

## 業務概覽

我們是中國標準化運營的精品地產領導者，項目遍布中國各大城市。我們在1996年創立於廣東省廣州市，憑藉規模優勢、強大的品牌優勢，以及具前瞻視野的領導團隊，得以成為首屈一指且規模最大的住宅物業開發商。多年來，我們通過緊密型集團化管理模式，實施標準化運營，將我們在廣州開發精品地產的成功經驗迅速複製到全國項目。通過標準化運營模式，我們以集團一體化管理遍布24個主要城市中的17個省會或直轄市、處於不同發展階段的地產項目，該等地區均具有巨大的發展潛力，包括廣州、天津、重慶、瀋陽、成都、武漢、南京、西安、長沙、太原、昆明等。

我們集房地產規劃設計、開發建設、物業管理於一體，並實施標準化管理，確保高速發展及精品品質。我們在房地產開發、建築規劃與設計、建設及施工監理以至物業管理各方面擁有中國最高資質。自2004年起，我們連續六年位列「中國房地產企業十強」，該名單由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院組成的中國房地產企業十強研究組發布。

根據中國房地產測評中心及克而瑞於2009年10月9日刊發的報告，按於2009年9月30日土地儲備及在建面積總額計算，我們位列中國地產開發商第一。按截至2009年9月30日止九個月預售面積計算，我們亦為中國地產開發商第一，而按截至2009年9月30日止九個月合約銷售金額計算，我們已躋身中國五大地產開發商之列。此外，按截至2009年9月30日止三個月預售建築面積及合約銷售金額計算，我們已高踞中國地產開發商的首位。中國房地產測評中心為中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司組成的非營利專業評估機構，專門研究及評估中國的地產公司及房地產業，為中國房地產業的經營商提供分析。克而瑞為紐約證券交易所上市公司易居的子公司，專門提供第三方房地產資料及中國物業市場的顧問服務。我們並無委聘中國房地產測評中心及克而瑞編製該報告，閣下可參閱本招股章程「業務 — 房地產開發 — 銷售及營銷」，以瞭解我們與易居關係的更詳細資料。

我們是中國眾多地產開發商之中，擁有最大土地儲備的開發商，我們的土地品質高、成本低，總建築面積約達5,120萬平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣445元。我們重點進入具有龐大增長潛力的省會城市及直轄市，我們是中國所有地產開發商之中，土地儲備覆蓋最多省會或直轄市的開發商。於2009年9月30日，我們共有54個房地產項

目，其中超過83%位於直轄市和省會城市的城區。於2009年9月30日，我們自成立以來已完成總建築面積約410萬平方米的工程；而我們的開發中物業總建築面積達4,190萬平方米，持作未來開發用途的物業總建築面積約930萬平方米。

於2009年9月30日，我們的開發中房地產項目有41項取得施工許可證，總建築面積為1,710萬平方米，其中在建可售建築面積為1,660萬平方米；我們已取得32個項目710萬平方米建築面積的預售許可證，當中250萬平方米尚未預售。

多年以來，我們一直努力開發並向市場推出多個別具特色的產品系列，包括：

- **高端系列** — 一般以恒大華府系列為主，按項目數目計算佔我們的現有項目總數的比例10%左右。項目定位為城市高端豪宅，面向當地高收入人群。
- **中端及中高端系列** — 一般以恒大綠洲、恒大名都及恒大城系列為主，按項目數目計，佔我們的現有項目總數的比例70%左右，面向目前住宅房地產主流置業群的中至中高收入人士。恒大名都與恒大城是座落在大城市的大型住宅社區；恒大綠洲所處地區坐擁不可或缺的天然美景。這些系列都是配套完善、環境優美的大型住宅小區。
- **旅遊地產系列** — 一般以恒大金碧天下系列為主，按項目數目計，佔我們的現有項目總數的比例20%左右。定位為集居住、商務、旅遊、度假為一體的大型旅遊度假項目。

我們以標準化的運營模式，設計所有產品系列，並以「恒大」品牌名稱，在全國各地銷售這些產品。

我們致力向市場推出精品住宅，從項目選址、規劃、景觀園林、建築及裝修，以至物業管理等各環節均立足打造精品。我們以向客戶提供精品產品為首要目標。多年來，我們的產品一直深受客戶推崇，從我們強勁的銷售單中可見一斑。截至2008年12月31日止年度，我們已訂立總值約為人民幣60億元的銷售合約。截至2009年9月30日止九個月，我們已訂立約達人民幣231億元的銷售合約，較2008年同期約人民幣54億元相比，增幅約3倍。此外，截至2009年9月30日止九個月，我們就合約銷售先行向客戶收取的款項約

## 業 務

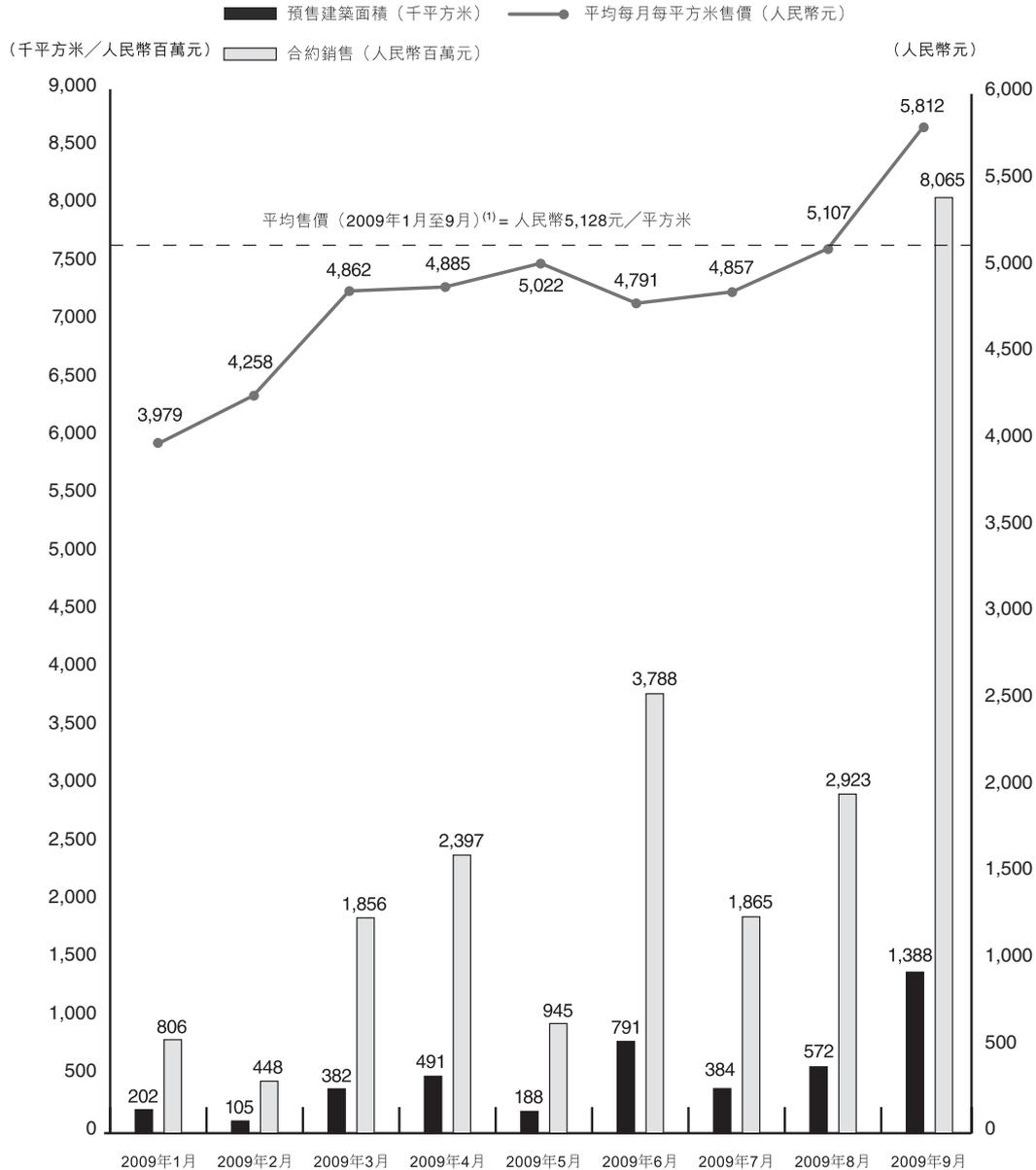
人民幣157億元，預期日後可根據相關銷售合約的付款時間表收取餘款人民幣74億元。於2009年9月30日，我們的現金總額(包括現金等值物及受限制現金)達人民幣100億元，較2009年6月30日增加約96.1%。於2009年9月30日，我們的未經審核權益總額及資產總值分別為人民幣89億元及人民幣481億元。

2008年10月前，我們大部分銷售及合約銷售均來自廣東省的項目。自當時(特別是自2009年初)起，我們在國內其他省份的項目已逐漸佔銷售及合約銷售較大部分。

## 業 務

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，預售總建築面積分別為247,990平方米、318,251平方米及1,135,394平方米，而我們的每平方米平均售價分別為人民幣6,664元、人民幣10,183元及人民幣5,313元。

截至2009年9月30日止九個月，我們的合約銷售總額、預售建築面積及平均每月每平方米售價如下：



(1) 平均售價乃按截至2009年9月30日止九個月之預售建築面積除合約銷售總額計算。

## 業 務

### 總預售建築面積、合約銷售及平均售價

每平方米平均售價乃根據期內合約銷售總額除以預售建築面積計算。

截至2009年9月30日，我們於2009年有38個項目進行預售。截至2008年12月31日止年度，我們有約110萬平方米的總預售建築面積，而合約銷售總額則達人民幣60億元。截至2009年9月30日止九個月，我們的總預售建築面積及合約銷售總額分別約450萬平方米及人民幣231億元。下表載列這些房地產項目的詳情。

項目	截至2008年12月31日止年度			截至2009年9月30日止九個月		
	預售 建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	預售 建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)
<b>廣東省</b>						
第一金碧花園 . . . . .	185	974	5,268	1,863	5,768	3,096
第三金碧花園 . . . . .	185	3,713	20,097	582	12,550	21,546
金碧華府 . . . . .	68	1,386	20,388	27	605	22,442
金碧翡翠華庭 . . . . .	197	1,915	9,707	—	—	—
金碧新城 . . . . .	39,832	321,701	8,077	189	1,408	7,439
金碧世紀花園 . . . . .	43,865	371,558	8,471	2,353	21,168	8,996
金碧灣 . . . . .	566	9,582	16,926	—	—	—
金碧雅苑 . . . . .	808	4,991	6,175	—	—	—
金碧駿鴻花園 . . . . .	23,493	182,030	7,748	536	4,064	7,584
廣州恒大綠洲 . . . . .	—	—	—	110,273	1,141,933	10,356
恒大御景半島 . . . . .	69,970	751,037	10,734	286,700	2,816,261	9,823
恒大山水城 . . . . .	75,494	349,800	4,633	162,695	736,599	4,527
清遠恒大金碧天下 . . . . .	—	—	—	271,434	873,196	3,217
<b>重慶市</b>						
重慶恒大金碧天下 . . . . .	14,878	97,840	6,576	171,920	770,182	4,480
重慶恒大城 . . . . .	96,266	385,340	4,003	245,066	980,319	4,000
重慶恒大華府 . . . . .	19,085	114,140	5,981	111,404	712,592	6,396
重慶恒大綠洲 . . . . .	—	—	—	30,135	186,790	6,198
重慶恒大名都 . . . . .	—	—	—	58,914	341,834	5,802
<b>天津市</b>						
天津恒大金碧天下 . . . . .	64,790	342,410	5,285	142,033	834,653	5,876
<b>湖北省</b>						
鄂州恒大金碧天下 . . . . .	21,803	96,460	4,424	83,050	368,385	4,436
武漢恒大華府 . . . . .	15,472	113,578	7,341	54,702	331,422	6,059
武漢恒大城 . . . . .	—	—	—	86,481	372,874	4,312
武漢恒大綠洲 . . . . .	—	—	—	160,090	593,858	3,710
<b>四川省</b>						
彭山恒大金碧天下 . . . . .	—	—	—	295,904	1,382,590	4,672
成都恒大綠洲 . . . . .	91,130	426,774	4,683	139,421	621,439	4,457
成都恒大城 . . . . .	59,305	234,820	3,960	144,506	654,818	4,531
<b>遼寧省</b>						
瀋陽恒大綠洲 . . . . .	68,755	281,707	4,097	85,087	405,112	4,761
瀋陽恒大城 . . . . .	74,043	325,520	4,396	154,297	669,501	4,339

## 業 務

項目	截至2008年12月31日止年度			截至2009年9月30日止九個月		
	預售 建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	預售 建築面積 (平方米)	合約銷售 (人民幣千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)
<b>陝西省</b>						
西安恒大名都 . . . . .	72,767	305,890	4,204	113,274	517,844	4,572
西安恒大綠洲 . . . . .	41,754	202,650	4,853	95,825	503,937	5,259
西安恒大城 . . . . .	—	—	—	117,738	647,512	5,500
<b>江蘇省</b>						
南京恒大綠洲 . . . . .	30,027	147,190	4,902	103,553	598,135	5,776
南京恒大金碧天下 . . . . .	50,638	258,981	5,114	110,462	529,311	4,792
<b>雲南省</b>						
昆明恒大金碧天下 . . . . .	45,094	175,240	3,886	275,110	1,121,608	4,077
<b>內蒙古自治區</b>						
包頭恒大華府 . . . . .	—	—	—	100,272	623,804	6,221
<b>山西省</b>						
太原恒大綠洲 . . . . .	114,925	525,130	4,569	286,248	1,518,860	5,306
<b>貴州省</b>						
貴陽恒大綠洲 . . . . .	—	—	—	42,561	177,015	4,159
<b>安徽省</b>						
合肥恒大華府 . . . . .	—	—	—	95,331	512,564	5,377
<b>湖南省</b>						
長沙恒大華府 . . . . .	—	—	—	125,746	624,814	4,969
長沙恒大名都 . . . . .	—	—	—	152,516	543,314	3,562
<b>河南省</b>						
洛陽恒大綠洲 . . . . .	—	—	—	84,333	332,621	3,944
<b>總計</b> . . . . .	<b>1,135,394</b>	<b>6,032,358</b>		<b>4,502,631</b>	<b>23,091,256</b>	

### 競爭優勢

我們相信，我們擁有下列主要優勢，使我們得以在中國房地產市場與同業競爭：

#### 我們是中國標準化運營的大型精品地產領導者

我們相信，我們於業內具領導地位的精品地產標準化運營模式是我們的主要優勢，讓我們在近年成功迅速拓展全國。我們由集團制定標準化運營模式，地區公司在我們集團化的緊密管理及監控下運營。該等標準化程序覆蓋我們多個開發流程，包括我們全國所有項目的規劃及設計，全國實施統一的招投標及採購程序、標準化項目發展程序、標

準化工程及品質控制程序、營銷標準化以及物業管理標準化。標準化運營模式成功令我們於全國維持精品標準，有效控制成本及實現高速發展。

為全面落實標準化運營模式，我們在全國所有地區分公司建立了標準化的管理架構，總公司高級管理層制定人員的定編定崗及薪酬方案，以確保地區分公司的機構設置及人員質素符合我們集團要求。我們實施了統一財務管理及計劃制度，據此，各地區分公司的財務部門由總公司直接管理，令我們可以在全國進行標準化、統一集中資金管理。我們的中央內部監控亦包括我們分佈全國的地區分公司的檔案管理及印章管理程序。我們還建立了全國性的合同管理及審批機制，對成本控制及集中監督合同實施均有重要作用，並加強內部控制。

- 項目選擇標準化

我們對於新項目的選擇實施嚴格的標準，包括：

**區位選擇：**近年經濟高速增長而人口超過500萬的大型城市中，環境優美、交通發達且有巨大升值潛力的城市新區；

**項目規模：**建築面積一般在50至200萬平方米之間；

**項目定位：**按項目總數計，最佳的比例要求為高端、中端至中高端及旅遊系列分別佔總體項目的10%、70%和20%；及

**項目現狀：**拆遷需要減至最低程度，收購項目要求已取得土地使用權證。

我們相信，項目選擇程序標準化在最大限度降低運營風險的同時，亦確保各新項目符合我們整體發展戰略。

- 規劃設計標準化

我們按照產品定位劃分3大系列產品，並結合不同地區市場及不同產品類型，設計制訂了超過150種標準住宅戶型。各項目的標準化設計包含發展過程中各步驟遵照的規格詳情，包括樓宇建築物料及品質標準、園林環境工程、配套設施及內部裝修，保證全國的產品統一及確保產品的品質。為使低密度、高綠化率的生態規劃達致最優效果，我們制定了建築、結構、外立面及景觀園林的設計標準。配套設施方面，

我們也制定了標準化的功能配置。我們的項目一般都配有豪華會所、運動中心、商業街、幼兒園及其他各類設施。此外，我們還根據不同地區市場及不同住宅戶型，實現了裝修設計的標準化。這些規劃及設計標準化措施，保證項目定位準確及精簡我們的規劃，並保證精品路線的實施及確保產品的品質。

- 材料使用標準化

由於規劃設計的標準化，我們進而實現了材料使用標準化。我們在大批量採購建築、園林環境工程、配套設施以及裝修工程的材料時實施採購標準化，有效地加快項目建設進度，保證了產品品質。材料標準化還使我們可以集中採購，縮減建設成本。

- 招標程序統一化及標準化

我們相信，有效的統一招標程序實現了規模經濟效益及顯著的購買力槓桿效應。我們規定全國所有地區分公司處理的大型項目都須由我們的總公司監督統一招標。參加投標的企業都必須是有關產品、設備或服務供應商中的行業龍頭。總部負責進行標準化的篩選及審核流程，最終確定合格投標企業。我們相信，招標標準化為我們提供重大規模經濟效益，使我們維持具競爭優勢的成本架構，同時保證我們能自產品、設備及服務供應商取得合理價格，以提供優質產品、設備及服務。

- 工程管理標準化

我們於全國範圍內推行標準化工程管理制度，並按照嚴格的建設時間表及特定的品質標準，密切管理建築程序的所有建設節點。我們訂明建設主要管理點及嚴格品質控制措施，確保建築承包商依照事先制定的建築進度計劃及品質標準。我們相信，建築管理標準化可確保我們能控制建築時間，並於購地日期起計六個月內推出預售計劃，從而縮短現金兌換週期，盡量提高投資回報。

- 營銷標準化

全部項目的銷售及營銷都按照開發、審批及實施銷售及營銷計劃的標準化流程進行。所有項目的營銷方案、廣告方案、銷售價格、廣告投放計劃均按高度協調及統一的標準制定，以維持品牌素質，惟具備靈活彈性，以迎合本地市場動態。

我們開始預售物業前首先完成大部分相關園林環境工程、配套設施及現場示範單位，以展示我們出眾的產品品質，增強客戶的信心。我們相信，現場的推盤準則提高了產品的營銷影響力、銷售率及銷售價格。

**我們專注於具高增長潛力的省會級城市，在中國24個城市以低成本戰略性收購了5,120萬平方米的大型土地儲備**

從2004年開始，我們依據全國拓展的戰略計劃，派出專業房地產開發團隊到全國所有主要城市物色現有土地儲備，以迎合土地收購標準，包括面積、成本、位置及投資回報。我們的全國土地收購策略旨在實現地區多樣化及通過專注於中國主要省會級城市取得更高增長。

- 具巨大利潤空間的大型優質低成本土地儲備

我們在競爭轉趨激烈前，於2006年開始在主要省會級城市及周邊地區收購土地，並能夠以較低成本取得優質土地儲備。於2009年9月30日，我們是中國所有房地產開發商中擁有最龐大土地儲備的開發商，土地儲備達5,120萬平方米，平均成本約每平方米人民幣445元。我們相信，目前的土地儲備面積可滿足未來3至5年的開發需要，戰略地點將大幅提供重大升值及利潤潛力。

- 覆蓋多個省會城市，土地分佈廣泛且科學合理

我們的土地儲備地理位置及項目種類多元化，可達致最高利潤潛力。我們是中國所有房地產開發商中覆蓋最多省會及直轄市的開發商。我們擁有45個位於直轄市或省會城市的項目，佔我們項目總數的83%，而由於上述城市於中國各地區內的重要地位，我們相信，有關項目將具有更大的增長潛力。我們近年成功於廣州、天津、重慶、瀋陽、成都、武漢、南京、西安、長沙、太原及昆明等全國17個省會城市及直轄市開發及銷售物業。

- 具未來升值潛力的優越項目地點

我們的市區項目一般項目位於自然環境優美、配套設施、交通系統發達以及未來升值潛力較大的主要市區。我們的旅遊項目一般位於距離主要城市中心30至40公里的位置，鄰近高速公路出口且擁有優美的自然環境。該等項目還具備土地成本低及土地可分階段拓展的特點，並且甚具規模經濟效益。我們一般單幅地塊建築面積介於50萬至200萬平方米，讓我們可以於分階段發展該等大型開發項目且提供齊全配套及優美園林環境，作為我們「精品」產品的一部分。

我們憑藉行業領先的品牌及與聲譽卓著的供應商合作，打造深受市場歡迎的優質產品

- 我們連續六年位列「中國房地產企業十強」

我們在開發所有項目時，均統一採用「恒大」品牌，以建立全國性的品牌形象，令客戶識別我們為優質住宅項目的品牌。自2004年起，我們連續六年位列「中國房地產企業十強」名單，該名單由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合組成的「中國房地產企業十強研究組」發布。

