



恆大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

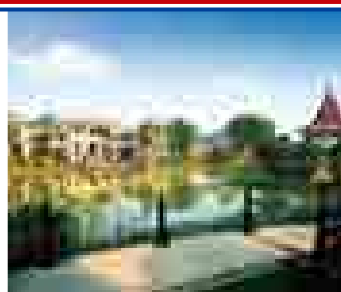
Evergrande Real Estate Group Limited

恆大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3333

全球發售



聯席保薦人

美銀美林 

Goldman Sachs 高盛

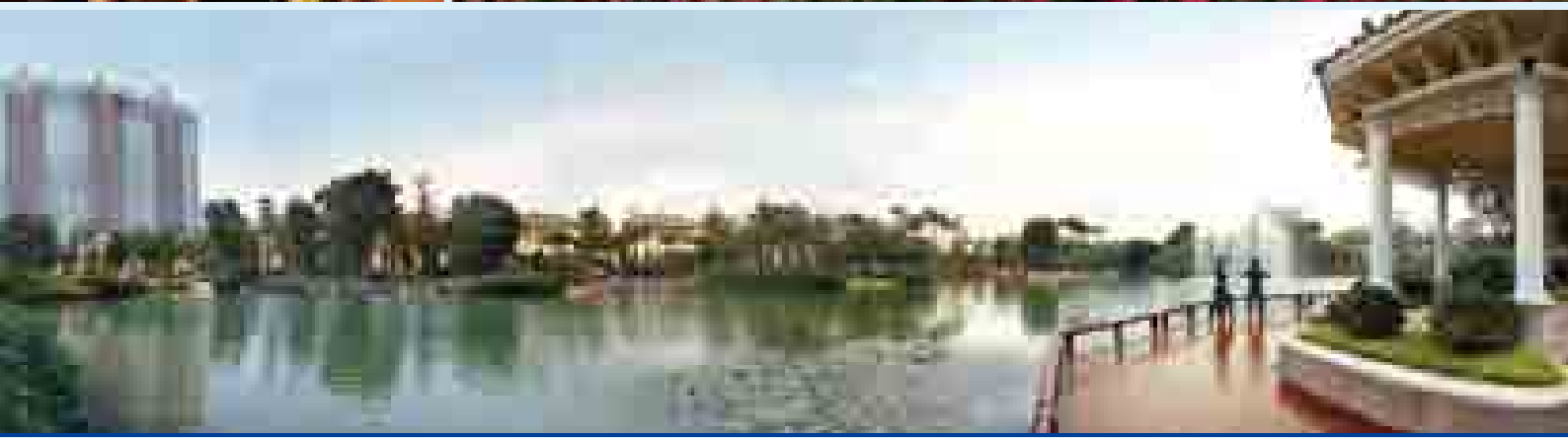
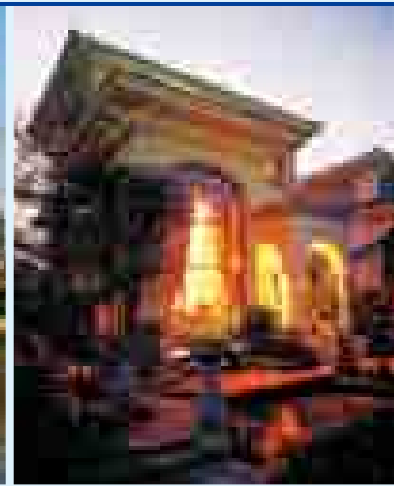
美銀美林 

Goldman Sachs 高盛

 中銀國際

CREDIT SUISSE
瑞信 

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業顧問的意見。

 **恒大地產集團[®]**
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP
Evergrande Real Estate Group Limited
恒大地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

全球發售

發售股份數目：1,614,935,000股，包括本公司發售的
1,005,000,000股新股及售股股東發售
的609,935,000股現有股份
(可予調整及可按超額配股權調整)

香港發售股份數目：161,494,000股(可予調整)

國際發售股份數目：1,453,441,000股(可予調整及可按超額
配股權調整)

最高發售價：每股發售股份4.00港元，另加1%經紀
佣金、0.004%證監會交易徵費及
0.005%聯交所交易費，須於申請時
繳足(按最終定價而定，可予退還)

面值：每股0.01美元

股份代號：3333

聯席保薦人

美銀美林 

Goldman Sachs 高盛

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

美銀美林 

Goldman Sachs 高盛

 **中銀國際**

CREDIT SUISSE 瑞信

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

本招股章程及本招股章程附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列明文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期本公司將於定價日與聯席賬簿管理人(代表包銷商)及售股股東協議釐定發售價。定價日預期為2009年10月29日星期四或前後，而無論如何不會遲於2009年11月4日星期三。除非另行公布，發售價將不超過4.00港元，而目前預期不低於3.00港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份4.00港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(如發售價最終定價低於4.00港元，可予退還)。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可在經本公司及售股股東同意下，於提交香港公開發售申請最後日期上午之前，隨時調低全球發售的發售股份數目及/或收窄本招股章程所述指示性發售價範圍(即每股發售股份3.00港元至4.00港元)。在此情況下，本公司最遲將於提交香港公開發售申請最後日期上午，在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊發調低發售股份數目及/或收窄指示性發售價範圍的通知。倘香港發售股份的申請已在提交香港公開發售申請的最後日期前提交，若調低發售股份數目及/或收窄指示性發售價範圍，有關申請其後可撤回。進一步詳情載於本招股章程內「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘若聯席賬簿管理人(代表包銷商)、售股股東及本公司因任何理由未能協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行及將告失效。

倘若出現本招股章程「包銷」一節所述若干事件，則聯席賬簿管理人(代表包銷商)可在上市日期上午8時正前任何時間，終止全球發售。

發售股份未嘗亦將不會根據美國證券法登記，除依據第144A條向合資格機構買家作出，或另行根據美國證券法獲豁免登記或根據S規例於美國境外的離岸交易中作出者外，概不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓發售股份。

2009年10月22日

預期時間表⁽¹⁾

開始登記認購申請時間⁽²⁾ 2009年10月28日星期三上午11時45分

提交白色和黃色申請表格的最後時間 2009年10月28日星期三中午12時正

向香港結算發出電子認購指示的最後時間⁽³⁾ 2009年10月28日星期三中午12時正

通過指定網站www.eipo.com.hk使用

白表eIPO服務完成電子認購的最後時間⁽⁴⁾ 2009年10月28日星期三上午11時30分

以網上銀行過戶或繳費靈過戶方式就

白表eIPO完成申請付款的最後時間 2009年10月28日星期三中午12時正

截止登記認購申請時間 2009年10月28日星期三中午12時正

預期定價日 2009年10月29日星期四

於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)公布

- 發售價
- 香港公開發售認購申請的水平
- 國際發售的踴躍程度；及
- 香港發售股份的配發基準 2009年11月4日星期三或之前

通過「如何申請香港發售股份—刊登申請結果」一節所述

各種渠道公布香港公開發售的分配結果，連同成功

申請人的身份證明文件號碼(視適用情況而定) 由2009年11月4日星期三起

預期時間表⁽¹⁾

在我們的網站www.evergrande.com及聯交所網站

www.hkexnews.hk刊登載有上兩段所述公布及

分配結果的香港公開發售完整公布 由2009年11月4日星期三起

可於www.iporesults.com.hk透過「按身份識別號碼查詢」

功能查詢香港公開發售分配結果 2009年11月4日星期三

發送股票及白表eIPO退款指示／退款支票

(如適用)日期 2009年11月4日星期三或之前

預期股份於聯交所開始買賣日期 2009年11月5日星期四

(1) 除另有註明者外，所有時間均指香港本地時間。本招股章程「全球發售的架構」一節載列有關全球發售的詳情，包括其條件。

(2) 倘在2009年10月28日上午9時正至中午12時正內任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告信號或懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日將不會登記認購申請。閣下可參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節，以瞭解進一步資料。

(3) 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—透過指定中央結算系統參與者提出申請—倘閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人提出申請—透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

(4) 於遞交認購申請最後日期上午11時30分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk遞交閣下的申請。倘若閣下於上午11時30分前已經遞交閣下的申請，並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（經由支付申請股款辦妥），直至遞交申請最後日期中午12時正截止登記認購申請為止。

閣下務請細閱「包銷」、「如何申請香港發售股份」及「全球發售的架構」多個章節，以瞭解有關全球發售的架構、如何申請香港發售股份及預期時間表的詳情，當中包括條件、惡劣天氣的影響及發送電子退款指示／退款支票／股票的詳情。

只有待香港公開發售於各方面成為無條件，且包銷協議並無按其條款終止，股票才會成為有效的所有權憑證。投資者倘在收訖股票之前或在股票成為有效所有權憑證之前，根據公開發售的分配詳情買賣股份，所有風險概由投資者自行承擔。

目 錄

閣下僅應依賴本招股章程和申請表格所載資料作出投資決定。我們概無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程載列的資料。閣下切勿依賴非本招股章程載列的任何資料或聲明，當作成由我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、任何包銷商、彼等各自任何董事或任何其他參與全球發售的人士授權發出。

	頁次
預期時間表	i
目 錄	iii
概要	1
釋義	32
風險因素	45
有關本招股章程及全球發售的資料	75
董事及參與全球發售各方	80
公司資料	84
行業概覽	86
公司歷史	120
業務	149
基礎投資者	289
與控股股東的關係	291
董事、高級管理層及僱員	294
主要股東	304
股本	306
財務資料	309
未來計劃及所得款項用途	359
包銷	361
全球發售的架構	370
如何申請香港發售股份	377

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 利潤預測	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 稅務	V-1
附錄六 — 有關中國房地產業法律概要	VI-1
附錄七 — 組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	IX-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故並不包含所有可能對閣下屬重要的資料。在決定投資於股份前，閣下應閱讀本招股章程全文。任何投資均涉及風險，部分與投資於股份有關的特定風險載列於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於股份前，務請仔細閱讀該節。

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控股有限公司（或克而瑞）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（中國）控股有限公司

概 要

(或易居)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。

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；
- 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；
- 多元化的產品組合，滿足不同類型的市場需求；
- 我們能夠在項目管理各階段實現有效的成本控制；
- 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；及
- 我們具備迅速開發項目及資產周轉的能力。

閣下請參閱「業務 — 競爭優勢」一節，以瞭解有關這些優勢的進一步資料。

業務策略

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；
- 保持多元化產品組合，以住宅物業為主；
- 專注產品品質，實現品牌的飛躍；
- 保持大規模低成本土地儲備，應對日後發展需要；
- 持續進行大規模快速的物業項目發展；及
- 戰略性集中發展具有巨大潛在需求的地點。

閣下請參閱「業務 — 業務策略」一節，以瞭解有關這些策略的進一步資料。

概 要

財務資料概要

下表概述我們截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度，以及截至2008年及2009年6月30日止六個月和截至2009年6月30日的綜合財務資料，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。務請閣下閱讀附錄一所載經審核財務報表全文，包括財務報表附註，以瞭解更多詳情。我們於截至2008年6月30日止六個月的財務報表未經審核。

綜合收益表數據概要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比及每股數據除外)									
收入	1,983,304	100.0%	3,166,692	100.0%	3,606,791	100.0%	2,525,413	100.0%	1,635,130	100.0%
銷售成本	(1,426,278)	71.9	(1,945,261)	61.4	(2,124,420)	58.9	(1,585,279)	62.8	(1,089,782)	66.6
毛利	557,026	28.1	1,221,431	38.6	1,482,371	41.1	940,134	37.2	545,348	33.4
投資物業公平值收益	300,103	15.1	657,067	20.7	77,415	2.1	107,912	4.3	299,657	18.3
其他收益	25,904	1.3	796,877	25.2	531,090	14.7	485,883	19.2	301,094	18.4
銷售及營銷成本	(63,640)	3.2	(220,651)	7.0	(665,299)	18.4	(278,161)	11.0	(415,259)	25.4
行政開支	(150,964)	7.6	(470,579)	14.9	(545,273)	15.1	(218,146)	8.6	(349,034)	21.3
其他經營開支	(19,572)	1.0	(23,356)	0.7	(34,439)	1.0	(24,243)	1.0	(6,187)	0.4
經營利潤	648,857	32.7	1,960,789	61.9	845,865	23.5	1,013,379	40.1	375,619	23.0
內含財務衍生工具的										
公平值變動	(2,515)	0.1	(562,684)	17.8	—	—	—	—	—	—
財務擔保(撥備)/撥回	—	—	—	—	(65,997)	1.8	(32,315)	1.3	146,341	8.9
融資(成本)/收入淨額	(55,809)	2.8	118,765	3.8	186,520	5.2	183,980	7.3	(12,308)	0.8
除所得稅前利潤	590,533	29.8	1,516,870	47.9	966,388	26.8	1,165,044	46.1	509,652	31.2
所得稅(開支)/抵免	(265,074)	13.4	(437,766)	13.8	(333,958)	9.3	(304,480)	12.1	12,708	0.8
年度/期間利潤	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
其他全面收入：										
直接於權益確認的收益/										
(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度/期間全面收入										
總額	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
應佔：										
本公司股東	325,459	16.4	1,081,533	34.2	524,760	14.5	759,883	30.1	500,172	30.6
少數股東權益	—	—	(2,429)	0.1	107,670	3.0	100,681	4.0	22,188	1.4
	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	32.0
年度/期間股東應佔利潤										
的每股基本及攤薄盈利										
(以每股人民幣列示)	不適用	—	不適用	—	0.21	—	0.33	—	0.18	—
股息	493,518	24.9%	—	—%	125,651	3.5%	125,651	5.0%	—	—%

於往績期間，我們已確認若干非經常性收益，主要包括(i)於2007年出售一家子公司40%權益所得收益約人民幣7.604億元，佔年內除所得稅前利潤50.1%；(ii)於2008年向周大福集團轉讓兩項房地產開發項目的房地產開發權及控制權所得收益約人民幣4.745億元，佔年內除所得稅前利潤49.1%；及(iii)於截至2009年6月30日止六個月按折讓價購回部分結構擔保貸款所得收益約人民幣1.725億元，佔2009年六個月期間除所得稅前利潤

33.8%。由於基本上有關出售及轉讓令我們大量出售房地產項目，故出售子公司部分權益及轉讓項目開發權之收益構成我們日常業務的收益。

我們就銀行借款、可換股優先股及結構擔保貸款產生巨額利息開支。此等利息開支大部分於產生時已作為開發中物業資本化，而非於收益表內列為開支。誠如附錄一綜合資產負債表所載，於2006年、2007年及2008年12月31日以及於2009年6月30日，持作出售竣工物業的資本化利息金額分別約為人民幣1,310萬元、人民幣7,330萬元、人民幣2.156億元及人民幣3.610億元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及於2009年6月30日，開發中物業的資本化利息金額分別約為人民幣1.119億元、人民幣7.071億元、人民幣16.162億元及人民幣17.031億元。該等資本化利息開支將於綜合收益表內支銷，作為確認銷售有關物業的銷售成本一部分。因此，於2009年及未來期間確認銷售有關物業時，該等資本化利息開支可能對我們的毛利率造成不利影響。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，銷售成本包括資本化利息分別為人民幣7,670萬元、人民幣9,640萬元、人民幣1.507億元及人民幣1.090億元。

概 要

綜合資產負債表數據概要

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
資產				
非流動資產				
物業及設備	46,781	217,978	450,141	389,815
土地使用權	378,622	470,820	250,868	278,606
投資物業	847,487	1,571,468	1,741,390	2,148,108
其他應收款項	—	—	281,849	290,351
遞延所得稅資產	19,957	123,904	324,364	401,461
	<u>1,292,847</u>	<u>2,384,170</u>	<u>3,048,612</u>	<u>3,508,341</u>
流動資產				
土地使用權	1,158,544	6,514,092	8,644,245	10,202,174
開發中物業	1,083,477	3,287,017	9,049,192	11,320,250
持作出售竣工物業	290,339	986,962	2,240,713	3,291,744
應收貿易賬款及其他應收款項 以及預付款項	1,918,580	4,845,432	3,590,360	2,931,573
可收回所得稅	8,128	—	31,816	100,707
受限制現金	386,092	1,725,849	1,167,942	2,126,399
現金及現金等值物	1,655,970	1,640,863	749,718	2,974,188
	<u>6,501,130</u>	<u>19,000,215</u>	<u>25,473,986</u>	<u>32,947,035</u>
資產總值	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>
權益				
本公司股東應佔資本及儲備				
股本	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	(744,315)	(640,465)	389,837	389,837
保留盈利	110,981	1,153,145	1,662,139	2,162,311
	<u>(508,334)</u>	<u>637,680</u>	<u>8,261,868</u>	<u>8,762,040</u>
少數股東權益	—	213,593	321,263	244,651
權益總額	<u>(508,334)</u>	<u>851,273</u>	<u>8,583,131</u>	<u>9,006,691</u>
負債				
非流動負債				
借款	1,425,721	8,915,516	4,226,413	3,877,886
可換股優先股	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	294,232	816,436	—	—
遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	441,987
	<u>4,973,037</u>	<u>13,368,017</u>	<u>4,677,940</u>	<u>4,319,873</u>
流動負債				
借款	829,662	646,200	6,213,843	6,294,425
應付貿易賬款及其他應付款項	857,081	4,194,060	4,469,168	5,122,154
預收客戶款項	1,472,096	1,763,544	3,503,265	10,765,988
財務擔保負債	—	—	197,403	51,062
即期所得稅負債	170,435	561,291	877,848	895,183
	<u>3,329,274</u>	<u>7,165,095</u>	<u>15,261,527</u>	<u>23,128,812</u>
負債總額	<u>8,302,311</u>	<u>20,533,112</u>	<u>19,939,467</u>	<u>27,448,685</u>
權益及負債總額	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>
流動資產淨值	<u>3,171,856</u>	<u>11,835,120</u>	<u>10,212,459</u>	<u>9,818,223</u>
資產總值減流動負債	<u>4,464,703</u>	<u>14,219,290</u>	<u>13,261,071</u>	<u>13,326,564</u>

概 要

房地產項目

於2009年9月30日，我們的房地產項目的地區分布如下：

位置	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	2,480.8	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			
1	廣東省 第一金碧花園	廣州	63,544	341,683	—	—	—	100	
2	第二金碧花園	廣州	69,146	305,722	—	—	30,201	100	
3	第三金碧花園	廣州	145,978	460,323	—	—	79,545	100	
4	金華府	廣州	26,686	137,399	—	—	—	100	
5	金碧都市廣場	廣州	21,073	118,483	—	—	—	100	
6	金碧翠庭	廣州	5,409	53,453	—	—	—	100	
7	金碧新城	廣州	120,240	428,003	—	—	—	100	
8	金碧世紀花園	廣州	138,116	413,021	—	—	—	100	
9	金碧灣	廣州	20,403	89,323	—	—	—	100	
10	金碧雅苑	廣州	54,930	209,005	—	—	—	100	
11	金碧花園	廣州	36,357	197,013	39,438	—	—	100	
12	恒大山水島	佛山	543,528	1,073,147	809,497	—	—	60	
13	恒大山水城	廣州	536,199	77,886	674,028	—	—	100	
14	恒大綠洲	廣州	111,048	—	484,919	—	—	100	
15	佛山名都	佛山	171,869	861,897	—	—	—	100 ⁽¹⁾	
16	清遠恒大天下	清遠	1,801,408	2,803,581	—	2,803,581	—	100	
17	重慶市 重慶恒大天下	重慶	808,799	813,432	700,060	—	—	100	
18	重慶恒大城	重慶	316,329	1,174,862	1,020,543	—	—	100	
19	重慶恒大華府	重慶	169,812	378,372	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 天津恒大天下	天津	854,165	512,650	462,751	—	—	100	
23	湖北省 鄂州恒大天下	鄂州	765,073	858,257	835,572	—	—	100	
24	武漢恒大華府	武漢	284,577	564,596	456,628	—	—	100 ⁽¹⁾	
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 彭山恒大天下	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	470,907	—	—	100	
29	成都恒大城	成都	169,501	698,761	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	

⁽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。

編號	項目	位置	建築面積 (平方米)			應佔權益 (%)		
			地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	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	啟東恒大金碧天下	啟東	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經竣工的物業。於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 (%)	已預售及			物業	
						已售建築面積 (千平方米)	未售建築面積 (平方米)	可售建築面積 (千平方米)	可租建築面積 (平方米)	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	

概 要

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文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								
廣東省										
1	金碧駿鴻花園	39.4	—	39.4	100	2008年3月	2010年12月	11.4	74.6	36
2	恒大師棠半島	796.2	13.3	809.5	60	2005年10月	2007年10月	1,912.7	176.8	37
3	恒太山水城	598.6	75.4	674.0	100	2007年3月	2008年9月	743.4	485.5	38
4	廣州恒大綠洲	483.7	1.3	484.9	100	2008年10月	2009年9月	768.6	477.2	41
5	佛山恒大名都	221.5	640.4	861.9	100 ^(b)	2008年4月	2010年5月	—	—	40
6	清遠恒大金碧天下	1,546.5	1,257.1	2,803.6	100	2007年12月	2009年1月	1,072.0	1,071.2	39
重慶市										
7	重慶恒大金碧天下	683.9	16.2	700.1	100	2007年5月	2008年9月	626.7	295.5	45
8	重慶恒大城	395.4	625.1	1,020.5	100	2008年1月	2008年9月	932.2	230.8	47
9	重慶恒大華府	161.7	121.8	283.6	100	2007年8月	2008年5月	743.1	164.5	46
10	重慶恒大綠洲	125.2	26.6	151.7	100	2008年1月	2009年9月	273.5	512.4	48
11	重慶恒大名都	208.7	0.5	209.2	100	2008年4月	2009年8月	248.8	720.1	49
天津市										
12	天津恒大金碧天下	418.9	43.8	462.8	100	2007年9月	2009年9月	290.3	125.5	42
河北省										
13	鄂州恒大金碧天下	318.0	517.5	835.6	100	2007年6月	2008年9月	687.9	781.0	68
14	武漢恒大華府	252.5	204.2	456.6	100 ^(b)	2007年6月	2008年4月	899.2	163.3	65
15	武漢恒大綠洲	496.7	40.6	537.4	100	2007年10月	2009年6月	287.8	290.1	63
16	武漢恒大城	193.8	457.4	651.2	100	2007年12月	2009年3月	657.8	125.4	64
四川省										
17	彭山恒大金碧天下	667.1	461.4	1,128.5	100	2007年12月	2009年6月	634.2	289.8	52
18	成都恒大綠洲	316.7	154.2	470.9	100	2007年4月	2008年4月	662.7	451.9	51
19	成都恒大城	558.1	—	558.1	100	2007年8月	2008年7月	817.3	68.3	50
遼寧省										
20	瀋陽恒大金碧天下	545.4	129.1	674.5	100	2007年6月	2007年12月	589.5	739.9	62
21	瀋陽恒大城	439.3	247.0	686.2	100	2007年12月	2008年9月	754.0	411.5	61
陝西省										
22	西安恒大名都	303.8	5.3	309.1	100	2007年11月	2008年9月	609.9	305.1	53
23	西安恒大綠洲	273.2	356.9	630.1	65	2007年11月	2008年9月	798.8	360.1	54
24	西安恒大城	133.7	556.6	690.3	60	2009年9月	2009年9月	442.6	72.5	55
江蘇省										
25	南京恒大金碧天下	489.2	634.7	1,123.8	100	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	306.9	100	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	11,957.0	100	2010年3月	2010年10月	285.3	19.4	66
雲南省										
28	昆明恒大金碧天下	882.2	17.4	899.6	100	2007年11月	2008年9月	1,222.1	217.7	56

概 況

概 括

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	853.0	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。

概 要

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>

概 要

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，而在建中可售建築面積則有約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>

概 要

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
廣東省					
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
重慶市					
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
湖北省					
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
遼寧省					
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
山西省					
10. 太原恒大綠洲	太原	252,586	915,765	100	82
安徽省					
11. 合肥恒大華府	合肥	61,547	234,600	100	90
河南省					
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
江西省					
14. 南昌恒大綠洲	南昌	948,262	284,019	100	96
河北省					
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物業項目，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或施工許可證。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。

概 要

下列項目的土地或土地出讓訂金可能會遭中國政府沒收。

項目	於2009年	已付成本總額	未付土地出讓金	我們可能 蒙受的虧損	物業估值報告 參照編號
	9月30日估值				
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
廣州絹麻廠項目 . .	不適用 ⁽¹⁾	130,000	3,970,000	130,000	81

(1) 由於我們並無取得土地使用權證，該土地被視為無商業價值。閣下可參閱「附錄四 — 物業估值報告」一節，以瞭解該項目進一步資料。

除上表披露者外，我們認為我們沒有任何土地及／或土地出讓訂金將會遭中國政府沒收的風險。此外，我們的中國法律顧問通商律師事務所指出，除上表披露者外，於最後可行日期，我們並無作出其他違反中國規管閑置土地且會致使我們須支付土地閑置費或遭當地政府機關沒收土地的法律及法規的行為。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

我們於下文載列純粹就截至2009年12月31日止年度的預測綜合純利作出的利潤預測。然而，2009年的實際業績（包括實際純利）將仍須取決於市況及我們在未來三個月的業務。根據截至2009年9月30日的合約銷售及開發中物業整體施工進度，我們已循正軌發展，能符合我們截至2009年12月31日止年度的利潤預測。為幫助閣下明瞭利潤預測的基準，我們就十大項目提供額外資料，而該等項目將為截至2009年12月31日止年度的預測收入貢獻約70%。

編製基準

董事已根據截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年9月30日止三個月的未經審核管理賬目以及截至2009年12月31日止年度餘下三個月的綜合業績預測，編製截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合純利預測。截至2009年12月31日止年度的預測乃按照與本招股章程附錄一會計師報告所採納者一致的會計政策及下文所載列假設為基準編製。

利潤預測的主要假設

我們於下文載列董事於編製利潤預測時所採納的主要假設：

- 中國、香港或我們現時經營業務所在任何其他司法管轄權區的現行政府政策、政治、法律、金融或經濟狀況並無重大變動或對業務有重要影響的重大變動；
- 特別在房地產業方面，中國政府將不會實施重大變動或額外嚴厲措施打擊中國房地產市場的銷售或價格；
- 我們經營業務所在司法管轄權區的法例、規則或法規及當地政府機關與我們訂立的合同安排並無任何可能對業務造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程披露者外，我們經營業務所在司法管轄權區的稅基或稅率並無重大改變；
- 現行利率或外幣匯率並無重大變動；及
- 計算投資物業於2009年12月31日資本值的特定假設：
 - 於中國對投資物業所產生租金收入有重大影響的現行金融、經濟及政治環境將維持不變；
 - 經營投資物業所依據的主要條款及條件將維持不變；及
 - 投資物業的租約將於到期時按一般商業條款重續。

有關特定假設與獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司所進行估值採納者一致。世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日對投資物業進行估值，彼等之估值載於本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已採用直接比較法進行估值，並假設這些物業權益每一項均經參照有關市場上可資比較銷售交易個案後在現況下交付出售。獨立估值師亦

概 要

已採用資本化法，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入或在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。

我們根據(i)獨立估值師所評估就有關投資物業於2009年9月30日的市值；及(ii)我們按照獨立估值師對有關物業進行的預測個別市場趨勢所計算於2009年12月31日的估計資本值，以計算出投資物業的估計公平值收益或虧損。該等估計依賴若干物業估值法估計，當中涉及相關市場的可比較銷售的估計、現行市值租金及相若地點及狀況的相若物業的預測租金走勢。根據此等估計，我們估計在我們現時經營的司法管轄權區的零售物業及車位市場將於2009年第四季度維持穩定，而租金及資本值升值幅度介乎0–2%。投資物業於2009年12月31日的公平值及繼而產生的任何公平值變動，將繼續取決於市場狀況及我們控制範圍以外的其他因素，且以市場變動及本質上屬主觀及不確定的其他假設為基準計算。

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動於綜合收益表內反映，並入賬列作「投資物業公平值收益／虧損」。

十大項目房地產開發概要

我們於下文載列於2009年9月30日的物業開發項目或分期開發項目概要，預期有關項目為截至2009年12月31日止年度的預測收入共同貢獻約70%。於2009年9月30日，我們成功預售全部該等項目或預期於2009年竣工及交付的分期開發項目。

於2009年9月30日				
十大項目／將於2009年交付的分期項目	合約銷售／ 銷售 (人民幣千元)	預售／交付 建築面積 (平方米)	預售／交付 物業的平均 售價(每平方 米人民幣元)	實際／預期 交付日期
1 恒大御景半島(一二期)	672,674	54,500	12,343	2009年10月
2 天津恒大金碧天下(一期)	525,338	89,776	5,852	2009年10月
3 恒大山水城(一期) ⁽¹⁾	418,085	74,867	5,584	2009年9月
4 成都恒大綠洲(一期)	413,539	82,986	4,983	2009年12月
5 成都恒大城(一期)	402,573	86,205	4,670	2009年12月
6 瀋陽恒大綠洲(一期)	354,885	83,225	4,264	2009年10月
7 太原恒大綠洲(一期)	244,002	51,930	4,699	2009年10月
8 南京恒大綠洲(一期)	265,039	52,163	5,081	2009年12月
9 重慶恒大華府(一期) ⁽¹⁾	303,089	47,341	6,402	2009年9月
10 西安恒大名都(一期)	83,042	19,093	4,349	2009年10月
總計	3,682,266	642,086		

(1) 於2009年9月30日，這期項目已竣工及交付。

於2009年9月30日，上述十大項目或分期開發項目的開發進度如下（不包括於截至2009年9月30日止已竣工及交付的恒大山水城一期及重慶恒大華府一期）：

恒大御景半島

恒大御景半島中將交付的包括一期別墅及7幢中高層及高層住宅，及二期4幢中高層及高層住宅。一期別墅及7幢中高層及高層住宅已竣工及可隨時交付。我們於2006年12月開始開發二期4幢中高層及高層住宅，並於2008年6月開始預售。於2009年9月30日，這些樓宇的建造工程已大致完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付未裝修單位。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第13、22及37項物業，以瞭解更多資料。

天津恒大金碧天下

天津恒大金碧天下一期中將交付的包括366幢別墅。我們於2007年9月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構，包括部分磚石及泥水工程。我們已於2009年9月完成建造工程並開始交付若干未裝修單位，而我們預期於2009年10月完成餘下所有單位的建造工程。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第34及42項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大綠洲

成都恒大綠洲一期中將交付的包括40幢多層及小高層洋房以及5幢中高層及高層住宅。40幢多層及小高層洋房的建造工程已竣工並可隨時交付。我們於2007年10月開始開發5幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及裝置工作正在進行中，我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第24及51項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大城

成都恒大城一期中將交付的包括42幢多層及小高層洋房以及4幢中高層及高層住宅。該42幢多層及小高層洋房已竣工並可隨時交付。我們於2007年11月開始開發4幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結

構及基本上全部公用部分的裝修及裝置工作已完成。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第29及50項物業，以瞭解更多資料。

瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲一期中將交付的包括24幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，當中20幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅已竣工並可隨時交付。我們於2008年1月開始興建另外4幢中高層及高層住宅，並於2008年4月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構、部分基本裝置工作以及大部分內部裝修已完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第31、62及87項物業，以瞭解更多資料。

太原恒大綠洲

太原恒大綠洲一期中將交付的包括38幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及大部分公用部分的裝修及該等38幢樓宇的內部裝置已完成。我們預期於2009年10月交付。公用部分的裝修及餘下樓宇的內部裝置已大致上竣工。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第43及82項物業，以瞭解更多資料。

南京恒大綠洲

南京恒大綠洲一期中將交付的包括12幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及內部裝置工作正在進行中。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第70項物業，以瞭解更多資料。

西安恒大名都

西安恒大名都一期中將交付的包括18幢中高層及高層住宅。我們於2007年11月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及公用部分的裝修及6幢樓宇的內部裝置已竣工。該6幢樓宇預期於2009年10月竣工並可隨時交付。餘下12幢樓宇的內部裝修正在進行中。我們預期於2009年11月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第53項物業，以瞭解更多資料。

概 要

敏感度分析

於2009年9月30日，我們已成功預售全部該等基本上已竣工的大部分項目及分期開發項目，佔預測收入100%。因此，我們並無就目標平均售價及已售及已交付的目標建築面積進行敏感度分析。

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至2009年12月31日止年度投資物業公平值收益預測總額為人民幣8.31億元，而其有關遞延稅項開支為人民幣2.08億元（包括歸屬於少數股東部分）。預測公平值收益總額主要來自投資組合內增添大量投資物業。我們於下文載列於指定期間內投資物業的資料及於2009年的預測公平值收益。

於2008年12月31日的投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
第一金碧花園	商舖	667		1,100,000
	車位		375	1,300,000
第二金碧花園	商舖	901		630,000
	車位		88	88,000
第三金碧花園	商舖	1,720		—
	車位		189	—
金碧大世界	商舖	15,172		63,800,000
金碧都市廣場	商舖	12,004		47,000,000
	車位		190	1,000,000
金碧灣	車位		196	—
金碧華府	商舖	581		1,800,000
	車位		309	—
金碧新城	商舖	563		—
	車位		352	—
金碧翡翠華庭	商舖	8,371		11,200,000
	車位		141	300,000
金碧世紀花園	商舖	793		1,000,000
	車位		1,251	—
金碧雅苑	車位		779	—
金碧駿鴻花園	車位		465	50,000
小計		<u>40,772</u>	<u>4,335</u>	<u>129,268,000</u>

概 要

於2009年的新投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
恒大山水城	車位		1,643	149,951,932
重慶恒大城	車位		915	57,429,060
西安恒大名都	車位		601	32,722,481
西安恒大綠洲	車位		225	11,392,317
瀋陽恒大綠洲	商舖	34,704		225,882,752
太原恒大綠洲	商舖	2,375		13,487,500
	車位		862	40,468,667
恒大御景半島	商舖	2,500		12,945,956
	車位		276	11,322,000
金碧新城第五期	商舖	2,935		40,980,167
	車位		935	105,191,168
小計		<u>42,514</u>	<u>5,457</u>	<u>701,774,000</u>
於2009年投資物業的 公平值收益總額				<u>831,042,000</u>

下表闡釋股東應佔純利(扣除遞延稅項影響)對截至2009年12月31日止年度不同程度投資物業重估收益的敏感度：

投資物業重估收益或虧損 變動百分比(與我們估計 的比較)	(15%)	(10%)	(5%)	5%	10%	15%
對2009年度股東 應佔純利目標的 影響(人民幣千元)	(92,400)	(61,600)	(30,800)	30,800	61,600	92,400

倘投資物業估計重估收益增加或減少5%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.633億元或人民幣10.017億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少3.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少10%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.941億元或人民幣9.709億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少6.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少15%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣11.249億元或人民幣9.401億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少8.9%。

概 要

閣下可參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」一節，以瞭解更多資料。

上述說明僅供參考用途，任何變動均可能超出所述範圍。上述敏感度分析並非鉅細無遺。儘管我們已就這利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業的公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟於相關時間投資物業的實際公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且受到市場狀況及其他我們控制範圍以外的因素所影響。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	人民幣百萬元	
投資物業重估前股東應佔預測綜合純利	417	
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響)	616	
投資物業重估後股東應佔預測綜合純利	1,033	
	投資物業 重估前	投資物業 重估後
	人民幣元	人民幣元
按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利 . . .	0.027	0.068

按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利，乃按股東應佔該年度預測綜合利潤，並假設我們已自2009年1月1日起上市，且於截至2009年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共15,208,000,000股（包括緊隨全球發售後發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權獲行使後將予發行的208,000,000股股份）計算得出。這項計算方法乃按照我們將不會從行使首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲得任何所得款項為基準，且於計算潛在攤薄股份時並沒有計及股份公平值的影響，亦沒有就截至2009年12月31日止年度的利潤預測計入首次公開發售前項下購股權的公平值影響。

概 要

發售統計數字

我們以本招股章程所披露指示性發售價範圍的高端及低端為基準(不計及1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，編製下列發售統計數字。

	按指示性 發售價範圍低端 每股股份 3.00港元計算	按指示性發 售價範圍低端 每股股份 4.00港元計算
全球發售完成後的市值	450億港元	600億港元
按備考全面攤薄基準計算的 2009年預測市盈率	38.9倍	51.9倍
每股股份經調整有形資產淨值	0.84港元	0.91港元

我們於全球發售完成後的市值乃假設緊隨全球發售完成後將有15,000,000,000股已發行及發行在外股份計算得出。按備考全面攤薄基準計算的預測市盈率乃假設全球發售於2009年1月1日完成，根據指示性發售價範圍高端及低端，及上文「一截至2009年12月31日止年度的利潤預測」所披露按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利計算得出。每股股份經調整有形資產淨值乃作出本招股章程「財務資料—未經審核備考有形資產淨值」一節所述調整後，按全球發售於2009年6月30日完成的假設，據已發行合共15,000,000,000股股份為基準計算。

股息

我們目前擬於截至2009年12月31日止年度起從可供分派的利潤中，派付當中約10%作為股息。未來，我們將會視乎財務狀況和當時經濟氣候，重新評估我們的股息政策。然而，派付股息將由董事局按照我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定資金儲備需求及其他董事認為相關的情況酌情決定。派付股息也可能受法律限制及受我們於日後可能訂立的融資協議所規限。

於截至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，我們分別向股東分派約人民幣4.935億元、零元、人民幣1.257億元及零元。我們過去派息的做法並非未來股息政策的指標。

於2008年1月31日，繼續回可換股優先股後，但於原來股東向金融投資者轉讓其部分股份之前，我們向當時股份持有人宣派股息17,372,026美元，乃自我們的股份溢價賬撥

付，其中17,278,080美元（相當於約人民幣125,000,000元）派付予原來股東，餘額93,946美元派付予瑞信。向原來股東派付的金額乃用以抵銷應收原來股東的款項。

未來計劃及所得款項用途

我們計劃捕捉主要省會級城市及鄰近範圍的高增長地區內的發展機遇，以繼續提升我們在中國房地產行業的龍頭地位。我們將堅守向客戶提供多元化產品的戰略，並進一步優化標準化運營模式，以開發出精品房地產產品。

按照我們現時的開發進度，我們於未來三至五年將具備充足的土地儲備，物業開發高速發展，並計劃繼續以滾動開發方式維持約5,000萬平方米土地儲備。

配合我們的未來計劃，我們將繼續專注於全中國各主要省會級城市快速大規模開發房地產項目。展望將來，我們預期每年的在建中建築面積維持約1,500萬平方米。於2009年9月30日，我們共有約4,190萬平方米的建築面積正在開發中，其中1,710萬平方米目前已取得施工許可證。我們擬動用全球發售所得款項淨額一部分，以撥付興建這些房地產項目的所需資金。

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，全球發售的所得款項淨額約：

- 26.919億港元，假設發售價為每股股份3.00港元；或
- 36.831億港元，假設發售價為每股股份4.00港元。

除恒善將出售的16,845,129股銷售股份外，我們將不會自出售銷售股份收取任何所得款項。由於超額配股權由配股權出授人而非由我們授出，故我們將不會自超額配股權獲行使收取任何所得款項。

假設發售價為每股發售股份3.50港元，即指示性發售價範圍每股發售股份3.00港元至4.00港元的中端數，則全球發售的所得款項淨額將約為31.875億港元，我們計劃作以下用途：

- 約20.027億港元或約63%，用以支付未付的土地出讓金及撥付現行項目所需資金，當中包括約9.121億港元（相當於約人民幣8.027億元）或約29%用以支付本招股章程「業務 — 其他土地收購」一節所披露有關上海陸家嘴金融貿易區土地使用權的剩餘代價；及

概 要

- 約**9.935**億港元或約**31%**，用以償還部分結構擔保貸款，詳情載於本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節。

不超過全球發售所得款項淨額**6.0%**的所有餘額，將撥作一般營運資金。

除本招股章程「業務—其他土地收購」一節所述土地收購項目可能動用全球發售所得款項支付之外，我們短期內並沒有收購目標。

倘發售價定為每股股份**4.00**港元，即指示性發售價範圍的最高端，所得款項淨額將增加約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬將額外所得款項用於收購額外土地儲備、償還借款及作一般營運資金，惟撥作一般營運資金的金額須以**10.0%**為限。倘發售價定為每股股份**3.00**港元，即指示性發售價範圍的最低端，所得款項淨額將減少約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬相應減少指定用於支付未付土地出讓金及作一般營運資金的所得款項淨額。

倘若我們的發展計劃有任何變動，包括出現未能取得所需批准和政府政策變動等事件或情況，導致上述任何房地產開發項目在商業上並不可行，或出現不可抗力事件，或出現較擬動用上述所得款項的現有項目相若或更佳的新房地產開發機遇，我們將仔細評估有關情況，並在我們認為符合我們及股東整體利益的情況下，重新劃撥擬定用於其他現有或新房地產開發項目的資金及／或持有有關資金作短期存款。

閣下請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節，以瞭解額外資料。

風險因素

我們的業務、中國房地產業、中國整體及全球發售均涉及風險及不明朗因素。我們已於本招股章程「風險因素」一節闡述主要風險及不明朗因素。下文為這些風險及不明朗因素的概要：

與我們的業務有關的風險

- 我們的業務須遵守廣泛的政府法規，特別是我們會受中國房地產業政策變更的影響；

概 要

- 我們十分倚重中國住宅物業市場的表現，特別是我們目前或將會經營業務的區域中心；
- 現時全球經濟放緩，全球金融市場危機及房地產價格波動對我們的業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響，且不利情況更可能持續下去；
- 我們面對的負債比率甚高，倘若現金流量狀況轉壞，則我們償還債務及持續經營業務的能力或會受到重大不利影響；
- 我們不一定具備充裕資金撥付土地收購及房地產開發所需；
- 我們的融資成本會受到利率變動的影響；
- 我們不一定總是能獲得適合開發的土地儲備；
- 我們於酒店管理方面的經驗有限，而我們於這個分部的業績可能會因我們經驗不足而受到不利影響；
- 我們不一定能成功執行預期擴展計劃；
- 我們的土地增值稅撥備及預付款項不一定足以應付土地增值稅責任；
- 我們的成功取決於主要管理層成員持續在職；
- 我們不一定能如期完成或能夠完成開發項目；
- 倘若我們不能就任何主要房地產開發項目取得必需的政府批文或在申領批文時出現重大延誤，則我們的業務將受到不利影響；
- 倘若我們不能符合獲簽發房地產權證的所有規定，可能須向客戶作出賠償；
- 倘若我們不能繼續取得資質證書，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響；
- 我們的物業估值可能與實際可變現值不同，且可能變動；
- 我們不一定能就已訂約的若干地塊取得土地使用權證；
- 我們就房地產開發的某些服務須倚賴第三方承建商；

概 要

- 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；
- 我們須承擔與我們部分房地產開發有關的拆遷成本，且這些成本可能會增加；
- 物業業主可能終止聘用我們為物業管理服務的供應商；
- 我們僅就潛在損失及申索投買了有限的保險；
- 我們的經營業績於不同時期可能出現重大變化；
- 我們可能根據新的中國企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於全球各地的收入或須繳納中國稅項；
- 我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅；
- 我們主要依賴子公司派付的股息撥付現金及融資需要，倘若中國子公司向我們派付股息的能力受到任何掣肘，可能會對我們經營業務的能力構成重大不利影響；
- 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，繼而或會負上重大責任；及
- 我們的知識產權可能被第三方侵犯、嚴重盜用或提出其他申索，而我們的品牌形象受損可能對業務造成不利影響。

與中國房地產業有關的風險

- 中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長；
- 有關預售的法律及法規變更可能會對我們的現金流量狀況及表現造成不利影響；
- 倘若我們不能遵守土地出讓合同的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收；
- 我們面對與預售有關的合約及法律風險；
- 倘若按揭融資成本上升，或按揭吸引力、按揭融資能力驟降，我們的業務將會受到不利影響；
- 競爭加劇可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響；及
- 損害環境的潛在責任可能招致重大資源流出。

與中國有關的風險

- 中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務；
- 中國外匯管制法規的變動可能影響我們的業務營運；
- 人民幣幣值波動可能會對我們的業務及中國子公司作出分派的價值造成不利影響；
- 中國法律及法規的詮釋涉及不清晰情況；
- 自然災害、天災及疫症爆發可能對中國全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響；及
- 我們不能保證本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國房地產業的事實、預測及其他統計數字以及中國選定地區的數字的準確性。

與全球發售有關的風險

- 股份之前並無公開市場，其流通性及市價可能反覆不定；
- 閣下可能面對股權即時攤薄，及倘我們日後發行額外股份，則股權可能會進一步攤薄；
- 原來股東可能採取與其他股東最佳利益有衝突的行動；
- 前瞻性信息最終可能不準確；
- 可能難以向我們或居於中國內地的董事或我們的行政人員送達法律文件或於中國內地對彼等執行非中國法院作出的裁決；及
- 我們鄭重提醒 閣下不應依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

釋 義

於本招股章程中，除文義另有規定外，下列詞彙具以下涵義。

「聯屬公司」	指	由另一名人士或實體直接或間接控制，或受到該名人士或實體直接或間接共同控制的人士或實體
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指為其中任何一份表格
「組織章程細則」或「細則」	指	我們於2009年10月14日採納的組織章程細則（經修訂及重列），並會不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予的涵義，包括 <ul style="list-style-type: none">• 就個別人士而言，指彼之配偶及18歲以下的子女、若干受託人、彼本身或彼家族的控股公司，以及彼本身、彼之家族、受託人權益及控股公司對之可行使最少30%表決權的公司；• 就一家公司而言，指其子公司、其控股公司、該等控股公司的子公司、若干受託人，以及該公司及其子公司、受託人權益、控股公司及該等控股公司的子公司對之可行使最少30%表決權的公司；及• 於關連交易的情況下，指一名上市發行人的一名董事、行政總裁或主要股東的若干關連人士及經擴大家族成員
「董事局」	指	我們的董事局
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「資本化發行」	指	本招股章程「附錄八－法定及一般資料－B.有關本公司的其他資料－3.全體股東的書面決議案」所述本公司股份溢價賬資本化時將發行股份

釋 義

「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者的身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者的身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名的個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「驗收合格證」	指	由中國地方城市規劃局或相等級別機關就竣工的房地產項目通過實地查證和視察後發出的建設工程規劃驗收合格證或由相關機關發出的同類證書
「中國」	指	中華人民共和國，除文義規定外，本招股章程中有關中國的地理及統計數字的提述，不包括香港、澳門及台灣
「周大福集團」	指	周大福企業有限公司，為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，由拿督鄭裕彤博士全資實益擁有，且為雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)的控股股東，為新投資者之一
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市規劃局或相等級別機關發出的許可證

釋 義

「施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設委員會或相等級別機關發出的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城市規劃局或相等級別機關發出的許可證
「合約銷售」	指	我們所訂立銷售及預售合約的總值
「控股股東」	指	許博士、許太太、鑫鑫(BVI)有限公司及均榮控股有限公司
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義，包括有權於我們的股東大會行使30%或以上表決權，或可控制董事局大部分成員的任何人士或一群人士，而「控股權益」亦按此詮釋
「可換股優先股」	指	誠如「公司歷史—重組—引入金融投資者」一節所進一步闡述，於2006年11月29日向金融投資者發行的800,000,000股有抵押可贖回強制性可換股優先股
「契諾承諾人」	指	許博士及原來股東
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「董事」	指	我們的董事
「許博士」	指	許家印博士，我們的主席兼最終控股股東
「恒善」	指	恒善集團有限公司，我們於英屬維爾京群島註冊成立的全資子公司
「金融投資者」	指	德意志銀行香港分行、淡馬錫控股(私人)有限公司(Temasek Holdings (Private) Limited)的間接全資子公司Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及美林的聯屬公司Indopark Holdings Limited任何一方，為可換股優先股原來的持有人，其後按「公司歷史—重組—引入金融投資者」及「一購入股份」各節所披露者重組及有條件轉讓

釋 義

「國內生產總值」	指	國內生產總值，所有國內生產總值增長率的提述均指實際國內生產總值增長率，而非名義性質
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售與國際發售
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「綠色申請表格」	指	就是次全球發售而言，供我們指定的白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「廣州市超豐」	指	廣州市超豐置業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年4月2日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市俊鴻」	指	廣州市俊鴻房地產開發有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1993年4月12日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市俊匯」	指	廣州市俊匯房地產開發有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1994年2月23日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市凱隆」	指	廣州市凱隆置業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年4月6日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州通瑞達」	指	廣州通瑞達房地產實業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年12月31日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「恒大實業」	指	廣州恒大實業集團有限公司，由許博士及彼之聯繫人士全資擁有，根據中國法律於1996年2月8日在廣東省註冊成立為有限責任公司

釋 義

「恒大地產集團」	指	恒大地產集團有限公司(前稱廣州恒大房地產開發有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於1996年6月24日在廣東省註冊成立為有限責任公司)
「恒大增城」	指	廣州恒大(增城)房地產開發有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2005年7月18日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們在香港公開發售中提呈可供認購的161,494,000股新發行股份
「香港公開發售」	指	根據及受限於本招股章程和申請表格所述的條款和條件,我們在香港提呈供公眾人士以發售價認購香港發售股份(可按「全球發售的架構」一節中所述者調整),以換取現金
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」一節中列明的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)我們、契諾承諾人、聯席賬簿管理人與香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2009年10月21日的香港包銷協議

釋 義

「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈的1,453,441,000股股份(可按「全球發售的架構」一節所述者調整),包括我們提呈的843,506,000股新發行股份及售股股東提呈的609,935,000股銷售股份(可按超額配股權及「全球發售的架構」一節所述者調整)
「國際發售」	指	依據S規例於美國境外,包括向香港的機構和專業投資者(但不包括香港的散戶投資者)以及依據第144A條於美國向合資格機構買家提呈發售國際發售股份,進一步詳情載於「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席賬簿管理人代表的國際發售包銷商,預期將訂立國際包銷協議,以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議,將由我們、原本股東、契諾承諾人、聯席賬簿管理人與國際包銷商於定價日或前後訂立
「金碧恒盈物業管理」	指	廣州市金碧恒盈物業管理有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2004年2月6日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧華府物業」	指	廣州市金碧華府物業有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2003年8月20日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧物業」	指	金碧物業有限公司(前稱廣州市金碧物業有限公司及廣州市金碧物業集團有限公司),我們於中國的全資子公司,根據中國法律於1997年9月10日註冊成立為有限責任公司

釋 義

「金碧房地產代理」	指	廣州市金碧房地產代理有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2002年7月18日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧世家物業管理」	指	廣州市金碧世家物業管理有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2003年11月11日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「聯席賬簿管理人」	指	Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席全球協調人」	指	Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席牽頭經辦人」	指	就香港公開發售而言，美林、高盛、中銀國際及瑞信；就國際發售而言，Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席保薦人」	指	美林及高盛
「土地出讓合同」	指	由開發商與中國有關政府土地管理機關（一般為地方國有土地局）訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源局就有關土地使用權發出的國有土地使用證
「土地增值稅」	指	1994年中國土地增值稅暫行條例及其實施條例所界定土地增值稅，詳情載於本招股章程附錄五
「最後可行日期」	指	2009年10月9日，即於本招股章程刊印前確定當中若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及自此獲准在聯交所買賣的日期，預期為2009年11月5日或前後

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「組織章程大綱及細則」	指	我們的組織大綱及細則（經修訂及重列），於2009年10月14日獲有條件批准及採納，並自10月14日起生效，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「美林」	指	美林遠東有限公司
「建設部」	指	中華人民共和國建設部，現稱為中華人民共和國住房和城鄉建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「許太太」	指	丁玉梅女士，許博士的太太
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新投資者」	指	誠如「公司歷史 — 重組 — 引入新投資者」及「 — 購入股份」兩節所披露，(i)Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L.P.的聯屬公司Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd；(ii)周大福集團的聯屬公司雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)；(iii)德意志銀行香港分行（其後由許太太全資擁有的耀華有限公司接任，就其權益而言為新投資者）；(iv)以美國為基地的投資基金CarVal Investors LLC的聯屬公司CVI GVF (Lux) Master Sarl；(v)以科威特為基地的投資基金Global Investment House的聯屬公司Global Opportunistic Fund II Company B.S.C.(已結業)；(vi)以科威特為基地的投資基金Global Investment House的聯屬公司Global Investment House (K.S.C.C.)；(vii)以香港為基地的投資基金Shikumen Capital Management (HK) Limited的聯屬公司Topful Holdings Limited；及(viii)以阿拉伯聯合酋長國為基地的投資基金Abu Dhabi Investment Council的聯屬公司Cavendish Limited（其後已重組）中任何一方

釋 義

「人民代表大會」或 「全國人民代表大會」	指	中國全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售及國際發售將予發行或發售的發售股份所依據每股發售股份最終港元售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），將如本招股章程「全球發售的架構 — 釐定發售價」一節所詳述者釐定
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同（如相關）因超額配股權獲行使而將予出售的任何額外股份
「配股權協議」	指	預期將由配股權出授人與國際包銷商就超額配股權訂立的協議
「配股權出授人」	指	預期向國際包銷商授出超額配股權的金融投資者及新投資者（不包括均榮控股有限公司）
「原來股東」	指	鑫鑫(BVI)有限公司，由許博士全資擁有
「超額配股權」	指	預期配股權出授人向國際包銷商授予可根據配股權協議由聯席全球協調人代表國際包銷商行使的權利，此權利可於股份在聯交所開始買賣當日起，直至根據香港公開發售提交申請的最後日期起計30日止期間隨時行使，以要求配股權出授人按發售價出售最多合共242,240,000股額外股份，佔初步發售股份約15%，藉此（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行按前一天的中國銀行同業外匯市場收市匯率，並參考全球金融市場的當時現行匯率就外匯交易每日發布的人民幣匯率

釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機關，包括省、市和其他地區或地方政府實體
「首次公開發售前購股權計劃」	指	誠如本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 2. 首次公開發售前購股權計劃」所述，我們根據股東於2009年10月14日通過的決議案採納的首次公開發售前購股權計劃
「預售許可證」	指	由地方房屋和樓宇管理部門或相等級別機關就預售有關物業發出的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售訂定發售價的日期，預期將於2009年10月29日或前後，但不遲於2009年11月4日
「房地產權證」	指	由地方房地產及國土資源局發出有關土地使用權及建於有關土地上樓宇所有權的房地產權證
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司編製的物業估值報告，載於本招股章程附錄四
「合資格機構買家」	指	具第144A條賦予「合資格機構買家」一詞的涵義
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「重組」	指	我們進行的資產負債重組，其中包括我們子公司及聯營公司的資產和負債，詳情載於本招股章程「公司歷史 — 重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「銷售股份」	指	售股股東擁有及於國際發售中提呈出售的609,935,000股股份，包括恒善將提呈出售的16,845,129股銷售股份

釋 義

「售股股東」	指	鑫鑫(BVI)有限公司、恒善還有結構擔保貸款的貸款人，及倘超額配股權獲行使，配股權出授人，有關詳情於「附錄八 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 12. 售股股東詳情」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「股份」	指	我們的股本中每股面值0.01美元的普通股
「售股協議」	指	售股股東(原來股東除外)、聯席賬簿管理人與國際包銷商將於定價日或前後訂立有關國際發售的售股協議
「購股權計劃」	指	誠如本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」所述，我們根據股東於2009年10月14日通過的決議案有條件採納的購股權計劃
「穩定價格操作人」	指	美林
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「結構擔保貸款」	指	誠如本招股章程「公司歷史 — 重組 — 結構擔保貸款」一節所進一步闡述，我們於2007年借入的本金總額4.30億美元及人民幣2,000萬元的有擔保貸款
「子公司」	指	具上市規則所賦予涵義，其中包括： <ul style="list-style-type: none">• 「附屬企業」具公司條例附表二十三界定的涵義；

釋 義

- 根據香港財務報告準則或國際財務報告準則(如適用)，以子公司身份在另一實體的經審計綜合賬目中被計入及綜合計算的任何實體；及
- 其股本權益被另一實體收購後，會根據香港財務報告準則或國際財務報告準則(如適用)，以子公司身份在該另一實體的下一份經審計綜合賬目中被計入及綜合計算的任何實體

「往績期間」	指	截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度以及截至2009年6月30日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)，以及據此頒布的規則及條例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「我們」或「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，於2006年6月26日根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，除文義另有所指外，連同旗下所有子公司，或如文義指註冊成立前任何時間，則為其現有子公司的前身公司所從事，且其後由這些子公司根據重組執掌的業務
「白表eIPO」	指	以申請人本身名義提出並通過指定網站 www.eipo.com.hk 網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司

釋 義

「新中建」 指 佛山市南海新中建房地產發展有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2001年9月11日在廣東省註冊成立為有限責任公司

風險因素

閣下在決定投資股份前，應審慎閱讀並考慮下文所述一切風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因其中任何一種風險及不明朗因素受到重大不利影響。股份的成交價可能因其中任何一種風險及不明朗因素下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

與我們的業務有關的風險

我們的業務須遵守廣泛的政府法規，特別是我們會受中國房地產業政策變更的影響

我們的業務須遵守廣泛的政府法規。一如中國其他房地產開發商，我們必須遵守中國法律及法規強制實施的眾多規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定的多項政策和程序。特別是，中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施，例如對房地產開發用地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資各方面施加控制，對中國房地產行業的發展直接及間接造成重大的影響。透過這些政策及舉措，中國政府可限制或減少房地產開發用地；調高商業銀行的基準利率；對商業銀行貸款予房地產開發商和房地產買家施加額外限制；對房地產銷售徵收額外稅務及費用；以及限制外商投資於中國房地產業。中國政府實施的眾多房地產行業政策均無先例可循，預期將於日後加以修訂及改良。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致日後調整或更改有關政策。雖然自2008年下半年起，為抗衡全球經濟放緩的影響，中國政府採納振興措施，刺激住宅樓宇市場的國內消費及支持房地產發展，我們不能保證這些經濟救助措施將會長期實施。有關房地產業政策（包括其修訂和調整）不一定會對我們的營運或未來業務發展帶來正面的影響。由於市況轉變，中國政府可能不時修訂或終止自2008年下半年起推行的優惠政策。此外，我們不能向閣下保證中國政府於未來不會採取更多嚴格的行業政策、法規及措施。假若我們的營運不能適應這些不時生效的房地產業新政策、法規及措施，或這些政策變動干擾了我們的業務或令我們產生額外成本，則我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

敬請閣下細閱本招股章程「一與中國房地產業有關的風險」內多項風險因素，以瞭解更多與中國廣泛法規有關的風險及不明朗因素。

風險因素

我們十分倚重中國住宅物業市場的表現，特別是我們目前或將會經營業務的區域中心

我們的業務及前景取決於中國住宅物業市場的表現。倘中國整體或我們業務所在地區的住房市場陷入衰退情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。以往，我們的房地產開發集中於廣州及廣東省鄰近地區。由於我們擴充至中國大部分省會城市及區域中心，故將增加對此等城市的依重。於2009年9月30日，我們在全國共有46個發展中或持作未來開發用途的房地產項目，其中有8個在廣東省、5個於重慶市、4個在武漢市及鄰近地區、4個在長沙市、3個在江蘇省、3個在西安市、3個在成都市及鄰近地區，2個在瀋陽市，2個在合肥市、2個在南昌市及2個在石家莊市。於2009年9月30日，按我們的開發中建築面積計算，我們有大量開發中建築面積集中於啟東市，預期於2029年前分階段竣工，故江蘇省可能成為我們於中國的最大地區性房地產市場。開發中物業長期過度集中於啟東市等任何特定城市或地區，可能導致我們面臨更多業務所集中地區的風險。我們經營重要業務的區域經濟的任何不利發展可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大負面影響。

近年，中國私人住宅物業的整體需求急速增長，其中以省會城市及區域中心尤甚。然而，在同期，市況亦變得反覆，物業價格波動不定。社會對住房的可負擔能力和市場增長的可持續性日益關注。此外，中國政府實施宏觀經濟調控措施，加上現時全球經濟低迷，一直並將會繼續對中國物業需求造成不利影響。閣下可於「與中國房地產業有關的風險 — 中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長」查閱中國政府對房地產業施加的監控措施的詳情。我們不能向閣下保證我們已經或將會經營業務所在省會及區域中心對新住宅物業的需求將於日後繼續增長，亦不能向閣下保證國內住宅物業行業不會過度開發或陷入市況低迷情況。倘中國出現上述不利發展，繼而令物業銷售減少或物業價格下降，我們的業務及財務狀況可能會受到不利影響。

現時全球經濟放緩，全球金融市場危機及房地產價格波動對我們的業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響，且不利情況更可能持續下去

現時全球經濟放緩及自2008年中起全球金融市場動盪，導致整體信貸崩潰，商業及消費者欠債水平上升、消費信心貧乏及市場更為不穩。環球經濟，包括中國經濟放緩，

風險因素

引致房地產價格急劇下滑。現時全球經濟放緩令我們業務受到多方面的不利影響。舉例來說：

- 我們於2008年須擱置首次公開發售的計劃；
- 經濟前景不明朗及信貸市場緊絀已導致市場對我們房地產的需求較我們在2007年的預期下降；及
- 房地產價格下滑令我們的銷售收益及邊際利潤減少。

全球經濟放緩及金融市場動盪對業主及潛在物業買家造成不利影響，且情況可能持續下去，更可能令我們產品的整體需求進一步下降，並進一步降低售價。

現時全球金融市場反覆不定，加上因流動資金嚴重短缺導致信貸緊絀，對我們的流動資金及取得額外融資的能力亦造成不利影響。我們將原來擴充計劃的規模大幅收窄，不但鑒於全球經濟衰退及預期行業將承受的影響，而且也由於信貸市場萎縮，令我們難以取得足夠融資，以撥付擴充計劃的資本開支及營運資金。現時全球金融市場危機及在中國融資困難或有限制，對我們的流動資金、資本開支融資及營運資金造成不利影響，而情況可能持續下去。閣下可於本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源」一節查閱有關我們流動資金及財務狀況的額外資料。假若現時全球經濟放緩及金融市場危機持續下去，將會對我們的產品造成重大不利影響，更會嚴重影響我們就運營取得所需融資的能力，並對我們的財務狀況及經營業績構成損害。

我們面對的負債比率甚高，倘若現金流量狀況轉壞，則我們償還債務及持續經營業務的能力或會受到重大不利影響

我們為撥付營運所需資金，維持甚高債務水平。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的未償還借款合共分別為人民幣22.554億元、人民幣95.617億元、人民幣104.402億元及人民幣101.723億元。上述借款總額並不包括於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的擔保或彌償保證責任分別約人民幣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2009年6月30日的借款總額人民幣101.723億元之中，人民幣62.944億元於1年內到期；人民幣36.289億元於1年以上但不超過5年到期；而人民幣2.490億元則於5年後到期。我們就銀行借款、可換股優先股及結構擔保貸款已產生及將產生巨額利息開支。此等利息開支大部分於產生時已經或將會作為開發中物業資本化，而非於收益表內列為開支。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，持作出售竣工物業的資本化利息金額分別約為人民幣

風險因素

1,310萬元、人民幣7,330萬元、人民幣2.156億元及人民幣3.610億元。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，開發中物業的資本化利息金額分別約為人民幣1.119億元、人民幣7.071億元、人民幣16.162億元及人民幣17.031億元。該等資本化利息開支將於綜合收益表內列為開支，作為確認銷售有關物業的銷售成本一部分。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，銷售成本包括資本化利息分別為人民幣7,670萬元、人民幣9,640萬元、人民幣1.507億元及人民幣1.090億元。因此，於2009年及日後期間確認銷售有關物業時，該等資本化利息開支可能對我們的毛利率造成不利影響。

我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資本負債比率(以借款總額除以資產總值計算)分別為28.9%、44.7%、36.6%及27.9%。即使我們在截至2009年6月30日止六個月錄得經營現金流入淨額，但由於我們在截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度產生經營現金流出淨額，故我們不能向閣下保證我們將能從業務運營中產生充裕現金流量，以償還即期債務。倘若我們不能於債務及其他定額付款責任到期時如期還款，則可能須重新磋商有關責任的條款及條件，或取得額外股本或債務融資。我們不能向閣下保證重新磋商的努力會取得成果或切合時宜，亦不能保證我們能按可接納條款就有關責任再融資，或取得任何再融資。倘財務機構因為我們的信貸風險拒絕借出額外資金或於現有貸款到期時提供再融資，且我們不能循其他渠道集資，則我們的財務狀況、現金流量狀況及業務前景可能受到重大不利影響。

此外，部分融資安排載列的條文，在我們償還債務遇上困難時，不一定對我們有利。例如，我們的結構擔保貸款分為境外份額合共本金額4.3億美元及境內份額合共本金額人民幣2,000萬元。境外貸款的抵押組合包括一般的境外股份抵押，將於全球發售完成時終止，而境內貸款以啟東恒大金碧天下的相關土地使用權作抵押。境內外貸款都載有交叉違約的條文，指欠償一筆貸款，即等同拖欠另一貸款。因此，結構擔保貸款的文件令我們於出現拖欠境外貸款的情況下，可供有效作執行境內抵押用途。只要有關安排對本公司及股東整體而言屬公平合理，我們不能保證將來不會訂立類似融資安排。

於2008年發生了若干結構擔保貸款項下的違約事件，如我們在現時全球經濟低迷及金融危機下未能維持若干財務比率。我們於2008年12月自結構擔保貸款的貸款人取得債

風險因素

務延期協議，以令貸款人不會催促加快償還結構擔保貸款。由於發生違約事件及預期進行全球發售，我們已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者取得豁免。閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」、「—結構擔保貸款」、「—引入新投資者」以及「財務資料—債務—結構擔保貸款」，以瞭解結構擔保貸款的主要條款、有關違約事件及豁免的額外資料。此等豁免於2010年3月31日前仍然生效。我們已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日。儘管我們從來無意違反任何協議，但我們不能向閣下保證能夠不時維持相關財務比率，且不能保證日後完全沒有違約事件。儘管我們已就現有或指稱違約事件取得金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者的債務延期協議及相關豁免，該債務延期協議及相關豁免將於2010年3月31日屆滿，我們也不能向閣下保證金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者將繼續同意就日後發生失責、違約事件或交叉違約事件向我們作出債務延期或豁免安排。倘日後發生任何失責、違約事件或交叉違約事件而我們無法與金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者達成進一步債務延期或豁免安排，此舉將導致(其中包括)我們的債務融資承擔增加，繼而對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們不一定具備充裕資金撥付土地收購及房地產開發所需

房地產開發屬於資本密集產業。我們主要綜合利用預售及出售所得款項、向金融機構借款、股本融資以及內部資金撥付房地產項目所需。過往，我們也會依賴發行可換股優先股和從原來股東取得免息貸款的方式為業務運營提供資金，但是未來不一定可獲得這些資金來源。我們按容許我們取得合理回報的條款，取得足夠融資來進行土地收購及房地產開發的能力，取決於多項超出我們控制範圍的因素，例如整體經濟狀況、從財務機構取得的信貸及中國的貨幣政策，以及有關房地產業的中國法規。

我們所有開發中物業已取得土地使用權證，於2009年9月30日，1,710萬平方米(或40.7%)的開發中建築面積已取得全部相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。於2009年9月30日，我們並沒有就2,490萬平方米(或59.3%)的開發中建築面積獲取該等與建築工程相關的許可證。誠如中國法例及規例所允許，我們獲准分期開發項目，以及在準備開發相關階段時申請相關許可證，並附有獲政府機關批准的合適設計及園林環境計劃。於往績期間，我們只有少數項目在獲取建築工程相關許可證方面遭到延誤，而我們其後亦已獲得當地政府簽發建築工程相關許可證，因此，我們預期有關延誤不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成任何重大不利影響。於最後可行日期，我們已就開發各個項目的相關階段取得所有必需的建築工程相關許可證或批文。然而，

風險因素

我們不能向閣下保證，中國政府將不會限制我們就注資房地產開發動用資本、使用銀行貸款或其他融資方式的靈活彈性及能力。我們不能向閣下保證我們將可取得足夠融資撥付土地收購(包括過去收購項目的任何未支付土地出讓金)、項目建設或於現有信貸融資到期前續借有關融資，未能取得足夠融資可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的融資成本會受到利率變動的影響

利率變動已經及將會繼續影響我們的融資成本，最終更會影響到我們的經營業績。中國人民銀行公布截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的一年期標準銀行貸款利率分別為6.12厘、7.47厘、5.31厘及5.31厘。然而，將一年期標準銀行貸款利率由2007年12月的7.47厘減至2008年12月的5.31厘乃中國人民銀行抗衡全球經濟低迷情況推出的其中部分措施。我們也有未償還的美元貸款，利率按美元貸款三個月倫敦銀行同業拆息率為基準計算。雖然我們並不認為美元貸款倫敦銀行同業拆息率上升，已經或將會對我們取得足夠融資以應付運營所需資金的能力或對我們整體的財務狀況造成重大不利影響，然而，我們不能向閣下保證美元貸款的倫敦銀行同業拆息率將維持不變或影響不會增加。於2009年6月30日，我們未償還人民幣借款的平均年利率為6.0厘，而我們未償還外幣借款的平均年利率為20.1厘。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月產生的銀行借款利息開支分別為人民幣1.542億元、人民幣4.139億元、人民幣12.323億元及人民幣5.296億元。我們不能向閣下保證中國人民銀行不會再提高貸款利率或美元貸款倫敦銀行同業拆息將不會大幅波動。該等利率進一步調高將導致我們的融資成本增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會繼而受到重大不利影響。

我們不一定總是能獲得適合開發的土地儲備

我們的收入主要來自出售所開發的房地產。為長遠穩定地獲得可供出售及可持續發展的竣工物業，我們須補充及增加適合開發的土地儲備。我們尋覓及收購適合開發地盤的能力受多項因素影響，部分因素超出我們的控制範圍。中國絕大部分土地的供應都是由中國政府控制，因此，中國政府的土地政策直接影響我們購入土地使用權作開發用途的能力及購買成本。近年，中國中央及地方政府亦實施多項措施，規管房地產開發商取得土地進行房地產開發的途徑。中國政府亦通過實施分區制、土地用途法規及其他舉措，控制土地供應。所有這些措施令到房地產開發商在中國的土地競爭進一步加劇。例如，中國政府其後重劃分區或會對我們取得土地使用權的能力造成不利影響。我們於2008年1月在土地拍賣中以人民幣41億元成功投得位於廣州天河區一幅土地，並已支付拍賣訂金

風險因素

人民幣1.30億元。我們已與政府訂立土地出讓合同，惟尚未支付餘下土地出讓金。這幅土地原定作住宅用途，但由於廣州市政府重新規劃該區為廣州市新建金融區的其中一部分，故已重定其用途。我們現正就修訂土地出讓合同的條款與政府磋商，其中包括土地用途及付款條款。在現階段仍未能確切肯定政府會否同意修訂土地出讓合同。假若我們不能達成令我們受惠的協議，我們可能遭沒收土地及拍賣訂金人民幣1.30億元。假若我們不能及時以可接受價格購入適合開發的充足土地儲備，我們的前景及競爭優勢可能會受到不利影響，且我們的業務戰略、增長潛力及表現可能受到重大不利影響。

我們於酒店管理方面的經驗有限，而我們於這個分部的業績可能會因我們經驗不足而受到不利影響

我們現正開發9個超大型城郊旅遊度假開發項目，各項目包括高檔酒店以及可作會議、康樂活動、體育活動、餐飲及其他商業用途的現代化設施，連同各式各樣的住宅項目。我們於酒店管理的經驗有限。我們計劃於建造工程竣工後，自行經營部分酒店，同時聘請酒店及旅遊度假管理公司管理其他項目。我們不能向閣下保證我們將能為有關項目聘請專業的酒店和旅遊度假管理公司提供服務。倘若這些酒店管理失當，或不能達到我們的住宅、商業及其他客戶的期望，則我們可能面對重大聲譽及財務風險。此外，我們不能向閣下保證有關房地產所在地區將具有足夠的度假及酒店設施需求。倘若我們就該等酒店及度假村業務的努力不能取得成果，則我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

我們不一定能成功執行預期擴展計劃

於2009年9月30日，我們已完成8個房地產開發項目，另外局部完成17個房地產開發項目，總建築面積為410萬平方米。目前，我們於遍布中國16個省份和2個直轄市的24個戰略性特選城市內，有46個開發中或持作未來開發用途的項目，估計總建築面積為5,120萬平方米。雖然我們的規劃項目乃經過多輪篩選、審閱及商議後審慎揀選，但是，本次業務擴展範圍龐大，已經及可能繼續對我們的管理及財務資源造成沉重的壓力。業務擴展推動我們的發展幅度急速上升，另一方面亦已經及可能繼續為項目建設及交樓管理帶來重重挑戰。儘管我們已制定了標準化運營模式，以利於管理遍布全國各地的項目，但是，倘未能遵循我們的標準或我們對中國不同地區的守規情況不一致，或會對我們的聲譽造成不利影響，更會令我們的品牌質量受損。此外，倘若這些須於短期內進行的大型開發項目出現管理失當的情況，可能會對我們準時向買家交樓的能力造成不利影響，並

風險因素

損害我們的聲譽和發展前景。另外，我們的擴展計劃乃以市場前景的前瞻性評估為依據。雖然我們相信，作出有關判斷及決策是我們強項之一，然而，我們不能向閣下保證市場評估最終屬準確，即使我們推行標準化運營模式，亦不能保證我們將能成功推行擬定的擴展計劃，或將可成功整合已擴充的業務，特別是因全球經濟放緩及全球金融市場危機導致經濟境況不明朗。我們不能保證已擴充的業務將產生足夠的投資回報或正面的經營現金流量。

我們的土地增值稅撥備及預付款項不一定足以應付土地增值稅責任

根據中國有關土地增值稅的現行法律及法規，所有藉出售或轉讓國有土地使用權、房屋及附屬設施獲取收入的人士（包括公司及個人）均須就物業增值額，按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘增值額不超過有關土地增值稅法規界定的可扣稅項目的20%，則出售普通住房物業，可在若干情況下獲豁免繳稅。於2008年10月，作為中國政府應付全球經濟衰退之舉措之一，財政部與國家稅務總局聯合頒布《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，個別業主出售住宅會暫時獲豁免繳付土地增值稅。別墅及商用物業的出售不能享有這項豁免。根據國家稅務總局頒布的相關規例，土地增值稅須於竣工項目交樓後一段特定時限內向有關稅務局繳付。因此，我們已就4個在廣州須繳納土地增值稅的竣工房地產項目支付土地增值稅。閣下可參閱本招股章程附錄五「稅務—中國內地稅務—我們於中國內地的營運業務—土地增值稅」一節，以瞭解有關中國土地增值稅法規的詳細資料。

2005年至2007年12月31日期間，廣州等多個城市的地方稅務局已規定須按物業預售所得款項的0.5%至1.0%稅率，預繳土地增值稅。自2008年1月1日起，在廣州就普通住房及其他商用物業徵收的預繳土地增值稅率分別增加至1%及2%。於往績期間，我們已就預售預繳合共人民幣1.753億元的土地增值稅。於截至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，我們就土地增值稅分別作出人民幣6,440萬元、人民幣1.997億元、人民幣3.325億元及人民幣5,950萬元的撥備。不過，土地增值稅法規的詮釋和實行存在不清晰情況，雖然於最後可行日期，我們已遵照地方稅務機關對中國法律及法規的詮釋，就土地增值稅預繳足夠的稅款及／或作出充足的撥備，但我們不能保證土地增值稅預繳稅款及撥備足以應付土地增值稅責任，亦不能保證有關稅務機關會認同我們計算土地增值稅責任的基準。假若相關稅務機關最終釐定的土地增值稅責任遠

風險因素

高於我們的土地增值稅撥備及預繳稅款，則我們的經營業績、現金流量及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的成功取決於主要管理層成員持續在職

我們倚賴高級管理層及其他技能卓越兼經驗豐富的要員提供服務，特別是主席許博士及其他行政人員。彼等大部分於中國房地產市場積逾10年經驗，在房地產開發各個範疇具備豐富知識。由於市場爭相聘用在房地產開發市場方面具備豐富經驗的管理人才及技術熟練人員，且合資格人選非常有限，我們不一定能挽留高級行政人員或主要職員，日後亦不一定能羅致及留聘優秀高級行政人員或主要職員。倘若高級行政人員或其他主要職員離職，而我們無法覓得合資格人士接任，則我們的業務運作可能受到干擾及不利影響。此外，隨著業務迅速增長及擴充至中國其他地區市場，我們須招聘及挽留技術熟練的管理人員領導及管理地區業務發展。倘若我們不能吸引及留聘合資格員工，我們的業務及未來增長可能受到不利影響。

我們不一定能如期完成或能夠完成開發項目

房地產開發項目在建造前及期間均需要巨額資本開支，而興建一項房地產項目可能需時多月甚至數年，方可透過預售或出售產生正數現金流量。同時，開發項目的進度及成本可能因多項因素受到不利影響，其中包括：

- 向政府部門或各機關取得必需執照、許可證或批准方面遭受延誤；
- 遷徙現有居民及／或拆卸現有建築物；
- 缺乏物料、設備、承建商及技術熟練勞工；
- 勞資糾紛；
- 施工意外；
- 自然災害；及
- 惡劣天氣狀況。

倘若上述因素導致一個項目的建造工程延誤，或不能按照已計劃規格、時間表或預算完成，則可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響，亦可能令我們的聲譽受

風險因素

損。由於全球經濟衰退及全球金融危機，我們少量房地產項目出現延遲交樓情況。於最後可行日期，我們已向客戶支付延遲交樓罰款約人民幣190萬元，而我們日後可能會遭客戶索償約人民幣290萬元。

倘若我們不能就任何主要房地產開發項目取得必需的政府批文或在申領批文時出現重大延誤，則我們的業務將受到不利影響

中國房地產市場受中國政府嚴格規管。房地產開發商必須遵守中國政府多項法律及法規，包括由地方政府為執行這些法律及法規頒布的規定。為開發及完成房地產項目，我們必須向有關政府部門申領各種執照、許可證、證書及批文，當中包括土地使用權證、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。在政府發出任何證書或許可證前，我們必須首先符合特定條件。我們不能保證不會在符合有關條件時遭遇任何嚴重延誤或其他困難，亦不能保證將能適應可能不時生效的房地產行業新規定及法規。部分相關監管機關於審批我們的申請及授出批准時，亦可能有所延誤。因此，倘若我們不能就主要房地產項目取得必需政府批文，或在取得有關批准時出現嚴重延誤，則我們將無法繼續推行開發計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

倘若我們不能符合獲簽發房地產權證的所有規定，可能須向客戶作出賠償

根據中國法律，房地產開發商必須在交樓後90天內或與客戶所訂立銷售合同規定的其他時限內符合各項規定，以便申請房地產權證，其中包括通過各政府機關的批核、手續及程序。我們一般在銷售合同中訂明的交樓日期已預留足夠時間完成有關手續及取得有關批准。然而，我們不能向閣下保證房地產開發不會遭到延誤。另外，可能也會出現我們控制範圍以外的因素，導致房地產權證的簽發遭到延誤，包括不同政府部門出現人手短缺及各政府部門的檢查及審批程序耗時。根據中國現行法律及法規以及根據我們的銷售合同，我們須就延遲交樓向客戶作出賠償。倘一項或以上房地產項目出現嚴重延誤，則我們的業務及聲譽將會受到損害。

倘若我們不能繼續取得資質證書，我們的業務可能會受到不利影響

房地產開發商必須取得資質證書及每年續期，此乃在中國從事房地產開發業務的先決條件，除非有關規定及法規准許較長重續期則作別論。根據中國有關房地產開發商資

風險因素

質的現行法規，新成立的房地產開發商必須首先申領臨時資質證書，有效期為一年，重續時可延長最多兩年。倘若新成立的房地產開發商不能在臨時資質證書生效後一年內展開房地產開發項目，其臨時資質證書將不獲續期。資深房地產開發商在大部分城市也必須每兩至三年申請重續資質證書，並須每年由有關政府機關檢定。根據政府的強制規定，開發商在取得或重續資質證書前，必須符合一切法律規定。

中國房地產開發商於申領預售許可證時也必須出示有效資質證書。我們不能向閣下保證我們將可通過有關資質證書的年檢，亦不能保證我們或各項目公司於資質證書到期時能及時取得或最終取得正式資質證書。倘我們或項目公司沒有有效的資質證書，則政府將拒絕發出進行房地產開發業務必需的預售及其他許可證。此外，政府可能會因我們及項目公司未有遵守相關許可規定而向我們及項目公司加以處罰。倘若我們或任何項目公司不能符合相關規定，繼而不能取得或重續資質證書或通過年檢，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響

我們須於刊發財務報表的每個結算日重新評估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的損益於產生期間計入收益表。我們的估值採用直接比較法，據此，我們將投資物業與其他在面積、特色和地點方面類似的可比較物業直接比較，以便公平比較資本值。

我們也採取資本化方法，將來自投資物業的估計淨收入按合適比率資本化，然後計算出價值。獨立物業估值師分別按反映於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日市況的現行使用基準，重估我們的投資物業分別於該等日期在公開市場上的價值。根據這項估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業公平市值總額；於綜合收益表確認投資物業的公平值收益及有關遞延稅項。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，投資物業的公平值收益分別為人民幣3.001億元、人民幣6.571億元、人民幣7,740萬元及人民幣2.997億元，分別佔除稅前利潤約50.8%、43.3%、8.0%及58.8%。

我們的投資物業於往績期間的公平市值大幅躍升，主要是由於我們增添新投資物業及廣州現有投資物業整體升值。不過，只要我們持有相關投資物業，任何公平值損益都不會改變我們的現金狀況，因此，即使利潤上升，亦不會增加我們的流動資金。重估調

風險因素

整金額一直並將繼續受到市況波動影響。我們不能向閣下保證市況變動將繼續帶來過往水平或任何水平的投資物業公平值收益，亦不能保證投資物業公平值於未來不會下降。特別是，倘若因中國政府為使中國房地產市場「降溫」而頒布政策，或基於自2008年中以來的全球經濟低迷及金融市場危機令行業倒退，則我們的投資物業公平值可能減少。投資物業的公平值大幅減少或會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們的物業估值可能與實際可變現值不同，且可能變動

物業估值報告所載我們的物業估值是以多項假設計算得出，當中涉及主觀及難以確定的因素。估值可能與實際結果出現重大差異。因此，我們的物業估值不應被當作為物業的實際可變現值或可變現值的預測。房地產開發項目以及全國及地方經濟狀況不可預見的變動可能影響我們所持物業的價值。我們在估算物業及土地儲備的價值時作出的假設包括：

- 我們已經或將會就項目發展與交樓及時從監管機關取得一切必需的批文；
- 物業可於開發建議完成後，自由按分契業權或整幢轉讓／出租予買家；
- 我們已經付清所有土地出讓金以及拆遷重置的費用，並已經在毋須另行支付額外土地出讓金以及拆遷重置費用的情況下，取得一切土地使用權證；及
- 物業將根據開發計劃開發及完成。

舉例來說，於2009年9月30日，啟東恒大金碧天下總建築面積為11,957,045平方米，佔開發中總建築面積28.5%。這個項目將透過當地政府填海得來的一塊土地開發。根據當地規例，當中並無抵觸中國當時生效的國家法律及法規，我們已向當地政府支付人民幣5,300萬元作為補償金及人民幣7,530萬元海域使用權金，以作為就開發這個項目取得土地使用權的代價。然而，這個項目僅在我們向當地政府支付額外土地出讓金後方可轉讓，現時，我們正著手準備這個項目的建造工程，包括加固土地，而預期將於2029年前完成分期開發。根據上述評估假設，世邦魏理仕有限公司評定這個項目的現值約人民幣302億元。倘若我們未能支付額外土地出讓金或於開發啟東恒大金碧天下時出現重大不利變動，

風險因素

這個項目的現有估值可能遭受重大負面變動所影響，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

物業估值報告內「第四類 — 貴集團於中國已訂約持有的物業權益」另有提及18塊土地，截至2009年9月30日，我們已訂立土地出讓合同或土地交易確認書，但尚未全數支付有關土地出讓金或就取得相關土地使用權證符合其他條件。我們於本招股章程日期並沒有這18塊土地的正式土地使用權證。

根據香港測量師學會的物業估值準則，就在聯交所上市出具任何物業估值報告而言，沒有正式土地使用權證的中國物業不得被評估為具任何商業價值。由於政府簽發相關土地使用權證與否，是取決於我們能否及時支付所需土地出讓金及多項其他條件，部分更是在我們控制範圍以外的，因此閣下不應倚賴物業估值報告中所披露我們應佔的估值約人民幣994億元。

我們不一定能就已訂約的若干地塊取得土地使用權證

截至最後可行日期，我們已就「業務—房地產項目—持作未來開發用途的物業」一節所披露的15個項目訂立土地出讓合同或轉讓協議，但尚未取得全部土地使用權證。於同日，相關地塊的地盤面積合共約330萬平方米。倘若我們不能就這些地塊取得土地使用權證，或於申領時出現重大延誤，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們就房地產開發的某些服務須倚賴第三方承建商

我們聘請第三方承建商提供多種服務，包括建築、園林環境工程、園藝、設備安裝、室內裝修、電機裝置安裝以及公用設施安裝。我們一般透過標準化招標挑選第三方承建商。我們盡量只僱用聲譽良好、往績優秀、表現可靠且財務資源充裕的公司，並已實施嚴格品質監控程序及密切監察工程進度。儘管如此，我們不能保證這些第三方承建商將能時刻按我們要求的品質提供令人滿意的服務。倘若第三方承建商的表現欠佳，我們便可能需要撤換該承建商或採取其他補救行動，因而可能對我們的項目的成本及開發進度造成不利影響。此外，隨著我們擴展業務至中國其他地區市場，該等地區可能缺乏符合我們質量要求的第三方承建商。再者，承建商可能承接其他開發商的項目、進行具有風險的活動，或遇上財務或其他困難，便可能對其準時或按預算或兩者兼備的情況下完成

風險因素

我們的房地產開發項目的能力構成不利影響。所有這些與第三方相關的因素均可能對我們的聲譽、信用、財務狀況及業務營運造成不利影響。

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

由於我們在建造工程實際完成前預售物業，按照業內慣例，銀行會要求我們就客戶的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們為客戶提取的按揭貸款提供擔保，直至有關物業竣工，而有關物業的房地產權證及其他權益證書交付按揭銀行為止。倘買家拖欠按揭貸款，我們可能須通過清償按揭購回相關物業。倘若我們不能作出此舉，按揭銀行可能會拍賣相關物業，並向我們（作為按揭貸款擔保人）追收任何其他欠繳金額。按照行業慣例，我們不會獨立查核我們擔保其按揭貸款的客戶的信貸狀況，而是依賴按揭銀行對該客戶進行的評估。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們就客戶按揭貸款作出的未解除擔保分別為人民幣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，我們曾遭欠還按揭貸款合共為數人民幣400萬元。我們能透過止贖出售收回全數擔保數額。雖然我們在這些情況下沒有蒙受任何經濟損失，閣下不應假定這些擔保絕無風險。倘若出現重大拖欠情況，而我們被要求履行擔保，則我們的財務狀況及經營業績便可能受到不利影響。

我們須承擔與我們部分房地產開發有關的拆遷成本，且這些成本可能會增加

根據中國城市房屋拆遷和重置條例，我們須向部分房地產開發項目中拆遷樓宇的業主和住戶作出賠償，以供他們遷居及重新安置住所。我們作出的賠償是按照相關地方機關頒布的公式計算。這些公式會考慮到拆遷樓宇的地點和種類、該區收入水平及許多其他因素。不能保證這些地方機關將不會在不給予充分事先通知的情況下更改或調整其公式。倘若發生這種情況，則土地成本便可能會大幅增多，因而可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，即使具有這些政府批准的公式，倘若我們不能就賠償金額與現有業主或住戶達成協議，則我們或有關業主或住戶可以向相關機關申請就賠償金額作出裁決。持異議的業主及住戶亦可能拒絕遷徙。這些行政程序或有關人士抗拒或拒絕遷徙可能延誤我們實行開發項目的進度，而假若最終裁決不利於我們，可

風險因素

能導致我們須支付較按照有關公式計算者更多的金額。我們的開發項目如出現延誤也會導致相關項目的成本增加，並會延誤來自預售的現金流入，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

物業業主可能終止聘用我們為物業管理服務的供應商

我們透過旗下從事物業管理的全資子公司金碧物業向物業業主提供物業管理服務。我們相信，物業管理對我們的業務而言是重要的一環，對我們成功營銷和推銷房地產開發項目亦起著關鍵作用。根據中國法律及法規，住宅開發項目的物業業主於獲得若干百分比物業業主的批准後，有權撤換物業管理服務供應商。倘若我們所開發物業的業主選擇終止我們提供的物業管理服務，或業主不滿意我們提供的物業管理服務，則我們的聲譽、物業未來的銷售額及我們的經營業績可能受到不利影響。

我們僅就潛在損失及申索投買了有限的保險

除由貸款銀行擁有抵押權益而我們根據有關貸款協議必須投保的樓宇之外，我們沒有就物業交付顧客前的所有潛在虧損或損失投買保險。另外，我們沒有就與項目建造工程有關的侵權行為或其他人身傷害的責任投保。我們認為這些責任應由工程公司承擔。然而，我們不能向閣下保證不會因這些侵權行為或其他人身傷害被提出訴訟或須對損失負責。此外，有某些損失，如因地震、颱風、水災、戰爭及治安不靖引致的損失，並不能於中國以商業上可行的條款投買保險。倘若我們於業務營運及房地產開發過程中蒙受任何損失、損害或責任，我們未必有充足財務資源彌補損失或承擔任何潛在責任。此外，我們就彌補任何損失、損害或責任而支付的任何款項，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的經營業績於不同時期可能出現重大變化

我們的收入大部分是從銷售所開發住宅物業而產生的。按照我們的會計政策，我們會於房地產竣工及交付買家時確認收入，此過程自開始預售起計可能需時最多18個月。因此，基於不同開發項目的建築時間表和銷售交樓進度，我們的經營業績在不同時期可能出現重大變化。另外，房地產的售價各異，很大程度上取決於當地市況。儘管我們的物業在標準化運營模式下開發，同類型物業的平均售價在各城市可能有所不同，或會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。季節性變動可能令我們的中期收入及利潤進一步波動。舉例來說，我們在華北地區也有多個項目，當地的嚴冬可能會阻礙開發項目的進展，繼而拖延我們的時間表和收入確認。我們的經營業績於往績期間的波幅，乃歸因於

風險因素

我們全國性擴充業務產生更多開支，另亦由於投資物業的公平值收益、出售子公司部分權益及轉讓項目開發權的收益、財務擔保撥備或撥回、購回若干未償還債務的損益以及可換股優先股中內含衍生財務工具的公平值變動所致。於往績期間，我們已確認若干非經常性收益，主要包括(i)於2007年出售一家子公司40%權益所獲得收益約人民幣7.604億元，佔2007年除所得稅前利潤50.1%；(ii)於2008年向周大福集團轉讓兩項房地產開發項目的開發權及控制權所獲得收益約人民幣4.745億元，佔2008年除所得稅前利潤49.1%；及(iii)於截至2009年6月30日止六個月按折讓價購回部分結構擔保貸款所獲得收益約人民幣1.725億元，佔2009年六個月期間除稅前利潤33.8%。有關收益可能不會重現且對我們日後財務表現只具些微指標作用。此外，我們於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經營業績亦受到全球經濟放緩及金融市場危機的不利影響。閣下請參閱本招股章程「財務資料—債務」及「一經營業績」兩節。鑒於上述各項，我們相信，經營業績與前期的比較，相對每段期間主要錄得經常收入的業務而言可能意義不大。

我們可能根據新的中國企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於全球各地的收入或須繳納中國稅項

我們是開曼群島控股公司，絕大部分業務透過在中國的運營子公司進行。根據從2008年1月1日起生效的新的中國企業所得稅法，就中國稅法而言，於中國境外成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，均被視為「居民企業」，須按25%的劃一企業所得稅率就來自世界各地的收入繳稅。根據國務院頒布的新的中國企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的生產經營、人員、財務賬目、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，國家稅務總局發出通函，以就其控股股東為中國公司的海外註冊成立公司釐清「實際管理機構」的定義。然而，稅務機關如何處理由其他海外公司所投資或控制及由香港永久居民最終控制的海外公司(就我們的情況而言)仍含糊不清。儘管相關中國稅務機關現時並無將我們視為中國居民企業，我們的絕大部分管理層現時均駐於中國，日後仍繼續留駐中國。因此，我們或會就中國企業所得稅而被視為中國居民企業並須按25%的劃一企業所得稅率就來自世界各地的收入繳稅。請參閱下文「一我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅」的風險因素。倘我們根據中國稅法被視為中國居民企業，我們可能面對重大不利稅務後果。

風險因素

我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據國務院頒布的新企業所得稅法及其實施條例，倘就自2008年1月1日在中國所賺取盈利而派發股息及我們就中國稅法而言被視為「居民企業」，只要任何作為「非居民企業」的投資者沒有在中國成立業務或設有營業地點，或即使在中國成立業務或設有營業地點，但相關收入與其在中國成立的業務或設有的營業地點實際上並無關連，則向該「非居民企業」投資者派付股息，須按10%稅率繳付中國所得稅。倘有關「非居民企業」在與中國訂立任何所得稅條約或協議且容許較低預扣稅的司法管轄權區註冊成立，可按較低預扣稅率繳稅。同樣地，倘若該等「非居民企業」投資者轉讓股份變現的任何收益被視作來自中國境內的收入及我們被視為中國「居民企業」，則有關收益亦須繳付10%中國所得稅。假若我們須根據新稅法，就我們派付海外股東（作為「非居民企業」）的股息預扣有關中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份繳付中國所得稅，則閣下於股份的投資價值或會受到重大不利影響。倘我們被視為中國「居民企業」，股份持有人是否可就中國與其他國家或地區訂立的所得稅條約或協議中獲益，仍屬未知之數。

我們主要依賴子公司派付的股息撥付現金及融資需要，倘若中國子公司向我們派付股息的能力受到任何掣肘，可能會對我們經營業務的能力構成重大不利影響

我們是一家控股公司，主要依賴子公司派付的股息撥付現金需要，包括償還我們任何債務及支付所宣派股息必需的資金。倘若我們任何子公司以其本身名義借取債務，規管有關債務的文據可能會限制向我們派付股息或作出其他股權分派。此外，適用的中國法律、規則及法規僅容許我們的中國子公司按合併基準以其根據中國會計準則計算的保留盈利（如有）向我們派付股息。我們的中國子公司每年須根據有關法律及其各自組織章程細則的條文規定，將根據中國會計準則計算的除稅後利潤的若干百分比撥入公積金。因此，我們經合併的中國子公司以股息、貸款或墊款形式向我們轉撥其任何部分淨收入的能力可能受到限制。子公司向我們派付股息的能力如受到任何掣肘，可能對我們的增長能力、作出對我們業務有利的投資或收購的能力、派付股息、償還債務、為業務提供資金或經營業務的能力受重大不利影響。根據新企業所得稅法及其實施條例，中國企業以其自2008年1月1日起賺取的盈利向「非居民企業」（沒有在中國成立業務或設有營業地點，或有成立業務或設有營業地點但相關收入與其成立的業務或設有的營業地點實際上

風險因素

並無關連)派付股息，須繳納10%中國所得稅，惟須受到中國與有關「非居民企業」註冊成立所在司法管轄權區政府所訂立任何所得稅條約或協議可能載列的任何較低預扣稅率的規限。倘若我們或非中國子公司根據中國稅法被視為「非居民企業」，除非實施較低條約稅率，否則我們或任何非中國子公司自中國子公司收取的股息可能須按10%稅率繳納中國稅項。

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，繼而或會負上重大責任

我們可能不時於房地產開發及銷售過程中涉及與各方的重大糾紛，當中包括承建商、供應商、建築工人、原居民、合作夥伴、銀行及買家。這些糾紛可能引起抗議、法律或其他程序，並可能導致我們的聲譽受損、產生巨額成本、令資源和管理層注意力分散。由於我們大部分項目均分為多期進行，早期的物業買家可能會認為項目其後的規劃及發展與我們向彼等作出的陳述及保證不一致而向我們展開法律行動。此外，我們可能在營運過程中與監管機關在守規上產生爭議，而可能須面對行政程序及不利判令，導致產生賠款責任及延誤我們的房地產開發項目。閣下應參閱本招股章程「業務—法律訴訟」一節，以瞭解更多有關資料。

我們的知識產權可能被第三方侵犯、嚴重盜用或提出其他申索，而我們的品牌形象受損可能對業務造成不利影響

我們相信，我們已於中國就各產品系列的品質建立優良聲譽。我們亦十分注重持續提升品牌及增加品牌知名度。然而，我們的品牌策略取決於我們能否使用、開發及保護商標等知識產權。儘管我們已就我們的名稱及標誌申請商標註冊，我們尚未成功於中國或其他地方註冊全部此等商標。因此，我們可能會面對商標糾紛。就知識產權訴訟以及相關法律及行政程序不論作為控辯任何一方均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能重大分散我們的資源以及管理人員的時間和專注力。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須對第三方承擔重大責任、規定我們須向第三方尋求特許權、持續支付特許權費，或向我們施加禁制令，禁止我們使用我們的名稱及標誌。

與中國房地產業有關的風險

中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長

隨著中國經濟起飛，於房地產業的投資在過去數年大幅增加。有鑒於房地產投資的增長程度令人關注，中國政府自2004年起至2008年上半年推出了多項政策及措施，以遏抑房地產開發，其中包括：

- 規定房地產開發商以內部資源撥付總投資額最少35% (不包括經濟適用房項目)；
- 限制每月按揭供款為個別借款人月入的50%及限制每月還款總額為個別借款人月入55%；
- 暫停供應別墅用地及限制供應高檔住宅物業用地；
- 規定於任何指定年度內由任何地方政府批准用作發展住宅物業的土地供應中，最少70%須用於開發供銷售的中低價及中小型單位或廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後在任何行政管轄區獲批准或已動工住宅項目的總開發及建築面積中，最少70%須包括單位樓面面積少於90平方米的單位，於該日前已獲取項目批准但尚未取得施工許可證的項目，亦須調整其規劃，以符合新規定，但中國中央政府直接管轄的直轄市、省會及若干城市在獲建設部批准後，於特殊情況下毋須符合這規定；
- 規定首次置業人士，倘有關物業的單位樓面面積少於90平方米，及買家主要是為了自住而購買物業，須支付最低首期付款為相關物業購買價的20%；
- 規定二次置業者須支付較高的最低首期付款，為相關物業購買價的40%；及較高最低按揭貸款利率，為有關中國人民銀行公布的1年指標貸款利率的1.1倍；

風險因素

- 就商用物業的買家而言，(i)規定銀行不可為購買任何預售物業提供融資；(ii)最低首期付款增加至相關物業購買價的50%；(iii)最低按揭貸款利率不得低於有關中國人民銀行公布的1年指標貸款利率的1.1倍；及(iv)規定這類銀行借款的年期以10年為限，而商業銀行按風險評估在以上方面可獲靈活處理；
- 就商／住兩用物業的買家而言，最低首期付款增加至相關物業購買價的45%，而其他條款與商用物業者相若；
- 限制向持有大量閑置土地及空置商品房的房地產開發商批授或延長循環信貸融資；及
- 對可能引入外資的房地產開發類型施加更多限制。

儘管自2008年中起，為抗衡全球經濟放緩的影響，中國政府採納振興措施，刺激住宅樓宇市場消費及支持房地產發展，例如將經濟適用房項目及普通商品住房的房地產開發最低資本基金要求由35%降低至20%，而其他房地產項目則降低至30%。然而，我們不能保證中國政府日後不會更改或修訂這些臨時措施。有關中國政府實施的各項限制措施詳情，請參閱本招股章程「附錄六一有關中國房地產業法律概要」。這些措施可能會對我們取得資本資源造成限制、減低我們產品的市場需求及令我們因遵守以上措施而導致經營成本增加。我們不能保證中國政府將不會採納其他更嚴格的措施，進一步減慢中國房地產發展，繼而對我們的業務及前景造成不利影響。

有關預售的法律及法規變更可能會對我們的現金流量狀況及表現造成不利影響

我們依賴源自預售物業的現金流量，作為我們的房地產項目的主要資金來源。按照中國現行法律及法規，房地產開發商在開始預售有關物業前必須符合若干條件，且僅可以預售所得款項撥付有關物業發展所需資金。於2005年8月，中國人民銀行發出「2004年房地產融資報告」，建議終止預售未竣工物業的做法，原因為中國人民銀行認為，這種做法會產生重大市場風險，令交易失序。儘管此建議及類似的建議沒有獲中國政府採納，但不能保證中國政府將不會採納這些建議及禁止預售未竣工物業的做法或對預售實施進一步限制，例如就取得預售許可證施加額外條件或進一步限制預售所得款項的用途。這些措施將對我們的現金流量狀況造成不利影響，並逼使我們就大部分房地產開發業務尋求其他資金來源。

風險因素

倘若我們不能遵守土地出讓合同的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收

根據中國法律，倘若我們不能遵照土地出讓合同的條款開發房地產項目，其中包括有關支付土地出讓金、拆遷重置成本及其他費用，指定土地用途以及房地產開發施工及竣工時間的條款，則中國政府可能會發出警告、徵收罰款及／或頒令沒收有關土地。根據現行中國法律及法規，倘若我們未能於協定期限前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳交按每日基準計算的逾期付款罰款。於2009年9月30日，我們就少量項目有尚未根據相關土地出讓合同支付的未付土地出讓金。我們已取得相關當地政府部門批文，以延長支付未付土地出讓金，或分期支付這些未付的土地出讓金，惟我們正與當地相關政府就可能作出更改牽涉分區規劃大綱展開討論的多個項目除外。雖然我們並不預期須就未支付的土地出讓金向當地政府繳交任何罰款。然而，我們不能向閣下保證，倘若我們日後未能支付土地出讓金，我們將能夠取得相若的政府批文。

此外，在未能取得相關中國國土資源局的批准下，倘若我們於根據現行中國法律規定所訂明期間內仍沒有開始發展房地產項目，有關中國國土資源局可能會向我們發出警告及徵收最多為土地出讓金20%的土地閑置費，除非有關缺失乃因政府措施或不可抗力事件引致則作別論。國務院於2008年1月頒布的《關於促進節約集約用地的通知》進一步確認，土地閑置費是按土地出讓金的20%收取。倘若我們於超過兩年仍未開始上述發展，除非造成發展延誤的原因為政府的行動或不可抗力事件，否則有關土地可被中國政府沒收。即使遵照土地出讓合同展開土地發展，倘土地已開發的建築面積少於項目總建築面積三分之一或資本開支總額少於項目投資總額25%，且土地在沒有政府批准下已暫停發展超過1年，該土地將仍會被視作閑置土地處理。在往績期間，我們並沒有接獲中國政府任何通知表示我們任何項目已經或將會確定為閑置土地，而我們並沒有因不遵守有關規定而須支付任何土地閑置費或被沒收土地。

下列項目的土地或土地出讓訂金可能會遭中國政府沒收。

項目	於2009年		未付土地 出讓金	我們	物業估值報告 參照編號
	9月30日估值	已付成本總額		可能蒙受 的虧損	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
廣州絹麻廠項目 . .	不適用 ⁽¹⁾	130,000	3,970,000	130,000	81

風險因素

- (1) 由於我們並無取得土地使用權證，該土地被視為無商業價值。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」一節，以瞭解這項目的進一步資料。

政府因更改規劃並未就廣州絹麻廠項目向我們交付相關土地，而我們並未取得該土地的土地使用權證及土地使用權。我們就修訂土地出讓合同與政府進行磋商，其中包括土地用途及付款條款。在現階段仍未能完全肯定政府將同意修訂我們的土地出讓合同，因此，在我們現時不能評估現階段是否需要作出任何減值撥備。此外，由於政府並無向我們交付土地，且我們並未取得相關土地使用權證及土地使用權，我們的中國法律顧問通商律師事務所表示，有關土地將不會釐訂為閑置土地，因此，我們毋須就該土地支付閑置土地費。

除上文披露者外，我們認為我們任何土地及／或土地出讓訂金將不會遭中國政府沒收。我們的中國法律顧問通商律師事務所亦指出，於最後可行日期，除上文披露者外，我們並無作出其他違反中國規管閑置土地且會致使我們須支付閑置土地費及被當地機關沒收土地的法律及法規的行為。

假若我們須繳付巨額土地閑置費，我們的經營業績及聲譽可能受到不利影響。倘土地遭沒收，我們將不單只錯失在該土地上開發房地產項目的機會，更可能損失一切在該土地的投資，包括已經支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

我們面對與預售有關的合約及法律風險

我們在預售合同中作出若干承諾。這些預售合同及中國法律和法規訂明違反這些承諾的補救方法。例如，倘若我們預售一項房地產項目，但不能完成該房地產項目，則我們便須賠償買家的損失。倘若我們不能如期完成已預售的房地產項目，買家可根據與我們簽訂的合同或遵照中國法律及法規就延遲交付索償。倘延誤超過指定期間，買家可終止預售合同及索償。我們不能向閣下保證我們不會在完成及交付項目上出現延誤。

倘若按揭融資成本上升，或按揭吸引力、按揭融資能力驟降，我們的業務將會受到不利影響

我們住宅物業的絕大部分買家依賴按揭支付購買的資金。利率上升可能會令按揭融資成本顯著上升，並且影響買家可承擔住宅物業的能力。此外，中國政府及商業銀行也可能調高首期款項的要求、施加其他條件或以其他方式更改監管制度，令潛在物業買家不能取得按揭融資或令按揭融資毫無吸引力，或只能取得較少按揭融資或令按揭融資吸

風險因素

引力驟減。根據中國現行法律及法規，單位樓面面積少於90平方米的住宅物業的買家以按揭支付購買資金前，一般須支付物業購買價最少20%。自2007年9月起，就採用按揭融資的第二次置業買家而言，中國政府也將最低首期付款增加至購買價的40%，而最低按揭貸款利率增至有關中國人民銀行1年期指標銀行貸款利率的1.1倍。就商用物業的買家而言，銀行不得再為購買任何預售物業提供融資。商用物業買家的最低首期付款增加至購買價的50%，最低按揭貸款利率增至有關中國人民銀行1年期指標銀行貸款利率的1.1倍，而且按揭還款期最長不得超過10年。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過個別借款人月入的50%，或倘還款總額超過個別借款人月入55%，則按揭銀行不得向這些個別借款人貸款。倘按揭融資的供應或吸引力下降或受到限制，我們許多潛在客戶便可能沒有能力購買我們的物業，因而可能對我們的業務、流動資金及經營業績造成不利影響。

競爭加劇可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響

近年，許多房地產開發商（包括海外開發商）紛紛進軍廣東省及我們業務所在的中國其他地區的房地產開發市場。房地產開發商之間競爭可能導致土地出讓金及原材料成本上升、優質工程承建商短缺、政府進一步延遲簽發批文，以及需要更多成本以吸引或挽留人才。

此外，中國各地住宅物業市場受多項其他因素影響，其中包括經濟環境、銀行慣例及消費氣氛的改變。倘若我們不能有效應付競爭或適應市況轉變，我們的業務營運及財務狀況將受損。

損害環境的潛在責任可能招致重大資源流出

我們受多項有關保健及環保的法律及法規規管。任何一個特定項目發展地盤適用的特定環境法律及法規，會因地盤位置及環境狀況、地盤現時及以往用途以及毗鄰物業而不同。遵守環境法律及法規而進行的工作可能會延誤發展、導致我們產生重大守規成本，更可能令於環境敏感地區或範圍進行的項目發展活動遭禁止或受到重大限制。

按中國法律及法規規定，我們每個開發項目均須通過環境評估，且我們須於建造工程施工前，將環境影響評估報告呈交有關政府機關審批。儘管直至現時為止由中國有關環保機關進行的環境審核並沒有發現任何相信會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的環境違規情況，但仍有可能存在我們未有發現的潛在重大環境責任。

風險因素

此外，我們不能確保我們的業務不會招致環境責任，或者是我們的承建商不會於營運中違反任何可能歸咎於我們的環境法律及法規。閣下請參閱本招股章程「業務—環保及安全事宜」一節，以瞭解有關上述環保事宜的進一步詳情。

與中國有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務

中國經濟於很多方面與大部分發達國家的經濟不同，其中包括：

- 政治結構；
- 政府干預及監管程度；
- 發展水平；
- 資本投資及再投資程度及控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟一直從中央規劃經濟過渡至較為以市場為主導的經濟。過去近30年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，以利用市場力量推動中國經濟發展。儘管我們相信這些改革將對中國整體及長期發展產生正面影響，但我們不能預測中國的經濟、政治及社會狀況、法律、法規及政策的變動會否對我們現時或日後的業務、財政狀況或經營業績造成任何不利影響。

中國外匯管制法規的變動可能影響我們的業務營運

中國政府對人民幣與外幣兌換方面實施管制，並在某些情況下控制將外幣匯出中國境外。我們幾乎所有收入都以人民幣列值。按現行公司結構，我們的收入主要源自中國子公司派付的股息。我們的中國子公司須將人民幣收益兌換為外幣，方可以向我們派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。按照中國現行外匯法規，在符合若干手續規定下，經常賬目可以外幣支付，而毋須取得外匯管理局的事先批准。

風險因素

然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以進行資本賬目交易，例如將在中國的股本投資匯返本國和償還以外幣計值貸款的本金等，則須經適當政府部門批准。資本賬目項下外匯交易的限制也可能影響我們為中國子公司提供資金的能力。是次全球發售之後，我們獲中國外商投資法規准許，可選擇將我們的全球發售所得款項淨額，以註冊資本或股東貸款的方式，投資入我們的中國子公司，以撥付中國業務所需資金。我們的投資選擇受到有關中國資本賬目及經常賬目外匯交易的中國法規所影響。誠如我們於本招股章程「行業概覽—中國房地產市場—中國政府近年就中國房地產市場採取的措施」一節所披露，我們的投資決策受中國政府對中國房地產市場採取的不同措施影響。此外，我們將資金轉撥至中國子公司，於註冊資本增加情況下，須獲取中國政府機關的批准，而於股東貸款情況下，倘中國子公司接獲的現有外資批文允許該等股東貸款，則須獲得中國政府機關的批准並於該機關辦理登記手續。這些對我們與中國子公司間的資金流量方面的限制，可能會限制了我們回應瞬息萬變的市況的能力。

人民幣幣值波動可能會對我們的業務及中國子公司作出分派的價值造成不利影響

人民幣幣值很大程度上視乎中國國內及國際經濟、金融及政治發展、政府政策以及貨幣在國內及國際市場的供求而定。從1994年至2005年之間，將人民幣兌換為外幣是以中國人民銀行按照中國前一日的銀行同業外匯市場匯率及當時全球金融市場的現行匯率而釐定及公布的匯率為基準。於2005年7月以前，人民幣兌換為美元的官方匯率大致上維持穩定。於2005年7月21日，中國人民銀行參考一籃子外幣(包括美元)重估人民幣。人民幣因而於該日升值超過2%。此後，中國中央銀行准許官方人民幣匯率隨著一籃子外幣浮動。不能保證此匯率兌美元或任何其他外幣於日後不會大幅波動。由於我們的收入及利潤是以人民幣列值，假若人民幣升值，便可提高中國子公司以外幣派付股息及其他分派的價值。相反，倘人民幣貶值，中國子公司以外幣派付股息及其他分派的價值便會下降。由於我們須將人民幣兌換為外幣以清償以外幣列值的債務，人民幣幣值的波動，亦將影響我們以人民幣償還外幣債務的金額。

中國法律及法規的詮釋涉及不清晰情況

我們的核心業務是在中國境內進行，受中國法律及法規所規管。中國的法律制度是以成文法為基礎，之前的法院裁決僅可引用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，就外資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易等各種經濟事宜頒布法律及法規，其中包括有關房地產擁有權及發展的法律。然而，由於此等法律及法規的發展尚未成熟，加上已刊發的案例數目有限，且之前的法院裁決並無約束力，中國法律及法規的詮釋存在一定程度（偶爾甚至是相當程度）的不清晰情況。

視乎政府部門或向該等部門提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法規的詮釋可能會對我們較為不利。此外，任何在中國進行的訴訟可能歷時很久而產生巨額成本、導致分散了資源及分散管理層的專注力。所有這些不清晰情況可能令我們在執行土地使用權、行使許可證所賦予權利及其他法定及合同權利與利益方面遭遇困難。

自然災害、天災及疫症爆發可能對中國全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響

我們的業務受到中國整體經濟及社會環境所影響。超出我們控制範圍的自然災害、疫症及其他天災，可能對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些地區（包括我們業務所在城市）受到水災、地震、沙暴、暴風雪、火災、乾旱或嚴重急性呼吸系統綜合症（或稱為非典型肺炎）、H5N1禽流感或人類豬流感（又稱甲型H1N1流感）等傳染病的威脅。舉例來說，於2008年5月四川省發生嚴重地震及接續多次餘震，導致該區出現重大人命傷亡及財物損失。此外，視乎影響規模而定，過往爆發的疫症對中國全國及地方經濟造成不同程度的損害。倘若中國（特別是我們業務所在城市）再次爆發非典型肺炎，或爆發H5N1禽流感或人類豬流感等其他疫症，可能會嚴重干擾我們的房地產開發以及銷售及營銷業務，繼而對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。

