



中國奧園地產集團股份有限公司

China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



全球發售



聯席全球協調人、聯席賬冊管理人、
聯席保薦人及聯席牽頭經辦人

CREDIT SUISSE
瑞信

Morgan Stanley
摩根士丹利

重要文件

倘閣下對本招股章程有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



CHINA AOYUAN PROPERTY GROUP LIMITED

中國奧園地產集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

根據全球發售提呈發售的發售股份數目	:	700,000,000股我們將予提呈發售的新股份 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	70,000,000股(可予調整)
國際發售股份數目	:	630,000,000股 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份不超過5.20港元(另加 1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及 0.004%證監會交易徵費)， 須於申請時全數繳付，並可根據 最終定價退回多繳股款
股份面值	:	每股0.01港元
股份代號	:	3883

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人



Morgan Stanley

摩根士丹利

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

本招股章程連同本招股章程附錄八「送呈公司註冊處處長文件」一節所指的文件，已經遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定送交香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表承銷商)、與我們於定價日釐定。定價日現時預期為二零零七年九月二十八日或前後，惟無論如何不得遲於二零零七年十月二日。發售價將不超過5.20港元，預期將不低於4.10港元。申請香港發售股份的申請者需於申請時支付最高發售價每股香港發售股份5.20港元，連同1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟可於發售價低於5.20港元時退回多繳股款。

聯席全球協調人(代表承銷商及經售股股東及我們同意)可於遞交香港公開發售申請截止日期早上或之前，隨時將發售股份數目及/或指示性發售價範圍(即4.10港元至5.20港元)調低至低於本招股章程所列者。在此情況下，有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知最遲將於遞交香港公開發售申請截止日期早上在南華早報(以英文)以及香港經濟日報(以中文)刊登。倘香港發售股份的申請已於遞交香港公開發售申請截止日期之前遞交，則即使發售股份數目及/或指示性發售價範圍被調低，其後亦不可撤回有關申請。

倘於股份開始在聯交所買賣之日上午八時正前任何時間發生若干事件，則香港承銷商於香港承銷協議項下認購及促使申請人認購香港發售股份的責任可由聯席全球協調人(代表香港承銷商)予以終止。該等事件載於本招股章程「承銷—承銷安排及開支—香港公開發售—終止的理由」一節。有關進一步詳情，務請閣下細閱該節。

股份未曾亦不會根據美國證券法登記，不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據第144A條的規定並在其規限下獲豁免遵守美國證券法登記規定，可向合資格機構買家提呈發售、出售或交付發售股份，或根據S規例第903條或第904條在美國境外進行者除外。

二零零七年九月二十一日

預期時間表 (1)

遞交粉紅色申請表格的截止時間	二零零七年九月二十五日(星期二)下午四時正
遞交白色及黃色申請表格的截止時間	二零零七年九月二十七日(星期四) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 ⁽²⁾	二零零七年九月二十七日(星期四) 中午十二時正
根據白表 eIPO 服務透過指定網站 www.eipo.com.hk 完成電子申請的截止時間 ⁽³⁾	二零零七年九月二十七日(星期四) 上午十一時三十分
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬就 白表 eIPO 申請完成付款的截止時間	二零零七年九月二十七日(星期四) 中午十二時正
開始辦理申請登記 ⁽⁴⁾	二零零七年九月二十七日(星期四) 上午十一時四十五分
截止辦理申請登記	二零零七年九月二十七日(星期四) 中午十二時正
預期定價日	二零零七年九月二十八日

(1) :

於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈：

- 香港公開發售的申請踴躍程度；
- 國際發售的踴躍程度；及
- 香港發售股份的配發基準 二零零七年十月八日(星期一)或之前

(2) :

香港公開發售的配發結果(包括成功申請人的
身份證明文件(如適用)號碼)

透過多種途徑可供查閱(請參閱

「如何申請香港發售股份」一節

「公佈結果」一段) 二零零七年十月八日(星期一)起

(3) :

載有上文(1)及(2)的香港公開發售完整公佈

刊登於本公司網站 <http://aoyuan.com.cn> 二零零七年十月八日(星期一)起

寄發退款支票 二零零七年十月八日(星期一)或之前

寄發股票 二零零七年十月八日(星期一)或之前

預期股份開始在聯交所買賣的日期 二零零七年十月九日(星期二)

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有時間均指香港時間。全球發售的架構詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節。
- (2) 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「如何申請香港發售股份 — 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

預期時間表 (1)

- (3) 閣下不得在遞交申請的截止日期當日上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請，並取得由指定網站發出的申請參考編號，則閣下可於遞交申請的截止日期當日中午十二時（即截止辦理認購申請之時）前透過完成支付申請股款繼續申請程序。
- (4) 倘於二零零七年九月二十七日（星期四）上午九時正至中午十二時正之間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當天不會開始辦理認購申請登記。其他詳情載於「如何申請香港發售股份」一節中「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段。
- (5) 申請全部或部分不獲接納，以及發售價低於申請時應付的每股股份初步發售價的成功申請，均會獲發退款支票。申請人如申請1,000,000股或以上的香港發售股份，並於申請表格上表示有意親自前往香港股份過戶登記分處領取退款支票及股票（視乎情況而定），可於二零零七年十月八日（星期一）上午九時正至下午一時正期間，前往香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），或本公司於報章上通知作為寄發股票／退款支票的任何其他地點或日期領取退款支票（如適用）及股票（如適用）。選擇親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代領。選擇親自領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋上其公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表（如適用）於領取時均須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。未經領取的股票及退款支票其後將即時以普通郵遞方式寄往相關申請表格所列地址，郵誤風險概由申請人承擔。其他資料載於「如何申請香港發售股份 — 使用白色或黃色申請表格提出申請」一節。

只有待香港公開發售於各方面均成為無條件，且「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止的理由」一節所述的終止的權利未獲行使時，股票方會成為有效的所有權證明（現時預期為二零零七年十月九日（星期二）上午八時正）。

有關全球發售的架構詳情（包括其條件），務請閣下參閱「全球發售的架構」一節。

目 錄

閣下作出投資決定時，應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不符的資料。閣下不應視並非載於本招股章程的任何資料或聲明為已獲我們、售股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或代表、或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

	頁次
預期時間表	i
概要	1
釋義	12
前瞻性陳述	28
風險因素	30
有關本招股章程及全球發售的資料	50
董事及參與全球發售的各方	57
公司資料	60
行業概覽	61
歷史、重組及集團結構	72
業務	96
董事、高級管理人員及僱員	140
基礎投資者	148
主要股東	150
股本	151
財務資料	154
未來計劃及所得款項用途	186
承銷	188
全球發售的架構	194
如何申請香港發售股份	201
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 — 溢利預測	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管規定概要	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故未必載有可能對閣下而言為重要的所有資料。閣下決定投資於香港發售股份前，應細閱本招股章程全文。

任何投資均附帶風險。投資於香港發售股份的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下決定投資於香港發售股份前，務請細閱該節。

本節所採用的多個詞彙的定義或解釋載於「釋義」一節。

概覽

我們是中國廣東省主要領先地產發展商之一。我們的主要業務重心一直是發展及出售廣東省內的大型綜合住宅項目。這些項目一般由各類型的建設組成包括別墅、獨立屋、公寓、零售店舖、餐廳及公共社區設施，如會所及體育設施。廣東省覆蓋珠江三角洲，毗鄰香港，二零零六年的人均國民生產總值為全國最高。我們的目標市場是相對較富裕的中等至中等收入人士以及追求健康寫意生活模式的有抱負的年輕一代。

除我們位於廣東省的項目外，我們在江西省、廣西省及重慶市亦有物業發展項目。我們有意利用在廣東省創出的佳績，將業務拓展至中國其他指定城市，例如遼寧省瀋陽市。

於二零零七年六月三十日，我們合共有十一個處於不同發展階段的項目，其中七個位於廣東省，另外四個則位於廣東省以外的江西省、廣西省及重慶市。於二零零七年六月三十日，我們擁有的總地盤面積約為2.2百萬平方米，而總建築面積則約為6.1百萬平方米，包括總建築面積約1.1百萬平方米的已竣工物業、總建築面積約0.7百萬平方米的發展中物業及總建築面積約4.3百萬平方米的持作未來發展物業。至於以區域劃分而言，廣東省總建築面積約為3.6百萬平方米，或60%，其餘位於廣東省以外的江西省、廣西省及重慶市，總建築面積約為2.5百萬平方米，或40%。基於項目的發展規模，我們的項目一般均為分期發展。我們相信此舉能使我們更有效地管理資金來源，並讓我們能於項目發展成熟時，盡量提升物業平均售價。

我們相信我們的「奧園」品牌，是廣東省的著名品牌，我們有意將此品牌在中國其他地區進行市場營銷。我們自創立以來的十年一直取得佳績。這佳績有助我們於廣東省內發展我們強大的「奧園」品牌。而我們相信「奧園」品牌已等同優質的住宅發展項目。我們的品牌名稱來自「奧林匹克花園」。我們相信我們的品牌體現了我們的管理層創造以體育為主題的高品質住宅項目的憧憬，以及我們通過周到的項目規劃、設計與開發，為我們的顧客提供更好和更健康的生活方式的能力。我們利用包括地盤的自然景觀以及周邊地區的特色等條件，為客戶建立一個獨特而健康的生活環境，從而令我們的發展項目在競爭對手中脫穎而出。

我們計劃繼續專注於廣東省的住宅物業發展，並同時在中國其他房地產市場謀求策略拓展機會。倘有適當機會，我們亦計劃拓展至其他商業發展項目，以增加經常性投資收入。作

為我們拓展策略的一部分，我們已在不同地區購入土地，包括廣東省的佛岡市、廣西省的玉林市及重慶市。

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的收入分別為人民幣214.7百萬元、人民幣854.9百萬元、人民幣883.7百萬元及人民幣14.3百萬元。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔虧損為人民幣11.4百萬元。於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司股權持有人應佔溢利分別為人民幣188.5百萬元、人民幣299.5百萬元及人民幣18.9百萬元。

我們的競爭優勢

- 低成本土地儲備及大型分期項目發展
- 策略位置以及創新並廣為接納的項目設計概念，使我們的項目能從對手中脫穎而出
- 旗下品牌在廣東省有龐大市場，且家傳戶曉
- 在中國房地產行業擁有豐富經驗的資深及穩定的管理團隊
- 有系統的項目規劃、開發及管理方針
- 統一及以銷售主導的市場營銷隊伍

我們的業務策略

- 繼續集中廣東省的物業發展，並進一步拓展業務至經策略性挑選的國內其他地區的目標城市
- 繼續以具吸引力的成本水平增加大型土地儲備
- 繼續增加品牌的知名度
- 繼續集中發展物業作銷售，同時擴大經常性投資收入
- 繼續著重及維持高水平的項目規劃、設計及客戶滿意度
- 恪守審慎的財務管理原則以確保可持續增長及具備充足的資金

概 要

財務及其他資料概要

特定合併收益表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
收入	214,675,193	854,931,459	883,732,871	10,661,096	14,347,085
銷售成本	(158,941,282)	(615,414,374)	(509,168,249)	(6,960,740)	(7,425,434)
毛利	55,733,911	239,517,085	374,564,622	3,700,356	6,921,651
其他收入	23,687,100	31,098,652	116,064,966	140,156	4,914,306
投資物業公平值變動	29,637,998	60,696,443	67,562,674	11,742,711	36,500
轉撥至投資物業時確認					
已竣工物業公平值變動	—	—	—	—	55,142,196
銷售及分銷成本	(35,006,385)	(15,377,010)	(14,009,604)	(3,493,078)	(5,072,034)
行政開支	(47,885,993)	(34,241,198)	(52,530,118)	(7,026,885)	(17,087,897)
可換股票據衍生部分公平值變動	—	—	—	—	1,464,583
其他開支	(7,108,797)	(556,246)	(41,416,523)	—	—
經營溢利	19,057,834	281,137,726	450,236,017	5,063,260	46,319,305
融資成本	(5,471,356)	(1,468,204)	(2,113,508)	—	(23,523,151)
應佔共同控制實體業績	(4,410,815)	(4,286,726)	(1,629,952)	(551,341)	(146,906)
除稅前溢利(虧損)	9,175,663	275,382,796	446,492,557	4,511,919	22,649,248
所得稅開支	(17,048,043)	(85,809,307)	(147,188,784)	(2,255,665)	(3,745,415)
年度/期內(虧損)溢利	(7,872,380)	189,573,489	299,303,773	2,256,254	18,903,833
以下人士應佔(虧損)溢利：					
本公司股權持有人	(11,438,979)	188,507,801	299,540,283	2,071,505	18,934,358
少數股東權益	3,566,599	1,065,688	(236,510)	184,749	(30,525)
	(7,872,380)	189,573,489	299,303,773	2,256,254	18,903,833
股息	1,727,495	—	—	—	—

特定合併資產負債表數據

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產總值				
非流動資產	548,987,412	487,026,932	276,077,161	417,401,167
流動資產	2,300,438,864	1,872,033,231	1,913,003,020	2,677,625,860
資產總值	2,849,426,276	2,359,060,163	2,189,080,181	3,095,027,027
權益及負債				
流動負債	2,146,406,494	1,602,066,617	1,153,943,322	1,128,188,027
非流動負債	437,958,000	279,349,287	206,858,832	1,082,268,743
負債總額	2,584,364,494	1,881,415,904	1,360,802,154	2,210,456,770
權益總額	265,061,782	477,644,259	828,278,027	884,570,257
負債及權益總額	2,849,426,276	2,359,060,163	2,189,080,181	3,095,027,027

概 要

特定合併現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
經營活動所得(所用)現金淨額	96,220,287	33,809,651	(352,263,459)	27,236,466	(376,718,859)
投資活動(所用)所得現金淨額	(327,601,288)	3,147,509	774,277,125	(36,879,261)	(63,324,349)
融資活動所得(所用)現金淨額	236,564,154	(58,475,202)	(162,657,349)	2,736,881	741,316,003

股息政策

受開曼群島公司法所限及透過在股東大會，我們可以任何貨幣為單位宣派末期股息，惟不得超過董事會所建議的金額。我們的組織章程細則規定，股息可從我們的已變現或未變現溢利，或從溢利中撥出，且董事釐定為不再需要的儲備中宣派及支付。在普通決議案的批准下，股息亦可從股份溢價賬或根據開曼群島公司法規定可用於有關目的的任何其他資金或賬戶中作出宣派及支付。

未來是否分派股息亦將視乎我們從於中國境內的附屬公司所獲派付的股息金額而定。中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則在多個方面與其他司法管轄區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)有差異。中國法律亦規定外資企業將部分純利撥為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派付。倘我們的附屬公司招致債務或虧損，或根據我們或我們的附屬公司可能於未來訂立的銀行信用額度、可換股債券文據或其他協議存有任何限制契諾，則可能限制其作出分派的能力。

我們的預期股息政策是於每個財政年度建議分派不少於約40%的可供分派溢利。實際向股東派發的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後，方可作實。

未來計劃及所得款項用途

我們擬按步就班地發展業務，並集中於物業發展及相關業務。我們計劃繼續集中於廣東省的物業發展業務，同時於中國其他地區(如重慶市及遼寧省)審慎地尋找策略性業務商機。我們亦可能將業務拓展至開發或投資其他類型的物業，例如商場、辦公大樓及酒店，務求提升我們的業績，並分散業務風險。

假設超額配股權未獲行使，扣除我們就全球發售應付的承銷佣金及估計開支後，我們將收取的全球發售所得款項淨額估計將約為2,743百萬港元(假設發售價為指示性發售價範圍的最低價每股股份4.10港元)至3,486百萬港元(假設發售價為指示性發售價範圍的最高價每股股份5.20港元)。假設超額配股權未獲行使，並假設發售價為每股股份4.65港元，即指示性發售

概 要

價範圍每股發售股份4.10港元至5.26港元的中間價，則來自全球發售的所得款項淨額將約為31.14億港元。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約36.2% (即約1,126百萬港元) 將用於為現有項目發展融資。完成我們各現有項目發展的估計成本已載於「業務 — 項目概況」及「業務 — 項目概況」各節；
- 約36.2% (即約1,126百萬港元) 將用於在中國收購新土地以供發展，如我們在遼寧省瀋陽市的新項目瀋陽奧園。我們將使用所得款項淨額中約62.5百萬港元 (約人民幣60百萬元) 支付收購瀋陽奧園項目第一期土地的未支付代價。於全球發售完成後十二個月內，我們將使用標記為用於土地收購的其餘約1,064百萬港元積極地尋求合適的土地收購機會；
- 約23.9% (即約7.43百萬港元) 將用於為贖回若干可換股票據及同意費開支融資；及
- 至於不超過所得款項淨額的3.8%結餘，即約119百萬港元，將用作一般營運資金用途。

倘超額配股權獲悉數行使，則我們將收取的額外所得款項淨額將約為235百萬港元 (假設指示性發售價範圍的中間價每股發售股份4.65港元)。倘超額配股權獲悉數行使，董事計劃將來自發行額外股份的所得款項淨額將按47.5%、47.5%及5.0%的比例分別用於發展現有項目、新項目及營運資金。

倘發售價定於指示性發售價範圍的最高價每股發售股份5.20港元，則所得款項淨額將增加371百萬港元。董事現時計劃將額外的所得款項按47.5%、47.5%及5.0%的比例分別用於發展現有項目、新項目及營運資金。倘發售價定於指示性發售價範圍的最低價每股發售股份4.10港元，則所得款項淨額將減少371百萬港元。董事現時計劃按47.5%、47.5%及5.0%的比例減少用於發展現有項目、新項目及一般營運資金的所得款項淨額。

於全球發售進行後，票據持有人將有權根據票據購買協議要求我們按相等於可換股票據尚未償還本金金額的102%另加截至但不包括購回日的應計及尚未支付利息的購回價，購回其全部或部分票據。四名票據持有人中的三名已同意，Add Hero 將於全球發售中以全球發售的所得款項淨額按贖回價贖回彼等屆時持有的所有尚未贖回可換股票據。僅餘的票據持有人已同意不會於全球發售完成時贖回票據。由於我們預期不會於本招股章程刊發日期起十二個月內發生任何流動資金事件，惟已保留其於發生其他「流動資金事件」(定義見本招股章程「歷史、重組及集團結構」一節)時的贖回權利，故我們相信可換股票據不會對我們的未來計劃及所得款項用途產生任何不利影響。有關贖回部分票據的詳情，請參閱「歷史、重組及集團結構」。

我們將不會從售股股東就出售銷售股份而獲取任何款項。除非行使超額配股權，否則銷售股份將不會作為全球發售的一部分而提呈。倘超額配股權獲悉數行使，售股股東的所得款

概 要

項淨額(經扣除承銷費用及佣金以及售股股東就全球發售所應付的估計費用)估計約207百萬港元(假設發售價每股股份4.10港元)或263百萬港元(假設發售價每股股份5.20港元)。

我們將於上述建議所得款項用途有任何重大變動時，另行發出公告。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測

除稅及少數股東權益後的預測溢利 ⁽¹⁾	不少於人民幣542.3百萬元
每股股份未經審核預測盈利 按備考全面攤薄基準 ⁽²⁾	不少於人民幣0.2465元(0.255港元)

附註：

- (1) 編製上述溢利預測時所依據的基準載於本招股章程附錄三。
- (2) 按備考全面攤薄基準計算的每股股份預測盈利，乃以截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅及少數股東權益後的預測溢利為基準計算，並假設本公司自二零零七年一月一日起已上市，且全年已發行股份總數為2,200,000,000股。此計算乃假設超額配股權及可換股票據持有人的兌換權不會獲得行使，且根據全球發售及資本化發行予以發行的股份已於二零零七年一月一日發行。

投資物業預測公平值收益的基準及假設

扣除遞延稅項影響後，預測溢利不少於人民幣542.3百萬元，或扣除投資物業的預測公平值收益人民幣16.0百萬元則不少於人民幣526.3百萬元(扣除遞延稅項影響)。該等投資物業公平值收益根據於二零零七年十二月三十一日進行的預測估值為基準估計，該預測估值乃根據一組估值基準而進行，而有關估值基準在盡可能的程度上與我們的獨立物業估值師就截至二零零七年三月三十一日止期間經審核合併財務報表及本招股章程附錄四所載的物業估值報告所採納者貫徹一致。就我們持有作投資用途的物業權益而言，我們已採納直接比較法以及收益資本化法(視乎情況而定)進行估值。於採用直接比較法時，我們根據實際銷售所實現的價格或可資比較物業的市價資料作出直接比較法為此等物業權益進行估值。面積、特色及位置相類的可資比較物業被加以分析，並審慎地將各自的優點及缺點加以衡量，從而就資本價值達致公平比較。收益資本化法根據物業將會產生的收益淨額(如有獨立收入流量可歸於該物業)資本法為基準計算價值，所分析的收入為該等物業所產生的收入總額，而開支則指經營業務所需者。

在編製公平值收益對溢利預測的影響分析時，我們根據目前可取得及可比較的物業交易，以及現行市場租金為基準作出估計，並根據獨立市場調查報告所反映的現行穩定至平穩增長市場趨勢預測其於二零零七年十二月三十一日的價值。董事根據以「不少於」的預測基準，採納該等獨立市場調查報告所載預測幅度的最低值，作為溢利預測內投資物業公平值估計的基準。

因此，我們預測投資物業的公平值(以每平方米計算)較該等物業於二零零七年六月三十日的公平值(以每平方米計算)增長5%，後者乃以直接比較法以及收益資本化法(視乎情況而定)達致。我們預期投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值(以及投資物業的任何公平值收益)將繼續視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定，且其乃以獨立專業物業估

概 要

值師進行的估值為基準，其中的公平值乃預測所得，且涉及使用性質屬主觀及不確定的假設。請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們所採納的其他重大假設乃由於我們現無計劃出售任何投資物業，故於截至二零零七年十二月三十一日止年度，現有投資物業概不會出售。

投資物業的公平值變動乃視乎於相關時間的市況及其他超出我們所能控制的因素而定。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值，而我們的獨立物業估值師認為預測所依據的假設屬合理，於相關時間，投資物業的公平值及／或投資物業的任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異（且可能遠高於或遠低於此）。

根據國際財務報告準則，投資物業須以於結算日之公平值列賬，且任何適用會計期間的任何公平值增減均須於收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指投資物業公平值增減。我們的經營收入可能大受該等公平值變動影響：請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確」。

敏感度分析

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔預測純利對投資物業重估值增加／減少（扣除遞延稅項影響）水平的敏感度：

投資物業估值較投資物業人民幣16.0百萬元的 估計重估值增加／減少的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司股權持有人應佔預測純利的影響 (人民幣千元)	(39,841)	(26,561)	(13,280)	13,280	26,561	39,841

此敏感度顯示僅供參考，任何變動均可能不同於且超出或少於上述幅度。投資者謹請尤其注意：(i) 此敏感度顯示並非詳盡徹底，且僅限於投資物業的重估值水平變動影響，及(ii) 溢利預測一般受其他及額外的不確定性所限。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值收益，投資物業於該年度實際公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，且須視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確」。

可換股票據衍生部分（「可換股票據衍生部分」）預測公平值收益的基準及假設

可換股票據衍生部分公平值的變動視乎有關時間的多項變數及其他由市況影響且超出我們所能控制的因素而定。

概 要

根據國際財務報告準則，可換股票據衍生部分須以於結算日之公平值列賬，且任何適用會計期間的任何公平值增減均須於收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指可換股票據衍生部分公平值增減。

預測溢利為人民幣542.3百萬元，包括有關估計公平值變動人民幣2.7百萬元調整，有關估計乃根據股份於二零零七年十二月三十一日的市價相當於發售價而估計。收益表將就嵌入可換股票據的可換股票據衍生部分公平值變動淨額作出調整。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，可換股票據衍生部分公平值的實際調整將視乎(其中包括)嵌入式金融衍生工具於二零零七年十二月三十一日以二項式模式估計的公平值而定。倘可換股票據衍生部分公平值的實際增減與董事所估計的金額有差異，則有關差異將會產生令截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔純利減少或增加的影響。

敏感度分析

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔估計預測純利對可換股票據衍生部分(「可換股票據衍生部分」)重估值增加／減少水平的敏感度：

年終股價較現時年終股價與首次公開發售價 概無變動的估計間的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司股權持有人應佔預測純利的影響 (人民幣千元)	41,671	29,465	17,206	(10,833)	(25,141)	(43,905)

此敏感度顯示僅供參考，任何變動均可能不同於且超出或少於上述幅度。投資者謹請尤其注意：(i)此敏感度顯示並非詳盡徹底，且僅限於可換股票據衍生部分的重估值水平變動影響，及(ii)溢利預測一般受其他及額外的不確定性所限。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的可換股票據衍生部分於截至二零零七年十二月三十一日止年度的公平值收益，可換股票據衍生部分於該年度實際公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，且須視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確」。

發售數據

	按發售價 每股股份4.10 港元計算	按發售價 每股股份5.20 港元計算
本公司市值 ⁽¹⁾	90.2億港元	114.4億港元
預測市盈率 ⁽²⁾⁽³⁾		
按備考全面攤薄基準	16.1倍	20.4倍
經調整每股股份有形資產淨值 ⁽³⁾	1.66港元	2.00港元

附註：

(1) 市值乃以緊隨全球發售及資本發行完成後預期已發行股份數目2,200,000,000股計算，並假設超額配股權及可換股票據持有人的兌換權不會獲得行使。

概 要

- (2) 按備考全面攤薄基準計算的預測市盈率乃以備考全面攤薄每股股份預測盈利為基準，按預定發售價每股股份4.10港元及5.20港元計算，並假設超額配股權不會獲得行使。
- (3) 經調整每股股份有形資產淨值乃以緊隨全球發售及資本發行完成後預期已發行股份數目2,200,000,000股(假設超額配股權及可換股票據持有人的兌換權不獲行使)為基準，按預定發售價每股股份4.10港元及5.20港元計算。

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」一節概述主要風險及不明朗因素。下文為該等風險及不明朗因素概要。

與我們的業務有關的風險

- 我們的業務倚重中國(尤以廣東省為然)房地產市場的增長
- 我們未必能夠經常取得適合物業發展的地盤
- 中國稅務機關實施土地增值稅規例可能對我們的盈利能力及現金流量狀況造成重大不利影響
- 我們未必有足夠現金流或資金撥付土地收購或物業發展
- 我們為銀行向買家提供的按揭貸款提供擔保，倘我們需向銀行履行有關擔保，則我們的盈利能力可能會受到負面影響
- 我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失
- 倘我們未能就任何發展項目取得所有必須的政府批文及達到監管規定，則我們的業務營運可能會出現延誤或受到干擾
- 我們可能無法如期完成物業發展項目
- 我們的控股股東的利益與其他股東的利益未必一致
- 物業估值報告所載估值與可獲得的價格可能有重大差異
- 倘若我們聘用的獨立承建商的工作未能達到適當的標準或聘用獨立承建商涉及不可預見的額外成本，則我們的業務營運可能受到不利影響
- 倘我們不遵守土地出讓合同條款，則中國政府可能收回我們的土地
- 我們可能須承擔與物業發展有關的安置費
- 現任高級管理層及其他主要人員的留任是我們的業務營運及財務表現的關鍵
- 我們是一家控股公司，非常依賴附屬公司和聯營公司派付的股息以提供資金

概 要

- 第三方不恰當地使用包括「奧園」的商標及服務標誌可能會損害我們的聲譽及令我們的經營業績及財務狀況受到負面影響
- 我們維持相當高的債務水平，倘若我們的現金流量狀況轉差，則我們償還債務及繼續營運的能力可能會受到重大不利影響
- 我們的融資成本受利率變動的影響
- 我們的業務受到季節波動影響
- 倘不能取得有效的正式資質證書，我們可能被處罰款及其他懲罰
- 我們取得權益的若干地塊最終未必獲發土地使用權證
- 我們的盈利能力可能因為國際會計準則規定的投資物業每年重估而受到影響
- 我們開拓新地區市場的過程未必能如我們在廣東省的經驗同樣成功
- 我們未必能成功發揮過往於住宅發展項目的經驗以進一步拓展投資物業業務
- 我們可能因營運業務而涉及法律程序或因為對監管機構作出的申索或調查提出抗辯而錄得開支
- 部分物業發展項目的總建築面積或會超逾原先許可的面積，而多出的建築面積須取得政府批文及支付額外的土地出讓金
- 貿易及其他應收款的可收回性

有關中國物業發展的風險

- 中國政府的政策、規例及措施旨在打擊房地產市場的投機活動，而我們的業務可能因此受到不利影響
- 中國政府可能以公眾利益理由收回我們的土地儲備
- 中國的物業發展尚處於起步階段及缺乏足夠基礎建設支持
- 取得按揭貸款(如可取得)的條款可能影響我們的銷售
- 中國(尤其是廣東省)市場競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響
- 倘我們不能及時交付個別物業的產權證，我們可能須對客戶的損失負責
- 投資物業不能立即變現並欠缺其他用途可限制我們對旗下物業表現出現逆轉時作出回應的能力
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本

與中國有關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響我們的業務
- 政府管制外幣兌換可能影響 閣下所作投資的價值
- 人民幣幣值波動可能對我們的業務造成重大不利影響
- 人民幣價值波動會影響我們以外幣計算的股份及應付股息價值，並影響我們以人民幣償付外債的金額
- 有關中國法制的不明朗因素可能影響我們
- 非典型肺炎再出現或其他疫症爆發對國家及地區經濟可能造成不利影響，並影響我們的業務前景

與全球發售有關的風險

- 我們的股份之前並無公開市場，其流通性及市場價值可能反覆
- 倘我們日後發行額外股份， 閣下可能面對即時攤薄及進一步攤薄
- 票據購買協議下的可換股票據獲得兌換將攤薄現有股東的擁有權權益，亦可能對股份的市場價值造成不利影響
- 董事、行政人員及現有股東日後在公開市場大量出售我們的股份或會對股份當時的市場價值有重大不利影響
- 我們不能保證本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據的準確性
- 物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不正確
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因可換股票據衍生部分公平值變動而令收益表內增加或減少款項，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不準確
- 我們務請 閣下不要依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

釋 義

在本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「Able Run」	指	Able Run Management Limited，一家於二零零七年五月十六日在英屬處女群島成立的有限公司，由Add Hero全資擁有
「力鋒」	指	力鋒有限公司，一家於二零零七年六月七日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「千冠」	指	千冠有限公司，一家於二零零七年四月十二日在香港成立的有限公司，由 Ace Will 全資擁有
「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一家於二零零五年九月二十一日在英屬處女群島成立的有限公司，由 The Golden Jade Trust 間接持有，而 The Golden Jade Trust 為酌情家族信託，其受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士
「Ace Will」	指	Ace Will Holdings Limited，一家於二零零七年五月八日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Act Fast」	指	Act Fast Investments Limited，一家於二零零七年五月二十三日在英屬處女群島成立的有限公司，由Add Hero全資擁有
「Act Now」	指	Act Now International Limited，一家於二零零七年五月二十九日在英屬處女群島成立的有限公司，由Add Hero全資擁有
「騰峰」	指	騰峰集團有限公司，一家於二零零七年五月八日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Add Gain」	指	Add Gain Investments Limited，一家於二零零五年八月二十九日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Add Hero」	指	Add Hero Holdings Limited，一家於二零零五年九月二十六日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「Add Lion」	指	Add Lion Profits Limited，一家於二零零五年十月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Add Move」	指	Add Move Investments Limited，一家於二零零七年五月二十九日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有

釋 義

「Add Power」	指	Add Power Investments Limited，一家於二零零五年八月二十五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Add Right」	指	Add Right Investments Limited，一家於二零零五年八月二十九日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「添盟」	指	添盟管理有限公司，一家於二零零七年四月二十五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Alchmede」	指	Alchmede Holdings Limited，一家於二零零七年一月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由Add Hero全資擁有
「All Favour」	指	All Favour Investments Limited，一家於二零零七年五月三十日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「All New」	指	All New Profits Limited，一家於二零零五年八月十八日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「合祥」	指	合祥有限公司，一家於二零零七年三月八日在香港成立的有限公司，由時邦全資擁有
「時邦」	指	時邦投資有限公司，一家於二零零七年五月二十三日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「凱盟」	指	凱盟有限公司，一家於二零零七年四月十三日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「發運」	指	發運有限公司，一家於二零零七年五月十日在香港成立的有限公司，由 Act Now 全資擁有
「沛昇」	指	沛昇控股有限公司，一家於二零零七年六月七日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「奧園康城」	指	奧園康城投資開發有限公司，一家於二零零七年一月二日在香港成立的有限公司，由 Warkaville 全資擁有

釋 義

「奧園複合」	指	廣州奧園複合地產管理有限公司，一家於二零零三年九月四日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及廣州資產管理公司擁有51%及49%權益
「奧園華庭」	指	奧園華庭投資開發有限公司，一家於二零零七年一月二日在香港成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「奧園有限公司」	指	奧園集團有限公司(前稱為廣東金業集團有限公司及廣東奧園置業集團有限公司)，一家於一九九八年五月十一日在中國成立的有限責任公司，分別由 Add Lion 及廣東奧園置業公司擁有98%及2%權益
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格及粉紅色申請表格，或文義所指的任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	指本公司於二零零七年九月十三日採納及經不時修訂的組織章程細則
「明普」	指	明普有限公司，一家於二零零七年六月八日在香港成立的有限公司，由 Add Move 全資擁有
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「Auto High」	指	Auto High Management Limited，一家於二零零七年五月二十三日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Auto Joy」	指	Auto Joy Enterprises Limited，一家於二零零七年五月十六日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Auto Smart」	指	Auto Smart Profits Limited，一家於二零零五年九月八日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	香港銀行在香港一般開門經營日常銀行業務的日子，星期六、星期日或公眾假期除外
「國土局」	指	廣州市國土資源和房屋管理局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「港英」	指	港英投資有限公司，一家於二零零七年四月十一日在香港成立的有限公司，由添盟全資擁有
「金奧財富」	指	金奧財富基金投資有限公司(前稱為中國奧園地產集團股份有限公司)，一家於二零零六年十一月二十三日在香港成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的進一步資料—本公司股東於二零零七年九月十八日通過的書面決議案」一節所述，於本公司股份溢價賬資本化後發行股份
「Cathay Property」	指	Cathay Sino Property Ltd.，一家於二零零五年十一月十五日在英屬處女群島成立的有限公司
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統 經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個別人士、聯名個別人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「紀宙」	指	紀宙有限公司，一家於二零零七年四月十八日在香港成立的有限公司，由 Auto High 全資擁有
「昌德」	指	昌德集團有限公司，一家於二零零七年四月四日在香港成立的有限公司，由騰峰全資擁有
「志堅」	指	志堅國際有限公司，一家於二零零七年五月十日在香港成立的有限公司，由凱盟全資擁有

釋 義

「中國信達」	指	China Cinda (HK) Asset Management Co., Ltd.
「建宙」	指	建宙有限公司，一家於二零零七年五月三日在香港成立的有限公司，由 Auto Joy 全資擁有
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政治及政府分部(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其分支部門
「重慶創冠」	指	重慶創冠房地產開發有限公司，一家於二零零零年十一月二十三日在中國成立的有限公司，由怡利全資擁有
「重慶時尚」	指	重慶時尚置業有限公司，一家於二零零一年一月二日在中國成立的中外合作經營企業
「創意城」	指	瀋陽金業創意城置業有限公司，一家於二零零七年六月二十二日在中國成立的有限責任公司，由發運全資擁有
「聯恒」	指	聯恒(香港)有限公司，一家於二零零七年三月十三日在香港成立的有限公司，由 Alchmede 全資擁有
「商品房」	指	由房地產發展商發展，於竣工後作銷售或租賃用途的住宅物業、商用物業及其他建築物
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法律三，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、增補或修改)
「本公司」或「我們」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，一家於二零零七年三月六日在開曼群島根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，並(除文義另有所指外)包括其重組後的附屬公司，以及組成或其後組成中國奧園地產集團股份有限公司的該等實體及／或業務，若文義所需，亦指經擴大集團
「公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，於二零零五年十月二十七日由第十屆全國人民代表大會常委會頒佈並於二零零六年一月一日生效，並經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	郭梓文先生、江敏兒女士及 Ace Rise，即本公司的控股股東(定義見上市規則)
「可換股票據」或「票據」	指	由 Add Hero 發行的二零一二年到期140,000,000美元可換股票據，可兌換為本公司股份，其條款概要載於本招股章程「歷史、重組及集團結構 — 可換股票據」一節
「基礎投資者」	指	Always Best International Limited、中國信達、Gavast、Gentfull、Golden Result International Limited、Kerry Asset Management Limited、郭鶴年先生、郭炳湘先生、Mutual Joy Investments Limited、Rossman Limited、Total Able Limited 及鄭格如基金
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司，被視為持有牌照可進行證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「可換股票據衍生部分」	指	可換股票據衍生部分
「董事」	指	本公司董事
「動漫城」	指	瀋陽奧園動漫城置業有限公司，一家於二零零七年六月二十二日在中國成立的有限責任公司，由千冠全資擁有
「都市華庭」	指	瀋陽都市華庭置業有限公司，一家於二零零七年六月二十一日在中國成立的有限責任公司，由明普全資擁有
「耀發」	指	耀發投資有限公司，一家於二零零七年五月二十八日在香港成立的有限公司，由力鋒全資擁有
「怡利」	指	怡利發展有限公司，一家於二零零四年六月十一日在香港成立的有限公司，由 Warkaville 全資擁有

釋 義

「經擴大集團」	指	本集團以及於二零零七年三月三十一日以後收購或將予收購的四間公司，包括佛岡同力盛、重慶時尚、悅利及南沙國奧投資公司
「快寶」	指	快寶國際有限公司，一家於二零零七年四月四日在香港成立的有限公司，由沛昇全資擁有
「佛岡同力盛」	指	佛岡同力盛投資發展有限公司，一家於二零零三年八月二十日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有98%及2%權益
「港番」	指	廣州市港番裝飾工程有限公司，一家在中國成立的有限公司
「Gavast」	指	Gavast Estates Limited
「廣東奧園物業管理公司」	指	廣東奧園物業管理有限公司，一家於一九九八年四月二十一日在中國成立的有限責任公司
「廣東奧園置業公司」	指	廣東奧園置業有限公司(前稱為廣州中體產業有限公司及廣州奧園產業有限公司)，一家於一九九九年五月十三日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及廣州奧林匹克置業投資公司擁有90%及10%權益
「本地生產總值」	指	本地生產總值(所有本地生產總值增長率的提述均為本地生產總值實際增長率，而並非本地生產總值名義增長率)
「Gentfull」	指	Gentfull Investment Limited
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或如上下文指在成立日前任何時間，則指其前身或其目前的附屬公司的前身所從事，並於其後根據為進行全球發售而進行的重組所承擔的業務

釋 義

「國奧物業管理公司」	指	廣州國奧物業管理有限公司，一家於二零零五年六月二十日在中國成立的有限責任公司，分別由南沙國奧投資公司及南沙國奧房地產公司擁有55%及45%權益
「郭氏家族」	指	郭梓文先生及江敏兒女士
「郭氏家族資產協議」	指	郭梓文先生及江敏兒女士於二零零七年三月二十五日訂立的家族資產協議
「廣州資產管理公司」	指	廣州奧園資產經營管理有限公司，一家於二零零三年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及廣東奧園置業公司擁有90%及10%權益
「廣州奧林匹克投資公司」	指	廣州奧林匹克物業投資有限公司，一家於二零零零年六月六日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有83.32%及16.68%權益
「廣州奧林匹克置業投資公司」	指	廣州奧林匹克置業投資有限公司，一家於二零零二年九月十九日在中國成立的有限責任公司，分別由 Add Right 及奧園有限公司擁有75.5%及24.5%權益
「廣州番禺奧林匹克」	指	廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司，一家於二零零零年六月二十日在中國成立的有限責任公司，分別由廣州奧林匹克投資公司及奧園有限公司擁有90%及10%權益
「廣州房地產公司」	指	廣州奧林匹克房地產開發有限公司，一家於二零零一年二月十四日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及廣東奧園置業公司擁有98%及2%權益
「雄澤」	指	雄澤國際有限公司，一家於二零零七年四月十二日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	於香港公開發售提呈發售的發售股份
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件以發售價(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)提呈發售股份以供認購或出售予香港的公眾人士(可按「全球發售的架構」一節所述作出調整)，詳情載於「全球發售的架構 — 香港公開發售」一節
「香港承銷商」	指	名列「承銷 — 香港承銷商」一節的承銷商，即香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	由我們、控股股東、聯席全球協調人及香港承銷商於二零零七年九月二十日就香港公開發售而訂立的承銷協議
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「國際發售」	指	向專業、機構及其他投資者提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	630,000,000股股份，最初僅包括由我們根據國際發售而提呈發售的新發行股份，以及可予調整及視乎超額配股權行使與否而定的任何額外股份。視超額配股權獲行使的程度而定，國際發售股份亦可能包括售股股東提呈的最多52,500,000股銷售股份
「國際承銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的承銷商團隊，預期國際承銷商將就承銷國際發售而訂立國際承銷協議

釋 義

「國際承銷協議」	指	預期將由我們、控股股東、售股股東、國際承銷商及聯席全球協調人於二零零七年九月二十八日或前後就國際發售訂立的承銷協議
「聯席賬簿管理人」	指	瑞信及摩根士丹利
「聯席全球協調人」	指	瑞信及摩根士丹利
「聯席牽頭經辦人」	指	瑞信及摩根士丹利
「聯席保薦人」	指	瑞信及摩根士丹利
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(見本招股章程附錄五)
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月十二日，即本招股章程付印前就確定本招股章程所載若干資料而言的最後實際可行日期
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「上市日期」	指	預期為二零零七年十月九日(星期二)或前後的日子，股份將於該日在聯交所上市及獲准在聯交所買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「地方工商行政管理局」	指	我們的境內附屬公司成立所在省份的國家工商管理總局地方分支
「龍南金城房地產公司」	指	龍南縣金城房地產開發有限公司，一家於二零零四年五月十二日在中國成立的有限責任公司，分別由番禺金業園及廣州資產管理公司擁有84%及16%權益
「洛陽奧園置業公司」	指	洛陽奧園置業有限公司，一家於二零零六年十二月十四日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及番禺金業擁有98%及2%權益

釋 義

「辦法」	指	《企業年度險驗辦法》
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於二零零七年九月十三日採納並經不時修訂的組織章程大綱
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，被視為持有牌照可進行證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
「南奧海景城」	指	瀋陽南奧海景城置業有限公司，一家於二零零七年六月二十二日在中國成立的有限責任公司，由合祥全資擁有
「南沙奧園地產公司」	指	廣州南沙奧園地產有限公司，一家於二零零五年八月十九日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及廣州資產管理公司擁有55%及45%權益
「南沙國奧投資公司」	指	廣州南沙國奧投資有限公司，一家於二零零三年五月九日在中國成立的有限責任公司，分別由番禺金業園及奧園有限公司擁有45%及55%權益
「南沙國奧房地產公司」	指	廣州南沙國奧房地產開發有限公司，一家於二零零四年一月七日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及南沙國奧投資公司擁有10%及90%權益
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「奧園新城」	指	奧園新城投資開發有限公司，一家於二零零七年一月三日在香港成立的有限公司，由 Vagatori 全資擁有
「票據購買協議」	指	Add Hero、Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭、金奧財富、Sunrise Partners、Credit Suisse International 與瑞信新加坡分行於二零零七年二月九日訂立的票據購買協議
「票據持有人」	指	Sunrise Partners、瑞信新加坡分行、Credit Suisse International 及 Deutsche Bank AG 新加坡分行各方

釋 義

「發售價」	指	按「全球發售的架構—全球發售的定價」一節所述方式釐定的每股股份最終港元定價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），發售股份乃按此發售價根據全球發售以供認購及發行、或購買及出售
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及（如相關）根據超額配股權而發行的任何額外股份
「奧運城」	指	奧運城投資開發有限公司，一家於二零零七年一月二日在香港成立的有限公司，由 Win Hero 全資擁有
「奧運邨」	指	奧運邨投資開發有限公司，一家於二零零七年一月二日在香港成立的有限公司，由 Yolinga 全資擁有
「英運」	指	英運企業有限公司，一家於二零零七年四月二十六日在香港成立的有限公司，由 All Favour 全資擁有
「原有票據購買協議」	指	Add Hero 與 Sunrise Partners 於二零零七年一月五日訂立的票據購買協議
「原有票據」	指	Add Hero 根據原有票據購買協議向 Sunrise Partners 發行的本金總額60,000,000美元
「超額配股權」	指	我們及售股股東授予聯席全球協調人（代表國際承銷商）的配股權，並可由聯席全球協調人根據國際承銷協議代表國際承銷商於國際承銷協議日期起至遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內行使，據此可要求我們按與國際發售相同的每股股份價格發行總數最多為52,500,000股額外發售股份及要求售股股東最多52,500,000股銷售股份（合共佔初步發售股份15%）以滿足（其中包括）國際發售的超額配發（如有）
「番禺金業」	指	廣州市番禺金業房地產開發有限公司，一家於一九九七年十二月三日在中國成立的有限責任公司，分別由廣東奧園置業公司及 Add Power 擁有2%及98%權益

釋 義

「番禺金業園」	指	廣州市番禺金業園房地產開發有限公司，一家於一九九八年六月二十五日在中國成立的有限責任公司，分別由奧園有限公司及 Add Gain 擁有2%及98%權益
「中國人民銀行」	指	中華人民共和國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本招股章程而言(文義另有所指除外)不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「初步票據購買協議」	指	Add Hero 與 Sunrise Partners 於二零零六年十一月二日訂立的票據購買協議
「定價日」	指	聯席全球協調人(代表承銷商)與我們釐定發售股份的發售價的日期，預期為二零零七年九月二十八日，惟無論如何不得遲於二零零七年十月二日
「合資格機構買家」	指	根據第144A條界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「有關期間」	指	我們截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止各財政年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月
「重組」	指	我們進行的重組安排以籌備股份在聯交所上市，詳見本招股章程「歷史、重組及集團結構」一節及附錄七「法定及一般資料 — 企業重組」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第144A條」	指	美國證券法下的第144A條
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	由售股股東擁有並視乎超額配股權獲行使的程度而予以出售作為國際發售的一部分達52,500,000股股份
「順寶」	指	順寶集團有限公司，一家於二零零七年五月二十二日在香港成立的有限公司，由Able Run全資擁有

釋 義

「售股股東」	指	Ace Rise、Cathay Property 及 Win Power
「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)
「購股權計劃」	指	我們根據於二零零七年九月十三日股東通過的決議案有條件採納的購股權計劃，詳見本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 其他資料 — 購股權計劃」一節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「盛業」	指	廣州盛業投資管理有限公司，我們的一名獨立第三方
「瀋陽華新」	指	瀋陽華新國際實業有限公司，一家在中國成立的公司，亦為一名獨立第三方
「平方米」	指	平方米
「穩定市場經辦人」	指	瑞信
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國家環保局」	指	中華人民共和國國家環境保護局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sunrise Partners」	指	Sunrise Partners Limited Partnership
「Teleimon」	指	Teleimon International Limited，一家於二零零七年一月十九日在英屬處女群島成立的有限公司，由Vagatori全資擁有
「泰昌」	指	泰昌投資(集團)有限公司，一家於二零零七年四月十二日在香港成立的有限公司，由Teleimon全資擁有
「往績期間」	指	包括截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月期間

釋 義

「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商的統稱
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬地
「美國或加拿大人士」	指	美國或加拿大任何國民或居民，或根據美國或加拿大法律組建的任何企業、退休金、利潤分享或其他信託或其他實體或其中任何政治附屬公司（不包括美國或加拿大人士位於美國及加拿大以外的附屬公司），並包括並非美國或加拿大人士屬下的任何美國或加拿大附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國交易法」	指	一九三四年美國證券交易法（經修訂）
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）
「Vagatori」	指	Vagatori International Limited，一家於二零零七年一月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Warkaville」	指	Warkaville Holdings Limited，一家於二零零七年一月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「白表 eIPO」	指	通過白表 eIPO 指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請將以申請人名義發行的香港發售股份
「白表 eIPO 服務供應商」	指	於指定網站 www.eipo.com.hk 指定的本公司指定白表 eIPO 服務供應商
「Win Hero」	指	Win Hero Group Limited，一家於二零零七年一月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有
「Win Power」	指	Win Power Group Limited，一家於二零零七年二月十三日在英屬處女群島成立的有限公司
「Yolinga」	指	Yolinga International Limited，一家於二零零七年一月五日在英屬處女群島成立的有限公司，由 Add Hero 全資擁有

釋 義

「玉林奧園康城房地產公司」	指	玉林奧園康城房地產開發有限公司，一家於二零零七年四月六日在中國成立的中外合營企業，分別由奧運邨及奧園有限公司擁有90%及10%權益
「玉林奧園房地產公司」	指	玉林奧園房地產開發有限公司，一家於二零零七年四月六日在中國成立的中外合營企業，分別由奧運城及奧園有限公司擁有90%及10%權益
「中體」	指	中體產業股份有限公司，一家在中國成立的公司，為一名獨立第三方
「梓業」	指	廣州市梓業建築安裝工程有限公司，一家於一九九七年五月二十二日在中國成立的有限責任公司

除非有明文規定或文義另有規定，否則本招股章程的所有資料均是截至本招股章程日期的資料。

僅供說明之用，除非本招股章程另有表明，人民幣及港元乃分別按人民幣7.5210元兌1.00美元及7.7878港元兌1.00美元的匯率兌換為美元，即於紐約市二零零七年九月十二日(星期三)中午經紐約聯邦儲備銀行確認為報關目的的電匯買入價，而人民幣乃按人民幣0.9667元兌1.00港元的匯率兌換為港元，即中國人民銀行在二零零七年九月十二日(星期三)設定的外匯交易通行匯率。否則以人民幣列值的金額均按人民幣0.9667元兌1港元的匯率折算為港元。我們概無表示：人民幣金額已可或可以兌換為美元；(ii)港元已可或可以兌換為美元；或(iii)人民幣金額已可或可以按該等匯率或任何其他匯率於該日或任何其他日期兌換為港元。

除另有指明外，本公司股權的所有提述均假設並無行使超額配股權。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，包括(但不限於)使用如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預料」、「可能」、「將會」、「會」及「可以」或類似詞彙或陳述，特別是本招股章程中「業務」及「財務資料」所載有關日後事件、本公司日後財務、業務或其他表現與發展、行業未來發展及本公司主要市場及全球整體經濟的未來發展。

該等陳述乃根據多項有關本公司現有及日後業務策略以及日後營商環境的假設而作出。該等前瞻性陳述反映本公司對日後事件的現行看法，並非未來業績的保證，且須受若干風險、不明朗因素及假設所規限，當中包括本招股章程所述的風險因素以及下列各項：

- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支及物業開發計劃；
- 業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們可能從事的多項業務商機；
- 有關土地增值稅現行規則及法規的詮釋及實施，以及任何未來變動；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 有關我們業務的預測財務資料；
- 銀行貸款及其他融資形式的來源及成本；
- 我們的股息政策；
- 在建或規劃中項目；
- 本行業的整體監管環境；
- 廣東省及我們在其從事物業開發業務的中國其他地區的物業市場的表現及未來發展趨勢；
- 地產行業的整體前景；
- 中國政治、經濟、法律及社會條件改變，包括中國政府及我們業務所在地區的地方機關實施的個別政策，令土地供應、融資來源及成本、物業開發項目的預售、定價及數量受影響；
- 由我們為其按揭作擔保的買家準時還款；
- 競爭環境改變及我們在有關環境下的競爭力；
- 獨立承包商履行多項建設、建築、內部設計及安裝合約下的責任及承擔；

前 瞻 性 陳 述

- 我們的債務人準時結付其欠負的款項；
- 匯率轉變；
- 在為我們的發展中或持有待未來發展物業領取佔用許可證、正式法律業權或批文時出現重大延誤；
- 其他我們無法控制的因素；及
- 本招股章程「附錄四 — 物業估值報告」所載的物業估值。

根據適用法例、規則及規例的規定，本公司並無責任就任何新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述。基於以上各項及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況未必會以本公司預期的方式發生或未必發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本節所載警示聲明適用於本招股章程所載的一切前瞻性陳述。

於本招股章程內，有關本公司或其任何董事意向的聲明或陳述乃截至本招股章程的日期。任何該等意向或會基於日後發展而出現潛在變動。

與我們的業務有關的風險

我們的業務倚重中國(尤以廣東省為然)房地產市場的增長

自一九九七年起，我們藉著發展廣東省的物業建立起我們的業務與聲譽，且倚重中國整體(尤其是廣東省)房地產市場的增長。於二零零七年六月三十日，我們十一個項目中有七個位於廣東省，另外四個項目位於江西省、廣西省及重慶市。該十一個項目的總地盤面積約為2.2百萬平方米，總建築面積約為6.1百萬平方米。儘管我們正在中國其他高速發展城市發掘商機，但我們的主要業務策略是維持及增加本身於廣東省的市場佔有率。因此，廣東省的物業供求狀況或物業價格有任何不利變動，均會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。儘管最近幾年，中國(尤以廣東省為然)對私人住宅及商用物業的需求迅速增加，然而此種增長往往伴隨著反覆的市況及市價波動。此外，中國(包括廣東省內)對物業的需求已受到並預期將繼續受到中國政府不時實行的宏觀經濟調控措施所影響。我們不能向閣下保證物業發展及投資活動可繼續維持於過往水平，或我們將可在廣東省或中國房地產市場的未來發展(如有)中獲利。此外，廣東省及中國其他地區對不同種類的住宅或商用物業未來需求並不明朗。倘我們不能迅速回應市況或顧客喜好的轉變，則我們的經營業績可能會受到不利影響。

我們未必能夠經常取得適合物業發展的地盤

我們的收入主要來自銷售我們已開發的物業項目。此項收入來源取決於物業發展項目能否竣工，以及我們的銷售能力。為了在未來維持及發展我們的業務，我們將需要替土地儲備補充適合發展的地盤。我們識別出並收購合適地盤的能力受制於多項非我們所能控制的因素。倘我們無法以能讓我們於出售予客戶後取得合理回報的價格取得適合物業發展的地盤，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

中國政府控制中國全部新土地供應，並調控第二市場的土地銷售。因此，中國政府的土地供應政策可能對我們收購我們有意發展的地盤的土地使用權的能力造成不利影響，並可能增加收購成本。中國的中央及地方政府可調控物業發展商(包括我們)取得地盤發展物業的方法。請參閱「有關中國物業發展的風險 — 中國政府旨在打擊房地產市場投機活動的政策、規例及措施，可能對我們的業務造成不利影響」。

中國稅務機關實施土地增值稅規例可能對我們的盈利能力及現金流量狀況造成重大不利影響

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，所有實體及個人如因出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其配套設施而獲得純利，則必須支付土地增值稅。土地增值稅按累進稅率30%至60%徵收。倘納稅人興建一般住宅物業，而增值金額並不超過稅務條例所指定可扣稅項目總額的20%，則納稅人可豁免

繳納土地增值稅。銷售商業物業則不可享有該等豁免。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「土地增值稅通知」），該通知於二零零七年二月一日生效，載有（其中包括）計算土地增值稅的方法及清算時間表。根據土地增值稅通知，地方省級稅務機關可訂立自己的實施細則。

我們相信我們已根據中國相關稅務法律及法規所載的規定及基於我們估計應付的適用土地增值稅金額作出足夠的撥備，惟我們僅會按照地方稅務機關的規定每年預付該等撥備的一部分。根據我們經營地區的相關法律及法規，我們必須分別按相等於出售及預售於廣東省、江西省及廣西省及重慶市的物業所得款項的0.5%至1.0%、1.0%至5.0%、1.0%至3.0%及1.0%的金額預付土地增值稅。我們將根據土地增值稅通知的規定，對我們各項目中物業銷售的相關增值金額進行最終核算，並向稅務機關清算有關差額。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們已分別作出人民幣5.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣93.5百萬元及人民幣2.4百萬元的土地增值稅撥備。倘我們所作出的土地增值稅撥備大幅低於中國政府於日後評估的實際土地增值稅金額，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。此外，隨著我們繼續拓展廣東省以外的物業發展項目，我們無法向閣下保證我們根據本身於該等新市場作出的估計而計提的土地增值稅撥備將足以支付實際的土地增值稅。由於稅務機關將於何時實施土地增值稅徵收以及其會否對該通知發出前已經售出的物業追收土地增值稅方面存在不明朗因素，任何就土地增值稅徵收而支付的款項均可能會對我們的現金流量水平及我們撥資進行土地收購及執行業務計劃構成重大的限制。

我們未必有足夠現金流或資金撥付土地收購或物業發展

物業發展乃資本密集業務。我們主要透過內部資金、銀行及第三方借款、預售和銷售所得款項取得土地收購和物業發展所需資金。我們不能向閣下保證我們將有足夠現金流量用於土地收購或物業發展，或我們可取得足夠預售及銷售款項以撥資進行土地收購或物業發展。此外，我們不能向閣下保證我們能以可接受的條款取得外部融資或我們可能根本無法取得外部融資。於二零零七年三月三十一日，我們尚未償還的銀行及第三方借款總額為人民幣10億元（包括關連人士及共同控制實體的借款）。

我們按可賺取合理回報的條款為土地收購或物業發展安排足夠融資的能力取決於多項因素，而該等因素大多非我們所能控制。中國政府近年已對金融業定出多項政策措施，進一步收緊其對物業發展商提供貸款的要求，當中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業發展商批出用作支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國的商業銀行授出用作發展豪華住宅物業的貸款；

風險因素

- 倘物業發展商內部可用作發展項目的資金少於該項目的估計所需資金總額的35%，則禁止中國的商業銀行向有關物業發展商批出用作發展有關物業的貸款；及
- 禁止物業發展商將地方銀行提供的借款用於該地區以外的物業發展項目。

此外，中國人民銀行於二零零六年至二零零七年間先後九次提高商業銀行的存款準備金率，首先由二零零六年七月五日起從7.5%調高至8.0%，然後由二零零六年八月十五日起調高至8.5%，由二零零六年十一月十五日起調高至9.0%，由二零零七年一月十五日起調高至9.5%，由二零零七年二月二十五日起調高至10%、由二零零七年四月十六日起調高至10.5%、由二零零七年五月十五日起調高至11%，再由二零零七年六月五日起調高至11.5%。由二零零七年八月十五日起，中國人民銀行進一步將存款準備金率調升至12%。存款準備金是指銀行為保證客戶提取存款需要而準備的儲備。提高銀行存款準備金率可能對商界（包括我們）獲中國的商業銀行貸款的資金金額造成不利影響。

我們不能向閣下保證中國政府將不會推出其他可能會限制我們取得資金資源的措施。中國政府推出的上述及其他措施可能會限制我們運用銀行貸款或其他形式的融資以撥付物業發展項目的靈活性和能力，並可能使我們需要保留較高的內部現金水平。因此，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們就買家獲銀行提供的按揭貸款作出擔保，倘我們需履行有關擔保責任，則我們的盈利能力可能會受到負面影響

我們安排多家國內銀行向我們的物業的買家提供按揭貸款。按市場慣例，國內銀行要求我們就該等按揭貸款提供擔保。該等擔保可在獲簽發房地產權證（一般可在我們向買家交付有關物業後三至六個月內獲取）後解除。按照行業慣例，我們並無對客戶作獨立信用審查，但會倚賴按揭銀行所做的信用審查。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們就客戶按揭貸款所提供而仍然有效的擔保分別為人民幣611.0百萬元、人民幣648.2百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣80.7百萬元。曾有買家拖欠我們提供擔保的按揭貸款，我們亦不能向閣下保證買家拖欠率日後不會大幅上升。於二零零四年、二零零五年及二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們提供擔保的按揭貸款拖欠率分別為0.07%、0.54%、0.50%及零，而該等相應期間的總拖欠金額（包括我們由於客戶隨後償還而毋須最終負責的金額）則為人民幣450,000元、人民幣3.5百萬元、人民幣430,160元及零。倘發生拖欠率上升的情況及銀行要求我們履行相關擔保，而相關物業有重大貶值或我們因市況欠佳或其他原因未能出售該等物業，則我們的業務、經營業績及財務狀況便可能受到不利影響。

我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失

按照保險行業慣例，除我們須根據有關貸款協議為我們的貸款銀行擁有抵押權益的樓宇投保外，我們並無為物業發展項目（不論為在建或已竣工及待交付中）損毀或損害投保。我們亦無購買物業發展項目興建時可能發生人身傷害的保險。此外，我們亦無就在工作場地發生的據稱侵權行為而導致的任何責任投保。儘管我們相信上述侵權行為的任何有關責任均會由

風險因素

第三方建築公司承擔，但我們不能向閣下保證，我們不會因任何該等侵權行為而被指控或須對任何該等侵權行為引起的損害負責。另外，就商業運作而言，若干損失，例如由地震、颱風、水災、戰爭及內亂引致的損失，乃屬於不受保險的範圍。倘我們業務經營過程中招致任何損失、損害或責任，則我們可能沒有足夠資金支付任何該等損失、損害或責任或替換任何已損毀的物業發展項目。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、經營業績及財務狀況便可能受到重大不利影響。

倘我們未能就任何發展項目取得所有必須的政府批文及達到監管規定，則我們的業務營運可能會出現延誤或受到干擾

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國物業發展商必須遵守國家及地方法規的多項要求，包括地方當局為實施該等法規而制定的政策和程序。為了開發及完成一項物業發展項目，物業發展商必須取得相關管理當局在物業發展各階段發出的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收確認證書或確認書。每項批准取決於是否符合若干條件。我們不能向閣下保證我們在符合取得批文的先決條件上不會遇到重大延誤或其他障礙，亦無法保證必能適應不時生效適用於房地產業的一般或關於監管批文的特定程序的新法律、法規或政策。負責審議我們的申請及授出批文的監管機關亦可能有延誤。倘我們不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，則我們發展項目的竣工及銷售時間表可能受到重大干擾，使我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們可能無法如期完成物業發展項目

物業發展項目在興建期間及之前都需要大量的資本開支。有關項目興建於建設施工起計可能需時一年以上，方可以通過預售、銷售或租賃產生正現金流量。物業發展項目的進程及成本可能因許多因素受到不利影響，該等因素包括：

- 取得必須的政府部門或機關的執照、許可證或批文出現延誤；
- 調遷現有居民及／或拆卸現有的建築物；
- 物料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災；
- 惡劣天氣；及
- 政府政策改變。

倘若由於上述任何或全部原因而引致建築延誤，或未能依據既定計劃、時間表或預算完成興建物業發展項目，則或會影響我們的財務狀況及經營業績，也會導致聲譽受損。我們不

風險因素

能向閣下保證我們不會在任何物業發展項目竣工或交付方面遇上任何重大延誤，也不能保證我們不會由於該等延誤而招致任何責任。此外，倘預售物業發展項目未能及時完成，買家可能有權就逾期交付索取賠償。倘延遲至超過合同訂明期限，或倘交付予買家的已竣工物業的實際建築面積與購買合同原本訂明的建築面積偏離超過3%，買家有權終止購買合同並要求賠償損失。

我們的控股股東的利益與其他股東的利益未必一致

緊隨是次全球發售後，按全面攤薄基準計算，控股股東將共同實益擁有的本公司已發行股份約53.1%，或按超額配股權獲悉數行使計算則為約51.2%。我們的控股股東的利益未必與其他股東的利益一致。

該控股股東可能於決定任何公司交易的結果或提交股東批准的其他事項(包括合併、綜合及出售我們全部或絕大部分資產、遴選董事及公司其他重大行動)的結果上有重大影響力。此外，該控股股東亦擁有阻止或招致本公司控制權改變的權力。不獲控股股東同意，我們可能會遭阻止訂立有利於我們和其他股東的交易。我們不能向閣下保證，控股股東會全面按我們的利益行事或利益衝突會以有利於我們的方式解決。

