

概覽

本集團主席鄒錫昌於一九九二年創辦昌盛集團，在中國從事物業開發，專注開發商住物業。本集團銳意奠定精品物業開發公司的地位。本集團經常在物業市場選定板塊開發物業，如中華廣場（二零零零年廣州市大型購物商場之一）及海晟名苑（致力薈萃「精品公寓」概念，以高檔物業投資者買家及外籍人士為目標），藉此在其他大型物業開發商中別樹一幟。本集團專注於指定主題設計，以取悅物業開發項目目標市場，使本集團在同儕中脫穎而出。

本集團在中國從事物業開發，專注於開發位處策略及黃金地段的住宅及商用項目。本集團力求為每個項目採納指定主題及概念，致力確保在整個項目中貫徹薈萃主題為本的建造特徵。本集團專注於提供優質物業管理及售後服務，旨在提升使用本集團物業開發項目的客戶的生活方式或業務，藉此建立市場口碑。

本集團為開發項目選取的地點，我們相信都是在市內最為聞名的商業及零售地點。我們相信，開發項目的地點有助於吸引買家及租戶的強烈興趣，因而提升及優化收益及盈利能力。我們專注開發位於廣州市、北京市的人口及經濟在過去10年不斷增長的周邊城市的策略性地段的項目，是為本集團策略之一，故我們在中山市及太原市選址進行開發規劃。中山廣場的地盤鄰近未來的輕便鐵路站及主要高速公路，提供良好交通連結，而太原大唐雙喜項目位於太原市南部商業中心。

中國經濟持續蓬勃發展，平均家庭收入及個人購買力均與日俱增，本集團預期，針對國內富裕客戶的物業的需求將會增加。中國政府刊發的官方統計數字顯示國內生產總值在過去十年穩步增長。房地產市場具有增長潛力的新興城市的國內生產總值亦與廣州市及北京市等大城市同步增長。本集團有意把握此機遇，捕捉該等新興市場的潛在利益。本集團自成立以來已於廣州市及北京市立足，從本集團開發廣州市商用及辦公室開發項目中華廣場及北京市住宅開發項目海晟名苑所締造的往績足以佐證。本集團憑藉在廣州市及北京市的既有往績，決意於房地產價值展現增長潛力的周邊城市，發展專攻富裕客戶的房地產業務。山西省省會太原市距北京市約500公里，而廣東省中山市距廣州市約100公里，本集團的發展向該兩個城市伸延誠屬本集團開發策略之一。

於往績記錄期，本集團專注於開發及經營兩個物業項目，分別為廣州市中華廣場及北京市海晟名苑。我們開發該等開發項目，由收購地盤至竣工項目交吉時本集團就該等開發項目

確認銷售收益期間，需時11年左右。本集團在物業可交吉予買家前，不會確認開發物業銷售收益。該等項目由動工起，直至竣工交付一般需時3至5年不等。因此，營業額及利潤在往績記錄期大幅波動。往績記錄期內，本集團於二零零四年的營業額為人民幣628,300,000元，至二零零五年減少人民幣110,000,000元(或17.5%)至人民幣518,300,000元。二零零六年的營業額為人民幣185,100,000元，較二零零五年的人民幣518,300,000元減少人民幣333,200,000元，減幅為64.3%。截至二零零七年七月三十一日止七個月的營業額為人民幣48,600,000元。同期，本集團的股權持有人應佔純利分別約為人民幣199,400,000元、人民幣134,200,000元、人民幣169,200,000元及人民幣304,600,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，營業額大幅減少，主要原因是海晟名苑北區及中華廣場二期於該段期間尚未竣工，故並未確認該等物業開發項目的單位銷售收益。其後該兩個開發項目於二零零七年十二月竣工。由於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，我們的投資物業公允值分別增加人民幣43,900,000元、人民幣34,900,000元、人民幣204,300,000元及人民幣268,000,000元，故已抵銷往績記錄期內的上述營業額減少。出售可供出售股本證券的非經常收益於截至二零零四年至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年為人民幣零元，截至二零零七年七月三十一日止七個月則為人民幣89,100,000元，亦已抵銷本集團於該七個月期間的營業額減幅。該筆收益源於二零零七年五月在深圳證券交易所出售廣東新會美達錦綸股份有限公司的17,600,000股股份。本集團於二零零三年按每股作價人民幣1.58元至人民幣1.65元購入該等股份，作為可供出售投資。該等股份於購入時為不可轉讓法人股份，至二零零七年改為可於深圳證券交易所轉讓及買賣。

往績記錄期內，本集團於二零零四年的股權持有人應佔綜合利潤(不包括投資物業及嵌入式金融衍生工具的重估增加及出售可供出售股權收益，並扣除任何稅務影響)為人民幣169,900,000元，至二零零五年減少人民幣59,100,000元(或34.8%)至人民幣110,800,000元。本集團於二零零六年的股權持有人應佔綜合利潤為人民幣30,500,000元，較二零零五年的人民幣110,800,000元減少人民幣80,300,000元，減幅為72.5%。

為維持本集團的未來盈利能力，並穩定本集團未來營業額波動，我們有意繼續奉行在不同策略性地點，開發高利潤率而竣工日期交錯安排的高檔項目的策略。除在中山市及山西省太原市收購土地以供日後物業開發外，本集團矢志在維持資本負債比率介乎約60%至70%的同時，增加土地儲備面積。本集團將為中華廣場購物中心重新定位，提升其價值，進一步增加回報率。截至二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團租金收入分別佔營業額約14%、14%、42%及99%；而物業銷售分別佔營業額86%、86%、58%及1%。我們預期，截至二零零七年十二月三十一

業 務

日止年度，租金收入將佔營業額約6%。目前在建物業及持作未來開發的物業將持作銷售用途，此乃本集團的意向。日後，具有可租賃建築面積50,000平方米及估計年度投資回報至少7%的物業，將合資格分類列為投資物業。

歷來，我們相信，我們具備挑選策略性商用開發地點的能力，造就本集團不斷成功發展及增長。本集團的宗旨不止是向客戶供應符合最高標準的物業，亦提供因為位置優越而擁有吸引投資潛力的物業。

目前本集團正在開發以下項目：

(1) 廣州市中華廣場

中華廣場為位於廣州市越秀區的零售商用綜合大樓，乃本集團重要資產之一。本集團透過與廣州興利成立的合作企業開發中華廣場。中華廣場總地盤面積約為29,458平方米，總建築面積約為290,090平方米，其中本集團應佔總建築面積約150,494平方米。該項目分兩期開發，一期包括一個樓高10層的購物商場及4層地庫，於二零零零年竣工，二期包括開發項目北翼一幢樓高17層的寫字樓(A大樓)及開發項目南翼一幢樓高52層的寫字樓(B大樓)，A大樓及B大樓均位於一期之上。二期已於二零零七年十二月竣工。建設中華廣場二期的資金將以內部資源和銀行貸款提供，估計二零零七年及二零零八年的資本開支付款分別約為人民幣287,000,000元及人民幣54,000,000元(包括未支付建設費用及滯納金)。於最後實際可行日期，此項目尚未作出的資本承擔約為人民幣43,000,000元。

下表載列本集團於二零零七年七月三十一日應佔中華廣場的銷售及建築面積的若干相關資料：

	於二零零七年七月三十一日								本集團 應佔 經濟利益
	竣工物業開發項目					在建物業			
	竣工建築 面積	已租建築 面積	已售及已 交付建築 面積	已訂 約出售 但尚未 交付的建築 面積	總可供 出售/ 租賃的建築 面積	在建建築 面積	已訂約出售 但尚未 交付的建築 面積	可供預售/ 租賃的建築 面積	
廣州市中華廣場	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
一期 — 樓高10層的 購物商場及4層地庫	76,794	56,152	7,446	8,565	4,631	—	—	—	100%
二期 — A大樓 (17層高寫字樓)	—	—	—	—	—	19,530	—	19,530	100%
二期 — B大樓(52層高的 寫字樓)	—	—	—	—	—	54,170	18,607	35,563	100%
	<u>76,794</u>	<u>56,152</u>	<u>7,446</u>	<u>8,565</u>	<u>4,631</u>	<u>73,700</u>	<u>18,607</u>	<u>55,093</u>	

業 務

(2) 北京市海晟名苑

根據二零零六年紅地產雜誌，海晟名苑是北京市高級住宅公寓中租金第二高的住宅公寓。該項目位於北京市東城區，分為南北兩區，其特色為擁有一個只供住戶使用的3層會所，內設一個室內恆溫泳池、一個室外泳池及一個設備完善的健身室等康樂設施。本集團透過與北京汽車成立的合營企業開發海晟名苑，但是北京汽車根據有關合營企業協議僅可收取人民幣26,020,000元作為資本收益。

整個海晟名苑開發項目總地盤面積及總建築面積分別為63,555平方米及約274,222平方米，包括24幢中層住宅大樓、一個建築面積約7,822平方米的會所及1,426個停車位。該項目位於黃金地段，於二零零七年七月三十一日，我們售出或預售南區可售竣工建築面積的99%及北區可售在建建築面積的73%。南區建築工程於二零零五年十二月竣工，北區剛於二零零七年十二月竣工。截至二零零七年七月三十一日，南區有1,042個住宅單位(總建築面積約160,590平方米)已出售(當中約31,846平方米已訂約出售，但尚未交付予有關買家)，而北區有642個住宅單位(總建築面積約36,065平方米)已預售。建設海晟名苑北區的資金以內部資源和銀行貸款提供，估計二零零七年及二零零八年的資本開支付款分別約為人民幣133,000,000元及人民幣136,000,000元(包括未支付建設費用及滯納金)。於最後實際可行日期，此項目尚未作出的資本承擔約為人民幣127,000,000元。

下表載列本集團於二零零七年七月三十一日應佔海晟名苑的銷售及建築面積的若干相關資料：

於二零零七年七月三十一日

	竣工物業開發項目					在建物業					本集團 應佔 經濟利益
	總可售 竣工建築 面積 (平方米)	已售及 已交付 建築 面積 (平方米)	已訂約 出售 但尚未 交付的 建築 面積 (平方米)	總可供 出售 建築 面積 (平方米)	預售 停車位 數目	總可售 在建建築 面積 (平方米)	已訂約 出售 但尚未 交付的 建築 面積 (平方米)	可供預售 建築 面積 (平方米)	預售 停車位 數目		
北京市海晟名苑											
南區											
— 住宅	162,499	128,744	31,846	1,909	—	—	—	—	—	—	100%
— 購物走廊	2,726	2,726	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 停車位 (1,260個)	—	—	—	—	204	—	—	—	—	—	
北區											
— 住宅	—	—	—	—	—	49,212	36,065	13,147	—	—	100%
— 停車位(166個)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	<u>165,225</u>	<u>131,470</u>	<u>31,846</u>	<u>1,909</u>	<u>204</u>	<u>49,212</u>	<u>36,065</u>	<u>13,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

(3) 山西省太原大唐雙喜項目

該項目為山西省太原市商住開發項目，地盤面積約98,687平方米，預期總建築面積約

484,159平方米。我們計劃透過一家間接持有51%股權的合營企業開發此項目。

該項目是坐落在城市商業中心區，藉此本集團預期透過提供綜合高檔寫字樓及高層住宅大廈等別具特色的高檔物業，對太原市的城市開發重新演繹。該等高檔物業具備多項文娛康樂設施，我們相信這正是太原市日趨增加並尋求優質生活方式的城市居民目前所缺乏的。

根據本集團現行開發計劃，該項目一期預期於二零零八年二月動工，至二零零九年末竣工，而本集團計劃於二零零八年中左右取得預售許可證。一期兼容住宅及商用單位，建築面積約為260,069平方米。二期建築面積約為224,063平方米，預期將於二零一零年十二月竣工。本項目的資金將由內部資源及銀行貸款提供，估計二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年的資本開支，分別約為人民幣15,000,000元、人民幣383,000,000元、人民幣575,000,000元、人民幣278,000,000元及人民幣131,000,000元。

(4) 中山市中山廣場

該開發項目地盤位於廣東省中山市西區，地點鄰近未來輕鐵站及主要高速公路，提供便捷的交通連結。本集團計劃分四期把該項目開發為商住物業。中山廣場的規劃總地盤面積約為773,087平方米，預期總建築面積約為1,546,833平方米。中山廣場一期及二期涉及地盤面積約351,691平方米及預期建築面積約704,042平方米，其土地使用權乃於二零零七年九月透過公開拍賣取得，淨代價約為人民幣790,000,000元，本集團已於二零零七年十二月取得相關土地使用權證，並將嘗試於二零零八年以相同方式取得餘下三期及四期開發地盤的土地使用權。該項目的一期開發工作預期於二零零八年四月動工。

本集團計劃把中山廣場開發為一個包含高層及低層住宅大廈、慈善設施以及學府、健康中心及社區服務中心等社區設施的社區。本項目的資金將由全球發售所得款項、向GSSIA發行本公司可轉換債券、內部資源及銀行貸款提供，估計二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年的資本開支，分別約為人民幣813,000,000元、人民幣1,089,000,000元、人民幣241,000,000元及人民幣89,000,000元。

(5) 其他項目建議

本集團亦參與兩個建議物業開發項目侯馬晉國城項目及博海學島項目。兩家合營公司山西晉國城投資(佔80%股權)及武漢阿特蘭德(佔50%股權)承辦該兩個項目，本集團於該兩家合營公司中擁有權益。根據最新的開發計劃，侯馬晉國城項目計劃開發為一個位於山西省侯馬市的住宅及度假屋開發項目，建議地盤面積26,000畝(相當於約17,333,420平方米)，侯馬晉國城項目一期的預期資本開支約人民幣2億元，於四年內發展成包括住宅、

零售、度假等的物業群，專攻國內客戶，地盤佔地約500至1,000畝（相等於約333,330至666,660平方米），而博海學島項目建議地盤面積約2,100畝（相當於約1,400,000平方米），計劃發展為位於武漢市湯遜湖區的住宅、度假區，專攻國內客戶。本項目分三期發展，預期資本開支合共約人民幣30億元。於最後實際可行日期，本集團尚未申請該兩個項目的任何土地使用權，並未獲得任何土地使用權，亦未訂立任何協議收購該兩個項目的土地使用權。根據目前的發展計劃，我們預期於二零零八年五月及二零零八年下半年，分別就侯馬晉國城項目及博海學島項目展開土地收購程序，惟須待中國政府提供該土地以作收購，方可作實。一俟本集團收購有關土地，即將盡快施工，侯馬晉國城項目及博海學島項目的建設期預期分別為10年及5年。

根據二零零四年訂立有關武漢阿特蘭德的聯合開發安排，本集團須出資2,480,000美元及支付按金／墊款1,000,000美元。我們已向武漢阿特蘭德支付合共3,450,000美元，我們已動用其中2,480,000美元作為武漢阿特蘭德的註冊股本注資（作為武漢阿特蘭德50%股權的持有人），餘下970,000美元（約人民幣7,140,000元）現時持有作為於武漢阿特蘭德收購有關地盤時本集團任何其他物業開發應付款項的按金／墊付款項。在收購博海學島項目的有關土地後，並待本集團滿足若干付款責任及相關中國政府批文授出後，本集團有權把武漢阿特蘭德的股權由50%增加至65%。

於最後實際可行日期，由於地方政府仍未落實該土地的用途及容積率，博海學島項目的土地使用權申請因而延遲。倘就博海學島項目收購的地塊的容積率低於0.6，或該項目的總可售面積少於總建築面積的60%，我們根據現行安排有權撤回於武漢阿特蘭德的投資，並獲退回970,000美元（約人民幣7,140,000元）的按金。據本集團的中國法律顧問告知，倘若發生上述任何事件，或倘武漢阿特蘭德無法取得有關地盤，我們或可藉著出售當中股權或解散武漢阿特蘭德，撤回我們於武漢阿特蘭德的投資。鑒於我們於武漢阿特蘭德的投資及向其墊付的款項屬於可退款性質，加上本集團目前持有武漢阿特蘭德50%的股權，而武漢阿特蘭德於二零零四年十二月至二零零七年九月期間暫停業務且無任何商業活動，故此武漢阿特蘭德並無入賬作為本公司的聯營公司或附屬公司。

此外，根據有關武漢阿特蘭德的聯合開發安排，本集團原來有權聯合開發武漢的擬定工業園開發項目。由於我們不具備開發工業園方面的專業知識，我們其後自建議工業園項

目撤資，並根據二零零四年十一月二十八日訂立的補充協議僅選擇開發武漢阿特蘭德合營企業的住宅項目(博海學島項目)。由於住宅項目的利潤率一般較高，現金回報及投資返還也較快，我們同意自工業園開發撤資，藉以按照博海學島項目的實際地盤面積向武漢阿特蘭德合營企業的另一方提供每畝人民幣100,000元(每平方米約人民幣150元)的補貼。該筆補貼乃參考商用及住宅開發項目的利潤估計而釐定。假設可就博海學島項目取得2,100畝土地，以及我們屆時擁有武漢阿特蘭德65%的股權，根據創世紀於二零零四年十二月一日作出的承諾，應向合營企業另一方支付的補貼總額將為人民幣136,500,000元。這筆款項將分三期支付，分別須於獲取購買土地的權利後就博海學島項目土地的土地使用權證作出三項擬定申請時存入代管賬戶。在取得土地使用權證後，土地出讓金將付予中國政府，有關補貼將支付予合營企業的另一方，資金將以內部資源撥付。根據聯合開發安排，博海學島項目的未來土地出讓金現時預計不少於人民幣300,000,000元，將透過武漢阿特蘭德由合營企業各方按照持股比例支付。

根據本集團現有項目，由於截至二零零九年二月二十八日止十五個月估計平均每月銀行現金及手頭現金結餘預期不少於人民幣1,822,000,000元，本集團認為其擁有充足的營運資金以支付人民幣136,500,000元的補貼。鑒於付款責任只會在武漢阿特蘭德收購住宅項目的地塊時出現，因此本集團並無就該筆補貼作出任何撥備。此舉符合香港會計準則，在本招股章程附錄一會計師報告內被視為或然負債。一旦須支付補貼，該補貼將計入物業開發成本，並於出售博海學島項目的物業時確認為銷售成本。據董事確認，我們自工業園項目撤資，主要原因是我們決意專注開發商用及住宅項目。董事認為，儘管已考慮收購土地時可能應付的補貼的影響，但其後於短時間內撤資實屬一項商業策略，本集團能藉此以較低土地成本取得投資武漢住宅開發項目的權利(根據有關聯合開發安排不多於每平方米約人民幣135元)。

以下載列合營公司有關本集團其他建議項目的權利及責任：

山西晉國城投資

- 山西國能負責(i)處理有關山西晉國城投資的事宜，如註冊成立及批文；(ii)協助山西晉國城投資取得土地使用權、工程設計及建設；(iii)協助山西晉國城投資招聘管理員

工、技工及中國籍工人；(iv)協助山西晉國城投資採購基礎建設，如水電供應、購買及租賃設備及辦公室供應品；及(v)根據合營企業協議注資。

- 山西晉國城投資註冊資本為人民幣50,000,000元，其中人民幣10,000,000元由山西國能出資，人民幣40,000,000元由昌盛集團出資。山西國能及昌盛集團按照註冊資本出資比例分佔利潤、風險及虧損。
- 山西晉國城投資由董事會領導，議決一切重大事宜。董事會由五名董事組成，一名由山西國能委任，其餘四名由昌盛集團委任，每名董事有一票。在規劃及建設期間，山西晉國城投資的董事會須成立一支籌建組，專責審閱工程設計、簽署建設分包協議、組織採購事宜及接納設備及材料、計劃項目進度及付款計劃、監察財務付款及項目賬戶，以及制定相關管理措施。籌建組由五名成員組成，一名由山西國能委任，其餘四名由昌盛集團委任。