我們不能保證本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國房地產業的事實、預測及其他統計數字以及中國選定地區的數字的準確性

本招股章程內有關中國、中國經濟、中國房地產業的事實、預測及其他統計數字以及中國選定地區的數據是取自多份可於中國獲取的政府官方刊物，未必與在中國境內外編製的其他資料一致。然而，我們不能保證這些來源資料的質素或可靠程度。我們、任

風險因素

何售股股東、任何聯席保薦人、任何聯席全球協調人、任何聯席賬簿管理人、任何聯席牽頭經辦人、任何包銷商或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問(包括法律顧問)或參與這次全球發售的其他人士沒有參與編撰或獨立核實這些資料，因此，我們對這些事實、預測及統計數字的準確性概不發表任何聲明。然而，就於本招股章程作出披露而言，我們於轉載及／或摘錄這些政府官方刊物時，已採取合理謹慎做法。鑒於蒐集方法可能存在缺陷或失誤，或已刊發資料與市場慣例間存在差異，本招股章程所載的這些事實、預測及統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體系編製的事實、預測及統計數字作比較。此外，不能保證這些資料是按與其他司法管轄權區者相同的基準載述或編撰或具有相同程度的準確性。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國房地產的事實、預測及統計數字以及中國選定地區的數據。

與全球發售有關的風險

股份之前並無公開市場，其流通性及市價可能反覆不定

股份於全球發售前並無公開市場。本招股章程所披露的股份初步指示性發售價範圍是經我們、售股股東及聯席賬簿管理人(代表包銷商)磋商得出，而發售價可能與全球發售後股份市價差距甚遠。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，於聯交所上市並不保證股份將出現活躍的交投市場，或即使出現有關市場，將於全球發售後繼續存在，亦不保證於全球發售後股份市價不會下跌。此外，不能保證全球發售將令股份出現活躍及高度流通的公開交投市場。再者，股份的價格及交投量可能反覆不定。以下列舉的各種因素可能對股份的交投量及股價造成重大影響：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 我們或我們的競爭對手宣布新項目或土地收購事宜；
- 減少或限制房地產或住房市場的融資；
- 我們或我們的競爭對手宣布聘請主要職員或主要職員離職的消息；
- 業界宣布具競爭力的發展、收購事宜或戰略性聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或建議有變；
- 可能面對訴訟或規管調查；
- 出現影響我們或行業的整體市況或其他事態發展；

風險因素

- 出現我們控制範圍以外的其他公司、其他行業的營運和股價表現，或出現其他事件或因素；及
- 我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們、原來股東或其他股東出售或預期出售額外股份。

閣下務須注意，房地產業內多家公司的股價曾出現甚大波幅，可能會對股份市價造成不利影響。

另外，證券市場不時面對嚴重的價格和成交量波動，與特定公司的經營表現無關。舉例來說，於2008年中開始出現全球經濟衰退及爆發金融危機，世界各地股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多類股份由2007年高端暴跌。

這些市場波動也可能對股份的市價造成重大不利影響。

閣下可能面對股權即時攤薄，及倘我們日後發行額外股份，則股權可能會進一步攤薄

股份發售價高於緊接全球發售前每股股份有形資產淨值。因此，按最高發售價4.00港元計算，閣下及其他買家於全球發售中認購股份，將面對備考有形資產淨值即時攤薄每股股份人民幣2.72元（3.09港元）。

為擴展業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份或股本掛鈎證券。倘我們以低於發行時每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，閣下及其他股份買家的每股股份有形資產賬面淨值可能進一步攤薄。

原來股東可能採取與其他股東最佳利益有衝突的行動

於全球發售前，原來股東將仍然為控股股東，對我們的已發行股本擁有重大控制權。因此，根據組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法，許博士基於彼在股本的實益控制權以及彼出任董事局主席的職位，將可透過於股東大會或董事局會議表決之方式，對我們的業務或對我們及其他股東而言屬重大的其他事項行使重大控制權及施加重大影響力，其中包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；

風險因素

- 決定派付股息及其他分派的金額及時間；
- 與另一實體進行併購；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整資本結構；及
- 修訂組織章程大綱及細則。

前瞻性信息最終可能不準確

本招股章程載有關於我們、我們的營運與前景及行業的前瞻性陳述及資料，是按照我們目前的見解及假設以及現時所得的信息作出。這些前瞻性陳述本質上受到重大風險和不明朗因素的影響，其中包括但不限於有關以下各項的陳述：

- 我們的業務和營運戰略及我們為實現這些戰略推行的各項措施；
- 我們的派息計劃；
- 我們的資本承擔計劃，特別是有關收購土地作房地產開發和項目開發的計劃；
- 我們的營運和業務前景，包括我們現有及新業務的發展計劃；
- 我們對地盤面積、建築面積、項目類型及將開發設施的估計；
- 我們對施工、竣工及預售項目時間等項目開發進度的估計；
- 中國房地產業的未來競爭環境；
- 中國房地產業的監管環境以及整體行業前景；
- 中國房地產業的未來發展；及
- 中國整體經濟走勢。

本招股章程內有關我們、我們的業務或行業的字句，如「預料」、「相信」、「預期」、「計劃」、「展望」、「前瞻」及其他類似用語，目的是說明這些字句為前瞻性陳述。這些陳述反映我們目前對未來事件的觀點，並受風險、不明朗因素及各種假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘出現一項或以上此等風險或不明朗因素，或任何有關假設

風險因素

被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載前瞻性陳述差距甚遠。除了根據上市規則或聯交所其他規定須持續作出的披露以外，我們不擬更新這些前瞻性陳述。

可能難以向我們或居於中國內地的董事或我們的行政人員送達法律文件或於中國內地對彼等執行非中國法院作出的裁決

我們幾乎全部執行董事及行政人員均居於中國內地，而我們和該等人士的絕大部分資產均位於中國內地。因此，閣下及其他投資者可能難以向我們或上述處於中國內地的人士送達法律文件，或向我們或上述處於中國內地的人士執行非中國法院作出的裁決。

中國並無條約規定須相互確認及執行由開曼群島、美國、英國、日本及許多其他國家法院作出的裁決。因此，可能難以甚或不可能於中國承認及執行非中國法院的裁決。

我們鄭重提醒 閣下不應依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

於本招股章程刊發前後，除我們遵照上市規則刊發的營銷資料外，曾經或可能有報章及傳媒作出有關我們及全球發售的報導。我們並無授權有關報章及傳媒作出報道，且這些未獲授權報章及傳媒報導所載關於我們的財務資料、財務預測、估值及其他資料，可能並未真實反映本招股章程所披露的資料。我們不會對任何該等資料或刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性作出聲明，因此不會就任何該等報章或傳媒報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。倘若載於報章或傳媒的任何有關資料與本招股章程所載者不符或有衝突，我們概不對之負責，因此閣下不應依賴任何該等資料。於作出是否購買股份的決定時，閣下僅應依賴本招股章程所載資料。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程乃遵照公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則和上市規則的規定，向公眾人士提供有關我們的資料。董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，當中並沒有遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何內容產生誤導。

我們並沒有授權任何人士提供或作出沒有載於本招股章程的任何資料或聲明。閣下切勿依賴並沒有載於本招股章程的任何資料或聲明，當作已經由我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自任何董事、代理、僱員、顧問或參與是次全球發售的任何其他人士或一方授權發出。在任何情況下，交付本招股章程或就股份進行提呈發售、銷售或交付，並不構成一項聲明，表示自本招股章程刊發日期以來並沒有可能合理地涉及我們業務轉變的變動或發展，或意味著本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何日期仍然正確。

包銷

全球發售包括初步涉及**161,494,000**股香港發售股份的香港公開發售及初步涉及**1,453,441,000**股國際發售股份的國際發售，兩者都可按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述基準重新分配，而國際發售方面，除此之外還會因超額配股權獲行使而予以調整。

本招股章程純粹就香港公開發售而刊發。聯席保薦人保薦股份於聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商依據有條件基準全數包銷，其中一項條件是我們、售股股東與聯席賬簿管理人(代表包銷商)協定發售價。國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款全數包銷。

我們預計，發售價將由我們、售股股東與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日(預期為**2009年10月29日**或前後及在任何情況下不遲於**2009年11月4日**)訂立協議釐定。倘我們、售股股東及聯席賬簿管理人(代表包銷商)基於任何理由不能協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商和包銷安排的資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

出售發售股份的限制

我們僅會依據本招股章程及有關申請表格所載資料及所作聲明以及本招股章程及申請表格所載條款並受其條件規限，提呈發售香港發售股份。

我們沒有採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法管轄權區公開發售發售股份，或派發本招股章程。因此，在任何不獲准提呈發售或提出邀請的司法管轄權區內，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程均不得用作，也不應構成該等提呈發售或邀請。於香港以外任何司法管轄權區派發本招股章程以及提呈發售和出售發售股份會受到限制及遭禁止，且可能不准進行，惟向相關證券監管機構註冊或獲授權或獲該等機構豁免而根據該等司法管轄權區適用證券法例許可的情況則除外。

在聯交所上市的申請

我們已向聯交所上市委員會申請已發行及將根據全球發售以及首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃發行的股份上市及買賣。我們預期，股份將於2009年11月5日在聯交所開始買賣。

我們目前並無徵求或擬徵求我們的股份或借貸股本在任何其他證券交易所上市或買賣。

股份合資格納入中央結算系統

倘若聯交所批准股份在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份於聯交所開始買賣日期或香港結算決定的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須在交易日後的第二個營業日在中央結算系統中交收。由於交收安排會影響閣下的權利和權益，敬請閣下諮詢股票經紀或其他專業顧問，以瞭解交收安排的詳情。

我們已作出一切必需的安排，使股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統內的活動均須依照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對依據香港及閣下業務營運、住處、居留、公民身份或註冊成立地區的法律認購、購買、持有或出售及買賣股份或行使其附帶權利所引致的稅務事宜有任何疑問，

應諮詢閣下的專業顧問。我們鄭重聲明，聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們、售股股東、我們或彼等各自任何董事或參與全球發售的任何其他人士或一方，概不會對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務後果或責任承擔任何責任。

香港證券登記處及印花稅

我們的主要股東名冊將由在開曼群島的主要證券登記處Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited存置，而股東名冊分冊將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置。凡買賣在香港股東名冊上登記的股份，須繳納香港印花稅。只有在香港股東名冊上登記的股份才可於聯交所買賣。

超額配股權及穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商為促銷證券採用的慣常手法。為達到穩定價格的目的，包銷商可於某特定時段內在二級市場競投或購入新發行的證券，從而延緩並在可能的情況下，防止有關證券的首次公開發售價下跌。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士（代表包銷商）可進行超額分配或進行交易，致令股份的市價於上市日期後一段有限期間內穩定下來或保持於較不進行穩定價格措施下可能出現的公開市價為高的水平。任何市場購買行動均須符合所有適用法律及監管規定，方為有效。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無義務進行這些穩定價格措施，倘採取有關措施，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可全權酌情隨時終止有關措施。任何有關穩定價格措施須於根據香港公開發售遞交申請最後日期與上市日期（以較早者為準）後第30日終止。可供超額分配的股份數目不得超出因超額配股權獲行使而可予出售的股份數目，即合共242,240,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份數目約15%。

根據證券及期貨（價格穩定）規則，獲准在香港進行的穩定價格行動包括：

- 為防止或減低市價下跌的超額分配；
- 出售或同意出售股份，以形成股份淡倉，防止市價下跌或減低跌幅；

有關本招股章程及全球發售的資料

- 根據超額配股權認購或同意認購股份，以將因超額分配形成的任何倉盤或上文所述淡倉平倉；
- 購買或同意購買股份，純粹為防止市價下跌或減低跌幅；
- 出售股份以結清因該等購買而形成的任何好倉；及
- 提出或試圖進行上文第2、3、4及5項行動。

由於進行交易以穩定或維持股份的市價，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可維持股份的好倉。好倉的大小及穩定價格操作人或代其行事的任何人士維持好倉的時間，將由穩定價格操作人酌情決定，且尚未確定。倘若穩定價格操作人或代其行事的任何人士在公開市場出售而結清好倉，可引致股份市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動，不得支持股份價格至超越穩定價格期間，該期間由上市日期，即股份首次開始在聯交所買賣當日起至根據香港公開發售遞交申請最後日期及上市日期（以較早者為準）後第30日止。因此，穩定價格期間預期於2009年11月27日或之前結束。故此，股份的需求及其市價在穩定價格期間結束後可能下跌。

我們在穩定價格行動期間屆滿後7日內，將確保或促使發表公告，以符合證券及期貨（價格穩定）規則。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動，不一定使股份市價在穩定價格期間或之後維持於發售價或以上。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能以發售價或低於發售價的價格競投或在市場上買入股份，因此可能會按閣下就股份支付的價格或低於該價格進行。

申請認購香港發售股份的手續

申請認購香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

全球發售的架構

閣下請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節，以瞭解全球發售的結構詳情，包括其條件。

匯率換算

至於本招股章程中的兌換率，除非另有訂明，否則我們採用中國人民銀行匯率1.00港元及1.00美元分別兌人民幣0.88元及人民幣6.83元，即各為於最後可行日期的中國人民銀行匯率。港元兌美元的換算以1.00美元兌7.75港元的匯率進行。我們並無聲明及不應被詮釋為本招股章程所載的人民幣、港元或美元金額可能已經或可以按任何於有關日期或任何其他日期的特定匯率或其他匯率兌換為任何其他貨幣的金額。

化為整數

任何列表中的總數及數目之和的差異，是由於將數目化為整數所致。

董事及參與全球發售各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
許家印	香港九龍 尖沙咀柯士甸道144號 祥景樓6樓A室	中國香港
夏海鈞	香港九龍 尖沙咀梳士巴利道24號 新世界住宅大廈B 1742室	加拿大
李鋼	中國廣州天河區 華府街21號1702室	中國
謝惠華	香港大埔馬窩路8號 新峰花園7座1E	中國香港
徐湘武	中國廣州市 白雲區同和路 江南世家 寧泉東街20號401房	中國
徐文	中國廣州 海珠區 逸景東五路5號 601室	中國
賴立新	中國廣州 天河區 華翠街18號901房	中國
何妙玲	中國廣州 海珠區 金駿街12號 1501室	中國
獨立非執行董事		
余錦基	香港九龍 九龍塘 渭州道3號B	中國香港
周承炎	香港 銅鑼灣 告士打道268號 海宮大廈15樓I室	中國香港
何琦	中國北京 海淀區 廠窪街1號 2號大樓2-16室	中國

董事及參與全球發售各方

參與全球發售各方

聯席保薦人

美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

Merrill Lynch International
Merrill Lynch Financial Center
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ
United Kingdom

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

中銀國際亞洲有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

聯席牽頭經辦人

香港公開發售
美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

董事及參與全球發售各方

中銀國際亞洲有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

國際發售

Merrill Lynch International
Merrill Lynch Financial Center
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ
United Kingdom

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

中銀國際亞洲有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

本公司的法律顧問

關於香港及美國法律
盛德律師事務所
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

關於中國法律
通商律師事務所
中國北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓
郵編：100022

關於開曼群島及英屬維爾京群島法律
Maples and Calder
香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

包銷商的法律顧問

關於香港及美國法律
富而德律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座11樓

關於中國法律
金杜律師事務所
中國廣州
天河區
天河北路233號
中信廣場54層
郵編：510613

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場34樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港中環
花園道1號

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

東亞銀行有限公司
香港中環
德輔道中10號

公司資料

總辦事處	中國 廣東省廣州市 天河路45號 天倫大廈23樓 郵編510075
開曼群島註冊辦事處	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
中國主要營業地點	中國 廣東省廣州市 天河路45號 天倫大廈23樓 郵編510075
香港營業地點	香港 金鐘道88號 太古廣場二座1201室
網址	www.evergrande.com (在我們網址登載的內容並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	方家俊 香港律師
授權代表	許家印 香港九龍 尖沙咀柯士甸道144號 祥景樓6樓A室 方家俊 香港南灣 貝沙灣 2期南岸3座19B室
審核委員會	周承炎(主席) 余錦基 何琦
薪酬委員會	許家印(主席) 余錦基 何琦
提名委員會	許家印(主席) 何琦 周承炎

公司資料

開曼群島主要證券登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國北京市東城區
建國門內大街69號

中國工商銀行股份有限公司
中國北京市西城區
復興門內大街55號

中國建設銀行股份有限公司
中國北京市西城區
金融大街25號

中國銀行股份有限公司
中國北京市
復興門內大街1號

中信銀行股份有限公司
中國北京市東城區
朝陽門北大街8號
富華大廈C座

上海浦東發展銀行股份有限公司
中國上海市
中山東一路12號

合規顧問

大福融資有限公司
香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

行業概覽

本節以下載列之資料及統計數字部分摘錄及取材自多份政府官方刊物。我們相信，以下節資料乃來自有關資料之恰當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已經過合理審慎處理。我們並無理由懷疑有關資料為虛假或誤導，亦無理由懷疑有遺漏任何事實，致使有關資料為虛假或誤導。我們在摘錄、編撰及轉載有關資料及統計數字時已經過合理審慎處理，我們、任何售股股東、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及包銷商，或我們或彼等各自任何聯屬公司或顧問，或參與全球發售之任何人士概無委聘編製有關資料或統計數字，或獨立核實直接或間接取材自有關政府官方刊物的資料及統計數字，亦不就該等資料及統計數字之準確性作出任何聲明。該等資料及統計數字不一定與中國境內外編撰的其他資料及統計數字一致。

中國經濟

自中國政府於70年代後期推行經濟改革以來，中國經濟發展一日千里。中國於2001年加入世界貿易組織(或稱世貿)，進一步加快中國經濟改革步伐。中國國內生產總值由2004年約人民幣159,878億元增加至2008年約人民幣300,670億元，複合年度增長率約為17.1%。2008年的國內人均可動用收入達人民幣15,781.0元，較2007年躍升約14.5%。2008年的中國房地產投資額約為人民幣30,580億元，較2007年上升約21.0%。

下表載列所註明年度中國的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	15,987.8	18,386.8	21,087.1	24,661.9	30,067.0
國內生產總值增長率(%) . . .	10.1	10.4	11.1	11.4	9.0
人均國內生產總值					
(人民幣元)	12,336.0	14,103.0	16,084.0	18,665.0	22,640.0
人均國內生產總值					
增長率(%)	9.4	9.8	10.5	16.0	21.3
進出口總額(十億美元)	1,154.6	1,421.9	1,760.4	2,173.8	2,561.6
已動用外國直接投資					
(十億美元)	60.6	60.3	69.5	74.8	92.4
人均可動用收入					
(人民幣元)	9,421.6	10,493.0	11,759.0	13,785.8	15,781.0
城鎮家庭儲蓄總額					
(人民幣十億元)	11,955.5	14,105.1	16,158.7	17,621.3	22,150.3

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場

中國房地產市場的改革直至90年代方始展開。進行改革前，中國房地產開發業屬於國家中央計劃經濟其中一環。於90年代，中國政府展開房屋改革，中國房地產與房屋行業因而逐步轉型為市場主導體制。各時期主要房屋改革概述如下：

1988年	全國人民代表大會修訂國家憲法，准許轉讓國有土地使用權
1992年	原來的公房開始於各大城市銷售
1994年	中國政府進一步推行改革，並成立僱主／僱員住房公積金，並就預售城市商品房頒布法規
1995年	中國政府就轉讓房地產頒布法規，建立房地產銷售監管架構
1998年	中國政府廢除國家分配房屋政策
1999年	中國政府延長按揭年期上限至30年及落實於二手市場銷售房地產的程序
2000年	中國政府頒布法規，規範建築項目的質量，建立管理建築質量的架構
2002年	中國政府公布以招標拍賣掛牌方式出讓國有土地使用權的規定以及廢除中國本地及海外房屋買家的雙重機制
2003年	中國政府頒布加強管制房地產融資的規定，以減低有關房地產融資的信貸及系統性風險
2004年	中國政府規定開發商須以本身資本資金撥付房地產開發項目預計資本開支總額的35%（而非20%），其中不包括經濟適用房屋計劃；對城市商品房屋的預售施加更嚴格規定以及頒布商業銀行進一步加強於房地產融資風險管制的指引

行業概覽

- 2005年 中國政府採取額外措施，遏抑房地產投機活動，例如在房屋價格升幅過劇的特選城市內提高最低首期款項至總購買價的30%；取消住房優惠按揭利率；就購入後兩年內銷售物業所得的款項徵收5%營業稅，以及禁止轉售未落成物業
- 2006年 中國政府就土地供應、銀行融資及其他方面制定額外措施，以遏抑物業價格飆升、鼓勵發展中低端房屋及促進中國房地產業穩健發展
- 2007年 中國政府頒布法規，增加每年土地使用稅收，同時對外資企業徵收土地使用稅；另外規定只有於全部土地使用權的所有土地出讓金已根據土地出讓合同支付後，始發出土地使用權證，此舉實際上停止分期發出土地使用權證的做法
- 2008年 於2008年上半年，中國政府採取額外措施，控制貨幣供應及遏抑住宅物業市場的投機活動；於2008年下半年，採取其他措施以應付全球經濟衰退帶來的衝擊，藉此鼓勵住宅物業市場的國內消費及支持房地產開發
- 2009年 中國政府將房地產開發商普通商品房項目及經濟適用房項目的最低資金要求由35%調低至20%，其他房地產項目則調低至30%。

有關房屋改革及中國房地產業的近期監管發展的額外資料，請參閱下文「一中國政府近年就中國房地產市場採取的措施」及本招股章程「附錄六一有關中國房地產業法律概要」。

房屋改革，加上中國經濟增長、按揭貸款市場興起及都市化步伐不斷加快，均為締造中國房地產市場並促使其持續增長的主要因素。這些及其他政府房屋改革措施將繼續鼓勵國民於中國自置私人物業。根據中國國家統計局，中國的都市化比率，即城市居民人口比例，由1995年約29.0%上升至2008年約45.7%。中國城市人口增加，大有機會帶動住宅物業需求上升。

行業概覽

下表載列所註明期間中國的都市化比率。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
總人口(百萬)	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城市人口(百萬)	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
都市化比率(%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7

資料來源：中國國家統計局

中國政府近年就中國房地產市場採取的措施

自2004年至2008年上半年，為令中國經濟降溫及達致平穩持續的經濟發展，中國政府採取多項措施控制貨幣供應、信貸額度及固定資產投資。中國政府亦已實施措施遏抑住宅物業市場的投機活動，並增加供應經濟適用房，而非高端住宅物業。鑒於擔憂房地產投資規模過大，中國政府頒布若干政策和措施抑制增幅，當中包括：

- 每月按揭供款限制為借款人個人月入50%；而每月還款額全數限制為借款人個人月入55%；
- 房地產開發商須以彼等的資本資金撥付房地產開發預計資本開支總額的35%，而非20%；
- 商業銀行須維持所需存款準備金比率，由2006年上半年的7.5%調高至2008年1月的15%，此舉有效減少銀行可貸出的金額；
- 於2007年12月上調中國人民銀行1年期指標貸款利率及住房公積金利率，其中中國人民銀行1年期基準貸款利率為7.47厘；而公房資金利率方面，到期日為五年以內的貸款利率為4.77厘，到期日為五年以上的貸款利率則為5.22厘；及
- 收緊監管按揭貸款的法規及限制批准新開發區。

於2005年4月，建設部及中國其他相關政府機關聯合頒布《關於做好穩定住房價格工作的通知》，連同一套針對房地產行業過熱的若干措施包括：

- 自2005年6月1日起，按物業持有期及類型，就銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止再行轉讓預售物業；

行業概覽

- 就土地出讓合同所訂明開始日期後1年或以上仍未開發的土地，嚴格執行徵收土地閑置費；沒收兩年或以上仍然閑置的土地的土地使用權；
- 下令停止及取消違反建設工程規劃的項目；及
- 禁止就興建別墅供應土地及限制就興建高端住宅物業供應土地。

於2006年5月，建設部、發改委、中國人民銀行及中國其他相關政府機關聯合發布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。這些意見重申現行措施，同時引進額外舉措，旨在進一步遏抑大城市物業價格急升的情況，並促進中國房地產市場穩健發展。這些措施包括：

- 規定由地方政府於指定年份內批准供開發住宅物業的土地供應最少70%須用於發展中低價及中小型住宅單位以及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後獲批准或建設的住宅項目中，最少70%須為單位樓面面積少於每單位90平方米的單位，而於該日前已獲得批准，惟尚未取得施工許可證的項目，亦須調整其規劃，以配合新規定，不過北京、重慶和上海等由中國中央政府直接管轄的直轄市、省會及若干其他城市獲建設部批准後，於特殊情況下毋須符合這一比例；
- 自2006年6月1日起，倘項目的單位樓面面積為90平方米或以上，則最低首期款項將由總購買價的20%增加至30%；
- 禁止商業銀行向內部資本金比例（按內部資金除相關項目所需項目資本總額計算）不足35%的房地產開發商提供貸款；限制向持有大量閑置土地或空置商品房的房地產開發商批授或延長循環信貸融資；以及禁止商業銀行接受空置超過三年的商品房作為貸款抵押品；及
- 自2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅，與2005年6月首次推出的兩年徵稅不同；個人購買非普通

行業概覽

住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

於2006年5月，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的通知》收緊土地管理緊急通知。國土資源部於該通知內強調，地方政府必須堅持其年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，同時收緊非農業用地的土地供應管制。該通知亦要求地方政府停止向新別墅項目供應土地，以確保有足夠土地供應，以興建經濟適用房。

於2007年5月，商務部及外匯管理局發出《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》，普遍稱為通知第50號。根據通知第50號，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用權或房地產權證，或必須首先訂立有關土地使用權或房地產權證的預售或預先出讓協議。倘若中國的外資企業從事房地產開發或業務，或倘若中國的外資房地產企業從事新的房地產開發項目，必須首先依據中國有關外商投資的法律和法規，向中國有關政府機關申請擴充業務範圍。另外，中國地方政府機關批准成立外商投資房地產企業必須於商務部備案，嚴格控制外商投資高端房地產。外匯機關不得為違反這些規定而成立的外資房地產企業辦理資本項目結售匯手續。

於2007年7月，外匯管理局發出通知(普遍稱為通知第130號)，連同已於商務部備案的外資房地產企業名單。依照通知第130號，倘外資房地產企業於2007年6月1日前尚未取得政府的批准證書，外匯管理局將不再辦理該等外資房地產企業的外債登記或外債結匯核准手續。基於通知第130號，除非於2007年5月31日，外資房地產企業的批准證書中所載的投資金額(包括其註冊資本和外債)合共足以准許將外匯注入其於中國的業務，否則外資房地產企業實際上將不再可以借取外債(包括股東貸款和海外商業貸款)，以撥付於中國業務所需資金，而只可以使用其出資額。外匯管理局進一步在其通知第130號內表示，倘外資房地產企業已於2007年6月1日或之後從地方政府機關取得有關批准證書，但還未於商務部備案，則外匯管理局將不會辦理任何外匯登記或更改登記及資本項目結匯手續。

於2007年10月，中國政府修訂《外商投資產業指導目錄》，其中包括從鼓勵外資類別中剔除普通住房開發一項，將住房二級市場交易和經紀業務加入限制外資類別。

行業概覽

於2008年1月，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》，乃關於收取額外土地出讓金、制定土地優先使用規劃計劃以及設立評估土地最佳用途的制度和和其他建議措施。此通知要求全面有效地使用現有的建設用地，並保護農地，同時亦強調就任何閑置超過1年但少於2年的土地，執行現行徵收土地閑置費的規定，土地閑置費的徵費是土地出讓金的20%。這項通知另促請金融機構於辦理房地產開發商提交的貸款申請時，若該房地產開發商於土地出讓合同所訂明建築日期起計1年內，未能開展工程，未能完成地盤面積最少三分一的開發進度，或未能注入總投資額最少25%的資金，則務必審慎行事。

自2008年10月起，由於全球經濟衰退及爆發金融市場危機，中國政府就貨幣供應、信貸額度、固定資產投資、稅項減免及其他範疇採取連串措施，以鼓勵本地消費，包括支持物業市場及房地產開發，例如以下各項：

- 對房地產開發商的普通商品房項目及經濟適用房項目資本資金要求由35%調低至20%，其他房地產項目則調低至30%；
- 調低商業銀行所需存款準備金比率至14.5%（就接受存款的大型金融機構）及13.5%（接受存款的中小型金融機構）；
- 將中國人民銀行1年期基準貸款利率調低至5.31厘；及
- 調低住房公積金利率，就到期日為5年以內的貸款調低至3.33厘及到期日為5年以上的貸款則調低至3.87厘。

於2008年10月，財政部及國家稅務總局頒布《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，為首次購買單位樓面面積少於90平方米普通住房的人士調低契稅至1%。此外，買賣住房暫時免繳印花稅，出售住房則暫時免繳土地增值稅。

於2008年12月，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，及財政部與國家稅務總局聯合頒布《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以刺激普通住房的消費及支持房地產開發，以回應市場變動，其中包括：

- 由2009年1月1日至2009年12月31日期間，對自購買日期起計兩年內轉手的非普通住房，將徵收營業稅，而非先前所規定的5年；

行業概覽

- 就普通住房，倘自購買日期起計兩年後轉手，獲豁免繳納營業稅；
- 就購買日期後兩年轉手的非普通住房及購買日期起計兩年內轉手的普通住房，則對相關買賣價的差額徵收營業稅；
- 個別人士現有普通住房面積少於地方平均居住面積標準，可按與首次置業人士相若的優惠貸款條款購置第二套普通住房；及
- 政府將向房地產開發提供支援，以應付瞬息萬變的市況，包括向「中低價」或「中小型」普通商品房項目，特別是在建中項目，提供信貸融資，並向信譽良好的房地產開發商提供財務資助，以供進行併購活動。

商品房的銷售

中國房地產需求近年穩定增長。據中國國家統計局表示，中國房地產銷售總收入由1998年約人民幣2,513億元增至2008年約人民幣24,071億元。同期，於中國已售建築面積總額亦由1998年約1.219億平方米增至2008年約6.209億平方米。於2008年售出的合共6.209億平方米建築面積當中，約5.589億平方米為住宅物業，較2007年下降約20.3%。

於中國已售商品房的平均售價由2004年每平方米人民幣2,778.0元上升至2008年每平方米人民幣3,877.0元。同期，已售住宅物業的平均售價亦由每平方米人民幣2,608.0元增加至每平方米人民幣3,655.0元。2008年於中國已售商品房的平均售價乃按銷售所得款項總額除以已售建築面積總額計算得出。

行業概覽

下表載列所註明年度中國房地產市場的特定統計數字。

	<u>2004年</u>	<u>2005年</u>	<u>2006年</u>	<u>2007年</u>	<u>2008年</u>
房地產投資額					
(人民幣十億元)	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.0	3,058.0
已售總建築面積					
(百萬平方米)	382.3	554.9	618.6	761.9	620.9
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	338.2	495.9	554.2	691.0	558.9
商品房平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,778.0	3,168.0	3,367.0	3,885.0	3,877.0
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,608.0	2,937.0	3,119.0	3,665.0	3,655.0
商品房銷售總收入					
(人民幣十億元)	<u>1,037.6</u>	<u>1,757.6</u>	<u>2,082.6</u>	<u>2,960.4</u>	<u>2,407.1</u>
住宅物業銷售總收入					
(人民幣十億元)	<u>861.9</u>	<u>1,456.4</u>	<u>1,728.8</u>	<u>2,532.4</u>	<u>2,042.4</u>

資料來源：中國國家統計局

按土地儲備計算的中國十大房地產開發商

下文載列中國房地產測評中心及克而瑞所編製按截至2009年9月30日止土地儲備計算的中國十大房地產開發商。

排名	公司
1	恒大地產集團有限公司
2	碧桂園控股有限公司
3	雅居樂地產控股有限公司
4	合生創展集團有限公司
5	世茂房地產控有限公司
6	綠城中國控股有限公司
7	中國海外發展有限公司
8	華潤置地有限公司
9	萬科企業股份有限公司
10	保利地產(集團)股份有限公司

資料來源：中國房地產測評中心及克而瑞

行業概覽

按合約銷售金額計算的中國二十大房地產開發商

下表載列中國房地產測評中心及克而瑞所編製按截至2009年9月30日止九個月合約銷售金額計算的中國二十大房地產開發商。

排名	公司
1	萬科企業股份有限公司
2	保利地產(集團)股份有限公司
3	中國海外發展有限公司
4	綠城中國控股有限公司
5	恒大地產集團有限公司
6	一家私營公司
7	廣州富力地產股份有限公司
8	世茂房地產控股有限公司
9	華潤置地有限公司
10	金地(集團)股份有限公司
11	一家私營公司
12	招商局地產控股股份有限公司
13	一家私營公司
14	一家私營公司
15	遠洋地產控股有限公司
16	仁恒置地集團有限公司
17	雅居樂地產控股有限公司
18	碧桂園控股有限公司
19	一家私營公司
20	一家私營公司

資料來源：中國房地產測評中心及克而瑞

行業概覽

下文載列中國房地產測評中心及克而瑞所編製按截至2009年9月30日止三個月合約銷售金額計算的中國二十大房地產開發商。

排名	公司
1	恒大地產集團有限公司
2	萬科企業股份有限公司
3	綠城中國控股有限公司
4	保利地產(集團)股份有限公司
5	一家私營公司
6	中國海外發展有限公司
7	一家私營公司
8	華潤置地有限公司
9	一家私營公司
10	金地(集團)股份有限公司
11	世茂房地產控股有限公司
12	廣州富力地產股份有限公司
13	招商局地產控股股份有限公司
14	一家私營公司
15	仁恒置地集團有限公司
16	遠洋地產控股有限公司
17	一家私營公司
18	碧桂園控股有限公司
19	一家私營公司
20	合生創展集團有限公司

資料來源：中國房地產測評中心及克而瑞

行業概覽

按預售建築面積計算的中國二十大房地產開發商

下表載列中國房地產測評中心及克而瑞所編製按截至2009年9月30日止九個月預售建築面積計算的中國二十大房地產開發商。

排名	公司
1	恒大地產集團有限公司
2	萬科企業股份有限公司
3	一家私營公司
4	保利地產(集團)股份有限公司
5	中國海外發展有限公司
6	一家私營公司
7	碧桂園控股有限公司
8	世茂房地產控股有限公司
9	綠城中國控股有限公司
10	廣州富力地產股份有限公司
11	華潤置地有限公司
12	一家私營公司
13	一家私營公司
14	金地(集團)股份有限公司
15	雅居樂地產控股有限公司
16	遠洋地產控股有限公司
17	江蘇新城地產有限公司
18	招商局地產控股股份有限公司
19	一家私營公司
20	一家私營公司

資料來源：中國房地產測評中心及克而瑞

行業概覽

下文載列中國房地產測評中心及克而瑞所編製按截至2009年9月30日止三個月預售建築面積計算的中國二十大房地產開發商。

排名	公司
1	恆大地產集團有限公司
2	一家私營公司
3	保利地產(集團)股份有限公司
4	萬科企業股份有限公司
5	中國海外發展有限公司
6	一家私營公司
7	碧桂園控股有限公司
8	綠城中國控股有限公司
9	世茂房地產控股有限公司
10	華潤置地有限公司
11	一家私營公司
12	一家私營公司
13	金地(集團)股份有限公司
14	廣州富力地產股份有限公司
15	遠洋地產控股有限公司
16	雅居樂地產控股有限公司
17	江蘇新城地產有限公司
18	招商局地產控股股份有限公司
19	一家私營公司
20	仁恒置地集團有限公司

資料來源：中國房地產測評中心及克而瑞

中國房地產十強研究組

中國房地產十強研究組為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成立的獨立研究機構，每年於全國就房地產業各範疇進行調查，其評核結果會刊發供公眾人士於其網站<http://industry.soufun.com>免費查閱。該網站內可供查閱的內容並不構成本招股章程其中一部分。

廣州市

廣州為廣東省省會，總面積約為7,434平方公里。於2008年12月31日，廣州人口約為1,020萬，按國內生產總值計，為中國第三大城市，亦為華南最大城市。從香港及深圳乘搭火車到廣州，車程約兩小時。

行業概覽

廣州的經濟及人口增長，帶動市內房屋需求增加。由1996年至2008年間，廣州人口增加超過360萬，增幅約55.2%。下表載列所註明年度廣州的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值 (人民幣十億元)	445.1	515.4	607.4	705.1	821.6
人均國內生產總值 (人民幣元)	45,906.0	53,809.0	63,100.0	70,186.0	80,690.0
人均國內生產總值 增長率(%)	16.2	14.3	14.3	11.2	15.0
年終登記人口(百萬人)	7.4	7.5	7.6	7.7	10.2
人均可動用收入 (人民幣元)	16,884.0	18,287.0	19,851.0	22,469.0	25,317.0

資料來源：廣州市統計局；中國國家統計局

廣州住宅房地產投資近年一直增加。2008年市內的房地產投資總額約達人民幣762億元，較2007年躍升約8.2%。於2008年，廣州竣工住宅物業的建築面積約為670萬平方米，較2007年下降約3.9%。於2008年，廣州已售住宅總建築面積約930萬平方米，較2007年減少約27.3%，而2008年廣州已售住宅總建築面積的平均售價為每平方米人民幣8,501.0元，較2007年上升約6.4%。

下表載列所註明年度廣州房地產市場的主要統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額 (人民幣十億元)	44.1	50.8	55.7	70.4	76.2
竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	7.4	8.0	7.7	6.7	6.7
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	8.1	11.3	11.6	12.8	9.3
住宅物業銷售收入 (人民幣十億元)	35.1	57.0	71.1	102.4	79.3
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	4,356.0	5,041.0	6,152.0	7,993.0	8,501.0

資料來源：廣州市統計局；中國國家統計局

行業概覽

廣東省

廣東省位處珠江三角洲心臟地帶，南接香港，總面積約為179,757.0平方公里，於2008年12月31日，人口約達9,540萬。珠江三角洲為中國經濟重鎮，過去數十年間發展驕人。隨著廣東省經濟上揚，省內居民的購買力近年亦顯著提高，造就廣東省房地產市場蓬勃發展。下表載列所註明年度廣東省的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值 (人民幣十億元)	1,886.5	2,236.7	2,620.4	3,067.4	3,569.6
人均國內生產總值 (人民幣元)	20,876.0	24,438.0	28,332.0	32,713.0	37,588.0
人均國內生產總值 增長率(%)	13.1	12.4	12.9	12.9	8.7
年終登記人口(百萬人)	78.0	79.0	80.5	81.6	95.4
人均可動用收入 (人民幣元)	13,628.0	14,770.0	16,015.6	17,699.3	19,732.9

資料來源：廣東省統計局；中國國家統計局

於2008年，廣東省的房地產投資額合共約達人民幣2,932億元，較2007年增加約16.5%。於2008年，廣東省竣工住宅物業的建築面積約為3,480萬平方米，較2007年增加約5.1%。廣東省於2008年的已售住宅總建築面積約為4,380萬平方米，較2007年減少約22.8%，而2008年廣東省已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣5,754.0元，較2007年增加約1.8%。下表載列所註明年度廣東省房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額 (人民幣十億元)	135.6	159.2	183.4	251.9	293.2
竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	27.8	34.8	34.2	33.1	34.8
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	30.1	45.5	46.9	56.7	43.8
住宅物業銷售收入 (人民幣十億元)	99.2	188.6	215.4	320.3	251.9
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,298.0	4,149.0	4,589.0	5,653.0	5,754.0

資料來源：廣東省統計局；中國國家統計局

行業概覽

重慶市

重慶是四個由中國中央政府直接管轄的直轄市之一，並為中國西南地區的重要經濟樞紐。下表載列所註明年度重慶的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值 (人民幣十億元)	269.3	307.1	349.2	411.2	509.7
人均國內生產總值 (人民幣元)	9,624.0	10,982.0	12,457.0	14,622.0	18,025.0
人均國內生產總值 增長率(%)	12.6	11.6	12.0	15.2	13.7
年終登記人口 (百萬人)	31.4	31.7	32.0	28.2	28.4
人均可動用收入 (人民幣元)	9,221.0	10,244.0	11,570.0	13,715.0	14,368.0

資料來源：重慶統計局

於2008年，重慶的房地產投資額約達人民幣991億元，較2007年增加約16.7%。於2008年，重慶竣工住宅物業的建築面積約為1,950萬平方米，較2007年上升約10.2%。於2008年，重慶已售住宅總建築面積約為2,670萬平方米，較2007年減少約19.3%，而2008年重慶已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,640.0元，較2007年增加約2.0%。下表載列所註明年度重慶房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額 (人民幣十億元)	39.3	51.8	63.0	84.9	99.1
竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	11.9	17.1	17.0	17.7	19.5
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	11.4	17.9	20.1	33.1	26.7
住宅物業銷售收入 (人民幣十億元)	17.9	34.1	41.9	85.7	70.5
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	1,573.0	1,901.0	2,081.0	2,588.0	2,640.0

資料來源：重慶統計局；中國國家統計局

天津市

天津為四個由中國中央政府直接管轄的直轄市之一，並為中國的經濟及文化總匯。下表載列所註明年度天津的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值 (人民幣十億元)	311.1	369.8	435.9	501.8	635.4
人均國內生產總值 (人民幣元)	30,575	35,783	41,163	45,829.0	55,473.0
人均國內生產總值 增長率(%)	14.9	12.9	11.9	11.2	11.3
年終登記人口(百萬人)	9.3	9.4	9.5	9.6	11.8
人均可動用收入 (人民幣元)	11,467.0	12,639.0	14,283.0	16,357.0	19,423.0

資料來源：天津統計局

行業概覽

於2008年，天津的房地產投資額約達人民幣654億元，較2007年增加約29.4%。另2008年天津竣工住宅物業的建築面積約為1,460萬平方米，較2007年上升約4.6%。於2008年，天津已售住宅總建築面積約為1,140萬平方米，較2007年減少約19.1%，而2008年天津已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣5,598.0元，相對2007年增加約0.7%。下表載列所註明年度天津房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	10.1	12.7	13.1	14.4	14.6
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	8.0	12.6	13.3	14.1	11.4
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	23.5	50.4	62.0	78.1	63.6
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	2,950.0	3,987.0	4,649.0	5,557.0	5,598.0

資料來源：天津統計局；中國國家統計局

武漢市

武漢為湖北省省會，並為華中經濟及工業中心。下表載列所註明年度武漢的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	188.2	223.8	259.0	314.2	396.0
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	23,148.0	26,279.0	29,899.0	37,904.0	47,526.0
人均國內生產總值					
增長率(%).....	14.5	13.0	12.9	26.8	25.4
年終登記人口(百萬人)....	7.9	8.0	8.2	8.3	8.3
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	9,564.0	10,849.7	12,360.0	14,357.6	16,712.4

資料來源：武漢市統計局

行業概覽

於2008年，武漢的房地產投資額約達人民幣570億元，較2007年上升約24.1%。於2008年，武漢的竣工住宅物業建築面積約為770萬平方米，相對2007年減少約5.3%。在2008年，武漢已售住宅總建築面積約為680萬平方米，較2007年減少約36.1%，而2008年武漢已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣4,680.0元，較2007年上升約3.6%。下表載列所註明年度武漢房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	23.3	29.8	36.6	46.0	57.0
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	6.1	7.2	7.7	8.1	7.7
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	6.1	8.3	9.1	10.7	6.8
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	15.1	24.9	32.1	48.3	32.0
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,463.0	2,986.0	3,535.0	4,516.0	4,680.0

資料來源：武漢市統計局；中國國家統計局

成都市

成都為四川省省會，並為中國西南地區重要經濟核心。下表載列所註明年度成都的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	203.1	237.1	275.0	332.4	390.1
人均國內生產總值					
(人民幣元)	19,307.0	22,139.0	25,171.0	26,527.0	30,855.0
年終登記人口(百萬人)	10.6	10.8	11.0	11.1	11.3
人均可動用收入					
(人民幣元)	10,394.0	11,360.0	12,790.0	14,849.0	16,943.0

資料來源：成都市統計局

行業概覽

於2008年，成都的房地產投資額約達人民幣913億元，較2007年增加約0.3%。2008年，成都竣工住宅物業的建築面積約為820萬平方米，較2007年減少約5.2%。於2008年，成都已售住宅總建築面積約為1,190萬平方米，較2007年減少約43.3%，而2008年成都已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣4,869元，較2007年上升約16.2%。下表載列所註明年度成都房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	29.1	45.1	61.4	90.1	91.3
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	7.0	6.0	9.6	8.6	8.2
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	6.8	11.1	14.8	21.0	11.9
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	15.2	31.9	51.9	88.1	58.0
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	2,224.0	2,870.0	3,499.0	4,190.0	4,869.0

資料來源：成都市統計局；中國國家統計局

瀋陽市

瀋陽為遼寧省省會，並為中國東北部的經濟及工業重鎮。下表載列所註明年度瀋陽的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	177.3	208.4	248.3	307.4	386.1
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	25,640.0	29,935.0	不適用	43,499.0	54,106.0
年終登記人口（百萬人）....	6.9	7.0	7.0	7.1	7.8
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	8,924.0	10,098.0	11,651.0	14,606.5	17,295.0

資料來源：瀋陽市統計局

行業概覽

於2008年，瀋陽的房地產投資額約達人民幣1,011億元，較2007年躍升約38.5%。2008年瀋陽竣工住宅物業的建築面積約為1,080萬平方米，較2007年減少約1.2%。於2008年，瀋陽已售住宅總建築面積約為1,310萬平方米，較2007年減少約3.7%，而2008年瀋陽已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,856.0元，較2007年上升約9.4%。下表載列所註明年度瀋陽房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	34.3	41.4	53.8	73.0	101.1
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	7.2	9.3	10.2	10.9	10.8
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	4.9	9.3	11.5	13.6	13.1
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	14.0	28.2	36.6	47.9	50.4
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,852.0	3,027.0	3,184.0	3,525.0	3,856.0

資料來源：瀋陽市統計局；中國國家統計局

西安市

西安為陝西省省會，並為中國西北部的經濟及文化總匯。下表載列所註明年度西安的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	110.2	127.0	147.4	173.7	219.0
人均國內生產總值					
(人民幣元)	15,294.0	15,859.0	18,089.0	21,017.0	26,259.0
年終登記人口(百萬人)	7.3	7.4	7.5	7.6	8.4
人均可動用收入					
(人民幣元)	8,544.0	9,628.0	10,905.0	12,662.0	15,207.0

資料來源：西安統計局；中國國家統計局

行業概覽

於2008年，西安的房地產投資額約達人民幣540億元，較2007年增加約39.5%。2008年西安竣工住宅物業的建築面積約為340萬平方米，較2007年下降約19.7%。於2008年，西安已售住宅總建築面積約為710萬平方米，較2007年減少約9.0%，而2008年西安已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣4,056.0元，較2007年上升約26.2%。下表載列所註明年度西安房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	16.3	21.2	28.6	38.7	54.0
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	1.4	3.0	3.4	4.2	3.4
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	1.9	4.4	5.8	7.8	7.1
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	4.5	11.7	18.0	25.2	28.8
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	2,394.0	2,686.0	3,073.0	3,215.0	4,056.0

資料來源：西安統計局；中國國家統計局

南京市

南京為江蘇省省會，亦為華東經濟及文化樞紐。下表載列所註明年度南京的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	206.7	241.1	277.4	327.5	377.5
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	35,770.0	40,887.0	46,114.0	44,852.0	50,327.0
人均國內生產總值					
增長率(%).....	15.2	12.8	10.9	11.5	9.1
年終登記人口(百萬人)....	5.8	6.0	6.1	6.2	6.2
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	11,602.0	14,997.0	17,538.0	20,317.0	23,123.0

資料來源：南京統計局

行業概覽

於2008年，南京的房地產投資額約達人民幣508億元，較2007年增加約13.9%。2008年南京竣工住宅物業的建築面積約為890萬平方米，較2007年增加約54%。於2008年，南京已售住宅總建築面積約為660萬平方米，較2007年減少約38.3%，而2008年南京已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣4,786.0元，較2007年減少約4.5%。下表載列所註明年度南京房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	29.3	29.6	35.1	45.6	50.8
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	5.6	5.8	6.7	5.8	8.9
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	5.4	9.0	9.4	10.7	6.6
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	16.8	34.5	40.2	53.3	31.4
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	3,098.0	3,850.0	4,270.0	5,011.0	4,786.0

資料來源：南京統計局；中國國家統計局

鄭州市

鄭州為河南省省會，並為華中主要經濟核心。下表載列所註明年度鄭州的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	133.5	166.1	201.4	242.1	300.4
人均國內生產總值					
(人民幣元)	18,995.0	23,320.0	27,956.0	33,169.0	40,617.0
年終登記人口(百萬人)	7.1	7.2	7.2	7.4	7.4
人均可動用收入					
(人民幣元)	9,667.0	10,640.0	11,822.0	13,692.0	15,732.0

資料來源：鄭州統計局

行業概覽

於2008年，鄭州的房地產投資額約達人民幣430億元，較2007年增加約43.8%。2008年鄭州竣工住宅物業的建築面積約為570萬平方米，較2007年上升約5.6%。於2008年，鄭州已售住宅總建築面積約為630萬平方米，較2007年減少約37.6%，而2008年鄭州已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,648元，較2007年增加約9.6%。下表載列所註明年度鄭州房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	12.2	16.8	23.0	29.9	43.0
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	2.8	3.6	4.1	5.4	5.7
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	3.0	5.6	7.5	10.1	6.3
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	6.0	13.3	20.3	33.5	22.8
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	2,004.0	2,387.0	2,691.0	3,328.0	3,648.0

資料來源：鄭州統計局；中國國家統計局

河南省

河南省位於華西中部地區，由北京及天津搭乘火車或沿高速公路前往，只需數小時車程。下表載列所註明年度河南省的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	855.4	1,058.7	1,249.6	1,505.8	1,840.8
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	9,201.0	11,346.0	13,313.0	16,060.0	19,593.0
人均國內生產總值					
增長率(%).....	13.9	13.8	13.7	14.5	11.9
年終登記人口(百萬人)....	97.2	97.7	98.2	98.7	99.2
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	7,705.0	8,668.0	9,810.0	11,477.0	13,200.0

資料來源：河南省統計局；中國國家統計局

行業概覽

河南省於2008年的房地產投資額約達人民幣1,186億元，較2007年增加約41.7%。2008年，河南省竣工住宅物業的建築面積約為2,370萬平方米，較2007年增加約1.3%。於2008年，河南省已售住宅總建築面積約為2,740萬平方米，較2007年減少約23.5%，而2008年河南省已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,169.0元，與2007年相比，漲幅約4.4%。下表載列所註明年度河南省房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	25.9	38.9	58.2	83.7	118.6
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	9.7	11.5	14.1	23.4	23.7
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	9.4	15.4	21.9	35.8	27.4
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	13.5	25.5	40.4	74.3	59.5
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	1,443.0	1,659.0	1,843.0	2,080.0	2,169.0

資料來源：河南省統計局；中國國家統計局

昆明市

昆明為雲南省省會，並為中國西南部的重要經濟及文化中心。下表載列所註明年度昆明的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	94.6	106.2	120.3	139.4	160.5
人均國內生產總值					
(人民幣元)	18,773.0	17,560.0	19,633.0	22,578.0	25,826.0
年終登記人口					
(百萬人)	5.0	5.1	5.1	5.2	6.2
人均可動用收入					
(人民幣元)	9,045.9	9,615.9	10,766.0	12,083.0	14,482.0

資料來源：中國國家統計局；昆明統計局

行業概覽

於2008年，昆明的房地產投資額約達人民幣262億元，較2007年增長約14.8%。2008年昆明竣工住宅物業的建築面積約為370萬平方米，較2007年上升約37.6%。於2008年，昆明已售住宅總建築面積約為490萬平方米，較2007年下降約42.4%，而2008年昆明已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,595.0元，較2007年攀升約19.0%。下表載列所註明年度昆明房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	8.7	14.9	18.9	22.2	26.2
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	1.7	3.8	4.9	2.6	3.7
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	2.4	7.3	8.4	8.5	4.9
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	5.8	18.5	23.0	25.6	17.8
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	2,437.0	2,513.0	2,733.0	3,020.0	3,595.0

資料來源：國家統計局

江蘇省

江蘇省位於華東地區，為中國最繁華地區之一。下表載列所註明年度江蘇省的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	1,500.4	1,830.6	2,164.5	2,556.0	3,031.3
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	20,223.0	24,560.0	28,814.0	33,689.0	40,000.0
人均國內生產總值					
增長率(%).....	20.2	21.4	17.3	16.9	18.7
年終登記人口(百萬人)....	74.3	74.7	75.5	76.2	76.8
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	10,482.0	12,319.0	14,084.0	16,378.0	18,680.0

資料來源：江蘇省統計局

行業概覽

於2008年，江蘇省的房地產投資額約達人民幣3,064億元，與2007年相比，增幅約21.8%。於2008年，江蘇省竣工住宅物業的建築面積約為5,490萬平方米，較2007年增加約6.4%。於2008年，江蘇省已售住宅總建築面積約為4,730萬平方米，較2007年減少約30.2%，而2008年江蘇省已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,871.0元，較2007年增加約1.6%。下表載列所註明年度江蘇省房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	127.0	154.5	190.7	251.5	306.4
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	32.2	45.0	47.5	46.4	54.9
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	27.6	45.2	53.2	65.8	47.3
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	66.7	142.2	179.5	250.8	183.1
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,418.0	3,146.0	3,375.0	3,811.0	3,871.0

資料來源：江蘇省統計局；中國國家統計局

內蒙古自治區

內蒙古為中國省級自治區之一，其南面與北京相連。下表載列所註明年度內蒙古的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	304.1	389.6	479.2	601.9	776.2
人均國內生產總值					
(人民幣元)	12,767.0	16,331.0	20,053.0	25,092.0	32,214.0
年終登記人口(百萬人)	23.8	23.9	23.9	24.1	24.1
人均可動用收入					
(人民幣元)	8,123.0	9,137.0	10,358.0	12,378.0	14,431.0

資料來源：內蒙古自治區統計局；中國國家統計局

行業概覽

於2008年，內蒙古的房地產投資額約達人民幣736億元，較2007年增加約46.9%。2008年內蒙古竣工住宅物業的建築面積約為1,430萬平方米，較2007年減少約7.7%。於2008年，內蒙古已售住宅的總建築面積約為1,870萬平方米，較2007年攀升約3.1%，而2008年內蒙古已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,239.0元，較2007年增加約11.5%。下表載列所註明年內蒙古房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	11.1	16.2	32.5	50.1	73.6
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	4.8	7.2	11.0	15.5	14.3
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	5.3	9.2	12.5	18.1	18.7
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	6.5	12.9	20.3	36.3	41.8
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	1,225.0	1,402.0	1,627.0	2,008.0	2,239.0

資料來源：中國國家統計局

太原市

太原是華北山西省的省會。下表載列所註明年太原的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	76.4	89.3	101.3	125.5	146.8
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	22,423.0	26,175.0	29,497.0	36,377.0	42,378.0
年終登記人口（百萬人）....	3.3	3.4	3.4	3.5	3.5
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	9,353.0	10,476.0	11,741.0	13,745.0	15,230.0

資料來源：太原統計局

行業概覽

於2008年，太原的房地產投資額約達人民幣122億元，較2007年躍升約28.4%。2008年，太原竣工住宅物業的建築面積約為136萬平方米，較2007年增加約51%。於2007年及2008年，太原已售住宅總建築面積均約為150萬平方米，與2007年持平，而2008年太原已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,556.0元，較2007年減少約0.6%。下表載列所註明年度太原房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	6.3	7.9	8.0	9.5	12.2
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	1.3	1.7	1.2	0.9	1.36
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	1.1	1.8	1.2	1.5	1.5
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	2.6	5.3	3.9	5.3	5.2
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,333.0	2,903.0	3,156.0	3,577.0	3,556.0

資料來源：中國國家統計局

長沙市

長沙是湖南省省會，也是華中南部的經濟樞紐。下表載列所註明年度長沙的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	129.7	152.0	179.1	219.0	300.1
人均國內生產總值					
(人民幣元)	20,625.0	23,968.0	27,853.0	33,711.0	45,765.0
人均國內生產總值					
增長率(%)	15.8	13.9	13.3	14.8	15.1
年終登記人口(百萬人)	6.1	6.2	6.3	6.4	6.6
人均可動用收入					
(人民幣元)	11,021.0	12,434.0	13,924.0	16,153.0	18,282.0

資料來源：長沙統計局

行業概覽

於2008年，長沙的房地產投資額約達人民幣470億元，較2007年增加約15.3%。2008年長沙竣工住宅物業的建築面積約為630萬平方米，較2007年增加約8.3%。於2008年，長沙已售住宅總建築面積約為770萬平方米，較2007年減少約18.1%，而2008年長沙已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,201.0元，與2007年相比，上升約0.3%。下表載列所註明年度長沙房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	17.6	25.6	30.4	41.3	47.0
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	4.4	4.7	4.8	5.8	6.3
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	4.1	6.1	6.9	9.4	7.7
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	7.2	12.8	16.9	29.8	24.6
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）....	1,775.0	2,089.0	2,431.0	3,191.0	3,201.0

資料來源：長沙統計局；中國國家統計局

貴陽市

貴陽是貴州省省會，也是中國西南部的經濟樞紐。下表載列所註明年度貴陽的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	44.4	52.6	60.3	69.6	81.1
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	12,755	14,989	17,006	19,444	20,638
人均國內生產總值					
增長率(%).....	15.5	17.5	13.5	14.3	12.6
年終登記人口(百萬人)....	3.5	3.5	3.5	3.6	3.9
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	8,989	9,928	11,222	12,781	13,817

資料來源：貴陽統計局

行業概覽

於2008年，貴陽的房地產投資額約達人民幣170億元，較2007年增加約25.6%。2008年貴陽竣工住宅物業的建築面積約為260萬平方米，較2007年增加約15.4%。於2008年，貴陽已售住宅總建築面積約為390萬平方米，較2007年減少約4.9%，而2008年貴陽已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,866元，與2007年相比，上升約9.4%。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	7.2	9.1	10.8	13.5	17.0
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	2.8	2.3	2.4	1.8	2.6
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	2.0	3.3	3.6	4.1	3.9
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	3.3	6.0	7.6	10.6	11.2
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	1,643	1,801	2,138	2,620	2,866

資料來源：貴陽統計局

合肥市

合肥是安徽省省會，也是華東的經濟重鎮。下表載列所註明年度合肥的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	56.0	85.4	107.4	133.4	166.5
人均國內生產總值					
(人民幣元)	13,378	18,960	23,203	28,134	34,482
人均國內生產總值					
增長率(%)	24.8	41.7	22.4	21.3	22.6
年終登記人口(百萬人)	4.4	4.5	4.7	4.8	4.9
人均可動用收入					
(人民幣元)	8,610	9,684	11,013	13,427	15,591

資料來源：合肥統計局

行業概覽

於2008年，合肥的房地產投資額約達人民幣565億元，較2007年增加約45.9%。2008年合肥竣工住宅物業的建築面積約為360萬平方米，較2007年減少約30.4%。於2008年，合肥已售住宅總建築面積約為860萬平方米，較2007年減少約8.5%，而2008年合肥已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,459元，與2007年相比，上升約9.1%。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
（人民幣十億元）.....	13.8	19.1	28.2	38.5	56.5
竣工住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	3.0	4.1	4.5	5.1	3.6
已售住宅物業建築面積					
（百萬平方米）.....	3.1	5.4	5.8	9.4	8.6
住宅物業銷售收入					
（人民幣十億元）.....	7.0	15.0	16.6	29.8	29.9
住宅物業平均售價					
（每平方米人民幣元）.....	2,271	2,799	2,891	3,172	3,459

資料來源：合肥統計局

南寧市

南寧是廣西壯族自治區省會，也是中國西南部的經濟中心。下表載列所註明年度南寧的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
（人民幣十億元）.....	61.9	72.3	87.0	106.3	131.6
人均國內生產總值					
（人民幣元）.....	9,542	10,967	12,947	15,685	19,142
人均國內生產總值					
增長率(%).....	17.3	14.9	18.1	21.1	22.0
年終登記人口(百萬人).....	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
人均可動用收入					
（人民幣元）.....	9,531	10,037	10,938	11,877	14,446

資料來源：南寧統計局

行業概覽

於2008年，南寧的房地產投資額約達人民幣199億元，較2007年增加約6.4%。2008年南寧竣工住宅物業的建築面積約為350萬平方米，較2007年增加約2.2%。於2008年，南寧已售住宅總建築面積約為440萬平方米，較2007年減少約25.4%，而2008年南寧已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,720元，與2007年相比，升幅約13.7%。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	6.6	10.6	13.9	18.7	19.9
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	3.2	3.2	3.0	3.4	3.5
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	3.1	4.2	4.2	5.9	4.4
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	7.7	10.0	11.2	19.2	16.5
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	2,482	2,388	2,656	3,272	3,720

資料來源：南寧統計局

石家莊市

石家莊為河北省省會，也是華北的經濟重鎮。下表載列所註明年度石家莊的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	163.3	185.2	206.4	239.3	283.8
人均國內生產總值					
(人民幣元)	17,798	19,972	21,969	25,056	29,368
人均國內生產總值					
增長率(%)	17.72%	12.21%	10.00%	14.05%	17.21%
年終登記人口(百萬人)	9.2	9.3	9.4	9.6	9.7
人均可動用收入(人民幣元)	8,622	10,040	11,495	13,205	15,062

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

於2008年，石家莊的房地產投資額約達人民幣282億元，較2007年躍升約43.1%。2008年石家莊竣工住宅物業的建築面積約為180萬平方米，較2007年增加約12.5%。於2008年，石家莊已售住宅總建築面積約為290萬平方米，較2007年減少約17.1%，而2008年石家莊已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,646元，較2007年上升約0.08%。下表載列所註明年年度石家莊房地產市場的特定統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額					
(人民幣十億元)	8.8	12.2	13.1	19.7	28.2
竣工住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	0.8	1.7	2.2	1.6	1.8
已售住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	1.2	2.1	2.7	3.5	2.9
住宅物業銷售收入					
(人民幣十億元)	1.8	3.6	5.4	9.3	7.6
住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣元)	1,534	1,705	1,977	2,644	2,646

資料來源：中國指數研究院

南昌市

南昌為江西省省會，也是中國東南部的經濟中心。下表載列所註明年年度南昌的特定經濟統計數字。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國內生產總值					
(人民幣十億元)	77.1	100.8	118.5	139.0	166.0
人均國內生產總值					
(人民幣元)	16,720.0	22,390.0	26,145.0	30,464.0	36,105.0
人均國內生產總值					
增長率(%)	16.5	16.8	15.3	15.5	15.0
年終登記人口(百萬人)	4.6	4.8	4.8	4.9	5.0
人均可動用收入					
(人民幣元)	8,744.0	10,301.0	11,243.0	13,076.0	15,112.0

資料來源：南昌統計局

行業概覽

於2008年，南昌的房地產投資額約達人民幣163億元，較2007年增加約29.4%。2008年南昌竣工住宅物業的建築面積約為300萬平方米，較2007年減少約14.3%。於2008年，南昌已售住宅總建築面積約為330萬平方米，較2007年減少約28.3%，而2008年南昌已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣3,361元，與2007年相比，減幅約4.2%。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資額 (人民幣十億元)	8.5	11.0	11.1	12.6	16.3
竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	2.1	3.4	3.5	3.5	3.0
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	1.9	2.3	3.6	4.6	3.3
住宅物業銷售收入 (人民幣十億元)	4.6	5.7	11.0	16.2	11.0
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	2,429	2,519	3,053	3,509	3,361

資料來源：南昌統計局，中國國家統計局

我們的企業發展歷史

我們從成立之初，即根據自身情況及中國房地產市場日益劇烈的競爭環境，系統化地規劃企業發展模式及戰略，以發展我們的業務。儘管我們不是中國的第一家私營房地產開發商，但我們的企業發展戰略能迅速到位，形成有效運營模式，銳意實踐在較短時間內最終成為擁有雄厚實力著名品牌的全國性開發商的整體目標。我們的發展可大致劃分為三大階段，將在下文進一步論述。在每一個階段，我們都因應該發展階段內我們手頭的資源、當時市場情況及競爭環境，採用三年期的業務計劃，務求能充分發揮我們最強的競爭優勢。我們深信，這些超前的企業戰略計劃，加上我們堅定不移地執行這些計劃，乃我們快速發展成為中國領先房地產開發商的關鍵。

第一階段（1996年至2004年）：規模取勝

1996年，我們確立「小面積、低價格」的發展模式，這也是我們因應當時企業發展戰略「規模取勝」而作出的決定。這戰略乃依據當時我們對目標市場及市場規模的分析、對目標市場內一般消費者負擔能力的評估及我們可供使用的財務資源估計而制定。於1996年及1997年，我們只在廣州開發1個項目；而至2004年，我們開始同時開發十多個項目，我們的員工人數亦由1996年不足20人急升至2004年超過2,000人。憑藉我們初始階段持續一致的努力，我們逐步躋身廣州房地產十強企業，廣東省房地產企業競爭力第1名、中國房地產十強企業及中國房地產品牌價值十強企業。

第二階段（2004年至2007年）：過渡至「規模加品牌」戰略模式

2004年開始，由於中國房地產市場漸趨成熟及競爭日益激烈，我們轉變了原來的企業發展戰略。除了首要實現規模的飛躍，我們開始著重規模加品牌的並向發展，以確保持續發展。在規模擴充方面，我們決定跨越廣東省，將地理版圖擴充至其他戰略性城市，使我們房地產組合的開發中面積從幾十萬平方米大幅增加至幾百萬平方米，在此過程中，我們在同時管理遍布全國多個項目方面取得寶貴的經驗及能力。在品牌建立上，我們對開發中項目採用規範管理，並開始實施全國標準化運營模式。在當時的市場情況下，我

們的目標為推行及建立規模及品牌的核心優勢，我們可分以下四個範疇概述當時的運營發展：

- **人力資源。**我們相信，在競爭日益劇烈的市場中，人力資源乃我們日後拓展戰略的致勝因素。為了有效實行我們在這階段的「規模加品牌」戰略，我們因應預期的人力資源需要，積極聘請及培訓我們的管理人員、工程人員及員工。我們的僱員由2004年1月1日的2,116人增至2007年12月31日的4,433人，其中重要管理和技術骨幹人員一千多人，以便我們推進全國性拓展計劃。這項人力資源戰略為我們躍身成全國性企業奠下穩固根基。我們各地區分公司的董事長、總經理、部門主管等主要領導及技術骨幹，均為廣州總公司派出的經驗豐富及經過優良培訓的人才。
- **土地儲備。**2004年5月，為了實踐我們針對土地儲備的企業發展戰略，我們派出富有經驗的專業團隊近百人，到全國主要的省會城市進行市場研究、經濟分析、土地資訊搜集及評估潛在房地產項目。我們也在土地拍賣前提前進行籌備，與各地各級政府進行投資接洽前期工作，進行大量有關被拍賣土地的市場研究。另外又在土地存量市場廣布資訊收集網路，為未來的土地購買洽談做好鋪墊及按現有條件為基準研究確定多個收購條件及時間表。到2006年，我們的土地項目發展團隊已達200餘人，通過大量的研究、篩選工作，我們搜集到多個城市的目標項目的有效資訊，從而為我們向全國拓展打下了堅實的基礎。
- **資本水平。**為支持我們的全國性拓展，我們亦積極於這階段建立資本儲備。自2006年起，由於我們在籌集資金方面的努力，國際戰略性投資者美林、淡馬錫控股(私人)有限公司、德意志銀行、周大福集團等通過股本投資及項目投資入股我們，加強我們的資金儲備，為我們拓展戰略鋪建了雄厚的資金基礎。
- **品牌。**我們深信，強健的品牌關鍵就是品牌的產品品質。隨著中國房地產市場日趨成熟，且消費者的購買力亦顯著提升，因此我們開始集中開發精品產品，是為我們「規模加品牌」戰略的重要一環。2004年起，我們為培養全體員工在發展工作中必需的精品意識、品質意識，開展全員系統的一系列培訓運動。我們的打造精品活動涵蓋從規劃建築設計、園林環境配套、採購材料及室內裝修設

計等整個房地產開發環節。我們頒行涉及開發建設各個程序及環節的1,000多條內部精品標準，為確保這一標準落實到位，又建立了全過程的環節內部精品監控機制。作為品牌的一部分及為提高產品品質，我們與國內外各行業龍頭服務供應商及材料設備供應商締結戰略聯盟關係。在項目規劃方面，我們與Wimberly Allison Tong & Goo, Inc.、阿特金斯深圳、深圳市建築設計研究總院、中建(北京)國際設計顧問有限公司、廣東省建築設計研究院等知名設計機構合作；在主體施工方面，我們與中國建築工程總公司(或中建總公司)、中鐵建設集團有限公司及其他國內最優秀施工企業合作；在室內裝修方面，我們與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等中國十大裝修企業合作；在材料設備方面，我們與國內外知名品牌如奧的斯、美國摩恩、TOTO、西門子等合作。經過多年來在品牌和品質方面努力不懈，我們的產品得到業主及其他客戶的一致認可。我們的產品，在銷售價格高於周邊項目的情況下，銷售速度也都大幅領先，我們相信這標誌著我們品牌及品質開發戰略模式的成功。

第三階段(2007年後)：透過標準化運營模式在全國推行「規模加品牌」發展

自2007年起，我們繼續專注於發展「規模加品牌」戰略，為了在全國有效實施這策略，我們進一步利用我們的標準化運營模式，推進我們在國內迅速拓展。經過多年實踐及調整，我們的標準化運營模式在我們遍布中國各地的運營中已被證實非常有效。

2008年的全球經濟放緩及金融市場危機導致我們上市工作暫停，更面對重重挑戰，包括中國的房地產市場形勢轉壞，令我們的現金流狀況緊絀起來，我們的管理團隊面對此即時作出對策，採取了一系列立足公司長遠發展的戰略決策。儘管面對挑戰，我們的管理團隊作出決策時都堅定不移地執行我們的發展戰略，以免損害公司品牌及項目品質。因此，我們絕不在達到內部預售標準前預售項目，也絕不直接出售地塊。我們認為太早出售項目會損害我們的品牌，直接出售土地也會將對公司長遠發展產生負面影響。

與此同時，我們採取了多項措施，以改善我們的流動資金及長期運營實力：

經營策略上，採取「現金為王」的經營理念

- 項目開發建設上，我們合理地調整工程建設計劃，根據項目的預售準備程度及重要性採取「有急有緩」、「有先有後」的戰略方針；
- 我們採取各種營銷策略，以合理定價交付精品產品，成功實現了銷售增長及資金快速回流；及
- 我們進一步加強財務管理的力度，將資金計劃管理及成本控制貫穿於項目開發全過程。

對外融資上，加大力度、拓寬渠道

- 我們於2008年6月成功從周大福集團、科威特Global Investment House等新投資者以及美林、德意志銀行香港分行等當時的老股東籌得5.06億美元新股本；及
- 我們先後與中國工商銀行、中國農業銀行、中國建設銀行等大型商業銀行的高層溝通，於2008年12月31日，未償還銀行借款總額為共得人民幣72億元。

2008年10月「十一」國慶黃金周期間，我們在全國12個城市的18個精品樓盤同時開盤，憑藉優質產品和合理的產品價格及針對性的營銷策略，實現了約人民幣21億元的合約銷售總額。在經濟低迷的環境下合同開發項目取得成功，不僅僅提升了我們的現金流，更為重要的是我們不少項目同時由在建階段發展至預售階段，亦彰顯了我們在任何時候管理遍布全中國多個發展項目的實力。

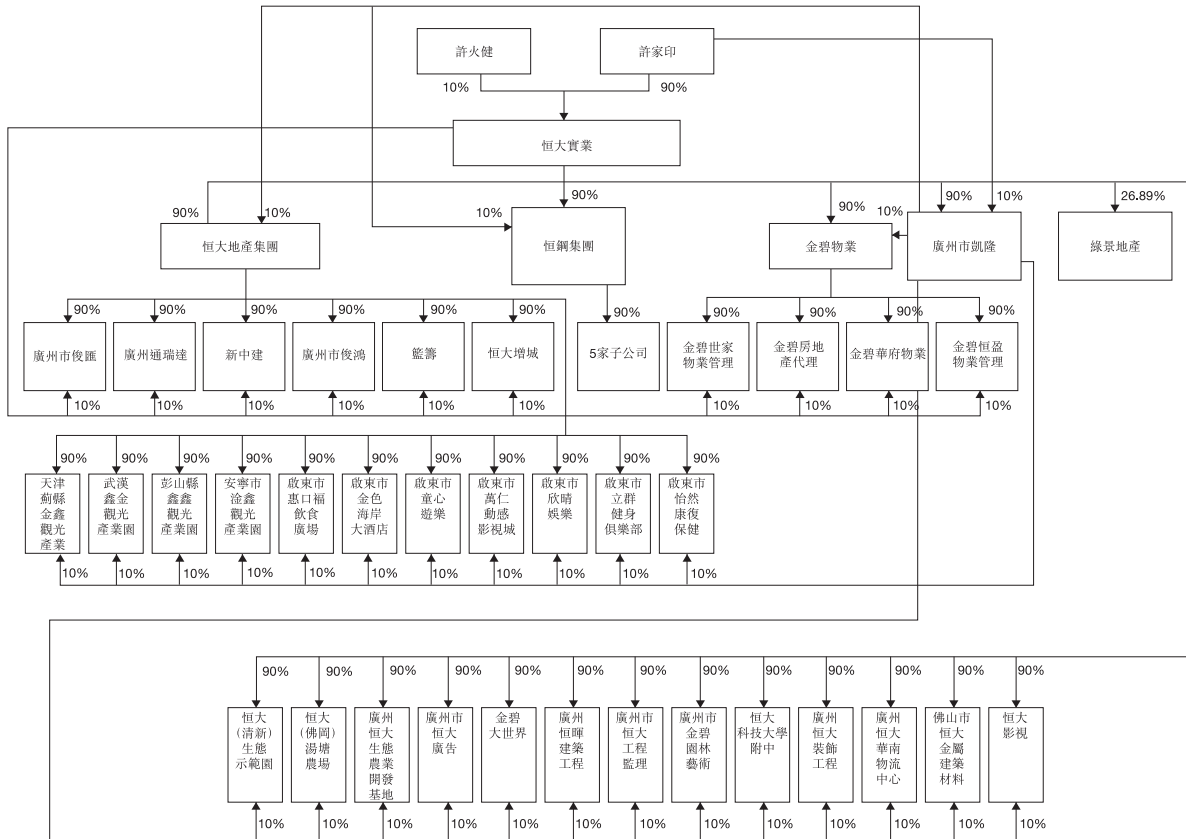
2009年初以來，我們的管理團隊再度敏銳把握市場的逐步升溫，在確保銷售量增長不受重大影響的前提下，率先根據不同城市的市場情況，適度調升了平均售價，截至2009年9月30日止首九個月，在合約銷售總額大幅增長，突破人民幣231億的同時，於2009年9月，每月平均售價亦由2009年1月上升了約46%。

展望未來，我們將繼續堅持標準化運營模式，以強化規模加品牌的全國擴展戰略，努力實現成為規模一流、品牌一流、團隊一流的中國頂級房地產開發商的企業目標。

公司歷史

重組前的公司結構

下表載列重組前的公司結構：



重組前，我們的中國業務由恒大實業持有，而恒大實業當時由許博士及許博士之侄兒許火健先生分別擁有90%及10%權益，而許火健先生是代許博士持有該權益的。作出這項安排的理由是，於2006年1月1日前，根據當時有效的中國公司法，在中國成立的有限責任公司必需有最少兩名股東。為了遵守這項股權規定，許火健先生代許博士持有相關股本權益。股本權益附有的權利及責任由許博士享有及承擔。誠如中國法律顧問通商律師事務所的意見表示，根據當時有效之中國法律及法規，這項信託安排屬有效，且對各方具法律約束力。由於中國公司法其後已修訂，以准許有限責任公司只有1名股東，這項信託安排因而不再需要，後來於2006年7月終止。因此，許火健先生以零代價將彼以信託方式持有全部恒大實業股本權益轉讓予許博士，而許火健先生於本公司不再從事任何工作及擔任任何職務。

重組

於2006年年中，我們為籌備全球發售進行重組。作為重組其中一環，本公司於2006年6月26日在開曼群島註冊成立為我們所有運營及項目子公司的最終控股公司，我們另外於2006年6月26日在英屬維爾京群島成立了安基(BVI)有限公司，作為中介控股公司，以持有我們的全部業務。

重組詳情載於本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — A. 有關本公司的其他資料 — 4. 公司重組」，所涉及步驟概述如下：

重組我們於中國的運營子公司

- 廣州市超豐並沒有重大業務活動。恒大實業收購了廣州市超豐的全部權益，代價為人民幣8,000萬元，即廣州市超豐於收購時的實繳股本。
- 廣州市凱隆向恒大實業轉讓其於金碧物業的10%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州市俊匯的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州通瑞達的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州市俊鴻的90%權益。
- 恒大地產集團向恒大實業轉讓其於恒大增城的90%權益。

根據重組，所涉及一切境內轉讓均按照於轉讓時有關公司各自的註冊資本為基準進行。由於這些轉讓是我們為籌備全球發售進行的內部重組部分，董事認為，以註冊資本作為轉讓代價的基準屬公平合理。

將各公司重組為恒大地產集團

- 根據重組，恒大實業及許博士於2006年6月16日向廣州市超豐轉讓彼等分別於廣州市凱隆的90%及10%權益。轉讓於2006年6月26日完成，而廣州市凱隆成為廣州市超豐的全資子公司。

公司歷史

- 恒大實業於2006年6月17日向廣州市凱隆轉讓其於恒大地產集團的90%權益。轉讓於2006年6月26日完成。廣州市凱隆於轉讓後持有恒大地產集團全部權益。
- 根據重組，除重組成金碧物業的子公司外，於中國的其他公司已重組為恒大地產集團的子公司。

收購我們於中國的運營子公司

於重組我們於中國的運營子公司及重組恒大地產集團旗下公司後，安基(BVI)有限公司按下文所訂明代價從恒大實業收購下列公司的全部股本權益。每項收購的代價乃參考中國合資格獨立估值師依據中國法律及法規有關外商收購中國內資公司的有關規定，在收購時對目標公司(包括其綜合子公司)進行的估值而釐訂。

- 廣州市超豐，代價為人民幣671,170,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 金碧物業，代價為人民幣530,640,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州市俊匯，代價為人民幣234,260,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州通瑞達，代價為人民幣158,650,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；
- 廣州市俊鴻，代價為人民幣120,850,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業；及
- 恒大增城，代價為人民幣47,990,000元，經廣州市對外貿易經濟合作局在2006年6月28日批准後，該公司轉型為我們的中國外商獨資企業。

安基(BVI)有限公司向恒大實業收購廣州市超豐全部權益所支付的代價，大大高於上文「一重組我們於中國的運營子公司」所披露恒大實業收購廣州市超豐時所付的代價，此乃由於恒大實業收購廣州市超豐後，有大量資產及業務(包括由廣州市凱隆及恒大地產集

團持有者)於其被安基(BVI)有限公司收購前注入了廣州市超豐，因此，廣州市超豐於被安基(BVI)有限公司收購時的估值亦把該等新注入的資產和業務計算在內。

重組金碧物業旗下各公司

- 向恒大地產集團轉讓金碧世家物業服務

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧世家物業服務90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧世家物業服務的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧世家物業服務全部權益。

- 向恒大地產集團轉讓金碧恒盈物業管理

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧恒盈物業管理90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業分別於2006年6月16日向恒大地產集團轉讓於金碧恒盈物業管理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧恒盈物業管理全部權益。

- 向恒大地產集團轉讓金碧房地產代理

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧房地產代理90%及10%權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧房地產代理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧房地產代理全部權益。

- 重組金碧華府物業成金碧物業

重組前，金碧物業及恒大實業分別持有金碧華府物業90%及10%權益。根據重組，恒大實業於2006年6月16日向金碧物業轉讓於金碧華府物業的10%權益。金碧物業於轉讓後持有金碧華府物業全部權益。

- 向金碧華府物業轉讓新中建

重組前，恒大地產集團及恒大實業分別持有新中建90%及10%權益。根據重組，恒大地產集團及恒大實業分別於2006年6月16日向金碧華府物業轉讓於新中建的90%及10%權益。金碧華府物業於轉讓後持有新中建全部權益。

除外業務

重組前，恒大實業於綠景地產股份有限公司(或綠景地產)擁有26.89%權益，該公司於深圳證券交易所上市，亦從事房地產開發的業務。由於綠景地產並不是本集團成員，加上恒大實業並沒有對綠景地產擁有控制權，為了消除與我們的競爭，恒大實業於2006年7月與一名獨立第三方訂立了一項協議，據此，恒大實業將於綠景地產全部41,864,466股股份轉讓予買家，總代價為人民幣7,890萬元。

於重組前，廣州市凱隆以信託方式為恒大實業持有茂名恒大鋼鐵集團有限公司(或恒鋼集團)10%權益。於2006年8月8日，廣州市凱隆與恒大實業旗下一家子公司廣州市恒大影視文化有限公司(或恒大影視，並不構成本集團其中部分)訂立了一項協議，據此，廣州市凱隆在信託安排終止後將其於恒鋼集團的10%權益轉回恒大實業，代價為人民幣5,446萬元，相等於恒鋼集團按比例計算的註冊資本。恒鋼集團及其子公司從事鋼材製造和銷售的業務。這些權益及其後出售不會在我們的財務報表內反映。

引入金融投資者

於2006年11月29日，我們採納決議案，以(a)將我們的法定及已發行股本由50,000股每股面值1.00美元的股份拆細及重新分類為5,000,000股每股面值0.01美元的普通股；及(b)將我們的法定股本由50,000美元增加至50,000,000美元，分為4,200,000,000股每股面值0.01美元的普通股及800,000,000股每股面值0.01美元的優先股。

於2006年11月29日，我們向原來股東配發及發行1,599,990,000股入賬列作未繳股款的新股份。

於2006年11月29日，我們、許博士、原來股東與金融投資者訂立投資協議，據此，金融投資者同意認購本公司合共800,000,000股可換股優先股，總認購價為4億美元(可於合資格首次公開發售完成後調整及落實)。合資格首次公開發售的定義為我們於聯交所、納斯達克股票市場、紐約證券交易所或各金融投資者接受的另一國際認可證券交易所進行首次公開發售，且所得款項總額不少於5億美元及發售後的市值最少達20億美元。我

公司歷史

們於2006年12月6日，當德意志銀行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別成為266,000,000股、268,000,000股及266,000,000股（可於合資格首次公開發售完成後調整及落實）可換股優先股的持有人時完成交易。可換股優先股的發售價是與金融投資者公平磋商釐定。我們動用發行可換股優先股所得款項淨額，悉數償還從中國工商銀行（亞洲）有限公司借取的本金額合共約2.30億美元的未償還過渡性貸款，餘下所得款項淨額以注資方式注入我們於中國的子公司，該等公司繼而以該等款項支付土地出讓金及作其他土地收購成本。我們借用過渡性貸款實行重組。從過渡性貸款獲取的現金乃注入我們於中國的子公司作為注資額，該等子公司繼而動用這些款項支付土地出讓金和其他土地收購成本。

於2007年12月11日（於2008年6月26日修訂），我們與金融投資者訂立重組協議，據此，我們購回並註銷本公司8億股可換股優先股，總代價為4億美元。購回以一筆數額與金融投資者（包括彼等之聯屬公司）借予原來股東者相同的貸款撥資進行，而該筆貸款已注入本公司作為資本。重組的影響包括有待按全球發售的發售價為基準調整和落實前，以有條件基準將可換股優先股兌換為股份，並以金融投資者的名義登記，而原來股東為金融投資者的利益成為一筆本金總額4億美元的貸款的債務人。該筆貸款的抵押品包括本公司提供的擔保。我們所作出財務擔保於重組可換股優先股日期的公平值為人民幣2,300萬元。該財務擔保的公平值由戴德梁行有限公司及Real Actuarial Consulting Limited共同評估。此項估值採用違約可能性模型進行，當中計算信用價差和金融投資者於我們資產不足以履行責任時行使違約選擇權的可能性。所採用違約可能性模型屬於毛頓模型(Merton's Model)，是就私人公司的財務擔保進行評估普遍採用的一種模型。該模型按照我們資產相對負債的規模，以及我們的資產增長率和資產波幅，以計算金融投資者持有的內含認沽期權價值。該筆貸款將由原來股東以實物償還，而原來股東所持部分股份（可於全球發售完成後以發售價為基準調整和落實）則向金融投資者有條件轉讓。因此，於2008年1月31日，根據重組協議，原來股東分別向Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited有條件轉讓2.66億股、2.68億股及2.66億股股份（可於全球發售完成後調整及落實）。緊隨該等有條件轉讓後，按有條件基準計算，我們由原來股東、Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別擁有66.67%、11.08%、11.17%及11.08%權益。於2009年6月，許太太透過彼之全資公司耀華有限公司收購均榮控股有限公司全部已發行股本。均榮控股有限公司持有本公司

310,360,190股股份，包括原來由Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited持有之有條件2.66億股股份，連同其向原來股東提供之貸款。閣下可參閱本招股章程「一 購入股份」一節，以瞭解進一步詳情。

根據原投資協議的承諾契據內訂明的調整機制（就重組協議及全球發售作出修訂），緊接本公司股份於聯交所上市前，視乎發售價，原來股東或會向各金融投資者轉讓額外股份，或各金融投資者或會向原來股東交還有條件地自原來股東收取之部分股份。按指示性發售價範圍計算，金融投資者須分別向原來股東交還若干數目的股份，致使原來股東於緊隨全球發售完成後將分別持有8,637,756,280股股份（假設發售價為3.00港元）及9,665,384,560股股份（假設發售價為4.00港元）。閣下可參閱下文「一 全球發售後的股權資料」一節，以瞭解按指示性發售價範圍低端、中端及高端計算之全球發售後股權結構的進一步資料。訂約各方已協定，有關股權調整以及所導致金融投資者與原來股東之間的股份轉讓將於緊接股份在聯交所上市前進行。於緊接全球發售完成前完成這項調整後，金融投資者向原來股東借出的貸款將被視作已經償還。

我們訂立重組安排，務求解除可換股工具對我們經營業績造成的負面影響。我們因可換股優先股於財務報表內產生巨額非現金財務支出，以致歪曲了我們在2007年真正的營運表現。可換股優先股對財務報表帶來的上述影響將於重組後消除，故重組能更清晰反映我們的財務表現，亦對股東整體有利。

與可換股優先股相關之原來投資協議項下安排相若，重組貸款文件亦沿用下列條文：

- **利息：** 金融投資者有權按年率5厘收取彼等重組貸款的利息付款。
- **最低回報機制：** 原來股東就金融投資者的利益訂立承諾契據（經修訂），以承諾有條件轉讓予金融投資者且經全球發售完成後最終調整的股份總數，將給予金融投資者按發售價計算的總值，相當於彼等下述的最低投資回報（或最低回報機制）：**(a)**倘上市日期於可換股優先股發行日期2006年12月6日後第12個月以內，則不少於30%；**(b)**倘上市日期於2006年12月6日後第13至第18個月之間，則不少於40%；**(c)**倘上市日期於2006年12月6日後第19至第24個月之間，則不少於

50%；(d)倘上市日期於2006年12月6日後第25至第30個月之間，則不少於60%；(e)倘上市日期於2006年12月6日後第31個月至2009年12月31日之間，則不少於70%。由於預期進行全球發售，只要我們於2009年12月31日前完成合資格首次公開發售，金融投資者同意將彼等所達致回報(定義見下文)折現18%。倘若保證最低回報有任何缺額，原來股東將向金融投資者轉讓有關數目股份，以確保彼等獲得投資的最低回報。原來股東有責任持續保證該等最低回報。由於預期上市日期為2009年11月5日，金融投資者的最低回報為70%(或稱最低回報)。按指示性發售價範圍低端及高端3.00港元及4.00港元計算，金融投資者將分別獲得約129.1%及149.6%的回報，各高於上述最低回報。因此，將不會自原來股東向金融投資者轉讓股份。取而代之的是，根據最低回報機制，按發售價計算，金融投資者須向原來股東交還若干數目股份，令達致彼等各自計算所得的股權。有關調整及轉讓將於緊接全球發售完成前進行。除上文所述緊接股份在聯交所上市前對股權作出的最後調整外，該項安排將不會影響上市規則項下禁售及公眾持股量規定。這項機制限制了金融投資者的投資回報。

- 所達致回報：金融投資者根據原來的承諾契據將有權獲得的實際回報(或所達致回報)是按金融投資者初步投資成本、合資格首次公開發售的時間及本公司按發售價為基準的估值計算得出。金融投資者所達致回報受調整機制的規限，並如下述者計算：
 - 倘若按金融投資者的初步投資及我們於是次全球發售時的估值計算的調整前回報(或調整前回報)低於最低回報，則金融投資者將根據最低回報機制收取最低回報；
 - 倘若調整前回報介乎最低回報與50%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；及(ii)超出最低回報的回報50%兩者的總和；
 - 倘若調整前回報介乎50%至60%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)5%；及(iii)超出50%的回報40%三者的總和；

公司歷史

- 倘若調整前回報介乎60%至70%之間，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)9%；及(iii)超出60%的回報30%三者的總和；及
- 倘若調整前回報超過70%，金融投資者將收取(i)最低回報；(ii)12%；及(iii)倘緊隨合資格首次公開發售後市值超過500億港元，或超出70%的回報30%；或倘緊隨合資格首次公開發售後市值少於或相等於500億港元，則超出70%的回報25%三者的總和。
- 於全球發售中出售的權利： 我們承諾，只要適用法律及上市規則准許，我們將盡最大努力致令包銷商向金融投資者給予權利，以便金融投資者彼此之間按比例於全球發售出售彼等的股份，數目不多於發售股份總額的25%。
- 禁售： 金融投資者同意，除於全球發售及應包銷商的要求出售彼等的股份外，彼等將不會不合理地反對有關彼等股份自上市日期起計最高長達六個月的禁售期。由於預期進行全球發售，金融投資者已同意就彼等決定不會於全球發售中出售的股份，遵從自上市日期起計六個月的禁售期規定。鑒於金融投資者同意將所達致回報折現18%，原來股東同意在上市日期起計十二個月期間內，於原來股東可能出售其任何股份前，徵求金融投資者事先批准。
- 擔保及股份抵押： 許博士、原來股東及本公司提供擔保及涉及原來股東、我們及安基(BVI)有限公司股份的第一優先抵押，以作為向金融投資者取得重組貸款的額外抵押品。根據有關安排，只要全球發售構成就可換股優先股而言定義相若的合資格首次公開發售，則所有有關擔保及股份抵押將在全球發售完成後終止及解除。此外，鑒於金融投資者同意將所達致回報折現18%，倘若任何金融投資者於上市日期起計十二個月期間結束時，因銷售及／或繼續持有金融投資者於全球發售完成後最終釐定有權收取的股份而蒙受任何損失，原來股東同意向金融投資者作出最多合共相當於該18%折現回報(或金融投資者補償安排)的

公司歷史

補償。倘金融投資者於全球發售完成後按發售價最終釐定有權收取的股份，超過於截至該十二個月期間結束時出售其股份所得款項總額，另加餘下股份於該十二個月期間結束時按股份於該十二個月期間最後六個月內的加權平均收市價所計算價值兩者之總和金額，則金融投資者會被視為蒙受虧損。有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。金融投資者補償安排的淨影響載列如下：

	按指示性 發售價範圍 的低端計算 每股3.00港元	按指示性 發售價範圍 的中端計算 每股3.50港元	按指示性 發售價範圍 的高端計算 每股4.00港元
全球發售時的股權 (不經任何調整)	26.91%	26.91%	26.91%
自(或向)原來股東轉讓股份作為 全球發售後發行在外股份總數 的某一百分比(假設超額配 股權並沒有獲行使)	(11.13%)	(13.08%)	(14.01%)
全球發售後的股權(假設超額配 股權並沒有獲行使)	15.78%	13.83%	12.90%
根據金融投資者補償安排原來股東 的最大風險 ⁽¹⁾ (百萬港元)	878.5	913.3	1,018.3

(1) 有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。

- 董事局代表： 只要全球發售構成合資格首次公開發售，金融投資者繼續有權委派代表加入董事局、否決若干特別待選事項，及收取有關我們於全球發售完成前的財務和營運事宜的特定資料。由於預期進行全球發售，各金融投資者已於重組協議內同意促使彼指派的董事於從聯交所接獲合資格首次公開發售的原則上批准後呈辭，並即時生效。於全球發售完成後，金融投資者現時享有的所有特權將告終止，而在任何金融投資者繼續擁有任何股份的情況下，彼將不會享有其他股東一般不會獲得的任何權利。

於2008年1月31日，我們在2006年11月29日向原來股東發行及配發的1,599,990,000股股份乃入賬列作繳足股款。

由於預期進行是次全球發售，我們已就以下各項徵求而金融投資者已授出豁免，其中包括(i)指稱我們並沒有嚴格遵守重組協議規定，給予金融投資者有關這次全球發售的通知；(ii)因我們違反重組協議項下若干契諾而招致或可能招致若干銀行融資之債項；(iii)結構擔保貸款的所有指稱交叉違約事件；(iv)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(v)我們與新投資者訂立的新投資協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

進一步重組金碧物業

- 於2007年7月5日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)在香港註冊成立為安基(BVI)有限公司的全資子公司。
- 於2007年9月6日，安基(BVI)有限公司向雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)轉讓其於金碧物業的全部權益。廣州市對外貿易經濟合作局於2007年9月26日批准這次轉讓。因此，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)間接全資擁有恒大御景半島項目。
- 於2007年9月28日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)將其包括1,000股每股面值1.00港元普通股的已發行股本重新訂定為600股每股面值1.00港元的A類普通股及400股每股面值1.00港元的B類普通股。安基(BVI)有限公司與美林的聯屬公司Pearl River Investment Limited於同日訂立購股協議，據此，Pearl River Investment Limited以1.30億美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)400股B類普通股。

雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)A類普通股及B類普通股彼此間享有同等權益，並有權初步按A類普通股與B類普通股之間60%與40%的比例獲發雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)實際宣派及分派的股息，直至向B類普通股持有人分派的股息總額相當於B類普通股購買價的25%複合年度回報為止，其後，A類普通股持有人將享有獲取所宣派及分派股息80%的權利，而B類普通股持有人享有獲取有關股息20%的權利。

我們成立雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)為投資控股公司，純粹供美林作投資用途。我們與美林的合營企業僅與恒大御景半島開發項目有關。該項交易實際上為大量預售該項目，讓我們套現部分投資。我們已動用該項交易的所得款項淨額，以撥付我們的全國擴展計劃。

公司歷史

代價1.3億美元乃我們與美林經參考雅立集團有限公司的預期營運及財務表現後公平磋商釐定，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的預期營運及財務表現主要受恒大御景半島項目的預期售價及銷售進度以及當時房地產市況影響。該項交易已獲其他兩名金融投資者同意。

恒大御景半島自2007年10月1日起合資格分期預售。根據安基(BVI)有限公司與Pearl River Investment Limited訂立的購股協議，我們與美林的合作關係只限於恒大御景半島項目。然而，我們已同意，倘我們擬與第三方成立更多合營企業，則我們將讓美林按同等條款就有關合資機會享有優先承購權，惟須遵守上市規則項下有關關連交易的規定。有關優先承購權並沒有給予美林任何優惠待遇，而誠如下文「一 引入新投資者」一節所述，除新投資者之投資外，我們並無成立任何有關合營企業。

美林為雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的被動金融投資者，有權獲取雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)自合法可供分派利潤中撥付的分派。此外，美林可以我們及其各自股權為基準按比例委派人員擔任雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的董事局代表。美林亦有權委任雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)及其子公司的財務總監。

結構擔保貸款

於2007年8月27日，我們與作為最初貸款人的瑞信旗下一家聯屬公司訂立了貸款協議（其後於2008年1月24日、2008年6月26日及2009年9月21日修訂），以籌措本金總額最多約5億美元的結構擔保貸款。已提取總額為4.3億美元及人民幣2,000萬元，分別作為境外及境內貸款，並無從該貸款中再提取任何金額。瑞信聯屬公司其後已向15家其他機構售出或轉讓結構擔保貸款。於最後可行日期，瑞信聯屬公司於結構擔保貸款中持有約3,100萬美元經濟權益。除下文所述透過我們的全資子公司天基控股有限公司購回外，貸款人與我們或我們的關連人士並沒有聯屬關係。

於2009年6月24日，我們的全資子公司天基控股有限公司與一名新投資者的聯屬公司Shikumen Capital Management Limited及一名獨立第三方訂立了買賣協議，以總代價3,400萬美元收購恒善全部已發行股本。恒善是其中一名貸款人，擁有結構擔保貸款4,850萬美元。基於購回，於本招股章程日期境外貸款實際未償還結餘為3.815億美元。另基於購回，於資本化發行前擁有3,339,060股股份權益的恒善成為本公司的間接全資子公司。為消除互相持有的股權，恒善將於全球發售中提呈出售其持作出售的所有股份。

結構擔保貸款的直接借款人為一家英屬維爾京群島公司盛建(BVI)有限公司，亦為我們的間接全資子公司。該筆貸款以涉及與啟東恒大金碧天下項目相關子公司的股本權益及土地使用權的第一優先抵押權益、原來股東的擔保及涉及許博士於原來股東所持有股份的第二優先抵押(金融投資者之後)、原來股東於本公司所持股份及我們於安基(BVI)有限公司的股權，作為額外抵押品。有關股本權益及土地使用權之抵押權益將於股份上市後維持，惟將於償還貸款時解除。倘我們於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，我們須於完成該項合資格首次公開發售後，以該合資格首次公開發售的部分所得款項淨額償還三分之一境外結構擔保貸款，或扣除購回部分4,850萬美元後之本金額約1.272億美元。境外結構擔保貸款的三分二餘款或本金額約2.543億美元，以及境內貸款人民幣2,000萬元，將於2010年10月31日或於合資格首次公開發售在2010年3月31日或之前完成起計15個曆月終結時(以較早者為準)到期及須予償還。倘該項合資格首次公開發售未能於2009年11月30日或之前進行，我們同意於2009年11月30日前償還25%境外結構擔保貸款，或本金額約9,540萬美元。倘我們未能於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，則我們須分四期等額償還境外結構擔保貸款的餘下本金，各期為結欠及應付貸款之25%，分別於2009年11月30日、2010年3月31日、2010年6月30日及2010年9月30日償還。我們亦須於償還最後一期境外貸款時，清還境內貸款人民幣2,000萬元。我們計劃從這次全球發售所得款項淨額一部分、本公司可動用銀行融資及經營現金流量撥取資金償還結構擔保貸款。

假設全球發售構成合資格首次公開發售(其定義與就結構擔保貸款而言就金融投資者所下定義相若)，結構擔保貸款亦包括以下主要條款：

- 結構擔保貸款的利率按相關倫敦銀行同業拆息另加(a)全球發售完成前的息差4.50厘；(b)全球發售完成起計六個月期間的息差4.50厘；及(c)其後息差5.50厘釐定。
- 原來股東亦已同意於全球發售進行時向貸款人支付現金溢價，以確保計及結構擔保貸款的已付利息後，年度回報率為19.5%。該溢價已按照相關會計準則累計並於我們的財務報表內反映為融資成本。各訂約方乃基於商業及市場考慮因素釐定溢價金額。
- 我們已就全球發售沒有於2010年3月31日前進行的情況，向貸款人授出認沽期權，價格為結構擔保貸款本金扣除已付利息後加上19%的年度回報率的總和。

公司歷史

- 我們分別於2007年8月31日、2007年10月24日及2007年10月31日提取3.026億美元、6,700萬美元及6,300萬美元。提取後，我們支付了介乎1.5%至3.0%的結構性費用，總額為970萬美元。這項結構性費用是從於我們的資產負債表初步確認的貸款賬面值中扣除，於貸款期內攤銷，並於我們的財務報表內反映為融資成本。
- 就2007年9月24日的初步承擔而言，原來股東於彼等初步承擔結構擔保貸款後向貸款人轉讓9,078,900股股份，並就其後增加的貸款承擔於2007年11月19日向貸款人額外轉讓3,900,000股股份。所轉讓的股份數目乃經有關各方公平磋商後釐定。原來股東亦承諾，維持結構擔保貸款的貸款人於2008年6月26日在本公司的權益百分比，而所面對的攤薄不會超過本公司於合資格首次公開發售日期經合資格首次公開發售內主要發行股份擴大的已發行股本10%。
- 結構擔保貸款的貸款人有權享有(i)知情權；(ii)檢查權；及(iii)若干財務契諾的保障。有關權利將於股份在聯交所上市後繼續，但會於償還貸款時終止。
- 我們也按慣例維持儲備賬，當中款項主要用作清償所產生的營運及稅務開支。

訂約方已於貸款文件中同意，緊接全球發售完成前，貸款融資代理將解除原來股東涉及其所持我們股份的抵押及原來股東作出的擔保。我們將結構擔保貸款的絕大部分所得款項淨額注資我們於中國的子公司，該等子公司繼而將有關款項用作支付土地出讓金及其他土地收購成本。

除本招股章程披露者外，結構擔保貸款的貸款人與我們或我們的關連人士概無就控制、管理、運營、發展本公司及子公司以及處理其他事務訂立任何協議或安排。

基於2008年全球經濟衰退，加上環球金融市場爆發危機，我們違反了結構擔保貸款若干條款。由於預期進行全球發售，我們已就以下各項徵求且結構擔保貸款貸款人已授出豁免，其中包括(i)根據貸款協議規定，我們的綜合除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利少於我們2008年業務計劃預測的70%；(ii)根據貸款協議規定，2008年的利率覆蓋率少於2.0；(iii)我們未能按照貸款協議規定，提供盛建(BVI)有限公司、安基(BVI)有限公司、原來股東及本公司多份經審核及未經審核綜合財務報表；(iv)我們未能按照貸款協議規定，提供履約證明文件及主要人員的證書；(v)因我們違反貸款協議項下若干契諾而招致或可

能招致若干銀行融資的債項；(vi)與金融投資者訂立的重組協議及貸款協議的所有指稱交叉違約事件；(vii)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(viii)我們與新投資者訂立的新投資協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

我們於截至2009年9月30日止九個月的合約銷售達人民幣231億元，較2008年同期飆升3倍，另我們於2009年9月30日有現金總額(包括現金等值物及受限制現金)人民幣100億元。此外，我們的財務狀況將因全球發售的所得款項淨額而更加雄厚。由於整體經濟將進一步復甦，加上中國房地產市場進一步改善，我們預計於全球發售後將不會進一步拖欠結構擔保貸款。此外，如果我們預期在持續履行任何金融契約方面遇到困難，我們計劃按貸款文件項下所許可情況，預付結構擔保貸款。

引入新投資者

於2008年6月9日，許博士、原來股東與新投資者訂立經修訂的新投資協議，據此，新投資者同意按總認購價5.06億美元認購合共374,104,266股本公司新股份，其中Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd.、雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)、德意志銀行香港分行、CVI GVF (Lux) Master Sarl、Global Opportunistic Fund II Company B.S.C.(已結業)、Global Investment House (K.S.C.C.)、Topful Holdings Limited及Cavendish Limited分別投資5,000萬美元、1.50億美元、6,000萬美元、2,500萬美元、3,000萬美元、1.16億美元、2,500萬美元及5,000萬美元。

這項投資的主要條款如下：

- **最低回報機制**：許博士及原來股東就新投資者的利益訂立新承諾契據，以承諾將給予新投資者的股份總數按發售價計算的總值相當於彼等下述投資的最低回報：(a)倘上市日期於2010年3月31日或之前，為100%(但在任何情況下不超過200%)；(b)倘上市日期於2010年3月31日後，就2008年6月26日至上市日期期間所計算，(i)100%及(ii)可產生內部回報率50%之百分比(以較高者為準)。由於預期進行全球發售，新投資者已同意，只要我們於2009年12月31日前完成合資格首次公開發售，則將新投資者根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現18%。倘若保證最低回報有任何缺額，原來股東將會及許博士將促使原來股東向新投資者轉讓有關數目股份，以確保彼等獲得投資的最低回報。原來股東有責任保證該最低回報。由於預期上市日期為2009年11月5日，新投資者的最低回報為82%(或新投資者最低回報)。按指示性發售價範圍低端及高端3.00港元及4.00

港元計算，新投資者將收取的回報分別約82%及82%，因此，發售價為於或高於3.78港元或以上，方可達到新投資者最低回報。因此，倘發售價定於或高於3.78港元或以上，原來股東與新投資者之間將不會進行股份轉讓。倘發售價低於3.78港元，原來股東將須向新投資者轉讓股份，以達致新投資者最低回報。例如，如發售價定於指示性發售價範圍低端，按指示性發售價範圍的低端3.00港元計算，原來股東將須向新投資者轉讓合共492,349,270股股份，相當於緊隨全球發售完成後原來股東所持股份5.70%。倘發售價為每股3.00港元，原來股東將於緊隨全球發售完成後持有本公司已發行股本57.59%。閣下可參閱下文「—全球發售後的股權資料」一節，以瞭解按指示性發售價範圍低端、中端及高端計算之全球發售後股權結構的進一步資料。根據新承諾契據所訂明的機制，倘全球發售於2010年3月31日前進行，而新投資者最低回報超過164%，新投資者須按發售價向原來股東交還若干數量的股份。有關調整及轉讓將於緊隨全球發售完成後進行。除如上文所述於緊接股份在聯交所上市前最終調整股權外，該安排將不會影響上市規則項下禁售及公眾持股量規定。這項機制限制了新投資者的投資回報。

- 於全球發售中出售／購買的權利：我們承諾，根據新投資協議，只要適用法律及上市規則准許，我們將盡最大努力致令包銷商向新投資者給予出售權利，以便新投資者彼此之間按比例於全球發售中出售股份，數目不多於發售股份總額的25%，以及購買權利，以購入最多達於全球發售中已發行股份的數目，而價值相等於新投資協議項下此等新投資者應佔的總認購金額。雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)的聯屬公司及其中一家新投資者的周大福集團透過周大福代理人有限公司，已同意根據新投資協議所載其於全球發售中購買股份的權利，按發售價於國際發售中認購價值相等於最多5,000萬美元的有關數目股份。

在國際發售中向周大福集團作出股份分配時，分配的詳情將於2009年11月4日或前後在就分配結果刊發的公布內披露。周大福集團向我們承諾，其在國際發售

中將會認購的股份連同周大福集團於有關分配前已持有的股份，須遵守自上市日期起計六個月的禁售期規定。禁售安排條款與「基礎投資者 — 基礎投資者出售限制」一節所載有關基礎投資者之條款相同。

按指示性發售價範圍的低端3.00港元及指示性發售價範圍的高端4.00港元計算，該等可能獲周大福集團認購的額外股份將分別相當於經全球發售擴大後我們已發行股本約0.86%及0.65%。於全球發售前，周大福集團擁有我們已發行股本約4.00%。按指示性發售價範圍的低端3.00港元及指示性發售價範圍的高端4.00港元計算，倘於國際發售向周大福集團分配該等額外股份，於全球發售後，預期周大福集團擁有我們已發行股本分別約5.56%及4.18%。我們已獲其他新投資者知會，彼等無意行使彼等的權利，於全球發售中購買股份。我們已就周大福集團認購全球發售項下的股份向聯交所申請，且已獲聯交所授出豁免，毋須遵守上市規則第10.04條的規定。

- **禁售：**根據新投資協議，新投資者亦同意，除於全球發售及應包銷商的要求出售彼等的股份外，彼等將不會不合理地反對有關彼等股份自上市日期起計最高長達六個月的禁售期。由於預期進行全球發售，新投資者同意就其決定不於這次全球發售出售之股份，遵守自上市日期起計六個月的禁售期。鑒於新投資者同意將彼等根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現18%，原來股東已同意在上市日期起計十二個月期間內，於原來股東可能出售其任何股份前，徵求新投資者事先同意。
- **董事局代表：**只要新投資者繼續持有最少3%已發行及發行在外股份，新投資者亦有權委派代表加入董事局。只要全球發售構成合資格首次公開發售就新投資者所下定義與就金融投資者及結構擔保貸款的貸款人的定義相若，於全球發售完成前，新投資者也有權收取有關我們的財務及營運事宜的特定資料，以及受到許博士、原來股東及我們的擔保以及涉及原來股東、我們及我們子公司股份的抵押所保障。於全球發售完成後，新投資者現時享有的所有特權將告終止，而在任何新投資者繼續擁有任何股份的情況下，其將不會享有其他股東一般不會獲得的任何權利。
- **擔保及股份抵押：**我們、許博士及原來股東提供擔保以及涉及原來股東、我們及安基(BVI)有限公司股份的第三優先抵押（金融投資者及結構擔保貸款的貸款人之後），以作為根據新投資協議、新承諾契據以及所有抵押協議、修訂協議及其

公司歷史

他相關文件向新投資者履行義務及責任的額外抵押品。根據有關安排，只要全球發售構成合資格首次公開發售，所有擔保及股份抵押將在全球發售完成後終止及解除。此外，鑒於新投資者同意將彼等根據原來承諾契據將有權獲得的實際回報折現**18%**，倘若任何新投資者於上市日期起計十二個月期間結束時，因銷售及／或繼續持有彼等於這項全球發售完成後最終釐定有權收取的股份而蒙受任何損失，原來股東已同意向新投資者作出最多合共相當於該**18%**折現回報的補償（或「新投資者補償安排」）。倘新投資者於這項全球發售完成後按發售價最終釐定有權收取的股份，超過於截至該十二個月期間結束時出售其股份所得款項總額，另加其餘下股份於該十二個月期間結束時按股份於該十二個月期間最後六個月內的加權平均收市價所計算價值兩者之總和，則新投資者會被視為蒙受損失。有關補償責任不會於上市日期起計十二個月前到期支付。新投資者補償安排的淨影響載列如下。

	按指示性 發售價範圍 的低端計算 <u>每股3.00港元</u>	按指示性發售 價範圍的 中端價計算 <u>每股3.50港元</u>	按指示性 發售價範圍 的高端計算 <u>每股4.00港元</u>
全球發售時的股權 （不經任何調整）	12.58%	12.58%	12.58%
自（或向）原來股東轉讓股份作為 全球發售後發行在外股份總數 的某一百分比（假設超額 配股權並沒有獲行使）	3.28%	1.02%	(0.68%)
全球發售後的股權（假設超額 配股權並沒有獲行使）	15.86%	13.60%	11.90%
根據金融投資者補償安排 原來股東的最大風險 ⁽¹⁾ （百萬港元）	706.1	706.1	706.1

(1) 有關補償責任不會於上市日期後十二個月前到期支付。

我們動用向新投資者發行股份的所得款項淨額，以向我們的項目公司注資及撥作一般營運資金。

公司歷史

根據新承諾契據，於上市日期前，每名新投資者均享有期權，可在(i)結構擔保貸款所有貸款人向結構擔保貸款的直接借款人盛建 (BVI) 有限公司發出通知，要求強制全數預付結構擔保貸款之日；及(ii)結構擔保貸款全數到期及須償還之日(以最早時間為準)起，隨時行使，以要求原來股東及／或許博士購入其所持有全部或部分股份(或認沽期權股份)，價格相等於新投資協議項下給予該新投資者有關認沽期權股份的內部回報率每股股份認購價50%。由於預期進行全球發售，另就結構擔保貸款的貸款人延長合資格首次公開發售截止日期至2010年3月31日方面，新投資者已同意將彼等上述期權之行使日期相應延至2010年3月31日。

由於預期進行全球發售，我們已就以下各項徵求而新投資者已授出豁免，其中包括(i)因我們違反重組協議項下若干契諾而招致或可能招致若干銀行融資之債項；(ii)結構擔保貸款的所有指稱交叉違約事件；(iii)我們擁有大多數股權之子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)股東之間的協議的所有指稱交叉違約事件；及(v)我們與金融投資者訂立的重組協議及貸款協議的所有指稱交叉違約事件。這些豁免的效力直至2010年3月31日止。

購入股份

於2009年6月，許太太透過彼全資擁有的耀華有限公司收購均榮控股有限公司(一家根據英屬維爾京群島法律成立，早前曾經由周大福集團旗下一家聯屬公司全資擁有的公司)。均榮控股有限公司於資本化發行前擁有本公司310,360,190股股份，包括266,000,000股有條件轉讓予Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited(作為原來金融投資者)之股份，及其結欠原來股東之貸款。該310,360,190股股份原來由均榮控股有限公司向德意志銀行香港分行及其聯屬公司收購。收購均榮控股有限公司全部已發行股本的代價約為155,944,000美元。有關這項收購的融資安排方面，均榮控股有限公司已訂立債權證，據此，其向貸款人Diversified Absolute Return Fund Limited抵押310,360,190股股份及其可能不時擁有的資產。該公司由PMA Capital Management Limited全資擁有，而PMA Capital Management Limited為投資管理公司，主要從事投資顧問及投資管理服務。Diversified Absolute Return Fund Limited及PMA Capital Management Limited均為與我們及我們任何關連人士並無關連的獨立公司。

許太太認為，由於彼的代價合共相當於德意志銀行香港分行及其聯屬公司初步投資額折現20%之金額，故上述股份購入交易為具吸引力的投資機會。這項收購亦能按綜合基準將控股股東的股權由56.36%增加至67.55%。許太太於均榮控股有限公司自德意志銀