物業估值報告所載估值與可獲得的價格可能有重大差異

由美國評值(中國)有限公司編製的物業估值報告載於本招股章程附錄四。有關估值可能與實際結果有重大差異，並根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定。對於在建物業及持作未來發展的物業而言，估值乃根據下列假設而釐定：(i)該等物業將按目前擬定的計劃完成或發展；(ii)已經或將會獲得計劃的監管及政府批文(iii)我們擁有正當合法業權及有權在毋須繳付額外土地出讓金的情況下轉讓該等物業；及(iv)所有與該等物業有關的土地出讓金已繳付以及該等物業並無任何產權負擔和不受其他限制。對於由項目公司擁有而我們應佔權益少於100%的物業而言，估值假設相關項目公司於該等物業或業務總值中所佔權益相等於我們於相關公司或業務所佔的比例擁有權益。該等估值並非我們預期可從該等物業獲得的實際價值。對某一特定物業發展項目或一般或當地經濟狀況不可預期的改變，均可能影響旗下物業的價值。

倘若我們聘用的獨立承建商的工作未能達到規定的標準或聘用獨立承建商涉及不可預見的額外成本，則我們的業務營運可能受到不利影響

我們聘用獨立承建商提供各項服務，包括建築、打樁及地基建設、工程設計、室內裝修、機電及公用設施安裝。我們一般以公開招標方式挑選獨立承建商。儘管我們按承建商的可靠程度、準時性、質素、過往紀錄及參考資料邀請承建商參與我們評估及考慮的招標，以及儘管我們一經授出合約便監督建築工程進度，但我們無法向閣下保證任何獨立承建商或次承建商提供的服務能夠一直令人滿意或符合我們的質量標準。此外，我們的物業發展可能因承

風險因素

建商有財政或其他困難而被延遲完成，我們也可能因此產生額外成本。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們不遵守土地出讓合同條款，則中國政府可能收回我們的土地

按中國法規，物業發展商如不根據土地出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途、土地發展施工及完成時間的條款)發展土地，相關政府部門可發出警告，或對發展商施加罰款，或收回該土地。其中，根據中國現行法規，倘若我們於規定期限內未能支付任何未支付的土地出讓金，則我們可能被處以延誤罰款，金額為未支付土地出讓金的每日0.1%。倘若我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過一年仍未開始開發，則有關的中國國土局將會向我們發出警告通知，並向我們徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費用。此外，倘若我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過兩年仍未能開始開發，土地將會被中國政府收回，除非該延誤是因任何政府行為、不可抗力事件或必須的準備工作所引致。此外，儘管土地開發的開始時間符合土地出讓合同的規定，惟倘(i)土地上已開發的建築面積少於土地出讓合同所訂項目總建築面積的三分之一，或投入的資本總額少於土地出讓合同所訂項目估計總投資的四分之一；及(ii)土地開發中止已超過一年而無政府批准，則該土地被視為閒置土地。詳情請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」。倘我們的土地被收回，我們不僅會失去在有關土地上發展物業項目的機會，亦會失去該土地過去所有的投資額，包括已付的土地出讓金及已產生的發展成本。

我們可能須承擔與物業發展有關的安置費

我們於日後收購作發展的地塊可能已建有樓宇或其他建築物或已由第三方佔用。根據《城市房屋拆遷管理條例》及適用的地方法規，中國的物業發展商須與被拆卸發展樓宇的現有業主或住戶訂立書面協議，通過地方政府直接或間接為彼等的搬遷安置給予賠償。物業發展商應給予的賠償按相關省市政府部門提供的預定公式(可予修改)計算。倘賠償公式改變以致賠償增加，則收購土地成本可能大幅增加，使我們的財務狀況受到不利影響。此外，倘我們或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則任何一方均可向相關房屋拆遷管理部門申請就適用的賠償金作出裁決，這可能延誤我們的項目發展時間，並對我們的業務計劃產生不利影響。

現任高級管理層及其他主要人員的留效是我們的業務營運及財務表現的關鍵

我們日後的成功倚重我們高級管理隊伍成員繼續留效，尤其是主席郭梓文先生、執行董事郭梓寧先生及鄭健軍先生、總項目經理陶力群先生及設計部總監戴曉海先生。我們的高級管理團隊在中國物業發展行業累積了豐富經驗。倘一位或多位高級行政人員或其他主要人員不能或不願意留任，則我們未必可輕易覓得繼任人甚或未能聘得繼任人，而我們的業務可能中斷及我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於中國市場對招攬能幹且經驗豐富的高級管理層及主要人員的競爭激烈，而合格人選則十分有限，因此，我們日後未必能

風險因素

挽留高級行政人員或主要人員為我們效力，或吸引及聘得能幹的高級行政人員或主要人員。此外，倘任何高級管理隊伍成員或主要人員加入競爭對手或參與競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要職員。此外，隨著我們的業務繼續增長，我們將需要聘請及培訓額外的合資格人員。倘我們未能吸引及挽留合資格人員，則我們的業務及前景可能受到不利影響。

我們是一家控股公司，非常依賴附屬公司和聯營公司派付股息以提供資金

我們是一家在開曼群島成立的控股公司，通過我們在中國的附屬公司和共同控制實體經營核心業務。因此，我們向股東派付股息及償付債項的資金需依賴於從該等附屬公司和共同控制實體收取的股息。倘若我們的附屬公司和聯營公司負債或蒙受虧損，則有關債項或虧損可能削弱其向我們派付股息或作出其他分派的能力，繼而將會限制我們向股東派付股息和償付債項的能力。中國法律規定，只可以從按照中國會計原則計算的純利中支付股息，而中國會計原則與國際財務報告準則在多方面均存在差異。中國法律同時規定外資企業(如我們於中國的若干附屬公司)將部分純利撥作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們、我們的附屬公司或共同控制實體在日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約、合資協議或其他協議，均有可能限制附屬公司及共同控制實體向我們作出分派的能力及我們收取分派的能力。因此，對於我們主要資金來源的供應與用途所存在的限制，可能限制我們向股東派付股息和償付債項的能力。

第三方不適當地使用我們的商標及服務標誌(包括「奧園」)可能會損害我們的聲譽及令我們的經營業績及財務狀況受到負面影響

作為品牌特許經營的一部分，我們向全中國多個第三方物業發展商授出使用奧園品牌的特許權。請參閱「業務 — 奧園品牌的特許使用」。儘管我們通過向特許經營商提供項目設計、規劃、室內裝飾及園藝、建築、整體項目管理、市場營銷及物業管理等服務以維持奧園品牌的形象，訂時亦要求特許經營商須遵守有關該等服務的相關規則及標準，然而，我們無法向閣下保證，我們的特許經營商不會不當使用我們的品牌名稱，以致奧園品牌名稱可能受到不利影響。倘特許經營商使用我們品牌名稱的方式對奧園品牌產生負面影響，則我們的商譽及我們的物業發展項目的聲譽均可能受損，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

鑒於我們在廣東省的成功經驗，加上奧園品牌的知名度上升，令我們的品牌曾經在未得事先書面同意的情況下，被其他第三方物業發展商使用。儘管我們相信我們已採取合理措施避免我們的品牌被未經授權擅用，包括在中國、香港及澳門將標誌及商標登記，惟我們無法確保將來我們的知識產權不會被侵犯。倘任何與我們概無關連的第三方物業發展商在其業務經營中使用了「奧園」名稱，且經營其業務時疏忽或魯莽，則我們的奧園品牌及我們的聲譽可能受到間接影響，繼而可能有損我們的業務經營及財務狀況。

我們維持相當高的債務水平，倘若我們的現金流量狀況轉差，則我們償還債務及繼續營運的能力可能會受到重大不利影響

我們維持相當高的債務水平供營運之用。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們的合計尚未償還債務分別為人民幣970.8百萬元、人民幣840.0百萬元、人民幣604.0百萬元及人民幣10億元。上述債務總額並不包括我們的

風險因素

擔保責任。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們的擔保或彌償保證責任分別約為人民幣611.0百萬元、人民幣648.2百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣80.7百萬元。於二零零六年十二月三十一日，在我們的未償還債務總額當中，須於十二個月內償還的約為人民幣216.9百萬元，於二零零七年三月三十一日，須於十二個月內償還的約為人民幣13.5百萬元。此外，在我們於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的未償還債務總額當中，須於兩至五年內償還的，則分別約為人民幣114.0百萬元及人民幣972.7百萬元。相比之下，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們的本公司股權持有人應佔權益總額分別為人民幣250.6百萬元、人民幣456.0百萬元、人民幣827.9百萬元及人民幣884.6百萬元。

除借貸外，我們依賴物業預售作為營運所需資金的主要來源，並協助償還債項。倘若由於中國的法律及法規或有關物業發展的政府政策改變，或由於中國或我們經營業務或有關的物業市場出現嚴重經濟逆轉，導致我們的預售額明顯受到限制，或受到重大不利影響，則我們可能會遇到現金周轉及償還債務的困難。倘若主要商業銀行基於信貸風險而不再向我們提供額外貸款或為我們的現有貸款於到期時提供再融資，而我們未能從其他渠道取得足夠融資，則我們的財務狀況、現金流量狀況及業務前景可能會受重大不利影響。此外，根據可換股票據的條款，我們須維持若干財務比率，遵守若干契諾，這些可能對我們日後籌集額外資金造成影響。

我們的融資成本受利率變動的影響

我們依賴銀行借款及第三方貸款作為我們的項目發展的大部分資金來源，因此，利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，繼而對我們的經營業績造成影響。於二零零六年四月，中國人民銀行將一年期貸款的標準利率由5.58%調高至5.85%，並於二零零六年八月進一步提高至6.12%。中國人民銀行最近於二零零七年三月再將貸款利率由6.12%提高至6.39%，並於二零零七年五月提高至6.57%。於二零零七年七月，利率進一步提高至6.84%。雖然我們不認為貸款利率上升已對或將對我們取得充分資金供營運之用的能力或對我們的整體財務狀況有重大不利影響，但我們不能向閣下保證貸款利率將會維持不變。於二零零六年十二月三十一日，我們尚未償還的銀行借款的平均年率化利率為6.0%，而我們於二零零四年、二零零五年及二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月錄得的利息開支分別為人民幣29.6百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣27.0百萬元及人民幣4.2百萬元。我們不能向閣下保證中國人民銀行不會進一步調高貸款利率，亦不能保證我們的業務、財務狀況及經營業績不會因此而受到不利影響。此外，我們於二零零七年二月發行的可換股票據的利率乃按倫敦銀行同業拆息計算，故倫敦銀行同業拆息的變化已影響並將會繼續影響我們的融資成本以及經營業績。

我們的業務受到季節波動影響

我們的業務受到季節波動影響。舉例而言，冬季的暴雨會阻礙本集團的物業項目的施工。夏季時，客戶為避暑而不太願意參觀物業發展項目。此外，我們每年首季的物業交付會因為年底的長假期及農曆新年而受到一定的負面影響。因此，我們上半年交付物業時確認的收入及溢利通常比下半年少，而於全球發售完成後(包括如截至二零零七年十二月三十一日止年度)，我們的收入及溢利將繼續大幅波動。

倘不能取得有效的正式資質證書，我們可能被處罰款及其他懲罰

中國物業發展商在中國經營物業發展業務須取得正式資質證書。根據《房地產開發企業資質管理》規定，新成立的物業發展商必須先申請暫定資質證書，該證書有效期為一年，最

多可額外延長兩年時間。此外，物業管理公司亦應根據《物業管理企業資質管理辦法》於開展業務前取得資質證書。所有正式的資質證書須每年重續。於審批資質證書的重續申請時，地方機關會考慮物業發展商的註冊資本、物業開發投資、物業開發歷史、物業建設質量、發展商管理層的專業知識，以及物業發展商過往曾否有非法或不當經營。

中國物業發展商於申請預售許可證時亦須出示有效資質證書。倘我們任何一家項目公司不能符合相關要求而不能取得或重續其資質證書，則該項目公司將獲發出須符合該等要求的最後限期及可被罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元。倘在指定限期內不能符合要求，相關項目公司的資質證書及營業執照可能被撤銷。我們不能向閣下保證任何一家項目公司可繼續重續資質證書或在到期日及時地取得正式資質證書或最終能夠取得資質證書。倘我們的任何項目公司不能取得或重續其資質證書，則該等公司可能不准繼續從事其業務，我們的業務經營及財務狀況便可能因而受到重大不利影響。

我們取得權益的若干地塊最終未必獲發土地使用權證

於二零零七年五月，我們與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，收購其於重慶市一幅土地的權益。於二零零七年六月，我們與遼寧省瀋陽市地方政府就若干土地的掛牌出售訂立一份框架協議。各幅土地均尚未取得相關土地使用權證，而該等地塊的總地盤面積約為1.3百萬平方米。倘若我們無法獲得土地使用權證，我們將不能開發及出售該土地上的物業。我們可能須支付更高的土地出讓金，從而可能導致無法收回已產生的成本。我們未必能按我們可接受的條款購入替代地塊或甚至無法購入替代土地。以上所有情況或其中任何一項均可能對我們的業務、財政狀況、營運業績及未來業務前景造成重大不利影響。請參閱「業務 — 我們的物業發展項目的概況」一節。

我們的盈利能力可能因為國際會計準則（「國際會計準則」）規定的投資物業每年重估而受到影響

我們會於投資物業竣工後，以及於其後每個結算日重估投資物業的公平值並以此刊發財務報表。我們的估值乃根據市價或其他估值方法，例如通過以估計未來現金流量為基礎的貼現現金流量分析計算。根據國際會計準則「投資物業」，我們於收益表中把物業的公平值變動確認為收益或虧損（視情況而定）。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，投資物業重估增值分別佔我們於有關期間除稅前溢利的22.0%、15.1%及0.2%。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔溢利可能包括因重估投資物業而產生的損益，而我們的溢利預測將涉及與此有關的估計及假設。重估調整的數額已經並可能繼續備受當前的物業市況所影響並可能面對市場波動。我們不能向閣下保證我們的投資物業的公平值將來不會下跌。我們的投資物業的公平值如有任何下跌，均會降低我們的溢利。

我們開拓新地區市場的過程未必能如我們在廣東省的經驗同樣成功

我們至今的業務集中於廣東省，故我們對當地的市場發展及趨勢有深入的認識與體會。作為業務策略的一環，我們計劃將業務拓展至新地區市場，譬如重慶市、遼寧省瀋陽市及江西省南昌市。其他地區的城市在經濟發展水平、地形、房地產走勢及監管慣例方面可能有別於廣東省的城市。此外，當我們進軍新市場時，我們對當地承包商、業務經營、慣例以及客戶品味、行為和喜好的熟悉程度可能與廣東省有所不同。因此，我們未必可以將於廣東省積累的經驗應用到其他新地區市場。此外，當我們進入新地區市場時，我們可能面對擁有當地業務經營或佔一席位的發展商的激烈競爭。無法利用我們的經驗或未能了解我們有意拓展的中國任何其他城市的物業市場，均可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。此外，如果我們在廣東省以外城市的拓展策略未能成功，我們的發展及增長前景可能受到不利影響。

我們未必能成功發揮過往於住宅發展項目的經驗以進一步拓展投資物業業務

長久而言，我們可能進一步開展若干新的投資物業業務，例如發展及管理商場、辦公大樓、服務式住宅單位及經營酒店，以取得更平衡的盈利及現金流量組合。然而，我們乃一間主要住宅物業發展商，故所累積的經驗可能並不適用於未來發展此類投資物業。我們無法向閣下保證，我們將可利用過往經驗迎接我們計劃涉足的任何新投資物業業務的挑戰。我們可能依賴第三方物業管理公司為辦公大樓及服務式住宅單位進行日常管理。倘若我們的租戶或賓客不滿其表現，則我們的辦公大樓及服務式住宅單位的租值及出租率可能下跌，因而令我們的營運業績及聲譽受損。我們亦可能無法適時減低與管理辦公大樓及服務式住宅單位相關的成本，以因應對此等物業需求的減少。此外，我們的投資物業的表現可能受多項我們控制以外的因素影響，例如區內當時的經濟狀況及業務活動水平、商旅及旅遊業的發展。因此，我們在新環節的營運可能無法如我們預期般獲利或帶來經常性收入或現金流量。

我們可能因營運業務而涉及法律程序或因為對監管機構作出的申索或調查提出抗辯而產生開支

我們可能於物業發展及銷售過程中與不同人士產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人及買家。不論結果如何，該等糾紛可能引起法律或其他程序，並可能產生大量成本，並分散資源和管理層對日常業務的注意力。我們可能在營運過程中與監管機構意見不一，而需面對行政程序及不利我們的決定，導致產生賠款責任及／或延誤物業發展。

部分物業發展項目的總建築面積或會超逾原先許可的面積，而多出的總建築面積須取得政府批文及支付額外的土地出讓金

中國政府授出土地的土地使用權時，會在土地出讓合同訂明許可土地用途及發展商可在該幅土地發展的總建築面積。然而，基於其後的規劃及設計調整等因素，實際興建的總建築

面積或會超逾土地出讓合同許可的總建築面積。有關機關於物業發展完成後對其進行驗收，而超過許可數目的建築面積須取得批文，發展商可能需要就超額的建築面積支付額外的土地出讓金。倘我們因為任何超額的建築面積而未能取得所需竣工證書，則我們將不獲准交付有關物業及將有關預售物業的收入入賬，亦可能須負上預售合約的責任。我們不能向閣下保證現有在建項目或任何未來物業發展項目建成後的總建築面積不會超過有關已授權落成建築面積，或我們將能夠適時地支付額外的土地出讓金及申領竣工證書。根據中國相關法律及法規，我們可能須於就物業發展項目獲發房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收報告前就任何該等不合規的建築面積支付額外款項或採取糾正措施。

貿易及其他應收款的可收回性

我們的財務狀況及經營業績與我們的貿易及其他應收款的可收回性關係密切。於二零零六年，我們在一般業務過程中與獨立第三方廣州盛業投資管理有限公司（「盛業」）進行物業銷售、出售投資物業及出售物業、廠房及設備交易，總代價為人民幣432.7百萬元。在貿易及其他應收款金額中，人民幣123.3百萬元為物業銷售代價，人民幣309.4百萬元為出售投資物業及出售物業、廠房及設備的代價。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日約73.5%及66.4%（人民幣196.5百萬元）的貿易及其他應收款來自與盛業間的該等交易。其他資料請參閱「財務資料 — 若干資產負債表項目概述 — 貿易及其他應收款」。鑒於盛業為我們於二零零六年的主要債務人，故倘我們難以悉數收回或收回任何有關盛業的貿易及其他應收款，則財務狀況及經營業績將受到重大及不利影響。

有關中國物業發展的風險

中國政府的政策、規例及措施旨在打擊房地產市場的投機活動，而我們的業務可能因此受到不利影響

中國政府於一九九九年至二零零三年間頒佈多項政策及措施以鼓勵房地產發展。然而，由於房地產市場的投機與投資活動轉趨活躍，導致物業價格急升，中國政府已推出一系列的調控措施以打擊房地產市場的投機活動，確保住房價格處於國民可負擔的水平。

二零零五年四月三十日，建設部、國家發展和改革委員會（「發改委」）、財政部、國土資源部、中國人民銀行、稅務總局及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》（「該意見」），列出中國有關當局為穩定急速增長的住宅物業市場的指引。

二零零六年五月，國務院批准轄下九個部門所頒佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該等措施包括禁止商業銀行對項目資本金比例少於35%的物業發展商發放貸款；對購買物業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；個人購買非普通住房超過五年轉手交易的，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，而個人轉讓已購買五年的一般住宅物業則可豁免繳納營業稅；而個人未落成住

房按揭貸款首付款比例由20%調高至30%。此等措施進一步規定，於二零零六年六月一日後的住房項目中最少70%的住宅單位，建築面積必須少於90平方米（「70：90規定」）。於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，以闡明70：90規定的應用範圍。根據該意見，70：90規定適用於任何一個特定年度各城市的新住宅物業的整體供應，而非各住宅樓宇項目。雖然我們旗下所有發展中或持作未來發展的項目的發展規劃均已於上述新措施發出前收到有關的批文，但我們不能向閣下保證，實施該等新措施涉及的不明朗因素不會對我們的業務構成不利影響。此外，倘項目已獲得發展計劃的批文但尚未取得施工許可證，則地方當局將審核建議的發展計劃，並可能要求物業發展商調整發展計劃。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局共同頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「171意見」）。171意見旨在規管外國投資者進入內地房地產市場，以及加強對外資企業購買房地產的管理。171意見規定（其中包括），外國機構或個人於中國購買房地產，若非作個人用途，則將受到更嚴格的準則的規管。此外，商務部辦公廳關於二零零七年全國吸收外商投資工作指導性意見對中國房地產的外資參與實施限制。詳情請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」。

雖然不同的調控措施旨在促進房地產市場更均衡的長遠發展，但我們無法向閣下保證，此等措施不會對旗下住宅單位的發展與銷售造成不利影響。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推出其他措施以調控中國房地產市場的增長步伐。繼續實行現有措施及推出任何新措施可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國政府可能以公眾利益理由收回我們的土地儲備

即使土地的擁有人持有土地的有效合法業權，但若干中國物業法律及法規仍准許地方政府以公眾利益為由，收回之前售出的土地。公眾利益的內容通常並不清晰。根據一份日期為二零零六年十二月十五日的函件，廣州市國土資源和房屋管理局（「國土局」）通知我們，其計劃為公眾利益收回天鹿湖項目整幅地盤。我們乃透過公開拍賣購得天鹿湖地盤，並已取得相關土地使用權證。儘管我們有權向國土局要求退回我們初步取得土地使用權所產生的開支以及合理補償，但有關磋商可能遭拖延，且我們無法控制國土局於釐定適當的補償時可能考慮的因素及補償支付的時間。其他資料請參閱「業務 — 將由政府收回的物業」一節。收回天鹿湖項目可能對我們的土地儲備構成負面影響，且損及我們的項目發展計劃，繼而可能對我們的業務拓展及經營業績造成不利影響。此乃自本公司於一九九七年開業以來，首次有地方政府尋求收回我們擁有的土地。然而，我們不能向閣下保證，我們擁有的其他地塊不會受類似政府收回命令所限。

中國的物業發展尚處於起步階段及缺乏足夠基本設施支持

中國私人擁有物業尚處於較早期發展階段。儘管近年中國(尤其是廣東省)的私人住宅物業需求快速增長，但該增長常伴隨市況反覆及物業價格波動。由於眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素可影響市場的發展，故我們無法預測需求發展的程度及時間。可取得的準確財務及市場信息有限及中國市場的整體透明度偏低使形勢更加不明朗。

住宅物業缺乏交投活躍的二級市場可能壓抑投資者購買新物業的意欲，因轉售不僅困難，且過程可能漫長而費用高昂。中國個人獲得物業按揭的融資額有限加上法定業權和產權可執行性缺乏保障，可能進一步限制對住宅發展項目的需求。倘供應過度，價格可能下跌，繼而可對我們的收入及經營業績造成不利影響。

取得按揭貸款(如可取得)的條款可能影響我們的銷售

我們旗下住宅物業的大部分買家以按揭貸款付款。利率上升可能使按揭融資成本顯著上升，因而減少按揭作為置業資金來源的吸引力及對住宅物業的購買力產生不利影響。此外，中國政府及商業銀行亦可能調高購買物業首付款的要求，頒佈其他條件，或更改監管架構，使按揭貸款融資變得缺乏吸引力或使潛在物業買家不能取得按揭貸款融資。二零零四年九月二日，中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)頒佈一條法規，將物業按揭貸款限制在相關物業售價的80%。二零零五年三月十七日，中國人民銀行將物業按揭貸款利率的下限利率水平訂為相應貸款基準利率的0.9倍。因此，例如一項超過五年期的物業按揭貸款，最低利率已升至5.51%，較當時的最低物業按揭貸款利率升0.2個百分點。二零零六年五月，中國政府將建築面積為90平方米或以上的物業的最低首付款比率調高至有關物業價格的30%。倘購買物業的按揭貸款融資變得難以取得，或有關融資成本增加，很多依賴有關融資形式的潛在客戶可能沒有能力購買我們的物業，繼而對我們的業務、流動資金及經營業績產生不利影響。

依照行業慣例，我們向提供按揭貸款予旗下物業買家的銀行作出擔保。倘法律、法規、政策及慣例改變為禁止物業發展商向提供按揭貸款予物業買家的銀行作出擔保，而該等銀行不接納由其他第三方作出的其他擔保，或市場無第三方可作出該等擔保，則物業買家便可能更難於預售時向銀行取得按揭貸款。此類融資困難可能導致旗下物業預售率顯著減少，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能造成不利影響。我們並不知悉法律、法規、政策或慣例即將改變為禁止在中國進行此類慣例。然而，我們不能保證法例、法規、政策及慣例日後不會作出該等改變。

中國(尤其是廣東省)市場競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響

近年大量物業發展商在廣東省及中國其他地區從事物業發展及投資項目。該等發展商包括海外物業發展商(包括香港主要物業發展商)和中國其他地區的發展商，其中部分發展商的過往業績和擁有的財政與其他資源可能較我們優勝。物業發展商之間及廣東省與中國其他地

風險因素

區或城市之間的競爭加劇，可能導致用作發展的土地的收購成本上升，中國若干地區（包括廣東省）物業供應過度，物業價格下跌及相關政府部門批准及／或審閱新物業發展項目的速度減慢，而當中任何一項對我們的業務及財務狀況均可能造成不利影響。此外，廣東省及中國其他地區的房地產市場轉變迅速。倘我們不能較競爭對手更快速有效地回應該等市況變化，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

倘我們不能及時交付個別物業的產權證，我們可能須對客戶的損失負責

物業發展商一般須在物業交付後一至兩年內或相關買賣協議訂明時限內將相關個別物業的產權證交付予買家。物業發展商（包括我們）一般選擇在買賣協議內列明交付相關個別物業的產權證的最後限期，以給予充分時間處理申請及審批程序。我們一般於交付已竣工物業後三至六個月內取得所有權證，並交予物業業主。根據現行法規，我們須在收到相關物業的竣工驗收確認證書後30天內向地方土地資源及房屋管理局出示與物業發展有關的所需政府批文（包括土地使用權文件、規劃許可證及施工許可證）並申請該等物業的一般產權證。我們屆時須在物業交付後規定期限出示相關物業買賣協議、買家身份證明文件、契約稅繳納憑證及一般產權證交有關部門審閱並就已購買的物業簽發個別產權證。審閱相關申請及授出批准的各管理機關及其他因素的延遲，可能影響一般及個別產權證的及時交付。由於管理批准程序延遲或非我們所能控制的其他任何原因，我們可能須就個別產權證延遲交付對買家作出賠償。

於最後實際可行日期，南國奧園、番禺奧園及江西奧園中，總建築面積73,312平方米的若干已竣工物業尚未取得物業所有權證。該等物業於二零零七年六月三十日由獨立物業估值師美國評值（中國）有限公司評估的總值為人民幣552.6百萬元，或我們物業組合總值約5.3%。部分該等物業為新竣工樓宇，部分則持有作長期投資。我們已取得全部73,312平方米建築面積的土地使用權證。我們於最後實際可行日期正準備向相關中國政府機關申請領取該等物業的物業所有權證。儘管我們的中國法律顧問廣信律師事務所確認，我們領取該等物業所有權證應無法律障礙，惟我們無法保證可成功取得。倘我們未能取得該等物業的物業所有權證，則我們可能須向已訂約出售的物業的客戶承擔金錢責任。請參閱「業務 — 遵守相關中國法規及規定」。

投資物業不能立即變現並欠缺其他用途可限制我們對旗下物業表現出現逆轉時作出回應的能力

由於投資物業一般來說較難即時變現，因此，我們透過即時出售有關投資物業以便對不斷轉變的經濟、金融及投資情況作出回應的能力有限。房地產市場受到多項非我們所能控制

風險因素

的因素影響，譬如整體經濟環境、能否取得融資、利率及其他因素(包括供求)。我們無法預測將來能否以我們訂出的價格或條款出售旗下任何投資物業，又或準買家提出的價格或其他條款對我們來說可否接受。我們亦無法預測覓得買家以及完成出售一項投資物業所需的時間。倘我們決定出售一項附有管理協議或租賃協議的物業，我們可能需要向管理夥伴或主要零售租戶取得同意或支付終止費。

此外，倘投資物業因為競爭、樓齡、需求轉弱或其他因素而變得無利可圖，亦未必可以即時轉作其他用途。投資物業轉作其他用途一般需要投入大額資本開支。尤其是，我們在出售投資物業前可能需要為物業保養、修葺或進行改善工程投入資金。我們不能向閣下保證我們就該等目的而具備足夠資金。該等因素和任何其他可能會影響我們對旗下投資物業的表現逆轉作出回應的能力的因素，可影響我們留住租戶及與市場其他參與者競爭的能力，並影響我們的經營業績。

環境問題的潛在責任可招致重大成本

我們受多條有關保護健康及環境的法規規管。適用於某一項目發展地盤的特定環境法規因地盤位置、其環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業而異。在關注環境議題的區域或地區，環境法例和條件可使物業發展項目被延遲，可能給我們招致重大合規費用及其他成本，以及可使項目發展活動被禁止或受到重大限制。

根據中國法規，我們發展的每個項目均須通過環保評估。此外，於施工前須呈交有關的環境影響評估文件予相關政府當局審批。地方機構可能就建設施工前及提交環境影響評估文件後未接獲批文的任何項目，要求我們遞交額外環境影響評估文件，發出命令暫停建設及／或徵收罰款。儘管迄今所作出的環境調查並未披露任何環境責任使我們相信會對業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響，但該等調查可能並無披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。請參閱「業務 — 環保和安全事項」有關上述環保事宜的描述。

與中國有關的風險

我們的資產絕大部分位於中國，而我們的收入絕大部分亦源於中國。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景，在極大程度上受中國的經濟、政治及法制發展影響。

中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響我們的業務

中國的經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；

風險因素

- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

儘管過去二十年來中國經濟顯著增長，但以地域分佈及不同行業來看，增長分佈並不均勻。中國政府實施了多項措施刺激經濟增長及引導資源分配，部分措施為整體中國經濟帶來裨益，然而亦可能對我們的營運造成負面影響。舉例而言，我們的財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制或適用稅例或外匯管制的任何變動而遭受不利影響。

中國經濟一直進行着從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟的改革。近二十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國的經濟發展。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期發展具正面影響，但我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況、法例、法規及政策的改變是否會對我們現時或日後的業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在若干情況控制向中國境外匯款。我們的收入絕大部分是人民幣。按現時結構，我們的收入主要源自中國附屬公司所派付的股息。外幣供應不足可能限制旗下中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還其他方面以外幣計值的債務(如有)的能力。按中國現行外匯規例，若符合若干手續要求，若干經常項目可以外幣支付而毋須中國國家外匯管理局(「外匯管理局」)地方分局事先批准。然而人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經相關政府部門批准。資本賬下外匯交易的限制亦可能影響旗下附屬公司透過債務或股本融資(包括透過貸款或我們的出資)取得外匯的能力。中國政府亦可酌情限制使用外幣進行經常賬交易。倘外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們股東派付股息。

人民幣幣值波動可能對我們的業務造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣的幣值可能波動及受(其中包括)中國政治及經濟狀況的變動所影響。人民幣兌換外幣(包括美元)以中國人民銀行所定的匯率為基準。二零零五年七月二十一日，中國政府一改其人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，准予人民幣隨一籃子內若干外幣於控制下窄幅浮動。此政策改變導致其後人民幣兌美元微升。二零零七年九月十二日，

風險因素

人民幣匯率中間價躍升至人民幣7.5210元兌1.00美元，使人民幣自二零零五年七月開始推行匯率制度改革以來，合共升值超過約10.1%。人民幣幣值的任何大幅調整均可能對我們的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及對(以價值論)中國附屬公司應向我們支付的任何股息造成重大不利影響。舉例而言，人民幣兌美元升值，對我們而言便會使任何以人民幣幣值計值的新投資或開支(倘我們須為此目的以美元兌換為人民幣)更昂貴。

人民幣價值波動會影響我們以外幣計算的股份的價值及應付股息，並影響我們以人民幣償付的外債的金額

人民幣的價值很大程度上視乎中國內地及國際經濟、金融、政治發展及政府政策，以及本地及國際市場的貨幣供求。自一九九四年起計超過十年，人民幣兌外幣(包括港元及美元)是根據中國人民銀行經考慮前一日中國銀行同業外匯市場以及全球金融市場當時的匯率所訂定及頒佈的匯率換算。二零零五年七月前，人民幣兌美元的官方匯率大致穩定。二零零五年七月二十一日，中國人民銀行參考一籃子外幣(包括美元)而調整人民幣價值，人民幣因此於該日升值2%。自此以後，中國中央銀行容許官方人民幣匯率按一籃子外幣而浮動。現不能確保日後該兌換美元、港元及任何其他外幣的匯率不會大幅波動。由於我們的收入及溢利以人民幣計值，人民幣升值會增加我們以外幣計算的股份的價值及任何應付股息。相反，人民幣貶值將降低我們以外幣計算的股份的價值及任何應付股息。人民幣價值的波動將影響我們以人民幣計算的外債金額，因為我們需要將人民幣兌換為外幣，以支付外債，包括我們的可換股票據。

中國法制的不明朗因素可能影響我們

由於我們絕大部分的業務在中國進行，而我們絕大部分的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。一九七九年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，已頒佈多項法律及法規，處理如外來投資、企業組織及管治、商業、稅項、外匯及貿易等經濟事項。然而，中國尚未發展出一套完備的法制，而近期制定的法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動，尤其是該等法規仍比較新，且已公佈的判決有限及無約束力，因此該等法規的詮釋及可否強制執行仍然不明確。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或根本沒有公佈)而定，其可能有追溯力。因此，我們未必可於未觸犯該等政策及規則前知悉是否會有觸犯。此外，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，致使產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。

非典型肺炎再出現或其他疫症爆發對國家及地區經濟可能造成不利影響，並影響我們的前景

中國若干地區(包括廣東省)有疑似疫症例如嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)或禽流感。廣東省或中國其他地區再出現非典型肺炎或禽流感，或其他疫症的任何爆發，均可能使我們的物業發展受重大干擾，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

與全球發售有關的風險

股份之前並無公開市場及股份的流通性及市價可能反覆

股份於進行全球發售前並無公開市場。每股股份的首次公開發售價範圍乃由我們、售股股東與聯席全球協調人(代表承銷商)商定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價相差甚遠。我們已申請股份在聯交所上市及買賣。然而，並不保證股份在全球發售完成後會出現活躍及流通性高的公開交易市場。此外，股份的價格和交投量可能反覆。我們的收益、盈利及現金流量波動或我們其他任何發展，均可能影響股份的交投量及成交價。

閣下可能面對即時攤薄及倘我們日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄

股份的發售價將高於緊接全球發售前每股股份的有形資產淨值。因此，買家於全球發售中按最高發售價5.2港元認購我們的股份，每股備考合併有形資產淨值將被即時攤薄至每股2港元(假設超額配股權未獲行使)。

為拓展業務，我們可能考慮在日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們日後以低於每股股份的有形資產淨值的價格發行額外股份，將即時攤薄股份買家所持股份的每股有形資產淨值。

票據購買協議下的可換股票據獲得兌換將攤薄現有股東的擁有權權益，可能對股份的市價造成不利影響

在公開市場上出售任何因可換股票據獲兌換而發行的股份，均可能對股份當時的市價造成不利影響。此外，可換股票據獲行仗可能鼓勵市場參與者沽空股份。

董事、行政人員及現有股東日後在公開市場大量出售我們的股份或會對股份當時的市價有重大不利影響

董事、行政人員或現有股東日後在香港公開市場大量出售或可能大量出售我們的股份(包括因購股權獲行使而發行的股份)，或會不利股份在香港的市價，亦會不利我們日後以我們認為合適的時間及價格籌集股本的能力。我們的控股股東所持有股份須於股份開始在聯交所買賣日期起計最多十二個月期間受若干禁售期承諾所限，詳情載於「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 承諾」一節。雖然我們並不知悉控股股東是否有意在禁售期結束後大量拋售所持股份，但我們並不保證彼等將不會出售現在或將來擁有的股份。

我們不能保證本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤

本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據均來自一般相信為可靠的各種政府官方刊物。然而，我們不能保證有關來源資料的質素及可靠性。

風險因素

我們、承銷商、聯席保薦人或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及其他統計數據，故我們對該等事實、預測及統計數據的準確性概不發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能與在中國境內或境外所搜集的其他數據有差異。由於搜集資料的方法可能有錯漏或無效或政府刊物與市場做法有差異或因其他問題，本招股章程所載的統計數據未必準確或不可與其他經濟體系的統計數據作比較，故此不應過份加以依賴。此外，不能保證此等資料乃按與其他資料的相同基準或相同準確程度而作出陳述或彙編。

在所有情況下，投資者均應衡量彼等對所有該等事實、預測及統計數據的相信程度或重要性。

物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設

根據國際財務報告準則，來自本集團投資物業公平值變動產生的損益計入損益所產生期間本集團的合併損益表。本集團物業於二零零七年六月三十日的估值由美國評值(中國)有限公司編製，載於本招股章程附錄四「物業估值」。估值乃基於若干假設，基於假設的性質屬主觀兼不確定，可能與實際結果有重大差異。例如對於在建物業及計劃作未來開發的物業，估值乃基於以下假設：(i)物業將根據開發計劃開發及竣工；(ii)建議的監管及政府批文已經取得；及(iii)物業相關的所有出讓金已經支付，而物業並無產權負擔及其他限制。項目公司持有而本集團的應佔權益少於100%的物業，估值乃假設相關項目公司於物業或業務總值的所有的權益相等於本集團相關公司或業務按比例計算的所有權權益。據此，估值並非本集團預期將可從該等物業變現的實際價值。不可預期的業績或某個物業開發項目的變化，或整體或地方經濟情況或其他相關因素(包括政府法規的變動)的變化也可能影響該等價值。此外，投資物業的估值差異於本集團的合併損益表確認。因此，本集團投資物業的價值減少將削減本集團的淨收入，因而導致某個期間出現淨虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確

本集團預測，於截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔純利，未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項影響)前，不大可能少於人民幣526.3百萬元；在投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項影響)後，將不大可能少於人民幣542.3百萬元。編製預測時，本集團已作出多項假設及估計，詳情載於本招股章程「物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」、「財務資料 — 溢利預測」及附錄三「溢利預測」。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的預測溢利人民幣542.3百萬元反映本集團投資物業估計公平值收益人民幣16.0百萬元(已扣除遞延稅項影響)。截至二零零七年十二月三十一日止年度投資物業的公平值收益或虧損取決於市況及本集團控制以外的其他因素。儘管我們在本集團利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值

風險因素

收益的最佳估計，投資物業於該日的公平值收益或虧損可能與本集團的估計大為不同。此外，我們預期本集團投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值，乃繼續以獨立專業物業估值師進行的估值為基準，而估值師於估值時使用在本質上屬於主觀及不確定的假設，包括「物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」所述者。

此外，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們預計大部分預測溢利將來自於全球發售完成後及二零零七年底前竣工及銷售的物業。儘管我們相信，本集團溢利預測所根據的假設及估計實屬合理，由於該等假設計（尤其是投資物業重估）本身存在不確定因素，故任何或所有該等假設及估計可能被證實為不準確，因此，根據該等假設作出的溢利預測亦可能為不正確。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因可換股票據衍生部分公平值變動而令收益表內增加或減少款項，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確

本集團預測，於截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔純利，在計及投資物業重估及可換股票據衍生部分公平值調整後，將不大可能少於人民幣542.3百萬元。編製預測時，本集團已作出多項假設及估計，詳情載於本招股章程附錄三「溢利預測」。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的預測溢利人民幣542.3百萬元反映收益表內的公平值變動調整人民幣2.7百萬元，此乃根據本公司股份二零零七年十二月三十一日的市價相當於發售價的假設而估計。然而，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，可換股票據衍生部分公平值增加或減少幅度須視乎市況及我們不能控制的因素而定。我們雖已就溢利預測考慮我們認為就可換股票據衍生部分於二零零七年十二月三十一日的公平值而言屬合理的估計，倘我們的估計及假設被證實為不正確，則可換股票據衍生部分於該日的公平值增加或減少金額可能與我們的估計大為不同。

儘管我們相信，本集團溢利預測所根據的可換股票據衍生部分公平值假設及估計實屬合理，由於該等假設計（尤其是股份於截至二零零七年十二月三十一日止年度的市價變動）本身存在不確定因素，故任何或所有該等假設及估計可能被證實為不準確，因此，根據該等假設作出的溢利預測亦可能為不正確。

我們慎重提醒 閣下不要依賴報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，報章及媒體載有關於我們及全球發售的報導（例如二零零七年九月六日經濟日報的報導），其中載有本招股章程並未載有關於我們的若干財務資料、財務預測、估值及其他資料。我們概無授權披露任何該等資料，因此我們概不對任何有關報章媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔責任。本集團亦不對任何該等資料或公佈是否適合、準確、完整或可予依賴而發表意見。我們概不就招股章程以外刊物所載與本招股章程所載者不一致或有抵觸的資料承擔責任。閣下於決定是否購買股份時，閣下謹應依賴本招股章程及申請表格所載資料，並且不應依賴其他地方所載的任何其他資料。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則(經修訂)及上市規則的規定向公眾提供有關本公司的資料。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程並無遺漏其他事實，致使其內容有所誤導。

我們並無授權任何人士提供本招股章程並無載列的任何資料。請勿依賴本招股章程並無載列的任何資料或聲明作為已經獲我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、承銷商或其任何各自的董事，或參與是次全球發售的任何其他人士所授權。在任何情況下，交付本招股章程或就股份的發售、銷售或交付並不構成聲明指我們自本招股章程刊發日期以來，我們的狀況並無改變或事情發展合理地會導致改變，或暗示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。

承銷

本招股章程純粹就屬全球發售一部分的香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及有關申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

股份由聯席保薦人保薦在聯交所上市。香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款全數承銷，而發售價則有待我們、售股股東及聯席全球協調人(代表承銷商)協定。全球發售由聯席全球協調人經辦。

倘若我們、售股股東與聯席全球協調人(代表承銷商)因任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行。有關承銷商和承銷安排的詳細資料，請參閱「承銷」一節。

發售股份的出售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的所有人士須確認或因其購買香港發售股份而被視為確認，知悉本招股章程所載的發售股份發售限制。

我們並未採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區發售香港發售股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲准提呈發售或邀約的司法管轄區內，或在向任何人士提呈發售或邀約即屬違法的情況下，本招股章程不得用於也不應被視為構成提呈發售或邀約。

澳洲

概無向澳洲證券及投資委員會或澳洲證券交易所有限公司送呈有關股份的招股章程、披露文件、發售資料或廣告。因此，任何人士不得(i)於澳洲境內或向澳洲或自澳洲作出、邀約或邀請申請發行、出售或購買股份(包括澳大利亞境內人士接收要約或邀請)；或(ii)於澳洲派發或刊發此招股章程或任何有關股份的其他招股章程、披露文件、發售資料或廣告，除非(a)

有關本招股章程及全球發售的資料

各受邀約人應付的最低代價總額至少為相等於50萬澳元的美元金額（不包括邀約人或其聯繫人借出之款項）或根據澳洲聯邦2001年公司法例第6D.2部有關邀約無需向投資者披露，及(b)有關行動符合所有適用之法律及法規。

百慕達

就外匯管制而言，股份不得向任何被視為百慕達居民的人士提呈發售。

加拿大

發售股份不得在加拿大任何省份或地區直接或間接發售或出售，也不得直接或間接向加拿大任何省份或地區的任何居民，或以其為受益人發售或出售，除非獲得豁免毋須在進行發售或出售的加拿大有關省份或地區將招股書備案，且在未獲得豁免，須遵守適用註冊交易商規定的情況下通過根據該省份或地區的適用證券法律正式註冊的交易商進行。

開曼群島

我們的股份不得直接或間接向開曼群島的公眾提呈發售或出售。

歐洲經濟區

就歐洲經濟區已實施招股章程指令的各成員國（各自稱為「有關成員國」）而言，自從該有關成員國實施招股章程指令當日（包括該日，「有關實施日」）起，均遵照招股章程指令，在該有關成員國主管當局批准有關股份的招股章程刊發前，或（如適用）在另一有關成員國批准及知會該有關成員國主管當局前，概不會在該有關成員國向公眾提呈發售股份，惟自有關實施日（包括該日）起可在下列情況下隨時於該有關成員國向公眾提呈發售股份：

- (a) 發售予獲授權或受規管於金融市場經營的法律實體或（如未經有關授權或規管）以投資證券為唯一業務目的的法律實體；
- (b) 發售予符合以下兩項或以上條件的任何法律實體：(i)上一個財政年度平均聘有最少250名僱員；(ii)資產負債表總值超過43,000,000歐元；及(iii)最近期年度或綜合賬目所示年度營業額淨值超過50,000,000歐元；或
- (c) 本公司毋須根據於各有關成員國實施的招股章程指令第3條刊發招股章程的任何其他情況。

就本條文而言，關於在任何有關成員國的任何股份「向公眾提呈發售股份」的字詞，是指以任何形式及方法傳達有關發售條款及所發售的股份之充份資料，以便投資者決定是否購買或認購股份，惟此解釋可因應在該成員國實施招股章程指令的任何措施而改變，而「招股章程指令」的字詞是指指令 2003/71/EC，並包括各有關成員國的任何相關執行措施，其中包括提供數據及資料（及所規定的數據及資料）及於各有關成員國刊登廣告的規定。

有關本招股章程及全球發售的資料

日本

股份並未亦將不會根據日本證券及交易法(經修訂)登記，而國際承銷商已同意不會直接或間接於日本或向日本居民或以其為受益人發售或出售任何股份，除獲豁免遵守日本證券及交易法的登記規定或以其他方式遵守日本法例的適用條文。

科威特

股份並未獲授權或發牌於科威特國提呈發售、營銷或出售。除非根據一九九零年法律第三十一章獲科威特工商部發出牌照，否則於科威特國派發本招股章程及提呈發售及出售股份均屬違法。本集團及國際承銷商要求任何擁有本招股章程的人士知悉及遵守有關禁令。本集團及國際承銷商要求接觸本集團或任何國際承銷商以取得本招股章程之副本的科威特投資者將本招股章程保密，並且不得複印或向其他人士派發本招股章程，亦須於所有司法權區，遵守有關提呈發售、營銷及出售股份的禁令。

馬來西亞

由於根據馬來西亞一九九三年證券事務監察委員會法(「證券事務監察委員會法」)第38及39節之定義，提呈購買或邀約購買發售股份符合「除外提呈或除外邀約」或「除外發行」之資格，本招股章程或其他發售資料或文件(包括本招股章程)並未或將不會根據證券事務監察委員會法呈交馬來西亞證券委員會登記為招股章程。因此，不得傳閱或派發本招股章程及向任何人士直接或間接邀約或提呈發售股份，惟證券事務監察委員會法附錄二及三所訂明之資深投資者(「資深投資者」)除外。此外，不得將股份提呈認購或直接或間接出售或於馬來西亞向資深投資者邀約或提呈認購或出售任何股份，除非該提呈或邀約已獲馬來西亞證券委員會批准。各國際承銷商已確認，本招股章程並未及將不會根據證券事務監察委員會法呈交馬來西亞證券委員會登記為招股章程，但會根據證券事務監察委員會法由馬來西亞證券委員會置存作資料備忘錄。

中國

本招股章程不得於中國傳閱或派發，而股份不得直接或間接向中國任何居民提呈或出售，亦不得向任何人士提呈或出售以供直接或間接重新提呈或轉售予中國任何居民，惟根據中國適用法例及法規者除外。

卡塔爾

本招股章程並不構成在卡塔爾認購證券的邀請或公開提呈，因此亦不應被視為邀請或公開提呈。本招股章程可派發予有限數目的資深投資者，惟不得提供予原接收人以外的任何人士。本招股章程不得在卡塔爾公開派發，亦不得轉載或使用作任何其他用途。

新加坡

本招股章程並未呈交新加坡金融管理局登記為招股章程。因此，本招股章程及與我們的股份之發售或銷售、或認購邀請或購買有關之任何其他文件或材料不可直接或間接向新加坡

有關本招股章程及全球發售的資料

人士傳閱或派發，我們的股份亦不可直接或間接向新加坡人士提呈發售或出售，或成為認購邀請或購買之對象，除非該人士為(i)《新加坡證券及期貨法》(「新加坡證券及期貨法」)第289章第274條項下之機構投資者；(ii)新加坡證券及期貨法第275(1)條所指有關人士或根據第275(1A)條之任何人士且符合第275條所列之條件；或(iii)依據新加坡證券及期貨法之任何其他適用條文及符合當中所指條件之其他人士，則作別論。

倘我們的股份由以下有關人士根據第275條認購或購買：

- (a) 其唯一業務為持有投資且其全部股本由一個或以上均屬認可投資者的個人擁有之公司(並非認可投資者)；或
- (b) 其唯一目的為持有投資且其各受益人均為認可投資者的信託(其受託人並非認可投資者)，則該公司的股份、債券及股份和債券單位或受益人於該信託的權利及權益，於該公司或該信託根據第275條購買我們的股份後六個月內不得轉讓，惟下列情況除外：
 - (i) 轉讓予一名機構投資者或任何以發售轉讓的人士，惟其條款為於每次交易以不少於200,000新加坡元(或其外幣等值)收購該公司的股份、債券及股份和債券單位及債券或該信託的權利及權益，無論該數額以現金或以證券或其他資產轉讓之方式支付；
 - (ii) 並無就轉讓給予對價；或
 - (iii) 遵照法律的實施而進行轉讓。

阿拉伯聯合酋長國

股份並未亦將不會在阿拉伯聯合酋長國直接或間接發售或出售，除非(i)符合阿拉伯聯合酋長國之所有適用法例及規定，及(ii)透過獲授權或持牌可在阿拉伯聯合酋長國就外國證券提供投資意見及／或從事經紀業務及／或買賣的個人或公司實體進行。根據商業公司法(1984年聯邦法第8號(經修訂))或其他法例，本招股章程所載的資料並不構成在阿拉伯聯合酋長國公開提呈發售證券，亦無意進行公開提呈發售，並僅向資深投資者提出。

英國

本招股章程及任何有關股份的其他資料僅以(i)英國境外人士；及(ii)屬於2000年金融服務及市場法(金融推廣)2005法令(「法令」)第19(5)條的投資專業人士；或(iii)具有高資產淨值之實體，以及法令第49(2)(a)至(d)條所指可合法收取通訊文件的其他人士(所有上述人士合稱為「有關人士」)為對象而派發。股份只供有關人士認購，而認購、購買或以其他方式承購新股份的任何邀請、建議或協議亦只可由有關人士參與。並非屬於有關人士的任何人士不應根據或信賴本文件或其任何內容而行事。

各國國際承銷商各自聲明、保證及同意(1)除在金融服務及市場法第21(i)條不適用的情況下，其並未從事傳達或促使傳達亦不會從事傳達或促使傳達有關發行或出售任何證券的投資活動

有關本招股章程及全球發售的資料

的任何邀請或招攬(定義見二零零零年金融服務及市場法(「金融服務及市場法」)第21條)；及(ii)其已就及將其所作有關在／自英國或涉及英國的證券的任何事項遵守金融服務及市場法的所有適用條文。

美國

股份並無亦不會根據證券法登記，亦不得在美國提呈發售、轉售、抵押或轉讓，除非根據第144A條或證券法的任何其他登記豁免向合資格機構買家提呈發售或出售或於美國境外根據S規例第903條或第904條提呈發售或出售。股份於美國境外根據S規例提呈發售及出售，而於美國境內根據第144A條或其他豁免向合資格機構買家提呈發售或出售。此外，直至全球發售展開後四十天，任何證券經紀(不論有否參與全球發售)於美國境內提呈發售或發售股份，而倘有關提呈發售或發售乃以根據第144A條或證券法的登記規定的其他豁免以外的方式進行，則可能違反證券法的登記規定。

美國證券交易委員會、美國任何國家證券委員會或任何其他美國監管機構概無批准或不批准股份，任何上述機構亦無通過或支持全球發售或通過或認可有關於全球發售的本招股章程的準確度及充足性。任何違反上述事實的陳述於美國乃屬刑事罪行。

申請在聯交所上市

我們已經向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的發售股份(包括因超額配股權及可換股票據所附帶的轉換權獲行使而可能發行的額外股份及於資本化發行或購股權計劃下可能發行的任何股份)上市及買賣。除本招股章程所披露者外，本公司概無任何股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無而近期亦無意進行該等上市或尋求該等上市許可。

香港股份過戶分處及印花稅

根據在香港公開發售所提交申請而出售的所有發售股份將會於我們在香港存置的股東登記分冊中進行登記。我們的主要股東登記冊由 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited 在開曼群島存置。

在我們於香港維持的股東股份登記分冊中登記的發售股份買賣均須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有及買賣發售股份而引致的稅務影響有任何疑問，建議彼等向彼等的專業顧問作出諮詢。我們、售股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人、承銷商及彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會因認購、購買、持有或出售發售股份而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

超額分配及穩定價格措施

穩定價格措施是承銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，承銷商可能在特定期間內，於二手市場競投或購買新發行的證券，以阻止及在可能情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港禁止穩定市場措施實施的價格高於發售價。

就全球發售而言，穩定市場經辦人(作為穩定市場的經辦人)或聯屬公司或任何代彼等行事的人士，均可代表承銷商在發行日起一段限定期間內超額分配股份或進行任何其他交易，以穩定或維持發售股份的市價較在不進行穩定價格措施的情況下為高的水平。該等交易可於遵照所有適用法例及監管規定進行。然而，穩定市場經辦人、彼等的聯屬公司或任何代彼等行事的人士均無責任進行此等穩定價格的活動。一旦進行該等穩定價格措施，將按照穩定市場經辦人、彼等的聯屬公司或任何代彼等行事的人士的絕對酌情權進行，並可隨時終止。此等穩定市場措施須於一段限定期間後結束。

穩定市場經辦人或任何代彼等行事的人士可於穩定價格期間在香港採取下列全部或任何穩定市場行動：

- (i) 純粹為防止或減少任何發售股份市價下跌而購買或同意購買任何發售股份，或建議或嘗試購買任何發售股份；
- (ii) 有關上文第(i)段所述的任何行動；
 - (A) (1) 超額分配發售股份；或
 - (2) 出售或同意出售發售股份以建立發售股份淡倉，此舉僅為防止或減少任何發售股份市價下跌；
 - (B) 行使超額配股權以及購買或認購或同意購買或認購發售股份，以將上文(A)段所建立的任何倉盤平倉；
 - (C) 出售或同意出售其於上文第(i)段所述的穩定價格行動過程中購入的任何發售股份，以將進行該等行動時建立的任何倉盤平倉
 - (D) 建議或嘗試進行上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述的任何事情。

穩定市場經辦人或任何代彼等行事的人士均可就穩定價格措施持有發售股份長倉，至於長倉的金額及其持有長倉的時間長短，均難以確定。投資者應注意穩定市場經辦人及任何代彼等行事的人士將長倉平倉可能導致的影響，包括可能導致發售股份市價下跌。

為支持發售股份價格所實施的穩定價格措施的期限不得超過穩定期。該穩定期自發售股份開始在聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售申請的最後一日或發售股份開始在聯交所買賣之日後(以較早發生者為準)的第30日止。預計穩定期將於二零零七年十月二十七日結束。於該日期後，將不能採取進一步穩定價格措施，屆時股份的需求及其市價均可能下跌。

有關本招股章程及全球發售的資料

穩定市場經辦人或彼等的任何代表所採取的任何穩定價格措施，不一定會導致股份的市價在穩定期內或之後在發售價水平或高於發售價。穩定措施所實行下的買盤或市場購買可能會以不高於發售價的任何價格進行，因此可能以低於投資者購入發售股份時所支付的價格進行。

就全球發售而言，穩定市場經辦人可超額分配總共最多不超過105,000,000股額外股份，以及可透過行使超額配股權、在二級市場以不超過發售價的價格買入股份、透過借股安排或結合以上方式，以應付此類超額配股。

香港發售股份的申請程序

香港發售股份的申請程序載於「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

香港公開發售、國際發售及全球發售的架構(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節。

董事及參與全球發售的各方

董事

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
-----------	-----------	-----------

執行董事

郭梓文	香港 九龍 九龍塘 畢架山一號 10座10B室	中國
-----	-------------------------------------	----

郭梓寧	香港 九龍 九龍城 衙前圍道51號 陶源 19樓A室	中國
-----	---	----

鄭健軍	中國廣州市 越秀區 萬福路72號 1204室	中國
-----	---------------------------------	----

非執行董事

保爾·渥蘭斯基	35 Edgewood Drive Greenwich CT 06831 United States of America	美國
---------	--	----

梁秉聰	香港 淺水灣道82號E4	中國
-----	-----------------	----

獨立非執行董事

宋獻中	中國廣州市 暨南花園 虹口街18號 904室	中國
-----	---------------------------------	----

馬桂園	香港 般咸道37-47號 穎章大廈 25樓A室	澳洲
-----	----------------------------------	----

徐景輝	香港 北角 寶馬山道21號6B室	澳洲
-----	------------------------	----

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

聯席全球協調人、聯席保薦人、
聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人

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期45樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
中環
交易廣場第3座30樓

申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期35樓

本公司法律顧問

關於香港法律：
史蒂文生黃律師事務所
香港
皇后大道中28號
中匯大廈4樓及5樓

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：
廣信律師事務所
中國
廣州市
東風中路268號
廣州交易廣場13層
郵編：510030

競天公誠律師事務所
中國
北京市朝陽門外大街20號
聯合大廈15層
郵編：100020

關於開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Arive
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

聯席保薦人及承銷商法律顧問

關於香港及美國法律：
年利達律師事務所
香港
中環
遮打道
歷山大廈10樓

關於中國法律：
海問律師事務所
中國
北京市
東三環北路2號
南銀大廈21樓
郵編：100027

物業估值師

美國評值(中國)有限公司
香港
灣仔
告士打道108號
大新金融中心
15樓1506-1510室

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中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

交通銀行股份有限公司
香港分行
香港
中環
畢打街20號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點	中國 番禺 鍾村鎮 漢溪大道 南國奧園
香港營業地點	香港 皇后大道中99號 中環中心5105室
網址	www.china-olympic.cc http://aoyuan.com.cn (此網址及其內容並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	勞恒晃，LL.B
授權代表	郭梓文 郭梓寧
合資格會計師 審核委員會成員	麥景培，CPA, FCCA 馬桂園(主席) 宋獻中 徐景輝
合規顧問	新百利有限公司 香港 中環 遮打道3A 香港會所大廈10樓
主要往來銀行	中國工商銀行股份有限公司 中國農業銀行 交通銀行股份有限公司 中信嘉華銀行有限公司
薪酬委員會成員	梁秉聰(主席) 徐景輝 馬桂園
提名委員會成員	郭梓文(主席) 梁秉聰 馬桂園 宋獻中 徐景輝
股份過戶登記總處	Butterfield Fund Services (Cayman) Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 705 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖

行業概覽

以下一節的資料部分乃摘錄自官方政府來源。除文義另有所指外，該等資料並無經過我們、售股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人、承銷商或任何我們及彼等各自的聯屬人士或顧問獨立核實。該等資料未必與中國境內外所編製的其他資料相符。

中國經濟概覽

中國政府由一九七八年開始實行大幅度的經濟改革，推動中國經濟急速增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織（「世貿」），進一步加快中國經濟的改革步伐。

根據國家統計局，中國實際國內生產總值於二零零一年至二零零五年期間以複合年增長率13.7%上升，令中國成為全球經濟發展最迅速的國家之一。中國二零零五年的國內生產總值增長14.5%，達至人民幣183,085億元，並躋身全球第四大經濟體系。隨著名義國內生產總值增長，中國的人均名義國內生產總值亦於二零零五年增至人民幣14,040元，較二零零四年錄得約13.8%的實質增長。根據國民經濟和社會發展第十一個五年規劃，中國政府預期於二零零六年至二零一零年，國內生產總值年增長將達到約7.5%。下表載列所選的中國在所示年度的若干經濟統計數據。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,308.5	13.7%
實際國內生產總值增長率(%)	8.3%	9.1%	10.0%	10.1%	10.2%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	8,622	9,398	10,542	12,336	14,040	13.0%
海外直接投資						
— 實際投資(十億美元)	46.9	52.7	53.5	60.6	60.3	6.5%
— 合同投資(十億美元)	69.2	82.8	115.1	153.5	189.1	28.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	3,721.4	4,350.0	5,556.7	7,047.7	8,887.4	24.3%

資料來源：二零零六年中國統計年鑒

隨著名義國內生產總值增長，中國城市家庭的人均可支配全年收入由二零零一年人民幣6,859.6元上升至二零零五年人民幣10,493.0元，顯示中國各地城市家庭的購買能力增加。下表說明中國城市家庭人均可支配全年收入及人均儲蓄存款。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
城鎮家庭人均可支配全年收入						
(人民幣元)	6,859.6	7,702.8	8,472.2	9,421.6	10,493.0	11.2%
個人儲蓄存款總額(人民幣元)	7,376.2	8,691.1	10,361.7	11,955.5	14,105.1	17.6%

資料來源：二零零六年中國統計年鑒

中國房地產業

中國物業市場的改革直至九十年代才展開，而中國房地產發展行業在此之前為國家中央計劃經濟的一部分。於九十年代，中國政府推出多項房屋改革措施，而中國的房地產和住屋業開始轉型為市場制度。主要房屋改革時序表概述如下：

房屋改革時序表

一九八八年	中國政府修訂全國憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九二年	開始在主要城市出售公有房屋
一九九四年	中國政府進一步實行改革及成立全面的僱主／職工住房公積金
一九九五年	中國政府頒佈出售及預售房地產的規例，建立出售房地產的監管架構
一九九八年	中國政府廢除國有分配住房政策 廣東省政府頒佈有關預售廣東省商品房的行政法規
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年 中國政府將按揭融資上限由七成調升至八成 中國政府落實在二手市場出售房地產的程序
二零零零年	中國政府頒佈建築項目的標準質素的規例，建立控制建築質素的架構
二零零一年	中國政府頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒佈關於招標、拍賣及掛牌形式轉讓國有土地使用權規則，規定作商業、旅遊、娛樂、商品住宅物業及其他營運用途的土地使用權只可由政府以公開招標、拍賣或掛牌形式授出 中國政府消除中國內外銷房產並軌制度
二零零三年	中國政府頒佈規則以加強房地產貸款的管理工作，以減低有關貸款的信貸及系統風險 國務院頒佈持續穩健地開發房地產市場的通告
二零零四年	國務院頒佈通知，規定就物業發展項目（一般房屋除外）而言，資本金比例應由20%提升至35% 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》 中國銀行業監督管理委員會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險管理

- 二零零五年 中國政府制訂額外措施壓抑若干地區市場的投機活動，包括(其中包括)將首期的規定最低金額提高至總買價的30%、取消住宅房屋的優惠按揭利率、對購買後兩年內進行的出售徵收5%營業稅，以及禁止於落成前再售未落成物業
- 二零零六年 中國政府實施額外土地供應、銀行融資及其他措施壓抑物業價格上升，鼓勵發展中低檔房屋及促進中國房地產行業健康發展

影響中國物業市場的措施

自二零零四年，為努力減緩中國經濟增長速度，並達至平衡且持續的經濟增長，中國政府採取了措施以控制貨幣供應、信貸提供量及固定資產投資。中國政府亦採取了措施以遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加國民可負擔的房屋供應。為回應物業投資增加比例的顧慮，中國政府已引進政策以管制未來發展，包括：

- 限制每月按揭還款不多於個人借款人每月收入的50%，並限制個人借款人的所有每月借款服務還款不多於其每月收入的55%；
- 任何物業發展項目，房地產發展商的規定最低資金比例由整個計劃估計資金支出的20%增加至35%；
- 商業銀行的存款準備金率由7%增至12%，有效減少銀行可供借貸的金額；及
- 收緊管制按揭借貸的規例，並限制批准新發展區域。

於二零零五年四月，中國建設部及其他相關中國政府機關共同發出《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》及接連一系列的新措施。該等措施旨在直接調控房地產業的增長，包括：