武漢阿特蘭德

- Techway Group 負責(i)處理有關武漢阿特蘭德的事宜，如註冊成立及批文；(ii)協助武漢阿特蘭德取得土地使用權、工程設計及建設；及(iii)協助武漢阿特蘭德採購基礎建設，如水電供應。創世紀負責(i)協助武漢阿特蘭德招聘管理員工、技工及中國籍工人；(ii)代武漢阿特蘭德員工辦理所需手續，如簽證及工作許可證；(iii)協助武漢阿特蘭德購買及租賃設備、材料及辦公室供應品；及(iv)應武漢阿特蘭德的要求，處理有關在中國境外購買機器及材料的事宜。
- 武漢阿特蘭德註冊資本為4,960,000美元，其中2,480,000美元由 Techway Group 出資，2,480,000美元由創世紀出資。Techway Group 及創世紀按照註冊資本出資比例分佔利潤、風險及虧損。
- 武漢阿特蘭德由董事會領導，議決一切重大事宜。董事會由五名董事組成，三名由 Techway Group 委任，其餘兩名由創世紀委任，每名董事有一票。

本集團投資一項物業開發項目時，會考慮多項因素，其中包括：

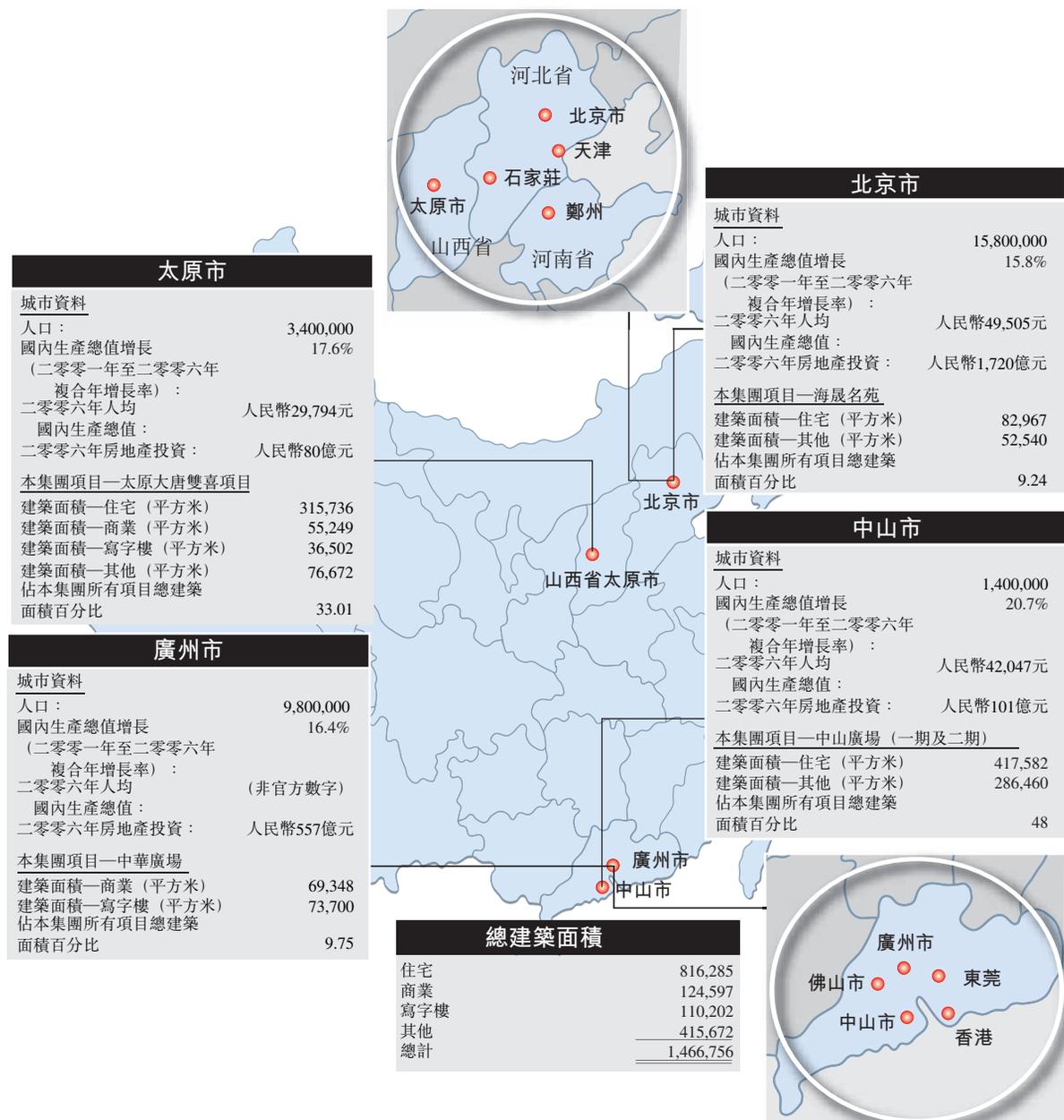
- (i) 該城市是否具開發潛力；
- (ii) 該地點是否有良好交通設施，優越環境及商機；
- (iii) 我們能否控制土地收購成本。由於招標拍賣及掛牌出讓中國土地制度的實施，致使

業 務

土地成本難以控制。故透過收購合併、合營企業或股份交易以收購土地乃為首選方法；及

(iv) 地點是否具有成為地標物業的潛力。

以下地圖展示本集團截至二零零七年七月三十一日的項目位置及若干相關資料(另有說明者除外)：



資料來源：公司資料、廣州市統計年鑒、北京市統計年鑒、中山統計年鑒及太原市統計局

附註： 所示建築面積包括竣工物業開發項目、在建物業及持作未來發展物業，但不包括已售及已交付建築面積。其他包括會所、社區設施及停車位，但不包括停車位已售部分。

* 地圖僅供說明用途

優勢

本集團採用設計為本開發方針，為客戶提供增值物業

本集團重點開發增值物業，致力在中國物業開發商中別樹一幟。本集團在承辦商住物業開發項目各個階段方面具有輝煌往績，涵蓋協調設計及規劃、採購建築材料、建築及最後修飾，以至銷售及項目管理各方面。本集團嘗試為每個項目採納指定主題及概念，致力確保在整個項目中貫徹薈萃主題為本的建造特徵。

在開展新開發項目前，本集團在具有潛力之地區及城市進行廣泛可行性研究。我們相信，本集團的做法有助識別及進一步了解有關地點及鄰近地區的需要及期望，據此本集團得以就項目構思具體計劃，以滿足目標客戶的特定需要。本集團採納多個我們相信在國內住宅市場相當新穎的設計特色，這些特色反映不同生活方式主題及概念，旨在提升本集團項目的格調。本集團過去聘用著名國際建築及室內設計公司，例如 Manfred Haverkamp-HID，在物業項目實踐我們的構思及意念，預期日後將繼續如此。本集團引進「精品公寓」概念，從一開始就有意把該新穎的主題融入海晟名苑的設計內。海晟名苑的室內設計亦注重空間及架構及謹慎使用材料、色調及燈光。本集團相信，該等設計特色加強本集團物業對目標客戶的吸引力，尤其是較富裕的投資買家及外籍人士。由於華南接壤香港及澳門，定居香港、澳門及鄰近國家的華人經常前往華南地區休閒娛樂，已成趨勢，加上香港及澳門人士趨向於華南購置度假屋或長居該地，有見及此，本集團把中山項目的主題定為「第二個家」，希望吸引於中山市置業安居或投資中山市物業市場的海外華人及內地高收入人士。本集團各項目的開發策略反映出我們擅於市場分析、發掘不同客戶群的需要及設計出切合目標客戶需求的物業以及靈活多變、創意豐富的特質。

本集團亦專注於提供優質物業管理及售後服務，旨在提升佔用本集團開發項目的客戶的生活方式或業務，藉此建立市場口碑及提升產品的價值。本集團項目竣工時，一般聘任信譽昭著的專業物業管理人，提供專業全面的持續物業管理服務及維修保養。本集團聘任仲量聯行向海晟名苑的住戶提供24小時全球個人化服務。此外，為繼續與客戶緊密接觸，在銷售及交付已購買物業後，跟進特定生活方式的需要及要求，我們亦注重向客戶提供售後服務。我們相信，此舉措使本集團與客戶維持緊密關係，客戶給予的反響亦確保本集團不斷改善產品質量。本集團相信，本集團的取向及能力，確保本集團為客戶完成高檔開發項目，為本集團達成更進取的銷售目標及達致豐厚溢利。

本集團於廣州市、北京市及具房地產價值增長潛力的周邊新興城市選取物業開發項目的地點

本集團認為開發項目的選址乃成功的關鍵。本集團現有竣工項目有策略地選建於廣州市及北京市吸引地段，使本集團銷售或租賃物業比地點較遜色的開發項目取得較高價格。本集團的廣州市項目中華廣場位於廣州市越秀區烈士陵園地鐵站上蓋。本集團的北京市項目海晟名苑鄰近東城區東直門使館區。東直門區為北京市著名商業及旅遊區，附近多家酒店及多幢寫字樓林立。

本集團為開發項目選取的地點，我們相信都是在市內最為聞名的商業及零售地點。我們相信，開發項目的地點有助於吸引買家及租戶的強烈興趣，因而提升及優化收益及盈利能力。我們專注開發位於廣州市、北京市及人口及經濟在過去10年不斷增長的周邊城市的策略性地段的項目，是為本集團策略之一，故我們在中山市及太原市選址進行開發規劃。中山廣場的地盤鄰近火車站及主要高速公路，提供良好交通連結，而太原大唐雙喜項目位於太原市南部商業中心。

本集團受惠於開發及維持高檔物業的往績，為本集團日後拓展及發展提供優勢及支持

我們相信，本集團憑藉高檔性質且經中央管理地段的物業，以及湊效的營銷策略，已於廣州市及北京市物業市場樹立起品牌及聲譽。我們相信，本集團著重質量(就物業開發及管理而言)及設計，因此旗下物業在廣州市及北京市可達致高售價及租金。本集團成功開發高檔物業的佳績，吸引策略夥伴與本集團共同合作開發物業項目，太原項目足為佐證。太原項目乃源於當地知名開發商山西大唐與本集團接洽，商討參與合營開發建議，藉此交換本集團開發優質物業的專業知識，此舉確保本集團在日後發展時率先進駐山西省黃金地點。

本集團具有專責團隊，與目標城市的地方夥伴建立關係網絡，為本集團日後增長及盈利能力提供強大支援

根據中國法律及法規，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。本集團為求達致更大規模效益及更高利潤率，策略之一是致力透過私人交易收購土地以供物業開發，例如在可能情況下，與物業開發商或其他已於本集團目標城市取得土地使用權或可於該等城市取得土地使用權的地方夥伴合組策略合營企業。本集團透過分別在廣州市、北京市及太原市，與地方合夥人合組合營企業，取得土地，用以開發中華廣場、海晟名苑及太原大唐雙喜項目，藉此交換開發優質物業的專業知識及注入開

發資金。此舉可使我們取得對我們而言較政府公開招標優惠的土地價格，避免因競投而引致之高昂土地成本，本集團因而受惠。

本集團的項目公司擁有經驗豐富且有效的項目管理隊伍，母公司的高級管理團隊亦饒富經驗

本集團項目管理隊伍一般於中國物業開發業務具有廣泛經驗。本集團高級管理層包括從事中國物業開發及投資業務多年的專業人士，有利於本集團於不斷演變的中國物業市場中籌謀業務計劃，尤其是本集團創辦人兼主席鄒錫昌，從事中國物業開發項目逾17年。此外，於一九九一年，鄒錫昌從事廣州市的天秀大廈開發。此外，於一九九八年，鄒錫昌亦參與汕頭市的龍津花園住宅單位銷售。有關本集團高級管理隊伍在物業開發方面的經驗及在集團內的職務，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。高級管理隊伍的成員包括已受訓或持牌工程師。本集團高級管理層各成員加盟本集團平均逾七年。我們相信，本集團高級管理團隊的穩定及本集團的豐富經營經驗、行業知識及對中國房地產市場的深入認識，將確保本集團持續利用日後市場機遇。

本集團每一項物業開發項目均由本集團其中一家附屬公司負責。各附屬公司設有項目管理隊伍，負責監察開發過程的各個階段，致力確保有效完工及維持開發項目的質量。為了在成本競爭力與產品質量兩者中取得平衡，本集團就承辦項目的承建商分別進行招標，確保定價就各指定項目量體裁衣，亦確保本集團挑選最佳的承建商及合夥人。我們認為，本集團項目管理隊伍對本集團的開發項目在中國等競爭劇烈的市場中，能否取得成功影響至鉅，因為於中國市場，審慎選址、詳細規劃、嚴謹成本控制及質量控制乃是成敗關鍵。

本集團的高級管理隊伍擁有多方面中國物業開發經驗，部分自一九九二年起就一直參與物業開發項目。尤其是本集團創辦人兼主席鄒錫昌，自本集團於一九九二年成立起，一直領導本集團。我們相信，本集團受惠於鄒錫昌密切參與物業開發項目。

業務策略

本集團的宗旨為透過開發位於中國大城市及房地產市場具備增長潛力的周邊城市的策略性地點的住宅及商業項目，為股東締造長期價值。本集團擬採用以下策略，達致該整體目標：

資產增值

提升投資物業的價值及回報

本集團保留部分中華廣場一期購物商場作投資物業。中華廣場一期一直為本集團提供穩定租金收入。二期竣工後，我們預期中華廣場將成為廣州市主要寫字樓及購物綜合大樓之一。考慮到辦公室用途與零售業務之間的聯繫，本集團旨在把中華廣場開發為「銀座」式多用途辦公室、購物及娛樂綜合大樓，提供集寫字樓、購物及娛樂於一身的完美體驗。為達到此項目標，本集團一直招攬並挑選世界知名品牌及領先的多國企業，進駐二期寫字樓。同時，我們計劃提升一期購物商場的整體質量，並就此聘用戴德梁行就中華廣場購物商場市場定位進行市場調查，並提供提升價值方法的推薦意見。本集團預期，透過投資物業，將維持涉足中國物業市場的機會，可使長期資本收益潛力得以提高。

本集團管理層認為透過革新本集團於中華廣場投資物業的租戶組合，可以改善中華廣場的收益回報。於二零零七年十一月三十日，本集團擁有中華廣場購物商場的部分約值人民幣2,433,000,000元，按年租金收入約為人民幣90,000,000元，即投資收益約3.7%，而區內平均市場投資回報率約7%。本集團的管理層已制定下述資產提升策略，目標是未來三年改善中華廣場的租金收益。

(A) 購物中心重新定位

我們相信，中華廣場現時的整體租金，仍未能反映最大潛力，惟青年服裝及電子消費品租戶正支付與市場可資比較的租金例外。我們注意到，鄰近物業如流行前線及天河城，亦專攻青年服裝，而我們相信，我們可增加此類行業的比重，提高投資回報率。

(B) 改變物業租戶組合及佈局

吉之島及中華百貨乃本集團的兩大租戶，於二零零七年七月三十一日，現時共佔本集團在中華廣場一期投資物業的可租賃面積約53.3%。

本集團計劃：

- 1) 減少主要租戶所佔用空間；
- 2) 重新分配中華百貨至高層空間；
- 3) 善用地下臨街空間；
- 4) 自二樓起，凸出每一層獨特主題；及
- 5) 加入餐飲元素，以增加人流及客戶消費。

一樓及四樓現時產生的單位租金收入最高，此乃由於該層的商戶組合主要為服裝及電子消費品零售商所致，此外，該等租戶所支付的租金，亦與其他可資比較的購物商場租金相若。本集團有信心成功執行上述策略後，可於未來數年大幅提升中華廣場投資物業的租金表現。

此外，我們相信，二期寫字樓於二零零七年十二月竣工後，將進一步增加購物商場的租金價值。

本集團實施資產增值策略的估計資本開支將約為人民幣10,000,000元，款項將以內部資源撥付。我們估計，在實施資產增值策略的過程中，因為向潛在租戶提供約兩個月免租期，以供店舖裝修，所以我們截至二零零八年、二零零九年及二零一零年止年度會暫停收取分別約人民幣3,600,000元、人民幣5,200,000元及人民幣300,000元的租金收入。我們相信，因採取資產增值策略重續現有租賃協議時，此項不利影響將會因可能增加的租金收入而抵銷。我們估計，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年止年度，年度租金收入分別增加約人民幣10,800,000元、人民幣30,600,000元及人民幣32,800,000元。

與專業物業管理公司合作，吸納長期主要租戶

本集團擬持續聘任資深專業物業管理公司，管理已開發物業。我們相信，該等專業公司的管理技術將有助加強本集團物業的競爭力。為達目標，本集團已聘任國際物業管理集團仲量聯行管理中華廣場及海晟名苑。本集團亦聘用戴德梁行為中華廣場二期的物業銷售代理。本集團擬與該等專業公司緊密合作，致力吸納長期主要租戶，包括中國或跨國企業客戶及外籍人士。

我們相信，替本集團物業開發項目吸納長期主要租戶，將有助本集團提升項目整體吸引力、知名度及聲譽，從而協助提升項目價值及吸引力。

策略性定位及開發

積極開發廣州市、北京市及具高增長潛力的國內周邊新興城市的物業開發項目，並樹立優質及卓越的品牌

儘管本集團預期將可受惠於廣州市經濟持續騰飛，但本集團仍有意爭取國內其他城市業務機遇。本集團於二零零零年進軍北京市以來，已於該市場取得優異成績。本集團尋求利用廣州市及北京市的開發努力，擴張至具有房地產價值增長潛力的其他周邊新興城市，再創佳績。本集團冀利用廣州市及北京市市場的經驗及信譽，穩步擴張至珠江三角洲及鄰近北京市的山西省地區，成為中國主要高檔房地產開發商之一。時至今日，本集團已計劃把業務拓展至中山市及太原市。

就海晟名苑項目而言，本集團已成功將該物業打造成為高檔開發項目，竣工時預售率達74.5%。本集團期望利用開發海晟名苑項目的經驗及聲譽，滲入華北具有房地產價值增長潛力的周邊新興城市。我們相信，山西省太原大唐雙喜項目是一個最佳例子。

我們相信，重點發展廣州市、北京市及具有房地產價值增長潛力的國內周邊新興城市將使本集團以更有效率的方式運用資源，成為開發地方市場的先鋒之一，從中受惠，並盡享「先驅」的優勢。

本集團擬持續配合市況、客戶喜好及政府政策的變動，持續交付優質產品，為客戶提供獨一無二、舒適自在的生活及工作環境，並鞏固產品及品牌的口碑。

以最合乎成本效益的方式嚴格挑選及收購極具潛力的土地，並把土地開發為高檔房地產

本集團持續策略之一為專注開發位處策略地段的選定項目，本集團有意繼續嚴格挑選適合開發的土地。本集團矢志達致更大的規模效益及更高利潤率，故致力透過私人磋商交易以廉價收購極具物業發展潛力的土地，如收購本身擁用物業開發項目或土地使用權的企業、與物業開發商或其他以本集團目標城市為基地的地方合夥人合組策略性合營企業。本集團開發高檔物業的輝煌往績，能使本集團吸引策略合夥人與本集團一同開發物業項目，太原項目便是一例，當地信譽昭著的開發商山西大唐與我們接洽，訂立合營開發建議書，以換取本集團對優質物業開發項目的專業知識及開發公司山西大唐雙喜實際股權51%。倘市況利好，本集團亦尋求透過政府公開招標程序取得土地使用權。我們相信，本集團對增加收購項目的價值富有經驗，可使本集團獲取可觀的毛利。