公司歷史

行香港分行及其聯屬公司取得有關貸款及股份後一星期，即2009年6月完成與德意志銀行香港分行及其聯屬公司的買賣。周大福集團、我們的現有股東乃出任中介人，以促成交易的結算程序。

作為代價及交易其中部分，原來股東向德意志銀行香港分行授出認購期權，以按每股股份1.35美元（可就不時之傳統再資本化及／或股份拆細調整更改），向原來股東購入27,741,042股股份。這些股份現時受上述有關引入金融投資者、結構擔保貸款及引入新投資者的多項按揭工具的規限。該期權可於發生以下事件起一個月內行使：(a)根據第10.07(1)(a)條原來股東之期權股份禁售期屆滿；及(b)期權股份獲解除按揭。德意志銀行香港分行不一定行使該認購期權，直至該等期權股份獲解除多項按揭。

除本招股章程披露者外，金融投資者或新投資者沒有與我們或我們的關連人士就本公司及其子公司的控制、管理、運營、發展或其他事務訂立任何其他協議或安排。

按指示性發售價範圍之低端計算，全球發售將對金融投資者、新投資者及結構擔保貸款的貸款人構成合資格首次公開發售。

公司歷史

全球發售後的股權資料

緊隨全球發售完成後，本公司之股權結構如下：

股東	每股股份 投資成本 (港元)	按指示性發售價範圍 的低端每股股份 3.00港元計算		按指示性發售價範圍 的中端每股股份 3.50港元計算		按指示性發售價範圍 的高端每股股份 4.00港元計算	
		股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價(%)	股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價	股權 (%)	較每股股份 投資成本 (折讓)/ 溢價
原來股東	—	57.59%	—	61.80%	—	64.44%	—
均榮控股有限公司 ⁽¹⁾	1.12	7.13	168.0%	6.21	212.7	5.70	257.4
*Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd.	1.31	5.29	129.1	4.63	167.2	4.32	205.4
Indopark Holdings Limited ⁽²⁾	1.31	5.25	129.1	4.60	167.2	4.29	205.4
Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd ⁽³⁾	1.65	1.57	82.0	1.34	112.3	1.18	142.7
雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited) ⁽⁴⁾	1.65	4.70	82.0	4.03	112.3	3.53	142.7
周大福代理有限公司 ⁽⁵⁾	—	0.86	—	0.74	—	0.65	—
*CVI GVF (Lux) Master Sarl ⁽⁶⁾	1.65	0.78	82.0	0.67	112.3	0.59	142.7
*Global Opportunistic Fund II Company B.S.C. ⁽⁶⁾ (已結業)	1.65	0.94	82.0	0.81	112.3	0.71	142.7
*Global Investment House (K.S.C.) ⁽⁷⁾	1.65	3.64	82.0	3.12	112.3	2.73	142.7
*Topful Holdings Limited ⁽⁸⁾	1.65	0.78	82.0	0.67	112.3	0.59	142.7
*Cavendish Limited ⁽⁹⁾	1.65	1.57	82.0	1.34	112.3	1.18	142.7
*其他公眾股東	—	9.90	—	10.03	—	10.12	—
總計	—	100.0	—	100.0	—	100.0	—
公眾持股量總額	—	22.91	—	21.27	—	20.22	—
三大公眾股東合計	—	11.43%	—	9.90%	—	8.93%	—

* 公眾股東。
由許太太全資擁有。
美林的聯屬公司。

(1) Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L. P. 的聯屬公司。

(2) 周大福集團的聯屬公司。按指示性發售價範圍低端3.00港元及指示性發售價範圍高端4.00港元計算，於國際發售向周大福集團分配額外股份發售後，緊隨全球發售後，預期周大福集團擁有我們已發行股本分別約0.86%及0.65%。按指示性發售價範圍低端3.00港元及指示性發售價範圍高端4.00港元計算，於國際發售向周大福集團分配額外股份後，緊隨全球發售後，預期本公司的公眾持股量分別約為22.91%及20.22%。

(3) 建基於美國的投資基金CarVal Investors LLC的聯屬公司。

(4) 建基於美國的投資基金Global Investment House的聯屬公司。

(5) 建基於香港的投資基金Shikuman Capital Management (HK) Limited的聯屬公司。

(6) 建基於阿拉伯聯合酋長國的投資基金Abu Dhabi Investment Council的聯屬公司。

(7)

(8)

(9)

合作開發的項目

佛山恒大名都

2008年4月30日，我們與周大福集團的子公司（「NWS」）訂立了合作開發協議，據此，我們與NWS同意合作開發佛山恒大名都項目。

根據合作開發安排，我們向項目提供土地使用權，而NWS負責向項目注入發展成本（於項目移交日期前已經落成的單位除外）及管理項目的發展。NWS已給予我們為數約人民幣4.83億元的10年期貸款。

根據合作開發協議安排，銷售及／或預售開發中物業的所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與我們按60%與40%的比例分成。倘NWS提供的貸款與我們從發展獲得的銷售所得款項的總和不足人民幣6億元，NWS將同時向我們支付人民幣6億元與當時未償還貸款額兩者間的差額作為所得款項的分派，屆時我們所欠的貸款將獲豁免償還。

武漢恒大華府

於2008年4月30日，我們與周大福集團另一家子公司（「NWS 2」）訂立了合作開發協議，據此，我們與NWS 2同意合作開發項目的B2地塊。於簽立協議該日，我們正在開發完成項目的A及B1地塊，地盤面積及建築面積分別約152,176平方米及約241,649平方米。B2地塊佔據項目餘下的地盤面積約132,401平方米，而建築面積則約為345,225平方米。

根據合作開發協議安排，我們向項目提供土地使用權，而NWS 2負責向項目注入發展成本（於項目移交日期前已經落成的單位除外）及管理項目的發展。NWS 2已給予我們為數約人民幣2.72億元的6年期貸款。

根據合作開發安排，銷售及／或預售開發中物業的所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與我們按60%與40%的比例分成。倘NWS 2提供的貸款與我們從發展獲得的銷售所得款項的總和不足人民幣5億元，NWS 2將同時向我們支付人民幣5億元與當時未償還貸款額兩者間的差額作為所得款項的分派，屆時我們所欠的貸款將獲豁免償還。

公司歷史

或開始控制任何境外特殊目的公司，以為彼等中國境內公司的資產或股本權益籌集資金前，須向有關地方外匯管理局分局登記。該等境內居民自然人或法人亦須在特定情況下向地方外匯管理局分局修改彼等的登記資料。我們的中國法律顧問通商律師事務所於諮詢外匯管理局及其廣東省分局後表示，許博士毋須辦理有關登記手續。

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及外匯管理局聯合發出《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）（於2009年6月22日作出修訂）。根據併購規定，作境外上市用途且由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司，在該境外特殊目的公司的證券於海外證券交易所上市前，必須取得中國證券監督管理委員會的批准。於2006年9月21日，中國證券監督管理委員會刊發《關於境內企業間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易的規定》。我們的中國法律顧問通商律師事務所表示，由於我們在併購規定生效日期2006年9月8日前，已完成收購所有中國的子公司，故我們擬於聯交所上市毋須取得中國證券監督管理委員會批准。

我們及原來股東在重大方面一直遵守中國所有適用法律及法規，並已就重組和股份於聯交所上市從中國政府機關取得一切相關批准。

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

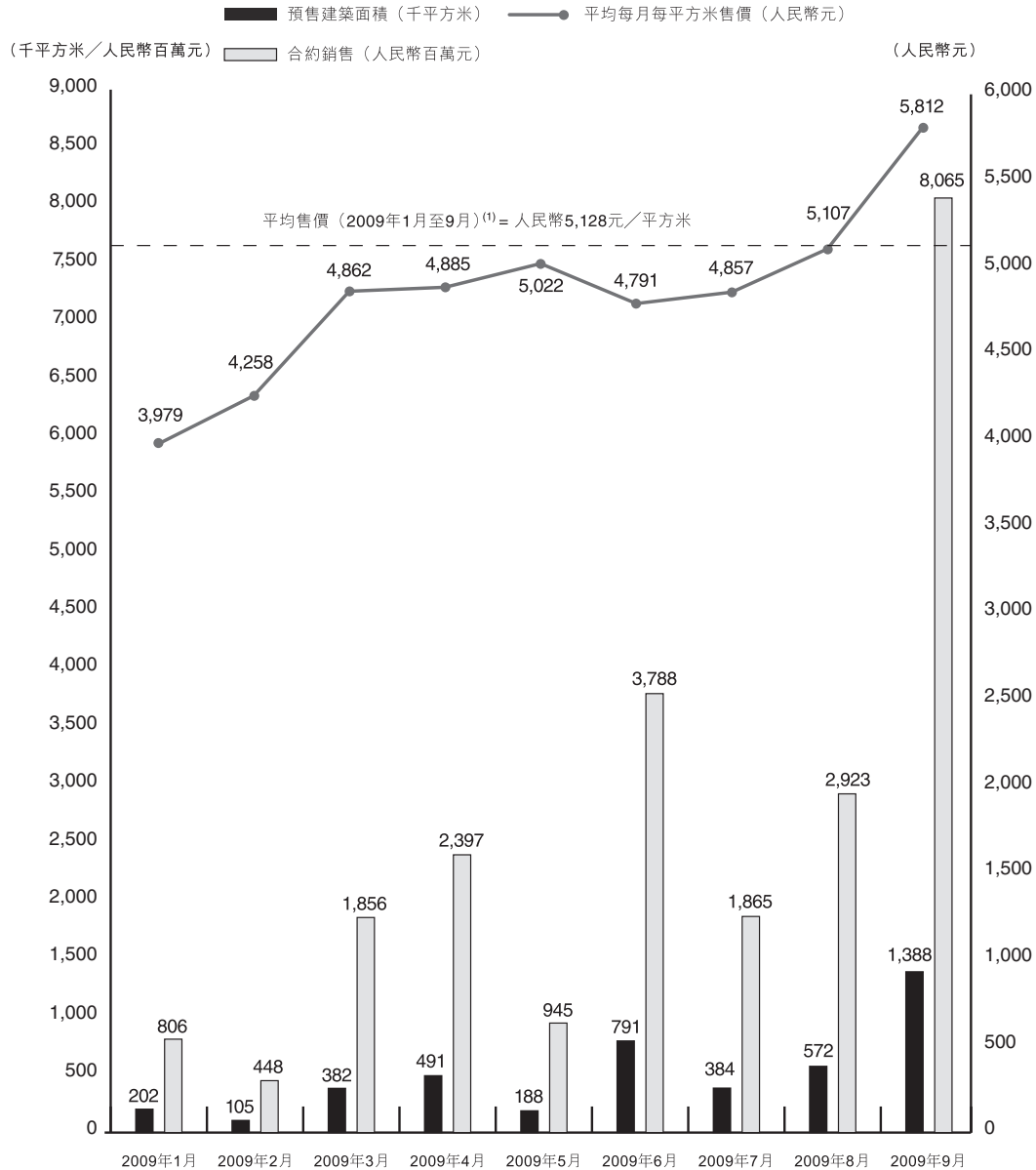
人民幣157億元，預期日後可根據相關銷售合約的付款時間表收取餘款人民幣74億元。於2009年9月30日，我們的現金總額(包括現金等值物及受限制現金)達人民幣100億元，較2009年6月30日增加約96.1%。於2009年9月30日，我們的未經審核權益總額及資產總值分別為人民幣89億元及人民幣481億元。

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)
廣東省						
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
重慶市						
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
天津市						
天津恒大金碧天下	64,790	342,410	5,285	142,033	834,653	5,876
湖北省						
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
四川省						
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
遼寧省						
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)
陝西省						
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
江蘇省						
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
雲南省						
昆明恒大金碧天下	45,094	175,240	3,886	275,110	1,121,608	4,077
內蒙古自治區						
包頭恒大華府	—	—	—	100,272	623,804	6,221
山西省						
太原恒大綠洲	114,925	525,130	4,569	286,248	1,518,860	5,306
貴州省						
貴陽恒大綠洲	—	—	—	42,561	177,015	4,159
安徽省						
合肥恒大華府	—	—	—	95,331	512,564	5,377
湖南省						
長沙恒大華府	—	—	—	125,746	624,814	4,969
長沙恒大名都	—	—	—	152,516	543,314	3,562
河南省						
洛陽恒大綠洲	—	—	—	84,333	332,621	3,944
總計	1,135,394	6,032,358		4,502,631	23,091,256	

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

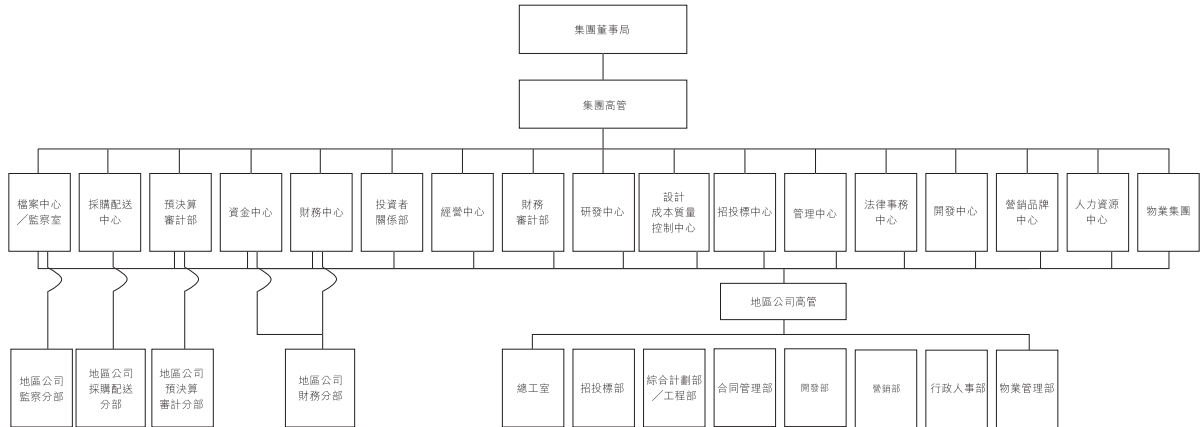
展望未來，我們預期每年的開工在建面積維持在1,500萬平方米左右。我們相信快速開發及銷售項目策略可縮短現金周轉期，是未來保持高增長的關鍵。

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"> • 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） 	<ul style="list-style-type: none"> • 第一類—持有作投資的物業權益 • 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） 	<ul style="list-style-type: none"> • 持作出售的竣工物業（不包括已售竣工物業） • 持作出售竣工物業應佔土地使用權 • 投資物業
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 第三類—持有作開發的物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 開發中物業 • 開發中物業應佔土地使用權
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 第四類及第七類—已訂約持有的物業權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 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

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 ⁽¹⁾	
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	重慶恒大金碧天下	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 ⁽¹⁾	
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	

⁽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。

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)									
廣東省									
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 ⁽¹⁾	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
重慶市									
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
天津市									
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
河北省									
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 ⁽¹⁾	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
四川省									
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
遼寧省									
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
陝西省									
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
江蘇省									
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
雲南省									
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	853.0	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
廣東省					
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
重慶市					
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
湖北省					
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
遼寧省					
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
山西省					
10. 太原恒大綠洲	太原	252,586	915,765	100	82
安徽省					
11. 合肥恒大華府	合肥	61,547	234,600	100	90
河南省					
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
江西省					
14. 南昌恒大綠洲	南昌	948,262	284,019	100	96
河北省					
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



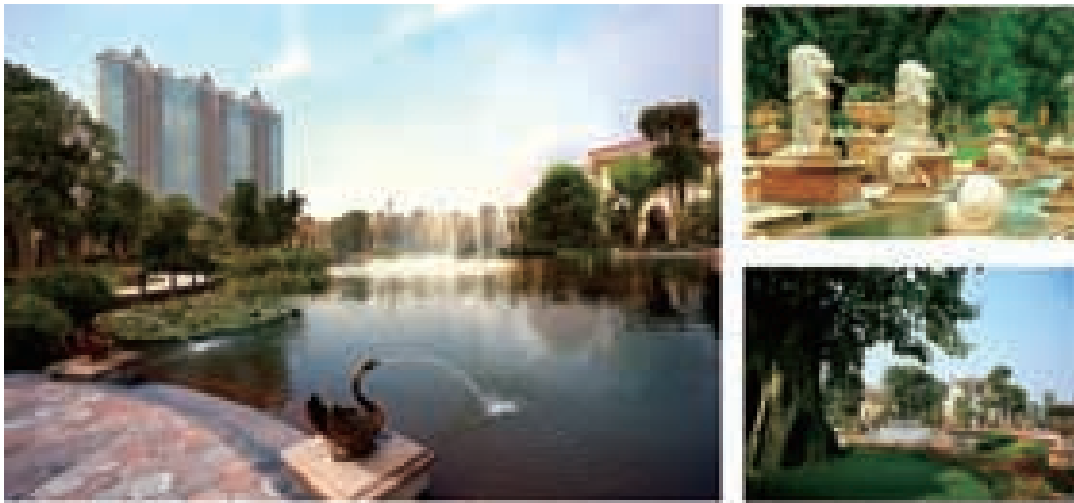
恒大御景半島現狀全景圖

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。

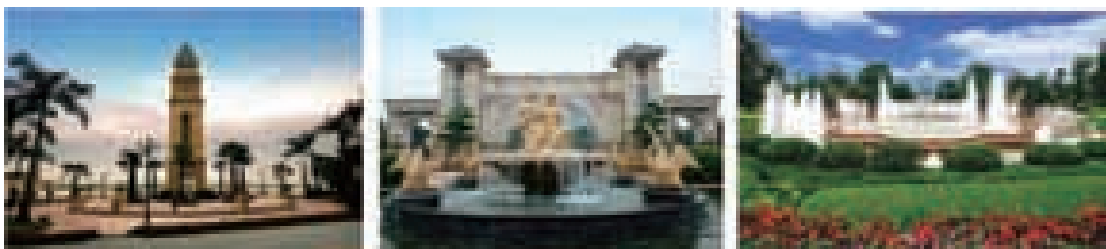
我們將這個項目分多期開發。我們於2005年3月開發一期工程。於2009年9月30日，一期已落成，總建築面積合共263,650平方米。二期及三期總建築面積合共為498,237平方米，將包括28幢中高層及高層住宅。我們已於2006年12月開始二期工程並預期於2010年5月竣工。我們於2009年3月展開三期工程，並預期於2010年10月竣工。



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

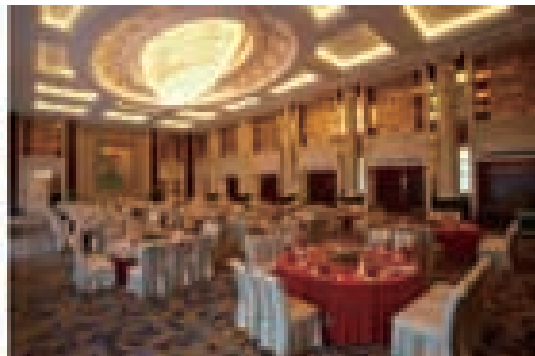
我們分別於2007年10月、2008年6月及2009年8月開始預售一、二及三期。截至2009年9月30日，已預售及售出總建築面積合共433,452平方米，總值為人民幣48億元。



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

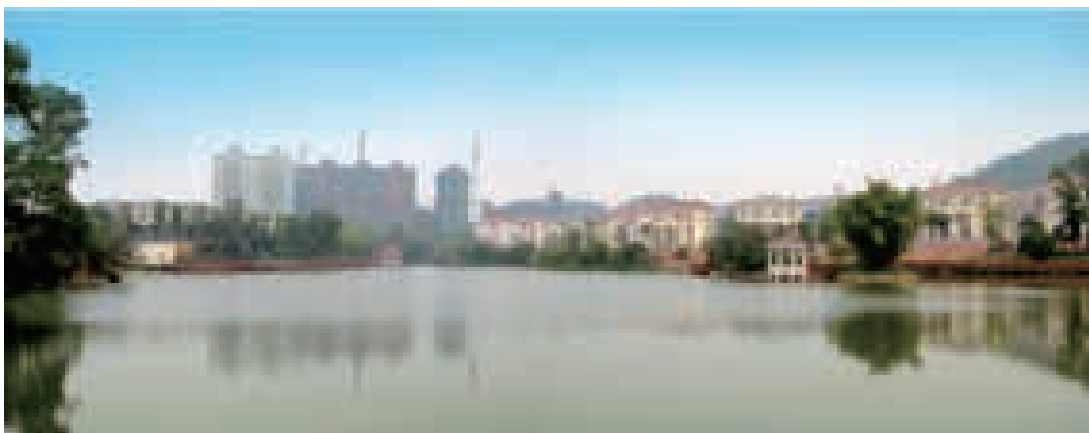
業 務

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月展開始一期開發工程，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。



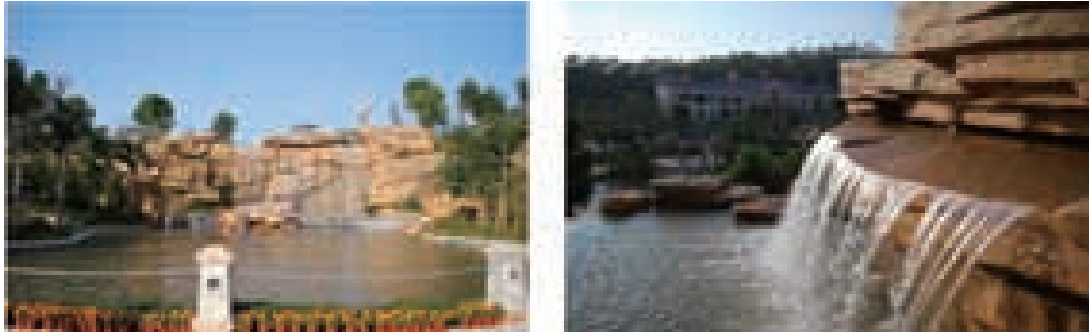
清遠恒大金碧天下酒店現狀全景圖



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。



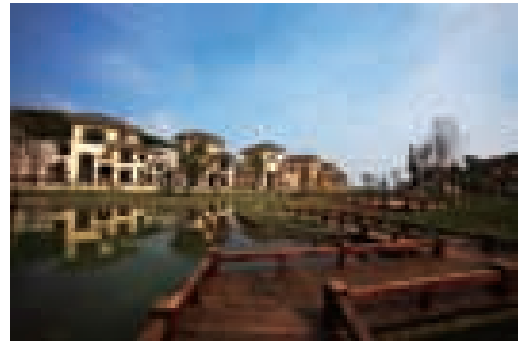
重慶恒大金碧天下首期別墅現狀全景圖

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

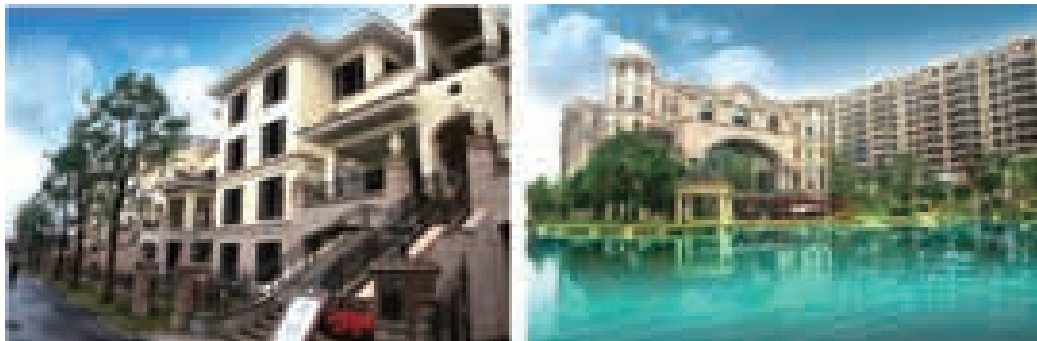
這個項目總地盤面積316,329平方米，總建築面積合共1,174,862平方米。這個項目將主要包括園景別墅、多層及小高層洋房和中高層及高層住宅；配套設施將包括運動中心、商業中心、幼兒園、小學及購物街。



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

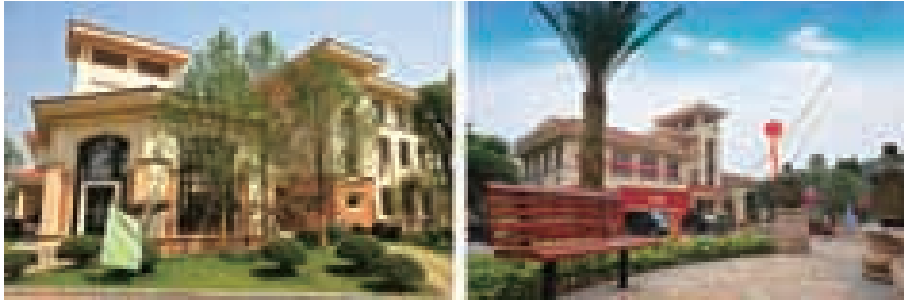
項目總地盤面積765,073平方米，總建築面積合共858,257平方米，將包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、園景別墅、多層及小高層洋房；配套設施將包括高檔酒店及六大中心。我們計劃收購周邊地區更多土地使用權，務求以合理成本進一步開發這個項目。



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。

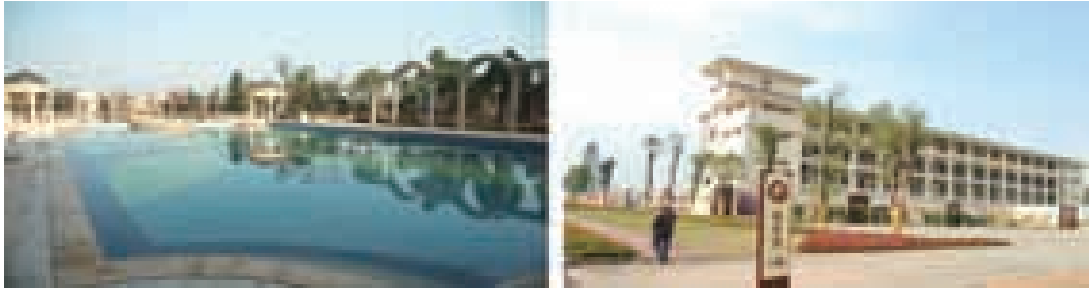
(25) 武漢恒大綠洲

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

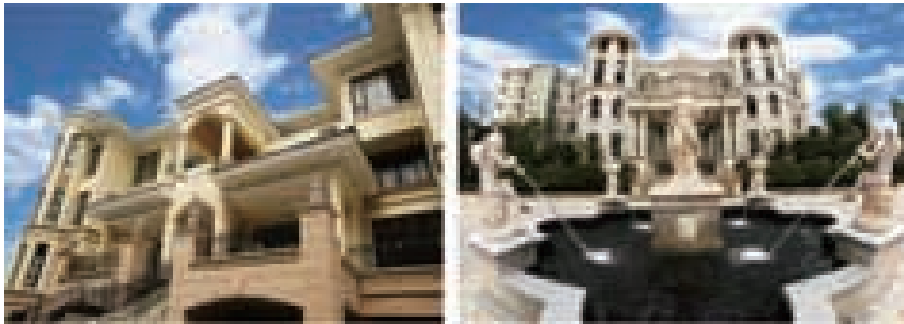
這項目的總地盤面積370,692平方米，總建築面積合共835,480平方米，當中包括園景別墅、多層及小高層洋房、中高層及高層住宅，並配套大型多功能商業綜合大樓、專業室內運動中心和幼兒園。

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。

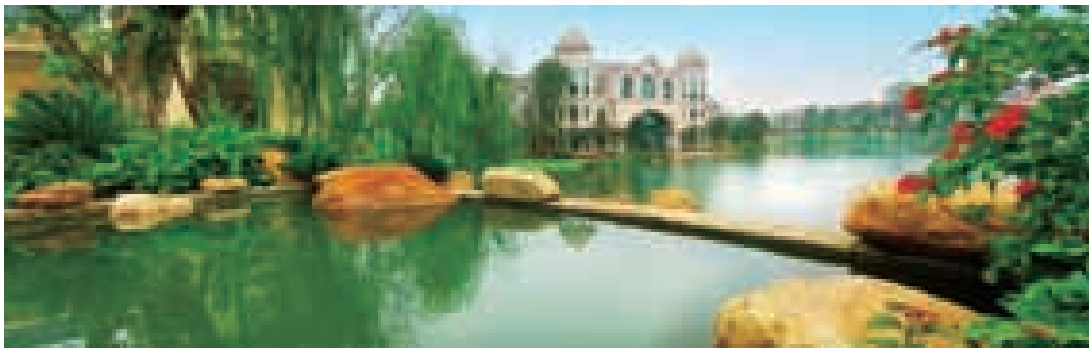
項目概況 — 成都及鄰近地區



(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

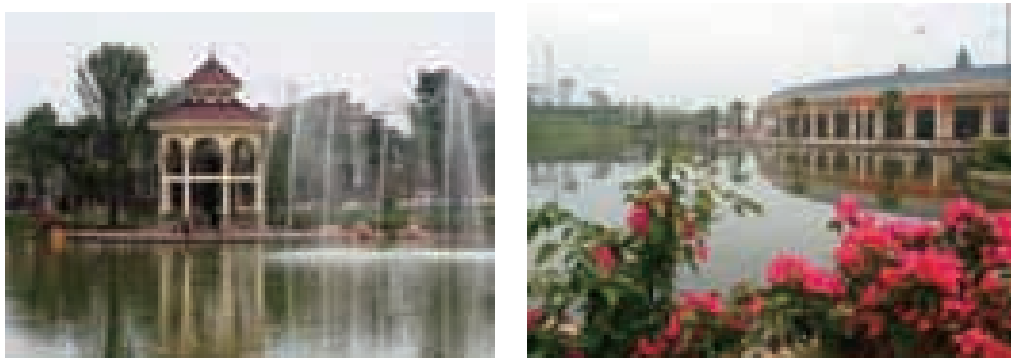
業 務

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。



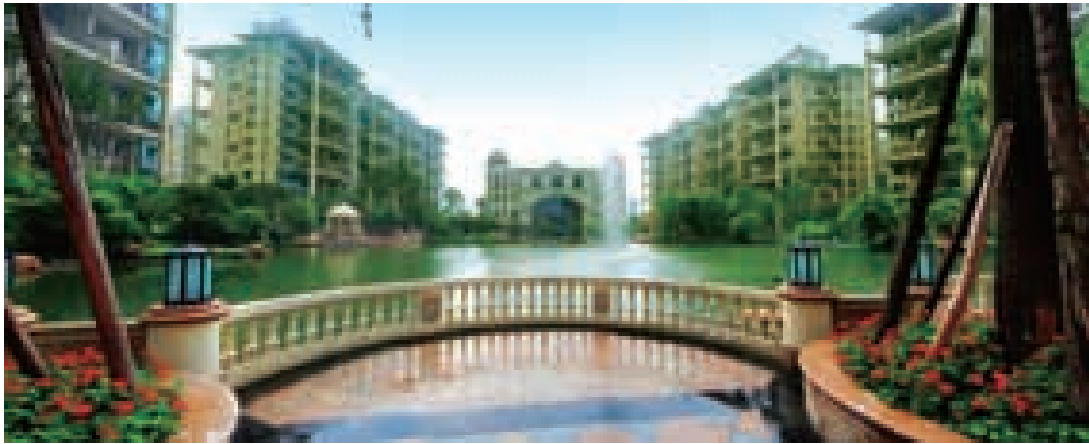
成都恒大綠州銷售場景

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。

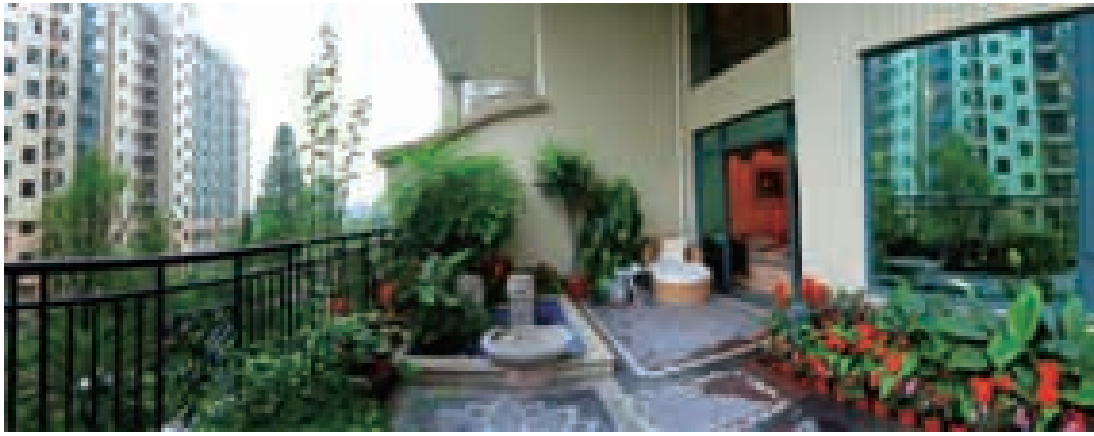
這個項目的總地盤面積169,501平方米，總建築面積合共698,761平方米，其中包括多層及小高層洋房、中高層及高層住宅；配套設施包括高檔會所、商業中心及幼兒園。



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。

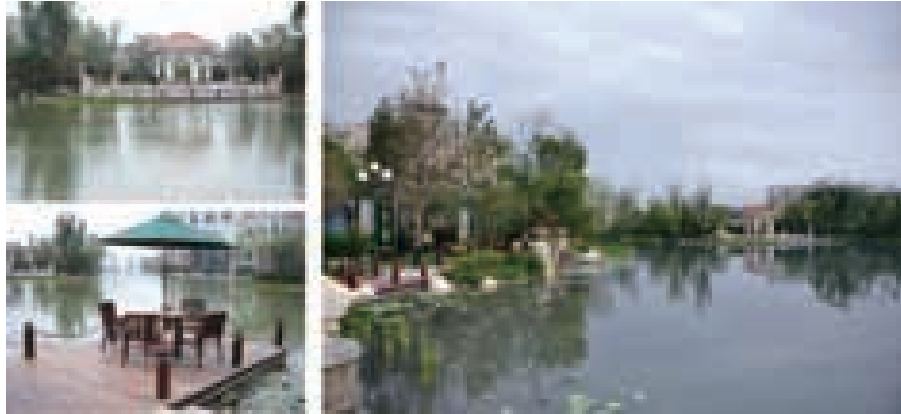


西安恒大綠洲豪華會所實景



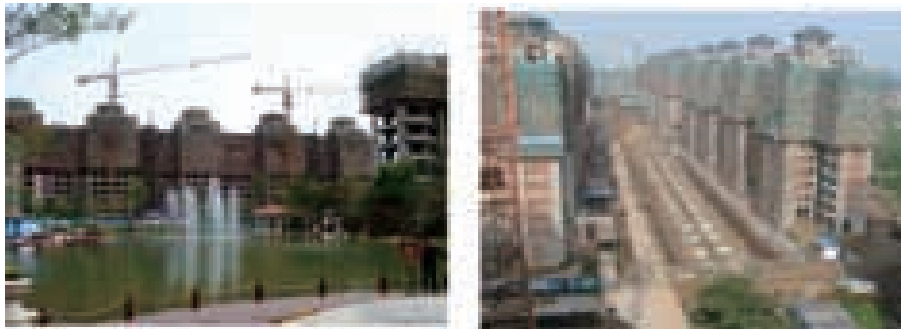
西安恒大綠洲首期工程現狀實況圖

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。



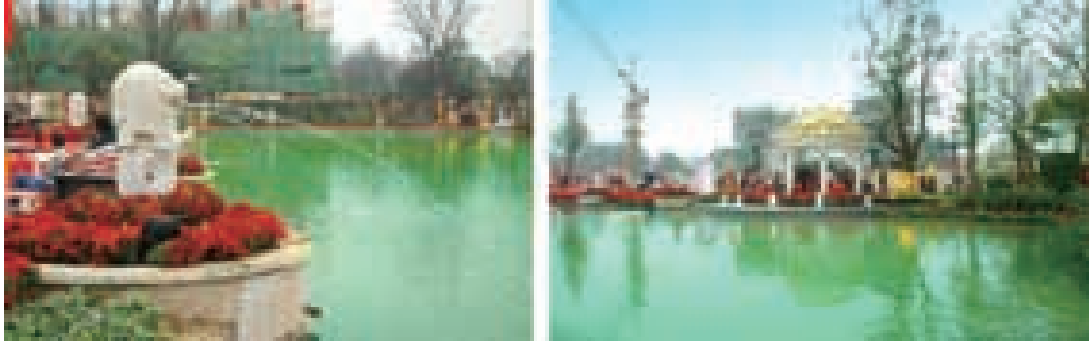
西安恒大綠州工程現狀實圖

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。



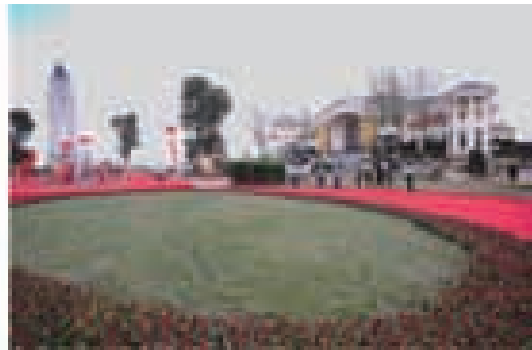
南京恒大金碧天下首期工程現狀實景圖

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。

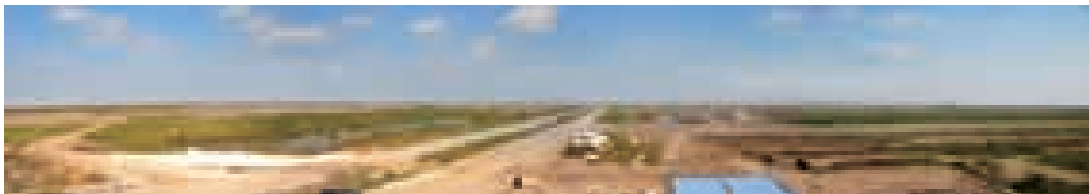
業 務

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。



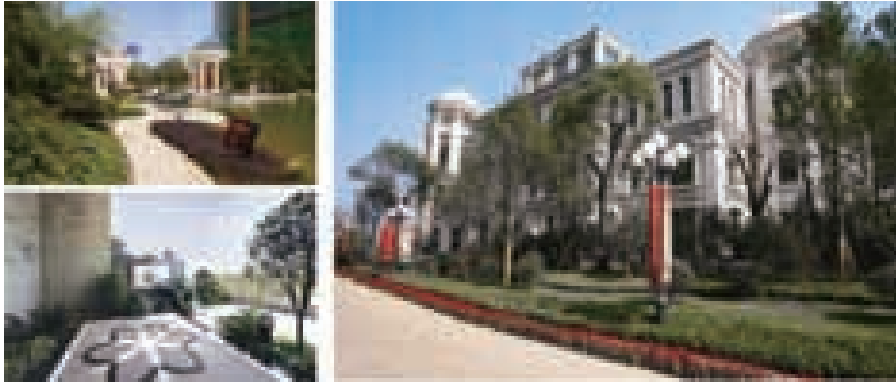
長沙恒大華府首期工程現狀實景圖

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。



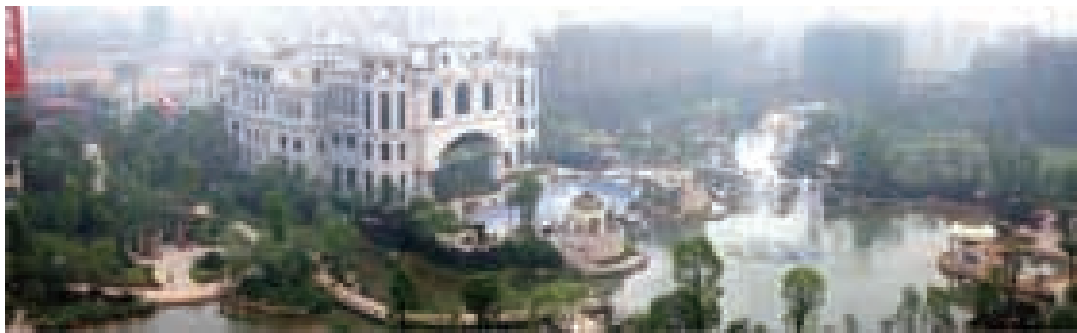
長沙恒大華府園林及會所實景

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。

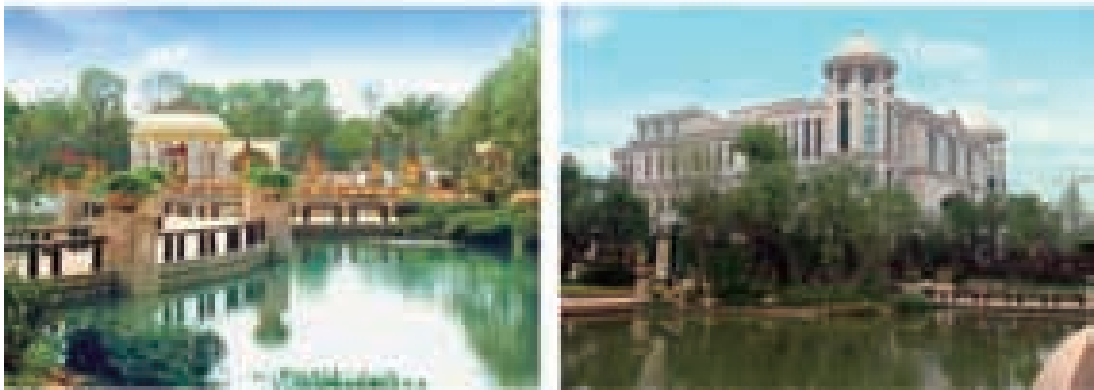
(45) 長沙恒大名都

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—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。

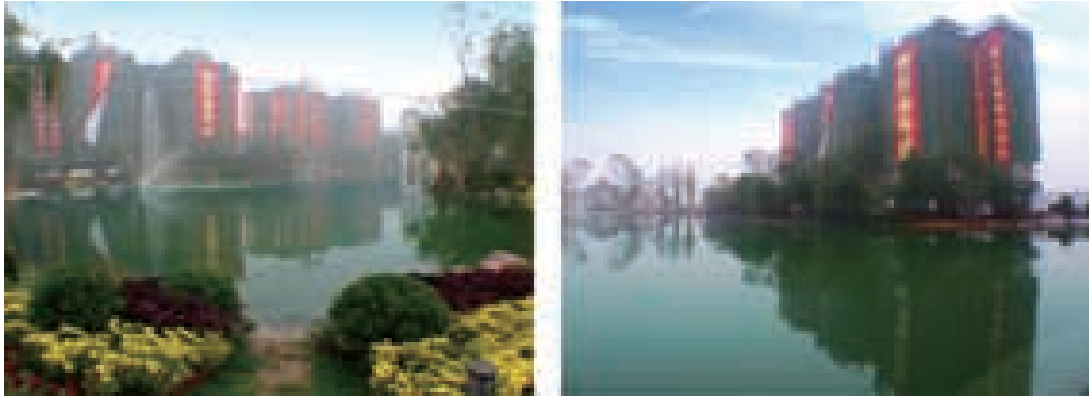
項目概況—洛陽



(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

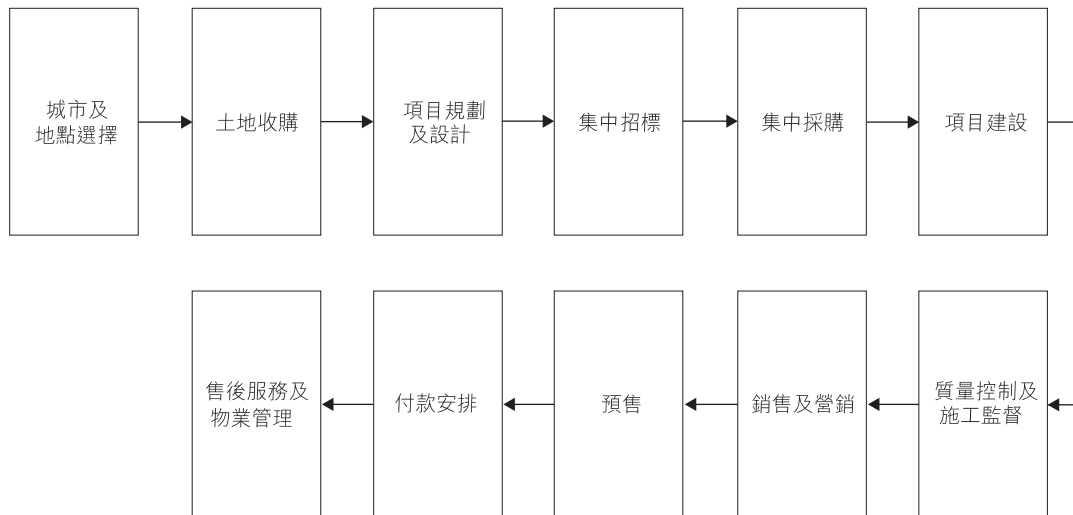
我們以覆蓋項目發展整個流程的行業為主導標準化模式開發精品地產。

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。

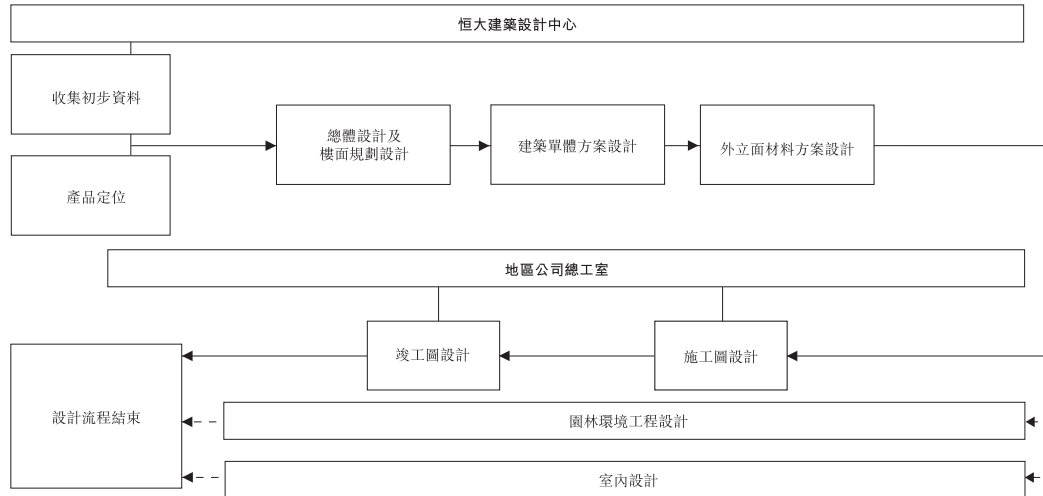
就附錄四「物業估值報告」項目79第二金碧花園，我們已收到相關當地機關的確認，該物業不被視為閑置土地。相關當地機關亦確認，於拆遷工程完成後，我們可即時開展工程。

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

業 務

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。

基礎配售

於2009年10月，作為國際發售的一部分，我們及聯席賬簿管理人與Sun Power Investments Limited作為基礎投資者（「基礎投資者」）訂立一份基礎配售協議。Sun Power Investments Limited同意按發售價認購數目相當於總額5,000萬美元的發售股份。假設指示性發售價範圍的中端為3.50港元，基礎投資者認購的發售股份總數將約為110,742,000股發售股份，相當於緊隨全球發售完成後已發行及發行在外的股份約0.74%。

Sun Power Investments Limited屬本公司、董事或彼等之聯繫人士的獨立第三方，且並非上市規則所界定的關連人士。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會派代表加入本公司董事局，亦不會成為我們的主要股東。倘香港公開發售出現「全球發售的架構—香港公開發售」一節所述的超額認購，基礎投資者將予認購的發售股份將不會因國際發售與香港公開發售之間重新分配任何發售股份而受到影響。

閣下可參閱「公司歷史—重組—引入新投資者—於全球發售中出售／購買的權利」一節，以瞭解周大福集團行使其於全球發售的權利認購最多5,000萬美元股份的詳情。

基礎投資者

下文概述基礎投資者的簡要：

Sun Power Investments Limited為華人置業集團有限公司(0127.HK)（或華人置業）的全資子公司。華人置業為聯交所上市公司，其核心業務包括物業投資及房地產開發。華人置業並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非我們任何現有股東或任何我們和彼等的聯繫人士。根據其與我們及聯席賬簿管理人所訂立的基礎配售協議，華人置業將持有的股份將計入我們的公眾持股量。

Sun Power Investments Limited已同意按發售價認購數目相當於以5,000萬美元可購買的發售股份（下調至最接近的每手買賣單位）。

先決條件

基礎投資者的認購責任須取決於(其中包括)香港包銷協議及國際包銷協議生效,且為無條件及並無終止,方始作實。

基礎投資者出售限制

基礎投資者同意,未得本公司及聯席賬簿管理人事先書面同意前,除向其任何合資格全資子公司轉讓股份外,並按承讓人將受有關股份出售的相同限制規限為基準,其將不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接出售其根據相關基礎配售協議認購的任何股份。基礎投資者亦已同意,倘於六個月禁售期後任何時間出售其任何發售股份,有關基礎投資者將採取一切合理步驟確保任合有關出售遵守(其中包括)上市規則、公司條例及證券及期貨條例。

基礎投資者對出售施加的限制不適用於以下情況:

- 在(i)有關受讓人承諾,及基礎投資者承諾促使有關受讓人將會遵守對基礎投資者施加的條款及限制,猶如受讓人本身須遵守有關條款及限制;(ii)有關受讓人將被視作已據基礎配售協議所規定者作出相同陳述及保證;及(iii)基礎投資者及有關受讓人將就彼等所持所有股份被視作基礎投資者,並將共同及個別承擔有關基礎配售協議所施加的一切負債及責任的前提下,基礎投資者可於六個月禁售期內向基礎投資者集團內任何實體或聯屬公司轉讓全部或部分股份;
- 基礎投資者遵守有關限制將導致違反任何適用法律或法規或監管規定;及
- 基礎投資者自由出售基礎投資者在上市日期後購入的任何其他股份。

與控股股東的關係

除了我們之外，許博士擁有多家其他公司。恒大實業為一家於1996年2月8日在廣州成立的公司，持有多家共同受許博士及彼の聯繫人士控制的公司。

目前，恒大實業旗下有3家子公司，主要在廣東省及河南省經營多項業務，其中包括餐飲服務及辦學。

於2009年6月30日，恒大實業聘有約198名全職僱員。截至2008年12月31日止年度，按照恒大實業根據中國會計規定及法規編製的管理賬目，恒大實業的收入約為人民幣4,550萬元。恒大實業的業務獨立於我們，由另一管理團隊負責營運。恒大實業截至2008年12月31日止年度並沒有從我們收取任何收入。恒大實業及其子公司以及聯營公司於往績期間並沒有與我們進行交易。

於2009年6月30日，我們有應收原來股東款項人民幣50萬元及應付許博士款項合共人民幣零元。於2009年6月30日，我們有應付一名有關連人士借款人民幣2.49億元。我們將在股份於聯交所上市前，以內部產生的資金撥取現金清償這筆應付貸款。

業務概述

恒大實業、其任何子公司或任何其他由許博士控制的實體概無從事現時會或可能會與我們競爭的任何房地產開發和物業管理業務。

恒大實業及許博士的其他聯屬公司從事與房地產業無關的業務。由恒大實業及許博士的其他聯屬公司經營的所有其他業務，並非我們的核心房地產開發和物業管理業務的其中一部分。恒大實業及由許博士控制的其他公司並非我們的供應商或服務供應商。

董事

我們的董事並沒有於任何現時會或有可能會直接或間接與我們競爭的業務之中擔任董事或主要股東。

不競爭承諾

恒大實業、原來股東與許博士各自己於不競爭契據內向我們承諾，其／彼將不會，及將促使其／彼の聯繫人士（我們的成員公司除外）不會，從事任何房地產開發及物業管理業務，包括但不限於以下活動：

- 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式買賣土地、房地產物業或物業相關投資；

與控股股東的關係

- 從事土地或房地產物業的推廣或開發或投資工作，於當中擁有權利或以其他方式擁有經濟利益；或
- 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣涉及以上兩段所述事項的任何購股權、權利或權益；

惟只要於任何實體的權益合共少於其股本權益5%，則直接或間接收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣任何公司、合營企業、企業或任何性質實體（不論是否已註冊成立）的股份，連同涉及以上三段所述事項的任何權益除外。

倘若原來股東或許博士終止為我們的股東，不競爭契據將自動失效。

為了促進良好企業管治及改善透明度，不競爭契據包括下列條文：

- 獨立非執行董事將每年最少一次審閱恒大實業、原來股東及許博士履行不競爭契據的情況；
- 恒大實業、原來股東及許博士已各自向我們承諾，其／彼將就獨立非執行董事每年審閱不競爭契據履行情況提供一切必需的資料；
- 我們將根據上市規則的規定，在我們的年報，或通過向公眾發布公告的方式披露獨立非執行董事有關遵守及履行不競爭契據的審閱結果；及
- 恒大實業、原來股東及許博士各自將根據企業管治報告內自願披露的原則，每年於我們的年報內就履行不競爭契據作出聲明。

關連交易

根據上市規則第14A章，我們或我們子公司的主要股東、董事及主要行政人員，以及於上市日期前十二個月內曾經出任董事或我們子公司董事的任何人士以及我們的任何聯繫人士將會成為關連人士。股份在聯交所上市後，根據上市規則第14A章，我們與該等關連人士進行的交易將會構成關連交易。

董事確認，以下交易在股份於聯交所上市之後將會繼續進行，故根據上市規則第14A章，將構成我們的持續關連交易。

租賃協議

於2009年6月1日，廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司(或金碧大世界)與恒大地產集團訂立了物業租賃協議，據此，金碧大世界同意從恒大地產集團租用位於廣州海珠區工業大道南701號、總建築面積14,902平方米的物業，以用作經營小食及娛樂服務場所，租期由2009年1月1日起計至2011年12月31日止為期3年，截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度之每年租金(不包括物業稅和公用設施費用)分別不超過人民幣1,680萬元、人民幣1,740萬元及人民幣1,810萬元。截至2006、2007及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，已付租金分別為人民幣300萬元、人民幣860萬元、人民幣260萬元及人民幣130萬元。租賃協議項下應付租金於2007及2008年大幅上升的理由是重估該等物業的價值及廣州市場商用物業的市場租金上升。租賃協議項下應付租金是參考當時的市場租值釐定。

金碧大世界由許太太間接擁有90%權益，故此，就上市規則而言，是我們的關連人士。在股份於聯交所上市之後，根據上市規則第14A章，依據該租約進行的交易將會構成我們的持續關連交易。

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已確認，該租約項下應付租金與現行市場租金相若。董事(包括獨立非執行董事)確認，依據該租約及年度上限進行的交易是於我們的日常一般業務中進行，並且按照一般商業條款訂立，屬公平合理，也符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人認為，該租賃協議條款，包括年度上限乃於日常一般業務中，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14A.42(3)條，我們已向聯交所申請並獲授出一次性豁免，以豁免就租賃協議項下交易嚴格遵守上市規則第14A.47條的公告規定。

除上述租賃協議外，所有應付／應收有關連人士的款項將於股份在聯交所上市之前清償。

董事局

我們的董事局由11名董事組成，其中3名是獨立非執行董事。董事局的權力及職責包括：

- 召開股東大會，並於會上報告董事局的工作；
- 執行於股東大會上通過的決議案；
- 釐定業務計劃和投資計劃；
- 制定年度預算及最終賬目；
- 制定關於利潤分派及股本增減的建議；及
- 行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。

我們與每名執行董事及獨立非執行董事訂立了服務合約。

下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	職位
許家印	51	董事局主席
夏海鈞	45	副主席、執行董事、行政總裁
李 鋼	45	副主席、執行董事、常務副總裁
謝惠華	42	執行董事、首席財務官
徐湘武	45	執行董事
徐 文	45	執行董事
賴立新	37	執行董事
何妙玲	43	執行董事
余錦基	64	獨立非執行董事
周承炎	45	獨立非執行董事
何琦	51	獨立非執行董事

我們以中央管治方式經營業務。我們的總公司全面掌控我們旗下全部子公司的管理和業務營運。多家項目公司的董事皆由我們的總公司主要按彼等的業務專業知識、管理技巧及當地認知為準則委任，以遵守中國不同地方的行政管理規定。這些項目公司的董事權力有限，須就重大事項向我們的總公司匯報及徵求批准。舉例來說，除早前已獲總公司批准且在項目公司預算內擬定的日常付款外，倘若付款並非在早前獲批的預算中擬

董事、高級管理層及僱員

定，或付款在早前獲批預算內擬定但款額超過人民幣1,000萬元，則項目公司必需徵求總公司的批准。任何價值超過人民幣300萬元的合同亦必需獲得總公司批准。這種中央管治架構令高級行政人員毋須處理子公司的日常行政事務，致令彼等能專注於整體業務發展及營運。

執行董事

許家印，51歲，自1996年以來一直出任本集團主席。許博士於2006年6月26日獲選為本公司執行董事，負責制定本集團整體發展戰略。許博士也是原來股東的唯一董事。許博士在房地產投資、房地產開發及企業管理方面擁有逾26年經驗。創立本公司前，彼曾於多家實體任職領導層，包括舞陽鋼鐵公司及廣州市鵬達集團有限公司。許博士現為中國人民政治協商會議第11屆全國委員會委員。此外，許博士也出任中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產業協會的副會長，更榮獲國務院頒授的中國最高人民榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，持有冶金系學士學位，並於2008年獲西部亞拉巴馬大學(University of West Alabama)頒授商業榮譽博士學位。許博士由2003年迄今，一直出任武漢科技大學兼任教授。許博士於2002年11月至2005年11月期間曾於深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司(前稱恒大地產股份有限公司)出任董事，惟於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

夏海鈞，45歲，是我們的董事局副主席、行政總裁兼執行董事。夏博士擁有16年的房地產開發及物業管理經驗，是中國認可高級經濟師。夏博士主要負責我們全國業務的日常管理，包括業務拓展、採購、營銷及企業品牌推廣、管理信息化系統以及酒店管理。夏博士於2007年6月加入我們出任行政總裁，並於2008年3月6日獲選為執行董事。夏博士於1990年至2003年間在中信集團的子公司任職，之前於2000年至2003年間曾任中信華南(集團)有限公司首席副總經理。夏博士畢業於暨南大學，於1998年及2001年分別獲工商管理碩士及產業經濟學博士學位。夏博士於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

李綱，45歲，是我們的董事局副主席、常務副總裁兼執行董事。李先生主要負責我們的資金及預算管理以及房地產項目的營運及管理。李先生在房地產開發、營運及管理方面擁有逾15年的經驗。李先生於2003年4月加入我們，並於2008年3月6日獲選為執行

董事、高級管理層及僱員

董事。李先生之前曾於1999年5月至2003年2月間在廣州市鵬達集團有限公司出任副董事長兼總經理，任內亦兼任深圳中達(集團)股份有限公司的副總裁，亦曾出任上海萬邦企業集團公司董事長，任期由1999年至2003年。李先生自2003年5月起至2007年1月止為深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司(前稱恒大地產股份有限公司)的董事，惟於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

謝惠華，42歲，是我們的執行董事兼首席財務官。謝先生於2008年12月加入我們，並於2009年10月14日獲選為執行董事。謝先生主要負責財務管理及監管投資者關係部門。謝先生在審計、會計及財務方面擁有逾16年的經驗。在加入我們前，他曾於德勤•關黃陳方會計師行擔任執業會計師逾12年，並曾出任於聯交所主板的上市公司中國奧園地產集團股份有限公司的首席財務官。彼在北卡羅萊那大學夏洛特分校(University of North Carolina at Charlotte)畢業，持有工商管理碩士學位。彼是香港會計師公會及美國執業會計師公會會員。

徐湘武，45歲，是我們的執行董事兼副總裁，也兼任管理中心總經理。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。徐先生1985年畢業於華東交通大學工民建本科專業，1989年於中南大學結構工程碩士專業。徐先生全權負責我們工程建設系統方面的工作。於1997年加入我們之前，徐先生曾於1988年至1994年任職於蘭州鐵路局工務處；1994年至1995年任職於廣州市華僑建築設計所；1996年至1997年任職於廣州市鵬達集團有限公司總工室主任。徐先生擁有逾23年的工程項目管理及建築研發設計經驗。徐先生於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

徐文，45歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。徐先生擁有逾16年的工程項目管理、建築研究及設計經驗，並為恒大材料設備有限公司之董事局主席。在此之前，彼為我們主席的總裁助理。於1999年4月加入我們之前，徐先生曾於1985年至1994年任職鐵道部第四工程局設計事務所助理工程師，其後獲擢升為工程師。徐先生畢業於長沙鐵道學院，於1985年獲土木工程專業學位，擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。徐先生於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

賴立新，37歲，是我們的執行董事兼副總裁。賴先生於2008年12月17日獲選為執行董事。賴先生擁有逾14年房地產項目運營及管理經驗，目前負責我們的資本運營、投資戰略及發展規劃管理工作。他曾出任我們策劃部門總經理及集團助理總裁，負責我們項

董事、高級管理層及僱員

目的規劃及銷售管理。於2000年10月加入我們之前，賴先生曾於1995年至2000年任職廣州市鵬達集團有限公司。彼於1993年畢業於南昌大學，持有機械製造工程學位，並於2009年取得武漢科技大學工程管理碩士學位。

何妙玲，43歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士於2009年10月14日獲選為執行董事。何女士擁有逾11年的房地產項目營銷策劃及品牌推广管理工作經驗，現負責我們的營銷及品牌推广管理工作。彼曾出任我們的銷售經理、銷售部的總經理及助理總裁。何女士於1997年8月加入我們，之前曾任職廣東省石油化工建設集團公司。何女士畢業於華南理工大學，於1989年獲頒應用數學專業學士學位。

獨立非執行董事

余錦基，*B.B.S., M.B.E., J.P.*，64歲，是我們的獨立非執行董事。余先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。余先生曾於德國的Bayer AG及Cassella AG受訓，累積多年化學工業的豐富經驗。彼現任香港染料同業商會有限公司的終身名譽會長。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構。彼現時為香港公益金籌募委員會的聯席主席、香港汽車會的會監、香港足球總會有限公司的董事及道路安全議會的主席。彼亦為中國仁濟醫療集團有限公司的高級顧問以及大中華集團有限公司、佳邦環球控股有限公司及香港建屋貸款有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。余先生曾為中國仁濟醫療集團有限公司、永安旅遊(控股)有限公司及漢傳媒集團有限公司的主席及執行董事，分別直至2007年4月18日、2007年12月1日及2009年10月1日辭任該三家公司的主席及執行董事職位為止，該等公司的股份均在聯交所上市。余先生亦曾為卓施金網有限公司的主席兼非執行董事，直至2009年10月1日辭任為止，該公司的股份在聯交所上市。

周承炎，45歲，是我們的獨立非執行董事。周先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。周先生擁有逾20年企業融資經驗，曾參與多項首次公開發售、就跨境及國內收購重組中國企業等項目。周先生過往曾任香港德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，任內擔任併購及企業諮詢服務部門主管。彼為香港證券專業學會會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員並持有該會頒授的企業財務資歷，也是香港會計師公會會員。周先

董事、高級管理層及僱員

生亦曾為香港會計師公會紀律委員會會員。彼為泰德陽光(集團)有限公司的執行董事以及理文造紙有限公司、山東墨龍石油機械股份有限公司及精電國際有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。

何琦，51歲，是我們的獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任及中國房地產協會仲介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設總局；1995年至1999年為中國房地產協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市市委副書記；2006年至今任中國房地產協會副秘書長。何先生於緊接本招股章程日期前三年內並不是任何上市公司的董事。

各董事並沒有涉及上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所述任何事項。

公司秘書

方家俊，34歲，是我們的副總裁兼公司秘書。方先生現為香港律師會會員及自2001年起為香港合資格執業律師。方先生於2009年6月加入我們，負責國際資本集資的戰略規劃及執行工作，並與謝先生共同負責監管投資者關係部門。在加入我們之前，方先生曾於2006年至2009年擔任蘇格蘭皇家銀行(前稱荷蘭銀行ABN AMRO Bank N.V.)投資銀行業務董事，專注合併及收購以及權益股本市場集資，並分別於2001年至2006年及1999年至2001年擔任盛德律師事務所(一家位於香港的環球律師事務所)及歐華律師事務所(一家位於香港的國際律師事務所)的律師。方先生於1997年及1998年在香港大學分別取得法律學士學位及法律專業證書。方先生亦於2000年取得倫敦大學倫敦政治經濟學院銀行及金融法法律碩士學位。

其他高級管理層

孫雲馳，36歲，是我們的副總裁。孫先生擁有超過14年資金運營與管理經驗。孫先生目前負責我們的資金規劃和管理、資金運營預算與平衡。彼出任我們財務部、信貸部的總經理及總裁助理。於1996年12月加入我們之前，孫先生曾於1995年至1996年任職廣州市鵬達集團有限公司的財務管理部門。孫先生畢業於青島冶金礦山職工大學，於1995年獲財務會計專業文憑。

董事、高級管理層及僱員

李國東，46歲，是我們的副總裁。李先生畢業於河南廣播電視大學審計專業。李先生負責本集團融資管理工作。於1996年加入我們之前，李先生曾於1982年至1985年任職於舞陽鋼鐵有限責任公司設備處；1988年至1995年任職於舞陽鋼鐵有限責任公司財務部；1995年至1996年任職於舞陽鋼鐵有限責任公司進出口公司財務科，擔任科長職務。李先生擁有超過13年資金運營與管理經驗。

時守明，35歲，是我們的副總裁。時先生擁有逾11年的項目拓展與運營管理經驗。彼同時為中國執業會計師。彼目前負責我們的房地產項目拓展，並出任企業發展部的經理、執行副總經理及總經理。於2002年3月加入我們之前，時先生曾任職重慶明生實業(集團)有限公司，負責營銷工作。彼畢業於四川大學，於1997年獲管理工程專業學士學位。

魏克亮，51歲，是我們的副總裁。魏先生於經濟管理及資金管理方面積逾21年經驗。彼獲認可為高級經濟師，負責我們的財務管理工作。在2005年1月加入我們以前，彼為河南省平頂山市中國工商銀行支行行長及國際業務部總經理，於1998至2004年間亦曾任河南省中國工商銀行國際業務部外匯部經理。魏先生於1996年畢業於鄭州大學，取得經濟學碩士學位。

彭建軍，39歲，是我們的副總裁。彭先生負責我們酒店管理部的管理及營運工作。於2007年12月加入我們之前，彼曾於廣州東方酒店集團及廣州鳴泉居度假村有限公司擔任多項管理要職，亦曾參與東方酒店的發展及管理工作。彭先生於2005年獲暨南大學頒授管理學博士學位，於2003年修讀康內爾大學(Cornell University)酒店管理學院舉辦的課程。彭先生自2007年以來出任中山大學導師，於2005年至2007年任廣州大學兼職教授，也是廣東酒店行業協會首屆行政委員會的副行政總裁、廣東地區酒店總經理聯誼會的副會長以及全國飯店業國家級評委小組成員。彭先生獲認可為高級經濟師，曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

林漫俊，39歲，是我們的副總裁，兼任招投標中心總經理。林先生畢業於武漢市建設學院建築專業。全面負責集團工程招投標方面的管理工作。於2003年加入我們之前，林先生曾於1992至1993年任職於廣東省建築裝飾集團公司，擔任設計師助理職務；1994至2000年任職於廣州市民用建築科研設計院，擔任建築設計師職務；2000至2003年任職於廣州保稅區匯華工程有限公司粵港裝飾設計分公司，擔任設計主管職務。林先生擁有超過16年工程設計及招投標管理工作經驗。

董事、高級管理層及僱員

許建華，47歲，是我們的助理總裁。許先生擁有逾11年資金運營與管理經驗，並為認可高級經濟師。許先生負責我們的資金規劃與運營管理。於2004年3月加入我們之前，許先生曾於2000年至2004年在廣發證券有限責任公司的多個部門擔任高職。許先生畢業於中山大學，於2000年獲企業管理專業(國際財務和投資)博士學位，並於2003年獲西南財經大學應用經濟學金融學博士後學位。

審核委員會

我們已依照上市規則附錄14所載企業管治常規守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責為審閱及監察我們的財務申報程序及內部監控制度，並向董事局提供建議與意見。審核委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事。審核委員會的主席是周承炎。

薪酬委員會

我們成立了由許博士、余錦基及何琦組成的薪酬委員會。許博士獲委任為薪酬委員會的主席。薪酬委員會考慮我們支付予每名董事及高級管理人員的薪金及其他福利，並就此向董事局提出建議。薪酬委員會定期監控所有董事及高級管理人員的薪金，以確定彼等獲得適當水平的薪金及待遇。

提名委員會

我們成立了由許博士、何琦及周承炎組成的提名委員會。許博士獲委任為提名委員會的主席。提名委員會考慮董事局成員的適當合資格人選，並就此向董事局提供建議，也負責定期檢討董事局的結構、規模及組成。

董事、高級管理人員及僱員的薪酬

我們會向董事償付彼等因向我們提供服務或就我們的業務執行職能所產生必需及合理的開支。執行董事也是我們的僱員，並以我們的僱員的身份收取薪金、其他津貼及實物利益作為報酬。

在截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月期間，我們向五名最高薪人員支付的薪金、其他津貼及實物利益總額分別約為人民幣310萬元、人民幣690萬元、人民幣1,670萬元及人民幣830萬元。在截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月期間，我們就此等人士的退休金計劃分別作出約人民幣6,000元、人民幣73,000元、人民幣131,000元及人民幣95,000元的供款。

董事、高級管理層及僱員

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，許博士同意不收取且並無向我們收取任何酬金。

在截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月期間，我們向全體董事或代表全體董事支付的薪金及其他津貼、退休金計劃供款(包括香港的強積金供款)及實物利益總額分別為人民幣532,000元、人民幣710,000元、人民幣18,963,000元和人民幣5,619,000元。

除上文披露者外，就截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月期間而言，我們或我們任何子公司並沒有任何其他已經或應向任何董事或代表任何董事作出的付款，而截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團的獎金。

根據目前有效的安排，我們估計截至2009年12月31日止年度，應付董事薪酬總額(不包括酌情花紅)約為人民幣2,140萬元。

僱員

於最後可行日期，我們聘有7,991名全職僱員。截至同日，按職能劃分的僱員人數如下：

	僱員人數	佔總數 百分比
管理	113	1.4%
房地產設計	311	3.9
財務及會計	270	3.4
項目管理	1,351	16.9
業務開發	39	0.5
行政	228	2.9
人力資源	77	1.0
審核	440	5.5
法律	106	1.3
財政管理	24	0.3
房地產開發	158	2.0
建築及採購	270	3.4
營銷及銷售	419	5.2
物業管理	3,677	46.0
酒店管理	508	6.4
總計	<u>7,991</u>	<u>100.0%</u>

董事、高級管理層及僱員

我們從中國的頂尖大學學府、職業培訓學院及社會各界公開招聘員工。於最後可行日期，我們的管理人員之中超過90%擁有大學學位。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金津貼。一般而言，我們按每名僱員的學歷、職位及資歷釐定僱員薪金。我們已設立年度考核制度，以評估僱員的表現，並以此作為釐定加薪、花紅及晉升的依據。我們須向由中國地方政府籌組的社會保險機構供款。根據有關國家及地方勞動及社會保障法律及規例，我們須每月代僱員支付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。僱主也須支付工傷保險及生育保險。我們相信，與市場水平相比，我們僱員的薪金及福利具有競爭力。根據中國有關法規，我們在中國註冊成立的子公司須向強制性勞工及社會保障計劃供款。我們認為，我們一直遵守中國的相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，並已根據該等中國法律及法規作出相關供款。

我們的僱員沒有通過任何工會或集體談判協議方式磋商彼等的僱用條款。我們相信，我們與僱員的關係良好。於最後可行日期，並沒有發生對我們業務運作造成不利影響的重大勞資糾紛。

我們已就高級管理層及僱員採用購股權計劃。閣下可參閱本招股章程「附錄八一法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」，以瞭解更詳細資料。於本招股章程日期，我們並沒有根據購股權計劃向任何人士授出任何購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃，我們管理層的若干成員已獲授可認購股份的購股權。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及承授人的詳情於本招股章程「附錄八一法定及一般資料—D.其他資料—2.首次公開發售前購股權計劃」概述。

合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條的規定，委聘大福融資有限公司於股份在聯交所上市後，擔任我們的合規顧問。我們已與大福融資有限公司訂立合規顧問協議，其主要條款概述如下：

- 就上市規則第3A.19條而言，我們已委聘大福融資有限公司為合規顧問，任期由上市日期起至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日或直至該協議終止（以較早者為準）為止；

董事、高級管理層及僱員

- 大福融資有限公司將向我們提供服務，包括有關遵守上市規則及適用法律、規則、守則及指引的指導和意見；
- 我們已同意就大福融資有限公司由於及有關履行協議項下職責而面臨的若干訴訟及所引致的損失向大福融資有限公司作出彌償保證；及
- 倘若按照上市規則及相關法律及法規釐定的標準，合規顧問的工作水平屬不可接受，或對上市規則第3A.26條所准許應付合規顧問的費用有重大爭議，且不能在30天內解決爭議，我們方可終止委聘大福融資有限公司為合規顧問。倘若我們嚴重違反協議，大福融資有限公司將有權通過給予我們三個月的通知辭任或終止其委任。

主要股東

據董事所知，緊隨按本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」一節所述者調整及落實以及全球發售完成後，不計及超額配股權的行使，並假設發售價為指示性發售價範圍的中端3.50港元，以下人士將：

- 於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，且有關權益或淡倉相當於我們股本5%或以上；或
- 直接及／或間接擁有附帶權利可在任何情況下於我們的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

	於全球發售 完成後持有的 股份數目	權益性質	於全球發售 完成後佔我們的 股權百分比
許博士	10,202,332,702 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	68.01%
許太太	10,202,332,702 ⁽²⁾	受控制公司的權益	68.01
鑫鑫(BVI)有限公司 . . .	9,270,619,497	實益擁有人	61.80
均榮控股有限公司 . . .	931,713,205 ⁽³⁾	實益擁有人	6.21%

(1) 所持有10,202,332,702股股份中，9,270,619,497股股份由許博士全資擁有的鑫鑫(BVI)有限公司持有，而931,713,205股股份則由許博士的配偶許太太擁有的均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。

(2) 所持有10,202,332,702股股份中，931,713,205股股份由許太太全資擁有的均榮控股有限公司持有，而9,270,619,497股股份則由許太太的配偶許博士擁有的鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司之權益亦被視為由許太太持有。

(3) 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。

倘發售價設於指標發售價範圍低端3.00港元，美林及其聯屬公司（作為我們現有股東）、淡馬錫控股（私人）有限公司(Temasek Holdings Private Limited)的間接全資子公司 Baytree Investments (Mauritius)Pte Ltd（作為金融投資者）及周大福集團（作為我們的現有股東）考慮到倘行使「公司歷史—重組—引入新投資者—於全球發售中出售／購買的權利」一節所披露其於全球發售中認購股份的權利，他們各自將成為分別持有6.82%、5.29%及

主要股東

5.56%股份的主要股東，假設概無超額配股權獲行使。閣下可參閱本招股章程上文「公司歷史 — 全球發售後的股權資料」一節，以瞭解按指示性發售價範圍低端、中端及高端計算之全球發售後股權結構的進一步資料。

上表所示在緊隨全球發售完成後的股權將因不同發售價出現以下變動：

- 假設發售價為指示性發售價範圍的低端3.00港元，原來股東將因擁有8,637,756,280股股份而持有我們57.59%權益；或
- 假設發售價為指示性發售價範圍的高端4.00港元，原來股東將因擁有9,665,384,560股股份而持有我們64.44%權益。

有關緊隨全球發售完成後董事於股份的權益詳情，閣下可參閱本招股章程「附錄八—法定及一般資料—C.有關董事、管理層及員工的進一步資料」，以瞭解進一步資料。

除本招股章程披露者外，我們並不知悉任何人士將於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有我們的已發行股本10%或以上權益。董事並不知悉有任何安排可能於日後導致本公司的控制權出現變動。

股 本

下文闡述緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，我們的法定股本及已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足股本，惟不計及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能發行的任何股份：

		美元
法定股本		
<u>100,000,000,000</u>	股每股面值0.01美元的股份	<u>1,000,000,000.00</u>
已發行股本		
<u>2,774,104,266</u>	股於本招股章程日期已發行的股份	<u>27,741,042.66</u>
將予發行股份		
11,220,895,734	股將根據資本化發行而發行的股份	112,208,957.34
<u>1,005,000,000</u>	股將根據全球發售發行的股份	<u>10,050,000.00</u>
已發行及將予發行的股本總額		
<u>15,000,000,000</u>	股股份	<u>150,000,000.00</u>

上表假設全球發售成為無條件，並已經完成。董事擁有一般授權以發行下文所述額外股份。

除了全球發售外，我們沒有計劃在進行全球發售之同時，或在未來六個月內進行公開或私人發行或配售證券，但根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使時發行股份的情況除外。除了全球發售以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使時發行股份外，我們並沒有批准任何股份發行計劃。

我們已就發行股份及其他證券作出若干承諾。請參閱本招股章程「包銷—根據上市規則向聯交所作出的承諾」及「根據香港包銷協議作出的承諾」兩節。

地位

發售股份將會與全部現時已發行或將予發行的股份享有同等權益，並合資格享有全球發售完成後股份所附帶或應計的所有股息、收入及其他分派以及任何其他權利和利益。

發行股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，董事獲授一般授權，以配發、發行及處理總面值不超過下列各項總和的股份：

- 緊隨全球發售完成後，我們已發行股本總面值的20%；及
- 我們根據下文「一購回股份的一般授權」所述授權購回的股本總面值。

除了一般授權外，董事也有權根據任何供股、以股代息計劃或依據組織章程大綱及細則配發及發行股份以代替全部或部分股息的類似安排，或根據我們不時可能發行的任何認股權證附帶的任何認購權獲行使，或因首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行或處理股份。一般授權不包括因首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。

這項一般授權將於以下最早時限屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- 我們的股東在股東大會上通過普通決議案修改或撤回該授權時。

閣下可參閱本招股章程「附錄八一法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—全體股東的書面決議案」，以瞭解此項一般授權的進一步資料。

購回股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，董事獲授一般授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過緊隨全球發售完成後我們已發行股本總面值10%的股份。一般授權不包括任何因首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃項下授出的購股權獲行使而可能發行的股份。

這項一般授權只是適用於依據上市規則在聯交所或股份於當中上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。相關上市規則的概要載於本招股章程「附錄八一法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—6.購回股份」。

這項一般授權將於以下最早時限屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- 我們的股東在股東大會上通過普通決議案修改或撤回該授權時。

首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

於2009年10月14日，我們有條件採納了首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃各自的主要條款概要載於本招股章程「附錄八一法定及一般資料—D.其他資料—2.首次公開發售前購股權計劃」及「一1.購股權計劃」內。

財務資料

閣下應細閱以下有關我們的經營業績及財務狀況的討論，並與本招股章程附錄一所載我們於2006年、2007年及2008年12月31日和截至該等日期止三個年度各年以及於2009年6月30日和截至該日止六個月的經審核綜合財務資料(包括有關附註)一併閱讀。綜合財務報表是按照香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能與其他司法管轄權區的公認會計原則有重大差異。以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。基於這些因素，包括於「風險因素」及本招股章程其他章節載列者，我們日後的業績可能會與該等前瞻性陳述所討論者大相逕庭。

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佈。

根據中國房地產測評中心及或克而瑞於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。

財務報表編製基準

由於預期進行全球發售，我們曾進行重組。重組涉及受共同控制的公司，而因重組產生的本公司及經合併子公司，均被視作持續經營集團。因此，我們按合併會計基準就重組入賬，按照此基準，我們的綜合財務報表按現行集團結構自2006年1月1日或各公司的註冊成立／成立或收購日期（以較後者為準）以來一直存在的假設，呈列我們的經營業績、現金流量及財務狀況。所有集團內部公司間交易的結餘已在綜合賬目時對銷。依據香港財務報告準則，我們按歷史成本慣例編製綜合財務報表，並已根據香港財務報告準則就重估按公平值入賬的投資物業、內含財務衍生工具及可供出售投資作出修訂。

影響經營業績的主要因素

中國的經濟增長、城市化速度及住宅物業的需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平一直是市場對住宅物業需求日漸增加的主要動力。自2008年下半年以來，全球經濟放緩及國際金融市場動盪，對中國整體經濟帶來不利衝擊，包括中國房地產市場，而中國房地產市場是我們全部收入的來源。經濟境況及物業價格波動或會繼續對我們的業務及經營業績造成影響。在目前中國經濟發展階段，雖然房地產業被中國政府認定為中國產業支柱之一，然而，房地產行業很大程度上受到整體經濟增長及其帶來的住宅物業消費需求的影響。由於我們主要對準中至

中高收入住戶，我們相信，中國私營企業發展及城市化對我們業務尤其重要。此等因素將繼續對潛在物業買家數目、住宅物業定價及利潤造成重大影響，而此等因素也將直接影響我們的經營業績。

中國對房地產業的規管措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策與措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過規管(其中包括)土地供應、預售物業、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私營房地產業的發展。於2008年下半年之前，中國政府實施連串措施，以遏抑經濟增長速度，其中包括針對物業市場的措施。然而，自2008年下半年以來，由於經濟衰退，中國政府採取多項措施，鼓勵住宅物業市場的消費及支持房地產開發商。中國於房地產業的規管措施將繼續對我們的業務及經營業績造成影響。閣下可參閱本招股章程「行業概覽—中國房地產市場」、「行業概覽—中國政府近年就中國房地產市場採取的措施」及「附錄六一有關中國房地產業法律概要」各節，以瞭解有關中國法規的詳情。

收購合適土地的能力

我們的持續增長很大程度上取決於我們以可取得合理回報的價格購入優質土地的能力。由於中國經濟持續起飛，而住宅物業的需求仍然比較強勁，我們預期，開發商之間就土地儲備的競爭將仍然激烈。此外，就出讓國有土地使用權採用公開投標、拍賣及掛牌出讓等法定方式，也有可能導致開發土地的競爭加劇，因此增加土地收購成本。

房地產開發的時間

由於收購土地及建築成本需要龐大資金，加上土地供應有限，故我們在任何特定期間進行的房地產項目為數不多。此外，房地產項目開發需時甚久，可能持續多月或甚至多年時間，方可開始預售或竣工交樓，且房地產項目在竣工交樓予客戶時，方能確認收入。此外，由於市場需求不穩，在特定期間的收入亦很大程度上取決於我們能否估計於特定項目預期竣工及交付時的預期市場需求，而工程延誤、規管批准程序及其他因素可能對我們房地產項目的時間表造成不利影響。因此，我們的經營業績於過去一直波動，且有可能於未來繼續反覆不定。

土地及建築成本

我們的經營業績受土地及建築成本的影響。土地及建築成本是我們銷售成本中最重要項目。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展，預期土地出讓金將繼續增加。鋼材及水泥等主要建築材料會計入應付建築承包商的費用之內。雖然這些材料價格在短期內波動，不會對我們造成即時影響，但建築材料成本變動，將導致承包商更改報價，因而影響我們的銷售成本及整體項目成本。倘若我們出售物業的價格水平不足以彌補所有增加的成本，我們將不能達到目標利潤率，而我們的盈利能力將會受到不利影響。

產品組合

我們的收入主要源自物業銷售。多年來，我們開發多個不同產品系列，推出市場，以吸引廣泛的消費群體。我們的經營業績及經營活動所產生現金流量會因應我們不同時期的產品組合及不同類型產品的平均售價而改變。此外，我們的經營業績及經營活動所產生現金流量亦會因應我們出售物業時的市場需求而轉變。我們從房地產開發所獲得的收入取決於國內市價，而國內市價則取決於內部供求情況以及所開發物業的類型。

取得融資及融資成本

銀行借款是我們進行房地產開發的重要資金來源。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們未償還的銀行借款分別為人民幣22.554億元、人民幣95.617億元、人民幣104.402億元及人民幣101.723億元。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公布的指標借貸利率掛鉤，有關指標借貸利率上升，將會增加開發項目的利息成本。我們也有以美元列值的未償還貸款，該等貸款利率以三個月美元貸款的倫敦銀行同業拆息為基準。此外，我們取得資本的途徑及融資成本亦受到中國政府不時對銀行向房地產開發提供貸款方面施加的限制影響。

土地增值稅

我們的房地產開發須就相關土地及該土地上的裝修工程的增值金額繳納土地增值稅。中國房地產的本地及海外投資者均須繳納土地增值稅，而不論彼等是企業實體或個別人士。我們就往績期間進行預售而預繳的土地增值稅合計人民幣1.753億元。根據相關中國土地增值稅法律及法規，於確認收入時須作出土地增值稅撥備。於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月，我們分別作出人民幣6,440萬元、人民幣1.997億元、人民幣3.325億元及人民幣5,950萬元的土地增值稅撥備。截至最後可行日期，我們已遵從相關地方稅務機關所詮釋及執行的相關中國土地增值稅法律及法規，就土地增值

財務資料

稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。然而，我們不能保證有關稅務機關將認同我們計算土地增值稅負債撥備的基準，亦不能保證該撥備將足以彌補稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅負債。倘由有關稅務機關計算我們應繳的土地增值稅負債遠高於我們的撥備，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。有關中國土地增值稅法規的進一步詳情載於本招股章程「附錄五—稅務—中國內地稅務—我們於中國內地的營運業務—土地增值稅」。

投資物業公平值

我們的投資物業包括持有以收取租金收入及／或取得資本增值的零售商舖及車位。我們的投資物業於各結算日按獨立物業估值師進行的估值為基準，以公平值在綜合資產負債表內入賬列作為非流動資產。投資物業公平值變動產生的損益在綜合收益表內入賬列作重估收益或虧損，這項損益可能會對利潤產生重大影響。物業估值涉及作出專業判斷及需要使用若干基準及假設。倘若估值師採用不同基準或假設，或倘若估值由其他獨立專業估值師採用不同基準及假設進行，則投資物業的公平值可能會有高低差別。此外，調高估值反映於有關結算日投資物業的未變現資本收益，不會對我們的營運產生任何可動用現金流入或對我們的股東帶來潛在股息分派。公平值調整的數額曾經及可能很大程度上繼續受中國當時房地產市場的狀況影響而有所升跌。我們不能向閣下保證可於未來維持類似水平的公平值收益。

重要會計政策

我們根據香港財務報告準則，按歷史成本慣例編製綜合財務報表，並經就重估若干投資物業、內含財務衍生工具及可供出售投資作出修訂。香港財務報告準則規定我們作出影響以下各項的判斷、估計及假設(i)於各財政期間結算日的申報資產負債數額；及(ii)於各財政期間的申報收支數額。我們基於本身的過往經驗、知識、當前業務評估與其他情況、按所獲得資料及最佳假設對未來作出的預期，形成我們就不能自其他來源明顯得悉的事項作出判斷的基準，以持續評估此等估計數字。由於使用估計數字為財務申報程序中必需的一環，實際業績可能與該等估計數字及預期不同。我們所用部分會計政策於應用時須作出較其他政策更大程度的判斷。

財務資料

在審閱綜合財務報表時，閣下務請考慮(i)我們選擇的重要會計政策；(ii)影響這些政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所申報業績對情況及假設變化的敏感程度。我們相信下列會計政策涉及在編製綜合財務報表所用最重要的判斷及估計數字。

投資物業

就長期租金收入或資本增值或同時為該兩個目的持有且並非由我們佔用的物業，歸類為投資物業。將會興建或開發以供日後用作投資物業的物業，乃歸類為物業及設備，按成本列賬，直至建築或開發工程竣工為止，屆時會重新分類，其後列賬為投資物業。投資物業初步按成本計量。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值按具類似租約及其他合約的物業於活躍市場的當時價格釐定，並在有需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有這些資料，我們會使用其他估值方法，如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。這些估值於各結算日由獨立估值師作出。投資物業的公平值反映(其中包括)現有租約的租金收入及基於現行市況對日後租約的租金收入作出的假設。公平值亦按相若基準反映就物業預期可能產生的任何現金流出。

開發中物業

就會計而言，開發中物業僅包括我們已取得有關土地使用權證及相關施工許可證的物業。開發中物業按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值會計及預期最終會變現的價格，減去金額不定的適用銷售開支及預期竣工成本。物業開發成本包括在開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於竣工時，這些物業會轉列為持作出售竣工物業。除不會於一個正常營運周期內變現的物業外，開發中物業均歸類為流動資產。土地使用權偶爾或因未能完成行政及其他手續而受到限制。我們須向相關政府機關支付額外款項，方可以向客戶轉讓竣工物業擁有權，而這款額按扣除我們所投資的多項費用和開墾成本後，以相關土地的估值為基準計算。

持作出售竣工物業

於各財政申報期間結束時仍未售出的竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未售物業應佔的開發成本。可變現淨值是參考日常業務中售出物業的銷售所得款項減去金額不定的適用銷售開支，或管理層根據當時市況作出的估計釐定。

借款

借款初步按公平值扣除已產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。除非我們有無條件權利延遲償還負債的日期至相關結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

建造任何合資格資產所產生借款成本於須完成及準備資產作其擬定用途的期間內資本化。其他借款成本於產生的期間確認為開支。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳付方法因應中國不同的稅務司法管轄權而有異。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時，需要作出重大判斷。我們是按照對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終土地增值稅結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將影響我們在地方稅務機關最終釐定有關土地增值稅期間的所得稅。

企業所得稅及遞延稅項

我們須繳納中國企業所得稅。於2008年1月1日前，就中國法定財務申報而言，會就應課稅利潤的33%作出中國企業所得稅撥備。自2008年1月1日起，所有於中國經營業務的企業須按相同法定所得稅率25%繳稅。

在釐定所得稅撥備時，我們需要作出重大判斷。在日常業務中，許多交易及計算難以確定最終金額。當此等事項的最終稅款結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定金額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

遞延所得稅資產在管理層相信將有日後應課稅利潤以抵銷暫時差額時確認。遞延所得稅是就資產與負債的稅基及其於財務報表中的賬面值兩者間產生的暫時差額，以負債法作出全數撥備。我們會就於子公司的投資產生的暫時差額作出遞延所得稅撥備，除非我們可控制有關暫時差額的撥回時間，且暫時差額不大可能在可預見將來撥回則屬例外。遞延所得稅是按於結算日已經頒布或已大致上頒布並預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率釐定。

物業及設備

物業及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購項目直接應佔支出。其後成本只會在與項目相關的未來經濟利益有可能流入本公司，且該項目成本能可靠計算時，方會計入資產賬面值或確認為個別資產（按適用情況而定）。所有其他維修及保養開支均在產生期間於綜合收益表支銷。

物業及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法將成本分配至剩餘價值計算：

樓宇	30年
機器	5至10年
汽車	5至10年
傢具、固定裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期會在每個結算日進行審閱，並在適當情況下作出調整。倘資產賬面值超出其估計可收回金額，便會將該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。出售損益會透過比較所得款項與有關賬面值釐定，並於收益表確認。

內含財務衍生工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日期的公平值確認，其後按公平值重新計算。衍生工具不適用於對沖會計法，所以按公平值計入損益入賬。這些衍生工具的公平值變動即時於收益表中確認。閣下請參閱本招股章程「財務資料—債務—可換股優先股及內含財務衍生工具」一節，以瞭解額外披露資料。

財務擔保

財務擔保負債就我們為物業買家向銀行及向我們的若干投資者提供的財務擔保確認。財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認，其後按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已履行、註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

若干收益表項目

收入

我們的收入主要源自房地產開發、物業投資、物業管理服務和其他物業相關服務。我們於物業出售及交樓後確認收入。一如住宅物業行業的慣例，在符合中國的預售法規下，我們會在物業竣工前進行預售。然而，我們不會確認預售所得款項為收入，直至這些物業竣工並交付買家為止。一般而言，我們開始預售開發中物業直到交樓之間，會相隔三個月至一年時間。我們記錄預售物業收取的所得款項，作為資產負債表內流動負債項目的「預收客戶墊款」一部分，以及作為現金流量表內經營業務的現金流入一部分。物業投資所產生收入於有關租賃期內按直線法確認。物業管理服務和其他物業相關服務所產生收入於提供有關服務的期間內確認。

銷售成本

銷售成本主要包括房地產開發直接產生的成本，包括建築成本、土地收購成本、已資本化的借款成本及營業稅。

建築成本。 建築成本指設計及興建物業項目的成本，主要為向承建商支付的費用（包括負責土木工程建築、園林環境工程、設備安裝及室內設計的承建商）以及基建工程成本和設計成本。我們的建築成本受到建築材料價格、物業所在地點及種類、選材及配套設施投資等多項因素的影響。絕大部分建築材料成本（不論我們本身或由承建商採購）於向有關承建商付款後列賬為承建商費用的一部分。

土地收購成本。 土地收購成本指與收購可佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，其中包括土地出讓金、拆卸重置成本，以及其他土地相關稅項及政府徵費。土地收購成本於有關房地產竣工及交樓後確認為銷售成本一部分。

已資本化的借款成本。 在借款成本直接源自收購及興建項目情況下，我們會將有關成本資本化，已資本化的借款成本於我們確認銷售收入時入賬列作有關物業銷售成本一部分。

營業稅。 我們的房地產開發、物業投資及物業管理收入須按5.5%稅率向地方稅務機關繳付營業稅及附加稅。

投資物業公平值收益

我們持有若干物業，以賺取租金收入及作資本增值用途，例如零售商舖及車位。獨立物業估值師每年按公開市值或現有用途基準重估我們的投資物業。我們投資物業的任何增值或減值會於綜合收益表中確認為公平值損益。

其他收益

其他收益主要包括利息收入、轉讓項目開發權的收益、出售子公司部分權益的收益及購回結構擔保貸款的收益。作為日常業務運營其中一環，我們不時尋求共同開發項目或轉讓部分項目權益，此舉可能帶來其他收益或虧損。轉讓項目開發權的收益源自轉讓兩項開發項目的開發權，而我們確認的收益為已收及應收所得款項超過該兩項開發項目成本的差額。出售子公司部分權益的收益指所得款項超過於子公司的相關持股權益賬面值的差額。購回結構擔保貸款的收益源自按較面值折讓的價格購回部分結構擔保貸款及相關應計利息。

銷售及營銷成本

銷售及營銷成本主要包括廣告及推廣開支、銷售佣金及其他有關物業銷售的開支，包括電視及報章、雜誌及招牌廣告。

行政開支

行政開支主要包括管理員工成本、差旅費、酬酢開支、租金付款、辦公室開支、折舊及壞賬撥備。

財務擔保(撥備)／撥回

我們的財務擔保負債主要來自(i)我們擔保原來股東就重組可換股優先股償還款項；及(ii)我們擔保原來股東及許博士履行彼等的責任贖回於2008年6月25日向若干投資者發行的普通股。

財務擔保的公平值受若干因素所影響，其中包括全球經濟前景、我們的財務狀況及經營業績、是次發售能否成功、違約可能性及收回比率以及可比較公司債券的市場回報及回報波幅。截至2008年12月31日止年度作出的撥備和截至2009年6月30日止六個月作出的撥回主要基於2008年的金融危機及其後於2009年上半年市況有所改善。

融資(成本)／收入淨額

融資(成本)／收入淨額主要包括外匯收益／虧損淨額以及有關開發中物業和物業及設備扣除已資本化的利息後的利息成本。由於匯率波動不定，加上項目的施工期未必與相關貸款的付息期互相配合，故不是所有與該項目有關的利息成本均可資本化。因此，我們每段期間的融資成本會視乎在報告期間資本化的利息成本水平而有所波動。

除所得稅前利潤

除所得稅前利潤主要包括經營利潤，並扣除財務擔保及內含財務衍生工具的公平值變動以及融資成本／收入。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月的純利率(定義為年／期內利潤除以收入)分別為16.4%、34.1%、17.5%及31.9%。

所得稅開支

所得稅開支指本公司的中國子公司應繳納的中國企業所得稅及土地增值稅。

於2005年12月31日前，根據廣州稅務機關頒布的規則及法規，我們於廣州成立的若干子公司的企業所得稅是根據物業的預售所得款項計算，實際稅率介乎2.5%至3.0%。自2006年1月1日起，我們於廣州的房地產開發公司的適用企業所得稅稅率與其他中國企業的適用稅率相同，一般為應課稅收入的33%。由2008年1月1日開始，根據人民代表大會採納的新企業所得稅法，我們的中國子公司須按25%的稅率繳納新國家企業所得稅。由於我們在往績期間沒有在香港經營業務，故我們並沒有就香港利得率作出撥備。

現時，根據向總督會同內閣取得的承諾，我們毋須繳納開曼群島所得稅。有關更多詳情，請閣下參閱本招股章程「附錄七一組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法及稅務概要—18.稅項」。

財務資料

以百分比列示的所得稅與除所得稅前利潤對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
除所得稅前利潤	100%	100%	100%	100%	100%
按中國企業所得					
稅率計算	28	33	24	25	22
稅率變動的影響	0	(8)	0	0	0
就中國企業所得稅					
而言可扣稅的					
中國土地					
增值稅	(4)	(4)	(8)	(6)	(3)
毋須課稅收入	0	(20)	(22)	(18)	(21)
已取得發票的土地					
使用權遞延稅項					
負債撥備撥回	0	0	0	0	(13)
不可扣稅開支	10	14	5	1	1
並無確認遞延所得稅					
資產的稅項虧損	0	1	1	0	0
中國企業所得稅	34	16	0	2	(14)
中國土地增值稅	11	13	35	24	12
實際稅率	<u>45%</u>	<u>29%</u>	<u>35%</u>	<u>26%</u>	<u>(2%)</u>

我們的實際稅率由截至2006年12月31日止年度的45%下調至截至2007年12月31日止年度的29%，主要基於：

- 中國法定稅率由33%更改為25%，令我們主要與投資物業公平值相關的遞延所得稅開支減少；及
- 於2007年出售一家子公司部分權益有關的收益毋須課稅。

我們的實際稅率由截至2007年12月31日止年度的29%增加至截至2008年12月31日止年度的35%，主要由於年內竣工及交樓物業項目的邊際利潤較高，令土地增值稅大幅增加。

我們的實際稅率於截至2008年6月30日止六個月為26%，而2009年同期則為負2%，主要由於(i)撥回毋須課稅的財務擔保人民幣1.463億元；(ii)出售一家子公司40%股本權益

財務資料

的額外收益毋須課稅；(iii)購回結構擔保貸款獲得人民幣1.725億元的收益毋須課稅；及(iv)因先前收購新中建，接獲正式稅項發票而撥回遞延稅項負債。

經營業績

下表概述我們於2006年、2007年、2008年以及截至2008年及2009年6月30日止六個月按絕對價值計算的綜合業績及其佔收入的百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比及每股數據除外)									
收入	1,983,304	100.0%	3,166,692	100.0%	3,606,791	100.0%	2,525,413	100.0%	1,635,130	100.0%
銷售成本	(1,426,278)	71.9	(1,945,261)	61.4	(2,124,420)	58.9	(1,585,279)	62.8	(1,089,782)	66.6
毛利	557,026	28.1	1,221,431	38.6	1,482,371	41.1	940,134	37.2	545,348	33.4
投資物業公平值收益	300,103	15.1	657,067	20.7	77,415	2.1	107,912	4.3	299,657	18.3
其他收益	25,904	1.3	796,877	25.2	531,090	14.7	485,883	19.2	301,094	18.4
銷售及營銷成本	(63,640)	3.2	(220,651)	7.0	(665,299)	18.4	(278,161)	11.0	(415,259)	25.4
行政開支	(150,964)	7.6	(470,579)	14.9	(545,273)	15.1	(218,146)	8.6	(349,034)	21.3
其他經營開支	(19,572)	1.0	(23,356)	0.7	(34,439)	1.0	(24,243)	1.0	(6,187)	0.4
經營利潤	648,857	32.7	1,960,789	61.9	845,865	23.5	1,013,379	40.1	375,619	23.0
內含財務衍生工具的										
公平值變動	(2,515)	0.1	(562,684)	17.8	—	—	—	—	—	—
財務擔保(撥備)/撥回	—	—	—	—	(65,997)	1.8	(32,315)	1.3	146,341	8.9
融資(成本)/收入										
淨額	(55,809)	2.8	118,765	3.8	186,520	5.2	183,980	7.3	(12,308)	0.8
除所得稅前利潤	590,533	29.8	1,516,870	47.9	966,388	26.8	1,165,044	46.1	509,652	31.2
所得稅(開支)/抵免	(265,074)	13.4	(437,766)	13.8	(333,958)	9.3	(304,480)	12.1	12,708	0.8
年度/期間利潤	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	31.9
其他全面收入：										
直接於權益確認的收益/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度/期間全面收入總額	325,459	16.4	1,079,104	34.1	632,430	17.5	860,564	34.1	522,360	31.9
應佔：										
本公司股東	325,459	16.4	1,081,533	34.2	524,760	14.5	759,883	30.1	500,172	30.5
少數股東權益	—	—	(2,429)	0.1	107,670	3.0	100,681	4.0	22,188	1.4
年度/期間股東應佔利潤的										
每股基本及攤薄盈利										
(以每股人民幣列示)	不適用	—	不適用	—	0.21	—	0.33	—	0.18	—
股息	493,518	24.9%	—	—%	125,651	3.5%	125,651	5.0%	—	—%

財務資料

業務分部

我們的業務包括下列四個分部：

- 房地產開發；
- 物業投資；
- 物業管理服務；及
- 其他房地產開發相關業務。

下表列示於所指明年度／期間我們按業務分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)				
房地產開發	1,885.4	3,014.8	3,495.0	2,471.3	1,490.1
物業投資	11.8	28.6	25.8	11.8	12.4
物業管理服務	46.3	66.9	78.7	37.3	44.7
其他	39.8	56.4	7.3	5.0	87.9
總計	<u>1,983.3</u>	<u>3,166.7</u>	<u>3,606.8</u>	<u>2,525.4</u>	<u>1,635.1</u>

下表列示於所指明年度／期間我們的其他收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)				
利息收入	6,846	27,875	34,495	8,977	12,351
已沒收客戶訂金	2,975	5,394	5,338	1,399	6,277
轉讓項目開發權 收益	—	—	474,465	474,465	—
出售一家子公司 部分權益的收益	—	760,382	—	—	98,800
出售可供出售投資 的收益	10,800	—	—	—	—
其他	5,283	3,226	16,792	1,042	183,666
	<u>25,904</u>	<u>796,877</u>	<u>531,090</u>	<u>485,883</u>	<u>301,094</u>

截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月比較

收入。 我們的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣25.254億元下降至2009年同期的人民幣16.351億元，減少了人民幣8.903億元，減幅為35.3%。這些期間我們的收入主要由房地產開發業務帶動。於截至2008年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入

財務資料

主要源自多個高端產品系列，包括我們的旗艦項目恒大御景半島，而截至2009年6月30日止六個月來自房地產開發的收入主要源自開發更多元化產品系列。於截至2009年6月30日止六個月內竣工並交付的主要開發項目計有恒大山水城一期、恒大御景半島一期、成都恒大城一期、成都恒大綠洲一期、瀋陽恒大綠洲一期、重慶恒大華府一期、重慶恒大金碧天下一期及武漢恒大華府一期。

房地產開發。 來自房地產開發的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣24.713億元下降至2009年同期的人民幣14.901億元，減少了人民幣9.812億元，減幅39.7%。減少主要由於截至2008年6月30日止六個月交付更多平均售價較高的高端產品系列（包括恒大御景半島），而2009年同期則交付更多平均售價較低的多元化產品。

下表載列所指明期間來自各個項目的收入以及佔總收入的百分比。

項目	截至2009年6月30日 止六個月		截至2008年6月30日 止六個月	
	收入	佔收入 百分比	收入	佔收入 百分比
	(人民幣百萬元，百分比除外)			
高端系列				
恒大御景半島	296.2	19.9%	1,212.1	49.0%
其他項目	214.5	14.4	9.0	0.4
小計	510.7	34.3	1,221.1	49.4
中端至中高端系列				
成都恒大綠洲	198.7	13.3	—	—
瀋陽恒大綠洲	182.6	12.3	—	—
成都恒大城	154.4	10.4	—	—
金碧世紀花園	17.6	1.2	459.4	18.6
金碧駿鴻花園	10.6	0.7	456.4	18.5
金碧新城	7.8	0.5	279.1	11.3
其他項目	17.1	1.1	55.3	2.2
小計	588.8	39.5	1,250.2	50.6
旅遊地產系列				
恒大山水城	288.2	19.3	—	—
重慶恒大金碧天下	102.4	6.9	—	—
小計	390.6	26.2	—	—
總計	1,490.1	100.0%	2,471.3	100.0%

財務資料

物業投資。 來自物業投資的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,180萬元增加至2009年同期的人民幣1,240萬元，增加了人民幣60萬元，增幅為5.1%。物業投資收入增加，主要是由於我們部分租賃物業的租金輕微上漲，加上我們的投資物業組合增添物業，令我們於截至2009年6月30日止六個月的投資物業總建築面積有所增加。

物業管理服務。 來自物業管理服務的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣3,730萬元增加至2009年同期的人民幣4,470萬元，增加了人民幣740萬元，增幅為19.8%。物業管理服務收入增加，主要是由於我們自2008年6月30日以來竣工和交樓的總建築面積有所增加而收取額外物業管理費用。

其他。 我們的其他收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣500萬元增加至2009年同期的人民幣8,790萬元，增加了人民幣8,290萬元，增幅為16.6倍。其他收入增加，主要是由於我們根據與獨立第三方訂立的合約安排，向若干工程項目提供建築服務產生的收入增加。

銷售成本。 我們的銷售成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣15.853億元減少至2009年同期的人民幣10.898億元，減少了人民幣4.955億元，減幅為31.3%。銷售成本減少，主要是由於截至2008年6月30日止六個月交付更多建築成本較高的高端產品系列，而2009年同期則交付更多建築成本較低的多元化產品。我們的毛利率由截至2008年6月30日止六個月的37.2%下降至2009年同期的33.3%，是由於市場衰退，加上我們於截至2009年6月30日止六個月所交付高端產品系列比重較低所致。

投資物業公平值收益。 我們的投資物業公平值收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1.079億元增加至2009年同期的人民幣2.997億元，增加了人民幣1.918億元，增幅為177.8%。投資物業公平值收益增加的主要原因是現有投資物業因整體物業升值及租金上漲而有所增值；及我們的投資物業組合增添物業，令投資物業的總建築面積增加。

其他收益。 我們的其他收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣4.859億元減少至2009年同期人民幣3.011億元，減少了人民幣1.848億元，減幅為38.0%。於截至2008年6月30日止六個月，我們的其他收益主要來自向周大福集團轉讓兩項房地產開發項目的開發權變現人民幣4.745億元的收益。於截至2009年6月30日止六個月，我們的其他收益主要來自我們按折讓價向獨立第三方購回部分結構擔保貸款變現的收益約人民幣1.725億元，以及雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)根據合同安排就於2007年我們向美林一家聯屬公司出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)40%權益向我們還款而變現的收益人民幣9,880萬元。此外，我們的銀行利息收入由截至2008年6月30日止六個月約人民幣900萬元增加至2009年同期約人民幣1,240萬元。

財務資料

銷售及營銷成本。 我們的銷售及營銷成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣2.782億元增加至2009年同期的人民幣4.153億元，增加了人民幣1.371億元，增幅為49.3%。銷售及營銷成本增加主要是因截至2009年6月30日止六個月的房地產數目及預售總建築面積大幅攀升，使我們增加全國性的營銷和品牌宣傳活動，以致廣告成本及銷售佣金均上升，有關增加部分因顧問費減少而抵銷。銷售及營銷成本因預售活動而產生，故於該期間列賬，而就有關銷售及營銷成本所產生的收入可於其後在有關物業交樓後列賬。

行政開支。 我們的行政開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣2.181億元增加至2009年同期的人民幣3.490億元，增加了人民幣1.309億元，增幅為60.0%，主要是由於為配合我們擴充全國性業務，我們的僱員總數由於2008年6月30日的5,141人增加至於2009年6月30日的6,974人，令行政人員薪金及福利總額由截至2008年6月30日止六個月約人民幣8,510萬元增加至2009年同期約人民幣1.893億元。

其他經營開支。 我們的其他經營開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣2,420萬元減少了人民幣1,800萬元或74.5%至2009年同期的人民幣620萬元。其他經營開支減少，主要原因是於截至2008年6月30日止六個月因發生四川地震等自然災害而作出的慈善捐款增加所致。

撥回財務擔保。 截至2009年6月30日止六個月，撥回財務擔保約人民幣1.463億元，而2008年同期則就財務擔保作出撥備約人民幣3,230萬元，主要原因是於截至2009年6月30日止六個月市況明顯改善，令財務擔保賬面值減少。

融資(成本)／收入淨額。 截至2009年6月30日止六個月，我們的融資成本淨額為人民幣1,230萬元，而2008年同期則錄得融資收入淨額人民幣1.840億元。截至2008年6月30日止六個月錄得融資收入淨額，主要由於在此期間人民幣兌美元升值，產生主要源自結構擔保貸款的匯兌收益人民幣1.916億元。此外，我們須於五年內悉數償還銀行借款產生的利息開支，由截至2008年6月30日止六個月約人民幣760萬元增加至2009年同期約人民幣810萬元。

所得稅(開支)／抵免。 我們包括中國企業所得稅及土地增值稅在內的所得稅開支於截至2008年6月30日止六個月為人民幣3.045億元。截至2009年6月30日止六個月，我們有稅項抵免人民幣1,270萬元。有關變動主要由於(i)撥回人民幣1.463億元的財務擔保毋須課稅；(ii)出售於一家子公司40%股本權益的額外收益毋須課稅；(iii)購回結構擔保貸款

收益人民幣1.725億元毋須課稅；及(iv)因先前收購新中建作為我們重組其中一環，接獲相關稅務機關的正式發票而撥回遞延稅項負債。

期間利潤。 我們的期間利潤由截至2008年6月30日止六個月的人民幣8.606億元減少至2009年同期的人民幣5.224億元，減少了人民幣3.382億元，減幅為39.3%。截至2009年6月30日止六個月及2008年同期的業績，扣除投資物業公平值收益及財務擔保撥備／撥回後，分別錄得純利約人民幣1.513億元及人民幣8.119億元。期間利潤減少主要由於截至2008年6月30日止六個月交付更多平均售價較高的高端產品系列（包括恒大御景半島），而2009年同期則交付更多平均售價較低的多元化產品。此外，於截至2009年6月30日止六個月，我們的廣告成本及銷售佣金大幅增加，該等款額於就預售活動產生的期間列賬，而就有關廣告成本及銷售佣金所產生的收入可於其後有關物業交樓之期間內列賬。

股息。 我們並沒有派付截至2009年6月30日止六個月的股息，惟於截至2008年6月30日止六個月則派付了股息約人民幣1.257億元。

2008年與2007年比較

收入。 我們的收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣31.667億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣36.068億元，增加了人民幣4.401億元，增幅為13.9%。這兩個年度收入增加主要由房地產開發活動帶動。於截至2008年12月31日止年度內竣工並交樓的主要開發項目計有金碧新城五期、第三金碧花園三及四期、金碧駿鴻花園、金碧世紀花園五期、金碧雅苑五期、恒大御景半島一期、重慶恒大華府一期、瀋陽恒大綠洲一期、成都恒大綠洲一期及成都恒大城一期。

房地產開發。 來自房地產開發的收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣30.148億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣34.950億元，增加了人民幣4.802億元，增幅為15.9%。房地產開發的收入增加主要由於截至2008年12月31日止年度的平均售價上漲，有關增幅部分因我們於截至2008年12月31日止年度交付的總建築面積減少而抵銷。平均售價上漲主要由於交付我們的高端旗艦項目恒大御景半島。

財務資料

下表載列我們於所指明年度各項目的收入以及佔總收入的百分比。

項目	2008年		2007年	
	收入	佔收入 百分比	收入	佔收入 百分比
(人民幣百萬元，百分比除外)				
<i>高端系列</i>				
恒大御景半島	1,663.9	47.6%	—	—%
其他項目	47.4	1.4	126.9	4.2
小計	1,711.3	49.0	126.9	4.2
<i>中端至中高端系列</i>				
金碧駿鴻花園	506.8	14.5	589.9	19.6
金碧世紀花園	493.5	14.1	533.9	17.7
金碧新城	380.5	10.9	357.1	11.9
第三金碧花園	48.6	1.4	1,073.2	35.6
金碧雅苑	25.5	0.7	329.5	10.9
其他項目	328.9	9.4	4.3	0.1
小計	1,783.8	51.0	2,887.9	95.8
總計	3,495.0	100.0%	3,014.8	100.0%

物業投資。 來自物業投資的收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣2,860萬元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣2,580萬元，減少了人民幣280萬元，減幅為9.8%。物業投資的收入減少，主要是由於截至2008年12月31日止年度可出租建築面積減少。

物業管理服務。 來自物業管理服務的收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣6,690萬元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣7,870萬元，增加了人民幣1,180萬元，增幅為17.6%。物業管理服務收入增加，主要是由於我們從截至2008年12月31日止年度已竣工和交付的總建築面積收取額外物業管理費用。