- 自二零零五年六月一日起，售房收入按所出售物業的持有年期及種類，徵收營業稅；
- 禁止再行轉讓未竣工的物業；
- 最低借貸還款比例增高至整體售賣價格的30%；
- 取消住宅房屋的優惠按揭利率；
- 對於出讓合同註明施工日期後一年仍未開發的土地，徵收土地閒置費用。土地閒置兩年或以上，則撤銷土地使用權；
- 撤銷未符合規劃許可證的工程；及
- 停止供應別墅類用地，以及嚴控高檔物業建築用地。

行業概覽

於二零零六年，中國政府對土地供應、銀行按揭融資、稅務及其他方面實施一系列新措施，旨在降低房地產價格，藉以鼓勵發展較低或中檔的物業，並促進中國房地產業的增長及良性發展，該等措施包括：

- 規定地方政府於年度的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價的中、小套型作為廉租物業；
- 除已獲批准或已於二零零六年六月一日或之後興建的項目外，樓面面積為90平方米以下的住宅單位需最少佔市內、縣內或區內的住宅發展項目總樓面面積的70%；
- 向個人出售購買不足五年的住宅物業產生的總銷售價值徵收營業稅，以及向個人出售購入五年後的非普通住宅物業所產生的任何收益徵收營業稅；
- 自二零零六年六月一日起，在任何現存單位及所有未竣工單位之中，建築面積超過90平方米住宅單位的最低首付金，需為總購入價的30%，建築面積為90平方米或以下的購作自用住宅單位首付金，需為總購入價的20%；
- 禁止商業銀行向內部資金比率(以內部資金除以項目所需總項目資金計算)少於35%的物業發展商作出貸款，並限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商授出或延長循環信用額度，並禁止商業銀行接受空置逾三年的商品房為按揭貸款抵押；
- 自二零零六年八月一日起，已就各種住宅物業之物業估值制訂出定義，以計算住房轉讓所得徵收個人所得稅的應課稅收入及合理可供扣減的成本(各項可免稅成本均設上限)；
- 自二零零六年七月十一日起，增加外資於中國房地產市場投資的限制。並無本地分公司或代理人的離岸實體，或於中國留學或工作未滿一年的外國人不得購買商業物業及住宅物業；及
- 《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》由二零零七年二月一日起生效，規管(其中包括)(1)必須清償土地增值稅的條件；(2)應課稅盈利的計算方法；(3)識別可免稅可扣減成本的項目；(4)清償土地增值稅的時間框架；及(5)提交文件的規定。該通告旨在更嚴格規管土地發展企業清償土地增值稅。

廣州市政府於二零零七年三月二十六日原則上通過《廣州市關於加快住房和土地供應，加強住房管理，穩定住房價格若干問題的意見》(「意見」)，其主要內容包括：

- (a) 確保自二零零七年起三年內各年的住屋土地供應不少於5.0百萬平方公里，而於二零零七年度應供應5.1百萬平方公里土地，而房屋供應總面積須達建築面積12.5百萬平方米；

行業概覽

- (b) 施工興建23,000所住宅房屋，於兩年內逐步交付。並將於興建市民可負擔的租賃房屋方面投資人民幣15億元，以解決低收入家庭所面對的住屋問題；及
- (c) 至二零一零年底，興建建築面積約8.4百萬平方米的低成本可負擔房屋，以解決中低收入家庭的住屋問題。

有關房屋改革及近期的監管情況的其他資料，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

房屋改革、中國的經濟增長、城市化進程及按揭貸款市場的出現是在中國建立房地產市場並使其持續增長的主要因素。

根據國家統計局的資料，於二零零一年至二零零五年期間，中國的城市化比率（即居於市區的人口比例）由37.7%增至43.0%。根據國家統計局的資料，未償還的按揭貸款於同期由人民幣5,600億元增至人民幣18,400億元，複合年增長率為34.6%。

下表顯示中國於所示年度的城市化比率及按揭貸款總額數字。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
城市人口(百萬)	481	502	524	543	562	4.0%
總人口(百萬)	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	0.6%
城市化比率(%)	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0	—
未償還按揭貸款總額 (人民幣十億元)	560	825	1,178	1,600	1,840	34.6%

資料來源：二零零六年中國統計年鑒

商品房銷售

價格趨升與強勁的需求一直支持中國物業市場欣欣向榮的局面。根據國家統計局的資料，二零零五年國內合共約534.1百萬平方米的總建築面積竣工，較二零零四年增長25.8%。

下表載列有關所示年度內主要供求指標的若干資料。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
房地產投資額(人民幣十億元)	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	25.8%
已落成總建築面積(百萬平方米)	298.7	349.6	414.6	424.6	534.1	15.6%
已售出總建築面積(百萬平方米)	224.1	268.1	337.2	382.3	613.9	25.4%
已售出住宅建築面積(百萬平方米) ...	199.4	237.0	297.8	338.2	554.9	29.2%
已售出商業建築面積(百萬平方米) ...	24.7	31.1	39.4	44.1	59.0	24.3%

資料來源：二零零六年中國統計年鑒

行業概覽

中國房地產價格亦於二零零一年至二零零五年間有所上升。根據國家統計局資料，整體物業市場(包括商業(其中包括零售、辦公室及酒店物業)及住宅物業)的每平方米平均價格由二零零一年的每平方米人民幣2,169.7元上升至二零零五年的每平方米人民幣3,167.7元，複合年增長率為9.9%。

廣東省房地產市場

廣東省位於華南地區，面積約179,757平方公里。根據廣東省統計局編製的廣東省二零零五年國民經濟和社會發展統計公報，截至二零零五年十二月三十一日，廣東省人口約為91.9百萬。根據二零零六年中國統計年鑒，廣東省為中國各地經濟增長最快速的地區之一，其國內生產總值於二零零一年至二零零五年的複合年增長率為16.7%，而中國同期的複合年增長率則為13.7%。

廣東省二零零五年的國內生產總值較二零零四年增長18.6%，而同期的全國增長率為14.5%。隨著名義國內生產總值增長，廣東省的人均名義國內生產總值增至人民幣24,435元，較二零零四年錄得約24.0%的增長。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	1,203.9	1,350.2	1,584.5	1,886.5	2,236.7	16.7%
佔中國國內生產總值的百分比(%) ...	11.0%	11.2%	11.7%	11.8%	12.2%	2.7%
實際國內生產總值增長率(%)	10.5%	12.4%	14.8%	14.8%	13.8%	7.1%
人均國內生產總值(人民幣元)	13,852.0	15,365.0	17,790.0	20,876.0	24,438.0	15.2%

資料來源：二零零六年廣東統計年鑒

廣東省的經濟騰飛，人口增長，當地的房屋需求亦隨之增長。據測算，到二零一零年廣東僅為滿足新增城市人口和新增流動人口的住房需求每年需新增住宅建築面積12.29百萬平方米。根據國家統計局的資料，廣東省二零零五年已竣工的住宅物業總建築面積約34.8百萬平方米。二零零五年廣東省售出的住宅物業總建築面積約45.5百萬平方米，比二零零四年上升約66%。下表為所示年度廣東省已竣工房地產發展項目投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積、每平方米的平均價格和住宅物業的銷售收益。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工房地產發展項目投資額 (人民幣十億元)	97.2	111.5	123.4	135.6	159.1	13.1%
已竣工建築面積(百萬平方米)	27.4	31.8	35.6	27.8	34.8	6.2%
已售出建築面積(百萬平方米)	20.5	22.6	27.4	27.4	45.5	22.1%
每平方米的平均價格(人民幣元)	3,101.9	3,022.2	2,993.6	3,294.6	4,149.3	7.5%
銷售收益(人民幣十億元)	63.5	68.3	82.0	90.3	188.6	31.3%

資料來源：二零零六年中國統計年鑒

從上表可見，住宅物業市場的供求於過去五年出現增長，而每平方米的平均價格仍然較為穩定。廣東省二零零五年的商品住宅物業銷售收益約為人民幣1,886億元，較二零零四年增長約108.9%。

廣州市的第十一個五年規劃

廣州市的第十一個五年規劃涵蓋二零零六年至二零一零年期間，訂出多項經濟和社會發展目標，包括：

- 全市生產總值於二零一零年增至人民幣9,500億元，即二零零六年至二零一零年間的年增長率為12%；
- 全市於二零一零年戶籍人口控制在8.1百萬人以內，常住人口增至10.9百萬人；
- 平均人均可支配收入增至人民幣25,000元，即二零零六年至二零一零年間的年增長率為7%；及
- 城市居民人均居住面積於二零一零年提高到25平方米。

廣州市的住宅房地產市場

廣州是華南最大的城市及廣東省省會，總面積約為7,434.4平方公里。根據由廣州市統計局編製的廣州市二零零五年國民經濟和社會發展統計公報，截至二零零六年三月十六日，廣州住戶人口約達7.5百萬人。廣州市為中國各地經濟增長最快速的地區之一，其全市生產總值於二零零一年至二零零五年的複合年增長率為17.5%。

廣州市的經濟騰飛，人口增長，當地的房屋需求亦隨之增長。於一九九五年至二零零五年間，廣州市的年終總人口由6.5百萬增長至約7.5百萬，升幅約為16.1%。

廣州市二零零五年的名義全市生產總值約為人民幣5,116億元，而實際全市生產總值則較二零零四年增長約13%。

下表為所摘選的所示年度廣州市的經濟統計數字資料。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	268.6	300.1	349.7	411.6	511.6	17.5%
實際國內生產總值增長率(%)	12.7%	13.2%	15.2%	15.0%	13.0%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	38,007	41,884	48,372	56,271	68,162	15.7%
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	14,694	13,380	15,003	16,884	18,287	5.6%
固定資產投資額(人民幣十億元)	96.4	100.1	115.8	132.2	144.5	10.6%

資料來源：廣州市統計局統計公報及廣州市房地產年鑒

隨著名義生產總值增長，廣州市的人均名義國內生產總值於二零零五年增至人民幣68,162元，較二零零四年取得約21.1%的實質增長。

以售出的建築面積計，廣州市是中國增長最迅速的住宅物業市場之一。根據國家統計局的資料，廣州市二零零五年已竣工的住宅物業總建築面積約8.3百萬平方米，當中已售出總建築面積約7.5百萬平方米，較二零零四年有所下跌。二零零五年廣州市的每平方米平均住宅售價為人民幣5,017元。中國售出的554.9百萬平方米住宅樓宇當中，廣州市的住宅物業市場佔二零零五年總售樓量的1.4%。

行業概覽

廣州市二零零五售出的住宅物業總建築面積約為7.5百萬平方米，下降15.9%。下表為所示年度廣州市已竣工房地產發展項目投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積、每平方米的平均價格和住宅物業的銷售收益。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工房地產發展項目投資額 (人民幣億元)	38.1	42.4	42.0	44.1	48.9	6.4%
已竣工建築面積(百萬平方米)	8.5	10.8	11.4	10.1	8.3	6.9%
已售出建築面積(百萬平方米)	5.5	7.3	8.2	8.7	7.5	8.0%
每平方米的平均價格(人民幣元)	4,292	4,200	4,211	4,537	5,017	4.9%
銷售收益(人民幣十億元)	23.8	30.6	34.3	39.6	37.8	12.2%

資料來源：廣州市統計局統計公報及廣州市房地產年鑒

廣州市住宅物業市場近年來的增長動力主要是來自當地對住宅物業的需求增長以及城市化水平提高。

江西省房地產市場

江西省位於華東地區，長江下游南岸，為長江三角洲、珠江三角洲和閩南三角地區的腹地，面積約166,947平方公里。根據江西省統計局截至二零零六年四月三日編製的江西省2005年國民經濟和社會發展統計公報，江西省人口約為43.1百萬人。江西省為中國各地經濟增長快速的地區之一，其本地生產總值於二零零一年至二零零五年的複合年增長率為16.9%，而同期全國的比率則為13.7%。

江西省二零零五年的國內生產總值較二零零四年增長12.8%，而中國同期的增長率為10.2%。隨著名義國內生產總值增長，江西省的人均名義國內生產總值較二零零四年取得約15.3%的增長。

下表為所摘選的所示年度江西省的經濟統計數字資料。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	217.6	245.0	283.0	349.6	405.6	16.9%
實際國內生產總值增長率(%)	8.8%	10.5%	13.0%	13.2%	12.8%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	5,221	5,829	6,678	8,189	9,406	15.9%
固定資產投資額(人民幣十億元)	66.0	92.5	138.0	182.0	229.3	36.5%

資料來源：江西省統計局統計公報

江西省的經濟騰飛，人口增長，當地的房屋需求亦隨之增長。於一九九五年至二零零五年間，江西省的人口由一九九五年底約40.6百萬增長至約43.1百萬，升幅約為6.1%。江西省二零零五年城鎮人口約為16.0百萬，人口自然增長率為7.6%，按此趨勢到二零一零年全省城鎮自然增長人口710.2百萬人。根據江西省第十一個五年規劃，按二零一零年人均建築面積30平方米計算到二零一零年因自然增長人口而導致的住房需求約為21.3百萬平方米。

江西省二零零五年已竣工的住宅物業總建築面積約1.6百萬平方米。二零零五年江西省售出的住宅物業總建築面積約為1.7百萬平方米，比二零零四年上升約19.1%。

行業概覽

下表為所示年度江西省已竣工房地產發展項目投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積、每平方米的平均價格和住宅物業的銷售收益。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工房地產發展項目投資額 (人民幣十億元)	6.35	10.4	17.8	26.6	30.1	47.6%
已竣工建築面積(百萬平方米)	5.5	6.9	10.6	16.7	15.6	30.1%
已售出建築面積(百萬平方米)	4.4	5.6	8.7	13.9	16.5	39.4%
每平方米的價格(人民幣元)	972	1,062	1,210	1,382	1,529	12.0%
銷售收益(人民幣十億元)	4.3	6.0	10.5	19.1	25.2	56.1%

資料來源：江西省統計局統計公報

從上表可見，江西省住宅物業市場的供求於過去五年出現大幅度增長，而每平方米的平均價格也保持12.0%的升幅。江西省二零零五年的商品住宅物業銷售收益約為人民幣252億元，較二零零四年增長31.8%。

重慶市房地產市場

與北京、上海及天津相比，重慶市按面積及官方人口計算均為中國最大的直轄市，連接中國中部及西部，座落於雲貴高原的邊陲，長江上游地區，面積約82,400平方公里。根據二零零六年重慶市統計年鑒，重慶市二零零五年的國內生產總值約為人民幣3,070億元，佔中國名義國內生產總值的16.8%，四年間的複合年增長率為14.8%，較全國平均高出1.1%。於二零零五年底，重慶市的總人口為10.1百萬，較一九九五年的8.8百萬增加14.9%。

重慶市二零零五年的國內生產總值較二零零四年增長11.5%。隨著名義國內生產總值增長，重慶市的人均國內生產總值較二零零四年取得約13.3%的增長。

下表為所摘選的所示年度重慶市若干經濟統計數字資料：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	176.6	199.0	227.3	269.3	307.0	14.8%
佔中國國內生產總值的百分比(%) ...	1.6%	1.8%	2.1%	2.5%	2.8%	—
實際國內生產總值增長率(%)	9.0%	10.3%	11.5%	12.2%	11.5%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	5,706	6,407	7,280	8,584	9,727	14.3%
人均國內生產總值 ⁽¹⁾ (人民幣元)	6,219	7,052	8,091	9,624	10,982	15.3%

資料來源：二零零六年重慶市統計年鑒

附註1：人均國內生產總值數據乃按居住人口計算

重慶市的經濟騰飛，人口增長，當地的房屋需求亦隨之增長。根據國家統計局資料，重慶市二零零五年已竣工的住宅物業總建築面積約17.1百萬平方米。二零零五年重慶市售出的住宅物業總建築面積約為17.9百萬平方米，自二零零一年的複合年增長率約29.6%。

行業概覽

下表為所示年度間重慶市已竣工住宅樓宇的投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積、在建總建築面積、每平方米的平均價格和住宅物業的銷售收益。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工住宅樓宇投資額 (人民幣十億元)	11.1	13.1	17.7	21.7	30.0	28.3%
已竣工總建築面積(百萬平方米)	7.4	10.3	12.3	12.3	17.1	23.4%
已售出總建築面積(百萬平方米)	6.4	8.7	11.3	11.6	17.9	29.6%
在建總建築面積(百萬平方米)	25.1	30.8	37.5	45.4	55.1	21.8%
每平方米的平均價格(人民幣)	1,132.5	1,277.5	1,323.9	1,569.4	1,900.7	13.8%
銷售收益(人民幣十億元)	7.2	11.1	15.0	18.2	34.1	47.5%

資料來源：二零零六年重慶市統計年鑒

遼寧省房地產市場

遼寧省位於中國東北部，其首府為瀋陽市，南面毗連黃海(朝鮮灣)及渤海灣，東南面為北韓，東北面為吉林省，西面為河北省及西北面為內蒙古。根據二零零六年遼寧統計年鑒，遼寧省二零零五年的國內生產總值達人民幣8,010億元，與二零零一年的人民幣5,030億元比較四年間的複合年增長率為12.3%。於二零零五年底，遼寧省的總人口為41.9百萬，較一九九五年底的總人口40.3百萬增加3.8%。於二零零五年底，瀋陽市的總人口為7.0百萬，較一九九五年底的總人口6.7百萬人增加4.8%。

下表為所摘選的所示年度間遼寧省若干經濟統計數字資料。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	503	546	600	667	801	12.3%
佔中國國內生產總值的百分比(%) ...	4.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.4%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	12,137	13,135	14,424	15,989	19,118	12.0%

資料來源：二零零六年遼寧統計年鑒

遼寧省的經濟騰飛，當地的房屋需求亦隨之增長。根據遼寧省統計局資料，二零零五年遼寧省售出的房地產物業總建築面積約為25.6百萬平方米，自二零零一年起的複合年增長率約為21.8%。

下表為所示年度遼寧省已竣工房地產發展的投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積和在建住宅物業的總建築面積。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工住宅樓宇投資額 (人民幣十億元)	32.3	38.8	48.6	72.1	87.4	28.3%
已竣工總建築面積(百萬平方米)	18.4	19.8	21.4	23.0	24.4	7.3%
已售出總建築面積(百萬平方米)	11.7	12.8	15.0	20.1	25.6	21.8%
在建總建築面積(百萬平方米)	39.7	47.5	53.1	62.9	70.6	15.5%

資料來源：二零零六年遼寧統計年鑒

行業概覽

廣西省房地產市場

廣西省位於中國西南部，位於廣東、貴州、湖南及雲南各省之間。廣西省的經濟於過去數十年急遽增長。根據二零零六年廣西省統計年鑒，廣西省二零零五年的國內生產總值達人民幣4,076億元，與二零零一年的人民幣2,279億元比較四年間的複合年增長率為15.6%，超出全國平均近2%。於二零零五年底，廣西省的總人口為13.3百萬，較一九九五年的10.2百萬增加30.3%。

下表為所摘選的所示年度間廣西省若干經濟統計數字資料。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) . . .	227.9	252.4	282.1	343.4	407.6	15.6%
佔中國國內生產總值的百分比(%) . . .	2.1%	2.3%	2.6%	3.1%	3.7%	—
實際國內生產總值增長率(%)	8.3%	10.6%	10.2%	11.8%	13.2%	—
人均國內生產總值(人民幣元)	5,058	5,558	6,169	7,461	8,788	14.8%

資料來源： 二零零六年廣西省統計年鑒

廣西省的經濟騰飛，人口增長，當地的房屋需求亦隨之增長。根據廣西省統計局資料，廣西省二零零五年已竣工的住宅物業總建築面積約10.9平方米。二零零五年廣西省售出的住宅物業總建築面積約為13.1百萬平方米，自二零零一年起的複合年增長率約為25.7%。

下表為所示年度間廣西省已竣工房地產發展項目投資額、已竣工的總建築面積、售出的總建築面積、在建的總建築面積、每平方米的平均價格和住宅物業的銷售收益。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	複合年增長率
已竣工房地產發展項目投資額(人民幣十億元)	4.5	7.3	12.7	19.1	61.9%
已竣工總建築面積(百萬平方米)	3.0	4.7	8.8	10.9	53.7%
已售出總建築面積(百萬平方米)	3.1	4.5	8.4	13.1	61.7%
在建總建築面積(百萬平方米)	10.0	15.7	26.8	31.6	46.7%
每平方米的平均價格(人民幣元)	1,621.4	1,699.0	1,812.3	1,824.5	4.0%
銷售收益(人民幣十億元)	5.0	7.7	15.2	24.0	68.7%

資料來源： 二零零六年廣西省統計年鑒

起源及歷史

我們的起源及發展

我們的起源可上溯至分別於一九九七年五月二十二日及一九九八年四月二十一日成立的梓業及廣東奧園物業管理公司。於梓業及廣東奧園物業管理公司各自的註冊成立之時，梓業及廣東奧園物業管理公司的股權如下：

- (i) 梓業的55%、5%及40%權益分別由番禺市廣電科工貿公司、廣州市番禺華宇建築裝飾材料有限公司及廣州市番禺梓業裝飾工程有限公司持有，其中番禺市廣電科工貿公司為一名獨立第三方，而另外兩名股東則分別由郭梓文先生及郭梓寧先生擁有90%及10%權益；及
- (ii) 廣東奧園物業管理公司的90%及10%權益分別由郭梓文先生及郭梓寧先生持有。

為了在中國從事多個房地產發展項目，由郭梓文先生控制的梓業及廣東奧園物業管理公司自一九九八年起陸續直接或間接收購我們多家中國公司的權益，包括本集團的主要經營附屬公司，計有奧園有限公司、番禺金業園、番禺金業、廣州番禺奧林匹克、南沙國奧房地產公司及廣州奧林匹克置業投資公司等。

至二零零三年，郭梓文先生及江敏兒女士已透過進行下列收購事項購得梓業及廣東奧園物業管理公司的全部資本：

- (a) 於二零零二年，郭梓文先生向郭梓寧先生收購廣東奧園物業管理公司的10%股本權益，成為該公司的唯一實益擁有人；及
- (b) 於二零零一年，由於梓業自註冊成立後出現股權變動，梓業的90%及10%權益分別由郭梓文先生及廣州奧園大型房地產管理有限公司持有，而該公司當時的90%及10%權益則分別由奧園有限公司及廣東奧園置業有限公司持有。於二零零三年，廣東奧園物業管理公司向廣州奧園大型房地產管理有限公司收購梓業的10%股本權益，令郭梓文先生透過擁有廣東奧園物業管理公司的全部實益權益而成為梓業的唯一實益擁有人。

為承認及確認郭氏家族各成員於本集團內的權益，根據中國法律為合法夫妻的郭梓文先生與江敏兒女士於二零零七年三月二十五日訂立郭氏家族資產協議。根據郭氏家族資產協議，彼等同意(其中包括)：(i)郭梓文先生及江敏兒女士於彼等任何一位持有或以彼等任何一位的名義持有的本集團權益中，享有同等權益；(ii)郭梓文先生負責我們所有中國經營附屬公司的日常管理工作，而江敏兒女士則負責我們行政事務，包括協調成立離岸控股公司及執行相關的公司秘書工作；及(iii) 郭氏家族資產協議自一九九七年起追溯生效。由於江敏兒女士為香港居民，彼於往績期間並無參與我們的中國經營附屬公司的日常業務。就籌備全球發售而言，郭梓文先生連同我們的高級管理團隊已負責整體業務營運及管理，並於日後將繼續如此行事。鑒於上文所述江敏兒女士的角色及職責，彼並非我們的高級管理層成員，亦並無就上述於往績期間提供的行政工作收取本集團的酬金。江敏兒女士亦將於全球發售進行前辭任並停止擔任我們所有成員公司的董事職務。根據中國法律並經中國法律顧問確認，郭氏家族資產協議於其整個期限屬合法、有效及可予執行，並自一九九七年起具追溯效力，其後，根

歷史、重組及集團結構

據中國適用法律，郭梓文先生及江敏兒女士被視為於本集團內擁有同等權益及須為該等權益所產生的負債負責。

於二零零五年十二月，郭梓寧先生向郭梓文先生購得梓業及廣東奧園物業管理公司的2%股本權益，分別作價人民幣1.72百萬元及人民幣5.02百萬元。於二零零六年四月二十日，該等於梓業及廣東奧園物業管理公司各自的2%股本權益已轉讓予郭梓寧先生。於有關股權交易完成後，梓業及廣東奧園物業管理公司由郭梓文先生及江敏兒女士共同實益擁有98%權益，並由郭梓寧先生實益擁有2%權益。

於全球發售完成前，郭梓文先生及郭梓寧先生出售彼等於梓業及廣東奧園物業管理公司的全部股東權益予獨立第三方。

以下為截至目前為止我們公司及業務發展史中的重要事件：

<u>年份</u>	<u>事件</u>
一九九七年	<ul style="list-style-type: none">創立番禺金業，並用以開發番禺奧園項目；
一九九八年	<ul style="list-style-type: none">創立所有中國經營附屬公司的中介控股公司奧園有限公司；
一九九九年	<ul style="list-style-type: none">創立番禺金業園，並用以開發廣州奧園項目；
二零零零年	<ul style="list-style-type: none">廣州奧園項目施工興建，並可供公眾購買；創立廣州番禺奧林匹克，並用以開發南國奧園項目；番禺奧園項目公開推出預售；南國奧園項目施工興建；
二零零一年	<ul style="list-style-type: none">南國奧園項目可供公眾購買；
二零零二年	<ul style="list-style-type: none">創立廣州奧林匹克置業投資公司，用以授出奧園品牌的特許經營權；
二零零三年	<ul style="list-style-type: none">佛山市的特許經營住宅項目施工興建；
二零零四年	<ul style="list-style-type: none">創立南沙國奧房地產公司，並用以開發國奧投資發展中心項目；
二零零五年	<ul style="list-style-type: none">肇慶市及廣州市花都區的特許經營住宅項目施工興建廣州奧園項目中的奧園大廈可供公眾購買；我們的中國經營附屬公司進行股權重組，據此：<ul style="list-style-type: none">番禺金業園的98%股本權益由 Add Gain 持有，番禺金業園成為中外合資企業；番禺金業的98%股本權益由 Add Power 持有，番禺金業成為中外合資企業；廣州奧林匹克置業投資公司的75.5%股本權益由 Add Right 持有，廣州奧林匹克置業投資公司成為中外合資企業；
二零零六年	<ul style="list-style-type: none">我們進行奧園有限公司的股權重組，據此，奧園有限公司的98%股權由 Add Lion 持有；Cathay Property 認購股份，Cathay Property 據此成為持有我們20.5%權益的策略股東；推出南國奧園項目的奧園。小資天堂以向公眾預售；
二零零七年	發行可換股票據。

於往績期間的管理

於本集團成立時，我們已採納集中管理模式，據此，我們所有中國項目公司均由我們的中國中介控股公司奧園有限公司直接控制及監管。奧園有限公司董事會就我們的中國營運附屬公司作出所有重要業務決策，包括但不限於業務營運、土地收購及項目發展、規劃及銷售。奧園有限公司的董事會包括(其中包括)本公司三名執行董事。為有助遍佈中國不同城市的營運附屬公司進行日常活動，我們已委任若干當地管理隊伍的成員出任營運附屬公司的董事，以履行日常業務的職務，例如聯絡當地政府機構及業務聯繫人。

郭梓文先生及鄭健軍先生分別於一九九八年及二零零三年獲委任為奧園有限公司的董事。憑藉彼等於奧園有限公司的董事職位及採用集中管理模式，彼等於所有重大方面控制我們的營運。

郭梓寧先生於一九九八年獲委任為奧園有限公司的董事。儘管郭梓寧先生於二零零三年五月至二零零六年五月期間並非奧園有限公司的董事，惟彼依然為奧園有限公司的僱員，並負責監督我們多個項目的物業銷售工作。郭梓寧先生已於二零零六年六月獲重新委任為奧園有限公司的董事。

我們的中國經營公司重組

於最後實際可行日期，我們在中國擁有25家中國附屬公司。該等中國附屬公司的詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—附屬公司之詳情」一節。

向境外附屬公司轉讓中國經營公司

為了重組我們的股權結構，以籌備進行全球發售，郭梓文先生、江敏兒女士與郭梓寧先生將其於此等中國附屬公司中由梓業及廣東奧園物業管理公司持有的間接權益已於二零零五年十二月至二零零六年五月間轉讓予我們的境外附屬公司，而該等境外附屬公司最終分別由江敏兒女士及蘇超美女士持有98%及2%權益(「二零零六年集團重組」)。於二零零六年集團重組完成後，梓業及廣東奧園物業管理公司各公司內由郭梓文先生及江敏兒女士共同持有的98%權益及由郭梓寧先生擁有的2%權益已反映於江敏兒女士及蘇超美女士分別持有的我們的境外控股公司股權上。蘇超美女士為郭梓寧先生的妻子，而郭梓寧先生同意向蘇超美女士轉讓其於我們的2%權益。除作為該2%股權的法律擁有人外，蘇超美女士於全球發售完成後不會參與我們任何業務活動。儘管本集團的股權因二零零六年集團重組而有所改變，惟我們仍可維持我們的擁有權及控制權延續性，因為我們的98%權益依然由郭氏家族持有，且被視為由郭梓文先生及江敏兒女士根據郭氏家族資產協議同等擁有。此外，我們業務經營的管理層亦概無改動。

轉讓廣州奧林匹克投資公司

於二零零二年十一月，廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、中體及瀋陽華新擁有66.64%、16.68%及16.68%權益。

根據奧園有限公司與中體於二零零二年八月訂立的股權托管協議，各方協定(其中包括)：(i)中體授權奧園有限公司管理其於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股權，而奧園有限公司就此向中體支付人民幣2,700,000元年費(「中體安排費用」)；(ii)於管理期內，奧園有限公司有權向中體購買於廣州奧林匹克投資公司的該16.68%權益，代價根據該等股權的資產淨值計算為人民幣24,550,000元；及(iii)奧園有限公司有權享有中體所持有之16.68%股本權益應佔的

歷史、重組及集團結構

廣州奧林匹克投資公司一切業績及資產，並承擔該等股本權益對應的債務份額，直至奧園有限公司行使權利購買該16.68%股本權益為止。

於二零零四年十二月二十五日，奧園有限公司與瀋陽華新訂立一份股權托管協議，據此（其中包括）：(i)瀋陽華新授權奧園有限公司管理其於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股權，而奧園有限公司就此向瀋陽華新支付人民幣2,500,000元年費；(ii)於管理期內，奧園有限公司有權根據該權益當時的資產淨值以人民幣24,550,000元為代價向瀋陽華新購買於廣州奧林匹克投資公司的該16.68%權益；及(iii)奧園有限公司有權享有瀋陽華新所持有的16.68%股本權益應佔的廣州奧林匹克投資公司一切業績及資產，並承擔該等股本權益對應的債務份額，直至奧園有限公司行使權利購買該16.68%股本權益為止。

於二零零六年五月十二日，奧園有限公司與中體訂立一項備忘，據此，奧園有限公司同意（其中包括）以人民幣24,550,000元代價（「中體代價」）向中體購買於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股本權益。

於二零零六年六月五日，奧園有限公司、中體、番禺金業園、廣州番禺奧林匹克與廣東奧園置業公司訂立一份債權及債務清償協議（「中體清償協議」），以按下列方式清償各方之間的一切債權及債務：

- (a) 我們將向中體支付包括中體代價及其他應付款（包括當時的未清償中體安排費用等）的款項（總金額為人民幣36,290,882元）；及
- (b) 我們將就中體按公平市值向我們收購若干物業而向中體收取合共人民幣33,620,000元的代價。

中體清償協議下該等應付款及應收款的對銷已於二零零六年九月四日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有66.64%、16.68%及16.68%權益。

奧園有限公司並無根據於二零零四年十二月二十五日訂立之權益管理協議行使權利，以代價人民幣24,550,000元向瀋陽華新購買於奧林匹克投資公司的16.68%股權。反之，經磋商及根據公平市值，奧園有限公司與瀋陽華新訂立以下權益轉讓協議，購買奧林匹克投資公司16.68%股權。

於二零零六年十一月五日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司2.5%股權，作價人民幣2,025,000元。收購於二零零七年一月四日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有69.14%、16.68%及14.18%權益。

於二零零七年一月十五日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司2%股權，作價人民幣1,620,000元。收購於二零零七年四月十七日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有71.13%、16.68%及12.18%權益。

於二零零七年六月二十三日，瀋陽華新與奧園有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司12.18%股權，作價人民幣9,865,800元。收購於二零零七年七月十二日完成，其後廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有83.32%及16.68%權益。

轉讓梓業的少數股東權益

於二零零七年五月至七月，梓業將其於若干中國經營附屬公司中的所有剩餘少數股東權益轉讓予我們其他成員公司，於完成後，梓業不再保留我們任何股本權益。我們的中國經營

附屬公司的股權變動詳情，載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—附屬公司股本的變動」一節。於最後實際可行日期，我們所有中國經營附屬公司概由我們透過多家中層公司全資擁有。

Cathay Property 的認購事項

為了籌集資金以供本集團進一步發展，其中包括我們及 Cathay Property 的各方於二零零六年六月二日訂立一份認購及股東協議（「Cathay 認購協議」），據此，Cathay Property 認購 Add Hero 的 20.5% 經擴大已發行股本，作價 386.51 百萬港元。是項認購完成後，Add Hero 分別由江敏兒女士、蘇超美女士及 Cathay Property 擁有 77.91%、1.59% 及 20.50% 權益。

Cathay Property 為 Cathay Capital Holdings, L.P. 的單一目的全資附屬公司，其註冊成立的唯一目的為投資於我們。於 Cathay Property 認購協議完成前，Cathay Property 及 Cathay Capital Holdings, L.P. 均為我們的獨立第三方。Cathay Capital Holdings, L.P. 為私募股本基金及根據開曼群島法律註冊的有限責任合夥商號，主要從事投資控股業務，在中國多個行業擁有直接投資，該等行業包括消費行業、基建、分銷及媒體，以及輕及重工業。Cathay Property 並無從任何與我們競爭的業務。

Cathay Property 認購事項的代價乃訂約方參考我們的過往盈利、預計經營及財務表現，以及當時適用的市況，經公平磋商後根據正常商業條款釐定，每股的投資成本（根據於上市日期已發行的股份數目計算）為 1.26 港元，較發售價折讓 69.3%（假設發售價為每股股份 4.10 港元，即指示性發售價範圍的最低價）及 75.8%（假設發售價為每股股份 6.20 港元，即指示性發售價範圍的最高價）。是項認購的所得款項用於完成根據二零零六年集團重組擬進行的收購事項，以及為多項物業發展項目融資。

根據 Cathay 認購協議，Cathay Property 獲授若干少數股東保障權利，包括江敏兒女士及蘇超美女士轉讓 Add Hero 的股份時的優先認購權及跟隨權、本集團每家成員公司董事的提名權，以及對我們的成員公司於未得 Cathay Property 的事先書面同意前進行若干活動的限制。根據 Cathay 認購協議，於全球發售前，Cathay Property 有權向本公司及其附屬公司各自的董事會提名兩名董事，故其已委任保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為其於本公司、本公司境外附屬公司及主要中國經營附屬公司（包括奧園有限公司、番禺金業、番禺金業園及廣州奧林匹克置業投資公司）董事會的代表。於二零零七年六月二十二日，Cathay 認購協議的訂約方訂立一份修訂契據，約定於全球發售前將 Cathay Property 的所有該等權利（包括向我們的董事會委派任何董事的權利）少數股東保障終止，因此，Cathay Property 於全球發售完成後並無本公司其他股東一般概無享有的任何特權（包括委任董事會董事的權利），而保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生亦會於全球發售完成後辭任本公司所有附屬公司的董事職務。倘超額配股權獲全面行使，作為售股股東之一，Cathay Property 將出售所持有的 14,325,000 股股份，作為國際發售的一部分。根據國際承銷協議，Cathay Property 於全球發售進行時擁有的股份受六個月禁售期所限。

我們就 Cathay Property 於二零零六年的私人股本配售接受一名獨立第三方財務顧問

Cheiflead International Limited 的顧問服務，其範疇涉及資產重組、風險管理以及管理層培訓。請參閱「財務資料 — 若干資產負債表項目概述 — 貿易及其他應付款」。

公司重組

為進一步落實郭氏家族資產協議內的資產安排，江敏兒女士於二零零六年十一月二十一日按面值向其當時全資擁有英屬處女群島公司 Ace Rise 轉讓其於 Add Hero 中的 77.91% 權益，其後將 Ace Rise 全部股本轉讓予 The Golden Jade Trust，而 The Golden Jade Trust 乃由作為授予人的郭梓文先生及江敏兒女士成立的酌情信託，其受益人包括郭梓文先生及江敏女士。The Golden Jade Trust 的成立詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 企業重組」一節。

作為重組的一部分，蘇超美女士於二零零七年六月十五日向 Win Power 轉讓其於 Add Hero 中的 1.59% 權益。Win Power 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由蘇超美女士全資擁有。

根據重組，Add Hero 於二零零七年九月六日成為我們的全資附屬公司。

為籌備進行全球發售而進行的重組步驟詳情，已載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 企業重組」一節。該節所載所有重組步驟已於二零零七年九月六日完成。

我們的中國法律顧問廣信律師事務所及競天公誠律師事務所已確認，重組符合適用的中國法律及法規（包括中國新的公司併購規則及國家外匯管理局登記規定），且已取得實行重組所須的一切相關中國監管機構批文。

可換股票據

原有票據

於二零零六年十一月二日，Add Hero 與 Sunrise Partners 訂立一份票據購買協議（「初步票據購買協議」），據此，Add Hero 同意向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的可換股票據，惟須待雙方磋商並落實條款後，方為有效。根據初步票據購買協議，我們已於二零零六年十一月二十一日收取 Sunrise Partners 的 30,000,000 美元預付款。於雙方進行磋商後，Add Hero 與 Sunrise Partners 於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議（「原有票據購買協議」），據此，Add Hero 向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的二零一二年到期可換股票據（「原有票據」）。

發行可換股票據

根據訂票據購買協議的條款，Add Hero 同意向 Sunrise Partners、Credit Suisse International 及瑞信新加坡分行發行本金總額為 140,000,000 美元的二零一二年到期可換股票據，其中：

- (a) 向 Sunrise Partners 發行本金總額為 60,000,000 美元的可換股票據，以換回原有票據；
- (b) 向瑞信新加坡分行發行本金總額為 10,000,000 美元的可換股票據；及

(c) 向 Credit Suisse International 發行本金總額為70,000,000美元的可換股票據。

於二零零七年二月十三日，Credit Suisse International 將本金額合共35,000,000.00美元的可換股票據轉讓予 Deutsche Bank AG 新加坡分行，因此，Deutsche Bank AG 新加坡分行亦成為其中一名票據持有人。

於向 Sunrise Partners 發行可換股票據及換回原有票據後，原有票據購買協議及原有票據將終止及失效。

票據持有人的概述

- (a) Sunrise Partners 為達拉華州的有限合夥商號，為本公司的獨立第三方。
- (b) 瑞信新加坡分行為瑞信的新加坡分行，瑞信於瑞士註冊成立，為瑞信集團的全資附屬公司。瑞信新加坡分行於瑞士註冊成立，亦為本公司的獨立第三方。瑞信新加坡分行業務包括私人銀行及投資銀行業務。
- (c) Credit Suisse International 為瑞信集團的間接全資附屬公司，為無限責任公司及本公司的獨立第三方，從事衍生產品買賣。
- (d) Deutsche Bank AG 新加坡分行為德意志銀行的新加坡分行，亦為本公司的獨立第三方。德意志銀行從事的活動包括但不限於股本買賣、企業融資及國際交易銀行業務、資產管理及私人財富管理。

票據購買協議詞彙定義

就本節而言，若干詞彙的定義如下：

「執行代理」指瑞信新加坡分行。

「控制權轉變」指(a)於任何單一交易或一連串有關的交易中出售 Add Hero 全部或絕大部分資產或出售 Add Hero 直接或間接擁有的全部或絕大部分土地財產；(b) Add Hero 的股東出售(不論為透過單一或多項出售)合計相等於 Add Hero 有投票權證券中50%或以上投票權的 Add Hero 有投票權證券；或(c) Add Hero 併入其他人士或與其合併，或其他人士併入 Add Hero 或與其合併，而緊隨有關合併後，Add Hero 於緊接該等交易前的股東不再擁有 Add Hero 有投票權證券的大部分投票權。

「綜合現金流量」指任何期內 Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合收入淨額，另加(在概無重覆及於釐定該等綜合收入淨額時已扣除的情況下)下列各項的總和：(a) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合利息開支、(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合所得稅開支、(c)已計入 Add Hero 及其附屬公司於有關期內的收益表的綜合折舊及攤銷開支及(d) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的所有其他非現金支出；然而，惟該綜合現金流量不包括 Add Hero 任何以下附屬公司的該等綜合現金流量：(i)受到限制不得向

歷史、重組及集團結構

Add Hero 或 Add Hero 其他附屬公司派付股息或作出分派的附屬公司的受限制部分；及(ii)並非由 Add Hero 或 Add Hero 其他附屬公司全資擁有的附屬公司的少數股東權益應佔部分。

「綜合固定支出」指以下各項於任何期內的總和：(a)綜合利息支出；及(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的資本化利息綜合金額。

「綜合資產淨值」指於任何日期，(a) Add Hero 及其附屬公司資產的賬面總值超出(b)以下兩項的總和：(i) Add Hero 及其附屬公司負債的賬面總額及(ii) Add Hero 及其附屬公司資產負債表外負債的總值的差額。

「綜合收入淨額」指任何期內本公司及其附屬公司於有關期內的綜合收入(或虧損)淨額；惟該綜合收入淨額不應包括(a)重估資產所產生的任何非現金收入、(b)並非為本公司附屬公司的任何人士的於有關期內收入(或虧損)淨額(惟該等人士於有關期內實際派付予本公司或本公司的附屬公司的股息或其他分派金額除外)、(c)本公司或其附屬公司一般業務過程以外出售資產，且超出於有關期間首日的綜合資產淨值百分之十(10%)的損益、(d)所有非經常性收益及非經常性虧損、(e)會計政策變動所產生的累計影響，及(f)上文條文(a)至(e)所述任何項目的稅務影響。

「綜合固定支出覆蓋比率」指以下兩者於任何釐定日期的比率：(a) Add Hero 及其附屬公司最近期完結的四個財政季度期內的綜合現金流量相對(b) Add Hero 及其附屬公司於有關期內的綜合固定支出；然而，惟綜合固定支出須予調整，以反映 Add Hero 及其附屬公司自有關期初起已產生，但尚未償還的任何債務，以及 Add Hero 及其任何附屬公司建議產生的債務的備考影響，猶如於上述任何情況下該等債務均已於有關期間的第一日產生，以及猶如由於產生任何該等債務而已經或將會償還的任何債務於有關期間的第一日已經償還。

「可換股票據」或「票據」指根據票據購買協議向票據持有人發行，本金總額為140,000,000美元於二零一二年到期的票據。

「違約事件」包括下列各項：

- (a) Add Hero 拖欠票據的任何利息，且有關拖欠持續五個營業日；
- (b) Add Hero (i)於票據的本金於到期日到期及應付、在被要求贖回或購回、宣佈或其他情況下，拖欠票據的本金，或(ii)根據本節條款必須贖回或購買票據時未能予以贖回或購買；
- (c) Add Hero 未能遵守該協議載列票據持有人的兌換權及贖回權的第X條或第XI條；
- (d) Add Hero 或擔保人未能遵守其於該協議、票據或抵押文件所載(除上文(a)、(b)及(c)段所述者外)的任何契諾，且該等違反由下列時間(以較早者為準)：(i)關於該等違反的書面通知送達 Add Hero 之日及(ii) Add Hero 實際知悉該等違反之日起計持續三十日；
- (e) 除根據票據購買協議第8.05節(其訂明根本變動的限製，詳情載於下文「票據持有人的其他權利」的(vii)段)者外，Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司須根據任何適用破產法或其含義或在其他情況下破產、清盤、解散或判定無力償債(或已就此頒

佈法令或通過有效決議案)；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司於其債項到期時整體上無力償還(或以書面方式承認無力償還)該等債項，或與其債權人或為其債權人的利益作出全面轉讓、債務償還安排或重組；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司申請或同意就其本身或其任何絕大部分財產委任任何破產接管人、托管人或其他類似人員，或該等人士於未得 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司申請或同意前已獲委任；或 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司根據任何司法管轄區的法律提出(不論透過呈請、申請、答辯、同意或其他方式)，或採取任何行動授權提出有關 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司的破產、無力償債、重組、解散、清盤或其他類似程序或根據任何涉及無力償債的境外法律提出任何同等的行動；或任何人士提出(不論為透過呈請、申請、答辯、同意或其他方式)任何針對 Add Hero 或擔保人或其任何附屬公司的任何該等法律行動，惟上文並不適用以下由債權人提出的清盤呈請：(i)已作出應盡努力的有關人士的真誠抗辯，及(ii)於提出後六十日內被撤銷或駁回；

- (f) 於二零零七年二月十三日樓花的公平按揭及抵押協議或抵押(誠如下文「抵押／擔保」一段所述)被任何司法程序裁定為不可執行或無效，或未完成，或因任何原因終止或不再具有十足效力或不能設定附有樓花按揭及上述抵押協議所要求的優先權及效力的抵押權益；
- (g) Add Hero 或擔保人於票據購買協議或任何其他票據文件或由 Add Hero 或他人代其送交的任何票據文件項下或與其有關的證明書或聲明內作出的陳述或擔保於作出時或被視為已作出或重複時在任何重大方面屬不正確；
- (h) Add Hero 及其附屬公司(視作整體)停止從事其所有或大部分業務；
- (i) 於任何法院、仲裁團體或組織內針對 Add Hero 或任何附屬公司的任何訴訟、仲裁或行政程序已經展開，且合理地可能產生對 Add Hero 或任何附屬公司不利的結果，從而將產生重大不利影響；
- (k) Add Hero 或任何重要附屬公司的所有或重大部分的業務、資產、權利或收益，或其中的股份或其他所有權權益被任何政府或政府組織或依據其授權進行扣押、徵收、國有化或以其他方式強制徵用；
- (l) (i) Add Hero 或其任何附屬公司個別超出1,000,000美元(或就 Add Hero 或其附屬公司整體而言超出5,000,000美元)的任何債務(票據除外)因任何實際或潛在違約行為、違約事件或類似理由而於其原定到期日前已到期及應償還，或(ii)任何該等債務於到期時尚未償還；
- (m) 票據購買協議規定的擔保不再具有十足效力及生效；或任何票據文件的任何其他重要條款於其簽立及交付後任何時間因任何理由不再具有十足效力及生效；或任何抵押文件無法賦予其聲稱傳遞的抵押權益；或 Add Hero 或擔保人以書面就任何票

歷史、重組及集團結構

據文件的任何條款的效力及可執行性進行抗辯；或 Add Hero 或擔保人以書面拒絕其負有票據文件內的任何或其他負債或責任，或以書面聲稱將撤回或撤銷任何票據文件；或

- (n) 根據相關司法管轄區的法律具有票據購買協議第9.01(e)節所述事件的類似影響的事件發生，包括本公司或其附屬公司結束、清盤、解散，或本公司或其附屬公司無力償債或本公司或其附屬公司獲委任破產管理人。

「全面攤薄股份」指已發行在外的普通股數目，並假設已悉數行使可收購普通股的尚未行使的購股權、認股權證及權利，以及將任何可換股證券轉換或普通股（包括所有票據），不論是否已歸屬、可予兌換或行使。

「擔保人」指Add Hero 所有直接境外附屬公司，包括 Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭及金奧財富。

「內部回報率」指內部回報率。

「流動資金事件」指出現下列任何事件：

- (a) 控制權轉變；
- (b) Add Hero 股東採納將 Add Hero 清盤、解散或結束的計劃或建議；
- (c) 全球發售；或
- (d) 違約事件。

「大多數票據持有人」指於任何時間內，持有當時尚未償還票據本金額50%以上的兩名或以上票據持有人。

「到期日」指二零一二年二月十三日。

「票據持有人」指票據的持有人，即 Sunrise Partners，瑞信新加坡分行、Credit Suisse International 及 Deutsche Bank AG 新加坡分行。

「票據購買協議」指 Add Hero、Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園康城、金奧財富、Sunrise Partners、Credit Suisse International 與瑞信新加坡分行於二零零七年二月九日訂立的主要票據購買協議。

「許可債務」指：

- (a) Add Hero 或其任何附屬公司擔保或擬擔保本許可債務釋義所述任何債務的責任，而本文另行批准 Add Hero 或該等附屬公司產生該等債務；

歷史、重組及集團結構

(b) 下表所列 Add Hero 或任何附屬公司的任何債務：

銀行	借款人	到期日	息率	於二零零七年 二月八日 的金額
中國農業銀行廣州市 南沙分行	廣州番禺奧林匹克	二零零七年二月二十日	6.30%	85,000,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零七年二月十四日	6.30%	110,0230,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零七年十二月十日	6.30%	13,450,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	廣州番禺奧林匹克	二零零九年九月十日	6.30%	120,000,000.00
中國工商銀行下九分行 ...	番禺金業	二零零九年五月二十二日	6.03%	69,000,000.00
興業銀行	南沙國奧房地產公司	二零零七年三月二十九日	7.49%	65,000,000.00
總計：				462,473,000.00

- (c) Add Hero 或任何附屬公司於該協議訂立日期以後產生的購買款項債務，惟限於在尚未償還期內任何時間總計不超過50,000,000美元且以設備作購買款項抵押權益(包括資本租賃)及以房地產作購買款項按揭、信託契據、債項抵押契據或其他類似文據作抵押或相對應的債務，且該等抵押權益及按揭、信託契據、債項抵押契據或其他類似文據不得涉及 Add Hero 或任何附屬公司的任何財產(根據有關銷售或協議所收購的設備或房地產，及該等貸款人提供融資所收購的其他設備或房地產(於有關情況下，以有關融資須構成許可債務，且具有協議證明載有要求就其提供交互抵押品的一般條款為限)除外)，且由上述各項作抵押的債務不得超過所收購設備或房地產的成本值及該等貸款人提供融資的其他設備及房地產的成本值，惟以有關融資須構成許可債務，且具有協議證明載有要求就其提供交互抵押品的一般條款(視乎情況而定)為限；
- (d) Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後在一般業務過程中(因某財務機構為 Add Hero 或任何附屬公司發出信用狀或銀行擔保)而須向該家財務機構償還的債務；惟所有該等債務為的總額在任何情況及時間內均不得超過相等於5,000,000美元的金額；
- (e) Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後的債務，而發行有關債務或其所得款項乃用於為本釋義條文(b)或(c)所許可的所有或部分債務再融資、替而代之或替換(「再融資債務」)；惟就任何該等再融資債務而言，均須達成下列條件：(i)再融資債務的加權平均到期期限或最終到期日必須相等或遲於作出再融資、被取代或替代的債務的加權平均到期期限或最終到期日、(ii)再融資債務在償還優先權次序中不得先於，並至少因被再融資、取代或替代的債務一樣低予票據購買協議及票據項下的責任、(iii)有關延期、再融資或修訂乃根據對 Add Hero、其附屬公司及票據持有人而言不遜於作出再融資、被取代或替代的債務者的條款訂立，及(iv)在有關再融資、取代或替代落實後，該等債務的本金額不得超過緊接有關再融資、取代或替代前尚未償還的債務的本金額；

- (f) 除所有其他許可債務外，Add Hero 或任何附屬公司於本文日期後產生的後償債務；惟(i)執行代理須最少於十日前接獲有關 Add Hero 或該等附屬公司發生有關債務的意向的事先書面通知，(ii)執行代理須接獲證明或其他有關該等債務的所有協議、文件及文據的真實、正確及完整副本、(iii)該等債務的本金總額在任何情況及時間內均不得超過10,000,000美元，及(iv)於該等債務產生之日及落實後，不得存在或發生任何違約事件；
- (g) 票據所代表的 Add Hero 本金總額為140,000,000美元的債務；
- (h) Add Hero 或任何附屬公司的一般業務過程中所產生，且有關款項到期後 Add Hero 或該等附屬公司欠負不超過一百二十日，或(倘欠負時間更長)由 Add Hero 或該等附屬公司在一般業務過程中提出真誠抗辯或爭議的貿易應付款或其他應付賬款；
- (i) Add Hero 附屬公司包括於一般業務過程中訂立的一般抵押住宅買家按揭擔保的責任；及
- (j) 純粹為了在一般業務過程中為收購房地產融資而產生的任何其他債務，於任何時候尚未償還的總額不得超過20,000,000美元；惟任何該等債務均須於二零零七年十二月三十一日或之前已經產生。

「許可留置權」指：

- (a) 確保支付票據購買協議下的債務的留置權；
- (b) 確保支付任何許可債務的留置權；
- (c) 為確保支付尚未到期或其有效性被本公司或任何附屬公司(視乎情況而定)所努力追尋或享有之適當程序而真誠抗辯且已在其賬目中提撥充足儲備之稅項、課稅或其他政府收費或徵費之留置權；
- (d) 構成設備買款抵押權益以及買款按揭、信託契據、取得債項之契據或作為「許可債項」定義(c)項下所許可債項之抵押之類似財產之留置權；
- (e) 法律所施加之留置權，例如在日常業務過程中產生之承運人、貨倉管理人、機械師、材料供應商以及其他類似留置權；
- (f) 就本公司或任何附屬公司在日常業務過程中於任何財務機構之現金存款之留置權或抵銷權，而該財務機構為本公司或該附屬公司存置存款賬戶以抵押本公司或該附屬公司就該存款賬戶對該財務機構之債項，且就該存款賬戶提供本公司或該附屬公司於本文件日期之現有慣例一致之現金管理服務者；
- (g) 海關及稅收機關確保支付在日常業務過程中進口商品而出現之關稅而在法律上享有之留置權；

歷史、重組及集團結構

- (h) 為確保(i)就工人補償、失業保險或其他形式之政府保險或福利之責任；或(b)履行投標、招標、租賃、合約(有關支付款項者除外)及法定責任之保證金及現金抵押；或
- (i) 本公司或任何附屬公司所擁有土地財產之地役權、分區限制及類似產權負擔，以及並未(i)確保付款責任或(ii)重大有損該財產之價值或本公司或任何附屬公司在日常進行本公司或該附屬公司業務時對該物業之用途之業權輕微欠妥之處。

「有限制離岸附屬公司」指各 Auto Smart、Add Gain、Add Power、Add Lion、Add Right 及 All New 以及其各自之繼承者及承讓者。

「有限制附屬公司」指各有限制離岸附屬公司以及其各自之附屬公司。

「無限制附屬公司」指有限制附屬公司及其各自之附屬公司以外之各附屬公司。

可換股票據的主要條款及條件

以下為構成於二零一二年到期可換股票據的票據購買協議的主要條款及條件概要。本概要旨在為閣下提供可換股票據(其條款及條件載於文據內)的概覽。

發行人	:	Add Hero								
本金額	:	140,000,000美元								
票據持有人及其認購及持有的可換股票據本金額	:	<table><tr><td>1. Sunrise Partners</td><td>60,000,000美元</td></tr><tr><td>2. 瑞信新加坡分行</td><td>10,000,000美元</td></tr><tr><td>3. Credit Suisse International</td><td>35,000,000美元</td></tr><tr><td>4. Deutsche Bank AG 新加坡分行</td><td>35,000,000美元</td></tr></table>	1. Sunrise Partners	60,000,000美元	2. 瑞信新加坡分行	10,000,000美元	3. Credit Suisse International	35,000,000美元	4. Deutsche Bank AG 新加坡分行	35,000,000美元
1. Sunrise Partners	60,000,000美元									
2. 瑞信新加坡分行	10,000,000美元									
3. Credit Suisse International	35,000,000美元									
4. Deutsche Bank AG 新加坡分行	35,000,000美元									
利息	:	<p>倘於二零零八年七月十五日前進行全球發售，就可換股票據應付的利息，將按倫敦銀行同業拆息加3%的年息率計算。</p> <p>倘未能於二零零八年七月十五日進行全球發售，就可換股票據應付的利息，按倫敦銀行同業拆息加5.75%的年息率計算。</p>								
兌換權	:	<p>可換股票據可於到期前任何時間並於期間達成最少下列一項條件，應票據持有人的選擇按當時適用的兌換價全數或部分兌換為 Add Hero 或(視乎情況而定)本公司的普通股(「兌換股份」)，除非該等可換股票據之前已獲贖回或購回：</p> <p>(i) 發生流動資金事項；或</p> <p>(ii) 倘於有關時間前未發生流動資金事項，則由(並包括)二零零七年二月十三日起計四週年。</p>								

根據上市規則第10.07條，本公司控股股東於上市日期起計六個月內不得出售或訂立協議出售其擁有的本公司股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。票據持有人已同意不會於全球發售完成日期(包括該日)起計六個月作出兌換。就此而言，控股股東不會因兌換票據而視作進行任何出售。

根據上市規則第10.08條，我們不得於股份開始買賣起計六個月內發行新股份，除非(其中包括)根據股份開始買賣前訂立的協議，且該協議的主要條款已於為全球發售而發行的上市文件內披露，則屬例外。由於票據購買協議於二零零七年二月九日訂立，乃於股份開始買賣前，且已於本招股章程內披露，故本公司發行新股份不會違反上市規則第10.08條。無論如何，票據持有人均已同意不會於全球發售完成日期起(包括該日)六個月期內作出兌換，六個月期內亦不會因票據獲兌換而發行任何新股份。

- 兌換價** :
- 可換股票據以及任何就此累計及未付的利息，可全數或部分按每股兌換股份的兌換價(可予調整)而予以兌換：
 - (a) 倘於流動資金事項(全球發售除外)並只要全球發售之前尚未進行，則每股兌換價相等於(i)綜合資產淨值的50%除以(ii)當時全面攤薄股份之數目之商；及
 - (b) 倘於全球發售後進行任何兌換，相等於根據全球發售向公眾發行／或提呈發售的每股兌換股份的價格。
- 發行兌換股份的授權** :
- 兌換股份將根據本公司股東於二零零七年九月十三日授出的特別授權發行。
- 選擇贖回** :
- 倘於首次公開發售後十八個月期滿之日或之後任何交易日並於到期日前，股份的加權平均價在最近30個交易日中有20日等於或超過當時有效的兌換價的130%，本公司有權悉數或部分贖回當時尚未贖回的所有可換股票據連同截至贖回之日的累計及未付利息，惟必須向票據持有人提供慣常的通告，以及兌換的機會。所贖回的可換股票據的任何部分，須由本公司以現金按相等於所贖回本金額以及截至但不包括贖回日的任何累計及未付利息的總和的價格予以贖回。

應票據持有人選擇贖回 : (i)於發生流動資金事項後，票據持有人將有權要求本公司按相等於可換股票據當時未償本金102%另加截至但不包括購回日的累計及未付利息的購回價而購回所有或任何部分的票據。

(ii)於除牌發生後，而本公司普通股(i)終止在聯交所上市或(ii)終止獲接納或暫停在聯交所買賣持續超過20個營業日，則票據持有人有權(惟須向其他票據持有人提出慣常通知以及讓其他票據持有人參與該項行使)要求本公司按相等於可換股票據當時未償本金102%另加截至但不包括購回日的累計及未付利息的購回價購回所有(但不少於所有)可換股票據。

倘全球發售未能於二零零八年十二月三十一日前進行，在此日後三個月內票據持有人將有權要求本公司按購回價購回其所有可換股票據，購回價相等於(i)可換股票據100%的未償本金額；加(ii)就此截至但不包括購回日的累計及未付利息，加(iii)足以讓該贖回票據持有人獲得所贖回可換股票據15%的內部回報率的金額，本公司將於接獲一名或以上票據持有人的行使通知後三個月內支付有關金額。

地位 : 可換股票據將最少與本公司之非後償及無抵押債項享有同等地位，並與本公司所有現有及未來非後償及無抵押債項處於同等優先受償次序。

票據持有人的投票權 : 於兌換可換股票據前，票據持有人不會享有任何投票權。於兌換後，票據持有人將享有與其他股東同等的地位，可享有與其他股東相同的投票權。

票據持有人的其他權利 : (i) 董事提名權利

票據持有人無權提名任何董事。

(ii) 參與管理本集團之權利

票據持有人無權亦將不會參與本集團之管理。

(iii) 財務報表

於全球發售前，我們須向行政代理提供下列財務報表：

— 於各財政年度結束後90日內，該財政年度之本公司

綜合資產負債表及收益賬，連同相關業務、保留溢利及現金流量綜合報表。

- 於各財政年度各首三個財政季度結束後45日內，該財政季度之本公司綜合資產負債表及收益賬，連同相關業務、保留溢利及現金流量綜合報表。
- 最遲於各財政月份之第20個曆日，本公司於各月底之綜合資產負債表及收益賬，連同現金流量綜合報表。
- 最遲於各財政年度結束前第25個曆日，載有下一財政年度之預測綜合財務報表、各月之綜合財政及營運預測及現金流預測連同適當之支持資料，並在任何情況下不得遲於各首三個財政季度結束後45日以及各財政年度結束後90日。

(iv) 收購資料

於完成收購後最遲30日內，我們須向票據提供有關收購任何土地財產之資料。票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。

(v) 無抵押契諾

- 我們將不會容許本集團(i)就或涉及我們的任何物業(不論現時擁有或隨後購入)而創立、招致、承擔或容許存在任何留置權；或(ii)簽署或容受存在任何抵押協議，容許任何據此之抵押方將該融資聲明存檔或出售任何許可留置以外之物業；票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。
- 我們將不會容許有限制附屬公司及 Add Hero 就或涉及其任何物業(不論現時擁有或隨後購入)而創立、招致、承擔或容許存在任何留置權；票據持有人已同意於全球發售後終止該等權利。

(vi) 有限制付款

於全球發售完成前，我們不會亦將不會容許我們任何附屬公司利用本集團之任何股本宣派或支付任何股息或其他分派。

(vii) 基本變動之限制

我們不會亦不會促使或容許任何附屬公司進行任何合併、兼併或破產、清盤或解散，或出售我們大部分或絕大部分資產或業務，或另行導致一項基本轉變，惟：

- 我們可與我們的任何附屬公司合併，但我們須為持續或尚存實體，以承擔根據票據購買協議之責任，且合併不得有重大不利影響。然而，有限制附屬公司不得與任何無限制附屬公司合併。
- 倘附屬公司有任何剩餘資產而剩餘資產乃出售予本公司或任何其他附屬公司，該附屬公司可自願清盤或解散，而有關清盤或解散不得有重大不利影響；
- 有關全球發售之重組。

(viii) 出售之限制

本公司或任何附屬公司概不得進行或訂立任何協議以出售我們任何財產，惟：

- 本公司或任何附屬公司在日常業務過程中出售任何存貨；
- 在日常業務過程中，本公司或任何附屬公司出售陳舊或過時存貨，以及本公司或其任何附屬公司出售陳舊或耗損設備（不論現時擁有或隨後購入）；
- 在日常業務過程中出售設備或土地財產，惟有關出售不得造成重大不利影響；
- 任何附屬公司向本公司或任何其他附屬公司出售財產，而該項出售不會造成重大不利影響，條件是本公司、Add Hero 或任何有限制附屬公司概不能向無限制附屬公司出售任何財產，除非以公平磋商原則（即本公司、Add Hero 或有限制附屬公司就該項出售財產收取公平市值）為之。
- 根據與有關租賃或分租當時適用的市場一致的條款及條件向任何人士（本公司或附屬公司除外）租賃或分租任何房地產；

- 任何許可留置權；
- 出售資產作為投資於各附屬公司而向其注資，惟該等出售不會產生重大不利影響；及惟概無受限制附屬公司將向一家不受限制附屬公司作出任何該等出售除外；
- 為償付本公司及／或任何附屬公司欠負或應收的債務或其他責任而發生的資金轉移，惟以未被本文另行禁止為限；
- 向本公司及／或其任何附屬公司作出投資及注資惟須以未被本文另行禁止為限；及
- 有關全球發售的重組