力求達致及保持多元化業務組合，同時保持充足資本

本集團擬持續收購位於策略地段的土地，支持本集團意欲開發的多個物業開發項目，並達成拓展目標。同時，本集團將密切監控資本充裕水平，確保可持續增長。

本集團長遠業務策略的重要一環是建構及維持多元化盈利基礎，涵蓋均衡的開發活動及投資業務：開發活動主要從銷售竣工住宅項目或其他資產中產生利潤，而投資業務主要包括本集團保留的寫字樓及零售資產，以產生經常收入及長期資本收益。本集團擬持續在目標及保留充裕資本的期望之間保持平衡。

物業開發項目簡介

本集團共有四個處於不同開發階段的項目，分別位於廣州市、北京市、中山市及山西省，該等項目均與本集團的業務策略貫徹一致。本集團的物業開發項目分為三個類別：

(1) 竣工物業開發項目。當本集團收訖某項物業開發項目的項目竣工驗收備案登記證書或竣工驗收備案文件後，即代表該物業開發項目竣工。該等文件一般僅在向有關政府機關出示規劃、消防及環境保護局簽發的批文後，並在承建商簽署建築質量保證及有關法律及法規規定的其他文件後，方獲簽發。

(2) 在建物業。只要本集團收訖有關建設工程施工許可證，而該物業在建但工程尚未竣工，該物業即被視為在建物業。

(3) 未來開發物業。本集團計劃開發但並無詳細開發規劃的項目，本集團視為未來開發項目。

由於本集團的部分項目包括超過一個開發階段，故一個項目可能包括不同開發階段，即竣工、在建或供未來開發。本招股章程所採用的項目名稱屬本集團已採用或擬採用以營銷該等物業的名稱。

業 務

附註2： 根據有關建設工程施工許可證或本集團項目開發計劃所述的施工日期（如適用）。

附註3： 根據有關預售許可證或本集團項目開發計劃所述的日期（如適用）。

附註4： 根據有關項目竣工驗收備案登記證書或本集團項目開發計劃所述的日期（如適用）。

附註5： 其他包括海巖名苑南區不可售建築面積約1,250平方米。

附註6： 銷售有關停車位的所有權或使用權。

業 務

- 附註：(1) 由於中國合營企業方同意在成立廣州興盛時，以土地使用權形式參與，故本集團以無償方式轉讓中華廣場若干物業予中國合營企業方；而本集團以提供物業開發專業知識及全部開發成本的形式，參與開發項目。為取得中華廣場的土地所有權，產生人民幣50,000,000元，而一期及二期土地土地成本按各自的地盤面積比例59%(一期)及41%(二期)獲分配分別約人民幣29,000,000元及人民幣21,000,000元。
- (2) 土地使用權並非透過公開拍賣取得，而是收購自土地使用權原承授人。
- (3) 人民幣367,000,000元包括土地收購成本人民幣200,400,000元、土地出讓金人民幣154,700,000元及相關稅項開支人民幣11,900,000元。
- (4) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度估計資本開支付款總額分別約人民幣287,000,000元及人民幣54,000,000元，包括廣州市中華廣場二期樓高17層的北翼寫字樓A大樓及樓高52層的南翼寫字樓B大樓引致的建設成本及資本化融資成本，該等寫字樓的總建築面積約為118,890平方米。於最後實際可行日期，該項目有關建設開支的未清償資本承擔約為人民幣43,000,000元。
- (5) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度估計資本開支付款總額分別約人民幣133,000,000元及人民幣136,000,000元，包括北京市海晟名苑北區兩幢高層住宅大樓的建設成本，該等住宅大樓的建築面積約為49,212平方米。於最後實際可行日期，該項目有關建設開支的未清償資本承擔約為人民幣127,000,000元。

竣工項目

廣東省(廣州市) — 中華廣場

中華廣場位於廣州市越秀區中山三路與較場西路之交匯處，為一幢綜合零售、娛樂及辦公室開發項目。該物業的總地盤面積約29,458平方米及總建築面積約290,090平方米。中華廣場一期於二零零零年竣工，包括一幢總建築面積約171,200平方米的10層購物商場及4層地庫。二期建在一期之上，包括兩幢建在一期之上的寫字樓：A大樓 — 一幢位於北翼17層寫字樓，以及B大樓 — 一幢位於南翼的52層寫字樓，總建築面積約118,890平方米。二期於二零零七年十二月竣工。於二零零七年十一月三十日，本集團已取得中華廣場相關土地使用權證，亦已取得本集團保留的一期總建築面積60,783平方米中約49,931平方米的相關房屋所有權證。中華廣場一期房屋所有權證的申請程序需時。本集團現正就一期的餘下未售部分建築面積約10,852平方米申請房屋所有權證。本集團預期，上述全部證書將於二零零八年一月取得。

業 務

中華廣場是一個綜合零售、娛樂及辦公室開發項目，交通便利，位於廣州市中心地帶越秀區，該區具備完善的商業及社區設施，亦匯聚多個政府機構及住宅大樓。中華廣場位於廣州地鐵烈士陵园站的上蓋，連接廣州地鐵網絡，亦鄰近烈士陵园公園、英雄廣場及廣東省人民體育場館。本集團相信，該等地方全部均屬廣州市遊客喜愛的運動場地，該等區內設施為中華廣場帶來訪客來源。本集團相信，其優越位置及便利交通，使中華廣場成為廣州市享負盛名的商用物業之一。



廣州興盛統籌中華廣場的開發工作，其為一家中外合作合營企業，由本集團全資附屬公司昌盛集團及廣州興利(一家中國公司)擁有。廣州興利在開發項目的參與，乃提供所需土地資源及地方政府聯繫予合營企業，以取得出讓中華廣場土地使用權的批文。廣州興盛的董事會共有七名董事，其中四名董事由昌盛集團委任，餘下三名董事則由廣州興利委任。

業 務

本集團與合營企業合夥人廣州興利就中華廣場開發項目的分配訂立分配合同。下列為昌盛集團與廣州興利就中華廣場一期與二期所簽訂的多份物業分配合同的主要條款概要：

一期

日期為一九九八年九月二十八日的物業分配合同

- 訂約方： 昌盛集團及廣州興利
- 物業分配： 昌盛集團獲分配一樓至四樓、八樓及九樓全層，以及六樓部分；廣州興利則獲分配地庫一樓、五樓、七樓、十樓全層，以及六樓部分
- 證書： 廣州興盛負責就訂約方獲分配物業取得房屋所有權證

二期

日期為二零零五年十二月三十一日的物業分配合同

- 訂約方： 昌盛集團及廣州興利
- 物業分配：
- A大樓：
- 昌盛集團獲分配十二樓至十五樓及二十一樓至二十五樓全層，以及二十樓部分(16,800.59平方米)，廣州興利則獲分配十六至十九樓、二十六樓全層，以及二十樓部分(10,229.41平方米)
- B大樓：
- 昌盛集團獲分配十二樓至二十樓、三十六樓至四十五樓、四十七樓至五十五樓、六十二樓全層，以及三十五樓部分(50,865平方米)，廣州興利獲分配二十一樓至二十六樓、二十八至三十四樓、五十六樓至六十一樓全層，以及三十五樓部分(31,262平方米)
- 昌盛集團及廣州興利就A大樓及B大樓設施層及共用通道分別擁有62%及38%權益(即本集團擁有6,034平方米，廣州興利擁有3,699平方米)
- 證書： 廣州興盛負責就訂約方獲分配物業取得房屋所有權證

有見及於二零零六年七月二十六日按揭予中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）的整幢A大樓（十一樓至二十七樓）按揭（「工商銀行按揭」）涉及根據於二零零五年十二月三十一日訂立的物業分配合同分配予廣州興利的物業，昌盛集團與廣州興利於二零零六年七月二十日達成物業分配補充合同，主要條款如下：

日期為二零零六年七月二十日的物業分配補充合同

訂約方： 昌盛集團及廣州興利

B大樓抵押： 向一家銀行作出的A大樓的按揭解除前，根據日期為二零零五年十二月三十一日的物業分配合同，昌盛集團同意將獲分配的建築面積約10,229.41平方米的B大樓部分按揭予廣州興利（即十六樓至二十樓及三十五樓部分）

其他主要條款： (i) 於A大樓的按揭解除前，昌盛集團將不會按揭、出售或租賃B大樓的建議按揭部分

(ii) 倘昌盛集團計劃出售全幢A大樓，昌盛集團應預先重新分配上述B大樓10,299.41平方米予廣州興利，於該情況下，應重新分配訂約方各自應佔設施樓層及共用走廊面積的權利。

上述物業分配補充協議旨在更改本集團與廣州興利早前協定的分配計劃，以使(i)在解除以一家銀行為受益人的A大樓按揭前，昌盛集團同意將分配予昌盛集團的B大樓部分按揭予廣州興利；(ii)如昌盛集團有意出售整幢A大樓，昌盛集團應將前述B大樓10,299.41平方米重新分配予廣州興利。根據廣州興利於二零零七年十月十六日發出有關廣州興盛簽立工商銀行按揭的書面確認，廣州興利確認根據日期為二零零六年七月二十日的物業分配補充合同作出的安排。本集團的中國法律顧問認為工商銀行按揭並無違反二零零五年十二月三十一日訂立的物業分配合同（「二零零五年合同」），亦沒有觸犯中國任何適用的法律。

為進一步釐清各方權利及使二零零五年合同項下的原訂物業分配生效，我們與工商銀行於二零零七年十二月十一日訂立變更協議，據此，原根據二零零五年合同分配予廣州興利但已按揭予工商銀行的A大樓物業部分（不論廣州興盛根據二零零五年合同應有的權利是否仍然保留中華廣場A大樓的全部法定業權），已獲工商銀行解除作為工商銀行按揭的抵押權益，根據二零零五年合同分配予本集團的中華廣場二期物業則取而代之，成為附屬抵押品。因此，根據廣州興利於二零零七年十二月十八日發出的書面確認，上述按揭在二零零七年十二月十一日解除後，日期為二零零六年七月二十日的補充合同已經終止，中華廣場二期的物業分配僅復歸至二零零五年合同。廣州興利於A大樓有關物業的權益，無論如何將不會受到上述物業分配補充協議影響。

業 務

下表載列有關中華廣場開發規模的若干資料：

廣州市中華廣場	總建築 面積 (平方米)	本集團 獲分配的 總建築 面積 (平方米)	層數
一期一樓高10層的購物商場及4層地庫	171,200	76,794	10(高層地下) 4(低層地下)
二期一A大樓(樓高17層的寫字樓)(附註)	31,432	19,530	17
二期一B大樓(樓高52層的寫字樓)	87,458	54,170	52
	<u>290,090</u>	<u>150,494</u>	

附註：此項包括A大樓及B大樓之間的共用通道的建築面積。

下表載列本集團於二零零七年七月三十一日有關獲分配中華廣場銷售及建築面積的若干資料：

廣州市中華廣場	於二零零七年七月三十一日								本集團 應佔 經濟利益
	竣工物業開發項目					在建物業			
	竣工建築 面積 (平方米)	已租建築 面積 (平方米)	已售及已 交付建築 面積 (平方米)	已訂 約出售 但尚未 交付的建築 面積 (平方米)	總可供 出售/ 租賃的建築 面積 (平方米)	在建建築 面積 (平方米)	已訂約出售 但尚未 交付的建築 面積 (平方米)	可供預售/ 租賃的建築 面積 (平方米)	
一期一樓高10層的 購物商場及4層地庫	76,794	56,152	7,446 (附註2)	8,565 (附註1.2及3)	4,631	—	—	—	100%
二期一A大樓 (17層高寫字樓)	—	—	—	—	—	19,530	—	19,530	100%
二期一B大樓(52層高 寫字樓)	—	—	—	—	—	54,170	18,607	35,563	100%
	<u>76,794</u>	<u>56,152</u>	<u>7,446</u>	<u>8,565</u>	<u>4,631</u>	<u>73,700</u>	<u>18,607</u>	<u>55,093</u>	

附註1：這包括已訂約交付予廣州興利的建築面積1,642.53平方米，以償還本集團結欠廣州興利的金額。本集團已將這些建築面積的所有權交付予廣州興利，惟截至最後實際可行日期為止，廣州興利尚未向有關當局提供1,642.53平方米物業的一切所需文件及資料，以申請房屋所有權證。據本集團了解，廣州興利計劃於二期竣工(剛於二零零七年十二月竣工)後，同時申請中華廣場一期及二期的相關房屋所有權證。

附註2：於二零零七年七月三十一日已售或已訂約出售的總建築面積16,011平方米中，建築面積11,305平方米誠如「業務」一節下文所述由售後租回安排產生。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，銷售該等物業獲確認為收益的銷售額分別約為人民幣35,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣零元及人民幣零元。

附註3：有關中華廣場一期「於二零零七年七月三十一日已訂約出售但尚未交付」類的8,565平方米，該等物業的4,870平方米誠如下文「售後租回安排」分節披露由售後租回安排產生。本集團已提供我方必要文件及資料，藉此提供所需協助予買家，但是於二零零七年七月三十一日該等買家尚未作出有關申請或現正向相關中國機關申請相關房屋所有權證。本集團物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將該等物業分類為「尚未交付物業」。過往延誤發出相關物業所有權證的原因，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟 — 延誤發出物業所有權證」一節。該等物業於一九九八年至二零零五年已訂約出售。何時取得該等證書，完全取決於有關買家何時申請及有關當局何時完成審理我們的申請。由於現

業 務

時仍未知悉相關中國主管部門發出餘下房屋所有權證的時間，故儘管我們預期在申領相關房屋所有權證方面不會遇上任何法律妨礙，然而本集團仍未能估計該等物業被當作已交付的時間。銷售該等物業的銷售額在簽訂買賣協議或相關政府機關發出佔用許可證時（以較遲者為準），確認為收益。

(1) 中華廣場一期



中華廣場一期（外觀）



中華廣場一期（內貌）

業 務

中華廣場一期於二零零零年竣工，擁有總建築面積約171,200平方米，為一幢樓高10層的購物商場，集購物、餐飲及娛樂設施於一身。中華廣場一期擁有四層地庫，包括購物長廊的第一層地庫，而第二至第四層地庫擁有合共886個停車位。購物商場每層一般均有特定主題，每層的主題載列如下：

樓數	主題▲
八樓*	電影院及健身會所
七樓	美食廣場及餐廳提供多種當地及國際菜餚
六樓#	文化城(包括書店、鐳射碟及文化店舖)
五樓	家居用品廣場(包括銷售傢俬及家居配飾的商店)
四樓*	高科技廣場，設有高科技展覽櫃位展示科學技術產品，亦設有銷售電腦、多媒體及音響器材、電訊及高科技產品的商店
三樓*	吉之島百貨公司
二樓*	吉之島百貨公司
一樓*	連鎖店及品牌商店，銷售潮流服裝、珠寶首飾、手錶及配飾
地庫一樓	連鎖商店，銷售家居消耗品及電器

▲ — 九樓及十樓目前用作臨時辦公室

* — 分配予本集團的樓層

— 分配予本集團的六樓部分樓層，總建築面積約9,950平方米

中華廣場一期是一個多用途購物商場，擁有零售及娛樂設施，位置優越，直通廣州市地鐵網絡，其主要租戶包括廣東吉之島天貿百貨有限公司及廣州市盛世中華百貨有限公司。

業 務

於二零零七年七月三十一日，本集團獲分配的樓面面積中，合共約16,011平方米已出售，當中8,565平方米已訂約出售，但尚未過戶。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，獲確認為收益的銷售該等物業的銷售額分別約為人民幣35,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣零元及人民幣零元。本集團保留餘下約60,783平方米作為投資物業以供出租，為本集團提供穩定收益流。下表載列本集團於所示期間保留的中華廣場一期的樓面面積的平均佔用率及每出租平方米平均實際月租：

截至下列日期止年度或期間	本集團可租面積的 平均佔用率	每出租平方米 平均實際月租 ^(附註)
二零零四年十二月三十一日	91.16%	人民幣99元
二零零五年十二月三十一日	95.03%	人民幣101元
二零零六年十二月三十一日	87.11%	人民幣126元
二零零七年七月三十一日	90.51%	人民幣136元

附註：

每出租平方米平均實際月租按回顧期間實際租金總額除以已租建築面積計算

租戶概況

中華廣場一期最大租戶(以租金收入計算)包括廣東吉之島天貿百貨有限公司及廣州市盛世中華百貨有限公司。一般而言，十大租戶(以租金收入計算)的租賃合同年期介乎1年至9年之間。

業 務

下表載列中華廣場一期於二零零七年七月三十一日及截至二零零七年七月三十一日止月份的十大租戶(以租金收入總額計算)及全部其他租戶的資料：

租戶	最近租賃屆滿日期	佔本集團		
		已租建築面積 (平方米) (約數)	已租總建築面積的百分比 (約數)	佔總租金收入的百分比 (約數)
廣東吉之島天貿百貨有限公司	二零零九年四月二十三日	17,450.00	31.08%	17.82%
廣州市盛世中華百貨有限公司	二零零九年十二月三十一日	12,481.85	22.23%	16.58%
廣州龍粵通訊設備有限公司	二零一二年一月五日	1,657.11	2.95%	8.33%
中國國內服裝店*	二零零九年十一月三十日	425.50	0.76%	4.89%
廣州壹號通通訊設備有限公司	二零零九年十二月三十一日	902.08	1.61%	4.83%
廣州市訊時通訊器材有限公司	二零一零年六月二十七日	517.72	0.92%	3.70%
廣州市駿和通信器材發展有限公司	二零一二年五月三十一日	1,162.70	2.07%	3.41%
廣東銀蜂星電訊服務有限公司	二零零九年十二月三十一日	625.71	1.11%	3.28%
中國工商銀行廣州白雲路支行	二零零八年四月一日	627.00	1.12%	2.42%
廣東協亨通信器材有限公司	二零一零年一月五日	866.67	1.54%	2.15%
其他租戶		19,435.19	34.61%	32.59%

* 於最後實際可行日期，該家中國國內服裝店已經遷出，各自的已租建築面積的新租賃協議於二零零七年十月十八日簽訂。

售後租回安排

本集團過去引入售後租回安排，透過提供固定投資回報吸引投資者。根據售後租回安排，本集團將物業的業權轉讓予買家，而買家同意將物業回租予本集團，租期介乎兩年至五年(一九九九年至二零零四年期間)，買家可賺取的年度租金回報年率相等於相關物業購買價12%。截至二零零零年、二零零一年、二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，因售後租回安排而確認的銷售分別約為人民幣483,000,000元、人民幣56,000,000元、人民幣56,000,000元、人民幣56,000,000元及人民幣56,000,000元。租賃期完結後，物業歸還予買家。本集團所持物業全部均作租賃用途。在售後租回安排的吸引下，本集團能更快出售物業，使現金流量回報加快。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年七月三十一日止七個月，根據售後租回安排，本集團向其買家支付的租金收益回報金額分別約人民幣55,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣零元及人民幣零元，分別佔本集團於有關期間的銷售成本約19.7%、0.82%、0%及0%。該等售後租回安排於一九九八年至二零零一年間訂立。因此，遞延收入指中華廣場各單位銷售所得款項剩餘部分及該等售後租回安排及經營租賃的公允值。遞延收入於租賃年期攤銷，並已於二零零四年十二月三十一日全數攤銷。本集團在二零零一年後概無訂立售後租回安排。售後租回安排的會計處理方法遵照香港財務報告準則。由本集團出售並受售後租回安排所規限的中華廣場一期總建築面積約11,305平方米，佔本集團於二零零七年七月三十一日出售的中華廣場一期總建築面積約70.6%。本集團向買家銷售該等物業，銷售所得款項約為人民幣707,000,000元，獲確認為一九九八年至二零零四年間的收益。