其他。 我們的其他收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣5,640萬元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣730萬元，減少了人民幣4,910萬元，減幅為87.1%。其他收入減少，主要原因是我們於2008年向獨立第三方提供的建築服務減少。

銷售成本。 我們的銷售成本由截至2007年12月31日止年度的人民幣19.453億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣21.244億元，增加了人民幣1.791億元，增幅為9.2%。銷售成本增加，主要是由於：(i)截至2008年12月31日止年度收入增加，導致營業稅增加；(ii)我們於2008年開發更多建築成本相對較高的高端系列產品，包括我們的旗艦項目恒大御景半島；及(iii)我們的裝修水平提升，導致成本上漲。不過，我們的毛利率由截至2007年12月31日止年度的38.6%增加至截至2008年12月31日止年度的41.1%，原因是我們的售價按高於銷售成本的比率提高。

財務資料

投資物業公平值收益。 我們的投資物業公平值收益由截至2007年12月31日止年度的人民幣6.571億元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣7,740萬元，減少了人民幣5.797億元，減幅為88.2%。投資物業公平值收益減少的主要原因是年內廣州物業市場受到整體經濟放緩的影響。

其他收益。 我們的其他收益由截至2007年12月31日止年度的人民幣7.969億元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣5.311億元，減少了人民幣2.658億元，減幅為33.4%。截至2007年12月31日止年度，我們的其他收益主要包括向美林旗下一家聯屬公司出售我們於子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)40%權益變現收益約人民幣7.604億元。截至2008年12月31日止年度，我們的其他收益主要包括我們於截至2008年12月31日止年度向周大福集團轉讓兩個項目的開發權和控制權變現收益約人民幣4.745億元。此外，來自銀行存款的利息收入由截至2007年12月31日止年度的人民幣2,790萬元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣3,450萬元。

銷售及營銷成本。 我們的銷售及營銷成本由截至2007年12月31日止年度的人民幣2.207億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣6.653億元，增加了人民幣4.446億元，增幅為201.4%。銷售及營銷成本增加的主要原因是於2008年推出更多營銷及品牌宣傳活動，以支持我們在全國預售18個房地產項目，因而於2008年產生的廣告成本、銷售佣金及顧問費用有所增加。

行政開支。 我們的行政開支由截至2007年12月31日止年度的人民幣4.706億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣5.453億元，增加了人民幣7,470萬元，增幅為15.9%。行政開支增加的主要原因是：(i)我們的行政人員薪金及福利總額上升；及(ii)隨著我們在全國擴充業務，與辦公及運輸有關的開支因而增加。

其他經營開支。 我們的其他經營開支由截至2007年12月31日止年度的人民幣2,340萬元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣3,440萬元，增加了人民幣1,100萬元，增幅為47%。其他經營開支增加，主要原因是我們於截至2008年12月31日止年度就四川地震等自然災害作出更多慈善捐款。

內含財務衍生工具的公平值變動。 由於在2007年12月31日重估可換股優先股的換股權及贖回權，令截至2007年12月31日止年度產生估值虧損。可換股優先股於2006年11月按認購價每股0.5美元發行。根據香港會計準則第39號，可換股優先股的換股權及贖回權於2006年12月31日重新計算，而可換股優先股的公平值變動已在綜合收益表確認。於2008年1月31日，我們以總代價4億美元購回及註銷本公司800,000,000股可換股優先股。

財務資料

購回以一筆數額與金融投資者(包括彼等的聯屬公司)借予原來股東相同的貸款撥資進行，而該筆貸款已注入本公司作為資本，以認購800,000,000股新發行普通股。原來股東有條件向金融投資者轉讓部分新發行普通股，而該項貸款的抵押包括本公司提供的擔保。

財務擔保的公平值變動。財務擔保的公平值初步於2008年12月31日確認為人民幣6,600萬元。財務擔保主要來自(i)我們擔保原來股東就可換股優先股重組償還款項；及(ii)我們擔保原來股東及許博士履行彼等之責任贖回在2008年6月25日發行予若干投資者的普通股。

融資(成本)／收入淨額。我們的融資收入淨額由截至2007年12月31日止年度的人民幣1.188億元增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣1.865億元，增加了人民幣6,770萬元，增幅為57.0%。融資收入淨額增加主要是由於人民幣兌美元升值，產生主要來自結構擔保貸款的匯兌收益人民幣2.019億元。於截至2008年12月31日止年度，我們的未資本化利息開支為人民幣1,540萬元，而截至2007年12月31日止年度則為人民幣1.555億元，帶來匯兌收益人民幣2.743億元。

所得稅(開支)／抵免。我們包括中國企業所得稅及土地增值稅在內的所得稅開支由截至2007年12月31日止年度的人民幣4.378億元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣3.340億元，減少了人民幣1.038億元，減幅為23.7%。所得稅開支減少主要由於我們在截至2008年12月31日止年度的除所得稅前利潤減少。實際稅率由截至2007年12月31日止年度的28.9%略增至截至2008年12月31日止年度的34.6%，原因是：(i)截至2008年12月31日止年度的毛利率高於截至2007年12月31日止年度，導致土地增值稅增加；(ii)由於中國企業所得稅率將於2008年1月1日之後開始的財政期間由33%下調至25%，故撥回就該期間前所錄得土地使用權增值及投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備；及(iii)於2007年確認出售於一家房地產項目公司40%權益產生的毋須課稅收益人民幣7.604億元，而於截至2008年12月31日止年度確認向周大福集團的聯屬公司轉讓兩個房地產項目的開發權及控制權的毋須課稅收益人民幣4.745億元。

年度利潤。我們的年度利潤由截至2007年12月31日止年度的人民幣10.791億元減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣6.324億元，減少了人民幣4.467億元，減幅為41.4%。截至2008及2007年12月31日止年度的業績，扣除投資物業、內含財務衍生工具及財務擔保的公平值收益後，分別錄得純利人民幣6.404億元及人民幣11.490億元。

股息。我們並無就截至2007年12月31日止年度派付任何股息，惟於截至2008年12月31日止年度則派付了股息人民幣1.257億元。

財務資料

2007年與2006年比較

收入。 我們的收入由截至2006年12月31日止年度的人民幣19.833億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣31.667億元，增加了人民幣11.834億元，增幅為60.0%。這兩個年度我們的收入增加主要由房地產開發活動帶動。於截至2007年12月31日止年度內竣工並交付的主要開發項目計有金碧新城二至四期、第三金碧花園三及四期、金碧世紀花園三及四期、金碧雅苑三及四期、金碧駿鴻花園及金碧灣二期。

房地產開發。 來自房地產開發的收入由截至2006年12月31日止年度的人民幣18.853億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣30.148億元，增加了人民幣11.295億元，增幅為59.9%。房地產開發收入增加，主要由於市場需求殷切，令我們於截至2007年12月31日止年度交付的平均售價及總建築面積大幅增加。

下表載列我們於所指明年度各項目的收入及佔總收入的百分比。

項目	2007年		2006年	
	收入	佔收入百分比	收入	佔收入百分比
	(人民幣百萬元，百分比除外)			
高端系列				
金碧灣	120.8	4.0%	418.8	22.2%
金碧華府	6.1	0.2	40.0	2.1
小計	126.9	4.2	458.8	24.3
中端至中高端系列				
第三金碧花園	1,073.2	35.6	316.7	16.8
金碧駿鴻花園	589.9	19.6	—	—
金碧世紀花園	533.9	17.7	300.6	15.9
金碧新城	357.1	11.9	330.8	17.5
金碧雅苑	329.5	10.9	266.2	14.1
其他項目	4.3	0.1	212.3	11.3
小計	2,887.9	95.8	1,426.6	75.7
總計	3,014.8	100.0%	1,885.4	100.0%

物業投資。 來自物業投資的收入由截至2006年12月31日止年度的人民幣1,180萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣2,860萬元，增加了人民幣1,680萬元，增幅為142.4%。物業投資收入增加，主要是由於在截至2007年12月31日止年度收回曾出租的金碧大世界及第三金碧花園商舖，令這些物業可供租賃且已經租出所致。

財務資料

物業管理服務。 來自物業管理服務的收入由截至2006年12月31日止年度的人民幣4,630萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣6,690萬元，增加了人民幣2,060萬元，增幅為44.5%。物業管理服務收入增加，主要是由於我們自截至2006年12月31日止年度起從已竣工及已交付總建築面積收取了額外的物業管理費用。

其他。 我們的其他收入由截至2006年12月31日止年度的人民幣3,980萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣5,640萬元，增加了人民幣1,660萬元，增幅為41.7%。其他收入增加，主要是由於建築服務業務產生的收入增加所致。

銷售成本。 我們的銷售成本由截至2006年12月31日止年度的人民幣14.263億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣19.453億元，增加了人民幣5.190億元，增幅為36.4%。銷售成本增加，主要是由於：(i)截至2007年12月31日止年度的收入隨物業銷量增加而上升，營業稅亦相應上升；及(ii)我們的裝修水平提升，導致成本上漲。但是，我們的毛利率由截至2006年12月31日止年度的28.1%增加至截至2007年12月31日止年度的38.6%，原因是我們的售價以高於銷售成本的比率提高。

投資物業公平值收益。 我們的投資物業公平值收益由截至2006年12月31日止年度的人民幣3.001億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣6.571億元，增加了人民幣3.570億元，增幅為119.0%。投資物業公平值收益增加的主要原因是：(i)我們現有投資物業的價值在廣州於截至2007年12月31日止年度整體物業升值及租金上漲帶動下增加；及(ii)我們的投資物業組合增添物業。

其他收益。 我們的其他收益由截至2006年12月31日止年度的人民幣2,590萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣7.969億元，增加了人民幣7.710億元，增幅為30倍。其他收益增加的主要原因是向美林旗下一家聯屬公司出售我們於子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)40%權益變現了利潤約人民幣7.604億元。

銷售及營銷成本。 我們的銷售及營銷成本由截至2006年12月31日止年度的人民幣6,360萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣2.207億元，增加了人民幣1.571億元，增幅為247.0%。銷售及營銷成本增加，主要原因是由於截至2007年12月31日止年度房地產數目及預售建築面積增加，加上為配合多個房地產項目面市而加強推行全國性的營銷和品牌宣傳活動，因而產生更高廣告及宣傳開支。

行政開支。 我們的行政開支由截至2006年12月31日止年度的人民幣1.510億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣4.706億元，增加了人民幣3.196億元，增幅為211.7%。行政開支增加的主要原因是：(i)我們行政人員的薪金及福利總額上升，加上因

財務資料

持續擴充業務至廣東省以外的城市，以致確認收入前已產生了開支；及(ii)因土地儲備增加以致有關土地使用權的土地攤銷及稅項和費用增加。

其他經營開支。 我們的其他經營開支由截至2006年12月31日止年度的人民幣1,960萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣2,340萬元，增幅為人民幣380萬元或19.4%。其他經營開支增加的主要原因是我們在截至2007年12月31日止年度作出的慈善捐款增加所致。

內含財務衍生工具的公平值變動。 由於在2007年12月31日重估可換股優先股的換股權及贖回權，令2007年產生估值虧損。可換股優先股於2006年11月發行。根據香港會計準則第39號，可換股優先股的換股權及贖回權於2007年12月31日重新計算，而可換股優先股的公平值變動在綜合收益表確認。

融資(成本)／收入淨額。 截至2007年12月31日止年度，融資收入淨額為人民幣1.188億元，而截至2006年12月31日止年度則錄得融資成本淨額人民幣5,580萬元。有關變動主要由於人民幣兌美元升值，產生主要來自換算可換股優先股的匯兌收益人民幣2.743億元。該項匯兌收益部分以銀行借款及可換股優先股負債部分的未資本化利息開支抵銷。未資本化利息開支由截至2006年12月31日止年度的人民幣8,180萬元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣1.555億元。

所得稅(開支)／抵免。 我們包括中國企業所得稅及土地增值稅在內的所得稅開支由截至2006年12月31日止年度的人民幣2.651億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣4.378億元，增加了人民幣1.727億元，增幅為65.1%。所得稅開支增加主要是由於截至2007年12月31日止年度的除所得稅前利潤增加。實際稅率由截至2006年12月31日止年度44.9%下調至截至2007年12月31日止年度28.9%，此乃由於：(ii)中國企業所得稅率於2008年1月1日之後開始的財政年度由33%下調至25%，故撥回就該期間前所錄得土地使用權增值及投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備；及(ii)向美林旗下一家聯屬公司出售於子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)40%權益產生的收益約人民幣7.604億元毋須課稅。

年度利潤。 我們的年度利潤由截至2006年12月31日止年度的人民幣3.255億元增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣10.791億元，增加了人民幣7.536億元，增幅為231.5%。截至2007及2006年12月31日止年度的業績，扣除投資物業及內含財務衍生工具的公平值虧損後，分別錄得純利人民幣11.490億元及人民幣1.269億元。

股息。 我們並沒有就截至2007年12月31日止年度派付任何股息，惟於截至2006年12月31日止年度則派付了股息約人民幣4.935億元。

流動資金及資本資源

我們主要透過股東注資、銀行借款、開發中物業預售所得款項、竣工物業銷售所得款項、可換股優先股及結構擔保貸款撥付房地產項目所需資金。我們特意依循融資模式，據此，我們的開辦成本主要以銀行及其他借款以及股東注資所撥付。此融資模式支援我們的項目直至預售階段，即我們能夠以預售所得款項償還借款之時。我們的房地產項目主要資金來源概述如下：

- **股東注資。**我們在一定程度上依賴股東注資換取股本權益以撥付項目所需資金。自2004年起及2009年5月27日之前，中國房地產開發商申請項目特定貸款時普遍須出資不少於項目總投資的35%。於2009年5月27日，普通商品房項目與經濟適用房項目、所有其他房地產開發項目的有關出資百分比要求分別下調至20%及30%。
- **銀行借款。**於2009年6月30日，已抵押銀行借款總額為人民幣99.23億元。我們一般取得以發展中物業及土地使用權抵押的項目特定銀行借款，且一般以特定物業預售所得款項的一部分償還有關借款。
- **物業預售所得款項。**預售所得款項乃我們在竣工前就出售物業訂立合約時收取的所得款項。根據中國法律，在特定物業開始預售前，必須達成下列各項條件：
(i)已全數支付土地出讓金及取得土地使用權證；(ii)已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(iii)就房地產開發所出資資金須最少達項目總投資額25%，並須確定項目進度及項目完成以供使用日期；及(iv)已取得預售許可證。從相關政府機關取得預售許可證後，我們通常會與客戶訂立預售合同。我們一般於簽立預售合同時收取單位購買價最少30%的首期款項，並一般於簽立預售合同後90日內自商業銀行以銀行按揭貸款形式收取餘額。
- **融資。**於2006年11月29日，我們、許博士、原來股東與金融投資者訂立投資協議，據此，金融投資者同意認購合共800,000,000股可換股優先股，總認購價為4億美元（可於合資格首次公開發售完成時調整及落實）。於2007年12月11日（於2008年6月26日修訂），我們與金融投資者訂立重組協議，據此，我們購回及註銷8億股可換股優先股，總代價為4億美元。於2007年8月27日，我們與作為最初貸款人的瑞信旗下一家聯屬公司訂立了貸款協議（於2008年1月24日、2008年

財務資料

6月26日及2009年9月21日修訂)，以籌措本金總額最多約5億美元的結構擔保貸款。已提取總額為4.30億美元作為境外貸款及人民幣2,000萬元作為境內貸款，且並無進一步提取貸款。瑞信聯屬公司其後已向15家其他機構售出或轉讓相當部分結構擔保貸款。於2008年6月9日，我們、許博士、原來股東與新投資者訂立經修訂的新投資協議，據此，新投資者同意按總認購價5.06億美元認購合共374,104,266股本公司新股份。進一步詳情請參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」、「—結構擔保貸款」及「—引入新投資者」各節。

我們預期透過結合多種資源以撥付資金，包括內部產生現金流量、開發中物業預售所得款項、竣工物業銷售所得款項、銀行貸款及其他在資本市場不時籌得的資金。尤其是於2009年6月30日，房地產開發開支及土地開支的已訂約承擔總額分別為人民幣142.78億元及人民幣116.16億元。有關我們於2009年6月30日就房地產開發開支及土地開支所作承擔的詳情，閣下可於本招股章程「附錄一—會計師報告」附註32參閱進一步資料。以董事於最後可行日期的最佳估計為基準，預計於五年內將注資約人民幣258.94億元。

財務資料

流動資產淨值

下表載列根據未經審核管理賬目計算，我們於2009年9月30日的流動資產：

	於2009年 9月30日 (未經審核) (人民幣百萬元)
流動資產	
土地使用權	12,798
開發中物業	9,726
持作出售竣工物業	6,596
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	4,936
可收回所得稅	219
受限制現金	5,568
現金及現金等值物	4,441
	44,284
流動負債	
借款	7,344
應付貿易賬款及其他應付款項	6,205
預收客戶款項	17,013
財務擔保負債	51
即期所得稅負債	913
	31,526
流動資產淨值	12,758

由於標準化運營模式，我們的業務周期由動工開發至預售所費時間相對較短，我們的開發中物業大部分分類為流動資產，能夠在一年內產生現金。於交付物業前，預收客戶款項計入負債。於竣工及向客戶交付物業後，該類別的相關金額確認為收入。截至2009年9月30日止九個月，土地使用權較截至2008年12月31日的人民幣86.44億元增加人民幣41.54億元，主要由於就房地產項目支付未償付的土地出讓金。

財務資料

下表列示所指明期間摘自綜合現金流量表的特定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)				
經營活動(所用)／					
所得現金淨額	(1,674.6)	(7,517.7)	(5,186.3)	(3,289.4)	2,368.2
投資活動所得／					
(所用)現金淨額	1,892.2	777.9	(135.4)	(70.0)	(24.3)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	1,278.6	6,767.7	4,465.2	4,883.8	(119.0)
年終／期終的現金及					
現金等值物	1,656.0	1,640.9	749.7	3,136.6	2,974.2

經營活動

我們用於經營業務的現金主要包括支付房地產開發活動的款項，該款項反映於綜合資產負債表作為物業存貨增加。經營業務產生的現金主要源自房地產銷售所得款項。

截至2006年、2007年及2008年止年度，我們錄得持續經營現金流出淨額，而截至2009年6月30日止六個月則有經營現金流入淨額。截至2006年、2007年及2008年止年度，經營現金流出淨額主要由於收購土地使用權、開發中物業及持作出售竣工物業增加所致。截至2009年6月30日止六個月，經營活動所得現金流量淨額主要由於預售活動令預收客戶大幅增加所致。

截至2009年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣23.682億元，而截至2008年同期則錄得經營活動所用現金淨額人民幣32.894億元。截至2009年6月30日止六個月，營運資金變動前的經營現金流出為人民幣1.848億元，而2008年同期則有經營現金流入人民幣9.117億元。截至2009年6月30日止六個月，營運資金變動產生現金流入人民幣30.02億元，主要由於在此期間我們的房地產數目及預售總建築面積增加，故與2008年同期相比，預收客戶墊款大幅飆升。

我們推行精品房地產的標準化運營模式，使我們得以迅速有效地將業務擴充至全國。於截至2009年6月30日止六個月，我們預售物業的建築面積合共約2,156,871平方米，而預售物業所得款項為人民幣102億元，與2008年同期相比，增長率分別為1,390.4%及920.7%。

財務資料

經營活動所用現金淨額由截至2007年12月31日止年度人民幣75.177億元下降至截至2008年12月31日止年度人民幣51.863億元。營運資金變動前的經營現金流入由截至2007年12月31日止年度的人民幣5.313億元，增加至截至2008年12月31日止年度的人民幣7.493億元。截至2008年12月31日止年度，營運資金變動導致現金流出人民幣47.880億元，而截至2007年12月31日止年度則為人民幣75.582億元。錄得現金流出主要是由於因應2008年經濟下滑，我們採取較溫和的現金控制及經營政策，減慢增加土地儲備的步伐所致。

經營活動所用現金淨額由截至2006年12月31日止年度人民幣16.746億元增加至截至2007年12月31日止年度人民幣75.177億元。營運資金變動前的經營現金流入由截至2006年12月31日止年度的人民幣3.463億元，增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣5.313億元。截至2007年12月31日止年度，營運資金變動導致現金流出人民幣75.582億元，而2006年則為人民幣17.70億元。錄得現金流出主要由於收購土地儲備及建築活動增加（反映於土地使用權、開發中物業及持作出售竣工物業增加），以及預售活動更為頻繁（反映於我們的受限制現金結餘增加）。

投資活動

投資活動所用現金淨額由截至2008年6月30日止六個月的人民幣7,000萬元減少至2009年同期的人民幣2,430萬元。減少的主要原因是我們購置的物業及設備由截至2008年6月30日止六個月人民幣7,090萬元減少至2009年同期人民幣3,670萬元，而收取的利息則由截至2008年6月30日止六個月人民幣900萬元增加至2009年同期人民幣1,240萬元。

截至2008年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1.354億元，相對截至2007年12月31日止年度則錄得投資活動所得現金淨額人民幣7.779億元。此變動的主要原因是於截至2007年12月31日止年度，我們向美林旗下一家聯屬公司出售於子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)40%權益產生所得款項人民幣9.764億元的現金流入，而同類型現金流入於2008年並沒有再次錄得。投資活動主要現金流出乃歸因於購入固定資產及酒店工程。

投資活動所得現金淨額由截至2006年12月31日止年度的人民幣18.922億元減少至截至2007年12月31日止年度的人民幣7.779億元。減少的主要原因是有關連人士於2006年償還現金墊款人民幣18.727億元，而這筆還款於2007年沒有再次錄得。2007年的主要現金流入為出售我們於一家子公司部分權益的所得款項人民幣9.764億元。

融資活動

截至2009年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣1.190億元，相對截至2008年同期則錄得融資活動所得現金淨額人民幣48.838億元。截至2009年6月30日止六個月錄得融資活動現金流出的主要原因是償還銀行借款人民幣18.770億元，惟部分以新取得銀行借款人民幣17.566億元抵銷。截至2008年6月30日止六個月錄得融資活動所得現金流入主要由於向新投資者發行新股份產生所得款項人民幣33.861億元、就銀行借款作抵押的受限制現金人民幣6.761億元的減額、銀行借款人民幣19.148億元的增額，部分以償還銀行借款人民幣10.925億元抵銷。

融資活動所得現金淨額由截至2007年12月31日止年度的人民幣67.677億元，減少至截至2008年12月31日止年度的人民幣44.652億元，主要原因是新取得銀行借款由人民幣83.265億元減少至人民幣37.326億元，減額為人民幣45.939億元，及銀行借款的還款額由人民幣9.697億元增加至人民幣30.542億元，增額為人民幣20.845億元，有關款項部分以於2008年向新投資者發行新股份所得款項人民幣33.861億元抵銷。

融資活動所得現金淨額由截至2006年12月31日止年度的人民幣12.786億元，增加至截至2007年12月31日止年度的人民幣67.677億元，主要原因是新取得銀行借款大幅增加（增額部分以於2006年發行可換股優先股所得款項抵銷，而該筆款項於2007年並沒有再次錄得），及向股東派付股息及作出分派。

營運資金

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日及2009年9月30日，我們的現金及現金等值物合共分別為人民幣16.560億元、人民幣16.409億元、人民幣7.497億元、人民幣29.742億元及人民幣44.415億元。於2009年9月30日，可供動用且尚未提取的銀行融資合共人民幣104億元。為了改善我們日後的營運資金水平、資本負債比率及經營現金流量，我們計劃：

- 積極實施我們全國性的銷售計劃，並從預售物業賺取經營現金流量；
- 充分善用我們從不斷提高的規模經濟效益產生的成本優勢；及
- 尋求更長遠的融資機會，包括銀團貸款、發行公司債券以及股本與股本掛鉤融資。

在計及全球發售估計所得款項淨額、可供動用銀行融資和經營現金流量後，我們確認具備充裕營運資金應付現時及由本招股章程日期起計未來十二個月的需要。

物業權益及物業估值

我們的物業權益，包括我們應佔的物業權益，由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日評值為人民幣994億元。另有重估盈餘淨額，即物業市值超出其於2009年6月30日的賬面值間的差額（經就2009年7月1日至2009年9月30日期間買入及售出物業以及折舊／攤銷作出調整）。有關我們的物業權益以及世邦魏理仕有限公司就此等物業權益所編製函件及估值證書全文，請參閱本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

根據上市規則第5.07條的規定，我們應佔物業權益的估值與於2009年6月30日的綜合資產負債表所示該等物業權益的對賬披露如下：

<u>於2009年6月30日的賬面淨值</u>	<u>人民幣百萬元</u>
計入物業及設備的樓宇及在建資產 ⁽¹⁾	263.6
開發中物業	11,320.3
持作出售竣工物業	3,291.7
土地使用權	10,480.8
投資物業	2,148.1
	<u>27,504.5</u>
2009年7月1日至2009年9月30日期間的變動 ⁽²⁾	4,591.8
於2009年9月30日的賬面淨值	32,096.3
估值盈餘	80,852.0
於2009年9月30日的估值	<u><u>112,948.3</u></u>

(1) 於2009年6月30日總值約人民幣3.898億元的物業及設備當中，只有約人民幣2.636億元的在建資產及樓宇計入附錄四的估值內。

(2) 於2009年7月1日至2009年9月30日期間的變動主要指新購置物業及土地使用權的人民幣26.131億元、興建開發中物業和投資物業產生的成本人民幣19.787億元，乃藉出售物業、折舊及攤銷所抵銷。

財務資料

債務

借款

我們的借款以美元及人民幣計值。有關美元兌人民幣之匯率，閣下可參閱「有關本招股章程及全球發售的資料—匯率換算」一節。於2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們有以下未償還借款。

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣百萬元)				
計入非流動負債的借款：					
銀行借款—有抵押	1,732.3	8,980.5	9,779.3	9,468.3	12,854.4
一名有關連人士借款	211.1	225.5	240.9	249.0	253.2
	1,943.4	9,206.0	10,020.2	9,717.3	13,107.6
減：非流動借款的即期部分 . . .	(517.7)	(290.5)	(5,793.8)	(5,839.4)	(5,885.4)
	1,425.7	8,915.5	4,226.4	3,877.9	7,222.2
計入流動負債的借款：					
銀行借款—有抵押	312.0	355.7	420.0	455.0	1,458.2
非流動借款的即期部分	517.7	290.5	5,793.8	5,839.4	5,885.4
	829.7	646.2	6,213.8	6,294.4	7,343.6
借款總額	<u>2,255.4</u>	<u>9,561.7</u>	<u>10,440.2</u>	<u>10,172.3</u>	<u>14,565.8</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們未償還的銀行及其他借款分別為人民幣22.554億元、人民幣95.617億元、人民幣104.402億元、人民幣101.723億元及人民幣145.658億元。銀行及其他借款增加主要是由於新開發項目及收購土地儲備作未來發展需要額外資金。截至2006年、2007年、2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們借款的平均利率分別為6.19厘、12.53厘、10.92厘、10.16厘及9.08厘。

中國的商業銀行一般要求提供擔保或抵押權益，方向我們批授借款。於2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年9月30日，我們全部未償還銀行及其他借款以土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、現金存款及於若干子公司的股本權益作抵押。

財務資料

下表載列我們截至所指明日期的非流動借款的到期資料：

	於12月31日			於6月30日	於9月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣百萬元)				
銀行借款：					
1-2年	182.7	5,160.4	3,605.5	2,586.1	2,727.4
2-5年	1,032.0	3,529.6	380.0	1,042.8	4,241.6
一名有關連人士借款：					
1-2年	211.1	225.5	—	—	—
2-5年	—	—	240.9	249.0	253.2
	<u>1,425.8</u>	<u>8,915.5</u>	<u>4,226.4</u>	<u>3,877.9</u>	<u>7,222.2</u>

結構擔保貸款

我們曾三次提取結構擔保貸款：

- 於2007年8月31日，3億美元及人民幣2,000萬元；
- 於2007年10月24日，6,700萬美元；及
- 於2007年10月31日，6,300萬美元。

於提取上述結構擔保貸款後，我們支付介乎1.5%至3.0%的結構費用。下列各項在財務報表內反映：

- 現金及銀行結餘分別增加2.958億美元(約人民幣2,221,461,000元)、6,600萬美元(約人民幣493,020,000元)及6,110萬美元(約人民幣456,417,000元)，即從貸款代價扣除結構費用後的現金所得款項淨額；
- 該筆貸款扣除結構費用後按公平值分別2.899億美元(約人民幣2,177,149,000元)、6,460萬美元(約人民幣482,562,000元)及5,980萬美元(約人民幣446,706,000元)確認；及
- 餘額分別590萬美元(約人民幣44,312,000元)、140萬美元(約人民幣10,458,000元)及130萬美元(約人民幣9,711,000元)主要指原來股東轉讓予瑞信的股份價值，乃計入資本儲備，並沒有且將不會被分類為融資成本。

財務資料

結構擔保貸款的公平值乃按其日後現金流出的現值計量，當中包括支付貸款本金、票息及溢價，並採用類似工具的適用市場利率貼現，但不會計及原來股東向瑞信轉讓的股份。日後，結構擔保貸款將按攤銷成本列賬，其利息將於收益表支銷和反映，或在資產負債表「開發中物業」內資本化，息票率為倫敦銀行同業拆息率另加4.5厘，而溢價總額則自提取日期至全球發售完成日期期間，按結構擔保貸款協議所訂明19%的協定年度回報率計算。全球發售完成後，原來股東支付的累計溢價將被視作股東注資，並轉撥至財務報表的資本儲備內。

董事認為，根據公平交易，結構擔保貸款的所得款項指結構擔保貸款的公平值與原來股東給予瑞信的股份公平值兩者的總和。在此情況下，原來股東給予瑞信的股份構成給予我們的資助，按獨立估值師所估計，其價值為結構擔保貸款公平值與結構擔保貸款所得款項兩者的差額。獨立估值師另確認，瑞信所獲給予股份法定的價值為按貼現現金流量法計算的市值。

於2009年6月24日，我們的全資子公司天基控股有限公司以總代價3,400萬美元，向新投資者的聯屬公司Shikumen Capital Management Limited及一名獨立第三方收購恒善集團有限公司全部已發行股本。恒善是其中一名貸款人，擁有結構擔保貸款4,850萬美元。

於2008年發生了若干結構擔保貸款項下的違約事件，如我們在現時全球經濟低迷及金融危機下未能維持若干財務比率，包括綜合除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)，不過，我們於2008年12月自結構擔保貸款的貸款人取得債務延期協議，以令貸款人不會催促償還結構擔保貸款。由於預期進行全球發售，我們已就任何現有或指稱存在的失責以及多份融資協議的違約或交叉違約事件，從結構擔保貸款的貸款人以及金融投資者和新投資者取得豁免。這項豁免於2010年3月31日前仍然有效及生效。此外，我們已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權行使日期至2010年3月31日。

可換股優先股及內含財務衍生工具

於2006年11月29日，我們以認購價4億美元發行800,000,000股可換股優先股。可換股優先股每年按認購價5%派息，除非可換股優先股持有人選擇額外延展兩年，否則將於2011年11月29日到期。可換股優先股可於到期日前轉換成股份，而任何未兌換的可換股

優先股必須於進行合資格公開發售時按有關換股價（須與認購價相同，並可在若干情況下調整）強制轉換作股份。可換股優先股持有人可在若干情況下選擇要求我們按認沽價贖回可換股優先股，認沽價相等於認購價加按年複合回報率15%並扣除所有已派股息計算的溢價。

安基(BVI)有限公司於中國子公司所持所有股本權益已質押予可換股優先股持有人，以擔保我們對可換股優先股持有人負有的責任。

發行可換股優先股獲取的所得款項淨額約392,982,000美元，已劃分為負債部分及多項內含財務衍生工具如下：

- 負債部分指按信貸狀況相若且提供大致上相同現金流量的工具當時適用市場利率貼現的日後現金流量訂約來源的現值，但不計及內含衍生工具。

截至2007年12月11日止期間內收取的利息是以可換股優先股發行以來的負債部分按實際利率約18.61厘計算。

- 內含衍生工具包括(a)可換股優先股持有人轉換可換股優先股為股份的選擇權的公平值；及(b)可換股優先股持有人要求我們贖回可換股優先股的選擇權的公平值。

於2007年12月11日，我們所有可換股優先股已重組為債務融資安排。我們於2008年1月以總代價4億美元購回並註銷800,000,000股可換股優先股。閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」，以瞭解更多詳情。

財務資料

負債部分與內含財務衍生工具間的詳細分析載列於下表：

	負債部分	內含財務 衍生工具	總計
	(人民幣千元)		
於2006年11月29日發行的			
可換股優先股	2,820,131	295,424	3,115,555
匯兌收益	(35,524)	(3,707)	(39,231)
已收取利息	45,715	—	45,715
公平值變動	—	2,515	2,515
於2006年12月31日	2,830,322	294,232	3,124,554
匯兌收益	(195,483)	(40,480)	(235,963)
已收取利息	519,089	—	519,089
公平值變動	—	562,684	562,684
於2007年12月31日	3,153,928	816,436	3,970,364
轉撥至普通股	(58,652)	—	(58,652)
轉撥至股份溢價	(2,057,512)	(816,436)	(2,873,948)
轉撥至儲備	(1,014,536)	—	(1,014,536)
財務擔保負債	(23,228)	—	(23,228)
於2008年12月31日、2009年6月30日 及2009年9月30日	—	—	—

財務擔保

我們與中國多家銀行作出安排，以向我們預售物業的買家提供按揭融資。按照市場慣例，我們須就向該等客戶提供的按揭向這些銀行作出擔保。預售住宅物業按揭擔保一般在以下較早的時間解除：(i)向按揭銀行提呈房產所有權證，或(ii)買家清償按揭總額。倘買家未能償還按揭貸款，則我們一般須償還有關按揭借貸，以購回相關物業。如果我們不償還有關按揭，按揭銀行會將相關物業拍賣，如果尚欠貸款金額超出止贖出售所得款項淨額，按揭銀行會向本公司收取差額。遵照行內慣例，我們不會對客戶進行獨立信貸審查，但會依賴由按揭銀行進行的信貸審查。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，就我們預售物業買家的按揭貸款所提供未履行擔保分別約為人民幣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。往績期間，我們遇到拖欠總金額人民幣400萬元按揭貸款的情況。然而，我們能透過止贖出售悉數收回擔保金額。因此，我們沒有蒙受任何經濟損失。從2009年7月1日起，我們未遇上買家拖欠我們提供擔保的按揭貸款的情況。有關進一步資料，閣下可參閱「附錄一 — 會計師報告 — 附註31 — 財務擔保」。

財務資料

我們以總代價為4億美元購回並註銷8億股可換股優先股。購回以一筆數額與金融投資者借予原來股東相同的貸款撥資進行，該筆貸款由我們作出還款擔保。於2008年6月，我們和原來股東就發行374,104,266股股份與新投資者訂立新投資協議。根據承諾契據條款，原來股東向新投資者授出認沽期權，可於發生若干情況下行使，以要求原來股東按協定價格購回所有或部分認沽期權股份，而本公司就原來股東履行認沽期權項下的責任作出擔保。有關進一步詳情，閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」及「—引入新投資者」各節。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的相關財務擔保分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣1.974億元及人民幣5,110萬元。

我們確認，除於本招股章程披露者外，我們的債務及或然負債自2009年6月30日以來並無重大變動。

合同責任及資本承擔

下表載列我們於所指明日期的最低租金付款總額：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
不超過1年	5.6	28.0	30.7	28.9
1年後但不超過5年	4.9	84.5	71.8	45.2
5年後	0.8	7.3	7.1	6.2
	<u>11.3</u>	<u>119.8</u>	<u>109.6</u>	<u>80.3</u>

下表載列我們於所指明日期的房地產開發開支承擔：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
已訂約但未撥備	<u>1,720.2</u>	<u>8,561.6</u>	<u>12,776.3</u>	<u>14,278.5</u>

財務資料

下表載列我們於所指明日期的土地開支承擔：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣百萬元)			
已訂約但未撥備	1,627.5	5,701.5	10,235.6	11,615.7

我們的房地產開發開支及土地開支承擔自經營產生的現金撥付。我們預期繼續依賴來自物業銷售及預售的所得款項以及新融資作為支付合同責任及資本承擔的主要資金來源。誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所披露，我們亦預期運用全球發售所得款項淨額的一部分以減少即期債務。

資產負債表外承擔和安排

除上述或然負債外，我們沒有訂立任何資產負債表外安排或承擔，以保證任何第三方履行付款責任。於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與我們訂有租賃或對沖或研發服務的非綜合入賬實體中，我們沒有擁有任何浮動權益。

市場風險

我們在日常業務中承受的市場風險主要與利率、商品價格、匯率及通脹率波動有關。

利率風險

我們承受的利率風險主要來源於我們的借款。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的借款分別為人民幣22.554億元、人民幣95.617億元、人民幣104.402億元及人民幣101.723億元。我們就支持房地產開發及一般營運資金需要有債務承擔。利率上調會增加我們的融資成本。利率波動亦可能導致我們債務承擔的公平值出現重大波動。中國人民銀行就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月頒布的1年期貸款指標息率分別為6.12厘、7.47厘、5.31厘及5.31厘。我們現時並沒有採用任何衍生工具對沖利率風險。

利率上升亦可能對準買家取得融資的能力以及對中國整體房屋需求帶來不利影響。此外，誠如我們於上文「一財務擔保」一節所披露，利率增加可能會導致我們向中國銀行作出之財務承擔增加。

商品風險

我們面對房地產開發的原材料(主要是鋼鐵及水泥)的價格波動風險。我們並沒有進行任何對沖活動。鋼鐵和水泥的採購成本一般會按我們與有關承建商的安排,列賬為建築承建商費用一部分。因此,若建築材料價格上升,建築承建商的報價便會提高,因而對建築成本造成影響。因此,建築材料的價格如有波動,會對我們的經營業績造成重大影響。

外匯風險

我們絕大部分收入及開支是以人民幣計值。我們面對的匯率波動風險主要源自我們的外幣債務,主要為美元債務。於往績期間,由於人民幣普遍升值,故於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日,我們所持有以外幣列值的資產相等於8,440萬美元、1.345億美元、1.401億美元及1.325億美元,當中包括我們用於收購土地儲備前,來自海外股本及債務融資的所得款項,並產生匯兌虧損。全球發售後,若人民幣貶值,將對我們向海外股東派發任何股息的價值造成不利影響。我們現時並沒有進行任何專為或擬作為控制這些外匯風險的對沖活動。有關其他風險披露,閣下可參閱「風險因素—與中國有關的風險—人民幣幣值波動可能會對我們的業務及中國子公司作出分派的價值造成不利影響」。

通脹

中國近年來並沒有遇到任何嚴重通脹或通縮情況。根據中國國家統計局,於截至2006年12月31日止年度、截至2007年12月31日止年度及截至2008年12月31日止年度,中國整體國家通脹率(以一般消費物價指數計算)分別約為1.5%、4.8%及5.9%。近期的通脹及通縮均沒有影響我們的業務。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認,截至最後可行日期,彼等並不知悉有任何情況將於股份在聯交所上市後產生上市規則第13.13條至13.19條項下的披露責任。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

我們於下文載列純粹就截至2009年12月31日止年度的預測綜合純利作出的利潤預測。然而,2009年的實際業績(包括實際純利)將仍須取決於市況及我們在未來三個月的業務。根據截至2009年9月30日的合約銷售及開發中物業整體施工進度,我們已循正軌發展,能符合我們截至2009年12月31日止年度的利潤預測。為幫助閣下明瞭利潤預測的

基準，我們就十大項目提供額外資料，而該等項目將為截至2009年12月31日止年度的預測收入貢獻約70%。

編製基準

董事已根據截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年9月30日止三個月的未經審核管理賬目以及截至2009年12月31日止年度餘下三個月的綜合業績預測，編製截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合純利預測。截至2009年12月31日止年度的預測乃按照與本招股章程附錄一會計師報告所採納者一致的會計政策及下文所載列假設為基準編製。

利潤預測的主要假設

我們於下文載列董事於編製利潤預測時所採納的主要假設：

- 中國、香港或我們現時經營業務所在任何其他司法管轄權區的現行政府政策、政治、法律、金融或經濟狀況並無重大變動或對業務有重要影響的重大變動；
- 特別在房地產業方面，中國政府將不會實施重大變動或額外嚴厲措施打擊中國房地產市場的銷售或價格；
- 我們經營業務所在司法管轄權區的法例、規則或法規或當地政府機關與我們訂立的合同安排並無任何可能對業務造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程披露者外，我們經營業務所在司法管轄權區的稅基或稅率並無重大改變；
- 現行利率或外幣匯率並無重大變動；及
- 計算投資物業於2009年12月31日資本值的特定假設：
 - 於中國對投資物業所產生租金收入有重大影響的現行金融、經濟及政治環境將維持不變；
 - 經營投資物業所依據的主要條款及條件將維持不變；及

財務資料

- 投資物業的租約將於到期時按一般商業條款重續。

有關特定假設與獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司所進行估值採納者一致。世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日對投資物業進行估值，彼等之估值載於本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已採用直接比較法進行估值，並假設這些物業權益每一項均經參照有關市場上可資比較銷售交易個案後在現況下交付出售。獨立估值師亦已採用資本化法，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入或在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。

我們根據(i)獨立估值師所評估就有關投資物業於2009年9月30日的市值；及(ii)我們按照獨立估值師對有關物業進行的預測個別市場趨勢所計算於2009年12月31日的估計資本值，以計算出投資物業的估計公平值收益或虧損。該等估計依賴若干物業估值法估計，當中涉及相關市場的可比較銷售的估計、現行市值租金及相若地點及狀況的相若物業的預測租金走勢。根據此等估計，我們估計在我們現時經營的司法管轄權區的零售物業及車位市場將於2009年第四季度維持穩定，而租金及資本值升值幅度介乎0-2%。投資物業於2009年12月31日的公平值及繼而產生的任何公平值變動，將繼續取決於市場狀況及我們控制範圍以外的其他因素，且以市場變動及本質上屬主觀及不確定的其他假設為基準計算。

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動於綜合收益表內反映，並入賬列作「投資物業公平值收益／虧損」。

財務資料

十大項目房地產開發概要

我們於下文載列於2009年9月30日的物業開發項目或分期開發項目概要，預期有關項目為截至2009年12月31日止年度的預測收入共同貢獻約70%。於2009年9月30日，我們成功預售全部該等項目或預期於2009年竣工及交付的分期開發項目。

於2009年9月30日				
十大項目／將於2009年交付的分期項目	合約銷售／ 銷售 (人民幣千元)	預售／交付 建築面積 (平方米)	預售／交付 物業的平均 售價(每平方 米人民幣元)	實際／預期 交付日期
1 恒大御景半島(一二期).....	672,674	54,500	12,343	2009年10月
2 天津恒大金碧天下(一期).....	525,338	89,776	5,852	2009年10月
3 恒大山水城(一期) ⁽¹⁾	418,085	74,867	5,584	2009年9月
4 成都恒大綠洲(一期).....	413,539	82,986	4,983	2009年12月
5 成都恒大城(一期).....	402,573	86,205	4,670	2009年12月
6 瀋陽恒大綠洲(一期).....	354,885	83,225	4,264	2009年10月
7 太原恒大綠洲(一期).....	244,002	51,930	4,699	2009年10月
8 南京恒大綠洲(一期).....	265,039	52,163	5,081	2009年12月
9 重慶恒大華府(一期) ⁽¹⁾	303,089	47,341	6,402	2009年9月
10 西安恒大名都(一期).....	83,042	19,093	4,349	2009年10月
總計.....	<u>3,682,266</u>	<u>642,086</u>		

(1) 於2009年9月30日，這期項目已竣工及交付。

於2009年9月30日，上述十大項目或分期開發項目如下(不包括於截至2009年9月30日止已竣工及交付的恒大山水城一期及重慶恒大華府一期)：

恒大御景半島

恒大御景半島中將交付的包括一期別墅及7幢中高層及高層住宅，及二期4幢中高層及高層住宅。一期別墅及7幢中高層及高層住宅已竣工及可隨時交付。我們於2006年12月開始開發二期4幢中高層及高層住宅，並於2008年6月開始預售。於2009年9月30日，這些樓宇的建造工程已大致完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付未裝修單位。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第13、22及37項物業，以瞭解更多資料。

天津恒大金碧天下

天津恒大金碧天下一期中將交付的包括366幢別墅。我們於2007年9月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構，包括部分磚石及泥水工程。我們已於2009年9月完成建造工程並開始交付若干未裝修單位，而我們預期於2009年10月完成餘下所有單位的建造工程。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第34及42項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大綠洲

成都恒大綠洲一期中將交付的包括40幢多層及小高層洋房以及5幢中高層及高層住宅。40幢多層及小高層洋房的建造工程已竣工並可隨時交付。我們於2007年10月開始開發5幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及裝置工作正在進行中，我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第24及51項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大城

成都恒大城一期中將交付的包括42幢多層及小高層洋房以及4幢中高層及高層住宅。該42幢多層及小高層洋房已竣工並可隨時交付。我們於2007年11月開始興建4幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構及基本上全部公用部分的裝修及裝置工作已完成。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第29及50項物業，以瞭解更多資料。

瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲一期中將交付的包括24幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，當中20幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅已竣工並可隨時交付。我們於2008年1月開始興建另外4幢中高層及高層住宅，並於2008年4月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構、部分基本裝置工作以及大部分內部裝修已完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第31、62及87項物業，以瞭解更多資料。

太原恒大綠洲

太原恒大綠洲一期中將交付的包括38幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及大部分公用部分的裝修及該等38幢樓宇的內部裝置已完成。我們預期於2009年10月交付。公用部分的裝修及餘下樓宇的內部裝置已大致上竣工。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第43及82項物業，以瞭解更多資料。

南京恒大綠洲

南京恒大綠洲一期中將交付的包括12幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及內部裝置工作正在進行中。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第70項物業，以瞭解更多資料。

西安恒大名都

西安恒大名都一期中將交付的包括18幢中高層及高層住宅。我們於2007年11月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及公用部分的裝修及6幢樓宇的內部裝置已竣工。該6幢樓宇預期於2009年10月竣工並可隨時交付。餘下12幢樓宇的內部裝修正在進行中。我們預期於2009年11月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第53項物業，以瞭解更多資料。

敏感度分析

於2009年9月30日，我們已成功預售全部該等基本上已竣工的大部分項目及分期開發項目，佔預測收入100%。因此，我們並無就目標平均售價及已售及已交付的目標建築面積進行敏感度分析。

財務資料

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至2009年12月31日止年度投資物業公平值收益預測總額為人民幣8.31億元，而其有關遞延稅項開支為人民幣2.08億元(包括歸屬於少數股東部分)。預測公平值收益總額主要來自投資組合內增添大量投資物業。我們於下文載列於指定期間內投資物業的資料及於2009年的預測公平值收益。

於2008年12月31日的投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
第一金碧花園	商舖	667		1,100,000
	車位		375	1,300,000
第二金碧花園	商舖	901		630,000
	車位		88	88,000
第三金碧花園	商舖	1,720		—
	車位		189	—
金碧大世界	商舖	15,172		63,800,000
金碧都市廣場	商舖	12,004		47,000,000
	車位		190	1,000,000
金碧灣	車位		196	—
金碧華府	商舖	581		1,800,000
	車位		309	—
金碧新城	商舖	563		—
	車位		352	—
金碧翡翠華庭	商舖	8,371		11,200,000
	車位		141	300,000
金碧世紀花園	商舖	793		1,000,000
	車位		1,251	—
金碧雅苑	車位		779	—
金碧駿鴻花園	車位		465	50,000
小計		<u>40,772</u>	<u>4,335</u>	<u>129,268,000</u>
於2009年的新投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
恒大山水城	車位		1,643	149,951,932
重慶恒大城	車位		915	57,429,060
西安恒大名都	車位		601	32,722,481
西安恒大綠洲	車位		225	11,392,317
瀋陽恒大綠洲	商舖	34,704		225,882,752
太原恒大綠洲	商舖	2,375		13,487,500
	車位		862	40,468,667
恒大御景半島	商舖	2,500		12,945,956
	車位		276	11,322,000
金碧新城第五期	商舖	2,935		40,980,167
	車位		935	105,191,168
小計		<u>42,514</u>	<u>5,457</u>	<u>701,774,000</u>
於2009年投資物業的 公平值收益總額				<u>831,042,000</u>

財務資料

下表闡釋股東應佔純利(扣除遞延稅項影響)對截至2009年12月31日止年度不同程度投資物業重估收益的敏感度：

投資物業重估收益或虧損 變動百分比(與我們估計 的比較)	(15%)	(10%)	(5%)	5%	10%	15%
對2009年度股東 應佔純利目標的 影響(人民幣千元)	(92,400)	(61,600)	(30,800)	30,800	61,600	92,400

倘投資物業估計重估收益增加或減少5%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.633億元或人民幣10.017億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少3.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少10%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.941億元或人民幣9.709億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少6.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少15%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣11.249億元或人民幣9.401億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少8.9%。

閣下可參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」一節，以瞭解更多資料。

上述說明僅供參考用途，任何變動均可能超出所述範圍。上述敏感度分析並非鉅細無遺。儘管我們已就這利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業的公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟於相關時間投資物業的實際公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且受到市場狀況及其他我們控制範圍以外的因素所影響。

財務資料

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	人民幣百萬元	
投資物業重估前股東應佔預測綜合純利	417	
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響)	616	
投資物業重估後股東應佔預測綜合純利	1,033	
	投資物業 重估前	投資物業 重估後
	人民幣元	人民幣元
按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利 . . .	0.027	0.068

按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利，乃按股東應佔該年度預測綜合利潤，並假設我們已自2009年1月1日起上市，且於截至2009年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共15,208,000,000股（包括緊隨全球發售後將會發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權獲行使時將予發行的208,000,000股股份）計算得出。這項計算方法乃按照我們將不會從行使首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲得任何所得款項為基準，且於計算潛在攤薄股份時並沒有計及股份公平值的影響，亦沒有就截至2009年12月31日止年度的利潤預測計入首次公開發售前購股權計劃項下購股權的公平值影響。

閣下可參閱由獨立核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所以及有關於聯交所上市的聯席保薦人美林及高盛就本招股章程附錄三的利潤預測發出的函件全文。

股息及可供分派儲備

在開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則的規限下，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，但不得超過董事局建議的數額。我們的組織章程大綱及細則規定，可自我們的已變現或未變現利潤，或董事決定不再需要的利潤儲備中，宣派和派付股息。經普通決議案批准後，亦可自股份溢價賬或任何其他根據開曼群島公司法可作此用途的資金或賬目中宣派和派付股息。

除了特定發行條款或任何股份附有的權利另有規定外：(i)所有股息必須按照派付股息所涉及股份的實繳股款數額宣派和派付，但催繳股款時就股份繳入的款項就此而言不得被視為股份的實繳股款；及(ii)所有股息必須按照派付股息所涉及股份於任何一段或多段期間的實繳股款，按比例分配及派付。董事可自應付股東或涉及任何股份的任何股息

或其他款項當中，扣除股東因催繳或其他原因現時應向我們支付的所有金額（如有）。此外，股息是由董事局酌情宣派，實際宣派及派付的股息金額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 我們的股東權益；及
- 董事局可能認為有關的任何其他因素。

董事局就是否於任何一年宣派股息及（若決定宣派股息）派息金額擁有絕對酌情權。我們目前擬於截至2009年12月31日止年度起從可供分派的利潤中，派付當中約10%作為股息。未來，我們將會視乎財務狀況和當時經濟氣候，重新評估我們的股息政策。然而，派付股息將由董事局按照我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定資金儲備需求及其他董事認為相關的情況酌情決定。派付股息也可能受法律限制及受我們於日後可能訂立的融資協議所規限。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們可向股東分派的保留盈利分別約為人民幣1.110億元、人民幣11.531億元、人民幣16.621億元及人民幣21.623億元。於2009年6月30日，我們的可供分派儲備為人民幣61.958億元。

於2008年1月31日，繼贖回可換股優先股後，但於原來股東向金融投資者轉讓其部分股份之前，我們向當時股份持有人宣派股息17,372,026美元，乃自我們的股份溢價賬撥付，其中17,278,080美元（約相當於人民幣125,000,000元）派付予原來股東，餘額93,946美元派付予瑞信。向原來股東派付的金額乃用以抵銷應收原來股東的款項。

未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核有形資產淨值備考數據，僅供說明用途，並載於本節以反映假設全球發售已於2009年6月30日進行，全球發售對我們於2009年6月30日的有形資產淨值的影響。

財務資料

基於其假設性質使然，未經審核有形資產淨值備考數據未必能真實反映於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期我們的財務狀況。該報表乃按本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2009年6月30日的綜合資產淨值編製，並按下述方式調整。

	於2009年 6月30日 股東應佔 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	未經審核 經調整有形 資產淨值	每股股份備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣元) (港元)	
按指示性發售價 範圍低端3.00港元計算.....	8,762.0	2,368.8	11,130.8	0.74	0.84	
按指示性發售價 範圍高端4.00港元計算.....	8,762.0	3,241.1	12,003.1	0.80	0.91	

(1) 於2009年6月30日本公司股東應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按我們將予發售的1,005,000,000股新股份及恒善將予發售的16,845,129股現有股份以及指示性發售價範圍低端及高端分別每股股份3.00港元及4.00港元計算，並已扣除估計相關費用及開支，惟並無計入可能向聯席賬簿管理人支付的獎勵金。倘我們決定支付有關額外獎勵金，每股股份備考經調整有形資產淨值將會減少。

(3) 每股股份未經審核備考有形資產淨值經上文附註2所述調整後，根據於2009年6月30日已發行及發行在外股份15,000,000,000股以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權並沒有獲行使的基準釐定。

於2009年9月30日，我們所持有列作物業及設備的物業連同相關土地使用權由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程「附錄四 — 物業估值報告」。我們在物業及設備項下所持物業不存在重大重估盈餘。

未經審核備考有形資產淨值及每股股份備考有形資產淨值並沒有計及於2009年6月30日後收購的影響。

就呈列未經審核有形資產淨值備考數據而言，以人民幣列示的結餘已按中國人民銀行於最後可行日期的匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算成港元。

無重大逆轉

我們確認，我們的財務或營運狀況自2009年6月30日以來並沒有重大不利變動。

未來計劃

我們計劃捕捉主要省會級城市及鄰近範圍的高增長地區內的開發商機遇，以繼續提升我們在中國房地產行業的龍頭地位。我們將堅守向客戶提供多元化產品的戰略，並進一步優化標準化運營模式，以開發出精品房地產產品。

按照我們現時的開發進度，我們於未來三至五年將具備充足的土地儲備，物業開發高速發展，並計劃繼續以滾動開發方式維持約5,000萬平方米土地儲備。

配合我們的未來計劃，我們將繼續專注於全中國各主要省會級城市快速大規模開發房地產項目。展望將來，我們預期每年的在建中建築面積維持約1,500萬平方米。於2009年9月30日，我們共有約4,190萬平方米的建築面積正在開發中，其中1,710萬平方米目前已取得施工許可證。我們擬動用全球發售所得款項淨額一部分，以撥付興建這些房地產項目的所需資金。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，全球發售的所得款項淨額約：

- 26.919億港元，假設發售價為每股股份3.00港元；或
- 36.831億港元，假設發售價為每股股份4.00港元。

除恒善將出售的16,845,129股銷售股份外，我們將不會自出售銷售股份收取任何所得款項。由於超額配股權由配股權出授人而非由我們授出，故我們將不會自超額配股權獲行使收取任何所得款項。

假設發售價為每股發售股份3.50港元，即指示性發售價範圍每股發售股份3.00港元至4.00港元的中端數，則全球發售的所得款項淨額將約為31.875億港元，我們計劃作以下用途：

- 約20.027億港元或約63%，用以支付未付的土地出讓金及撥付現行項目所需資金，當中包括約9.121億港元（相當於約人民幣8.027億元）或約29%用以支付本招股章程「業務—其他土地收購」一節所披露有關上海陸家嘴金融貿易區土地使用權的剩餘代價；及

未來計劃及所得款項用途

- 約**9.935**億港元或約**31%**，用以償還部分結構擔保貸款，詳情載於本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節。

不超過全球發售所得款項淨額**6.0%**的所有餘額，將撥作一般營運資金。

除本招股章程「業務—其他土地收購」一節所述土地收購項目可能動用全球發售所得款項支付之外，我們並沒有短期收購目標。

倘發售價定為每股股份**4.00**港元，即指示性發售價範圍的最高端，所得款項淨額將增加約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬將額外所得款項用於收購額外土地儲備、償還借款及作一般營運資金，惟撥作一般營運資金的金額須以**10.0%**為限。倘發售價定為每股股份**3.00**港元，即指示性發售價範圍的最低端，所得款項淨額將減少約**4.956**億港元。在這種情況下，董事現擬相應減少指定用於支付未付土地出讓金及作一般營運資金的所得款項淨額。

倘若我們的發展計劃有任何變動，包括出現未能取得所需批准和政府政策變動等事件或情況，導致上述任何房地產開發項目在商業上並不可行，或出現不可抗力事件，或出現較擬動用上述所得款項的現有項目相若或更佳的新房地產開發機遇，我們將仔細評估有關情況，並在我們認為符合我們及股東整體利益的情況下，重新劃撥擬定用於其他現有或新房地產開發項目的資金及／或持有有關資金作短期存款。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

美林遠東有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
中銀國際亞洲有限公司
瑞士信貸(香港)有限公司

聯席經辦人

中國光大證券(香港)有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
申銀萬國融資(香港)有限公司
大福證券有限公司
英皇證券(香港)有限公司
新鴻基國際有限公司
農銀証券有限公司

香港包銷安排及開支

香港公開發售

我們、契諾承諾人、香港包銷商與聯席賬簿管理人等各方已於2009年10月21日訂立香港包銷協議。誠如香港包銷協議所述，我們依據本招股章程及申請表格的條款及條件，按發售價提呈香港發售股份以供認購。視乎上市委員會批准已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及香港包銷協議所述若干其他條件(包括聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們協定發售價)而定，香港包銷商個別同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件，認購或物色認購人認購現正提呈但在香港公開發售下未被認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂及成為無條件後，方告生效。

終止理由

倘若於上市日期上午8時正前任何時間發生以下事件，聯席賬簿管理人可全權酌情決定，向我們發出書面通知即時終止香港包銷協議：

- (i) 以下事件出現、發生、存在或生效：
- (a) 開曼群島、英屬維爾京群島、香港、中國、美國、英國、日本、新加坡或任何其他相關司法管轄權區（統稱「相關司法管轄權區」）的任何法院或其他主管機關頒布任何新法律，或現行法律出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或有關法律的詮釋或應用有任何變動；或
 - (b) 任何相關司法管轄權區的地方、國家或國際金融、政治、軍事、工業、法律、財政、經濟、監管、市場或貨幣事項或情況（包括但不限於港元與美元掛鈎的制度出現變動，或人民幣兌任何外幣升值或任何其他貨幣匯率出現變動）出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或任何導致或可能導致任何變動或發展的任何事件或連串事件；或
 - (c) 對於聯交所、倫敦證券交易所、東京證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克系統的證券買賣整體上實施任何禁售、停牌或限制，或中斷任何相關司法管轄權區的商業銀行業務或證券交收、付款或結算服務或程序；或
 - (d) 任何相關司法管轄權區的稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）或外資法規出現變動，或出現涉及預期變動的事態發展或事件；或
 - (e) 任何相關司法管轄權區不論以任何方式直接或間接實施經濟制裁；或
 - (f) 涉及任何相關司法管轄權區的敵對行為爆發或升級，或任何相關司法管轄權區宣布國家出現緊急情況或戰爭或任何其他國家或國際災難或危機；或
 - (g) 於任何相關司法管轄權區發生或發生影響任何相關司法管轄權區的單一或一連串不可抗力事件，在不局限於前述事件的一般性原則下，包括任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、內亂、火災、水災、爆炸、爆發傳染病（包括非典型肺炎、H5N1、H1N1或其有關／變種疫症）、恐怖活動、罷工或停工；或

包 銷

- (h) 我們的資產、負債、利潤、虧損、表現、狀況、業務、財務、盈利、貿易狀況或前景出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或事件，包括任何第三方對我們或我們任何子公司提出或發起任何重大訴訟或索償；或
- (i) 除了獲得聯席賬簿管理人批准之外，我們發出或依據公司條例或上市規則規定須發出補充招股章程或發售文件，而聯席賬簿管理人全權認為，倘作出有關披露，會對全球發售的推介或執行造成重大不利影響；或
- (j) 就本公司或我們任何子公司結業或清盤提出呈請，或我們或我們任何子公司與我們或其債權人作出任何債務重整或安排或訂立計劃安排，或通過任何決議案將我們任何子公司結業，或就本公司或我們任何子公司的全部或部分資產或產業委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人，或發生與我們或我們任何子公司有關的任何上述類似事件；或
- (k) 任何債權人對我們或我們任何子公司提出在既定到期日之前償還或支付我們或我們任何子公司須承擔的債務的有效要求，以及我們或我們任何子公司持續蒙受的任何損失或損害（不論產生原因及是否屬於任何保險保障範圍或向任何人士提出索償的標的），

而聯席賬簿管理人（就彼等本身及代表其他香港包銷商）全權認為在任何有關情況下：

- (1) 現時或將會或很可能對我們及我們子公司的整體業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (2) 已經或將會或很可能對香港公開發售或國際發售的成功或營銷造成重大不利影響；或
 - (3) 導致香港包銷協議任何部分無法按照其條款履行，或對依據香港包銷協議、收款銀行協議及／或香港證券登記處協議（定義見香港包銷協議）所載條款處理申請及／或付款手續造成妨礙；或
- (ii) 本招股章程或申請表格所載聲明（包括但不限於任何預測、意見、意向或預期）成為或被發現屬不真實、不準確、不完整或誤導，或就該等預測、意見、意向或預期而言，並非參考當時存在的事實及情況，按合理假設作出，亦非公平誠實；或

- (iii) 發生或發現任何事宜或事件導致，或任何聯席賬簿管理人或包銷商得悉有任何事宜或事件顯示我們或契諾承諾人於香港包銷協議中作出的聲明及保證屬不真實、不準確、誤導或遭違反；或
- (iv) 發生任何事宜或事件、行為或遺漏而現時或合理地有可能根據香港包銷協議所載彌償保證令我們或契諾承諾人產生責任；或
- (v) 我們、原來股東及／或售股股東在任何重大方面違反香港包銷協議或國際包銷協議的條文；或
- (vi) 發生或發現任何事宜，而倘該事宜在緊接本招股章程日期前發生或被發現，且並沒有於本招股章程中披露，則屬本招股章程出現遺漏；或
- (vii) 我們撤銷本招股章程及全球發售的申請表格。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除上市規則第10.08條規定的若干情況外，自上市日期起六個月內，我們將不會進一步發行股份或可兌換為股本證券的證券（不論是否屬已上市類別），亦不會訂立任何涉及有關發行的協議，而不論股份或證券的發行會否於開始買賣起計六個月內完成。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已各自向聯交所承諾，除根據全球發售外，在未經聯交所事先書面同意下，或除非遵照上市規則的規定，否則，其將不會，及將促使任何控股股東於當中擁有實益權益的股份的任何其他登記持有人（如有）不會：

- (a) 在本招股章程披露其股權的參考日期起至股份開始於聯交所買賣日期起計六個月之日止期間內（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售本招股章程所述我們將向實益擁有人發行的股份（或控股股東股份），或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，惟根據上市規則第10.07條附註(2)所准許就真誠作出的商業貸款向認可機構提供作擔保的抵押或質押的情況除外；及

- (b) 於首六個月期間屆滿起計六個月內(「第二個六個月期間」)，出售或訂立任何協議以出售任何控股股東股份，或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，且緊隨出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其屆時將終止為本公司的控股股東，惟根據上市規則第10.07條附註(2)所准許就真誠作出的商業貸款向認可機構提供作擔保的抵押或質押的情況除外。

根據香港包銷協議作出的承諾

我們的承諾

我們已根據香港包銷協議，分別向聯席賬簿管理人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出購股權或行使該等購股權時發行股份外，在未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意下，除非遵照上市規則的規定，否則，於香港包銷協議日期起至2010年5月4日(包括該日)止期間任何時間內，我們將不會提呈、接受認購、質押、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售，出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、賣空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售、或購回任何股本、債務資本或其他證券或當中任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可獲取任何有關股本或證券或當中任何權益的任何證券；或訂立將有關股本或證券或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓他人的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本或任何其他證券、現金或以其他方式結算。

契諾承諾人的承諾

各契諾承諾人已分別向我們及聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)承諾，除非遵照上市規則的規定，否則，在未經我們或聯席賬簿管理人事先書面同意下，其將不會，也將促使其各自聯繫人士、子公司或代名人或為其持有信託的受託人不會：

- (a) 在本招股章程披露其股權的參考日期起至上市日期起計八個月之日止期間內，直接或間接、有條件或無條件提呈出售、質押或抵押(惟就絕大部分所得款項將用以購買股份的真誠商業貸款，向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押不超過全球發售後契諾承諾人擁有權益的我們已發行股本之22%，且除依法強制執行外，當中不涉及更改該等股份合法擁有權的情況除外)、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購入或認購、賣空、借

出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售，或購回任何股本、債務資本或其他證券或其於當中實益擁有或本招股章程所示將由其持有的任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可獲取任何有關股本、債務資本或其他證券或當中任何權益的任何證券；或訂立將有關股本、債務資本或證券或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或任何其他證券、現金或以其他方式結算；或提呈或同意作出任何上述各項或宣布作出任何上述各項的意向；及

- (b) 倘若其在可能獲我們及聯席賬簿管理人允許及遵照上市規則的情況下出售任何股本或當中任何權益，其將採取一切合理步驟，確保該項出售將不會令股份或本公司其他證券造成失序或虛假市場。

各契諾承諾人進一步向我們及聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)分別承諾，其將會於本招股章程日期起至上市日期起計十二個月之日止期間內，就以下各項即時知會我們、聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)及聯交所：

- (i) 由其實益擁有的任何股份或本公司其他證券的任何質押或抵押、如此質押或抵押的有關股份或其他證券數目，以及作出有關質押或抵押的目的；及
- (ii) 其從已質押或抵押的任何股份或本公司其他證券的任何承押記人或承押人接獲口頭或書面指示，表示將會出售所質押或抵押的有關股份或本公司其他證券。

金融投資者及新投資者的承諾

各金融投資者及新投資者已同意向我們、聯席賬簿管理人及包銷商各自承諾，除非遵照上市規則的規定，否則，在未經我們及聯席賬簿管理人事先書面同意下，其將不會，也將促使其聯屬公司或受其控制的公司或代名人或為其持有信託的受託人不會，在各自承諾日期起至上市日期後六個月之日止期間內任何時間，直接或間接、有條件或無條件出售、提呈出售、質押、抵押、處置、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、賣空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售我們任何股份(「禁售

股份」)或其於當中實益擁有或於本招股章程所示將由其持有的任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可收取任何禁售股份或當中任何權益的任何證券；或訂立將禁售股份或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或任何其他證券、現金或以其他方式結算；或提呈或同意作出任何上述各項或宣布作出任何上述各項的意向。

國際發售

就進行國際發售而言，售股股東、契諾承諾人及我們預期與聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議及售股協議。根據國際包銷協議及售股協議以及受某些條件規限下，國際包銷商個別同意購買國際發售項下將予提呈的國際發售股份或促使買家購入該等國際發售股份。

配股權出授人將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商由股份於聯交所開始買賣當日起至根據香港公開發售遞交申請的最後日期後30日內隨時行使，以要求配股權出授人按發售價出售最多合共242,240,000股額外股份，藉此補足(其中包括)國際發售的超額分配。

佣金及開支

我們將向香港包銷商支付就香港公開發售項下初步提呈的香港發售股份應付的總發售價3.0%作為佣金，而包銷商將會支付任何分包佣金。就不獲認購且重新分配到國際發售的香港發售股份而言，我們將按國際發售股份的適用比率，向國際包銷商支付包銷佣金。我們及售股股東將於國際發售中支付有關國際發售的該等費用及佣金。就開支而言(不包括包銷佣金)，我們將於全球發售中，支付聯交所上市費、聯交所交易徵費、若干法律及其他專業費用、印刷費及有關全球發售的其他開支，估計合共約達1.267億港元(按指示性發售價範圍的中端數計算)。我們可能須就彼等於全球發售中的本身利益所獲提供指定專業服務，支付額外酌情獎勵金及／或其他費用及開支。

我們及契諾承諾人已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失向彼等作出彌償保證，包括因彼等履行香港包銷協議項下責任及因我們及任何契諾承諾人違反香港包銷協議而引致的損失。我們及契諾承諾人將同意就若干責任向國際包銷商作出彌償保證，包括美國證券法項下若干責任。

與中銀國際訂立的包銷安排

於2009年8月，中銀國際同意按全數包銷基準承諾包銷為數4億美元或40%發售股份（以較低者為準），當中沒有計及超額配股權獲行使。此包銷承諾僅可於發售價為本招股章程所披露指示性發售價範圍的低端（根據上市規則可能調低）及全球發售完成時方可行使。我們同意向中銀國際支付一筆費用，而該費用為我們同意就全球發售向香港包銷商及國際包銷商支付的包銷佣金以外的費用。

聯席保薦人的獨立地位

聯席保薦人的獨立地位載列如下：

- 高盛符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立標準。
- 誠如本招股章程「附錄八一法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—10.重組金碧物業」所披露，美林的聯屬公司Pearl River Investment Limited持有本公司一家子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)已發行股本超過10%權益。此外，美林的聯屬公司Indopark Holdings Limited於資本化發行前有條件持有266,000,000股股份，相當於全球發售及資本化發行前我們已發行股本9.59%。閣下請參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」一節，以瞭解進一步詳情。此外，於全球發售及資本化發行前，Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L.P.聯屬公司Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd有條件持有36,966,825股股份，相當於本公司已發行股本1.33%。閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入新投資者」一節，以瞭解進一步詳情。因此，美林為我們的關連人士，並不符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立標準。

香港包銷商於我們的權益

高盛旗下一家聯屬公司Liberty Harbor Master Fund I, L.P. (或Liberty Harbor) 於826,159股股份中擁有權益。Liberty Harbor先前與Credit Suisse International (或瑞信國際) 訂立兩項信貸風險掉期交易，據此，Liberty Harbor同意就結構擔保貸款前直接借款人盛建(BVI) 有限公司的12,000,000美元結構擔保貸款 (如本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保

貸款」一節所述)向瑞信國際出售信貸保障。該兩項信貸風險掉期交易的訂立目的為致令瑞信國際對沖盛建(BVI)有限公司及結構擔保貸款出現若干信貸事件時其所承受的風險。作為結構擔保貸款條款的一部分，原來股東於資本化發行前就彼等的貸款承擔向貸款人轉讓合共36,452,655股股份。Liberty Harbor於資本化發行前擁有權益的826,159股股份，是該36,452,655股股份的其中部分，由瑞信代Liberty Harbor以瑞信的名義持有。Liberty Harbor其後同意成為12,000,000美元的結構擔保貸款的貸款人，而826,159股股份其後向Liberty Harbor轉讓。Liberty Harbor擬出售其擁有權益的全部股份，作為全球發售其中一環。經考慮Liberty Harbor於我們的權益後，高盛確認，其符合上市規則第3A.07條所載保薦人適用之獨立標準。

中銀國際聯屬公司BOCI Financial Products Limited(或BOCI Financial)於資本化發行前擁有344,232股股份權益。BOCI Financial於2007年8月30日與瑞信國際訂立分攤參與協議，據此，BOCI Financial同意參與本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節所述結構擔保貸款的融資，方法為向瑞信國際墊付貸款約500萬美元，並同意承擔結構擔保貸款的直接借款人瑞信國際若干信用風險。作為結構擔保貸款條款的一部分，原來股東於資本化發行前已就彼等的貸款承擔向貸款人轉讓合共12,978,900股股份。BOCI Financial擁有權益的344,232股股份為12,978,900股股份的一部分，以瑞信名義代表BOCI Financial持有。BOCI Financial擬出售其擁有權益的全部股份，作為全球發售其中一環。

誠如本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節所披露，瑞信作為本金額合共最多約5億美元的結構擔保貸款的初期貸款人，於結構擔保貸款中擁有重大權益。此外，瑞信現正尋求與我們其中一名董事建立私人銀行事務關係。

除了其於香港包銷協議項下的責任以及本節和本招股章程「公司歷史」一節披露者外，香港包銷商概無於我們或本集團任何其他成員公司擁有任何股權，或可認購或指派他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券的權利或購股權(不論法律上是否可執行)。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分的股份。

申請時應付的價格

發售價將不會超過**4.00**港元，並預期不會低於**3.00**港元，除非在不遲於遞交香港公開發售申請的最後日期上午前另行公布（詳情見下文）。倘若閣下申請香港公开发售項下發售股份，必須支付最高發售價每股發售股份**4.00**港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.005%**聯交所交易費及**0.004%**證監會交易徵費，換言之，閣下於申請時必須就每手**1,000**股發售股份支付**4,040.36**港元。

倘若按下文所述方式最終釐定的發售價低於**4.00**港元，我們將退還差額，包括多繳申請款項相應的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就退回款項支付任何利息。閣下請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節，以瞭解詳情。

釐定發售價

我們預期發售價將於定價日，當確定發售股份的市場需求時，由我們（就我們本身及代表售股股東）與聯席賬簿管理人（代表包銷商）協訂。我們預期定價日將為**2009年10月29日**或前後，且無論如何不會遲於**2009年11月4日**。發售價將不會超過每股發售股份**4.00**港元，並預期不會低於每股發售股份**3.00**港元。閣下務請注意，將於定價日訂定的發售價可能，但預期不會低於本招股章程所載指示性發售價範圍。

倘若聯席賬簿管理人根據有意認購的專業、機構及其他投資者在累計投標過程中表現的認購意向而認為合適，並且經過我們的同意，聯席賬簿管理人（代表包銷商）可於根據香港公开发售遞交申請的最後日期上午前，減少發售股份數目及／或將指示性發售價範圍收窄至低於本招股章程所述者。在這種情況下，我們將於決定調低後，在可行情況下盡快，且無論如何不遲於根據香港公开发售遞交申請的最後日期上午前，在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）刊登減少發售股份數目及／或收窄指示性發售價範圍的通告。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而倘若聯席賬簿管理人（代表包銷商）、我們（就我們本身及代表售股股東）同意，發售價將會定於經修訂發售價範圍內。於該通告中，我們也將確定或修訂（如適用）營運資金報表（如現時在本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—營運資金」一節所披露）、發售統計數字（如現時於本招股章程「概要」一節所披露）、所得款項用途（如「未來計劃及所得款項用途」一節所述）以及因調低而可能有變的任何其他財務資料。倘若閣下於根據香港

全球發售的架構

公開發售遞交申請的最後日期前，已經遞交香港發售股份的申請，即使已經減少發售股份數目及／或收窄發售價範圍，閣下其後不得撤回申請。倘若我們沒有於根據香港公開發售遞交申請的最後日期上午或之前，在南華早報或香港經濟日報刊登減少發售股份數目及／或收窄本招股章程所述指示性發售價範圍的通告，則經我們及售股股東同意後，發售價將會在本招股章程所述的發售價範圍內。

倘若我們（就我們本身及代表售股股東）未能與聯席賬簿管理人（代表包銷商）於**2009年11月4日**前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行及將告失效。

我們預期將於**2009年11月4日**或前後刊登公布，載列發售價、國際發售的踴躍程度，以及香港發售股份的申請結果及配發基準。

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售組成。我們擬於全球發售項下初步提呈最多**1,614,935,000**股發售股份，其中**1,453,441,000**股發售股份將會根據國際發售有條件按發售價配售，而其餘**161,494,000**股發售股份則會根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士按發售價認購，而兩種情況均受重新分配的規限，其基準在下文「一香港公開發售」闡述。

全球發售項下共有**1,614,935,000**股發售股份，我們將會配發及發售**1,005,000,000**股股份，而售股股東將會發售**609,935,000**股股份。全球發售的**1,614,935,000**股發售股份將相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的經擴大股本約**10.8%**。

閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份或根據國際發售對發售股份表示認購意向，但不可同時以兩種方式申請認購發售股份。換言之，閣下只可申請及獲取香港公開發售項下香港發售股份或國際發售項下國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士以及機構和專業投資者認購。國際發售將涉及依據第**144A**條或美國證券法另一項登記豁免向美國的合資格機構買家，及依據**S**規例在香港和美國境外其他司法管轄權區的離岸交易中向機構及專業投資者以及預期對發售股份有相當需求的其他投資者私人配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份和其他證券的經紀、

全球發售的架構

證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須註明預備根據國際發售以不同價格或指定價格購入的發售股份數目。這程序稱為「累計投標」，預期會持續進行，直至定價日為止。

聯席賬簿管理人將根據多項因素決定如何向投資者分配國際發售項下國際發售股份，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業所投資的資產或股本資產總值，以及有關投資者是否會在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售國際發售股份。上述分配是為建立有利於我們的適當股東基礎以分配國際發售股份，使我們的股東整體受惠。

根據香港公開發售分配香港發售股份予投資者，將按照香港公開發售項下接獲的有效申請數目而定。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能會在需要時以抽籤方式分配香港發售股份，意指部分申請人可能獲分配的股份數目會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多，而不中籤的申請人可能不會獲得任何香港發售股份。

就全球發售而言，配股權出授人擬向聯席全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配股權。超額配股權給予國際包銷商權利，可由股份於聯交所開始買賣當日起至根據香港公開發售遞交申請最後日期後30日止期間內，由聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)隨時行使。倘超額配股權獲行使，則會刊發公布。根據超額配股權，聯席賬簿管理人將有權要求配股權出授人按發售價出售最多合共242,240,000股額外股份，合共相當於全球發售初步數額約15%，以(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。穩定價格操作人亦可在二級市場購入股份或同時在二級市場購入股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額分配。凡在二級市場購入股份，均須遵守一切適用法律、規則及規例。倘若超額配股權獲行使，我們將會在報章上發表公布。

為方便補足國際發售的超額分配，穩定價格操作人可選擇，根據借股安排，向Indopark Holdings Limited借入股份，或從其他來源取得股份。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售受本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所載條件規限。特別是，我們(就我們本身及代表售股股東)及聯席賬簿管理人(代表包

全球發售的架構

銷商) 必須就全球發售協定發售價。香港包銷協議於2009年10月21日訂立，並受到聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)就香港公開發售與我們協定發售價所規限。預期國際包銷協議(就國際發售而言，包括協定發售價)將於定價日2009年10月29日訂立。香港包銷協議及國際包銷協議互為條件。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後，方獲接納，其中包括：

- 上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發行股份上市及買賣，且這項上市批准其後並沒有在股份於聯交所開始買賣前遭撤回；
- 於定價日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及仍然為無條件，包括(如相關)因聯席賬簿管理人(代表包銷商)豁免任何條件所致，而該等責任並沒有按照包銷協議各自的條款終止，

在各情況下，須於包銷協議訂明的日期及時間或之前達成，且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日，除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則作別論。

國際發售及香港公開發售各自須待(其中包括)對方成為無條件，且並沒有按照其條款終止，方告完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前沒有達成或獲豁免，則全球發售將不會進行並告失效，而聯交所將會獲得即時通知。我們將會在全球發售失效翌日，在南華早報及香港經濟日報刊登有關全球發售失效的通知。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港發售股份—退還申請股款」一節所載條款，將所有申請股款不計利息退回申請人。同時，我們將會把所有申請股款存放於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例項下其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

全球發售的架構

我們預期發售股份的股票將於**2009年11月4日**寄發，但是，只會在**(i)**全球發售在各方面成為無條件；及**(ii)**本招股章程「包銷」一節所述終止權並沒有獲行使的情況下，該等股票方會於**2009年11月5日上午8時正**成為有效的所有權證明書。

香港公開發售

倘就定價達成協議及香港包銷協議所載及本招股章程前文「一全球發售的條件」所述及其他條件達成或獲豁免，香港公開發售是獲全數包銷的公開發售，以於香港按發售價認購初步提呈的**161,494,000**股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數約**10%**。受下文所述國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配規限，香港發售股份將相當於我們在緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約**1.1%**。

就分配而言，香港公開發售項下初步提呈供公眾認購的發售股份於計及公開發售與國際配售之間所分配發售股份數目的任何調整後，將分為兩組（可按碎股調整）。甲組及乙組將分別包括**80,747,000**股及**80,747,000**股股份，均將按公平基準分配予成功申請人。所有已接獲總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為**500**萬港元或以下發售股份之有效申請，將屬於甲組組別，而所有已接獲總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）超過**500**萬港元及最多達乙組總值公開發售股份之有效申請，則屬乙組組別。

閣下只能從甲組或乙組獲分配香港發售股份，而不可兩者兼得。兩組股份間的重複申請或甲組或乙組內的重複申請，以及申請認購超過香港公開發售內初步可供認購的**161,494,000**股發售股份**50%**以上（即**80,747,000**股發售股份）的任何申請，將不獲受理。閣下須在閣下提交的申請內承諾及確認，閣下及閣下以其利益提出申請的任何人士，並沒有也將不會對國際發售項下任何發售股份表示興趣或承購該等發售股份，倘若該等承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），則閣下的申請將不獲受理。我們及香港包銷商將採取合理步驟，以識別及拒絕對國際發售表示興趣或已獲取國際發售項下發售股份的投資者作出的香港公開發售申請，以及識別和拒絕已申請或獲取香港公開發售項下發售股份的投資者對國際發售表示的興趣。

全球發售的架構

倘香港公開發售出現超額認購的情況，香港公開發售與國際發售之間的股份分配可按照以下各項調整：

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則國際發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為484,480,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約30%；
- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則會增加從國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為645,974,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約40%；及
- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則會增加從國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為807,468,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約50%。

在該等情況下，於國際發售中分配的股份數目將按聯席賬簿管理人認為合適的方式相應調減，而該等股份將分配至甲組及乙組。此外，不論上述回補條文，聯席賬簿管理人可將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。然而，倘若香港公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人可按其認為適當的數目，重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

國際發售

根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為1,453,441,000股發售股份，包括我們將配發及提呈的843,506,000股發售股份以及售股股東將提呈的609,935,000股發售股份，

全球發售的架構

相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約90%及緊隨全球發售完成後我們的經擴大已發行股本約9.7% (可按上文「香港公開發售」一節所述基準重新分配)。

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或透過彼等委任的銷售代理，代表我們及售股股東有條件配售。國際發售股份將依據S規例及在符合S規例規定的離岸交易中，配售予香港、歐洲及美國境外其他司法管轄權區(中國大陸除外)的若干專業及機構投資者以及預期對國際發售股份有相當需求的其他投資者，以及依據第144A條或美國證券法另一項登記豁免配售予美國的合資格機構買家。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可能要求任何根據國際發售獲提呈發售股份並根據香港公開發售遞交申請的投資者，向聯席賬簿管理人提供充分資料，以便彼等識別香港公開發售的有關申請，並確保該等投資者不包括在香港公開發售項下香港發售股份申請之內。

申請香港發售股份的方法

申請認購香港發售股份有三種途徑。閣下可：(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過白表eIPO服務供應商的指定網站(www.eipo.com.hk)在網上申請(本文稱之為「白表eIPO服務」)；或(iii)向香港結算發出電子認購指示要求香港結算代理人代表閣下申請認購香港發售股份。除非閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下與閣下的聯名申請人不可以白色或黃色申請表格或利用白表eIPO服務在網上或向香港結算發出電子認購指示，提出超過一份申請(不論個別或與其他人士共同提出)。

可申請香港發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士為個人，且符合以下各項，則閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾人士認購的香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；及
- 除合資格境內機構投資者外，非中國法人或自然人。

倘閣下欲通過白表eIPO申請認購香港發售股份，則除上文所述者外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

只有個人申請人方可通過白表eIPO服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過白表eIPO提出申請。

倘申請人為公司，有關申請必須以個別股東名義提出，而非以該商號名義提出。倘申請人為法人團體，申請表格必須由獲正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須說明其代表身份。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人或彼等各自的代理或代名人可在符合其認為適當的條件下(包括提供獲授權的證明)，酌情接受有關申請。

聯名申請人的人數不可超過4名。

如何申請香港發售股份

我們、聯席全球協調人、或指定白表eIPO服務供應商(視適用情況而定)或我們各自的代理將可全權酌情決定拒絕或接受全部或部分申請，而毋須申述任何理由。

本公司現有股份實益擁有人、董事或本公司或其任何子公司的主要行政人員、或彼等各自的聯繫人士(「聯繫人士」按上市規則的定義)或美籍人士(按S規則的定義)或並無香港地址的人士或本公司任何其他關連人士或於緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士，均不得認購香港發售股份。

閣下可申請香港公開發售項下香港發售股份或對國際發售項下國際發售股份表示有興趣，但不可同時申請兩者。

我們的董事、主要行政人員或任何彼等各自的聯繫人士不得認購發售股份。

索取申請表格的地點

閣下可由2009年10月22日上午9時正至2009年10月28日中午12時正期間的一般營業時間內，於下列地點索取白色申請表格及我們的招股章程：

下列任何一名香港包銷商的地址：

美林遠東有限公司

香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

高盛(亞洲)有限責任公司

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

中銀國際亞洲有限公司

香港中環
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

中國光大證券(香港)有限公司

香港夏慤道16號
遠東金融中心36樓

國泰君安證券(香港)有限公司

香港皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27字樓

如何申請香港發售股份

申銀萬國融資(香港)有限公司	香港中環花園道3號花旗銀行廣場 花旗銀行大廈28樓
大福證券有限公司	香港中環皇后大道中16-18號 新世界大廈25樓
英皇證券(香港)有限公司	香港灣仔軒尼詩道288號 英皇集團中心23-24樓
新鴻基國際有限公司	香港中環添美道1號中信大廈12樓
農銀証券有限公司	香港中環紅棉路8號東昌大廈13樓

或以下任何一家香港公開發售收款銀行分行：

中國銀行(香港)有限公司

區域	分行名稱	分行地址
香港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1060號柏惠苑
九龍	土瓜灣分行	土瓜灣道80號N
	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	美孚萬事達廣場分行	美孚新邨萬事達廣場N47-49
新界	新都城分行	將軍澳新都城一期二樓209號
	上水分行	上水新豐路61號

如何申請香港發售股份

中國工商銀行(亞洲)有限公司

區域	分行名稱	分行地址
香港島	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	上環分行	上環德輔道中317-319號啟德商業大廈地下F舖
	軒尼詩道分行	銅鑼灣軒尼詩道468號金聯商業中心地下2A號舖
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1036-1040號地下
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號舖
	太子分行	旺角彌敦道777號
	牛頭角分行	牛頭角道77號淘大商場第二期地下211-214號舖
新界	荃灣青山道分行	荃灣青山道423-427號地下
	元朗分行	元朗青山道197-199號地下

如何申請香港發售股份

東亞銀行有限公司

區域	分行名稱	分行地址
香港島	總行 德輔道西88號分行 太古城分行	香港德輔道中10號 香港德輔道西88號普頓臺地下2-3舖 耀星閣G1010-1011號
九龍	旺角北分行 尖沙咀分行 佐敦分行 開源道分行	旺角彌敦道720至722號家樂樓地下 彌敦道96號美敦大廈A及B號 彌敦道238號地下4-7號 開源道54號豐利中心地下1號
新界	大埔廣場分行 屯門分行	大埔廣場地下商場49-52號 雅都花園商場地下G16號

招股章程及白色申請表格可於以下時間在以上地點索取：

2009年10月22日星期四	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月23日星期五	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月24日星期六	—	上午9時正至下午1時正
2009年10月27日星期二	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月28日星期三	—	上午9時正至中午12時正

閣下可由2009年10月22日上午9時正至2009年10月28日中午12時正期間一般營業時間內，於以下地點索取黃色申請表格及我們的招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或
- 閣下的股票經紀可能備有有關申請表格及本招股章程。

如何填寫申請表格

每份申請表格均載有詳細指示。閣下務須仔細閱讀這些指示。倘若閣下不按照該等指示填妥申請表格，則閣下的申請可能會遭拒絕受理，並會連同隨附的支票或銀行本票以平郵按申請表格所示地址退回閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險一概由閣下自行承擔。

倘若閣下透過正式授權代表提出申請，則我們及聯席賬簿管理人可酌情接納申請，惟須受我們認為適當的任何條件規限，其中包括要求閣下的授權代表出示授權憑證。我們及聯席賬簿管理人可以我們代理的身份全權酌情決定全部或部分拒絕或接受任何申請，而毋須申述任何理由。

最低認購數目及許可的數目

閣下可使用申請表格認購最少1,000股或申請表格列表內載列的其中一個數目的香港發售股份。如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出電子認購指示，以申請最少1,000股香港發售股份。閣下可透過白表eIPO服務就最少1,000香港發售股份提交申請。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示，必須按照申請表格列表上載列的其中一個數目作出。

閣下可提出的申請數目

閣下可就發售股份提出一份申請。然而，倘若閣下為代名人，則可以本身名義代表不同實益擁有人，同時向香港結算發出電子認購指示（如閣下為中央結算系統參與者）及遞交超過一份申請表格，以提出超過一份香港發售股份申請。閣下必須在申請表格「由代名人遞交」方格內填上每名實益擁有人（或如屬聯名實益擁有人，則為每名有關實益擁有人）的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

倘若閣下未能提供這些資料，則有關申請將視作以閣下的利益提交。否則，不得作出重複申請。

作為所有申請條款及條件之一，填妥及遞交申請表格或發出電子認購指示，即表示閣下：

- （如申請是以閣下本身利益提出）保證這是以閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出的唯一申請；及

如何申請香港發售股份

- (如閣下是他人的代理)保證已向該名他人作出合理查詢，表示這是以該名他人的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名他人的代理身份簽署申請表格或發出電子申請指示。

除非閣下為代名人，並於閣下的申請中提供所需的資料，否則閣下本人或閣下連同聯名申請人如作出下列行為，閣下的全部申請均會視作重複申請而遭拒絕受理：

- 以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出(不論個別或共同)超過一份申請；
- 同時(不論個別或共同)以白色申請表格及黃色申請表格或以白色或黃色申請表格並透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請；
- 以一份白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示認購(不論個別或共同)香港公開發售項下初步提呈供公眾人士認購的香港發售股份50%以上；或
- 已申請或承購，或表示有興趣認購，或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售項下任何發售股份。

倘閣下通過白表eIPO提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定白表eIPO服務供應商發出認購香港發售股份申請的任何電子認購指示付款，即被視作已實際遞交申請。為免疑慮，根據白表eIPO發出超過一次電子認購指示並獲取不同的申請參考編號，但並無就任何特定參考編號全數付款，則並不構成實際申請。

倘懷疑閣下通過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務發出多次電子認購指示提交超過一份申請，並已就該等電子認購指示完成付款，或透過白表eIPO服務提交一項申請，同時通過任何其他方式提交一份或多份申請，則閣下的所有申請均可遭拒絕受理。

如何申請香港發售股份

如以閣下的利益提出超過一份申請(包括香港結算代理人以電子認購指示方式提出的任何申請)，則閣下的全部申請均會視作重複申請而被拒絕受理。如申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則該項申請將被視為以閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並沒有在聯交所上市的公司。

一家公司的「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司的董事局組成；
- 控制該公司過半數表決權；或
- 持有該公司過半數已發行股本(不包括任何無權分享超出某特定金額的利潤或資本分派的股本部分)。

倘若懷疑閣下提出重複電子申請或以閣下的利益提出超過一份電子申請，則由香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減除閣下發出上述指示及／或以閣下的利益發出上述指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言，閣下或以閣下的利益向香港結算發出申請認購香港發售股份的電子認購指示將被視作一份實際申請。

公眾人士申請認購香港發售股份的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同隨附股款，必須於2009年10月28日中午12時正前遞交，如因惡劣天氣以致當日無法開始登記認購申請，則須如下文「一 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述，於下一個開始登記認購申請的營業日中午12時正前遞交。

如何申請香港發售股份

閣下填妥的申請表格連同隨附股款，必須於下列時間投入上文「一 索取申請表格的地點」所列收款銀行任何一家分行的特備收集箱內：

2009年10月22日星期四	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月23日星期五	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月24日星期六	—	上午9時正至下午1時正
2009年10月27日星期二	—	上午9時正至下午5時正
2009年10月28日星期三	—	上午9時正至中午12時正

將於2009年10月28日上午11時45分至中午12時正開始登記認購申請。

截止登記認購申請後，我們方會處理股份的認購申請及配發任何股份。將不會於2009年11月21日後分配任何香港發售股份。

惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

倘若香港於2009年10月28日上午9時正至中午12時正任何時間內懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則不會開始登記認購申請。倘若下一個營業日上午9時正至中午12時正任何時間內，香港並沒有懸掛上述任何一項警告信號，則將於該日上午11時45分至中午12時正開始登記認購申請。營業日是指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

倘於2009年10月28日懸掛上述熱帶氣旋或暴雨警告信號，遞交閣下的申請表格及輸入閣下的電子認購指示的截止時間，將順延至香港於上午9時正至中午12時正任何時間內並無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日。

刊登申請結果

我們預期將於2009年11月4日在南華早報(英文)、香港經濟日報(中文)、我們的網站www.evergrande.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登香港公開發售的配發基準及申請結果。

如何申請香港發售股份

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，將於下述日期及時間按指定方式公布：

- 香港公開發售的分配結果可於2009年11月4日在本公司網站www.evergrande.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱；
- 香港公開發售的分配結果可由2009年11月4日上午8時正至2009年11月10日午夜12時正期間24小時，在分配結果網站www.iporeresults.com.hk可供查閱。分配結果網站www.iporeresults.com.hk的用戶須輸入在申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，以查詢本身的分配結果；
- 分配結果可透過我們的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢。申請人可於2009年11月4日至2009年11月7日上午9時正至下午10時正期間，致電2862 8669，以查詢申請是否成功及所獲分配的香港發售股份數目(如有)；及
- 載列分配結果的特別分配結果小冊子，可自2009年11月4日至2009年11月6日期間，於上文「一索取申請表格的地點」一節所載收款銀行分行的營業時間內，在該節所述這些分行及支行的地址可供查閱。

香港發售股份的價格

閣下須支付最高指示性發售價每股4.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，須於申請香港發售股份時全數支付。因此，就每手買賣單位1,000股股份而言，閣下須於申請時支付4,040.36港元。申請表格內載有列表，列示就若干數目股份實際應付的金額，上限為80,747,000股發售股份。閣下須於申請認購股份時，按照申請表格所載條款以支票或銀行本票支付有關股款。

倘若閣下申請成功，則經紀佣金將向聯交所參與者或聯交所(視情況而定)支付；聯交所交易費則向聯交所支付；而證監會交易徵費由聯交所代證監會收取。

退還申請股款

倘若：

- 最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股股份4.00港元（不計及經紀費用、證監會交易徵費及聯交所交易費）；
- 閣下的申請部分不獲接納；
- 閣下的申請完全不獲接納；
- 全球發售的條件未能根據本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」一節所述者達成；或
- 任何申請被撤回或據此作出的任何分配無效，

則就每個情況而言，我們將退還每股發售股份差額及／或 閣下多繳的申請款項或申請款項，包括 閣下已支付之多繳申請股款應佔的1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。我們將不會就任何退款支付利息。我們現擬作出特別安排，避免於適當時候退還申請股款時出現任何不必要延誤。

退款支票將以「只准入抬頭人賬戶」劃線開出的方式向 閣下退回，或倘屬聯名申請人，則向 閣下申請上排名首位的申請人開出。由 閣下提供的部分香港身份證號碼／護照號碼，或倘 閣下為聯名申請人，則排名首位申請人的部分香港身份證號碼／護照號碼，可能會列印於 閣下的退款支票（如有）上。上述數據亦會轉交第三方作退款之用。 閣下的銀行在兌現 閣下的退款支票前，可能會要求核對 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫香港身份證號碼／護照號碼，可能導致延遲兌現或無法兌現退款支票。

發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

我們不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。受下文有關親自領取的條文規限，股票及退款支票將在適當時候以平郵按申請表格所示地址寄交 閣下，郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- 就以白色申請表格提出的申請而言：(i)倘全數成功申請， 閣下所申請認購香港發售股份的股票；或(ii)倘申請部分獲接納， 閣下成功申請的香港發售股份數目的股票；及／或

如何申請香港發售股份

- 就以白色或黃色申請表格提出的申請而言，以「只准入抬頭人賬戶」向申請人（或倘若屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）劃線開出的退款支票，藉以：(i)倘若申請部分不獲接納，則退回未能成功申請的香港發售股份多繳申請股款；或(ii)倘若申請完全不獲接納，則退回全數申請款項；及／或(iii)倘若發售價低於申請時初步支付的每股股份價格，則退回發售價與申請時初步支付每股股份價格的差額，以上情況各包括有關1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，且不計利息。

申請人如以黃色申請表格提出申請且全部或部分獲接納，其成功申請的股票將會如下文「以黃色申請表格申請而親自領取的情況」所述存入中央結算系統。

受下文所述親自領取的情況規限，有關以白色或黃色申請表格提出且全部或部分不獲接納申請的多繳申請股款（如有），或發售價與申請時初步支付的每股股份價格之間差額的退款支票，在各情況下包括1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，以及以白色申請表格提出且全部或部分獲接納的股票，預期將於2009年11月4日或前後寄出，或就電子申請人而言，預期於2009年11月4日存入閣下或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。有關款項將不計利息退回。我們保留權利，於閣下的支票兌現前留存任何股票或多繳申請股款。

發售股份的股票須符合以下情況，方會於2009年11月5日上午8時正成為有效的所有權證書：

- 全球發售在各方面成為無條件；及
- 本招股章程內「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—終止的理由」一節所述的終止權利並沒有獲行使。

以白色申請表格申請而親自領取的情況。倘若(i)閣下以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份；(ii)在閣下申請表格上表明擬前往我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票（如適用）及／或香港發售股份股票（如適用）；及(iii)已在閣下申請表格上提供一切所需的資料，則閣下可於2009年11月4日或我們在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）公布領取／發送股票／電子退款指示／退款支票的任何其他日期上午9時正至下午1時正，前往我們的香港證券登記處香港中央證

如何申請香港發售股份

券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，領取退款支票（如適用）及香港發售股份股票（如適用）。倘若閣下為個人申請人並選擇親自領取，則閣下不得授權其他人士代為領取。倘若閣下為公司申請人並選擇由專人領取，則須由閣下的授權代表攜同蓋有公司印章的授權書領取。個人及授權代表（如適用）必須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。倘若閣下未有在指定領取時間內親自領取退款支票及股票，則退款支票及股票將盡快以平郵寄往閣下申請表格上所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，或申請1,000,000股或以上香港發售股份，但未有在申請表格上表明擬親自領取閣下的股票（如適用）及／或退款支票，則閣下的股票（如適用）及／或退款支票將會於2009年11月4日以平郵寄往閣下申請表格上所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

以黃色申請表格申請而親自領取的情況。倘若閣下(i)以黃色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份；(ii)在申請表格上表明擬前往我們的香港證券登記處領取退款支票；及(iii)已在申請表格上提供一切所需的資料，則可如上述使用白色申請表格申請人的相同方式，前往我們的香港證券登記處領取退款支票（如適用）。

倘若閣下(i)以黃色申請表格申請少於1,000,000股香港發售股份或(ii)申請1,000,000股或以上香港發售股份，但沒有於申請上表明將親自領取退款支票（視適用情況而定），則退款支票（視適用情況而定）預期將於2009年11月4日以平郵寄往閣下申請所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下以黃色申請表格申請認購香港發售股份，且申請全部或部分獲接納，閣下成功申請的香港發售股份股票將會以香港結算代理人的名義發出，並於2009年11月4日營業時間結束時，或在特殊情況下於香港結算或香港結算代理人將會決定的任何其他日期，直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，或按閣下在申請表格的指示記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶。

透過指定中央結算系統參與者提出申請

就記存入閣下指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份賬戶的發售股份而言，閣下可向該名中央結算系統參與者查核閣下獲配發的發售股份數目。

倘閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同公開發售結果預期可於2009年11月4日按上文「刊登申請結果」分節所述方式查閱。閣下應查閱我們刊登的公告，並於2009年11月4日或香港結算或香港中央結算（代理人）有限公司選擇的任何其他日期下午5時正前，向香港結算報告任何差誤。緊隨發售股份存入閣下的股份賬戶後，閣下可透

如何申請香港發售股份

過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統，按照香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，查核最新賬戶結餘。香港結算亦會向閣下提供活動結單，載列記存於閣下股份賬戶的發售股份數目。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請。 如閣下的電子申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2009年11月4日營業時間結束時，或在特殊情況下，由香港結算或香港結算代理人將會決定的任何其他日期，直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內或閣下指示代表閣下發出電子認購指示的中央結算系統參與者股份賬戶內。

中央結算系統參與者的申請結果及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則包括有關實益擁有人的資料(如有提供)、閣下的香港身份證或護照號碼或其他識別編碼(就公司而言則為香港商業登記證號碼)以及香港公開發售的配發基準預期可於2009年11月4日按上文「刊登申請結果」分節所述方式查閱。閣下應查閱我們刊登的公告，並於2009年11月4日或香港結算或香港結算代理人選擇的任何其他日期下午5時正前，向香港結算報告任何差誤。

倘若閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請認購香港發售股份，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份賬戶，則閣下可向該名中央結算系統參與者查核閣下獲配發的香港發售股份數目及退款金額(如有)。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，亦可於2009年11月4日透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下獲配發的發售股份數目及應付閣下的退款金額(如有)。緊隨發售股份記存於閣下的股份賬戶及退款金額存入閣下的銀行賬戶後，香港結算將向閣下提供活動結單，載列記存於閣下股份賬戶的發售股份數目及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘若閣下於指定網站www.eipo.com.hk透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請，以認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2009年11月4日或本公司在報章公布發送／領取股票／電子退款指示／退款支票之其他日期上午9時正至下午1時正，親臨香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，領取閣下的股票(如適用)。

如何申請香港發售股份

倘若閣下並無在指定領取時間內親自領取股票，該等股票其後將盡快以平郵按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址寄出，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘若閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2009年11月4日以平郵按閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所示地址寄出，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以白表eIPO服務通過單一銀行賬戶支付申請股款以提出申請，且申請全部或部分不獲接納及／或最終發售價低於閣下申請時初步支付的發售價，電子退款指示(如有)將於2009年11月4日或前後發送往閣下的付款賬戶。

倘閣下以白表eIPO服務通過多個銀行賬戶支付申請股款以提出申請，且申請全部或部分不獲接納及／或最終發售價低於閣下申請時初步支付的發售價，退款支票將於2009年11月4日或前後以平郵寄往閣下向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

另請注意，有關退回多繳申請股款、不足申請股款或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理之額外資料，載於下文「一如何使用白表eIPO提出申請一申請人通過白表eIPO提出申請的額外資料」。

如何使用白表eIPO提交申請

- 閣下可於指定網站www.eipo.com.hk，透過白表eIPO遞交申請。倘閣下通過白表eIPO提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。
- 透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱這些指示。倘閣下沒有遵守指示，則閣下的申請可能會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，並且可能不會獲遞交本公司。
- 指定白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。於提出任何申請前，閣下務須細閱、瞭解及同意所有該等條款及條件。
- 透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下會被視作已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請詳情轉交本公司及香港證券登記處。
- 閣下可透過白表eIPO服務就最少每手1,000股香港發售股份遞交申請。每項申請超過每手1,000股香港發售股份的電子認購指示，必須按申請表格列表所載其中一個數目，或按指定網站www.eipo.com.hk所列數目提出。
- 閣下須於下文「一公眾人士申請認購香港發售股份的時間」一節(b)段所述時間內透過白表eIPO發出電子認購指示。
- 閣下須根據指定網站www.eipo.com.hk所載方法及指示就閣下使用白表eIPO服務提出的申請付款。倘閣下不能於2009年10月28日中午12時正或於本節下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述較後時間或之前完成支付申請股款(包括任何相關費用)，則指定白表eIPO服務供應商將拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述方式退還閣下。
- 重要提示：透過白表eIPO服務申請認購香港發售股份僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及包銷商不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將可呈交本公司或閣下將可獲配發任何香港發售股份。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經由電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「恒大地產集團有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

懇請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷情況影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務遞交申請，閣下務請不要待至遞交香港公開發售申請最後日期方提交閣下的電子認購指示。倘閣下連接白表eIPO服務的指定網站時出現問題，則應遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並在指定網站使用閣下獲提供的申請參考編號悉數付款後，則閣下將被視作已實際提交申請而不應遞交白色申請表格。請參閱下文「如何申請香港發售股份—閣下可提交的申請數目」，以瞭解詳情。

透過白表eIPO服務提出申請之時間

閣下可自2009年10月22日上午9時正起至2009年10月28日上午11時30分或上文「一惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段所述較後時間止期間每日24小時（最後申請日期除外），通過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交申請。就該等申請全數支付申請股款的最後時間將為最後申請日期2009年10月28日中午12時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於上文「一惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述時間和日期前完成。

於遞交申請最後日期上午11時30分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交申請。倘若閣下於上午11時30分前已經通過網站遞交閣下的申請並已取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（經由悉數支付申請股款辦妥），直至遞交申請最後日期中午12時正截止登記認購申請為止。

申請人通過白表eIPO提出申請的額外資料

就分配香港發售股份而言，每名通過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人，將被視為申請人論。

倘按閣下所申請的香港發售股份數目計算，閣下支付的申請股款不足，或超出所需金額，或閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，則指定白表eIPO服務供

如何申請香港發售股份

應商可採取其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站 www.eipo.com.hk 內由指定白表eIPO服務供應商提供之額外資料。

如何透過中央結算系統以電子方式向香港結算提出申請

中央結算系統參與者可向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份，及按照其與香港結算訂立的參與者協議以及不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，安排支付申請時應付的股款及退款。

倘若閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，透過中央結算系統「結算通」電話系統（電話：2979-7888）或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)發出電子認購指示。

閣下亦可前往下列地點，填妥認購指示輸入表格，由香港結算為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

招股章程亦可在以上地點索取。

倘若閣下並不是中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代閣下申請認購香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人，將閣下或透過閣下的經紀或託管商提交的申請資料轉交我們及香港證券登記處。

由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

倘若閣下以電子方式指示香港結算安排香港結算代理人代閣下透過中央結算系統申請認購香港發售股份，則香港結算代理人將代表閣下簽署及遞交白色申請表格。就此，

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人，故毋須對違反白色申請表格或本招股章程所載任何條款及條件承擔任何責任，然而，閣下須對該等違反承擔責任；

如何申請香港發售股份

(ii) 香港結算代理人將代表閣下：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或代表閣下輸入電子認購指示的中央結算系統參與者股份賬戶；
- 承諾及同意接納就閣下發出電子認購指示的全部或任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並沒有申請或承購國際發售項下任何國際發售股份，或以其他方式參與國際發售；
- 如電子認購指示以閣下本身利益發出，聲明僅有一項電子認購指示以閣下的利益發出；
- 如閣下為他人的代理，聲明閣下僅以該名他人的利益發出一項電子認購指示，而閣下已獲正式授權以該名他人代理的身份發出該項指示；
- 明白我們、董事及聯席賬簿管理人將依賴以上聲明，以決定是否就閣下發出的電子認購指示配發任何香港發售股份，而閣下如作出任何虛假聲明，可遭檢控；
- 授權我們將香港結算代理人的名稱列入股東名冊內，作為就閣下的電子認購指示所配發香港發售股份的持有人，並根據我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下在發出電子認購指示時，或指示閣下的經紀或託管商代閣下發出電子認購指示時，只依據本招股章程所載資料及陳述；
- 同意我們、香港包銷商及參與香港公開發售的任何其他人士只會對本招股章程所載資料及陳述承擔責任；

如何申請香港發售股份

- 同意向我們及香港證券登記處、聯席賬簿管理人、包銷商、香港證券登記處、收款銀行、顧問及代理，披露閣下的個人資料及任何我們或以上各方可能要求有關閣下的額外資料；
- 在不影響閣下可能擁有的其他權利的情況下，同意香港結算代理人的申請一經接納，即不可因非蓄意作出的失實陳述而將其撤銷；
- 同意由香港結算代理人根據閣下發出的電子認購指示代表閣下提出的任何申請，不得於2009年11月21日之前撤回，此項協議將成為與我們訂立的附屬合同，當閣下發出該項指示時即具有約束力。這附屬合同的代價是我們協議不會於2009年11月21日前向任何人士提呈香港發售股份，及協議透過本招股章程所述其中一個程序提呈香港發售股份。然而，倘若根據公司條例第40條對本招股章程負責的任何人士根據該條例發出公告，免除或限制彼對本招股章程所負責任，則香港結算代理人可於開始登記認購申請後第5個營業日前撤銷有關指示；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該項申請或閣下的電子認購指示均不可撤銷，而有關申請是否獲接納將以我們刊登的香港公開發售結果公告為證；
- 就發出有關香港發售股份的電子認購指示而言，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列安排、承諾及保證；及
- 同意閣下的申請、申請的任何接納及所產生合同，將受香港法例規管並按其詮釋。

閣下向香港結算發出電子認購指示的影響

一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出上述指示，閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視作已作出以下行動。香港結算及香港結算代理人均毋須就以下行動對我們或任何其他人士承擔責任：

- 閣下指示及授權香港結算安排香港結算代理人（作為有關中央結算系統參與者的代名人）代表閣下申請認購香港發售股份；

如何申請香港發售股份

- 閣下指示及授權香港結算以自 閣下指定銀行賬戶扣除款項的方式，安排支付最高指示性發售價，連同經紀佣金、交易徵費及交易費，如申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於 閣下申請時初步支付每股香港發售股份的最高指示性發售價，則以存入 閣下指定銀行賬戶的方式，安排退還申請股款或其有關部分；及
- 閣下指示及授權香港結算安排香港結算代理人，代表 閣下作出白色申請表格所述須代 閣下作出的行動。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列時間及日期輸入電子認購指示：

2009年10月22日星期四	—	上午9時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2009年10月23日星期五	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2009年10月24日星期六	—	上午8時正至下午1時正 ⁽¹⁾
2009年10月27日星期二	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2009年10月28日星期三	—	上午8時正 ⁽¹⁾ 至中午12時正

(1) 香港結算可不時經事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2009年10月22日上午9時正至2009年10月28日中午12時正期間每日24小時（截止申請日期除外）輸入電子認購指示。

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而各發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關認購指示的受益人將被視為申請人。

公司條例第40條

為免疑慮，我們與其他參與編製本招股章程的所有人士確認，每名自行或安排他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者，均屬公司條例第40條項下有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一欄適用於由我們及香港證券登記處持有的任何有關 閣下的個人資料，亦同樣適用於其他申請人（不包括香港結算代理人）的個人資料。

重要提示

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份，只是一項提供予中央結算系統參與者的服務。我們、聯席保薦人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就申請(包括申請手續及辦理過程)承擔任何責任，且不會保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統，向香港結算發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入電子認購指示，而不要留待最後一刻方作出指示。中央結算系統投資者戶口持有人如於接駁中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇到困難，請選擇：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2009年10月28日中午12時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填寫認購指示輸入表格以發出電子認購指示。

閣下不獲配發香港發售股份的情況

申請的附註載列閣下不獲配發香港發售股份情況的詳情，且不論以申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示的方式提出申請，閣下務須細閱該等情況，尤須注意在下列情況下，閣下將不會獲配發香港發售股份。

閣下只可在有限情況下撤銷申請

填妥及遞交申請，或向香港結算發出電子認購指示或香港結算代理人代表閣下提出申請，將不可於2009年11月21日或之前撤銷。這協議將成為閣下與我們訂立的附屬合同，並將在閣下遞交申請或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示及香港結算代理人代表閣下提出申請後即具約束力。這附屬合同的代價是我們協議除根據本招股章程所述任何一項程序外，不會於2009年11月21日前向任何人士提呈香港發售股份。

倘若根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制彼對本招股章程所負的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於2009年11月21日或之前撤銷。

如就本招股章程發行任何補充文件，則視乎補充文件所載資料而定，已遞交申請的申請人不一定會獲通知可撤回其申請。如申請人並沒有獲通知或已獲通知但並沒有按照規定手續撤回申請，則所有已遞交申請仍屬有效及可能獲接納。在上文規限下，申請一經提出，即不可撤回，而申請人將被視作按照經補充的招股章程提出申請。

如何申請香港發售股份

閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤銷。就此而言，在報章公布配發結果構成對未被拒絕申請的接納。倘若有關配發基準受若干條件規限或須以抽籤方式分配，則接納將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

我們或我們的代理可酌情決定接納或拒絕閣下的申請

我們或我們的代理人，包括聯席全球協調人及聯席賬簿管理人，可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請。我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、以我們代理身份行事的香港包銷商、指定白表eIPO服務供應商（視適用情況而定）以及我們及彼等各自的代理及代名人毋須就拒絕或接納任何申請申述任何理由。

