

SS100

Sunshine 100 China Holdings Ltd

陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號：2608

全球發售

聯席保薦人



聯席全球協調人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



安信國際
ESSENCE INTERNATIONAL



海通國際
HAITONG



CIMB

副牽頭經辦人



建銀國際
CIB International



信達國際證券有限公司
CINDA INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED

重要提示

閣下如對本售股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Sunshine 100 China Holdings Ltd 陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	: 500,000,000股股份(或會因行使超額配股權而更改)
香港發售股份數目	: 50,000,000股股份(或會重新分配)
國際配售股份數目	: 450,000,000股股份(或會重新分配及因行使超額配股權而更改)
最高發售價	: 每股發售股份4.80港元,另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%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港元
股份代號	: 2608

聯席保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



副牽頭經辦人



香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本售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，並表明概不就因本售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。

本售股章程連同本售股章程「附錄八一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定，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和香港公司註冊處處長對本售股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

聯席保薦人(代表香港包銷商)與本公司預期於定價日協定發售價。定價日預期約為二零一四年三月六日或有關各方可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於二零一四年三月十一日。本公司將於確定發售價後在切實可行情況下盡快在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)作出公佈。發售價不會超過每股發售股份4.80港元且預期不低於每股發售股份4.00港元。投資者於申請香港發售股份時須支付最高發售價每股發售股份4.80港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘發售價低於每股發售股份4.80港元則可予退還)。聯席保薦人(代表香港包銷商)經我們同意可於香港公開發售截止遞交申請當日上午或之前，隨時調低本售股章程上述發售股份數目及/或指標發售價範圍。在此情況下，調低發售股份數目及/或指標發售價範圍的通知將在作出調低決定後在切實可行情況下盡快刊登於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)，惟無論如何不遲於香港公開發售截止遞交申請當日上午。倘在香港公開發售截止遞交申請當日之前已遞交香港發售股份的申請，則即使發售股份數目及/或指標發售價範圍已調低，該等申請其後可以撤銷。倘聯席保薦人與本公司基於任何原因截至二零一四年三月十一日仍未協定發售價，則全球發售不會進行，並將告失效。

有意投資發售股份的人士須注意，倘本公司股份開始在聯交所買賣當日上午八時正(香港時間)前任何時間發生本售股章程「包銷一終止理由」一節所述任何事件，則香港包銷商有權透過聯席保薦人(代表香港包銷商)向我們發出書面通知，終止彼等於香港包銷協議項下的責任。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本售股章程所載的所有資料，包括但不限於本售股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

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，且不得在美國境內發售或出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據美國證券法第144A條規則或其他登記規定豁免或根據美國證券法S規例在美國境外向合格機構買家發售、出售或交付。

二零一四年二月二十七日

預期時間表⁽¹⁾

開始登記認購申請 ⁽²⁾	二零一四年三月五日 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的最後期限	二零一四年三月五日 中午十二時正
透過指定網站 www.eipo.com.hk 的白表 eIPO 服務辦理電子認購申請的最後期限 ⁽³⁾	二零一四年三月五日 上午十一時三十分
以網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表 eIPO 申請付款的最後期限	二零一四年三月五日 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的最後期限 ⁽⁴⁾	二零一四年三月五日 中午十二時正
截止登記認購申請 ⁽²⁾	二零一四年三月五日中午十二時正
預期定價日 ⁽⁵⁾	二零一四年三月六日
於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)與 聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ss100.com.cn 公佈	
• 發售價；	
• 香港公開發售的申請水平；	
• 國際配售的認購踴躍程度；及	
• 香港發售股份的分配基準	二零一四年三月十二日或之前
透過多種渠道(包括聯交所網站 www.hkexnews.com.hk 及 本公司網站 www.ss100.com.cn (請參閱「如何申請香港發售股份」一節「公佈結果」一段)) 查閱香港公開發售的分配結果(在適用情況下， 連同成功申請人的身份證明文件號碼)	二零一四年三月十二日起
使用 www.iporesults.com.hk 網站內「按身份證查詢」 功能查閱香港公開發售的分配結果	二零一四年三月十二日
寄發股票或將股票存入中央結算系統 ⁽⁶⁾	二零一四年三月十二日或之前

預期時間表⁽¹⁾

發送白表電子退款指示／

退款支票(如適用)⁽⁶⁾.....二零一四年三月十二日或之前

股份開始在主板買賣.....二零一四年三月十三日

附註：

- (1) 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關全球發售架構(包括其條件)的詳情,載於本售股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 倘於二零一四年三月五日上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號,則當日不會開始或截止登記認購申請。其他資料載於本售股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (3) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後,閣下不得通過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交閣下的申請。如閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號,則閣下將獲准繼續辦理申請手續繳清申請股款直至遞交申請截止日期中午十二時正(截止登記認購申請之時)為止。
- (4) 申請人如向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份,請參閱本售股章程「如何申請香港發售股份—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) 預期定價日為二零一四年三月六日(香港時間)或前後,惟無論如何不會遲於二零一四年三月十一日。倘聯席保薦人(代表香港包銷商)與本公司基於任何原因於截至二零一四年三月十一日仍未能協定發售價,則全球發售不會進行,並將告失效。
- (6) 倘申請全部獲接納且最終發售價低於申請時應付發售價或申請全部或部分不獲接納,則會發出電子退款指示／退款支票。申請人如以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料,則可於二零一四年三月十二日或本公司公佈的股票及退款支票寄發日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取股票及／或退款支票(如適用)。申請人如欲親身領取,須填妥**白色**申請表格的適當空格。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取,而選擇派人領取的公司申請人則須由授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(視乎情況而定)於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。如申請人選擇親身領取,而未於二零一四年三月十二日下午一時正前領取股票及／或退款支票(如適用),則股票及／或退款支票(如適用)將於寄發日期下午以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險概由申請人自行承擔。
倘申請人透過**白表eIPO**服務遞交申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款,本公司會將電子退款指示(如有)發送至其付款賬戶;倘申請人透過**白表eIPO**服務遞交申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款,本公司則會將退款支票寄往申請人給予指定白表eIPO服務供應商的申請指示所列明地址,郵誤風險概由申請人自行承擔。申請人如以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料,則可於二零一四年三月十二日或本公司公佈的退款支票寄發日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取退款支票(如適用)。申請人如欲親身領取,須填妥**黃色**申請表格的適當空格。領取退款支票(如適用)的程序與**白色**申請表格的申請人相同。使用**黃色**申請表格之成功申請人的股票將存入中央結算系統,以記存於申請人的投資者戶口持有人股份戶口或申請人的指定中央結算系統參與者股份戶口。詳細安排載於本售股章程「如何申請香港發售股份—寄發／領取股票及退款」一節。

預期時間表⁽¹⁾

倘申請人申請1,000,000股以下香港發售股份，則彼等的股票及／或退款支票(如適用)將於寄發日期下午以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

本公司不會就發售股份發出任何臨時所有權文件。股票在全球發售成為無條件，而包銷協議亦無根據各自的條款予以終止的情況下(預期不遲於二零一四年三月十三日上午八時正)，方會成為有效的所有權憑證。

有意投資發售股份的人士須注意，倘本公司股份開始在聯交所買賣當日上午八時正前任何時間發生本售股章程「包銷 — 終止理由」一節所述任何事件，包銷商有權透過聯席保薦人(代表包銷商)向本公司發出書面通知，終止彼等根據包銷協議的責任。

目 錄

致投資者的重要告示

本售股章程由陽光100中國控股有限公司僅為香港公開發售而刊發，除本售股章程根據香港公開發售提呈的發售股份外，並不屬出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本售股章程不得用作亦不屬在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本售股章程。在其他司法權區就公開發售目的派發本售股章程以及提呈和銷售發售股份須受到限制，除非獲得該等司法權區適用的證券法根據相關證券監管部門的登記或授權准許或豁免，否則不得就公開發售目的派發本售股章程以及提呈及銷售發售股份。

閣下作出投資決定時，僅應依賴本售股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本售股章程所載內容不符的資料。閣下不應將本售股章程及申請表格以外的任何資料或陳述視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或彼等的任何代表或參與全球發售的任何其他人士授權所提供的資料或陳述而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要及摘要.....	1
釋義.....	13
前瞻性陳述.....	30
風險因素.....	31
豁免嚴格遵守上市規則及公司條例.....	66
有關本售股章程及全球發售的資料.....	71
董事及參與全球發售的各方.....	75
公司資料.....	79
行業概覽.....	81
歷史、重組及集團架構.....	103
業務.....	136

目 錄

	頁次
與控股股東的關係	216
關連交易	223
董事及高級管理層	249
主要股東	261
股本	265
財務資料	267
未來計劃及所得款項用途	355
包銷	357
全球發售的架構	369
如何申請香港發售股份	379
附錄一 — 本集團會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概要及摘要

概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體（通常著重寫字樓，附帶零售店舖、酒店、公寓及配套設施）的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區（一般包含商住混合物業）。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平，因此專注於國內二三線城市發展業務。本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一，於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一，於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

本集團為典型的「建後出售」物業發展商，大部分物業建成後會出售而非持有。然而，本集團持有少量投資物業，以本集團發展的主要零售商舖居多，可讓本集團在發展中建立商業活動風格，相信可提升本集團之品牌效應，有助推廣待售物業。營業紀錄期間，本集團投資物業的公平值增益及租金收入均非常可觀。因此，本集團有意繼續銷售本集團開發的大部分物業，同時持有少量投資物業。物業發展業務方面，本集團遵循選址、規劃、設計、施工及銷售的標準化流程，確保高效優質。本集團聘用外部建築承包商承建一切建築工程。本集團收購地塊後，通常在工程施工前花六至十二個月時間做準備工作。營業紀錄期間，本集團的物業開發週期（即於收到本集團多期、多用途物業開發項目的各物業開發有關的建築工程施工許可證至收到相關竣工證書期間）介乎十三個月至三十二個月，視乎物業類型及物業具體情況而定。本集團亦為發展項目提供物業管理服務，擁有於選定地點發展的酒店。除物業發展外，根據業務擴展策略，本集團於營業紀錄期間亦進行一級土地開發，配合當地政府籌備土地以供公開招標。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞（透過聯營公司）及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後應具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。通過在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，本集團致力為該等城市的物業買家營造都市化的生活方式。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級及白領專業人士。

概要及摘要

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。⁽¹⁾同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業(包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。二零一三年十一月三十日，按應佔建築面積計算，多用途商務綜合體及複合性社區分別為5.3百萬平方米及6.4百萬平方米，分別佔總土地儲備的45.3%及54.7%。

附註：

- (1) 本集團以易小迪先生為首的原股東持有北京陽光100國際公寓(二零零三年完工，建築面積約158,974平方米) 49%權益。

概要及摘要

本集團的物業發展組合

下表載列截至二零一三年十一月三十日本集團25個項目的主要發展資料：

項目	地點	已完成			持作未來發展			本集團應佔權益 (%)
		總計 (平方米)	剩餘尚未出售的可出售建築面積 (平方米)	持作投資的可出租建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	未取得土地使用權 (平方米)	
多用途商務綜合體								
南寧陽光100城市廣場	南寧	122,419	16,919	6,732	—	92,230	—	100%
一期		122,419	16,919	6,732	—	—	—	100%
二期		—	—	—	—	92,230	—	100%
南寧陽光100上東國際	南寧	229,190	54,319	—	—	—	—	26% ⁽¹⁾
萬通空中花園	南寧	36,465	2,751	22,791	—	—	—	100%
煙台陽光100城市廣場	煙台	219,489	33,479	46,533	—	361,347	361,347	100%
一期		219,489	33,479	46,533	—	—	—	100%
二期		—	—	—	—	361,347	361,347	100%
陽朔陽光100西街廣場	陽朔	22,943	—	12,421	—	—	—	75%
柳州陽光100城市廣場	柳州	579,268	73,517	23,470	138,480	—	—	75%
一期		280,023	17,058	6,693	—	—	—	75%
二期		172,651	44,664	16,007	—	—	—	75%
三期		126,594	11,794	770	—	—	—	75%
四期		—	—	—	138,480	—	—	75%
濰坊陽光100城市廣場	濰坊	—	—	—	175,729	1,419,414	1,262,961	100%
一期		—	—	—	175,729	—	—	100%
二期		—	—	—	—	397,443	240,990	100%
三期		—	—	—	—	478,382	478,382	100%
四期		—	—	—	—	360,155	360,155	100%
五期		—	—	—	—	183,434	183,434	100%
重慶陽光100國際新城	重慶	629,545	35,445	19,724	153,188	886,408	261,571	100%
一期		629,545	35,445	19,724	21,888	—	—	100%
二期A、D、G及H區		—	—	—	131,300	624,837	—	100%
二期B、C、E2、F及S區		—	—	—	—	—	261,571	—
瀋陽陽光100國際新城三期	瀋陽	—	—	—	250,048	1,067,424	883,526	100%
濟南陽光100國際新城	濟南	1,476,335	180,566	70,203	188,115	581,526	54,297	49%
應佔建築面積小計		2,242,799	246,386	157,098	775,002	4,111,771	2,796,011	
複合性社區								
天津陽光100國際新城	天津	987,620	203,095	17,543	—	—	—	86%
南寧陽光100半山麗園	南寧	106,246	10,603	2,598	—	—	—	51%
南寧陽光100澳洲麗園	南寧	125,262	800	2,904	—	—	—	50%
南寧陽光100歐景庭園	南寧	70,515	—	843	—	—	—	100%
柳州陽光100經典時代	柳州	233,610	1,434	1,120	—	—	—	100%
瀋陽陽光100國際新城一期與二期	瀋陽	872,454	117,558	47,863	282,562	—	—	100%
一期		384,932	55,608	—	—	—	—	100%
二期		487,522	61,950	47,863	282,562	—	—	100%
瀋陽陽光100果嶺公館	瀋陽	—	—	—	136,515	133,250	—	51%
一期		—	—	—	130,865	—	—	51%
二期與三期		—	—	—	5,650	133,250	—	51%
成都陽光100米婭中心	成都	189,697	53,304	—	143,977	—	—	100%
一期		189,697	53,304	—	—	—	—	100%
二期		—	—	—	143,977	—	—	100%
無錫陽光100國際新城	無錫	1,070,285	197,733	—	389,136	1,144,528	—	100%
一期		563,747	108,334	—	—	—	—	100%
二期		337,273	33,504	—	—	—	—	100%
三期		43,170	14,964	—	31,637	—	—	100%
四期		126,095	40,931	—	357,499	70,565	—	100%
五期		—	—	—	—	66,816	—	100%
六期		—	—	—	—	1,007,147	—	100%
長沙陽光100國際新城	長沙	726,369	96,524	—	320,581	370,111	—	100%
一期		235,659	42,735	—	—	—	—	100%
二期		338,614	49,497	—	—	—	—	100%
三期		152,096	4,291	—	320,581	—	—	100%
四期		—	—	—	—	370,111	—	100%
武漢陽光100大湖第	武漢	205,780	14,935	—	203,745	437,023	—	100%
一期		102,545	4,079	—	—	—	—	100%
二期		—	—	—	101,490	—	—	100%
三期		103,236	10,856	—	—	—	—	100%
四期		—	—	—	102,255	—	—	100%
五期		—	—	—	—	437,023	—	100%
東營陽光100城市麗園	東營	228,457	35,755	2,225	147,629	147,116	—	100%
一期		136,756	2,905	2,225	—	—	—	100%
二期		91,702	32,850	—	71,240	—	—	100%
三期		—	—	—	76,389	147,116	—	100%
清遠芒果小鎮	清遠	—	—	—	254,832	3,117,065	—	55%
一期		—	—	—	108,555	—	—	55%
二期		—	—	—	146,277	1,158,024	—	55%
三期		—	—	—	—	1,959,041	—	55%
桂林灕江小鎮	桂林	—	—	—	2,625	75,576	—	75%
成都鑫勝源項目	成都	—	—	—	—	20,000	—	100%
應佔建築面積小計		4,563,337	697,713	69,915	1,699,379	3,957,804	—	
應佔建築面積總計		6,806,136	944,099	227,013	2,474,381	8,069,574	2,796,011	

附註：

- (1) 該項目由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。

概 要 及 摘 要

本售股章程第149頁的表格載有該等物業發展的詳情假設及附註。

經營業績摘要

物業銷售

營業紀錄期間，本集團大部分收益來自物業銷售。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團銷售物業所得收益分別為人民幣2,835.2百萬元、人民幣2,819.9百萬元、人民幣4,273.4百萬元、人民幣2,084.8百萬元及人民幣2,023.2百萬元，毛利分別為人民幣944.9百萬元、人民幣833.0百萬元、人民幣1,393.4百萬元、人民幣727.5百萬元及人民幣491.7百萬元。按總合約銷售額計算，本集團同期分別獲得人民幣4,526.6百萬元、人民幣3,475.3百萬元、人民幣4,298.8百萬元、人民幣2,850.2百萬元及人民幣3,801.4百萬元。

營業紀錄期間，本集團多用途商務綜合體及複合性社區的平均售價均穩定增長。本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。下表載列本集團兩類主要物業的主要對比及主要趨勢：

	收益		毛利		毛利率	平均售價 ⁽¹⁾
	(人民幣百萬元，百分比及平均售價除外)					
截至二零一三年九月三十日止九個月						
多用途商務綜合體	280.6	13.9%	131.1	26.7%	46.7%	11,633.9
複合性社區	1,742.6	86.1%	360.6	73.3%	20.7%	7,308.6
總計	<u>2,023.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>491.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>24.3%</u>	
截至二零一二年九月三十日止九個月						
多用途商務綜合體	225.5	10.8%	59.6	8.2%	26.4%	9,969.0
複合性社區	1,859.3	89.2%	667.9	91.8%	35.9%	7,640.7
總計	<u>2,084.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>727.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>34.9%</u>	
二零一二年						
多用途商務綜合體	934.5	21.9%	390.6	28.0%	41.8%	10,217.2
複合性社區	3,338.9	78.1%	1,002.8	72.0%	30.0%	8,139.6
總計	<u>4,273.4</u>	<u>100%</u>	<u>1,393.4</u>	<u>100%</u>		
二零一一年						
多用途商務綜合體	1,149.8	40.8%	387.5	46.5%	33.7%	9,107.9
複合性社區	1,670.1	59.2%	445.5	53.5%	26.7%	5,661.2
總計	<u>2,819.9</u>	<u>100%</u>	<u>833.0</u>	<u>100%</u>		
二零一零年						
多用途商務綜合體	1,328.5	46.9%	526.7	55.7%	39.6%	6,396.6
複合性社區	1,506.7	53.1%	418.2	44.3%	27.8%	5,052.0
總計	<u>2,835.2</u>	<u>100%</u>	<u>944.9</u>	<u>100%</u>		

附註：

(1) 以每平方米人民幣元為單位，不計及停車場。

截至二零一三年九月三十日，發展中或持作未來發展土地儲備的平均成本為每平方米人民幣629元，本集團認為較低。^(a)

附註：

(a) 以發展中物業或持作未來發展物業項目每平方米土地收購成本加權平均值(除以計劃發展中物業及持作未來發展物業總建築面積)計算。各相關項目平均成本按土地總收購成本除以計劃總建築面積計算。有關本集團土地儲備成本較低的詳情請參閱本售股章程第142頁。

概要及摘要

投資物業的估值增益

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別為人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元⁽¹⁾。下表載列所示期間本集團所持各項投資物業的估值增益：

項目	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)	
煙台陽光100城市廣場一期	115.2	65.5	20.3	12.2	23.4
柳州陽光100城市廣場	82.3	16.1	25.2	22.2	79.1
瀋陽陽光100國際新城二期	39.8	95.1	47.1	41.0	(9.5)
南寧陽光100歐景庭園	45.2	10.8	1.3	1.0	8.5
天津陽光100國際新城	62.8	26.2	32.6	31.2	7.1
重慶陽光100國際新城	20.5	21.0	9.3	4.8	6.3
其他 ⁽²⁾	7.5	7.7	3.5	2.6	6.4
總計	373.3	242.4	139.3	115.0	121.3

附註：

- (1) 該等期間，本集團年度／期間溢利／(虧損)分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。撇除投資物業估值增益的影響淨額(扣除稅務調整)，經調整淨(虧損)／溢利為人民幣(9.7)百萬元、人民幣(121.0)百萬元、人民幣279.8百萬元、人民幣(63.7)百萬元及人民幣(16.9)百萬元，經調整淨(虧損)／利潤率為(0.3)%、(4.1)%、6.3%、(2.9)%及(0.8)%。調整後，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月錄得淨虧損，主要因為與相關年度／期間所確認的已交付物業的收益相比，(i)本集團增加借貸以擴大開發活動並增加土地儲備，加上 Riverside 貸款有公平值虧損，故融資費用較高及(ii)行政開支較高。
- (2) 包括南寧陽光100城市廣場一期、南寧陽光100半山麗園、南寧陽光100澳洲麗園、柳州陽光100經典時代、東營陽光100城市麗園、陽朔陽光100西街廣場及濟南陽光100國際新城。

本集團競爭優勢與業務策略

相信本集團的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：

- 較早專注於迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體；
- 發展複合性社區的成功商業模式，住宅及商業物業相輔相成；
- 國內公認的品牌加上新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，受目標客戶廣泛認可；
- 全國跨區域佈局及切合本集團物業發展的大量有發展潛力且大部分以低成本取得的土地儲備；
- 管理團隊經驗豐富、成員穩定、獨具慧眼並專注執行，確保本集團長期發展；
- 全國管理平台、集中銷售與市場推廣團隊以及與業務夥伴的長期關係，有助本集團在全國各地進行多個開發項目。

概要及摘要

本集團旨在成為中國二三線城市多用途商務綜合體及複合性社區的領先開發商之一。為實現該目標，我們計劃實行以下策略：

- 繼續在二三線城市的中心地段開發多用途商務綜合體；
- 繼續在中國一線及大型二線城市的近郊區開發複合性社區；
- 提高營運實力，以最大化客戶價值及品牌溢價；
- 不斷加強企業文化、重視物業設計創新及加強我們「以人為本」的管理理念；
- 繼續實行審慎的土地收購策略；及
- 不斷加快資產週轉及提高盈利能力

請參閱本售股章程第137頁起「業務 — 本集團的優勢」及「本集團的策略」。

本集團過往財務資料概要

下表載列本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及截至該等日期止年度與於二零一二年及二零一三年九月三十日及截至該等日期止九個月的綜合財務數據，摘錄自本售股章程附錄一本集團會計師報告所載綜合財務報表。綜合財務資料概要須連同該等綜合財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

綜合全面收益表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
收益	2,932,274	2,939,600	4,454,610	2,212,529	2,189,567
銷售成本	(1,960,772)	(2,082,080)	(3,042,204)	(1,466,676)	(1,650,520)
毛利	971,502	857,520	1,412,406	745,853	539,047
投資物業的估值增益	373,330	242,399	139,329	114,986	121,273
其他收入	38,325	14,008	7,115	6,647	13,742
銷售開支	(185,764)	(225,386)	(186,959)	(127,349)	(171,424)
行政開支	(253,668)	(268,278)	(266,130)	(175,785)	(196,126)
其他經營開支	(52,587)	(51,600)	(63,836)	(26,169)	(21,678)
經營溢利	891,138	568,663	1,041,925	538,183	284,834
融資收入	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
融資成本	(291,256)	(261,828)	(343,359)	(295,997)	(118,976)
應佔聯營公司溢利減虧損	5,013	4,169	23,061	(4,541)	10,211
除稅前溢利	616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
所得稅	(345,877)	(268,255)	(369,884)	(236,483)	(133,110)
年度／期間溢利	270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
年度／期間其他全面收入，					
扣除所得稅	(316)	9,939	(947)	(947)	—
年度／期間全面收入總額	269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
以下各方應佔全面收入總額：					
本公司權益股東	161,514	33,877	299,962	21,164	92,992
非控制權益	108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年度／期間全面收入總額	269,931	70,717	383,347	21,562	74,070

概要及摘要

綜合資產負債表數據概要

	於十二月三十一日			於 二零一三年 九月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	3,898,888	4,852,507	4,585,584	5,763,919
流動資產.....	11,961,992	14,846,788	17,924,368	22,738,647
流動負債.....	11,102,637	13,345,295	15,627,273	17,162,922
流動資產淨值.....	859,355	1,501,493	2,297,095	5,575,725
總資產減流動負債.....	4,758,243	6,354,000	6,882,679	11,339,644
非流動負債.....	3,390,912	4,909,686	5,042,518	9,066,494
權益總額.....	1,367,331	1,444,314	1,840,161	2,273,150

截至二零一三年十二月三十一日，本集團的貸款及借貸總額為人民幣13,614.7百萬元。請參閱本售股章程第329頁「財務資料—債務—貸款及借貸」。截至二零一四年一月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣5,935.1百萬元。請參閱本售股章程第323頁「財務資料—流動資金及資本來源—流動資產淨值」。

綜合現金流量表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
經營業務(所用)／所得現金淨額.....	(40,653)	175,520	(212,309)	(495,617)
投資活動所用現金淨額.....	(511,541)	(295,543)	(496,630)	(558,689)
融資活動所得現金淨額.....	530,579	106,724	1,253,591	1,317,587
一月一日之現金及現金等價物.....	598,582	576,967	563,668	1,108,320
十二月三十一日／九月三十日之 現金及現金等價物.....	576,967	563,668	1,108,320	1,371,601

流動資金及資本來源

資本支出及經營活動現金流出淨額

物業發展需要大量資金用於收購土地及建設，且可能需時數月甚至數年方可錄得現金流入。本集團主要以內部資金、銀行借款、信託融資、其他金融機構融資及股東注資撥付業務發展資金。本集團的融資方式因項目而異，受中國法規及貨幣政策的限制所規限。本集團盡可能以內部現金流量為自身物業發展提供資金，以降低外部資金需求水平。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團經營活動產生現金流出淨額人民幣495.6百萬元，主要是由於開發規模擴大，發展中物業及持作出售之已落成物業增加所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團經營活動產生的現金流出淨額為人民幣212.3百萬元，主要是由於本集團交付的物業增加導致銷售按金減少所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團經營活動亦產生現金流出淨額人民幣40.7百萬元。

截至二零一三年九月三十日，本集團的貸款及借貸總額為人民幣13,041.2百萬元，包括銀行貸款人民幣5,531.2百萬元及信託貸款人民幣3,524.0百萬元。本集團截至同日的銀行貸款融資總額為人民幣3,700.0百萬元，其中人民幣1,580.0百萬元仍未動用。截至二零一三年九月三十日，本集團發展中物業及在建投資物業的總承擔為人民幣7,333.4百萬元。截至最後可行日期，本集團銀行融資總額為人民幣4,000.0百萬元，其中人民幣2,229.8百萬元已動用，人民幣1,770.2百萬元未動用。

本集團董事認為上述資本支出計劃可行，因此本集團擬通過有效執行銷售計劃及從物業銷售取得充足運營現金流量，同時獲取外部融資(包括銀行貸款及信託融資)，撥付資本支出。經考慮現有物業發展、銷售及預售安排與全球發售估計所得款項，董事會預計本集團的營運現金狀況將於二零一四年改善，且本集團將有足夠營運資金維持經營。有關流動資金及資本來源的其他詳情，包括我們大量使用信託融資，請參閱本售股章程第323頁開始的「財務資料—流動資金及資本來源」。

概要及摘要

信託融資

除靠銀行貸款外，本集團亦通過信託融資，主要為物業發展項目提供資金。與銀行貸款相比，信託融資的條款及架構更靈活，提取資金及還款的時間更合理。然而，信託融資的成本通常較銀行貸款高。本集團無法保證日後能按有利條款訂立新信託融資安排，甚至根本無法訂立新信託融資安排。截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團銀行貸款及信託融資的實際年利率分別介乎3.5%至13.00%及10.75%至15.00%。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團已訂有信託融資合共分別人民幣783.2百萬元、人民幣2,047.9百萬元、人民幣1,911.8百萬元及人民幣3,524.0百萬元，分別佔本集團總借貸13.7%、28.2%、18.8%及27.0%。截至二零一三年十一月三十日，本集團有本金總額人民幣3,728.7百萬元的信託融資未償還，約佔總借貸26.7%。截至最後可行日期，本集團已訂立十二份信託融資安排，本金總額為人民幣3,962.3百萬元。

近期發展

本集團業務的發展

截至二零一三年十一月三十日止兩個月，本集團的收益及毛利分別為人民幣801.0百萬元及人民幣222.4百萬元，毛利率為27.8%。該期間，本集團銷售多用途商務綜合體錄得收益人民幣262.7百萬元，該分部毛利為人民幣92.9百萬元，毛利率為35.4%。同期，本集團銷售複合性社區錄得收益人民幣499.7百萬元，該分部毛利為人民幣86.4百萬元，毛利率為17.3%，原因在於該期間交付的所有物業均為住宅物業，毛利率相對較低，加上有關項目的融資成本相對較高。上文所披露財務資料摘錄自截至二零一三年十一月三十日止兩個月的綜合財務報表，未經審核但已經本集團申報會計師依據香港審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月，本集團的合約銷售總額為人民幣1,552.3百萬元，其中多用途商務綜合體的已交付建築面積為84,811平方米，平均售價約每平方米人民幣8,127元，複合性社區的已交付建築面積為326,614平方米，平均售價約每平方米人民幣8,927元。由於本集團於二零一三年十二月所交付的總建築面積311,678平方米遠多於二零一三年其他任何月份交付的總建築面積，預期二零一三年十二月的收益及純利大幅增長。

二零一三年九月三十日起至二零一四年一月三十一日，本集團產生土地收購成本約人民幣827.6百萬元。自二零一三年九月三十日起至最後可行日期，本集團新訂三項信託融資安排，本金總額達人民幣907.0百萬元，已付清一筆信託貸款，本金額為人民幣450.0百萬元。

市場及政策環境的發展

二零一三年二月以來，中國中央及地方政府公佈新一輪調控房地產行業的政策。詳情請參閱本售股章程第V-23頁「附錄五 — 關於穩定住房價格的措施 — 近期法規」。本集團認為近年的有關政策及中國政府針對房地產市場的其他措施不會對本集團經營業績有重大不利影響。本集團物業銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,084.8百萬元

概要及摘要

減少3.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,023.2百萬元。兩期相比，多用途商務綜合體的平均售價由每平方米人民幣9,969.0元增至每平方米人民幣11,633.9元，而複合性社區的平均售價則由每平方米人民幣7,640.7元減至每平方米人民幣7,308.6元。本集團截至二零一三年九月三十日止九個月的毛利率為24.6%，較截至二零一二年九月三十日止九個月的33.7%為低，主要由於本集團複合性社區的毛利較多用途商務綜合體低，但所錄得的收益佔比較高。營業紀錄期間前期，二零一零年至二零一二年，本集團物業開發業務整體亦有所增長。物業銷售收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣2,835.2百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,273.4百萬元；多用途商務綜合體及複合性社區的平均售價分別由截至二零一零年十二月三十一日止年度每平方米人民幣6,396.6元及每平方米人民幣5,052.0元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度每平方米人民幣10,217.2元及每平方米人民幣8,139.6元。

此外，自二零零九年底以來，中國政府數次調整基準利率。截至二零一三年九月三十日及截至最後可行日期，一年期基準貸款利率為6.00%。由於中國商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何調升，會提升本集團客戶的按揭利率及增加本集團的融資成本。於二零一三年七月十九日，人民銀行宣佈放開銀行貸款利率管制，取消貸款利率下限、票據融資利率管制及農村信用社貸款利率上限。由於銀行貸款對物業發展意義重大，因此本集團認為該等政策發展或對房地產行業有長遠意義。本集團認為中國政府近期針對利率的措施不會對本集團營運資金充足性有重大不利影響。營業紀錄期間，本集團銀行及其他借款的實際利率有所波動，長期銀行貸款利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度介乎5.40%至6.63%，擴大至截至二零一一年十二月三十一日止年度的2.71%至10.56%，截至二零一二年十二月三十一日止年度相對穩定，介乎2.83%至10.64%，而截至二零一三年九月三十日止九個月上升(最低利率升幅較大)，介乎6.05%至10.46%；短期銀行貸款利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的5.31%擴大至截至二零一一年十二月三十一日止年度介乎4.03%至14.70%，截至二零一二年十二月三十一日止年度下降至介乎3.50%至11.00%，而截至二零一三年九月三十日止九個月再小幅擴大至3.50%至13.00%。本集團信託貸款的利率亦有波動。本集團認為該等波動主要是本集團借貸的商業環境所致，中國政府政策的影響並不重大。

競爭格局

近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍中國二三線城市從事房地產開發及項目投資，包括與本集團類似的房地產開發商，但各自的商住物業組合情況各異。本集團的主要競爭對手包括國家及地區大型房地產開發商及海外開發商，其中部分開發商的營業成績和財務及其他資源可能優於本集團。本集團的主要競爭對手亦包括當地的小型房地產開發商。中國二三線城市房地產開發商之間在土地、融資、原材料、管理技能及勞力資源方面的激烈競爭或會導致土地收購及建築成本增加、可供出售的物業供過於求以及物業價格下跌。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計

本集團已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計，所採用的會計政策與編製本售股章程附錄一本集團會計師報告所採納者及本售股章程附錄三所載依據一致。閣下分析溢利估計時應細閱有關依據。

	人民幣(除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益股東應佔估計綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於553.0
估計投資物業的公平值增益(經扣除遞延稅項及非控制權益)	146.6
本公司權益股東應佔估計綜合溢利(不包括公平值增益)	不少於406.4
每股估計盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽²⁾	不少於 人民幣0.28元 (約0.35港元)

概要及摘要

附註：

- (1) 本售股章程附錄三概述上述截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計編製基準。截至二零一三年十二月三十一日止年度權益股東應佔未經審核估計綜合溢利已由董事按在所有重大方面與本售股章程附錄一所載會計師報告所採納的會計政策一致的基準編製。
- (2) 備考全面攤薄估計每股盈利乃基於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔估計綜合溢利(假設全年已發行合共2,000,000,000股股份)計算，並無計及因行使超額配股權及根據本公司購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。未經審核備考估計每股盈利按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概無表示人民幣金額已經、應可或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。

敏感度分析

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔估計綜合純利按預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及預測投資物業估值增益變動的敏感度，僅供說明。

	收益	本公司權益 股東應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	5,686,783	552,990
預測確認為收益的已售物業建築面積變動		
(a) 減少5%	5,402,444	492,550
(b) 減少10%	5,118,105	432,110
(c) 減少15%	4,833,766	371,671
(d) 減少20%	4,549,426	311,231
	已售物業成本	本公司權益 股東應佔 溢利/(虧損)
	人民幣千元	人民幣千元
估計	4,075,047	552,990
預測已售物業單位成本變動		
(a) 減少5%	4,278,799	400,177
(b) 減少10%	4,482,552	247,364
(c) 減少15%	4,686,304	94,549
(d) 減少20%	4,890,056	(58,264)
	投資物業 估值增益	本公司權益 股東應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	221,024	552,990
預測投資物業估值增益變動		
(a) 減少5%	209,973	545,658
(b) 減少10%	198,922	538,327
(c) 減少15%	187,870	530,993
(d) 減少20%	176,819	523,661

本集團採用較基本情況增減5%、10%、15%及20%的幅度進行上述截至二零一三年十二月三十一日止年度預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及投資物業估值增益變動敏感度分析。於營業紀錄期間及截至二零一三年十一月三十日止兩個月，

概要及摘要

確認為收益的已售物業實際建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最大估計偏差少於20%，因此董事認為敏感度分析採用5%、10%、15%及20%的範圍合理。上述敏感度分析僅供參考，未必詳盡無疑。雖然本集團認為進行溢利估計時已採用截至二零一三年十二月三十一日止年度已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最佳估計，惟有關時間的已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益取決於市況及其他非本集團所能控制的因素，或會與本集團的估計相差甚遠。由於本集團物業已預售，售價一般不會改變，因而本集團並無在溢利估計中列出有關物業平均售價的敏感度分析。

本集團股東

緊接全球發售前，樂升直接持有本公司全部股權。全球發售完成後，假設並無行使超額配股權且發售價為發售價範圍的中間價，則Riverside Holdings A、樂升(直接持有)及公眾股東將分別持有本公司5.17%、69.83%及25%股權。全球發售後，易小迪、范小冲、靳翔飛、劉朝暉、田豐、李明強及范曉華仍為本公司控股股東。

自二零零六年起，本集團獲得 Warburg Pincus 多家聯屬公司的若干戰略投資，主要用於本集團在四川省成都市及遼寧省瀋陽市的若干計劃發展項目。假設發售價為發售價範圍的中間價，上市後，Warburg Pincus 的聯屬公司 Riverside Holdings A將成為本集團股東，持有103,334,195股股份，相當於本集團股本5.17%。請參閱本售股章程第115頁「歷史、重組及集團架構—Warburg Pincus 投資」。

發售統計數據⁽¹⁾

	基於發售價 每股4.00港元	基於發售價 每股4.80港元
本集團股份市值 ⁽²⁾	8,000.0百萬港元	9,600.0百萬港元
未經審核備考每股有形資產淨值 ⁽²⁾⁽³⁾	2.04港元	2.23港元

附註：

- (1) 假設並無行使超額配股權。
- (2) 以預期緊隨全球發售完成後將發行2,000,000,000股股份為基礎計算。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值於作出本售股章程附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述調整後計算得出。

股息政策

本集團目前計劃將約20%至30%的可分配溢利撥作可分派予股東的股息。本集團的股息政策或會有變，董事會全權酌情決定宣派及派付股息。

上市開支

本集團的上市開支主要包括就聯席全球協調人、物業估值師、法律顧問及申報會計師提供(其中包括)與上市及全球發售有關服務而付予彼等的專業費用。截至二零一三年九月

概要及摘要

三十日，本集團已產生上市開支人民幣12.0百萬元，其中人民幣3.0百萬元於營業紀錄期間的綜合全面收益表列作預付款項，而其餘人民幣9.0百萬元列作開支。估計上市開支總額約為人民幣101.0百萬元(根據全球發售指標發售價範圍的中間價計算)，預期其中約人民幣75.2百萬元於上市後資本化，其餘人民幣25.8百萬元在綜合全面收益表中確認為開支。本集團董事預計營業紀錄期間後產生的開支不會對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

所得款項用途

本集團估計，扣除本集團就全球發售應付的包銷費用及開支後，且假設並無行使超額配股權，則全球發售的所得款項淨額將約為2,071.7百萬元(假設發售價為每股股份4.40港元，即指標發售價範圍的中間價)。

本集團目前擬按下列方式動用該等所得款項淨額：

- 約60%或1,243.0百萬元所得款項淨額用作增購中國的項目或待發展土地，主要專注多用途商務綜合體及複合性社區。截至最後可行日期，本集團未物色到亦未致力於任何明確的收購目標，但計劃以該筆所得款項淨額作為三個發展項目的資金，每個項目約500百萬元；
- 約30%或621.5百萬元將用作發展現有項目的資金。截至二零一三年十一月三十日，本集團擁有12個發展中項目，分佈於11個城市，4個持作未來發展項目，分佈於4個城市。該筆所得款項淨額於本集團項目的計劃分配如下：

項目	所得款項百分比
瀋陽陽光100國際新城三期	4%
無錫陽光100國際新城	4%
重慶陽光100國際新城	3%
濰坊陽光100城市廣場	3%
濟南陽光100國際新城	2%
武漢陽光100大湖第	2%
煙台陽光100城市廣場二期	2%
清遠芒果小鎮	2%
柳州陽光100城市廣場	2%
長沙陽光100國際新城	2%
東營陽光100城市麗園	1%
瀋陽陽光100果嶺公館	1%
桂林灕江小鎮	1%
成都鑫勝源項目	1%

- 約10%或207.2百萬元餘款將用作營運資金及一般公司用途。

倘全球發售所得款項淨額不能滿足上述資金需求，本集團擬通過多種途徑(包括經營所產生的現金及銀行以及其他融資)撥付餘額。請參閱本售股章程第355頁「未來計劃及所得款項用途」。

風險因素

投資發售股份涉及若干風險因素。投資發售股份的若干特定風險於本售股章程「風險因素」一節內另有說明。閣下決定投資發售股份前應細閱該節。本集團所面對的部分最重要風險包括影響本集團所發展物業類型的供需、本集團物色及收購合適土地供未來發展的能力與本集團的巨額負債和流動資金及資金來源的相關中國政府監管環境變化。

釋 義

本文件中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「農銀國際融資」	指	農銀國際融資有限公司
「農銀國際證券」	指	農銀國際證券有限公司
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或視乎文義指其中一種表格
「登記認購申請」	指	香港公開發售登記認購申請
「組織章程細則」或 「細則」	指	本公司之章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「北京資產經營」	指	北京陽光壹佰資產經營有限公司，二零零八年七月二十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「北京世紀」	指	北京世紀程景投資有限公司，二零零八年二月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「北京金潤富城」	指	北京金潤富城房地產投資管理有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為獨立第三方
「北京陽光壹佰物業 服務」	指	北京陽光壹佰物業服務有限公司，二零零三年六月二十四日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「北京陽光之星」	指	北京陽光之星國際管理諮詢有限公司，二零零五年十二月十二日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「北京益邦」	指	北京益邦房地產開發有限公司，二零零二年一月二十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「北京銀信」	指	北京銀信光華房地產開發有限公司，一九九九年十月二十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由原股

釋 義

		東透過洋浦廣盛及廣西新萬通間接擁有49%權益，兗礦擁有51%權益
「法國巴黎」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本售股章程附錄七「有關本公司及其附屬公司的其他資料」所述將本公司股份溢價賬部分進賬撥作資本而發行股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)
「商業中心區」	指	商業中心區
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算或一般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、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「長佳」	指	長佳國際有限公司，二零一一年五月五日於處女群島註冊成立之有限責任公司，目前由基亞、耀新及善盈分別擁有55%、24%及21%權益
「成都華平」	指	成都華平置業有限公司(前稱四川陽光壹佰房地產開發有限公司)，二零零六年一月二十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由智城全資擁有

釋 義

「成都陽光壹佰」	指	陽光壹佰置業(成都)有限公司，二零零五年七月十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及中國對外經濟貿易信託有限公司分別擁有51%及49%權益
「重慶陽光壹佰物業服務」	指	重慶陽光壹佰物業服務有限公司，二零零四年三月二十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「重慶渝能壹佰」	指	重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，二零零零年一月二十八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由本集團、中融國際信託及洋浦華電置業有限公司(獨立第三方)分別擁有18%、72%及10%權益
「重慶渝能萬怡」	指	重慶渝能萬怡房地產開發有限公司，二零零四年六月十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由獨立第三方重慶渝能產業(集團)有限公司、陽光壹佰集團、獨立第三方重慶互昌投資諮詢有限公司及獨立第三方重慶北洲實業(集團)有限公司分別擁有45%、40%(包括代洋浦遠望投資擁有的10%)、7.5%及7.5%權益
「中金」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「花旗」	指	花旗環球金融亞洲有限公司
「聯昌」	指	聯昌證券有限公司
「信達」	指	信達國際證券有限公司
「副牽頭經辦人」	指	建銀國際及信達
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，或自二零一四年三月三日起生效的香港法例第622章新公司條例及香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例
「本公司」	指	陽光100中國控股有限公司，於二零零七年九月二十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司

釋 義

「關連人士」	指	上市規則所定義者
「控股股東」	指	上市規則所定義者，就本售股章程及上市且對本公司而言，指創辦人控股公司及個人控股股東
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「DCM」	指	澳洲建築設計事務所 Denton Corker Marshall
「不競爭契約」	指	本公司與控股股東於二零一四年二月十七日訂立的不競爭契約
「董事」	指	本公司董事
「東營勝興」	指	東營勝興置業有限公司，於二零零五年七月一日根據中國法律成立的有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「安信」	指	安信國際證券(香港)有限公司
「首份經修訂及重列遼寧協議」	指	原股東、創辦人控股公司、本公司、若干附屬公司、Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及 Riverside 於二零一零年十二月三十一日訂立的經修訂及重列投資協議
「創辦人控股公司」	指	直接或間接控股公司，即樂升、明輝及漢威，原股東透過該等公司持有本集團權益
「范小冲家族信託」	指	范小冲家族信託，范小冲所創立以范小冲先生、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「范曉華家族信託」	指	范曉華家族信託，范曉華所創立以范曉華女士、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「智城」	指	智城投資有限公司，於處女群島註冊成立之有限責任公司，目前由董事范曉華與劉朝暉(均為原股東兼控股股東)分別擁有90%與10%，智城原為WP IX的聯屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售

釋 義

「盛世神州」	指	盛世神州房地產投資基金管理(北京)有限公司，二零一零年三月四日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由北京銀信投資有限公司(獨立第三方)、北京資產經營、北京復地房地產開發有限公司(獨立第三方)、北京君卿創業投資有限公司(獨立第三方)、深圳市唐融投資有限公司(獨立第三方)、北京市世紀錦來能源投資有限公司(獨立第三方)、北京中燃北方煤炭有限公司(獨立第三方)及北京盛世神州同創投資管理中心(有限合夥)分別擁有31.62%、12.57%、12.57%、6.07%、7.33%、3.66%、5.24%及20.94%權益
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或視乎文義指本公司成為現有附屬公司的控股公司前的該等附屬公司，猶如彼等為本公司當時之附屬公司
「廣西老木棉」	指	廣西老木棉投資有限公司(前稱廣西誠真置業投資有限公司)，二零零七年三月十六日根據中國法律成立之有限責任公司，由本集團多家附屬公司之董事陳夢及鷹達衛華之董事莫輕潘分別擁有90%及10%權益
「廣西嘉祥」	指	廣西嘉祥投資管理有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，目前由本集團董事兼控股股東及原股東范曉華與控股股東兼原股東劉朝暉分別擁有60%與40%權益
「廣西景祺」	指	廣西景祺投資有限公司，二零一零年十二月二十二日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由獨立第三方廣西三祺投資有限公司及陽光壹佰集團分別擁有51%及49%權益
「廣西儷錦」	指	廣西儷錦酒店投資管理有限公司，二零一一年十二月一日

釋 義

		根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及南寧美之達分別擁有75%及25%權益
「廣西新萬通」	指	廣西新萬通置業投資有限公司，一九九二年八月七日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由原股東全資擁有
「廣西陽光壹佰」	指	廣西陽光壹佰資產管理有限公司，二零一一年一月二十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「廣西萬通」	指	廣西萬通房地產有限公司，一九九四年三月二日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「廣西萬怡」	指	廣西萬怡物業服務有限責任公司，二零零零年四月二十四日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由獨立第三方Deng Xiuhua 擁有30%權益，及由田豐及李明強(均為原股東兼控股股東)分別擁有45%及25%權益
「桂林平樂陽光壹佰」	指	桂林平樂陽光壹佰置業有限公司，二零一零年五月五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及廣西老木棉分別擁有75%及25%權益
「桂林陽光壹佰」	指	桂林陽光壹佰置業有限公司，二零零七年四月十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由廣西老木棉及陽光壹佰集團分別擁有70%及30%權益
「杭州恒信壹佰」	指	杭州恒信壹佰實業有限公司，二零零七年十一月七日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團全資附屬公司
「杭州工商信托」	指	杭州工商信托股份有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為濰坊陽光壹佰及煙台陽光壹佰之主要股東及關連人士

釋 義

「海通」	指	海通國際證券集團有限公司
「漢威」	指	漢威控股有限公司，二零零七年三月九日在處女群島註冊成立之有限責任公司，目前持有樂升已發行股本總額之60%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本集團根據香港公開發售按發售價初步提呈之50,000,000股發售股份，或會根據本售股章程「全球發售的架構」一節所述而重新調整
「香港公開發售」	指	根據本售股章程及申請表格所述條款與條件，按發售價(另加1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)在香港發售香港發售股份供公眾以現金認購
「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	本售股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商等訂約方於二零一四年二月二十六日就香港公開發售訂立之香港包銷協議
「湖北陽光一百」	指	湖北陽光一百房地產開發有限公司，二零零九年四月二十一日根據中國法律成立之有限公司，目前由陽光壹佰集團及天津農墾宏益聯分別擁有91.15%及8.85%權益
「湖南陽光壹佰」	指	陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，二零零三年四月二十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及天津農墾宏益聯分別擁有85%及15%權益
「湖南陽光壹佰物業服務」	指	湖南陽光壹佰物業服務有限責任公司，二零零四年五月三十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司

釋 義

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒發之國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本集團董事、控股股東、主要股東、本公司及其附屬公司主要行政人員(上市規則所定義者)或彼等各自聯繫人的人士或公司
「個人控股股東」	指	易小迪、范小冲、范曉華、靳翔飛、劉朝暉、田豐及李明強，是二零一三年八月一日簽署的一致行動人士協議規定的一致行動人士
「國際配售」	指	(a)根據美國證券法第144A條規則或其他豁免登記規定在美國境內向合資格機構買家，及(b)根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易(包括向香港專業投資者)有條件配售國際配售股份，更多詳情載於本售股章程「全球發售的架構」一節
「國際配售協議」	指	預期(其中包括)聯席全球協調人、聯席保薦人、國際包銷商及本集團於二零一四年三月六日或前後就國際配售訂立之國際配售協議
「國際配售股份」	指	根據國際配售初步發售以供認購的450,000,000股股份，連同可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份(或會根據本售股章程「全球發售的架構」一節所述而重新調整)
「國際包銷商」	指	國際配售包銷商
「靳氏家族信託」	指	靳氏家族信託，靳翔飛先生所創立以靳翔飛先生、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「濟南陽光壹佰」	指	濟南陽光壹佰房地產開發有限公司，二零零一年九月二十日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及兗礦東華集團有限公司分別擁有49%及51%權益
「聯席賬簿管理人」	指	中金、花旗、法國巴黎、農銀國際融資、安信、海通及聯昌
「聯席全球協調人」	指	中金、花旗及法國巴黎

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	中金、花旗、法國巴黎、農銀國際證券、安信、海通及聯昌
「聯席保薦人」	指	中金及花旗
「樂升」	指	樂升控股有限公司，二零零七年一月八日在處女群島註冊成立之有限責任公司，截至本售股章程日期持有本公司全部已發行股本
「基亞」	指	基亞投資有限公司，二零零八年七月八日在處女群島註冊成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零一四年二月十八日，即本售股章程付印前確定所載若干資料的最後可行日期
「李氏家族信託」	指	李氏家族信託，李明強先生所創立以李明強先生、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「遼寧陽光一百」	指	陽光一百置業(遼寧)有限公司，二零零四年六月二十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「上市」	指	本集團股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	二零一四年三月十三日，預期本集團股份首次開始於主板買賣的日期
「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)
「劉氏家族信託」	指	劉氏家族信託，劉朝暉女士所創立以劉朝暉女士、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「柳州麗笙」	指	柳州麗笙酒店有限公司，二零一一年八月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由廣西儷錦擁有全部權益
「柳州麗怡酒店管理」	指	柳州麗怡酒店管理有限公司，二零零九年十一月十六日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由洋浦廣盛及南寧美之達分別擁有75%及25%權益

釋 義

「柳州陽光壹佰」	指	柳州陽光壹佰置業有限公司，二零零六年七月七日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團、南寧美之達及重慶渝能壹佰分別擁有65%、25%及10%權益
「柳州陽光新千年」	指	柳州陽光新千年房地產開發有限公司，於二零一一年三月十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由廣西景祺全資擁有
「主板」	指	聯交所經營之證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板及與創業板並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱(經不時修訂)
「明輝」	指	明輝國際有限公司，二零零六年七月四日在處女群島註冊成立之有限責任公司，目前持有樂升已發行股本總額之40%
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部
「住建部」或「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「南寧美之達」	指	南寧美之達住宅配套有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陳夢(本集團多間附屬公司董事)、陳宇(柳州陽光壹佰董事)及陳喜威(關連人士)分別擁有80%、10%及10%權益
「南寧陽光壹佰」	指	南寧陽光壹佰置業有限公司，二零零六年三月二十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及廣西老木棉分別擁有51%及49%權益
「南寧壯業」	指	南寧壯業房地產開發有限責任公司，二零零六年五月十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由南寧陽光壹佰及獨立第三方南寧農工商集團有限責任公司分別擁有51%及49%權益

釋 義

「發改委」	指	中國國家發展改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售認購香港發售股份及根據國際配售發售國際配售股份的每股發售股份最終港元價格(不包括1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)，將根據本售股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節所詳述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，包括因行使超額配股權可能發行的額外股份
「原股東」	指	易小迪、范小冲、范曉華、靳翔飛、廖赤眉、田豐、劉朝暉及李明強，分別持有明輝及漢威於各自註冊成立日期已發行股本總額的50%、15%、10%、8.5%、6%、4.5%、3%及3%，並非互為家庭成員或親屬
「超額配股權」	指	預期本集團授予國際包銷商可由聯席保薦人代表國際包銷商行使的選擇權，本公司可能須為應付(其中包括)國際配售的超額分配(如有)而按最終發售價額外發行不超過75,000,000股股份
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行所公佈港元對人民幣匯率中間價
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，在本售股章程不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(如省、市及其他地區或地方政府機構)及其機構，或視乎文義指其任何分支及機構

釋 義

「定價日」	指	聯席保薦人(代表包銷商)與本公司釐定發售價的日期，預期為二零一四年三月六日或前後，惟無論如何不得遲於二零一四年三月十一日
「合資格機構買家」	指	第144A條規則界定的合資格機構買家
「合資格首次公開發售」	指	按照第二份經修訂及重列遼寧協議和其他協議的要求，本公司股份於聯交所上市或任何其他合資格上市，全球發售完成後發售股份不少於本公司已發行股本總額的25%，而本公司股本市值不得少於750,000,000美元且公眾持股量超過人民幣1,500,000,000元或其他貨幣等值
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的企業重組，詳述於「歷史、重組及集團架構—重組」一節
「Riverside」	指	Riverside Investment Ltd.，二零零五年九月二十日在毛里求斯註冊成立之有限責任公司，目前是本集團全資附屬公司，Riverside原為WPRE I的聯屬公司
「Riverside Holdings A」	指	Riverside 100 Holdings A LLC，在特拉華州註冊成立的有限責任公司，為WPRE I的聯屬公司
「Riverside Holdings B」	指	Riverside 100 Holdings B LLC，在特拉華州註冊成立的有限責任公司，為WPRE I的聯屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條規則」	指	美國證券法第144A條規則
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(按文義要求)其地方部門
「三河市陽光」	指	三河市陽光基亞房地產開發有限公司，二零一一年十月十九日根據中國法律成立之公司，目前由北京鐳悅融投資有限公司(獨立第三方)及杭州恒信壹佰分別擁有49%及51%權益

釋 義

「第二份經修訂及重列遼寧協議」	指	原股東、創辦人控股公司、本公司、若干附屬公司 Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及 Riverside 於二零一三年七月十一日訂立的經修訂及重列投資協議
「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、補充或以其他方式修改)
「善盈」	指	善盈有限公司，處女群島註冊成立之公司，由Luen Thai Land Limited全資擁有
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年二月十七日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本售股章程附錄七「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」概述
「耀新」	指	耀新有限公司，處女群島註冊成立之公司，由Luen Thai Overseas Limited全資擁有
「SHL」	指	Schmidt Hammer Lassen，位於丹麥的國際建築事務所
「SOHO」	指	小型辦公室及家庭辦公室
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	中金
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	穩定價格經辦人(借股人)與樂升(借出人)將於定價日或前後訂立之借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「新進」	指	新進有限公司，二零零七年一月十八日在處女群島註冊成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司

釋 義

「陽光壹佰集團」	指	陽光壹佰置業集團有限公司(前稱北京陽光壹佰房地產開發有限責任公司及北京陽光壹佰置業集團有限公司)，二零零一年四月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「陽光信託I」	指	陽光信託I，個人控股股東所創立以自身及可能不時加入的人士為全權受益人的全權投資集合信託
「陽光信託II」	指	陽光信託II，個人控股股東所創立以三名人士及可能不時加入的人士為全權受益人的全權集合信託
「田氏家族信託」	指	田氏家族信託，田豐先生所創立以田豐先生、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「天津瑪特時光」	指	天津瑪特時光商業投資管理有限公司，二零一二年五月十八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及洋浦中大信德分別擁有86%及14%權益
「天津美鼎惠」	指	天津美鼎惠商業投資管理有限公司，二零一二年五月十八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及洋浦中大信德分別擁有86%及14%權益
「天津農墾集團」	指	天津農墾集團總公司，根據中國法律成立之公司，為關連人士
「天津農墾和陽」	指	天津農墾和陽投資有限公司，二零一三年三月八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由天津農墾宏益聯及陽光壹佰集團分別擁有51%及49%權益
「天津農墾宏益聯」	指	天津農墾宏益聯投資有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為湖南陽光壹佰及天津農墾和陽的主要股東，

釋 義

		目前由天津市政府擁有之國有企業天津農墾集團及天津農墾金億豐融投資管理有限公司分別擁有95%及5%權益
「天津房地產經營」	指	天津萬怡房地產經營有限公司，二零零四年七月八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「天津森泰壹佰」	指	天津森泰壹佰置業投資有限公司，二零一零年五月十日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由天津農墾集團及本集團分別擁有48%及52%權益
「天津陽光壹佰」	指	天津陽光壹佰房地產開發有限公司，二零零二年六月十四日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團及洋浦中大信德分別擁有86%及14%權益
「天津陽光壹佰物業服務」	指	天津陽光壹佰物業服務有限公司，二零零三年六月十九日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「營業紀錄期間」	指	包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月之期間
「受託人」	指	Cititrust Private Trust (Cayman) Limited，易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II之受託人，為獨立第三方
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際配售協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「Warburg Pincus」	指	Warburg Pincus LLC，位於紐約的有限責任公司
「我們」	指	本公司或本集團(視乎文義而定)
「濰坊陽光壹佰」	指	濰坊陽光壹佰置業有限公司，二零一零年四月二十三日根

釋 義

		據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團、東營勝興及杭州工商信托分別擁有60%、10%及30%權益
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請以申請人名義獲發香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「WP IX」	指	Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.，根據特拉華州法律成立的有限合夥企業，是Warburg Pincus管理的私募股權基金
「WPRE I」	指	Warburg Pincus Real Estate I, L.P.，根據特拉華州法律成立的有限合夥企業，是Warburg Pincus管理的私募股權基金
「無錫農林」	指	無錫萬怡農林有限公司，二零零九年七月三十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「無錫蘇源」	指	無錫蘇源置業有限公司，二零零三年二月二十八日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「兗礦」	指	兗礦集團有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為關連人士，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制
「洋浦廣盛」	指	洋浦廣盛國源投資有限公司，二零零五年四月十一日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由原股東擁有全部權益
「洋浦遠望投資」	指	洋浦遠望投資發展有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為獨立第三方
「洋浦中大信德」	指	洋浦中大信德實業有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，目前由獨立第三方耿煥及馬逸雯分別擁有30%及70%權益，為天津陽光壹佰、天津瑪特時光及天津美鼎惠的主要股東
「煙台商業發展」	指	煙台陽光壹佰商業發展有限公司，二零零八年十二月

釋 義

		三十一日根據中國法律成立之有限公司，目前由遼寧陽光一百擁有全部權益
「煙台盛和」	指	煙台盛和百貨有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，目前由廣西嘉祥全資擁有
「煙台陽光壹佰」	指	煙台陽光壹佰房地產開發有限公司，二零零五年六月十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由本集團及杭州工商信托分別擁有70%及30%權益
「煙台陽光壹佰物業管理」	指	煙台陽光壹佰物業管理服務有限公司，二零零七年十月三十日根據中國法律成立之有限公司，目前為本集團之全資附屬公司
「煙台陽光之星購物」	指	煙台陽光之星購物中心管理有限公司，二零零八年七月二十三日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團全資附屬公司
「鷹達衛華」	指	遼寧鷹達衛華房地產開發有限公司，二零零六年九月十五日根據中國法律成立之有限責任公司，目前由陽光壹佰集團、鷹達衛華兩名董事王大衛及熊鷹分別擁有51%、19%及30%權益
「煙台銀都」	指	煙台銀都置業有限公司，二零零四年五月二十六日根據中國法律成立之有限責任公司，目前為本集團之全資附屬公司
「易氏家族信託」	指	易氏家族信託，易小迪先生所創立以易小迪先生、其家庭成員及可能不時加入的人士為全權受益人的全權家族信託
「中融國際信託」	指	中融國際信託有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，為重慶渝能壹佰之主要股東及關連人士

本售股章程中，中國法律或法規、中國政府機構或在中國成立的公司或其他實體的官方中文名稱的英文翻譯僅供識別。中文名稱與英文翻譯如有歧異，概以中文名稱為準。

本售股章程中，除文義另有所指外，中國的「省」亦包括由中央政府直接管轄的少數民族自治區及直轄市。

前 瞻 性 陳 述

本售股章程載有前瞻性陳述，由於其性質使然，或會受到重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 本集團的業務及營運策略及實施該等策略的能力；
- 本集團的股息分派計劃；
- 本集團進一步按計劃發展及管理項目的能力；
- 本集團的資本承擔計劃，尤其是有關一級土地開發、收購土地供房地產開發及發展本集團項目的計劃；
- 本集團的營運及業務前景，包括現有及新業務發展計劃；
- 中國房地產行業未來競爭環境；
- 有關法律及中國政府法規、本集團發展或管理項目所在地區之政策及審批程序的變動的監管環境及中國房地產行業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業的未來發展及競爭環境；及
- 中國及(特別是)本集團經營所在城市的整體經濟趨勢。

與本集團有關的「預計」、「相信」、「可以」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」及類似詞彙(特別是於本售股章程「業務」及「財務資料」等章節)旨在識別上述多項前瞻性陳述。該等陳述乃基於有關本集團現時及日後業務策略及本集團日後經營環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映本集團管理層目前對未來事件的觀點，或會因應本售股章程所述風險因素等若干風險、不明朗因素及假設而改變。除適用法例、規則及規例有規定外，無論是否因新資料、日後事件或其他因素，本集團並無任何責任更新或以其他方式修訂本售股章程內的前瞻性陳述。因此，倘若出現上述一項或多項風險或不明朗因素或相關假設被證實為錯誤，則本集團的財務狀況或會受到不利影響，而且可能與本售股章程所預計、相信或預期者有重大差別。因此，該等陳述並非日後表現的保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性資料。本節所載警示聲明適用於本售股章程中所載所有前瞻性陳述。

本售股章程中，有關本集團或本集團任何董事意向的陳述或提述均於本售股章程刊發日期作出。任何該等意向或會隨日後的發展而改變。

與本集團業務有關的風險

本集團目前及日後均倚重中國房地產市場的表現，尤其倚重本集團經營及計劃經營所在城市房地產市場的表現

本集團的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至二零一三年十一月三十日，本集團有25個物業項目開發，遍佈國內15個城市，包括天津、重慶、武漢、長沙、南寧、瀋陽、濟南、成都、無錫、煙台、東營、柳州、桂林、濰坊及清遠。本集團亦擬進軍中國其他若干地區及城市。物業供求的任何不利發展及中國政府為限制中國尤其是本集團項目及規劃項目所在城市的房地產市場增長而可能採取的措施可能不利本集團的財務狀況、經營業績及業務前景。

近年，中國私人住宅及商業物業的整體需求急速增長，其中以省會及區域市區中心尤甚。然而，市況亦因中國政府之政策及中國與世界經濟趨勢而變得反覆，物業價格波動不定。社會對住房的可負擔能力和中國房地產市場增長的可持續性日益關注。近年，中國政府因此頒佈多項控制措施，旨在冷卻房地產行業。請參閱「— 有關中國房地產行業的風險 — 中國政府或會採取進一步措施防止房地產業過熱」。本集團不能向閣下保證該等措施將不會對本集團業務產生負面影響或本集團已經或將會經營業務所在省會及區域中心對新物業的需求日後會繼續增長，亦不能向閣下保證中國物業行業不會過度開發或陷入市況低迷情況。倘中國出現不利發展，繼而令物業銷售減少或物業價格下降，則本集團的業務及財務狀況可能會受到不利影響。

本集團業務依賴能否以商業合理成本獲得合適土地以及本集團能否物色及收購適合發展之土地。

本集團業務取決於本集團能否物色及以商業合理成本收購合適土地以及本集團能否出售該等土地所開發物業時賺取利潤。本集團需定期補充土地儲備以擴展業務，故須投入大量成本物色、評估及收購適合開發的新土地。本集團已為所開發兩類主要物業的土地甄選分別設立明確標準。請參閱本售股章程第188頁「業務 — 房地產開發過程 — 選址」。倘本集團未能物色並收購足夠適合開發的新土地以及租售該等物業時未能取得合理回報，或會嚴重不利本集團的未來增長前景及經營業績。

中國政府有關土地供應的政策亦可影響本集團的土地收購成本及本集團為日後發展取得土地使用權的能力。中國政府控制土地供應並規管房地產開發商可獲取房地產開發土地的方式。上述措施及日後的其他類似措施或會導致本集團與其他房地產開發商競爭加劇，並限制本集團開發多種房地產的能力。減少土地供應或限制本集團土地競標能力的政府政策變動或會嚴重不利本集團的業務及財務狀況。

風險因素

本集團的收益主要來自房地產銷售，而房地產銷售取決於本集團房地產開發進度及房地產銷售時機等眾多因素

本集團的過往收益主要來自房地產銷售。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團的收益分別96.7%、96.0%、96.0%、94.2%及92.4%來自房地產銷售。本集團的經營業績可因房地產開發進度及房地產銷售時機等因素而波動。

本集團一般於房地產竣工並交付予買方(即本集團認為所有權的重大風險與回報已轉讓予買方時)後，方確認房地產銷售收益。由於土地收購及建設所需資金、有限土地供應及項目竣工所需時間，本集團每次僅能進行少量房地產開發項目。此外，由於房地產交付時間隨本集團施工時間表變動，本集團收益及經營業績因取決於特定期間房地產交付量而於不同期間呈現重大差異。因此，本集團各期間的經營業績及現金流量狀況比較未必可反映本集團的日後經營業績，亦未必如同擁有大部分穩定經常性收益的公司可作為特定期間財務表現的有效指標。另外，房地產開發可能延期或受不利天氣狀況、自相關政府機關取得必要許可及批文的時間延遲以及非本集團可控制的其他因素不利影響，可能不利影響本集團的收益確認，因而影響本集團的現金流量及經營業績。

拆遷原有企業及重新安置原有居民的困難及相關費用可能對本集團的一級土地開發項目及部分物業發展項目有重大不利影響

在一級土地開發項目及部分物業發展項目中，本集團支付拆除原有樓宇與重新安置原有企業及居民的費用，且在一種情況下(見下文)負責拆除原有樓宇與重新安置原有企業及居民。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團拆遷重置費分別為人民幣563.9百萬元、人民幣349.6百萬元、人民幣428.6百萬元及人民幣159.6百萬元。本集團支付的重置補償按有關地方當局公佈的若干公式計算。該等公式通常計及所拆除樓宇的位置、建築面積及類型、當地收入水平及眾多其他因素。無法保證地方當局不會改變或調整有關公式。此外，原業主或居民可能不同意補償安排或拒絕重新安置。清算補償金額的行政手續加上任何申訴或拒絕重新安置或會嚴重拖延受影響項目的時間表。全國人大於二零零七年三月十六日採納的《中華人民共和國物權法》為業主私有產權提供明確法律保護，可能進一步加大通過行政手續實現拆除及重置的難度，並可能增加相關手續費。儘管本集團一般於與當地政府訂立有關合約安排前考慮

風 險 因 素

重置補償的協商難度，但非本集團所能控制的無法預見因素可能致使重置進程一再拖延，可能導致項目開發延遲，不利於本集團取得有關土地使用權的計劃，有關土地使用權僅可於土地可作一級開發後透過公開招標、拍賣或掛牌出讓取得。此外，無法確保本集團能按滿意的條款達成或甚至無法達成有關補償及重置該等再開發項目的協議。有關本集團應付之補償金額的不利最終決定或清償或會增加一級土地開發成本，因而嚴重不利本集團的現金流量、經營業績及財務狀況。

本集團與當地政府協議，負責煙台陽光100城市廣場二期的拆遷重置工作。當時的中國法規規定有如本集團的私人公司進行拆遷重置須持有有效資格，因此本集團於二零一零年九月二十九日取得拆遷重置許可證。二零一一年一月二十一日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》，取代《城市房屋拆遷管理條例》。新條例規定(其中包括)，僅政府部門獲准進行拆遷活動，但已取得拆遷重置許可證的公司可繼續憑相關許可證完成拆遷。本集團許可證於二零一一年九月屆滿之時，由於新條例已生效，煙台當地相關部門(煙台市住房和城鄉建設局)已停辦許可證續期，故本集團無法再為該許可證續期。然而，本集團受與當地政府的協議約束仍須負責拆遷。鑑於此，按確認函所述，煙台市住房和城鄉建設局同意由本集團指定合資格承包商進行餘下工作。本集團按指示進行。基於確認函，本集團中國法律顧問中倫律師事務所向本集團確認，本集團委任合資格承包商繼續拆遷工作並不違反任何適用中國法律或法規。然而，本集團無法向閣下保證不會因無資格開展重置工作而在技術層面違反中國相關政府法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所表示，倘本集團確有違反，則相關政府部門或要求本集團終止重置工作，並發出警告及／或徵收罰款。

本集團未必能如期完成項目

物業發展項目或需數年方可完成，而項目進度會受眾多因素不利影響，包括：

- 市況轉變；
- 未能及時自政府部門或有關當局獲取必要執照、許可證或批文；
- 政府條例及法規以及相關實務及政策變更，包括為公共工程或設施開墾土地；
- 安置現有居民及拆除現有建築物；

風險因素

- 原材料的價格上升；
- 物料、設備、承包商及熟練技工短缺；
- 有需要矯正的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 工程、設計、環境或地理突發事故；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 自然災害或惡劣天氣狀況；及
- 其他不能預見的問題或情況。

由於上述因素項目建設延誤或未能按計劃規範、時間表或預算完工，或會對本集團經營業績及財務狀況造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。本集團無法向閣下保證日後不會出現該等延遲交付物業項目的情況或本集團不會因任何該等延誤而承擔任何責任。

本集團的業務屬於資本密集型，而本集團未必能及時獲得充裕資金撥付土地收購或物業開發所需

房地產開發於建設期間通常須大量資本投資。房地產開發商在個別期間產生負經營現金流量並不罕見，即該期間收購土地的現金支出及建設開支抵銷其他營運資金項目變動後超過同期房地產銷售或預售產生的現金流入時會出現負經營現金流量。截至二零一零年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團經營活動分別產生現金流出淨額人民幣40.7百萬元、人民幣212.3百萬元、人民幣49.6百萬元及人民幣495.6百萬元。因此，為擴展業務與收購土地及發展新項目，本集團須尋求外部融資。本集團的房地產開發項目一般透過營運所得現金、銀行貸款、信託貸款、關聯方與第三方貸款以及股東注資撥付。本集團預期繼續透過該等來源撥付項目資金。然而，本集團無法向閣下保證將有充裕資金，亦無法保證可按本集團滿意或商業合理的條款獲得額外融資，甚至根本無法獲得額外融資。

整體經濟狀況、本集團的財務表現、金融機構的信貸供應及中國貨幣政策等若干因素或會影響本集團能否按有利的條款取得項目融資，或根本無法按有利的條款取得項目融資。該等因素大多非本集團能控制。近年，中國政府對金融業採取多項遏制房地產業過熱的措施以進一步收緊向房地產開發商的放貸規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於支付地價的貸款；

風 險 因 素

- 禁止中國商業銀行發放用於開發豪華住宅物業的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商發放及展期滾動授信；
- 禁止中國商業銀行接受空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合資本率規定或缺乏政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何本地銀行所得借貸撥付外地房地產開發資金。

此外，人民銀行管理中國商業銀行的存款準備金率，影響該等銀行的融資供應及獲取成本。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，人民銀行分別六次、七次及兩次調整銀行存款準備金率。目前商業銀行的存款準備金率介乎16.5%至20%，自二零一二年五月十八日生效。本集團無法向 閣下保證中國政府不會推出其他可能限制本集團的資本來源渠道的措施。前述及其他政府行動及政策提議或會限制本集團運用銀行貸款或其他形式融資（包括信託融資及其他金融機構融資）撥付物業開發所需的靈活性及能力，本集團則須維持相對高水平的內部現金而以更高成本取得融資，因而會嚴重不利本集團的業務、財務狀況及經營業績。

此外，根據本集團現行開發模式，本集團根據本身的分段開發計劃及中國土地規例在大型地塊達至開發階段前收購該等地塊需要大量資金。然而，中國的銀行貸款通常須待項目獲授開工許可後方會發放。因此（加上其他理由），信託融資成為本集團外部融資（尤其是物業開發早期）的必要及主要組成部分。儘管信託融資是中國法例規定的合法融資來源，但成本通常高於傳統銀行借款，且涉及額外條款及條件。本集團無法向 閣下保證可毋須適當追加信託融資或於需要時可按合理條款獲得信託融資，甚至可否獲得信託融資。倘發生以上任何情況，可能導致本集團的融資成本大幅增加或本集團開發計劃受阻，因而對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本集團有巨額債務，日後亦可能產生其他債務，本集團可能無法產生足夠現金履行未償還及日後債務責任

本集團現時且於全球發售完成後將持續擁有巨額債務。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團的總借貸（包括即期及非即

風 險 因 素

期借貸)分別為人民幣5,716.9百萬元、人民幣7,264.5百萬元、人民幣10,194.4百萬元及人民幣13,041.2百萬元，同日本集團的負債權益比率分別為3.60、4.06、4.22及4.42。本集團的巨額債務可能造成嚴重後果，例如可能：

- 導致本集團更易受整體經濟及行業不利狀況的影響；
- 導致本集團須自營運所得現金流量調撥大部分資金用於還債，減少本集團撥付營運資金、資本開支及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制本集團規劃或應對業務及營運所在行業變更的靈活程度；
- 令本集團競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 連同本集團債務相關的財務及其他限制性契約，限制(其中包括)本集團再借貸資金的能力；及
- 增加本集團額外融資成本。

本集團日後或會不時產生其他重大債務及或然負債。在此情況下，本集團因債務而面臨的風險可能加劇。

本集團產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將取決於本集團日後的營運業績，而日後的營運業績將受(其中包括)當時的經濟狀況、中國政府的法規、本集團經營所在地區的物業需求及大部分非本集團可控制的其他因素所影響。本集團未必能產生足夠現金流量支付預期營運開支及還債，倘若此，本集團將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、處置本集團資產、債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(甚至根本不會實施)，而即使實施，亦可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，倘本集團未能遵守現有或日後債務責任及其他協議的限制及契約，則屬違反該等協議的條款，在此情況下，債權人可提前催收債務及宣佈所有未償還款項到期應付或終止協議(視情況而定)。此外，本集團的部分債務協議載有連帶提前催收債款或連帶違約條文。因此，本集團違反任何一項債務協議均可能導致須提前償還其他債務或違反其他債務協議。倘發生任何該等情況，本集團無法向 閣下保證有足夠的資產及現金流量償清全部到期債務，或可獲得其他融資。即使可獲得其他融資，本集團亦無法向 閣下保證融資條款對本集團有利或可接受。

風 險 因 素

倘本集團無法收回貿易應收款項，則本集團的財務狀況及經營業績將受重大不利影響

本集團大部分收益來自物業銷售，且通常待買家付清全數價款後方會交付物業，因此本集團一般不會產生大額貿易應收款項。然而，本集團於營業紀錄期間錄得大額貿易應收款項，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日分別為人民幣619.9百萬元、人民幣625.3百萬元、人民幣661.1百萬元及人民幣680.4百萬元，其中分別人民幣592.4百萬元、人民幣592.4百萬元、人民幣602.2百萬元及人民幣607.6百萬元逾期一年以上。逾期款項主要為就本集團成都一級開發項目一期應收成都市成華區政府款項人民幣581.1百萬元。請分別參閱本售股章程第183頁與第310頁起「業務 — 一級土地開發項目 — 成都一級開發項目」及「財務資料 — 若干綜合資產負債表項目 — 貿易及其他應收款項 — 貿易應收款項」。本集團無法向 閣下保證能夠全數或及時收回借方(包括成華區政府)貿易應收款項，如未能收回，本集團的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響，乃由於借方(包括成華區政府)如未能履行還款責任，本集團或須根據國際財務報告準則及本集團會計政策撤銷應收款項。此外，本集團透過法律程序等途徑收回貿易應收款項可能會產生開支及耗費管理資源。

本集團受限於若干限制性契諾及通常與債務及信託融資相關的若干風險，或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響。

本集團受限於本身與若干銀行及信託公司的貸款及融資協議所附若干限制性契諾。例如，部分貸款協議規定本集團部分附屬公司須維持若干財務比率。由於本集團相關借款附屬公司未能維持有關財務比率，故截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，分別人民幣305.0百萬元、人民幣110.0百萬元、人民幣97.0百萬元及人民幣290.6百萬元的貸款及借貸，即該等日期本集團貸款及借貸的5.3%、1.5%、1.0%及2.2%重新歸類為須於要求時償還。截至最後可行日期，人民幣215.2百萬元的該性質貸款仍未償還。本集團無法向 閣下保證相關貸方不會要求本集團立即償還相關款項。倘貸方要求立即償還，本集團的流動資金或會受重大不利影響。此外，若干貸款協議附帶契諾，未經相關貸方事先書面同意或除非本集團悉數結清相關貸款協議中尚未償還的款項，本集團或相關中國營運附屬公司不得進行合併、合資或重組、減少註冊股本、轉讓重大資產、清盤、更改股權或分派股息。

本集團的信託融資協議通常亦附有若干契諾，規定(其中包括)本集團或相關附屬公司須知會相關信託公司、取得相關信託公司事先同意或清償相關信託融資協議的未償還金額，方可償還股東貸款、以其他方式使用所得款項、提供擔保、分派股息、進行合併、合資或收購、轉讓重大資產或更改註冊股本。部分信託融資協議規定信託公司對本集團若干公司

風 險 因 素

行動有否決權。此外，本集團通常抵押或轉讓所持相關項目附屬公司股權予相關信託公司作為信託融資的抵押品。請參閱本售股章程第329頁「財務資料 — 流動資金及資本來源 — 債務 — 貸款及借貸」。倘本集團未能遵守契諾導致信託公司要求於信託融資到期日提早償還部分或全部信託融資金額或作出其他違約補救，則本集團或會失去本集團所持項目附屬公司部分或全部股權及相關物業項目資產的應佔份額。倘發生任何上述事件，本集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

本集團的融資成本受利率變動所影響

利率變動已經並將繼續影響本集團的融資成本，並最終影響本集團的經營業績。人民銀行根據中國及全球經濟的轉變定期調整基準貸款利率。人民銀行於二零零六年四月將一年期基準貸款利率由5.58%調升至5.85%，之後於二零零六年八月進一步調升至6.12%，再於二零零七年六度調升一年期基準貸款利率，由6.12%調升至二零零七年十二月的7.47%。自二零零八年起，人民銀行五度降低一年期基準貸款利率，由7.47%降至二零零八年十二月的5.31%。自二零零九年底以來，中國政府推出新一輪緊縮措施以控制經濟增長，包括將一年期基準貸款利率上調至二零一零年十月二十日的5.56%及二零一一年七月七日的6.56%。一年期基準貸款利率下調至二零一二年六月八日的6.31%，再下調至二零一二年七月六日的6.00%。於二零一三年九月三十日及最後可行日期，一年期基準貸款利率為6.00%。由於中國的商業銀行及其他設於中國的金融機構將借貸利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鈎，故基準貸款利率如有任何調升，會提升本集團客戶的按揭利率及增加本集團的融資成本。

本集團為金融機構提供予買家的按揭提供擔保，故倘買家拖欠按揭付款，本集團須向按揭銀行負責

本集團安排不同銀行為本集團物業買家提供按揭。根據市場慣例，中國國內銀行要求本集團就該等按揭提供擔保。本集團一般於物業買家取得有關分戶產權證且以銀行為受益人登記按揭後，方提供擔保。本集團依賴銀行而不會自行對本集團客戶進行信貸審核。擔保涵蓋本集團物業買家所獲得用以撥付購買資金之按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行提出的任何額外付款或處罰。擔保期通常為24個月。本集團於按揭銀行存放的款項一般為與擔保有關之按揭的10%以下。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會自存款金扣除有關付款，並要求本集團根據擔保即時償還按揭的所有餘額。本集團履行擔保責任後，按揭銀行屆時會指讓貸款及按揭的權利予本集團，屆時本集團將對物業有悉數追索權。二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，本集團對客

風險因素

戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣3,304.4百萬元、人民幣2,962.6百萬元、人民幣3,041.5百萬元及人民幣4,149.1百萬元。本集團無法向閣下確保日後不會發生買家欠款或欠款數目不增加。倘同時或短期內連續要求本集團償還所擔保的大部分款項，則可能嚴重不利於本集團的經營業績及財務狀況，令客戶支付價格的有關物業市值大幅下降或本集團因不利市況或其他原因不能轉售該等物業。

建設房地產開發項目或一級土地開發項目的第三方承建商如違反合約責任，或會對本集團的經營業績及財務狀況有不利影響

本集團聘請第三方承建商提供多種服務，包括房地產開發項目的樓宇建設及一級土地開發項目土地的清理。本集團一般透過競標與內部已知實力、市場聲譽及原有關係(如有)等一般因素的評估挑選第三方承建商。項目竣工取決於該等第三方承建商切實履行合約責任的程度(包括遵守預先協定的完工進度)，而本集團無法向閣下確保該等第三方承建商所提供服務令人滿意或彼等會按時完成服務。倘第三方承建商的履約情況欠佳，或違反合約責任，則本集團或需撤換承建商或採取其他補救行動，因而可能對本集團項目成本及工程進度有不利影響。此外，承建商出現財務或其他困難或會導致本集團房地產開發延期完成及產生額外成本，嚴重不利本集團的經營業績及財務狀況。

倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響

本集團須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證以及相關行政機關就項目各發展階段發出的竣工及驗收證明或確認。尤其是，本集團須於開始任何房地產開發前取得國有土地使用權證，有關證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關訂立國有土地使用權出讓合同，而相關機構已向相關項目公司授出土地使用權，且本集團已全數支付地價。

風 險 因 素

截至最後可行日期，本集團已取得所有已落成物業及發展中物業的相關土地使用權證。然而，本集團持作未來發展物業的總地盤面積約為261,414平方米，相應的規劃總建築面積約為1,512,510平方米，出於安置或重新分區相關原因，本集團尚未取得相關土地使用權證。下表載列有關土地的若干詳情：

項目	無土地 使用權證的 地盤面積 (平方米)	相應的規劃 總建築面積 (平方米)	理由	預期獲得 證書的日期
瀋陽陽光100國際 新城(三期)	211,607	889,592	<p>根據已有效簽署的土地成交確認書，當地政府未完成安置該部分土地上的現有居民，不得就該部分土地與本集團訂立土地出讓合同。因此，當地政府未能向本集團頒發相關土地使用權證。</p> <p>本集團已付清現時應付地價，預期當地政府會逐步完成安置程序，不會延誤本集團的發展時間表。</p>	在本集團的發展 時間表內
重慶陽光100國際 新城	23,381	261,571	<p>當地政府重新劃分該部分土地的用途，尚未完成安置該部分土地上的現有居民。因此，儘管本集團已訂立土地出讓合同，但當地政府未能向本集團頒發相關土地使用權證。</p> <p>本集團已付清現時應付地價，正待當地政府完成安置程序。</p>	就本集團目前所知，除地方政府分區規劃改變而更改外，預期將於二零一四年六月三十日前與地方政府簽訂土地出讓補充協議，並於之後適時取得土地使用權證。
煙台陽光100城市 廣場二期	26,425	361,347	<p>當地政府尚未完成安置該部分土地上的現有居民。因此，儘管本集團已訂立土地出讓合同，但當地政府未能向本集團頒發相關土地使用權證。</p> <p>本集團已付清現時應付地價，正待完成安置程序。</p>	二零一四年第三 季度

風 險 因 素

本集團中國法律顧問中倫律師事務所確認，倘若本集團妥為遵守當地政府規定的流程並支付應付地價與補地價、交易費及稅費(如適用)，本集團獲得該等土地使用權證並無重大法律障礙。

此外，截至二零一三年十一月三十日，本集團擁有濰坊陽光100城市廣場相關持作未來發展地塊，相應規劃建築面積1,419,414平方米，由於本集團於二零一零年一月已與地方部門簽訂項目開發框架協議而並未取得相關土地使用權證。本集團計劃倘日後於土地拍賣中中標，會按地方部門的正規流程辦理相關土地使用權證，並與地方政府訂立土地出讓合約。然而，本集團無法保證日後會於土地拍賣中中標。

並且，截至最後可行日期，因地方政府未完成安置現有居民，因此本集團煙台陽光100城市廣場一期項目地盤面積為3,965平方米的一幅土地(是本集團與地方政府所簽訂土地出讓合同涉及的土地的一部分)尚不可開發。本集團已調整開發計劃(未計入該土地)並完成了項目。本集團計算及呈列本集團土地儲備時並未計入該土地。

本集團無法向閣下保證能及時取得或甚至無法取得項目所需的所有證書及許可證，亦無法向閣下保證於履行獲授必需證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何困難，亦無法保證能適應不時生效有關授予上述證書或許可證的新法律、法規或政策。此外，相關中國政府行政機關向本集團授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘本集團未能取得或相關政府機關認為本集團未能取得必需的政府許可證、牌照、證書及其他批文，或於申領所需政府許可證、牌照、證書及其他批文時遭遇重大延誤，則本集團或會遭罰款，而本集團房地產開發進度或會受到干擾或重大延誤，從而對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團投資物業的公平值可能不時波動，亦可能於日後大幅下跌，對本集團的盈利能力造成重大不利影響

本集團須於刊發財務報表的各結算日重估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，投資物業公平值變動所產生的收益或虧損須於產生期間於收益表列賬。獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司分別按反映二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日市況的現行使用基準，重估本集團的投資物業分別於相關日期在公開市場上的價值。根據此項估值，本集團於綜合資產負債表確認投資物業公平市值總額及有關遞延稅項，而於綜合收益表確認投資物業的公平值增益及有關遞延稅項的變動。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與二零一二年及二零一三年九

風 險 因 素

月三十日止九個月，本集團投資物業的公平值增益分別為人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元。

然而，於本集團持有相關投資物業期間，任何公平值損益均不會改變本集團的現金狀況，因此，即使利潤上升，亦不會增加本集團的流動資金。重估調整金額一直並將繼續受到市況波動影響。本集團無法向閣下保證市況變動將繼續帶來投資物業公平值增益，亦無法保證本集團投資物業的公平值日後不會下降。特別是，倘中國房地產行業倒退，則本集團投資物業的公平值可能下降。投資物業的公平值大幅降低或會對本集團的溢利有重大不利影響。

投資物業不能立即變現以及酒店及零售物業欠缺其他用途可能嚴重限制本集團應對投資物業表現之不利變動的能力

由於投資物業一般較難即時變現，故本集團因應不斷轉變的經濟、金融及投資情況而即時出售一項或多項投資物業的能力有限。物業市場受到多項非本集團所能控制的因素影響，例如整體經濟環境、融資可用性、利率及供求。本集團無法預測將來能否以本集團設定的價格或條款出售任何投資物業，或有意買家提出的價格或其他條款對本集團而言可否接受。本集團亦無法預測物色買家以及完成出售一項物業所需的時間。此外，倘本集團於物業管理協議或租賃協議有效期內出售一項投資物業，則可能必須向酒店管理夥伴或主要零售租戶支付終止費。

另外，倘酒店及零售物業因為競爭、樓齡、需求轉弱或其他因素而變得無利可圖，亦未必可即時轉作其他用途。酒店及零售物業轉作其他用途一般需要投入大額資本開支。本集團無法向閣下保證將會擁有充足資金轉變物業用途。該等因素及任何其他可能會影響本集團對酒店及零售物業的表現逆轉作出回應之能力的因素，會影響本集團的競爭能力及經營業績。

倘本集團的土地增值稅撥備證實不足，則可能對本集團的財務業績有不利影響

本集團所開發供出售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，於中國出售或轉讓土地使用權、房屋及配套設施獲取的全部收入須就土地增值額，按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減有關稅法規定的可扣稅開支計算。本集團根據有關中國稅務法律及法規，在向相關稅務機關繳付增值稅前，不時就適用土地增值稅悉數計提撥備。由於本集團經常分期發展項目，計算土地增值稅的可扣稅項目(如土地成本)按比例於發展項目的各期分攤。土地增值稅撥備根據本集團基於(其中包

風 險 因 素

括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關結清土地增值稅時最終確認)而估算。本集團按地方稅務機關的要求每年僅預付部分該等撥備。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日,本集團分別作出土地增值稅撥備人民幣168.3百萬元、人民幣150.7百萬元、人民幣110.2百萬元及人民幣48.4百萬元。於最後可行日期,除過往年度的土地增值稅預付款項外,本集團並無於任何期間就土地增值稅負債收取任何官方確認函或豁免。本集團無法向閣下保證有關稅務機關會同意本集團計算土地增值稅負債的方式,亦無法向閣下保證土地增值稅撥備足以令本集團就過往土地增值稅負債償還土地增值稅債務。倘相關稅務機關確定本集團的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款項及撥備,並要求收回差額,則或會對本集團的現金流量、經營業務及財務狀況有重大不利影響。此外,由於本集團持續擴充物業發展,故本集團無法向閣下保證,本集團根據新市場估計而作出的土地增值稅撥備足以償還本集團的實際土地增值稅債務。由於不確定稅務機關會否徵收土地增值稅及會否對執行前的已出售物業追收土地增值稅,因此繳付任何土地增值稅或會嚴重限制本集團的現金流量狀況、提供資金收購土地的能力以及執行本集團業務計劃的能力。

本集團的日後增長部分取決於本集團在目前未有營運業務之中國其他地區發展物業的能力

為實現大幅增長,本集團須於發現具增長潛力但目前並未進軍的所選中國地區繼續物色發展機會。然而,本集團作為既有市場物業開發商的經驗未必會適用於其他地區。本集團可能面對來自新市場擁有既定經驗及市場佔有率的開發商以及其他具有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭。此外,業務擴展或土地收購需大量資本投資及人力資源,可能分散本集團的現有資源(包括管理層的專注力)。再者,本集團未必能聘用、訓練或挽留足夠的人才管理本集團的新市場業務。因此,本集團無法開發、管理及整合新項目及業務或會不利本集團的經營效率及擴展計劃的成功,因而會不利本集團的業務、財務狀況及未來前景。

中國尤其是本集團營運所在二三線城市與本集團類似的房地產開發商競爭加劇或會不利本集團的業務及財務狀況

近年來,眾多房地產開發商紛紛進軍中國二三線城市拓展房地產開發及投資項目,包括與本集團類似的房地產開發商,但各自的商住物業組合情況各異。本集團的主要競爭對手包括國家及地區大型房地產開發商及海外開發商,其中部分開發商的營業成績和財務及其他資源可能優於本集團。此外,本集團的主要競爭對手亦包括當地的小型房地產開發商。中國二三線城市物業開發商之間在土地、融資、原材料、管理技能及勞動資源方面的激烈競爭可能導致土地收購及建築成本增加、可供銷售的物業供過於求以及物業價格下跌。以

風 險 因 素

上任何情況均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。此外，多項非本集團所能控制的外部因素導致中國二三線城市的物業市場瞬息萬變。倘本集團未能比競爭對手更快捷或有效地應對該等市況或客戶喜好的轉變，則本集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

本集團為控股公司，主要依賴附屬公司派付的股息撥付自身的任何現金及融資需求，而附屬公司向本集團的派息能力受限可能嚴重不利本集團開展業務的能力

本集團為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過附屬公司及聯營公司於中國經營核心業務。本集團依賴自附屬公司及聯營公司收取的股息撥付資金，以向股東支付股息及償還本集團債務。因此，倘本集團的附屬公司及聯營公司產生債務或虧損而影響向本集團支付股息或作出其他分派的能力，可能令本集團陷入財務困難。

根據中國法規，本集團的附屬公司僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則（在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計準則）釐定的除稅後溢利。此外，本集團或其附屬公司及聯營公司可訂立銀行信貸融資及合營協議等若干協議，該等協議可能載有限制本集團附屬公司及聯營公司向本集團作出分派的限制性契約。任何上述因素或會影響本集團向股東派付股息及償還本集團債務的能力，因而會嚴重不利本集團的業務、經營業績及財務狀況。

根據企業所得稅法，本集團可視為中國居民企業而須就全球收入繳納中國稅項，因而可能對本集團及非中國股東產生不利稅務後果

根據企業所得稅法及實施細則，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，視為「納稅居民企業」，須就所有全球收入統一按25%的企業所得稅率納稅，惟中國法律法規另有規定者除外。實施細則定義的「實際管理機構」指對企業的業務、人事、會計及物業方面行使全面重大控制及管理的管理機構。現行的國家稅務總局《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》指出大部分股東為中國企業或中國企業集團的外國公司視為「實際管理機構」位於中國的中國稅務居民企業的條件。然而，有關中國稅務條例並無澄清在何種條件下大部分股東為中國個人的外國公司可視為在中國

風 險 因 素

設有「實際管理機構」的中國稅務居民企業，而中國當地稅務主管機關會否作出有關決定目前仍不明朗。於本文日期，中國當地稅務主管機關尚未將本公司評為中國稅務居民企業。然而，本集團無法向閣下保證本公司不會根據企業所得稅法及有關實施細則視為中國稅務居民企業，若會，則上述稅務後果將會適用。

本集團幾乎所有管理人員現時均位於中國。倘就中國稅項而言，本集團視為居民企業，則本集團可能須就本集團的全球收入按統一稅率25%繳納中國稅項，除企業所得稅法另有規定者外，全球收入可能包括本集團自附屬公司收取的任何股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入免稅，惟並無明確界定合資格居民企業。倘本集團須就本集團所收附屬公司的任何股息繳納中國所得稅，則本集團可付予股東的實際股息數額可能會受重大不利影響。

此外，企業所得稅法及實施細則規定，應付非中國投資者源自中國境內的股息一般須按稅率10%繳納預扣稅。再者，投資者轉讓股份所得的任何收益若視為來自中國境內的收入，亦須按10%的稅率納稅。本公司為開曼群島控股公司，絕大部分收入主要來自所收中國附屬公司的股息。倘本集團以該等收入宣派股息，本集團所派任何股息或本集團非中國股東轉讓本集團股份所得的任何收益會否視為來自中國的收入而須繳納10%中國預扣稅仍無定案。倘本集團根據企業所得稅法須就本集團應付非中國股東的股息預扣中國所得稅，或非中國股東須就股份轉讓繳付中國所得稅，則彼等的投資價值可能受到重大不利影響。

遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能會產生大量成本

本集團受多條有關保護環境及保存古跡及遺址的中國法律及法規規管，該等法律及法規對違反行為處以罰金，並授權政府機關查封未按政府指令要求引致環境損害的若干活動停工的任何施工場地。有關法律及法規運用因應地盤位置、環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業環境而大不相同。在若干區域或地區，該等法律和法規運用的差異可能導致項目延遲完工，使本集團承擔大筆合規費用及其他費用以及項目開發活動遭受重大限制。

根據中國法律及法規的要求，本集團開發的每個項目均須通過環保評估，於項目動工興建前，須呈交有關評估文件予相關政府當局審批。倘本集團違反該等規定，地方當局可能頒令暫停本集團的建設活動及徵收介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。本集團

風險因素

無法保證能遵守所有環保評估規定。倘本集團因不合規而停建及／或遭罰款，則本集團的財務狀況或會受到重大不利影響。

中國社會日益關注環保事宜，有時期望本集團達到較相關環保法律及法規規定更為嚴格的標準。本集團並無採納業內同類公司在一般業務範圍內通常採取的措施以外的任何特別環保措施，無法保證有關中國政府機關日後不會實施更嚴厲的環保規定。倘本集團未能遵守現有或未來的環保法律及法規，或未能達到公眾的期望，則本集團的聲譽或會受損，或須繳付罰款或罰金或採取補救措施，發生任何上述情況均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

本集團的投保範圍未必會足以涵蓋本集團業務中的所有損失及索償

本集團按照有關中國法律及法規的規定購買本集團認為適用於商業運營的保險。然而，本集團並無就與本集團業務有關的所有風險投保，如為其發展中項目於建設期間的自然或因火災、水災、閃電、爆炸或其他危險引致的意外損壞及破壞投保，或保障本集團的資產免受若干自然災害的影響。本集團可能於未投保的物業發展的任何階段產生損失、損害或負債，而本集團的資金可能不足以就此作出彌補或修整或替代任何已受損毀或破壞的未投保物業或項目。此外，本集團為補足任何損失、損害或負債而須支付的款項或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

本集團的持續發展有賴管理團隊

本集團的成功及持續發展取決於本集團能否物色、聘用、培訓及挽留合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理層人員。本集團主席易小迪先生及其他董事及高級管理層人員所提供服務對本集團的成功及日後發展至關重要。請參閱本售股章程第249頁開始的「董事及高級管理層」一節。倘易先生或大量其他董事及高級管理層離職，而本集團未能及時物色到合適的替代人選，則可能對本集團的業務有重大不利影響。由於中國房地產業對管理及其他人才的競爭激烈，未能招聘及挽留所需管理層人員可能會嚴重損害本集團的業務及前景。

來自聯營公司的虧損或會不利本集團的經營業績

本集團透過聯營公司持有若干項目的少數股東權益。該等聯營公司的經營業績不併入本集團業績，而本集團於收益表記錄該等投資的收益或虧損。由於本集團並不控制該等聯營公司，即使未就與該等公司有關之可能對本集團投資價值有不利影響的重要業務決策與

風 險 因 素

主要股東達成一致意見，亦不能指導其業務營運，因而可能對本集團自身的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

本集團品牌形象受損或任何對本集團知識產權的侵權可能不利本集團的業務

本集團物業的市場推廣相當倚賴「陽光壹佰」品牌。品牌價值主要取決於消費者的主觀認知，可因導致客戶信任度降低的個別意外事件而受損。有關本集團或本集團業務的任何負面事件或負面報道均可能不利本集團的聲譽及業務。倘本集團無法維持物業質量，或始終提供良好的購房體驗，或本集團被指有不道德或缺乏社會責任感的行為，則本集團品牌價值及消費者對本集團物業的需求可能嚴重受損。此外，本集團保護品牌名稱的努力未必充分，本集團可能無法察覺任何未經授權而使用本集團品牌的事件或無法及時採取適當措施行使本集團的權利。任何未經授權使用本集團品牌名稱或相關侵權均可能有損本集團的品牌價值、破壞本集團的聲譽且不利本集團的業務及經營業績。此外，本集團已授權桂林陽光壹佰且日後或會授權其他非本集團公司使用本集團品牌。雖然本集團要求該等公司遵守有關本集團品牌名稱使用的相關規則及標準以致力維護品牌形象，但本集團無法向閣下保證該等第三方使用本集團品牌名稱的方式不會對本集團及本集團項目開發的聲譽有不利影響，從而不利本集團的財務狀況及經營業績。

此外，本集團的服務商標、商標、商業機密及其他知識產權對本集團的成功至關重要。本集團倚賴商標及版權法，以及與本集團僱員、客戶、業務夥伴及其他人士訂立的商業機密保護及保密協議保護本集團的知識產權。雖已採取預防措施，惟第三方仍可能未經授權而獲得並使用本集團的知識產權，可能對本集團的業務及聲譽有不利影響。另外，日後或有必要執行訴訟程序以行使本集團的知識產權，保護本集團的商業機密或釐定本集團其他專利權的合法性及範圍。該等訴訟可能虛耗大量成本及分散資源，從而不利本集團的業務及經營業績。

本集團經營業績或會受建築材料價格波動及勞動力成本上升不利影響

近年來，隨著國內經濟增長，建築材料(包括但不限於鋼鐵及水泥)價格及建築工人工資大幅上漲。由於國內生活水平普遍提高，加上中國政府近期實施政策調高民工工資，本集團預期未來數年勞動力成本會繼續上升。倘本集團無法將成本增幅轉嫁予承建商或客戶，則會面對建築材料價格波動及勞動力成本增加風險。此外，本集團通常於竣工前預售物業，

風險因素

且無法將預售後上升的建築成本轉嫁予客戶。倘本集團無法將成本增幅轉嫁予承建商或客戶，則或會對本集團經營業績有不利影響。

倘本集團未能取得或續領所需資質證書或其他必要的政府批准，則本集團的業務或會受損

中國物業發展商必須持有有效的資質證書方可發展商業及住宅房地產。此外，於各項目發展階段，發展商必須自有關中國行政機關取得不同的執照、證書、許可證及批文，其中包括土地使用權證、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工證明或確認。中國法律規定，新成立的物業開發商必須首先申請一年期的暫定資質證書，該證書最多可續期兩年。然而，倘新成立的物業開發商未能於暫定資質證書的一年內展開物業發展項目，則不能續領暫定資質證書。經營時間較長的發展商須向有關建設管理部門遞交資質證書作年度審核。政府規例要求發展商於取得或續領資質證書前已符合所有法定規定。本集團透過項目公司開發房地產，不能保證項目公司能及時取得或續領必要的資質證書，該公司可能甚至無法取得或續領資質證書。本集團不能保證於符合取得或續領本集團項目公司相關資質證書或其他必要執照、證書、許可證或批文的條件時不會面對重大問題或出現因行政機關引致的延誤。審核及處理本集團的申請及授予執照、證書、許可證或批文時亦或會出現延誤。上述因素均可能不利影響本集團的發展計劃及銷售，而可能對本集團業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

倘本集團未能遵守土地出讓合同條款，或會遭中國政府處罰

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關費用支付、土地指定用途、土地開發動工及竣工時間的條款)開發土地，則相關政府機關或會向開發商發出警告或給予處分，或要求沒收開發商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙開發商日後參與土地投標。具體而言，根據中國法律及法規，倘土地出讓合同所規定動工日期滿一年後本集團仍未動工開發，則相關中國土地局或會向本集團發出警告通知，並徵收最高達地價20%的土地閒置費。倘土地出讓合同所規定動工日期滿兩年後本集團仍未動工開發，則土地使用權或會遭中國政府沒收，惟因政府行為或不可抗力時間導致開發延誤則除外。請參閱本售股章程第V-9頁「附錄五—主要中國法律及監管規定概要—房地產項目開發—閒置土地」。

風 險 因 素

此外，在若干情況下（例如土地開發中斷一年以上而未獲政府批准），即使土地開發動工時間符合土地出讓合同，土地仍視為閒置土地。

二零零七年五月，我們從原持有人購得成都一幅土地，計劃用於開發成都鑫勝源項目。原持有人於二零零三年六月五日與地方政府簽訂土地出讓合同，本集團的收購於二零零七年五月十七日獲成都國土資源局批准，地價於二零零七年五月八日付清。本集團計劃於二零零八年六月動工開發，然而，由於地方政府尚未完成對相關土地的重新分區，故未能動工開發。我們預期與地方政府訂立補充協議，訂明完成重新分區後新的動工日期。就本集團所知，預期將於二零一四年底與地方政府簽訂補充協議，惟或會因地方政府分區規劃改變而更改。請參閱本售股章程第180頁「業務 — 本集團項目的描述 — 25.成都鑫勝源項目」。基於類似原因，本集團未能於二零零三年十二月底及二零零七年十二月底前按土地出讓合同原訂規劃動工或完成開發重慶陽光100國際新城項目。合同進一步規定，倘本集團未能於協定完成日期後的180日內完成項目，則地方土地管理局有權沒收土地。本集團已於二零零三年四月七日與地方政府簽訂土地出讓合同，地價已於二零零五年十二月八日付清。請參閱上文第39頁「一 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。本集團該部分土地的發展計劃須待政府的進一步行動方可確定。就本集團所知，預期將於二零一四年六月三十日前與地方政府簽訂補充協議，惟或會因地方政府分區規劃改變而更改。請參閱本售股章程第161頁「業務 — 本集團項目的描述 — 8.重慶陽光100國際新城」。

根據《人民防空法》，新建民用建築須根據相關條例及法規的要求建設戰時可用於防空的地下室。因此，地方部門一般按照相關法律、條例及地方法規規定項目規劃時須規劃一定的地盤面積用作項目的民防地下室。根據《人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，民防項目通常由投資者管理，項目收益歸投資者所有。因此，開發民防地下室的各公司有權收取該等項目租賃或以其他方式所得的款項。本集團確認，截至最後可行日期，本集團民防地下室的總地盤面積約262,844平方米，其中大部分供租賃以收取租金，小部分由本集團自行佔用。

風 險 因 素

地方部門與本集團訂立土地出讓合同的一般條款通常屬普通責任，包括動工／竣工日期、土地使用條件及同意建設部分土地作公共配套設施。儘管如此，對於若干特定項目，本集團與地方部門協商後承擔額外的責任包括：

- 東營陽光100城市麗園，本集團同意興建總地盤面積約14,919平方米城市綠化帶，竣工後，城市綠化帶的業權無償轉讓給地方部門。
- 柳州陽光100城市廣場，本集團同意三年內興建一座星級酒店。
- 柳州窯埠古鎮項目，地方部門要求土地A與土地B上總地盤面積約31,800平方米的商業物業，十年內不得轉讓，須由本集團統一經營管理。

除上述額外責任外，根據土地出讓合同，本集團並無任何繁重責任或限制。

中國很多城市對於閒置土地、民防地下室制訂具體的執行條例，地方部門應根據中國中央政府的指示執行該等條例。本集團無法向閣下保證，日後關於閒置土地、民防地下室的條例或土地使用權出讓合同的其他方面不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目開發推遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，本集團或會失去項目開發機會及過往對相關土地的投資，因而對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘本集團未及時交付個人房產證，則須承擔客戶損失

中國房地產開發商通常須於交付物業後90日內或相關物業買賣協議規定時間內，向買方交付相關個人房產證。房地產開發商(包括本集團)一般會於物業買賣協議訂明截止交付日期，以確保申請及審批時間充裕。根據現行法規，本集團須於領取相關物業竣工驗收證明以及申請該等物業的房屋所有權證後三個月內，向地方國土資源和房屋管理局提交物業開發所需政府批文(包括土地使用權文件以及規劃及施工許可)。其後，本集團亦須於交付物業後在規定期間內提交相關物業買賣協議、置業者身份證明文件、契稅繳納證明以及房屋所有權證，以供相關地方主管部門審核以及就置業者所購置物業發出個人房產證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，或會影響房地产权屬證明及個人房產證的按時交付。例如，由於當地政府未完成安置相關土地的原有居民及拆除原有結構，因此本

風 險 因 素

集團尚未取得煙台陽光100城市廣場一期的部分土地使用權證。結果，本集團未能向該部分受影響土地上所建物業的買方交付房產證。營業紀錄期間，由於延遲交付房產證，本集團向物業買方支付罰款及補償。本集團無法保證日後不會因過失或非本集團所能控制的任何原因，而須就延遲交付個人房產證對買方承擔重大責任。

本集團經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任

本集團或會與參與房地產開發及銷售的各方(包括承包商、供應商、建築工人、置業者及項目開發合夥人)產生糾紛。本集團亦可能與提供房地產管理業務的各方產生糾紛。請參閱本售股章程第199頁「業務 — 法律訴訟及合規情況」。該等糾紛可能引致法律及其他訴訟以及巨額成本、分散資源，亦須管理層兼顧。本集團大部分項目分期完成，倘項目的後續規劃及開發與本集團向先前置業者所聲明及保證者不一致，則早期開發物業的置業者或會對本集團採取法律行動。此外，本集團營運過程中或會與監管部門產生分歧，而可能涉及行政訴訟及不利判決，進而引致金錢責任以及延遲房地產開發。本集團高級職員及管理層或會不時面對起訴或其他法律訴訟。即使本公司不會直接受牽連，該等訴訟亦可能影響本集團聲譽，進而對本集團業務造成不利影響。

本集團部分開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須獲得政府批文，本集團另須支付額外地價

某一特定發展項目的許可總建築面積載於政府不同時期刊發的各類文件。在多數情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城市規劃批文及各種建設許可證。倘興建的總建築面積超過許可限制，或竣工開發項目包含僭建區域而當局認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃，則本集團未必能獲得發展項目的竣工驗收備案表。因此，本集團無法將個別單位交付買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的總建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的地價。倘超出建築面積的問題導致產品交付延遲，則本集團亦可能須根據買賣協議向買家承擔責任。本集團無法向閣下保證本集團各項現有發展中項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，亦無法保證當局會判定全部僭建區域與建築許可證中獲批規劃相符。此外，本集團無法向閣下保證本集團將有足夠資金支付任何所需的額外地價，或對可能需要作出的及時糾正措施支付款項。任何該等因素可能對本集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

本集團物業估值(或會變動)可能與實際可變現價值不同

附錄四—物業估值報告所載本集團物業估值乃由世邦魏理仕有限公司基於包含主觀及不確定因素的多項假設而編製，包括：

- 本集團將按時完成發展項目；
- 本集團已經或將及時取得所有項目所需全部監管批文；及
- 本集團已全數支付地價並取得全部土地使用權證及可轉讓土地使用權，而無支付額外地價的付款責任。

此外，本集團投資物業的估值乃基於收益、租金及／或價格水平等主要假設作出。請參閱本售股章程第278頁「財務資料—關鍵會計政策—投資物業的估值增益—估值方法」。雖然世邦魏理仕有限公司編製物業估值報告時採用評估同類物業所用的估值方法，但所採用的假設或會證實有誤。

因此，本集團物業估值不可視為實際可變現價值或對可變現價值的預測。物業項目發展的不可預見變動以及全國及地方經濟狀況可能影響本集團物業的價值。特別是，倘中國政府實行對物業行業的調控措施、宏觀經濟環境繼續不利或其他原因而導致中國可資比較物業市場低迷，則本集團投資物業的估值或會停滯甚至折價。

倘任何假設證實為不正確或本集團任何物業的實際可變現價值大幅低於其估值，則本集團業務、財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。

本集團或須支付額外的法定僱員福利款項

根據中國勞動法律及法規，本集團須為所有僱員向指定政府部門支付不同的法定僱員福利款項，包括退休金、住房公積金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。本集團根據地方勞動部門預先設定的供款比例支付僱員福利款項，並為未支付的僱員福利款項計提撥備。本集團仍未為多間項目公司(大部分為物業管理公司)的若干僱員支付社會保險金。於二零一三年九月三十日，該等未付社會保險金總額約為人民幣1.46百萬元。此外，截至二零一三年九月三十日，本集團仍未為多間項目公司的若干僱員支付住房公積金，金額約為人民幣1.83百萬元。截至最後可行日期，本集團並無接獲所涉項目公司所在城市的

風 險 因 素

勞動機構發出的罰款或其他通知。本集團中國法律顧問中倫律師事務所表示，倘相關僱員向相關政府機構申訴或提起勞動仲裁，則本集團或須補繳欠款並繳納拖欠罰款。然而，本集團不能確定撥備金額足以應付本集團責任。倘本集團須支付額外的法定僱員福利款項，則經營開支將會增加，本集團業績及財政狀況或會因此受重大不利影響。

原股東廖赤眉先生或會對控股股東及／或本公司提起訴訟，且閣下的利益未必總是與其他股東(包括控股股東)一致

根據聯交所於二零一三年十一月四日接獲的投訴函，本集團原股東之一、前僱員廖赤眉先生聲稱其所擁有本公司6%的權益因重組及建議上市而遭控股股東「剝奪」(「控訴」)。截至最後可行日期，控股股東與本公司並未收到廖先生有關控訴的任何法律令。根據法律顧問意見及合理盡職調查，董事及聯席保薦人均認為控訴所指稱並不真實且無事實根據，但基於控訴所指稱事項，廖先生仍可能向控股股東及／或本公司提起訴訟。有關控訴、廖赤眉先生與控股股東之交易紀錄以及本集團法律顧問、董事及聯席保薦人對控訴之意見的更多詳情，請參閱本售股章程第200至203頁「業務 — 法律訴訟及合規情況 — 廖赤眉先生的投訴函」。

本集團無法保證日後不會遇到其他人士提起類似的控訴。亦謹請注意，閣下的利益未必總是與其他股東(包括本集團控股股東)一致。緊隨全球發售後，假設超額配股權未獲行使及發售價定為發售價範圍的中間價，控股股東將通過樂升持有及控制本集團已發行股本約69.83%。控股股東在決定任何公司交易或提交股東審批之其他事宜(包括合併、整合及出售本集團全部或大部分資產、董事選舉及其他重大公司行動)的結果方面有重大影響力，並有權阻止或促使控制權變動。未獲控股股東同意，本集團未必可進行閣下認為適宜之交易。本集團無法向閣下保證控股股東採取的行動將完全符合閣下利益，亦無法保證任何利益衝突將按對閣下有利的的方式解決。

有關中國房地產行業的風險

本集團業務受政府嚴密監管，尤其易受中國房地產行業相關的政策轉變影響

本集團業務受政府嚴密監管。一如其他中國房地產開發商，本集團必須遵守中國法律及法規的各種規定，包括地方部門為實行該等法律及法規而設立的政策及程序。中國政府透

風 險 因 素

過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅務及外商投資等，直接及間接對中國物業市場的發展有重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少可供物業開發的土地、提高商業銀行的基準利率、增加商業銀行向物業開發商及置業人士貸款的限制、增加物業銷售稅項及徵費並限制中國房地產行業的外商投資。該等房地產行業政策或對本集團營運或未來業務發展嚴重不利。此外，近年中國政府實行的許多房地產行業政策均前所未見，預期會不斷修訂。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步修訂。本集團無法向閣下保證中國政府日後不會採取更多更嚴格的行業政策、法規及措施。倘本集團營運無法適應或會不時生效的該等新政策、法規及措施，或該等政策轉變阻礙本集團的業務，或導致本集團須支付額外成本，則可能對本集團的業務前景、經營業績及財政狀況有重大不利影響。

有關中國政府嚴密監管房地產行業的更多詳細描述，請參閱本節「— 有關中國房地產行業的風險」及本售股章程附錄五所載各項風險因素。

中國政府或會採取進一步措施防止房地產業過熱

中國房地產投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府已採取多項政策措施控制房地產業的增長。於二零零八年下半年及二零零九年，為減低全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，中國政府自二零零九年十二月以來調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的地價實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付規定、授權商業銀行停止發放貸款、懲罰投機開發商並強制披露產權；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 第二套房的首付款金額提至不低於總購價60%、貸款利率提至不低於基準利率110%、若干目標城市限購第二套(或以上)住房、限制無法提供超過特定期間當地

風 險 因 素

納稅或社會保險繳納證明的非居民購房、於若干城市試行新房產稅計劃以及對購房五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅。

二零一一年八月，住建部呼籲要求省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出五項標準：(i)按國家統計局於二零一一年六月發出的70個城市房價指數報告，房價上漲較快的城市；(ii)以二零一零年底價格為基準價，二零一一年六月房價急遽上升的二三線城市；(iii)二零一一年上半年物業交易量增速超過二零一零年上半年的城市；(iv)實施限購令之城市的周邊城市及非本地居民置業者比例較高的城市；及(v)居民抱怨房價過高或漲速過快的城市或當前調控措施不力的城市。二零一一年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40多個主要一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。高房價且符合住建部二零一一年八月發佈的上述五項標準中其中兩項的二三線城市須實行限購措施。部分省市政府亦考慮對房地產徵收其他稅項，尤其是空置房。於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)對於出讓自有住房的個人，應按銷售所得與購買價之間的差額徵收20%的個人所得稅。有關中國政府採取的各項限制性措施的其他資料，請參閱本售股章程附錄五。二零一三年十一月三十日，本集團擁有25個項目，遍佈全國15個城市。其中，七個城市(天津、無錫、長沙、成都、瀋陽、武漢及南寧)已實施限購令，另一個城市重慶市則已試行新房產稅計劃。近期於二零一三年十月至十一月期間，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、廈門、南寧及杭州等中國數個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。本集團擁有活躍開發項目的武漢、長沙及瀋陽亦於二零一三年十一月公佈新政策，進一步限制非本地居民在當地購房的資格並要求地方銀行提高第二套房首付。本集團擁有開發項目的其他城市日後亦可能出台類似政策。

該等措施及日後的其他措施或會限制本集團獲取資金的能力、降低市場對本集團產品的需求及增加本集團的財務成本。本集團無法向閣下保證日後中國政府不會採納更嚴格的政策、法規及措施。倘本集團的經營無法適應房地產行業可能不時生效的新政策、法規及措施，或政策變動產生負面影響，則本集團業務、財務狀況、經營業績及前景或會受嚴重不利影響。

風險因素

按揭融資成本上升或吸引力下降或難以取得會不利本集團的業務

本集團住宅物業的多數買家依賴按揭撥付購買資金。利率上調可能大幅增加按揭融資成本並影響住宅物業的可負擔性。中國政府及商業銀行亦可增加首期付款額、提出其他條件或以其他方式改變規管框架，令潛在置業者難以獲得按揭融資或令按揭融資吸引力下降。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額及每月住房開支超過個別借款人士月收入的50%，或個別借款人士的每月還債總額超過其月收入的55%，則按揭銀行不可向該等個別借款人士放貸。倘按揭融資的獲取或吸引力減少或受限，則本集團眾多潛在客戶或不能購買本集團物業，因而會嚴重不利本集團的業務、流動資金及經營業績。

本集團在中國的投資須遵守中國政府對外商投資房地產業的管制

中國政府通過(其中包括)調高外商投資房地產企業成立資金及其他要求、緊縮外匯管制以及限制外商購買中國物業，限制外商投資房地產業，以遏制房地產業過熱。中國政府限制外商投資房地產業，或會影響本集團進一步投資中國附屬公司，因而可能限制本集團業務增長，並嚴重損害本集團的業務、財務狀況及經營業績。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，進一步惡化或會損害本集團業務及經營業績

二零零八年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪已影響中國房地產市場，其中包括：

- 住房及商品房需求下降及房價下跌；
- 購房者及潛在置業者購買力減弱，可能進一步影響房地產產品的整體需求及售價；及
- 房地產開發商及潛在置業者獲取融資的能力減弱。

近來，歐債危機持續、美國信用評級下調及主要證券市場劇烈波動持續衝擊全球市場及經濟狀況。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的各項問題對住房業主及有意置業者有持

風險因素

續不利影響，或會降低本集團物業的整體市場需求並蝕減售價。倘全球金融市場流動資金緊缺加劇，或會對本集團未來的流動資金有不利影響。此外，二零一二年中國經濟的增速不及往年，本地生產總值增速為7.8%，而中央政府預期二零一三年本地生產總值的增速為7.5%。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期嚴重，或中國經濟持續下滑，則本集團的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到嚴重不利影響。

中國房地產行業相對而言仍處於發展初期，存在相當程度的不明朗因素

中國房地產的私有權相對仍處於發展初期。近年對私人住宅物業的需求急劇上升，而市況及物業價格時常波動。由於多種因素均可影響市場發展，因此很難預料需求變動的時間及需求量。金融及市場方面的準確資料有限，加上國內房地產業資訊普遍不透明，令市場整體不明朗程度加深。住宅物業無流動的二級市場可能打消投資者購置新物業的意欲。此外，個人以按揭獲得的融資額及可選擇的按揭方式有限、法律並無提供長期業權保障及產權執行不力均可能削弱住宅物業需求。由於中國部分地區房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍，住宅物業供過於求的風險亦在增強。住宅物業需求或市價因上述任何因素大幅降低均可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對本集團的業務不利

本集團依賴預售物業所得現金流量用作房地產開發主要資金來源。根據現時中國法律及法規，房地產開發商開始預售有關物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關發展項目的資金。二零零五年八月，人民銀行頒佈「二零零四年房地產金融報告」，當中建議終止預售未建成物業，因其會導致重大市場風險及違規交易。中國政府部門並無採納人民銀行的上述建議。然而，無法保證中國政府不會採納該建議或對日後預售頒佈禁令或推行額外的限制。任何預售禁令或額外限制均令本集團須為發展另覓資金來源，倘未能以具吸引力條款取得替代融資，或甚至無替代融資，則可能嚴重不利本集團的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況。

本集團須承擔物業預售的相關合約及法律風險

本集團於預售合約作出若干承諾。本集團的預售合約以及中國法律及法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘本集團未能完成預售單位的發展，則須賠償買家損失。倘本

風 險 因 素

集團未能按時完成預售物業的發展，買家可根據與本集團訂立的合約或相關中國法律及法規就延遲交付而索償。倘延誤時間超逾指定期限，買家可終止預售合約並要求額外賠償。倘出現其他合約相關糾紛，包括個人房產證所列相關單位的建築面積與合約所列該單位的建築面積有3%以上偏差，或相關單位的平面圖與合約所列者有所不同，或相關單位的內部裝修劣於合約所述而嚴重影響單位的質量及功能，或因本集團違約致使買家未能在法定期限內獲取有關物業的房產證，則買家亦可終止與我們簽訂的合約及／或索償。截至二零二零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團因延遲交付及其他合約糾紛而分別向買家賠償人民幣5.2百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣14.8百萬元。

下表載列所示期間該等處罰按類別劃分的詳情：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零二零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	單位	金額 (人民幣 百萬元)	單位	金額 (人民幣 百萬元)	單位	金額 (人民幣 百萬元)	單位	金額 (人民幣 百萬元)	單位	金額 (人民幣 百萬元)
延遲交付										
無錫陽光100國際新城.....	702	1.3	710	10.1	1,427	11.9	1,106	5.7	594	4.51
瀋陽陽光100國際新城.....	356	1.1	—	—	88	0.4	4	0.1	32	0.31
東營陽光100城市麗園.....	2	0.1	16	0.3	224	1.0	6	0.2	264	5.9
武漢陽光100大湖第.....	—	—	—	—	393	2.4	47	1.0	153	0.3
其他.....	140	0.4	28	2.1	40	—*	13	0.8	37	2.7
小計.....	1,200	2.9	754	12.5	2,172	15.7	1,176	7.8	1,080	13.6
其他合約糾紛.....	30	2.4	109	2.5	15	1.0	137	1.2	65	1.2
總計.....	1,230	5.2	863	15.0	2,187	16.8	1,313	9.0	1,145	14.8

* 少於人民幣50,000元。

本集團延遲交付的主要原因是承包商因多種技術及其他原因推遲項目建設。倘延誤乃承包商過失引起，則本集團通常根據與彼等簽訂的合約條款向彼等索償，且一般通過與彼等協定扣減承包費方式抵銷賠償。本集團無法保證完成項目及交付物業時不會出現延誤，若該等延誤由承包商過失造成，本集團相信能找出過失並自承包商收取全部賠償。本集團

風險因素

亦無法保證已交付單位的建築面積與相關合約列明的建築面積不會有3%以上之偏差，或本集團將不會與物業買家有其他合同糾紛而導致本集團受罰。倘本集團將來在交付物業時遭遇重大延誤，或由於合同糾紛或其他原因須向本集團物業購買者支付大量賠償，本集團經營業績可能受到重大不利影響。

本集團會因法定質量保證而遭索償

中國所有房地產開發公司(包括本集團)須就所建設或出售的物業提供若干質量保證。本集團通常亦就本集團發展項目自第三方承包商取得質量保證。倘本集團所提供的保證遭大量索償，或本集團無法就有關索償及時自第三方承包商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或本集團保留的保證金並不足以抵銷質量保證相關的付款責任，本集團可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因此令本集團聲譽受損，且對本集團業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

有關在中國經營業務的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響本集團的業務及前景

中國經濟於多方面與大部分發達國家存在差異，包括：

- 中國政府干預的範疇及程度；
- 增長速度及發展程度；
- 統一實施及執行法律；
- 資本投資的控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟過度至以市場為主導的經濟。於過往三十多年，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。此外，中國政府繼續透過政策措施在很大程度上監管各行各業和經濟。本集團無法預料中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對本集團現有或未來的業務、財務狀況或經營業績有不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步修訂及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致中國進一步調整改革措施，而此舉未必會對本

風險因素

集團的營運及業務發展帶來正面影響。例如，中國政府過往曾實施多項措施，旨在減慢其認為中國經濟中若干過熱的環節，包括房地產行業。該等措施包括限制外商投資房地產行業若干領域、提高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及透過增加銀行存款準備金對商業銀行放貸能力施加額外限制，以及提升住宅按揭限額及最低貸款利率。請參閱本售股章程第54頁「與本集團業務有關的風險—中國政府或會採取進一步措施防止房地產業過熱」。該等措施以及中國政府的未來行動及政策可能導致房地產行業整體經濟活動減少，因此對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

政府對貨幣兌換的控制及中國外匯管制法規的變動可能影響本集團的業務營運

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並控制外幣匯出中國境外。本集團絕大部分收益以人民幣列值。按現行公司結構，本集團的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。本集團的中國附屬公司須將人民幣收益兌換為外幣，方可向本集團派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。按照中國現行外匯法規，在符合若干手續規定下，經常賬目可以外幣支付而毋須取得國家外匯管理局的事先批准。

然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以進行資本賬目交易（例如將中國的股本投資匯返本國及償還以外幣計值貸款的本金）須經適當政府部門批准。資本賬目項下外匯交易的限制也可能影響本集團為中國附屬公司提供融資的能力。是次全球發售後，按中國外商投資法規准許，本集團可選擇將全球發售所得款項淨額以註冊資本或股東貸款的方式，投資入本集團的中國附屬公司，以撥付中國業務所需資金。本集團的投資選擇受到有關中國資本賬目及經常賬目外匯交易的中國法規所影響。此外，本集團將資金轉撥至中國附屬公司，在註冊資本增加情況下，須獲中國政府機關批准，而在股東貸款情況下，倘中國附屬公司接獲的現有外資批文允許該等股東貸款，則須獲得中國政府機關的批准並於該機關辦理登記手續。以上對本集團與中國附屬公司間的資金流量方面的限制，可能會限制本集團向該等附屬公司提供融資以把握商機以及應對瞬息萬變的市況的能力。

風 險 因 素

中國政府實施措施限制中國物業開發商獲取境外融資的能力，可能影響本集團中國業務使用境外募集資金的能力

二零零八年六月十八日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權省級商務主管部門驗證外商投資房地產開發項目的備案材料。該等規定實際禁止本集團透過股東貸款形式為中國附屬公司融資。

此外，本集團與非中國附屬公司向本集團中國附屬公司注資股本將必須取得地方政府商務主管部門的批准並於商務部登記，可能相當費時而造成實際注資延遲。這或會對中國附屬公司的財務狀況不利，亦可能耽擱中國附屬公司的項目開發。本集團無法向 閣下保證已經及將可根據該法規及時為所有中國營運附屬公司取得所有必需的批准證書或辦理登記。

此外，本集團無法向 閣下保證中國政府將不會頒佈新政策進一步限制或禁止本集團在中國使用境外募集資金。因此，本集團可能無法及時(或根本無法)使用全部或部分境外募集資金為項目融資。

有關中國居民成立離岸特別目的公司的中國法規或會不利影響本集團經營業務

根據二零零五年十月二十一日《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(即第75號通知)，(i)倘中國居民(包括中國居民自然人或中國公司)進行海外股本融資(包括可轉換債券融資)，則須於成立或控制海外特別目的公司前向國家外匯管理局地方分局登記；(ii)倘中國居民向特別目的公司注入國內企業資產或股權，或向特別目的公司注入資產或股權後進行海外融資，則須向國家外匯管理局地方分局登記所持特別目的公司權益及相關變動情況；及(iii)倘特別目的公司於中國境外發生重大事件(如股本變動、兼併、投資長期認股權或債權或向海外人士提供擔保)，則中國居民須於發生該事件起計30日內向國家外匯管理局地方分局登記。根據第75號通知，未能遵守上述登記程序或遭處罰，包括限制中國附屬公司經營外匯業務及向特別目的公司分派股息的能力。

風 險 因 素

本集團原股東已於二零零七年根據第75號通知登記海外投資公司。倘該等海外投資公司的現狀重大改變，則須根據第75號通知另行登記上述變動。本集團無法向閣下保證及時辦理有關程序，甚至無法辦理有關程序，亦無法保證本集團不會遭罰款或其他處罰，如限制本集團經營跨境業務、限制本集團中國附屬公司向本集團派息或償還股東貸款。

人民幣價值波動或會對本集團業務及其中國附屬公司的分派價值有不利影響

人民幣價值在頗大程度上取決於中國國內外經濟、金融及政治發展及政府政策，以及國內外市場的貨幣供求情況。於一九九四年至二零零五年，人民幣與外幣按人民銀行每日根據中國前一日銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場當時匯率釐定並公佈的匯率兌換。直至二零零五年七月，人民幣與美元的官方匯率大致穩定。二零零五年七月二十一日，人民銀行根據一籃子外幣(包括美元)重新為人民幣定值。因此，人民幣於該日升值超過2%。自此以來，中國中央銀行容許官方人民幣匯率跟隨一籃子外幣浮動。二零零七年五月十八日，人民銀行宣佈，自二零零七年五月十九日起，銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格浮動區間由0.3%擴大至0.5%，即人民幣兌美元可在人民銀行所公佈中間價上下浮動0.5%。二零一零年六月十九日，人民銀行宣佈有意改革人民幣匯率機制，使人民幣匯率更靈活。該等匯率政策的變動導致二零零五年七月二十一日至二零一三年八月五日人民幣兌美元升值約34.0%。無法保證日後上述美元或任何其他外幣的匯率不會大幅波動。由於本集團的收入及溢利均以人民幣定值，故此人民幣升值將使本集團中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值增加。相反，人民幣貶值將使本集團中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值下降。由於本集團於償還以外幣定值的債項時須將人民幣兌換為外幣，故此人民幣價值波動亦會影響本集團以人民幣償還外債的金額。

中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素，而現有中國法律環境或會限制本集團及閣下獲得的法律保障

本集團的核心業務在中國境內進行，本集團主要營運附屬公司位於中國。因此，本集團受中國法律及法規監管。中國法律制度以成文法為基礎，過往法院裁決的先例價值有限，僅可作參考用途。此外，中國成文法通常以原則為主導，具體應用及執行有關法例需執法機構作出詳細詮釋。自一九七九年起，中國立法機關為發展一套全面的商業法制度，就外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易等各種經濟事宜頒佈法律及法規，其中包

風險因素

括有關物業擁有權及發展的法律。然而，由於該等法律及法規的發展未臻完善，加上已公佈案例數目有限，且之前的法院裁決並無約束力，中國法律及法規的詮釋存在一定程度的不明朗因素，對本集團及閣下提供的法律保障亦有限。視乎政府機關或向有關機關提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法規的詮釋可能會對本集團較為不利。此外，在中國進行的任何訴訟可能曠日持久而產生巨額成本、導致分散資源及管理層的專注力。上述不明朗因素均可能導致本集團在執行土地使用權、行使許可證所賦予權利及其他法定及合同權利與利益方面遭遇困難。

可能難以向本集團或居於中國的本集團董事或行政人員送達法律文件或於中國對彼等執行非中國法院作出的裁決

本集團絕大部分董事及高級管理層成員居於中國，而本集團絕大部分資產及該等人士的資產被認定位於中國。因此，投資者可能難以向上述處於中國的人士送達法律文件，或向本集團或上述處於中國的人士執行非中國法院作出的裁決。中國並無條約規定須相互確認及執行由開曼群島、美國、英國、日本及諸多其他國家法院作出的裁決。因此，可能難以甚或不可能於中國承認及執行非中國法院的裁決。

自然災害、天災及疫症爆發可能對中國全國及地區經濟以及本集團的前景造成不利影響

本集團業務受中國整體經濟及社會環境所影響。超出本集團控制範圍的自然災害、疫症及其他天災或會對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國若干地區(包括本集團業務所在城市)受到水災、地震、沙暴、暴風雪、火災、乾旱或嚴重急性呼吸系統綜合症(又稱非典型肺炎)、H5N1或H7N9禽流感或人類豬流感(又稱甲型H1N1流感)等傳染病的威脅。例如，於二零零八年五月十二日，中國四川省發生毀滅性的里氏8.0級地震。於二零一零年四月十四日，中國西部青海省玉樹縣發生里氏7.1級地震，受災地區出現重大人員傷亡及財產損毀。二零一三年四月，四川省雅安市附近再次發生極具破壞性的地震。中國(特別是本集團業務所在城市)再次爆發非典型肺炎或爆發任何其他疫症或發生其他自然災害，或會嚴重干擾本集團的房地產開發以及銷售及營銷業務，而對本集團財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

與全球發售有關的風險

股份之前並無公開市場，其流通性及市價或會波動

股份於全球發售前並無公開市場。本售股章程所披露的股份初步指標發售價範圍由本集團及聯席保薦人(代表包銷商)磋商釐定，故發售價可能與全球發售後股份市價出現重大差異。本集團已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，於聯交所上市並不保證股份出現活躍的交投市場，亦不保證活躍的交投市場於全球發售後可維持，或全球發售後股份市價不會下跌。此外，不能保證全球發售會令本集團股份出現活躍及高度流通的公開交投市場。再者，股份的價格及交投量或會波動。下列因素或會影響股份的成交量及股價：

- 本集團收益及經營業績的實際或預期波動；
- 本集團或本集團競爭對手宣佈新項目或土地收購事宜；
- 減少或限制房地產業或住房市場融資；
- 本集團或本集團的競爭對手宣佈聘請主要職員或主要職員離職的消息；
- 業界宣佈具競爭力的發展、收購事宜或戰略聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或建議有變；
- 可能面對訴訟或規管調查；
- 出現影響本集團或行業的整體市況或其他事態發展；
- 出現本集團控制範圍以外其他公司、其他行業的營運及股價表現，或出現其他事件或因素；及
- 本集團已發行股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或本集團或其他股東出售或預期出售額外股份。

此外，其他在聯交所上市從事中國房地產行業或於中國有重大營運及資產的公司的股價過往出現波動。證券市場亦普遍不時因若干行業或公司表現之外的因素而出現價格及成交量大幅波動。該類價格波動亦可能對本集團股份的市場價格造成重大不利影響。

全球發售完成後，閣下的股權將會即時攤薄。倘本集團日後發行額外股份，則閣下的股權會進一步攤薄

股份發售價高於緊接全球發售前每股股份有形資產淨值。因此，按發售價每股股份4.40港元(即發售股份指標價格範圍的中間價)計算，閣下及於全球發售認購股份的其他買家，

風險因素

將面對備考有形資產淨值即時攤薄每股股份約2.14港元，而本集團股份的現有持有人的每股有形資產淨值會增加。倘本集團日後以低於發行當時每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份或股本證券，則閣下及其他股份買家的每股股份有形資產賬面淨值或會進一步攤薄。

本集團不能保證本售股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他來自各類政府官方刊物的統計數字準確無誤

本售股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字乃來自不同官方政府資料來源。本集團不能保證該等資料來源的質素或可靠性。該等資料並非由本集團、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編撰或獨立核實，故本集團不就該等事實、預測及統計數字的準確性發表任何聲明，該等事實及統計數字未必與中國境內外編製的其他資料相符。由於收集方法可能有缺陷或無效，或已公佈的資料與市場慣例及其他問題有差異，本售股章程所載事實、預測及統計數字可能不準確或不能與為有關其他經濟體系編製的事實及統計數字相比較。再者，本集團不能保證陳述或編製的準則或其準確性與其他地方的情況一致。因此，閣下不應過份依賴本售股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字。

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

本公司已向聯交所及證監會申請豁免嚴格遵守下列上市規則及公司條例。

豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關在香港派駐管理層人員的規定

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員派駐香港，一般情況下，發行人最少有兩名執行董事須常駐香港。

本集團的核心業務及經營主要位於中國。將本公司執行董事調往香港存在實際困難，在商業上亦非必要。因此，本集團已向聯交所申請而聯交所亦已批准豁免本集團嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟本集團須達成以下條件：

- (1) 本集團將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表作為本集團與聯交所溝通的主要渠道，並確保本集團一直遵守上市規則。將獲委任的兩名授權代表為易小迪先生(本公司主席)及魏偉峰先生(公司秘書)。魏先生持有有效的香港永久性居民身份證，而易小迪先生可申請有效旅遊證件前往香港公幹，彼等均可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所人員會面，並可藉電話、傳真及電郵隨時聯絡。兩名授權代表將獲授權代表本公司與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。魏偉峰先生已獲授權代表本公司在香港接收法律傳票及通知；
- (2) 如聯交所欲就任何事宜聯絡本公司董事，所有授權代表均可隨時即時聯絡本公司全體董事(包括獨立非執行董事)以及高級管理團隊。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本集團會實施以下政策：(a)各董事均須向授權代表提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)如董事預期將會出差，則須盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持流動電話可隨時聯絡；及(c)所有董事及授權代表須向聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (3) 並非香港常駐人士的董事須持有或可申請前往香港所需的有效旅遊證件，並可於接獲通知後的合理時間內到港與聯交所人員會面；

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

- (4) 本集團已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，其可隨時與授權代表、本公司董事及高級管理人員聯絡，並將作為上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整年度年報之日止期間聯交所與本集團溝通的另一渠道。上述合規顧問的聯絡人將隨時解答聯交所的詢問；及
- (5) 聯交所與本公司董事的會議可透過本公司的授權代表或合規顧問、或在合理時間內直接透過本公司董事安排。倘授權代表及／或合規顧問有任何變動，本集團將根據上市規則盡快通知聯交所。

豁免嚴格遵守上市規則第14A章

本集團曾訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後屬持續關連交易及關連交易，須遵守上市規則的申報、公佈及／或獨立股東批准規定。有關該等交易及申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關規定的其他詳情載於本售股章程「關連交易」一節。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條

根據上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，本集團會計師報告須載入自二零一三年九月三十日起收購之任何附屬公司的業績。

新進於二零一四年一月十四日訂立協議，自 Riverside Holdings A及 Riverside Holdings B收購 Riverside 的全部股權（「收購」），代價為26,137,087美元與人民幣100,000,000元等值美元之和。收購於同日完成。

基於以下理由，本集團向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條的規定：

- (a) **非重大** — 收購對本集團並非重大，相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）大致如下：

資產比率：約1.7%

利潤比率：0%

收益比率：0%

代價比率：約4.1%

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

因此，根據上市規則第14章(須至少5%)，收購並非本公司須予披露的交易。此外，根據上市規則第4.28條，收購並非重大，故本公司毋須編製備考會計資料。因此本公司認為收購並不重大，預期不會對業務、財務狀況及經營有任何重大影響。

- (b) **自願於本售股章程披露** — 本售股章程附錄一所載本集團會計師報告已將營業紀錄期間遼寧陽光一百的財務資料併入本集團賬目。本售股章程亦載有瀋陽陽光100國際新城(遼寧陽光一百所開發的物業項目)的詳情披露。收購詳情請參閱本售股章程第353頁「財務資料 — 收購Riverside」。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司條例附表三第一部分第27段及第二部分第31段

上市規則第4.04(1)條規定，售股章程中的會計師報告須載列上市申請人刊發售股章程前三個財政年度各年或聯交所接納之較短期間的綜合業績。

公司條例第342(1)條規定，所有售股章程均須載有會計師報告，當中須載列公司條例附表三的指定事項。

公司條例附表三第一部分第27段規定，售股章程須載列上市申請人刊發售股章程前三個財政年度各年的總交易收入或銷售額(如適用)報表，包括說明計算有關收入或營業額所使用的方法及重要交易活動之間的合理分析。

公司條例附表三第二部分第31段規定，售股章程須載列由公司核數師所編製有關上市申請人刊發售股章程前三個財政年度各年綜合業績的報告。

指引函HKEx-GL25-11規定，「若申請人在最近一個年結後兩個月內刊發售股章程」，則豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的既有條件如下：

- (i) 申請人須在最近一個年結後三個月內於聯交所上市；
- (ii) 申請人須取得證監會豁免其遵守公司條例規定的證明；
- (iii) 售股章程須載有最近一個財政年度的盈利估計(須符合上市規則第11.17至11.19條的規定)，倘申請人不載列盈利估計，則須說明理由；及

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

- (iv) 售股章程須載有董事聲明，特別表明就匯報期末至最近一個財政年度完結期間的營業業績而言，申請人的財務及營業狀況或前景均無重大不利轉變。

截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年九月三十日止九個月的會計師報告載於本售股章程附錄一。