於二零零一年四月四日，建設部頒佈《商品房銷售管理辦法》，據此規定，以售後返租方式預售在建商品房乃屬非法。該法例於二零零一年六月一日生效。根據《中華人民共和國立法法》第八十四條，上述法例頒佈時並無追溯效力，故本集團中國法律顧問認為，中華廣場一期的建築工程已於二零零零年竣工，因此《商品房銷售管理辦法》並不適用於一期竣工後訂立的售後租回協議。因此，本集團的中國法律顧問認為全部售後租回協議於訂立時均屬合法，故本集團未曾及將不會因此而遭罰款，或以其他方式遭懲罰。至於二零零一年頒佈的《商品房銷售管理辦法》，本集團亦不會就此而面對任何法律或行政後果。本集團董事確認全部售後租回安排的有效期已屆滿。

租約登記

於二零零七年七月三十一日，本集團就中華廣場一期訂立133份租賃協議，其中僅6份已向相關主管部門登記。這是因為我們相信以往所用租約樣式給予較佳商業保障，卻不能登記，只有相關機關指定的標準樣式，方符合登記資格。為上市緣故，本集團現已採用相關機關指定的標準樣式，並根據適用中國法律及法規提交登記。根據中國法律規定，業主如未能登記相關租賃協議，可能須於相關機關指定的期間內登記，未能遵守上述事項，業主或須繳付人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰金。本集團中國法律顧問認為，廣州興盛可能受到以上處罰，原因是其並無就已租賃物業辦理相關登記手續。同時，本集團中國法律顧問認為，即使上述部分租約尚未向相關機關登記，然而本集團就中華廣場訂立的所有租約根據中國法律及法規均為合法有效。本集團中國法律顧問告知，根據中華人民共和國最高人民法院的相關司

法解釋，倘法律或法規列明登記規定，但並無訂明須在登記後，合同方為有效，合同的效力將不會僅因並無登記而受到影響。根據《城市房地產管理法》的規定，儘管該條規定住宅租約須進行登記，然而，並未訂明租約必須在登記後，方為有效。鑒於以上所述者，本集團中國法律顧問認為，儘管本集團部分租約在過去並無登記，該等租約的效力未曾受到影響。

為改正有關情況，於最後實際可行日期，本集團133份租約中，已登記77份租約。餘下56份屬短期租約，於二零零七年末屆滿，將不會送呈登記。由於本集團已妥為支付餘下登記費用約人民幣5,680元，我們預期本集團毋須向相關機關支付任何罰金。據本集團中國法律顧問告知，我們除未能在上述指定期間登記租賃協議而須繳付罰金外，並不會受到任何其他懲罰或處罰。

(2) 中華廣場二期



中華廣場二期（外觀）

中華廣場二期建於一期現有購物綜合大樓上面，包括樓高17層的北翼寫字樓(A大樓)及樓高52層的南翼寫字樓(B大樓)。中華廣場二期的總開發成本約人民幣12.8億元。二零零七年及二零零八年的估計資本開支付款總額分別約人民幣287,000,000元及人民幣54,000,000元，包括A大樓及B大樓引致的建設成本及資本化融資成本。於最後實際可行日期，該項目有關建設開支的未清償資本承擔約為人民幣43,000,000元。

二期總建築面積約為118,890平方米，其中我們有權佔有約73,700平方米的建築面積。自二零零五年三月以來，我們取得中華廣場二期的預售許可證。於二零零七年七月三十一日，本集團已預售合共約18,607平方米，佔本集團獲分配建築面積約25.2%。本集團亦分別簽訂一份獨立租賃合同，租期為5年，建築面積約248平方米(佔本集團獲分配建築面積約0.34%)，每平方米月租為人民幣136元。

二期的A大樓及B大樓已於二零零七年十二月竣工。有關本集團中華廣場二期延誤竣工根據相關買賣合同須對買家承擔的法律後果的詳情，請參閱本招股章程「業務—法律訴訟」一節。由於中國法律並無訂明房地產開發企業因項目延誤竣工，而受到任何行政處罰，故此本集團無需自政府機關或相關機關取得確認書，保證本集團毋須因項目延誤竣工而須承受行政處罰。據本集團中國法律顧問告知，本集團相信將不會受到相關政府機關的處罰。

二期寫字樓為未來租戶提供以下特設基建設施：

(I) 乙太被動光纖網路 (EPON)

這種先進科技的採用將為未來租戶提供一個大頻寬的數據、聲音及影像通訊網絡。

(II) 低輻射鍍膜中空玻璃幕牆

該等大樓備有低輻射鍍膜中空玻璃幕牆，有助減低紅外線透入，並改善熱絕緣。

(III) 高速升降機

28台高速群控垂直升降機將為出入各樓層提供便捷途徑。

由於董事相信二期的商業辦公室的人口，將會構成一期零售業務的主要消費者來源，本集團致力開發整幢中華廣場為多用途物業項目，包括辦公室、購物及娛樂的綜合大樓，可以揉合辦公室、購物及娛樂等多種體驗。此計劃將牽涉購物中心的重新定位及質量提升，並須重新檢討其行業及租戶組合，以滿足二期的未來租戶的需要。本集團的董事相信，此計劃乃

持續進程，故已委託戴德梁行編製一份資產增值研究報告，作為落實計劃的第一步。誠如資產增值研究報告提出，本集團將研究增加中華廣場價值的可能，並使中華廣場綜合大樓成為集辦公室及購物商場於一身的綜合商業大樓。本集團亦計劃把一期九樓及十樓開發為會所，以供一期及二期租戶及市民大眾使用。本集團亦正與廣州興利討論中華廣場一期升級及重新定位的方向及實施方案。

北京市 — 海晟名苑



本集團除了於廣州市擁有商業物業開發項目外，於北京市亦有住宅物業開發項目海晟名苑。整個海晟名苑開發項目的總建築面積約為274,222平方米，包括24幢中層住宅公寓，一個建築面積約7,822平方米的會所及1,426個停車位。董事確認，本集團已取得海晟名苑相關土地使用權證，因而取得南區相關房屋所有權證。本集團聘用一家著名香港建築設計公司王董國際有限公司，為海晟名苑提供整體建築設計。王董國際有限公司榮獲多項建築設計獎項，包括香港貝沙灣及帝柏海灣。海晟名苑北區的室內設計由德國建築師 Manfred Haverkamp-HID 主理。

海晟名苑位於東直門外大街及春秀路的交匯處，鄰近北京市東城區東直門的使館區。東直門區是北京市著名的商業及旅遊區，擁有多家以外籍人士為目標客戶的酒店、寫字樓及設施。東直門亦是一個交通樞紐，銜接北京城市巴士系統、地下鐵路系統及鐵路系統。董事相信東直門區域的獨有特色，加上其多元化及完善的運輸樞紐，應可大幅提升海晟名苑的潛在價值。

本集團有意於設計海晟名苑時融入「精品公寓」概念，以高檔的物業投資買家及外籍人士為海晟名苑的潛在目標買家及／或住戶。海晟名苑「精品公寓」的概念融和(i)獨特設計；(ii)舒適居住環境內的潮流家具，使住戶只需公事包在手，即可入住；(iii)服務式公寓大廈及優質物業管理服務；及(iv)切合住戶不同需要的完善康樂設施。海晟名苑分為南北兩區，其特色為擁有一個只供住戶使用的3層會所，會所設有一個室內恆溫泳池、一個室外泳池、設備齊全的健身室、羽毛球場、壁球場、乒乓球室、桌球室、兒童遊樂場、水療、酒樓及咖啡店等康樂設施。北區亦將設有一幢樓高3層的雙語幼稚園，已於二零零七年十二月竣工。海晟名苑的室內設計著重塑造空間及架構，謹慎選用材料、色調及燈光。本集團對客戶提供高檔物業及售後服務承諾之一是聘用仲量聯行向海晟名苑住戶提供專業完善的持續物業管理及保養服務。仲量聯行向海晟名苑住戶提供的其中一項服務，為二十四小時的全球個人化服務，由信用卡報失以至提供總統級保安服務不等。

海晟名苑獲頒多個獎項，如搜狐網及焦點房地產網頒發二零零五年最具投資價值公寓、樓市傳媒及全球 CEO 俱樂部頒發2006十大領袖公寓及新地產頒發十大營銷名案。



海晟名苑南區

南區建設工程首項施工許可證於二零零一年十一月取得，並於二零零五年十二月竣工，包括22幢中層公寓大樓1,057個住宅單位及建築面積2,726平方米的購物走廊。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，銷售已訂約出售但尚未交付的海晟名苑南區時引致的銷售額分別約為人民幣83,000,000元、人民幣109,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣零元。於二零零七年七月三十一日，已售及已交付海晟名苑南區引致的銷售額約為人民幣1,301,000,000元。項目目標買家為中產及中上階層人士。於二零零七年七月三十一日，本集團已出售南區1,042個住宅單位，建築面積合共約160,590平方米。南區住戶包括來自多個不同國家及地區的外籍人士。於二零零六年，紅地產雜誌將海晟名苑南區列為北京市高級住宅公寓租金第二最高的住宅公寓。



海晟名苑北區

北區建設工程的施工許可證於二零零五年六月取得，而北區(包括北區一個幼稚園)已於二零零七年十二月竣工。北區包括兩幢中層大樓的840個住宅單位，總建築面積約為49,212平

業 務

平方米。於二零零七年七月三十一日，本集團總共售出北區642個單位，建築面積合共約36,065平方米，剩餘建築面積約13,147平方米仍然可供出售。於二零零七年七月三十一日，銷售海晟名苑北區收取的預售所得款項總額約為人民幣610,000,000元。二零零七年及二零零八年的估計資本開支付款總額分別約人民幣133,000,000元及人民幣136,000,000元，包括北區的建設成本。於最後實際可行日期，該項目有關建設開支的未清償資本承擔約為人民幣127,000,000元。

下表載列有關海晟名苑銷售及建築面積的若干資料：

於二零零七年七月三十一日

	竣工物業開發項目				在建物業					本集團 應佔 經濟利益
	總可售 竣工建築 面積 (平方米)	已售及 已交付 建築 面積 (平方米)	已訂約 出售 但尚未 交付的建築 面積 (平方米)	總可供 出售建築 面積 (平方米)	預售 停車位 數目	總可售 在建建築 面積 (平方米)	已訂約 出售 交付的建築 面積 (平方米)	可供預售 建築 面積 (平方米)	預售 停車位 數目	
北京市海晟名苑										
南區										
— 住宅	162,499	128,744	31,846	1,909	—	—	—	—	—	100%
南區										
— 購物走廊	2,726	2,726	—	—	—	—	—	—	—	—
— 停車位(1,260個)	—	—	—	—	204	—	—	—	—	—
北區										
— 住宅	—	—	—	—	—	49,212	36,065	13,147	—	—
— 停車位(166個)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>165,225</u>	<u>131,470</u>	<u>31,846</u>	<u>1,909</u>	<u>204</u>	<u>49,212</u>	<u>36,065</u>	<u>13,147</u>	<u>—</u>	<u>100%</u>

附註1：有關二零零七年七月三十一日海晟名苑南區「已訂約出售但尚未交付」一類的31,846平方米，於二零零七年七月三十一日，本集團已提供我方所需文件及資料，藉此提供所需協助予有關買家，但是該等買家尚未作出申請或現正向相關中國機關申請相關房屋所有權證。本集團物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司將該等物業分類為「尚未交付物業」。該等物業於二零零二年至二零零六年已訂約出售。何時取得該等證書，完全取決於有關買家何時進行申請及有關當局何時完成審理我們的申請。由於現時仍未知悉相關中國主管部門發出餘下房屋所有權證的時間，故儘管我們預期在申領相關房屋所有權證方面不會遇上任何法律障礙，然而本集團仍未能估計該等物業被當作已交付的時間。銷售該31,846平方米確認的銷售額為人民幣383,000,000元。由於本集團已根據其會計政策及遵照香港會計準則第18號「收益」取得佔用許可證，故此該等款項已確認為收益。截至二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，所確認銷售額分別約為人民幣70,000,000元、人民幣83,000,000元、人民幣109,000,000元及人民幣100,000,000元。

業 務

海晟名苑總地盤面積為63,555平方米。下表載列有關海晟名苑的可售建築面積、單位數目及其他資料：

	於二零零七年七月三十一日				
	總可售 建築 面積 (竣工/ 在建) (平方米)	總建築 面積 (平方米)	大樓層數	單位數目	平均 單位尺寸 (平方米)
北京市海晟名苑					
南區 — 住宅	162,499	—	11—22	1,057	154
北區 — 住宅	49,212	—	16—22	840	59
購物走廊	2,726	—	—	1	2,726
會所	—	7,822	—	1	7,822
停車位	—	50,298	—	1,426	36
其他	—	1,665	—	—	—
	214,437				

於二零零四年三月，本集團透過間接全資附屬公司向兩名獨立第三方購入廣州天秀的全部股權，代價為人民幣23,000,000元，並把業務轉為外商獨資企業。本集團的中國顧問認為此股權轉讓已完全遵照中國相關法律完成。廣州天秀擁有北京海晟註冊資本的85%，而北京海晟則是開發海晟名苑的項目公司。北京汽車則擁有北京海晟餘下15%的股權。北京汽車在開發項目的參與，乃提供所需土地資源及地方政府聯繫予合營企業，以取得出讓目標地盤土地使用權的批文。就分佔海晟名苑的利潤而言，儘管北京汽車持有北京海晟15%股權，然而根據於二零零五年七月三日所簽訂的協議，即使基於其持有的北京海晟的股權比例，北京汽車分佔海晟名苑利潤的上限為人民幣26,020,000元。中國顧問認為，根據相關中國法律，該項安排以往及現時合法有效。

海晟名苑的開發地盤，乃購自北京汽車摩托車聯合製造公司，此為一家由北京汽車控制的實體，總代價為人民幣288,900,000元。本集團的中國顧問認為該轉讓已完全遵照中國相關法律完成。

海晟名苑的土地使用權分為三個部分，分別為南區地段I、南區地段II及北區。根據以北京海晟名義登記的海晟名苑土地使用權證書，海晟名苑的總地盤面積為63,555平方米。就南區地段I而言，獲出讓於二零七一年十一月十八日屆滿的土地使用權可用作住宅用途，於二零四一年十一月十八日屆滿的土地使用權可用作公共及地下設施用途，於二零五一年十一月十八日屆滿的土地使用權可用作停車場用途。就南區地段II而言，獲出讓於二零七二年九月十二日屆滿的土地使用權可用作住宅用途，於二零四二年九月十二日屆滿的土地使用權可作配套設施用途。就北區而言，獲出讓於二零七四年八月三十一日屆滿的土地使用權可用作住宅用途，於二零四四年八月三十一日屆滿的土地使用權可用作商業用途、於二零五四年八月三十一日屆滿的土地使用權可作地下停車場用途。

未來開發項目

山西省(太原市) — 太原大唐雙喜項目



本集團現正於太原市開發住宅、辦公室及商用集於一身的項目，名為太原大唐雙喜項目。

該個建議開發地盤位於建設南路與親賢北街交界。建設南路是太原市接駁太原機場及火車站的主要道路，是為連接省內主要地區的交通樞紐。親賢北路是太原市南部商業中心，區內娛樂場所及購物中心林立。太原大唐雙喜項目就近山西省人民政府大樓建議地盤。本集團相信，該項目所在地區為太原市未來的商業中心。

地盤呈正方形，面積約為98,687平方米。竣工後，本集團預期該開發項目總建築面積約為484,159平方米。本集團相信，其大小及形狀將使本集團把該地盤規劃及設計為太原市一個商住兼具的大型開發項目。董事確認，本集團已取得相關土地使用權證。

業 務

太原大唐雙喜項目計劃分兩期開發。下表載列根據本集團現時開發計劃(惟須待有關中國政府機關批准，方始作實)有關太原大唐雙喜項目開發規模的若干資料。

山西省太原 大唐雙喜項目	總建築 面積 (平方米)	計劃銷售 建築 面積 (平方米)	計劃租賃 建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 經濟利益
一期一住宅	112,547	112,547	—	} 51%
一期一商用	55,249	55,249	—	
一期一辦公室	36,502	36,502	—	
一期一停車位	44,718	—	44,718	
一期一會所及 社區設施	11,080	—	11,080	
二期一住宅	203,189	203,189	—	} 51%
二期一幼稚園	2,298	—	2,298	
二期一停車位	18,576	—	18,576	
	484,159	407,487	76,672	

山西省省會太原市是山西省政治、經濟及文化活動中心。地方政府最近頒佈政策，逐步把現有製造工業重置，遠離太原市，旨在把太原市發展為山西省商業中心。根據太原市統計局二零零六年之臨時數據顯示，該市現時人口約為全省的10%。該市的國內生產總值約為全省的21%，人均國內生產總值約為人民幣29,500元。我們相信，由於過往山西省缺乏優質商住物業供應，無法滿足當地市場的房地產投資者及用家日益增加的需求，故山西優質商住物業的需求將逐步上升，而董事認為，該市場已漸趨成熟。

此外，根據太原政府「十一五」《太原市住房建設規劃》，預期太原市人均住房面積在未來五年內，將由現時約23平方米的水平增加至約27平方米，因此，將需開發約14,000,000平方米住房面積。二零零六年，太原市政府計劃增加住宅物業建築面積約2,310,000平方米，然而，實際增加的住房面積僅約為2,000,000平方米。本集團相信，不足之數表示預期太原市仍須增建3,000,000平方米的住房面積，方能應付基本住房需要。

山西省蘊含豐富天然煤炭資源，省內煤炭開採業得以發展，從而大大造就省內經濟及社會發展。我們相信，山西省私營煤炭開採業的擁有人及投資者擁有高消費力，一直收購北京市及上海市等城市的高檔物業作投資用途。由於當地市場缺乏高檔住宅物業，故本集團相信，太原市對高檔物業擁有龐大潛在需求。

本集團吸收了在北京市開發精品公寓海晟名苑的成功經驗，我們相信，本集團具備開發

山西省高檔優質物業的眼光和實力，而山西省省會太原市自然而然切合本集團以開發高檔商住物業開發項目的策略。

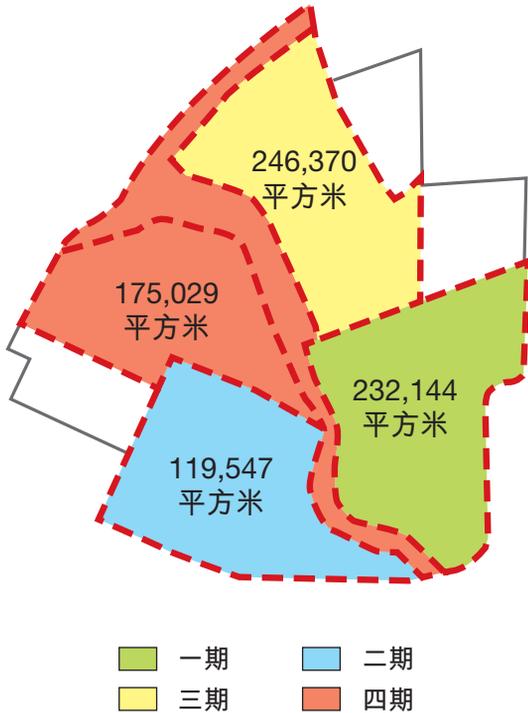
本集團開發太原大唐雙喜項目的合營企業合夥人山西大唐為太原市當地經驗豐富的開發商。山西大唐在開發項目的參與，乃提供註冊資本、對當地市場所需的深入了解及地方政府聯繫予合營企業，以取得地盤的土地使用權及協助整體開發過程。山西大唐見本集團成功開發海晟名苑，主動與本集團接洽，共同開發太原大唐雙喜項目。本集團就註冊資本出資，並持有合營企業項目公司山西大唐雙喜置業有限公司60%股權，而山西大唐連同四名獨立人士持有該合營企業項目公司餘下40%股權。本集團與山西大唐連同四名人士之間的利潤提成安排，乃以彼等各自於山西大唐雙喜置業有限公司註冊資本的出資為基準。