倘閣下不符合若干條件，則申請將遭拒絕受理

在下列情況下，閣下的申請將遭拒絕受理：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請，包括表示有興趣認購，或獲配售（包括有條件及／或暫定）國際發售項下任何發售股份；
- 閣下並沒有按照申請表格所載指示填妥申請表格；
- 閣下並沒有根據指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件完成透過白表eIPO服務發出電子認購指示；
- 閣下支付股款的方式不正確；
- 閣下以支票或銀行本票支付股款，而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下或閣下以其利益提出申請的人士已申請或承購，或表示有興趣認購，或已經或將會獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）國際發售項下發售股份。透過填寫申請表格或向香港結算或指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請，即閣下同意不會同時申請香港發售股份以及國際發售項下發售股份。將採取合理步驟，以識別及拒絕受理已接獲國際發售項下發售股份的投資者提出的香港公開發售申請，並識別及拒絕受理已接獲香港公開發售項下香港發售股份的投資者表示對認購國際發售的興趣；

如何申請香港發售股份

- 如閣下申請認購股份數目超過香港公開發售項下初步提呈的香港發售股份50%，即80,747,000股發售股份；及
- 閣下並不是按申請表格列表內所載其中一個數目申請認購發售股份。

閣下的申請在若干情況下將不獲接納

倘屬下列情況，則閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請將不獲接納：

- 任何包銷協議並沒有成為無條件；或
- 任何包銷協議根據其條款被終止。

在若干情況下，向閣下配發的香港發售股份將告無效

倘若上市委員會並沒有在下列時間內批准股份上市，則向閣下配發的香港發售股份或向香港結算代理人配發（倘閣下發出電子認購指示或透過黃色申請表格提出申請）的香港發售股份將告無效：

- 由截止登記認購申請起計3個星期內；或
- 倘上市委員會於截止登記認購申請後3個星期內通知我們延長有關期限，則最長期限為截止登記認購申請之日起計6個星期內。

買賣及交收

股份開始在聯交所買賣

預期股份將於2009年11月5日上午9時30分開始在聯交所買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位於聯交所買賣。股份代號為3333。

股份將合資格納入中央結算系統

倘若聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間各項交易的交收，須於任何交易日後第二個營業日通過中央結算系統進行。

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

我們已作出一切必需安排，致使股份獲納入中央結算系統。

由於交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應向閣下的股票經紀或其他專業顧問查詢該等交收安排詳情。

以下為自本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲的報告全文，乃供載入本招股章程而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至III節所載恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於 貴公司就 貴公司的股份首次公開發售及在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市所刊發日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)內。財務資料包括 貴集團及 貴公司於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的綜合資產負債表及資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2008年及2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於2006年6月26日根據開曼群島公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1「一般資料及集團重組」所詳述於2006年6月完成的集團重組(「重組」)， 貴公司已成為組成 貴集團附屬公司的控股公司。

於本報告日期， 貴公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司全部均為私人公司。

組成 貴集團的所有公司均以12月31日為財政年度結算日。組成 貴集團的公司須經審核的財務報表及相關核數師名稱的詳情載於已載列於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的香港審計準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表而沒有作出任何調整編製。

董事的責任

貴公司的董事負責根據香港財務準則編製及真實而公平地列報相關財務報表。

對於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據香港財務準則編製及真實而公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

對於截至2008年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策編製及列報財務資料，而此等會計政策乃符合香港財務準則。

申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料，我們的責任是根據我們的查閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製該等財務資料時所用截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表，並已按照會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料，我們的責任是根據我們的審閱，對該等財務資料作出結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財

務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映 貴公司與 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的事務狀況，以及 貴集團截至該等日期止各個年度及期間的綜合業績和現金流量。

按照我們的審閱（不構成審核），我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，截至2008年6月30日止六個月的財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港財務準則。

I. 財務資料

(a) 綜合資產負債表

	附註	12月31日			6月30日
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	6	46,781	217,978	450,141	389,815
土地使用權	7	378,622	470,820	250,868	278,606
投資物業	8	847,487	1,571,468	1,741,390	2,148,108
其他應收款項	21(a)	—	—	281,849	290,351
遞延所得稅資產	18	19,957	123,904	324,364	401,461
		<u>1,292,847</u>	<u>2,384,170</u>	<u>3,048,612</u>	<u>3,508,341</u>
流動資產					
土地使用權	7	1,158,544	6,514,092	8,644,245	10,202,174
開發中物業	9	1,083,477	3,287,017	9,049,192	11,320,250
持作出售竣工物業	10	290,339	986,962	2,240,713	3,291,744
應收貿易賬款及其他應收款項以及 預付款項	11	1,918,580	4,845,432	3,590,360	2,931,573
可收回所得稅		8,128	—	31,816	100,707
受限制現金	12	386,092	1,725,849	1,167,942	2,126,399
現金及現金等值物	13	1,655,970	1,640,863	749,718	2,974,188
		<u>6,501,130</u>	<u>19,000,215</u>	<u>25,473,986</u>	<u>32,947,035</u>
資產總值		<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
權益					
貴公司股東應佔資本及儲備					
股本	14	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	14	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	15	(744,315)	(640,465)	389,837	389,837
保留盈利		110,981	1,153,145	1,662,139	2,162,311
		<u>(508,334)</u>	<u>637,680</u>	<u>8,261,868</u>	<u>8,762,040</u>
少數股東權益		—	213,593	321,263	244,651
權益總額		<u>(508,334)</u>	<u>851,273</u>	<u>8,583,131</u>	<u>9,006,691</u>
負債					
非流動負債					
借款	16	1,425,721	8,915,516	4,226,413	3,877,886
可換股優先股	17	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	17	294,232	816,436	—	—
遞延所得稅負債	18	422,762	482,137	451,527	441,987
		<u>4,973,037</u>	<u>13,368,017</u>	<u>4,677,940</u>	<u>4,319,873</u>
流動負債					
借款	16	829,662	646,200	6,213,843	6,294,425
應付貿易賬款及其他應付款項	19	857,081	4,194,060	4,469,168	5,122,154
預收客戶墊款		1,472,096	1,763,544	3,503,265	10,765,988
財務擔保負債	31(b)	—	—	197,403	51,062
即期所得稅負債	20	170,435	561,291	877,848	895,183
		<u>3,329,274</u>	<u>7,165,095</u>	<u>15,261,527</u>	<u>23,128,812</u>
負債總額		<u><u>8,302,311</u></u>	<u><u>20,533,112</u></u>	<u><u>19,939,467</u></u>	<u><u>27,448,685</u></u>
權益及負債總額		<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
流動資產淨值		<u><u>3,171,856</u></u>	<u><u>11,835,120</u></u>	<u><u>10,212,459</u></u>	<u><u>9,818,223</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>4,464,703</u></u>	<u><u>14,219,290</u></u>	<u><u>13,261,071</u></u>	<u><u>13,326,564</u></u>

(b) 資產負債表

	附註	12月31日			6月30日
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資子公司		1	2	2	2
物業及設備	6	1,400	1,403	1,106	938
		<u>1,401</u>	<u>1,405</u>	<u>1,108</u>	<u>940</u>
流動資產					
其他應收款項	11	2,876,263	3,134,092	6,351,153	6,471,439
現金及現金等值物	13	316,432	617	420	1,659
		<u>3,192,695</u>	<u>3,134,709</u>	<u>6,351,573</u>	<u>6,473,098</u>
資產總值		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,136,114</u></u>	<u><u>6,352,681</u></u>	<u><u>6,474,038</u></u>
權益					
貴公司股東應佔資本及儲備					
股本	14	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	14	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	15	—	—	1,014,536	1,014,536
累計虧損		(55,459)	(975,656)	(1,083,267)	(819,323)
權益總額		<u>69,541</u>	<u>(850,656)</u>	<u>6,141,161</u>	<u>6,405,105</u>
負債					
非流動負債					
可換股優先股	17	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	17	294,232	816,436	—	—
		<u>3,124,554</u>	<u>3,970,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債					
財務擔保負債	31(b)	—	—	197,403	51,062
應付貿易賬款及其他應付款項	19	1	16,406	14,117	17,871
		<u>1</u>	<u>16,406</u>	<u>211,520</u>	<u>68,933</u>
負債總額		<u>3,124,555</u>	<u>3,986,770</u>	<u>211,520</u>	<u>68,933</u>
權益及負債總額		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,136,114</u></u>	<u><u>6,352,681</u></u>	<u><u>6,474,038</u></u>
流動資產淨值		<u>3,192,694</u>	<u>3,118,303</u>	<u>6,140,053</u>	<u>6,404,165</u>
資產總值減流動負債		<u><u>3,194,095</u></u>	<u><u>3,119,708</u></u>	<u><u>6,141,161</u></u>	<u><u>6,405,105</u></u>

(c) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
收入	5	1,983,304	3,166,692	3,606,791	2,525,413	1,635,130
銷售成本	22	(1,426,278)	(1,945,261)	(2,124,420)	(1,585,279)	(1,089,782)
毛利		557,026	1,221,431	1,482,371	940,134	545,348
投資物業公平值收益	8	300,103	657,067	77,415	107,912	299,657
其他收益	21	25,904	796,877	531,090	485,883	301,094
銷售及營銷成本	22	(63,640)	(220,651)	(665,299)	(278,161)	(415,259)
行政開支	22	(150,964)	(470,579)	(545,273)	(218,146)	(349,034)
其他經營開支	22	(19,572)	(23,356)	(34,439)	(24,243)	(6,187)
經營利潤		648,857	1,960,789	845,865	1,013,379	375,619
內含財務衍生工具 的公平值變動	17	(2,515)	(562,684)	—	—	—
財務擔保 (撥備) / 撥回	31(b)	—	—	(65,997)	(32,315)	146,341
融資(成本) / 收入淨額	25	(55,809)	118,765	186,520	183,980	(12,308)
除所得稅前利潤		590,533	1,516,870	966,388	1,165,044	509,652
所得稅(開支) / 抵免	26	(265,074)	(437,766)	(333,958)	(304,480)	12,708
年度 / 期間利潤		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
其他全面收入：						
直接於權益確認 收益 / 虧損		—	—	—	—	—
年度 / 期間 全面收入總額		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
應佔：						
貴公司股東		325,459	1,081,533	524,760	759,883	500,172
少數股東權益		—	(2,429)	107,670	100,681	22,188
		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
年度 / 期間 貴公司 股東應佔利潤的 每股基本及攤薄 盈利(以每股 人民幣列示)	27	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.21</u>	<u>0.33</u>	<u>0.18</u>
股息	28	<u>493,518</u>	<u>—</u>	<u>125,651</u>	<u>125,651</u>	<u>—</u>

(d) 綜合權益變動表

	貴公司股東應佔					少數	
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘	—	—	982,385	285,867	1,268,252	—	1,268,252
年度全面收入總額	—	—	—	325,459	325,459	—	325,459
發行股份	125,000	—	—	—	125,000	—	125,000
視作 貴公司股東注資							
(附註15(b))	—	—	82,759	—	82,759	—	82,759
視作向 貴集團當時							
權益持有人分派(附註15(a))	—	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)
轉撥至法定儲備	—	—	6,827	(6,827)	—	—	—
向 貴集團當時股東派發股息	—	—	—	(493,518)	(493,518)	—	(493,518)
於2006年12月31日的結餘	125,000	—	(744,315)	110,981	(508,334)	—	(508,334)
年度全面收入總額	—	—	—	1,081,533	1,081,533	(2,429)	1,079,104
視作 貴公司股東注資							
(附註15(b))	—	—	64,481	—	64,481	—	64,481
轉撥至法定儲備	—	—	39,369	(39,369)	—	—	—
出售一家子公司部分權益							
(附註21(b))	—	—	—	—	—	216,022	216,022
於2007年12月31日的結餘	125,000	—	(640,465)	1,153,145	637,680	213,593	851,273
年度全面收入總額	—	—	—	524,760	524,760	107,670	632,430
發行股份							
— 重組可換股優先股							
(附註17)	58,652	2,873,948	1,014,536	—	3,947,136	—	3,947,136
— 發行新股份(附註14(e))	25,680	3,252,263	—	—	3,277,943	—	3,277,943
轉撥至法定儲備	—	—	15,766	(15,766)	—	—	—
股息(附註14(f))	—	(125,651)	—	—	(125,651)	—	(125,651)
於2008年12月31日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	1,662,139	8,261,868	321,263	8,583,131
期間全面收入總額	—	—	—	500,172	500,172	22,188	522,360
出售一家子公司部分權益的							
額外收益(附註21(b))	—	—	—	—	—	(98,800)	(98,800)
於2009年6月30日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	2,162,311	8,762,040	244,651	9,006,691
未經審核							
於2007年12月31日的結餘	125,000	—	(640,465)	1,153,145	637,680	213,593	851,273
期間全面收入總額	—	—	—	759,883	759,883	100,681	860,564
發行股份							
— 重組可換股優先股(附註17)	58,652	2,873,948	1,014,536	—	3,947,136	—	3,947,136
— 發行新股份(附註14(e))	25,680	3,252,263	—	—	3,277,943	—	3,277,943
股息(附註14(f))	—	(125,651)	—	—	(125,651)	—	(125,651)
於2008年6月30日的結餘	209,332	6,000,560	374,071	1,913,028	8,496,991	314,274	8,811,265

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
經營活動的現金流量						
經營業務(所用)／所得現金	29	(1,423,776)	(7,026,900)	(4,038,562)	(2,679,221)	2,817,309
已繳中國企業所得稅		(87,372)	(104,229)	(198,713)	(122,325)	(64,950)
已繳中國土地增值稅		(9,245)	(23,970)	(81,575)	(67,220)	(60,535)
已付利息		(154,202)	(362,615)	(867,413)	(420,654)	(323,624)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(1,674,595)	(7,517,714)	(5,186,263)	(3,289,420)	2,368,200
投資活動的現金流量						
購置物業及設備		(17,220)	(187,047)	(168,889)	(70,927)	(36,740)
收購一家子公司，扣除所 收購現金		—	(39,336)	—	—	—
出售可供出售投資 所得款項		29,800	—	—	—	—
出售一家子公司部分權益 所得款項		—	976,404	—	—	—
已收利息		6,846	27,875	34,495	8,977	12,351
向有關連人士作出 現金墊款		—	—	(969)	(8,047)	—
收到有關連人士償還之款項		1,872,731	—	—	—	46
投資活動所得／ (所用)現金淨額		1,892,157	777,896	(135,363)	(69,997)	(24,343)
融資活動的現金流量						
向貴集團當時股東分派		(1,816,286)	—	—	—	—
已派股息		(493,518)	—	(651)	(651)	—
借款所得款項		3,587,346	8,326,497	3,732,643	1,914,800	1,756,585
償還借款		(2,687,459)	(969,724)	(3,054,204)	(1,092,549)	(1,876,955)
發行可換股優先股		3,115,555	—	—	—	—
發行股份		—	—	3,386,121	3,386,121	—
就銀行借款作抵押 的受限制現金		(278,969)	(589,121)	400,489	676,090	2,238
有關連人士的現金墊款		43,364	—	850	—	—
償還應付有關連人士款項		(191,452)	—	—	—	(850)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		1,278,581	6,767,652	4,465,248	4,883,811	(118,982)
現金及現金等值物增加／ (減少)淨額						
年初／期初現金及現金等 值物		170,282	1,655,970	1,640,863	1,640,863	749,718
現金及現金等值物 匯兌虧損		(10,455)	(42,941)	(34,767)	(28,654)	(405)
年終／期終現金及 現金等值物		1,655,970	1,640,863	749,718	3,136,603	2,974,188

II. 財務資料附註

1. 一般資料及集團重組

恒大地產集團有限公司(「貴公司」)於2006年6月26日根據開曼群島公司法(2009年修訂,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,從事投資控股業務。於有關期間,貴公司及其子公司(「貴集團」)主要從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設及其他與房地產開發相關服務(「上市業務」)。

許家印博士(「許博士」)透過廣州恒大實業集團有限公司,於中華人民共和國(「中國」)成立多家從事上市業務的公司。為籌備貴公司股份於聯交所首次公開發售,已進行以下集團重組(「重組」)。廣州恒大實業集團有限公司並沒有從事上市業務,故於重組後不計入貴集團。

- (i) 於2006年6月,組成貴集團的中國公司(「營運集團」)、廣州恒大實業集團有限公司及許博士進行集團重組。於重組期間,貴集團於重組後的中介控股公司廣州市超豐置業有限公司、廣州市凱隆置業有限公司及恒大地產集團有限公司,已從/向廣州恒大實業集團有限公司及許博士收購/出售於營運集團若干公司的若干股本權益。重組後,廣州恒大實業集團有限公司持有營運集團全部股本權益。相當於轉讓時相關公司各自實繳股本部分的代價淨額由營運集團向廣州恒大實業集團有限公司及許博士支付,約為人民幣52,726,000元。
- (ii) 許博士於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)。鑫鑫註冊成立貴公司,而貴公司註冊成立安基(BVI)有限公司。
- (iii) 安基(BVI)有限公司以現金代價合共人民幣1,763,560,000元向廣州恒大實業集團有限公司收購營運集團全部股本權益。

於本報告日期,貴集團子公司的詳情載列如下:

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
於英屬維爾京群島註冊成立 並於中國經營業務的 有限責任公司					
安基(BVI)有限公司	2006年6月26日	100美元	100%	—	投資控股
盛建(BVI)有限公司	2007年1月29日	100美元	—	100%	投資控股
盛譽(BVI)有限公司	2007年3月6日	100美元	—	100%	投資控股
嘉建(BVI)有限公司	2007年3月6日	100美元	—	100%	投資控股
豐裕(BVI)有限公司	2006年10月16日	100美元	100%	—	投資控股
蘭博灣(BVI)有限公司	2006年10月16日	100美元	—	100%	投資控股
盛通(BVI)控股有限公司	2008年1月31日	1美元	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
億通(BVI)有限公司	2006年10月13日	100美元	100%	—	投資控股
創豐(BVI)有限公司	2006年10月13日	100美元	—	100%	投資控股
運明集團有限公司	2008年1月12日	1美元	—	100%	投資控股
升祺集團有限公司	2008年1月30日	1美元	—	100%	投資控股
保迅集團有限公司	2008年1月10日	1美元	—	100%	投資控股
朝隆集團有限公司	2008年1月16日	1美元	—	100%	投資控股
恒善集團有限公司	2008年9月18日	100美元	—	100%	投資控股
於香港註冊成立並於中國 經營業務的有限責任公司					
雅立集團有限公司 (Success Will Group Limited) (附註(a))	2007年7月5日	1,000港元	—	60%	投資控股
盛通控股有限公司	2008年2月13日	10港元	—	100%	投資控股
天基控股有限公司	2009年5月19日	1港元	—	100%	投資控股
艾威格蘭國際酒店集團 有限公司	2008年6月5日	10港元	—	100%	投資控股
多欣控股有限公司	2008年1月2日	10港元	—	100%	投資控股
好耀控股有限公司	2008年4月10日	10港元	—	100%	投資控股
智煌控股有限公司	2008年4月24日	10港元	—	100%	投資控股
天鼎控股有限公司	2009年5月18日	1港元	—	100%	投資控股
於中國註冊成立並於中國 經營業務的有限責任公司					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市俊匯房地產開發 有限公司	1994年2月23日	人民幣 702,780,000元	—	100%	房地產開發
廣州通瑞達房地產實業 有限公司	1996年12月31日	人民幣 475,950,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海新中建房地產發展 有限公司	2001年9月11日	人民幣 30,000,000元	—	60%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市俊鴻房地產開發 有限公司	1993年4月12日	人民幣 362,550,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒大(增城)房地產開發 有限公司	2005年7月18日	人民幣68,560,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團武漢有限公司	2006年7月20日	人民幣 1,308,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣 711,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(昆明)置業 有限公司	2007年4月26日	60,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團成都有限公司	2006年7月12日	人民幣 521,000,000元	—	100%	房地產開發
南京恒大富豐置業有限公司	2007年4月10日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
天津薊縣金鑫觀光產業 有限公司	2006年4月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢鑫金觀光產業園 有限公司	2006年4月21日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
彭山縣鑫鑫觀光產業園 有限公司	2006年4月26日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
安寧市淦鑫觀光產業園 有限公司	2006年6月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市惠口福飲食廣場 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市金色海岸大酒店 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市童心遊樂有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
啟東市萬仁動感影視城 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市欣晴娛樂有限公司	2006年4月28日	人民幣5,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市立群健身俱樂部 有限公司	2006年4月28日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市怡然康復保健 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大(清新)生態示範園 有限公司	2005年8月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大(佛岡)湯塘農場 有限公司	2005年8月17日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒大生態農業開發基地 有限公司	2005年9月22日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市超豐置業有限公司	1996年4月2日	人民幣 784,000,000元	—	100%	物業顧問、營銷 及代理服務
廣州市凱隆置業有限公司	1996年4月6日	人民幣 600,000,000元	—	100%	物業顧問、營銷 及代理服務
恒大地產集團天津薊縣 有限公司	2006年8月22日	人民幣 437,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團彭山有限公司	2006年7月20日	人民幣41,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣 260,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恒大房地產開發 有限公司	2006年7月25日	人民幣 390,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州鑫金生態觀光產業園 有限公司	2006年7月18日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團清新有限公司	2006年12月28日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市啟通實業有限公司	2006年11月9日	人民幣10,000,000元	—	100%	貿易
廣州市廣域實業有限公司	2006年11月9日	人民幣10,000,000元	—	100%	貿易
廣州市力拓土石方工程 有限公司	2006年5月9日	人民幣30,000,000元	—	100%	建築
成都恒大銀河新城置業 有限公司	2006年11月30日	人民幣 296,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢東湖恒大房地產開發 有限公司	2006年12月22日	人民幣 1,064,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶市鑫恒觀光農業 有限公司	2006年8月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫隆(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月28日	5,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大長基(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	74,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	99,000,000美元	—	100%	房地產開發
鶴山市鑫鑫觀光產業園 有限公司	2006年7月26日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
成都市溫江區鑫金康置業 有限責任公司	2006年8月1日	人民幣 495,500,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業 有限公司	2007年3月13日	70,600,000美元	—	100%	房地產開發
恒大盛宇(清新)置業 有限公司	2007年3月25日	87,030,000美元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢市金碧綠洲房地產 開發有限公司	2007年3月21日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東譽豪飲食廣場有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東歡華大酒店有限公司	2007年1月1日	15,000,000美元	—	100%	房地產開發
啟東勤盛遊樂有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東衡美影視城有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東鑫華娛樂有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東通譽健身俱樂部 有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東寶豐康復保健有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
重慶恒大基宇置業有限公司	2007年5月14日	128,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鄭州有限公司	2007年5月23日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
湖北怡清雅築房地產開發 有限公司	2007年3月20日	人民幣 320,000,000元	—	100%	房地產開發
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣 177,600,000元	—	60%	物業管理及 相關顧問服務
廣州市金碧房地產代理 有限公司	2002年7月18日	人民幣500,000元	—	100%	物業代理

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市金碧華府物業 有限公司	2003年8月20日	人民幣10,000,000元	—	60%	提供物業 管理服務
廣州市金碧世家物業服務 有限公司	2003年11月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	提供物業 管理服務
廣州市金碧恒盈物業服務 有限公司	2004年2月6日	人民幣10,000,000元	—	100%	提供物業 管理服務
恒大地產集團西安有限公司	2007年9月14日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團太原有限公司	2007年9月11日	人民幣 631,000,000元	—	100%	房地產開發
西安曲江投資建設有限公司	2002年9月9日	人民幣 453,462,000元	—	65%	房地產開發
西安祺雲置業有限公司	2007年8月28日	人民幣 315,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥祺嘉置業有限公司	2007年11月6日	38,600,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團南寧有限公司	2007年11月9日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
南寧銀象房地產開發 有限責任公司	2005年11月24日	人民幣 10,000,000元	—	80.05%	房地產開發
恒大地產集團貴陽置業 有限公司	2007年11月13日	人民幣 159,100,000元	—	100%	房地產開發
南京漢典房地產開發 有限公司	2002年7月10日	人民幣 371,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
湖南雄震投資有限公司	2003年8月7日	人民幣 100,000,000元	—	51%	房地產開發
恒大地產集團合肥有限公司	2007年11月9日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團長沙置業 有限公司	2007年11月7日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒暉建築工程有限公司	1997年11月26日	人民幣21,000,000元	—	100%	建築
廣州市恒大工程監理 有限公司	1997年6月3日	人民幣3,000,000元	—	100%	建築工程監理
廣州市金碧園林藝術 有限公司	2002年1月24日	人民幣1,180,000元	—	100%	園林建築
廣州恒大裝飾工程有限公司	2004年5月24日	人民幣3,010,000元	—	100%	裝飾及設計
佛山市恒大金屬建築材料 有限公司	2005年8月24日	人民幣1,000,000元	—	100%	裝修物料銷售
廣州市恒大廣告有限公司	1999年2月1日	人民幣500,000元	—	100%	廣告
廣州市越秀住宅建設 有限公司	2005年5月20日	人民幣53,280,000元	—	100%	建築
荊州市晴川建築設計院 有限公司	1996年6月6日	人民幣5,000,000元	—	100%	建築設計
廣州市恒大材料設備 有限公司	2007年4月30日	人民幣 100,000,000元	—	100%	建築材料貿易
河南省軟件園實業發展 有限公司	2000年4月4日	人民幣20,000,000元	—	80%	房地產開發
佛山市南海俊誠房地產開發 有限公司	2007年11月23日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團廣東房地產開發有限公司	2007年12月19日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢恒大園林綠化工程有限公司	2008年6月20日	人民幣500,000元	—	100%	園林建築
天津金瑞園林藝術有限公司	2008年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
湖南盛基置業有限公司	2008年3月26日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
合肥恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月2日	人民幣500,000元	—	100%	園林建築
西安恒大園林綠化工程有限公司	2008年8月5日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
南京菁潤園林綠化工程有限公司	2008年7月24日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
昆明金翠園林綠化工程有限公司	2008年7月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
佛山市南海區華南師範大學 附屬小學恒大南海學校投資 有限公司	2008年7月15日	人民幣3,000,000元		100%	教育
貴陽恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月18日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
重慶潤豐園林綠化工程有限公司	2008年8月4日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
鄂州恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月30日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
長沙天璽置業有限公司	2008年8月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙駿鴻園林綠化工程 有限公司	2008年8月6日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
成都鑫金康園林綠化工程 有限公司	2008年6月30日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
太原園林綠化工程有限公司	2008年8月11日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣35,000,000元	—	100%	房地產開發
廣東恒大排球俱樂部 有限公司	2009年4月24日	人民幣20,000,000元		100%	會所經營
陝西金泓投資有限公司	2006年11月2日	人民幣50,000,000元		60%	房地產開發
南寧市御景園林綠化工程 有限公司	2008年8月18日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築

- (a) 於2007年7月5日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)於香港註冊成立為安基(BVI)有限公司的全資子公司。

於2007年9月28日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)將其1,000股每股面值1.00港元普通股的已發行股本重新編定為600股每股面值1.00港元的A類普通股及400股每股面值1.00港元的B類普通股。安基(BVI)有限公司與 貴公司其中一名股東的有關連人士於同日訂立了購股協議，據此，對手方以代價130,000,000美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司(Success Will Group Limited) 400股B類普通股。

雅立集團有限公司(Success Will Group Limited) A類普通股及B類普通股將各自附帶獲取股息的權利，彼此間享有同等權益，直至向B類普通股持有人分派的股息總額相當於B類普通股購買價的25%複合年度回報為止，其後，已發行A類普通股將賦予其持有人獲享所宣派、作出或派付股息80%的權益，而已發行B類普通股將賦予其持有人獲享所宣派、作出或派付股息20%的權益。

除下列於相關財政年度的公司外，由於地方政府並沒有規定，故上述子公司並沒有編製任何法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市俊匯房地產開發有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州通瑞達房地產實業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
佛山市南海新中建房地產發展有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市俊鴻房地產開發有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州恒大(增城)房地產開發有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
恒大地產集團武漢有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司
恒大地產集團重慶有限公司	不適用	重慶鉞碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
恒大鑫源(昆明)置業有限公司	不適用	昆明亞太會計師事務所有限責任公司	昆明亞太會計師事務所有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團成都有限公司	四川光華會計師事務所 有限責任公司	四川光華會計師事務所 有限責任公司	四川恒通會計師事務所 有限公司
南京恒大富豐置業有限公司	不適用	南京中信會計師事務所	南京國信均益會計師 事務所有限公司
天津薊縣金鑫觀光產業有限公司	不適用	天津市正泰有限責任 會計師事務所	天津市正泰有限責任 會計師事務所
武漢鑫金觀光產業園有限公司	武漢天鵬會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務 有限責任公司	湖北天元會計師事務 有限責任公司
彭山縣鑫鑫觀光產業園有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所 有限公司
安寧市淦鑫觀光產業園有限公司	不適用	昆明亞太會計師事務所 有限責任公司	昆明亞太會計師事務所 有限責任公司
恒大(清新)生態示範園有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州振和會計師事務所 有限公司
恒大(佛岡)湯塘農場有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州永道會計師事務所 有限公司
廣州恒大生態農業開發基地有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州永道會計師事務所 有限公司
廣州市超豐置業有限公司	廣州晉成會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廣州市凱隆置業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
恒大地產集團天津薊縣有限公司	不適用	天津隆玉聯合會計師事務所	天津市正泰有限責任會計師事務所
恒大地產集團彭山有限公司	不適用	四川光華會計師事務所有限責任公司	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大地產集團江津有限公司	不適用	重慶鉞碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
鄂州恒大房地產開發有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所
鄂州鑫金生態觀光產業園有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北中天會計師事務所有限責任公司	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所
恒大地產集團清新有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市啟通實業有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市廣域實業有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市力拓土石方工程有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
成都恒大銀河新城置業有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
武漢東湖恒大房地產開發有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	武漢長城會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司
重慶市鑫恒觀光農業有限公司	不適用	重慶鉅碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
恒大鑫隆(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
恒大長基(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
恒大鑫源(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
鶴山市鑫鑫觀光產業園有限公司	鶴山市中信會計師事務所	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
成都市溫江區鑫金康置業有限責任公司	四川寅洋會計師事務所有限責任公司	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大盛宇(清新)置業有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
武漢市金碧綠洲房地產開發有限公司	不適用	武漢長城會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務所 有限責任公司
啟東譽豪飲食廣場有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東歡華大酒店有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東勤盛遊樂有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東衡美影視城有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東鑫華娛樂有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東通譽健身俱樂部有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東寶豐康復保健有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
重慶恒大基宇置業有限公司	不適用	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶中凱會計師事務所 有限公司
恒大地產集團鄭州有限公司	不適用	河南久遠會計師事務所 有限公司	河南久遠會計師事務所 有限公司
湖北怡清雅築房地產開發有限公司	不適用	武漢長城會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務所 有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
金碧物業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧房地產代理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧華府物業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧世家物業管理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧恒盈物業服務有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
恒大地產集團洛陽有限公司	不適用	河南凱橋會計師事務所有限公司	洛陽中華會計師事務所有限責任公司
恒大地產集團太原有限公司	不適用	山西晉強會計師事務所有限公司	山西華鈺會計師事務所
西安曲江投資建設有限公司	不適用	陝西正大有限責任會計師事務所	不適用
西安祺雲置業有限公司	不適用	陝西正大有限責任會計師事務所	陝西西秦金周會計師事務所有限責任公司
合肥祺嘉置業有限公司	不適用	安徽華建會計師事務所	安徽中健會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團南寧有限公司	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所	南寧市華泰天正聯合會計師事務所
南寧銀象房地產開發有限責任公司	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所	南寧市華泰天正聯合會計師事務所
恒大地產集團貴陽置業有限公司	不適用	貴陽華正聯合會計師事務所	貴陽華正聯合會計師事務所
南京漢典房地產開發有限公司	不適用	南京中信會計師事務所	南京國信均益會計師事務所有限公司
湖南雄震投資有限公司	不適用	湖南中和有限責任會計師事務所	湖南遠誠聯合會計師事務所
恒大地產集團合肥有限公司	不適用	安徽華建會計師事務所	安徽中健會計師事務所
恒大地產集團長沙置業有限公司	不適用	湖南中和有限責任會計師事務所	湖南遠誠聯合會計師事務所
廣州恒暉建築工程有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市恒大工程監理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州市南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市金碧園林藝術有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廣州恒大裝飾工程有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
佛山市恒大金屬建築材料有限公司	佛山市達正會計師事務所	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市恒大廣告有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市越秀住宅建設有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司
荊州市晴川建築設計院有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市恒大材料設備有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
河南省軟件園實業發展有限公司	不適用	河南久遠會計師事務所有限公司	河南久遠會計師事務所有限公司
佛山市南海俊誠房地產開發有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州宏海會計師事務所有限公司
恒大地產集團廣東房地產開發有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
武漢恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖北天元會計師事務所有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
天津金瑞園林藝術有限公司	不適用	不適用	天津市正泰有限責任會計師事務所
湖南盛基置業有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
合肥恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	安徽中健會計師事務所
西安恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	陝西西秦金周會計師事務所有限責任公司
南京菁潤園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	南京國信均益會計師事務所有限公司
昆明金翠園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	昆明亞太會計師事務所有限責任公司
佛山市南海區華南師範大學附屬小學恒大南海學校投資有限公司	不適用	不適用	廣州永道會計師事務所有限公司
貴陽恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	貴陽華正聯合會計師事務所
重慶潤豐園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	重慶中凱會計師事務所有限公司
鄂州恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
長沙天璽置業有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
長沙駿鴻園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
成都鑫金康園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
太原園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	山西華鈺會計師事務所
恒大地產集團包頭有限公司	不適用	不適用	包頭廣源會計師事務所
陝西金泓投資有限公司	不適用	不適用	陝西興華會計師事務所有限責任公司
南寧市御景園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所

2. 重大會計政策概要

下文載列於編製財務資料時應用的重大會計政策。除非另有註明，這些政策於有關期間一直貫徹應用。

(a) 編製基準

就本報告而言，已編製有關期間財務資料以反映重組業務在共同控制下，其中現時組成 貴集團的所有公司由許博士最終控制，因此，重組以香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「受共同控制實體合併之合併會計法」所規定合併會計原則入賬。

財務資料是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬的投資物業重估、內含財務衍生工具及可供出售投資修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用 貴集團的會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，在附註4披露。

貴集團主要透過股東注資所得款項、銀行借款、物業預售所得款項、可換股優先股及一家金融機構提供的結構擔保貸款（「結構擔保貸款」）撥付其項目開發所需資金。 貴公司董事已按附註3(a)(iv)所披露的若干主要假設，編製截至2010年12月31日止18個月的營運資金預測。 貴公司董事認為， 貴集團將具備充裕營運資金撥付其營運所需，並於可預見將來維持業務運營，因此，已按持續經營基準編製財務資料。

以下新準則、準則修訂及詮釋已頒布，須於2009年7月1日或之後開始的會計期間強制實行，而貴集團並沒有提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自2009年7月1日或之後開始的年度期間起生效)。此經修訂準則規定，倘控制權並無任何變動，而交易將不再導致商譽或損益則與非控制權益的所有交易的影響必須在權益中記賬。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方式。任何於實體的剩餘權益按公平值重新計量，並於損益中確認損益。貴集團將由2010年1月1日起對與非控制權益的交易應用香港會計準則第27號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則27號「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。有關經修訂準則容許首次採納者使用公平值或根據先前會計慣例使用賬面值作為視作成本，以在獨立財務報表中計量投資於子公司、共同控制實體及聯營公司的初步成本。有關修訂本亦刪除香港會計準則第27號成本法之定義，並以在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入的規定取代。貴公司將由2009年7月1日起於其獨立財務報表中應用香港會計準則第27號(修訂本)。有關修訂與貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(適用於收購日期為2009年7月1日或之後開始首個年度報告期間開始或之後的業務合併)。此經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，惟出現若干重大變動。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記賬，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在計量被收購方的非控制權益時，可選擇按公平值或按非控制權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。貴集團將由2010年1月1日起對所有業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」(以及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂)(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。這項修訂本釐清了倘部分出售計劃導致失去控制權，則子公司的所有資產及負債均須分類為持作出售，而倘符合已終止經營業務之定義，則應就子公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號的其後修訂列明有關修訂本於過渡至香港財務報告準則之日期起往後應用。貴集團將於2010年1月1日起往後對所有部分出售子公司應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間起生效)。此項修訂準則涉及歸屬條件和註銷，釐清了歸屬條件僅為服務條件及表現條件。其他股份付款特點並非歸屬條件。此等特點須計入與僱員及其他提供類似服務人士進行交易於授出日期的公平值；此等特點將不影響授出日期後預期將歸屬的獎勵數目或估值。所有不論由實體或其他人士作出的註銷，須以相同的會計方式處理。
- 關於香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香

港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。有關修訂不大可能會對 貴集團的財務報表造成影響，故未有作詳細分析。

- 於2009年，香港會計師公會頒布若干對香港財務報告準則的改進，將於2010年1月1日或之後開始的期間生效。 貴集團並無提早採納這些改進。根據改進已對以下準則作出修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收入
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號之範圍及經修訂香港財務報告準則第3號
香港財務報告準則第5號(修訂本)	分類為持作出售非流動資產(或出售集團)或已終止業務的披露
香港財務報告準則第8號(修訂本)	分部資產資料之披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號(修訂本)	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	對沖海外業務投資淨額
香港財務報告準則第1號的執行指引(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免

貴集團現正在評估應用這些新訂／經修訂準則、現行準則之修訂本及詮釋的影響，且預期採納這些準則不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 受共同控制實體合併之合併會計法

財務資料綜合計入受共同控制實體合併時合併實體或業務的財務資料，猶如彼等於合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併。

合併實體或業務的資產淨值使用以控制方角度計算的現行賬面值合併。在控制方權益持續情況下，不會就商譽代價或就受共同控制實體合併時收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出收購成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括自所呈列最早日期後及合併實體或業務首次受共同控制當日(以較後者為準)各合併實體或業務的業績，而不論受共同控制實體合併的日期。

這些實體採用劃一的會計政策。合併實體或業務之間進行的所有集團內公司間交易、結餘及未變現收益已在綜合賬目時對銷。未變現虧損亦對銷，除非交易證明轉讓的資產出現減值。

就受共同控制實體合併所產生，且須採用合併會計法入賬的交易成本，包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的費用、合併過往獨立業務產生的成本或虧損等，於產生期間確認為開支。

(c) 綜合賬目**(i) 子公司**

子公司為 貴集團有權監管其財務及營運政策，且一般擁有附過半數表決權股權的所有實體。評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在表決權的存在及影響。

子公司自控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬。子公司自控制權終止當日起不再綜合入賬。

貴集團收購子公司以收購會計法入賬，惟已採用合併會計法入賬者除外。收購成本按照於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債的公平值計量，另加收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債，初步按於收購日期的公平值計量，而不論少數股東權益。收購成本超出 貴集團分佔所收購可識別資產淨值公平值的差額記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司資產淨值的公平值，則該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現收益已對銷。除非交易能提供所轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已作出必需變動，以確保與 貴集團採用的政策貫徹一致。

於 貴公司的資產負債表內，投資子公司乃按成本扣除減值虧損撥備列賬。子公司的業績由 貴公司按照已收及應收股息列賬。

(ii) 與少數股東進行的交易

貴集團採納將與少數股東進行的交易視為 貴集團與外界人士進行的交易的政策。向少數股東出售權益所導致 貴集團的盈虧於綜合全面收入報表列賬。向少數股東購買權益所產生商譽，指任何已付代價與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額。

(d) 分部報告

經營分部乃按與向主要營運決策人提供內部報告所用者一致的方式呈報。主要營運決策人負責作出策略決定、分配資源及評估營運分部的表現。

(e) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

組成 貴集團各公司的財務報表包括的項目乃按該等公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣為 貴公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年結日匯率換算以外幣列值的貨幣資產和負債產生的匯兌損益，在綜合收益表確認。

(iii) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體（當中沒有嚴重通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

(f) 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

只會在與項目相關的日後經濟效益有可能流入貴集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修保養於其產生期間在綜合收益表扣除。

物業及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	30年
機器	5–10年
汽車	5–10年
傢具、固定裝置及設備	5–8年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在收益表內的其他（虧損）／收益淨額中確認。

(g) 在建資產

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

不會就**在建資產**計算折舊撥備。倘**在建資產**的賬面值高於其估計可收回金額，則有關**資產**的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

(h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由 貴集團佔用的物業，歸類為投資物業。在建或開發中以供日後用作投資物業的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地。根據經營租賃持有的土地，於符合投資物業的其餘定義時分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃乃假設其為融資租賃入賬。

投資物業初步以成本（包括相關交易成本）計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當**在建投資物業**的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日（以較早者為準）。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整（如需要）活躍市價後計算。倘若未能取得有關資料， 貴集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師於各結算日進行。正在重新開發以繼續用作投資物業或有關市場已變成較為淡靜的投資物業，繼續按公平值計算。

投資物業的公平值反映（其中包括）現行租賃的租金收入，以及在現行市況下有關未來租賃租金收入的假設。

只會在與項目有關的日後經濟利益有可能流入 貴集團，而項目成本能可靠地計量，方會於**資產賬面值**中扣除其後開支。所有其他維修保養成本，於產生的財政期間在綜合收益表支銷。

投資物業的公平值變動於綜合收益表中確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期的公平值就會計而言成為其成本。

倘物業及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉變當日的賬面值與公平值間的差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備重估。然而，倘公平值收益抵銷過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於綜合收益表內確認。

(i) 非財務資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷**資產**的賬面值可能不能收回時，會審閱該等**資產**是否出現減值。減值虧損按**資產**賬面值超逾其可收回金額的差額確認。**資產**的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，**資產**按當中可獨立識別的現金流量的最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非財務**資產**出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

(j) 財務資產

貴集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎所收購財務資產之目的而定。管理層於初步確認其財務資產時決定有關分類，並於各報告日期審閱各分類。

貸款及應收款項是具有固定或待定付款，且並非在活躍市場報價的非衍生財務資產。這些應收款項計入流動資產，但年期由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產。貸款及應收款項在資產負債表分類為「應收貿易賬款及其他應收款項」，並在資產負債表中確認為應收貿易賬款、其他應收款項以及現金及現金等值物，同時以實際利息法按攤銷成本列賬。

(k) 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

房地產開發成本包括開發期間產生的建造成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於竣工時，該等房地產會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則將分類為流動資產。

(l) 持作出售竣工物業

於各有關期間結算日仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括於物業發展期間未售出物業應佔的開發成本，於開發中物業的會計政策闡釋。

可變現淨值乃參考日常業務中之估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

(m) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項為具有固定或待定付款，且並無於活躍市場報價的非衍生財務資產，於交易日，即貴集團向無意交換應收款項之債務人直接提供資金、產品或服務之日確認。應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示貴集團無法按應收款項原訂條款收回所有到期款項時，須就該等應收貿易賬款及其他應收款項計提減值準備。撥備金額是資產賬面值與按實際利率貼現的估計日後現金流量現值間的差額。應收貿易賬款或其他應收款項賬面值乃通過撥備賬調減，而撥備金額於綜合收益表的銷售及營銷成本中確認。應收貿易賬款或其他應收款項在不可收回時，於應收貿易賬款及其他應收款項撥備賬中撤銷。其後收回前期撤銷的金額，計入綜合收益表。

應收貿易賬款及其他應收款項計入流動資產，惟分類為非流動資產且到期日為結算日起計十二個月者除外。

(n) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

用途受限制的銀行存款計入「受限制現金」。現金流量報表的現金及現金等值物並不計及受限制現金。

(o) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增加成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

(p) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(q) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

除非 貴集團有無條件權利延遲負債的清償期間至相關結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

建造任何合資格資產所產生借款成本，於完成及令資產達致其擬定用途所需時限內資本化。其他借款成本於產生期間確認為開支。

只會在合同列明的責任已履行或取消或屆滿時，方會終止確認借款。

(r) 可換股優先股

貴公司發行以美元列值的可換股優先股，可兌換成 貴公司普通股及在若干情況下贖回。

倘若兌換可換股優先股將不會導致交付固定數目的 貴公司股本工具，以交換固定數目的現金或其他財務資產，則可換股優先股合同分為兩個部分：衍生部分（包括轉換權及贖回權）及負債部分（包括可換股優先股的直接債務部分）。

發行可換股優先股時，內含衍生工具的公平值以估值法計算。衍生部分按公平值在資產負債表列賬，而公平值變動則在出現變動期間在綜合收益表扣除或計入。所得款項餘額扣除交易成本後分配至可換股優先股債務部分，並記錄為負債部分。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至兌換或贖回時消除。利息開支按實際利息法，採用到期日適用於負債部分的實際利率計算。

倘若可換股優先股獲兌換，衍生及負債部分的賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份的代價。倘若可換股優先股被贖回，該兩個部分的已付金額及賬面值間的差額，於綜合收益表確認。

(s) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃按結算日在集團公司經營及產生應課稅收入的國家／地區已頒布或實際上已頒布的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值間的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅從初步確認交易的資產或負債（業務合併除外）中產生，且於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予計算遞延所得稅。遞延所得稅按於結算日已頒布或實際上已頒布，且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率釐定。

遞延所得稅資產於可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延所得稅按投資子公司產生的暫時差額作出撥備，惟 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

(t) 僱員福利**(i) 僱員有薪假期**

僱員應享年假及長期服務假期的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔上述計劃項下應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除這些每月供款外，貴集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。除這些供款外，貴集團並無其他涉及支付香港僱員退休金及其他退休後福利的責任。

貴集團向定額供款退休計劃的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或員工自願離職以換取這些福利時支付。貴集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供終止福利。於結算日後超過十二個月到期的福利貼現為現值。

(u) 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在須視乎一項或多項不確定且貴集團不能完全控制的未來事宜有否發生方能確定，亦可能是因導致經濟資源流出的可能性不大或責任涉及的金額不能可靠計量而並沒有確認過往事件產生的現有責任。

或然負債並沒有確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或然負債確認為撥備。

(v) 收入確認

收入包括貴集團在日常業務中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入扣除折扣及對銷貴集團實體銷售後列示。收入確認如下：

貴集團於收入金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述貴集團各業務之特定條件時確認收入。與銷售相關之所有或然項目解決後，收入金額方視為能可靠計算。貴集團按過往業績作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排之細節。

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。倘貴集團須就已

交付買家的房地產進行其他工程，則相關開支須同時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的訂金及分期付款計入綜合資產負債表的流動負債一項。

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築及裝修服務

建築及裝修服務所產生收入於提供服務的會計期間，參考按所提供實際服務佔將予提供服務總數的比例為基準評估特定交易的完成程度後確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，貴集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(v) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(w) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，分類為經營租賃。

(i) 貴集團作為承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得優惠後，按租期以直線法從綜合收益表中扣除。

貴集團提前支付款項，以獲取將開發房地產所在土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的提前付款以資產列賬，並於租期內攤銷。未攤銷的提前付款於相關房地產售出時確認為銷售成本或於相關房地產竣工後轉撥至投資物業成本。

(ii) 貴集團作為出租人

根據經營租賃租出的資產，計入資產負債表的投資物業一項。

(x) 股息分派

在本報告內，向貴集團當時權益持有人作出的股息分派，於相關集團公司的權益持有人或董事局（視適用情況而定）批准股息期間確認。

(y) 財務擔保負債

財務擔保負債乃 貴集團就物業買家向銀行及 貴公司控股公司若干投資者提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

3. 財務風險管理

貴集團的主要財務工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及借款。此等財務工具的詳情於各附註中披露。有關此等財務工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。 貴公司管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。

(a) 財務風險因素**(i) 外匯風險**

貴集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售以及借款和可換股優先股所得款項則以其他外幣收取。於2009年6月30日， 貴集團的非人民幣資產及負債主要為存放於美元銀行賬戶的借款及自一家金融機構獲取的美元借款的現金款項。 貴集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2006年12月31日， 貴集團並沒有以外幣列值的重大貨幣資產或負債。於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤應分別增加／減少約人民幣4,500萬元、人民幣1.63億元及人民幣8,700萬元。

(ii) 利率風險

貴集團沒有重大計息資產。 貴集團的利率變動風險主要來自其長期借款及可換股優先股。按浮動利率計息的借款致使 貴集團面對現金流量利率風險。固定利率借款致使 貴集團面對公平值利率風險。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘借款利率上升／下降100個基點而所有變數保持不變，則截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤應分別減少／增加約人民幣500萬元、人民幣1,500萬元、人民幣500萬元及人民幣100萬元，主要由於浮息借款利息開支增加／減少。

貴集團並沒有採用利率掉期以對沖其利率風險。

(iii) 信貸風險

現金交易只限於信用良好的機構。貴集團的信貸風險即銀行現金、受限制現金、應收貿易賬款及其他應收款項的結餘總額。

在銀行及財務機構方面，存款只存放於信良好譽的銀行。至於客戶的信貸風險方面，貴集團一般要求客戶在交樓前悉數付款。在少數情況下，經評估有關客戶過往信貸記錄並取得貴公司高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。貴集團已制定政策，以確保採取跟進行動以收回逾期債務，而貴集團定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回款項，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。這些擔保詳情於附註31披露。

(iv) 流動資金風險

貴集團管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額（包括短期及長期銀行貸款）以及發行可轉換優先股及新普通股獲得可動用資金，以應付其建築承擔所需。由於相關業務屬多變性質，故貴集團的財務部門透過維持充裕現金及現金等值物以及取得多個融資來源，於資金方面獲得靈活彈性。

於2008年發生若干結構擔保貸款項下的違約事件（附註16(b)），並導致與可換股優先股持有人（「金融投資者」）（附註17）及貴公司若干股東（「新投資者」）（附註14(e)）的財務安排發生交叉違約事件。於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者取得豁免。有關豁免於2010年3月31日前仍然生效。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日。

貴公司董事已就2009年7月1日至2010年12月31日期間（「預測期間」）編製現金流量預測。就預測期間編製現金流量預測所用的主要假設披露如下：

- (1) 合資格首次公開發售（「合資格首次公開發售」）可於2010年3月31日前完成；
- (2) 預測期間貴集團物業的單位售價預期不會較截至2009年6月30日止六個月者大幅波動。預測期間的合約銷售預期來自貴集團在中國逾10個城市的38個項目。
- (3) 為撥付其項目開發所需資金，貴集團將繼續按信貸額取得銀行借款，貴集團已就獲取信貸額訂立策略合作協議或收到若干本地銀行發出的不具約束力意向書。在中國發出該不具約束力的信貸額意向書並非不普遍。

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團訂有若干替代計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。有關計劃包括調整及進一步放緩開發中物業興建計劃、採取成本

控制措施、加快銷售及作出更靈活定價、物色合營夥伴共同發展優質項目、按可接受價格出售若干土地使用權及投資物業及就若干土地收購與有關方重新磋商付款條款。貴集團將根據有關日後成本及利益的評估，在適當時候採取有關方案。

下表載列按於結算日至合同到期日止剩餘期間之有關到期日組別，分析貴集團將以淨額基準清償的財務負債。

	1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日					
借款	939,710	465,982	1,062,669	—	2,468,361
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	857,081	—	—	—	857,081
可換股優先股	—	—	2,830,322	—	2,830,322
總計	<u>1,796,791</u>	<u>465,982</u>	<u>3,892,991</u>	<u>—</u>	<u>6,155,764</u>
於2007年12月31日					
借款	1,420,408	6,048,236	3,692,152	—	11,160,796
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	4,194,060	—	—	—	4,194,060
可換股優先股	—	—	3,153,928	—	3,153,928
總計	<u>5,614,468</u>	<u>6,048,236</u>	<u>6,846,080</u>	<u>—</u>	<u>18,508,784</u>
於2008年12月31日					
借款	6,829,100	3,724,936	393,924	293,831	11,241,791
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	4,469,168	—	—	—	4,469,168
總計	<u>11,298,268</u>	<u>3,724,936</u>	<u>393,924</u>	<u>293,831</u>	<u>15,710,959</u>
於2009年6月30日					
借款	6,754,625	2,791,839	1,086,229	293,831	10,926,524
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	5,122,154	—	—	—	5,122,154
總計	<u>11,876,779</u>	<u>2,791,839</u>	<u>1,086,229</u>	<u>293,831</u>	<u>16,048,678</u>

(b) 資金風險管理

貴集團管理資金的目標是保障貴集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他股東提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業界其他公司一致，貴集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合資產負債表所示，這個比率按借款總額除資產總值計算。

於有關期間，貴集團的策略為將資本負債比率維持於20%至50%之間。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額	<u>2,255,383</u>	<u>9,561,716</u>	<u>10,440,256</u>	<u>10,172,311</u>
資產總值	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>
資本負債比率	<u>29%</u>	<u>45%</u>	<u>37%</u>	<u>28%</u>

(c) 公平值估計

並非於活躍市場買賣的財務工具公平值乃採用估值法釐定。貴集團採用多種方法及根據各結算日的當時市況作出假設，其中涉及市場報價或類似工具的交易商報價或估計貼現現金流量。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合同現金流量按貴集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

4. 重大會計估計及判斷

編製財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。貴集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

貴集團於中國營運的子公司須繳付中國所得稅。釐訂所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務中有多項最終釐訂金額不明確的交易及計算。倘這些事項的最終稅款與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(b) 中國土地增值稅

貴集團須繳付中國土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而貴集團還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

(c) 可換股優先股

誠如附註17所述，貴公司的可換股優先股包括多項按公平值計入損益的內含財務衍生工具。貴公司委聘獨立估值師協助釐定這些內含財務衍生工具的公平值。釐定公平值乃經考慮多種因素後作出，包括但不限於：貴集團的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響貴集團業務的特定經濟及競爭因素；中國房地產市場的性質及前景；貴集團的業務計劃及前景；貴集團面對的業務風險；及可比較公司債券的市場收

益及回報波幅。最終公平值的釐定乃按公認估值程序及慣例作出，很大程度上倚賴多項假設及考慮許多不明確因素，其中並不是全部可輕易量化或確定。於2006年及2007年12月31日，內含財務衍生工具的公平值分別約為人民幣2.94億元及人民幣8.16億元。

(d) 投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合同的物業的現行價格。倘若沒有有關資料，貴集團將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，貴集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合同規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映不同之處；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合同的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確的現有市場評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，投資物業的公平值分別約為人民幣8.47億元、人民幣15.71億元、人民幣17.41億元及人民幣21.48億元。

(e) 財務擔保負債的估計公平值

貴集團按合理公平值估計範圍釐定財務擔保負債的公平值金額。作出估計時，貴集團考慮多個來源的資料，包括：貴集團的財務狀況及經營業績、全球整體經濟前景及影響貴集團業務的特定經濟及競爭因素、成功進行首次公開發售的可能性、拖欠及收回債項的可能性比例以及可資比較公司債券的市場收益及回報波幅。

最終公平值的釐定乃按公認估值程序及慣例作出，會倚賴多項假設及考慮許多不明確因素，其中並不是全部可輕易量化或確定。

貴集團根據獨立專業合資格估值師的評估，評定其財務擔保負債於初步確認時的公平值及其後清算現有責任所需的開支現值。

(f) 持作出售物業及開發中物業的撥備

貴集團按持作出售竣工物業及開發中物業可變現程度計算的可變現淨值，並考慮按過往經驗計算的竣工成本及根據當時市況計算的銷售淨額，評估這些物業的賬面值。撥備在發生事項或情況有變，顯示賬面值不一定變現時作出。該項評估須利用判斷及估計。

5. 分部資料

主要營運決策人確認為總公司的高級管理層。主要營運決策人審閱貴集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。貴集團的業務分為四部分：房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造及其他房地產開發相關服務。由於貴集團的主要營運決策人認為貴集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分（少於10%）的貴集團綜合資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務以及提供建造及其他房地產開發相關服務的收入。有關期間的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售物業	1,885,344	3,014,766	3,495,057	2,471,276	1,490,107
投資物業的					
租金收入	11,775	28,592	25,758	11,852	12,360
物業管理服務	46,339	66,940	78,694	37,303	44,723
房地產建造及其他 房地產開發相關 服務	39,846	56,394	7,282	4,982	87,940
	<u>1,983,304</u>	<u>3,166,692</u>	<u>3,606,791</u>	<u>2,525,413</u>	<u>1,635,130</u>

截至2006年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入	1,885,344	11,775	46,339	162,081		2,105,539
分部間收入	—	—	—	(122,235)		(122,235)
收入	<u>1,885,344</u>	<u>11,775</u>	<u>46,339</u>	<u>39,846</u>		<u>1,983,304</u>
分部業績	338,353	311,267	7,460	(2,112)	(6,111)	648,857
內含財務衍生工具 公平值變動						(2,515)
融資成本淨額						(55,809)
除所得稅前利潤						590,533
所得稅開支						(265,074)
年度利潤						<u>325,459</u>
折舊 (附註6)	8,165	—	389	875	—	9,429
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7)	7,953	—	—	—	—	7,953
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>300,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,103</u>

截至2007年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	3,014,766	36,606	66,940	852,897		3,971,209
分部間收入.....	—	(8,014)	—	(796,503)		(804,517)
收入.....	3,014,766	28,592	66,940	56,394		3,166,692
分部業績.....	1,295,903	691,843	(13,484)	101,122	(114,595)	1,960,789
內含財務衍生工具 公平值變動.....						(562,684)
融資收入淨額.....						118,765
除所得稅前利潤.....						1,516,870
所得稅開支.....						(437,766)
年度利潤.....						1,079,104
折舊(附註6).....	10,190	—	533	4,303	—	15,026
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	31,588	—	—	—	—	31,588
投資物業公平值收益.....	—	657,067	—	—	—	657,067

截至2008年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	3,495,057	33,800	78,694	2,165,392		5,772,943
分部間收入.....	—	(8,042)	—	(2,158,110)		(2,166,152)
收入.....	3,495,057	25,758	78,694	7,282		3,606,791
分部業績.....	698,195	109,525	(25,044)	266,185	(202,996)	845,865
財務擔保撥備.....						(65,997)
融資收入淨額.....						186,520
除所得稅前利潤.....						966,388
所得稅開支.....						(333,958)
年度利潤.....						632,430
折舊(附註6).....	19,016	—	871	4,171	—	24,058
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	17,404	—	—	—	—	17,404
投資物業公平值收益.....	—	77,415	—	—	—	77,415

截至2009年6月30日止六個月計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	1,490,107	16,863	44,723	1,193,408		2,745,101
分部間收入.....	—	(4,503)	—	(1,105,468)		(1,109,971)
收入.....	1,490,107	12,360	44,723	87,940		1,635,130
分部業績.....	34,161	311,399	(39,078)	202,897	(133,760)	375,619
財務擔保撥備撥回...						146,341
融資成本淨額.....						(12,308)
除所得稅前利潤.....						509,652
所得稅抵免.....						12,708
期間利潤.....						522,360
折舊(附註6).....	19,528	—	632	2,293	—	22,453
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	10,757	—	—	—	—	10,757
投資物業公平值收益.	—	299,657	—	—	—	299,657

截至2008年6月30日止六個月計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部總收入.....	2,471,276	15,761	37,303	903,435		3,427,775
分部間收入.....	—	(3,909)	—	(898,453)		(902,362)
收入.....	2,471,276	11,852	37,303	4,982		2,525,413
分部業績.....	739,612	122,885	(25,044)	266,185	(90,259)	1,013,379
財務擔保撥備.....						(32,315)
融資收入淨額.....						183,980
除所得稅前利潤.....						1,165,044
所得稅開支.....						(304,480)
期間利潤.....						860,564
折舊(附註6).....	9,903	—	398	2,097	—	12,398
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	5,645	—	—	—	—	5,645
投資物業公平值收益.	—	107,912	—	—	—	107,912

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	6,487,208	847,487	346,160	114,294	(29,257)	7,765,892
未分配						28,085
資產總值						<u>7,793,977</u>
分部負債	2,161,800	—	144,759	41,912	(19,294)	2,329,177
未分配						5,973,134
負債總額						<u>8,302,311</u>
資本開支	<u>11,117</u>	<u>—</u>	<u>526</u>	<u>5,577</u>	<u>—</u>	<u>17,220</u>

於2007年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	19,521,753	1,571,468	232,746	780,658	(846,144)	21,260,481
未分配						123,904
資產總值						<u>21,384,385</u>
分部負債	6,143,685	—	46,181	493,176	(725,438)	5,957,604
未分配						14,575,508
負債總額						<u>20,533,112</u>
資本開支	<u>100,847</u>	<u>60,659</u>	<u>1,958</u>	<u>23,583</u>	<u>—</u>	<u>187,047</u>

於2008年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	26,521,654	1,741,390	239,393	1,535,377	(1,871,396)	28,166,418
未分配						356,180
資產總值						<u>28,522,598</u>
分部負債	8,531,098	—	78,313	910,716	(1,547,694)	7,972,433
未分配						11,967,034
負債總額						<u>19,939,467</u>
資本開支	<u>249,673</u>	<u>5,068</u>	<u>1,903</u>	<u>4,058</u>	<u>—</u>	<u>260,702</u>

於2009年6月30日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	34,150,435	2,148,108	261,840	2,053,931	(2,661,106)	35,953,208
未分配						502,168
資產總值						<u>36,455,376</u>
分部負債	16,805,243	—	140,144	1,146,399	(2,203,644)	15,888,142
未分配						11,560,543
負債總額						<u>27,448,685</u>
資本開支	<u>30,699</u>	<u>—</u>	<u>4,152</u>	<u>1,889</u>	<u>—</u>	<u>36,740</u>

分部間銷售額按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，但不包括遞延稅項資產及可收回所得稅。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	7,765,892	21,260,481	28,166,418	35,953,208
未分配：				
可退回所得稅	8,128	—	31,816	100,707
遞延所得稅資產	19,957	123,904	324,364	401,461
資產負債表所示資產總值	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	2,329,177	5,957,604	7,972,433	15,888,142
未分配：				
即期所得稅負債	170,435	561,291	877,848	895,183
遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	441,987
借款	2,255,383	9,561,716	10,440,256	10,172,311
可換股優先股	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	294,232	816,436	—	—
財務擔保負債	—	—	197,403	51,062
資產負債表所示負債總額	<u>8,302,311</u>	<u>20,533,112</u>	<u>19,939,467</u>	<u>27,448,685</u>

6. 物業及設備

貴集團

	樓宇	機器	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	在建資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日						
成本	14,193	3,526	45,606	11,378	—	74,703
累計折舊	(2,795)	(1,108)	(20,430)	(5,644)	—	(29,977)
賬面淨值	<u>11,398</u>	<u>2,418</u>	<u>25,176</u>	<u>5,734</u>	<u>—</u>	<u>44,726</u>
截至2006年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	11,398	2,418	25,176	5,734	—	44,726
增添	—	5,599	9,440	2,181	—	17,220
出售	—	(150)	(5,258)	(328)	—	(5,736)
折舊	(460)	(845)	(6,488)	(1,636)	—	(9,429)
期終賬面淨值	<u>10,938</u>	<u>7,022</u>	<u>22,870</u>	<u>5,951</u>	<u>—</u>	<u>46,781</u>
於2006年12月31日						
成本	14,193	8,789	48,409	12,882	—	84,273
累計折舊	(3,255)	(1,767)	(25,539)	(6,931)	—	(37,492)
賬面淨值	<u>10,938</u>	<u>7,022</u>	<u>22,870</u>	<u>5,951</u>	<u>—</u>	<u>46,781</u>
截至2007年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	10,938	7,022	22,870	5,951	—	46,781
收購子公司	—	10,897	—	—	—	10,897
增添	32,621	12,277	29,272	18,253	83,727	176,150
出售	—	(378)	(81)	(365)	—	(824)
折舊	(444)	(5,626)	(5,808)	(3,148)	—	(15,026)
期終賬面淨值	<u>43,115</u>	<u>24,192</u>	<u>46,253</u>	<u>20,691</u>	<u>83,727</u>	<u>217,978</u>
於2007年12月31日						
成本	46,814	31,017	77,525	30,494	83,727	269,577
累計折舊	(3,699)	(6,825)	(31,272)	(9,803)	—	(51,599)
賬面淨值	<u>43,115</u>	<u>24,192</u>	<u>46,253</u>	<u>20,691</u>	<u>83,727</u>	<u>217,978</u>
截至2008年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
增添	35	2,761	19,650	29,062	209,194	260,702
出售	—	(2,179)	(1,935)	(367)	—	(4,481)
轉撥至樓宇	291,795	—	—	—	(291,795)	—
折舊	(2,030)	(3,618)	(11,088)	(7,322)	—	(24,058)
期終賬面淨值	<u>332,915</u>	<u>21,156</u>	<u>52,880</u>	<u>42,064</u>	<u>1,126</u>	<u>450,141</u>
於2008年12月31日						
成本	338,644	29,455	95,237	58,825	1,126	523,287
累計折舊	(5,729)	(8,299)	(42,357)	(16,761)	—	(73,146)
賬面淨值	<u>332,915</u>	<u>21,156</u>	<u>52,880</u>	<u>42,064</u>	<u>1,126</u>	<u>450,141</u>
截至2009年6月30日						
止六個月						
期初賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
增添	—	656	2,097	33,987	—	36,740
出售	—	(184)	(36)	(8,666)	—	(8,886)
轉撥至投資物業	(64,601)	—	—	—	(1,126)	(65,727)
折舊	(4,740)	(1,692)	(6,792)	(9,229)	—	(22,453)
期終賬面淨值	<u>263,574</u>	<u>19,936</u>	<u>48,149</u>	<u>58,156</u>	<u>—</u>	<u>389,815</u>
於2009年6月30日						
成本	274,043	29,837	97,288	81,277	—	482,445
累計折舊	(10,469)	(9,901)	(49,139)	(23,121)	—	(92,630)
賬面淨值	<u>263,574</u>	<u>19,936</u>	<u>48,149</u>	<u>58,156</u>	<u>—</u>	<u>389,815</u>

貴集團

	樓宇	機器	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	在建資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核						
截至2008年6月30日 止六個月						
期初賬面淨值	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
增添	—	2,301	12,265	9,277	59,895	83,738
出售	—	(1,468)	(1,343)	(43)	—	(2,854)
折舊	(1,004)	(1,966)	(6,171)	(3,257)	—	(12,398)
期終賬面淨值	<u>42,111</u>	<u>23,059</u>	<u>51,004</u>	<u>26,668</u>	<u>143,622</u>	<u>286,464</u>
於2008年6月30日						
成本	46,814	31,043	87,622	39,693	143,622	348,794
累計折舊	(4,703)	(7,984)	(36,618)	(13,025)	—	(62,330)
賬面淨值	<u>42,111</u>	<u>23,059</u>	<u>51,004</u>	<u>26,668</u>	<u>143,622</u>	<u>286,464</u>

貴集團的折舊開支乃計入綜合收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本	1,029	2,993	3,576	1,424	1,551
銷售及營銷成本	5	124	253	158	3,056
行政開支	8,395	11,909	20,229	10,816	17,846
	<u>9,429</u>	<u>15,026</u>	<u>24,058</u>	<u>12,398</u>	<u>22,453</u>

於截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年6月30日止六個月，分別人民幣10,490,000元、人民幣21,149,000元及人民幣12,811,000元的利息已於在建資產內資本化。截至2006年12月31日止年度或截至2009年6月30日止六個月並無任何利息於在建資產內資本化。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年6月30日止六個月的借款資本化比率分別為12.53%、11.23%及11.27%。

貴公司

	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2006年12月31日止期間：			
增添及於2006年12月31日	1,389	11	1,400
截至2007年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	1,389	11	1,400
增添	—	376	376
出售	(53)	—	(53)
折舊	(266)	(54)	(320)
期終賬面淨值	1,070	333	1,403
於2007年12月31日			
成本	1,336	387	1,723
累計折舊	(266)	(54)	(320)
賬面淨值	1,070	333	1,403
截至2008年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	1,070	333	1,403
增添	—	52	52
折舊	(268)	(81)	(349)
期終賬面淨值	802	304	1,106
於2008年12月31日			
成本	1,336	439	1,775
累計折舊	(534)	(135)	(669)
賬面淨值	802	304	1,106
截至2009年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	802	304	1,106
增添	—	10	10
折舊	(134)	(44)	(178)
期終賬面淨值	668	270	938
於2009年6月30日			
成本	1,336	449	1,785
累計折舊	(668)	(179)	(847)
賬面淨值	668	270	938
未經審核			
截至2008年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	1,070	333	1,403
增添	—	29	29
折舊	(133)	(39)	(172)
期終賬面淨值	937	323	1,260
於2008年6月30日			
成本	1,336	416	1,752
累計折舊	(399)	(93)	(492)
賬面淨值	937	323	1,260

7. 土地使用權 — 貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	1,548,501	1,537,166	6,984,912	6,984,912	8,895,113
增添	371,611	5,796,646	2,855,403	998,664	1,895,089
攤銷	(27,913)	(66,022)	(121,024)	(62,294)	(76,518)
— 於開發中物業資本化	(19,960)	(34,434)	(103,620)	(56,649)	(65,761)
— 確認為開支	(7,953)	(31,588)	(17,404)	(5,645)	(10,757)
轉撥至銷售成本	(348,015)	(259,747)	(270,381)	(168,786)	(202,198)
轉撥至投資物業	(7,018)	(23,131)	(4,543)	(3,146)	(30,706)
轉讓項目發展權 (附註21(a))	—	—	(549,254)	(549,254)	—
期終賬面淨值	<u>1,537,166</u>	<u>6,984,912</u>	<u>8,895,113</u>	<u>7,200,096</u>	<u>10,480,780</u>
計入流動資產將於一個正常 營運週期內變現的金額	1,158,544	6,514,092	8,644,245	6,966,079	10,202,174
計入非流動資產的 土地使用權	378,622	470,820	250,868	234,017	278,606
	<u>1,537,166</u>	<u>6,984,912</u>	<u>8,895,113</u>	<u>7,200,096</u>	<u>10,480,780</u>

土地使用權包括獲得權利使用位於中國不同地區(香港除外)的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期為50至70年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣428,365,000元、人民幣2,262,500,000元、人民幣3,238,778,000元及人民幣5,408,159,000元的土地使用權已分別就貴集團銀行借款作抵押(附註16)。

於2009年6月30日，就人民幣278,606,000元的土地使用權而言，貴集團須取得進一步政府批准及支付額外土地出讓金後，方可出售該等物業。

8. 投資物業 — 貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初結餘	513,531	847,487	1,571,468	1,571,468	1,741,390
增添	333,956	723,981	169,922	144,732	425,728
— 轉撥自土地使用權	7,018	23,131	4,543	3,146	30,706
— 轉撥自物業及設備	—	—	—	—	65,727
— 轉撥自持作出售 竣工物業	26,835	43,783	87,964	33,674	29,638
— 公平值收益	300,103	657,067	77,415	107,912	299,657
出售投資物業	—	—	—	—	(19,010)
期終結餘	<u>847,487</u>	<u>1,571,468</u>	<u>1,741,390</u>	<u>1,716,200</u>	<u>2,148,108</u>

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的投資物業公平值由獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司評值。該估值按照以下各項進行：i)採用能反映現時對現金流量金額及時間不明確因素的市場評估的貼現率，將來自現有租約的租金收入淨額，連同就物業可撥回收入潛力作出的撥備資本化；或ii)運用直接比較法，假設物業各自按現況交付出售，並參考有關市場的可比較銷售交易。

貴集團所有投資物業皆位於中國，租期為10至50年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣757,185,000元、人民幣624,204,000元、人民幣628,036,000元及人民幣402,997,000元的投資物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

9. 開發中物業 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：				
建造成本及資本化開支	971,583	2,579,962	7,432,993	9,617,137
資本化利息	111,894	707,055	1,616,199	1,703,113
	<u>1,083,477</u>	<u>3,287,017</u>	<u>9,049,192</u>	<u>11,320,250</u>

開發中物業位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣179,019,000元、人民幣67,073,000元、人民幣969,068,000元及人民幣897,530,000元的開發中物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

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日止六個月的借款資本化比率分別為6.19%、12.53%、11.23%及10.41%。

10. 持作出售竣工物業 — 貴集團

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣64,819,000元、人民幣180,013,000元、人民幣30,898,000元及人民幣354,288,000元的持作出售竣工物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
應收貿易賬款								
(附註(a)) :	16,171	11,785	16,389	143,268	—	—	—	—
— 有關連人士								
(附註34(d))	—	2,682	2,537	3,805	—	—	—	—
— 第三方	16,171	9,103	13,852	139,463	—	—	—	—
應收以下人士的								
其他應收款項 :	248,912	494,741	601,711	558,914	2,876,263	3,134,092	6,333,532	6,448,999
— 有關連人士								
(附註34(d))	—	—	877	400	—	—	—	—
— 一名股東								
(附註34(d))	125,000	125,000	91	522	125,000	125,000	91	522
— 一家子公司	—	—	—	—	2,748,163	2,999,493	6,332,413	6,447,457
— 第三方	123,912	369,741	600,743	557,992	3,100	9,599	1,028	1,020
預付款項— 第三方	1,653,497	4,338,906	2,972,260	2,229,391	—	—	17,621	22,440
— 收購土地使用權	1,605,996	3,837,448	2,528,633	1,820,937	—	—	—	—
— 其他	47,501	501,458	443,627	408,454	—	—	17,621	22,440
	<u>1,918,580</u>	<u>4,845,432</u>	<u>3,590,360</u>	<u>2,931,573</u>	<u>2,876,263</u>	<u>3,134,092</u>	<u>6,351,153</u>	<u>6,471,439</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項的公平值與其賬面值相若。

應收有關連人士、股東及子公司的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	13,016	9,900	5,532	126,827
90天以上及180天以內	1,396	681	4,390	5,310
180天以上及365天以內	1,759	1,204	6,467	11,131
	<u>16,171</u>	<u>11,785</u>	<u>16,389</u>	<u>143,268</u>

應收貿易賬款及其他應收款項並無逾期或減值資產。

於各結算日，信貸風險的最高額為上述各類應收款項的賬面值。於結算日，貴集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

12. 受限制現金 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a)) . . .	101,098	851,679	644,609	1,581,411
銀行承兌匯票及貸款				
保證按金(附註(b))	278,969	868,090	467,601	465,363
支付重置成本保證按金				
(附註(c))	6,025	6,080	55,732	79,625
	<u>386,092</u>	<u>1,725,849</u>	<u>1,167,942</u>	<u>2,126,399</u>

(a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團的若干房地產開發公司須將預售物業所得款項用作興建房地產的保證按金。取得中國地方國有土地資源管理局的批准後，該按金始可用作支付有關項目的建造費用及購置建築材料。這限制將於建築工程完成或發出預售物業房地產權證(以較早者為準)後解除。

(b) 貴集團將若干現金按金存入指定銀行，以就銀行承兌票據及貸款作出擔保。

(c) 根據中國國土資源和房屋管理局的政策，貴集團須將若干按金存入指定銀行賬戶，以擔保貴集團向所收購土地的原來佔用人作出重置成本補償。

受限制現金按每日銀行存款浮息賺取利息。

13. 現金及現金等值物

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：								
— 以人民幣列值	1,398,396	2,686,463	1,540,017	4,854,969	—	—	—	—
— 以其他貨幣列值	643,666	680,249	377,643	245,618	316,432	617	420	1,659
	<u>2,042,062</u>	<u>3,366,712</u>	<u>1,917,660</u>	<u>5,100,587</u>	<u>316,432</u>	<u>617</u>	<u>420</u>	<u>1,659</u>
減：受限制現金								
(附註12)	(386,092)	(1,725,849)	(1,167,942)	(2,126,399)	—	—	—	—
	<u>1,655,970</u>	<u>1,640,863</u>	<u>749,718</u>	<u>2,974,188</u>	<u>316,432</u>	<u>617</u>	<u>420</u>	<u>1,659</u>

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

14. 股本

附註	普通股數目	普通股面值	可換股 優先股數目	可換股 優先股面值
		美元		美元
法定：				
註冊成立時每股面值1.00美元的				
普通股	(a) 50,000	50,000	—	—
拆細每股面值0.01美元的股份	(c) 4,950,000	—	—	—
法定股本增加	(c) 4,195,000,000	41,950,000	800,000,000	8,000,000
註銷可換股優先股及增加法定普通股	(g) 800,000,000	8,000,000	(800,000,000)	(8,000,000)
法定股本增加	(h) 95,000,000,000	950,000,000	—	—
		<u>1,000,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
			普通股	
			面值等額	股份溢價
			人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
每股面值1.00美元的普通股	(b) 100	100	1	—
拆細每股面值0.01美元的股份	(c) 9,900	—	—	—
		100	1	—
發行每股面值0.01美元				
的普通股	(d) 1,599,990,000	15,999,900	124,999	—
於2006年及2007年12月31日		<u>16,000,000</u>	<u>125,000</u>	<u>—</u>
發行每股面值0.01美元的普通股	17 800,000,000	8,000,000	58,652	2,873,948
發行每股面值0.01美元的普通股	(e) 374,104,266	3,741,043	25,680	3,252,263
股息	(f) —	—	—	(125,651)
於2008年12月31日及				
2009年6月30日		<u>27,741,043</u>	<u>209,332</u>	<u>6,000,560</u>

(a) 於 貴公司註冊成立日期2006年6月26日，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

(b) 於2006年6月26日，貴公司100股普通股按每股面值1.00美元配發及發行予鑫鑫。

(c) 於2006年11月29日，各每股面值1.00美元的已發行及未發行普通股拆細為100股每股面值0.01美元的股份，貴公司的法定股本因而由50,000美元增加至50,000,000美元，分為4,200,000,000股每股面值0.01美元的普通股及800,000,000股每股面值0.01美元的可換股優先股。

(d) 於2006年11月29日，貴公司1,599,990,000股普通股按面值配發及發行予鑫鑫。

(e) 於2008年6月25日，貴公司按認購價每股1.35美元向若干投資者配發及發行374,104,266股普通股（「新投資」）。投資者有權於金融機構貸款的認沽付款權獲行使或還款期屆滿時沽售所有認購股份予鑫鑫（附註16(b)）。認沽權將於合資格首次公開發售完成後失效。鑫鑫及／或許博士於認沽期權獲行使時支付的認沽期權價格，須

相等會達致於認購價的若干內部回報率的金額。授予投資者的認沽期權視為股東之間的交易，因此對財務資料並無影響。貴公司就鑫鑫及許博士履行責任作出擔保及抵押其若干子公司的股份（附註31(b)(ii)）。

於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從新投資者取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日（附註16(b)）。

- (f) 於2008年1月31日，贖回可換股優先股（附註17）後及於鑫鑫將其部分普通股轉讓予可換股優先股持有人前（附註16(b)(iv)），貴公司已向其普通股股東宣派股息每股普通股0.05美元，合共17,372,026美元（相當於人民幣125,651,000元），乃從貴公司的股份溢價撥付，當中17,278,080美元（約相當於人民幣125,000,000元）抵銷了應收鑫鑫的款項。
- (g) 於2008年1月24日，800,000,000股可換股優先股已註銷，而法定普通股按相等數目增加。
- (h) 於2008年3月3日，貴公司透過增設95,000,000,000股股份，將法定股本由50,000,000美元增至1,000,000,000美元。
- (i) 根據日期為2009年10月14日之董事會決議案，待本公司股份溢價賬因本招股章程所述建議全球發售而入賬後，本公司將其股份溢價賬之進賬額112,208,957.34美元資本化，按面值繳足11,220,895,734股股份，以於本招股章程日期本公司股東之股權比例，配發及發行予本公司股東。

15. 儲備

貴集團

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘	829,812	—	152,573	982,385
視作 貴公司股東注資 (附註(b))	—	82,759	—	82,759
向 貴集團當時權益持有人 分派(附註(a))	(1,816,286)	—	—	(1,816,286)
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	6,827	6,827
於2006年12月31日的結餘 . . .	(986,474)	82,759	159,400	(744,315)
視作 貴公司股東注資 (附註(b))	—	64,481	—	64,481
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	39,369	39,369
於2007年12月31日的結餘 . . .	(986,474)	147,240	198,769	(640,465)
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	15,766	15,766
視作 貴公司股東注資 (附註17)	—	1,014,536	—	1,014,536
於2008年12月31日及 2009年6月30日的結餘	(986,474)	1,161,776	214,535	389,837
未經審核				
於2008年1月1日的結餘	(986,474)	147,240	198,769	(640,465)
視作 貴公司股東注資 (附註17)	—	1,014,536	—	1,014,536
於2008年6月30日的結餘	(986,474)	1,161,776	198,769	374,071

(a) 合併儲備

合併儲備指重組時所收購子公司的股本／實繳股本總面值。根據第II節附註1所述重組，於有關期間的合併儲備變動包括向廣州恒大實業集團有限公司支付的現金代價合共人民幣1,816,286,000元，已於截至2006年12月31日止年度列為向權益持有人分派處理。

(b) 其他儲備

於2006年，由許博士實益擁有的公司廣州恒大實業集團有限公司向貴集團授出本金額人民幣293,831,000元的貸款(附註16)。該筆貸款為免息，初步按公平值確認，該公平值以當時市場利率貼現合同所訂明日後現金流量來源的現值計算。所收取代價與貸款公平值間的差額約為人民幣82,759,000元，乃視作許博士注資。

於2007年8月27日，貴集團與一家金融機構訂立結構擔保貸款協議(附註16(b))。就這項交易，鑫鑫向這家財務機構轉讓其所持有貴公司的12,978,900股普通股，象徵式代價為150美元。該筆貸款將初步按以當時市場利率貼現合同所訂明日後現金流量來源的現值確認。所收取代價與貸款公平值間的差額約為人民幣64,481,000元，乃視作貴公司股東注資。

(c) 法定儲備

根據中國相關規定及法規以及貴集團在中國成立的公司的組織章程細則條文，於重組前，貴集團這些成員公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，分別劃撥年度利潤的10%及5%至法定盈餘儲備金及法定公益金。

重組後，若干於中國成立的子公司成為外資企業，須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所示數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定儲備金，並按相關公司董事局酌情決定，將該年度利潤的若干百分比撥作企業擴充基金。

法定盈餘儲備及法定儲備金僅可在有關機關批准下用作彌補過往年度的虧損或增加相關公司的股本；法定公益金僅可用作集體僱員福利設施的資本開支；企業擴充基金僅可在有關機關批准下用作增加相關公司股本或擴充其生產規模。

貴公司

	其他儲備
	人民幣千元
視作由貴公司股東注資(附註17)及於2008年12月31日及	
2009年6月30日的結餘	1,014,536

16. 借款 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款 — 有抵押	1,732,368	8,980,508	9,779,323	9,468,275
一名有關連人士借款 (附註(a)、附註34(e))	211,071	225,508	240,933	249,036
	1,943,439	9,206,016	10,020,256	9,717,311
減：非流動借款的即期部分 . . .	(517,718)	(290,500)	(5,793,843)	(5,839,425)
	<u>1,425,721</u>	<u>8,915,516</u>	<u>4,226,413</u>	<u>3,877,886</u>
計入流動負債的借款：				
銀行借款 — 有抵押	311,944	355,700	420,000	455,000
非流動借款的即期部分	517,718	290,500	5,793,843	5,839,425
	<u>829,662</u>	<u>646,200</u>	<u>6,213,843</u>	<u>6,294,425</u>
以下列貨幣列值的借款總額：				
人民幣	2,255,383	6,477,710	7,172,193	7,097,758
美元 (附註(b))	—	3,084,006	3,268,063	3,074,553
	<u>2,255,383</u>	<u>9,561,716</u>	<u>10,440,256</u>	<u>10,172,311</u>

- (a) 有關連人士貸款為無抵押、免息及於2014年到期。該筆貸款初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，而公平值乃按以當時市場利率貼現合約所訂明日後現金流量來源的現值釐定。
- (b) 於2007年8月27日，貴集團與一家財務機構訂立結構擔保貸款，本金額最多約500,000,000美元的貸款。直至2007年10月31日，已提取430,000,000美元（「境外結構擔保貸款」）及人民幣20,000,000元（「境內結構擔保貸款」）。結構擔保貸款於2010年10月31日到期，按倫敦銀行同業拆息另加息差（「年度息差」）計息。結構擔保貸款的其他主要條款如下：
- (i) 認沽付款：倘合資格首次公開發售沒有在2009年10月31日前進行，則貸款人有權要求貴集團悉數償還結構擔保貸款連同贖回溢價，加上年度息差，藉此向該財務機構提供協定年度回報；
 - (ii) 強制性預付款項：於合資格首次公開發售後，貴集團須償還結構擔保貸款未償還本金結餘的三分之一，而鑫鑫已承諾支付溢價，連同貴集團支付的年度息差，藉此向該財務機構提供協定年度回報；
 - (iii) 抵押：結構擔保貸款以貴集團若干子公司的股本權益及土地使用權、鑫鑫持有的貴公司股份以及鑫鑫和許博士提供的擔保作抵押；
 - (iv) 結構費用及鑫鑫持有的貴公司股份：結構費用須於每次提取結構擔保貸款時向該財務機構支付。鑫鑫持有的貴公司若干數目股份須於每次授出貸款承諾時轉讓予該財務機構。

於2008年發生若干結構擔保貸款項下的違約事件。於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從結構擔保貸款的貸款人取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日。

根據從結構擔保貸款的貸款人取得的豁免，倘合資格首次公開發售未能於2009年11月30日或之前進行，貴集團將須償還境外結構擔保貸款25%。倘貴公司未能於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，貴集團將分三期等額償還境外結構擔保貸款的餘下本金，各期即境外結構擔保貸款之25%，須分別於2010年3月31日、2010年6月30日及2010年9月30日前償還。最後一期境外結構擔保貸款清還後，貴集團亦將須償還境內結構擔保貸款。

結構擔保貸款部分已於截至2009年6月30日止六個月期間購回(附註21(c))。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的借款分別人民幣2,044,312,000元、人民幣9,336,208,000元、人民幣10,199,323,000元及人民幣9,923,275,000元乃以其土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及貴集團若干子公司的股本權益作抵押。

貴集團的借款面對的利率變動風險以及合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	六個月 或以下	六至 十二個月	一至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2006年12月31日	751,950	462,700	211,071	1,425,721
於2007年12月31日	5,711,341	2,978,667	225,508	8,915,516
於2008年12月31日	2,200,980	1,784,500	240,933	4,226,413
於2009年6月30日	<u>1,706,180</u>	<u>1,922,670</u>	<u>249,036</u>	<u>3,877,886</u>
計入流動負債的借款：				
於2006年12月31日	161,069	668,593	—	829,662
於2007年12月31日	316,700	329,500	—	646,200
於2008年12月31日	4,717,113	1,496,730	—	6,213,843
於2009年6月30日	<u>5,026,293</u>	<u>1,268,132</u>	<u>—</u>	<u>6,294,425</u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款：				
1至2年	182,700	5,160,369	3,605,480	2,586,060
2至5年	1,031,950	3,529,639	380,000	1,042,790
一名有關連人士借款：				
1至2年	211,071	225,508	—	—
5年後	—	—	240,933	249,036
	<u>1,425,721</u>	<u>8,915,516</u>	<u>4,226,413</u>	<u>3,877,886</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的實際利率如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
銀行借款	<u>6.19厘</u>	<u>12.53厘</u>	<u>10.92厘</u>	<u>10.16厘</u>

貴集團流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於折舊的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

貴集團非流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於所有非流動借款按浮動利率計息。

17. 可換股優先股及內含財務衍生工具

於2006年11月29日，貴公司以總代價400,000,000美元發行800,000,000股可換股優先股。可換股優先股每年按認購價5%派息，除非按可換股優先股持有人（「金融投資者」）的選擇延長2年，否則將於2011年11月29日到期。安基(BVI)有限公司持有的中國子公司全部股本權益已抵押予金融投資者，以作為貴集團履行可換股優先股責任的擔保。

可換股優先股的主要條款如下：

(a) 轉換

可換股優先股自發行當日起至到期日止，可按金融投資者的選擇兌換為普通股，而所有未兌換可換股優先股須於合資格首次公開發售完成後按轉換價強制性兌換為普通股，轉換價初步相等於認購價，在若干情況下可予調整。

(b) 贖回

金融投資者可在若干情況下選擇要求貴公司按認沽價贖回可換股優先股，認沽價相等於認購價，另加按複合年度回報率15%計算的溢價金額，並扣除所有已派付股息。

(c) 保證最低回報及分佔增值

兌換可換股優先股時，800,000,000股可換股優先股將獲兌換為800,000,000股普通股，並按金融投資者初步投資比例，向彼等配發該等股份。然而，金融投資者有權獲取的普通股最終數目可予調整，該數目乃根據以金融投資者的初步投資成本、合資格首次公開發售的時間及貴公司的公平值設定而成的機制計算。緊接貴公司上市前，視乎貴公司股份的發售價而定，金融投資者可向鑫鑫交回所收取的部分貴公司股份，或鑫鑫可向金融投資者轉讓額外貴公司股份，以達可換股優先股協議項下協定的回報基準。

發行可換股優先股獲取的所得款項淨額約392,982,000美元，已分拆為負債部分及多項內含財務衍生工具如下：

- (i) 負債部分初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，該公平值為扣除於2006年11月29日衍生部分的公平值後的剩餘金額。

往後期間收取的利息按實際利率約18.61厘計算。

(ii) 內含財務衍生工具包括：

- 金融投資者按轉換價兌換可換股優先股為 貴公司普通股的選擇權公平值；及
- 金融投資者要求 貴公司贖回可換股優先股的選擇權公平值。

由於內含選擇權中只有其中一項可予行使，故這些選擇權互相關連。因此這些選擇權不能分開入賬，且以單一複合財務衍生工具確認。

戴德梁行有限公司及Real Actuarial Consulting Limited共同就可換股優先股進行估值。就內含衍生工具進行估值時採用了二項式定價模式。該模式採用的主要假設及變數如下：

	2006年11月29日	2006年12月31日	2007年12月31日
行使價	0.50美元	0.50美元	0.50美元
無風險利率	4.50厘	4.50厘	4.50厘
股息率	—	—	—
波幅	35%	35%	35%

附註：

- 所採納無風險利率與於2006年11月30日至2007年12月31日期間的美國5年期國庫收益率相若。
- 根據相關協議的條款及條件，可換股優先股的轉換價將就日後任何股份股息及資產分派調整。因此，釐定內含財務衍生工具公平值時採用零股息率。
- 就私人公司採納的波幅根據行業波幅及同業公司波幅間較高範圍的平均數計算。

計算內含財務衍生工具公平值時採用的變數及假設以 貴公司董事的最佳估計為基準。內含衍生工具的價值因若干主觀假設的不同變數而有所差異。

可換股優先股的負債部分及內含金融衍生工具的變動載列如下：

	貴集團及貴公司		
	負債部分	內含財務 衍生工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年11月29日發行的可換股優先股.....	2,820,131	295,424	3,115,555
匯兌收益.....	(35,524)	(3,707)	(39,231)
已收取利息.....	45,715	—	45,715
公平值變動.....	—	2,515	2,515
於2006年12月31日.....	2,830,322	294,232	3,124,554
匯兌收益.....	(195,483)	(40,480)	(235,963)
已收取利息.....	519,089	—	519,089
公平值變動.....	—	562,684	562,684
於2007年12月31日.....	3,153,928	816,436	3,970,364
轉撥至普通股.....	(58,652)	—	(58,652)
轉撥至股份溢價.....	(2,057,512)	(816,436)	(2,873,948)
轉撥至儲備.....	(1,014,536)	—	(1,014,536)
財務擔保負債.....	(23,228)	—	(23,228)
於2008年12月31日及2009年6月30日.....	—	—	—
未經審核			
於2008年1月1日.....	3,153,928	816,436	3,970,364
轉撥至普通股.....	(58,652)	—	(58,652)
轉撥至股份溢價.....	(2,057,512)	(816,436)	(2,873,948)
轉撥至儲備.....	(1,014,536)	—	(1,014,536)
財務擔保負債.....	(23,228)	—	(23,228)
於2008年6月30日.....	—	—	—

於2007年12月11日，貴公司與金融投資者訂立協議，據此，貴公司於2008年1月以總代價4億美元購回及註銷800,000,000股可換股優先股。購回以與金融投資者向鑫鑫借出者數額相同的貸款（「SI貸款」）提供資金，該貸款乃鑫鑫向貴公司注資，以認購800,000,000股貴公司新發行的普通股。鑫鑫亦向金融投資者有條件轉讓貴公司股份合共33.24%（可予調整及有待落實）。貴公司就鑫鑫還款的責任作出擔保及抵押其若干子公司的股份。根據鑫鑫與金融投資者的貸款協議，金融投資者有權要求鑫鑫於發生任何違約事件後隨時以現金償還全部或部分貸款，違約事件包括：i)並無於2009年10月31日進行合資格首次公開發售；及ii)發生任何有關結構擔保貸款（附註16(b)）、出售部分雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)（附註21(b)）、新投資（附註14(e)）、SI貸款或兩項房地產開發項目合作協議（附註21(a)）的任何文件項下任何失責或違約事件。

由於進行上述交易，合共約人民幣3,970百萬元之可換股優先股負債部分及內含財務衍生工具已於2008年終止確認，同時，股本加溢價約人民幣2,933百萬元（相當於800,000,000股新發行普通股的認購價4億美元）、儲備約人民幣1,014百萬元及財務擔保負債約人民幣23百萬元已確認，而於財務報表中並無確認損益。

於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從金融投資者取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。

18. 遞延所得稅 — 貴集團

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。貴集團遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將於十二個月內收回的遞延所得稅資產	—	(75,327)	(112,235)	(191,932)
將於超過十二個月後收回的遞延所得稅資產	(19,957)	(48,577)	(212,129)	(209,529)
遞延所得稅資產	(19,957)	(123,904)	(324,364)	(401,461)
將於超過十二個月後收回的遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	441,987
	<u>402,805</u>	<u>358,233</u>	<u>127,163</u>	<u>40,526</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年／期初	277,716	402,805	358,233	358,233	127,163
於綜合收益表確認 (附註26)	125,089	(44,572)	(231,070)	(77,025)	(86,637)
年／期終	<u>402,805</u>	<u>358,233</u>	<u>127,163</u>	<u>281,208</u>	<u>40,526</u>

遞延稅項資產和負債總額變動如下：

遞延所得稅資產

	確認 銷售及有關 銷售成本的 暫時差額			稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2006年1月1日	(38,541)	(13,244)	(51,785)		
扣自／(計入)綜合收益表	28,740	(6,713)	22,027		
於2006年12月31日	(9,801)	(19,957)	(29,758)		
計入綜合收益表	(28,531)	(65,615)	(94,146)		
於2007年12月31日	(38,332)	(85,572)	(123,904)		
計入綜合收益表	(46,804)	(161,156)	(207,960)		
於2008年12月31日	(85,136)	(246,728)	(331,864)		
計入綜合收益表	(26,601)	(50,496)	(77,097)		
於2009年6月30日	<u>(111,737)</u>	<u>(297,224)</u>	<u>(408,961)</u>		
未經審核					
於2008年1月1日	(38,332)	(85,572)	(123,904)		
計入綜合收益表	(18,469)	(50,917)	(69,386)		
於2008年6月30日	<u>(56,801)</u>	<u>(136,489)</u>	<u>(193,290)</u>		

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。

遞延所得稅負債

	土地使用權	確認	總計
	賬面值與 稅基的差額	投資物業 公平值收益 的暫時差額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	224,810	104,691	329,501
(計入) / 扣自綜合收益表	(756)	103,818	103,062
於2006年12月31日	224,054	208,509	432,563
(計入) / 扣自綜合收益表	(64,951)	114,525	49,574
於2007年12月31日	159,103	323,034	482,137
(計入) / 扣自綜合收益表	(39,145)	16,035	(23,110)
於2008年12月31日	119,958	339,069	459,027
(計入) / 扣自綜合收益表	(80,537)	70,997	(9,540)
於2009年6月30日	<u>39,421</u>	<u>410,066</u>	<u>449,487</u>
未經審核			
於2008年1月1日	159,103	323,034	482,137
(計入) / 扣自綜合收益表	(31,299)	23,660	(7,639)
於2008年6月30日	<u>127,804</u>	<u>346,694</u>	<u>474,498</u>

19. 應付貿易賬款及其他應付款項

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
應付貿易賬款								
— 第三方	265,185	805,135	2,786,243	3,045,379	—	—	—	—
其他應付款項：	555,336	3,233,023	1,514,839	1,809,814	1	16,406	14,117	17,871
— 有關連人士								
(附註34(d))	—	—	850	—	1	16,254	14,117	17,395
— 第三方	154,404	2,168,857	347,316	834,267	—	152	—	476
— 收購土地使用權 應付款項	400,932	1,064,166	1,166,673	975,547	—	—	—	—
應計費用	12,266	138,113	94,013	135,676	—	—	—	—
其他應繳稅項	24,294	17,789	74,073	131,285	—	—	—	—
	<u>857,081</u>	<u>4,194,060</u>	<u>4,469,168</u>	<u>5,122,154</u>	<u>1</u>	<u>16,406</u>	<u>14,117</u>	<u>17,871</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	251,668	509,963	2,642,391	2,343,820
90天以上及180天以內	8,599	292,753	41,343	330,849
180天以上及365天以內	1,917	1,038	79,700	315,077
365天以上	3,001	1,381	22,809	55,633
	<u>265,185</u>	<u>805,135</u>	<u>2,786,243</u>	<u>3,045,379</u>

貴集團及 貴公司應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值以人民幣列值。

20. 即期所得稅負債 — 貴集團

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳所得稅				
— 應繳中國企業所得稅	8,984	179,096	230,325	215,749
— 應繳中國土地增值稅	161,451	382,195	647,523	679,434
	<u>170,435</u>	<u>561,291</u>	<u>877,848</u>	<u>895,183</u>

21. 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	6,846	27,875	34,495	8,977	12,351
沒收客戶訂金	2,975	5,394	5,338	1,399	6,277
轉讓項目開發權的收益					
(附註(a))	—	—	474,465	474,465	—
出售一家子公司部分權益的					
收益(附註(b))	—	760,382	—	—	98,800
出售可供出售投資的收益	10,800	—	—	—	—
非即期應收款項的利息收入					
(附註(a))	—	—	13,168	—	8,502
購回貸款收益					
(附註(c))	—	—	—	—	172,475
其他	5,283	3,226	3,624	1,042	2,689
	<u>25,904</u>	<u>796,877</u>	<u>531,090</u>	<u>485,883</u>	<u>301,094</u>

(a) 於2008年4月，貴集團就兩個房地產開發項目與 貴公司其中一名股東的有關連人士訂立合作協議，據此，貴集團向對方轉讓該兩個項目的房地產開發的控制權及管理業務的控制權。對方向 貴集團保證合共人民幣1,100,000,000元的回報。根據

協定機制，貴集團亦有權分佔日後產生自該等項目的純利。貴集團已確認來自本合作安排的收益人民幣474,465,000元，相當於已收及應收保證回報（經計及折讓影響）超逾兩個項目資產淨值的金額。將收取的保證回報於房地產開發項目完成時確認為長期其他應收款項。長期應收款項初步按公平值確認，經獨立合資格估值師 Real Actuarial Consulting Limited 評估，其後按攤銷成本呈列。

- (b) 誠如第II節附註1(a)所述，於2007年9月，安基(BVI)有限公司以代價130,000,000美元，相等於人民幣976,404,000元向貴公司一名股東的關連人士出售於雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)（由佛山市南海新中建房地產發展有限公司（「新中建」，主要從事廣州房地產項目開發）全資擁有）的40%股本權益。貴集團獲取的收益為代價淨額扣除對手方分佔雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的資產淨值人民幣216,022,000元，即人民幣760,382,000元。

當貴集團與對手方訂立雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)購股協議時，由於尚未收訖正式發票，故有應付土地出讓金約人民幣2.47億元。根據購股協議，只有在貴集團提供此土地出讓金的正式發票時，對手方同意按股權比例(40%)承擔此未付土地出讓金。若不能取得正式發票，貴集團須負責全額支付此土地出讓金。於計算2007年出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)部分權益的收益時，貴集團已假設其不能取得正式發票因而須支付該筆土地出讓金。於2009年6月，貴集團已取得正式發票，故確認出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)部分權益的額外收益人民幣98,800,000元。

- (c) 根據貴集團子公司天基控股有限公司（「天基」）與獨立第三方所訂立的協議，天基以代價33,950,000美元購回部分結構擔保貸款48,500,000美元及未支付利息人民幣73,069,000元，令截至2009年6月30日止六個月產生收益人民幣172,475,000元。

22. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	1,280,820	1,592,588	1,712,158	1,394,847	909,852
營業稅及其他徵稅 (附註(a))	110,993	201,963	212,872	159,427	108,361
員工成本—不包括董事 酬金(附註23)	99,997	226,876	361,189	176,701	204,291
廣告成本	49,216	199,239	267,174	117,049	128,933
銷售佣金	—	2,951	34,108	8,645	80,326
顧問費(附註(b))	—	27,877	257,213	145,369	116,806
折舊	9,429	15,026	24,058	12,398	22,453
攤銷土地使用權	7,953	31,588	17,404	5,645	10,757
核數師酬金	519	1,834	2,442	827	1,546
向政府慈善團體捐獻 (計入其他經營開支)	6,147	17,021	24,420	21,440	3,355

(a) 營業稅

貴集團於中國經營業務的公司須就收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%

(b) 顧問費

截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的顧問費主要與一家房地產顧問公司提供市場推廣、策劃及顧問服務有關。

23. 員工成本—不包括董事酬金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資及薪酬	92,325	205,281	317,524	158,963	171,604
退休金成本—法定退休金 (附註30)	3,035	5,336	11,893	4,709	9,395
員工福利	2,858	4,383	13,792	5,857	7,870
醫療福利	1,406	3,746	7,206	2,927	4,819
其他津貼及福利	373	8,130	10,774	4,245	10,603
	<u>99,997</u>	<u>226,876</u>	<u>361,189</u>	<u>176,701</u>	<u>204,291</u>

24. 董事及5名最高薪人士的酬金**(a) 董事酬金**

截至2006年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士	—	—	—	—
林曉暉先生	—	131	2	133
黃賢貴先生	—	51	2	53
吳健梅女士	—	346	—	346
	<u>—</u>	<u>528</u>	<u>4</u>	<u>532</u>

截至2007年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生.....	—	250	11	261
黃賢貴先生.....	—	173	8	181
吳健梅女士.....	—	250	18	268
	—	673	37	710

截至2008年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生(附註(a))....	—	477	11	488
黃賢貴先生.....	—	394	13	407
吳健梅女士(附註(a))....	—	—	—	—
夏海鈞先生.....	—	4,956	—	4,956
譚偉英先生(附註(a))....	—	2,144	75	2,219
徐文先生(附註(a))....	—	1,586	24	1,610
蔡春萌先生(附註(a))....	—	2,566	11	2,577
李鋼先生.....	—	5,112	21	5,133
賴立新先生.....	—	1,554	19	1,573
林俊杰先生.....	—	—	—	—
王文海先生.....	—	—	—	—
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	18,789	174	18,963

(a) 這些董事已於截至2008年12月31日止年度辭任。

截至2009年6月30日止六個月，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
黃賢貴先生.....	—	299	7	306
夏海鈞先生.....	—	2,174	—	2,174
李鋼先生.....	—	2,280	11	2,291
賴立新先生.....	—	838	10	848
林俊杰先生.....	—	—	—	—
王文海先生.....	—	—	—	—
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	5,591	28	5,619

截至2008年6月30日止六個月，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生.....	—	325	5	330
黃賢貴先生.....	—	194	7	201
吳健梅女士(附註(a))...	—	—	—	—
夏海鈞先生.....	—	2,824	—	2,824
譚偉英先生.....	—	1,286	38	1,324
徐文先生(附註(a)).....	—	901	12	913
蔡春萌先生(附註(a))...	—	2,566	11	2,577
李鋼先生.....	—	2,896	11	2,907
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	10,992	84	11,076

(a) 這些董事已於截至2008年6月30日止六個月辭任。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月並沒有向任何獨立非執行董事支付酬金。

(b) 5名最高薪人士

於截至2006年及2007年12月31日止年度，貴公司5名最高薪人士當中沒有一名是董事。於截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，5名最高薪人士分別包括4名、4名及2名董事。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，5名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利....	3,135	6,864	16,698	10,497	8,293
退休計劃供款.....	6	73	131	71	95
	3,141	6,937	16,829	10,568	8,388

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
零至人民幣2,000,000元	5	4	1	1	3
人民幣2,000,000元至 人民幣4,000,000元..	—	1	2	4	2
人民幣4,000,000元至 人民幣6,000,000元..	—	—	2	—	—

- (c) 於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，集團實體並沒有向上述任何董事或5名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入 貴集團或加入 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

25. 融資(成本)/收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
匯兌收益/(虧損)	26,032	274,310	201,944	191,565	(4,204)
利息開支：					
— 須於5年內悉數償還 的銀行借款	(154,202)	(413,857)	(1,232,297)	(593,695)	(529,644)
— 可換股優先股的 負債部分	(45,715)	(519,089)	—	—	—
減：資本化利息	118,076	777,401	1,216,873	586,110	521,540
	(81,841)	(155,545)	(15,424)	(7,585)	(8,104)
	<u>(55,809)</u>	<u>118,765</u>	<u>186,520</u>	<u>183,980</u>	<u>(12,308)</u>

26. 所得稅開支/(抵免)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅					
— 香港利得稅	—	—	—	—	—
— 中國企業所得稅	75,540	282,671	232,510	98,628	14,391
— 中國土地增值稅	64,445	199,667	332,518	282,877	59,538
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 (附註18)	125,089	(44,572)	(231,070)	(77,025)	(86,637)
	<u>265,074</u>	<u>437,766</u>	<u>333,958</u>	<u>304,480</u>	<u>(12,708)</u>

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	590,533	1,516,870	966,388	1,165,044	509,652
按中國企業所得稅率計算	166,714	500,567	229,597	286,961	111,048
稅率變動的影響	—	(128,837)	—	—	—
就中國企業所得稅而言的 可扣稅中國土地增值稅	(21,267)	(65,890)	(83,130)	(70,719)	(14,885)
毋須課稅收入(附註(a))	—	(304,605)	(208,202)	(205,636)	(108,613)
取得發票後土地使用權的 遞延稅項負債 撥備撥回(附註21(b))	—	—	—	—	(67,807)
不可扣稅開支	55,182	225,299	50,759	8,079	4,327
並無已確認遞延所得稅 資產的稅項虧損	—	11,565	12,416	2,918	3,684
中國企業所得稅	200,629	238,099	1,440	21,603	(72,246)
中國土地增值稅	64,445	199,667	332,518	282,877	59,538
稅項	<u>265,074</u>	<u>437,766</u>	<u>333,958</u>	<u>304,480</u>	<u>(12,708)</u>

- (a) 截至2009年6月30日止六個月毋須課稅收入主要包括出售子公司40%股本權益的額外收益(附註21(b))、購回部分結構擔保貸款(附註21(c))及財務擔保負債撥備撥回(附註31(b))。

截至2008年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括境外集團公司匯兌收益，及來自與貴公司其中一名股東的有關連人士所訂立合作安排的收益人民幣474,465,000元(附註21(a))。

截至2007年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的40%股本權益的收益約人民幣760,382,000元及境外集團公司的匯兌收益(附註21(b))。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，加權平均適用稅率分別為28%、33%、24%、25%及22%。

香港利得稅

由於相關期間內並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就各相關期間的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

截至2006年及2007年12月31日止各年度，中國企業所得稅就中國法定財務申報而言，乃就利潤以稅率33%計提撥備，並就中國企業所得稅而言毋須課稅或不可扣減的有關項目作出調整。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），從2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，貴集團位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率從2008年1月1日起為25%，取代適用稅率33%。

由於遞延所得稅資產及負債須按預期於資產變現或清償負債期間適用的稅率計量，故適用稅率變動將影響貴集團位於中國內地子公司遞延稅項資產及負債賬面值的釐定方法。於這些財務資料中，若干子公司將於2008年1月1日後變現的遞延稅項資產及負債已調整至根據企業所得稅率25%計算的金額，使截至2007年12月31日止年度的所得稅開支錄得進賬人民幣128,837,000元。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額（即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

27. 每股盈利

基於重組及按上文附註1所披露財務資料的編製基準，截至2006年及2007年12月31日止年度各年，每股盈利資料對本報告而言意義不大，故並無呈列該等資料。

截至2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的每股盈利乃將貴公司股東應佔利潤除以年度／期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至		
	12月31日		截至6月30日止六個月
	止年度		
	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	
貴公司股東應佔利潤	524,760	759,883	500,172
已發行普通股加權平均股數(千股)	2,524,403	2,271,958	2,774,104
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>0.33</u>	<u>0.18</u>

由於截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月並沒有已發行的潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

28. 股息

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))		(附註14(f))	(未經審核)	
股息	<u>493,518</u>	<u>—</u>	<u>125,651</u>	<u>125,651</u>	<u>—</u>

(a) 集團各公司於重組前曾向彼等當時的權益持有人宣派及派付股息。

29. 經營活動(所用)／所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間利潤.....	325,459	1,079,104	632,430	860,564	522,360
就以下各項調整：				(未經審核)	
所得稅開支／(抵免)...	265,074	437,766	333,958	304,480	(12,708)
銀行存款利息收入.....	(6,846)	(27,875)	(34,495)	(8,977)	(12,351)
利息開支.....	81,841	155,545	15,424	7,585	8,104
非流動應收款項					
利息收入.....	—	—	(13,168)	—	(8,502)
匯兌(收益)／虧損...	(26,032)	(274,310)	(201,944)	(191,565)	4,204
出售一家子公司					
部分權益的收益.....	—	(760,382)	—	—	(98,800)
出售可供出售投資的收益	(10,800)	—	—	—	—
購回貸款收益.....	—	—	—	—	(172,475)
折舊.....	9,429	15,026	24,058	12,398	22,453
投資物業的公平值收益.	(300,103)	(657,067)	(77,415)	(107,912)	(299,657)
出售物業及設備的虧損					
(附註a).....	5,736	824	4,481	2,854	8,886
內含財務衍生工具的					
公平值變動.....	2,515	562,684	—	—	—
財務擔保撥備／					
(撥回撥備).....	—	—	65,997	32,315	(146,341)
營運資金變動：					
在建物業及					
持作出售竣工物業...	(115,213)	(2,145,587)	(5,903,962)	(3,035,651)	(2,836,764)
土地使用權.....	4,317	(5,447,746)	(1,914,744)	(218,330)	(1,595,117)
受限制現金.....	125,145	(750,636)	157,418	(507,813)	(960,695)
應收貿易賬款及					
其他應收款項					
以及預付款項.....	(1,317,852)	(2,881,013)	848,223	630,900	658,833
應付貿易賬款及					
其他應付款項					
以及預收客戶墊款...	(466,446)	3,666,767	2,025,177	(460,069)	7,735,879
經營業務(所用)／					
所得現金.....	<u>(1,423,776)</u>	<u>(7,026,900)</u>	<u>(4,038,562)</u>	<u>(2,679,221)</u>	<u>2,817,309</u>

(a) 截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，出售物業及設備的虧損指已售物業及設備的賬面淨值。

(b) 非現金交易

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的的主要非現金交易為於附註17披露的可換股優先股重組。

30. 退休金一定額供款計劃

貴集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國子公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

貴集團於有關期間在綜合收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計劃供款總額	<u>3,035</u>	<u>5,336</u>	<u>11,893</u>	<u>4,709</u>	<u>9,395</u>

貴集團也根據強積金計劃的規則和法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

31. 財務擔保

貴集團於有關期間終結時有以下財務擔保：

(a) 就 貴集團物業單位買家的按揭融資作出的擔保

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業單位若干 買家的按揭融資作出 的擔保	<u>1,073,910</u>	<u>1,464,222</u>	<u>2,086,980</u>	<u>5,677,510</u>

貴集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，貴集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的法定業權及擁有權。貴集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買方拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計算的財務擔保並不重大。

(b) 其他財務擔保

貴集團已就鑫鑫及許博士的責任作出以下財務擔保：

	有關重組 可換股 優先股的 財務擔保 負債 (附註(i))	有關股份 認購的 財務擔保 負債 (附註(ii))	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
初步確認財務擔保負債	23,228	108,178	131,406
扣自收益表	56,388	9,609	65,997
於2008年12月31日	79,616	117,787	197,403
計入收益表	(59,024)	(87,317)	(146,341)
於2009年6月30日	20,592	30,470	51,062
未經審核			
初步確認財務擔保負債	23,228	108,178	131,406
扣自收益表	32,315	—	32,315
於2008年6月30日	55,543	108,178	163,721

- (i) 貴公司已就鑫鑫有關SI貸款的責任提供擔保及抵押若干子公司的股份(附註17)。

根據SI貸款協議，金融投資者有權於發生任何違約事件後隨時要求鑫鑫以現金償還全部或部分貸款，違約事件包括：i)並無於2009年10月31日(經延長至2010年3月31日)進行合資格首次公開發售；及ii)發生任何有關結構擔保貸款(附註16(b))、出售部分雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)(附註21(b))、新投資(附註14(e))、SI貸款或兩個房地產開發項目合作協議(附註21(a))的任何文件項下任何違約事件。該擔保將於合資格首次公開發售完成時解除。

- (ii) 貴公司已就鑫鑫及許博士有關新投資的責任提供擔保及抵押若干子公司的股份(附註14(e))。

根據新投資協議，倘並沒有進行合資格首次公開發售，而結構擔保貸款的認沽付款期權獲行使或到期須予償還，則投資者有權沽售所有已認購股份予貴公司的控股股東鑫鑫(附註16(b))。該擔保將於合資格首次公開發售完成時解除。