根據指引函HKEx-GL25-II，我們已就於本售股章程載入截至二零一三年十二月三十一日止整個財政年度的會計師報告分別向證監會及聯交所申請豁免嚴格遵守公司條例附表3第I部第27段及第II部第31段的證明書及豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，理由如下：

- 本公司董事及聯席保薦人認為，經充分盡職調查後，自二零一三年九月三十日至本售股章程刊發日期止本集團的財務及營業狀況或前景並無重大不利變動，亦無任何會對本售股章程附錄一本集團會計師報告所載資料產生重大影響的事件；
- 考慮到上述原因，董事及聯席保薦人認為一切對潛在投資者對本集團的業務活動或財務狀況進行知情評估屬合理必要的資料已載入本售股章程；
- 董事相信，豁免嚴格遵守公司條例附表3第I部第27段及第II部第31段及上市規則第4.04條將不會損害公眾投資者的利益；
- 本公司將於二零一三年十二月三十一日（即本公司的最近財政年度結束）後三個月內於聯交所上市；
- 倘財務資料須審計至二零一三年十二月三十一日，將對本公司造成不必要的負擔，因本公司及申報會計師將須在短期內承擔大量工作以編製、更新及落實涵蓋該額外期間的會計師報告。於年結後不到三個月內落實截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核業績將不可能。倘載入二零一三年全年業績，上市時間表將出現重大延遲；
- 本售股章程載有一份董事陳述，陳述本集團自二零一三年九月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）至二零一三年十二月三十一日的財務及營業狀況或前景概無任何重大不利變動；及
- 本公司將於上市規則第13.49(1)條及第13.46(1)條規定的時限內分別刊發其全年業績及年報。

豁免嚴格遵守上市規則及公司條例

按照指引函HKEx-GL25-11，本售股章程已載入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合溢利估計。公眾投資者因而獲得本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度財務表現的若干指引。

證監會已根據公司條例第342A條授出豁免證明書，條件為(i)豁免詳情載列於本售股章程內；及(ii)本售股章程於二零一四年二月二十七日或之前刊發。

聯交所已豁免向我們嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，條件為(i)於二零一四年二月二十七日前刊發本售股章程及於二零一四年三月三十一日前上市；(ii)我們已取得證監會的豁免證明書，豁免遵守公司條例附表3第27段及第31段的類似規定；(iii)載入遵守上市規則第11.17條至11.19條的截至二零一三年十二月三十一日止年度溢利估計，以及我們的財務及營業狀況或前景自二零一三年九月三十日至本售股章程日期為止並無重大不利變動的董事聲明。

董事及聯席保薦人確認，彼等確保已進行充分盡職審查，截至本售股章程日期止，我們自二零一三年九月三十日(即本集團最近期綜合財務報表的編製日期)以來的財務或營業狀況並無重大不利變動，且自二零一三年九月三十日以來並無發生會對本售股章程附錄一本集團會計師報告所載資料產生重大影響的事件。

有關本售股章程及全球發售的資料

董事就本售股章程內容須承擔的責任

本售股章程及相關申請表格包括遵照公司條例、證券及期貨條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供有關本集團的資料，本公司董事就本售股章程及相關申請表格共同及個別承擔全部責任。本公司董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- 本售股章程所載資料於所有重大方面準確及完整，且無誤導或欺詐成份；
- 概無遺漏其他事宜，致使本售股章程任何陳述或本售股章程不完整、不準確、有誤導或欺詐成份；及
- 本售股章程所表達的一切意見乃經審慎周詳考慮後作出，並以公平合理的基準及假設為依據。

全數包銷

本售股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售乃全球發售的一部分。全球發售包括初步提呈450,000,000股發售股份的國際配售及初步提呈50,000,000股發售股份的香港公開發售，均可按本售股章程「全球發售的架構」一節所述基準重新分配。

上市由聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席全球協調人經辦。根據包銷協議的條款，香港發售股份由香港包銷商全數包銷，國際配售股份則由國際包銷商全數包銷，惟聯席保薦人(代表包銷商)與本集團須於定價日協定發售價。有關包銷商及包銷安排的其他資料載於本售股章程「包銷」一節。

全球發售的資料

僅根據本售股章程及相關申請表格所載資料及聲明，並按本售股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售香港發售股份。概無就全球發售授權任何人士提供並非載於本售股章程及相關申請表格的任何資料或聲明，並非載於本售股章程及相關申請表格的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

銷售限制

購買香港發售股份各位人士均須確認，或於購買香港發售股份時視為已確認知悉本售股章程所述香港發售股份的發售限制。

有關本售股章程及全球發售的資料

並無採取任何行動獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本售股章程。因此，(且不限於下文所述)在任何不准提出要約或不准作出邀請的司法權區內，或在向任何人士提出要約或作出邀請即屬違法的情況下，本售股章程均不得用作或構成要約或邀請。在其他司法權區內派發本售股章程以及發售和銷售發售股份須受到限制。除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或豁免，否則不得派發本售股章程以及發售和銷售任何發售股份。特別是香港發售股份並無直接或間接於中國或美國公開發售或銷售。

申請於主板上市

本公司已向上市委員會申請批准上市及買賣根據全球發售已發行及將發行股份(包括可能因行使超額配股權而發行的額外股份)及可能因行使根據購股權計劃所授購股權而須予發行的任何股份。

預期股份將於二零一四年三月十三日開始在聯交所買賣。於本售股章程刊發日期，本公司概無任何股本或借貸資本在聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或建議尋求股份獲准在聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。所有發售股份均於本公司香港證券登記處登記，以於聯交所買賣。

根據公司條例第44B(1)條，倘於截止登記認購申請日期起計三星期屆滿前或本公司於上述三星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六星期)內股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則涉及有關申請的任何配發將會作廢。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使其所附的任何權利而引致的稅務問題有任何疑問，應諮詢專業顧問。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其所附的任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

超額配發及穩定價格措施

有關超額配股權及穩定價格措施的安排詳情載於本售股章程「全球發售的架構 — 超額配股權」及「全球發售的架構 — 穩定價格措施」兩節。

申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的手續載於本售股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本售股章程「全球發售的架構」一節。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司股東名冊的總冊將由其位於開曼群島的股份過戶登記總處Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited存置。根據全球發售分配的所有股份將登記於在香港存置的本公司香港股東名冊，香港股東名冊由其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)存置。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份均須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣，且本集團符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易結算須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統內的活動均須依據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。

已作出所有必要安排使股份納入中央結算系統。

股份開始買賣

預期股份將於二零一四年三月十三日開始於聯交所買賣，並以每手1,000股股份為單位買賣。

匯率兌換

除另有指明外，本售股章程所採用的匯率為於最後可行日期的人民銀行匯率1港元兌人

有關本售股章程及全球發售的資料

民幣0.78755元。本集團並無聲明亦不應被詮釋為聲明本售股章程所載任何人民幣、港元或美元金額於有關日期或任何其他日期應按或可按某匯率兌換為任何其他貨幣。

約整

本售股章程任何表格所列總數與金額及百分比總和的差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事 易小迪	中國北京市 朝陽區光華路 陽光100國際公寓A(A)座701室	中國
范小冲	中國北京市 朝陽區光華路 陽光100國際公寓B(A)座701室	中國
非執行董事 范曉華	中國廣西南寧 陽光100澳洲麗園 F座13單元103室	中國
GAGNON, Joseph Raymond	中國北京市 建國門外大街1號 國貿大廈1座908室(郵編：100004)	美國
獨立非執行董事 陳勁松	中國深圳 福田區 振華路城市綠洲花園 4棟22-C室	中國
顧雲昌	中國 北京 西四環北路 湯泉逸墅9-2-302室(郵編：100195)	中國
黃博愛	21A Fernhill Road Singapore 259154	新加坡

參與全球發售的各方

參與各方	名稱及地址
聯席保薦人	中國國際金融香港證券有限公司 香港中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓
	花旗環球金融亞洲有限公司 香港 中環花園道3號 花旗銀行廣場 花旗銀行大廈50樓

董事及參與全球發售的各方

聯席全球協調人

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

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

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

聯席賬簿管理人

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

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

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

農銀國際融資有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一期7樓701室

安信國際證券(香港)有限公司
香港中環
交易廣場一期39樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯昌證券有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

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

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

農銀國際證券有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一期7樓701室

安信國際證券(香港)有限公司
香港中環
交易廣場一期39樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯昌證券有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

副牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

信達國際證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德國際律師事務所
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

董事及參與全球發售的各方

中國法律：
中倫律師事務所
中國北京市
建國門外大街甲6號
SK大廈36-37層(郵編：100022)

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

聯席保薦人及包銷商的
法律顧問

香港法律及美國法律：
安理國際律師事務所
香港中環
交易廣場三座九樓

中國法律：
競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層
(郵編：100025)

申報會計師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場三座4樓

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司
香港九龍
觀塘道388號
渣打中心15樓

交通銀行股份有限公司香港分行
香港中環
畢打街20號

公司資料

註冊辦事處	Intertrust Trustees II (Cayman) Limited 註冊辦事處 Clifton House, P.O.Box 1350, 75 Fort Street George Town, Grand Cayman, KY1-1108 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國北京 光華街2號 D座12層(郵編：100026)
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
網址	www.ss100.com.cn (此網站所載資料並非本售股章程一部分)
公司秘書	魏偉峰先生
授權代表	易小迪 魏偉峰
主要往來銀行	中國農業銀行 中國北京市東城區 建國門內大街69號(郵編：100003) 中國光大銀行 中國北京市西城區 太平橋大街25號光大中心(郵編：100033) 中國民生銀行股份有限公司 中國北京西城區 復興門內大街2號(郵編：100031) 興業銀行 中國福建省 福州市湖東路154號(郵編：350003)
審核委員會	黃博愛(主席) 陳勁松 顧雲昌
薪酬委員會	陳勁松(主席) 范小冲 顧雲昌
提名委員會	易小迪(主席) 陳勁松 顧雲昌

公司資料

主要股份過戶登記處 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Fl., Royal Bank House
24 Shedden Road, PO Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

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 海通國際資本有限公司

本節下文的資料部分摘錄及取材自多份政府官方刊物以及委託中國指數研究院撰寫的報告，請參閱下文「資料來源」。本集團相信，下文資料的來源恰當，並已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。本集團與聯席保薦人並無理由相信有關資料屬虛假或有所誤導或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或有所誤導。有關資料來自政府官方刊物，並未經本集團、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、本集團或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與全球發售的各方獨立核實，且概無就其是否準確發表任何聲明。

資料來源

為進行全球發售，本集團委託中國指數研究院編製一份研究報告（中國指數研究院報告），並將部分報告載入本售股章程，為有意投資者提供有關本集團所經營行業及市場與本集團競爭形勢的必要資料，包括前瞻性資料。中國指數研究院受委託編製報告向本集團收取合共人民幣550,000元費用，而本集團認為有關金額符合該類報告的市價。

中國指數研究院是於二零零四年由四個房地產研究機構（即中國房地產指數系統（CREIS）、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP10研究組）合併成立的中國房地產研究機構。根據中國指數研究院的資料，該院隸屬紐約證券交易所上市公司搜房控股有限公司，分支機構遍佈75個城市，擁有約500名專業分析師，是目前中國最大的房地產研究機構。中國指數研究院的主要前身為CREIS，自一九九四年成立起彙編成有關中國房地產行業及市場的綜合專有數據庫。中國指數研究院報告基於(i)第一手來源（包括專有數據庫的調查結果）及(ii)第二手來源（主要包括政府數據庫）。作出預測及其他估計時，中國指數研究院採用（其中包括）隨機抽樣、現金流量貼現分析及專有模式。中國指數研究院為獨立第三方。

中國宏觀經濟狀況

自中國政府於上世紀七十年代後期推行經濟改革以來，中國經濟發展一日千里。中國於二零零一年加入世界貿易組織後，外資大舉流入投資各行各業，進一步加快中國經濟改革步伐。二零零七年至二零一二年，中國名義本地生產總值由二零零七年年約人民幣265,810億元增至二零一二年約人民幣519,320億元，複合年增長率約達14.3%，中國成為全球發展最快的經濟體之一。受全球金融危機影響，二零零八年中國本地生產總值增長率減至9.6%，二零零七年則為14.2%。為應對危機，二零零八年中國政府推行人民幣4萬億元的經濟刺激方案，增加市場流動資金。中國政府亦實施政策刺激消費並加大基建及固定資產建設投資。

行業概覽

同期，中國人均本地生產總值自二零零七年的人民幣20,169元增至二零一二年的人民幣38,354元，複合年增長率為13.7%，顯示中國居民購買力顯著增強。

下表載列中國於所示年度的部分經濟統計數據：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	26,581	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932	14.3%
實際本地生產 總值增長率(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354	13.7%
固定資產投資 (人民幣十億元)	13,732	17,283	22,460	25,168	31,149	37,468	22.2%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.2%
人口(百萬)	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	0.5%

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的增長

中國的有利經濟環境刺激了物業市場的增長。二零零七年至二零一二年，房地產開發投資由二零零七年的人民幣25,290億元增至二零一二年的人民幣71,800億元，複合年增長率為23.2%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出住宅建築面積約985,000,000平方米，較二零零七年的701,000,000平方米有顯著增長。

二零零七年至二零一二年間，中國房地產價格大幅增長，住宅物業的平均價格由二零零七年的每平方米人民幣3,645元增至二零一二年的每平方米人民幣5,430元，複合年增長率為8.3%。二零零七年至二零一二年間，由於投資者對房地產的需求增加，商品房(包括住宅物業、辦公樓、商業用房及其他)均價亦大幅上漲，複合年增長率約為8.4%。

中國房地產行業的上升趨勢還表現在商品房銷售收益增加，房地產銷售收益總額由二零零七年的人民幣29,890億元躍升至二零一二年的人民幣64,460億元。同期，售出商品房的總建築面積由二零零七年約773,500,000平方米增至二零一二年約1,113,000,000平方米。

行業概覽

下表載列所示年度中國物業市場的部分統計數據：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	2,529	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180	23.2%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	1,801	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	22.4%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	606	665	727	787	926	994	10.4%
已售商品房的總建築面積 (百萬平方米).....	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	7.5%
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	8.4%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	8.3%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	2,989	2,507	4,436	5,272	5,859	6,446	16.6%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	2,557	2,120	3,843	4,412	4,820	5,347	15.9%

資料來源：中國國家統計局

中國物業市場的主要動力

除中國經濟持續強勁增長令居民可支配收入增加外，高速城市化及中央政府進行的房地產市場改革亦是中國物業市場需求增長的主要因素。

城市化

近年來，中國的城市化進程相當明顯。城市化比率由二零零七年的45.9%升至二零一二年的52.6%，城市可支配收入亦由二零零七年的人民幣13,786元增至二零一二年的人民幣24,565元。聯合國人口署估計二零二零年中國城市化比率將達61%，二零五零年更達77%。倘實現，則預期城市物業需求會更高。下表載列所示年度中國城市化趨勢相關的部分數據：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
人口(百萬人).....	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	0.5%
城市人口(百萬人).....	606.3	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	3.3%
城市化比率(%).....	45.9	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.2%

資料來源：中國國家統計局

中國一線、二線及三線城市的比較

中國的一線城市通常指北京、上海、廣州及深圳，乃國家的經濟最發達地區。根據中國指數研究院的資料，二線城市通常指中央政府直接管轄的其他市、省會及其他經濟發達城市，包括天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、寧波、合肥、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、南寧、海口、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川、烏魯木齊、無錫、蘇州、溫州、北海及三亞，而其他城市指三線城市。

自二零零七年至二零一二年，由於城市化及快速經濟發展，本公司營運所在14個城市（包括八個二線城市及六個三線城市）快速發展。二零零七年至二零一二年期間，我們業務營運所在八個二線城市及六個三線城市的名義本地生產總值平均複合年增長率分別為19.0%及14.5%，而一線城市同期的平均複合年增長率為12.5%。同期，我們業務營運所在八個二線城市及五個三線城市（欠缺桂林的數據）的人均本地生產總值平均複合年增長率分別為16.2%及13.7%，高於一線城市（欠缺廣州的數據）的平均複合年增長率8.1%。二零零七年至二零一二年期間，按城鎮居民的人均可支配收入計算，八個二線城市及六個三線城市的平均複合年增長率分別為13.1%及11.7%，而一線城市則為11.0%。

二零零七年至二零一二年期間，八個二線城市及六個三線城市的房地產投資平均複合年增長率分別達到20.6%及21.9%的顯著增長，遠高於一線城市同期的平均複合年增長率11.6%。二零零七年至二零一二年期間，八個二線城市及六個三線城市售出住宅物業的總建築面積按平均複合年增長率分別4.4%及9.0%穩定增長，而由於開發的土地有限，同期一線城市售出住宅物業的總建築面積按複合年增長率4.4%下降。二零零七年至二零一二年期間，八個二線城市及六個三線城市售出住宅物業的平均價格大幅增長，平均複合年增長率分別為10.7%及12.2%，較同期一線城市的平均複合年增長率8.7%高，波動性較若干一線城市市場高。

下表顯示中國一線城市與本集團經營所在的二線及三線城市之間於所示期間經濟增長及房地產發展的比較。

二零二二年宏觀經濟數據	本集團經營所在城市										二零零七年至二零二二年 平均複合年增長率									
	國內					二線					三線									
	北京	上海	深圳	廣州	天津	重慶	武漢	長沙	南寧	瀋陽	成都	無錫	煙台	東莞	柳州	桂林	瀋陽	一線	二線	三線
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	1,780	2,010	1,295	1,355	1,289	1,146	800	640	250	661	814	757	528	300	185	149	401	12.5%	19.0%	14.5%
人均(人民幣元)	87,091	85,000	123,247	—	91,181	39,083	79,089	89,903	35,138	80,532	57,624	117,400	75,672	145,395	48,462	—	43,681	8.1% ⁽¹⁾	16.2%	13.7% ⁽²⁾
實際本地生產總值增長率(%)	7.7	7.5	10.0	10.5	13.8	13.6	11.4	13.0	12.3	10.0	13.0	10.1	10.3	12.1	11.7	13.3	10.6	不適用	不適用	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	36,469	40,188	40,742	38,054	29,626	22,968	27,061	30,288	22,561	26,431	27,194	35,663	30,045	30,853	22,181	22,300	25,818	11.0%	13.1%	11.7%
人口(百萬)	20.7	23.8	10.5	—	14.1	29.5	10.1	7.1	—	8.2	14.2	6.5	—	2.1	—	—	9.2	不適用	不適用	不適用

二零二二年房地產數據	本集團經營所在城市										二零零七年至二零二二年 平均複合年增長率									
	國內					二線					三線									
	北京	上海	深圳	廣州	天津	重慶	武漢	長沙	南寧	瀋陽	成都	無錫	煙台	東莞	柳州	桂林	瀋陽	一線	二線	三線
房地產投資(人民幣十億元)	315	238	74	137	126	251	157	103	36	189	97	194	57	15	23	18	47	11.6%	20.6%	21.9%
住宅投資(人民幣十億元)	163	145	47	83	84	171	99	70	25	117	61	133	46	12	11	14	34	10.3%	19.3%	21.9%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	23.9	23.1	4.3	12.9	25.4	40.0	10.5	14.0	6.6	8.1	21.1	20.7	5.1	2.2	2.4	1.6	7.2	不適用	9.2%	6.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	19.4	19.0	5.3	13.3	16.6	45.2	15.8	15.3	6.3	9.2	28.4	24.7	10.6	3.8	3.5	3.2	11.2	不適用	5.3%	9.4%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	14.8	15.9	4.9	11.3	15.1	41.1	13.9	13.9	5.8	7.8	24.2	22.0	9.7	3.4	3.2	3.1	9.7	不適用	4.4%	9.0%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	17,022	14,061	19,590	13,163	8,218	5,080	7,344	6,101	6,003	8,391	7,288	6,321	5,483	4,422	4,743	4,233	3,856	8.6%	11.3%	12.1%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	16,554	13,870	18,996	12,001	8,010	4,805	6,895	5,602	5,619	7,745	6,678	5,989	5,260	4,402	4,293	3,975	3,657	8.7%	10.7%	12.2%

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 欠缺廣州的數據。
- (2) 欠缺桂林的數據。

行業概覽

主要房地產市場

天津

概覽

天津乃中國政府直接管轄的四個直轄市之一，是華北最大港口城市之一。天津是服務北京的主要港口，為華北最重要的商貿中心之一。天津經濟增長快速，二零一二年的名義本地生產總值為人民幣12,890億元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為19.7%。人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣47,970元持續增至二零一二年的人民幣91,181元。下表載列所示年度天津經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	525	672	752	922	1,131	1,289	19.7%
實際本地生產 總值增長率(%).....	15.5	16.5	16.5	17.4	16.4	13.8	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	47,970	58,656	62,574	72,994	85,213	91,181	13.7%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	239	340	501	651	751	887	30.0%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	16,357	19,423	21,402	24,293	26,921	29,626	12.6%
人口(百萬).....	11.2	11.8	12.3	13.0	13.5	14.1	4.9%

資料來源：中國國家統計局

天津房地產市場

建設及發展經濟開發區(如濱海新區)促進天津的房地產投資。房地產投資由二零零七年的人民幣510億元增至二零一二年的人民幣1,260億元，複合年增長率為20.1%。下表載列所示年度天津房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	51	65	74	87	108	126	20.1%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	34	46	49	57	69	84	19.7%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	17.0	18.0	19.0	21.0	21.0	25.4	8.3%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	15.5	12.5	15.9	15.1	15.9	16.6	1.4%
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	5,811	6,015	6,886	8,230	8,745	8,218 ⁽¹⁾	7.2%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	5,576	5,598	6,605	7,940	8,548	8,010 ⁽¹⁾	7.5%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	90	75	109	125	139	137	8.7%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	78	64	97	103	117	121	9.1%

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 根據中國指數研究院，二零一二年天津物業平均價格較二零一一年略低，主要是由於二零一二年政府補助經濟適用房及安置房的供應量與交易量增加，但平均售價通常較低。

行業概覽

天津住宅物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣5,576元上漲至二零一二年的每平方米人民幣8,010元，複合年增長率為7.5%。竣工住宅物業建築面積及在建住宅物業建築面積於二零零七年至二零一二年持續增長，於二零一二年分別達19,100,000平方米及69,200,000平方米。根據中國國家統計局的資料，二零一二年天津已售出建築面積15,100,000平方米的住宅物業，而二零零七年則為14,000,000平方米。

過往數年，商品房市價持續上漲，二零一二年達每平方米人民幣8,218元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為7.2%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為16,600,000平方米，而二零零七年則為15,500,000平方米。

成都

概覽

成都為四川省省會，已成為中國西南地區的重要商業中心。二零一一年四月，國務院在對《成渝經濟區區域規劃》的正式批覆中提出，截至二零一五年，努力將成渝經濟區建設成為西部地區的重要經濟中心。受益於西部大開發戰略，二零一二年成都的本地生產總值達人民幣8,140億元，全國排名第8位。自二零零七年至二零一二年止的六年，成都本地生產總值穩步增長，名義本地生產總值由人民幣3,320億元增至人民幣8,140億元，複合年增長率約為19.6%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣26,525元增至二零一二年的人民幣57,624元。下表載列所示年度成都經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	332	390	450	555	695	814	19.6%
實際本地生產 總值增長率(%)	15.3	12.1	14.7	15.0	15.2	13.0	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	26,525	30,855	35,215	41,253	49,438	57,624	16.8%
固定資產投資 (人民幣十億元)	240	300	402	426	500	589	19.7%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	13,617	15,580	17,589	19,920	23,048	27,194	14.8%
人口(百萬)	12.6	12.7	12.9	14.1	14.1	14.2	2.4%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

成都房地產市場

房地產投資由二零零七年的人民幣910億元增至二零一二年的人民幣1,890億元，複合年增長率為15.9%。下表載列所示年度成都房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	91	92	95	128	160	189	15.9%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	60	61	63	80	104	117	14.4%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	10.9	12.1	17.4	15.8	15.7	21.1	14.2%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	22.3	14.6	27.1	25.6	27.1	28.4	5.0%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,276	4,857	4,925	5,937	6,675	7,288	11.3%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,198	4,778	4,864	5,827	6,311	6,678	9.7%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	95	71	133	152	181	207	16.8%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	88	65	124	133	146	162	13.1%

資料來源：中國國家統計局

儘管受二零零八年全球經濟衰退及四川大地震的影響，但成都住宅物業的平均售價持續上漲至二零一二年的每平方米人民幣6,678元，二零零七年至二零一二年期間的複合年增長率為9.7%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的住宅物業建築面積為24,200,000平方米，而二零零七年則為20,800,000平方米。

二零一二年，成都商品房平均市價為每平方米人民幣7,288元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為11.3%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為28,400,000平方米，而二零零七年則為22,300,000平方米。

行業概覽

重慶

概覽

重慶是中國政府直接管轄的四個直轄市之一(另外三個為北京、上海及天津)，地處雲貴高原邊緣，坐落在嘉陵江與長江上游的交匯處。作為西部大開發戰略的試點改革城市，重慶成為中國西南地區最重要的商業中心及交通樞紐之一，本地生產總值持續快速增長。二零一二年，重慶的本地生產總值達人民幣11,460億元，全國排名第7位。二零零七年至二零一二年，重慶的名義本地生產總值由人民幣4,680億元增至人民幣11,460億元，複合年增長率約為19.6%。人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣16,629元增至二零一二年的人民幣39,083元。下表載列所示年度重慶經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年至二零一二年複合年增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	468	579	653	793	1,001	1,146	19.6%
實際本地生產 總值增長率(%).....	15.9	14.5	14.9	17.1	16.4	13.6	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500	39,083	18.6%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	316	405	532	693	769	938	24.3%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250	22,968	12.8%
人口(百萬).....	28.2	28.4	28.6	28.8	29.2	29.5	0.9%

資料來源：中國國家統計局

重慶房地產市場

重慶的房地產投資由二零零七年的人民幣850億元增至二零一二年的人民幣2,510億元，複合年增長率為24.2%。下表載列所示年度重慶房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年至二零一二年複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	85	99	124	162	202	251	24.2%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	52	62	79	109	144	171	26.7%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	22.5	23.7	29.1	26.3	34.2	40.0	12.1%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	35.5	28.7	40.0	43.1	45.3	45.2	4.9%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,723	2,785	3,442	4,281	4,734	5,080	13.3%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,588	2,640	3,266	4,040	4,492	4,805	13.2%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	97	80	138	185	215	230	18.9%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	86	70	123	161	183	197	18.1%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的住宅物業建築面積為41,100,000平方米，而二零零七年則為33,100,000平方米。

二零一二年，重慶商品房平均市價為人民幣5,080元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為13.3%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為45,200,000平方米，而二零零七年則為35,500,000平方米。

長沙

概覽

長沙是湖南省省會，是中國中南部地區的經濟中心。受中部崛起政策推動，長沙的經濟及房地產市場增長強勁。二零一三年，在中國指數研究院發佈的「地級以上城市房地產開發投資吸引力」中，長沙位列第14位。二零一二年，長沙的本地生產總值達人民幣6,400億元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率約23.9%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣33,711元增至二零一二年的人民幣89,903元。下表載列所示年度長沙經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	219	300	374	455	562	640	23.9%
實際本地生產 總值增長率(%).....	16.0	15.1	14.7	15.5	14.5	13.0	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	33,711	45,765	56,620	66,464	79,530	89,903	21.7%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	145	189	240	307	343	401	22.7%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	16,153	17,891	20,238	22,814	26,451	30,288	13.4%
人口(百萬).....	6.4	6.5	6.5	7.0	7.1	7.1	2.3%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

長沙房地產市場

長沙房地產投資近幾年增長強勁。房地產投資由二零零七年的人民幣410億元增至二零一二年的人民幣1,030億元，複合年增長率為20.5%。下表載列所示年度長沙房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	41	49	50	68	93	103	20.5%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	34	38	39	52	69	70	15.6%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	7.0	7.6	13.1	13.9	14.3	14.0	14.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	9.8	8.6	14.1	16.8	15.1	15.3	9.3%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,305	3,288	3,648	4,418	5,862	6,101	13.0%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,191	3,165	3,533	4,322	5,481	5,602	11.9%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	32	28	51	74	88	93	23.6%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	30	25	48	70	76	78	21.2%

資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的住宅物業建築面積為13,900,000平方米，而二零零七年則為9,300,000平方米。

二零一二年，長沙商品房平均市價為每平方米人民幣6,101元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為13.0%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為15,300,000平方米，而二零零七年則為9,800,000平方米。

行業概覽

武漢

概覽

武漢為湖北省省會，為華中經濟及工業中心。作為中國四大鐵路樞紐之一，武漢一直受益於中部崛起政策。武漢的城中村改造及舊城改建為房地產行業創造發展機會。武漢的經濟增長勢頭強勁。二零零七年至二零一二年，武漢的名義本地生產總值由人民幣3,210億元增至人民幣8,000億元，複合年增長率約為20.1%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣36,347元大幅增至二零一二年的人民幣79,089元。下表載列所示年度武漢經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	321	412	462	557	676	800	20.1%
實際本地生產 總值增長率(%).....	15.6	15.1	13.7	14.7	12.5	11.4	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	36,347	46,035	51,144	58,961	68,315	79,089	16.8%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	173	225	300	375	426	503	23.8%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	14,358	16,712	18,385	20,806	23,738	27,061	13.5%
人口(百萬).....	8.9	9.0	9.1	9.8	10.0	10.1	2.6%

資料來源：中國國家統計局

武漢房地產市場

武漢的房地產投資由二零零七年的人民幣460億元持續增至二零一二年的人民幣1,570億元，複合年增長率為27.9%。下表載列所示年度武漢房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	46	56	78	102	128	157	27.9%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	33	41	50	60	75	99	24.5%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	9.3	8.7	9.5	9.0	11.7	10.5	2.5%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	11.4	7.3	10.9	12.1	13.3	15.8	6.8%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,664	4,781	5,329	5,746	7,193	7,344	9.5%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,516	4,681	5,199	5,550	6,676	6,895	8.8%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	53	35	58	70	96	116	16.9%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	48	32	54	61	79	96	14.7%

資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的住宅物業建築面積為13,900,000平方米，而二零零七年則為10,700,000平方米。

二零一二年，武漢商品房平均市價為人民幣7,344元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為9.5%。在建商品房建築面積快速增長，二零零七年至二零一二年的複合年增長

行 業 概 覽

率約為16.5%。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為15,800,000平方米，而二零零七年則為11,400,000平方米。

瀋陽

概 覽

作為遼寧省省會，瀋陽一直是中國東北部的經濟及工業中心。在不久的將來，隨著軌道交通網絡全面發展及大瀋陽都市區形成，預計瀋陽將成為中國的中心城市之一。受益於中國政府振興東北老工業基地的政策，瀋陽的名義本地生產總值強勁增長，由二零零七年的人民幣3,160億元增至二零一二年的人民幣6,610億元，複合年增長率約為15.9%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣45,561元大幅增至二零一二年的人民幣80,532元。下表載列所示年度瀋陽經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	316	378	427	502	592	661	15.9%
實際本地生產 總值增長率(%).....	20.5	16.3	14.1	14.1	12.3	10.0	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	45,561	54,248	54,654	62,357	72,648	80,532	12.1%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	236	301	352	414	458	563	19.0%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	14,607	17,013	18,475	20,541	23,326	26,431	12.6%
人口(百萬).....	—	7.8	7.9	8.1	—	8.2	不適用

資料來源：中國國家統計局

瀋陽房地產市場

瀋陽的房地產投資平穩快速增長，由二零零七年的人民幣730億元增至二零一二年的人民幣1,940億元，複合年增長率約為21.6%。下表載列所示年度瀋陽房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	73	101	119	145	168	194	21.6%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	56	73	80	100	126	133	19.0%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	12.9	12.9	12.9	13.9	19.8	20.7	9.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	14.6	14.7	15.3	17.5	21.7	24.7	11.1%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,699	4,127	4,464	5,411	5,884	6,321	11.3%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,536	3,856	4,196	5,109	5,613	5,989	11.1%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	54	60	68	95	127	156	23.6%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	48	50	57	77	109	132	22.4%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

二零零七年至二零一二年，瀋陽竣工住宅物業建築面積以複合年增長率約8.6%的速度增長，二零一二年達16,400,000平方米。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的住宅物業建築面積為22,000,000平方米，而二零零七年則為13,600,000平方米。

二零一二年，瀋陽商品房平均市價上漲至每平方米人民幣6,321元，二零零七年至二零一二年的複合年增長率為11.3%。二零一二年，竣工商品房建築面積及在建商品房建築面積分別增至20,700,000平方米及110,000,000平方米。根據中國國家統計局的資料，二零一二年售出的商品房建築面積為24,700,000平方米，而二零零七年則為14,600,000平方米。

無錫

概覽

無錫乃江蘇省的城市，為長江三角洲地區重要的商業及工業中心。二零一二年，無錫的名義本地生產總值逾人民幣7,570億元，為長江三角洲城市群北部的核心城市。二零零七年至二零一二年，無錫的名義本地生產總值由二零零七年的人民幣3,880億元增至二零一二年的人民幣7,570億元，複合年增長率約為14.3%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣65,570元大幅增至二零一二年的人民幣117,400元。下表載列所示年度無錫經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	388	446	499	579	688	757	14.3%
實際本地生產 總值增長率(%).....	15.3	12.4	11.6	13.2	11.6	10.1	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	65,570	73,733	81,146	92,167	107,437	117,400	12.4%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	167	188	239	299	317	362	16.7%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638	35,663	11.3%
人口(百萬).....	6.0	6.1	6.2	6.4	6.4	6.5	1.5%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

無錫房地產市場

無錫的房地產投資由二零零七年的人民幣380億元增至二零一二年的人民幣970億元，複合年增長率約為20.8%。下表載列所示年度無錫房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	38	45	46	61	87	97	20.8%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	26	30	30	43	58	61	18.6%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	7.4	10.7	7.2	10.0	8.1	8.1	2.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	7.7	5.4	11.1	10.1	6.5	9.2	3.8%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,573	5,372	5,997	7,690	8,678	8,391 ⁽¹⁾	12.9%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	4,363	5,137	5,858	7,354	8,085	7,745 ⁽¹⁾	12.2%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	35	29	67	78	57	78	17.2%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	30	24	57	63	43	61	15.4%

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 根據中國指數研究院，二零一二年無錫物業平均價格較二零一一年略低，主要是由於無錫在過往數年有較多房屋開工，結果二零一二年市場商品房供應量增加。

二零一二年，無錫發展中住宅物業建築面積以複合年增長率約12.0%增至38,400,000平方米。

煙台

概覽

煙台乃山東省的城市，為華東地區重要港口城市。中國政府實行山東半島藍色經濟區發展規劃後，煙台近年來經濟迅速增長。同時，憑藉豐富的海洋及自然資源的優勢，煙台的名義本地生產總值由二零零七年的人民幣2,880億元增至二零一二年的人民幣5,280億元，複合年增長率約為12.9%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣41,271元大幅增至二零一二年的人民幣75,672元。下表載列所示年度煙台經濟发展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	288	341	370	436	491	528	12.9%
實際本地生產 總值增長率(%).....	16.6	13.6	13.5	14.1	12.1	10.3	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	41,271	48,656	52,683	62,254	70,380	75,672	12.9%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	161	196	222	271	288	304	13.6%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	16,772	19,350	21,125	23,288	26,542	30,045	12.4%
人口(百萬).....	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	—	不適用

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

煙台房地產市場

煙台的房地產投資穩步增長，由二零零七年的人民幣210億元增至二零一二年的人民幣570億元，複合年增長率為22.9%。下表載列所示年度煙台房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	21	27	27	39	57	57	22.9%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	16	21	20	30	44	46	24.1%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	3.2	4.9	4.7	3.8	5.5	5.1	9.3%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	5.6	6.1	7.0	11.7	12.9	10.6	13.4%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,183	3,336	3,883	4,077	4,979	5,483	11.5%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,942	3,242	3,748	3,943	4,845	5,260	12.3%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	18	20	27	48	64	58	26.4%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	15	18	24	41	57	51	28.2%

資料來源：中國國家統計局

煙台竣工住宅物業建築面積從二零零七年的2,500,000平方米增至二零一二年的4,000,000平方米。

東營

概覽

東營乃山東省的城市，是中國最大石油基地勝利油田所在地。二零零七年至二零一二年，東營的名義本地生產總值由人民幣1,660億元增至人民幣3,000億元，複合年增長率約為12.5%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣84,081元大幅增至二零一二年的人民幣145,395元。下表載列所示年度東營經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	166	203	206	236	268	300	12.5%
實際本地生產 總值增長率(%).....	16.1	13.7	12.4	13.4	12.7	12.1	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	84,081	101,520	102,370	116,404	130,811	145,395	11.6%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	70	87	110	135	132	196	23.0%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	18,626	19,487	21,313	23,796	27,343	30,953	10.7%
人口(百萬).....	2.0	2.0	2.0	2.0	2.1	2.1	0.8%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

東營房地產市場

東營的房地產投資由二零零七年的人民幣60億元增至二零一二年的人民幣150億元，複合年增長率約為18.4%。下表載列所示年度東營房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	6	7	8	10	12	15	18.4%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	5	5	6	8	10	12	21.0%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	2.5	2.5	2.8	1.9	3.3	2.2	不適用
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	2.6	2.6	3.3	3.7	4.0	3.8	8.1%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,343	2,500	2,934	3,691	4,298	4,422	13.5%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,224	2,396	2,905	3,662	4,091	4,402	14.6%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	6	7	10	14	17	17	22.8%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	5	6	9	13	15	15	23.2%

資料來源：中國國家統計局

南寧

概覽

南寧是廣西壯族自治區省會，亦為中國西南部的經濟中心。受「西部大開發戰略」推動，南寧經濟增長強勁，由二零零七年的人民幣1,070億元增至二零一二年的人民幣2,500億元，複合年增長率約為18.6%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣15,759元增至二零一二年的人民幣35,138元。下表載列所示年度南寧經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	107	132	153	180	221	250	18.6%
實際本地生產 總值增長率(%).....	17.2	14.5	15.1	14.2	13.5	12.3	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	15,759	19,102	21,829	26,330	33,017	35,138	17.4%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	56	69	104	148	202	259	35.8%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	11,877	14,446	16,254	18,032	20,005	22,561	13.7%
人口(百萬).....	6.8	7.0	7.0	6.7	6.7	—	不適用

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

南寧房地產市場

南寧房地產投資由二零零七年的人民幣190億元增至二零一二年的人民幣360億元，複合年增長率約為14.1%。下表載列所示年度南寧房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	19	20	23	32	38	36	14.1%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	12	13	16	23	26	25	15.5%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	4.2	4.6	4.4	5.2	5.1	6.6	9.6%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	6.3	5.0	7.3	6.7	7.0	6.3	0.0%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,404	3,952	4,557	5,135	5,321	6,003	12.0%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	3,273	3,726	4,463	4,942	5,133	5,619	11.4%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	21	20	33	34	37	38	12.0%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	19	17	31	30	31	32	11.0%

資料來源：中國國家統計局

二零零七年至二零一二年，南寧竣工住宅物業建築面積以複合年增長率約8.6%的速度增長。

二零一二年，南寧商品房的平均售價為每平方米人民幣6,003元，二零零七年至二零一二年期間的複合年增長率為12.0%。

桂林

概覽

桂林是廣西壯族自治區的城市，一直以來視為中國最受歡迎的旅遊勝地之一。桂林經濟增長強勁，由二零零七年的人民幣740億元增至二零一二年人民幣1,490億元，複合年增長率約為14.9%。下表載列所示年度桂林經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	74	88	95	110	133	149	14.9%
實際本地生產 總值增長率(%).....	14.8	12.9	13.8	13.8	11.8	13.3	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元).....	15,370	18,128	19,362	22,780	27,843	—	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元).....	40	49	66	91	114	146	29.4%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元).....	12,908	14,636	16,221	17,949	19,882	22,300	11.6%
人口(百萬).....	5.0	4.9	4.9	4.7	4.8	—	不適用

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

桂林房地產市場

桂林的房地產投資由二零零七年的人民幣80億元增至二零一二年的人民幣180億元，複合年增長率約為17.4%。下表載列所示年度桂林房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資							
(人民幣十億元).....	8	8	9	12	15	18	17.4%
住宅物業投資							
(人民幣十億元).....	6	6	7	9	11	14	19.2%
竣工商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	1.4	1.9	1.8	1.9	1.7	1.6	2.1%
已售商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	2.9	2.7	2.7	3.2	2.8	3.2	2.3%
商品房平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,415	2,795	2,980	3,574	3,887	4,233	11.9%
住宅物業平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,295	2,635	2,864	3,460	3,750	3,975	11.6%
商品房銷售收益							
(人民幣十億元).....	7	7	8	12	11	14	14.4%
住宅物業銷售收益							
(人民幣十億元).....	6	7	8	11	10	12	13.8%

資料來源：中國國家統計局

柳州

概覽

柳州為廣西壯族自治區第二大城市，亦為中國西南部的工業中心。廣西壯族自治區位於東盟經濟區、泛珠三角經濟區及中國西部經濟區之交匯處，連接中國與東盟國家，地理位置優越。作為汽車、冶金及機械行業的先進工業基地，柳州經濟增長迅猛。柳州的名義本地生產總值由二零零七年的人民幣760億元增至二零一二年的人民幣1,850億元，複合年增長率約為19.6%。下表載列所示年度柳州經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值							
(人民幣十億元).....	76	91	105	132	158	185	19.6%
實際本地生產							
總值增長率(%).....	15.5	14.0	16.3	15.8	10.8	11.7	不適用
人均本地生產總值							
(人民幣元).....	20,737	24,776	28,291	35,230	41,832	48,462	18.5%
固定資產投資							
(人民幣十億元).....	30	43	68	100	131	168	41.0%
城市家庭人均可支配收入							
(人民幣元).....	12,866	14,474	16,017	17,766	19,615	22,181	11.5%
人口(百萬).....	3.6	3.7	3.7	3.8	3.8	—	不適用

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

柳州房地產市場

柳州的房地產投資由二零零七年的人民幣70億元增至二零一二年的人民幣230億元，同期複合年增長率約為25.6%。下表載列所示年度柳州房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資							
(人民幣十億元).....	7	9	12	17	20	23	25.6%
住宅物業投資							
(人民幣十億元).....	5	6	7	10	11	11	18.7%
竣工商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	1.6	0.9	2.3	1.1	3.2	2.4	7.8%
已售商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	2.8	2.0	2.7	2.9	3.1	3.5	4.9%
商品房平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,717	2,975	3,313	3,882	4,164	4,743	11.8%
住宅物業平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,531	2,725	3,053	3,562	3,905	4,293	11.1%
商品房銷售收益							
(人民幣十億元).....	7	6	9	11	13	17	17.2%
住宅物業銷售收益							
(人民幣十億元).....	6	5	8	10	12	14	16.7%

資料來源：中國國家統計局

濰坊

概覽

濰坊乃山東省的城市，位於環渤海區域。二零零七年至二零一二年，濰坊的名義本地生產總值由人民幣2,060億元增至人民幣4,010億元，複合年增長率約為14.3%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣23,349元增至二零一二年的人民幣43,681元。下表載列所示年度濰坊經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值							
(人民幣十億元).....	206	248	271	309	354	401	14.3%
實際本地生產							
總值增長率(%).....	15.8	13.2	12.9	13.3	11.0	10.6	不適用
人均本地生產總值							
(人民幣元).....	23,349	27,923	30,338	34,260	38,820	43,681	13.3%
固定資產投資							
(人民幣十億元).....	118	152	186	230	260	301	20.7%
城市家庭人均可支配收入							
(人民幣元).....	13,716	15,691	17,267	19,675	22,508	25,818	13.5%
人口(百萬).....	8.8	8.9	8.6	9.1	9.2	9.2	0.8%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

濰坊房地產市場

濰坊的房地產投資由二零零七年的人民幣160億元增至二零一二年的人民幣470億元，複合年增長率約為24.8%。下表載列所示年度濰坊房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資							
(人民幣十億元).....	16	20	27	37	41	47	24.8%
住宅物業投資							
(人民幣十億元).....	12	15	21	27	31	34	23.6%
竣工商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	4.2	6.4	6.1	7.5	8.0	7.2	11.1%
已售商品房總建築面積							
(百萬平方米).....	5.0	6.5	8.6	13.9	12.4	11.2	17.4%
商品房平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,091	2,399	2,755	2,968	3,589	3,856	13.0%
住宅物業平均價格							
(每平方米							
人民幣元).....	2,009	2,310	2,591	2,808	3,442	3,657	12.7%
商品房銷售收益							
(人民幣十億元).....	11	16	24	41	44	43	32.7%
住宅物業銷售收益							
(人民幣十億元).....	9	13	19	34	37	35	30.6%

資料來源：中國國家統計局

清遠

概覽

清遠市乃廣東省臨近廣州的城市，是重要的經濟及交通中心。清遠的名義本地生產總值由二零零七年的人民幣560億元增至二零一二年的人民幣1,030億元，複合年增長率約為13.0%，人均本地生產總值亦由二零零七年的人民幣15,322元大幅增至二零一二年的人民幣27,426元。下表載列所示年度清遠經濟發展的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值							
(人民幣十億元).....	56	65	72	87	100	103	13.0%
實際本地生產							
總值增長率(%).....	24.8	10.1	12.8	12.9	8.3	5.1	不適用
人均本地生產總值							
(人民幣元).....	15,322	17,813	19,479	23,569	26,957	27,426	12.3%
固定資產投資							
(人民幣十億元).....	48	70	84	100	49	44	不適用
城市家庭人均可支配收入							
(人民幣元).....	11,827	13,006	14,315	15,768	17,668	19,514	10.5%
人口(百萬).....	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	3.8	0.6%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

清遠房地產市場

清遠的房地產投資由二零零七年的人民幣60億元增至二零一二年的人民幣180億元，同期複合年增長率為22.5%。下表載列所示年度清遠房地產投資的部分數據。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元).....	6	12	9	13	17	18	22.5%
住宅物業投資 (人民幣十億元).....	5	9	7	10	13	15	24.9%
竣工商品房總建築面積 (百萬平方米).....	1.6	1.9	2.0	2.4	1.9	3.0	12.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	2.4	1.3	2.9	3.3	3.5	3.9	10.2%
商品房平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,753	2,883	3,404	4,173	4,479	4,609	10.9%
住宅物業平均價格 (每平方米 人民幣元).....	2,660	2,694	3,271	4,064	4,355	4,397	10.6%
商品房銷售收益 (人民幣十億元).....	7	4	10	14	16	18	22.2%
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元).....	6	3	9	12	15	16	21.4%

資料來源：中國國家統計局

歷史

本集團由易小迪先生帶領的團隊創立。一九九零年代初，易小迪先生與馮倫先生、王功權先生及潘石屹先生等在海南共同創立中國最早的房地產開發公司之一萬通實業有限公司。

一九九二年，易小迪先生在廣西成立廣西萬通企業發展總公司(原稱廣西萬通科技扶貧開發公司)。一九九四年，廣西萬通企業發展總公司與新加坡大洋(私人)有限公司成立合營公司廣西萬通，於廣西從事物業開發。廣西萬通企業發展總公司於二零零一年由集體所有制企業改制為有限責任公司並更名為廣西新萬通置業投資有限公司，其註冊資本由其中若干原股東注入。廣西萬通是本集團的主要前身，現仍為本集團中國附屬公司的主要控股公司。

一九九四年，廣西萬通著手首個物業發展項目南寧市住宅發展項目萬通空中花園。截至二零零二年，廣西萬通於廣西南寧及柳州開發若干項目，包括南寧歐景庭園及南寧澳洲麗園(本集團首個有海外建築師參與的項目)。

易小迪先生於二零零零年創立「陽光壹佰」品牌並開始以該品牌經營房地產開發業務。易小迪先生與其業務夥伴於二零零零年開始在北京開發北京陽光100國際公寓。北京陽光100國際公寓為綜合商住發展項目，包括住宅大樓、辦公室、商舖及配套設施。該項目並非本集團的一部分。詳情請參閱本售股章程第216頁起的「與控股股東的關係」。二零零二年，本集團將總部由南寧遷至北京，並著手發展及推廣「陽光壹佰」品牌至中國其他城市。

自二零零零年起，本集團重點在中國二三線城市發展多用途商務綜合體與複合性社區兩個主要系列物業。多用途商務綜合體一般以辦公物業為中心，以商舖、酒店、公寓及配套設施為輔，而複合性社區一般包括商住混合物業。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級及白領專業人士。

歷史、重組及集團架構

截至二零一三年十一月三十日，我們已累計完成開發總建築面積8,100,000平方米。⁽¹⁾同日，按我們應佔25個現有項目的建築面積計算，我們的土地儲備為11,700,000平方米，包括(i)已完成尚未出售物業及已完成持作投資物業約1,200,000平方米、(ii)在建物業約2,400,000平方米及(iii)持作未來發展物業約8,100,000平方米(包括我們應佔而尚未取得土地使用權證的規劃總建築面積約2,800,000平方米)。詳情請參閱本售股章程第146頁起的「業務 — 本集團的房地產發展項目 — 概覽」。

附註：

(1) 以易小迪先生為首的本公司原股東持有北京陽光100國際公寓的49%權益。北京陽光100國際公寓項目於二零零三年竣工，建築面積約為158,974平方米。

業務發展里程碑

本集團業務發展的重要事件如下：

廣西房地產開發

一九九四年 廣西萬通企業發展總公司成立廣西萬通，廣西萬通於南寧市開始首個房地產開發項目萬通空中花園。

一九九五年至一九九九年 本集團承接於南寧市發展南寧歐景庭園及南寧澳洲麗園。

創立陽光100品牌，進軍全國

二零零零年 易小迪先生創立「陽光壹佰」品牌，並開始以該品牌經營房地產業務，在北京建設及開發北京陽光100國際公寓。

二零零一年 本集團開始於柳州市發展柳州經典時代。

二零零二年 本集團開始於南寧市發展南寧陽光100歐景城市廣場及南寧陽光100半山麗園。

二零零三年 本集團開始於天津發展天津陽光100國際新城。

二零零四年 本集團開始發展重慶市的重慶陽光100國際新城、長沙市的長沙陽光100國際新城及桂林市的陽朔陽光100西街廣場。

二零零五年 本集團開始於瀋陽市發展瀋陽陽光100國際新城及於江蘇省無錫市發展無錫陽光100國際新城。

歷史、重組及集團架構

- 二零零六年
- 本集團開始發展南寧市的南寧陽光100上東國際、柳州陽光100城市廣場及山東省東營市的東營陽光100城市麗園以及山東省煙台市的煙臺陽光100城市廣場一期。
- 本集團與Warburg Pincus的聯屬公司建立策略合作關係。
- 二零零八年
- 本集團收購重慶渝能壹佰的控制權，並與全球連鎖酒店卡爾森酒店集團訂立策略合作協議。
- 二零零九年
- 本集團就柳州窯埠古鎮項目訂立框架協議。
- 二零一零年
- 本集團開始發展湖北省武漢市的武漢陽光100大湖第及桂林市的陽光100桂林麗園。
- 本集團與桂林市平樂縣地方政府訂立框架協議，於該縣的一幅土地上進行一級開發。
- 本集團與濰坊市奎文區地方政府訂立框架協議，於該區內進行一級土地開發。
- 二零一一年
- 本集團開始發展濰坊陽光100城市廣場及開始在瀋陽發展瀋陽陽光100果嶺公館。
- 本集團同意收購持有本集團計劃開發之清遠芒果城項目所用地塊的若干項目公司。
- 二零一二年
- 本集團開始發展清遠芒果城及桂林灕江小鎮。與聯營公司開發的柳州窯埠古鎮及東莞松山會館發展項目亦已啟動。
- 二零一三年
- 本集團收購濟南陽光壹佰49%的股權，並計劃調整濟南陽光100國際新城項目，將其發展為多用途商務綜合體。

重組

本公司於二零零七年九月二十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。同日，本公司原認購人將所持認購人股份轉讓予樂升（於處女群島註冊成立的投資控股公司），而本公司向樂升額外發行及配發49,999股股份。股份轉讓、發行及配發完成後，樂升合共持有50,000股股份，相當於本公司當時的全部已發行股本。明輝及漢威分別持有樂升全部已發行股本的40%及60%。明輝及漢威為於處女群島註冊成立的公司，均由原股東全資擁有。

二零零八年三月三日，本集團全資附屬公司新進向新加坡大洋（私人）有限公司收購廣西萬通85.7%股權，代價為人民幣42,000,000元，基於廣西萬通當時的註冊資本釐定。廣西萬

通的註冊資本增至人民幣365,690,700元，而新進透過額外注資約人民幣316,690,700元收購廣西萬通額外12.3%股權。增資及收購後，廣西萬通由新進及陽光壹佰集團(廣西萬通於中國的全資附屬公司)分別擁有98.09%及1.91%股權，因此由本集團全資擁有。

二零一一年十二月二十日，廣西萬通的註冊資本由人民幣365,690,700元減少至人民幣192,525,900元。減資完成後，廣西萬通由新進及陽光壹佰集團分別擁有96.36%及3.64%股權。

為籌備上市，本集團進行重組，包括以下步驟：

境外重組

1. 轉讓Riverside集團公司

本公司於二零零六年與Warburg Pincus的多家聯屬公司建立策略關係，為本公司房地產開發業務增籌資金。有關Warburg Pincus的聯屬公司對本公司策略投資的詳情請參閱下文「Warburg Pincus投資」。根據與Riverside Holdings A及Riverside Holdings B於二零一四年一月十四日訂立的協議，新進以代價26,137,087美元與人民幣100,000,000元等值美元之和收購Riverside全部股權。收購後，Riverside的附屬公司遼寧陽光一百成為本集團全資附屬公司。

2. 收購清遠項目公司

二零一一年六月九日，本公司全資附屬公司基亞向聯泰控股有限公司及Luen Thai Land Limited收購長佳55%的股本，公平協商釐定代價約人民幣180,000,000元。新進所持基亞全部股份根據於二零一一年十一月二十九日訂立的貸款協議及股份押記質押予Luen Thai Land Limited。同日，耀新以代價約人民幣354,699,414元及長佳已增加股本的24%向長佳轉讓歲駿有限公司全部已發行股本；善盈以代價約人民幣301,693,858元及長佳已增加股本的21%向長佳轉讓卓星集團有限公司全部已發行股本。其後，耀新及善盈成為本公司的關連人士。基亞所持長佳55%股份根據於二零一一年十一月二十九日訂立的股份押記質押予耀新及善盈，長佳所持歲駿有限公司全部股份根據於二零一一年十一月二十九日訂立的股份押記質押予耀新，而長佳所持卓星集團有限公司全部股份根據於二零一一年十一月二十九日訂立的股

份押記質押予善盈。上述增資及轉讓完成後，基亞持有長佳55%股權，長佳餘下24%及21%股權分別由耀新及善盈持有。

收購後，長佳全資擁有崑駿有限公司及卓星集團有限公司，而崑駿有限公司全資擁有凱龍置業有限公司及東泰置業有限公司，卓星集團有限公司則全資擁持有威康置業有限公司、偉隆置業有限公司、金倫置業有限公司及德龍置業有限公司。故此，重組後該等透過各自中國附屬公司持有清遠芒果城項目所用地塊的附屬公司成為本集團的一部分。

境內重組

3. 轉讓北京陽光之星的股權

重組前，陽光壹佰集團持有北京陽光之星70%股權。根據重組，陽光壹佰集團於二零一零年八月四日向由原股東全資擁有的洋浦廣盛收購北京陽光之星餘下30%股權，代價為人民幣300,000元，按北京陽光之星的註冊資本釐定。轉讓完成後，北京陽光之星由本集團全資擁有。

4. 轉讓天津陽光壹佰股權

重組前，陽光壹佰集團持有天津陽光壹佰51%股權。根據重組，洋浦遠望投資、成都蜀鴻投資管理有限公司及洋浦國能新源實業有限公司(均為獨立第三方)於二零一零年五月五日分別向陽光壹佰集團轉讓所持天津陽光壹佰20%、10%及5%的股權。轉讓後，我們持有天津陽光壹佰註冊資本86%權益，餘下14%權益則由洋浦中大信德持有。

5. 轉讓湖南陽光壹佰股權

重組前，陽光壹佰集團持有湖南陽光壹佰43%股權。二零一一年八月十一日至二零一二年五月十五日，湖南陽光壹佰當時的其他股東北京金城合利投資發展有限公司、天津能率投資諮詢有限公司、湖南銀利投資有限責任公司、湖南智信投資置業有限公司及顧剛分別向陽光壹佰集團轉讓所持湖南陽光壹佰25%、9%、5%、5%及3%股權，總代價為人民幣42,300,000元，按湖南陽光壹佰的註冊資本釐定。

二零一二年七月二十六日，湖南陽光壹佰的註冊資本從人民幣90,000,000元增至人民幣105,880,000元。所增加資本人民幣15,880,000元由新股東天津農墾宏益聯以現金注入。

歷史、重組及集團架構

二零一四年一月二十七日，北京銀信向陽光壹佰集團轉讓所持湖南陽光壹佰全部股權，代價為人民幣19,000,000元，乃經公平磋商釐定。

上述轉讓及增資完成後，本集團持有湖南陽光壹佰85%股權，餘下15%股權由天津農墾宏益聯持有。

根據國際財務報告準則，湖南陽光壹佰於營業紀錄期間前已是本集團附屬公司。截至二零一二年十二月三十一日止年度，湖南陽光壹佰對本集團收益、除稅前溢利及總資產的貢獻分別約為11.3%、17.1%及10.6%。由於截至二零一二年十二月三十一日止年度湖南陽光壹佰對本集團綜合業績的貢獻少於25%，收購湖南陽光壹佰並非重大交易，因此毋須根據上市規則第4.05A條披露其收購前的財務資料。

6. 轉讓鷹達衛華股權

重組前，陽光壹佰集團持有鷹達衛華30%股權。二零一零年七月五日，王大衛（鷹達衛華當時的另一名股東）向陽光壹佰集團轉讓所持鷹達衛華21%股權，代價為人民幣4,200,000元，乃按鷹達衛華的註冊資本釐定。上述轉讓後，本集團持有鷹達衛華51%股權，餘下19%及30%股權分別由王大衛及熊鷹持有。二零一零年十月二十五日，鷹達衛華的註冊資本從人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，由各股東按比例注入。

7. 分拆柳州陽光壹佰及天津陽光壹佰

重組前，陽光壹佰集團及南寧美之達分別持有柳州陽光壹佰75%及25%股權。為進行重組，柳州陽光壹佰於二零一零年四月七日將註冊資本增至人民幣100,000,000元。

二零一一年十一月二十九日，柳州陽光壹佰註冊資本削減至人民幣6,000萬元。本次註冊資本變更後，南寧美之達出資為人民幣1,500萬元，持有25%股權，陽光壹佰集團出資人民幣4,500萬元，持有75%股權。

二零一二年五月十一日，天津陽光壹佰分拆為三間獨立公司，即天津陽光壹佰、天津美鼎惠及天津瑪特時光。

二零一二年十月十日，北京資產經營將其持有柳州麗笙的全部股權轉讓給廣西儷錦，代價人民幣200萬元，相當於所佔註冊資本。本次股權轉讓完成後，廣西儷錦持有柳州麗笙100%股權。

二零一一年十一月二十九日，柳州陽光壹佰分拆為兩間獨立公司，即柳州陽光壹佰及廣西儷錦。

二零一二年十二月十日，柳州陽光壹佰分拆為三間獨立公司，即柳州陽光壹佰、柳州元鼎昌商業投資有限公司及柳州和鼎順商業投資有限公司。

歷史、重組及集團架構

二零一二年十二月十日，柳州陽光壹佰註冊資本削減至人民幣5,000萬元。本次註冊資本變更後，南寧美之達出資人民幣1,250萬元，持有25%股權，陽光壹佰集團出資人民幣3,750萬元，持有75%股權。

二零一二年十二月二十五日，陽光壹佰集團與重慶渝能壹佰簽訂股權轉讓協議，將其持有的柳州陽光壹佰10%股權轉讓予重慶渝能壹佰，轉讓代價為人民幣2,100萬元，乃經公平協商釐定。此次轉讓後，陽光壹佰集團持有65%股權，南寧美之達持有25%股權，重慶渝能壹佰持有10%股權。

前述轉讓完成後，陽光壹佰集團和南寧美之達分別持有廣西儷錦、柳州元鼎昌商業投資有限公司及柳州和鼎順商業投資有限公司的75%和25%股權；廣西儷錦持有柳州麗笙100%股權；陽光壹佰集團、南寧美之達及重慶渝能壹佰分別持有柳州陽光壹佰65%、25%和10%股權。

8. 轉讓煙台陽光壹佰的股本權益

重組前，遼寧陽光一百持有煙台陽光壹佰90%股權。根據重組，本集團全資附屬公司北京陽光之星於二零一零年十二月二十二日向北京金潤富城收購煙台陽光壹佰餘下10%的股權，代價為人民幣5,000,000元，按煙台陽光壹佰的註冊資本釐定。二零一三年三月十一日，遼寧陽光一百向陽光壹佰集團轉讓所持煙台陽光壹佰90%的股權，代價為人民幣45,000,000元，按煙台陽光壹佰的註冊資本釐定。二零一三年三月二十一日，陽光壹佰集團就信託融資向杭州工商信託轉讓所持煙台陽光壹佰30%的股權，代價為人民幣15,000,000元，按煙台陽光壹佰的註冊資本釐定。上述轉讓後，北京陽光之星、陽光壹佰集團及杭州工商信託分別持有煙台陽光壹佰10%、60%及30%的股權。由於北京陽光之星為本集團全資附屬公司，故本集團持有煙台陽光壹佰70%的股權。

9. 註銷若干附屬公司

為進行重組，包括陽光壹佰置業(江陰)有限公司、廣西南寧新萬通酒店有限責任公司、海南正恆工程有限公司及陽光壹佰(陽朔)置業有限公司的若干中國附屬公司分別於二零一一年一月二十一日、二零一零年六月十一日、二零一一年一月二十日及二零一零年六月二十九日註銷。

已註銷公司原主要為開發若干物業項目而成立，而本集團並無進行有關物業項目，故

該等公司於營業紀錄期間並無活躍業務，對本集團並無重大溢利貢獻。本集團認為該等公司對業務無關緊要，因此於重組時註銷該等公司。註銷該等公司並無產生或然負債。

10. 成立新公司

濰坊陽光壹佰於二零一零年四月二十三日根據中國法律成立，主要從事物業開發及商品房銷售業務，原先由陽光壹佰集團及本集團附屬公司東營勝興分別擁有90%及10%的股權。二零一三年三月二十二日，陽光壹佰集團就信託融資安排向杭州工商信托轉讓所持濰坊陽光壹佰註冊資本30%的股權，代價為人民幣60,000,000元，按濰坊陽光壹佰的註冊資本釐定。上述轉讓後，陽光壹佰集團、東營勝興及杭州工商信托分別持有濰坊陽光壹佰60%、10%及30%的股權。

桂林平樂陽光壹佰於二零一零年五月五日根據中國法律成立，主要從事物業開發及物業服務管理業務，由陽光壹佰集團及廣西老木棉分別擁有75%及25%的股權。

廣西儷錦於二零一一年十二月一日根據中國法律成立，主要從事酒店管理業務，由陽光壹佰集團及南寧美之達分別擁有75%及25%的股權。二零一二年九月十八日，廣西儷錦的註冊資本從人民幣40,000,000元增至人民幣50,000,000元，其中陽光壹佰集團及南寧美之達分別注入人民幣7,500,000元及人民幣2,500,000元。

天津森泰壹佰於二零一零年五月十日根據中國法律成立，主要從事物業投資業務，由天津農墾集團、陽光壹佰集團及北京陽光之星分別擁有48%、45%及7%的股權。

桂林平樂陽光壹佰旅遊有限公司於二零一三年七月十八日根據中國法律成立，主要從事提供旅遊服務業務，由桂林平樂陽光壹佰擁有全部股權。

成都盛騰翔建築裝飾工程有限公司於二零一三年八月二十日根據中國法律成立，主要從事建築裝飾設計及施工業務，由東營萬怡商貿有限責任公司擁有全部股權。

成都展宇企業管理有限公司於二零一三年十二月十八日根據中國法律成立，主要提供

企業管理服務，由湖南滙金裝飾設計工程有限公司擁有全部股權。

11. 轉讓若干物業管理公司的股權

重組前，陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰分別持有湖南陽光壹佰物業服務80%及20%股權。為進行重組，湖南陽光壹佰於二零一零年六月三十日向陽光壹佰集團及北京陽光之星轉讓所持湖南陽光壹佰物業服務15%及5%股權，代價分別為人民幣750,000元及人民幣250,000元，乃按湖南陽光壹佰物業服務的註冊資本釐定。上述轉讓後，陽光壹佰集團與北京陽光之星分別持有湖南陽光壹佰物業服務95%及5%股權。

為進行重組，本集團亦向湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星轉讓以下若干物業管理公司，以精簡本集團物業管理業務。

二零一零年八月二十四日，天津陽光壹佰物業服務及陽光壹佰集團各自同意向湖南陽光壹佰物業服務轉讓重慶陽光壹佰物業服務60%及35%的股權，代價分別為人民幣3,600,000元及人民幣2,100,000元，按重慶陽光壹佰物業服務的註冊資本釐定。同日，陽光壹佰集團向北京陽光之星轉讓重慶陽光壹佰物業服務5%的股權，代價為人民幣300,000元，按重慶陽光壹佰物業服務的註冊資本釐定。上述轉讓後，湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星分別擁有重慶陽光壹佰物業服務的95%及5%股權。

二零一零年九月十七日，陽光壹佰集團向湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星轉讓天津陽光壹佰物業服務95%及5%的股權，代價分別為人民幣5,700,000元及人民幣300,000元，按天津陽光壹佰物業服務的註冊資本釐定。上述轉讓後，湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星分別擁有天津陽光壹佰物業服務的95%及5%股權。

二零一零年九月九日，陽光壹佰集團向湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星轉讓煙台陽光壹佰物業管理95%及5%的股權，代價分別為人民幣4,750,000元及人民幣250,000元，按煙台陽光壹佰物業管理的註冊資本釐定。上述轉讓後，湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星分別擁有煙台陽光壹佰物業管理的95%及5%股權。

二零一零年七月三十日，陽光壹佰集團向湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星轉讓北京陽光壹佰物業服務95%及5%的股權，代價分別為人民幣2,850,000元及人民幣150,000元，

按北京陽光壹佰物業服務的註冊資本釐定。上述轉讓後，湖南陽光壹佰物業服務及北京陽光之星分別擁有北京陽光壹佰物業服務的95%及5%股權。

12. 向北京世紀轉讓股權

二零一二年五月二十八日，成都華平向陽光壹佰集團轉讓所持北京世紀20%股權，代價為人民幣2,000,000元，按北京世紀的註冊資本釐定。

上述轉讓後，陽光壹佰集團及北京陽光之星分別擁有北京世紀90%及10%的股權。

13. 向北京資產經營轉讓若干附屬公司的股權

為進行重組，本集團向北京資產經營轉讓若干附屬公司的股權，以精簡本集團的投資及其他業務。

二零一零年六月十三日，天津房地產經營分別向北京資產經營及北京陽光之星轉讓無錫農林35%及5%的股權，代價分別為人民幣1,050,000元及人民幣150,000元，按無錫農林的註冊資本釐定。上述轉讓後，北京資產經營及北京陽光之星分別擁有無錫農林95%及5%的股權。

二零一零年六月二十三日，天津房地產經營向北京資產經營及北京陽光之星分別轉讓東營萬怡商貿有限責任公司95%及5%股權，代價分別為人民幣95,000元及人民幣5,000元，按東營萬怡商貿有限責任公司的註冊資本釐定。上述轉讓後，北京資產經營及北京陽光之星分別擁有東營萬怡商貿有限責任公司95%及5%的股權。

二零一零年九月十七日，天津陽光壹佰物業服務向北京資產經營轉讓天津房地產經營70%股權，代價為人民幣300,000元。同日，湖南陽光壹佰物業服務分別向北京資產經營及北京陽光之星轉讓天津房地產經營25%及5%股權，總代價為人民幣150,000元，按天津房地產經營的註冊資本釐定。上述轉讓後，北京資產經營及北京陽光之星分別擁有天津房地產經營95%及5%的股權。

二零一零年十一月三日，陽光壹佰集團及煙台銀都向北京資產經營分別轉讓煙台陽光之星購物60%及35%股權，代價分別為人民幣6,000,000元及人民幣3,500,000元，按煙台陽光

之星購物的註冊資本釐定。同日，煙台銀都向北京陽光之星轉讓煙台陽光之星購物註冊資本5%股權，代價為人民幣500,000元，按煙台陽光之星購物的註冊資本釐定。上述轉讓後，北京資產經營及北京陽光之星分別擁有煙台陽光之星購物95%及5%的股權。

14. 轉讓濟南陽光壹佰的股權

二零一三年五月三十日，廣西新萬通及洋浦廣盛向陽光壹佰集團轉讓所持濟南陽光壹佰34%及15%的股權，總代價為人民幣300,000,000元，按公平磋商釐定。二零一三年八月二十九日，兗礦向兗礦東華集團有限公司轉讓所持濟南陽光壹佰51%股權。股權轉讓後，濟南陽光壹佰由兗礦東華集團有限公司及陽光壹佰集團分別持有51%及49%的股權。

15. 轉讓東營勝興的股權

二零一三年九月十八日，勝利油田勝興集團有限責任公司向陽光壹佰集團轉讓所持東營勝興9.8%的股權，代價為人民幣7,840,000元，按東營勝興的註冊資本釐定。上述轉讓後，陽光壹佰集團持有東營勝興全部股權。

16. 出售若干附屬公司及聯營公司的股權及資產

為進行重組，我們於營業紀錄期間出售若干業務與本集團核心業務並不相關之附屬公司。

二零一零年五月十七日，陽光壹佰集團向北京資產經營轉讓柳州麗怡酒店管理75%股權，代價為人民幣750,000元，按柳州麗怡酒店管理的註冊資本釐定。二零一一年十月十九日，北京資產經營向廣西嘉祥轉讓柳州麗怡酒店管理75%股權，代價為人民幣750,000元。二零一二年十月十日，廣西嘉祥向洋浦廣盛轉讓所持柳州麗怡酒店管理75%股權，代價為人民幣750,000元。股權轉讓後，柳州麗怡酒店管理由南寧美之達及洋浦廣盛分別持有25%及75%股權。南寧美之達的實益擁有人為(i)陳夢(本集團多間附屬公司董事，持80%)、(ii)陳宇(本公司附屬公司柳州陽光壹佰董事，持10%)及(iii)陳喜威(陳夢之聯繫人，持10%)，而洋浦廣盛由原股東持有全部股權。柳州麗怡酒店管理主要從事酒店開發及管理業務。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，柳州麗怡酒店管理的收益分別為人民幣4.5百萬元、人民幣20.3百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣14.1百萬元，淨虧損分別為人民幣3.0百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣3.7百萬元。營業紀錄期間，柳州麗怡酒店管理錄得淨虧損，主要原因如下：(i)從事酒店管理業務的營業紀錄不足四年，相對較短，且正致力改善業務表現；及(ii)靠銀行貸款撥付初始經營開支，故須支付銀行利息，截至二零一二年止三年度及截至二零一三年九月三十日止九個月分別為零、人民幣52,096.6元、人民幣2,399,467.2元及人民幣1,849,500.0元。

歷史、重組及集團架構

二零一零年七月七日，陽光壹佰集團向廣西嘉祥轉讓煙臺陽光壹佰投資有限公司90%的股權，代價為人民幣90,000,000元，按煙臺陽光壹佰投資有限公司的註冊資本釐定。股權轉讓後，煙臺陽光壹佰投資有限公司由廣西嘉祥(由本集團兩名控股股東范曉華與劉朝暉分別持60%及40%股權)及洋浦廣盛(由原股東持有全部股權)分別持有90%及10%股權。重組前，煙臺陽光壹佰投資有限公司主要從事企業投資及管理業務，並且持有煙臺商業銀行5.52%股權。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，煙臺陽光壹佰投資有限公司的收益均為零元，淨虧損分別為人民幣6.7百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣7.4百萬元及零。營業紀錄期間，煙臺陽光壹佰投資有限公司錄得淨虧損，原因如下：1)主要投資煙臺銀行股權，但營業紀錄期間僅於二零一二年獲取煙臺銀行股息人民幣3,600,000.0元；及2)投資煙臺銀行股權的資金來自銀行貸款故須支付銀行利息，截至二零一二年止三年度及截至二零一三年九月三十日止九個月分別為人民幣6,059,785.2元、人民幣10,137,598.5元、人民幣11,010,966.9元及零。

二零一零年六月六日，海南正恆工程有限公司向廣西威達信投資管理有限公司轉讓重慶正衡物資有限公司註冊資本的全部股權，代價為人民幣5,000,000元，按重慶正衡物資有限公司的註冊資本釐定。重組前，重慶正衡物資有限公司主要從事機械設備及裝飾材料的銷售。

二零一零年六月三十日，陽光壹佰集團向廣西嘉祥及洋浦廣盛轉讓廣西南寧頤之時健康食品有限責任公司的45%及10%股權，代價分別為人民幣900,000元及人民幣200,000元，按廣西南寧頤之時健康食品有限責任公司的註冊資本釐定。重組前，廣西南寧頤之時健康食品有限責任公司主要從事糕餅業務。

二零一零年十月二十六日，陽光壹佰集團向廣西嘉祥轉讓煙臺泰魯偉業投資有限公司的66.16%股權，代價為人民幣66,160,000元，按煙臺泰魯偉業投資有限公司的註冊資本釐定。二零一一年一月十八日，陽光壹佰集團向廣西嘉祥轉讓煙臺泰魯偉業投資有限公司的33.84%股權，代價為人民幣33,840,000元，按煙臺泰魯偉業投資有限公司的註冊資本釐定。重組前，煙臺泰魯偉業投資有限公司主要從事企業投資及信息技術諮詢。

二零一一年三月二十三日，陽光壹佰集團及北京陽光之星向廣西威達信投資管理有限公司分別轉讓北京金潤富城的40%及60%股權，代價分別為人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000

歷史、重組及集團架構

元，按北京金潤富城的註冊資本釐定。重組前，北京金潤富城主要從事項目投資及投資管理業務。

完成上述重組步驟後，煙台陽光壹佰投資有限公司、重慶正衡物資有限公司、北京金潤富城、煙台泰魯偉業投資有限公司、柳州麗怡酒店管理有限公司及廣西南寧頤之時健康食品有限責任公司不再為本集團成員。

中國法律意見

本集團的中國法律顧問中倫律師事務所確認，境內重組的步驟均符合適用中國法律法規的規定，並已取得全部必要許可及完成全部登記。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知，即第75號通知，境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資必須向國家外匯管理局登記。二零零七年七月二十七日，原股東接獲國家外匯管理局有關特殊目的公司境外投資外匯登記的批文。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所確認：(i)原股東(屬境內居民)已根據第75號通知就往返投資廣西萬通登記，(ii)廣西萬通有權(其中包括)根據中國法律派發股息及紅利、結算賬戶、轉讓股份及減持權益及(iii)中國法律允許廣西萬通在支付所有相關稅費後匯回有關資金。

廣西萬通，於一九九四年三月二日成立為中外合資公司，是陽光壹佰集團的境內控股公司，成立時間早於《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「第10號通知」)的頒佈生效日期；及廣西萬通已根據商務部及國家外匯管理局《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》辦理相關登記手續，因此第10號通知並不適用於本集團的重組，而本集團亦毋須根據第10號通知向商務部及中國證監會申請批准本集團重組。本集團中國法律顧問表示，第10號通知並不適用於本集團重組，且本集團已獲得所有必要中國批文及同意。

WARBURG PINCUS投資

二零零六年起，本集團獲得Warburg Pincus多家聯屬公司的若干戰略投資。該等投資主要用於本集團在四川成都、遼寧瀋陽的若干計劃開發項目，其次用於本集團其他項目及權益。若干改組及重組完成後，Warburg Pincus的聯屬公司Riverside Holdings A將於本集團上市後成

歷史、重組及集團架構

為本集團股東。就本集團董事所知、所悉及所信，除投資本集團及Joseph Raymond Gagnon先生擔任本集團董事外，Riverside Holdings A屬本集團的獨立第三方。

成都投資

背景

二零零六年一月十九日，本集團透過若干附屬公司與Warburg Pincus當時聯屬公司智城訂立項目投資協議(成都協議)，成立以合約為基礎的合營公司，開發本集團於成都成華區所籌建複合性社區項目的一期。本集團已與地方政府訂立合作協議承接相關地塊(成華地塊)的一級開發，旨在於公開拍賣會競得成華地塊的土地使用權以進行物業開發。請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目 — 成都一級開發項目」。

合營公司已正式成立，名為四川陽光壹佰房地產開發有限公司(四川陽光壹佰)。根據二零零六年八月十四日修訂之項目投資協議，智城持有四川陽光壹佰37%股權，並按該持股比例注入註冊資本及總投資額，總投資額為人民幣366,300,000元。

合營合約規定，倘四川陽光壹佰未能獲得成華地塊一期的土地使用權，智城有權提前終止及清算合營公司，並按其總投資額與開支獲優先分配金額。此外，根據成都協議，倘上述土地使用權售予第三方，智城有權獲得本集團自地方政府所得售地款項的37%或合營合約規定之優先分配金額(以較高者為準)，作為投資回報。

二零零七年七月，成華地塊一期的相關土地使用權於拍賣由第三方獲得。

故此，本集團於二零零八年二月四日向智城確認，智城有權自本集團獲得投資本金及回報淨額合共人民幣906,250,000元。初步改組時，本集團已向智城轉讓所持四川陽光壹佰的全部股權，四川陽光壹佰因而由智城全資擁有。本集團亦承諾透過四川陽光壹佰償還所欠智城的款項。四川陽光壹佰在所有權變更後更名為成都華平。

二零一零年重組

二零一零年十二月三十一日，本集團、本集團若干附屬公司及智城訂立付款協議，重組本集團因成都投資所欠智城的債務。本集團同意分五期按規定金額結清未償還款項合共人民幣516,000,000元。

截至二零一一年六月七日，本集團已悉數結清因成都投資所欠智城的債務。

遼寧投資

背景

二零零四年，本集團透過持有70%股權之附屬公司遼寧陽光一百開始開發瀋陽陽光100國際新城項目。遼寧陽光一百餘下30%股權由獨立第三方Asia Power Ventures Corporation Ltd (Asia Power Ventures) 持有。根據一系列交易(包括Asia Power Ventures暫時將所持遼寧陽光一百的股權增至75%的股本增加及最終於二零零六年十二月十九日簽訂的購股協議)，Warburg Pincus當時聯屬公司Riverside同意以代價10,000,000美元向Asia Power Ventures收購遼寧陽光一百75%股權，並承擔Asia Power Ventures未履行之責任，向遼寧陽光一百注入額外15,000,000美元作為註冊資本。完成收購時，Riverside向遼寧陽光一百合共投資25,000,000美元，因而持有遼寧陽光一百75%股權，餘下25%由本集團透過全資附屬公司陽光壹佰集團持有。

同日，Riverside、陽光壹佰集團及原股東訂立投資協議(遼寧協議)，訂明對本集團進行戰略投資的主要條款，包括預期回報及Riverside可「退出」投資的各種方式。遼寧協議的規定包括但不限於，本集團須不遲於規定日期完成重組，旨在令本集團股份以合資格首次公開發售形式上市。Riverside亦有權獲得相當於本集團悉數攤薄後股本13.8%之優先股，代價為(i)人民幣800,000,000元與Riverside所投資25,000,000美元之差額及(ii)Riverside所持遼寧陽光一百75%股權，令該等優先股的估值相當於人民幣800,000,000元。

二零零七年五月十日，Riverside同意向本集團提供最多49,000,000美元的貸款，以作瀋陽陽光100國際新城發展之用。同日，遼寧協議各方修訂協議，將該筆新貸款納入遼寧協議「投資總額」。

二零零七年八月十七日，遼寧陽光一百分別向本集團及北京金潤富城收購煙台銀都及煙台陽光壹佰之全部股權。煙台銀都及煙台陽光壹佰分別持有煙台陽光100城市廣場項目一期及二期。同日，遼寧協議各方修訂協議，將收購代價計入遼寧協議。

二零零七年十一月二十一日，Riverside同意向Oceanic Global Investment Holdings Ltd. (由董事、原股東之一兼控股股東范曉華女士控制的處女群島公司) 提供額外貸款10,000,000美元。同日，遼寧協議各方修訂協議，將該筆新貸款納入遼寧協議「投資總額」。

二零零八年二月八日，Riverside同意向本集團全資處女群島附屬公司新進提供最多相當於人民幣155,850,100元的美元貸款(當時為21,677,160美元)。二零零八年二月二十六日，

歷史、重組及集團架構

遼寧協議各方修訂遼寧協議，將該筆新貸款納入遼寧協議「投資總額」(即投資總額達到人民幣800,000,000元)。根據此修訂，本集團亦須向遼寧陽光一百轉讓所持重慶渝能(持有重慶陽光100國際新城項目)40%股權及無錫蘇源(持有無錫陽光100國際新城項目)20%股權。

下表載列遼寧投資的歷程：

投資情況	投資金額 (美元)	投資日期	投資 當日匯率	投資金額 (人民幣元)
遼寧陽光一百股權轉讓...	25,000,000	二零零六年十二月二十二日	7.8189	195,472,500
遼寧陽光一百股東貸款...	30,000,000	二零零七年五月十日	7.6965	230,895,000
	19,000,000	二零零七年七月二十五日	7.5596	143,632,400
Oceanic Global				
Investment Holdings				
Ltd.貸款.....	10,000,000	二零零七年十一月二十一日	7.4150	74,150,000
新進貸款.....	21,677,160	二零零八年二月八日	7.1896	155,850,100
	<u>105,677,160</u>			<u>800,000,000</u>

截至二零一零年十二月三十一日，所有遼寧投資概未落實。

二零一零年重組

二零一零年十二月三十一日，即二零一零年成都重組當日，本集團、本集團若干附屬公司、原股東、創辦人控股公司、Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside訂立經修訂及重列投資協議(首份經修訂及重列遼寧協議)，重組本集團因遼寧投資所欠Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside的債務。協議各方同意(其中包括)本集團進行以下事項：

- **本金還款。**本集團須不遲於二零一一年七月十四日分四期按規定金額結清合共相當於人民幣800,000,000元的未償還美元本金；
- **以可換股票據作為投資回報。**本集團須向Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside發行二零一二年六月三十日到期面值人民幣800,000,000元的零息可換股票據，可兌換相當於本集團悉數攤薄後股本特定比例的股份(惟視乎若干假設及調整而定)；
- **名義利息。**本集團須按既定計劃就遼寧投資支付利息(遼寧利息)，保證Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside的內部回報率達到特定水平，惟倘本集團悉數結清可換股票據有關的債務，Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside將豁免此規定；
- **認股權證。**本集團須向Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside發行可按首次公開發售價格認購本集團2.5%悉數攤薄後普通股的認股權證(可於合資格首次公開發售起兩年內行使)；
- **出售選擇權。**本集團須授予Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside以特定行使價向本集團售回於合資格首次公開發售當時可能兌換的全部股份的選擇權(可於合資格首次公開發售起計滿兩年後一個月內行使)；

歷史、重組及集團架構

- **股份抵押。**本集團須將樂升所持本公司股份及本集團所持新進股份抵押予Riverside Holdings A及Riverside Holdings B，用於擔保本集團因成都及遼寧投資承擔的責任。

首份經修訂及重列遼寧協議(經修訂)亦訂明本集團未履行上述付款責任時若干罰息的計算方法，及本集團自遼寧陽光一百(Riverside持有其大部分股份)回購權益及回購遼寧陽光一百本身股權的若干條件及機制。此外，協議授予Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside若干公司管治權及知情權。

本集團已根據協議發行可換股票據、認股權證及抵押相關股份。

二零一三年一月重組

二零一二年十月三十一日，本集團仍因遼寧投資欠付Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside約人民幣1,084.4百萬元的款項，其中包括未償還本金、罰息、已到期可換股票據之本金、可換股票據還款罰息及遼寧名義利息。

二零一三年一月十六日，首份經修訂及重列遼寧協議各方連同本集團全資處女群島附屬公司基亞(持有本集團最近所收購清遠芒果城項目的權益)訂立有關修訂首份經修訂及重列遼寧協議的修訂契據，再度重組本集團因遼寧投資所欠Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside的債務，旨在於合資格首次公開發售悉數結清債務。相關各方協定(其中包括)以下事項：

- 在若干條件達成的前提下，本集團償還本金、提供投資回報及支付利息之責任可減輕或視情況免除；
- 本集團所欠Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside的未償還款項於緊接合資格首次公開發售前按首次公開發售價格自動轉為本集團股份；
- 作為減免債務的代價，將轉為股份的未償還款項將會按特定「返還」數額上調。

二零一三年七月重組

二零一三年七月十一日，為籌備上市，二零一三年一月修訂協議各方簽署第二份經修訂及重列投資協議(第二份經修訂及重列遼寧協議)，協定的事項其中包括修改若干條款以符合上市規則，及視本集團還款情況及上市時間修訂Riverside Holdings A及Riverside Holdings B於上市時獲得本集團股份的換股方法。

具體而言，對於本集團尚未支付之可換股票據的本金，連同根據第二份經修訂及重列遼寧協議應付的利息或任何其他應付款項，未償還款項的50%加部分「返還」數額(按先前協

歷史、重組及集團架構

定的經修訂換股方法)將於緊接合資格首次公開發售前按首次公開發售價格轉換為本集團股份，而餘下50%款項加餘下「返還」數額人民幣20,000,000元將由本集團於合資格首次公開發售後30個曆日內以現金償還。緊接合資格首次公開發售前，Riverside Holdings A及Riverside Holdings B最多可於合資格首次公開發售出售其通過換股所獲得股份的25%。此外，本集團之前發行予Riverside Holdings A、Riverside Holdings B及Riverside的認股權證及出售選擇權已註銷。

Riverside Holdings A及Riverside Holdings B於本集團擁有的全部其他優先權及特權，包括但不限於股份抵押以及公司管治權及知情權，將於合資格公開發售當時終止。

Riverside Holdings A作為本集團股東

基於指標發售價範圍每股4.0港元至每股4.8港元及全球發售的安排，全球發售將屬合資格首次公開發售。

全球發售完成後(假設發售價為發售價範圍的中間價)，Riverside Holdings A將持有本集團103,334,195股股份，佔經擴大已發行股本的5.17%。Riverside Holdings A由於並非本集團關連人士，因此視為公眾股東，所持股份會計入公眾股份。Riverside Holdings A將持有的股份須遵守上市後六個月禁售期的規定。

下表概述Riverside Holdings A對本集團首次公開發售前投資的主要條款(假設發售價為發售價範圍的中間價)：

投資者名稱	修訂投資協議的最近日期	於修訂投資協議的最近日期的投資額	付款日期	所付每股成本	較發售價範圍中間價折讓	上市時所持本公司股權
Riverside Holdings A . .	二零一三年七月十一日	人民幣 578,224,139元 ⁽¹⁾	參閱 上文所述 投資紀錄	4.40港元	0%	5.17% ⁽²⁾

附註：

- (1) 二零一四年三月十三日，投資額將為人民幣477,434,294元。合共人民幣358,075,721元(即投資額的50%與部分「返還」數額人民幣119,358,574元之和)將會(按先前協定的換股方法)於緊接上市前按發售價轉換為本公司股份，而未償還投資額的另外50%加餘下「返還」數額人民幣20,000,000元將於上市後30個曆日內由本公司以內部資金支付。
- (2) 按緊隨上市後已發行2,000,000,000股股份及匯率1港元兌人民幣0.78755元計算。定價日的人民銀行匯率將用於計算上市後發行予Riverside Holdings A的股份數目。

聯席保薦人已審查Riverside Holdings A及Riverside Holdings B投資本集團的相關資料與文件，認為Riverside Holdings A及Riverside Holdings B投資本集團符合聯交所於二零一零年十月

頒佈的首次公開發售前投資中期指引(HKEX-GL29-12)、聯交所指引信(HKEX-GL44-12)及聯交所指引信(HKEX-GL43-12)。

會計處理

Riverside貸款估值所用的基準及假設，請參閱本售股章程第I-74頁。

成立境外信託

二零一四年二月二十一日，易氏家族信託成立，易小迪先生為創立人，易小迪先生、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，易小迪先生無償將所持明輝及漢威10%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Fantastic Magician Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算易氏家族信託。轉讓後，Fantastic Magician Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威10%股權。

二零一四年二月二十一日，范小冲家族信託成立，范小冲先生為創立人，范小冲先生、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，范小冲先生無償將所持明輝及漢威3%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司True Passion Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算范小冲家族信託。轉讓後，True Passion Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威3%股權。

二零一四年二月二十一日，范曉華家族信託成立，范曉華女士為創立人，范曉華女士、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，范曉華女士無償將所持明輝及漢威2%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Glorious Glory Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算范曉華家族信託。轉讓後，Glorious Glory Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威2%股權。

二零一四年二月二十一日，靳氏家族信託成立，靳翔飛先生為創立人，靳翔飛先生、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，靳翔飛先生無償將所持明輝及漢威1.7%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Creative Goal Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算靳氏家族信託。轉讓後，Creative Goal Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威1.7%股權。

二零一四年二月二十一日，田氏家族信託成立，田豐先生為創立人，田豐先生、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，田豐先生無償將所持明輝及漢威0.9%

歷史、重組及集團架構

股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Happy Sunshine Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算田氏家族信託。轉讓後，Happy Sunshine Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威0.9%股權。

二零一四年二月二十一日，劉氏家族信託成立，劉朝暉女士為創立人，劉朝暉女士、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，劉朝暉女士無償將所持明輝及漢威0.6%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Butterfly Fairy Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算劉氏家族信託。轉讓後，Butterfly Fairy Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威0.6%股權。

二零一四年二月二十一日，李氏家族信託成立，李明強先生為創立人，李明強先生、其家庭成員及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，李明強先生無償將所持明輝及漢威0.6%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Ultimate Triumph Investments Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算李氏家族信託。轉讓後，Ultimate Triumph Investments Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威0.6%股權。

二零一四年二月二十一日，陽光信託I成立，個人控股股東為創立人，個人控股股東及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，個人控股股東無償將所持明輝及漢威72.4%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Fantasy Races Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算陽光信託I。轉讓後，Fantasy Races Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威72.4%股權。

二零一四年二月二十一日，陽光信託II成立，個人控股股東為創立人，三名人士及不時加入的其他人士為全權受益人。同日，個人控股股東無償將所持明輝及漢威2.8%股權轉讓予於巴哈馬註冊成立的有限公司Floral Crystal Limited，以與受託人(作為受託人行事)結算陽光信託II。轉讓後，Floral Crystal Limited成為明輝及漢威的股東並分別持有明輝及漢威2.8%股權。

一致行動人士協議

本公司四名原股東易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生於二零一零年八月十二日訂立一致行動人士協議(「二零一零年協議」)。根據二零一零年協議，訂約方同意在彼等直接或間接擁有的公司(包括明輝、漢威及本公司)股東大會及董事會會議上一致行動，特別是范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生同意就該等公司主要事宜與易小迪先生一致投票。

歷史、重組及集團架構

本公司中國法律顧問中倫律師事務所確認，二零一零年協議有效且對所有簽約方均有法律約束力。根據二零一零年協議，簽約方可互相轉讓股份。倘一方欲轉讓股份予第三方，須徵得至少其他兩方的書面同意。由於其他四名原股東並無簽署二零一零年協議，因此廖先生轉讓所持明輝及漢威股份前毋須獲得其他四名原股東同意。易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士已確認(a)廖先生並無就轉讓所持明輝及漢威的股份予彼等或任何第三方試圖徵求彼等同意；(b)除與廖先生訂立的所有其他協議外，彼等亦會遵守二零一零年協議規定的責任；及(c)倘廖先生日後欲轉讓所持明輝及漢威的股份，彼等將與廖先生友好協商彼等是否及在何等條件下方願意根據二零一零年協議授出有關書面同意。

個人控股股東亦確認並無要求廖先生轉讓所持明輝及漢威的股份。

本公司其中七名將成為本公司個人控股股東的原股東亦於二零一三年八月一日訂立一致行動人士協議(「二零一三年協議」)。根據二零一三年協議，本公司個人控股股東同意在彼等直接或間接擁有的公司(包括明輝、漢威及本公司)股東大會上一致行動。一致行動其中包括就有關該等公司經營及管理的主要事宜一致投票。

增加法定股本及資本化發行

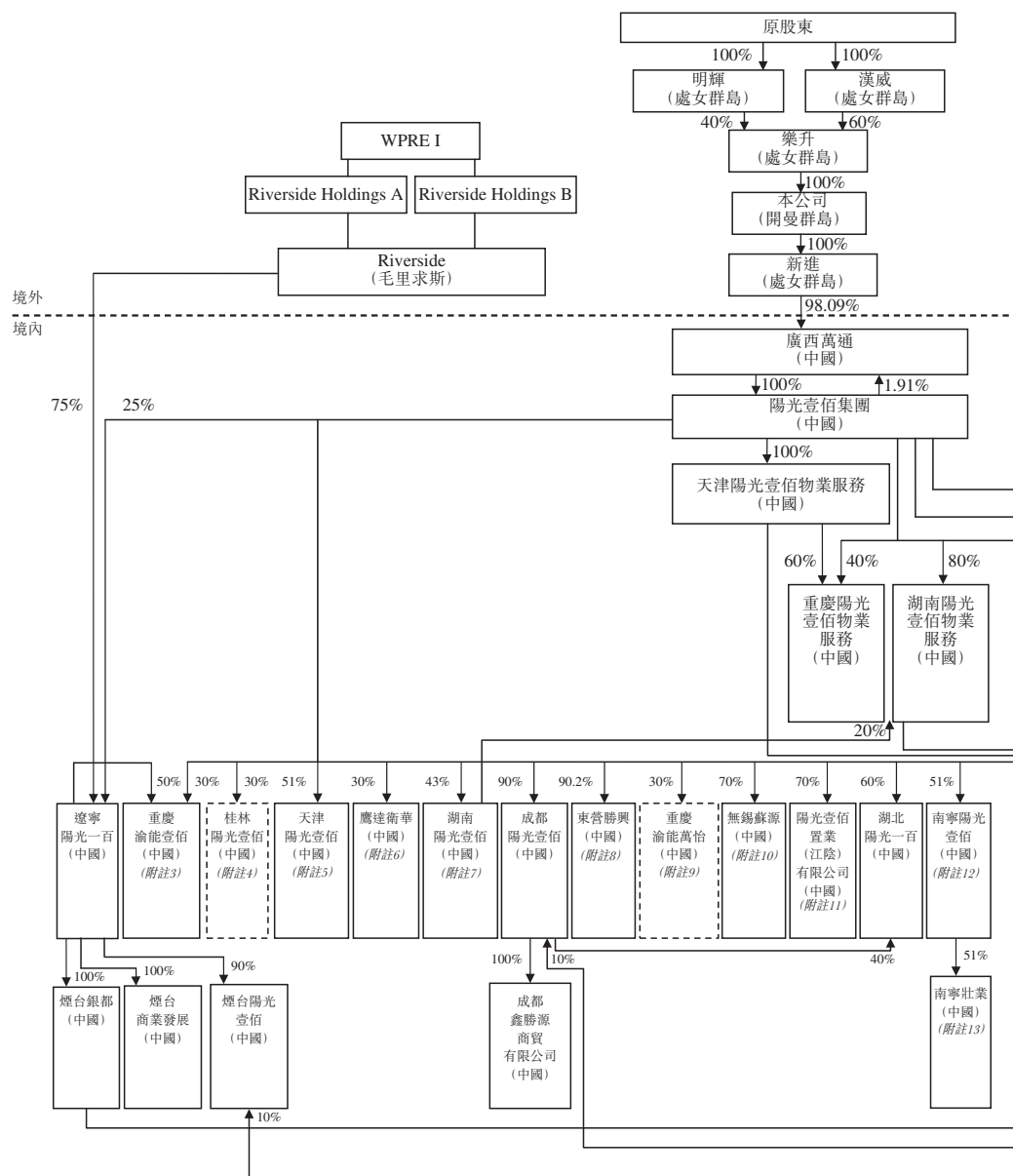
二零一四年二月十六日，本公司額外增設3,000,000,000股每股面值0.01港元股份，法定股本增至50,000美元與30,000,000港元之和。同日，本公司向樂升發行39,000,000股每股面值0.01港元繳足股份，並回購樂升所持50,000股每股面值1.00美元的現有已發行股份。截至最後可行日期，本公司的法定股本為30,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.01港元股份。

在本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而產生進賬的情況下，授權董事將本公司股份溢價賬中的資本化金額(定義見下文)撥作資本，運用該款項按面值繳足資本化股份(定義見下文)以發行及配發予樂升。

歷史、重組及集團架構

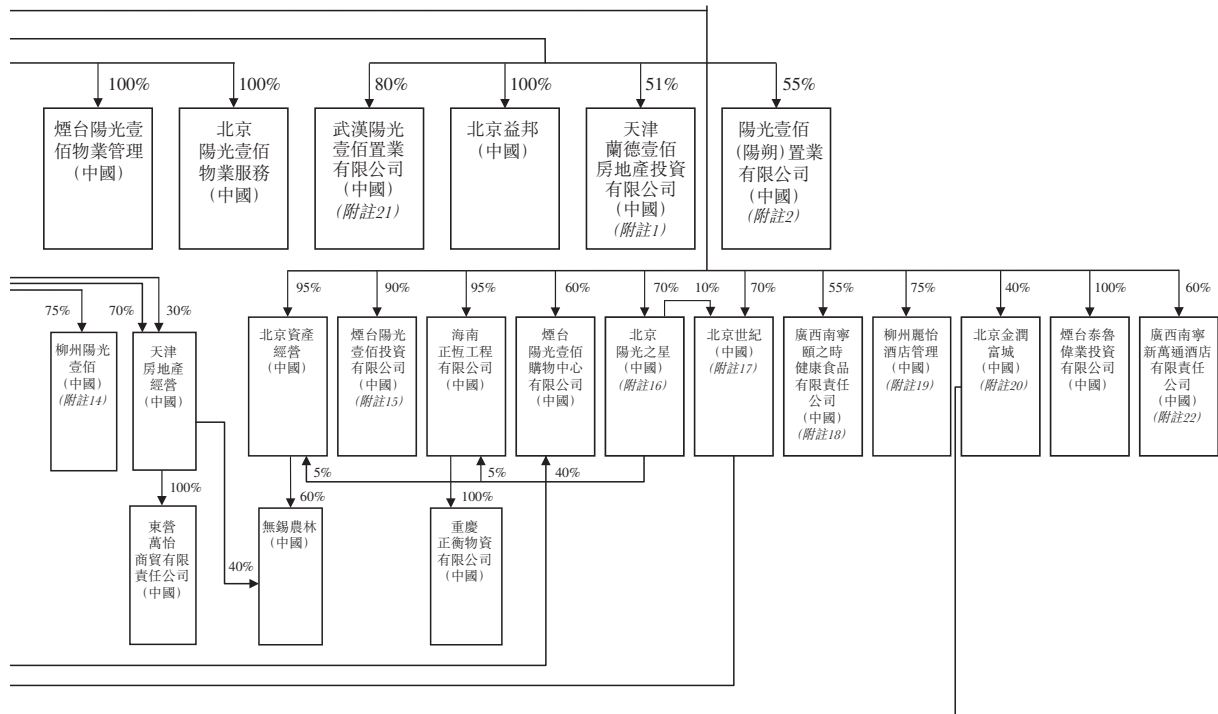
股權及企業架構

下圖為本集團重組前的股權架構：



歷史、重組及集團架構

⋯⋯⋯ 聯營公司



歷史、重組及集團架構

- 附註1. 天津農墾集團擁有49%權益。
- 附註2. 廣西新萬通及南寧美之達分別擁有40%及5%權益。
- 附註3. 重慶渝能產業(集團)有限公司(獨立第三方)及洋浦華電置業有限公司(獨立第三方)分別擁有10%及10%權益。
- 附註4. 廣西老木棉擁有70%權益的聯營公司。
- 附註5. 洋浦遠望投資、洋浦中大信德、成都蜀鴻投資管理有限公司(獨立第三方)及Yangpu Gaoneng Xinyuan Industrial Co., Ltd.(獨立第三方)分別擁有20%、14%、10%及5%權益。
- 附註6. 王大衛及熊鷹分別擁有40%及30%權益。
- 附註7. 北京金誠合利投資發展有限公司(獨立第三方)、天津能率投資諮詢有限公司(獨立第三方)、北京銀信、湖南銀利投資有限責任公司(獨立第三方)、湖南智信投資置業有限公司(獨立第三方)及顧剛分別擁有25%、9%、10%、5%、5%及3%權益。
- 附註8. 勝利油田勝興集團有限責任公司(獨立第三方)擁有9.8%權益。
- 附註9. 重慶渝能產業(集團)有限公司(獨立第三方)、重慶互昌投資諮詢有限公司(獨立第三方)、重慶北洲實業(集團)有限公司(獨立第三方)及陽光壹佰集團代洋浦遠望投資分別擁有45%、7.5%、7.5%及10%權益的聯營公司。
- 附註10. 杭州工商信托及杭州恒信壹佰分別擁有10%及20%權益。
- 附註11. 廣西老木棉擁有30%權益。
- 附註12. 廣西老木棉擁有49%權益。
- 附註13. 南寧農工商集團有限責任公司擁有49%權益。
- 附註14. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註15. 洋浦廣盛擁有10%權益。
- 附註16. 洋浦廣盛擁有30%權益。

歷史、重組及集團架構

附註17. 成都華平擁有20%權益。

附註18. 廣西新萬通擁有45%權益。

附註19. 南寧美之達擁有25%權益。

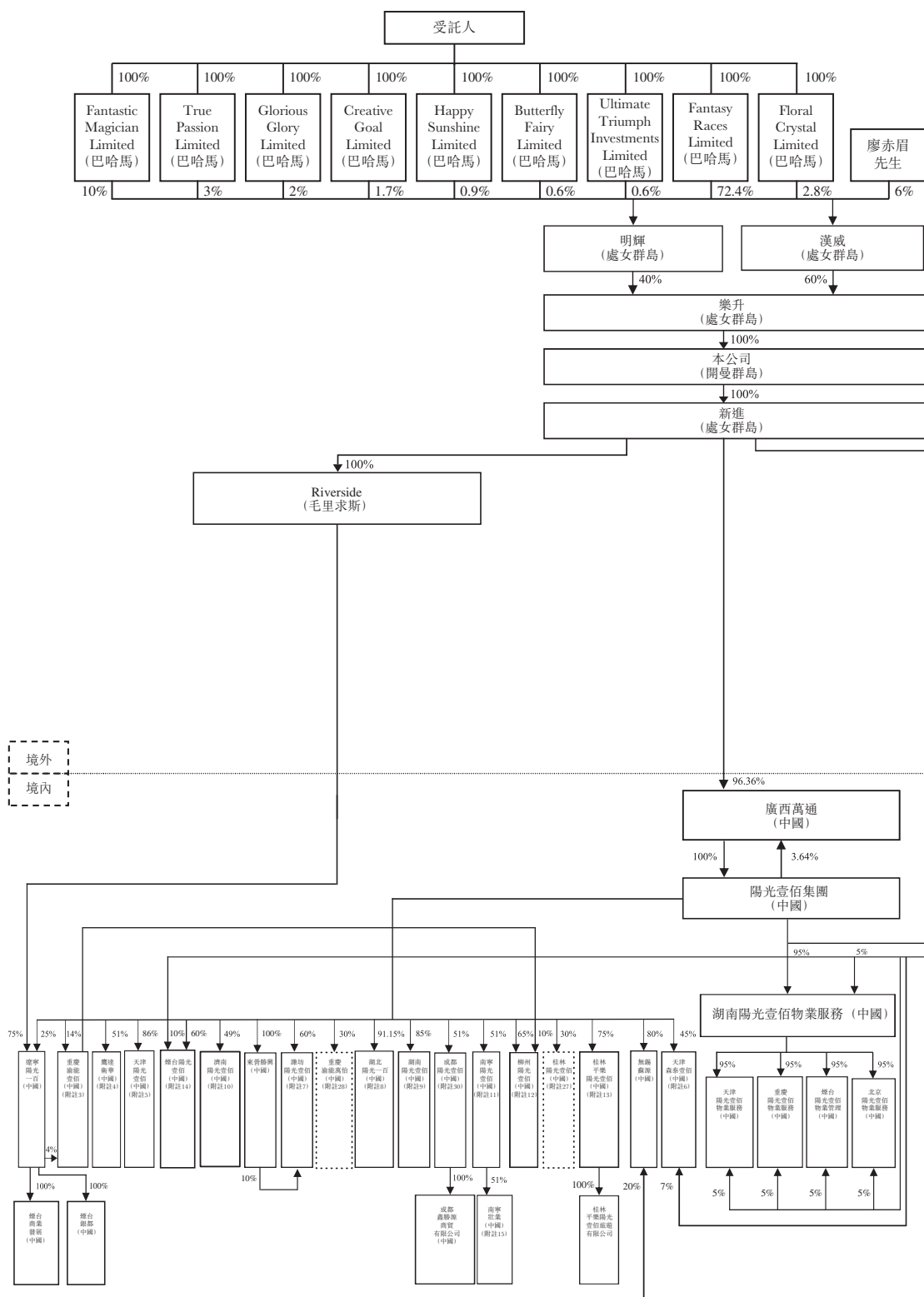
附註20. 煙台泰魯偉業投資有限公司擁有60%權益。

附註21. Wuhan Lihehua Commerce and Trade Development Co., Ltd.擁有20%權益。

附註22. 廣西萬通及廣西新萬通分別擁有25%及15%權益。

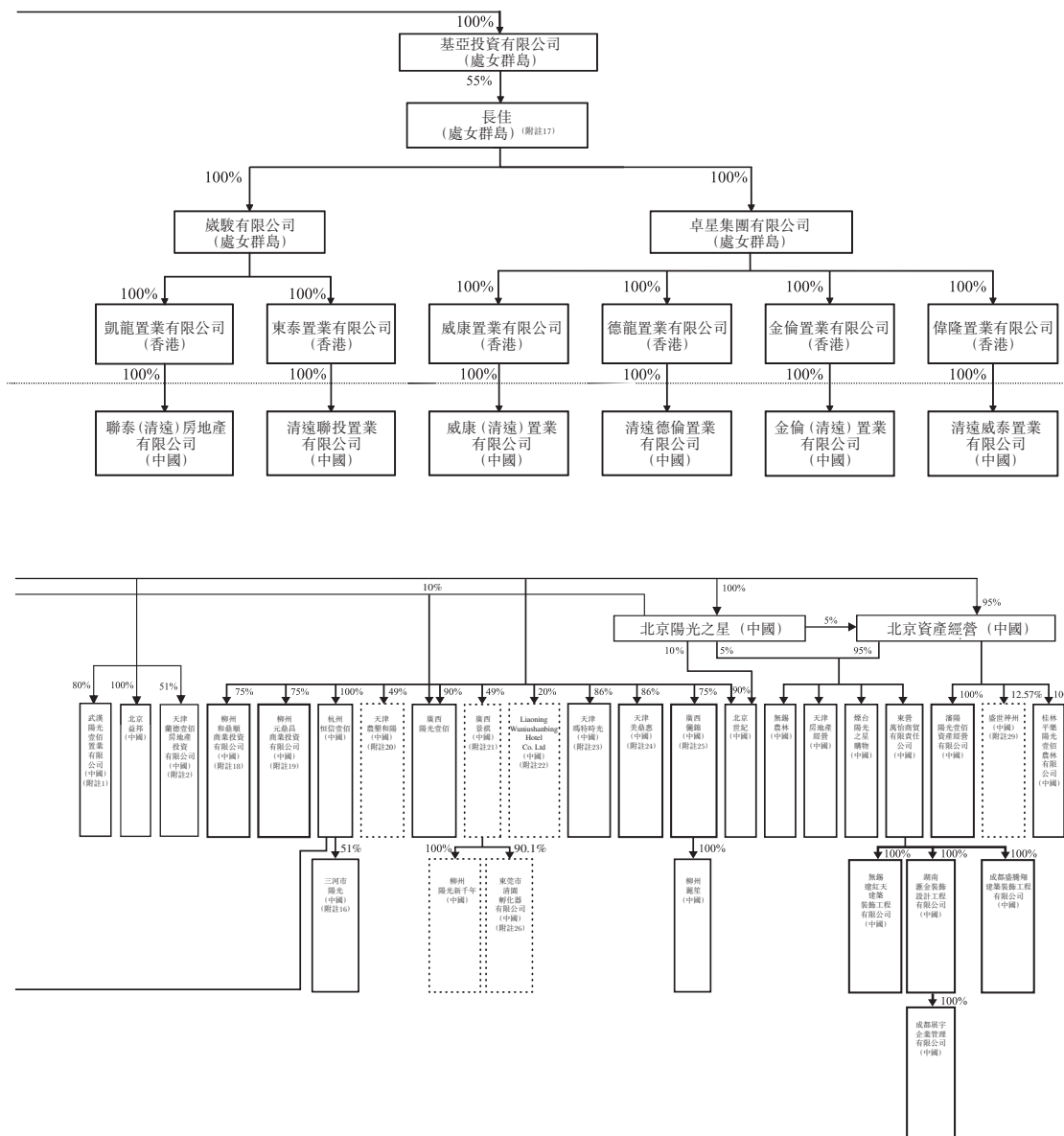
歷史、重組及集團架構

下圖為本集團重組完成後的股權架構：



歷史、重組及集團架構

⋯⋯ 聯營公司



歷史、重組及集團架構

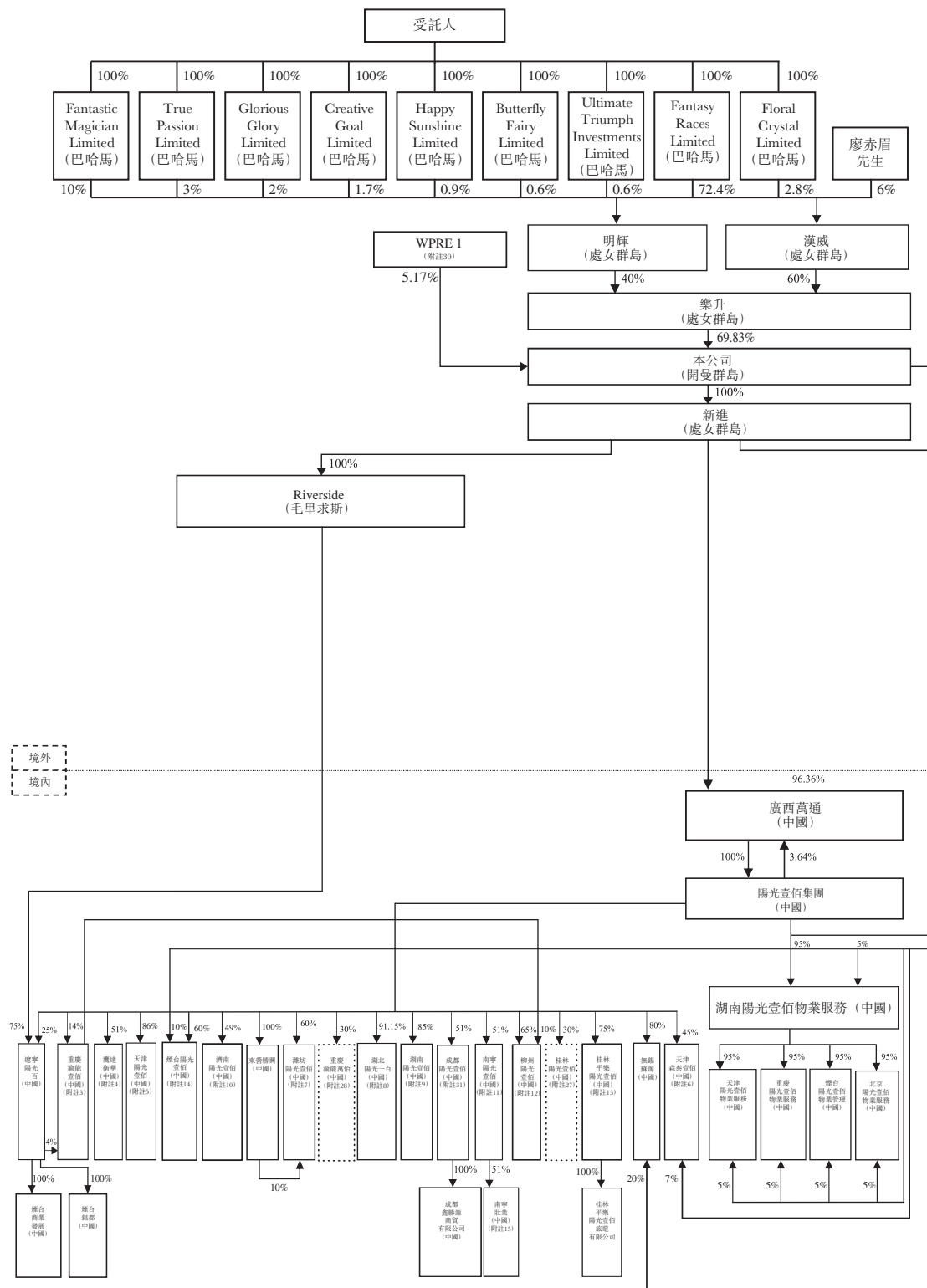
- 附註1. Wuhan Lihehua Commerce and Trade Development Co., Ltd.擁有20%權益。
- 附註2. 天津農墾集團擁有49%權益。
- 附註3. 中融國際信託(透過信託協議)及洋浦華電置業有限公司(獨立第三方)分別擁有72%及10%權益。
- 附註4. 王大衛及熊鷹分別擁有19%及30%權益。
- 附註5. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註6. 天津農墾集團擁有48%權益。
- 附註7. 東營勝興及杭州工商信託(透過約於二零一五年三月二十五日結束的信託協議)分別擁有10%及30%權益。
- 附註8. 天津農墾宏益聯擁有8.85%權益。
- 附註9. 天津農墾宏益聯擁有15%權益。
- 附註10. 兗礦東華集團有限公司持有51%的權益。
- 附註11. 廣西老木棉擁有49%權益。
- 附註12. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註13. 廣西老木棉擁有25%權益。
- 附註14. 杭州工商信託擁有30%權益。
- 附註15. 南寧農工商集團有限責任公司(獨立第三方)擁有49%權益。
- 附註16. 北京鐸悅融投資有限公司(獨立第三方)擁有49%權益。
- 附註17. 善盈及耀新分別擁有21%及24%權益。
- 附註18. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註19. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註20. 由天津農墾宏益聯擁有51%權益的聯營公司。
- 附註21. 由廣西三祺投資有限公司擁有51%權益的聯營公司。

歷史、重組及集團架構

- 附註22. 由天津天宮葡萄酒有限公司及Liaoning Nengyuan Investment Co., Ltd.分別擁有56%及24%權益的聯營公司。
- 附註23. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註24. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註25. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註26. 由東莞市清園高新技術創業投資有限公司擁有9.9%權益的聯營公司。
- 附註27. 由廣西老木棉擁有70%權益的聯營公司。
- 附註28. 由重慶渝能產業(集團)有限公司(獨立第三方)、重慶互昌投資諮詢有限公司(獨立第三方)、重慶北洲實業(集團)有限公司(獨立第三方)及陽光壹佰集團代洋浦遠望投資分別擁有45%、7.5%、7.5%及10%權益的聯營公司。
- 附註29. 由北京銀信投資有限公司(獨立第三方)、北京復地房地產開發有限公司(獨立第三方)、北京君卿創業投資有限公司(獨立第三方)、深圳市唐融投資有限公司(獨立第三方)、北京市世紀錦來能源投資有限公司(獨立第三方)、北京中燃北方煤炭有限公司(獨立第三方)及北京盛世神州同創投資管理中心(有限合夥)分別擁有31.62%、12.57%、6.07%、7.33%、3.66%、5.24%及20.94%權益的聯營公司。
- 附註30. 由中國對外經濟貿易信託有限公司擁有49%權益。

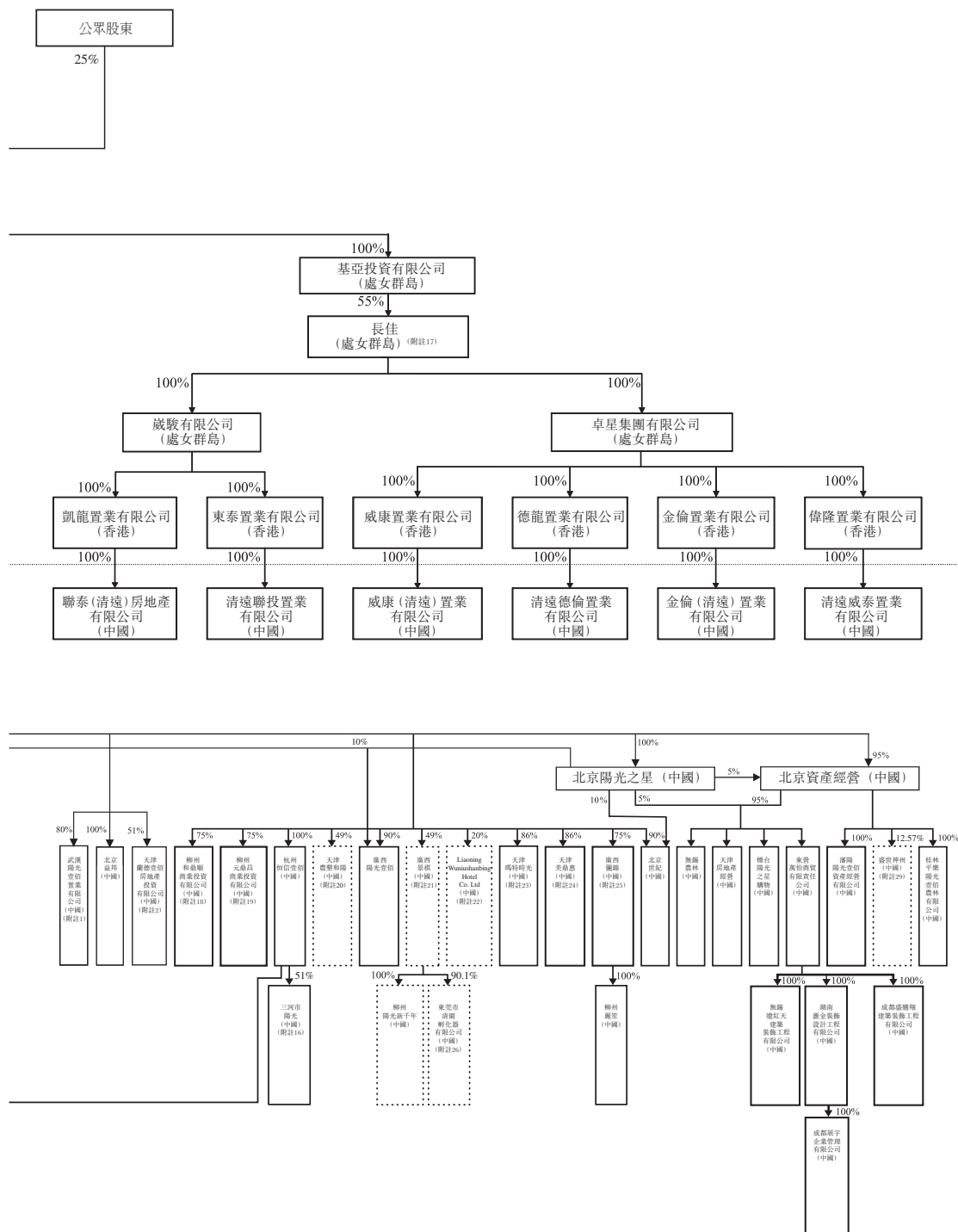
歷史、重組及集團架構

下圖為本集團緊隨全球發售完成後的股權架構（假設並無行使超額配股權且發售價為發售價範圍的中間價）：



歷史、重組及集團架構

⋯⋯⋯ 聯營公司



歷史、重組及集團架構

- 附註1. Wuhan Lihehua Commerce and Trade Development Co., Ltd.擁有20%權益。
- 附註2. 天津農墾集團擁有49%權益。
- 附註3. 中融國際信託(透過信託協議)及洋浦華電置業有限公司(獨立第三方)分別擁有72%及10%權益。
- 附註4. 王大衛及熊鷹分別擁有19%及30%權益。
- 附註5. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註6. 天津農墾集團擁有48%權益。
- 附註7. 東營勝興及杭州工商信託(透過約於二零一五年三月二十五日結束的信託協議)分別擁有10%及30%權益。
- 附註8. 天津農墾宏益聯擁有8.85%權益。
- 附註9. 天津農墾宏益聯擁有15%權益。
- 附註10. 兗礦東華集團有限公司持有51%的權益。
- 附註11. 廣西老木棉擁有49%權益。
- 附註12. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註13. 廣西老木棉擁有25%權益。
- 附註14. 杭州工商信託擁有30%權益。
- 附註15. 南寧農工商集團有限責任公司(獨立第三方)擁有49%權益。
- 附註16. 北京鐳悅融投資有限公司(獨立第三方)擁有49%權益。
- 附註17. 善盈及耀新分別擁有21%及24%權益。
- 附註18. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註19. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註20. 由天津農墾宏益聯擁有51%權益的聯營公司。
- 附註21. 由廣西三祺投資有限公司擁有51%權益的聯營公司。

歷史、重組及集團架構

- 附註22. 由天津天宮葡萄酒有限公司及Liaoning Nengyuan Investment Co., Ltd.分別擁有56%及24%權益的聯營公司。
- 附註23. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註24. 洋浦中大信德擁有14%權益。
- 附註25. 南寧美之達擁有25%權益。
- 附註26. 由東莞市清園高新技術創業投資有限公司擁有9.9%權益的聯營公司。
- 附註27. 由廣西老木棉擁有70%權益的聯營公司。
- 附註28. 由重慶渝能產業(集團)有限公司(獨立第三方)、重慶互昌投資諮詢有限公司(獨立第三方)、重慶北洲實業(集團)有限公司(獨立第三方)及陽光壹佰集團代洋浦遠望投資分別擁有45%、7.5%、7.5%及10%權益的聯營公司。
- 附註29. 由北京銀信投資有限公司(獨立第三方)、北京復地房地產開發有限公司(獨立第三方)、北京君卿創業投資有限公司(獨立第三方)、深圳市唐融投資有限公司(獨立第三方)、北京市世紀錦來能源投資有限公司(獨立第三方)、北京中燃北方煤炭有限公司(獨立第三方)及北京盛世神州同創投資管理中心(有限合夥)分別擁有31.62%、12.57%、6.07%、7.33%、3.66%、5.24%及20.94%權益的聯營公司。
- 附註30. 透過附屬公司Riverside Holdings A。
- 附註31. 中國對外經濟貿易信託有限公司擁有49%權益。

概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體（通常著重寫字樓，附帶零售店舖、酒店、公寓及配套設施）的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區（一般包含商住混合物業）。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平，因此專注於中國二三線城市發展業務。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞（透過聯營公司）及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後應具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。

通過在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，本集團致力為該等城市的物業買家營造都市化的生活方式。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級與白領專業人士。

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業（包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米）。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。二零一三年十一月三十日，按應佔建築面積計算，多用途商務綜合體及複合性社區分別為5.3百萬平方米及6.4百萬平方米，分別佔總土地儲備的45.3%及54.7%。

業 務

本集團已憑藉品牌聲譽及優質物業榮獲多項獎項表彰：

- 本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一。
- 本集團於二零零四年至二零一一年獲經濟觀察報及其他媒體評為「中國藍籌地產企業」之一。
- 本集團於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一。
- 本集團於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團分別錄得收益人民幣2,932.3百萬元、人民幣2,939.6百萬元、人民幣4,454.6百萬元、人民幣2,212.5百萬元及人民幣2,189.6百萬元，分別錄得年度／期間溢利人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。上述期間多用途商務綜合體的收益分別佔本集團總收益的45.3%、39.1%、21.0%、10.2%及12.8%，複合性社區的收益分別佔本集團總收益的51.4%、56.9%、75.0%、84.0%及79.6%。按總合約銷售額計算，本集團於同期分別獲得人民幣4,526.6百萬元、人民幣3,475.3百萬元、人民幣4,298.8百萬元、人民幣2,850.2百萬元及人民幣3,801.4百萬元。

本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，多用途商務綜合體(不包括停車場)平均售價分別為每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元，毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%；二零一零年、二零一一年及二零一二年，複合性社區(不包括停車場)的平均售價分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元，毛利率分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。

本集團的優勢

相信本集團的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：

較早專注於迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體

本集團為中國首批專注於國內迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體的房地產開發商之一。本集團早在一九九五年四月動工開發廣西萬通空中花園時便開始開發大型多

業 務

用途商務綜合體。本集團於二零一二年及二零一三年獲中國房地產Top 10研究組評定為「中國商業地產優秀企業」。由於早著先機及成功執行，本集團於多個城市佔據市場領先地位。根據中國指數研究院的資料，本集團的發展項目通常位於黃金地段並成為重慶、南寧、柳州、濰坊、煙台及桂林等城市的地標。例如：

- 重慶陽光100國際新城位於南岸區南濱路朝天門廣場對面，且處於風光秀麗的嘉陵江與長江匯合處，已成為重慶市新商業中心區的一部分。
- 南寧陽光100城市廣場位於青秀區民族大道，該大道為南寧市的主要商業街。
- 柳州陽光100城市廣場毗鄰柳州市政府大樓、市政廣場、市公園及電視台。
- 濰坊陽光100城市廣場位於山東省歷史文化豐富多彩的沿海城市濰坊市商業中心區一環路，臨近該市火車站和公車站。
- 煙台陽光100城市廣場位於芝罘區海港路黃金地段，該路為煙台市的主要商業街。
- 陽朔陽光100西街廣場位於桂林陽朔鎮西街附近位處灕江江畔，該鎮為廣西壯族自治區桂林著名的旅遊勝地。

有別於專注發展購物中心的其他商業綜合體開發商，本集團的多用途商務綜合體專注商業用戶的需求，通常為不同城市的不同地段特設高檔寫字樓，並配備品牌酒店、休閒購物街及超級市場。本集團認為，配備該等商業建築及設施的商業綜合體可為物業用戶增值，相信可藉此提高相鄰高檔住宅物業的價值，增加本集團的投資回報。

本集團旨在通過發展多用途商務綜合體，向中國二三線城市富裕階層推廣商業中心區國際城市規劃理念以及相應生活方式。預計本集團的發展項目會成為地標及新市中心。本集團認為，本集團的多用途商務綜合體發展項目於所進駐城市(特別是三線城市)擁有先驅優勢，所面臨的競爭相對較少，相信可讓本集團按較低成本收購大量土地以供發展及獲取較高盈利，成為本集團的開發優勢。本集團已組建經驗豐富的團隊管理本集團所開發的多用途商務綜合體。本集團亦與國際酒店管理公司及知名區域零售商建立合作關係，進駐本集團物業。本集團相信，經驗豐富的管理團隊及長期合作夥伴可提升本集團多用途商務綜合體的整體吸引力，吸引更多訪客(尤其是中高端消費者)光顧本集團的發展項目，從而提

高該等物業的商業價值。相信本集團所開發的多用途商務綜合體有助刺激物業所處地區的經濟發展，可讓本集團與當地政府建立關係，間接有助於按較低成本收購土地。營業紀錄期間，本集團多功能商業綜合體的平均售價保持強勁增長，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月（未計及停車場）分別為每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元及每平方米人民幣11,633.9元。

發展複合性社區有成功商業模式，住宅及商業物業相輔相成

本集團主要在國內大城市及主要二三線城市發展另一主要物業發展項目系列複合性社區，形成有別於競爭對手的業務模式，特點如下：

- 本集團的複合性社區主要位於各大主要城市的近郊，預計該等近郊區域將成為新人口集中區。由於中國不斷推進城市化進程及市中心不斷擴張，本集團選定用作發展的近郊一般已劃入不斷擴大的城市邊界一段時間，公共交通便利且城市基礎設施配備齊全。例如，本集團於二零零四年收購用於開發長沙陽光100國際新城的土地所在長沙岳麓區，自收購以來已有相當發展，根據地區政府紀錄，二零零四年至二零一二年區內人口已翻倍。
- 開發複合性社區時，本集團致力滿足目標客戶群的消費需求，以讓彼等培養都市化的生活方式。故此，本集團在社區加入各種商用物業（包括大型商場及其他具備都市生活功用的設施）配合住宅物業。根據中國指數研究院的資料，二零一二年十二月三十一日本集團11個已完成或在建複合性社區中，⁽¹⁾按建築面積計算的商用部分對住宅部分比例為12.6%，遠遠高於鄰近發展項目的比例⁽²⁾。尤其是，成都陽光100米婭中心的比例超過30%。因此，本集團複合性社區不僅滿足了區內居民的生活及消費需求，亦滿足了周邊區域居民的需求，因而形成自身新城市人口集中區。

附註：

- (1) 包括天津陽光100國際新城、柳州陽光100經典時代、瀋陽陽光100國際新城一期與二期、瀋陽陽光100果嶺公館、成都陽光100米婭中心、無錫陽光100國際新城、長沙陽光100國際新城、武漢陽光100大湖第、東營陽光100城市麗園、清遠芒果小鎮及桂林灘江小鎮。
- (2) 中國指數研究院從5公里範圍內二零一二年合約銷售建築面積逾10,000平方米的同類型物業抽樣計算得出，已就室內裝修及裝飾成本變動作出調整。

業 務

我們相信開發複合性社區獨特的業務模式有助提高定價及聲譽。營業紀錄期間，本集團複合性社區的平均售價穩定增長，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月(未計及停車場)分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元及每平方米人民幣7,308.6元。

國內公認的品牌加上新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，受目標客戶廣泛認可

本集團專注培養中國新興中產階級及白領專業人士都市化的生活方式。本集團認為，國內公認的品牌陽光壹佰結合新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，令本集團於中國(尤其於目標客戶中)享有較高知名度及忠誠度。例如，截至二零一二年十二月三十一日止年度，按物業單位計，本集團總合約銷售額的24%來自現有客戶或由現有客戶推薦的新客戶；同年就武漢、成都、無錫及柳州四個城市的合併總合約銷售額而言，有關比例為30%。

本集團已憑藉品牌聲譽及優質物業榮獲多項獎項表彰：

- 本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一。
- 本集團於二零零四年至二零零八年和二零一零年至二零一一年獲世界品牌實驗室評為「中國500最具價值品牌」之一。
- 本集團於二零零四年至二零一一年獲經濟觀察報及其他媒體評為「中國藍籌地產企業」之一。
- 本集團於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一。
- 本集團於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

全國跨區域佈局及切合本集團物業發展的大量有發展潛力且大部分以低成本取得的土地儲備

本集團相信，我們的全國跨區域佈局及大量有發展潛力的土地儲備。截至二零一三年十一月三十日，本集團於15個城市合共擁有應佔建築面積約11.7百萬平方米的土地儲備，其中約7.2百萬平方米(即61.8%)位於二線城市，約4.5百萬平方米(即38.2%)位於選定的三線城市。本集團相信，由於是項舉措可降低本集團對個別地區或城市類別的依賴，故本集團可

受惠於均衡區域佈局。本集團相信，本集團的良好聲譽及穩健的往績紀錄有助本集團獲得市中心、近郊及規劃日後市中心等迅速發展地段的發展地盤。

本集團制定針對性土地收購政策，僅收購本集團認為有潛力發展為本集團專營的兩類物業的土地。截至二零一三年九月三十日，本集團開發中或持作未來開發的土地儲備平均成本為每平方米人民幣629元。由於本集團較早進駐目標城市，且擁有廣泛認可的品牌並展現成熟執行能力，加上當地政府認為本集團的發展項目有助推動鄰近地區的商業活動，加速城市發展，故本集團通常可按較優惠的價格取得土地。本集團所收購地塊通常在各自的鄰近地區中規模較大，由於收購規模大及議價能力較強，使我們的土地收購成本較低。除獨力收購外，本集團亦通過合營公司與其他開發商收購土地使用權。

業 務

下表列示本集團截至二零一二年十二月三十一日按指定地區劃分的發展中或持作未來發展物業土地儲備之其他詳情：

本集團項目	總規劃 建築面積	土地收購 總成本	平均土地 收購成本 ⁽¹⁾	平均售價 ⁽²⁾	鄰近土地 平均成本 ⁽³⁾	鄰近項目 平均 規规划建设 面積 ⁽⁴⁾
	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(平方米)
瀋陽陽光100國際新城	2,472,489	1,554	628	6,074	2,513	49,855
瀋陽陽光100果嶺公館	269,765	215	798	7,796	1,029	203,644
濰坊陽光100城市廣場	1,595,143	1,406	881	9,142	784	110,230
東營陽光100城市麗園	523,201	256	490	4,809	699	103,945
煙台陽光100城市廣場二期	361,347	641	1,773	不適用 ⁽⁵⁾	1,044	69,023
長沙陽光100國際新城	1,417,061	755	533	5,065	2,223	160,913
重慶陽光100國際新城	1,663,705	2,841	1,707	4,518	4,790	421,548
無錫陽光100國際新城	2,603,949	1,058	406	6,279	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾
成都陽光100米婭中心	332,487	582	1,752	10,147	4,329	81,949
成都鑫勝源項目	20,000	20	1,012	不適用 ⁽⁵⁾	2,507	69,275
武漢陽光100大湖第	846,549	313	370	7,591	2,052	136,220
清遠芒果小鎮	3,371,897	316	94	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾
桂林灕江小鎮	78,255	14	184	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾
南寧陽光100城市廣場二期	92,230	92	986	不適用 ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾
柳州陽光100城市廣場	717,748	177	246	6,943	2,443	87,277

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

- (1) 按土地收購總成本除以總建築面積計算。
- (2) 截至二零一二年十二月三十一日按平均售價(不包括停車場)計算。
- (3) (i)本集團項目土地2公里範圍內；(ii)二零一零年至二零一二年期間通過公開招標、拍賣或掛牌出讓出售；(iii)作住宅用途(包括僅作住宅用途及可作住宅用途的多用途地塊)地塊的平均成本。中國指數研究院根據各地方部門披露的公開信息所得土地交易數據計算而得。

- (4) 基於按上述附註3所載標準確定的相同地塊，中國指數研究院按其他開發商之該等地塊的總規劃建築面積除以項目數目計算。
- (5) 相關項目持作未來開發。
- (6) 相關項目尚未產生收益。
- (7) 無數據。

管理團隊經驗豐富、成員穩定、獨具慧眼並專注執行，確保本集團長期發展

本集團高級管理層平均擁有逾10年中國房地產行業經驗。二十世紀九十年代早期中國過渡至市場經濟時本行業隨之轉型，本集團創辦人兼主席易小迪先生是業內早期領頭人之一。本集團常務副總裁范小冲先生協助易先生監管本集團日常營運，亦在中國房地產行業積累近20年經驗。本集團高級管理層成員背景各異，曾於中國房地產公司、國際公司及專業服務公司任職。本集團認為，不同背景豐富管理層的行業及業務管理經驗，提高執行業務計劃的能力，相信可提高本集團於中國房地產市場開發客戶所要求物業項目的能力，創造滿意的投資回報。本集團十分重視人才留任及團隊建設，為僱員設立系統培訓及晉升機制，並定期為管理層成員提供培訓課程，致力內部培養日後的高級行政人員。因此，本集團高級管理團隊相對穩定，平均服務本集團約10年。

全國管理平台、集中銷售與市場推廣團隊以及與業務夥伴的長期關係，有助本集團在全國各地進行多個開發項目

本集團有逾十年在中國各地擴展、發展及管理物業的經驗。本集團已設立集中的全國管理平台，相信可讓本集團快速套用自身商業模式並有效進入新地區。本集團總部的管理團隊透過中央管理平台，可密切監督項目進展並迅速應對當地市場變化。因此，本集團能在全國16個城市快速重複物業開發並交付優質物業。

本集團委聘銷售及市場推廣團隊，集中管理並在全國範圍內調配。於最後可行日期，本集團的銷售及市場推廣團隊包括2,278名人員。該團隊考慮不同地區的項目團隊的要求及建議，制定銷售策略並協調全國的市場推廣活動。本集團認為集中的銷售及市場推廣團隊對確保優質客戶服務及執行銷售計劃時保持一致相當重要。例如，本集團於二零一三年五月十二日啟動預售清遠芒果城前，組織包括從清遠本地招募的95名銷售人員及其他九個項目公司的140名資深銷售人員的銷售團隊。我們提供為期兩個月的專業培訓和預習，提高團

隊的銷售技巧，加深彼等對項目及當地房地產市場的認識。因此，於開售當日228個可供出售單位中我們接獲222個訂單，其後確認為209個。

本集團與知名建築師、承包商及投資者建立長久夥伴關係以配合全國擴展。本集團與DCM、安藤忠雄及SHL等著名國際建築公司合作，協助將本集團的建築見解及理念轉化為具有自身特色的設計。本集團亦與中國建築工程總公司等中國領先全國性或區域承包商合作。此外，本集團具備與兗礦、天津農墾集團和廣西交通投資集團有限公司等中國大型企業合作的豐富經驗，相信提高了我們獲取融資、項目開發及其他機遇的能力。另外，本集團認為Warburg Pincus聯屬公司作為財務投資者的參與及支持提高了我們管理的效率及透明度，相信長久而言對我們有利。

本集團的策略

本集團旨在成為中國二三線城市多用途大型商業綜合體及複合性社區的最大且最盈利的開發商之一。為實現該目標，我們計劃實行以下策略：

繼續在二三線城市的中心地段開發多用途商務綜合體

根據中國指數研究院的資料，中國的城市化進程預期仍會維持快速發展，本集團相信將繼續帶來在中國二三線城市開發房地產的機會。特別是，由於迄今為止中國較不發達的二三線城市快速擴展，因此我們認為該等城市對新興商業中心區的多用途物業有持續需求。本集團計劃利用在二三線城市的穩固地位、先機優勢及品牌知名度不斷開發多用途商務綜合體成為當地地標。憑藉本集團開發多用途商務綜合體累積的知識及經驗，相信能提高在已有業務或有待進軍的二三線城市中心地段的市場份額。本集團相信將能夠選擇進軍中國全國範圍內有巨大發展潛力且經濟增長快速的二三線城市。

繼續在中國一線及大型二線城市的近郊區開發複合性社區

由於中國的市區不斷擴展，本集團認為中國一線及大型二線城市的近郊區將持續為我們帶來開發機遇。本集團相信開發複合性社區可讓我們提高開售價並維持較高利潤率。因此，本集團致力於在該等郊區開發有獨特風格的複合性社區，在開發項目設立商業配套設施，為客戶帶來現代、便利及大都會生活方式。

提高營運實力，以最大化客戶價值及品牌溢價

由於銷售溢價佔據相當份量的盈利，本集團計劃持續出售而非持有較高比例的已開發物業，以不斷增加收入及提升盈利能力。本集團計劃利用本身的中央管理平台為客戶提供質素一致的服務及沿用我們管理現有項目的經驗。本集團認為能否享有物業價值對我們商業物業的買家相當重要，因此擬不斷追求成功業務模式，強調在物業組合中加入大型零售區域，並計劃繼續以「商業街」的模式（如適用）開發該等零售物業。我們將致力吸引更多知名的優秀酒店管理機構及零售商進駐我們的物業，同時著手發展自有零售品牌。本集團相信該等措施將提升客戶價值及我們的品牌知名度。

不斷加強企業文化、重視物業設計創新及加強我們「以人為本」的管理理念

本集團計劃不斷加強以「以人為本」的管理理念為核心的企業文化，並持續追求物業設計的創新。透過在本集團的整體規劃及監督下，持續給予項目團隊有關項目管理的重大酌情權，本集團相信將持續為客戶提供所需創新物業。此外，透過給予僱員市場標準報酬及推行現金、紅股與晉升等獎勵機制，本集團相信將繼續讓僱員利益與我們的利益保持一致，提高彼等對本公司的忠誠度。