- 與一流供應商合作，打造中國領先的精品產品

我們在發展環節維持嚴格品質監控措施，並維持與國外各行業龍頭服務及產品供應商合作，以確保產品的高品質。我們從收購地盤後隨即展開項目規劃程序，初步主要專注於土地結構及園林設計方面，確保對整體項目為最佳選擇。自2004年，我們已整合供應商的甄選程序，以確保我們僅與園林環境工程及室內設計業內一流的賣家合作，並僅向頂級供應商採購原材料。透過與少數優秀伙伴合作，我們可在整個發展過程中取得優質服務。我們主要聘請信譽卓著的中國公司就現行的發展項目承建大部分建設工程，包括中國建設工程總公司及中鐵建設集團有限公司；又會聘用中國可靠的裝修公司，包括蘇州金螳螂建設裝飾股份有限公司、深圳廣田建設集團有限公司及深圳市深裝總裝飾工程工業有限公司，以負責我們的室內裝修裝飾工程；而國際怡境景觀（廣州）設計有限公司則承接我們大部分的園林環境設計工作。

### 多元化的產品組合，滿足不同類型的市場需求

我們認為，多元化的產品組合、對目標市場的深入瞭解及準確的產品定位是我們成功實現全國快速發展的關鍵。我們擁有各種產品系列，以迎合市場需求。按項目數目計，我們的產品組合其中10%是高端產品、70%是中端及中高端產品，而餘下20%則為旅遊產品。我們相信，此結構比例可滿足不同地區及不同層次的市場需求。我們的多元化產品不僅迎合首次置業人士及富裕業主的需要，還可滿足酒店、旅遊物業、商用物業等非住宅物業需求。

我們注重市場研究，從而掌握市場走勢並與市場需求接軌。我們對不同市場及客戶類型發展出不同經適當修訂的標準化產品系列。我們相信，我們品牌的知名度，加上我們對不同地區市場的強大適應能力，可有助我們繼續進行全國擴展計劃，令我們快速增長。

### 我們能夠在項目管理各階段實現有效的成本控制

- 土地購買

我們超前進入土地成本低而升值潛力較大的城市及地區，取得優質低成本項目，實現成本的源頭控制。

- 設計、招標及採購

我們就設計及材料採購實施標準化運營模式。通過集中招標，有效控制工程造價，並通過大規模的集中採購，大幅降低了材料及設備成本。

- 管理

我們在項目開發各管理環節實施周密嚴謹及有效的管理系統及措施，大大降低了管理和營運成本。

### 我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，具備有效的執行力，快速應對市場變化

- 中國一流的管理團隊

我們的管理團隊經驗豐富，由享負盛名，並於房地產開發、規劃及設計以及金融及其他行業擁有平均16年以上相關經驗的專才組成。管理團隊其中4名成員擁有博

士學位及5名擁有碩士學位。我們的管理團隊由主席許博士領導，他是武漢科技大學管理學教授，榮任中國人民政治協商會議委員及中國房地產業協會副會長。我們的行政總裁夏海鈞博士在房地產開發及企業管理方面擁有超過16年經驗。

我們派駐各地區分公司的管理團隊，都曾在總公司接受鍛煉，大部分均在本集團服務10年以上。於最後可行日期，90%以上管理人員擁有大學本科及以上學歷。我們認為，經驗豐富及穩定的管理團隊，為本集團的成功貢獻良多，並將會進一步提升我們各地區分公司的執行力及專注發展總部及地區分公司的業務。

- 中國一流的管理模式

我們採用國際先進的管理方法，並結合多年實踐經驗，形成了中國一流的管理模式。我們建立了董事局、總公司高級管理層及地區分公司高級管理層三級管理體系，可確保地區分公司與總公司的有效匯報，提升本集團整體的內部監控。我們採納目標計劃管理模式，集中訂立目標及評估表現，有助我們迅速及穩健發展。

透過品質、誠信、創新及效率的核心價值，我們有效地激發員工價值。透過優越的管理模式及目標計劃的薪酬計劃，我們成功建立了高效的企業文化，保持團隊成員強大的凝聚力，因而提升我們的競爭力、創造力及執行力。

- 對市場變化的有效執行力及應變能力

我們的管理團隊具備一流的戰略性洞察能力，能夠就市場變動迅速作出應變。自本公司成立初時，我們的高級管理團隊定期審閱、訂立及就各個發展階段執行戰略性規劃，不時致力就增長累積人才、建設低成本土地儲備、打造精品產品及品牌策略以及籌備資金以支援我們的拓展計劃。在管理團隊帶領下，我們在較短時間內實現了企業的大型規模及穩健的市場定位。特別於2008年，國際金融危機令我們上市籌備工作暫停，為公司帶來巨大挑戰。管理團隊迅速作出應變行動，成功帶領我們的業務脫離該經濟困境。有關管理團隊於不同發展階段所採用特定策略的進一步詳情，可參閱「企業歷史 — 我們的企業發展歷史」一節。

## 我們具備迅速開發項目及資產周轉的能力

透過緊密型集團化管理及標準化營運模式，我們具備了在國內迅速開發項目及達致快速資產周轉的能力。

我們的緊密型集團化管理確保徹底執行標準化營運模式。因此，我們能同樣完成項目規劃及設計、項目建築、材料及設備採購，以及在收購土地後隨即取得相關政府批文。

根據標準化項目規劃及設計，我們能迅速釐定及執行項目定位及設計。我們與主要賣方建立長期策略夥伴關係，此舉使我們能夠迅速展開新項目以及開發的效率及質素。我們採納標準化質量監控及建築監督系統，控制建築項目的進度及質素。此外，由於自我們成立以來，快速開發房地產已成為我們其中一個主要業務戰略，透過標準化運營模式，特別是標準化營銷程序，以及我們的管理層為對抗全球經濟放緩及金融市場危機所採取的戰略決策，使我們能夠在收購土地後六至八個月內開始預售近期開發的房地產，因此，我們透過縮短開發周期能將投資回報達致最高，改善營運現金流量。例如，截至2009年9月30日，我們於2009年4月30日以代價人民幣4.39億元購入西安恒大城的地塊，當中人民幣3.70億元已按照合同規定的付款時間表支付。於2009年9月30日，這項目產生的總建築成本為人民幣7,200萬元。我們已於2009年9月30日推出這項目預售，於預售開始當日已取得的銷售合約總值為人民幣6.47億元。於2009年9月30日，我們就這項目已取銀行融資人民幣5億元，當中人民幣1.80億元已提取。這高速的業務發展模式為我們帶來快速的營業額及充足現金流。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況並無因中國政府近期加緊執行閑置土地規例而受到重大不利影響。

## 業務策略

我們將繼續鞏固我們在中國房地產行業的領導地位，立足主要省會級城市及周邊區域的高增長地區的發展機遇。我們將繼續堅持為客戶提供豐富的產品策略及不斷優化開發精品房地產產品的標準化運營模式。我們計劃實施以下策略，以達成目標：

### 持續優化及善用標準化運營模式

我們將堅持標準化運營模式，不斷優化覆蓋全流程的精品化產業鏈，務求將我們成熟的運營經驗複製到全國的所有項目，確保每個項目的成功開發及銷售。

### 保持多元化產品組合，以住宅物業為主

我們將貫徹為客戶提供多元化產品的策略，以維持高檔、中至中高檔及旅遊相關物業發展項目的目標分配比重為10%、70%及20% (按項目數目計)，以吸引最廣泛的消費群體。

此外，在未來3年內，我們會堅持以住宅開發為主的策略，我們亦會逐步擴大及拓展業務組合至包括商業物業，以期鞏固業績及分散風險。

### 專注產品品質，實現品牌的飛躍

我們將繼續專注開發作為我們品牌基礎的精品產品。我們將繼續實施精品標準，以維持領先同業的競爭優勢。

### 保持大規模低成本土地儲備，應對日後發展需要

我們計劃長期維持土地儲備約5,000萬平方米，我們相信，此土地儲備足夠我們完成未來3至5年的發展需要。我們的土地收購策略將繼續集中以低成本收購土地，以維持平穩且可持續發展的房地產項目開發。

### 持續進行大規模快速的物業項目發展

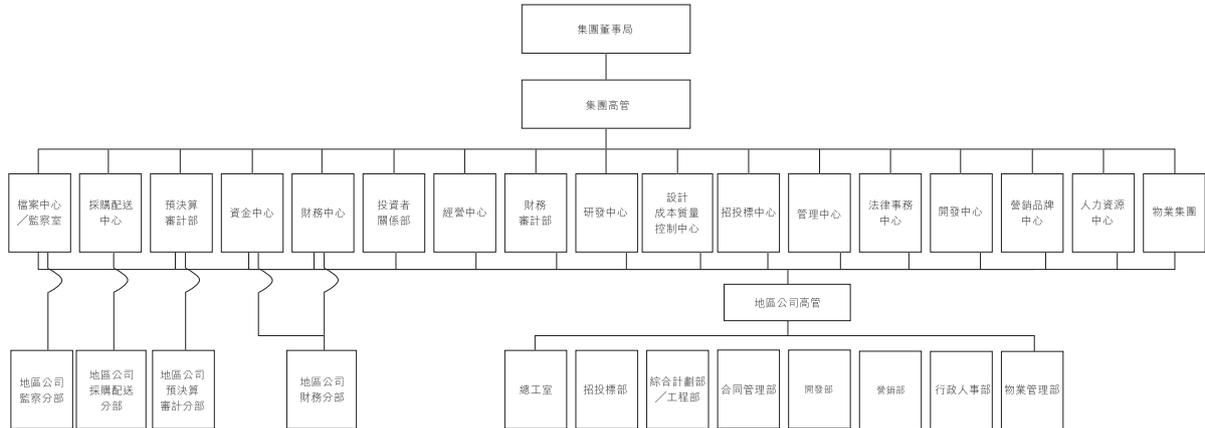
展望未來，我們預期每年的開工在建面積維持在1,500萬平方米左右。我們相信快速開發及銷售項目策略可縮短現金周轉期，是未來保持高增長的關鍵。

### 戰略性集中發展具有巨大潛在需求的地點

我們的項目拓展將立足於在經濟高速增長、房價升值潛力巨大的各大省會中環境優美、規劃及交通發達的目標地點。同時，我們繼續以規模足夠分階段開發的項目為目標。

## 集團化緊密型管理模式

標準化運營模式將我們多年開發精品地產的成功經驗複製到全國項目。集團總部通過緊密型集團化管理，將各地區分公司的管理工作，包括運營模式標準化、項目選擇標準化、項目規劃及設計標準化、材料選擇標準化、招投標標準化、工程管理標準化及營銷標準化。我們遵循標準化運營模式建立的集團化緊密型管理架構圖見下表：



## 地點選擇

地點選擇一般通過三個階段的標準程序進行。首先，集團總部及地區分公司的開發中心負責物色具有潛力的發展項目、搜集資料及進行初步篩選。倘具有潛力的發展項目通過初步篩選，集團開發中心會同營銷品牌中心、研發中心及地區分公司，根據參與各方人員的共同經驗及我們的數據庫資料進行深入研究。經過多輪篩選後得出的詳細分析概要將會上報董事局分析研討及作最後決策。我們相信上述措施可確保新項目符合集團發展戰略，從而減低日後業務發展的風險。

## 項目規劃及設計

在新項目購買土地後，集團研發中心、營銷品牌中心及品牌中心、地區分公司及銷售代理公司各自將提供獨立市場研究報告。由董事局安排召開上述部門的專項會議，確定項目市場定位及規劃要點；之後研發中心會與相關地區分公司合作，根據項目市場定位完成項目規劃及設計方案。通過這種模式可確保每個項目的市場定位、規劃及設計準確合理。

## 集中招標

我們安排招標，並主要邀請中國一流的建築公司參與室內裝修、園林景觀以及其他建築工程的投標，確保以具競爭力的價格獲得優質的工程效果。我們將招標程序集中及標準化，以促進標準運營程序，從而加快建造精品產品。集團法律事務中心及預決算審計部負責監督整個招標流程，仔細評估及比較各份遞交的標書。這種方式能有效地確保工程質素及進度，同時也控制了成本。

## 集中採購

我們採用集中招標程序，與國內外聲譽良好的服務及產品供應商簽訂長期採購協議，並建立了全國統一的採購配送體系。在確保產品達致最佳品質的基礎上降低了整體採購成本。

## 項目建設

我們嚴格執行一套涵蓋地區分公司進行各項主要項目開發及管理活動的標準化計劃管理、進度考核及質量監督程序。集團總部建立了一支上百人的專業團隊，通過先進的資訊管理系統，向各地區分公司搜集有關項目進度及建築質素的資料。該模式可強化集團總部對項目建設進度及質量的控制，從而確保各物業符合本集團要求。

## 銷售及營銷

銷售及營銷工作遵照標準化營銷管理制度，因此，我們能夠以充分協調一致的方式設計各個房地產項目的營銷方案、廣告方案、銷售價格及廣告投放計劃。有關各個項目的此等策略須經董事局審閱及批准，方可實行。

## 人力資源管理

集團總部負責任免地區分公司的領導班子。僱員聘用標準、員工及薪酬結構由集團總部統一規範，確保團隊建設及員工素質符合我們的標準。

## 財務管理以及申報規定

我們在財務管理、檔案印章管理、預決算審計及其他重要內部管理環節上均實施標準化運營模式，確保資金、檔案資料及印章使用安全；也保證了對招投標、工程造價及工程款支付過程的監管。

## 房地產項目

目前，我們總共擁有54個物業項目，分類如下：

- 竣工物業，包括自業務開辦以來已落成並獲相關政府機關發出驗收合格證的房地產項目；
- 開發中物業，包括已取得土地使用權證及部分取得施工許可證或先行施工政府批文，但尚未獲得驗收合格證的房地產項目；及
- 持作未來開發用途的物業，包括我們已與中國相關土地行政主管部門簽訂土地出讓合同或土地交易確認書，並與項目公司簽訂權益轉讓協議或項目合作協議，但尚未獲發土地使用權證的房地產項目。

由於我們的多數項目規模相對較大，分為不斷發展的多期發展項目，因此一個項目可能會包括竣工、開發中或持作未來開發用途等不同發展階段的物業。

我們對物業的分類反映了我們經營業務之基準，這種基準或與其他開發商所採用之分類有所不同。各個房地產項目在開發過程中不同階段，必須取得多種證件，如土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書。此外，我們的物業分類與本招股章程附錄四物業估值報告及附錄一會計師報告所採用之物業分類並沒有直接相似之處。

## 業 務

下表載列我們的物業分類，以及物業估值報告和會計師報告內之相應物業分類：

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>竣工物業，包括附驗收合格證的物業（包括其已售出的竣工物業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一類—持有作投資的物業權益</li> <li>第二類—持有作銷售及佔用的物業權益（不包括已售竣工物業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持作出售的竣工物業（不包括已售竣工物業）</li> <li>持作出售竣工物業應佔土地使用權</li> <li>投資物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>開發中物業，包括已取得土地使用權證及部分取得施工許可證或先行施工批文，但尚未取得驗收合格證的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第三類—持有作開發的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發中物業</li> <li>開發中物業應佔土地使用權</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>持作未來開發用途的物業，包括尚未取得土地使用權證，但已簽訂土地出讓合同或項目公司權益轉讓協議或合作協議的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第四類及第七類—已訂約持有的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>就尚未取得土地使用權證的項目產生的開支入賬列作流動資產中預付款項、訂金及其他應收款項</li> </ul>

**地盤面積的計算。** 本招股章程所載的地盤面積資料乃根據以下基準得出：

- 當我們取得項目土地使用權證時，該項目的地盤面積資料指相關土地使用權證所列之地盤面積資料；及
- 於取得土地使用權證之前，該項目的地盤面積資料乃指相關土地出讓合同或有關政府就該項目發出的許可證所列之地盤面積資料，惟不包括劃歸公用基礎設施（例如道路及社區重建地區）用地的範圍。

當多竣工物業和開發中物業共享一個土地使用權證時，例如在廣州的金碧新城和金碧世紀花園，我們按照其各自總建築面積佔土地使用權證下總建築面積總和的百分比，依比例計算出這些竣工物業及開發中物業應佔的地盤面積。

**建築面積的計算。** 本招股章程所載的建築面積資料乃根據以下基準得出：

- 當項目的建築工程已經完工，且我們已收到驗收合格證，則該項目的總建築面積指相關驗收合格證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得驗收合格證，但取得建設工程規劃許可證，則該項目的總建築面積指該建設工程規劃許可證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得建設工程規劃許可證，但已取得相關建設用地規劃大綱，則該項目的總建築面積指相關建設用地規劃大綱載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得建築工程規劃大綱，但已收到政府批核設計規劃，則該項目的總建築面積指該政府批核設計規劃載列的總建築面積；及
- 倘我們尚未取得任何上述文件，則該項目的總建築面積指按我們現時的项目發展計劃的總建築面積。

驗收合格證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃大綱及政府批核設計規劃所列之總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地下室及其他地庫空間（通常作停車場或儲存用途）。

本招股章程所指之總建築面積包括可售及非可售建築面積。可售建築面積通常包括住宅物業、可售停車場、零售商舖及寫字樓（包括樓宇內專屬於有關項目的內部樓面及共用範圍）。非可售建築面積通常包括社區設施，如學校、政府規定用作物業管理之樓面面積、項目相關的輔助設施以及自有物業如酒店和非可售停車場。

項目內總地盤面積與總建築面積的關係主要隨着土地出讓合同所載容積率及相關配套設施的數量變化。相對同一開發地盤的低層樓宇，高層樓宇的總建築面積一般較多。公園等配套設施及公路等基建則一般令開發項目的總建築面積減少。

**可售建築面積及估計可售建築面積的計算。** 本招股章程的可售建築面積及估計可售建築面積資料乃根據以下基準得出：

- 倘我們已取得相關項目的房地產權證，可售建築面積指房地產權證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得房地產權證，但已取得項目的預售許可證，則可售建築面積指預售許可證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得預售許可證，但已取得建設工程規劃許可證，則相關項目的估計可售建築面積指相關建設工程規劃許可證載列的估計可售建築面積；
- 倘我們尚未取得建設工程規劃許可證，但已獲得相關項目的建設用地規劃大綱，則有關項目的估計可售建築面積指有關建設用地規劃大綱所示的估計可售建築面積；
- 倘我們尚未取得建設用地規劃大綱，但已獲取有關項目的政府批核設計規劃，則相關項目的估計可售建築面積乃指相關政府批核設計規劃載列者；及
- 倘我們尚未就相關項目取得任何上述文件，則相關項目的估計可售建築面積乃根據我們現時的項目發展計劃估算。

已售建築面積指相關買賣協議內指明的已售或已預售建築面積的總和。本招股章程所指之已售建築面積不包括已售車位的建築面積。

## 業 務

項目的可售建築面積與根據中國法律可能預售及出售的建築面積有關。住宅單位的售價一般按可售建築面積的基準計算。然而，項目的總建築面積不僅包括可售建築面積，還包括各式各樣與項目相關的配套設施，例如不作出售用途的酒店、娛樂設施及商務中心。

除已開始預售的項目外，我們已在本招股章程內披露了持續進行中項目的估計預售開始時間。該等估計由管理層根據彼等所信及所知推算，並非一種承諾且可能會予以更改。除竣工項目外，我們同樣在本招股章程內披露了持續進行中項目之估計竣工時間，同樣地，該等估計由管理層根據彼等所信及所知推算，並非一種承諾且可能會予以更改。

# 業 務

## 項目概覽

於2009年9月30日，我們的房地產項目的地區分布如下：

省份或城市	竣工物業		開發中物業		持作未來開發用途的物業	
	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)	總建築面積 (千平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)
廣州 . . . . .	2,682.1	65.3	1,198.4	2.9	109.7	1.2
廣東其他城市 . . . . .	263.7	6.4	4,475.0	10.7	—	—
重慶 . . . . .	337.8	8.2	2,365.1	5.6	971.2	10.5
天津 . . . . .	49.9	1.2	462.8	1.1	—	—
武漢及鄰近地區 . . . . .	130.7	3.2	2,480.0	5.9	462.8	5.0
成都及鄰近地區 . . . . .	299.2	7.3	2,157.5	5.1	—	—
瀋陽 . . . . .	314.7	7.7	1,360.8	3.2	1,503.1	16.2
西安 . . . . .	—	—	1,629.5	3.9	—	—
南京 . . . . .	9.7	0.2	1,430.7	3.4	—	—
昆明 . . . . .	19.2	0.5	899.6	2.1	—	—
啟東 . . . . .	—	—	11,957.0	28.5	—	—
包頭 . . . . .	—	—	1,666.2	4.0	—	—
太原 . . . . .	—	—	932.3	2.2	915.8	9.9
貴陽 . . . . .	—	—	312.6	0.7	—	—
合肥 . . . . .	—	—	1,214.3	2.9	234.6	2.5
長沙 . . . . .	—	—	2,946.4	7.0	—	—
南寧 . . . . .	—	—	787.8	1.9	—	—
鄭州 . . . . .	—	—	—	—	1,591.2	17.2
洛陽 . . . . .	—	—	795.7	1.9	2,368.9	25.6
南昌 . . . . .	—	—	2,055.5	4.9	284.0	3.1
石家莊 . . . . .	—	—	797.9	1.9	819.7	8.9
總計 . . . . .	<u>4,106.9</u>	<u>100.0</u>	<u>41,925.8</u>	<u>100.0</u>	<u>9,260.9</u>	<u>100.0</u>