貴集團財務擔保的公平值及撥備經獨立合資格估值師Real Actuarial Consulting Limited評估。

32. 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備：				
不超過1年	5,574	27,962	30,742	28,880
超過1年但不超過5年 . . .	4,955	84,576	71,749	45,263
超過5年	812	7,262	7,141	6,196
	<u>11,341</u>	<u>119,800</u>	<u>109,632</u>	<u>80,339</u>

(b) 房地產開發開支承擔

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但沒有撥備	<u>1,720,171</u>	<u>8,561,556</u>	<u>12,776,257</u>	<u>14,278,488</u>

(c) 土地開支承擔

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但沒有撥備	<u>1,627,454</u>	<u>5,701,475</u>	<u>10,235,592</u>	<u>11,615,701</u>

33. 業務合併

於2007年1月1日，貴集團收購廣州市越秀住宅建設有限公司90.4%股本權益，該公司主要業務為向貴集團房地產開發企業提供建築服務。於截至2007年12月31日止年度，所收購業務向貴集團貢獻收入人民幣43,970,000元及純利人民幣1,941,000元。

所收購資產淨值和商譽詳情如下：

	人民幣千元
已付收購代價	41,348
所收購資產淨值的公平值	<u>(41,348)</u>
商譽	<u>—</u>

於2007年1月1日，收購產生的資產及負債如下：

	公平值	被收購方的賬面值
現金及現金等值物	2,012	2,012
物業及設備 (附註6)	10,897	10,897
應收貿易賬款及其他應收款項	76,596	76,596
應付貿易賬款及其他應付款項	(35,783)	(35,783)
借款	(8,000)	(8,000)
資產淨值	45,722	45,722
少數股東權益(9.6%)	(4,374)	
所收購資產淨值	41,348	
以現金支付的收購代價		41,348
所收購子公司的現金及現金等值物		(2,012)
收購產生的現金流出		39,336

34. 有關連人士交易

(a) 有關連人士名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士(「許博士」)	貴公司的最終控股股東兼董事
廣州恒大實業集團有限公司	由許博士及彼之聯繫人士控制
鑫鑫(BVI)有限公司	貴公司的控股股東
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	由許太太控制

(b) 有關連人士交易

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團曾與有關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入 (附註(i))：					
廣州市金碧大世界					
飲食娛樂					
有限公司	3,000	8,606	2,617	1,309	1,309

(i) 租金乃根據相關協議的條款收取。

(e) 有關連人士借款

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團有來自一名有關連人士的受託銀行貸款如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州恒大實業集團有限公司(附註16(a))..	<u>211,071</u>	<u>225,508</u>	<u>240,933</u>	<u>249,036</u>

貸款將於 貴公司股份在聯交所上市前清還。

35. 共同控制合併下的會計調整

以下為綜合資產負債表內共同控制合併所產生影響的對賬。

於2009年6月30日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他資產淨值.....	6,405,103	2,601,588	—	9,006,691
資產淨值.....	<u>6,405,105</u>	<u>2,601,588</u>	<u>(2)</u>	<u>9,006,691</u>
股本.....	209,332	829,813	(829,813)	209,332
股份溢價.....	6,000,560	—	—	6,000,560
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(819,323)	2,981,634	—	2,162,311
其他儲備.....	1,014,536	361,775	—	1,376,311
少數股東權益.....	—	244,651	—	244,651
	<u>6,405,105</u>	<u>2,601,588</u>	<u>(2)</u>	<u>9,006,691</u>

於2008年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他資產淨值.....	6,141,159	2,441,972	—	8,583,131
資產淨值.....	<u>6,141,161</u>	<u>2,441,972</u>	<u>(2)</u>	<u>8,583,131</u>
股本.....	209,332	829,813	(829,813)	209,332
股份溢價.....	6,000,560	—	—	6,000,560
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(1,083,267)	2,745,406	—	1,662,139
其他儲備.....	1,014,536	361,775	—	1,376,311
少數股東權益.....	—	321,263	—	321,263
	<u>6,141,161</u>	<u>2,441,972</u>	<u>(2)</u>	<u>8,583,131</u>

於2007年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他(負債)/資產淨額.....	(850,658)	1,701,931	—	851,273
(負債)/資產淨額.....	<u>(850,656)</u>	<u>1,701,931</u>	<u>(2)</u>	<u>851,273</u>
股本.....	125,000	829,813	(829,813)	125,000
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(975,656)	2,128,801	—	1,153,145
其他儲備.....	—	346,009	—	346,009
少數股東權益.....	—	213,593	—	213,593
	<u>(850,656)</u>	<u>1,701,931</u>	<u>(2)</u>	<u>851,273</u>

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	1	—	(1)	—
其他資產/(負債)淨額.....	69,540	(577,874)	—	(508,334)
資產/(負債)淨額.....	<u>69,541</u>	<u>(577,874)</u>	<u>(1)</u>	<u>(508,334)</u>
股本.....	125,000	829,812	(829,812)	125,000
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(55,459)	166,440	—	110,981
其他儲備.....	—	242,159	—	242,159
	<u>69,541</u>	<u>(577,874)</u>	<u>(1)</u>	<u>(508,334)</u>

36. 或有事項

於2008年1月8日，貴集團與廣州國土局訂立土地出讓合同，以代價約人民幣41億元，收購位於廣州天河區一幅土地。該幅土地原定作住宅用途，但由於廣州市政府重新規劃該區為廣州市新建金融區的其中一部分，故已重定其用途。貴集團現正就修訂土地出讓合同的條款與政府磋商，其中包括土地用途及付款條款，惟於會計師報告日期仍未有任何結果。貴集團已根據原來土地出讓合同支付訂金人民幣1.30億元，惟仍未支付餘下於2008年7月到期的土地出讓金。然而，貴集團並無就違反土地出讓合同的條款，收到相關政府機關發出任何通知。

倘貴集團不能達成對其有利的協議，根據原來土地出讓合同，貴集團可能遭沒收訂金人民幣1.30億元及就延遲支付土地出讓金遭罰款。貴公司董事認為，根據彼等對與政府磋商的結果作出的最佳估計，遭沒收訂金及就延遲付款遭罰款的風險相當低，因此，並無就沒收訂金及延遲付款的罰款作出任何撥備。

37. 結算日後事項

- (i) 於2009年7月，貴集團與4名獨立第三方訂立買賣協議，以代價合共人民幣615,380,000元向該4名人士收購江西宏吉投資有限公司(「江西宏吉」)全部權益。江西宏吉於2004年4月19日成立。於2009年6月30日，江西宏吉的實繳資本為人民幣

6,000,000元。除收購江西省5幅土地外，江西宏吉自成立以來並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣108,414,000元。

- (ii) 於2009年7月，貴集團與2名獨立第三方訂立買賣協議，以代價合共人民幣600,000,000元向該等人士收購長沙鑫霖置業有限公司（「長沙鑫霖」）全部權益。長沙鑫霖於2003年4月9日成立。於2009年6月30日，長沙鑫霖的實繳資本為人民幣8,000,000元。除收購長沙市一幅土地外，長沙鑫霖自成立以來並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣216,294,000元。
- (iii) 於2009年7月，貴集團與1名獨立第三方訂立買賣協議，據此，貴集團將透過收購由擁有一幅土地的獨立第三方將會成立的太原名都房地產開發有限公司（「太原名都」）全部權益，以收購該幅土地，代價合共人民幣445,000,000元。
- (iv) 於2009年8月，貴集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，向該兩名訂約方收購於江西翠林山莊有限公司（「江西翠林」）的全部權益，總代價為人民幣620,000,000元。江西翠林於2003年7月7日成立。於2009年6月30日，江西翠林的實繳資本為人民幣24,793,800元。自成立以來，除收購江西省一幅土地外，江西翠林並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣55,507,000元。
- (v) 於2009年8月，貴集團與石家莊國土資源局訂立協議，以代價約人民幣19億元收購一幅土地。
- (vi) 於2009年9月，貴集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，向該兩名訂約方收購於安徽三林置業有限公司（「安徽三林」）的全部權益，總代價為人民幣447,740,000元。安徽三林於2001年11月2日成立。於2009年6月30日，安徽三林的實繳資本為人民幣100,000,000元。自成立以來，除收購安徽省一幅土地外，安徽三林並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣138,878,000元。

III. 結算日後財務報表

並沒有就貴公司及其子公司編製於2009年6月30日後任何期間任何經審核財務報表。此外，貴公司或其子公司並沒有就2009年6月30日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

恒大地產集團有限公司 列位董事
美林遠東有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2009年10月22日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告其中部分，而載於本附錄乃僅供參考用途。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核有形資產淨值備考報表，僅供說明用途，並載於本附錄以反映假設全球發售已於2009年6月30日進行，全球發售對我們於2009年6月30日的有形資產淨值的影響。

未經審核有形資產淨值備考報表僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期我們的財務狀況。該報表乃按附錄一會計師報告所載我們於2009年6月30日的股東應佔綜合有形資產淨值編製，並按下述方式調整。未經審核有形資產淨值備考報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告其中部分。

	於2009年 6月30日 本公司 股東應佔				
	本集團經審核 綜合有形 資產淨值 (附註(1))	估計全球 發售所得 款項淨額 (附註(2))	未經審核 備考 經調整有形 資產淨值	每股股份未經審核備考 經調整有形資產淨值 (附註(4), (6))	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣	港元
按發售價					
每股股份3.00港元計算 . . .	8,762.0	2,368.8	11,130.8	0.74	0.84
按發售價					
每股股份4.00港元計算 . . .	8,762.0	3,241.1	12,003.1	0.80	0.91

附註：

- (1) 於2009年6月30日本公司股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按我們將予發售的1,005,000,000股新股份及恒善將予發售的16,845,129股現有股份以及指示性發售價分別每股股份3.00港元及4.00港元計算，並已扣除估計相關費用及開支，但不包括可能向聯席賬簿管理人支付的獎勵金。倘我們決定支付有關額外獎勵金，每股經調整備考有形資產淨值將會減少。
- (3) 於2009年9月30日，本集團所持有入賬列作物業及設備的物業連同相關土地使用權由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程附錄四—物業估值報告。本集團物業及設備項下持有的物業不存在重大重估盈餘。

- (4) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值經上文附註2所述者調整後，根據於2009年6月30日已發行及未發行股份15,000,000,000股以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權並沒有獲行使的基準釐定。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於2009年6月30日後訂立之任何交易結果或其他交易。
- (6) 就本未經審核經調整有形資產淨值備考報表而言，以人民幣列示的結餘已按中國人民銀行於最後可行日期的匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算成港元。

B. 每股股份未經審核備考預測盈利

以下根據上市規則第4.29條編製的每股股份未經審核備考預測盈利乃僅供說明用途，載列於本附錄以反映假設全球發售於2009年1月1日進行所造成的影響。

每股股份未經審核備考預測盈利僅就說明用途編製，且因其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於截至2009年12月31日止年度或全球發售後任何未來期間的財務業績。

	人民幣百萬元	百萬港元
投資物業重估前本公司		
股東應佔預測綜合純利(附註(1), (4))	417	474
投資物業重估增加，扣除遞延稅項影響	616	700
投資物業重估後本公司股東應佔預測綜合純利	1,033	1,174
	<u>投資物業重估前</u>	<u>投資物業重估後</u>
每股未經審核備考預測盈利(附註(2), (3), (4))	人民幣0.028元 (0.032港元)	人民幣0.069元 (0.078港元)

附註：

- (1) 截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔預測綜合利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至2009年12月31日止年度利潤預測」一節。編製上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的基準，於本招股章程附錄三概述。董事根據本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、以本集團截至2009年9月30日止三個月的管理賬目為依據的未經審核業績以及本集團截至2009年12月31日止餘下三個月的業績預測，編製截至2009年12月

31日止年度本公司股東應佔本集團預測利潤。編製利潤預測的基準在所有重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註2所載本集團目前採納的會計政策一致。

- (2) 每股股份未經審核備考預測盈利是將截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔綜合預測利潤除以於全球發售已於2009年1月1日進行的假設下全年將予發行及發行在外股份15,000,000,000股(經調整)計算,惟沒有計及任何可能因首次公開發售前購股權及購股權計劃獲行使而發行的股份。
- (3) 於2009年10月14日,本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本集團若干員工授出購股權。假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權已於2009年1月1日獲悉數行使,且15,208,000,000股股份(包括緊隨全球發售後已發行股份15,000,000,000股及因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使而將予發行的208,000,000股股份)於截至2009年12月31日止年度一直已發行,截至2009年12月31日止年度的每股股份備考攤薄預測盈利將約為人民幣0.027元(投資物業重估前)及人民幣0.068元(投資物業重估後)。這項計算方法乃按照我們將不會收取任何首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲行使的所得款項的假設,並沒有計及股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響,亦沒有計及首次公開發售前購股權計劃項下購股權的公平值對截至2009年12月31日止年度利潤預測的影響。
- (4) 截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔本集團綜合預測利潤及每股股份未經審核備考預測盈利已按於最後可行日期的中國人民銀行匯率1港元兌人民幣0.88元換算成港元。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致恒大地產集團有限公司列位董事**

本所謹就恒大地產集團有限公司(「貴公司」)擬進行首次公開發售股份所刊發日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考有形資產淨值」及「每股股份未經審核備考預測盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-3頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-3頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒布的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較 貴集團於2009年6月30日的 貴公司股東應佔經審核綜合有形資產淨值與招股章程附錄一所載的會計師報告、比較截至2009年12月31日止年度 貴公司股東應佔 貴集團未經審核綜合預測利潤與招股章程「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載利潤預測、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 的審計準則進行，故 閣下不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2009年10月22日

閣下可參閱本招股章程「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節，以瞭解截至2009年12月31日止年度股東應佔預測純利。

(A) 基準及假設

我們於下文載列純粹就截至2009年12月31日止年度的預測綜合純利作出的利潤預測。然而，2009年的實際業績（包括實際純利）將仍須取決於市況及我們在未來三個月的業務。根據合約銷售及於2009年9月30日的開發中物業整體施工進度，我們已循正軌發展，能符合我們截至2009年12月31日止年度的利潤預測。為幫助閣下明瞭利潤預測的基準，我們就十大項目提供額外資料，而該等項目將為截至2009年12月31日止年度的預測收益貢獻約70%。

編製基準

董事已根據截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年9月30日止三個月的未經審核管理賬目以及截至2009年12月31日止年度餘下三個月的綜合業績預測，編製截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合純利預測。截至2009年12月31日止年度的預測乃按照與本招股章程附錄一會計師報告所採納者一致的會計政策及下文所載列假設為基準編製。

利潤預測的主要假設

我們於下文載列董事於編製利潤預測時所採納的主要假設：

- 中國、香港或我們現時經營業務所在任何其他司法管轄權區的現行政府政策、政治、法律、金融或經濟狀況並無重大變動或對業務有重要影響的重大變動；
- 特別在房地產業方面，中國政府將不會實施重大變動或額外嚴厲措施打擊中國房地產市場的銷售或價格；
- 我們經營業務所在司法管轄權區的法例、規則或法規或政府機關與我們訂立的合同安排並無任何可能對業務造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程披露者外，我們經營業務所在司法管轄權區的稅基或稅率並無重大改變；及

- 現行利率或外幣匯率並無重大變動；及
- 計算投資物業於2009年12月31日資本值的特定假設：
 - 於中國對投資物業所產生租金收入有重大影響的現行金融、經濟及政治環境將維持不變；
 - 經營投資物業所依據的主要條款及條件將維持不變；及
 - 投資物業的租約將於到期時按一般商業條款重續。

有關特定假設與獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司所進行估值採納者一致。世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日對投資物業進行估值，彼等之估值載於本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已採用直接比較法進行估值，並假設這些物業權益每一項均經參照有關市場上可資比較銷售交易個案後在現況下交付出售。獨立估值師亦已採用資本化法，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入式在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。

我們根據(i)獨立估值師所評估就有關投資物業於2009年9月30日的市值；及(ii)我們按照獨立估值師對有關物業進行的預測個別市場趨勢所計算於2009年12月31日的估計資本值，以計算出投資物業的估計公平值收益或虧損。該等估計依賴若干物業估值法估計，當中涉及相關市場的可比較銷售的估計、現行市值租金及相若地點及狀況的相若物業的預測租金走勢。根據此等估計，我們估計在我們現時經營的司法管轄權區的零售物業及車位市場將於2009年第四季度維持穩定，而租金及資本值升值幅度介乎0–2%。投資物業於2009年12月31日的公平值及繼而產生的任何公平值變動，將繼續取決於市場狀況及我們控制範圍以外的其他因素，且以市場變動及本質上屬主觀及不確定的其他假設為基準計算。

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動於綜合收益表內反映，並入賬列作「投資物業公平值收益／虧損」。

十大項目房地產開發概要

我們於下文載列於2009年9月30日的物業開發項目或分期開發項目概要，預期有關項目為截至2009年12月31日止年度的預測收入共同貢獻約70%。於2009年9月30日，我們成功預售全部該等項目或預期於2009年竣工及交付的分期開發項目。

於2009年9月30日				
十大項目／將於2009年交付的分期項目	合約銷售／ 銷售 (人民幣千元)	預售／交付 建築面積 (平方米)	預售／交付 物業的平均 售價(每平方 米人民幣元)	實際／預期 交付日期
1 恒大御景半島(一二期)	672,674	54,500	12,343	2009年10月
2 天津恒大金碧天下(一期)	525,338	89,776	5,852	2009年10月
3 恒大山水城(一期) ⁽¹⁾	418,085	74,867	5,584	2009年9月
4 成都恒大綠洲(一期)	413,539	82,986	4,983	2009年12月
5 成都恒大城(一期)	402,573	86,205	4,670	2009年12月
6 瀋陽恒大綠洲(一期)	354,885	83,225	4,264	2009年10月
7 太原恒大綠洲(一期)	244,002	51,930	4,699	2009年10月
8 南京恒大綠洲(一期)	265,039	52,163	5,081	2009年12月
9 重慶恒大華府(一期) ⁽¹⁾	303,089	47,341	6,402	2009年9月
10 西安恒大名都(一期)	83,042	19,093	4,349	2009年10月
總計	<u>3,682,266</u>	<u>642,086</u>		

(1) 於2009年9月30日，這期項目已竣工及交付。

於2009年9月30日，上述十大項目或分期開發項目如下(不包括於截至2009年9月30日止已竣工及交付的恒大山水城一期及重慶恒大華府一期)：

恒大御景半島

恒大御景半島中將交付的包括一期別墅及7幢中高層及高層住宅，及二期4幢中高層及高層住宅。一期別墅及7幢中高層及高層住宅已竣工及可隨時交付。我們於2006年12月開始開發二期4幢中高層及高層住宅，並於2008年6月開始預售。於2009年9月30日，這些樓宇的建造工程已大致完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付未裝修單位。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第13、22及37項物業，以瞭解更多資料。

天津恒大金碧天下

天津恒大金碧天下一期中將交付的包括366幢別墅。我們於2007年9月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構，包括部分磚石及泥水工程。我們已於2009年9月完成建造工程並開始交付若干未裝修單位，而我們預期於2009年10月完成餘下所有單位的建造工程。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第34及42項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大綠洲

成都恒大綠洲一期中將交付的包括40幢多層及小高層洋房以及5幢中高層及高層住宅。40幢多層及小高層洋房的建造工程已竣工並可隨時交付。我們於2007年10月開始開發5幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及裝置工作正在進行中，我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第24及51項物業，以瞭解更多資料。

成都恒大城

成都恒大城一期中將交付的包括42幢多層及小高層洋房以及4幢中高層及高層住宅。該42幢多層及小高層洋房已竣工並可隨時交付。我們於2007年11月開始開發4幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構及基本上全部公用部分的裝修及裝置工作已完成。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第29及50項物業，以瞭解更多資料。

瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲一期中將交付的包括24幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，當中20幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅已竣工並可隨時交付。我們於2008年1月開始興建另外4幢中高層及高層住宅，並於2008年4月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構、部分基本裝置工作以及大部分內部裝修已完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第31、62及87項物業，以瞭解更多資料。

太原恒大綠洲

太原恒大綠洲一期中將交付的包括38幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及大部分公用部分的裝修及該等38幢樓宇的內部裝置已完成。我們預期於2009年10月交付。公用部分的裝修及餘下樓宇的內部裝置已大致上竣工。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第43及82項物業，以瞭解更多資料。

南京恒大綠洲

南京恒大綠洲一期中將交付的包括12幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及內部裝置工作正在進行中。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第70項物業，以瞭解更多資料。

西安恒大名都

西安恒大名都一期中將交付的包括18幢中高層及高層住宅。我們於2007年11月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及公用部分的裝修及6幢樓宇的內部裝置已竣工。該6幢樓宇預期於2009年10月竣工並可隨時交付。餘下12幢樓宇的內部裝修正在進行中。我們預期於2009年11月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第53項物業，以瞭解更多資料。

敏感度分析

於2009年9月30日，我們已成功預售全部該等基本上已竣工的大部分項目及分期開發項目，佔預測收入100%。因此，我們無法就目標平均售價及已售及已交付的目標建築面積進行敏感度分析。

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至2009年12月31日止年度投資物業公平值收益預測總額為人民幣8.31億元，而其有關遞延稅項開支為人民幣2.08億元（包括歸屬於少數股東部分）。預測公平值收益總額主要來自投資組合內增添大量投資物業。我們於下文載列於指定期間內投資物業的資料及於2009年的預測公平值收益。

於2008年12月31日的投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
第一金碧花園	商舖	667		1,100,000
	車位		375	1,300,000
第二金碧花園	商舖	901		630,000
	車位		88	88,000
第三金碧花園	商舖	1,720		—
	車位		189	—
金碧大世界	商舖	15,172		63,800,000
金碧都市廣場	商舖	12,004		47,000,000
	車位		190	1,000,000
金碧灣	車位		196	—
金碧華府	商舖	581		1,800,000
	車位		309	—
金碧新城	商舖	563		—
	車位		352	—
金碧翡翠華庭	商舖	8,371		11,200,000
	車位		141	300,000
金碧世紀花園	商舖	793		1,000,000
	車位		1,251	—
金碧雅苑	車位		779	—
金碧駿鴻花園	車位		465	50,000
小計		40,772	4,335	129,268,000
於2009年的新投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
恒大山水城	車位		1,643	149,951,932
重慶恒大城	車位		915	57,429,060
西安恒大名都	車位		601	32,722,481
西安恒大綠洲	車位		225	11,392,317
瀋陽恒大綠洲	商舖	34,704		225,882,752
太原恒大綠洲	商舖	2,375		13,487,500
	車位		862	40,468,667
恒大御景半島	商舖	2,500		12,945,956
	車位		276	11,322,000
金碧新城第五期	商舖	2,935		40,980,167
	車位		935	105,191,168
小計		42,514	5,457	701,774,000
於2009年投資物業的 公平值收益總額				831,042,000

下表闡釋股東應佔純利(扣除遞延稅項影響)對截至2009年12月31日止年度不同程度投資物業重估收益的敏感度：

投資物業重估收益或虧損變動百分比(與我們估計的比較)	(15%)	(10%)	(5%)	5%	10%	15%
對2009年度股東應佔純利目標的影響(人民幣千元)	(92,400)	(61,600)	(30,800)	30,800	61,600	92,400

倘投資物業估計重估收益增加或減少5%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.633億元或人民幣10.017億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少3.0%。

倘投資物業估計重估收益增加／減少10%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.941億元或人民幣9.709億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少6.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少15%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣11.249億元或人民幣9.401億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少8.9%。

閣下可參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」一節，以瞭解更多資料。

上述說明僅供參考用途，任何變動均可能超出所述範圍。上述敏感度分析並非鉅細無遺。儘管我們已就這利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業的公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟於相關時間投資物業的實際公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且受到市場狀況及其他我們控制範圍以外的因素所影響。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	人民幣百萬元	
投資物業重估前股東應佔預測綜合純利		417
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響)		616
投資物業重估後股東應佔預測綜合純利		<u>1,033</u>
	投資物業 重估前	投資物業 重估後
	人民幣	人民幣
按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利 . . .	0.027	0.068

按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利，乃按股東應佔該年度預測綜合利潤，並假設我們已自2009年1月1日起上市，且於截至2009年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共15,208,000,000股（包括緊隨全球發售後發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權獲行使後將予發行的208,000,000股股份）計算得出。這項計算方法乃按照我們將不會從行使首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲得任何所得款項為基準，且於計算潛在攤薄股份時並沒有計及股份公平值的影響，亦沒有就截至2009年12月31日止年度的利潤預測計入首次公開發售前項下購股權的公平值影響。

(B) 申報會計師函件

以下為自執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的函件全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

本所已審閱恒大地產集團有限公司（「貴公司」）所刊發日期為2009年10月22日的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節的「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節中所載截至2009年12月31日止年度 貴公司股東應佔綜合利潤預測（「利潤預測」）的計算方法及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341號「有關利潤預測的會計師報告」進行工作。

利潤預測是 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、以截至2009年9月30日止三個月及管理賬目為依據的 貴集團未經審核綜合業績，以及 貴集團截至2009年12月31日止餘下三個月的綜合業績預測而編製。 貴公司董事須對利潤預測負上全部責任。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，利潤預測已根據招股章程第III-1至 III-8頁所載由 貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在各重大方面均與本所日期為2009年10月22日的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）第II節附註2中所載的 貴集團現時所採納的會計政策一致。

在沒有對本所的上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請 閣下注意招股章程第III-1至III-8頁「基準及假設」一節，當中載列 貴公司董事就 貴集團於2009年12月31日的投資物業公平值採納的假設。於編製利潤預測時， 貴公司董事已假設全面收益表將就

投資物業的重估增值(扣除相關遞延稅項影響)錄得進項人民幣6.16億元，此數額乃根據2009年12月31日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，貴公司所估計該等投資物業的公平值屬合理。貴公司董事已確認，投資物業於2009年12月31日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於2009年6月30日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業的公平值為於2009年12月31日的最佳估計。然而，投資物業公平值及後於2009年12月31日的任何投資物業重估增加或減少，可能與現時的估計有重大差異，因重估值取決於2009年12月31日的市況及超出貴集團控制範圍的其他未來事件。倘投資物業公平值的實際增加或減少與貴公司董事現時估計的金額不同，則有關差額將會對截至2009年12月31日止年度貴公司股東應佔綜合利潤造成增加或減少的影響。

此致

恒大地產集團有限公司 列位董事
美林遠東有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2009年10月22日

C. 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就截至2009年12月31日止年度的利潤預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

美銀美林 

美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

Goldman Sachs 高盛

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

敬啟者：

我們茲提述恒大地產集團有限公司(「貴公司」)所刊發日期為2009年10月22日的招股章程內「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載 貴公司及其子公司(「貴集團」)截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合利潤預測(「預測」)。

預測由董事負全責，乃根據 貴集團截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、 貴集團截至2009年9月30日止三個月管理賬目的未經審核綜合業績及 貴集團截至2009年12月31日止餘下三個月的預測綜合業績編製。

我們曾與 閣下就得出預測的基準進行討論。我們亦曾審議羅兵咸永道會計師事務所就預測所根據的會計政策及計算方法而向 閣下及我們發出日期為2009年10月22日的函件。

根據預測所包含的資料及 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為，預測(閣下作為 貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

恒大地產集團有限公司
列位董事台照

代表
美林遠東有限公司

代表
高盛(亞洲)有限責任公司

董事總經理
Lee Chen Kwok, John

董事總經理
Alex Schrantz

謹啟

2009年10月22日

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其於2009年9月30日對我們的物業權益所進行估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對恒大地產集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2009年9月30日（「估值日」）的資本值之意見。

我們的估值就是我們對市值的意見。所謂市值，據香港測量師學會物業估值準則的定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成物業易手的公平交易估計金額」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例第32章附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載一切規定。

於估值的面積計量中，可售建築面積指特意劃入多個單位的樓面面積，包括露台以及樓梯、升降梯、大堂及公共衛生間等其他類似功能的公用地方。不可售建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室以及中高層及高層住宅之間的通道等。一個項目或其中一期的建築面積包括可售及不可售建築面積，也包括地庫車位的面積。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值而獲益或造成負擔。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交付出售。比較以實際交易所變現的價格或可比較物業的出價為基準。類似面積、特點和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

就 貴集團持作投資的第一類物業權益而言，我們以直接比較法對每項該等物業權益進行估值，當中假設其中每項物業權益均以其現況交付出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。我們亦以撥充資本法對該等物業權益進行估值，計及物業權益現行租金及租約復歸的可能。

對 貴集團於中國持有作銷售及佔用的第二類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現況交付出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

我們的估值中，已竣工房地產發展指已獲相關地方部門簽發建設工程完工驗收報告或房產證／房屋所有權證的樓宇，亦包括已簽約出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

對 貴集團於中國持有作開發用途的第三類物業權益進行估值時，我們以物業將會或可以按照 貴集團向我們提供之最新發展計劃開發及竣工為基礎。我們假設已就有關計劃獲取相關部門的批准。就得出我們對價值的意見，我們已採納直接比較法，參考在相關市場取得的可比較銷售證據，以得出假設物業在估值日已竣工的資本值，並計及反

映已竣工發展項目質素已經及將會耗用的發展成本，從而得出我們的估值意見。「假設已竣工物業的資本值」指我們對假設有關於物業在估值日已竣工的總售價的意見。就已訂約出售尚未完成正式轉讓程序的物業權益而言，我們已按合同價格對這部分的物業權益作出估值。我們亦已按直接比較法（倘適用）對物業權益作出估值，並假設每項物業權益均可以現狀交吉形式出售及參考相關市場的可比較銷售交易。

我們的估值中，開發用途的物業是尚未獲簽發建設工程完工驗收報告，但已獲得國有土地使用證的物業。

第四類物業權益是 貴集團於中國已訂約持有的物業權益，雖然 貴集團已與有關業主或政府當局訂立協議或訂立股份轉讓協議，但截至估值日止， 貴集團仍未取得國有土地使用證及／或土地出讓金尚未全數支付的物業權益。我們未有賦予這些物業權益任何商業價值。

對 貴集團分別於中國及香港租賃的第五及第六類物業權益進行估值時，由於這些物業禁止轉讓或分租及／或由於欠缺重大租金利潤，故我們認為這些物業權益並無商業價值。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何並未見於我們所取得副本的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、未銷售單位記錄、規劃批准、發展計劃、未付發展成本、法定通告、地役權、租賃及建築面積等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值盡可能查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的合適情況。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額均以人民幣呈列。於估值日的適用匯率為人民幣1元兌1.1346港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場二座1201室
恒大地產集團有限公司
董事局 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS

謹啟

2009年10月22日

附註：盧先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾6年中港兩地估值經驗。

估值概要

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第一類－貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園已竣工項目 多個零售商舖及車位	100,300,000	100%	100,300,000
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 多個零售商舖及車位	35,758,000	100%	35,758,000
3. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 多個零售商舖及車位	71,400,000	100%	71,400,000
4. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南701號 第一金碧花園已竣工項目 金碧大世界	341,000,000	100%	341,000,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園六及七期) 多個零售商舖及車位	353,000,000	100%	353,000,000
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目 多個零售商舖及車位	140,000,000	100%	140,000,000
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 多個商業單位及車位	221,500,000	100%	221,500,000
8. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個零售商舖及車位	282,000,000	100%	282,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 多個零售商舖及車位	263,000,000	100%	263,000,000
10. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個車位	43,100,000	100%	43,100,000
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	125,000,000	100%	125,000,000
12. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個車位	79,050,000	100%	79,050,000
13. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 酒店部分零售商舖及 多個車位	93,000,000	60%	55,800,000
		第一類小計：	<u>2,110,908,000</u>

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第二類－貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益			
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南821號 第一金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	14,800,000	100%	14,800,000
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	2,300,000	100%	2,300,000
16. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	5,360,000	100%	5,360,000
17. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	18,500,000	100%	18,500,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
18. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位 以及車位	11,400,000	100%	11,400,000
19. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位 及一個零售商舖	3,790,000	100%	3,790,000
20. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	1,960,000	100%	1,960,000
21. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個中高層及高層住宅單位	44,700,000	100%	44,700,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
22. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位、多幢別墅及酒店部分	1,480,000,000	60%	888,000,000
23. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	19,600,000	100%	19,600,000
24. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	258,000,000	100%	258,000,000
25. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	58,000,000	100%	58,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
26. 中國 重慶 江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧天下 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	502,000,000	100%	502,000,000
27. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	357,000,000	100%	357,000,000
28. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	200,000,000	100%	200,000,000
29. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	633,000,000	100%	633,000,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
30. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	35,900,000	100%	35,900,000
31. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大錄洲 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	363,000,000	100%	363,000,000
32. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 已竣工項目 多個中高層及高層住宅單位	529,000,000	100%	529,000,000
33. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅及一所幼兒園	42,000,000	100%	42,000,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
34. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	1,370,000	100%	1,370,000
35. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧天下 已竣工項目 多幢別墅	43,000,000	100%	43,000,000
		第二類小計：	<u>4,032,680,000</u>

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第三類－貴集團於中國持有作開發用途的物業權益			
36. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目	111,400,000	100%	111,400,000
37. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目及預留土地	9,027,200,000	60%	5,416,320,000
38. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及預留土地	1,672,100,000	100%	1,672,100,000
39. 中國 廣東省 清遠市 清新縣 龍頸鎮 清遠恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	5,559,600,000	100%	5,559,600,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
40. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮洲村 佛山恒大名都 開發中項目及預留土地	6,144,600,000	100%	6,144,600,000
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 居住新區東南面 廣州恒大綠洲 開發中項目及預留土地	4,344,000,000	100%	4,344,000,000
42. 中國 天津市薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,454,900,000	100%	1,454,900,000
43. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 開發中項目及預留土地	3,962,500,000	100%	3,962,500,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
44. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 開發中項目及預留土地	4,489,600,000	100%	4,489,600,000
45. 中國 重慶江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	660,800,000	100%	660,800,000
46. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 開發中項目及預留土地	1,258,900,000	100%	1,258,900,000
47. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 開發中項目及預留土地	2,450,600,000	100%	2,450,600,000
48. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 開發中項目及預留土地	580,200,000	100%	580,200,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
49. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 開發中項目及預留土地	913,900,000	100%	913,900,000
50. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及預留土地	1,534,400,000	100%	1,534,400,000
51. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,132,300,000	100%	1,132,300,000
52. 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,172,800,000	100%	2,172,800,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
53. 中國 陝西省 西安市 新房村以南 酒十路以西 西安恒大名都 開發中項目及預留土地	978,900,000	100%	978,900,000
54. 中國 陝西省 西安市 灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,691,200,000	65%	1,099,280,000
55. 中國 陝西省 西安市 西安恒大城 開發中項目及預留土地	1,428,000,000	60%	856,800,000
56. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,030,400,000	100%	1,030,400,000
57. 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大華府 開發中項目及預留土地	1,512,000,000	51%	771,120,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
58. 中國 河南省 長沙市 長石鐵路南 星城大道北 前重建區以東 長沙恒大名都 開發中項目及預留土地	1,612,800,000	100%	1,612,800,000
59. 中國 貴州省 貴陽市 白雲區 南湖新區 貴陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	613,800,000	100%	613,800,000
60. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 良慶區 南寧恒大綠洲 預留土地	1,512,000,000	80.05%	1,210,356,000
61. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及預留土地	1,892,800,000	100%	1,892,800,000
62. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	2,956,800,000	100%	2,956,800,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
63. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,062,900,000	100%	1,062,900,000
64. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 開發中項目及預留土地	1,512,000,000	100%	1,512,000,000
65. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及預留土地	1,892,800,000	100%	1,892,800,000
66. 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興壑區外東南面 啟東恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	30,200,000,000 (附註xix)	100%	30,200,000,000 (附註xix)
67. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 開發中項目及預留土地	1,000,200,000	100%	1,000,200,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
68. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,753,900,000	100%	1,753,900,000
69. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	2,385,600,000	100%	2,385,600,000
70. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭東路158號 南京恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,198,400,000	100%	1,198,400,000
71. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,411,200,000	100%	1,411,200,000
72. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 黎托鄉 長沙恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,591,400,000	100%	1,591,400,000

物業權益	於2009年9月30日	貴集團應佔權益	於2009年9月30日
	現況下的資本值		貴集團應佔資本值
	(人民幣元)		(人民幣元)
73. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 洞井鎮 牛頭村 長沙恒大城 開發中項目及預留土地	2,857,100,000	51%	1,457,121,000
74. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 開發中項目及預留土地	1,019,200,000	100%	1,019,200,000
75. 中國 江西省 南昌市 金沙江路西 富山霞山路北之北 南昌恒大城 預留土地	2,688,000,000	51%	1,370,880,000
76. 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 龍崗開發區 王崗鎮 合肥恒大城 開發中項目及預留土地	1,198,400,000	60%	719,040,000

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
77. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 開發中項目	375,200,000	100%	375,200,000
78. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大金碧天下 開發中項目及預留土地	1,114,600,000	85%	972,910,000
		第三類小計：	<u>106,804,727,000</u> (附註xx)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第四類－貴集團於中國已訂約持有的物業權益			
79. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場 預留土地			無商業價值 (附註i)
80. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園五期 預留土地			無商業價值 (附註ii)
81. 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 絹麻廠地塊 預留土地			無商業價值 (附註iii)
82. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註iv)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
83. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註v)
84. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註vi)
85. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註vii)
86. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地			無商業價值 (附註viii)
87. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲二期 預留土地			無商業價值 (附註ix)
88. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註x)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
89. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地			無商業價值 (附註xi)
90. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地			無商業價值 (附註xii)
91. 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地			無商業價值 (附註xiii)
92. 中國 河南省 鄭州市 經濟技術開發區 鄭州恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xiv)
93. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註xv)

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
94. 中國 山西省 太原市 尖草坪區 北澗河以北 太原恒大名都 預留土地			無商業價值 (附註 xvi)
95. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 預留土地			無商業價值 (附註 xvii)
96. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 預留土地			無商業價值 (附註 xviii)
		第四類小計：	無商業價值 (附註 b)
第五類－貴集團於中國租賃的物業權益			
97. 貴集團 於中國多個城市 承租的多項物業			無商業價值
		第五類小計：	無商業價值

物業權益	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於2009年9月30日 貴集團應佔資本值 (人民幣元)
第六類－貴集團於香港租賃的物業權益			
98. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201室			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值
		總計：	<u>112,948,315,000</u> (附註xx) (附註a)

附註a: 於結算日，貴集團應佔資本總值為人民幣112,948,315,000元，相等於128,151,158,199港元。

附註b: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同文件，第四類小計估計為人民幣31,700,817,000元。

附註i: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣269,100,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣269,100,000元)。有關該項物業詳情請參閱第247頁。

附註ii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣564,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣564,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第248頁。

附註iii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣5,469,200,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣5,469,200,000元)。有關該項物業詳情請參閱第249頁。

附註iv: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,462,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,462,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第251頁。

附註v: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣112,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣112,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第253頁。

附註vi: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣887,800,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣887,800,000元)。有關該項物業詳情請參閱第254頁。

附註vii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣1,644,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,644,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第256頁。

附註viii: 倘貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣153,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣153,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第258頁。

- 附註ix: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣4,853,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣4,853,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第259頁。
- 附註x: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣627,900,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣627,900,000元)。有關該項物業詳情請參閱第260頁。
- 附註xi: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣388,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣388,700,000元)。有關該項物業詳情請參閱第261頁。
- 附註xii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣448,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣448,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第262頁。
- 附註xiii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,215,200,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,215,200,000元)。有關該項物業詳情請參閱第264頁。
- 附註xiv: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣5,834,000,000元(貴集團應佔80.05%權益：人民幣4,670,117,000元)。有關該項物業詳情請參閱第266頁。
- 附註xv: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣4,151,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣4,151,500,000元)。有關該項物業詳情請參閱第268頁。
- 附註xvi: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證或已完成股份轉讓程序，該物業的資本值估計為人民幣1,114,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,114,400,000元)。有關該項物業詳情請參閱第270頁。
- 附註xvii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣2,070,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第271頁。
- 附註xviii: 倘 貴集團已取得國有土地使用證或等同權證，該物業的資本值估計為人民幣598,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣598,000,000元)。有關該項物業詳情請參閱第272頁。
- 附註xix: 此金額乃按該土地屬可轉讓之基準計量，惟須取得相關政府當局之進一步批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。
- 附註xx: 在此總額中，人民幣30,200,000,000元來自第66項物業，此金額乃按該土地屬可轉讓之基準估值，惟須取得相關政府當局之進一步批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。

估值證書

第一類－貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 第一金碧花園 已竣工項目多 個零售商舖及 車位	<p>該物業包括12個總建築面積約667.29平方米的零售商舖及375個車位。</p> <p>第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第4項及第14項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約341,683平方米。</p> <p>該物業約於2005年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由1997年7月17日、1998年5月10日、1999年4月10日及2000年9月8日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約600.89平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣36,561元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2014年3月31日。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>100,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣100,300,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計：		<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特233號	11,799	2001年12月9日	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒：2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998) 字第特063號	17,503.93	1998年6月6日	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒：2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999) 字第特235號	15,489	1999年11月24日	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒：2039年4月10日
穗府國用(2000) 字第特065號	18,752	2000年5月15日	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒：2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：	<u>63,544</u>		

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出之廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約103,827.39平方米(該物業包括零售商舖部分位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
2002登109112號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	69,823.33
2002登109113號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	29,620.53
05登記字21382號	2005年4月14日	恒大地產集團有限公司	4,383.53
合計：			<u>103,827.39</u>

4. 根據由廣東省政府發出的多份廣州市房地產權證及廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，該物業包括375個車位部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於第一金碧花園五期第21至25座以下及金碧一街48、58、68及76號1樓的294個車位以及六期地庫及金碧一街80號地庫1樓及2樓180個車位	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
位於第一金碧花園五期第21至25座以下及金碧一街48、58、68及76號1樓的294個車位以及六期地庫及金碧一街80號地庫1樓及2樓180個車位	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
54個未售零售商舖、車位以及中高層及高層住宅單位(包括14個零售商舖、29個車位以及11個中高層及高層住宅單位)	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行
13個未售零售商舖	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 — 廣州城南分行
金碧一街6號及14號1樓以及金碧一街38號及48號2樓	房地產最高金額抵押 合同編號 ZBED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

- iv. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- v. 上文附註5(iv).所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法(City Property Tenancy Management Guidance)，租賃協議須予登記，惟沒有遵守有關登記規定，亦不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括17個總建築面積約900.69平方米的零售商舖及88個車位。</p> <p>第二金碧花園(「該發展項目」)佔地約45,349平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約275,521平方米。</p> <p>該物業於2003年9月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據兩份國有土地使用證以不同年期持有,分別由1998年7月14日及2002年8月19日起計,住宅用途為70年;商業、旅遊及消閒用途為40年;其他用途為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約820.43平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣33,253元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2012年5月14日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>35,758,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣35,758,000元)</p>

附註:

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約61,099平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團,總代價為人民幣53,013,606元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(98) 218號	1998年6月24日	53,225
穗國地出合(98) 218-1號	2000年8月21日	
穗國地出合(98) 218號補充協議	2006年4月19日	
穗國地出合(2002) 199號	2002年8月19日	7,874
穗國地出合(2002) 199號補充協議	2003年10月21日	
合計:		<u>61,099</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約45,349平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(1998) 字第特121號	1998年8月18日	37,475	住宅：2068年7月13日 商業、旅遊及消閒：2038年7月13日 其他：2048年7月13日
穗府國用(2002) 字第特148號	2002年8月30日	7,874	住宅：2072年8月18日 商業、旅遊及消閒：2042年8月18日 其他：2052年8月18日
	合計：	<u>45,349</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約95,315.40平方米(該物業包括零售商舖部分位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
02登記字159781	2002年11月14日	恒大地產集團有限公司	25,121.54
03登記字142965	2003年11月18日	恒大地產集團有限公司	69,306.94
05登記字59817	2005年7月25日	恒大地產集團有限公司	886.92
	合計：		<u>95,315.40</u>

4. 根據由廣東省人民政府發出的廣州市房地產權證粵房地證字第C2120078號及廣州市國土資源和房屋管理局發出的多份廣州市房地產權屬證明書，該物業包括88個車位的房屋所有權已出讓予 貴集團。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
F座以下58個車位	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行—廣州 越秀分行
F座以下58個車位	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行—廣州 越秀分行

- iv. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合
法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- v. 上文附註5(iv).所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃
協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及
有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括6個總建築面積約1,137.06平方米的零售商舖及189個車位。</p> <p>第三金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值報告所載第15項物業為其中一部分)佔地約119,388.42平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約380,778平方米。</p> <p>該物業約於2007年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由2003年3月3日、2004年4月27日及2005年11月30日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約437.48平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣10,754元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2015年7月15日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>71,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣71,400,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總面積約119,388平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣78,113,530元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第二補充協議	2003年1月30日 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充協議	2003年12月25日 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充協議	2004年8月31日 2006年3月2日	21,650
	合計：	<u>119,388</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約119,388.42平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 第01100073號	2006年7月21日	19,904.06	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 第01100072號	2006年8月1日	29,675.29	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 第01100071號	2006年7月7日	28,549.07	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 第01100075號	2006年8月14日	19,610	住宅：2074年4月26日 商業、旅遊及消閒：2044年4月26日 其他：2054年4月26日
穗國用(2006) 第1100022號	2006年5月25日	21,650	住宅：2075年11月29日 商業、旅遊及消閒：2045年11月29日 其他：2055年11月29日
合計：		<u>119,388.42</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約315,359.1平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01801360號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	34,262.19
07登記01801456號	2007年8月14日	恒大地產集團有限公司	100,180.12
05登記字2357號	2005年2月4日	恒大地產集團有限公司	99,354.20
07登記01801361號	2007年8月16日	恒大地產集團有限公司	40,036.51
07登記1805001號	2007年12月26日	恒大地產集團有限公司	4,347.38
07登記01802442號	2007年9月26日	恒大地產集團有限公司	37,178.70
合計：			<u>315,359.1</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。

- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 701號 第一金碧花園 已竣工項目 金碧大世界	該物業包括8層總建築面積約15,172.2514平方米的商舖。 第一金碧花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第1項及第14項物業為其中一部分)佔地約63,544平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約341,683平方米。 該物業約2001年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用權以不同年期持有,分別由1997年7月17日、1998年5月10日、1999年4月10日及2000年9月8日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。	該物業總建築面積約2,618平方米的部分由多名租戶以月租合共人民幣260,000元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2020年6月30日。 該物業餘下部分現為空置。	341,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣341,000,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團,總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計:		<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特233號	11,799	2001年12月9日	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒：2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998) 字第特063號	17,503.93	1998年6月6日	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒：2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999) 字第特235號	15,489	1999年11月24日	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒：2039年4月10日
穗府國用(2000) 字第特065號	18,752	2000年5月15日	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒：2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：	<u>63,544</u>		

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的6份房地產權證(粵房地證字C1945001-C1945005及C1947800號)，該物業總建築面積約15,172.2514平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約2,348平方米的部分已租賃予 貴集團關連方廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司，租期自2009年1月1日起至2010年6月30日止，現時月租人民幣211,400元。翻新完成後，該物業總建築面積約14,902平方米的部分將租賃予 貴集團關連方廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司，租期自2010年7月1日起至2011年12月31日止，於2010年及2011年的月租分別為人民幣1,450,000元及人民幣1,508,333元。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- ii. 貴集團合法擁有該物業出租予多名租戶的部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iii. 上文附註5(ii)所述若干租約並未登記。根據相關城市房地產租賃管理指引，租賃協議須辦理登記。然而，沒有遵守有關登記規定不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 821號 金碧都市廣場 (第一金碧花園 六及七期)多個 零售商舖及車 位	該物業包括61個總建築面積約12,004.34平方米的零售商舖及190個車位。 金碧都市廣場(第一金碧花園六及七期)(「該發展項目」)佔地約21,073平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約118,483平方米。 該物業約於2006年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證按不同年期持有，分別由2001年4月25日及2003年7月8日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。	該物業總建築面積約10,688.7平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣1,135,337元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2024年4月14日。 該物業餘下部分現為空置。	353,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣353,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約37,270平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣27,550,546元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2001)135號 第一補充協議	2001年4月25日 2004年10月13日	21,277
穗國地出合(2003)160號 第一補充協議	2003年5月23日 2007年7月11日	15,993
	合計：	<u>37,270</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約21,073平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用 (2006) 01100166號	2007年1月4日	21,073	住宅：2071年4月24日 商業、旅遊及消閒： 2041年4月24日 其他：2051年4月24日
	合計：	<u>21,073</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地产权屬證明書，總建築面積約35,547.25平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地产权屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記字01061717號	2007年6月4日	恒大地產集團有限公司	27,300.38
07登記字01116934號	2007年10月31日	恒大地產集團有限公司	8,246.87
	合計：		<u>35,547.25</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府已竣工項目多個零售商舖及車位	<p>該物業包括4個總建築面積約581.04平方米的零售商舖及307個車位。</p> <p>金碧華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第17項物業為其中一部分)佔地約26,686平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約137,399平方米。</p> <p>該物業約於2004年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有,由2001年1月21日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。</p>	<p>該物業總建築面積約556.85平方米的零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣69,428元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2015年7月6日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>140,000,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣140,000,000元)</p>

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約26,686.88平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣303,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000)450號 第一補充協議	2000年12月25日 2002年12月30日	26,686.88
	合計:	<u>26,686.88</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約26,686平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅：2071年1月21日 商業、旅遊及消閒： 2041年1月21日 其他：2051年1月21日
	合計：	<u>26,686</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的多份廣州市房地產權屬證明書05登記字2349號、05登記字2350號以及多份房地產權證粵房地證字第C4644806、4644822-26、4819210、4819219-25、4816290-92、4816294-96、4816298-300、4816307-310號和粵房地證字第C2676349號，該物業房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 龍口東路 金碧翡翠華庭 多個商業單位 及車位	該物業包括40個總建築面積約8,371.24平方米的商業單位及141個車位。 金碧翡翠華庭(「該發展項目」)佔地約5,409平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約53,453平方米。 該物業約於2006年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2000年7月3日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。	該物業總建築面積約3,583.03平方米的多個部分由多名租戶以月租合共人民幣237,989元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2012年10月18日。 該物業餘下部分現為空置。	221,500,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣221,500,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約6,619平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣28,328,017元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000)270號 第一補充協議 第二補充協議	2000年7月3日 2005年4月25日 2007年2月28日	6,619
合計：		<u>6,619</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約5,409平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2000) 字第特195號	2000年12月15日	5,409	住宅：2070年7月2日 商業、旅遊及消閒： 2040年7月2日 其他：2050年7月2日
	合計：	<u>5,409</u>	

3. 根據由廣州市國土資源和房屋管理局發出之以下廣州市房地产权屬證明書，總建築面積約16,258.78平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地产权屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記字01034388號	2007年4月13日	廣州通瑞達房地產實業有限公司	16,258.78
	合計：		<u>16,258.78</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
- iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
18個未售零售商舖及 辦公室	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 —廣州城南分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城已竣工項目多個零售商舖及車位	該物業包括9個總建築面積約3,497.52平方米的零售商舖及1,287個車位。 金碧新城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第18項物業為其中一部分)佔地約120,240平方米(「該地塊」),已開發總建築面積約428,003平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有,由2003年5月7日起計,住宅用途為期70年;商業、旅遊及消閒用途為期40年;其他用途為期50年。	該物業總建築面積約600.88平方米的多個零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣32,014元(不包括管理費)以多項年期租用,最後屆滿日期為2015年4月9日。 該物業餘下部分現為空置。	282,000,000 (貴集團 應佔100%權益: 人民幣282,000,000元)

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議,該發展項目所在總地盤面積約120,240平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團,總代價為人民幣95,032,108元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003)97號	2003年4月10日	120,240
第一補充協議	2005年11月7日	
第二補充協議	2007年5月9日	
	合計:	<u>120,240</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100100號	2006年9月4日	120,240	住宅：2073年5月6日 商業、旅遊及消閒：2043年5月6日 其他：2053年5月6日
合計：		<u>120,240</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約157,941.82平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01804998	2007年12月29日	恒大地產集團有限公司	8,749.71
06登記字01148650號	2007年1月8日	恒大地產集團有限公司	6,352.22
07登記01801411號	2007年8月2日	恒大地產集團有限公司	66,960.05
09登記01811066	2009年6月30日	恒大地產集團有限公司	75,879.84
合計：			<u>157,941.82</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
 - 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
2個未售零售商舖	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行 — 廣州城南分行
金新二街第1至139號 地庫第001至265號車位 及金新二街191號地庫1 樓第101號車位	房地產最高金額 抵押合同編號 ZDED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 多個零售商舖 及車位	<p>該物業包括21個總建築面積約792.94平方米的零售商舖及1,251個車位。</p> <p>金碧世紀花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第16項物業為其中一部分)佔地約138,116平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約413,021平方米。</p> <p>該物業約於2008年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，由2003年12月15日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約531.46平方米的多個零售商舖部分由多名租戶以月租合共人民幣66,917.71元(不包括管理費)以多項年期租用，最後屆滿日期為2013年7月31日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>263,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣263,000,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約138,116平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣67,143,640元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003)380號	2003年11月25日	138,116
	合計：	<u>138,116</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2003) 第385號	2003年12月10日	51,978	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
穗國用(2004) 第283號	2004年10月21日	86,138	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒： 2043年12月14日 其他：2053年12月14日
合計：		<u>138,116</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約263,042.4658平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
07登記01801430號	2007年8月23日	廣州俊匯房地產開發有限公司	81,624.77
07登記01801551號	2007年9月16日	廣州俊匯房地產開發有限公司	99,752.75
07登記字01001861號	2007年8月23日	廣州俊匯房地產開發有限公司	12,302.50
08登記01808912號	2008年	廣州俊匯房地產開發有限公司	69,362.4458
合計：			<u>263,402.4658</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iii. 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業部分的房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
 - iv. 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

16個未售零售商舖及

最高金額擔保合同編號

2009年3月20日

中國農業銀行

1個車位

44905200900000560

— 廣州城南分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣已竣工 項目多個車位	該物業包括196個車位。 金碧灣(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第20項物業為其中一部分)佔地約20,403平方米(「該地塊」)，已開發總建築面積約89,323平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2003年4月28日起計，住宅用途為70年；商業、旅遊及消閒用途為40年；其他用途為50年。	該物業現用作車位。	43,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣43,100,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總地盤面積約42,310平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣171,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002) 327號	2002年12月11日	42,310
	合計：	<u>42,310</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約20,403平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2006) 第01100152號	2006年11月15日	20,403	住宅：2073年4月27日 商業、旅遊及消閒： 2043年4月27日 其他：2053年4月27日
合計：		<u>20,403</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書07登記01801295號，總建築面積約9,704.58平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予貴集團。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
金灣街1號地庫1樓 第001至195號車位	房地產最高金額 抵押合同編號 ZDED82000900067001， 最高金額擔保合同編號 ZBED82000900067001	2009年6月24日	上海浦東發展銀行 — 廣州東風分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個車位	該物業包括779個車位。 金碧雅苑(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第19項物業為其中一部分) 佔地約54,930平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 209,005平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2004年7月21日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現用作車位。	125,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣125,000,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約48,989平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣39,668,282元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)48號 第一補充協議	2004年3月12日 2007年8月28日	48,989
合計：		<u>48,989</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約54,929.557平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2004) 第188號	2004年7月22日	54,929.557	住宅：2074年7月20日 商業、旅遊及消閒： 2044年7月20日 其他：2054年7月20日
合計：		<u>54,929.557</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書07登記01805796號，總建築面積約28,872.11平方米(該物業位於該地)的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

2個車位

最高金額擔保合同編號
44905200900000560

2009年3月20日

中國農業銀行
— 廣州城南分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個車位	該物業包括465個車位。 金碧駿鴻花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第21項及第36項物業為其中一部分)佔地約36,357平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約197,013平方米。 該物業約於2008年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2006年1月13日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。	該物業現用作車位。	79,050,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣79,050,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)290號 第一補充協議	2004年8月31日 2005年12月8日	44,258
	合計：	<u>44,258</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,357平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2005) 字第362號	2006年1月16日	36,357	住宅：2076年1月12日 商業、旅遊及消閒： 2046年1月12日 其他：2056年1月12日
	合計：	<u>36,357</u>	

3. 根據日期為2008年8月7日的廣州市房地產權屬證明書08登記01804018號，該發展項目(該物業位於其中)部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行— 廣州越秀分行
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行— 廣州越秀分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
13. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 酒店部分零售 商舖及 多個車位	<p>該物業包括酒店內總建築面積約2,500平方米的零售商舖部分及276個車位。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第22項及第37項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」),已開發及將開發總建築面積約1,073,147平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有,分別自2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止,作混合住宅用途。</p>	<p>該物業零售商舖部分總建築面積約2,500平方米已按月租約人民幣250,000元(不包括管理費)以一項年期租用,屆滿日期為2018年3月29日。</p> <p>該物業餘下部分現為空置。</p>	<p>93,000,000</p> <p>(貴集團 應佔60%權益: 人民幣55,800,000元)</p>

附註:

- 根據以下國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 南海市物產總公司,總代價為人民幣16,306,398元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
南國出讓字(1993)甲第018號	1993年3月18日	543,546
	合計:	<u>543,546</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004)第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003)第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 根據以下由佛山市房產管理局(Foshan City Property Bureau)發出的房地產權證及廣州市房地產權屬證明書，總建築面積約34,553.10平方米(該物業位於其中)的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權證或房地產權屬證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
粵房地證字C7159294	2009年1月19日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	26,252.2
(2009-174)號	2009年6月30日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	3,781.18
(2009-175)號	2009年6月30日	佛山市南海新中建房地產發展有限公司	4,519.72
合計：			<u>34,553.10</u>

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 貴集團合法擁有出租予多名租戶的該物業房屋所有權，故相關租賃協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
 - 上文附註4(iii)所述若干租賃協議並未登記。根據相關城市房屋租賃管理辦法，租賃協議須予登記。然而，沒有遵守有關登記規定，不會影響該等租賃協議的合法性及有效性。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

粵房地證字第C7159294
號；南府國用(2004)
第特050017號

粵房地證字第C7159294
號；南府國用(2004)
第特050017號

南府國用(2003)
第特050061號

南府國用(2004)
第特050016號(地盤面
積：26,487.4平方米)

產權負擔編號

最高金額抵押合同編號
農信高抵字第200928號

最高金額抵押合同編號
農信高抵字里信2009年
48號；最高金額抵押合
同編號農信高抵字里信
2009年49號；
最高金額抵押合同編號
農信高抵字(里信)
第200947號

抵押合同編號公擔抵字
99032009293203號；
擔保合同編號公擔保字
99032009293203號

最高金額抵押合同編號
2009年瀝抵字010號

文據日期

2009年3月27日

2009年6月23日

2009年6月26日

2009年8月25日

債權人

溧水縣農鄉信用
合作社

溧水縣農鄉信用
合作社

中國民生銀行
— 廣州分行

中國工商銀行
— 佛山大瀝分行

估值證書

第二類－貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
14. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道 南821號 第一金碧花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括12個總建築面積 約2,874平方米的住宅單位。 第一金碧花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第1項及第4項物業為其 中一部分)佔地約63,544平方 米(「該地塊」)，已開發總建 築面積約341,683平方米。 該物業約於2005年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，分別由1997年7 月17日、1998年5月10日、 1999年4月10日及2000年9月 8日起計，住宅用途為期70 年；商業、旅遊及消閒用途 為期40年；其他用途為期50 年。	該物業現為空置。	14,800,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣14,800,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約72,479平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣66,595,330元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(1997) 256號 第一補充協議	1997年7月17日 2003年5月27日	12,073
穗國地出合(1998) 152號 第一補充協議 第二補充協議	1998年5月13日 1998年7月31日 2000年9月26日	18,657
穗國地出合(1999) 165號 第一補充協議	1999年4月16日 不適用	18,696
穗國地出合(1999) 646號 第一補充協議	1999年11月8日 2002年7月8日	23,053
合計：		<u>72,479</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約63,544平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特233號	2001年12月9日	11,799	住宅：2067年7月16日 商業、旅遊及消閒： 2037年7月16日 其他：2047年7月16日
穗府國用(1998) 字第特063號	1998年6月6日	17,503.93	住宅：2068年5月9日 商業、旅遊及消閒： 2038年5月9日 其他：2048年5月9日
穗府國用(1999) 字第特235號	1999年11月24日	15,489	住宅：2069年4月10日 商業、旅遊及消閒： 2039年4月10日
穗府國用(2000) 字第特065號	2000年5月15日	18,752	住宅：2070年9月7日 商業、旅遊及消閒： 2040年9月7日 其他：2050年9月7日
合計：		<u>63,544</u>	

3. 根據以下由廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書，該發展項目總建築面積約198,392.08平方米（該物業部分位於其中）的房屋所有權已出讓予 貴集團。

房地產權屬 證明書編號	簽發日期	業主	建築面積 (平方米)
2002登109112號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	69,823.33
2002登109113號	2002年7月31日	恒大地產集團有限公司	29,620.53
2002登記84409號	2002年10月23日	恒大地產集團有限公司	35,869.83
2002登記84410號	2002年10月23日	恒大地產集團有限公司	63,078.39
合計：			<u>198,392.08</u>

4. 該物業建築面積約1,863平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣5,767,730元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租及抵押該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

<u>相關國有土地使用權或 已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
54個未售零售商舖、車 位以及中高層及高層住 宅單位(包括14個零售 商舖、29個車位以及11 個中高層及高層住宅單 位)	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
15. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約206 平方米的2個住宅單位。 第三金碧花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第3項物業為其中一部分) 佔地約119,388.42平方米(「該 地塊」)，已開發總建築面積 約380,778平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，分別由2003年3月3 日、2004年4月27日及2005 年11月30日起計，住宅用途 為期70年；商業、旅遊及消 閒用途為期40年；其他用途 為期50年。	該物業現為空置。	2,300,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣2,300,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約119,388平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣78,113,530元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 028號 第二補充協議	2003年1月30日 2006年7月31日	78,128
穗國地出合(2003) 423號 第一補充協議	2003年12月25日 2005年11月7日	19,610
穗國地出合(2004) 209號 第一補充協議	2004年8月31日 2006年3月2日	21,650
	合計：	<u>119,388</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約119,388.42平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 字第01100073號	2006年7月21日	19,904.06	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 字第01100072號	2006年8月1日	29,675.29	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 字第01100071號	2006年7月7日	28,549.07	住宅：2073年3月2日 商業、旅遊及消閒：2043年3月2日 其他：2053年3月2日
穗府國用(2006) 字第01100075號	2006年8月14日	19,610	住宅：2074年4月26日 商業、旅遊及消閒：2044年4月26日 其他：2054年4月26日
穗國用(2006) 第1100022號	2006年5月25日	21,650	住宅：2075年11月2日 商業、旅遊及消閒：2045年11月2日 其他：2045年11月2日
合計：		<u>119,388.42</u>	

3. 總建築面積約206平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣1,518,083元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|-------|-------------------|---|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. | 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
16. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中山大道北 金碧世紀花園 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約611 平方米的4個中高層及高層住 宅單位。 金碧世紀花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第9項物業為其中一部分) 佔地約138,116平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 413,021平方米。 該物業約於2008年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年12月15日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	5,360,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 5,360,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約138,116平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣67,143,640元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003) 380號	2003年11月25日	138,116
	合計：	<u>138,116</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約138,116平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2003) 第385號	2003年12月10日	51,978	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒：2043年12月14日 其他：2053年12月14日
穗國用(2004) 第283號	2004年10月21日	86,138	住宅：2073年12月14日 商業、旅遊及消閒：2043年12月14日 其他：2053年12月14日
	合計：	<u>138,116</u>	

3. 總建築面積總約611平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣5,364,327元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法例訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
17. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道 金碧華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約886 平方米的2個中高層及高層住 宅單位。 金碧華府(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第6項物業為其中一部分) 佔地約26,686平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 137,399平方米。 該物業約於2004年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2001年1月21日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	18,500,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 18,500,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約26,686.88平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣303,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2000)450號 第一補充協議	2000年12月25日 2007年12月30日	26,686.88
	合計：	<u>26,686.88</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約26,686平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2001) 字第特019號	2001年2月28日	26,686	住宅：2071年1月21日 商業、旅遊業及消閒：2041年1月21日 其他：2051年1月21日
	合計：	<u>26,686</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期為2004年4月5日的廣州市房地產權屬證明書04登記字5778號，該物業所在該發展項目的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約159平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,233,432元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- iii. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iv. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
18. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 石井鎮 黃石南路 金碧新城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位 以及車位	該物業包括總建築面積約 1,355.5平方米的17個中高層 及高層住宅單位以及3個車 位。 金碧新城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第8項物業為其中一部分)佔 地約120,240平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 428,003平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年5月7日起 計，住宅用途為期70年；商 業、旅遊及消閒用途為期40 年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	11,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 11,400,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約120,240平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣95,032,108元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2003)97號	2003年4月10日	120,240
第一補充協議	2005年11月7日	
第二補充協議	2007年5月9日	
	合計：	<u>120,240</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約120,240平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗府國用(2006) 01100100號	2006年9月4日	120,240	住宅：2073年5月6日 商業、旅遊及消閒：2043年5月6日 其他：2053年5月6日
	合計：	<u>120,240</u>	

3. 該物業總建築面積約110平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣890,719元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
5. 主要證書／批文概況如下：
- 國有土地使用權出讓合同
 - 國有土地使用證
 - 建設用地規劃許可證
 - 建設工程規劃許可證
 - 建設工程施工許可證
 - 預售許可證
 - 建設工程完工驗收報告
 - 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證

有
有
有
有
有
有
有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
19. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 新廣從路 金碧雅苑 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位 以及一個零售 店舖	該物業包括總建築面積約 586.55 平方米的7個中高層 及高層住宅單位以及總建築 面積約44.54平方米的零售商 舖。 金碧雅苑(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載 第11項物業為其中一部分) 佔地約54,930平方米(「該地 塊」)，已開發總建築面積約 209,005平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2004年7月21日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	3,790,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,790,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約48,989平方米的該地塊部分土地使用權已訂約定出讓予 貴集團，總代價為人民幣39,668,282元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)48號 第一補充協議	2004年3月12日 2007年8月28日	48,989
合計：		<u>48,989</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約54,929.557平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2004) 第188號	2004年7月22日	54,929.557	住宅：2074年7月20日 商業、旅遊及消閒： 2044年7月20日 其他：2054年7月20日
	合計：	<u>54,929.557</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期分別為2007年9月20日及2007年11月12日的廣州市房地產權屬證明書07登記01801593號及07登記01803506號，該物業部分建築面積約251平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約380平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,693,506元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已獲授廣州市房地產權屬證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
20. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 革新路 金碧灣 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約160 平方米的3個中高層及高層住 宅單位。 金碧灣(「該發展項目」)(該 物業及本物業估值所載第10 項物業為其中一部分)佔地約 20,403平方米(「該地塊」)， 已開發總建築面積約89,323 平方米。 該物業約於2007年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2003年4月28日 起計，住宅用途為70年；商 業、旅遊及消閒用途為40 年；其他用途為50年。	該物業現為空置。	1,960,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,960,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約42,310平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣171,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2002)327號	2002年12月11日	42,310
	合計：	<u>42,310</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約20,403平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2006) 第01100152號	2006年11月15日	20,403	住宅：2073年4月27日 商業、旅遊及消閒： 2043年4月27日 其他：2053年4月27日
	合計：	<u>20,403</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出日期為2007年6月12日的廣州市房地產權屬證明書07登記字01800869號，該物業部分建築面積約137平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。

4. 該物業總建築面積約23平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣56,775元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就已獲授廣州市房地產權屬證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付買方使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-------------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
21. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 5,721平方米的56個中高層及 高層住宅單位。 金碧駿鴻花園(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值 所載第12項及第36項物業為 其中一部分)佔地約36,357平 方米(「該地塊」)，已開發總 建築面積約197,013平方米。 該物業約於2008年竣工。 該物業的土地使用權根據一 份國有土地使用證以不同年 期持有，由2006年1月13日 起計，住宅用途為期70年； 商業、旅遊及消閒用途為期 40年；其他用途為期50年。	該物業現為空置。	44,700,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 44,700,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)290號 第一補充協議	2004年8月31日 2005年12月8日	44,258
	合計：	<u>44,258</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,357平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2005) 字第362號	2006年1月16日	36,357	住宅：2076年1月12日 商業、旅遊及消閒： 2046年1月12日 其他：2056年1月12日
	合計：	<u>36,357</u>	

3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的廣州市房地產權屬證明書08登記0184018號，該物業所在建築面積約5,965平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業建築面積約754平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣6,805,879元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年3月23日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行
D1至D6座101至102室 及-102室、D3至D6座2 至6樓01至08室以及D3 至D6座7至11樓01至08 室	不適用	2006年9月11日	中國建設銀行 — 廣州越秀分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
22. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單 位、多幢別墅 及酒店部分	<p>該物業包括總建築面積約4,605平方米的多個中高層及高層住宅單位、總建築面積約40,108平方米的多幢別墅、總建築面積約23,752平方米的酒店(本物業估值第13項物業所示零售商舖部分除外)及總建築面積約36,458平方米的幼兒園及其他配套建築物。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第13及第37項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約1,073,147平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別由2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止，作混合住宅用途。</p>	該物業現為空置或由貴集團佔用。	1,480,000,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 888,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予南海市物產總公司，總代價為人民幣16,306,398元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
南國出讓字(1993)甲第018號	1993年3月18日	543,546
合計：		<u>543,546</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004) 第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004) 第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003) 第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 根據佛山市房屋管理局發出日期為2009年1月19日的房地產權證粵房地證字第C7159294號，該物業建築面積約26,252.12平方米的酒店部分(包括本物業估值第13項物業的零售商舖部分)的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 根據房地產權證粵房地權證佛字第0200014198號，該物業建築面積約1,808.65平方米的幼兒園部分的房屋所有權已出讓予 貴集團。
5. 該物業總建築面積約6,893平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣130,763,370元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
6. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就已獲授房地產權證的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004)第 特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字里信 第200928號	2009年3月27日	溧水縣農鄉信用合作 社
粵房地證字第C7159294 號；南府國用(2004)第 特050017號	最高金額抵押合同編號 農信高抵字里信2009年 48號；最高金額抵押合 同編號農信高抵字里信 2009年49號；最高金額 抵押合同編號農信高抵 字(里信)第200947號	2009年6月23日	溧水縣農鄉信用合作 社
南府國用(2003)第特 050061號	抵押合同編號公擔抵字 99032009293203號； 擔保合同編號公擔保字 99032009293203號	2009年6月26日	中國民生銀行— 廣州分行
南府國用(2004)第特 050016號(地盤面積： 26,487.4平方米)	最高金額抵押合同編號 2009年瀝抵字010號	2009年8月25日	中國工商銀行— 佛山大瀝分行

7. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	部分

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
23. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 1,541平方米的多個中高層 及高層住宅單位以及總建築 面積約1,732平方米的多幢別 墅。 恒大山水城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 38項物業為其中一部分)佔 地約536,199平方米(「該地 塊」)，已開發或將開發總建 築面積約751,914平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，住宅用途為期70 年，分別於2076年6月8日、 2076年5月8日及2077年3月 5日屆滿；商業用途為期40 年，分別於2047年4月19日 及2047年3月5日屆滿；其他 用途為期50年，於2057年3 月5日屆滿。	該物業現為空置。	19,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 19,600,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約536,199.12平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣101,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合同日期
增國出合字(2006)第62號	178,855.0	2006年6月9日
增國出合字(2006)第61號	107,612	2006年6月9日
440183-2007-000002	122,666.68	2007年3月6日
440183-2009-000001	122,065.32	2009年5月5日
合計：	<u>536,199.12</u>	

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約536,199.12平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
增國用(2009) 第B0600188號	2009年6月19日	127,065.32	住宅：2077年3月5日 商業：2047年3月5日 其他：2057年3月5日
增國用(2007) 第B0600151號	2007年4月5日	122,666.68	住宅：2077年3月5日
增國用(2007) 第B0600153號	2007年4月20日	148,410.08	住宅：2076年5月8日
增國用(2007) 第B0600152號	2007年4月20日	30,444.8	商業：2047年4月19日
增國用(2006) 第B0600139號	2006年6月16日	107,612.12	住宅：2076年6月8日
	合計：	<u>536,199.12</u>	

3. 總建築面積約3,273平方米的該物業已訂約出售，總購買價為人民幣19,609,255元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 就已取得有效預售許可證的該物業， 貴集團有權預售該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的該物業而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
增國用(2009) 第B0600188號	抵押合同編號(2009) 000031	2009年8月24日	廣州市農村信用合作 聯社—海珠信用社
增國用(2007) 第B0600152號	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行
一幢AB區別墅	最高金額擔保合同編號 44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行— 廣州城南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 廣州市房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
24. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 56,406平方米的多個中高層 及高層住宅單位、商業單位 以及其他配套建築物。 成都恒大綠洲(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第51項物業為其中一部分) 佔地約142,145平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約629,449平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，住宅用途的年期分 別於2076年12月18日及2077 年8月20日屆滿；商業用途於 2046年12月18日屆滿；辦公 室／商業用途則於2047年8月 20日屆滿。	該物業現為空置。	258,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 258,000,000元)

附註：

- 根據以下由龍泉市國土資源局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約142,145.33平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣49,140,832元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2006-00650	2006年8月22日	106,287.33
不適用	2007年3月8日	35,858.00
補充協議	2007年3月8日	—
合計：		<u>142,145.33</u>

2. 根據以下由龍泉市國土資源局簽發的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約142,145.49平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
龍國用(2006) 第72566號	2006年12月31日	106,287.33	商業：2046年12月18日 住宅：2076年12月18日
龍國用(2007) 第80356號	2007年8月21日	35,858.16	商業／辦公室：2047年8月20日 住宅：2077年8月20日
	合計：	<u>142,145.49</u>	

3. 該物業總建築面積約10,801平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣61,470,358元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權證 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
土地使用權證龍國用 (2006)第72566號項下 地盤面積為57,362 平方米的土地	抵押合同編號 51902200700011160	2007年3月28日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2006)第72566號	抵押合同編號 51902200700030892	2007年7月27日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2007)第80356號	最高金額擔保合同編號 2007年芷泉保字0008號	2007年11月15日	中國工商銀行— 成都芷縣分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
25. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約18,089平方米的多個中高層及高層住宅單位、會所以及其他配套建築物。</p> <p>重慶恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第46物業為其中一部分)佔地約160,369.7平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約353,654平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年2月14日屆滿；商業用途則於2047年2月14日屆滿。</p>	該物業現為空置。	58,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 58,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約169,812.9平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣424,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(北新高)第35號 補充協議	2007年2月14日	169,812.9
	合計：	<u>169,812.9</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約160,369.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
北新高112房地證2007 字第09525號	2007年9月30日	30,389.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2008 字第00094號	2008年1月10日	23,560.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009 字第02540號	2009年4月16日	37,455.4	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第09315號	2009年9月9日	33,658.2	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第09825號	2009年9月22日	33,277.0	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證2009字 第05357號	2009年6月29日	2,028.5	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
	合計：	<u>160,369.7</u>	

3. 貴集團已取得該物業會所的房地產權證北新區112號房地證2009字第05357號，建築面積約7,267.37平方米的會所擁有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業總建築面積約11,489平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣84,112,294元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

北新高112房地證
2008字第00094號

抵押合同編號2008年
恒大開發抵字第0001
號

2008年4月10日

中國工商銀行—
重慶石橋鋪分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|-------|----------------|----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 有 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. | 房地產權屬證明書／房地產權證 | 部分 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
26. 中國 重慶 江津市 雙福工業園區 重慶恒大金碧 天下 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約 97,084平方米的多個中高層 及高層住宅單位以及其他配 套建築物。</p> <p>重慶恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第45項物業為其中一 部分)佔地約808,798.8平方 米(「該地塊」),已開發及將 開發總建築面積約813,432平 方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多 份房地產權證以不同年期持 有,住宅用途的年期於2056 年12月28日至2059年7月19 日期間屆滿;商業用途則於 2046年12月28日屆滿。</p>	該物業現為空置。	502,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 502,000,000元)

附註:

- 根據以下由江津市國土資源和房屋管理局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同,該發展項目所在該地塊總地盤面積約808,798.42平方米的土地使用權已訂約出讓予貴集團,總代價為人民幣263,134,940元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(津)合字(2006)第149號	2006年12月22日	228,965.42
渝地(津)合字(2006)第159號	2006年12月28日	124,381.00
渝地(2009)合字(江津)第028號	2009年6月30日	171,786.00
渝地(2009)合字(江津)第029號	2009年6月30日	139,478.00
渝地(2009)合字(江津)第030號	2009年6月30日	144,188.00
	合計:	<u>808,798.42</u>

2. 根據以下由重慶市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約808,798.80平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
房地證2007字第01772號	2007年1月29日	35,103.99	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01773號	2007年1月29日	28,308.01	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01774號	2007年1月29日	58,211.40	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01775號	2007年1月29日	21,756.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01776號	2007年1月29日	9,378.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01777號	2007年1月29日	39,445.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01778號	2007年1月29日	22,444.17	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01779號	2007年1月29日	36,131.51	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第01780號	2007年1月29日	26,010.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007字第02960號	2007年2月27日	35,904.85	混合住宅：2056年12月28日
房地證2007字第02961號	2007年2月27日	40,652.08	混合住宅：2056年12月28日
203房地證2009字第11100號	2009年7月14日	84,165.67	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11101號	2009年7月14日	92,682.88	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11102號	2009年7月14日	46,795.47	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11103號	2009年7月14日	112,892.66	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11104號	2009年7月14日	58,893.78	住宅：2059年7月19日
203房地證2009字第11105號	2009年7月14日	60,022.99	住宅：2059年7月19日
合計：		<u>808,798.80</u>	

3. 該物業總建築面積約5,596平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣43,907,230元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
- iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
- iv. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
203房地證2007字第 01775號、203房地證 2007字第01776號、203 房地證2007字第01777 號、203房地證2007字 第01778號及津國土房管 (2008)預字第046號項下 40幢別墅的預售許可證	最高金額擔保合同編號 2009年江津保字0001號	2009年6月19日	中國工商銀行— 重慶幾江分行
203房地證2007字第 01779號、203房地證 2009字第11105號、北 新高112房地證2008字 第00094號及津國土房管 2009預字第019號	不適用	不適用	三峽銀行— 渝北分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|----------------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 有 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 有 |
| viii. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
27. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	<p>該物業包括總建築面積約61,631平方米的多個中高層及高層住宅單位以及其他配套建築物。</p> <p>武漢恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第65項物業為其中一部分)佔地約284,577平方米，已開發及將開發總建築面積約564,596平方米。</p> <p>該物業約於2009年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，商業／辦公室用途年期於2046年12月29日屆滿；住宅用途則於2076年12月29日屆滿。</p>	該物業現為空置。	<p>357,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 357,000,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約282,245.95平方米該地塊部分的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣829,000,000。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2006年12月29日	282,245.95
	合計：	<u>282,245.95</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積284,576.86平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
武新國用(2007)第035號	2007年4月9日	39,932.62	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第036號	2007年4月9日	41,857.83	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第105號	2007年10月25日	42,358.32	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第125號	2007年10月31日	28,027.58	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第111號	2007年10月22日	25,116.97	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第112號	2007年10月22日	41,560.43	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第113號	2007年10月22日	26,024.82	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007)第114號	2007年10月22日	39,698.29	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
	合計：	<u>284,576.86</u>	

3. 該物業總建築面積約20,549平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣134,931,318元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第036號 及第37至51座的建設工 程	抵押合同編號 4290220070000401	2007年5月31日及 2007年6月4日	中國農業銀行— 武漢市江南分行
武新國用(2007)第105號 及第13至28座的建設工 程	抵押合同編號 2008GSDK055-DB	2008年5月8日	中國建設銀行— 湖北省分行
武新國用(2007)第035號	最高金額抵押合同編號 2007東湖抵字100	2007年6月14日	中國工商銀行— 武漢東湖發展區分行
	最高金額擔保合同編號 2007東湖保0011		
武新國用(2007)第105號 及第13至28座的建設工 程	抵押合同編號 2007GSDK066-DY001	2007年10月25日	中國建設銀行— 湖北省分行
武新國用(2007)第125號	最高金額抵押合同編號 2007年東抵字1128	不適用	招商銀行— 武漢東湖分行
武新國用(2007)第125號 (地盤面積：28,027.58平 方米)	不適用	不適用	中國光大銀行— 武漢分行
武新國用(2007) 第111號至第114號	房地產最高金額 抵押合同	2009年3月4日	上海浦東發展銀行 — 武漢分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
28. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 74,851平方米的多個中高層 及高層住宅單位以及其他配 套建築物。 重慶恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 47項物業為其中一部分)佔 地約316,329平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約1,174,862平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2057年7月10日屆滿；商業 用途則於2047年7月10日屆 滿。	該物業現為空置。	200,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣200,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約316,760平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣459,910,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(巴南)第196號	2007年7月11日	316,760
	合計：	<u>316,760</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約316,329平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
202D房地證 2008字第00137號	2008年2月28日	198,112	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證 2009字第00228號	2009年6月10日	118,217	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
	合計：	<u>316,329</u>	

3. 該物業建築面積約26,905平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣115,055,375元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或
已抵押項目

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 72,956平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009296703號	2009年4月8日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 15,000平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009294182號	2009年6月18日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 31,555平方米)	抵押合同編號 55902200900020104(連 同中國民生銀行重慶 分行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 48,217平方米)	抵押合同編號 55902200900020107(連 同中國民生銀行重慶 分行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
29. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 77,751平方米的多個中高層 及高層住宅單位。 成都恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 50項物業為其中一部分)佔 地約169,501平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約698,761平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2076年10月31日屆滿；商業 用途則於2046年10月31日屆 滿。	該物業現為空置。	633,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣633,000,000元)

附註：

- 根據以下由溫江國土資源局簽發的國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約169,501.04平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
溫國用2007第424號	2007年6月1日	169,501.04	住宅：2076年10月31日 商業：2046年10月31日
	合計：	<u>169,501.04</u>	

- 該物業總建築面積約30,735平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣165,236,043元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。
 - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
 - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證溫國用 2007第424號項下地盤 面積為68,667平方米的 土地	抵押合同編號 51902200700022120	2007年6月14日	中國農業銀行—成 都總府分行
溫國用2007第424號	不適用	2009年9月17日	渤海銀行— 成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	無
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
30. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約 8,337平方米的多幢別墅。 昆明恒大金碧天(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第56項物業為其中一部分) 佔地約660,890.7平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約918,832平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同年 期持有，住宅用途的屆滿日 期為2077年10月5日，商業 用途的屆滿日期為2047年12 月26日及2077年12月26日。	該物業現為空置。	35,900,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣35,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約660,890.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣145,625,892.41元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
安國土字出(2007)合同字第348號及其補充協議	2007年9月25日	217,278.6
安國土字出(2007)合同字第349號及其補充協議	2007年9月25日	347,045.1
安國土字出(2007)合同字第350號及其補充協議	2007年9月25日	96,567.0
	合計：	<u>660,890.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約660,890.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
安國用(2008)第0004號	2008年1月4日	217,278.6	商業：2077年12月26日
安國用(2008)第0005號	2008年1月4日	96,567	商業：2047年12月26日
安國用(2007)第0480號	2007年11月7日	347,045.1	住宅：2077年10月5日
	合計：	<u>660,890.7</u>	

3. 該物業建築面積約8,337平方米已訂約出售，總購買價為人民幣35,862,952元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該物業的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
 - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
安國用(2007)第0480號	抵押合同編號(盤)農銀抵字2007第018號	2007年12月29日	中國農業銀行 —昆明市盤龍分行
安國用(2008)第0004號	抵押合同編號2008年高新(抵)字0003號及擔保合同編號2008年高新(保)字0001號	2008年4月9日	中國工商銀行 —昆明市高新分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
31. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大錄洲 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 67,391平方米的多幢別墅。 瀋陽恒大錄洲(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第62項物業為其中一部分) 佔地約290,723.68平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約832,509平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證持有，住 宅用途年期於2056年12月31 日及2057年12月31日屆滿。	該物業現為空置。	363,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣363,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約290,723.71平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣334,332,268元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 011號	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土出合字(2007) 016號	2007年5月25日	10,565.35
瀋陽國土出合字(2007) 024號	2007年8月18日	128,222.81
瀋陽國土出合字(2008) 016號	2008年7月20日	91,228.38
	合計：	<u>290,723.71</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約290,723.68平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC002號	2007年5月19日	10,565.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC011號	2007年8月28日	13,441.07	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC020號	2008年7月28日	29,811.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC021號	2008年7月28日	22,627.94	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC022號	2008年7月28日	9,024.96	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC023號	2008年7月28日	23,680.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC024號	2008年7月28日	6,082.83	住宅：2057年12月31日
合計：		<u>290,723.68</u>	

4. 該物業總建築面積約27,320平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣130,551,232元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法例訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第 YHXC001號及其建設工 程，瀋陽國用(2007)第 YHXC002號	抵押合同編號 21902200700002075 擔保合同編號 21901200700001374	2007年7月18日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC011號及其建設 工程	最高金額抵押合同編號 (2007)遼722211071636號 最高金額擔保合同編 號(2007)遼銀最高保 722211071636號	2007年10月8日	中信銀行— 瀋陽分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC030號地塊建設 工程	不適用	2008年6月12日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC030號	抵押合同編號2008年 沈河(抵)字0001	2008年4月18日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC032號	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0002	2009年6月30日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC032號地塊建設 工程	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0001	2009年6月30日	中國工商銀行—瀋 陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC033號及其建設 工程	不適用	2009年1月13日	盛京銀行—瀋陽 於洪區分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC023號	抵押合同編號遼交銀北 站2009年抵字012 擔保合同編號遼交銀北 站2009年保字012	2009年7月17日	交通銀行—遼寧省 分行

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2008)第 YHXC021號(地盤面積： 22,627.94平方米)	抵押合同編號09第015 號，擔保合同編號09第 005號	2009年9月9日	交通銀行—遼寧省 分行
瀋陽國用(2008)第 YHXC024號	不適用	不適用	中國光大銀行— 金城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地产权屬證明書／房地产权證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
32. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 已竣工項目 多個中高層及 高層住宅單位	該物業包括總建築面積約 114,844 平方米的多個中高層 及高層住宅單位。 瀋陽恒大城(「該發展項目」) (該物業及本物業估值所載第 61 項物業為其中一部分)佔 地約 331,097.5 平方米(「該地 塊」)，已開發及將開發總建 築面積約 842,933 平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2057年6月7日及2058年9月 23日屆滿；商業用途則於 2047年6月7日及2048年9月 23日屆滿。	該物業現為空置。	529,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣529,000,000元)

附註：

- 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約355,000平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約331,097.5平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣233,332,708元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 0072	2007年6月7日	119,864.7
瀋規國土出合字(2007) 0161	2007年12月13日	65,512.5
瀋規國土出合字(2008) 0089	2008年9月22日	97,706.7
2101012009A0024	2009年3月2日	48,013.6
	合計：	<u>331,097.5</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約331,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第0365號	2007年11月19日	108,625.5	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2007) 第0382號	2007年12月19日	76,751.7	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2008) 第0199號	2008年10月22日	25,084	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2008) 第0200號	2008年10月22日	72,622.7	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2009) 第0047號	2009年3月12日	48,013.6	住宅：2058年9月23日
合計：		<u>331,097.5</u>	

4. 該物業建築面積約86,784平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣388,734,604元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第0365 號及其建設工程	擔保合同編號 21901200700002146	2007年11月30日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2008)第0200 號、瀋陽國用(2009) 第0047號、瀋陽國用 (2008)第0199號、瀋陽 國用(2007)第0382的建 設工程及建設工程分割 土地	盛京銀行抵押合同編號 0323012009200003	2009年4月27日	盛京銀行瀋陽市— 於洪區分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
33. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅 及一所幼兒園	該物業包括總建築面積約 10,790平方米的多幢別墅及 一所幼兒園。 鄂州恒大金碧天(「該發展項 目」)(該物業及本物業估值所 載第68項物業為其中一部分) 佔地約765,073.1平方米(「該 地塊」)，已開發及將開發總 建築面積約858,257平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2047年3月20日及2077年3月 20日屆滿。	該物業現為空置。	42,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣42,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約765,073平方米的該地塊
土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣136,263,600元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2007年3月21日	765,073
	合計：	<u>765,073</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約765,073.10平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
鄂州國用(2007) 第2-67號	2007年9月30日	35,241.7	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-68號	2007年9月30日	25,299.2	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-69號	2007年9月30日	30,256.8	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-70號	2007年9月30日	115,420.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-71號	2007年9月30日	96,695.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-72號	2007年9月30日	157,551.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-30號	2007年4月20日	67,137.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-46號	2007年7月18日	27,777.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-47號	2007年7月18日	22,528.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-48號	2007年7月18日	34,688.2	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-49號	2007年7月18日	24,236.1	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-50號	2007年7月18日	33,499.8	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-51號	2007年7月18日	3,507.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-52號	2007年7月18日	9,000	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-53號	2007年7月18日	24,154.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007) 第2-54號	2007年7月18日	58,078.1	住宅：2047年3月20日
合計：		<u>765,073.10</u>	

3. 根據由鄂州市房地產權登記辦公室發出的房地產權證市直字第090807787號，該物業幼兒園部分總地盤面積約1,822.82平方米的房屋所有權已出讓予 貴集團。
4. 該物業建築面積約6,698平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣32,994,566元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 就已獲授房地產權證的該物業部分而言，貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，有權佔用、使用、合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- iii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iv. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- vi. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的物業須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

鄂州國用(2007)第2-30號、 在建工程第1至18號樓、 鄂州國用(2007)第2-46號、 鄂州國用(2007)第2-47號、 鄂州國用(2007)第2-48號、 鄂州國用(2007)第2-49號、 鄂州國用(2007)第2-50號、鄂 州國用(2007)第2-51號、鄂州 國用(2007)第2-52號、鄂州國 用(2007)第2-53號、鄂州國用 (2007)第2-54號	抵押合同編號(國貿) 農銀(2007)國抵字 2007-001號 最高金額擔保合同編號 429052007000000169	2007年12月3日	中國農業銀行—鄂州國貿分行
---	--	------------	---------------

6. 主要證書／批文概況如下：

- i. 國有土地使用權出讓合同 有
- ii. 國有土地使用證 有
- iii. 建設用地規劃許可證 有
- iv. 建設工程規劃許可證 有
- v. 建設工程施工許可證 有
- vi. 預售許可證 有
- vii. 建設工程完工驗收報告 有
- viii. 房地产权屬證明書／房地产权證 部分

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
34. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約304 平方米的多幢別墅。 天津恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第42項物業為其中一 部分)佔地約854,165.4平方米 (「該地塊」)，已開發及將開 發總建築面積約512,650平方 米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2077年2月12日、2079年9 月23日及2079年9月24日屆 滿；商業用途則於2047年2月 12日屆滿。	該物業現為空置。	1,370,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣1,370,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用證出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約854,165.4平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣165,600,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
津薊(掛)2006-025號	2007年2月5日	235,605.6
津薊(掛)2006-017號	2007年2月5日	431,061.1
津薊(掛)2009-12號	2009年9月2日	82,203.6
津薊(掛)2009-13號	2009年9月2日	45,757
津薊(掛)2009-14號	2009年9月2日	59,538.1
	合計：	<u>854,165.4</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約854,165.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
薊單國用(2007) 005號	2007年3月27日	99,224.3	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 006號	2007年3月27日	61,443.6	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 007號	2007年3月27日	191,440	商業：2047年2月12日
薊單國用(2007) 010號	2007年3月27日	78,953.2	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 008號	2007年3月27日	68,534.5	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007) 009號	2007年3月27日	167,071.1	住宅：2077年2月12日
房地證記字 第125050908672號	2009年9月25日	82,203.6	住宅：2079年9月23日
房地證記字 第125050908675號	2009年9月25日	45,757	住宅：2079年9月24日
房地證記字 第125050908673號	2009年9月25日	59,538.1	住宅：2079年9月23日
合計：		<u>854,165.4</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- iii. 貴集團已取得該物業的預售登記書，有權預售該物業。
- iv. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於D、E及H區的建設工程	不適用	2007年10月29日	中國工商銀行—天津河北分行
B、C區的土地使用權以及位於 F、G及I區的建設工程	最高金額抵押合同編號 12906200700000527， 12906200700000528， 12906200700000529， 12906200700000530	2007年12月29日	中國農業銀行—天津薊縣分行
	最高金額擔保合同編號 12905200700004027		

4. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售登記書	有
vii.	建設工程完工驗收報告	有
viii.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
35. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 臥龍巷 南京恒大金碧 天下已竣工 項目多幢別墅	該物業包括總建築面積約 6,791平方米的多幢別墅。 南京恒大金碧天下(「該發展 項目」)(該物業及本物業估 值所載第69項物業為其中一 部分)佔地約983,033.10平方 米(「該地塊」)，已開發及將 開發總建築面積約1,133,523 平方米。 該物業約於2009年竣工。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2077年5月30日屆滿；商業 用途於2047年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	43,000,000 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣43,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約982,713.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣296,300,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
溧國土資讓合(2007) 63號	2007年4月10日	316,788.2
溧國土資讓合(2007) 61號	2007年4月10日	348,484.5
溧國土資讓合(2007) 62號	2007年4月10日	317,441
	合計：	<u>982,713.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約983,033.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2007) 第1710號	2007年5月31日	120,279.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1713號	2007年5月31日	12,917.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1711號	2007年5月31日	8,470.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1712號	2007年5月31日	19,413.8	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1709號	2007年5月31日	13,045.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1708號	2007年5月31日	147,999.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3407號	2007年9月18日	16,246.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4053號	2007年11月12日	4,179.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4054號	2007年11月12日	94,680.4	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3611號	2007年10月15日	10,105.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3612號	2007年10月15日	68,325.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3613號	2007年10月15日	15,792.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3614號	2007年10月15日	87,470.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00075號	2008年1月4日	26,262.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00076號	2008年1月4日	21,617.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00077號	2008年1月4日	19,994.2	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00078號	2008年1月4日	34,973.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00079號	2008年1月4日	40,329.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00680號	2008年3月18日	38,018.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00081號	2008年1月4日	15,479.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3408號	2007年9月18日	98,085.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3409號	2007年9月18日	67,195.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00586號	2008年3月12日	433.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00667號	2008年3月18日	1,715.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
	合計：	<u>983,033.1</u>	

3. 該物業總建築面積約6,557平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣41,077,351元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 就 貴集團已取得有效完工證明書的該物業部分而言， 貴集團合法擁有該物業部分，有權合法轉讓、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - iii. 貴集團已取得該物業的預售許可證，有權預售該物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - v. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。
 - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
寧溧國用(2007)第1709、1711、4053、00075、00076、00078、00079、00081號；147幢別墅、314個中高層及高層住宅單位以及酒店的建設工程	國有土地使用權抵押合同編號2007106、2007107、2007108、2007109、2007110	2007年10月29日	中國農業銀行—溧水縣分行
位於寧溧國用(2007)第3409、3408、1708號該地塊的建設工程	國有土地使用權抵押合同編號2007115、2007116、2007117	2007年11月15日	中國工商銀行—南京玄武分行
288個中高層及高層住宅單位的建設工程	最高抵押金額合同	2009年8月	南京市六合區農村信用合作社(Nanjing City Liuhe District Village Credit Community)

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	有
vii. 建設工程完工驗收報告	有
viii. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

估值證書

第三類 一 貴集團於中國持有作開發用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
36. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 大沙鎮 文沖村 廣深公路南 金碧駿鴻花園 開發中項目	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約為39,438平方米的多個商業單位。</p> <p>金碧駿鴻花園(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第12項及21項物業為其一部分)佔地約36,357平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約197,013平方米。</p> <p>預期該物業約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2006年1月13日起計，住宅用途為期70年；商業、旅遊及消閒用途為期40年；其他用途為期50年。</p>	該物業現正在開發中。	<p>111,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 111,400,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約44,258平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣45,964,038元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)290號 第一補充協議	2004年8月31日 2005年12月8日	44,258
合計：		<u>44,258</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,357平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
穗國用(2005) 字第362號	2006年1月16日	36,357	住宅：2076年1月12日 商業、旅遊及消閒：2046年1月12日 其他：2056年1月12日
	合計：	<u>36,357</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	有
v. 建設工程規劃許可證	有
vi. 預售許可證	現階段不適用
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
37. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮 草場村 恒大御景半島 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約796,205平方米的多個住宅單位、別墅、零售商舖及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為13,292平方米。</p> <p>恒大御景半島(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第13及第22項物業為其中一部分)佔地約543,528.79平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約1,703,147平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，分別自2004年5月25日及2003年6月19日起至2063年10月27日止，作混合住宅用途。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	9,027,200,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 5,416,320,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約543,546平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予南海市物產總公司，總代價為人民幣16,306,398元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
南國出讓字(1993)甲第018號	1993年3月18日	543,546
	合計：	<u>543,546</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約543,528.79平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南府國用(2004)第特050016號	2004年5月25日	179,525.99	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050017號	2004年5月25日	152,832.59	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2004)第特050015號	2004年5月25日	173,993.83	混合住宅：2063年10月27日
南府國用(2003)第特050061號	2003年6月19日	37,176.38	混合住宅：2063年10月27日
合計：		<u>543,528.79</u>	

3. 該物業總建築面積約278,634平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣2,617,380,297元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
粵房地證字第C7159294號； 南府國用(2004)第特050017號	最高金額抵押合同編 號農信高抵字(里信) 第200928號	2009年3月27日	溧水縣農鄉信用合作社
粵房地證字第C7159294號； 南府國用(2004)第特050017號	最高金額抵押合同編 號農信高抵字(里信) 2009年48號；最高金 額抵押合同編號農信 高抵字(里信)2009年 49號；最高金額抵押 合同編號農信高抵字 (里信)200947號	2009年6月23日	溧水縣農鄉信用合作社
南府國用(2003)第特050061號	抵押合同編號公擔抵字 99032009293203號； 擔保合同編號公擔保 字99032009293203號	2009年6月26日	中國民生銀行—廣州分行
南府國用(2004)第特050016號 (地盤面積：26,487.4平方米)	最高金額抵押合同 編號2009年滙抵字 010號	2009年8月25日	中國工商銀行—佛山大滙分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 建設工程施工許可證	有
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
38. 中國 廣東省 廣州增城市 中新鎮 團結村 背英嶺 恒大山水城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約598,588平方米的多個中高層及高層住宅單位、一幢酒店及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約75,440平方米。</p> <p>恒大山水城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第23項物業為其中一部分)佔地約536,199平方米(「該地塊」)，已開發及將開發總建築面積約751,914平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途為期70年，分別於2076年6月8日、2076年5月8日及2077年3月5日屆滿；商業用途為期40年，分別於2047年4月19日及2047年3月5日屆滿；其他用途為期50年，於2057年3月5日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,672,100,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,672,100,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約536,199.12平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣101,800,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	地盤面積 (平方米)	合同日期
增國出合字(2006)第62號	178,855.0	2006年6月9日
增國出合字(2006)第61號	107,612	2006年6月9日
440183-2007-000002	122,666.68	2007年3月6日
440183-2009-000001	127,065.32	2009年5月5日
合計：	<u>536,199.12</u>	

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約536,199.12平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
增國用(2009)第B0600188號	2009年6月19日	127,065.32	住宅：2077年3月5日 商業：2047年3月5日 其他：2057年3月5日
增國用(2007)第B0600151號	2007年4月5日	122,666.68	住宅：2077年3月5日
增國用(2007)第B0600153號	2007年4月20日	148,410.08	住宅：2076年5月8日
增國用(2007)第B0600152號	2007年4月20日	30,444.8	商業：2047年4月19日
增國用(2006)第B0600139號	2006年6月16日	107,612.12	住宅：2076年6月8日
	合計：	<u>536,199.12</u>	

3. 該物業建築面積約160,304平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣651,091,881元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
增國用(2009)第B0600188號	抵押合同編號 (2009)000031	2009年8月24日	廣州市農村信用合作聯社—海珠 信用社
增國用(2007)第B0600152號	擔保合同編號 YB8210200828003201	不適用	上海浦東發展銀行—廣州東風 分行
一幢AB區別墅	最高金額擔保合同編 號44905200900000560	2009年3月20日	中國農業銀行—廣州城南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
39. 中國 廣東省 清遠市 清新縣 龍頸鎮 清遠恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約1,546,480平方米的多個中高層及高層住宅單位、多聯住宅、一幢酒店及其他配套建築物，而該物業預留土地部分預期總建築面積約1,257,101平方米。</p> <p>清遠恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約1,801,408.52平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約2,803,581平方米。</p> <p>預期該物業約於2020年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，年期分別於2058年12月29日及2057年1月8日屆滿，作混合用途。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	5,559,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,559,600,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約1,801,407.9平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣204,995,879元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2007年12月28日	420,986.88
GF-2000-2601	2007年4月17日	681,867.34
不適用	2007年12月28日	698,553.68
	合計：	<u>1,801,407.9</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約1,801,408.52平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
清新國用(2007)第195071號	2007年12月29日	356,260.18	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007)第195072號	2007年12月29日	64,726.70	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007)第195073號	2007年12月29日	334,693.50	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2007)第195074號	2007年12月29日	363,860.80	綜合用途：2058年12月29日
清新國用(2008)第160541號	2008年1月30日	181,581.06	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008)第160542號	2008年1月30日	173,621.43	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008)第160543號	2008年1月30日	131,895.02	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008)第160544號	2008年1月30日	72,749.76	綜合用途：2057年1月8日
清新國用(2008)第160545號	2008年1月30日	122,020.07	綜合用途：2057年1月8日
		合計：	<u>1,801,408.52</u>

3. 該物業總建築面積約271,434平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣873,195,680元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權轉讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經

買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

<u>已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
清新國用(2007) 第195071號、清新國用 (2007)第195072號、 清新國用(2008) 第160545號	抵押合同編號(2009) 000025	2009年8月24日	廣州市農村信用合作 聯社—海珠信用社
63個低層住宅單位	房地產抵押合同編號 ZB8210200928002901、 擔保合同編號 ZB8210200928002901	2009年6月22日	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行
清新國用2008 第160544號土地項下 25座750個單位	房地產最高抵押 合同編號 ZB8210200828002201、 房地產最高抵押 合同編號 ZB8210200828002201	2008年10月16日	上海浦東發展銀行— 廣州東風分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- i. 國有土地使用權轉讓合同 有
- ii. 國有土地使用證 有
- iii. 建設用地規劃許可證 部分
- iv. 建設工程規劃許可證 部分
- v. 建設工程施工許可證 部分
- vi. 預售許可證 部分
- vii. 建設工程完工驗收報告 現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
40. 中國 廣東省 佛山市 南海區 里水鎮洲村 佛山恒大名都 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約221,487平方米的多個中高層及高層住宅以及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為640,410平方米。</p> <p>佛山恒大名都(「該發展項目」)佔地約171,868.8平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約861,897平方米。</p> <p>預期該物業約於2014年竣工。</p> <p>該地塊的土地使用權根據多份國有土地使用證持有，年期將於2064年8月11日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>6,144,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 6,144,600,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約171,868.78平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣87,653,078元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
無	2007年12月4日	45,800.46
無	2007年12月4日	36,869
無	2007年12月4日	60,368.32
無	2007年12月4日	28,831
合計：		<u>171,868.78</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約171,868.8平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
佛府南國用(2008) 第0800008	2008年1月7日	60,368.3	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800010	2008年1月7日	36,869	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800007	2008年1月7日	28,831	2064年8月11日
佛府南國用(2008) 第0800009	2008年1月7日	45,800.5	2064年8月11日
合計：		<u>171,868.8</u>	

3. 根據 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS」)於2008年4月30日訂立的合作發展協議， 貴集團與NWS同意(其中包括)合作開發該物業。根據合作發展協議， 貴集團交出開發及管理權，而NWS負責向注入發展成本。NWS已給予 貴集團為數不多於人民幣4.83億元的十年期貸款。根據合作發展協議，銷售及/或預售發展項目中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與 貴集團按60%與40%的比例分攤。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地轉讓費用。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 根據 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS同意合作開發該物業。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS負責注入發展成本。NWS已給予 貴集團為數不多於人民幣4.83億元的十年期貸款。根據合作開發協議，銷售及/或預售發展項目中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS與 貴集團按60%與40%的比例分攤。就有關協議受中國法律規管部分，屬合法、有效、具約束力及可依法執行。
 - iii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iv. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

佛府南國用(2008)第
0800007-0800010

粵國土資南他項(2008)第
0585號至0588號

不適用

廣州盛高房地產
開發有限公司

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|--------|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. | 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
41. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 金沙洲 居住新區 東南面 廣州恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約483,656平方米的多個中高層及高層住宅以及多個車位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為1,263平方米。 廣州恒大綠洲(「該發展項目」)之地盤面積約111,048平方米(「該地塊」)，將開發總建築面積約484,919平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 4,344,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 4,344,000,000元)
	預期該物業約於2011年竣工。		
	該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，由2008年9月12日起計，住宅用途為期70年；作商業、旅遊及消閒用途為期40年；而其他用途為期50年。		

附註：

- 根據國有土地使用權轉讓合同，該發展項目所在總地盤面積約111,048平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣372,500,000元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
440111-2008-000002	2008年9月25日	111,048
	合計：	<u>111,048</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約111,048平方米的土地使用權已出讓予貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	開始日期	土地用途及年期
穗府國用(2008) 第000030號	2009年6月23日	111,048	2008年9月12日	住宅：70年 商業、旅遊及休閒： 40年 其他：50年
合計：		<u>111,048</u>		

3. 該物業總建築面積約110,273平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,141,933,134元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於穗府國用(2008) 第000030號土地 第1-10座合共321個 中高層及高層住宅單位	最高金額抵押合同編號 高新2009年房總抵字第 008號	2009年6月24日	中國工商銀行— 廣州高技術開發區 分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
42. 中國 天津市 薊縣 官莊鎮 石佛村北 天津恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約418,926平方米的多個住宅單位及配套設施，該物業預留土地部分的總建築面積將約為43,825平方米。</p> <p>天津恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第34項物業為其中一部分)佔地約854,165.4平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為512,650平方米。</p> <p>預期該物業約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2077年2月12日、2079年9月23日及2079年9月24日屆滿；商業用途年期於2047年2月12日屆滿。</p>	該物業現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,454,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,454,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約854,165.4平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣165,600,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
津薊(掛)2006-025號	2007年2月5日	235,605.6
津薊(掛)2006-017號	2007年2月5日	431,061.1
津薊(掛)2009-12	2009年9月2日	82,203.6
津薊(掛)2009-13	2009年9月2日	45,757
津薊(掛)2009-14	2009年9月2日	59,538.1
合計：		<u>854,165.4</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約854,165.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
薊單國用(2007)005號	2007年3月27日	99,224.3	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)006號	2007年3月27日	61,443.6	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)007號	2007年3月27日	191,440	商業：2047年2月12日
薊單國用(2007)010號	2007年3月27日	78,953.2	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)008號	2007年3月27日	68,534.5	住宅：2077年2月12日
薊單國用(2007)009號	2007年3月27日	167,071.1	住宅：2077年2月12日
房地證記字第 125050908672號	2009年9月25日	82,203.6	住宅：2079年9月23日
房地證記字第 125050908675號	2009年9月25日	45,757	住宅：2079年9月24日
房地證記字第 125050908673號	2009年9月25日	59,538.1	住宅：2079年9月23日
	合計：	<u>854,165.4</u>	

3. 該物業總建築面積約157,227平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣915,524,798元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 貴集團已取得該物業部分的預售登記書，有權預售該物業部分。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
位於D、E及H區的建設 工程	不適用	2007年10月29日	中國工商銀行一 天津河北區分行
B、C區的土地使用權以 及F、G及I區的建設工 程	最高金額抵押合同編號 12906200700000527、 12906200700000528、 12906200700000529、 12906200700000530、 最高金額擔保合同編號 12905200700000427	2007年12月29日	中國農業銀行一 天津薊縣分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售登記書 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
43. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約928,857平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套建築物；而該物業預留土地部分總建築面積將約為3,422平方米。</p> <p>太原恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約439,210.65平方米(「該地塊」)，已發展或將發展總建築面積約為932,279平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年11月屆滿；商業及金融用途則於2047年11月屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>3,962,500,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,962,500,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業所在總地盤面積約691,796.93平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,219,810,937元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070032	2007年11月14日	—
補充協議	2007年11月14日	—
補充協議	2008年12月11日	691,796.93
	合計：	<u>691,796.93</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目地盤面積約439,210.65平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
並證地國用(2008)00161號	2008年7月	72,974.84	住宅：2057年11月
並證地國用(2008)00162號	2008年7月	82,900.78	住宅：2057年11月
並證地國用(2008)00163號	2008年7月	93,628.60	住宅：2057年11月
並證地國用(2009)00034號	2009年3月12日	22,605.55	商業及金融：2047年11月
並證地國用(2009)00035號	2009年3月12日	86,843.63	住宅：2057年11月
並證地國用(2009)第00176號	2009年8月	51,661.15	商業及金融：2047年11月
並證地國用(2009)第00177號	2009年8月	28,596.1	商業及金融：2047年11月
合計：		<u>439,210.65</u>	

3. 該物業總建築面積約401,174平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣2,043,879,313元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議內容的範本符合中國法律，有關備考協議乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
並證地國用(2009)第00176號(地盤面積：51,661.15平方米)、並證地國用(2009)第00177號(地盤面積：28,896平方米)	抵押合同編號2009年北營(抵)字第0205號、擔保合同編號2009年北營(保)字第0002號	2009年8月29日	中國工商銀行—太原迎賓路分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
44. 中國 內蒙古 包頭市 九原區 包頭恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約304,656平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套建築物；而該物業預留土地部分總建築面積將約為1,361,569平方米。</p> <p>包頭恒大華府(「該發展項目」)佔地約437,925.26平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為1,666,225平方米。</p> <p>預期該物業約於2017年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，自2008年9月28日起計，住宅用途年期為70年；商業用途年期為40年。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	4,489,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 4,489,600,000元)

附註：

- 根據以下由包頭市龍宇房地產開發有限公司與包頭市國土資源管理局訂立的國有土地使用權交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約476,138.09平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予包頭龍宇房地產開發有限公司，代價為人民幣64,920,780元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 401	2007年5月31日	476,138.09
	合計：	<u>476,138.09</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約437,925.36平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
包國用(2008) 第700093	2008年9月28日	78,831.15	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700094	2008年9月28日	27,332.02	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700095	2008年9月28日	68,929.48	商業：40年 住宅：70年
包國用(2008) 第700096	2008年9月28日	262,832.71	商業：40年 住宅：70年
	合計：	<u>437,925.36</u>	

3. 該物業總建築面積約100,272平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣623,803,884元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 甲方已就該地塊全數支付土地出讓金。國有土地使用權交易確認書乃有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
包國用(2008) 第700096號	不適用	不適用	中國銀行一 包頭分行
包國用(2008)第700096 號、包國用(2008)第 700093號、包國用 (2008)第700094號、包 國用(2008)第700095號	不適用	不適用	中國農業銀行一 青山分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	部分
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
45. 中國 重慶 江津市 雙福產業園區 重慶恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業將包括總建築面積約683,903平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為16,157平方米。</p> <p>重慶恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第26項物業為其中一部分)佔地約808,798.8平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為813,432平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份房地產權證以不同年期持有，住宅用途的年期於2056年12月28日至2059年7月19日期間屆滿；商業用途則於2049年12月28日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>660,800,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 660,800,000元)</p>

附註：

- 根據以下由江津市國土資源和房屋管理局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約**808,798.42**平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣**263,134,940**元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
渝地(津)合字(2006)第149號	2006年12月22日	228,965.42
渝地(津)合字(2006)第159號	2006年12月28日	124,381.00
渝地(2009)合字(江津)第028號	2009年6月30日	171,786.00
渝地(2009)合字(江津)第029號	2009年6月30日	139,478.00
渝地(2009)合字(江津)第030號	2009年6月30日	144,188.00
	合計：	<u><u>808,798.42</u></u>

2. 根據以下由重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約808,798.80平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
房地證2007 字第01772號	2007年1月29日	35,103.99	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01773號	2007年1月29日	28,308.01	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01774號	2007年1月29日	58,211.40	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01775號	2007年1月29日	21,756.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01776號	2007年1月29日	9,378.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01777號	2007年1月29日	39,445.58	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01778號	2007年1月29日	22,444.17	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01779號	2007年1月29日	36,131.51	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第01780號	2007年1月29日	26,010.04	住宅：2056年12月28日 商業：2046年12月28日
房地證2007 字第02960號	2007年2月27日	35,904.85	混合住宅：2056年12月28日
房地證2007 字第02961號	2007年2月27日	40,652.08	混合住宅：2056年12月28日
203房地證2009 字第11100號	2009年7月14日	84,165.67	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11101號	2009年7月14日	92,682.88	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11102號	2009年7月14日	46,795.47	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11103號	2009年7月14日	112,892.66	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11104號	2009年7月14日	58,893.78	住宅：2059年7月19日
203房地證2009 字第11105號	2009年7月14日	60,022.09	住宅：2059年7月19日
	合計：	<u>808,798.80</u>	

3. 該物業總建築面積約164,913平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣716,819,793元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。該國有土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法