繼續實行審慎的土地收購策略

本集團擬繼續實行審慎的土地收購策略，專注於具增長潛力的城市及地段中土地定價合理的大幅土地，參考物業售價將土地成本保持在可接受水平。根據中國指數研究院的資料，中國約有67個二三線城市符合我們的選擇標準，可供我們選擇開發用地的城市很多。具體而言，本集團擬專注在中國三線城市中心地段的合適土地上開發多用途商務綜合體，在中國二線城市規劃為城市邊界的近郊開發複合性社區。本集團計劃在未來五年將計劃作多用途商務綜合體的土地儲備比例提高至約50%或以上，而二零一三年十一月三十日則為45.2%。

本集團認為，我們按理性準則收集全面信息並與地方政府及其他合作夥伴建立良好關係，繼續遵循土地收購策略，相信日後可補充有發展潛力的大型低成本土地儲備。首先，我們會繼續根據內部團隊及外部顧問的專業建議作出審慎的市場分析及合理的業務判斷。我們的規劃及發展部門會定期監察20個重點城市的房地產發展及追蹤當地的土地供應政策

與主要交易。我們亦與專業的第三方顧問建立了長期關係，掌握最新的政策動向及市場資訊。其次，我們會繼續積極與目標城市及地區的地方當局溝通，向彼等展示我們的發展有利於當地社區，建立互信合作關係。我們亦會與規模較小但更了解當地市場且所持土地使用權位置優越的地方合作夥伴一同發展並維持合作關係，以收購彼等的土地或通過收購獲得彼等持有的土地。再者，我們會繼續保持最為重要的審慎原則，避免以我們以為過高的價格收購土地。

不斷加快資產週轉及提高盈利能力

本集團計劃透過縮短開發與銷售週期不斷加快兩個主要物業系列的資產與現金週轉，尤其是複合性社區，以降低成本及提高盈利能力。具體而言，本集團擬繼續利用品牌知名度加快銷售及沿用過往成功的開發經驗縮短整體開發週期。

本集團計劃持續利用複合性社區開發項目所得現金流量，撥付需更多投資但回報更高的多用途商務綜合體的開發資金。

本集團的房地產開發項目

概覽

二零一三年十一月三十日，我們的房地產開發項目組合包括25個處於不同發展階段的項目，遍佈中國15個城市，包括天津、重慶、武漢、長沙、南寧、瀋陽、濟南、成都、無錫、煙台、東營、柳州、桂林、濰坊及清遠。我們的房地產開發項目分為(i)已完成項目、(ii)在建物業及(iii)持作未來發展物業三類。截至二零一三年十一月三十日，我們已累計完成開發總建築面積8.1百萬平方米。同日，按我們25個現有項目的應佔建築面積計算，我們的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)已完成尚未出售物業及已完成持作投資物業約1.2百萬平方米、(ii)在建物業約2.4百萬平方米及(iii)持作未來發展物業約8.1百萬平方米(包括歸我們應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，或會有別於其他開發商的分類。我們的物業分類不可與本售股章程附錄四所載物業估值報告或附錄一所載本集團會計師報告的物業分類直接比較，但該等分類對已獲發土地使用權證物業的處理方式相似。我們將具土地使

業 務

用權證的物業歸類為在建物業，而附錄四所載物業估值報告指定該等物業的市值，附錄一所載本集團會計師報告則於資產負債表將其呈列為具土地使用權的資產。

下表載列我們的物業分類與物業估值報告及會計師報告的對應物業分類：

本售股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">• 已完成物業，即已取得竣工驗收證明書的物業（包括已出售的已完成物業）	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 持作投資的物業權益• 第二類 — 持作銷售及估用的物業權益（不包括業權已轉讓的已完成物業）	<ul style="list-style-type: none">• 持作出售之已落成物業（不包括已出售的已完成物業）• 投資物業
<ul style="list-style-type: none">• 在建物業，即已取得土地使用權證但尚未取得竣工驗收證明書的物業	<ul style="list-style-type: none">• 第三類 — 所持在建物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 在建物業
<ul style="list-style-type: none">• 持作未來發展物業，即尚未取得土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或項目公司股權轉讓協議的物業	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 持作投資的物業權益• 第四類 — 持作未來發展的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 在建投資物業• 就尚未取得土地使用權證的項目產生的開支，於流動資產呈列為預付款項、按金及其他應收款項

本售股章程的地盤面積資料根據下列基準計算：

- 在取得土地使用權證的情況下，相關項目的地盤面積資料指有關土地使用權證載列的地盤面積資料；及
- 在尚未取得土地使用權證的情況下，相關項目的地盤面積資料指項目有關土地出讓合同或有關政府許可載列的地盤面積資料，惟不包括指定作道路及社區休閒區等公共基礎設施的面積。

本售股章程的建築面積資料根據下列基準計算：

- 對於已完成項目，倘我們已取得竣工驗收合格證明或建設工程規劃許可證，有關項目的已完成建築面積資料指竣工驗收合格證明或建設工程規劃許可證載列的已完成建築面積，或我們的內部紀錄及估計；

業 務

- 對於在建項目，倘我們已取得建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證，有關項目的在建建築面積資料指有關許可證載列的建築面積，倘尚未獲得該等許可證，則為我們的內部紀錄及估計；
- 倘我們已取得項目的商品房預售許可證或建設工程規劃許可證，可售建築面積資料指該等許可證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得房屋所有權證但已取得施工許可證，有關項目的總建築面積資料指施工許可證中載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得項目的施工許可證但已取得建設工程規劃許可證，有關項目的總建築面積資料指建設工程規劃許可證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得項目的建設工程規劃許可證但已取得土地使用權證，有關項目的總建築面積資料指土地使用權證載列的總建築面積；及
- 倘我們尚未取得土地使用權證但已簽訂土地出讓合同，有關項目的總建築面積資料指土地出讓合同載列的總建築面積。

由於我們的項目通常包含多期連續發展，因此一個項目可能包括已完成、在建或持作未來發展等不同階段的多個項目期。

業 務

下表載列二零一三年十一月三十日本集團的房地產發展項目詳情：

項目	地點	地盤面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期	已完成				在建			持作未來發展			應佔 資本值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔權益 (%)	物業 估值報告參考 估價編號) (物業編號)
				已建成 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未出售的 可出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	持作投資的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	在建 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	未取得土地 使用權 ⁽⁸⁾ (建築面積 平方米)				
I. 多用途商業綜合體																
1. 南寧陽光100城市廣場	南寧	37,108 ⁽⁸⁾	二零一五年 二零零五年	122,419 122,419	88,258 88,258	16,919 16,919	6,732 6,732	— —	— —	— —	92,230 —	— —	— —	414.0	100%	12,29,60
1.1 一期 ⁽⁹⁾																
1.2 二期																
2. 南寧陽光100上東國際 ⁽¹⁾	南寧	36,737	二零九年 一九九七年	229,190 36,465	168,026 9,116	54,319 2,751	— 22,791	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	26% ⁽⁶⁾	28
3. 廣通空中花園 ⁽¹⁾	南寧	10,009	二零九年	219,489	139,477	33,479	46,533	—	—	—	—	—	—	—	100% ⁽⁶⁾	352.1
4. 煙台陽光100城市廣場	煙台	54,925	二零八年 二零九年	219,489 —	139,477 —	33,479 —	46,533 —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	100% ⁽⁶⁾	1,635.9
4.1 一期 ⁽⁹⁾																
4.2 二期																
5. 瀋陽陽光100西街廣場 ⁽¹⁾	陽明	10,760	二零七年	22,943	10,222	—	12,421	—	—	—	—	—	—	—	75% ⁽⁶⁾	67.8
6. 柳州陽光100城市廣場	柳州	125,383	二零三年 二零九年	372,641 280,023	372,641 206,760	73,517 17,058	23,470 6,693	138,480	92,453	49,946	—	—	—	—	75% ⁽⁴⁾	1,679.3
6.1 一期																
6.2 二期																
6.3 三期																
6.4 四期																
7. 濰坊陽光100城市廣場	濰坊	186,091	二零八年 二零四年	— —	— —	— —	— —	138,480 175,729 ⁽¹⁰⁾	92,453 180,920 ⁽¹⁰⁾	49,946 83,374	— —	— —	— —	— —	100%	1,582.4 ⁽¹¹⁾
7.1 一期																
7.2 二期																
7.3 三期																
7.4 四期																
7.5 五期																
8. 重慶陽光100國際新城	重慶	328,307	二零八年 二零三年	629,545 629,545	523,293 523,293	35,445 35,445	19,724 19,724	153,188 21,888	118,447 118,447	49,946 —	— —	— —	— —	— —	100% ⁽⁴⁾	4,548.5 ⁽¹¹⁾
8.1 一期																
8.2 二期A、D、G及H區																
8.3 二期B、C、E、F及S區																
9. 瀋陽陽光100國際新城(三期)	瀋陽	666,667 ⁽¹⁵⁾	二零八年 二零八年	— —	— —	— —	— —	250,048	249,788	44,678	—	—	—	—	100%	745,0 ⁽¹¹⁾
10. 濟南陽光100國際新城	濟南	648,876	二零七年	1,476,335	1,163,423	180,566	70,203	188,115	146,263	122,281	—	—	—	49%	1,585.2	
II. 綜合性社區																
11. 天津陽光100國際新城 ⁽¹⁾	天津	372,770	二零二年 二零七年	987,620 106,246	714,509 82,108	203,095 10,603	17,543 2,598	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	86% 51% ⁽¹⁰⁾	1,010.5 21.8
12. 南寧陽光100山龍園 ⁽¹⁾	南寧	78,481	二零七年	125,262	118,332	800	2,904	—	—	—	—	—	—	—	50% ⁽¹⁰⁾	10.7
13. 南寧陽光100澳洲麗園 ⁽¹⁾	南寧	37,573	二零二年	70,515	69,672	—	843	—	—	—	—	—	—	100%	4.4	
14. 南寧陽光100歐景庭園 ⁽¹⁾	南寧	20,647	二零二年	233,610	214,426	1,434	1,120	—	—	—	—	—	—	100%	14.8	
15. 柳州陽光100經典時代 ⁽¹⁾	柳州	123,829	二零八年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.26
16. 瀋陽陽光100國際新城	瀋陽	666,667 ⁽¹⁵⁾	二零四年 二零七年 二零四年	872,454 384,932 487,522	648,803 312,292 336,511	117,558 55,608 61,950	47,863 — 47,863	282,562	269,025	190,167	—	—	—	—	100%	2,240.7
16.1 一期																
16.2 二期																

業 務

項目	地點	地盤面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期	已完工				在建				持作未來發展				物業 估值報告參考 (物業編號)
				已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	尚未出售的 可出租 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	持作投資的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	在 建 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	未取得土地 使用權 ⁽⁸⁾ (建築面積 平方米)	本集團 應佔權益 (%)	應佔 資本值 (人民幣 百萬元)		
17. 瀋陽陽光100果嶺公館.....	瀋陽	100,000	二零一五年	—	—	—	—	136,515	133,399	25,760	133,250	—	—	51% ⁽¹⁾	429.4	38,54
17.1 一期.....			二零一三年	—	—	—	—	130,865	127,749	25,760	—	—	—	—	—	—
17.2 二期與三期.....			二零一五年	—	—	—	—	5,650	5,650	—	133,250	—	—	—	—	—
18. 成都陽光100米樂中心.....	成都	59,971	二零一五年	—	—	—	—	143,977	133,374	—	—	—	—	100% ⁽¹⁾	1,883.2	35,40
18.1 一期.....			二零一三年	189,697	128,839	53,304	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18.1 二期.....			二零一五年	189,697	128,839	53,304	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18.2 二期.....			二零一五年	—	—	—	—	143,977	133,374	—	—	—	—	—	—	—
19. 無錫陽光100國際新城.....	無錫	1,235,308	二零一五年	—	—	—	—	389,136	353,075	156,791	1,144,528	—	—	100% ⁽¹⁾	3,964.9	32,50,65
19.1 一期.....			二零一六年	1,070,285	791,204	197,733	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.2 二期.....			二零一六年	563,747	439,106	108,334	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.3 三期.....			二零一二年	337,273	271,628	33,304	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.4 四期.....			二零一三年	43,170	7,423	14,964	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.5 五期.....			二零一五年	126,095	73,046	40,931	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.6 六期.....			二零一七年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19.6 六期.....			二零一七年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20. 長沙陽光100國際新城.....	長沙	602,700	二零一六年	726,369	600,011	96,524	—	320,581	298,097	190,788	370,111	—	—	100% ⁽¹⁾	2,536	22,36,55
20.1 一期.....			二零一六年	235,659	188,405	42,735	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20.2 二期.....			二零一七年	338,614	271,240	49,497	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20.3 三期.....			二零一四年	152,096	140,365	4,291	—	320,581	298,097	190,788	370,111	—	—	—	—	—
20.4 四期.....			二零一六年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21. 武漢陽光100大湖第.....	武漢	293,304	二零一六年	205,780	175,735	14,935	—	203,745	203,335	88,639	437,023	—	—	100% ⁽¹⁾	1,447.0	31,49,64
21.1 一期.....			二零一二年	102,545	98,438	4,079	—	101,490	101,848	55,083	—	—	—	—	—	—
21.2 二期.....			二零一四年	—	—	—	—	102,255	101,487	33,556	—	—	—	—	—	—
21.3 三期.....			二零一三年	103,236	77,298	10,856	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21.4 四期.....			二零一六年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21.5 五期.....			二零一六年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22. 東營陽光100城市麗園.....	東營	343,963	二零一六年	228,457	182,413	35,755	2,225	147,629	126,010	83,466	437,023	—	—	100% ⁽¹⁾	967.3	6,24,43,58
22.1 一期.....			二零一六年	136,756	125,891	2,905	2,225	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22.2 二期.....			二零一四年	91,702	56,522	32,850	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22.3 三期.....			二零一六年	—	—	—	—	71,240	67,556	55,074	—	—	—	—	—	—
23. 清遠芒果小鎮.....	清遠	915,538	二零一八年	—	—	—	—	76,389	58,455	30,392	147,116	—	—	—	—	—
23.1 一期.....			二零一六年	—	—	—	—	254,832	249,952	83,465	3,117,065	—	—	55%	1,030.2	47,62
23.2 二期.....			二零一五年	—	—	—	—	108,555	104,449	56,128	—	—	—	—	—	—
23.3 三期.....			二零一六年	—	—	—	—	146,277	145,503	27,337	1,158,024	—	—	—	—	—
24. 桂林灕江小鎮.....	桂林	62,137	二零一八年	—	—	—	—	2,625	2,571	—	—	—	—	75%	23.2	46,61
25. 成都鑫勝源項目.....	成都	10,516	二零一五年	—	—	—	—	—	—	—	20,000	—	—	100%	8.5	5,6
總計		6,361,600		8,131,949	6,200,459	1,128,738	276,970	2,787,162	2,560,711	1,123,357	9,853,018	2,823,702	—	—	—	—
應佔建築面積		5,383,532		6,806,136	5,187,771	944,099	227,013	2,474,381	2,284,516	998,325	8,069,574	2,796,011	—	—	—	—

附註：

- (1) 我們計劃出售項目的可出售面積大多已售出。
- (2) 根據有關政府部門所發出相關竣工驗收合格證明、建設工程規劃許可證所列數字或本集團內部紀錄與估計計算。已完成建築面積未必等於「已售建築面積」、
「尚未出售的可出售建築面積」及「持作投資的可出租建築面積」之和，因為部分區域(例如若干配套設施所佔區域)不可出售或不可出租。
- (3) 根據本集團內部紀錄及估計計算。
- (4) 尚未出售的可出售建築面積大多是一般需較長時間出售的停車場。除停車場及自有酒店外，本集團97.3%的可出售建築面積已售出。
- (5) 根據有關政府部門所發出相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證所列數字或本集團內部紀錄與估計計算。在建築面積未必等於「可出售／可出租建築面積」與「預售建築面積」之和，因為「預售建築面積」屬於「可出售／可出租建築面積」。
- (6) 根據商品房預售許可證或建設工程規劃許可證(如未取得預售許可證)所列數字計算。
- (7) 根據商品房預售許可證所列數字或本集團內部紀錄及估計(如未取得預售許可證)計算。
- (8) 該數據為南寧陽光100城市廣場(不可按期劃分)所有階段的總地盤面積。
- (9) 該項目由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，而本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。
- (10) 該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與當地合夥人組建當地合夥人合作開發，本集團擁有與合夥人協定的應佔權益。我們不再以該方式與業務夥伴合作開發項目。
- (11) 本集團所持該項目的若干股權在訂立若干信託融資安排時轉讓或質押予信託公司。請參閱本售股章程第329頁「財務資料—債務—貸款及借貸」。
- (12) 相關建設工程規劃許可證所列建築面積少於相關預售許可證所列可售建築面積，主要是由於有關政府部門將陽台建築面積折半計算所致。
- (13) 預計動工日期為二零一五年十二月。
- (14) 預計動工日期為二零一四年五月一日。
- (15) 該數據為瀋陽陽光100國際新城(不可按期劃分)所有階段的總地盤面積。
- (16) 動工日期為二零一三年九月六日。
- (17) 尚未取得土地使用權證的區域未予估值。對於因獲得有關證書而獲賦予的額外商業價值，請參閱本售股章程附錄四所載物業估值報告相關段落。

業 務

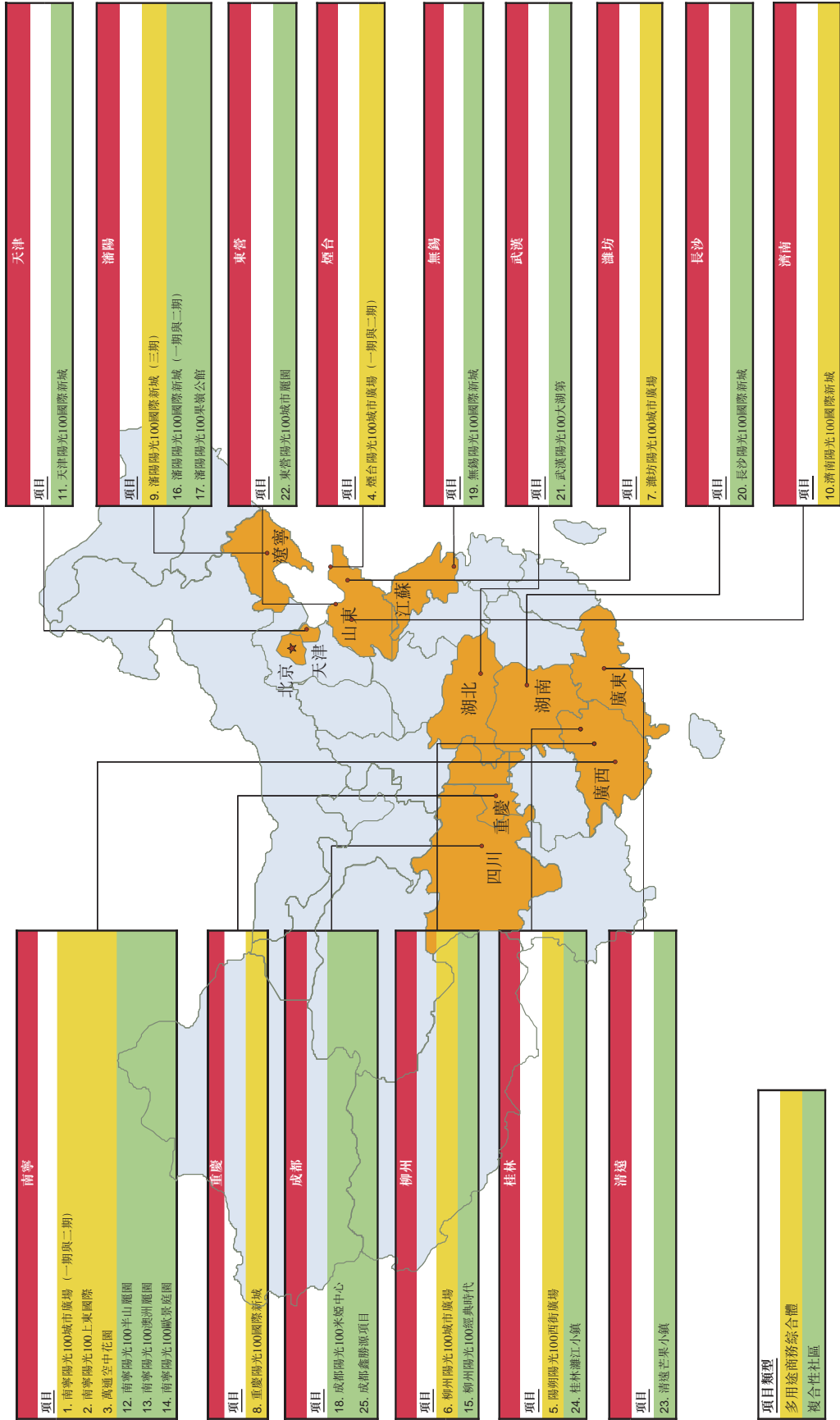
本集團將物業開發分為多用途商務綜合體及複合性社區兩個系列。本集團將此分類作為兩個系列物業開發不同選址、開發規劃設計及市場定位策略的重要內部指引。本集團大多數多用途商務綜合體位於中國二三線城市中心地段，而大多數複合性社區則位於中國一二線城市近郊。我們發展的兩個系列物業均包括住宅、零售、辦公室、酒店及其他物業組合。本集團大多數多用途商務綜合體非住宅部分(零售、辦公室或酒店)的建築面積佔比超過25%，且三種非住宅物業類型中至少包含兩種，而大多數複合性社區非住宅部分的建築面積佔比低於10%，且三種非住宅物業類型中包含不超過一種。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級及白領專業人士。下表載列二零一三年十一月三十日按本集團應佔的建築面積計算該等物業類型的若干主要資料：

	已完成建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	持作未來發展 建築面積 (平方米)
多用途商務綜合體	2,242,799	775,002	4,111,770
住宅	1,448,678	429,477	1,864,892
零售	263,889	102,383	741,246
辦公室	152,787	72,437	297,751
酒店	50,074	—	192,086
停車場	294,922	135,869	988,840
其他	32,450	34,837	26,955
複合性社區	4,563,337	1,699,379	3,957,804
住宅	3,456,365	1,150,792	2,477,730
零售	193,039	140,375	500,352
辦公室	—	—	43,328
酒店	—	5,077	32,216
停車場	815,444	361,701	833,578
其他	98,490	41,434	70,599
總計	6,806,136	2,474,381	8,069,574
住宅	4,905,043	1,580,268	4,342,623
零售	456,927	242,758	1,241,598
辦公室	152,787	72,437	341,079
酒店	50,074	5,077	224,303
停車場	1,110,366	497,569	1,822,418
其他	130,939	76,271	97,554

零售物業方面，本集團已在多個項目(包括多用途商務綜合體與複合性社區)建造「商業街」。根據該模式，為進行更大發展，本集團開發配有獨立零售商舖的步行街或街區，出售或出租予各類零售業務運營商。通過將零售業務集中於一個公開而明確的空間，本集團相信該模式有助於吸引人群及提升消費者體驗，因而對零售物業價值有益。

本集團項目的描述

下圖顯示二零一三年十一月三十日我們25個物業發展項目與總部的地理位置：



I. 多用途商務綜合體

1. 南寧陽光100城市廣場



南寧陽光100城市廣場位於廣西壯族自治區首府南寧青秀區民族大道的黃金地段。該項目為多用途商務綜合體，設有高級零售店舖及辦公室、酒店和住宅大廈。

該項目的佔地總面積約為37,108平方米。對於該項目一期，截至二零一三年十一月三十日本集團已完成開發總建築面積約122,419平方米，其中本集團已售可出售建築面積約88,258平方米，餘下可出售建築面積約16,919平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約6,732平方米。

截至二零一三年十一月三十日，該項目二期規劃總建築面積約為92,230平方米。建設計劃尚在討論中。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣92百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣217百萬元。該項目總地價約為人民幣90.9百萬元，截至二零一三年十一月三十日已支付約人民幣54.0百萬元。

本集團於二零零三年八月動工興建該項目。該項目由廣西萬通開發。

2. 南寧陽光100上東國際



南寧陽光100上東國際位於南寧的主要大道，處於東盟(東南亞國家聯盟)商業區附近，該處有眾多商業服務、零售及其他商業項目。該項目為多用途商務綜合體，設有三幢16至18層的住宅大廈、酒店、高級寫字樓及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為36,737平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約229,190平方米，其中本集團已售可出售建築面積約168,026平方米，餘下可出售建築面積約54,319平方米尚未出售。

本集團於二零零六年十月動工興建該項目，已於二零零九年七月完工。南寧陽光100上東國際由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。

3. 萬通空中花園

萬通空中花園位於南寧市人民西路黃金地段，毗鄰輪渡碼頭，距火車站僅5分鐘路程。該項目為多用途商務綜合體，設有住宅大廈及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為10,009平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約36,465平方米，其中本集團已售可出售建築面積約9,116平方米，餘下可出售建築面積約2,751平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約22,791平方米。

本集團於一九九五年四月動工興建該項目，已於一九九七年一月完工。該項目由廣西萬通開發。

4. 煙臺陽光100城市廣場



煙台陽光100城市廣場位於山東省煙台芝罘區煙台火車站附近。該項目為多用途商務綜合體，設有海景寫字樓、住宅大廈、零售商舖、酒店及停車場。

該項目一期的佔地總面積約為28,500平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約為219,489平方米，其中本集團已售可出售建築面積約139,477平方米，餘下可出售建築面積約33,479平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約46,533平方米。

該項目二期的佔地總面積約為26,425平方米，規劃總建築面積約為361,347平方米。建設計劃尚在討論中。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣341百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣2,102百萬元。該項目總地價約為人民幣640.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已支付約人民幣282.6百萬元。根據物業估值報告所示，預計獲得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,419.5百萬元。

本集團於二零零六年五月動工興建該項目。該項目由煙台銀都開發。

該項目榮獲新浪網與中國民生銀行頒發的2006–2007年度煙臺最具影響力大獎及齊魯晚報授予的2007年度齊魯地產風尚地標建築稱號。

5. 陽朔陽光100西街廣場



陽朔陽光100西街廣場位處廣西壯族自治區桂林旅遊勝地陽朔縣的黃金地段。該項目為商業發展項目，設有渡假酒店、酒吧、商業中心及配套設施。

該項目的佔地總面積約為10,760平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約22,943平方米，其中本集團已售可出售建築面積約10,522平方米，持作投資的可出租建築面積約12,421平方米。

本集團於二零零四年六月動工興建該項目，已於二零零七年十二月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧美之達組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目75%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤投資成本及利潤與承擔責任。該項目以本集團名義建設及推廣，但實際由雙方代表共同管理經營。

6. 柳州陽光100城市廣場



柳州陽光100城市廣場位於廣西壯族自治區第二大城市兼工業中心柳州城中區的黃金地段。該項目將開發為多用途商業綜合體，預期竣工後設有酒店、高級寫字樓、購物商場及住宅大廈。該項目毗鄰市政府大樓、市政廣場、市公園及電視台，預期將成為柳州商業中心區一部分。

業 務

該項目佔地總面積約為125,383平方米，規劃總建築面積為717,748平方米，包括零售空間約132,805平方米、酒店約27,756平方米、寫字樓約186,267平方米及住宅空間約283,157平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約579,268平方米。該項目於二零零七年四月開始預售。截至二零一三年十一月三十日，已預售及已售總建築面積為422,587平方米，總合約銷售額達人民幣3,570.7百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	辦公室	17,810	二零零七年二月至二零零九年六月
	零售	33,332	
	住宅	149,246	
	停車位	30,123	
二期.....	辦公室	68,241	二零零七年十一月至二零一零年四月
	零售	23,159	
	酒店	27,756	
	停車位	17,921	
三期.....	零售	4,840	二零零八年四月至二零一零年一月
	住宅	74,715	
	停車位	22,484	
四期.....	辦公室	40,325	二零一二年九月至二零一三年十月
	零售	34,894	
	停車位	17,234	
	總計	562,081	

該項目的總地價約為人民幣176.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣602百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣98百萬元。

該項目現正由柳州陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,679.3百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零零七年十二月獲柳州市建設委員會及柳州市房地產博覽會頒授最佳建築風格樓盤獎，於二零一零年獲柳州市房地產博覽會頒授柳州精品樓盤獎，於二零一二年十二月獲柳州市房地產業協會及柳州日報頒授二零一零年度柳州最受期待樓盤獎，並於二零一二年獲最具影響力品牌企業稱號。

業 務

7. 濰坊陽光100城市廣場

濰坊陽光100城市廣場位於山東省歷史文化豐富多彩的沿海城市濰坊的中心商業區一環路，鄰近該市火車站及公共汽車站。該項目將開發為多用途商務綜合體，預期竣工後設有兩座服務式公寓、一座寫字樓、兩座商業大廈及三座住宅大廈。

該項目佔地總面積約為186,091平方米，規劃總建築面積為1,595,143平方米，包括零售空間約304,906平方米、渡假酒店及服務式公寓約31,570平方米、寫字樓約237,740平方米及住宅空間約562,405平方米。該項目於二零一一年五月開始預售。截至二零一三年十一月三十日，已預售及出售總建築面積為85,374平方米，總合約銷售額達人民幣756.5百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租	實際／計劃建築期
		總建築面積 (平方米)	
一期.....	辦公室	23,342	二零一一年一月至二零一四年二月
	零售	40,723	
	住宅	88,593	
	停車位	28,263	
二期.....	辦公室	137,354	二零一四年四月至二零一四年十二月
	零售	94,237	
	酒店	31,570	
	住宅	45,523	
	停車位	88,760	
三期.....	零售	75,388	二零一四年八月至二零一六年三月
	住宅	182,994	
	停車位	220,000	
四期.....	辦公室	73,860	二零一四年六月至二零一六年十月
	零售	87,312	
	住宅	115,483	
	停車位	83,500	
五期.....	零售	10,056	二零一五年五月至二零一八年三月
	住宅	135,378	
	停車位	38,000	
	總計	1,600,336	

預計該項目的總地價約為人民幣1,405.6百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣329.1百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣921百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣6,245百萬元。

該項目現正由濰坊陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,582.4百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的

權益。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,036.0百萬元。

該項目獲濰坊市奎文區政府頒授二零一一年度濰坊最受歡迎地標樓盤、濰坊奎文區中小服務企業創業中心及重要樓盤稱號。

8. 重慶陽光100國際新城



重慶陽光100國際新城位於中國西南部主要城市重慶(中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一)南岸區南濱路的黃金地段。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為328,307平方米，規劃總建築面積約為1,669,141平方米，包括住宅空間約1,085,368平方米及商用空間約158,238平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約629,545平方米。該項目於二零零六年三月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為523,293平方米，總合約銷售額達人民幣2,031.6百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租	實際／計劃建築期
		總建築面積 (平方米)	
一期.....	住宅	522,503	二零零五年一月至二零一三年八月
	零售	22,012	
	停車位	33,947	
二期.....	住宅	511,684	二零一三年四月至二零一八年九月
	零售	128,238	
	酒店	81,454	
	停車位	256,606	
	總計	1,556,445	

該項目的總地價約為人民幣2,840.7百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,161.7百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,363百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣7,667百萬元。

該項目現正由重慶渝能壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣4,548.5百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,294.0百萬元。

本集團未能於二零零三年十二月及二零零七年十二月底前按土地出讓合同原訂規劃分別動工或完成開發該項目的一部分，是由於地方政府已重新劃分該部分土地用途，但未完成安置現有居民。該合約進一步表明，倘本集團未能於協定完成日期後的180日內完成項目，則地方土地管理局有權沒收土地。本集團已於二零零三年四月七日與地方政府簽訂土地出讓合同，地價已於二零零五年十二月八日付清。請參閱本售股章程第48頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能遵守土地出讓合同條款，或會遭中國政府處罰」。本集團該部分土地的發展計劃須待政府的進一步行動方可確定。就本集團所知，預期不遲於二零一四年六月三十日與地方政府簽訂補充協議，惟或會因當地政府分區規劃改變而更改。該估計乃根據本集團與政府部門有關重新分區進展的溝通(本集團獲悉中國中央政府直接管轄的省級市重慶市規劃局已組織專家組審查詳細事宜)及本集團對於補充協議簽署前進行下一程序所需時間的經驗得出。如實際進展較預期慢，則本集團會適當調整開發計劃時間。本集團認為，延期開發對本集團的經營業績不會有重大不利影響。

本集團收到土地出讓合同所涉地塊的出讓人重慶市國土資源和房屋管理局(由於重慶為中國中央政府直接管轄的直轄市，因此屬省級機構)於二零一三年十一月六日發出的函件。該函件確認本集團並無違反土地使用的法律法規，特別是有關閒置土地的法律法規。本集團亦獲得有關地塊所在行政區的土地管理局重慶市國土資源和房屋管理局南岸區分局於二零一三年九月十日就所涉地塊發出的確認函。該函件確認本集團就該等地塊並無違反法律或法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為(i)作為土地出讓合同所涉地塊的出讓人及市級監管機構，重慶市國土資源和房屋管理局有權提供有關該等地塊合規事宜的官方評

業 務

估；及(ii)作為區級機關，重慶市國土資源和房屋管理局南岸區分局亦有權監管該區行政範圍內的土地，因此上述兩個機構均有資格出具相關確認函。

本集團中國法律顧問亦表示，根據中國行政法律及法規，上級行政機關有權糾正下級行政機關之行為，但僅限於不當或違法行為。本集團中國法律顧問並無任何理由認為重慶市國土資源和房屋管理局出具確認函屬不當或違法，因此認為上級中國國土資源部門不會廢止重慶市國土資源和房屋管理局出具之確認函。

由於重慶陽光100國際新城延誤非本集團之過，且重慶市國土資源和房屋管理局已確認本公司就有關地塊並無違反法律或法規，因此本集團中國法律顧問認為，本集團因重慶陽光100國際新城項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

基於上文所述，聯席保薦人認為本集團因重慶陽光100國際新城項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

該項目於二零零三年獲中國住宅100強稱號。

9. 瀋陽陽光100國際新城三期

瀋陽陽光100國際新城三期位於遼寧省省會兼最大城市瀋陽市于洪區的黃金地段，鄰近和平區商業中心，住客可飽覽渾河景致。該項目將開發為多用途商務綜合體，預期竣工後設有公寓大廈、休閒娛樂設施、零售商舖、酒店及配套設施。

該項目所有階段的總地盤面積約為666,667平方米，其中三期的規劃總建築面積約為1,317,472平方米，包括住宅空間約732,020平方米及零售空間約242,608平方米，預期於二零一三年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
三期.....	住宅	723,675	二零一三年九月至二零一八年九月
	零售	250,093	
	酒店	79,062	
	停車位	263,782	
	總計	1,317,212	

該項目(包括一、二期)的總地價預計約為人民幣1,553.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,075.3百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣794百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣4,870百萬元。

該項目現正由遼寧陽光一百開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目截至二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣745.0百萬元。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,093.0百萬元。

10. 濟南陽光100國際新城



濟南陽光100國際新城位於山東省省會及最大城市濟南，毗鄰劉長山風景區。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、寫字樓、零售商舖及SOHO。

該項目的佔地總面積約為648,876平方米，規劃總建築面積約為2,245,976平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積1,476,335平方米。本集團於二零零二年動工興建該項目。截至二零一三年十一月三十日，已出售總建築面積為1,163,423平方米，合約銷售總額為人民幣6,078.7百萬元。

該項目總地價約為人民幣1,392.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付約人民幣1,187百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣5,695.0百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣3,661.0百萬元。

該項目正由濟南陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目截至二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣585.1百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲搜狐網、焦點房地產網及中國不動產學院授予創造城市價值2004中國地產年度傑出樓盤獎。

II. 複合性社區

11. 天津陽光100國際新城



天津陽光100國際新城位於中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一天津市南開區。該項目開發為複合性社區，設有公寓大廈及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為372,770平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約987,620平方米，其中本集團已售可出售建築面積約714,509平方米，餘下可出售建築面積約203,095平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約17,543平方米。

本集團於二零零三年六月動工興建該項目，已於二零一二年十一月完工。該項目由天津陽光壹佰開發。

該項目獲建設部(現稱住建部)授予二零零三年中國住宅創新奪標示範樓盤獎及獲全國工商聯住宅商會授予二零零五年精銳住宅科學技術獎成品住宅室內裝修金獎。

12. 南寧陽光100半山麗園



南寧陽光100半山麗園坐落於南寧青秀區英華路的黃金地段。該項目為住宅區，設有公寓大廈、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為78,481平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約106,246平方米，其中本集團已售可出售建築面積約82,108平方米，餘下可出售建築面積約10,603平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約2,598平方米。

本集團於二零零二年十二月動工興建該項目，已於二零零七年八月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧美之達組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目51%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤投資成本及利潤與承擔責任。該項目以本集團名義建設及推廣，但實際由雙方代表共同管理經營。

13. 南寧陽光100澳洲麗園



南寧陽光100澳洲麗園位於南寧青秀區青山路黃金地段，兩旁為南湖公園和竹排溪。該項目為住宅區，設有公寓大廈及配套設施。

該項目的佔地總面積約為37,573平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約125,262平方米，其中本集團已售可出售建築面積約118,232平方米，餘下可出售建築面積約800平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約2,904平方米。

本集團於二零零零年三月動工興建該項目，已於二零零二年十月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧東方園物業有限責任公司組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目50%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤利潤與承擔責任。該項目的全部初期資本投資均由本集團提供，以本集團名義建設、推廣及管理。

14. 南寧陽光100歐景庭園



南寧陽光100歐景庭園位於南寧市清秀區民族大道。該項目為住宅區，設有公寓大廈及配套设施。

該項目的佔地總面積約為20,647平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約70,515平方米，其中本集團已售可出售建築面積約69,672平方米，另有持作投資的可出租建築面積約843平方米。

本集團於一九九九年十一月動工興建該項目，已於二零零二年一月完工。該項目由廣西萬通開發。

該項目獲建設部(現稱住建部)頒授二零零二年住宅創新奪標獎。

15. 柳州陽光100經典時代



柳州陽光100經典時代位於廣西壯族自治區第二大城市兼工業中心柳州市高科技發展區的黃金地段。該項目為住宅區，設有高級公寓、洋房及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為123,829平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約233,610平方米，其中本集團已售可出售建築面積約214,426平方米，餘下可出售建築面積約1,434平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約1,120平方米。

本集團於二零零一年二月動工興建該項目，已於二零零八年一月完工。該項目由廣西萬通柳州分公司開發。

16. 瀋陽陽光100國際新城一期與二期



瀋陽陽光100國際新城一期與二期位於遼寧省省會兼最大城市瀋陽市于洪區的黃金地段，鄰近和平區商業中心，住客可飽覽渾河景致。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、休閒娛樂設施、零售商舖、酒店及配套設施。

業 務

該項目所有階段的佔地總面積約為666,667平方米，其中一期及二期的規劃總建築面積約為1,155,017平方米，包括住宅空間約813,593平方米及零售空間約91,521平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約872,454平方米。該項目於二零零五年十一月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為838,970平方米，總合約銷售額達人民幣5,379.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	281,395	二零零五年十一月至二零零七年九月
	零售	7,160	
	停車位	79,345	
二期.....	住宅	511,166	二零零七年十一月至二零一四年十一月
	零售	82,162	
	停車位	122,022	
	總計	1,083,250	

該項目(包括三期)的總地價預期約為人民幣1,553.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,075.3百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣2,670百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣732百萬元。

該項目現正由遼寧陽光一百開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣2,440.7百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目屢獲殊榮，其中包括2005 China Innovation Exemplary Property、二零零五年度精瑞住宅科學技術獎住宅區規劃設計獎和二零零六年度亞洲人居環境規劃設計創意獎，並於二零零七年獲新浪網及地產觀察雜誌選為十大明星樓盤之一，於二零一一年十一月獲遼瀋晚報頒發地產華鼎獎—最值信譽影響力樓盤，於二零一三年一月獲騰訊房產授予2012年度瀋陽樓市最具影響力品牌地產&瀋陽樓市口碑王的稱號。

17. 瀋陽陽光100果嶺公館



瀋陽陽光100果嶺公館項目位於遼寧省瀋陽市經濟開發區中心區域，鄰近瀋陽世紀高爾夫俱樂部。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、別墅、寫字樓及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為100,000平方米，規劃總建築面積約為269,765平方米，包括住宅空間約196,185平方米及零售空間約10,797平方米。該項目於二零一一年六月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售總建築面積為25,760平方米，總合約銷售額達人民幣1,852.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	83,072	二零一一年六月至二零一三年十二月
	零售	10,669	
	酒店	9,837	
	停車位	24,171	
二期及三期.....	住宅	110,244	二零一三年九月至二零一五年十二月
	停車位	28,656	
	總計	266,649	

該項目的總地價約人民幣215.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣175.0百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣213百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣319百萬元。

該項目由鷹達衛華開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣429.4百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

18. 成都陽光100米婭中心



成都陽光100米婭中心位於四川省省會成都(中國西南部最重要的經濟、交通及通訊中心之一)的成華區，包括兩幅土地，均鄰近當地交通樞紐成都火車東站。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、零售商舖及停車場。

該項目的佔地總面積約為59,971平方米，規劃總建築面積約為333,674平方米，包括住宅空間約175,235平方米及零售空間約69,934平方米。二零一三年十一月三十日，本集團完成開發總建築面積約189,697平方米。該項目於二零一一年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售總建築面積為零，總合約銷售額達人民幣1,249.3百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租	實際／計劃建築期
		總建築面積 (平方米)	
一期.....	住宅	111,654	二零一一年八月至二零一三年十月
	零售	29,259	
	停車位	40,980	
二期.....	住宅	62,723	二零一三年九月至二零一五年十二月
	零售	39,457	
	停車位	33,194	
	總計	317,267	

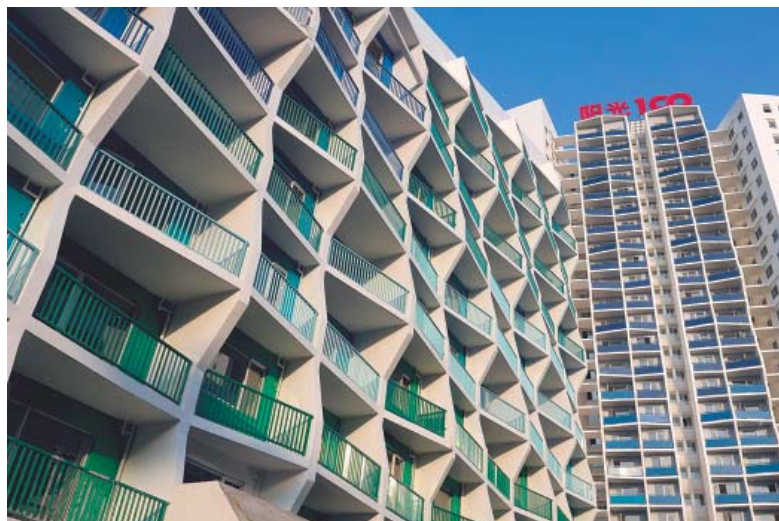
該項目的總地價約為人民幣582.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣581.7百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,522百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣962百萬元。

該項目由成都陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,883.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零一二年獲成都區域地標樓盤稱號。

19. 無錫陽光100國際新城



無錫陽光100國際新城位於江蘇省鄰近上海的工業旅遊城市無錫市惠山區的黃金地段。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有別墅、公寓、辦公室、休閒娛樂設施及配套設施。

業 務

該項目的佔地總面積約為1,235,308平方米，規劃總建築面積約為2,603,949平方米，包括住宅空間約1,612,778平方米及零售空間約296,553平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約1,070,285平方米。該項目於二零零五年十月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為947,995平方米，總合約銷售額達人民幣4,130.3百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租	實際／計劃建築期
		總建築面積 (平方米)	
一期.....	住宅	442,324	二零零五年四月至二零零六年十月
	零售	9,238	
	停車位	95,878	
二期.....	住宅	237,804	二零零九年六月至二零一二年五月
	零售	1,844	
	停車位	65,485	
三期.....	住宅	32,623	二零一零年一月至二零一三年十二月
	零售	8,882	
	停車位	12,232	
四期.....	住宅	336,095	二零一一年五月至二零一五年十二月
	零售	18,887	
	停車位	153,285	
五期.....	零售	33,441	二零一四年一月至二零一七年十二月
	停車位	33,375	
六期.....	住宅	534,647	二零一四年一月至二零一七年十二月
	零售	220,000	
	停車位	223,500	
	總計	2,459,541	

該項目的總地價約為人民幣1,185.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已全部繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,599百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣5,957百萬元。

該項目由無錫蘇源開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣3,964.9百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲全國工商聯住宅商會及北京精瑞住宅科技基金會頒發二零零八年精瑞住宅科學技術獎住宅區規劃設計獎，獲聯合國人居署頒發二零零九年HBA中國範例卓越貢獻最佳獎以及於二零一零年獲授無錫Best Integrated Seller Project獎。

20. 長沙陽光100國際新城



長沙陽光100國際新城位於歷史文化名城長沙（湖南省會）嶽麓區的黃金地段，鄰近中國古代四大學府之一的嶽麓書院，連接主要交通網絡，交通便利。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、辦公室、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為602,700平方米，規劃總建築面積約為1,417,061平方米，包括住宅空間約922,507平方米及商用空間約127,211平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約726,369平方米。該項目於二零零四年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為790,799平方米，總合約銷售額達人民幣3,569.9百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)		實際／計劃建築期
一期.....	住宅	180,248		二零零四年九月至二零零六年二月
	零售	2,812		
	停車位	48,081		
二期.....	住宅	245,789		二零零五年九月至二零零七年六月
	零售	13,474		
	停車位	61,475		
三期.....	住宅	348,423		二零零七年十二月至二零一四年六月
	零售	29,977		
	停車位	47,112		
四期.....	住宅	151,538		二零一四年三月至二零一六年十二月
	零售	80,659		
	辦公室	23,328		
	酒店	11,664		
	停車位	100,000		
	總計		1,361,819	

該項目的總地價約為人民幣754.6百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣606.0百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,965百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣1,101百萬元。

該項目現由湖南陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣2,536.0百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲建設部(現稱住建部)授予二零零四年創新風暴•中國社區規劃示範住宅獎，並獲得二零零四年亞洲人居環境規劃設計創意獎及二零零六年長沙市銷售面積和銷售金額雙料冠軍。

21. 武漢陽光100大湖第



武漢陽光100大湖第位於國內主要交通樞紐武漢市(湖北省會)江夏區藏龍島科技園，地處湯遜湖畔，享湖畔優美景致。該項目將開發為住宅區，預期竣工後設有別墅、高層大樓及配套設施。

業 務

該項目的佔地總面積約為293,304平方米，規劃總建築面積約為846,549平方米，包括住宅空間約629,930平方米及零售空間約19,945平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約205,780平方米。該項目於二零一零年六月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為264,374平方米，總合約銷售額達人民幣2,022.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	70,872	二零一零年四月至二零一二年三月
	零售	4,752	
	別墅	26,893	
二期.....	住宅	65,282	二零一一年七月至二零一四年十一月
	別墅	16,915	
	停車位	19,651	
三期.....	住宅	74,898	二零一一年五月至二零一三年八月
	停車位	13,256	
四期.....	住宅	71,797	二零一三年五月至二零一六年八月
	零售	15,169	
	停車位	14,521	
五期.....	住宅	273,175	二零一四年一月至二零一六年十二月
	別墅	30,000	
	停車位	133,699	
	總計	830,879	

該項目的總地價預計約為人民幣313.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣299.8百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣744百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣2,545百萬元。

該項目現由湖北陽光一百房地產開發有限公司開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,447.0百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零一二年獲中國國際品質華宅獎。

22. 東營陽光100城市麗園



東營陽光100城市麗園位於山東省沿海城市東營市（中國第二大油田所在地）的計劃中心商業區。該項目將開發為住宅區，預期竣工後設有別墅、高層公寓、花園洋房及配套設施。

該項目的佔地總面積約為343,963平方米，規劃總建築面積約為523,201平方米，包括住宅空間約445,433平方米及零售空間約26,169平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約228,457平方米。該項目於二零零七年四月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為267,879平方米，總合約銷售額達人民幣1,314.1百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	87,507	二零零七年四月至二零零九年十一月
	別墅	41,289	
	其他	2,224	
二期.....	住宅	119,023	二零零九年八月至二零一四年五月
	零售	10,884	
	別墅	19,888	
	停車位	7,132	
三期.....	住宅	172,847	二零一三年一月至二零一六年六月
	零售	15,284	
	停車位	17,440	
	總計	493,519	

該項目的總地價約為人民幣256.2百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣215.7百萬元。

業 務

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣894百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣716百萬元。

該項目由東營勝興開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣967.3百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲2007創造城市價值中國地產名盤及2010全國人居經典建築規劃設計方案競賽環境金獎。

23. 清遠芒果小鎮

清遠芒果小鎮位於廣東省最大的地級市清遠，從廣州市乘坐高鐵三十分鐘可達。本集團計劃開發該項目為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、別墅、寫字樓及酒店。

該項目的佔地總面積約為915,538平方米，規劃總建築面積約為3,371,897平方米，包括住宅空間約2,444,458平方米及商用空間約291,937平方米。本集團於二零一三年四月開始預售該項目。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	70,785	二零一三年二月至二零一五年一月
	零售	10,093	
	停車位	23,571	
二期.....	住宅	926,123	二零一三年八月至二零一六年十月
	零售	90,981	
	停車位	260,113	
三期.....	住宅	1,446,797	二零一五年五月至二零一八年十一月
	零售	190,842	
	停車位	277,662	
	總計	3,296,967	

該項目的總地價約為人民幣316.0百萬元，截至二零一三年十一月三十日已全部繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)人民幣283百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣5,516百萬元。

業 務

該項目由長佳開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,030.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

24. 桂林灕江小鎮

桂林灕江小鎮位於以獨特自然風光著稱的廣西省桂林市的平樂縣，鄰近有名的灕江風景區。

該項目的佔地總面積約為62,137平方米，規劃總建築面積約為78,201平方米，包括住宅空間約50,798平方米。本集團於二零一二年七月開始預售該項目。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

完工／計劃期數	物業類型	可出售／可出租 總建築面積 (平方米)	實際／計劃建築期
一期.....	住宅	48,173	二零一二年七月至二零一六年三月
	酒店	27,403	
	總計	75,576	

該項目的總地價約為人民幣14.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣98百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣330百萬元。

該項目由桂林平樂陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣23.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

25. 成都鑫勝源項目

成都鑫勝源項目位於成都市科園南路，毗鄰南三環路。我們計劃將該項目開發為複合性社區。

該項目的佔地總面積約為10,516平方米，規劃總建築面積約為20,000平方米。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)人民幣24百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣56百萬元。

該項目將由成都鑫勝源商貿有限公司開發，總地價約為人民幣20.2百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

二零零七年五月，本集團從原持有人購得項目土地。原持有人於二零零三年六月五日與地方政府簽訂土地出讓合同。本集團的收購於二零零七年五月十七日獲成都市國土資源局

批准，地價於二零零七年五月八日付清。本集團計劃於二零零八年六月動工開發，然而，由於地方政府尚未完成相關土地的重新分區，故未能動工開發。我們預期與地方政府訂立補充協議，訂明完成重新分區後新的動工開發日期。就本集團所知，預期將不遲於二零一四年底與地方政府簽訂補充協議，惟或會因地方政府分區規劃改變而更改。該估計乃根據本集團與政府部門有關重新分區進展的溝通（本集團獲悉成都市區城市規劃局正制定重新分區規劃供市級機關審批）及本集團對於補充協議簽署前進行下一程序所需時間的經驗得出。如實際進度較預期慢，則本集團會適當調整開發計劃時間。本集團認為，延期開發對本集團的經營業績不會有重大不利影響。請參閱本售股章程第48頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能遵守土地出讓合同條款，或會遭中國政府處罰」。

本集團收到土地出讓合同所涉地塊的出讓人成都市國土資源局於二零一三年十月二十四日發出的函件。該函件確認城市重新分區尚未完成，相關地塊的建設因此亦未開始，故本集團並無違反法律法規。本集團亦接獲相關地塊所在行政區的土地管理局成都市國土資源局高新分局於二零一三年九月十三日發出的確認函，確認本集團並無就相關地塊違反法律法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為(i)作為土地出讓合同所涉地塊的出讓人及市級監管機構，成都市國土資源局有權提供有關該等地塊合規事宜的官方評估；及(ii)作為區級機關，成都市國土資源局高新分局亦有權監管該區行政範圍內的土地，因此上述兩個機構均有資格出具相關確認函。

本集團中國法律顧問亦表示，根據中國行政法律及法規，上級行政機關有權糾正下級行政機關之行為，但僅限於不當或違法行為。本集團中國法律顧問並無理由認為成都市國土資源局出具確認函屬不當或違法，因此認為上級中國國土資源部門不會廢止成都市國土資源局出具的確認函。二零一三年十二月六日，聯席保薦人及本集團中國法律顧問與四川省國土資源廳舉行會議確認上述內容。

由於成都鑫勝源項目延誤非本集團之過，且成都市國土資源局已確認本公司並無就有關地塊違反法律或法規，因此中國法律顧問認為，本集團因成都鑫勝源項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

基於上文所述，聯席保薦人認為本集團因成都鑫勝源項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

與聯營公司開發的項目

以下項目現正由本集團直接或間接持有少於50%股權的公司開發。除另有指明外，二零一三年十一月三十日本集團房地產項目總數並不包括該等項目，且計算本售股章程所載地盤面積或建築面積數據時亦不計及該等項目。

1. 柳州窯埠古鎮項目

柳州窯埠古鎮項目位於柳州，為商業發展項目，設有零售商舖、酒店及住宅大廈。該項目由本集團持有49%股權的柳州陽光新千年開發，佔地總面積約為86,405平方米，規劃總建築面積約為210,482平方米，包括在建建築面積約105,395平方米及持作未來發展建築面積約105,087平方米。該項目於二零一三年二月開始預售。

2. 東莞松山會館

東莞松山會館位於廣東省東莞松山湖國家高新技術產業開發區西區，為多用途商務綜合體，設有寫字樓、研發中心、展廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目由本集團持有44.15%股權的東莞市清園孵化器有限公司開發，佔地總面積約為135,663平方米，規劃總建築面積約為258,339平方米。

3. 桂林麗園

桂林麗園位於桂林，為住宅區，設有酒店、住宅大廈及藝術畫廊。該項目由本集團持有30%股權的桂林陽光壹佰開發，佔地總面積約為464,564平方米，規劃總建築面積約為239,059平方米。

4. 重慶陽光100城市廣場項目

重慶城市廣場項目位於重慶市江北區黃金地段，毗鄰解放碑商圈，為多用途商務綜合體，設有住宅大廈、寫字樓、零售商舖及SOHO。該項目由本集團持有30%股權的重慶渝能萬怡開發，佔地總面積約為53,900平方米，規劃總建築面積約為357,880平方米。

一級土地開發項目

中國法律規定，中國所有發展作商業用途的土地，包括作商業或住宅物業開發用途的土地，均須透過公開招標、拍賣及掛牌出讓程序授出。為在日後收購物業開發用地時處於更有利位置，本集團選擇承接所中意地盤的一級土地開發項目。一級土地開發指整理土地以備公開招標、拍賣及掛牌出讓，通常涉及安排當地企業及居民搬遷、拆除既有樓宇及其他建築物、清理地盤及鋪建基礎設施以便日後商業物業開發。進行典型的一級土地開發項目時，本集團與當地政府訂立框架協議或類似合約關係，本集團向當地政府支付協定之整地款項並協助當地政府進行有關整地。自二零一一年一月起，中國法規僅允許政府部門進行土地重置工作，因此本集團並未且預計日後亦不會直接對已承接一級土地開發項目進行土地重置工作。整地妥當後經公開招標、拍賣及掛牌出讓，倘由其他開發商收購，則當地政府會向本集團返還收取的全部或部分地價。本集團亦可選擇參與公開招標、拍賣及掛牌出讓，倘購得相關土地使用權，本集團可根據相關機制以一級土地開發安排之應收報酬抵銷本集團應付當地政府的地價。

本集團認為，當地政府可運用本集團支付的款項將周邊通常荒蕪的土地改造為具商業價值的地塊，而本集團在其認為位置優越、商業選擇靈活性高的地盤佔據有利位置，故此項安排雙方互利。本集團完成一級開發的土地由當地土地管理部門出售時，本集團會進行成本與回報分析，選擇(a)當分析顯示該土地有較大的升值潛力時，通過公開市場招標購買該土地的土地使用權；或(b)當分析顯示成本過高而難以實現預期回報或該土地以高於理想投標價的價格售予其他開發商時，根據一級土地開發協議與當地土地管理部門分攤利潤或向其收取報酬。董事認為，本集團一級土地開發項目倘若按計劃完成，有助本集團以相對較低的成本取得優質土地儲備。然而，董事知悉一級開發業務開發過程可能需時較長、所需資金龐大，且或會因政府無法按時完成重安而有不可預料的延誤，因此易受多項風險的影響。請參閱本售股章程第32頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—拆遷原有企業及重新安置原有居民的困難及相關費用可能對本集團的一級土地開發項目及部分物業發展項目有重大不利影響」。因此，本公司董事打算遵循本集團土地收購及業務拓展戰略，繼續擇優訂立一級土地開發安排。

於本售股章程日期，本集團有以下一級土地開發項目：

成都一級開發項目

二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區當地政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等框架協議，本集團負責協助當地政府進行整體

項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價（經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤）。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予第三方。成華區政府於二零零八年收到相關地價，並根據框架協議開始付款予本集團，已累計支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，在整個營業紀錄期間於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。請參閱本售股章程第37頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—倘本集團無法收回貿易應收款項，則本集團的財務狀況及經營業績將受重大不利影響」及第310頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—貿易及其他應收款項」。二期已完工，有關的土地已於二零一零年六月由本集團透過公開拍賣收購，用作開發成都陽光100米婭中心。三期及四期正進行一級開發。本集團擬參加三期及四期相關地塊的公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於擴建成都陽光100米婭中心。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣268.7百萬元。

桂林一級開發項目

二零一零年三月二十五日，本集團與桂林市平樂縣當地政府訂立投資協議（經補充），於該縣的一幅地盤面積約7,500,000平方米的土地進行一級開發。根據該協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。倘本集團並未透過招標、拍賣或掛牌出讓程序獲得該幅土地的土地使用權，則本集團將獲償付因土地平整及拆遷而產生的費用，且可獲得當地政府出售土地所得利潤的80%。為確保本集團獲得的最低利潤，雙方亦協定，倘拍賣地價低於每畝人民幣150,000元（約每平方米人民幣225元），該金額將視為計算本集團應佔利潤之基準。

該項目現正進行一級開發。本集團擬於有關地塊推出市場時參加公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於桂林灕江小鎮。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣79.6百萬元。

濰坊一級開發項目

二零一零年一月，本集團與濰坊市奎文區當地政府訂立項目土地一級開發協議及項目開發框架協議，於該區的一幅地盤面積約253,333平方米的土地上進行一級開發，並共同開發濰坊陽光100城市廣場項目。根據該協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。倘本集團並未透過招標、拍賣或掛牌出讓程序獲得該幅土地的土地使用權，則本集團將獲償付因土地平整及拆遷而產生的費用，且可獲得當地政府出售土地所得利潤的80%。

該項目現正進行一級開發。本集團擬於有關地塊推出市場時參加公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於擴充濰坊陽光100城市廣場項目。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣31.9百萬元。

處於啟動階段的一級開發項目

天津寶坻項目

天津寶坻項目位於天津寶坻區，緊鄰津薊高速，佔地總面積約為520,003平方米。二零一零年七月，本集團與當地政府訂立框架協議，對有關土地進行一級開發，並擬隨後於該土地進行物業開發。截至二零一三年十一月三十日，天津寶坻項目的一級開發尚未開始，是由於當地政府尚未完成土地一級開發的相關程序所致。

下表載列本集團與地方政府就本集團一級土地開發項目所訂立協議的主要條款：

項目	合同規定的竣工日期	實際/預期竣工日期	實際/ 估計預算 (人民幣 百萬元) ⁽¹⁾	已產生之 總成本 (人民幣 百萬元) ⁽¹⁾	實際/潛在 收益/虧損 (人民幣 百萬元)	收回金額 (人民幣 百萬元)	本集團責任	
							地方管理部門責任	提供所需資金、協助地方政府進行項目 整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民 和企業與土地平整及交付
成都項目 (一期)	未說明	二零零七年七月	839.1	839.1	1,903.4	1,927.0	負責拆遷、重置、徵地 談判及分配賠償金	提供所需資金、協助地方政府進行項目 整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民 和企業與土地平整及交付
成都項目 (二期)	未說明	二零一零年六月	198.7	198.7	158.1	356.7		
成都項目 (三期與四期)	未說明	二零一五年六月	278.7	268.7	不適用 ⁽²⁾	—		
桂林項目	本集團取得首個土地 使用權日期起十年內	項目須於十年內 全面竣工	360.0	85.7	不適用 ⁽²⁾	—	負責拆遷、重置、徵地 談判及分配賠償金	提供所需資金、協助地方政府進行項目 整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民 和企業與土地平整及交付
濰坊項目	二零一六年 十二月三十一日	二零一六年十二月	1,107.5	270.4	不適用 ⁽²⁾	—	與本集團一同委任拆遷 公司制訂拆遷及重置計劃	與政府合作，共同委任拆遷公司制訂相 關拆遷、重置及工作計劃；按拆遷進度 提供拆遷、重置及賠償金；及建設公共 設施

附註：

- 根據本集團內部紀錄及估計計算。
- 本集團無權向地方政府就所提供的資金及已產生的相關費用收取退款。本集團的潛在損益視乎相關地塊於公開拍賣時的地價而定。

本集團一般不負責一級開發項目的拆遷及重置，主要責任為向負責土地開發的地方部門或其指定公司提供財務及／或其他援助。本集團委聘持牌且信譽良好的第三方承包商進行重置工作，而本集團法律顧問審閱有關合同以確保其符合相關法律及法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團根據與中國地方政府簽訂的相關協議開展一級土地開發項目的商業活動不違反中國任何法律、法規及規章。

營業紀錄期間至最後可行日期，本集團並無任何重大法律訴訟或索償，亦無與任何地方當局、承包商或居民發生有關一級土地開發項目的糾紛。

近期發展

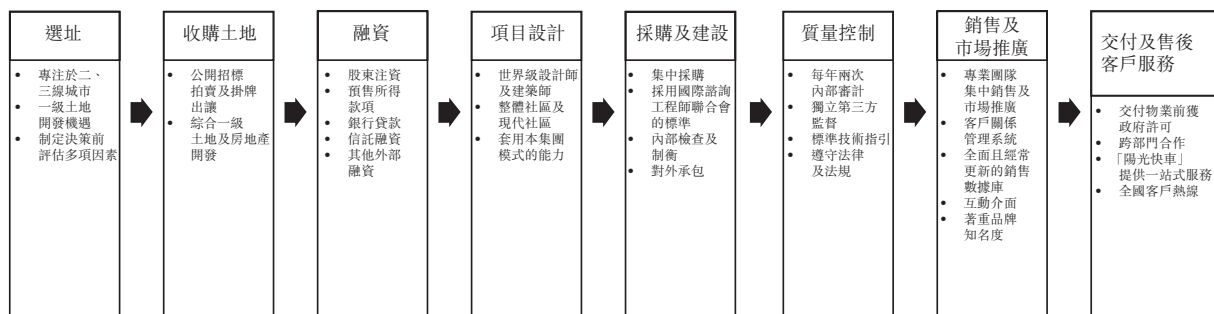
截至二零一三年十一月三十日止兩個月，本集團的收益及毛利分別為人民幣801.0百萬元及人民幣222.4百萬元，毛利率為27.8%。該期間，本集團銷售多用途商務綜合體錄得收益人民幣262.7百萬元，毛利為人民幣92.9百萬元，毛利率為35.4%。同期，本集團銷售複合性社區錄得收益人民幣499.7百萬元，毛利為人民幣86.4百萬元，毛利率為17.3%，原因在於該期間交付的所有業均為住宅物業，毛利率相對較低，加上有關項目的融資成本相對較高。上文所披露財務資料摘錄自截至二零一三年十一月三十日止兩個月的綜合財務報表，未經審核但已經本集團申報會計師依據香港審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月，本集團的合約銷售總額為人民幣1,552.3百萬元，其中多用途商務綜合體的已交付建築面積為84,811平方米，平均售價約每平方米人民幣8,127元，複合性社區的已交付建築面積為326,614平方米，平均售價約每平方米人民幣8,927元。由於本集團於二零一三年十二月所交付的總建築面積311,678平方米遠多於二零一三年其他任何月份交付的總建築面積，預期二零一三年十二月的收益及純利大幅增長。

二零一三年九月三十日起至二零一四年一月三十一日，本集團產生土地收購成本約人民幣827.6百萬元。二零一三年九月三十日起至最後可行日期，本集團新訂三項信託融資安排，本金總額達人民幣907.0百萬元，已付清兩筆信託貸款，本金額為人民幣610.0百萬元。

房地產開發過程

下圖概述物業發展項目的主要階段。



選址

本集團尤其注重為項目選擇合適位址。本集團的選址集中在中國二三線城市，本集團相信該等城市會繼續受益於中國的城市化進程，亦具備有利條件於不久的將來受惠於中國經濟的快速增長。特別是，本集團擬專注在中國三線城市中心地段的合適土地開發多用途商務綜合體及在中國二線城市規劃為城市邊界的近郊開發複合性社區。

本集團主要透過調查及估計一個城市的經濟及人口情況評估土地的升值潛力。本集團的選址由專責的選址團隊負責，當中包括本集團高級管理層的主要人員。本集團的項目開發部門負責選定具潛質項目、進行市場調查及初步篩選。對於一級土地開發項目，本集團或會應當地機關的邀請，考慮擬開發的土地或主動發掘投資機遇。其後，項目開發部門會向總部的高級管理層提交詳細的可行性研究。

本集團審慎進行各項目的選址，重質而不重土地面積。本集團在評估位址是否適合開發時會考慮包括但不限於以下因素：

- 城市發展前景；
- 土地面積及價格；
- 升值潛力；
- 交通基建；
- 當地的經濟環境、物理及地質特性；
- 歷史特色及天然資源；

- 當地分區規例；及
- 中央及當地政府的工業政策及發展策略

收購土地

根據二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(經二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》修訂)，所有發展作商業用途的土地，包括作商業或住宅物業開發用途的土地，均須透過公開招標、拍賣及掛牌招標授出。如屬公開招標，在釐定獲授該等使用權的投標者時，有關機關會僅基於招標價或參考一系列參數，包括招標價、投標者的信貸紀錄及開發計劃的質素等作出評估。另一方面，倘土地使用權透過拍賣或掛牌出讓授出，則出價最高者一般會勝出。土地使用權的承受人可透過私人買賣出售土地使用權，但須視乎原有土地使用權出讓合同的條款及條件以及中國有關法律及法規而定。在法律許可的情況下，本集團可在二手市場透過磋商轉讓自第三方收購土地使用權。本集團亦可透過收購持有有關土地使用權的公司股權而取得該等使用權。

融資

本集團依賴內部資金(包括預售所得款項)、銀行借貸、信託融資、來自其他金融機構的融資及股東注資支付本集團房地產開發的成本。本集團的政策是盡量以內部資源應付本集團項目的資金需求，減少依賴外部資金。

項目設計

本集團相信「陽光壹佰」的品牌能表現本集團的獨特設計特色，包括樓宇外牆的明亮色彩以及樓宇及窗戶的現代創新外型。本集團採用DCM、SHL及安藤忠雄等世界級設計師及建築師的創新設計概念，同時透過綜合標準管理控制成本，致力為客戶提供價格相宜的現代居住環境及都會生活方式。本集團注重整體社區的設計，包括停車場、購物中心、酒店、零售店舖等商業區以及基建、配套設施、四周景色及公用區域，而非僅著重住宅樓宇，為本集團開發的房地產進一步增值。本集團是最早提出專為中國城市白領及新興中產階級客戶而設的「現代社區」概念的公司，自二零零零年「陽光壹佰」品牌成立以來一直聚焦於此概念及目標客戶。

此外，透過本集團的綜合標準管理平台，本集團的發展模式可套用於中國不同城市。本集團總部的建築師研究各擬發展位址的特點，編製該位址的總規劃圖，確保本集團在不

同項目可統一落實設計並提升品牌知名度。配合周全的配套設施，本集團的房地產極受目標客戶歡迎。

採購及建設

本集團各項目公司使用同一的採購平台採購各主要類型的原材料，以集中監控及控制本集團的整體採購成本，主要包括原材料、運輸及物流成本。本集團為中國率先採用國際諮詢工程師聯合會頒佈的諮詢工程行業國際標準的房地產開發商之一，相關標準包括建設合同的標準條件及一般規劃的標準過程等。採用國際諮詢工程師聯合會的標準有助本集團更妥善控制採購成本及風險。

本集團的主要集中採購平台對協助本集團達致規模經濟效益甚為重要。此外，集中採購平台亦有助本集團與以優惠商業條款向本集團提供優質服務及材料的主要供應商及承包商建立長期穩固業務關係。本集團按不同部門將採購程序分成獨立的重要階段，以進行內部檢查及制衡。本集團透過網上招標選擇供應商及承包商，積極控制成本及提高物流的透明度，亦致力加大採購的透明度以提高效率及減少發生不道德行為的機會。本集團設有招標團隊，由本集團總部與項目公司的管理人員及建設管理部門和成本管理部門的主要技術人員組成。本集團將全部建設工程外包予外聘承包商。本集團的工程部門負責評估外聘承包商的工程質素，而採購部門則負責準備招標文件。

本集團外聘承包商進行全部建設工程，包括打地基、一般建設、設備安裝、裝修及工程。本集團通常邀請合資格的建築公司透過招標程序競投若干項目。為保證符合質量及工藝標準，本集團制定挑選建築工程承包商之程序，包括在提供施工合同前的投標過程中對承包商進行詳細盡職調查。本集團通常考慮承包商之專業資質、行業聲譽、過往業績記錄及技術水平，亦審慎評估每名潛在承包商是否適合，再決定與適合者簽訂合同。承包商須遵守本集團的質量控制措施，例如，委任現場項目代表監督建築工程的進展、質量與安全，並預先檢測項目所用建材及進行現場視察。承包商亦須提供相關建設合約中建設完成日程表的保證。根據本集團的標準建設合同，承包商須就工程延誤繳交罰款及承擔修補任何建設瑕疵的成本。本集團根據建設合約向承包商分期付款，分期付款百分比視情況而定。項目完成後，承包商會收取付款總額約85%的款項。本集團會於結束及結算時結算付款總額的

業 務

95%至97.5%，餘下的2.5%至5%留作保留金。本集團收購地塊後，通常在工程施工前花6至12個月時間做準備工作。營業紀錄期間，本集團的物業開發週期(即本集團收到多期、多個用途物業開發項目中各物業開發有關的建築工程施工許可證至收到相關竣工證書期間)介乎13個月至32個月，視乎物業類型及物業具體情況而定。

雖然建築工程承包商負責採購原材料(特別是鋼鐵和水泥)，但本集團通常會與建築工程承包商討論，並根據該等商品的市價重大波動調整建築費用，確保本集團有效承擔大部分與該等商品價格波動相關的風險。營業紀錄期間，根據商品價格波動調整建築費用對本集團的業務及財務狀況並無重大影響。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，自本集團五大供應商的採購額分別佔本集團總採購額(包括建築工程承包商)約52.6%、20.0%、18.0%及22.3%，其中自本集團最大供應商的採購額分別佔本集團總採購額(包括建築工程承包商)約22.5%、5.6%、5.8%及6.3%。

營業紀錄期間，本集團所有承包商均為獨立第三方。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，已產生建築費用分別為人民幣2,223.6百萬元、人民幣1,981.7百萬元、人民幣2,129.7百萬元、人民幣1,559.6百萬元及人民幣1,926.1百萬元。

質量控制

本集團特別注重項目管理的質量控制。為達致上述目標，本集團採用下列若干重要措施或程序：

- 本集團總部每年至少進行一次內部審計，以識別潛在問題及推廣於若干項目證實成功的措施及計劃；
- 本集團聘用合資格獨立第三方專業機構及相關地方政府機關的質量監察單位，監控及監察本集團項目的整體建設；
- 本集團為各項目的建設管理制訂多套標準技術指引；及
- 本集團根據相關中國政府機關及其他工業聯會頒佈的相關法律、法規及其他必要標準控制質量。

銷售及市場推廣

本集團透過專責專業團隊進行統一標準銷售及市場推廣活動，著重推廣品牌知名度。本集團總部管理銷售及市場推廣，調派銷售經理至全國多個城市。本集團的中央市場推廣

團隊制定全國推廣策略，並協調營業所在城市的推廣宣傳活動。於最後可行日期，本集團的銷售與市場推廣團隊有2,278名員工，其中大部分員工具備豐富的行業經驗，一般熟知本集團營業所在城市的房地產市場。本集團於不同項目公司為銷售員工制訂標準薪酬比例。本集團相信，為銷售及市場推廣人員而設的標準矩陣管理及具競爭力的獎勵計劃有助本集團於營業所在城市迅速套用及實行一致的銷售及市場推廣策略。

本集團已設立管理資訊系統作銷售及市場推廣之用，包括以下三個部分：

- 「客戶關係管理」(「CRM」)系統，有助本集團作出有關定價、市場推廣策略及客戶偏好的商業決定；
- 全面且經常更新的銷售數據庫，收集客戶意見，包括客戶遇到的問題及本集團提供的解決辦法以及本集團採用成功措施的情況。該等意見是有用的未來參考，有助本集團提高營運效率；及
- 公眾網絡的互動介面及電郵及討論版等內部溝通渠道，所有銷售及市場推廣辦公室及人員可及時透過上述渠道分享資訊及市場趨勢。

本集團一般會在早於項目施工的物業開發初期即進行市場推廣，增加現有及潛在客戶對本集團品牌的認知度。本集團會在建設完成前預售物業，並動用銷售所得款項撥付本集團的項目發展資金。營業紀錄期間至最後可行日期，本集團並無在未取得相關預售許可證或其他必要批文的情況下預售任何物業。

董事確認，營業紀錄期間至最後可行日期，本集團在各重大方面均遵守與物業買家訂立的協議條款及物業質量標準相關的任何規則及法規，本公司與銷售人員或代理概無銷售誤導。

本集團的銷售推廣方法主要包括網絡廣告、印刷宣傳材料、室內展覽、戶外廣告及積極物色目標客戶。由於本集團格外注重客戶體驗及滿意度，故大部分銷售中心均由知名國際建築師設計。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，來自本集團五大客戶的收益分別佔本集團總收益的1.6%、3.4%、4.4%及5.1%，來自本集團最大客戶的收益分別佔本集團總收益的0.4%、1.2%、1.6%及2.7%。

付款安排

本集團客戶購買物業時可悉數支付合約價格或向銀行取得按揭融資。按照市場慣例，本集團與多家銀行訂立安排為客戶提供按揭。本集團一般亦就客戶按揭提供擔保。該等擔保會於(i)購買物業的客戶償清按揭及(ii)客戶購買物業後六個月至一年內獲發房屋所有權證(兩者以較早者為準)後解除。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團擔保的客戶按揭尚未償還金額分別為人民幣3,304.4百萬元、人民幣2,962.6百萬元、人民幣3,041.5百萬元及人民幣4,149.1百萬元。請參閱「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團為金融機構提供予買家的按揭提供擔保，故倘買家拖欠按揭付款，本集團須向按揭銀行負責」。

交付房地產及售後客戶服務

本集團以於買賣合約中訂明的時間內向客戶交付房地產為目標。根據現行中國規則及法規，本集團取得竣工驗收備案證明後方可向客戶交付房地產。

本集團的客戶服務部負責向客戶交付房地產。本集團已確立各職能部門的程序及職權分工，確保各部門在執行指示及監控交付程序時能緊密合作。本集團的房地產管理公司就交付與客戶直接溝通為員工提供全面預售培訓。本集團在交付後與客戶保持聯絡以收集意見，協助本集團日後改進產品及服務。

本集團以「陽光快車」的名稱設立了多個售後服務中心，為客戶提供全面一站式店舖服務。本集團的陽光快車計劃透過客戶關係管理系統取得客戶意見，並為其關切的問題及時提供合適的即時解決方案。本集團亦指派客戶服務代表為客戶提供一致一對一服務。本集團已開通全國客戶熱線。本集團每年透過獨立第三方及專業機構進行客戶滿意度調查。

投資性房地產

除開發及銷售房地產項目外，本集團亦選擇持有投資性房地產，透過資本增值賺取長期回報。二零一三年十一月三十日，本集團投資性房地產組合主要包括於南寧陽光100澳洲麗園、南寧陽光100歐景庭園、南寧陽光100城市廣場、南寧陽光100半山麗園、柳州陽光100城市廣場、柳州陽光100經典時代、萬通空中花園、天津陽光100國際新城、陽朔陽光100西街廣場、煙台陽光100城市廣場、重慶陽光100國際新城、濟南陽光100國際新城、瀋陽陽光

100國際新城及東營陽光100城市麗園的零售商舖及商業中心，總建築面積約為222,387平方米。儘管本集團預期繼續出售而非持有所開發的大部分物業，仍會審慎評估商機與謹慎提高投資物業所佔總項目組合的比例。

物業管理

本集團相信物業管理能夠提高客戶房地產的價值及增加本集團的知名度，故本集團高度重視物業管理。本集團優先透過旗下物業管理公司向客戶提供物業管理服務，包括保安、物業維護、園藝及其他配套服務。本集團的物業管理團隊一般參與早期的房地產開發及整體設計規劃，以減少日後的維護成本。本集團通常每半年向客戶收取管理費用。

本集團相信本身擁有優秀的物業管理團隊。本集團為團隊成員提供有吸引力的薪酬待遇及密集培訓，以提高彼等在物業管理方面的相關技能及豐富相關知識。本集團致力於向所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。

截至最後可行日期，本集團所有開發項目之業主雖可另行選擇物業管理公司，但仍繼續選擇本集團的物業管理附屬公司管理物業。截至最後可行日期，本集團物業之業主概無終止使用本集團物業管理公司的服務。

競爭

中國二三線城市房地產市場的競爭於過往數年來越趨激烈。本集團與中國的大型全國及地區物業開發商以及國際開發商競爭，包括在不同程度上與本集團類似且擁有商住混合物業的開發商。主要競爭因素包括土地儲備的規模與地理位置、提供的房地產類型、品牌知名度、價格以及設計與服務質量。

作為全國房地產開發商，本集團相信我們在業務營運所在的二三線城市有先發優勢。由於更多地產開發商進入二三線城市，該等城市的競爭或會進一步加劇。本集團部分現有或潛在的競爭對手或會比本集團擁有更出色的業績紀錄與更雄厚的財務及其他資源。然而，憑藉我們的信譽、優質的物業及服務，以及對當地文化和客戶需求所積累的經驗，本集團相信能夠於中國房地產市場的挑戰中發展壯大。其他詳情請參閱本售股章程第43頁的「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 中國尤其是本集團營運所在二三線城市與本集團類似的房地產開發商競爭加劇或會不利本集團的業務及財務狀況」。

知識產權

本集團相信自有品牌「陽光壹佰」為著名品牌，受到全國的廣泛認可。本集團透過不斷提供優質服務及類型繁多的產品樹立品牌。本集團將採取所有合理及適當的措施保護本集團於業務發展中開發有關知識產權的專有權。截至最後可行日期，本集團在中國擁有以下商標：「阳光100」、「SS100」、「阳光100城市广场」、「阳光100国际公寓」、「阳光100俱乐部」、「阳光壹佰城市广场」、「阳光壹佰国际公寓」、「阳光壹佰国际新城」、「阳光100国际新城」、「阳光壹佰」及「阳光壹佰俱乐部」。本集團物業的市場推廣相當倚賴「陽光壹佰」品牌，但本集團業務並不特別倚賴任何知識產權。

保險

本集團按照相關中國法律及法規得要求而購買本集團認為適合業務運營的保險。然而，我們並無為與業務相關的所有風險投保，例如為建設期間的在建項目因火災、水災、雷電、爆炸或其他災害引致的損失及損毀投保，亦無就若干自然災害為資產投保。

為確保建築質量及安全，本集團聘用合資格的專業公司及當地有關政府機構督導單位監督建築進程，協助防止或減少建築意外及人身傷害。根據中國現行監管制度，房地產建築公司負責施工期間的質量及安全控制，並須為於工地的建築工人購買意外保險。本集團從支付房地產建築公司的建築款項中扣除質量保證儲備金。此外，根據中國法例，除非能證明自身並無沒有過失，否則建築公司須就因建築工作而導致的人身傷害、意外及死亡承擔主要民事責任。除非能證明自身並無過失，否則建築房地產擁有人可能亦須就人身傷亡承擔民事責任。

環境保護事宜

房地產開發商須遵守中國國家環境保護法律及法規以及有關地方政府機構頒佈的環境保護規例。請參閱本售股章程第V-25頁「附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要 — 環境保護」。

根據中國法律，本集團各房地產開發項目須接受環境保護評估。於獲批建築項目施工前，本集團須向環境保護機關遞交有關環境影響研究或報告。為取得批准，公司須於建築項目的可行研究期間遞交建築項目環境報告、環境影響報告及環境影響登記表（統稱「環境影響評估文件」）。所有環境影響評估文件須交經認可的環境保護行政機構審批。倘該等環

境影響評估文件獲批後，項目的性質、規模、位置或生產技術應用有重大改變，或因任何理由建築項目於環境影響評估文件獲批五年後仍未動工，則建築公司須重新遞交環境影響評估文件申請批准。有關政府機關的批准明確規定實施建築項目有關空氣污染、噪音及污水廢物排放的適用標準。本集團於建築項目工程期間須遵從該等條件，並須納入整體建築規劃的設計、建築及經營。各房地產開發完成後，有關政府機關亦會檢查有關工地，確保符合適用的環保標準，然後將檢查報告連同其他指定文件提交當地建築行政機構備案。

與一般房地產開發項目相同，本集團的項目會產生建築廢料。本集團已就本身項目取得所有環境影響評估文件的批准。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所認為本集團已全面遵守所有相關環境保護條例與法規，亦已為本集團項目公司取得全部所需執照及環境保護批准。

本集團為確保遵守適用的環境保護法律及法規採取的具體措施包括進行噪音水平測試、電磁輻射水平測試及混凝土填料測試、實地檢查建築物物料、除去不符合環境保護法律及法規的物料、每週及額外實地抽取樣品確保符合法規，並即時要求承包商改正任何問題。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們為遵守相關環保條例與法規而分別產生合規成本人民幣388,580元、人民幣309,400元、人民幣303,834元及人民幣462,432元。假設環境保護條例及法規不會有重大變化，我們每年的主要環保支出將視乎須編製環境影響評估報告之項目數量而定，而編製評估報告的費用約為人民幣100,000元。建築承包商負責於施工期間遵守適用的環境保護法律及法規。

本集團鼓勵承包商使用更環保的設備及設施，以及採用或開發更環保的新技術。

勞動及安全

截至最後可行日期，除本售股章程所披露者外，本集團已遵守有關勞動、健康、安全、保險及意外的現行中國法律及法規。根據《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，倘本集團僱員與本集團成員公司建立勞資關係，則須訂立勞動合同。本集團須不

業 務

時向僱員支付不低於當地最低工資標準的薪金，亦須向僱員提供符合及達到國家規則及標準的勞工安全及衛生條件，並安排從事危險工作的僱員定期接受健康檢查。本集團董事確認該法律對本集團業務與經營並無任何重大影響。

《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》規定，本集團須向中國僱員提供包括退休保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。

根據於二零零二年十一月一日生效及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，於中國從事生產及經營業務活動的公司須遵守所有有關安全生產的法律、條例及法規，亦須制訂及完善安全生產責任的條件與體制。該法律要求公司維持安全生產法及其他有關法律、行政法規、國家標準及行業標準規定的安全生產條件。倘公司未能充分裝備以確保生產安全，則不得從事生產及經營業務活動。該法律亦要求公司向僱員提供有關生產安全的教育及培訓課程。此外，公司須向僱員提供符合國家或行業標準的工作保護設備，以及根據規定指導及教育僱員配戴或使用該等設備。

本集團人力資源部門負責處理僱員安全及保障的事宜。本集團計劃進一步加強及改善本集團有關勞動及安全所有方面的系統及管理，減少相關潛在風險。本集團為遵守上述適用的法律與法規採取的措施包括要求承包商制定工作安全執行計劃、要求承包商遵守本集團現場工作安全的規定、支付有關工作安全的開支、向工作人員分配工作安全裝備、與承包商簽訂合同責任，要求彼等遵守工作安全指導及考慮有關開支、委任有經驗的人士進行每週及額外工作安全檢查及督導以及確保建築施工特種作業人員具有必要的資格。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所確認，營業紀錄期間，本集團概無嚴重違反中國現行相關勞動及安全法規，亦無涉及重大的僱員安全事宜。

僱員及員工

於最後可行日期，我們共有3,658名僱員。營業紀錄期間至最後可行日期，概無接獲僱員所提出對我們業務有重大影響的控訴或申索。

業 務

本集團一直聘用銷售與市場推廣合同工，開展通常與預售新開發項目相關的促銷及市場推廣活動，以節省新推出項目時較平時增聘更多正式銷售人員引致的非必要成本。根據本集團附屬公司各自與廣西南寧奧美行銷策劃有限公司(南寧奧美)訂立的書面協議，於最後可行日期，本集團獲南寧奧美提供銷售與市場推廣合同工1,894名。由於該等合同工由本集團經驗豐富的經理管理，本集團的經營不受其影響。

目前本集團與南寧奧美所訂協議的一般條款如下：

- 本集團的主要職責包括：
 - 為合同工支付工傷保險；及
 - 向南寧奧美支付相關費用，包括但不限於合同工的薪酬、稅項和保險費、南寧奧美的服務管理費、稅項及其他費用。
- 南寧奧美的主要職責包括：
 - 提供符合本集團要求之員工；
 - 向合同工提供安全、技能及職業道德培訓；
 - 向合同工準時足額支付薪酬；及
 - 應本集團要求安排經理現場監督合同工。

本集團的中國法律顧問中倫律師事務所表示，本集團與南寧奧美簽訂的合同在中國相關法律的許可範圍內。

截至最後可行日期，按職能劃分的員工分析如下：

職能	人數
管理.....	76
財務.....	146
行政.....	182
銷售及市場推廣.....	384
工程及設計.....	341
研發.....	91
成本管理.....	111
客服.....	98
物業管理.....	1,920
其他.....	309
僱員總計.....	3,658
合約銷售人員.....	1,894
員工總計.....	5,552

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們自中國高校及透過公開招聘聘請僱員。我們已為僱員實施培訓計劃以滿足不同的工作要求，並重視個人的主動性及責任感。我們相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、福利及終止聘用理由等事宜的僱傭合約。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金、花紅及各種津貼。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的僱員（包括董事）成本分別約為人民幣240.2百萬元、人民幣295.4百萬元、人民幣307.7百萬元及人民幣208.1百萬元，分別佔相應期間收益約8.2%、10.0%、6.9%及9.5%。我們的薪酬計劃旨在根據僱員的表現，在比對我們指定的其他客觀標準後酬報僱員。一般而言，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，我們為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們為僱員養老金計劃供款分別約人民幣64.4百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣79.5百萬元。然而，截至二零一三年九月三十日，本集團並無為若干僱員支付社會保險及住房公積金約人民幣3.3百萬元。請參閱本售股章程第52頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團或須支付額外的法定僱員福利款項」。

我們的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。截至最後可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

法律訴訟及合規情況

進行中的法律訴訟

本集團於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，主要包括與租賃協議、土地轉讓協議及股份轉讓協議有關的糾紛。截至最後可行日期，本集團涉及的重大法律訴訟概述如下。

與張鴻翊的糾紛

二零零八年九月，本集團向北京第一中級人民法院起訴湖南興榮投資有限公司的股東張鴻翊先生及湖南興嘉置業發展有限公司。本集團起訴張鴻翊先生不履行其與本集團簽訂的股份購買協議，導致本集團本應從張鴻翊先生處購得湖南興榮投資有限公司若干股權落空，因此索賠已付的購買價及利息、成本與損失合共人民幣17.0百萬元。法庭於二零一一年

六月裁定本集團勝訴，張鴻翊先生向北京高級人民法院提起上訴。由於長沙中級人民法院正在審理張鴻翊先生與湖南興嘉置業發展有限公司之間的另一起訴訟(其中本集團的一間附屬公司為有利益關係的第三方)，而北京高級法院須以該案的審理結果為依據，因此決定中止當前訴訟。根據《中華人民共和國民事訴訟法》，倘(其中包括)目前案件結果依賴於另一尚未結案之案件的結果，則當前訴訟應中止，待中止原因消除後方可恢復。因此，張鴻翊與本集團的訴訟將於長沙訴訟判決後恢復。截至最後可行日期，長沙訴訟仍未判決，北京訴訟仍未恢復。

與北京住總集團有限責任公司的糾紛

二零一二年十二月(於二零一三年三月修改)，北京住總集團有限責任公司(簡稱北京住總集團，本集團委聘承攬本集團濟南陽光100國際新城項目部分建築工作的建築工程承包商)就該項目產生的額外費用及延誤向濟南仲裁委員會提出對濟南陽光壹佰的仲裁申請。北京住總集團索賠建築超額費用、成本及虧損合共約人民幣11.0百萬元加利息以及逾期建築按金約人民幣0.3百萬元。本集團應訴該申請並反駁北京住總集團的所有索賠。二零一三年三月，本集團向濟南仲裁委員會反訴北京住總集團，指出北京住總集團延誤建設有關項目構成違約，索賠違約費約人民幣14.9百萬元。濟南仲裁委員會受理了兩項請求。二零一三年九月三十日，濟南仲裁委員會作出裁定，駁回雙方請求，北京住總集團因此無法就同一爭議向本集團提起法律訴訟。

廖赤眉先生的投訴函

在聯交所所獲日期為二零一三年十一月四日的投訴函中，本集團原股東之一、前僱員廖赤眉先生聲稱其所擁有本公司6%的權益因重組及建議上市而遭控股股東「剝奪」。截至最後可行日期，控股股東與本公司並未收到廖先生有關控訴的任何法律令。根據法律顧問意見及合理盡職調查，董事及聯席保薦人均認為控訴所涉指稱並不真實亦無根據。

廖先生於二零零零年一月加入本集團獲委任為廣西萬通(柳州分公司)總經理，在本集團任職期間歷任重慶渝能壹佰、湖南陽光壹佰(湖南項目部)、天津陽光壹佰、濟南陽光壹佰總經理、南寧陽光壹佰項目部總經理與陽光壹佰集團副總經理及副總裁，後於二零一零

業 務

年四月獲委任為本公司高級副總裁，自二零零七年九月起亦擔任本公司、漢威、樂升、明輝及新進董事。

廖先生因個人原因於二零一一年六月主動辭任本公司高級副總裁，後於二零一一年九月辭任本公司、漢威、樂升、明輝及新進董事。

廖先生先於二零零四年六月收購廣西萬通0.858%間接應佔股權，後於二零零七年七月增購，股權升至6%。重組完成後，廖先生透過持有明輝及漢威股權繼續間接持有本公司6%的股權。

易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖先生訂立二零一零年協議，各方同意一致行動，後三名人士亦同意就本集團所有離岸及本地公司的所有股東大會及董事會議的重大事宜與易先生一致投票。此外，原股東(廖先生除外)訂立二零一三年協議，同意於本集團所有離岸及本地公司董事會議上就本集團營運及管理相關的重大事宜一致投票。

除上述二零一零年協議外，廖先生同意並簽署重組所涉的所有其他相關文件。除不同意(i)簽署二零一三年協議；及(ii)參與成立本售股章程「歷史、重組及集團架構」一節所述家族信託及其他信託外，廖先生並無在其他重組相關問題或事宜方面與其他原股東持不同意見。

廖先生並無於控訴中說明有關聲稱其股東權益遭損害的理由。然而，個人控股股東確認(i)彼等並無收到廖先生轉讓所持明輝及／或漢威股份的請求；(ii)彼等從未質疑廖先生於緊接重組前及現時透過明輝、漢威及樂升間接持有本公司6%股權；(iii)彼等並無作出任何事宜剝奪廖先生作為明輝及漢威少數股東及本公司間接少數股東而擁有的權益，亦無要求廖先生轉讓該等所有者權益；及(iv)正如廖先生一樣，彼等並非本公司直接股東，並透過明輝、漢威及樂升間接持有本公司股權，因此股權架構與所有原股東(包括廖先生)基本一致，惟個人控股股東決定以信託方式持有明輝及漢威股份，而廖先生並無選擇如此行事。

我們的中國法律顧問中倫律師事務所表示，(a)國內進行的所有重組步驟均符合中國相關法律法規且已獲得及辦妥所有必要批文及登記；(b)由於廖先生現時並無直接持有國內公

司的股權，因此有關處女群島公司股權的任何法律訴訟並非中國法院的司法管轄範圍；及(c)根據中國法律及法規，法院或仲裁程序並無理由宣稱二零一零年協議無效。

我們的處女群島法律顧問Conyers Dill & Pearman及開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited表示，(a)明輝、漢威、樂升、新進及本公司(統稱「離岸公司」)批准的有關重組決議案為根據離岸公司組織章程細則、英屬處女群島法律或開曼群島法律(視情況而定)通過的合法有效決議案，簽署、交付及履行二零一零年協議不會違反各離岸公司的組織章程大綱及細則或英屬處女群島法律或開曼群島法律。然而，任一離岸公司董事在履行二零一零年協議時，均須考慮自身的受信責任並按所涉離岸公司的最佳利益行事；及(b)按本售股章程第105頁所述，新進擁有法人權力，可訂立股權轉讓協議，收購廣西萬通85.7%股權，並對廣西萬通增加注資約人民幣316,690,700元以獲得廣西萬通12.3%股權。

我們香港特殊法律顧問禰孝廉及尹振強(均為香港大律師)表示，(a)根據公司條例第28條，廖先生因未名列本公司股東名冊而無權根據公司條例第168A條向香港法院尋求幫助；(b)即使廖先生有權根據普通法申訴，但其申訴並無任何法律依據亦無充分理據，主要原因如下：(i)廖先生並無因重組受到個人控股股東不公平損害；(ii)並無證據顯示本公司管理層違反普通法有關審慎、熟練及盡職行事的責任；(iii)廖先生拒絕簽署二零一三年協議或已違反二零一零年協議；及(iv)濫用訴訟程序，是由於二零一零年協議所載優先購買權條文已提供其他解決措施；(c)由於香港法院可能認為此案由英屬處女群島法院審理更為適宜，故不大可能受理；及(d)即使廖先生申訴成功，香港法院最常要求採用的補救措施可能為「買斷」，即個人控股股東須按市值購買廖先生所持明輝及漢威所有股份。由於香港法院不願影響公司商務事宜，亦不願對其債權人產生不利影響，因此應不會要求明輝或漢威購回廖先生所持股份。由於廖先生非本公司直接股東，因此香港法院不大可能要求本公司購回廖先生所持明輝或漢威股份。倘香港法院要求個人控股股東購買廖先生所持明輝及漢威全部股份，則彼等於該等公司的總持股比例將自94%增至100%。因此，本集團的股權架構、營運或資產不會受到任何影響。

因此，我們認為若廖先生在中國、處女群島、開曼群島及香港的法院提起控訴，不大可能獲得有關法院的支持。此外，由於廖先生僅分別持有明輝及漢威6%的股權而並無直接

持有本公司股權，故預計即使廖先生日後對控股股東及／或本公司提起申訴，亦不會影響本集團的股權架構或本公司的營運或資產。

基於以上所述，董事認為控訴所涉指稱並不準確，而倘廖先生向法院提起控訴，並不會對本集團的財務、聲譽或其他方面有重大不利影響，因此(i)無需採取任何行動消除或減輕該等風險；及(ii)控訴對董事資格、企業管治及少數股東的保障亦無影響。不論如何，控股股東、本公司及董事將遵守本公司組織章程大綱及細則、開曼群島公司法以及所有其他相關法律法規(包括上市規則及香港其他相關證券法例)，以繼續保障少數股東(包括上市後的公眾股東)權益。

即便考慮到控訴引致的不確定因素，本公司股份上市仍符合股東及有意投資者的最佳利益，原因是(i)已於本售股章程披露控訴相關的所有資料供有意投資者參考；(ii)控訴函中廖先生的指稱並不屬實；(iii)對於廖先生所擁有本集團間接權益，並無證據顯示本集團、董事或高級管理層有任何違反法律或協議的行為；(iv)若廖先生在中國、處女群島、開曼群島及香港的法院提起控訴，我們預計其不大可能獲得有關法院的支持；及(v)(其中包括)本集團將因上市獲得更多外界融資選擇及擁有更透明的企業管治架構。

基於上文所述，尤其是中國、處女群島、開曼群島及香港特殊法律顧問的建議以及所採取的其他盡職調查步驟，就聯席保薦人所知，本公司擁有其附屬公司、合營公司及聯營公司的權益不應遭廖先生以控訴的內容為由而合法質疑。聯席保薦人合理認為控訴的指稱並不準確，廖先生可能提出的任何申索(以控訴內容為由)並無法律依據，本集團面對財務、聲譽或其他方面任何重大不利影響的風險甚微。

遵守法律法規

下表概述本集團於營業紀錄期間違反適用法規的若干過往事件。董事認為該等不合規事件(無論個別或共同)將不會對本集團的經營或財務造成重大影響。

編號	不合規事件	理由	法律後果、潛在的最高處罰及所做撥備	停止/糾正日期	日後對本集團經營及財務狀況的潛在影響
1.	本集團部分中國附屬公司(大多為物業管理公司)未繳足若干法定僱員福利,截至二零一三年九月三十日欠款共計人民幣3.3百萬元。 請參閱本售股章程第52頁「風險因素」與本集團業務有關的風險(一本集團或須支付額外的法定僱員福利款項)。	本集團物業管理公司及附屬公司的僱員流動性較大,部分僱員更願意獲取更多現金替代本集團為彼等作出的法定公積金供款。	本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為,倘相關僱員向相關政府機構申訴或提起勞動仲裁,則本集團或須繳足欠款(即人民幣3.3百萬元)並支付本集團所估計滯納金約人民幣470,000元。因此,本集團相應作出人民幣3.77百萬元撥備。	本集團自二零一三年十月二十五日起全面遵守僱員福利規定。	無。
2.	營業紀錄期間,本集團向多名關聯方及獨立第三方作出免息墊款。 請參閱本售股章程第318頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易」。	本集團向管理層業務夥伴所控制的關聯方及第三方作出免息現金墊款,是由於本集團亦收到彼等的免息現金。該等交易為特別優惠,乃在維持雙方良好關係,除該等墊款外,本集團內部控制尚不成時訂立。董事確認,除該等墊款外,本集團過往並無任何業務關係。	本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為,本集團未經允許而向關聯方及第三方作出多項現金墊款,違反了人民銀行禁止公司之間進行資金拆借的規定。然而,本集團董事確認(i)所有該等貸款均免息,本集團未獲取任何收入;(ii)所有貸款將於上市前結清;及(iii)本集團並無因該等貸款交易受人民銀行制裁。基於該等確認,本集團中國法律顧問中倫律師事務所	本集團已於二零一三年十月十八日終止此慣例,預期於上市前結清所有相關餘額。 請參閱本售股章程第318頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易」。	無。

日後對
本集團經營
及財務狀況的
潛在影響

法律後果、潛在的
最高處罰及所做撥備

停止／糾正日期

理由

不規理事件

編號

所認為，由於本集團並無從貸款交易中獲取任何利息收入，故應不會因該等過往交易受人民銀行處罰，且日後亦不大可能遭受處罰，因此本集團過往的貸款交易將不會對業務有重大不利影響。因此，並無就該等免息墊款作出撥備。

本集團遵守與商業銀行及信託公司之間的借貸協議，並無動用銀行貸款和信託融資所得款項為該等關聯方及第三方提供現金墊款。

本集團在二零一一年三月，在未經取得必要施工許可證的情況下動工建設無錫陽光100國際新城項目若干部分。二零一零年十一月，本集團亦在未經取得建設工程規劃許可證的情況下進行建設。此外，部分消防設施未達到規定標準。

3.

本集團已於二零一三年十月二十五日落實內部規定，定期檢查項目公司的活動。

無錫相關政府機構就四項不合規事項對本集團分別處以人民幣25,000元、人民幣198,000元、人民幣1,559,580元及人民幣40,000元罰款。本集團已付清罰款，其後於二零一零年四月二十六日及二零一一年七月二十二日取得必要施工許可證。

本集團於二零零八年收購無錫陽光100國際新城的項目公司無錫源。本集團未能充分培訓所收購項目公司的僱員遵從本集團內部規定，為加快開發進度，該項目公司監事決定在未經施工許可證的情況下於二零零九年十二月及二零一一年三月動工建設。

二零一二年五月及二零一三年，本集團同樣在未經取得必要施工許可證的情況下動工建設瀋陽陽光100國際新城項目若干部分。

瀋陽相關政府機構就不合規事項對本集團分別處以人民幣55,642元及人民幣30,000元罰款。本集團已付清罰款，其後於二零一二年六月十三日、二零一二年十月十六日及二零一三年五月二十九日取得必要施工許可證。

瀋陽冬季室外溫度極低，天氣惡劣，因此時常暫停物業建設。未取得施工許可證而動工建設的兩起事件中，皆是由於項目公司監事為於冬季停工之前完成工程主要部分而決定動工。

所有該等情況中，本集團動工時均已取得相關土地使用權證書。

因此，本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團已糾正不合規事項，日後不會對本集團的業務造成重大影響。因此，毋須就該等事項作出更多撥備。

編號	不合規事件	理由	法律後果、潛在的最高處罰及所做撥備	停止／糾正日期	日後對本集團經營及財務狀況的潛在影響
4.	<p>本集團擁有天津蘭德壹佰房地產投資有限公司(即天津蘭德)51%權益，該公司未付的註冊資本為人民幣80百萬元，本集團未支付應付的人民幣40.8百萬元。因此，天津蘭德未於二零一二年進行例行企業年度檢驗。</p>	<p>上述所有情況中，由於本集團總部對項目的決策監督不力，故未及時發現及糾正不合規行為。本集團須承擔全部責任。</p> <p>本集團按51%與49%基準與天津農墾集團共同成立該公司，以收購發展所需土地。</p> <p>土地收購計劃並未落實，且該公司未經營業務。本集團已建議天津農墾集團召開股東特別大會以決議註銷該公司或減少其註冊資本，從而減少本集團與天津農墾集團的注資。</p>	<p>本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，倘本集團與天津農墾集團召開股東特別大會批准註銷或減少註冊資本，本集團將可豁免注入額外資本的責任。然而，在召開相關股東特別大會前，若相關公司註冊資本未支付未付應付部分人民幣40.8百萬元。天津蘭德壹佰未收到任何相關要求。董事認為毋須就該事項作出撥備。</p>	<p>本集團與天津農墾集團於二零一三年十二月二十五日召開股東大會，決定註銷該公司。截至最後可行日期，清盤程序已開始。</p>	<p>即使本集團須支付未付的註冊資本人民幣40.8百萬元，亦不會對本集團整體有重大不利影響。</p>

編號	不合規事件	理由	法律後果、潛在的 最高處罰及所做撥備	停止／糾正日期	日後對 本集團經營 及財務狀況的 潛在影響
5.	<p>本集團的中國附屬公司Weikang (Qingyuan) Property Co., Ltd.、Qingyuan Delun Property Co., Ltd.、Jinglun Qingyuan Property Co., Ltd.及Qingyuan Weitai Property Co., Ltd.共同持有清遠芒果小鎮項目部分土地作未來發展，而天津蘭德未於二零一二年進行例行企業年度檢驗。</p>	<p>該等附屬公司未繳清註冊資本，相關公司註冊機構要求本集團於年檢前付清註冊資本。</p> <p>對於清遠的四間公司，收購前有關問題已存在。</p> <p>對於天津蘭德，上文已載列有關缺陷的原因。</p>	<p>根據《企業年度檢驗辦法》，企業註冊機構可要求未進行例行企業年度檢驗的企業於特定時間內進行檢驗及處以罰款人民幣10,000元至100,000元。潛在罰款最高金額為人民幣0.5百萬元，且本公司已相應作出人民幣0.5百萬元的撥備。</p>	<p>對於清遠的四間公司，本集團已於二零一三年八月九日填妥年檢材料。</p> <p>對於天津蘭德，請參閱上述第4項。</p>	<p>即使本集團須就違反該等行政規定繳納罰款，亦不會對本集團整體有重大不利影響。</p>
			<p>本集團附屬公司已申請延期檢驗，且申請已通過。</p>		
			<p>本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，倘公司註冊機構要求，則本集團須於特定時間內進行檢驗並支付罰款。</p>		
					<p>截至最後可行日期，本集團未收到任何相關要求。</p>

日後對
本集團經營
及財務狀況的
潛在影響

法律後果、潛在的
最高處罰及所做撥備

停止／糾正日期

理由

不合規事件

編號

6. 數年來，本集團香港附屬公司凱龍置業有限公司、東泰置業有限公司、威康置業有限公司、德龍置業有限公司、金倫置業有限公司及偉隆置業有限公司(統稱「相關公司」)未(i)於香港公司條例第II條所指期間召開股東週年大會；及/或(ii)在香港公司條例第122條所指期間於各自股東週年大會(「股東週年大會」)呈報經審核賬目(「賬目」)，因而違反公司條例第111及122條。

主要是由於各相關公司當時的公司秘書無心之失所致。

違反公司條例第122條的最高處罰為300,000港元罰款及12個月監禁，而違反公司條例第111條則最多被罰50,000港元。由於相關公司違反公司條例第111條及第122條的所有不合規事件已徹底糾正，故相關公司董事將不會遭罰款或監禁。

相關公司已向香港高等法院(「法院」)申請(「申請」)延期呈報相關公司所有相關賬目及東泰置業有限公司延期舉行二零一二年股東週年大會的命令。該等命令(「命令」)於二零一四年一月七日由法院發出。根據命令，相關公司違反公司條例第111條及第122條的所有不合規事項已完全糾正。

不合規賬目：

- (1) 凱龍置業有限公司(二零零八年及二零一一年)
- (2) 東泰置業有限公司(二零零八年及二零一一年)
- (3) 威康置業有限公司(二零零八年及二零零九年)
- (4) 德龍置業有限公司(二零零八年、二零零九年及二零一一年)
- (5) 金倫置業有限公司(二零零八年及二零零九年)
- (6) 偉隆置業有限公司(二零零八年及二零零九年)

不合規股東週年大會：

- (1) 東泰置業有限公司(二零一二年)

鑑於以下事實：(a)不合規事件並非由於董事不誠實或有意違法；(b)董事自發現及留意不合規事項起，已盡可能採取所有必要步驟糾正及／或終止該不合規事件；及(c)董事通過參加第214及215頁所述培訓，了解最新的法律法規，聯席保薦人認為不合規事件不會對本公司及其董事有重大不利影響，對董事的廉正作風毫不懷疑，亦相信根據上市規則第3.08及第3.09條，董事適合擔任董事一職。

如上文所披露，所有不合規事件所涉潛在最高欠款及罰款約為人民幣4,545,800元，相當於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度淨利潤約1.2%，對本集團整體並無重大不利影響。上述最高罰款並不包括本公司所持51%權益的天津蘭德未付註冊資本的罰款，根據本公司中國法律顧問，天津蘭德一旦註銷便可免遭罰款。

除本售股章程所披露者外，就本集團所知，概無任何其他針對本集團而仍在審理或尚未了結的重大法律訴訟、索賠或糾紛。本集團已為上述不合規事件作出必要撥備。然而，本集團不能保證日後不會發生其他重大法律訴訟、索賠或糾紛。請參閱本售股章程第51頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—本集團經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任」。截至最後可行日期，除本售股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

防止再次發生不合規事件的內部控制措施

本公司於二零一三年四月聘請國際知名諮詢公司為獨立內部控制顧問。獨立內部控制顧問自二零一三年五月起檢討本公司內部控制政策，已審閱本公司糾正不合規問題的措施並提出建議。二零一三年七月，本公司已實施相關糾正措施，而獨立內部控制顧問已完成經修訂內部控制政策及其他相關文件的後續檢討。

本集團採用特定內部控制措施防止營業紀錄期間再次發生重大不合規事件。

法定僱員福利供款。本集團所採用內部條例要求各物業管理公司嚴格遵守僱員福利供款規定及為其全體僱員支付全部法定僱員福利。具體而言，各項目公司的財務部會每月執行以下操作來實施該等內部條例：(i)於每次供款前，根據人力資源部的紀錄比較相關資金

供款僱員的數目；及(ii)從僱員薪金預扣供款金額，直接作為供款。本集團財務部會按本集團內部控制審核檢討要求每年兩次審閱僱員福利供款紀錄，以監督合規情況。

*向關聯方及獨立第三方的免息墊款。*倘向關聯方提供免息現金墊款屬上市規則所述關連交易，本公司會遵守上市規則的相關披露及／或股東批准的規定(如有)。向關聯方提供免息現金墊款須經本公司審核委員會批准。

本集團所採納的政策禁止直接向任何獨立第三方墊款或直接收取非金融機構墊款。為實施該政策，所有墊款申請將由本集團項目公司財務部遞交項目公司總經理審批，而總經理則須提交集團進一步審批。本集團按中國法律及法規許可，根據該政策每年兩次指派本集團財務部人員審批項目公司的所有墊款申請，確保只有非金融機構准許的墊款方可以信託貸款形式處理。為監督合規情況，本集團財務部亦會將遵守該政策納入本集團年度內部控制審核。

*施工許可證。*本集團每週指定集團層經營管理部監管項目公司，確保取得一切所需證書、許可證及其他監管批文和在項目開工前完成所有監管程序。為此，所有項目公司均須透過本集團內部電子管理平台向經營管理部提交內部開工審批申請及相關施工許可證。經營管理部和監督及負責本集團發展業務的職能部門工程部收到施工許可證後方會批准申請。為監督合規情況，遵守該政策會納入本集團工程部對項目公司發展業務進行的年度突擊檢查項目，亦會作為本集團項目公司個別經理業績評估的因素，有關業績評估由本集團經營管理部及人力資源部制定，並由工程部執行。此外，經營管理部會記錄項目公司的監管文件並提醒項目公司於該等監管文件屆滿前續期。另外，本集團項目公司會與相關監管機構溝通，了解申請要求或續期相關證書、許可證及批文的更新資料。

*註冊資本注資及企業年檢。*本集團日後會委聘中國法律顧問並向其徵求處理註冊資本注資及企業年檢的意見。本集團行政部會指定人員持續監督項目公司的合規情況，並每半年進行內部檢查。

業 務

違反公司條例第111及122條。本公司為避免再次出現不合規行為已採取其他措施改善企業管治及內部控制，確保全面遵守相關規例及法規。一旦發現不合規行為，本集團便採取措施整改(如可能)。

董事透過指定公司秘書(i)密切注意香港附屬公司適用的監管規定；(ii)與本集團委聘的外部公司秘書密切合作；及(iii)及時了解公司條例第111及122條的監管規定，確保香港附屬公司遵守公司條例第111及122條，並每年進行內部檢查。

防止日後不合規事件的一般內部控制措施

除上述不合規事件外，內部控制顧問亦提出以下主要發現：

- (i) 未根據上市規則附錄14「企業管治守則及企業管治報告」妥善設立董事會及董事委員會；
- (ii) 本公司未建立有效風險管理職能部門及制定相關政策；及
- (iii) 本公司未設立內部審核職能部門及制定相關政策。

為防止日後發生任何違反法律、法規及規定的事件，本集團亦採用下列步驟及措施，進一步加強本集團的企業管治常規並提高內部控制程序的效力：

- (i) 本集團委任范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生分別擔任本公司指定董事及高級管理層成員，負責妥善實施內部控制措施及監督本集團遵守中國相關法律及法規，並就合規事宜與中國法律顧問聯絡。范小冲先生主要負責加強本集團內部控制的整體策略，而江沁園先生及唐嘉琛先生主要負責監督本集團內部控制措施的實施。范小冲先生擁有約二十年大型房地產企業管理經驗，於擔任廣西萬通副總經理及北京銀信副總經理期間，負責監督內部控制措施的實施及監管本集團遵守中國相關法律及法規的情況。江沁園先生擁有約十年管理諮詢經驗，現任本集團經營管理部主管，自二零一零年加入本集團以來一直負責監督本集團整體營運，因此擁有監督內部控制措施實施及監管本集團遵守中國相關法律及法規的經驗。唐嘉琛先生擁有約十五年會計經驗，自二零零四年八月至二零一一年七月擔任好孩子國際控股有限公司(股份代號：1086.HK)的財務總監，擁有監督內部控制措施實施的相關經驗。董事范小冲先生將向董事會報告合規情況及內部控制措施的實施情況。本集團副總裁江沁園先生兼任經營管理部主管，負責執行內部控制措施。本集團副財務官唐嘉琛先生亦負責執行內部控制措施。范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生均具備勝任該職位所需的知識及專業技術，詳請載於本售股章程第249頁起的「董事及高級管理層」一節。本集團的執行董事范小冲先生於二零一二年

一月二十六日獲委任為全部相關公司的董事。就違反公司條例第111及122條而言，范先生僅(1)以凱龍置業有限公司、東泰置業有限公司及德龍置業有限公司董事身份，對未能於各公司股東週年大會呈報截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目負責；及(2)以東泰置業有限公司董事身份，對未能召開二零一二年股東週年大會負責。由於相關公司違反公司條例第111條及第122條的所有不合規事件已糾正，故相關公司董事將不會遭罰款或監禁。儘管違反公司條例第111及122條，但由於作出該等不合規行為時，(i)上述公司董事(包括范先生)已委任公司秘書處理該等公司的公司事務並依賴彼等確保遵守公司條例；上述公司僅為投資控股公司，並未於香港開展業務。因此，上述公司的董事較少過問該等公司的事務亦屬正常；(ii)該等不合規事件並無損害本集團任何債權人、客戶或供應商的利益，因此本集團執行董事認為，范小冲先生妥善履行上市發行人董事職責的能力及資格不會受到不利影響。除上文所述范小冲先生須對違反公司條例第111及第122條負責外，范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生並無涉嫌本售股章程第204至208頁所述本集團的違規事件；

- (ii) 本集團已正式委任三名獨立非執行董事，並成立提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。本集團採用一套涵蓋企業管治、經營、管理、法律事務、財務及審核等方面的新內部控制手冊及政策，包括「提名委員會章程」、「審核委員會章程」、「薪酬委員會章程」、「A1董事培訓議程」、「內部審核章程」、「內部審核管理」、「內部審核質量控制」及「離職審核政策」，為本集團內部審核提供具體標準。江沁園先生負責監督本集團經營管理部，配合集團層其他職能部門(尤其是財務部、行政部及法律部)實施內部控制措施。本集團經營管理部、財務部、行政部及法律部部長分別是Dong Yanzhao女士、Sheng Chaogang先生、Xu Lianyi先生及He Jie先生。江沁園先生擁有約十年管理諮詢經驗，現任本集團經營管理部部長，自二零一零年加入本集團以來一直負責監督本集團整體營運，因此擁有監督實施內部控制措施的經驗。Dong Yanzhao女士擁有約十八年會計及審核經驗，持有中國註冊會計師證書，是資深特許公認會計師。Dong Yanzhao女士於宇業集團控股有限公司(前稱積華生物醫藥控股有限公司，股份代號：2327.HK)擔任高級財務經理時獲得監督內部控制措施實施情況的經驗。Sheng Chaogang先生為本集團工程部部長，擁有逾十年房地產業管理經驗，自二零零六年加入本集團以來一直負責監督本集團工程部的營

運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。Xu Lianyi先生為本集團財務部部長，擁有逾十年審核及會計經驗，自二零零七年加入本集團以來一直負責監督本集團財務部營運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。He Jie先生為本集團行政部及法律部部長，自二零零四年加入本集團以來一直負責監督本集團行政及法律部的營運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。本集團亦設有內部審計處定期審核內部控制並向經營管理部反饋內部控制措施的實施情況。Zhu Ailin女士為本集團內部審計處經理，擁有約二十年財會經驗，自二零零九年以來一直負責監督本集團內部審計處營運，因此擁有監督實施內部控制措施的經驗。經營管理部根據與其他職能部門的溝通、自身監督及審查和本集團內部審計處的反饋信息，定期制定、修改或補充本集團內部控制制度；

- (iii) 本集團向各部門管理層提供行政部及法律部所組織有關預防和自檢措施必要性的培訓，力求主動識別有關潛在不合規情況的任何事宜及問題，確保符合所有相關法律及法規；
- (iv) 本集團建立電子郵件賬戶及電報熱線，可供僱員匯報潛在不合規風險，以便本集團及時發現問題及採取糾正措施；
- (v) 本集團留任中國法律顧問審閱本集團有關中國所有相關法律及法規(包括該等法律及法規可能影響本集團中國業務的變動)的合規情況並就此提供建議；
- (vi) 兩名執行董事易小迪先生及范小冲先生與高級管理層成員江沁園先生參加由一間中國律師事務所就適用於中國房地產公司或業務的一般中國法律、法規及職責所舉行的三個小時培訓課程；
- (vii) 本集團實施內部指引及政策，用於批准、報告及監督所有融資交易，並有適當分工；
- (viii) 本公司全體董事參加本集團法律顧問所舉行約一小時有關香港法例的培訓課程，以熟悉香港典型上市公司的董事會架構及職能和企業管治架構與香港上市公司董事的職務、職責及責任。具體而言，培訓課程涵蓋公司條例和證券及期貨條例等

業 務

普通法及成文法所規定的一般董事職責，以及上市規則及收購守則所載上市公司董事的一般持續義務及責任；

- (ix) 董事已收到並審閱本集團法律顧問所編製的詳細備忘錄，內容有關香港法律所載上市規則及香港公司法律一般規定和上市後董事的責任；
- (x) 本集團委任海通國際資本有限公司為合規顧問，就有關上市規則的事宜向董事及管理層提供建議。合規顧問的任期自上市日期起至本集團寄發上市日期後首個完整財政年度的財政業績年度報告之日止，並可於雙方協定的情況下延期；及
- (xi) 本集團將為僱員提供培訓使其進一步了解內部控制及法律合規的重要性。

本集團各部門高級行政人員須及時向范小冲先生報告有關合規及內部控制的任何問題或事宜。此外，范小冲先生將定期（通常為每隔三個月）與有關行政人員會面，檢討上述內部控制措施是否有效，確保上述內部控制措施妥善實施並即時採取措施糾正檢討過程中所發現的任何偏差或缺陷。

與控股股東的關係

除持有本公司股份外，本集團個人控股股東亦實益擁有若干其他公司的權益。下文載列本集團個人控股股東與有關其他公司的關係。

業務界定

本集團個人控股股東及董事均確認，根據上市規則第8.10條規定，彼等概無於任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務或從事任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務的公司中擁有直接或間接權益。本集團個人控股股東及董事於其他相關業務中擁有權益，該等業務的詳情如下：

廣西萬怡

廣西萬怡為於二零零零年四月二十四日在中國成立的有限責任公司，由兩名個人控股股東李明強先生及田豐先生分別控制45%及25%權益。

廣西萬怡為本集團主要於廣西六個城市(包括南寧、柳州、欽州、北海、防城港及百色)尚未開發的物業提供物業管理服務。該等物業包括住宅物業、公司及地方政府辦公樓、學校樓宇及體育館。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，廣西萬怡的收益分別為人民幣81.1百萬元、人民幣85.7百萬元、人民幣103.3百萬元及人民幣67.8百萬元。二零一零年，廣西萬怡的純利為人民幣1.9百萬元，二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，廣西萬怡的淨虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣5.5百萬元。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度末與截至二零一三年九月三十日止九個月末，廣西萬怡的資產淨值分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣8.5百萬元，相同日期的負債總額分別約為人民幣38.5百萬元、人民幣41.5百萬元、人民幣49.1百萬元及人民幣44百萬元。

由於廣西萬怡的經營方向與本集團不同，故本集團認為廣西萬怡的業務並無亦不可能直接或間接與本集團業務競爭。本集團內的物業管理公司通過提供配套物業管理服務支持本集團的物業開發業務，故此本集團物業管理公司所管理的物業為本集團開發的物業，而廣西萬怡管理的物業並非本集團開發的物業。因此，本集團與廣西萬怡各自的業務有明顯區分。由於廣西萬怡與本集團物業管理公司的業務範圍不同，因此本集團決定不將廣西萬怡計入本集團。

與控股股東的關係

除廣西萬怡的執行董事李明強先生(為本集團控股股東之一)外,廣西萬怡的董事及高級管理層均獨立及區別於本集團董事及高級管理層或彼等各自聯繫人,且與該等人士概無關連。本集團的業務經營完全獨立於廣西萬怡。本集團的財務架構亦獨立於廣西萬怡。截至最後可行日期,提供予廣西萬怡或廣西萬怡提供的貸款以及應付及應收廣西萬怡的結餘均為零。

除廣西萬怡的執行董事李明強先生(為本集團控股股東之一)外,本集團的管理、經營及財務架構均獨立於廣西萬怡,因此相信本集團能夠獨立於廣西萬怡公平地經營業務。

瀋陽真迪物業有限公司

瀋陽真迪物業有限公司為於二零零七年三月十二日在中國成立的有限責任公司,由本集團個人控股股東控制。

瀋陽真迪物業有限公司是一間不活躍公司,自成立以來並無從事任何業務,正在辦理註銷手續。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度末與截至二零一三年九月三十日止九個月末,瀋陽真迪物業有限公司的資產淨值分別約為人民幣35.4百萬元、人民幣35.4百萬元、人民幣35.4百萬元及人民幣35.4百萬元,而相同日期的負債總額分別為零、零、零及零。



由於瀋陽真迪物業有限公司自註冊成立以來並無開始任何業務,因此本集團認為瀋陽真迪物業有限公司並無亦不可能直接或間接與本集團業務競爭。由於瀋陽真迪物業有限公司為不活躍公司,故本集團決定不將其計入本集團。

北京銀信

北京銀信為一九九九年十月二十一日在中國成立的有限責任公司,於註冊成立日,原股東透過廣西新萬通及洋浦廣盛間接擁有其49%權益,其餘51%權益由獨立第三方兗礦擁有。由於(1)廣西新萬通及洋浦廣盛;與(2)北京銀信的控股股東兗礦(為於中國成立之國有公司)反對,北京銀信未注入本集團。根據中國公司法及北京銀信的組織章程文件,倘廣西新萬通及洋浦廣盛擬將所持北京銀信的股權售予第三方,則兗礦擁有優先購買權。廣西新萬通及洋浦廣盛尚未與兗礦就該條款(兗礦應會自願放棄有關優先購買權的條款)達成協議,以將彼等所持北京銀信49%的股權售予本集團。

與控股股東的關係

北京銀信主要在中國北京從事物業開發業務，於二零零零年開始開發並於二零零三年九月建成商住兩用的北京陽光100國際公寓。北京陽光100國際公寓總地盤面積約為33,098.6平方米，總建築面積約為158,974平方米，其中約24,100平方米（即僅佔整個開發項目總建築面積約15%）尚未售出並由北京銀信持作投資。北京銀信現將總建築面積2,171.37平方米及13個獨立車位租予本公司。該項目完成後，北京銀信再無在中國從事其他物業發展項目。本公司認為，北京銀信無意開發其他物業，未來會繼續將所擁有的停車場及商業單位租予其他方。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，北京銀信的收益分別為人民幣25.6百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣25.8百萬元及人民幣12.1百萬元，純利分別為人民幣8.1百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣8.2百萬元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，北京銀信的資產淨值分別約為人民幣114.0百萬元、人民幣98.2百萬元、人民幣102.7百萬元及人民幣110.8百萬元，而相同日期的負債總額分別約為人民幣100.3百萬元、人民幣103.1百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣67.7百萬元。

本集團未曾授權北京銀信使用本公司商標「」。北京銀信分別於二零零零年三月及二零零三年四月獲北京市地名辦公室及北京市公安局批准使用「北京陽光100國際公寓」作為該項目地理位置名稱及官方地址名稱的一部分。就本公司所知，北京銀信目前的任何商業活動均無使用本集團任何商標。然而，一如該項目其他物業買家，北京銀信出租所持物業（即「北京陽光100國際公寓」的單元）時有權使用「北京陽光100國際公寓」作為地理位置名稱。根據中國商標法及其實施條例，商標的使用包括將商標用於商品、商品包裝或容器及商品交易文件上，或將商標用於廣告宣傳、展覽及其他商業活動以識別商品來源。此外，註冊商標專有權持有人無權禁止他人合理使用註冊商標所包含的地理位置名稱。基於以上所述，本公司的中國法律顧問認為中國商標法允許使用「北京陽光100國際公寓」作為地理位置名稱。根據中國商標法規定，北京銀信合理使用「北京陽光100國際公寓」作為地理位置名稱，並非使用本公司商標，亦無侵權。

由於北京銀信主要為開發北京陽光100國際公寓而成立的項目公司，而有關項目已於二零零三年完工，其後，北京銀信於北京陽光100國際公寓落成後至今無意在中國從事其他物業發展業務，故董事認為北京銀信所經營業務不會或不大可能會直接或間接與本集團業

與控股股東的關係

務競爭。基於董事意見與聯席保薦人的合理盡職調查，並考慮本公司應對競爭所採取的措施，聯席保薦人認為北京銀信在任何重大方面均不會與本集團競爭。此外，為避免日後可能存在競爭，陽光壹佰集團與廣西新萬通及洋浦廣盛（兩者均由原股東控股）訂立認購期權協議，廣西新萬通及洋浦廣盛授予陽光壹佰集團獨家不可撤回期權，可收購廣西新萬通及洋浦廣盛所持北京銀信全部或部分股權，詳情載於下文「認購期權協議」一節。

除易小迪先生及范小冲先生為北京銀信董事（彼等現時並無參與北京銀信的日常營運，主要由兗礦委任的董事管理）外，北京銀信的董事及高級管理層均獨立且有別於本集團董事及高級管理層或彼等各自聯繫人，與該等人士亦概無關連。本集團的業務營運完全獨立於北京銀信，本集團的財務架構亦獨立於北京銀信。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團應付北京銀信的淨餘額分別為人民幣115.1百萬元、人民幣90.1百萬元、人民幣92.1百萬元及人民幣25.9百萬元。預期於上市前結清所有餘額。

除易小迪先生及范小冲先生為北京銀信董事外，本集團的管理、經營及財務架構均獨立於北京銀信，故相信本集團有能力獨立於北京銀信公平地經營業務。

認購期權協議

收購期權

由原股東擁有全部權益的洋浦廣盛及廣西新萬通與陽光壹佰集團於二零一四年二月十七日訂立認購期權協議，洋浦廣盛及廣西新萬通授予陽光壹佰集團獨家不可撤回期權（「銀信認購期權」），陽光壹佰集團可全權酌情以相當於北京銀信股權公平值（由陽光壹佰集團委任的獨立財務顧問釐定）的價格收購洋浦廣盛及廣西新萬通所持北京銀信全部或部分股權，惟須自兗礦獲得優先購買權的必要豁免、政府批文、董事會批准及股東批准（按上市規則規定，如適用）。

此外，本公司將另外採取以下企業措施以保護少數股東權利：

1. 是否行使銀信認購期權僅須由本公司獨立非執行董事釐定；
2. 獨立非執行董事每年會就是否行使銀信認購期權檢討兩次；

與控股股東的關係

3. 洋浦廣盛承諾向本公司提供獨立非執行董事每年進行兩次檢討及行使銀信認購期權協議所需的一切資料；
4. 授權本公司獨立非執行董事委聘專業顧問就銀信認購期權相關事宜提供意見，費用由本公司承擔；及
5. 本公司將於上市後在中期報告與年報及以廣告形式(如必要)披露本公司獨立非執行董事行使或拒絕行使銀信認購期權的決定及相關基準。

截至本售股章程刊發日期，董事尚未行使且目前並無計劃行使銀信認購期權。銀信認購期權將以公眾股東的最佳商業利益行使，由本公司獨立非執行董事考慮上述適當專業意見及至少考慮(i)本公司的管理資源；(ii)北京銀信的競爭優勢及業務前景，及(iii)北京銀信的財務狀況後釐定。倘未來行使銀信認購期權，將以本公司內部資源或外界融資或視乎本集團相關時期的財務狀況結合兩者撥付收購所需資金。

業務經營獨立

本公司持有重要的業務經營相關執照，擁有自己的合約商及供應商渠道。無論在資金、設備或僱員、或客戶及供應商方面，本公司均有自主經營能力，可獨立經營。

本公司的董事及控股股東並無持有與本公司業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭的業務之任何權益。

財務獨立

本集團設有獨立的財務系統，按其自身的業務需要作出財務決策。營業紀錄期間，本集團錄得應收北京銀信款項分別約零、人民幣0.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣49百萬元，並獲本集團控股股東之一易小迪先生向本集團提供的個人擔保。請參閱本售股章程「財務資料—影響資產負債表項目的若干交易」一節。

截至最後可行日期，本集團並無向控股股東或彼等的聯繫人提供或取得貸款或擔保。易小迪先生所提供的個人擔保已於上市前解除。因此，本集團在財務方面並無依賴控股股東或彼等的聯繫人。

管理獨立

董事會目前由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司的

與控股股東的關係

日常管理交由執行董事及高級管理層團隊負責，彼等負責本公司的管理及決策程序。本公司董事會成員及高級管理層成員列於本售股章程「董事及高級管理層」一節。

各董事均知悉董事受信責任，其中包括為本公司最佳利益行事，其個人利益不得與董事職責衝突。倘本公司董事因兼任其他公司董事而於批准擬訂交易時有利益衝突，則根據細則的有關規定，該董事須於處理有關交易的首次董事會會議上披露其利益性質，倘利益並不重大，該董事仍可就批准該交易的決議案投票並計入法定人數。

本公司董事信納，於聯交所上市後本公司可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務。

控股股東的不競爭承諾

根據不競爭契約，本公司各控股股東向本公司承諾，只要彼等及／或彼等各自聯繫人直接或間接(無論個別或共同)仍為本集團控股股東，則彼等不會並促使其聯繫人不會直接或間接(包括透過任何受控制公司、聯繫人、法人團體、合夥人、合營企業或其他合約安排)進行、從事、投資或參與中國的物業開發業務(「受限制業務」)或以其他方式於受限制業務中擁有權益。上述承諾於上市後為有條件。

有關承諾將於以下情況發生時(以較早者為準)失效或終止：(i)控股股東及彼等的聯繫人不再直接或間接持有本集團任何股份；及(ii)股份不再於聯交所主板上市。

不競爭契約亦規定：

- 本集團獨立非執行董事須最少每年一次，檢討控股股東是否遵守不競爭契約；
- 各控股股東各自向本集團承諾，其將會並敦促其聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契約進行年度審閱所需的任何資料；
- 本集團將根據上市規則的規定，於年報或以公佈形式向公眾人士披露有關獨立非執行董事遵守及執行不競爭契約情況的檢討結果；及

與 控 股 股 東 的 關 係

- 各控股股東將按照企業管治報告書內的自動披露原則，在年報內就遵守不競爭契約的情況作出年度聲明。

關 連 交 易

本集團成員公司曾進行以下交易，(1)本集團授予桂林陽光壹佰(為本集團多間附屬公司(包括桂林平樂陽光壹佰、南寧陽光壹佰、南寧壯業及柳州陽光壹佰)的董事陳夢控制的公司)若干項目商標使用權；(2)陳夢先生若干親屬租賃本集團物業作為辦事處；(3)北京銀信(原股東持有49%股權的公司)向本集團出租物業作商業及住宅用途；(4)北京銀信(原股東持有49%股權的公司)為本集團提供物業管理服務；(5)租賃酒店予柳州麗怡酒店管理(為洋浦廣盛擁有75%權益的公司，而洋浦廣盛由原股東全資擁有)作商業用途；(6)許天恩(擔任多間附屬公司南京陽光壹佰及南寧壯業的董事)向陽光壹佰集團提供貸款；(7)本集團向廣西嘉祥(董事兼原股東之一范曉華擁有其60%權益)的全資附屬公司煙台盛和出租物業作商業用途；(8)分別就陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰根據有關貸款協議提供擔保和抵押而與杭州工商信托交易；(9)就陽光壹佰集團及遼寧陽光一百根據有關交易文件提供擔保及股份質押而與中融國際信託交易；(10)就陽光壹佰集團及北京陽光之星根據有關交易文件提供股份質押而與杭州工商信托交易；(11)就陽光壹佰集團及東營勝興根據有關交易文件提供股份質押而與杭州工商信托交易；(12)就陽光壹佰集團根據有關交易文件提供股份質押而與中國對外經濟貿易信託有限公司(「外貿信託」)交易；(13)就陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光根據相關交易文件提供擔保、抵押及質押應收款項而與外貿信託交易；(14)就陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰根據相關交易文件提供擔保、抵押及質押應收款項而與外貿信託交易；(15)就陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光根據相關交易文件提供擔保、抵押及質押應收款項而與外貿信託交易；(16)就陽光壹佰集團根據有關湖南陽光壹佰項目施工的交易文件提供擔保及股份質押而與天津農墾宏益聯交易；及(17)就陽光壹佰集團根據有關湖北陽光一百項目施工的交易文件提供擔保及股份質押而與天津農墾宏益聯交易。

桂林陽光壹佰由本集團多家附屬公司的董事陳夢所控制，因此為本集團的關連人士。由於本集團與陳夢的親屬之間的租賃交易，即本集團與多家附屬公司之董事的聯繫人交易，因此屬於關連交易。北京銀信的49%權益由原股東擁有，因此屬於本集團的關連人士。柳州麗怡酒店管理為控股股東之聯繫人，故為本集團的關連人士。由於許天恩為多間附屬公司的董事，故屬本集團關連人士。煙台盛和是本公司董事兼控股股東之一范曉華的聯繫人，故為本集團的關連人士。杭州工商信托為本集團多間附屬公司的主要股東，故屬本集團關連

關 連 交 易

人士。中融國際信託為本公司附屬公司重慶渝能壹佰的主要股東，故屬本集團關連人士。外貿信託為本集團一間附屬公司的主要股東，故屬本集團關連人士。天津農墾宏益聯為本集團附屬公司湖南陽光壹佰的主要股東，故屬本集團關連人士。

此外，控股股東亦已訂立以本集團為受益人的不競爭契約及彌償保證契據，有關詳情於本售股章程「與控股股東的關係 — 控股股東的不競爭承諾」及「附錄七 — 法定及一般資料 — 稅項及其他彌償保證」兩節詳盡披露。由於控股股東均屬本公司關連人士，故此不競爭契約及彌償保證契據為豁免遵守上市規則申報、公佈及獨立股東批准規定的本公司關連交易。

本集團已訂立以下協議，而根據上市規則，上市後該等協議將屬於本集團的持續關連交易及關連交易。

A. 豁免遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 授予桂林陽光壹佰的商標使用權

陽光壹佰集團為「阳光100」商標（「商標」）的註冊擁有人。根據二零一零年五月三十一日訂立的商標與品牌許可及服務協議，陽光壹佰集團（授權人）向桂林陽光壹佰（受權人）授出商標（用於施工監理及資料提供方面）及包含「阳光壹佰」、「阳光100」及「阳光一百」（「授權品牌」）的任何書面文字、圖案及該等書面文字與圖案的任何組合（用於命名項目公司開發的項目、項目樓宇、社區標識系統及市場推廣活動）的非獨家使用權，並就授權桂林陽光壹佰使用商標及授權品牌提供若干配套服務，以更有利推廣桂林現有的物業開發項目陽光100 • 桂林麗園（「桂林項目」）及規範桂林項目的管理，從而確保該項目的質量與聲譽。本集團持有本公司聯營公司桂林陽光壹佰30%股權，因此擁有桂林項目業績的商業權益，即桂林項目實際為本集團與桂林陽光壹佰其他股東共同開發的項目。根據上述協議，桂林陽光壹佰將參考陽光壹佰集團專業管理標準及管理制度，建立本身的管理標準及管理制度，然後提交陽光壹佰集團審批。由於桂林陽光壹佰的總經理、副總經理及首席財務官均為陽光壹佰集團的人員，故陽光壹佰集團目前亦參與桂林陽光壹佰的日常業務管理。由於本集團擁有桂林陽光壹佰股權且參與桂林項目的管理，確保該項目質量與聲譽符合本集團的商業利益，因此本集團與桂林陽光壹佰訂立該商標許可協議符合本集團的商業利益。

關 連 交 易

桂林陽光壹佰主要在廣西從事物業開發業務。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，桂林陽光壹佰的收益分別為零、零、零及零，淨虧損分別為人民幣4.0百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.5百萬元。

由於桂林象山區二塘鄉黃村多人與桂林市政府就桂林陽光壹佰所持土地業權存在未決訴訟，故桂林陽光壹佰暫停開發桂林項目。由於由桂林陽光壹佰物業尚未竣工，因此與本集團物業並無混淆。此外，由於本集團持有桂林陽光壹佰30%股權且參與該項目的管理，因此本集團擁有桂林項目的商業權益。

為籌備上市，陽光壹佰集團(授權人)與桂林陽光壹佰(受權人)於二零一四年二月十七日訂立商標使用權及服務協議(「桂林商標使用權及服務協議」)，自二零一四年二月十七日起至二零一五年十二月三十一日止。根據桂林商標使用權及服務協議，桂林陽光壹佰僅獲准將商標及授權品牌用於桂林項目，任何其他項目使用商標及授權品牌須事先取得陽光壹佰集團的書面許可。此外，陽光壹佰集團同意就授權使用商標提供若干配套服務，例如於桂林商標使用權及服務協議期內向桂林陽光壹佰提供專業管理標準及相關管理制度。陽光壹佰集團將向桂林陽光壹佰提供設計、採購、人力資源、品牌推廣、財務及ERP系統等若干管理平台。獲授商標與授權品牌使用權及獲提供相關配套服務須繳納年費，費用按該項目所開發的物業類型釐定。訂約銷售物業的年費按合約銷售額乘以4%計算，按季度支付。對於持作自用或租賃的商用及酒店物業，年費以當時同類物業平均市價乘以4%再折讓20%計算，於項目竣工或開始使用後六個月內支付。對於已竣工但尚未出售的物業，年費以平均市價乘以4%再折讓20%計算，於竣工後30天內支付。

根據桂林商標使用權及服務協議：

- 桂林陽光壹佰須遵守合約責任，合理使用商標，包括：(i)參考陽光壹佰集團的專業管理標準及管理制度，建立本身管理標準及管理制度，然後提交陽光壹佰集團審批，並遵守陽光壹佰集團品牌及註冊商標的統一標準與制度；(ii)未經陽光壹佰集團同意，桂林陽光壹佰不得更改商標或超出授權範圍使用商標；及(iii)未經陽光壹佰集團授權，桂林陽光壹佰不得授權任何第三方使用商標；及

關 連 交 易

- 陽光壹佰集團有權監察桂林陽光壹佰使用商標。倘發生嚴重影響商標聲譽的事件，陽光壹佰集團有權要求桂林陽光壹佰立即糾正，倘桂林陽光壹佰拒絕於30個營業日內採取糾正措施，陽光壹佰集團有權終止桂林商標使用權及服務協議。

此外，陽光壹佰集團通過日常監督監察桂林陽光壹佰合理使用商標。

為處理競爭事宜及保護本公司商標聲譽，本集團已採取以下措施：1)本集團考慮僅將商標授權予本集團擁有權益的公司及主要從事房地產開發和建設業務的公司；及2)本集團要求獲授权使用本集團商標的公司須採用本集團統一管理系統，且該等被投資公司的日常運營須採取相同措施以確保項目的質量，從而保護商標的聲譽。

由於桂林市象山區二塘鄉黃村多人與桂林市政府就桂林陽光壹佰所持土地業權存在未決訴訟，桂林陽光壹佰暫停開發在桂林的土地，因此董事認為，本集團與桂林陽光壹佰目前並不存在競爭。基於董事意見與聯席保薦人的合理盡職調查，並考慮本公司面對競爭所採取的措施，聯席保薦人認為桂林陽光壹佰在任何重大方面均不會與本集團競爭。

此外，本公司與廣西老木棉(擁有桂林陽光壹佰餘下70%股權)已訂立認購期權協議，廣西老木棉授予本公司獨家不可撤回期權，可收購廣西老木棉所持桂林陽光壹佰全部或部分股權，詳情載於下文「認購期權協議」一節。