該項目預期於二零零八年二月施工，第一期預期於二零零九年十二月竣工。本集團預期於二零零八年六月申請太原大唐雙喜項目第一期的預售許可證，並在取得許可證後盡快開始預售。二期地盤面積約為224,063平方米，預期將於二零一零年十二月竣工。該項目將會以內部資源及銀行貸款撥付，二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年估計資本開支付款分別約為人民幣15,000,000元、人民幣383,000,000元、人民幣575,000,000元、人民幣278,000,000元及人民幣131,000,000元。

廣東省(中山市) — 中華愛心園 • 中山廣場



本集團正於中山市開發住宅物業項目，該項目位於廣東省中山市西區沙朗廣豐圍，名為中山廣場。本集團預期分階段開發中山廣場。



中山廣場地盤平面圖及各開發階段



中山廣場鄰近中山市中心

本集團視中山市的物業市場為具有龐大潛力的目標城市。中山市位於珠江三角洲。調查顯示中山市於過去幾年的國內生產總值錄得大幅增長，其個人生活水平亦因而提升。中山市人口約1,400,000人，非當地人口主要為來自海外、香港、澳門及台灣的華人。根據中山市統計局的數據顯示，中山市居民的人均國內生產總值過去幾年一直增長，於二零零六年人均國內生產總值約為人民幣42,047元，較二零零五年增加15.1%。此外，區內的國內及國際貿易均非常活躍，於二零零六年，總進出口量約為231億美元，較二零零五年增加23.4%。我們相信，由此可見中山市人民一般生活水平逐步提升，因此造成區內對優質住宅及配套物業的需求。

由於中山市的非當地居民為數眾多，本公司視於市內或鄰近地區從事商業活動的海外華人為主要客戶群。另外，本集團亦以有意於華南購置度假屋的香港及澳門居民為目標客戶。中山市的交通基建不斷改善，其位於廣州市至珠海市的主要鐵路沿線，該鐵路仍在動工，預期於二零零九年竣工。此外，深圳市及中山市將於二零零九年興建連接大橋，進一步加強中

山市在珠江三角洲地區的貿易及其他商業活動樞紐的地位。本集團相信待連接中山市及其他城市的基建進一步發展，將會吸引更多海外華人定居於中山市或投資於中山市物業市場。

中山市的物業市場正在迅速發展。二零零六年的交易宗數相較二零零三年的宗數上升超過一倍。總物業交易宗數由二零零三年的22,028宗上升至二零零六年的49,879宗，而總交易面積由二零零三年約為2,352,000平方米上升至二零零六年約5,233,000平方米，升幅亦超過一倍。

中山廣場的規劃總建築面積約1,546,833平方米。本集團計劃把中山廣場開發為一個包含低層別墅及高層公寓、住宅大樓、慈善設施以及學府、健康中心及社區服務中心等社區設施的社區。中山廣場一期及二期的土地使用權涵蓋總地盤面積約351,691平方米，預計建築面積約704,042平方米，於二零零七年九月透過中山市國土資源局以公開拍賣的方式取得，淨代價人民幣790,000,000元，而本集團已於二零零七年十二月取得土地使用權證。本集團將於二零零八年嘗試以相同方式取得三期及四期土地使用權。

三期及四期的規劃地盤面積約為421,396平方米，收購成本按目前市況預期將約為人民幣800,000,000元。於最後實際可行日期，本集團並無就開發中山廣場三期及四期的地塊訂立任何土地出讓合同。

該項目將以全球發售所得款項、向 GSSIA 發行本公司的可轉換債券、內部資源及銀行貸款撥付。二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年估計資本開支分別約為人民幣813,000,000元、人民幣1,089,000,000元、人民幣241,000,000元及人民幣89,000,000元，包括預期土地收購成本、建設成本及融資成本。

香港、澳門及鄰近國家的中國居民到華南地區度假越來越頻繁，香港及澳門因位置接近，在華南地區購買度假屋或長居該地的人口呈上升趨勢，有見及此，我們為中山廣場項目定下「第二個家」的主題，以有意在中山市置業安居或投資於中山市物業市場的海外華僑及中國高收入人士為目標。「第二個家」概念是透過審慎鋪陳高低大樓及別墅，為高層住戶營造開揚景觀，給予低層住戶園林景觀，從而蒼萃在中山廣場的開發之中。設計概念旨在給予珠江三角洲其他地方的目標物業買家猶如置身度假區中的「度假感覺」。

本集團以回流的海外華人為主要客戶，相信該等人士喜愛中國文化。因此，本集團計劃在中山廣場內構築一個多用途綜合大樓，目前命名為中華愛心園，預期建築面積約35,000平

業 務

方米，陳列有關中國文化的物品。中華愛心園將用作慈善組織舉行各種慈善活動的場地。本集團同意中華愛心基金會免費使用中華愛心園，以供其舉辦慈善展覽及活動。預期建築面積約25,000平方米將作為「台灣會所」，以供舉辦強調兩岸交流互通的慈善活動。台灣會所預期用作「兩岸論壇」的永久場地，以專題講座及會議等節目深化兩岸交流溝通。

此項目預期於二零零八年四月開始興建。本集團預期於二零零八年十一月或前後取得中山廣場一期的預售許可證，取得許可證後將盡快開始預售。

下表載列根據本集團現時開發計劃有關中山廣場開發規模的若干資料：

	地盤面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計預售/ 租賃開始 時間	本集團應佔 經濟利益
中山市中山廣場				
本集團持有的物業				
一期一住宅	139,477	178,634	二零零八年十一月	} 100%
一期一其他	92,667	251,000	二零零八年十一月	
二期一住宅	33,213	238,948	二零零九年一月	} 100%
二期一其他	86,334	35,460	二零零九年一月	
小計：	351,691	704,042		
本集團計劃持有的物業				
三期一住宅	210,033	431,302	不適用	
四期一住宅	175,029	388,029	不適用	
三期一其他	36,334	23,460	不適用	
小計：	421,396	842,791		
總計：	773,087	1,546,833		

本集團的營運

下表載列物業開發一般涉及的主要步驟：

土地收購	項目計劃及 籌備工作	設計	建設	預售及 銷售/租賃	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> • 選址 • 市場分析 • 可行性研究 • 磋商/確認 • 高級管理層批准 • 取得土地使用權 	<ul style="list-style-type: none"> • 市場分析 • 產品定位 • 安排融資 • 規劃設計 • 取得土地規劃及建設規劃證書 	<ul style="list-style-type: none"> • 建築及建設設計 • 景觀設計 • 室內設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 取得施工許可證 • 招標及採購供應品 • 建設監督 • 質量控制 • 竣工驗收 	<ul style="list-style-type: none"> • 預售及銷售 — 取得預售許可證 — 預售準備工作 — 銷售推廣 — 按揭及登記協助 — 交付物業 • 租賃 — 營銷 — 簽訂租約 	<ul style="list-style-type: none"> • 處理投訴 • 物業管理

選址及項目評估

本集團項目評估工作的考慮因素，包括地盤及配套基礎設施的地理位置、整體市況及機遇，並借鑒管理層經驗，對該類物業的需求、土地及開發成本、增值潛力、項目財務回報及可動用財務資源之情況作出評估。地盤一經選定，本集團便會著手制訂全面的項目開發計劃。

土地收購

根據中國政府於二零零二年七月一日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(其後於二零零七年九月二十一日修訂，新標題為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於二零零七年十一月一日起生效)，僅可透過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓中國工業、商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業的土地使用權。

本集團主要透過與土地使用權原承授人合組合營企業，或透過收購土地使用權原承授人公司，獲得物業開發地盤。於最後實際可行日期，本集團擁有4個不同開發項目。本集團已獲得中華廣場及海晟名苑的土地使用權，這是透過與中華廣場項目原承授人廣州興利及海晟名苑項目原承授人北京汽車合組合營企業而獲得。太原大唐雙喜項目地盤的土地使用權收購自土地使用權原承授人公司(並非一家關連公司)，而中山項目的土地使用權則透過拍賣取得。

項目融資

本集團主要以銀行借貸、內部財政資源以及預售和銷售物業項目下物業的所得款項及／或按金撥付中國開發項目的資金。我們一般以多個步驟為物業開發項目融資。最初，我們一般動用內部資金取得開發地盤的土地使用權。我們或會與已經持有合適地盤的土地使用權的人士合組合營企業，藉以取得有關土地使用權。一俟獲得地盤的土地使用權後，我們往往會按揭該等土地使用權，借取金錢展開建築工程。待工程完成至某一階段及符合中國法律的其他規定後，我們一般會預售開發項目內的部分或全部單位，以獲取流動資金支付若干部分的建築費用，完成開發項目。有關預售規則的詳情，請參閱本招股章程「行業及監管概覽—預售及銷售」一節。由於開發項目均須動用大量資金應付工程成本所需，本集團採取審慎控制各物業開發項目推出時間的政策，冀能控制本集團任何時間的整體財務風險。透過預售若干在建物業為物業開發項目融資，本集團得以改善現金流量，因而減低對外界融資的需求。往績記錄期內各期間，本集團之淨債務權益比率分別約為58.4%、75.3%、66.3%及61.1%。本

集團的淨債務權益比率由二零零四年58.4%上升至二零零五年75.3%，主要由於二零零五年宣派股息引致股東股權減少所致。本集團的淨債務權益比率由二零零五年75.3%減至二零零六年66.3%，主要由於投資物業公允值於二零零六年大幅增加，使股東權益增加所致。本集團的淨債務權益比率由截至二零零六年七月三十一日止七個月67.3%減至截至二零零七年七月三十一日止七個月61.1%，主要由於截至二零零七年七月三十一日止七個月，投資物業公允值大幅增加引致股東權益增加及處置可供出售股本證券的收益所致。

項目管理

就各物業開發項目而言，本集團成立獨立項目公司作為附屬公司，該等附屬公司擁有本身的項目管理隊伍，負責監察開發過程的各個階段，包括下列各項：

(i) 可行性研究

進行可行性研究旨在協助本集團管理層就將興建物業之類型及級別制訂初步建議。副總經理負責進行詳細的地盤環境研究，收集市場資訊及有關政府政策、城鎮規劃及基建規劃之資訊，以及對所得資訊進行分析。

(ii) 建築設計

本集團聘請國內外建築師為項目制訂施工藍圖。海晟名苑的整體建築設計由香港一家著名建築設計公司負責，而室內設計則由德國建築師主理。本集團之項目管理隊伍則負責就建築師繪製之設計圖則提供意見，並對之作出必需修改，以應付多變的市場需求及建築工程要求。本集團管理隊伍亦負責向有關機關申領各類施工設計藍圖的批文。

(iii) 物業建設

本集團委聘總承建商及分包商負責開發項目之建築工程(包括採購原材料)。本集團根據承建商的往績紀錄、施工質量、財政狀況、投標價格及擬定時間表選出中標者。投標程序必須符合有關法規。根據建設合同，本集團負責達成施工的條件，如申請土地及所需許可證，亦需提供設計圖。集團公司應與多個建設單位聯絡，接駁水電至建設地盤。承建商負責準備建設時間表，確保建設工程符合中國法律及法規。承建商亦須負責設計建設時間表及向本集團匯報建設進度。本集團確保總承建商已取得相關執照，可進行本集團物業項目的建設工程。本集團相信，本集團現時就項目聘請的所有承建商均已取得所需執照，如建築業企業資質證書、安全生產許可證及工業產品生產許可證。董事相信，在往績記錄期內，本集團從未於外判建設工程方面遇到任何困難，亦未曾與其承建商出

現任何合同上的爭端或合作困難。本集團與承建商訂立的合同載有工程進展計劃，一般亦包含固定單位價格，以及預付及付款時間表。合同價格依據投標價格而定。建設進度估值根據竣工建設工程數量釐訂。有關數量將會按承建商及監理公司向本集團呈交的工程進度報告釐訂。本集團一般按施工進展情況分期付款。承建商須根據建築竣工量每月付款。一般而言，承建商就該月竣工工程支付最高至70%—90%進度費。餘下進度費將會在工程竣工驗收前後及保養期屆滿之後支付。

承建商須遵守相關環境及安全法律及法規，並須於保證期內給予質量保證。倘承建商被發現不遵守相關規則及法規，即須採取改正措施或停工，集團公司將會面對竣工延誤的風險，繼而導致擁有人就延遲交付提出申索。此外，建設合同訂明，倘擁有人因承建商失責而提出申索，承建商將會承擔本集團引致的一切損失。為確保承建商遵守相關規則及法規，本集團聘請監理公司，監控建設項目。本集團聘用的監理公司如北京市方圓工程建設監理有限責任公司及廣東重工建設監理有限公司成立逾10年，獲建設部認可為甲級監理單位。監理公司的批文乃建設部根據建設部於二零零七年六月二十六日頒佈並於二零零七年八月一日施行的《工程監理企業資質管理規定》（建設部於二零零一年八月二十九日頒佈及執行者已於二零零七年八月一日廢除）發出。監理公司按以下方式監督建設項目：(i)監管建設項目的各個方面；(ii)負責監控投資、質量、進度、合同及資訊管理；(iii)確保承建商將會遵守本集團的建設合同，並在出現分歧時，協助訂約雙方達成共識；(iv)監察承建商提供的技術政策；(v)監察建設項目的質量，如違反文件及技術標準，則在發現違規事項日期起計兩日內知會承建商予以改正；(vi)確保承建商進行工程時遵守國家法規及標準；(vii)確保承建商採用的原材料符合相關標準；及(viii)項目竣工後，安排特定人員確保項目單位保養良好。監理公司將在建設項目竣工及保養期屆滿後獲取報酬。應付監理公司的費用即以分期付款或按建設項目進度支付。為確保建設工程質量，本集團通常會在工程完成後，保留須向承建商支付之投標價格之指定金額，待保證期後滿意施工質量後始行支付。保留金額介乎合同價格3%至5%不等。董事相信，此範圍與行業慣

例一致，然而，即使我們過去並無出現任何事故，顯示保留金額不足以補足本集團產生及應付的金額，但並不表示我們必定可補足本集團的全部應付款項。如出現申索，款項應先自保留金額撥出，任何多出部分會向負責承建商申索。於往績記錄期內各結算日，尚未支付的保留金額分別約為人民幣30,900,000元、人民幣38,400,000元、人民幣38,000,000元及人民幣40,200,000元。至於於二零零七年七月三十一日尚未支付的保留金人民幣40,200,000元中，約人民幣7,000,000元涵蓋為期一年的保養期，預期將於二零零八年十一月一日或之前結清，而約人民幣33,200,000元涵蓋為期兩年的保養期，預期將於二零零九年十一月一日或之前結清。

往績記錄期內各期間，本集團五大承建商之總合同價值，分別合共佔本集團總合同金額約70%、61%、57%及55%。同期，本集團最大承建商的合同價值，則分別佔本集團總合同金額約29%、21%、20%及19%。董事確認，本集團五大承建商均為獨立第三方。

項目管理隊伍負責委聘、評估及挑選投標承建商，敲定設計圖則及施工藍圖，並監察有關政府批文以及協調有關政府部門檢驗竣工物業。除「業務 — 法律訴訟」所述者外，於最後實際可行日期，董事確認，未曾有任何買家或租戶因中華廣場一期或海晟名苑南區及北區的已開發物業之質量問題，向本集團作出投訴。

質量控制

本集團極為重視質量控制，確保本集團之物業及服務質量符合有關法規，並達致市場標準。本集團已制定質量控制程序，在項目開發的各階段均須嚴格遵守，而本集團亦定期進行質量檢驗。

本集團只與經驗豐富及聲譽良好的設計和建築公司及材料供應商訂立合同，以確保分包工程之質量。本集團一般與聲譽良好的建築公司訂立合同，此等公司包括中國新興保信建設總公司、北京中谷城開發建築有限公司及中建一局(集團)第五建築公司。中國新興保信建設總公司成立逾50年，為國家建設工程的總承建商。本集團認為其中國領導建設企業之一。歷年來，其興建了酒店、商用大樓、研究中心、現代化廠房、基礎建設及住宅大樓。北京中谷

城開發建築有限公司是國有建設公司，擁有40多年歷史。建設部將其列為國內頂級建設企業之一。該公司曾參與多個大型開發項目。中建一局(集團)第五建築公司是國有建設企業，獲中國建築企業百強風雲榜列為中國50大建築企業之一。本集團亦已訂立指引，確保對文件編製、記錄保存、員工質量、招聘標準、員工培訓及資料分析進行監控。本集團亦就物業開發項目的結構、若干裝置及設施向客戶提供保用期。為保障建築質量，本集團一般訂立合同保留約3%至5%的合同價格，待建築工程竣工後一段特定期間後支付。

銷售與營銷

本集團的銷售及營銷隊伍定期收集市場資訊，並密切注視市場氣氛，以協助其有關項目管理隊伍決定推出特定開發項目的最佳時機。銷售及營銷隊伍亦負責就鄰區類似物業進行廣泛的定價分析，為本集團物業訂定恰當的價格。項目開發工作一經展開，本集團的銷售及營銷隊伍立即與本集團之項目管理隊伍合力制訂及實施本集團項目的營銷策略。本集團設有內部銷售團隊銷售海晟名苑的物業。本集團銷售團隊成員的薪酬由固定底薪和金額不固定的佣金組成，佣金金額為每名銷售員工所達到的總銷售額0.4%。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，對五大客戶的銷售分別佔物業銷售收益總額10.18%、19.27%、33.31%及100%。同期，對最大客戶銷售分別佔物業銷售收益總額5.21%、11.63%、17.96%及25.04%。於往績記錄期內，五大客戶全為獨立第三方。

本集團聘請一家外聘代理戴德梁行，協助出售中華廣場的物業。戴德梁行是一個全球房地產服務集團，在中國設有多家分行，並為獨立第三方。本集團按照所提供的服務質量、專業知識及價格，挑選外聘代理。戴德梁行身為外聘代理，負責籌劃銷售計劃及銷售時間表、籌組銷售隊伍、決定銷售隊伍的分工、客戶跟進工作、協助客戶執行銷售合同、反映客戶對本集團項目的反饋。外聘代理的佣金經參考所達致的銷售目標後，按銷售總額0.8%至2.0%之範圍計算，此舉符合行業慣例。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團已向外聘代理分別支付代理費人民幣零元、人民幣584,677元、人民幣706,509元及人民幣738,091元。佣金及代理費經雙方協定，每月因應銷售額(如已收取的初步按金所示)結清。

中華廣場

為中華廣場一期的預售／銷售作宣傳，本集團推出電視廣告以引起公眾人士之興趣。中

華廣場的宣傳主題重點包括中華廣場交通便利、地點優越、人流暢旺，以及其一站式購物娛樂廣場之國際標準概念。

海晟名苑

本集團運用各種宣傳及營銷手法宣傳海晟名苑的預售／銷售，包括在報章、雜誌、燈箱及戶外廣告牌刊登廣告，以及贊助中國鳳凰衛視一個電視節目。董事相信，上述宣傳及營銷手法已經引起公眾對海晟名苑的注意，有助建立海晟名苑的品牌形象。