下表載列於2009年9月30日我們每個項目的資料。

編號	項目	位置	地盤面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)		建築面積 (平方米)			應佔權益 (%)
			竣工物業	開發中物業	持作未來 開發用途物業	開發中物業	持作未來 開發用途物業			
1	廣東省 碧花園	廣州	63,544	341,683	—	—	—	—	100	
2	第一金碧花園	廣州	69,146	305,722	275,521	—	30,201	—	100	
3	第二金碧花園	廣州	145,978	460,323	380,778	—	79,545	—	100	
4	第三金華府	廣州	26,686	137,399	137,399	—	—	—	100	
5	金碧都市廣場	廣州	21,073	118,483	118,483	—	—	—	100	
6	金碧翡翠庭	廣州	5,409	53,453	53,453	—	—	—	100	
7	金碧新城	廣州	120,240	428,003	428,003	—	—	—	100	
8	金碧世紀花園	廣州	138,116	413,021	413,021	—	—	—	100	
9	金碧灣	廣州	20,403	89,323	89,323	—	—	—	100	
10	金碧雅苑	廣州	54,930	209,005	209,005	—	—	—	100	
11	金碧觀鴻花園	廣州	36,357	197,013	157,575	39,438	—	—	100	
12	恒大山水城	佛山	543,528	1,073,147	263,650	809,497	—	—	60	
13	恒大山景	廣州	536,199	751,914	77,886	674,028	—	—	100	
14	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	484,919	—	484,919	—	—	100	
15	佛山恒大名都	佛山	171,869	861,897	—	861,897	—	—	100 <sup>(1)</sup>	
16	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	2,803,581	—	2,803,581	—	—	100	
17	重慶市 恒大金碧天下	重慶	808,799	813,432	113,372	700,060	—	—	100	
18	重慶恒大華府	重慶	316,329	1,174,862	154,319	1,020,543	—	—	100	
19	重慶恒大華府	重慶	169,812	378,372	70,089	283,565	24,718	—	100	
20	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	465,753	—	151,714	314,039	—	100	
21	重慶恒大名都	重慶	191,400	841,597	—	209,188	632,409	—	100	
22	天津市 恒大金碧天下	天津	854,165	512,650	49,899	462,751	—	—	100	
23	湖北省 恒大金碧天下	鄂州	765,073	858,257	22,685	835,572	—	—	100	
24	武漢恒大華府	武漢	284,577	564,596	107,968	456,628	—	—	100 <sup>(1)</sup>	
25	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	815,914	—	537,362	278,552	—	100	
26	武漢恒大城	武漢	370,692	835,480	—	651,230	184,250	—	100	
27	四川省 恒大金碧天下	眉山	1,205,932	1,128,470	—	1,128,470	—	—	100	
28	成都恒大綠洲	成都	142,145	629,449	158,542	470,907	—	—	100	
29	成都恒大城	成都	169,501	698,761	140,637	558,124	—	—	100	
30	遼寧省 瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	2,291,000	157,972	674,537	1,458,491	—	100	
31	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	887,500	156,702	686,231	44,567	—	100	

<sup>(1)</sup> 我們已就這個項目與周大福集團的聯屬公司訂立共同發展協議，閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—合作開發的項目」一節，以瞭解進一步詳情。

業 務

編號	項目	位置	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積(平方米)			應佔權益 (%)
					竣工物業	開發中物業	持作未來 開發用途物業	
32	陝西省 西安恒大名都	西安	78,574	309,079	—	309,079	—	100
33	西安恒大綠洲	西安	207,175	630,070	—	630,070	—	65
34	西安恒大城	西安	162,471	690,339	—	690,339	—	60
35	江蘇省 南京恒大金碧天下	南京	983,033	1,133,523	9,682	1,123,841	—	100
36	南京恒大綠洲	南京	137,098	306,862	—	306,862	—	100
37	敬東恒大金碧天下	敬東	5,978,624	11,957,045	—	11,957,045	—	100
38	雲南省 昆明恒大金碧天下	昆明	660,891	918,832	19,237	899,595	—	100
39	內蒙古自治區 包頭恒大華府	包頭	437,925	1,666,225	—	1,666,225	—	100
40	山西省 太原恒大綠洲	太原	691,797	1,848,044	—	932,279	915,765	100
41	貴州省 貴陽恒大綠洲	貴陽	146,825	312,583	—	312,583	—	100
42	安徽省 合肥恒大華府	合肥	142,578	516,088	—	281,488	234,600	100
43	合肥恒大城	合肥	310,929	932,787	—	932,787	—	60
44	湖南省 長沙恒大華府	長沙	144,978	495,207	—	495,207	—	51
45	長沙恒大名都	長沙	185,376	840,914	—	840,914	—	100
46	長沙恒大城	長沙	268,506	862,833	—	862,833	—	51
47	長沙恒大綠洲	長沙	144,187	747,484	—	747,484	—	100
48	廣西壯族自治區 南寧恒大綠洲	南寧	341,449	787,756	—	787,756	—	80
49	河南省 鄭州恒大綠洲	鄭州	438,667	1,591,151	—	—	1,591,151	80
50	洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	3,164,544	—	795,677	2,368,867	100
51	江西省 南昌恒大城	南昌	976,800	1,367,526	—	1,367,526	—	51
52	南昌恒大綠洲	南昌	1,620,008	972,005	—	687,986	284,019	100
53	河北省 石家莊恒大城	石家莊	245,414	950,972	—	131,266	819,706	100
54	石家莊恒大金碧天下	石家莊	666,667	666,667	—	666,667	—	85
小計			26,370,370	55,293,514	4,106,884	41,925,751	9,260,880	
總計			26,370,370	55,293,514	4,106,884	51,186,631		

竣工物業

竣工物業指所有自業務開辦以來已落成的物業。截至2009年9月30日，以下25個房地產開發項目已經竣工，總建築面積約達410萬平方米，其中約370萬平方米為可售建築面積，而約330萬平方米則為已預售及已售建築面積，佔可售建築面積88.1%。於2009年9月30日，在竣工物業之中，我們持有合共231,202平方米的總建築面積作為投資物業，當中包括總建築面積45,624平方米

的商舖及5,544個車位。下文載列這些房地產項目的詳情。

編號	項目	項目階段	竣工時間	總建築面積 (千平方米)	應佔權益 (%)	可售建築面積 (千平方米)	已預售及 已售建築面積 (千平方米)	未售建築面積 (平方米)	可租建築面積 (平方米)	物業 估值報告 參照編號
1	廣州第一金碧花園	一至五	2005年3月	341.7	100	304.0	303.0	1,011	32,454	1, 4, 14
2	廣州第二金碧花園	一至五	2003年9月	275.5	100	251.3	251.3	—	8,033	2
3	廣州第三金碧花園	一至四	2007年5月	380.8	100	329.0	329.0	—	13,648	3, 15
4	廣州金碧華府	一至三	2004年11月	137.4	100	116.8	116.1	727	19,551	6, 17
5	廣州金碧都市廣場	—	2006年6月	118.5	100	79.5	79.5	—	23,553	5
6	廣州金碧翡翠華庭	—	2006年12月	53.5	100	40.0	40.0	—	12,353	7
7	廣州金碧新城	一至五	2008年11月	428.0	100	358.2	356.9	1,281	38,963	8, 18
8	廣州金碧世紀花園	一至五	2008年6月	413.0	100	353.6	353.6	—	31,208	9, 16
9	廣州金碧灣	一至二	2007年3月	89.3	100	78.8	78.7	137	7,685	10, 20
10	廣州金碧雅苑	一至五	2007年3月	209.0	100	175.2	175.0	251	24,803	11, 19
11	廣州金碧駿鴻花園	—	2008年4月	157.6	100	142.3	137.4	4,967	8,151	12, 21
12	廣州恒大御景半島	—	2008年6月	263.7	60	238.2	154.8	83,402	10,801	13, 22
13	廣州恒大山水城	—(部分)	2009年3月	77.9	100	77.9	77.9	—	—	23
14	重慶恒大金碧天下	—	2008年9月	113.4	100	113.4	21.9	91,487	—	26
15	重慶恒大城	—(部分)	2009年9月	154.3	100	154.3	106.4	47,946	—	28
16	重慶恒大華府	—(部分)	2009年3月	70.1	100	70.1	63.5	6,600	—	25
17	天津恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	49.9	100	49.9	49.6	304	—	34
18	鄂州恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	22.7	100	22.7	18.6	4,091	—	33
19	武漢恒大華府	—(部分)	2009年6月	108.0	100	106.1	66.9	39,175	—	27
20	成都恒大綠洲	—(部分)	2008年12月	158.5	100	158.5	112.9	45,605	—	24
21	成都恒大城	—(部分)	2009年8月	140.6	100	140.6	93.6	47,016	—	29
22	瀋陽恒大綠洲	—(部分)	2008年12月	158.0	100	158.0	118.2	39,805	—	31
23	瀋陽恒大城	—(部分)	2009年9月	156.7	100	156.7	128.6	28,060	—	32
24	南京恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	9.7	100	9.7	9.4	235	—	35
25	昆明恒大金碧天下	—(部分)	2009年9月	19.2	100	19.2	19.2	—	—	30
總計				4,106.9		3,704.1	3,262.0	442,101	231,202	

閣下從上表可以得悉，本招股章程附錄四所載的物業估值報告並無包括已經售罄及交付的竣工物業。我們已就所有竣工項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及驗收合格證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批准及證書或其缺漏的更多披露詳情。

#### 開發中物業

我們已就所有開發中房地產項目獲取土地使用權證。就「附施工許可證的建築面積」或「在建中建築面積」而言，我們已於所述日期取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證或提早施工的政府批文。部分亦已取得預售許可證。就「無施工許可證的建築面積」而言，我們尚未取得部分或全部相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證。「附預售許可證的開發中建築面積」指附有施工許可證及預售許可證的建築面積；「無預售許可證的開發中建築面積」指附有施工許可證但並無預售許可證的建築面積。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批文及證書或其缺漏的更多披露詳情。各項目產生的總成本按累計基準計算；各項目的未支付承擔不只包括實際合同承擔，還包括日後落成相關項目現階段的估計成本。

於2009年9月30日，我們有43個開發中房地產項目，總建築面積約為4,190萬平方米。下表載列這些房地產項目的詳情。

項目	總建築面積(千平方米)		應佔權益 (%)	可售 建築面積 (千平方米)	確切或估計 動工時間	確切或 估計開始 預售時間	於2009年 9月30日 已產生的 總成本	於2009年 9月30日 現階段 未支付承擔	物業估值 報告參照 編號
	附施工許可證 的建築面積	無施工許可證 的建築面積							
(人民幣百萬元)									
<b>廣東省</b>									
1 金碧傲鳴花園	39.4	—	100	39.4	2008年3月	2010年12月	11.4	74.6	36
2 恒大御景半島	796.2	13.3	60	809.5	2007年3月	2007年10月	1,912.7	176.8	37
3 恒大山水城	598.6	75.4	100	674.0	2007年3月	2008年9月	743.4	485.5	38
4 廣州恒大綠洲	483.7	1.3	100	484.9	2008年10月	2009年9月	768.6	477.2	41
5 佛山恒大名都	221.5	640.4	100 <sup>(1)</sup>	861.9	2008年4月	2010年5月	—	—	40
6 清遠恒大金碧天下	1,546.5	1,257.1	100	2,794.4	2007年12月	2009年1月	1,072.0	1,071.2	39
<b>重慶市</b>									
7 重慶恒大金碧天下	683.9	16.2	100	700.1	2007年5月	2008年9月	626.7	295.5	45
8 重慶恒大城	395.4	625.1	100	1,020.5	2008年1月	2008年9月	932.2	230.8	47
9 重慶恒大華府	161.7	121.8	100	283.6	2007年8月	2008年5月	743.1	164.5	46
10 重慶恒大綠洲	125.2	26.6	100	151.7	2008年1月	2009年9月	273.5	512.4	48
11 重慶恒大名都	208.7	0.5	100	209.2	2008年4月	2009年8月	248.8	720.1	49
<b>天津市</b>									
12 天津恒大金碧天下	418.9	43.8	100	462.8	2007年9月	2009年9月	290.3	125.5	42
<b>河北省</b>									
13 鄂州恒大金碧天下	318.0	517.5	100	835.6	2007年6月	2008年9月	687.9	781.0	68
14 武漢恒大華府	252.5	204.2	100 <sup>(1)</sup>	456.6	2007年6月	2008年4月	899.2	163.3	65
15 武漢恒大綠洲	496.7	40.6	100	537.4	2007年10月	2009年6月	287.8	290.1	63
16 武漢恒大城	193.8	457.4	100	651.2	2007年12月	2009年3月	657.8	125.4	64
<b>四川省</b>									
17 彭山恒大金碧天下	667.1	461.4	100	1,128.5	2007年12月	2009年6月	634.2	289.8	52
18 成都恒大綠洲	316.7	154.2	100	470.9	2007年4月	2008年4月	662.7	451.9	51
19 成都恒大城	558.1	—	100	558.1	2007年8月	2008年7月	817.3	68.3	50
<b>遼寧省</b>									
20 瀋陽恒大金碧天下	545.4	129.1	100	674.5	2007年6月	2007年12月	589.5	739.9	62
21 瀋陽恒大城	439.3	247.0	100	686.2	2007年12月	2008年9月	754.0	411.5	61
<b>陝西省</b>									
22 西安恒大名都	303.8	5.3	100	309.1	2007年11月	2008年9月	609.9	305.1	53
23 西安恒大綠洲	273.2	356.9	65	630.1	2007年11月	2008年9月	798.8	360.1	54
24 西安恒大城	133.7	556.6	60	690.3	2009年9月	2009年9月	442.6	72.5	55
<b>江蘇省</b>									
25 南京恒大金碧天下	489.2	634.7	100	1,123.8	2007年8月	2008年9月	1,469.9	161.8	69
26 南京恒大綠洲	272.5	34.4	100	306.9	2007年12月	2008年9月	842.8	164.0	70
27 啟東恒大金碧天下	891.6	11,065.4	100	11,866.4	2010年3月	2010年10月	285.3	19.4	66
<b>雲南省</b>									
28 昆明恒大金碧天下	882.2	17.4	100	899.6	2007年11月	2008年9月	1,222.1	217.7	56

**業 務**

項目	總建築面積(千平方米)		應佔權益 (%)	可售 建築面積 (千平方米)	確切或估計 動工時間	確切或 估計開始 預售時間	於2009年 9月30日 已產生的 總成本	於2009年 9月30日 現階段的 未支付承擔	物業估值 報告參照 編號
	附施工許可證 的建築面積	無施工許可證 的建築面積							
內蒙古自治區									
29 包頭恒大華府	304.7	1,361.6	100	1,662.2	2008年11月	2009年8月	780.7	464.5	44
山西省									
30 太原恒大綠洲	928.9	3.4	100	923.5	2007年12月	2008年9月	1,491.2	740.2	43
貴陽省									
31 貴州恒大綠洲	308.0	4.5	100	310.7	2007年12月	2009年9月	267.0	289.4	59
安徽省									
32 合肥恒大華府	265.0	16.5	100	279.6	2008年2月	2009年6月	532.2	510.2	67
33 合肥恒大城	300.0	632.8	60	929.0	2009年9月	2010年2月	—	449.7	76
河南省									
34 長沙恒大華府	442.6	52.7	51	492.7	2008年1月	2009年1月	684.2	767.1	57
35 長沙恒大名都	731.2	109.7	100	834.5	2008年8月	2009年5月	599.7	212.0	58
36 長沙恒大城	205.5	667.3	51	862.8	2009年8月	2009年12月	424.0	250.2	73
37 長沙恒大綠洲	217.2	530.3	100	745.6	2009年9月	2009年12月	35.4	445.4	72
廣西壯族自治區									
38 南寧恒大綠洲	—	787.8	80	776.3	—	—	235.2	354.6	60
河南省									
39 洛陽恒大綠洲	373.3	422.4	100	795.7	2008年1月	2009年9月	191.5	723.3	71
江西省									
40 南昌恒大城	—	1,367.5	51	1,338.9	2009年10月	2010年1月	205.4	410.0	75
41 南昌恒大綠洲	20.9	667.1	100	663.7	2009年10月	2010年3月	30.0	418.8	74
河北省									
42 石家莊恒大城	131.3	—	100	129.3	2009年9月	2010年1月	55.9	213.5	77
43 石家莊恒大金碧天下	125.0	541.7	85	663.0	2009年9月	2010年3月	30.0	210.0	78
總計	<u>17,066.9</u>	<u>24,858.8</u>		<u>41,569.7</u>			<u>24,846.8</u>	<u>15,414.3</u>	

(1) 我們已就這個項目與周大福集團的聯屬公司訂立共同發展協議，閣下可參閱本招股章程「公司歷史——重組——合作開發的項目」一節，以瞭解進一步詳情。

上表所示動工時間乃根據相關施工許可證或提早動工之政府批文得出。

業 務

**在建中總可售建築面積及已竣工但未交付可售建築面積**

在建中總可售建築面積指具有施工許可證且現時正在建設中的總建築面積，不包括非可售建築面積。

於2009年9月30日，我們有約1,730萬平方米的在建中總可售建築面積及已竣工但未交付可售建築面積，當中480萬平方米已預售，而1,250萬平方米仍然待售。下表列示這些房地產項目的詳情。

項目	已竣工但未交付 可售建築面積 (千平方米)		在建中可售建築面積 (千平方米)			已竣工但未交付 可售建築面積及 在建中可售 建築面積 (千平方米)	
	已預售 (M)	未售(A)	附預售許可證		無預售 許可證 (C)	已預售 (M+N)	未售 (A+B+C)
			已預售 (N)	未售(B)			
1. 金碧駿鴻花園	—	—	—	—	39.4	—	39.4
2. 恒大御景半島	6.9	94.2	278.6	121.9	208.2	285.5	424.4
3. 恒大山水城	3.3	—	160.3	1.1	434.3	163.6	435.4
4. 廣州恒大綠洲	—	—	110.3	34.7	328.2	110.3	362.9
5. 佛山恒大名都	—	—	—	—	219.6	—	219.6
6. 清遠恒大金碧天下	—	—	271.4	349.6	914.3	271.4	1,263.9
7. 重慶恒大金碧天下	5.6	91.5	164.9	19.5	497.6	170.5	608.6
8. 重慶恒大城	26.9	47.9	235.0	82.6	75.9	261.9	206.4
9. 重慶恒大華府	11.5	6.6	67.0	27.8	65.4	78.5	99.8
10. 重慶恒大綠洲	—	—	30.1	40.4	54.7	30.1	95.0
11. 重慶恒大名都	—	—	58.9	61.8	88.0	58.9	149.8
12. 天津恒大金碧天下	—	0.3	157.2	0.3	261.3	157.2	261.9
13. 鄂州恒大金碧天下	6.7	4.1	86.3	144.6	85.3	93.0	233.9
14. 武漢恒大華府	20.5	39.2	3.3	32.4	216.8	23.8	288.3
15. 武漢恒大綠洲	—	—	160.1	35.3	291.9	160.1	327.2
16. 武漢恒大城	—	—	86.5	8.9	98.5	86.5	107.3
17. 彭山恒大金碧天下	—	—	295.9	33.3	335.9	295.9	369.2
18. 成都恒大綠洲	10.8	45.6	117.5	148.1	51.2	128.3	244.9
19. 成都恒大城	30.7	47.0	109.9	50.6	395.7	140.6	493.3
20. 瀋陽恒大綠洲	27.3	40.1	50.5	119.6	245.1	77.8	404.7
21. 瀋陽恒大城	86.8	28.1	99.7	90.8	246.7	186.5	365.6
22. 西安恒大名都	—	—	186.0	83.8	28.1	186.0	112.0
23. 西安恒大綠洲	—	—	137.6	69.7	64.2	137.6	133.9
24. 西安恒大城	—	—	117.7	10.5	3.4	117.7	13.9
25. 南京恒大金碧天下	6.6	0.2	148.2	120.0	220.9	154.8	341.2
26. 南京恒大綠洲	—	—	133.7	3.0	131.8	133.7	134.9
27. 啟東恒大金碧天下	—	—	—	—	841.8	—	841.8
28. 昆明恒大金碧天下	8.3	—	301.0	26.7	552.6	309.3	579.4
29. 包頭恒大華府	—	—	100.3	101.3	102.9	100.3	204.2
30. 太原恒大綠洲	—	—	401.2	246.4	279.3	401.2	525.7
31. 貴陽恒大綠洲	—	—	42.8	109.8	155.5	42.8	265.2
32. 合肥恒大華府	—	—	95.3	163.7	3.9	95.3	167.6
33. 合肥恒大城	—	—	—	—	300.0	—	300.0
34. 長沙恒大華府	—	—	125.7	12.1	301.5	125.7	313.6
35. 長沙恒大名都	—	—	152.5	144.9	433.9	152.5	578.7
36. 長沙恒大城	—	—	—	—	205.3	—	205.3
37. 長沙恒大綠洲	—	—	—	—	217.0	—	217.0
38. 洛陽恒大綠洲	—	—	84.3	38.1	250.9	84.3	289.0
39. 南昌恒大綠洲	—	—	—	—	20.9	—	20.9
40. 石家莊恒大城	—	—	—	—	129.3	—	129.3
41. 石家莊恒大金碧天下	—	—	—	—	123.0	—	123.0
總計	<u>251.9</u>	<u>444.8</u>	<u>4,569.8</u>	<u>2,533.3</u>	<u>9,520.0</u>	<u>4,821.7</u>	<u>12,498.2</u>