例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

- iii. 儘管 貴集團並無根據要求的時間表展開該發展項目一期的建設工程。然而， 貴集團中國法律顧問認為，由於 貴集團已取得施工許可證及已施工，故 貴公司不會就有關延誤開工而承受處罰風險。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 由於 貴集團已取得所有工程許可並已開始施工， 貴集團中國法律顧問表示， 貴集團並不會承受遭地方政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
203房地證2007字第01775號、203房地證2007字第01776號、203房地證2007字第01777號、203房地證2007字第01778號及津國土房管(2008)預字第046號項下40幢別墅的預售許可證	最高金額擔保合同編號2009年江津保字第0001號	2009年6月19日	中國工商銀行—重慶幾江分行
203房地證2007字第01779號、203房地證2009字第11105號、北新高112房地證2008字第00094號及津國土房管2009預字第019號	不適用	不適用	三峽銀行—渝北分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	部分
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
46. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約161,732平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約121,833平方米。</p> <p>重慶恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第25項物業為其中一部分)佔地約160,369.7平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為353,654平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年2月14日屆滿；商業用途則於2047年2月14日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,258,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,258,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約169,812.9平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣424,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(北新高)第35號 補充協議	2007年2月14日	169,812.9
		—
	合計：	<u>169,812.9</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約160,369.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
北新高112房地證 2007字第09525號	2007年9月30日	30,389.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2008字第00094號	2008年1月10日	23,560.8	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第02540號	2009年4月16日	37,455.4	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第09315號	2009年9月9日	33,658.2	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第09825號	2009年9月22日	33,277	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
北新高112房地證 2009字第05357號	2009年6月29日	2,028.5	商業：2047年2月14日 住宅：2057年2月14日
合計：		<u>160,369.7</u>	

3. 該物業建築面積約67,011平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣410,558,843元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
北新高112房地證2008 字第00094號，預售許 可證渝國土房管2008預 字第253號項下第14、 15、20及21座的39個中 高層及高層住宅單位	抵押合同編號2008年 恒大開發抵字第0001號	2008年4月10日	中國工商銀行 — 重慶石橋鋪分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
47. 中國 重慶市 巴南區 重慶恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約395,407平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為625,136平方米。</p> <p>重慶恒大城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第28項物業為其中一部分)佔地約316,329平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為1,174,862平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年7月10日屆滿；商業用途於2047年7月10日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,450,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,450,600,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約316,760平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣459,910,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(巴南)第196號	2007年7月11日	316,760
	合計：	<u>316,760</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約316,329平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
202D房地證2008 字第00137號	2008年2月28日	198,112	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
202D房地證2009 字第00228號	2009年6月10日	118,217	住宅：2057年7月10日 商業：2047年7月10日
	合計：	<u>316,329</u>	

3. 該物業總建築面積約234,959平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣934,106,176元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 72,956平方米)	抵押合同編號公擔抵 字第99112009296703 號，最高金額擔保合 同編號公高保字第 99112009296679號	2009年4月8日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 15,000平方米)	抵押合同編號公擔抵字 第99112009294182號	2009年6月18日	中國民生銀行— 重慶分行
202D房地證2008字 第00137(地盤面積： 31,555平方米)	抵押合同編號 55902200900020104(連 同中國民生銀行重慶分 行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行
202D房地證2009字 第00228(地盤面積： 48,217平方米)	抵押合同編號 55902200900020107(連 同中國民生銀行重慶分 行的同意書)	2009年7月13日	中國農業銀行— 重慶市巴南分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
48. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約125,155平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約26,559平方米。</p> <p>重慶恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約36,314.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為151,714平方米。</p> <p>該物業預期約於2010年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同期持有，商業用途的年期於2047年10月屆滿；住宅用途於2057年10月屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	580,200,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 580,200,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約91,928平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，總代價為人民幣902,152,524元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(中區)第256號 補充協議	2007年10月17日 2009年1月20日	91,928 —
	合計：	<u>91,928</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約36,314.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
105D房地證2009字第00115	2009年9月7日	9,094	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
105D房地證2011字第00116	2009年9月7日	19,658.8	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
105D房地證2009字第00117	2009年9月7日	7,561.7	商業：2047年10月 住宅：2057年10月
合計：		<u>36,314.5</u>	

3. 該物業總建築面積約30,135平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣186,789,563元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金，並已展開建設工程。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具約束力。基於上述各項，貴集團中國法律顧問表示，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費、沒收該地塊或徵收土地按金的法律風險。由於貴集團已取得建設許可證，貴集團中國法律顧問認為，貴集團不會承受因欠缺建設許可證展開工程被徵收罰款的風險。
 - ii. 貴集團已取得該地塊相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該地塊的土地使用權。
 - iii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - v. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - vi. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分
 - vii. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	部份
vi.	預售許可證	部份
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
49. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 開發中項目 及預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約208,725平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分預期總建築面積約為463平方米。</p> <p>重慶恒大名都(「該發展項目」)佔地約35,548平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為209,188平方米。</p> <p>該物業預期約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期將於2057年10月17日屆滿；商業用途的年期將於2047年10月17日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>913,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 913,900,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約191,400平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣1,627,847,476元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第255號 補充協議	2007年10月17日 2009年1月20日	191,400 —
	合計：	<u>191,400</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約35,548平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
101D房地證2009字 第00076號	2009年8月28日	8,874.40	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
101D房地證2009字 第00073號	2009年8月28日	18,981.1	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
101D房地證2009字 第00074號	2009年8月28日	7,692.5	商業：2047年10月17日 住宅：2057年10月17日
	合計：	<u>35,548</u>	

3. 該物業建築面積約58,914平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣341,834,176元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充文件就該地塊支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。基於上述各項，貴集團中國法律顧問表示，貴集團並不會承受被當地政府機關徵收土地閑置費、沒收該地塊或土地按金的風險。
 - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - vi. 該物業買賣協議範本內容乃按照中國法律訂立，有關協議範本乃合法、有效及具約束力，並可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第8、26至27座284個中 高層及高層住宅單位及 土地面積為15,003.4平 方米的土地(101D房地 證2009字第00073號、 101D房地證2009字第 00074號)	不適用	不適用	中國光大銀行
		2009年8月10日	重慶三峽銀行—渝 北分行
第1至6座254個中高層 及高層住宅單位及26零 售單位	抵押合同編號渝三銀DY 字第0103200920014號		

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
50. 中國 四川省 成都市 溫江區 柳城鎮 城南經濟區 成都恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約558,124平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖及配套設施。 成都恒大城(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第29項物業為其中一部分)佔地約169,501平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為698,761平方米。 預期該物業約於2011年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證按不同年期持有，住宅用途的年期將於2076年10月31日屆滿；商業用途的年期將於2046年10月31日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,534,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,534,400,000元)

附註：

- 根據以下由溫江區國土資源局發出的國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約169,501.04平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
溫國用(2007)第424號	2007年6月1日	169,501.04	住宅：2076年10月31日 商業：2046年10月31日
	合計：	<u>169,501.04</u>	

- 該物業總建築面積約109,896平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣408,664,192元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置當中的土地使用權。
 - ii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iii. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - iv. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - v. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
 - vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

**相關國有土地使用權或
已抵押項目**

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證溫國用 2007第424號項下地盤 面積為68,667平方米的 土地	抵押合同編號 51902200700022120	2007年6月14日	中國農業銀行— 成都總府分行
溫國用2007第424號	不適用	2009年9月17日	渤海銀行成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
51. 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 成龍路南 成都恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約316,728平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約154,179平方米。</p> <p>據 貴集團表示，成都恒大綠洲(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第24項物業為其中一部分)佔地約142,145.49平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約為629,449平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期分別於2076年12月18日及2077年8月20日屆滿；商業用途的年期於2046年12月18日屆滿；辦公室／商業用途於2047年8月20日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,132,300,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,132,300,000元)

附註：

- 根據以下由龍泉市國土資源局與 貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約142,145.33平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣49,140,832元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2006-00650	2006年8月22日	106,287.33
不適用	2007年3月8日	35,858
補充協議	2007年3月8日	—
合計：		<u>142,145.33</u>

2. 根據以下由龍泉市國土資源局發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約142,145.49平方米的土地使用權由 貴集團持有。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
龍國用(2006) 第72566號	2006年12月31日	106,287.33	商業：2046年12月18日 住宅：2076年12月18日
龍國用(2007) 第80356號	2007年8月21日	35,858.16	商業／辦公室：2047年8月20日 住宅：2077年8月20日
合計：		<u>142,145.49</u>	

3. 該物業總建築面積約117,482平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣460,709,048元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
國有土地使用證龍國用 (2006)第72566號項下地 盤面積為57,362平方米的 土地	抵押合同編號 51902200700011160	2007年3月28日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2006)第72566號	抵押合同編號 51902200700030892	2007年7月27日	中國農業銀行— 成都總府分行
龍國用(2007)第80356號	最高金額擔保合同編號 2007年芷泉保字 0008號	2007年11月15日	中國工商銀行— 成都芷縣分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
52. 中國 四川省 彭山縣 武陽鄉 蓮花村 彭山恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約667,097平方米的多個住宅單位，該物業預留土地部分的總建築面積將約為461,373平方米。 成都恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約1,205,932.24平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為1,128,470平方米。 預期該物業將於2013年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年6月18日及2079年7月21日屆滿；商業用途的年期於2047年6月18日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	2,172,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,172,800,000元)

附註：

- 根據以下由彭山市國土資源局與貴集團訂立的國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約1,205,985.3平方米的該地塊土地使用權已協定出讓予貴集團，總代價為人民幣274,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2007-01640	2007年6月19日	439,315.30
補充協議	2007年6月19日	—
1205200900298	2009年7月21日	766,670
	合計：	<u>1,205,985.3</u>

2. 根據以下由彭山縣人民政府發出的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約1,205,932.24平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
彭國用(2008)第01714號	2008年9月9日	144,526.67	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01715號	2008年9月9日	39,961.98	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01716號	2008年9月9日	51,815.67	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2008)第01717號	2008年9月9日	203,010.15	住宅：2077年6月18日 商業：2047年6月18日
彭國用(2009)第02274號	2009年8月5日	227,073.30	住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第02641號	2009年8月26日	268,393.26	混合住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第03213號	2009年9月29日	238,270.80	住宅：2079年7月21日
彭國用(2009)第03281號	2009年9月29日	32,880.41	住宅：2079年7月21日
		<u>1,205,932.24</u>	

3. 該物業總建築面積約295,904平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,382,589,879元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權發展該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
彭國用(2009)第02274號	抵押合同編號 51902200900055017， 擔保合同編號 51901200900033157	2009年9月21日	中國農業銀行— 成都總府分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
53. 中國 陝西省 西安市 新房村以南 酒十路以西 西安恒大名都 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約303,816平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為5,263平方米。 西安恒大名都(「該發展項目」)佔地約78,573.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為309,079平方米。 預期該物業約於2011年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證持有，作住宅用途的年期於2076年8月17日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	978,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 978,900,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約83,105.8平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣124,130,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
西儲土出(掛)字(2006) 07	2006年8月18日	57,068.0
西儲土出(掛)字(2006) 09	2006年8月19日	26,037.8
	合計：	<u>83,105.8</u>

2. 根據日期為2007年12月13日的西安市國有土地使用權出讓合同補充協議，附註1所列出讓地盤面積分別更改為約55,352平方米及23,221.5平方米。

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約78,573.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
西未國用(2007出) 第1078號	2007年12月28日	55,352.0	住宅：2076年8月17日
西未國用(2007出) 第1079號	2007年12月29日	23,221.5	住宅：2076年8月17日
合計：		<u>78,573.5</u>	

4. 該物業總建築面積約186,041平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣823,730,742元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或
已抵押項目

西未國用(2007出)
第1079號及其建設工程

產權負擔編號

抵押合同編號建陝新擔
保(2008)9-1、擔保合同
編號建陝新擔保(2008)
9-2

文據日期

2008年8月29日

債權人

中國建設銀行—西安
新城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | | |
|------|-------------|--------|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 預售許可證 | 部分 |
| vii. | 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
54. 中國 陝西省 西安市 灊橋區 草南村 西安恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約273,199平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為356,871平方米。</p> <p>西安恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約207,175.3平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為630,070平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2074年8月24日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,691,200,000 (貴集團應佔 65%權益：人民幣 1,099,280,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約235,828.50平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣34,054,107元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2004年8月26日	235,828.50
	合計：	<u>235,828.50</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約207,175.3平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
西灞國用(2006出)第1027號	2006年11月6日	10,410.0	住宅：2074年8月26日
西灞國用(2006出)第1028號	2006年11月6日	55,531.0	住宅：2074年8月26日
西灞國用(2007出)第289號	2007年4月29日	38,585.1	住宅：2074年8月25日
西灞國用(2007出)第290號	2007年4月29日	102,649.2	住宅：2074年8月25日
	合計：	<u>207,175.3</u>	

3. 該物業建築面積約137,579平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣706,587,958元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	不適用	2008年1月15日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	不適用	2008年4月15日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1028號、西灊國用 (2007出)第290號及其 建設工程	抵押合同編號(2008)信 銀西南抵字第06號	2008年6月19日	中信銀行—西安分行
西灊國用(2006出) 第1027號	抵押合同編號建陝新擔 保(2009)03-1	2009年4月20日	中國建設銀行—西安 新城分行
西灊國用(2007出)第289 號及其建設工程	不適用	不適用	中國建設銀行—西安 新城分行
西灊國用(2007出)第289 號及其建設工程	不適用	不適用	中國建設銀行—西安 新城分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	部分
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
55. 中國 陝西省 西安市 西安恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約133,667平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為556,672平方米。</p> <p>西安恒大城(「該發展項目」)佔地約162,471.1平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為690,339平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以某一年期持有，住宅用途的年期於2076年3月30日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,428,000,000 (貴集團應佔 60%權益：人民幣 856,800,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約162,471.1平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣217,128,543元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20007-1	2008年7月25日	150,939.9
20007-2	2008年7月25日	11,531.2
	合計：	<u>162,471.1</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約162,471.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
西延國用 (2008出)第556號	2008年9月28日	11,531.2	住宅：2076年3月30日
西延國用 (2008出)第557號	2008年9月28日	150,939.9	住宅：2076年3月30日
	合計：	<u>162,471.1</u>	

3. 該物業建築面積約117,738平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣647,511,779元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 據 貴集團表示，貴集團已就該地塊支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
地盤面積為86.342畝的土地及其建設工程	不適用	不適用	中信銀行— 西安新城分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	部分
v.	建設工程施工許可證	部分
vi.	預售許可證	部分
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
56. 中國 雲南省 昆明安寧市 連然鎮 普河村 昆明恒大金碧 天下開發中項 目及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約882,159平方米的多個別墅、中高層及高層住宅單位及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約17,436平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	(人民幣元) 1,030,400,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,030,400,000元)
	昆明恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第30項為其中一部分)佔地約660,890.7平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為918,832平方米。		
	預期該物業約於2014年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年10月5日屆滿；商業用途的年期於2047年12月26日及2077年12月26日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約660,890.7平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣145,625,892.41元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
安國土字出(2007)合同字第348號及其補充協議	2007年9月25日	217,278.6
安國土字出(2007)合同字第349號及其補充協議	2007年9月25日	347,045.1
安國土字出(2007)合同字第350號及其補充協議	2007年9月25日	96,567.0
合計：		<u>660,890.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約660,890.7平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
安國用(2008)第0004號	2008年1月4日	217,278.6	商業：2077年12月26日
安國用(2008)第0005號	2008年1月4日	96,567	商業：2047年12月26日
安國用(2007)第0480號	2007年11月7日	347,045.1	住宅：2077年10月5日
合計：		<u>660,890.7</u>	

3. 該物業建築面積約300,967平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣1,217,341,138元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方

及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。

- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
安國用(2007)第0480號	抵押合同編號(盤)農銀 抵字2007第018號	2007年12月29日	中國農業銀行—昆明 市盤龍分行
安國用(2008)第0004號	抵押合同編號2008年 高新(抵)字0003號及 擔保合同編號 2008年高新(保)字0001 號	2008年4月9日	中國工商銀行—昆明 市高新分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- i. 國有土地使用權出讓合同 有
- ii. 國有土地使用證 有
- iii. 建設用地規劃許可證 有
- iv. 建設工程規劃許可證 部分
- v. 建設工程施工許可證 部分
- vi. 預售許可證 部分
- vii. 建設工程完工驗收報告 現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
57. 中國 湖南省 長沙市 嶽麓區 長沙恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約442,548平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為52,659平方米。</p> <p>長沙恒大華府(「該發展項目」)佔地約144,977.74平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為495,207平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2074年8月31日屆滿；商業用途的年期於2044年8月31日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 51%權益：人民幣 771,120,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約145,000.09平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣14,036,008元。

國有土地使用權出讓合同	合同日期	地盤面積 (平方米)
20040534	2004年8月31日	14,827.05
20040535	2004年8月31日	26,841.03
20040536	2004年8月31日	45,082.43
20040537	2004年8月31日	58,249.58
	合計：	<u>145,000.09</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約144,977.74平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2007) 第028271號	2007年6月30日	14,827.05	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2007) 第028272號	2007年6月30日	26,841.03	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2007) 第028273號	2007年6月30日	45,082.43	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
長國用(2009) 第048335號	2009年9月24日	58,227.23	商業：2044年8月31日 住宅：2074年8月31日
	合計：	<u>144,977.74</u>	

3. 該物業建築面積約125,746平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣624,813,856元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
長國用(2007)第028271 號、長國用(2007) 第028272號	抵押合同編號2007年 星沙(抵)字0702號	2007年8月16日	中國工商銀行一星沙 分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
58. 中國 河南省 長沙市 長石鐵路南 星城大道北 前重建區 長沙恒大名都 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約731,239平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為109,675平方米。 長沙恒大名都(「該發展項目」)佔地約185,376.1平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為840,914平方米。 預期該物業約於2011年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途的年期於2078年9月21日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,612,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,612,800,000元)

附註：

- 根據以下土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約185,376.1平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣400,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
001014	2008年9月22日	185,376.1
補充協議	2009年9月18日	—
	合計：	<u>185,376.1</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目所在總地盤面積約185,376.1平方米的該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
望國用(2008)第150	2008年9月23日	185,376.1	住宅：2078年9月21日
	合計：	<u>185,376.1</u>	

3. 該物業建築面積約152,516平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣543,313,975元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。尚未支付的土地出讓金為人民幣1億元。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關沒收該地塊或徵收土地按金的法律風險。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第5-7、15-16、17-19、 25-26、29-30座的建設 工程	不適用	不適用	中國工商銀行一 星沙分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 部分 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
59. 中國 貴州省 貴陽市 白雲區 南湖新區 貴陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約308,036平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為4,547平方米。</p> <p>貴陽恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約141,825平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為312,583平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期分別於2077年1月5日及2076年11月15日屆滿；商業用途的年期於2046年11月15日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	613,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 613,800,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約146,825平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣44,050,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
白經國土出字(2006) 10號	2006年11月15日	51,150
白經國土出字(2007) 01號	2007年1月5日	95,675
	合計：	<u>146,825</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約146,825平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
白經土國用(2007) 185號	2007年11月28日	51,150	商業：2046年11月15日 住宅：2076年11月15日
白經土國用(2007) 186號	2007年11月29日	95,675	住宅：2077年1月5日
合計：		<u>146,825</u>	

3. 該物業總建築面積約42,561平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣177,014,998元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
4. 貴集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條款及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房地產所有權歸屬於 貴集團，惟在未經驗買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - 該物業買賣協議範本的内容符合中國法例，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
 - 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
白經土國用(2007)第185號、白經土國用(2007)第186號	擔保合同編號 B1090120090609-1、 抵押合同編號 D1090120090609-1	2009年6月19日	貴陽市商業銀行一白雲分行

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	部分
v.	建設工程施工許可證	部分
vi.	預售許可證	部分
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
60. 中國 廣西壯族 自治區 南寧市 良慶區 南寧恒大綠洲 預留土地	南寧恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約341,449.48平方米(「該地塊」)。 將建於該物業上的樓宇及大型住宅發展構築物的總建築面積約787,756平方米。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅及工業用途的年期於2073年5月30日屆滿；金融保險及其他商業服務用途的年期於2043年5月30日屆滿；教育用途的年期則於2053年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 80.05%權益：人民幣 1,210,356,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用證，該發展項目的土地使用權已訂約出讓予 貴集團(詳情請參閱附註2)。

國有土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南寧國用(2007)第G00005588號	13,885.04	住宅：2073年5月30日 其他商業服務： 2043年5月30日
南寧國用(2007)第G00005590號	25,052.79	商業：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005584號	18,821.10	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005583號	27,570.36	工業：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005587號	38,711.67	住宅：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005586號	33,319.30	住宅：2073年5月30日 教育：2053年5月30日
南寧國用(2007)第G00005579號	30,512.14	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005581號	21,568.59	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005582號	37,268.93	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005580號	61,058.18	住宅：2073年5月30日
南寧國用(2007)第G00005589號	33,681.48	住宅：2073年5月30日 金融保險及其他商業 服務：2043年5月30日
合計：	<u>341,449.48</u>	

2. 鑒於有關該物業的訴訟有待裁決，上文附註1所示國有土地使用證僅有效至2009年10月8日。根據南寧市國土資源局出具的回函，國有土地使用證的有效期並不影響 貴集團在土地使用權期限內有效使用該證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已獲取該地塊的國有土地使用證。然而，由於訴訟仍在進行中，根據南寧市中級人民法院發出的執行裁定書，該物業的開發及建築工程受限制。
 - ii. 該發展項目由 貴集團透過股權轉讓取得及該項目公司原來股東經法院裁決取得該地塊的方式收購所得。由於該發展項目的項目公司的原來股東目前牽涉一項訴訟， 貴集團暫停該發展項目的建設工程，以待法院裁決。基於上述各項， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 主要證書／批文概況如下：
- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 現階段不適用 |
| v. 建設工程施工許可證 | 現階段不適用 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
61. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約439,277平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約246,954平方米。</p> <p>瀋陽恒大城（「該發展項目」）（該物業及本物業估值所載第32項物業為其中一部分）佔地約331,097.5平方米（「該地塊」），已經或將會發展總建築面積約為842,933平方米。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	<p>（人民幣元）</p> <p>1,892,800,000</p> <p>（貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,892,800,000元）</p>
	<p>預期該物業約於2011年竣工。</p>		
	<p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2057年6月7日及2058年9月23日屆滿；商業用途的年期於2047年6月7日及2048年9月23日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約355,000平方米的（其中包括）該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約331,097.5平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣233,332,708元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007) 0072	2007年6月7日	119,864.7
瀋規國土出合字(2007) 0161	2007年12月13日	65,512.5
瀋陽國土出合字(2008) 0089	2008年9月22日	97,706.7
2101012009A0024	2009年3月2日	48,013.6
	合計：	<u>331,097.5</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約331,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
瀋陽國用(2007) 0365號	2007年11月19日	108,625.5	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2007) 0382號	2007年12月19日	76,751.7	住宅：2057年6月7日 商業：2047年6月7日
瀋陽國用(2008) 0199號	2008年10月22日	25,084	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2008) 0200號	2008年10月22日	72,622.7	住宅：2058年9月23日 商業：2048年9月23日
瀋陽國用(2009) 0047號	2009年3月12日	48,013.6	住宅：2058年9月23日
	合計：	<u>331,097.5</u>	

4. 該物業總建築面積約99,698平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣424,228,765元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。

- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或

已抵押項目

產權負擔編號

文據日期

債權人

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第0365號及其建設工程	擔保合同編號 21901200700002146	2007年11月30日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2008)第0200號、瀋陽國用(2009)第0047號、瀋陽國用(2008)第0199號、瀋陽國用(2007)第0382的建設工程及建設工程分割土地	盛京銀行抵押合同編號 0323012009200003	2009年4月27日	盛京銀行— 瀋陽市於洪區分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
62. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約545,402平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為129,135平方米。</p> <p>瀋陽恒大綠洲(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第31項物業為其中一部分)佔地約290,723.68平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為832,509平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2056年12月31日及2057年12月31日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	2,956,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,956,800,000元)

附註：

- 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約290,723.71平方米的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣334,332,268元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
瀋規國土出合字(2007)011號	2007年4月17日	60,707.17
瀋規國土出合字(2007)016號	2007年5月25日	10,565.35
瀋陽國土出合字(2007)024號	2007年8月18日	128,222.81
瀋陽國土出合字(2008)016號	2008年7月20日	91,228.38
合計：		<u>290,723.71</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約290,723.68平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
瀋陽國用(2007) 第YHXC001號	2007年4月17日	60,707.17	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC002號	2007年5月19日	10,565.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC031號	2007年9月25日	48,305.10	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC030號	2007年9月25日	30,508.35	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC032號	2007年9月26日	22,068.23	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC033號	2007年9月26日	13,900.06	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2007) 第YHXC011號	2007年8月28日	13,441.07	住宅：2056年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC020號	2008年7月28日	29,811.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC021號	2008年7月28日	22,627.94	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC022號	2008年7月28日	9,024.96	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC023號	2008年7月28日	23,680.81	住宅：2057年12月31日
瀋陽國用(2008) 第YHXC024號	2008年7月28日	6,082.83	住宅：2057年12月31日
	合計：	<u>290,723.68</u>	

4. 該物業總建築面積約50,511平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣223,490,927元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法律及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。

- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第YHXC001號及其建設工程，瀋陽國用(2007)第YHXC002號	抵押合同編號 21902200700002075 擔保合同編號 21901200700001374	2007年7月18日	中國農業銀行— 瀋陽濱河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC011號及其建設工程	最高金額抵押合同編號 (2007)遼722211071636號 最高金額擔保合同編號 (2007)遼銀最高保 722211071636號	2007年10月8日	中信銀行— 瀋陽分行
瀋陽國用(2007)第YHXC030號地塊建設工程	不適用	2008年6月12日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC030號	抵押合同編號2008年 沈河(抵)字0001	2008年4月18日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC032號	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0002	2009年6月30日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行
瀋陽國用(2007)第YHXC032號地塊建設工程	抵押合同編號 33010070-2009年 沈河(抵)字0001	2009年6月30日	中國工商銀行— 中國瀋陽沈河分行

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
瀋陽國用(2007)第 YHXC033號及其建設 工程	不適用	2009年1月13日	盛京銀行一 瀋陽於洪區分行
瀋陽國用(2007)第 YHXC023號	抵押合同編號遼交銀北 站2009年抵字012 擔保合同編號遼交銀北 站2009年保字012	2009年7月17日	交通銀行一 遼寧省分行
瀋陽國用(2008)第 YHXC021號(地盤面積： 22,627.94平方米)	抵押合同編號09第015號 擔保合同編號09第015號	2009年9月9日	交通銀行一 遼寧省分行
瀋陽國用(2008)第 YHXC024號	不適用	不適用	中國光大銀行一 金城分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
63. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約496,733平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約40,629平方米。</p> <p>武漢恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約217,235.2平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為537,362平方米。</p> <p>預期該物業約於2012年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證按不同年期持有，住宅用途的年期分別於2077年6月6日、2077年5月30日及2077年5月31日屆滿；商業用途的年期分別於2047年6月8日、2047年5月30日及2047年5月31日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,062,900,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,062,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同及修訂協議，該發展項目所在總地盤面積約314,901平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予貴集團，代價為人民幣191,167,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
蔡土資出字(2007)第8號	2007年6月6日	70,484
蔡土資出字(2007)第9號	2007年5月31日	87,749
蔡土資出字(2007)第10號	2007年5月31日	158,395
	合計：	<u>316,628</u>
土地使用權出讓合同修訂協議	2007年7月2日	<u>314,901</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約217,235.2平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
蔡國用(2007) 1974號	2007年6月28日	9,218.70	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
蔡國用(2007) 1975號	2007年6月28日	33,867.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用(2007) 1976號	2007年6月28日	36,109.7	住宅：2077年5月31日 商業：2047年5月31日
蔡國用(2007) 1985號	2007年6月29日	43,874.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
蔡國用(2009)1919號	2009年6月30日	1,868.00	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1920號	2009年6月30日	12,410.40	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1921號	2009年6月30日	18,450.60	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1922號	2009年6月30日	2,141.80	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1923號	2009年6月30日	34,572	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
蔡國用(2009)1924號	2009年6月30日	24,721.8	住宅：2077年6月6日 商業：2047年6月6日
合計：		<u>217,235.2</u>	

3. 該物業總建築面積約160,090平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣593,857,703元。在達致我們對該等部分的資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及修訂協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vi. 該物業買賣協議範本的內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或

<u>已抵押項目</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>文據日期</u>	<u>債權人</u>
蔡國用(2009)第1920號， 蔡國用(2009)第1921號， 蔡國用(2007)第1974號， 蔡國用(2007)第1975號， 蔡國用(2007)第1976號	抵押合同編號 抵A701209009 擔保合同編號 保A701209009	2009年 7月9日	交通銀行一武漢武昌分行
蔡國用(2009)第1923號	不適用	不適用	漢口銀行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
64. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業的開發中部分將包括總建築面積約193,735平方米的多個中高層及高層住宅樓宇、零售商舖以及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約為457,495平方米。 武漢恒大城(「該發展項目」)佔地約277,833.92平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為651,230平方米。 預期該物業約於2012年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年4月28日屆滿；商業用途的年期於2047年4月28日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,512,000,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,512,000,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約370,692平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣307,790,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
WDP-2007-041	2007年4月	102,781
WDP-2007-042	2007年4月	89,560
WDP-2007-043	2007年4月	95,590
WDP-2007-044	2007年4月	82,761
	合計：	<u>370,692</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約277,833.92平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
東國用(2008) 280401004號	2008年8月26日	95,590	住宅：2077年4月28日 商業：2047年4月28日
東國用(2008) 280401008號	2008年10月10日	102,781	住宅：2077年4月28日 商業：2047年4月28日
東國用(2007) 280401005號	2007年11月30日	79,462.92	住宅：2077年4月29日 商業：2047年4月29日
	合計：	<u>277,833.92</u>	

3. 該物業總建築面積約86,481平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣372,874,338元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該等部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
 - vi. 該物業買賣協議範本的内容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	部分
v.	建設工程施工許可證	部分
vi.	預售許可證	部分
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
65. 中國 湖北省 武漢市 東湖開發區 武漢恒大華府 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約252,454平方米的多個中高層及高層住宅、零售商舖以及配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約為204,174平方米。</p> <p>武漢恒大華府(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第27項物業為其中一部分)佔地約284,577平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為564,596平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，商業／辦公室用途的年期於2046年12月29日屆滿，住宅用途的年期於2076年12月29日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,892,800,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,892,800,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約282,245.95平方米的該地塊部分的土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣829,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2006年12月29日	282,245.95
	合計：	<u>282,245.95</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約284,576.86平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
武新國用(2007) 第035號	2007年4月9日	39,932.62	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第036號	2007年4月9日	41,857.83	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第105號	2007年10月25日	42,358.32	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第125號	2007年10月31日	28,027.58	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第111號	2007年10月22日	25,116.97	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第112號	2007年10月22日	41,560.43	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第113號	2007年10月22日	26,024.82	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
武新國用(2007) 第114號	2007年10月22日	39,698.29	住宅：2076年12月29日 商業／辦公室：2046年12月29日
合計：		<u>284,576.86</u>	

3. 根據由(其中包括) 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS 2」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS 2同意合作開發該物業的B2範圍。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS 2負責注入發展成本。根據合作開發協議，銷售及／或預售該物業中B2範圍物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與 貴集團按60%與40%的比例分攤。
4. 該物業總建築面積約3,287平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣21,975,673元。在達致我們對該等部分的資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 根據(其中包括) 貴集團與周大福企業有限公司的子公司(「NWS 2」)於2008年4月30日訂立的合作開發協議， 貴集團與NWS 2同意合作開發該物業的B2範圍。根據合作開發協議， 貴集團將交出開發及管理權，而NWS 2負責注入發展成本。根據合作開發協議，銷售及／或預售該發展項目B2範圍中物業的銷售所得款項，於扣除成本、開支及管理費後，將由NWS 2與 貴集團按60%與40%的比例分攤。就有關協議中受中國法律規管部分，屬合法、有效、具有約束力且可依法執行。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。

- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- v. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- vi. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該部分物業。
- vii. 該物業買賣協議範本內容乃符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權

或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第036號及第37至51座的建設工程	抵押合同編號 4290220070000401	2007年5月31日 及2007年6月4日	中國農業銀行—武漢市江南分行
武新國用(2007)第105號及第13至28座的建設工程	抵押合同編號 2008GSDK055—DB	2008年5月8日	中國建設銀行—湖北省分行
武新國用(2007)第035號的建設工程	最高金額抵押合同編號2007東湖抵字100； 最高金額擔保合同編號 2007東湖保0011	2007年6月14日	中國工商銀行—武漢東湖發展區分行
武新國用(2007)第105號及第13至28座的建設工程	抵押合同編號 2007GSDK066—DY001	2007年10月25日	中國建設銀行—湖北省分行
武新國用(2007)第125號	最高金額抵押合同編號 2007年東抵字 1128	不適用	招商銀行—武漢東湖分行

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
武新國用(2007)第125號 (地盤面積：28,027.58平方米)	不適用	不適用	中國光大銀行—武漢分行
武新國用(2007) 第111號至114號	房地產最高金額 抵押合同	2009年3月4日	上海浦東發展銀行— 武漢分行

6. 主要證書／批文概況如下：

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	部分
vi. 預售許可證	部分
vii. 建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
66. 中國 江蘇省 啟東市 寅陽鎮 寅興墾區外 東南面 啟東恒大 金碧天下 發展中項目及 預留土地	<p>該物業包括一幅面積約5,978,624平方米的土地(「該地塊」)。</p> <p>按 貴集團表示，將建於該地塊上的樓宇及構築物的預計總建築面積約為11,957,045平方米，包括總建築面積約11,566,407平方米的多個中高層及高層住宅及樓宇、總建築面積約80,000平方米的酒店、總建築面積約40,000平方米的會議中心、總建築面積約180,000平方米的運動中心及總建築面積約90,638平方米的其他配套設施(「該發展項目」)。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	<p>(人民幣元)</p> <p>30,200,000,000</p> <p>(此金額乃按該土地屬可轉讓的基準計量，惟須進一步獲相關政府機關批准及補繳土地出讓金。詳情請參閱第IV-215頁附註3。)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣30,200,000,000元)</p>
	預期該物業約於2029年竣工。		
	<p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證透過七家項目公司持有，商業用途的年期於2056年10月12日屆滿，住宅用途的年期於2056年12月19日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約5,978,624平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
啟國用(2007) 0701號	2007年4月30日	492,919	2056年12月19日
啟國用(2007) 0711號	2007年4月30日	468,809	2056年10月12日
啟國用(2007) 0703號	2007年4月30日	460,848	2056年12月19日
啟國用(2007) 0709號	2007年4月30日	462,315	2056年10月12日
啟國用(2007) 0712號	2007年4月30日	449,872	2056年10月12日
啟國用(2007) 0700號	2007年4月30日	482,785	2056年12月19日
啟國用(2007) 0710號	2007年4月30日	462,289	2056年10月12日
啟國用(2007) 0702號	2007年4月30日	498,283	2056年12月19日
啟國用(2007) 0706號	2007年4月30日	467,189	2056年10月12日
啟國用(2007) 0704號	2007年4月30日	488,665	2056年10月19日
啟國用(2007) 0707號	2007年4月30日	459,940	2056年10月12日
啟國用(2007) 0708號	2007年4月30日	375,022	2056年12月19日
啟國用(2007) 0705號	2007年4月30日	409,688	2056年10月12日
	合計：	<u>5,978,624</u>	

2. 地方政府已向 貴集團發出首期工程先行施工函。根據該函， 貴集團獲准在地盤面積約2,248畝及總建築面積約845,000平方米的土地展開建設工程。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據《江蘇省海域使用管理條例》和蘇人法工函(2005) 84號文件的規定， 貴集團已取得該地塊《參照劃撥地管理》的土地使用權。 貴集團須在轉讓該物業的土地使用權前，向有關政府機關取得進一步批文以及補繳土地出讓金。
 - 貴集團透過圍海造地取得該地塊的土地使用權，且未訂立任何土地使用權出讓合同。儘管 貴集團已取得國有土地使用證，政府尚未指定任何動工日期。據 貴集團確認，該物業的建設工程仍在準備階段，且由於該地塊位於沿海沙灘，將需要一段比較長的時間鞏固該地塊。鑑於有關準備階段導致該地塊於本日尚未開發， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受被徵收土地閒置費或被當地政府機關沒收該地塊的風險。
 - 根據附註2所述首期工程先行施工函，該物業的部分進行的基建工程已獲得有關政府機關的批准。
 - 根據啟東市國土資源局所頒布日期為2007年9月18日的文件《關於明確前期開發費用歸口的說明》，於轉讓總地盤面積約8,967畝的該地塊後，土地出讓金將在標準價格每畝人民幣200,000元以內確定。最終土地出讓金將由相關國土資源機關最終確認。

- v. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
啟國用(2007)第0700號	不適用	2007年8月27日	瑞銀銀行—上海分行
啟國用(2007)第0701號			
啟國用(2007)第0702號			
啟國用(2007)第0703號			
啟國用(2007)第0704號			
啟國用(2007)第0705號			
啟國用(2007)第0706號			
啟國用(2007)第0707號			
啟國用(2007)第0708號			
啟國用(2007)第0709號			
啟國用(2007)第0710號			
啟國用(2007)第0711號			
啟國用(2007)第0712號			
啟國用(2007)第0713號			

4. 於估值時，我們考慮下列各項：

(a) 土地交易的直接比較法：

- i. 於過去18個月期間進行並位於離浦東區100公里以內的可比較土地交易已識別供估值用途。
- ii. 已就估計可比較土地交易的地點差異應用調整因素，包括但不限於交易的時間因素、要價緊縮指數、實物狀況、使用者、景觀、規劃監控、潛在發展規模、公用服務、地形、地勢、可達到程度及其他特殊因素如基建支援。
- iii. 特別就估計該物業的重大發展規模及長期發展性質而言，已根據其發展規模及開發階段對所識別可比較土地作出適當的價格調整。有可能出現項目延誤及其他與較大型項目相關風險的大型項目已進行折舊。
- iv. 就估計該物業的未來地點優勢而言，特別是接近連接上海的在建公路，已根據該發展項目的可達到程度對可比較土地交易作出適當的價格調整。
- v. 該物業的估值乃按 貴集團所提供及啟東政府所批准目前許可的總建築面積及計劃設計為基準。其假設已就建議發展項目取得所有相關機構的批准。

(b) 住宅物業交易的直接比較法：

- i. 於過去18個月期間進行並位於啟東附近的可比較住宅單位交易已識別供估值用途。
- ii. 已就估計可比較住宅單位的地點差異應用調整因素，包括但不限於交易的時間因素、要價緊縮指數、銷售狀況、樓宇狀況及樓齡、樓宇質素、樓宇管理、樓層、戶型及設計、景觀、單位面積、配套設施、內部狀況及其他特殊因素如基建支援。

- iii. 在該物業較後階段利用可比較住宅單位交易計算平均單位價格時，已應用長期市場增長率。
- iv. 已應用年度折讓率以反映該物業的長期發展。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 現階段不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
67. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約264,971平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為16,517平方米。 合肥恒大華府(「該發展項目」)佔地約81,030.39平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為281,488平方米。 預期該物業約於2012年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途年期於2079年6月及2079年7月28日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,000,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,000,200,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目總地盤面積約142,577.84平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已轉讓予 貴集團，代價為人民幣804,139,017.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年12月7日	142,577.84
補充協議	2009年4月14日	—
	合計：	<u>142,577.84</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約81,030.39平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
合國用(2009)243號	2009年6月18日	25,095.73	住宅：2079年6月
合國用(2009)325號	2009年8月5日	28,979.39	住宅：2079年7月28日
合國用(2009)369號	2009年9月9日	26,955.27	住宅：2079年7月28日
	合計：	<u>81,030.39</u>	

3. 該物業總建築面積約95,331平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣512,563,584元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
- v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
- vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
68. 中國 湖北省 鄂州市 華容區 鄂州恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約318,037平方米的多個中高層及高層住宅、別墅、酒店、零售商舖、六大中心及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積約517,535平方米。</p> <p>鄂州恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第33項物業為其中一部分)佔地約765,073.1平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為858,257平方米。</p> <p>預期該物業約於2013年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2047年3月20日及2077年3月20日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中；餘下部分現為空置。	1,753,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,753,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約765,073平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣136,263,600元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2007年3月21日	765,073
	合計：	<u>765,073</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約765,073.10平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
鄂州國用(2007)第2-67號	2007年9月30日	35,241.7	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-68號	2007年9月30日	25,299.2	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-69號	2007年9月30日	30,256.8	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-70號	2007年9月30日	115,420.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-71號	2007年9月30日	96,695.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-72號	2007年9月30日	157,551.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-30號	2007年4月20日	67,137.3	住宅：2077年3月20日
鄂州國用(2007)第2-46號	2007年7月18日	27,777.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-47號	2007年7月18日	22,528.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-48號	2007年7月18日	34,688.2	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-49號	2007年7月18日	24,236.1	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-50號	2007年7月18日	33,499.8	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-51號	2007年7月18日	3,507.6	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-52號	2007年7月18日	9,000	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-53號	2007年7月18日	24,154.9	住宅：2047年3月20日
鄂州國用(2007)第2-54號	2007年7月18日	58,078.1	住宅：2047年3月20日
	合計：	<u>765,073.10</u>	

3. 該物業總建築面積約86,260平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣378,075,959元。在達致我們對該等部分資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。
- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
鄂州國用(2007)第2-30號、 在建工程第1至18號樓、 鄂州國用(2007)第2-46號、 鄂州國用(2007)第2-47號、 鄂州國用(2007)第2-48號、 鄂州國用(2007)第2-49號、 鄂州國用(2007)第2-50號、鄂 州國用(2007)第2-51號、鄂州 國用(2007)第2-52號、鄂州國 用(2007)第2-53號、鄂州國用 (2007)第2-54號	抵押合同編號(國貿) 農銀(2007)國抵字 2007-001號 最高金額擔保合同編號 429052007000000169	2007年12月3日	中國農業銀行—鄂州國貿分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
69. 中國 江蘇省 南京市 溧水縣 永陽鎮 卧龍巷 南京恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約489,193平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積約為634,648平方米。</p> <p>南京恒大金碧天下(「該發展項目」)(該物業及本物業估值所載第35項物業為其中一部分)佔地約983,033.10平方米(「該地塊」)，已經及將會發展總建築面積約為1,133,523平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2077年5月3日屆滿，商業用途的年期於2047年5月30日屆滿。</p>	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,385,600,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,385,600,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在總地盤面積約982,713.7平方米的該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，代價為人民幣296,300,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
溧國土資讓合(2007) 63號	2007年4月10日	316,788.2
溧國土資讓合(2007) 61號	2007年4月10日	348,484.5
溧國土資讓合(2007) 62號	2007年4月10日	317,441
	合計：	<u>982,713.7</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約983,033.1平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧溧國用(2007) 第1710號	2007年5月31日	120,279.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1713號	2007年5月31日	12,917.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1711號	2007年5月31日	8,470.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1712號	2007年5月31日	19,413.8	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1709號	2007年5月31日	13,045.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第1708號	2007年5月31日	147,999.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3407號	2007年9月18日	16,246.6	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4053號	2007年11月12日	4,179.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第4054號	2007年11月12日	94,680.4	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3611號	2007年10月15日	10,105.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3612號	2007年10月15日	68,325.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3613號	2007年10月15日	15,792.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3614號	2007年10月15日	87,470.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00075號	2008年1月4日	26,262.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00076號	2008年1月4日	21,617.1	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00077號	2008年1月4日	19,994.2	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00078號	2008年1月4日	34,973.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00079號	2008年1月4日	40,329.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00680號	2008年3月18日	38,018.7	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00081號	2008年1月4日	15,479.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3408號	2007年9月18日	98,085.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2007) 第3409號	2007年9月18日	67,195.5	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00586號	2008年3月12日	433.9	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
寧溧國用(2008) 第00667號	2008年3月18日	1,715.3	住宅：2077年5月30日 商業：2047年5月30日
合計：		<u>983,033.1</u>	

3. 該物業建築面積約148,213平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣712,618,387元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分，貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
寧溧國用(2007)第1709、 1711、4053、00075、00076、 00078、00079、00081號； 147幢別墅、314個中高層及 高層住宅單位以及酒店的建設 工程	國有土地使用權抵押 合同編號2007106、 2007107、2007108、 2007109、2007110	2007年10月29日	中國農業銀行—溧水縣分行
位於寧溧國用(2007)第3409、 3408、1708號該地塊的建設 工程	國有土地使用權抵押 合同編號2007115、 2007116、2007117	2007年11月15日	中國工商銀行—南京玄武分行
288個中高層及高層住宅單位 的建設工程	最高金額抵押合同	2009年8月	南京市六合區農村信用合作 社(Nanjing City Liuhe District Village Credit Community)

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
70. 中國 江蘇省 南京市 江寧開發區 清水亭東路 158號 南京恒大綠洲 開發中項目 及預留土地	竣工時，該物業將包括總建築面積約272,467平方米的多個住宅單位、零售商舖及其他配套設施，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為34,395平方米。 南京恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約137,097.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為306,862平方米。 預期該物業約於2011年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證持有，住宅用途的年期於2076年12月20日及2078年1月22日屆滿。	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,198,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,198,400,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，發展項目所在總地盤面積約137,097.5平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣313,000,000元。

國有土地使用權出讓合同	合同日期	地盤面積 (平方米)
寧國土字讓合(2005) 172號	2005年7月22日	109,627.7
寧國土字讓合(2007) 95號	2007年8月6日	27,469.8
	合計：	<u>137,097.5</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約137,097.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
寧江國用(2008)第19708號	2008年11月5日	109,627.6	住宅：2076年12月20日
寧江國用(2009)第25841號	2008年8月25日	27,469.8	住宅：2078年1月22日
	合計：	<u>137,097.5</u>	

3. 該物業建築面積約133,671平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣745,771,392元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該部分的購買價。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - iv. 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - v. 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言， 貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下， 貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。
 - vi. 該物業買賣協議範本內容符合中國法律，有關協議範本乃合法、有效、具約束力及可依法執行。

- vii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人
事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
第11座佔用的土地	最高金額抵押合同編號 NJ04(高抵)20080028	2008年7月23日	華夏銀行—南京分行
第1、2、3座及幼兒園佔用的 土地(寧江國用(2008)第19708 號)	國有土地使用權抵押 合同編號第合(2008)字 449 抵押合同編號(江寧) 農信抵字(2008) 第03-085號	2008年11月26日	江寧村信用社—百家湖分行

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
71. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約373,322平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為422,355平方米。</p> <p>洛陽恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約297,660.5平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為795,677平方米。</p> <p>預期該物業約於2018年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2078年1月6日屆滿，商業用途的年期於2048年1月6日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	1,411,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,411,200,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權交易確認書，該發展項目所在總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2008年1月4日	688,726.6
不適用	2008年1月4日	203,353.8
	合計：	<u>892,080.4</u>

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該發展項目所在總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2008-01	2008年1月6日	203,353.8
2008-02	2008年1月6日	688,726.6
補充協議	2009年7月3日	—
合計：		<u>892,080.4</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約297,660.5平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
洛市國用(2009) 第01000929號	2009年6月15日	63,257.2	住宅：2078年1月6日 商業：2048年1月6日
洛市國用(2009) 第01000930號	2009年6月15日	234,403.3	住宅：2078年1月6日 商業：2048年1月6日
合計：		<u>297,660.5</u>	

4. 該物業建築面積約84,333平方米的部分已訂約出售，總購買價為人民幣332,621,122元。在達致我們對該物業資本值的意見時，我們已計及該部分的購買價。
5. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
 - 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
 - 就已取得有效預售許可證的物業部分， 貴集團有權預售該等物業。
 - 就已簽訂銷售合同但尚未辦妥正式轉讓手續的部分而言，貴集團須在各方符合相關買賣協議的條件及買方付清相關買賣協議的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及

交付其使用。進行上述轉讓前，該物業的房屋所有權歸 貴集團所有，惟在未經買方批准及相關買賣協議並未終止的情況下，貴集團無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分。

- viii. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人 事先同意：

相關國有土地使用權 或已抵押項目	產權負擔編號	文據日期	債權人
洛市國用(2009)第01000930號， 洛市國用(2009)第01000929號	抵押合同編號 4132102009A300005900， 最高金額擔保合同編號 4132102009AM00005900	2009年8月25日	交通銀行一洛陽分行

6. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 部分 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
72. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 黎托鄉 長沙恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約217,193平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為530,291平方米。 長沙恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約144,187.19平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為747,484平方米。 預期該物業約於2012年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途於2077年1月29日屆滿；商業用途於2047年1月29日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,591,400,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,591,400,000元)

附註：

- 根據日期為2009年9月17日的國有土地使用權轉讓合同，以下國有土地使用權出讓合同項下該地塊總地盤面積約145,078.24平方米的土地使用權已訂約轉讓予 貴集團，代價為人民幣250,000,000元。

國有土地使用權轉讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070130	2007年6月29日	145,078.24
	合計：	<u>145,078.24</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約144,187.19平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2009)第048037號	2009年9月5日	144,187.19	住宅：2077年1月29日 商業：2047年1月29日
	合計：	<u>144,187.19</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- ii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
73. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 洞井鎮 牛頭村 長沙恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約205,503平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為657,330平方米。 長沙恒大城(「該發展項目」)佔地約268,506.28平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為862,833平方米。 預期該物業約於2012年竣工。 該物業的土地使用權根據一份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途於2074年10月14日及2076年10月30日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	2,857,100,000 (貴集團應佔 51%權益：人民幣 1,457,121,000元)

附註：

1. 根據日期為2004年10月14日的土地交易確認書，該地塊的土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣81,460,000元。
2. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約268,506.07平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣192,260,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20040441	2004年11月14日	126,526.99
20060417	2006年10月30日	142,019.08
	合計：	<u>268,506.07</u>

3. 根據以下國有土地使用證，該地塊的土地使用權已出讓予 貴集團。預先登記的國有土地使用證已延長至2012年8月30日。

國有土地使用證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	土地用途及 屆滿日期
長國用(2007)第001823號	2007年11月24日	37,585.92	住宅：2074年10月14日
長國用(2006)第041086號	2006年11月14日	21,544.15	住宅：2074年10月14日
長國用(2006)第041087號	2006年11月14日	22,444.36	住宅：2074年10月14日
長國用(2007)第013065號	2007年4月24日	44,952.48	住宅：2074年10月14日
長國用(2007)第011292號	2007年4月6日	94,134.19	住宅：2076年10月30日
長國用(2007)第011293號	2007年4月6日	10,992.77	住宅：2076年10月30日
長國用(2007)第011291號	2007年4月6日	36,852.41	住宅：2076年10月30日
	合計：	<u>268,506.28</u>	

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 根據 貴集團，已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
- ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- iii. 貴集團有權發展該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- v. 貴集團已於2009年9月4日取得施工許可證。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 現階段不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
74. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟 開發區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約20,900平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為667,086平方米。 南昌恒大綠洲(「該發展項目」)佔地約671,745.96平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為687,986平方米。 預期該物業約於2013年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2077年11月24日屆滿；商業或運動及消閒用途則於2047年11月24日屆滿。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	1,019,200,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,019,200,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,620,008平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣160,893,585.18元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
(2003)19第1號	2003年11月22日	663,588.32
(2003)19第2號	2003年11月22日	662,611.32
(2003)19第3號	2003年11月22日	649,000.00
(2003)19第5號	2003年11月22日	664,161.32
	合計：	<u>2,639,630.96</u>

- 根據江西省翠林山莊有限公司股權轉讓協議，已訂約出讓的該物業地盤面積預期將調整至約1,620,008平方米。

3. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約671,745.96平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
洪土國用登英(2008)第329號	2008年8月15日	14,907.84	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第326號	2008年8月15日	130,606.21	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第334號	2008年8月15日	78,463.93	商業：2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第333號	2008年8月15日	123,786.18	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第332號	2008年8月15日	49,212.25	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第330號	2008年8月15日	92,231.12	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第331號	2008年8月15日	28,002.67	住宅：2077年11月24日
洪土國用登英(2008)第328號	2008年8月15日	16,839.05	運動及消閒： 2047年11月24日
洪土國用登英(2008)第327號	2008年8月15日	137,696.71	住宅：2077年11月24日
	合計：	<u>671,745.96</u>	

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 已就該地塊全數支付土地出讓金。
- ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- iii. 據 貴集團表示，由於政府機關修訂規劃，故尚未展開該項目的建設工程。基於上述各項，貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 現階段不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 現階段不適用 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
75. 中國 江西省 南昌市 金沙江西 富山霞山路北 之北 南昌恒大城 預留土地	該物業包括多幅佔地約 976,800平方米的土地(「該地 塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為1,367,526 平方米。 該物業的土地使用權根據多 份國有土地使用證以不同 年期持有，住宅用途年期於 2076年5月30日屆滿；公用 設施用途年期於2056年5月 30日屆滿；商業用途年期於 2046年5月30日屆滿。	該物業現為空置。	2,688,000,000 (貴集團應佔 51%權益：人民幣 1,370,880,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約976,800平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣104,029,200元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2006年5月12日	976,800
合計：		<u>976,800</u>

2. 根據以下國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約976,800平方米的土地使用權已出讓予 貴集團。

國有土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地用途及屆滿日期
南國用(2008)第0221號	2006年5月20日	216,266.67	公用設施：2056年5月30日
南國用(2008)第0222號	2006年5月20日	179,333.33	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0223號	2006年5月20日	188,200.00	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0224號	2006年5月20日	200,333.33	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
南國用(2008)第0225號	2006年5月20日	192,666.67	商業：2046年5月30日 住宅：2076年5月30日
合計：		<u>976,800</u>	

3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團已取得該物業的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租及抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
4. 主要證書／批文概況如下：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
 - ii. 國有土地使用證 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 現階段不適用
 - iv. 建設工程規劃許可證 現階段不適用
 - v. 建設工程施工許可證 現階段不適用
 - vi. 預售許可證 現階段不適用
 - vii. 建設工程完工驗收報告 現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
76. 中國 安徽省 合肥市 肥東縣 龍崗開發區 王崗鎮 合肥恒大城 開發中項目及 預留土地	竣工時，該物業開發中部分將包括總建築面積約300,000平方米的多個中高層及高層住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為632,787平方米。 合肥恒大城（「該發展項目」）佔地約310,929平方米（「該地塊」），將發展總建築面積約為932,787平方米。	該物業部分現正在開發中，餘下部分現為空置。	（人民幣元） 1,198,400,000 （貴集團應佔 60%權益：人民幣 719,040,000元）
	預期該物業約於2012年竣工。		
	該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途年期於2074年8月16日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2004年8月17日的國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在該地塊的土地使用權已訂約出讓予貴集團，代價為人民幣30,793,740元。
2. 根據日期為2004年8月25日的國有土地使用證東國用(2004)第212號，該發展項目總地盤面積約310,929平方米的土地使用權已出讓予貴集團作住宅用途，年期將於2074年8月16日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租及抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - iii. 相關政府機關已同意該地塊的容積率調整為不超過3.0，貴集團須就此向相關政府機關支付額外土地出讓金。

- iv. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關施工批文。
- v. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。
- vi. 下列該物業部分受多項抵押規限，惟轉讓、出租及抵押已抵押的部分須獲抵押權人事先同意：

相關國有土地使用權或 已抵押項目	產權 負擔編號	文據日期	債權人
證東國用(2004)第212號 (地盤面積：123,387平方米)	不適用	2008年 10月16日	中國工商銀行— 合肥市城建分行
證東國用(2004)第212號 (地盤面積：78,924平方米)	不適用	2008年 11月27日	南充商業銀行— 成都分行

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 現階段不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 現階段不適用 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
77. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 開發中項目	竣工時，該物業將包括總建築面積約131,266平方米的多個住宅單位。 石家莊恒大城(「該發展項目」)佔地約50,001.4平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為131,266平方米。 預期該物業約於2011年竣工。 該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅用途的年期於2079年8月18日屆滿。	該物業現正開發中。	375,200,000 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 375,200,000元)

附註：

1. 根據日期為2009年8月19日的國有土地使用權出讓合同第GF-2008-2601號，該發展項目所在總地盤面積約245,414.1平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,935,500,000元。
2. 根據國有土地使用證橋西國用(2009)第00152號，該發展項目總地盤面積約50,001.4平方米的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅用途，年期將於2079年8月18日屆滿。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

iii. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法律及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	現階段不適用
vii.	建設工程完工驗收報告	現階段不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
78. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大 金碧天下 開發中項目及 預留土地	<p>竣工時，該物業將包括總建築面積約124,958平方米的多個住宅單位，而該物業預留土地部分的總建築面積將約為541,709平方米。</p> <p>石家莊恒大金碧天下(「該發展項目」)佔地約666,666.6平方米(「該地塊」)，將發展總建築面積約為666,667平方米。</p> <p>預期該物業約於2011年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權根據多份國有土地使用證以不同年期持有，住宅／商業用途的年期於2078年4月9日屆滿。</p>	該物業部分現正開發中，餘下部分現為空置。	<p>1,144,600.00 (貴集團應佔 85%權益：人民幣 972,910,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約666,666.7平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣7,200,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
08	2008年4月9日	666,666.67
合計：		<u>666,666.67</u>

- 根據日期為2008年4月9日的國有土地使用證元國用(2008)第00061號，該發展項目總地盤面積約666,666.6平方米的土地使用權已出讓予 貴集團作住宅／商業用途，年期將於2078年4月9日屆滿。
- 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團已取得該地塊的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

- iii. 貴集團有權開發該物業，惟展開建設工程前，須取得相關有效的施工批文。
- iv. 貴集團已經根據中國法例及法規取得對應的國有土地使用證和相應的有效的建設工程批准文件，在竣工後 貴集團獲取有效的房地產權證方面不存在實質性法律障礙，但須事先經有關政府部門進行竣工驗收並發出交付批文。 貴集團根據中國法例及法規合法擁有該物業的建設工程，有權轉讓及抵押或以其他方式處置該等建設工程。

4. 主要證書／批文概況如下：

- | | |
|-----------------|--------|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. 預售許可證 | 現階段不適用 |
| vii. 建設工程完工驗收報告 | 現階段不適用 |

估值證書

第四類－貴集團於中國已訂約持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
79. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道南 第45中學對面 第二金碧花園 商業廣場 預留土地	該物業為一幅佔地約7,932平方 米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為30,201平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下廣州市國有土地使用權出讓合同及補充協議，該地塊總地盤面積約7,932平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣12,931,515元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004) 208號 補充協議	2004年8月31日 2007年9月27日	7,932 —
合計：		<u>7,932</u>

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 由於位處該地塊的原來物業拆遷工作尚未完成，故 貴集團並無取得該物業的國有土地使用證。基於上述及與廣州國土資源局的訪談， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
 - iii. 該地塊完成拆遷後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣269,100,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣269,100,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
80. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 石溪村 工業大道南 第三金碧花園 五期 預留土地	該物業為一幅佔地約26,590 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為79,545平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約26,590平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，總代價為人民幣19,969,299元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
穗國地出合(2004)210號	2004年8月31日	26,590
	合計：	<u>26,590</u>

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地使用權出讓合同為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團確認，該地塊正在拆遷中，而 貴集團持有由廣州國土管理局簽發的有效拆遷許可證，有效期至2010年8月2日。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
 - iii. 該地塊完成拆遷後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣564,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣564,700,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
81. 中國 廣東省 廣州市 天河區 員村二橫路 絹麻廠地塊 預留土地	該物業為一幅佔地約98,156 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物預期 總建築面積約為391,939平方 米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊總地盤面積約98,156平方米的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣4,100,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
440106-2008-000001	2008年1月8日	98,156
	合計：	<u>98,156</u>

2. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日尚未取得該物業的國有土地使用證。
3. 地盤面積約11,646平方米的土地部分將在發展完成後交回政府。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已於2007年12月29日支付人民幣130,000,000元作拍賣按金。
 - ii. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - iii. 鑒於政府規劃調整， 貴集團現正與當地政府就土地使用權出讓合同的條款磋商，其中包括土地用途及付款條款。 貴集團並沒有按照該地塊土地使用權出讓合同的原來條款支付餘下土地出讓金，因此，或會因未支付的土地出讓金而遭沒收該地塊以及徵收土地按金及相關罰款。然而，考慮到政府於土地拍賣後規劃調整，且正與 貴集團展開磋商， 貴集團的中國法律顧問認為，於現階段，遭當地政府機關沒收該地塊以及徵收土地按金及支付相關罰款的風險較低。

此外，根據原來土地使用權出讓合同，倘政府其後因 貴集團觸犯原來土地使用權出讓合同項下違約事件而以低於原來土地使用權出讓合同價格的價格向第三方出售該地塊， 貴集團須支付有關差額。然而， 貴集團確認，該物業的土地用途將會更改，而該地塊將劃分為多個部分。因此，土地使用權僅可根據不同土地用途及價格

出售，故不能與原來土地用途及價格不具有可比性。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關規定支付有關差額的法律風險。

- iv. 貴集團確認，於法律意見日期，貴集團仍未接獲任何由當地政府機關發出的罰款、懲處或沒收通知書。
 - v. 由於政府並無因規劃調整而向貴集團交付該地塊，且貴集團並未取得國有土地使用權證及土地使用權，貴集團的中國法律顧問認為，該地塊將不會作為閑置土地，因此，不存在被當地主管部門要求徵收土地閑置費的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣5,469,200,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣5,469,200,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
82. 中國 山西省 太原市 康寧街以北 大運路以西 太原恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅佔地約 252,586平方米的土地(「該地 塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約915,765平方 米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約691,796.93平方米的(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,219,810,937元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
20070032	2007年11月14日	—
補充協議	2007年11月14日	—
補充協議	2008年12月11日	691,796.93
合計：		<u>691,796.93</u>

2. 根據本物業估值第43項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約439,210.65平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約252,586平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 尚未支付土地出讓金為人民幣4.233億元。據相關政府機關所確認， 貴集團可按照已支付的土地出讓金分期辦理國有土地使用權證。
 - 按照太原政府的會議記錄，太原土地管理局將按照已支付的土地出讓金，分階段簽發該地塊的國有土地使用證。基於上述各項， 貴集團中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關沒收該地塊或土地按金的法律風險。

- iv. 貴集團已就太原恒大綠洲項目一部分取得有關施工許可證。貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項，貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣1,462,500,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣1,462,500,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
83. 中國 重慶市 北部新區 重慶恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約9,443.2 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為24,718平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約169,812.9平方米(其中包括)該地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣424,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(北新高)第35號 補充協議	2007年2月14日	169,812.9
合計：		<u>169,812.9</u>

2. 根據本物業估值第25及46項物業附註2所列國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約160,369.7平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約9,443.2平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。
 - ii. 土地使用權出讓合同及補充協議的內容乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - iii. 貴集團已取得相關政府部門批准於2009年10月底前延遲支付尚未支付的拆遷費用，而 貴集團計劃於2009年10月底前支付有關拆遷費用，並已獲相關政府部門批准。
 - iv. 貴集團已就重慶恒大華府項目一部分取得有關施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣112,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣112,700,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
84. 中國 重慶市 九龍坡區 大陽石街 重慶恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約55,613.5 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為314,039平 方米。	該物業部分現正開發 中，餘下部分現為空 置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約91,928平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣902,152,524元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第256號	2007年10月17日	91,928
補充協議	2009年1月20日	—
	合計：	<u>91,928</u>

2. 根據本物業估值第48項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約36,314.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約55,613.5平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。
 - ii. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - iii. 待根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iv. 貴集團已就重慶恒大綠洲項目一部分展開建設工程。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣887,800,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣887,800,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
85. 中國 重慶市 渝中區 石油路 重慶恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約155,852 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為632,409平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約191,400平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣1,627,847,476元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
渝地(2007)合字(九區)第255號	2007年10月17日	191,400
補充協議	2009年1月20日	—
	合計：	<u>191,400</u>

2. 根據本物業估值第42項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約35,548平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約155,852平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。
 - ii. 國有土地使用權出讓合同及補充協議的內容乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - iii. 待根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iv. 貴集團已就重慶恒大名都項目一部分展開建設工程。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒該地塊的風險。

4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣1,644,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣1,644,500,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
86. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 千山西路北 瀋陽恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約23,902.5 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為44,567平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2006年12月22日的土地交易確認書，總地盤面積約355,000平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣249,920,000元。
2. 根據本物業估值第61項物業附註2及3所示的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證， 貴集團已根據土地交易確認書取得總地盤面積約331,097.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約23,902.5平方米的國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已就該地塊全數支付土地出讓金。土地交易確認書乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 基於土地清拆問題， 貴集團尚不具備訂立該物業的國有土地使用權出讓合同的條件。
 - iii. 於 貴集團已取得相關土地批准後， 貴集團有權訂立該物業的國有土地使用權出讓合同。
 - iv. 據 貴集團確認，政府並未完成所需的拆遷工作，因此並無就該地塊訂立任何國有土地使用權出讓合同，而該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣153,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣153,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
87. 中國 遼寧省 瀋陽市 於洪區 於洪新城 瀋陽恒大綠洲 二期 預留土地	該物業為一幅佔地約 311,406.32平方米的土地(「該 地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為1,458,491 平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2006年12月29日的土地交易確認書，總地盤面積約602,130平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣692,449,500元。
2. 根據本物業估值第62項物業附註2及3所示的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證， 貴集團已根據土地交易確認書取得總地盤面積約290,723.68平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約311,406.32平方米的國有土地使用權出讓合同或國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 尚未支付的土地出讓金為人民幣3.58117億元。土地交易確認書乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 基於土地清拆問題， 貴集團尚不具備訂立該物業的國有土地使用權出讓合同的條件。然而，此情況將不會影響 貴集團總地塊面積602,130平方米的開發權。
 - iii. 於 貴集團已根據土地交易確認書所載條款支付餘下土地出讓金及訂立國有土地使用權出讓合同後，則 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iv. 據 貴集團確認及有關政府簽發的證書證明，政府並未完成所需的拆遷工作，因此並無就該地塊訂立任何國有土地使用權出讓合同，而該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣4,853,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣4,853,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
88. 中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 武漢恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 97,666平方米的土地(「該地 塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為278,551.80 平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及修訂協議，總地盤面積約314,901平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已出讓予 貴集團，總代價為人民幣161,900,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
蔡土資出字(2007) 8號	2007年6月6日	70,484
蔡土資出字(2007) 9號	2007年5月31日	87,749
蔡土資出字(2007) 10號	2007年5月31日	158,395
	合計：	<u>316,628</u>
土地使用權出讓合同修訂協議	2007年7月2日	<u>314,901</u>

2. 根據本物業估值第63項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及修訂協議取得總地盤面積約217,235平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約97,666平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 土地使用權出讓合同及修訂協議乃合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
 - 貴集團須支付餘下土地出讓金人民幣65,267,200元。於政府向 貴集團交付該地塊及 貴集團根據土地使用權出讓合同及修訂協議的條款支付餘下土地出讓金後， 貴集團就取得該物業國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - 根據國有土地使用權出讓合同及修訂協議， 貴集團須於政府向 貴集團交付該地塊後一個月支付全下土地出讓金。據 貴集團確認，政府並未完成所需的拆遷工作，因此該地塊仍未交付 貴集團。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣627,900,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣627,900,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
89. 中國 湖北省 武漢市 漢口區 武漢恒大城 預留土地	該物業為一幅佔地約 92,858.08 平方米的土 地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為184,250平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約370,692平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣307,790,135元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
WDP-2007-041	2007年4月	102,781
WDP-2007-042	2007年4月	89,560
WDP-2007-043	2007年4月	95,590
WDP-2007-044	2007年4月	82,761
合計：		<u>370,692</u>

2. 根據本物業估值第64項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約277,833.92平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約92,858.08平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團已根據土地使用權出讓合同支付土地出讓金。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
 - ii. 由於 貴集團已根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iii. 貴集團已就武漢恒大城一部分取得施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣388,700,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣388,700,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元)
90. 中國 安徽省 合肥市 政務文化新區 緯五路 合肥恒大華府 預留土地	該物業為一幅佔地約 61,547.45 平方米的土 地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為 234,600 平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約142,577.84平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣804,139,017.6元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
GF-2000-2601	2007年12月7日	142,577.84
補充協議	2009年4月14日	—
合計：		<u>142,577.84</u>

2. 根據本物業估值第67項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約81,030.39平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業地盤取得餘下佔地約61,547.45平方米的國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 根據土地使用權出讓合同及補充協議，尚未支付土地出讓金為人民幣3.084億元。 貴集團根據土地使用權出讓合同及補充協議支付餘下的土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iii. 貴集團已就合肥恒大華府項目一部分取得有關施工許可證。 貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述， 貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閑置費或沒收該地塊的法律風險。

4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣448,500,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣448,500,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日
			現況下的資本值 (人民幣元) 無商業價值
91. 中國 上海市 浦東新區 源深路1號 陸家嘴 預留土地	該物業為一幅佔地約34,063 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為183,605.30 平方米。	該物業現為空置。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約34,063平方米的該地塊的土地使用權已訂約出讓予上海中商穗華置業有限公司，代價為5,015,632美元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)	代價 (美元)
滬浦(1993)出讓合同011號	1993年6月25日	28,277.0	5,015,632
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(1)	2001年12月28日	29,837.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(2)	2002年9月4日	30,525.0 (擴充)	不適用
滬浦(1993)出讓合同011號 補充協議(3)	2003年4月28日	34,063.0 (擴充)	不適用
	合計：	<u>34,063.0</u>	<u>5,015,632</u>

2. 根據以下上海房地產擁有權證，該物業的土地使用權已出讓予上海穗華置業有限公司(「上海穗華」)。

上海房地產擁有權證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
滬房地浦字(2003) 第090105號	2003年8月22日	34,063.0	2043年12月27日
	合計：	<u>34,063.0</u>	

3. 據 貴集團表示，貴集團將與穗華投資(香港)有限公司簽立股權轉讓協議，以收購上海穗華擁有人的股份。貴集團於2009年9月30日並無取得該物業的國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了其對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 據 貴集團確認， 貴集團尚未完成上海穗華股份轉讓，故該物業並不屬於 貴集團。
 - ii. 上海穗華已取得該地塊的《上海市房地產權證》，並有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
 - iii. 上海穗華有權發展該物業，惟須於建設工程開始前取得相關有效的施工批文。
 - iv. 貴集團確認，該地塊現正在拆遷中，而上海穗華就持有由上海市住房保障和房屋管理局簽發有效的房屋拆遷許可證，有效期至2009年10月30日。基於上述各項， 貴集團的中國法律顧問認為，上海穗華不會承受遭當地機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣2,215,200,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,215,200,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
92. 中國 河南省 鄭州市 經濟技術 開發區 鄭州恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約438,667 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 期總建築面積約為1,591,151 平方米，包括多個中高層及 高層住宅樓宇、零售商舖、 辦公室、酒店、中高層及高 層住宅單位以及配套設施。 該物業將分四期發展，最後 竣工日期將為2016年。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約533,669.18平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣86,431,802.4元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2003-15	2003年7月29日	324,213.64
2003-16	2003年7月29日	229,455.54
	合計：	<u>553,669.18</u>

2. 根據恒大地產和河南鑫滙鑫投資發展有限公司簽署的股權轉讓協議和出讓協議，已訂約出讓的該物業的地盤面積預期將調整為約438,667平方米。
3. 據 貴集團表示， 貴集團於2009年9月30日並無就該物業取得任何國有土地使用證。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 規劃修訂批核完成後， 貴集團須根據經修訂土地使用權出讓合同支付土地出讓金。

- iii. 貴集團確認，政府指出有意修改該地塊部分的規劃調整，該地塊的面積將改為658畝。因此，須待城市規劃落實後方能開始施工及支付未付的土地出讓金，而政府尚未向貴集團交付該地塊。根據原來土地使用權出讓合同，貴集團可能遭徵收每日0.3%的滯納金。然而，貴集團並無接獲任何有關滯納金的通知，並繼續致力與政府磋商以解決有關事項。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，於現階段，遭徵收滯納金的法律風險較小。貴集團指出，就已更改面積的項目而言，未支付土地出讓金約為人民幣6,090,000元，而貴集團可能遭徵收滯納金約人民幣37,530,000元。

此外，據貴集團確認，政府將於所需城市規劃落實後向貴集團交付該地塊。基於上述各項，貴集團中國法律顧問認為，於現階段，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。

5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣5,834,000,000元（貴集團應佔80.05%權益：人民幣4,670,117,000元）。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
93. 中國 河南省 洛陽市 瀘河區 洛陽恒大綠洲 預留土地	該物業為一幅佔地約 594,419.9平方米的土地(「該 地塊」)。 按 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為2,368,867 平方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權交易確認書，總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權交易確認書編號	確認書日期	地盤面積 (平方米)
不適用	2008年1月4日	688,726.6
不適用	2008年1月4日	203,353.8
合計：		<u>892,080.4</u>

2. 根據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積約892,080.4平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣544,399,161元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
2008-01	2008年1月6日	203,353.8
2008-02	2008年1月6日	688,726.6
補充協議	2009年7月3日	—
合計：		<u>892,080.4</u>

3. 根據本物業估值第71項物業附註3所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同及補充協議取得總地盤面積約297,660.5平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約594,419.9平方米的國有土地使用證。

4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 土地使用權證出讓合同及補充協議乃合法、有效及對訂約訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 貴集團已根據土地使用權出讓合同及補充協議支付土地出讓金。根據土地使用權出讓合同及補充協議悉數支付土地出讓金後，貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
 - iii. 貴集團已就洛陽恒大綠洲一部分展開建設工程。貴集團將根據其發展計劃及建設時間表，於取得該物業的國有土地使用證後，分階段申領該物業的施工許可證，而這種做法是中國法律及法規准許的。基於上述各項，貴集團的中國法律顧問認為，貴集團不會承受遭當地政府機關徵收土地閒置費或沒收該地塊的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣4,151,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣4,151,500,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
94. 中國 山西省 太原市 尖草坪區 北澗河以北 太原恒大名都 預留土地	該物業為一幅佔地約121,746 平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的預 計總建築面積約為408,449平 方米。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年7月11日的股權合作發展合同及補充協議，貴集團與太原化學工業集團房地產開發有限公司完成股份交易後，貴集團全資子公司恒大地產集團太原有限公司將收購該物業全部權益。
2. 據 貴集團表示，貴集團於2009年9月30日並無取得該物業任何國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該股權合作發展合同及補充協議乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 太原化學工業集團房地產開發有限公司與政府就住宅、小學、幼兒園及商業用途訂立該地塊的土地確認書。
 - iii. 根據山西太原市工商行政管理局於2009年8月4日發出的企業法人營業執照，該物業的項目公司太原名都房地產開發有限公司已註冊成立。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團完成股份轉讓程序、悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值合共為人民幣1,114,400,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,114,400,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
95. 中國 河北省 石家莊市 石家莊恒大城 預留土地	該物業包括一幅總建築面積約195,412.7平方米的土地(「該地塊」)。 據 貴集團表示，將建於該物業上的樓宇及構築物的總建築面積預期約為819,706平方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2009年8月19日的國有土地使用權出讓合同GF-2008-2601號，總地盤面積約245,414.1平方米的(其中包括)該地塊土地使用權已確認出讓予 貴集團，代價為人民幣1,935,500,000元。
2. 根據本估值報告第77項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約50,001.4平方米的部分土地使用權。於2009年9月30日， 貴集團仍未就該物業取得餘下佔地約195,412.7平方米的佔地國有土地使用證。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - ii. 待根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金後， 貴集團就取得該物業的國有土地使用證不會遇到實質性法律障礙。
4. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣2,070,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
96. 中國 江西省 南昌市 英雄經濟開發 區 銀三角產業園 南昌恒大綠洲 預留土地	該物業包括一幅地盤面積約 948,262平方米的土地(「該地 塊」)。 據 貴集團表示，將建於該 物業上的樓宇及構築物的總 建築面積預期約為284,019平 方米，包括地庫空間。	該物業現為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約1,620,008平方米(其中包括)的該地塊土地使用權已訂約出讓予 貴集團，代價為人民幣160,893,585.18元。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	地盤面積 (平方米)
(2003)19第1號	2003年11月22日	663,588.32
(2003)19第2號	2003年11月22日	662,611.32
(2003)19第3號	2003年11月22日	649,000.00
(2003)19第5號	2003年11月22日	644,161.32
合計：		<u>2,639,630.96</u>

2. 根據江西省翠林山莊有限公司股權轉讓協議，已訂約出讓的該物業地盤面積預期將調整為約1,620,008平方米。
3. 根據本物業估值第74項物業附註2所示的國有土地使用證， 貴集團已根據國有土地使用權出讓合同取得總地盤面積約671,745.96平方米部分的土地使用權。 貴集團於2009年9月30日尚未就該物業取得餘下佔地約948,262平方米的國有土地使用證。就參考用途而言，於估值日期後， 貴集團於2009年10月9日已就該物業取得8份國有土地使用證，總地盤面積約905,642.13平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 該地塊的土地出讓金已全數支付。土地使用權出讓合同乃合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - 貴集團已取得附註3.所述該地塊部分的相關國有土地使用證，有權合法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業部分的土地使用權。

- iii. 據 貴公司確認，由於政府機關進行計劃調整，故項目的建設工程仍尚未展開。根據上述理由， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團並無遭當地政府機關就該地塊徵收土地閒置費或遭沒收的法律風險。
5. 我們的估值中並無給予該物業任何商業價值。倘 貴集團悉數支付土地出讓金及取得該物業一切適用的國有土地使用證，則該物業於2009年9月30日現況下的資本值為人民幣598,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣598,000,000元）。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	於2009年9月30日 現況下的資本值
97. 貴集團於中國多個城市承租的多項物業	該等物業包括多個在2000至2007年竣工、位於21個城市(包括啟東、南京、重慶、瀋陽、佛山、成都、太原、洛陽、武漢、清新、西安、昆明、鄭州、長沙、貴陽、合肥、南寧、天津及廣東省)、總可租賃面積約99,866.4736平方米的辦公室、宿舍、綜合及其他用途單位。	(人民幣元) 無商業價值

附註：

1. 由於我們並無獲提供全部房地產所有權，有關面積乃依據 貴集團所提供之手頭資料概述。
2. 我們獲告知，業主是 貴集團的獨立第三方。
3. 貴集團的中國法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 貴集團簽訂343份租賃協議。
 - ii. 就業主已取得有關房地產權證的104份總可租賃面積約20,853.57平方米的租賃協議，業主有權出租該物業，而該等租賃協議為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力，並可依法執行。
 - iii. 業主並無就206份可租賃面積約79,012.9036平方米的租賃協議取得房地產權證。 貴集團確認，正在申領該等房地產權證。當業主取得有關房地產權證時，該等租賃協議為合法、有效及對訂約雙方均具有約束力。
 - iv. 33份租賃協議並無於租賃協議上訂明可租賃面積。 貴集團無法自業主取得有關房地產權證。
 - v. 除8份租賃協議外，並無向中國有關政府行政部門呈交其他租賃協議以辦理登記手續。然而，沒有遵守有關登記規定不會影響租賃協議的合法性及效力。

估值證書

第六類－貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
98. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 1201室	<p data-bbox="461 455 820 549">該物業包括於一幢名為太古廣場二期的46層高辦公室大樓內12樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="461 591 740 617">該物業於1990年竣工。</p> <p data-bbox="461 661 820 829">該物業由太古控股有限公司租賃予貴集團，年期由2006年11月1日起至2010年10月31日止為期4年，月租231,600港元。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室。	(人民幣元) 無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為太古控股有限公司。
2. 根據相關規劃調整，該物業位於劃作「商業或住宅」區域內。

以下討論是概述關於中國內地、香港及開曼群島稅法對我們的業務營運及閣下的股份投資預計將會造成的某些稅務後果。這個討論並沒有處理有關我們的業務營運或閣下的股份投資一切可能出現的稅務後果，特別是這次討論並沒有陳述省份、地方及其他（例如中國、香港及開曼群島以外地區）稅法下的稅務後果。因此，閣下務請諮詢稅務顧問，以瞭解投資於股份的相關稅務後果。以下討論乃以於本招股章程日期生效的法律及其詮釋為依據，而所有有關法律及其詮釋可能有變。

中國內地稅務

由於我們不是在中國內地註冊成立，故除「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們派付予海外投資者的股息或售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅」所披露者外，閣下投資於股份很大程度上獲得豁免遵守中國稅法。但是，由於我們業務營運差不多全位於中國內地，而且我們是通過根據中國法律成立的營運子公司及合營企業進行業務營運的，因此，我們的中國業務以及我們在中國的營運子公司及合營企業都須遵守中國稅法及法規，這種情況會間接影響閣下於股份的投資。

源自中國業務的股息

根據2008年1月1日前生效的中國稅法，我們的中國子公司或合營企業向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。不過，根據已於2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法及其實施條例，除非實施較低條約稅率，否則外資企業如中國的子公司及合營企業向其海外投資者派付股息須繳納預扣稅，稅率為10%。

依據新稅法及其實施條例，根據海外司法管轄權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅，而中國子公司向其海外股東派發的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入之內。根據新中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的生產經營、人員、財務賬目及財產實施實質性全面管理和控制的機構。由於此乃新稅法，其實施條例也是新頒行，故新法及其實施條例如何由有關稅務局詮釋或實行，仍屬未知之數。

我們向閣下派付的股息

由於我們不是在中國內地註冊成立，故根據2008年1月1日前生效的中國稅法，雖然我們於中國內地擁有多家營運子公司及合營企業，但毋須就向海外投資者分派股息繳納

中國稅項。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例訂明，會就向作為「非居民企業」的投資者派付來自中國境內的股息，按10%稅率徵收預扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包含任何並不是在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。即使外國投資者在中國成立公司或設立營業地點，倘若相關收入與其於中國成立的公司或設有的營業地點實際上並無關連，則毋須繳付預扣稅。基於中國稅法納入這些新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明確因素，倘若我們被視作中國居民企業，則我們就股份向非居民企業投資者派付的股息可能會被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國預扣稅。

轉讓或出售股份

由於我們不是在中國內地註冊成立，故根據中國稅法，海外投資者轉讓或出售股份並沒有引起中國稅項責任。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例訂明，會就作為「非居民企業」的投資者所變現來自中國境內的資本收益，按10%稅率徵收預扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包含任何並不是在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。倘若該等投資者轉讓股份變現的收益被視作來自中國境內的收入，則該等收益須繳付10%中國所得稅。基於中國稅法納入這些新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明確因素，倘若我們被視作中國居民企業，則非居民企業投資者可能藉轉讓股份變現的收益，或被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國所得稅。

我們於中國內地的營運業務

我們在中國內地通過其進行業務的子公司及合營企業須遵守中國稅法及法規。

契稅。根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國內地境內土地使用權及／或房產權屬的受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 出讓國有土地使用權；
- 出售、贈與及交換土地使用權，但轉讓農村集體土地承包經營權除外；及
- 出售、贈與及交換房屋。

契稅稅率介乎3%至5%，是由當地省級政府依據當地情況釐定。

企業所得稅。 在新企業所得稅法及其實施條例於2008年1月1日生效前，我們的中國子公司及合營企業一般須繳納33%的企業所得稅。根據自2008年1月1日起生效的新企業所得稅法，本地企業及外資企業均須按劃一稅項25%繳納企業所得稅。新企業所得稅法及其實施條例對於2007年3月16日前成立的企業提供若干減免措施，包括(1)在新企業所得稅法生效前享有所得稅率優惠的企業，可於5年過渡期內繼續享有該所得稅率優惠；(2)根據相關法律及法規享有固定年期免稅優惠的企業，可繼續享有該所得稅率優惠，直至年期屆滿為止。但是，由於尚未完全抵銷虧損或累計虧損而未開始享有稅務優惠的企業，會被視為於2008年1月1日起至2013年12月31日止享有該稅務優惠。此外，除非實施較低條約稅率，否則中國子公司向海外股東派發的股息須按10%稅率繳納預扣稅。然而，依據新稅法及其實施條例，根據海外司法管轄權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。中國子公司向其海外股東派發的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入之內。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的生產經營、人員、財務賬目及財產實施實質性全面管理和控制的機構。由於此乃新稅法，其實施條例也是新頒行，故新法律及其實施條例如何由有關稅務局詮釋或實行，仍屬未知之數。

營業稅。 根據1994年《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於2008年修訂)，在中國內地提供服務須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國內地銷售房地產。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供服務的種類而定。銷售房屋及土地上的其他附著物均須向有關地方稅務機關繳納營業稅，稅率為進行出售的企業營業額的5%。

國家稅務總局及財政部於2006年6月16日聯合頒布《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據這份通知，從2006年6月1日起，個人於購買日期起計5年內轉讓住房，須就全數銷售收入繳付營業稅。倘個人將於購買日期起計5年後轉讓非普通住房，則須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅。

財政部及國家稅務總局於2008年12月29日頒布《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，自2009年1月1日起至2009年12月31日止，個人於購買日期起計2年內轉讓的非普通住房，須就全數銷售收入繳付營業稅；就個人於購買日期起計超過2年後轉讓的非普通住

房及於購買日期起計2年內轉讓的普通住房，須按銷售收入與購買價的差額繳納營業稅；而倘若於購買日期起計2年後轉讓的普通住房，則可獲豁免繳納營業稅。

土地增值稅。 根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年頒布的實施條例，土地增值稅適用於中國內地的本地及海外房地產投資者（不論是公司實體或是個人）。納稅人須就轉讓土地使用權、該土地上樓宇或其他設施產生的增值額，經扣除「可扣稅項目」後繳付稅款。「可扣稅項目」包括：

- 收購土地使用權支付的費用；
- 開發土地產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的估值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上樓宇或其他設施的已繳和應繳稅項；及
- 財政部允許的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率為相對「可扣稅項目」的增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
不超過可扣稅項目50%的部分	30%
超過可扣稅項目50%但不多於100%的部分	40%
超過可扣稅項目100%但不多於200%的部分	50%
超過可扣稅項目200%的部分	60%

以下情況可獲豁免繳付土地增值稅：

- 納稅人建造普通住房以供銷售，其中增值額並沒有超過可扣稅項目總額的20%，普通住房指按照一般民用住宅物業的地方標準建造的住房，不包括高級公寓、別墅、旅遊度假村及其他高檔樓宇；
- 因國家建設規定而依法徵用及收回房地產；及

- 個人因工作調動或改善生活條件而轉讓原來自用的住房，而彼已居住於該住房5年或以上，並獲得稅務機關核准。

根據財政部於1995年1月發出的通知，土地增值稅法規不適用於下列土地使用權轉讓：

- 於1994年1月1日前已簽訂房地產轉讓合同；及
- 倘若於1994年1月1日前已簽訂土地出讓合同，或已獲批准開發項目，且已遵照有關規定投入資金以供開發，從1994年1月1日起5年內首次轉讓土地使用權及／或物業和樓宇。

土地增值稅法規及其實施條例分別於1994年及1995年頒布後，由於房地產開發與轉讓一般需時較長，許多司法管轄權區於實行這些法規和規定時不會要求房地產開發企業依循其他稅項的做法一般申報及繳納土地增值稅。因此，為了幫助各地方稅務機關徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾個別及共同發出多份通知，重申納稅人應在轉讓合同簽訂後，前往房地產所在地的地方稅務機關申報稅務，並於規定時限內，支付稅務機關計算得出的稅款。凡不能從稅務機關取得完稅或免稅證明的企業，將不獲房地產主管機關辦理相關業權變更手續，也不會獲發放房地產權證。

國家稅務總局於2002年7月另行頒布通知，要求各地方稅務機關規定按房地產預售所得款項為基準，預徵土地增值稅。

國家稅務總局於2006年12月頒布了自2007年2月1日起生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題通知》。該通知訂明房地產開發商清算土地增值稅的責任。省級稅務機關獲授權按照該通知，並結合當地情況，制定本身的實施條例。

為加強徵收土地增值稅，國家稅務總局於2009年5月頒布了自2009年6月1日起生效的《土地增值稅清算管理規程》。

城鎮土地使用稅。 根據國務院於1988年9月頒布的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地的面積徵收。城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅。 根據國務院於1986年9月頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅適用於內資企業，倘若按樓宇的剩餘價值計算，年稅率為1.2%；按租金計算，年稅率則為12%。

另外，根據《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外資企業、外國企業及外籍個人須按照與本地企業相同的稅率繳稅。

印花稅。 根據國務院於1988年8月頒布的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅。 根據國務院於1985年頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他身份納稅人均須繳納以該產品稅、增值稅及營業稅為基準計算得出的城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；假如納稅人所在地不是任何市區、縣或鎮的話，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有進一步明確規定之前，城市維護建設稅現時並不適用於外商投資企業。

教育費附加。 根據國務院分別在1986年4月頒布並分別於1990年及2005年8月修訂的《徵收教育費附加的暫行稅條例》，增值稅、營業稅或消費稅的個人或其他身份納稅人，均須支付教育費附加，但是，按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定，須繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加按照消費稅、增值稅及營業稅計算的稅率為3%。根據國家稅務總局於1994年2月發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》以及國務院於1994年10月發布的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，教育費附加現時並不適用於外商投資企業。

香港稅項

股息

根據香港稅務局的現行慣例，我們向股東派付的股息毋須於香港納稅。向我們的股東分派的股息亦毋須繳納香港預扣稅。

資本收益及利得稅

出售股份所得資本收益毋須於香港納稅。於香港經營業務的人士從出售股份所得的貿易收益假如是來自香港及源自有關業務的話，則須繳納香港利得稅。目前，企業須按稅率16.5%繳納利得稅，而個人利得稅稅率則最高為15.0%。於聯交所出售股份所得的收益將被視為來自香港。於香港經營證券買賣或交易業務的人士，倘於聯交所出售股份而取得貿易收益，將因而產生香港利得稅責任。

印花稅

買賣雙方於每次買入及賣出股份時均須繳納香港印花稅。印花稅的從價稅率為每次買入或賣出股份的代價或所轉讓股份的價值(以較高者為準)的0.1%。換言之，目前股份的每宗一般買賣交易的應課印花稅稅率總額為0.2%。此外，任何轉讓文據(如需要)將劃一徵收5港元的印花稅。如買入或賣出股份由非香港居民進行，且成交單據應課的印花稅尚未繳付，則受讓人須就有關轉讓文據(如有)繳付印花稅，連同另行徵收的稅項。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅項減免法(1999年修訂版)第6條，我們已取得總督會同內閣承諾：

- (a) 開曼群島並無頒布任何法例，就我們或業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及
- (b) 此外，我們毋須就利潤、收入、收益或增值繳納稅項，亦毋須就以下項目繳納遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (i) 就或有關我們的股份、債券或其他責任；或
 - (ii) 稅項減免法(1999年修訂版)第6(3)條所界定全部或部分相關預扣款項。

這項承諾的有效期從2006年7月4日起為期20年。

開曼群島現時並不會就個人或企業的利潤、收入、收益或增值徵稅，也沒有徵收繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能就於開曼群島司法管轄權區境內簽立某些文據或將其帶進開曼群島司法管轄權區境內而須繳納若干印花稅之外，開曼群島政府向我們徵收其他重大稅項的機會不大。開曼群島並沒有參與訂立雙重徵稅條約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟該等公司假若持有開曼群島土地權益則作別論。我們並沒有也亦無意持有開曼群島任何土地權益。

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會頒布、於1995年1月起施行，並於2007年8月修訂的《城市房地產管理法》的規定，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發和營運業務的企業。根據國務院於1998年7月頒布並施行的《城市房地產開發經營管理條例》的規定，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：

- 擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及
- 聘有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

省、自治區或由中央政府直接管轄的直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

房地產開發商如欲設立房地產開發企業，須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。設立外商投資企業從事房地產開發及營運的話，亦須遵守中國法律及有關外商投資企業法規的相關規定，以及申請有關外商於中國投資的批文。

根據商務部與發改委於2007年10月頒布的《外商投資企業指導目錄》的規定：

- 完全由外商投資的土地成片開發，即地盤初期準備工作，包括基建及公用設施裝置，屬於禁止外商投資的產業類別，
- 與中國夥伴合作的土地成片開發和高檔酒店、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的開發建設及營運屬於限制外商投資的產業類別，及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資的產業類別。

有意在中國開發及銷售房地產的外國投資者，可依據中國法律及規管外商投資企業的法規，成立合資經營、合作合營或外商獨資企業。

根據國務院於2004年4月發出的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。然而，根據國務院於2009年5月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例調低至20%，而其他房地產項目則調低至30%。

2006年7月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及外匯管理局聯合頒布了《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，規定(其中包括)，海外實體和個人在中國投資非自用房地產，必須遵循中國適用法律，申請成立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在獲授權的經營範圍內從事相關業務。這項聯合意見旨在對成立及經營外資房地產企業施加額外限制，包括規限於若干情況下註冊資本佔總投資額的百分比、限制批准證書及營業執照有效期為一年、限制轉讓外資房地產企業股本權益或其項目，以及不批准未繳足註冊資本和未取得土地使用權的本地及外商借貸人借款。此外，這項聯合意見亦限制外國人購買中國商品住房。

於2007年5月，商務部及外匯管理局發出《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》(「通知第50號」)。根據通知第50號，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用權及房屋所有權，或必須訂立有關土地使用權或房屋所有權的預約購買或出讓協議。倘若中國的外資企業從事房地產開發或營運業務，或倘若中國的外資房地產企業從事新的房地產開發項目，必須首先依據中國有關外商投資的法律和法規，向中國有關政府機關申請擴充業務範圍或經營規模。另外，中國地方政府機關批准設立的外資房地產企業，必須於商務部備案，也必須對外商投資於高檔房嚴格控制。外匯機關不得向違反這些規定而成立的外資房地產企業辦理資本項目結售匯手續。

於2007年7月，外匯管理局發出《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》(「通知第130號」)，連同已於商務部備案的外資房地產企業名單。根據通知第130號，倘外資房地產企業於2007年6月1日後取得政府批文且辦理商務部備案，外匯管理局將不再辦理該等外資房地產企業的外債登記或外債結匯核准手續。基於通知第130號，除非於2007年5月31日，外資房地產企業的批文中所載投資金額(包括其註冊

資本及外債金額)合共足以准許將外匯注入其於中國的業務，否則外資房地產企業實際上不再可以借取外債(包括股東貸款和海外商業貸款)，以撥付於中國業務所需資金，而只可以使用出資額。外匯管理局進一步在其通知第130號內規定，倘外資房地產企業已於2007年6月1日或之後從地方政府機關取得有關批文，但還未於商務部備案，則外匯管理局將不會辦理外資房地產企業任何外匯登記或更改登記或以資本項目結匯手續。

就備案規定而言，商務部於2008年6月發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權具管轄權的省級商務部門核實及檢定有關備案文件。

房地產開發商的資質

根據建設部於2000年3月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商必須按照資質管理規定申請辦理企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理，各地縣級或以上房地產開發主管部門則負責地方房地產開發商的資質管理。

根據資質管理規定，房地產開發商的資質分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審核，然後由建設部作最後審批。一級資質的房地產開發商承擔的房地產項目建設規模不受限制，也可以在全國各地承接房地產開發項目。
- 二級或以下資質由有關省級授權之較下級政府機關規管。二級或以下資質的房地產開發商可以承接建築面積250,000平方米以下的項目，但須經由省級建設主管部門確定。

根據中國有關法律及法規，房地產開發部門審批房地產開發商提交的資質登記申請，會考慮僱用的專業人員、財政狀況及經營業績。通過資質審批程序的房地產開發商將獲

資質審核部門發出资質等級證書。各資質等級的房地產開發商只可在獲准的經營範圍內從事房地產開發銷售業務，不得越級承接業務。

至於新成立的房地產開發商，房地產開發主管部門在收到有關申請後30日內向符合條件的開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計有效期1年，房地產開發主管部門可以批准延長有效期不超過2年。房地產開發商必須在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核實資質等級。

房地產項目的開發

根據商務部和發改委於2007年10月頒布的《外商投資產業指導目錄》，於中國土地成片開發和高檔酒店、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的開發建設及營運屬於限制外商投資的產業，其他房地產開發屬於允許外商投資的產業。根據發改委於2004年10月頒布的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資額達1億美元或以上、屬於鼓勵或允許外商投資的項目，以及總投資額達5,000萬美元或以上、屬於受限制外商投資的項目，均須經發改委批准。其他於中國的外商投資，只須經當地政府部門批准。具體而言，各地政府部門可審批總投資額少於1億美元、屬於鼓勵或允許外商投資的項目，以及總投資額少於5,000萬美元、屬於受限制外商投資的項目。此外，投資總額達5億美元或以上、屬於鼓勵或允許外商投資項目，以及投資總額達1億美元或以上、屬於受限制外商投資的項目，經發改委審批後，還須待國務院批准。再者，受限制項目須由省級發展及改革部門批准。發改委於2008年7月發出《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，進一步規定外資企業的增資及重新投資項目均須取得發改委或其地方部門的批准。

根據國務院於1990年5月頒布的中華人民共和國《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，中國實行國有土地使用權出讓和轉讓的制度。土地使用者必須向國家支付土地出讓金，以作為獲授權利在指定時限內使用土地的代價。土地使用者可在使用年期內將土地使用權轉讓、出租、抵押或作其他商業用途。根據中國有關法律及法規，市、縣級

土地主管部門可與土地使用者簽定土地出讓合同以便出讓土地使用權，而土地使用者必須按照該土地使用權出讓合同的規定支付土地出讓金。在支付全數土地出讓金後，土地使用者可向土地主管部門辦理登記手續，並領取土地使用權證，以證明取得土地使用權。中國有關法律及法規規定，除了中國法律或國務院規定可由中國政府以免出讓金劃撥方式取得的土地使用權之外，擬定作房地產開發的用地必須以出讓方式取得土地使用權。除非經有關中國政府機關批准轉讓並已繳付由有關中國政府機關釐定的土地出讓金外，政府劃撥土地不可轉讓。

於進行建設項目的可行性研究時，根據國土資源部於1999年3月頒布的《建設用地審查報批管理辦法》和於2001年7月頒布並於2004年10月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，建築單位或開發商須向相關土地主管部門提出建設用地的初步申請。接獲初步申請後，土地主管部門將依據總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，倘預審結果令人滿意，便會就該項目用地發出初步批文。相關市、縣級土地主管部門將與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設實體或開發商發出建設用地批文。

根據建設部於1992年12月頒布的《城鎮國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方，即房地產開發商必須向相關城市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可籌組所需的規劃設計方案。房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據全國人民代表大會於2007年10月頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃管理的有關地方規定辦理報批手續，獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

根據國務院於2001年6月頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在動工前須對建築地盤上現存的建築物及居民進行拆遷工作，則房地產開發商可以向房地產所在地的市、區或縣地方政府申請房屋拆遷許可證。簽發拆遷許可證後，該地方政府將在受拆遷影響的範圍內張貼拆遷公告通知原居民。拆遷一方（地方政府機構或房地

產開發商) 必須按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷工作。倘若拆遷一方在許可期限內未能完成拆遷，則可在許可證屆滿前15日內，向原先簽發許可證的房屋拆遷主管部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，遷拆一方將與受拆遷影響一方簽訂拆遷補償安置協議書。倘若遷拆一方與受拆遷影響一方未能達成協議，任何一方可向原先發出許可證的房屋拆遷主管部門申請裁決。有關裁決必須於申請之日起30日內作出。倘任何一方不服裁決，可以向中國人民法院提出訴訟。根據現行中國法律，倘若拆遷一方已向受拆遷影響一方給予適當金錢補償或妥為安置住房，則不得停止拆遷工程。

房屋拆遷可以金錢補償，或可以房屋產權交換。以金錢作補償的話，補償款額根據將被拆卸房屋的位置、用途和建築面積釐定的房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，拆遷一方與受拆遷影響一方將依據被拆卸房屋及擬交換或替代的房屋的位置、用途和建築面積為基準，計算將被拆卸房屋的補償金額與用以交換或替代房屋的價格，並結算兩者的差價。除支付拆遷補償外，拆遷一方應向受拆遷影響一方支付搬遷補貼費。

當施工用地已準備就緒，可隨時動工時，房地產開發商必須根據建設部於1999年10月頒布並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月17日所頒布《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，在開展建造工程之前，所有種類的項目均須達成若干條件，其中包括，遵守國家產業政策、開發計劃、土地供應政策與入市準則、辦妥所有批文及存檔手續、確保工地與其規劃是依循分區規劃的、辦妥適當的土地使用手續以及取得適當的環境評估批文和施工許可證或報告。

房地產開發商開發建設的房地產項目，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、施工的技術規範的法律法定要求以及相關合同的規定。於2000年1月30日，國務院頒布並推行了《建設工程質量管理條例》，當中載列開發商、建築公司、勘探測量公司、設計公司及建築監督公司對項目的相關質量責任及義務。國務院於2008年8月發出《民用建築節能條例》，藉以減少民用建築的能源消耗，並改善耗電效率。根據該條例，新樓宇的設計及建築必須達到樓宇能源效率的強制準則，倘未能達到有關準則，將導致不能展開建築工程或完成時不獲驗收合格。除其他條件外，這條例就此方面向銷售商品房的房地產開發商施加額外規定。根據建設部於2000年6月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目建設工程竣工後，房地產開發商須辦理由相關政府機關及專家進行的竣工驗收，並依循建設部於2000年4月頒行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》，在建設工程通過驗收考核後15天內，向項目所在縣級或以上建設機關存檔。開發商亦須根據建設部於2000年4月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目必須通過所需驗收程序，且結果令人滿意後，方可交樓。對於分期開發的房地產項目，於完成時可就每一階段分期驗收。

中國房地產權登記分為兩類。土地登記自有關機關向土地使用者發出土地使用權證起生效。土地使用權可轉讓、抵押或租賃。房屋登記自向業主發出房地產權證起生效。房地產或房屋所有權只與相關土地上建設的樓宇或改進設施有關。根據中國有關法律及法規，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保障。在許多中國城市，這兩項登記手續是獨立辦理的，但是，深圳、上海、廣州及若干其他大城市已合併了土地使用權及建於相關土地上樓宇的房屋所有權這兩項登記手續。

房地產開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，准許依照法律及法規的規定轉讓土地使用權。另於1988年12月，全國人民代表大會修訂《土地管理法》，准許依照法律及法規轉讓土地使用權。

根據國土資源部在1999年4月28日實施的《閑置土地處置辦法》，或會就合約建設工程開始日期起一年內仍未開發的土地徵收土地閑置費。另外會在法律及法規的規定下，政府或會沒收兩年未開發土地的土地使用權，而不會向發開商作出賠償，並會將該土地分配作其他用途。根據現行中國有關土地管理的法律及法規，除土地使用權以劃撥方式取得外，房地產開發用地只可以出讓方式取得。根據國土資源部於2002年5月頒布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品房等用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。因此，根據這些規定，市、縣級土地行政主管部門或出讓人須負責編製招標或拍賣文件，並在投標或拍賣日前20日發出公告，列明招標或拍賣地塊的詳情、時間及地點。出讓人亦必須核實投標申請人的資質，其後接受公開拍賣，以決定中標人，或主持拍賣以確定中標人，屆時，出讓人應當與中標人或競買人簽訂成交確認書，並簽訂國有土地使用權出讓合同。多年來，國土資源部進一步頒布有關規則及法規，闡述透過招標、拍賣及掛牌或透過訂立協議方式出讓國有土地使用權的各種情況。

根據國土資源部於2003年6月11日頒布的《協議出讓國有土地使用權規定》，除了根據有關法律及規例的規定必須透過招標、拍賣或掛牌方式出讓的項目外，土地使用權可以協議轉讓的方式出讓，而協議轉讓國有土地使用權的土地出讓金不得低於指標土地價格。

國務院辦公廳於2004年4月29日頒行的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》重申嚴格執行建設土地審批及保護基本農地的行政管理規定的原則。

國務院於2006年8月31日發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，當中規定收取及支付土地出讓金的行政管理辦法、修改關於建設土地的稅務政策，及制定出讓國有土地使用權最低價格標準之公開制度。

全國人民代表大會於2007年3月頒布《中華人民共和國物權法》，並於2007年10月1日生效。根據物權法，居住（不包括其他用途）建設用地使用權屆滿後將自動重續。除法律另有規定外，建設用地使用權的擁有人有權將有關土地使用權轉讓、交換、用作股本出資或抵押以取得融資。倘國家沒收實體或個人擁有的物業，則須依法向業主作出補償，並保障業主的合法權利及權益。

國土資源部於2007年9月進一步頒布《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定除採礦用地之外，工業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取土地使用權證。此外，土地使用權證不得以根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例發出。

於2007年10月28日，全國人民代表大會常務委員會發出《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

國土資源部、財政部與中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒布《土地儲備管理辦法》，據此，當地機關須根據土地市場之宏觀監控政策，合理決定土地儲備規模。閑置、空置及低效率的國有建設土地存貨應優先撥作土地儲備。

國土資源部於2007年12月頒布《土地登記辦法》，進一步強調必須在申請登記國有建設用地使用權證前悉數支付土地出讓金。

商品房的銷售

根據建設部於2001年4月頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括房地產竣工前銷售或預售和房地產竣工後銷售。

預售商品房必須遵照建設部於1994年11月頒布並分別於2001年8月和2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規的規定進行，預售規定並訂明商品房預售須辦妥指定手續。依據中國現行法律及法規，預售商品房前必須取得預售許可證。具體而言，開發商擬於竣工前發售商品房，必須向房地產開發主管部門申領預售許可證。竣工前商品房只有在下述情況下，方可發售：

- 已悉數就出讓有關土地使用權支付購買價，並正式取得土地使用權證；
- 正式取得建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發建設用作預售商品房的資金相當於項目總投資額的25%或以上，並已正式確定施工進度和竣工及交樓日期；及
- 取得預售許可證。

商品房預售的所得款項必須用於開發所預售的相關項目。

商品房於通過驗收審核及符合其他各項現售先決條件後，便可作竣工後銷售交樓。房地產開發商須在商品房現售前，將(其中包括)房地產開發項目手冊及其他有關該項目符合商品房現售先決條件的證明文件報送房地產開發主管部門備案。

房地產轉讓

根據中國法律及建設部於1995年8月頒布並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其物業轉讓予另一名自然人或法人實體。轉讓房屋時，房屋所有權和該房屋所在位置的土地使用權會一併轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在該轉讓合同簽立後90日內向對房地產所在地的房地產主管部門辦理登記手續。

倘若最初是以出讓方式取得土地使用權，則只有在下列情況，方可轉讓房地產：

- 已按照土地出讓合同規定就所出讓土地使用權悉數支付土地出讓金，並正式取得土地使用權證；及
- 倘屬開發中項目，已完成相當於總投資額25%以上的開發工程；或
- 倘屬土地成片開發的項目，建設工程已按規劃進行，供水、排水、供電、供熱、道路交通、通訊及其他基建或公用設施已備妥，且工地已平整及可作工業或其他建設用途。

倘若最初是以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權年期將為土地出讓合同原有年期的剩餘期限。假若受讓人有意改變土地出讓合同規定的土地用途，必須取得原土地使用權出讓人和有關市、縣規劃主管部門的同意，並簽訂土地出讓合同修訂協議或者重新簽訂土地出讓合同，以(其中包括)相應改變土地用途及調整土地出讓金。

最初以劃撥方式取得土地使用權者，倘依據國務院的規定向具有所需審批權的政府機關取得批准，該劃撥的土地使用權可轉為出讓土地使用權。獲具所需審批權的政府機關批准更改後，受讓方必須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法令支付土地出讓金。商用、旅遊、娛樂及商品住房用地轉讓須根據現行中國法律及法規，以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

房屋租賃

根據中國法律及建設部於1995年5月頒布的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃各訂約方必須簽訂書面租賃合同。中國實行房地產租賃登記備案制度。簽訂、修訂或終止租賃合同時，訂約方必須向房屋所在市、縣房地產主管部門登記備案有關詳情。

房地產抵押

根據全國人民代表大會於1994年7月頒布的《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人民代表大會於1995年6月頒布的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒布並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，就依法取得的房屋所有權作抵押時，

該房屋所在土地的土地使用權必須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。簽訂房地產抵押合同後，抵押各方必須到房地產所在地的房地產主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。就依法取得房地產權證的房地產作抵押時，登記機關將於辦理抵押登記時，在原房地產權證上填上「第三方權利」，並向抵押權人簽發第三方權證。倘若將預售或在建中商品房作抵押，登記機關於辦理抵押登記時，會記錄抵押合同的詳情。倘房地產在抵押期間竣工，有關訂約方將在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於2007年3月頒布並自2007年10月起生效的中國物權法進一步擴闊可作抵押資產的範圍，准許將任何附帶物權的資產抵押作抵押品，除非其他適用法律或法規明文禁止則作別論。

根據中國人民銀行於2001年6月頒布的《關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在授出住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商用房按揭貸款前，必須符合下列規定：

- 銀行授出住房開發貸款的對象只可為具備房地產開發資質且信用評級高的房地產開發商，且有關貸款應向具優厚市場潛力的住宅項目發放。借款企業內部資金不可少於項目所需總投資額30%，而有關項目必須獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證。
- 就授出個人住房按揭貸款而言，貸款額與抵押品實際價值的比率不得超過80%。倘個別人士申請個人住房貸款購買預售物業，有關物業必須達到多層住宅「主體結構完成封頂」的階段，而高層住宅完成「總投資三分之二」的條件。

- 發放個人商用房按揭貸款方面，商用房按揭貸款的貸款金額與抵押品實際價值的比率不得超過60%，貸款期最長為10年，目標商業用房應為現房。

其後於2006年5月，單位樓面面積90平方米或以上的住房單位，首期款項增至購買價的30%。閣下可參閱下文「一 穩定住房價格辦法」。中國銀監會其後於2004年8月根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請貸款的房地產開發企業要求其開發項目資本金比例增加至35%。

根據國務院於2003年8月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定連串涉及政府管控房地產市場的措施，包括（但不限於）加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。除此之外，政府在住房發展信貸方面也推出了一系列舉措，其中包括改善借貸評估及貸款程序、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。該通知預期對中國房地產市場的長期發展帶來正面影響，起促進中國房地產市場持續穩健發展的作用。

於2007年9月，中國人民銀行與中國銀監會頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，並於2007年12月頒布補充通知文件，旨在加緊控制商業銀行的房地產貸款，以防止過度發放信貸。所採納的舉措包括：

- 就首次置業的買家而言，倘有關物業的單位樓面面積為90平方米或以上，及買家主要是為了自住而購買物業，最低首期付款將增加至相關物業購買價的30%；
- 就第二次置業的買家而言，(i)最低首期付款會增加至相關物業購買價的40%；及(ii)最低按揭貸款利率，增加至有關中國人民銀行公布的一年期同期同檔次基準率的1.1倍。倘若其中一名家庭成員（包括買家、彼之配偶及18歲以下子女）已利用銀行貸款購買自住用房，該家庭任何一名成員購買另一住宅單位將被視為二次置業；
- 就商用物業的買家而言，(i)規定銀行不可為購買任何預售物業提供融資；(ii)最低首期付款增加至相關物業購買價的50%；(iii)最低按揭貸款利率增加至有關中

國人民銀行公布的1年期同期同檔次基準利率的1.1倍；(iv)規定這類銀行貸款的年期保留，然而，商業銀行按其風險評估可獲得若干靈活彈性；

- 就商／住兩用物業的買家而言，最低首期付款會增加至相關物業購買價的45%，而其他條款與商用物業者相若；及
- 禁止商業銀行向遭有關政府機關發現囤積土地和物業的房地產開發商批授貸款。

另外，商業銀行也不得向項目資本金(所有者權益)不足35%的項目，或不能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的項目發放貸款。商業銀行也不得接受已閑置超過三年的商用物業作為貸款的抵押品。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款應當只用作該等商業銀行所在地區的項目上。商業銀行不得向房地產開發商發放貸款，以供其支付土地出讓金。

根據中國人民銀行於2008年10月22日發出的《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房的通知》，首次置業的最低首期付款自2008年10月27日起調整為20%。

房地產管理

根據建設部於2004年3月頒布並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向有關資質審批部門申請資質等級評定。資質審查合格的企業將獲發資質證書。未經有關主管部門進行資質評定且未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

保險

中國有關法律、法規及政府規則項下並沒有強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的拍賣投標過程之中，通常會要求建築公司提交保險方案。建築公司須自行支付保費，投買保障範

圍涵蓋第三方責任風險、僱主責任風險、工程建設中不履約風險及與建築安裝工程有關的其他類別風險的保險。就所有該等風險的保險在緊隨建築工程竣工驗收後，會立即終止。

穩定住房價格辦法

於2005年3月，國務院辦公廳頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，推出措施以遏止房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於2005年4月，建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，載列以下指引：

- 在住房價格上漲過快、中低價位普通商品房和經濟適用住房供應不足的情況下，住房建設須以中低價普通商品房和經濟適用住房項目為主，另要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。在供應土地時，有關地方政府機關獲授權施加建築高度、容積率、綠化地等規劃設計條件，以及提出銷售價格、類型、建築面積等要求作為先決條件。各地方政府亦須加強其管轄區的房地產開發項目監管。
- 倘居住用地和住房價格上漲過快，應當適當提高居住用地佔總土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品房和低價經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅建設用地供應，並嚴格控制高檔住房建設用地供應。
- 土地自合同約定施工日期起計閑置一年，則須徵收土地閑置費。土地兩年未開發，其土地使用權將被沒收而不予賠償。
- 從2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，將按出售時取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易者，獲免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年轉手交易者，將按出售價格與原來購買價之間的差額徵收營業稅。