我們相信，本集團開發項目地點優越、質量優良，各具獨特形象，而本集團亦為良好品牌，凡此種種均是本集團最有效的營銷及宣傳工具。

付款安排

開發項目獲有關土地管理局授予預售許可證後，本集團一般在可行情況下盡快展開有關預售工作，以求增加本集團之現金流量及改善本集團之營運資金狀況。根據中國現行法規，只要已向有關開發項目投入項目投資總額的25%，而工程完成至地方法規規定的某個階段（即(i)在山西省，建築物主體工程完成三分之一；(ii)在廣東省，7層或以上建築物的結構工程完成三分之二；(iii)在北京市，開發項目的項目建設投資總額達到25%或以上及(iv)在武漢市，多層樓房須完成三分之二樓層之主體結構，中層、高層大樓須完成一半樓層之主體結構），並達成中國法律若干其他規定後，物業開發商即可就有關物業開發項目申請預售許可證。一般而言，本集團將會預售部分或全部開發項目內的單位，以取得流動資金，償還若干部分建設費用及完成開發項目。

本集團以中華廣場及海晟名苑預售付款，補足應付建設費用及建設項目相關開支。因此，本集團中國法律顧問認為，本集團使用預售所得款項，符合建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》。根據《辦法》，開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。又根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九八年八月頒佈並於二零零零年十月修訂的《廣東省商品房預售管理條例》及廣州市國土資源和房屋管理局於一九九九年一月一日頒佈及執行的《廣州市關於進一步加強商品房預售款管理的通知》，預購人將商品房預

售款直接存入預售人在商品房項目所在地的銀行設立商品房預售款專用賬戶（「商品房預售款專用賬戶」），商品房預售款專用賬戶內的款項，在項目竣工之前，只能用於購買專案建設必需的建築材料、設備和支付專案建設的施工進度款及法定稅費，不得挪作他用。預售人申請劃撥使用預售款時，商業銀行必須按商品房預售款監控小組核准同意支付的數額撥付。北京市並無管理預售商品房的有關規定。就董事所深知，除廣州興盛延誤向個人買家發出物業所有權證外，本集團已遵守一切適用預售規則及法規。

本集團通常要求買家在簽訂臨時預售協議時，支付不少於人民幣20,000元的不可退還按金。買家須在簽訂臨時預售協議後一個月內簽立預售或買賣協議。倘買家稍後決定不簽立預售或買賣協議，按金將予沒收。

中華廣場一期預售或銷售方面，本集團採納之信貸政策如下：

- (i) 一次過支付物業購買價的買家須在簽立預售或買賣協議後支付最多至該物業購買價的10%，並於簽訂預售或買賣協議後一個月及三個月內分別支付物業購買價餘下30%及60%；
- (ii) 選擇與指定銀行訂立按揭融資安排的買家須在簽立預售或買賣協議後支付最多至該物業購買價的20%，並於簽訂預售或買賣協議後兩個月內支付物業購買價另外20%。購買價餘額60%將於簽訂預售或買賣協議日期起計兩個月內以按揭提供；及
- (iii) 選擇本公司提供的分期付款計劃的買家須在簽立預售或買賣協議後支付最多至該物業購買價的10%，並於簽訂預售或買賣協議後一個月及三個月內分別支付另外10%及10%購買價，其後於未來十二個月每月支付5%，而餘下10%則須於竣工後完成物業銷售及轉讓後10天內支付。

就中華廣場二期之預售而言，買家須於簽訂預售協議後支付最多至物業購買價15%。本集團採納的信貸政策如下：

- (i) 一次過支付物業購買價的買家須於簽訂預售協議後15天、30天及60天內分別支付該物業購買價另外25%、30%及20%。購買價餘下10%則須於收樓通知書寄發後15天內支付；及

- (ii) 選擇與指定銀行訂立按揭融資安排的買家須於簽訂預售協議後15天內支付物業購買價另外25%。購買價餘下60%餘額將於簽訂預售或買賣協議日期起計30天內可以按揭提供資金。

海晟名苑預售／銷售方面，本集團採納的信貸政策如下：

- (i) 一次過付款的買家一般須在簽立預售或買賣協議後支付該物業總購買價至少20%。餘下購買價餘額須於簽訂預售或買賣協議後一個月內支付；及
- (ii) 選擇以指定銀行提供的按揭融資安排撥資購買的買家一般須在簽立預售或買賣協議後至少支付該物業總購買價的30%。購買價餘下70%可於簽訂預售或買賣協議日期起計兩個月內以按揭提供。

在不同時間（一九九八年至二零零零年中華廣場一期；二零零六年至二零零七年中華廣場二期；二零零二年至二零零七年海晟名苑），不同項目針對不同目標客戶群及不同市場（例如北京市及廣州市），信貸政策因而不同。釐定信貸政策時，我們首先考慮市場慣例，以提高現金流量（例如吸引更多客戶選擇全數付款方法）及銷售營業額（例如降低按揭融資安排首期條款）為目標。本集團的信貸政策由相關項目公司營銷部草擬（經營銷董事批准），再經財務部審批（經財務總監批准），最後經項目總經理批准。

最終用戶融資

為促進中華廣場及海晟名苑等物業預售及銷售，本集團已與商業銀行訂立安排，為其物業買家提供按揭融資。根據有關安排之條款，銀行會向本集團之物業買家提供佔所購買物業價值最多達70%的按揭貸款。向買家提供的每項按揭貸款，均由此等商業銀行各自進行獨立評估後授出，而本集團亦同意在物業實際交付買家前擔任有關按揭貸款之擔保人。倘買家未能依照該按揭償還貸款，銀行可視乎擔保條款要求本集團償還本金、利息、罰金及其他產生之開支，而不向買家追討。否則，銀行一般有關出售抵押物業，並向擔保人追討其餘不足之數。董事認為，由於中國房地產市場物業價格呈現上升趨勢，故有抵押物業的可變現淨值可能足以補足尚欠按揭貸款的還款、累計利息及罰金。倘銀行不向我們追討欠款，而選擇出售

物業以收回尚欠按揭貸款、累計利息及罰金，而物業拍賣或銷售所得款項仍然少於未清償金額，則銀行可就未清償金額向我們提出申索。倘銀行向我們追討作為擔保人的欠款，並不出售有關物業，我們則會向銀行支付全數欠款，取回按揭物業。

本集團並無對買家進行獨立信貸審查，惟依賴相關銀行進行的信貸審查，此舉與行業慣例一致。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團就客戶按揭貸款未解除的擔保分別約為人民幣614,000,000元、人民幣482,000,000元、人民幣366,000,000元及人民幣425,000,000元。於最後實際可行日期，除一宗中國銀行股份有限公司因相關物業買家拖欠還款而就本集團按揭貸款擔保提出的申索約人民幣3,000,000元外，本集團並無買家拖欠按揭還款。倘出現任何拖欠還款，本集團預期藉法律程序彌補申索。董事不相信我們將因該等拖欠還款事項蒙受任何財政虧損。有關擔保按揭涉及的風險，詳情請參閱「風險因素—有關業務的風險—本集團為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，本集團則須對按揭銀行負責」一節。

本集團所獲獎項

以下載列廣州市中華廣場一期所獲獎項：

- 廣東省連鎖經營協會及廣東新快報社頒發廣東商業十年盛典「1996－2006傑出購物中心」。廣東省連鎖經營協會為於廣東省註冊的組織，會員由連鎖店企業組成。廣東新快報社為羊城晚報報業集團屬屬下一家報紙，並為廣州市其中一份具有影響力的主流報章。
- 2005中國（廣州）國際時尚周組委會頒發2005年第三屆中國（廣州）最具時尚商城。中國（廣州）國際時尚周組委會為負責於二零零五年組織中國（廣州）國際時尚周的委員會，此事為廣州市年度時裝及生活盛事。委員會由時裝設計、珠寶設計、媒體、攝影及形象設計等多個行業的協會及委員會組成。
- 新地產雜誌頒發2005年中國十佳商業地產獎。新地產雜誌於二零零二年創刊，為首份有關北京市物業市場的全面房地產雜誌。
- 廣州市房地產業協會、房地產導刊社及羊城晚報社頒發2001年廣州首屆最佳商用物業策劃。廣州市房地產業協會為於廣州市註冊的協會，會員由從事物業開發、銷售及／或管理的實體組成。其充當政府部門與物業相關企業及實體之間的溝通橋樑。

中國房地產協會及廣州市房地產業協會成立房地產導刊社。房地產導刊社在中國多個城市分銷。羊城晚報社成立逾50年，為中國首份全面晚報，主要在廣州市及珠江三角洲分銷。

以下載列北京市海晟名苑所獲獎項：

- 紅地產雜誌頒發2006年北京高級公寓租金排名第二。紅地產雜誌為一本全面商業雜誌，專注於房地產參與者及投資者，致力向讀者提供資料，帶來更佳投資回報。
- 中國地產新視覺焦點房地產網 (www.focus.cn) 頒發中國最具價值國際公寓2006—2007及財富天下第二屆投資型地產年度峰會最具投資價值年度大獎。中國地產新視覺焦點房地產網為搜狐集團旗下中國房地產網站。
- 樓市傳媒等機構頒發2006年十大領袖公寓。樓市傳媒為一本於二零零四年成立的雜誌，並為高檔住宅物業的投資指南。
- 國家住宅與居住環境工程技術研究中心及精品購物指南報社等頒發2001年第二屆「理想家園」精品樓盤評選活動最佳規劃設計獎、最佳景觀綠化園林設計獎、最佳住宅設計獎。國家住宅與居住環境工程技術研究中心為科技建設部批准成立的工業技術研究中心，進行住宅及生活環境的研究。精品購物指南報社創立精品購物指南，為一份於一九九三年創刊的時裝及生活報章。
- 新地產雜誌頒發新地產2002年北京16大名盤。新地產雜誌於二零零二年創刊，為首份有關北京市物業市場的全面房地產雜誌。

本集團獲頒以上獎項，物業開發項目的質量得到肯定。

物業管理

本集團的董事相信，中華廣場購物商場日常運作的優質物業管理以及海晟名苑的管理及保養可確保上述物業狀況良好，此乃本集團提高租金回報及建立品牌的關鍵。

本集團已委聘仲量聯行為中華廣場及海晟名苑提供物業管理服務。中華廣場現有管理服務協議為期三年，自二零零五年九月一日起，至二零零八年八月三十一日屆滿。海晟名苑南區現有管理服務協議為期兩年，於二零零九年九月三十日屆滿，而北區管理服務協議為期三年，將於佔用前三個月開始。仲量聯行為中華廣場及海晟名苑提供全面及專業的物業管理服務，其中包括下列各項服務：

- 物業管理；
- 督導及管理一支負責物業管理的隊伍，並提供培訓；
- 維持物業日常暢順運作（包括保安、清潔及維修公共設施）；
- 自租戶及所有人收取管理費；
- 物業管理公司財務監控；及
- 確保用戶遵守內部物業管理政策。

就中華廣場的管理服務協議而言，該管理費分為兩個階段支付。第一階段，由管理服務協議生效日期（即二零零五年九月一日）起至佔用中華廣場二期前一個月，須就中華廣場一期的管理每月向仲量聯行支付管理費人民幣59,000元。由管理服務協議生效日期（即二零零五年九月一日）至佔用中華廣場二期前一個月期間，仲量聯行將就中華廣場二期提供免費諮詢服務。第二階段，由佔用中華廣場二期前一個月起至協議屆滿日期（即二零零八年八月三十一日），須就中華廣場一期及二期的管理每月向仲量聯行支付管理費人民幣68,000元。誠如董事確認，調高管理費是雙方在考慮第二階段時管理一期及二期所負的較大責任後協定。據本集團中國法律顧問告知，昌盛集團與廣州興利按照雙方持有的物業比例支付每月管理費。就海晟名苑南區的管理服務協議每月須向仲量聯行支付管理費人民幣78,000元。董事確認，本集團根據管理合同應付的每月管理費與市場比率一致。董事確認，仲量聯行就中華廣場一期及海晟名苑南區的管理收取的每月管理費，在向物業所有人直接收取的管理費中支付。誠如本

公司確認，本集團於往績記錄期內未曾亦將不會以中華廣場一期持作出售／租賃物業業主或海晟名苑南區持作出售物業業主的身份支付任何管理費。

中華廣場管理服務協議屆滿後，昌盛集團、廣州興利或仲量聯行可在現行管理服務協議屆滿前，向其他各方發出至少兩個月通知，決定不重續管理服務協議。北京海晟有權於海晟名苑的管理服務協議首十八個月屆滿後，向仲量聯行發出六個月書面通知終止此協議。

租賃管理

本集團已保留獲分配的中華廣場一期部分物業作為投資物業，該等物業已予出租，為本集團帶來收益來源。

於最後實際可行日期，本集團保留的中華廣場一期樓面面積的租戶計有時裝、珠寶及電訊業的連鎖店及名牌店，以及中國本地及日本百貨公司。本集團10大租戶（按租金收入計算）租期一般介乎1年至9年不等，每月租金預先釐定。截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團保留的中華廣場一期樓面面積的平均佔用率約為90.50%。於最後實際可行日期，中華廣場的所有租戶均為獨立第三方。

本集團五大租戶之租金收入總額於往績記錄期內各期間，合共分別佔本集團租金收入約27.5%、34.8%、36.4%及44.1%。於各年度／期間，本集團最大租戶分別佔本集團租金收入總額約16.2%、20.3%、21.0%及21.1%。於最後實際可行日期，董事確認本集團五大租戶均為獨立第三方。

根據廣州興盛及廣州中華廣場物業管理於二零零四年十月八日訂立的管理協議，廣州興盛委任廣州中華廣場物業管理代其向中華廣場租戶收取租金，並管理中華廣場一切租賃事宜，廣州中華廣場物業管理可收取所收租金1%的管理費作為回報，董事相信此舉與行業慣例一致。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度，以及截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團已向廣州中華廣場物業管理支付的租賃管理費分別為人民幣944,000元、人民幣740,000元、人民幣796,000元及人民幣488,000元。

廣州中華廣場物業管理乃一家有限責任公司，於一九九九年四月十九日於中國成立，現時由鄒群昌先生及一名獨立第三方鄒漢平分別持有其股權10%及90%，鄒群昌先生乃鄒錫昌先生的兄弟，而鄒錫昌先生則為本公司的董事及關連人士。

廣州中華廣場物業管理的主要業務乃管理中華廣場的全部租賃業務，採購商品、銷售及物業管理。

保險

根據國家或地方法律或法規的條文，廣州市及北京市的物業開發商毋須就物業開發業務投購保險。除貸款銀行擁有抵押權益或本集團根據相關貸款協議規定須投保的開發項目外，本集團並無為待售物業購買保險。本集團亦並無規定所聘用的建築公司就在建物業購買保險。此外，本集團一般並無剔除物業建築時可能發生的人命傷亡保險。然而，建築公司須於建築工程進行時控制質量及維持安全，亦須根據中國法律及法規就建築工人投購意外保險。根據中國法律規定，除非在建物業擁有人或經理能證明並無犯錯，否則須對建築工程引致的人命傷亡負上民事責任（建築公司工人的人命傷亡除外）。

為確保建築工程的質量及安全，本集團訂定一套標準及規格，以供建築工人在建築期間遵守。由於本集團已採取上述手段預防建築期間發生的工程意外及人命傷亡，故本集團相信，倘施工期間本集團遭到工程意外或人命傷亡的申索，一般可證明本集團作為物業擁有人並無犯錯。另外，根據建設合同所示，建築公司將承擔因地盤內侵權行為可能引致的任何責任。

本集團相信，其保險政策與中國行業慣例貫徹一致。然而，本集團所投購的保險，保障範圍並未涵蓋業務營運中可能引致的一切潛在損失、損害或負債。詳情請參閱「風險因素—有關業務的風險—本集團並無為與業務有關的潛在損失及申索作出充分投保」。譬如，本集團現時並無投購保險以應付未能於約定交付日期前交付物業所引起的申索。儘管如此，本集團日後將考慮採用該等保單。

競爭

董事相信，中國物業市場競爭十分激烈，市場參與者包括多個國內及香港之主要物業開發商。董事相信，主要競爭因素包括土地購買價及開發商的財務資源。由於本集團的大型物業項目投資額巨大，故董事相信，該等項目所需的資金，可能被資源有限的物業開發商視為進入房地產業的主要障礙。

本集團相信，爭取住宅及商用物業客戶的主要因素為價格、地區、質量及設計，此等因素全部受市場對有關開發商的聲譽之見解所影響。儘管本集團面對其他物業開發商之競爭，仍能為中華廣場及海晟名苑的已開發物業取得理想的預售及銷售成績，究其原因，董事相信，

主要乃本集團管理層對廣州市及北京市當地了解透徹，同時具備豐富的物業開發及營銷專業知識，有能力確認開發潛力優厚的黃金地點。董事認為，本集團定能利用廣州市和北京市物業市場的知識及經驗，發展國內其他地區的物業開發項目。

董事確認，彼等目前概無從事直接或間接與本集團競爭的任何業務。

知識產權

本集團連同廣州興利共同成立的公司廣州興盛已向中國商標局註冊商標，而此註冊有效期直至二零一零年二月十三日。廣州興盛亦是域名「china-plaza.com」的擁有人。該網站所載資料並非本招股章程的一部分。詳情請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料 — B.有關業務的其他資料 — 2.知識產權」。

北京海晟是域名「cosmopolite.com.cn」、「cosmopolite.cn」、「海晟國際公寓.中國」、「海晟國際公寓.中国」、「海晟國際公寓.com」、「海晟國際公寓.net」、「海晟國際公寓.cn」、「海晟國際公寓.cn」、「海晟名苑.cn」及「海晟名苑.中国」的擁有人。該等網站所載資料並非本招股章程的一部分。詳情請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料 — B.有關業務的其他資料 — 2.知識產權」。

於往績記錄期，本集團的知識產權並無遭到侵犯，同期，本集團亦無因嚴重侵犯第三方的知識產權而須承擔法律責任，導致需向第三方作出任何金錢賠償。

環境問題

本集團須遵守中國國內環境法律及法規及相關地方政府機關頒佈的環境法規，包括但不限於全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈及執行的《中華人民共和國環境保護法》、全國人民代表大會常務委員會於一九八七年九月五日頒佈並於二零零零年四月修訂的《中華人民共和國大氣污染防治法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九六年十月二十九日頒佈並於一九九七年三月一日施行的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、全國人民代表大會常務委員會於一九八四年五月十一日頒佈並於一九九六年五月修訂的《中華人民共和國水污染防治法》、全國人民代表大會常務委員會於二零零四年十二月二十九日頒佈並於二零零五年四月一日施行的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、全國人民代表大會常務委員會於二零零二年十月二十八日頒佈並於二零零三年九月一日施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月二十九日頒佈及執行的《建設項目環境保護管理條例》。該等法規涵蓋空氣污染、噪音污染、水污染及廢物排放等事宜。