由於有關桂林陽光壹佰根據桂林商標使用權及服務協議應付款項的各百分比率(利潤比率除外)均低於1%，且僅由於桂林陽光壹佰為本集團多間附屬公司的董事陳夢的聯繫人而屬於關連交易，加上符合上市規則第14A.33條的最低限額規定，故桂林商標使用權及服務協議所涉交易豁免遵守上市規則第14A章的持續關連交易的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。由於各業務的控股股東意見分歧，由陳夢先生控制或與陳夢先生有密切關係的關聯方之業務並無注入本集團。

認購期權協議

收購期權

廣西老木棉與陽光壹佰集團於二零一四年二月十七日訂立認購期權協議，廣西老木棉授予陽光壹佰集團獨家不可撤回期權（「桂林認購期權」），陽光壹佰集團可全權酌情以相當於桂林陽光壹佰股權當時之公平值（由陽光壹佰集團委任的獨立財務顧問釐定）的價格收購廣西老木棉所持桂林陽光壹佰全部或部分股權，惟須取得必要的政府批文、董事會批准與股東批准（按上市規則規定，如適用）及桂林陽光壹佰所持土地業權相關的訴訟或未決訴訟達成和解且陽光壹佰集團滿意其結果。陽光壹佰集團已預付款項人民幣34,780,000元。

此外，本公司將額外採取以下企業措施以保護少數股東權利：

1. 是否行使桂林認購期權完全由本公司獨立非執行董事釐定；
2. 獨立非執行董事每年會就是否行使桂林認購期權檢討兩次；
3. 廣西老木棉承諾向本公司提供獨立非執行董事每年進行兩次檢討及行使桂林認購期權協議所需的一切資料；
4. 授權本公司獨立非執行董事委聘專業顧問就桂林認購期權相關事宜提供意見，費用由本公司承擔；及
5. 本公司將於上市後在中期報告與年報及以廣告形式（如必要）披露本公司獨立非執行董事行使或不行使桂林認購期權的決定及相關理據。

截至本售股章程刊發日期，董事尚未行使且目前並無計劃行使桂林認購期權。桂林認購期權將基於公眾股東的最佳商業利益行使，由本公司獨立非執行董事考慮上述適當專業意見及至少考慮(i)本公司的管理資源；(ii)桂林陽光壹佰的競爭優勢及業務前景，及(iii)桂林陽光壹佰的財務狀況。倘未來行使桂林認購期權，將以本公司內部資源或外界融資或結合兩者撥付收購所需資金，視乎本集團相關時期的財務狀況而定。

2. 若干個人業主與柳州陽光壹佰之間的物業租賃

營業紀錄期間，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團若干附屬公司董事陳夢的近親陳喜威、陳宇、陳泓樺、湯珊瑚及陳陽（「業主」）分別向本集團出租彼等個人持有、位於中國南寧市青山路6號東方園8棟總建築面積約642.4平方米、403.7平方米、160.5平方米及664.15平方米的若干單位（「物業」），作辦公室用途。

業主為陳夢的聯繫人，因此為本公司的關連人士。陳先生的近親中，陳宇參與建築材料銷售業務，其他近親僅參與所擁有物業單元的租賃，並無從事其他業務。鑑於業主所提供的維修服務良好加上租賃年期穩定，本集團計劃於全球發售後繼續佔用該等物業（有關租賃詳情載於下文），因此本集團於二零一四年二月十七日與業主就租賃該等物業的條款及條件訂立租期自二零一四年二月十七日起至二零一五年十二月三十一日止的物業租賃總協議（「物業租賃總協議」）。

關 連 交 易

下表為物業租賃概要：

年份	承租人	出租人	建築面積	位置	承租人按租約 應付的人民幣 總租金 (定價基準)	租期	用途
二零一三年	柳州陽光壹佰	陳喜威 陳陽 湯珊瑚 陳泓樺 陳宇	664.15平方米	中國南寧市青山 路東方園8棟九層 911、913、915、 917、918、919、 920、921、922、 923、1002號	330,000 (每月每 平方米41元)	自二零一四年 二月十七日起至 二零一五年 十二月三十一日止	辦公室
二零一四年	柳州陽光壹佰	陳喜威 陳陽 湯珊瑚 陳泓樺 陳宇	664.15平方米	中國南寧市青山 路東方園8棟九層 911、913、915、 917、918、919、 920、921、922、 923、1002號	340,000 (每月每 平方米42元)	自二零一四年 二月十七日起至 二零一五年 十二月三十一日止	辦公室
二零一五年	柳州陽光壹佰	陳喜威 陳陽 湯珊瑚 陳泓樺 陳宇	664.15平方米	中國南寧市青山 路東方園8棟九層 911、913、915、 917、918、919、 920、921、922、 923、1002號	350,000 (每月每 平方米43元)	自二零一四年 二月十七日起至 二零一五年 十二月三十一日止	辦公室

由於本集團根據物業租賃總協議應付款項的各百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，

關 連 交 易

符合上市規則第14A.33條的最低限額規定，故根據物業租賃總協議進行的交易豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准等規定。

3. 北京銀信向本集團出租物業作商業及住宅用途

營業紀錄期間，本集團與北京銀信訂立物業租賃協議，北京銀信向本集團出租位於中國北京市朝陽區光華路2號陽光100國際公寓B座3001室、C座2202室及2911室、D座201室、202室、303室及12層、B座地庫B209室及地庫B303室、C座地庫B305室及地庫B106室、E座地庫B110室、A座地庫2層、D座地庫2及3層，總建築面積約2,171.37平方米的若干單位及13個獨立車位(統稱「物業」)，作商業及住宅用途。雖然該協議未列明屆滿日期，但協議各方同意根據該協議應付租金的截止時間為二零一五年十二月，因此本集團須於二零一五年十二月底之前與北京銀信重新協商租金。倘未能協定新租金，則該協議會終止，如協定新租金則本集團將根據上市規則所有相關規定訂立新物業租賃協議。

原股東持有北京銀信49%股權，故北京銀信為本公司的關連人士。鑑於北京銀信租予本集團的物業位置優越且租賃年期有利，本集團計劃於全球發售後繼續佔用該等物業。

北京銀信與本集團的租賃協議於上市前訂立，為期超過三年。本集團董事注意到作商業及租賃用途的物業租金於過去數年大幅增長，若本集團可長期租賃該等物業作商業及住宅用途，既能享受穩定且優惠的租金，又有利於業務的發展。倘日後本集團決定終止與北京銀信的租賃協議，相信亦可另覓物業。

由於本集團根據物業租賃協議應付款項的各相關百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，且物業租賃協議所涉交易符合上市規則第14A.33條的最低限額規定，故獲豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

4. 本集團向北京銀信提供物業管理服務

北京陽光壹佰物業服務為本集團附屬公司。營業紀錄期間，北京銀信(原股東擁有49%股權的公司)所開發及擁有的北京陽光100國際公寓項目的業主委員會(代表北京陽光100國際公寓業主)委聘北京陽光壹佰物業服務向北京陽光100國際公寓的所有業主及居民(包括北京銀信本身)提供物業管理服務。

關 連 交 易

原股東持有北京銀信49%股權，故北京銀信為本公司關連人士。本集團向北京銀信提供物業管理服務屬本公司持續關連交易。鑑於本集團與北京銀信有長期業務關係，加上提供有關服務可獲取穩定收入，本集團預期於上市後繼續為北京銀信提供物業管理服務。於二零零五年六月十二日，本集團就提供有關物業管理服務與北京陽光100國際公寓項目的業主委員會(代表北京陽光100國際公寓業主，包括北京銀信)訂立物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，自二零零五年七月一日起，為期兩年。若各年期屆滿前協議雙方均無提出終止，則自動續期。由於各方均未曾提出終止該等協議，因此現時年期為二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日。

根據相關中國法律及法規，房地產項目的業主委員會有權利及責任根據業主委員會會議決議決定物業管理服務供應商。作為業主之一的北京銀信無權決定聘用或終止北京陽光壹佰物業服務提供的服務。此外，北京陽光壹佰物業服務主要為其他獨立第三方提供物業管理服務，因此董事認為，本集團就提供物業管理服務而收取北京銀信的報酬數額並不重大。

董事認為，本集團向北京銀信提供物業管理服務乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，公平合理且符合整體股東利益。

由於北京銀信根據物業管理服務協議應付本集團款項的各相關百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，且物業管理服務協議所涉交易符合上市規則第14A.33條的最低限額規定，故獲豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

5. 柳州麗怡酒店管理與廣西萬通之間的酒店租賃

營業紀錄期間，廣西萬通與柳州麗怡酒店管理訂立租賃協議，廣西萬通將所擁有總建築面積12,420.37平方米的兩間酒店陽朔西街廣場酒店及陽朔陽光100舊街樓酒店(「陽朔酒店」)租予柳州麗怡酒店管理作商業用途。

二零一零年七月三十日及二零一一年一月二十八日，本集團與柳州麗怡酒店管理就租予柳州麗怡酒店管理的陽朔酒店的租賃條款及條件訂立陽朔酒店租賃協議(「陽朔酒店租賃協議」)，分別自二零一零年八月一日及二零一一年一月二十八日起至二零一五年七月三十一日止。

關 連 交 易

柳州麗怡酒店管理由原股東全資擁有的公司洋浦廣盛擁有75%權益，故柳州麗怡酒店管理為原股東之聯繫人，因此亦是本公司的關連人士。

柳州麗怡酒店管理主要負責柳州及陽朔的兩家酒店之營運及管理。柳州麗怡酒店管理並無注入本集團，是由於以下原因：1)柳州麗怡酒店管理主要負責柳州及陽朔的兩家酒店之營運及管理，與本集團從事的主要業務不同；及2)柳州麗怡酒店管理的業務範圍與本集團未來業務發展戰略不一致。

由於柳州麗怡酒店管理根據陽朔酒店租賃協議應付本集團款項的各相關百分比率(溢利比率除外)均低於0.1%，且所涉交易符合上市規則第14A.33條的最低限額規定，故該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

B. 豁免遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的關連交易

6. 陽光壹佰集團與許天恩訂立貸款協議

營業紀錄期間，陽光壹佰集團與許天恩訂立貸款協議，許天恩向陽光壹佰集團提供人民幣30,000,000元作為營運資金，利率16.1%，年期由二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日。二零一三年三月二十五日，陽光壹佰集團與許天恩訂立新貸款協議取代上述貸款協議，許天恩向陽光壹佰集團提供人民幣50,000,000元作為營運資金，利率15.8%，年期由二零一三年四月一日至二零一五年三月三十一日。有關貸款協議於上市後仍然有效。本公司董事認為，貸款協議按一般商業條款訂立。

許天恩為南寧陽光壹佰主席及南寧壯業董事，南寧陽光壹佰及南寧壯業均為本公司附屬公司，因此許天恩為本公司的關連人士。陽光壹佰集團與許天恩訂立的貸款協議屬關連交易。董事(包括獨立非執行董事)認為貸款的利率公平合理。

上述貸款交易乃本公司關連人士以本公司為受益人按一般商業條款提供的財務資助，並無就此抵押本公司的任何資產，因此該貸款交易獲豁免遵守第14A.65(4)條關於關連交易的申報、公佈及獨立股東批准規定。

C. 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

7. 煙台商業發展與煙台盛和的物業租賃

營業紀錄期間，煙台商業發展與煙台盛和訂立租賃協議，自二零一一年三月十五日起為期十年，煙台商業發展向煙台盛和出租位於中國煙台市芝罘區海港路26號煙台陽光100城市廣場T座地下1樓及S1座1至4樓的若干單位（「該物業」）作商業用途，總建築面積為33,617.21平方米。

鑑於本集團的相關租賃有利可圖加上年期有利，本集團擬於上市後繼續將烟台物業租予煙台盛和。為籌備上市，本集團與煙台盛和於二零一四年二月十七日就烟台物業的租賃條款及條件訂立經修訂物業租賃協議（「煙台經修訂物業租賃協議」），取代原租賃協議，年期自二零一四年二月十七日起至二零一五年十二月三十一日止。根據煙台經修訂物業租賃協議，截至二零一五年十二月三十一日止三年度煙台盛和應付的最高年租分別約為人民幣11,300,000元、人民幣12,200,000元及人民幣12,400,000元（不包括煙台盛和須直接支付予物業管理公司的管理費及付予相關水電供應商的水電費），乃按現行市價釐定。煙台盛和是廣西嘉祥（董事兼我們控股股東之一范曉華擁有60%權益）的全資附屬公司，故煙台盛和是范曉華的聯繫人，因而是本公司的關連人士。

煙台盛和主要經營一間百貨公司。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一三年九月三十日止九個月，煙台盛和的收益分別為零、人民幣24.0百萬元、人民幣42.1百萬元及人民幣26.7百萬元，淨虧損分別為零、人民幣19.5百萬元、人民幣37.0百萬元及人民幣35.1百萬元。煙台盛和並無注入本集團，是由於以下原因：1)煙台盛和主要經營百貨公司，與本集團的主要業務不同；及2)煙台盛和的業務範圍與本集團未來業務發展戰略不一致。

過往交易價值

本集團於二零一一年三月前並無向煙台盛和出租烟台物業。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團就租賃烟台物業收取煙台盛和的租金分別約為零、人民幣8,942,178元、人民幣11,295,383元及人民幣8,471,537元。二零一一年及二零一二年年租增加是由於二零一一年開始出租物業所致。

年度上限

根據煙台經修訂物業租賃協議，截至二零一五年十二月三十一日止三年度煙台盛和應

關 連 交 易

付本集團的年租為人民幣11,300,000元、人民幣12,200,000元及人民幣12,500,000元。釐定上述上限時，本集團已考慮有關期間煙台市商用物業的估計租金增幅。

由於煙台盛和根據煙台經修訂物業租賃協議應付本集團金額的相關百分比率(溢利比率除外)低於5%，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A.34條的獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.37至14A.40條所載的年度審閱規定及上市規則第14A.45至14A.47條所載的申報及公佈規定。

D. 非豁免關連交易

信託融資安排

本集團於中國從事物業開發，而業務運營需要外界資金。除傳統銀行貸款外，中國開發商可通過抵押項目公司的股權及土地從信託融資公司取得其他融資。營業紀錄期間，本集團於日常業務過程中訂立以下信託融資安排。儘管本集團具備一定的信用條件可從商業銀行取得銀行貸款支付物業開發營運所需資金，但本集團選擇通過信託融資安排為若干項目融資，乃因本集團相信該等安排可更靈活有效動用本集團的財務資源，當信貸市場緊縮的情況下尤其明顯。董事考慮本集團的持續開發及可持續增長後認為，過往及日後通過信託融資安排尋求其他融資均符合本集團的最佳利益。

由於該等信託融資安排涉及關連人士且提供財務資助不獲豁免遵守上市規則第14A.65條或14A.66條規定，故該等交易須遵守上市規則第14A.45至14A.48條所載的申報、公佈及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

8. 陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰向杭州工商信托提供擔保及抵押

二零一四年一月十四日，遼寧陽光一百與杭州工商信托訂立信託貸款協議，利率為12.5%，自二零一四年一月十五日起，杭州工商信托向遼寧陽光一百提供貸款本金額人民幣270,000,000元用於項目建設，其中人民幣20,000,000元於二零一四年十二月十五日期滿，餘下人民幣250,000,000元於二零一五年四月二十七日期滿。陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰均向杭州工商信托分別就遼寧陽光一百根據該貸款協議承擔的責任提供擔保及抵押。有關擔保及抵押於上市後仍然有效。董事認為擔保及抵押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 湖南陽光壹佰向杭州工商信托提供抵押	一幅位於長沙的土地的抵押，作為遼寧陽光一百根據貸款協議所承擔債務的擔保。該抵押所列該幅土地的價值為人民幣452,000,000元。
2. 陽光壹佰集團向杭州工商信托提供擔保	遼寧陽光一百按貸款協議支付本金額、應計利息、欠款利息、彌償保證、其他費用及開支的責任

本集團附屬公司煙台陽光壹佰由杭州工商信托擁有30%權益，因此杭州工商信托為本公司的關連人士，而杭州工商信托的全部權益由獨立第三方持有。陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰分別向杭州工商信托提供擔保及抵押屬關連交易。

9. 陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供擔保及股份質押

營業紀錄期間，陽光壹佰集團、遼寧陽光一百、重慶渝能壹佰與中融國際信託訂立以下協議：

- (i) 自二零一三年二月一日起為期兩年利率15%的合作協議及框架協議，中融國際信託投入信託基金籌集款項約人民幣400,000,000元，收購重慶渝能壹佰72%的股權。該等訂約方亦就合作協議訂立股權轉讓協議(中融國際信託從陽光壹佰集團及遼寧陽

關 連 交 易

光一百購買重慶渝能壹佰72%的股權)、補充協議(陽光壹佰集團應中融國際信託的要求從中融國際信託購回重慶渝能壹佰的股權)及貸款指讓協議(陽光壹佰集團向中融國際信託指讓提供予重慶渝能壹佰的股東貸款)。就陽光壹佰集團根據合作協議、股權轉讓協議、補充協議及貸款指讓協議(統稱「中融交易文件」)的債務,陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供股份質押,陽光壹佰集團另外向中融國際信託提供擔保。有關擔保及股份質押於上市後仍然有效。董事認為擔保及股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易:

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向中融國際信託提供擔保	陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰根據中融交易文件應付中融國際信託的所有債項(包括但不限於本金額人民幣400,000,000元及應計利息、股權購回價格、欠款罰款、彌償保證與其他費用及開支)
2. 陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供股份質押.....	重慶渝能壹佰18%股權的股份質押,以擔保陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰根據中融交易文件的所有債務。重慶渝能壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣112,901,192.32元。

關 連 交 易

- (ii) 補充合作協議及自二零一三年七月十五日起為期兩年利率14%的信託貸款協議，中融國際信託向重慶渝能壹佰再投入信託基金所籌集款項約人民幣300,000,000元。陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供股份質押，陽光壹佰集團另外就其根據新增合作協議及信託貸款協議(統稱「中融補充交易文件」)的債務向中融國際信託提供擔保。有關擔保及股份質押於上市後仍然有效。董事認為擔保及股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向中融國際信託提供擔保	陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰根據中融補充交易文件應付中融國際信託的所有債項(包括但不限於本金額人民幣300,000,000元及應計利息、欠款罰款、彌償保證與其他費用及開支)
2. 陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供股份質押.....	重慶渝能壹佰18%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰根據中融補充交易文件的所有債務。重慶渝能壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣112,901,192.32元。

本集團附屬公司重慶渝能壹佰由中融國際信託擁有72%權益，因此中融國際信託為本公司的關連人士，而中融國際信託的全部權益由獨立第三方持有。陽光壹佰集團及遼寧陽光一百向中融國際信託提供股份質押及擔保屬關連交易。

關 連 交 易

10. 陽光壹佰集團及北京陽光之星向杭州工商信托提供股份質押

營業紀錄期間，陽光壹佰集團、北京陽光之星、煙台陽光壹佰與杭州工商信托訂立以下協議：

- (i) 自二零一三年三月二十六日起為期兩年的投資合作協議，杭州工商信托投入信託基金所籌集款項約人民幣200,000,000元，利率為14.6%，其中約人民幣15,000,000元用於收購煙台陽光壹佰30%的股權，餘下約人民幣185,000,000元用於支付陽光壹佰集團將煙台陽光壹佰股東貸款指讓杭州工商信托的代價。該等訂約方亦就投資合作協議訂立貸款償還協議(煙台陽光壹佰向杭州工商信托償還貸款)、股權購買協議(陽光壹佰集團可選擇從杭州工商信托收購煙台陽光壹佰的股權)、貸款指讓協議(陽光壹佰集團向杭州工商信托指讓提供予煙台陽光壹佰的股東貸款)、貸款購回協議(陽光壹佰集團可選擇或必須從杭州工商信托購回股東貸款)及股權出售協議(杭州工商信托有權向陽光壹佰集團出售煙台陽光壹佰的股權)(統稱「杭州交易文件」)。陽光壹佰集團及北京陽光之星向杭州工商信托就陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據交易文件的債務提供股份質押。有關股份質押於上市後仍然有效。董事認為股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向杭州工商信托提供股份質押.....	煙台陽光壹佰60%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據杭州交易文件的所有債務。煙台陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣45,009,531.13元。
2. 北京陽光之星向杭州工商信托提供股份質押.....	煙台陽光壹佰10%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據杭州交易文件的所有債務。煙台陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣45,009,531.13元。

關 連 交 易

- (ii) 自二零一三年六月七日起為期兩年的補充投資合作協議，杭州工商信托向煙台陽光壹佰再投入信託基金所籌集款項約人民幣200,000,000元，利率為14.6%。該等訂約方亦訂立與投資合作協議相關的貸款償還補充協議(煙台陽光壹佰向杭州工商信托償還貸款)、股權購買補充協議(陽光壹佰集團可選擇從杭州工商信托收購煙台陽光壹佰的股權)、貸款指讓補充協議(陽光壹佰集團向杭州工商信托指讓提供予煙台陽光壹佰的股東貸款)、貸款購回補充協議(陽光壹佰集團可選擇或必須從杭州工商信托購回股東貸款)及股權出售補充協議(杭州工商信托有權向陽光壹佰集團出售煙台陽光壹佰的股權)(統稱「杭州補充交易文件」)。陽光壹佰集團及北京陽光之星向杭州工商信托就陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據杭州補充交易文件的債務提供股份質押。有關股份質押於上市後仍然有效。董事認為股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向杭州工商信托提供股份質押.....	煙台陽光壹佰60%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據杭州補充交易文件的所有債務。煙台陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣45,009,531.13元。
2. 北京陽光之星向杭州工商信托提供股份質押.....	煙台陽光壹佰10%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及煙台陽光壹佰根據杭州補充交易文件的所有債務。煙台陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣45,009,531.13元。

本集團附屬公司煙台陽光壹佰由杭州工商信托擁有30%權益，因此杭州工商信托為本公司的關連人士。陽光壹佰集團及北京陽光之星向杭州工商信托提供股份質押屬關連交易。

關 連 交 易

11. 陽光壹佰集團及東營勝興向杭州工商信托提供股份質押

營業紀錄期間，陽光壹佰集團、東營勝興、濰坊陽光壹佰與杭州工商信托訂立投資合作協議，自二零一三年三月二十六日起為期兩年，杭州工商信托投入信託基金所籌集款項約人民幣300,000,000元，利率為14%，其中約人民幣60,000,000元用於收購濰坊陽光壹佰30%的股權，餘下約人民幣240,000,000元用於支付陽光壹佰集團將濰坊陽光壹佰股東貸款指讓杭州工商信托的代價。該等訂約方亦就投資合作協議訂立貸款償還協議(濰坊陽光壹佰向杭州工商信托償還貸款)、股權購買協議(陽光壹佰集團可選擇從杭州工商信托收購濰坊陽光壹佰的股權)、貸款指讓協議(陽光壹佰集團向杭州工商信托指讓提供予濰坊陽光壹佰的股東貸款)及貸款購回協議(陽光壹佰集團可選擇或必須從杭州工商信托購回股東貸款)(統稱「杭州工商交易文件」)。陽光壹佰集團及東營勝興向杭州工商信托就陽光壹佰集團及濰坊陽光壹佰根據交易文件的債務提供股份質押。有關股份質押於上市後仍然有效。董事認為股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向杭州工商信托提供股份質押.....	濰坊陽光壹佰60%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及濰坊陽光壹佰根據杭州工商交易文件的所有債務。濰坊陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣187,125,339.65元。
2. 東營勝興向杭州工商信托提供股份質押.....	濰坊陽光壹佰10%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及濰坊陽光壹佰根據杭州工商交易文件的所有債務。濰坊陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣187,125,339.65元。

本集團附屬公司濰坊陽光壹佰由杭州工商信托擁有30%權益，因此杭州工商信托為本公司的關連人士。陽光壹佰集團及東營勝興向杭州工商信托提供股份質押屬關連交易。

關 連 交 易

12. 陽光壹佰集團向外貿信託提供股份質押

營業紀錄期間，陽光壹佰集團、成都陽光壹佰、北京世紀及外貿信託訂立合作協議，自二零一三年十月十五日起為期兩年，外貿信託投入信託基金籌集款項約人民幣550,000,000元收購成都陽光壹佰49%股權，利率為12%。該等訂約方亦訂立兩份股權轉讓協議，由外貿信託分別自陽光壹佰集團及北京世紀收購成都陽光壹佰39%及10%股權。陽光壹佰集團向外貿信託就陽光壹佰集團根據合作協議及股權轉讓協議(統稱「外貿信託交易文件」)承擔的債務提供股份質押。有關股份質押於上市後仍然有效。董事認為股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述是次交易：

交易	抵押內容
陽光壹佰集團向外貿信託提供股份質押	成都陽光壹佰51%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團根據外貿信託交易文件的所有債務。成都陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣760,008,087.55元。

本集團附屬公司成都陽光壹佰由外貿信託持有49%權益，因此外貿信託為本公司的關連人士，而外貿信託由獨立第三方全資擁有。陽光壹佰集團向外貿信託提供股份質押屬關連交易。

關 連 交 易

13. 陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項

營業紀錄期間，湖南陽光壹佰與外貿信託訂立信託貸款協議（「首份湖南貸款協議」），有效期自二零一三年三月十五日至二零一四年九月十四日止，外貿信託向湖南陽光壹佰提供本金人民幣58,460,000元的貸款，用於項目建設，利率為12.5%。陽光壹佰集團根據信託貸款協議就湖南陽光壹佰的債務向外貿信託提供擔保。另外，天津陽光壹佰及天津瑪特時光就上述湖南陽光壹佰的債務分別向外貿信託提供抵押及質押應收款項。該擔保、抵押及質押應收款項於上市後仍然有效。董事認為該擔保、抵押及質押應收款項乃按一般商業條款訂立。下表概述是次交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向外貿信託提供擔保	湖南陽光壹佰根據首份湖南貸款協議的所有債務
2. 天津陽光壹佰向外貿信託提供抵押	位於天津陽光壹佰國際新城的兩座商業大廈及若干地下停車位的抵押，以擔保湖南陽光壹佰根據首份湖南貸款協議承擔的債務。該抵押所列上述兩座商業大廈及若干地下停車位的價值為人民幣175,200,000元。
3. 天津陽光壹佰向外貿信託提供質押應收款項.....	位於天津陽光壹佰國際新城的兩座商業大廈應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據首份湖南貸款協議承擔的債務。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。
4. 天津瑪特時光向外貿信託提供質押應收款項.....	質押位於天津陽光壹佰國際新城的兩座商業大廈應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據首份湖南貸款協議承擔的債務。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。

關 連 交 易

本集團附屬公司成都陽光壹佰由外貿信託擁有49%權益。因此，外貿信託為本公司的關連人士，而外貿信託的全部權益由獨立第三方持有。陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項屬關連交易。

14. 陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項

營業紀錄期間，湖南陽光壹佰與外貿信託訂立信託貸款協議（「第二份湖南貸款協議」），有效期自二零一三年三月十五日至二零一四年九月十四日止，外貿信託向湖南陽光壹佰提供本金人民幣361,540,000元的貸款，用於項目建設，利率為12.5%。陽光壹佰集團根據信託貸款協議就湖南陽光壹佰的債務向外貿信託提供擔保。另外，遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰就上述湖南陽光壹佰的債務分別向外貿信託提供抵押及質押應收款項。該擔保、抵押及質押應收款項於上市後仍然有效。董事認為該擔保、抵押及質押應收款項乃按一般商業條款訂立。下表概述是次交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向外貿信託提供擔保	湖南陽光壹佰按第二份湖南貸款協議支付本金額、應計利息、欠款利息、彌償保證、其他費用及開支的責任
2. 遼寧陽光一百向外貿信託提供抵押及質押應收款項	位於瀋陽陽光壹佰國際新城的三座商業大廈的抵押及其應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據第二份湖南貸款協議承擔的債務。該抵押所列上述三座商業大廈的價值為人民幣310,650,000元。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。

關 連 交 易

交易	抵押內容
3. 重慶渝能壹佰向外貿信託提供抵押及質押應收款項	位於重慶陽光壹佰國際新城的三座商業大廈的抵押及其應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據第二份湖南貸款協議承擔的債務。該抵押所列上述三座商業大廈的價值為人民幣367,240,000元。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。

本集團附屬公司成都陽光壹佰由外貿信託擁有49%權益，因此外貿信託為本公司的關連人士，而外貿信託的全部權益由獨立第三方持有。陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項屬關連交易。

15. 陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項

營業紀錄期間，湖南陽光壹佰與外貿信託訂立信託貸款協議（「第三份湖南貸款協議」），有效期自二零一三年五月二十日至二零一四年十一月二十日止，外貿信託向湖南陽光壹佰提供本金人民幣130,000,000元的貸款，用於項目建設，利率為12.5%。陽光壹佰集團根據信託貸款協議就湖南陽光壹佰的債務向外貿信託提供擔保。另外，天津陽光壹佰及天津瑪特時光就上述湖南陽光壹佰的債務分別向外貿信託提供抵押及應收款項質押。該擔保、抵押及應收款項質押於上市後仍然有效。董事認為該擔保、抵押及應收款項質押乃按一般商業條款訂立。下表概述是次交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向外貿信託提供擔保	湖南陽光壹佰按第三份湖南貸款協議支付本金額、應計利息、欠款利息、彌償保證、其他費用及開支的責任

關連交易

交易	抵押內容
2. 天津陽光壹佰向外貿信託提供抵押及質押應收款項.....	位於天津陽光壹佰國際新城若干地下空地及地下停車位的抵押及兩座商業大廈應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據第三份湖南貸款協議承擔的債務。該抵押所列上述若干地下空地及地下停車位的價值為人民幣229,720,000元。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。
3. 天津瑪特時光向外貿信託提供抵押及質押應收款項.....	位於天津陽光壹佰國際新城的兩座商業大廈的抵押及其應收賬款的質押，以擔保湖南陽光壹佰根據第三份湖南貸款協議承擔的債務。該抵押所列上述兩座商業大廈的價值為人民幣128,160,000元。應收賬款包括該等大廈相關的銷售、租賃、合約、服務協議所產生的應收款項。

本集團附屬公司成都陽光壹佰由外貿信託擁有49%權益，因此外貿信託為本公司的關連人士，而外貿信託的全部權益由獨立第三方持有。陽光壹佰集團、天津陽光壹佰及天津瑪特時光向外貿信託提供擔保、抵押及質押應收款項屬關連交易。

貸款融資安排

16. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保及股份質押

營業紀錄期間，湖南陽光壹佰與天津農墾宏益聯訂立項目建設籌資協議，自二零一二年七月二十八日起至二零一八年十二月三十一日止，天津農墾宏益聯向湖南陽光壹佰投資約人民幣500,000,000元作為股東貸款用於項目建設，利率為12%。陽光壹佰集團與天津農墾宏益聯訂立注資協議，天津農墾宏益聯向湖南陽光壹佰額外投資人民幣100,000,000元作為營運資金，同時收購湖南陽光壹佰15%股權，湖南陽光壹佰須基於有關投資向天津農墾宏益聯支付定額回報及利息。陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯分別就湖南陽光壹佰及陽光壹佰

關 連 交 易

集團根據項目建設籌資協議及注資協議承擔的債務提供擔保及股份質押。有關擔保及股份質押於上市後仍然有效。董事及聯席保薦人認為(i)此類項目建設籌資協議的年期與項目預期完工日期一致乃一般行業慣例及(ii)擔保及股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保.....	湖南陽光壹佰根據項目建設籌資協議承擔的所有債務
2. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供股份質押.....	涉及湖南陽光壹佰41.5%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及湖南陽光壹佰根據合作協議的債務。湖南陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣385,848,983.63元。

本集團附屬公司湖南陽光壹佰由天津農墾宏益聯擁有15%權益，因此天津農墾宏益聯為本公司的關連人士。天津農墾集團(由天津市政府擁有之國有企業)持有天津農墾宏益聯的全部權益。陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保及股份質押屬關連交易。

17. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保及股份質押

營業紀錄期間，湖北陽光一百與天津農墾宏益聯訂立項目建設籌資協議，自二零一二年十一月十五日起至二零一八年十二月三十一日止，天津農墾宏益聯向湖北陽光一百投資約人民幣400,000,000元作為股東貸款用於項目建設，利率為12%。陽光壹佰集團與天津農墾宏益聯訂立合作協議，天津農墾宏益聯向湖北陽光一百額外投資人民幣100,000,000元作為營運資金，同時收購湖北陽光一百8.85%股權，湖北陽光一百須基於有關投資向天津農墾宏益聯支付定額回報及利息。陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯分別就湖北陽光一百及陽光壹佰集團根據項目建設籌資協議及合作協議承擔的債務提供擔保及股份質押。有關擔保及股份質押於上市後仍然有效。董事及聯席保薦人認為(i)此類項目建設籌資協議的年期與項目

關 連 交 易

預期完工日期一致乃一般行業慣例及(ii)擔保及股份質押乃按一般商業條款訂立。下表概述有關交易：

交易	抵押內容
1. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保	湖北陽光一百根據項目建設籌資協議應承擔的所有債務及陽光壹佰集團根據合作協議派息的責任
2. 陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供股份質押	湖南陽光壹佰35%股權的股份質押，以擔保陽光壹佰集團及湖北陽光一百履行根據合作協議的債務。湖南陽光壹佰於二零一三年九月三十日的經審核資產淨值為人民幣385,848,983.63元。

本集團附屬公司湖南陽光壹佰由天津農墾宏益聯擁有15%權益，因此天津農墾宏益聯為本公司的關連人士。陽光壹佰集團向天津農墾宏益聯提供擔保及股份質押屬關連交易。

本集團中國法律顧問表示，信託融資協議及貸款融資協議所涉所有協議均符合中國法律規定，對各方均有約束力，合法有效。

本集團中國法律顧問表示，上述所有信託融資協議及貸款融資協議實質上為有抵押借貸交易，相關信託融資公司及貸款融資公司所收購本集團相關附屬公司的股權乃持作抵押品，確保本集團履行還款責任，本集團償還協定款項後，該等信託融資公司及貸款融資公司須根據相關融資協議的條款將本集團相關附屬公司的股權轉回予本集團。該等交易僅因涉及因信託融資協議身為本集團相關附屬公司主要股東而屬本公司關連人士的信託融資公司及貸款融資公司而根據上市規則屬關連交易。

聯席保薦人的觀點

聯席保薦人已向本公司確認，彼等認為上文(A)及(C)段所述持續關連交易與(B)及(D)段所述關連交易乃於本集團一般商業過程中按一般商業條款或不遜於本集團與獨立第三方交易所提出或接納(視情況而定)的條款而訂立，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

關 連 交 易

豁免

(a) 豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

上文(C)段所述豁免持續關連交易的相關百分比率(溢利比率除外)將低於5%。本公司將就該等交易獲豁免上市規則第14A.34條的獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.37至14A.40條的年度審閱規定及上市規則第14A.45至14A.47條的申報與公佈規定。

(b) 非豁免關連交易

上文(D)段所述非豁免關連交易涉及關連人士且提供財務資助不獲豁免遵守上市規則第14A.65或14A.66條規定。該等交易須遵守上市規則第14A.45至14A.48條的申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於上文所述，本公司已就上述持續關連交易及非豁免關連交易申請而聯交所亦已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第14A.42(3)及14A.47條的公佈及／或獨立股東批准規定。

董事及高級管理層

本公司董事會負責並擁有一般權力管理及經營業務。下表載列本公司董事會成員之若干資料：

姓名	年齡	委任日期	職位	職責
易小迪	50	二零零七年九月二十日	主席兼執行董事	負責本集團的公司策略制訂及日常營運
范小冲	50	二零零七年九月二十日	執行董事	負責擬訂本集團的公司策略、協助易小迪先生管理日常營運及監察土地收購和人力資源以及管理本公司的各個部門
范曉華	72	二零零七年九月二十日	非執行董事	參與制訂本公司的公司及業務策略
GAGNON Joseph Raymond	36	二零一一年六月十五日	非執行董事	參與制訂本公司的公司及業務策略
陳勁松	50	二零一四年二月十七日	獨立非執行董事	參與本公司重大事項決策；就企業管治、關連交易、核數及董事和高級管理層薪酬等事項提供建議
顧雲昌	70	二零一四年二月十七日	獨立非執行董事	參與本公司重大事項決策；就企業管治、關連交易、核數及董事和高級管理層薪酬等事項提供建議

董事及高級管理層

姓名	年齡	委任日期	職位	職責
黃博愛	66	二零一四年 二月十七日	獨立非執行董事	參與本公司重大事項決策；就企業管治、關連交易及董事和高級管理層稽核等事項提供建議

董事

執行董事

易小迪先生，50歲，本公司董事會主席、第一創辦人、執行董事兼行政總裁，亦為本公司提名委員會成員，負責本集團的企業戰略及日常營運。易先生於二零零七年九月二十日獲本公司委任為執行董事。易先生擁有豐富的中國房地產開發行業經驗。易先生於一九九二年在廣西成立廣西萬通企業發展總公司，該公司於一九九四年設立廣西萬通。易先生於二零零零年在北京開發陽光100國際公寓而創立「陽光100」品牌。易先生於二零零三年獲新浪網評為北京地產創新領袖人物，於二零零四年獲亞洲人居環境協會及經濟觀察報評為改變中國十年影響力人物，於二零零五年獲中國房地產及住宅研究會及中華環境保護基金會頒發中國人居環境傑出貢獻人物榮譽稱號，於二零零六年獲中國人居環境委員會頒發創造城市價值中國地產年度卓越貢獻人物獎項，於二零零七年獲《藍籌地產評論》、新浪網、北師大不動產學院及中國人居環境委員會頒發2006年中國創意地產年會卓越貢獻人物獎項，獲中國城市商業網點建設管理聯合會及國際不動產行業聯盟頒發2009中國城市商業價值特殊貢獻人物獎項，獲藍籌地產傳媒及新浪樂居頒發2009年度藍籌地產影響力人物獎項，獲胡潤百富頒發2012年中國最受尊敬企業家稱號及獲品牌中國產業聯盟及全國工商聯房地產商會評為2009品牌中國房地產十大年度人物。易先生於二零零六年九月至二零一一年七月獲

董事及高級管理層

北京師範大學校友會聘為《優秀校友系列報告》課程的講師，曾擔任第二屆北京廣西企業商會執行副主席及搜狐企業家論壇會員。彼於一九八六年七月獲得北京師範大學地理學理學學士學位，於一九八九年十月獲得中國人民大學經濟學碩士學位。

易小迪先生連同其他個人控股股東分別持有明輝及漢威(分別持有樂升40%及60%股權)合共94%股權。因此，易先生為本公司控股股東。除上文所述及本售股章程所披露者外，易先生並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益，與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。過往三年內，易先生並無擔任證券於香港或海外的任何證券市場上市的任何其他公開公司董事職務。除上文所披露者外，概無須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的任何規定披露的其他資料，亦無有關易先生獲委任為執行董事須提請股東垂注的其他事宜。

范小冲先生，50歲，於二零零七年九月二十日獲委任為本公司執行董事。范先生為本公司常務副總裁，參與制定本集團的企業戰略，協助易小迪先生管理本集團的日常運營及監督本公司的土地收購、人力資源及行政等部門。范先生自一九九四年廣西萬通成立起參與本集團業務及企業戰略發展，於一九九二年至二零零三年擔任廣西萬通副總經理，於一九九九年至二零零三年擔任北京銀信副總經理，並自二零零三年起一直擔任陽光壹佰集團的常務副總裁。彼於二零零七年獲《藍籌地產評論》、新浪網、北師大不動產學院及中國人居環境委員會頒發2006年中國創意地產年會卓越貢獻人物獎項，並於二零一零年獲中國城市發展暨公共關係協會頒發中國地產傑出貢獻人物獎。范先生先後於一九八六年七月及一九八九年七月獲得北京師範大學地理專業理學學士學位及區域地理學專業理學碩士學位。

范小冲先生連同其他個人控股股東分別持有明輝及漢威(分別持有樂升40%及60%股權)合共94%股權。因此，范先生為本公司控股股東。除上文所述及本售股章程所披露者外，范先生並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益，與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連，與另一名執行董事范曉華女士亦無關連。過往三年內，范先生並無擔任證券於香港或海外的任何證券市場上市的任何其他公開公司董事職務。除上文所披露者外，概無須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的任何規定披露的其他資料，亦無有關范先生獲委任為執行董事須提請股東垂注的其他事宜。

非執行董事

范曉華女士，72歲，於二零零七年九月二十日獲委任為本公司非執行董事。范女士於一九九四年加入本集團並擔任廣西萬通高級管理人員，自二零零五年八月起擔任本集團董事，參與本公司決策過程並監督內部審計工作。范女士於一九七九年至一九九零年擔任廣西南寧市中藥廠技術部主任、副廠長及廠長，於一九九一年至一九九三年擔任南寧製藥企業集團第一副總經理，自一九九三年至今擔任廣西萬通製藥有限公司董事長兼總經理。范女士自一九九三年起終身享受國務院特殊津貼(國務院授予有突出貢獻之專家及學者的獎項)，並於一九九一年至一九九三年間獲「南寧市第二批專業技術拔尖人才」稱號。范女士於一九六七年八月在南京藥學院(現稱中國藥科大學)取得醫藥專業學士學位。

范曉華女士連同其他個人控股股東分別持有明輝及漢威(分別持有樂升40%及60%股權)合共94%股權。因此，范女士為本公司控股股東。除上文所述及本售股章程所披露者外，范女士並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益。范女士為本公司高級管理團隊成員吳雷先生之母。除上文所披露者外，范女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連，與本公司另一名執行董事范小冲先生亦無關連。過往三年內，范女士並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公開公司的董事職務。除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須披露的其他資料，亦無有關范女士獲委任為執行董事而須提請股東垂注的其他事宜。

GAGNON Joseph Raymond先生，36歲，於二零一一年六月獲委任為本公司非執行董事。Gagnon先生自二零零五年九月起受僱於美國華平投資集團，目前擔任董事總經理兼北亞房地產投資業務的聯席主管。彼自二零一三年六月起擔任Vingroup Joint Stock Company(於胡志明證券交易所上市的公司)之董事。Gagnon先生自二零零零年七月至二零零五年八月供職於GE Capital，離職時於東京擔任GE Capital Real Estate的業務發展經理。Gagnon先生於二零零零年取得威克森林大學(Wake Forest University)數理經濟學理學士學位。

二零一二年三月二十日，Gagnon先生獲委任為Titan Group Investment Limited(「TGIL」，於英屬處女群島註冊成立的公司)董事。Gagnon先生於TGIL財困之際臨危受命，職責為尋求符合股東及債權人利益的方式重組TGIL集團。二零一二年六月十八日，TGIL的一名股東向

董事及高級管理層

處女群島法院申請為TGIL委任清盤人。二零一二年七月十七日，TGIL獲委派清盤人進行重組，而Gagnon先生支援及協助實施重組。二零一二年九月十七日，財團同意購買TGIL集團的絕大部分資產。

除上文所披露者外，過往三年內，Gagnon先生並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公開公司的董事職務。除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須披露的其他資料，亦無有關Gagnon先生獲委任為非執行董事而須提請股東垂注的其他事宜。

獨立非執行董事

陳勁松先生，50歲，於二零一四年二月十七日獲本公司委任為獨立非執行董事。陳先生為深圳世聯行地產顧問股份有限公司（於一九九三年成立並於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：002285））的創辦人兼董事長。陳先生有逾20年房地產開發業經驗，曾主編並出版多項關於房地產發展理論及市場研究的著作。陳先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事會顧問與資深會員、建設部房地產估價與房地產經紀專家委員會委員、中國房地產業協會城市開發專業委員會副主任委員及深圳市法定圖則委員會委員。陳先生於一九八八年四月在同濟大學取得工程管理專業碩士學位。除上文所披露者外，過往三年內，陳先生並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公開公司的董事職務，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須披露的其他資料，亦無有關陳先生獲委任為獨立非執行董事而須提請股東垂注的其他事宜。

顧雲昌先生，70歲，於二零一四年二月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。顧先生現任全國房地產商會聯盟執行主席及住房和城鄉建設部住房政策專家委員會副主任，自一九九八年至二零零六年亦擔任中國房地產業協會秘書長，自二零零六年至二零一三年擔任中國房地產研究會副會長。

顧先生曾出任中國建設部多項職務，包括於一九八八年至一九九八年擔任建設部政策研究中心副主任，於一九八二年至一九八六年擔任建設部城市住宅局副處長及處長。顧先生從事有關中國房地產業的理論與政策研究、市場研究及分析。於一九八零年代，顧先生

董事及高級管理層

曾參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦參與「二零零零年中國」國家重點課題的研究，並兩次榮獲中國國家科技進步一等獎。一九九八年加入中國房地產業協會後，顧先生致力於推動中國房地產業的發展，並從事全國房地產市場的研究及分析。顧先生亦為中國房地產業協會刊發的年度分析報告《中國房地產市場報告》的主要統籌人。顧先生於二零零六年四月至二零一一年五月擔任世茂房地產控股有限公司(香港聯交所股份代號：813)獨立非執行董事，自二零零七年、二零零八年及二零一二年起分別擔任遠洋地產控股有限公司(香港聯交所股份代號：3377)、易居(中國)控股有限公司(紐交所股份代號：EJ)及旭輝控股(集團)有限公司(香港聯交所股份代號：884)獨立非執行董事，亦自二零一二年四月及二零一三年五月起分別擔任中糧地產(集團)股份有限公司(深交所股份代號：000031)及浙江亞廈裝飾股份有限公司(深交所股份代號：002375)獨立董事。顧先生分別於一九八八年四月及一九九九年十二月獲得建設部認證的高級城市規劃師資格及住宅與房地產專業研究員資格。顧先生於一九六六年七月取得同濟大學城市規劃專業學士學位。除上文所披露者外，過往三年內，顧先生並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公開公司的董事職務。概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須披露的其他資料，亦無有關顧先生獲委任為獨立非執行董事而須提請股東垂注的其他事宜。

黃博愛先生，66歲，於二零一四年二月十七日獲本公司委任為獨立非執行董事。黃先生為融石投資基金有限公司主席及New Climate Assets Pte. Ltd(總部位於亞洲專注投資大中華區的投資公司)創辦人兼執行主席。彼管理多隻專注於中國的基金，包括資本為50百萬英鎊、專注於中國私募股權投資的英國上市基金China Growth Opportunities Limited。黃先生自一九九九年、二零零四年及二零零八年起，分別擔任新交所主板上市公司Asia Power Corporation Limited董事兼審核委員會主席、新交所主板上市公司Devotion Energy Group Limited及馬來西亞證券交易所主板上市公司My E.G. Services Bhd主席兼審核委員會成員。黃先生於一九七六年及一九七八年分別取得倫敦大學經濟學學士學位及經濟學碩士學位。除上文所披露者外，過往三年內，黃先生並無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公開公司的董事職務。概無根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須披露的其他資料，亦無有關黃先生獲委任為獨立非執行董事而須提請股東垂注的其他事宜。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列若干有關本集團高級管理人的資料：

姓名	年齡	職位
易小迪.....	50	行政總裁
范小冲.....	50	常務副總裁
杜宏偉.....	46	本集團副總裁兼首席財務官
黎輝.....	48	本集團副總裁兼西南項目管理中心總經理
江沁園.....	45	本集團副總裁兼本集團營運中心主管
陳夢.....	52	本集團副總裁兼華南項目管理中心總經理
莫輕潘.....	45	華北項目管理中心總經理
湯立群.....	46	行政總裁助理
丁工.....	46	行政總裁助理
唐嘉琛.....	37	副財務官
吳雷.....	43	中南項目管理中心總經理
魏偉峰.....	52	公司秘書

易小迪先生，有關易先生的履歷請參閱本售股章程「董事及高級管理層 — 董事 — 執行董事」。

范小冲先生，有關范先生的履歷請參閱本售股章程「董事及高級管理層 — 董事 — 執行董事」。

杜宏偉先生，46歲，為本集團副總裁兼首席財務官，負責本集團財務事宜。杜先生於二零一三年十二月加入本集團擔任副總裁，於二零一四年一月獲委任為本集團首席財務官。杜先生自二零零五年五月至二零零七年一月擔任陽光壹佰集團首席財務官，自一九九九年一月至二零零二年三月擔任招商證券股份有限公司資本市場及投資銀行部總經理以及自二零零九年九月至二零一二年五月擔任中國航空產業投資基金總經理。杜先生於一九九三年七月獲復旦大學經濟學碩士學位。

黎輝先生，48歲，為本集團副總裁兼西南項目管理中心總經理，負責本集團物業管理和客戶服務，以及上述項目的日常管理。黎先生於二零零八年一月加入本集團並擔任行政總裁助理。黎先生於二零零九年四月獲委任為副總裁，於二零一零年九月出任西南項目管理中心總經理，於二零一一年九月出任無錫陽光100國際新城項目總經理，及於二零一三年六月任首席財務官。加入本集團前，黎先生自一九九三年至一九九五年擔任海南賽特房地

董事及高級管理層

產開發有限公司副總經理，於一九九六年至二零零零年十二月歷任上海東方國際廣場發展公司副總經理、常務副總裁及總經理。黎先生亦自二零零零年至二零零八年擔任上海禾和物業管理有限公司總經理及董事會主席。黎先生於一九八九年七月獲得華東政法大學(前稱為華東政法學院)國際經濟法專業法學學士學位。

江沁園先生，45歲，為本集團副總裁兼本集團經營管理部部長，負責本集團的整體營運，包括本集團的業務計劃及管理與商業管理。江先生於一九九二年七月至一九九八年七月擔任廣州寶潔有限公司集團經理。江先生於二零一零年四月加入本集團出任副總裁。加入本集團前，江先生於二零零零年至二零零三年擔任貝恩諮詢公司中國及新加坡辦事處顧問；於二零零四年至二零一零年擔任思歐捷有限公司董事總經理；於二零零八年至二零一零年初擔任專業繪畫承包商佳塗樂(杭州)塗裝服務有限公司總裁。江先生於一九九一年七月取得中山大學數學專業理學學士學位，並於二零零零年五月取得康奈爾大學(Cornell University)工商管理碩士學位。

陳夢先生，52歲，為本集團副總裁兼華南項目管理中心總經理，負責華南項目管理中心的設計管理及日常管理。陳先生於一九九八年十二月加入本集團，擔任南寧陽光100澳洲麗園項目的執行董事，於二零零二年一月獲委任為濟南陽光100國際新城項目總經理，於二零零九年九月獲委任為華南項目管理中心總經理，並於二零一零年九月起擔任本集團副總裁。加入本集團前，陳先生於一九九一年一月至一九九二年七月擔任南寧市三建建築安裝工程有限責任公司部門主任；於一九九六年十月至一九九八年十一月擔任南寧東方園物業有限責任公司董事長兼總經理。陳先生於一九八七年七月獲得南華大學(前稱湖南衡陽工學院)大學專科學歷。

莫輕潘先生，45歲，為本集團華北項目管理中心總經理。莫先生於二零零二年三月加入本集團並擔任濟南陽光100國際新城項目工程部經理，自二零零三年四月起擔任柳州陽光100經典時代項目總經理助理，自二零零五年八月起擔任南寧陽光100上東國際項目總經理，自二零零九年六月起擔任桂林陽光壹佰項目總經理，自二零一零年二月起擔任瀋陽陽光100國際新城項目總經理及華北項目管理中心總經理，於二零一一年五月至二零一二年八月擔任煙台陽光100城市廣場項目總經理。加入本集團之前，莫先生於一九八九年八月至一九九一年十一月任職於廣西橫縣文化局，於一九九一年十二月至一九九三年五月任職於廣西橫縣南鄉鎮人民政府，於一九九三年七月至一九九三年十一月擔任廣西橫縣人民政府

董事及高級管理層

辦公室副主任，於一九九三年十二月至一九九四年十一月擔任廣西橫縣文化市場管理辦公室主任，以及於一九九六年八月至二零零一年十一月擔任廣西水產研究所辦公室主任。莫先生於一九八九年六月在中央民族大學(原中央民族學院)獲得中國語言與文學專業學士學位，再於一九九八年十二月完成其在中共中央黨校函授學院本科班政法專業的學習。

湯立群先生，46歲，自二零零九年六月加入本集團起一直擔任行政總裁助理，負責本集團銷售管理。加入本集團前，湯先生自一九八九年七月至一九九五年六月擔任中國國際貿易中心股份有限公司建設經理；自一九九五年七月至一九九八年三月擔任雀巢(中國)有限公司銷售經理；自二零零零年十二月至二零零七年六月歷任百威(中國)銷售有限公司北京分公司VIP客戶經理及區域銷售營運經理以及安海斯—布希企業管理(上海)有限公司全國VIP客戶經理。湯先生於一九八九年年七月獲得北京聯合大學國際貿易專業大專文憑。

丁工先生，46歲，為本集團行政總裁助理並負責本集團的品牌、市場推廣及宣傳。丁先生於二零零三年九月加入本集團擔任南寧陽光100城市廣場項目總經理助理，二零零五年七月獲委任為集團推廣部經理，二零零八年一月獲委任為本集團品牌開發部經理，二零一零年二月獲委任為本集團品牌總監，並於二零一一年九月獲委任為行政總裁助理。加入本集團前，丁先生自一九八九年十月至一九九二年一月擔任廣西南寧教育學院助教，自一九九二年一月至二零零三年一月擔任廣西南寧電台記者。丁先生於一九八九年七月獲得北京師範大學哲學學士學位。

唐嘉琛先生，37歲，自二零一一年七月起加入本集團，一直擔任副財務官。加入本集團前，唐先生自一九九九年十二月至二零零二年六月擔任德勤會計師事務所高級審計師，自二零零二年七月至二零零四年七月擔任百事食品(中國)有限公司大中華區財務經理，自二零零四年八月至二零一一年七月擔任好孩子國際控股有限公司(股份代號：1086.HK)財務總監。唐先生於一九九九年七月取得上海對外貿易學院經濟學學士學位，於二零零七年十一月取得香港大學工商管理碩士學位。唐先生為上海對外貿易學院客座教授。

吳雷先生，43歲，為中南項目管理中心總經理。吳先生於二零零二年六月加入本集團擔任南寧陽光100城市廣場項目採購部經理，並於二零零三年四月獲委任為柳州陽光100經典時代項目總經理助理，二零零四年一月擔任長沙陽光100國際新城項目總經理助理，於二

董事及高級管理層

零零九年四月出任長沙陽光100國際新城項目總經理，於二零一一年十二月兼任中南項目管理中心副總經理。吳先生於一九九七年六月完成湖北大學本科課程，於二零零九年四月完成清華大學房地產創新管理高級研修課程。彼於二零零一年十一月自中華人民共和國人事部取得中級金融師專業資格證書。吳雷先生為本公司非執行董事范女士之子。

公司秘書

魏偉峰先生，52歲，本公司的公司秘書。魏先生為信永方圓企業服務集團有限公司的董事兼行政總裁。魏先生目前為香港特許秘書公會副會長。魏先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，以及香港會計師公會資深會員及英國特許公認會計師公會資深會員。魏先生於一九九二年八月獲得密歇根安德魯大學(Andrews University)工商管理碩士學位，於一九九四年十月獲得英國華瑞漢普敦大學(University of Wolverhampton)法律學士學位，於二零零二年十一月獲得香港理工大學企業融資碩士學位，於二零一一年六月獲得上海財經大學金融學博士學位。

董事委員會

審核委員會

本集團已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治常規守則第C3段於二零一四年二月十七日成立審核委員會並制定書面職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事黃博愛先生(主席)、陳勁松先生及顧雲昌先生組成。審核委員會的主要職責為(i)就本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理體系是否有效，向董事會發表獨立意見；(ii)監督審核程序；及(iii)制訂及檢討本集團的政策並履行董事會下派的其他責任及職責。

薪酬委員會

本集團已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治常規守則第B1段於二零一四年二月十七日成立薪酬委員會並制定書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即陳勁松先生、范小冲先生及顧雲昌先生，其中兩名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會主席為獨立非執行董事陳勁松先生。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就全體董事

董事及高級管理層

及高級管理層的薪酬政策及架構以及成立制訂薪酬政策的正規透明程序，向董事會提出建議；(ii)就董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議；(iii)參照董事會的公司目標及目的，審閱及批准管理層的薪酬方案；及(iv)考慮並批准根據購股權計劃授予合資格參與者的購股權。

營業紀錄期間，董事及高級管理層成員的薪酬政策基於彼等的經驗、責任程度及一般市況而定。任何酌情花紅及其他福利款項均與本集團盈利表現及董事與高級管理層成員的個人表現掛鈎。本集團擬於上市後採用相同薪酬政策，惟會由薪酬委員會審閱並可發表建議。

提名委員會

本集團已於二零一四年二月十七日成立提名委員會並制定書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即易小迪先生、陳勁松先生及顧雲昌先生，其中兩名為獨立非執行董事。提名委員會主席為易小迪先生。提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

董事及高級管理層薪酬

本集團的執行董事(亦為僱員)因其僱員身份而可收取薪金及現金花紅形式的薪酬。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣4.9百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣2.1百萬元。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團付予五名最高薪人士薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣8.4百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣5.0百萬元。

營業紀錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪人士支付作為加入或邀請加入本集團或作為離職補償的薪酬。此外，營業紀錄期間本集團一名非執行董事Joseph Raymond Gagnon並無收取本集團任何薪酬。

董事及高級管理層

根據現行安排，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益)估計不超過人民幣7,000,000元。

購股權計劃

本集團已採用購股權計劃。購股權計劃詳情請參閱本售股章程附錄七「法定及一般資料—購股權計劃」一節。

合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條規定委任海通國際資本有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本集團提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (b) 於進行股份發行及股份購回等可能屬上市規則第14章及14A章所述須予披露交易或關連交易之交易時；
- (c) 於本集團擬按有別於本售股章程所詳述方式動用全球發售所得款項淨額，或在本集團的業務活動、發展或業績與本售股章程的任何預測、估計或其他資料不符的情況下；及
- (d) 於聯交所詢問本集團有關股份之價格或交投量不尋常波動情況或上市規則第13.10條所規定其他事宜時。

任期將自上市日期開始至本集團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，合規顧問與本集團雙方同意則可延期。

主要股東

主要股東

- (a) 就本集團董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份或因行使購股權計劃可能授出的任何購股權而將發行的股份，並假設發售價為發售價範圍的中間價)，以下人士於本公司股份或相關股份中將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3條的規定須向本集團披露的實益權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於一切情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

於本公司股份及相關股份中的好倉

股東名稱	所持權益性質	股份權益	持股概約百分比	附註
樂升	實益擁有人	1,396,665,805	69.83%	
明輝	受控制法團權益	1,396,665,805	69.83%	1
漢威	受控制法團權益	1,396,665,805	69.83%	2
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,396,665,805	69.83%	3
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	4
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	5
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	6
靳翔飛	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	7
劉朝暉	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	8
田豐	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	9
李明強	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805	69.83%	10
受託人	信託受託人 受控制法團權益	1,396,665,805	69.83%	11
廖赤眉	一致行動人士 受控制法團權益	1,396,665,805	69.83%	12
Riverside Holdings A	實益擁有人	103,334,195	5.17%	

主要股東

附註：

1. 明輝持有樂升40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂升所持股份權益。
2. 漢威持有樂升60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂升所持股份權益。
3. Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。
根據以上及附註1及2與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited視為持有樂升所持股份權益。
4. 易小迪先生為易氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantastic Magician Limited所持股份權益。
易小迪先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
易小迪先生是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，易小迪先生視為持有樂升所持股份權益。
5. 范小冲先生為范小冲家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有True Passion Limited所持股份權益。
范小冲先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
范小冲先生亦為陽光信託II的創立人之一。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Floral Crystal Limited所持股份權益。
范小冲先生是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，范小冲先生視為持有樂升所持股份權益。
6. 范曉華女士為范曉華家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有Glorious Glory Limited所持股份權益。
范曉華女士亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
范曉華女士是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，范曉華女士視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，范曉華女士視為持有樂升所持股份權益。
7. 靳翔飛先生為靳氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有Creative Goal Limited所持股份權益。
靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有樂升所持股份權益。
8. 劉朝暉女士為劉氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。
劉朝暉女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

主要股東

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有樂升所持股份權益。

9. 田豐先生為田氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。

田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生視為持有樂升所持股份權益。

10. 李明強先生為李氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。

李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生視為持有樂升所持股份權益。

11. 受託人指易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情請參閱本售股章程第121至第122頁的「歷史、重組及集團架構—成立境外信託」。

根據以上及附註1與2以及證券及期貨條例，受託人視為持有樂升所持股份權益。

12. 廖赤眉先生是二零一零年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，廖赤眉先生視為持有該協議其他各訂約方(即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士)所持股份權益。根據二零一三年協議，易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生及李明強先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，廖赤眉先生視為持有樂升所持股份權益。

主要股東

- (b) 於最後可行日期，就董事所知，下列人士持有附有權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有涉及該等股本的購股權：

股東名稱	公司名稱	持股概約 百分比
中融國際信託	重慶渝能壹佰	72%
洋浦華電置業有限公司	重慶渝能壹佰	10%
洋浦中大信德	天津陽光壹佰	14%
	天津瑪特時光	14%
	天津美鼎惠	14%
廣西老木棉	南寧陽光壹佰	49%
	桂林平樂陽光壹佰	25%
Nanning Nong Gong Shang Group Co., Ltd.	南寧壯業	49%
杭州工商信託	濰坊陽光壹佰	30%
	煙台陽光壹佰	30%
王大衛	鷹達衛華	19%
熊鷹	鷹達衛華	30%
天津農墾集團	天津蘭德壹佰房地產投資 有限公司	49%
	天津森泰壹佰	48%
南寧美之達	廣西儷錦	25%
	柳州陽光壹佰	25%
	柳州和鼎順商業投資有限公司	25%
	柳州元鼎昌商業投資有限公司	25%
天津農墾宏益聯	湖南陽光壹佰	15%
Wuhan Lihehua Commerce and Trade Development Co., Ltd.	武漢陽光壹佰置業有限公司	20%
善盈	長佳	21%
耀新	長佳	24%
中國對外經濟貿易信託有限公司	成都陽光壹佰	49%
兗礦東華集團有限公司	濟南陽光壹佰	51%
北京鐳悅融投資有限公司	三河市陽光	49%

除本售股章程所披露者外，就董事所知，緊隨全球發售完成後，概無任何人士將直接或間接持有附有權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。就董事所知，概無任何安排會導致日後本公司控制權變動。

股本

法定及已發行股本

以下說明緊接全球發售完成前後，本公司法定且已發行及將發行繳足或入賬列為繳足之法定及已發行股本(並無計及可能因行使超額配股權或因行使購股權計劃可能授出的購股權而發行的股份)：

	港元
法定股本：	
3,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份	30,000,000
已發行股本：	
39,000,000股 於本售股章程日期已發行的股份	390,000
將發行股本：	
1,357,665,805股(附註) 根據資本化發行發行將發行的股份	13,576,658.05
103,334,195(附註) 將發行予Riverside Holdings A的股份	1,033,341.95
500,000,000股 根據全球發售將發行的股份	5,000,000
已發行及將發行股本總計：	
2,000,000,000股 股份	20,000,000

附註： 假設發售價定為發售價範圍的中間價及假設定價日的人民銀行匯率為1港元兌人民幣0.78755元。

假設

上表乃假設全球發售成為無條件，且並無計及(i)可能因行使超額配股權而發行的股份；或(ii)根據購股權計劃可能授出的任何購股權；或(iii)根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而或會獲配發及購回的股份。倘悉數行使超額配股權，則將額外發行75,000,000股股份，導致經擴大已發行股本總額為2,075,000,000股每股面值0.01港元的股份。

地位

全球發售完成後，發售股份將與本公司所有現時已發行或將發行的股份享有同等權益，並將合資格享有本公司股份附帶或產生的所有股息、收入及其他分派及任何其他權利及利益。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，若干合資格參與者(包括但不限於本公司或其附屬公司的董事、僱員、諮詢顧問、顧問、供應商、客戶及代理)可能獲授購股權以認購股份。購股權計劃的主要條款概述於本售股章程附錄七「購股權計劃」一段。

發行股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權以配發、發行及處理總面值不超過(1)佔緊接全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(並未計及可能因行使超額配股權而

配發及發行的任何股份或可能因行使購股計劃的購股權而發行的任何股份)總面值的20%；及(2)本公司根據下文「一 購回股份的一般授權」所述授權而購回的本公司股本總面值。

除上述一般授權以外，董事亦有權根據任何供股、以股代息計劃或根據本公司組織章程大綱及細則進行配發及發行股份取代全部或部分股息的類似安排，或因行使本公司不時發行的任何認股權證附帶的任何認購權或因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發、發行或處理股份。一般授權不包括可能因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而將發行的任何股份。

購回股份的一般授權

根據本售股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售的條件」一節所述條件，董事獲授一般授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本(並未計及可能因行使超額配股權而發行及配發的股份或可能因行使購股權計劃的購股權而發行的任何股份)總面值10%的股份。

此項一般授權僅與根據所有適用法律及上市規則規定在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(且為獲證監會及聯交所就此認可者)進行的購回有關。相關上市規則概要載於本售股章程附錄七「7.購回本集團股份」內。

此購回股份的一般授權直至以下時間(以最早發生者為準)一直有效：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 本公司組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改時。

財務資料

以下討論應與本售股章程附錄一分別所載本集團會計師報告中的綜合財務資料連同附註一併閱讀。本集團的財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則的若干重大內容或會有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本售股章程附錄一所載本集團會計師報告全文，而不應僅倚賴本節所載資料。除文義另有所指外，本節的財務資料按綜合基準呈列。

除另有指明外，本節中的「二零一零年」、「二零一一年」及「二零一二年」分別指截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度。

以下討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本售股章程「風險因素」及「業務」以及其他章節所論述的因素。

概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體(主要包含辦公室、零售店舖、酒店、公寓及相應的配套設施)的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區(主要包含商住混合物業)。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為中國區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞(透過聯營公司)及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。

本集團在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，致力在該等城市分別以多用途商務綜合體及複合性社區培養當地富裕階層與新興中產階級及白領專業人士都市化的生活方式。此外，本集團亦為本身發展的項目提供物業管理服務，並擁有於選定地點自行發展的酒店。

財務資料

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業(包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。詳情請參閱本售股章程第146頁起的「業務 — 本集團的房地產發展項目 — 概覽」。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團收益分別為人民幣2,932.3百萬元、人民幣2,939.6百萬元、人民幣4,454.6百萬元、人民幣2,212.5百萬元及人民幣2,189.6百萬元，年度／期間溢利分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。

呈列基準

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日或截至該日止年度與二零一二年及二零一三年九月三十日或截至該日止九個月的綜合全面收益表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合權益變動表(將於下文論述)，已對銷與集團內公司間所有交易及結餘以及集團內公司間交易的未變現收益與虧損(僅限於無證據顯示有減值者)。

影響本集團表現的關鍵因素

本集團的業務、經營業績及財務狀況受多個因素影響，其中諸多因素並非本集團所能控制。以下為若干關鍵因素：

中國經濟及其對房地產市場的影響

本集團的業務極其倚賴中國經濟持續增長、城市化及其催生的物業需求。本集團認為，中國影響本集團經營的關鍵宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的增長及政府策略規劃。經濟增長相當倚賴私營產業與政府策略規劃，已帶動中國可支配收入水平全面上升及中高收入家庭(本集團的主要目標客戶)數量增加。經濟增長及城市化發展對中國(包括本集團經營所在的城市及地區)房地產市場有重大影響，包括左右物業供需及價格走勢。本集團相信，該等因素將繼續對本集團的經營有重大影響。二零零八年至二零零九年初，全球(包括中國)經濟放緩導致房地產市場低迷，對中國多個地區的房地產需求產生不利影響，結果平均售價與租金受到衝擊。二零一零年，希臘、愛爾蘭、意大利、葡萄牙和西班牙預算赤字偏高，且直接與或有主權債務增加引發歐洲金融危機，市場擔憂該等歐洲國家能否

財務資料

繼續履行主權債務責任。二零一一年，標準普爾70年來首次將美國長期債務降級。最近，全球(包括中國)的金融市場及經濟狀況持續受到歐洲信貸危機、美國信用降級及主要證券市場波動加劇的不利影響。全球經濟放緩及金融危機的持續衝擊對經濟及中國房地產市場的確切影響難以估計。中國整體或(尤其是)本集團經營所在地區經濟出現衰退可能不利影響本集團的業務、經營業績及財務狀況。

影響中國房地產業的監管環境及措施

本集團的業務一直並將繼續受中國監管環境影響，具體包括中國政府對房地產開發及相關行業所採取之政策與措施。近年，中國政府實施一系列措施遏抑經濟增長步伐，尤其對認為發展過熱的房地產市場進行調控。雖然中國政府仍看重房地產行業，但仍實施多項限制性措施，以遏制投機活動，同時增加經濟適用房的供給。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地劃撥、預售物業、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制私營房地產業的發展。中國政府所採取貨幣供應、信貸供應及固定資產控制措施亦直接影響本集團的業務。中國政府可能推出影響本集團獲得資本及為房地產開發取得融資方式的舉措。上述及其他措施影響中國的整體經濟，而對各行業的影響不盡相同。

自二零一零年上半年以來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府最近宣佈新政策並採納新措施限制物業市場的投機活動，提出更嚴格的房地產開發商土地轉讓金付款要求。該等政策包括，取消轉讓住宅物業應付的營業稅若干優惠，調高按揭貸款的最低首付款，推出更嚴格的地價付款規定，進一步限制每戶家庭可購住宅物業數量，在上海及重慶施行房產稅試點方案及對個人轉售住宅徵收20%的資本利得稅。中國於房地產業的規管措施將繼續對本集團的業務造成影響。有關中國法律及法規的更多詳情請參閱「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險」及「附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要」。

物業開發組合

本集團專注兩類物業開發，即多用途商務綜合體與複合性社區，各自佔本集團物業開發組合的比例影響本集團的經營業績。過往，本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率較複合性社區高。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團多用途商務綜合體的平均售價分別為每平方米人民幣6,396.6元、每

財務資料

平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元，而複合性社區的平均售價分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元(不包括車位)。同年／期，多用途商務綜合體的毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%，而複合性社區的毛利率分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。本集團認為，上述差異由兩類物業的不同性質及銷路決定，預期會繼續存在。因此，本集團毛利率隨多用途商務綜合體的銷售額增加而按比例上升，反之亦然。受政府規定的容積率、項目位置、土地面積及成本、市場狀況以及本集團開發規劃(此為重要因素，或可確定特定時間內可供出售的物業)等多個因素影響，不同期間的組合各異。本集團會根據開發計劃不時調整物業開發組合。

本集團以往一直且日後擬繼續保留部分投資物業，以賺取租金收入及物業增值收益。因此，本集團的經營業績(特別是毛利率)及經營產生的現金來源及金額有所變化，且不同時期或有較大變化，視乎本集團決定出租而不出售的落成物業類型及建築面積而定。本集團出售或出租物業時的市場需求、投資物業的租金及佔用率及住宅物業、小型零售商舖及停車場的單位售價，亦會導致本集團的經營業績及現金流量變動。本集團投資物業的經常性收入及其佔用水平視乎當地的供求情況與特定期間可供出租的物業類型而定。

預售及房地產開發進程

預售是本集團房地產開發過程中一個重要的經營現金流入來源。中國法律允許本集團自有關政府部門取得預售許可證後預售尚未竣工的物業，但要求本集團將預售所得款項用於開發相關物業項目。然而，於物業竣工並交付予買方前本集團不會確認預售物業收益。房地產開發進程可能影響本集團開始預售或於指定時限內交付物業予客戶的能力，因而影響預售的現金流入時間及金額或本集團可確認的收益。本集團物業的預售現金流入減少會增加本集團對外部融資的依賴，並影響本集團資助持續開發房地產的能力。

物業銷售成本

本集團的經營業績受物業銷售成本的重大影響，而物業銷售成本主要包括建築成本及土地使用權成本。

建築成本包括項目的設計及建造成本，主要包括支付予第三方承包商及建築師的款項與建築材料及設備成本加上資本化開支(包括資本化利息)。本集團項目的建築成本不僅因

財務資料

建築面積及樓宇高度不同而有別，亦因建築地盤地質不同而有別。本集團的建築成本受鋼材及水泥等建築材料價格波動的間接影響。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團的建築成本分別為人民幣1,447.4百萬元、人民幣1,481.7百萬元、人民幣2,230.1百萬元及人民幣1,074.0百萬元，分別佔本集團銷售成本總額的76.6%、74.6%、77.4%及70.1%。

土地使用權成本包括收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要指中國地方政府出讓之土地或於二手市場收購土地的地價。為穩定推出物業發售及實現長期持續增長，本集團需增補適合開發的土地儲備。本集團的土地使用權成本受多個因素影響，包括擬進行房地產開發項目的位置、收購時間及容積率。不論由中國政府組織招標、拍賣或掛牌出讓、於二手市場與第三方進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司，土地使用權成本亦受本集團的收購方式所影響。土地使用權成本亦受中國政策及法規變更所影響，或會嚴重不利本集團現金流量及收購適合經營土地的能力。

本集團一級開發土地之土地使用權的出售時間及定價

由於不同開發階段的會計處理方式不同，本集團一級土地開發業務的業績主要受本集團一級開發土地之土地使用權的出售時間、定價、結果與本集團能否取得土地使用權並繼續於有關土地上發展物業所影響。

於地方土地管理局透過競標、公開拍賣及掛牌形式出售土地使用權前，本集團不會確認一級土地開發收益，而於本集團資產負債表將一級土地開發成本列為「待售土地開發」。一級土地開發成本主要包括搬遷及安置原居民及業務的成本、拆除原有結構及建築的成本及建設基礎設施(如道路及公用設施)的成本。搬遷及安置成本乃一級土地開發成本的最主要部分，於一級土地開發項目的最初階段產生。因此，本集團一級土地開發項目初始階段的「待售土地開發」金額一般較所開發土地售出前的後期階段高。

倘銷售時未取得土地使用權，本集團會按預期應佔當地政府機構銷售收益減累計開發成本及預期達致竣工所需額外費用確認收益。倘銷售時確已取得土地使用權且於有關土地上繼續物業開發，本集團會將累計一級開發成本計入相應物業開發成本。因此，本集團是否願意或能否取得一級開發土地的土地使用權或會對本集團的經營業績有重大影響。

財務資料

營業紀錄期間，本集團主要於成都、桂林及濰坊一級開發項目進行一級土地開發。請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目」。

本集團投資物業的估值

本集團的投資物業根據獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司的估值，於各報表日期按公平值於綜合資產負債表列為非流動資產，公平值變動損益計入綜合全面收益表。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，投資物業公平值分別為人民幣2,778.7百萬元、人民幣3,188.3百萬元、人民幣3,468.8百萬元及人民幣4,173.1百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元。本集團各投資物業的公平值一直波動不定，且應會隨當時房地產市況而不時繼續波動。投資物業公平值減少會影響本集團的盈利能力。此外，在該等投資物業按接近估值的代價出售前，公平值增益不會變現，亦不會為本集團帶來任何現金流入。因此，投資物業估值增益或會讓本集團錄得較高利潤，但流動資金狀況卻不會相應增加。

獲取充足融資及資本來源

本集團以內部資金及外界融資(主要包括銀行借貸、信託融資、其他金融機構融資及股東注資)撥付經營業務所需資金。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣5,716.9百萬元、人民幣7,264.5百萬元、人民幣10,194.4百萬元及人民幣13,041.2百萬元。由於中國的商業銀行將銀行貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故倘若上述基準貸款利率上升，則會增加相關開發項目的利息成本。此外，由於本集團大量使用信託融資，而信託融資的成本通常高於傳統銀行借款，因此本集團的融資成本受信託融資佔整體外界融資的比例所影響。本集團獲取資本的途徑及融資成本亦受到中國政府不時對物業開發提供借貸施加的限制影響。

季節性

下半年我們交付的物業通常會較上半年多。因此，我們下半年的經營業績(包括銷售收益及銷售成本)較上半年多。

關鍵會計政策

根據國際財務報告準則編製財務報表時，本集團所採納的會計政策及作出的判斷、估計及假設會影響本集團財務報表呈報的金額。應用該等會計政策時，本集團根據經驗及其

財務資料

他因素作出主觀及複雜判斷，經常須就涉及固有不明朗因素的事宜作出估計。其中多項政策、估計及相關判斷屬房地產行業常見者，其他則為本集團業務及經營所獨有。下文討論本集團編製財務報表時所採用且本集團認為極其倚賴有關判斷與估計的會計政策以及若干其他重要會計政策。

收益確認

本集團按已收或應收代價的公平值計量收益。倘經濟利益很可能流入本集團，且能可靠計量收益和成本（倘適用），則本集團確認以下各項收益：

物業銷售收益。當所有權的重大風險及回報已轉移至買方，則本集團視物業已竣工並交付予買方而確認物業銷售收益。物業銷售收益不包括營業稅，並已扣除任何交易折扣。確認收益日期前就所售物業收取的按金及分期付款列為本集團資產負債表流動負債的「銷售按金」。

待售土地開發。當待售土地開發相關的風險及回報已轉移且能可靠計量收益金額時，本集團視相關工作及土地銷售已完成而確認本集團一級土地開發項目相關的待售土地開發所得收益。

物業管理及酒店經營收入。本集團於提供服務期間確認物業管理及酒店經營收入，不包含營業稅。

經營租賃的租金收入。本集團於租期所涵蓋期間在損益中等額確認經營租賃的租金收入（不包含營業稅並扣除任何優惠），除非另有方法更能說明使用租賃資產獲得利益的模式。

持作出售之已落成物業及發展中物業

本集團持作出售之已落成物業及發展中物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、薪金及其他直接開支、適當比例的雜項開支成本與資本化借款成本。本集團參考基於現時市況作出的售價估計減估計達致竣工所需成本（倘屬發展中物業，則減完成建築的預測成本）釐定持作出售之已落成物業（發展中物業）的可變現淨值。

投資物業

投資物業指本集團為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇的權益，包括已落成投資物業與目前用途未定持作日後使用的土地及本集團計劃持作日後投資物業的發展中物業。

財務資料

本集團的投資物業按公平值入賬，惟截至資產負債表日期仍在發展中及公平值不能可靠計量者除外。本集團於損益確認投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的收益或虧損。

待售土地開發

待售土地開發成本包括總開發成本、物料及供應品成本、開發期間相關借貸資金的資本化借貸成本及與該等待售土地開發直接相關的其他成本。本集團的待售土地開發按成本與可變現淨值的較低者於資產負債表列賬。釐定可變現淨值時，本集團按本集團應佔政府機構銷售待售土地開發所得收益減達致竣工所需成本及基於現行市況出售待售土地開發取得收益所需成本。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後使用實際利率法按攤餘成本減呆賬減值撥備列賬，惟倘應收款項乃向關聯方所提供無任何固定還款期的免息貸款或貼現影響並不重大者，則應收款項按不經攤銷的成本減呆賬減值撥備列賬。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認，其後按攤餘成本入賬，惟倘貼現影響並不重大則按成本入賬。

財務資料

若干綜合全面收益表項目

收益

本集團的收益包括(i)物業(包括多用途商務綜合體及複合性社區)銷售收益；(ii)物業管理及酒店經營收入及(iii)投資物業的租金收入。下表載列所示年度本集團按結構劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
物業銷售										
多用途商務綜合體	1,328.5	45.3%	1,149.8	39.1%	934.5	21.0%	225.5	10.2%	280.6	12.8%
複合性社區	1,506.7	51.4%	1,670.1	56.9%	3,338.9	75.0%	1,859.3	84.0%	1,742.6	79.6%
小計	2,835.2	96.7%	2,819.9	96.0%	4,273.4	96.0%	2,084.8	94.2%	2,023.2	92.4%
物業管理及酒店經營收入	76.3	2.6%	89.3	3.0%	140.4	3.1%	96.5	4.4%	126.2	5.8%
投資物業的租金收入	20.8	0.7%	30.4	1.0%	40.8	0.9%	31.2	1.4%	40.2	1.8%
總計	2,932.3	100.0%	2,939.6	100.0%	4,454.6	100.0%	2,212.5	100.0%	2,189.6	100.0%

物業銷售。營業紀錄期間，本集團的收益大部分來自物業銷售。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，物業銷售收益分別佔總收益的96.7%、96.0%、96.0%、94.2%及92.4%。

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團分別確認總建築面積195,927平方米、117,837平方米、90,759平方米、22,650平方米及22,336平方米的多用途商務綜合體(不包括停車場)的銷售收益人民幣1,328.5百萬元、人民幣1,149.8百萬元、人民幣934.5百萬元、人民幣225.5百萬元及人民幣280.6百萬元，分別相當於平均售價(不包括停車場)每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元。同年度，本集團分別確認總建築面積288,577平方米、289,154平方米、407,288平方米、241,487平方米及234,986平方米的複合性社區(不包括停車場)的銷售收益人民幣1,506.7百萬元、人民幣1,670.1百萬元、人民幣3,338.9百萬元、人民幣1,859.3百萬元及人民幣1,742.6百萬元，分別相當於平均售價(不包括停車場)每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元。本集團預期物業(尤其是多用途商務綜合體)銷售收益將會隨著本集團擴充業務而增長。

物業管理及酒店經營收入。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團的物業管理、酒店經營及相關服務收益分別為人民幣76.3百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣140.4百萬元、人民幣96.5百萬元及人民幣126.2

財務資料

百萬元。本集團預期物業管理、酒店經營及相關服務收益會因本集團管理的商住物業組合的累計增長而增加。

投資物業的租金收入。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業的租金收入分別為人民幣20.8百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣40.8百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣40.2百萬元。

銷售成本

本集團銷售成本包括(i)物業銷售成本及(ii)物業管理及酒店經營成本，與本集團若干類別的收益對應。本集團會基於特定期間已確認物業的收益比例，確認同期的物業銷售成本。下表載列所示年度本集團按結構劃分的銷售成本：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
物業銷售成本										
多用途商務綜合體	801.8	40.9%	762.3	36.6%	543.9	17.9%	165.9	11.3%	149.5	9.1%
複合性社區	1,088.5	55.5%	1,224.6	58.8%	2,336.1	76.8%	1,191.4	81.2%	1,382.0	83.7%
小計	1,890.3	96.4%	1,986.9	95.4%	2,880.0	94.7%	1,357.3	92.5%	1,531.5	92.8%
物業管理及酒店經營成本	70.5	3.6%	95.2	4.6%	162.2	5.3%	109.3	7.5%	119.1	7.2%
總計	1,960.8	100%	2,082.1	100%	3,042.2	100%	1,466.6	100.0%	1,650.6	100.0%

物業銷售成本。物業銷售成本主要指本集團物業開發活動直接產生的成本，包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本(指物業發展時已撥充相關物業資本的成本)。

物業管理及酒店經營成本。物業管理及酒店經營成本主要包括物業維護成本、付予第三方酒店管理公司的管理費、物業管理及酒店經營僱員的薪金以及相關物業的折舊。

毛利

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團的毛利分別為人民幣971.5百萬元、人民幣857.5百萬元、人民幣1,412.4百萬元、人民幣745.9百萬元及人民幣539.0百萬元，對應毛利率分別為33.1%、29.2%、31.7%、33.7%及24.6%。本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，

財務資料

本集團銷售多用途商務綜合體產生的毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%，而銷售複合性社區的毛利率則分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。

投資物業的估值增益

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元。⁽¹⁾下表載列所示期間本集團所持各項投資物業的估值增益：

項目	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)	
煙台陽光100城市廣場一期	115.2	65.5	20.3	12.2	23.4
柳州陽光100城市廣場	82.3	16.1	25.2	22.2	79.1
瀋陽陽光100國際新城二期	39.8	95.1	47.1	41.0	(9.5)
南寧陽光100歐景庭園	45.2	10.8	1.3	1.0	8.5
天津陽光100國際新城	62.8	26.2	32.6	31.2	7.1
重慶陽光100國際新城	20.5	21.0	9.3	4.8	6.3
其他 ⁽²⁾	7.5	7.7	3.5	2.6	6.4
總計	<u>373.3</u>	<u>242.4</u>	<u>139.3</u>	<u>115.0</u>	<u>121.3</u>

附註：

- (1) 該等期間，本集團年度／期間溢利／(虧損)分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。撇除投資物業估值增益(扣除稅收調整)的影響淨額，經調整淨(虧損)／溢利分別為人民幣(9.7)百萬元、人民幣(121.0)百萬元、人民幣279.8百萬元、人民幣(63.7)百萬元及人民幣(16.9)百萬元，經調整淨(虧損)／利潤率分別為(0.3)%、(4.1)%、6.3%、(2.9)%及(0.8)%。調整後，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月錄得淨虧損，主要因為與相關年度／期間所確認的已交付物業的收益相比，(i)本集團增加借貸擴大開發活動及增加土地儲備，加上Riverside貸款有公平值虧損，故融資費用較高及(ii)行政開支較高。
- (2) 包括南寧陽光100城市廣場一期、南寧陽光100半山麗園、南寧陽光100澳洲麗園、柳州陽光100經典時代、東營陽光100城市麗園、陽朔陽光100西街廣場及濟南陽光100國際新城。

本集團各物業／項目的物業價值受(包括其他因素)中國經濟增長速度、利率及政治經濟發展影響。此外，本集團各發展中物業／項目的物業價值亦受建築成本及本集團物業開發進度所影響。

估值方法

世邦魏理仕表示，下文為世邦魏理仕所採用的估值方法及假設概要：

物業估值師採用兩種估值方法評估投資物業，即直接比較法和收入法。所採用估值方法視乎估值日各物業的性質及狀況而定。所採用的各種估值方法常用於評估類似物業，符合市場慣例。

估值基於假設業主在公開市場出售相關物業而並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高或降低物業價值。物業估值師已假設物業權益的所有者擁有且可以行使物業的擁有權，可在整個期限內自由及不受干擾地使用物業。此外，物業估值師估值時乃假設物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三方，而無需支付任何額外地價或其他重大開支。二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日本集團各物業的估值方法如下：

財務資料

編號	物業	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日	
1	重慶陽光100國際新城	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
2	煙台陽光100城市廣場零售商舖與15樓及6樓辦公室	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
3	天津陽光100國際新城西園5號樓、北園23號及24號零售商舖	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
4	天津陽光100國際新城北園、地下零售商舖	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
5	瀋陽陽光100國際新城零售商舖D3、D4	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
6	瀋陽陽光100國際新城零售商舖D5、D6、D7	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
7	瀋陽陽光100國際新城D13幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	
8	瀋陽陽光100國際新城E11、E12及E13零售商舖、E13地下零售商舖	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	
9	南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	
10	南寧陽光100城市廣場多個零售單位	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
11	柳州陽光100經典時代幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	
12	柳州陽光100城市廣場多個零售單位、一間幼兒園	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
13	柳州陽光100城市廣場25號零售單位	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	

財務資料

編號	物業	二零一零年		二零一二年		二零一三年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日	九月三十日
14	柳州陽光100城市廣場26號零售單位	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
15	柳州陽光100城市廣場27號零售單位	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
16	廣西萬通空中花園多個零售單位	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
17	南寧陽光100澳洲麗園多個零售單位及一間會所	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
18	南寧陽光100半山麗園一間會所	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法
19	東營陽光100城市麗園一間幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
20	重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
21	重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法
22	陽朔陽光100西街廣場一間酒店	不適用	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
23	濟南陽光100國際新城購物區	不適用	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
24	濰坊陽光100城市廣場第1期零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	直接比較法

(i) 直接比較法

根據相關估值準則，物業估值師視乎有否可資比較物業考慮採用直接比較法(如適用)。物業估值時乃假設每項物業可按現況連現有租約或交吉出售。如採用直接比較法，物業估值師會考慮所選相若面積、特性和地點的可資比較物業的已變現價格或現時售價，並分析及衡量每項物業的優缺點，以達致公平值。

(ii) 收入法

根據收入法相關估值準則，物業估值師基於物業性質考慮及採用直接資本化法或年期復歸法(如適用)。

根據直接資本化法，物業資本值基於其賺取租金收入能力釐定，通常是物業大部分空置時採用。資本值以所估物業的潛在租金收入除以適當的資本化比率得出。所估物業的潛在租金收入乃參考普遍市場年租而釐定。

根據年期復歸法，物業資本值按餘下租約價值及租約到期後的價值釐定。餘下租約價值基於目前租金及餘下有效租期計算。租約到期後的價值根據當時市場租金與市場收益率決定。計算市場收益率時，物業估值師考慮復歸收益及年期收益。復歸收益以全年單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市場價值計算。年期收益乃基於可資比較物業產生的收益計算，然後下調使計算的可得及收取的年期收入更可靠。當物業租出大部分可出租面積予租戶時常採用此法。

估值的物業(包括所有樓層)以市場普遍的租金作為平均單位租金。一般而言，物業估值師估值計算普遍市場租金採取的主要步驟如下：

- (i) 首先了解最接近各自估值日具相若面積、特徵和地點的可資比較物業當時的單位市場租金；
- (ii) 計及物業估值師認為適當的調整因素(包括地點、質素、樓齡、面積及樓宇狀況)，得出估值的物業特定樓層的平均「單位日(或月)租」；及
- (iii) 對估值的物業特定樓層的「單位日(或月)租」作出「樓層調整」(見下文附註)，得出普遍市場租金。

財務資料

附註：樓層調整反映估值的物業不同樓層因便利程度及人流量有別的價值差異。

物業估值師世邦魏理仕確認「單位日(或月)租」與普遍市場租金並非不同的假設，而是計算估值的物業價值的同一估值模型先後採用的參數。

另一方面，資本化比率及市場收益率乃參考(其中包括)可資比較物業的可得售價及租金收入等釐定。一般而言，資本化比率常適用於物業大部分空置的情況。當物業已租出大部分可出租面積予租戶並產生租金收入時，通常會採用市場收益率。

物業估值師於營業紀錄期間就投資物業所採用收入法的其他假設如下：

於二零一零年十二月三十一日

	市場收益率	資本化比率	普遍市場租金
	(%)	(%)	(每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7	零售商舖： 不適用	零售商舖： 不適用	零售商舖： 不適用
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.46
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、 E13、D13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場 一間幼兒園	不適用	4.5%	0.81
物業4 — 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售商舖單位、 A2號零售商舖單位及南濱商圈 多個零售商舖單位	4.5%至5%	5%	2.58
物業6 — 東營陽光100城市麗園 一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.36

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售商舖單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 1.51
	幼兒園： 3.5%至4%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.05
物業8 — 柳州陽光100經典時代 一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.78
物業9 — 南寧陽光100半山麗園 一間會所	6.5%至7%	不適用	0.94
物業10 — 廣西萬通空中花園 多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.16
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.02至1.81
物業12 — 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.74
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園 多個零售單位	不適用	6%	0.95
物業14 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、 北園23號及24號零售商舖	6%至6.5%	不適用	3.45至3.73
物業15 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業16 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售商舖單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 不適用 零售商舖： 4.5%至5%	辦公室： 5.5%至6% 零售商舖： 不適用	辦公室： 1.41至1.42 零售商舖： 6.48
物業17 — 濟南陽光100國際新城購物區	不適用	不適用	不適用
物業18 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	不適用	不適用	不適用
物業19 — 柳州陽光100城市廣場零售單位25號、 26號及27號	不適用	不適用	不適用

財務資料

於二零一一年十二月三十一日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7、D13	零售商舖： 不適用	零售商舖： 6%	零售商舖： 2.1至2.2
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.51
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.9
物業4 — 重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	2.78
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.37
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 7%	零售商舖： 2
	幼兒園： 3.5%至4.0%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.22
物業8 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.78
物業9 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.96
物業10 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.28

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.08至1.87
物業12 — 南寧陽光100城市廣場 第1期多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.87
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.14
物業14 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、 北園23號及24號零售商舖	6%至6.5%	不適用	3.48
物業15 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用
物業16 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 5%至5.5% 零售商舖： 4.5%至5%	辦公室： 5.5% 零售商舖： 不適用	辦公室： 1.42至1.44 零售商舖： 4.59
物業17 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.3
濟南陽光100國際新城購物區 (沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.03
物業18 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.03

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業19 — 柳州陽光100城市廣場 25號及26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業20 — 柳州陽光100城市廣場 27號零售單位	不適用	7%	3.35

財務資料

於二零一二年十二月三十一日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖D3、D4、D5、D6、D7、 D13、E13	零售商舖： 5.5%至6.0%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.1至2.26
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.54
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 E11、E12及E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.9
物業4 — 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城第1期 A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	3.35至5.03
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.38
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 7%	零售商舖： 1.99至5.23
	幼兒園： 3.5%至4.0%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 1.99
物業8 — 柳州陽光100城市廣場26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業9 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.79
物業10 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.95

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.28
物業12 — 南寧陽光100澳洲麗園多個零售單位及 一間會所	5.5%至6%	不適用	1.05至1.12
物業13 — 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.91
物業14 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.11
物業15 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、北園 23號及24號零售商舖	6%至6.5%	6.5%	3.49至3.93
物業16 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用
物業17 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 5%至5.5%	辦公室： 不適用	辦公室： 1.46至1.48
	零售商舖： 4.5%至5%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 4.35
物業18 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.34
濟南陽光100國際新城購物區(沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.03
物業19 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.03至1.04

財務資料

於二零一三年九月三十日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7、D13	零售商舖： 5.5%至6%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.14至2.44
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.61
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.90
物業4 — 重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城第1期 A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	3.56
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.39
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.74
	幼兒園： 3.5%至4%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.30
物業8 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.85
物業9 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.96
物業10 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.29

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.22至1.28
物業12 — 南寧陽光100城市廣場 第1期多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.90
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.12
物業14 — 天津陽光100國際新城 已竣工部分的運動會所及購物區	6%至6.5%	6.5%	3.53至4.01
物業15 — 煙台陽光100城市廣場 已竣工部分的多個零售單位與 15樓及6樓辦公室	辦公室： 5%至5.5%	辦公室： 不適用	辦公室： 1.61
	零售商舖： 4.5%至5%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 6.64
物業16 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.7
濟南陽光100國際新城購物區 (包括沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.05
物業17 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.05
物業18 — 柳州陽光100城市廣場26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業19 — 柳州陽光100城市廣場 25號及27號零售單位	不適用	7%	
物業20 — 濰坊陽光100城市廣場 第1期零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用

其他收入

其他收入主要包括出售附屬公司及聯營公司之收益及其他雜項收入。

銷售開支

銷售開支主要包括有關銷售及出租本集團物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他分銷開支。本集團於任何期間的銷售開支或會受該期間新推出項目數目所影響。

行政開支

行政開支主要包括本集團員工的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、差旅開支及一般辦公室開支。

其他經營開支

其他經營開支主要包括(i)本集團未按時完工及交付若干物業或因若干其他合約糾紛(請參閱本售股章程第57頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團須承擔物業預售的相關合約及法律風險」)而付予有關買家的罰款及補償；(ii)本集團考慮分別從北京銀信及洋浦華電置業有限公司收購湖南陽光壹佰及重慶渝能壹佰房地產開發有限公司(「重慶渝能壹佰」)產生的應付滯納金；以及(iii)本集團主要向社會慈善機構作出的捐款。

本集團已付清上文第(ii)項收購湖南陽光壹佰及重慶渝能壹佰的代價。本集團董事確認(a)收購湖南陽光壹佰的滯納金比率乃與北京銀信公平磋商釐定，與同期本集團與獨立第三方訂立的收購協議所訂滯納金比率一致。同樣，收購重慶渝能壹佰的滯納金比率乃與獨立第三方洋浦華電置業有限公司公平磋商釐定；(b)與類似情況的銀行借貸或信託融資的資本成本相比，該等滯納金合理，因此本集團決定不提早結清收購代價；及(c)該等業務決定於收購的特定情況下作出，一般情況下本集團於營業紀錄期間至最後可行日期按商業上可接受的利率取得貸款並無困難。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團貸款及借貸總額分別為人民幣5,716.9百萬元、人民幣7,264.5百萬元、人民幣10,194.4百萬元及人民幣13,041.2百萬元。於最後可行日期，本集團未動用的

財務資料

銀行融資為人民幣1,770.2百萬元。本集團流動資金及資本來源的其他詳情，請參閱本售股章程第323頁開始的「— 流動資金及資本來源」。

融資收入

融資收入主要包括本集團銀行存款的利息收入、對若干投資信託所作可供出售投資的股息收入及Riverside所提供貸款的公平值淨收益。請參閱本售股章程第117頁「歷史、重組及集團架構 — Warburg Pincus投資 — 遼寧投資 — 背景」。

融資費用

融資費用主要包括(i)銀行貸款及其他借款的利息開支(扣除撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息開支)及(ii) Riverside所提供貸款的公平值淨虧損。

財務資料

應佔聯營公司溢利減虧損

營業紀錄期間，本集團的聯營公司包括重慶渝能萬怡、桂林陽光壹佰、盛世神州、廣西景祺投資有限公司及天津農墾和陽投資有限公司。下表載列本集團聯營公司的股權結構及所持項目：

本集團聯營公司	股權	合夥人	項目
重慶渝能萬怡	30%	重慶渝能產業(集團)有限公司(45%) 重慶互昌投資諮詢有限公司(7.5%) 重慶北洲實業(集團)有限公司(7.5%) 洋浦遠望投資(10%，本集團透過協議代洋浦遠望持有)	重慶陽光100 城市廣場
桂林陽光壹佰	30%	廣西老木棉(70%) ⁽¹⁾	桂林麗園
盛世神州	15.89% ⁽²⁾	北京銀信(42.66%) 北京復地房地產開發有限公司(15.89%) 深圳市唐融投資有限公司(9.27%) 北京中燃北方煤炭有限公司(6.62%) 北京市世紀錦來能源投資有限公司(4.64%) 北京君卿創業投資有限公司(5.03%)	不適用
廣西景祺	49%	廣西三祺投資有限公司(46%) 武鳴泓儀房地產開發有限公司(5%)	柳州窯埠古鎮 項目 東莞松山會館
天津農墾和陽	49%	天津農墾宏益聯(51%)	不適用
遼寧王朝五女山冰酒莊 有限公司	20%	天津天宮葡萄酒有限公司(56%) 遼寧能源投資(集團)有限責任公司(24%)	不適用 不適用

附註：

- (1) 本集團若干附屬公司董事陳夢及莫輕潘分別擁有廣西老木棉90%及10%權益。
- (2) 二零一零年收購後，本集團擁有盛世神州20%股權，於二零一一年降至15.89%。

所得稅

本集團的所得稅包括中國企業所得稅(須扣減遞延稅項)及土地增值稅撥備。營業紀錄期間，本集團中國附屬公司的企業所得稅撥備按25%標準稅率釐定。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，計及遞延稅項後本

財務資料

集團的企業所得稅實際稅率分別為28.8%、35.7%、34.4%、50.5%及40.9%。本集團應繳的土地增值稅稅率介乎土地增值的30%至60%，土地增值按物業銷售所得款項扣除可扣減開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發費用)計算，或當地稅務機關與本集團基於銷售收益協定的個別比率。因此，本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月分別相應計提土地增值稅撥備人民幣168.3百萬元、人民幣150.7百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣105.7百萬元及人民幣48.4百萬元。營業紀錄期間本集團的實際稅率較高，主要是由於Riverside所提供貸款的公平值變動導致除稅前溢利減少而繳納企業所得稅時又不可扣減。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列所示年度摘錄自本集團綜合全面收益表的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)				
收益.....	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,212.5	2,189.6
銷售成本.....	(1,960.8)	(2,082.1)	(3,042.2)	(1,466.6)	(1,650.6)
毛利.....	971.5	857.5	1,412.4	745.9	539.0
投資物業的估值增益.....	373.3	242.4	139.3	115.0	121.3
其他收入.....	38.3	14.0	7.1	6.6	13.7
銷售開支.....	(185.8)	(225.4)	(187.0)	(127.3)	(171.4)
行政開支.....	(253.5)	(268.3)	(266.1)	(175.8)	(196.1)
其他經營開支.....	(52.6)	(51.6)	(63.8)	(26.2)	(21.7)
經營溢利.....	891.2	568.6	1,041.9	538.2	284.8
融資收入.....	11.2	18.0	32.6	21.3	31.1
融資費用.....	(291.3)	(261.8)	(343.4)	(296.0)	(118.9)
應佔聯營公司溢利減虧損.....	5.0	4.2	23.1	(4.5)	10.2
除稅前溢利.....	616.1	329.0	754.2	259.0	207.2
所得稅.....	(345.9)	(268.2)	(369.9)	(236.5)	(133.1)
年度溢利.....	270.2	60.8	384.3	22.5	74.1
其他全面收入					
物業及設備轉撥投資物業 產生之估值盈餘，扣除 遞延稅項.....	—	9.8	—	—	—
可供出售投資公平值變動 淨額，扣除遞延稅項.....	(0.3)	0.1	(0.9)	(0.9)	—
年度其他全面收入，扣除 遞延稅項.....	(0.3)	9.9	(0.9)	(0.9)	—
年度全面收入總額.....	269.9	70.7	383.3	21.6	74.1
以下應佔溢利：					
本公司權益股東.....	161.8	24.0	300.9	22.1	93.0
非控制權益.....	108.4	36.8	83.4	0.4	(18.9)
年度溢利.....	270.2	60.8	384.3	22.5	74.1
以下應佔全面收入總額：					
本公司權益股東.....	161.5	33.9	299.9	21.2	93.0
非控制權益.....	108.4	36.8	83.4	0.4	(18.9)
年度全面收入總額.....	269.9	70.7	383.3	21.6	74.1
每股基本及攤薄盈利 (人民幣元).....	4.15	0.61	7.72	0.57	2.38

附註：所有列期間的每股盈利均未調整以反映建議資本化發行。

截至二零一三年九月三十日止九個月與截至二零一二年九月三十日止九個月之比較

收益

本集團收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,212.5百萬元減少1.0%至

財務資料

截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,189.6百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月的物業銷售收益減少，惟部分減幅被物業管理及酒店經營收入增加所抵銷。

物業銷售。物業銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,084.8百萬元減少3.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,023.2百萬元，主要是由於本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月所交付物業的總建築面積及平均售價減少所致。其中多用途商務綜合體銷售收益則由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣225.5百萬元增加24.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣280.6百萬元，主要是由於已交付建築面積(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的22,650平方米減少1.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的22,336平方米，而平均售價(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的每平方米人民幣9,969.0元增加每平方米人民幣1,664.9元(增幅16.7%)至截至二零一三年九月三十日止九個月的每平方米人民幣11,633.9元所致；複合性社區銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,859.3百萬元減少6.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,742.6百萬元，主要是由於平均售價(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的每平方米人民幣7,640.7元減少每平方米人民幣332.1元(減幅4.3%)至截至二零一三年九月三十日止九個月的每平方米人民幣7,308.6元，加上已交付建築面積(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的241,487平方米減至截至二零一三年九月三十日止九個月的234,986平方米所致。

財務資料

下表比較截至二零一二年九月三十日止九個月與截至二零一三年九月三十日止九個月本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
柳州陽光100城市廣場	189.9	109.6	18.9	6.6	10,047.6	13,575.8
煙台陽光100城市廣場一期	6.1	—	0.6	—	14,481.1	—
重慶陽光100國際新城	29.5	7.6	3.1	10.9	9,516.1	8,444.4
濰坊陽光100城市廣場	—	163.4	—	14.9	—	10,966.4
	<u>225.5</u>	<u>280.6</u>	<u>22.6</u>	<u>32.4</u>	9,969.0	11,633.9
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	397.8	555.0	52.5	75.4	7,577.1	7,358.9
瀋陽陽光100國際新城一期及二期	778.3	322.3	90.9	32.4	8,541.3	9,336.4
武漢陽光100大湖第	471.4	508.5	67.5	76.2	6,983.7	6,673.2
長沙陽光100國際新城	172.2	204.7	24.3	26.6	6,687.2	7,560.2
天津陽光100國際新城	5.3	6.4	0.2	0.3	18,500.0	14,000.0
東營陽光100城市麗園	34.1	145.1	6.2	24.0	5,500.0	6,045.8
廣西萬通項目 ⁽⁴⁾	0.2	0.6	—	—	—	—
	<u>1,859.3</u>	<u>1,742.6</u>	<u>241.6</u>	<u>234.9</u>	7,640.7	7,308.6
總計	<u>2,084.8</u>	<u>2,023.2</u>	<u>264</u>	<u>267.3</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代，但不包括南寧陽光100城市廣場一期)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入所產生的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣96.5百萬元增加30.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣126.2百萬元，主要是由於本集團管理的建築面積及酒店入住率均增加所致。

財務資料

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入所產生的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣31.2百萬元增加28.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣40.2百萬元，主要是由於供出租的建築面積及租金收入均增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,466.6百萬元增加12.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,650.6百萬元。物業銷售成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,357.3百萬元增加12.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,531.5百萬元，主要是由於資本化利息及精裝房交付量增加所致。物業管理及酒店經營成本隨酒店及物業管理經營規模擴大由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣109.3百萬元增至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣119.1百萬元。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣745.9百萬元減少27.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣539.0百萬元，毛利率由截至二零一二年九月三十日止九個月的33.7%降至截至二零一三年九月三十日止九個月的24.6%，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月毛利率較高項目的比例下降所致。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣115.0百萬元增加5.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣121.3百萬元，主要是由於柳州陽光100城市廣場項目有部分商用物業於截至二零一三年九月三十日止九個月建成所致。

其他收入

其他收入由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣6.6百萬元增加107.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣13.7百萬元。

銷售開支

銷售開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣127.3百萬元增加34.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣171.4百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月合約銷售額及銷售人員增加導致銷售佣金增加所致。

財務資料

行政開支

行政開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣175.8百萬元增加11.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣196.1百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月的僱員薪酬增加以及我們預售清遠芒果小鎮項目和濟南陽光100國際新城項目等新項目所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣26.2百萬元減少17.2%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣21.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月獲得北京銀信豁免關於收購湖南陽光壹佰的滯納金。

融資收入

融資收入由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣21.3百萬元增加46.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣31.1百萬元，主要是由於二零一三年一月重組後，本集團錄得Riverside貸款公平值增益，加上截至二零一三年九月三十日止九個月銀行存款增加導致利息收入增加所致。

融資費用

融資費用由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣296.0百萬元減少59.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣119.0百萬元，主要是由於二零一三年一月重組，本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月錄得Riverside貸款公平值增益，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得虧損。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團應佔聯營公司淨溢利人民幣10.2百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔淨虧損人民幣4.5百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，本集團截至二零一三年九月三十日止九個月錄得除稅前溢利人民幣207.2百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得除稅前溢利人民幣259.0百萬元。

所得稅

所得稅開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣236.5百萬元減少43.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣133.1百萬元。企業所得稅更由截至二零一二年

財務資料

九月三十日止九個月的人民幣185.1百萬元減少33.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣122.6百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月，Riverside貸款重組後不可扣稅開支大幅減少所致。請參閱本售股章程第294頁「若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

期間溢利

本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月錄得期間溢利人民幣74.1百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得期間溢利人民幣22.5百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，截至二零一三年九月三十日止九個月，本公司權益股東應佔溢利人民幣93.0百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔溢利人民幣22.1百萬元。

非控制權益應佔虧損

截至二零一三年九月三十日止九個月，非控制權益應佔虧損人民幣18.9百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔溢利人民幣0.4百萬元。

二零一二年與二零一一年之比較

收益

本集團收益由二零一一年的人人民幣2,939.6百萬元增至二零一二年的人民幣4,454.6百萬元，增幅51.5%，主要由於物業銷售收益增加以及物業管理及酒店經營收入增加所致。

物業銷售。物業銷售收益由二零一一年的人人民幣2,819.9百萬元增加51.5%至二零一二年的人民幣4,273.4百萬元，主要是由於本集團回顧市況並於二零一二年策略性推出更多附加值較高物業(尤其是複合性社區)，因而已交付物業的總建築面積及平均售價增加所致。其中，多用途商務綜合體銷售收益由二零一一年的人人民幣1,149.8百萬元減至二零一二年的人民幣934.5百萬元，減幅18.7%，主要是由於已交付建築面積(不包括停車場)由二零一一年的人117,837平方米減少23.0%至二零一二年的90,759平方米，以及平均售價(不包括停車場)由二零一一年的人每平方米人民幣9,107.9元增加每平方米人民幣1,109.3元(增幅12.2%)至二零一二年的每平方米人民幣10,217.2元所致；複合性社區銷售收益由二零一一年的人人民幣1,670.1百萬元增至二零一二年的人民幣3,338.9百萬元，增幅99.9%，乃由於已交付的建築面積(不包括停車場)由二零一一年的人289,154平方米增加40.9%至二零一二年的407,288平方米，以及平均售價(不包括停車場)由二零一一年的人每平方米人民幣5,661.2元增加每平方米人民幣2,478.4元(增幅43.8%)至二零一二年的每平方米人民幣8,139.6元所致。

財務資料

下表比較二零一一年與二零一二年本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
南寧陽光100上東國際	38.2	0.1	3.5	—	10,342.9	—
南寧陽光100城市廣場一期	3.1	—	0.1	—	31,000.0	—
柳州陽光100城市廣場	704.5	890.2	74.8	86.4	8,673.8	10,258.1
煙台陽光100城市廣場一期	32.2	10.5	2.0	0.6	15,100.0	16,833.3
重慶陽光100國際新城	371.8	33.7	37.3	3.7	9,482.6	8,189.2
	<u>1,149.8</u>	<u>934.5</u>	<u>117.7</u>	<u>90.7</u>	<u>9,107.9</u>	<u>10,217.2</u>
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	694.7	849.1	121.1	117.1	5,696.9	7,249.4
瀋陽陽光100國際新城	328.1	818.9	56.8	95.6	5,440.1	8,529.3
武漢陽光100大湖第	—	624.1	—	86.4	—	7,223.4
長沙陽光100國際新城	399.3	504.5	51.6	67.4	7,627.9	7,319.0
天津陽光100國際新城	23.5	492.5	0.8	31.9	29,000.0 ⁽⁴⁾	15,159.9 ⁽⁴⁾
東營陽光100城市麗園	206.7	33.7	56.0	7.8	3,693.7	4,337.2
廣西萬通項目 ⁽⁵⁾	17.8	16.1	2.9	1.0	5,034.5	15,200.0
	<u>1,670.1</u>	<u>3,338.9</u>	<u>289.2</u>	<u>407.2</u>	<u>5,661.2</u>	<u>8,139.6</u>
總計	<u>2,819.9</u>	<u>4,273.4</u>	<u>406.9</u>	<u>497.9</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 平均售價大幅下跌乃由於二零一一年本集團已售建築面積相對較少，但所售售價昂貴的物業較多，而二零一二年已售建築面積大幅增多，但大多為售價較便宜的物業。
- (5) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入所產生的收益由二零一一年的人民幣89.3百萬元增至二零一二年的人民幣140.4百萬元，增幅為57.2%，主要是由於本集團於二零一一年八月開業的柳州麗笙酒店僅於二零一一年餘下月份營業而於二零一二年全年營業，導致收益有所增加。

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入所產生的收益由二零一一年的人民幣30.4百萬元增至二零一二年的人民幣40.8百萬元，增幅為34.2%，主要是由於煙台陽光100城市廣場及天津陽光100國際新城租金收入增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一一年的人民幣2,082.1百萬元增至二零一二年的人民幣3,042.2百萬元，增幅為46.1%。物業銷售成本由二零一一年的人民幣1,986.9百萬元增至二零一二年

財務資料

的人民幣2,880.0百萬元，增幅為44.9%，乃由於本集團已交付的建築面積增多以及建築及土地收購成本增加所致。物業管理及酒店經營成本由二零一一年的人民幣95.2百萬元增至二零一二年的人民幣162.2百萬元，主要由於本集團的柳州麗笙酒店二零一一年僅營業五個月而二零一二年全年營業所致。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由二零一一年的人民幣857.5百萬元增加64.7%至二零一二年的人民幣1,412.4百萬元，毛利率由二零一一年的29.2%增至二零一二年的31.7%，主要因為相較二零一一年，二零一二年有更多毛利率較高的項目貢獻收益，包括柳州陽光100城市廣場、瀋陽陽光100國際新城及天津陽光100國際新城。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由二零一一年的人民幣242.4百萬元減少42.5%至二零一二年的人民幣139.3百萬元，是由於發展中物業的公平值增益通常較已落成物業高，而二零一二年本集團穩定的投資物業組合中物業竣工數目較二零一一年多。

其他收入

其他收入由二零一一年的人民幣14.0百萬元減少49.3%至二零一二年的人民幣7.1百萬元，主要是由於二零一一年本集團出售兩間附屬公司產生非經常性收益，而二零一二年並無出售任何附屬公司。

銷售開支

銷售開支由二零一一年的人民幣225.4百萬元減少17.0%至二零一二年的人民幣187.0百萬元，主要是由於關於建設和裝修示範單位的費用減少人民幣20.4百萬元以及本集團改變銷售策略，增加聘用合約銷售人員，導致銷售人員的薪金及福利減少人民幣15.3百萬元所致。

行政開支

行政開支僅由二零一一年的人民幣268.3百萬元減少0.8%至二零一二年的人民幣266.1百萬元，主要是由於本集團改善管理結構後行政效率有所提升所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一一年的人民幣51.6百萬元增加23.6%至二零一二年的人民幣63.8百萬元，主要是由於二零一二年本集團對紅十字會國際委員會中國分會的慈善捐款大幅增加所致。

財務資料

融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣18.0百萬元增加81.1%至二零一二年的人民幣32.6百萬元，主要是由於本集團受限制存款大幅增加（請參閱本售股章程第313頁「若干綜合資產負債表項目—受限制存款」）導致銀行存款利息收入增加所致，惟部分被可供出售投資的股息收入減少所抵銷。

融資費用

融資費用由二零一一年的人民幣261.8百萬元增至二零一二年的人民幣343.4百萬元，增幅31.2%，主要是由於本集團為擴大經營增加借貸導致利息開支增加人民幣148.7百萬元及Riverside貸款人民幣42.5百萬元的公平值虧損淨額增加所致，惟部分被撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息增加人民幣111.8百萬元所抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

應佔聯營公司溢利減虧損由二零一一年的人民幣4.2百萬元增加450.0%至二零一二年的人民幣23.1百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，除稅前溢利由二零一一年的人民幣329.0百萬元增加129.2%至二零一二年的人民幣754.2百萬元。

所得稅

所得稅開支由二零一一年的人民幣268.2百萬元增至二零一二年的人民幣369.9百萬元，增幅37.9%。其中，企業所得稅由二零一一年的人民幣117.6百萬元增加120.8%至二零一二年的人民幣259.7百萬元，主要是由於應課稅溢利增加，而土地增值稅由二零一一年的人民幣150.7百萬元減少26.9%至二零一二年的人民幣110.2百萬元。本集團二零一二年的實際所得稅稅率為49.0%，而二零一一年則為81.5%，主要是由於二零一二年，本集團與相關地方政府就若干項目的土地增值稅徵繳方案達成共識，平均土地增值稅稅率降低。請參閱本售股章程第294頁「若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

年度溢利

年度溢利由二零一一年的人民幣60.8百萬元增至二零一二年的人民幣384.3百萬元，增幅為532.1%。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一一年的人民幣24.0百萬元增至二零一二年的人民幣300.9百萬元，增幅1,153.8%。

非控制權益應佔溢利

非控制權益應佔溢利由二零一一年的人民幣36.8百萬元增至二零一二年的人民幣83.4百萬元，增幅126.6%。

二零一一年與二零一零年之比較

收益

本集團收益由二零一零年的人民幣2,932.3百萬元增加0.2%至二零一一年的人民幣2,939.6百萬元，主要是由於物業管理及酒店經營收入與投資物業所得租金收入均增加所致，惟部分被物業銷售收益略減所抵銷。

物業銷售。物業銷售收益由二零一零年的人民幣2,835.2百萬元減少0.5%至二零一一年的人民幣2,819.9百萬元，主要是由於本集團交付的總建築面積減少所致，惟部分被本集團因應物業市場增長放緩而策略性專注交付較高價格物業(尤其是多用途商務綜合體)令平均售價增加所抵銷。其中，多用途商務綜合體銷售收益由二零一零年的人民幣1,328.5百萬元減至二零一一年的人民幣1,149.8百萬元，減幅13.5%，主要由於儘管平均售價(不包括停車場)由二零一零年的每平方米人民幣6,396.6元增加每平方米人民幣2,711.3元(增幅42.4%)至二零一一年的每平方米人民幣9,107.9元，但已交付建築面積(不包括停車場)由二零一零年的195,927平方米減少39.9%至二零一一年的117,837平方米所致；複合性社區銷售收益由二零一零年的人民幣1,506.7百萬元增至二零一一年的人民幣1,670.1百萬元，增幅10.8%，主要由於平均售價(不包括停車場)由二零一零年的每平方米人民幣5,052.0元增加每平方米人民幣609.2元(增幅12.1%)至二零一一年的每平方米人民幣5,661.2元，以及已交付建築面積(不包括停車場)由二零一零年的288,577平方米略增至二零一一年的289,154平方米所致。

財務資料

下表比較二零一零年與二零一一年本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
南寧陽光100上東國際	156.5	38.2	19.6	3.5	6,591.8	10,342.9
南寧陽光100城市廣場一期	7.7	3.1	0.3	0.1	25,666.7	31,000.0
柳州陽光100城市廣場	908.0	704.5	120.8	74.8	7,119.2	8,673.8
煙台陽光100城市廣場一期	35.4	32.2	3.1	2.0	11,387.1	15,100.0
重慶陽光100國際新城	220.9	371.8	52.1	37.3	4,239.9	9,482.6
	<u>1,328.5</u>	<u>1,149.8</u>	<u>195.9</u>	<u>117.7</u>	<u>6,396.6</u>	<u>9,107.9</u>
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	395.8	694.7	91.2	121.1	4,339.9	5,696.9
瀋陽陽光100國際新城	496.6	328.1	101.4	56.8	4,548.3	5,440.1
長沙陽光100國際新城	278.2	399.3	44.8	51.6	5,993.3	7,627.9
天津陽光100國際新城	199.8	23.5	11.4	0.8	17,429.8	29,000.0
東營陽光100城市麗園	132.4	206.7	39.6	56.0	3,346.8	3,693.7
廣西萬通項目 ⁽⁴⁾	3.9	17.8	0.2	2.9	6,000.0	5,034.5
	<u>1,506.7</u>	<u>1,670.1</u>	<u>288.6</u>	<u>289.2</u>	<u>5,052.0</u>	<u>5,661.2</u>
總計	<u>2,835.2</u>	<u>2,819.9</u>	<u>484.5</u>	<u>406.9</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入產生的收益由二零一零年的人民幣76.3百萬元增至二零一一年的人民幣89.3百萬元，增幅為17.0%，主要是由於本集團管理的建築面積增多導致物業管理所得收益增加人民幣7.7百萬元及本集團於二零一一年八月開業的柳州麗笙酒店的酒店營業收益增加人民幣5.4百萬元所致。

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入產生的收益由二零一零年的人民幣20.8百萬元增至二零一一年的人民幣30.4百萬元，增幅為46.2%，主要是由於二零一一年本集團開始出租煙台陽光100城市廣場。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一零年的人民幣1,960.8百萬元增至二零一一年的人民幣2,082.1百萬元，增幅為6.2%。物業銷售成本由二零一零年的人民幣1,890.3百萬元增至二零一一年的人民幣1,986.9百萬元，增幅為5.1%，主要與本集團部分成本較高的大型開發項目(例如無錫陽光100國際新城與柳州陽光100城市廣場)有關。物業及酒店管理成本由二零一零年的人

財務資料

人民幣70.5百萬元增至二零一一年的人民幣95.2百萬元，主要與本集團當時新開業的柳州麗笙酒店有關。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由二零一零年的人民幣971.5百萬元減少11.7%至二零一一年的人民幣857.5百萬元，毛利率由二零一零年的33.1%減至二零一一年的29.2%，主要是由於相較二零一零年，二零一一年較少毛利率較高的項目貢獻收益。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由二零一零年的人民幣373.3百萬元減少35.1%至二零一一年的人民幣242.4百萬元，是由於發展中物業的公平值增益通常較已落成物業高，而二零一一年本集團穩定的投資物業組合中物業竣工數目較二零一零年多。

其他收入

其他收入由二零一零年的人民幣38.3百萬元減至二零一一年的人民幣14.0百萬元，主要是由於二零一零年本集團出售一間附屬公司產生非經常性收益所致。

銷售開支

銷售開支由二零一零年的人民幣185.8百萬元增加21.3%至二零一一年的人民幣225.4百萬元，主要是由於建設及裝修示範單位相關非經常性開支增加人民幣18.5百萬元以及本集團銷售人員的薪金及福利開支增加人民幣17.6百萬元所致。

行政開支

行政開支由二零一零年的人民幣253.5百萬元增加5.8%至二零一一年的人民幣268.3百萬元，主要是由於薪金及福利開支增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一零年的人民幣52.6百萬元減少1.9%至二零一一年的人民幣51.6百萬元，主要是由於本集團延遲支付拆遷費的賠償減少所致，惟部分被延誤交付物業予部分客戶的賠償增加所抵銷。請參閱本售股章程第57頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團須承擔物業預售的相關合約及法律風險」及本售股章程第32頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 拆遷原有企業及重新安置原有居民的困難及相關費用可能對本集團的一級土地開發項目及部分物業發展項目有重大不利影響」。

融資收入

融資收入由二零一零年的人民幣11.2百萬元增加60.7%至二零一一年的人民幣18.0百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

融資費用

融資費用由二零一零年的人民幣291.3百萬元減至二零一一年的人民幣261.8百萬元，減幅10.1%，主要是由於撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息增加人民幣210.8百萬元及Riverside貸款的公平值淨收益增加人民幣5.9百萬元所致，惟部分被借貸增加導致利息開支增加人民幣209.7百萬元所抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

應佔聯營公司溢利減虧損由二零一零年的人民幣5.0百萬元減少16.0%至二零一一年的人民幣4.2百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，除稅前溢利由二零一零年的人民幣616.1百萬元減少46.6%至二零一一年的人民幣329.0百萬元。

所得稅

所得稅開支由二零一零年的人民幣345.9百萬元減少22.5%至二零一一年的人民幣268.2百萬元。其中，企業所得稅由二零一零年的人民幣177.6百萬元減少33.8%至二零一一年的人民幣117.6百萬元，主要是由於應課稅溢利減少所致；土地增值稅由二零一零年的人民幣168.3百萬元減少10.5%至二零一一年的人民幣150.7百萬元。二零一零年本集團的實際所得稅稅率為56.1%，而二零一一年則為81.5%，主要是由於二零一一年除稅前溢利較低而土地增值稅相對穩定所致。請參閱本售股章程第294頁「一若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

本年度溢利

年度溢利由二零一零年的人民幣270.2百萬元減至二零一一年的人民幣60.8百萬元，減幅為77.5%。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一零年的人民幣161.8百萬元減至二零一一年的人民幣24.0百萬元，減幅85.2%。

非控制權益應佔溢利

非控制權益應佔溢利由二零一零年的人民幣108.4百萬元減至二零一一年的人民幣36.8百萬元，減幅為66.1%。

財務資料

若干綜合資產負債表項目

發展中物業及持作出售之已落成物業

發展中物業於本集團綜合財務狀況表入賬列作流動資產。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的發展中物業分別為人民幣6,850.6百萬元、人民幣9,078.8百萬元、人民幣9,218.0百萬元及人民幣12,382.1百萬元。營業紀錄期間，本集團的發展中物業有所增加，乃由於本集團擴充物業開發業務所致。

持作出售之已落成物業包括截至財務狀況表各結算日仍未售出的已落成物業，於本集團綜合財務狀況表的流動資產入賬。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團持作出售之已落成物業分別為人民幣1,687.9百萬元、人民幣1,701.6百萬元、人民幣2,399.7百萬元及人民幣3,088.3百萬元，其中停車場分別為人民幣607.8百萬元、人民幣948.1百萬元、人民幣983.4百萬元及人民幣1,367.2百萬元。

待售土地開發

待售土地開發作為本集團資產負債表的流動資產項目，主要指本集團一級土地開發項目的土地開發成本。本集團雖無一級開發土地的擁有權或土地使用權，但已獲相關中國地方政府授權開展土地基礎設施籌備工作。地方政府售出相關地塊時，本集團可從有關地方機構獲取部分土地銷售所得款項。本集團於土地售出時確認收益，同時將待售土地開發的相應金額列作銷售成本。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的待售土地開發金額分別為人民幣258.7百萬元、人民幣312.5百萬元、人民幣379.8百萬元及人民幣386.6百萬元。下表載列所示日期本集團待售土地開發明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
成都一級開發項目	258.7	270.5	268.7	268.7
桂林一級開發項目	—	18.9	79.6	85.6
濰坊一級開發項目	—	23.1	31.5	32.3
總計	258.7	312.5	379.8	386.6

請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目」。

財務資料

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項、應收關聯方款項、其他應收款項以及按金及預付款項。下表載列本集團於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
貿易應收款項	619.9	625.3	661.1	680.4
應收關聯方款項	549.4	702.9	1,151.5	1,353.1
其他應收款項	308.6	507.1	772.3	748.8
貸款及應收款項	1,477.9	1,835.3	2,584.9	2,782.3
按金及預付款項	794.2	885.3	715.8	905.2
	<u>2,272.1</u>	<u>2,720.6</u>	<u>3,300.7</u>	<u>3,687.5</u>

貿易應收款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的貿易應收款項分別為人民幣619.9百萬元、人民幣625.3百萬元、人民幣661.1百萬元及人民幣680.4百萬元。營業紀錄期間，由於本集團的物業及土地開發活動增多，貿易應收款項整體增加。

下表載列所示日期本集團貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
即期	5.9	19.2	37.7	47.1
逾期一至六個月	21.6	8.8	15.1	11.9
逾期六個月至一年	—	4.9	6.1	13.8
逾期一年以上	592.4	592.4	602.2	607.6
逾期金額	614.0	606.1	623.4	633.3
	<u>619.9</u>	<u>625.3</u>	<u>661.1</u>	<u>680.4</u>

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的逾期貿易應收款項主要包括本集團成都一級開發項目一期而應收成都市成華區政府的款項人民幣581.1百萬元。根據本集團與成華區政府的協議，倘該項目的相關土地拍賣予第三方開發商，本集團可自成華區政府收取部分出售所得地價。二零零七年七月，一期土地拍賣予第三方開發商，本集團已自成華區政府收取協議所規定大部分應收地價人民幣1,927百萬元，而於二零一零年

財務資料

收取最新結算付款人民幣50百萬元。該期間，項目二期已完工，本集團亦成功通過公開拍賣取得相關土地的土地使用權，用作開發成都陽光100米婭中心。請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目 — 成都一級開發項目」。本集團董事認為，成華區政府屬中國政府的下轄行政分區，信用良好，應能悉數收回一期未結清餘額，毋須計提減值撥備。本集團一直與成華區政府探討結清餘額的方法。自二零一零年起，本集團已向成華區政府部門寄發至少十餘封信函，要求結清一期未付金額。本集團董事確認本集團與成華區政府之間對成都一級開發項目一期並無分歧或糾紛，且雙方仍繼續探索各種方案來結清該期未付餘額，同時保持友好業務關係，開發該項目餘下幾期。此外，雙方自二零一零年起的溝通對未結清金額均有共識，而本集團自二零一三年起寄信確認該未結清金額僅出於保護本集團利益。成都市成華區危房改造開發辦公室（成華區政府指派為代表，作為本集團相關一級土地開發協議對手方）於二零一三年七月二日發出聲明確認仍有約人民幣590.5百萬元未付。本集團中國法律顧問中倫律師事務所確認本集團享有該項債務的合法有效權利，而成華區政府對該項債務負有法定約束力責任。由於成都一級開發項目三期及四期工程仍在進行，而本集團計劃於一級開發完成後隨即參加土地競投，待土地競投結束後與成華區政府商討項目一期餘款以及項目三、四期的開發相關還款方案。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，本集團的貿易應收款項週轉天數分別為77天、78天及54天，倘不計入應收成華區政府款項，則分別為五天、五天及七天。本集團按相關年度的貿易應收款項結餘除以收益再乘以相關年度的天數計算貿易應收款項週轉天數。本集團二零一二年的貿易應收款項週轉天數較二零一零年及二零一一年短，主要是由於收益增加。

財務資料

應收關聯方款項。應收關聯方款項主要包括應收本集團聯營公司、本集團原股東所控制的非集團實體(指本售股章程附錄一所載本集團會計師報告附註29的「八名人士所控制實體」)，范曉華女士(董事、原股東兼控股股東)所控制的實體及本集團主要管理人員所控制的實體的款項。下表載列所示日期本集團應收關聯方款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
應收款項：				
聯營公司.....	41.0	89.2	145.8	421.5
原股東所控制的實體.....	287.4	90.9	239.9	102.0
范曉華女士所控制的實體.....	64.4	342.7	680.3	672.6
受易小迪先生重大影響的實體.....	3.0	3.9	5.6	49.0
本集團主要管理人員控制的實體.....	153.4	156.2	79.9	108.0
本集團主要管理人員.....	—	20.0	—	—
總計.....	549.4	702.9	1,151.5	1,353.1

應收聯營公司的款項主要為本集團為資助若干聯營公司開發項目成本及開支而向彼等作出的墊款。請參閱上文第294頁的「— 若干綜合全面收益表項目 — 應佔聯營公司溢利減虧損」。應收原股東所控制的非集團實體、范曉華女士所控制的實體及本集團管理層所控制的實體的款項，主要由於多項交易所致，詳述於下文第319頁「— 影響資產負債表項目的若干交易 — 與關聯方的交易」。

於二零一零年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項為人民幣549.4百萬元，主要包括(i)應收原股東所控制的廣西新萬通的款項人民幣182.0百萬元；(ii)應收本集團多間附屬公司董事陳夢先生所控制的南寧美之達的款項人民幣127.5百萬元；(iii)應收原股東所控制的洋浦廣盛的款項人民幣105.4百萬元及(iv)應收范曉華女士所控制的廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣41.5百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項為人民幣702.9百萬元，主要包括(i)應收范曉華女士所控制的富榮發展有限公司的款項人民幣212.7百萬元；(ii)應收南寧美之達的款項人民幣126.2百萬元；及(iii)應收范曉華女士所控制的廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣108.2百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團應收關聯方的款項為人民幣1,151.5百萬元，主要包括(i)應收廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣445.8百萬元；(ii)應收富

財務資料

榮發展有限公司的款項人民幣212.7百萬元及(iii)應收原股東所控制的洋浦廣盛的款項人民幣117.1百萬元。

於二零一三年九月三十日，本集團應收關聯方的款項為人民幣1,353.1百萬元，主要包括(i)應收廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣41.9百萬元；(ii)應收富榮發展有限公司的款項人民幣199.1百萬元；及(iii)應收洋浦廣盛的款項人民幣49.4百萬元。

其他應收款項。其他應收款項主要包括應收第三方款項及其他雜項應收款項。下表載列所示日期本集團其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
其他應收款項：				
應收第三方款項	193.6	416.5	644.7	504.9
僱員墊款及借貸	12.1	14.2	9.8	27.0
為供應商／客戶／租戶預付的公共設施 費用	49.8	39.3	33.7	47.0
應收政府機構款項	0.2	0.5	21.8	113.8
金融資產	—	2.0	10.5	0.5
其他	48.0	34.6	45.8	55.6
出售共同控制實體、聯營公司及附屬 公司應收代價	4.9	—	6.0	—
總計	<u>308.6</u>	<u>507.1</u>	<u>772.3</u>	<u>748.8</u>

部分應收第三方材料款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第320頁「— 影響資產負債表項目的若干交易 — 與第三方的交易」。

按金及預付款項。按金及預付款項主要包括預付土地成本、預付建築成本及「可收回稅項」(預付營業稅)。本集團的按金及預付款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣794.2百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣885.3百萬元，主要是由於可收回稅項增加所致，惟部分被預付建築成本減少所抵銷。本集團的按金及預付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣885.3百萬元減至二零一二年十二月三十一日的人民幣715.9百萬元，主要是由於可收回稅項減少所致。本集團按金及預付款項由二零一二年十二月三十一日的人民幣715.9百萬元增至二零一三年九月三十日的人民幣905.2百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月預付營業稅及預付建築費增加所致。

受限制存款

本集團的受限制存款主要用於擔保(i)買家購買本集團物業的按揭貸款；(ii)本集團在一級土地開發及部分物業發展項目中付予搬遷居民的拆遷費；(iii)銀行貸款；(iv)中國政府規

財務資料

定付予若干建設承包商的費用；(v)中國地方政府規定付予農民工的工資；及(vi)本集團償還有關本集團向若干承包商支付建設費用的應付票據款項。下表載列所示日期本集團的受限制存款明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
非流動：				
作按揭貸款的擔保	37.9	24.7	42.0	54.4
作拆遷費的擔保	61.0	71.1	71.2	41.3
作貸款及借貸的擔保	33.4	561.1	1.2	—
作建設費用的擔保	20.2	13.6	—	—
作農民工工資的擔保	9.7	10.0	0.6	—
與已收預售所得款項有關的受限制 現金	7.3	11.3	6.3	5.2
	<u>169.5</u>	<u>691.8</u>	<u>121.3</u>	<u>100.9</u>
流動：				
作按揭貸款的擔保	65.2	80.7	52.7	68.2
作應付票據的擔保	—	36.4	13.0	13.5
作貸款及借貸的擔保	177.7	246.1	1,311.1	1,613.6
作建設費用的擔保	—	8.9	26.5	21.7
訴訟按金	9.9	—	—	—
與已收預售所得款項有關的受限制 現金	63.1	97.4	114.5	105.5
	<u>315.9</u>	<u>469.5</u>	<u>1,517.8</u>	<u>1,822.5</u>
總計	<u><u>485.5</u></u>	<u><u>1,161.3</u></u>	<u><u>1,639.1</u></u>	<u><u>1,923.4</u></u>

財務資料

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、應付關聯方款項及其他應付款項。下表載列所示日期本集團的貿易及其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
貿易應付款項	1,745.7	2,163.8	2,551.6	2,848.8
應付關聯方款項	303.8	792.5	582.8	719.8
其他應付款項	1,079.2	1,254.4	1,375.1	1,083.8
按攤餘成本計量的金融負債	3,128.7	4,210.7	4,509.5	4,652.4
預收款項	9.8	16.4	19.1	60.4
其他應付稅項	89.9	100.7	85.0	90.8
	3,228.4	4,327.8	4,613.6	4,803.6
減：				
貿易應付款項的非流動部分	627.9	704.4	768.6	784.3
其他應付款項的非流動部分	47.2	104.8	104.8	104.8
	2,553.3	3,518.6	3,740.2	3,914.5

貿易應付款項。貿易應付款項主要包括應付地方政府的土地成本及應付外部承包商的建築成本。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的貿易應付款項分別為人民幣1,745.7百萬元、人民幣2,163.8百萬元、人民幣2,551.6百萬元及人民幣2,848.8百萬元。本集團的貿易應付款項有所增加，乃由於本集團擴大土地儲備及增加開發活動所致。

下表載列所示日期本集團貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
一年內到期或於要求時支付	1,117.8	1,459.5	1,783.0	2,064.5
一年至兩年內到期	151.2	411.2	355.8	322.6
兩年至五年內到期	476.7	293.1	412.8	461.7
	1,745.7	2,163.8	2,551.6	2,848.8

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，本集團的貿易應付款項週轉天數分別為325天、379天及306天。本集團按相關年度的貿易應付款項平均結餘除以銷售成本再乘以相關年度天數計算貿易應付款項週轉天數。營業紀錄期間，本集團大部分貿易應付款項為應付建築承包商款項。由於本集團通常按照工程階段向承包商付款，加上本集團項目建設期間相對較長，因此貿易應付款項週轉天數相對較長。通常情況下，根據預定時間表，本集團於建設期間接獲承包商通知約兩週後支付80%的合同價格，建設竣工後支付15%，保證期結束時支付5%，歷時兩年至五年。

財務資料

應付關聯方款項。應付關聯方款項主要包括應付本集團聯營公司、本集團原股東所控制的非集團實體(指本售股章程附錄一本集團會計師報告附註29所述「八名人士所控制實體」)、范曉華女士(董事、原股東兼控股股東)所控制的實體、受易小迪先生重大影響的實體及本集團主要管理人員所控制實體的款項。下表載列所示日期本集團應付關聯方款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
應付款項：				
聯營公司.....	3.4	41.0	27.8	11.2
原股東所控制的實體.....	92.3	142.9	117.3	248.7
范曉華女士所控制的實體.....	92.3	375.9	342.2	384.4
受易小迪先生重大影響的實體.....	115.0	90.6	94.5	74.9
本集團主要管理人員所控制的實體.....	0.8	142.1	1.0	0.6
總計.....	303.8	792.5	582.8	719.8

應付聯營公司款項為支付本集團為資助其開發項目成本及開支的現金墊款。應付原股東所控制的非集團實體、范曉華女士所控制的實體、受易小迪先生重大影響的實體及本集團主要管理人員所控制的實體的款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第318頁「一 影響資產負債表項目的若干交易」。

於二零一零年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣303.8百萬元，主要包括(i)應付受本集團原股東重大影響的北京銀信的款項人民幣115.1百萬元；(ii)應付廣西新萬通的款項人民幣92.3百萬元；及(iii)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣35.4百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣792.5百萬元，主要包括(i)應付成都華平(二零一零年為第三方及二零一一年與二零一二年為受范曉華女士控制的關聯方)的款項人民幣221.1百萬元；(ii)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣98.1百萬元；(iii)應付南寧美之達的款項人民幣142.2百萬元；(iv)應付廣西新萬通的款項人民幣93.0百萬元；及(v)應付北京銀信的款項人民幣90.6百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣582.8百萬元，主要包括(i)應付成都華平的款項人民幣221.1百萬元；(ii)應付北京銀信的款項人民幣94.6百萬元；(iii)應付Oceanic Global Investment Holdings Ltd.的款項人民幣66.2百萬元；及(iv)應付廣西新萬通的款項人民幣48.5百萬元。

財務資料

於二零一三年九月三十日，本集團應付關聯方款項人民幣719.8百萬元，主要包括(i)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣16.1百萬元；(ii)應付廣西新萬通的款項人民幣170.4百萬元；(iii)應付成都華平的款項人民幣221.2百萬元；(iv)應付北京銀信的款項人民幣74.9百萬元；及(v)應付洋浦廣盛的款項人民幣9.2百萬元。

其他應付款項。其他應付款項主要包括來自第三方的無息墊款及本集團日常經營過程中產生的其他應收雜項款項。下表載列所示日期本集團其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
其他應付款項：				
來自第三方的免息墊款.....	513.3	292.0	449.5	175.3
應付僱員薪金及福利.....	54.6	51.2	58.8	18.3
預提費用.....	59.5	60.4	60.8	51.4
應付按金.....	33.8	47.9	50.6	62.5
應付租金.....	15.1	16.7	20.3	7.8
應付利息.....	39.7	75.8	73.0	120.6
應付合約保留款項.....	94.8	25.3	18.6	10.5
或然負債撥備.....	42.1	17.8	33.3	—
其他.....	56.5	54.2	24.3	91.7
收購附屬公司及非控制權益應付代價...	169.7	613.1	585.9	545.8
總計.....	1,079.1	1,254.4	1,375.1	1,083.9

部分應付第三方材料款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第320頁「— 影響資產負債表項目的若干交易 — 與第三方的交易」。

預收款項。本集團的預收款項主要指物業管理費及租金。

其他應付稅項。其他應付稅項主要指於中國應付的營業稅。本集團的其他應付稅項由二零一零年十二月三十一日的人民幣89.8百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣100.7百萬元，然後減至二零一二年十二月三十一日的人民幣85.0百萬元，再增至二零一三年九月三十日的人民幣90.8百萬元。

銷售按金

銷售按金指根據本集團收益確認政策未確認為收益的物業銷售所得款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團銷售按金分別為人民幣4,213.1百萬元、人民幣5,134.7百萬元、人民幣4,361.5百萬元及人民幣6,578.7百萬元，與本集團物業發展及銷售計劃一致。