## 業 務

### 在建中總建築面積及在建中可售樓面面積的交付時間表

於2009年9月30日，我們有約1,680萬平方米的在建中總建築面積，而在建中可售樓面面積則有約1,660萬平方米。

項目	在建中總 建築面積 (千平 方米)	在建中可售建築面積估計竣工日期(千平方米)			
		2009年	2010年	2011年	總計
1. 金碧駿鴻花園	39.4	—	39.4	—	39.4
2. 恒大御景半島	610.8	—	307.3	301.5	608.8
3. 恒大山水城	598.6	109.9	198.8	287.0	595.7
4. 廣州恒大綠洲	483.7	—	250.8	222.3	473.2
5. 佛山恒大名都	221.5	—	—	219.6	219.6
6. 清遠恒大金碧天下	1,546.5	—	725.5	809.8	1,535.4
7. 重慶恒大金碧天下	683.9	—	386.7	295.3	682.0
8. 重慶恒大城	395.4	—	342.4	51.1	393.5
9. 重慶恒大華府	161.7	8.3	152.0	—	160.2
10. 重慶恒大綠洲	125.2	—	125.2	—	125.2
11. 重慶恒大名都	208.7	—	99.9	108.8	208.7
12. 天津恒大金碧天下	418.9	75.0	343.9	—	418.9
13. 鄂州恒大金碧天下	318.0	156.0	160.1	—	316.1
14. 武漢恒大華府	252.5	12.8	122.2	117.5	252.5
15. 武漢恒大綠洲	496.7	—	300.9	186.4	487.3
16. 武漢恒大城	193.8	—	193.8	—	193.8
17. 彭山恒大金碧天下	667.1	—	480.9	184.2	665.1
18. 成都恒大綠洲	316.7	28.9	99.6	188.2	316.7
19. 成都恒大城	558.1	67.6	146.4	342.3	556.2
20. 瀋陽恒大綠洲	417.2	109.6	98.8	206.8	415.2
21. 瀋陽恒大城	439.3	21.7	125.6	289.9	437.3
22. 西安恒大名都	303.8	64.9	128.4	104.7	298.0
23. 西安恒大綠洲	273.2	42.0	168.0	61.5	271.5
24. 西安恒大城	133.7	—	131.6	—	131.6
25. 南京恒大金碧天下	489.2	173.4	167.3	148.4	489.2
26. 南京恒大綠洲	272.5	117.6	65.8	85.2	268.5
27. 啟東恒大金碧天下	891.6	—	—	841.8	841.8
28. 昆明恒大金碧天下	882.2	28.5	701.9	150.0	880.4
29. 包頭恒大華府	304.7	—	147.1	157.3	304.4
30. 太原恒大綠洲	928.9	163.3	328.3	435.3	926.9
31. 貴陽恒大綠洲	308.0	—	308.0	—	308.0
32. 合肥恒大華府	265.0	—	112.6	150.4	263.0
33. 合肥恒大城	300.0	—	300.0	—	300.0
34. 長沙恒大華府	442.5	7.0	125.1	307.2	439.3
35. 長沙恒大名都	731.2	5.1	399.8	326.3	731.2
36. 長沙恒大城	205.5	—	5.1	200.2	205.3
37. 長沙恒大綠洲	217.2	—	5.1	211.9	217.0
38. 洛陽恒大綠洲	373.3	—	317.9	55.5	373.3
39. 南昌恒大綠洲	20.9	—	20.9	—	20.9
40. 石家莊恒大城	131.3	—	129.3	—	129.3
41. 石家莊恒大金碧天下	125.0	—	123.0	—	123.0
總計	<u>16,753.3</u>	<u>1,191.5</u>	<u>8,385.2</u>	<u>7,046.4</u>	<u>16,623.1</u>

持作未來開發用途的物業

於最後可行日期，我們有15個項目持作未來開發用途。我們已為有關土地訂立土地出讓合同或土地交易確認書，但尚未取得土地使用權證。這些物業擬作未來開發用途，於2009年9月30日，這些物業總地盤面積約為330萬平方米及估計總建築面積為930萬平方米。

下表呈列我們於2009年9月30日持作未來開發用途物業的詳情。持作未來開發用途的物業內各項目的總建築面積，乃由我們的管理層按相關土地出讓合同項下制訂的現行開發計劃估計得出。

項目	位置	地盤面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	物業估值 報告 參照編號
<b>廣東省</b>					
1. 第二金碧花園商業廣場 . . . . .	廣州	7,932	30,201	100	79
2. 第三金碧花園五期 . . . . .	廣州	26,590	79,545	100	80
<b>重慶市</b>					
3. 重慶恒大華府 . . . . .	重慶	9,442	24,718	100	83
4. 重慶恒大綠洲 . . . . .	重慶	55,614	314,039	100	84
5. 重慶恒大名都 . . . . .	重慶	155,852	632,409	100	85
<b>湖北省</b>					
6. 武漢恒大綠洲 . . . . .	武漢	97,666	278,552	100	88
7. 武漢恒大城 . . . . .	武漢	92,858	184,250	100	89
<b>遼寧省</b>					
8. 瀋陽恒大綠洲 . . . . .	瀋陽	311,406	1,458,491	100	87
9. 瀋陽恒大城 . . . . .	瀋陽	23,903	44,567	100	86
<b>山西省</b>					
10. 太原恒大綠洲 . . . . .	太原	252,586	915,765	100	82
<b>安徽省</b>					
11. 合肥恒大華府 . . . . .	合肥	61,547	234,600	100	90
<b>河南省</b>					
12. 鄭州恒大綠洲 . . . . .	鄭州	438,667	1,591,151	80	92
13. 洛陽恒大綠洲 . . . . .	洛陽	594,420	2,368,867	100	93
<b>江西省</b>					
14. 南昌恒大綠洲 . . . . .	南昌	948,262	284,019	100	96
<b>河北省</b>					
15. 石家莊恒大城 . . . . .	石家莊	195,413	819,706	100	95
總計 . . . . .		<u>3,272,157</u>	<u>9,260,880</u>		

就我們所有持作未來開發用途的項目，我們已訂立土地出讓合同或土地交易確認書。然而，我們於最後可行日期尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批文及證書或其缺漏的更多披露詳情。

## 產品系列

多年來，我們已經向市場推出多個別具特色的產品系列，包括：

- **高端系列**。這系列主要以恒大華府系列為主，按項目數目計，佔我們現有項目總數的比例10%左右。定位為所在城市高端豪宅，面向當地高收入人群；通常位於大城市中區域價值高、形象較佳的中心地段或未來升值潛力較大的區域；產品主要為花園洋房、小高層洋房等；一般均為大戶型單位，採用最高端、最豪華的設計及建設標準；通常配套有大型豪華會所、商業及教育等設施；
- **中端及中高端系列**。這系列主要以恒大綠洲、恒大名都及恒大城系列為主，按項目數目計，佔我們現有項目總數的比例70%左右。定位為配套完善、環境優美的大型住宅社區；通常位於城市的次級中心區域，周邊交通便利，市政配套齊全；產品主要為多層、小高層、中高層以及高層住宅；通常配套大型會所、運動中心、幼稚園、商業街等生活設施；
- **旅遊地產系列**。這系列主要以恒大金碧天下系列為主，按項目數目計，佔我們現有項目總數的比例20%左右。定位為集旅遊、度假、商務、居住為一體的大型旅遊度假項目，通常位於人口超過500萬的特大城市或周邊地區，鄰近高速公路出口；坐落於自然優美的大型山水環境之中，具有得天獨厚的生態景觀資源；產品主要為低密度住宅、花園洋房、小高層及高層住宅；通常配套100,000平方米左右的高檔酒店、會議中心、健康中心、娛樂中心、飲食中心、商業中心、運動中心及區域公交系統。
- **2008年之前的竣工項目**。在2008年以前的竣工項目主要是金碧系列，這些竣工住宅房地產開發項目大部分位於廣州。

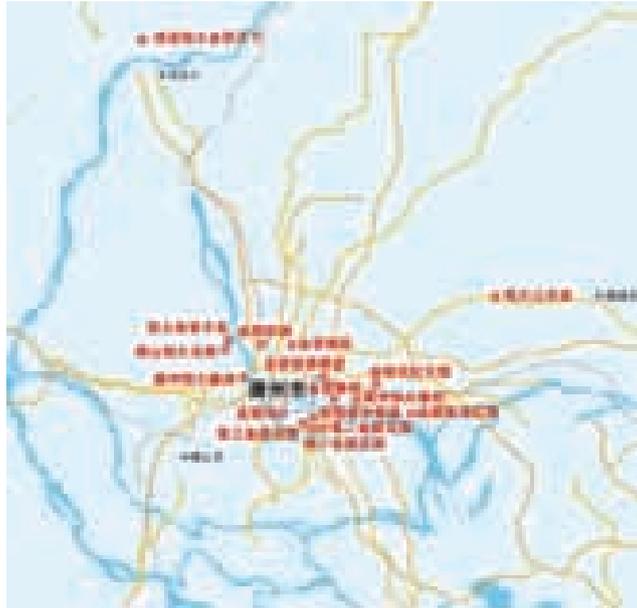
我們以標準化的管理模式，設計發展所有產品系列，並以「恒大」品牌名稱，在全國各地銷售這些產品。我們也以不同項目名稱推廣這些產品系列。

## 業 務

在上述產品系列當中，我們分別開發有5類住宅物業：

- 別墅，一般為1或3層的獨立房屋；
- 雙聯住宅，一般為一牆相連的兩幢獨立房屋；
- 多聯住宅，一般為超過2個單位組成的相連房屋；
- 多層及小高層洋房，一般為4至18層的低層住宅樓宇；及
- 中高層及高層住宅，一般超過18層高。

項目概況—廣東省



(1) 第一金碧花園

第一金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅社區。這個項目的總地盤面積為63,544平方米，總建築面積為341,683平方米，當中包括總建築面積合共291,288平方米的3,921個住宅單位；總建築面積合共25,327平方米的228個商舖及總建築面積合共17,963平方米的480個車位。這個項目配套設施齊全，包括一所小學、一所幼兒園、文化活動中心、社區服務中心、農產品市場、室外游泳池及其他體育設施。個別住宅單位的總建築面積為23至135平方米不等。





這個項目早於2005年3月竣工。截至2009年9月30日，除11個總建築面積合共1,011平方米的住宅單位外，這個項目的全部住宅單位已經售罄。

## **(2) 第二金碧花園**

第二金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅社區，毗鄰第一金碧花園。這個項目的總地盤面積為69,146平方米，總建築面積為305,722平方米。我們將這個項目分為六期。

## 業 務

這個項目的一至五期已於2003年9月完成。截至2009年9月30日，各期的住宅單位已經售罄。整個項目由24幢中高層及高層住宅組成，當中包括合共3,484個住宅單位，總建築面積合共247,082平方米；另設有總建築面積合共5,207平方米的154個商舖及總建築面積合共7,132平方米的88個車位。這個項目設有各式各樣的配套設施，包括一所小學、一所幼兒園、文化活動中心、社區服務中心及體育設施。個別住宅單位的總建築面積為27至127平方米不等。



第二金碧花園六期現時持作未來開發用途，當中包括一個商業中心及相關物業。六期佔地盤面積合共7,932平方米，總建築面積合共30,201平方米。

### (3) 第三金碧花園

第三金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅項目，座落於第一金碧花園及第二金碧花園對面。這個項目的總地盤面積為145,978平方米，總建築面積合共460,323平方米。我們將這個項目分為五期建設。

我們已於2007年5月完成一至四期的開發工程。截至2009年9月30日，一至四期所有單位已經售罄，當中包括由3,829個住宅單位組成、總建築面積合共322,775平方米的25幢中高層及高層住宅；總建築面積合共10,607平方米的46幢別墅；總建築面積合共5,864平方米的143個商舖及總建築面積合共12,511平方米的204個車位。這個項目的配套設施計有商業中心、中學、幼兒園、室外游泳池、文化活動中心、社區中心及多個室外運動場地。中高層及高層住宅內個別住宅單位的總建築面積介乎27至143平方米，而個別別墅的總建築面積由176至280平方米。



第三金碧花園五期乃持作未來開發用途，由5幢中高層及高層住宅樓宇組成，總地盤面積為26,590平方米，而總建築面積合共79,545平方米。

(4) 金碧華府

金碧華府是位於廣州市天河區珠江新城中央商務區的高檔住宅區項目。該項目總地盤面積為26,686平方米，總建築面積合共137,399平方米，當中包括706個住宅單位、總建築面積111,141平方米的13幢中高層及高層住宅；總建築面積合共1,694平方米的18個商鋪及總建築面積合共21,983平方米的533個地庫車位組成。這個項目設有完善的配套設施，更特設一個恒溫泳池。個別單位的總建築面積為126至755平方米不等。



這個項目已於2004年11月竣工。截至2009年9月30日，除1個總建築面積727平方米的頂層復式單位外，這個項目的住宅單位已經售罄。

**(5) 金碧都市廣場**

金碧都市廣場是位於廣州市海珠區的住宅社區，毗鄰第一金碧花園、第二金碧花園及第三金碧花園。這個項目總地盤面積為21,073平方米，總建築面積合共118,483平方米。項目由8幢商住兩用樓宇組成，包括總建築面積合共79,536平方米的1,194個住宅單位；位於一至四層、總建築面積合共12,004平方米的商用物業；以及總建築面積合共11,548平方米的190個地庫車位。個別住宅單位的總建築面積為24至173平方米。



這個項目已於2006年6月竣工。截至2009年9月30日，該項目的住宅單位已經售罄。

**(6) 金碧翡翠華庭**

金碧翡翠華庭是位於廣州市天河區的住宅社區。這個項目總地盤面積合共5,409平方米，總建築面積為53,453平方米，當中包括464個住宅單位、總建築面積合共37,133平方米的3幢中高層及高層住宅單位；位於一至五層、總建築面積合共11,367平方米的商用物業及總建築面積合共3,981平方米的地庫停車場。這個項目的配套設施包括酒樓及娛樂設施。個別住宅單位的總建築面積介乎48至167平方米不等。



這個項目已於2006年12月竣工。截至2009年9月30日，這個項目的住宅單位已經售罄，而商用物業則持有作為投資物業出租。

**(7) 金碧新城**

金碧新城是位於廣州市白雲區的大型住宅社區。這個項目的總地盤面積為120,240平方米，總建築面積合共428,003平方米。項目包括由合共4,492個住宅單位組成、總建築面積合共342,108平方米的49幢住宅樓宇；總建築面積合共16,790平方米的516個商舖及總建築面積合共35,415平方米的1,294個車位。這個項目的配套設施計有會所、社區服務中心、購物中心、小學、幼兒園以及體育設施。個別住宅單位的總建築面積介乎24至107平方米不等。



我們將金碧新城的建設分為五期。一至四期已於2007年5月完成，當中包括3,888個總建築面積合共296,590平方米的住宅單位。截至2009年9月30日，每期的住宅單位已經全部售罄。商用物業的總建築面積為13,505平方米。截至2009年9月30日，除我們持作投資物業、總建築面積合共310平方米的兩個零售商舖外，所有餘下商用物業均已售出。

金碧新城五期已於2008年6月完成，包括604個住宅單位、總建築面積合共45,518平方米的3幢中高層及高層住宅；總建築面積合共3,485平方米的49個商舖以及總建築面積合共27,277平方米的地庫空間。於2009年9月30日，除16個總建築面積合共1,281平方米的住宅單位外，這個項目所有住宅單位已經售罄。

#### **(8) 金碧世紀花園**

金碧世紀花園為位於廣州市黃埔區的大型住宅社區，鄰近中山大道。這個項目的總地盤面積為138,116平方米，總建築面積合共413,021平方米。這個項目建有31幢住宅樓宇，由4,168個總建築面積合共346,498平方米的住宅單位組成；另有總建築面積合共4,579平方米的134個商舖及總建築面積合共34,423平方米的1,270個車位。這個項目的配套設施包括大型室外園林泳池、其他體育設施、小學及幼兒園。個別住宅單位的總建築面積介乎23至221平方米不等。



我們將金碧世紀花園的發展分為五期。一至四期已於2007年6月竣工，當中包括26幢總建築面積合共339,794平方米的住宅樓宇。截至2009年9月30日，各期所有住宅單位已經售罄。

五期於2008年6月落成，包括5幢中高層及高層住宅，由369個總建築面積合共54,465平方米的住宅單位及總建築面積合共18,762平方米的地庫空間組成。截至2009年9月30日，這期所有住宅單位已經售罄。

### (9) 金碧灣

金碧灣是位於廣州市海珠區的豪華江畔住宅項目，面向廣州市八大觀光勝地之一——鵝潭夜月。這個項目總地盤面積為20,403平方米，總建築面積合共89,323平方米，當中包括由920個總建築面積合共78,132平方米的住宅單位組成的12幢住宅樓宇以及總建築面積合共8,152平方米的235個車位。這個項目具有包括室外游泳池在內的完善配套設施。個別住宅單位的總建築面積介乎23至171平方米。



這個項目已於2007年3月竣工。截至2009年9月30日，這個項目全部住宅單位已售罄，僅餘2套住宅合共總建築面積137平方米。

(10) 金碧雅苑

金碧雅苑是位於廣州市白雲區的住宅社區，鄰近白雲山風景區及白雲新城，總地盤面積54,930平方米，而總建築面積合共209,005平方米。這個項目計有27幢住宅樓宇，由2,279個總建築面積合共174,156平方米的住宅單位組成；另有總建築面積合共24,803平方米的779個車位。配套設施非常齊全，設有綜合商務樓、幼兒園、室外游泳池及運動設施。個別住宅單位的總建築面積介乎35至180平方米不等。



這個項目已於2007年5月落成。截至2009年9月30日，這個項目全部住宅單位已售罄，僅餘總建築面積251平方米的3套住宅。

**(11) 金碧駿鴻花園**

金碧駿鴻花園是位於廣州市黃埔區的住宅社區，座落於廣州現正興建中的地鐵五號線，交通非常方便，南向正望黃埔港，東南坐擁開濶江景。這個項目總地盤面積為36,357平方米，總建築面積合共197,013平方米，包括由1,548個總建築面積合共130,061平方米的住宅單位組成的6幢住宅樓宇；總建築面積合共12,304平方米的74幢多聯住宅；總建築面積30,675平方米的1幢寫字樓；連同總建築面積合共7,019平方米的地庫停車場。配套設施方面，這個項目包括一所小學、一所幼兒園、商業中心及室外游泳池。個別住宅單位的總建築面積介乎33至136平方米不等，而個別多聯住宅的總建築面積介乎163至170平方米不等。

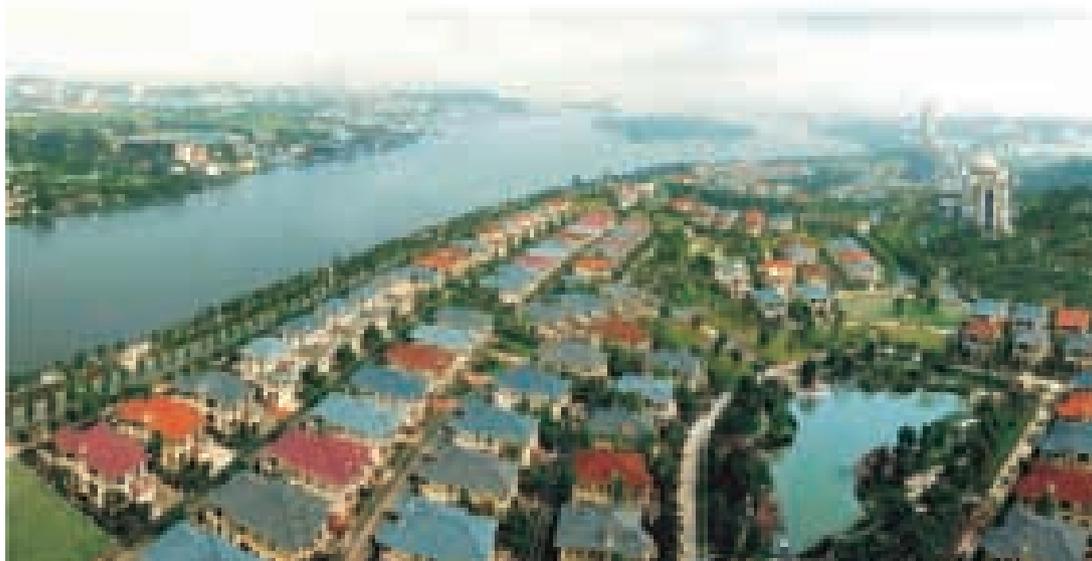


我們將金碧駿鴻花園分為兩期開發。一期主要包括由1,548個總建築面積合共130,061平方米的住宅單位組成的6幢住宅樓宇；以及總建築面積合共12,304平方米的74幢多聯住宅。這期的開發工程已於2008年4月完成。截至2009年9月30日，除總建築面積合共4,967平方米的47個住宅單位及1幢多聯住宅外，所有住宅單位已售罄。