本集團各個物業開發項目須按照中國法律進行環境評價。本集團呈交相關環境影響研究、報告或環境影響分析表格予環境機關後，方獲項目施工批文。就申領批文而言，一家實體必須在進行建設項目可行性研究時，呈交一份建設項目環境報告、一份環境影響報告及一份環境影響登記表格(統稱「環境影響評價文件」)。所有環境影響評價文件須待有關環境保護管理機關批准，方始作實。如在該等環境影響評估文件獲批准後，項目性質、規模、地點及已申請生產技術出現重大變故，或因任何理由，建設項目在環境影響評價文件批准日期後起計5年內並未開展，建設實體必須再次呈交該等環境影響評價文件，以待批准。相關政府機關的批文訂明實施建設工程時適用的空氣污染、噪音、水及廢物排放標準，本集團在建設項目進行時執行該等條件。整體建設工程的設計、建設及營運須結合該等措施。各物業開發項目竣工後，相關政府機關亦會視察地盤，確保建設工程遵照適用環境標準，其後連同其他指定文件向地方建設管理機關呈列結果報告，以供存檔。

至於本集團業務營運對環境的影響，我們所有項目均會產生建設廢料。本集團呈交有關海晟名苑及中華廣場的一切環境影響評估文件均已獲批准。廣州興盛方面，本集團已獲授有關噪音及廢水排放等《排放污染物許可證》。迄今，廣州興盛或北京海晟並無因環境保護的任何不當行為被處罰或處以罰金。

本集團為確保遵守適用環境法律及法規，採取指定措施，包括使用環保空調及在中華廣場購物商場咖啡店及餐廳廚房採用煙霧及噪音過濾系統。承建商及分包商負責於施工階段遵守適用的環保法律法規。

本集團鼓勵承建商及分包商採用環保設備及設施以及採用或發展環保新技術。儘管開發環保技術超出本集團業務範圍之外，本集團非常著意環保需要，並將會時常尋求採用有助於環保的新技術。例如，本集團使用特殊環保材料，能阻隔有害紫外光，取代本集團大樓的玻璃幕牆。

本集團產生遵守環保法律及法規的成本。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，環境合規事宜年度開支分別約為人民幣2,324,000元、人民幣2,495,000元、人民幣3,165,000元及人民幣4,450,000元。

本集團確認，於往績記錄期內，未曾違反任何環保法律或法規，亦並無因此被處罰。過去，本集團在申領相關環境批文時，並無遇上任何困難，然而，我們不能肯定往後會否遇上任何困難。

法律訴訟

本集團涉及以下在一般業務過程中引致之法律程序：

延誤發出物業所有權證

廣州興盛接獲多位中華廣場一期店舖單位買家提出合共413宗申索，就遲發物業所有權證引致之損失向廣州興盛索償。中華廣場一期店舖單位於二零零零年出售及交付予買家後，廣州興盛與多名買家達成協議，把彼等的店舖單位租回予廣州興盛，為期五年。其後，本集團因而更改店舖單位邊界，並將店舖單位出租。由於個別店舖單位的邊界已變更，不能對各店舖單位進行測量，故此於二零零零年至二零零五年之5年租賃期內，並無進行測量。據董事確認，由於申請物業所有權證須進行測量，而該等店舖單位的買家在5年租賃期內未能獲取物業所有權證，故彼等就廣州興盛未能協助彼等獲取物業所有權證向其興訟。本集團注意到，此等申索的產生情況特殊，在日後制訂物業銷售計劃時，會將之納入考慮。

經廣州市越秀區人民法院裁決及廣州市中級人民法院就上訴作出判決後，廣州興盛被裁定須就未能協助中華廣場一期商舖多位買家取得整體物業所有權證負責，須付損害賠償。損害賠償的計算方法因應該等案件的特定情況而異，現概述如下：(i)倘買賣協議訂明損害賠償的計算方法，應依照買賣協議所示計算方法；(ii)倘買賣協議並無規定，損害賠償應根據買家已付店舖單位購買價作為本金，按人民銀行規定財務機構就逾期貸款適用的利率釐訂。計算期間可粗略分為以下類別：(a)倘買家於提出法律訴訟前未曾向廣州興盛申索損害賠償，計算期間應為提出法律訴訟的日期前兩年至發出物業所有權證的日期；(b)倘買家於提出法律訴訟前曾向廣州興盛申索損害賠償，而(1)兩次連續申索的時間距離及(2)最後一次申索與提出法律訴訟日期的時間距離，均不少於兩年，則計算的期間將為首次申索前兩年至發出物業所有權證的日期。應付的損害賠償金額應以買家已付的店舖單位購買價為限。

根據最高人民法院於二零零三年四月二十八日頒佈並於二零零三年六月一日實施的《關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋》第18條及廣東省高級人民法院於二零零三年十月二十四日頒佈的《廣東省高級人民法院關於審理商品房買賣合同糾紛案件若干問題的指導意見》，如買家因賣方的原因所致，未能在商品房買賣合同所訂物業所有權證登記期限，取得物業所有權證，除情況特殊外，賣方須就延誤負上責任。然而，如賣方證明已在相關合同或法律所訂期限一段合理時間內，向合資格處理該等證書的相關政府部門呈交有關物業所有權證資料，則不須就延誤取得物業所有權證負責。

本集團中國法律顧問認為，如廣州興盛並無足夠證據證明已在相關合同或法律所訂期限一段合理時間內，向合資格處理該等證書的相關政府部門呈交有關物業所有權證的資料，法院可裁定廣州興盛須繼續協助買家獲取物業所有權證，並根據最高人民法院頒佈的該解釋，就延誤取得物業所有權證，向買家支付損害賠償。

於二零零七年十二月三十一日，廣州興盛向該等損害賠償已經核實的買家合共支付約人民幣37,957,000元。就仍在聆訊的114宗案件而言，損害賠償金額須待案件結束後方能確定，惟本集團估計，應付有關買家的損害賠償金額將約為人民幣18,320,000元。廣州興盛在釐訂各有關買家的實際損害賠償金額後，將會盡快結清損害賠償。根據日期為二零零六年十月十二日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌已同意就延誤發出物業所有權證的任何申索所產生任何合共超過人民幣3,808,589元的虧損、損害、成本、費用或支出給予本集團彌償保證(本集團已於日期為二零零六年十月十二日支付)。於最後實際可行日期，控股股東鄒錫昌已向本集團作出彌償保證及支付約共人民幣49,485,000元，並同意向本集團提供約人民幣3,000,000元的額外彌償保證，以及進一步彌償本集團就此等申索招致的任何其他損失及損害。

延誤向一名承建商付款

一九九九年，廣州興盛聘用承建商廣州集美組室內設計工程有限公司進行中華廣場一樓、公共地方及戶內廣場的建設工程，然而，廣州興盛及承建商未能協定合同款額，延誤竣工及導致竣工建設工程潛藏缺陷，而承建商否認建設工程潛藏缺陷。故此，廣州興盛延遲向該承建商支付約人民幣10,355,000元，該承建商就該數額及利息向廣州興盛索償。廣州市中級人

民法院於二零零二年六月三日受理該申索，經重審後，於二零零七年八月十六日裁定廣州興盛須就該承建商的索償及利息負責。廣州興盛於二零零七年八月十六日就判決向廣東省高級人民法院提出上訴，重審於二零零七年十二月十九日在廣東省高級人民法院首度聆訊，但法院仍未作出判決。

因為(i)承建商就延誤竣工的理由並不足以證明延誤有正當理由，同時，廣州興盛有向承建商提出反申索的合同及法律根據；及(ii)承建商就付款結算目的交付廣州興盛的竣工圖則及結算文件不完備，雙方因而未能結算合同款額，所以廣州興盛在該案件的代表中國律師認為，根據相對可能性的權衡，重審裁決將很可能判本集團勝訴。然而，如法院在重審時撤銷廣州興盛的上訴，廣州興盛須按照廣州市中級人民法院的裁決承擔責任，並向承建商支付建設款項及損害賠償約人民幣10,355,000元。該款項以二零零零年十一月十八日至二零零一年八月二十八日期間的本金人民幣8,866,000元及二零零一年八月二十九日至全數付款(假設在二零零八年六月三十日或之前向承建商繳付全數款項，則約為人民幣5,900,000元)日期期間的本金約人民幣10,355,000元，參照人民銀行就該等期間訂明的逾期貸款適用利率釐定。本集團中國法律顧問就上述意見，並無表示異議。

本集團就該申索於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度作出撥備約人民幣6,614,000元。根據日期為二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的任何損失及損害(減去本集團已作出的撥備)向本集團作出彌償保證。日後，本集團將更嚴格地為物業開發項目挑選承建商，以保證物業質量。

有關擔保及延誤向承建商付款的申索

天秀房產為一家於中國成立的中外合作合營企業，在廣州市登峰路從事物業開發及銷售本身開發的物業。天秀房產營運年期由一九九一年十一月十六日起至二零零一年十一月十六日止，於營運年期屆滿後已停止經營。當時，香港昌海發展有限公司及廣州市住宅建設發展有限公司(兩家公司均為獨立第三方)分別擁有天秀房產的85%股權及15%股權。於二零零二年四月十二日，鄒錫昌向其父鄒松發出售其於香港昌海發展有限公司的全部50%股權，代價為1港元，鄒松發其後於二零零七年十一月十六日向獨立第三方謝利根出售其於香港昌海發展有限公司的全部50%股權，代價為1港元。

一九九八年，一名承建商向天秀房產就遲付款項興訟。雙方與天秀房產達成調解協議，同意把幾個天秀大廈的店舖單位及天秀大廈辦公室物業轉讓予該承建商，以抵銷承建商的部分申索。然而，天秀房產並無根據調解協議履行責任。該承建商嘗試強制執行調解協議，於調解協議執行期間，廣州市中級人民法院曾查封天秀大廈4個店舖單位。

一九九九年六月四日，為促進申索在該時間平息及基於鄒錫昌當時擁有天秀房產的85%股權，廣州興盛與天秀房產向該承建商發出擔保函件，據此廣州興盛(作為擔保人)保證，倘天秀房產未能在調解協議項下若干時間內履行債務(相關物業管理局或中國政府其他主管部門造成的影響除外)，其將承擔天秀房產向該承建商清償債務的責任。

二零零四年五月，承建商向廣州市中級人民法院提出申索，要求廣州興盛履行其於擔保函件項下的義務。於二零零五年十一月二十四日，廣州市中級人民法院裁定廣州興盛勝訴，駁回該承建商的申索。然而，該承建商就有關裁決向廣東省高級人民法院提出上訴。於二零零六年六月八日，廣東省高級人民法院裁定，由於廣州興盛及天秀房產向承建商發出擔保函件，故倘天秀房產未能履行上述債務，則廣州興盛須清償尚欠承建商付款約人民幣9,194,000元(該金額已扣除廣州市中級人民法院早前扣押的4個店舖單位的價格)及利息。廣州興盛反對判決，廣東省高級人民法院於二零零六年九月二十二日裁定須進行重審，惟重審聆訊日期未定。

因為(i)根據案件事實所示，由於天秀房產已將全部物業交付承建商，作為債務還款，而承建商未有注意該等物業的交付，故廣州興盛(作為擔保人)與承建商之間的合同關係不成立；及(ii)按照廣州興盛給予承建商擔保函件的詞彙意義詮釋，廣州興盛並無身為擔保人的責任，所以廣州興盛在該案件的代表中國律師認為，根據相對可能性的權衡，重審裁決將很可能判本集團勝訴。然而，如法院撤銷重審，廣州興盛須按照廣東省高級人民法院的裁決負責，向承建商支付尚欠建設款項約人民幣9,194,000元及利息。倘天秀房產未能履行上述事項，則利息按一九九九年十一月五日至全數付款(假設在二零零八年六月三十日或之前向承建商繳付全數款項，則約為人民幣6,090,000元)日期期間，參照人民銀行就有關期間訂明的逾期現金貸款適用利率釐定。

根據日期為二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害（包括但不限於尚欠承建商付款約人民幣9,194,000元連同利息）向本集團作出彌償保證。

一家銀行的申索

北京市東城區人民法院於二零零七年十一月十九日判決，由於海晟名苑一個單位的一名買家未能按時償還按揭予中國銀行股份有限公司北京東城支行，故此北京海晟須就該買家負上連帶責任，向中國銀行股份有限公司東城支行彌償約人民幣3,018,000元（包括本金及累計利息）。該銀行於二零零七年九月十八日向北京市東城區人民法院興訟。北京海晟將會向銀行支付約人民幣3,018,000元，並將於其時管有及出售按揭物業。據本集團的中國法律顧問表示，根據中國有關法律及法院於二零零七年十一月十九日作出的判決，北京海晟在向銀行付款後有權要求買家透過銷售按揭物業及買家的個人物業，償付該等金額。由於按揭物業現時價值超過買家欠負中國銀行股份有限公司東城支行的款項，本公司並未就此項申索作出任何撥備。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意，倘出售按揭物業的所得款項淨額及本集團向該買家收回的款項少於本集團按照該申索向中國銀行股份有限公司東城支行支付的款項，則就本集團招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。

有關日光阻隔的爭議

二零零七年，北京市春秀路20號4個單位的住戶向北京海晟興訟，因海晟名苑的建設工程阻隔彼等單位的日光而提出索賠，要求法院判決北京海晟向每名原告人支付合共約人民幣800,000元，並採取改正措施。案件現正等候法院判決。倘法院判決北京海晟須負責，北京海晟將須向原告支付約共人民幣800,000元，並採取改正措施。本集團日後將考慮物業開發項目建設對鄰近居民造成的潛在影響。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。

有關更換空調的爭議

二零零七年九月二十日，北京市東城區人民法院裁定，北京海晟須為兩名個別物業擁有人更換空調，並合共支付人民幣32,000元。據北京海晟確認，北京海晟已向北京市第二中級人民法院上訴，反對該項判決，上訴仍有待判決。倘北京海晟敗訴，將須遵行上述判決及頒令。鑒於此項申索與空調質量有關，本集團日後為物業開發項目選擇空調供應商時將小心謹

慎。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。

向空調供應商提出申索

二零零七年五月，北京海晟就合同糾紛向北京怡和世紀機電設備有限公司（「北京怡和」）興訟。北京海晟要求北京市東城區人民法院就空調供應合同相關的糾紛裁決，並要求北京怡和退還預付款項，支付損害賠償合共約人民幣1,377,200元。案件現正等候法院裁決。

總括而言，本集團因上述申索產生的最高風險約為人民幣53,709,000元（不包括本集團已付的金額約人民幣37,957,000元），其中(1)鄒錫昌已向本集團支付約人民幣15,328,000元作為彌償保證（不包括鄒錫昌早前向本集團支付作為彌償保證的款項約人民幣34,157,000元）；(2)約人民幣6,614,000元為本集團就上述延誤向一名承建商付款的申索作出的撥備，本集團並無作出其他撥備。本集團在沒有作出撥備的情況下蒙受的一切損失及損害將由鄒錫昌彌償。

除上文所披露者外，本集團並不知悉，本集團或任何董事有任何其他重大訴訟、仲裁或行政程序待決或即將面臨，以致對本集團財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

潛在責任

海晟名苑

海晟名苑方面，根據北京海晟與北京市國土資源局訂立的國有土地轉讓合同（「轉讓合同」）訂明，北京市國土資源局可能要求北京海晟因竣工延期而須負責損害賠償。然而，轉讓合同並無訂明違約責任。根據中國合同法，國土資源局有權要求北京海晟因延誤竣工而賠償損失，在這個情況下，北京市國土資源局需出具損失憑據。鑒於北京市國土資源局不大可能因延誤竣工而蒙受任何損失，故本集團中國法律顧問認為，北京市國土資源局不大可能就延誤竣工向北京海晟興訟。

中國現行法律並無提述房地產開發企業是否須因未能依時完成建設工程遭受行政處罰。

中華廣場二期

根據中華廣場二期的買賣合同，廣州興盛將於該合同所列的各交付日期交付予買家。我們確認，由於中華廣場二期延誤竣工，於二零零七年十二月三十一日，廣州興盛未能就213項買賣合同在當中所列的交付日期前交付物業。本集團董事確認，中華廣場二期原來的開發設計連同中華廣場一期構思始於一九九五年，惟中華廣場二期的施工須待中華廣場一期於二零零零年落成後方可開始。然而，據本集團董事確認，由於中國物業市場於二零零一年至二零零三年間持續低迷，本集團管理層決定順延二期施工日期至二零零四年。因此，於興建中華廣場二期之時，為遵守最新規定，本集團於原來開發設計上作出多項調整。該等調整導致中華廣場二期延誤竣工（已於二零零七年十二月竣工）。

中國法律顧問認為根據中華廣場二期的相關買賣合同：(i)倘於交付日後90天內仍未能交付物業，雙方仍須繼續履行合同責任，但廣州興盛須向買家作出損害賠償，賠償金額為按已付購買價的1/10000逐日計算，自規定交付日後第二日起直至實際交付日為止；(ii)倘超過交付日後90天仍未能交付物業，買家有權撤銷合同，廣州興盛於接獲撤銷通知日期起60天內，將須向買家悉數退回購買價，另加相等於已付購買價的5%作為損害賠償。然而，倘買家並不撤銷合同，則廣州興盛須向買家作出損害賠償，賠償金額為按物業價格的1.5/10000逐日計算，自規定交付日後第二日起直至實際交付日為止。

倘213份相關買賣合同項下買家對廣州興盛提出違約申索，本集團估計，於二零零七年十二月三十一日，廣州興盛將須向買家支付約人民幣5,170,000元的損害賠償。據董事確認，此數額乃採用相關買賣合同所載失責款項計算方法達致。根據以上所述者，本集團中國法律顧問認為此數額就未能交付中華廣場二期物業潛在申索而言誠屬合理估計。然而，據董事確認，於最後實際可行日期，買家概無將解約通知送達廣州興盛或向廣州興盛提出任何申索，廣州興盛並無應付買家的損害賠償。由於中國物業市場現時氣氛向好，本集團預期不會就此引致大量法律程序。中華廣場二期的建設工程已於二零零七年十二月竣工，本集團現正交付物業予買家。就彼等所深知，除上述延誤交付物業外，本集團中國法律顧問並無發現任何其他有關中華廣場二期銷售的違約事項。

此外，董事確認，本集團可能因中華廣場二期的物業分配招致稅務負擔。根據廣州市地方稅務局第一稽查局於二零零六年四月十六日發出的《稅務處理決定書》，廣州興盛須於二零

零六年五月十六日起計15天內，按照中華廣場一期的物業分配，繳付逾期營業稅及費用以及滯納金，總額約為人民幣34,480,309元。中華廣場一期的物業分配根據《中華人民共和國營業稅暫行條例》被當作房地產銷售處理。當時未能確定分配中華廣場物業所產生的營業稅及費用應由本集團或廣州興利哪一方承擔。有關爭議的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 執照及批文」一節。鑒於本集團合營企業合夥人因獲分配中華廣場一期物業而招致稅務負擔，按照中華廣場一期稅務負擔的計算基準，本集團董事估計，有關稅務負擔(如招致)將約為人民幣18,000,000元。控股股東鄒錫昌已同意就向廣州興盛分配中華廣場二期物業產生的營業稅負擔(如有關法院或在仲裁中裁定本集團須負責支付有關款項)所引致的一切損失及虧損，向本集團提供彌償保證。

業 務

執照及批文

據本集團中國法律顧問告知，以下載列本集團為其中國業務所要求及獲得的一切相關批文、許可證、執照及證書：

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
1. 廣州市天秀經濟發展有限公司	(1) 廣州市工商行政管理局於二零零四年四月十五日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：企獨粵穗總字第007707號)	該證上並未列明有效期
	(2) 廣州市人民政府於二零零四年三月二十六日頒發之《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書》(批准號：商外資穗外資證字[2004]0009號)	該證上並未列明有效期
	(3) 廣州市國家稅務局於二零零六年十二月二十六日頒發之《稅務登記證》(國稅粵字440104618686518號)	該證上並未列明有效期
	(4) 廣州市地方稅務局於二零零六年十一月二十三日頒發之《稅務登記證》(地稅粵字440104618686518號)	該證上並未列明有效期
	(5) 廣州市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：61868651-8)	有效期自二零零四年四月二十三日 至二零零八年 四月二十三日
	(6) 國家外匯管理局廣東省分局於二零零四年四月二十六日出具之《外商投資企業外匯登記證》(證號：440000040133)	該證上並未列明有效期