(viii) 股息限制及其他付款限制

- 我們不得，亦不會促使或准許任何附屬公司設立或以其他方式引致以下事項，或者准許以下事項存在或生效：任何經同意的產權負擔，或限制本集團任何附屬公司在支付股息、就其股本或相關事宜作任何其他分配、貸出款項或墊款、向本公司或其他附屬公司清償任何債務或其他責任、向本公司或任何其他附屬公司轉讓其任何財產或資產等方面的能力；惟現有的該等產權負擔或限制乃屬依據或歸因於適用法律或任何現有協議者除外。

(ix) 贖回限制

我們不得，亦不得批准我們任何附屬公司：

- 作出購回、贖回（根據票據購購買協議的條款或行使本公司不時的任何股份購回計劃或授權而贖回或購回票據執行本公司任何不時作出的股份回購計劃或授權除外）、終止、廢除、取消資金或類似付款、購買本公司或本公司任何直接或間接股東的任何已發行權益、或付款以終止或促使放棄任何未償付認股權證、購股權或其他購買本公司已發行權益的權利；
- 向本公司或附屬公司的股東歸還任何權益，或以該方式作出其他任何物業、資產、權益、認股權證、購股權、債務或證券分派；
- 作出或承諾作出任何從屬於票據付款權的任何債務的預付款項或以其他方式購回任何債務。

歷史、重組及集團結構

- 票據持有人於
兌換後的權利
- ：
- 於兌換後，票據持有人作為本公司股東將不會享有本公司其他股東一般並無享有的特別權利。
- 兌換股份的禁售
- ：
- 兌換股份並無任何禁售限制。
- 調整
- ：
- 兌換價將於發生(其中包括)下列事項作調整：
- (a) 合併或分拆 Add Hero 或本公司普通股；
 - (b) 透過宣派股息或其他分派而發行 Add Hero 或本公司普通股；或
 - (c) Add Hero 或本公司宣派現金股息分派。
- 抵押／擔保
- ：
- (a) 可換股票據由下列項目作抵押：
 - (i) 於 Add Hero 各直接離岸附屬公司100%股份的按揭；
 - (ii) 於本公司註冊成立後，Add Hero 100%股份的按揭；及
 - (iii) 轉讓 Add Hero 於 Add Hero 每一家直接離岸附屬公司應付或欠負 Add Hero 的公司間貸款(包括一切責任及負債)中的一切權利、所有權及權益。
 - (b) 可換股票據將 Add Hero 所有直接離岸附屬公司(包括 Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭及金奧財富)以共同及各別基準擔保，並於重組完成後，由 Add Hero 及其所有直接離岸附屬公司承擔該等擔保。
 - (c) 倘有關證券交易或其他監管機構要求解除所有或部分抵押或擔保以批准全球發售或令全球發售生效，則有關的抵押或擔保將解除，但條件是本公司須向票據持有人提供替代抵押及擔保安排，使票據持有人所獲取的抵押及擔保大致相同，猶如有關抵押或擔保並未解除。
- 票據持有人已同意於全球發售進行後解除上文(a)(i)及(ii)所述的抵押。
- 本公司接替
- ：
- 於我們完成重組後，本公司將於執行代理信納的情況下有責任接替妥善及準時支付所有票據的本金及其任何溢價及利息，以及承諾妥為及準時履行及遵守票據購買協議及票據的所有契諾及條件。

歷史、重組及集團結構

- 其他融資** : 本公司及其附屬公司不得招致其他債項，除非：
- (a) 招致有關債項將不會導致綜合固定押記保障比率少於3：1(全球發售前)或2：1(全球發售後)；或
 - (b) 倘有關債項另行構成許可債項(定義見票據購買協議)。
- 該等限制將於可換股票據悉數兌換為股份後失去效力。根據我們的經審核賬目，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度及由二零零六年四月一日起至二零零七年三月三十一日止期間的綜合固定支出覆蓋比率分別約為3.51：1及3.53：1。
- 最優惠地位** : 於全球發售前，倘 Add Hero 或本公司同意根據任何協議，諒解或安排而直接或間接發行額外債項，而向有關債項持有人提供的條款乃優於向票據持有人所提供者，則票據持有人將有權選擇獲取有關的其他安排或條款的利益，以取代根據票據購買協議提供予票據持有人的條款，而其他有關文件將作適當修訂。
- 可轉讓性** : 於全球發售前轉讓票據須獲本公司同意(有關同意不得無理不予發出或延誤)。於全球發售後則無須獲得有關同意。
- 所得款項用途** : 發行可換股票據的140百萬美元所得款項將用於下列七個房地產發展項目，包括奧園海景城、佛岡奧園、江西奧園、玉林奧園、玉林奧園康城及兩個重慶市項目。上述七個項目的總投資額約為140百萬美元。
- 規管法律** : 票據購買協議受紐約法律規管，而抵押文件則由英屬處女群島法律規管。

修訂票據購買協議及於全球發售中贖回部分可換股票據

票據持有人與本公司於二零零七年九月五日訂立一份同意書，據此，各方同意(其中包括)下列事項：

- (i) Add Hero 須於全球發售中以來自全球發售的所得款項淨額按相等於(a)該等可換股票據(「被贖回票據」)的本金總額，即80百萬美元；及(b)相等於被贖回票據本金總額扣除截至全球發售日期就被贖回票據應計及已付的利息總額後的20.625%(即16.5個月內15%內部回報率)的首次公開發售贖回溢價(「首次公開發售贖回溢價」)的總和

的贖回價贖回瑞信新加坡分行、Credit Suisse International 及 Detsche Bank AG 新加坡分行(統稱為「贖回票據持有人」)當時持有之所有未兌換之可換股票據；惟倘全球發售於二零零七年十月十五日後完成，則根據上述算式計算的首次公開發售贖回溢價金額須予上調，猶如有關金額由二零零七年十月十六日起至全球發售日期止(包括首尾兩日)期間須支付年利率15%的利息，並以每日複息及按實際經過日數及一年360日基準計算；

- (ii) 可換股票據的僅餘持有人 Sunrise Partners 同意豁免其因全球發售完成(但不包括其他流動資金事件)而贖回可換股票據的權利；
- (iii) 倘全球發售於二零零七年十月三十一日或之前進行，於全球發售日期，不得轉換部分票據，而倘大多數票據持有人(指持有當時未贖回票據本金額50%的一名或多名票據持有人)向本公司發出通知，有意於全球發售完成後轉換任何票據，則其他票據持有人須作出類似轉換，而當時尚未購回的所有票據必須同時全數轉換。於進行全球發售時，票據持有人將與本公司另行訂立經修訂票據購買協權，致使票據持有人及其後續承讓人均將受此約束。Sunrise Partners 於全球發售或之前獲支付相等於1.8百萬美元的同意費，作為對票據購買協權作出此等修改的代價；及
- (iv) 本分節所載票據購買協議的其他主要條款及條件將於一切重大方面維持不變。

贖回的可能性及本公司可換股票據的影響

於最後實際可行日期，我們預期於全球發售前將不會出現任何流動資金事件，以致票據持有人進行贖回。除上文所述於全球發售進行時贖回被贖回票據外，Sunrise Partners 承諾，不會因進行全球發售而要求我們贖回其所持有的可換股票據。然而，票據持有人仍有權於全球發售完成後在出現其他流動資金事件(全球發售除外)時贖回。

就上述「可換股票據的主要條款及條件—其他融資」而言，無論於任何情況下，我們不論發行票據而採納比率規定，以維持本集團的債項於合適水平。因此，我們認為，我們的營運、業務拓展及營運資金需求不會因遵守比率規而受到不利影響。

兌換對控股股東股權的影響

於最後實際可行日期，Sunrise Partners 已同意不會於全球發售完成日期起計(包括該日)六個月期內將可換股票據兌換為股份。然而，Sunrise Partners 將有權於全球發售進行前或六個月期後直至到期日止期間，根據票據購買協議的條款及條款兌。

歷史、重組及集團結構

假設超額配股權未獲行使，倘 Sunrise Partners 全球發售完成起計六個月後轉換所有票據，Sunrise Partners 及控股股東持有的本公司已發行股本百分比如下：

- 假設發售價為每股4.10港元，即指示性發售價範圍的最低價，控股股東及 Sunrise Partners 於兌換後所持有之股份百分比分別為48%及4.8%；及
- 假設發售價為每股5.20港元，即指示性發售價範圍的最高價，控股股東及 Sunrise Partners 於轉換後所持有之股份百分比分別為49.3%及3.8%。

公司結構

以下為假設超額配股權、購股權計劃及可換股票據所附帶的兌換權未獲行使，我們緊隨全球發售及資本化發行完成後的股權架構：

歷史、重組及集團結構

附註：

- (1) Ace Rise 的全部股權均由 Sturgeon Limited 持有，而 Sturgeon Limited 則分別由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人擁有 50% 及 50% 權益，而 Credit Suisse Trust Limited 則代受益人 The Golden Jade Trust 託管持有該等權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規成立的酌情家族信託。於本招股章程日期，The Golden Jade Trust 的受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) Cathay Property 由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P. 為於二零零四年二月成立的 250 百萬美元私人股本基金。
- (3) Win Power 由蘇超美女士全資擁有，其為本公司執行董事郭梓寧先生的配偶。

概覽

我們是中國廣東省主要領先地產發展商之一。我們的主要業務重心一直是發展及出售廣東省內的大型綜合住宅項目。這些項目一般由各類型的建設組成，包括別墅、獨立屋、公寓、零售店舖、餐廳及公共社區設施，如會所及體育設施。廣東省覆蓋珠江三角洲，毗鄰香港，二零零六年的人均國民生產總值為全國之冠。我們的目標市場是相對較富裕的中等至中高等收入人士以及追求健康寫意生活模式的有抱負的年輕一代。

除我們位於廣東省的項目外，我們在江西省、廣西省及重慶市亦有物業發展項目。我們有意利用在廣東省創出的佳績，將業務拓展至中國其他選定城市，例如遼寧省瀋陽市。

於二零零七年六月三十日，我們合共有十一個處於不同發展階段的項目，其中七個位於廣東省，另外四個則位於廣東省以外的江西省、廣西省及重慶市。於二零零七年六月三十日，我們擁有的總地盤面積約為2.2百萬平方米，而總建築面積則約為6.1百萬平方米，包括總建築面積約1.1百萬平方米的已竣工物業、總建築面積約0.7百萬平方米的發展中物業及總建築面積約4.3百萬平方米的持作未來發展物業。至於以區域劃分而言，廣東省總建築面積約為3.6百萬平方米，或60%，其餘位於廣東省以外的江西省、廣西省及重慶市，總建築面積約為2.5百萬平方米，或40%。基於項目的發展規模，我們的項目一般均為分期發展。我們相信此舉能使我們更有效地管理資金來源，並讓我們能於項目發展成熟時，盡量提升物業平均售價。

我們相信我們的「奧園」品牌，是廣東省的著名品牌，我們有意將此品牌在中國其他地區進行市場營銷。自創立以來，我們在過去十年一直取得佳績。這佳績有助我們於廣東省內發展我們強大的「奧園」品牌。而我們相信「奧園」品牌已等同優質的住宅發展項目。我們的品牌名稱來自「奧林匹克花園」。我們相信我們的品牌體現了我們的管理層創造以體育為主題的高品質住宅項目的抱負，以及我們通過周到的項目規劃、設計與開發，為我們的顧客提供更好和更健康的生活方式的能力。我們利用包括地盤的自然景觀以及周邊地區的特色等條件，為客戶建立一個獨特而健康的生活環境，從而令我們的發展項目在競爭對手當中脫穎而出。

我們計劃繼續專注於廣東省的住宅物業發展，並同時在中國其他房地產市場尋求策略拓展機會。倘有適當機會，我們亦計劃拓展至其他商業發展項目，以增加經常性投資收入。作為我們拓展策略的一部分，我們已在不同地區購入土地，包括廣東省的佛岡市、廣西省的玉林市及重慶市。

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的收入分別為人民幣214.7百萬元、人民幣854.9百萬元、人民幣883.7百萬元及人民幣14.3百萬元。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔虧損為人民幣11.4百萬元。於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司股權持有人應佔溢利分別為人民幣188.5百萬元、人民幣299.5百萬元及人民幣18.9百萬元。

我們的競爭優勢

低成本土地儲備及大型分期項目發展

我們相信，對比發展度較高的市中心同類型土地而言，我們所收購之土地儲備之成本較低，此乃我們長遠及持續發展的重要關鍵。於二零零七年六月三十日，我們合共有大約6.1百萬平方米的建築面積已取得相關土地使用權證。其中約1.1百萬平方米建築面積為已竣工物業，約0.7百萬平方米建築面積為發展中物業及約4.3百萬平方米建築面積為持作未來發展物業。此外，於最後實際可行日期，旗下土地中已由我們簽訂相關土地出讓或轉讓文件或持有其他形式的權益但尚未取得土地使用權證的總地盤面積約為5.9百萬平方米。截至二零零七年六月三十日，我們的土地儲備預期將較二零零六年十二月三十一日增加約993,163平方米，反映我們購入十幅土地的土地使用權。

由於我們的儲備包括位於新興發展地區，而其價值於收購之時尚未被完全認清，故我們能以相對較低的成本購入土地儲備。例如我們一般會挑選預計當地政府未來會投資交通網絡及其他週邊公共設施的發展地塊，該等交通網絡及其他週邊公共設施竣工後，將提升土地的價值以及增加對潛在買家的吸引力。此外，我們大部分土地儲備毗鄰我們已開發或正在開發的物業，讓我們可以運用我們對該區及地方市場的深入認識。於二零零六年，我們的土地成本約佔我們該年銷售收益的7%。我們相信，我們以相對低廉的成本收購所得的土地儲備，令我們可靈活地順延我們的項目發展工作，以待市況轉好或取得較高的售價，或於物業市場呈現逆轉之時，在維持可以接受的邊際利潤的同時以較低的價格出售發展項目。我們亦深信，我們應對市況轉變的能力，將繼續帶動我們的盈利及日後佳績。

我們一般所收購的地塊，其面積均須足夠讓我們興建擁有全面配套設施的大型物業發展項目。我們購入的地塊的建築面積一般超過350,000平方米。該等地塊的面積讓我們可分階段興建發展項目，並分段向客戶出售項目。分階段發展策略讓我們可觀察市場對項目的踴躍程度，繼而可調整業務策略及相關項目設計，以適應市場萬變的要求。由於較後期的買家可全面享用較早階段已建立的功能及設施，因此，較後期的物業普遍能吸引比早期推出的物業更高的價格。此外，若干固定發展成本可由大型分期項目的不同階段攤分，從而降低每個單位的開發成本。我們相信，分階段發展模式可讓我們取得較高的售價，同時於項目完成時享有成本優勢。

策略位置以及創新並廣為接納的項目設計概念，使我們的項目能從對手當中脫穎而出

我們發展的住宅項目位於經策略性挑選的市郊位置，並利用廣被接納的發展概念設計。我們一般會評估某一地點及其週邊地區的發展潛力，並發揮其特點。為發展項目選址時，我們會考慮，除其他事項外，地點的自然特性、是否適合發展為綜合住宅社區以及是否鄰近市中心。因此，我們相信可透過為客戶提供優越的居所，從而提升我們的住宅發展項目的價值。我們的地盤一般與最近的市中心相距不足二十分鐘車程，經本地運輸網絡可達，交通方便。至於大部分發展項目，我們亦為客戶提供固定的交通服務，讓客戶方便往返我們的發展項目

及附近市區。我們相信，隨著中國城市的都市化發展，我們將有更多機會，購入及發展其他郊區地點，以吸引有意遠離都市煩囂的潛在客戶。

我們大部分住宅發展項目以運動為主題，並大多設有多項體育設施。例如「廣州奧林匹克花園」（「廣州奧林匹克花園」或「廣州奧園」）便以運動及奧林匹克為主題，並設有綜合體育設施，例如游泳池、籃球場及網球場。我們的「南沙奧園」（「南沙奧園」）是毗鄰廣州市南沙港的綜合住宅社區發展項目，配合週邊環境，將娛樂、旅遊和水上運動等元素與優質別墅結合起來。此外，項目完成後，將設有遊艇會及其他相關設施。

旗下品牌在廣東省有龐大市場，且家傳戶曉

我們是廣東省的領先住宅物業發展商之一。我們自創立以來在過去十年一直取得佳績，讓我們在廣東省發展出家傳戶曉的品牌，「奧園」普遍已等同於以越來越富裕的中及中高收入人士以及渴望過健康寫意生活模式的有抱負年輕一代為目標對象的優質住宅發展項目。

我們深信，一眾業主乃因我們的發展項目提供的優質生活而購買我們的物業。因此，我們的物業較少被用作投機之用，且為我們帶來較為穩定的收入，較有能力面對物業價格的短期市場波動。我們的品牌「奧園」根源自「奧林匹克花園」。我們相信這名字體現了我們建造優質且配合奧林匹克主題的住宅發展項目的管理抱負，以及我們透過深思熟慮的物業項目規劃、設計及發展而為住宅物業業主帶來更理想與健康的生活的追求。旗下物業發展項目的高質素設計與施工為我們帶來多個獎項，鞏固我們為知名品牌。於往績期間，我們曾取得，除其他以外，以下獎項：

- 二零零五年，我們獲廣東省企業聯合會及廣東省企業家協會頒發「2004－2005廣東房地產最具實力10強企業」。
- 二零零五年，我們獲廣東省企業聯合會及廣東省企業家協會組成的評審小組頒發「廣東房地產最具發展潛力與前景10強企業」。
- 二零零六年十二月，由中國房地產報、南方都市報、北方名牌資產評估有限公司及新浪網組成的評審小組所舉辦的一次中國房地產品牌評價中，對我們的品牌的估值超過人民幣889百萬元，並在二十個其他房地產品牌中排名第五名。該評審小組所考慮的條件包括公司以往三年的財務往績、在中國房地產行業中的聲譽及市場影響力。

我們相信，我們的品牌於廣東省家傳戶曉，將有助我們在所選擇落實拓展策略的其他市場再創佳績。

在中國房地產行業擁有豐富經驗的資深及穩定的物業管理團隊

我們的高級管理團隊的成員（主要包括主席郭梓文先生、執行董事郭梓寧先生及鄭健軍先生、奧園海景城項目總經理陶力群先生和我們設計部的總監戴曉海先生）平均擁有逾十年

的中國房地產行業經驗，全體均具備深厚的策略規劃及業務管理的專業知識。大部分的執行董事與高級管理人員平均已為我們服務六年，並組成合作良好且穩定的核心隊伍。我們的主席郭梓文先生於二零零四年名列由人民日報、中國企業文化促進會、中國工業設計協會、中國營銷學會等組成評審委員會頒發的「中國房地產十大傑出企業家」。郭梓文先生現為廣東省工商業投資會的會長。我們設計部的總監戴曉海先生亦於二零零四年就其有關南國奧園項目的規劃及設計工作而獲嘉許。我們相信，穩定的管理團隊及其成員廣泛的物業發展經驗、行業知識以及對廣東省房地產市場的透徹認識，可讓我們繼續捕捉未來市場機會及開拓新市場。

有系統的項目規劃、開發及管理方針

為使我們的項目能在對手中脫穎而出，並增加對客戶的吸引力，我們特別注重項目整體的美感、週邊環境、優質建築及以人為本的設計。我們相信採用方便用家的實用設計以實現更健康的生活方式和提供優質產品，以及以精選物料、先進的建設工藝及有效的項目管理進一步提升項目的質量等等，均令我們勝人一籌。我們建立了完善的設計及質量控制指引，以確保有關標準及質素。該等指引包括設計及建造準則、開發程序和責任分配，反映高級管理層在該等範疇的豐富經驗。多年來，我們已經與逾十間著名的國際及國內設計公司建立設計及研究關係，以改良我們的設計概念，因此我們相信我們的物業已取得高度評價。我們相信透過編製及確立適用於新項目的標準，會使我們進一步鞏固現有市場以及迅速拓展至全中國其他地區的新市場。

統一及以銷售主導的市場營銷隊伍

我們旗下大部分項目均使用統一及銷售主導的市場營銷隊伍，以確保我們在不同目標市場及地區的推廣與銷售策略一致。我們的市場營銷隊伍利用項目公司提供的資源制訂市場營銷與銷售策略，並協調我們在國內不同目標市場的宣傳活動。我們的市場營銷隊伍亦參與項目發展程序中的主要步驟，包括選址、可行性研究、預算規劃及項目設計。統一及銷售主導的市場營銷隊伍在我們整個項目發展程序中的參與有助我們緊貼市場喜好及趨勢提供產品，以增加產品的吸引力及提高我們的訂價能力。我們亦會針對目標市場而調整市場營銷與銷售策略，迎合該市場的準客戶的需要。譬如說，為吸引有幼童的家庭，我們的番禺奧園的宣傳及市場營銷計劃，會特別集中於兒童的娛樂設施，例如遊樂場及兒童圖書館。

我們亦有一支專業的售後服務隊伍負責聆聽客戶的投訴與建議並作出跟進。我們的市場營銷員工亦舉辦特別活動，譬如邀請準買家參觀已竣工項目，從而發展及加強客戶關係，提升客戶對旗下項目的信心及認知。我們相信該等措施亦可挽留客戶以及加強其他項目往後的銷售。例如我們於二零零六年底就南國奧園項目住戶進行的調查，約38%的現有住戶是通過之前購買我們的物業的客戶介紹而購入我們的物業。我們相信統一及銷售為本的市場營銷隊

伍讓我們可以取得規模經濟，提升市場營銷工作的成效。我們更相信目標銷售及市場營銷策略將提升市場聲譽，並極可能增加現有業主的轉介數目。

我們的業務策略

繼續集中廣東省的物業發展，並進一步將業務拓展至國內其他地區經策略性挑選的目標城市

憑藉我們於廣東省的卓越往績及對當地的認識及市場聲譽，我們計劃繼續集中於該區的物業發展，充份利用持續的經濟增長機遇。此外，由於廣東省鄰近我們若干目標市場，故我們亦有意於其他經策略性地挑選，且增長潛力甚豐的城市中尋找商機，該等城市包括廣西省的玉林市、重慶市、遼寧省的瀋陽市及江西省的南昌市。

我們相信廣東省的經濟主要由當地私人企業所推動，從而增加了可支配收入的一般水平，以及中等至中高等收入人士的比例。因此，我們相信廣東省的經濟較其他地區穩定，因為當地經濟是由外資及宏觀經濟政策帶動的。我們亦相信，此優勢將讓我們得到相對穩定的收入，提高長期盈利。

繼續以具吸引力的成本水平增加大型土地儲備

我們繼續補充土地儲備以及策略性地挑選新地點作未來發展，以確保我們能繼續取得佳績，以及落實業務計劃。自二零零六年底以來，我們的土地儲備大幅增加。於二零零七年六月三十日，我們持作未來發展土地的總建築面積約為4.3百萬平方米，而於二零零六年十二月三十一日的總建築面積約為0.7百萬平方米。此外，基於我們的策略是挑選具增長潛力或位於都市拓展的邊沿，而非市中心的土地，我們相信我們有更多機會以合理的價格購入土地，並面對較少來自其他發展商的競爭，而有關競爭會推高土地出讓金。我們相信我們以合理價格在市郊購入大幅土地，並且發展該等土地的經驗及能力，使我們能順利完成項目，並賺取具吸引力的回報。

繼續增加品牌的知名度

我們相信，我們的品牌對我們一直以來的成就至為重要，並將繼續確保我們未來的成功。我們將繼續集中做好產品形象的工作，為產品塑造新穎而富創見的設計，展現獨特的奧園概念及風格，從而在競爭對手中脫穎而出。為進一步在廣東省及中國其他城市鞏固我們品牌的知名度，我們計劃繼續改進開發項目的自然環境，以及提升一向與我們的住宅項目相聯繫的健康及有益的生活方式。此外，我們亦會繼續積極地管理客戶關係，包括有效地運用我們為業主而設的「奧園會」，以擴大我們的客戶群及爭取客戶的支持。我們相信奧園品牌將隨著我們拓展業務而提升。

繼續集中發展物業作銷售，同時擴大經常性投資收入

我們計劃在中短期內繼續集中於發展綜合住宅社區，因為我們相信我們具備豐富的專業知識以及現有土地儲備，支持持續增長。現時，我們超過80%的已竣工建築面積是住宅物業。在中長期，於出現適當商機時，我們計劃審慎地將業務拓展至發展服務式住宅、商場、商業

寫字樓、酒店及其他相關業務領域，作為我們綜合住宅社區發展項目的一部分。倘我們決定把握時機及發展其他非住宅項目，我們計劃保留部份有關項目作投資物業並將之出租以賺取循環租金收入。透過擁有投資物業，我們將可以長時間參與所經營的房地產物業市場，並從中賺取資本收益。我們相信，擁有由住宅及商用物業組成的均衡多元化組合，將有助我們於未來的持續增長，並可降低過份依賴房地產市場內某一界別的風險。

繼續著重及維持高水平的項目規劃、設計及客戶滿意度

我們將繼續與著名的本地與國際建築師及設計師鼎力合作，實現對產品創新與質量的追求。我們的目標是透過加強與國際企業的合作，以世界級發展項目的水平作為旗下產品的基準。更重要的是我們將於項目發展方面，繼續運用有系統的方針，以進一步統一及精簡業務的不同領域。我們繼續實行嚴謹的質量控制措施，以監察我們的產品在發展過程中的質素及工藝。隨著我們的發展，維持我們的質素至為重要，以確保客戶的舒適及滿意程度。

恪守審慎的財務管理原則以確保可持續增長及具備充足的資金

我們將繼續密切注視資本及現金水平，審慎管理諸如土地收購成本、建設成本、現金流量及固定費用償付比率等主要範疇。如有合適機會，我們將繼續與第三方合作，嚴選出合適的發展項目，以善用夥伴的土地及財務資源。我們將積極地管理銷售與預售事宜，確保取得足夠的現金流量以應付持續資金需求。我們將維持在資本承擔方面的紀律，尋求長期的融資機會。

我們的物業發展項目的概況

我們的業務營運主要涉及發展及銷售以下產品系列：

- 住宅項目，包括大型的綜合住宅社區，當中配備完善的輔助設施，包括會所、體育設施、商舖、餐廳及學校。
- 商業項目，包括行人購物專區，配備專設的購物、娛樂、文娛及文化小區。

我們的住宅項目以廣東省的中至中高收入群，例如專業人士、行政人員及公務員，以及有抱負的年輕一代為對象，他們追求健康及全面的生活方式。我們將繼續集中廣東省的房地產發展，並於中國經策略性地選定的省會及其他城市中尋求增長機會。

我們有十一個項目處於不同的發展階段（詳見下文），其中七個位於廣州市，另外四個位於廣東省以外的江西省、廣西省及重慶市。我們將已取得相關土地使用權證的發展項目分為三類：

- 已竣工物業，包括已取得土地使用權證且建築工程已竣工及可供銷售或出租物業；
- 在建物業，包括擁有土地使用權證且已展開工程但尚未竣工的物業；及
- 持有作未來發展物業，包括已取得土地使用權證但尚未施工的物業。

當我們收到有關政府建設部門發出項目竣工驗收備案登記證書後，物業發展項目即被視為已竣工。而未竣工物業獲發建築工程施工許可證時即被視為在建物業。當我們收到有關土地使用權證而未獲發建築工程施工許可證時，物業被視為持有作未來發展。

除上述三類物業發展項目外，我們尚有其他物業權益，包括我們已經與該等物業的擁有人或政府機關訂立土地出讓合同、土地出讓確認協議或土地使用權轉讓合同或我們持有其他權益，但尚未取得相關土地使用權或尚未全數支付土地出讓金的物業。

我們的項目一般為不斷進展的多期發展項目，所以一個項目可能會包括已竣工、發展中或持作未來發展等不同發展進度的物業。於二零零七年六月三十日，我們擁有總建築面積約1.1百萬平方米的已竣工物業發展項目、總建築面積約0.7百萬平方米的發展中物業以及總建築面積約4.3百萬平方米的持作未來發展物業。

整個項目的地盤面積資料以有關土地使用權證為依據。整個項目的總建築面積，是按地盤面積乘以許可的容積率上限（按相關土地出讓合同或其他與此項目有關的當地政府批文所示）計算。項目的總建築面積包括可銷售建築面積及可供租賃建築面積，指(i)已竣工物業發展項目的已落成總建築面積；及(ii)在建物業和持有供未來發展的物業的在建總建築面積。可銷售建築面積主要指分配至發展以待銷售住宅單位的室內面積（不包括不可銷售建築面積，即若干公眾地方及社區設施，包括，除其他以外，學校及體育設施）及可供租賃的建築面積（包括可供出租的辦公室樓宇、零售商舖單位及停車位）。我們持有該等物業作投資之用，以賺取租金收入及／或資本增值。然而，倘若我們相信出售物業較出租能提供更高經濟效益時，則我們會酌情將物業出售。

當我們與客戶簽訂購買合同及物業交付予客戶時，物業即被視為已售出。當簽訂購買合同但物業尚未交付予客戶，物業便屬已作預售類別。在本招股章程所載土地成本及發展成本的資料僅以我們的內部紀錄或估計為依據。

我們在此招股章程所載的項目名稱，為我們已使用或擬使用作推銷物業的名稱。我們的物業發展項目中有若干名稱尚待有關政府當局審批，或會有所修訂。

上述物業分類方式僅以我們經營業務的方式為依據，可能與其他發展商或為其他目的而作出的分類有異。一般而言，我們興建樓宇或綜合大樓需時約年半至兩年。然而，視乎發展項目的規模以及其他因素，整段發展期可能大幅延長。我們亦可能因應售價、銷量及土地儲備水平而調整物業發展步伐。因此，我們可能為在業務上被視為單一物業發展項目的一組物業發展項目領取多組政府批文及許可，包括向相關機關領取土地使用權證。

項目概況

下表所示為截至二零零七年六月三十日止我們項目的建築面積及其他資料。

項目	地點	地盤面積 千平方米	已竣工物業發展項目 ⁽¹⁾			發展中物業 ⁽¹⁾			持作未來發展物業 ⁽¹⁾						
			整個項目的 總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)	我們應佔的 總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)			
廣東省：															
南國奧園	廣州	509.4	809.3	657.9	59.8%	657.9	100.0%	123.4	17.7%	123.4	100.0%	28.0	0.7%	28.0	100.0%
廣州奧園	廣州	133.5	288.3	259.0	23.5%	259.0	100.0%	—	—	—	100.0%	29.3	0.7%	29.3	100.0%
番禺奧園	廣州	235.6	344.7	159.8	14.5%	159.8	100.0%	114.4	16.5%	114.4	100.0%	70.5	1.6%	70.5	100.0%
國興投資發展中心	廣州	32.6	126.0	—	—	—	100.0%	126.0	18.2%	126.0	100.0%	—	—	—	100.0%
南沙奧園	廣州	246.6	345.2	—	—	—	100.0%	228.4	32.9%	228.4	100.0%	116.8	2.7%	116.8	100.0%
奧園海景城	廣州	64.8	235.9	—	—	—	100.0%	—	—	—	100.0%	235.9	5.5%	235.9	100.0%
佛西奧園	清遠	427.0	1,432.7	—	—	—	100.0%	97.1	14.0%	97.1	100.0%	1,335.6	31.2%	1,335.6	100.0%
小計		1,669.5	3,582.1	1,076.7	97.8%	1,076.7	—	689.3	99.3%	689.3	—	1,816.1	42.4%	1,816.1	—
江西省：															
江西奧園	龍南	195.9	588.2	24.5	2.2%	24.5	100.0%	4.5	0.7%	4.5	100.0%	559.2	13.1%	559.2	100.0%
廣西省：															
玉林奧園	廣西	56.0	342.1	—	—	—	100.0%	—	—	—	100.0%	342.1	8.0%	342.1	100.0%
玉林奧園康城	廣西	157.7	963.4	—	—	—	100.0%	—	—	—	100.0%	963.4	22.5%	963.4	100.0%
重慶直轄市：															
冠城•江灣御景	重慶	138.4	600.0	—	—	—	100.0%	—	—	—	100.0%	600.0	14.0%	600.0	100.0%
小計		548.0	2,493.7	24.5	2.2%	24.5	—	4.5	0.7	4.5	—	2,464.7	57.6%	2,464.7	—
總計		2,217.5	6,075.8	1,101.2	100.0%	1,101.2	—	693.8	100.0%	693.8	—	4,280.8	100.0%	4,280.8	—

附註：

- (1) 已取得所有相關土地使用權證。
- (2) 已竣工物業發展項目的「總建築面積」乃根據我們的內部紀錄。
- (3) 「總發展中建築面積」乃根據我們的內部紀錄。
- (4) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為整個項目的總建築面積減已竣工建築面積和發展中建築面積。

上表所載若干物業數據可能因以下原因而與本招股章程附錄四物業估值報告所示者有異：

- 由於已出售的物業權益的合法業權已轉讓予第三方，故附錄四的物業估值報告內不會計及該等物業權益；
- 附錄四物業估值報告內的未出售物業或未出售建築面積包括尚未訂約出售的物業及已訂約出售但其合法所有權尚未轉移至買家的物業；
- 估計竣工時間僅為我們對整個物業發展項目落成日期的現行最佳估算，而附錄四的物業估值報告則指物業發展項目個別階段的估計落成日期；
- 由於物業發展項目視其土地出讓合同、規劃批文及我們的內部紀錄所載的物業資料而有不同的發展階段，故附錄四的物業估值報告可能將一項物業發展項目分為不同組別；
- 二零零七年六月三十日後購入的土地使用權並無計入附錄四的物業估值報告內；
- 附錄四物業估值報告並無區分可銷售建築面積及可出租建築面積，報告中一概列為可銷售建築面積；
- 我們於二零零七年六月三十日或之前尚未訂立土地使用權轉讓合同的物業發展項目並無計入附錄四的物業估值報告內。根據中國現行土地出讓政策，倘房地產發展商直接向地方政府購入土地，則即使有關土地的土地使用權證尚未發出，該發展商亦可於與相關機關簽訂土地出讓合同並符合若干條件後立即使用及發展土地。然而，倘發展商於第二市場購入土地，則該發展商於有關土地使用權轉讓協議向相關地方國土局登記，並符合若干條件前，不得使用或開發該幅土地。請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」。我們於本節資料內載有附錄四的物業估值報告內並無涵蓋的若干物業權益，因為我們認為該等物業乃我們業務的重要組成部分，且公平地反映我們的持續發展過程及前景；及
- 附錄四的物業估值報告包括位於廣東省廣州市番禺區的金業花園的物業數據。我們於一九九八年向廣州市梅山建設綜合開發有限公司購買金業花園的若干已竣工物業作投資用途。該等物業包括一幢商用樓宇其中兩層，可銷售建築面積約2,334平方

米，以及一幢兩層高的混合用途樓宇，可銷售建築面積約為992平方米。其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業第5號。我們於上表或本招股章程其他部分並無包括金業花園，因金業花園並非由我們開發，我們僅購買經挑選的物業作投資用途。

我們的物業分類方式與附錄一會計師報告內的物業分類方式的不同之處如下：

- 已售物業並未計入會計師報告內的合併資產負債表中；
- 我們的分類方式中的「尚未銷售物業」僅包括尚未根據買賣合約訂約出售的物業，而會計師報告內所列賬的「可銷售物業」則包括未訂約出售的物業以及未交付予客戶的已竣工物業；
- 我們的分類方式中的「發展中物業」包括我們已取得相關土地使用權證的物業，而會計師報告內所列賬的「在建物業」則涵蓋範圍更廣，包括我們已訂立若干形式的土地出讓安排或持有其他權益的，但尚未取得相關土地使用權證或悉數支付土地出讓金的物業；及
- 「持作供未來發展物業」在會計師報告內列為「供未來發展物業」。

業 務

下表載列我們於二零零七年六月三十日已竣工物業發展項目期數的建築面積及其他資料。

項目	地點	地盤面積 千平方米	已竣工		尚未銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 千平方米	我們應佔的 總建築面積		落成時間
			已竣工總 建築面積 千平方米	可銷售 建築面積 千平方米		百分比 (%)		
南國奧園	廣州	450.3	657.9	571.3	125.7	100.0%	二零零七年六月	
廣州奧園	廣州	141.6	259.0	258.0	15.6	100.0%	二零零六年十二月	
番禺奧園	廣州	156.6	159.8	152.4	14.1	100.0%	二零零五年六月	
江西奧園	龍南	18.8	24.5	24.5	8.3	100.0%	二零零七年六月	
合計		<u>767.3</u>	<u>1,101.2</u>	<u>1,006.2</u>	<u>163.7</u>			

附註：

(1) 尚未銷售建築面積僅指尚未訂約出售的建築面積。

下表載列我們於二零零七年六月三十日的在建項目及項目期數的建築面積及其他資料。

項目	地點	地盤面積 千平方米	總建築 面積 千平方米	總可銷售 建築面積 千平方米	已作		實際或估計 項目開始 施工時間	實際或 估計開始 預售時間	估計項目 落成時間
					預售的 建築面積 千平方米	我們應佔的 總建築面積 百分比 (%)			
南國奧園	廣州	31.5	123.4	122.4	0.0	100.0%	二零零六年 九月	二零零六年 十一月	二零零八年 八月前
番禺奧園	廣州	50.3	114.4	102.4	27.4	100.0%	二零零六年 四月	二零零七年 一月	二零零七年 十一月前
國奧投資發展中心	廣州	32.6	126.0	124.1	—	100.0%	二零零四年 五月	二零零七年 十月	二零零八年 七月前
南沙奧園	廣州	121.9	228.4	222.4	—	100.0%	二零零七年 一月	二零零七年 七月	二零零八年 五月前
佛岡奧園	清遠	185.0	97.1	91.6	—	100.0%	二零零七年 五月	二零零七年 十月	二零零七年 十一月前
江西奧園	龍南	2.8	4.5	4.5	—	100.0%	二零零六年 十月	二零零七年 一月	二零零七年 十一月前
合計		<u>424.1</u>	<u>693.8</u>	<u>667.4</u>	<u>27.4</u>				

附註：

(1) 於二零零七年六月三十日，我們已預售南國奧園項目的40平方米建築面積。

業 務

下表載列我們於二零零七年六月三十日持作供未來發展物業項目期數的建築面積及其他資料。

項目	地點	地盤面積 千平方米	建議	我們應佔的	估計落成時間
			總建築面積 千平方米	總建築面積 百分比 (%)	
南國奧園	廣州	27.6	28.0	100.0%	二零零八年十二月前
廣州奧園	廣州	11.9	29.3	100.0%	二零零八年十二月前
番禺奧園	廣州	28.7	70.5	100.0%	二零零八年十二月前
南沙奧園	廣州	124.7	116.8	100.0%	二零零九年十二月前
奧園海景城	廣州	64.8	235.9	100.0%	二零零八年十二月前
佛岡奧園	清遠	242.0	1,335.6	100.0%	二零一一年十二月前
江西奧園	龍南	174.3	559.2	100.0%	二零零七年十二月前
玉林奧園	廣西	56.0	342.1	100.0%	二零一一年十二月前
玉林奧園康城	廣西	157.7	963.4	100.0%	二零一一年十二月前
冠城•江灣御景	重慶	138.4	600.0	100.0%	二零零九年十二月前
合計		<u>1,026.1</u>	<u>4,280.8</u>		

業 務

於二零零七年六月三十日，我們的項目公司已就某些土地簽訂土地出讓合同，土地轉讓合同或持有其他方式的利益但仍未取得土地使用權證。下表載列該等土地各自於最後實際可行日期的資料，包括：地點、地盤面積、估計建築面積、已產生成本及未支付承擔。該等土地的地盤面積資料以有關土地出讓合同為根據。已產生成本乃根據我們的內部紀錄計算。未支付承擔為有關土地出讓合同內訂明的總購買價扣除我們已產生的成本。

項目	地點	總地盤面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	已產生成本 (人民幣百萬元)	未支付承擔/ 預計款項
渝中名郡	重慶	25,826	109,712	15.5	194.5
瀋陽奧園·國際動漫產業城	瀋陽	1,225,000	1,500,071	—	596.9
總計		<u>1,250,826</u>	<u>1,609,783</u>	<u>15.5</u>	<u>791.4</u>

附註：

- (1) 儘管於二零零七年六月三十日，一份框架協議已經生效，然而直至二零零七年七月為止，該項目並無產生任何成本。於最後實際可行日期，我們已向項合公司注資人民幣307.2百萬元，未支付承擔為人民幣289.7百萬元。請參閱「業務 — 其他土地收購合同安排 — 瀋陽奧園·國際動漫產業城」。

我們無法保證可按時取得該等尚未取得土地使用權證的土地的土地使用權，甚或根本無法取得該等土地使用權。我們尚未就該等土地施工，但已在若干情況開始進行施工準備。根據有關土地所在城市的法規，我們於取得土地使用權證前不得從事任何預售活動。

下表載列以物業於二零零七年六月三十日的用途或計劃用途而提供旗下十一個項目的建築面積資料。

	已竣工物業	在建物業 (平方米)	持作供未來 發展物業
可銷售物業			
住宅	818,755	524,871	3,222,861
辦公室	100,962	78,250	646,516
停車場／其他	151,193	90,748	411,311
投資物業			
商業／停車場	7,702	—	—
其他投資物業	22,508	—	—
總計	<u>1,101,120</u>	<u>693,869</u>	<u>4,280,688</u>
我們應佔的建築面積	<u>1,101,120</u>	<u>693,869</u>	<u>4,280,688</u>

項目概況

以下為我們十一個項目的詳細描述。有關各項目或每個項目各階段的施工日期，即指有關項目或各項目階段首幢樓宇的施工日期。物業發展項目的概況中所載的竣工日期指取得項目竣工驗收備案登記證書的日期。倘若未能取得項目竣工驗收備案登記證書，則項目或各個項目階段的竣工日期指我們據現行發展計劃作出的最佳估計。

以下地圖列出我們十一個項目的位置。



廣東省

南國奧園

南國奧園位於廣東省廣州市番禺區漢溪大道。項目的總地盤面積約為509,435平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為809,360平方米。南國奧園是一項綜合住宅社區，靈感來自體育及教育主題，項目包括低層及高層公寓及商用物業，並有眾多輔助設施。項目內亦設有幼稚園、小學及中學，由我們與北京師範大學合作管理。



於二零零七年六月三十日，我們已完成南國奧園項目五個分期中的三個，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為450,309平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為657,901平方米。已竣工的物業發展項目於二零零零年六月開始施工，於二零零七年六月竣工。項目包含4,071個可銷售建築面積約為480,073平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為9,905平方米的三幢公寓(暫被用作我們的員工宿舍)、可銷售建築面積約為57,317平方米的商用樓面、可銷售建築面積約為86,668平方米的社區輔助設施及1,599個停車位。於二零零七年六月三十日，4,062個可銷售建築面積約為478,979平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為32,985平方米的商用樓面以及1,418個停車位已經出售。於二零零七年六月三十日，可銷售建築面積約為10,999平方米的住宅樓面、可銷售建築面積約為24,332平方米的商用樓面，可銷售建築面積約為86,668平方米的社區輔助設施及181個停車位待售。

於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為31,523平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為123,441平方米。該在建物業於二零零六年四月開始施工，預期於二零零八年八月竣工。預期將包含864個可銷售建築面積約為94,328平方米的住宅單位，可銷售建築面積約為4,116平方米的商用樓面及750個停車位以及建築面積約1,042平方米的輔助設施。我們已於二零零七年一月就在建物業開始進行預售，於二零零七年六月三十日，我們已就約4,116平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣347.9百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣116.4百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為27,603平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為28,018平方米。

於二零零七年六月三十日，南國奧園的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣23億元。我們估計，完成發展南國奧園所需的額外款項約為人民幣668.5百萬元。南國奧園的開發工程由廣州番禺奧林匹克承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號1、6、12及23。

廣州奧園

廣州奧園位於廣東省廣州市105國道以北。項目的總地盤面積約為153,500平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為288,270平方米。廣州奧園是綜合住宅社區，根據奧林匹克主題設計，並結合低層及高層公寓及商用物業，有眾多體育設施。



於二零零七年六月三十日，我們廣州奧園項目兩個分期均已完成，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為141,641平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為258,967平方米。該已竣工的物業發展項目於一九九九年四月開始施工，於二零零六年十二月竣工。項目包含2,150個可銷售建築面積約為201,024平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為40,673平方米的商用樓面、可銷售建築面積約為947平方米的輔助設施及348個停車位。於二零零七年六月三十日，2,144個可銷售建築面積約為199,948平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為32,597平方米的商用樓面及228個停車位已經出售。於二零零七年六月三十日，可銷售建築面積約為1,076平方米的住宅樓面、可銷售建築面積約為8,076平方米的商用樓面，可銷售建築面積約為947平方米的輔助設施及120個停車位待售。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為11,859平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為29,301平方米。

於二零零七年六月三十日，廣州奧園的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣918.6百萬元。我們估計，完成發展廣州奧園所需的額外款項約為人民幣80.1百萬元。廣州奧園的開發工程由番禺金業園承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號3、14及25。

番禺奧園

番禺奧園位於廣東省廣州市番禺市橋南岸。項目的總地盤面積約為235,614平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為344,743平方米。番禺奧園是綜合住宅社區，以澳洲為主題，包括低層及高層公寓、別墅及商用物業。項目有各類為兒童而設的設施，例如兒童遊樂場及圖書館。



於二零零七年六月三十日，我們已完成番禺奧園項目兩個分期中的一個，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為156,605平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為159,790平方米。該已竣工的物業發展項目於二零零零年四月開始施工，於二零零五年六月竣工。項目包含1,239個可銷售建築面積約為137,658平方米的住宅單位，可銷售建築面積約為8,728平方米的商用樓面以及可銷售建築面積約為12,573平方米的社區設施。於二零零七年六月三十日，1,239個可銷售建築面積約為137,658平方米的住宅單位及可銷售建築面積約為8,055平方米的商用樓面已經出售。於二零零七年六月三十日，可銷售建築面積約為832平方米的住宅樓面、可銷售建築面積約為673平方米的商用樓面及可銷售建築面積約為12,573平方米的輔助設施待售。

業 務

於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為50,325平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為114,435平方米。該在建物業於二零零六年四月開始施工，預期於二零零七年十一月竣工。預期將包含564個可銷售建築面積約為87,299平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為4,682平方米的商用樓面以及338個停車位。我們已於二零零七年一月就在建物業開始進行預售，於二零零七年六月三十日，我們已就約42,212平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣235.9百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣132.8百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為28,685平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為70,518平方米。

於二零零七年六月三十日，番禺奧園的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣683.2百萬元。我們估計，完成發展番禺奧園所需的額外款項約為人民幣449.2百萬元。番禺奧園的開發工程由番禺金業承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號2、7、13及24。

國奧投資發展中心

國奧投資發展中心位於廣東省廣州市南沙經濟開發區。項目的總地盤面積約為32,570平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為126,017平方米。項目包括商用零售單位及辦公室。



於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為32,570平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為126,017平方米。該在建物業於二零零四年十二月開始施工，預期於二零零八年七月竣工。預期將包含可銷售建築面積約為45,559平方米的507個住宅單位、可銷售建築面積約為64,971平方米的商用樓面、可銷售建築面積約為1,913平方米的輔助設施及239個停車位。我們預計將於二零零七年十月開始將在建物業推出預售，於二零零七年六月三十日，我們已就約64,971平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣455.6百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣221.5百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，國奧投資發展中心的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣231.6百萬元。我們估計，完成發展國奧投資發展中心所需的額外款項約為人民幣277.3百萬元。國奧投資發展中心的開發工程由南沙國奧房地產公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號9。

南沙奧園

南沙奧園位於廣東省廣州市南沙經濟開發區。項目的總地盤面積約為246,570平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為345,178平方米。南沙奧園是包括別墅及高層公寓的住宅發展項目。



於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為121,900平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為228,417平方米。該在建物業於二零零七年一月開始施工，預期於二零零八年五月竣工。預期將包含1,203個可銷售建築面積約為206,085平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為5,977平方米的輔助設施及185個停車位。在建物業將產生的預算成本約為人民幣648.8百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣269.8百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為124,670平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為116,761平方米。

於二零零七年六月三十日，南沙奧園的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣360.1百萬元。我們估計，完成發展南沙奧園所需的額外款項約為人民幣660.0百萬元。南沙奧園的開發工程由奧園有限公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號10及17。

奧園海景城

奧園海景城位於廣東省廣州市南沙金洲進港大道東南面。項目的總地盤面積約為64,778平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為235,869平方米。於二零零七年六月三十日，奧園海景城所有物業均持有作未來發展之用。

奧園海景城的總預算投資額預計將約為人民幣968.4百萬元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣298.7百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣669.7百萬元。於二零零七年六月三十日，奧園海景城的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣313.9百萬元。我們估計，完成發展奧園海景城所需的額外款項約為人民幣654.4百萬元。南沙奧園的開發工程由海景城房地產公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號19及20。

佛岡奧園

佛岡奧園位於廣東省清遠市佛岡縣滘江北岸。項目的總地盤面積約為427,033平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1,432,681平方米，預計包括高層公寓、別墅、獨立屋及商用物業。

於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為185,000平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為97,077平方米。該在建物業於二零零七年五月開始施工，預期於二零零七年十一月竣工。預期將包含353個可銷售建築面積約為91,600平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為5,477平方米的輔助設施。我們預計將於二零零七年十月開始將在建物業推出預售。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣197.9百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣21.6百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為242,033平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1,335,604平方米。

佛岡奧園的總預算投資額預計將約為人民幣29億元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣75.4百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣28億元。於二零零七年六月三十日，佛岡奧園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣79.4百萬元。我們估計，完成發展佛岡奧園所需的額外款項約為人民幣28億元。佛岡奧園的開發工程由佛岡同力盛承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號11及18。

廣東省以外

江西奧園

江西奧園位於江西省贛州市龍南縣。項目的總地盤面積約為195,856平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為588,107平方米。江西奧園項目包括高層及低層公寓及低層商用物業。

於二零零七年六月三十日，江西奧園項目四個分期的其中一個已經部分完成，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為18,767平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為24,462平方米。該已竣工的物業發展項目於二零零五年十一月開始施工，於二零零六年六月竣工。項目包含可銷售建築面積約為24,462平方米的商業樓面。於二零零七年六月三十日，約16,174平方米建築面積已出售及約8,288平方米建築面積待售。

於二零零七年六月三十日，在建物業的地盤面積約為2,770平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為4,482平方米。該在建物業於二零零七年六月開始施工，預期於二零零七年十一月竣工。預期將包含可銷售建築面積約為4,482平方米的商用樓面。我們已於二零零七年七月就在建物業開始進行預售，於二零零七年六月三十日，我們已就約4,482平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣3.1百萬元，於二零零七年六月三十日，約人民幣1.0百萬元已經產生。

於二零零七年六月三十日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為174,319平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為559,163平方米。

於二零零七年六月三十日，江西奧園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣39.6百萬元。我們估計，完成發展江西奧園所需的額外款項約為人民幣903.5百萬元。江西奧園的開發工程由龍南金城房地產公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號4、8及15。

玉林奧園

玉林奧園康城位於廣西省玉林市玉林市體育中心附近。項目的總地盤面積約為55,987平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為342,066平方米。於二零零七年六月三十日，玉林奧園所有物業均持有作未來發展之用。

玉林奧園的總預算投資額預計將約為人民幣922.1百萬元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣29.5百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣892.7百萬元。於二零零七年六月三十日，玉林奧園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣29.9百萬元。我們估計，完成發展玉林奧園所需的額外款項約為人民幣892.3百萬元。玉林奧園的開發工程由玉林奧園房地產公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號21。

玉林奧園康城

玉林奧園康城位於廣西省玉林市玉林市體育中心附近。項目的總地盤面積約為157,728平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為963,421平方米。於二零零七年六月三十日，玉林奧園康城所有物業均持有作未來發展之用。

玉林奧園康城的總預算投資額預計將約為人民幣26億元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣83.6百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣25億元。於二零零七年六月三十日，玉林奧園康城的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣84.8百萬元。我們估計，完成發展玉林奧園康城所需的額外款項約為人民幣25億元。玉林奧園康城的開發工程由玉林奧園康城房地產公司承辦。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號22。

冠城•江灣御景

冠城•江灣御景位於重慶市渝中區，臨近長江。項目的總地盤面積約為138,449平方米，預計總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為599,967平方米。於二零零七年六月三十日，冠城•江灣御景所有物業均持有作未來發展之用。

冠城•江灣御景的總預算投資額預計將約為人民幣16億元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣350.0百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣13億元。於二零零七年六月三十日，冠城•江灣御景的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣70.0百萬元。我們估計，完成發展冠城•江灣御景所需的額外款項約為人民幣15億元。冠城•江灣御景的開發工程由重慶創冠承辦。

我們透過於二零零七年五月收購重慶創冠的全部股本權益，從而取得冠城•江灣御景的實際業權。根據重慶創冠與重慶市國土資源局訂立的原有土地出讓合同，重慶創冠最遲須於二零零四年十二月於部分土地施工，其餘須於二零零五年六月施工。儘管我們知悉冠城•江灣御景的施工期限已過，但我們仍繼續進行收購，因我們從重慶市國土資源局得悉，倘我們提交規劃設計，並建設項目選址意見書於二零零七年七月十七日屆滿前取得重慶市規劃局的相關項目發展申請受理覆函，則冠城•江灣御景地盤被收回的機會率甚低。

我們於二零零七年五月三十日結清就冠城•江灣御景根據原有土地出讓合同於二零零六年九月已逾期的人民幣20.0百萬元土地出讓金。儘管逾期付款，惟重慶市國土資源局並無對我們逾期付款施以罰款。我們已於二零零七年六月向重慶市規劃局呈交我們的規劃設計，並於二零零七年七月九日接獲《渝規函(2007)九字第1166號「建設工程規劃申請受理覆函」》(「受理覆函」)，確認我們的批准申請。於二零零七年七月十日，我們再接獲重慶市企業投資項目備案證(「項目備案證」)，接納冠城•江灣御景為重慶市的物業發展項目。我們於二零零七年

八月接獲規劃設計的若干建議調整。我們將採納該等建議及向重慶市規劃局重新呈交規劃設計。在取得重慶市規劃局接納我們的經修訂規劃設計後，我們預計將於二零零七年十月取得最終批文。我們的中國法律顧問廣信律師事務所認為，我們取得重慶市規劃局的規劃設計批文一事不會有任何法律障礙。

我們已於二零零七年七月向重慶市國土資源局申請押後冠城•江灣御景項目的施工日期及竣工日期。於二零零七年七月十九日，我們接獲重慶市國土資源局發出的《重慶市國土房管局關於修訂合同部分條款的覆函》，同意修改重慶創冠與其訂立的原有土地出讓合同，並批准分別將冠城•江灣御景的施工日期及竣工日期押後至二零零七年七月及二零一零年七月。由於合同已作修改，倘我們新施工日期的十二個月內施工，則我們不必就閒置土地被施以任何罰款。鑒於冠城•江灣御景的施工日期及竣工日期已經押後，我們相信並無被重慶市國土資源局日後以閒置土地的理由收回該地盤的風險。我們的中國法律顧問廣信律師事務所亦確認，冠城•江灣御景並無被收回或罰款的風險，我們的物業權益不會有任何不利影響。

根據就重慶創冠訂立的買賣協議，賣方須負責為我們申請建設用地規劃許可證（「規劃許可證」）。倘賣方因輕率、嚴重疏忽或違反買賣協議的任何條款而未能履行此責任，則我們將可扣押購買價的其餘80%，直至取得規劃許可證後14日止。除賣方協助我們取得規劃許可證的責任外，賣方並未亦不會就冠城•江灣御景可能被重慶市國土資源局收回而作出任何彌償。我們已於二零零七年九月十日取得建設用地規則許可證。我們將於取得冠城•江灣御景的建築工程施工許可證後盡快開展該項目的建築工程。

其他資料請參閱本招股章程附錄四物業估值報告內物業編號16。

其他土地收購合同安排

渝中名郡

我們於二零零七年五月與重慶時尚的現有股東（獨立第三方）訂立買賣協議，收購重慶時尚全部股本權益，作價人民幣210.0百萬元。重慶時尚擁有一幅位於重慶市的土地，所佔總地盤面積約為25,826平方米。該幅土地之上建有五幢樓宇，總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為109,712平方米。渝中名郡的總預算投資額預計將約為人民幣214.0百萬元。我們主要以來自全球發售的所得款項為收購渝中名郡融資。於二零零七年六月三十日，就收購渝中名郡而產生的總成本約為人民幣15.5百萬元。收購渝中名郡的代價餘額應於全球發售完成後十四日

內或收購重慶時尚完成後第180日(以較早者為準)支付,惟須先取得該五幢樓宇的建築工程竣工驗收報告(「驗收報告」)。我們已於二零零七年八月就全部五幢樓宇取得驗收報告。我們預計將於二零零七年十一月底完成收購重慶時尚。



我們已取得渝中名郡的相關預售許可證。該五幢樓宇住宅單位的若干部分已於我們收購重慶時尚前出售。根據買賣協議的條款,我們有權享有於二零零七年三月十五日後出售的任何物業的銷售收益。於二零零七年三月十五日後直至二零零七年六月三十日止就該等物業收取的收益及預售按金金額分別為人民幣1.0百萬元及人民幣8.9百萬元。我們擬盡快將此項目名稱改為重慶奧園。

瀋陽奧園 • 國際動漫產業城

我們於二零零七年六月與瀋陽市政府訂立一份框架協議(「瀋陽框架協議」),其內容有關透過由政府安排的掛牌出售事項收購一幅位於遼寧省瀋陽市東陵區的土地。我們有意收購該幅土地以發展瀋陽奧園項目。該項目所佔總地盤面積約為5,886,667平方米,預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為9.76百萬平方米。該項目計劃將成為以卡通動畫作開發主題的綜合住宅社區,包括獨立屋及公寓,設有全面的輔助設施。根據瀋陽框架協議及我們其後與瀋陽市政府的討論,我們預料瀋陽市政府將於二零零七年十月安排就面積約1,225,000平方米的土地(「第一期」)進行掛牌出售。根據瀋陽框架協議,我們已經成立項目公司收購瀋陽奧園 • 國際動漫產業城並已注資40.0百萬美元作為項目公司之註冊資本。我們主要以內部資金、銀行借貸及來自全球發售的所得款項為收購瀋陽奧園提供資金。倘我們在掛牌出售方面成功中標,則我們估計完成收購第一期將額外需要約人民幣289.7百萬元。

將由政府收回的物業

天鹿湖奧園

天鹿湖奧園（「天鹿湖」）位於廣東省廣州市白雲區。項目的總地盤面積約為210,155平方米。我們已於二零零一年四月就天鹿湖取得相關土地使用權證，其全部物業均持作供未來發展。天鹿湖為於二零零七年六月三十日的賬面值約為人民幣86.9百萬元，於同日，我們就天鹿湖產生的總投資額約為人民幣92.6百萬元，即天鹿湖的賬面值及項目公司於首度成立時所產生的其他行政成本。

根據日期為二零零六年十二月十五日的《收回國有土地使用權決定書（穗國房字(2006)1196號）》（「決定書」），國土局通知我們，該局擬基於城市規劃及公眾利益理由收回天鹿湖地盤所有物業。天鹿湖奧園所在地盤已重新劃為生態保護區，並已根據市政府《關於實施廣州市蘿崗區區域發展規劃的通告（穗府(2006)2號）》劃入天鹿湖生態保護區內。我們已於二零零七年三月呈交就決定書要求廣州市政府覆核的申請，廣州市政府亦已於二零零七年三月正式接納我們的申請。國土局已於二零零七年四月發出初步回覆，確定其因有關地區已重新規劃為生態保護區而收回天鹿湖地盤的決定，並解釋補償程序。我們於二零零七年五月十一日接獲有關收回天鹿湖地盤的補充解釋，並向廣州市政府呈交進一步回覆，回應有關我們所招致損失的足夠補償的事宜。於二零零七年五月十六日，廣州市政府於《穗府覆字(2007)67號文—行政覆議決定書》（「行政覆議決定書」）內作出其最終決定，以公眾利益為理由維持國土局收回天鹿湖地盤的決定。於計及法律及社會因素後，我們認為，在現今情況下，要求廣州市政府推翻國土局收回天鹿湖地盤的決定的申請不大可能成功，有關觀點亦已經獲中國法律顧問廣信律師事務所確認。基於上述評估，我們已終止上訴程序。儘管於最後實際可行日期，國土局尚未終止天鹿湖地盤的土地使用權轉讓協議或土地使用權證，亦未有採取任何實際行動收回天鹿湖地盤，惟根據行政覆議決定書及有關範疇的相關中國法律及法規，我們的中國法律顧問廣信律師事務所認為，自二零零七年五月十六日起，我們已不再為天鹿湖地盤的合法擁有人。

根據決定書，國土局已認定將退回我們已就原先收購天鹿湖土地使用權而支付的土地出讓金及其他附帶開支，而在經過審閱及評核的情況下，國土局亦可能就我們於收地過程中所招致的開支支付合理補償。儘管相關中國法律及法規規定中國政府一般須就收回土地支付足夠及合理的補償，惟目前尚未有相關的特定指引或規範。我們的中國法律顧問廣信律師事務所認為，國土局於釐定收回天鹿湖地盤的補償金額時，可能考慮下列因素：(i)我們於初步收購土地使用權時所支付的土地出讓金；(ii)我們就該幅土地產生的輔助開支；(iii)發展項目的現況及天鹿湖地盤的用途；及(iv)我們持有及使用天鹿湖地盤的時期。然而，鑑於中國法律並無規定政府於釐定有關收回土地的補償時須考慮的決定性因素，因此，任何有關補償的量化金額及時間現時仍不明確。

於國土局知會我們其收回天鹿湖地盤的意向時，我們尚未開始天鹿湖地盤的開發工作，該地盤其後亦一直維持其作為空置土地的原狀。根據中國相關產權法律，我們須於過程中維持地盤的原狀。天鹿湖地盤的物業原為我們的土地儲備的一部分。由於國土局於二零零六年底知會我們其收回天鹿湖地盤的意向，故我們已將天鹿湖自我們的未來發展計劃中剔除。鑒於天鹿湖地盤的任何物業發展項目的預期建築面積僅約為73,555平方米，或我們於二零零七年六月三十日在建及持有待未來發展的總建築面積（即約5.0百萬平方米）的1.8%，我們相信土地被收回不會對我們業務的財務方面有任何重大影響，亦不會影響我們日後的業務發展。由於我們就維持持有天鹿湖地盤的項目公司的營運而支付的最低所需金額僅為每月人民幣5,800元，故我們認為，保持天鹿湖地盤現狀的法律規定不大可能對我們日後的現金流量產生任何壓力。我們預料天鹿湖的最終投資總額會維持於約人民幣92.6百萬元。

我們於二零零四年訂立將天鹿湖地盤的物業抵押予中國工商銀行下九路分行（「工行」）的按揭。儘管我們已於二零零七年二月悉數償還按揭抵押款項，惟按揭依然登記在案。我們的中國法律顧問廣信律師事務所認為，根據《中華人民共和國擔保法第52條》，天鹿湖地盤的產權負擔已因悉數償還按揭抵押款項而獲得有效解除。我們已申請將按揭解除登記，並已於二零零七年六月十五日完成解除登記。於該按揭獲悉數解除前，我們於二零零六年十二月至二零零七年二月間並無被施加罰款。

我們並無作出任何行動或從事任何行為導致天鹿湖地盤遭收回。根據相關中國法律及法規，國土局有權以社會或公眾理由收回土地，惟須得廣州市政府批准。我們的中國法律顧問廣信律師事務所亦確認，國土局收回天鹿湖的決定並非因我們的不當行為引起。決定書確認國土局將退回土地出讓金及我們與初步收購土地使用權有關的其他開支，據此，我們認為我們將可收回天鹿湖地盤的全數投資成本。此外，我們的控股股東已同意就我們已收取的退款與因天鹿湖地盤被收回所產生的損失或開支之間的任何不足之額作出彌償。因此，董事認為毋須於財務報表內為我們可能因收回而承擔的損失或開支作出撥備。聯席保薦人及申報會計師亦同意上述觀點。