財務資料

影響資產負債表項目的若干交易

如上文「一貿易及其他應收款項」及「一貿易及其他應付款項」所述，營業紀錄期間本集團與關聯方及其他方所進行對若干資產負債表項目有重大影響的交易。除下文「墊款予南寧美之達及廣西老木棉」、「清遠收購」及「收購Shenyang Golf Mansion」各段（涉及於本集團日常業務過程中商業活動所產生的金額，預期在若干後續業務行動後結清）所詳細披露者外，下文所述應收或應付關聯方或獨立第三方的所有款項已結清或將於上市前結清。

部分該等交易包含無息現金墊款。董事確認，本集團並無因營運資金不足而訂立任何無息現金墊款交易。本集團向管理層業務夥伴所控制的關聯方及第三方提供免息現金墊款，乃由於本集團亦收到彼等的免息現金墊款。該等交易為特別優惠，旨在維持雙方良好關係，且於過往本集團內部控制尚未成熟時訂立。二零一三年十月，本集團已終止該等慣例並加強內部控制。請參閱本售股章程第199頁首「業務—法律訴訟及合規情況」。

本集團遵守與商業銀行及信託公司之間的借貸協議，並無動用銀行貸款和信託融資所得款項為該等關聯方及第三方提供現金墊款。

下表載列營業紀錄期間該等交易的總金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
	(人民幣百萬元)			
關聯方				
提供墊款.....	752.5	835.1	1,544.2	1,694.3
接受墊款.....	721.6	1,426.8	729.2	1,492.7
第三方				
提供墊款.....	697.3	612.2	804.2	1,129.3
接受墊款.....	695.6	608.4	794.4	1,080.3

於最後可行日期，除應收北京銀信（關聯方）款項約人民幣29.4百萬元預期於上市前全數結清外，有關墊款已全部結清，而應收廣西老木棉（另一關聯方）款項約人民幣36.8百萬元為根據桂林認購期權協議（請見本售股章程第227頁）的預付款，因此上市前不會償還。

倘關聯方向本集團提供的無息墊款的利率符合一般商業條款，本集團仍會符合上市規則第8.05(1)(a)條的溢利測試。

與關聯方的交易

墊款予廣西新萬通與洋浦廣盛及還款。營業紀錄期間，本集團不時向原股東全資擁有的非集團中國實體廣西新萬通及洋浦廣盛提供墊款並收到還款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團向廣西新萬通及洋浦廣盛的墊款總額分別為人民幣177.7百萬元、人民幣238.6百萬元、人民幣40.3百萬元及人民幣15.5百萬元，收到其還款分別人民幣165.5百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣172.2百萬元及人民幣92.3百萬元。因此，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣195.1百萬元、人民幣(5.9)百萬元、人民幣126.1百萬元及人民幣57.6百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃為更有效管理本集團的流動資金而提供。本集團已終止此慣例，上市前，所有餘額已結清。

墊款予廣西嘉祥及其附屬公司以及還款。營業紀錄期間，本集團不時向廣西嘉祥(董事、原股東兼控股股東范曉華擁有60%股權及原股東兼控股股東劉朝暉女士擁有40%股權)提供墊款並收到還款。本集團曾與廣西嘉祥所控制的若干非集團中國實體進行類似的交易。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣6.1百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣391.0百萬元及人民幣370.7百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃為更有效管理本集團的流動資金而提供。本集團已終止此慣例，上市前，所有餘額已結清。

應收富榮發展有限公司的款項。於二零一一年，范曉華女士所控制的海外實體富榮發展有限公司收購WP IX的聯屬公司智城。請參閱本售股章程第115頁「歷史、重組及集團架構— Warburg Pincus投資」。應富榮發展有限公司的要求，本集團就此次收購代價以等值美元支付人民幣212.7百萬元。上市前，所有餘額已結清。

應付北京銀信的款項。營業紀錄期間，本集團欠付北京銀信(原股東擁有49%及兗礦擁有51%的股權)若干款項，主要原因是(i)本集團租賃北京銀信辦公室的應付租金(請參閱本售股章程第230頁「關連交易— A.豁免遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易— 3.北京銀信向本集團出租物業作商業及住宅用途」及(ii)應付與長沙陽光壹佰相關收購代價。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團應付北京銀信的淨餘額分別為人民幣115.1百萬元、人民幣90.1百萬元、人民幣92.1百萬元及人民幣25.9百萬元。預期於上市前結清所有餘額。

墊款予南寧美之達及廣西老木棉。營業紀錄期間，本集團向本集團多間附屬公司的董事陳夢先生控制的非集團中國實體南寧美之達及廣西老木棉提供墊款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還總

財務資料

淨餘額分別為人民幣152.7百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣78.9百萬元及人民幣107.4百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期計劃。南寧美之達持有柳州陽光壹佰(負責開發本集團柳州陽光100城市廣場的項目公司)25%少數權益，而本集團持有該項目75%多數權益。廣西老木棉持有桂林陽光壹佰(本集團擁有30%股權的聯屬公司，持有桂林麗園)70%多數權益，亦持有本集團擁有51%權益的南寧陽光100上東國際25%權益。墊款予南寧美之達及廣西老木棉指柳州陽光100城市廣場及南寧陽光100上東國際的預付股息及本集團建議收購桂林麗園的更多權益的預付代價。其中，人民幣34,780,000元為根據桂林認購期權協議(請見本售股章程第227頁)的預付款，因此上市前不會償還。

*應付成都華平的款項。*成都華平於二零一一年付予本集團人民幣221.1百萬元。於二零一零年，成都華平為獨立第三方。於二零一一年，范曉華女士所控制的富榮發展有限公司收購成都華平的母公司智城，成都華平成為本集團的關聯方。上市前，所有餘額已結清。

與第三方的交易

*清遠收購。*二零一一年，本集團自Luen Thai Land Limited(簡稱Luen Thai)收購發展清遠芒果小鎮項目的項目公司。收購後，該等項目公司所欠Luen Thai若干其他附屬公司的若干集團內債務約為人民幣156.6百萬元，本集團藉收購之名列賬有關債務。Luen Thai同意以向項目公司注入額外註冊資本方式以向本集團支付有關款項。本集團預期將於二零一四年九月三十日結清結餘，該日期為經當地相關國家工商管理總局確認為項目公司註冊資本付款截止時間。

*應付勝利油田勝興集團有限責任公司款項。*本集團於二零零六年從勝利油田勝興集團有限責任公司收購東營勝興。東營勝興有若干本集團根據協議毋須承擔但根據相關物業發展計劃須不時償還勝利油田勝興集團有限責任公司的債務。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，有關應付款項的未償還淨餘額分別為人民幣64.8百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣53.8百萬元。餘額已於二零一三年七月二十二日結清。

*墊款予廣西威達信與重慶正衡及還款。*自二零一一年起，本集團不時向本集團管理層的業務夥伴所擁有的廣西威達信提供現金墊款並收到部分還款。本集團亦收到重慶正衡(本集團原附屬公司，重組時售予廣西威達信)提供現金墊款並向其部分還款。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣4.8百萬元、人民幣(49.7)百萬元及人民幣56.0百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃應本集團管理人員業務夥伴要求而提供營運資金援助。該等墊款為特別優惠，

財務資料

以進行臨時流動資金交易。本集團已終止此慣例，與廣西威達信所有結餘已於二零一三年七月三十一日結清，與重慶正衡所有結餘於上市前結清。

墊款予*Guangxi Yihuida*。自二零一二年起，本集團不時向本集團管理層的業務夥伴所擁有的*Guangxi Yihuida*提供現金墊款並收到部分還款。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還餘額分別為人民幣84.7百萬元及人民幣0.2百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃應本集團管理人員業務夥伴要求而提供營運資金援助。該等墊款為特別優惠，以進行臨時流動資金交易。本集團已終止此慣例，截至二零一三年七月三十一日，所有餘額已結清。

收購*Shenyang Golf Mansion*。於二零一零年，本集團從鷹達衛華(持有*Shenyang Golf Mansion*)的股東熊鷹與王大衛收購其額外權益。熊鷹及王大衛墊付約人民幣96.9百萬元安置費，其中人民幣14.0百萬元其後注入鷹達衛華作為注冊資本，而人民幣82.92百萬元視為給予鷹達衛華的股東貸款。熊鷹及王大衛同意，鷹達衛華收到安置費的相關發票後方須支付股東貸款。本集團未收到發票亦無須償還該款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，鷹達衛華欠付熊鷹及王大衛的未結清餘額分別為人民幣82.9百萬元、人民幣67.8百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣14.8百萬元。本集團預計結餘將於收到發票時(預計不遲於二零一四年十二月三十一日)結清。

中國法律顧問意見

根據人民銀行於一九九六年六月二十八日頒佈的貸款通則，未經人民銀行允許，國內企業不得貸款，且人民銀行可對貸款人處以不超過任何未經允許借貸所得收入五倍的罰款。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所表示，上文所述本集團向關聯方及第三方的現金墊款違反了人民銀行的該項規定。然而，本公司董事確認(i)所有該等貸款均不計息，本集團未從中獲取任何收入；(ii)將於上市前結清所有該等貸款的餘額；及(iii)本集團未因牽涉該類貸款交易而遭人民銀行處罰。基於上述確認，本集團的中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團並無從貸款交易中獲取任何利息收入，不會遭人民銀行罰款，因此本集團過往牽涉該等貸款交易不會對我們的業務有重大不利影響。中倫律師事務所亦告知，因法規約束貸方而非借方，因此本集團不會因已接受墊款而受人民銀行罰款。

未確認遞延稅項資產

倘可能有未來應課稅溢利可用於抵銷資產，則本集團確認遞延稅項資產。營業紀錄期間，由於若干集團公司不大可能有未來應課稅溢利可用於抵銷虧損，因此本集團並未就該等附屬公司的累積稅項虧損確認遞延稅項資產。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二

財務資料

月三十一日以及二零一三年九月三十日，相關未確認遞延稅項資產分別為人民幣101.5百萬元、人民幣119.8百萬元、人民幣208.5百萬元及人民幣279.4百萬元。相關集團公司可大致分類如下：

- **開發前期。**此類集團公司所持擬建項目實質處於初期或發展計劃停滯，因此，該等附屬公司並無可見未來收入彌補產生的費用。
- **開發末期。**此類集團公司所持項目的可出售單位大部分已售出，因此並無可見未來收入彌補產生的費用。
- **新業務。**此類集團公司持有初期成本高而未來收益不定的新業務，最明顯為酒店管理業務。
- **物業管理公司。**本集團的業務策略是提供物業管理服務以提升所開發物業的價值及形象，不擬在收支平衡情況下收取管理費。該等集團公司因此虧損且預計會一直虧損。
- **控股公司。**該等集團公司持有於其他集團公司的投資，而不會產生收益以彌補成本與開支。

營業紀錄期間，尤其自二零一一年起，該等未確認遞延稅項資產增加主要來自於第三類集團公司，原因是本集團於二零一一年成立兩間酒店管理及資產控股公司柳州麗笙及廣西儷錦，產生大量初期成本；其次來自於第五類集團公司，原因是二零一二年本公司及基亞的借貸利息開支增加。

近期以資產收購主要附屬公司

二零一三年五月，為進行重組，本集團以總代價人民幣300,000,000元收購濟南陽光壹佰49%股權，此後其成為本集團聯營公司。二零一三年八月二十九日，兗礦將所持濟南陽光壹佰其餘51%股權轉讓予聯屬公司兗礦東華集團有限公司。該項轉讓屬中國大型國有礦業公司兗礦內部重組的一部分，旨在鞏固非礦業業務（包括濟南陽光壹佰從事的房地產業務）及提升自主經營權。二零一三年八月三十一日，兗礦東華集團有限公司通知本集團，其將於二零一三年九月一日濟南陽光壹佰的股東大會及董事會會議與本集團一致投票，本集團因而獲得濟南陽光壹佰事務的管理權。此通知的商業意圖是由本集團管理濟南陽光壹佰的業務，而兗礦東華集團有限公司則擔任投資者。因此，本集團自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰入賬列作本集團附屬公司，而濟南陽光壹佰及其一間附屬公司於同日成為本集團的一部分。兗礦東華集團有限公司向本集團確認，其自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰視作聯營公司。

財務資料

流動資金及資本來源

流動資產淨值

下表載列所示日期本集團的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於十二月三十一日			於	於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 一月 三十一日*
	(人民幣百萬元)					
流動資產：						
發展中物業及持作出售之						
已落成物業.....	8,538.5	10,780.5	11,617.7	15,470.4	15,203.6	15,457.6
待售土地開發.....	258.7	312.5	379.8	386.6	695.0	719.4
貿易及其他應收款項.....	2,272.1	2,720.6	3,300.7	3,687.5	2,826.8	2,826.8
受限制存款.....	315.9	469.5	1,517.8	1,822.5	1,704.8	1,776.8
現金及現金等價物.....	577.0	563.7	1,108.3	1,371.6	1,309.6	851.3
	<u>11,962.2</u>	<u>14,846.8</u>	<u>17,924.3</u>	<u>22,738.6</u>	<u>21,775.8</u>	<u>21,631.8</u>
流動負債：						
貸款及借貸.....	3,568.7	3,863.9	6,752.0	5,927.0	5,963.3	6,026.4
貿易及其他應付款項.....	2,553.3	3,518.6	3,740.2	3,914.5	4,270.3	4,247.3
應付合約保留款項.....	36.1	57.2	63.5	62.7	93.8	90.3
銷售按金.....	4,213.1	5,134.7	4,361.5	6,578.7	4,377.9	4,592.2
即期稅項負債.....	731.5	770.8	710.0	680.0	694.1	740.5
	<u>11,102.7</u>	<u>13,345.2</u>	<u>15,627.2</u>	<u>17,162.9</u>	<u>15,399.6</u>	<u>15,696.7</u>
流動資產淨值.....	<u>859.5</u>	<u>1,501.6</u>	<u>2,297.1</u>	<u>5,575.7</u>	<u>6,376.2</u>	<u>5,935.1</u>

* 披露流動資產淨值的最後可行日期。

財務資料

現金流量

下表載列本集團於所示年度的綜合現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				止九個月
				(人民幣
				百萬元)
未計營運資金變動之經營現金流量 ⁽¹⁾	503.9	341.9	926.4	186.4
營運資金變動				
發展中物業及持作出售之已落成物業				
(增加)／減少	(1,454.0)	(594.7)	88.2	(1,524.3)
待售土地開發增加	(3.4)	(53.8)	(67.2)	(6.9)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	133.8	(255.0)	(290.9)	231.0
受限制存款減少／(增加)	140.5	(79.8)	27.2	17.1
貿易及其他應付款項與應付合約保留				
款項增加／(減少)	160.6	139.9	192.6	(533.1)
銷售按金增加／(減少)	912.5	921.7	(773.3)	1,370.4
營運所得現金	393.9	420.2	103.0	(259.4)
已付所得稅	(434.6)	(244.7)	(315.3)	(236.2)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(40.7)	175.5	(212.3)	(495.6)
投資活動所用現金淨額	(511.6)	(295.6)	(496.6)	(558.7)
融資活動所得現金淨額	530.7	106.8	1,253.5	1,317.6
現金及現金等價物(減少)／增加淨值	(21.6)	(13.3)	544.6	263.3
於一月一日的現金及現金等價物	598.6	577.0	563.7	1,108.3
於十二月三十一日／九月三十日的現金及				
現金等價物	577.0	563.7	1,108.3	1,371.6

附註：

(1) 指計及折舊、投資物業估值增益、融資費用、融資收入、出售附屬公司與聯營公司所得收益、出售物業及設備的虧損淨值以及應佔聯營公司溢利減虧損而作出調整後的除稅前溢利。

經營活動(所用)／所得現金淨額

本集團用於營運之現金主要包括物業開發及土地收購的付款。本集團營運所得現金主要來自物業預售及銷售所得款項。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣495.6百萬元，其中已付所得稅及營運所用現金分別為人民幣236.2百萬元及人民幣259.4百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣186.4百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣445.8百萬元，主要包括(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣1,524.3百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣533.1百萬元，惟部分被本集團預售物業增加導致銷售按金增加人民幣1,370.4百萬元所抵銷。

財務資料

二零一二年，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣212.3百萬元，包括已付所得稅人民幣315.3百萬元，部分與營運所得現金人民幣103.0百萬元相抵銷。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣926.4百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣823.4百萬元，主要包括(i)由於本集團交付物業增加導致銷售按金減少人民幣773.3百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣290.9百萬元。

二零一一年，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣175.5百萬元，是由於營運所得現金人民幣420.2百萬元部分被已付所得稅人民幣244.7百萬元抵銷所致。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣341.9百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣78.3百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項增加人民幣139.9百萬元；及(ii)銷售按金增加人民幣921.7百萬元，惟部分被(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣594.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣255.0百萬元所抵銷。

二零一零年，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣40.7百萬元，是由於營運所得現金人民幣393.9百萬元部分被已付所得稅人民幣434.6百萬元抵銷所致。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣503.9百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣110.0百萬元，主要包括(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣1,454.0百萬元，惟部分被(i)銷售按金增加人民幣912.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣160.6百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

本集團用於投資活動的現金主要用於建設投資物業、收購物業及設備與附屬公司以及向關聯方墊款。本集團投資活動所得現金主要來自出售附屬公司、聯營公司的清盤及出售以及償還關聯方墊款。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣558.7百萬元，主要用於向關聯方墊款人民幣800.8百萬元及償還關聯方墊款人民幣297.8百萬元。

二零一二年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣496.6百萬元，主要指(i)提供予關聯方之墊款人民幣591.6百萬元及(ii)收購投資物業付款人民幣109.4百萬元，惟部分被(i)出售金融資產所得款項人民幣100.0百萬元；及(ii)償還關聯方墊款人民幣142.3百萬元所抵銷。

二零一一年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣295.6百萬元，主要指(i)提供予關聯方的墊款人民幣196.8百萬元；(ii)收購附屬公司產生現金流出淨額人民幣196.6百萬元及(iii)收購投資物業付款人民幣74.4百萬元，惟部分被償還關聯方墊款人民幣158.2百萬元所抵銷。

財務資料

二零一零年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣511.6百萬元，主要指(i)收購物業及設備付款人民幣262.6百萬元及(ii)收購投資物業付款人民幣127.8百萬元，惟部分被償還關聯方墊款人民幣156.6百萬元所抵銷。

有關提供予關聯方的墊款及彼等還款情況的其他詳情，請參閱上文第319頁起的「若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易—與關聯方的交易」。

融資活動所得現金淨額

本集團融資活動所得現金主要來自貸款及其他借貸。本集團融資活動所用現金主要為利息付款及償還銀行貸款。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,317.6百萬元，主要來自(i)貸款及借貸所得款項人民幣7,197.9百萬元及(ii)關聯方墊款人民幣499.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣5,457.7百萬元，(ii)支付利息人民幣609.7百萬元及(iii)受限制存款增加人民幣301.3百萬元所抵銷。

二零一二年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,253.5百萬元，主要來自貸款及借貸所得款項人民幣5,609.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣2,888.3百萬元；(ii)已付利息人民幣750.2百萬元；(iii)償還關聯方墊款人民幣116.9百萬元及(iv)受限制存款增加人民幣505.1百萬元所抵銷。

二零一一年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣106.8百萬元，主要來自(i)貸款及借貸所得款項人民幣4,375.7百萬元及(ii)關聯方墊款所得款項人民幣214.4百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣2,994.6百萬元；(ii)已付利息人民幣838.8百萬元；及(iii)受限制存款增加人民幣596.1百萬元所抵銷。

二零一零年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣530.7百萬元，主要來自貸款及借貸所得款項人民幣3,288.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣1,660.3百萬元；及(ii)已付利息人民幣896.9百萬元所抵銷。

資本來源及營運資金充裕性

房地產開發須投入龐大的資金供收購土地及建築之用，可能需時數月甚至數年方可錄得正現金流量。至今，本集團主要以內部資金、銀行貸款、信託貸款、關聯方及第三方貸款以及股東注資撥付業務發展資金。本集團的融資方式因應個別項目而不同，並須遵守中國法規及貨幣政策的限制。

財務資料

本集團計劃通過(i)部分銷售物業所得現金及租金收入與(ii)外部貸款及借貸撥付不遠將來的資本開支(包括一級土地收購成本及建築成本)，亦計劃上市後撥出全球發售所得款項淨額約30%(621.5百萬港元)開發現有項目。下表載列所示期間本集團發展中項目及持作未來發展項目各自的計劃資本開支(資本化利息除外)及本集團建議資金來源。本集團董事認為以下大多季度期間，僅實際所得現金將已多於所需資本開支總額。然而，為充分運用資本來源，本集團董事計劃每個期間僅用部分所得現金撥付該期大部分資本開支，而通過外部貸款及借貸與是次全球發售所得款項淨額(如有)撥付其餘開支。假設本集團實際所得現金與本售股章程附錄三所載溢利估計相符，董事相信以下各所示期間的實際所得現金會超出開支，而本集團向外借貸能力將較下表所述者高。有關計劃或根據本集團整體財務狀況及項目開發進度而調整。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月

	第四季
	(人民幣百萬元)
計劃資本開支	
發展中項目.....	1,809
土地收購成本.....	739
建築成本.....	1,070
持作未來發展項目.....	32
土地收購成本.....	32
建築成本.....	—
總計.....	1,841
土地收購成本.....	771
建築成本.....	1,070
計劃資金來源	
銷售物業所得現金及租金收入 ⁽¹⁾	1,227
貸款及借貸.....	614
總計.....	1,841 ⁽²⁾

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	第一季	第二季	第三季	第四季	總計
	(人民幣百萬元)				
計劃資本開支					
發展中項目.....	1,131	1,698	1,537	1,440	5,806
土地收購成本.....	434	326	—	—	760
建築成本.....	697	1,372	1,537	1,440	5,046
持作未來發展項目.....	103	375	733	33	1,243
土地收購成本.....	103	350	700	—	1,153
建築成本.....	—	25	33	33	90
總計.....	1,234	2,072	2,270	1,473	7,049
土地收購成本.....	538	676	700	—	1,914
建築成本.....	697	1,397	1,570	1,473	5,136
計劃資金來源					
銷售物業所得現金及					
租金收入 ⁽¹⁾	723	1,282	1,413	882	4,299
貸款及借貸.....	411	691	757	491	2,350
全球發售所得款項淨額 ⁽³⁾	100	100	100	100	400
總計.....	1,234	2,072	2,270	1,473	7,049 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 基於與本售股章程附錄三所載溢利估計所作假設一致者。
- (2) 截至二零一三年十二月三十一日止三個月預計應付的土地、拆遷及建設總成本人民幣1,841百萬元中，人民幣1,070百萬元為訂約支付。
- (3) 假設已完成上市。
- (4) 截至二零一四年十二月三十一日止年度預計應付的土地、拆遷及建設總成本人民幣7,049百萬元中，董事預計人民幣4,288百萬元訂約支付。

二零一三年九月三十日，本集團就發展中物業及在建投資物業所作總承擔為人民幣7,333.4百萬元。

董事會經審慎周詳調查及考慮是次全球發售估計所得款項淨額、可動用銀行信貸及經營活動所得現金流量後確信，本集團擁有充足的營運資金應付當前需求，可滿足本售股章程刊發日期起計至少十二個月的資金需求。

本集團擬繼續以現有財務資源及經營業務所得現金為未來發展及償債成本撥資。本集團日後亦可通過發債或股份發售或出售或以其他方式處置資產籌集更多資金，為本集團的未來發展提供全部或部分資金，以及用作償債或其他用途。本集團能否取得充足資金以滿足償債需求或會受本集團財務狀況及經營業績以及國際及國內金融市場流通量所限。一旦本集團未能及時延展、延續其短期債務或再融資，則可能導致本集團在償債、應付賬款及／或其他負債到期償還時無法履行還款責任。

財務資料

債務

貸款及借貸

下表載列本集團於所示日期的貸款及借貸組成：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日	二零一三年 十二月 三十一日*
	(人民幣百萬元)				
非即期：					
Riverside貸款	1,447.1	1,147.2	933.5	560.2	587.2
杭州工商信托貸款	—	—	—	37.3	22.3
	<u>1,447.1</u>	<u>1,147.2</u>	<u>933.5</u>	<u>597.5</u>	<u>609.5</u>
銀行貸款 — 有抵押	2,570.2	3,001.1	3,363.7	3,801.2	4,505.6
其他金融機構貸款 — 有抵押 ..	663.7	2,497.9	4,009.0	5,085.9	3,523.4
第三方貸款					
— 有抵押	276.9	140.1	137.1	33.1	1,298.3
— 無抵押	—	—	30.0	706.0	345.7
	<u>3,510.8</u>	<u>5,639.1</u>	<u>7,539.8</u>	<u>9,626.2</u>	<u>9,673.0</u>
減：					
長期貸款及借貸的即期部分：					
— Riverside貸款	1,447.0	1,147.2	933.5	560.3	466.7
— 銀行貸款	952.7	1,137.1	2,358.4	1,156.1	491.0
— 其他金融機構貸款	170.0	1,093.3	1,601.9	1,329.9	1,259.9
— 第三方貸款	240.0	8.1	137.1	63.2	29.9
	<u>2,809.7</u>	<u>3,385.7</u>	<u>5,030.9</u>	<u>3,109.4</u>	<u>2,247.5</u>
非即期貸款及借貸總額	<u><u>2,148.2</u></u>	<u><u>3,400.6</u></u>	<u><u>3,442.4</u></u>	<u><u>7,114.2</u></u>	<u><u>8,035.0</u></u>
即期：					
銀行貸款					
— 有抵押	187.6	251.3	1,085.5	1,730.0	1,486.5
其他金融機構貸款					
— 有抵押	119.5	—	209.8	230.0	886.7
關聯方貸款					
— 無抵押	20.8	20.8	80.8	80.8	20.8
— 有抵押	—	15.0	154.1	20.0	—
第三方貸款					
— 無抵押	151.0	91.0	145.0	709.1	938.2
— 有抵押	280.0	100.2	46.0	47.6	—
	<u>758.9</u>	<u>478.3</u>	<u>1,721.2</u>	<u>2,817.5</u>	<u>3,332.2</u>
長期貸款及借貸的即期部分	<u>2,809.8</u>	<u>3,385.6</u>	<u>5,030.8</u>	<u>3,109.4</u>	<u>2,247.5</u>
短期貸款及借貸總額	<u><u>3,568.7</u></u>	<u><u>3,863.9</u></u>	<u><u>6,752.0</u></u>	<u><u>5,927.0</u></u>	<u><u>5,579.7</u></u>
貸款及借貸總額	<u><u>5,716.9</u></u>	<u><u>7,264.5</u></u>	<u><u>10,194.4</u></u>	<u><u>13,041.2</u></u>	<u><u>13,614.7</u></u>

* 披露債務的最後可行日期。

財務資料

本集團以發展中物業、持作出售之已落成物業、投資物業、受限制存款及其他資產作為抵押申請部分貸款及借貸。下表載列於所示日期用作抵押的相關資產明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
物業及設備.....	327.1	294.6	306.4	290.6
投資物業.....	1,224.5	1,446.6	559.9	1,310.2
發展中物業及持作出售之已落成物業.....	2,733.9	2,581.2	4,724.9	4,598.9
非上市可供出售投資.....	51.2	—	—	—
受限制存款.....	211.1	807.2	1,312.3	1,613.6
	<u>4,547.8</u>	<u>5,129.6</u>	<u>6,903.5</u>	<u>7,813.3</u>

此外，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日分別有人民幣1,947.9百萬元、人民幣2,733.8百萬元、人民幣3,712.6百萬元及人民幣3,418.7百萬元的貸款及借貸以本集團14個附屬公司的股份作為抵押。

另外，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別有人民幣60.0百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣1,080.8百萬元的貸款由易小迪先生與其配偶擔保。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，另有第三方所提供貸款分別人民幣228.1百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.3百萬元以原股東控制的兩個實體對濟南陽光壹佰（當時受易小迪先生重大影響）的投資作為抵押。易小迪先生與其配偶的個人擔保已於本售股章程日期解除。

本集團的部分尚未償還債務附有多種契諾，要求本集團部分附屬公司（其中包括）維持若干財務比率或於提供擔保前或對資產施加新的產權負擔而可能影響彼等還債能力前取得貸款人的同意等。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與截至二零一三年九月三十日止九個月，與若干中國附屬公司因項目開發所需而向中國若干銀行貸款相關的本集團貸款及借貸分別人民幣305.0百萬元、人民幣110.0百萬元、人民幣97.0百萬元及人民幣290.6百萬元（相當於截至上述日期本集團貸款及借貸的5.3%、1.5%、1.0%及2.2%）重新歸類為須於要求時償還的貸款及借貸，是由於有關貸款協議載有各中國附屬公司相關負債比率的要求，但主要因相關期間資本尤為密集且相關物業未開始產生足夠利潤，相關中國附屬公司於該等期間不符合該等要求。本集團定期向相關銀行寄發相關附屬公司的財務報表。營業紀錄期間，本集團尚未接獲相關銀行有關按照累進基準提前償還該等貸款的任何實際要求，而本集團已按期償還部分相關貸款；本集團亦無遭受任何因相關重新歸類引致的本集團其他負債的交叉拖欠。截至最後可行日期，本集團仍有約人民幣215.2百萬元的相關款項尚未償還，本集團董事確認本集團尚未接獲相關銀行任何提早償還該金額的任何要求。本集團董事確認，倘相關銀行要求提早償還部分或全部該等金額，本集團的財務資源足

財務資料

以履行還款責任，原因是(其中包括)截至二零一四年一月三十一日本集團有約人民幣851.3百萬元現金及現金等價物與截至最後可行日期，本集團有約人民幣1,770.2百萬元未動用銀行融資。除上文所披露者外，本集團董事確認營業紀錄期間本集團在所有重大方面均遵守本集團債務協議的財務要求及其他契諾。

下表載列本集團銀行貸款的還款年期：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
於一年內或按要求	3,568.7	3,863.9	6,752.0	5,927.0
一年後但兩年內	1,065.7	3,026.5	2,021.8	5,041.7
兩年後但五年內	1,038.8	341.4	331.7	1,313.8
五年後	43.7	32.7	1,088.9	758.7
	2,148.2	3,400.6	3,442.5	7,114.2
	5,716.9	7,264.5	10,194.4	13,041.2

下表列示於所示期間的借貸(Riverside貸款及杭州工商信托貸款除外)利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
長期				
銀行貸款	5.40%至 6.63%	2.71%至 10.56%	2.83%至 10.64%	6.15%至 10.46%
其他金融機構貸款	10.52%至 15.30%	13.30%至 16.00%	11.00%至 16.00%	7.5%至 14.64%
第三方貸款	10.00%至 15.00%	9.30%至 15.00%	10.00%至 15.00%	6.15%至 15.00%
短期				
銀行貸款	5.31%	4.03%至 14.70%	3.5%至 11.00%	3.50%至 13.00%
其他金融機構貸款	14.00%	—	17.4%	12.00%
關聯方貸款	10.00%	10.00%	3%至 10.00%	3.50%至 10.00%
第三方貸款	10.00%至 24.00%	7.1%至 20.00%	12.00%至 20.00%	6.15%至 20.00%

截至最後可行日期，本集團的銀行融資總額為人民幣4,000.0百萬元，其中人民幣2,229.8百萬元已動用，餘下人民幣1,770.2百萬元仍未動用。本集團董事確認，本集團可按有關貸款銀行的慣常程序使用未動用銀行融資，不會附加特別限制或條件。除上文所載者外，且就全球發售而言，本集團董事確認，本集團現時並無重大外部債務融資，近期亦不大可能在一般業務活動以外進行任何重大外部債務融資。

財務資料

信託融資

營業紀錄期間，本集團通過信託融資為本集團部分發展物業獲得資金。下表載列本集團信託融資的節選資料：

項目	信託公司	實際年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的公司 項目比例	信託公司 否決權	於十二月三十一日的主要結餘			於
						二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 的主要結餘
						(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
成都陽光100米婭中心									
1	交銀國際信託有限公司	11.3%	二零一一年 九月十日	不適用	無	110.0	—	—	—
2	中鐵信託有限責任公司	13.6%	二零一三年 二月十五日	50%*	有	—	200.0	—	—
3	中鐵信託有限責任公司	13.3%	二零一三年 三月二十九日	50%*	有	—	200.0	200.0	—
小計						110.0	400.0	200.0	—
柳州陽光100城市廣場									
5	杭州工商信託	15.3%	二零一一年 三月二十日	不適用	無	60.0	—	—	—
6	中國對外經濟貿易 信託有限公司	13.5%	二零一二年 四月一日	不適用	無	194.0	194.0	—	—
小計						254.0	194.0	—	—
長沙陽光100國際新城									
7	Hunan Trust and Investment Co., Ltd.	13.5%	二零一二年 六月十七日	13%*	無	99.7	99.6	—	—
8	杭州工商信託	13.8%	二零一四年 一月十五日	不適用	無	—	—	170.0	160.0
9	中國對外經濟貿易信託 有限公司	12.5%	二零一四年 九月十四日	不適用	無	—	—	—	550.0
小計						99.7	99.6	170.0	710.0
武漢陽光100大湖第									
10	中融國際信託	14.0%	二零一一年 二月十日	54.44%** 45.56%**	有	119.5	—	—	—
11	四川信託有限公司	14.7%	二零一三年 四月二十一日	48.93%** 51.07%**	有	—	290.0	328.0	—
12	民生信託	10.5%	二零一五年 九月十七日	不適用	無	—	—	—	102.7
13	民生信託	12%	二零一五年 九月十八日	不適用	無	—	—	—	—
小計						119.5	290.0	328.0	102.7
煙台陽光100城市廣場一期									
14	杭州工商信託	14.6%	二零一六年 三月二十五日	30%** 70%**	有	—	—	—	445.8
15	杭州工商信託	14.6%	二零一六年 三月二十五日	30%** 70%**	有	—	—	—	—
小計						—	—	—	445.8
濰坊陽光100城市廣場									
16	杭州工商信託	13.9%	二零一五年 三月二十五日	50%*	有	—	—	—	250.4
17	杭州工商信託	13.9%	二零一六年 三月二十五日	30%**	有	—	—	—	65.2
小計						—	—	—	315.6

財務資料

項目	信託公司	實際年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的公司 項目比例	信託公司 否決權	於十二月三十一日的主要結餘			於
						二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 的主要結餘
						(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
重慶陽光100國際新城									
18	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一三年 二月二十八日	不適用	無	—	170.0	170.0	—
19	興業國際信託有限公司	11.0%	二零一三年 九月二十八日	不適用	無	—	—	230.1	—
20	興業國際信託有限公司	11.0%	二零一四年 九月二十八日	不適用	無	—	—	169.9	169.9
21	中融國際信託	15.0%	二零一五年 二月二十八日	72%** 18%*	有	—	—	—	400
22	中融國際信託	14.0%	二零一五年 七月十四日	10%		—	—	—	300
23	中融國際信託	14%	二零一五年 七月十五日	不適用	有	—	—	—	—
小計						—	170.0	570.0	869.9
瀋陽陽光100果嶺公館									
24	四川信託有限公司	15.5%	二零一三年 三月十八日	66.67%** 18%*	有	—	94.6	213.0	—
瀋陽陽光100國際新城									
25	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一四年 五月八日	不適用	無	—	—	430.8	450
26	甘肅信託	11.0%	二零一五年 八月二十九日	不適用		—	—	—	400
									850
無錫陽光100國際新城									
27	北京國際信託有限公司	15.0%	二零一二年 七月三十一日	49%** 51%*	有	—	599.7	—	—
28	北京國際信託有限公司	12.0%	二零一四年 七月三十日	不適用		—	—	—	230
29	北京國際信託	12%	二零一四年 七月三十日	不適用	無	—	—	—	—
30	新華信託股份有限公司	14%	二零一五年 十一月二十日	100%	無	—	—	—	—
東營陽光100城市麗園									
31	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一二年 一月二十四日	不適用	無	200.0	200.0	—	—
總計						783.2	2,047.9	1,911.8	3,524.0

* 已抵押

** 已轉讓

† 金額按公平值計量，未計入本集團財務報表附註的「其他金融機構貸款」

除上表所示的股份抵押及轉讓外，本集團部分信託貸款亦通過多種資產及／或由本集團擔保人支持。

與本集團合作的信託融資公司均為中國信譽良好的成熟機構，且為本集團的獨立第三方。除靠銀行貸款外，本集團亦通過信託融資，主要為物業發展項目提供資金。與銀行貸款相比，信託貸款通常成本更高，但條款及架構更靈活，提取資金及還款的時間更合理，因此營業紀錄期間，我們增加信託融資。例如，中國的銀行貸款通常於項目取得建築工程

財務資料

施工許可證後方可提取，而根據本集團（特別是有關複合性社區）的開發策略，按分階段開發計劃及根據中國土地規例在有關地塊達至開發階段前，需大量資金大規模收購地塊。此外，中國的銀行貸款抵押品一般僅限於所融資相關開發項目的資產，而信託貸款可通過抵押與貸款所得款項相關項目並無直接關係的資產取得。截至二零一三年九月三十日，本集團有本金總額人民幣3,524.0百萬元的信託融資未償還，約佔總借貸27.0%。因此，本集團認為整體上不依賴信託融資滿足開發項目的資金需求。於二零一四年一月三十一日，本集團有約人民幣851.3百萬元現金及現金等價物與截至最後可行日期，本集團約有人民幣1,770.2百萬元未動用銀行融資。然而，本集團認為信託融資靈活性強且易於獲取，因此根據本集團的現行開發模式，信託融資已成為本集團（尤其是物業開發早期）外部融資的必要及主要組成部分，擬在適當時繼續使用信託融資。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，未償還信託融資總額分別佔總借貸13.7%、28.2%、18.8%及27.0%。然而，本集團打算考慮本集團發展計劃所需流動資金、資金成本及資金需求，密切監控及管理信託融資佔總債務的比例。全球發售後，本集團擬廣泛尋求各類股權及／或債務融資方式，逐漸減少信託融資佔本集團外部融資總額的比例。

信託貸款的條款與契諾各不相同，大致視乎本集團所持借貸項目公司股權是否(i)抵押或(ii)轉讓予信託公司作為擔保而定。

本集團抵押信託融資類型

本集團抵押信託融資大致分為：

- 第(i)類信託融資安排，涉及抵押本集團所持相關項目附屬公司股權，或
- 第(ii)類信託融資安排，涉及向信託公司轉讓本集團所持相關項目附屬公司股權並抵押其餘股權。

該等抵押信託融資通常亦包含其他抵押及／或擔保：

- 企業及／或股東擔保；及／或
- 抵押相關物業項目的土地使用權；及／或
- 其他抵押，如轉讓租金收入、銷售收益及相關項目公司產生的其他收入或轉讓股東貸款。

本集團通常將各份抵押信託融資安排的資金撥付相關借貸附屬公司開發的項目，惟相

財務資料

關信託公司另有協定則除外。於抵押信託融資到期且滿足償還條款後，相關企業及／或股東擔保及項目留置權及(視情況而定)相關項目附屬公司的股權抵押方會解除以及／或從信託公司購回相關項目附屬公司少數權益。

第(i)類信託融資安排的主要條款

對於已抵押本集團股權的信託貸款，信託公司無權以任何形式參與項目公司董事會或股東大會或擁有否決權，惟中鐵信託有限責任公司所融資的成都陽光100米婭中心項目的信託融資除外。中鐵信託有限責任公司有權為項目公司任命一名獨立董事及享有董事會重大非經營決策的否決權。由於根據此類信託融資安排條款，信託公司通常僅可行使普通債權人權利，並無與項目公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此本集團相信該等安排不會影響本集團對借貸附屬公司的控制權。已抵押權益將於償還該等信託貸款的本金及任何其他相關款項後解除。

第(ii)類信託融資安排的主要條款

董事會代表

通過參股項目公司，信託融資公司⁽¹⁾(有關信託資金的受託人)可委任本集團項目公司的董事會若干董事。一般而言，重大資產出售、超過特定上限的外部借貸、主要建築規劃變動和預算等若干重大事宜須經至少三分之二(2/3)的大多數董事會成員通過。所有第(ii)類安排中，本集團在所有相關項目公司中保留大多數董事席位。截至最後可行日期，本集團並無與信託融資公司產生任何分歧，亦無信託融資公司委任的任何董事會代表投反對票。

擔保

為擔保本集團項目公司履行信託融資安排，本集團向若干信託融資公司提供擔保、股份抵押及固定資產按揭。

固定收入回報

中國法律顧問告知本集團，根據本集團所訂立第(ii)類安排的條款，除事先釐定的固定收入回報外，信託融資公司(有關信託資金的受託人)無論如何均無權享有任何投資回報。

附註：

⁽¹⁾ 中鐵信託有限責任公司為本集團成都陽光100米婭中心項目提供項目融資，可委任項目公司一名獨立董事，並享有其董事會重大非經營決策事宜的否決權，惟並不參股。

財務資料

本集團對項目公司的盈虧全權負責。信託基金和信託融資公司(有關信託資金的受託人)概不承擔任何風險，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外，亦不享有任何利益。本集團董事確認，本集團第(ii)類安排提供予信託融資公司的固定收入回報率在市價範圍內。

購回的權利及義務

據本集團中國法律顧問告知，第(ii)類安排有四種購回條款：(1)本公司有權利及責任購回股權，而信託融資公司有責任將有關股權轉回本公司，例如與杭州工商信託就煙台陽光100城市廣場項目訂立信託融資安排；(2)本公司有權利購回股權，而信託融資公司有責任將有關股權轉回本公司，例如與中融國際信託就武漢陽光100大湖第項目訂立的信託融資安排；(3)信託融資公司有權利要求本公司購回股權，而本公司有責任應信託融資公司要求購回有關股權，例如與中融國際信託就重慶陽光100國際新城項目訂立的信託融資安排；及(4)本公司於購回過程有優先購買權，例如與北京國際信託有限公司就無錫陽光100國際新城項目訂立的信託融資安排。

項目公司的管理

於第(ii)類安排期限內，本集團保留項目公司及其業務日常營運和管理權。營業紀錄期間，概無信託融資公司積極參與或干預本集團任何項目公司的日常營運和管理。

否決權

信託公司可行使否決權的情況通常包括：

- 修訂組織章程細則；
- 變更註冊資本或股權；
- 宣派股息或其他分派；
- 就關聯方或第三方債務提供擔保或資產抵押；
- 收購或投資其他公司股權；
- 並非於日常業務過程中出售超過若干上限的資產；
- 外部融資相關負債；

財務資料

- 委任主要管理人員；及
- 訂立超過若干上限或可能妨礙公司履行信託貸款責任的重大交易。

該等否決權與抵押借貸交易慣常授予貸方的保障相符。營業紀錄期間及直至最後可行日期，相關信託融資公司的董事會代表並無行使否決權或單方面撤回權利。本集團相信相關信託融資公司擁有否決權不會影響本集團對借貸附屬公司的控制權。

會計處理。有關由本集團向信託公司抵押或轉讓股權的借貸項目公司根據相關會計準則仍為本集團附屬公司的會計基準，請參閱本售股章程第I-55至I-57頁。

下表載列二零一三年九月三十日起至截至最後可行日期本集團信託融資安排的資料篩選：

編號	項目	信託公司	實際 年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的項目 公司比例	信託 公司 否決權	本金額 (人民幣 百萬元)
1	成都陽光 100米婭中心	中國對外經濟 貿易信託 有限公司	14%	二零一五年 十月十四日	49%** 51%*	有	550.0
2	無錫陽光 100國際新城	新華信託股份 有限公司	14%	二零一五年 十一月二十日	100%*	無	87.0
3	瀋陽陽光 100國際新城	杭州工商信託	12.5%	二零一五年 四月二十七日	不適用	無	270.0
總計							907.0

* 已抵押

** 已轉讓

除本售股章程所披露者外，截至最後可行日期，本集團並無任何銀行透支或其他類似債務、租購承擔或法定債券。

財務資料

其他金融機構融資

除信託融資外，本集團的「其他金融機構貸款」亦包括來自三家其他非信託公司金融機構中國信達資產管理股份有限公司、天津農墾宏益聯及 Wanjia Gongying Assets Management Co., Ltd.的融資。下表列示本集團從上述三家機構獲得的融資：

編號	實際 年利率	截止日期	截至十二月三十一日的本金結餘			截至 二零一三年 九月三十日 的本金結餘 (人民幣 百萬元)	擔保
			二零一零年	二零一一年	二零一二年		
(人民幣百萬元)							
中國信達資產管理股份有限公司							
1.	17.40%	二零一三年九月三十日	—	—	209.8	—	特定項目股權
2.	12.42%	二零一五年四月三十日	—	—	—	—	特定項目股權及資產
3.	17.04%	二零一三年九月二十九日	—	—	—	—	特定項目股權及資產
4.	16.00%	二零一三年九月二十八日	—	—	450.0	—	特定項目資產
5.	12.42%	二零一四年十二月十一日	—	450.0	580.0	549.8	特定項目股權及資產
小計				450.0	1,239.8	549.8	
天津農墾宏益聯							
6.	11.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	456.2	508.3	特定項目股權
7.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	200.0	221.0	特定項目股權
8.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	300.0	300.0	特定項目股權
9.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	111.0	—	特定項目股權
小計				—	1,067.2	1,029.3	
Wanjia Gongying Assets Management Co., Ltd.							
10.	7.5%	二零一六年九月三十日	—	—	—	250	特定項目資產
總計				450.0	2,307.0	1,829.1	

或然負債

本集團或然負債主要包括本集團就中國的銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向有關銀行作出的擔保。有關擔保通常在將相關物業的產權證書抵押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後一年內)解除。

下表列示本集團於所示日期的或然負債總額：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
按揭擔保	3,304.4	2,962.6	3,041.5	4,149.1

此外，本集團亦根據中國相關法律法規向本集團物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關建築承包商提供予我們的對應擔保所保證。我們於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟或其他法律程序。雖然目前無法預知我們可能面對的訴訟或

財務資料

其他法律程序的嚴重程度，但本集團董事認為任何因此產生的法律責任均不會對本集團的財務狀況、流動資金或經營業績有重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，本集團並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。本集團並無訂立任何與本集團股份掛鉤而分類為股東權益、或未在本集團綜合財務報表內反映的衍生工具合約。本集團並無擁有向本集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向本集團提供租賃或對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。

董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零一三年九月三十日以來並無任何重大變動。

主要財務比率概要

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
盈利比率				
收益增長 ⁽¹⁾	不適用	0.2%	51.5%	(1.0)%
純利增長 ⁽²⁾	不適用	(77.5)%	532.3%	229.1%
毛利率 ⁽³⁾	33.1%	29.2%	31.7%	24.6%
除利息及稅前純利率 ⁽⁴⁾	33.4%	26.6%	30.8%	22.2%
純利率 ⁽⁵⁾	9.2%	2.1%	8.6%	3.4%
權益回報率 ⁽⁶⁾	19.8%	4.2%	20.9%	4.4%
總資產回報率 ⁽⁷⁾	1.7%	0.3%	1.7%	0.4%
	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
流動資金比率				
流動比率 ⁽⁸⁾	107.7%	111.3%	114.7%	132.5%
速動比率 ⁽⁹⁾	92.5%	98.5%	99.3%	114.5%
資本充足率				
資產負債比率 ⁽¹⁰⁾	36.0%	36.9%	45.3%	45.8%
負債權益比率 ⁽¹¹⁾	3.60	4.06	4.22	4.42
利息覆蓋率 ⁽¹²⁾	2.70	1.73	2.22	1.74

附註：

- (1) 收益增長乃按期內收益除以上期收益減一再乘以100%計算。
- (2) 純利增長乃按期內純利除以上期純利減一再乘以100%計算。
- (3) 毛利率乃按毛利除以收益再乘以100%計算。

財務資料

- (4) 除利息及稅前純利率乃按除稅前純利減融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支(截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月分別為人民幣72.0百萬元、人民幣191.1百萬元、人民幣274.5百萬元及人民幣160.8百萬元)除以收益再乘以100%計算。
- (5) 純利率乃按純利除以收益再乘以100%計算。
- (6) 權益回報率乃按期內溢利除以總權益乘以100%再乘以2計算，以便與年度業績比較。
- (7) 總資產回報率乃按純利除以資產總額乘以100%再乘以2計算，以便與年度業績比較。
- (8) 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
- (9) 速動比率乃按流動資產減持作出售之已落成物業除以流動負債計算。
- (10) 資產負債比率乃按總借貸除以資產總額再乘以100%計算。
- (11) 負債權益比率乃按總借貸減現金及現金等價物與擔保貸款及借貸及應付票據的流動及非流動受限制存款除以權益總額計算。
- (12) 利息覆蓋率乃按除稅前溢利減融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支(截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月分別為人民幣72.0百萬元、人民幣191.1百萬元、人民幣274.5百萬元及人民幣160.8百萬元)除以該等融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支計算。

有關影響各相關期間的收益增長、純利增長及毛利率以及純利率的因素的討論，請參閱上文「截至二零一三年九月三十日止九個月與截至二零一二年九月三十日止九個月之比較」、「二零一二年與二零一一年之比較」及「二零一一年與二零一零年之比較」。

權益回報率及總資產回報率

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團的權益回報率分別為19.8%、4.2%、20.9%及4.4%，而總資產回報率分別為1.7%、0.3%、1.7%及0.4%，有關波動整體與本集團同年度的純利波動一致。

流動比率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的流動比率分別為107.7%、111.3%、114.7%及132.5%。營業紀錄期間的流動比率穩定上升，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月本集團在建物業等流動資產的增速快於流動負債增速所致。

速動比率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的速動比率分別為92.5%、98.5%、99.3%及114.5%。營業紀錄期間的速動比率整體上升，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月本集團在建物業等流動資產的增速快於流動負債增速所致。

資產負債比率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的資產負債比率分別為36.0%、36.9%、45.3%及45.8%。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日資產負債比率有所上升，是由於二零一二年借貸增加所致。整體上升趨勢主要是由於借貸增加所致。

負債權益比率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的負債權益比率分別為3.60、4.06、4.22及4.42。營業紀錄期間負債權益比率整體上升是由於本集團取得更多借貸撥付本集團的發展項目所致。

利息覆蓋率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團的利息覆蓋率分別為2.70、1.73、2.22及1.74，有關波動整體與本集團同年度的除利息及稅項開支溢利與融資費用波動一致。

資本支出及承擔

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團資本支出(包括資本化利息)分別為人民幣405.8百萬元、人民幣191.2百萬元、人民幣175.6百萬元、人民幣102.7百萬元及人民幣65.0百萬元，主要包括投資物業及辦公室支出。

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團就未撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
已訂約				
成都陽光100米婭中心	—	107.1	142.3	—
瀋陽陽光100國際新城(一期、二期 及三期)	219.7	363.0	184.1	—
武漢陽光100大湖第	72.0	360.5	215.4	191.7
重慶陽光100國際新城	45.8	—	25.8	—
無錫陽光100國際新城	337.0	227.9	578.2	343.0
天津陽光100國際新城	99.6	79.2	—	—
東營陽光100城市麗園	99.5	237.1	242.3	39.4
柳州陽光100城市廣場	45.9	128.2	47.9	18.9
瀋陽陽光100果嶺公館	—	83.1	23.0	41.6
長沙陽光100國際新城	88.5	410.6	148.3	—
濰坊陽光100城市廣場	3.2	220.6	308.0	266.5
桂林灕江小鎮	—	—	—	0.4
清遠芒果鎮	—	—	—	293.7
濟南陽光100國際新城	—	—	—	351.8
	<u>1,011.2</u>	<u>2,217.3</u>	<u>1,915.3</u>	<u>1,547.0</u>
已批准但未訂約				
成都陽光100米婭中心	—	292.3	56.2	—
瀋陽陽光100國際新城(一期、二期 及三期)	688.4	957.0	973.3	1,382.3
武漢陽光100大湖第	69.2	475.6	322.6	390.4
重慶陽光100國際新城	113.5	—	5.9	987.2
無錫陽光100國際新城	620.5	764.8	1,504.1	1,427.2
天津陽光100國際新城	239.3	207.4	—	—
東營陽光100城市麗園	237.2	146.9	124.5	475.7
柳州陽光100城市廣場	398.2	321.6	73.5	53.0
瀋陽陽光100果嶺公館	—	276.4	319.2	214.4
長沙陽光100國際新城	315.9	515.3	575.6	604.9
濰坊陽光100城市廣場	635.3	499.7	296.6	62.2
清遠芒果鎮	—	—	—	182.1
濟南陽光100國際新城	—	—	—	7.0
	<u>3,317.5</u>	<u>4,457.0</u>	<u>4,251.5</u>	<u>5,786.4</u>
總計	<u>4,328.7</u>	<u>6,674.3</u>	<u>6,166.8</u>	<u>7,333.4</u>

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，並未包含在上表的本集團應佔聯營公司的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
已訂約				
東莞松山會館	—	—	29.6	18.9
柳州窯埠古鎮	—	—	65.0	50.8
重慶陽光100城市廣場	112.1	78.4	3.0	—
	<u>112.1</u>	<u>78.4</u>	<u>97.6</u>	<u>69.7</u>
已批准但未訂約				
東莞松山會館	—	—	5.2	5.1
柳州窯埠古鎮	—	—	34.3	194.8
重慶陽光100城市廣場	111.3	39.2	—	—
	<u>111.3</u>	<u>39.2</u>	<u>39.5</u>	<u>199.9</u>
總計	<u>223.4</u>	<u>117.6</u>	<u>137.1</u>	<u>269.6</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
一年內	32.8	24.5	23.7	14.2
一年後但五年內	58.0	23.7	47.2	34.5
五年後	4.2	2.7	17.3	13.0
	<u>95.0</u>	<u>50.8</u>	<u>88.2</u>	<u>61.7</u>

財務資料

物業權益

下表載列二零一三年九月三十日的綜合財務報表中本集團物業與本售股章程附錄四世邦魏理仕有限公司編製的物業估值所載於二零一三年十一月三十日的物業之對賬。

	人民幣(百萬元)
本售股章程附錄四物業估值所載於二零一三年十一月三十日 的物業估值	34,762.2
減：共同控制實體持有的物業估值	(2,761.3)
於二零一三年九月三十日的賬面淨值：	
物業、廠房及設備(汽車及辦公設備除外)	719.8
發展中物業	15,470.4
投資物業	4,173.1
總計	<u>20,363.3</u>
加：由九月至十一月期間的添置	1,292.4
減：由九月至十一月期間的出售	(0.9)
減：由九月至十一月期間的持作自用樓宇折舊	(7.3)
減：轉撥至銷售成本	(552.9)
本售股章程附錄四物業估值所載於十一月的本集團物業賬面淨值	21,094.6
重估盈餘(除企業所得稅及土地增值稅前)	<u>10,906.3</u>

市場風險

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層訂有信貸政策，並持續監控該等信貸風險。本集團對所有要求超過特定信貸金額的客戶進行信貸評估，一般待買家最終結清售價後方會發放房屋所有權證。

本集團的信貸風險主要受各客戶的個別特徵而非客戶經營所在行業或國家的影響，因此主要於本集團面臨個別客戶重大風險時方會產生重大集中的信貸風險。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，應收本集團最大客戶成華政府的款項分別佔貿易及其他應收款項總額的26%、21%、18%及16%。

不計及任何所持抵押品的情況下，最高信貸風險為於資產負債表中經扣除任何減值撥備後各項金融資產(包括衍生金融工具)的賬面值。除本售股章程所載本集團提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保使本集團面臨信貸風險。

流動資金風險

過往，本集團相當依賴預售物業單位所得款項為開發及建設房地產項目提供資金。由於無法保證日後預售現有房地產項目所得款項足以滿足本集團需求，因此按照經營計劃，本集團須為開發及建設現有房地產項目而另行籌資。倘本集團無法籌得額外股權或債務融資，則本集團或須縮減擴充計劃及業務。

本集團的政策為定期監察當前及預期流動資金需求以及本集團履行借貸契約的情況，確保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，滿足本集團短期及長期流動資金需求。

利率風險

本集團面對利率風險，該風險主要來自每年協定之本集團銀行借款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，本集團銀行存款的年利率分別介乎0.36%至3.87%、0.50%至3.10%、0.35%至2.85%及0.35%至2.85%。本集團承擔債務責任，以支持本集團房地產開發及滿足一般營運資金需求。利率上調會增加本集團融資成本。利率波動亦會導致本集團債務責任的公平值出現波動。二零零七年，人民銀行六次調高一年期基準貸款利率，利率由6.12%上調至7.47%。二零零八年，人民銀行五次調低一年期基準貸款利率，利率由7.47%下調至5.31%。二零零九年，一年期基準貸款利率保持在5.31%的水平，二零一零年、二零一一年及二零一二年分別增至5.81%、6.56%及6.00%。本集團現時並無為管理本集團利率風險而使用任何衍生工具更改債務性質。然而，本集團管理層會適時考慮對沖重大利率風險。

利率上升，亦可能對本集團準買家取得融資的能力及成本產生不利影響，並壓低中國整體房屋需求。於二零零七年九月二十七日，人民銀行將有關人民銀行基準利率上調至7.83%，較往年基準利率高27個基準點，而五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款利率為6.6555%。於二零零八年十月二十七日，人民銀行將最低按揭貸款利率下調至有關人民銀行基準利率的70%。截至二零一三年九月三十日，五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款利率為4.585%。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，假設所有其他變量保持不變，而貸款及借貸的利率整體上調／下調100個基點，則估計本集團的稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣0.7百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣11.6百萬元，而本集團發展中物業及持作出售之已落成物業、投資物業、物業及設備及待售土地開發，將分別增加／減少約人民幣24.8百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣37.7百萬元。

商品風險

本集團面對房地產開發所採用原材料(主要為鋼鐵及水泥)價格波動的風險。本集團採購原材料(如水泥及鋼鐵)，因此本集團承受該等材料成本波動的風險。本集團目前並無且預期日後不會進行商品對沖活動。

外匯匯率風險

本集團絕大部分收支以人民幣計值。本次發售後，人民幣貶值會對本集團向離岸股東所支付任何股息的價值產生不利影響。此外，本集團面對以人民幣或美元以外貨幣計值之現金及現金等價物的外匯風險。人民幣及美元兌外幣升值或貶值可影響本集團的業績。本集團目前並無外幣對沖政策。該等交易所涉責任可以現金或其他抵押物擔保。由於人民幣不可自由兌換，因此本集團減低外匯風險的能力受限。有關其他風險披露，請參閱「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 人民幣價值波動或會對本集團業務及其中國附屬公司的分派價值有不利影響」。

通脹

根據中國國家統計局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，中國整體全國通脹率(以一般消費物價指數表示)分別為3.3%、5.4%及2.6%。由於通貨緊縮或會抑制準物業買家進行購買，故可能對本集團業務有不利影響。

上市開支

本集團的上市開支主要包括就聯席全球協調人、物業估值師、法律顧問及申報會計師等提供與上市及全球發售有關服務而付予彼等的專業費用。於二零一三年九月三十日，本集團已產生上市開支人民幣12百萬元，其中人民幣3百萬元在營業紀錄期間的綜合全面收益表確認為預付款項，其餘人民幣9百萬元列作開支。估計上市開支總額約為人民幣101.0百萬元(根據全球發售指標發售價範圍的中間價計算)，預期其中約人民幣75.2百萬元於上市後資本化，其餘人民幣25.8百萬元在綜合全面收益表中確認為開支。本集團董事預計營業紀錄期間後產生的開支不會對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計

本集團已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計，所採用的會計政策與編製本售股章程附錄一本集團會計師報告所採納者及本售股章程附錄三所載依據一致。閣下分析溢利估計時應細閱有關依據。

	人民幣 (除每股股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益股東應佔估計綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於553.0
估計投資物業的公平值增益(經扣除遞延稅項及非控制權益)	146.6
本公司權益股東應佔估計綜合溢利(不包括公平值增益)	不少於406.4
每股估計盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽²⁾	不少於人民幣0.28元 (約0.35港元)

附註：

- (1) 本售股章程附錄三概述上述截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計編製基準。截至二零一三年十二月三十一日止年度權益股東應佔未經審核估計綜合溢利已由董事按在所有重大方面與本售股章程附錄一所載會計師報告所採納的會計政策一致的基準編製。
- (2) 備考全面攤薄估計每股盈利乃基於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔估計綜合溢利(假設全年已發行合共2,000,000,000股股份)計算，並無計及因行使超額配股權及根據本公司購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。未經審核備考估計每股盈利按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概無表示人民幣金額已經、應可或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。

敏感度分析

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔估計綜合純利按預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及預測投資物業估值增益變動的敏感度，僅供說明。

估計	收益	本公司權益股東 應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
預測確認為收益的已售物業建築面積變動		
(a) 減少5%	5,402,444	492,550
(b) 減少10%	5,118,105	432,110
(c) 減少15%	4,833,766	371,671
(d) 減少20%	4,549,426	311,231

財務資料

	已售物業成本	本公司權益股東 應佔溢利／ (虧損)
	人民幣千元	人民幣千元
估計	4,075,047	552,990
預測已售物業單位成本變動		
(a) 減少5%.....	4,278,799	400,177
(b) 減少10%.....	4,482,552	247,364
(c) 減少15%.....	4,686,304	94,549
(d) 減少20%.....	4,890,056	(58,264)
	投資物業 估值增益	本公司權益股東 應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	221,024	552,990
預測投資物業估值增益變動		
(a) 減少5%.....	209,973	545,658
(b) 減少10%.....	198,922	538,327
(c) 減少15%.....	187,870	530,993
(d) 減少20%.....	176,819	523,661

本集團採用較基本情況增減5%、10%、15%及20%的幅度進行上述截至二零一三年十二月三十一日止年度預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及投資物業估值增益變動敏感度分析。於營業紀錄期間及截至二零一三年十一月三十日止兩個月，確認為收益的已售物業實際建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最大估計偏差少於20%，因此董事認為溢利估計採用5%、10%、15%及20%的範圍合理。上述敏感度分析僅供參考，未必詳盡無遺。雖然本集團認為進行溢利估計時已採用截至二零一三年十二月三十一日止年度已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最佳估計，惟有關時間的已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益取決於市況及其他非本集團所能控制的因素，或會與本集團的估計相差甚遠。由於本集團物業已預售，售價一般不會改變，因而本集團並無在溢利估計中列出有關物業平均售價的敏感度分析。

財務資料

過往業績敏感度分析

下表顯示營業紀錄期間本集團收益／已售物業成本／本公司權益股東應佔溢利對確認為收益的已售物業建築面積／售價／已售物業單位成本變動的敏感度分析，惟僅供說明：

	收益			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
人民幣百萬元				
確認為收益的已售物業建築面積變動				
+20%	3,499.3	3,503.6	5,309.3	2,594.2
+15%	3,357.6	3,362.6	5,095.6	2,493.0
+10%	3,215.8	3,221.6	4,882.0	2,391.9
+5%	3,074.0	3,080.6	4,668.3	2,290.7
0%	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,189.6
-5%	2,790.5	2,798.6	4,240.9	2,088.4
-10%	2,648.8	2,657.6	4,027.3	1,987.3
-15%	2,507.0	2,516.6	3,813.6	1,886.1
-20%	2,365.2	2,375.6	3,599.9	1,784.9

	本公司權益股東應佔溢利			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
人民幣百萬元				
確認為收益的已售物業建築面積變動				
+20%	231.2	82.9	450.6	162.5
+15%	213.8	70.6	412.9	145.1
+10%	196.4	58.4	375.3	127.7
+5%	178.9	46.1	337.6	110.4
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	144.1	21.6	262.3	75.6
-10%	126.7	9.4	224.7	58.2
-15%	109.2	(2.9)	187.0	40.9
-20%	91.8	(15.2)	149.4	23.5

	收益			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
人民幣百萬元				
售價變動				
+20%	3,499.3	3,503.6	5,309.3	2,594.2
+15%	3,357.6	3,362.6	5,095.6	2,493.0
+10%	3,215.8	3,221.6	4,882.0	2,391.9
+5%	3,074.0	3,080.6	4,668.3	2,290.7
0%	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,189.6
-5%	2,790.5	2,798.6	4,240.9	2,088.4
-10%	2,648.8	2,657.6	4,027.3	1,987.3
-15%	2,507.0	2,516.6	3,813.6	1,886.1
-20%	2,365.2	2,375.6	3,599.9	1,784.9

財務資料

售價變動	本公司權益股東應佔溢利			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	339.6	175.7	651.1	359.7
+15%	295.1	140.3	563.3	293.0
+10%	250.6	104.8	475.5	226.3
+5%	206.0	69.3	387.7	159.7
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	117.0	(1.6)	212.2	26.3
-10%	72.5	(37.0)	124.4	(40.4)
-15%	27.9	(72.5)	36.6	(107.0)
-20%	(16.6)	(108.0)	(51.1)	(173.7)

已售物業單位成本變動	已售物業成本			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	2,338.8	2,479.5	3,618.2	1,956.8
+15%	2,244.3	2,380.1	3,474.2	1,880.2
+10%	2,149.8	2,280.8	3,330.2	1,803.7
+5%	2,055.3	2,181.4	3,186.2	1,727.1
0%	1,960.8	2,082.1	3,042.2	1,650.5
-5%	1,866.3	1,982.7	2,898.2	1,574.0
-10%	1,771.7	1,883.4	2,754.2	1,497.4
-15%	1,677.2	1,784.0	2,610.2	1,420.8
-20%	1,582.7	1,684.7	2,466.2	1,344.2

已售物業單位成本變動	本公司權益股東應佔溢利			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	42.8	(66.1)	63.3	(108.9)
+15%	72.4	(41.1)	122.5	(58.4)
+10%	102.1	(16.1)	181.7	(7.9)
+5%	131.8	8.9	240.8	42.5
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	191.2	58.9	359.1	143.5
-10%	220.9	83.8	418.3	193.9
-15%	250.6	108.8	477.4	244.4
-20%	280.3	133.8	536.6	294.9

股息

營業紀錄期間，本集團並無宣派或派付任何股息。

在開曼群島公司法的規限下，本集團可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本集團組織章程細則規定可動用本集團溢利(已變現或未變現)或董事認為不再需要的自溢利中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議

財務資料

案後，亦可動用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戶宣派及派付股息。

日後會否派付股息亦取決於本集團可否獲得其中國附屬公司派發的股息。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則於多個方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括國際財務報告準則)。中國法律亦規定，外資投資企業須將部分純利劃撥為法定儲備，而有關儲備不可用作分派現金股息。本集團中國附屬公司的分派亦可能受本集團或彼等日後或會訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制契約所限。

實際向股東分派的股息金額將視乎本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。本集團董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，並不保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。本集團目前計劃將約20%至30%的可分配溢利撥作可分派予股東的股息。

可分派儲備

於二零一三年九月三十日，本集團並無可分派予權益持有人的任何儲備。

無重大不利變動

於過去十二個月，本集團並無出現可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的業務中斷。自二零一三年九月三十日(即本售股章程附錄一本集團會計師報告所載本集團最近期綜合財務報表的編製日期)以來，本集團董事並不知悉本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

本集團董事確認，本集團並無遇到銀行融資遭撤回、遭要求提早償還未償銀行貸款或提高抵押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等任何對本集團業務經營造成重大不利影響的事宜。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出的披露

根據上市規則第13.17條，倘本公司控股股東已抵押所持本公司股份權益，作為本公司債項的抵押或作為本公司取得擔保或其他責任支持的抵押，則本公司須承擔一般披露責任。

除本售股章程所披露者外，本集團董事確認，於最後可行日期，彼等並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條承擔披露責任的情況。

財務資料

未經審核備考有形資產淨值

下列未經審核備考經調整有形資產淨值報表及按上市規則第4.29條編製，以說明假設發售於二零一三年九月三十日進行，發售會對該日期本公司權益擁有人應佔本集團有形資產淨值造成的影響。

此備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必能真實反映假設發售於二零一三年九月三十日或未來任何日子完成下本集團的財務狀況。

	於 二零一三年 九月三十日		Riverside			
	本公司權益 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾	貸款轉換後 對有形資產 淨值的 估計影響 ⁽³⁾	未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽⁴⁾	未經審核 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	人民幣千元	人民幣元	港元 ⁽⁵⁾
按發售價每股 4.00港元計算 ...	1,413,001	1,488,514	310,511	3,212,026	1.61	2.04
按發售價每股 4.80港元計算 ...	1,413,001	1,792,509	310,511	3,516,021	1.76	2.23

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日本公司權益擁有人應佔綜合有形資產淨值乃根據二零一三年九月三十日的本公司權益擁有人應佔綜合資產淨值人民幣1,413,001元計算。
- (2) 估計發售所得款項淨額乃按發售價每股4.00港元及4.80港元(為發售價範圍的最低價及最高價)計算，並已扣除包銷費用及本公司應付的其他有關開支，並無計及因行使超額配股權或根據本公司購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (3) 發售後，部分Riverside貸款的未償還結餘將自動按發售價轉換為本公司股份，賬面值列為本公司轉撥至本公司股權的負債。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按發售後預計將發行2,000,000,000股股份計算，並無計及因行使超額配股權或根據本公司購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (5) 為估計發售所得款項淨額，每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換成人民幣及港元。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 本集團於二零一三年十一月三十日的物業權益已經獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司估值。上述備考經調整有形資產淨值報表並無計及重估本集團物業權益的盈餘約人民幣313,699,000元。由於本集團物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，故重估盈餘未曾於本集團過往財務資料入賬，亦不會於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表入賬。倘估值盈餘於本集團財務報表入賬，則年度折舊及攤銷約人民幣5,882,000元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利支銷。

(7) 並無作出任何調整，以反映本集團於二零一三年九月三十日後的貿易業績或所進行的其他交易。

收購RIVERSIDE

新進於二零一四年一月十四日訂立有關收購的協議。收購於同日完成。Riverside為投資控股公司，收購前的主要資產為遼寧陽光一百75%股權。此外，新進於二零一四年一月十四日抵押所持Riverside全部股份予Riverside Holdings A及Riverside Holdings B，作為根據首份經修訂及重列遼寧協議(經修訂)須承擔全部責任的擔保。股份擔保將於緊隨上市日期前解除。

代價

收購的代價為26,137,087美元與人民幣100,000,000元等值美元之和，由各方公平協商後釐定。如本售股章程第I-54頁所披露，根據Warburg Pincus聯屬公司與本集團之間的融資安排，本集團將所持遼寧陽光一百75%股權轉讓予Riverside。Riverside持有遼寧陽光一百75%股權從商業角度看實質上是從Warburg Pincus聯屬公司獲取相關融資的擔保，因此收購及支付代價後，從商業角度看，融資安排及先前所作擔保實質上即告解除。收購的代價金額計入有關融資安排未償還總額的結餘。

收購理由

Riverside當前所持遼寧陽光一百75%的股權是本集團先前根據Warburg Pincus聯屬公司與本集團訂立的融資協議轉讓予Riverside的股權。Riverside持有遼寧陽光一百75%的股權從商業角度看實質上是從Warburg Pincus聯屬公司獲取相關融資的擔保。根據二零一三年七月十一日的第二份經修訂及重列遼寧協議，Riverside 100 Holdings A LLC及Riverside 100 Holdings B LLC須轉讓其各自所持Riverside的股份予本公司，惟根據相關協議並無重大違約(相關違約包括償還融資)發生。因此，從商業角度看，收購及收購代價的支付實質上為相關融資安排及先前所作擔保的解除。

財務資料

***Riverside*的主要財務數據**

考慮到收購於本集團無關緊要，本公司已向聯交所申請且聯交所已同意有關收購豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定。作為選擇性披露載於Riverside向本公司所提供的Riverside經審核財務報表中Riverside前兩個財政年度的主要財務數據載列如下。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
總資產.....	69,414,479美元	150,206,973美元
淨(虧損)/收入.....	(50,699,953)美元	22,382,547美元

本集團從Riverside了解到Riverside上述淨虧損是因Riverside於遼寧陽光一百的債務投資估值變動所致。

本集團申報會計師並未審核或審閱上述Riverside的財務報表。本集團申報會計師審核或審閱該等財務報表後或會做出調整。

***遼寧陽光一百*的主要財務數據**

遼寧陽光一百唯一開發的項目是瀋陽陽光100國際新城。遼寧陽光一百最近兩個適用財政年度的主要財務數據載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
總資產.....	人民幣 4,137,786,657元	人民幣 2,992,048,079元
純利.....	人民幣 129,362,741元	人民幣 68,222,434元

按本售股章程附錄一本集團會計師報告所載，遼寧陽光一百的財務業績已併入本集團營業紀錄期間的賬目。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關本集團未來計劃的詳情，請參閱本售股章程「業務 — 本集團的策略」一節。

所得款項用途

本集團估計，扣除本集團就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設並無行使超額配股權，全球發售的所得款項淨額將約為2,071.7百萬港元（假設發售價為每股股份4.40港元，即指標發售價範圍的中間價）。

本集團目前擬按下列方式動用所得款項淨額：

- 約60%或1,243.0百萬港元的所得款項淨額用作增購中國的項目或待發展土地，主要專注多用途商務綜合體及複合性社區。截至最後可行日期，本集團未物色到亦未致力於任何明確的收購目標，但本集團擬將該部分所得款項淨額撥付三個開發項目，各約500百萬港元；
- 約30%或621.5百萬港元將用作發展現有項目的資金。截至二零一三年十一月三十日，本集團擁有12個發展中項目，分佈於11個城市，4個持作未來發展項目，分佈於4個城市。該部分所得款項淨額於本集團項目的計劃分配如下：

項目	所得款項百分比
瀋陽陽光100國際新城三期	4%
無錫陽光100國際新城	4%
重慶陽光100國際新城	3%
濰坊陽光100城市廣場	3%
濟南陽光100國際新城	2%
武漢陽光100大湖第	2%
煙台陽光100城市廣場二期	2%
清遠芒果小鎮	2%
柳州陽光100城市廣場	2%
長沙陽光100國際新城	2%
東營陽光100城市麗園	1%
瀋陽陽光100果嶺公館	1%
桂林灕江小鎮	1%
成都鑫勝源項目	1%

- 約10%或207.2百萬港元將用作營運資金及一般公司用途。

倘全球發售所得款項淨額不能滿足上述資金需求，本集團擬通過多種途徑（包括經營所產生的現金及銀行融資）撥付餘額。

未來計劃及所得款項用途

倘發售價釐定為每股發售股份4.80港元(即指標發售價範圍的最高價)，則所得款項淨額將增加約193.0百萬港元。所增加的所得款項淨額將用作收購新項目。倘發售價釐定為每股發售股份4.00港元(即指標發售價範圍的最低價)，則所得款項淨額將減少約193.0百萬港元。減少的所得款項淨額將從擬用於收購新項目的所得款項淨額扣減。

倘行使超額配股權，假設發售價分別為指標發售價範圍的最低價、中間價及最高價，則本集團將獲得的額外所得款項淨額目前估計分別約為289.5百萬港元、318.5百萬港元及347.4百萬港元，將用作收購新項目。

倘本集團任何部分發展項目(因政府政策變動導致本集團任何項目發展在商業上不可行；或發生不可抗力事件)並無按計劃進行，則本集團董事將審慎評估該等情況，或會將該等所得款項轉撥至其他用途。

倘全球發售的所得款項淨額(包括行使超額配股權，本集團將獲得的任何其他所得款項淨額)並未即時用作上述用途，則本集團會將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

香港包銷商

中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
農銀國際證券有限公司
安信國際證券(香港)有限公司
海通國際證券集團有限公司
聯昌證券有限公司
建銀國際金融有限公司
信達國際證券有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

香港包銷協議

本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人與香港包銷商等於二零一四年二月二十六日訂立香港包銷協議。根據香港包銷協議，本集團根據本售股章程及申請表格的條款並在本售股章程及申請表格的條件的規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購。待聯交所上市委員會批准本售股章程所述將發行股份(包括可能因行使超額配股權而發行的任何其他股份、根據資本化發行發行的股份和可能因行使根據購股權計劃所授購股權而發行的股份)上市及買賣及在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，香港包銷商個別及非共同同意按本售股章程、申請表格及香港包銷協議的條款並在本售股章程、申請表格及香港包銷協議的條件的規限下，促使認購人認購或親身認購彼等於現正根據香港公開發售提呈而未獲認購的香港發售股份中各自的份額。

香港包銷協議須待國際配售協議簽訂並成為無條件且並未根據其條款終止後，方可作實，並受(其中包括)國際配售協議所規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何一項事件，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將予以終止：

- (a) 下列事件發展、發生、存在或生效：
 - (i) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、美國、英國、日本、新加坡或歐盟(整體)(統稱「相關司法權區」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律、政策或

包 銷

法規，或涉及現行法律、政策或法規的預期變動的變動或發展，或涉及該等法律、政策或法規的詮釋或應用的預期變動的任何變動或發展；

- (ii) 涉及當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政、監管或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯交易市場、投資市場、信貸市場及銀行同業市場的狀況)的預期變動或發展的任何變動或發展，或導致上述地區相關狀況變動或發展的任何事件或一系列事件，或上述地區相關狀況的預期變動或發展；或
- (iii) 涉及或影響任何相關司法權區的當地、國家、地區或國際事件或一系列不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、流行病(包括但不限於沙士、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1和與之相關／變異的流行病)、傳染病爆發、民亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、恐怖活動(不論有否索償責任)、宣佈國家或國際進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、暴亂、公共動亂、經濟制裁或天災)；或
- (iv) 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、東京證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所全面中斷、暫停或限制股份或證券買賣(包括但不限於施加或規定價格上下限或價格範圍)；或
- (v) 紐約(於聯邦或紐約州或其他主管部門施行)、倫敦、開曼群島、香港(由香港財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門施行)、日本、中國、歐盟(整體)或任何與本集團成員公司相關的其他司法權區全面中斷商業銀行活動，或該等地區或司法權區暫停商業銀行或外匯交易或證券結算或清算服務、程序或業務；或
- (vi) 任何相關司法權區直接或間接實施或遭實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 涉及或影響任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或海外投資法規的任何變動或發展，或涉及預期變動的發展(包括但不限於港元或人民幣對任何外幣貶值)或實施任何外匯管制；或
- (viii) 涉及本集團狀況、財務或其他情況，或盈利、業務事宜、業務前景或交易狀況的變動或發展或涉及預期變動的發展；或

包 銷

- (ix) 任何監管機構或組織對董事或其身份展開調查或公開行動或宣佈其有意進行有關行動；或
- (x) 本集團任何成員公司面臨或遭任何第三方提出任何訴訟或索償；或
- (xi) 任何董事被控可起訴的罪行或遭有關法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (xii) 本公司主席、行政總裁或任何董事(獨立非執行董事除外)離職；或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反上市規則或任何相關法律；或
- (xiv) 本公司基於任何理由被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售股份(包括行使超額配股權而發行的股份)；或
- (xv) 本公司或任何控股股東違反本售股章程或申請表格(或擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)或上市規則任何與全球發售相關的內容或任何其他適用法律或法規；或
- (xvi) 本公司根據公司條例或上市規則刊發或須刊發補充售股章程或申請表格(或擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)；或
- (xvii) 本集團任何成員公司提出清盤或清算呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或債務償還安排，或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似的情況；或
- (xviii) 廖赤眉先生或其代表就二零一三年十一月四日代表廖赤眉先生向聯交所發出投訴信中的指控向本公司及／或任何控股股東發出令狀或已經或很可能在中國、英屬處女群島、開曼群島及香港法院就上述事宜開展法律訴訟，

而在任何相關情況下，聯席保薦人(本身及代表香港包銷商)個別或共同全權認為：

- (1) 已經或將會或可能令本集團整體資產、負債、業務、一般事宜、管理前景、股東權益、利潤、損失、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現有重大不利變動或有涉及預期重大不利變動或影響上述的發展(「重大不利變動」)；或

包 銷

- (2) 已經或將會或可能對全球發售的成功或香港公開發售的申請水平或國際配售的認購踴躍程度造成重大不利影響；或
 - (3) 已經或將會或可能使香港公開發售及／或全球發售的進行或推廣不可行、不適宜或不可取；或
 - (4) 導致或將會或可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行或妨礙根據全球發售或包銷進行申請及／或付款；或
- (b) 聯席保薦人得悉：
- (i) 本售股章程、申請表格、代表本公司就全球發售刊發或使用的任何通告、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括該等文件的任何補充或修訂)所載任何聲明或觀點刊發時已屬或成為失實、不正確、不準確或有所誤導，或任何上述文件所述估計、預測、觀點、意願或預期並非公平公正或基於合理假設做出；或
 - (ii) 緊接本售股章程及申請表格日期前發生或發現任何並無在本售股章程及申請表格內披露，而導致本公司自行或委派他人就全球發售所發行或使用的本售股章程、申請表格及／或任何公佈(包括任何補充或修訂)出現重大錯誤陳述或構成重大遺漏；或
 - (iii) 本公司及控股股東所發出的任何聲明、保證及承諾遭違反，或發生致使任何重大內容失實或不確的任何事件；或
 - (iv) 違反香港包銷協議或國際配售協議任何一方所須履行的任何責任(香港包銷商或國際包銷商所須履行的責任除外)；或
 - (v) 發生或可能發生任何彌償方根據香港包銷協議產生責任的任何事件、行為或疏忽；或
 - (vi) 本集團任何成員公司的資產、負債、一般事宜、管理、狀況、利潤、損失、業務、物業、經營業績、財務狀況、交易狀況、前景或表現出現任何重大不利變動或涉及預期不利變動的發展或預期重大不利變動；或
 - (vii) 截至上市批准日期前，股份於聯交所上市並允許買賣的申請遭拒絕或並無授出(慣常條件除外)，或已授出批准，惟隨後撤回、保留(慣常條件除外)或撤銷；或

- (viii) 本公司撤回本售股章程或任何申請表格(及／或就全球發售所刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (ix) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或打算撤回有關將其姓名載入本售股章程(或就全球發售所刊發的任何其他文件)；或
- (x) 債權人有效要求任何集團公司償還或支付未到期債務或本集團任何成員公司承擔的債務，而有關要求已經或預計合理可能導致重大不利變動。

承諾

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本集團所作承諾

根據上市規則第10.08條，本集團已向聯交所承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)或上市規則第10.08條所規定的情況外，本公司於上市日期起計六個月內將不會發行任何其他股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否為已上市類別)，亦不會就上述發行訂立任何協議(不論是否將於開始買賣起計六個月內完成發行任何有關股份或證券)。

(B) 控股股東所作承諾

根據上市規則第10.07(1)(a)條，本公司各控股股東已向聯交所及本集團承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括行使超額配股權)外，(a)自上市日期起至上市日期起計六個月當日止期間內任何時間，不會且促使相關登記持有人(已於本售股章程披露股權)不會出售或訂立任何協議出售該等股份(本售股章程指明彼等為該等股份的實益擁有人)，或就該等股份以其他方法設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(b)自上文(a)段所述期間開始之日起計六個月期間內任何時間，不會且促使相關登記持有人不會出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述任何本公司股份，或就該等股份以其他方法設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊隨該等出售後或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或生效後，會導致彼等不再為上市規則所界定的控股股東)。

上市規則第10.07(2)條附註(2)規定，該規則並未阻止控股股東將其持作證券的相關股份用於(包括抵押或質押予)認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，以換取誠意商業貸款。

包 銷

本公司各控股股東已進一步向聯交所承諾，自上市日期起計十二個月期間，將即時知會本集團及聯交所以下事項：

- (a) 將實益擁有的本公司任何股份或證券質押或抵押予上市規則許可的認可機構，及所質押或抵押的本公司股份或證券的數目；及
- (b) 自質押或抵押本公司股份或其他證券的任何承押人或承記人收到的任何口頭或書面指示，表明該等股份或其他股本將被出售或處理。

本公司接獲任何控股股東或彼等的股東通知上述事宜(如有)後，亦將盡快通知聯交所並在接獲通知後根據上市規則第2.07C條的刊發要求以公告方式披露該等事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本集團所作承諾

本集團已向各聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括行使超額配股權)、資本化發行及可能行使根據購股權計劃授出的購股權或以股代息或根據細則的類似安排發售、配發及發行發售股份外，自香港包銷協議日期至上市日期起計六個月當日(包括該日)期間(「首六個月期間」)的任何時間內，未獲聯席保薦人(代表香港包銷商)的事先書面同意前以及除非符合上市規則的規定，否則本公司不會且促使本集團其他成員公司不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、授出或出售任何購股權、認股權證、訂約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認購權證、訂約或配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出的權利或出售任何購股權、認股權證、訂約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、訂約或配發、發行或出售的權利、或以其他方式轉讓或處置任何股份或本公司其他證券或本公司附屬公司的任何股份或其他證券(如適用)或上述任何股份或證券的權益(包括但不限於可轉換、可交換或可行使或有權收取或認股權證或認購或購買任何股份或本公司其他證券或本公司附屬公司的任何股份或其他證券(如適用)的其他權利的任何證券)或就其設立任何按揭、抵押、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、索償、利息、權利或優先權或任何其他給予第三方的產權負擔、擔保利益或任何類

包 銷

型的權利(「產權負擔」)或同意轉讓或出售或設立產權負擔，或就發出存託憑證於存管機構存處股份或其他證券；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人轉讓(全部或部分)該等股份或本公司其他證券或本公司附屬公司的任何股份或其他證券(如適用)所有權、或上述股份或證券的任何權益(包括但不限於可轉換、可交換或可行使或有權收取或認購或購買任何股份或本公司其他證券或本公司附屬公司的任何股份或其他證券(如適用)的認股權證或其他權利的任何證券)的任何經濟後果；
- (c) 訂立與上文(a)或(b)所述交易具相同經濟影響的交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)的任何交易；
- (e) 在任何情況下，無論(a)、(b)或(c)所述交易以交付股份或本公司其他證券或附屬公司股份或其他證券(如適用)或以現金或其他方式(無論配發或發行股份或本公司其他證券或本公司附屬公司股份或其他證券(如適用)是否於首六個月期間完成)；
- (f) 於首六個月期間屆滿之日起六個月期間(「第二個六個月期間」)任何時間，未經聯席保薦人事先書面同意，訂立(a)、(b)或(c)所述交易或要約或同意或宣佈有意進行上述交易而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司控股股東(上市規則所定義者)。

倘於第二個六個月期間屆滿前任何時間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司須採取一切合理措施確保任何該等交易、要約、協議或公佈不會引起股份或本公司其他證券出現市場混亂或造市。

各控股股東向聯席保薦人、聯席全球協調人、香港包銷商承諾且會促使本公司遵守上述承諾。

(B) 控股股東所作承諾

控股股東已個別及共同向我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，未取得聯席保薦人(代表香港包銷商)事先書面同意前且除非遵守上市規則規定，否則：

- (a) 於首六個月期間任何時間，不會並促使其聯繫人或受其控制的公司或任何提名人或信託受託人不會(根據全球發售(包括借股協議者)進行者除外)(i)直接或間接、有條件或無條件出售、提呈發售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售，或同意轉讓或出售本公司任何股份或其他證券或上述任何股份或證券的任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使成為本公司任何股份或其他證券或直接或間接持有我們股份的任何公司或實體的證券的任何證券，或代表可收取任何該等股份或證券的權利，或購買任何該等股份或證券的任何認股權證或其他權利的任何證券)，或就上述任何股份或證券或權益設立或同意設立產權負擔，或(ii)訂立任何交換或其他安排以向另一方轉讓擁有本公司股份或任何其他證券，或上述任何股份或證券的任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表可收取本公司任何股份或其他證券的任何證券，或可購買任何該等股份或證券的任何認股權證或其他權利)的全部或部分經濟後果；或(iii)訂立與任何上述(a)(i)或(ii)所指交易具有同樣經濟效果的任何交易；或(iv)要約、同意或公佈有意進行任何上述(a)(i)、(ii)或(iii)所指交易，而在各情況下均不論交易是否以交付本公司的股份或其他相關證券、現金或其他方式結算(不論要約或出售股份或本公司該等其他證券會否於首六個月期間完成)；
- (b) 於第二個六個月期間任何時間，倘進行(a)(i)、(ii)或(iii)所指交易或要約、同意或公佈有意進行任何有關交易，而根據該等交易出售、轉讓、處置、行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後會導致其不再為本公司控股股東(上市規則所定義者)，則不會並將促使其聯繫人或受其控制的公司或任何提名人或信託受託人不會進行任何上述交易；及
- (c) 第二個六個月期間屆滿前，倘進行任何上述(a)(i)、(ii)或(iii)所指交易或要約、同意或公佈有意進行任何有關交易，將採取一切合理措施確保任何該等交易或要約或同意或公佈不會導致本公司的股份或任何其他證券市場混亂或出現造市情況。

彌償保證

本集團及控股股東已同意就香港包銷商可能遭受的若干虧損(包括因履行香港包銷協議的責任及因本集團違反香港包銷協議而產生的虧損)向其提供彌償保證。本集團亦預期我們及控股股東將就國際包銷商可能遭受的若干虧損提供彌償保證。

國際配售

國際配售協議

就國際配售而言，(其中包括)本集團預期將與國際包銷商簽訂國際配售協議。根據國際配售協議，在若干條件的規限下，國際包銷商各自而非共同同意自行或促使買家認購彼等各自所佔國際配售所提呈發售國際配售股份的份額。

根據國際配售協議，本集團預期向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席保薦人(代表國際包銷商)於國際配售協議簽訂之日起至香港公開發售申請截止日期後第三十日(包括當日)止期間內隨時行使，要求本集團配發及發行合共75,000,000股額外股份(合共相當於全球發售初步提呈的發售股份數目的15%)。該等股份將按發售價發行，用作補足(其中包括)國際發售中的超額分配(如有)。

預期國際配售協議可能按與香港包銷協議相同的條件終止。有意投資者須注意，倘並未訂立國際配售協議或國際配售協議根據有關條款終止，則全球發售將不會進行。

佣金及開支

香港包銷商將收取香港公開發售初步提呈的香港發售股份應付發售價總額2.5%減本公司可能全權酌情向聯席保薦人支付的保薦費用的包銷佣金。香港包銷商各自可得的包銷佣金(經扣除任何有關保薦費用)乃於定價日根據香港包銷商的香港包銷承諾釐定。對於重新分配至國際配售之不獲認購的香港發售股份，本集團會按國際配售的適用比率向國際包銷商(而非香港包銷商)支付包銷佣金。根據全球發售所發行新股份相關的應付包銷商佣金將由本公司承擔。本公司(i)會全權酌情向聯席保薦人支付不多於全部發售股份(包括根據超額配股權發行的發售股份)總發售價0.7%的額外獎金；及(ii)另外向中金支付相當於全部發售股份(包括根據超額配股權發行的發售股份)總發售價0.3%的費用。

國際配售

就國際配售而言，預期本公司及控股股東將與聯席保薦人、聯席全球協調人及國際包銷商等訂立國際配售協議。根據國際配售協議，國際包銷商將同意個別但非共同同意，在符合若干條件下，購買根據國際配售提呈發售的國際配售股份，或促使買方購買彼等適當比例的國際配售股份。詳情請參閱本售股章程「全球發售的架構」一節。

發售股份限制

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本售股章程。因此，在任何不准提呈發售或提出邀請的司法權區內，或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的情況下（不限於下文所述），本售股章程均不得用作或構成提呈發售或發售邀請。在其他司法權區分派本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除該等司法權區適用證券法允許以及根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免所允許者外，否則概不得分派本招股章程及提呈發售及銷售發售股份。尤其是，香港發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或銷售。

超額配發及穩定價格措施

穩定價格乃包銷商在部分市場為促進證券分銷而採取的方法。為穩定價格，包銷商可以指定期間內，在二級市場競投或購買證券，以延遲及在可能的情況下阻止證券的市價下跌至低於發售價。該措施於准許有關行動的司法權區進行，惟須遵守所有有關法律及監管規定。於香港，穩定市場的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士可超額配發或賣空或進行任何其他穩定價格交易，將發售股份的市價穩定或維持在高於原本在公開市場的當時價格。賣空指穩定價格經辦人賣出超過包銷商須在全球發售購買的股份數目。「有擔保」賣空是指出售的股份不超過超額配股權可以出售的股份數目。穩定價格經辦人可通過行使超額配股權購買額外發售股份或於公開市場購買股份，將有擔保賣空平倉。在決定發售股份來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格經辦人將（其中包括）比較發售股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外發售股份的價格。穩定價格交易包括為阻止或延遲在全球發售過程中發售股份的市價下跌而進行的若干競投或購買。發售股份的市場購買可在任何證券交易

包 銷

所(包括聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何穩定價格行動，而該等穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格經辦人全權酌情進行，可隨時終止。任何該等穩定價格行動須在申請香港公開發售的截止日期後30日結束。

在香港，穩定價格行動須根據證券及期貨(穩定價格)規則進行。證券及期貨(穩定價格)規則准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額配發以防止或盡量減少股份市價下跌；
- (b) 出售或同意出售發售股份，以建立淡倉防止或盡量減少市價的任何下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購發售股份以將根據上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少任何市價下跌而購買或同意購買發售股份；
- (e) 出或同意出售任何發售股份，將因上述購買而持有的倉盤平倉；及
- (f) 建議或嘗試進行上述(b)、(c)、(d)或(e)項所述的任何事宜。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法則進行。

為穩定或維持股份的市價而進行有關交易後，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可能持有股份的好倉。好倉的數量，以及穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格經辦人酌情決定，且並不確定。倘穩定價格經辦人在公開市場出售股份將好倉平倉，則可能導致股份市價下跌。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行穩定價格行動不得超過穩定價格期。穩定價格期自發售股份於聯交所開始買賣日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。預期穩定價格期將在二零一四年四月四日(星期五)結束。因此，穩定價格期結束後，股份需求及市價可能下跌。穩定價格經辦人的行動可穩定、保持或以其他方影響發售股份的市價。因此，發售股份的價格可能比不進行該等行動時的公開市價為高。穩定價格經辦人

包 銷

或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動未必一定導致發售股份在穩定價格期內或之後維持發售價水平或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可按發售價或低於發售價的價格(即等於或低於買家支付發售股份的價格)競投或在市場購買發售股份。本公司將於穩定價格期結束後七日內按照證券及期貨(穩定價格)規則的規定發佈公告。

保薦人的獨立性

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準則。

全球發售的架構

全球發售

本售股章程乃為全球發售的香港公開發售而刊發。

全球發售(或會調整及因超額配股權而更改)包括：

- 根據下文「香港公開發售」所述在香港發售50,000,000股股份(或會按下文所述調整)的香港公開發售；及
- 根據美國證券法第144A條規則或其他豁免登記規定在美國境內向合資格機構買家及根據S規例在美國境外進行離岸交易(包括向我們預期對股份有殷切需求的香港專業、機構、公司及其他投資者)發售450,000,000股股份(或會調整及因下文所述超額配股權而更改)的國際配售。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際配售表示有意(倘合資格)認購國際配售股份，惟二者不得同時進行。香港公眾與香港機構及專業投資者均可參與香港公開發售。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際配售包括根據美國證券法第144A條規則或其他豁免登記規定在美國向合資格機構買家，以及根據S規例在美國境外其他司法權區向機構及專業投資者以及其他投資者有選擇地推銷國際配售股份。國際包銷商現正收集有意投資者認購國際配售之國際配售股份的踴躍程度資料。有意投資者須明示有意以不同價格或指定價格認購國際配售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預計會持續至截止遞交香港公開發售申請之日或約於該日結束。

根據香港公開發售及國際配售分別將予提呈的發售股份數目或會按下文「定價及分配」分節所述重新分配。

本售股章程所述申請、申請表格、申請或認購股款或申請手續僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

我們按發售價在香港初步提呈50,000,000股發售股份供公眾人士認購，相當於全球發售初步可供認購的500,000,000股發售股份約10%。待國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份後，根據香港公開發售初步提呈的發售股份數目將相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本集團經擴大已發行股本約2.5%（假設並無行使超額配股權）。

香港公開發售須待下文「香港公開發售的條件」分節所載條件達成後方告完成。

分配

僅就分配目的而言，根據香港公開發售初步提呈以供認購的香港發售股份（經計及香港公開發售與國際配售之間獲分配發售股份數目的調整）將初步平均分為兩組（或會因碎股數目而調整）：包括25,000,000股香港發售股份的甲組及包括25,000,000股香港發售股份的乙組，成功申請人可按公平基準獲發兩組股份。所有認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為5,000,000港元或以下的申請香港發售股份的已獲接納有效申請將獲發甲組股份，而所有認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為5,000,000港元以上但不超過乙組總值的申請香港發售股份的已獲接納有效申請則會獲發乙組股份。

申請人應注意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份會轉撥至另一組，以應付該組的需求並作出相應分配。申請人僅可獲發甲組或乙組其中一組（而非兩組）的香港發售股份，且僅可申請甲組或乙組其中一組的香港發售股份。此外，申請甲組或乙組其中一組或兩組股份的重複或疑屬重複申請將遭拒絕受理。認購超過香港發售股份25,000,000股（即香港發售股份最初數目的50%）的任何申請會遭拒絕受理。

重新分配及撥回

發售股份在香港公開發售及國際配售之間的分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立撥回機制，倘達到若干預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售提呈的發售股份數目增至佔全球發售所提呈發售的發售股份總數的一定比例。香港公開發

全球發售的架構

售初步提呈發售50,000,000股發售股份，佔發售股份總數約10%。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目達到香港公開發售中初步可供認購的發售股份數目的(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則香港公開發售可供認購的發售股份總數將分別增加至150,000,000股、200,000,000股及250,000,000股，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的30% (就情況(a)而言)、40% (就情況(b)而言)及50% (就情況(c)而言) (在行使超額配股權之前)。在各情況下，分配至國際配售的發售股份數目將按聯席保薦人認為適當的方式相應減少，而該等額外發售股份將在甲組和乙組之間分配。

若干情況下，香港公開發售及國際配售提呈的發售股份可由聯席保薦人(本身及代表包銷商)酌情於該等發售之間重新分配。根據前段所述，聯席保薦人(本身及代表包銷商)可酌情將國際配售的股份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。此外，倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席保薦人(本身及代表包銷商)可酌情(惟不承擔任何責任)將全部或其認為適當數額的未獲認購香港發售股份重新分配至國際配售。

申請

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請上承諾及確認，申請人及為其利益而作出申請的任何人士並無根據國際配售申請或認購或表示有意申請任何國際配售股份，並將不會根據國際配售申請或認購或表示有意申請任何國際配售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或其已獲得或將獲得配售或分配國際配售的國際配售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高發售價4.80港元，連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定的發售價低於最高發售價4.80港元，本集團將不計利息向成功申請人退還多繳款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。更多詳情載於本售股章程「如何申請香港發售股份」。

倘我們與聯席保薦人(代表包銷商)基於任何理由未能於二零一四年三月十一日或之前協定發售價，則全球發售不會進行，並告失效。

國際配售

所提呈的發售股份數目

國際配售初步提呈認購的發售股份數目將為450,000,000股(或會調整及因超額配股權而更改)，佔全球發售的發售股份約90%及緊隨資本化發行及全球發售完成當時本集團經擴大已發行股本約22.5%(假設並無行使超額配股權)。國際配售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

分配

根據國際配售，國際配售股份由國際包銷商或透過其指定的銷售代理代表本公司有條件配售新股份。國際配售股份將在香港及美國境外的其他司法權區根據S規例以離岸交易方式向若干專業及機構投資者和其他預期對該等發售股份有大量需求的投資者以及在美國向第144A條所界定合資格機構買家選擇性配售。

國際配售的發售股份分配按下文「定價及分配」分節所載「累計投標」程序進行，取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在香港聯交所上市後會否增購及／或持有或出售股份。有關分配旨在進行股份分派以建立對本公司及股東整體有利的穩固的股東基礎。

聯席保薦人(本身及代表包銷商)可要求任何已根據國際配售獲得發售股份並根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席保薦人(本身及代表包銷商)提供充分資料，供其識別投資者對香港公開發售提出的有關申請，以確保將該等申請從香港公開發售的發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際配售發行或出售的發售股份總數可能因上文「香港公開發售—重新分配」分節中所述的回撥安排、「超額配股權」分節中所述的全部或部分行使的超額配股權、聯席保薦人(本身及代表包銷商)酌情將原本包括在香港公開發售的未獲認購發售股份及／或國際配售的任何發售股份重新分配至香港公開發售而改變。

向聯交所申請上市

本集團已向上市委員會申請已發行股份、根據全球發售提呈的發售股份(包括可能因行使超額配股權而可供認購的額外股份)(僅供分配)、根據資本化發行而將予發行的股份及可能因行使根據購股權計劃授出之任何購股權而發行的股份上市及買賣。

除本售股章程所披露者外，本集團其他股份或貸款資本並無在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無且日後不會建議尋求上市或批准上市。

超額配股權

對於全球發售，本集團預期向國際包銷商授出可由穩定價格經辦人或其代理代表國際包銷商自國際配售協議日期起至香港公開發售申請表格截止遞交當日後第30日(包括該日)止期間隨時行使的超額配股權。根據超額配股權，穩定價格經辦人或其代理有權要求本集團配發及發行合共不超過75,000,000股額外新發售股份(相當於全球發售初步發售之發售股份約15%)，用作(其中包括)應付國際配售的超額分配(如有)。倘悉數行使超額配股權，則額外發售股份將佔緊隨資本化發行及全球發售完成及行使超額配股權當時本集團經擴大已發行股本約3.61%。該等股份將按發售價發行。倘行使超額配股權，則會刊發報章公佈。

借股安排

為方便結算全球發售的超額配發，穩定價格經辦人(無論本身或透過其聯屬人士)或會選擇根據借股協議向樂升借入最多75,000,000股股份(相當於發售股份的15%，即行使超額配股權時可發行的股份數目上限)或從其他途徑購入股份(包括行使超額配股權)。

借股安排(倘訂立)不受遵守上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守以下上市規則第10.07(3)條規定：

- 借股安排純粹就補足行使超額配股權前之任何淡倉而進行；
- 根據借股協議所借的股份數目上限不得超過因可能行使超額配股權而發行的股份數目上限(即75,000,000股股份)；

全球發售的架構

- 所借的相同股份數目須不遲於以下日期(以較早者為準)起計第三個營業日歸還予樂升：(i)可能行使超額配股權的最後一日，或(ii)悉數行使超額配股權當日；
- 借股安排將遵守所有適用法律、上市規則及監管規定進行；及
- 並無就借股安排向樂升支付任何款項。

定價及分配

釐定發售價

國際包銷商會向有意投資者徵詢認購國際配售的發售股份的意向。有意投資者及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格認購國際配售的發售股份數目。預期該「累計投標」過程會一直進行至香港公開發售申請截止日期前後為止。

有關全球發售各項發售，發售股份價格將由聯席保薦人(本身及代表包銷商)與本公司於定價日(預期約為二零一四年三月六日(星期四)，且無論如何不遲於二零一四年三月十一日(星期二)或前後或雙方協定之其他日期)協商釐定，分配予各項發售的發售股份數目亦會緊隨其後釐定。

發售價範圍

香港公開發售每股發售股份的發售價與國際配售每股發售股份的發售價相同，發售價乃根據聯席保薦人(本身及代表包銷商)與本公司所釐定的國際配售每股發售股份的港元價格釐定。

按下文另有所述，除香港公開發售截止申請日期的上午前另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份4.80港元，且預期不會低於每股發售股份4.00港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(儘管預期不會)本售股章程所載的指標發售價範圍。

申請時應付價

香港公開發售的申請人須於申請時就每股香港發售股份支付最高發售價4.80港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。倘發售價低於4.80港元，

全球發售的架構

本公司將不計利息向成功申請人退還相應款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)。

倘本公司基於任何理由無法於二零一四年三月十一日(星期二)或雙方協定的其他日期之前與聯席保薦人(為本身及代表包銷商)協定發售價，則全球發售不會進行而告失效。

調低指標發售價範圍及／或調減發售股份數目

聯席保薦人(為本身及代表包銷商)如認為適當，可根據有意認購的專業及機構投資者在累計投標過程表現的認購踴躍程度，經本公司同意後，於香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及／或調低指標發售價範圍至低於本售股章程所述者。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後盡快、且無論如何不遲於香港公開發售申請截止日期當日上午在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登，並於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ss100.com.cn發佈調減通知。刊發通知後，經修訂的發售股份數目及／或指標發售價範圍不得再更改，而聯席保薦人(為本身及代表包銷商)與本公司協定的發售價須定於經修訂的發售價範圍內。有關通知亦會包括確認或修訂(如適用)營運資金表、本售股章程現時所載的全球發售統計數據、所得款項用途及任何因上述調減而可能有重大變動的其他財務資料。

提交香港發售股份申請前，申請人須留意，任何有關調減發售股份數目及／或調低指標發售價範圍的公佈可能於香港公開發售申請截止日期當日作出。若未刊登任何相關公告，則發售股份數目不會調減，及／或經聯席保薦人(為本身及代表包銷商)與本公司協定的發售價無論如何不會超出本售股章程所述的發售價範圍。

倘調減發售股份數目，則聯席保薦人(為本身及代表包銷商)可酌情重新分配香港公開發售及國際配售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售(假設並無行使超額配股權)可供認購發售股份總數的10%。若干情況下，聯席保薦人(為本身及代表包銷商)可酌情重新分配香港公開發售及國際配售所發售的發售股份。

全球發售的架構

發售價及配發基準的公佈

最終發售價、全球發售的認購踴躍程度、分配結果及香港發售股份的配發基準預期於二零一四年三月十二日(星期三)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)公佈，並於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ss100.com.cn發佈。

香港公開發售的條件

所有發售股份的申請須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准根據全球發售而將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可供認購的額外股份、根據資本化發行將發行的股份以及可能因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份)上市及買賣，而該等上市批准並無在股份開始在聯交所買賣前遭撤銷；
- (b) 我們與聯席保薦人(為本身及代表包銷商)正式協定發售價；
- (c) 於定價日簽立及交付國際配售協議；及
- (d) 香港包銷商根據香港包銷協議承擔的責任及國際包銷商根據國際配售協議承擔的責任無論如何不遲於二零一四年三月二十九日(星期六)(即本售股章程日期後滿30日當日)成為及保持無條件，且並無根據各自協議的條款終止(除非截至該日期及時間已有效豁免該等條件)。

倘本公司與聯席保薦人(為本身及代表包銷商)基於任何理由截至二零一四年三月十一日(星期二)或雙方協定的其他日期仍未協定發售價，則全球發售不會進行而告失效。

香港公開發售和國際配售須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據各自條款終止的情況下方可完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲得豁免，則全球發售將告失效，我們會即時知會香港聯交所。本公司會於香港公開發售失效翌日在南華早報(英文)、香港經濟日

全球發售的架構

報(中文)、香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ss100.com.cn刊登有關失效的通知，並按「如何申請香港發售股份 — 寄發／領取股票及退款」分節所載條款，不計利息退還所有申請股款。同時，所有申請股款會存入我們於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的其他香港銀行開立的獨立銀行賬戶。

發售股份之股票僅於(i)全球發售在各方面成為無條件且(ii)並無行使「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港公開發售 — 終止理由」分節所述終止權利的情況下，方會在上市日期上午八時正成為有效的所有權證。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一四年三月十三日上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份會於二零一四年三月十三日上午九時正開始在聯交所買賣。

股份合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

中央結算系統的所有活動均依據不時有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。

投資者須向股票經紀或其他專業顧問查詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出使股份獲准納入中央結算系統的一切必要安排。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待聯席保薦人(代表包銷商)與本集團於定價日協定發售價方可作實。

全球發售的架構

本集團預期約於緊隨釐定發售價後的二零一四年三月六日訂立有關國際配售的國際配售協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際配售協議的條款概要載於本售股章程「包銷」一節。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人並於申請中提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席保薦人或白表eIPO及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可提出申請的人士

若閣下或閣下為其利益而提出申請的人士符合以下條件，則閣下可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及加蓋公司印鑑。

如申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，則聯席保薦人可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO的方式申請香港發售股份。

如何申請香港發售股份

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 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成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲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在網上提出申請。

閣下如欲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，記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一四年二月二十七日(星期四)上午九時正至二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正的一般營業時間在下列地點索取**白色**申請表格及售股章程：

(i) 聯席賬簿管理人以下任何辦事處：

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

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

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期62樓

農銀國際融資有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一期7樓701室

如何申請香港發售股份

安信國際證券(香港)有限公司
香港中環
交易廣場一期39樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯昌證券有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

渣打銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	88德輔道中分行	中環德輔道中88號
	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號利榮大廈地下C2舖、一樓及二樓
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
九龍	觀塘開源道分行	九龍觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號地下B舖，一樓及二樓
	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道8A-10號地下
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場地下C舖及一樓
	沙田新城市廣場分行	沙田新城市廣場一期二樓215、222及223號舖

如何申請香港發售股份

交通銀行股份有限公司香港分行

地區	分行名稱	地址
香港島	香港分行	中環畢打街20號
	太古城支行	太古城道18號太古城中心第二期地下38號舖
	柴灣支行	柴灣環翠道121-121號A地下
九龍	長沙灣廣場支行	長沙灣道833號長沙灣廣場G04號舖
	九龍支行	彌敦道563號地下
	牛頭角支行	牛頭角道77號淘大商場一期地下G1及G2號舖
新界	將軍澳支行	將軍澳新都城商場一期253-255號舖
	大埔支行	大埔汀角路29-35號榮暉花園地下1號舖

閣下可於二零一四年二月二十七日(星期四)上午九時正至二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正的一般營業時間於香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算存管處服務櫃台或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及售股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「賬戶名稱」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一四年二月二十七日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年二月二十八日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年三月一日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 二零一四年三月三日(星期一) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年三月四日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年三月五日(星期三) — 上午九時正至中午十二時正

登記認購申請的時間為二零一四年三月五日(星期三)(申請截止日期)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾促使所有相關文件生效，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席保薦人(或彼等的代理或代名人)，代表閣下促使任何文件生效，並按照組織章程細則的規定代表閣下辦理一切必要事宜以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下或香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守香港公司條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本售股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本售股章程，提出申請時亦僅依賴本售股章程所載資料及陳述，而除本售股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本售股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、包銷商、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現時及日後均毋須對並非載於本售股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (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、接納或表示有意認購，亦不會申請、接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份，亦不會參與國際配售；
- (viii) 同意在本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人及包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本售股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

如何申請香港發售股份

- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(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 閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請獲分配的較少數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請排名首位的申請人寄發任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、聯席保薦人及包銷商將依賴 閣下的聲明及陳述決定是否向 閣下分配任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，或會遭檢控；
- (xviii) (倘為 閣下本身的利益提出申請) 保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**白表eIPO**發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過**白表eIPO**使用指定網站 www.eipo.com.hk 申請以 閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

如何申請香港發售股份

透過白表eIPO提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO根據本售股章程所載條款及條件(按白表eIPO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

閣下可於二零一四年二月二十七日(星期四)上午九時正至二零一四年三月五日(星期三)上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk(每日二十四小時，截止申請當日除外)向白表eIPO遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO發出認購香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即視為已提出實際申請。謹此說明，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

香港公司條例第40條

謹此說明，本公司及所有參與編撰本售股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據香港公司條例第40條(公司條例第342E條所適用者)獲得賠償。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及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遞交的「陽光100中國控股有限公司」白表eIPO申請捐出2.00港元，用以支持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

一般事項

中央結算系統參與者可根據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發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可按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，透過「結算通」電話系統致電2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>發出電子認購指示。

倘閣下親臨以下地點並填妥輸入要求表格，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

售股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示屬於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透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席保薦人、包銷商及本公司的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本售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作出下列事項：
 - 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，記存於代表閣下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；

如何申請香港發售股份

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認 閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份；
- 聲明僅為 閣下利益發出一套電子認購指示；
- (如 閣下為他人的代理)聲明 閣下僅為該人士利益發出一套電子認購指示，及 閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認 閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述決定是否向 閣下分配任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，或會遭檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
- 確認 閣下已細閱本售股章程所載條款及條件與申請手續，並同意受其約束；
- 確認 閣下已接獲及／或細閱本售股章程，提出申請時亦僅依賴本售股章程所載資料及陳述，以及本售股章程任何補充文件所載者；
- 同意本公司、聯席保薦人、包銷商、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現時及日後均毋須對並非載於本售股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、包銷商及／或其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下)香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意香港結算代理人代表 閣下提交的申請於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本售股章程所述任何一項程序外，不會於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任

如何申請香港發售股份

何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據香港公司條例第40條對本售股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本售股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始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)之前撤回申請；

- 同意香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公佈作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司(本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合香港公司條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透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(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出此等指示，閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)將視為作出下列事項，而香港結算或香港結算代理人均毋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使香港結算代理人(以代名人的名義代表相關中央結算系統參與者)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算自閣下指定的銀行賬戶扣除有關款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，安排有關退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)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售股章程所述所有事項。

如何申請香港發售股份

最低認購數目及許可數目

閣下可發出或指示 閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請1,000股以上香港發售股份的指示的認購數目須為申請表格所載一覽表其中一個數目。申請任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮，任何該等申請將遭拒絕受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 二零一四年二月二十七日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年二月二十八日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年三月一日(星期六) — 上午八時正至下午一時正⁽¹⁾
- 二零一四年三月三日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年三月四日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一四年三月五日(星期三) — 上午八時正至中午十二時正⁽¹⁾

註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一四年二月二十七日(星期四)上午九時正至二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正(每日二十四小時，截止申請當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為截止申請日期二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除 閣下所發出有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算所發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作實際申請。

香港公司條例第40條

謹此說明，本公司及所有參與編撰本售股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他

如何申請香港發售股份

人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據香港公司條例第40條(公司條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格「個人資料」一節除適用於非香港結算代理人的申請人個人資料外，亦同樣適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有閣下的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過白表eIPO申請香港發售股份亦僅為白表eIPO向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力受限及服務中斷的可能，閣下宜避免待到截止申請日期方提出電子申請。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概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過白表eIPO提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人接通「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統時遇到困難，無法輸入電子認購指示，則應：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於二零一四年三月五日(星期三)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫要求輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，則須於申請表格「由代名人遞交」的空格內填上各實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)各聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。倘申請由非上市公司作出而：

- 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提出。

「非上市公司」指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投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（並不計及無權獲分派超過某定額以外溢利或資本的股本）。

9. 香港發售股份價格

白色及黃色申請表格附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO申請最少1,000股香港公開發售股份。每份超過1,000股香港公開發售股份的申請或電子認購指示均須為申請表格一覽表所列的其中一個數目或指定網站 www.eipo.com.hk 所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的其他詳情請參閱「全球發售的架構—定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響

倘於二零一四年三月五日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會登記認購申請，改為延至下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港並無懸掛上述警告訊號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間進行。

如何申請香港發售股份

倘於二零一四年三月五日(星期三)並無開始及截止登記認購申請，或香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而可能影響「預期時間表」一節所述日期，則本公司會就此刊發公佈。

11. 公佈結果

本公司預期於二零一四年三月十二日(星期三)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及本公司網站www.ss100.com.cn及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際配售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼可於下列日期及時間按下列方式查閱：

- 二零一四年三月十二日(星期三)前在刊登於本公司網站www.ss100.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk的公佈查閱；
- 二零一四年三月十二日(星期三)上午八時正至二零一四年三月十八日(星期二)午夜十二時正期間透過可全日二十四小時瀏覽分配結果的指定網站 www.iporesults.com.hk，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 二零一四年三月十二日(星期三)至二零一四年三月十五日(星期六)上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線2862 8669查詢；及
- 二零一四年三月十二日(星期三)至二零一四年三月十四日(星期五)期間在所有收款銀行指定之分行及支行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的認購要約(全部或部分)，即構成具約束力的合約，倘達成全球發售所有條件且並無另行終止，則閣下須認購香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法，但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

敬請閣下留意以下可能導致閣下不獲分配香港發售股份的情況：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或白表eIPO發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始登記認購申請後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前

如何申請香港發售股份

撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據香港公司條例第40條(香港公司條例第342E條所適用者)，僅在就本售股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本售股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本售股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

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，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式分配，申請獲接納與否須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閣下的申請：

本公司、聯席保薦人、白表eIPO及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止登記認購申請日期起計三個星期內；或
- 上市委員會於截止登記認購申請日期起計三星期內通知本公司的較長時間(不超過六星期)。

(iv) 倘：

- 閣下提出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、接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO發出的電子認購指示；

如何申請香港發售股份

- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席保薦人認為接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.80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)，或香港公開發售的條件並無按照本售股章程「全球發售的架構—香港公開發售的條件」所述者達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中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回或有關支票或銀行本票不予過戶。

本公司將於二零一四年三月十二日(星期三)向 閣下退回申請股款。

14. 寄發／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(**黃色**申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計息)。 閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的

如何申請香港發售股份

香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)。銀行兌現退款支票前或會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／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一四年三月十二日(星期三)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

股票僅於二零一四年三月十三日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及本售股章程「包銷」一節所述終止權利未行使的情況下，方會成為有效證書。投資者如在獲發股票或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下以白色申請表格申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，則可於二零一四年三月十二日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司在報章通知的其他日期，親臨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)領取有關退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同加蓋公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如閣下未於指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於二零一四年三月十二日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下以黃色申請表格申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述指示行事。如閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一四年三月十二日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一四年三月十二日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 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

對於記存於閣下的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)股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢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

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，本公司將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何資料不符，須於二零一四年三月十二日(星期三)下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期前知會香港結算。

緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於二零一四年三月十二日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期，親臨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)領取股票。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零一四年三月十二日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示申請

配發香港發售股份

就配發香港發售股份而言，香港結算代理人不視為申請人，而發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人視為申請人。

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，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一四年三月十二日(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，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。
- 本公司預期於二零一四年三月十二日(星期三)按「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名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號碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公佈，如有任何資料不符，須於二零一四年三月十二日(星期三)下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請，則閣下亦可於二零一四年三月十二日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下股份戶口及退款金額存入閣下的銀行賬戶後，香港結算會向閣下提供一份活動結單，列明存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 在閣下的申請全部或部分不獲接納的情況下，有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價差額的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一四年三月十二日(星期三)不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商指定的銀行賬戶。

15. 股份合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司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，自股份開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

中央結算系統的所有活動均依據不時有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。

投資者須自行向股票經紀或其他專業顧問查詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出使股份獲准納入中央結算系統的一切必要安排。

以下是本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本售股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料(包括 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日之綜合資產負債表及 貴公司於該等日期之資產負債表以及 貴集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月(「相關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與相關附註)(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司於二零一四年二月二十七日刊發的售股章程(「售股章程」)。

貴公司於二零零七年九月二十日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限責任公司。

於本報告日期，由於 貴公司及下述公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務，或屬於投資控股公司及／或註冊成立所在司法權區之相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無為該等公司編製經審核財務報表：

公司名稱

- 1 新進有限公司(「新進」)
- 2 基亞投資有限公司(「基亞」)
- 3 卓星集團有限公司(「卓星」)
- 4 崑駿有限公司(「崑駿」)

- 5 無錫萬怡農林有限公司(「無錫農林」)
- 6 北京世紀程景投資有限公司(「北京世紀」)
- 7 北京陽光壹佰資產經營有限公司(「北京資產經營」)
- 8 廣西陽光壹佰資產管理有限公司(「廣西陽光壹佰」)
- 9 天津蘭德壹佰房地產投資有限公司(「天津蘭德」)
- 10 天津萬怡房地產經營有限公司(「天津房地產經營」)
- 11 重慶酒的王朝酒類營銷有限公司(「重慶酒的王朝」)
- 12 湖南滙金裝飾設計工程有限公司(「湖南滙金」)
- 13 無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司(「無錫遼紅天」)

貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。於相關期間須進行審核的 貴集團旗下公司詳情及各自核數師的名稱載於B節附註34。該等公司之法定財務報表根據彼等註冊成立及／或成立所在國家適用於實體之相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月之相關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則審核。

財務資料由 貴公司董事基於相關財務報表(未經調整)，按照香港公司條例以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的相關披露規定而編製，以供載入 貴公司就股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發的售股章程。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則、香港公司條例的披露要求以及上市規則的相關披露規定編製及真實公平地列報財務資料，亦負責彼等所確定對編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之財務資料屬必要之內部控制。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等按照香港會計師公會發佈的核數指引「售股章程及申報會計師」(公告第3.340號)所進程序對財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一三年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日之事務狀況以及 貴集團截至該等日期止相關期間之綜合業績及現金流量。

相應財務資料

編製本報告時，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱 貴集團截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核相應中期財務資料，包括綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註（「相應財務資料」），該等資料由董事負責編製。

貴公司董事負責根據財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是基於吾等的審閱對相應財務資料發表結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行的審核範圍，故不能保證吾等會注意到審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不對相應財務資料發表任何審核意見。

根據吾等的審閱工作，編製本報告時，就吾等所知悉，並無任何事項致使吾等認為相應財務資料在各重大方面未按照財務資料所採用的相同基準編製。

A 綜合財務資料

1 貴集團綜合全面收益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	2	2,932,274	2,939,600	4,454,610	2,212,529	2,189,567
銷售成本.....		(1,960,772)	(2,082,080)	(3,042,204)	(1,466,676)	(1,650,520)
毛利.....		971,502	857,520	1,412,406	745,853	539,047
投資物業的估值增益.....	12	373,330	242,399	139,329	114,986	121,273
其他收入.....	3	38,325	14,008	7,115	6,647	13,742
銷售開支.....		(185,764)	(225,386)	(186,959)	(127,349)	(171,424)
行政開支.....		(253,668)	(268,278)	(266,130)	(175,785)	(196,126)
其他經營開支.....		(52,587)	(51,600)	(63,836)	(26,169)	(21,678)
經營溢利.....		891,138	568,663	1,041,925	538,183	284,834
融資收入.....	4(a)	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
融資費用.....	4(a)	(291,256)	(261,828)	(343,359)	(295,997)	(118,976)
應佔聯營公司溢利減虧損..	14	5,013	4,169	23,061	(4,541)	10,211
除稅前溢利.....	4	616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
所得稅.....	5	(345,877)	(268,255)	(369,884)	(236,483)	(133,110)
年/期內溢利.....		270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
其他全面收入						
不會重新分類至						
損益的項目：						
物業及設備轉撥投資物業						
產生之估值盈餘，						
扣除遞延稅項.....		—	9,865	—	—	—
其後或會重新分類至						
損益的項目：						
可供出售投資公平值						
變動淨額，扣除遞延						
稅項.....		(316)	74	(947)	(947)	—
年/期內其他全面						
收入，扣除所得稅.....		(316)	9,939	(947)	(947)	—
年/期內全面收入總額....		269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
以下應佔溢利：						
貴公司權益股東.....		161,830	23,938	300,909	22,111	92,992
非控制權益.....		108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年/期內溢利.....		270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
以下應佔全面收入總額：						
貴公司權益股東.....		161,514	33,877	299,962	21,164	92,992
非控制權益.....		108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年/期內全面收入總額....		269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
每股基本及攤薄盈利						
(人民幣元)(附註).....	9	4.15	0.61	7.72	0.57	2.38

附註：並無調整所呈列所有期間的每股盈利以反映附註35(b)所述建議資本化發行。

隨附附註屬於財務資料的一部分。

2 貴集團綜合資產負債表

	B節 附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備.....	11	447,441	457,611	462,311	756,606
投資物業.....	12	2,778,742	3,188,259	3,468,768	4,173,084
受限制存款.....	20	169,481	691,766	121,317	100,840
於聯營公司的投資.....	14	67,440	71,609	114,270	145,296
其他金融資產.....	15	101,165	101,264	—	—
遞延稅項資產.....	16(b)	334,619	341,998	418,918	588,093
非流動資產總值		<u>3,898,888</u>	<u>4,852,507</u>	<u>4,585,584</u>	<u>5,763,919</u>
流動資產					
發展中物業及持作出售之					
已落成物業.....	17	8,538,478	10,780,470	11,617,733	15,470,391
待售土地開發.....	18	258,717	312,529	379,762	386,638
貿易及其他應收款項.....	19	2,271,907	2,720,598	3,300,717	3,687,486
受限制存款.....	20	315,923	469,523	1,517,836	1,822,531
現金及現金等價物.....	21	576,967	563,668	1,108,320	1,371,601
流動資產總值		<u>11,961,992</u>	<u>14,846,788</u>	<u>17,924,368</u>	<u>22,738,647</u>
流動負債					
貸款及借貸.....	22	3,568,687	3,863,898	6,752,024	5,926,971
貿易及其他應付款項.....	23	2,553,280	3,518,610	3,740,264	3,914,491
應付合約保留款項.....		36,089	57,234	63,490	62,797
銷售按金.....	24	4,213,062	5,134,732	4,361,465	6,578,711
即期稅項負債.....	16(a)	731,519	770,821	710,030	679,952
流動負債總值		<u>11,102,637</u>	<u>13,345,295</u>	<u>15,627,273</u>	<u>17,162,922</u>
流動資產淨值		<u>859,355</u>	<u>1,501,493</u>	<u>2,297,095</u>	<u>5,575,725</u>
總資產減流動負債		<u>4,758,243</u>	<u>6,354,000</u>	<u>6,882,679</u>	<u>11,339,644</u>
非流動負債					
貸款及借貸.....	22	2,148,223	3,400,633	3,442,428	7,114,242
應付合約保留款項.....		57,291	125,577	117,923	206,332
貿易及其他應付款項.....	23	675,042	809,210	873,382	889,109
遞延稅項負債.....	16(b)	510,356	574,266	608,785	856,811
非流動負債總值		<u>3,390,912</u>	<u>4,909,686</u>	<u>5,042,518</u>	<u>9,066,494</u>
資產淨值		<u>1,367,331</u>	<u>1,444,314</u>	<u>1,840,161</u>	<u>2,273,150</u>
資本及儲備					
股本.....	25	376	376	376	376
儲備.....		978,682	1,012,559	1,319,633	1,412,625
貴公司權益股東應佔總					
權益.....		979,058	1,012,935	1,320,009	1,413,001
非控制權益.....		388,273	431,379	520,152	860,149
總權益		<u>1,367,331</u>	<u>1,444,314</u>	<u>1,840,161</u>	<u>2,273,150</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

3 貴公司資產負債表

	B節 附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司的投資	13	55,276	55,276	55,276	55,276
流動資產					
其他應收款項	19	4,676	213,147	214,568	220,974
應收附屬公司款項		—	314,188	481,993	466,053
現金及現金等價物	21	—	—	—	8,966
流動資產總值		<u>4,676</u>	<u>527,335</u>	<u>696,561</u>	<u>695,993</u>
流動負債					
貸款及借貸	22	694,340	761,000	1,691,800	1,709,755
應付附屬公司款項		7,014	13,800	45,250	63,890
應付關聯方款項	23	—	—	—	18,377
流動負債總值		<u>701,354</u>	<u>774,800</u>	<u>1,737,050</u>	<u>1,792,022</u>
流動負債淨值		<u>(696,678)</u>	<u>(247,465)</u>	<u>(1,040,489)</u>	<u>(1,096,029)</u>
非流動負債					
貸款及借貸	22	—	518,211	—	—
負債淨值		<u>(641,402)</u>	<u>(710,400)</u>	<u>(985,213)</u>	<u>(1,040,753)</u>
資本及儲備					
股本	25	376	376	376	376
儲備		(641,778)	(710,776)	(985,589)	(1,041,129)
總權益		<u>(641,402)</u>	<u>(710,400)</u>	<u>(985,213)</u>	<u>(1,040,753)</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

4 貴集團綜合權益變動表

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零一零年								
一月一日.....	376	250,662	1,189	—	565,445	817,672	218,822	1,036,494
年度溢利.....	—	—	—	—	161,830	161,830	108,417	270,247
其他全面收入....	—	—	(316)	—	—	(316)	—	(316)
年度全面收入總額....	—	—	(316)	—	161,830	161,514	108,417	269,931
收購附屬公司.....	30(a)	—	—	—	—	—	9,800	9,800
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(11,894)	(11,894)
收購非控制權益.....	25(f)	—	—	—	(128)	(128)	(5,172)	(5,300)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	68,300	68,300
轉撥至一般儲備金....	—	34,519	—	—	(34,519)	—	—	—
於二零一零年								
十二月三十一日....	376	285,181	873	—	692,628	979,058	388,273	1,367,331
於二零一一年								
一月一日.....	376	285,181	873	—	692,628	979,058	388,273	1,367,331
年度溢利.....	—	—	—	—	23,938	23,938	36,840	60,778
其他全面收入....	—	—	74	9,865	—	9,939	—	9,939
年度全面收入總額....	—	—	74	9,865	23,938	33,877	36,840	70,717
收購附屬公司.....	30(a)	—	—	—	—	—	147,273	147,273
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(1,348)	(1,348)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	1,470	1,470
分派予非控制權益....	—	—	—	—	—	—	(141,129)	(141,129)
轉撥至一般儲備金....	—	18,850	—	—	(18,850)	—	—	—
於二零一一年								
十二月三十一日....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314

隨附附註屬於財務資料的一部分。

4 貴集團綜合權益變動表(續)

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零一二年								
一月一日.....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314
年度溢利.....	—	—	—	—	300,909	300,909	83,385	384,294
其他全面收入....	—	—	(947)	—	—	(947)	—	(947)
年度全面收入總額....	—	—	(947)	—	300,909	299,962	83,385	383,347
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	12,500	12,500
非控制權益供款.....	—	—	—	—	7,112	7,112	(7,112)	—
轉撥至一般儲備金....	—	32,333	—	—	(32,333)	—	—	—
於二零一二年 十二月三十一日....	<u>376</u>	<u>336,364</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>973,404</u>	<u>1,320,009</u>	<u>520,152</u>	<u>1,840,161</u>
於二零一三年 一月一日.....	376	336,364	—	9,865	973,404	1,320,009	520,152	1,840,161
期內溢利及全面收入 總額.....	—	—	—	—	92,992	92,992	(18,922)	74,070
收購附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	311,031	311,031
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(1,112)	(1,112)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	49,000	49,000
轉撥至一般儲備金....	—	18,320	—	—	(18,320)	—	—	—
於二零一三年 九月三十日.....	<u>376</u>	<u>354,684</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>1,048,076</u>	<u>1,413,001</u>	<u>860,149</u>	<u>2,273,150</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

4 貴集團綜合權益變動表(續)

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
<i>(未經審核)</i>								
於二零一二年 一月一日.....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314
期間溢利.....	—	—	—	—	22,111	22,111	398	22,509
其他全面收入.....	—	—	(947)	—	—	(947)	—	(947)
期內全面收入總額....	—	—	(947)	—	22,111	21,164	398	21,562
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	12,500	12,500
轉撥至一般儲備金....	—	11,134	—	—	(11,134)	—	—	—
於二零一二年 九月三十日.....	<u>376</u>	<u>315,165</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>708,693</u>	<u>1,034,099</u>	<u>444,277</u>	<u>1,478,376</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

5 貴集團綜合現金流量表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
除稅前溢利.....		616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
就以下作出調整：						
— 折舊.....	4(c)	14,857	21,703	28,172	23,316	27,134
— 投資物業的						
估值增益.....	12	(373,330)	(242,399)	(139,329)	(114,986)	(121,273)
— 融資費用.....	4(a)	288,374	259,257	338,608	289,203	114,764
— 融資收入.....	4(a)	(11,229)	(18,029)	(32,551)	(21,347)	(31,111)
— 出售附屬公司的						
(收益)/虧損....	3	(26,437)	(4,110)	—	—	5
— 出售物業及設備的						
虧損/(收益)						
淨值.....	4(c)	473	658	350	166	(47)
— 應佔聯營公司溢利						
減虧損.....	14	(5,013)	(4,169)	(23,061)	4,541	(10,211)
		503,819	341,944	926,367	439,885	186,441
發展中物業及持作出售之						
已落成物業(增加)/						
減少.....		(1,453,883)	(594,759)	88,280	(737,675)	(1,524,314)
待售土地開發增加.....		(3,405)	(53,812)	(67,233)	(25,981)	(6,876)
貿易及其他應收款項減少/						
(增加).....		133,763	(254,990)	(290,913)	(992,368)	230,971
受限制存款減少/						
(增加).....		140,478	(79,768)	27,207	269,005	17,101
貿易及其他應付款項以及						
應付合約保留款項增加/						
(減少).....		160,570	139,914	192,578	807,361	(533,159)
銷售按金增加/(減少)....		912,529	921,670	(773,267)	425,099	1,370,416
營運所得/(所用)現金....		393,871	420,199	103,019	185,326	(259,420)
已付所得稅.....		(434,524)	(244,679)	(315,328)	(234,925)	(236,197)
經營活動(所用)/						
所得現金淨額.....		(40,653)	175,520	(212,309)	(49,599)	(495,617)

隨附附註屬於財務資料的一部分。

5 貴集團綜合現金流量表(續)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動					
已收融資收入	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
出售附屬公司的現金 (流出) / 流入淨值	(87,161)	57,760	—	—	(32,898)
出售其他金融資產所得 款項	—	—	100,000	100,000	69,000
出售聯營公司所得款項	—	6,500	—	—	—
出售共同控制實體所得 款項	37,662	—	—	—	—
出售物業及設備所得 款項	873	3,049	1,168	1,078	1,817
收購附屬公司， 扣除已獲現金	(84,887)	(196,599)	(34,000)	—	32,085
收購物業及設備	(262,641)	(71,324)	(18,063)	(16,202)	(15,304)
收購投資物業	(127,784)	(74,440)	(109,360)	(64,413)	(52,898)
收購其他金融資產	(50,000)	—	—	—	(69,000)
收購聯營公司	(49,000)	—	(19,600)	—	(19,650)
償還提供予關聯方的 墊款	156,564	158,153	142,280	127,948	297,805
提供予關聯方的墊款	(56,396)	(196,671)	(591,606)	(317,722)	(800,757)
投資活動所用現金淨額	(511,541)	(295,543)	(496,630)	(147,964)	(558,689)
融資活動					
非控制權益注資	68,300	1,470	12,500	12,500	49,000
貸款及借貸所得款項	3,288,323	4,375,735	5,609,300	2,773,283	7,197,906
償還貸款及借貸	(1,660,317)	(2,994,590)	(2,888,305)	(1,146,188)	(5,457,689)
已付利息	(896,944)	(838,840)	(750,194)	(492,064)	(609,741)
收購非控制權益	(62,112)	(55,029)	(8,051)	—	—
分派予非控制權益	(20,100)	—	(141,129)	(141,129)	—
受限制存款增加	(159,725)	(596,117)	(505,071)	(194,668)	(301,319)
關聯方墊款	6,198	214,357	41,420	35,313	499,346
償還關聯方墊款	(33,044)	(262)	(116,879)	(87,411)	(59,916)
融資活動所得現金淨額	530,579	106,724	1,253,591	759,636	1,317,587
現金及現金等價物(減少) / 增加淨值	(21,615)	(13,299)	544,652	562,073	263,281
於一月一日的現金及 現金等價物	598,582	576,967	563,668	563,668	1,108,320
於十二月三十一日 / 九月三十日的現金及 現金等價物	21 576,967	563,668	1,108,320	1,125,741	1,371,601

隨附附註屬於財務資料的一部分。

B 財務資料附註**1 重大會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,包括國際會計準則及相關詮釋)編製。所採用主要會計政策的更多詳情載於本B節其餘部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。編製本財務資料方面,陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)已採納相關期間所有新訂及經修訂國際財務報告準則,惟截至二零一三年九月三十日止會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋除外。於二零一三年一月一日開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註33。

本財務資料亦遵守香港公司條例之披露要求及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載列的會計政策已於本財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

(b) 計量基準

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,約整至最接近的千位數。人民幣是貴公司及在中華人民共和國(「中國」)從事貴集團主營業務的實體的功能貨幣。財務資料按歷史成本法編製,惟可供出售金融資產(見附註1(g))、衍生金融工具(見附註1(h))、投資物業(見附註1(i))、可轉換貸款(見附註1(p))及指定以公平值計量且其變動計入損益之貸款及借貸(見附註1(q)(ii))按照下述會計政策所闡釋以公平值列示。

(c) 估計及判斷的應用

按照國際財務報告準則編製財務資料要求管理層須作出判斷、估計和假設,該等判斷、估計和假設會影響政策的應用和所呈報資產、負債、收入及開支金額。此等估計與相關假設乃基於過往經驗及在具體情況下認為合理的各項其他因素,而

所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產與負債賬面值的依據。實際結果或會有別於此等估計。

此等估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層採納國際財務報告準則時所作對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源於附註31載述。

(d) 附屬公司及非控制權益

附屬公司指 貴集團控制之實體。倘 貴集團自參與實體營運獲得或有權獲得可變回報，並有能力藉對該實體行使權力而影響該等回報，即存在控制權。評估 貴集團控制權時， 貴集團及其他各方持有的實質權利視為唯一考慮因素。

於附屬公司的投資自取得控制權當日併入綜合財務報表，直至控股權終止當日為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損則僅在並無證據顯示出現減值的情況下以未變現收益的對銷方法予以對銷。

非控制權益指並非 貴公司直接或間接應佔之附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或以非控制權益所佔附屬公司可識別資產淨值相應份額計量非控制權益。

非控制權益於綜合資產負債表內的權益與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績中的非控制權益在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控制權益與 貴公司權益股東應佔的年內溢利或虧損總額及全面收入總額列報。非控制權益持有人所提供貸款及對該等持有人之其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(p)、(q)或(r)於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

貴集團所持附屬公司權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對綜合權益中的控制及非控制權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整，亦無確認任何損益。

倘 貴集團失去附屬公司控制權，將列作出售所持該附屬公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。失去控制權當日所餘留的前附屬公司權益按公平值確認，所確認金額視為初步確認的金融資產(見附註1(g))公平值，或初步確認的投資聯營公司(見附註1(e))的成本(如適用)。

在 貴公司資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

(e) 聯營公司

聯營公司指 貴集團或 貴公司擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司的投資按權益法入賬綜合財務報表，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。此後，該投資因應 貴集團所佔被投資公司資產淨值份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(l))。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團年內應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司的虧損超出應佔權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司交易所產生的未變現損益，以 貴集團所佔被投資公司的權益

為限抵銷，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資轉為於合營公司的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然，而該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，貴集團對聯營公司不再有重大影響時，列作出售被投資公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。貴集團於失去重大影響當日餘留的前被投資公司權益按公平值確認，所確認金額視為初步確認的金融資產(見附註1(g))公平值。

在貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

(f) 商譽

商譽指以下各項的差額：

- (i) 轉讓代價及所持被收購方非控制權益金額的公平值總額；
- (ii) 收購日期被收購方可識別資產及負債的公平淨值。

倘(ii)大於(i)，則差額直接於損益確認為議價收購收入。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得商譽會分配至預期從合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年測試有否減值(見附註1(l))。

年內出售現金產生單位時，所購買商譽任何應佔金額會計入出售損益。

(g) 其他債務及股本證券投資

貴集團及貴公司關於債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務及股本證券投資初步按公平值列賬，即按交易價計算，惟確定初次確認之公平值不同於交易價及該公平值可從相同資產或負債於活躍市場上的報價得出，或

僅使用可觀察市場數據之估值方法除外。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後視其類別按下列方式列賬。

持作交易之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益確認。公平值於各資產負債表日重新計量，由此產生的收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該等投資所賺取根據附註1(w)(v)及(vi)所載政策確認之股息或利息。

貴集團及／或 貴公司有能力及有意持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤餘成本減減值虧損列賬（見附註1(l)）。

不屬於上述任何類別的證券投資歸類為可供出售證券。公平值於各資產負債表日重新計量，由此產生的收益或虧損於其他全面收益確認並在權益中的公平值儲備科目單獨累計。此外，股本證券投資之相同金融工具無法在活躍市場取得報價且其公平值無法可靠計量時，以成本扣除減值虧損（見附註1(l)）於財務狀況表確認。股本證券之股息收入及按實際利率法計算的債務證券之利息收入分別根據附註1(w)(vi)及1(w)(v)所載政策於損益確認。債務證券攤餘成本變動所產生的外匯收益及虧損亦於損益確認。

該等投資取消確認或出現減值（見附註1(l)）時，於權益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。投資於 貴集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／取消確認。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值計量。公平值於各資產負債表日重新計量。重新計量公平值的收益或虧損即時於損益確認，惟倘衍生工具合資格作現金流量對沖會計處理或對沖投資境外業務的淨額，則視乎對沖項目的性質予以確認。

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值而擁有的土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地及在建或發展中以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟倘於資產負債表日該等物業仍然在建或處於發展階段，且當時無法可靠計量其公平值則除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的收益或虧損於損益確認。投資物業的租金收入按附註1(w)(iii)所述方法入賬。