業 務

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
2. 廣州興盛房地產發展有限公司	(1) 廣州市工商行政管理局於二零零六年六月十六日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：企作粵穗總字第004920號)	該證上並未列明有效期
	(2) 廣州市人民政府於二零零四年八月十四日頒發之《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書》(批准號：商外資穗合作證字[1994]0950號)	該證上並未列明有效期
	(3) 廣州市國家稅務局於二零零六年十二月二十六日頒發之《稅務登記證》(國稅粵字440102618424630號)	該證上並未列明有效期
	(4) 廣州市地方稅務局於二零零六年十二月十四日頒發之《稅務登記證》(地稅粵字440104618424630號)	該證上並未列明有效期
	(5) 廣州市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：61842463-0)	有效期自二零零四年十月二十八日至二零零八年十月二十八日
	(6) 國家外匯管理局廣東省分局於二零零一年十二月十日頒發之《外商投資企業外匯登記證》(證號：440000012971)	該證上並未列明有效期
	(7) 廣州市建設委員會於二零零五年五月十二日頒發之《房地產開發企業資質證書》	有效期延長至二零零八年四月三十日
	(8) 廣州市環境保護局頒發之《廣州市排放污染物申報登記註冊證》(申報登記號：440101649111)	該證上並未列明有效期

業 務

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
3. 武漢阿特蘭德置業發展有限公司	(1) 武漢市工商行政管理局於二零零五年二月五日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：企獨鄂武總副字第004211號)	該證上並未列明有效期
	(2) 武漢市人民政府於二零零三年十一月二十七日頒發之《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書》(批准號：外經貿夏外資批字[2003]5號)	該證上並未列明有效期
	(3) 武漢市國家稅務局和武漢市地方稅務局於二零零七年二月一日頒發之《稅務登記證》(鄂國地稅武字420115755122997號)	該證上並未列明有效期
	(4) 武漢市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：75512299-7)	有效期自二零零三年十一月二十六日至二零零七年十一月二十六日
	(5) 國家外匯管理局湖北省分局於二零零三年十二月三十一日頒發之《外商投資企業外匯登記證》(證號：420000031307)	該證上並未列明有效期
	(6) 武漢市城市綜合開發管理辦公室於二零零七年七月四日頒發之《中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書》	有效期限：二零零八年六月三十日
4. 北京海晟房地產開發有限公司	(1) 北京市工商行政管理局於二零零四年五月八日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：1100001116676(1-1))	該證上並未列明有效期

業 務

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
	(2) 北京市國家稅務局和北京市地方稅務局於二零零六年十一月二十日頒發之《稅務登記證》(京稅證字110101700240996號)	該證上並未列明有效期
	(3) 北京市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：70024099-6)	有效期自二零零七年八月十四日至二零一一年八月十二日
	(4) 北京市建設委員會於二零零五年十月八日頒發之《房地產開發企業資質證書》	有效期至二零零八年九月二十九日
5. 山西大唐雙喜置業有限公司	(1) 山西省太原市工商行政管理局於二零零六年十二月四日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：1401002031104)	該證上並未列明有效期
	(2) 太原市杏花嶺區國家稅務局於二零零七年五月三十日頒發之《稅務登記證》(晉國稅字140107790207021號)	該證上並未列明有效期
	(3) 山西省太原市杏花嶺區地方稅務局頒發之《稅務登記證》(並地稅直字140107790207021號)	該證上並未列明有效期
	(4) 山西省太原市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：79020702-1)	有效期自二零零七年三月十三日至二零零九年五月十七日
	(5) 山西省建設廳於二零零七年三月五日頒發之《中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書》	有效期限：二零零七年三月五日至二零零八年三月五日

業 務

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
6. 山西晉國城投資開發有限公司	(1) 山西省工商行政管理局於二零零七年四月二十三日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：企合晉總字第001774號)	該證上並未列明有效期
	(2) 山西省人民政府於二零零七年七月二十六日頒發之《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書》(批准號：商外資晉字[2006]0107號)	該證上並未列明有效期
	(3) 侯馬市國家稅務局於二零零六年十一月十六日頒發之《稅務登記證》(晉國稅字142602794216136號)	該證上並未列明有效期
	(4) 山西省地方稅務局與山西省侯馬市地方稅務局於二零零六年十一月十七日頒發之《稅務登記證》(臨地稅侯字141081794216136號)	該證上並未列明有效期
	(5) 山西省質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：79421613-6)	有效期：二零零七年八月一日至二零零八年十一月一日
	(6) 國家外匯管理局臨汾市中心支局於二零零七年四月九日頒發之《外商投資企業外匯登記證》(證號：1407008006061)	該證上並未列明有效期
7. 中山市中山廣場開發建設有限公司	(1) 中山市工商行政管理局於二零零七年二月八日頒發之《企業法人營業執照》(註冊號：企獨粵中總副字第004623號)	該證上並未列明有效期
	(2) 廣東省人民政府於二零零七年一月十九日頒發之《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證	該證上並未列明有效期

業 務

公司名稱	批文／許可證／執照	有效期
	書》(批准號：商外資粵中外資證字[2006]10979號)	
(3)	廣東省中山市國家稅務局於二零零七年一月十日頒發之《稅務登記證》(粵國稅字442000797702850號)	該證上並未列明有效期
(4)	廣東省中山市地方稅務局於二零零七年一月二十六日頒發之《稅務登記證》(粵地稅字442000797702850號)	該證上並未列明有效期
(5)	國家外匯管理局中山市中心支局於二零零七年一月二十六日頒發之《外商投資企業外匯登記證》(證號：442000073220)	該證上並未列明有效期
(6)	廣東省中山市質量技術監督局頒發之《中華人民共和國組織機構代碼證》(代碼：79770285-0)	有效期：二零零七年一月十五日至二零零八年一月十一日

據本集團董事確認，本集團各項目公司負責申領本身的批文、許可證、執照及證書。本集團董事確認，該等本集團項目公司的所有文件的副本將在本集團主要辦事處內存檔。本公司高級管理層亦會不時視察、監控該等批文、許可證、執照及證書，並就該等文件申請重續或延期。

不合規事宜

以下為本集團於中國營運時違反法律及法規的事件：

- (i) 根據廣州市地方稅務局第一稽查局於二零零六年四月十六日發出的《稅務處理決定書》，廣州興盛須於二零零六年五月十六日起計15天內繳付逾期營業稅及費用(約為人民幣18,915,633元)以及滯納金(約為人民幣15,564,676元)，總額約為人民幣34,480,309元。由於一九九八年九月二十八日訂立的相關物業分配合同及廣州興盛的其他合同或組織章程細則均無明確分配本集團與廣州興利之間的稅務責任，因此，本集團當時未能確定向廣州興利分配中華廣場物業所產生的營業稅及費用應由何方承擔。於最後實際可行日期，本集團已繳付約人民幣18,915,633元(於二零零六年六月十日、二零零六年六月二十八日、二零零六年十二月一日、二零零七年五月十日、二零零七年五月十一日、二零零七年八月二十九日及二零零七年十二月七日分別支付人民幣2,050,118元、人民幣301,900元、人民幣478,189元、人民幣198,505元、

人民幣143,782元、人民幣14,000,000元及人民幣1,743,139元)，其中包括《稅務處理決定書》所列的整筆逾期營業稅及費用。本集團亦已支付款項約人民幣2,224,578元（於二零零六年六月二十八日、二零零七年八月二十九日及二零零七年十二月七日分別支付人民幣4,226元、人民幣1,897,000元及人民幣323,352元），作為未能於《稅務處理決定書》所定時限內付款的滯納金。根據《稅務處理決定書》所載，滯納金的未清償金額約為人民幣15,564,676元。有關當局並無設定結清未清償金額的特定期限。本集團擬於二零零八年六月前結清此數額。

本集團的中國法律顧問認為，除了未清償的遲繳罰款約人民幣15,564,676元外，本集團將毋須繳付其他罰款。根據二零零六年四月十六日發出的《稅務處理決定書》，廣州興盛應為稅務責任的直接應課稅實體。中國法律並無明文及具體規定廣州興利應向廣州興盛償付該等視作銷售所產生的稅項。再者，合營企業協議及廣州興盛的組織章程細則並不含有有關責任分配的具體規定，雙方亦沒有就有關分配訂立任何其他協議。本集團的中國法律顧問認為，就中外合資經營企業根據合作企業協議的約定向其中方及外資方分配其全部產品，根據公平公正原則，中方及外資方應各自按產品分配比例對合作企業的債務（包括稅務責任）承擔責任。因此，就分配有關物業予廣州興利所招致的稅項而言，待廣州興盛全數結清該等稅項後，廣州興盛應有權向廣州興利追討相關部分的稅項。

由於本集團與廣州興利未能就哪一方須就逾期營業稅及費用以及遲繳罰款達成共識，本集團董事確認，本集團已決定於二零零八年三月三十一日或之前進行仲裁程序，向廣州興利收回本集團已付的全部相關款項及應付的未清償遲繳罰款。控股股東鄒錫昌同意，倘本集團在仲裁中被判須支付逾期營業稅及費用以及遲繳罰款，則就未清償的遲繳罰款約人民幣15,564,676元向本集團作出彌償保證。

- (ii) 根據廣州市城市規劃局分別於二零零二年八月九日及十月三十一日發出的《違法建設行政處罰決定書》（穗規決[2002]47號）及《關於部分變更違法建設行政處罰決定書的通知》（穗規決[2002]81號），廣州興盛被判罰金總額人民幣1,216,526.36元，並因未經授權擴建及改建中華廣場的一部分，被判附屬設施建設費總共人民幣352,696元。廣州興盛已結清上述款項；

- (iii) 廣州興盛、山西晉國城投資及武漢阿特蘭德延誤注資。中國法律顧問認為，該三家公司不應因以上理由受到行政處罰，原因是(a)就廣州興盛而言，廣州市對外經濟貿易委員會於一九九九年四月二十六日批准修改廣州興盛及昌盛集團對註冊資本出資時間，准予其後在經修訂的時限內就相關金額出資，廣州興盛的批准證及營業執照通過二零零六年年檢，並無被廢除或撤回，再者，延誤出資發生至今已逾兩年；(b)就山西晉國城投資而言，其註冊資本首次分期付款款項已妥善出資，其批准證及營業執照均通過二零零六年年檢，並無被廢除或撤回；及(c)就武漢阿特蘭德而言，其註冊資本已妥善出資，並持續通過工商主管部門的所有年檢，再者延誤首次分期付款款項出資發生至今已逾兩年；及
- (iv) 根據二零零二年三月二十九日頒佈及於二零零二年五月一日生效的《北京市人民防空條例》(「北京條例」)，利用或租賃人民防空工程，應當向有關市縣人民防空主管部門取得許可。因行政失誤的緣故，北京海晟未能取得人防地下停車場的使用或租賃許可證。有關當局可能下令北京海晟在一段指定時間內向主管人防機構取得使用或租賃人防地下停車場相關批文。於最後實際可行日期，北京條例並無規定未取得相關許可證繳納任何罰金或受到任何處罰。因此，北京海晟將不會因未能取得有關許可證而須繳納任何罰金或受到任何處罰，倘相關機關下令北京海晟追認不合規事宜，我們不預期本集團將會出現任何財務影響。因此，本集團將盡快與相關機關聯繫，並申請相關許可證。

根據中國法律顧問的法律意見，由於上文(i)、(ii)及(iii)的違規事項均已改正，現時未有行政處罰適用於上文(iv)，故此，除上述法律後果外，本集團將不會遭受任何其他行政處罰或罰款，而上述違法或違規事項將不會對本集團營運造成任何重大不利後果。

就本集團所深知以及就本集團中國法律顧問在對本集團作出合理查詢後所深知，本集團並無違反以下中國政府最近頒佈的任何法律及法規，亦並無受到有關機關就任何不合規事宜進行調查或由此引發糾紛：

- (i) 人民銀行及中國銀監會於二零零七年九月二十七日發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制」一段)；

- (ii) 國家外匯管理局於二零零七年七月十日發佈的《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (iii) 中國商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日發佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (iv) 中國建設部及國家外匯管理局於二零零六年九月一日發佈的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (v) 商務部辦公廳於二零零六年八月十四日發佈的《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (vi) 商務部及另外五個部委於二零零六年七月十一日發佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的新法規」一段)；
- (vii) 於二零零六年七月六日發佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (viii) 國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日發佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (ix) 建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會於二零零五年四月三十日聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；
- (x) 國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日發佈的《關於切實穩定住房價格的通知》(詳情請參閱本招股章程附錄五內「關於穩定住房價格的措施」一段)；

內部監控措施

為確保本集團持續遵守相關法律及法規，本集團董事確認，本集團已實施一系列清晰內部監控及企業管治常規，務求避免違規事項，維持本集團業務營運的操守，就此，本集團的行政、營銷、工程、財務及開發部門負責申請開展新項目時所需的一切相關許可及批文。其中，本集團已遵照有關法律法規訂定銷售目標和政策，以免日後延誤向本集團所開發物業的業主發出物業所有權證書，據此，本集團的銷售團隊及法律部門人員將積極協助物業業主取得物業所有權證，而高級管理層將按每月檢討表現的形式監察該等人員的工作。

本集團已成立一支特別工作小組(由五名合資格建築工程師組成)，負責每周向行政總裁匯報有關建設(如奠基、基建、環境、外牆建設)及申領有關證書的事宜。

本集團亦成立了另一支工作小組(由客戶服務、法律及會計和銷售部門的四名高級管理層成員組成)，協助買家了解法律及財務責任，以使買賣合同的條款得到妥善處理及管理，董事將每月檢討該工作小組的工作。

本集團已加強施工時間及預售時間的規劃，並於項目公司配置項目管理軟件及報告系統，強化施工過程的追蹤及監察，藉以防止日後延誤交任何付物業。

本集團將會在取得規劃局的有關批文後，方會開始作出任何改動，藉以確保遵守所有施工要求。項目公司管理層將每月召開會議，監察此項程序。

本集團已成立稅務部門(由五名合資格會計師組成)，負責監察本集團的稅務事宜、與地方稅務局聯繫及每月向行政總裁報告稅務事宜。

本集團將每月進行內部審核，範圍涵蓋項目公司及本集團的營運、財務及法律。項目經理負責向首席財務官提交報告，並呈交行政總裁審閱。

財務控制方面，本集團財務是中央管理的，財務及會計部主要分為三個部門(資金管理、財務管理、稽核部)。據董事確認，各項目公司財務人員由本集團總部委派，會每月進行內部審核，並匯報予本集團的財務總監及董事會。各項目的財務及經營狀況，例如營運資金是否充足、稅項及開發進度將由項目公司負責監察，並由本集團控制。主要資本開支、成本及

超逾項目經理獲授權範圍的融資安排，將須經本集團高級管理層審批。由於新措施已為本集團管理人員提供專用資源、直接溝通渠道及監控機制，以便彼等及時、有系統地監督和發現合規及內部監控問題，並就此採取行動，故此，董事及保薦人認為上述內部監控及企業管治措施充足。

本集團業務適用的相關法律法規的詳情載於本招股章程附錄五。本集團的董事確認，除了於本招股章程所披露者外，概無本集團的成員公司於其業務經營的所在地的司法權區內，參與任何重大罪案，違反或觸犯法律或法規。誠如本集團的中國法律顧問所確認，除本招股章程另行披露者外，本集團所進行的現有業務，已取得相關部門發出的一切相關有效的批文、許可證、執照及證書，並且於所有重大方面均符合所有適用的中國法律法規。

關連交易

在往績記錄期，本集團與其關連人士在本集團日常及一般業務過程中，訂立若干協議及安排。部分交易已經終止，其中一項預期於上市後繼續進行。該等交易的詳情如下：

(A) 已終止關連交易

(1) 鄒錫昌(作為業主)與廣州興盛(作為租戶)訂立的租賃協議

根據廣州興盛租賃協議，鄒錫昌同意向廣州興盛租賃位於廣州市環市中路300號天秀大廈(總建築面積約為883.4平方米)的物業，作為廣州興盛寫字樓用途。原訂的廣州興盛租賃協議由二零零四年一月一日起至二零零六年十二月三十一日止，為期3年，其後重續一年至二零零七年十二月三十一日屆滿。本集團物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司確認，廣州興盛租賃協議項下應付之租金按通行市場租金釐定。

廣州興盛為一家中外合作合營企業，其股東為昌盛集團及廣州興利。廣州興盛之主要資產為中華廣場。根據昌盛集團與廣州興利就分配於中華廣場一期之房地產所訂立之協議，昌盛集團可享有中華廣場一期權益之65%，而廣州興利則可享有中華廣場一期權益之35%。根據昌盛集團與廣州興利就分配中華廣場二期之房地產所訂立之協議，昌盛集團可享有中華廣場二期權益之62%，而廣州興利則可享有中華廣場二期權益之38%。廣州興盛為本集團之附屬公司，而鄒錫昌為本公司之董事兼關連人士。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，支付予鄒錫昌的租金分別約為人民幣530,040元、人民幣530,040元、人民幣530,040元及人民幣308,700元。

(2) 鄒錫昌(作為業主)與廣州天秀(作為租戶)訂立之租賃協議

根據廣州天秀租賃協議，鄒錫昌同意向廣州天秀租賃位於廣州市環市中路300號天秀大廈(總建築面積約為118.46平方米)的物業，作為廣州天秀寫字樓用途。原訂的廣州天秀租賃協議由二零零三年六月一日起至二零零五年五月三十日止，為期2年，其後重續2年至二零零七年五月三十日屆滿，及後再度重續7個月至二零零七年十二月三十一日止屆滿。本集團物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司確認，廣州天秀租賃協議項下應付租金按通行市場租金釐定。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，支付予鄒錫昌之租金分別約為人民幣71,076元、人民幣71,076元、人民幣71,076元及人民幣41,415元。

創世紀擁有廣州天秀100%，廣州天秀為本集團之間接全資擁有附屬公司，而鄒錫昌則為本公司之董事兼關連人士。

(B) 獲豁免遵守申報、公告及獲得獨立股東批准的規定的持續關連交易

(1) 廣州興盛(作為許可人)與本公司(作為承許可人)訂立之商標許可協議

廣州興盛為一個中國商標(「該商標」)的登記擁有人。有關該商標的詳情，請參閱本招股章程附錄七「B.有關業務的其他資料」一段。根據日期為二零零八年一月十四日商標許可協議(「商標許可協議」)，於二零零七年十二月十四日至二零一零年二月十三日期間，廣州興盛向本公司按名義代價人民幣1.00元授出該商標的非獨家使用權。承許可人根據商標許可協議獲准就有關中國房地產租賃及代理的服務使用該商標。承許可人同意不向任何第三方分授使用該商標許可。

廣州興盛為本集團間接附屬公司，並為本公司的關連人士。由於該項交易之各項百分比率(不包括利潤比率)按年計算均低於0.1%，因此，上述交易構成本公司之持續關連交易，本公司將獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

與關聯方的過往交易

本公司於往績記錄期訂立了多項關聯方交易，此等交易載於本招股章程附錄一「重大關聯方交易」一節。董事認為，該等交易均於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立。除

業 務

本節所載之持續交易外，該等交易將於上市後終止。任何關連交易均須根據上市規則之適用條文進行。