物業發展

我們主要在廣東省以及中國其他地區的經策略性挑選的城市，從事優質住宅及商用物業的發展及銷售。

住宅項目

我們發展大型分期並配備完善的生活福利設施與輔助設施的綜合住宅社區，冀為客戶提供健康舒適的生活環境。我們將住宅物業發展項目與按照精心挑選的主題（例如體育及教育）而度身訂造的景觀、室內設計及輔助設施結合起來，為客戶創造健康、和諧和以人為本的生

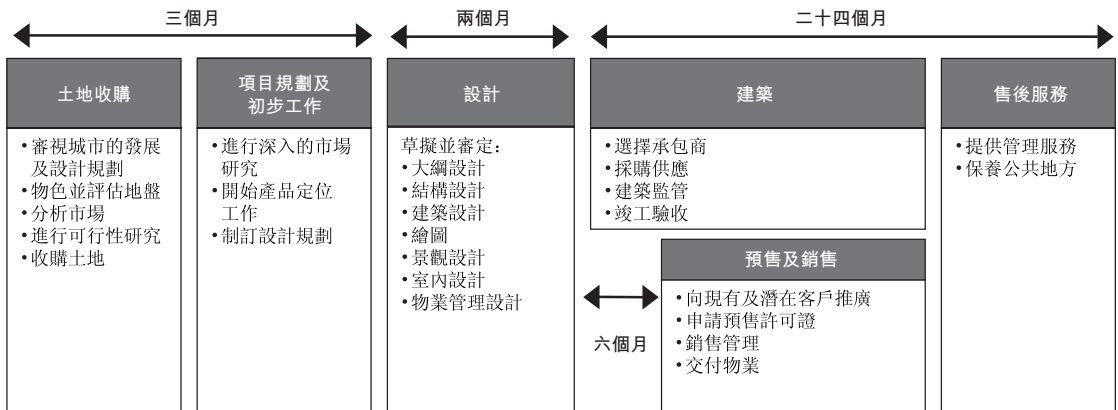
活環境。該等住宅社區設有體育設施，譬如游泳池、會所和多功能的綜合體育館。舉例而言，廣州奧園圍繞運動及奧運主題設計，擁有游泳池、籃球場及網球場等綜合體育設施。我們亦不時發展包含其他主題的住宅社區，譬如教育和旅遊。舉例而言，我們的南沙奧園為背靠廣州市南沙港的綜合住宅社區發展項目，結合優質別墅及康樂、旅遊及水上運動等元素。南國奧園則為環繞教育及體育主題設計的綜合住宅社區，設有由北京師範大學管理的幼稚園、中學及小學。南國奧園亦設有高爾夫球場。

除了為旗下住宅物業加入合適的設施以推廣健康生活方式外，我們亦提供服務以達到這目標。我們在旗下大部分複合房地產項目設立健康管理中心，提供健康相關服務和護理，譬如定期身體檢查，專人指導的健康和運動活動，藉此提高住客的身心健康。我們一般會與當地政府或私人健康服務供應商合作，成立並管理此等健康管理中心。

商業項目

除住宅項目外，我們亦在廣東省以及中國其他地區經精心挑選的城市，例如江西省的贛州，發展商業項目以出售或留作投資用途。此等商業項目一般結合了商業中心及商店設施，並通常以藝術及文化為設計主題。我們將該等商業項目打造成所在地區的商業中心，並提供專設的購物、娛樂、文娛和文化小區。

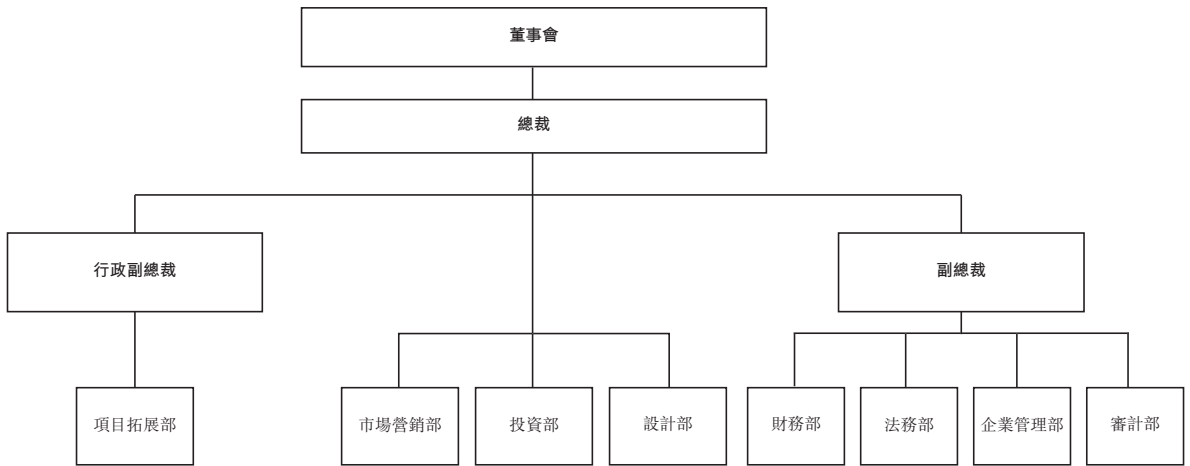
雖然每個發展項目皆為獨一無二及針對特定目標市場的好好而設計，下圖仍概列出發展一個建築面積約為350,000平方米的物業項目時一般涉及的主要階段：



項目管理

自二零零三年一月開始，我們已推行集中管理系統，據此，我們的中國項目公司均由我們的中介中國控股公司奧園有限公司直接控制及監管。奧園有限公司就項目公司作出所有重大決策，例如業務營運、土地收購、項目發展及市場策略。為有助項目公司的日常營運，我們已委任當地管理隊伍的成員出任項目公司董事，以履行日常業務的職務，例如聯絡當地政府機構及業務夥伴。我們相信，集中管理模式有助我們有效及恰當地作出會影響業務營運的投資及策略決定，亦讓我們可更佳地對中國不同地區的项目實施質量監控、將宣傳工作標準化及對客戶日新月異的好好迅速地作出反應。

除透過集中管理模式管理業務外，我們亦設有不同的專責部門，監控管理所有發展項目的主要步驟。主席郭梓文先生及高級管理團隊與各部門的主管緊密合作，提供管理方面的指導和監管。該等部門包括設計部、市場營銷部、企業管理部、財務部、投資部、項目拓展部、審計部以及法務部。我們透過個別項目公司，開發及管理我們的項目，該等項目公司負責管理各項目的日常運作，包括建築、物業管理和售後服務。我們致力提升營運效率、優化營運能力和資源、提高與供應商和承包商磋商的能力，以及透過這管理系統加強不同項目在設計、建築、市場營銷和銷售等各方面之間的協同效益。以下為我們的管理架構圖：



選址及市場分析

我們相信，項目選址和市場評估是我們的物業發展業務的兩大成功關鍵。因此，我們為項目選址和市場評估投入大量管理資源。於購入一幅土地前，我們將收集所有有關潛在收購機會的資料，並將進行初步可行性研究和市場研究以評估投資的潛在風險和回報、該選址的物業發展項目的潛在需求、目標客戶群的喜好以及鄰近地區其他物業發展商的潛在競爭。如有必要，我們亦會聘用外界物業顧問就選址進行進一步的市場研究及可行性研究。如果我們根據估值程序認為某一地點具有良好發展潛力，而風險屬於可以接納，則會進行收購。所有該等在購買土地前進行的準備工作，有助我們審慎收購土地，並由項目開始時已經按清晰的市場定位發展項目。直至目前為止，我們集中於廣東省內的選定城市發展項目，一般挑選位於未來城市擴張軸心沿線，配備成熟基礎設施或我們相信具有高增長潛力的市郊地區或附近的城市發展項目。我們於未來可能將業務拓展至廣東省以外房地產市場快速成長的其他中國城市，譬如重慶市、遼寧省瀋陽市及江西省南昌市。

我們在進入一新城市之前，會先進行市場調查。在選擇城市的過程中考慮的主要因素包括：

- 城市規模及人口；

- 地方政府為該市所制訂的發展及拓展計劃；
- 總體經濟發展及私營經濟的發展情況；
- 居民的購買力及對住宅物業的潛在需求；
- 城市規劃及發展；
- 未來可供使用的土地；及
- 總體競爭環境。

在選址和產品定位時，我們會考慮以下因素：

- 地盤面積和特點，以及可作大型綜合住宅社區開發的適合程度；
- 在市郊具增長潛力的地點；
- 政府對選定地點及鄰近地區的規劃及政策；
- 準發展項目的整體成本架構及投資回報；及
- 是否鄰近輔助設施。

土地收購

在中國政府頒佈法規，要求用作物業發展的土地使用權必需以招標、拍賣或掛牌出讓方式出售以前，我們通常透過出讓協議或合作的安排，向土地使用權的原來承授人取得我們大部分的土地使用權。在若干情況，當我們希望收購一大幅土地時，我們亦透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式向政府收購土地。

中國國土資源部頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》規定自二零零二年七月一日起，中國供商業、旅遊、娛樂和商品住宅物業發展用途的土地使用權，只可以公開招標、拍賣或掛牌方式由政府出讓。倘土地使用權以投標方式出讓，由不少於五名成員組成的評審委員會(包括授讓人代表及其他專家)將考慮及選擇所遞交的投標。在決定土地使用權的受讓人時，有關當局不僅會考慮投標價，亦會計及投標人的信譽背景和資格，以及標書內容。倘土地使用權以拍賣方式出讓，有關地方國土局將舉行公開拍賣，土地使用權將由叫價最高者獲得。我們相信，該等措施將令土地出讓程序更具透明度，讓發展商能更有效地進行競爭。根據現行法規，土地使用權的原有受讓人一般可在二級市場出售、出讓或轉讓其獲授讓的土地使用權，惟(a)轉讓價須已根據轉讓合同清付及已經取得土地使用權證；及(b)發展項目已根據轉讓合同進行。倘若土地使用權是以劃撥獲得，則土地將透過公開投標、拍賣或掛牌出售的方式轉讓。除透過政府組織的公開投標、拍賣或掛牌出售的方式收購土地外，我們亦可透過由第三方轉讓或透過與第三方於二級市場訂立合作安排獲取土地使用權。

在若干情況下，我們可透過與持有土地使用權的第三方進行出讓或合作在二級市場收購土地。就出讓安排而言，我們一般向賣方提供保證金或預付所出讓土地的部分購買價。保證金或預付款項的金額由賣方與我們商定，而我們可能會於出讓土地使用權的各個完成階段前提供保證金或預付款項。過去，該等預付款項和保證金佔土地收購價介乎10%至20%。我們一般分期支付土地的收購價。而賣方向我們交付土地使用權證或協助我們取得土地使用權證後，我們方全數支付收購價。就合作安排而言，我們一般與持有土地使用權但未必擁有足夠資金的第三方成立合資企業，以聯手開發土地。我們在該等合資項目中一般為主要股東，並且管理項目的發展。

在政府舉行的投標與第二市場購地當中，購買價一般包括交付土地使用權所需之一切開支，譬如拆遷費。

物業發展項目的融資

我們的物業發展項目主要透過內部資金、銷售及預售物業的所得款項、銀行借款及發行股權融資。我們的融資方法因項目而異，惟須符合中國法規和金融政策的限制。

由二零零三年六月起，根據中國人民銀行的指引，中國的商業銀行不得墊支貸款以提供土地出讓金的所需資金。此外，國土局於二零零一年表示擬於二零零三年十二月三十一日後廢除與國有土地使用權轉讓有關的分期付款方法。因此，物業發展商或僅能使用本身的內部資金而不可向中國的銀行借款以繳付土地出讓金。此外，廣州市及廣東省的物業發展商或須於土地出讓合同所訂明的一段指定時間內一筆過繳付土地出讓金。

於二零零三年六月前，我們已透過結合銀行借款及物業銷售及預售所得款項以支付土地出讓金。由二零零三年六月起，土地出讓金的繳款全部來自銷售及預售物業的收益及中國的銀行借款以外的其他資金來源。我們計劃使用全球發售所得款項、銷售及預售物業收益及內部資金來支付未來的土地出讓金。

除對土地出讓金施加限制外，中國政府亦鼓勵物業發展商使用內部資金發展物業項目。根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年頒佈的商業銀行房地產貸款風險管理指引，向商業銀行申請貸款的房地產開發企業，其內部資本金比例不得低於35%，較過去規定的30%增加五個百分點。根據中國建設部與中國其他政府機構於二零零六年五月聯合頒佈的指引，中國的商業銀行不得向內部資金比例不到35%的物業發展商發放貸款。項目資金比例是將可為該項目動用的內部資金除以項目所需的資金總額而得出。項目資金比例增加亦會增加物業發展商(包括我們)的內部資金需求。我們一般利用內部資金及中國的銀行提供的項目貸款撥付物業發展項目的建設成本。當該等物業符合國家及地方的有關規例時，預售物業將帶來額外現金。預售的所得款項連同項目貸款乃建設旗下項目的主要資金來源。我們亦不時透過國際資本市場尋求為我們的項目提供額外融資。

項目規劃及設計

我們的設計部，與我們的項目經理、外部設計師和建築師在總體規劃、建築設計、景觀設計及室內裝飾設計上緊密合作。我們的高級管理層積極參與旗下項目的整個過程，尤以總體規劃和建築設計為主。旗下項目的規劃及設計一般涉及以下步驟：

- 概念設計 — 評估地點特色以及釐訂適用於項目的主題。
- 產品設計 — 分析及釐訂須落實主題項目的適當基建，包括住宅物業類型、輔助設施及景觀。
- 施工藍圖設計 — 釐訂整體建築及室內設計步驟、建築物料數量以及所需設備。

我們就設計工程與 Kurt Xu & Associates、Jingsen Architectural & Engineering Consultants Co., Ltd 及 L&A Urban Planning and Landscape Design (Canada) Ltd. 等外部設計公司合作。我們的設計部與市場營銷部負責挑選外部設計公司，其考慮因素包括技術能力、聲譽、發展同類項目的往績及服務水平。

我們致力展現旗下物業發展項目領先而獨特的設計概念，致力提供創新的特點、改善工序工程以及為物業發展項目增添額外的功能。譬如說，我們設計的住宅發展項目考慮到南中國較為暖和的氣候，故擁有大窗戶及露台。我們的南國奧園項目於二零零四年榮獲「廣州市年度最佳戶型設計金獎」獎，該獎的評審團包括中國經濟年鑑社及房地產導刊社。我們於二零零三年及二零零五年，均於由南方都市報進行的年度評核中，就南國奧園項目榮獲廣州市房地產「廣州金牌戶型獎」。於二零零七年，我們就番禺奧園項目榮獲南方都市報「2007年廣州金牌戶型評薦五一金牌獎」。

項目建設及管理

我們透過項目公司開發和管理項目，指派各項目的項目經理並控制我們擁有主要權益的項目公司的財務及會計、建築材料採購及建築成本管理。

我們透過法定招標程序將大部分建築工程外包給獨立建築公司。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們就梓業進行的建築工程承擔分別約零、人民幣2.1百萬元、人民幣52.2百萬元及人民幣11.0百萬元的成本，並就港番進行的室內裝飾工程承擔支付分別零、零、人民幣42.9百萬元及零。港番及梓業由主席郭梓文先生控制，郭梓文先生分別於二零零七年六月及二零零七年七月向獨立第三方轉讓其於該等公司的全部股本權益。

我們的財務部與項目公司的工程師成立招標隊伍，負責挑選承建商，一般會邀請三名以上的承建商參與投標，其中最少兩名為獨立第三方，其考慮因素包括承建商的聲譽、同類項目的往績紀錄、信譽、技術能力、建議施工藍圖及價格。該等建築公司進行不同類別的工作，

包括地基工程、建設、設備安裝、室內裝飾及各類工程。合同一般會訂明建築工程的質量與時間表。倘若出現延誤或工藝欠佳，我們可要求承建商補救缺陷或支付罰款。

項目建設所需的建築材料一般由承建商負責採購，但在若干情況下，我們可指定建築材料的供應商以確保達到我們特定的要求。就採購的大部分主要建築材料，如鋼材和水泥而言，我們一般規定承建商必須向我們指定的數家信譽良好的大型供應商採購。根據我們與承建商訂立的建築合約，我們有權在原材料用於項目前進行抽查。我們相信，該等措施有助我們更好地控制該等項目中的關鍵材料的質量，並確保項目可按時竣工。建築材料的絕大部分成本均於交付予相關承建商後以部分承建費用入賬。除土木建築工程外，我們的建築工程還包括完全外包予獨立服務供應商進行的室內裝修、園林及綠化工程。

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本集團向單一最大承建商支付的款項分別佔其根據建築合同所支付的款項總額約2.8%、8.9%、9.5%及29.6%。於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本集團向單一最大承建商支付的款項分別為約人民幣73.3百萬元及人民幣37.8百萬元，而本集團同期支付五大承建商的款項則分別為約人民幣271.0百萬元及人民幣98.4萬元。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，向五大承建商支付的款項分別佔本集團根據建築合同所支付的款項總額約11.0%、23.9%、35.0%及77.2%。我們二零零六年五大供應商其中兩家為由主席郭梓文先生控制的公司梓業及港番，郭梓文先生其後於二零零七年七月向獨立第三方轉讓其於該兩間公司的權益，而二零零五年五大供應商之一為由執行董事郭梓寧先生控制的公司廣州順城建築裝飾工程有限公司。郭梓寧先生其後於二零零七年四月向一名獨立第三方轉讓其於該公司的權益。

我們與建築公司訂立的建築合約一般包含有關建築項目的質量及準時竣工的保障條文。我們要求建築公司遵守中國有關建築工程質量的法律和法規以及我們本身的標準及規格。承建商亦須遵守我們的質量控制措施，例如委任實地的項目代表以監督建築工程的進度、質量及安全情況、在建築物料用於項目前進行檢查以及實地查驗。我們亦委聘獨立外部項目管理公司監督項目建築工程，進一步確保工程的質量與完整性。我們的建築合約一般根據進度訂出漸進式付款，直至支付總合同款項的約95%為止。我們一般於建築工程竣工後的一至二年內保留合同款項的5%以進一步確保質量。如出現工程延誤或工藝未如理想，我們可要求建築公司自費修正問題或向我們支付補償。

質量控制及工程監督

我們強調質量控制，以確保我們的物業和服務質量符合有關質量和安全的規則和法規以符合市場標準。項目拓展部負責各項目的質量控制及施工監督。我們一般與信譽良好的設計及建築公司訂立合約並且向信譽超著的供應商採購材料，以確保分包工程的質量。

我們各功能部門均設有質量控制程序。我們已經就物業項目使用的物料質量制訂嚴謹的內部監控指引。所有進行建築工序的物料必須符合我們的規格和規定，並通過呈交、取樣及測試等程序後，才會在我們的項目中使用。在任何主要個別建築階段(包括建設樓層、天台、安裝門窗、景觀與街道工程)開始前，建築工程承建商須建造並向我們提交建築工程模式以作查驗審批。建築工程只會在所提交的樣本獲測檢並通過後才全面開始。

於施工時，工程的每個階段必須進行自我檢查、工序間檢查及由獨立第三方進行的專業檢查。建築公司於提交項目予我們的項目管理團隊查驗審批前，必須確保建築工程符合有關機關釐定的建築規格與指引。我們亦會委聘外部質量監督公司對所有建築及工藝進行實地質量及安全控制檢測。我們對建築工序涉及的各個程序訂出嚴謹及全面的書面指引，外部承建商需要遵守有關指引並匯報未能符合之處。

我們會根據有關的法律和法規，就物業發展項目的相關結構以及若干裝置和設施向客戶提供質量保證。

預售

與其他物業發展商一樣，我們會於項目竣工前預售物業單位。於二零零七年六月三十日，我們已就十一個物業項目其中四個取得政府的相關預售批文，該等項目包括南國奧園、園奧投資發展中心、番禺奧園及江西奧園。我們稍後於二零零七年七月取得南沙奧園約14,855平方米建築面積的預售批文。根據適用的中國法律，我們在開始預售某項物業前必須符合以下條件：

- 土地出讓金須已全數繳付，並已獲得相關之土地使用權證；
- 已獲發所須的建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投進開發預售物業單位的物業發展項目資金不可少於有關項目總投資額的25%，施工進度及預計竣工日期和交付日期已經確認；及
- 必需已獲地方政府建設部門的預售許可證。

根據適用於廣東省的有關規定，我們於獲授預售許可證前，除了須符合上述四個條件外，亦須達成以下條件：

- 已獲營業執照和房地產發展資質證書；
- 已完成建設工程質量和安全監督程序；
- 不多於七層的物業，須完成主要結構建造工程；超過七層的物業，須最少完成三分之二的主要結構建造工程；
- 已於項目所處地方的商業銀行開立專用的物業預售款賬戶；及
- 項目內物業的有關土地使用權不附帶第三方權利。

此外，廣州市政府要求物業發展於獲授預售許可證前，須符合以下條件：

- 樓高七層或以下的物業，須完成基本地基工程及結構建造工程；或
- 超過七層的物業，須最少完成三分之二的主要結構建造工程。

有關詳情(包括有關預售法規的進一步詳情)，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

市場營銷

我們的主要客戶為住宅物業的個人買家。我們以廣東省的中至中高收入群，例如專業人士、行政人員及公務員，以及有抱負的年輕一代為對象，他們追求健康的生活方式、同樣熱愛運動，享受寧謐的環境。於二零零四年，郭梓寧先生就購買一幢別墅與我們訂立買賣協議，作價約人民幣約3.2百萬元(約每平方米人民幣7,873元)。郭梓寧先生以當時市價購買該別墅作住宅用途，而有關交易乃按公平條款進行，郭梓寧先生並無就購買該物業而享有任何折扣及／或非金錢利益。於二零零四年，郭梓寧先生應佔的收益佔我們的收益約1.5%。除上文所述者外，董事、其聯繫人士或持有我們已發行股本5%以上的股東概無持有截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月的五大客戶的任何權益。

我們的市場營銷部以及我們項目公司的市場營銷隊伍負責管理市場營銷活動。於二零零七年三月三十一日，我們的市場營銷隊伍合共聘用35名員工。我們的市場營銷部與其他部門緊密合作，並參與我們所有主要階段的項目發展。我們的市場營銷部根據市場分析、設計銷售及定價策略進行可行性研究，並為某特定物業發展項目以及為某一銷售週期階段，制定適當的推廣及銷售計劃段。該部門亦與其他部門合作，策劃及籌辦有效率及有秩序的即場銷售程序，安排宣傳推廣計劃及協助與客戶聯繫。

我們的市場營銷部設計並執行整體的市場營銷策略，其中可能包括利用報章、電視、直接郵遞、短訊、項目小冊子及項目模型進行廣告宣傳活動。我們亦會設立銷售辦事處和實地示範單位以及利用第三方房地產代理向客戶宣傳旗下物業。該等第三方房地產代理主要負責向準客戶介紹我們的示範單位，回答客戶有關物業的提問。我們一般向第三方房地產代理支付相當於其取得的銷售額介乎約0.5%至1%作為服務佣金。我們針對目標客戶的喜好並且因應所經營的房地產市場環境設計市場營銷策略。譬如說，為吸引有幼童的家庭，我們的番禺奧園的宣傳及市場營銷計劃，會特別集中於為兒童而設的娛樂設施，如遊樂場及兒童圖書館。

除較為傳統的廣告媒體外，我們亦透過「奧園會」推廣新項目。奧園會是聯繫奧園業主的組織，準客戶亦可參加。奧園會不時舉辦運動會、詩詞展覽及繪畫比賽等活動供全部會員參加。奧園會為現有業主提供極佳的聯絡機會，亦讓準業主可從現有業主處得知選購奧園物業的好處。我們亦為現有客戶提供內部的雙月刊「奧園會」，提供旗下各項目(包括在建項目)的資料。

我們每年舉行供全體業主參與的體育盛事「奧園運動會」。舉辦奧園運動會旨在推廣我們的健康躍動生活方式，營造社區精神和聯繫。我們亦透過舉行多種活動宣傳產品，包括運動比賽及其他遊戲和活動。我們藉此邀請活動參與者駕臨我們的住宅項目，例如參觀示範單位、會所、運動場及其他公共社區設施，並藉著此等活動，向下一代準業主灌輸我們旗下住宅物業發展項目是結合健康和寧謐的生活方式的觀念。我們相信，上述活動成功提升我們的市場聲譽、擴大客戶群並且增加現有業主轉介他人購買物業的個案。

交付及售後服務

我們致力按時向客戶交付產品。我們密切監督物業項目的施工進度，並進行物業交付前的查驗，以確保物業能準時交付。交付的時間表會在與客戶訂立的買賣協議中訂明。物業項目或項目分期一經通過必須的查驗，即可交付，我們的客戶服務人員會即時通知客戶進行交付。我們的銷售及建築員工，連同物業管理公司人員於物業交付前會進行查驗，以確保質量可供交付。

各項目公司的客戶服務中心負責管理售後服務，我們為客戶提供多種溝通渠道，聽取他們對我們的產品或服務的意見和投訴，渠道包括設於總部及項目公司的投訴部門的熱線電話。我們亦會安排旗下物業的物業管理公司就如何處理客戶投訴進行協調。此外，我們一般透過客戶服務中心協助物業買家取得其房產的產權證。

付款安排

我們的住宅物業買家(包括購買預售物業的買家)可安排銀行按揭貸款。如表示極有誠意購入物業，我們一般會要求物業買家支付人民幣5,000元至人民幣20,000元的訂金。倘買家其後決定不訂立購買合同，我們將沒收有關訂金。於簽立購買合同後，買家一般需要支付物業總購買價的不少於30%。倘買家選擇一次性付款，則購買價餘額一般最遲須於簽立購買合同後三個月支付。倘買家選擇透過銀行提供的按揭貸款支付，根據現行的中國法律和法規，他們可獲取購買價最高80%(如單位超過90平方米，則為70%)的按揭貸款，還款期最長達30年。該等買家一般需要於按揭銀行支付按揭貸款前支付不在按揭範圍內的購買價餘額。我們一般會於簽立購買合同後約60日內向按揭銀行收取按揭款項。銷售及預售物業的付款條款大致上相同。

根據行業慣例，我們會就物業買家所獲的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保將於以下時間解除(以較先者為準)：(i)買家獲發相關房地產權證；(ii)按揭銀行及旗下項目的買家之間結清了按揭貸款。按行業慣例，我們不會對物業買家作獨立信用審查，但會倚賴按揭銀行所做的信用審查。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日，我們就物業買家的按揭貸款所作出而仍未完成的擔保分別為人民幣611.0百萬元、人民幣648.2百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣80.7百萬元。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們

為物業買家作擔保人而須要負責的拖欠金額分別約為人民幣450,000元、人民幣3.5百萬元、人民幣430,160元及零元。該等欠款對我們的財政狀況或營運業績並無重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們就買家獲銀行提供的按揭貸款作出擔保，倘我們需履行有關擔保責任，則我們的盈利能力可能會受到負面影響」一節。

物業管理

於我們的總裁部梓文先生出售廣東奧園物業管理公司前，我們聘用廣東奧園物業管理公司管理已開發的物業，直至相關開發項目的業主在法律上有權自行選擇自己的物業管理公司為止。自廣東奧園物業管理公司出售後，我們透過公開招標制度挑選物業管理服務公司，彼等一般向物業買家提供售後服務，包括租賃中介人、保安全管理、維修、會所經營、園林景觀和其他客戶服務等。根據於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條款》，住宅發展項目的業主組織一經成立，則物業業主有權與物業管理公司訂立物業管理協議。在廣東省，根據《廣東省物業管理條例》，物業發展項目已竣工建築面積的最少50%，或物業發展項目中35%以上但少於50%的已竣工建築面積，及物業已入伙逾一年後，業主組織即可成立。截至最後實際可行日期，我們所有在法律上有權自行選擇其物業管理公司的物業發展項目業主均繼續選擇廣東奧園物業管理公司管理其物業。

第三方服務安排

我們的綜合住宅社區包括完善的輔助設施，例如會所、體育場地、商舖和學校，我們會不時和獨立第三方合作，以提供相關服務和管理設施。譬如說，南國奧園內設有由著名的北京師範大學所管理的幼稚園、小學和中學。我們於二零零一年與北京師範大學訂立服務協議。我們負責提供校址、學校大樓及其他有關基建及設施。北京師範大學負責管理學校事務。我們就北京師範大學提供的服務及使用其名稱推廣該等學校而向北京師範大學支付管理費用，約為經營學校所產生收入總額的10%。我們挑選服務供應商時，所考慮的因素包括聲譽、服務水準、業務規模及價格。

奧園品牌的特許使用

作為拓展及增長策略的一環，我們已經向廣西省南寧市及廣東省佛山市、順德市及肇慶市等國內其他城市的七個具優良未來增長潛力的住宅項目授出奧園品牌的特許使用權。自一九九九年竣工的廣州奧園項目取得佳績後，我們開始構思批准其他人士特許使用奧園品牌。我們於二零零三年向佛山奧園授出奧園品牌的特許使用權，此亦成為首個特許項目。於二零零七年六月三十日，七個特許使用項目的總建築面積約為1,700,000平方米。

業 務

下表載列中國七個特許使用項目於二零零七年六月三十日的詳情(包括已竣工項目的詳情)：

特許使用品牌名稱	建築面積 (平方米)	合約期限	於二零零七年 六月三十日的 已收金額 (人民幣元)
1. 美的奧園	170,000	二零零四年六月八日至二零零七年六月七日	6,000,000
2. 南寧奧園	440,000	二零零五年一月五日至完成銷售	4,500,000
3. 順德奧園(佛山奧園)	612,074	二零零二年十月十二日至完成銷售	13,145,784
4. 順德奧園新城(順德奧園華庭)	53,000	二零零三年五月六日至完成銷售	831,540
5. 星湖奧園	211,727	二零零四年八月二十五日至完成銷售	3,700,000
6. 雅圖奧園	115,000	二零零五年三月二十九日至完成銷售	780,000
7. 闡坡奧園	60,000	二零零三年十一月至二零零四年十一月	1,200,000

為保持奧園品牌的形象與確保項目質素，我們亦向旗下品牌的特許權使用人提供一系列的專家服務，包括項目設計、分區、內部裝修及景觀、建築、整體項目管理、市場營銷及物業管理服務。我們按所售出的總建築面積向特許權使用人收取顧問服務費，以及就其物業發展項目使用奧園品牌的權利收取根據項目總建築面積計算的專利費，以肯定我們的貢獻和專業知識。顧問服務費及專利費一般根據各品牌號稱特許使用合同的條款，按物業發展項目的進度分期支付。由二零零三年至二零零七年六月三十日，我們向特許權使用人收取的顧問服務費及專利費合共約人民幣30.2百萬元。我們相信，該等特許項目讓我們有寶貴機會涉足新市場，並取得新地盤。我們更相信，該等安排可讓我們與地方政府建立良好關係，從而鞏固我們於有關市場的根基。

我們根據多項因素選擇特許夥伴，包括其聲譽及項目位置。我們目前正與特許權使用人攜手開發廣西省南寧奧園、廣東省的順德奧園新城(順德奧園華庭)、順德奧園(佛山奧園)及星湖奧園。

物業租賃服務

於二零零七年三月三十一日，我們已租出80%所開發的零售商舖、學校及運動場。我們相信，該等物業可減低我們面對的物業售價波動風險。當銷售比出租可取得更理想的投資回報時，我們可選擇出售已發展的商舖。於二零零七年六月三十日，出租予第三方的物業的總建築面積約為101,268平方米。

我們使用的物業


我們的企業總部位於中國廣東省廣州市番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園，總建築面積約為3,378平方米。除總部外，於二零零七年六月三十日，我們向第三方租用約1,702平方米的建築面積。該等租賃物業主要用作辦公室及員工宿舍。

競爭

我們相信，廣東省及廣州市的物業市場極為分散。我們的現有和潛在競爭對手包括國內的主要發展商，及狹義來說，若干主要來自亞洲的國外發展商（包括香港若干領先的發展商）。我們的部分競爭對手以中國房地產市場的不同部分為對象；部分從事房地產發展以外的其他活動；部分則集中發展地區或全國業務。我們相信，與我們勢均力敵的主要競爭對手包括雅居樂地產控股有限公司、萬科企業股份有限公司及碧桂園控股有限公司。我們視他們為主要競爭對手，因為他們在我們項目所在的廣東省中亦佔有重要地位。除地理上的競爭外，由於雅居樂地產控股有限公司及碧桂園控股有限公司發展的物業項目的類別及面積均與我們的項目相似，故亦在產品種類方面與我們競爭。有關競爭的進一步資料，請參閱「風險因素—有關中國物業發展的風險 — 中國（尤其是廣東省）市場競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響」。

知識產權

我們依賴一系列的註冊商標及網域名稱以確立及保障我們的品牌名稱、標誌、市場推廣設計及互聯網網域名稱。我們使用註冊商標作為房地產項目的名稱及標誌，出現於該等項目的所有宣傳材料及廣告上。該等註冊商標廣為公眾所熟悉，等同於我們業務的同義詞。我們亦使用註冊域名為項目進行宣傳，並提高公眾對我們業務的認識。

我們已向中國商標局註冊我們的商標「

根據中國奧林匹克委員會就「奧林匹克花園」商標註冊而於二零零零年二月授出的批文（「中國奧委會批文」），中國奧林匹克委員會同意中體可將「奧林匹克花園」商標註冊，並將該商標用於房地產開發項目。根據中國奧委會批文，中體與奧園有限公司於二零零一年九月訂立一份許可協議（「許可協議」），據此，奧園有限公司獲授權在廣東省、廣西省及海南省的房地產開發項目使用「奧林匹克花園」名稱，為期四年。因此，我們於許可協議年期內在中國成立四家附屬公司，採用「奧林匹克花園」名稱即廣州奧林匹克投資公司、廣州房地產公司、廣州番禺奧林匹克及廣州奧林匹克置業投資公司。

我們的中國法律顧問廣信律師事務所及競天公誠認為，根據中國奧委會批文及許可協議，我們有權繼續使用「奧林匹克花園」作為該四家附屬公司的名稱。

保險

我們已就僱員因在進行房地產開發項目的場所或建築工地上造成的人身傷害而引致的醫療及有關開支，購買僱主責任保險。但我們並沒有就場所或房地產開發，購買財物損毀或第三者責任保險。根據中國的現行法律，購買此類型保險並非強制性的，可自願投購。我們相信自身在保險方面的做法符合中國房地產業所循慣例。

根據我們所訂立合約的一般條款，承建公司須於建築過程中負責質量及安全監控，並須根據中國法律及法規為其建築工人投買意外保險。為確保工程的質素及安全，建築工人在建築施工過程期間須遵守我們的標準及規格。我們亦聘請合資格的監察公司負責監控建築施工過程。根據中國法律，在建物業的業主或管理人須承擔由於建築工程而造成的人身傷亡事故的民事責任，除非業主或管理人能夠證明自己沒有過失。除要求建築工人遵守我們的標準及規格外，我們亦採取其他預防措施，如在工地四周豎立臨時保護牆，避免任何人士擅闖工地，確保梯間及升降機槽鎖緊，定期對起重機及升降機進行安全檢查及於危險位置豎立警句標語。由於我們已採取合理措施防止建築工程意外及人身傷亡，我們認為如果有人對我們提出人身傷亡索償，我們一般將能夠證明我們作為物業擁有人並無過失。我們認為我們現已給予足夠保險保障，而我們所購買的保險單的條款亦符合中國業界的常規。我們會不時重新評估房地產市場的風險情況，並調整保險安排。請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失」一節。

環保和安全事項

我們須遵守中國的環保法規以及地方政府頒佈的環保法規，包括《建設項目環境保護管理條例》、《建議項目竣工環境保護驗收管理辦法》、《廣東省環境保護條例》及《廣東省建設項目環境保護管理條例》。根據中國法律及法規規定，我們發展的每項物業發展項目均須通過環保評估，於物業發展項目施工前，有關的環境影響評估文件須呈交相關政府當局審批。倘特定項目的建築用地、規模或性質有任何重大改動，物業發展商必須呈交新的環境影響評估報告以供審批。於施工期內，物業發展商及建築公司須採取措施，避免產生空氣污染、發出噪音及排放污水廢物。

根據相關中國環境法例及規例，我們需要興建若干環保設施，例如化糞池及適當的污水處理系統，作為物業建築的部分。該等設施為我們項目發展的整體部分，我們於設計及興建整體項目時需設計及興建該等設施。當我們的物業發展項目落成時，我們向有關環保機構申請要求對環境設施進行檢測。我們在通過環保測試及取得有關環保機構的批文後，方可向客戶交付落成的物業。

我們自開業以來從未違反任何適用環境保護及安全法律，我們相信我們的業務在所有方面均符合現行國家及地方環境保護及安全法律及法規。於二零零四年、二零零五年及二零零六年，我們分別投資約人民幣2.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.5百萬元於與我們的物業發展項目有關的環境設施上。與興建環境設施有關的成本屬項目施工及開發成本的一部分，由項目公司承擔我們一般於物業建築過程中的初步階段招致該等開支，而二零零四年產生大額開支與該年施工的項目數目一致。請參考「風險因素 — 有關中國物業發展的風險 — 環境問題的潛在責任可招致重大成本」一節。

法律訴訟

我們不時會於一般業務過程中涉及法律訴訟或糾紛，包括有關我們就物業買家獲授的按揭貸款提供擔保的申索，以及我們與物業買家及供應商的合同糾紛。我們未發現任何對我們不利的現存或即將面臨的任何重大法律程序、申索或爭議。請參考「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能因營運業務而涉及法律程序或因為對監管機構作出的申索或調查提出抗辯而錄得開支」一節。

遵守相關中國法規及規定

董事確認，於往績期間及最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守相關中國有關中國物業行業的法律法規及規定，包括須擁有有效營業執照及相關資格證明(如房地產開發資質證書、物業管理企業資質證書及建設工程企業資質證書等)等強制規定。董事亦確認，我們已取得經營本招股章程所述現有業務所需的一切牌照、許可證及證書。我們的中國法律顧問廣信律師事務所確認，除冠城·江灣御景項目外，我們所有其他項目的收購及開發在所有重大方面均已符合中國相關法律及法規。

於最後實際可行日期，南國奧園、番禺奧園及江西奧園中，總建築面積73,312平方米的若干已竣工物業尚未取得物業所有權證。該等物業於二零零七年六月三十日由獨立物業估值師美國評值(中國)有限公司評估的總值為人民幣552.6百萬元，或我們物業組合總值約5.3%。部分該等物業為新竣工樓宇，部分則持有作長期投資。我們已取得全部73,312平方米建築面積的土地使用權證。於最後實際可行日期，我們正準備向相關中國政府機關申請領取該等物業的物業所有權證。

我們的中國法律顧問廣信律師事務所確認，所有有關物業均符合以下條件：(i)有關物業的建築工程已遵守政府對建築所在地盤的整體規劃要求；(ii)有關物業乃遵守所有必須政府樓宇施工許可證或同等文件合法興建及竣工；及(iii)所須工程竣工驗收報告申請已經獲批。因此，廣信律師事務所認為，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《中華人民共和國物權法》，我們已成為且現時亦為該等物業的唯一業主，有關完整業權得到中國法律承認及保障。此外，我們領取該等物業所有權證應無法律障礙，我們相信其純粹為程序問題。

我們部分境內附屬公司並無全面遵守國家工商管理總局頒佈的《企業年度檢驗辦法》（「辦法」），辦法規定我們屬於中國註冊成立的有限責任公司或外商投資公司的附屬公司向國家工商管理總局呈交由執業會計師編製的經審核財務報表，以供年度檢驗。儘管我們部分境內附屬公司並無全面遵守辦法，且據中國法律顧問廣信律師事務所及競天公誠所告知可能受罰，惟我們的附屬公司受罰機會輕微。此外，我們的中國法律顧問已確認，我們的境內附屬公司已經由境內附屬公司成立所在省份的國家工商管理總局地方分支（「地方工商管理總局」）進行年度檢驗。儘管我們的附屬公司並無呈交經審核財務報表以供檢驗，但由於地方工商管理總局並無堅持呈交該等文件，故我們的境內附屬公司的該等檢驗取得有效及正面的評核。我們的中國法律顧問亦確認，該等評核不會受國家工商管理總局影響或推翻，從境內附屬公司獲發有效的營業執照可作證明。此外，控股股東郭梓文先生及江敏兒女士亦已就國家工商管理總局可能就我們的境內附屬公司未有呈交經審核財務報表以供其年度檢驗而施加的任何罰款作出彌償承諾。

此外，本公司的中國法律顧問競天公誠及廣信律師事務所亦已確認，本公司及其股東已在所有重大方面遵守中國相關機關所頒佈，有關全球發售的所有相關規則、法規及註冊規定，包括但不限於截至最後實際可行日期止已遵守於二零零五年十月二十一日頒佈的國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知所載者。

與控股股東的關係

根據中國婚姻法及郭梓文先生與江敏兒女士於二零零七年三月二十五日訂立的股東協議（「股東協議」），郭梓文先生及江敏兒女士被視為於本集團中擁有同等權益。據我們的中國法律顧問競天公誠及廣信律師事務所的法律意見內所確認，中國婚姻法適用於郭梓文先生及江敏兒女士就彼等於我們境外及境內實體中的權益所訂立的股權安排。由於郭梓文先生與江敏兒女士乃於中國結婚，因此，除非另行協定，否則彼等於婚姻期內作為丈夫及妻子所購買的財產將由彼等共同擁有。

根據股東協議，郭梓文先生及江敏兒女士協定，彼等各自於我們在中國及海外註冊成立公司的一切權益（分別於彼等各自名下登記者），均由彼等共同持有／擁有。我們的中國法律顧問競天公誠及廣信律師事務所認為，根據中國婚姻法，郭梓文先生及江敏兒女士共同擁有我們的股本權益擁有權的安排屬合法、有效及可予執行。

待全球發售及資本化發行完成後，郭梓文先生及其妻子江敏兒女士為受益人的酌情家庭信託 The Golden Jade Trust 的受託人 Credit Suisse Trust Limited 將透過 Ace Rise 實益擁有約53.1%股份權益（假設超額配股權未獲行使而概無就根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行任何股份）。因此，郭梓文先生、江敏兒女士及 Ace Rise 將成為我們的控股股東。

於往績期間，郭梓文先生除本公司外，亦實益擁有多間公司，包括梓業、廣東奧園物業管理公司及港番，該等公司亦擁有我們的項目公司的權益或與我們的項目公司進行交易。梓業及港番一般負責根據建設合同的條款及條件提供建設服務、室內設計及原材料採購服務。我們透過法定招標程序，將大部分建築工程外判予獨立建築公司。於二零零四年、二零零五

年及二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，就梓業及港番進行的工程支付的建築費分別佔本集團就承建商進行的建築工程支付的建築費總額約零、0.4%、12.3%及8.6%。於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，向梓業及港番支付的總建築費分別為約人民幣95.1百萬元及人民幣11.0百萬元。廣東奧園物業管理公司為我們的物業發展項目提供物業管理服務。於二零零四年、二零零五年及二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，支付予廣東奧園物業管理公司的服務代價分別佔我們支付予物業管理公司的物業管理費總額約100.0%、100.0%、零及零。於二零零七年七月，郭梓文先生已完成將其於港番、梓業及廣東奧園物業管理有限公司的全部股本權益轉讓予獨立第三方，而於全球發售完成後，概無控股股東或董事於與我們構成競爭或可能構成競爭的其他公司及業務中擁有任何權益。於全球發售完成後，我們預期不會與廣東奧園物業管理公司、梓業及／或港番之間進行任何交易，而廣東奧園物業管理公司亦已於二零零七年六月八日更改名稱，不再使用「奧園」作為其名稱的一部分。

根據上市規則附錄1A第27A段，我們須在獨立於控股股東的情況下經營業務。由於我們擁有獨立的財務系統、獨立的財政預算及獨立的財務資源，故我們在財政上獨立於我們的控股股東。控股股東先前所提供的財務援助形式為由梓業抵押物業以為本集團取得銀行信貸，惟已經終止，抵押已於二零零七年二月解除。

由於我們並無與控股股東共用營運或生產職能，並自行取得客戶，以及擁有獨立管理層處理日常營運，故我們亦獨立於我們的控股股東。

雖然港番及梓業於往績期間均屬本集團五大供應商之一，但由於我們可自行取得供應及原材料的獨立來源，故我們的獨立性不受影響。此外，由於我們的控股股東與郭梓寧先生均已向獨立第三方售出其於港番及梓業的全部權益，故我們日後與港番及／或梓業進行的任何交易均不會影響我們的獨立性。

不競爭承諾

郭梓文先生、郭梓寧先生與江敏兒女士亦於二零零七年九月二十日與本公司訂立不競爭契據，以消除與我們之間的任何現有或未來競爭業務，據此，彼等各自確認／承諾，除其他事項外，以下各項：

- (a) 於不競爭契據訂立日期，彼並無從事與我們的業務直接或間接競爭的任何業務，亦概無於從事該等業務的實體中擁有任何權益；
- (b) 彼不會並將促使其聯繫人士不會直接或間接地從事將會或可能會與我們進行或將進行的業務競爭的業務（不論作為股東、董事、高級人員、合夥人、代理、貸方、僱員、顧問或其他身份，亦不論其目的為賺取溢利、報酬或為其他目的而從事）；
- (c) 在彼或其聯繫人士獲提供或識別出從事與我們從事的業務競爭的業務時，彼或其聯繫人士將於實際可行情況下知會本公司出現該等商機，而本公司將有權於其後三個

月內要求彼或其聯繫人士批准我們取得有關商機，且於本公司決定取得有關商機時，彼將盡力協助我們取得有關商機；

- (d) 彼不會(i)與身為我們的客戶或潛在客戶的人士、商號、公司、法團、合夥公司或組織招攬我們所涉及或從事的業務；及(ii)代表其本身或任何他人、商號或公司招攬或致使我們的任何僱員、前僱員或代理為從事將會或可能與我們的業務直接或間接競爭的任何業務的任何他人、商號或公司效力；
- (e) 於彼為董事任內，彼將提供審視及執行不競爭承諾的一切所需資料；
- (f) 於彼為董事任內，彼將於本公司年報內就彼遵守不競爭承諾的情況作出年度聲明；及
- (g) 於彼為董事任內，彼將每年受獨立非執行董事審查，所涉及範疇包括其於我們的現有業務的選擇權、優先權或優先拒絕權，以及其行使有關權利的決定。

儘管郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士已作出上文(b)及(c)項的承諾，惟在郭梓文先生、郭梓寧先生及／或江敏兒女士合共不會直接或間接擁有從事物業開發或相關業務的公司的5%以上已發行股本，或控制該等公司5%以上的投票權的行使權，或控制該等公司董事會的組成的情況下，上述承諾概無限制郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士於全球發售完成後收購或持有任何該等公司發行的股本證券權益。

董事、高級管理人員及僱員

董事及高級管理人員

有關本公司現任董事及高級經理的資料載於下表：

姓名	年齡	職位
郭梓文	43	董事會主席兼行政總裁
郭梓寧	46	董事會董事兼執行副總裁
鄭健軍	37	董事會董事兼副總裁
保爾•渥蘭斯基	51	董事會董事及副主席
梁秉聰	51	董事會董事
宋獻中	44	獨立非執行董事
馬桂園	54	獨立非執行董事
徐景輝	58	獨立非執行董事
戴曉海	41	設計總監
陶力群	51	總項目經理
艾小龍	37	投資總監
楊蓓	37	總經理
肖健	33	總經理
楊明	37	總項目經理
黃理紅	34	副總經理
梁瑩	35	主席助理
勞恒晃	44	公司秘書
麥景培	37	合資格會計師

董事會

董事會包括八位董事，其中三位為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、執行股東大會上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制訂年度預算及年終賬目、編製分派溢利的建議、註冊資本的增減及行使其他組織章程大綱及細則賦予的權力、職能及職責。本公司已與全體董事簽訂服務協議。

主席

郭梓文，四十三歲，本集團創辦人。彼為執行董事兼董事會主席。彼主要負責制訂本公司的發展策略及引領本公司的項目規劃、融資、設計及推廣。彼於二零零六年六月畢業於暨南大學，獲頒工商管理碩士學位。於二零零一年，郭梓文先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，郭梓文先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國地產理論研究貢獻獎」獎項。郭梓文先生於二零零四年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。彼目前為廣東省政協常委、廣東省工商聯副會長及廣東省民營企業投資協會會長。彼曾經擔任番禺市健安裝潢公司的經理及梓業的董事兼總經理。番禺市健安裝潢公司及梓業均為郭梓文先生取得與我們的業務相關行業經驗的建築公司。

執行董事

郭梓寧，四十六歲，執行副總裁兼董事會執行董事。彼主要負責物業項目發展及監督、項目管理及人力資源管理。於一九八九年七月，彼畢業於廣州市經濟管理幹部學院。彼於中國地質大學取得法律學位，其後於二零零六年十二月取得由亞洲（澳門）國際公開大學研究生院頒授的工商管理碩士學位。由一九九六年至一九九八年，彼曾經擔任廣州市梅山建設綜合開發有限公司的總經理。廣州市梅山建設綜合開發有限公司為郭梓寧先生取得與我們的業務相關行業經驗的建築公司。彼於一九九八年加入本集團擔任副總裁及廣州奧園項目的總經理。我們於二零零三年至二零零六年間委任彼為北京師範大學南國奧園實驗小學的副主席，彼因此終止擔任奧園有限公司的董事。然而，儘管彼並非奧園有限公司的董事，惟彼於該段期間內繼續參與我們業務及營運的日常管理工作，並監督我們多個項目的物業銷售工作。郭梓寧先生於二零零六年重新獲委任為奧園有限公司的董事。郭梓寧先生為郭梓文先生的兄長。

鄭健軍，三十七歲，執行副總裁兼董事會執行董事。彼主要負責財務管理、採購原材料及成本監控，並監督我們的會計及法律事宜。彼於一九九三年畢業於同濟大學，持有工業管理學士學位，後於二零零一年六月，獲中山大學頒授工商管理碩士學位。彼於一九九七年成為中國註冊會計師，並於二零零零年成為中國註冊稅務師。由一九九六年至二零零三年，彼於廣州羊城會計師事務所出任經理一職。彼於二零零三年四月加入本集團。

非執行董事

保爾·渥蘭斯基，五十一歲，非執行董事兼董事會副主席。彼於基金管理及直接投資方面積逾十五年經驗。彼畢業於 Amherst College，持有文學士學位，後獲哈佛大學頒授法學博士學位，並獲接納為紐約州大律師公會會員。保爾·渥蘭斯基先生為 New China Management Corp 的主席兼行政總裁，The Cathay Investment Fund Ltd.，及 New china Capital Management LLC 的投資經理，Cathy Capital Holdings 及 Cathay Capital Holdings II 的投資經理。Cathay 的基金自一九九二年起已投資於中國的私人股本，而 Cathay Capital Holdings LP 全資擁有本公司的主要股東 Cathay Property。保爾·渥蘭斯基先生為 Cathay Capital Holdings LP 的有限合夥人之一。保爾·渥蘭斯基先生先前為 Lomas Financial Corporation（「Lomas」）的前任董事，而該公司於一九九五年十月十日根據美國聯邦破產守則（United States Federal Bankruptcy Code）第十一章提出自願重組呈請。Lomas 於提出有關呈請前面臨財務困難，而保爾·渥蘭斯基先生則獲從事購買重組債務業務的 Cold Spring Partners 及 Cold Spring Associates, LP 委任代表債權人的利益，旨在為 Lomas 落實重組計劃。Lomas 於一九九六年七月三日呈交重組計劃備案，該重組計劃於一九九六年十月一日獲相關美國法院確認，Lomas 於當時解除其破產地位。有關 Lomas 自願重組呈請的法律程序自此完成。

根據上市規則第3.08條，渥蘭斯基先生可以履行其作為董事會非執行董事的誠信職責，且根據上市規則第3.09條擁有足以履行其作為董事會非執行董事的資格、經驗及誠信。

董事、高級管理人員及僱員

由一九九六年至二零零六年，保爾·渥蘭斯基先生曾經擔任香港上市公司華潤置地有限公司的非執行董事，彼亦曾經於截至二零零七年五月前擔任香港上市公司匯多利國際控股有限公司的非執行董事。保爾·渥蘭斯基先生現時亦為股份在聯交所主板上市的星辰通信國際控股有限公司的非執行董事。由於 Cathay Property 已認購 Add Hero 的股份，彼於二零零六年六月加入本集團以作為 Cathay Property 的代表。鑒於保爾·渥蘭斯基先生具備股本投資及企業融資的相關經驗，我們已委任彼為非執行董事，藉以為我們帶來更多融資機會。

梁秉聰，五十一歲，由 Cathay Property 提名的董事會非執行董事。彼於一九七九年畢業於香港中文大學，持有社會科學學士學位，後於一九八二年獲香港中文大學頒授碩士學位。彼為新中財富管理公司的執行董事，並為中國深圳證券交易所上市公司無錫小天鵝股份有限公司的非執行董事，以及於截至二零零七年五月前香港上市公司匯多利國際控股有限公司的候補非執行董事。梁秉聰先生現時亦為股份在聯交所主板上市的星辰通信國際控股有限公司及維達國際控股有限公司的非執行董事。梁先生亦為 Cathay Capital Holdings LP 的有限合夥人之一。由於 Cathay Property 已認購 Add Hero 的股份，彼於二零零六年六月加入本集團以作為 Cathay Property 的代表。鑒於梁秉聰先生具備管理上市公司的相關經驗，我們委任彼為非執行董事，藉以於全球發售完成後提升我們的管理效率。

獨立非執行董事

宋獻中，四十四歲，董事會獨立非執行董事。彼現任暨南大學發展規劃處主任。宋獻中教授亦為中國會計學會理事、財政部會計準則諮詢專家組成員及廣州市審計學會副會長。彼為於深圳證券交易所上市的廣東省電力發展股份有限公司擔任獨立董事，並於上海證券交易所上市的廣州發展實業控股集團股份有限公司擔任獨立董事兼審計委員會成員。彼亦為上海證券交易所上市公司廣州東華實業股份有限公司的獨立董事。宋獻中教授於財務與會計的教學及研究工作上積逾二十年經驗，曾就企業財務管理、重組財務及企業社會責任會計等課題發表多種著作及文章。彼於二零零七年九月獲委任為我們的獨立非執行董事。

馬桂園，五十四歲，董事會獨立非執行董事。彼現為香港一家顧問公司的執行董事。彼過往曾任信和置業有限公司企業策劃經理及 Jardine Management Consulting Services Pty., Ltd. 顧問等多個職位。馬桂園先生現為香港上市公司弘茂科技控股有限公司的獨立非執行董事。彼為英國特許成本及管理會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。馬桂園先生於會計、財務管理及業務顧問方面積逾三十年專業經驗。馬桂園彼於二零零七年九月獲委任為我們的獨立非執行董事。

徐景輝，五十八歲，為董事會獨立非執行董事。彼為香港一家註冊財務服務公司 WAG Worldsec Corporate Finance Limited 的董事。彼於會計、財務及投資管理方面(尤其以於中

國的投資為然)積逾三十年經驗。徐景輝先生曾於香港「四大」核數師行中的兩家任職，並曾於香港多家公眾上市公司擔任高職。彼曾任職香港建屋貸款有限公司的獨立非執行董事。徐景輝先生現時為聯交所上市公司力寶有限公司、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及維達國際控股有限公司的獨立非執行董事。彼亦身兼香港建造業訓練局財務及投資委員會成員。彼畢業於 University of Houston，取得會計學理學碩士及工商管理學士學位，且為一級榮譽學位。徐景輝先生為香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會會員及美國會計師公會會員。彼於二零零七年九月獲委任為我們的獨立非執行董事。

除本招股章程所披露者外，概無資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露。

高級管理人員

戴曉海，四十一歲，我們的設計中心總監。彼主要負責物業發展及項目設計管理。彼於一九八八年畢業於湖南科技大學，主修建設建築學。由一九八八年至二零零四年，彼於廣東省中山市規劃設計院任職建築設計師及設計院院長。彼於項目設計方面積逾十四年經驗。彼於二零零四年十月加入本集團。由二零零四年十月至十二月，彼曾經擔任美的奧園(本集團其中一個品牌特許經營項目)及奧園有限公司的總建築師，以及南國奧院項目的副經理。

陶力群，五十一歲，我們的項目公司奧園海景城房地產公司總經理。彼主要負責奧園海景城項目。彼於一九八八年畢業於湖南科技大學，持有建築學學士學位。由一九八八年至一九九三年，彼於湖南省水利水電勘測設計研究總院任職助理建築師。由一九九六年至二零零零年，彼於湖南嘉滙實業發展公司任職項目經理兼副總經理。彼於二零零零年十一月加入本集團，並曾經擔任番禺奧園項目設計部的總監以及多間附屬公司的副總經理及總經理等職位。

艾小龍，三十七歲，我們的投資部總監。彼主要負責探索優越投資項目、分析本公司的現金流量狀況及現金儲備水平，以及管理本集團的資金開支。彼於一九九零年七月畢業於江西財經學院，持有會計學學士學位。彼於財務管理方面積逾十七年經驗。由一九九零年七月至一九九七年，彼曾經擔任江西贛東化工有限責任公司的財務部副經理。彼於一九九九年八月加入本集團，擔任本集團的財務經理及投資經理。

楊蓓，三十七歲，我們的業務管理部總經理。彼主要負責行政工作及人力資源。彼於二零零五年五月畢業於暨南大學，持有工商管理研究生證書。彼於一般行政及管理方面積逾十年經驗。由一九九三年至二零零零年，彼曾經在廣州廣重企業集團的總經理辦公室秘書科工作。彼於二零零零年九月加入本集團。彼曾經擔任南國奧園的總秘書長、奧園有限公司的行政經理、奧園有限公司董事會秘書長、奧園有限公司人力資源部總經理助理、奧園有限公司的經理及廣東奧園物業管理公司的董事。

董事、高級管理人員及僱員

肖健，三十三歲，市場營銷部總經理。彼主要負責本集團的市場營銷及銷售工作。彼畢業於廣東工業大學，持有工商管理學士學位。彼於銷售及市場營銷方面積逾十年經驗。彼於二零零零年十月加入本集團。由二零零零年十月至二零零二年九月，彼曾經擔任南國奧園項目的銷售經理，由二零零二年十月至二零零三年六月擔任佛山奧園（本集團其中一個特許經營項目）的銷售總監。

楊明，三十七歲，我們的項目公司南沙奧園地產公司總經理。彼主要負責南沙奧園及國奧投資發展中心的發展、財務、市場營銷及其他相關工作。由一九九五年至二零零三年，彼亦為中山市規劃設計院結構設計管理的助理總工程師。彼於一九九二年七月畢業於同濟大學，取得土木工程學士學位，並取得華南理工大學頒授的土木工程碩士學位。彼於建築設計方面積逾十二年經驗。彼於二零零三年九月加入本集團，曾經擔任佛山奧園工程技術部的助理經理。

黃理紅，三十四歲，我們的財務部助理總經理。彼主要負責本公司的項目清算及合約競投管理事宜。彼於一九九六年七月畢業於長春建築高等專科學校。彼現於中南財經政法大學修讀工商管理。由一九九六年至一九九八年，彼於中國十五冶金建設有限公司任職預算主任。彼於項目預算及清算管理方面積逾十一年經驗。彼於二零零零年八月加入本集團，曾經擔任南國奧園項目投資部經理。

梁瑩，三十五歲，於一九九三年七月畢業於北京現代管理學院工商管理學系，現時於 University of Stirling 攻讀碩士學位。梁女士為本公司主席的助理，並為投資者關係部門的營運總監，負責項目公司的整體營運及我們的品牌管理。於二零零五年，梁女士出任美國著名傢俬業務公司 Barker Furniture 於中國唯一分銷商嘉麟名坊國際貿易（上海）有限公司的總經理。

公司秘書

勞恒晃，四十四歲，本集團公司秘書。彼為香港執業律師，現時為史蒂文生黃律師事務所的合夥人。彼於一九八六年畢業於 University of Bristol，取得法學士學位，並於一九九一年取得中國法學會頒授的中國法證書。勞恒晃先生於併購、首次公開發售等企業法律顧問方面積逾十八年經驗。彼於二零零七年九月獲委任為公司秘書。勞恒晃先生並非本公司全職僱員。

合資格會計師

麥景培，三十七歲，本集團合資格會計師。麥景培先生於審核及財務管理方面積逾十三年經驗。彼畢業於香港理工大學，取得會計學學士學位。麥景培先生為香港會計師學會的非執業會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。彼於二零零七年一月加入本集團前，曾於香港一家國際會計師行、一家香港上市公司的附屬公司及一家美國上市公司任職。彼於二零零七年一月加入本集團。

董事委員會

審核委員會

本公司於二零零七年九月十三日成立審核委員會，自上市日期起生效，遵照上市規則以書面列明職權範圍。審核委員會主要職責(其中包括)為審閱及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度。

審核委員會由三位成員組成，包括馬桂園先生、宋獻中教授及徐景輝先生。彼等均為獨立非執行董事。馬桂園先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於二零零七年九月十三日成立薪酬委員會，自上市日期起生效。薪酬委員會主要職責為向董事會就行政總裁及其他執行董事的薪酬進行評估及作出建議。另外，薪酬委員會亦檢討本公司高級管理層的表现及釐訂彼等的薪酬結構。

現任薪酬委員會的成員為梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。梁秉聰先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司於二零零七年九月十三日成立提名委員會，自上市日期起生效，以就填補董事會空缺向董事會作出推薦建議。

現任提名委員會的成員為郭梓文先生、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中教授及徐景輝先生。郭梓文先生為提名委員會主席。

合規顧問

我們根據上市規則第3A.19條委任新百利有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況向我們提供意見：

- 在刊發任何法定公告、通函或財務報告前；
- 在擬進行屬須予知會或關連交易的交易(包括發行股份及購回股份)時；
- 在我們建議將全球發售的所得款項用於與本招股章程詳述的方式相異的用途，或我們的業務、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計及其他資料；及
- 在聯交所就股份股價及成交量的不尋常變動向我們作出查詢時。

委任期將由上市日期開始，直至我們刊發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年度報告日期止，而有關委任可在相方協定下予以延長。

董事、高級管理人員及僱員

董事及高級管理層的薪酬

我們將董事為我們服務或履行與業務有關的職責時所必需及合理的開支提供補償。於審視及釐定執行董事及高級管理層的個別薪酬組合時，薪酬委員會考慮的因素包括可資比較公司所支付的薪金、董事所付出的時間及職責、在本集團的其他職務，以及表現掛鈎酬金是否適當。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，向執行董事支付的總薪酬(包括基本薪金、房屋津貼、其他津貼、退休金及實物福利)為人民幣567,000元、人民幣580,000元及人民幣946,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度向執行董事應付的薪酬的總額估計約為人民幣6.8百萬元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們預計亦將為獨立非執行董事及非執行董事的服務分別向彼等支付人民幣598,000元及人民幣160,000元。於往績期間，董事的退休福利計劃供款均由關連公司支付。我們將於全球發售完成後支付董事的退休福利計劃供款。我們不會向該等關連公司退回任何款項。

僱員

於最後實際可行日期，本公司共有約228名全職僱員。按職能分類劃分的全職僱員人數分析如下：

部門	僱員人數
管理層	5
業務管理部	24
市場營銷部	2
審計部	2
投資部	6
設計部	19
項目發展部	5
財務部	15
遵例部	4
小計	82
項目公司	146
總計	228