二期主要包括1幢總建築面積30,675平方米的寫字樓、一所總建築面積6,864平方米的小學及一所總建築面積1,899平方米的幼兒園。我們已於2008年3月展開這期的建設工程，預期於2010年12月開始預售。

截至2009年9月30日，二期產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣1,140萬元。這個項目的未支付承擔為人民幣7,460萬元。

**(12) 恒大御景半島**



恒大御景半島現狀全景圖

恒大御景半島位於廣州與佛山交匯處，坐擁2.8公里珠江上游景觀大道，乃定位為座落於廣州—金沙洲區生態居住社區的大型豪華住宅綜合項目。這個項目總地盤面積543,528平方米，總建築面積合共1,073,147平方米，將會包括中高層及高層住宅、別墅以及雙聯住宅。項目配套設施包括五星級酒店、大型室內綜合體育館、附屬華南師範大學的小學、2所幼兒園、購物街及私家遊艇碼頭。

我們將這個項目分多期開發。我們於2005年3月開發一期工程。於2009年9月30日，一期已落成，總建築面積合共263,650平方米。二期及三期總建築面積合共為498,237平方米，將包括28幢中高層及高層住宅。我們已於2006年12月開始二期工程並預期於2010年5月竣工。我們於2009年3月展開三期工程，並預期於2010年10月竣工。



恒大御景半島園林環境實景圖



恒大御景半島首期建築及園林環境實景圖



恒大御景半島園林環境實景圖

## 業 務

我們分別於2007年10月、2008年6月及2009年8月開始預售一、二及三期。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共433,452平方米，總值為人民幣48億元。



恒大御景半島的恒大酒店



恒大御景半島運動中心



恒大御景半島的恒大酒店宴會大廳

## 業 務

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣19.127億元。這個項目的未支付承擔為人民幣1.768億元。



恒大御景半島二期工程  
現狀實境圖



恒大御景半島三期工程  
現狀實境圖

### (13) 恒大山水城



恒大山水城首期現狀全景圖

恒大山水城位於廣州增城，擁有天然景緻，亦鄰近高速公路，往返廣州市只需45分鐘。項目四面環山，有高低2座湖泊及1個天然水庫。這項目將定位為配套完善的大型天然生態度假房地產項目，總地盤面積536,199平方米，總建築面積合共751,914平方米，當

## 業 務

中建有別墅、雙聯住宅、多聯住宅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，連同各式各樣的配套設施，包括高檔酒店、2所幼兒園、1個商業中心及室外運動設施。



恒大山水城首期中高層及高層住宅及園林實景圖

我們計劃分三期開發這項目。一至二期總建築面積合共533,900平方米，將建有別墅、中高層及高層住宅以及高檔酒店等包羅萬有的配套設施。我們於2007年3月展開第一期開發工程，截至2009年9月30日，這期合共總建築面積77,886平方米的建設工程已竣工。





恒大山水城園林環境實景



恒大山水城別墅工程現狀實景圖

我們在2008年9月展開一期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積238,190平方米，預售合約總值人民幣11億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣7.434億元。這個項目的未支付承擔為人民幣4.855億元。



恒大山水城酒店及首期小高層工程現狀實景圖

#### (14) 廣州恒大綠洲

廣州恒大綠洲位於當地政府重點開發的廣州市西面白雲區金沙洲住宅區，正望珠江，毗鄰興建中的地鐵6號幹線，將定位成高檔江畔住宅社區，總地盤面積111,048平方米，總建築面積合共約484,919平方米。這個項目將包括園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，以及大型商業中心、幼兒園及會所等配套設施。

我們計劃這個項目分三期開發。一二期總建築面積合共為373,657平方米，將包括園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及小學、幼兒園與會所等配套設施。一期已於2008年10月開始動工，預期於2010年6月完成。





廣州恒大綠洲工程現狀實景圖

我們已於2009年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積110,273平方米，而合約銷售總額達人民幣11億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣7.686億元。這個項目的未支付承擔為人民幣4.772億元。

#### (15) 佛山恒大名都

佛山恒大名都毗鄰恒大御景半島，四周青山環抱，坐擁珠江景觀，而且鄰近主要幹線及興建中的地鐵線，交通四通八達，乃定位為配置包羅萬有的園林式住宅社區，總地盤面積171,869平方米，總建築面積合共861,897平方米。這個項目將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及高檔會所、大型商業中心和幼兒園等配套設施。

我們計劃分三期開發這項目。一期總建築面積將合共為383,400平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，以及高檔會所、大型商業中心和幼兒園等完善配套。

截至2009年9月30日，這個項目並無產生任何總發展成本。這個項目的未支付承擔為零。

**(16) 清遠恒大金碧天下**

清遠恒大金碧天下位於清遠市清新縣，相鄰國家4A級清新溫泉度假觀景區，而且交通發達，輕易接達與多條高速公路和興建中的輕鐵，乃定位為集住宅、度假、商務會議及休閒戶外活動各式設施於一身的大型生態居住社區。這項目的總地盤面積1,801,408平方米，合共總建築面積2,803,581平方米，當中建有別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、中高層及高層住宅，以及各式各樣的配套，包括高檔酒店、會議中心、飲食中心、運動中心、休閒中心、健身中心和商業中心。我們計劃申辦周邊更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這個項目。



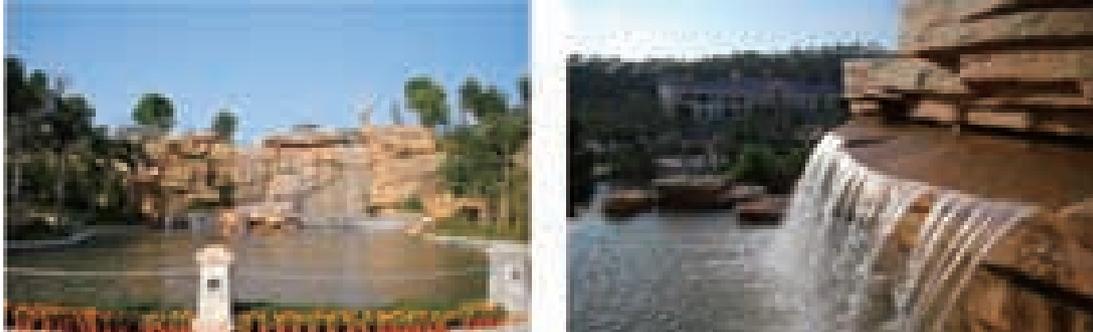
清遠恒大金碧天下酒店現狀全景圖



清遠恒大金碧天下商業中心現狀實景圖

## 業 務

我們預期分多期發展這個項目。一二期總建築面積合共739,581平方米，將建有別墅、多層及小高層洋房，以及齊全的配套，包括六大中心、1所酒店及幼兒園。這個項目一期於2007年12月動工，預期於2010年6月竣工。我們計劃於2009年8月展開二期工程，並預計將於2010年12月竣工。



清遠恒大金碧天下園林環境實景圖

我們分別已於2009年1月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積271,434平方米，而銷售合約總值為人民幣8.73億元。



清遠恒大金碧天下首期小高層及大門實景圖

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣10.720億元。這項目的未支付承擔為人民幣10.712億元。

### 項目概況 — 重慶



#### (17) 重慶恒大金碧天下

重慶恒大金碧天下位於重慶江津市雙福工業園區，毗連國家4A級縉雲山觀景區，更座擁多個自然湖泊景緻，且接通多條高速公路，往來市中心非常方便。這個項目將發展成大型生態居住社區，配備住宅、度假、商務會議及休閒戶外活動各式設施。



重慶恒大金碧天下首期別墅現狀全景圖

這個項目總地盤面積808,799平方米，總建築面積合共813,432平方米，包括別墅、雙聯別墅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，配以完善設施，包括高檔酒店及六大中心。我們計劃收購周邊更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這項目。



重慶恒大金碧天下六大中心現狀實景圖

我們計劃分多期發展項目。一期總地盤面積合共將為416,505平方米，將包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，連同一間高檔酒店和六大中心等配套設施。一期於2007年5月開工。截至2009年9月30日，這期合共總建築面積113,372平方米的建設工程已竣工。預期二期將於2010年5月動工，預期於2012年6月落成。



重慶恒大金碧天下首期別墅現狀實景圖

一期預售已於2008年9月展開。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積186,798平方米，預售合約總值為人民幣8.68億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.267億元。這個項目的未支付承擔為人民幣2.955億元。

**(18) 重慶恒大城**

重慶恒大城是位於重慶市巴南區的大型園林式住宅社區，北望揚子江，東迎南山觀景區，不僅位處江南大學與溫泉度假區邊旁，更鄰近興建中的輕軌6號綫，交通非常方便。



重慶恒大城首期現狀全景圖

這個項目總地盤面積316,329平方米，總建築面積合共1,174,862平方米。這個項目將主要包括園景別墅、多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施將包括運動中心、商業中心、幼兒園、小學及購物街。



重慶恒大城首期現狀全景圖



重慶恒大城園林環境實景圖



重慶恒大城首期會所及工程現狀實景

我們計劃分四期發展項目。一期總建築面積合共將為600,080平方米，當中包括園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，以及豪華會所、運動中心和小學等配套。我們已於2008年1月開始動工。截至2009年9月30日，這期合共總建築面積154,319平方米的建設工程已竣工。



重慶恒大城園林環境實景圖

我們於2008年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積341,332平方米，而銷售合約總值達人民幣14億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化的融資成本)人民幣9.322億元。這個項目的未支付承擔為人民幣2.308億元。

**(19) 重慶恒大華府**

重慶恒大華府位於重慶北部，當地是政府規劃為核心經濟發展區域的新城區，迎臨植物園和多個大型生態公園，亦鄰近重慶北部新城區的商業中心。這項目將打造成高檔居所地標。



重慶恒大華府首期工程現狀實景圖

這個項目總地盤面積合共約169,812平方米，總建築面積378,372平方米，當中建有別墅、多層及小高層洋房、零售商舖及地庫停車場；配套設施將包括高檔會所、幼兒園及室外園景泳池、更設有歐陸式生態水景花園，設計別樹一幟。

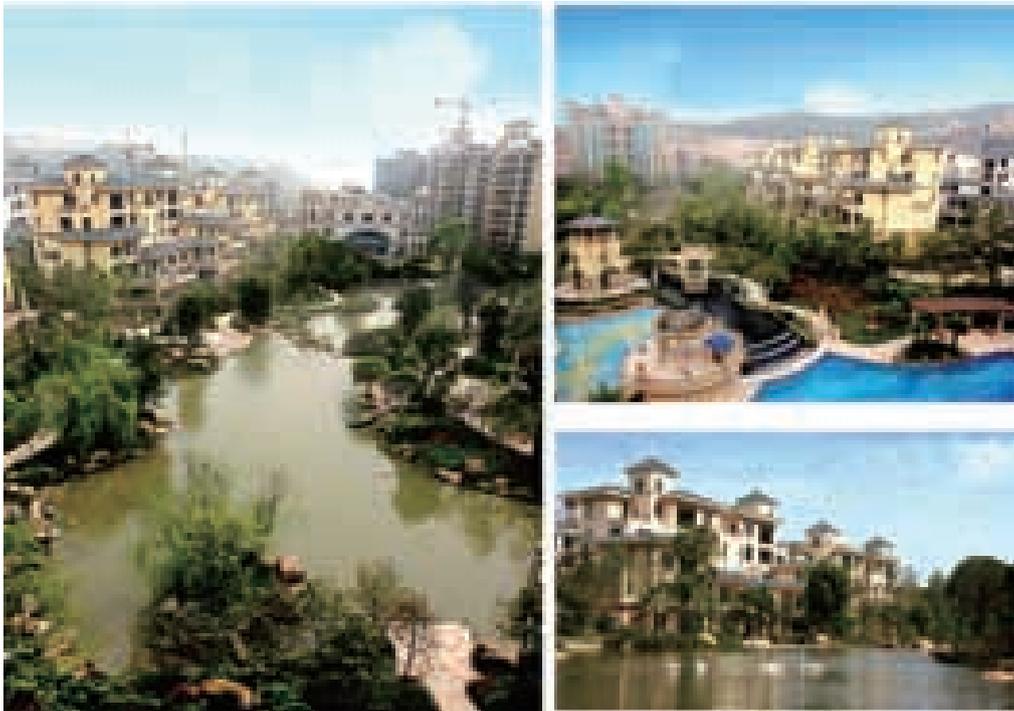




重慶恒大華府園林環境實景圖

我們將分兩期發展這項目。一期建設工程已於2007年8月展開。截至2009年9月30日，這期合共總建築面積70,089平方米的建設工程已竣工。

我們於2008年7月展開一期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積130,468平方米，而合約銷售總額達人民幣8.27億元。我們預期於2010年5月開始二期預售。



重慶恒大華府首期園林環境及工程實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣7.431億元。這項目的未支付承擔為人民幣1.645億元。

**(20) 重慶恒大綠洲**



重慶恒大綠洲總體規劃效果圖

重慶恒大綠洲位於重慶市九龍坡區主要商業中心，毗鄰重慶動物園、九龍坡圖書館及高速輕鐵站。重慶恒大綠洲將打造成大型城區景觀社區。

這個項目的總地盤面積91,928平方米，總建築面積合共465,753平方米。項目將包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅。配套設施將包括大型會所及幼兒園。

我們會分三期發展這項目。一期總建築面積將合共為287,135平方米，將包括多層及小高層洋房以及多功能綜合大樓與幼兒園等配套設施。我們已於2008年1月展開這期的建設工程，可望於2010年6月竣工。我們於2009年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積30,135平方米，而合約銷售總額達人民幣1.87億元。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(主要包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣2.735億元。這項目的未支付承擔為人民幣5.124億元。

(21) 重慶恒大名都



重慶恒大名都總體規劃效果圖

重慶恒大名都位於重慶市渝中半島，將開發配套完備的園林式住宅社區。這項四週高檔酒店和大型購物中心林立，交通亦四通八達。



重慶恒大名都首期現狀全景圖

這個項目總地盤面積191,400平方米，總建築面積合共約841,597平方米，包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、室內專業運動場館、幼兒園及小學。

我們將分多期發展這個項目。一期總建築面積合共將為209,187平方米，將建有多層及小高層洋房；配套設施包括會所。我們已於2008年4月展開一期的建設工程，可望於

2010年6月落成。我們於2009年8月展開一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積58,914平方米，而合約銷售總額達人民幣3.42億元。



重慶恒大名都首期會所及工程現狀實景圖

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣2.488億元。這項目的未支付承擔為人民幣7.201億元。

#### 項目概況 — 天津



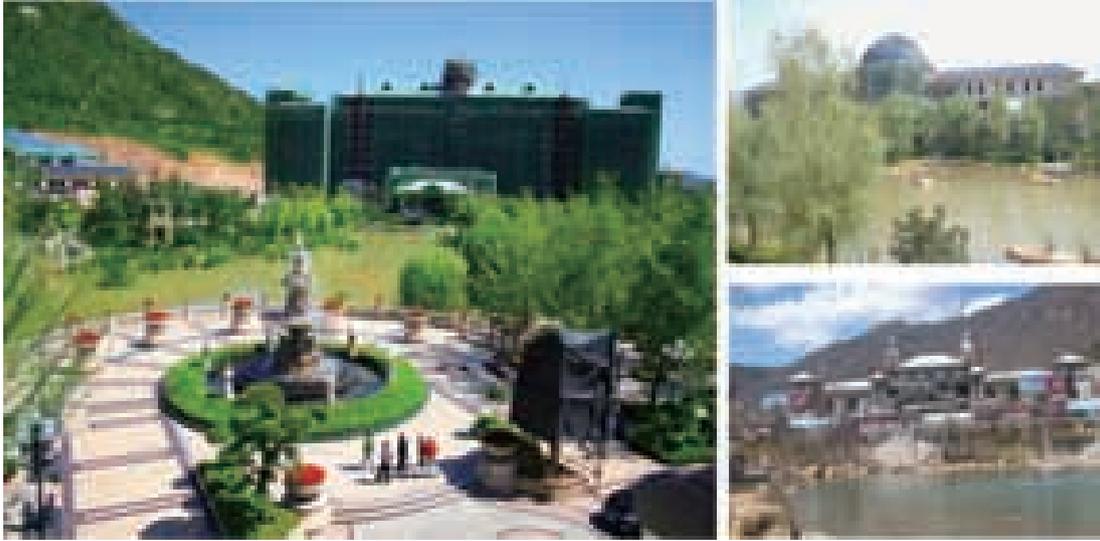
**(22) 天津恒大金碧天下**

天津恒大金碧天下位於天津市薊縣國家5A級觀景區，我們計劃將之打造成鄰近北京及天津，且附會議中心的大型度假項目。這個項目坐落於盤山風景區以南，國家自然名勝一覽無遺，且毗鄰北京市平谷區。項目總地盤面積854,165平方米，總建築面積合共512,650平方米，將建有別墅、雙聯住宅、多聯住宅與多層及小高層洋房，配套設施計有高檔酒店及六大中心。我們計劃收購周邊更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這項目。



天津恒大金碧天下現狀全景圖

一期總建築面積合共將約為294,336平方米，將建有別墅、雙聯住宅、多聯住宅以及六大中心及酒店等配套設施。我們已於2007年9月展開這期的建設工程。截至2009年9月30日，我們已完成這期，總建築面積為49,899平方米。我們已於2009年8月開始二期建設工程，預期於2010年11月落成。



天津恒大金碧天下六大中心現狀實景圖

一二期已分別於2008年9月及2009年9月開始預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共206,822平方米，銷售合約總值為人民幣12億元。



天津恒大金碧天下首期園林現狀實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣2.903億元。這項目的未支付承擔為人民幣1.255億元。

項目概況 — 武漢及鄰近地區



**(23) 鄂州恒大金碧天下**

鄂州恒大金碧天下是集住宅、度假、商務會議及娛樂於一體的超大型度假項目，座落於紅蓮湖，擁有兩個水面開闊的半島，可輕易經由多條公路到達武漢光谷高新技術開發區。

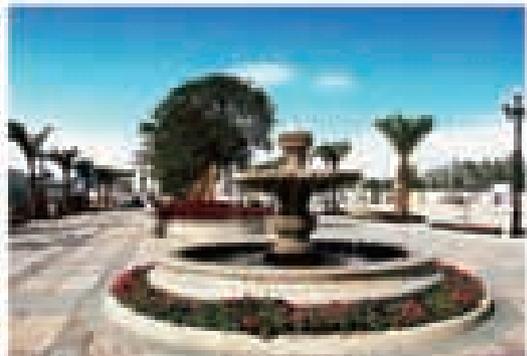


鄂州恒大金碧天下湖景實景圖



鄂州恒大金碧天下首期工程現狀實景圖

項目總地盤面積765,073平方米，總建築面積合共858,257平方米，將包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房；配套設施將包括高檔酒店及六大中心。我們計劃收購周邊地區更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這個項目。



鄂州恒大金碧天下首期園林環境實景圖

## 業 務

我們計劃分多期發展這項目。一期總建築面積合共將為347,666平方米，將包括別墅、園景別墅、多聯住宅、多層及小高層洋房以及配套設施。我們已於2007年6月展開一期建設工程。截至2009年9月30日，這期合共總樓面面積22,685平方米的建設工程已竣工。



鄂州恒大金碧天下首期配套工程現狀實景圖

一期已於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共104,854平方米，而銷售合約總值為人民幣4.65億元。

截至2009年9月30日，項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.879億元。這項目的未支付承擔為人民幣7.810億元。

(24) 武漢恒大華府

武漢恒大華府位於東湖開發區，毗鄰武漢國家級森林公園及地區商業中心，不單景觀別緻，周邊更高校雲集，高新技術企業數量眾多，將打造成高檔住宅社區。



武漢恒大華府園林環境實景圖

這個項目的總地盤面積284,577平方米，總建築面積合共564,596平方米，將建有園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及多功能綜合大樓、購物街及幼兒園等配套。



武漢恒大華府首期工程現狀實景圖

我們計劃分多期發展這項目。一期總建築面積合共將為182,678平方米，當中建有園景別墅、多層及小高層洋房以及會所和幼兒園等配套。我們已於2007年6月展開這期建設工程。截至2009年9月30日，這期合共總樓面面積107,968平方米的建設工程已竣工。我們已於2008年4月開始預售一期。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共70,206平方米，而銷售合約總值為人民幣4.45億元。

截至2009年9月30日，這個項目工程產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣8.992億元。這個項目的未支付承擔為人民幣1.633億元。

**(25) 武漢恒大綠洲**

武漢恒大綠洲是武漢新區知音湖畔的園林式城區住宅社區，毗鄰工業開發區及南湖生態旅遊區。



武漢恒大綠洲首期工程現狀實景圖

這個項目的總地盤面積314,901平方米，總建築面積合共815,914平方米，將建有多層園景別墅、多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括多功能商業綜合大樓、幼兒園、小學及室外運動中心。



武漢恒大綠洲首期工程現狀實景圖



武漢恒大綠洲配套工程現狀實景圖

我們計劃分4期發展這個項目。一期總建築面積合共將為219,646平方米，其中包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及配套設施。一期的建設工程已於2007年10月動工，預期將於2010年8月竣工。二期的建設工程已於2009年9月展開，預期將於2010年8月竣工。

我們分別於2009年6月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積合共160,090平方米，而銷售合約總值達人民幣5.94億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣2.878億元。這個項目的未支付承擔為人民幣2.901億元。