自用物業轉為將以公平值計量的投資物業時，該物業轉變用途當日賬面值超出公平值的部分計入其他全面收入，並於權益中的物業重估儲備單獨累計，若賬面值不及公平值，則轉而計入損益。

(j) 其他物業及設備

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(l))列賬。

自建物業項目的成本包括材料成本、直接人工、拆除、搬遷項目及復原項目場地的初步估計成本(倘相關)以及適當部分的生產間接成本和借貸成本(見附註1(y))。

報廢或出售物業及設備項目的收益或虧損，按出售所得款項淨額與項目賬面值的差額計算，並於報廢或出售當日在損益確認。

物業及設備項目的折舊以直線法按以下估計使用年限沖銷成本(扣除估計剩餘價值(如有)計算)：

— 酒店物業	30至40年
— 辦公樓宇	20至30年
— 汽車	5至8年
— 辦公設備	3至5年

倘物業及設備項目各部分的使用年限不同，則項目成本按合理基準分配至各部分並單獨計提折舊，資產的使用年限及剩餘價值亦會每年重審。

(k) 經營租賃費用

倘貴集團根據經營租約使用資產，則根據租約作出的付款於租期涵蓋的會計期間分期等額計入損益，惟倘有其他方法能更清楚地反映租賃資產的收益模式則除外。已獲租金優惠於損益確認為已付淨租金總額的組成部分。或有租金於產生的會計期間計入損益。

(l) 資產減值**(i) 債務及股本證券投資與其他應收款項減值**

債務及股本證券投資以及按成本或攤餘成本列值或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項會於各資產負債表日審閱，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括貴集團所悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 股本工具投資的公平值大幅或持續下跌至低於成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損按以下情況予以確定及確認：

- 就於附屬公司及聯營公司之投資(包括採用權益法確認者(見附註1(e)))而言，根據附註1(l)(ii)，按投資可收回金額與賬面值作比較計算減值虧損。根據附註1(l)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損予以撥回。
- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量之差額計算，如貼現影響重大，則按同類金融資產的現行市場回報率貼現。股本證券的減值虧損不予撥回。

- 就按攤餘成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，如貼現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)貼現。倘該等金融資產具備類似風險特徵(如類似逾期情況)及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘於後續期間減值虧損數額減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超出過往年度在未確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損重新分類至損益。於損益賬確認的累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公平值之間的差額，減去該資產先前於損益賬確認之任何減值虧損。

於損益賬確認的可供出售股本證券減值虧損不會透過損益賬撥回。該資產公平值其後的任何增加於其他全面收入確認。

倘可供出售債務證券公平值其後的任何增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會撥回減值虧損。在該等情況下，減值虧損撥回於損益賬確認。

減值虧損直接從相應資產撇銷，但若貸款及應收款項計入貿易及其他應收款項且有關款項能否收回被視為難以預料但並非不可能，則就其確認之減值虧損不會從相應資產撇銷。在此情況下，呆賬的減值虧損按撥備賬入賬。倘貴集團認為收回相關款項不大可能，則視為不可收回的金額直接從貸款及應收款項中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額將會撥回。倘先前自撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團於各資產負債表日審閱內部及外界資料來源，以確定物業及設備是否存在減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，不論是否出現減值跡象，貴集團均會每年估計商譽的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 減值虧損撥回

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不可撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(m) 待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括總開發成本、物料及供應品費用、開發期間相關借貸資金的資本化借貸成本及與該待售土地開發直接相關的其他成本。待售土地開

發按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值基於當前市況，考慮貴集團應佔政府機構銷售待售土地開發所得款項減竣工成本及實現銷售待售土地開發的收益將產生的成本釐定。

(n) 發展中物業及持作出售之已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業及持作出售之已落成物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

— 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含具體指明的成本，包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、工資及其他直接開支、適當比例的間接成本以及資本化的借貸成本(見附註1(y))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將產生的成本。

— 持作出售之已落成物業

就貴集團所開發的已落成物業而言，成本按未出售物業應佔該發展項目總開發成本的比例確定。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本。

持作出售之已落成物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將物業運抵當前地點及達致當前狀況的其他成本。

(o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤餘成本扣除呆賬減值撥備列賬(見附註1(l))，惟倘應收款項為給予關聯方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款則除外。於該等情況下，有關應收款項按成本扣除呆賬減值撥備列賬。

(p) 可轉換貸款

不包含權益部分的可轉換貸款將按以下方式入賬：

可轉換貸款的衍生部分於初始確認時按公平值計量，並呈列為衍生金融工具(見附註1(h))。所得款項超逾初始確認為衍生部分的數額會確認為負債部分。發放可

轉換貸款的相關交易成本按照所得款項的分配比例分配至負債及衍生部分。負債部分的相關交易成本初步確認為負債，衍生部分的相關交易成本即時於損益賬確認。

衍生部分其後按照附註1(h)重新計量。負債部分其後按攤餘成本入賬，除非根據附註1(q)(ii)指定以公平值計量且其變動計入損益。

如貸款轉換，衍生及負債部分的賬面值轉入股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。如貸款遭贖回，衍生及負債部分的已付款項與賬面值之間的任何差額於損益賬確認。

(q) 貸款及借貸

貴集團對貸款及借貸採用兩種計量方法。

(i) 貸款及借貸初步按公平值減所佔交易成本確認，初步確認後按攤餘成本入賬，而初步確認的金額與將確認的贖回價值之任何差額，連同任何利息及應付費用，均以實際利率法於借貸期內在損益中確認。

(ii) 於以下情況，貸款及借貸初始確認時指定以公平值計量且其變動計入損益：

- 貸款及借貸以公平值為基準進行內部管理、評估及呈報；
- 該指定可消除或大幅減少將產生的任何會計錯配；
- 貸款及借貸包含嵌入衍生工具，而該嵌入衍生工具可大幅改變合約所要求的現金流量；及
- 嵌入衍生工具可以從金融工具分離。

公平值變動於產生期間列入損益賬。於出售或購回時，出售所得款項淨額或淨付款與賬面值的差額計入損益賬內。

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除按附註1(v)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤餘成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款以及短期高流通投資。有關投資可隨時兌換為已知數額的現金，價值變動風險並不重大，且自購入起三個月內到期。

(t) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃的供款以及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算且影響重大，則相關金額以現值入賬。

根據中國相關法律及法規向定額供款退休計劃作出的供款於供款時自損益扣除。

(ii) 辭退福利

辭退福利於貴集團不再撤回福利要約及涉及支付辭退福利的重組成本確認時(以較早者為準)確認。

(u) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該情況下有關稅額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項乃年度應課稅收入之預期應繳稅項(稅率為於資產負債表日已頒佈或實質頒佈之稅率)及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負

債的賬面值與稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，而以可能有日後應課稅溢利可供抵銷資產為限確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括撥回現有應課稅暫時差額將產生者，但差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或抵免之期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及抵免之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計或應課稅溢利的資產或負債（如不屬於業務合併）的初次確認，以及有關於附屬公司投資的暫時差額如屬應課稅差額，僅限於貴集團可以控制撥回的時間，且在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則僅限於可能在將來撥回的差額。

倘投資物業根據附註1(i)所載會計政策按公平值列賬，則已確認的遞延稅項金額按於呈報日期按賬面值銷售有關資產所用稅率計量，除非有關物業可折舊並按旨在隨時間而非通過銷售消耗物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各資產負債表日檢討，並在不再可能產生足夠的應課稅溢利以使用有關的稅務利益時作調減。若可能存在足夠的應課稅溢利供利用，則任何該等扣減將被撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會對銷。倘 貴公司或 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴公司或 貴集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下任何一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同課稅實體。

(v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保之公平值乃參考類似服務在公平交易中收取之費用(如可獲得該等資料)釐定，或經比較在有擔保情況下貸方收取之實際利率與在沒有擔保情況下貸方估計會收取之利率(如該等資料可作出可靠估計)，以參考利率差額的方式估計。倘在作出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據 貴集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保之收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向 貴集團發出催繳通知，及(ii)向 貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其

他應付款項之金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(v)(iii)確認撥備。

(ii) 業務合併中承擔的或然負債

業務合併中承擔的或然負債指於收購日期初步按公平值(如公平值能可靠估計)確認的債務。按公平值初步確認後，有關或然負債按初步確認之金額減累計攤銷(如適用)與將按附註1(v)(iii)確定之金額之較高者確認。無法可靠計量公平值或並非收購日期之債務之業務合併中承擔的或然負債按附註1(v)(iii)披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

當貴集團或貴公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計時，則會就該等時間或數額不定的其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則有關撥備按履行責任的預期開支之現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額無法可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出則除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出則除外。

(w) 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。倘貴集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作出售物業所得收益於所有權之重大風險及回報轉讓予買家時於損益確認。貴集團認為所有權之重大風險及回報已於物業落成並交付買家時轉讓。物業銷售所得收益不包括營業稅，並已扣除任何交易折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的銷售按金。

(ii) 待售土地開發所得收益

完成相關工作及土地銷售後，待售土地開發所得收益於轉讓待售土地開發的相關風險及回報以及有關收益金額能可靠計量時確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租期涵蓋的期間分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得利益之形式則除外。經營租賃的租金收入不包括營業稅。授出的租金優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iv) 物業管理及酒店經營收入

物業管理及酒店經營收入於提供服務管理期間確認。物業管理及酒店經營收入不包括營業稅。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息

投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

(x) 外幣換算

年度外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按資產負債表日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公平值列賬的非貨幣資產及負債按計量公平值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目按資產負債表日的收盤匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額於確認出售損益時自權益重新歸類為損益。

(y) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產的成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產的成本。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

(z) 關聯方

(a) 倘任何人士或該人士的親屬符合以下條件，則視為 貴集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團施加重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下條件，則視為 貴集團的關連實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團之成員公司(即各自的母公司、附屬公司及控股股東所控制實體相互關連)。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營公司(或另一間實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體是第三方的合營公司，而另一實體是該第三方的聯營公司。

- (v) 該實體是為 貴集團或 貴集團關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所述人士對該實體施加重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

任何人士的親屬為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(aa) 分部報告

經營分部及財務報表內所呈報的各分部項目之金額，乃透過向 貴集團的最高行政管理人員定期呈報以便其向 貴集團不同的業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域的表現的財務資料確認。

個別重大經營分部不會為方便財務報告而合併，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境之性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

2 收益

貴集團主要業務是物業及土地開發、物業投資與物業管理及酒店經營。相關期間收益指物業銷售收益、來自投資物業的租金收入與物業管理及酒店經營收入(已扣除營業稅)，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
物業銷售.....	2,835,219	2,819,932	4,273,433	2,084,820	2,023,156
來自投資物業的					
租金收入.....	20,825	30,417	40,799	31,213	40,236
物業管理及酒店經營					
收入.....	76,230	89,251	140,378	96,496	126,175
	<u>2,932,274</u>	<u>2,939,600</u>	<u>4,454,610</u>	<u>2,212,529</u>	<u>2,189,567</u>

3 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售附屬公司的					
收益／(虧損)	26,437	4,110	—	—	(5)
其他	11,888	9,898	7,115	6,647	13,747
	<u>38,325</u>	<u>14,008</u>	<u>7,115</u>	<u>6,647</u>	<u>13,742</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入及融資費用

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資收入					
利息收入	(5,706)	(12,505)	(29,470)	(18,266)	(29,808)
可供出售投資的股息收入	(5,523)	(5,524)	(3,081)	(3,081)	(1,303)
	<u>(11,229)</u>	<u>(18,029)</u>	<u>(32,551)</u>	<u>(21,347)</u>	<u>(31,111)</u>
融資費用					
須於五年內悉數償還之貸款及 借貸的利息	354,198	564,656	682,803	499,741	611,021
其他貸款及借貸的利息	3,007	2,215	32,744	11,611	51,454
按攤餘成本計量之貸款及 借貸的利息開支總額	357,205	566,871	715,547	511,352	662,475
減：撥充待售土地開發、 發展中物業及在建投資物業之 資本的利息開支	(i) (263,278)	(474,090)	(585,865)	(401,363)	(596,755)
	93,927	92,781	129,682	109,989	65,720
Riverside 貸款公平值變動淨額 (附註22(a))	(ii) 160,540	166,476	208,926	179,214	26,780
杭州工商信托貸款公平值 變動淨額(附註22(b))	33,907	—	—	—	22,264
銀行費用及其他	2,882	2,571	4,751	6,794	4,212
	<u>291,256</u>	<u>261,828</u>	<u>343,359</u>	<u>295,997</u>	<u>118,976</u>

附註：

- (i) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，借貸成本分別按介乎5.31%至18.00%、5.40%至20.00%、6.05%至20.00%、6.05%至20.00% (未經審核) 及6.15%至20.00%的年率資本化。
- (ii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年(未經審核)及二零一三年九月三十日止九個月，Riverside 貸款公平值變動淨額包括計入損益的公平值調整、終止確認並計入損益以及確認並於損益扣除。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計入損益的公平值調整	240,780	166,476	—	179,214	71,045
終止確認並計入損益	(1,527,380)	—	(824,549)	—	(672,583)
確認並於損益扣除	1,447,140	—	1,033,475	—	628,318
	<u>160,540</u>	<u>166,476</u>	<u>208,926</u>	<u>179,214</u>	<u>26,780</u>

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
定額供款退休計劃供款	13,487	14,780	17,416	11,970	13,882
薪金、工資及其他福利	186,029	239,925	239,633	132,375	159,955
	<u>199,516</u>	<u>254,705</u>	<u>257,049</u>	<u>144,345</u>	<u>173,837</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊	14,857	21,703	28,172	23,316	27,134
核數師薪酬					
— 核數服務	1,003	1,085	1,379	1,461	1,448
— 稅項服務	5	20	261	143	162
出售物業及設備的 虧損/(收益)淨值	473	658	350	166	(47)
物業的經營租賃開支	29,513	33,363	20,062	11,812	15,477
應收投資物業租金 減直接支出 人民幣零元	(20,825)	(30,417)	(40,799)	(31,213)	(40,236)

5 綜合全面收益表內的所得稅

(a) 綜合全面收益表內的所得稅指：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年／期內撥備					
— 中國企業					
所得稅 ...	208,703	64,354	301,763	185,090	122,618
— 土地					
增值稅 ...	168,289	150,683	110,205	105,666	48,365
遞延稅項..... 16(b)	(31,115)	53,218	(42,084)	(54,273)	(37,873)
	<u>345,877</u>	<u>268,255</u>	<u>369,884</u>	<u>236,483</u>	<u>133,110</u>

根據開曼群島及英屬處女群島(「處女群島」)的規則及規例，貴公司及其在開曼群島及處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，貴公司於中國的附屬公司於相關期間的適用所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，貴集團於中國開發以供銷售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟若干項目基於物業類別按已售或已預售物業的合約收益以5%至7%的不同稅率繳納土地增值稅。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利.....	<u>616,124</u>	<u>329,033</u>	<u>754,178</u>	<u>258,992</u>	<u>207,180</u>
除稅前溢利之國稅，					
按25%的稅率計算.....	154,031	82,258	188,545	64,748	51,795
可就中國企業所得稅扣減之					
土地增值稅的稅務影響..	(42,072)	(37,671)	(27,551)	(26,416)	(12,091)
未確認未動用稅項虧損之					
稅務影響.....	6,929	9,119	22,678	17,539	17,720
應佔聯營公司溢利減					
虧損之稅務影響.....	(1,253)	(1,042)	(5,765)	1,135	(2,553)
不可扣稅開支之					
稅務影響.....	59,953	64,908	81,772	73,811	29,874
土地增值稅撥備.....	<u>168,289</u>	<u>150,683</u>	<u>110,205</u>	<u>105,666</u>	<u>48,365</u>
實際稅項開支.....	<u>345,877</u>	<u>268,255</u>	<u>369,884</u>	<u>236,483</u>	<u>133,110</u>

6 董事薪酬

董事薪酬詳情如下：

	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
主席：				
易小迪先生	872	1,366	27	2,265
執行董事：				
范小冲先生	831	1,360	27	2,218
非執行董事：				
范曉華女士	416	—	—	416
	<u>2,119</u>	<u>2,726</u>	<u>54</u>	<u>4,899</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
主席：				
易小迪先生	1,206	982	25	2,213
執行董事：				
范小冲先生	1,008	950	25	1,983
非執行董事：				
范曉華女士	1,075	—	—	1,075
Gagnon Joseph Raymond 先生 (二零一一年六月十五日獲 委任)	—	—	—	—
	<u>3,289</u>	<u>1,932</u>	<u>50</u>	<u>5,271</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
主席：				
易小迪先生	1,186	892	24	2,102
執行董事：				
范小冲先生	1,130	857	24	2,011
非執行董事：				
范曉華女士	1,016	—	—	1,016
Gagnon Joseph Raymond 先生	—	—	—	—
	<u>3,332</u>	<u>1,749</u>	<u>48</u>	<u>5,129</u>
(未經審核)				
截至二零一二年九月三十日止九個月				
主席：				
易小迪先生	814	—	18	832
執行董事：				
范小冲先生	804	—	18	822
非執行董事：				
范曉華女士	447	—	—	447
Gagnon Joseph Raymond 先生	—	—	—	—
	<u>2,065</u>	<u>—</u>	<u>36</u>	<u>2,101</u>

	薪金、津貼 及實物利益	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
截至二零一三年九月三十日止九個月				
主席：				
易小迪先生	941	—	22	963
執行董事：				
范小冲先生	944	—	22	966
非執行董事：				
范曉華女士	445	—	—	445
Gagnon Joseph Raymond 先生	—	—	—	—
	<u>2,330</u>	<u>—</u>	<u>44</u>	<u>2,374</u>

於相關期間，貴集團概無向董事支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟貴集團後的獎金或作為離職補償。

於相關期間，貴公司概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。由於相關期間並無委任任何獨立非執行董事，故相關期間並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

7 最高薪酬人士

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，五名最高薪酬人士內的董事及非董事人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人數	人數	人數	人數	人數
董事	2	2	2	2	1
非董事	3	3	3	3	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

五名最高薪酬人士中，董事酬金於附註6披露。其他人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
薪金及其他酬金	1,499	2,464	3,375	2,463	3,935
酌情花紅	2,407	3,018	2,730	—	—
退休計劃供款	29	38	50	37	59
	<u>3,935</u>	<u>5,520</u>	<u>6,155</u>	<u>2,500</u>	<u>3,994</u>

該等最高薪酬人士的酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人數	人數	人數	人數	人數
500,001港元至					
1,000,000港元	—	—	—	—	—
1,000,001港元至					
1,500,000港元	—	—	—	3	4
1,500,001港元至					
2,000,000港元	2	—	—	—	—
2,000,001港元至					
2,500,000港元	1	2	2	—	—
2,500,001港元至					
3,000,000港元	—	1	1	—	—

於相關期間，貴集團概無向該五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟貴集團後的獎金或作為離職補償。

8 貴公司權益股東應佔溢利

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴公司權益股東應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣219,076,000元、人民幣68,998,000元、人民幣274,813,000元、人民幣185,905,000元(未經審核)及人民幣55,540,000元，已於貴公司財務報表處理。

9 每股盈利

每股基本盈利根據截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴公司權益股東應佔溢利分別人民幣161,830,000元、人民幣23,938,000元、人民幣300,909,000元、人民幣22,111,000元(未經審核)及人民幣92,992,000元，以及39,000,000股普通股(已按下述股份分拆作了追溯調整)計算。

二零一四年二月十七日，貴公司批准股份分拆，向貴公司之母公司樂升控股有限公司「樂升」發行39,000,000股每股面值0.01港元的繳足股份，並購回樂升所持50,000股每股面值1.00美元現有已發行股份。

由於相關期間並無具潛在攤薄效應的股份，故每股基本與攤薄盈利並無差別。

財務資料中所呈列所有期間的每股基本及攤薄盈利並未計及附註35(b)所述建議資本化發行的影響。

10 分部報告

貴集團根據產品及服務管理業務，分為物業開發(包括多用途商務綜合體項目及複合性

社區)、投資物業與物業管理及酒店經營。貴集團按照與向貴集團最高行政管理人員內部呈報用於資源配置及評估表現之資料一致之方式,呈列以下四個報告分部:

- (a) 多用途商務綜合體分部開發及銷售商務綜合體產品;
- (b) 複合性社區分部開發並銷售住宅物業及開發土地;
- (c) 投資物業分部出租辦公室、商業樓宇及酒店;及
- (d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理服務及酒店住宿服務。

概無合併任何經營分部,以組成上述報告分部。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於各分部間分配資源,貴集團高級行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔業績、資產及負債:

分部資產及負債包括全部非流動資產及負債與流動資產及負債,惟未分配總部及企業資產及負債除外。

收益及開支參考分部所產生之銷售及開支或因該等分部應佔資產折舊而產生開支,分配至各報告分部。總部及企業開支不會分配至各個分部。

分部溢利指各個分部所產生的稅後溢利。

分部間銷售參考外界各方對同類訂單收取的價格定價。

管理層獲提供有關收益、銷售成本、投資物業的估值增益、經營開支淨額、融資收入、融資費用、所得稅、折舊、新增投資物業與物業及設備以及貸款及借貸之分部資料。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，向貴集團最高行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現之貴集團報告分部資料載列如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益	1,328,497	1,506,722	20,825	90,477	2,946,521
銷售成本.....	(799,514)	(1,138,316)	—	(70,526)	(2,008,356)
報告分部毛利	528,983	368,406	20,825	19,951	938,165
投資物業的估值					
收益.....	—	—	373,330	—	373,330
經營開支淨額	(106,537)	(284,932)	(24,221)	(24,601)	(440,291)
融資收入.....	755	4,639	38	100	5,532
融資費用.....	(5,987)	(49,449)	(5)	(257)	(55,698)
報告分部除稅前					
溢利／(虧損)	417,214	38,664	369,967	(4,807)	821,038
所得稅.....	(211,573)	(43,960)	(92,484)	(1,868)	(349,885)
報告分部溢利／ (虧損)	<u>205,641</u>	<u>(5,296)</u>	<u>277,483</u>	<u>(6,675)</u>	<u>471,153</u>
折舊.....	1,421	5,770	365	1,800	9,356
新增投資物業與 物業及設備	1,787	8,262	132,774	260,149	402,972

	二零一零年十二月三十一日				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸.....	1,388,615	2,780,175	—	—	4,168,790
報告分部資產	5,583,324	8,981,185	3,077,441	387,656	18,029,606
報告分部負債	5,351,053	8,202,333	283,003	139,912	13,976,301

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益	1,149,826	1,670,106	30,417	116,231	2,966,580
銷售成本	(767,417)	(1,258,833)	—	(95,234)	(2,121,484)
報告分部毛利	382,409	411,273	30,417	20,997	845,096
投資物業的估值					
收益	—	—	242,399	—	242,399
經營開支淨額	(110,015)	(310,940)	(9,023)	(45,518)	(475,496)
融資收入	938	3,950	71	151	5,110
融資費用	(4,678)	(13,592)	(5)	(438)	(18,713)
報告分部除稅前 溢利／(虧損)	268,654	90,691	263,859	(24,808)	598,396
所得稅	(138,707)	(76,356)	(66,468)	48	(281,483)
報告分部溢利／ (虧損)	129,947	14,335	197,391	(24,760)	316,913
折舊	1,471	7,560	391	6,770	16,192
新增投資物業與 物業及設備	11,994	13,021	101,736	58,171	184,922

二零一一年十二月三十一日

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
	貸款及借貸	830,515	3,810,874	—	—
報告分部資產	5,251,190	12,062,338	3,451,917	448,659	21,214,104
報告分部負債	5,415,837	10,797,245	303,682	217,232	16,733,996

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益	934,534	3,338,899	40,799	180,942	4,495,174
銷售成本	(547,901)	(2,370,222)	—	(162,236)	(3,080,359)
報告分部毛利	386,633	968,677	40,799	18,706	1,414,815
投資物業的估值					
收益	—	—	139,329	—	139,329
經營開支淨額	(120,041)	(383,379)	(1,741)	(42,631)	(547,792)
融資收入	1,534	9,878	5	120	11,537
融資費用	(462)	(16,294)	(7)	(1,083)	(17,846)
報告分部除稅前					
溢利／(虧損)	267,664	578,882	178,385	(24,888)	1,000,043
所得稅	(33,373)	(279,083)	(62,479)	(1,394)	(376,329)
報告分部溢利／ (虧損)	234,291	299,799	115,906	(26,282)	623,714
折舊	1,273	8,522	438	15,821	26,054
新增投資物業與 物業及設備	415	7,359	141,566	24,064	173,404

	二零一二年十二月三十一日				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸	339,585	6,452,568	—	—	6,792,153
報告分部資產	5,772,858	14,885,293	3,627,625	515,841	24,801,617
報告分部負債	5,576,217	12,673,440	401,141	380,864	19,031,662

截至二零一二年九月三十日止九個月(未經審核)

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益	225,531	1,859,290	31,213	114,284	2,230,318
銷售成本	(168,758)	(1,188,998)	—	(108,920)	(1,466,676)
報告分部毛利	56,773	670,292	31,213	5,364	763,642
投資物業的估值					
收益	—	—	114,986	—	114,986
經營開支淨額	(45,278)	(217,886)	(1,154)	(37,320)	(301,638)
融資收入	3,299	5,465	3	87	8,854
融資費用	(236)	(17,472)	(4)	(715)	(18,427)
報告分部除稅前					
溢利/(虧損)	14,558	440,399	145,044	(32,584)	567,417
所得稅	(13,736)	(189,359)	(36,222)	(376)	(239,693)
報告分部溢利/ (虧損)	822	251,040	108,822	(32,960)	327,724
折舊	1,300	6,511	402	15,098	23,311
新增投資物業與 物業及設備	354	2,184	69,447	22,498	94,483

截至二零一三年九月三十日止九個月

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益	280,550	1,742,606	40,236	137,953	2,201,345
銷售成本	(157,921)	(1,374,856)	—	(117,743)	(1,650,520)
報告分部毛利	122,629	367,750	40,236	20,210	550,825
投資物業的估值					
收益	—	—	121,273	—	121,273
經營開支淨額	(48,977)	(238,373)	(22,311)	(53,850)	(363,511)
融資收入	8,809	4,767	5	101	13,682
融資費用	(30,865)	(22,661)	(193)	(12,589)	(66,308)
報告分部除稅前					
溢利/(虧損)	51,596	111,483	139,010	(46,128)	255,961
所得稅	(43,609)	(74,492)	(37,323)	—	(155,424)
報告分部溢利/ (虧損)	7,987	36,991	101,687	(46,128)	100,537
折舊	1,365	5,595	264	19,745	26,969
新增投資物業與 物業及設備	253	2,046	51,723	1,689	55,711

二零一三年九月三十日

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸	2,973,384	5,915,584	27,999	—	8,916,967
報告分部資產	11,512,878	14,219,557	4,267,830	746,712	30,746,977
報告分部負債	10,294,242	13,747,849	328,782	330,263	24,701,136

(b) 報告分部收益、損益、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
收益					
報告分部收益	2,946,521	2,966,580	4,495,174	2,230,318	2,201,345
集團內公司間收益					
抵銷	(14,247)	(26,980)	(40,564)	(17,789)	(11,778)
綜合收益	<u>2,932,274</u>	<u>2,939,600</u>	<u>4,454,610</u>	<u>2,212,529</u>	<u>2,189,567</u>
溢利					
報告分部溢利	471,153	316,913	623,714	327,724	100,537
集團內公司間溢利					
抵銷	(2,976)	(432,728)	(13,591)	(6,851)	(4,776)
未分配總部及企業 (開支)／收入	(197,930)	176,593	(225,829)	(298,364)	(21,691)
綜合溢利	<u>270,247</u>	<u>60,778</u>	<u>384,294</u>	<u>22,509</u>	<u>74,070</u>
十二月三十一日					
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元		二零一三年 九月三十日 人民幣千元
貸款及借貸					
報告分部貸款及借貸	4,168,790	4,641,389	6,792,153		8,916,967
集團內公司間貸款及借貸抵銷	—	(11,623)	—		—
未分配總部及企業貸款及借貸	1,548,120	2,634,765	3,402,299		4,124,246
綜合貸款及借貸	<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>		<u>13,041,213</u>
資產					
報告分部資產	18,029,606	21,214,104	24,801,617		30,746,977
集團內公司間結餘抵銷	(7,349,535)	(8,281,223)	(9,643,086)		(9,265,259)
未分配總部及企業資產	5,180,809	6,766,414	7,351,421		7,020,848
綜合總資產	<u>15,860,880</u>	<u>19,699,295</u>	<u>22,509,952</u>		<u>28,502,566</u>
負債					
報告分部負債	13,976,301	16,733,996	19,031,662		24,701,136
集團內公司間結餘抵銷	(4,946,854)	(5,484,105)	(6,815,276)		(9,228,807)
未分配總部及企業負債	5,464,102	7,005,090	8,453,405		10,757,087
綜合總負債	<u>14,493,549</u>	<u>18,254,981</u>	<u>20,669,791</u>		<u>26,229,416</u>

(c) 地區資料

由於 貴集團經營活動全部於中國進行，故並無列出地區分部報告。

11 物業及設備 — 貴集團

	在建工程	酒店物業	辦公樓宇	汽車	辦公設備	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	人民幣千元
成本：						
於二零一零年一月一日	71,175	21,566	62,713	31,653	39,647	226,754
添置	256,638	—	—	8,444	8,131	273,213
轉撥自發展中物業及持作出售之 已落成物業	—	—	16,940	—	—	16,940
收購附屬公司(附註30(a))	—	—	—	567	70	637
出售	—	—	—	(2,603)	(3,555)	(6,158)
於二零一零年十二月三十一日	327,813	21,566	79,653	38,061	44,293	511,386
於二零一一年一月一日	327,813	21,566	79,653	38,061	44,293	511,386
添置	64,969	—	11,731	1,587	11,163	89,450
在建工程轉撥酒店物業	(392,782)	392,782	—	—	—	—
收購附屬公司(附註30(a))	—	—	—	247	71	318
轉撥至投資物業	—	(58,837)	—	—	—	(58,837)
出售	—	—	—	(5,693)	(7,653)	(13,346)
於二零一一年十二月三十一日	—	355,511	91,384	34,202	47,874	528,971
於二零一二年一月一日	—	355,511	91,384	34,202	47,874	528,971
添置	—	22,555	3,961	2,982	4,892	34,390
出售	—	—	—	(2,730)	(2,227)	(4,957)
於二零一二年十二月三十一日	—	378,066	95,345	34,454	50,539	558,404
於二零一三年一月一日	—	378,066	95,345	34,454	50,539	558,404
添置	4,640	422	2,293	1,400	4,533	13,288
轉撥自發展中物業及 持作出售之已落成物業	10,016	—	—	—	—	10,016
收購附屬公司(附註30(a))	—	240,651	53,578	1,497	4,169	299,895
出售	—	—	(1,380)	(814)	(1,959)	(4,153)
於二零一三年九月三十日	14,656	619,139	149,836	36,537	57,282	877,450
累計折舊：						
於二零一零年一月一日	—	4,156	18,025	13,352	18,367	53,900
年內支出	—	1,059	2,655	4,323	6,820	14,857
出售時撥回	—	—	—	(1,739)	(3,073)	(4,812)
於二零一零年十二月三十一日	—	5,215	20,680	15,936	22,114	63,945
於二零一一年一月一日	—	5,215	20,680	15,936	22,114	63,945
年內支出	—	5,837	4,311	4,428	7,127	21,703
轉撥至投資物業	—	(6,605)	—	—	—	(6,605)
出售時撥回	—	—	—	(3,230)	(4,453)	(7,683)
於二零一一年十二月三十一日	—	4,447	24,991	17,134	24,788	71,360
於二零一二年一月一日	—	4,447	24,991	17,134	24,788	71,360
年內支出	—	13,977	2,175	4,114	7,906	28,172
出售時撥回	—	—	—	(1,919)	(1,520)	(3,439)
於二零一二年十二月三十一日	—	18,424	27,166	19,329	31,174	96,093

	在建工程	酒店物業	辦公樓宇	汽車	辦公設備	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	人民幣千元
於二零一三年一月一日	—	18,424	27,166	19,329	31,174	96,093
期內支出	—	14,668	3,754	2,648	6,064	27,134
出售時撥回	—	—	(165)	(599)	(1,619)	(2,383)
於二零一三年九月三十日	—	33,092	30,755	21,378	35,619	120,844
賬面淨值：						
於二零一零年十二月三十一日 ...	327,813	16,351	58,973	22,125	22,179	447,441
於二零一一年十二月三十一日 ...	—	351,064	66,393	17,068	23,086	457,611
於二零一二年十二月三十一日 ...	—	359,642	68,179	15,125	19,365	462,311
於二零一三年九月三十日	14,656	586,047	119,081	15,159	21,663	756,606

(a) 物業賬面淨值分析

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，酒店物業、辦公樓宇及在建工程的賬面淨值合共分別為人民幣403,137,000元、人民幣417,457,000元、人民幣427,821,000元及人民幣719,784,000元，均於中國以中期租約持有。

(b) 貴集團若干部分在建工程及酒店物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。

(c) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團並無取得總賬面值分別人民幣25,717,000元、人民幣390,921,000元、人民幣39,237,000元及人民幣83,586,000元的若干辦公樓宇及酒店物業的所有權證。董事認為，貴集團有權合法佔用或使用該等物業。

12 投資物業 — 貴集團

	在建物業	已落成物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	483,400	1,789,396	2,272,796
添置	132,616	—	132,616
轉撥至已落成物業	(266,993)	266,993	—
年內投資物業的估值增益	105,777	267,553	373,330
於二零一零年十二月三十一日	454,800	2,323,942	2,778,742
於二零一一年一月一日	454,800	2,323,942	2,778,742
添置	101,733	—	101,733
轉撥自物業及設備	—	52,232	52,232
轉撥至已落成物業	(183,151)	183,151	—
年內投資物業的估值增益	43,418	198,981	242,399
年內於物業估值儲備確認之 物業及設備轉撥投資物業之 估值盈餘	—	13,153	13,153
於二零一一年十二月三十一日	416,800	2,771,459	3,188,259
於二零一二年一月一日	416,800	2,771,459	3,188,259
添置	141,180	—	141,180
轉撥至已落成物業	(272,062)	272,062	—
年內投資物業的估值增益	24,898	114,431	139,329
於二零一二年十二月三十一日	310,816	3,157,952	3,468,768
於二零一三年一月一日	310,816	3,157,952	3,468,768
添置	35,163	16,560	51,723
收購附屬公司(附註30(a))	—	531,320	531,320
轉撥至已落成物業	(290,918)	290,918	—
期內投資物業的估值增益	28,243	93,030	121,273
於二零一三年九月三十日	83,304	4,089,780	4,173,084

(a) 物業之公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列於各資產負債表日，貴集團按經常性基準計量的投資物業之公平值，分類為國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三級公平值等級制度。公平值計量之等級劃分乃參考以下評估技術所用參數的可觀察性及重要性釐定：

- 第一級評估：僅利用第一級參數(即相同資產或負債於計量日在活躍市場的未經調整報價)計算得出的公平值
- 第二級評估：利用第二級參數(即未能達到第一級且並無利用重大不可觀察參數的可觀察參數)計算得出的公平值。不可觀察參數為沒有市場數據的參數

- 第三級評估：利用重大不可觀察參數計算得出的公平值

	於二零一零年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一零年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	2,778,742	—	—	2,778,742

	於二零一一年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一一年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	3,188,259	—	—	3,188,259

	於二零一二年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一二年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	3,468,768	—	—	3,468,768

	於二零一三年 九月三十日的 公平值 人民幣千元	於二零一三年九月三十日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	4,173,084	—	—	4,173,084

於相關期間，第一級與第二級之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。貴集團的政策乃於發生的報告期末確認公平值等級間的轉移。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團所有已落成投資物業及在建投資物業由世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」，香港獨立合資格估值師公司，近期有所估物業位置及類別的相關經驗）重新估值。貴集團財務經理及首席財務官已於各中期及年度報告日期估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

		截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	7,000-42,857	26,029
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 40-426	4.16% 172
在建投資物業	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	7,000-22,838	12,430
		截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	10,905-50,000	26,530
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 34-426	4.86% 127
在建投資物業	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	15,000-33,333	17,846
		截至二零一二年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-63,830	26,136
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 33-430	5.28% 105
在建投資物業	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-35,211	19,374
		截至二零一三年九月三十日止九個月		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,500-63,830	26,667
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 15-430	5.05% 124
在建投資物業	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-15,000	10,818

已落成投資物業的公平值按公開市值基準參考相關市場所識別的可比銷售交易，並(如適用)計及採用收入資本化法進行的公平市場估值釐定。公平值計量與市場月租、市場單位售價呈正相關，與資本化率呈負相關。

在建投資物業基於物業根據相關開發計劃建設完工進行估值。估值由世邦魏理仕採用直接比較法進行。該方法基於「假設」竣工基準設立物業的市值，並適當扣減截至估值日將產生的建築成本、專業費用及利息付款以及開發商溢利，常用於評估發展地盤。公平值計量與市場單位售價呈正相關。

出售投資物業的收益／(虧損)及投資物業公平值變動分別於綜合全面收益表「其他收入」及「投資物業的估值增益」呈列。

- (b) 投資物業在中國按中期租約持有。
- (c) 貴集團若干投資物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。
- (d) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據與有關地方政府簽訂的協議，賬面值分別人民幣146,131,000元、人民幣155,104,000元及人民幣158,131,000元的投資物業僅限用作銷售，以擔保未付土地成本分別人民幣121,832,000元、人民幣59,832,000元及人民幣59,832,000元。該等物業直至結清土地成本後方可出售。截至二零一三年九月三十日，貴集團已結清所有土地成本，限制已解除。
- (e) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團尚未取得總賬面值分別人民幣432,560,000元、人民幣556,971,000元、人民幣784,108,000元及人民幣1,124,954,000元的若干已落成投資物業的所有權證。董事認為，貴集團有權合法佔用或使用該等物業。
- (f) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團賬面值分別人民幣73,449,000元、人民幣76,255,000元、人民幣77,303,000元及人民幣78,955,000元的已落成投資物業已抵押予銀行，以擔保關聯方的銀行融資，詳情載於附註29(d)。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團賬面值分別人民幣58,113,000元、人民幣60,029,000元、人民幣60,263,000元及人民幣61,784,000元的已落成投資物業已抵押予銀行，以擔保貴集團第三方廣西萬怡物業管理有限責任公司的銀行融資。相關抵押期通常為三年。

13 於附屬公司之投資 — 貴公司

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	55,276	55,276	55,276	55,276

截至二零一三年九月三十日，貴公司直接或間接擁有以下附屬公司（均為私人公司）的權益並可監管該等公司，詳情載列如下：

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
1 新進	處女群島 二零零七年一月十八日	50,000美元	100%	—	投資控股
2 廣西萬通房地產 有限公司 (「廣西萬通」)**	中國廣西壯族自治區 一九九四年三月二日	人民幣 192,525,900元	—	100%	物業開發
3 陽光壹佰置業集團 有限公司 (「陽光壹佰集團」)*	中國北京 二零零一年四月十九日	人民幣 80,000,000元	—	100%	投資控股
4 北京世紀*	中國北京 二零零八年二月十九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
5 北京資產經營*	中國北京 二零零八年七月二十五日	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
6 北京陽光壹佰物業服務 有限公司 (「北京陽光壹佰 物業服務」)*	中國北京 二零零三年六月二十四日	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理
7 北京陽光之星國際管理 諮詢有限公司 (「北京陽光之星」)*	中國北京 二零零五年十二月十二日	人民幣 1,000,000元	—	100%	投資控股
8 北京益邦房地產開發 有限公司 (「北京益邦」)*	中國北京 二零零二年一月二十三日	人民幣 50,000,000元	—	100%	已終止業務
9 重慶陽光壹佰物業服務 有限公司 (「重慶陽光壹佰 物業服務」)*	中國重慶 二零零四年三月二十五日	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
10 重慶渝能壹佰房地產 開發有限公司 (「重慶渝能壹佰」)*	中國重慶 二零零零年一月二十八日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)、 (vi)、(ix)
11 聯泰(清遠)房地產 有限公司 (「清遠聯泰」)*	中國廣東省 二零零四年一月十五日	53,500,000港元	—	55%	物業開發
12 金倫(清遠)置業 有限公司 (「清遠金倫」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	25,200,000港元/ 168,000,000港元	—	55%	物業開發
13 清遠德倫置業有限公司 (「清遠德倫」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	23,999,950港元/ 160,000,000港元	—	55%	物業開發
14 清遠聯投置業有限公司 (「清遠聯投置業」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	135,999,950港元	—	55%	物業開發
15 清遠威泰置業有限公司 (「清遠威泰」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	19,199,950港元/ 128,000,000港元	—	55%	物業開發
16 威康(清遠)置業 有限公司 (「清遠威康」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	33,050,000港元/ 227,000,000港元	—	55%	物業開發
17 廣西陽光壹佰*	中國廣西壯族自治區 二零一一年一月二十五日	人民幣 2,000,000元	—	100%	投資控股
18 桂林平樂陽光壹佰置業 有限公司 (「桂林平樂 陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零一零年五月五日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 50,000,000元	—	75%	物業及土地開 發
19 桂林平樂陽光壹佰 農林業 有限公司 (「桂林農林業」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年七月十八日	人民幣 4,500,000元	—	100%	綠化服務
20 廣西儷錦酒店投資管理 有限公司 (「廣西儷錦」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年十二月一日	人民幣 50,000,000元	—	75%	酒店管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
21 柳州和鼎順商業投資有限公司 (「柳州和鼎順」)*	中國廣西壯族自治區 二零一二年十二月十日	人民幣 5,000,000元	—	75%	物業投資
22 柳州麗笙酒店管理 有限公司 (「柳州麗笙」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年八月十九日	人民幣 2,000,000元	—	75%	酒店管理
23 柳州陽光壹佰置業 有限公司 (「柳州陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年七月七日	人民幣 50,000,000元	—	75%	物業開發 附註(xi)
24 柳州元鼎昌商業投資 有限公司 (「柳州元鼎昌」)*	中國廣西壯族自治區 二零一二年十二月十日	人民幣 1,500,000元/ 人民幣500,000元	—	75%	物業投資
25 南寧陽光壹佰置業 有限公司 (「南寧陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年三月二十三日	人民幣 50,000,000元	—	51%	投資控股
26 南寧壯業房地產開發 有限責任公司 (「南寧壯業」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年五月十一日	人民幣 20,000,000元	—	26%	物業開發 附註 (iii)、(xi)
27 湖北陽光一百 房地產開發有限公司 (「湖北陽光一百」)*	中國湖北省 二零零九年四月二十一日	人民幣 351,500,000元	—	100%	物業開發 附註(v)、(ix)
28 武漢陽光壹佰置業 有限公司 (「武漢陽光壹佰」)*	中國湖北省 二零零五年一月三十一日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)
29 湖南匯金*	中國湖南省 二零一二年五月二日	人民幣 3,000,000元	—	100%	裝飾設計工程
30 湖南陽光壹佰物業服務 有限責任公司 (「湖南陽光壹佰 物業服務」)*	中國湖南省 二零零四年五月三十一日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
31 陽光壹佰(湖南)置業 發展有限責任公司 (「湖南陽光壹佰」)*	中國湖南省 二零零三年四月二十三日	人民幣 105,880,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)、(ix)
32 無錫遼紅天*	中國江蘇省 二零一零年七月二十日	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築裝飾工程
33 無錫蘇源置業有限公司 (「無錫蘇源」)*	中國江蘇省 二零零三年二月二十八日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ix)
34 無錫農林*	中國江蘇省 二零零九年七月三十一日	人民幣 3,000,000元	—	100%	綠化服務
35 遼寧鷹達衛華房地產 開發有限公司 (「鷹達衛華」)*	中國遼寧省 二零零六年九月十五日	人民幣 150,000,000元	—	51%	物業開發 附註(ix)
36 瀋陽陽光壹佰資產經營 有限公司 (「瀋陽資產經營」)*	中國遼寧省 二零一二年三月五日	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
37 陽光一百置業(遼寧) 有限公司 (「遼寧陽光一百」)*	中國遼寧省 二零零四年六月二十五日	49,000,000美元	—	100%	物業開發 附註(iv)
38 東營勝興置業有限公司 (「東營勝興」)*	中國山東省 二零零五年七月一日	人民幣 80,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)
39 東營萬怡商貿 有限責任公司 (「東營萬怡」)*	中國山東省 二零零九年三月二十四日	人民幣 20,000,000元	—	100%	零售
40 濰坊陽光壹佰置業 有限公司 (「濰坊陽光壹佰」)*	中國山東省 二零一零年四月二十三日	人民幣 200,000,000元	—	100%	物業及 土地開發 附註(viii)、 (ix)
41 煙台銀都置業有限公司 (「煙台銀都」)*	中國山東省 二零零四年五月二十六日	人民幣 15,000,000元	—	100%	物業開發

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
42 煙台陽光壹佰商業發展有限公司 (「煙台商業發展」)*	中國山東省 二零零八年 十二月三十一日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業投資
43 煙台陽光壹佰物業管理服務有限公司 (「煙台陽光壹佰物業管理」)*	中國山東省 二零零七年十月三十日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
44 煙台陽光壹佰房地產開發有限公司 (「煙台陽光壹佰」)*	中國山東省 二零零五年六月十三日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 附註(vii)、 (ix)
45 煙台陽光之星購物中心管理有限公司 (「煙台陽光之星購物」)*	中國山東省 二零零八年七月二十三日	人民幣 10,000,000元	—	100%	已終止業務
46 成都鑫勝源房地產開發有限公司 (「成都鑫勝源」)*	中國四川省 二零零七年四月二十日	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業開發
47 陽光壹佰置業(成都)有限公司 (「成都陽光壹佰」)*	中國四川省 二零零五年七月十三日	人民幣 200,000,000元	—	100%	物業及土地 開發 附註(ix)
48 天津蘭德*	中國天津 二零零八年三月十九日	人民幣 20,000,000元/ 人民幣 100,000,000元	—	51%	投資控股
49 天津瑪特時光商業投資管理有限公司 (「天津瑪特時光」)*	中國天津 二零一二年五月十八日	人民幣 10,000,000元	—	86%	物業投資
50 天津美鼎惠商業投資管理有限公司 (「天津美鼎惠」)*	中國天津 二零一二年五月十八日	人民幣 12,000,000元	—	86%	物業投資
51 天津森泰壹佰置業投資有限公司 (「天津森泰壹佰」)*	中國天津 二零一零年五月十日	人民幣 70,000,000元/ 人民幣 100,000,000元	—	52%	物業開發

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
52 天津陽光壹佰物業服務有限公司 (「天津陽光壹佰物業服務」)*	中國天津 二零零三年六月十九日	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業管理
53 天津陽光壹佰房地產開發有限公司 (「天津陽光壹佰」)*	中國天津 二零零二年六月十四日	人民幣 78,000,000元	—	86%	物業開發
54 天津房地產經營*	中國天津 二零零四年七月八日	人民幣 500,000元	—	100%	物業銷售 代理服務
55 杭州恒信壹佰實業有限公司 (「杭州恒信壹佰」)*	中國浙江省 二零零七年十一月七日	人民幣 170,000,000元	—	100%	投資控股
56 長佳國際有限公司 (「長佳」)	處女群島 二零一一年五月五日	1美元	—	55%	投資控股 附註(xi)
57 卓星	處女群島 二零一一年四月十一日	1美元	—	55%	投資控股
58 歲駿	處女群島 二零一一年四月十八日	1美元	—	55%	投資控股
59 基亞	處女群島 二零零八年七月八日	100美元	—	100%	投資控股
60 東泰置業有限公司 (「東泰」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
61 金倫置業有限公司 (「金倫」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
62 威康置業有限公司 (「威康」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
63 德龍置業有限公司 (「德龍」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
64 凱龍置業有限公司 (「凱龍」)	香港特別行政區 二零零七年十一月一日	1港元/ 10,000港元	—	55%	投資控股

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
65 偉隆置業有限公司 (「偉隆」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
66 濟南陽光壹佰房地產 開發有限公司 (「濟南陽光壹佰」)*	中國山東省 二零一一年九月二十日	人民幣20,000,000元	—	49%	物業開發 附註(x)、(xi)
67 成都盛騰翔建築裝飾 有限公司*	中國四川省 二零一三年七月二十六日	人民幣2,000,000元	—	100%	裝飾設計
68 濟南萬怡物業服務 有限公司*	中國山東省 二零零二年十一月十四日	人民幣6,000,000元	—	100%	物業管理
69 桂林平樂陽光壹佰 旅遊有限公司*	中國廣西壯族自治區 二零一三年七月十八日	人民幣30,000,000元	—	100%	旅遊

* 相關公司於中國註冊為有限責任公司。

** 相關公司於中國註冊為中外合資經營企業。

附註：

- (i) 除於處女群島及香港註冊成立的附屬公司外，該等實體的英文名稱僅供參考，官方名稱為中文。
- (ii) 貴集團與該等實體的部分或全部第三方權益股東訂立股份轉讓協議，以收購該等權益股東所持部分或全部股權。於訂立股份轉讓協議時確定代價。根據股份轉讓協議，儘管尚未辦妥法定過戶手續，惟該等權益股東自股份轉讓協議生效之日起不再有權分享該等實體的損益。自股份轉讓協議生效之日起，自該等權益股東收購的股權視作 貴集團的股權。
- (iii) 於相關期間，南寧陽光壹佰擁有南寧壯業51%的權益，而 貴集團擁有南寧陽光壹佰51%的權益。因此，相關期間，雖然 貴集團僅間接擁有南寧壯業26%的股權，但 貴集團透過控制南寧陽光壹佰控制南寧壯業。
- (iv) 貴公司由樂升成立，由八名人士易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、廖赤眉先生、田豐先生、李明強先生及劉朝暉女士(統稱「八名人士」)分別最終擁有50%、15%、10%、8.5%、6%、4.5%、3%及3%權益。該八名人士、陽光壹佰集團及

Warburg Pincus 聯屬公司 Riverside Investment Limited (「Riverside」) 於二零零六年十二月十九日訂立投資協議(「原投資協議」)及股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，再於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度訂立四項補充協議(以下統稱「原遼寧陽光一百投資協議」)。根據原遼寧陽光一百投資協議及股權轉讓協議，Riverside 自陽光壹佰集團收購遼寧陽光一百75%股權，該等股權可轉為 貴公司的可轉換優先股及 貴公司股份的若干認股權證，以及可將遼寧陽光一百75%股權售回陽光壹佰集團的認沽期權。此外，陽光壹佰集團獲授有關 Riverside 所持遼寧陽光一百75%股權的認購期權。原遼寧陽光一百投資協議其後經八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團、Riverside 及其他間接關連公司(統稱「Riverside 集團」)於二零一零年十二月三十一日所訂立的經修訂投資協議及其他實施協議(以下統稱「經修訂遼寧陽光一百投資協議」)修改。八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團及 Riverside 集團於二零一二年十月協定、其後於二零一三年一月十六日訂立進一步修訂的投資協議及其他實施協議(以下統稱「進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議」)，以修改經修訂遼寧陽光一百投資協議。遼寧陽光一百75%股權將根據進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議，於逐步結算 Riverside 集團貸款時分批轉讓予 貴集團。修改進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的第三次修訂的投資協議(統稱為「第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議」)由八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團、Riverside 集團於二零一三年六月協定，隨後於二零一三年七月十一日訂立。

原遼寧陽光一百投資協議、經修訂遼寧陽光一百投資協議、進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議及第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議詳情披露於附註22(a)。

基於以上事實及情況，全部安排從商業角度看實質為 Riverside 集團提供的有抵押融資，而遼寧陽光一百75%股權從商業角度看實質為該融資之擔保。 貴集團於相關期間一直控制遼寧陽光一百，將其視為全資附屬公司。

- (v) 於二零一一年四月，陽光壹佰集團、成都陽光壹佰及湖北陽光一百與四川信託有限公司(「四川信託」)訂立合作開發協議、股權轉讓協議、注資協議及股權購回協議(以下統稱「湖北項目四川信託協議」)。根據湖北項目四川信託協議，四川信託以代價人民幣40,000,000元自成都陽光壹佰收購湖北陽光一百18%的股權，隨後於二零一一年四月分別注入實繳資本人民幣132,000,000元及資本儲備人民幣112,600,000元。注資後，陽光壹佰集團及四川信託分別擁有湖北陽光一百51%及49%的股權。根據湖北項目四川信託協

議，陽光壹佰集團於二零一三年以代價人民幣369,620,000元自四川信託購回湖北陽光一百49%股權。二零一二年十月，陽光壹佰集團及湖北陽光一百與天津農墾宏益聯投資有限公司（「天津農墾宏益聯」）訂立合作協議，天津農墾宏益聯發放人民幣500百萬元年息12%的貸款並透過額外注資人民幣100百萬元自陽光壹佰集團收購湖北陽光一百8.85%股權。於二零一八年償還天津農墾宏益聯貸款後，陽光壹佰集團以人民幣100百萬元自天津農墾宏益聯購回湖北陽光一百8.85%股權。截至二零一三年九月三十日，陽光壹佰集團、四川信託及天津農墾宏益聯分別持有湖北陽光一百46.55%、44.60%及8.85%股權。四川信託及天津農墾宏益聯僅有權按固定利率收取提供予 貴集團的融資所產生的利息收入。因此，現金代價及所注入資本實質上為有抵押融資安排，作為授予 貴集團的貸款而非持有湖北陽光一百股權，在綜合財務報表中確認為金融負債。於相關期間， 貴集團控制湖北陽光一百，並將其視為 貴集團全資附屬公司。

- (vi) 二零一二年十一月，陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰與中融國際信託有限公司（「中融國際信託」）訂立合作協議、股權轉讓協議及融資諮詢協議（統稱為「重慶信託協議」）。根據重慶信託協議，二零一三年二月，中融國際信託成立信託（「中融信託」），以按代價人民幣400,000,000元自陽光壹佰集團收購重慶渝能壹佰72%股權的形式向 貴集團提供融資人民幣400,000,000元。根據重慶信託協議，陽光壹佰集團將於中融信託到期日向中融國際信託購回重慶渝能壹佰72%股權。中融國際信託同意於重慶渝能壹佰的股東大會及董事會會議上投票贊成陽光壹佰集團的決定，授予陽光壹佰集團權力指導重慶渝能壹佰的相關活動。基於有關事實及情形，整個安排實質上為來自中融國際信託的有抵押融資，而重慶渝能壹佰的72%股權實質上為該融資的擔保。因此，現金代價人民幣400,000,000元於綜合財務報表確認為金融負債，作為授予 貴集團的貸款而非持有重慶渝能壹佰股權。於相關期間， 貴集團控制重慶渝能壹佰，並將其視為 貴集團全資附屬公司。
- (vii) 二零一三年三月，陽光壹佰集團、北京陽光之星及煙台陽光壹佰與杭州工商信託股份有限公司（「杭州工商信託」）訂立投資合作協議、股權轉讓協議及股權購回協議（以下統稱為「合作協議II」）。根據合作協議II，杭州工商信託成立信託（「信託II」），為 貴集團籌資人民幣400,000,000元（「來自杭州工商信託的煙台貸款」），詳情披露於附註22(b)。

根據合作協議II的事實及情形，整個安排實質上為來自杭州工商信托的有抵押融資，而煙台陽光壹佰的30%股權實質上為該融資的擔保。於相關期間，貴集團繼續控制煙台陽光壹佰，並將其視為貴集團全資附屬公司。

- (viii) 二零一三年三月，陽光壹佰集團、東營勝興及濰坊陽光壹佰與杭州工商信托訂立投資合作協議、股權轉讓協議及股權購回協議(以下統稱為「合作協議III」)。根據杭州工商信托合作協議III，杭州工商信托成立信託(「信託III」)為貴集團共籌資人民幣300,000,000元，包括以固定利率貸予貴集團的人民幣240,000,000元及貴集團轉讓濰坊陽光壹佰30%股權予杭州工商信托的現金代價人民幣60,000,000元。

陽光壹佰集團有權以固定年回報率購回濰坊陽光壹佰30%股權，倘陽光壹佰集團不行使該權利，則杭州工商信托將退還濰坊陽光壹佰30%股權予貴集團。二零一三年六月，陽光壹佰集團行使該權利，截至二零一三年九月三十日代價仍未結清。

根據合作協議III的事實及情形，整個安排實質上為來自杭州工商信托的有抵押融資，濰坊陽光壹佰的30%股權實質上為該融資的擔保。於相關期間，貴集團繼續控制濰坊陽光壹佰，並將其視為貴集團全資附屬公司。

- (ix) 對於自若干信託公司取得的貸款，貴集團向該等信託公司抵押或轉讓貴集團所持該等實體的股權。

雖然貴集團已向信託公司抵押或轉讓所持該等實體的股權，由於貴集團可從參與該等實體業務而獲得或有權分享非固定回報，並有能力行使對該等實體相關業務(詳見下文)的權力而影響該等回報，故貴集團按照國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」合併該等實體。

- 湖南陽光壹佰、鷹達衛華、無錫蘇源、湖北陽光一百、重慶渝能壹佰、煙台陽光壹佰及濰坊陽光壹佰

雖然貴集團已向信託公司抵押所持該等實體的股權作為擔保，信託公司並無(i)股東大會代表(ii)董事會代表或(iii)任何否決權。因此，貴集團的權利(包括指導該等實體業務的權力)並無受該等抵押影響。

- 成都陽光100米婭中心

根據貸款協議，信託公司向董事會派遣非控股代表，董事會的重大非經營決策須獲信託公司批准。有關審批權實際旨在保障成都陽光壹佰償還所借信託貸款，而該安排僅為信託公司提供融資而訂立，並非實質插手成都陽光壹佰相關活動。信託公司對重大非經營決策有審批權並不妨礙 貴集團指導成都陽光100米婭中心的相關活動。

- 湖北陽光一百、重慶渝能壹佰、煙台陽光壹佰、鷹達衛華、無錫蘇源及濰坊陽光壹佰

貴集團已向信託公司轉讓所持該等實體的股權。此外，信託公司擁有股東大會及董事會會議的投票權，且若干決議案須獲信託公司批准。儘管信託公司擁有該等權力，但由於 貴集團(i)有實質潛在投票權，例如有認購期權可購回信託公司所持股權，或(ii)取得信託公司之承諾函，確認信託公司將與 貴集團一致投票，故 貴集團仍保持對該等實體相關活動的指導權。

對於上述所有實體， 貴集團所持該等實體股權的回報視乎實體業務表現而定。此外， 貴集團亦有權享有該等實體的剩餘權益，而信託公司的回報則較為固定且已預先於信託融資協議中釐定。

- (x) 截至二零一三年九月三十日止九個月， 貴集團投資人民幣300,000,000元從兩個由八名人士控制的關聯方洋浦廣盛國源投資有限公司及廣西新萬通置業投資有限公司收購濟南陽光壹佰(主要從事濟南陽光100國際新城項目開發的公司)49%股權。二零一三年八月三十一日，兗礦東華集團有限公司(「兗礦東華」)(持有濟南陽光壹佰餘下51%股權的實體)向 貴集團發出不可撤銷通知，聲明兗礦東華會於濟南陽光壹佰的股東大會及董事會會議與 貴集團投一致票，並授權 貴集團自二零一三年九月一日起指導濟南陽光壹佰的相關活動。因此， 貴集團取得濟南陽光壹佰的控制權，須根據國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰的業績綜合入賬。

(xi) 下表列出有關柳州陽光壹佰、南寧壯業、長佳及濟南陽光壹佰(貴集團持有重大非控制權益的附屬公司)的資料。以下呈列的概要財務資料指未計任何公司間抵銷之數額。

柳州陽光壹佰

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控制權益百分比	25%	25%	25%	25%
流動資產	1,625,539	1,656,209	726,758	1,001,522
非流動資產	768,305	558,582	408,665	369,507
流動負債	(1,111,438)	(1,849,413)	(596,506)	(629,123)
非流動負債	(574,450)	(140,547)	(134,235)	(332,306)
資產淨值	707,956	224,831	404,682	409,600
非控制權益賬面值	176,989	56,208	101,171	102,400

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
收益	908,042	704,467	890,202	188,532	109,585
年/期內溢利	289,088	160,069	246,278	49,991	4,915
全面收入總額	289,088	160,069	246,278	49,991	4,915
分配予非控制					
權益的溢利	72,272	40,017	61,570	12,498	1,229
派付予非控制					
權益的股息	—	141,129	—	—	—
經營活動所得現金流量 ...	(492,529)	279,609	70,547	54,948	(135,724)
投資活動所得現金流量 ...	(345)	(311)	(231)	(194)	(45)
融資活動所得現金流量 ...	454,586	(201,897)	(163,199)	(155,502)	(370,767)

南寧壯業

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控制權益百分比	74%	74%	74%	74%
流動資產	167,117	166,603	140,071	141,086
非流動資產	21,468	22,201	2,420	50
流動負債	(91,117)	(85,229)	(16,842)	(15,736)
資產淨值	97,468	103,575	125,649	125,400
非控制權益賬面值	72,126	76,645	92,980	92,796

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	156,481	38,200	133,941	33	39
年／期內溢利／(虧損)...	43,622	6,107	22,073	(3,635)	(249)
全面收入總額.....	43,622	6,107	22,073	(3,635)	(249)
分配予非控制權益的					
溢利／(虧損).....	32,280	4,519	16,334	(2,690)	(184)
經營活動所得現金流量...	43,590	(4,058)	(1,649)	(1,615)	(1,092)
投資活動所得現金流量...	(25)	(1)	—	—	—
融資活動所得現金流量...	(53,000)	—	—	—	—

長佳

	十二月三十一日		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控制權益百分比.....	45%	45%	45%
流動資產.....	978,747	986,654	1,239,134
非流動資產.....	298	5,622	13,158
流動負債.....	(547,174)	(533,892)	(682,810)
非流動負債.....	(104,824)	(135,588)	(254,824)
資產淨值.....	327,047	322,796	314,658
非控制權益賬面值.....	147,171	145,258	141,596

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	—	—	—	—
年／期內虧損.....	(226)	(4,251)	(6,301)	(8,138)
全面收入總額.....	(226)	(4,251)	(6,310)	(8,138)
分配予非控制權益的虧損.....	(102)	(1,913)	(2,840)	(3,662)
經營活動所得現金流量.....	(142)	(39,567)	6,769	24,786
投資活動所得現金流量.....	(162,999)	(740)	(493)	(1,065)
融資活動所得現金流量.....	182,000	28,000	10,938	17,271

濟南陽光壹佰

	二零一三年
	九月三十日
	人民幣千元
非控制權益百分比.....	51%
流動資產.....	2,544,043
非流動資產.....	959,095
流動負債.....	(2,083,418)
非流動負債.....	(811,465)
資產淨值.....	608,255
非控制權益賬面值.....	310,210

	截至 二零一三年 九月三十日 止一個月
	人民幣千元
收益.....	8,701
期內虧損.....	(1,610)
全面收入總額.....	(1,610)
分配予非控制權益的虧損.....	(821)
經營活動所得現金流量.....	(88,931)
投資活動所得現金流量.....	—
融資活動所得現金流量.....	(8,585)

14 於聯營公司的投資 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所佔資產淨值.....	67,440	71,609	114,270	145,296

以下清單僅包括相關期間存續的聯營公司詳情。該等聯營公司均為於中國註冊成立之企業實體，主要影響 貴集團的業績或資產：

公司名稱	註冊成立地點	實繳股本／ 註冊資本詳情	附屬公司所 持所有權權 益比例	主要業務
		人民幣千元		
1 重慶渝能萬怡房地產 開發有限公司 (「重慶渝能萬怡」)	中國重慶	80,000	30%	物業開發 附註(i)
2 桂林陽光壹佰置業 有限公司	中國廣西壯族 自治區	30,000	30%	物業開發
3 盛世神州房地產投資 基金管理(北京) 有限公司(「盛世神州」)	中國北京	30,000	16%	基金管理 附註(ii)
4 廣西景祺投資有限公司 (「廣西景祺」)	中國廣西壯族 自治區	100,000	49%	投資控股 附註(iii)
5 天津農墾和陽投資有限公司 (「天津農墾和陽」)	中國天津	40,000 / 200,000	49%	投資控股 附註(iv)
6 遼寧王朝五女山冰酒莊 有限公司 (「遼寧五女山冰」)	中國遼寧省	98,250	20%	貿易 附註(v)

附註：

(i) 重慶渝能萬怡

截至二零零四年十二月三十一日止年度，貴集團收購重慶渝能萬怡（主要從事開發重慶城市廣場項目的公司）30%股權。重慶渝能萬怡是重慶市場物業開發商，能夠通過本地專業知識使貴集團有機會接觸該市場。

(ii) 盛世神州

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣6,000,000元收購盛世神州（主要從事房地產市場投資基金管理業務）20%的股權。此後，盛世神州入賬列作貴公司聯營公司。截至二零一一年十二月三十一日止年度，盛世神州的註冊資本增加人民幣7,500,000元，導致貴集團所持股權降至16%。

(iii) 廣西景祺

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團投入人民幣49,000,000元收購廣西景祺（主要業務為投資廣西窯埠項目及東莞松山項目的新成立公司）49%的股權。此後，廣西景祺入賬列作貴集團聯營公司。廣西景祺為窯埠及東莞市場的物業開發商，能夠通過本地專業知識使貴集團有機會接觸該等市場。

(iv) 天津農墾和陽

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團投入人民幣19,600,000元收購新成立控股公司天津農墾和陽49%的股權。此後，天津農墾和陽入賬列作貴集團聯營公司。

(v) 遼寧五女山冰

截至二零一三年九月三十日止九個月，貴集團投資人民幣19,650,000元收購新成立公司遼寧五女山冰20%股權。此後，遼寧五女山冰入賬列作貴集團聯營公司。

以上聯營公司均使用權益法於綜合財務報表入賬。

重大聯營公司的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)披露如下：

重慶渝能萬怡

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	384,023	447,481	836,580	595,246
非流動資產.....	35,974	29,038	14,545	259,350
流動負債.....	(350,177)	(391,346)	(725,185)	(713,412)
非流動負債.....	(47,000)	(47,000)	(15,000)	(16,596)
權益.....	22,820	38,173	110,940	124,588
貴集團所持重慶渝能萬怡權益之對賬				
聯營公司資產淨值總額.....	22,820	38,173	110,940	124,588
貴集團有效權益.....	30%	30%	30%	30%
貴集團應佔聯營公司之資產淨值...	6,846	11,452	33,282	37,376
於綜合財務報表的賬面值.....	6,846	11,452	33,282	37,376

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
收益.....	55,107	167,620	352,599	562	30,658
持續經營產生的溢利/(虧損).....	2,347	15,353	72,767	(13,185)	13,648
全面收入總額.....	2,347	15,353	72,767	(13,185)	13,648

廣西景祺

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	70,000	608,615	953,651	1,325,605
非流動資產.....	30,000	30,386	30,364	19,024
流動負債.....	—	(539,203)	(884,292)	(899,902)
非流動負債.....	—	—	—	(345,000)
權益.....	100,000	99,798	99,723	99,727
貴集團所持廣西景祺權益之對賬				
聯營公司資產淨值總額.....	100,000	99,798	99,723	99,727
貴集團有效權益.....	49%	49%	49%	49%
貴集團應佔聯營公司之資產淨值...	49,000	48,901	48,864	48,866
於綜合財務報表的賬面值.....	49,000	48,901	48,864	48,866

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	—	—	—	—	—
持續經營產生的 虧損／(溢利).....	—	(202)	(75)	(12)	4
全面收入總額.....	—	(202)	(75)	(12)	4

個別不重大聯營公司的資料匯總：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表中個別不重大 聯營公司的賬面值總額.....	11,594	11,256	32,124	59,054

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
貴集團應佔該等聯營公司 以下項目總額 持續經營產生的 溢利／(虧損).....	4,309	(338)	1,268	(580)	6,115
全面收入總額.....	4,309	(338)	1,268	(580)	6,115

15 其他金融資產 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市可供出售投資.....	51,165	51,264	—	—
其他非上市股本投資，按成本.....	50,000	50,000	—	—
	101,165	101,264	—	—

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，貴集團可供出售投資用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。

16 綜合資產負債表內的所得稅

(a) 綜合資產負債表內的即期稅項指：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅.....	301,603	294,795	367,335	367,750
應付土地增值稅.....	429,916	476,026	342,695	312,202
	731,519	770,821	710,030	679,952

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於相關期間，於綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及變動如下：

	附註	稅項虧損 人民幣千元	待售土地 開發、 發展物業及 持作出售之 已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業及設備 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年							
一月一日.....		17,661	199,590	(416,733)	—	(397)	(199,879)
計入／(扣除自)							
損益.....	5(a)	35,725	88,721	(93,331)	—	—	31,115
計入其他全面收入.....		—	—	—	—	105	105
出售附屬公司.....	30(b)	(7,078)	—	—	—	—	(7,078)
於二零一零年							
十二月三十一日.....		<u>46,308</u>	<u>288,311</u>	<u>(510,064)</u>	—	<u>(292)</u>	<u>(175,737)</u>
於二零一一年一月一日....		46,308	288,311	(510,064)	—	(292)	(175,737)
計入／(扣除自)							
損益.....	5(a)	26,527	(19,148)	(60,597)	—	—	(53,218)
自其他全面收入							
扣除.....		—	—	(3,288)	—	(25)	(3,313)
於二零一一年							
十二月三十一日.....		<u>72,835</u>	<u>269,163</u>	<u>(573,949)</u>	—	<u>(317)</u>	<u>(232,268)</u>
於二零一二年一月一日....		72,835	269,163	(573,949)	—	(317)	(232,268)
計入／(扣除自)損益.....	5(a)	5,095	71,825	(34,836)	—	—	42,084
計入其他全面收入.....		—	—	—	—	317	317
於二零一二年							
十二月三十一日.....		<u>77,930</u>	<u>340,988</u>	<u>(608,785)</u>	—	—	<u>(189,867)</u>
於二零一三年							
一月一日.....		77,930	340,988	(608,785)	—	—	(189,867)
計入／(扣除自)損益.....	5(a)	14,951	53,235	(30,318)	5	—	37,873
收購附屬公司.....	30(a)	—	(25,396)	(81,083)	(10,245)	—	(116,724)
於二零一三年							
九月三十日.....		<u>92,881</u>	<u>368,827</u>	<u>(720,186)</u>	<u>(10,240)</u>	—	<u>(268,718)</u>

(ii) 綜合資產負債表對賬：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合資產負債表確認的遞延稅項資產	334,619	341,998	418,918	588,093
於綜合資產負債表確認的遞延稅項負債	(510,356)	(574,266)	(608,785)	(856,811)
	<u>(175,737)</u>	<u>(232,268)</u>	<u>(189,867)</u>	<u>(268,718)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(u)所載會計政策，貴集團並未就若干附屬公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的累計稅項虧損分別人民幣101,538,000元、人民幣119,839,000元、人民幣208,533,000元及人民幣282,292,000元確認遞延稅項資產，乃因相關附屬公司不大可能有用以抵銷可動用稅項虧損的未來應課稅溢利。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的該等稅項虧損將在以下年度屆滿：

截至十二月三十一日止年度	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一一年.....	18,175	—	—	—
二零一二年.....	4,473	2,016	—	—
二零一三年.....	18,698	17,991	17,987	17,966
二零一四年.....	21,443	20,407	18,789	18,789
二零一五年.....	38,749	32,867	28,730	27,414
二零一六年.....	—	46,558	46,524	46,524
二零一七年.....	—	—	96,503	96,110
二零一八年.....	—	—	—	72,608
	<u>101,538</u>	<u>119,839</u>	<u>208,533</u>	<u>279,411</u>

以上累計稅項虧損主要來自因經營及融資活動錄得虧損的附屬公司，而其虧損又無法被有應課稅溢利的其他同系附屬公司所利用。該等附屬公司的主營業務主要為投資控股、物業管理、酒店管理或物業開發，目前並無進行中的任何物業開發項目。該等附屬公司日後不太可能有可以利用該等虧損的應課稅溢利。

(d) 未確認遞延稅項負債

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司所宣派二零零八年一月一日後所賺取溢利產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，已宣派的股息確認預扣稅撥備，將在可見將

來宣派的股息則確認遞延稅項負債。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，與中國附屬公司未分派溢利有關的暫時差額分別為人民幣2,517,511,000元、人民幣2,436,115,000元、人民幣2,935,608,000元及人民幣2,889,595,000元。由於貴公司監控該等附屬公司之股息政策及確定不大可能於可見將來分派二零零八年一月一日後賺取的溢利，故並無就分派該等保留溢利時應付的稅項確認遞延稅項負債分別人民幣251,751,000元、人民幣243,612,000元、人民幣293,561,000元及人民幣288,960,000元。

17 發展中物業及持作出售之已落成物業 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業.....	6,850,591	9,078,822	9,218,019	12,382,051
持作出售之已落成物業.....	1,687,887	1,701,648	2,399,714	3,088,340
	<u>8,538,478</u>	<u>10,780,470</u>	<u>11,617,733</u>	<u>15,470,391</u>

(a) 計入發展中物業及持作出售之已落成物業的租賃土地賬面值分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國				
— 長期租約.....	2,578,351	2,766,191	2,618,628	2,546,642
— 中期租約.....	1,722,998	1,979,192	2,240,620	3,810,597
	<u>4,301,349</u>	<u>4,745,383</u>	<u>4,859,248</u>	<u>6,357,239</u>

(b) 預計一年後收回的發展中物業金額分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業.....	<u>4,856,382</u>	<u>5,627,066</u>	<u>4,661,032</u>	<u>6,321,120</u>

所有其他發展中物業及持作出售之已落成物業預計在一年內收回。

(c) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，已售物業成本分別為人民幣1,890,246,000元、人民幣1,986,846,000元、人民幣2,879,968,000元、人民幣1,357,756,000元(未經審核)及人民幣1,532,777,000元。

- (d) 貴集團若干發展中物業及持作出售之已落成物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。
- (e) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據與有關地方政府簽訂的協議，賬面值為人民幣68,752,000元的持作出售之已落成物業僅限用作銷售。於二零一三年九月三十日，限制已解除，詳情載於附註12(d)。

18 待售土地開發 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發	258,717	312,529	379,762	386,638

待售土地開發主要指 貴集團土地開發項目的土地開發成本。儘管 貴集團並無擁有土地的業權或土地使用權，但 貴集團有權就該等項目的土地基建展開籌備工作。倘地方政府出售地塊， 貴集團有權自地方政府部門收取一定比例的土地銷售所得款項。

待售土地開發預計在一般經營週期內(長於12個月)變現。

根據附註1(w)(ii)所載會計政策，與待售土地開發相關的收益根據政府向第三方出售相關地塊的時間安排確認。

19 貿易及其他應收款項

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團					
貿易應收款項		619,862	625,328	661,071	680,435
應收關聯方款項	29(b)	549,355	702,948	1,151,523	1,353,098
其他應收款項		308,636	506,998	772,325	748,781
貸款及應收款項		1,477,853	1,835,274	2,584,919	2,782,314
按金及預付款項		794,054	885,324	715,798	905,172
		<u>2,271,907</u>	<u>2,720,598</u>	<u>3,300,717</u>	<u>3,687,486</u>
貴公司					
預付款項		4,676	9,124	11,044	21,890
應收關聯方款項		—	204,023	203,524	199,084
		<u>4,676</u>	<u>213,147</u>	<u>214,568</u>	<u>220,974</u>

(a) 賬齡分析

貿易應收款項基於到期日的賬齡分析如下：

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	5,852	19,256	37,680	47,086
逾期一至六個月	21,557	8,750	15,100	11,893
逾期六個月至一年	—	4,869	6,100	13,764
逾期超過一年	592,453	592,453	602,191	607,692
逾期金額	614,010	606,072	623,391	633,349
	<u>619,862</u>	<u>625,328</u>	<u>661,071</u>	<u>680,435</u>

貴集團信貸政策載於附註28(a)。

(b) 貸款及應收款項減值

貸款及應收款項的減值虧損採用撥備賬入賬，除非 貴集團認為不大可能收回有關款項，在此情況下，直接撇銷貸款及應收款項的減值虧損（見附註1(1)(i)）。

於相關期間，並未就呆賬計提撥備。

(c) 未減值貸款及應收款項

既未單獨亦未共同視為減值的貸款及應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	863,843	1,229,202	1,961,528	2,148,965
逾期一至六個月	21,557	8,750	15,100	11,893
逾期六個月至一年	—	4,869	6,100	13,764
逾期超過一年	592,453	592,453	602,191	607,692
逾期數額	614,010	606,072	623,391	633,349
	<u>1,477,853</u>	<u>1,835,274</u>	<u>2,584,919</u>	<u>2,782,314</u>

既未逾期亦未減值的應收款項與近期並無違約紀錄之客戶及債務人有關。

已逾期但未減值的應收款項主要包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，來自成都成華區政府（信譽良好的政

府機構)的待售土地開發收益人民幣581,089,000元。毋須就應收成都成華區政府款項人民幣581,089,000元計提撥備，原因如下：

- 根據 貴集團與成都成華區政府訂立的一系列協議，扣除應付成都成華區政府款項人民幣234,411,000元後， 貴集團可收取人民幣2,508,089,000元，其中 貴集團已收取人民幣1,927,000,000元；
- 成都成華區政府於二零一三年七月二日通知 貴公司，確認餘額人民幣581,089,000元；
- 貴集團於相關期間與成都成華區政府保持業務關係。截至二零一三年九月三十日，與成都成華區政府合作的成都一級開發項目三、四期仍在進行；及
- 貴公司管理層表示，根據 貴集團所獲得的法律意見，有關協議可依法執行，且並無跡象表明成都成華區政府不會或將出現財政困難而無法履行其結清結餘的責任。

因此，管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備，且結餘仍視為可全數收回。

其餘已逾期但未減值應收款項主要指應收與 貴集團有良好關係的若干獨立客戶的物業銷售相關款項。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變且結餘仍視為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團持有物業單位的業權，作為已逾期但未減值結餘當中貿易應收款項結餘分別人民幣1,203,000元，人民幣639,000元、人民幣1,419,000元及人民幣零元的抵押品。

20 受限制存款 — 貴集團

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作以下用途之非流動					
受限制存款：					
— 按揭貸款擔保.....	(i)	37,940	24,663	42,023	54,349
— 拆遷費擔保.....	(ii)	61,029	71,127	71,218	41,274
— 貸款及借貸擔保.....	22(g)	33,367	561,129	1,211	—
— 建設費用擔保.....	(iii)	20,222	13,572	—	—
— 農民工工資擔保.....	(iv)	9,732	9,974	600	—
— 所收預售所得款項的 相關受限制現金....	(vi)	7,191	11,301	6,265	5,217
		<u>169,481</u>	<u>691,766</u>	<u>121,317</u>	<u>100,840</u>
作以下用途之流動受					
限制存款：					
— 按揭貸款擔保.....	(i)	65,194	80,681	52,664	68,200
— 應付票據擔保.....	(v)	—	36,365	13,000	13,500
— 貸款及借貸擔保.....	22(g)	177,706	246,061	1,311,050	1,613,580
— 建設費用擔保.....	(iii)	—	8,903	26,528	21,749
— 訴訟按金.....		9,940	—	—	—
— 所收預售所得款項的 相關受限制現金....	(vi)	63,083	97,513	114,594	105,502
		<u>315,923</u>	<u>469,523</u>	<u>1,517,836</u>	<u>1,822,531</u>
		<u>485,404</u>	<u>1,161,289</u>	<u>1,639,153</u>	<u>1,923,371</u>

以上受限制存款僅限作以下用途：

- (i) 貴集團就提供予 貴集團物業單位買家的按揭貸款與若干銀行及其他金融機構簽訂協議。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團受限制銀行存款分別為人民幣103,134,000元、人民幣105,344,000元、人民幣94,687,000元及人民幣122,549,000元，用作分期結算該等協議之按揭的擔保。倘按揭人未能按月分期支付按揭，銀行或其他金融機構可提取不超過未償還按揭之分期付款金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求 貴集團償還所欠餘額。倘物業業權已抵押予銀行及其他金融機構或買家已償還有關按揭貸款，該等保證金將會解除。
- (ii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團受限制銀行存款分別為人民幣61,029,000元，人民幣71,127,000元、人民幣71,218,000元及人民幣41,274,000元，用作應付原居民拆遷費的不可撤銷擔保。倘 貴集團未能支付拆遷費，政府可提取不超過未償還拆遷費金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求 貴集團償還所欠餘額。
- (iii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，根據政府規定， 貴集團存放於銀行及地方政府的受限制存款分別為人

民幣20,222,000元、人民幣22,475,000元、人民幣26,528,000元及人民幣21,749,000元，用作應付建築承包商建設費用的不可撤銷擔保。倘貴集團未能支付相關建設費用，有關銀行或政府可提取存款以結清有關款項，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。

- (iv) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據地方政府規定，貴集團存放於政府的受限制存款分別為人民幣9,732,000元、人民幣9,974,000元及人民幣600,000元，用作支付農民工工資的不可撤銷擔保。倘承包商未能支付有關工資，政府可提取存款以結清有關款項，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。
- (v) 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團為期三至六個月的受限制銀行存款分別為人民幣36,365,000元、人民幣13,000,000元及人民幣13,500,000元，用作應付票據擔保。倘貴集團未能償還應付票據，銀行可提取不超過未償還應付票據金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。
- (vi) 根據相關政府規定，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團若干項目公司須將所收物業預售所得款項分別人民幣70,274,000元、人民幣108,814,000元、人民幣120,859,000元及人民幣110,719,000元存入指定銀行賬戶，作為相關物業建設工作的保證金。該存款經住房和城鄉建設部及相關銀行批准後，僅可用於購買建築材料及支付有關物業的建設費用。該等保證金將根據相關預售物業的完成階段解除。

21 現金及現金等價物

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
手頭現金.....	472	381	468	1,164
銀行現金.....	576,495	563,287	1,107,852	1,370,437
	<u>576,967</u>	<u>563,668</u>	<u>1,108,320</u>	<u>1,371,601</u>
貴公司				
銀行現金.....	—	—	—	8,966

22 貸款及借貸

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團					
按攤餘成本計量之貸款及借貸					
— 長期		3,510,851	5,639,034	7,539,784	9,626,168
— 短期		758,919	478,300	1,721,193	2,817,526
		<u>4,269,770</u>	<u>6,117,334</u>	<u>9,260,977</u>	<u>12,443,694</u>
以公平值計量且其變動					
計入損益之貸款：					
— Riverside 貸款	(a)	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
— 杭州工商信托貸款	(b)	—	—	—	37,264
		<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>
		<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>	<u>13,041,213</u>
貴公司					
按攤餘成本計量之貸款及借貸					
— 長期		—	518,211	524,303	—
— 短期		—	—	234,022	1,149,500
		<u>—</u>	<u>518,211</u>	<u>758,325</u>	<u>1,149,500</u>
以公平值計量且其變動					
計入損益之貸款：					
— Riverside 貸款		694,340	761,000	933,475	560,255
		<u>694,340</u>	<u>1,279,211</u>	<u>1,691,800</u>	<u>1,709,755</u>

(a) Riverside 貸款

	附註	原遼寧 陽光一百 投資協議	經修訂遼寧 陽光一百 投資協議	進一步 修訂的遼寧 陽光一百 投資協議	第三次 修訂的遼寧 陽光一百 投資協議
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日		1,286,600	—	—	—
自損益扣除的公平值調整	4(a)	240,780	—	—	—
取消確認及計入損益	4(a)	(1,527,380)	—	—	—
確認及自損益扣除	4(a)	—	1,447,140	—	—
於二零一零年 十二月三十一日		—	1,447,140	—	—
於二零一一年一月一日		—	1,447,140	—	—
還款		—	(466,419)	—	—
自損益扣除的公平值調整	4(a)	—	166,476	—	—
於二零一一年 十二月三十一日		—	1,147,197	—	—
於二零一二年一月一日		—	1,147,197	—	—
還款		—	(322,648)	(100,000)	—
取消確認及計入損益	4(a)	—	(824,549)	—	—
確認及自損益扣除	4(a)	—	—	1,033,475	—
於二零一二年 十二月三十一日		—	—	933,475	—
於二零一三年一月一日		—	—	933,475	—
還款		—	—	(300,000)	(100,000)
自損益扣除的公平值調整	4(a)	—	—	39,108	31,937
取消確認及計入損益	4(a)	—	—	(672,583)	—
確認及自損益扣除	4(a)	—	—	—	628,318
於二零一三年九月三十日		—	—	—	560,255

原遼寧陽光一百投資協議

根據附註13(iv)所披露的原遼寧陽光一百投資協議及股權轉讓協議，陽光壹佰集團將遼寧陽光一百75%股權轉讓予Riverside，以獲取融資25,000,000美元。根據原遼寧陽光一百投資協議，協議訂約方有以下權利及責任：

(i) 原換股權

貴公司成立時，Riverside隨時有權要求貴公司配發及發行相當於貴公司悉數攤薄後股本13.8%的優先股數目，總代價為遼寧陽光一百75%股權，加(i)人民幣

605,000,000元；或(ii)Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作其他投資及(倘其他投資少於人民幣605,000,000元)其他投資與人民幣605,000,000元之差額的現金代價(「原換股權」)。倘 貴公司並無於二零一零年一月一日或之前進行合資格首次公開發售(「首次公開發售」，定義見原投資協議)，且截至二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司權益股東應佔總綜合溢利合共低於人民幣27億元，則13.8%將調整為不超過18.0%。

(ii) 原認股權證

首次公開發售完成後，Riverside 將獲發行認股權證，於首次公開發售後按悉數攤薄及已轉換基準計算，可收購 貴公司5%的普通股(「原認股權證」)。原認股權證的行使價等於首次公開發售價格，於首次公開發售後三年內期滿。

(iii) 原認沽期權

倘(i)Riverside 於截至二零零七年十二月三十一日並無行使原換股權；或(ii)陽光壹佰集團或八名人士違反原遼寧陽光一百投資協議，則 Riverside 有權要求贖回遼寧陽光一百75%股權及根據遼寧陽光一百投資協議作出的其他投資，認沽價等於 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額加上就投資總額產生15%年度收益率所必需的款項(「原認沽期權」)。

(iv) 原認購期權

倘 Riverside 於截至二零零九年十二月三十一日並無行使原換股權及原認沽期權，則陽光壹佰集團有權贖回遼寧陽光一百75%股權及 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議作出的其他投資，認購價等於 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額加上就投資總額產生15%年度收益率所必需的款項以及 Riverside 持有遼寧陽光一百75%股權期間遼寧陽光一百總溢利的25%，惟不得超過就投資總額產生30%年度收益率所必需的款項(「原認購期權」)。該原認購期權可於截至二零一零年十二月三十一日止年度行使。

(v) 原負債部分

由於原認沽期權規定陽光壹佰集團有責任購買 Riverside 所持遼寧陽光一百75%股權，因此有關股權入賬列作負債。除上述遼寧陽光一百75%股權外，Riverside 亦提供以下其他貸款(統稱「原負債部分」)：

- 二零零七年五月十日，Riverside 與遼寧陽光一百訂立貸款協議，Riverside 向遼寧陽光一百提供貸款49,000,000美元。該貸款的年利率為6.5%，到期日為二零一一年一月三十一日。
- 二零零七年十一月二十一日，Riverside 代 貴公司向 貴公司關聯方 Oceanic 付款10,000,000美元。該貸款免息且無指定到期日。
- 二零零八年二月八日，Riverside 與新進訂立貸款協議，Riverside 向新進提供貸款21,677,160美元。該貸款免息，到期日為二零一一年二月八日。

Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分(原換股權、原認股權證、原認沽期權及原認購期權)及原負債部分。該合併混合金融工具由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

經修訂遼寧陽光一百投資協議

根據經修訂遼寧陽光一百投資協議，原遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，經修訂遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利及責任：

(i) 經修訂換股權

貴公司於二零一零年十二月三十一日向 Riverside 集團發行面值人民幣800,000,000元之可換股票據(「可換股票據」)。倘 貴公司合資格首次公開發售(「新首次公開發售」，定義見經修訂遼寧陽光一百投資協議)於二零一二年六月三十日之前進行，可換股票據將自動轉換成 貴公司普通股，將佔 貴公司悉數攤薄後股本至少5.01%(轉換價或會根據 貴公司緊接新首次公開發售前股本市值一次性調低)(「經修訂換股權」)。倘新首次公開發售於二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日進行，可換股票據持有人有權要求(i)贖回人民幣800,000,000元之美元等值；或(ii)將可換股票據轉換為 貴公司普通股，將佔 貴公司悉數攤薄後股本至少5.01%。

倘新首次公開發售未能於二零一二年十二月三十一日前進行或於重大違反經修訂遼寧陽光一百投資協議後進行，貴公司須於30日內向可換股票據持有人支付人民幣800,000,000元之美元等值。

(ii) 經修訂認股權證

新首次公開發售完成後，貴公司將向Riverside 控股公司發出認股權證，購買緊隨新首次公開發售後按悉數攤薄基準所計算 貴公司於證券交易所已發行證券的2.5%（「經修訂認股權證」）。經修訂認股權證的行使價等於新首次公開發售價格，於新首次公開發售後兩年內期滿。

(iii) 經修訂負債部分

根據經修訂遼寧陽光一百投資協議，負債部分定為人民幣800,000,000元之美元等值（「經修訂負債部分」），須根據固定還款計劃於截至二零一一年十二月三十一日止年度結清。該等款項截至到期日仍未結清，其後於進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議中修改。

經修訂遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分（經修訂換股權、經修訂認股權證及經修訂認沽期權）及經修訂負債部分。該合併混合金融工具由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

經修訂遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，原遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣1,527,380,000元相應計入損益。

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議

根據進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議，經修訂遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利及責任：

(i) 進一步修訂的認股權證

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的認股權證相關條款（「進一步修訂的認股權證」）與經修訂認股權證相同。

(ii) 進一步修訂的負債部分

貴公司須根據協定付款計劃償還可換股票據本金人民幣800,000,000元，並向Riverside支付利息，金額相等於按16%年率計算之可換股票據本金應計內部收益率。在符合若干條件的情況下，倘首次公開發售（「經重訂首次公開發售」）於二零一四年六月三十日之前完成，則經重訂首次公開發售前未償還的任何及所有款項乘以117.65%後按首次公開發售價格全數自動轉換為 貴公司普通股（「進一步修訂的負債部分」）。

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，已由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，經修訂的遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣824,549,000元相應計入損益。

第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議

根據第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利與責任：

(i) 第三次修訂的負債部分

貴公司須根據協定付款計劃償還可換股票據本金人民幣800,000,000元，並向Riverside支付利息，金額相等於按16%年率計算之可換股票據本金應計內部收益率。在符合若干條件的情況下，倘首次公開發售（「合資格首次公開發售」）於二零一四年十二月三十一日之前完成，則 貴公司須於合資格首次公開發售後三十日內償還未償還的任何及所有款項的50%乘以一定百分比（「返還百分比」，如下文所載）所得數額加上人民幣20,000,000元，而未償還的任何及所有款項的餘下50%乘以返還百分比所得數額按首次公開發售價格全數自動轉換為 貴公司普通股（「第三次修訂的負債部分」）。返還百分比載列如下：

- (a) 倘合資格首次公開發售於二零一三年十二月三十一日或之前完成，則返還百分比為117.65%；
- (b) 倘合資格首次公開發售於二零一四年六月三十日或之前完成，則返還百分比為125%；
- (c) 倘合資格首次公開發售於二零一四年十二月三十一日或之前完成，則返還百分比為133.33%。

第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，已由貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣633,475,000元相應計入損益。

原遼寧陽光一百投資協議、經修訂遼寧陽光一百投資協議、進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議及第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的衍生部分及負債部分的公平值，由董事參考獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的估值報告，採用三項式期權定價模型、柏力克—舒爾斯模型及貼現現金流量法進行估值。估值所用主要假設及變量如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
貴集團於計量日期的 業務總值 (人民幣千元)	8,700,000	9,500,000	9,700,000	9,400,000	不適用
預期波幅	54.84%至 56.51%	39.45%至 44.86%	40.77%	41%	不適用
貼現率	25.38%	28.37%	22.87%	2.97%	22% 一年零 三個月
到期時間	不定	不定	兩年	兩年	三個月
股息收益率	0%	0%	0%	0%	0%
無風險利率	3.39%至 3.49%	2.88%至 2.97%	3.05%	2.97%	3.52%至 3.94%

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，信用風險變動使 Riverside 貸款公平值變動分別減少人民幣41,451,000元、增加人民幣49,911,000元、減少人民幣7,459,000元及增加人民幣1,909,000元。

(b) 杭州工商信托貸款

	附註	來自	來自	總額
		杭州工商信托 的無錫貸款	杭州工商信托 的煙台貸款	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日		230,300	—	230,300
自損益扣除的公平值調整...	4(a)	33,907	—	33,907
償還及結清本金及利息		(264,207)	—	(264,207)
於二零一零年、 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日		—	—	—
於二零一三年一月一日		—	—	—
所得款項		—	15,000	15,000
自損益扣除的公平值調整...	4(a)	—	22,264	22,264
於二零一三年九月三十日		—	37,264	37,264

來自杭州工商信托的無錫貸款

貴集團於二零零七年九月七日與杭州工商信托訂立合作協議(「合作協議I」)。根據合作協議I，杭州工商信托成立信託(「信託I」)，為貴集團融資人民幣250,130,000元，到期日為二零一零年十月三十日(「來自杭州工商信托的無錫貸款」)。

來自杭州工商信托的無錫貸款分以下四批提供予貴集團：

- (a) 貴集團向杭州工商信托轉讓無錫蘇源10%股權(「10%無錫蘇源股權」)，代價為人民幣30,000,000元；
- (b) 貴集團向杭州工商信托全資附屬公司杭州恒信壹佰轉讓無錫蘇源20%股權(「20%無錫蘇源股權」)，代價為人民幣60,000,000元；
- (c) 杭州恒信壹佰向無錫蘇源發放貸款人民幣110,000,000元。二零零七年十二月三日至二零零八年八月二十五日，貸款年利率為7.29%，而二零零八年八月二十五日至到期日二零一零年十月三十日則為20.00%；及
- (d) 杭州工商信托向無錫蘇源發放貸款人民幣50,130,000元。二零零七年十二月三日至二零零八年五月十九日，貸款年利率為12.00%，而二零零八年五月十九日至到期日二零一零年十月三十日則為12.09%。

根據合作協議I，信託I到期時，貴集團同意收購而杭州工商信托同意出售10%無錫蘇源股權及杭州恒信壹佰(持有20%無錫蘇源股權及發放予無錫蘇源的貸款人民幣110,000,000元)的全部股權，代價分別基於無錫蘇源或杭州恒信壹佰於結算日的公平值，或會變動，詳情如下：

- (a) 收購10%無錫蘇源股權的代價為(i)人民幣90,000,000元(如10%無錫蘇源股權的公平值低於人民幣90,000,000元)；或(ii)人民幣90,000,000元加上超逾人民幣90,000,000元之公平值的70%(如10%無錫蘇源股權的公平值高於人民幣90,000,000元)。貴集團擁有選擇權，可於二零一零年四月後提早購回10%無錫蘇源股權。
- (b) 收購杭州恒信壹佰全部股權的代價為(i)人民幣170,000,000元加15%年度收益率(如杭州恒信壹佰的公平值低於人民幣170,000,000元加15%年度收益率)；或(ii)人民幣170,000,000元加20%年度收益率(如杭州恒信壹佰的公平值高於人民幣170,000,000元加20%年度收益率)；或(iii)杭州恒信壹佰的公平值(如杭州恒信壹佰的公平值介乎人民幣170,000,000元加15%年度收益率與人民幣170,000,000元加20%年度收益率之間)。

二零一零年九月，貴集團與杭州工商信托訂立補充協議，協定以下最終代價：

- (a) 收購10%無錫蘇源股權的代價協定為人民幣108,115,000元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度結清。
- (b) 收購杭州恒信壹佰全部股權的代價協定為人民幣251,990,000元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度結清。

來自杭州工商信托的無錫貸款入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分及負債部分。負債部分由貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

來自杭州工商信托的煙台貸款

來自杭州工商信托的煙台貸款分以下兩批提供：

- (a) 杭州工商信托分別於二零一三年三月及六月向煙台陽光壹佰發放貸款人民幣185,000,000元及人民幣200,000,000元。貸款年利率為14.6%，分別於二零一五年三月二十五日及二零一五年六月六日到期。
- (b) 貴集團向杭州工商信托轉讓煙台陽光壹佰30%股權（「煙台陽光壹佰30%股權」），代價為人民幣15,000,000元。

根據合作協議II，貴集團及杭州工商信托達成以下協議，詳情如下：

- (a) 煙台陽光壹佰或貴集團有權自第13個月起提前償還貸款本金人民幣385,000,000元加未償還利息。
- (b) 貴集團有認購期權，可於第一年以可變代價購買煙台陽光壹佰20%股權，詳情如下：
 - 倘行使認購期權且本金於到期日償還，則代價為人民幣10,000,000元加15%年收益率；
 - 倘行使認購期權且提前償還本金，則代價為人民幣10,000,000元加18%年收益率。
- (c) 貴集團有認購期權，可於到期日前一年期滿後以可變代價購買煙台陽光壹佰10%股權，詳情如下：
 - 倘行使認購期權且本金於到期日償還，則代價為(i)煙台陽光壹佰於結算日的公平值(倘公平值高於人民幣5,000,000元加20%年收益率但低於人民幣400,000,000

元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息以及購回煙台陽光壹佰20%股權的代價)或(ii)人民幣5,000,000元加20%年收益率(倘煙台陽光壹佰公平值低於人民幣5,000,000元加20%年收益率),或(iii)人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息(倘公平值高於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息以及購回煙台陽光壹佰20%股權的代價);

- 倘行使認購期權且提前償還本金,則代價為人民幣5,000,000元加40%年收益率。
- (d) 倘 貴集團於第一年未行使認購期權,則購回煙台陽光壹佰30%股權的代價為:
- 倘 貴集團於到期日購回煙台陽光壹佰30%股權,則代價為(i)煙台陽光壹佰於結算日的公平值(倘公平值高於人民幣15,000,000元加20%年收益率但低於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息)或(ii)人民幣15,000,000元加20%年收益率(倘煙台陽光壹佰公平值低於人民幣15,000,000元加20%年收益率),或(iii)人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息(倘公平值高於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息);
 - 倘 貴集團於到期日前購回煙台陽光壹佰30%股權,則代價為人民幣15,000,000元加40%年收益率。

來自杭州工商信托的煙台貸款入賬列作合併混合金融工具,包括衍生部分及負債部分。負債部分已由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

合作協議II的衍生部分及負債部分的公平值,由董事參考世邦魏理仕發出的估值報告採用二項樹模型進行評估。估值所用主要假設及變量如下:

	截至二零一三年 九月三十日 止九個月
於計量日期的業務總值(人民幣千元)	125,507
預期波幅	43.53%
貼現率	3.86%
到期時間	三年
股息收益率	0%
無風險利率	3.86%

(c) 貴集團及 貴公司長期貸款及借貸包括：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
以公平值計量且其變動計入損益之貸款：				
Riverside 貸款.....	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
杭州工商信托貸款.....	—	—	—	37,264
小計.....	<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>
按攤餘成本計量之貸款及借貸：				
銀行貸款—有抵押.....	2,570,237	3,001,110	3,363,659	3,801,213
其他金融機構貸款				
—有抵押.....	663,726	2,497,866	4,008,994	5,085,913
第三方貸款				
—有抵押.....	276,888	140,058	137,131	33,058
—無抵押.....	—	—	30,000	705,984
小計.....	<u>3,510,851</u>	<u>5,639,034</u>	<u>7,539,784</u>	<u>9,626,168</u>
減：長期貸款及借貸的即期部分：				
Riverside 貸款.....	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
銀行貸款.....	952,740	1,137,070	2,358,361	1,156,103
其他金融機構貸款.....	170,000	1,093,273	1,601,864	1,329,900
第三方貸款.....	239,888	8,058	137,131	63,187
小計.....	<u>2,809,768</u>	<u>3,385,598</u>	<u>5,030,831</u>	<u>3,109,445</u>
	<u>2,148,223</u>	<u>3,400,633</u>	<u>3,442,428</u>	<u>7,114,242</u>
貴公司				
Riverside 貸款.....	694,340	761,000	933,475	560,255
按攤餘成本計量之貸款及借貸：				
銀行貸款—有抵押.....	—	518,211	524,303	—
減：長期貸款及借貸的即期部分：				
Riverside 貸款.....	694,340	761,000	933,475	560,255
銀行貸款.....	—	—	524,303	—
小計.....	<u>694,340</u>	<u>761,000</u>	<u>1,457,778</u>	<u>560,255</u>
	<u>—</u>	<u>518,211</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 貴集團及 貴公司短期貸款及借貸包括：

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團					
按攤餘成本計量之					
貸款及借貸：					
銀行貸款					
— 有抵押		187,600	251,250	1,085,452	1,730,000
其他金融機構貸款					
— 有抵押		119,502	—	209,800	230,000
關聯方貸款					
— 無抵押	29(b)	20,817	20,817	80,817	80,817
— 有抵押		—	15,000	154,070	20,000
第三方貸款					
— 無抵押		151,000	91,000	145,001	709,144
— 有抵押		280,000	100,233	46,053	47,565
小計		<u>758,919</u>	<u>478,300</u>	<u>1,721,193</u>	<u>2,817,526</u>
長期貸款及借貸的					
即期部分		<u>2,809,768</u>	<u>3,385,598</u>	<u>5,030,831</u>	<u>3,109,445</u>
		<u><u>3,568,687</u></u>	<u><u>3,863,898</u></u>	<u><u>6,752,024</u></u>	<u><u>5,926,971</u></u>
貴公司					
按攤餘成本計量之					
貸款及借貸：					
銀行貸款					
— 有抵押		—	—	99,952	1,149,500
關聯方借貸					
— 有抵押		—	—	134,070	—
小計		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>234,022</u>	<u>1,149,500</u>
長期貸款及借貸的					
即期部分		<u>694,340</u>	<u>761,000</u>	<u>1,457,778</u>	<u>560,255</u>
		<u><u>694,340</u></u>	<u><u>761,000</u></u>	<u><u>1,691,800</u></u>	<u><u>1,709,755</u></u>

(e) 貴集團及 貴公司按攤餘成本計量之貸款及借貸的實際年利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日 止九個月
貴集團				
長期				
銀行貸款	5.40%至6.63%	2.71%至10.56%	2.83%至10.64%	6.15%至10.46%
其他金融機構貸款	10.52%至15.30%	13.30%至16.00%	11.00%至16.00%	7.5%至14.64%
第三方貸款	10.00%至15.00%	9.30%至15.00%	10.00%至15.00%	6.15%至15.00%
短期				
銀行貸款	5.31%	4.03%至14.70%	3.50%至11.00%	3.50%至13.00%
其他金融機構貸款	14.00%	—	17.40%	12.00%
關聯方貸款	10.00%	10.00%	3.00%至10.00%	3.50%至10.00%
第三方貸款	10.00%至24.00%	7.10%至20.00%	12.00%至20.00%	6.15%至20.00%

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
貴公司				
長期				
銀行貸款.....	—	2.71%至3.08%	2.83%至3.09%	—
短期				
銀行貸款.....	—	—	3.50%	3.50%
關聯方貸款.....	—	—	3.50%	—

(f) 貴集團及 貴公司貸款及借貸須按以下償還：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 九月三十日 人民幣千元
貴集團				
一年內或按要求	3,568,687	3,863,898	6,752,024	5,926,971
一年後但兩年內	1,065,692	3,026,566	2,021,755	5,041,723
兩年後但五年內	1,038,831	341,367	331,743	1,313,823
五年後.....	43,700	32,700	1,088,930	758,696
	<u>2,148,223</u>	<u>3,400,633</u>	<u>3,442,428</u>	<u>7,114,242</u>
	<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>	<u>13,041,213</u>
貴公司				
一年內或按要求	694,340	761,000	1,691,800	1,709,755
一年後但兩年內	—	518,211	—	—
	<u>694,340</u>	<u>1,279,211</u>	<u>1,691,800</u>	<u>1,709,755</u>

(g) 於各資產負債表日，以下項目已抵押，且實體或個人提供擔保以確保及保證授予 貴集團及 貴公司的若干貸款及借貸：

(i)

	附註	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 九月三十日 人民幣千元
貴集團					
物業及設備.....	11(b)	327,097	294,576	306,421	290,552
投資物業.....	12(c)	1,224,468	1,446,636	559,917	1,310,205
發展中物業及持作出售 之已落成物業	17(d)	2,733,903	2,581,179	4,724,893	4,598,858
非上市可供出售投資	15	51,165	—	—	—
受限制存款.....	20	211,073	807,190	1,312,261	1,613,580
		<u>4,547,706</u>	<u>5,129,581</u>	<u>6,903,492</u>	<u>7,813,195</u>

貴公司

二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴公司銀行貸款以陽光壹佰集團分別人民幣561,129,000元、人民幣661,130,000元及人民幣915,000,000元的受限制存款作抵押。

- (ii) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貸款及借貸分別達人民幣1,947,915,000元、人民幣2,733,808,000元、人民幣3,712,626,000元及人民幣3,418,743,000元，由貴集團14間附屬公司(湖北陽光一百、鷹達衛華、成都陽光壹佰、湖南陽光壹佰、長佳、遼寧陽光一百、東營勝興、柳州陽光壹佰、無錫蘇源、天津陽光壹佰、濰坊陽光壹佰、煙台陽光壹佰、重慶陽光壹佰及濟南陽光壹佰)的股份按揭作抵押。
- (iii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貸款分別達人民幣60,000,000元、人民幣850,000,000元及人民幣1,080,791,000元，由貴集團主席易小迪先生及其配偶Xu Yunxia女士擔保。
- (iv) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，第三方貸款分別達人民幣228,130,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,300,000元，由八名人士所控制的兩間實體於濟南陽光壹佰的投資按揭作抵押。

(h) 貴集團拖欠貸款及借貸還款如下：

(i)

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方貸款..... (a)				
— 應付本金.....	21,000	—	—	—
— 應付利息.....	1,260	—	—	—
	<u>22,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
重慶渝能萬怡貸款..... (b)				
— 應付本金.....	20,817	20,817	20,817	20,817
— 應付利息.....	692	233	233	233
	<u>21,509</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>
	<u>43,769</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>

附註：

- (a) 二零一零年十二月三十一日，第三方貸款由貴集團所持成都陽光壹佰股權按揭作抵押。
- (b) 由於貴集團正與關聯方協商若干交易，故重慶渝能萬怡貸款未按時結清。該款項將與所述交易一併結算。

- (ii) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，由於貴集團若干附屬公司違反准許貸款人即時要求還款的若干貸款契諾，貸款及借貸分別人民幣305,000,000元、人民幣110,000,000元、人民幣97,000,000元及人民幣290,577,800元重新歸類為須按要求支付的貸款及借貸。

23 貿易及其他應付款項

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團					
貿易應付款項	(i)	1,745,685	2,163,803	2,551,627	2,848,812
應付關聯方款項	29(b)	303,758	792,484	582,831	719,750
其他應付款項		1,079,302	1,254,434	1,375,104	1,083,909
按攤餘成本計量之金融負債..		3,128,745	4,210,721	4,509,562	4,652,471
預收款項.....		9,815	16,376	19,081	60,355
其他應付稅項		89,762	100,723	85,003	90,774
		3,228,322	4,327,820	4,613,646	4,803,600
減：貿易應付款項的					
非即期部分		627,856	704,386	768,558	784,285
其他應付款項的					
非即期部分	(ii)	47,186	104,824	104,824	104,824
小計		675,042	809,210	873,382	889,109
		2,553,280	3,518,610	3,740,264	3,914,491
貴公司					
應付關聯方款項		—	—	—	18,377

附註：

- (i) 貿易應付款項基於到期日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內到期或按要求	1,117,829	1,459,417	1,783,069	2,064,527
一至兩年內到期	151,183	411,237	355,764	322,608
兩至五年內到期	476,673	293,149	412,794	461,677
	1,745,685	2,163,803	2,551,627	2,848,812

- (ii) 其他應付款項的非即期部分指收購附屬公司的應付代價。

截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，人民幣104,824,000元由崑駿及卓星全部股權和長佳55%股權抵押，將於二零一六年到期。

24 銷售按金 — 貴集團

根據貴集團的收益確認政策，銷售按金指未確認為收益的物業單位銷售所得款項。

25 資本及儲備

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分期初及期末餘額之對賬載於綜合權益變動表。相關期間 貴公司權益各個組成部分期初至期末餘額的變動詳情如下：

貴公司：

	貴公司權益股東應佔		
	股本	累計虧損	總計
	人民幣千元 附註25(c)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	376	(422,702)	(422,326)
年度虧損及全面收入總額	—	(219,076)	(219,076)
於二零一零年十二月三十一日	376	(641,778)	(641,402)
於二零一一年一月一日	376	(641,778)	(641,402)
年度虧損及全面收入總額	—	(68,998)	(68,998)
於二零一一年十二月三十一日	376	(710,776)	(710,400)
於二零一二年一月一日	376	(710,776)	(710,400)
年度虧損及全面收入總額	—	(274,813)	(274,813)
於二零一二年十二月三十一日	376	(985,589)	(985,213)
於二零一三年一月一日	376	(985,589)	(985,213)
期間虧損及全面收入總額	—	(55,540)	(55,540)
於二零一三年九月三十日	376	(1,041,129)	(1,040,753)
(未經審核)			
於二零一二年一月一日	376	(710,776)	(710,400)
期間虧損及全面收入總額	—	(185,905)	(185,905)
於二零一二年九月三十日	376	(896,681)	(896,305)

(b) 股息

相關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

(c) 股本

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴公司法定、已發行及實繳股本為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

(d) 儲備性質及用途**(i) 一般儲備金**

根據 貴公司中國附屬公司的組織章程細則，該等公司按基於中國會計規則及規例確定的稅後溢利的特定百分比提取一般儲備金，提取百分比由附屬公司董事決定。該儲備金可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清算外概不可分派。

(ii) 公平值儲備

公平值儲備指 貴集團所持可供出售投資產品公平值的累計淨變動（已扣除遞延稅項），按附註1(g)及1(l)所載會計政策處理。

(iii) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，按附註1(i)所載就物業及設備轉撥投資物業所採納的會計政策處理。

(e) 儲備分派

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，概無任何儲備可供分派予 貴公司權益股東。

(f) 收購非控制權益

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團收購北京陽光之星及煙台陽光壹佰總賬面值人民幣5,172,000元的非控制權益，總代價為人民幣5,300,000元。代價超出賬面值之差額人民幣128,000元視作股權交易。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是通過制定與風險水平相當的物業價格及以合理成本獲得融資，保障 貴集團持續經營的能力，從而為房地產開發及建設提供資金及持續為權益股東創造回報。

貴集團積極定期檢討及管理資本結構以維持可能伴隨較高借貸水平產生的較高權益股東回報與穩健資本狀況所形成的優勢及保障之間的平衡，及根據經濟狀況的變化調整資本結構。

按行業慣例，貴集團根據資產負債比率(於相關期間維持不變，按貴集團所界定，即貸款及借貸總額除以總資產)監察資本結構。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團資產負債比率分別為36.04%、36.88%、45.29%及45.93%。

26 僱員福利計劃

貴集團為員工參與相關地方政府部門設立的定額供款退休計劃。於相關期間，貴集團須向退休計劃作出相當於員工薪金總額14%至20%的供款。

除上述供款外，貴集團並無其他責任支付離職後福利。

27 承擔及或然負債

(a) 資本承擔

- (i) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	1,011,179	2,217,254	1,915,283	1,546,982
已批准但未訂約.....	3,317,519	4,457,000	4,251,503	5,786,450
	<u>4,328,698</u>	<u>6,674,254</u>	<u>6,166,786</u>	<u>7,333,432</u>

- (ii) 並未包含在上表的 貴集團應佔聯營公司本身資本承擔如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	112,143	78,437	97,630	69,723
已批准但未訂約.....	111,315	39,236	39,543	199,917
	<u>223,458</u>	<u>117,673</u>	<u>137,173</u>	<u>269,640</u>

(b) 經營租賃承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	32,771	24,470	23,699	14,210
一年後但五年內.....	58,012	23,685	47,153	34,506
五年後.....	4,185	2,656	17,360	12,979
	<u>94,968</u>	<u>50,811</u>	<u>88,212</u>	<u>61,695</u>

(c) 擔保

貴集團就提供予物業單位買家的按揭貸款與多家銀行訂立協議。貴集團就該等銀行提供予買家的按揭貸款作出擔保。當物業業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品(一般發生在向買家交付物業單位後兩年內)時,擔保便告解除。於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日,由貴集團擔保的未償還按揭總額分別為人民幣3,304,367,000元、人民幣2,962,590,000元、人民幣3,041,527,000元及人民幣4,149,097,000元。

(d) 物業損毀保證

根據中國相關法律及法規,買家購入的物業均能就若干損毀情況獲得為期一至五年的若干保證。該等保證由有關項目承包商所作出的對應保證所涵蓋。

(e) 或然法律事項

貴集團是日常業務過程發生的若干訴訟的被告,亦是其他法律程序的當事人。雖然目前仍然無法確定有關或然事項、訴訟或其他法律程序的結果,但董事認為因此產生的負債不會對貴集團的財務狀況、流動資金或經營業績產生重大不利影響。

(f) 投資物業及持作出售物業

貴集團以經營租賃租出投資物業。該等租約一般初步為期一至二十年,並有權選擇在到期日後續期,屆時所有條款均可重新商定。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租金總額如下:

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	22,683	45,579	38,538	61,506
一年後但五年內.....	95,483	147,020	149,359	342,431
五年後.....	81,397	95,897	253,862	712,435
	<u>199,563</u>	<u>288,496</u>	<u>441,759</u>	<u>1,116,372</u>

28 金融風險管理及公平值

貴集團日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所承受之該等風險及貴集團用以管理該等風險之金融風險管理政策及常規載述如下。

(a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

所有要求超過一定信貸金額的客戶均須接受信貸評估。貴集團一般在買家最終結清售價後發出房屋所有權證。

貴集團信貸風險主要受各客戶之個別特性而非客戶經營所處行業或國家所影響，因此信貸風險高度集中之情況主要於貴集團面臨個別客戶的重大風險時產生。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團應收最大客戶款項分別佔貿易及其他應收款項總額的26%、21%、18%及16%。

不計及所持任何抵押品的情況下，最高信貸風險為資產負債表內各金融資產(包括衍生金融工具)之賬面值(經扣除任何減值撥備)。除附註22(g)及27(c)所述貴集團作出之財務擔保外，貴集團並無作出任何其他擔保，致使貴集團須承受信貸風險。於資產負債表日，就該等財務擔保所承受之最高信貸風險於附註27(c)及29(d)披露。

貴集團就貿易及其他應收款項承受之信貸風險之進一步量化披露資料載於附註19。

(b) 流動資金風險

過往，貴集團相當依賴預售物業單位(即在房地產項目竣工前銷售)所得款項為開發及建設房地產項目提供資金。由於無法保證日後預售貴集團現有房地產項目所得款項足以滿足貴集團的需求，因此按照貴集團的經營計劃，貴集團須為開發及建設現有房地產項目而另行籌資。倘貴集團無法籌得額外股權或債務融資，則貴集團或須縮減擴充計劃及業務。

陽光壹佰集團負責貴集團之整體現金管理及籌措借貸以應對預計現金需求。貴集團的政策是定期監察當前及預期流動資金需求以及履行借貸契約的情況，以確

保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，滿足 貴集團短期及長期流動資金需求。

下表載列 貴集團金融負債於資產負債表日以合約未貼現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)資產負債表日的現行利率計算的利息付款)及 貴集團須付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流出					資產負債表 賬面值
	於一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	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	
貴集團						
於二零一零年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	2,448,009	1,968,772	1,087,314	51,171	5,555,266	4,957,991
— 短期	784,105	—	—	—	784,105	758,919
應付合約保留款項	36,089	24,729	31,340	1,222	93,380	93,380
按攤餘成本計量的金融負債	2,459,906	207,183	476,673	—	3,143,762	3,128,745
	<u>5,728,109</u>	<u>2,200,684</u>	<u>1,595,327</u>	<u>52,393</u>	<u>9,576,513</u>	<u>8,939,035</u>
於二零一一年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	3,862,837	3,231,568	370,355	36,635	7,501,395	6,786,231
— 短期	493,674	—	—	—	493,674	478,300
應付合約保留款項	57,234	63,747	61,282	548	182,811	182,811
按攤餘成本計量的金融負債	3,404,405	411,238	397,972	—	4,213,615	4,210,721
	<u>7,818,150</u>	<u>3,706,553</u>	<u>829,609</u>	<u>37,183</u>	<u>12,391,495</u>	<u>11,658,063</u>
於二零一二年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	5,193,267	2,458,611	783,974	1,215,421	9,651,273	8,473,259
— 短期	1,809,190	—	—	—	1,809,190	1,721,193
應付合約保留款項	63,490	55,393	62,189	341	181,413	181,413
按攤餘成本計量的金融負債	3,636,180	355,764	517,618	—	4,509,562	4,509,562
	<u>10,702,127</u>	<u>2,869,768</u>	<u>1,363,781</u>	<u>1,215,762</u>	<u>16,151,438</u>	<u>14,885,427</u>
於二零一三年九月三十日						
貸款及借貸						
— 長期	3,462,842	6,064,013	1,610,216	849,125	11,986,196	10,223,687
— 短期	2,906,348	—	—	—	2,906,348	2,817,526
應付合約保留款項	62,797	59,537	146,795	—	269,129	269,129
按攤餘成本計量的金融負債	3,763,362	322,608	566,501	—	4,652,471	4,652,471
	<u>10,195,349</u>	<u>6,446,158</u>	<u>2,323,512</u>	<u>849,125</u>	<u>19,814,144</u>	<u>17,962,813</u>

	合約未貼現現金流出					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	於一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	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	
貴公司						
於二零一零年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	—	800,000	—	—	800,000	694,340
按攤餘成本計量的金融負債...	7,014	—	—	—	7,014	7,014
	<u>7,014</u>	<u>800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>807,014</u>	<u>701,354</u>
於二零一一年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	863,748	523,677	—	—	1,387,425	1,279,211
按攤餘成本計量的金融負債...	13,800	—	—	—	13,800	13,800
	<u>877,548</u>	<u>523,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,401,225</u>	<u>1,293,011</u>
於二零一二年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期	1,224,561	135,000	—	—	1,359,561	1,457,778
— 短期	240,277	—	—	—	240,277	234,022
按攤餘成本計量的金融負債...	45,250	—	—	—	45,250	45,250
	<u>1,510,088</u>	<u>135,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,645,088</u>	<u>1,737,050</u>
於二零一三年九月三十日						
貸款及借貸						
— 長期	—	453,411	—	—	453,411	560,255
— 短期	1,164,491	—	—	—	1,164,491	1,149,500
按攤餘成本計量的金融負債...	82,267	—	—	—	82,267	82,267
	<u>1,246,758</u>	<u>453,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,700,169</u>	<u>1,792,022</u>

(c) 利率風險

貴集團貸款及借貸的利率披露於附註22(e)。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團銀行存款的年利率分別介乎0.36%至3.87%、0.50%至3.10%、0.35%至2.85%及0.35%至2.85%。

貴集團計息金融工具之利率概況如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日 人民幣千元
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
定息工具				
按攤餘成本計量的				
貸款及借貸	<u>1,699,533</u>	<u>2,096,224</u>	<u>4,770,506</u>	<u>7,132,153</u>
浮息工具				
按攤餘成本計量的				
貸款及借貸	<u>2,570,237</u>	<u>4,021,110</u>	<u>4,490,471</u>	<u>5,311,541</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，假設所有其他變量保持不變，而貸款及借貸的利率整體上調／下調100個基點，則估計 貴集團的稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣714,000元、人民幣4,529,000元、人民幣8,988,000元及人民幣11,578,000元，而 貴集團的發展中物業及持作出售之已落成物業、投資物業、物業及設備以及待售土地開發將分別增加／減少約人民幣24,750,000元、人民幣34,172,000元、人民幣32,921,000元及人民幣37,678,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於資產負債表日發生，並已用於計算當日的非衍生金融工具所承受之利率風險而釐定。

於相關期間，敏感度分析亦按相同基準進行。

(d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均須透過中國人民銀行（「人民銀行」）或其他獲授權買賣外匯的機構進行。外匯交易所採納匯率為人民銀行所報匯率，或會就非指定一籃子貨幣而有規律波動。

外幣付款（包括中國境外收益匯款）視有無外幣款項（取決於 貴集團的外幣收益）而定或須在獲得政府批准的情況下透過人民銀行安排。

貴集團所有創收業務均以人民幣交易。 貴集團面臨以人民幣以外貨幣計值之現金及現金等價物的外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均會影響 貴集團業績。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，並無任何重大資產或負債以相關實體功能貨幣以外的貨幣計值，故換算為功能貨幣之匯率波動（假設該變動於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日已發生）不會對 貴集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

(e) 公平值

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值等級

下表呈列於資產負債表日以經常性貸款計量的金融工具之公平值，按國際財

務報告準則第13號公平值計量所界定公平值等級分為三個等級。公平值等級的分類根據估值技術使用的參數可否觀察及重要與否釐定，分類如下：

- 第一級估值：僅利用第一級參數，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價計量公平值；
- 第二級估值：利用第二級參數(即除第一級報價外的可觀察參數)且不使用重要不可觀察參數計量公平值。不可觀察參數指無法從市場數據取得之參數；
- 第三級估值：利用重要不可觀察參數計量公平值。

貴集團設有財務經理領導之團隊，財務經理負責聘請外部估值師對金融工具(包括非上市可供出售投資及以公平值計量且其變動計入損益分類為公平值等級第三級之貸款)進行估值。團隊直接向首席財務官匯報。外部估值師於各中期及年度報告日編製分析公平值計量變動的估值報告，再由首席財務官審批。團隊每年兩次與首席財務官討論估值程序及結果，以配合報告日期。

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
經常性公平值計量				
第三級				
資產				
可供出售投資，				
非上市.....	15	51,165	51,264	—
負債				
以公平值計量且其變動				
計入損益之貸款：				
— Riverside貸款...	22(a)	1,447,140	1,147,197	933,475
— 杭州工商信託				
貸款	22(b)	—	—	37,264
		1,447,140	1,147,197	933,475
				597,519
貴公司				
經常性公平值計量				
第三級				
負債				
以公平值計量且其變動				
計入損益之貸款：				
— Riverside貸款...	22	694,340	761,000	933,475
				560,255

第三級公平值計量資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款	三項式期權定價 模型／柏力克 — 舒爾斯模型／ 貼現現金流量法	預期波幅	52.42%至 61.27%	57.10% / 56.47% / 55.86%
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款	三項式期權定價 模型／柏力克 — 舒爾斯模型／ 貼現現金流量法	預期波幅	30.47%至 49.08%	39.71% / 44.86%
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款	柏力克—舒爾斯 模型／貼現現金 流量法	預期波幅	33.20%至 45.51%	40.36%
截至二零一二年九月三十日止九個月(未經審核)				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款	柏力克—舒爾斯 模型／貼現現金 流量法	預期波幅	31.37%至 45.88%	41.00%
截至二零一三年九月三十日止九個月				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款	貼現現金流量法	預期波幅	不適用	不適用
— 杭州工商 信託貸款 .	二項樹模型	預期波幅	28.15%至 61.87%	43.53%

Riverside 貸款公平值使用三項式期權定價模型、柏力克—舒爾斯模型及貼現現金流量法釐定，公平值計量所用的重要不可觀察參數為預期波幅。公平值計量與預期波幅呈正相關。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年九月三十日止九個月，估計所有其他變量保持不變，預期波幅若增加1%，則 貴集團純利分別減少人民幣1,637,000元、人民幣824,000元、人民幣1,375,000元及人民幣512,000元(未經審核)，預期波幅若減少1%，則 貴集團純利分別增加人民幣1,635,000元、人民幣1,105,000元、人民幣1,375,000元及人民幣502,000元(未經審核)。

杭州工商信托貸款公平值使用二項樹模型釐定，公平值計量所用重要不可觀察參數為預期波幅。公平值計量與預期波幅呈正相關。截至二零一三年九月三十日止九個月，估計所有其他變量保持不變，預期波幅若增加1%，應不會影響 貴集團純利；預期波幅若減少1%，則 貴集團純利將增加人民幣70,000元。

所有衍生金融工具的公平值使用估值技術釐定。 貴集團選擇多種方法時須判斷，所做假設主要依據各資產負債表日的市況。所用方法、主要假設及變量於附註22(a)及22(b)披露。

於相關期間，第三級公平值計量的結餘變動如下：

非上市可供出售投資：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 止九個月 人民幣千元
於一月一日.....	51,586	51,165	51,264	—
收購.....	—	—	—	69,000
年/期內於其他全面收入 確認之公平值變動.....	(421)	99	(1,264)	—
出售所得款項.....	—	—	(50,000)	(69,000)
於十二月三十一日/ 九月三十日.....	<u>51,165</u>	<u>51,264</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以公平值計量且其變動計入損益之貸款：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
於一月一日.....	1,516,900	1,447,140	1,147,197	933,475
所得款項.....	—	—	—	15,000
年／期內於損益				
確認之公平值變動.....	194,447	166,476	208,926	49,044
還款.....	(264,207)	(466,419)	(422,648)	(400,000)
於十二月三十一日／				
九月三十日.....	<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>

(ii) 並非按公平值列賬之金融工具的公平值

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團按成本或攤餘成本列賬之金融工具的賬面值與公平值並無重大差別。

29 重大關聯方交易

(a) 與關聯方交易

貴集團於日常業務過程中進行的主要交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
向以下實體提供／ (收取) 墊款					
— 聯營公司	4,227	10,555	54,966	58,898	265,828
— 八名人士所 控制實體	—	(34,422)	127,570	102,888	(131,410)
— 范曉華女士 所控制實體	1,912	(5,947)	349,980	108,446	93,060
— 受八名人士重大 影響的實體	(102)	(11,522)	2,519	8,973	46,482
— 貴集團主要管理人員 所控制實體	44,161	3,650	15,151	—	27,451
— 貴集團主要 管理人員	—	20,000	—	—	—
償還(來自)／給予 以下實體的墊款					
— 聯營公司	—	—	14,783	5,961	27,772
— 八名人士所 控制實體	(122,930)	(151,760)	46,972	2,467	(137,854)
— 范曉華女士 所控制實體	(2,029)	(4,856)	22,067	47,283	(152,845)
— 受八名人士重大 影響的實體	4,308	—	2,106	16,112	24,038
— 貴集團主要管理人員 所控制實體	—	(1,275)	(91,329)	(97,119)	1,000
— 貴集團主要 管理人員	(2,869)	—	(20,000)	(20,000)	—
來自以下實體的貸款					
— 貴集團主要 管理人員	—	15,000	5,000	—	—
— 范曉華女士 所控制實體	—	—	60,000	—	—
向以下實體償付利息					
— 聯營公司	2,060	2,744	2,751	2,067	677
— 貴集團主要 管理人員	—	—	2,064	1,010	3,594
由以下實體收取利息開支					
— 聯營公司	2,519	2,744	2,751	2,060	2,052
— 貴集團主要 管理人員	—	218	1,846	1,382	1,392
出售附屬公司的代價					
— 八名人士 所控制實體	90,000	—	—	—	—
— 范曉華女士 所控制實體	—	—	—	—	10,000

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收購非控制權益的代價					
— 范曉華女士 所控制實體	5,000	—	—	—	—
收購聯營公司的代價					
— 八名人士 所控制實體	—	—	—	—	300,000
分派予非控制權益	—	141,129	—	—	—
分派予非控制權益付款	—	—	141,129	141,129	—
由以下實體收取租金					
— 受八名人士重大 影響的實體	2,583	2,686	2,686	2,014	2,014
向以下實體收取 物業管理收入					
— 受八名人士重大 影響的實體	1,656	1,091	932	466	751
由以下實體收取滯納金					
— 受八名人士重大 影響的實體	6,976	7,145	7,300	5,475	5,475
自以下實體收購的 聯營公司					
— 八名人士 所控制實體	6,000	—	—	—	—
向以下實體收取租金					
— 范曉華女士 所控制實體	—	11,286	14,761	4,436	7,253

(b) 與關聯方之未清償結餘

貴集團

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收以下實體款項					
— 聯營公司		41,056	89,222	145,781	421,469
— 八名人士					
所控制實體		287,401	90,935	239,865	102,009
— 范曉華女士					
所控制實體		64,371	342,742	680,308	672,623
— 受易小迪先生重大					
影響的實體		3,028	3,925	5,623	49,000
— 貴集團主要					
管理人員					
所控制實體		153,499	156,124	79,946	107,997
— 貴集團主要					
管理人員		—	20,000	—	—
	19/(i)/(iii)	<u>549,355</u>	<u>702,948</u>	<u>1,151,523</u>	<u>1,353,098</u>
應付以下實體款項					
— 聯營公司		3,351	40,963	27,772	11,236
— 八名人士					
所控制實體		92,281	142,920	117,308	248,717
— 范曉華女士					
所控制實體		92,316	375,892	342,161	384,262
— 受易小迪先生重大					
影響的實體		115,060	90,580	94,590	74,935
— 貴集團主要管理人員					
所控制實體		750	142,129	1,000	600
	23/(ii)/(iii)	<u>303,758</u>	<u>792,484</u>	<u>582,831</u>	<u>719,750</u>
應付以下實體貸款					
— 聯營公司	(iv)	20,817	20,817	20,817	20,817
— 貴集團主要					
管理人員	(v)	—	15,000	20,000	20,000
— 范曉華女士					
所控制實體	(vi)	—	—	60,000	60,000
— 八名人士					
所控制實體	(vii)	—	—	134,070	—
	22(d)	<u>20,817</u>	<u>35,817</u>	<u>234,887</u>	<u>100,817</u>

附註：

- (i) 於資產負債表日，該等結餘主要指提供予關聯方的墊款。
- (ii) 於資產負債表日，該等結餘主要指關聯方墊款。
- (iii) 該等結餘免息、無抵押且無固定還款期。

- (iv) 該貸款由重慶渝能壹佰自重慶渝能萬怡借入，年利率為10%，於二零零八年九月五日到期。
- (v) 該貸款由湖南陽光壹佰自 貴集團主要管理人員吳雷借入，年利率為9.84%，到期日為二零一三年十二月二十三日。
- (vi) 該款項由廣西萬通自廣西萬通製藥有限公司(范曉華女士所控制實體)借入，年利率為3%，於二零一四年一月三日到期。
- (vii) 該款項由 貴公司自 Wayfine Holdings Limited 借入，年利率為3.5%，到期日為二零一三年九月一日。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任直接或間接擁有規劃、指導及控制 貴集團活動的權利與責任之職務的人士，包括 貴集團董事。

主要管理人員的薪酬(包括附註6所披露付予 貴公司董事之款項)及附註7所披露若干最高薪酬僱員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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、工資及					
其他福利.....	11,777	15,183	16,151	5,847	7,649
定額供款退休					
計劃供款.....	156	205	239	159	179
	<u>11,933</u>	<u>15,388</u>	<u>16,390</u>	<u>6,006</u>	<u>7,828</u>

總薪酬計入「員工成本」(見附註4(b))。

(d) 其他關聯方交易

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團抵押賬面值分別人民幣73,449,000元、人民幣76,255,000元、人民幣77,303,000元及人民幣78,955,000元的若干投資物業，作為提供予廣西萬通製藥有限公司(范曉華女士所控制實體)的銀行融資的抵押品。抵押期通常為三年。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，若干貸款由易小迪先生及Xu Yunxia女士擔保，由八名人士所控制兩間實體於濟南陽光壹佰的投資按揭作抵押(分別見附註22(g)(iii)及(iv))。

30 收購及出售附屬公司

(a) 貴集團於相關期間收購以下主要附屬公司：

(i) 鷹達衛華

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與第三方簽訂股權轉讓協議，增購鷹達衛華（從事瀋陽陽光100果嶺公館項目開發）21%股權。此後，鷹達衛華入賬列作貴公司附屬公司。

(ii) 長佳

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團通過香港及中國附屬公司收購長佳（從事清遠項目開發）55%股權。此後，長佳及其附屬公司入賬列作貴公司附屬公司。

鷹達衛華及長佳主要從事物業開發業務。所收購資產及所承擔負債並非國際財務報告準則第3號所界定的業務，因此該收購入賬列作資產收購。於收購日，該收購對貴集團資產及負債有以下影響：

		鷹達衛華	長佳
	附註	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備.....	11	637	318
發展中物業及持作出售之已落成物業		67,429	803,733
貿易及其他應收款項.....		15,996	155,996
現金及現金等價物.....		324	17,001
貿易及其他應付款項.....		(64,386)	(649,775)
資產淨值.....		<u>20,000</u>	<u>327,273</u>
非控制權益.....		(9,800)	(147,273)
歸屬於貴集團且先前歸類為 所持聯營公司權益之金額.....		(6,000)	—
總代價.....		<u>4,200</u>	<u>180,000</u>
年內所付現金.....		(4,200)	(180,000)
年內所獲現金.....		324	17,001
計入綜合現金流量表的 現金流出淨額.....		<u>(3,876)</u>	<u>(162,999)</u>

(iii) 濟南陽光壹佰

如附註13(x)所披露，濟南陽光壹佰自二零一三年九月一日起成為並入賬列作貴集團附屬公司。

濟南陽光壹佰為濟南市場主要的物業開發商。貴集團透過控制濟南陽光壹佰，能借助本地專業知識有機會接觸該市場。

截至二零一三年九月三十日止一個月期間，貴集團截至二零一三年九月三十日止九個月自濟南陽光壹佰所得收益與虧損分別為人民幣8,701,000元及人民幣1,610,000元。倘收購發生於二零一三年一月一日，管理層估計綜合收益將為人民幣45,646,000元，以及截至二零一三年九月三十日止九個月綜合溢利將為人民幣3,990,000元。確定該等金額時，管理層已假設倘收購發生於二零一三年一月一日，收購當日的公平值調整(暫定)將相同。

業務合併期間，概無任何轉讓代價及產生與收購相關的費用。

(a) 所收購可識別資產及所承擔負債

下表概述於收購日所收購之資產及所承擔之負債的已確認金額。

		濟南陽光壹佰
	附註	人民幣千元
物業及設備.....	11	299,895
發展中物業及持作出售之已落成物業.....		2,050,919
投資物業.....	12	531,320
遞延稅項資產.....	16(b)	96,307
貿易及其他應收款項.....		144,580
現金及現金等價物.....		352,208
貿易及其他應付款項.....		(1,566,333)
貸款及借貸.....		(1,086,000)
遞延稅項負債.....	16(b)	(213,031)
所收購可識別資產淨值總額.....	(b)	<u>609,865</u>
期內所獲現金.....		352,208
期內所付現金.....		<u>(300,000)</u>
計入綜合現金流量表的淨現金流入.....		<u>52,208</u>

公平值計量

計量所收購重大資產的公平值所使用的估值技術如下。

所收購資產	估值技術
物業、廠房及設備	市場比較法：估值模型考慮可獲得的類似項目之市場報價及折舊重置成本(倘適用)。
發展中物業及持作出售之已落成物業	市場比較法及成本法：基於日常業務過程中估計售價減估計竣工及銷售成本以及按竣工及銷售存貨所需工作計算的合理溢利率釐定公平值。折舊重置成本指對物理退化以及功能及經濟退化之調整。

(b) 商譽

因收購產生的商譽已確認如下。

	附註	濟南陽光壹佰 人民幣千元
轉讓代價.....		—
非控制權益(根據所佔已確認資產及負債金額的權益比例計算).....		311,031
濟南陽光壹佰既有權益的公平值.....		298,834
可識別資產淨值之公平值.....	(a)	(609,865)
商譽.....		—

(b) 於相關期間，貴集團出售並喪失以下主要附屬公司的控制權：

(i) 煙台投資

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與由八名人士所控制實體簽訂股權轉讓協議，出售煙台投資(投資控股公司，投資若干金融資產)全部股權。

(ii) 重慶正衡物資有限公司(「重慶正衡」)

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與第三方簽訂股權轉讓協議，出售重慶正衡(從事建築材料貿易業務)全部股權。

於出售日，該等出售對 貴集團資產及負債有以下影響：

	附註	煙台投資	重慶正衡
		人民幣千元	人民幣千元
其他金融資產		60,000	—
遞延稅項資產	16(b)	7,078	—
貿易及其他應收款項		130,250	9,173
現金及現金等價物		43	118,199
貿易及其他應付款項		(15,926)	(122,856)
計入非流動負債的貸款及借貸		(110,000)	—
資產淨值		<u>71,445</u>	<u>4,516</u>
非控制權益		(7,398)	—
出售附屬公司的收益		<u>25,953</u>	<u>484</u>
總代價		<u>90,000</u>	<u>5,000</u>
年內已收現金		35,577	—
年內已付現金		(43)	(118,199)
計入綜合現金流量表的淨 現金流入／(流出)		<u>35,534</u>	<u>(118,199)</u>

31 應用 貴集團會計政策時作出的主要會計判斷

編製賬目所用估計及判斷根據過往經驗及其他因素(包括根據有關情況認為合理的日後事件預測)評估。 貴集團作出有關未來的估計及假設。由此得出的會計估計因性質使然很少與相關實際結果一致。可能重大影響資產及負債賬面值的估計及假設主要包括與物業開發活動有關者。

(a) 土地增值稅

中國土地增值稅根據土地增值額按介乎30%至60%的累進稅率徵收。土地增值額即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發支出)。

貴集團須繳納中國土地增值稅，相關稅項已計入 貴集團所得稅。然而， 貴集團尚未就若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的納稅申報表。因此，確定土地增值額及相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額無法於日常業務過程中確定。 貴集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果有別於最初入賬的金額，有關差額將影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

(b) 發展中物業及持作出售之已落成物業撥備

如附註1(n)所述，貴集團發展中物業及持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。基於貴集團近期經驗及相關物業的性質，貴集團根據當前市況估計售價、發展中物業的竣工成本及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，可能導致須就發展中物業及持作出售之已落成物業計提撥備。計提相關撥備須作出判斷及估計。倘有關預期有別於原估計，則會相應調整有關估計變更期間物業的賬面值及撥備。

此外，由於中國物業市場波動及個別物業的獨特性質，實際成本及收益或會高於或低於資產負債表日的估計。撥備的任何增減會影響未來期間的損益。

(c) 發展中物業建築成本的確認及分配

施工階段的物業開發成本入賬列作發展中物業，在確認物業銷售額時轉撥至損益。最終結算開發成本及與物業銷售有關的其他成本前，貴集團會根據管理層的最佳估計累計該等成本。

開發物業時，貴集團通常將開發項目分為多個階段。與開發某一階段直接相關的特定成本入賬列作該階段的成本。所有階段的共同成本根據各個階段估計市值佔整個項目估計市值總額的百分比分配至各階段。倘上述方法並不可行，共同成本根據可售面積分配到各個階段。

倘成本及相關成本分配的最終結算有別於最初的估計，開發成本及其他成本的任何增減會影響未來期間的損益。

(d) 物業及設備減值

倘有情況顯示物業或設備的賬面淨值可能無法收回，該項資產或會視作「減值」，可按照附註1(l)(ii)所述物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，將賬面值撇減至可收回金額。可收回金額指淨售價與使用價值之較高者。確定使用價值時，將資

產的預計現金流量貼現至其現值須就未來收入及營業成本作出重大判斷。貴集團利用一切可得資料確定與可收回金額合理近似的數額，包括基於對未來收入及營業成本的合理及有依據的假設及預測作出的估計。該等估計的任何變動或會重大影響該資產的賬面值，導致未來期間產生額外減值費用或減值撥回。

(e) 投資物業估值

如附註12(a)所述，投資物業基於獨立專業估值師公司經考慮交易價格的市場證據及(如適用)計入復歸業權之租金收入所進行估值，按公平值列賬。

估值師考慮資產負債表日當時市況或(如適用)涉及市價、相同位置及條件的可資比較物業的現行市場租金、適當貼現率及預計未來市場租金等若干估計的估值方法確定公平值。管理層依賴估值報告做出判斷，且信納該估值方法反映各相關資產負債表日的現行市況。