本公司在公開市場聘用人員。本公司向僱員提供具競爭力的薪酬組合，包括向合資格僱員提供薪金及花紅。本公司向所有新僱員提供技術及經營培訓以及為所有僱員提供持續培訓。

於往績期間，除向僱員住房公積金的供款外，我們在所有重要方面均已遵守一切相關中國勞動法律及法規，包括向僱員退休計劃、醫療及社會保障保險計劃作出供款。我們於往績期間並無為僱員作出住房金積金供款的主要理由為：(i)僱員流動性及更新住房公積金登記所涉及的行政手續，我們已透過僱員薪酬中的房屋津貼處理；(ii)部分僱員不願意根據中國法律及法規的規定作出部分住房強積金供款；及(iii)包括住房公積金管理中心等相關政府機關並無

向我們發出違規通知。我們現正向地方住房公積金管理中心申請為僱員作出住房公積金供款，並預期每月將向該等住房公積金作出約人民幣27,000元供款。我們的中國法律顧問競天公誠及廣信律師事務所認為，在我們根據地方公積金管理中心的要求完成相關申請程序的前提下，我們毋須繳付任何罰款或懲罰，否則我們可就每家違反的附屬公司遭罰款超過人民幣50,000元，我們就所有違反的附屬公司而可能承擔的最高罰款金額約為人民幣650,000元。倘我們須追溯作出住房公積金供款，則應付的追溯供款總金額不會超過人民幣1.4百萬元。我們各附屬公司將須承擔追溯供款總金額中各自的部分。我們的控股股東亦同意就任何潛在罰款及追溯住房公積金供款向我們作出全數彌償。

購股權計劃

本公司已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

基礎投資者

作為國際發售的一部分，聯席全球協調人及本公司與各基礎投資者於二零零七年九月訂立公司投資者協議。該等協議乃按公平基準磋商及訂立，據此，基礎投資者已同意以90百萬美元（或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額）按發售價可購買的該等數目發售股份（向下調整至每手1,000股股份的每手整數）。假設發售價中間價為4.65港元，基礎投資者所認購的發售股份總數為149,007,000股，即緊隨完成全球發售後已發行股份的6.8%（假設全球發售的超額配股權未獲行使）。

基礎投資者作出的認購詳情如下：

中國信達資產管理公司

中國信達同意按發售價認購可按發售價以20百萬美元（或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額）購入的發售股份數目，並向下調整至每手1,000股股份的每手整數。假設發售價中間價為4.65港元，中國信達將購買33,495,000股發售股份。

中國信達於一九九九年於香港註冊成立，為中國信達資產管理公司的全資附屬公司。中國信達資產管理公司於一九九九年四月於中國成立，為國有非銀行金融機構，主要在中國從事資產管理、資本投資及財務顧問服務。

The Kuok Group

The Kuok Group 作為由郭鶴年先生擁有及／或控制及／或有聯繫權益的公司集團，同意按發售價認購可以20百萬美元（或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額）購入的發售股份數目，並向下調整至每手1,000股股份的每手整數。假設發售價中間價4.65港元，The Kuok Group 將購買33,495,000股發售股份。

The Kuok Group 將透過集團內七家不同成員公司（即郭鶴年先生、Always Best International Limited、Golden Result International Limited、Kerry Asset Management Limited、Mutual Joy Investments Limited、Total Able Limited 及鄭格如基金）作出投資。The Kuok Group 乃亞洲最大及業務最為廣泛的企業集團之一，其主要業務包括商品貿易、物業開發及投資、經營倉庫及物流、擁有及管理酒店、傳媒、種植園、船務、金融服務及保險。該集團在香港及中國大陸透過香港上市公司嘉里建設有限公司（香港聯交所：683）從事物業發展業務。

南豐集團

Gavast 及 Gentfull 各自同意按發售價認購可以10百萬美元，即合共20百萬美元（或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額）購入的發售股份數目，並向下調整至每手1,000股股份的每手整數。假設發售價中間價為4.65港元，Gavast 及 Gentfull 將購買16,174,000股發售股份。

基礎投資者

Gavast 及 Gentfull 均為在香港註冊成立的公司，為南豐集團的成員公司。Gavast 由陳廷驊先生間接全資擁有，Gentfull 則由陳慧慧女士間接全資擁有。陳先生及陳女士已分別作為 Gavast 及 Gentfull 的控股股東訂立協議。南豐集團之主要業務為物業發展及投資，紡織及船運。目前，南豐集團並非上市公司。

新鴻基地產發展有限公司

郭炳湘先生同意按發售價認購可以10百萬美元(或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額)購入的發售股份數目，並向下調整至每手1,000股股份的每手整數。假設發售價中間價為4.65港元，郭炳湘先生將購買16,174,000股發售股份。

郭炳湘先生為香港上市公司新鴻基地產發展有限公司的主席兼行政總裁。新鴻基地產發展有限公司為亞洲其中一家最大的物業發展商。

會德豐有限公司

Rossman Limited 同意按發售價認購可以20百萬美元(或其按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日香港營業時間結束時所報美元現貨匯率中間價計算的港元等值金額)購入的發售股份數目，並向下調整至每手1,000股股份的每手整數。假設發售價中間價為4.65港元，Rossman Limited 將購買33,495,000股發售股份。

Rossman Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，且由吳光正先生(會德豐有限公司主席)家族全資擁有。會德豐有限公司為香港上市投資公司，透過亦於香港上市的附屬公司會德豐地產有限公司在香港從事物業開發業務。

我們與任何作為獨立第三方的基礎投資者概無任何業務關係。基礎投資者於向我們作出投資後將仍為獨立第三方。

基礎投資者認購發售股份的責任須待所訂立的承銷協議最遲於二零零七年十月九日上午八時正成為無條件，且並無終止的情況下，方可作實。

各基礎投資者同意，在未經聯席牽頭經辦人和我們的事先書面同意下，不會於上市日期起計六個月期內出售其根據公司投資者協議認購的任何發售股份。儘管上文所述，然而基礎投資者可從任何全資附屬公司或於全資附屬公司之間轉讓其股份或轉讓其股份至任何全資附屬公司，惟(i)該等附屬公司須首先向本公司及聯席牽頭經辦人作出對本公司有利的書面承諾，同意受基礎投資者在公司投資者協議下的責任所限，包括但不限於出售限制；及(ii)倘該等附屬公司即將或將終止作為基礎投資者的全資附屬公司，則必須(且基礎投資者須促使有關實體將會)於終止作為基礎投資者的全資附屬公司前，確保其於股份的全部權益悉數及有效地轉讓予基礎投資者或基礎投資者的全資附屬公司。各基礎投資者已同意，除獲本公司事先書面同意外，各基礎投資者及其聯繫人士於本公司已發行股本總額的(直接或間接)總持股量(以所有人投資基準計算)，一直不得超過本公司全部已發行股本10%。

主要股東

據董事所悉，緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及根據全球發售獲收取的股份或因超額配股權及可換股票據持有人的兌換權獲行使而可能配發及發行的股份，則以下人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的本公司任何股份或相關股份實益權益或短倉，或直接及／或間接擁有附帶權力於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

名稱	身份	股份數目	投票權 (%) (約數)
Ace Rise ⁽¹⁾	實益擁有人	1,168,650,000	53.1%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,168,650,000	53.1%
郭梓文 ⁽¹⁾	財產授予人／ The Golden Jade Trust 的受益人	1,168,650,000	53.1%
江敏兒 ⁽¹⁾	財產授予人／ The Golden Jade Trust 的受益人	1,168,650,000	53.1%
Cathay Property ⁽²⁾	實益擁有人	307,500,000	14.0%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽²⁾	受控制公司	307,500,000	14.0%

附註：

- (1) Ace Rise 全部股本由 Sturgeon Limited 持有，而 Sturgeon Limited 則分別由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited (作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則作為受託人代表 The Golden Jade Trust 的受益人託管而擁有該等權益) 擁有 50% 及 50% 權益。The Golden Jade Trust 乃根據新加坡法律及法規成立的酌情家族信託。於本招股章程刊發日期，The Golden Jade Trust 的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) Cathay Property 由二零零四年二月創立的 250 百萬美元私人股權基金 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。

股 本

下表為於本招股章程刊發日期及緊隨全球發售完成後我們已發行及將予發行並繳足或入賬列為繳足的股本：

於本招股章程刊發日期

股份數目	股東	股份總面值 (港元)	佔已發行 股本總額 概約百分比
7,791	Ace Rise	77.91	77.9%
2,050	Cathay Property	20.50	20.5%
159	Win Power	1.59	1.6%
<u>合計：10,000</u>		<u>100.00</u>	<u>100.0%</u>

緊隨資本發行完成後但全球發行完成前

股份數目	股東	股份總面值 (港元)	佔已發行 股本總額 概約百分比
1,168,650,000	Ace Rise	11,686,500	77.9%
307,500,000	Cathay Property	3,075,000	20.5%
23,850,000	Win Power	238,500	1.6%
<u>合計：1,500,000,000</u>		<u>15,000,000</u>	<u>100.0%</u>

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權及可換股票據持有人的兌換權尚未行使

股份數目	股東	股份總面值 (港元)	佔已發行 股本總額 概約百分比
1,168,650,000	Ace Rise	11,686,500	53.1%
307,500,000	Cathay Property	3,075,000	14.0%
23,850,000	Win Power	238,500	1.1%
700,000,000	公眾人士	7,000,000	31.8%
<u>合計：2,200,000,000</u>		<u>22,000,000</u>	<u>100.0%</u>

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權已悉數行使及可換股票據持有人的兌換權尚未行使

股份數目	股東	股份總面值 (港元)	佔已發行 股本總額 概約百分比
1,154,325,000	Ace Rise	11,543,250	51.2%
293,175,000	Cathay Property	2,931,750	13.0%
805,000,000	公眾人士	8,050,000	35.7%
<u>合計：2,252,500,000</u>		<u>22,525,000</u>	<u>100.0%</u>

股本

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權可換股票據持有人的兌換權已悉數行使，假設發售價為每股股份4.65港元，即所述發售價範圍每股發售股份4.10港元至5.20港元的中間價

股份數目	股東	股份總面值 (港元)	佔已發行 股本總額 概約百分比
1,154,325,000	Ace Rise	11,543,250	49.1%
293,175,000	Cathay Property	2,931,750	12.5%
905,487,142	公眾人士	9,054,877	38.5%
合計：2,352,987,742		23,529,877	100.0%

假設

上表乃假設全球發售已成為無條件，但並未計及任何可能因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發及發行的任何股份或下文所述本公司根據一般授權所配發及發行或購回的股份。

地位

發售股份將與已發行或將按本招股章程所述予以發行的所有股份具有同等權利，且將符合資格收取於本招股章程刊發日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件批准及採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

發行新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一項一般無條件授權，以配發或發行並處理未發行股份，惟總面值不得超過以下數額：

- 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份（惟不包括因上表所載的超額配股權或根據購股權計劃而可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值的百分之二十；及
- 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述的授權所購回的股份總面值。

此一授權將於以下時間（以最早者為準）屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；或
- 組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會期限屆滿之時；或
- 被股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回之時。

此一一般授權的詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的進一步資料—本公司股東於二零零七年九月十三日及於二零零七年九月十八日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一項一般授權，以行使本公司權力購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份（惟不包括因上表所載的超額配股權或根據購股權計劃而可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值百分之十的股份。

此一授權僅與根據上市規則在主板或股份上市的任何其他證券交易所（且獲證監會及聯交所就此認可者）進行購回有關。相關上市規則概要載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的進一步資料」一段。

此一授權將於以下時間（以最早者為準）屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- 組織章程細則或任何開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會期限屆滿之時；或
- 被股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回之時。

此一一般授權的詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的進一步資料—本公司股東於二零零七年九月十三日及於二零零七年九月十八日通過的書面決議案」一段。

閱讀本節時，閣下應與載於本招股章程附錄一會計師報告內我們經審核的合併財務報表，包括隨附附註，一併閱讀。截至及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至及於二零零七年三月三十一日止三個月的經審核合併財務報表乃由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核。我們已根據國際財務報告準則編製合併財務報表，而該等準則可能會與其他司法管轄區的公認會計原則有重大差異。

編製財務資料的基準

由於我們在往績期間一直受共同控制，故我們的財務資料乃根據合併會計法基準編製。基於下列理由，董事認為我們於往績期間受到共同控制：

- (a) 我們自二零零三年起採納集中管理模式，所有中國項目公司均在該模式下受中國中介控股公司，即奧園有限公司，控制及監管。我們於往績期間一直採用該集中管理模式；
- (b) 於往績期間，郭氏家族對我們的擁有權一直持續：
 - (i) 根據郭氏家族資產協議，郭梓文先生及江敏兒女士被視為擁有本集團的同等權益，亦須負責本集團所有股本權益及承擔其產生的責任；
 - (ii) 於二零零三年，郭氏家族已收購梓業及廣東奧園物業管理公司全部股本，並成為其唯一實益擁有人，而該等公司當時則間接持有我們全部股本權益。自二零零四年起至二零零五年十二月，梓業及廣東奧園物業管理公司的權益由郭氏家族的多名代名人代表其實益權益以信託形式持有；及
 - (iii) 自二零零五年十二月起至二零零六年五月，根據二零零六年集團重組，郭氏家族及郭梓寧先生將其以梓業及廣東奧園物業管理公司名義持有的中國附屬公司的大部分間接權益轉讓予境外附屬公司，而該等境外附屬公司則最終由郭氏家族及蘇超美女士分別持有98%及2%權益。因此，郭氏家族的實益權益於二零零六年集團重組後得以持續及不受影響。

集中管理模式及本集團股權變動詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團結構」一節。

根據重組，本公司成為現時組成本集團的各公司的控股公司。因重組而產生的本公司及其附屬公司被視為持續經營實體。我們於重組前後均由郭氏家族控制。我們截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月的財務資料以本公司一直為我們的控股公司為基準以合併會計法編製。經編製的合併收益表，猶如現行集團架構於往績期間內或自其各自的註冊成立或成立日期以來，以較短者為準，一直存在。我們已編製於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的經編製的合併資產負債表，以呈列我們分別於該等日期的資產與負債，猶如現行集團架構於該等日期一直存在。

概覽

我們是中國廣東省名列前茅的地產發展商之一。我們的主要業務重心一直是發展及出售大型綜合住宅項目。這些項目一般由各類的建設組成，包括別墅、獨立屋、公寓樓、零售店舖、餐廳及公共社區設施，如會所及體育設施。我們過往一直集中於廣東省的物業發展營運。我們有意利用在廣東省創出的佳績，將業務拓展至中國其他指定城市，例如重慶市、遼寧省瀋陽市及江西省南昌市。在我們經驗豐富的管理層隊伍的領導下，自一九九七年開業以來我們的業務大幅增長。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣214.7百萬元、人民幣854.9百萬元及人民幣883.7百萬元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔虧損為人民幣11.4百萬元。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔溢利分別為人民幣188.5百萬元及人民幣299.5百萬元。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，本公司的收益分別為人民幣10.7百萬元及人民幣14.3百萬元。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，本公司股權持有人應佔溢利分別為人民幣2.1百萬元及人民幣18.9百萬元。

影響我們的經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受若干因素影響，當中多項為我們控制以外的因素。請參閱「風險因素」。有關因素包括以下各項：

中國經濟狀況及監管環境

我們的經營業績受廣東省及中國其他地區的一般政策、經濟、財政、法律及社會發展所限，包括：

- 中國（尤其是廣東省）經濟及人口持續增長及都市化速度。此等因素帶動購置或租賃住宅及零售物業及辦公室的需求；
- 中國的監管和財政環境，尤其是影響物業開發行業的監管和財政環境，包括稅項政策（例如優惠所得稅政策和土地增值稅政策）、土地出讓和土地使用權政策、預售政策、銀行融資及利率以及抵押融資供應量政策和包括其他減慢中國物業市場增長的宏觀經濟政策；及
- 中國物業市場的表現，尤其是住宅及商用物業的供求、我們經營業務所在的廣東省和中國其他地區中高檔物業市場的定價趨勢。

獲得合適土地的能力

我們的持續增長很大程度上有賴於我們以可以產生合理回報的價格獲得優質土地的能力。根據我們目前的開發計劃，我們未來三年均有充足的土地儲備供物業開發之用。由於中國經濟持續以相對為高的速度增長，而對住宅物業的需求相對地保持強勁，我們預計發展商之間對適合物業開發的土地的競爭將會加劇。再者，關於出讓國有土地使用權的公開投標、拍賣和掛牌出讓慣例也有可能令發展商之間對土地的競爭加劇，最終導致土地收購成本上升。

預售

預售構成我們項目開發過程中經營現金流的最重要來源。中國法律允許我們在物業開發竣工之前在滿足若干規定後預售物業，但規定我們使用預售收益來開發該已作預售的物業項目。來自預售的現金流入的金額和時間受眾多因素的影響，包括中國政府實施對於何時方可預售和其他的限制、市場對我們預售物業的需求以及我們可作預售的物業數量。我們來自預售物業的現金流入減少將會增加我們對外部融資的依賴，並將影響我們為持續開發的物業進行融資的能力。在本招股章程附錄一會計師報告中，預售按金被稱為「遠期銷售按金」。

融資渠道與成本

向銀行和其他第三方借款亦為我們為物業開發融資的重要來源。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，我們的尚未償還銀行借款分別達人民幣561.1百萬元、人民幣458.6百萬元、人民幣330.9百萬元及人民幣242.5百萬元。我們的銀行借款逐年減少主要由於我們取得其他融資方法，例如就發行可換股票據而收取的所得款項。由於中國的商業銀行均將其銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，此等貸款基準利率有任何上升均會增加我們開發項目的利息成本。於二零零四年、二零零五年、二零零六年以及於二零零七年三月三十一日我們的銀行借款實際平均年利率分別為5.0%、5.3%、6.0%和6.3%。我們獲得資本的渠道和融資成本亦受到中國政府對物業開發的銀行借貸不時實施的限制的影響。於二零零七年二月我們亦已發行可換股票據，其利率與倫敦銀行同業拆息掛鉤。

建築材料價格的波動性

我們的經營業績亦受到建築材料，如鋼材和水泥，價格波動的影響。由於我們與承包商簽署的大部分合同包含了容許參考地方政府釐定的建築材料基準價格而調整承包商費用的條款，故我們一般於相關建築合同期內承擔價格波動的風險。當我們不能將升高的成本轉嫁給客戶時，我們即承擔建築材料價格波動的風險。再者，由於我們通常在物業竣工前預售物業，因此倘若建築成本在預售之後增加，我們便不能將增加的成本轉嫁給客戶。我們有時訂立固定價格建築合同，我們於有關合同內與承包商預先釐定每平方米建築成本或整個項目的建築成本。我們相信，此舉可減低我們面臨的原材料價格波動風險。日後我們有意與大部分承包商訂立此等定價合約。

土地增值稅

我們的物業開發受到就相關土地的升值與此等土地上的任何改善而徵收的土地增值稅所限。土地增值稅適用於中國境內和外國房地產投資者，無論是公司或個人。整體而言中國稅務機關並未嚴格執行土地增值稅規定，而土地增值稅的計算標準在各方面亦不清晰。我們在二零零四年、二零零五年和二零零六年以及在截至二零零七年三月三十一日止三個月，分別撥備土地增值稅人民幣5.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣93.5百萬元及人民幣2.4百萬元。其中二零零六年的土地增值稅大幅增加主要由於我們當年出售於南國奧園的物業、廠房及設備以及投資物業，以及在廣州奧園出售和交付的商業物業數量增加所致。商用物業的土地增值一般較住宅物業為高。土地增值稅撥備的計算基準為物業的增值金額，該金額相等於收益

減去中國稅法下所容許的若干可扣稅項目。該等可扣稅項目一般包括土地成本（惟不包括資本化利息開支）、建築成本、開發費用及相關物業開發稅項。適用稅率及可扣減土地增值稅金額視乎增值金額而定。

我們亦就預售按金預付土地增值稅。我們於二零零四年、二零零五年、二零零六年以及於二零零七年三月三十一日分別繳付人民幣零元、人民幣6.2百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.3百萬元的土地增值稅。由於相關中國稅務機關於二零零四年暫停徵收土地增值稅，故我們於該年並無繳納任何土地增值稅。我們的中國法律顧問廣信律師事務所已經確認，在最後實際可行日期，我們已經依據相關中國土地增值稅法律和法規及／或地方稅務局的規定預繳土地增值稅及／或作出撥備。然而，我們未能確定該等土地增值稅撥備是否足以滿足我們過去的土地增值稅責任，或者有關稅務部門是否同意我們為撥備緣故計算土地增值稅責任的基準。倘有關稅務部門計算的我們的應繳土地增值稅大幅高於我們所撥備者，則我們的財務狀況可能受到重大負面影響。我們已於本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」提供更多中國土地增值稅法規的資料。

收入波動

我們的經營業績往往在不同時期出現波動。由於土地收購、規劃、設計和施工需要大量的資金，而土地供應量有限並且需要經過漫長的開發期之後方能獲得正現金流量，所以我們在任何特定時期能夠開發或竣工的物業數量有限。另外，近年來我們開展較大規模的物業開發項目，此等項目於數年內通過不同階段取得進展。當總體物業開發接近竣工，並因此能夠為買方提供更為成型的住宅社區時，此等在較大規模的物業開發項目之中的物業的售價趨向提升。商用物業的售價一般較住宅物業高。因此，不同年度出售的商用及住宅物業比例差異對我們不同期間的收益有影響。我們於「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的業務受到季節波動影響」中披露的預售活動時間及季節波動亦會引起中期收入和溢利的波動，包括季度和半年度經營業績。因此，我們的經營業績或會波動，而中期業績未必能按比例反映年度業績。

重大會計政策

我們以按重估若干金融工具而作出修訂的歷史成本法及按照國際財務報告準則編製合併財務報表。國際財務報告準則要求我們對影響(i)於各財政期間期末所呈報的資產與負債金額；、(ii)本公司於每個財政期間結算時所披露的或有資產與負債；及(iii)在每個財政期間所呈報的收入和開支金額做出判斷、估計及假設。

我們根據本身的過往經驗、對目前業務及其他情況的認識和評估、憑已知資料及合理假設（兩者一同成為我們對不容易從其他資料來源了解的事宜作出判斷的基礎）對未來的期望不斷評估該等估計數字。由於運用估計是財務申報過程中不可或缺的部分，我們的實際業績可能會與該等估計及預計數字有出入。我們其中部分會計政策要求在運用較其他政策更高層次的判斷。

於審閱我們的財務報表時，務請考慮(i)我們選用的關鍵會計政策；(ii)可影響該等政策運用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所呈報業績對情況及假設的敏感程度。我們相信下列會計政策涉及在編製合併財務報表時的最重要的判斷及估計。

收入確認。我們的收入主要包括開發物業，扣除營業稅後，的銷售所得款項。我們於相關物業已竣工並向買方交付，即一般在物業的所有權交付予買方後，確認物業銷售收入。從預售物業獲得的按金於資產負債表的流動負債項下列賬。

銷售成本。在特定時期，我們從已確定的物業銷售收入中確認相應的物業銷售成本。在確認收益前，持有可供銷售物業以成本及可變現淨值之間較低者在資產負債表中列賬。

我們銷售的各物業的銷售成本包括(已產生和預計將產生的)各個物業的個別工程費用、所有的土地成本、共同開發成本和相關成本，該等成本以在各項目中待售的可銷售總建築面積為基準。我們所作出的預測基於在相關銷售合同完成時獲得的資料，包括項目開發計劃和項目預算。倘若在物業初步銷售之後，由於工程費用或開發方案變化而引致預計的總開發成本發生變動，則我們需要將增加或減少的成本分攤到該項目中的所有物業，包括在先前已經售出的物業。該等分攤會增加或減少在變化發生期間項目中物業的單位成本，並降低或改善可變現溢利率。

待售的已竣工物業。待售的已竣工物業以成本及可變現淨現之較低者列賬。成本包括土地成本、建築及開發開支、已資本化借貸成本以及其他應佔開支。可變現淨值參考由管理層基於現行市況下的預期售價減去適當的可變銷售費用而釐定。倘市況或需求出現變化，則我們須修改該等預測。倘實際市況與我們管理層的預測較為不利，則可能須對待售的已竣工物業的價值作額外調整。

發展中物業。發展中物業以成本及可變現淨現之較低者列賬。成本包括土地成本、建築及開發開支、已資本化借貸成本以及其他應佔開支。可變現淨值參考由管理層基於現行市況下的預期售價減去適當的可變銷售費用以及預計竣工成本而釐定。倘市況或需求出現變化，則我們須修改該等預測。倘實際市況與我們管理層的預測較為不利，則可能須對發展中物業的價值作額外調整。

借款成本。倘有關成本直接歸於某一項目或項目階段的收購和施工，我們將借款成本以作為一個項目或項目階段的銷售成本的一部分予以資本化。一般而言，由收到相關項目或項目階段的施工許可證後開始施工起至相關項目或項目階段可以交付期間所產生的借款成本均予以資本化。在施工完成之後產生或不能直接歸於該項目或項目階段的收購和施工的借款成本將作為其產生期間的融資成本於收益表內列賬。

投資物業估值。我們的投資物業包括持作賺取經常租金收入及／或作未來資本增值的南國奧園內的零售商店、高爾夫球場、小學及幼稚園。我們的投資物業以一名獨立物業估值師於各結算日所作的估值為基礎，在合併資產負債表中按公平值列賬。由於投資物業的公平值變動而產生的收益或虧損在合併收益表內於進行重新評估時列賬作為損益，因而可能對溢利

產生重大影響。物業評估涉及運用專業判斷作出報告並要求使用若干基礎和假設。估值師用於評估的基礎和假設通常包括相似規模、性質和地點的物業在市場中的可比交易先例的變現價值。倘估值師採用不同的基礎或假設，則投資物業的公平值可能高於或低於其估值。

土地增值稅。土地增值稅於我們有可能須向中國稅項機關納稅的責任時確認為開支。我們以與已出售及交付的竣工物業有關的土地和土地開發增值總額為基礎，根據中國有關稅務法規所載之規定而估計和作土地增值稅撥備。然而，我們的實際應繳土地增值稅須由稅務機關釐定。有關稅務機關尚未要求我們申報土地增值稅稅項以清償應繳土地增值稅。我們不能確定何時將被要求申報稅項，以及稅務機關將會同意我們計算土地增值稅撥備的基準。因此，實際的應繳土地增值稅仍然具有一定程度的不確定性。

可換股票據。我們的可換股票據包括負債部分及票據衍生部分，票據衍生部分包括以下的公平值：(i)票據持有人按與股份於全球發售中的發售價相連的兌換價將可換股票據兌換為股份的選擇權；(ii)票據持有人要求我們贖回可換股票據的選擇權；及(iii)我們要求票據持有人贖回可換股票據的選擇權。於發行日，發行可換股票據的所得款項淨額按其公平值歸類為負債部分及嵌入式衍生工具。可換股票據的負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分則於其後的呈報日期透過損益按公平值重新計量。我們委託一名獨立評估師協助我們釐定可換股票據衍生部分於二零零七年三月三十一日的公平值。公平值乃於參考若干因素後釐定，該等因素包括：我們的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響我們業務的個別經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；我們的業務規劃及前景；我們承擔的業務風險；以及可資比較企業票據的市場孳息率及回報波幅。

若干收益表項目概述

收益

我們的收益主要來自扣除營業稅、城市維護稅、教育附加費和防洪費後的開發物業銷售收入。營業稅、城市維護稅、教育附加費和防洪費總額約佔我們總收益的5.1%至5.6%，並因項目公司性質和不同城市地方規定而有所不同。我們在物業售出和交付之後確認收益。作為住宅物業行業的慣例，我們依據中國預售法規在竣工之前預售物業。但是在我們完成該等物業施工和交付買方使用之前，我們不會確認預售物業收益。在我們開始預售發展中的物業的時間和交付使用的時間之間通常相隔六至十八個月。我們在合併資產負債表中將物業預售收益入賬列為「遠期銷售按金」，在合併現金流量表中入賬列為「遠期銷售按金的增加」。

財務資料

我們特定期間的財務狀況視乎我們在該期間竣工並交付使用的物業數量和該等物業變現的售價而定。下表概述所示期間和項目內我們交付的物業的總建築面積和該等物業按收入除以總建築面積計算的每平方米平均售價。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零六年		二零零七年	
	已交付 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已交付 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已交付 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已交付 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已交付 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣元)
南國奧園										
住宅.....	23,649.0	3,978.6	182,121.4	3,895.3	129,775.8	4,291.0	2,384.2	3,314.3	904.4	5,145.1
廣州奧園										
住宅.....	630.8	3,552.4	1,138.0	3,650.2	10,246.2	5,975.2	—	—	196.0	4,520.5
商業.....	—	—	12,512.5	3,557.6	14,359.8	17,301.0	—	—	80.0	52,809.1
番禺奧園										
住宅.....	27,221.0	2,814.3	24,611.6	3,016.9	939.9	4,049.0	317.0	3,145.8	17.0	2,279.1
商業.....	5,816.4	3,812.4	979.5	2,979.1	228.8	6,413.8	53.5	5,951.8	—	—
江西奧園										
商業.....	—	—	—	—	3,070.0	1,142.2	—	—	1,998.7	1,122.9
合計										
住宅.....	51,500.8	3,358.0	207,871.0	3,789.9	140,962.0	4,411.8	2,701.2	3,294.5	1,117.4	4,991.9
商業.....	5,816.4	3,812.4	13,492.0	3,515.6	17,658.6	14,350.7	53.5	5,951.8	2,078.6	3,111.4

下表分別載列截至二零零四年、二零零五年和二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月各主要業務分部收益和各階段收益的百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零六年		二零零七年	
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
	(未經審核)									
物業開發.....	195.1	90.9%	840.5	98.3%	876.8	99.2%	9.2	86.6%	12.0	83.9%
物業投資.....	1.0	0.5%	2.7	0.3%	2.2	0.3%	0.6	5.6%	1.9	13.3%
其他.....	18.6	8.6%	11.7	1.4%	4.7	0.5%	0.9	8.4%	0.4	2.8%
合計.....	214.7	100.0%	854.9	100.0%	883.7	100.0%	10.7	100.0%	14.3	100.0%

於往績期間，我們絕大部分收益來自住宅物業的銷售。隨著我們的業務擴展到開發服務式住宅、商場及辦公大樓，我們預期來自投資物業的經常性收益將與時俱增。來自我們其他業務的收入主要包括我們為項目特許權使用人提供顧問服務而收取的顧問費。詳情請參閱「業務 — 奧園品牌的特許使用權」。

財務資料

下表載列我們於往績期間按項目分析的收益資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)	
番禺奧園	98.8	77.2	5.3	1.3	0.0
廣州奧園					
廣奧大廈	2.2	48.7	—	—	0.9
奧園大廈	—	—	309.7	—	4.2
南國奧園	94.1	709.4	556.9	7.9	4.7
江西奧園	—	—	3.5	—	2.2
其他 ⁽¹⁾	19.6	19.6	8.3	1.5	2.3
合計	<u>214.7</u>	<u>854.9</u>	<u>883.7</u>	<u>10.7</u>	<u>14.3</u>

附註：

(1) 指來自其他物業相關業務的收益，包括物業投資及向奧園品牌的特許經營商提供顧問服務。

我們過往於五月及十月的首個星期，即中國兩個主要假期旺季，集中進行預售。鑒於預售至物業竣工及交付予客戶一般需時六至十八個月，故我們於每年首季的收益一般遠低於每年其他時間。此外，我們於首季交付物業一般因前一年年底長假期及中國春節假期而受到負面影響，繼而減少期內確認的收益金額。由於我們進行預售的時間及物業交付模式的季節性波動，我們截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月的收益大大少於二零零四年、二零零五年及二零零六年各年全年業績的四份之一。

於二零零六年，我們向中體出售廣州奧園項目的若干商用物業，其可銷售建築面積約為4,182平方米，代價為人民幣33.6百萬元。於同年，我們亦向瀋陽華新出售廣州奧園及南國奧園項目的若干住宅及商用物業，合計可銷售建築面積約為5,687平方米，代價為人民幣40.6百萬元。該等交易的總代價已用於抵銷收購中體及瀋陽華新於廣州奧林匹克投資公司持有的股本權益的購買價。向中體及瀋陽華新出售物業所產生的毛利分別為人民幣9.8百萬元及人民幣10.3百萬元。與該等交易有關的背景資料，請參閱「歷史、重組及集團結構 — 起源及歷史 — 我們的中國經營公司重組 — 轉讓廣州奧林匹克投資公司」。

銷售成本

銷售成本主要包括直接由物業開發產生的成本，包括土地成本、建築成本、資本化利息開支和土地增值稅撥備。截至二零零四年、二零零五年和二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，銷售成本分別為人民幣158.9百萬元、人民幣615.4百萬元、人民幣509.2百萬元及人民幣7.4百萬元。截至二零零七年三月三十一日止三個月的銷售成本遠較二零零四年、二零零五年及二零零六年的銷售成本少，反映因我們進行預售活動的時間及季節波動導致該期間確認的收益大幅減少。

財務資料

下表載列截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月的銷售成本資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)	
土地成本	16.8	54.2	64.7	0.8	0.8
建築成本	129.2	526.9	378.3	5.5	4.0
資本化利息開支	6.4	19.4	20.6	0.3	0.1
土地增值稅撥備	5.4	9.5	43.7	0.2	2.4
已售投資物業成本	—	—	—	—	—
其他	1.1	5.4	1.9	0.2	0.1
總銷售成本	<u>158.9</u>	<u>615.4</u>	<u>509.2</u>	<u>7.0</u>	<u>7.4</u>

土地成本。我們主要通過收購持有土地使用權的附屬項目公司的股本權益來獲得土地。因此，我們的土地成本亦代表我們取得該等項目公司的股本權益所產生的成本，包括土地出讓金、其他土地相關稅項和政府附加費。除中國經濟發展和物業市況外，我們的土地成本亦受物業項目的位置和收購時間的影響。截至二零零四年、二零零五年和二零零六年十二月三十一日止年度各年，按照該等期間我們的總土地成本除以物業可銷售總建築面積計算，我們每平方米建築面積的平均土地成本分別為人民幣293.8元、人民幣244.8元及人民幣407.8元。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月的相應數字分別為人民幣286.5元及人民幣244.3元。

建築成本。建築成本代表物業項目的設計和施工成本，主要由支付承建商，包括負責土木工程、園藝、設備安裝和室內裝飾的承建商的費用，以及基礎設施施工成本、設計成本和若干政府附加徵費構成。我們的建築成本受到許多因素的影響，比如建築材料的價格波動、物業位置和類型、材料選擇和輔助設施投資。在與有關承建商結算時，建築材料的所有成本均計算為承建商費用的一部分。於二零零六年，我們的建築成本佔總銷售成本的百分比有所下降，主要原因是我們於二零零六年竣工並交付使用的商用物業數量比二零零五年有所增加。商用物業一般需要較高的土地成本及土地增值稅，故建築成本佔銷售成本的百分比有所下降。

資本化利息。我們所有項目開發借款均透過項目公司借入。因此，倘有關成本直接與該項目或項目階段的收購及施工相關，則我們將借款成本作為一個項目或項目階段的銷售成本予以資本化。請參閱「一 重大會計政策—借款成本」。

土地增值稅撥備。土地增值稅撥備作為我們銷售成本的一部分代表某期間交付使用的物業估計應付的土地增值稅的撥備。根據中國土地增值稅暫行規定及其相關實施規定，從銷售或轉讓國有土地使用權、建築物及其他輔帶設施獲取收入的物業開發商必須就土地的增值及該等土地上的改進支付30%至60%的土地增值稅，除非該物業屬於普通住宅物業並且增值不超過土地增值稅規定中所述的扣除項目的20%而獲得豁免。物業是否符合資格獲得一般標準住宅物業豁免，乃由地方政府經計及物業的地積比率、總建築面積及售價後而釐訂。別墅和商用物業銷售由於一般擁有較高的增值，故須繳納較高的土地增值稅，因此並無資格享有此

類豁免。但是，土地增值稅的計算管理標準在很多方面不清楚或不確定。我們在二零零四年、二零零五年和二零零六年以及截至二零零七年三月三十一日止三個月分別作出人民幣5.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣43.7百萬元及人民幣2.4百萬元土地增值稅撥備。我們於二零零六年作出更多土地增值稅撥備主要反映我們在當年銷售的商用物業數量的增加。請參閱「影響我們經營業績的主要因素—土地增值稅」和「風險因素—與我們業務相關的風險—中國稅務機關實施土地增值稅規例可能對我們的盈利能力及現金流量狀況造成重大不利影響」。

其他收入

其他收入主要包括銀行存款的利息收入、出售物業、廠房及設備收益以及預付租金、出售附屬公司的收益及與共同控制實體進行交易的已變現溢利。出售物業、廠房及設備的人民幣98.8百萬元收益主要涉及於二零零六年出售南國奧園的高爾夫球酒店。而與共同控制實體進行交易的人民幣18.9百萬元已變現溢利則主要涉及於二零零五年出售從事物業開發業務的南沙國奧房地產公司的股本權益。

我們於二零零五年及二零零六年出售若干附屬公司的股本權益。該等附屬公司並非我們的主要經營附屬公司，所經營的業務大部分與物業發展並無關連。因此，我們為精簡業務模式而出售該等附屬公司。就使用我們「奧園」品牌名稱的公司，如廣州市奧園顧問管理有限公司、廣州市奧園房地產諮詢有限公司及廣州南國奧園高爾夫酒店有限公司，而言，我們已取得該等公司更改其名稱的承諾，而該等公司於二零零七年六月三十日已在其名稱中停止使用「奧園」字眼。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本包括與銷售物業相關的廣告和推廣費用（包括電視廣告、報章廣告、雜誌廣告、廣告牌、直接支付予客戶的推廣優惠待遇和其他促銷活動）、銷售和市場營銷人員工成本和其他銷售費用。

融資成本

融資成本主要包括扣除與待售物業相關的資本化利息後的利息成本。請參閱上文「重大會計政策—借款成本」。由於某一項目或項目階段的施工期不一定與相關貸款的利息支付期相吻合，而涉及某一項目或項目階段的所有利息成本亦並非均可以資本化。因此，我們的融資成本可能視乎在報告期內資本化的利息成本金額而按期間波動。

稅項

稅項乃指我們在中國的附屬公司應付的中國企業所得稅。於往績期間內一般適用於中國的企業所得稅為應課稅收入的33%。我們於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月的有效企業所得稅稅率分別為185.8%、31.2%、33.0%及16.5%。儘管我們二零零四年的除稅前溢利相對較低，然而我們該年的實際所得稅稅率較高乃主要由注入一家共同控制實體作為收購該共同控制實體額外股本權益的代價的一幅土地估值收益產生稅項開支所致。由於全國人民代表大會最近訂立《新企業稅法》，故適用企業所得稅稅率將於日後下降至25%。

財務資料

目前，依據從開曼群島總督會同行政局所取得的承諾，我們毋須繳納開曼群島所得稅。請參閱本招股章程附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法—稅項」。

少數股東權益

我們的項目公司所產生的收益主要來自我們項目的售價提高和相對較低的土地成本。因此，我們項目公司的少數股東通常可在相關開發的初期分享溢利。於二零零四年及二零零五年，我們大多數非全資附屬公司均賺取溢利。因此我們的少數股東在該等年度各年均均可分得純利。

經營業績

下表載列我們於所示期間以絕對價值計的經審核合併業績及佔收益百分比。

合併收益表

	截至十二月三十一日止年度					截至三月三十一日止三個月				
	二零零四年		二零零五年		二零零六年	二零零六年		二零零七年		
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
	(未經審核)									
收入.....	214.7	100.0%	854.9	100.0%	883.7	100.0%	10.7	100%	14.3	100%
銷售成本.....	(158.9)	(74.0)%	(615.4)	(72.0)%	(509.2)	(57.6)%	(7.0)	(65.4)%	(7.4)	(51.7)%
毛利.....	55.8	26.0%	239.5	28.0%	374.5	42.4%	3.7	34.6%	6.9	48.3%
其他收入.....	23.7	11.0%	31.1	3.6%	116.1	13.1%	0.1	1.0%	4.9	34.2%
投資物業公平值 變動.....	29.6	13.8%	60.7	7.1%	67.5	7.6%	11.7	109.3%	0.0	0.0%
轉撥至投資物業時 確認已竣工物業 公平值變動..	—	—	—	—	—	—	—	—	55.1	385.3%
銷售和分銷 成本.....	(35.0)	(16.3)%	(15.4)	(1.8)%	(14.0)	(1.6)%	(3.5)	(32.7)%	(5.0)	(34.9)%
行政開支.....	(47.9)	(22.3)%	(34.2)	(4.0)%	(52.5)	(5.9)%	(7.0)	(65.4)%	(17.1)	(119.6)%
可換股票據衍生 部分公平價值 變動.....	—	—	—	—	—	—	—	—	1.5	10.5%
其他開支.....	(7.1)	(3.3)%	(0.6)	(0.1)%	(41.4)	(4.7)%	—	—	—	—
融資成本.....	(5.5)	(2.5)%	(1.5)	(0.1)%	(2.1)	(0.2)%	—	—	(23.5)	(164.3)%
應佔同控制 實體業績....	(4.4)	(2.1)%	(4.3)	(0.5)%	(1.6)	(0.2)%	(0.5)	(4.7)%	(0.1)	(0.7)%
除稅前溢利 (虧損).....	9.2	4.3%	275.3	32.2%	446.5	50.5%	4.5	42.1%	22.7	158.8%
稅項.....	(17.1)	(8.0)%	(85.8)	(10.0)%	(147.2)	(16.7)%	(2.2)	(20.6)%	(3.8)	(26.6)%
年度/期內 (虧損)溢利..	(7.9)	(3.7)%	189.5	22.2%	299.3	33.8%	2.3	21.5%	18.9	132.2%
本公司股權 持有人應佔 (虧損)溢利..	(11.4)	(5.3)%	188.5	22.1%	299.5	33.9%	2.1	19.6%	18.9	132.2%
少數股東權益..	3.5	1.6%	1.0	0.1%	(0.2)	(0.1)%	0.2	1.9%	(0.0)	(0.0)%
	(7.9)	(3.7)%	189.5	22.2%	299.3	33.8%	2.3	21.5%	18.9	132.2%
股息.....	1.7	0.8%	—	—	—	—	—	—	—	—

截至二零零七年三月三十一日止三個月與截至二零零六年三月三十一日止三個月之比較

收入。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的收入由截至二零零六年三月三十一日止三個月人民幣10.7百萬元增加人民幣3.6百萬元至人民幣14.3百萬元，增幅達33.6%。收入增加主要由於我們的物業售價及已交付的已竣工建築面積有所增加。已交付的已竣工建築面積有所增加，主要由於我們於截至二零零七年三月三十一日止三個月開發的項目數目較於截至二零零六年三月三十一日止三個月所開發者為多。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，收入的主要來源包括交付江西奧園項目的已竣工建築面積及已交付的商用建築面積增加。

銷售成本。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的銷售成本由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣7.0百萬元增加人民幣0.4百萬元至人民幣7.4百萬元，增幅達5.7%。銷售成本增加主要由於已交付的已竣工建築面積有所增加。已竣工建築面積有所增加主要由於我們於截至二零零七年三月三十一日止三個月開發的項目數目較於截至二零零六年三月三十一日止三個月所開發者為多。

毛利。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的毛利由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣3.7百萬元增加人民幣3.2百萬元至人民幣6.9百萬元，增幅達86.5%。而毛利率則由截至二零零六年三月三十一日止三個月的34.6%增加至截至二零零七年三月三十一日止三個月的48.3%，主要由於我們的物業售價增加，而每平方米建築面積的成本則保持相對穩定。

其他收入。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的其他收入由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣0.1百萬元增加人民幣4.8百萬元至人民幣4.9百萬元，增幅達4,800.0%。其他收入增加主要由於就以綜合方式呈列財務賬目而換算資產負債表項目產生外匯收益約人民幣3.2百萬元。此外，我們亦因人民幣兌港元及美元有所增值而享有外匯收益。

投資物業公平值變動。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的投資物業公平值變動由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣11,742,711元減少人民幣36,500元至人民幣11,706,211元，減幅達99.7%，投資物業公平值減少主要由於出售南國奧園項目的物業及番禺奧園項目的商用物業。該等投資物業為截至二零零六年三月三十一日止期間投資物業公平值變動的主要來源。

轉撥至投資物業時確認已竣工物業公平值變動。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們於轉撥至投資物業時確認的已竣工物業公平值變動為人民幣55.1百萬元，公平值減少主要由於將廣州奧園項目中持有待售的已竣工商用物業重新分類為投資物業。

銷售及分銷成本。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的銷售及分銷成本由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣3.5百萬元增加人民幣1.5百萬元至人民幣5.0百萬元，增幅達42.9%。根據所佔收益的百分比計算，我們的銷售及分銷成本由截至二零零六年三月三十一日止三個月的32.7%增加至截至二零零七年三月三十一日止三個月的35.4%。銷售及分銷成本增加主要由於與預售番禺奧園項目物業有關的營銷及宣傳活動增加。

行政開支。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的行政開支由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣7.0百萬元增加人民幣10.1百萬元至人民幣17.1百萬元，增幅達144.3%，行政開支增加主要由於因二零零七年二月發行可換股票據而產生的法律及行政成本所致。行政開支增加亦由佛岡奧園項目及江西奧園項目若干分期施工及開始預售令行政成本增加所致。

可換股票據衍生部分公平價值變動。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的可換股票據衍生部分公平價值變動主要指於二零零七年二月發行可換股票據衍生部分公平價值變動，包括票據持有人的兌換權以及本公司及票據持有人的贖回權。自發行以來，可換股票據的金融衍生工具公平淨值變動令我們截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併收益表產生人民幣1.5百萬元進賬。

融資成本。我們截至二零零七年三月三十一日止三個月的融資成本為人民幣23.5百萬元主要由於在二零零七年二月發行可換股票據所產生的利息開支。

應佔共同控制實體業績。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們應佔共同控制實體虧損由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣551,341元減少人民幣404,435元至人民幣146,906元，減幅達73.4%。我們應佔共同控制實體虧損減少主要由於加強對共同控制實體的成本控制。

稅項。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的所得稅開支由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣2.2百萬元增加人民幣1.6百萬元至人民幣3.8百萬元，增幅達72.7%，稅項增加乃由於除稅前溢利增加所致。截至二零零七年三月三十一日止三個月的實際所得稅率為16.5%，而截至二零零六年三月三十一日止三個月則為48.9%。截至二零零七年三月三十一日止三個月的實際所得稅率較截至二零零六年三月三十一日止三個月有所減少主要由於根據國際會計準則確認的該等溢利將於截至二零零八年十二月三十一日止年度或之後按新的中國企業所得稅稅率納稅，而中國企業所得稅稅率由33%改為25%令稅項撥備撥回所致。

期內溢利。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的期內溢利由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣2.3百萬元增加人民幣16.6百萬元至人民幣18.9百萬元，增幅達721.7%。

少數股東權益。少數股東應佔溢利減少人民幣215,274元或116.5%，截至二零零六年三月三十一日止三個月錄得溢利為人民幣184,749元，而截至二零零七年三月三十一日止三個月則錄得虧損人民幣30,525元。與截至二零零六年三月三十一日止三個月比較，截至二零零七年三月三十一日止三個月產生少數股東應佔虧損主要由於收購若干非全資附屬公司的剩餘股本權益所致，該等公司於截至二零零六年三月三十一日止三個月產生溢利。由於我們全資擁有該等附屬公司，故少數股東不再攤分其溢利。截至二零零七年三月三十一日止三個月的少數股東應佔虧損主要為奧園複合收取項目特許經營夥伴的顧問費用減少令其少數股東應佔虧損所致。

權益持有人應佔溢利。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司的權益持有人應佔溢利由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣2.1百萬元增加人民幣16.8百萬元至人民幣18.9百萬元，增幅達800.0%。

二零零六年與二零零五年比較

收入。於二零零六年，我們的收入由二零零五年的人民幣854.9百萬元增加人民幣28.8百萬元至人民幣883.7百萬元，增幅達3.4%。收入增加主要因為我們物業的售價上升。二零零六年收入的增加主要來自於我們已竣工及交付的部分南國奧園的北京奧林匹克和廣州奧園其中一期。於二零零六年，我們的住宅物業和商業物業的每平方米平均售價分別較二零零五年的售價增加16.4%和308.2%。平均售價以及竣工建築面積增加，反映我們的品牌知名度上升，加上我們的設計及發展概念具吸引力，令買家對我們的物業的接納程度增加。

財務資料

銷售成本。於二零零六年，我們的銷售成本由二零零五年的人民幣615.4百萬元減少人民幣106.2百萬元至人民幣509.2百萬元，跌幅達17.3%。銷售成本減少主要由於已交付的已竣工建築面積減少。二零零六年的銷售收入較二零零五年有所增加，而銷售成本則於同期下降，主要由於售出的物業組合改變。我們於二零零六年售出較二零零五年為多的商用物業及停車位，該等物業一般較住宅單位產生較少建築及裝修成本，因此二零零六年的銷售成本有所下降。

毛利。於二零零六年，我們的毛利由二零零五年的人民幣239.5百萬元增加人民幣135.0百萬元至人民幣374.5百萬元，增幅達56.4%。於二零零六年，由於物業的售價，尤其是與商業物業相關的物業售價大幅上升，以及已竣工商業物業佔已竣工物業總數的百分比有所增加，因此，毛利率由二零零五年的28.0%上升至二零零六年的42.4%。

其他收入。於二零零六年，我們的其他經營收入由二零零五年的人民幣31.1百萬元增加人民幣85.0百萬元至人民幣116.1百萬元，增幅達273.3%。其他收入增加主要由於出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項錄得收益(其中包括出售南國奧園項目的高爾夫球酒店的收益人民幣98.8百萬元)。

投資物業公平值變動。於二零零六年，我們的投資物業公平值變動由二零零五年的人民幣60.7百萬元增加人民幣6.8百萬元至人民幣67.5百萬元，增幅達11.2%。投資物業公平值變動增加主要由於廣東省房地產市場急速增長。

銷售及分銷成本。於二零零六年，我們的銷售及分銷成本由二零零五年的人民幣15.4百萬元減少人民幣1.4百萬元至人民幣14.0百萬元，減幅達9.1%。按佔收益的百分比計算，銷售及分銷成本從二零零五年的1.8%降至二零零六年的1.6%。銷售及分銷成本減少主要由於二零零六年開始預售的物業數量減少。

行政開支。於二零零六年，由於涉及籌備我們的股東Cathay Property 於我們的股本投資的法律和行政成本所致，行政開支由二零零五年的人民幣34.2百萬元增加人民幣18.3百萬元至人民幣52.5百萬元，增幅達53.5%。

其他開支。於二零零六年，由於出售投資物業產生成本，其他經營開支由二零零五年的人民幣0.6百萬元增加人民幣40.8百萬元至人民幣41.4百萬元，增幅達6,800.0%。

融資成本。於二零零六年，由於我們根據初步票據購買協議之條款從Sunrise Partners收取預先支付之款項30.0百萬美元所產生的利息開支增加，融資成本由二零零五年的人民幣1.5百萬元增加人民幣0.6百萬元至人民幣2.1百萬元，增幅達40.0%。

應佔共同控制實體業績。於二零零六年，我們的應佔共同控制實體的虧損由二零零五年的人民幣4.3百萬元減少人民幣2.7百萬元至人民幣1.6百萬元，減幅達62.8%。應佔共同控制實體虧損減少主要由於我們於二零零六年收緊對共同控制實體的成本控制。共同控制實體虧損主要由尚未能變現收益的物業項目的初期資本支出和行政開支所致。

稅項。於二零零六年，由於除稅前溢利增加，故所得稅開支由二零零五年的人民幣85.8百萬元增加人民幣61.4百萬元至人民幣147.2百萬元，增幅達71.6%。於二零零六年，實際所得稅稅率由二零零五年的31.2%上升至33.0%。二零零五年的所得稅稅率較低主要由於一筆來自出售一家共同控制實體為數人民幣19.0百萬元的收益毋須課稅。

年度溢利。於二零零六年，我們的年度溢利由二零零五年的人民幣189.5百萬元增加人民幣109.8百萬元至人民幣299.3百萬元，增幅達57.9%。

少數股東權益。少數股東應佔溢利減少人民幣1.2百萬元，由二零零五年的溢利人民幣1.0百萬元減至二零零六年虧損人民幣0.2百萬元，減幅為120.0%。二零零六年少數股東應佔虧損主要反映番禺金業園及番禺金業少數股東在奧園有限公司購入其剩餘少數股東權益前，所佔的行政開支及銷售及分銷成本增加，使少數股東佔虧損。

股權持有人應佔溢利。於二零零六年，我們的股權持有人應佔溢利由二零零五年的人民幣188.5百萬元增加人民幣111.0百萬元至人民幣299.5百萬元，增幅達58.9%。

二零零五年與二零零四年比較

收入。於二零零五年，我們的收入由二零零四年的人民幣214.7百萬元增加人民幣640.2百萬元至二零零五年的人民幣854.9百萬元，增幅達298.2%。收入增加主要由於我們的物業售價和已交付的建築面積增加。平均售價以及交付的竣工建築面積增加，反映目標市場(其中對優質住宅及商用物業的需求增加)的有利市況。於二零零四年，已交付的已竣工建築面積約為57,317平方米，每平方米的平均售價為人民幣3,404.1元。於二零零五年，已交付的已竣工建築面積較二零零四年增加164,046平方米至221,363平方米，增幅達286.2%，每平方米的平均價格較二零零四年上升人民幣369.1元至人民幣3,773.2元，增幅達10.8%，令總收益較二零零四年增加298.2%至人民幣854.9百萬元。

銷售成本。於二零零五年，我們的銷售成本由二零零四年的人民幣158.9百萬元增加人民幣456.5百萬元至人民幣615.4百萬元，增幅達287.3%。銷售成本增加主要由於已竣工建築面積大幅增加。

毛利。於二零零五年，我們的毛利由二零零四年的人民幣55.8百萬元增加人民幣183.7百萬元至人民幣239.5百萬元，增幅達329.2%。毛利增加主要由於物業的售價升高。毛利率亦從二零零四年的26.0%上升到二零零五年的28.0%，主要由於物業的售價以及交付的竣工物業建築面積增加。

其他收入。於二零零五年，由於出售我們於廣州南沙國奧房地產公司的80%權益，其他經營收入由二零零四年的人民幣23.7百萬元增加人民幣7.4百萬元至二零零五年的人民幣31.1百萬元，增幅達31.2%。

投資物業公平值變動。於二零零五年，我們的投資物業公平值變動由二零零四年的人民幣29.6百萬元增加至截至二零零五年的人民幣60.7百萬元，增加人民幣31.1百萬元或105.1%，主要由於廣東省房地產市場急速增長令投資物業公平值增加。

銷售及分銷成本。於二零零五年，我們的銷售及分銷成本由二零零四年的人民幣35.0百萬元減少人民幣19.6百萬元至人民幣15.4百萬元，減幅達56.0%。按應佔收益的百分比計算，銷售及分銷成本從二零零四年的16.3%降低至二零零五年的1.8%。銷售及分銷成本減少主要由於二零零五年開始預售的物業數量減少。

行政開支。於二零零五年，我們的行政開支由二零零四年的人民幣47.9百萬元減少人民幣13.7百萬元至人民幣34.2百萬元，減幅達28.6%。行政開支減少主要由於人力資源的有效使用致使員工成本降低和二零零五年開始預售的物業數量減少。

其他開支。於二零零五年，其他開支減少人民幣6.5百萬元由二零零四年的人民幣7.1百萬元減至人民幣0.6百萬元，減幅達91.5%，其主要原因是出售聯營公司 Wuhan Wanhong (Group) Company Limited 產生虧損。

財務資料

融資成本。於二零零五年，由於銀行借款減少，融資成本由二零零四年的人民幣5.5百萬元減少人民幣4.0百萬元至人民幣1.5百萬元，減幅達72.7%。

應佔共同控制實體業績。於二零零五年，我們應佔共同控制實體虧損由二零零四年的人民幣4.4百萬元減少人民幣0.1百萬元至二零零五年的4.3百萬元，減幅達2.3%。應佔共同控制實體虧損減少主要由於南沙國奧房地產公司的虧損減少，而來自共同控制實體之虧損則主要由尚未能變現收益的物業項目的初期資本支出和行政開支所致。

稅項。於二零零五年，由於除稅前溢利增加，故所得稅開支由二零零四年的人民幣17.1百萬元增加人民幣68.7百萬元至人民幣85.8百萬元，增幅達401.8%。二零零四年的實際所得稅稅率為185.8%，而二零零五年則為31.2%。二零零四年的實際所得稅稅率較高，主要由於注入一家共同控制實體作為收購該實體的額外股本權益的代價的一幅土地的重估收益產生稅項支出。於二零零五年，實際所得稅率回復正常，與中國法定稅率幾乎一致。

年度溢利。於二零零五年，年度溢利由二零零四年的虧損人民幣7.9百萬元增加人民幣197.4百萬元或2,498.7%至溢利人民幣189.5百萬元。二零零四年的虧損人民幣7.0百萬元主要來自出售聯營公司 Wuhan Wanhong (Group) Limited 以及注入一間共同控制實體作為收購該實體的額外股本權益的代價的一幅土地的重估收益而產生的稅項開支人民幣15.8百萬元。該等物業重估收益雖根據中國稅法須繳納所得稅，惟根據國際財務報告準則不得確認為收入。故我們於二零零四年產生虧損。

少數股東權益。少數股東應佔溢利由二零零四年的人民幣3.5百萬元減少人民幣2.5百萬元至二零零五年的人民幣1.0百萬元，減幅為71.4%。二零零五年少數股東應佔溢利主要反映番禺金業的少數股東應佔溢利，其主要原因是該公司已交付大部分開發的已竣工物業。

股權持有人應佔溢利。本公司股權持有人應佔溢利增加人民幣199.9百萬或1,753.5%，由二零零四年的虧損人民幣11.4百萬元上升至二零零五年的溢利人民幣188.5百萬元。

若干資產負債表項目的描述

貿易及其他應收款

誠如下文所詳述，貿易及其他應收款包括貿易應收款、來自出售物業、廠房及設備的應收款、來自出售投資物業的應收款、其他應收款、向供應商的墊支以及預付款項及按金。

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		(人民幣百萬元)		
貿易應收賬款	7.1	7.1	96.2	86.2
來自出售物業、廠房及設備的應收款	—	—	58.5	58.5
來自出售投資物業的應收款	—	—	80.7	80.7
其他應收款	11.0	12.2	4.7	32.8
向供應商的墊支	0.8	1.8	19.4	13.4
土地使用權按金	—	—	—	15.0
預付款及按金	61.0	30.7	7.9	9.4
	<u>79.9</u>	<u>51.8</u>	<u>267.4</u>	<u>296.0</u>

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日，我們擁有貿易及其他應收款分別為人民幣79.9百萬元、人民幣51.8百萬元、人民幣267.4百萬

元以及人民幣296.0百萬元。貿易應收款項主要來自於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日的物業銷售分別為人民幣7.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣96.2百萬元及人民幣86.2百萬元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，我們的貿易應收款大幅增加主要由於廣州奧園項目的商用物業銷售達人民幣57.3百萬元，以及出售位於番禺的南國奧園項目的金業園會所的應收款達人民幣10.6百萬元。於二零零七年三月三十一日，上述兩筆款項尚未清償。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，來自出售物業、廠房及設備的應收款項分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣58.5百萬元及人民幣58.5百萬元。於二零零六年來自出售物業、廠房及設備的應收款，來自我們出售南國奧園項目的高爾夫球酒店而尚未收取的未償應收款項。由於我們在出售前一直擁有及經營高爾夫酒店，故其出售被視為出售物業、廠房及設備。根據國際會計準則第40號「投資物業」，該等由業主經營的物業被視為業主佔用的物業處理，而非投資物業，因此，該高爾夫酒店於出售前被重新分類為物業、廠房及設備。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，來自出售投資物業應收款分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣80.7百萬元及人民幣80.7百萬元。二零零六年貿易應收款及來自出售投資物業的應收款大幅增加主要是由於客戶需求增長引致我們出售和交付的物業增加，以及我們先前提持投資的物業的銷售增加。在絕大部分物業竣工和交付買方之前，我們已經預售該等物業並收到全額付款。對於在竣工之後銷售的物業而言，我們一般向客戶提供45天的信貸期。倘若出現買方違約，則我們將保留對有關買方追索的權利，以便能夠重新佔有物業。因此，我們認為毋須就此等貿易應收款作呆壞賬準備。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，其他應收款分別為人民幣11.0百萬元、人民幣12.2百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣32.8百萬元。其他應收款主要代表我們為所委聘的外部建築公司預付的若干公用事業費用。

於二零零六年，我們於一般業務過程中與獨立第三方盛業進行了若干交易（包括物業銷售、出售投資物業及出售物業、廠房及設備），該等交易的總代價達人民幣432.7百萬元。其中人民幣123.3百萬元指物業銷售的代價，於合併收益表內列賬為收入，另人民幣309.4百萬元指出售投資物業及物業、廠房及設備的總代價，有關收益於合併收益表內列賬為其他收益。人民幣196.5百萬元即分別於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的貿易及其他應收款的73.5%及66.4%，來自與盛業進行的上述交易。於二零零六年，盛業應佔我們的應收款項由貿易應收款人民幣57.3百萬元、來自出售投資物業的應收款人民幣80.7百萬元以及來自出售物業、廠房及設備的應收款人民幣58.5百萬元組成。由於我們認為盛業為知名的投資公司，專注於投資商用物業及酒店，且有穩健的財務及經營往績，故我們相信，我們不大可能因與盛業進行交易而面對無法收回款項的問題。此外，於二零零七年三月三十一日，盛業已根據買賣協議條款結清55%購買價，並無逾期付款。且已售物業的業權僅會於悉數清償購買價後方會轉移至盛業。就此而言，我們認為毋須作出呆壞賬撥備。尚未支付的代價將由盛業於二零零七年十二月支付。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，向供應商的墊支分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣13.4百萬元。向供應商墊支是指支付承建商的預付款，以供承建商購買用於項目開發的建築材料。二零零六年向供應商的墊支較二零零五年大幅增加主要由就收購奧園海景城項目而支付的土地按金約人民幣8.0百萬元，以及興建南國奧園項目的建築成本預付款約人民幣9.9百萬元所致。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，預付款和按金分別為人民幣61.0百萬元、人民幣30.7百萬元、人民幣7.9百萬元以及人民幣9.4百萬元。預付款和按金主要為於客戶支付預售按金後，向地方稅務機關預付的土地增值稅以及營業稅。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度預付款及按金減少，與該段期間推出作預售的物業減少一致。

就我們於二零零七年三月三十一日的貿易及其他應收款而言，人民幣41.7百萬元於二零零七年六月三十日已清償。

貿易及其他應付款

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，貿易及其他應付款分別為人民幣490.2百萬元、人民幣455.3百萬元、人民幣399.8百萬元及人民幣396.1百萬元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，貿易應付款分別為人民幣300.8百萬元、人民幣294.3百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣213.4百萬元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年，我們的貿易應付款減少的主要原因是於二零零四年施工的物業竣工，以及該期間施工的物業數目相對較少。我們的貿易及其他應付款總額於截至二零零七年三月三十一日止三個月增加人民幣12.9百萬元主要由期內產生較多建築成本所致。我們和供應商和承包商之間並無統一的結算期限。對於一般供應商而言，會按照我們達成的供應合同條款付款。對於項目施工而言，我們一般與承建商協定分四期結算總建築合同成本。我們通常在項目施工完成時結算至70%，並在與承建商協定最終建築成本總額後支付最高達總額的90%至95%。我們通常會在合約中規定，保留工程總費用的5%至10%作為保質金或按金，保質金將在一至兩年內支付，以提供額外質量保證。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，該等保質金分別達人民幣47.6百萬元、人民幣51.2百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣62.0百萬元。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，其他應付款分別為人民幣171.9百萬元、人民幣139.6百萬元、人民幣56.5百萬元和人民幣58.7百萬元。與二零零五年相比，二零零六年的其他應付款減少人民幣83.1百萬元主要原因是清償廣州奧林匹克投資公司前股東於重組時向我們轉讓廣州奧林匹克投資公司股權之代價約人民幣70.3百萬元。二零零六年剩餘其他應付款主要包括已收取客戶的人民幣13.5百萬元款項，作為我們須於向客戶交付已竣工物業時，代其向地方政府支付的契稅及印花稅。我們於二零零六年亦從獨立第三方財務顧問，Cheiflead Internatioal Limited，為於二零零六年由Cathay Property 的股權投資獲取有關例如資產重組、風險管理、為潛在投資者準備的路展及管理層培訓的顧問服務而產生財務顧問服務費人民幣8.7百萬元。二零零五年的其他應付款較二零零四年減少人民幣32.2百萬元，主要為清償我們收購廣東奧園置業公司額外股本權益的未償代價。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，我們分別擁有人民幣15.5百萬元、人民幣19.5百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣123.3百萬元及其他應付稅項。二零零六年的其他應付稅項較二零零五年大幅增加，其原因為土地增值稅大幅增加，以及我們於二零零六年底根據我們的會計政策而確認的收益增加導致應付營業稅增加。由於產品組合有變，二零零六年的應付土地增值稅較二零零五年增加人民幣91.0百萬元或430.8%。我們在二零零六年交付的商用建築面積較二零零五年增加30.9%，而所交付的住宅建築面積則在同期減少32.2%。由於所有商用物業均會帶來土地增值稅，並一般有較高的升值，所交付的商用物業數目增加令二零零六年應付的土地增值稅大幅增加。