**(26) 武漢恒大城**

武漢恒大城座落於武漢東西湖區金銀湖畔，與佔地10,000畝的葡萄園相鄰，該區更是地方政府指定為技術商業區，交通網絡發達。這項目將定位成大型觀景社區。



武漢恒大城園林環境全景圖

這項目的總地盤面積370,692平方米，總建築面積合共835,480平方米，當中包括園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，並配套大型多功能商業綜合大樓、專業室內運動中心和幼兒園。

我們計劃分多期發展這項目。一期總建築面積合共將為249,857平方米，將建有園景別墅、中高層及高層住宅、多層及小高層洋房以及會所等配套設施。一期的建設工程已於2007年12月動工，預期將2010年9月竣工。



武漢恒大城首期工程現狀實景圖

我們於2009年3月開始一期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積合共86,481平方米，而銷售合約總值達人民幣3.73億元。



武漢恒大城首期工程現狀實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.578億元。這個項目的未支付承擔為人民幣1.254億元。

項目概況 — 成都及鄰近地區



**(27) 彭山恒大金碧天下**

彭山恒大金碧天下是位於眉山市彭山縣，連接成都北部，距離成都二環僅37公里，而與著名景點彭祖山亦只相距10公里，將打造成集合住宅、度假、商務會議及休閒戶外活動各式設施的大型旅遊度假社區。

這項目的總地盤面積1,205,932平方米，總建築面積合共1,128,470平方米，當中包括別墅、雙聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房，並配套高檔酒店、高檔會所及商業中心。我們計劃收購周邊地區更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這個項目。



彭山恒大金碧天下會所

我們計劃分多期發展這個項目。一期總建築面積合共將為340,115平方米，將建有別墅、多層及小高層洋房以及配套設施。一期的建設工程已於2007年12月動工，預期在2010年12月竣工。二期的建設工程已於2009年9月展開，預期在2010年12月竣工。我們

## 業 務

於2009年6月開始一期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積合共295,904平方米，而銷售合約總值達人民幣14億元。



彭山恒大金碧天下工程現狀實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.342億元。這個項目的未支付承擔為人民幣2.898億元。



彭山恒大金碧天下商業中心及會所

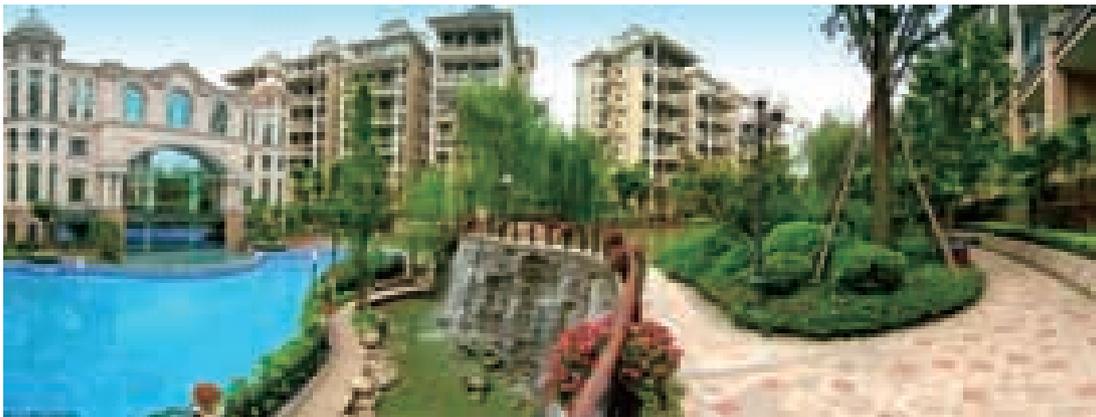
(28) 成都恒大綠洲



成都恒大綠洲園林實景

成都恒大綠洲是配套設施應有盡有的大型觀景社區，位於當地政府倡建的生態旅遊區，毗鄰3,300畝四川師範大學校區及兩個國家4A級風景區，四週景緻怡人，交通網絡完善，更鄰近計劃發展的2號地鐵幹線。

這個項目的總地盤面積142,145平方米，總建築面積合共629,449平方米。這個項目將包括多層及小高層洋房與中高層及高層住宅；配套設施包括高檔酒店、購物街、高檔會所及幼兒園。





成都恒大綠洲園林實景

我們計劃分3期發展項目。一期總建築面積合共將為297,349平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及會所。我們早於2007年4月啟動一期工程。截至2009年9月30日，這期合共總建築面積158,542平方米的建設工程已竣工。二期的建設工程已於2009年8月動工，預計將於2011年6月竣工。

我們於2008年4月開始預售，截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積230,618平方米，而銷售合約總值為人民幣10億元。



成都恒大綠州銷售場景

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.627億元。這項目的未支付承擔為人民幣4.519億元。

**(29) 成都恒大城**

成都恒大城乃打造成園林式城區住宅社區，鄰近800畝的花博會主題公園、大學城及政務中心，當地更有計劃興建的輕鐵及4號地鐵幹線。

這個項目的總地盤面積169,501平方米，總建築面積合共698,761平方米，其中包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、商業中心及幼兒園。



成都恒大城首期園林環境實景圖

我們計劃分多期發展項目。一二期總建築面積合共將約為522,267平方米，將涵蓋多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及配套設施。一期的建設工程已在2007年8月動工。截至2009年9月30日，這期合共總建築面積140,637平方米的建設工程已竣工。二期已於2009年8月動工，預計在2011年6月竣工。

我們於2008年7月開始一期預售及售出。截至2009年9月30日，預售總建築面積合共203,516平方米，而銷售合約總值達人民幣8.88億元。二期計劃在2009年12月開始預售。



成都恒大城首期園林實景

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣8.173億元。這個項目的未支付承擔為人民幣6,830萬元。

項目概況—瀋陽



(30) 瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲打造為大型住宅項目，南臨渾河，擁有2.5公里長的濱江沿岸景緻，處於500畝濱河生態保育區，鄰近建設完善的運輸網絡，可輕易接達市內多個主要地區。這項目的總地盤面積為602,130平方米，合共總建築面積合共為2,291,000平方米，將包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括室內運動中心、2所大型高檔會所、2所幼兒園、1所小學等。



瀋陽恒大綠洲首期園林環境實境圖

我們計劃分多期發展這項目。一二期總建築面積合共將為718,455平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及配套設施。一期的建設工程已於2007年6月動工，截至2009年9月30日，一期合共總建築面積157,972平方米的建設工程已竣工。二期工程於2009年8月啟動，可望於2011年9月落成。



瀋陽恒大綠洲園林及瀋陽恒大綠洲洋房實景圖

我們於2007年12月開始一期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共168,411平方米，而銷售合約總值達人民幣7.76億元。二期計劃在2010年3月開始預售。



瀋陽恒大綠洲豪華會所實景

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣5.895億元。這個項目的未支付承擔為人民幣7.399億元。

### (31) 瀋陽恒大城

瀋陽恒大城乃打造為大型湖景住宅開發項目，座落在洪區大學城內，南臨佔地80,000公畝的北陵公園。這項目鄰近地鐵2號線松山站，總地盤面積為355,000平方米，總建築面積合共為887,500平方米，將建有多層及小高層洋房、中高層及高層住宅；配套設施包括2個大型購物中心、室內運動中心、高檔會所及室外運動設施。



瀋陽恒大城首期園林環境及會所實景圖

我們計劃分多期發展這個項目。一二期總建築面積合共將為439,369平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅以及配套設施。一期建設工程已於2007年12月展開。截至2009年9月30日，我們已完成一期合共總建築面積為156,702平方米的建設工程。二期已於2008年1月展開，並預期在2010年10月竣工。



瀋陽恒大城園林環境實景圖

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積228,340平方米，而銷售合約總值達人民幣9.95億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣7.540億元。這項目的未支付承擔為人民幣4.115億元。

#### 項目概況—西安



(32) 西安恒大名都



西安恒大名都大門

西安恒大名都位於西安二環東地鐵線及多個市區高速公路沿線，往來商業中心，只需15分鐘車程。這項目距離滄瀾生態區2公里以內，打造為具有園林景緻的住宅社區，總地盤面積為78,574平方米，總建築面積為309,079平方米，將包括中高層及高層住宅以及高檔會所和購物街等配套設施。



西安恒大名都首期工程及園林現狀實景圖

我們預期分兩期開發項目。一期建設工程已於2007年11月展開，預期將於2009年12月竣工。二期工程於2009年6月動工，可望於2011年6月落成。

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積合共186,041平方米，而銷售合約總值達人民幣8.24億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.099億元。這項目的未支付承擔為人民幣3.051億元。

### (33) 西安恒大綠洲

西安恒大綠洲位於西安滄河西部，定位為大型住宅項目，不單座擁河岸壯闊景色，亦可飽覽果林的自然美景，與河對岸多個旅遊度假區值咫尺之遙，距離市中心商業區2公里。這個項目總地盤面積合共為207,175平方米，總建築面積合共為630,070平方米，將包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施將包括高檔會所、大型室內運動中心及幼兒園。



西安恒大綠洲豪華會所實景



西安恒大綠洲首期工程現狀實況圖

我們計劃分多期開發項目。一二期總建築面積合共將為389,217平方米，將包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括會所及運動中心。一期建設工程已於2007年11月動工，預期將於2009年12月竣工。二期工程於2009年9月動工，可望於2010年12月落成。



西安恒大綠洲園林實景圖

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積137,579平方米，而銷售合約總值達人民幣7.07億元。



西安恒大綠州工程現狀實圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣7.988億元。這項目的未支付承擔為人民幣3.601億元。

### (34) 西安恒大城

西安恒大城位於高技術工業園區，與多個城區公園和歷史文化景點相鄰，是一個配套完備且園林景觀怡人的大型城區住宅項目，總地盤面積為162,471平方米，總建築面積

合共690,339平方米。這項目將涵蓋中高層及高層住宅，連同豪華會所、小學和幼兒園等配套。



西安恒大城工程現狀實景圖

我們計劃分四期開發這個項目。一期總建築面積合共將為197,310平方米，將建有中高層及高層住宅與會所。一期工程已於2009年9月展開，可望於2010年12月完成。

我們於2009年9月展開一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積117,738平方米，而合約銷售總額達人民幣6.48億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣4.426億元。這項目的未支付承擔為人民幣7,250萬元。

項目概況 — 南京



**(35) 南京恒大金碧天下**

南京恒大金碧天下是集住宅社區、旅遊、會議及休閒特色於一身的超大型旅遊物業，位於溧水縣以北，東南面緊靠臥龍湖，交通四通八達，距離市中心僅為20分鐘車程。這個項目的總地盤面積為983,033平方米，總建築面積合共1,133,523平方米，其中包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；以及配套設施包括高檔酒店、六大中心及幼兒園。我們計劃收購周邊地區更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這個地塊。



南京恒大金碧天下首期工程現狀實景圖

我們計劃分多期開發項目。一二期總建築面積合共為495,454平方米，將包括別墅、園景別墅和多層及小高層洋房；配套設施包括高檔酒店、六大中心和幼兒園。我們已於2007年8月展開一期的建設工程。截至2009年9月30日，我們已完成這期合共總建築面積為9,682平方米的建設工程。二期工程於2009年8月動工，可望於2011年6月落成。



南京恒大金碧天下園林環境實景圖

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積157,661平方米，而銷售合約總值達人民幣7.70億元。



南京恒大金碧天下園林環境實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣14.699億元。這項目的未支付承擔為人民幣1.618億元。

### (36) 南京恒大綠洲

南京恒大綠洲位於南京江寧經濟開發區，位處方山山麓，毗近江寧大學城，亦與秦淮河及科學園為鄰，距離計劃擴建的鐵路南行線不足800米，乃規劃為生態居住社區。這個項目的總地盤面積為137,098平方米，總建築面積合共306,862平方米，包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅，配套設施包括高級會所和幼兒園。我們計劃於毗鄰地區以適當成本收購額外土地儲備，以進一步擴大開發地盤。



南京恒大綠洲首期工程現狀實景圖

我們計劃分多期開發項目。一二期將包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅、配套設施包括會所，總建築面積合共為304,615平方米。我們已於2007年12月展開一期的建設工程，預期將於2009年12月竣工；二期工程於2008年7月動工，預計於2011年12月落成。

我們於2008年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積133,671平方米，而銷售合約總值達人民幣7.46億元。二期計劃在2010年1月開始預售。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣8.428億元。這項目的未支付承擔為人民幣1.640億元。

項目概況—啟東



(37) 啟東恒大金碧天下



啟東恒大金碧天下總體規劃效果圖

啟東恒大金碧天下位於上海北岸長江口，三面環海，海岸線綿延4.8公里。預期上海—崇明島—江蘇快速公路將於2011年落成。屆時，由啟東恒大金碧天下前往上海，僅50分鐘車程。這個項目將在透過當地政府填海得來的一塊土地上開發。我們已向當地政府支付相關補償金及海域使用權金，以作為就開發這個項目取得土地使用權的代價。現時，當地政府已完成此快速公路南端的主體構築物建設工程，而北端工程已於2008年2月動工。

## 業 務

這個項目的總地盤面積為5,978,624平方米，合共總建築面積為11,957,045平方米，將打造成以威尼斯人為主題的大型旅遊物業，目標買家為來自長江三角洲和海外有意購置商務及度假屋的人士，當中包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅。配套設施包括高檔酒店、大型會議中心、高檔會所、運動中心、商業中心和學校。



啟東恒大金碧天下六大中心總體規劃效果圖

我們計劃分多期開發這項目，截至2009年9月30日，我們已完成管道鋪設、填海、道路建設及排水裝置的工程。



啟東恒大金碧天下道路建設工程實景圖



連接啟東—上海的崇啟大橋工程建設實景圖

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣2.853億元。這個項目的未支付承擔為人民幣1,940萬元。

#### 項目概況—昆明



(38) 昆明恒大金碧天下



昆明恒大金碧天下首期工程現狀全景圖

昆明恒大金碧天下是大型旅遊物業，揉合住宅社區、旅遊、會議及休閒元素。這項目位於安寧市，擁有連接市中心的完善交通網絡，東連西山森林公園和天然水庫。這個項目的總地盤面積為**660,891**平方米，總建築面積合共為**918,832**平方米，將涵蓋別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房；配套設施則包括高檔酒店、六大中心和幼兒園。我們計劃於毗鄰地區以適當成本收購額外土地儲備，以進一步擴大開發地盤。



昆明恒大金碧天下六大中心

我們計劃分多期開發。一二期總建築面積合共為577,166平方米，將包括別墅、園景別墅、多層及小高層洋房、高檔酒店及六大中心。一期的建設工程已於2007年11月動工。截至2009年9月30日，我們已完成這期建設工程，合共總建築面積為19,237平方米。二期工程於2009年8月動工，預計於2010年12月落成。



昆明恒大金碧天下別墅

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積320,204平方米，而銷售合約總值達人民幣13億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣12.221億元。這項目的未支付承擔為人民幣2.177億元。

#### 項目概況—包頭



#### (39) 包頭恒大華府

包頭恒大華府是高檔花園住宅社區，位於市中心南北中軸線上，緊鄰大型城區公園，亦鄰近區政府及其他市政機關，交通四通八達，各項公用設施亦配套完備。這個項目的總地盤面積為437,925平方米，總建築面積合共為1,666,225平方米。此項目包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施包括2個大型商業綜合大樓、室內運動中心、小學及幼兒園。



包頭恒大華府首期工程現狀實景圖

我們計劃分多期開發。一期總建築面積為415,525平方米，計有多層及小高層洋房和中高層及高層住宅以及會所。一期已於2008年11月動工，並預期於2010年11月竣工。



包頭恒大華府首期會所及大門

我們於2009年8月展開一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積100,272平方米，而合約銷售總額達人民幣6.24億元。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣7.807億元。這項目的未支付承擔為人民幣4.645億元。

項目概況一太原



(40) 太原恒大綠洲

太原恒大綠洲乃打造成大型景觀住宅社區，位於太原市小店區，鄰近多條市區交通幹線至經濟技術開發區，距離太原機場及鐵路南站只需10分鐘車程。



太原恒大綠洲園林現狀實景圖及會所



太原恒大綠洲園林實景

太原恒大綠洲  
會所實景

這項目的總地盤面積691,797平方米，總建築面積合共1,848,044平方米，當中包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、大型室內運動中心、小學及2所幼兒園。

這項目計劃分為多期發展。一二期合共總建築面積831,231平方米，將建有多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅與配套設施。我們已於2007年12月展開一期的工程，預期將於2009年12月竣工。二期工程於2009年5月動工，預計於2010年10月落成。

我們分別於2008年9月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積401,174平方米，而銷售合約總值達人民幣20億元。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣14.912億元。這項目的未支付承擔為人民幣7.402億元。

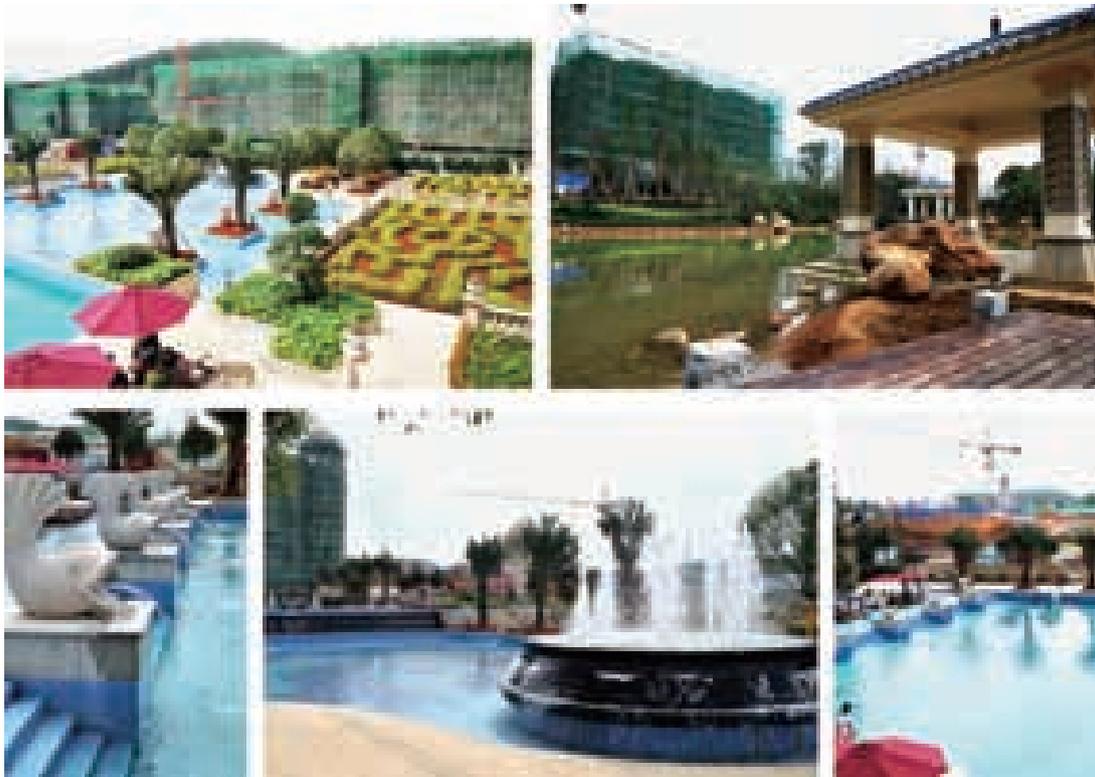
項目概況—貴陽



(41) 貴陽恒大綠洲

貴陽恒大綠洲乃規劃為座擁翠山景緻的住宅社區，位於貴陽市政府與白雲區政府之間的新住宅區，完善交通網絡近在咫尺。

這項目總地盤面積為146,825平方米，總建築面積合共312,583平方米，將包括多層及小高層洋房；配套設施包括高檔會所及幼兒園。



貴陽恒大綠洲首期工程現狀及園林實景圖

我們計劃分兩期開發項目。我們早於2007年12月展開一期的建設工程，預期將於2010年10月竣工。我們已於2009年8月展開二期的建設工程，預期將於2010年12月竣工。

我們於2009年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積42,561平方米，而銷售合約總值達人民幣1.77億元。二期計劃在2010年3月開始預售。

截至2009年9月30日，這個項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣2.670億元。這項目的未支付承擔為人民幣2.894億元。

#### 項目概況—合肥



#### (42) 合肥恒大華府

合肥恒大華府乃規劃為豪華城區住宅社區。這項目位於合肥新政治文化區，乃當地政府重點開發的新地標，且四面環山，毗鄰經濟開發區。

這項目總地盤面積為142,578平方米，總建築面積合共516,088平方米，將包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、幼兒園及購物街。

我們計劃分3期開發這項目。一二期總建築面積合共為341,945平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅及高檔會所。我們已於2008年2月展開一期的建設工程，預期將於2010年8月竣工。二期工程計劃已於2009年8月動工，預期將於2011年6月落成。



合肥恒大華府園林實景

我們分別於2009年6月及2009年9月開始一二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積95,331平方米，而銷售合約總值達人民幣5.13億元。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣5.322億元。這項目的未支付承擔為人民幣5.102億元。

(43) 合肥恒大城



合肥恒大城總體規劃效果圖

合肥恒大城位於合肥市東部龍崗開發區，毗鄰主要幹道，交通便捷，生活配套完善，佔地310,929平方米，規劃總建築面積932,787平方米。這項目將發展為歐式園林社區，設有小高層、高層住宅；配套設施包括豪華會所及運動中心。