- 中小建築面積及中低價普通住房可獲優惠，包括規劃許可、土地供應、信貸及稅項方面。享有該等優惠政策的房屋，須基本上符合以下條件：容積率高於1.0、每單位建築面積少於120平方米以及實際轉讓價低於可比較地區的可比較房屋平均轉讓價的120%。各省級地方政府可按實際情況，就享有優惠政策的普通住房制訂特定標準。
- 預購人不得轉讓未竣工的商品房。此外，實行實名制購房，商品房預售合同必須於簽立後隨即以電子方式向有關政府部門備案。

中國人民銀行於2005年3月16日發出《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，對商業銀行的個人住房貸款政策及個人住房資金貸款利率作出調整。根據該通知，優惠按揭貸款利率已由商業貸款利率取代，並須受該利率較低限額的若干限制規限，至於房地產價格急升的市區或城市，個別房屋貸款的最低首期付款利率由20%調高至30%。於2006年5月，建設部、發改委、中國人民銀行及中國其他有關政府機關聯合發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該等意見重申現行措施及實施額外措施，以進一步遏抑大城市的房地產價格急升及促進中國房地產市場健康發展。這些措施包括：

- 規定地方政府於特定年度批准的住宅房地產開發土地供應中，最少70%是供開發中、低價及中、小型單位以及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少70%的單位樓面面積必須少於90平方米，而在該日前已獲審批但未取得施工許可證的項目，必須進行套型調整以符合這新規定。然而，中國中央政府的直轄市，比如說北京、重慶及上海等，省會城市和若干其他城市可在特殊情況並獲建設部批准後毋須符合上述規定；
- 倘相關物業單位樓面面積為90平方米或以上，將最低首期付款由相關物業購買價的20%增至30%，由2006年6月1日起生效；

- 禁止商業銀行向內部資本金比例(按內部資金除有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發商發放貸款，對持有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商從嚴控制發出或展期貸款或任何形式的滾動授信；並禁止商業銀行接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押品；及
- 由2006年6月1日起，倘轉讓持有少於5年的物業，而非於2005年6月最初實施的2年，出售所得款項全數將須繳納營業稅，而個人於購買日起計5年後轉讓非普通住房的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

於2006年5月，國土資源部發布《當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地方政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地方政府停止向新別墅項目供應土地，以確保經濟適用房有充足的土地供應。在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於2006年10月底前將調查結果上報國土資源部。

2006年7月，建設部、發改委、商務部、中國人民銀行、國家工商管理總局及外匯管理局聯合發出了《關於規範房地產市場外資准入和管理的通知》(「意見第171號」)。意見第171號旨在收緊外商資金進入中國房地產市場，並限制海外機構或個人於中國購買物業。該意見規定(其中包括)，海外機構和個人在中國購買非自用房地產，須成立外商投資企業；該等外商投資企業的投資額超過1,000萬美元者，註冊資本不得低於在中國房地產總投資額的50%。海外機構於中國的分行及代表辦事處以及於中國工作或學習超過一年的海外個人，可購買房地產以作自用，惟不可作其他用途。此外，海外機構於中國並沒有分行或代表辦事處，或海外個人於中國工作或學習不足一年，不可購買任何中國房地產。於2006年9月，外匯管理局及建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有

關問題的通知》(「通知第47號」)，以施行意見第171號。通知第47號訂明海外機構及海外個人購買房地產的特定程序。通知第47號亦禁止未繳足註冊資本、未取得土地使用權證或本身的資本資金低於項目總投資額35%的外商投資房地產企業申請境外貸款。

於2006年7月，建設部、發改委及國家工商行政管理總局聯合發出《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，有關規定如下：

- 開發商取得預售許可證後，須在10日內開始預售商品房。在未取得預售許可證的情況下，不得預售和認購(包括認訂、登記、選號)商品房，也不得收取任何類別的預售付款。
- 房地產主管部門須建立商品房預售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本資料、銷售進度、權利狀況等交易信息應妥善地、真實地及全面地在網上備案系統和銷售現場公示。嚴禁轉讓還在建設中的預售商品房。
- 未取得預售許可證，不得發布商品房預售廣告。
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不符合預售商品房條件的企業，不得參加展銷活動。
- 房地產主管部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

於2006年7月22日，中國銀監會頒布《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，(i)禁止向本身資本佔有關項目(不包括經濟適用住房項目)所需總資本不足35%，或並未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證的不合資格房地產開發商提供貸款；及(ii)防止房地產開發商透過分拆項目或滾動開發的手段取得貸款。

於2007年9月30日，國土資源部發出《關於認真貫徹國務院〈關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，據此，由相關市或縣級行政

管理部門於任何指定年度就住宅物業發展安排的土地供應中，最少70%必須用作開發低至中價以及小至中型的單位、廉價出租物業及經濟適用住房。

於2007年11月，中國政府透過（其中包括）從鼓勵外資類別中剔除普通住宅開發一項，在限制外資類別中加入房地產二級市場交易，以及將經紀業務加入限制外資類別，修訂其外商投資產業指導目錄。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒布《關於金融促進節約集約用地的通知》，規定有關金融機構加強管理建築用地項目貸款，包括管理商業性房地產信貸。

於2008年10月，中國人民銀行發出《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房的通知》，據此，自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款適用最低利率的下限已延展，最低首期付款調整為20%，而以公積金撥付的商業性個人住房貸款適用利率亦已調低。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，據此，自2008年11月1日起，首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房買家獲減低契稅至1%，買賣住房的個人可暫時免繳印花稅，而出售住房的個人可暫時免繳土地增值稅。

於2008年12月20日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，旨在（其中包括）鼓勵購買普通住房及支持房地產開發商應付市場變動。根據該意見，由2009年1月1日至2009年12月31日期間，於購買日期起計2年內轉讓易手的非普通住房，須就全數銷售收入繳付營業稅；就於購買日期起計後2年後轉讓易手的非普通住房及於購買日期起計2年內轉讓的普通住房，須按銷售收入與原購買價之間的差額繳納營業稅；而倘若於購買日期起計2年內轉讓的普通住房，則可獲豁免繳納營業稅。此外，現有居住的普通住房面積少於當地平均居住面積標準的個人，可按與首次置業人士相似的優

惠貸款條款購置第二間普通住房。另外，將向房地產開發提供支援，以應付瞬息萬變的市場情況，透過提高「中低價」或「中小型」普通商品房項目，特別是在建中項目的信貸融資，並向信譽良好的房地產開發商提供財務資助及其他相關服務，以供進行併購活動。

於2008年12月29日，財政部及國家稅務總局頒布《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，重申上述《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》所提出有關營業稅的措施。

海外上市

於2006年8月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證券監督管理委員會及外匯管理局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》，又名為新併購規定，於2006年9月8日生效及於2009年6月22日修訂。新併購規定規定(其中包括)為境外上市目的，透過收購中國公司或個人控制之中國境內公司而成立的海外特殊目的企業，須獲中國證券監督管理委員會批准，其證券方可在海外證券交易所上市。於2006年9月，中國證券監督管理委員會於其官方網站發布通知，表示特殊目的企業須向中國證券監督管理委員會呈交指定文件及資料，申請批准海外上市。

環境保護

有關規管中國房地產開發的環境保護法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境構成的影響而定，開發商須向有關主管部門提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，有關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，於房地產開發竣工後，有關環境主管部門亦會檢驗該物業，以確保符合適用環境保護標準及規定，方可將物業交付買方。

外匯管制

根據外匯管理局及中國其他有關政府部門於1996年頒布及分別於1997年及2008年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及其他規定，可就往來賬兌換人民幣為其他貨幣，例如貿易相關收款及付款、支付利息及股息。就資本項目兌換人民幣為其他貨幣及將所

兌換外幣匯出中國境外，例如直接股本投資、貸款及收回投資，須經國家外匯管理局或其地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司須將在海外收取之外幣付款調回境內或在海外存有。外商投資企業可將外匯在指定的外匯銀行外匯賬戶中存放，惟須受外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。根據中國相關規定及法規，往來賬之外匯所得款項將可保留或向從事結匯或銷售外匯的財務機構出售。就資本項目之外匯所得款項而言，則須經外匯管理局批准其保留或其向從事結匯或銷售外匯的財務機構的出售，惟中國相關規定及法規並無規定須取得有關批准則除外。

於2005年10月，外匯管理局發出《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，特殊目的公司指境內居民法人或境內居民自然人以其持有的境內企業資產或股本權益在境外進行股權融資為目的而直接設立或間接控制的境外企業。於設立或控制一家特殊目的公司前，中國居民（不論自然人或法人）須向有關地方外匯管理局分局辦妥境外投資外匯登記手續。該通知具追溯效力。該等中國居民亦須在下列情況下，向有關外匯管理局分局辦妥變更登記手續：(1)中國居民已完成向特殊目的公司注入境內公司股本或資產；(2)特殊目的公司已完成境外融資；(3)特殊目的公司資本出現重大變動。根據該等規定，沒有辦妥有關外匯登記手續的違規者，可被限制進行外匯活動，包括向其境外母公司派付股息及其他分派，且可能會根據中國外匯管理法規被處以罰款。

於2008年8月29日，外匯管理局發出《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，或通知第142號。根據通知第142號，來自結匯其外幣資金所收取的外資企業人民幣資金須用於由批准該外資企業成立的政府機關批准的業務範疇內，除非另有規定，否則該筆人民幣資金不得用作中國境內股本投資。

本公司組織章程文件概要

1. 組織章程大綱

本公司於2009年10月14日採納恒大地產集團有限公司或本公司組織章程大綱，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並沒有受限制，且本公司應有全部權力和授權執行開曼群島公司法或任何其他開曼群島法律沒有禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於本招股章程「附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 — 備查文件」一節所載地址可供查閱。

2. 組織章程細則

本公司於2009年10月14日採納組織章程細則，當中載有實現以下各項的條文：

2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納組織章程細則當日，本公司的股本為1,000,000,000美元，分為100,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在開曼群島公司法及組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司的未發行股份(不論為原有股本部分或任何新增股本)須由董事處置，董事將在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份或授予股份的購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會可能作出的任何指示規限下，並且在不妨礙任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行在有關股息、表決權、資本回報或其他方面附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制的股份。在開曼群島公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可為須要或由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

(b) 出售本公司或任何子公司資產的權力

本公司的業務授權董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事在不違反開曼群島公司法及組織章程細則的條文及由本公司在股東大會不時制定的規則（惟該等規則不得使董事以前所進行而當未有作出該規則時原應有效的任何行動無效，且與上述條文或組織章程細則並沒有抵觸）的規限下，可行使或作出本公司可行使或作出或批准的一切該等權力及一切該等行動及事項，而該等權力及行動及事項並不是組織章程細則或開曼群島公司法指明或規定須由本公司於股東大會行使或作出者。

(c) 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並不是合約規定董事有權收取的款項）必須事先獲得本公司於股東大會加以批准。

(d) 給予董事的貸款

組織章程細則禁止向董事及聯繫人士作出貸款的條文，與公司條例所施加限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其子公司或任何控股公司或該控股公司任何子公司的董事及僱員提供財務資助，以買入本公司或任何該等子公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以購買本公司股份或任何該子公司或控股公司的股份，由該受託人為本公司、其子公司、本公司任何控股公司或該控股公司任何子公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有該等股份。

(f) 披露在與本公司或其任何子公司所訂立合約中的權益

董事或候任董事不應因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或由本公司或代表本公司與董事為其股東或在其中有利益關係的任何人士、公司或合夥組織簽訂的任何合約或作出的安排亦不能因而無效；參與訂約或作為股東或有上述利益關係的任何董事，毋須僅

因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合約或安排獲得的任何利潤，但若該董事在該合約或安排擁有重大權益，則須在可行情況下盡早於董事局會議申報彼之利益性質，明確或以一般通告聲明，因通告所列事實，彼應被視為於本公司可能其後訂立的特定說明的任何合約中擁有權益。

董事不得就有關彼或彼任何聯繫人士擁有重大利益關係的任何合約或安排或任何其他方案的任何董事決議案表決，亦不可計入相關法定人數，而即使彼表決，亦不加以點算，且彼亦不可計入決議案的法定人數，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (i) 就董事或彼之任何聯繫人士應本公司或其任何子公司要求或為其利益借出款項或產生或承擔責任而向該董事或彼任何聯繫人士提供任何抵押品或彌償保證；
- (ii) 就董事或彼任何聯繫人士本身為本公司或其任何子公司的債項或責任根據擔保或彌償保證或透過作出抵押單獨或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (iii) 有關發售或由本公司發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券以供認購或購買而董事或其任何聯繫人士因參與發售的包銷或分包銷而目前或將會擁有權益的任何建議；
- (iv) 與董事或彼任何聯繫人士僅以高級職員、行政人員或股東身份直接或間接擁有權益或實益擁有其股份權益的任何其他公司有關的任何建議，惟該董事及彼任何聯繫人士並沒有實益合共擁有該公司任何類別已發行股份（或董事或彼任何聯繫人士透過任何第三公司持有權益）或表決權5%或以上權益；

- (v) 有關本公司或其任何子公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
- (A) 採納、修改或執行董事或彼任何聯繫人士據此可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
 - (B) 採納、修改或執行有關董事、彼之聯繫人士及本公司或其任何子公司僱員的養老金或公積金或退休、身故或殘疾撫恤計劃，而該等計劃並沒有給予任何董事或彼任何聯繫人士一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
 - (C) 董事或彼任何聯繫人士僅因擁有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有指示，否則酬金按董事可能同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事均分，惟任職時間少於可獲派酬金整段有關期間的董事，僅可按彼任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事擔任本公司受薪工作或職位因擔任該等工作或職位而可能獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權獲支付就執行董事職務時產生的所有合理開支，包括出席董事局會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務時所產生其他費用。

任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則可獲董事局授出特別酬金。該等特別酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他可能協定的方式支付予該董事，作為彼擔任董事所得一般酬金以外的報酬或代替其一般酬金。

董事局可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事局不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。該等酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的酬金。

(h) 退任、委任及免職

董事局有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或現有董事局的新增席位。按上述方式委任的董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時合資格於該大會上重選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期尚未屆滿的董事（包括董事總經理或其他執行董事），而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響（惟此舉不影響就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去其他職位或職務應付該董事的賠償或損害索償）。本公司可通過普通決議案委任另一名人士以填補彼の職位。以此方式委任的任何董事的任期僅至其獲委任填補的董事倘若未遭罷免的原有委任年期。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補臨時空缺或現有董事局的新增席位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，並有資格重選連任。任何未經董事推薦的人士均不合資格於任何股東大會獲選為董事，除非在早於寄發該選舉的指定大會通告後當日起至大會舉行日期前不少於七天的不少於七天期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東（非該獲提名人士）書面通知本公司秘書，擬提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦沒有特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事致函本公司註冊辦事處或其於香港的主要營業地點，書面通知辭職；
- (ii) 如有管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事局議決將彼撤職；
- (iii) 如未告假而連續十二個月缺席董事局會議（除非已委任替任董事代彼出席）且董事局議決將彼撤職；
- (iv) 如董事破產或接獲接管財產指令或中止支付款項或與其債權人整體訂立債務重整協議；
- (v) 如彼因法律或組織章程細則任何條文規定終止或被禁止出任董事；
- (vi) 如向彼發出由當時不少於四分之三（倘若非整數，則以下調至最接近整數為準）在任董事（包括彼本身）簽署的書面通知將彼罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案罷免該董事。

於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一（或倘若董事人數並不是三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一的人數）的在任董事須輪值告退，每名董事（包括按指定任期委任的董事）須每三年最少輪值退任一次。退任董事的任期至彼輪值告退的股東大會結束為止，屆時合資格於會上重選連任。本公司可於董事退任的任何股東週年大會上選舉相同數目人士為董事以填補任何董事離職空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保支付任何款項，及按揭或抵押本公司現時及日後業務、財產及資產與未催繳資本或其任何部分。

董事行使此等權力的權利只可經特別決議案更改。

(j) 董事局會議程序

董事可在世界任何地點以其認為適當的方式及程序舉行會議以處理業務、休會及開會。會議提出的問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 更改組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在開曼群島公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在作出必要修改後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其受委代表或正式授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有訂明，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因增設或另行發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

2.5 股本變動

不論當時所有法定股份是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足，本公司可不時在股東大會以普通決議案方式增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案規定的相關股份數額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何股本合併或分拆成為面值大於現有股份的股份。在合併任何繳足股份並將其分為面值較大的股份時，董事或須以彼等認為合宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述一般性原則下）合併股份的持有人間如何決定將何種股份合併為每股合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該等零碎股份可由董事就此委任的人士出售，獲委任的人士可將售出的零碎股份轉讓予該等股份的買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，以將出售所得款項扣除有關出售開支後的淨額可分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷股份數額減少股本數額；及
- (c) 在開曼群島公司法條文的規限下，將其股份或任何部分股份面值分拆為少於組織章程大綱規定的數額，以致有關分拆任何股份的決議案可決定分拆所得股份的持有人間，其中一股或多股股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或受限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司有權附加於未發行或新股份者。

本公司可在開曼群島公司法指定的任何條件規限下，以特別決議案授權按任何形式減少其股本及任何資本贖回儲備。

2.6 特別決議案一須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞具有開曼群島公司法賦予的涵義，就此而言指須由有權表決的本公司股東在股東大會親自或（若股東為公司）由其正式授權代表或受委代表（若允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬以特別決議案方式提呈決議案的有關大會通告已正式發出，亦包括由有權在本公司股東大會表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的

文書以書面方式批准的特別決議案，而據此採納的特別決議案的生效日期須為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由有權表決的本公司股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（如股東為公司）由其正式授權代表或受委代表（若允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以舉手方式表決，本公司每名親自出席股東（或若股東為公司，其正式授權代表）每人可投一票，如以按股數投票方式表決，每名親自出席股東（或若股東為公司，其正式授權代表）或受委代表，可就本公司股東名冊內每股以其名義登記的股份投一票。

凡任何本公司股東須按上市規則就任何特定決議案放棄表決權或限於只投贊成或反對票，股東或有關股東代表所作出任何違反有關規定或限制的投票，將不得點算。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親自或由受委代表就該等股份在任何大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表出席任何大會，則上述出席人士中只有最優先或較優先者（視情況而定）方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名持有人排名次序決定。

管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其表決，而在按股數投票表決時，該人士可由受委代表投票。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關其就股份應付本公司款項總額的股東以外人士，一概不得就任何股東大會親自或由受委代表出席或表決（作為本公司另一股東受委代表除外）或計入法定人數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以按股數投票方式表決。

倘若認可結算所或其代名人為本公司股東，結算所可授權其認為適當的人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各獲授權人士代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使彼代表的認可結算所(或其代名人)可行使的同等權利及權力，猶如該認可結算所為持有該授權註明股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會

除該年度的任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會日期後15個月或聯交所可能批准的較長期間。

2.9 賬目及核數

根據開曼群島公司法，董事局須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需會計賬簿。

董事局須不時決定是否並且至何種程度及時間、地點，以及在何種情況或法規下公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除開曼群島公司法或任何其他有關的法律或法規賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上批准外，任何股東均沒有權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

董事局須從首屆股東週年大會起，安排編製及於每個股東週年大會向本公司股東提交該期間損益賬(若為首份賬目，則自本公司註冊成立日期起期間，而在任何其他情況下，自上一份賬目起期間)，連同於結算日的資產負債表及董事局就本公司損益賬涵蓋期間的損益以及本公司於該期間結算時的業務狀況編製的報告；核數師就該賬目編製的報告以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公

司股東提交的文件須於該大會舉行日期不少於21日前，以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式，送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件交予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一名股份或債權證聯名持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會為止。核數師酬金須由本公司於委任其股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度股東大會上，授權董事釐定核數師酬金。

2.10 會議通告及會上處理事項

舉行股東週年大會及為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會，須發出不少於21日的通告，而任何其他股東特別大會以不少於14日的通告召開。通知期包括送達日期或視作送達日期及作出通知日期，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上考慮的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈的決議案為特別決議案。各股東大會通告須送交核數師及所有本公司股東，惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定沒有權獲本公司送交該等通告者除外。

即使召開本公司會議的通知期少於上文所述者，在獲得下列人士同意時，有關會議則視作獲正式召開：

- (a) 稱為股東週年大會者，由全體有權出席大會及於會上表決的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 如為任何其他會議，則為大多數有權出席大會及於會上表決的股東（合共持有以面值計不少於具有該項權利股份95%之大多數）。

除下列事項須視為普通事項外，在股東特別大會處理的所有事項及股東週年大會處理的所有事項均被視為特別事項：

- (a) 宣布及批准派息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表以及董事局報告書與核數師報告書及其他須隨附於資產負債表的文件；

- (c) 選舉董事以替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或以其他方式處置不超過本公司當時已發行股本面值20% (或上市規則不時指明的其他有關百分比) 的本公司未發行股份及根據下文(g)分段購回的任何證券數目，或授出該等股份的購股權；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式的轉讓文據或董事可能批准的其他格式作出，但必須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

除董事另行決定外，轉讓文據須由轉讓人與承讓人雙方或其代表簽署，而轉讓人仍得視為股份持有人，直至股份承讓人就此登記於本公司股東名冊為止。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未繳足股份或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票 (於轉讓登記後即予註銷) 及董事可能合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為繳付印花稅 (如須繳付印花稅)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，獲轉讓股份的聯名持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及

- (f) 已就此向本公司繳付聯交所不時釐定應付的最高款額費用或董事可能不時規定的較低數額。

如果董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司可以電子方式送交通告的方式以電子通訊提前14天發出通告後，可暫停辦理股份過戶登記，本公司暫停辦理股份過戶登記的時間及期限可由董事不時決定，惟在任何年度內，本公司暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過30天或本公司股東以普通決議案決定的較長時間，惟該期間在任何年度均不得超過60天。

2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司獲開曼群島公司法及組織章程細則授權可在若干限制的規限下購回其本身股份，董事獲股東於股東大會按彼等的方式授權後，並在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。

2.13 本公司任何子公司擁有股份的權力

組織章程細則並沒有關於子公司擁有股份的條文。

2.14 股息及其他分派方式

在開曼群島公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣布以任何貨幣派發股息，惟股息不得超過董事建議的款額。股息只可自本公司可合法分派的利潤及儲備宣派或派付，包括股份溢價。

除非及只限於任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，一切股息（就派發股息整個期間的未繳足股份而言）須按派付股息任何期間部分的繳足股款比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付股款，將不會視為股份的實繳股款。

當董事認為本公司利潤許可時，可不時向本公司股東派付中期股息。如果董事認為本公司可供分派利潤許可，亦可按固定比例每半年或在彼等選定的其他時段派付股息。

董事可保留對本公司有留置權股份應付的任何股息或其他應付款項，並可用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自本公司任何股東應獲派的股息或其他應付款項扣減其現時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數（如有）。

本公司毋需就股息支付利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發入賬列為繳足股份作為派付全部或部分股息，基準為所配發股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為股息或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇收取配發入賬列為繳足股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，基準為所配發股份須與承配人已持有股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就其任何特定股息以普通決議案方式，議決即使上述可配發入賬列為繳足股份可代替派付全部股息，不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金款項可以支票或付款單的方式郵寄往有權收取的本公司股東登記地址，或如為聯名持有人，則寄往本公司股東名冊有關其聯名股份排名首位人士的登記地址及持有人或聯名持有人書面通知的地址。每張支票或付款單應以只付予抬頭人方式寄予有關股東或如為聯名持有人，則就有關股份在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該等支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單的股息及／或紅利付款，即使其後該等支票或付款單可能被盜或其中的任何加簽似為偽造亦然。如果股息支票或付款單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票及付款單。然而，如果此等股息支票或付款單因無法送達而退回，本公司可行使其權力於首次

退回後即停止寄出此等股息支票或付款單。兩名或以上聯名持有人中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派股息當日起計六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何類別指定資產（尤其是任何其他公司的繳入股份、債權證或可認購證券的認股權證）的方式派付全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額上下調整至整數或規定零碎股份須計入本公司利益，亦可釐定該等指定資產的價值以供分派，可決定按所釐定價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予受託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上表決的本公司股東均有權指派另一人（必須為個人）為彼之受委代表，代彼出席及表決，而在會議上獲委任的受委代表與該名股東享有同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其受委代表表決贊成或反對（如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決）將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。代表委任文據應被視為授權受委代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除代表委任文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後十二個月內舉行，該代表委任文據於有關會議的續會仍然有效。

代表委任文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，或如果委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

代表委任文據及（如董事要求）簽署文據的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於有關文據所列人士擬表決的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處或召開會議或續會通告或隨附任何文據可能指明的其他地點。如在該會議或在續會日期後進行表決，則最遲須於指定進行按股數投票表決時間48小時前送達，而在沒有交回的情況下，代

表委任文據會被視作無效，惟倘委任人透過電報、電訊或傳真確認正在向本公司發出正式簽署之代表委任文據，則大會主席可酌情指示當作已正式遞交代表委任文據。代表委任文據在當中所列簽署日期起計十二個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或就有關事宜按股數投票表決，在此情況下，有關代表委任文據將被視作撤回論。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等股份尚未繳付且並沒有依據當中配發條件按指定時間支付的款項（不論為股份面值或溢價），而本公司各股東須於指定時間和地點（惟本公司須向彼發出不少於14天註明付款時間及地點的通知）就彼之股份向本公司支付催繳股款的任何款項。董事可決定撤回或押後催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關催繳股款的股份後，仍有責任支付催繳股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，該催繳應被視作於董事授權進行催繳的決議案通過當日進行。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有催繳股款及分期股款或當中其他有關欠款。

如果股份的催繳股款在股份的指定付款日期前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事所決定利率（不超過年息15厘）支付由欠款的指定付款日期至實際付款時間內有關款項的利息，但董事可選擇豁免繳付全部或部分利息。

如果任何股份的任何催繳股款或催繳股款分期股款在其中指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款任何部分尚未支付期間的任何時間，向該等股份持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款，連同可能應計及直至實際付款日可能累計的利息。

該通知須指明另一應在當日或前付款的日期（不少於發出該通知當日後14天）及付款地點，並須表明若不能在指定時間或之前前往指定地點付款，則尚未繳付催繳股款或分期股款的有關股份可遭沒收。

如果股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後而在未支付通知所規定所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際派付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司財產，可以出售、重新配發或以其他方式出售。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（如果董事酌情規定）由沒收當日至付款日期為止期間按董事可能訂明不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須置存股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及彼等各自持有的股份。在報章以廣告方式或上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊提前14天發出通告後，股東名冊可在董事可能不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟股東名冊暫停登記的期間在任何年度內不得超過30天或本公司股東可能以普通決議案決定的較長期間，但在任何年度的暫停登記期限不得超過60天）。

任何在香港置存的股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事局可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而其他人士每次查閱時在繳交董事局可能決定不超過2.50港元（或上市規則不時許可的較高金額）的費用後亦可查閱。

2.18 會議及另行召開各類別會議的法定人數

除非股東大會於處理事宜時有足夠法定人數，否則不可處理任何事宜，但即使沒有足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程其中部分。

兩名親自出席的本公司股東或其受委代表將為會議的法定人數，惟如果本公司只有一名股東，則法定人數將為該親自出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則而言，本身為公司的本公司股東如果派出經該公司董事局或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司就個別類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數按上文2.4分段規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並沒有關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.20 清盤程序

如果本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳入股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的繳足或應繳足股本比例分擔虧損。此外，如果清盤中可向本公司股東分派的資產將超過償還開始清盤時全部繳足股本，則餘數可按開始清盤時本公司股東各自所持股份的繳足股本比例向本公司股東分派。上述者無損根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

如果本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否由同一類別財產組成。就此而言，清盤人可為前述分派的任何財產釐訂彼認為公平的價值，並可決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似批准的情況下，以本公司股東為受益人的信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得類似批准及在開曼群島公司法的規限下，認為適當的受託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

本公司有權在以下情況出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，如果：(i)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的支票或付款單在十二年期間尚未兌現；(ii)本公司在該段期間或下文第(iv)節所述三個月限期屆滿前，並沒有接獲任何有關該股東或因該股東身故或破產或基於

法律實施而享有該等股份權益的人士所在地點或存在的消息；(iii)在該12年期間，至少已就上述股份派發3次股息，而於該期間內該股東並沒有領取股息；及(iv)於12年期間屆滿時，本公司以廣告方式在報章，或在上市規則規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊發出通告，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告當日起計三個月期間已經屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司，本公司於收訖該所得款項淨額後，將欠負該前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1. 緒言

開曼群島公司法在頗大程度上根據舊有英格蘭公司法的原則訂立，惟開曼群島公司法與現時的英格蘭公司法已有相當大的差異。下文載列開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要的本意並不是包括所有適用的限制及例外情況，亦不是總覽開曼群島公司法及稅項所有事宜，而此等事宜與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄權區同類條文可能有所不同。

2. 註冊成立

本公司於2006年6月26日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度報表及支付按其法定股本金額計算的費用。

3. 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

開曼群島公司法規定，如果公司按溢價發行股份，不論旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何其他公司股份的代價而根據任何安排配發及以溢價發行股份，

可不按該等規定處理。開曼群島公司法規定，視乎組織章程大綱及細則條文(如有)，公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合開曼群島公司法第37條的條文)；
- (d) 註銷公司的籌辦費用；
- (e) 註銷公司發行任何股份或債權證的已付費用、佣金或折扣；及
- (f) 作為贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或派付股息，除非緊隨該公司在建議支付的
分派或擬派股息當日後，當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

開曼群島公司法規定，在開曼群島大法院認可的規限下，股份有限公司或具有股本
的擔保有限公司，如果其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼群島公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，
如果其組織章程細則許可，則可以發行由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此
外，如果該公司的組織章程細則許可，則可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然
而，如果組織章程細則並沒有訂明購回的方式，除非首先獲公司以普通決議案批准購回
的方式，否則公司不得購回任何本身股份。公司於任何時間只可贖回或購買本身已繳足
的股份。如果公司贖回或購買本身股份後不再有任何持股股東，則公司不可贖回或購買
本身股份。除非在緊隨建議付款當日後，公司將有能力償還在日常業務中到期清付的債
項，否則公司以股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份並沒有法定限制。因此，如果公司董事以審慎及真誠的態度就恰當理由且符合公司利益者履行其職責，認為公司可妥善提供該等財務資助，則公司可提供該等資助。有關資助須以公平原則方式進行。

4. 股息及分派

除公司法第34條外，開曼群島公司法並沒有有關派息的法定條文。根據英國案例法（在此方面可能於開曼群島具有說服力），股息只可以從公司的溢利派付。此外，開曼群島公司法第34條許可，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，可從股份溢價賬派付股息及分派（進一步詳情見上文第3段）。

5. 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循Foss v. Harbottle判例，惟另有不適用的案例准許少數股東進行集體訴訟或引伸訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權人士的行為及(c)並不是以規定大多數（或特別多數）股東通過的決議案批准的事宜提出訴訟。

6. 對少數股東的保障

如公司並不是銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如果法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的索償，一般規定必須根據適用於開曼群島的一般契約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已經採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東作出欺詐行為的規則。

7. 出售資產

開曼群島公司法並沒有對董事出售公司資產的權力作出特定限制。根據一般法律，董事在行使該等權力時必須以審慎及誠信的態度就恰當理由及符合公司利益行事。

8. 會計及審核規定

開曼群島公司法規定，公司須就下列各項存置適當的賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有與收支有關的事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如果賬冊不能真實公平地反映公司業務狀況及解釋有關交易，則不視為適當存置賬冊。

9. 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事可能不時認為在開曼群島或以外適當地點設置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。開曼群島公司法並沒有規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並不是公開資料，不會供公眾查閱。

10. 查閱賬簿及記錄

公司股東根據開曼群島公司法並沒有查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟具有公司組織章程細則可能載列的權利。

11. 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案，須獲不少於三分之二或公司組織章程細則可能指明的較大數目有權出席及表決的大多數股東或（如准許受委代表）其受委代表在股東大會

通過，而召開該大會的通告已妥為發出並指明擬提呈決議案為特別決議案。如果公司組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東書面簽署的決議案可能具有特別決議案的效力。

12. 子公司擁有母公司股份

如公司的宗旨許可，則開曼群島公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何子公司的董事在進行該等收購時，必須以審慎及誠信的態度按恰當理由及符合子公司利益行事。

13. 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此召開的股東或債權人大會（視乎情況而定），獲得出席大會代表75%股東或債權人價值的大多數贊成，且其後獲開曼群島大法院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易並沒有給予股東所持股份公平值，但如果無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利，即按照法院釐定其股份價值而獲得現金款項的權利。

14. 收購

如一家公司提出收購另一家公司股份的建議，且在提出收購建議後4個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購方在上述4個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購方與接納收購建議的股份持有人間有欺詐或不誠信或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則大法院一般不會行使其酌情權。

15. 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事提供彌償保證，惟開曼群島法院可能認為違反公眾政策的條文除外，例如表示對觸犯法律的後果提供彌償保證。

16. 清盤

公司可根據法院指令或其股東的特別決議案(或在若干情況下的普通決議案)清盤，並委任清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)所欠的款項(如有))、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如果資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，及根據股份所附權利向彼等分派剩餘資產(如有)。

17. 轉讓的印花稅

開曼群島並不會對開曼群島公司股份轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

18. 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同行政局承諾：

- (a) 開曼群島並沒有制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤、收入或收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

承諾由2006年7月4日起計為期二十年。

開曼群島現時並不會對個人或公司之利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項，且沒有承繼稅或遺產稅性質稅項。除不時因在開曼群島司法管轄權區訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島司法管轄權區而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並沒有參與訂立雙重徵稅公約。

19. 外匯管制

開曼群島並沒有外匯管制或貨幣限制。

20. 一般事項

本公司就開曼群島法律方面的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出意見函件，概述開曼群島公司法各個範疇。該意見函件連同開曼群島公司法按本招股章程「附錄九—送呈公司註冊處處長及備查文件—備查文件」所述方式可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何司法管轄權區法律間的差異，應徵詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2006年6月26日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司的香港營業地點設於香港金鐘道88號太古廣場二座1201室，並根據公司條例第XI部於香港註冊為非香港公司，且已委任許博士及方家俊為本公司的法定代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其營運須遵守開曼群島法律及其組織章程文件，包括組織章程大綱及章程細則。本公司組織章程文件多項條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄七。

2. 股本變動

我們於註冊成立日期的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立時，原來股東獲配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。

於2006年11月29日，我們採納決議案，以(a)將我們50,000美元的法定及已發行股份由分為50,000股每股面值1.00美元的股份拆細及重新分類為5,000,000股每股面值0.01美元的普通股；及(b)將我們的法定股本由50,000美元增加至50,000,000美元，分為4,200,000,000股每股面值0.01美元的普通股及800,000,000股每股面值0.01美元的優先股。

於2006年11月29日，我們向原來股東配發及發行1,599,990,000股入賬列作未繳股款的新股份。

於2006年11月29日，我們、許博士、原來股東與金融投資者訂立投資協議，據此，金融投資者認購本公司合共800,000,000股可換股優先股，總認購價為4億美元。

於2007年12月11日，我們與(其中包括)金融投資者訂立重組協議，據此，我們購回及註銷800,000,000股每股面值0.01美元的可換股優先股。於2008年1月24日註銷可換股優先股後，我們採納決議案，將法定股本更改為50,000,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.01美元的普通股。根據重組協議，原來股東亦認購800,000,000股普通股，並向金融投資者轉讓該等股份。

根據股東於2008年3月3日通過的書面決議案，我們透過增設95,000,000,000股股份，將法定股本由50,000,000美元增加至1,000,000,000美元。

於2008年6月9日，我們、許博士、原來股東與新投資者訂立新投資協議，據此，新投資者同意認購本公司合共374,104,266股新股份，總認購價為5.06億美元。

緊隨全球發售完成後，但不計及任何根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權，我們的已發行股本將為150,000,000美元，分為15,000,000,000股股份，均為繳足或入賬列作繳足股款，另有850,000,000,000股股份仍然未發行。

除上述者及下文「全體股東於2009年10月14日通過的書面決議案」一段所述者外，我們的股本自我們註冊成立以來並無任何變動。

3. 全體股東的書面決議案

- (i) 根據我們的股東於2008年3月3日通過的書面決議案，我們增加我們的法定股本至10億美元，分為1000億股每股面值0.01美元之股份。
- (ii) 根據股東於2008年4月22日通過的書面決議案，公司批准並採納組織章程細則，將於上市後以我們的股東於2009年10月14日採納的組織章程細則取代。
- (iii) 根據我們的股東於2009年10月14日通過的書面決議案：
 - (a) 我們有條件地採納將於上市日期生效的新組織章程大綱及細則；

- (b) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、本招股章程所述將予發行的股份(包括根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權獲行使而須予發行的任何額外股份)上市及買賣；(ii)聯席賬簿管理人與我們於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件，且沒有根據有關協議的條款或以其他方式終止(以上各情況均須於包銷協議可能列明的日期或之前達成)後：
- (i) 全球發售獲批准，且董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
 - (ii) 首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄「其他資料—首次公開發售前購股權計劃」及「購股權計劃」一段)獲批准及採納，且董事獲授權據此授出購股權以認購股份，以及因根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；及
 - (iii) 待股份溢價賬因我們根據全球發售發行發售股份錄得進賬後，授權董事動用股份溢價賬的進賬112,208,957.34美元，按面值繳足11,220,895,734股股份之股款，藉此將該金額資本化。該等股份將於向於本招股章程日期名列我們股東名冊上的股東按彼等於本公司的股權比例配發及發行。
- (c) 給予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括提出建議或協議，或授出將會或可能須配發及發行股份的證券的權力)未發行股份，總面值不得超過我們緊隨全球發售完成後已發行股本(並沒有計及因購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份)總面值的20%，惟根據供股或根據任何以股代息計劃或遵照細則配發及發行股份以代替股份全部或部分股息的類似安排，或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃或其他類似安排授出購股權，或根據股東在股東大會上授出的

特別授權者則除外。該項授權將一直有效，直至下列最早時限止：我們下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該項授權；

- (d) 給予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或我們的證券可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他認可證券交易所，購回數目最多為我們緊隨全球發售完成後已發行股本（並沒有計及因購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值10%的股份。該項授權將一直有效，直至下列最早時限止：我們下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該項授權；及
- (e) 擴大上文(c)段所述一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發的股本總面值中，加入相當於我們根據上文(d)段所述購回股份授權所購回股本總面值的金額。

4. 公司重組

(A) 為籌備上市而進行的重組涉及以下事宜：

1. 原來股東註冊成立

1.1 鑫鑫(BVI)有限公司在英屬維爾京群島註冊成立，並為原來股東，乃就許博士於我們的權益而成立為控股公司。原來股東的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2006年6月29日，許博士獲配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。

2. 本公司註冊成立

2.1 本公司於2006年6月26日在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司。我們的初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。註冊成立後，我們的股本中100股股份由原來股東持有。

3. 本集團的中介控股公司註冊成立

3.1 中介控股公司安基(BVI)有限公司於英屬維爾京群島註冊成立為中介公司，以持有本集團所有業務。安基(BVI)有限公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2006年6月29日，安基(BVI)有限公司向本公司發行及配發100股股份。本公司為安基(BVI)有限公司的唯一及公司董事。

4. 境內重組

4.1 收購廣州市超豐

廣州市超豐(前稱廣州市超豐貿易有限公司)由艾冬先生持有60%權益，並由谷玉榮女士持有40%權益，均以信託方式代許博士持有。根據重組，艾先生及谷女士分別向恒大實業轉讓彼等於廣州市超豐的60%及40%權益。安基(BVI)有限公司其後以代價人民幣671,170,000元收購廣州市超豐全部股本權益。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月28日批准這次收購，廣州市超豐因而轉型為外商獨資企業。

4.2 重組廣州市凱隆

重組前，廣州市凱隆(前稱廣州市凱隆實業有限公司)分別由恒大實業及許博士持有其90%及10%權益。根據重組，恒大實業及許博士分別向廣州市超豐轉讓於廣州市凱隆的90%及10%權益。這些轉讓於2006年6月26日完成，廣州市凱隆因而成為廣州市超豐的全資子公司。

4.3 重組恒大地產集團

恒大地產集團(前稱廣州市恒大房地產開發有限公司)分別由恒大實業及廣州市凱隆持有其90%及10%權益。於2006年3月29日，廣州市

恒大房地產開發有限公司易名為恒大地產集團。根據重組，恒大實業於2006年6月17日向廣州市凱隆轉讓其於恒大地產集團的90%權益。這項轉讓於2006年6月26日完成。廣州市凱隆於轉讓後持有恒大地產集團全部權益。

4.4 重組多家公司以組成恒大地產集團

根據重組，本集團旗下若干公司已重組，以組成由恒大地產集團領導的集團公司。

(a) 於重組前重組恒大實業及廣州市凱隆持有的9家公司

重組前，恒大實業及廣州市凱隆分別持有以下公司90%及10%的權益：

- (i) 廣州恒暉建築工程有限公司（「廣州恒暉」）
- (ii) 廣州市恒大工程監理有限公司（「廣州市恒大工程監理」）
- (iii) 廣州市金碧園林藝術有限公司（「廣州市金碧園林藝術」）
- (iv) 廣州恒大裝飾工程有限公司（「廣州恒大裝飾工程」）
- (v) 佛山市恒大金屬建築材料有限公司（「佛山市金屬」）
- (vi) 廣州市恒大廣告有限公司（「廣州市恒大廣告」）
- (vii) 恒大（清新）生態示範園有限公司
- (viii) 恒大（佛岡）湯塘農場有限公司（「恒大佛岡」）
- (ix) 廣州恒大生態農業開發基地有限公司（「廣州恒大生態農業」）

根據重組，恒大實業及廣州市凱隆於2006年6月16日向恒大地產集團分別轉讓彼等於上述每家公司的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有上述公司的全部權益。

(b) 重組恒大地產集團11家非全資子公司

重組前，恒大地產集團及廣州市凱隆分別持有以下每家公司90%及10%權益：

- (i) 天津薊縣金鑫觀光產業有限公司（「天津薊縣金鑫」）
- (ii) 武漢鑫金觀光產業園有限公司（「武漢鑫金」）
- (iii) 彭山縣鑫鑫觀光產業園有限公司（「彭山縣鑫鑫」）
- (iv) 安寧市淦鑫觀光產業園有限公司（「安寧市淦鑫」）
- (v) 啟東市惠口福飲食廣場有限公司（「啟東市惠口福」）
- (vi) 啟東市金色海岸大酒店有限公司（「啟東市金色海岸」）
- (vii) 啟東市童心遊樂有限公司（「啟東市童心」）
- (viii) 啟東市萬仁動感影視城有限公司（「啟東市萬仁」）
- (ix) 啟東市欣晴娛樂有限公司（「啟東市欣晴」）
- (x) 啟東市立群健身俱樂部有限公司（「啟東市立群」）
- (xi) 啟東市怡然康復保健有限公司（「啟東市怡然」）

根據重組，廣州市凱隆於2006年6月16日向恒大地產集團轉讓其於上述每家公司的10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有上述公司的全部權益。

4.5 重組多家公司以組成金碧物業

(a) 安基(BVI)有限公司收購金碧物業

重組前，金碧物業由恒大實業及廣州市凱隆分別持有90%及10%的權益。根據重組，廣州市凱隆向恒大實業轉讓其於金碧物業的10%權益。安基(BVI)有限公司其後以代價人民幣530,640,000元向恒大實業收購金碧物業全部註冊資本。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月28日批准這次收購，金碧物業因而轉型為外商獨資企業。

(b) 向恒大地產集團轉讓金碧世家物業服務

重組前，金碧世家物業服務由金碧物業及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，金碧物業及恒大實業分別向恒大地產集團轉讓其於金碧世家物業服務的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧世家物業服務全部權益。

(c) 向恒大地產集團轉讓金碧恒盈物業管理

重組前，金碧恒盈物業管理由金碧物業及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧恒盈物業管理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧恒盈物業管理全部權益。

- (d) 向恒大地產集團轉讓廣州市金碧房地產代理有限公司（「金碧房地產代理」）

重組前，金碧房地產代理由金碧物業及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，金碧物業及恒大實業於2006年6月16日分別向恒大地產集團轉讓於金碧房地產代理的90%及10%權益。恒大地產集團於轉讓後持有金碧房地產代理全部權益。

- (e) 重組金碧華府物業

重組前，金碧華府物業由金碧物業及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，恒大實業於2006年6月16日向金碧物業轉讓其於金碧華府物業的10%權益。金碧物業於轉讓後持有金碧華府物業全部權益。

- (f) 向金碧華府物業轉讓新中建

重組前，新中建由恒大地產集團及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，恒大地產集團及恒大實業於2006年6月16日分別向金碧華府物業轉讓於新中建的90%及10%權益。金碧華府物業於轉讓後持有新中建全部權益。

4.6 重組廣州市俊匯

重組前，廣州市俊匯由恒大地產集團及恒大實業分別持有90%及10%的權益。根據重組，恒大地產集團向恒大實業轉讓其於廣州市俊匯的90%權益。安基(BVI)有限公司其後以代價人民幣234,260,000元向恒大實業收購廣州市俊匯全部註冊資本。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月29日批准這次收購，而廣州市俊匯因而轉型為外商獨資企業。

4.7 重組廣州通瑞達

根據重組，安基(BVI)有限公司按代價人民幣158,650,000元向恒大實業收購廣州通瑞達的全部註冊資本。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月28日批准這次收購，廣州通瑞達因而轉型為外商獨資企業。

4.8 重組廣州市俊鴻

根據重組，安基(BVI)有限公司按代價人民幣120,850,000元向恒大實業收購廣州市俊鴻的全部註冊資本。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月28日批准這次收購，廣州市俊鴻因而轉型為外商獨資企業。

4.9 恒大增城

根據重組，安基(BVI)有限公司按代價人民幣47,990,000元向恒大實業收購恒大增城的全部註冊資本。廣州市對外貿易經濟合作局於2006年6月28日批准這次收購，恒大增城因而轉型為外商獨資企業。

5. 除外業務

5.1 重組前，恒大實業於綠景地產擁有26.89%權益，該公司於深圳證券交易所上市，亦從事房地產開發業務。由於綠景地產並非本集團其中部分，加上恒大實業並沒有對綠景地產擁有控制權，為了消除與我們的競爭，恒大實業於2006年7月與一名獨立第三方訂立協議，據此，恒大實業將其於綠景地產全部41,864,466股股份轉讓予買家，總代價為人民幣7,890萬元。

5.2 重組前，廣州市凱隆以信託方式代恒大實業持有恒鋼集團10%權益。於2006年8月8日，廣州市凱隆與恒大實業旗下並不構成本集團其中部分的一家子公司訂立了一項協議，據此，廣州市凱隆於信託安排終止後，將恒鋼集團的10%權益轉回恒大實業，代價為人民幣5,446萬元，相當於恒鋼集團按比例計算的註冊資本。廣州市凱隆代表恒大實業向恒鋼集團支付作為注資的代價人民幣5,446萬元，已於廣州市凱隆的賬簿中確認為應收恒大實業的款項，其後在2006年8月8日，將恒鋼集團的10%權益合法轉回恒大實業時支付及註銷。

6. 引入投資者

(a) 金融投資者

於2006年11月29日，我們向原來股東配發及發行1,599,990,000股入賬列作未繳股款的新普通股。

緊隨投資協議完成後，我們由原來股東、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd、德意志銀行及Indopark Holdings Limited分別持有66.67%、11.17%、11.08%及11.08%權益。

於2007年12月11日，我們與金融投資者訂立重組協議，據此，我們購回並註銷本公司800,000,000股可換股優先股，總代價為4億美元。購回由一筆與金融投資者（包括彼等的聯屬人士）借予原來股東者數額相同的貸款撥付，而該筆借予原來股東的貸款已注入本公司作為資本。重組的用意是維持我們、原來股東與金融投資者所訂立投資協議的一切重要條款及條件。該筆貸款的抵押品包括本公司提供的擔保。該筆貸款將由原來股東以其所持本公司股份實物償還。因此，於2008年1月31日，根據重組協議，原來股東分別向Deutsche Securities Nominees Hong Kong Limited、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited有條件轉讓266,000,000股、268,000,000股及266,000,000股股份（可於全球發售完成後調整及落實）。緊隨該等有條件轉讓後，我們由原來股東、德意志銀行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及Indopark Holdings Limited分別按條件基準持有66.13%、11.08%、11.17%及11.08%權益。緊接股份在聯交所上市前，視乎發售價而定，原來股東可能向各金融投資者轉讓額外股份，或各金融投資者可能向原來股東退回從原來股東有條件收取的部分股份。這項調整完成後，並於全球發售完成後，金融投資者向原來股東借出的貸款將被視為已經償還。

(b) 結構擔保貸款

於2007年8月27日，本公司與作為最初貸款人的瑞信旗下一家聯屬公司訂立了貸款協議（經其後修訂），以籌措本金總額最多約5億美元的結構擔保貸款。就2007年9月24日的初步承諾而言，原來股東於彼等初

步承諾結構擔保貸款後向貸款人轉讓9,078,900股股份，並就其後增加的貸款承諾於2007年11月19日向貸款人額外轉讓3,900,000股股份。

於2009年6月24日，我們的全資子公司天基控股有限公司與一名新投資者的聯屬公司Shikumen Capital Management Limited及一名獨立第三方訂立了買賣協議，以總代價3,400萬美元收購恒善集團有限公司全部已發行股本。恒善集團有限公司是其中一名貸款人，擁有結構擔保貸款4,850萬美元。

(c) 新投資者

於2008年6月9日，我們、許博士、原來股東與新投資者訂立投資協議，據此，新投資者同意按總認購價5.06億美元認購合共374,104,266股本公司股份。

(d) 購入股份

於2009年6月，許太太透過彼全資擁有的耀華有限公司收購均榮控股有限公司全部已發行股本。均榮控股有限公司是一家根據英屬維爾京群島法律成立的公司，由周大福集團旗下一家聯屬公司全資擁有。周大福集團曾為德意志銀行香港分行於本公司全部原來股權合共310,360,190股股份的擁有人。

7. 其他境外控股公司註冊成立

7.1 兩家於英屬維爾京群島註冊成立的控股公司豐裕(BVI)有限公司及億通(BVI)有限公司成立為中介控股公司。豐裕及億通各自的初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

7.2 於2007年7月13日，豐裕向本公司配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。於2006年10月13日，億通向本公司配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。

8. 額外境外控股公司註冊成立

8.1 創豐(BVI)有限公司(「創豐」)於英屬維爾京群島成立為額外中介控股公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2007年7月13日，創豐向億通配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。

- 8.2 蘭博灣(BVI)有限公司(「蘭博灣」)於英屬維爾京群島成立為中介控股公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2007年7月13日，蘭博灣向豐裕配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。
- 8.3 盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)及嘉建(BVI)有限公司(「嘉建」)均於英屬維爾京群島註冊成立為中介控股公司。盛譽及嘉建各自的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2007年7月13日，盛譽向安基(BVI)有限公司配發及發行100股每股面值1.00美元的股份，另於2007年7月16日，嘉建向安基(BVI)有限公司配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。
- 8.4 盛建(BVI)有限公司(「盛建」)於英屬維爾京群島成立，以作為14家內資公司的中介控股公司。盛建的初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2007年2月12日，盛建向安基(BVI)有限公司配發及發行100股每股面值1.00美元的股份。
- 8.5 運明集團有限公司(「運明」)於英屬維爾京群島成立為中介控股公司。運明的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年4月30日，運明向安基(BVI)有限公司配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- 8.6 升祺集團有限公司(「升祺」)於英屬維爾京群島成立為中介控股公司。升祺的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年4月30日，升祺向安基(BVI)有限公司配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- 8.7 盛通(BVI)控股有限公司(「盛通」)於英屬維爾京群島成立為中介控股公司。盛通的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年1月31日，盛通向安基(BVI)有限公司配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- 8.8 艾威格蘭國際酒店集團有限公司(「恒大酒店」)於香港成立為中介控股公司。恒大酒店的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2009年3月23日，恒大酒店向安基(BVI)有限公司配發及發行10股每股面值1.00港元的股份。

- 8.9 保迅集團有限公司(「保迅」)於英屬維爾京群島成立為中介控股公司。保迅的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年5月15日，保迅向安基(BVI)有限公司配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- 8.10 多欣控股有限公司(「多欣」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2008年4月30日，多欣向運明配發及發行10股每股面值1.00港元的股份。
- 8.11 好耀控股有限公司(「好耀」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2008年4月30日，好耀向升祺配發及發行10股每股面值1.00港元的股份。
- 8.12 盛通控股有限公司(「盛通控股」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2008年2月13日，盛通控股向盛通配發及發行10股每股面值1.00港元的股份。
- 8.13 朝隆集團有限公司(「朝隆」)於英屬維爾京群島成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2009年3月23日，朝隆向盛建配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- 8.14 智煌控股有限公司(「智煌」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2009年3月30日，智煌向朝隆配發及發行10股每股面值1.00港元的股份。
- 8.15 天基控股有限公司(「天基」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2009年5月19日，天基向恒大地產集團配發及發行1股面值1.00港元的股份。
- 8.16 天鼎控股有限公司(「天鼎」)於香港成立，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於2009年5月18日，天鼎向恒大地產集團配發及發行1股面值1.00港元的股份。

9. 新境內公司註冊成立

9.1 鑒於我們的業務發展，我們自2006年6月起透過盛建(BVI)有限公司於中國成立以下新公司：

- (a) 恒大盛宇(清新)置業有限公司
- (b) 恒大鑫豐(彭山)置業有限公司
- (c) 啟東譽豪飲食廣場有限公司
- (d) 啟東歡華大酒店有限公司
- (e) 啟東勤盛遊樂有限公司
- (f) 啟東衡美影視城有限公司
- (g) 啟東鑫華娛樂有限公司
- (h) 啟東通譽健身俱樂部有限公司
- (i) 啟東寶豐康復保健有限公司
- (j) 南京恒大富豐置業有限公司
- (k) 武漢市金碧綠洲房地產開發有限公司
- (l) 重慶恒大基宇置業有限公司
- (m) 恒大鑫源(昆明)置業有限公司
- (n) 合肥祺嘉置業有限公司

9.2 安基(BVI)有限公司自2006年6月起成立以下公司：

- (a) 恒大長基(瀋陽)置業有限公司(「恒大長基(瀋陽)」)
- (b) 恒大鑫源(瀋陽)置業有限公司(「恒大鑫源(瀋陽)」)
- (c) 恒大鑫隆(瀋陽)置業有限公司(「恒大鑫隆(瀋陽)」)

9.3 恒大地產集團自2006年6月起於中國直接或間接成立以下新公司：

- (a) 恒大地產集團重慶有限公司
- (b) 恒大地產集團武漢有限公司
- (c) 恒大地產集團江津有限公司
- (d) 鄂州恒大房地產開發有限公司
- (e) 武漢東湖恒大房地產開發有限公司
- (f) 廣州市力拓土石方工程有限公司
- (g) 恒大地產集團成都有限公司
- (h) 恒大地產集團天津薊縣有限公司
- (i) 恒大地產集團彭山有限公司
- (j) 鄂州鑫金生態觀光產業園有限公司
- (k) 恒大地產集團清新有限公司

- (l) 重慶市鑫恒觀光農業有限公司
- (m) 鶴山市鑫鑫觀光產業園有限公司
- (n) 恒大地產集團鄭州有限公司
- (o) 廣州恒大材料設備有限公司
- (p) 廣州市啟通實業有限公司
- (q) 廣州市廣域實業有限公司
- (r) 恒大地產集團西安有限公司
- (s) 恒大地產集團太原有限公司
- (t) 恒大地產集團洛陽有限公司
- (u) 恒大地產集團南寧有限公司
- (v) 佛山市南海俊誠房地產開發有限公司
- (w) 恒大地產集團長沙置業有限公司
- (x) 恒大地產集團貴陽置業有限公司
- (y) 恒大地產集團合肥有限公司
- (z) 恒大地產集團廣東房地產開發有限公司
- (aa) 安寧市滄鑫觀光產業園有限公司

- (bb) 廣東恒大排球俱樂部有限公司
- (cc) 昆明金翠園林綠化工程有限公司
- (dd) 鄂州恒大園林綠化工程有限公司
- (ee) 武漢恒大園林綠化工程有限公司
- (ff) 天津金瑞園林藝術有限公司
- (gg) 重慶潤豐園林綠化工程有限公司
- (hh) 西安恒大園林綠化工程有限公司
- (ii) 南寧市御景園林綠化工程有限公司
- (jj) 太原恒大園林綠化工程有限公司
- (kk) 長沙駿鴻園林綠化工程有限公司
- (ll) 合肥恒大園林綠化工程有限公司
- (mm) 南京菁潤園林綠化工程有限公司
- (nn) 成都鑫金康園綠化工程有限公司
- (oo) 貴陽恒大園林綠化工程有限公司
- (pp) 長沙天璽置業有限公司
- (qq) 恒大地產集團石家莊有限公司
- (rr) 恒大地產集團濟南有限公司

(ss) 恒大地產集團天津有限公司

(tt) 恒大地產集團上海盛建置業有限公司

(uu) 恒大地產集團(南昌)有限公司

(vv) 佛山市恒和木業有限公司

9.4 恒大地產集團自2006年6月起在中國直接或間接收購及持有以下公司：

(a) 成都恒大銀河新城置業有限公司

(b) 成都市溫江區鑫金康置業有限責任公司

(c) 湖北怡清雅築房地產開發有限公司

(d) 荊州市晴川建築設計院有限公司

(e) 西安曲江投資建設有限公司

(f) 西安祺雲置業有限公司

(g) 恒大地產集團(包頭)有限公司

(h) 河南省軟件園實業發展有限公司

(i) 湖南雄震投資有限公司

(j) 南京漢典房地產開發有限公司

(k) 南寧銀象房地產開發有限責任公司

(l) 陝西金泓投資有限公司

(m) 廣州市越秀住宅建設有限公司

(n) 安徽三林置業有限公司

(o) 長沙鑫霖置業有限公司

(p) 河北大地蟠龍房地產開發有限公司

(q) 江西宏吉投資有限公司

9.5 嘉建(BVI)有限公司自2006年6月起在中國直接成立以下新公司：

(a) 湖南盛基置業有限公司

9.6 盛譽(BVI)有限公司自2006年6月起間接收購及持有以下公司：

(a) 以代價總額3,800,000港元向姚全保及王忠明收購明誠國際(控股)有限公司。

10. 重組金碧物業

10.1 於2007年9月28日，安基(BVI)有限公司與Pearl River Investment Limited(「Pearl River」)訂立購股協議，據此，Pearl River以130,000,000美元向安基(BVI)有限公司收購金碧物業的中介控股公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited) 400股B類普通股。

(B) 本集團成員公司於往績期間曾進行以下收購及出售事項：

於2007年9月28日，安基(BVI)有限公司與Pearl River訂立購股協議，據此，安基(BVI)有限公司以130,000,000美元向Pearl River轉讓400股雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)乙類普通股。

於2007年10月22日，安基(BVI)有限公司與穗華投資有限公司(「香港穗華」)的股東訂立股份轉讓協議，據此，安基(BVI)有限公司按人民幣1,400,000,000元收購香港穗華全部已發行股本。

5. 子公司股本變動

我們子公司的若干資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」內。除本招股章程「公司歷史—歷史」及「一重組」節披露者外，我們子公司的股本於緊接本招股章程刊發前兩年內曾出現以下變動：

子公司名稱	變動日期	增加／減少前的資本	增加／減少後的資本
(1) 南京漢典房地產開發有限公司	2007年10月17日	人民幣20,000,000元	人民幣254,000,000元
(2) 恒大長基(瀋陽)置業有限公司	2007年10月29日	29,900,000美元	49,900,000美元
(3) 西安祺雲置業有限公司	2007年11月10日	人民幣9,000,000元	人民幣30,000,000元
(4) 恒大地產集團貴陽置業有限公司	2007年11月14日	人民幣20,000,000元	人民幣54,500,000元
(5) 恒大盛宇(清新)置業有限公司	2007年11月14日	20,000,000美元	119,000,000美元
(6) 南京恒大富豐置業有限公司	2007年11月16日	29,900,000美元	128,900,000美元
(7) 恒大地產集團貴陽置業有限公司	2007年11月19日	人民幣54,500,000元	人民幣128,100,000元
(8) 恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	2007年11月19日	20,000,000美元	118,000,000美元
(9) 武漢市金碧綠洲房地產開發有限公司	2007年11月20日	29,900,000美元	128,900,000美元
(10) 重慶恒大基宇置業有限公司	2007年11月19日	29,900,000美元	128,900,000美元
(11) 恒大地產集團西安有限公司	2007年11月20日	人民幣10,000,000元	人民幣30,000,000元
(12) 恒大鑫源(瀋陽)置業有限公司	2007年11月27日	29,900,000美元	99,000,000美元
(13) 合肥祺嘉置業有限公司	2007年12月28日	28,000,000美元	126,000,000美元
(14) 恒大長基(瀋陽)置業有限公司	2008年1月28日	49,900,000美元	147,900,000美元
(15) 廣州市凱隆置業有限公司	2008年6月26日	人民幣16,000,000元	人民幣600,000,000元
(16) 恒大地產集團有限公司	2008年6月27日	人民幣600,000,000元	人民幣2,500,000,000元
(17) 恒大地產集團武漢有限公司	2008年7月2日	人民幣20,000,000元	人民幣1,308,000,000元
(18) 恒大地產集團重慶有限公司	2008年7月2日	人民幣50,000,000元	人民幣711,000,000元
(19) 恒大地產集團成都有限公司	2008年7月2日	人民幣20,000,000元	人民幣521,000,000元
(20) 恒大地產集團天津薊縣有限公司	2008年7月2日	人民幣20,000,000元	人民幣437,000,000元

子公司名稱	變動日期	增加／減少前的資本	增加／減少後的資本
(21) 恒大地產集團彭山有限公司	2008年7月2日	人民幣10,000,000元	人民幣41,000,000元
(22) 恒大地產集團江津有限公司	2008年7月2日	人民幣30,000,000元	人民幣260,000,000元
(23) 成都恒大銀河新城置業有限公司	2008年7月2日	人民幣20,000,000元	人民幣296,000,000元
(24) 成都市溫江區鑫金康置業有限責任公司	2008年7月2日	人民幣237,500,000元	人民幣495,500,000元
(25) 恒大地產集團太原有限公司	2008年7月2日	人民幣20,000,000元	人民幣631,000,000元
(26) 西安祺雲置業有限公司	2008年7月2日	人民幣30,000,000元	人民幣315,000,000元
(27) 南京漢典房地產開發有限公司	2008年7月2日	人民幣254,000,000元	人民幣371,000,000元
(28) 恒大鑫源(昆明)置業有限公司	2008年7月3日	20,000,000美元	99,700,000美元
(29) 鄂州恒大房地產開發有限公司	2008年7月11日	人民幣20,000,000元	人民幣390,000,000元
(30) 武漢東湖恒大房地產開發有限公司	2008年7月11日	人民幣20,000,000元	人民幣1,064,000,000元
(31) 湖南盛基置業有限公司	2009年6月2日	95,000,000美元	20,000,000美元

6. 購回股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回彼等的證券，惟須遵守若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有以聯交所作為第一上市地的公司於聯交所購回證券的建議，必須事先獲股東以一般授權或就特定交易特別批准的方式通過普通決議案批准。

附註：根據股東於2009年10月14日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不多於緊隨全球發售完成後我們已發行股本總面值10%的股份，直至以下最早時限止：我們下屆股東週年大會結束、組織章程大綱及細則或任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或我們的股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改該項授權。

(ii) 資金來源

購回必須以上市公司的組織章程文件及其註冊成立司法管轄權區法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司於聯交所購回本身證券時不得以現金以外方式作為代價，亦不能以聯交所不時生效的交易規則以外的結算方式交收。

(b) 購回的理由

董事認為，董事獲股東授予一般授權，致令本公司在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為該等購回將有利於本公司及股東的情況下方會進行。視乎當時市況及融資安排而定，該等購回或會導致本公司資產淨值及每股股份資產及／或盈利增加。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用按照組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法例規定可合法作此用途的資金。

購回股份現擬以所購回股份的實繳股本、本公司可作股息或分派用途的資金及，倘須就該等購回支付溢價，則以購回股份前本公司可作股息或分派用途的資金或從股份溢價賬中撥付。

倘購回股份對我們的營運資金需要或董事認為不時適合本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

(d) 股本

按緊隨全球發售後但在超額配股權獲行使前已發行15,000,000,000股股份計算，全面行使購回授權或會致令本公司於以下最早時限前期間購回最多1,500,000,000股股份：

- (i) 我們下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或我們的組織章程大綱及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或

(iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改該項授權。

(e) 一般事項

據董事經作出一切合理查詢後所深知，董事或彼等各自任何聯繫人士目前概無意向我們或我們的子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司於過去六個月並無購回任何股份。

概無關連人士（定義見上市規則）知會我們，表示彼目前有意於購回授權獲行使的情況下向我們出售股份，或已承諾不會向我們出售股份。

倘根據購回授權購回證券，導致我們任何股東於本公司投票權的權益比例增加，則就公司收購、合併及股份購回守則（「守則」）而言，該增加將被視作收購。因此，視乎股東權益增幅而定，任何股東或一群一致行動的股東可能獲得或鞏固本公司的控制權，並須根據守則規則26提出強制性收購建議。董事並不知悉在購回授權獲行使的情況下根據守則可能產生的任何後果。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後獲全面行使，但沒有計及根據購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，根據購回授權將予購回的股份總數為1,500,000,000股股份（即根據上述假設計算，佔我們已發行股本的10%）。除上述者外，董事並不知悉根據守則可能引致的任何購回後果。倘購回股份導致公眾人士所持股份數目減至少於當時已發行股份的規定百分比，則只有在獲聯交所批准豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量的規定後，方能購回股份。然而，董事不擬在上市規則所規定公眾持股量不足的情況下行使購回授權。

B. 有關業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，我們或我們的子公司曾訂立以下屬於或可能屬於重大的合約（並不是日常業務中訂立的合約）：

- (a) 安基(BVI)有限公司與穗華投資有限公司的股東訂立日期為2007年10月22日的股份轉讓協議，以按代價人民幣1,400,000,000元（可予調整）收購穗華投資有限公司全部已發行股本及上海穗華置業有限公司全部權益；
- (b) 許博士、原來股東、本公司、德意志銀行香港分行、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd與Indopark Holdings Limited訂立日期為2007年12月11日的重組協議，據此，我們購回及註銷800,000,000股可換股優先股，總代價為4億美元；
- (c) 原來股東、德意志銀行香港分行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Merrill Lynch (Bermuda) Services Ltd.、DB Trustees (Hong Kong) Limited與德意志銀行香港分行訂立日期為2007年12月11日的貸款協議，據此，德意志銀行香港分行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Merrill Lynch (Bermuda) Services Ltd.同意向我們提供最多4億美元的貸款；
- (d) 盛建(BVI)有限公司、瑞信新加坡分行與瑞信國際（作為初步貸款人）就修訂日期為2007年8月27日的離岸貸款協議若干條款訂立日期為2008年1月24日的經修訂及重列離岸貸款協議；
- (e) 許博士、原來股東、本公司、Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte. Ltd.、德意志銀行香港分行、雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)、CVI GVF (Lux) Master SARL、Global Opportunistic Fund II Company B.S.C（已結業）、Global Investment House (K.S.C.C.)、Topful Holdings Limited與Cavendish Limited訂立日期為2008年6月9日的新投資協議，據此，該協議所述投資者同意按總認購價5.06億美元認購合共374,104,266股股份；
- (f) 許博士、原來股東、本公司、德意志銀行香港分行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd與Indopark Holdings Limited就修訂日期為2007年12月11日的重組協議訂立日期為2008年6月26日的修訂協議；

- (g) 原來股東、德意志銀行香港分行、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Merrill Lynch (Bermuda) Services Ltd.、DB Trustees (Hong Kong) Limited與德意志銀行香港分行就修訂日期為2007年12月11日的貸款協議若干條款訂立日期為2008年6月26日的修訂協議；
- (h) 盛建(BVI)有限公司、瑞信新加坡分行與瑞信國際(作為初步貸款人)就修訂日期為2007年8月27日的離岸貸款協議(經日期為2008年1月24日的經修訂及重列離岸貸款協議另行修訂)若干條款訂立日期為2008年6月26日的第二份經修訂及重訂離岸貸款協議；
- (i) 天基控股有限公司、Shikumen Capital Management Limited與Wu Hoi Shan就天基控股有限公司收購恒善集團有限公司全部已發行股本及按總代價2,170萬美元(可予調整)收購一項股東貸款訂立日期為2009年6月24日的買賣協議；
- (j) 本公司與中銀國際所訂立日期為2009年8月5日之協議乃關於4億美元的包銷承諾；
- (k) 盛譽(BVI)有限公司、姚全保及王忠明就收購明誠國際(控股)有限公司全部已發行股本所訂立日期為2009年9月1日的買賣協議，代價總額為3,800,000港元。
- (l) 恒大實業、許博士、原來股東與本公司訂立日期為2009年10月14日的不競爭契據，據此，恒大實業、許博士及原來股東無條件向我們承諾，將不會直接或間接參與可能與我們及我們子公司業務競爭的任何業務，或於當中持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務；
- (m) 許博士及原來股東向本公司及其子公司發出日期為2009年10月14日的彌償保證契據，當中涉及(其中包括)本附錄「一稅項彌償保證」分節所述稅項；
- (n) Sun Power Investments Limited、聯席賬簿管理人及本公司所訂立日期為2009年10月17日之企業投資者協議，據此，Sun Power Investments Limited同意按發售價認購5,000萬美元可購買的發售股份數目(約至最接近每手股份數目)；
- (o) 周大福代理人有限公司、聯席賬簿管理人及本公司所訂立日期為2009年10月17日之企業投資者協議，據此，周大福代理人有限公司同意按發售價認購5,000萬美元可購買的發售股份數目(約至最接近每手股份數目)；及
- (p) 香港包銷協議。

2. 知識產權

於最後可行日期，以下知識產權對我們的業務而言可能屬重大：



商標

(a) 於最後可行日期，我們已註冊以下商標：

商標	申請編號	申請日期	類別	申請地點
	300945540	2007年9月3日	36, 37, 39, 41, 42, 43	香港
	300945559	2007年9月3日	36, 37, 42	香港

(b) 於最後可行日期，我們已申請註冊以下商標：

商標	申請編號	申請日期	類別	申請地點
	6269236	2007年9月10日	17	中國
	6269237	2007年9月10日	37	中國
	6269235	2007年9月10日	36	中國
	6269549	2007年9月10日	37	中國
	6269548	2007年9月10日	36	中國
	6269547	2007年9月10日	36	中國
	6269546	2007年9月10日	37	中國
	6269545	2007年9月10日	37	中國
	6269544	2007年9月10日	36	中國
	6269543	2007年9月10日	37	中國
	6269542	2007年9月10日	36	中國
	6269541	2007年9月10日	37	中國
	6269540	2007年9月10日	36	中國
	6269536	2007年9月10日	37	中國
	6269539	2007年9月10日	37	中國

商標	申請編號	申請日期	類別	申請地點
	6269538	2007年9月10日	36	中國
	6269535	2007年9月10日	37	中國
	6269537	2007年9月10日	37	中國
EVERGRANDE	6269238	2007年9月10日	1	中國
EVERGRANDE	6269491	2007年9月10日	2	中國
EVERGRANDE	6269492	2007年9月10日	3	中國
EVERGRANDE	6269493	2007年9月10日	4	中國
EVERGRANDE	6269494	2007年9月10日	5	中國
EVERGRANDE	6269495	2007年9月10日	6	中國
EVERGRANDE	6269496	2007年9月10日	7	中國
EVERGRANDE	6269497	2007年9月10日	8	中國
EVERGRANDE	6269498	2007年9月10日	9	中國
EVERGRANDE	6269500	2007年9月10日	11	中國
EVERGRANDE	6269501	2007年9月10日	12	中國
EVERGRANDE	6269502	2007年9月10日	13	中國
EVERGRANDE	6269503	2007年9月10日	14	中國
EVERGRANDE	6269504	2007年9月10日	15	中國
EVERGRANDE	6269505	2007年9月10日	16	中國
EVERGRANDE	6269506	2007年9月10日	17	中國
EVERGRANDE	6269507	2007年9月10日	18	中國
EVERGRANDE	6269508	2007年9月10日	19	中國
EVERGRANDE	6269509	2007年9月10日	20	中國
EVERGRANDE	6269510	2007年9月10日	21	中國
EVERGRANDE	6269511	2007年9月10日	22	中國
EVERGRANDE	6269512	2007年9月10日	23	中國
EVERGRANDE	6269513	2007年9月10日	24	中國

商標	申請編號	申請日期	類別	申請地點
EVERGRANDE	6269514	2007年9月10日	25	中國
EVERGRANDE	6269515	2007年9月10日	26	中國
EVERGRANDE	6269516	2007年9月10日	27	中國
EVERGRANDE	6269517	2007年9月10日	28	中國
EVERGRANDE	6269518	2007年9月10日	29	中國
EVERGRANDE	6269519	2007年9月10日	30	中國
EVERGRANDE	6269520	2007年9月10日	31	中國
EVERGRANDE	6269521	2007年9月10日	32	中國
EVERGRANDE	6269522	2007年9月10日	33	中國
EVERGRANDE	6269523	2007年9月10日	34	中國
EVERGRANDE	6269524	2007年9月10日	35	中國
EVERGRANDE	6269525	2007年9月10日	36	中國
EVERGRANDE	6269526	2007年9月10日	37	中國
EVERGRANDE	6269527	2007年9月10日	38	中國
EVERGRANDE	6269528	2007年9月10日	39	中國
EVERGRANDE	6269529	2007年9月10日	40	中國
EVERGRANDE	6269530	2007年9月10日	41	中國
EVERGRANDE	6269531	2007年9月10日	42	中國
EVERGRANDE	6269532	2007年9月10日	43	中國
EVERGRANDE	6269533	2007年9月10日	44	中國
EVERGRANDE	6269534	2007年9月10日	45	中國

網域名稱

於最後可行日期，我們為以下網域名稱的登記擁有人：

網域名稱	屆滿日
www.evergrande.com	2016年7月24日
www.evergrande.com.cn	2011年7月24日
www.evergrande.cn	2011年7月24日

上述網站的內容並不構成本招股章程其中部分。

除本招股章程披露者外，並沒有其他對我們業務而言屬重大的貿易或服務標誌、專利權、其他知識產權或工業產權。

C. 有關董事、管理層及員工的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露—董事及行政總裁於本公司及我們相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後，但在根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃項下之任何購股權獲行使前，並假設發售價為指示性發售價範圍的中端數3.50港元，董事及行政總裁於股份、本公司及我們相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的相關股份及債券中，擁有於股份上市後隨即須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視作擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊，或於股份上市後隨即根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	證券數目	股權概約百分比
許家印 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	10,202,332,702	68.02%

(1) 所持有10,202,332,702股股份中，9,270,619,497股股份由許博士全資擁有的鑫鑫(BVI)有限公司持有，而931,713,205股股份則由許太太全資擁有的均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司之權益亦被視為由許博士持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次 公開發售前 購股權計劃 授出的購股權 所涉及本公司 股份數目	根據首次 公開發售前 購股權計劃 授出的購股權 獲行使後的股權 概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	20,000,000	0.13%
李鋼	實益擁有人	20,000,000	0.13
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04
徐湘武	實益擁有人	6,000,000	0.04
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04
賴立新	實益擁有人	6,000,000	0.04
何妙玲	實益擁有人	6,000,000	0.04%

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約 百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司 均榮控股有限公司 ⁽¹⁾	100股股份 1股股份	100% 100%

(1) 均榮控股有限公司為許博士的配偶許太太全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，該公司被視為本公司的聯營公司。

(b) 服務合約詳情

執行董事各自與本公司訂有服務合約，自上市日期起計為期3年，直至任何一方向對方發出不少於三個月書面通知終止為止。

獨立非執行董事各自與本公司訂有委任函件，自上市日期起計為期1年。各獨立非執行董事有權獲發每年人民幣300,000元的袍金。有關委任須遵守組織章程細則項下董事退任和輪值告退的規定。

(c) 董事酬金

已向董事支付合共約人民幣710,000元、人民幣18,963,000元及人民幣5,619,000元，分別作為2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月的酬金。

根據現時生效的安排，我們於2009年應付董事的酬金總額（不包括酌情花紅（如有））將約為人民幣2,140萬元。

有關董事酬金的進一步資料，請參閱全文載於本招股章程附錄一的會計師報告。

2. 主要股東

- (a) 據董事所知悉，緊隨全球發售完成後，並假設發售價為指示性發售價範圍的中端數3.50港元，下列人士（董事及本公司行政總裁除外）將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露的權益或淡倉：

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	股權概約百分比
許太太	控股公司權益	10,202,332,702 ⁽¹⁾	68.01%
鑫鑫(BVI)有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	9,270,619,497	61.80
均榮控股有限公司	實益擁有人	931,713,205 ⁽³⁾	6.21%

(1) 所持有10,202,332,702股股份中，931,713,205股股份由許太太全資擁有的均榮控股有限公司持有，而9,270,619,497股股份則由許太太的配偶許博士擁有的鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司之權益亦被視為由許太太持有。

(2) 鑫鑫(BVI)有限公司由許博士實益擁有。

(3) 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。

- (b) 於最後可行日期，據董事所知悉，以下人士擁有附帶權利可在任何情況下於股東的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及該等股本的購股權：

股東名稱／姓名	公司名稱	股權概約百分比
Pearl River Investment Limited	雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)	40%
西安天馬投資管理有限公司	西安曲江投資建設有限公司	35

股東名稱／姓名	公司名稱	股權概約 百分比
河南鑫滙鑫投資發展 有限公司	河南省軟體園實業發展有限公司	15
牟錦輝	南寧銀象房地產開發有限責任公司	19.95
劉紅波	湖南雄震投資有限公司	49
廣東省揭東縣新亨潔新紙 業紙品廠	陝西金泓投資有限公司	20
廣東省揭東縣輝躍科技 開發有限公司	陝西金泓投資有限公司	20
東莞市佳駒實業有限公司 . .	長沙鑫霖置業有限公司	34
李霞輝	長沙鑫霖置業有限司	15
河北時代金建房地產 開發有限公司	河北大地蟠龍房地產開發有限公司	15
依斯特(北京)經濟貿易 發展有限公司	江西宏吉投資有限公司	13.6
唐山市冀東物資集團 有限責任公司	江西宏吉投資有限公司	23.4

股東名稱／姓名	公司名稱	股權概約百分比
胡月英.....	江西宏吉投資有限公司	10
四川省川喜實業集團有限公司.....	安徽三林置業有限公司	40
吳豐平.....	佛山市恒和木業有限公司	40%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程披露者外，於本招股章程日期前2年內，並沒有就發行或出售本公司任何成員公司的任何股本授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程披露者外：

- (a) 董事或行政總裁並沒有在本公司或我們任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中，擁有於股份上市後隨即須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所，或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊，或須根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會我們及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「專家同意書」所述專家，並沒有於發起本公司方面，或於緊接本招股章程日期前2年內，在本公司任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事或本附錄「專家同意書」所述專家，並沒有於本招股章程日期存在且對我們業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (d) 董事並沒有與本公司任何成員公司現時訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可予終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲承購的股份，董事概不知悉有任何人士(並非董事或本公司行政總裁)將於緊隨全球發售完成後，在股份或本公司相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「專家同意書」所述專家，並沒有於本公司任何成員公司中擁有股權，或擁有可認購或指派他人認購本公司任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)；及
- (g) 據董事所知悉，董事、彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東並沒有於我們的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

下文概述股東於2009年10月14日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃成立以肯定及表揚下文(b)段所述曾經或可能已經對本集團付出貢獻的合資格參與人士。購股權計劃將向合資格參與人士提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 鼓勵合資格參與人士為本集團的利益發揮最佳表現效率；及
- (ii) 吸引及留聘彼等的貢獻現時或將會有利於本集團長遠增長的合資格參與人士或與彼等保持持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事局可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與人士」）授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事局可能釐定的有關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何子公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何子公司任何董事，包括非執行董事及獨立非執行董事；及
- (iii) 任何諮詢顧問、顧問、供應商、客戶及代理或董事局全權認為曾經或將會為本公司或其任何子公司作出貢獻之任何人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。可就提呈授出可認購股份的購股權接納數目少於其所提呈的股份，惟所接納者須為股份在聯交所的每手買賣單位或其完整倍數，且該數目須在構成購股權接納的一式兩份建議文件中清楚列明。倘提呈授出購股權於指定接納日期前不獲接納，則視作已不可撤銷地拒絕接納。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及股份數目上限，合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%，即1,500,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權原應可予發行的股份。待本公司刊發通函並經股東在股東大會批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，董事局方可：

- (i) 隨時更新這個限額至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事局特別選定的合資格參與人士授出超出10%限額的購股權。本公司向股東刊發的通函須載列可獲授該等購股權的指定合資格參與人士的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向指定合資格參與人士

授出購股權的目的及該等購股權如何達致該目的之闡釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

不論上述各項及根據下文(q)段所述，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但有待行使的所有尚未行使購股權獲行使時可能發行的股份數目，於任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將導致超出30%限額，則不得授出購股權。倘本公司資本結構出現下文(q)段所述任何變動，而不論是否透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式出現，則可能授出購股權涉及的股份數目上限，須按本公司的核數師或認可獨立財務顧問證明為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段指定的限額。

(d) 向任何一名個別人士授出的購股權數目上限

直至授出日期為止任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與人士授出的購股權(包括已獲行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及須予發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。進一步授出超過這1%限額的購股權，則須待以下事項達成後，方可作實：

- (i) 本公司刊發通函載列合資格參與人士的身份、將予授出的購股權及過往向該名參與人士授出購股權的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東在股東大會批准及／或根據上市規則不時訂明的其他規定，該名合資格參與人士及彼之聯繫人士(定義見上市規則)放棄投票。將向該名參與人士授出購股權的數目及條款(包括行使價)必須於獲股東批准前訂定，而董事局建議向該名合資格參與人士授出購股權的董事局會議日期就計算股份認購價而言，須當作授出日期。董事局須按其可能不時決定的格式向該名合資格參與人士送交一份要約文件。

(e) 股份價格

根據下文(q)段所述任何調整，按購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及每股股份認購價，須為董事局全權酌情釐定的價格，惟該價格必須最少相當於下列最高者：

- (i) 股份於授出日期（必須為聯交所就買賣證券開市營業的日子）在聯交所每日報價表所報正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報正式平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自任何聯繫人士（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括同為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘於直至授出有關購股權日期止十二個月期間（包括該日），董事局建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）授出購股權，將導致因已經及將向該名人士授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而已發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合共相當於已發行股份0.1%以上或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過500萬港元或上市規則可能不時規定的其他金額，

則須待本公司刊發通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准，而本公司所有關連人士（定義見上市規則）均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定，方能進一步授出購股權。於會上批准授出該等購股權的表決須以按股數投票方式進行。

本公司根據上段向股東刊發的通函須載列以下資料：

- (i) 將向各選定合資格參與人士授出的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，有關詳情必須於股東大會前訂定，而提呈進一步授出購股權的董事局會議日期就計算該等購股權行使價而言，將當作授出日期；
 - (ii) 獨立非執行董事(不包括任何同為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供的推薦建議；
 - (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條所規定資料及上市規則第17.02(4)條所規定免責聲明；及
 - (iv) 上市規則第2.17條所規定資料。
- (g) 授出購股權的時間限制

在發生影響股價事件或作出影響股價的決定後，不得授出購股權，直至有關影響股價的資料根據上市規則的規定公布為止。特別是於緊接以下較早時限前1個月起至業績公告實際刊發日期止期間，不得授出購股權：

- (i) 就批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論是否上市規則所規定)的董事局會議日期(首次根據上市規則知會聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司刊發其年度、半年度、季度或其他中期業績公告(不論是否上市規則所規定)的最後期限；

倘購股權乃向董事授出，則：

- (iii) 於緊接年度業績公告刊發日期前60日期間或由有關財政年度年結日起至業績公告刊發日期止期間內(以較短者為準)；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公告刊發日期前30日期間或由有關季度或半年度期間結算日起至業績公告刊發日期止期間內(以較短者為準)，不得授出購股權。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，全部或部分可予行使或被當作已行使（視乎情況而定）。承授人不得以或試圖以任何方式向任何第三方出售、轉讓、質押、抵押任何購股權或就任何購股權設置產權負擔或設法定或實益權益，惟承授人可能提名之代名人除外，根據購股權計劃所發行股份將以代名人之名稱登記。違反上文所述者可能導致本公司註銷向該承授人授出之任何尚未行使購股權或任何部份。

(i) 購股權的行使期及購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視作已授出並獲接納當日後及自該日起10年屆滿前隨時行使。購股權可予行使的期間由董事局全權酌情訂定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。於購股權計劃獲批准當日起計10年後不得授出購股權。購股權計劃自其採納日期起計10年內有效及具有效力，惟受本公司在股東大會或董事局提早終止的規限。

(j) 表現目標

在根據購股權計劃授出的任何購股權可予行使前，承授人可能須達到董事局可能於授出時訂明的任何表現目標。

(k) 終止僱傭或身故時的權利

倘購股權承授人基於以下理由不再為本公司或其任何子公司僱員：

- (i) 承授人因身故或下文(i)段所指明以外任何理由被終止僱用，則承授人可自終止當日起計1個月期間內行使彼於截至終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘基於身故理由，則彼之遺產代理人可自終止當日起計十二個月期間內行使購股權，

終止日期應為彼在本公司或有關子公司的最後實際工作日，而不論是否獲發代通知金，否則購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘董事局就此決定），基於僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭的其他理由，或被裁定觸犯涉及彼之操守或誠信的刑事罪行，而終止為本公司或其任何子公司的僱員，則彼之購股權將於終止僱傭當日後失效且不得行使。

(m) 收購時的權利

倘向全體股東（或要約方及／或任何由要約方控制的人士及／或任何與要約方一致行動人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面收購建議，而該收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣布為無條件，則購股權承授人有權在收購建議成為或宣布為無條件當日起計14天內隨時悉數行使購股權（以尚未行使者為限）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每名承授人（或彼之法定遺產代理人）有權於上述本公司股東大會擬舉行前2個營業日前任何時間，透過向本公司發出書面通知，隨附所發出通知涉及的股份總認購價全數金額的股款，行使彼全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快且無論如何於緊接股東大會擬舉行當日前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將該承授人登記為有關股份之持有人。

(o) 本集團與其股東或債權人作出妥協或安排的權利

倘本集團與其股東或債權人擬就根據本公司註冊成立的司法管轄權區法律實施本公司重組或與任何其他公司合併的計劃作出妥協或安排，則本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮該計劃或安排會議的會議通知同日，向所有購股權承授人發出通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，隨附通知涉及的股份總認購價全數金額的股款（該項通知最遲須於大會擬舉行前2個營業日

送達本公司)，以行使全數或該通知所指定數目的購股權；而本公司須盡快且無論如何最遲於緊接大會擬舉行當日前的營業日，以入賬列作繳足方式向承授人配發及發行因行使有關購股權而須予發行的有關數目股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

自該大會日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫時終止。在該妥協或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該妥協或安排因任何理由沒有生效，且終止或失效，則承授人行使彼等各自購股權（以尚未行使者為限）的權利須自終止當日起全部恢復，並可予行使。

(p) 股份地位

因購股權獲行使而將予配發的股份不會附帶表決權，直至承授人（或任何其他人士）辦妥作為有關股份持有人的登記手續為止。在上述各項規限下，因購股權獲行使而配發及發行的股份將在各方面與於行使日期的其他已發行繳足股份享有同等權益，並附有同等的表決、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利。

(q) 資本變動的影響

倘於任何購股權成為或仍然可予行使時，本公司資本結構出現任何變動，且不論是否透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式出現，則須對有待行使的購股權涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應變動（如有），而有關變動須遵照上市規則第17.03(13)條及其中附註、聯交所於2005年9月5日頒布的補充指引以及聯交所日後不時頒布的上市規則指引及詮釋，獲本公司核數師或獨立財務顧問向董事局書面證明其認為屬公平合理。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等所發出證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及最後並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的基準須為任何購股權承授人根據彼所持購股權有權認購本公司已發行股本權益的比例，應與在有關變動前的比例相同，而因任何購股權獲悉數行使而應付的總認購價仍然盡量接近且無論如何不得多於有關變動

前的金額。倘有關變動導致股份以低於面值的價格發行，則不得作出有關變動。發行證券作為交易代價不會被視作須作出該等變動的情況。

(r) *購股權屆滿日*

購股權將於下列最早時限自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事局可能訂定的購股權屆滿日；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限屆滿；
- (iii) (o)段所述本公司的協議計劃生效日期；
- (iv) 在(n)段規限下，本公司開始清盤日期；
- (v) 承授人因辭任本公司或其任何子公司職位，或因嚴重行為失當，或被裁定觸犯涉及彼之操守或誠信的刑事罪行，或就本集團的僱員而言（倘董事局就此決定），根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱傭的任何其他理由等一項或多項的理由，終止受僱或終止合約，致使承授人終止為合資格參與人士當日。董事局就因本段所述的一項或多項理由終止或不終止僱用承授人的決定將為最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段規定後任何時間董事局行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(t)段購股權被註銷當日。

(s) *修訂購股權計劃*

購股權計劃任何方面均可透過董事局決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與人士（視情況而定）的修訂；及

- (ii) 對購股權計劃條款及條件作出重大修訂或對已授出購股權條款作出任何更改，

以上情況須首先獲股東於股東大會批准，惟倘建議修訂將對於修訂日期前已授出或同意授出的購股權造成不利影響，則根據購股權計劃條款，有關修訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘修訂購股權計劃條款將令董事局權力有變，則必須獲股東在股東大會批准。

(t) 註銷購股權

在上文(h)段規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權必須獲相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須有關批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事局決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然有效，致使在終止前已授出的任何購股權或根據購股權計劃條文可能規定者可予行使。在終止前已授出但在終止時有待行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事局管理

購股權計劃受董事局管理，除本附錄另有規定者外，董事局就購股權計劃產生的所有事項或其詮釋或影響作出的決定將為最終決定，對所有有關人士均具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能須予發行的股份上市及買賣；

- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何該等條件而成為無條件),且並沒有根據包銷協議條款或以其他方式終止;
 - (iii) 股東於股東大會上批准購股權計劃的規則;及
 - (iv) 股份開始在聯交所買賣。
- (x) 在年報及中期報告披露

本公司將遵照不時生效的上市規則,在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情,包括於年報/中期報告的財政年度/期間內的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃的現況

於最後可行日期,並沒有根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

我們已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能須予發行的股份(即合共1,500,000,000股股份)上市及買賣。

2. 首次公開發售前購股權計劃

(a) 緒言

首次公開發售前購股權計劃旨在肯定我們若干僱員、行政人員或高級職員已經或可能對本公司增長及/或股份於聯交所上市付出的貢獻。首次公開發售前購股權計劃的主要條款獲全體股東於2009年10月14日通過書面決議案批准,除下列主要條款外,與購股權計劃的條款大致相同:

- (a) 每股認購價須與發售價相同;
- (b) 首次公開發售前購股權計劃所涉及股份總數為208,000,000股,約佔本公司於緊隨全球發售完成後已發行股本約1.39%,惟不包括因行使根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃授出或將予授出的購股權而可能發行的所有股份;

- (c) 首次公開發售前購股權計劃下的合資格參與者，指本公司的全職僱員、行政人員或高級職員（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或任何子公司的全職僱員，均為經理級或以上職級，及本公司或任何子公司旗下的其他全職僱員，惟彼等須為董事會全權認為曾經或將會對本公司及／或任何子公司作出貢獻的人士；
- (d) 董事會可能絕對酌情決定其認為合適作出考慮的條件（包括但不限於行使購股權前須持有的任何最短時限及／或行使購股權前須履行的任何表現目標）；及
- (e) 除已根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權外，本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃要約授出或授出進一步的購股權，皆因有關權利將於股份在聯交所上市後終止。

我們已向聯交所上市委員會申請批准根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權獲行使而須予發行的股份上市及買賣。

(b) 尚未行使的購股權

於本招股章程日期，我們已根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出可按相等於發售價的行使價認購合共208,000,000股股份的購股權。合共44名合資格參與人士已根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權。

以下為首次公開發售前購股權計劃項下的承授人名單：

承授人及職位	地址	所獲授購股權涉及的股份數目	購股權獲行使後的股權概約百分比
董事			
夏海鈞	香港九龍 尖沙咀梳士巴利道24號 新世界住宅大廈B 1742室	20,000,000	0.13%
李鋼	中國廣州天河區 華府街21號1702室	20,000,000	0.13
謝惠華	香港 大埔馬窩路8號 新峰花園7座1E	6,000,000	0.04

承授人及職位	地址	所獲授 購股權涉及的 股份數目	購股權獲 行使後的股權 概約百分比
徐湘武	中國廣州市 白雲區同和路 江南世家 寧泉東街20號401房	6,000,000	0.04
徐文	中國廣州海珠區 逸景東五路5號601室	6,000,000	0.04
賴立新	中國廣州 天河區 華翠街18號901室	6,000,000	0.04
何妙玲	中國廣州海珠區 金駿街12號1501室	6,000,000	0.04
本集團的高級管理層及／或其他僱員			
林漫俊	中國 廣州天河東路 華康街42號601室	6,000,000	0.04
方家俊	香港 南灣貝沙灣 2期南岸3座19B室	6,000,000	0.04
孫雲馳	中國廣州 松洲街 河沙路118號 珠島花園	4,000,000	0.03
李國東	中國廣州天河區 華府街17號 16B室	4,000,000	0.03
時守明	中國廣州海珠區 金碧路68號201室	4,000,000	0.03
魏克亮	中國廣州越秀區 東風東路First 754號 3號602室	4,000,000	0.03
彭建軍	中國廣州天河區 華景北路 205號2905室	4,000,000	0.03
王川	中國 廣州環市東路420號 庭院2號502室	4,000,000	0.03
鍾明	中國廣州天河區 旭景東街 21號1003房	4,000,000	0.03

承授人及職位	地址	所獲授 購股權涉及的 股份數目	購股權獲 行使後的股權 概約百分比
許曉軍	中國北京海淀區 西二旗領秀新硅谷33棟 2單位302室	4,000,000	0.03
余雙州	中國 佛山市禪城區 湖景路湖景灣 28棟604房	2,000,000	0.01
焦涌	中國福建省廈門市思明區 觀遠里30號603室	2,000,000	0.01
韓國華	中國北京市海淀區雙榆樹 知春路56號8樓104號	2,000,000	0.01
甄立濤	中國遼寧省大連市中山區 中青街215號1-3-1	2,000,000	0.01
許建華	中國廣州天河區 龍口路西536號 2503室	2,000,000	0.01
劉玉芝	中國廣州市金碧華府 D6棟1302房	2,000,000	0.01
柯鵬	中國上海市錦安東路 567弄22號701房	2,000,000	0.01
黎國林	中國廣東省廣州市越秀區 和義巷14號	2,000,000	0.01
熊敏	中國廣州市 新港西路135號大院	6,000,000	0.04
廖嘉寧	中國廣州海珠區 金碧五街27號 1606室	6,000,000	0.04
魏朝陽	中國廣州海珠區 金碧六街10號603室	6,000,000	0.04
顧朝暉	中國 廣州東山區 水蔭路90號 102室	6,000,000	0.04
楊松濤	中國廣州海珠區 金碧六街30號 1502室	6,000,000	0.04
談朝暉	中國廣州 新港東路48號 雅郡花園A棟402房	6,000,000	0.04

承授人及職位	地址	所獲授 購股權涉及的 股份數目	購股權獲 行使後的股權 概約百分比
李瀟	中國廣東深圳 東昌路12號 達佳公司	4,000,000	0.03
錢永華	中國廣東 深圳南山區 蛇口景園大廈 南座21D	4,000,000	0.03
梁偉康	中國廣州越秀區 梅花路 34號大院 20號601室	4,000,000	0.03
洪昌龍	中國廣州天河區 華府街19號1301室	4,000,000	0.03
艾冬	中國廣州海珠區 逸景東三徑5號 305室	4,000,000	0.03
楊松	中國廣州天河區 沙河路17號	4,000,000	0.03
趙長龍	中國廣州海珠區 金碧二街232號 301室	4,000,000	0.03
梁謙	中國廣州 赤崗江海大道 粵信廣場嘉東閣 407	4,000,000	0.03
程軍	中國湖南 醴陵解放路95號 2幢505室	2,000,000	0.01
劉家立	中國廣州 白雲區黃河路6號 富力桃園 A5-904房	2,000,000	0.01
盧亞雄	中國湖南岳陽 岳陽樓區 中建五局宿舍1號	2,000,000	0.01
呂保平	中國廣州 工業大道南 第一金碧花園 15棟2102房	2,000,000	0.01
劉志堅	中國廣州天河區 金慧街82號庭院 2棟701室	2,000,000	0.01
		<u>208,000,000</u>	<u>1.39%</u>

股權百分比指緊隨全球發售完成後，但根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃授出的任何購股權獲行使前的百分比。除上述者外，我們並沒有根據首次公開發售前購股權計劃授出或同意授出任何其他購股權。

假設(i)發售價為指示性發售價範圍的中端數3.50港元及(ii)原來股東與金融投資者之間的股權調整已完成，我們根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權獲悉數行使前後的股權結構如下：

股東	緊隨全球發售完成後 但根據首次公開發售前 購股權計劃所授出購股權 獲行使前的股權結構		緊隨全球發售完成及 根據首次公開發售前 購股權計劃所授出購股權 獲悉數行使後的股權結構	
	股	%	股	%
鑫鑫(BVI)有限公司	9,270,619,497	61.80	9,270,619,497	60.96
身為非關連人士的首次公開 發售前購股權計劃項下 承授人	—	—	70,000,000	0.46
身為關連人士的首次公開發售 前購股權計劃項下 承授人	—	—	138,000,000	0.91
其他股東	5,729,380,503	38.20	5,729,380,503	37.67
	<u>15,000,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>15,208,000,000</u>	<u>100.0</u>

倘於首次公開發售前購股權計劃獲行使後，我們不能達到聯交所的最低公眾持股量規定，則我們不會准許我們任何關連人士行使首次公開發售前購股權計劃。

(c) 根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的價值

根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的價值乃根據二項式模式，並按下列假設釐定：

授出日期	2009年11月5日
預計於授出日期的股份價格	3.50港元
每股行使價	3.50港元
無風險年利率	每年1.25%
預期波幅	每年30%
購股權年期	3年
預期股息率	每年1.0%

董事及高級管理人員的預期次優提早行使倍數分別假設為行使價的三倍及兩倍。董事及高級管理人員的歸屬後退出率分別假設為每年0%及每年20%。

每份購股權的公平值：

歸屬期	董事	高級管理人員
授出日期後1年	0.7071 港元	0.6431 港元
授出日期後2年	0.7069 港元	0.6868 港元
授出日期後3年	0.7062 港元	0.7062 港元

(d) 首次公開發售前購股權計劃對每股股份盈利的影響

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權於截至2009年12月31日止年度內獲悉數行使，而15,208,000,000股股份，包括緊隨全球發售完成後將予發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使時將予發行的208,000,000股股份，會被視作於截至2009年12月31日止年度內一直已發行，此情況將令每股股份未經審核估計基本盈利由約人民幣0.069元潛在攤薄至約人民幣0.068元。這項計算方法乃假設我們將不會收取任何首次公開發售前購股權計劃項下購股權獲行使的所得款項，且沒有計及股份公平值對計算攤薄股份數目的影響，亦沒有計及首次公開發售前購股權計劃項下購股權的公平值對截至2009年12月31日止年度利潤預測的影響。

(e) 首次公開發售前購股權計劃主要條款概要

(i) 目的

首次公開發售前購股權計劃是一項股份獎勵計劃，乃成立以肯定及表揚下文(ii)段所述合資格參與人士曾經或可能已經對本集團付出的貢獻。首次公開發售前購股權計劃將為合資格參與人士提供於我們擁有個人權益的機會，冀能達致以下目標：

- (1) 鼓勵合資格參與人士為本集團的利益發揮最佳表現及效率；及
- (2) 吸引及留聘彼之貢獻現時或將會對本集團的長遠增長有利的合資格參與人士或另外與合資格參與人士維持關係。

(ii) 可參與人士

董事局可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(iv)段所載行使價認購董事局可能釐定的有關數目新股份：

- (1) 本公司或其任何子公司的任何全職或兼職僱員或潛在僱員、行政人員或高級職員；
- (2) 本公司或其任何子公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；或
- (3) 本公司任何子公司的全職僱員，均為經理級或以上職級，或本公司或其子公司旗下的其他全職僱員，惟彼等須為董事局全權認為曾經或將會對本公司及／或任何子公司作出貢獻的人士。

(iii) 股份數目上限

根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限為208,000,000股股份。

(iv) 股份價格

根據首次公開發售前購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須等同發售價。

(v) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，全部或部分可予行使或被當作已行使（視乎情況而定）。承授人不得以或試圖以任何方式向任何第三方出售、轉讓、質押、抵押任何購股權或就任何購股權設置產權負擔或設立任何法定或實益權益。

(vi) 購股權的行使期及首次公開發售前購股權計劃的期限

根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權的承授人將有權按以下方式行使彼之購股權：

- (a) 自上市日期後滿1週年起至上市日期1週年後36個月止期間內任何時間，就彼所獲授購股權涉及的股份最多30%（調低至最接近整數）；

- (b) 自上市日期後滿2週年日起至上市日期2週年後36個月止期間內任何時間，就彼所獲授購股權涉及的股份最多60%減已獲行使購股權所涉及股份數目（調低至最接近整數）；及
- (c) 自上市日期後滿3週年日起至上市日期3週年後36個月止期間內任何時間，彼所獲授購股權涉及的有關數目股份減已獲行使購股權所涉及股份數目。

(vii) 股份地位

因購股權獲行使而將予配發的股份不會附帶表決權，直至承授人或任何其他人士完成作為有關股份持有人的登記手續為止。在上述各項規限下，因購股權獲行使而配發及發行的股份將與於行使日期的其他已發行繳足股份享有同等權益，並附有同等的表決、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利，惟參考記錄日期於行使日期或之前的已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派除外。

(viii) 資本變動的影響

倘進行任何資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本，則須就任何有待行使的購股權涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價及／或行使購股權的方法作出相應變動（如有），而有關變動須遵照上市規則第17.03(13)條及其附註，以及聯交所就首次公開發售前購股權計劃向所有發行人所頒布日期為2005年9月5日的函件隨附的補充指引（「補充指引」），獲我們的核數師或獨立財務顧問向董事局書面證明其認為屬公平合理。作出該等變動的基準須為任何購股權承授人根據彼所持購股權有權認購我們已發行股本（如補充指引所詮釋）的比例，應與在有關變動前的比例相同，而因任何購股權獲悉數行使而應付的總認購價，仍然盡量接近且無論如何不得多於有關變動前的金額。倘有關變動導致股份

按低於其面值的價格發行，則不得作出有關變動。發行證券作為交易代價不會被視為須作出任何該等變動的情況。將作出的任何調整須符合上市規則、補充指引以及聯交所日後不時發出的上市規則指引／詮釋。

(ix) 購股權屆滿日

購股權將於下列最早時限自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (1) 董事局可能訂定的購股權屆滿日期；
- (2) 根據開曼群島公司法本公司開始清盤日期；
- (3) 承授人因嚴重行為失當或觸犯刑事罪行而不再為合資格參與人士當日；或
- (4) 董事局行使我們的權利根據下文(xi)段註銷購股權當日。

(x) 修訂首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃在任何方面可由董事局通過決議案修訂，惟首次公開發售前購股權計劃條款及條件的任何重大修訂，或已授出購股權條款的任何變動，須事先經股東於股東大會上批准，倘建議修訂對修訂日期前已授出或同意授出的購股權造成不利影響，則該修訂須根據首次公開發售前購股權計劃的條款，另行取得承授人的批准。

(xi) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權，必須獲有關購股權的承授人批准。

(xii) 終止首次公開發售前購股權計劃

我們可透過股東大會或董事局決議案隨時終止首次公開發售前購股權計劃，在此情況下不得再授出任何購股權，惟首次公開發售前購股權計劃的條文將仍然有效，致使終止前授出的任何購股權或根據首次公開發售前購股權計劃條文可能規定者可予行使。

在終止前已授出但於終止時有待行使的購股權將繼續有效，並可根據首次公開發售前購股權計劃行使。

(xiii) 董事局管理

首次公開發售前購股權計劃由董事局管理，除本附錄另有規定者外，董事局就首次公開發售前購股權計劃產生的所有事項或其詮釋或影響作出的決定將為最終決定，對所有有關人士均具約束力。

(xiv) 於年報及中期報告披露

我們將根據上市規則不時生效的規定，於我們的年報及中期報告披露首次公開發售前購股權計劃的詳情，包括該年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

3. 稅項彌償保證

許博士及原來股東已與本公司及就本公司（代表其本身及作為其現有各子公司的受託人）的利益訂立彌償保證契據（即本附錄「重大合約概要」分節(b)段所述合約），以共同及個別就（其中包括）本公司或本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日（「生效日期」）或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益以及所面對任何索償所產生且本集團任何成員公司須於生效日期或之前支付的稅項，提供彌償保證。

4. 訴訟

除本招股章程「業務—法律訴訟」一節披露者外，於最後可行日期，本集團的成員公司並沒有涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事也不知悉本集團任何成員公司有任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請，批准所有已發行股份及因根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能須予發行的任何股份上市及買賣。

6. 開辦費用

開辦費用約為18,000美元，已由我們支付。

7. 發起人

本公司並沒有發起人。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們的香港證券登記處登記的股份，須繳付香港印花稅，向買方及賣方各自收取的現行稅率為所售出或轉讓股份代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自香港的股份買賣所得利潤也可能須繳付香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例於2006年2月11日在香港生效。在2006年2月11日或之後身故的股份持有人，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須就授予遺產承辦取得遺產稅結清證明書。董事獲告知，本集團任何成員公司均不大可能須根據中國或香港法律承擔重大的遺產稅。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司股份毋須繳付開曼群島印花稅，惟擁有開曼群島土地權益者除外。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士若對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。鄭重聲明，本公司、董事或參與全球發售的其他人士概不會就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使該等股份任何附帶權利產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

9. 專家資格

以下為本招股章程載列其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)的證券及期貨條例項下視作持牌法團
高盛(亞洲)有限責任公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動、第4類(就證券提供意見)受規管活動及第6類(就機構融資供意見)受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
Maples and Calder	開曼群島法律顧問
世邦魏理仕有限公司	物業估值師

10. 專家於本公司的權益

除本招股章程「包銷—聯席保薦人的獨立身份—香港包銷商於我們的權益」一節所披露外，名列本附錄「11.專家同意書」分段的人士並沒有在股份或本公司任何成員公司股份中擁有實益或其他權益，也沒有任何權利或購股權(不論能否依法執行)可認購或指派他人認購股份或本公司任何成員公司的任何證券。

11. 專家同意書

美林、高盛、羅兵咸永道會計師事務所、通商律師事務所、Maples and Calder及世邦魏理仕有限公司已分別就本招股章程的刊發發出同意書，同意在本招股章程內以相關格式及涵義刊載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱；且迄今並沒有撤回同意書。

12. 售股股東資料

售股股東資料如下：

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目
鑫鑫(BVI)有限公司 . . .	公司	P.O. Box 173 Kingston Chambers Road Town, Tortola British Virgin Islands	426,036,034
恒善集團有限公司 . . .	公司	Quastisky Building P.O. Box 4389 Road Town, Tortola British Virgin Islands	16,845,129
瑞信新加坡分公司 . . .	公司	One Raffles Link #03-01 South Lobby Singapore 039393	77,965,712
Apollo Asia Opportunity Master Fund, LP . . .	投資基金	9 West 57th Street 43rd Floor, New York NY 10019, USA	5,209,834
Asian CRC Hedge Fund	投資基金	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期 3311-3313室	811,064
ACHF (Cayman) Limited	公司	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands	1,620,191

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目
CVI GVF (Lux) Master Sarl	公司	300 Beach Road, #23-01 Singapore 1999555	34,732,217
GLG Credit Fund	投資基金	1 Curzon Street London W1J 5HB United Kingdom	1,736,611
GLG Market Neutral Fund	投資基金	1 Curzon Street London W1J 5HB United Kingdom	10,419,663
Asian Special Finance Hedge Fund	投資基金	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期 3311-3313室	1,041,968
Liberty Harbor Master Fund I, LP	投資基金	One New York Plaza New York, NY 10004 USA	4,167,866
Norwich Assets Limited	公司	香港中環 夏慤道12號 美國銀行大廈3203室	520,979
Shikumen Special Situations Fund	投資基金	香港 皇后大道中100號 901室	3,125,898
TCM Asia Opportunities Master Fund Ltd.	投資基金	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands	1,736,611

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目
瑞士銀行新加坡分行 . .	公司	5 Temasek Boulevard #18-00 Suntec Tower 5 Singapore 038985	13,892,885
Bright Joy Group Limited	公司	香港中環 康樂廣場一號 怡和大廈 11樓1117-18室	8,335,727
VMS Investment Group Limited	公司	香港中環 康樂廣場一號 怡和大廈 11樓1117-18室	1,736,611
總計			<u>609,935,000</u>

倘超額配股權獲行使，以下股東將根據超額配股權出售彼等的股份：

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目 ⁽¹⁾
Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd . .	公司	Les Cascades Building Edith Cavell Street Port Louis, Mauritius	52,900,000
Indopark Holdings Limited	公司	DTOS, 4th Floor IBL House, Caudan Port Louis, Mauritius	52,505,000
Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd	公司	1 Temasek Avenue #28-01 Millenia Tower Singapore 039192	15,340,000
雅立集團有限公司 (Rise Success Holdings Limited) . . .	公司	香港 皇后大道中18號 新世界大廈31樓	46,021,000

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目 ⁽¹⁾
CVI GVF (Lux) Master Sarl	公司	300 Beach Road #23-01, Singapore 199555	7,670,000
Global Opportunistic Fund II Company B.S.C.(已結業)	公司	Second Floor Souk Al-Safat Building Abdullah Al-Mubarak Street, Al-Mirqab PO Box 28807 Safat 13149, Kuwait	9,204,000
Global Investment House (K.S.C.C)	公司	Second Floor, Souk Al-Safat Building Abdullah Al-Mubarak Street, Al-Mirqab PO Box 28807 Safat 13149, Kuwait	35,590,000
Topful Holdings Limited	公司	香港 皇后大道中100號 901室	7,670,000
Cavendish Limited.	公司	Walker House, 87 Mary Street, George Town Grand Cayman Cayman Islands	15,340,000
總計			<u>242,240,000</u>

(1) 假設超額配股權已按指示性發售價範圍的中端數3.50港元獲悉數行使。

13. 約束力

倘若依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，致令所有有關人士須受公司條例第44A及44B條(如適用)的所有條文(罰則除外)約束。

14. 其他事項

- (a) 除本招股章程披露者外，緊接本招股章程日期前2年內：
- (i) 並沒有發行或同意發行或建議發行繳付全部或部分股款的本公司或其任何子公司股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何子公司的股份或貸款資本並沒有附帶購股權或協定有條件或無條件附有購股權；
 - (iii) 並沒有就發行或出售本公司或其任何子公司任何股份或貸款資本授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
 - (iv) 並沒有就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何子公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 除本招股章程披露者外，本公司或其任何子公司並沒有創辦人、管理層或遞延股份或任何債券；
- (c) 董事確認，自我們最近期經審核綜合財務報表的結算日2009年6月30日以來，我們的財務或經營狀況並沒有任何重大逆轉；
- (d) 在本招股章程日期前十二個月內，我們的業務不曾遭受可能或已經對我們的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (e) 我們的股東名冊總冊將在開曼群島由Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited存置，而股東名冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須向我們的香港證券登記處遞交及登記，而不是向開曼群島遞交。我們已經作出所有必要的安排，使股份能夠納入中央結算系統；及
- (f) 我們的聯繫人士目前並沒有在任何證券交易所上市，也沒有在任何交易系統中進行買賣。

15. 雙語招股章程

依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免，本招股章程的中英文版本將獨立刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件計有白色、黃色及綠色申請表格、本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 11.專家同意書」所述同意書、有關售股股東資料的聲明以及本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — B.有關業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」所述重大合約。

備查文件

下列文件於截至2009年11月5日止一般辦公時間內，於盛德律師事務所的辦事處可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 有關利潤預測的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 組成本集團各公司截至2008年12月31日止三個年度或自該等公司各自註冊成立日期起計期間（以較短者為準）的經審核財務報表；
- (f) 由世邦魏理仕有限公司編製有關我們物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄四；
- (g) 由我們的中國法律顧問通商律師事務所編製的函件，當中概述本招股章程附錄六所述有關中國房地產業法律的若干方面；
- (h) 由Maples and Calder編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄七末段所述有關開曼群島公司法的若干方面；
- (i) 開曼群島公司法；
- (j) 購股權計劃的規則；
- (k) 首次公開發售前購股權計劃的規則；

- (l) 本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — B.有關業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」所述重大合約；
- (m) 本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 11.專家同意書」所述同意書；及
- (n) 有關售股股東資料的聲明。