財務資料

應收及應付關連人士款項

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
應收關連人士款項				
廣州市港番裝飾工程有限公司	—	—	31.8	36.3
廣州奧林匹克花園物業管理有限公司	—	0.2	0.4	—
廣東奧園物業管理有限公司				
南國奧林匹克花園分公司	0.1	0.2	1.4	1.4
廣州南國奧園高爾夫球酒店有限公司	—	—	0.3	1.4
廣州賽因斯種苗園林				
科技開發有限公司	—	3.0	—	—
廣州市梓業建築安裝工程有限公司	327.6	367.6	64.2	65.7
廣東奧園物業管理公司	387.1	374.5	13.4	13.8
廣州市梅山建設綜合開發有限公司	—	—	—	0.8
廣州市番禺區北師大南奧幼兒園	—	—	—	0.5
廣州市番禺區北師大南奧實驗學校	—	—	—	0.3
合計	<u>714.8</u>	<u>745.5</u>	<u>111.5</u>	<u>120.2</u>

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
應付關連人士款項				
廣州市梅山建設綜合開發有限公司	—	—	4.1	5.1
廣州順城建築裝飾工程有限公司	5.8	4.5	12.5	11.5
廣州南國奧園高爾夫球酒店有限公司	—	—	1.0	1.0
香港金業集團股份有限公司	1.8	1.7	1.5	1.7
廣州市港番裝飾工程有限公司	—	1.0	3.0	—
廣東梓材教育地產投資集團有限公司	—	1.2	—	—
廣州南沙經濟技術開發區				
獅子洋養生事業有限公司	—	2.9	2.9	2.9
廣州梓業建築安裝有限公司	90.8	274.5	—	—
廣東奧園物業管理有限公司	261.4	96.6	16.0	15.5
合計	<u>359.8</u>	<u>382.4</u>	<u>41.0</u>	<u>37.7</u>

財務資料

應收梓業及廣東奧園物業管理公司的款項龐大，乃由於該等公司於重組前為奧園有限公司的股東，負責集中管理我們的一切現金流量。奧園有限公司由郭梓文先生控制，行使資金管理及分配職能。由於奧園有限公司、梓業與廣東奧園物業管理公司的關係，故於重組前有大額公司間資金轉移。

應收港番的款項指就二零零六年使用的裝修工程服務而預付港番的款項。應付廣州市梅山建設綜合開發有限公司及廣州順城建築裝飾工程有限公司的款項指我們於二零零六年收購龍南金城房地產公司時所承擔的該公司的負債。其他應付／應收關連人士的結餘主要因雜項資金轉移而產生。應收／應付所有關連人士的款項將於全球發售完成前結清。

於往績期間，關連交易的定價條款乃透過我們的標準招標程序按市場情況釐定。我們的董事認為，此等關連交易乃於我們的一般業務過程中按公平的商業條款進行。

執行董事郭梓文先生及郭梓寧先生於往績期間實益持有上述關連人士之權益。於二零零七年三月三十一日，我們的應收關連人士款項及應付關連人士款項別為人民幣120.2百萬元及人民幣37.7百萬元。

於二零零七年三月三十一日，應收梓業及廣東奧園物業管理公司的款項分別為人民幣65.7百萬元及人民幣13.8百萬元。此等款項主要由內部資金流量而產生，與該等公司向我們提供的服務沒有關係。梓業及廣東奧園物業管理公司將於全球發售完成前悉數結清上述款項。於二零零七年三月三十一日，應付梓業集團的款項為人民幣15.5百萬元，乃主要由其向我們提供的建設服務而產生。有關款項亦會於全球發售完成前悉數結清。

應收及應付共同控制實體款項

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
應收共同控制實體款項				
廣州南沙國奧投資有限公司	—	36.6	53.7	127.3
廣州南沙國奧房地產開發有限公司 . . .	—	0.2	0.6	0.6
	—	36.8	54.3	127.9
	<u>—</u>	<u>36.8</u>	<u>54.3</u>	<u>127.9</u>
	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
應付共同控制實體款項				
廣州南沙國奧投資有限公司	47.0	—	—	—
廣州南沙國奧房地產開發有限公司 . . .	2.8	—	—	0.1
	49.8	—	—	0.1
	<u>49.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>

應收共同控制實體款項於往績期間有所增加，主要由為國奧投資發展中心的建築工程服務向共同控制實體轉讓資金以支付合約費用所致。應付共同控制實體款項於往績期間有所減少，主要由償還過往欠負共同控制實體的款項所致。

預售按金

我們在合併資產負債表的流動負債項下將預售收益記錄為「遠期銷售按金」。在我們完成有關項目施工並將相關物業交付買方之前，不會將預售按金確認為收入。由收取預售按金之日起計，一般平均需時六至十八個月始確認收益。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，我們的預售按金總額分別為人民幣11億元、人民幣532.2百萬元、人民幣147.5百萬元及人民幣237.6百萬元。二零零五年及二零零六年的預售按金較二零零四年有所減少，主要由於確認竣工及向客戶交付於二零零四年施工的物業的收益。此外，於二零零五年及二零零六年，我們推出預售的物業數目較二零零四年相對減少，亦令該兩年的預售按金減少。

預付及應付稅項

當收到預售收益時，我們預先支付企業所得稅和其他稅項，例如營業稅和土地增值稅。我們在合併資產負債表將該等預付所得稅入賬列為「預付稅項」而將其他預付稅項，例如土地增值稅，入賬列為「貿易及其他應收款」。在我們已經將有關預售所得款項確認為收益後的同一年度，我們將此等預付稅項在合併收益表中入賬列為「所得稅開支」。在我們已經將有關預售所得款項確認為收益後的同一年度，我們將與土地增值稅相關的其他預付稅項入賬列為「銷售成本」的一部分，並且從收益中直接扣除與營業稅相關的部分。在二零零四年，由於該年預售的物業數目相對較多，故我們預付所得稅人民幣21.4百萬元。由於我們在二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月預售的物業數目有限，故我們於該等期間並無預付任何所得稅。就其他稅項而言，於二零零四年、二零零五年及二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們分別預付人民幣61.0百萬元、人民幣30.7百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣9.4百萬元。我們預付所得稅和其他稅項的總額乃以年內預售所得款項為基礎計算，因此，該等預付款會因年而異。我們預付的所有稅項均由有關稅務部門作調整和清算，多退少補。

投資物業

投資物業的價值乃以獨立物業估值師，美國評值(中國)有限公司，所進行的估值為基準而釐定。該等估值符合由香港測量師學會頒佈的《物業估值標準》，並參考市場上類似物業的交易價格釐定。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的投資物業價值分別為人民幣231.4百萬元、人民幣292.1百萬元、人民幣158.1百萬元及人民幣332.6百萬元。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，由物業、廠房及設備、預付租賃款項以及待售物業轉撥至投資物業的金額分別為人民幣84.4百萬元及人民幣90.3百萬元。有關轉撥乃因我們決定出租若干物業以收取經常性租金以及取得較佳的資本增值潛力而產生。於二零零七年三月三十一日，轉撥待售物業至投資物業所產生的重估收益金額為人民幣55.1百萬元。

流動資金與資本來源

截至目前為止，我們主要通過內部產生的現金流量、預售和物業銷售所得款項、向商業銀行及其他人士借款以及發行可換股票據以為開支融資。我們計劃繼續依賴物業銷售及預售

財務資料

所得款項以滿足現有及已知或可合理預定的或然現金需求。我們預期，二零零七年來自物業銷售及預售的現金流入淨額將約為人民幣30億元。此外，我們亦計劃使用來自全球發售的部分所得款項淨額滿足未來的現金需求。

下表載列所示期間的合併現金流量表中的個別現金流量資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年

(人民幣百萬元)

(未經審核)

來自(用於)經營活動的					
現金淨額	96.2	33.8	(352.3)	27.2	(376.7)
來自投資活動的現金淨額	(327.6)	3.1	774.3	(36.9)	(63.3)
來自(用於)融資活動的					
現金淨額	236.6	(58.5)	(162.7)	2.7	741.3
年/期終的現金及					
現金等價物	71.0	49.5	308.9	42.6	606.0

經營活動

我們來自經營活動的現金主要來源於物業銷售所得款項，包括在合併資產負債表內入賬列為「遠期銷售按金」的物業預售所得款項。特定期間的現金流量亦通過已經產生但尚未到期的貿易及其他應付款及應付稅項的增加而補充。用於經營活動的現金反映我們對物業開發的投資，其中亦包括所得稅款項。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣376.7百萬元。截至二零零七年三月三十一日止三個月，經營活動所用現金主要包括物業銷售增加人民幣401.4百萬元以及貿易及其他應付款增加人民幣28.7百萬元。經營活動的現金流出被預售按金增加人民幣90.1百萬元作部分抵銷。

於二零零六年，我們用於經營活動的現金淨額為人民幣352.3百萬元。二零零六年用於經營活動的現金主要構成部分為物業銷售增加人民幣17.9百萬元、預售按金減少人民幣384.8百萬元及應收關連人士款項增加人民幣31.8百萬元。經營活動的現金流出淨額被貿易及其他應付款增加人民幣4.5百萬元及應付關連人士款項增加人民幣2.0百萬元作部分抵銷。我們於二零零六年的經營活動的現金流出淨額，主要源於南沙奧園項目開始施工，以及推出預售的物業數目減少令預售按金減少。

於二零零五年，我們來自經營活動的現金淨額為人民幣33.8百萬元。二零零五年來自經營活動的現金主要構成部分為銷售物業所得款項，以及物業銷售減少人民幣431.4百萬元。來自經營活動的現金流入被預售按金減少人民幣566.7百萬元作部分抵銷。

於二零零四年，我們來自經營活動的現金淨額為人民幣96.2百萬元。二零零四年來自經營活動的現金的主要構成部分為人民幣325.0百萬元預售按金和貿易及其他應收款減少人民幣24.3百萬元。來自經營活動的現金流入被待售物業增加人民幣185.9百萬元作部分抵銷。

投資活動

我們用於投資活動的現金主要反映收購物業、廠房及設備。而來自投資活動的現金則主要反映關連人士還款以及出售物業、廠房及設備所得款項及預付租金。在聯營公司的投資主要由我們向我們的項目公司的物業開發投資構成。

於二零零七年三月三十一日止三個月，我們投資活動所用的現金淨額為人民幣63.3百萬元。於二零零七年三月三十一日止三個月，我們投資活動所用的現金主要包括向共同控制實體墊支人民幣73.6百萬元。投資活動現金流出淨額被受限制銀行存款減少人民幣14.0百萬元作部分抵銷。

於二零零六年，我們投資活動所得的現金淨額為人民幣774.3百萬元。二零零六年來自投資活動的現金主要構成部分為關連人士還款人民幣667.1百萬元、出售投資物業所得款項人民幣120.8百萬元、出售物業、廠房及設備所得款項以及預付租金人民幣69.5百萬元。來自投資活動的現金流入量被收購附屬公司的額外權益人民幣20.6百萬元作部分抵銷。

於二零零五年，我們來自投資活動的現金淨額為人民幣3.1百萬元。二零零五年來自投資活動的現金主要由受限制銀行存款減少人民幣19.3百萬元及部分出售共同控制實體所得款項人民幣10.0百萬元構成。來自投資活動的現金流入量被墊付關連人士款項人民幣20.7百萬元作部分抵銷。

於二零零四年，我們用於投資活動的現金淨額為人民幣327.6百萬元。二零零四年用於投資活動的現金主要由墊付關連人士款項人民幣356.4百萬元、用於購買物業、廠房及設備的人民幣3.6百萬元和注入共同控制實體的現金人民幣2.8百萬元構成。來自投資活動的現金流出額被出售一間聯營公司的所得款項人民幣62.5百萬元作部分抵銷。

融資活動

來自融資活動的現金主要包括用於物業開發融資的銀行借款和獨立第三方貸款、向關連人士及共同控制實體的墊支和重組期間向 Cathay Property 進行私人股本配售及發行可換股票據所得款項。融資活動所用之現金反映償還銀行借款及支付利息、私人股本配售有關之開支以及向股東之分派。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，融資活動所得現金淨額為人民幣741.3百萬元。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們從發行可換股票據收取所得款項淨額人民幣855.7百萬元，並償還銀行貸款人民幣203.4百萬元。

於二零零六年，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣162.7百萬元。於二零零六年，我們償還銀行和其他借款合計人民幣241.7百萬元，於重組期間償還股東注資合計人民幣314.4百萬元，並償還關連人士人民幣343.4百萬元。二零零六年我們取得新造銀行貸款總計人民幣114.0百萬元，向 Cathay Property 進行私人配售的已收所得款項總計人民幣389.8百萬元，發行可換股票據所得款項的已收取墊款總計人民幣240.6百萬元。

於二零零五年，我們用於融資活動的現金淨額為人民幣58.5百萬元。於二零零五年我們償還銀行貸款合計人民幣142.5百萬元及向股東分派人民幣1.1百萬元。於二零零五年，我們取得新造銀行貸款合共人民幣40.0百萬元以及從股東獲得注資合共人民幣18.0百萬元。

財務資料

於二零零四年，我們來自融資活動的現金淨額為人民幣236.6百萬元。於二零零四年，我們取得新造銀行貸款人民幣345.0百萬元，並收取關連人士墊款人民幣285.6百萬元。於二零零四年，我們償還銀行貸款人民幣405.3百萬元，並向少數股東支付股息合計人民幣1.7百萬元。

流動資產淨值狀況

於二零零七年六月三十日，我們的流動資產淨值約為人民幣17億元，由約人民幣34億元流動資產和約人民幣17億元的流動負債構成。於同日，我們的流動資產包括：存貨人民幣0.1百萬元、待售物業人民幣23億元、貿易及其他應收款人民幣372.1百萬元、預付租賃款項人民幣6.0百萬元、受限制銀行存款人民幣65.1百萬元及銀行結餘和現金人民幣543.4百萬元。流動負債包括：貿易及其他應付款人民幣652.2百萬元，預售按金人民幣344.4百萬元、應付稅項人民幣95.8百萬元、衍生財務負債人民幣350.8百萬元和有抵押銀行貸款人民幣216.9百萬元。

受限制現金

我們的部分現金已經存入若干銀行作為銀行貸款的擔保。該等現金在償還相關銀行借款之前不能使用或轉讓。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，存入的有關現金分別為約人民幣27.3百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣41.5百萬元及人民幣27.5百萬元。

營運資金

於二零零六年十二月三十一日，我們的現金和現金等價物總額為人民幣308.9百萬元。於二零零七年三月三十一日，我們的現金和現金等價物總額為人民幣606.0百萬元。

倘計及是次全球發售的估計所得款項淨額、可動用銀行融資以及經營現金流量，我們確認有足夠的營運資金以滿足目前和自本招股章程刊發日期起計未來12個月的需要。

債務及或然負債

債務

於二零零七年七月三十一日營業時間結束時，我們的債務總額為人民幣15億元，載列如下：

	有抵押	年期
	(人民幣元)	
短期銀行借款	155,200,000	附註1
長期銀行借款的流動部分	13,450,000	附註1
長期借款的非流動部分	603,900,000	附註1
可換股票據	741,347,723	附註2
合計	<u>1,513,897,723</u>	

財務資料

於二零零七年七月三十一日，我們的銀行借款以下列各項作抵押：(i)本集團若干發展中物業、投資物業及土地使用權；及(ii)我們的若干股本權益。

我們概無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式已產生但未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或其借款性質為銀行透支等借款的債務、承兌債務(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承諾、按揭及抵押、重大或然負債或擔保於二零零七年七月三十一日營業時間結束時尚未償還。我們的董事確認自二零零七年七月三十一日，我們的債項概無重大變動。

附註：

1.

本金額	利率	到期日
155,200,000	1個月期香港銀行同業拆息 + 年利率1厘	二零零八年一月十二日
13,450,000	中國人民銀行基準利率	二零零七年十二月十日
92,000,000	中國人民銀行基準利率	二零零九年九月十日
120,000,000	中國人民銀行基準利率	二零一零年五月二日
98,000,000	中國人民銀行基準利率	二零零九年五月二十四日
40,000,000	中國人民銀行基準利率	二零零八年二月十二日
68,900,000	中國人民銀行基準利率	二零一零年二月十二日
60,000,000	中國人民銀行基準利率	二零一零年六月二十八日
125,000,000	中國人民銀行基準利率	二零一二年五月二十二日
<u>772,550,000</u>		

2. 請參閱「歷史、重組及集團結構 — 可換股票據的主要條款及條件」。

借款

我們的借款主要以人民幣計值。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及於二零零七年三月三十一日，我們的未償還借款如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
有抵押銀行貸款	561.1	458.6	330.9	242.5
可換股票據	—	—	—	743.7
可換股票據墊款 ⁽¹⁾	—	—	235.1	—
應付關連人士款項	359.8	382.4	41.0	37.7
應付共同控制實體款項	49.8	—	—	0.1
總借款	<u>970.7</u>	<u>841.0</u>	<u>607.0</u>	<u>1,024.0</u>

附註：

(1) 根據初步票據購買協議，Add Hero 同意向 Sunrise Partner 發行並出售本金總額最多為60,000,000美元的二零一一年到期7.95厘優先有抵押可換股票據，惟須待雙方磋商並落實條款後，方為有效。本集團已於二零零六年十一月二十一日收取30,000,000美元墊款。初步票據購買協議其後被原有票據購買協議所取代，據此，Add Hero 向 Sunrise Partner 發行原有票據。根據票據購買協議，原有票據其後被本金總額為60,000,000美元由 Add Hero 向 Sunrise Partner 發行的可換股票據所取代。

財務資料

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們尚未償還銀行借款分別為人民幣561.1百萬元、人民幣458.6百萬元、人民幣330.9百萬元及人民幣242.5百萬元。銀行借款減少的主要原因是我們有能力獲得其他融資方法，例如我們就發行可換股票據而收取所得款項。我們利用該等款項為物業開發項目融資。於二零零四年、二零零五年及二零零六年以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的銀行貸款平均利率分別定為5.0%、5.3%、6.0%及6.3%，而可換股票據之利率為倫敦銀行同業拆息加3%。

中國的商業銀行通常要求就借款提供擔保或抵押。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，分別為人民幣130.0百萬元、人民幣130.0百萬元和人民幣130.0百萬元的尚未償還銀行和其他借款均由主席郭梓文先生擁有的公司提供擔保。有關擔保已於二零零七年二月或之前解除。於二零零七年三月三十一日，我們並無任何尚未償還銀行及其他借款由主席郭梓文先生擁有的公司提供擔保。

下表載列截至所示日期的銀行和其他借款的到期情況：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(人民幣百萬元)			
銀行貸款				
一年內到期	123.1	204.6	216.9	13.5
一年後但不超過兩年後到期	210.0	254.0	—	—
兩年後但不超過五年後到期	228.0	—	114.0	229.0
五年後到期	—	—	—	—
銀行貸款合計	561.1	458.6	330.9	242.5
可換股票據	—	—	—	743.7
可換股票據墊款 ⁽¹⁾	—	—	235.1	—
應付關連人士款項	359.8	382.4	41.0	37.7
應付共同控制實體款項	49.8	—	—	0.1
總借款	970.7	841.0	607.0	1,024.0

附註：

- (1) 根據初步票據購買協議，Add Hero 同意向 Sunrise Partner 發行並出售本金總額最多為60,000,000美元的二零一一年到期7.95厘優先有抵押可換股票據，惟須待雙方磋商並落實條款後，方為有效。本集團已於二零零六年十一月二十一日收取30,000,000美元墊款。初步票據購買協議其後被原有票據購買協議所取代，據此，Add Hero 向 Sunrise Partner 發行原有票據。根據票據購買協議，原有票據其後被本金總額為60,000,000美元由Add Hero 向 Sunrise Partner 發行的可換股票據所取代。

於二零零七年二月九日，我們發行本金總額為140百萬美元的可換股票據。可換股票據的初步年利率為倫敦銀行同業拆息加3%。倘 Add Hero 或本公司的首次公開發售未能於二零零八年七月十五日之前進行，則可換股票據的應付年利率將為倫敦銀行同業拆息加5.75%。倘發生本招股章程「歷史、重組及集團結構 — 可換股票據 — 可換股票據的主要條款及條件」一節所述的「流通事項」，則票據持有人可選擇將全部或部分可換股票據兌換為本公司普通股；或倘於該等時間前概無發生任何「流通事項」，則由二零零七年二月十三日起計第四個週年日起（包括該日）按相當於可換股票據的未償還本金金額102%的購回價，另加截至購回日期（不包括該日）止的應計且未支付利息。

於發生流動資金事件時，票據持有人將有權按相當於可換股票據尚償還本金額的102%的贖回價贖回其所有或任何部分票據，另加截至(但不包括)購回日期應計及未支付利息。

倘 Add Hero 或本公司的首次公開發售未能於二零零八年十二月三十一日之前進行，於其後三個月，票據持有人將有權要求本公司購回其所有可換股債券，購回價格相等於(i)未償還票據的本金金額102%，加(ii)累計至贖回日期(惟不包括贖回日期)可換股票據的應計及未付利息，加(iii)為將予贖回票據持有人提供已償還債券本金金額15%內部回報率的額外金額，有關款項須由本公司於接獲一名或多名可換股債券持有人的行使通知的三個月內償付。

四位票據持有人中之三位已同意 Add Hero 可於全球發售時，以全球發售之所得款項淨額按贖回價全數贖回其持有之未兌換可換股票據。僅餘的票據持有人已同意不會於全球發售完成時贖回票據，惟已保留其於發生其他流動資金事件(定義見本招股章程「歷史、重組及集團結構」一節)時的贖回權利。

或然負債

我們與多家國內銀行作出安排向我們物業的買方提供按揭融資。根據市場慣例，我們須向為客戶提供按揭的該等銀行提供擔保。當相關物業的房地產權證和相關物業的其他權屬證明提交按揭銀行時，對住宅物業的按揭擔保一般可獲解除。倘買方未能償還按揭貸款，我們可能須透過償還該按揭貸款以重新購回相關物業。不然，提供按揭的銀行將會拍賣相關物業並向我們收回未清償貸款與上述拍賣所得款項淨額之間的差額。我們跟隨行業慣例，不會對客戶進行獨立的信用審查，但會信賴受按揭銀行所進行的信用審查。於二零零七年三月三十一日，我們物業買方按揭貸款受擔保約為人民幣80.7百萬元。同日，就我們提供擔保的按揭貸款而言，我們從未錄得任何重大的買方違約事故。

其他承擔

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們已訂約但未撥備的建築工程承擔分別為人民幣130.9百萬元、人民幣103.6百萬元、人民幣10億元及人民幣0.6百萬元。我們於同期亦擁有其他承擔，分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣475.8百萬元及人民幣277.2百萬元。我們的其他承擔主要因收購若干項目公司及土地而產生。在我們於二零零七年三月三十一日的其他承擔中，人民幣40.0百萬元為有關成立項目公司洛陽奧園置業公司的未付資本，其將於二零零八年底到期清付。另人民幣106.1百萬元為有關就玉林奧園及玉林奧園康城向玉林市國土資源局購買兩幅土地而未支付的代價。收購玉林市土地的未支付代價已於二零零七年四月結清。其餘人民幣280.0百萬元的未付資本將於二零零九年五月到期付清。我們亦就收購南沙國奧投資公司的股本權益而擁有其他承擔人民幣55.7百萬元。我們已透過我們於南沙國際城項目總可銷售建築面積約為13,675平方米的若干物業結清有關該項收購的購買價。該等物業於二零零七年三月三十一日的賬面值為人民幣27.0百萬元。

售後租回交易

我們於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月分別確認售後租回交易人民幣73.7百萬元及人民幣4.5百萬元。該等售後租回交易所涉及的物業乃我們廣州奧園項目的物業，我們出租該等物業以收取經常性租金收入。

已訂約責任

於二零零七年三月三十一日，我們有關物業發展業務的已訂約責任達人民幣631.9百萬元，有關款項主要由已訂約建築費用或有關未來物業發展的其他資本承擔產生。

資產負債表外承擔與安排

除上述或然債務外，我們概無訂立任何資產負債表外擔保，或就擔保任何第三方的付款責任作出其他承擔。就向我們提供融資、流動性和市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研究和開發服務的任何未綜合實體而言，我們概無持有其中任何可變權益。

市場風險

我們在正常的業務過程中面對的市場風險主要涉及利率、商品價格、外幣匯率和通脹率的波動。

利率風險

於二零零七年三月三十一日，我們面對的利率風險主要涉及銀行借款，於二零零七年三月三十一日其總數達人民幣242.5百萬元。我們承擔債務責任以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升增加融資(如可換股票據)成本。而利率波動亦可能導致我們債務責任的公平值有重大波動。中國人民銀行公佈的二零零四年、二零零五年及二零零六年一年期標準借貸利率分別為5.6%、5.6%和6.1%。中國人民銀行在二零零七年七月二十日進一步將一年期標準借貸利率由6.6%調高至6.8%，增加達270個基點。我們現時並無使用任何衍生金融工具來改變債務性質，以達到管理利率風險的目的。

利率增加亦可能對潛在買家取得融資的能力及成本產生不利影響，並壓抑中國整體房屋需求。於二零零五年三月十七日，中國人民銀行將最低物業按揭貸款息率提高至各標準借貸稅率的90%，並於二零零六年八月十九日進一步更改至各標準借貸利率的85%。

信貸風險

就在物業而言，我們一般就客戶為購買我們的物業提供融資而承擔的按揭貸款而向銀行提供擔保。於二零零七年三月三十一日，我們就有關按揭貸款之擔保的本金金額合共約人民幣80.7百萬元。倘買家於擔保期內未能支付按揭貸款，持有按揭的銀行可要求我們償還根據貸款之未償金額，以及任何就此累計之利息。在此等情況下，我們能夠保留客戶按金，並出售有關物業以彌補我們向銀行支付的任何金額，但不能確保我們能夠以相當於或高於需支付買家拖欠未償貸款及任何累計利息的價格出售該物業。詳情請參閱「風險因素 — 與我們

的業務有關的風險 — 我們就買家獲銀行提供的按揭貸款作出擔保，倘我們需向銀行履行有關擔保責任，則我們的盈利能力可能會受到負面影響。」

商品價格風險

我們面對物業開發所需的原材料價格波動的風險，該等原材料主要為鋼材和水泥。我們以市價採購大部分所需鋼材和水泥。根據我們與相關承建商訂立的安排，此類採購成本一般以部分承建商費用入賬。我們透過其他承包商滿足對此類材料的其餘需求。因此，建築材料價格上漲會增加我們應付給承建商的費用，從而影響我們的建築成本。因此，我們會建築材料價格的波動亦對我們的經營業績造成重大影響。

外幣匯率風險

我們絕大部分的收入及開支均以人民幣計算。我們面對的外幣匯率波動，主要來自我們以外幣計算（主要是我們的可換股票據）的債務。我們的可換股票據以美元計算，而人民幣兌美元的匯率變化將會影響須償還可換股票據本金和利息的金額，並可導致某段期間的外幣匯率收益或虧損。我們將會繼續面對來自我們的可換股票據的外幣匯率波動，直至上述可換股票據全數轉換、贖回或償還為止。此外，在此次全球發售後，人民幣貶值會不利於我們支付予境外股東的任何股息額值。我們目前並未從事為控制上述貨幣風險的對沖活動。請同時參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣價值波動會影響我們以外幣計算的股份及應付股息價值，並影響我們以人民幣償付外債的金額。」請同時參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣價值波動會影響我們股份及應付股息以外幣計算的價值，並影響我們以人民幣償付外債的金額」。

通脹

中國近年沒有經歷重大的通脹或通縮。根據中國國家統計局的資料，中國的整體全國通脹率，以一般消費物價指數顯示，在二零零四年約為3.9%，在二零零五年約為1.8%。近期的通脹和通縮對我們的業務並無重大影響。由於通縮可能壓抑潛在買家作出購買決定，故通縮會對我們的業務造成負面影響。

上市規則第13章所規定的披露事項

我們的董事已確認，於最後實際可行日期，並未發現我們的股份在聯交所上市後將引致上市規則第13.13至13.19條規定的披露要求的任何情況。

溢利預測

按本招股章程附錄三所述的基準，我們預測，截至二零零七年十二月三十一日止年度，在計及分別為人民幣16.0百萬元（扣除遞延稅項影響）及人民幣2.7百萬元就投資物業重新估值的會計調整及就我們的可換股票據衍生部分的公平值調整之前，我們的股東應佔溢利不會少於人民幣542.3百萬元。

溢利預測乃根據在所有重大方面均與本公司一般所採納者貫徹一致的會計政策為基準，以及根據我們經營所在國家及地區的政治、法律、財政、市場或經濟狀況、立法、法規或規

則、稅率稅基及利率或外幣匯率不會出現任何重大變動的假設而編製。此外，溢利預測亦假設可換股票據中80百萬美元的本金額將於全球發售中被贖回、可換股票據其餘60百萬美元本金額一概不會在全球發售完成後六個月內被贖回或兌換為基準。

因重新估值而引致的投資物業公平值收益根據一套估值基準基於預測二零零七年十二月三十一日的估值而進行評估。該套估值基準，在能實際使用的情況下，與我們的獨立物業估值師就截至二零零七年三月三十一日止期間經審核合併財務報表及本招股章程附錄四所載的物業估值報告而進行估值時所採納者貫徹一致。就我們持有作投資用途的物業權益而言，我們已採納直接比較法以及收益資本化法（視乎情況而定）。根據此等方法，我們預測投資物業的公平值（以每平方米計算）將較該等物業於二零零七年六月三十日的公平值（以每平方米計算）增長5%。

我們的溢利預測包括關於基於假設一個相當於發售價的市價而估計於二零零七年十二月三十一日為人民幣5.2百萬元的公平值變動的一項貸記。收益表將會有一項關於結合於我們可換股票據的可換股票據衍生部分公平值變動淨額的貸記。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，可換股票據衍生部分公平值的實際調整將視乎（其中包括）嵌入式衍生金融工具於二零零七年十二月三十一日以二項式模型估計的公平值而定。

其他詳情請參閱本招股章程附錄三「溢利預測」。

假設全球發售已完成並且於截至二零零七年十二月三十一日止年度全年內已發行合共2,200,000,000股股份（惟不計及可能根據行使超額配股權而發行的任何股份，但計及可換股票據的內含期權進行重估而產生的溢利或虧損），我們的預計每股盈利為不少於0.255港元，根據發售價每股股份4.65港元（即所示發售價範圍每股股份4.10港元至5.20港元的中間價）計算的市盈率為18.2倍。

股息及可分派儲備

根據開曼群島公司法，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會所建議的金額。我們的組織章程大綱及細則規定，股息可從我們的已變現或未變現溢利，或從溢利中撥出董事認為不再需要的儲備宣派及支付。在普通決議案的批准下，股息亦可根據開曼群島公司法從股份溢價賬或可用於此目的的任何其他資金或賬戶中作出宣派及支付。

除非任何股份所附帶的權利或發行的條款另有規定，否則(i)所有股息將按獲派股息股份的實繳股款宣派及支付，惟在催繳前就股份所繳股款將不被視為股份的實繳股款，同時(ii)所有股息須按任何派息期間某段或多段時間股份獲實繳的股款金額比例分配及支付。我們的董事可因催繳或其他原因，從支付予任何股東或就任何股份的股息或款項中扣除現時該股東須支付予我們的一切款項（如有）。此外，經過我們的董事酌情後，方可宣派股息。此外，股息的宣派乃由董事酌情決定，實際宣派及支付的股息金額亦將取決於以下因素：

- 我們的一般業務狀況；

財務資料

- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

董事可全權決定任何年度宣派股息與否，倘其決定宣派股息，則可酌情決定所宣派股息金額。董事將就我們的股份以港元按每股股份宣派股息（如有），並將以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息必須經股東批准，方可派付。

於二零零四年，我們向股東分派人民幣1.7百萬元股息。我們於二零零七年二月發行的可換股票據的條款禁止我們宣派任何特別股息，惟有關禁止將於全球發售完成後終止。

可分配儲備

於二零零七年三月三十一日，我們可供分派予本公司股權持有人的儲備總計約為人民幣884.6百萬元。於同日，本公司的可供分派儲備為零。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃以本招股章程附錄一會計師報告所載我們於二零零七年三月三十一日的有形資產淨值為基準編製，並已按下文所述予以調整。

	本公司股權持有人 於二零零七年 三月三十一日 應佔的經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	發行發售 股份的估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾	每股股份未經 審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾	
		(人民幣百萬元)		(人民幣元)	(港元)
按發售價每股股份					
4.10港元.....	884.6	2,651	3,536	1.607	1.663
按發售價每股股份					
5.20港元.....	884.6	3,370	4,254	1.934	2.000

附註：

- (1) 於二零零七年三月三十一日，本公司股權持有人的應佔經審核合併有形資產淨值相當於扣除無形資產後的本公司股權持有人應佔股權。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃按假設發售價每股發售股份分別4.10港元及5.20港元計算所得，並假設超額配股權未獲行使，並已扣除承銷費及我們與是次全球發售有關的估計應付費用。
- (3) 倘將本招股章程附錄四所載的物業權益估值與該等物業於二零零七年六月三十日的未經審核賬面淨值作比較，則估值盈餘約為人民幣6,476.3百萬元，該等金額並未計入上文所載有形資產淨值之內。物業權益估值盈餘將不會納入截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表中。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃以緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）預計已發行的合共2,200,000,000股股份為基準計算。

財務資料

物業權益及物業估值報告

根據獨立物業估值師美國評值(中國)有限公司進行的估值，於二零零七年六月三十日，我們的物業權益，包括我們應佔的物業權益，為人民幣104億元，當中產生的重估盈餘淨值於二零零七年三月三十一日物業市值超出其賬面值的差額(已就二零零七年四月一日至二零零七年六月三十日期間出售的單位作出調整)。

有關我們的物業權益的其他詳情，以及由美國評值(中國)有限公司編製關於該等物業權益的函件文本及估值證書內容，請參閱本招股章程附錄四。閣下務須注意，我們對物業的分類方法與美國評值(中國)有限公司在其物業估值報告內以及我們的核數師兼申報會計師在會計師報告中(我們已於本招股章程附錄一中作出披露)所採用的分類方法之間的差異。

根據上市規則第5.07條規定，我們應佔的物業權益及於二零零七年三月三十一日的合併資產負債表內的該等物業權益估值的對賬如下：

	人民幣百萬元
於二零零七年三月三十一日的賬面淨值	
物業、廠房及設備 ⁽¹⁾	3.4
在建物業	1,130.3
待售已竣工物業	276.3
	<u>1,410.0</u>
二零零七年四月一日至六月三十日期間的變動	
增添	908.6
出售	<u>(21.8)</u>
於二零零七年六月三十日的賬面淨值	2,296.8
其他對賬項目	
持作投資的物業權益 ⁽²⁾	340.9
財務報表內撇除的已出售物業 ⁽³⁾	1,274.4
估值盈餘	6,476.3
於二零零七年六月三十日的估值	<u><u>10,388.4</u></u>

附註：

- (1) 於二零零七年三月三十一日，總計約為人民幣14.4百萬元的物業、廠房及設備中，總計約為人民幣11.0百萬元的物業、廠房及設備(在建工程和樓宇除外)未計入本招股章程附錄四的估值內，因此同樣未計入本對賬中。
- (2) 於二零零七年三月三十一日的賬面淨值並不包括由共同控制實體持有的物業權益及我們持有作為投資的物業權益。
- (3) 就本對賬而言，於二零零七年六月三十日的估值包括若干根據多份買賣協議已訂約出售的物業，總值人民幣12.7億元。由於我們根據我們的會計政策將該等物業確認為已出售物業，故其價值並未計入本對賬。

無重大變動

我們確認，自二零零七年三月三十一日以來，我們的財務或交易狀況並無任何重大變動。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

我們擬按步就班地發展業務，並集中於物業發展及相關業務。我們計劃繼續集中於廣東省的物業發展業務，同時於中國其他地區（如重慶市及遼寧省）務實地尋找策略性業務商機。我們亦可能將業務拓展至開發或投資其他類型的物業，例如商場、辦公大樓及酒店，務求改善我們的業績，並分散業務風險。

鞏固我們於現時已涉足的住宅物業市場的領導地位

我們擬繼續集中發展廣東省、重慶市及遼寧省的市郊或新市鎮大型住宅社區項目。我們亦計劃利用我們龐大的土地儲備，並購入其他適當的土地，憑藉我們在住宅項目的設計、建設及管理方面的豐富經驗及優秀往績，在此等市場中開展其他住宅地盤。

開拓新地域

我們擬於新地域尋找並評估有發展潛力的新項目。我們期待在廣東省以外的其他重要城市拓展業務，務求建立覆蓋中國大陸的項目組合，在地理上分散業務。我們計劃好好利用我們的品牌名聲及豐富經驗，在其他地區中經精心挑選的市場內開發更多優質物業。

未來計劃及所得款項用途

我們的重點目標在建立我們成為一家立足中國的領先綜合房地產發展商，並於適當時機，不斷擴大土地儲備。為達此目標，我們計劃利用我們於廣東省及其他經策略性挑選的地區住宅房地產市區之領先地位，將我們的業務拓展至新地域，以進一步將我們的項目種類，伸延至包括非住宅範圍。

假設超額配股權未獲行使，扣除我們就全球發售應付的承銷費用及估計開支我們將收取的全球發售所得款項淨額估計將約為2,743百萬港元（假設發售價為指示性發售價範圍的最低價每股股份4.10港元）至3,484百萬港元（假設發售價為指示性發售價範圍的最高價每股股份5.20港元）。假設超額配股權未獲行使，並假設發售價為每股股份4.65港元，即指示性發售價範圍每股發售股份4.10港元至5.20港元的中間價，則全球發售的所得款項淨額將約為31.4億港元。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約36.2%（即約1,126百萬港元）將用於為現有項目發展融資。完成我們各現有項目發展的估計成本已載於「業務 — 項目概況」及「業務 — 項目概況」各節；
- 約36.2%（即約1,126百萬港元）將用於在中國收購新土地以供發展，如我們在遼寧省瀋陽市的新項目瀋陽奧園。我們將使用所得款項淨額中約62.5百萬港元（約人民幣60百萬元）支付收購瀋陽奧園項目第一期土地的未支付代價。於全球發售完成後十二個月內，我們將使用標記為用於土地收購的其餘約1,064百萬港元積極地尋求合適的土地收購機會，並將資金用於該等收購；

未來計劃及所得款項用途

- 約23.9% (即約743百萬港元) 將用於為贖回若干可換股票據及同意費開支融資；及
- 至於不超過所得款項淨額的3.8%結餘，即約119百萬港元，將用作一般營運資金用途。

倘超額配股權獲悉數行使，則我們將收取的額外所得款項淨額將約為236百萬港元 (假設指示性發售價範圍的中間價每股發售股份4.65港元)。倘超額配股權獲悉數行使，董事計劃將來自發行額外股份的所得款項淨額將按47.5%、47.5%及5.0%的比例分別用於發展現有項目、新項目及營運資金。

倘發售價定於指示性發售價範圍的最高價每股發售股份5.20港元，則所得款項淨額將增加371百萬港元。董事現時計劃將額外所得款項按47.5%、47.5%及5.0%的比例，分別用於發展我們現有項目，新項目與及營運資金。倘發售價定於指示性發售價範圍的最低價每股發售股份4.10港元，則所得款項淨額將減少約371百萬港元。董事現時計劃按47.5%、47.5%及5.0%比例分別用於發展我們現有項目、新項目及一般營運資金的所得款項淨額。

於全球發售進行後，票據持有人將有權根據票據購買協議要求我們按相等於可換股票據尚未償還本金金額的102%另加截至但不包括購回日的應計及尚未支付利息的購回價，購回其全部或部分可轉換票據。四名票據持有人中的三名已同意，Add Hero 將於全球發售中以全球發售的所得款項淨額按贖回價贖回彼等屆時持有的所有尚未贖回可換股票據。僅餘的票據持有人已同意不會於全球發售完成時贖回票據，惟已保留其於發生其他流動資金事件 (定義見本招股章程「歷史、重組及集團結構」一節) 時的贖回權利。由於我們預期不會於本招股章程刊發日期起十二個月內發生任何流動資金事件，故我們相信可換股票據不會對我們的未來計劃及所得款項用途產生任何不利影響。有關贖回部分票據的詳情，請參閱「歷史、重組及集團結構」。

我們將不會從售股股東就出售銷售股份而獲取任何款項。除非行使超額配股權，否則銷售股份將不會作為全球發售的一部分而提呈。倘超額配股權獲悉數行使，售股股東的所得款項淨額 (經扣除承銷費用及佣金以及售股股東就全球發售所應付的估計費用) 估計約207百萬港元 (假設發售價每股股份4.10港元) 或263百萬港元 (假設發售價每股股份5.20港元)。

我們將於上述建議所得款項用途有任何重大變動時，另行發出公告。

香港承銷商

聯席牽頭經辦人

瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司

副牽頭經辦人

交銀國際控股有限公司

副經辦人

中國光大證券(香港)有限公司
中銀國際亞洲有限公司
大福證券有限公司

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

依據香港承銷協議，本公司將按本招股章程及申請表格的條款及條件初步提呈發售70,000,000股香港發售股份供公眾認購。在聯交所上市委員會批准已發行及依據本文所述將予發售的股份上市及買賣，以及在香港承銷協議所載若干其他條件的規限下，香港承銷商已分別同意，按本招股章程、申請表格及香港承銷協議的條款及條件認購或促使他人認購根據香港公開發售提呈發售而尚未獲認購的屬於各自適用部分的香港發售股份。香港承銷協議須待國際購買協議已簽訂並變成無條件後方能作實，並受其所限。

其中一項條件是發售價必須由我們與聯席全球協調人(代表承銷商)協定。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。國際發售將由國際承銷商全數承銷。倘因任何理由我們與聯席全球協調人(代表承銷商)未能協定發售價，全球發售將不會繼續。

終止的理由

倘於上市日期上午八時正之前發生下列任何事項，香港承銷商各自認購或促使認購人認購香港發售股份的責任，將透過聯席全球協調人(為其本身及代表承銷商)發出書面通知而予以終止：

- (a) 任何事項或事件顯示本公司或控股股東於香港承銷協議或國際承銷協議中作出的任何陳述、保證及承諾，於作出或重覆時不真實、不正確、不準確或具有誤導性；或
- (b) 本公司或任何控股股東嚴重違反香港承銷協議或國際承銷協議的任何條文；或
- (c) 發生或發現任何倘剛好在本招股章程刊發日期之前發生且並未在本招股章程中披露則可以構成重大遺漏的事件；或

- (d) 本招股章程、申請表格、正式通告及本公司以協定格式就香港公開發售刊發的任何公佈所載的任何聲明曾經或已經成為或被發現在任何重大方面為不真實、不正確或具有誤導性；或
- (e) 發生任何事情、行動或漏遺而導致或可能導致本公司根據香港承銷協議條款七所述的彌償而承擔任何責任；或
- (f) 我們的狀況、財政或其他盈利、業務、業務前景或貿易前景出現任何重大不利變動或發展或涉及變動或潛在變動的的重大不利發展或事件，包括任何第三方對本集團任何成員公司要脅提出或提出任何訴訟或索償所產生的變動；或
- (g) 產生、出現、發生或實施有關下列者之任何事件或連串事件、事宜或情況：
 - (i) 香港、美國、中國、英國、開曼群島或日本(統稱「有關司法管轄區」)的任何法院或其他主管機關頒布任何新法律或規例，或現有法律或規例出現對有關法律的詮釋或應用的任何變動；
 - (ii) 於或影響任何有關司法管轄區的地方、地區、國家或國際金融、政治、法律、軍事、工業、經濟、財政、監管、貨幣或市況(包括但不限於股份與債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場)或股本證券或股票或其他金融市場狀況或任何貨幣或交易結算制度(包括但不限於香港貨幣價值與美元掛鈎及人民幣兌任何外幣的重新估值)的任何變動或發展或發生可能產生上述變動或發展的任何事件或連串事件；
 - (iii) 任何有關司法管轄區暫停或限制本公司或其任何附屬公司或聯營公司的證券，在任何交易所或場外市場買賣，或在任何有關司法管轄區的商業銀行活動或證券結算或交收服務發生重大的中斷；
 - (iv) 於聯交所買賣的一般證券被實施任何禁售、停牌或限制；
 - (v) 任何有關司法管轄區的稅務或外匯管制(或任何外匯管制的實施)出現變動，或出現涉及潛在變動的發展或事件；
 - (vi) 本公司或任何附屬公司或聯營公司的業務或財務或貿易狀況或前景出現任何不利變動或潛在不利變動，包括本公司或任何附屬公司或聯營公司面對或被提出任何訴訟、申索或仲裁程序；或
 - (vii) 對任何有關司法管轄區有影響的天災、戰爭、暴動、動亂、民亂、經濟制裁、火災、水災、爆炸、爆發疫病、流行傳染病、恐怖主義行動、罷工或停工及任何地方、國家、地區或國際的敵對行為爆發或升級(不論有否或是否已經宣戰)，或有關司法管轄區宣布國進入其他緊急或傷亡或危機狀態(不論有否保險保障)；

而僅按聯席全球協調人(為其本身及代表香港承銷商)的單一意見,此等事項:

- (a) 對本公司或我們的一般事務、管理、業務、財務、貿易或其他狀況或前景或(若屬上文(v)分段的情況)對本公司現有或潛在股東確屬或將會或可能有重大不利影響;
- (b) 對全球發售的順利完成或申請或獲接納、認購或購買的發售股份水平或發售股份的分配或股份在第二市場的買賣確屬或將會或可能有重大不利影響;或
- (c) 導致按本招股章程所擬定的條款及方式進行全球發售或交付發售股份變得不明智、不實際或不可行;

則聯席全球協調人可全權酌情為本身及代表香港承銷商,經向本公司及香港承銷商發出書面通知後,即時終止本協議。

承諾

根據上市規則第10.08條,除根據全球發售或依據上市規則第10.08(1)至(4)條發行任何股份或證券外,本公司不會於上市日期起計六個月內任何時間發行任何股份或其他可兌換成本公司股本證券的其他證券,或訂立任何協議或安排以發行該等股份或證券(不論發行該等股份或證券會否於上市日期起計六個月內完成)。

根據香港承銷協議,本公司已分別向聯席全球協調人及香港承銷商各自承諾(並預期向國際承銷商承諾),而各控股股東已同意促使(並預期與國際承銷商協定促使),除根據全球發售(包括根據超額配股權)、資本化發行以及根據購股權計劃授出或行使購股權,本公司將不會在未獲得聯席賬簿管理人事先書面同意前及除非符合上市規則的規定,在香港承銷協議日期起次六個月期間結束前的任何時間,本公司將不會:

- (i) 發售、質押、抵記、配發、發行、出售、訂約配發或出售任何期權,或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證,以購買或認購、貸出或以其他方式直接或間接轉讓或出售或購回本公司任何股本或其中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或兌換或有權收取該等股本或證券或其中任何權益的證券);或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排,將擁有本公司股本的全部或部份所有權的經濟結果全部或部分轉讓予他人,而不論上述的任何該等交易是否通過交付股本或有關其他證券、交付現金或以其他方式進行,或
- (iii) 公開披露本公司將會或可能會訂立上文(i)或(ii)所述的任何交易。

而不論上述(i)或(ii)所述交易是否通過交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算。

承 銷

此外，各控股股東已向聯席全球協調人、香港承銷商及本公司承諾（並預期向國際承銷商承諾），除根據全球發售外，在未得聯席全球協調人（代表香港承銷商）的事先書面同意前及除非符合上市規則：

- (i) 其不會於香港承銷協議日期後至股份開始在聯交所買賣之日起計六個月（「首六個月」期間）結束前任何時間：
 - (a) 發售、質押、抵押、出售、訂約出售或出售任何期權，或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證，以購買或認購、貸出或以其他方式直接或間接轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或行使或兌換或有權收取該等股本或證券或其中任何權益的證券）；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或證券或其中任何權益的全部或部份所有權的經濟結果轉讓予他人；或
 - (c) 公開披露本公司將會或可能會訂立上文(i)或(ii)所述的任何交易。

而不論上述(a)或(b)的任何該等交易是否通過交付本公司股本或其他證券、交付現金或以其他方式進行。

- (ii) 於首六個月期間屆滿後六個月期間（「次六個月期間」），倘於緊隨該轉讓或出售後，任何控股股東將終止作為本公司之控股股東（定義見上市規則）則公司不會進行上文(i)(a)或(b)段的任何前述交易，或同意或訂約或公開公佈訂立任何該等交易的任何意向；及
- (iii) 於次六個月期間，倘其訂立任何該等交易，或同意或訂約或公開公佈訂立任何該等交易的任何意向，其將採取所有合理步驟確定其不會令本公司證券陷於混亂或虛假市場。

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已各自向聯交所承諾：

- (i) 由本招股章程日期至首六個月期間屆滿，其不會出售或訂立任何協議以出售據本招股章程所示其本身為實益擁有人的任何本公司證券（「鎖定股份」），或另行就其增設任何期權、權利、權益或產權負擔（根據向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）提供的抵押或質押以取得真正商業貸款除外）；及
- (ii) 倘緊接該出售或該等期權、權利、權益或產權負擔獲行使後，任何控股股東將不再為本公司控股股東（定義見上市規則），其於次六個月期間內，不會出售或訂立任何協議以出售任何鎖定股份，或另行就其增設任何期權、權利、權益或產權負擔（根據向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）提供的抵押或質押以取得真正商業貸款除外）。

承 銷

各控股股東已進一步向本公司、聯席全球協調人、香港承銷商及聯交所承諾（並預期向國際承銷商協定承諾），其於本招股章程日期後任何時間直至次六個月期間結束前，將即時告知本公司及聯席全球協調人：

- (i) 任何其實益擁有的任何股份或本公司其他證券的任何抵押或押記，以及所抵押及押記的該等股份或其他證券數目；及
- (ii) 其從任何股份或本公司其他證券的任何承押人或承押記人獲得的任何口頭或書面指示，表示其將出售該等股份或本公司其他證券，

本公司將於獲各控股股東告知上述事宜後，盡快告知聯交所，並於獲告知後，盡快透過報章公佈披露有關事宜。

此外，預期各售股股東將向聯席全球協調人及國際承銷商承諾，除根據全球發售外，在未得聯席全球協調人事先書面同意前及除非符合上市規則外：

- (i) 其不會於香港承銷協議訂立日期起至首六個月期間結束止期間任何時間：
 - (a) 發售、質押、抵押、出售、訂約出售或出售任何期權，或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證，以購買或認購、貸出或以其他方式直接或間接轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或行使或兌換或有權收取該等股本或證券或其中任何權益的證券）；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或證券或其中任何權益的全部或部份所有權的經濟結果轉讓予他人；或
 - (c) 公開披露本公司將會或可能會訂立上文(a)或(b)所述的任何交易。

而不論上述(a)或(b)的任何該等交易是否通過交付本公司股本或其他證券、交付現金或以其他方式進行；及

- (ii) 於次六個月期間，倘其訂立任何該等交易，或同意或訂約或公開公佈訂立任何上文(i)(a)或(b)段所述交易的任何意向，其將採取所有合理步驟確定其不會令本公司證券陷於混亂或虛假市場。

國際發售

就國際發售而言，除其他協議外，預期本公司將與國際承銷商訂立國際承銷協議。根據國際購買協議，預期國際承銷商在若干條件所限下，分別而非共同同意促使認購人或買方，或（倘未能如此）由本身認購或購買屬於其各自適用比例的國際發售股份（根據國際發售提呈而未根據國際發售獲認購者）。

承 銷

本公司及售股股東預期向國際承銷商授出超額配股權，以由聯席全球協調人(代表國際承銷商)於國際承銷協議日期至根據香港公開發售可提交申請的最後一日起計三十日內期間任何時間行使，以按根據國際發售的每股價格，要求本公司配發及發行，以及要求售股股東出售合共105,000,000股額外發售股份，佔初步發售股份約15%，以涵蓋(其中包括)國際發售的任何超額配發(如有)。

佣金及開支總額

香港承銷商將就根據香港公開發售而初步提呈的香港發售股份的發售價，收取3.5%的承銷佣金，並從中支付任何分承銷佣金。至於未認購而再分配至國際發售的香港發售股份，我們將按適用於國際發售的比率支付承銷佣金，而有關佣金將支付予聯席全球協調人及有關的國際承銷商(但非香港承銷商)。

假設發售價為每股股份4.65港元(即指示發售價範圍每股股份4.10港元至5.20港元的中間價)，我們應付的佣金及費用合計總額，連同上市費、證監會交易徵費、投資者賠償徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及有關全球發售的其他開支，總額估計約為141百萬港元(假設超額配股權未獲行使)。

香港承銷商於本公司的權益

於最後實際可行日期，Credit Suisse International及瑞信新加坡分行(統稱為「瑞信可換股票據持有人」)為部分可換股票據的持有人。瑞信可換股票據持有人與香港承銷商之一Credit Suisse (Hong Kong)Limited均為瑞信集團的附屬公司。於全球發售中，Add Hero 將悉數贖回瑞信可換股票據持有人持有的可換股票據。

除本招股章程所披露者以及除其根據香港承銷協議的責任外，香港承銷商概無擁有我們任何股份權益，亦概無權利或選擇權(不論能否合法執行)以認購或提名他人認購我們任何成員公司的證券。

發售股份的限制

本公司迄今未有採取任何行動，以獲准在香港以外的地區公開提呈發售股份或在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。因此，在任何不准提呈發售或作出邀請的司法管轄區或在向任何人士提呈發售或作出邀請即屬違法的情況下，本招股章程概不得用作亦不構成提呈發售或作出邀請。

尤其地，發售股份並無且將不會在中國直接或間接提呈發售及出售。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程就香港公開發售而刊發，乃全球發售的一部分。全球發售包括：

- (i) 按下文「香港公開發售」一節所述於香港透過香港公開發售發售的70,000,000股發售股份(可按下文調整)；及
- (ii) 透過國際發售根據第144A條於美國及加拿大以外國際發售(包括向香港境內的專業及機構投資者)，及於美國向合資格機構買家發售合共630,000,000股發售股份(可按下文調整)。

假設超額配股權未獲行使，在全球發售項下合共700,000,000股發售股份中，我們配發及提呈發售700,000,000股股份，而售股股東則並無提呈發售任何股份。然而，售股股東可根據行使超額配股權而出售最多52,500,000股銷售股份，佔根據行使超額配股權可出售的股份上限數目的50%。

投資者可透過香港公開發售申請認購發售股份，也可透過國際發售申請或表示有意申請認購發售股份，但不可同時以兩種方法申請認購股份。

此等發售股份約相當於緊隨本公司於資本化發行及完成全球發售後擴大的已發行股本的31.8%，但此百分比並未計及超額配股權及票據持有人的兌換權的行使。假若超額配股權獲全面行使，發售股份約相當於本公司緊隨資本化發行及完成全球發售後，及按下文「超額配股權」一段所載行使超額配股權後的經擴大的已發行股本約35.7%(未計及票據持有人的兌換權的行使)。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司初步提呈發售70,000,000股發售股份以供香港公眾按發售價認購，佔全球發售初步提呈發售的發售股份總數約10%。

香港公眾及機構和專業投資者均可透過香港公開發售認購股份。倘超額配股權及票據持有人的兌換權不獲行使，根據香港公開發售初步提呈的發售股份總數將佔本公司在緊隨全球發售完成後的註冊股本約3.2%。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股票及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「香港公開發售的條件」一節所訂明的條件達成後，方為完成。

分配

透過香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅以香港公開發售所接獲的有效申請數目而決定。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。在適當情況下，

分配亦可透過抽籤方式進行，即申請香港發售股份相同數目的申請當中，可能有部分獲分配較多股份，而未中籤的申請人可能完全不獲配發任何香港發售股份。

透過香港公開發售初步提呈發售的發售股份總數（已考慮以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人），將會分為兩組以便分配：甲組及乙組。甲組發售股份將會按公平基準，分配予總發售股份認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費）或以下的申請人（以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人除外）。乙組的發售股份將會按公平基準，分配予總發售股份認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費）以上的申請人（以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人除外）。投資者務須留意，甲組與乙組申請之間的分配比例可能有所不同。如果其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則多出的發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請認購發售股份時須付的價格（而不理會最終釐定的發售價）。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組的發售股份，而不能兼得。重複申請或疑屬重複的申請，以及認購超過31,500,000股發售股份的申請均會遭拒絕受理。

重新分配

(i)香港公開發售及(ii)國際發售之間的發售股份分配可能被調整。倘透過香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售分配至香港公開發售。重新分配將增加香港公開發售的發售股份總數至210,000,000股發售股份（如屬情況(i)），280,000,000股（如屬情況(ii)），及350,000,000股（如屬情況(iii)），即分別約佔全球發售初步可供發售的發售股份約30%、40%及50%（行使超額配股權前）。在上述任何情況下，重新分配給香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配給國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為恰當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份，分配給香港公開發售，以分配給香港公開發售的有效申請人。

倘香港公開發售未獲全面認購，則聯席全球協調人有權將全數或任何未獲認購的香港發售股份，按他們認為恰當的股數比例，重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須在申請表格內作出承諾及確認，其本身及有關申請利益所屬的人士並無透過國際發售申請或接納任何股份，亦概無表示有意認購股份，及將不會透過國際發售申請或接納或表示有意認購股份。倘申請人作出的承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視乎情況而定），或申請人已經或即將透過國際發售獲配售或分配發售股份，該申請人的申請將不予受理。

全球發售的架構

聯席保薦人保薦發售股份在聯交所上市。透過香港公開發售認購股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股5.20港元及每股發售股份應付的一切經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費。倘按下文「全球發售的定價」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股股份5.20港元，本公司會適當地將有關款項(包括與多繳的申請款項相應的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費)不計利息退還予成功申請人。有關詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請款項或申請程序，僅與香港公開發售有關。

僱員認購

可供我們的全職僱員(本公司及其附屬公司之董事或行政總裁、股份之現有實益擁有人或彼等各自之聯繫人士或關連人士除外)(「合資格僱員」)以優先基準認購之香港發售股份最多達7,000,000股(佔根據香港公開發售初步可供認購股份總數約10%及佔發售股份約1%)，惟彼等須使用粉紅色申請表格申請認購香港發售股份。該等香港發售股份將根據符合上市規則應用指引第20項所載分配指引之書面指引分配予合資格僱員。根據該項書面指引，本集團僅會根據合資格僱員所交回之有效申請之情況，以公平方式作出分配。分配將不會根據合資格僱員之職級或服務年期而進行。申請大數目的香港發售股份之合資格僱員將不獲優待，而以粉紅色申請表格作出多於可供合資格僱員認購之最高香港發售股份數目之申請將拒絕受理。

國際發售

提呈發售發售股份數目

除非本公司如上文所述重新分配股份，否則根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為630,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約90%，以及緊隨全球發售完成後我們的經擴大的已發行股本(假設超額配股權未獲行使)約28.6%。國際發售將由我們(a)依據美國證券法第144A條或美國證券法其他登記規定豁免在美國向合資格機構買家，及(b)按照美國證券法S規例，在美國以外(包括香港境內的專業及機構投資者)提呈進行。

分配

根據國際發售，國際發售將會包括選擇性地向機構及專業投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者推廣發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發

全球發售的架構

售的發售股份分配將按下文「全球發售的定價」一節所述的「累計投標」過程及根據多項因素進行，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會於發售股份在聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其發售股份。上述發售股份的分配方法，旨在建立鞏固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受益。

聯席全球協調人(代表承銷商)可要求任何透過國際發售獲發售股份及已透過香港公開發售提交認購申請的投資者提供足夠資料，供聯席全球協調人識別彼等透過香港公開發售提交的有關申請及確定彼等透過香港公開發售提交的任何發售股份認購申請均不予受理。

超額配股權

在全球發售方面，預期本公司及售股股東會向國際承銷商授出超額配股權，並由聯席全球協調人代表國際承銷商行使該超額配股權。

根據超額配股權，聯席全球協調人有權在國際購買協議訂定之日至截止遞交香港公開發售申請的日期後三十天內隨時要求本公司及售股股東分別配發及發行最多52,500,000股額外發售股份及出售最多52,500,000股銷售股份(總數約佔初步發售股份的15%)，每股作價與國際發售的股價相同，用途之一為補足國際發售中的超額分配(如有)。

售股股東將根據超額配股權出售的最多52,500,000股銷售股份須包括Ace Rise將出售的最多14,325,000股銷售股份、Cathay Property 將出售的最多14,325,000股銷售股份及 Win Power 將出售的最多23,850,000股銷售股份。倘超額配股權獲部份行使，本公司及售股股東將按以下方式出售股份：

- (i) Win Power 將出售最多23,850,000股銷售股份；
- (ii) Ace Rise 及 Cathay Property 合共將出售最多28,650,000股銷售股份，Ace Rise 及 Cathay Property 將各自出售相同數目的股份；
- (iii) 本公司將發行最多52,500,000股發售股份。

倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將會佔本公司在緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大股本約4.7%。倘超額配股權獲行使，本公司將會在報章上發表公佈。

全球發售的定價

國際承銷商將徵求有意投資者表示透過國際發售認購發售股份的興趣。有意投資的專業及機構投資者須表明彼等有意按不同價格或指定價格透過國際發售認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預料會進行至截止遞交香港公開發售的申請日期，並於當天或當天前後結束。

全球發售的架構

全球發售各類發售項下的發售股份價格將由聯席全球協調人(代表承銷商)及本公司於定價日達成協議釐定,定價日預期為二零零七年九月二十八日(星期五)或前後,且在任何情況下將於二零零七年十月二日(星期二)或之前。各類發售項下將予分配的發售股份數目將在定價日以後盡快確定。

發售價將不會高於每股股份5.20港元,除非截止遞交香港公開發售申請的日期早上或之前另行公佈外(說明如下),每股股份定價預期不會低於4.10港元。有意投資者須注意在定價日釐定的發售價可能(但並不預期)低於本招股章程所列出的指示發售價的範圍。

聯席全球協調人(代表承銷商)基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中所表達的踴躍程度,如認為合適,並在本公司的同意下,可在截止遞交香港公開發售的申請日期上午或之前隨時將國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍調至低於本招股章程所載。在此等情況下,本公司在決定作出價格調減後將在實際可行情況下盡快(在任何情況下均不得遲於截止遞交香港公開發售的申請日期上午)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關下調發售股份數目或指示性發售價的範圍的通告。在此通告公佈後,國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍將為最後及最終,而倘全球協調人(代表承銷商及本公司)同意,發售價將會訂定在重新釐定的指示發售價的範圍內。在遞交香港發售股份的申請書前,申請人應該注意,有關調減國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍的任何通告,可能會在截止遞交香港公開發售的申請日期方才公佈。該通告還會包括營運資金報表、截至二零零七年十二月三十一日止年度的盈利預測及全球發售統計數據(以上資料現載於本招股章程中)的確認或修訂(如適用),及其他任何因該等調減而可能改變的財務資料。在遞交香港發售股份的申請書前,香港公開發售的申請人必須注意,在任何情況下(即使國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍遭調減),申請一經遞交均不可撤回。假若此等調減的通告沒有公佈,而若本公司、售股股東及聯席全球協調人有所協定,則發售價於任何情況下均不會定於本招股章程所列的指示發售價範圍之外。