(f) 貸款及應收款項減值

貴集團估計因客戶無力還款導致的貸款及應收款項減值虧損。貴集團根據貸款及應收款項結餘的賬齡、客戶信用及過往撇銷經驗作出估計。倘客戶財務狀況惡化，實際撇銷數額將高於估計數額。

(g) 金融工具的公平值

對於指定以公平值計量且其變動計入損益的金融負債，貴集團採用包括貼現現金流量模式及其他估值模式的估值技術釐定公平值。估值技術所用假設及輸入參數包括無風險利率、基準利率、到期信用利差及歷史波幅。倘採用貼現現金流量技術，則根據管理層的最佳估計估算現金流量，而所採用的貼現率則根據無風險利率、具有相似信用評級之同類債券的信用利差、票面值及到期情況進行估計。倘採用二項樹技術，產生合同條款或然收益計算風險自然環境下衍生部分之公平值。倘採用其他定價模式，輸入參數為每個資產負債表日的可觀察市場數據。

估值技術旨在確定公平值，以反映資產負債表日可由市場參與者公平確定的金融工具價格。

32 母公司及最終控股公司

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，董事認為貴公司母公司為樂升(二零零七年一月八日於處女群島註冊成立之有限責任公司)，最終控股公司為漢威控股有限公司(二零零七年三月九日於處女群島註冊成立之有限責任公司)。該等實體並無編製財務報表以供公眾使用。

33 於二零一三年一月一日起期間已頒佈但未採納的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干於二零一三年一月一日起期間尚未生效且並無於該等財務報表採納的修訂及新訂準則。該等修訂及新訂準則包括下列可能與貴集團有關的各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期有效
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號投資實體之修訂	二零一四年一月一日
國際會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及 金融負債之修訂	二零一四年一月一日
國際會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額 披露之修訂	二零一四年一月一日
國際會計準則第39號衍生工具的變更及對沖會計的 延續之修訂	二零一四年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號徵稅	二零一四年一月一日
國際會計準則第19號僱員福利：定額福利計劃： 僱員供款之修訂	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ..	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ..	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第14號監管遞延賬目	
國際財務報告準則第14號之結論基準 國際財務報告準則第14號之舉例說明	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具(二零零九年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零零九年) 其他國際財務報告準則之修訂及國際財務報告準則第9號之 實施指引(二零零九年)	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具(二零一零年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零一零年) 國際財務報告準則第9號之實施指引(二零一零年)	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則 第7號金融工具：披露—強制生效日及過渡披露之修訂....	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具：對沖會計及 國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號之修訂(二零一三年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零一三年) 國際財務報告準則第9號之實施指引(二零一三年)	未指定

貴集團現正對該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間將產生的影響進行評估，現時認為採納該等修訂及新訂準則不大可能對財務資料產生重大影響。

34 附屬公司法定財務報表

貴公司下列附屬公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度各年或自彼等各自成立或被貴集團收購日期起(以較短者為準)之法定財務報表經下列核數師審核：

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
1 廣西萬通	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
2 陽光壹佰集團	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
3 北京陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
4 北京益邦	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
5 重慶陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所
6 重慶渝能壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
7 清遠聯泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
8 清遠金倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
9 清遠德倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
10 清遠聯投置業	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
11 清遠威泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
12 清遠威康	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
13 桂林平樂 陽光壹佰	二零一零年五月五日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司
14 桂林農林業	二零一一年七月十八日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司
15 儷錦酒店	二零一一年十二月一日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西天華會計師事務所有限責任公司 廣西天華會計師事務所有限責任公司
16 柳州和鼎順	二零一二年十二月十日至 二零一二年十二月三十一日	廣西天華會計師事務所有限責任公司
17 柳州麗笙	二零一一年八月十九日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京中西環球會計師事務所 廣西天華會計師事務所有限責任公司
18 柳州陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西桂鑫誠會計師事務所 廣西天華會計師事務所有限責任公司 廣西天華會計師事務所有限責任公司
19 柳州元鼎昌	二零一二年十二月十日至 二零一二年十二月三十一日	廣西天華會計師事務所有限責任公司
20 南寧陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司
21 南寧壯業	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
22 三河市陽光 基亞房地產 開發有限公司	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	附註(iii) 北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	
23 湖北陽光一百	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
24 武漢陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
25 湖南陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖南茗荃聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖南匯才會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖南恒基有限責任會計師事務所
26 湖南陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖南茗荃聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖南美好未來聯合會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖南美好未來聯合會計師事務所
27 無錫蘇源	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	無錫眾信會計師事務所有限公司 無錫眾信會計師事務所有限公司 無錫眾信會計師事務所有限公司
28 鷹達衛華	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	瀋陽公信會計師事務所有限責任公司 遼寧中平會計師事務所有限公司 瀋陽榮鋒會計師事務所有限公司
29 瀋陽資產經營	二零一二年三月五日至 二零一二年十二月三十一日	遼寧澤園會計師事務所有限責任公司
30 遼寧陽光一百	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	瀋陽公信會計師事務所有限責任公司 遼寧中平會計師事務所有限公司 大信會計師事務所有限公司遼寧分所
31 東營勝興	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所
32 東營萬怡	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所
33 濰坊陽光壹佰	二零一零年四月二十三日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東新華有限責任會計師事務所 濰坊分所 濰坊精誠聯合會計師事務所 濰坊精誠聯合會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
34 煙台銀都	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
35 煙台商業發展	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
36 煙台陽光壹佰 物業管理	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
37 煙台陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
38 煙台陽光之 星購物	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
39 成都鑫勝源	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
40 成都陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
41 天津瑪特時光	二零一二年五月十八日至 二零一二年十二月三十一日	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
42 天津美鼎惠	二零一二年五月十八日至 二零一二年十二月三十一日	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
43 天津森泰壹佰	二零一零年五月十日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津星遠會計師事務所有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
44 天津陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司 中平建華浩會計師事務所有限公司 中平建華浩會計師事務所有限公司
45 天津陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
46 杭州恒信壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中審亞太會計師事務所有限公司 浙江(萬邦)分所 浙江中企華會計師事務所有限公司 浙江中企華會計師事務所有限公司
47 東泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所 張黃會計師事務所有限公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
48 金倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
49 威康	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
50 德龍	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
51 凱龍	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
52 偉隆	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
53 北京陽光之星	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
54 廣西陽光壹佰	二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日	廣西桂鑫誠會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
55 天津蘭德	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
56 天津房地產 經營	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
57 長佳	二零一一年五月五日至 二零一一年十二月三十一日	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥)

附註：

- (i) 除東泰、金倫、威康、德龍、凱龍、偉隆及長佳外，其他公司的官方名稱為中文，其英文譯名僅供參考。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所、國衛會計師事務所及張黃會計師事務所有限公司為於香港特別行政區註冊的執業會計師，其他事務所為於中國註冊的執業會計師。
- (iii) 截至本報告日期，由於該等公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無為該等公司編製經審核財務報表。

35 期後事項

- (a) 貴公司於二零一四年一月十四日訂立協議，自 Riverside 100 Holdings A LLC 及 Riverside 100 Holdings B LLC 收購 Riverside 全部股權，收購後，Riverside 成為 貴集團全資附屬公司，而 Riverside 貸款轉換為 Riverside 100 Holdings A LLC 及 Riverside 100 Holdings B LLC 貸款。
- (b) 根據 貴公司股東於二零一四年二月十七日通過的決議案，待 貴公司根據「歷史、重組及集團架構」一節所載全球發售發行股份，股份溢價賬取得進賬，結餘充足後，董事獲授權通過將 貴公司股份溢價賬中的進賬面值總額資本化，向於二零一四年二月十七日名列 貴公司股東名冊的股份持有人按面值配發及發行總數為1,461,000,000股股份減根據第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議將發行的股份數目且入賬列作繳足的股份。

36 期後財務報表

貴公司及其附屬公司概未就二零一三年九月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。 貴集團旗下公司概無就二零一三年九月三十日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

陽光100中國控股有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年二月二十七日

下列資料不屬於本售股章程附錄一所載申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告一部分，載列於此僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本售股章程「財務資料」一節以及本售股章程附錄一所載會計師報告內的財務資料一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

下文為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製的陽光100中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明假設本公司公開發售股份(「發售」)於二零一三年九月三十日進行，發售會對二零一三年九月三十日本公司權益擁有人應佔本集團有形資產淨值造成的影響。

此備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，未必能真實反映假設發售於二零一三年九月三十日或未來任何日子完成下本集團的財務狀況。

	於二零一三年 九月三十日 本公司權益 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		Riverside 貸款轉換後 對有形資產 淨值的估計 影響 ⁽³⁾	未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽⁴⁾	未經審核 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	人民幣千元	人民幣元	港元 ⁽⁵⁾
按發售價每股4.00港元計算.....	1,413,001	1,488,514	310,511	3,212,026	1.61	2.04
按發售價每股4.80港元計算.....	1,413,001	1,792,509	310,511	3,516,021	1.76	2.23

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日本公司權益擁有人應佔綜合有形資產淨值乃根據二零一三年九月三十日的本公司權益擁有人應佔綜合資產淨值人民幣1,413,001,000元計算。

- (2) 估計發售所得款項淨額乃按發售價每股4.00港元及4.80港元(為發售價範圍的最低價或最高價)計算，並已扣除包銷費用及本公司應付的其他有關開支，並無計及因行使超額配股權或根據本公司首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (3) 發售後，部分Riverside貸款的未償還結餘將自動按發售價轉換為本公司股份，賬面值記錄為本公司負債者將轉撥至本公司股權。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按發售後預計2,000,000,000股(包括500,000,000股於發售後新發行的股份)已發行股份計算，並無計及因行使超額配股權或根據本公司首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (5) 就估計發售所得款項淨額而言，每股未經審核備考經調整有形資產淨值按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換成人民幣及港元。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。
- (6) 本集團於二零一三年十一月三十日的物業權益已由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司估值。上述備考經調整有形資產淨值報表並無計及本集團的物業權益重估所產生的盈餘約人民幣313,699,000元。由於本集團的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，故重估盈餘並未計入本集團過往財務資料，亦將不會計入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。倘將重估盈餘計入本集團的財務報表，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利將額外扣除年度折舊及攤銷約人民幣5,882,000元。
- (7) 概無作出調整以反映本集團於二零一三年九月三十日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

B. 未經審核備考估計每股基本盈利

以下為本公司按下文所載附註編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度未經審核備考估計每股基本盈利，以闡明本公司發售的影響，猶如發售已於二零一三年一月一日進行。此未經審核備考估計每股基本盈利僅供說明之用，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績。

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人

應佔估計綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於人民幣 552,990,000元
未經審核備考估計每股基本盈利 ⁽²⁾⁽³⁾	不少於人民幣0.28元 (約0.35港元)

附註：

- (1) 編製上述溢利估計所依據的基準及假設載於本售股章程附錄三。董事已根據本售股章程附錄一的會計師報告所載截至二零一三年九月三十日止九個月的綜合業績及基於截至二零一三年十二月三十一日止三個月管理賬的本公司未經審核綜合業績編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的本公司權益擁有人應佔估計綜合溢利。
- (2) 未經審核備考估計每股基本盈利按截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔估計綜合溢利計算(假設整個年度已發行股份總數為2,000,000,000股)。計算未經審核備考估計每股基本盈利時並無計及因行使超額配股權或根據本公司首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考預測每股盈利乃按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。

C. 獨立申報會計師關於編製備考財務資料的核證報告

以下乃本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本公司之未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本售股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

致陽光100中國控股有限公司董事

吾等已完成核證工作以對陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一三年九月三十日未經審核備考經調整有形資產淨值報表及截至二零一三年十二月三十一日止年度未經審核備考估計每股盈利以及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一四年二月四日的售股章程(「售股章程」)附錄二A及B部分)。董事編製備考財務資料所依據的相關標準載於售股章程附錄二A及B部分。

董事編製備考財務資料以說明建議發售 貴公司普通股(「全球發售」)對 貴集團於二零一三年九月三十日財務狀況及 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度估計財務表現的影響，猶如全球發售已分別於二零一三年九月三十日及二零一三年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零一三年九月三十日的財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團的過往財務報表(載於售股章程附錄一的會計師報告)。有關截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司權益股東應佔 貴集團估計綜合溢利(「溢利估計」)的資料乃董事摘錄自售股章程「財務資料」一節，售股章程附錄三載有就此刊發的會計師報告。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「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」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入售股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往或估計財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是項工作過程中亦無對編製備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

投資通函載列備考財務資料的目的乃僅供說明重大事項或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於二零一三年九月三十日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照相關標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用相關標準所採取的程序，以就呈列有關事項或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料妥當應用該等調整。

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 貴集團性質、所編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充足、恰當，可為吾等的意見提供基礎。

吾等就備考財務資料進行的程序並非按照美國公認審核準則或其他準則及慣例、美國公眾公司會計監察委員會的審核準則或任何海外準則進行，故不應視為已根據該等準則及慣例進行而予以倚賴。

吾等並不對 貴公司股份發行所得款項淨額數額是否合理、有關所得款項淨額的應用，或有關用途是否按售股章程「所得款項用途」一節所述實際應用發表任何意見。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年二月二十七日

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利估計載於「財務資料 — 截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節。

(A) 基準

本集團董事已根據本集團截至二零一三年九月三十日止九個月經審核綜合業績以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個月基於管理賬之未經審核綜合業績編製截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。溢利估計的編製基準在所有重大方面與本售股章程附錄一附註1所載本集團現時採納的會計政策一致。

(B) 申報會計師函件

以下乃本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)提交董事就截至二零一三年十二月三十一日止年度溢利估計編製的報告全文，以供載入本售股章程。



香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341號「有關溢利預測的會計師報告」審閱達致截至二零一三年十二月三十一日止年度陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)權益股東應佔估計綜合溢利(「溢利估計」)所採用的會計政策及計算方法。貴公司董事對溢利估計負全責，有關資料載於貴公司於二零一四年二月二十七日刊發的售股章程(「售股章程」)「財務資料」一節。

溢利估計由貴公司董事根據貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一三年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及貴公司截至二零一三年十二月三十一日止三個月以管理賬為基準的未經審核綜合業績編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已按售股章程附錄三所載董事所作假設妥為編製，且其呈列基準在各重大方面與日期為二零一四年二月二十七日的會計師報告(全文載於售股章程附錄一)所載貴集團通常採納之會計政策一致。

此致

陽光100中國控股有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年二月二十七日

(C) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計而編製的函件全文，以供載入本售股章程。



敬啟者：

吾等已審閱陽光100中國控股有限公司（「貴公司」）二零一四年二月二十七日刊發的售股章程（「售股章程」）所載截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）權益持有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

溢利估計由 貴公司董事（「董事」）全權負責，乃根據 貴集團截至二零一三年九月三十日止九個月經審核綜合業績以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止三個月基於管理賬之未經審核綜合業績而編製。

吾等已與 閣下討論本售股章程附錄三所載編製溢利估計所採納的基準及假設。吾等亦已考慮及依賴畢馬威會計師事務所就編製溢利估計所採納的會計政策及計算方法而於二零一四年二月二十七日向 閣下及吾等發出的函件。

根據組成溢利估計的資料及 閣下所採納並經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為 貴公司董事所全權負責的溢利估計乃經審慎周詳查詢後編製而成。

陽光100中國控股有限公司

列位董事 台照

代表

中國國際金融香港證券有限公司

陳永興

董事總經理

投資銀行部

花旗環球金融亞洲有限公司

蕭善維

董事 — 投資銀行

企業融資部

二零一四年二月二十七日

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益於二零一三年十一月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本售股章程。



4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對**陽光100中國控股有限公司**(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益估值。吾等確認已視察、作出相關調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零一三年十一月三十日(「估值日」)的資本值。

吾等的估值即吾等所認為的市值，按香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日成交資產的估計金額」。

除另有說明外，本估值乃按照香港測量師學會刊發的「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」編製。此外，本估值亦按照英國皇家特許測量師學會估值準則編製。吾等亦遵

照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載的全部規定。

就估值中的面積測量而言，可出售建築面積指專門分配予各單位的建築面積，包括陽台及其他同類設施，加上諸如樓梯、電梯槽、大堂及公用洗手間等公用區域。不可出售建築面積指若干公共配套設施的建築面積，包括配電房、保安室及公寓樓的连接走廊等。項目或項目分期的建築面積包括可出售及不可出售建築面積與地下停車場的建築面積。

吾等的估值假設業主於公開市場出售物業，而並無憑藉可能會影響物業權益價值的延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

對於 貴集團於中國持作投資的第一類物業權益，吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市場租金而得）彙集。

吾等假設有關發展方案已取得有關部門批准。達致第一類尚未落成物業的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

對 貴集團於中國持作出售及佔用的第二類物業權益估值時，吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有的可資比較銷售交易，以直接比較法對每項物業權益估值。

在估值中，已落成物業指相關地方部門已簽發建設工程竣工驗收報告或房地產權證／

房屋所有權證的物業，亦包括已訂約出售但未完成正式轉讓手續之物業權益。

對 貴集團於中國所持發展中的第三類物業權益估值時，吾等基於物業會按照吾等提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採納直接比較法(如適用)，假設各項物業權益均可交吉出售，並參考截至估值日相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，並考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。「物業(假設於估值日已竣工)的資本值」指吾等假設物業於估值日已竣工情況下所認為的物業總售價。對於已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業權益，吾等考慮物業權益的合約價而估值。估值時，開發中物業指已取得建設工程施工許可證，但仍未簽發建設工程竣工驗收報告的物業。

對 貴集團持作未來發展的第四類物業權益估值時，吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。估值時，持作未來發展的物業指已簽發國有土地使用權證，但仍未簽發建設工程施工許可證的物業。

對於 貴集團的第三類及第四類物業權益，吾等保留權利在該等物業權益狀況有重大變化時更改估值意見。批准內容改變(包括已獲批發展參數有變)以及從有關部門取得批准的任何延誤均視為可能導致物業權益狀況有重大變化的潛在風險。

對位於中國的物業權益估值時，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問中倫律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘要，但吾等並無對文件正本查冊，以核實所有權或交予吾等的副本未顯示的任何修訂。所有文件僅作參考。

吾等相當依賴 貴集團所提供的預售資料，尤其是(但不限於)銷售紀錄、未出售單位的紀錄、規劃批文、開發方案、建築成本預算、未支出開發成本、法定通告、地役權、租約

及建築面積(包括建築面積、可出售建築面積及不可出售建築面積)。吾等並無實地測量，估值證書內的尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的對於估值重要的資料是否真實及準確。 貴集團亦告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察物業，以便進行是項估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合日後開發。

Yiren Ni女士、Joanna Wong女士、Lucy Jin女士、Rebecca Chen女士、Nicole Liu女士、Season Ou女士、Meg Zhang女士、Alex Jin先生、Alex Ma先生、Johnny Zhong先生及Stephan Zhou先生曾於二零一三年十二月二日至二零一三年十二月十六日實地視察物業。

吾等之估值並無考慮物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣(「人民幣」)計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

陽光100中國控股有限公司

中華人民共和國

北京

朝陽區

光華路2號

陽光100寫字樓D座12層

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

大中華區
估值及諮詢服務部
資深董事
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年二月二十七日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國及香港從事估值業務超過9年。

估值概要

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		
第一類 — 於中國持作投資的物業權益			
1. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖 D3、D4、D5、D6、D7、D13及E13	人民幣 547,900,000元	100%	人民幣 547,900,000元
2. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100國際新城 E11、E12及E13	人民幣 21,300,000元	100%	人民幣 21,300,000元
3. 中國 重慶市 江北區 橋北苑4號 重慶陽光100城市廣場 一間幼兒園	人民幣 11,300,000元	30%	人民幣 3,390,000元
4. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園大橋北 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	人民幣 251,000,000元	30%	人民幣 75,300,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
5. 中國 重慶市 南岸區 塗山鎮 陽光路1號 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及 南濱商圈多個零售單位	389,800,000元	100%	389,800,000元
6. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 一間幼兒園	4,390,000元	100%	4,390,000元
7. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及 一間幼兒園	711,340,000元	75%	533,505,000元
8. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100經典時代 一間幼兒園	6,250,000元	100%	6,250,000元
9. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100半山麗園 一間會所	22,800,000元	51%	11,628,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
10. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路80號 廣西萬通空中花園 多個零售單位	人民幣 346,000,000元	100%	人民幣 346,000,000元
11. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 青山路10號 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	人民幣 19,100,000元	50%	人民幣 9,550,000元
12. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	人民幣 121,000,000元	100%	人民幣 121,000,000元
13. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100歐景庭園 多個零售單位	人民幣 4,420,000元	100%	人民幣 4,420,000元
14. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與外環路交匯處 天津陽光100國際新城 已竣工部分的一間健身會所及 一個購物區	人民幣 316,700,000元	86%	人民幣 272,362,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
15. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 已竣工部分的 多個零售單位與 15樓及6樓辦公室	人民幣 1,151,400,000元	100%	人民幣 1,151,400,000元
16. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 一間商場	人民幣 547,530,000元	49%	人民幣 268,289,700元
17. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 陽朔縣 疊翠路 舊街樓 陽朔陽光100西街廣場 一間酒店	人民幣 90,350,000元	75%	人民幣 67,762,500元
	人民幣 第一類小計：		人民幣
	4,562,580,000元		3,834,247,200元

第二類 — 貴集團於中國持作出售及佔用的物業權益

18. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 一間五星級酒店	人民幣 250,000,000元	49%	人民幣 122,500,000元
19. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路80號 廣西萬通空中花園 2、3及4號地下停車場	人民幣 6,100,000元	100%	人民幣 6,100,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
20. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100半山麗園 人防停車場及地下停車場	人民幣 20,000,000元	51%	人民幣 10,200,000元
21. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第1-2期已竣工部分	人民幣 627,500,000元	100%	人民幣 627,500,000元
22. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第1-2期和第3期已竣工部分	人民幣 231,000,000元	100%	人民幣 231,000,000元
23. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第1期已竣工部分	人民幣 131,700,000元	100%	人民幣 131,700,000元
24. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第1-2期已竣工部分的 多個公寓及聯排別墅	人民幣 344,100,000元	100%	人民幣 344,100,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
25. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 第1-3期已竣工部分	685,400,000元	75%	514,050,000元
26. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100經典時代	8,500,000元	100%	8,500,000元
27. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青山路10號 南寧陽光100澳洲麗園 多個停車位	2,300,000元	50%	1,150,000元
28. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道166號 南寧陽光100上東國際 多個停車位	106,700,000元	26.1%	27,848,700元
29. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道63號 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	156,000,000元	100%	156,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
30. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與外環路 天津陽光100國際新城 已竣工部分的 多個零售單位及停車位	人民幣 858,300,000元	86%	人民幣 738,138,000元
31. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第1期及第3期	人民幣 203,000,000元	100%	人民幣 203,000,000元
32. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第1-4期已竣工部分的 多個住宅及 零售單位和停車位	人民幣 761,500,000元	100%	人民幣 761,500,000元
33. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 第1期已竣工部分 的多個辦公、住宅及 零售單位和停車位	人民幣 484,500,000元	100%	人民幣 484,500,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
34. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第1-4期已竣工部分 的多個公寓及零售單位和停車位	人民幣 527,100,000元	49%	人民幣 280,329,000元
35. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第1期已竣工部分 的多個公寓及零售單位和停車位	人民幣 1,504,200,000元	100%	人民幣 1,504,200,000元
第二類小計：	人民幣 <u>6,952,900,000元</u>		人民幣 <u>6,152,315,700元</u>
第三類 — 於中國持有的在建物業權益			
36. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第3期在建部分	人民幣 1,678,000,000元	100%	人民幣 1,678,000,000元
37. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第2-3期在建部分	人民幣 1,468,000,000元	100%	人民幣 1,468,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
38. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100果嶺公館 第1期在建部分	人民幣 629,000,000元	51%	人民幣 320,790,000元
39. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園大橋北 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	人民幣 268,000,000元	30%	人民幣 80,400,000元
40. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第2期在建部分	人民幣 379,000,000元	100%	人民幣 379,000,000元
41. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第2期在建部分	人民幣 855,000,000元	100%	人民幣 855,000,000元
42. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山會館在建部分、 松山湖科技產業園12幅土地	人民幣 63,300,000元	44.149%	人民幣 27,946,317元
43. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第2-3期在建部分	人民幣 379,000,000元	100%	人民幣 379,000,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值
			(人民幣元)
44. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園 在建部分	人民幣 12,600,000元	30%	人民幣 3,780,000元
45. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮 第1-2期在建部分	人民幣 844,000,000元	49%	人民幣 413,560,000元
46. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 在建部分	人民幣 6,790,000元	75%	人民幣 5,092,500元
47. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果小鎮 第1-2期在建部分	人民幣 374,000,000元	55%	人民幣 205,700,000元
48. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號路口 濰坊陽光100城市廣場 第1期在建部分	人民幣 1,430,400,000元	100%	人民幣 1,430,400,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
49. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第2-4期在建部分	人民幣 749,000,000元	100%	人民幣 749,000,000元
50. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第3-4期在建部分	人民幣 1,362,000,000元	100%	人民幣 1,362,000,000元
51. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第5期在建部分	人民幣 600,000,000元	49%	人民幣 294,000,000元
52. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100城市廣場 第4期在建部分	人民幣 842,300,000元	75%	人民幣 631,725,000元
	人民幣		人民幣
	第三類小計：		
	<u>11,940,390,000元</u>		<u>10,283,393,817元</u>

第四類 — 於中國持作未來發展的物業權益

53. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100國際新城 第3期儲備土地	人民幣 321,000,000元*	100%	人民幣 321,000,000元*
---	----------------------	------	----------------------

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
	人民幣		人民幣
54. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100果嶺公館 第2-3期儲備土地	213,000,000元	51%	108,630,000元
55. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100國際新城 第4期儲備土地	627,000,000元	100%	627,000,000元
56. 中國 四川省 成都市 高新區 馮家灣工業園 成都鑫盛源項目儲備土地	8,500,000元	100%	8,500,000元
57. 中國 重慶市 重慶陽光100國際新城 第2期儲備土地	3,172,000,000元*	100%	3,172,000,000元*
58. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100城市麗園 第3期儲備土地	239,800,000元	100%	239,800,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
59. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園儲備土地	人民幣 564,400,000元	30%	人民幣 169,320,000元
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 古城路東、新竹路南 及民族大道北 南寧陽光100城市廣場 第2期儲備土地	人民幣 137,000,000元	100%	人民幣 137,000,000元
61. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 儲備土地	人民幣 24,100,000元	75%	人民幣 18,075,000元
62. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果小鎮 第2-3期儲備土地	人民幣 1,499,000,000元	55%	人民幣 824,450,000元
63. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號路口 濰坊陽光100城市廣場 第2-5期儲備土地	人民幣 152,000,000元*	100%	人民幣 152,000,000元*

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
64. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2號 武漢陽光100大湖第 第5期儲備土地	人民幣 495,000,000元	100%	人民幣 495,000,000元
65. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100國際新城 第4-6期儲備土地	人民幣 1,841,400,000元	100%	人民幣 1,841,400,000元
66. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100城市廣場 第2期儲備土地	無商業價值*	100%	無商業價值*
67. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100國際新城 第5-6期儲備土地	人民幣 1,265,400,000元*	49%	人民幣 620,046,000元*
68. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮第3期儲備土地	人民幣 679,000,000元	49%	人民幣 332,710,000元

物業權益	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	二零一三年 十一月三十日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
69. 中國	人民幣	44.149%	人民幣
廣東省	67,700,000元		29,888,873元
東莞市			
東莞松山會館儲備土地、 松山湖科技產業園12幅土地			
	人民幣		人民幣
第四類小計：	<u>11,306,300,000元</u>		<u>9,096,819,873元</u>
	人民幣		人民幣
總計：	<u><u>34,762,170,000元</u></u>		<u><u>29,366,776,590元</u></u>

附註：

- * 吾等估值時並無賦予未取得固有土地使用權證的物業部分任何商業價值。倘 貴集團取得物業的所有相關固有土地使用權證，則：
- 對於第53號物業(瀋陽陽光100國際新城第3期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,093,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,093,000,000元)；
 - 對於第57號物業(重慶陽光100國際新城第2期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,294,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,294,000,000元)；
 - 對於第63號物業(濰坊陽光100城市廣場第2-5期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,036,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,036,000,000元)；
 - 對於第66號物業(煙台陽光100城市廣場第2期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣1,419,500,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,419,500,000元)；
 - 對於第67號物業(濟南陽光100國際新城第5-6期儲備土地)，未取得固有土地使用權證的部分於估值日的資本值為人民幣130,300,000元(貴集團應佔49%的權益：人民幣63,847,000元)。

所有上述估值僅供參考。

第一類 — 於中國持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值 (人民幣元)												
1. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100 國際新城 地下零售 商舖D3、 D4、D5、 D6、D7、 D13及E13	<p>該物業包括多個零售商舖及幼兒園，總建築面積約45,940.51平方米。</p> <p>該物業建築面積細分如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D3及D4零售商舖</td> <td>15,931.08</td> </tr> <tr> <td>D5、D6及 D7零售商舖</td> <td>18,290.36</td> </tr> <tr> <td>E13地下零售商舖</td> <td>9,236.30</td> </tr> <tr> <td>D13幼兒園</td> <td>2,482.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>45,940.51</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	D3及D4零售商舖	15,931.08	D5、D6及 D7零售商舖	18,290.36	E13地下零售商舖	9,236.30	D13幼兒園	2,482.77	總計：	<u>45,940.51</u>	<p>D13、D4、D5、D6及D7總建築面積約4,509.93平方米的部分以總月租人民幣129,691元(不含管理費)租予多名租戶作幼兒園及零售用途，租期不一，最遲於二零一五年四月八日屆滿。該物業D3和D4、D5、D6及D7餘下部分空置。E13地下零售商舖在建。</p>	<p>人民幣 547,900,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 547,900,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
D3及D4零售商舖	15,931.08														
D5、D6及 D7零售商舖	18,290.36														
E13地下零售商舖	9,236.30														
D13幼兒園	2,482.77														
總計：	<u>45,940.51</u>														
	<p>貴集團表示，E13地下零售商舖將於二零一五年四月竣工，而該物業餘下部分已於二零一二年竣工。</p> <p>瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。</p> <p>該物業土地使用權根據多份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期不一，最遲於二零五六年十二月三十一日屆滿。</p>														

附註：

a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約164,069.30平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號.....	二零零七年十月三十日	城市複合性住宅	65,775.29
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號.....	二零零九年十月二十六日	城市複合性住宅	65,894.34
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	二零一零年八月十一日	城市複合性住宅	32,399.67
		總計：	164,069.30

b) 根據房地產權證第179號，D5、D6及D7總建築面積約18,290.36平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

c) 該物業D3、D4及D13部分已取得建設工程竣工驗收報告。

d) 貴集團表示，E13地下零售商舖於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣11,423,301.57元及人民幣11,684,447元。

e) E13地下零售商舖於估值日的發展總值合計約人民幣92,000,000元。

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：D4、D5、D6、D7、D13

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(ii) 部分：D3

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(iii) 部分：地下零售商舖E13

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
2. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 陽光路20號 瀋陽陽光100 國際新城 E11、E12及 E13	該物業包括多個零售商舖，總 建築面積約1,741.14平方米。 該物業建築面積細分如下。 樓宇	於視察日， 該物業在建中。	人民幣 21,300,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 21,300,000元)
	建築面積 (平方米)		
	E11零售商舖	419.62	
	E12零售商舖	420.96	
	E13零售商舖	900.56	
	總計：	1,741.14	

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。

該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期於二零六零年七月三十一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約32,339.67平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	二零一零年八月十一日	城市複合性 住宅	32,399.67
		總計：	32,399.67

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣8,342,524元及人民幣24,288元。
- c) 該物業於估值日的發展總值為人民幣26,600,000元。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：E11、E12及E13
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
3. 中國 重慶市 江北區 橋北苑4號 重慶陽光 100城市廣場 一間幼兒園	<p>該物業包括一間幼兒園，總建築面積約2,041.25平方米。</p> <p>據悉，該物業已於二零零八年竣工。</p> <p>重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。</p>	於視察日，該物業以總月租人民幣24,495元(不含管理費)租予一名租戶作幼兒園用途，租期於二零二八年九月一日屆滿。	<p>人民幣 11,300,000元</p> <p>(貴集團 應佔30%權益： 人民幣 3,390,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,041.25平方米已授予 貴集團作教育用途，土地使用權於二零五五年六月十三日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	建築用途
103房地證2008字第24595號.....	2,041.25	二零零八年十月十九日	教育
總計：	2,041.25		

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：幼兒園

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每

項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值								
4. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園 大橋北 重慶陽光 100城市廣場 零售商場 部分區域	<p>貴公司表示，總建築面積約21,026.95平方米的該物業將開發為超級市場。</p> <p>建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1層</td> <td>18,776.26</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>2,250.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>21,026.95</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫1層	18,776.26	F1	2,250.69	總計：	21,026.95	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 251,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔30%權益： 人民幣 75,300,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)										
地庫1層	18,776.26										
F1	2,250.69										
總計：	21,026.95										

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。

該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總地盤面積約26,556.60平方米已授予 貴集團，作零售用途部分的土地使用權於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途部分的土地使用權於二零五五年二月十二日屆滿。

<u>房地產權證編號</u>	<u>地盤面積</u> (平方米)	<u>建築用途</u>
103房地證2008字第01522號.....	11,976.60	住宅及零售
103房地證2011字第00227號.....	14,579.90	商住兩用
總計：	26,556.50	

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣156,879,905.67元及人民幣3,120,094.33元。
 c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣303,000,000元。
 d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售商場部分區域

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發及竣工而對物業權益估值。吾等假設有關於案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業及在建物業的土地使用權；及
 (ii) 重慶渝能萬怡已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值 (人民幣元)																																										
5. 中國重慶市南岸區塗山鎮陽光路1號重慶陽光100國際新城第1期A1-1、2、3號零售單位、A2號零售單位及南濱商圈多個零售單位	<p>該物業包括多個零售商舖單位，總建築面積約19,723.69平方米。</p> <p>建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>1,029.02</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>493.08</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>493.08</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>2,015.18</td> </tr> <tr> <td>A1-2/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>1,493.22</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>3,199.79</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>3,779.78</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>4,021.72</td> </tr> <tr> <td>F5</td> <td>3,903.14</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>16,397.65</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>191.33</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>324.92</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>516.25</td> </tr> <tr> <td>南濱商圈</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>794.61</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>794.61</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,723.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	A1-1		F1	1,029.02	F2	493.08	F3	493.08	小計：	2,015.18	A1-2/3		F1	1,493.22	F2	3,199.79	F3	3,779.78	F4	4,021.72	F5	3,903.14	小計：	16,397.65	A2		F1	191.33	F2	324.92	小計：	516.25	南濱商圈		F1	794.61	小計：	794.61	總計：	<u>19,723.69</u>	<p>於視察日，該物業建築面積約1,679.54平方米租予多名租戶作辦公室、超級市場及藥店用途，租期不一，最遲於二零一五年三月八日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣44,653.88元。</p>	<p>人民幣 389,800,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 389,800,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)																																												
A1-1																																													
F1	1,029.02																																												
F2	493.08																																												
F3	493.08																																												
小計：	2,015.18																																												
A1-2/3																																													
F1	1,493.22																																												
F2	3,199.79																																												
F3	3,779.78																																												
F4	4,021.72																																												
F5	3,903.14																																												
小計：	16,397.65																																												
A2																																													
F1	191.33																																												
F2	324.92																																												
小計：	516.25																																												
南濱商圈																																													
F1	794.61																																												
小計：	794.61																																												
總計：	<u>19,723.69</u>																																												

據悉，該物業A2號多個零售商舖單位於二零零九年竣工，而其他單位於二零零七年竣工。

重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
----	-------	------	--------------------------------------

該物業土地使用權根據多份房地產權證持有，持作零售用途者最早於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者最早於二零五三年四月六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，總建築面積約149,611.63平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	頒發日期	樓宇用途	建築面積 (平方米)
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年四月二十三日	零售	2,015.18
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年十一月十二日	非住宅	16,397.65
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年七月十八日	非住宅	46,622.47
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年九月二十一日	複合型樓宇	63,447.03
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年九月十三日	住宅	21,129.30
總計：			149,611.63

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：A1-1、2、3號零售單位、A2號零售單位及南濱商圈多個零售單位

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
6. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 一間幼兒園	該物業包括一間幼兒園，總建築面積約2,224平方米。 據悉，該物業於二零零九年竣工。 東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963平方米。該開發項目計劃開發總建築面積約為523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。 該物業根據國有土地使用權證持有，最早於二零七年八月二日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業租予一名租戶作幼兒園用途，於二零三零年七月三十一日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣6,666.67元。	人民幣 4,390,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 4,390,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	零售	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	343,963.4

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：幼兒園
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
7. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光 100城市廣場 多個零售 單位及一間 幼兒園	<p>該物業包括總建築面積約46,993平方米的多個零售單位及建築面積約770平方米的一間幼兒園。</p> <p>貴集團表示，部分物業約於二零一零年竣工，餘下部分將於二零一三年竣工。</p> <p>柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約125,383平方米，現已開發總建築面積約717,748平方米，其中562,081平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作酒店及辦公室用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，持作零售用途者最早於二零四七年九月三十日屆滿，持作住宅用途者最早於二零七六年七月二十日屆滿。</p>	<p>於視察日，該物業建築面積約46,933.09平方米租予一名租戶作幼兒園、會所及零售用途，年期各異，最遲於二零二零年十二月三十日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣1,401,561.73元。</p>	<p>人民幣 711,340,000元</p> <p>(貴集團 應佔75%權益： 人民幣 533,505,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零七七年九月三十日，作住宅用途；二零四七年九月三十日，作零售用途
柳國用(2008)第110624號	二零零八年六月一日	14,028.5	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第117007號	二零零八年八月五日	994	二零七八年八月五日，作住宅用途；二零四八年八月五日，作零售用途
柳國用(2008)第1124671號	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零四六年七月二十日，作住宅、餐飲、商業及金融用途；二零七六年七月二十日，作住宅用途
柳國用(2008)第1124690號	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第1124692號	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零四八年十一月二十六日，作商業用途(辦公室)
柳國用(2010)第110305號	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零四九年十二月十五日
	總計：	<u>125,382.9</u>	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

(ii) 部分：幼兒園

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
- (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤，惟已抵押部分除外。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
8. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光 100經典時代 一間幼兒園	該物業包括總建築面積約 1,119.98平方米的一間幼兒園。 該物業約於二零零八年竣工。 柳州陽光100經典時代(「該開發 項目」)所在地盤(「該地盤」)約 123,829平方米，現已開發總建 築面積約233,610平方米，其中 216,980平方米可供出售。 該物業的土地使用權根據國 有土地使用權證持有，於二零 六九年四月十四日屆滿，作非 住宅(幼兒園)用途。	於視察日，該物 業建築面積約 1,119.98平方米 租予一名租戶作 幼兒園用途， 最遲於二零三三 年三月三十一 日屆滿，總月租 (不含管理費)為 人民幣6,719.88 元。	人民幣 6,250,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 6,250,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約564.1平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
柳國用(2006)第104149號.....	二零零六年四月十三日	幼兒園	564.1
		總計：	564.1

- b) 根據以下房地產權證，總建築面積約1,119.98平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	用途
柳房權證字第1252752號.....	二零零五年七月二十六日	1,119.98	非住宅 (幼兒園)
		總計：	1,119.98

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：幼兒園
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
 - (iii) 租賃協議有效。 貴集團是該物業的合法擁有人，有權出租該物業賺取相關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
9. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100 半山麗園 一間會所	該物業包括總建築面積約2,597.87平方米的一間會所。 貴集團表示，該物業約於二零零七年竣工。 南寧陽光100半山麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約78,480.58平方米，已開發總建築面積約106,246平方米，其中95,309平方米可供出售。	於視察日，該物業建築面積約2,597.87平方米 租予一名租戶用作會所，租期於二零一九年十二月屆滿，總月租為人民幣31,493元，不包括管理費。	人民幣 22,800,000元 (貴集團應佔51%權益： 人民幣 11,628,000元)
	據悉，該物業的土地使用權根據國有土地使用權掛牌出讓公告持有，於二零七二年八月三十一日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約78,480.58平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣22,434,459元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2002)第34號	二零零二年八月三十日	住宅	78,480.58
		總計：	78,480.58

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總地盤面積78,480.58平方米的土地使用權已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)作住宅用途，土地使用年期於二零七二年八月三十一日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2002)字第420217號	二零零二年九月二十日	住宅	35,097.89
南寧國用(2002)字第420218號	二零零二年九月二十日	住宅	43,382.69
		總計：	78,480.58

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：會所
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。南寧國用(2002)字第420217號規定的該物業中609.90平方米的部分已抵押予中國農業銀行股份有限公司南寧國貿分行；
- (ii) 地盤面積約43,382.69平方米的土地並無抵押；
- (iii) 貴集團依法擁有該物業及停車位的所有權。 貴集團可依法佔用及使用已抵押物業。未經抵押人書面同意， 貴集團不得進行饋贈、轉讓、租賃、出售、再抵押等行為；及
- (iv) 貴集團目前擁有建築面積2,597.87平方米的會所作為投資物業。儘管尚未獲得合法所有權， 貴公司仍有權出租該物業賺取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																
10. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 人民西路 80號 廣西萬通 空中花園 多個零售 單位	該物業包括多個零售單位，總 建築面積約22,791平方米。 該物業建築面積細分如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1-5樓</td> <td>15,276</td> </tr> <tr> <td>1號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6樓</td> <td>3,349</td> </tr> <tr> <td>2號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2-9樓</td> <td>4,166</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>22,791</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	1號		1-5樓	15,276	1號		6樓	3,349	2號		2-9樓	4,166	總計：	22,791	於視察日，該 物業建築面積 約22,791.21平方 米，以總月租人 民幣381,483元 (不含管理費) 租予一名租戶作 零售及酒店用 途，租期最遲於 二零一五年十月 三十一日屆滿。	人民幣 346,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 346,000,000元)
樓宇	建築面積 (平方米)																		
1號																			
1-5樓	15,276																		
1號																			
6樓	3,349																		
2號																			
2-9樓	4,166																		
總計：	22,791																		

貴公司表示，該物業約於
一九九七年竣工。

廣西萬通空中花園(「該開發項
目」)所在地盤(「該地盤」)約
10,009平方米，已開發總建築面
積約36,465平方米，其中34,658
平方米可供出售。

該物業土地使用權根據多份房
屋所有權證持作零售、餐飲及
酒店用途，於二零四五年三月
一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約10,009.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣5,246,827元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
南土補合字1995第007號.....	一九九五年二月二十八日	10,009.4
總計：		10,009.4

- b) 該地盤(第0207261號地塊)轉作零售、餐飲及酒店用途，並根據各用途的建築面積比例分割。主要情況如下：

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
南寧國用(2006)字第436240號.....	二零零六年四月十日	702.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436243號.....	二零零六年四月十日	709.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436246號.....	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436245號.....	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436248號.....	二零零六年四月十日	780.60	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436249號.....	二零零六年四月十日	859.80	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436247號.....	二零零六年四月十日	855.42	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436244號.....	二零零六年四月十日	1,063.94	餐飲及酒店	二零四五年三月一日
總計：		6,523.00		

- c) 根據以下房屋所有權證，該物業總建築面積約25,541.93平方米已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)。

房屋所有權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途
邕房權證字第01397329號.....	2,778.12	二零零三年四月三日	非住宅
邕房權證字第01399163號.....	3,037.11	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399161號.....	3,037.11	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399169號.....	3,056.58	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399172號.....	3,366.69	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01399166號.....	3,349.56	二零零三年四月二十九日	非住宅
邕房權證字第01437358號.....	4,166.04	二零零四年三月一日	非住宅
邕房權證字第01185167號.....	2,750.72	一九九八年六月二十日	非住宅
總計：		25,541.93	

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
 - (ii) 貴集團擁有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

估值證書

物業	概況及年期		估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
				人民幣
11. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 青秀區 青山路10號 南寧陽光 100澳洲麗園 多個零售 單位及 一間會所	該物業包括南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)內總建築面積約2,903.5平方米的多個零售單位及一間會所，屬項目配套設施。		於視察日，該物業建築面積約2,160.85平方米租予多個租戶作零售用途，租期最遲於二零一七年一月三十一日屆滿，總月租為人民幣88,500元，不包括管理費。	人民幣 19,100,000元 (貴集團 應佔50%權益： 人民幣 9,550,000元)
	樓宇	建築面積 (平方米)		
	會所	2,160.85		
	零售單位	742.65		
	總計：	2,903.5		

據悉，該物業已於二零零三年竣工。

南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,573.09平方米，已開發總建築面積約125,262平方米，其中121,936平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零六九年十二月二十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約37,478.9平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價人民幣25,843,787元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南土(補)合字(1999)第10號	一九九九年十二月六日	住宅	30,102.78
南土(補)合字(2001)第10號	二零零一年二月六日	住宅	6,478.64
南土(補)合字(2001)第11號	二零零一年二月六日	住宅	897.48
總計：			37,478.9

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約37,573.09平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2005)第432953號	一九九九年十二月二十四日	二零六九年十二月二十四日	30,196.97
南寧國用(2003)第418120號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	6,632.7
南寧國用(2003)第418121號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	743.42
總計：			37,573.09

- c) 貴集團表示，該物業並無房地產權證。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：多個零售單位及一間會所

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。
(ii) 貴集團可依法佔用、使用、出租、轉讓及抵押該物業。
(iii) 貴集團可依法擁有、佔用、出租該會所並獲取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
12. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 城市廣場 第1期 多個零售 單位	該物業包括多個零售單位，總建築面積約6,732平方米。 貴集團表示，該物業於二零零五年竣工。 南寧陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,108平方米，已開發總建築面積約214,648平方米，其中196,818平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期於二零六六年五月一日屆滿，作城市複合性住宅用途。	於視察日，該物業建築面積約6,481.25平方米的部分租予多個租戶作零售用途，租期各異，最遲於二零一四年三月十七日屆滿，總月租為人民幣454,406.80元，不包括管理費。該物業餘下部分空置。	人民幣 121,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 121,000,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約25,417.59平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441535號	二零零六年十二月二十六日	二零六六年五月一日	25,417.59
		總計：	<u>25,417.59</u>

b) 根據以下房地產權證，總建築面積約6,734.76平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	用途
邨房權證字第01631224號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631226號.....	90.62	零售
邨房權證字第01631231號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631236號.....	248.79	零售
邨房權證字第01631251號.....	41.53	零售
邨房權證字第01631252號.....	364.05	零售
邨房權證字第01631253號.....	61.64	零售
邨房權證字第01631257號.....	24.25	零售
邨房權證字第01631258號.....	62.96	零售
邨房權證字第01631259號.....	35.72	零售
邨房權證字第01631260號.....	67.44	零售
邨房權證字第01631261號.....	251.63	零售
邨房權證字第01631264號.....	41.26	零售
邨房權證字第01631265號.....	40.49	零售
邨房權證字第02007771號.....	252.35	零售
邨房權證字第02007768號.....	90.82	零售
邨房權證字第02007767號.....	43.22	零售
邨房權證字第02007762號.....	32.45	零售
邨房權證字第02007765號.....	35.06	零售
邨房權證字第02007764號.....	24.79	零售
邨房權證字第02007763號.....	25.28	零售
邨房權證字第02007766號.....	131.46	零售
邨房權證字第01631301號.....	2,144.73	零售
邨房權證字第01631307號.....	582.09	零售
邨房權證字第01631312號.....	1,628.63	零售
邨房權證字第01631314號.....	290.22	零售
總計：	6,734.76	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得）彙集。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用但無權未經承押人書面同意轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
13. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 歐景庭園 多個 零售單位	該物業包括多個零售單位，總建築面積約843.13平方米。 據悉，該物業已於二零零二年竣工。 南寧陽光100歐景庭園（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約20,647.11平方米，已開發為總建築面積約70,515平方米的住宅開發項目，其中70,515平方米可供出售。 該物業根據一份國有土地使用權證持作住宅用途，於二零六年四月三十日屆滿。	於視察日，該物業建築面積約806.17平方米的部分以總月租人民幣9,900元（不含管理費）租予多個租戶作幼兒園及零售用途，租期各異，最遲於二零一四年六月三十日屆滿。該物業餘下部分空置。	人民幣 4,420,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 4,420,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約20,647.11平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(1999)字第415788號 ...	一九九九年十月十八日	二零六年四月三十日	20,647.11
		總計：	20,647.11

- b) 貴集團表示，該物業並無房地產權證。

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益（採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得）彙集。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 該物業並無房地產權證；及
(ii) 貴集團擁有該物業所有權，有權出租物業賺取收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
14. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與 外環路 交匯處 天津陽光100 國際新城 已竣工部分 的一間健身 會所及 一個購物區	<p>該物業包括一間健身會所及一個購物區，總建築面積約17,543.17平方米。</p> <p>該物業的樓層細分如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5號樓</td> <td>5,097.59</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>5,097.59</td> </tr> <tr> <td>北區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>23號舖</td> <td>2,447.52</td> </tr> <tr> <td>24號舖</td> <td>2,448.06</td> </tr> <tr> <td>地下零售商舖</td> <td>7,550.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>12,445.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>17,543.17</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	西區		5號樓	5,097.59	小計：	5,097.59	北區		23號舖	2,447.52	24號舖	2,448.06	地下零售商舖	7,550.00	小計：	12,445.58	總計：	17,543.17	<p>於視察日，該物業北區建築面積約3,561.54平方米租予多名租戶作零售用途，最遲於二零一四年四月一日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣318,111.05元。該物業西區建築面積約729平方米租予一名租戶作零售用途，於二零一六年三月屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣19,168元。</p>	<p>人民幣 316,700,000元</p> <p>(貴集團 應佔86%權益： 人民幣 272,362,000元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																						
西區																							
5號樓	5,097.59																						
小計：	5,097.59																						
北區																							
23號舖	2,447.52																						
24號舖	2,448.06																						
地下零售商舖	7,550.00																						
小計：	12,445.58																						
總計：	17,543.17																						

貴集團表示，該物業於二零一二年竣工。

天津陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約372,770.2平方米，現已或將開發總建築面積約987,620平方米，其中935,148平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零七三年一月三十日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約374,425.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣25,635,846.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
津西外第2002-068號	二零零二年十一月八日	374,425.2
	總計：	374,425.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約372,770.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
西青單國用(2003)字第018號	131,086.2	二零七三年一月三十日
西青單國用(2003)字第063號	133,667.7	二零七三年五月三十日
西青單國用(2003)字第136號	108,016.3	二零七三年十一月十日
	總計：	372,770.2

- c) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約9,993.17平方米由天津陽光100國際新城持作商業用途。

房地產權證編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
房地證津字第104021309048號.....	二零七三年一月三十日	2,447.52
房地證津字第104021309047號.....	二零七三年一月三十日	2,448.06
房地證津字第104010816838號.....	二零七三年五月三十日	5,097.59
	總計：	9,993.17

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：一間健身會所及一個購物區

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業的正式業權，有權於土地使用權剩餘年內佔用、使用、開發、租賃、抵押及轉讓該物業予當地或境外買家，而毋須向有關部門支付額外地價或其他繁重付款；
- (ii) 該開發項目的設計及建設符合當地規劃及建築規章，並經有關部門批准；及
- (iii) 全部地價、安置成本及公用事業撥備已結清。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
15. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場 已竣工部分 的多個零售 單位與 15樓及6樓 辦公室	該物業包括建築面積約42,565.10平方米的多個零售商舖以及建築面積約3,968平方米的15樓及6樓辦公室。 煙台陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約54,925平方米，已開發總建築面積約580,836平方米，其中580,836平方米可供出售。 貴集團表示，該物業約於二零零九年竣工。 該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作零售、服務及住宅用途，年期於二零四五年六月十六日屆滿。	於視察日，該物業以總月租人民幣1,327,657元(不含管理費)租予多個租戶作零售及辦公用途，租期不一，最遲於二零一四年二月二十八日屆滿。	人民幣 1,151,400,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,151,400,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已訂約授予貴集團，總代價為人民幣240,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國土資合字(2006)第1045號	二零零六年五月十日	零售、服務及住宅	10,260
煙國土資合字(2005)第041號	二零零五年五月十日	零售、服務及住宅	14,095.8
		總計：	<u><u>24,355.8</u></u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國用(2010)第100356號.....	二零一零年六月二十九日	零售、服務及住宅	24,355.8
總計：			24,355.8

- c) 根據以下房地產權證，總建築面積約46,693.23平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
煙房權證芝字第246631號.....	二零四五年六月十六日	零售	1,852.80
煙房權證芝字第254303號.....	二零四五年六月十六日	零售	5,337.94
煙房權證芝字第250132號.....	二零四五年六月十六日	零售	11,795.68
煙房權證芝字第250130號.....	二零四五年六月十六日	零售	6,683.31
煙房權證芝字第254304號.....	二零四五年六月十六日	零售	5,996.84
煙房權證芝字第254302號.....	二零四五年六月十六日	零售	6,310.01
煙房權證芝字第279030號.....	二零四五年六月十六日	辦公	833.47
煙房權證芝字第279031號.....	二零四五年六月十六日	辦公	2,268.41
煙房權證芝字第279032號.....	二零四五年六月十六日	辦公	2,238.21
煙房權證芝字第279035號.....	二零四五年六月十六日	零售	886.1
煙房權證芝字第279036號.....	二零四五年六月十六日	零售	700.38
煙房權證芝字第279038號.....	二零四五年六月十六日	零售	854.87
煙房權證芝字第279039號.....	二零四五年六月十六日	零售	414.81
煙房權證芝字第279041號.....	二零四五年六月十六日	零售	520.4
總計：			46,693.23

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售單位與辦公室

現狀：已竣工並租出

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
(ii) 貴集團已取得煙台陽光100城市廣場第1期的相關許可、批文及證書，有權開發該物業；及
(iii) 該物業已部分抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
16. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 一間商場	<p>該物業包括一間商場，可出租總建築面積約23,951平方米。</p> <p>據悉，該物業於二零一一年竣工。</p> <p>濟南陽光100國際新城（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約648,876平方米，現已開發總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。</p>	<p>於視察日，可出租總建築面積約21,571.89平方米的物業部分租予多名租戶作零售用途，租期不一，最遲於二零一四年四月二十七日屆滿，總月租（不含管理費）為人民幣1,443,775元。</p>	<p>人民幣 547,530,000元</p> <p>（貴集團 應佔49%權益： 人民幣 268,289,700元）</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
總計：			<u>648,876.2</u>

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

c) 根據以下房地產權證， 貴集團已獲授總建築面積約91,649.34平方米的房屋所有權。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第167753號	二零一三年八月二十日	住宅	91,649.34
		總計：	91,649.34

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：商場
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
17. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 陽朔縣 豐翠路 舊街樓 陽朔陽光100 西街廣場 一間酒店	該物業包括一間酒店，總建築面積約12,421.01平方米。 該物業約於二零零七年竣工。 陽朔陽光100西街廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,760.05平方米，已開發總建築面積約22,943平方米，其中22,943平方米可供出售。	於視察日，該物業租予一名租戶作酒店用途，於二零一五年七月十五日屆滿，總月租(不含管理費)為人民幣230,000元。	人民幣 90,350,000元 (貴集團應佔75%權益： 人民幣 67,762,500元)
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零四五年七月七日屆滿，作零售用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約10,760.05平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
朔國用(2009)第039號.....	二零零九年三月二日	8,746.6	零售	二零四五年七月七日
朔國用(2012)第673號.....	二零一二年八月九日	2,013.45	零售	二零五三年六月三十日
	總計：	10,760.05		

- b) 根據以下房地產權證，總建築面積約12,421.01平方米的該物業由 貴集團持作零售用途。

房地產權證編號	用途	建築面積 (平方米)
朔房權證陽朔鎮字第00007854號.....	零售	2,760.68
朔房權證陽朔鎮字第00008380號.....	零售	1,242.25
朔房權證陽朔鎮字第00007853號.....	零售及住宅	7,010.64
朔房權證陽朔鎮字第00008381號.....	零售	1,407.44
	總計：	12,421.01

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：酒店
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團合法擁有該地盤未售部分的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該部分地盤；及
- (ii) 貴集團合法擁有零售單位及酒店部分的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、饋贈、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該物業未售部分。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

第二類 — 貴集團於中國持作出售及估用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
18. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 一間五星級 酒店	<p>該物業包括一間26層高五星級酒店，總建築面積約32,195平方米。</p> <p>據悉，該物業於二零一一年竣工。</p> <p>濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。</p>	於視察日，該物業作為酒店營運。	<p>人民幣 250,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 122,500,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資 合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共 設施	550,455.2
總計：			<u>648,876.2</u>

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

c) 根據以下房地產權證，總建築面積約26,478.93平方米的房屋所有權已授予 貴集團。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第165670號.....	二零一三年七月三日	酒店	26,478.93
		總計：	26,478.93

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：酒店
現狀：已竣工並營運
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值						
19. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 興寧區 人民西路 80號 廣西萬通 空中花園 2、3及4號 地下停車場	該物業包括2、3及4號地下停車場，總建築面積約2,750.72平方米。 該物業建築面積細分如下。	於視察日，建築面積約2,750.72平方米的該等地下停車場空置。	人民幣 6,100,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 6,100,000元)						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2、3及4號地下 停車場</td> <td>2,750.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>2,750.72</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	2、3及4號地下 停車場	2,750.72	總計：	<u>2,750.72</u>		
用途	建築面積 (平方米)								
2、3及4號地下 停車場	2,750.72								
總計：	<u>2,750.72</u>								

貴集團表示，該物業約於一九九七年竣工。

廣西萬通空中花園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,009平方米，已開發總建築面積約36,465平方米，其中34,658平方米可供出售。

該物業土地使用權根據多份房屋所有權證持作零售、餐飲及酒店用途，於二零四五年三月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約10,009.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約為人民幣5,246,827元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
南土補合字1995第007號.....	一九九五年二月二十八日	10,009.4
總計：		10,009.4

- b) 該地盤(第0207261號地塊)轉作零售、餐飲及酒店用途，並根據各用途的建築面積比例分割。主要情況如下：

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
南寧國用(2006)字第436240號	二零零六年四月十日	702.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436243號	二零零六年四月十日	709.49	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436246號	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436245號	二零零六年四月十日	775.63	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436248號	二零零六年四月十日	780.60	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436249號	二零零六年四月十日	859.80	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436247號	二零零六年四月十日	855.42	零售	二零四五年三月一日
南寧國用(2006)字第436244號	二零零六年四月十日	1,063.94	餐飲及酒店	
總計：		6,523.00		

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：地下停車場
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (ii) 貴集團擁有該物業房屋所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業已抵押部分，惟饋贈、轉讓、出售、租賃、抵押及以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
20. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 英華路2號 南寧陽光100 半山麗園 人防停車場 及地下 停車場	該物業包括總建築面積約 10,603.22平方米的28個人防停 車位及340個地下停車位。 貴集團表示，該物業約於二零 零七年竣工。 南寧陽光100半山麗園(「該開發 項目」)所在地盤(「該地盤」)約 78,480.58平方米，已開發總建 築面積約106,246平方米，其中 95,309平方米可供出售。 貴集團表示，該物業的土地使 用權根據國有土地使用權掛牌 出讓公告持有，於二零七二年 八月三十一日屆滿，作住宅用 途。	於視察日，人防 停車位空置，作 自用。	人民幣20,000,000 元 (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 10,200,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總地盤面積約78,480.58平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價約人民幣22,434,459元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2002)第34號	二零零二年八月三十日	住宅	78,480.58
		總計：	<u>78,480.58</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總地盤面積78,480.58平方米的土地使用權已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)作住宅用途，土地使用年期於二零七二年八月三十一日屆滿。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2002)字第420217號	二零零二年九月二十日	住宅	35,097.89
南寧國用(2002)字第420218號	二零零二年九月二十日	住宅	43,382.69
總計：			78,480.58

- c) 根據以下房屋所有權證，該物業總建築面積約10,189.22平方米已授予廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)。

房屋所有權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途
邕房權證字第01951985號.....	946.16	二零零三年四月三日	地下停車位
邕房權證字第01951975號.....	159.79	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951976號.....	951.31	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951977號.....	1,153.07	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951984號.....	870.57	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951978號.....	889.84	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951979號.....	1,437	二零零四年三月一日	地下停車位
邕房權證字第01951980號.....	1,339.18	二零零三年四月三日	地下停車位
邕房權證字第01951981號.....	597.33	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01951983號.....	554.5	二零零三年四月二十九日	地下停車位
邕房權證字第01936213號.....	265.39	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936212號.....	243.51	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936211號.....	298.09	二零零三年四月二十九日	停車位
邕房權證字第01936210號.....	240.04	二零零四年三月一日	停車位
邕房權證字第01936209號.....	243.44	一九九八年六月二十日	停車位
總計：			10,189.22

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：人防停車場及地下停車場

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權。南寧國用(2002)字第420217號規定的該物業609.90平方米的部分已抵押予中國農業銀行股份有限公司南寧國貿分行；及

- (ii) 地盤面積約43,382.69平方米的該土地無抵押；及
- (iii) 貴集團依法擁有該物業及停車位的所有權。貴集團可依法佔用及使用已抵押物業。未經抵押人書面同意，貴集團不得進行饋贈、轉讓、出租、出售、再抵押等行為；及
- (iv) 貴集團目前擁有建築面積2,597.87平方米的會所作為投資物業。儘管尚未獲得合法所有權，貴公司仍有權出租該物業賺取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期		估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
	用途	建築面積 (平方米)		人民幣																												
21. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100 國際新城 第1-2期 已竣工部分	該物業總建築面積約160,759平方米，開發為住宅、零售商舖及停車位。 貴公司表示，規劃方案詳情如下：		於視察日，該物業已竣工，仍然空置。	人民幣 627,500,000元																												
	<p>第1期</p> <table border="1"> <tr><td>住宅</td><td>616</td></tr> <tr><td>住宅(預售)</td><td>2,105</td></tr> <tr><td>零售</td><td>1,837</td></tr> <tr><td>零售(預售)</td><td>3,115</td></tr> <tr><td>停車位及公共設施</td><td>53,155</td></tr> <tr><td>停車位(預售)</td><td>17,460</td></tr> <tr><td>小計：</td><td>78,288</td></tr> </table> <p>第2期</p> <table border="1"> <tr><td>住宅</td><td>10,013</td></tr> <tr><td>零售</td><td>5,784</td></tr> <tr><td>零售(預售)</td><td>12,961</td></tr> <tr><td>停車位及公共設施</td><td>46,153</td></tr> <tr><td>停車位(預售)</td><td>7,560</td></tr> <tr><td>小計：</td><td>82,471</td></tr> <tr><td>總計：</td><td>160,759</td></tr> </table>		住宅	616	住宅(預售)	2,105	零售	1,837	零售(預售)	3,115	停車位及公共設施	53,155	停車位(預售)	17,460	小計：	78,288	住宅	10,013	零售	5,784	零售(預售)	12,961	停車位及公共設施	46,153	停車位(預售)	7,560	小計：	82,471	總計：	160,759		(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 627,500,000元)
住宅	616																															
住宅(預售)	2,105																															
零售	1,837																															
零售(預售)	3,115																															
停車位及公共設施	53,155																															
停車位(預售)	17,460																															
小計：	78,288																															
住宅	10,013																															
零售	5,784																															
零售(預售)	12,961																															
停車位及公共設施	46,153																															
停車位(預售)	7,560																															
小計：	82,471																															
總計：	160,759																															

貴集團表示，該物業第1期與第2期分別約於二零零九年及二零一一年竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
	為666,667平方米，現已或將開發的總建築面積約為2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持作住宅用途，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿。		

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，該地盤總地盤面積約666,666.67平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)第0039號	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)第0009號	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)第015號	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)第001號	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)第040號	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)第026號	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)第003號	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號.....	65,775.29	二零五六年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號.....	65,894.34	二零五七年十二月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號.....	32,399.67	二零六零年七月三十一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號.....	75,050.46	二零六一年四月二十六日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號.....	21,629.75	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號.....	37,321.43	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號.....	31,215.25	二零六三年三月一日(複合性住宅用途)
總計：	332,886.19	

- d) 貴集團表示，第1期總建築面積約2,105平方米的多個住宅單位已以人民幣14,371,500元訂約售出，第1期總建築面積約3,115平方米的多個零售單位已以人民幣43,362,411元訂約售出，第1期582個停車位已以人民幣48,053,400元訂約售出，第2期總建築面積約12,961平方米的多個零售單位已以人民幣130,110,000元訂約售出，第2期252個停車位已以人民幣20,010,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-2期已竣工部分

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得該物業建築面積約569,710.13平方米部分的建設工程竣工驗收報告。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																		
22. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第1-2期和 第3期 已竣工部分	該物業包括多個零售單位、 多個住宅單位及多個停車位 及公共設施，總建築面積約 103,767.06平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物 業空置。	人民幣 231,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 231,000,000元)																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>1,118.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>54.24</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>42,681.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>43,853.24</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>142.44</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>6,125.00</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>49,355.02</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>55,622.46</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,735.14</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>119.57</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,436.65</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>4,291.36</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>103,767.06</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		零售(預售)	1,118.00	零售	54.24	停車位及公共設施	42,681.00	小計：	<u>43,853.24</u>	第2期		住宅	142.44	零售(預售)	6,125.00	停車位及公共設施	49,355.02	小計：	<u>55,622.46</u>	第3期		住宅	1,735.14	零售	119.57	停車位	2,436.65	小計：	<u>4,291.36</u>	總計：	<u><u>103,767.06</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																																				
第1期																																					
零售(預售)	1,118.00																																				
零售	54.24																																				
停車位及公共設施	42,681.00																																				
小計：	<u>43,853.24</u>																																				
第2期																																					
住宅	142.44																																				
零售(預售)	6,125.00																																				
停車位及公共設施	49,355.02																																				
小計：	<u>55,622.46</u>																																				
第3期																																					
住宅	1,735.14																																				
零售	119.57																																				
停車位	2,436.65																																				
小計：	<u>4,291.36</u>																																				
總計：	<u><u>103,767.06</u></u>																																				

二零一三年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	該物業第1期於二零零六年竣工。		
	該物業第2期於二零零七年竣工。		
	長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為602,699.81平方米，現已或將開發的總建築面積約為1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作零售及住宅用途，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿。		

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計	602,699.81	

- c) 貴公司表示，第1期總建築面積約1,118平方米的多個零售單位已以人民幣16,110,000元訂約售出，第2期總建築面積約6,125平方米的多個零售單位已以人民幣93,480,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第1-2期和第3期已竣工部分
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
 - (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部分；
 - (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
 - (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
23. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城 第1期 已竣工部分	該物業包括總建築面積約4,190平方米的多個住宅單位，總建築面積約2,288平方米的零售單位及102個停車位。 貴集團表示，該物業於二零一三年竣工。	於視察日，該物業空置。	人民幣 131,700,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 131,700,000元)
	重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為328,307.3平方米，現已或將開發的總建築面積約為1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。		
	該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者最早於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者最早於二零五三年四月六日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
	總計：	<u>328,307.3</u>

- b) 根據以下房地產權證，該地盤總地盤面積約244,914平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
100房地證2006字第1072號.....	二零零六年	6,073	二零五三年四月七日
100房地證2006字第1073號.....	二零零六年	41,847	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00696號...	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2010字第00009號...	二零一零年	25,357	住宅：二零五三年四月六日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2008字第00008號...	二零零八年	43,740	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00053號...	不適用	2,964	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00010號...	二零零八年	11,630	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00131號...	二零零八年	10,130	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00012號...	二零零九年	2,811	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00013號...	二零零九年	1,167	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00042號...	二零零九年	11,059	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第00014號.....	二零零八年	3,465	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年	1,057	二零四三年四月七日
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年	4,666	二零四三年四月七日
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年	4,879	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年	3,505	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2011字第51185號.....	二零一一年	880	二零五三年四月七日
106D房地證2009字第03375號...	二零零九年	2,507	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2010字第20223號.....	二零一零年	768	二零五三年四月七日
106房地證2009字第05163號.....	二零零九年	2,487	住宅：二零五三年四月七日
106房地證2009字第05165號.....	二零零九年		二零四三年四月七日
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年	1,064	二零五三年四月七日
106房地證2008字第02159號.....	二零零八年	1,162	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106房地證2010字第09422號.....	二零一零年	819	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00694號...	二零一二年	7,667	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2012字第00695號...	二零一二年	6,813	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00554號...	二零一三年	16,428	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00231號...	二零一三年	4,963	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00039號...	二零一三年	584	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
	總計：	244,914	

- c) 貴公司表示，4個停車位已以人民幣377,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第1期已竣工部分
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
24. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第1-2期 已竣工部分 的多個公寓 及聯排別墅	該物業包括多個公寓及聯排別墅，總建築面積約55,569平方米。 該物業建築面積細分如下： 第1及第2期	於視察日，該物業空置。	人民幣 344,100,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 344,100,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,319</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>11,652</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>18,839</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>8,162</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,597</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>55,569</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	13,319	住宅(預售)	11,652	別墅	18,839	別墅(預售)	8,162	停車位	3,597	總計：	55,569		
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	13,319																
住宅(預售)	11,652																
別墅	18,839																
別墅(預售)	8,162																
停車位	3,597																
總計：	55,569																

該物業約於二零零九年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為343,963.4平方米。該開發項目計劃開發的總建築面積為523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及住宅	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	<u><u>343,963.4</u></u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	<u><u>343,963.4</u></u>

- c) 貴集團表示，總建築面積約19,814平方米的多個單位已以人民幣118,640,901元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

- d) 貴公司表示，竣工後總建築面積約1,525平方米物業的地下部分將用作人防。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：多個公寓及聯排別墅

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工文件後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；及

- (ii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
25. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光100 城市廣場 第1-3期 已竣工部分	該物業包括多個零售、辦公及酒店單位與多個停車位，總建築面積約73,517平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物業由 貴公司使用或空置。	人民幣 685,400,000元 (貴集團 應佔75%權益： 人民幣 514,050,000元)																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,715</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>11,343</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>17,058</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>27,756</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>16,691</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>44,664</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>11,794</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>11,794</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>73,517</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		零售	5,715	停車位及公共設施	11,343	小計：	17,058	第2期		辦公室	217	酒店	27,756	停車位及公共設施	16,691	小計：	44,664	第3期		停車位及公共設施	11,794	小計：	11,794	總計：	73,517		
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
零售	5,715																														
停車位及公共設施	11,343																														
小計：	17,058																														
第2期																															
辦公室	217																														
酒店	27,756																														
停車位及公共設施	16,691																														
小計：	44,664																														
第3期																															
停車位及公共設施	11,794																														
小計：	11,794																														
總計：	73,517																														

該物業約於二零一零年竣工。

柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約為125,383平方米，現已開發的總建築面積約為717,748平方米，其中562,081平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作酒店及辦公室用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，持作零售及住宅用途者分別於二零四七年九月三十日及二零七六年七月二十日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零七七年九月三十日，作住宅用途；二零四七年九月三十日，作零售用途
柳國用(2008)第110624號	二零零八年六月一日	14,028.5	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第117007號	二零零八年八月五日	994	二零七八年八月五日，作住宅用途；二零四八年八月五日，作零售用途
柳國用(2008)第1124671號	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零四六年七月二十日，作住宅、餐飲、商業及金融用途；二零七六年七月二十日，作住宅用途
柳國用(2008)第1124690號	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零七八年六月一日，作住宅用途；二零四八年六月一日，作零售用途
柳國用(2008)第1124692號	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零四八年十一月二十六日，作商業用途(辦公室)
柳國用(2010)第110305號	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零四九年十二月十五日
	總計：	125,382.9	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：零售商舖、辦公樓及停車場
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
 - (ii) 部分：酒店
現狀：竣工營運中
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
 - (iii) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
26. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 城中區 海關路11號 柳州陽光100 經典時代	該物業包括總建築面積約 1,433.74平方米的一間會所。 該物業約於二零零八年竣工。 柳州陽光100經典時代(「該開發 項目」)所在地盤(「該地盤」)約 123,829平方米，現已開發總建 築面積約233,610平方米，其中 216,980平方米可供出售。 該物業的土地使用權根據國 有土地使用權證持有，於二零 六九年四月十四日屆滿，作會 所用途。	於視察日，該物 業由 貴集團用 作辦公室。	人民幣 8,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 8,500,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約1,255平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2006)第104150號.....	二零零六年四月十三日	1,255	二零六九年四月十四日
	總計：	<u>1,255</u>	

- b) 根據以下房屋所有權證，總建築面積約1,433.74平方米由 貴集團持有。

房屋所有權證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)	用途
柳房權證字第1252753號.....	二零零五年七月二十六日	1,433.74	非住宅(會所)
	總計：	<u>1,433.74</u>	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：會所
現狀：已竣工並自用
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及
- (iii) 租賃協議有效。 貴集團是該物業的合法擁有人，有權出租該物業賺取相關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
27. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青山路10號 南寧陽光100 澳洲麗園 多個停車位	該物業包括20個停車位，總建築面積約800平方米。 據悉，該物業於二零零三年竣工。 南寧陽光100澳洲麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,573.09平方米，開發總建築面積約125,262平方米，其中121,936平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，最早於二零六九年十二月二十四日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業空置。	人民幣 2,300,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣 1,150,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約37,478.9平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣25,843,787元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南土(補)合字(1999)第10號	一九九九年十二月六日	住宅	30,102.78
南土(補)合字(2001)第10號	二零零一年二月六日	住宅	6,478.64
南土(補)合字(2001)第11號	二零零一年二月六日	住宅	897.48
		總計：	37,478.9

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約37,573.09平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2005)第432953號	一九九九年十二月二十四日	二零六九年十二月二十四日	30,196.97
南寧國用(2003)第418120號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	6,632.7
南寧國用(2003)第418121號	二零零一年三月十六日	二零七一年三月十六日	743.42
		總計：	37,573.09

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：停車位
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業未售部分的土地使用權，有權出售該物業的住宅及地下停車位。
 - (ii) 貴集團可依法佔用、使用、出租、轉讓及抵押該物業。
 - (iii) 貴集團可依法擁有、佔用、出租該會所並獲取有關收入。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
28. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民族大道 166號 南寧陽光100 上東國際 多個停車位	該物業包括1,187個停車位，其中187個為人防停車位。 據悉，該物業於二零零九年竣工。 南寧陽光100上東國際（「該開發項目」）所在地盤（「該地盤」）約36,736.75平方米，現已開發總建築面積約229,190平方米，其中222,345平方米可供出售。 該物業根據一份國有土地使用權證持作城市複合性住宅用途，年期於二零七五年十二月二十九日屆滿。	於視察日，部分該等停車位以總月租人民幣200元至人民幣400元（不含管理費）租予多個租戶作停車用途，租期介乎一個月至兩個月，其他停車位空置，住宅與零售單位則作自用。	人民幣 106,700,000元 (貴集團應佔26.1%權益： 人民幣 27,848,700元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約36,736.75平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣63,672,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
南國土(補)合字(2005)第79號	二零零五年 十二月二十九日	商住	36,736.75
總計：			36,736.75

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約36,736.75平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)第440128號.....	二零零六年 十月二十七日	二零七五年 十二月二十九日	36,736.75
總計：			36,736.75

- c) 貴集團表示，該物業尚未取得人防停車位的房地產權證。

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：停車位(人防)
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
 - (ii) 部分：停車位
現狀：已竣工並租出
估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該物業土地使用權合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置有關土地使用權。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
29. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 民族大道 63號 南寧陽光100 城市廣場 第1期 多個零售 單位	該物業包括多個零售單位，總 建築面積約16,918.85平方米。 據悉，該物業於二零零五年竣 工。 南寧陽光100城市廣場(「該開 發項目」)所在地盤(「該地盤」) 約37,108平方米，已開發總建 築面積約214,648平方米，其中 196,818平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證 持有，年期於二零六六年五月 一日屆滿，作城市複合性住宅 用途。	於視察日，該物 業空置或作自 用。	人民幣 156,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 156,000,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約25,417.59平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441535號	二零零六年 十二月二十六日	二零六六年 五月一日	25,417.59
總計：			25,417.59

- b) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：零售

現狀：已竣工並空置或自用

估值方法：吾等採用比較法對每項物業權益估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或目前出價的比較，選取面積、特質及地點類似的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦採用收入法對物業權益估值，考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市值而得)彙集。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用但無權未經承押人書面同意轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
30. 中國 天津市 南開區 紅旗南路與 外環路 天津陽光100 國際新城 已竣工部分 的多個零售 單位及 停車位	該物業包括總建築面積約2,484平方米的多個零售商舖單位及6,687個停車位。 貴集團表示，該物業於二零一二年竣工。 天津陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約372,770.2平方米，現已或將開發總建築面積約987,620平方米，其中935,148平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零七三年一月三十日屆滿，作住宅用途。	於視察日，該物業仍空置。	人民幣 858,300,000元 (貴集團 應佔86%權益： 人民幣 738,138,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約374,425.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣196,355,479元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
津西外第2002-068號	二零零二年十一月八日	374,425.2
	總計：	374,425.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約372,770.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
西青單國用(2003)字第018號	131,086.2	住宅	二零七三年一月一日
西青單國用(2003)字第063號	133,667.7	住宅	二零七三年五月三十一日
西青單國用(2003)字第136號	108,016.3	住宅	二零七三年十一月十一日
	總計：		372,770.2

- c) 根據以下房地產權證，總建築面積約160,682.27平方米的停車位由 貴集團持作非住宅用途。

房地產權證編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)
津字第104010816852號.....	二零七三年五月三十日	47,809.9
房地證津字第104030922108號.....	二零七三年一月三十日	17,433.76
房地證津字第000019879號.....	二零七三年一月三十日	26,936.28
房地證津字第000025524號.....	二零七三年十一月十日	57,685.95
房地證津字第000020242號.....	二零七三年一月三十日	10,816.38
	總計：	160,682.27

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售單位及停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業的正式業權，有權於土地使用權剩餘年內佔用、使用、開發、租賃、抵押及轉讓該物業予當地或境外買家，而毋須向有關部門支付額外地價或其他繁重付款；及
- (ii) 該開發項目的設計及建設符合當地規劃及建築規章，並經有關部門批准；及
- (iii) 全部地價、安置成本及公用事業撥備已結清。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																										
31. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道2 號 武漢陽光100 大湖第 第1期及 第3期	該物業包括多個住宅單位、零售單位、別墅及停車位，總建築面積約25,822.69平方米。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物業空置。	人民幣 203,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 203,000,000元)																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>768.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>809.34</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>1,474.67</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>5,634.00</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>3,270.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>11,956.01</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>3,011.01</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,855.67</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>13,866.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>25,822.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅(預售)	768.00	住宅	809.34	零售(預售)	1,474.67	別墅(預售)	5,634.00	別墅	3,270.00	小計：	<u>11,956.01</u>	第3期		住宅(預售)	3,011.01	停車位	10,855.67	小計：	<u>13,866.68</u>	總計：	<u>25,822.69</u>		
用途	建築面積 (平方米)																												
第1期																													
住宅(預售)	768.00																												
住宅	809.34																												
零售(預售)	1,474.67																												
別墅(預售)	5,634.00																												
別墅	3,270.00																												
小計：	<u>11,956.01</u>																												
第3期																													
住宅(預售)	3,011.01																												
停車位	10,855.67																												
小計：	<u>13,866.68</u>																												
總計：	<u>25,822.69</u>																												

該物業第1期及第3期分別於二零一二年及二零一三年竣工。

武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已或將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。

該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
	總計：	293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年 十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年六月五日
	總計：	293,303.7		

- c) 貴公司表示，總建築面積約3,779平方米的多個住宅單位已以人民幣26,980,599元訂約售出，總建築面積約1,474.67平方米的多個零售單位及總建築面積約5,634平方米的多棟別墅分別以人民幣27,125,878元及人民幣72,710,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期及第3期已竣工部分

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																		
32. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第1-4期 已竣工部 分的多個 住宅及 零售單位和 停車位	該物業包括多個住宅、別墅及零售單位及停車位，總建築面積約211,891平方米。 該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業空置。	人民幣 761,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 761,500,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>21,807</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>10,934</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>6,376</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>2,290</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,069</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>933</td> </tr> <tr> <td>非人防停車位</td> <td>159,482</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>211,891</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	21,807	住宅(預售)	10,934	別墅	6,376	別墅(預售)	2,290	零售	10,069	零售(預售)	933	非人防停車位	159,482	總計：	211,891		
用途	建築面積 (平方米)																				
住宅	21,807																				
住宅(預售)	10,934																				
別墅	6,376																				
別墅(預售)	2,290																				
零售	10,069																				
零售(預售)	933																				
非人防停車位	159,482																				
總計：	211,891																				

該物業約於二零一二年竣工。

無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將開發總建築面積約2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最早於二零七三年四月二十九日屆滿，持作其他零售及服務用途者最早於二零四三年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
總計：		1,235,308.4

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。 須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號	二零零九年八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號	二零零九年八月三日	49,591	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號	二零零九年八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號	二零零九年八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號	二零一二年 八月十七日	1,603.9 (計入錫惠 國用(2009) 第0322號)	其他零售及 服務	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11155號	二零一二年 八月十七日	772.9 (計入錫惠 國用(2009) 第0322號)	其他零售及 服務	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0045號	二零一三年 三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號	二零一三年 三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號	二零一三年 三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號	二零一三年 三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
總計：		946,788.2		

- d) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,801.46平方米已授予 貴集團作零售用途，土地使用年期於二零四三年四月二十九日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
錫房權證字第HS1000593858號	454.08	二零一二年四月十八日	零售
錫房權證字第HS1000594336號	2,347.38	二零一二年四月十九日	零售
總計：		2,801.46	

- e) 貴公司表示，總建築面積約14,157平方米的多個單位已以人民幣132,340,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 貴公司表示，竣工後總建築面積約6,416平方米物業的地下部分將用作人防。
- g) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：住宅及零售單位和停車位
現狀：已竣工並空置
估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。
- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；及
- (ii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
33. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場 第1期 已竣工部分 的多個 辦公、 住宅及 零售單位和 停車位	該物業包括住宅、零售商舖、 辦公室及停車位(總建築面積約 19,124.90平方米)以及130個地 下停車位。 擬開發項目的建築面積細分如 下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,189.90</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>6,831.00</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>14,354.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>33,478.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	104.00	零售	12,189.90	辦公	6,831.00	停車位及公共設施	14,354.00	總計：	<u>33,478.90</u>	於視察日，該物 業辦公部分已租 出，租期三年， 最遲於二零一六 年十一月十四日 屆滿，首年、第 二年及第三年的 總月租(不含管 理費)分別為人 民幣85,791元、 人民幣98,056元 及人民幣104,860 元。	人民幣 484,500,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 484,500,000元)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	104.00														
零售	12,189.90														
辦公	6,831.00														
停車位及公共設施	14,354.00														
總計：	<u>33,478.90</u>														

煙台陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約54,925平方米，已開發總建築面積約580,836平方米，其中580,836平方米可供出售。

貴集團表示，該物業約於二零零九年竣工。

該物業土地使用權根據一份國有土地使用權證持作零售、服務及住宅用途，年期於二零四五年六月十六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣240,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國土資合字(2006)第1045號	二零零六年五月十日	零售、服務及住宅	10,260
煙國土資合字(2005)第041號	二零零五年五月十日	零售、服務及住宅	14,095.8
總計：			24,355.8

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約24,355.8平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
煙國用(2010)第100356號	二零一零年六月二十九日	零售、服務及住宅	24,355.8
總計：			24,355.8

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：辦公、住宅及零售單位和停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
(ii) 貴集團已取得煙台陽光100城市廣場第1期的預售許可證；及
(iii) 該物業已部分抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																								
34. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第1-4期 已竣工 部分的 多個公寓、 零售單位及 停車位	該物業包括多個公寓、零售商 舖及停車位，總建築面積約 103,537平方米。 該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物 業空置。	人民幣 572,100,000元 (貴集團 應佔49%權益： 人民幣 280,329,000元)																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,283</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,234</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>17,623</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>476</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>5,918</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>6,500</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,560</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,475</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>42,128</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>37,286</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>37,286</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>103,537</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	106	零售	3,283	停車位	14,234	小計：	17,623	第2期		住宅	106	零售	476	停車位	5,918	小計：	6,500	第3期		住宅	93	零售	8,560	停車位	33,475	小計：	42,128	第4期		停車位	37,286	小計：	37,286	總計	103,537		
用途	建築面積 (平方米)																																										
第1期																																											
住宅	106																																										
零售	3,283																																										
停車位	14,234																																										
小計：	17,623																																										
第2期																																											
住宅	106																																										
零售	476																																										
停車位	5,918																																										
小計：	6,500																																										
第3期																																											
住宅	93																																										
零售	8,560																																										
停車位	33,475																																										
小計：	42,128																																										
第4期																																											
停車位	37,286																																										
小計：	37,286																																										
總計	103,537																																										

該物業約於二零一一年竣工。

濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總

二零一三年

十一月三十日

現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及 公共設施	550,455.2
總計：			648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
	二零五四年八月二十八日	公共設施	
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

- c) 根據以下房地產權證，貴集團已獲授總建築面積約91,649.34平方米的房屋所有權。

房地產權證編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證槐字第167753號.....	二零一三年八月二十日	住宅	91,649.34
		總計：	91,649.34

- d) 貴公司表示，竣工後總建築面積約66,104平方米物業的地下部分將用作人防。

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-4期已竣工部分的多個公寓、零售單位及停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- f) 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於貴集團根據相關業權文件施工的情況，貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值																
35. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100米婭中心 第1期已竣工部分的多個 公寓及零售 單位和停車 位	該物業包括總建築面積約 172,249.80平方米的住宅及零售 單位和停車位。 擬開發項目的建築面積細： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>100,233.31</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,242.00</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>10,192.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,602.00</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>8,520</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>32,460.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>172,249.80</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	100,233.31	住宅	4,242.00	零售(預售)	10,192.49	零售	16,602.00	停車位(預售)	8,520	停車位及公共設施	32,460.00	總計：	<u>172,249.80</u>	於視察日，該物 業空置。	人民幣 1,504,200,000元 (貴集團應佔全 部權益：人民幣 1,504,200,000元)
用途	建築面積 (平方米)																		
住宅(預售)	100,233.31																		
住宅	4,242.00																		
零售(預售)	10,192.49																		
零售	16,602.00																		
停車位(預售)	8,520																		
停車位及公共設施	32,460.00																		
總計：	<u>172,249.80</u>																		

該物業於二零一三年左右竣工。

成都陽光100米婭中心(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約59,971平方米，現已或將開發總建築面積約333,674平方米，其中約317,267平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途者於二零八年七月一日屆滿，作商業用途者於二零五零年七月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約59,970.6平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣500,342,500元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
510100-2010-B-0014 (成).....	二零一零年七月二日	59,970.6
	總計：	<u>59,970.6</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約37,626.06平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
成國用(2010)第726號	二零一零年九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	37,626.06
成國用(2010)第727號	二零一零年九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	22,344.54
		總計：	<u>59,970.6</u>

- c) 貴公司表示，總建築面積約100,233.31平方米的多個公寓已以人民幣821,889,704元訂約售出，總建築面積約10,192.49平方米的多個零售單位已以人民幣191,543,741元訂約售出，284個停車位已以人民幣32,660,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

- d) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：公寓及零售單位和停車位

現狀：已竣工並空置

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 陽光壹佰置業(成都)有限公司擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及

- (ii) 土地使用權已抵押予中國民生銀行股份有限公司成都分行以獲取銀行信貸。

第三類 — 於中國持有的在建物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
36. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第3期 在建部分	該物業包括總建築面積 205,818.60平方米的多個住宅單 位、總建築面積26,962.16平方 米的多個零售單位、總建築面 積7,150.23平方米的多棟別墅及 總建築面積40,925.71平方米 的多個停車位。 該物業各個部分如下：	於視察日，該物 業在建中。	人民幣 1,678,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,678,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>169,336.21</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>36,482.39</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>10,844.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,117.20</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>2,087.00</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>5,063.23</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>8,520.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>32,405.7</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>280,856.70</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	169,336.21	住宅	36,482.39	零售(預售)	10,844.96	零售	16,117.20	別墅(預售)	2,087.00	別墅	5,063.23	停車位(預售)	8,520.00	停車位	32,405.7	總計	<u>280,856.70</u>		
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅(預售)	169,336.21																						
住宅	36,482.39																						
零售(預售)	10,844.96																						
零售	16,117.20																						
別墅(預售)	2,087.00																						
別墅	5,063.23																						
停車位(預售)	8,520.00																						
停車位	32,405.7																						
總計	<u>280,856.70</u>																						

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約602,699.81平方米，現已或將開發總建築面積約1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作零售及住宅用途，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿。

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年 三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年 六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年 六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年 三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計：	602,699.81	

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,236,000,000元。
- d) 貴公司表示，總建築面積約169,336平方米的多個住宅單位已以人民幣1,211,080,000元訂約售出，總建築面積約10,845平方米的多個零售單位已以人民幣227,000,000元訂約售出，總建築面積約2,087平方米的多棟別墅已以人民幣51,300,000元訂約售出，總建築面積約8,520平方米的多個停車位已以人民幣26,800,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣1,465,960,771元及人民幣33,762,009元。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；

- (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部分；
- (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
37. 中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 瀋陽陽光100 國際新城 第2-3期 在建部分	該物業總建築面積約518,813平方米，將開發為住宅、零售商舖及停車位。 貴公司表示，規劃方案詳情如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,468,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 1,468,000,000元)																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,509</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>176,165</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,491</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>11,842</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>46,858</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>2,160</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>269,025</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>138,865</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>44,678</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,246</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,000</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>249,788</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>518,813</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	30,509	住宅(預售)	176,165	零售	1,491	零售(預售)	11,842	停車位	46,858	停車位(預售)	2,160	小計：	<u>269,025</u>	第3期		住宅	138,865	住宅(預售)	44,678	零售	13,246	停車位	53,000	小計：	<u>249,788</u>	總計：	<u>518,813</u>		
用途	建築面積 (平方米)																																		
第2期																																			
住宅	30,509																																		
住宅(預售)	176,165																																		
零售	1,491																																		
零售(預售)	11,842																																		
停車位	46,858																																		
停車位(預售)	2,160																																		
小計：	<u>269,025</u>																																		
第3期																																			
住宅	138,865																																		
住宅(預售)	44,678																																		
零售	13,246																																		
停車位	53,000																																		
小計：	<u>249,788</u>																																		
總計：	<u>518,813</u>																																		

貴集團表示，該物業第2期及第3期將分別於二零一四年及二零一八年左右竣工。

瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。

二零一三年
六月三十日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持作住宅用途，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿。		

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，該地盤總地盤面積約666,666.67平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)第0039號	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)第0009號	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)第015號	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)第001號	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)第040號	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)第026號	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)第003號	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號	65,775.29	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號	65,894.34	二零五七年十二月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號	32,399.67	二零六零年七月三十一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號	75,050.46	二零六一年四月二十六日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號	21,629.75	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號	37,321.43	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號	31,215.25	二零六三年三月一日 (複合性住宅用途)
總計：	332,886.19	

- d) 貴集團表示，多個住宅與零售單位(總建築面積約232,685平方米)以及72個停車位已以人民幣1,803,750,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。

e) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣782,276,854元及人民幣284,625,123元。

f) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣3,665,100,000元。

g) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	部分
vii)	建設工程竣工驗收報告	部分

h) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

i) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 貴集團無權自由租賃、轉讓、抵押及處置已抵押物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 貴集團已取得建築工程施工許可證，可開發及建設該物業。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																												
38. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟 技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100 果嶺公館 第1-2期 在建部分	<p>該物業將開發成住宅、房屋、零售商舖、酒店及停車位，總建築面積約133,399平方米。</p> <p>貴集團表示，規劃方案詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>52,911</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>22,800</td> </tr> <tr> <td>房屋</td> <td>4,401</td> </tr> <tr> <td>房屋(預售)</td> <td>2,960</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,669</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>9,837</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,171</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>127,749</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,650</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>5,650</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>133,399</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	52,911	住宅(預售)	22,800	房屋	4,401	房屋(預售)	2,960	零售	10,669	酒店	9,837	停車位	24,171	小計：	127,749	第2期		住宅	5,650	小計：	5,650	總計：	133,399	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 629,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔51%權益： 人民幣 320,790,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
住宅	52,911																														
住宅(預售)	22,800																														
房屋	4,401																														
房屋(預售)	2,960																														
零售	10,669																														
酒店	9,837																														
停車位	24,171																														
小計：	127,749																														
第2期																															
住宅	5,650																														
小計：	5,650																														
總計：	133,399																														

瀋陽陽光100果嶺公館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約100,000平方米，現已或將開發總建築面積約269,765平方米，其中262,158平方米可供出售。

該物業第1期及第2期預計分別約於二零一三年及二零一四年竣工。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作住宅及零售用途者分別於二零五九年三月四日及二零四九年三月四日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣60,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
2101062009A1026.....	二零零九年三月五日	100,000
總計：		100,000

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
瀋國用(2009)第0000043號.....	二零零九年 三月十一日	100,000	二零五九年三月四日， 作住宅用途； 二零四九年三月四日， 作商業用途
總計：		100,000	

- c) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣281,958,121元及人民幣167,401,068元。
- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣933,700,000元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約23,798平方米的多個單位已以人民幣146,380,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	部分
iv) 建設工程規劃許可證	部分
v) 建築工程施工許可證	部分
vi) 預售許可證	部分
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關於方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已取得該物業所在土地的土地使用權證，根據該證書作為土地使用權的擁有人，有權在不違反土地使用權出讓合同所載有關擬開發房地產項目的條文及規定的情況下開發及使用有關土地；

- (ii) 根據二零零九年三月十一日發出的國有土地使用權出讓合同瀋開國用第(2009)出讓合同第43號，總地盤面積約100,000平方米已授予 貴集團用作複合性住宅；
- (iii) 貴集團已取得建築面積約143,910.13平方米的建設工程規劃許可證及建築面積約136,493.07平方米的建築工程施工許可證；及
- (iv) 貴集團已取得建築面積103,577.62平方米的預售許可證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
39. 中國 重慶市 江北區 五里店街道 黃花園 大橋北 重慶陽光100 城市廣場 零售商場部 分區域	<p>貴公司表示，總建築面積約18,594.84平方米的該物業將開發為超級市場。</p> <p>建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1層</td> <td>3,516.82</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>6,430.51</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>6,286.04</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>2,361.47</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>18,594.84</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫1層	3,516.82	1樓	6,430.51	2樓	6,286.04	3樓	2,361.47	總計：	<u>18,594.84</u>	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 268,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔30%權益： 人民幣 80,400,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)														
地庫1層	3,516.82														
1樓	6,430.51														
2樓	6,286.04														
3樓	2,361.47														
總計：	<u>18,594.84</u>														

貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。

重慶陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約53,900平方米，現已或將開發總建築面積約357,879.87平方米，其中297,364.88平方米可供出售。

該物業根據多份房地產權證持有，作零售用途者最早於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途者最早於二零五五年二月十二日屆滿，作非住宅用途者最早於二零五五年六月十三日屆滿。

附註：

- a) 根據以下房地產權證，該物業總地盤面積約26,556.60平方米已授予 貴集團，作商業用途部分的土地使用權於二零四五年二月十二日屆滿，作住宅用途部分的土地使用權於二零五五年二月十二日屆滿。

房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	建築用途
103房地證2008字第01522號.....	11,976.60	二零零八年一月二十日	住宅及零售
103房地證2011字第00227號.....	14,579.90	—	住宅及零售
總計：	26,556.50		

- b) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣119,726,814元及人民幣5,273,186元。

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣332,400元。

- d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- e) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：零售商場部分區域

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有相關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 重慶渝能萬怡擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業及在建物業的土地使用權；及
- (ii) 重慶渝能萬怡已取得物業施工許可。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
40. 中國 四川省 成都市 成華區 成都陽光100 米婭中心 第2期 在建部分	貴公司表示，該物業將包括多個住宅單位、零售商舖單位及停車位，總建築面積約135,374平方米。 建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 379,000,000元 (貴集團 應佔全部權益： 人民幣 379,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>62,723</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>39,457</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,194</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>135,374</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	62,723	零售	39,457	停車位	33,194	總計：	135,374		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	62,723												
零售	39,457												
停車位	33,194												
總計：	135,374												

該物業預期將於二零一五年左右竣工。

成都陽光100米婭中心(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約59,971平方米，現已或將開發總建築面積約333,674平方米，其中約317,267平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作住宅用途者於二零八年七月一日屆滿，作商業用途者於二零五零年七月一日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約59,970.6平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣500,342,500元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
510100-2010-B-0014 (成).....	二零一零年七月二日	59,970.6
	總計：	59,970.6

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約37,626.06平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
成國用(2010)第726號.....	二零一零年 九月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	37,626.06
成國用(2010)第727號.....	二零一零年九 月三日	二零五零年七月一日 (零售用途)； 二零八零年七月一日 (住宅用途)	22,344.54
		總計：	59,970.6

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣1,451,000,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣660,912,082元及人民幣623,712,624元。
- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 陽光壹佰置業(成都)有限公司擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (ii) 土地使用權已抵押予中國民生銀行股份有限公司成都分行以獲取銀行信貸。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
			人民幣										
41. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城第2 期在建部分	貴公司表示，該物業將包括多個住宅單位、零售商舖單位及停車位，總建築面積約118,447平方米。 該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	855,000,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣 855,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>88,776</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,645</td> </tr> <tr> <td>停車位及公共設施</td> <td>26,027</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>118,447</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	88,776	零售	3,645	停車位及公共設施	26,027	總計：	118,447		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	88,776												
零售	3,645												
停車位及公共設施	26,027												
總計：	118,447												
	重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。												
	該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者於二零五三年四月七日屆滿。												

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
	總計：	328,307.3

- b) 根據以下房地產權證，該物業地盤面積約25,006平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途，土地使用年期分別於二零四三年四月七日及二零五三年四月七日屆滿。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
106D房地證2012字第00696號	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2013字第00039號	二零一三年二月六日	584	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
	總計：	<u>25,006</u>	

- c) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣25,713,894元及人民幣728,953,854元。

- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,148,000,000元。

- e) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- f) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米(不含已售出及轉讓部分)的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
42. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山會館的在建部分、松山湖科技產業園12幅土地	該物業地盤面積約12,659平方米，將開發為一棟建築面積約13,187平方米的辦公樓及240個地下停車位。 東莞松山會館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約135,663平方米，現已或將開發總建築面積約258,339平方米，其中258,339平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持作科研用途，年期於二零一六年四月十一日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 63,300,000元 (貴集團應佔 44.149%權益： 人民幣 27,946,317元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約12,659平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣8,230,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東國土出讓(市場)合(2011)第044號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,659
總計：			12,659

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約135,663平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東府國用(2011)第特148號.....	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,659
總計：			12,659

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣126,800,000元。
d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣47,524,841元及人民幣31,605,476元。

e) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：東莞松山會館在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																														
43. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第2-3期在建 部分	該物業建築面積約126,010平方米，將開發為住宅、別墅、零售單位及停車位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 379,000,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 379,000,000元)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>3,477</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>49,659</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,469</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>5,415</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,535</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>67,556</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>22,035</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>30,392</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,488</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,540</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>58,455</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>126,010</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	3,477	住宅(預售)	49,659	零售	5,469	零售(預售)	5,415	停車位	3,535	小計：	67,556	第3期		住宅	22,035	住宅(預售)	30,392	零售	2,488	停車位	3,540	小計：	58,455	總計：	126,010		
用途	建築面積 (平方米)																																
第2期																																	
住宅	3,477																																
住宅(預售)	49,659																																
零售	5,469																																
零售(預售)	5,415																																
停車位	3,535																																
小計：	67,556																																
第3期																																	
住宅	22,035																																
住宅(預售)	30,392																																
零售	2,488																																
停車位	3,540																																
小計：	58,455																																
總計：	126,010																																

貴集團表示，該物業第2期將於二零一四年竣工，第3期將於二零一六年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963.4平方米。該開發項目計劃開發總建築面積523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
	該物業根據國有土地使用權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及住宅	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年 十月二十六日	二零七五年 八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年 十二月二十三日	二零七五年 八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	343,963.4

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣743,400,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣523,303,712元及人民幣227,917,226元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約85,466平方米的多個單位已以人民幣503,030,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 貴公司表示，竣工後總建築面積約17,934平方米物業的地下部分將用作人防。
- g) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- h) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2-3期在建部分
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- i) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
 - (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售95,385平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；及
 - (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
44. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林麗園 在建部分	該物業建築面積約1,569.56平方米，將開發為別墅及公共設施。 貴集團表示，該物業將於二零一三年竣工。 陽光100桂林麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約464,564.2平方米，現已或將開發總建築面積約239,059平方米，其中238,292平方米可供出售。 該物業根據國有土地使用權證持有，持作零售用途者於二零四七年六月十八日屆滿，持作住宅用途者於二零七七年六月十八日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 12,600,000元 (貴集團應佔 30%權益： 人民幣 3,780,000元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)3823號.....	二零零七年六月十九日	464,564.2
	總計：	<u>464,564.2</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
桂市國用(2009)第000406號.....	零售及住宅	二零四七年六月十八日(零售用途)；二零七七年六月十八日(住宅用途)	464,564.2
		總計：	<u>464,564.2</u>

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣19,010,000元。

d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣8,824,080.00元及人民幣3,000,000元。

e) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

f) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；
- (ii) 桂林陽光壹佰擁有佔有及使用權。未經抵押人書面同意，該等物業不得進行饋贈、轉讓、出售、租賃、再抵押或以任何方式處置。土地出讓金、任何相關稅項或潛在稅項均已繳清，且該物業並不涉及徵用權、查封、訴訟及其他限制；及
- (iii) 貴集團已按中國相關法律的規定取得該等在建樓宇所需全部重要批文、許可證、證書及確認。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值																		
45. 中國 廣西壯族自治區 柳州市 東堤路西及文昌大橋南段 柳州窯埠古鎮 第1-2期在建部分	該物業建築面積約105,033平方米，將開發為住宅及零售單位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業仍在建中。	人民幣 844,000,000元 (貴集團應佔49%權益：人民幣413,560,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>6,547</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>6,578</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>7,030</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,536</td> </tr> <tr> <td>酒店(預售)</td> <td>9,073</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>9,134</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>53,134</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>105,033</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	6,547	住宅	6,578	零售(預售)	7,030	零售	13,536	酒店(預售)	9,073	酒店	9,134	停車位	53,134	總計：	105,033		
用途	建築面積 (平方米)																				
住宅(預售)	6,547																				
住宅	6,578																				
零售(預售)	7,030																				
零售	13,536																				
酒店(預售)	9,073																				
酒店	9,134																				
停車位	53,134																				
總計：	105,033																				

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

柳州窯埠古鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約86,405平方米，將開發總建築面積約210,483平方米，其中210,120平方米可供出售。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作酒店、商業及船塢用途者於二零一一年四月二十九日屆滿，持作住宅用途者於二零一八年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約86,406.55平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣581,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字第2011030號.....	二零一一年五月十六日	86,406.55
	總計：	86,406.55

- b) 根據土地使用權證，該地盤總地盤面積約86,407.5平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
柳國用(2011)第119995號.....	二零一一年十月十日	商業／酒店／船塢 用途：二零五一年 四月二十九日 住宅用途：二零 八一年四月二十九 日	38,340.9
柳國用(2013)第104741號.....	二零一三年三月七日	商業／酒店／綠地 用途：二零五一年 四月二十九日 住宅用途：二零 八一年四月二十九 日	48,066.6
	總計：		86,407.5

- c) 貴公司表示，總建築面積約22,650平方米的多個單位已以人民幣675,575,500元訂約售出。吾等已將該部分價值計入上述資本值。
- d) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,690,000,000元。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣174,455,269元及人民幣389,021,942元。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1-2期在建部分
現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
 - (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
46. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 在建部分	該物業建築面積約2,571平方米，將開發為別墅。 貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。 桂林灕江小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約62,137平方米，現已或將開發總建築面積約78,201平方米，其中78,201平方米可供出售。 該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者於二零八一年六月十九日屆滿，持作零售用途者於二零五一年六月十九日屆滿。	於視察日，該物業在建中。	人民幣 6,790,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 5,092,500元)

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
平樂土出字第2011008號.....	二零一一年六月二十日	40,845
平樂土出字第2013013號.....	二零一三年六月十七日	21,292
	總計：	62,137

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約40,845平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
平國用(2012)第010097號.....	二零一二年二月十日	二零八一年六月十九日(住宅用途)	25,122
平國用(2012)第010095號.....	二零一二年二月十日	二零五一年六月十九日(零售用途)	3,587
平國用(2012)第010096號.....	二零一二年二月十日	二零八一年六月十九日(住宅用途)	12,136
	總計：		40,845

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣10,620,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣4,601,789元及人民幣2,320,200元。
- e) 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v) 建築工程施工許可證 | 有 |
| vi) 預售許可證 | 有 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- f) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：在建部分
現狀：在建
估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。
- g) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租土地使用權；
- (ii) 貴集團已按中國相關法律的規定取得該等在建樓宇所需全部重要批文、許可證、證書及確認；及
- (iii) 貴集團有權轉讓及抵押在建物業的部分。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值																												
47. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果 小鎮 第1-2期在建 部分	該物業為清遠項目第1-2期，將開發為含商業配套設施及停車位的大型住宅開發項目，建築面積約249,952平方米。 貴集團表示，該物業建築面積細分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 374,000,000元 (貴集團應佔 55%權益： 人民幣 205,700,000元)																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第1期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>14,657</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>56,128</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,093</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,571</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>104,449</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅(未售)</td> <td>76,650</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>27,337</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,812</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,704</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>145,503</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>249,952</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第1期		住宅	14,657	住宅(預售)	56,128	零售	10,093	停車位	23,571	小計：	104,449	第2期		住宅(未售)	76,650	住宅(預售)	27,337	零售	2,812	停車位	38,704	小計：	145,503	總計：	249,952		
用途	建築面積 (平方米)																														
第1期																															
住宅	14,657																														
住宅(預售)	56,128																														
零售	10,093																														
停車位	23,571																														
小計：	104,449																														
第2期																															
住宅(未售)	76,650																														
住宅(預售)	27,337																														
零售	2,812																														
停車位	38,704																														
小計：	145,503																														
總計：	249,952																														

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。清遠芒果小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約847,267平方米，現已或將開發總建築面積約3,371,897平方米，其中3,297,741平方米可供出售。

該物業根據十一份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最遲於二零七八年九月七日屆滿，持作零售用途者最早於二零五三年一月二十日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約875,214.803平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣444,231,514元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
441801-2008-000234	二零零八年三月七日	主要用途：住宅 次要用途：商業	875,214.803
總計：			875,214.803

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總建築面積約847,267平方米已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期最遲於二零七八年九月七日屆滿。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途	屆滿日期
清市府國用(2013)第00375號	71,329.05	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00376號	43,175.93	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00377號	89,509.99	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00378號	120,287.59	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00379號	73,922.65	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00380號	25,588.96	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00007號	84,617.64	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00005號	97,075.30	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00006號	28,290.62	二零一三年一月四日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2009)第00338號	133,765.69	二零零九年七月二十二日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2004)第00101號	79,703.36	二零零四年三月九日	住宅及 零售	二零五三年一月二十日
總計：				847,267

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,122,960,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣160,332,722元及人民幣173,190,649元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約83,465平方米的多個住宅單位已以人民幣418,450,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；
 - (ii) 該物業現時使用方式符合土地使用規劃；
 - (iii) 根據輕軌建設項目的資料，該地盤或會分割；及
 - (iv) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																				
48. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號 路口 濰坊陽光100 城市廣場 第1期 在建部分	該物業建築面積約187,961.64平方米，將開發為住宅、零售商舖及辦公室。該物業亦將包括942個地下停車位。 開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,430,400,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,430,400,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>59,039.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>29,553.63</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>8,902.54</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>38,851.31</td> </tr> <tr> <td>辦公室(預售)</td> <td>19,388.70</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3,953.11</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>1,260</td> </tr> <tr> <td>停車位及地庫</td> <td>27,002.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>187,961.64</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(預售)	59,039.55	住宅	29,553.63	零售(預售)	8,902.54	零售	38,851.31	辦公室(預售)	19,388.70	辦公室	3,953.11	停車位(預售)	1,260	停車位及地庫	27,002.80	總計：	187,961.64		
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅(預售)	59,039.55																						
住宅	29,553.63																						
零售(預售)	8,902.54																						
零售	38,851.31																						
辦公室(預售)	19,388.70																						
辦公室	3,953.11																						
停車位(預售)	1,260																						
停車位及地庫	27,002.80																						
總計：	187,961.64																						

貴集團表示，該物業將於二零一三年底竣工。

濰坊陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約186,091平方米，現已或將開發總建築面積約1,595,143平方米，其中1,600,335平方米可供出售。

該物業根據一份國有土地使用權證持有，作零售與服務用途者於二零五零年十二月十六日屆滿，作住宅用途者於二零八零年十二月十六日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約23,744平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣69,459,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
濰坊-01-2010-0276	二零一零年四月二十日	23,744
	總計：	<u>23,744</u>

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約23,744平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
濰國用(2011)第A018號	二零一零年十二月十六日	二零五零年十二月十六日(零售與服務用途)；二零八零年十二月十六日(住宅用途)	23,744
		總計：	<u>23,744</u>

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約人民幣2,057,200,000元。
- d) 貴集團表示，估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣495,922,238元及人民幣256,274,741元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約84,114平方米的多個單位及42個停車位已以人民幣759,600,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- f) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- g) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第1期在建部分
現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關於方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 轉讓國有土地使用權的合同符合中國法律法規，對各訂約方均有約束力；
 - (ii) 貴集團已依法取得與建設發展該物業有關的若干批文、許可證及證書，截至法律意見出具當日， 貴公司所獲上述文件並無撤回、廢除或撤銷等情況。 貴集團確認，建設工程已根據上述批文及證書以及國有土地使用權出讓合同展開，並無違法或土地閒置情況；
 - (iii) 貴集團有權在商品房預售許可證規定的範圍內預售濰坊的在建項目。承押人已同意出售上述已抵押項目。於本法律意見出具當日，在建項目中84,668平方米已售出。對於已預售單位，未經買家許可或在合同並無終止的情況下，不得轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iv) 吾等核查 貴集團提供的商品房預售合同樣本後發現，該類合同的內容並無違反中國現行法律，依法對合同雙方具有約束力。上述在建項目竣工後， 貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證申請房產證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
49. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道 2號 武漢陽光100 大湖第 第2-4期 在建部分	<p>該物業包括總建築面積約137,078.87平方米的多個住宅單位、總建築面積為16,915平方米的多棟別墅、總建築面積約15,169平方米的多個零售單位及總建築面積為34,172.24平方米的多個停車位。</p> <p>該物業各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>54,141.58</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>11,140.29</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>941.72</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>15,973.28</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>19,651.44</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>101,848.31</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>23,927.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>47,870.00</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>9,629.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,540.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,520.80</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>101,486.80</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>203,335.11</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅(預售)	54,141.58	住宅	11,140.29	別墅(預售)	941.72	別墅	15,973.28	停車位	19,651.44	小計：	<u>101,848.31</u>	第4期		住宅(預售)	23,927.00	住宅	47,870.00	零售(預售)	9,629.00	零售	5,540.00	停車位	14,520.80	小計：	<u>101,486.80</u>	總計：	<u><u>203,335.11</u></u>	於視察日，該物業在建中。	人民幣 749,000,000元 (貴集團應佔全部權益： 人民幣 749,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)																																		
第2期																																			
住宅(預售)	54,141.58																																		
住宅	11,140.29																																		
別墅(預售)	941.72																																		
別墅	15,973.28																																		
停車位	19,651.44																																		
小計：	<u>101,848.31</u>																																		
第4期																																			
住宅(預售)	23,927.00																																		
住宅	47,870.00																																		
零售(預售)	9,629.00																																		
零售	5,540.00																																		
停車位	14,520.80																																		
小計：	<u>101,486.80</u>																																		
總計：	<u><u>203,335.11</u></u>																																		
	<p>貴集團表示，該物業第2期將於二零一四年竣工，而第4期將於二零一六年竣工。</p>																																		

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	<p>武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已或將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
	總計：	293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年六月五日
	總計：	293,303.7		

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,518,000,000元。
- d) 貴公司表示，第2期總建築面積約54,142平方米的多個住宅單位已以人民幣383,960,000元訂約售出，第2期總建築面積約942平方米的多個別墅單位已以人民幣8,150,000元訂約售出，第4期總建築面積約23,927平方米的多個住宅單位已以人民幣169,150,000元訂約售出，第4期總建築面積約9,629平方米的多個停車位已以人民幣154,920,000元訂約售出。吾等已將該等部分的價值計入上述資本值。
- e) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣283,082,299.60元及人民幣328,303,566.99元。

f) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	有
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

g) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2-4期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																
50. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第3-4期在建 部分	該物業建築面積約355,075平方米，將開發為住宅、別墅、零售單位及地下停車位。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業在建中。	人民幣 1,362,000,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,362,000,000元)																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>12,469</td> </tr> <tr> <td>別墅(預售)</td> <td>5,563</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,868</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>2,722</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>4,936</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>31,350</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>81,095</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>144,970</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,670</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>2,744</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>86,246</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>323,725</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>355,075</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第3期		別墅	12,469	別墅(預售)	5,563	零售	4,868	零售(預售)	2,722	停車位	4,936	小計：	31,350	第4期		住宅	81,095	住宅(預售)	144,970	零售	8,670	零售(預售)	2,744	停車位	86,246	小計：	323,725	總計：	355,075		
用途	建築面積 (平方米)																																		
第3期																																			
別墅	12,469																																		
別墅(預售)	5,563																																		
零售	4,868																																		
零售(預售)	2,722																																		
停車位	4,936																																		
小計：	31,350																																		
第4期																																			
住宅	81,095																																		
住宅(預售)	144,970																																		
零售	8,670																																		
零售(預售)	2,744																																		
停車位	86,246																																		
小計：	323,725																																		
總計：	355,075																																		

貴集團表示，第3期將於二零一三年竣工，第4期將於二零一五年竣工。

無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將開發總建築面積為2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途者最早於二零七三年四月二十九日屆滿，持作其他零售及服務用途者最早於二零四三年四月二十九日屆滿。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
總計：		1,235,308.4

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。
	須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號	二零零九年八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號	二零零九年八月三日	49,591	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號	二零零九年八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號	二零零九年八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號	二零一二年八月十七日	1,603.9	其他零售及服務	二零四三年四月二十九日
		(計入錫惠國用(2009)第0322號)		
錫惠國用(2012)第11155號	二零一二年八月十七日	772.9	其他零售及服務	二零四三年四月二十九日
		(計入錫惠國用(2009)第0322號)		
錫惠國用(2013)第0045號	二零一三年三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號	二零一三年三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號	二零一三年三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號	二零一三年三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年四月二十九日
總計：		946,788.2		

- d) 根據以下房地產權證，該物業總建築面積約2,801.46平方米已授予 貴集團作辦公室用途，土地使用期於二零四三年四月二十九日屆滿。

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
錫房權證字第HS1000593858號	454.08	二零一二年四月十八日	商業
錫房權證字第HS1000594336號	2,347.38	二零一二年四月十九日	商業
總計：	2,801.46		

- e) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣2,419,000,000元。
- f) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣1,418,473,835元及人民幣250,680,296元。
- g) 貴公司表示，總建築面積約156,791平方米的多個單位已以人民幣1,099,970,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。
- h) 貴公司表示，竣工後總建築面積約21,690平方米物業的地下部分將用作人防。
- i) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

- j) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3-4期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關於方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

- k) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
- (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售821,257.36平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；

- (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效；及
- (iv) 貴集團可就取得竣工證但未獲房屋所有權證之物業已竣工部分申領房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及工程竣工驗收證明書。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值														
51. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第5期在建部分	<p>該物業建築面積約146,263平方米，將開發為住宅、零售單位及停車位。</p> <p>該開發項目各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,137</td> </tr> <tr> <td>住宅(預售)</td> <td>115,390</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,186</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,659</td> </tr> <tr> <td>停車位(預售)</td> <td>6,891</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>146,263</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	9,137	住宅(預售)	115,390	零售	5,186	停車位	9,659	停車位(預售)	6,891	總計：	146,263	於視察日，該物業在建中。	<p>人民幣 600,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 49%權益： 人民幣 294,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	9,137																
住宅(預售)	115,390																
零售	5,186																
停車位	9,659																
停車位(預售)	6,891																
總計：	146,263																

貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。

濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發總建築面積為2,245,976平方米，其中可售總建築面積約2,064,786平方米。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同 濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
總計：			648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	36.4
市中國用(2007)第0300182號.....	二零五四年八月二十八日	公共設施	
	二零七四年八月二十八日	住宅	16,997.6
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
總計：			645,725.6

- c) 該物業於估值日的發展總值合計約為人民幣1,112,487,655元。
- d) 貴集團表示，於估值日的應計及未付建設費用分別約為人民幣294,889,779元及人民幣163,165,681元。
- e) 貴公司表示，總建築面積約115,390平方米的多個住宅單位已以人民幣910,320,000元訂約售出，約216個停車位已以人民幣17,860,000元訂約售出。吾等已將該部分的價值計入上述資本值。

f) 主要證書／批文概述如下：

i)	國有土地使用權出讓合同	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	有
vii)	建設工程竣工驗收報告	不適用

g) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第5期在建部分

現狀：在建

估值方法：吾等基於物業會或能按照吾等獲提供的 貴集團最新開發方案開發並竣工而評估物業權益的價值。吾等假設有關方案已取得有關部門批准。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據以達致物業的資本值，猶如物業於估值日已竣工，亦考慮已經及即將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

h) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開；
- (ii) 貴集團有權在預售許可證所規定範圍內出售該等物業在建部分。 貴集團獲抵押人批准出售已抵押物業。截至本法律意見發出日，該物業在建部分已預售107,486.8平方米。預售物業僅在買家許可或合同終止的情況下方可轉讓、租賃或抵押；
- (iii) 貴集團所提供的預售合同樣本符合現行相關法例，對雙方均有效；及
- (iv) 工程竣工後， 貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證向有關部門申領該物業在建部分的所有權證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
52. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 桂中大道2號 柳州陽光 100城市廣場 第4期在建 部分	該物業包括多個零售、辦公及酒店單位和多個停車位，總建築面積約68,160平方米。 該開發項目各個部分如下：	於視察日，該物業已竣工。	人民幣 842,300,000元 (貴集團應佔75% 權益： 人民幣 631,725,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>零售(預售)</td> <td>9,621</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>980</td> </tr> <tr> <td>辦公室(預售)</td> <td>40,325</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,234</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>68,160</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第4期		零售(預售)	9,621	零售	980	辦公室(預售)	40,325	停車位	17,234	總計：	68,160		
用途	建築面積 (平方米)																
第4期																	
零售(預售)	9,621																
零售	980																
辦公室(預售)	40,325																
停車位	17,234																
總計：	68,160																

柳州陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約125,383平方米，現已開發總建築面積約717,748平方米，其中約562,081平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，作酒店及辦公用途者最早於二零四六年七月二十日屆滿，作零售用途者最早於二零四七年九月三十日屆滿，作住宅用途者最早於二零七六年七月二十日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約125,384.92平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣168,400,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字P(2006)第038號	二零零六年七月二十日	117,930.71
柳土出字(2009)第090號	二零零九年十一月二十日	7,454.21
	總計：	125,384.92

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約125,382.9平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
柳國用(2007)第119406號.....	二零零七年九月三十日	12,093.2	二零零七年九月三十日 (住宅用途)；二零零七年九月三十日(零售用途)
柳國用(2008)第110624號.....	二零零八年六月一日	14,028.5	二零零八年六月一日(住宅用途)；二零零八年六月一日(零售用途)
柳國用(2008)第117007號.....	二零零八年八月五日	994	二零零八年八月五日(住宅用途)；二零零八年八月五日(零售用途)
柳國用(2008)第1124671號.....	二零零八年十一月二十六日	75,325.9	二零零六年七月二十日(住宅、餐飲、商業及金融用途)；二零零七年七月二十日(住宅用途)
柳國用(2008)第1124690號.....	二零零八年十一月二十六日	8,668.7	二零零七年六月一日(住宅用途)；二零零八年六月一日(零售用途)
柳國用(2008)第1124692號.....	二零零八年十一月二十六日	6,818.4	二零零八年十一月二十六日(商業用途(辦公室))
柳國用(2010)第110305號.....	二零一零年五月二十四日	7,454.2	二零零九年十二月十五日
	總計：	125,382.9	

c) 貴集團表示正在申請該物業的建設工程竣工驗收報告。

d) 主要證書／批文概述如下：

i) 國有土地使用權出讓合同	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	有
vii) 建設工程竣工驗收報告	不適用

e) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第4期在建部分

現狀：已竣工

估值方法：吾等假設各物業權益均可按現況以交吉方式出售，並參考相關市場既有可資比較的銷售交易以直接比較法估值。

f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；

(ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；及

(iii) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

第四類 — 於中國持作未來發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值												
53. 中國遼寧省瀋陽市于洪區瀋陽陽光100國際新城第3期儲備土地	<p>該物業為一幅土地，將開發為住宅、零售商舖、酒店及停車位，總建築面積約1,067,424平方米。</p> <p>貴集團表示，規劃方案詳情如下：</p> <p>第3期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>540,133</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>237,447</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>79,062</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>210,782</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,067,424</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	540,133	零售	237,447	酒店	79,062	停車位	210,782	總計：	1,067,424	於視察日，該物業為一幅空置土地。	<p>人民幣 321,000,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 321,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	540,133														
零售	237,447														
酒店	79,062														
停車位	210,782														
總計：	1,067,424														
	<p>貴集團表示，預期該物業約於二零一八年竣工。</p> <p>瀋陽陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約666,667平方米，現已或將開發總建築面積約2,472,489平方米，其中2,373,025平方米可供出售。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期不一，最早於二零五五年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。</p>														

附註：

- a) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書瀋于土交字(2004)第10號，總地盤面積約666,666.67平方米的該地盤的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣583,333,336元。
- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約455,059.72平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣468,188,679.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
瀋規國土于出合字(2005)0039	68,280.46	二零零五年十一月十四日
瀋規國土于出合字(2006)0009	32,349.80	二零零六年四月二十日
瀋規國土于出合字(2007)015	19,098.87	二零零七年五月十八日
瀋規國土于出合字(2007)001	3,600.00	二零零七年一月八日
瀋規國土于出合字(2007)040	2,444.40	二零零七年八月二十八日
瀋規國土于出合字(2007)026	65,775.29	二零零七年十月十八日
瀋規國土于出合字(2008)003	65,894.34	二零零八年七月十八日
2101142010A0024	32,399.67	二零一零年七月十五日
2101142011A0012	75,050.46	二零一一年四月二十六日
2101142012A0071	90,166.43	二零一二年十二月七日
總計：	455,059.72	

- c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約332,886.19平方米的土地使用權已授予 貴集團，作住宅用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
于洪國用(2007)第YH 04227號	3,600.00	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2007)第YHXC 029號	65,775.29	二零五六年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2009)第YHXC 003號	65,894.34	二零五七年十二月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2010)第YHXC 011號	32,399.67	二零六零年七月三十一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2011)第YHXC 007號	75,050.46	二零六一年四月二十六日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 013號	21,629.75	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 014號	37,321.43	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
瀋陽國用(2012)第YHXC 015號	31,215.25	二零六三年三月一日 (複合性住宅)
總計：	332,886.19	

- d) 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約883,256平方米部分任何商業價值。倘 貴集團已取得該物業部分的所有適當國有土地使用權證，則該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,093,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,093,000,000元)。

- e) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- f) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 根據土地使用權掛牌交易成交確認書，總地盤面積約666,666.67平方米的該地盤的土地使用權已訂約授予 貴集團。然而，於估值日， 貴集團僅獲得約455,059.72平方米土地的土地使用權出讓合同。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值										
54. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西經濟技術開發區 七號街18號 瀋陽陽光100果嶺公館 第2-3期儲備土地	該物業將開發成住宅、房屋及停車位，總建築面積約133,250平方米。 貴集團表示，規劃方案詳情如下：	於視察日，該物業為空置土地。	人民幣 213,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 108,630,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>80,128</td> </tr> <tr> <td>房屋</td> <td>24,466</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>28,656</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>133,250</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	80,128	房屋	24,466	停車位	28,656	總計：	133,250		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	80,128												
房屋	24,466												
停車位	28,656												
總計：	133,250												

瀋陽陽光100果嶺公館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約100,000平方米，現已或將開發總建築面積約269,765平方米，其中262,158平方米可供出售。

該物業預計約於二零一四年竣工。

該物業根據國有土地使用權證持有，持作住宅及商業用途者分別於二零五九年三月四日及二零四九年三月四日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣60,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
2101062009A1026.....	二零零九年三月五日	100,000
	總計：	100,000

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約100,000平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
瀋國用(2009)第0000043號.....	二零零九年三月十一日	100,000	二零五九年三月四日， 作住宅用途； 二零四九年三月四日， 作商業用途
	總計：	<u>100,000</u>	

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第2-3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已取得該物業所在土地的土地使用權證，根據該證書作為土地使用權的擁有人，有權在不違反土地使用權出讓合同所載有關擬開發房地產項目的條文及規定的情況下開發及使用有關土地；

(ii) 根據二零零九年三月十一日發出的國有土地使用權出讓合同瀋開國用第(2009)出讓合同第43號，總地盤面積約100,000平方米已授予 貴集團用作複合性住宅；

(iii) 貴集團已取得建築面積約143,910.13平方米的建設工程規劃許可證及建築面積約130,864.51平方米的建築工程施工許可證；及

(iv) 貴集團已取得建築面積103,577.62平方米的預售許可證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值														
55. 中國 湖南省 長沙市 岳麓區 猴子石大橋 西頭北側 長沙陽光100 國際新城 第4期儲備土 地	<p>該物業是位於四個地塊上作綜合用途的多幅土地，總地盤面積約602,699.81平方米。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目包括多個住宅單位、多個零售單位、多個辦公單位、一棟酒店樓宇及多個停車位，總建築面積約367,189平方米。</p>	於視察日，該物業為空置土地。	人民幣 627,000,000元														
	擬開發項目的建築面積細分如下：		(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 627,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 846 512 874">用途</th> <th data-bbox="738 846 839 917">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 927 512 955">住宅</td> <td data-bbox="762 927 858 955">151,538</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 966 512 993">零售</td> <td data-bbox="778 966 858 993">80,659</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1004 552 1032">辦公室</td> <td data-bbox="778 1004 858 1032">23,328</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1042 512 1070">酒店</td> <td data-bbox="778 1042 858 1070">11,664</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1081 552 1108">停車位</td> <td data-bbox="762 1081 858 1108">100,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1134 691 1161">總計：</td> <td data-bbox="762 1134 858 1161">367,189</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	151,538	零售	80,659	辦公室	23,328	酒店	11,664	停車位	100,000	總計：	367,189		
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	151,538																
零售	80,659																
辦公室	23,328																
酒店	11,664																
停車位	100,000																
總計：	367,189																
	貴集團表示，該物業將於二零一六年竣工。																
	長沙陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約602,699.81平方米，現已或將開發總建築面積約1,417,061平方米，其中1,361,819平方米可供出售。																
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，年期各異，於二零五四年二月二十八日屆滿，作零售及住宅用途。																

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同第20040001號，該地盤所在地總面積約659,241.52平方米的土地使用權已訂約授予陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司，總代價為人民幣410,100,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約602,699.81平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
長國用(2004)第009787號.....	二零零四年三月三十日	96,804.55	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018291號.....	二零零四年六月十七日	137,757.32	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第018292號.....	二零零四年六月十七日	252,486.14	二零五四年二月二十八日
長國用(2004)第009786號.....	二零零四年三月三十日	115,651.8	二零五四年二月二十八日
	總計：	602,699.81	

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第4期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團擁有部分物業的房屋所有權，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分物業；
- (iii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iv) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
56. 中國 四川省 成都市 高新區 馮家灣 工業園 成都鑫盛源 項目儲備 土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,516.02平方米的地塊。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，容積率為0.38，核准建築面積約為3,996.09平方米。</p> <p>成都鑫盛源項目(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約10,516.02平方米，現已或將開發總建築面積約3,996.09平方米。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用權證持作工業用途，於二零一五年六月五日屆滿。</p>	於視察日，該物業為一幅空置地塊。	<p>人民幣 8,500,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 8,500,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約10,516.02平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣1,579,506.20元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
5101高新(2002)出讓合同第046號	二零零三年六月五日	10,516.02
	總計：	10,516.02

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約10,516.02平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
成高國用(2008)第3389號	二零零八年六月十六日	10,516.02	二零一五年六月五日 (作工業用途)
	總計：	10,516.02	

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 客戶表示，目前正在與政府協商未來發展計劃。根據進一步發展計劃，核准建築面積約為20,000平方米。該開發項目將用作研發中心。倘 貴集團的進一步發展計劃獲批，該地盤於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣10,800,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣10,800,000元）。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 成都鑫盛源擁有該物業合法業權，有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權；及
 - (ii) 該物業並無抵押。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
57. 中國 重慶市 重慶陽光100 國際新城 第2期儲備土 地	<p>該物業為作住宅及零售用途的地塊。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目包括多個住宅單位、多個零售單位、一棟酒店樓宇及多個停車位，總建築面積約859,535平方米。</p>	<p>於視察日，該物業為含若干保留樓宇的空置地塊。</p>	<p>人民幣 3,172,000,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 3,172,000,000元)</p>												
	<p>擬開發項目建築面積細分如下：</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 795 512 821">用途</th> <th data-bbox="738 795 839 863">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 868 520 893">住宅</td> <td data-bbox="762 868 858 893">422,909</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 902 520 927">零售</td> <td data-bbox="762 902 858 927">124,593</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 936 520 961">酒店</td> <td data-bbox="778 936 858 961">81,454</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 970 552 995">停車位</td> <td data-bbox="762 970 858 995">230,579</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1012 687 1038">總計：</td> <td data-bbox="762 1012 858 1038">859,535</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	422,909	零售	124,593	酒店	81,454	停車位	230,579	總計：	859,535		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	422,909														
零售	124,593														
酒店	81,454														
停車位	230,579														
總計：	859,535														
	<p>貴集團表示，該物業預期約於二零一八年竣工。</p>														
	<p>重慶陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約328,307.3平方米，現已或將開發總建築面積約1,663,705平方米，其中1,560,259平方米可供出售。</p>														
	<p>該物業根據多份房地產權證持有，持作零售用途者於二零四三年四月七日屆滿，持作住宅用途者於二零五三年四月六日屆滿。</p>														

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約328,307.3平方米的土地使用權已訂約授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司，總代價為人民幣70,075,223元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2003)合字(南區)第53號	二零零三年四月七日	328,307.3
總計：		328,307.3

- b) 根據以下房地產權證，該地盤總地盤面積約244,914平方米的土地使用權已授予重慶渝能壹佰房地產開發有限公司作零售及住宅用途。

房地產權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
100房地證2006字第1072號.....	二零零六年	6,073	二零五三年四月七日
100房地證2006字第1073號.....	二零零六年	41,847	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00696號...	二零一二年	24,422	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2010字第00009號...	二零一零年	25,357	住宅：二零五三年四月六日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2008字第00008號...	二零零八年	43,740	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00053號...	不適用	2,964	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00010號...	二零零八年	11,630	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2008字第00131號...	二零零八年	10,130	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00012號...	二零零九年	2,811	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00013號...	二零零九年	1,167	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106D房地證2009字第00042號...	二零零九年	11,059	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第00014號.....	二零零八年	3,465	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2007字第03640號.....	二零零七年	1,057	二零四三年四月七日
106房地證2010字第52915號.....	二零一零年	4,666	二零四三年四月七日
106房地證2007字第06475號.....	二零零七年	4,879	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2008字第02161號.....	二零零八年	3,505	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2011字第51185號.....	二零一一年	880	二零五三年四月七日
106D房地證2009字第03375號...	二零零九年	2,507	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
106房地證2010字第20223號.....	二零一零年	768	二零五三年四月七日
106房地證2009字第05163號.....	二零零九年	2,487	住宅：二零五三年四月七日
106房地證2009字第05165號.....	二零零九年		二零四三年四月七日
106房地證2010字第32635號.....	二零一零年	1,064	二零五三年四月七日
106房地證2008字第02159號.....	二零零八年	1,162	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106房地證2010字第09422號.....	二零一零年	819	二零五三年四月七日
106D房地證2012字第00694號...	二零一二年	7,667	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2012字第00695號...	二零一二年	6,813	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00554號...	二零一三年	16,428	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00231號...	二零一三年	4,963	住宅：二零五三年四月七日 零售：二零四三年四月七日
106D房地證2013字第00039號...	二零一三年	584	零售：二零四三年四月七日 住宅：二零五三年四月七日
總計：		244,914	

- c) 估值時，吾等認為建築面積約240,912平方米的部分物業無商業價值。倘 貴集團取得該部分物業全部適當國有土地使用權證，該部分物業作為空置地盤於估值日的資本值為人民幣1,294,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣1,294,000,000元）。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同合法有效，對雙方均具法律約束力。 貴集團已悉數支付該地盤地價，並取得該地盤304,926平方米的土地使用權，惟尚未獲得該地盤23,381.3平方米的土地使用權。 貴集團現時持有該地盤281,743平方米（不含已售出及轉讓部分）的土地使用權；
- (ii) 根據國有土地使用權證， 貴集團已取得相應土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該地盤，惟已抵押部分除外。 貴集團有權佔用及使用該地盤已抵押部分，惟轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分須事先徵得承押人同意；及
- (iii) 該物業已部分抵押予興業國際信託有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
58. 中國 山東省 東營市 東營區 北一路248號 東營陽光100 城市麗園 第3期儲備 土地	該物業為作住宅及零售用途的地塊。 貴集團表示，擬開發項目將包括住宅、零售單位及停車位，總建築面積約147,116平方米。 擬開發項目的建築面積細分如下：	於視察日，該物業為空置土地。	人民幣 239,800,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 239,800,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,420</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,796</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,900</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>147,116</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	120,420	零售	12,796	停車位	13,900	總計：	147,116		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	120,420												
零售	12,796												
停車位	13,900												
總計：	147,116												

貴集團表示，該物業預期於二零一六年竣工。

東營陽光100城市麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約343,963.4平方米。該開發項目計劃開發總建築面積523,201平方米，其中可售總建築面積約為493,519平方米。

該物業根據多份國有房地產權證持有，最早於二零七五年八月二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣101,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東土合字(2005)第058號.....	二零零五年八月三日	商業及綜合體	69,601.9
東土合字(2005)第059號.....	二零零五年八月三日	住宅	274,361.69
		總計：	343,963.4

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約343,963.4平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
東開國用2010第075號.....	二零一零年十月二十六日	二零七五年八月二日	住宅	69,601.8
東(開)國用(2005)字第86號.....	二零零五年十二月二十三日	二零七五年八月三日	住宅	274,361.6
			總計：	343,963.4

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
59. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 象山區 二塘鄉九美橋西 陽光100桂林 麗園儲備土地	<p>該物業為一幅作住宅及零售用途的土地，總地盤面積約464,161.5平方米。</p> <p>貴集團表示，該物業將開發為總建築面積約236,722.37平方米的住宅。</p> <p>陽光100桂林麗園(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約464,564.2平方米，現已或將開發總建築面積約239,059平方米，其中238,292平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，年期於二零四七年六月十八日及二零七七年六月十八日屆滿，分別作零售及住宅用途。</p>	於視察日，該物業為一幅空置土地。	<p>人民幣 564,400,000元</p> <p>(貴集團應佔30%權益： 人民幣 169,320,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)3823號.....	二零零七年六月十九日	464,564.2
	總計：	464,564.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約464,564.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	土地用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
桂市國用(2009)第000406號.....	零售及住宅	二零四七年六月十八日 (零售用途)； 二零七七年六月十八日 (住宅用途)	464,564.2
		總計：	464,564.2

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租、轉讓、抵押、按揭土地使用權；及
 - (ii) 該物業無抵押。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 古城路東、 新竹路南及 民族大道北 南寧陽光100 城市廣場 第2期儲備土地	<p>該物業為一幅地盤面積約11,689.93平方米的空置土地。</p> <p>貴集團表示，該物業將包括總建築面積約84,908.66平方米的多個住宅單位。</p> <p>貴集團表示，預期該物業將於二零一五年竣工。</p> <p>南寧陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約37,108平方米，已開發總建築面積約214,648平方米，其中196,818平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，年期於二零六六年五月一日屆滿，作城市複合性住宅用途。</p>	於視察日，該物業由多棟住宅樓佔用，該等住宅樓有待拆除。	<p>人民幣 137,000,000元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 人民幣 137,000,000元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約11,689.93平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
南寧國用(2006)字第441644號	二零零六年 十二月二十七日	二零六六年五月一日	5,164.69
南寧國用(2006)字第441643號	二零零六年 十二月二十七日	二零六六年五月一日	6,525.24
		總計：	11,689.93

- b) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- c) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團依法擁有該物業的所有權。對於該物業的未售部分， 貴集團完全有權佔用、使用、轉讓、出租或抵押。對於已抵押物業， 貴集團有權佔用及使用，但未經承押人書面同意不得轉讓、出租、出售及抵押。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值								
61. 中國 廣西壯族自治區 桂林市 平樂縣 上遊村 桂林灕江小鎮 儲備土地	該物業為兩幅作住宅及零售用途的土地。 貴集團表示，該物業將開發為住宅及酒店。 擬開發項目的建築面積細分如下：	於視察日，該物業為兩幅空置土地。	人民幣24,100,000元 (貴集團應佔75%權益： 人民幣18,075,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,173</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>27,403</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75,576</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	48,173	酒店	27,403	總計：	75,576		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	48,173										
酒店	27,403										
總計：	75,576										

桂林灕江小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約62,137平方米，現已或將開發總建築面積約78,201平方米，其中78,201平方米可供出售。

該物業根據多份國有土地使用權證持有，最遲於二零八一年六月十九日及二零五一年六月十九日屆滿，分別作住宅及零售用途。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
平樂土出字第2011008號.....	二零一一年六月二十日	40,845
平樂土出字第2013013號.....	二零一三年六月十七日	21,292
	總計：	62,137

b) 根據以下國有土地使用權證，該物業所在該地盤總地盤面積約62,137平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
平國用(2012)第010097號.....	二零一二年二月十日	二零八一年 六月十九日 (住宅用途)	25,122
平國用(2012)第010095號.....	二零一二年二月十日	二零五一年 六月十九日 (零售用途)	3,587
平國用(2012)第010096號.....	二零一二年二月十日	二零八一年 六月十九日 (住宅用途)	12,136
平國用(2013)第010420號	二零一三年八月六日	二零八三年 六月三十日 (住宅用途) 二零五三年 六月三十日 (零售用途)	21,292
總計：			62,137

c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔有、出租土地使用權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																								
62. 中國 廣東省 清遠市 清城區 龍塘鎮 陂坑工業區 清遠芒果 小鎮 第2-3期 儲備土地	<p>該物業為清遠項目第2及3期的儲備地盤，將開發為含商業配套設施及停車位的大型住宅開發項目，總建築面積約3,047,015平方米。</p> <p>貴集團表示，該物業建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>822,135</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>88,169</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>221,409</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>1,131,714</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,446,797</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>190,842</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>277,662</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>1,915,301</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,047,015</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，第2及3期預期分別約於二零一六年及二零一八年竣工。</p> <p>清遠芒果小鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約847,267平方米，現已或將開</p>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	822,135	零售	88,169	停車位	221,409	小計：	<u>1,131,714</u>	第3期		住宅	1,446,797	零售	190,842	停車位	277,662	小計：	<u>1,915,301</u>	總計：	<u>3,047,015</u>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 1,499,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔55%權益： 人民幣 824,450,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																										
第2期																											
住宅	822,135																										
零售	88,169																										
停車位	221,409																										
小計：	<u>1,131,714</u>																										
第3期																											
住宅	1,446,797																										
零售	190,842																										
停車位	277,662																										
小計：	<u>1,915,301</u>																										
總計：	<u>3,047,015</u>																										