我們計劃分3期開發這項目。一期建設工程於2009年9月展開，預期將於2010年12月竣工。我們預期於2010年2月開始一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)為零。這項目的未支付承擔為人民幣4.497億元。

項目概況—長沙



(44) 長沙恒大華府

長沙恒大華府座落於長沙市新區，毗鄰市政府，北眺綠色生態公園。乃規劃為高檔豪華住宅區。這項目迎臨市內頂尖中學，亦緊鄰岳麓山4A級之自然觀照景區。



長沙恒大華府首期工程現狀實景圖

這項目總地盤面積約為144,978平方米，總建築面積合共約為495,207平方米，將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅和酒店式公寓；配套設施包括高檔會所、購物街及幼兒園。



長沙恒大華府園林現狀實景圖及會所

我們計劃分多期開發項目。一期總建築面積合共128,687平方米，包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，配套設施包括會所。我們已於2008年1月展開這期的建設工程，並預期將於2010年6月竣工。二期建設工程已於2009年8月展開，預期可於2011年6月竣工。



長沙恒大華府園林及會所實景

我們分別於2009年1月及2009年9月開始一期及二期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積125,746平方米，而銷售合約總值達人民幣6.25億元。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣6.842億元。這項目的未支付承擔為人民幣7.671億元。

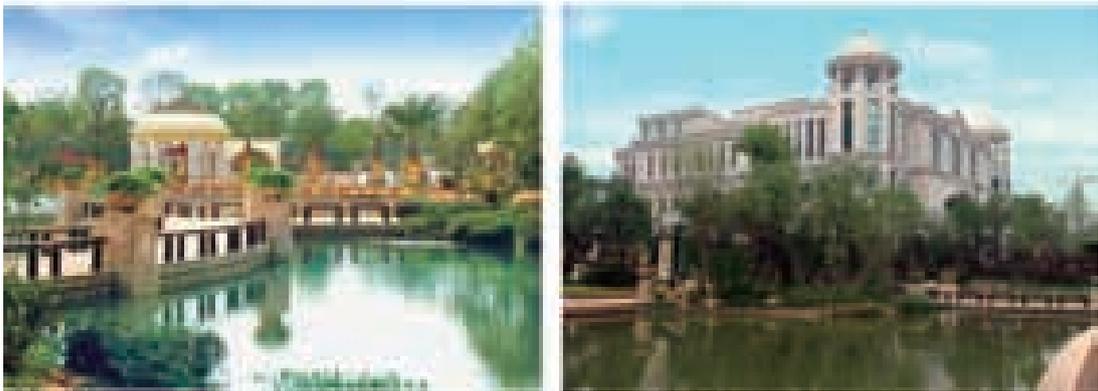
#### (45) 長沙恒大名都

長沙恒大名都乃規劃為園林式城區住宅綜合社區，位於長沙望城縣，鄰近溫泉區，交通四通八達，飽覽湘江景緻，已規劃興建的新地鐵路部亦近在咫尺。



長沙恒大名都首期現狀全景圖

這個項目的總地盤面積為185,376平方米，總建築面積合共為840,914平方米，將包括中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所及幼兒園。



長沙恒大名都首期工程及園林現狀實景圖

我們計劃分五期開發項目。一二期總建築面積合共為409,715平方米，包括中高層及高層住宅以及配套設施。我們已於2008年8月展開一期的建設工程，預期將於2010年9月竣工。二期工程計劃於2009年8月動工，預計於2011年6月落成。



長沙恒大名都會所及配套設施實景圖

我們於2009年5月開始一期預售。截至2009年9月30日，預售總建築面積152,516平方米，而銷售合約總值達人民幣5.43億元。二期計劃在2009年9月開始預售。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣5.997億元。這項目的未支付承擔為人民幣2.120億元。

#### (46) 長沙恒大城



長沙恒大城總體規劃效果圖

長沙恒大城位於長沙雨花區，面向國家森林公園及湖南植物公園，也緊鄰湖南省政府和天然湖泊。



長沙恒大城首期工程現狀實景圖

這項目的總地盤面積為268,506平方米，總建築面積為862,833平方米，將建有多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，環抱廣闊水景園林；配套設施包括大型會所。

我們計劃分4期開發這項目。一期合共總建築面積預期為198,804平方米，預計包括中高層及高層住宅以及配套設施。一期建設工程已於2009年8月展開，預期於2011年6月竣工。預期於2009年12月展開一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣4.240億元。這項目的未支付承擔為人民幣2.502億元。

(47) 長沙恒大綠洲



長沙恒大綠洲總體規效果圖

長沙恒大綠洲位處長沙雨花區，東接瀏陽河，緊鄰多條快速公路及國家森林公園，四周環境景緻怡人，交通亦暢通八達。

這項目的總地盤面積為144,187平方米，總建築面積合共為747,484平方米，當中將建有多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，配套設施則包括高檔會所。



長沙恒大綠洲一期工程現狀實景圖

我們計劃分3期開發這項目。一期合共總建築面積將為195,364平方米，將包括中高層及高層住宅以及配套設施。一期建設工程已於2009年9月展開，預期於2011年6月竣工。預期於2009年12月展開一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣3,540萬元。這項目的未支付承擔為人民幣4.454億元。

#### 項目概況—南寧



#### (48) 南寧恒大綠洲



南寧恒大綠洲總體規劃效果圖

南寧恒大綠洲乃打造為大型河岸園林式綜合住宅區，位於南寧市良慶區，北面毗鄰邕江，東面則環抱武鄉森林公園的翠山綠景，距離南寧市中心區約有五公里，環抱自然景致，與已建運輸設施妥善連接，包括多條主要道路。

這個項目總地盤面積為341,449平方米，總建築面積為787,756平方米，將包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、小學及幼兒園。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣2.352億元。這項目的未支付承擔為人民幣3.546億元。

### 項目概況一 鄭州



(49) 鄭州恒大綠洲



鄭州恒大綠洲總體規劃效果圖

鄭州恒大綠洲乃定位為高尚綜合住宅區，備置完善的住宅、商務及文化學習設施。這項目位於鄭東新區南部商務樞紐的國家級開發區內。項目地盤鄰近機場高速公路，四周建有航海體育館、中央廣場、購物中心及高爾夫球場。

這項目的總地盤面積為438,667平方米，總建築面積合共為1,591,151平方米，將包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施包括高檔酒店。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣1.541億元。這項目的未支付承擔為人民幣2.100億元。

項目概況—洛陽



(50) 洛陽恒大綠洲

洛陽恒大綠洲乃規劃為能飽覽天然廣濶全江景的大型住宅社區項目，位於洛陽市東部，緊鄰洛浦花公園，南面為洛河，能輕易到達洛陽長途公車站及連接主要城區交通幹線。





洛陽恒大綠洲工程及園林現狀實景圖

這項目的總地盤面積為892,080平方米，總建築面積合共3,164,544平方米。將包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅與商業中心；配套設施包括高檔酒店、辦公室、豪華會所、幼兒園、小學及大型室內運動中心。

我們計劃分多期開發這項目。一期有總樓面面積176,562平方米，包括多層及小高層洋房、會所及運動中心。我們已於2008年1月展開這期的建設工程，預期將於2010年6月竣工。我們於2009年9月開始一期預售。截至2009年9月30日，已預售總建築面積84,333平方米，而銷售合約總值達人民幣3.33億元。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣1.915億元。這項目的未支付承擔為人民幣7.233億元。



## 項目概況 — 南昌

### (51) 南昌恒大城

南昌恒大城位於南昌市南面，東接贛江，毗鄰主要快線及高速公路，可輕易到達南昌市中心。

這項目規劃成大型園林住宅開發項目，總地盤面積合共976,800平方米，總建築面積達1,367,526平方米，當中包括多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套以會所及運動中心。

我們計劃分五期開發此項目。一期總建築面積合共325,235平方米，將包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；配套設施包括會及運動中心。我們於2009年10月展開一期的建設工程，預期可於2010年11月竣工。我們預期於2010年1月展開一期預售。

截至2009年9月30日，這項目產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)為人民幣2.054億元。這項目的未支付承擔為人民幣4.100億元。

(52) 南昌恒大綠洲



南昌恒大綠洲總體規劃效果圖

南昌恒大綠洲定位城市高爾夫主題社區，位於南昌市英雄開發區。這項目鄰近南昌市主要幹道，交通便利，佔地1,620,008平方米，規劃合共總建築面積972,005平方米，將包括小高層、高層住宅；配套設施包括大型高爾夫球場、豪華會所及運動中心。

我們計劃分多期開發這項目。一期建設工程於2009年10月展開，預期於2010年12月竣工。預期於2010年3月開始一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣3,000萬元。這項目的未支付承擔為人民幣4.188億元。



項目概況 — 石家莊

(53) 石家莊恒大城



石家莊恒大城總體規劃效果圖

石家莊恒大城定位城市大型景觀社區，位於橋西區繁華中心，周邊坐落多座城市公園及高檔酒店、商貿中心等。這項目佔地合共245,414平方米，規劃合共總建築面積950,972平方米，將包括高層住宅及配套豪華會所。

我們計劃分二期開發這項目。一期建設工程已於2009年9月展開，預期於2010年12月竣工。預期於2010年1月開始一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣5,590萬元。這項目的未支付承擔為人民幣2.135億元。

#### **(54) 石家莊恒大金碧天下**

石家莊恒大金碧天下定位為居住、旅遊、會議及休閒一體的大規模旅遊度假區，這項目位於蟠龍湖南岸，鄰近主要公路，可迅速通往城市中心，佔地合共666,667平方米，規劃合共總建築面積666,667平方米，將包括別墅、多層花園洋房、小高層住宅等，配套設施包括高檔酒店、運動中心及會議中心。我們計劃以合適成本在項目周邊拓展更多土地儲備，進一步擴大這個項目。

我們計劃分三期開發這項目。一期建設工程已於2009年9月展開，預期於2010年12月竣工。預期於2010年3月開始一期預售。

截至2009年9月30日，這項目已產生了總發展成本(包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本)人民幣3,000萬元。這項目的未支付承擔為人民幣2.100億元。

#### **其他土地收購**

於2009年9月30日，我們亦已收購以下物業項目，惟於彼等構成持作日後發展的物業前，仍須達成不同條件。

##### **1. 太原恒大名都**

於2009年7月，我們與獨立第三方訂立了買賣協議，以購買彼等全資擁有並在中國境內設立的子公司100%股本權益，代價為人民幣4.45億元。該代價是按該地點及鄰近地區土地的市價為基準磋商確定。該股權賣家為太原化學工業集團房地產開發有限公司，並非我們的關連人士。賣家擁有一幅位於太原市北澗河以北的、地盤面積約121,746平方米

土地的開發權，這個地盤計劃用作興建總面積約為408,449平方米的住宅及商業社區。賣家於2009年5月以公開出讓方式取得該幅地塊，目前已與國土部門簽署完畢出讓合同，並已繳清土地出讓金。賣家目前正在將土地權益直接劃轉至全資子公司。

於2009年9月30日，我們已向賣家支付人民幣2.448億元，代價餘額將根據買賣協議所訂付款時間表分期支付。

## 2. 廣州絹麻廠項目

於2008年1月，我們在中國政府主持的土地拍賣上，以人民幣41億元成功投得一幅土地的土地使用權。這個項目位於廣州天河區，緊鄰珠江新城商業中心區，總地盤面積為98,156平方米。我們於2008年1月8日與廣州市政府訂立土地出讓合同，並已支付訂金人民幣1.300億元，惟尚未支付餘下土地出讓金。政府原先將該土地指定作住宅用途，但廣州市政府已將該區重新規劃為廣州市新建金融區之其中一部分。我們現正與政府磋商，旨在修訂土地出讓合同之條款，包括土地用途及付款條款。現階段仍未能確切肯定政府將如何建議修改土地出讓合同。

## 3. 上海陸家嘴金融貿易區土地

於2007年10月，我們與兩名獨立第三方訂立了買賣協議（經2008年8月及2009年4月修訂），以購買彼等全資擁有並於香港註冊成立的公司，代價為現金人民幣13.855億元。該代價是按該地點及其鄰近地區土地的市價為基準磋商釐定。該兩名個別賣家為楊崧才先生及何鶴齡先生，均為香港居民，並非我們的關連人士。該香港公司於一家中國合營企業擁有84%股本權益，而該合營企業則擁有一幅位於上海陸家嘴金融貿易區、地盤面積約34,063平方米的土地的土地使用權。這個地盤計劃用作興建一幢總建築面積約183,605平方米的高檔酒店。中國合營企業額外16%股本權益由獨立合營企業夥伴寶鋼集團持有。我們正與寶鋼集團商討以現金收購其於合營企業的16%股本權益。

於2009年9月30日，我們已向賣家支付按金3.645億港元及人民幣1.342億元，餘下代價及應計利息按季度分期支付，直至2011年12月31日或上市日期後第7日以較早者為止。

## 房地產開發

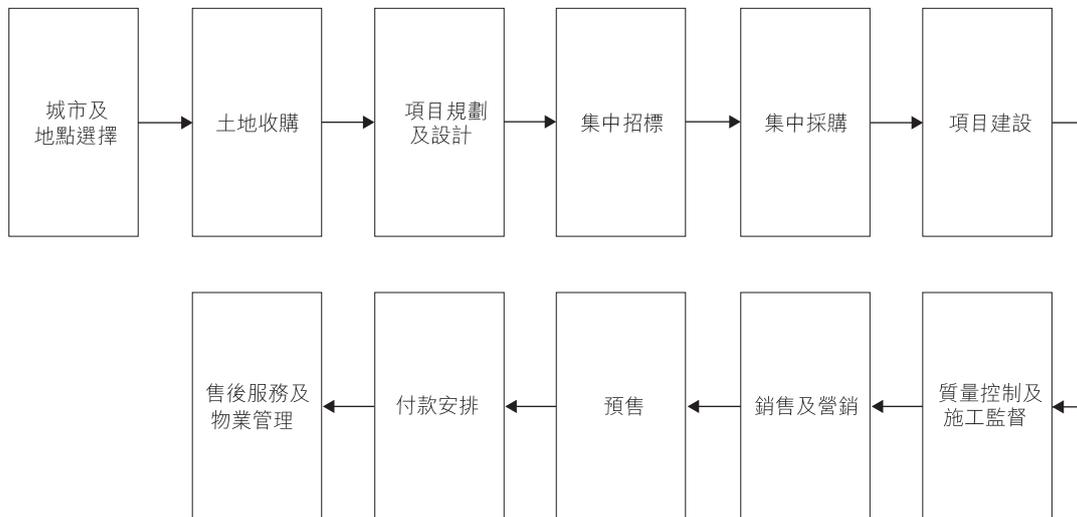
我們以覆蓋項目發展整個流程的行業為主導標準化模式開發精品地產。

我們深信，以標準化模式發展房地產，能夠讓我們快速將廣州基地的成功複製至中國其他重要省會及周邊地區，且同時能夠確保產品的優良質素。

我們開發的住宅物業主要包括4大產品系列，並根據不同的產品系列，定制出高檔次的產品配套標準、景觀園林標準、建設標準。我們的物業類型豐富多元，包括低密度住宅、多層花園住宅、小高層住宅、中高層及高層住宅等，以應對不同買家的個性化需求。我們傾向於開發大型或超大型項目，以便規模化推行精品地產標準化運營模式，達致規模經濟效益，最大化挖掘項目的增值潛力。

## 項目開發及管理程序

儘管每個項目均針對特定目標市場而具體設計，但我們擁有一個系統化的開發模式。我們的房地產開發流程和步驟可以歸納為下表：



## 城市及地點選擇

我們按照標準化流程選擇城市及地點，進行新項目拓展。我們的項目選址評估程式主要包括以下標準：

- 項目位於人口數量500萬以上的大型省會級城市及周邊地區；
- 項目規模介於50至200萬平方米之間，適宜規模開發、滾動開發；

- 位於環境優美、規劃配套及城市交通發達、升值潛力較大的區域；
- 較少拆遷及重新安置，便於拿地之後立即投入開發建設；
- 適當成本及可觀財務回報。

### 土地收購

根據中國現行法律及法規，房地產開發項目的國有土地使用權必須由有關政府機關通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式授出。土地儲備亦可在二手市場通過收購擁有土地使用權的公司的股權來獲得。有關中國土地出讓法規的詳情，閣下可參閱本招股章程「附錄六一有關中國房地產業法律概要」。我們通過於相關政府機關舉行的拍賣直接競投，或者是通過收購持有土地使用權的公司取得土地使用權。

作為一個面向中至中高收入層顧客的房地產開發商，我們相信，以具有競爭力的價格收購土地對我們的整體發展策略攸關重要。物色可能被低估的土地儲備的能力，以及對我們土地收購策略的有效執行，是我們的重要優勢。基於我們現時的發展及增長目標，我們預期可以保持充足的土地儲備以持續滿足我們未來3至5年的發展要求。於2009年9月30日，我們擁有開發中建築面積約4,190萬平方米，以及持作未來開發用途的建築面積約930萬平方米。我們將繼續物色符合我們篩選標準的土地。

根據中國法規，我們取得土地的開發權後便會立即開始申請各種所需的許可證及執照，以便開始建設物業。倘若以出讓方式獲得土地使用權，土地出讓合同將是申領下列許可證及執照的先決條件：

- 土地使用權證，開發商擁有使用土地權利的證明；
- 建設用地規劃許可證，正式批准開發商對土地進行勘查、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證，表明政府批准開發商的項目整體規劃及設計，容許開發商申請施工許可證的批文；及
- 施工許可證，開始施工所需的許可證。

除就廣州絹麻廠項目所披露者外，於最後可行日期，我們尚未就於往績期間購入的多個項目根據相關原來的土地出讓合同規定展開建設工程。然而，我們並不預期該等地塊因以下原因而須繳納土地閑置費或遭沒收：

- 相關當地機關由於現正進行的規劃調整未能向我們交付若干土地；
- 我們與相關當地機關訂立補充協議以延期開展建議工程；及／或
- 政府尚未完成若干土地的拆遷工程，故尚未開展建設工程。

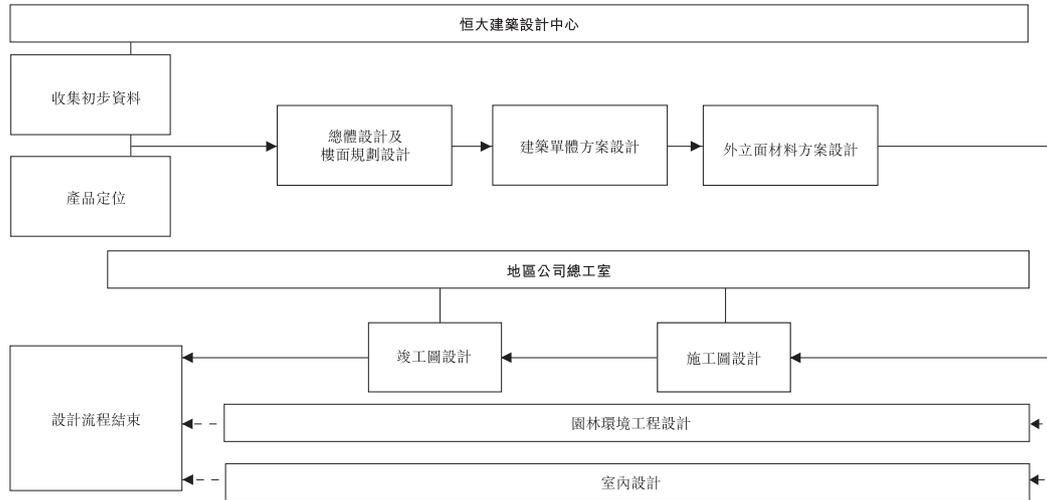
就附錄四「物業估值報告」項目79第二金碧花園，我們已收到相關當地機關的確認，該物業不被視為閑置土地。相關當地機關亦確認，於拆遷工程完成後，我們可即時開展工程。

閣下可於「附錄四 — 物業估值報告」參閱進一步資料。於往績記錄期間，我們並沒有因為違反中國有關規則而須支付任何土地閑置費或被沒收任何土地。雖然不能保證日後不會發生任何導致沒收土地或嚴重延誤開發計劃的情況，但是我們預期，按照現行的開發計劃，我們現有土地儲備將不會遭沒收。

為確保準時支付土地出讓金及有效進行房地產開發，我們已採納內部控制程序以監控及管理土地收購及相關融資。我們的法律部門有權對我們的土地收購進行盡職審查，以及財政部門負責進行可行性分析及預備足夠資金。兩個部門向高級管理層報告其發現及事件。我們亦要求區域辦事處遵照中國法例及法規，嚴格堅守申請土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程施工許可證及施工許可證的時間表。我們密切監控土地收購及項目發展進度。倘我們就支付土地出讓金或建設時間表上出現延誤，我們將尋求即時修正，包括向相關政府機關作延期申請以及進行磋商及訂立補充協議。此外，作為標準化運營模式一部分，我們致力就競標及招標部門、開發部門及工程部門培訓員工及整理其所得款項，確保遵照中國法例及法規作出適時的房地產開發。

項目規劃及設計

我們擁有強大的內部設計實力，下屬的建築設計研究院，於最後可行日期由超過100名專業人士組成，是具有中國一級資質的建築設計公司。我們的設計團隊與項目經理及營銷團隊在總體規劃、詳細平面(2D)及立體(3D)建築設計方面緊密合作。我們的設計團隊也會與著名的國內及國際設計公司合作，攜手制定、開發及落實項目的園林環境工程設計及室內設計。我們的高級管理層積極參與整個規劃設計過程，特別是在項目的總體規劃及建築設計方面。我們的設計程序於下圖概述：



我們的專業研發隊伍，在總結我們過往成功經驗的基礎上，打造出5大定位標準化系列產品，包括恒大華府系列、恒大綠洲系列、恒大城系列、恒大名都系列及恒大金碧天下系列；我們亦詳細對比研究市場主要開發商的產品規劃及戶型設計，根據不同的產品系列，定制高檔次建築標準、景觀園林標準、配套標準、裝修標準，開發出標準戶型單體150種，標準配套會所方案6種，令我們的項目品質獨樹一幟。

為了讓我們的物業能夠揉合優良品質及獨特設計於一身，我們亦邀請Wimberly Allison Tong & Goo, Inc.、阿特金斯(深圳)、深圳市建築設計研究總院(Shenzhen General Institute of Architectural Design and Research)、中建(北京)國際設計顧問有限公司及廣東省建築設計研究院等著名的設計公司，從不同方面對我們的建築設計進行優化。我們致力將產品系列的設計標準化，也努力令現有的系列符合客戶需求，也會依據市場的需

求和喜好，引入創新的系列。我們與外聘園景及室內設計師密切合作，是我們的項目規劃及設計程序中重要的一環，以為我們的物業帶來最大的美學魅力及生態價值。除獨特的設計特色外，我們亦加添額外的增值功能，使我們的房地產開發項目與眾不同。

我們榮獲多個獎項，反映我們在整體規劃及戶型設計方面的努力獲得肯定。

### 集中招標

我們就室內裝修、園林景觀及其他建築工程安排招標，及主要邀請中國一流的建築公司參與投標，以確保以具競爭力的價格獲得優質的工程服務。我們已將招標程序集中及標準化。我們基本上將所有項目的建築工作外判予獨立承建商。我們亦收購全國一級資質的建築公司，以進行部分項目的建築工程。我們也在整個發展環節上維持嚴格的質量監控措施，同時與著名的國內外產品服務供應商締結夥伴關係，務求確保可靠的產品質量。我們一般就項目而與其合夥的賣方與供應商如下：

服務或產品	供應商或賣家
整體項目規劃／設計 . . . . .	Wimberly Allison Tong & Goo, Inc.  阿特金斯(深圳)  深圳市建築設計研究總院(Shenzhen General Institute of Architectural Design and Research)  中建(北京)國際設計顧問有限公司  廣東省建築設計研究院
項目建築 . . . . .	中國建築工程總公司  中鐵建設集團有限公司
室內設計及裝修 . . . . .	蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司  深圳廣田建設集團有限公司  深圳市深裝總裝飾工程工業有限公司
電梯 . . . . .	奧的斯
戶內配電箱 . . . . .	西門子

## 業 務

服務或產品	供應商或賣家
廚房電器 . . . . .	林內
浴室裝置 . . . . .	TOTO、科勒及美標
開關面板 . . . . .	松下(Panasonic)
空調及廚櫃 . . . . .	海爾

### 集中採購

我們與國內外最優秀的服務及產品供應商簽訂長期採購協議，並且建立了全國統一的採購配送體系。派駐全國各地區公司的採購部門由集團總部垂直管理。地區採部門每月向集團總部上報材料及設備的採購計劃。我們規定，每月實際採購量與採購計劃的誤差率不得超過10%。通過此等規定，在確保產品品質的基礎上，我們減低採購成本。

我們集中式採購體系有助於取得規模經濟效益及優惠的商業條款，並鞏固我們與供應商建立的長期合作關係。我們建立了一個嚴格的篩選及招標程序來選擇供應商。我們在篩選過程中主要只考慮相關類別中全國一級的供應商，並從中就各重要物料及設備類別分別選出3至5名供應商歸入準合格供應商資料庫。準合格供應商將應邀提交一份依據我們產品規格要求編製的競標方案。所有提交的競標方案均經過我們由高級管理層、採購部門及設計團隊成員組成的競標及招標委員會的審閱及評估。競標及招標委員會根據一套包括產品品質、價格、供應耗時、財務實力、信譽及售後服務的標準，決定最終入選的供應商。這集中式採購體系的目標是以最佳價格獲得符合品質要求的產品和服務。鋁合金材料、實木地板及土方平整等若干主要建築材料及服務，部分乃由我們本身的子公司提供。

自2006年以來，我們與供應商及建築承包商訂立之所有建築材料採購合同均為三方安排。該等安排規定供應商須直接向我們的採購部門交貨，然後由採購部門分派予建築承包商。我們每月支付供應商之款項則直接從應付建築承包商之費用中扣除。該等安排不僅確保各項目中所用材料及設備之品質，同時亦解除供應商對可能延遲付款或者建築承包商不受監管之憂慮。透過這個大規模的集中式採購安排，我們能夠與中國及海外主要供應商建立長期的戰略性合作關係，以具優勢的成本為我們及間接地為客戶提供優質

產品。舉例來說，我們的電梯主要使用奧的斯品牌；戶內配電箱主要使用西門子品牌；廚房電器主要使用林內品牌；浴室裝置則使用TOTO、科勒及美標等品牌；開關面板使用松下品牌；空調及廚櫃則來自中國著名品牌海爾。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，向單一最大供應商作出的採購分別佔我們採購總額約8.0%、5.6%、10.7%及8.5%，而同期向五大供應商作出的採購分別佔我們採購總額約16.7%、24.0%、36.5%及31.8%。概無董事、彼等之聯繫人士或任何持有我們已發行股本超過5%的股東在我們五大供應商中擁有權益。

### 項目建設

我們的總部與全部專業部門通力合作，制定建築標準，並要求各地區分公司整齊劃一貫徹施行。總部擁有超過100名專業員工的精銳團隊，負責透過我們內部的信息技術系統，每週定期收集及分析各地區分公司的施工進度及質量情況。有關團隊除派駐專人現場監督項目之建設之外，亦組織合資格專才及工程師不定期前往項目工地監督各個項目的整體建築工程。

各地區分公司在總部的嚴格監督下，根據統一規範負責指定項目施工的現場管理。我們與建築公司訂立的建築合同一般包括有關建設項目質量及按時完工的保證。我們要求建築公司遵守中國相關法律法規，以及我們本身的標準及規格。我們的建設管理部門密切監督建設過程中的質量、建設進度及成本控制。倘工程質量未能達到預期水平，我們將會拒絕接收直至工程重建至令人滿意水平為止。我們的建築合同一般規定按工程進度付款，直至支付款項達到合同款項總額規定的百分比上限為止。除了扣押合同款項約5%兩年用作賠償因工程缺漏帶來的或然開支外，餘額於有關政府機關發出建築質量證明書後支付。閣下請參閱下文「一質量控制及施工監督」一節，以瞭解質量控制系統的進一步資料。

### 質量控制及施工監督

我們透過以下各方式由總部直接監控項目品質：

- 向地區分公司提供專業指導及技術支持，以視察及監督所有建築工程；

## 業 務

- 編製不同的標準化技術指引及評估系統，包括房地產的施工管理系統，以管理項目開發的各個部分；
- 透過地區分公司提交的月度計劃及周工程進度通報，不時就所有在建中項目進行計劃考核；
- 遣派合資格人員不定期實地抽查各項目工地。

本集團十分注重質量控制，從早期規劃設計到最後竣工，項目開發的每個階段均進行嚴格監管。於選擇供應商和服務供應商時，除了「一統一招標」及「一統一採購」各節所披露嚴緊徹底的篩選程序外，我們亦透過嚴格的程序以篩選、檢驗及檢測所購置的設備及材料。我們的項目管理團隊對設備及材料進行檢查，確保在接收及批准付款前符合合同規定。我們拒絕接收並會退回低於標準或不符合規格的供應。

為確保質量及監控建築工程的進度及品質，我們全資擁有的建築監督公司廣州市恒大工程監理有限公司負責全國監控項目的開發進展。廣州市恒大工程監理有限公司擁有中國政府認可的最高資格，現時聘有超過800名合資格的建築監理工程師。為了遵照中國法律及法規，我們也按有關條例及法規聘請了政府認可的建築監督公司來監察項目工程的若干方面。建築承包商亦須遵守我們的質量控制程序，包括委聘內部實地質量控制工程師、檢查材料物資及供應以及實地檢驗。我們也依賴本身的合資格建築監理工程師，有效監控建築工序，以保證質量受到控制，他們會每日及持續對建築工程進行實地質量檢驗，並獲授權將於必要時拆除不符合標準的建築。我們制定了一系列的內部質量保證標準和系統，監管項目開發過程中所有主要的過程及程序，包括建築工程、水電系統、管網工程、園林環境工程、裝修布置工程、室內設計與裝飾、原料和設備供應監控等等。我們還開發資訊管理系統，令總部可即時取得有關全國各地項目內每棟樓宇的施工進度等信息系統，保證產品品質。

我們亦盡全力提高建築工地的安全及環保意識，我們許多在廣州的建築工地被廣州市政府評為「雙優工地」。此外，物業交付買家之前，我們的銷售及客戶服務部將與工程師及有關物業管理公司一同對該物業進行檢查，確保竣工物業的質量。

## 銷售及營銷

對於中國的銷售營銷，我們實行集中營銷管理團隊與外聘一級專業物業銷售代理機構相結合的策略。我們的內部營銷管理團隊負責制定全國營銷策略及監督其執行，而外聘的專業銷售代理負責執行有關策略及達致實際銷售。該方式可確保我們在全國各地實行一致的推廣及銷售策略，並改善效率。

我們擁有近200名專才以管理及協調營銷工作。彼等的職責包括以下職能：

- 市場研究；
- 品牌宣傳；
- 營銷策劃；
- 物業定價；及
- 銷售管理。

我們集中的營銷管理團隊協同地區分公司甄選合資格銷售代理機構，在中國各個不同地區市場宣傳我們的品牌。我們的營銷管理團隊與其他內部團隊及外聘代理機構合作無間，為任何特定項目釐定合適的廣告及銷售計劃。彼等亦負責監控銷售代理機構的銷售及預售程序。此外，我們營銷管理團隊的高層人員在其他事項中發揮積極作用，其中包括選址、項目策劃及設計等。

於2007年12月，我們與中國其中一家最大規模的銷售代理易居(紐約證券交易所上市公司)訂立了銷售代理協議。根據我們與易居訂立的安排，易居透過旗下於中國子公司將就我們在中國13個城市的24個項目，出任我們的獨家銷售代理，報酬以顧問費及銷售佣金方式支付。

我們的主要推廣渠道包括報章、電視、電台、互聯網、廣告牌、雜誌以及移動電話文本信息。我們一般聘用中國一級的專業物業銷售代理和廣告設計公司，包括易居、合富輝煌集團控股有限公司和廣東省廣告有限公司，協助推行我們的銷售活動。作為營銷策略的一部分，我們會組織潛在客戶參觀房地產項目，並提供免費穿梭巴士接送。該等參觀活動有利於在建物業的銷售，並有助於提升我們的品牌。

我們的客戶主要是中國住宅物業的個人買家。於2006年、2007年及2008年及截至2009年6月30日止六個月，來自五大客戶的收入佔我們各期間的總收入不足1.6%。董事、彼等之聯繫人士及任何持有我們已發行股本5%以上之股東概無於往績期間內於我們五大客戶中擁有任何權益。

### 預售

如其他開發商一樣，我們會在建築竣工前開始預售物業。根據中國預售法規定，物業開發商必須於預售彼等之在建物業前，符合各項特定條件。該等強制性條件包括：

- 已全數繳付土地出讓金；
- 已取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證以及施工許可證；
- 至少已投入項目開發總投資額之25%；
- 須確定建築工程進度以及預期竣工交付日期；及
- 已取得預售許可證。

該等強制性條件旨在對開始預售之開發商作出時間限制。開發商在大部分項目建設過程及資本開支方面都需要依循這些條件。為保障消費者的權利及利益，地方政府一般要求開發商及物業買家採用由該地方政府主編的標準買賣合同。開發商須於簽訂該等合同30天內將所有這些合同送交地方土地局及房地產行政管理局備案。地方政府可能不時對開始預售之物業施加額外條件。過往我們一直在所有重大方面遵守一切有關預售規則及法規。

此外，我們多數會於預售之前，施加我們本身的額外要求。為了令潛在買家能夠真實感受到我們的發展項目及縮短預售至交付的時間，我們一般只會在完成了園林環境工程、園景及實地示範單位和大堂的建造工程之後，才會開始預售。我們的全國開盤標準的強制條件包括：

- 我們最少已完成首期人工湖、中心花園及園林景觀；
- 我們已完成會所及其他配套設施；
- 按交樓標準裝修完成示範單位；及
- 樓宇主體達到預售標準。

大部分城區項目均具備不同的內部裝置，可供「即時入住」。

### 付款安排

我們的住宅物業買家（包括購買預售物業的買家）可採用銀行按揭貸款的方式向我們付款。於簽訂臨時購房合同之前，我們通常要求買家支付一筆不予退還的訂金。假如買家隨後決定不簽訂正式購房合同，我們將沒收訂金。於簽訂正式購房合同時，買家通常須於5日內支付物業總購買價至少30%之金額，餘款於20日內付清。倘買家選擇以銀行按揭貸款之方式付款，申請及收取按揭審批概由買家自行負責，惟我們會在需要時透過提供相關物業資料以加快彼等之申請程序予以協助。銷售及預售物業之付款條款大致上相同。我們於截至2009年9月30日止九個月的合約銷售約達人民幣231億元。此外，截至2009年9月30日止九個月，我們就預售先行向客戶收取的墊款項約人民幣157億元，預期日後可根據相關銷售合約的付款時間表收取餘款人民幣74億元。

大多數客戶以按揭融資的方式購買我們的物業。按照中國行業慣例，我們會為買家就我們的預售物業所獲取按揭貸款向按揭銀行提供擔保。該等擔保於以下事件之最早者發生時解除：(i)相關物業擁有權證書交付買家；及(ii)我們的物業買家全數繳付按揭銀行提供之按揭貸款。根據行業慣例，我們不會對買家進行獨立的信用審查，而會依賴按揭銀行的信用審查結果。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及截至2009年6月30日止六個月，我們就買家按揭貸款有未解除擔保分別人民幣10.739億元、人民幣14.642億元、人民幣20.870億元及人民幣56.775億元。於往績期間，我們遭遇為數人民幣400萬元的按揭貸款拖欠情況，我們能以止贖出售方式悉數收回所擔保的金額，故沒有任何經濟損失。閣下請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們便可能須向按揭銀行負責」，以瞭解進一步風險披露資料。

### 售後服務及物業管理

我們設有專門的客戶服務部門管理售後服務，並已建立房產證部門，協助買家獲取其房地產權證。我們提供多種溝通渠道，例如專屬郵箱及電子信箱，方便客戶反映彼等對產品及服務的意見及投訴。客戶服務人員將努力尋找最佳方案解決每一個收到報告的問題。我們也會向現有客戶寄發免費的刊物，營造歸屬感及社區氛圍。

在交付物業予買家之前，我們多數物業一般會交由我們的子公司金碧物業代為管理，該公司具有國家一級資質，直至由業主根據中國法律及規例成立的業主委員會選擇本身物業管理公司為止。我們也為部分高檔項目的管理工作外聘知名的專業物業管理或顧問公司。於2009年9月30日，我們開發項目之大多數業主（彼等已獲得法定資格，可選聘彼等之物業管理公司）均繼續聘請金碧物業管理彼等之物業。就我們的項目而言，我們提供的物業管理服務包括公共設施保養、清潔、保安、園藝綠化及景觀美化以及其他服務。物業管理公司一般會與業主訂立物業管理協議。物業管理協議列明由物業管理公司提供服務之範圍及質量要求，而物業管理公司不可將管理責任轉託第三方負責。彼等就所管理的有關物業及公共設施設立物業管理程序及制訂保養及翻新計劃。同時，物業管理合同亦列明管理費用的支付安排，事先未經有關業主法團同意，不得自行增加該等費用。

### 投資物業

在開發住宅物業項目的同時，我們還開發辦公大樓、酒店、零售商舖及車位，為住宅項目其中一部分，以作出租用途。由於我們有意持有這些物業作長期投資，故這些物業被當作投資物業處理。於2009年9月30日，該等投資物業的總建築面積約231,202平方米，當中包括總建築面積合共45,624平方米的商舖及5,544個車位。我們的部分零售商舖及車位設於或可能設於大型多功能綜合大樓。倘我們認為銷售較收取租金及升值帶來的投資回報更佳，我們可能選擇出售我們的零售商舖。於2009年9月30日，我們向第三方出租了建築面積合共約22,938平方米的商舖以及建築面積合共約185,579平方米的5,544個車位及地下公用設施空間。

### 我們使用的物業

於2009年9月30日，我們從獨立第三方租用位於中國不同地區、總建築面積99,866平方米的單位，作為我們的辦事處。

### 競爭

我們從產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購合適土地儲備的能力及其他方面等多個因素，與其他房地產開發商競爭。中國物業市場競爭非常激烈，尤以廣東省為甚。我們現有及潛在的競爭對手包括國內大型開發商及少數海外開發商（如香港的主要開發商）。閣下請參閱「風險因素—與中國房地產業有關的風險—競爭加劇可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」，以瞭解進一步披露資料。

## 知識產權

我們已在中國國家工商行政管理總局註冊「恒大地產集團」，以及於香港註冊「Evergrande」和「Evergrande Real Estate Group」的商標。誠如我們於本招股章程「附錄八一法定及一般資料 — B.有關業務的進一步資料 — 2. 知識產權」內所詳細披露，我們亦已經就我們的徽號、公司的中英文名稱以及產品系列的名稱及徽號，向中國知識產權管理局申請登記註冊商標。

## 保險

根據中國國家及地方法律或法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購保險。除了我們的借款銀行擁有抵押權益的該等開發項目或我們根據有關貸款協議需要投購保險的該等開發項目外，我們並沒有為開發作銷售用途的物業投購保險。此外，我們沒有要求我們所委聘的建築公司對在建物業投保。我們一般不會針對物業施工期間可能發生的人身傷亡事故購買保險。然而，建築公司於施工過程中負責質量及安全控制，並須根據中國法律及法規為建築工人投購意外保險。為確保工程的質量及安全，建築工人在建築施工過程期間須遵守我們的標準及規格。我們本身聘有合資格的建築監理工程師，另外亦聘請了合資格外部監理公司監督建築施工過程。根據中國法律及法規，在建物業的擁有人或管理人須就建築工程中造成的人身傷亡事故承擔民事責任，除非擁有人或管理人能夠證明本身沒有過錯則作別論。由於我們已採取上述及其他措施防止建築工程意外及人身傷亡，我們認為，倘若有人對我們提出人身傷亡索償，我們一般能夠證明我們作為物業擁有人並無過失。此外，根據我們的建築合同，因在工地作出侵權行為而可能產生的任何責任將由建築公司承擔。至今，我們的房地產開發項目並未出現過任何嚴重破壞或損毀，我們亦無遭提出與嚴重人身傷亡有關的索償。

我們認為，我們的保險政策符合中國業界的常規。然而，我們可能沒有足夠的保險，保障免受業務經營中產生的虧損、損失及負債等風險。閣下請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們僅就潛在損失及申索投買了有限的保險」，以瞭解有關風險的進一步披露資料。

## 環保及安全事宜

我們須遵守由中央及地方政府頒布的中中國環保法律及法規。根據中國法律及法規，視乎項目對環境的影響而定，房地產開發商須於施工前向有關政府機關呈交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，且房地產開發商開發的每個項目均須於項目

竣工後進行環境評估。倘若某項目的施工地盤、規模或性質出現重大變動，則須另外呈交新的環境影響評估報告以供批核。於施工期間，房地產開發商及建築公司必須採取措施防止空氣污染、噪音及污水廢物排放。

此外，中國環保法律及法規規定，建築項目或須涵蓋環保設施（例如為防止污染及保護環境而建設或安裝的工程項目、設備、監測器及其他設施），則該等設施將須通過環保機關檢查，並須取得批文，有關環保設施方可投產。倘建築項目毋須或沒有包括任何環保設施，則毋須取得上述批文。基於業務性質使然，我們毋須建設環保設施，因此我們毋需就環保設施向環保機關取得批文。

我們認為，我們的業務在各重大方面符合目前適用的國家及地方環保及安全法律及法規。閣下請參閱「風險因素—與中國房地產業有關的風險—損害環境的潛在責任可能招致重大資源流出」，以瞭解有關風險的進一步披露資料。

### 法律訴訟

我們不時於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，包括與我們就買家獲授的按揭貸款提供擔保有關的索償，以及與買家及供應商的合同爭議。我們未發現任何向我們提出的現存或尚未結案的重大法律訴訟、申索或爭議。閣下請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們不時可能因營運業務而涉及重大糾紛、法律及其他程序，繼而或會負上重大法律責任」，以瞭解進一步風險披露資料。

於往績期間，我們及我們的中國子公司擁有中國法律及法規所規定經營業務所需的一切重要批文及許可證。

於往績期間，我們沒有拖欠任何到期稅款，並已遵守一切稅法及法規。