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	發總建築面積約3,371,897平方米，其中3,297,741平方米可供出售。		
	該物業根據十份國有土地使用權證持有，最遲於二零七八年九月七日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約875,214.803平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣444,231,514元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
441801-2008-000234	二零零八年三月七日	主要用途：住宅 次要用途：商業	875,214.803
總計：			875,214.803

- b) 根據以下國有土地使用權證，該物業總建築面積約847,267平方米已授予 貴集團作住宅用途，土地使用年期最遲於二零七八年九月七日屆滿。

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期	用途	屆滿日期
清市府國用(2013)第00375號	71,329.05	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00376號	43,175.93	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00377號	89,509.99	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00378號	120,287.59	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00379號	73,922.65	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00380號	25,588.96	二零一三年八月三十日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2013)第00007號	84,617.64	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00005號	97,075.30	二零一三年一月四日	住宅	二零五八年九月七日
清市府國用(2013)第00006號	28,290.62	二零一三年一月四日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2009)第00338號	133,765.69	二零零九年七月二十二日	住宅	二零七八年九月七日
清市府國用(2004)第00101號	79,703.36	二零零四年三月九日	住宅及零售	二零五三年一月二十日
總計：				847,267

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第2-3期儲備土地
現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤；
(ii) 該物業現時使用方式符合土地使用規劃；
(iii) 根據輕軌建設項目的資料，該地盤或會分割；及
(iv) 後續建設須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方可進行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																																																				
63. 中國 山東省 濰坊市 奎文區 新華路26號 路口 濰坊陽光100 城市廣場 第2-5期儲備 土地	該物業為四幅地盤面積約 162,347平方米的地塊。 貴公司表示，該物業將包括多 個住宅單位、辦公室單位、零 售單位、酒店及停車位，總建 築面積約1,419,414.45平方米。 擬開發項目的建築面積細分如 下：	於視察日，該物 業為四幅空置地 塊。	人民幣 152,000,000元 (貴集團應佔全 部權益： 人民幣 152,000,000元)																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第2期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>45,522.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>94,237.07</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>137,354.28</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>31,570.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>88,759.50</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>397,443.45</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第3期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>182,994.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>75,388.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>220,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>478,382.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>115,483.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>87,312.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>73,860.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>83,500.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>360,155.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第5期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>135,378.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,056.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>183,434.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計： 1,419,414.45</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第2期		住宅	45,522.60	零售	94,237.07	辦公室	137,354.28	酒店	31,570.00	停車位	88,759.50	小計：	397,443.45	第3期		住宅	182,994.00	零售	75,388.00	停車位	220,000.00	小計：	478,382.00	第4期		住宅	115,483.00	零售	87,312.00	辦公室	73,860.00	停車位	83,500.00	小計：	360,155.00	第5期		住宅	135,378.00	零售	10,056.00	停車位	38,000.00	小計：	183,434.00		總計： 1,419,414.45				
用途	建築面積 (平方米)																																																						
第2期																																																							
住宅	45,522.60																																																						
零售	94,237.07																																																						
辦公室	137,354.28																																																						
酒店	31,570.00																																																						
停車位	88,759.50																																																						
小計：	397,443.45																																																						
第3期																																																							
住宅	182,994.00																																																						
零售	75,388.00																																																						
停車位	220,000.00																																																						
小計：	478,382.00																																																						
第4期																																																							
住宅	115,483.00																																																						
零售	87,312.00																																																						
辦公室	73,860.00																																																						
停車位	83,500.00																																																						
小計：	360,155.00																																																						
第5期																																																							
住宅	135,378.00																																																						
零售	10,056.00																																																						
停車位	38,000.00																																																						
小計：	183,434.00																																																						
	總計： 1,419,414.45																																																						

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
	<p>貴集團表示，預期第2期將於二零一四年竣工，第3及4期於二零一六年竣工，而第5期於二零一八年竣工。</p>		
	<p>濰坊陽光100城市廣場(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約186,091平方米，現已或將開發總建築面積約1,595,143平方米，其中1,600,335平方米可供出售。</p>		
	<p>該物業根據一份國有土地使用權證持有，作零售與服務用途者於二零五二年九月二十四日屆滿，作住宅用途者於二零八二年九月二十四日屆滿。</p>		

附註：

- a) 根據國有土地使用權出讓合同，該地盤所在區域總面積約18,959平方米的土地使用權已訂約授予濰坊陽光100置業有限公司，總代價為人民幣66,834,000元。
- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約18,959平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
濰國用(2013)第A006號	二零一三年 三月二十六日	18,959	二零八二年九月二十四日 (住宅用途)及 二零五二年九月二十四日 (零售與服務用途)
總計：		18,959	

- c) 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約1,262,961平方米的部分任何商業價值。倘 貴集團已取得該部分物業的所有適當國有土地使用權證，則該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,036,000,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,036,000,000元)。

- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 轉讓國有土地使用權的合同符合中國法律法規，對各訂約方均有約束力；
 - (ii) 貴集團已依法取得與建設發展該物業有關的若干批文、許可證及證書，截至法律意見出具當日，貴公司所獲上述文件並無撤回、廢除或撤銷等情況。貴集團確認，建設工程已根據上述批文及證書以及國有土地使用權出讓合同展開，並無違法或土地閒置情況；及
 - (iii) 上述在建項目竣工後，貴集團可根據房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證申請房產證。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值										
64. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 楊橋湖大道 2號 武漢陽光100 大湖第 第5期 儲備土地	<p>該物業是位於多個地塊上作住宅用途的一幅土地，總地盤面積約293,303.7平方米。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目將包括多個住宅單位、多棟別墅及多個停車位，總建築面積約436,874平方米。</p> <p>擬開發項目的建築面積細分如下：</p>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 495,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 人民幣 495,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>273,175</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>133,699</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>436,874</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	273,175	別墅	30,000	停車位	133,699	總計：	436,874		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	273,175												
別墅	30,000												
停車位	133,699												
總計：	436,874												
	<p>貴集團表示，該物業預計於二零一六年竣工。</p> <p>武漢陽光100大湖第(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約293,303.7平方米，現已及將開發總建築面積約846,549平方米，其中830,879平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，於二零七九年六月五日屆滿，作住宅用途。</p>												

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約293,304平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣260,100,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
E WH(JX)-2009-00002	二零零九年六月五日	293,304
總計：		293,304

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約293,303.7平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
夏國用(2010)第549號.....	二零零九年 十一月十六日	293,303.7	住宅	二零七九年 六月五日
總計：		293,303.7		

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第5期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 貴集團已悉數支付該地盤地價，並根據多份國有土地使用權證取得該地盤的土地使用權。於土地使用權年期內， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地盤；
- (ii) 貴集團已自中國政府取得建設及銷售該物業的所有必要批文，有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，惟已訂約售出部分除外；及
- (iii) 貴集團與多個買家訂立的銷售協議合法有效，對雙方均具法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																														
65. 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 西漳 無錫陽光100 國際新城 第4-6期儲備 土地	該物業為持作日後開發的空置土地。 貴集團表示，該物業將開發為含零售商場及停車位的住宅區，總建築面積約1,115,528平方米。 擬開發項目的建築面積細分如下：	於視察日，該物業為空置土地。	人民幣 1,841,400,000元 (貴集團應佔 全部權益： 人民幣 1,841,400,000元)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第4期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,565</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>70,565</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第5期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>33,441</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,375</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>66,816</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第6期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>534,647</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>220,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>223,500</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>978,147</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,115,528</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第4期		住宅	30,565	停車位	40,000	小計：	70,565	第5期		零售	33,441	停車位	33,375	小計：	66,816	第6期		住宅	534,647	零售	220,000	停車位	223,500	小計：	978,147	總計：	1,115,528		
用途	建築面積 (平方米)																																
第4期																																	
住宅	30,565																																
停車位	40,000																																
小計：	70,565																																
第5期																																	
零售	33,441																																
停車位	33,375																																
小計：	66,816																																
第6期																																	
住宅	534,647																																
零售	220,000																																
停車位	223,500																																
小計：	978,147																																
總計：	1,115,528																																
	<p>貴集團表示，第4期將約於二零一五年竣工，第5及6期將約於二零一七年竣工。</p> <p>無錫陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約1,235,308.4平方米，現已及將</p>																																

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年十一月三十日現況下的資本值
	開發總建築面積2,603,949平方米，其中約2,459,541平方米可供出售。		
	該物業根據多份國有土地使用權證持有，分別為期七十年，作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約1,235,308.4平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣617,654,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
惠土資出合(2002)第70號	二零零二年十二月二十七日	1,235,308.4
	總計：	1,235,308.4

- b) 根據無錫市國土資源局(出讓人)與無錫蘇源置業有限公司(受讓人)於二零一三年八月一日所訂立二零零二年十二月二十七日國有土地使用權出讓合同惠土資出合(2002)第70號的補充協議，主要條款及條件載列如下：

條款	最新資料
費用	須於簽訂補充協議之日起15個工作日內付清人民幣76,450,000元。
	須就增加許可建築面積於簽訂補充協議之日起3個工作日內付清人民幣91,440,925元。
許可建築面積	1,941,000平方米

c) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約946,788.2平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
錫惠國用(2009)第0320號.....	二零零九年 八月三日	343,159.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0321號.....	二零零九年 八月三日	49,591	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0322號.....	二零零九年 八月三日	241,437.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2009)第0323號.....	二零零九年 八月三日	28,469.3	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11164號.....	二零一二年 八月十七日	1,603.9 (計入錫惠國用 (2009)第0322號)	商業	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2012)第11155號.....	二零一二年 八月十七日	772.9 (計入錫惠國用 (2009)第0322號)	商業	二零四三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0045號.....	二零一三年 三月十八日	46,643.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0042號.....	二零一三年 三月十八日	83,206.7	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0047號.....	二零一三年 三月十八日	35,543.8	住宅	二零七三年 四月二十九日
錫惠國用(2013)第0043號.....	二零一三年 三月十八日	118,737.2	住宅	二零七三年 四月二十九日
	總計：	946,788.2		

d) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：第4-6期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
66. 中國 山東省 煙台市 芝罘區 海港路25號 煙台陽光100 城市廣場第2 期儲備土地	<p>該物業包括一幅地盤面積 26,425.3平方米的土地。</p> <p>貴集團表示，擬開發項目將 包括住宅、零售商舖、辦公室 及停車位，總建築面積約為 361,347平方米。</p> <p>擬開發項目的建築面積細分如 下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,829</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>81,054</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>86,537</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>77,927</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>361,347</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	115,829	零售	81,054	辦公室	86,537	停車位	77,927	總計：	361,347	於視察日，該物業為一幅空置土地，有若干儲備樓宇。	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團 應佔全部權益： 無商業價值)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	115,829														
零售	81,054														
辦公室	86,537														
停車位	77,927														
總計：	361,347														
	<p>貴集團表示，預期該物業於二 零一五年竣工。</p> <p>煙台陽光100城市廣場(「該開 發項目」)所在地盤(「該地盤」) 約54,925平方米，已開發總建 築面積約580,836平方米，其中 580,836平方米可供出售。</p>														

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約26,425.3平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣70,800,000元。
- 吾等估值時並無賦予該物業建築面積約361,347平方米的部分任何商業價值。倘 貴集團已完成拆除並取得該物業的所有適當國有土地使用權證，則該物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣1,419,500,000元(貴集團應佔全部權益：人民幣1,419,500,000元)。

- c) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第2期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 對於煙台陽光100城市廣場第2期，拆除完成且 貴集團繳付所有契稅後， 貴集團獲取土地使用權並無重大法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值																										
67. 中國 山東省 濟南市 槐蔭區 陽光新路 濟南陽光100 國際新城 第5-6期儲備 土地	<p>該物業為作住宅及公共設施用途的土地。</p> <p>貴集團表示，該物業將開發為含零售商場及停車位的住宅區，建築面積約581,358平方米。</p> <p>該物業各個部分如下：</p>	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 1,265,400,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 620,046,000元)</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 740 512 766">用途</th> <th data-bbox="740 740 839 808">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="461 815 536 840">第5期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 846 512 872">住宅</td> <td data-bbox="762 846 852 872">347,581</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 878 512 904">零售</td> <td data-bbox="772 878 852 904">38,589</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 910 549 936">停車位</td> <td data-bbox="772 910 852 936">58,188</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 942 580 968">公共設施</td> <td data-bbox="804 942 852 968">168</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 995 603 1021">小計：</td> <td data-bbox="762 995 852 1021">444,358</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="461 1049 536 1074">第6期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1081 512 1106">住宅</td> <td data-bbox="772 1081 852 1106">90,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1112 512 1138">零售</td> <td data-bbox="772 1112 852 1138">25,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 1144 549 1170">停車位</td> <td data-bbox="772 1144 852 1170">22,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1198 603 1223">小計：</td> <td data-bbox="762 1198 852 1223">137,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1251 687 1276">總計：</td> <td data-bbox="762 1251 852 1276">581,358</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第5期		住宅	347,581	零售	38,589	停車位	58,188	公共設施	168	小計：	444,358	第6期		住宅	90,000	零售	25,000	停車位	22,000	小計：	137,000	總計：	581,358		
用途	建築面積 (平方米)																												
第5期																													
住宅	347,581																												
零售	38,589																												
停車位	58,188																												
公共設施	168																												
小計：	444,358																												
第6期																													
住宅	90,000																												
零售	25,000																												
停車位	22,000																												
小計：	137,000																												
總計：	581,358																												
	<p>貴集團表示，第5及6期將分別於二零一六年及二零一七年竣工。</p>																												
	<p>濟南陽光100國際新城(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約648,876平方米，現已開發</p>																												

二零一三年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情
	<p>總建築面積2,245,976平方米，其中可售總建築面積約為2,064,786平方米。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用權證持有，持作公共設施用途者於二零五四年七月十二日屆滿，持作住宅用途者於二零七四年七月十二日屆滿。</p>	

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約648,876.2平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣860,928,077.3元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟南-01-2011-053	二零一一年五月二十三日	住宅	98,421
國有土地使用權出讓合同濟國土資合字(2004)第590號之補充協議	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟國土資合字(2004)第590-1號.....	二零零七年六月一日	住宅及公共設施	550,455.2
	總計：		648,876.2

- b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約645,725.6平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300082號.....	二零七四年七月十二日	住宅	34,472.3
槐蔭國用(2005)第0300083號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	2,923
槐蔭國用(2005)第0300084號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12,239
槐蔭國用(2005)第0300085號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	711.3
槐蔭國用(2005)第0300086號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	480.6
槐蔭國用(2005)第0300087號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	460.1
槐蔭國用(2005)第0300088號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	455
槐蔭國用(2005)第0300089號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	307.9
槐蔭國用(2005)第0300090號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	8,291.4
槐蔭國用(2005)第0300091號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,798.6
槐蔭國用(2005)第0300092號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	740.6
槐蔭國用(2005)第0300093號.....	二零七四年七月十二日	住宅	85,887.9
槐蔭國用(2005)第0300094號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,351.1
槐蔭國用(2005)第0300095號.....	二零七四年七月十二日	住宅	25,858.6
槐蔭國用(2005)第0300096號.....	二零七四年七月十二日	住宅	107,225.1
槐蔭國用(2005)第0300097號.....	二零七四年七月十二日	住宅	16,085.7
槐蔭國用(2005)第0300098號.....	二零七四年七月十二日	住宅	41,459.8
槐蔭國用(2005)第0300124號.....	二零七四年七月十二日	住宅	14,855.1

國有土地使用權證編號	屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
槐蔭國用(2005)第0300125號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	727.2
槐蔭國用(2005)第0300126號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	247.8
槐蔭國用(2005)第0300127號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	4,326.7
槐蔭國用(2005)第0300128號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	1,778.4
槐蔭國用(2005)第0300129號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,413.6
槐蔭國用(2005)第0300130號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	3,632.2
槐蔭國用(2006)第0300018號.....	二零七四年七月十二日	住宅	45,462.5
槐蔭國用(2006)第0300017號.....	二零七四年七月十二日	住宅	46,879.7
槐蔭國用(2006)第0300027號.....	二零七四年七月十二日	住宅	13,647.1
槐蔭國用(2006)第0300028號.....	二零七四年七月十二日	住宅	6,140.5
槐蔭國用(2006)第0300029號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	12.7
槐蔭國用(2006)第0300030號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	570.6
槐蔭國用(2006)第0300031號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	356.4
槐蔭國用(2006)第0300032號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	955.7
槐蔭國用(2006)第0300033號.....	二零五四年七月十二日	公共設施	207.9
槐蔭國用(2006)第0300034號.....	二零七四年七月十二日	住宅	19,206.9
市中國用(2007)第0200180號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	101.6
市中國用(2007)第0200181號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	
	二零五四年八月二十八日	公共設施	36.4
市中國用(2007)第0300182號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	
	二零五四年八月二十八日	公共設施	16,997.6
槐蔭國用(2011)第0300039號.....	二零七四年八月二十八日	住宅	98,421
		總計：	645,725.6

- c) 估值時，吾等認為建築面積約54,297平方米的物業部分無商業價值。倘 貴集團取得該物業部分全部適當國有土地使用權證，該部分物業於估值日交吉狀況下的資本值為人民幣130,300,000元(貴集團應佔49%權益：人民幣63,847,000元)。
- d) 該物業的估值方法如下：
- (i) 部分：第5-6期儲備土地
現狀：待未來開發
估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。
- e) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：
- (i) 貴集團擁有上述物業的合法及有效業權。截至本法律意見發出日，該物業業權仍然有效。 貴集團表示，除尚未取得建築工程施工許可證的部分外，該物業其餘部分已按照有關業權文件及國有土地使用合同動工建設。該物業施工既不違反相關法例亦可避免土地空置，而尚未取得有效施工批文的部分將於取得相關業權文件後動工建設。基於 貴集團根據相關業權文件施工的情況， 貴集團取得所有房屋竣工批文後申領房屋所有權證不會有法律障礙。 貴集團表示，施工工程已根據相關業權文件展開。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值												
68. 中國 廣西壯族 自治區 柳州市 東堤路西 及文昌大橋 南段 柳州窯埠 古鎮第3期儲 備土地	<p>該物業是一幅用作酒店、商業、船塢及住宅用途的土地。</p> <p>貴集團表示，該物業建築面積約105,087平方米，將開發為住宅、零售商舖、酒店及停車位。</p> <p>該開發項目各個部分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,904</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,274</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>22,711</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,198</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>105,087</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	22,904	零售	19,274	酒店	22,711	停車位	40,198	總計：	105,087	於視察日，該物業為空置土地。	<p>人民幣 679,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 人民幣 332,710,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	22,904														
零售	19,274														
酒店	22,711														
停車位	40,198														
總計：	105,087														

貴集團表示，該物業將於二零一四年竣工。

柳州窯埠古鎮(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約86,405平方米，將開發總建築面積約210,482平方米，其中210,120平方米可供出售。該物業根據國有土地使用權證持有，持作酒店、商業及船塢用途者於二零一五年四月二十九日屆滿，持作住宅用途者於二零一八年四月二十九日屆滿。

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在該地盤總地盤面積約86,406.55平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣581,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)
柳土出字第2011030號.....	二零一一年五月十六日	86,406.55
總計：		86,406.55

- b) 根據國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約86,407.5平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
柳國用(2011)第119995號.....	二零一一年十月十日	商業／酒店／ 船塢用途： 二零五一年 四月二十九日	38,340.9
柳國用(2013)第104741號.....	二零一三年三月七日	住宅用途： 二零八一年 四月二十九日 商業／酒店／ 綠地用途： 二零五一年 四月二十九日 住宅用途： 二零八一年 四月二十九日	48,066.6
總計：			86,407.5

- c) 該物業的估值方法如下：

- (i) 部分：第3期儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

- d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

- (i) 國有土地使用權出讓合同的應付代價已悉數結清。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業的土地使用權；及
- (ii) 貴集團擁有該地盤的正式合法業權，有權使用、轉讓、租賃及抵押該地盤。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十一月三十日 現況下的資本值
69. 中國 廣東省 東莞市 東莞松山 會館儲備土 地、松山湖 科技產業園 12幅土地	<p>該物業地盤面積約123,004平方米，將開發為一棟建築面積約169,004平方米的辦公樓及855個地下停車位。</p> <p>東莞松山會館(「該開發項目」)所在地盤(「該地盤」)約135,663平方米，現已或將開發總建築面積約258,339平方米，其中258,339平方米可供出售。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持作科研用途，年期不一，最早於二零一一年三月三十一日屆滿。</p>	於視察日，該物業為多個空置地塊。	<p>人民幣67,700,000元</p> <p>(貴集團應佔44.149%權益：人民幣29,888,873元)</p>

附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地盤總地盤面積約123,004平方米的土地使用權已訂約授予 貴集團，總代價為人民幣79,990,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東國土出讓(市場)合(2011)第057號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	10,965
東國土出讓(市場)合(2011)第056號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,993
東國土出讓(市場)合(2011)第055號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	9,830
東國土出讓(市場)合(2011)第054號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	8,569
東國土出讓(市場)合(2011)第045號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	14,684
東國土出讓(市場)合(2011)第043號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,752
東國土出讓(市場)合(2011)第040號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	9,069
東國土出讓(市場)合(2011)第039號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,311
東國土出讓(市場)合(2011)第038號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	12,275
東國土出讓(市場)合(2011)第037號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	8,944
東國土出讓(市場)合(2011)第036號.....	二零一一年三月十日	科研與設計	10,612
總計：			123,004

b) 根據以下國有土地使用權證，該地盤總地盤面積約135,663平方米的土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
東府國用(2011)第特157號	二零一一年七月十四日	科研與設計	10,612
東府國用(2011)第特156號	二零一一年七月十四日	科研與設計	8,944
東府國用(2011)第特155號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,275
東府國用(2011)第特149號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,311
東府國用(2011)第特151號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,752
東府國用(2011)第特175號	二零一一年七月十四日	科研與設計	9,830
東府國用(2011)第特174號	二零一一年七月十四日	科研與設計	8,569
東府國用(2011)第特152號	二零一一年七月十四日	科研與設計	14,684
東府國用(2011)第特176號	二零一一年七月十四日	科研與設計	12,993
東府國用(2011)第特177號	二零一一年七月十四日	科研與設計	10,965
東府國用(2011)第特150號	二零一一年七月十四日	科研與設計	9,069
總計：			123,004

c) 該物業的估值方法如下：

(i) 部分：儲備土地

現狀：待未來開發

估值方法：吾等採納直接比較法，參考相關市場既有的土地銷售憑據以獲得物業權益的資本值而達至估值意見。

d) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載列以下資料：

(i) 貴集團已正式獲授並擁有土地使用權。 貴集團有權根據土地出讓合同的條款及條件佔用、租賃、轉讓、質押、抵押土地使用權。

成立房地產開發企業

根據全國人大頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產法》」，於一九九五年一月生效，並於二零零七年八月三十日修訂)，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈的《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除須遵守有關法律及行政法規規定的其他企業成立條件外，亦須滿足下列規定：

- 註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- 擁有四名或以上房地產／建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資格證書。

省級政府可視乎當地情況，對房地產開發商實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。例如：

根據二零零六年四月十二日頒佈並於二零零六年六月一日生效的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，在湖南省內成立的房地產開發商的註冊資本不得低於人民幣4,000,000元，而資質等級不同的房地產開發商須遵守各自的全職專業技術人員規定。

根據一九九七年一月十八日通過的《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》(於二零零四年七月三十一日經修訂)，廣西壯族自治區房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣1,000,000元，且須擁有所不少於四名全職專業物業／建築技術人員及不少於兩名全職會計員，且該等人士均須持有相關資格證書。

根據《山東省城市房地產開發經營管理條例》(於一九九五年十月十二日生效，並於二零零二年七月二十七日和二零零四年十一月二十五日修訂)，山東省專業房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣10,000,000元，且須僱用八名專業技術人員及兩名全職註冊會計師。另外，擁有一項特定項目的房地產開發商的註冊資本不得少於項目投資額的百分之三十。

根據二零一一年三月一日生效的《天津市人民政府批轉市建設交通委市工商局擬定的天津市房地產開發企業管理規定的通知》，天津市專業房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣30,000,000元，且須依據法律法規僱用合資格專業技術人員。

根據遼寧省政府二零零一年十一月十九日頒佈的《遼寧省城市房地產開發經營管理規定》，遼寧省房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣1,000,000元，且須僱用不少於五名全職合資格專業技術人員，其中不少於一名僱員擁有中級或以上水平的建築資格證書，並須有專業統計人員及不少於兩名具備合資格證書的會計師。

根據一九九九年十一月十九日頒佈的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》，湖北省房地產開發商的註冊資本不得少於人民幣2,000,000元，且須僱用相關的全職專業技術人員及會計師。

根據廣東省人民代表大會常務委員會一九九七年九月二十二日頒佈的《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發商資質分為四級。一級、二級、三級及四級資質房地產開發商的自有資金須分別不少於人民幣20,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣3,000,000元，不同資質級別的房地產開發商須符合相關的全職專業技術人員要求。

成立房地產開發企業時，開發商須於縣級或以上級別的国家工商行政管理總局相關部門申請登記。相關工商行政管理局將審查登記申請，並徵求相應級別房地產開發主管政府部門的意見。開發商亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊所在地房地產開發部門上報其成立。倘成立外商投資企業（「外資企業」）進行房地產開發及銷售，則亦須遵守中國法律及行政法規有關外資企業的規定及申請於中國進行外商投資的批文。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）的資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及社會保障住房開發項目的最低資本金比例已調低至20%，其他房地產項目的資本金最低比例則調低至30%。

中國房地產市場的外商投資新規定

有意從事中國房地產開發及銷售的外國投資者，可依據中國規管外資企業的法律及行政法規，成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。然而，外國投資者不得透過外

商獨資企業開發成片土地。根據商務部與發改委於二零一一年十二月二十四日修訂的《外商投資產業指導目錄》(「《二零一一年目錄》」,於二零一二年一月三十日生效)規定:1)外商投資成片土地開發(僅限合資經營企業及合作經營企業)、豪華酒店、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設與營運、二級市場物業交易及房屋中介或經紀屬於限制類別;2)外商投資其他類型物業開發屬於允許類別;及3)外商投資高爾夫球場和別墅的建設及管理屬於禁止類別。

二零零六年七月十一日,建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商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》(「171號意見」),規定(其中包括)外國投資者在中國投資非自用房地產,須成立外資企業,倘投資超過10,000,000美元,則外資企業的註冊資本至少須為投資總額50%。此外,該等房地產外資企業不得貸款(不論在境內或海外),除非其註冊資本已繳足、已取得相關土地使用權證且項目總投資至少35%已注入作為有關項目初步資本金。

171號意見亦限制外國個人及實體購買中國物業,規定外國機構在中國的分支機構及辦事處(獲准從事房地產業務者除外)以及在中國工作或求學一年以上的外國個人可購買房地產滿足自身實際需求,惟不得作任何其他用途。在中國並無分支機構或辦事處的外國機構或在中國工作或求學不足一年的外國個人不得在中國購買房地產。港澳台居民及外籍華人不受一年居住限制,可在中國少數地區購買限制建築面積的房地產作自身居住之用。二零零六年九月一日,國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》,規定(其中包括)外國機構於中國成立的分支機構及辦事處、在中國工作或求學一年以上的外國個人及港澳台居民與外籍華人購房的具體手續。

二零零七年五月二十三日,商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》,規定更嚴格的監管措施。根據該通知,外國投資者在申請成立房地產公司前,須先取得土地使用權及房屋所有權,或須就土地使用權或房屋所有權訂立售前或出讓前協議。倘中國的外資企業從事房地產開發或經營,或中國的房地產外資企業從事新房地產項目開發,則根據有關外商投資的中國法律及法規,須首先向中

國相關政府機關申請擴大業務範圍或經營規模。此外，中國地方政府機關批准設立房地產外資企業，須向商務部備案，並須對外商投資高檔物業進行適當控制。對違反該等規定的房地產外資企業，外匯管理部門不予辦理資本項目結售匯手續。

二零零八年六月十八日，商務部發出《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，授權商務部省級主管部門核實房地產外資企業提交的備案文件，商務部更連同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

房地產開發商的資質

資質分類

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發商須申請資質登記。未取得房地產開發資質證書的企業，不得從事房地產開發。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責地方房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。一級資質由省級建設主管部門初步審批，並由建設部最終審批。二級或以下資質審批辦法由省級建設主管部門制訂。

根據《資質管理規定》，房地產開發主管部門審查房地產開發企業提交的資質註冊申請時，將主要考慮該等開發企業的註冊資本及財政狀況、經營房地產開發業務之年期、僱傭的專業人員、房地產業務過往表現及經營業績以及質檢等。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。一種資質分類的開發企業僅可從事獲批業務範圍的房地產開發及銷售業務，不得涉足其他類別的業務。房地產開發主管部門對合資格開發企業進行年審。未能達至資質要求或違規經營的開發企業的資質級別證書會被降級或撤銷。

對新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門會於收到申請後30日內向符合條件的企業發出暫定資質證書。暫定資質證書自發出日期起計一年內有效，經房地產開發

主管部門批准後，可延長不超過兩年。房地產開發企業須在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。倘未有取得所需暫定或正式資質證書，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關缺欠未於指定期間內被糾正，則開發企業的營業執照可能被撤銷。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發商的資質將按下述者審查：
1)一級資質由省級房地產開發監管部門初步審查並由國務院轄下建設主管部門最終審批；
2)二級或以下資質由省級房地產開發監管部門審查；其中三級、四級及暫定資質可由市級或自治區的房地產開發監管部門審查，並於省級房地產開發監管部門備案。

根據《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發商的資質可分為四類，而並非僅從事房地產開發或僅從事房地產開發的一個方面的房地產開發商並無分類。獲外商投資的房地產開發商、並非僅從事房地產開發的房地產開發商、僅從事房地產開發的一個方面的房地產開發商以及二級、三級及四級資質房地產開發商的資質由市級開發主管部門初步審查，並由自治區管轄的建設主管部門最終審批。對於新成立房地產開發企業，自治區管轄的建設主管部門會發出暫定資質證書。暫定資質證書自發出日期起計一年內有效，經自治區管轄的建設主管部門考慮有關企業的實際經營狀況後可批准延長不超過兩年。

房地產開發商的業務範圍

根據《資質管理規定》，一種資質等級的房地產開發商僅可在核准的業務範圍內從事房地產開發及營運業務，不得從事其資質等級核准範圍以外的業務。一級資質的房地產開發商不受規模限制，可在全國範圍從事房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發商可從事建築面積250,000平方米以下的項目，有關業務的具體範圍由省級建設主管部門制訂。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，房地產開發企業於從事房地產開發項目時須遵守以下規定：1)四級資質或者暫定資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過50,000平方米；2)三級資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過150,000

平方米；3)二級資質的房地產開發企業，承擔項目的建築面積不得超過250,000平方米；及4)一級資質的房地產開發企業，承擔房地產開發項目的建築面積不受規模限制。

根據《廣西壯族自治區城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發商須根據各自的資質從事房地產開發項目。房地產開發商於申請房地產開發項目時須遞交資質證書以備審查。

資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由省級建設主管部門制訂。

房地產開發土地儲備

根據國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬地方土地管理局的獨立法人實體，以下土地可納入土地儲備：(1)依法收回的國有土地；(2)政府購回的土地；(3)政府行使優先購買權獲得的土地；(4)已變更用途的農用地及辦理徵收手續的土地；及(5)其他依法獲得的土地。

因調整舊城區規劃而須徵收的土地由地方土地資源管理局向主管政府部門報批，對土地使用者給予徵收土地賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用者購買，故須與土地使用者訂立土地使用權購買合約，有關賠償須由雙方依據土地的估值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、財務部門及地方法規規定的機構批准。

獲國土資源管理部門批准後，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時使用以及就土地儲備及前期開發進行融資。實施前期開發後，土地儲備可納入地方土地供應計劃。

房地產項目開發

房地產項目審批

根據《二零一一年目錄》，成片土地開發以及豪華酒店、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設與營運、二級市場物業交易及房屋中介或經紀屬限制外商投資產業類別。根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資100,000,000美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目以及總投資50,000,000美元或以上的限制類外商投資項目，須經發改委批准。其他境內外商投資項目僅需獲地方發展及改革部門批准。具體而言，總投資100,000,000美元以下的鼓勵類或允許類外商投資項目以及總投資50,000,000美元以下的限制類外商投資項目由地方主管部門審批。

房地產項目用地

一九八八年四月，全國人大修訂中國憲法允許土地使用權有價轉讓。一九八八年十二月，全國人大相應修訂《土地管理法》。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家支付地價，作為國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者的代價。土地使用者可於履行土地使用權出讓合同規定的責任後將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他商業活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓須由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同。土地使用者須按土地使用權出讓合同規定支付地價。土地使用者在支付全部地價後，可向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，作為取得土地使用權之憑證。根據《城市房地產法》及《開發條例》，除根據中國法律或國務院規定可以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關中國政府機關批准並依照其規定繳納地價。

根據國土資源部於二零零二年五月發佈的《招標、拍賣、掛牌出讓國有土地使用權規定》，商用、旅遊、娛樂以及商品住宅開發等各類用地須以競價投標、公開拍賣或掛牌出讓

方式取得。於頒佈除商用、旅遊、娛樂以及商品住宅開發等用途以外的用地供應計劃後，倘某幅土地有超出一名潛在投標者，則出讓土地使用權時亦須採用競價投標、公開拍賣或掛牌出讓方式進行。根據上述規定，市或縣級相關土地管理部門(作為出讓人)負責撰寫公開拍賣及競價投標文件，並至少在公開拍賣或競價投標日期前20日發佈公佈，公佈出讓地塊的詳情以及公開拍賣或競價投標的時間及地點。出讓人亦須審查投標及拍賣申請人的資質證書，透過公開拍賣或舉行拍賣會確定中標人。出讓人與中標人或競得人將於訂立國有土地使用權出讓合同後簽訂確認書。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標、拍賣、掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，倘土地使用者未能悉數支付協定的地價，則不得獲發土地使用權證。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，嚴密監控高檔房地產開發的土地供應。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，將嚴格控制豪宅的用地以及停止別墅類用地的申請。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定所有房地產開發用地須採用競價投標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，優先中低價位、中小戶型普通商品房或廉租房的土地供應，嚴格限制大戶型、容積率低的住宅樓的土地供應。該通知進一步規定須暫停新建別墅類項目的土地供應。

全國人大於二零零七年三月採用《中華人民共和國物權法》，於二零零七年十月一日生效。根據《物權法》，住宅(非其他)建設用地使用權期限屆滿時，將會自動續期。除法律另有規定外，建設用地使用權擁有人有權轉讓、交換有關土地使用權及將有關土地使用權用於注資或融資抵押。倘國家徵收企業或個人擁有的房屋，則須依法賠償業主，保護業主的權益。

國務院辦公廳於二零零七年十二月三十日發佈《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，嚴格限制農用地轉為建築用地。

閒置土地

根據《城市房地產法》的規定，以出讓方式取得土地使用權者須按相關土地出讓合同指定用途及動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列情形下可視為閒置土地：

- 自國有建設用地出讓合同或劃撥決定書約定的動工日期起計滿一年仍未開發建設的土地；或
- 已開發建設但開發建設的面積不足待開發建設總面積的三分之一或已投資額不足總投資額的25%且暫停開發建設連續滿一年或以上的土地。

倘經確認政府行為導致特定地塊的開發及建設延誤，則市或縣級土地管理部門須向土地使用者下達通知，並與其協商及擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、協議收回土地、置換土地及其他處置方式。處置方案經該級政府批准後，由地方土地管理部門組織實施。

除上文所述例外情況外，市或縣級土地管理部門可向閒置土地使用者徵收相當於地價20%的處置費。倘自國有建設用地出讓合同規定的動工日期起計滿兩年未動工，則有關部門可無償撤銷土地使用權出讓。

國土資源部於二零零七年九月八日頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須透過「淨地」方式授出，即國有土地使用權的授出僅能在支付及結清土地補償費後以及完成土地前期開發方能轉讓。該通知亦規定，國有土地使用權證不得在收購土地的地價悉數支付前發放，亦不得根據地價繳納比例分期發放。

國務院於二零零八年一月頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，進一步確認按地價的20%徵收土地閒置費。倘我們超過兩年未動工，則土地或會遭中國政府沒收，惟開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件所致則除外。即使動工開發土地符合土地出讓合同，惟倘已開發建築面積不足項目總建築面積的三分之一，或總資本開支佔項目總投資額不足25%，且未經政府批准而暫停土地開發超過一年，則該土地仍視為閒置土地。

項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產開發商)須依法向相關城市規劃主管部門另行申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可進行領取土地使用權證的程序，並出具所需項目建築規劃及設計方案以供審批。

根據全國人大於二零零七年十月二十八日通過的《中華人民共和國城鄉規劃法》，全面城鎮規劃須包括城鎮的發展佈局、功能分區、各類用途的土地佈局及綜合交通體系、禁止、限制或許可的建設地域、保護自然及歷史文化遺產，以及防止及減輕自然災害的措施。

農村規劃須包括住宅、道路、供水、排水、供電、垃圾處理、飼養家畜家禽以及公益事業設施的佈局及建設要求。

城市開發須優先興建基礎設施及公共設施，嚴格保護自然資源及自然環境。城市園林規劃、建設及管理須遵守法律及法規。

就透過劃撥方式獲得土地使用權的建設項目而言，開發商於向主管部門申請項目批文前須向城鄉規劃部門申請選址意見書。然而，倘以除劃撥方式以外的其他方式獲得土地使用權則無須申請選址意見書。

出讓土地使用權前，城鄉規劃部門須就出讓土地制定詳細的規劃要求。該等規定須載入土地出讓合同。倘並無規劃要求可循，則不得出讓土地使用權。

徵收及補償

根據國務院於二零一一年一月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益擬徵收國有土地上房屋的責任方須對業主給予公平補償。為保障國家安全、促進國民經濟和社會發展及出於其他公共利益，由市、縣級政府作出房屋徵收決定。

市、縣級政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作。徵收與補償工作須由市、縣級政府指定房屋徵收部門組織實施。房屋徵收部門須擬定賠償方案並提交市、縣級政府批准。市、縣級政府須就該補償方案組織討論，並予公佈，徵求公眾意見。

徵收賠償可以金錢補償，或以房屋產權交換。倘以金錢作補償，補償金額須根據房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收的業主應比較應付補償金額與替代房屋的價格，並計算兩者的差額。除徵收補償外，政府亦會向被徵收的業主支付拆遷補貼。國務院於二零零六年八月三十一日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，增加支付予農民的拆遷補償金額及其他各類土地使用費。

建築工程施工

當施工用地已妥善準備就緒，可隨時動工時，開發商須根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申請施工許可證。

竣工

根據《開發條例》及建設部於二零零零年六月頒佈的《建設部關於印發房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目建設工程竣工後，房地產開發商須辦理由相關政府機關及專家進行的竣工驗收。房地產開發項目須通過所需驗收程序，且結果令人滿意

後，方可交付。住宅房地產或其他綜合樓宇項目須於整個項目竣工後進行驗收。對於群聚式房地產開發項目，例如分期開發的住宅區，可於各竣工階段分期驗收。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售可包括房地產竣工前的銷售（「預售」）及房地產竣工後的銷售。

商品房預售

商品房預售須遵守建設部於一九九四年十一月頒佈並分別於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售辦法》」）。《預售辦法》規定任何商品房預售須辦妥指定手續。根據《開發條例》及《預售辦法》，預售商品房前須獲得預售許可證。具體而言，開發商擬於竣工前銷售商品房須向房地產開發主管部門申領預售許可證。商品房僅在符合下列條件時方可於竣工前銷售：

- 已就出讓有關土地使用權悉數支付地價，並妥善取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發商品房以供預售的資金相當於項目總投資額25%或以上，並已正式確定施工進度以及竣工及交樓日期；
- 已登記預售商品房，並取得預售許可證；及
- 遵守地方政府訂立以補充國家規定的地方法規。

商品房預售所得款項須用於有關預售項目的開發。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月頒佈的《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》，預售商品房買家於物業竣工前不得轉讓該預售物業。物業開發商須遵守實名制以電子登記方式即時向地方主管部門登記有關物業預售及銷售。

商品房預售款的監管

根據《預售辦法》，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

根據一九九八年十月一日頒佈並於二零零零年十月十四日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，房地產開發商在申請商品房預售許可證前，須在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶。倘開發商有多個商品房預售項目，則須分別設立商品房預售款專用賬戶。項目竣工前，專用賬戶資金僅可用於購買必需的建築材料及設備或支付項目相關建築成本及稅項。預售商品房買家須按預售合同約定的付款時間，將付款直接存入預售款專用賬戶。預售商品房所在地的市、縣房地產交易登記機構負責監督管理該等預售款。開發商擬使用預售款時，銀行須按房地產交易登記機構批准的金額撥付。倘開發商違反上述規定，則主管部門須責令其改正，降低或撤銷其房地產開發資質，且可處以違法使用款項10%至20%的罰款。

商品房現售的條件

根據二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，已竣工商品房僅可在符合以下先決條件時方可進行現售：

- 房地產開發企業須擁有營業執照及房地產開發商資質證書；
- 企業須取得土地使用權證或用地的其他批文；
- 企業須持有建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 商品房已竣工且驗收合格；
- 已妥善安置原居民的搬遷；
- 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施，以及其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或已明確施工進度及交付日期；
- 物業管理方案已經落實。

房地產開發商須在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》以及建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房產擁有人可通過出售、贈予或其他合法方式將房產轉讓予他人或法人實體。轉讓房產時，房產所有權及相關的土地使用權會一併轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在該轉讓合同簽訂後90日內向房產所在地有管轄權的房地產主管部門辦理轉讓登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權者，轉讓房地產時須符合下列條件：

- 已按照土地使用權出讓合同規定就受讓土地使用權悉數支付全部地價，並正式取得土地使用權證。
- 按照土地使用權出讓合同進行的發展項目，倘房屋尚在開發，則已完成相當於投資總額25%以上的開發工程；倘已完成房屋開發，則須取得房屋所有權證。
- 對於成片土地開發項目，建設工程已依照規劃進行，供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施已備妥，地盤已平整且可作工業或其他建設用途。

倘原以政府出讓方式取得土地使用權，則轉讓房地產後，其土地使用權年期為土地使用權出讓合同原有年期扣除原土地使用者已使用的年期後的剩餘期限。倘受讓人擬改變原出讓合同規定的土地用途，則須取得原土地使用權出讓人及有關市、縣地方政府規劃主管部門的同意，並簽訂土地使用權出讓合同修訂協議或重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整地價。

原以劃撥方式取得土地使用權者，按照國務院的規定，倘獲有批准權的政府批准，該劃撥的土地使用權可改為出讓土地使用權。獲有批准權的政府主管部門批准該轉讓後，受讓方須辦妥土地使用權出讓手續，並依照有關法令支付地價。

房屋租賃

根據住建部於二零一零年十二月頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋所有權人可將物業租予他人居住或作商業用途，惟有關法律禁止者除外。房屋租賃雙方須簽訂租約。簽訂、續期、修改或終止租賃合同時，當事人須於30日內在原先辦理租賃登記的政府部門辦理相關登記手續。租戶在獲得業主同意的情況下可將房屋轉租或分租予分租人。根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，房屋租賃不得超過20年。

根據《城市房地產法》，房屋出租時，業主僅透過劃撥方式獲得土地使用權的任何相關土地的租金收入須上繳國家。

房地產抵押

根據《城市房地產法》、全國人大於一九九五年六月發佈的《中華人民共和國擔保法》以及建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作抵押者，該房產所在地的土地使用權須同時設定抵押。抵押人與承押人須簽訂抵押合同。簽訂房地產抵押合同後，雙方須於合同訂立起計30日內在房產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。以依法取得房屋所有權證的房產作抵押者，登記抵押時，登記機關須在原房屋所有權證上作「他項權利」記載後方可向承押人頒發房屋他項權證。以預售商品房或在建工程作抵押者，登記抵押時，登記機關須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國擔保法》亦包括涉及擔保的多項規定。根據《擔保法》，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，債務人未能履行付款責任時，由擔保人承擔有關法律責任；及(ii)共同及個別責任的擔保，擔保人及債務人共同及個別承擔付款責任。擔保合同須以書面形式簽立，除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

根據《中華人民共和國物權法》，以房產作抵押時，房產所在地建設用地的使用權一併抵押，而以建設用地使用權作抵押時，該地盤上所有房產一併抵押。倘抵押人未根據前段

所述規定抵押該等房屋，則未作抵押的房屋視為已一併抵押。建設用地使用權抵押後，該地盤上新建的房屋可不屬於抵押房地產。該新建的房屋可連同上述建設用地使用權一併出售，以變現抵押權，然而，承押人無權優先受償出售該等新建房屋所得的款項。

當以房屋與其他土地附著物、建設用地使用權及在建物業作抵押，則須辦理抵押登記，抵押權自登記之日起生效。

房地產信貸

人民銀行於二零零三年六月頒佈《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求如下：

- 房地產開發貸款可授予具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款的房地產開發商，而項目本身須獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。對於商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批其新增房地產開發貸款，嚴密監控其業務活動。
- 商業銀行不得向房地產開發商發放用於繳交地價的貸款。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人提供住房貸款。對於申請個人住房貸款購買首套自住房的借款人，其首付比例維持在20%；對於申請貸款購買第二套或以上住房的借款人，須提高其首付比例。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比率不得超過購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房須已正式竣工並經相關政府機關驗收。

國務院於二零零三年八月頒佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，採取一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括(但不限於)加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應以及控制高檔商品房開發。除此之外，政府在住房發展信貸方面亦

推出一系列舉措，其中包括改善借貸評估及貸款程序、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知會促進中國房地產市場持續健康發展，從而積極推動中國房地產市場的長遠發展。

根據中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）於二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不得對未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的房地產發展項目發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的投資額佔開發項目所需資金的比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應遵循嚴格的貸款評估制度。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《國務院關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，其中包括以下房地產信貸法規：

- 設立嚴格的房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地及房源，商業銀行不得向不符合貸款條件（例如，項目資金比例低於35%）的房地產企業發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。商業銀行不得接受空置三年或以上的商品房作為貸款的抵押物。
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入階層的住房需求，購買建築面積不超過90平方米的自住住房者，仍按20%繳付首付款。

根據171號意見，未繳足註冊資本、未取得土地使用權證或項目資金比例低於35%的房地產外資企業，不得申領中國境內外貸款，國家外匯管理局亦不得批准上述企業登記境外貸款。

二零零七年九月二十七日，人民銀行與銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明向購買第二套或以上住房的個人發放貸款的嚴格規定。對已利用貸款購買房產並申請購買第二套或以上（包括第二套）房產者，首付不得低於總購買價的40%，

且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，首付比例及利率水準隨購買套數增加而大幅上調，具體上調幅度將由商業銀行根據相關信貸風險管理原則自行釐定，惟個人購房者償還住房貸款的月供不得超出其月收入的50%。

房地產管理

物業管理外資企業

根據《二零一一年目錄》，物業管理業准許外商投資。物業管理外資企業可根據該目錄及關於外商投資企業的適用法規及管理規例成立為合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在工商行政管理局登記前，物業管理外資企業須獲得商務管理部門批准及外商投資企業許可證。

物業管理企業資質

國務院於二零零三年六月八日制定並於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》，採納管理參與物業管理活動企業資質的制度。倘從事物業管理的企業並無資質證書，則縣級或以上物業管理部門會沒收非法所得，並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。倘業主因此遭受任何損失，則該企業須承擔賠償責任。

根據建設部於二零零四年三月十七日制定、於二零零四年五月一日實施並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須於獲得營業執照之日起30日內向房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門會核實及簽發物業管理資質證書予符合相應資質類別條件的企業。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省政府及自治區政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市政府的物業主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區的市政府房地產主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質的物業管理企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業管理企業可經營300,000平方米以下住宅項目及80,000平方米以下非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業管理企業可經營200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業資質採用年檢制度。

委任物業管理企業

根據《物業管理條例》，業主成立有關住宅發展項目的業主委員會後有權與物業管理公司訂立物業管理協議，可在業主大會委任及解僱物業管理企業，惟須獲得全體私有總面積達到所涉樓宇總面積一半的業主半數贊成。業主於大會上正式委任物業管理企業前，建築機構(例如發展商)須與物業管理企業簽署臨時書面服務合約。

根據《中華人民共和國物權法》，委任或解聘物業管理企業或任何其他管理機構，均須獲得全體私有總面積達到所涉樓宇總面積一半的業主半數贊成。

保險

中國有關法律、法規及規例並未強制要求房地產開發商為其房地產開發項目購買保險。根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須在建築項目的招投標過程中提交保險方案。根據自一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月修訂的《中華人民共和國建築法》，建築公司須自行支付保險費並為從事危險作業的僱員購買意外傷害險。建設部於二零零三年五月二十三日發佈《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》，進一步強調施工中意外傷害險的重要性，並提出具體指導意見。

關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場穩步發展。二零零五年四月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用房供應不足的地區，建設項目要以建設中低價位普通商品住房和經濟適用房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。有關地方政府機關有權施加該住房之規劃及設計條件，包括建築高度、容積率、綠化地等。政府機關可提出售價、類型、建築面積等要求，作為土地出讓的前置條件。
- 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，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過出讓合同約定的施工開發日期滿一年未施工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未施工開發的，無償收回土地使用權。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收益全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予若干優惠政策支援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅發展項目的建築容積率在1.0以上、單一單位的建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。購房實行實名制，商

品房預售合同在簽訂時於網上即時向有關政府機關備案。

人民銀行於二零零五年三月十六日發出《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，對商業銀行的個人住房貸款政策及個人住房公積金貸款利率作出調整。根據該通知，優惠按揭貸款利率已由商業貸款利率取代，且該利率的下限受若干限制規限，至於房地產價格急升的市區或城市，個人住房貸款的最低首期付款比例由20%調高至30%。

於二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%的單位的建築面積必須小於90平方米。在該日期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。然而，直轄市及省會城市和若干城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。
- 倘相關物業建築面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例(按自有資金除以有關項目所需項目資金總額計算)達不到35%的房地產開發企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年(而非由二零零五年六月起最初實

施的兩年)的物業，按所得款項全額繳納營業稅。倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價繳納營業稅。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，強調了各地政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應並嚴格執行適用於持有閒置土地的規例，在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果報國土資源部。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)，以執行經國務院批准的該意見。新意見規定自二零零六年六月一日起，建築面積少於90平方米的住房須佔各市或縣新批及新建住宅單位總面積70%以上。相關地方政府將獲授權釐定新建物業的規格。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《關於認真貫徹國務院〈關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，由相關市或縣級土地主管部門於任何指定年度就住宅物業發展安排的土地供應中，最少70%必須用作開發中低價以及中小型的單位、廉租物業及經濟適用房。

於二零零八年七月二十九日，人民銀行與銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，規定有關金融機構加強管理建築用地項目貸款，包括管理商業性房地產信貸。

於二零零八年十月，人民銀行發出《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款適用最低利率已延展，最低首期付款調整為20%，而以住房公積金撥付的個人住房貸款適用利率亦已調低。

根據二零零八年十月二十二日發佈的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及二零一零年九月二十九日發佈的《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產

交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅；個人購買面積90平方米以下普通住房且該住房為家庭唯一住房的契稅稅率為1%；對個人買賣住房暫免徵收印花稅，對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，旨在(其中包括)鼓勵購買普通住房及支持房地產開發商應付市場變動。根據該意見，為鼓勵購買普通住房，二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日期間，於購買日期起計兩年內轉讓易手的非普通住房，須就全數銷售收入繳付營業稅；就於購買日期起計兩年後轉讓易手的非普通住房及於購買日期起計兩年內轉讓的普通住房，須按銷售收入與購買價之間的差額繳納營業稅；而於購買日期起計兩年後轉讓的普通住房，則獲豁免繳納營業稅。此外，現有居住的普通住房面積少於當地平均居住面積標準的個人，可按與首次置業人士相似的優惠貸款條款購置第二套普通住房。另外，將向房地產開發提供支援，以應付瞬息萬變的市場情況，透過提高「中低價」或「中小型」普通商品房項目，特別是在建中項目的信貸融資，並向信譽良好的房地產開發商提供財務資助及其他相關服務，以供進行併購活動。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自購買日期起計五年內轉讓住房的個人，須就全部銷售收入繳納營業稅。自購買日期起計五年後轉讓非普通住房者，須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅。倘自購買日期起計五年後轉讓普通住房，則豁免繳納營業稅。該通知亦規定二零零九年十二月二十二日發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》自二零一一年一月二十七日起失效。

近期法規

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)對於出讓自有住房的個人，應按銷售所得與購買價之間的差額徵收20%的個人所得稅。

近期自二零一三年十月直至最後可行日期，中國北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、廈門、南京、杭州、哈爾濱、太原、福州、西安及烏魯木齊等多個大城市公佈新一輪政

策，旨在推廣經濟適用房及打擊住房投機。本集團擁有活躍項目開發的武漢、長沙及瀋陽亦於二零一三年十一月公佈新政策，進一步限制非當地居民在當地購房的資格並要求當地銀行提高購買第二套房的首付。

武漢：

二零一三年十一月十八日，武漢市政府頒佈《關於進一步加強房地產市場調控工作的意見》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 限制非當地家庭購房，惟其家庭成員在該城市繳交稅款或社保兩年以上者除外，且僅可購買一套住房；
- (ii) 增加住房（尤其是經濟適用房、中低價位住房及中小型住房）土地供應；
- (iii) 提高第二套住房按揭貸款的最低首付；
- (iv) 不再向拒絕接受政府指導價的項目授出預售許可證；及
- (v) 改善經濟適用房項目及加大住房供應。

長沙：

二零一三年十一月二十五日，長沙市政府頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 增加商品房及土地供應；
- (ii) 提高市區第二套住房買家按揭貸款的最低首付；
- (iii) 對高檔商品房實行指導價及不再向拒絕接受指導價的項目授出預售許可證；及
- (iv) 改善經濟適用房項目。

瀋陽：

二零一三年十一月二十五日，瀋陽市政府頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，調整部分政策，其中包括：

- (i) 繼續確保住房土地供應，中小戶型普通商品房、棚戶區改造及經濟適用房的土地

- 供應率應高於75%以及密切監控土地價格，嚴防高價地擾亂土地市場；
- (ii) 限制非當地家庭購房，惟其家庭成員在該城市繳交稅款或社保兩年以上者除外，且僅可購買一套住房；
 - (iii) 提高當地居民家庭購買第二套住房的最低首付至65%；
 - (iv) 要求銀行嚴查住房公積金貸款項目的施工進度，多層樓宇封頂後方可授出住房公積金貸款，而高層樓宇須於建成三分之二樓層後方可授出住房公積金貸款；
 - (v) 進一步增加住房供應、建立行政審批快捷通道及鼓勵銀行向中小戶型佔70%以上的項目授出信貸融資；
 - (vi) 加大房地產市場監管力度，嚴格執行「一房一價」政策，要求獲得預售許可證後一次性披露項目完整資料及加大對違反相關政策的物業公司的嚴懲力度；及
 - (vii) 改善經濟適用房建設管理，積極推進棚戶區改造及老舊住宅區翻新；進一步加強個人住房信息及其他房產信息管理，加快建立城市居民個人住房信息系統。

環境保護

物業開發商須遵守的中國國家環保法律及法規有《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據以上法律及法規，物業開發商動工興建物業項目前須向環保機構呈交環境影響登記表、相關環境影響研究或報告書以供審批。此外，物業項目竣工後，相關環保機構須檢查已落成物業，確認物業有否符合環保法律及法規的規定。有關物業須經上述檢驗達到環保要求後方可交付予客戶。

中國稅制

本公司經營中國大陸業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務法例和規例規管。

契稅

根據一九九七年《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、送贈和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 買賣、贈予和交換房產。

土地使用權的歸屬及以下列方式轉讓房屋亦視為受上述《中華人民共和國契稅暫行條例細則》所規定的條文規限：

- 利用土地使用權及房屋所有權作為投資；
- 以土地使用權及房屋所有權清償債務；
- 以獎品形式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購形式取得土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地情況而定。

根據廣東省政府於一九九八年六月頒佈的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省的契稅稅率為3%。

根據湖南省政府於一九九八年六月九日頒佈並於二零零二年三月七日修訂的《湖南省實施〈中華人民共和國契稅暫行條例〉若干規定》，湖南省的契稅稅率為4%。

所得稅

在企業所得稅法及其實施細則於二零零八年一月一日生效之前，本集團中國附屬公司及合營公司一般須按33%的稅率繳納企業所得稅。根據企業所得稅法，本集團中國附屬公司及合營公司一般為內資企業及外資企業，須遵守同一企業所得稅法並按統一25%的稅率繳

納企業所得稅，惟享有優惠稅項的企業除外。根據二零零八年一月一日生效的《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，原享有固定減免期優惠稅項(如「兩免三減半」及「五免五減半」)的企業在企業所得稅法實施後繼續享有根據原徵稅法、管理條例及規例享有的優惠待遇，直至該等優惠期限屆滿為止。然而，尚未獲利未能享有優惠稅項待遇的企業，其優惠期自二零零八年開始計算。

國家稅務總局於二零零八年四月十一日頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定就根據企業年度溢利按季或按月預繳所得稅的企業而言，其溢利將按預售收入計算並根據物業竣工後的實際溢利調整。

營業稅

根據一九九三年《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於二零零八年修訂)，在中國大陸提供服務須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國大陸銷售房地產。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。銷售房屋及其他土地新建增值設施均須向有關地方稅務機構繳納營業稅，稅率為進行出售的企業營業額的5%。

根據二零零八年三月二十七日頒佈的《國家稅務總局關於土地使用權將土地使用權歸還給土地所有者行為營業稅的通知》，土地使用權將土地使用權歸還予土地所有者時，可豁免繳納營業稅。

財政部及國家稅務總局於二零一一年一月二十七日頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自購買日期起計五年內轉讓住房的個人，須就全部銷售收入繳納營業稅。自購買日期起計五年後轉讓非普通住房者，須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅。倘自購買日期起計五年後轉讓普通住房，則豁免繳納營業稅。該通知亦規定二零零九年十二月二十二日發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》自二零一一年一月二十七日起失效。

土地增值稅

根據一九九三年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，

土地增值稅適用於中國大陸房地產的本地及海外投資者(不論企業或個人)。應納稅額為納稅人轉讓該地盤的土地使用權、樓宇或其他設施時經扣除以下「扣除項目」所得的增值額：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 土地開發產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 原樓宇及設施的估值；
- 就轉讓該地盤的土地使用權、樓宇或其他設施而繳納及應付的稅項；及
- 財政部允許扣除的其他項目。

土地增值稅稅率為累進稅率，介乎增值額的30%至60%，與「扣除項目」的關係如下：

增值額	土地增值稅 稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分.....	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分.....	50%
超過扣除項目200%的部分.....	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的住宅，高級公寓、別墅、度假村除外)出售，增值額未超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或以上，並已獲得有關稅務機關批准。

根據財政部及國家稅務總局於一九九五年一月發佈的《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》，土地增值稅條例不適用於下列土地使用權轉讓：

- 一九九四年一月一日前已簽訂的房地產轉讓合同；及

- 一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按有關規定投入資金進行開發，則自一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇者，免徵土地增值稅。

一九九四年的土地增值稅條例及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓週期通常較長，許多地區在實施該等規則及細則時並未要求房地產開發企業按申報其他稅項一樣申報及繳納土地增值稅。因此，為協助地方稅務局徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局個別及共同發出若干通知，重申：納稅人須在簽訂轉讓合同後向房地產所在地主管稅務機構辦理納稅申報，並按稅務機構計算的稅額在規定的時期內繳納土地增值稅。凡未獲得稅務機構發放的完稅或免稅證明者，房地產管理部門將不予辦理有關業權變更手續，且不會發放房屋所有權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日亦頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及詳細操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，就於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項並投入資金進行開發者，倘首次轉讓房地產免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，則須恢復徵稅。該規定在國家稅務總局於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒佈的《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》中重申。該兩項通知亦規定，須進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報與稅源登記制度。

財政部及國家稅務總局於二零零六年三月二日發佈《財政部、國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

- (a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售及居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題。

該通知闡述普通標準住宅的標準。倘開發商既建造普通住宅，亦建造其他商品房，則須分別核算土地增值額。在本通知發佈之日前已向房地產所在地稅務機構申請普通

標準住宅稅項豁免，尤其對於已按省、自治區或直轄市政府釐定的普通標準住宅的標準完成審查給予普通標準住宅土地增值稅豁免者，則毋須進行追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵及清算問題：

- 各地根據本地區房地產增值水平及市場發展水平，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商品房等具體房屋類型，科學合理地釐定預徵率，並適時調整。項目竣工後，須及時進行有關清算，多退少補。
- 未按預徵期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其具體實施細則的有關規定，自限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金。
- 對已竣工驗收的房地產項目而言，倘轉讓的房地產建築面積佔可售建築面積85%或以上，則稅務機構可要求有關納稅人按轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定。
- 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營，凡所投資或聯營的企業從事房地產開發，或任何其他房地產開發企業以其建造的商品房進行投資或聯營，將房地產(土地)轉讓至所投資或聯營的企業時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《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》(「通知」)，自二零零七年二月一日起執行。根據該通知，須就經有關部門審批的房地產開發項目統一清算土地增值稅；分期開發的項目須統一分期清算土地增值稅。

倘出現以下任一情況，則納稅人須清算土地增值稅：

- 建設項目已竣工，且已完成商品房銷售；
- 轉讓未竣工房地產開發項目；及
- 直接轉讓土地使用權。

稅務機構可於下列任一情況下要求納稅人清算土地增值稅：

- 已售房地產的建築面積超過整個項目可售建築面積85%，或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或作自用。
- 商品房項目取得預售許可證滿三年仍未售完。
- 納稅人申請註銷稅務登記，但未辦理土地增值稅清算手續。
- 省級稅務機關規定的其他情況。

國家稅務總局於二零零八年四月十一日頒佈《關於進一步開展土地增值稅清算工作的通知》，並於二零零九年四月二十九日頒佈《關於加強稅種徵管促進堵漏增收的若干意見》，進一步加強土地增值稅的徵收。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，其內容與二零零六年十二月二十八日頒佈的通知一致，規定按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定以及核實土地增值稅徵收情況。此外，該通知規定清算土地增值稅時計算可扣稅開支的具體條件及主要問題，如地價、徵地費、公共配套設施費及間接費用等。

二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》。土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入。銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。房地產開發企業逾期開發繳納的土地閒置費不得扣除。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈有關城鎮土地的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《城鎮土地使用稅暫行條例》。根據上述經修訂暫行條例，二零零七年一月一日起，城鎮土地使用稅按高於原稅率三倍的稅率徵收，而外資企業不再豁免該稅項。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於內資企業的房產稅，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照租金計算繳納的，稅率為12%。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月十二日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外資企業、外國企業及外籍個人自二零零九年一月一日起與內資企業同樣徵收房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於產權轉移書據(包括關於財產所有權轉移的書據)而言，印花稅按所載金額0.05%徵收；對於許可證以及有關權利證書(包括房地產權證及土地使用權證)而言，則按件徵收印花稅，每件人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，均須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、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

教育費附加

根據國務院分別於一九八六年四月及二零零五年八月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及《國務院關於修改〈徵收教育費附加的暫行規定〉的決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的個人或其他納稅人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村

教育費附加的納稅人外，均應繳納教育費附加。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及《徵收教育費附加的暫行規定》對外商投資企業、外國企業及外籍個人均適用。

海外上市的法規

二零零六年八月八日，商務部、國有資產監督管理委員會（「國資委」）、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局六家中國監管機構共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。該法規規定（其中包括）為上市目的而成立由中國公司或個人直接或間接控制之境外特殊目的公司（「特殊目的公司」），須獲中國證監會批准後，該等特殊目的公司證券方可在海外證券交易所上市買賣。

由於本集團在二零零六年九月八日（併購規定生效日期）前已就重組完成收購相關中國公司並自有關中國對外貿易經濟合作監管部門取得全部必要批文，故股份於香港聯交所上市毋須經中國證監會批准。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干條文之概要。

本公司於二零零七年九月二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司，大綱與細則構成本公司組織章程。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱註明(其中包括)，本公司股東的責任以彼等當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)。根據開曼群島公司法第27(2)條規定，本公司具有及可行使其完全行為能力之自然人之全部職責，而不論是否符合公司利益。本公司為豁免公司，除為加強本公司在開曼群島以外地區之業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團有業務往來。

(b) 本公司可通過特別決議案更改大綱規定的宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於二零一四年二月十七日採納。以下為細則若干規定的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在遵守開曼群島公司法及大綱與細則的規定，以及在不影響任何股份或類別股份持有人特別權利的情況下，本公司可通過普通決議案決定(如無該類決定或該類決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有派息、投票、資本歸還或其他方面權利或限制的任何股份。在開曼群島公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)規則以及大綱與細則的規限下，發行任何股份的條款均可規定由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

董事會可按彼等不時決定的條款發行賦予持有人權利認購本公司股本中任何類別股份或證券之認股權證。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在開曼群島公司法及細則規定以及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，及在不影響當時任何股份或任何類別股份之特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權酌情於適當時間按適當代價及條款與條件向適當人士提呈發售或配發股份或授出相關購股權或以其他方式出售股份，惟不得折價發行股份。

對於登記地址位於董事會認為未辦理登記聲明或其他特別手續而於當地配發、提呈發售股份、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行之地區的股東或其他人士，本公司及董事會概毋須向彼等作出上述行動。無論如何，因前句受影響之股東不得成為或視為單獨的一類股東。

(ii) 處置本公司或附屬公司資產之權力

細則並無關於處置本公司或附屬公司資產的特別規定，惟除細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會行使的權力或執行的事項外，董事可行使本公司可行使或批准的一切權力以及執行本公司可執行或批准的一切事項。

(iii) 離職補償或代價

根據細則，向任何在任或前任董事支付離職補償或退任代價(在任或前任董事根據合約有權享有者除外)，均須經本公司於股東大會批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款擔保

細則禁止向董事提供貸款。

(v) 披露與本公司或附屬公司所訂合約之權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務(惟不可兼任本公司核數師)，任期及條款概由董事會決定，惟條款須受細則規限。除根據細則任何其他規定支付的酬金外，董事可收取以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付的額外酬金。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主管職位，或擁有該等公司的權益，且毋須向本公司或股東交代因出任該等公司的董事、主管人員或以股東身份或因擁有該等公司權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

事會亦可按其認為在各方面均適當的方式行使本公司持有或擁有其他任何公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事為上述其他公司之董事或主管人員的決議案，或投票贊成或規定向該等公司的董事或主管人員支付酬金。

根據公司法及細則，不得因董事、提名董事或候任董事擔任董事一職而剝奪其與本公司訂立有關兼任受薪職位或職務之合約及以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格。該等合約或涉及董事利益之其他合約或安排亦不得因此撤銷。訂約或有利益關係之董事毋須因董事職務或由此而建立之受信關係，向本公司或股東交代其因此等合約或安排所獲酬金、溢利或其他利益。董事倘知曉直接或間接擁有與本公司已經或計劃訂立的合約或安排的權益，則須於首次審議訂立合約或安排的董事會會議（倘董事當時知悉存在利益關係）申明其利益性質，或（倘董事於首次審議訂立合約或安排的董事會會議當時並不知悉存在利益關係）於知悉該利益關係後的首次董事會會議申明其利益性質。

董事不得就表決本身或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他提案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項：

- (aa) 有關董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司利益借出款項或引致或承擔責任而向該董事或其聯繫人提供抵押或彌償保證之合約或安排；
- (bb) 有關董事或其聯繫人本身根據擔保或彌償保證或以提供抵押形式承擔本公司或其任何附屬公司之債項或承擔的全部或部分責任（不論個別或共同承擔）而向第三方提供抵押或彌償保證之合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創立或擁有權益之任何其他公司（或由本公司或該等公司提呈發售）之股份或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提呈發售之包銷或分包銷而有利益關係之合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份、債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的提案或安排，或與本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員均相關的其他安排，而該等提案或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之類別人士一般未獲授之特權或利益。

(vi) 酬金

董事一般酬金由本公司不時於股東大會釐定。除非已表決通過的決議案另有指示，否則一般酬金須按董事會可能協定之比例及方式分配予各董事，如無協定，則由董事平分，惟倘董事在任時間較酬勞期短，則僅可按在任時間所佔酬勞期比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券之獨立會議或因履行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、住宿費及其他雜費。

倘董事應要求為本公司前往海外公幹或常駐海外或執行董事會認為超逾董事日常職責之事務，則董事會可決定以薪金、佣金、分享溢利或其他方式向該董事支付酬金，作為董事一般酬金以外之額外酬金或代替一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事有權收取董事會不時決定以薪金及／或佣金及／或分享溢利及／或其他方式支付之酬金及其他福利(包括養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及津貼，作為額外酬金或代替其董事酬金。

董事會可設立或聯同其他公司(須為本公司附屬公司或有業務往來之公司)或參與設立為本公司在職僱員(在本段及下段均包括於本公司或其任何附屬公司可能或曾出任行政職務或受薪職務之在任或前任董事)及離職僱員以及彼等之供養人士或任何該類人士提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利而設的計劃或基金，並由本公司供款。

董事會可於在職或離職僱員或彼等之供養人士根據上段所述計劃或基金而享有或可能享有之養老金或福利(如有)之外，向在職或離職僱員以及彼等之供養人士或其中任何人士支付、訂立協議支付或授予可撤回或不可撤回之養老金或其他福利，惟倘有任何相關條款

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

或條件，董事會須遵守相關條款或條件。有關養老金或福利可由董事會酌情在預計僱員即將退休時或實際退休時或退休後隨時授予僱員。

(vii) 退休、委任及罷免

每屆股東週年大會上，三分之一時任董事（倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的董事人數）須輪流退任，惟各董事須每三年至少於股東週年大會退任一次。每年須告退的董事應為自上次連任或委任起任期最長之董事，惟倘有數名人士於同日出任或連任董事，則須抽籤決定將行告退之董事（彼等另有協議則除外）。細則並無規定董事須於特定年齡退休。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事名額。因填補臨時空缺而獲委任的董事，任期至委任後首屆股東週年大會止，惟可於該大會膺選連任；因擴充董事會而獲委任的董事，任期至本公司下屆股東週年大會止，惟有資格膺選連任。董事及替任董事概毋須持有本公司任何股份以符合出任董事的資格。

本公司可通過普通決議案罷免任期末滿董事（惟相關董事有權就本身與本公司訂立之合約遭違反所承受之損失提出索償），並通過普通決議案委任他人替代。除本公司於股東大會另行決定外，董事人數不得少於兩名，惟無上限。

下列情況下董事須離職：

- (aa) 董事將辭呈送呈本公司當時之註冊辦事處或在董事會會議提交辭呈；
- (bb) 董事神智失常或身故；
- (cc) 董事未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議（已委任替任董事代為出席的情況除外），而董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或獲指令被接管財產或中止付款或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 法律禁止其出任董事；及

(ff) 根據法律規定須停任董事或根據細則遭撤職。

董事會可不時委任一名或多名董事為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或出任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，董事會亦可撤銷或終止有關委任。董事會可將其權力、授權及酌情權授予由董事會認為適合之董事及其他人士組成之委員會，亦可不時撤銷所授權力或撤銷委任及因人事或宗旨之原因而全面或部分解散該等委員會，惟所成立之各委員會行使授予之權力、授權及酌情權時須遵守董事會不時制定之規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌資或借款，將本公司現時及日後全部或部分業務、財產及資產以及未催繳股本按揭或抵押，及在開曼群島公司法之規限下發行本公司債券及其他證券，直接償付本公司或任何第三方之債項、負債或責任或作為相關抵押。

附註：該等條文同細則所有其他條文一樣均可由本公司通過特別決議案修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理事務、休會及按其認為適合的方式處理會議。任何會議提出之議題須以大多數票通過。如票數均等，會議主席可再投一票或投決定票。

(x) 董事及主管人員名冊

開曼群島公司法及細則規定本公司須於註冊辦事處存置董事及主管人員名冊，惟該等名冊不予公眾查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處存檔。如董事或主管人員有人事變動，須於其後三十(30)日內知會公司註冊處。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可於股東大會以特別決議案廢除、修訂或更改細則。細則訂明，更改大綱、修訂細則及本公司更名均須通過特別決議案批准。

(c) 變更股本

本公司可按照開曼群島公司法有關條款不時以普通決議案：

- (i) 增加股本，所增加金額及每股面值須為該決議案所規定者；
- (ii) 將所有或部分股本合併再拆分為面值大於既有股份之股份；
- (iii) 將股份拆分為數個類別，且在不損害既有股份持有人特別權利的原則下，由本公司於股東大會決定或由董事決定賦予拆分股份持有人優先、遞延、合資格、特殊權利或特權或向其施加條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份拆細為面值小於大綱所定面值之股份(惟須受公司法規限)，亦可決定拆分所產生股份的持有人之間，部分股份較其他股份有優先權利、其他特別權利、遞延權利或須受若干限制，而該等優先權利、其他特別權利、遞延權利或限制須為本公司有權附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷決議案通過當日尚未獲任何人士承購或同意承購之股份，並按註銷股份的面值總額削減股本。

本公司亦可通過特別決議案以任何方式削減股本、任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備，惟須符合開曼群島公司法之規定。

(d) 修訂既有股份或各類股份之權利

在開曼群島公司法的規限下，除類別股份之發行條款另有規定外，任何股份或類別股份附有之一切或任何特別權利可經持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面批准，或經該類股份持有人在另行召開之股東大會通過特別決議案批准予以更改、修訂或廢除。細則關於股東大會之規定經作出必要修訂後，適用於所有該等另行召開之股東大會，惟大會(續會除外)之法定人數為持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位股東(可委派代表出席)，對於續會，兩位股東(不論所持股份數目多寡)(可委派代表出席)即構成法定人數。對於所有類別股份持有人，每持一股股份可獲一票投票權。

任何股份或任何類別股份持有人的特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益之額外股份而視作已更改，惟該等股份之發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案 — 須獲多數票通過

根據細則，本公司特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票之股東（如屬公司股東，則正式授權代表）或（如允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關股東大會須正式發出不少於二十一(21)日及十(10)個完整營業日的通知，且須註明提呈有關決議案為特別決議案的原因。倘指定證券交易所（定義見細則）允許且（如為股東週年大會以外的股東大會）有權出席會議並於會上投票之大多數股東（即合共持有賦予該等權利之股份面值至少百分之九十五(95%)的股東）同意或（如為股東週年大會）有權出席並於會上投票之所有股東同意，則可於發出少於二十一(21)日及十(10)個完整營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

特別決議案之副本必須於通過有關決議案後十五(15)日內送呈開曼群島公司註冊處。

根據細則，普通決議案指須在根據細則舉行之股東大會上獲親身出席並有權投票的股東（如屬公司股東，則正式授權代表）或（如允許委任代表）受委代表以過半數票通過的決議案。

(f) 投票權

在不影響任何股份根據或依照細則之規定於當時附有的特別投票權利或限制的前提下，如任何股東大會以投票方式進行表決，則親自出席之股東（如屬公司股東，則正式授權代表）或其受委代表，凡持有一股全數繳足股份可投一票。就此而言，在催繳或分期付款前預先繳足或入賬列作繳足的股份並不視為已繳足股份。有權投兩票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

任何提呈股東大會表決之決議案均須以投票方式進行，惟大會主席可真誠准許以舉手方式表決純粹與程序或行政事宜有關的決議，在此情況下，所有親身出席之股東（如屬公司股東，則正式授權代表）或其受委代表均可投一票，惟倘股東屬結算所（或其代名人）且委派了兩名以上代表，則每名委任代表於舉手表決時可投一票。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

認可結算所(或其代名人)倘為本公司股東，則可授權其認為合適之人士作為代表出席本公司任何會議或任何類別股東會議，惟倘授權超過一名人士，則授權書必須註明每位獲授權人士代表之股份數目及類別。按照此條款獲授權之人士須視作獲正式授權而毋須出示其他證據，且有權行使認可結算所(或其代名人)擁有的權力(包括舉手表決時獨自計一票)，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司獲悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)的規則放棄就本公司個別決議案投票，或僅可就本公司個別決議案投贊成或反對票，則該股東或其代表違反上述規定或限制作出的投票不會計入表決結果。

(g) 股東週年大會規定

除採納細則當年外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，時間和地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則當日起十八(18)個月，除非較長期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及審核

董事會須安排保存本公司收支款項、收支事項、本公司物業、資產、信貸、負債以及開曼群島公司法所規定或為真實公允反映本公司事務及解釋本公司交易所需一切其他事項之真確賬目。

會計紀錄必須存置於註冊辦事處或董事會決定之其他地點，供董事隨時查閱。除法例准許或董事會或本公司於股東大會准許者外，董事以外股東概無權查閱本公司會計紀錄、賬冊及文件。然而，獲豁免公司須在接獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零零九年修訂本)發出的指令或通知時，按有關指令或通知的規定，在註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介存置賬目副本或當中部分以供查閱。

將於股東大會向本公司呈報之資產負債表及損益賬(包括法例規定的所有隨附文件)副本與董事會報告印刷本及核數師報告副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日與股東週年大會通知同時發送予按照細則條文有權收取本公司股東大會通知之每位人士。然而，

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在遵守所有相關法律，包括指定證券交易所(定義見細則)規則的情況下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要作為代替，惟有關人士有權書面通知本公司，要求除財務報表概要以外，向其寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

核數師聘用、聘用條款、期限及職責無論如何均須符合細則條文。核數師酬金須由本公司於股東大會或按股東可能決定之其他方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則作出書面報告，而核數師報告須於股東大會向股東呈報。本節所指公認核數準則可包括開曼群島以外國家或司法權區之準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告須披露此事並註明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通知及議項

召開股東週年大會須至少提前二十一(21)個足日及二十(20)個完整營業日發出通知，召開為表決特別決議案而舉行的股東特別大會(上文第(e)分段所述者除外)須至少提前二十一(21)個足日及十(10)個完整營業日發出通知。所有其他股東特別大會須至少提前十四(14)個足日及十(10)個完整營業日發出通知。通知須註明會議時間及地點，如有特別事項，亦須載述特別事項的一般性質。此外，股東大會通知須向本公司全體股東及時任核數師(按照細則或股份發行條款無權收取該等通知者除外)發出。

倘指定證券交易所規則准許，即使本公司會議通知期短於上文規定時間，只要：

- (i) (如為股東週年大會)本公司所有有權出席及投票之股東同意；及
- (ii) (如為其他會議)大多數有權出席及投票之股東(合共持有之股份以面值計不少於具有該項權利之已發行股份的百分之九十五(95%))同意，則有關會議通知仍視作妥為發出。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在股東特別大會處理之事項均視為特別事項，在股東週年大會處理之事項均視為特別事項，惟下列事項視為普通事項：

- (aa) 宣佈及批准派息；
- (bb) 考慮並採納賬目、資產負債表及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事替換退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他主管人員；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權限發售、配發、授出相關購股權或以其他方式出售至多相當於本公司當時已發行股本面值百分之二十(20%)之未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

股份轉讓文件可為一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)規定或董事會可能批准之其他格式。股份轉讓文件可以親筆簽署，如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印方式或董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人及承讓人本身或其代表簽署(惟董事會有權酌情豁免承讓人簽署轉讓文件)。股份承讓人登記於股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。董事會亦可在一般或特殊情況下應轉讓人或承讓人要求議決接受機印方式簽署的轉讓文件。

倘相關法例准許，董事會可全權酌情隨時及不時將總冊股份轉至分冊，或將分冊股份轉至總冊或其他分冊。

未經董事會同意，不得將總冊股份轉至分冊或將分冊股份轉至總冊或其他分冊。與分冊股份有關的所有轉讓文件及其他業權文件須提交有關過戶登記處登記，而與總冊股份有

關的所有轉讓文件及其他業權文件則須提交開曼群島註冊辦事處或按照開曼群島公司法存置總冊的其他地區登記。

董事會可全權酌情拒絕登記將未繳足股份轉讓予其不認可之人士及拒絕登記根據僱員股份激勵計劃發行但仍受轉讓限制之股份的轉讓，而毋須陳述理由。董事會亦可拒絕登記將股份轉讓予多於四名之聯名股份持有人或本公司擁有留置權之未繳足股份之轉讓。

除非已就股份轉讓向本公司支付指定證券交易所(定義見細則)規定須支付之最高金額或董事不時規定之較低金額、轉讓文件已加蓋釐印(如適用)、僅有關一類股份且連同有關股票及董事會合理要求證明轉讓人有權轉讓股份之其他憑證(倘轉讓文件由其他人士代表簽署，則須同時送交該人士授權書)一併送交有關過戶登記處或註冊辦事處或存置總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認轉讓文件。

在有關報章及(如適用)指定證券交易所(定義見細則)規定之其他報章以廣告方式發出通知後，可暫停辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記，暫停時間及限期由董事會決定，惟任何年度股東名冊暫停辦理登記之時間概不可超過整三十(30)天。

(k) 本公司購回本身股份之權力

開曼群島公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可在指定證券交易所(定義見細則)不時規定之相關條款的規限下，代表本公司行使此項權力。

(l) 本公司附屬公司擁有本公司股份之權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之規定。

在遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例的前提下，本公司可為任何人士購買或計劃購買本公司股份提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在開曼群島公司法之規限下，本公司可於股東大會宣佈以任何貨幣向股東派發股息，惟股息不得超過董事會建議宣派之數額。

細則規定股息可以本公司變現或未變現溢利或溢利當中董事認為不再需要之儲備撥支。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或開曼群島公司法就此批准的其他資金或賬目撥款。

除非股份所附權利或發行條款另有規定，否則，(i)股息均須按股份之實繳股款比例宣派及派付，就此而言，凡在催繳前實繳之股款不會視為該股份之實繳股款；及(ii)所有股息均會根據股份在派發股息之有關期間之任何部分時間所實繳股款按比例分配及派付。董事可自應付股東或因股份而應付之股息或其他款項中扣除該股東當時因催繳或其他原因應付本公司之所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會議決就本公司之股本派付或宣派股息，則董事會可進而議決(a)以配發入賬列作繳足之股份支付全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東可選擇收取現金代替全部或部分配發股份，或(b)有權獲派股息之股東可選擇獲配發入賬列作繳足之股份代替全部股息或董事會認為適合的部分股息。本公司亦可經董事會推薦通過普通決議案就本公司特定股息議決配發入賬列作繳足之股份代替全部股息，而毋須授予股東選擇收取現金股息代替配發股份之權利。

應以現金付予股份持有人之股息、利息或其他款項，可以支票或股息單形式寄往股份持有人之登記地址(如為聯名持有人，則寄往本公司股東名冊排名最前者之登記地址)，或持有人或聯名持有人書面指示的人士之地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，所有支票或股息單須以僅付予抬頭人之方式付予持有人(如為聯名持有人，則付予股東名冊排名最前者)，郵誤風險由彼等承擔。付款銀行支付支票或股息單後，本公司即已解除該項責任。任何聯名持有人就應付相關股份之股息或其他款項或可分派財產發出的收據均有效。

董事會或本公司在股東大會議決派付或宣派股息時，可進而議決以分派特定種類之資產的方式派發全部或部分股息。

董事會可將宣派後一年內未認領之一切股息或紅利在獲股東認領前用於投資或作其他用途，收益歸本公司所有，本公司並不因此視為該等股息或紅利之受託人。宣派後六年未認領之股息或紅利由董事會沒收並歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付股息或其他款項之利息。

(n) 委任代表

有權出席本公司會議並投票之本公司股東可委任其他人士代其出席並投票。持有兩股以上股份之股東可委任兩名以上代表代其於本公司股東大會或任何類別會議投票。受委代表毋須為本公司股東，有權代表個人股東行使該股東可行使之同等權力。此外，委任代表有權代表公司股東行使公司股東猶如個人股東所能行使之相同權力。股東(如為公司，則由正式授權代表)可親身或由委任代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳以股份面值或溢價計算的彼等所持股份的尚未繳付款項。催繳股款可一次過或分期繳付。倘若截至指定付款日期尚未繳付催繳款項或分期款項，則欠款人士須按董事會釐定之利率(不超過年息百分之二十(20%))繳付自指定付款日期起至實際付款日期止有關款項之利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可酌情收取股東願以貨幣或貨幣等值形式預付之全部或部分未催繳且未付股款或分期股款，而本公司可按董事會決定之利率(如有)支付全部或部分預繳款項之利息。

倘股東未於指定付款日期繳付催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)足日之通知，要求繳交尚未支付之股款連同截至實際付款當日止的應計利息，並註明倘在指定時間或之前仍未付款，則催繳相關股份將被沒收。

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如股東不依有關通知之要求辦理，則按通知要求繳款前，董事會可通過決議案沒收有關股份，包括沒收前就股份宣派而實際未付之一切股息及分紅。

被沒收股份的人士不再屬有關股份之股東，惟仍有責任向本公司支付沒收股份當日就該等股份應付本公司之一切款項，連同(倘董事會酌情要求)按董事會決定之利率(不超過年息百分之二十(20%))自沒收股份日期至實際付款日期止有關款項之利息。

(p) 查閱股東名冊

根據細則，除根據細則暫停辦理登記的期間外，股東總冊及分冊須於各營業日一般營業時間最少兩(2)個小時供股東免費查閱或在註冊辦事處或開曼群島公司法規定存置名冊的地點供已繳交不超過2.50港元費用或董事會釐定的較少費用之其他人士查閱，或在過戶登記處(定義見細則)供已繳交不超過1.00港元費用或董事會釐定的較少費用的人士查閱。

(q) 會議及另行召開之各類股東大會之法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理事項，但仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會之法定人數為兩位親自出席且有權投票之股東(如為公司股東，則正式授權代表)或受委代表。如屬為表決修訂某類股份權利而另行召開之類別股份會議(續會除外)，法定人數則為兩位持有不少於該類已發行股份面值三分之一的股東或其代表。

就細則而言，公司股東如授權代表(經公司董事或其他監管部門通過決議案委任之人士)出席本公司股東大會或類別股東大會，則視為親自出席。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時之權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，有關概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司根據法庭頒令清盤或自動清盤之決議案均為特別決議案。

在不影響任何類別股份當時所附有關分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制的情況下，(i)如本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東就所持股份已繳股本比例向股東分派，及(ii)如本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份之已繳及應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(無論為自動清盤還是法庭頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定之其他批准的情況下，將本公司全部或任何資產以實物形式分發予股東，而不論該等資產是否為一類財產。為此，清盤人可賦予該等財產其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部分資產交予清盤人(在獲得同樣授權之情況下)認為適合並為股東利益設立之信託的受託人，惟不得強迫出資股東接受負債股份或其他財產。

(t) 無法連絡之股東

根據細則，倘若(i)就須以現金付予股份持有人股息而發出之支票或股息單(總數不少於三張)在12年內未兌現；(ii)12年期屆滿時，本公司並無獲得任何消息顯示該股東在世；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)規定以廣告形式發出擬出售股份的通知、刊登廣告以來三(3)個月(或指定證券交易所(定義見細則)許可之較短日期)已過，且本公司已知會指定證券交易所(定義見細則)上述意向，則本公司可出售該等無法聯絡之股東之股份。出售股份所得款項淨額歸本公司所有。本公司一經收到該筆款項，即視為欠該前股東相同金額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，在開曼群島公司法並無禁止及遵守開曼群島公司法之情況下，倘本公司已

發行認股權證，而本公司作出任何事情或參與任何交易引致認股權證之認購價低於股份面值，則須設置認購權儲備，用於填補行使認股權證當時認購價與股份面值之差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立，因此須按開曼群島法例經營。下文乃開曼群島公司法若干規定之概要，惟此概要未必包羅所有相關限制或例外條文，亦非開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（與有利益關係之各方可能較熟悉之司法權區的同類條文或有差異）的綜覽：

(a) 運營

由於本公司為豁免公司，因此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提交年度申報文件及支付按法定股本計算之費用。

(b) 股本

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是為換取現金還是其他代價，均須將相當於該等股份溢價總值之款項撥入「股份溢價賬」，惟對於為收購或註銷其他公司股份而配發並以溢價發行的股份之溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定在組織章程大綱及細則相關規定（如有）的規限下，公司可運用股份溢價賬(a)向股東作出分派或派發股息；(b)繳足公司未發行股份，以便向股東發行繳足紅股；(c)贖回及購回股份（惟須符合開曼群島公司法第37條之規定）；(d)撤銷公司籌辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債券之費用、就此支付的佣金或給予的折讓。

公司僅可在建議分派或派付股息後仍有能力償還日常業務中到期債務的情況下，方可動用股份溢價賬向股東分派或派付股息。

開曼群島公司法規定，經開曼群島大法院（「法院」）確認，股份有限公司及有股本的擔保有限公司可在組織章程細則准許的情況下，通過特別決議案以任何方式削減股本。

細則載有針對特定類別股份持有人之若干保護條款，凡更改該等股份持有人之權利，

須徵求彼等事先同意。僅當同意更改權利的該類已發行股份持有人達到指定比例或在該類股份持有人另行召開之會議上通過決議案批准後方可更改其權力。

(c) 購買公司或控股公司股份的財務資助

在所有相關法例之規限下，本公司可向本身、附屬公司、控股公司或控股公司之任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以購買本公司、附屬公司或控股公司之股份。此外，在所有相關法例之規限下，本公司可向受託人提供財務資助，為本公司、附屬公司、控股公司或控股公司之附屬公司僱員(包括受薪董事)購入及持有本公司、附屬公司或控股公司之股份。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助予其他人士以購買或認購公司本身或控股公司之股份。因此，如公司董事經審慎考慮真誠認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 購買公司及其附屬公司之股份及認股權證

在開曼群島公司法的規限下，股份有限公司及有股本的擔保有限公司可在組織章程細則准許的情況下發行由公司或股東選擇贖回或有責任贖回之股份。開曼群島公司法明確規定，只要不違反組織章程細則，公司為規定股份將予贖回或必須贖回而修訂股份所附權利，並不違法。此外，如公司組織章程細則准許，公司可購回本身股份，包括可贖回股份，惟倘組織章程細則無規定購回方式及條款，則以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款之股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股之股份除外)，則不得贖回或購回本身股份。公司僅可在建議付款後仍有能力償還日常業務中到期債務的情況下，方可動用股本贖回或購回本身股份，否則違法。

除非在組織章程大綱及細則的規限下，公司董事在購回股份前議決以公司名義以庫存股份形式持有該等股份，否則公司購回的股份視為已註銷。倘公司有庫存股份，則公司須將本身登記為該等股份的持有人，惟無論如何，不得視為本身的股東，亦不得就庫存股份行使任何權利。任何所謂的行使該權利均無效。庫存股份概無於公司任何大會直接或間接

投票的權利。根據組織章程細則或開曼群島公司法釐定任何指定時間的公司已發行股份總數時，庫存股份概不計算在內。此外，不得就庫存股份向公司宣派或派付股息或分派公司資產(包括清盤時向股東分派資產)(無論以現金還是以其他方式)。

公司並無被禁止購買本身之認股權證，因此可在有關認股權證文據或證書之條款及條件的規限下購回本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有准許購回本身認股權證的具體條文，而公司董事可依據組織章程大綱規定的一般權力買賣及處理各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有控股公司之股份，若干情況下，亦可購入控股公司之股份。

(e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34條之規定外，開曼群島公司法並無有關派息之明文規定。根據英國案例法(於開曼群島有說服力)，股息僅可以溢利撥付。此外，公司法第34條規定，如有償還能力，在公司組織章程大綱及細則相關規定(如有)的規限下，可以股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東權益

開曼群島法院一般應會依從英國案例法的先例，准許少數股東以公司名義就(a)超越公司權限或非法的行為、(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過提出集體訴訟或引申訴訟。

如公司並非銀行且其股本分為股份，則法院可於持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請時，委派調查員審查公司事務，並按法院指示之方式向法院匯報。

公司的任何股東均可入稟法院要求公司清盤，倘法院認為公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)監管公司日後事務之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴公司沒有作出的行為之指令，(c)授權入稟

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

股東對公司之索償一般須根據適用於開曼群島之一般契約法或侵權法或公司組織章程大綱及細則所規定股東的個別權利而提出。

(g) 管理

開曼群島公司法並無專門條文限制董事處置公司資產之權力。然而，在一般法律上，公司各主管人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職務時須以誠信態度以符合公司最佳利益為宗旨以合理謹慎人士在類似情況下應有之審慎、勤勉及技巧行事。

(h) 會計及審核規定

公司須妥為保存有關下列各項之賬冊：(i)公司所有收支款項及與收支款項有關之事項；(ii)公司所有銷貨與購貨紀錄；及(iii)公司資產與負債。

如賬冊不能真實中肯反映公司事務狀況及解釋有關交易，則不視為已妥為保存賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(一九九九年修訂版)第六條，本公司已獲得總督承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或本公司業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或帶有遺產稅或承繼稅性質的稅項。

上述對本公司之承諾自二零一三年十二月三日起20年有效。

開曼群島現時對個人或公司溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無帶有承

繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區簽署若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付之印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立任何雙重徵稅條約。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益之公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予董事。

(m) 查閱公司紀錄

根據開曼群島公司法，本公司股東並無一般權利查閱或索取本公司股東名冊或公司紀錄，惟根據細則，彼等可能具有該類權利。

豁免公司可由董事會不時酌情決定在開曼群島境內或境外存置股東總冊及分冊。股東分冊須按照開曼群島公司法要求或允許存置股東總冊之相同方式存置。公司須安排將不時正式設立之任何分冊副本存置於股東總冊存置地地點。開曼群島公司法並無要求豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不予公眾查閱。然而，豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零零九年修訂本)發出的指令或通知時，按有關指令或通知的規定，於註冊辦事處備妥電子或其他媒介形式的股東名冊(包括所有股東分冊)。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤、自動清盤或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下，包括在法院認為公平公正的情況下頒令清盤。

如股東於股東大會以特別決議案議決、(倘屬有限期公司)大綱或細則指定的公司存續期限屆滿、大綱或細則所規定公司須解散的情況出現、公司註冊成立後一年內並無開展業

附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

務或暫停營業一年或公司無力償債，則公司可自動清盤。公司倘自動清盤，則須自自動清盤決議案通過或於上述期限屆滿或上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可酌情委任合資格人士臨時或非臨時擔任正式清盤人，倘超過一名人士獲委任，則法院須聲明正式清盤人必須或獲准採取的行動須由全部還是任何一名或以上獲委任人士進行。法院亦可決定正式清盤人出任時是否須提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位空缺，則公司的所有財產須由法院保管。符合破產清盤人員條例的合資格人士，合資格獲委任為正式清盤人。外籍人士可與合資格破產清盤人擔任聯席正式清盤人。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會委任一名或多名清盤人了結公司事務及分派資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司全體董事簽署，否則，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續清盤。

委任清盤人後，公司事務須完全交由清盤人負責，未經其批准，不得實施任何行政措施。清盤人負責盤點公司資產(包括出資人所欠款項(如有))、確定債權人名單、在不損害優先及有抵押債權人權利與對銷索償權利及在所有後償協議的規限下償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)、確定出資人(股東)名單、根據彼等股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

公司事務完全了結後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，載明清盤過程及公司財產處置事項，並在其後召開股東大會呈交該等賬目並加以說明。清盤人須於最後一屆大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則批准之任何形式，向所有出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例明文規定，在相關股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)經出席股東或類別股東或債權人以相當於所代表價值百分之七十五(75%)之大多數票通過，且其後獲法院批准，

方可進行重組及合併。持異議股東可入稟法院，表示待批准交易對其所持股份不會賦予合理價值，但如無證據顯示管理層欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制收購

如一間公司要約收購其他公司之股份，而提出要約後四(4)個月內，不少於要約所涉股份百分之九十(90%)之持有人接納要約，則要約人在上述四(4)個月期滿後兩(2)個月內，可以指定方式發出通知，要求反對收購之股東按要約條款轉讓所持股份。反對收購之股東可在接獲有關通知後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購之股東須證明法院應行使酌情權，惟倘無證據顯示要約人及接納要約之股份持有人有欺詐或不誠信行為或相互勾結，以不公平手法逼退少數股東，則法院一般不會行使酌情權。

(q) 彌償保證

只要法院認為並不違反公眾政策(例如聲稱對觸犯法律之後果作出彌償保證)，開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對主管人員及董事作出彌償保證之數額。

4. 一般事項

本公司開曼群島法例特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出意見書，概述開曼群島公司法之若干方面。按附錄八「備查文件」一段所述，該意見書連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或了解該等法例與其較熟悉之其他司法權區法例之差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零零七年九月二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓設立香港營業地點，並於二零一三年十二月三十日根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。易小迪先生及魏偉峰先生已獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律傳票及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此營運須遵守開曼群島公司法及組織章程(包括組織章程大綱及細則)的規定。本公司組織章程若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於本售股章程附錄六。

2. 股本變動

本公司於註冊成立日期的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。二零零七年九月二十日，Company Secretaries Ltd.獲發行及配發一股認購人股份。

二零零七年九月二十日，樂升以代價1.00美元獲轉讓認購人股份。本公司以面值向樂升額外發行及配發49,999股股份以換取現金。於二零零七年九月二十日，樂升合共持有50,000股每股面值1.00美元的股份，相當於本公司當時全部已發行股本。

二零一四年二月十六日，本公司額外增設3,000,000,000股每股面值0.01港元股份，法定股本由50,000美元增至50,000美元與30,000,000港元之和。同日，本公司向樂升發行39,000,000股每股面值0.01港元繳足股份，並回購樂升所持50,000股每股面值1.00美元的現有已發行股份。註銷全部每股面值1.00美元未發行股份後，本公司的法定但未發行股本有所減少。截至最後可行日期，本公司的法定股本為30,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊接全球發售及資本化發行完成後，但不計及可能因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發及發行的任何股份，本公司的已發行股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股繳足或入賬列作繳足的股份，1,000,000,000股股份仍未發行。

除上述及下文「本公司唯一股東於二零一四年二月十六日通過的書面決議案」及「本公司唯一股東於二零一四年二月十七日通過的書面決議案」所述者外，本公司自註冊成立以來，並無任何股本變動。

3. 本公司唯一股東於二零一四年二月十六日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東於二零一四年二月十六日通過的書面決議案：

- (a) 批准及採納經修訂及重列的組織章程大綱；
- (b) 本公司額外增設3,000,000,000股每股面值0.01港元股份，法定股本由50,000美元增至50,000美元與30,000,000港元之和；
- (c) 本公司向樂升發行39,000,000股每股面值0.01港元繳足股份；
- (d) 本公司回購樂升所持50,000股每股面值1.00美元的現有已發行股份。註銷全部每股面值1.00美元未發行股份後，本公司的法定股本最終有所減少。

截至最後可行日期，本公司的法定股本為30,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

4. 本公司唯一股東於二零一四年二月十七日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東於二零一四年二月十七日通過的書面決議案：

- (a) 批准及採納經修訂及重列的組織章程細則，惟須待上市後方生效；
- (b) 於包銷協議可能訂明的日期或之前，在(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售與資本化發行將發行的股份(包括可能因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何額外股份)上市及買賣；(ii)聯席保薦人與本公司於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷協議所涉包銷商的責任成為無條件且並無根據該等協議條款或因其他原因而終止的情況下：
 - (i) 批准全球發售，授權董事根據全球發售配發及發行股份；
 - (ii) 批准超額配股權並授權董事行使超額配股權，以及待超額配股權獲行使時配發及發行超額配發股份；
 - (iii) 批准及採納購股權計劃之規則(購股權計劃的主要條款載於本附錄「D.其他資料 — 1.購股權計劃」分節)，並授權董事根據該計劃授出可認購股份的購股權及根據行使購股權計劃所授出的購股權配發、發行及處置股份；

- (iv) 在本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行發售股份而獲得進賬的前提下，授權董事將本公司股份溢價賬中相當於資本化股份總面值的進賬款額（「資本化金額」）撥充資本，然後用於按面值繳足下文所釐定的一批股份（「資本化股份」），以配發及發行予通過書面決議案當日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士。書面決議案中，資本化股份數目於釐定最終發售價時確認，相等於1,461,000,000股股份減去根據易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、李明強先生、廖赤眉先生、劉朝暉女士、田豐先生、明輝國際有限公司、漢威控股有限公司、樂升控股有限公司、陽光100中國控股有限公司、新進有限公司、陽光壹佰置業集團有限公司、廣西萬通房地產有限公司、Riverside Investment Ltd、Riverside 100 Holdings A LLC及Riverside 100 Holdings B LLC於二零一零年十二月三十一日訂立的經修訂及重列投資協議（經二零一三年一月十六日的經修訂及重列投資協議修訂契約及二零一三年七月十一日的經修訂及重列投資協議第二份修訂契約所修訂）發行予Riverside 100 Holdings A LLC的股份；
- (c) 給予董事一般無條件授權以配發、發行及處置（包括有權要約或訂立協議，或授出會或可能要求配發及發行股份的證券）總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本（不包括任何可能因行使超額配股權而發行及配發的股份及任何可能因行使購股權計劃所涉購股權而發行的股份）總面值20%的股份（根據按細則進行的供股或以股代息計劃或為配發及發行股份以代替股份全部或部分股息的同類安排或根據購股權計劃所授購股權或其他類似安排或根據本公司股東於股東大會授出之特別授權而作出者除外），此項授權的有效期於本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時（以最早者為準）屆滿；
- (d) 給予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份數目（但不計及任何可能因行使超額配股權而發行及配發或可能因行使購股權計劃所涉購股權

而發行的股份)。此項授權的有效期於本公司下屆股東週年大會結束時，或根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早者為準)屆滿；及

- (e) 擴大上述(c)段所述的一般無條件授權，將本公司根據上文(d)段所述購回股份授權所購回本公司股本總面值加入董事根據此項一般授權可能配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值。

5. 企業重組

為籌備本集團股份於聯交所上市，本集團旗下各公司進行重組。有關重組的資料，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

6. 附屬公司股本變動

本集團附屬公司的若干資料載於本售股章程附錄一本集團會計師報告。下文載列於本售股章程刊發日期前兩年內本公司附屬公司的股本變動情況：

天津陽光壹佰

二零一二年五月十一日，天津陽光壹佰分拆為天津陽光壹佰、天津美鼎惠商業投資管理有限公司及天津瑪特時光。分拆後，天津陽光壹佰的註冊資本由人民幣100,000,000元減至人民幣78,000,000元。

天津美鼎惠

二零一二年五月十一日，天津陽光壹佰分拆為天津陽光壹佰、天津美鼎惠及天津瑪特時光。分拆後，天津美鼎惠於二零一二年五月十八日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

天津瑪特時光

二零一二年五月十一日，天津陽光壹佰分拆為天津陽光壹佰、天津美鼎惠及天津瑪特時光。分拆後，天津瑪特時光於二零一二年五月十八日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

湖南陽光壹佰

二零一二年七月二十六日，湖南陽光壹佰的註冊資本由人民幣90,000,000元增至人民幣105,880,000元。

湖北陽光一百

二零一二年十一月十三日，湖北陽光一百的註冊資本由人民幣351,500,000元增至人民幣385,628,100元。

柳州陽光壹佰

二零一二年十二月十日，柳州陽光壹佰的註冊資本由人民幣60,000,000元減至人民幣50,000,000元。

東營萬怡商貿有限責任公司

二零一三年二月一日，東營萬怡商貿有限責任公司的註冊資本由人民幣100,000元增至人民幣20,000,000元。

湖南滙金裝飾設計工程有限公司

二零一二年五月二日，湖南滙金裝飾設計工程有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。

瀋陽陽光壹佰資產經營有限公司

二零一二年三月五日，瀋陽陽光壹佰資產經營有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

桂林平樂陽光壹佰旅遊有限公司

二零一三年七月十八日，桂林平樂陽光壹佰旅遊有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。

成都盛騰翔建築裝飾工程有限公司

二零一三年八月二十日，成都盛騰翔建築裝飾工程有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣2,000,000元。

成都展宇企業管理有限公司

二零一三年十二月十八日，成都展宇企業管理有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。

除上文所述者外，緊接本售股章程刊發日期前兩年內，本集團各附屬公司的股本概無變動。

7. 購回本集團股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司於聯交所進行的所有建議購回證券，均須事先經股東以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式通過普通決議案批准。

(附註：根據本公司唯一股東於二零一四年二月十七日通過的決議案，董事已獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權彼等行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回股份，購回股份的總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的10%(但不計及因行使超額配股權而發行及配發的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的超額配股權而發行的任何股份)。該授權有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或直至股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項授權時(以較早發生者為準)為止。

(ii) 資金來源

購回所需資金僅限以按照細則及開曼群島法例可合法撥作此用途的資金支付。上市公司不可以非現金代價或聯交所交易規則不時規定者以外的交收方式在聯交所購回自身證券。

(b) 購回理由

董事認為，董事擁有股東所授使本公司可在市場購回股份的一般授權符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為有利本公司及其股東時方會進行。有關購回可能會提高本公司資產淨值及其資產及／或每股盈利，惟視乎當時的市況及融資安排而定。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

現擬購回股份的資金，將以本公司溢利或就購回而發行新股的所得款項撥付，或根據公司法自資本撥付；倘購回須支付溢價，則自本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或根據開曼群島公司法自資本撥付。

倘行使購回授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的負債資本水平有重大不利影響，則董事建議不行使購回授權。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨股份上市後已發行2,000,000,000股股份(但不計及可能因行使超額配股權而配發及發行或可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份)的基準計算，本公司可於直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂購回授權時(以較早發生者為準)之期間(「有關期間」)購回最多200,000,000股股份。

倘悉數行使超額配股權、悉數行使購回授權並基於緊隨全球發售完成後有2,075,000,000股已發行股份計算，資本化發行會導致本公司於有關期間購回207,500,000股股份。

(e) 一般資料

經作出一切合理查詢後就本公司董事所知，概無董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)目前有意向本集團或本集團附屬公司出售任何股份。

本公司董事向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例行使購回授權。

概無關連人士(定義見上市規則)知會本集團，倘行使購回授權，其目前有意向本集團出售股份，亦無承諾不會向本集團出售股份。

倘根據購回授權購回證券導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則該項增幅會根據香港公司收購及合併守則（「守則」）視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能獲得或鞏固對本公司的控制權，並因股東權益增幅而須根據守則第26條提出強制收購建議，惟視乎有關增幅而定。除上文所述外，就本公司董事所知，根據購回授權購回股份並不會引致守則規定的任何其他後果。

倘緊隨全球發售及資本化發行完成後悉數行使購回授權，但不計及可能因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發及發行的任何股份，則根據購回授權購回的股份總數為200,000,000股股份（即本公司基於上述假設的已發行股本10%）。本公司控股股東所持股權百分比緊隨悉數行使購回授權後將增至本公司已發行股本約77.59%，而控股股東則毋須因此根據守則第26條提出強制收購建議。本公司董事目前無意行使會令控股股東須根據守則第26條提出強制收購建議的購回授權。

倘購回任何股份會導致公眾人士所持股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行有關購回。本公司董事目前無意在會導致公眾持股量低於上市規則所規定者的情況下行使購回授權。

B. 有關本集團業務的資料

1. 重大合約概要

以下為本售股章程刊發日期前兩年內，本集團或本集團任何附屬公司所訂立屬於重大或可能屬於重大的合約（非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 二零一二年三月六日宋詠梅（轉讓人）與朱京林（承讓人）訂立的股份轉讓協議，宋詠梅向朱京林轉讓所持無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司註冊資本40%的股權，代價為人民幣4,000,000元；
- (b) 二零一二年三月六日吳洪星（轉讓人）與羅樺（承讓人）訂立的股份轉讓協議，吳洪

- 星向羅樺轉讓所持無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司註冊資本60%的股權，代價為人民幣6,000,000元；
- (c) 二零一二年三月六日北京資產經營與羅樺訂立的信託協議，羅樺同意代北京資產經營持有無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司註冊資本60%股權；
 - (d) 二零一二年三月六日北京資產經營與朱京林訂立的信託協議，朱京林同意代北京資產經營持有無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司註冊資本40%股權；
 - (e) 二零一二年四月一日北京資產經營與羅樺訂立的信託協議，羅樺同意代北京資產經營持有湖南滙金裝飾設計工程有限公司10%股權；
 - (f) 二零一二年四月一日北京資產經營與朱京林訂立的信託協議，朱京林同意代北京資產經營持有湖南滙金裝飾設計工程有限公司90%股權；
 - (g) 二零一二年五月十七日成都華平(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，成都華平同意向陽光壹佰集團轉讓所持北京世紀20%的股權，代價為人民幣2,000,000元；
 - (h) 二零一二年九月十三日北京資產經營(轉讓人)與廣西儷錦(承讓人)訂立的股份轉讓協議，北京資產經營向廣西儷錦轉讓所持柳州麗笙全部股權，代價為人民幣2,000,000元；
 - (i) 二零一二年十月二十九日北京國際信託有限公司(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，北京國際信託有限公司向陽光壹佰集團轉讓所持無錫蘇源49%的股權，代價為人民幣49,000,000元；
 - (j) 二零一二年十一月十日陽光壹佰集團(轉讓人)與四川信託有限公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向四川信託有限公司轉讓所持湖北陽光一百4.33%的股權；
 - (k) 二零一二年十一月十二日陽光壹佰集團(轉讓人)與四川信託有限公司(承讓人)訂

- 立的股份轉讓補充協議，根據二零一二年十一月十日的股份轉讓協議(上述第(j)項)同意向四川信託有限公司轉讓所持湖北陽光一百4.33%股權的代價為人民幣零元；
- (l) 二零一二年十二月二十五日遼寧陽光一百(轉讓人)與中融國際信託(承讓人)訂立的股份轉讓協議，遼寧陽光一百向中融國際信託轉讓所持重慶渝能壹佰46%的股權，代價為人民幣46,000,000元；
 - (m) 二零一二年十二月二十五日陽光壹佰集團(轉讓人)與中融國際信託(承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向中融國際信託轉讓所持重慶渝能壹佰26%的股權，代價為人民幣26,000,000元；
 - (n) 二零一二年十二月二十五日陽光壹佰集團(轉讓人)與重慶渝能壹佰(承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向重慶渝能壹佰轉讓所持柳州陽光壹佰10%的股權，代價為人民幣21,000,000元；
 - (o) 本公司、易小迪、范小冲、范曉華、靳翔飛、廖赤眉、劉朝暉、田豐、李明強、樂升、明輝、漢威、新進、陽光壹佰集團、基亞、廣西萬通房地產有限公司、Riverside、Riverside Holdings A及Riverside Holdings B於二零一三年一月十六日訂立的經修訂及重列投資協議修訂契據，旨在修訂彼等(基亞除外)於二零一零年十二月三十一日訂立的經修訂及重列投資協議，當中涉及若干投資中各方的權利及責任；
 - (p) 二零一三年三月五日遼寧陽光一百(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，遼寧陽光一百向陽光壹佰集團轉讓所持煙台陽光壹佰90%的股權，代價為人民幣45,000,000元；
 - (q) 二零一三年三月二十日陽光壹佰集團(轉讓人)與杭州工商信託(承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向杭州工商信託轉讓所持煙台陽光壹佰30%的股權，代價為人民幣15,000,000元；
 - (r) 二零一三年三月二十日陽光壹佰集團(轉讓人)與杭州工商信託(承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向杭州工商信託轉讓所持濰坊陽光壹佰30%的股權，代價為人民幣60,000,000元；

- (s) 二零一三年四月八日重慶渝能產業(集團)有限公司(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，重慶渝能產業(集團)有限公司向陽光壹佰集團轉讓所持重慶渝能壹佰10%的股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (t) 二零一三年四月十九日四川信託有限公司(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，四川信託有限公司向陽光壹佰集團轉讓所持鷹達衛華34%的股權，代價為人民幣51,000,000元；
- (u) 二零一三年四月十九日四川信託有限公司(轉讓人)與王大衛(承讓人)訂立的股份轉讓協議，四川信託有限公司向王大衛轉讓所持鷹達衛華12.67%的股權，代價為人民幣19,000,000元；
- (v) 二零一三年四月十九日四川信託有限公司(轉讓人)與熊鷹(承讓人)訂立的股份轉讓協議，四川信託有限公司向熊鷹轉讓所持鷹達衛華20%的股權，代價為人民幣30,000,000元；
- (w) 二零一三年五月六日廣西新萬通(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，廣西新萬通向陽光壹佰集團轉讓所持濟南陽光壹佰34%的股權，代價為人民幣34,000,000元；
- (x) 二零一三年五月六日洋浦廣盛(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，洋浦廣盛向陽光壹佰集團轉讓所持濟南陽光壹佰15%的股權，代價為人民幣15,000,000元；
- (y) 二零一三年五月七日廣西新萬通(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓補充協議，根據二零一三年五月六日的股份轉讓協議(上述第(w)項)廣西新萬通向陽光壹佰集團轉讓所持濟南陽光壹佰34%股權的代價增至人民幣208,160,000元；
- (z) 二零一三年五月七日洋浦廣盛(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓補充協議，根據二零一三年五月六日的股份轉讓協議(上述第(x)項)洋浦廣盛向陽光壹佰集團轉讓所持濟南陽光壹佰15%股權的代價增至人民幣91,840,000元；
- (aa) 二零一三年五月二十二日四川信託有限公司(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)

- 訂立的股份轉讓協議，四川信託有限公司向陽光壹佰集團轉讓所持湖北陽光一百48.93%的股權，相當於註冊資本人民幣188,698,000元；
- (bb) 本公司、易小迪、范小冲、范曉華、靳翔飛、廖赤眉、劉朝暉、田豐、李明強、樂升、明輝、漢威、新進、陽光壹佰集團、基亞及廣西萬通於二零一三年六月二十六日所訂立由本公司就相關投資協議所涉所有付款責任而發出的彌償保證契據；
- (cc) 二零一三年七月九日朱京林(轉讓人)與東營萬怡商貿有限責任公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，朱京林向東營萬怡商貿有限責任公司轉讓所持無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司40%的股權，代價為人民幣4,000,000元；
- (dd) 二零一三年七月九日羅樺(轉讓人)與東營萬怡商貿有限責任公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，羅樺向東營萬怡商貿有限責任公司轉讓所持無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司60%的股權，代價為人民幣6,000,000元；
- (ee) 本公司、易小迪、范小冲、范曉華、靳翔飛、廖赤眉、劉朝暉、田豐、李明強、樂升、明輝、漢威、新進、陽光壹佰集團、基亞、廣西萬通房地產有限公司、Riverside、Riverside Holdings A及Riverside Holdings B於二零一三年七月十一日訂立的經修訂及重列投資協議第二次修訂契據，旨在修訂彼等(基亞除外)於二零一零年十二月三十一日訂立的經修訂及重列投資協議，當中涉及若干投資中各方的權利及責任；
- (ff) 二零一三年八月二十三日杭州恒信壹佰(轉讓人)與北京澍澤橫山投資有限責任公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，杭州恒信壹佰向北京澍澤橫山投資有限公司轉讓所持三河市陽光46%的股權，代價為人民幣1,094,000元；
- (gg) 二零一三年九月六日勝利油田勝興集團有限責任公司(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，勝利油田勝興集團有限責任公司向陽光壹佰集團轉讓所持東營勝興9.8%的股權，代價為人民幣7,840,000元；
- (hh) 二零一三年九月十七日陽光壹佰集團(轉讓人)與中國對外經濟貿易信託有限公司

- (承讓人)訂立的股份轉讓協議，陽光壹佰集團向中國對外經濟貿易信託有限公司轉讓所持成都陽光壹佰39%的股權，代價為人民幣530,000,000元；
- (ii) 二零一三年九月十七日北京世紀(轉讓人)與中國對外經濟貿易信託有限公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，北京世紀向中國對外經濟貿易信託有限公司轉讓所持成都陽光壹佰10%的股權，代價為人民幣20,000,000元；
- (jj) 二零一三年十月二十四日朱京林(轉讓人)與東營萬怡商貿有限責任公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，朱京林向東營萬怡商貿有限責任公司轉讓所持湖南滙金裝飾設計工程有限公司90%的股權，代價為人民幣3,600,000元；
- (kk) 二零一三年十月二十四日羅樺(轉讓人)與東營萬怡商貿有限責任公司(承讓人)訂立的股份轉讓協議，羅樺向東營萬怡商貿有限責任公司轉讓所持湖南滙金裝飾設計工程有限公司10%的股權，代價為人民幣400,000元；
- (ll) 二零一四年一月十四日Riverside 100 Holdings A LLC及Riverside 100 Holdings B LLC(賣方)與新進(買方)訂立的股份買賣協議，新進自Riverside Holdings A及Riverside Holdings B分別收購107,175,834股Riverside普通股及101股Riverside普通股，總代價為26,137,087美元與人民幣100,000,000元等值美元之和；
- (mm) 二零一四年一月二十日北京銀信(轉讓人)與陽光壹佰集團(承讓人)訂立的股份轉讓協議，北京銀信向陽光壹佰集團轉讓所持湖南陽光壹佰8.5%的股權，代價為人民幣19,000,000元；
- (nn) 彌償保證人於二零一四年二月十七日就(其中包括)本附錄「稅項及其他彌償保證」分節所述稅項及物業事宜以本公司(本身及作為各現有附屬公司的受託人)為受益人訂立的彌償保證契據；
- (oo) 本公司控股股東於二零一四年二月十七日以本公司為受益人訂立的不競爭契約，詳情載於本售股章程「與控股股東的關係—不競爭契約」一段；及
- (pp) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後可行日期，本集團已註冊以下對本集團業務重要的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	生效日期	屆滿日期
	3302424	37	陽光壹佰集團	中國	二零零四年七月二十一日	二零一四年七月二十日
	5734359	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月十四日	二零二零年一月十三日
	5734362	36	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月十四日	二零二零年一月十三日
	5734360	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月二十一日	二零二零年一月二十日
	5734372	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月二十一日	二零二零年一月二十日
	5734357	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月二十一日	二零二零年一月二十日
	5734363	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月十四日	二零二零年一月十三日
	5734371	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月二十一日	二零二零年一月二十日
	5734353	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月十四日	二零二零年一月十三日
	5734349	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年一月十四日	二零二零年一月十三日
	5734392	39	陽光壹佰集團	中國	二零一零年二月二十八日	二零二零年二月二十七日
	5734393	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年四月二十一日	二零二零年四月二十日
	5734351	37	陽光壹佰集團	中國	二零一零年三月二十八日	二零二零年三月二十七日
	301591056	16、 36、37	陽光壹佰集團	香港	二零一零年四月十九日	二零二零年四月十八日

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團為以下域名的註冊擁有人：

域名	擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
陽光100.中國	陽光壹佰集團	二零零五年六月二十三日	二零一五年六月二十三日
陽光100.cn	陽光壹佰集團	二零零五年六月二十三日	二零一五年六月二十三日
sun100.com.cn	陽光壹佰集團	二零零三年四月十一日	二零一六年四月十一日
ss100.cn	陽光壹佰集團	二零零三年三月十七日	二零一六年三月十七日
ss100.com.cn	陽光壹佰集團	二零零零年三月二十四日	二零二零年三月二十四日
阳光100.网络	陽光壹佰集團	二零零五年六月二十二日	二零一五年六月二十二日
阳光100.公司	陽光壹佰集團	二零零五年六月二十二日	二零一五年六月二十二日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露—本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，假設並無行使超額配股權且發售價為發售價範圍的中間價，本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（證券及期貨條例第XV部所定義者）的股份、相關股份及債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於相關登記冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	證券數目	持股概約百分比	附註
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、2
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、3
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、4

附註：

1. 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。
2. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及4。
3. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及5。
4. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及6。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	持有權益的身份	相聯法團名稱	股份數目	持股百分比	附註
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	3
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂升	50,000	100%	4
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂升	50,000	100%	5
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂升	50,000	100%	6
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	3

附註：

1. 請參閱本售股章程第262頁附註4。
2. 請參閱本售股章程第262頁附註5。
3. 請參閱本售股章程第262頁附註6。
4. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及4。
5. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及5。
6. 請參閱本售股章程第262頁附註1、2及6。

(b) 服務合約詳情

各執行董事與本公司已訂立服務合約，同意擔任執行董事，自上市日期起初步為期三年，而執行董事或本公司均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約。有關委任須遵守細則中董事退任及輪席告退的規定。

非執行董事范曉華女士與本公司已訂立服務合約，同意擔任非執行董事，自上市日期起初步為期三年，而非執行董事或本公司均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約。非執行董事Joseph Raymond Gagnon先生與本公司已簽訂委聘書，自上市日期起為期三

年。根據委聘書，Gagnon先生不收取任何董事袍金。非執行董事的委任須遵守細則中董事退任及輪席告退的規定。

各獨立非執行董事與本公司已簽訂委聘書，自上市日期起為期三年。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事每年可收取定額董事袍金240,000港元。有關委任須遵守細則中董事退任及輪席告退的規定。

(c) 其他事項

- (i) 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約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年九月三十日止九個月，應付董事的酬金及實物利益總額分別約為人民幣5.1百萬元及人民幣2.1百萬元。有關董事酬金的詳情亦載於本售股章程附錄一本集團會計師報告附註6。
- (iii) 根據現行安排，截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付董事的酬金及實物利益總額預計不超過人民幣7,000,000元。
- (iv) 概無本集團任何成員公司的現任或前任董事於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度與截至二零一三年九月三十日止九個月收取任何款項，作為(i)吸引加入本公司或加入本公司的獎勵或(ii)辭去本集團任何成員公司董事職位或本集團任何成員公司其他管理職務的補償。
- (v) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，非執行董事Joseph Raymond Gagnon先生均未收取任何酬金或實物利益。
- (vi) 概無董事過去或目前於本公司創立的過程中或本公司擬收購的物業中擁有權益，亦無獲任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，吸引其出任或成為董事，或作為其提供有關創辦或成立本公司的服務的報酬。

2. 主要股東

- (a) 據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計及因行使超額配股權而發行的股份或可能因行使根據購股權計劃所授購股權而發行的任何股份)，以下人士

(本公司董事及主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及／或淡倉：

股東名稱	持有權益的身份	股份權益 ⁽¹⁾	持股概約百分比 ⁽¹⁾	附註
樂升	實益擁有人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1
明輝	受控制法團權益	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、2
漢威	受控制法團權益	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、3
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、4
靳翔飛	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、5
劉朝暉	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、6
田豐	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、7
李明強	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、8
受託人	信託受託人 受控制法團權益	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、9
廖赤眉	一致行動人士 受控制法團權益	1,396,665,805 (L)	69.83%	1、10
Riverside Holdings A	實益擁有人	103,334,195 (L)	5.17%	1

附註：

- 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。
- 明輝持有樂升40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂升所持股份權益。
- 漢威持有樂升60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂升所持股份權益。
- Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。
根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited視為持有樂升所持股份權益。
- 靳翔飛先生為靳氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有Creative Goal Limited所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。

- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有樂升所持股份權益。
6. 劉朝暉女士為劉氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
劉朝暉女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝暉女士視為持有樂升所持股份權益。
7. 田豐先生為田氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。
田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生視為持有樂升所持股份權益。
8. 李明強先生為李氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。
李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生視為持有樂升所持股份權益。
9. 受託人指易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情請參閱本售股章程第121至第122頁的「歷史、重組及集團架構—成立境外信託」。
根據以上及附註2與3以及證券及期貨條例，受託人視為持有樂升所持股份權益。
10. 廖赤眉先生是二零一零年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，廖赤眉先生視為持有該協議其他各訂約方(即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士)所持股份權益。根據二零一三年協議，易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生及李明強先生所持股份權益。
根據以上及其他附註與證券及期貨條例，廖赤眉先生視為持有樂升所持股份權益。

- (b) 於最後可行日期，就董事所知，下列人士持有附有權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有涉及該等股本的購股權：

股東名稱	公司名稱	持股概約百分比
中融國際信託	重慶渝能壹佰	72%
洋浦華電置業有限公司	重慶渝能壹佰	10%
洋浦中大信德	天津陽光壹佰	14%
	天津瑪特時光	14%
	天津美鼎惠	14%
廣西老木棉	南寧陽光壹佰	49%
	桂林平樂陽光壹佰	25%
Nanning Nong Gong Shang Group Co., Ltd.	南寧壯業	49%
杭州工商信託	濰坊陽光壹佰	30%
	煙台陽光壹佰	30%
王大衛	鷹達衛華	19%
熊鷹	鷹達衛華	30%
天津農墾集團	天津蘭德壹佰房地產投資有限公司	49%
	天津森泰壹佰	48%
南寧美之達	廣西儷錦	25%
	柳州陽光壹佰	25%
	柳州和鼎順商業投資有限公司	25%
	柳州元鼎昌商業投資有限公司	25%
天津農墾宏益聯	湖南陽光壹佰	15%
Wuhan Lihehua Commerce and Trade Development Co., Ltd.	武漢陽光壹佰置業有限公司	20%
善盈	長佳	21%
耀新	長佳	24%
中國對外經濟貿易信託有限公司	成都陽光壹佰	49%
兗礦東華集團有限公司	濟南陽光壹佰	51%
北京鐳悅融投資有限公司	三河市陽光	49%

除本售股章程所披露者外，就董事所知，緊隨全球發售完成後，概無任何人士將直接或間接持有附有權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。就董事所知，概無任何安排會導致日後本公司控制權變動。

3. 已收代理費或佣金

除本售股章程所披露者外，於本售股章程刊發日期前兩年內，本集團概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而支付任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

除本售股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例所定義者)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 本公司董事或名列本附錄「專家同意書」的專家概無於本公司的創辦中或於緊接本售股章程刊發日期前兩年內於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 本公司董事概無在於本售股章程刊發日期仍存續且對本集團整體業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 本公司董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約；
- (e) 據本公司董事所知，不計及根據全球發售認購的股份，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於緊隨全球發售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有隨附權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「專家同意書」所列專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (g) 據本公司董事所知，本公司董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料**1. 購股權計劃**

以下為本公司唯一股東於二零一四年二月十七日通過書面決議案有條件採用購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的規定。

(a) 目的

購股權計劃為股份獎勵計劃，使本公司可向對本集團曾經作出或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)授出購股權，作為激勵或獎賞。購股權計劃向合資格參與者提供個人擁有本公司股份的機會，以達成以下目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益提升表現效率；及
- (ii) 吸引並挽留或以其他方式保持與於目前或將來有利本集團長遠發展的合資格參與者的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向以下人士授出購股權，按下文(e)段釐定之行使價認購董事會可能釐定之相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或主管人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司及／或其任何附屬公司之任何顧問、專業顧問、供應商、客戶、分銷商及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已經向本公司及／或其任何附屬公司作貢獻的任何其他人士。

購股權一經接納，承授人即須向本公司支付1.00港元(或人民幣的等值金額)作為獲授代價。接納任何提呈授出可認購股份之購股權所涉股份數目可少於提呈授出購股權

所涉股份數目，惟接納購股權所涉股份數目須為股份在聯交所買賣之一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份購股權接納要約文件中列明。倘授出購股權之要約截至任何指定接納日期仍未獲接納，則視為已不可撤銷拒絕要約。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成當時已發行股份總數(但不計及可能因超額配股權獲行使而配發及發行之任何股份)之10%，即200,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何並無註銷、失效或獲行使的其他購股權計劃)的條款悉數行使購股權而發行的股份。在本公司已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定之其他要求的情況下，董事會可：

- (i) 隨時修訂該上限至股東於股東大會批准當日已發行股份之10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過上述10%上限之購股權。本公司向股東寄發之通函須載入可獲授該等購股權之選定合資格參與者的一般資料、將授出之購股權的數目及條款以及向選定合資格參與者授出購股權的目的、對該等購股權如何達致該目的的解釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明。

儘管有上述規定，然而，除下文(q)段所述外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能因所有已授出但未獲行使之購股權獲行使而發行的股份數目，在任何時候均不得超過不時已發行股份之30%。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出之購股權會導致所發行股份數目超出該30%上限，則不得授出該購股權。倘本公司資本結構出現下文(r)段所述任何變動(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出之購股權所涉股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平合理之方式作出調整，惟無論如何不得超過本段規定之限制。

(d) 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在截至授出日期的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已獲行使及未獲行使之購股權)獲行使時

已發行及可能將發行之股份總數，不得超過於授出日期已發行股份之1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額之購股權，本公司須：

- (i) 本公司按照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者之身份、將授購股權(及過往已授予該參與者之購股權)之數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
 - (ii) 獲股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，且該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將向該參與者授出之購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而計算股份認購價時，董事會建議向該合資格參與者授出購股權之董事會會議日期將視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定之形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。
- (e) **股份價格**

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟不得低於下列最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；
 - (ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
 - (iii) 股份面值。
- (f) **向關連人士授出購股權**

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而該等人士行使已經及將獲授之

購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)會導致於截至授出日期(包括該日)的十二個月期間已發行及將發行之股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定之其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期之正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定之其他金額，

則須待本公司發出通函並經股東在股東大會以投票表決方式批准，且本公司所有關連人士均須於股東大會上就授出該等購股權放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定之其他要求，方可另外授出購股權。於大會上批准授出該等購股權之表決將以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出之通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者之購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於股東大會前釐定，而計算購股權行使價時，提呈另外授出購股權之董事會會議日期將視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供之推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定之資料。

(g) 授出購股權之時限

本公司獲悉內幕消息後不可授出購股權，直至根據上市規則規定公佈該內幕消息為止。尤其是緊接下列最早日期前一個月至截至實際刊發業績公佈為止，本公司不可授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)之董事會會議日期(根據上市規則首先知會聯交所者)；及
- (ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)倘本公司選擇刊發任何季度或任何其他中期業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後期限。倘向董事授出購股權，則實際刊發該年度、半年度、季度或中期(視情況而定)業績公佈的最後期限；

倘購股權乃向董事授出，則：

- (iii) 於緊接年度業績公佈刊發日期前60日期間或自有關財政年度結算日起至業績公佈刊發日期止期間(以較短者為準)；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公佈刊發日期前30日期間或自有關季度或半年度期間結算日起至業績公佈刊發日期止期間(以較短者為準)，不得授出購股權。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，全部或部分可行使或當作已行使(視情況而定)。承授人不得以或試圖以任何方式向任何第三方出售、轉讓、質押、抵押任何購股權或就任何購股權設置產權負擔或設立法定或實益權益。

(i) 購股權的行使期及購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後而自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計十年後行使。不得於批准購股權計劃當日起計十年後授出購股權。購股權計劃自其採納日期起計十年有效及具有效力，惟受本公司在股東大會或董事會提早終止的規限。

(j) **表現目標**

承授人或須達成董事會於授出時可能訂明的任何表現目標方可行使根據購股權計劃獲授的任何購股權。

(k) **終止僱傭或身故時的權利**

倘購股權承授人基於以下理由不再為本公司或其任何附屬公司僱員：

- (i) 承授人身故、不適、受傷、殘疾或因下文(r)(v)段所指明以外任何理由終止僱傭，則承授人可自終止當日起計一個月內行使截至終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘基於身故、不適、受傷、殘疾理由，則彼之遺產代理人可自終止當日或承授人身故當日起計12個月(或董事會釐定的更長期間)內行使購股權，否則購股權將告失效。

(l) **解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或與本集團僱員有關(倘董事會如此決定)，基於僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭的其他理由，或被裁定觸犯涉及操守或誠信的刑事罪行，而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則彼之購股權將於終止僱傭當日起失效且不得行使。

(m) **收購時的權利**

倘向全體股東(或要約方及／或要約方控制的任何人士及／或任何與要約方一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面或部分收購建議，而該收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人有權在全面收購建議成為或宣佈為無條件當日起計14天內隨時行使購股權(以尚未行使者為限)。

(n) **清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每名承授人(或彼之法定遺產代理人)有權於上述本公司擬召開股東大會舉行前兩個營業日前任何時間，透過向本公司發出書面通知，隨附所發出通知涉及的股份總認購價全額匯款，行使全部或任何購股

權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會舉行當日前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬就根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組或與任何其他公司合併的計劃作出和解或安排，則本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮該計劃或安排之會議的會議通知當日向所有購股權承授人發出通知，而各承授人可於緊接相關法庭指定擬舉行大會日期前的營業日中午十二時正(香港時間)之前任何時間全部或部分行使購股權。

自該大會日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫時終止。在該和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘該和解或安排因任何理由未被相關法庭批准，且終止或失效，則承授人行使彼等各自購股權的權利須自相關法庭發出命令生效當日全面恢復，惟僅限於尚未行使而可行使的購股權。

(p) 股份權利

倘有關股份的購股權未行使，則不得派付與有關股份相關的股息。因行使購股權而將配發的股份不會附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成登記為有關股份的持有人為止。在上述所規限下，因行使購股權而配發及發行的股份將在各方面與行使日期的其他已發行繳足股份享有同等權益，並附有同等的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利。參考配發當日之前的記錄日期，行使購股權時所發行的股份不得賦予附於股份的任何權利。

(q) 股本變動的影響

倘於任何購股權成為或仍然可行使時，本公司資本結構出現任何變動，且不論是否透過資本化發行、供股、公開發售(如有價格稀釋因素)、合併、拆細或根據相關法律及監管規則削減本公司股本或以其他方式出現，則須對尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應變動(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須遵照上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於二零零五年九月

五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋以及其附註向董事會書面證明其認為有關變動公平合理。

作出該等變動後，購股權承授人根據彼所持購股權有權認購之本公司股份數目佔本公司已發行股本的比例，須與變動前相同，而因悉數行使任何購股權所應付的總認購價須盡量接近且無論如何不得多於變動前的金額。倘有關變動導致股份以低於面值的價格發行，則不得作出有關變動。

發行證券作為交易代價不會視作須作出該等變動的情況。

(r) 購股權屆滿

購股權會於下列最早者自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限屆滿；
- (iii) (o)段所述本公司的安排計劃生效日期；
- (iv) 在(n)段規限下，本公司開始清盤日期；
- (v) 承授人因下列任何一項或多項理由終止彼與本集團的關係而不再為合資格參與者當日：
 - (1) 已造成嚴重行為失當；
 - (2) 就被裁定觸犯涉及操守或誠信或與本集團的僱員有關的刑事罪行；
 - (3) 無力償債、破產或已與其債權人大致上作出安排或達成全面和解；或
 - (4) 根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭的任何其他理由。董事會就因本段所述的一項或多項理由終止或不終止僱用承授人的決定將為最終定論；或

(vi) 於承授人違反上文(h)段規定後任何時間董事會行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(t)段註銷購股權當日。

(s) 修訂購股權計劃

購股權計劃任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者(視情況而定)的修訂；及

(ii) 重大修訂購股權計劃條款及條件的實質內容或更改已授出購股權條款，

以上情況須首先獲股東於股東大會批准，惟倘建議修訂將對修訂日期前已授出或同意授出的購股權有不利影響，則根據購股權計劃條款，有關修訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘修訂購股權計劃條款將令董事會權力有變，則須獲股東在股東大會批准。

(t) 註銷購股權

在上文(h)段規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須獲相關購股權的承授人書面批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然有效，確保在終止前已授出的任何購股權可行使或購股權計劃條文的其他可能規定依然有效。在終止時已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃受董事會管理，除本附錄另有規定者外，董事會就購股權計劃或其詮釋或效力所引起的所有事項作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為無條件(包括(倘相關)任何該等條件獲豁免)且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止；
- (iii) 股東於股東大會批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始在聯交所買賣。

(x) 在年報及中期報告披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份(合共200,000,000股股份)上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

本集團控股股東已與本公司訂立一項以本公司(為其本身及作為其目前各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據(即本附錄「重大合約概要」分節(nn)段所述合約)，以就(其中包括)因於截至全球發售成為無條件日期所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而引致本集團任何成員公司應繳的稅項以及面臨的任何財產索償共同及個別作出彌償保證。

3. 訴訟

除本售股章程「業務 — 法律訴訟及合規情況」一節所披露者外，就本公司董事所知，於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，亦無任何未了結或可能提出或面臨的重大訴訟或索償。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本集團向聯交所上市委員會申請批准本售股章程所述的所有已發行及將發行股份(包括可能因任何行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份)上市及買賣。本公司已作出一切必要安排使證券獲準納入中央結算系統。

5. 開辦費用

本公司產生或將產生的開辦費用估計約為128.3百萬港元，由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。除本售股章程所披露者外，於緊接本售股章程日期前兩年內，概無支付、配發或給予或建議支付、配發或給予與全球發售及本售股章程所述相關交易有關的任何發起人現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

銷售、購買及轉讓本公司於香港股東名冊分冊所登記的股份均須繳付香港印花稅，現時買方及賣方各自須繳付的費用為所售出或轉讓股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港買賣股份所產生或衍生的利潤亦須繳納香港利得稅。本公司董事獲悉，本集團任何成員公司概無中國或香港法律規定的重大遺產稅責任。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份無須繳付開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

計劃持有股份的人士如對認購、購買、持有、出售或買賣股份的稅項規定有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹請注意，本公司、本公司董事或參與全球發售的其他各方概不會就股份持有人因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使股份附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債而承擔任何責任。

8. 專家資格

本售股章程載有意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	可進行證券及期貨條例規定的第1類(買賣證券)、第2類(買賣期貨合約)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
花旗環球金融亞洲有限公司	可進行證券及期貨條例規定的第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
中倫律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	處女群島律師顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
世邦魏理仕有限公司	物業估值師
禰孝廉先生	香港大律師
尹振強先生	香港大律師

9. 專家同意書

本附錄第8段所列專家已各自就本售股章程的刊發發出同意書，表示同意按本售股章程所載形式及內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 專家於本公司的權益

本附錄第8段所列人士概無實益持有股份或本集團任何成員公司股份的權益或其他權益，亦無可自行或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的權利或購股權（無論可否依法執行）。

11. 約束力

倘根據本售股章程提出申請，則本售股章程即具效力，一切相關人士須遵守公司條例第44A及44B條的所有適用規定（罰則除外）。

12. 其他事項

- (a) 除本售股章程所披露者外，於緊接本售股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權；
 - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、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其任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金；
- (b) 除本售股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債券；
- (c) 本公司董事確認，自二零一三年九月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大逆轉；
- (d) 本集團業務於本售股章程日期前十二個月概無出現可能或已對本集團的財務狀況產生重大影響的任何中斷；
- (e) 本公司的股東名冊總冊由 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 存置於開曼群島，而本公司的一份股東名冊分冊由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除

董事另行協定外，股份所有權的所有過戶及其他文件必須送呈本公司的香港證券登記處登記，而毋須送呈開曼群島。本公司已作出一切必要安排使股份獲準納入中央結算系統；

- (f) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣；及
- (g) 本公司董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並無抵觸開曼群島公司法。

13. 雙語售股章程

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及售股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免，本售股章程的英文及中文版本分開刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本售股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的副本；
- (b) 本售股章程附錄七「法定及一般資料 — D.其他資料」一節所述的同意書；及
- (c) 本售股章程附錄七「法定及一般資料 — B.有關業務的資料」一節所述重大合約的副本。

備查文件

自本售股章程刊發日期起計十四日(包括該日)止的一般營業時間內，可於盛德國際律師事務所(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱下列文件：

- (a) 經修訂及重列的組織章程大綱及細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，報告全文載於本售股章程附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，報告全文載於本售股章程附錄二；
- (d) 畢馬威會計師事務所及聯席保薦人就溢利估計分別編製的函件，各函件全文載於本售股章程附錄三；
- (e) 本集團截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年九月三十日止九個月的經審核財務報表；
- (f) 世邦魏理仕就本集團物業權益編製的函件及估值證書，全文載於本售股章程附錄四；
- (g) 本集團的中國法律顧問中倫律師事務所於售股章程刊發日期發出的中國法律意見；
- (h) 香港大律師禰孝廉及尹振強於售股章程日期發出的法律意見；
- (i) 購股權計劃；
- (j) 本售股章程附錄七「法定及一般資料 — B.有關業務的資料 — 1.重大合約概要」一節所述重大合約；
- (k) 本售股章程附錄七「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家同意書」一節所述同意書；
- (l) 本售股章程附錄七「法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 1.董事 — (b)服務合約詳情」一節所述服務合約；

- (m) 本售股章程附錄六所述Conyers Dill and Pearman (Cayman) Limited所編製概述開曼群島公司法若干內容的意見函；
- (n) 我們的處女群島法律顧問Conyers Dill & Pearman於售股章程日期發出的法律意見；及
- (o) 開曼群島公司法。

Sunshine 100 China Holdings Ltd
陽光100中國控股有限公司