本公司的全球發售所得款項淨額(假設超額配股權未獲行使,扣除本公司就全球發售應支付的承銷費及估計開支後),估計約為2,743百萬港元,(假設每股股份發售價格為4.10港元),或約為3,486百萬港元(假設每股股份發售價格為5.20港元);或倘若超額配股權獲全面行使,約為2,950百萬港元(假設每股股份發售價格為4.10港元),或約為3,749百萬港元,(假設每股股份發售價格為5.20港元)。

最終發售價、對全球發售的踴躍程度、申請結果及透過香港公開發售的發售股份配發基準預計將於二零零七年十月八日在南華早報及香港經濟日報公佈。

香港承銷協議

香港承銷商按照香港承銷協議的條款悉數承銷香港公開發售,而承銷協議只在國際購買協議簽署並變為無條件時方為有效。

全球發售的架構

本公司及售股股東預計在定價日或定價日前後就國際發售訂立國際購買協議。

此承銷安排及各承銷協議的概要載於本招股章程「承銷」一節。

股份合資格於中央結算系統交收

為使發售股份為中央結算系統接納，已作出一切必需的安排。

假若聯交所批准發售股份上市並進行買賣，而本公司亦符合香港結算的股份進入要求，發售股份將由其在聯交所進行交易首日，或任何香港結算所選擇的日期開始，被香港結算接納為可在中央結算系統存放、結算及交收的合資格證券。聯交所參與者之間的交易的交收，須於任何交易日後的第二個工作天在中央結算系統進行。

所有在中央結算系統進行的活動必須受不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序》所規管。

買賣

假設香港公開發售於香港時間二零零七年十月九日(星期二)上午八時正或以前成為無條件，預計發售股份將在二零零七年十月九日(星期二)上午九時三十分在聯交所開始買賣。

香港公開發售的條件

香港公開發售發售股份的申請須待以下條件達成後才獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准透過全球發售出售的發售股份(包括因行使超額配股權而可能須予發行的額外股份)上市及買賣(僅受配發所限)；
- (ii) 在定價日或前後已釐定發售價；
- (iii) 在定價日或前後妥為簽立和交付國際承銷協議；及
- (iv) 個別承銷協議下的承銷商責任成為及維持無條件，且並無根據該協議的條款予以終止，

所有上述條件均須於各承銷協議指明的日期及時間或之前達成(惟有關條件在承銷協議指明的日期及時間或之前獲有效豁免則除外)，而無論如何均不得遲於二零零七年十月九日達成。

全球發售的架構

假若基於任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表承銷商)未能就發售價達成協議，或未有訂立國際承銷協議，國際發售將不會進行。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)對方成為無條件及沒有按各自的條款終止方算完成。

倘上述條件在指定時間及日期之前並無達成亦無獲得豁免，全球發售將告失效，並將隨即通知聯交所。本公司將會在香港公開發售失效翌日，在南華早報及香港經濟日報刊登有關該失效的通知。若有上述情況，本公司將會根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款，將所有申請款項不計利息退還予申請人。本公司同時會將所有申請款項，存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)註冊的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

股份的股票預計將於二零零七年十月八日發出。但該等股票於二零零七年十月九日上午八時才成為有效的所有權證明文件，而且必須符合下列條件：(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)「承銷 — 終止的理由」一節所述的終止權利並未獲行使。

以下為本公司的核數師兼獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。誠如附錄八「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，會計師報告備有副本以供查閱。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等有關中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入貴公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司根據開曼群島公司法於二零零七年三月六日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司及註冊為有限公司。根據企業重組(「企業重組」，詳情請參閱招股章程附錄七企業重組一段)，貴公司於二零零七年九月六日成為組成貴集團公司的控股公司。

所有附屬公司均已採納十二月三十一日作為其財政年結日。截至本報告刊發日期，貴公司在以下組成貴集團的附屬公司及共同控制實體內直接及間接擁有權益：

貴集團於下列日期應佔股本權益

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	於十二月三十一日			二零零七年 三月三十一日	本報告 日期	於本報告 日期已發行及 繳足股份/ 註冊資本	主要業務
		二零零四年	二零零五年	二零零六年				
附屬公司								
Add Gain Investments Limited (「Add Gain」)*	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零零五年 八月二十九日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股
Add Hero Holdings Limited (「Add Hero」)##	英屬處女群島 二零零五年 九月二十六日	不適用	100%	100%	100%	100%	10,000美元	投資控股
Add Power Investments Limited (「Add Power」)*	英屬處女群島 二零零五年 八月二十五日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股
Add Right Investments Limited (「Add Right」)*	英屬處女群島 二零零五年 八月二十九日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股
Add Lion Profits Limited (「Add Lion」)*	英屬處女群島 二零零五年 十月五日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股
All New Profits Limited (「All New」)*	英屬處女群島 二零零五年 八月十八日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股

貴集團於下列日期應佔股本權益

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	於十二月三十一日				二零零七年 三月三十一日	本報告 日期	於本報告 日期已發行及 繳足股份／ 註冊資本	主要業務
		二零零四年	二零零五年	二零零六年					
附屬公司									
Auto Smart Profits Limited (「Auto Smart」)*	英屬處女群島 二零零五年 九月八日	不適用	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股	
Warkville Holdings Limited (「Warkville」)*	英屬處女群島 二零零七年 一月五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股	
Vagatori International Limited (「Vagatori」)*	英屬處女群島 二零零七年 一月五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股	
Yolinga International Limited (「Yolinga」)*	英屬處女群島 二零零七年 一月五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股	
Win Hero Group Limited (「Win Hero」)*	英屬處女群島 二零零七年 一月五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股	
金奧財富基金投資有限公司 (前稱中國奧園地產集團股份 有限公司) (「China Aoyuan」)**	香港 二零零六年 十一月二十三日	不適用	不適用	100%	100%	100%	1.00港元	投資控股	
Aoyuan Grand Place Investments and Development Limited (「奧園華庭」)**	香港 二零零七年 一月二日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股	
Aoyuan Cannes Investments and Development Limited (「奧園康城」)**	香港 二零零七年 一月二日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股	
New Aoyuan City Investments and Development Limited (「奧園新城」)**	香港 二零零七年 一月三日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股	
Olympic Village Investments and Development Limited (「奧運邨」)**	香港 二零零七年 一月二日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股	
Olympic City Investments and Development Limited (「奧運城」)**	香港 二零零七年 一月二日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股	
奧園集團有限公司 (「奧園有限公司」)***	中華人民共和國 (「中國」) 一九九八年 五月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 300,000,000元	投資控股	
廣州市番禺金業園房地產開發 有限公司(「番禺金業園」)***	中國 一九九八年 六月二十五日	96.96%	100%	100%	100%	100%	人民幣 170,000,000元	物業發展	
廣州市番禺金業園房地產開發 有限公司(「番禺金業」)****	中國 一九九七年 十二月三日	90.00%	90.00%	100%	100%	100%	人民幣 180,000,000元	物業發展	
廣州奧林匹克房地產開發有限公司 (「廣州房地產公司」)#	中國 二零零一年 二月十四日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 60,000,000元	物業發展	
廣州奧林匹克物業投資有限公司 (「廣州奧林匹克投資公司」)#@	中國 二零零零年 六月六日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 81,000,000元	投資控股	
廣州番禺奧林匹克房地產開發 有限公司 (「廣州番禺奧林匹克」)#@	中國 二零零零年 六月二十日	99%	100%	100%	100%	100%	人民幣 31,000,000元	物業發展	
廣東奧園置業有限公司 (「廣東奧園置業公司」)#	中國 一九九九年 五月十三日	51%	51%	100%	100%	100%	人民幣 30,000,000元	提供顧問 服務	
廣州奧園複合地產管理有限公司 (「奧園複合」)#	中國 二零零三年 九月四日	51%	51%	51%	100%	100%	人民幣 500,000元	提供顧問 服務	

貴集團於下列日期應佔股本權益

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	於十二月三十一日			二零零七年 三月三十一日	本報告 日期	於本報告 日期已發行及 繳足股份／ 註冊資本	主要業務
		二零零四年	二零零五年	二零零六年				
附屬公司								
廣州奧林匹克置業投資有限公司 ... (「廣州奧林匹克置業 投資公司」)***	中國 二零零二年 九月十九日	51%	51%	100%	100%	100%	人民幣 6,000,000元	提供顧問 服務
廣州奧園資產經營管理有限公司 ... (「廣州資產管理公司」)#	中國 二零零三年 十二月十二日	100%	90%	100%	100%	100%	人民幣 10,000,000元	提供顧問 服務
廣州南沙奧園地產有限公司 ... (「南沙奧園地產公司」)#	中國 二零零五年 八月十九日	不適用	55.00%	100%	100%	100%	人民幣 10,000,000元	物業發展
洛陽奧園置業有限公司 ... (「洛陽奧園置業公司」)#	中國 二零零六年 十二月十四日	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 50,000,000元 ⁽¹⁾	物業發展
龍南縣金城房地產開發有限公司 ... (「龍南金城房地產公司」)#	中國 二零零四年 五月十二日	不適用	不適用	100%	100%	100%	人民幣 8,000,000元	物業發展
廣州奧園海景城房地產開發 ... 有限公司 (「海景城房地產公司」)#	中國 二零零七年 一月二十三日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	人民幣 380,000,000元	物業發展
Alchmede Holdings Limited ... (「Alchmede」)	英屬處女群島 二零零七年 一月五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股
Teleimon International Limited ... (「Teleimon」)	英屬處女群島 二零零七年 一月十九日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	100美元	投資控股
合祥有限公司 ... (「合祥」)	香港 二零零七年 三月八日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	1.00港元	投資控股
Ace Will Holdings Limited ... (「Ace Will」)	英屬處女群島 二零零七年 五月八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
時邦投資有限公司 ... (「時邦」)	英屬處女群島 二零零七年 五月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Act Now International Limited ... (「Act Now」)	英屬處女群島 二零零七年 五月二十九日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Add Move Investments Limited ... (「Add Move」)	英屬處女群島 二零零七年 五月二十九日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Auto Joy Enterprises Limited ... (「Auto Joy」)	英屬處女群島 二零零七年 五月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Auto High Management Limited ... (「Auto High」)	英屬處女群島 二零零七年 五月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
沛昇控股有限公司 ... (「沛昇」)	英屬處女群島 二零零七年 六月七日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
凱盟有限公司 ... (「凱盟」)	英屬處女群島 二零零七年 四月十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
千冠有限公司 ... (「千冠」)	香港 二零零七年 四月十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
發運有限公司 ... (「發運」)	香港 二零零七年 五月十日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
明普有限公司 ... (「明普」)	香港 二零零七年 六月八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股

貴集團於下列日期應佔股本權益

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	於十二月三十一日			二零零七年 三月三十一日	本報告 日期	於本報告 日期已發行及 繳足股份／ 註冊資本	主要業務
		二零零四年	二零零五年	二零零六年				
附屬公司								
建宙有限公司…………… 〔建宙〕	香港 二零零七年 五月三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
紀宙有限公司…………… 〔紀宙〕	香港 二零零七年 四月十八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
快實國際有限公司…………… 〔快實〕	香港 二零零七年 四月四日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
志堅國際有限公司…………… 〔志堅〕	香港 二零零七年 五月十日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
瀋陽奧園動漫城置業有限公司…… 〔動漫城〕	中國 二零零七年 六月二十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	45,000,000 美元 ⁽¹⁾	物業發展
瀋陽南奧海景城置業有限公司…… 〔南奧海景城〕	中國 二零零七年 六月二十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	25,000,000 美元 ⁽¹⁾	物業發展
瀋陽金業創意城置業有限公司…… 〔創意城〕	中國 二零零七年 六月二十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	15,000,000 美元 ⁽¹⁾	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司…………… 〔都市華庭〕	中國 二零零七年 六月二十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	15,000,000 美元 ⁽¹⁾	物業發展
雄澤國際有限公司…………… 〔雄澤〕	英屬處女群島 二零零七年 四月十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Act Fast Investments Limited…………… 〔Act Fast〕	英屬處女群島 二零零七年 五月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
Able Run Management Limited…………… 〔Able Run〕	英屬處女群島 二零零七年 五月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
力鋒有限公司…………… 〔力鋒〕	英屬處女群島 二零零七年 六月七日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
騰峰集團有限公司…………… 〔騰峰〕	英屬處女群島 二零零七年 五月八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
添盟管理有限公司…………… 〔添盟〕	英屬處女群島 二零零七年 四月二十五日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
All Favour Investments Limited…………… 〔All Favour〕	英屬處女群島 二零零七年 五月三十日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100美元	投資控股
順實集團有限公司…………… 〔順實〕	香港 二零零七年 五月二十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
耀發投資有限公司…………… 〔耀發〕	香港 二零零七年 五月二十八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
昌德集團有限公司…………… 〔昌德〕	香港 二零零七年 四月四日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
港英投資有限公司…………… 〔港英〕	香港 二零零七年 四月十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股
聯恒(香港)有限公司…………… 〔聯恒〕	香港 二零零七年 三月十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股

貴集團於下列日期應佔股本權益

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	於十二月三十一日				二零零七年 三月三十一日	本報告 日期	於本報告 日期已發行及 繳足股份／ 註冊資本	主要業務
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年				
附屬公司									
英運企業有限公司 (「英運」)	香港 二零零七年 四月二十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股	
泰昌投資(集團)有限公司 (「泰昌」)	香港 二零零七年 四月十二日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	1.00港元	投資控股	
佛岡同力盛投資發展有限公司 (「佛岡同力盛」)@	中國 二零零三年 八月二十日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 80,000,000元	物業發展	
玉林奧園房地產開發有限公司 (「玉林奧園」)@	中國 二零零七年 四月六日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 80,000,000元 ⁽¹⁾	物業發展	
玉林奧園康城房地產開發 有限公司(「玉林奧園康城」)@	中國 二零零七年 四月六日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	人民幣 200,000,000元 ⁽¹⁾	物業發展	
怡利發展有限公司 (「怡利發展」)@	香港 二零零四年 六月十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	10,000港元	投資控股	
重慶創冠房地產開發有限公司 (「重慶創冠」)@	中國 二零零零年 十一月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	11,000,000美元	物業發展	
廣州南國奧園高爾夫酒店 有限公司 (「高爾夫酒店公司」)#	中國 二零零三年 一月十七日	85.59%	100%	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	酒店經營	
廣州市華允貿易有限公司 (「華允」)#	中國 二零零二年 五月十六日	不適用	90%	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	貿易	
廣州豐達房地產開發有限公司 (「廣州豐達」)#	中國 一九九五年 二月二十四日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	投資控股	
廣州南沙經濟技術開發區獅子洋 養生事業有限公司 (「南沙獅子洋」)#	中國 一九九九年 六月二十二日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	物業發展	
廣州市奧園顧問管理有限公司 (「奧園顧問管理」)#	中國 二零零四年 七月二十六日	51%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	提供顧問 服務	
廣州市奧園房地產諮詢有限公司 (「奧園房地產諮詢」)#	中國 二零零三年 十二月三日	54.90%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用 ⁽²⁾	提供顧問 服務	
廣州南沙國奧投資有限公司 (「南沙國奧投資公司」)###	中國 二零零三年 五月九日	55%	55%	55%	55%	100%	人民幣 100,000,000元	投資控股及 項目管理	
廣州南沙國奧房地產開發 有限公司 (「南沙國奧房地產公司」)###	中國 二零零四年 一月七日	95.50%	59.50%	59.50%	59.50%	100%	人民幣 120,490,000元	物業發展及 管理	
廣州國奧物業管理有限公司 (「國奧物業管理公司」)###	中國 二零零五年 六月二十日	不適用	57.03%	57.03%	57.03%	100%	人民幣 1,000,000元	物業管理	

附註：除於英屬處女群島及香港註冊成立的公司於香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。

* 由於 Add Gain、Add Power、Add Right、Add Lion、All New、Auto Smart、Warkaville、Vagatori、Yolinga 及 Win Hero 註冊成立的國家並無法定審核規定，故上述實體自各自註冊成立日期以來並無編製法定經審核財務報表。

- ** 由於 China Aoyuan、奧園華庭、奧園康城、奧園新城、奧運邨及奧運城尚未開始營業，故自彼等各自之成立日期以來並無編製法定經審核財務報表。
- *** 奧園有限公司、番禺金業園及廣州奧林匹克置業投資公司於中國註冊成立為一家有限責任公司。根據廣州市對外貿易經濟合作局分別於二零零六年五月十日及二零零五年十二月二十一日發出的批文，該等公司已由有限公司改制為中外合資經營企業。
- **** 番禺金業於一九九七年十二月三日在中國成立為中外合資經營企業。根據廣州市對外貿易經濟合作局於一九九九年十月十五日發出的批文，該公司已由中外合資經營企業改為有限責任公司。根據廣州市對外貿易經濟合作局於二零零五年十二月二十一日發出的批文，該公司已由有限責任公司改為中外合資經營公司。
- # 於中國註冊的一家有限責任公司。
- ## Add Hero 由 貴公司直接持有，其餘組成 貴集團各附屬公司則由 貴公司間接持有。
- ### 根據各公司的大綱及細則，股東按合約同意分佔各公司的控制權。
- o 廣州奧林匹克投資公司持有廣州番禺奧林匹克90%股權。奧園有限公司為持有廣州奧林匹克投資公司66.64%權益的註冊股東。於二零零二年八月，奧園有限公司與中體產業股份有限公司（「中體」）訂立協議，以就中體於廣州奧林匹克投資公司中的16.68%權益訂立承擔安排。根據協議條款，奧園有限公司每年向中體支付安排費用人民幣2,700,000元，奧園有限公司享有權利可享有中體所持有16.68%權益應佔廣州奧林匹克投資公司的一切業績及資產，以及所承擔的一切負債，直至奧園有限公司行使權利，以代價人民幣24,550,000元收購於廣州奧林匹克投資公司的16.68%權益為止。自簽立承擔安排以來，奧園有限公司已付安排費用人民幣3,600,000元。於收購日期，未支付的安排費用達人民幣6,617,193元。 貴集團以視為於二零零二年將是項安排列作收購一家附屬公司的額外權益入賬。中體清償安排的詳情載於本招股章程歷史、重組及集團結構一節「我們的中國經營公司重組」內。
- 於二零零零年八月，奧園有限公司與瀋陽華新國際實業有限公司（「瀋陽華新」）訂立協議，以就瀋陽華新於廣州奧林匹克投資公司中的16.68%權益訂立承擔安排。根據協議條款，奧園有限公司同意每年向瀋陽華新支付安排費用人民幣3,000,000元，奧園有限公司享有權利可享有瀋陽華新所持有16.68%權益應佔廣州奧林匹克投資公司的一切業績及資產，以及所承擔的一切負債。有關安排費用已於二零零二年八月修訂為每年人民幣2,500,000元。於二零零四年十二月，奧園有限公司就承擔安排與瀋陽華新訂立新協議。根據新協議的條款，安排費用協定為每年人民幣2,500,000元，而於奧園有限公司行使權利，以代價人民幣24,550,000元收購於廣州奧林匹克投資公司的16.68%權益時，有關安排將會解除。自簽立承擔安排以來，奧園有限公司已付的安排費用達人民幣2,500,000元。於收購日期，未支付的安排費用達人民幣11,834,000元。 貴集團於二零零四年將是項安排列作收購一家附屬公司的額外權益入賬。瀋陽華新清償安排的詳情載於本招股章程歷史、重組及集團結構一節「我們的中國經營公司重組」內。
- @ 該等公司乃由 貴集團於二零零七年三月三十一日後新近收購或成立。
- (1) 洛陽奧園置業公司、動漫城、南奧海景城、創意城、都市華庭、玉林奧園及玉林奧園康城的註冊資本分別為人民幣50,000,000元、45,000,000美元、25,000,000美元、15,000,000美元、15,000,000美元、人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元。於本報告日期， 貴集團已分別支付人民幣10,000,000元、9,000,000美元、5,000,000美元、3,000,000美元、3,000,000美元、人民幣19,380,840元及人民幣48,838,640元。
- (2) 該等公司已於有關期間出售。

奧園有限公司及其附屬公司自其各自註冊成立日期或成立日期以來並無編製經審核財務報表，惟下列公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表已經由下述中國註冊執業會計師審核除外：

公司名稱	財政年度	中國核數師
奧園有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	廣東新華會計師事務所
番禺金業	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	廣東新華會計師事務所
番禺金業園	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	廣東新華會計師事務所
廣州奧林匹克置業投資公司 ..	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	廣東新華會計師事務所

就本報告而言，貴公司董事已根據國際財務報告準則編製 Add Hero 於相關期間的綜合財務報表（「經審核綜合財務報表」）。吾等已根據根據國際審計及核證準則委員會所頒佈的國際核數準則就該等財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱經審核綜合財務報表。

本報告所載 貴集團於相關期間的財務資料，乃根據下文A節附註1所載基準從經審核綜合財務報表（「相關財務報表」）且未經進行調整而編製。

Add Hero 董事須負責編製並批准刊發相關財務報表。貴公司董事須負責招股章程（本報告載於招股章程內）的內容。吾等的責任乃以相關財務報表為材編製載於本報告的財務資料，對財務資料作出意見並向閣下匯報有關意見。

吾等認為，就本報告而言，根據以下A節附註1所載的呈列基準，財務資料足以真實及公平地反映 貴公司於二零零七年三月三十一日及 貴集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日以及 貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併業績及合併現金流量。

貴集團截至二零零六年三月三十一日止三個月的比較合併收益表、合併現金流量表及合併權益變動表連同其附註乃摘錄自 貴集團同期的合併財務資料（「二零零六年三月三十一日財務資料」），二零零六年三月三十一日財務資料乃 貴公司董事僅就本報告而編製。吾等已根據由香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱二零零六年三月三十一日財務資料。吾等的審閱主要包括向 貴集團管理層就二零零六年三月三十一日財務資料作出查詢及應用分析程序，並據此評估除另有披露者外，會計政策及呈列方式是否貫徹應用。審閱不包括資產、負債及交易監控及核證測試等審核程序。有關審閱的範圍遠低於審核，因此，有關審閱較審核提供較低核證水平。因此，吾等概不就二零零六年三月三十一日財務資料發表審核意見。

基於吾等的審閱並不構成審核，吾等並不知悉二零零六年三月三十一日財務資料須作出任何重大修訂。

A. 財務資料

合併收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零零四年 人民幣元	二零零五年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零六年 人民幣元 (未經審核)	二零零七年 人民幣元	
收益	6	214,675,193	854,931,459	883,732,871	10,661,096	14,347,085
銷售成本		(158,941,282)	(615,414,374)	(509,168,249)	(6,960,740)	(7,425,434)
毛利		55,733,911	239,517,085	374,564,622	3,700,356	6,921,651
其他收入	7	23,687,100	31,098,652	116,064,966	140,156	4,914,306
投資物業公平值 變動		29,637,998	60,696,443	67,562,674	11,742,711	36,500
確認已竣工物業 轉撥至投資 物業後公平值 變動		—	—	—	—	55,142,196
銷售及分銷成本 .		(35,006,385)	(15,377,010)	(14,009,604)	(3,493,078)	(5,072,034)
行政開支		(47,885,993)	(34,241,198)	(52,530,118)	(7,026,885)	(17,087,897)
可換股票據衍生 工具部分公平值 變動		—	—	—	—	1,464,583
其他開支		(7,108,797)	(556,246)	(41,416,523)	—	—
融資成本	8	(5,471,356)	(1,468,204)	(2,113,508)	—	(23,523,151)
應佔共同控制實體 業績		(4,410,815)	(4,286,726)	(1,629,952)	(551,341)	(146,906)
除稅前溢利	9	9,175,663	275,382,796	446,492,557	4,511,919	22,649,248
所得稅開支	10	(17,048,043)	(85,809,307)	(147,188,784)	(2,255,665)	(3,745,415)
年度/期內(虧損) 溢利		(7,872,380)	189,573,489	299,303,773	2,256,254	18,903,833
應佔(虧損)溢利： 貴公司股權 持有人		(11,438,979)	188,507,801	299,540,283	2,071,505	18,934,358
少數股東權益 .		3,566,599	1,065,688	(236,510)	184,749	(30,525)
		(7,872,380)	189,573,489	299,303,773	2,256,254	18,903,833
股息	12	1,727,495	—	—	—	—
每股(虧損)盈利 .	13	(0.763)	12.567	0.340	0.138	0.013
基本		不適用	不適用	不適用	不適用	0.013
攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用	0.013

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	72,774,790	65,628,121	40,846,610	14,442,693
預付租賃款項	15	10,260,115	10,020,934	35,053,265	26,512,424
投資物業	16	231,361,771	292,058,214	158,123,500	332,822,698
供未來發展物業	17	85,467,826	85,573,103	—	—
可供銷售投資	18	550,000	550,000	550,000	550,000
於共同控制實體的權益	19	113,148,132	31,361,420	29,731,468	29,584,562
商譽	20	—	—	—	—
遞延稅項資產	31	35,424,778	1,835,140	11,772,318	13,488,790
		<u>548,987,412</u>	<u>487,026,932</u>	<u>276,077,161</u>	<u>417,401,167</u>
流動資產					
存貨	21	329,410	314,414	87,678	113,566
可銷售物業	22	1,385,393,224	979,823,022	1,036,175,317	1,406,625,875
其他物業	17	—	—	86,933,922	86,943,888
貿易及其他應收款	23	79,926,961	51,779,347	267,380,051	296,031,093
預付租賃款項	15	239,181	239,181	6,155,632	6,291,878
應收關連人士款項	24	714,826,731	745,486,006	111,543,854	120,173,541
應收共同控制實體款項	25	—	36,824,594	54,325,594	127,927,521
預付稅項		21,388,629	—	—	—
受限制銀行存款	26	27,301,271	8,051,252	41,529,240	27,473,109
銀行結餘及現金	26	71,033,457	49,515,415	308,871,732	606,045,389
		<u>2,300,438,864</u>	<u>1,872,033,231</u>	<u>1,913,003,020</u>	<u>2,677,625,860</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	27	490,171,465	455,270,237	399,838,836	396,112,970
遠期銷售按金		1,098,895,812	532,244,159	147,463,945	237,562,723
應付共同控制實體款項	25	49,775,400	—	—	62,003
應付關連人士款項	28	359,834,291	382,403,528	41,042,540	37,716,932
應付稅項		24,539,526	27,508,693	113,625,201	102,723,548
可換股票據墊款	29	—	—	235,099,800	—
衍生金融工具	29	—	—	—	340,559,851
有抵押銀行貸款	30	123,190,000	204,640,000	216,873,000	13,450,000
		<u>2,146,406,494</u>	<u>1,602,066,617</u>	<u>1,153,943,322</u>	<u>1,128,188,027</u>
流動資產淨值		<u>154,032,370</u>	<u>269,966,614</u>	<u>759,059,698</u>	<u>1,549,437,833</u>
資產總值減流動負債		<u>703,019,782</u>	<u>756,993,546</u>	<u>1,035,136,859</u>	<u>1,966,839,000</u>
非流動負債					
有抵押銀行貸款	30	437,958,000	253,977,000	114,000,000	229,000,000
遞延稅項負債	31	—	25,372,287	92,858,832	109,611,607
可換股票據	29	—	—	—	743,657,136
		<u>437,958,000</u>	<u>279,349,287</u>	<u>206,858,832</u>	<u>1,082,268,743</u>
資產淨值		<u>265,061,782</u>	<u>477,644,259</u>	<u>828,278,027</u>	<u>884,570,257</u>
資本及儲備					
註冊資本／股本	32	300,000,000	300,000,811	81,143	81,143
儲備		(49,429,332)	156,028,469	827,819,680	884,489,114
貴公司股權持有人應佔權益		<u>250,570,668</u>	<u>456,029,280</u>	<u>827,900,823</u>	<u>884,570,257</u>
少數股東權益		14,491,114	21,614,979	377,204	—
權益總額		<u>265,061,782</u>	<u>477,644,259</u>	<u>828,278,027</u>	<u>884,570,257</u>

合併權益變動表

貴公司股東持有人應佔

註冊資本/ 股本	股份溢價		中國法定儲備		資本儲備		特別儲備		其他儲備		物業重估 儲備		(累計虧損)		總額		總計	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
300,000,000	—	—	6,303,484	—	7,650,000	—	—	—	—	—	—	—	(27,933,437)	286,220,047	19,299,543	305,519,590	—	—
年度虧損及已確認開支總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,438,979)	(11,438,979)	3,566,599	(7,872,380)	—	—
出售附屬公司部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,150,893	8,150,893	—	—
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	245,000	245,000	—	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(21,210,400)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,210,400)	(15,043,426)	(36,253,826)	—	—
分派予股東	—	—	—	—	(3,000,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,000,000)	—	(3,000,000)	—	—
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,727,495)	(1,727,495)	—	—
轉賬	—	—	2,037,918	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,037,918)	—	—	—	—	—
於二零零五年一月一日	300,000,000	—	8,341,402	—	4,650,000	—	(21,210,400)	—	—	—	—	—	(41,410,334)	250,570,668	14,491,114	265,061,782	—	—
年度溢利及已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	188,507,801	188,507,801	1,065,688	189,573,489	—	—
注資	811	—	—	—	18,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	18,000,811	23,697	18,000,811	—	—
出售附屬公司部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76,305	76,305	—	—
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	279,434	279,434	—	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
分派予股東	—	—	—	(1,050,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,050,000)	—	(1,050,000)	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	178,741	178,741	—	—
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,500,000	5,500,000	—	—
於二零零六年一月一日	300,000,811	—	8,341,402	—	21,600,000	—	(21,210,400)	—	—	—	—	—	147,097,467	456,029,280	21,614,979	477,644,259	—	—
年度溢利及已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	299,540,283	299,540,283	(296,510)	299,303,773	—	—
企業重組後註銷現有附屬公司股本	(300,000,000)	—	—	—	6,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	(294,000,000)	—	(294,000,000)	—	—
注資	—	—	—	—	3,600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	3,600,000	—	3,600,000	—	—
發行股份	63,698	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,698	63,698	—	—	
私人配售(附註3)	16,634	389,751,028	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	389,757,662	—	389,757,662	—	—
發行股份費用	—	(11,200,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,200,000)	—	(11,200,000)	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	4,499,900	—	—	—	—	4,499,900	(100,000)	(100,000)	—	—
分派予股東	—	—	—	—	(20,400,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,400,000)	(20,901,265)	(16,401,365)	—	—
於二零零七年一月一日	81,143	378,351,028	8,341,402	—	10,800,000	—	(21,210,400)	—	4,499,900	—	—	—	446,637,350	827,900,823	377,204	828,278,027	—	—
重估物業盈餘	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,313,546	—	—	50,313,546	—	50,313,546	—	—
重估已確認物業所產生的遞延稅項負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,578,470)	—	—	(12,578,470)	—	(12,578,470)	—	—
直接於權益確認的淨收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,735,076	—	—	37,735,076	—	37,735,076	—	—
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,934,358	18,934,358	(30,325)	18,903,833	—	—
已確認收入(開支)總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,934,358	18,934,358	(30,325)	18,903,833	—	—
增購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,934,358	56,669,434	(346,679)	56,638,909	—	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零七年三月三十一日	81,143	378,351,028	8,341,402	—	10,800,000	—	(21,210,400)	—	4,499,900	—	37,735,076	—	465,572,108	884,570,257	—	884,570,257	—	—
截至二零零六年三月三十一日止三個月(未經審核)	300,000,811	—	8,341,402	—	21,600,000	—	(21,210,400)	—	—	—	—	—	147,097,467	456,029,280	21,614,979	477,644,259	—	—
於二零零六年一月一日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,071,505	2,071,505	184,749	2,256,254	—	—
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149,168,972	438,100,263	21,799,728	470,990,513	—	—
於二零零六年三月三十一日	300,000,811	—	8,341,402	—	21,600,000	—	(21,210,400)	—	—	—	—	—	149,168,972	438,100,263	21,799,728	470,990,513	—	—

- 附註1：若干附屬公司的組織章程細則規定，須向中國法定儲備轉撥其各年的除稅後溢利的5%至10%（須由董事會釐定）。中國法定儲備僅可用於填補虧損、資本化、撥充資本以及生產和業務擴充。
- 附註2：資本儲備指由 貴公司董事郭梓文先生（「郭先生」）及其妻子江敏兒女士共同控制的公司廣州市梓業建築安裝工程有限公司（「梓業」）及廣東奧園物業管理有限公司（「廣東奧園物業管理公司」）作出的注資。該兩家公司並非 貴集團旗下的公司。
- 附註3：截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司16.68%權益，作價人民幣24,550,000元。廣州奧林匹克投資公司該16.68%權益應佔自原先收購日期起產生的部分重估差額已撥入特別儲備。
- 附註4：截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團向一家由郭梓寧先生擔任董事的公司收購一家附屬公司南沙奧園地產公司的45%額外權益，代價為人民幣100元。南沙奧園地產有限公司45%權益的公平值為人民幣4,500,000元。收購折讓已撥入其他儲備。
- 附註5：截至二零零七年三月三十一日止期間，於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘達人民幣50,313,546元。

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
經營活動					
除稅前溢利	9,175,663	275,382,796	446,492,557	4,511,919	22,649,248
經下列調整：					
投資物業公平值變動	(29,637,998)	(60,696,443)	(67,562,674)	(11,742,711)	(36,500)
可換股票據衍生工具					
部分公平值變動	—	—	—	—	(1,464,583)
確認已竣工物業轉撥至投資					
物業後公平值變動	—	—	—	—	(55,142,196)
可換股票據衍生工具					
部分交易成本	—	—	—	—	8,059,685
融資成本	5,471,356	1,468,204	2,113,508	—	23,523,151
應佔共同控制實體業績	4,410,815	4,286,726	1,629,952	551,341	146,906
出售部分附屬公司收益	(6,594,107)	—	—	—	—
出售附屬公司收益	—	(3,585,871)	(3,146,219)	—	—
與共同控制實體交易					
已變現溢利撥回	(2,154,312)	(18,894,014)	—	—	—
出售聯營公司虧損	7,108,797	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	11,941,004	11,280,978	10,220,319	2,965,429	1,058,098
預付租賃款項攤銷	239,181	239,181	236,404	59,795	1,995,875
利息收入	(372,148)	(424,458)	(1,119,908)	(140,156)	(687,934)
出售物業、廠房及設備以及					
預付租賃款項虧損(收益)	56,092	(19,541)	(98,765,878)	—	(1,400)
遞延結算代價所產生的虧損	—	—	1,529,118	—	—
商譽減值	—	802,687	7,434,722	—	—
未變現匯兌收益	—	—	(5,534,555)	—	(3,191,673)
收購折讓	(11,703,826)	—	(3,233,330)	—	(101,679)
營運資金變動前的經營					
現金流量	(12,059,483)	209,840,245	290,294,016	(3,794,383)	(3,193,002)
預付租賃款項增加	—	—	(32,584,184)	—	(2,215,993)
存貨(增加)減少	(106,334)	138,313	27,653	738	(25,888)
可銷售物業(增加)減少	(185,880,784)	431,408,255	(17,922,677)	(27,985,122)	(401,382,474)
貿易及其他應收款減少(增加)	24,325,939	14,990,978	(151,435,536)	(13,241,779)	(28,651,042)
應收關連人士款項增加	—	—	(31,777,460)	—	(4,522,088)
貿易及其他應付款(減少)增加	(12,165,745)	(27,084,894)	4,453,943	(22,781,956)	(3,725,866)
遠期銷售按金增加(減少)	325,035,605	(566,651,653)	(384,780,214)	103,257,083	90,098,778
應付關連人士款項增加(減少)	—	964,250	2,018,076	(964,250)	(2,982,326)
經營所得(所用)現金	139,149,198	63,605,494	(321,706,383)	34,490,331	(356,599,901)
已付企業所得稅	(13,280,912)	(2,489,586)	(3,522,909)	(963,066)	(12,189,233)
已付利息	(29,647,999)	(27,306,257)	(27,034,167)	(6,290,799)	(7,929,725)
經營活動所得(所用)現金淨額	96,220,287	33,809,651	(352,263,459)	27,236,466	(376,718,859)
投資活動					
已收利息	372,148	424,458	1,119,908	140,156	687,934
購置物業、廠房及設備	(3,561,507)	(4,990,069)	(775,468)	(129,596)	(105,522)

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
添置供未來發展物業／其他物業	(1,068,526)	(105,277)	(1,360,819)	(1,886)	(9,966)
添置投資物業	(657,213)	—	—	—	—
收購一家附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	—	(803,366)	(10,226,127)	—	—
收購附屬公司額外權益	—	(310,000)	(20,602,757)	—	(245,000)
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	—	(280,684)	(356,784)	—	—
出售部分附屬公司所得款項	—	23,697	—	—	—
出售一家共同控制實體部分所得款項	—	10,000,000	—	—	—
出售一家聯營公司所得款項	62,448,890	—	—	—	—
共同控制實體投資	(2,800,000)	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項所得款項	248,388	804,000	69,538,040	—	1,600
出售投資物業所得款項(墊付予)償還自共同控制實體款項	—	(205,994)	(17,501,000)	36,824,594	(73,601,927)
受限制銀行存款(增加)減少	(26,203,511)	19,250,019	(33,477,988)	(17,255,737)	14,056,131
(墊付予)償還自關連人士款項	(356,379,957)	(20,659,275)	667,119,612	(56,456,792)	(4,107,599)
投資活動(所用)所得現金淨額	(327,601,288)	3,147,509	774,277,125	(36,879,261)	(63,324,349)
融資活動					
已付少數股東股息	(1,727,495)	—	—	—	—
發行股份	—	811	389,831,360	—	—
發行股份費用	—	—	(11,200,000)	—	—
一名股東注資	—	18,000,000	—	—	—
分派予股東	—	(1,050,000)	(314,400,000)	—	—
新造銀行貸款	345,000,000	40,000,000	114,000,000	—	115,000,000
償還銀行貸款	(405,332,000)	(142,531,000)	(241,744,000)	(6,424,000)	(203,423,000)
附屬公司少數股東注資	245,000	5,500,000	3,600,000	—	—
已收可換股票據墊款	—	—	240,634,355	—	—
來自共同控制實體墊款	12,800,000	—	—	—	62,003
來自(償還)關連人士墊款	285,578,649	21,604,987	(343,379,064)	9,160,881	(343,282)
發行可換股票據所得款項	—	—	—	—	855,683,399
可換股票據交易成本	—	—	—	—	(25,663,117)
融資活動所得(所用)現金淨額	236,564,154	(58,475,202)	(162,657,349)	2,736,881	741,316,003
現金及現金等價物淨額增加(減少)	5,183,153	(21,518,042)	259,356,317	(6,905,914)	301,272,795
匯率變動影響	—	—	—	—	(4,099,138)
於年／期初的現金及現金等價物	65,850,304	71,033,457	49,515,415	49,515,415	308,871,732
於年／期終的現金及現金等價物即銀行結餘及現金	71,033,457	49,515,415	308,871,732	42,609,501	606,045,389

財務資料附註

1. 編製財務資料的基準

根據公司重組，貴公司成為現組成貴集團各公司的控股公司。根據公司重組而產生的貴集團(包括貴公司及其附屬公司)被視為持續實體。貴集團於進行公司重組前及後均受郭先生及郭女士控制。貴集團財務資料乃根據附註3所載的合併會計法原則編製，猶如貴公司一直為貴集團的控股公司。貴集團的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃以假設現行集團架構於相關期間或自該等公司各自的註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在為基準編製，惟下列實體的實際權益變動除外：

	收購	出售
截至二零零四年十二月三十一日止年度		
廣州奧林匹克投資公司	16.68%	—
廣東奧園置業公司	—	49%
奧園複合	—	9%
截至二零零五年十二月三十一日止年度		
廣州番禺奧林匹克	1%	—
華允	90%	—
廣州資產管理公司	—	10%
南沙獅子洋	—	100%
奧園顧問管理	—	51%
奧園房地產諮詢	—	54.9%
高爾夫酒店公司	14.41%	—
番禺金業園	3.04%	—
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
番禺金業	10%	—
廣州奧林匹克投資公司	49%	—
廣東奧園置業公司	49%	—
廣州資產管理公司	10%	—
南沙奧園地產公司	45%	—
廣州豐達	—	100%
華允	—	90%
高爾夫酒店公司	—	100%
截至二零零七年三月三十一日止三個月		
奧園複合	49%	—

上述收購及出售事項乃根據控股股東於整段相關期間應佔個別公司的股本權益，自各收購事項各自的生效日期起入賬或入賬直至各出售事項各自的生效日期止。

貴集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的合併資產負債表乃為呈列組成貴集團各公司於相應日期的資產與負債而編製，猶如現行集團結構於該等日期已經存在，惟：

- (i) 廣州番禺奧林匹克於二零零四年十二月三十一日列作擁有99%權益的附屬公司入賬；

- (ii) 番禺金業於二零零四年及二零零五年十二月三十一日列作擁有90%權益的附屬公司入賬；
- (iii) 廣州奧林匹克置業投資公司於二零零四年及二零零五年十二月三十一日列作擁有51%權益的附屬公司入賬；
- (iv) 廣東奧園置業公司於二零零四年及二零零五年十二月三十一日列作擁有51%權益的附屬公司入賬；
- (v) 廣州資產管理公司於二零零四年及二零零五年十二月三十一日分別列作擁有100%及90%權益的附屬公司入賬；
- (vi) 南沙奧園地產公司於二零零五年十二月三十一日列作擁有55%權益的附屬公司入賬；
- (vii) 南沙獅子洋於二零零四年十二月三十一日列作擁有100%權益的附屬公司入賬；
- (viii) 奧園顧問管理於二零零四年十二月三十一日列作擁有51%權益的附屬公司入賬；
- (ix) 奧園房地產諮詢於二零零四年十二月三十一日列作擁有54.9%權益的附屬公司入賬；
- (x) 廣州豐達於二零零四年及二零零五年十二月三十一日列作擁有100%權益的附屬公司入賬；及
- (xi) 高爾夫酒店公司於二零零四年及二零零五年十二月三十一日分別列作擁有85.59%及100%權益的附屬公司入賬。
- (xii) 南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司於相關期間作為共同控制實體列賬。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則委員會頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則、國際財務報告準則及相關詮釋（「國際會計準則詮釋委員會」）（下文統稱為「新國際財務報告準則」），該等新國際財務報告準則於二零零七年一月一日開始的 貴集團財政年度生效。就編製及呈報相關期間的財務資料而言， 貴集團已就相關期間貫徹地採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下尚未生效的準則及詮釋。 貴集團並無提早採納該等準則及詮釋。 貴公司董事預期，應用該等準則及詮釋對 貴集團的業績及財務狀況不會有任何重大影響。

國際會計準則詮釋委員會 — 第11號	國際財務報告準則第2號：集團及財務股份交易 ¹
國際會計準則詮釋委員會 — 第12號	服務特許權協議 ²
國際會計準則詮釋委員會 — 第13號	客戶忠誠度計劃 ³
國際會計準則詮釋委員會 — 第14號	國際會計準則第19號 — 定額福利資產的限額、最低資金要求及其交易 ²
國際會計準則第1號（修訂）	呈報財務報表 ⁴
國際會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ⁴
國際財務報告準則第8號	業務分部 ⁴

- 1 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本法編製，惟投資物業及金融工具則按公平值計量。財務資料亦已根據下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。該等政策已於整段相關期間內貫徹應用。所採納的主要會計政策如下：

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘 貴公司有權規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

集團內公司間所有交易、結餘及收支已於綜合賬目時對銷。

少數股東於已綜合附屬公司資產淨值的權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。少數股東於資產淨值的權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於附屬公司權益的部分，則分配往 貴集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，且有能力可作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。

共同控制業務合併的合併會計法

合併財務資料包括進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已經合併。

合併實體或業務的資產淨值按由控制方釐定的現有賬面值綜合。概無確認商譽或收購人於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合併時的成本的差額(以控制方的權益持續為限)。

合併收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制時的業績(不論共同控制合併的日期如何，均以時期較短為準)。

業務合併

收購附屬公司乃使用收購法列賬。收購成本按為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公平值、所產生或接管的負債及 貴集團發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步釐定。於重新評估後，倘 貴集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益之公平淨值高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

商譽

收購一家附屬公司所產生的商譽乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日已確認相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。商譽初步按成本確認為資產，其後以成本減任何累計減值虧損計量。

收購附屬公司所產生的資本化商譽於合併資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，商譽獲分配至預期將自合併協同效應中獲益的 貴集團各現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或當有跡象顯示單位有可能出現減值時則更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損，以調低已分配至該單位的任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售一家附屬公司後，釐定出售損益款額時須計入已撥作資本商譽之應佔款項。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益所產生的折讓指附屬公司內額外權益應佔資產淨值公平值超出收購成本的差額。

於收購附屬公司的額外權益時，代價與收購折讓的差額以及附屬公司額外權益應佔的相關資產及負債之賬面值已直接於特別儲備內扣除。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃使用直線法於估計可使用年期內撇銷成本。

物業、廠房及設備出售或報廢損益乃按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

預付租賃款項

預付租賃款項按成本列賬及按租賃年期以直線法攤銷。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值，並按於結算日的公平值列賬。投資物業公平值變動所產生盈虧均計入產生期間的損益。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入終止確認年度的合併收益表中。

於共同控制實體的權益

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債乃按權益會計法列入合併財務資料內。根據權益法，於共同控制實體的投資乃按成本就 貴集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於合併資產負債表列賬。當 貴集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上構成 貴集團於該共同控制實體的投資淨額的一部分的任何長期權益)，則 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會作出撥備及確認負債，惟僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。當集團實體與 貴集團共同控制實體進行交易時，未變現的損益會按 貴集團佔有關共同控制實體的權益予以撇銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下會全數確認虧損。

減值

貴集團於每個結算日審閱資產的賬面值，以釐定有關資產是否出現減值虧損跡象。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後回撥減值虧損時，資產賬面值可調高至修訂估計的可收回金額，因此增加的賬面值不會高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

存貨

存貨包括原材料及消耗品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬，並採用加權平均法計算成本。

可銷售物業

持有待售已竣工物業及在建物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地成本、發展開支、根據 貴集團會計政策撥充資本的借款成本及其他應佔開支。管理層根據現行市況釐定可變現淨值。

金融工具

當貴集團參與訂立有關工具的合約條文，則金融資產及金融負債在貴集團之資產負債表確認入賬。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、應收關連人士款項、應收共同控制實體款項、銀行存款及銀行結餘)為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。有關款項於初步確認時按成本計量，其後採用實際利息法按攤銷成本減去就估計不可收回數額作出的任何適當撥備後計量。當有客觀證據顯示資產出現減值，在損益適用地確認估計不可收回數額的撥備。所確認的撥備為資產的賬面值與於初步確認時按實際利率計算貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。當資產的可收回數額的增加部分能客觀地涉及確認撥備後所發生的事件，有關撥備將於往後期間轉回，惟轉回撥備當日資產的賬面值不得超出如無確認減值時的原應攤銷成本。

可供銷售投資

可供銷售資產為指定或未獲分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

就並無活躍市場所報市價而其公平值無法可靠地計量的可供銷售投資及與交付該等無報價股本投資有關而必須以此結算的衍生工具而言，則於初步確認後按成本減於各結算日的任何已識別減值虧損計量。倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損將於損益確認。減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等減值虧損於其後期間將不予撥回。

金融負債及權益

貴集團所發行的金融負債及股本工具根據已訂合同安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。股本工具是證明任何在扣除所有負債後貴集團資產剩餘權益的合同。

金融負債

貿易及其他應付款、應付共同控制實體款項、應付關連人士款項及有抵押銀行貸款初步按公平值計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

可換股票據

貴集團發行的可換股票據(包括負債部分及可換股期權、票據持有人購回期權、發行人購回期權(統稱「衍生工具部分」))於初步確認時獨立分類為不同項目。以固定金額現金

或其他金融資產換取該實體固定數目的股本工具結算的可換股期權乃可換股期權衍生工具。於發行日期，負債及衍生工具部分均以公平值確認。

於往後期間，可換股票據的負債部分乃採用實際利率法以攤銷成本計量。衍生工具部分以公平值計量於損益確認的公平值變動。

與發行可換股票據有關的交易成本會根據分配所得款項比例分配至負債部分及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益內扣除。與負債部分有關的交易成本已計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

股本工具

Add Hero 發行的股本工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

衍生金融工具

衍生工具初步於訂立衍生合約日期按公平值確認，其後於各結算日重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。

嵌入式衍生工具

倘嵌入於非衍生主合同的衍生工具的風險及特徵與主合同所附帶者並無密切關係，且主合同並非以公平值計量於損益確認的公平值變動，則嵌入於非衍生主合同的衍生工具被視為獨立衍生工具。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。貴集團發行而非指定為透過損益以公平價值列賬的財務擔保合約，於初次確認時以其公平價值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本列賬。於初次確認後，貴集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii) 初次確認的金額減去根據國際會計準則第18號「收益」而確認的累計攤銷（如適用）。

解除確認

當應收資產現金流量的權利屆滿，或金融資產被轉讓及貴集團已轉讓該項金融資產擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會解除確認。於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收代價或已取待新資產及於權益直接確認的累積盈虧總數間的差額會於合併收益表確認。

當有關合同所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債會解除確認。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付代價（包括所承擔之其他負債）間的差額於合併收益表確認。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

銷售物業

銷售物業收入於相關物業竣工並根據銷售協議交付買家時予以確認。根據物業遠期銷售所收取的按金於合併資產負債表內流動負債項目下列賬。

物業租金

根據經營租賃應收的租金按直線法在相關租賃期內確認並計入合併收益表。

顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。

酒店經營收入

來自酒店經營的收入於提供服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期折讓至該資產賬面淨值的利率。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部分。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。特定用於合資格資產的借款在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於可撥充資本的借款成本內扣除。

所有其他借款成本均於其產生年度內確認為開支。

租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

貴集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在合併收益表中扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於有關租賃的年期確認為租金開支減少。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在收益表中所呈報的淨利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。貴集團的即期稅項負債乃按在結算日前已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債（業務合併除外），則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入，除非其與直接於權益內扣除或計入的項目，則屬例外，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債於具有合法可執行的權利可對銷當期稅項資產及當期稅項負債，以及該等資產及負債均由相同稅務機關徵收，且貴集團計劃以淨額基準償付其當期稅項資產及負債時抵銷。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。倘貴集團在國營退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國營退休福利計劃供款視同定額供款退休福利計劃的供款予以處理。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣（外幣）結算的交易乃按交易當日的匯率。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目按結算日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額乃於其產生期間的損益確認。

4. 估計的不明朗因素的主要來源

擁有重大風險會導致資產及負債的賬面值於未來十二個月間大幅調整或可對財務資料中所確認的款額產生重大影響的估計的不明朗因素的主要來源於下文中披露。

待售在建物業及持有可供銷售物業的估值方法

待售在建物業及持有可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。估計的可變現淨值乃以銷售價減估計銷售開支及估計的竣工成本(如有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

可換股票據

誠如附註29所述，貴集團的可換股票據包括於其後報告日期透過損益按公平值重新計量的若干嵌入式衍生工具。貴公司委聘一名獨立估值師協助釐定該等嵌入式衍生工具的公平值。釐定公平值乃經考慮若干因素後始行作出，包括：貴集團的財務及經營業績；整體全球經濟展望及影響貴集團業務的特別經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；貴集團的業務計劃及前景；貴集團面臨的業務風險；及可資比較企業票據的市場盈利及回報波動。該等因素受不明朗因素所限。

稅項

誠如附註10所披露，境內及外資企業的中國企業所得稅稅率均於二零零八年一月一日起統一為25%。於二零零七年三月三十一日，根據新稅率25%計算，貴公司董事估計遞延稅項負債約人民幣55,539,000元將於二零零七年十二月三十一日或之前撥回，而餘下結餘約人民幣38,684,000元預期將於二零零八年一月一日後撥回。因此，截至二零零七年三月三十一日止期間已確認的稅率變動影響約達人民幣9,377,000元。倘撥回遞延稅項負債的時間與預期不同，可能出現遞延稅項負債的重大調整，而有關調整於進行調整期間合併收益表確認。

5. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括可供銷售投資、貿易及其他應收款、應收關連人士及共同控制實體款項、銀行結餘、不受限制銀行存款、貿易及其他應付款、應付共同控制實體及關連人士款項、有抵押銀行貸款及可換股票據及衍生金融工具。該等金融工具的詳情於各相應附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時及有效地採取相應措施。

金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
金融資產				
可供出售投資	550,000	550,000	550,000	550,000
貸款及應收款(包括現金及 現金等價物)	893,088,420	891,656,614	783,650,471	1,177,650,653
金融負債				
攤銷成本	1,460,929,156	1,296,290,765	1,006,854,176	1,419,999,541
衍生金融工具	—	—	—	340,559,851

(a) 市場風險

貴集團的業務令其主要承擔利率及滙率變動的財務風險(見下文)。

貴集團承擔的市場風險或其管理及計量該等風險的方法概無變動。

(b) 利率風險管理

由於現行市場利率波動對以現行市場利率計息的銀行存款、銀行借款及可換股票據產生影響，因此 貴集團須承擔現金流利率風險。

貴集團的公平值利率風險主要與其每年磋商的定息銀行借款(見附註30)及可換股票據(見附註29)有關。 貴集團目前並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度

於各結算日，倘利率上升/下降200基點，而所有其他可變因素維持不變，則 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月的溢利將分別減少/增加約人民幣8,677,000元、人民幣9,172,000元、人民幣5,142,000元及人民幣989,000元。

(c) 其他價格風險

貴集團因可換股票據而承擔股價風險。可換股票據的公平值採用二項式模式釐定。可換股票據的詳情載於附註29。

倘上述定價模式的基數上升／下降5%，而其他變數均不變，則期內溢利將(減少)增加如下：

	截至二零零七年 三月三十一日 止三個月 人民幣元
上升5%	
波幅	(217,000)
下降5%	
波幅	232,000

(d) 信貸風險管理

於二零零七年三月三十一日，貴公司所承擔，並會因對手方無法履行責任而導致貴集團產生財務虧損的最大信貸風險乃由下列因素產生：

- 合併資產負債表內所列已確認金融資產的個別賬面值；及
- 附註36所披露的或然負債金額。

為將信貸風險降至最低，貴集團管理層已指示一組隊伍負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債項。此外，貴集團亦於各結算日審閱各應收款之可收回款項，以確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著降低。

流動資金的信貸風險有限，因為對手方均為國際評級機構給予高信貸評級的銀行。

貴集團的信貸風險並無顯著集中，風險分佈於多個對手方，惟於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日價值人民幣196,465,737元及人民幣196,465,737元的最大應收款乃由銷售已竣工物業、物業、廠房及設備以及投資物業產生，佔貴集團貿易及其他應收款逾73.5%及66.4%。貴集團定期審視該等應收款的可收回性，並於發現虧損時作出呆賬撥備。

就在建物業而言，貴集團通常就客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可能會要求貴集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，貴集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由貴集團支付予銀行的款項。因此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅減低。

(e) 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團內的實體將能繼續正常經營，並同時透過盡可能完善債務及股本結餘為股東帶來最大回報。

貴集團的資本結構包括債務，其中包括附註30披露的借款、附註29所披露的可換股票據及 貴公司權益持有人應佔權益（當中包括分別於附註32及合併權益變動表所披露之註冊資本／股本及儲備）。

貴公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環， 貴公司董事評估企業財務部編製的年度預算，而企業財務部則審視工程部建議的計劃建築項目，並在計及所需資金後編製年度預算。根據建議年度預算， 貴公司董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險。 貴公司董事亦透過派付股息、發行新股份及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

(f) 外匯風險管理

貴集團進行若干以外幣計算的交易，因此面對匯率波動帶來的風險。 貴集團的可換股票據須承擔外幣風險。 貴集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其須承擔的有關貨幣風險。 貴集團透過緊密監察匯率變動管理其外匯風險。

貴集團於各結算日以外幣計算的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
資產				
美元	—	—	1,192,727	329,775,084
港元	—	4,736,505	354,383	840,147
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
負債				
美元	—	—	235,099,800	1,084,216,987
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

外匯敏感性

貴集團主要面對美國貨幣(美元)及香港貨幣(港元)帶來的風險。

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少10%的敏感性。敏感性分析僅包括以外幣計算的尚未平倉貨幣項目，並於期末調整其兌換以反映匯率的10%變動。敏感性分析包括可換股票據以及銀行結餘。正數反映人民幣兌相關外幣匯率上

升的年度／期內溢利增加。倘人民幣兌相關外幣的匯率增加10%，年內／期內溢利變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日 止三個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
美元				
年度／期內溢利	—	—	15,672,000	50,548,000
	截至十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日 止三個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
港元				
年度／期內溢利	—	(317,000)	(24,000)	(56,000)

附註：

貴集團對外幣的敏感性於二零零六年十二月三十一日至二零零七年三月三十一日期間增加主要因尚未行使美元可換股票據帶來的風險。

(g) 流動資金風險

管理層嚴密監察 貴集團的流動資金狀況。下表詳列 貴集團非衍生性金融負債的合約到期日，乃以未貼現現金流量及 貴集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，並包括利息及本金現金流量。調整欄為到期日分析內所載工具應佔的潛在未來現金流量，有關金額並未計入金融負債於各結算日的賬面值中。

	加權平均 利率	0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年	逾三年	調整	合計
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於二零零四年									
十二月三十一日									
不計息	—	464,181,347	149,564,726	198,788,992	49,854,909	37,391,182	—	—	899,781,156
定息工具	5.01%	—	124,320,277	—	234,772,244	237,884,300	—	(35,828,821)	561,148,000
		464,181,347	273,885,003	198,788,992	284,627,153	275,275,482	—	(35,828,821)	1,460,929,156
於二零零五年									
十二月三十一日									
不計息	—	409,320,320	157,927,911	198,179,926	55,174,141	17,071,467	—	—	837,673,765
定息工具	5.28%	55,000,000	—	153,306,471	268,282,729	—	—	(17,972,200)	458,617,000
		464,320,320	157,927,911	351,486,397	323,456,870	17,071,467	—	(17,972,200)	1,296,290,765
於二零零六年									
十二月三十一日									
不計息	—	221,726,646	25,632,085	126,430,690	53,563,627	13,528,328	—	—	440,881,376
定息工具	6.00%	195,023,000	—	22,474,108	—	127,991,400	—	(14,615,508)	330,873,000
浮息工具	7.95%	235,099,800	—	—	—	—	—	—	235,099,800
		651,849,446	25,632,085	148,904,798	53,563,627	141,519,728	—	(14,615,508)	1,006,854,176
於二零零七年									
三月三十一日									
不計息	—	221,556,176	42,692,273	126,951,184	42,692,272	—	—	—	433,891,905
定息工具	6.30%	—	—	13,834,176	—	212,441,400	47,560,000	(31,385,576)	242,450,000
浮息工具	8.3%	—	45,095,330	46,741,666	93,996,020	94,711,724	1,273,518,491	(810,406,095)	743,657,136
		221,556,176	87,787,603	187,527,026	136,688,292	307,153,124	1,321,078,491	(841,791,671)	1,419,999,041

(h) 金融工具公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接納的定價模式，並使用可觀察的目前市場交易的價格以現金流量貼現分析釐定；及
- 衍生工具的公平值以所報價格計算。倘未能使用該價格，則根據工具年期的適用孳息曲線作出現金流量貼現分析釐訂公平值。

除下表所詳述者外，貴公司董事認為財務資料內以攤銷成本列賬的金融資產與金融負債的賬面值與其公平值相若：

金融負債

	於二零零七年三月三十一日	
	賬面值	公平值
	人民幣	人民幣
可換股票據	743,657,136	755,992,371

6. 分部資料

於相關期間，貴集團主要在中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃貴集團呈報其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展 — 在中國發展及銷售物業

物業投資 — 租賃投資物業

其他業務包括提供顧問服務及經營酒店。

收益及業績

	截至二零零四年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收益	195,113,686	957,855	18,603,652	214,675,193
分部業績	(21,950,628)	29,141,381	5,480,596	12,671,349
其他未分配收入				23,687,100
未分配公司開支				(17,300,615)
融資成本				(5,471,356)
應佔共同控制實體業績 ..	(4,410,815)	—	—	(4,410,815)
除稅前溢利				9,175,663
所得稅開支				(17,048,043)
年度虧損				(7,872,380)

董事認為，二零零五年及二零零六年提供顧問服務及經營酒店的業務雙雙降低，分部呈報不再可行。因此，二零零四年提供顧問服務及經營酒店的分部業務業績並未相應呈列。

資產負債表

	於二零零四年十二月三十一日			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產				
分部資產	1,516,861,934	231,444,231	27,076,972	1,775,383,137
於共同控制實體的權益 ..	113,148,132	—	—	113,148,132
未分配公司資產				960,895,007
總資產				<u>2,849,426,276</u>
負債				
分部負債	1,464,841,249	776,732	2,863,020	1,468,481,001
未分配公司負債				1,115,883,493
總負債				<u>2,584,364,494</u>

其他資料

	截至二零零四年十二月三十一日止年度				
	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資本增加	761,952	657,213	2,064,995	734,560	4,218,720
物業、廠房及設備折舊 ..	7,050,125	—	4,395,474	495,405	11,941,004
預付租賃款項攤銷	205,856	—	33,325	—	239,181
出售物業、廠房及 設備(虧損)收益	(144,948)	—	35,638	53,218	(56,092)

收益及業績

	截至二零零五年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收益	840,485,720	2,719,368	11,726,371	854,931,459
分部業績	<u>198,161,685</u>	<u>62,235,601</u>	<u>(646,272)</u>	<u>259,751,014</u>
其他未分配收入				31,098,652
未分配公司開支				(9,711,940)
融資成本				(1,468,204)
應佔共同控制實體業績 ..	(4,286,726)	—	—	(4,286,726)
除稅前溢利				275,382,796
所得稅開支				(85,809,307)
年度溢利				<u>189,573,489</u>

資產負債表

	於二零零五年十二月三十一日			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產				
分部資產	1,082,953,291	292,072,439	20,960,082	1,395,985,812
於共同控制實體的權益 ..	31,361,420	—	—	31,361,420
未分配公司資產				931,712,931
總資產				<u>2,359,060,163</u>
負債				
分部負債	900,827,162	963,081	5,839,995	907,630,238
未分配公司負債				973,785,666
總負債				<u>1,881,415,904</u>

其他資料

	截至二零零五年十二月三十一日止年度				
	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資本增加	4,860,769	—	180,848	—	5,041,617
物業、廠房及設備折舊 ..	6,748,509	—	4,060,014	472,455	11,280,978
預付租賃款項攤銷	205,856	—	33,325	—	239,181
出售物業、廠房及設備 收益	—	—	19,541	—	19,541

收益及業績

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收益	876,763,450	2,264,935	4,704,486	883,732,871
分部業績	<u>327,845,135</u>	<u>31,472,364</u>	<u>(1,102,156)</u>	<u>358,215,343</u>
出售物業、廠房及設備及 預付租賃款項收益	—	—	98,765,878	98,765,878
其他未分配收入				17,299,088
未分配公司開支				(24,044,292)
融資成本				(2,113,508)
應佔共同控制實體業績 ..	(1,629,952)	—	—	(1,629,952)
除稅前溢利				446,492,557
所得稅開支				(147,188,784)
年度溢利				<u>299,303,773</u>

資產負債表

	於二零零六年十二月三十一日			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產				
分部資產	1,376,708,996	194,217,396	1,834,482	1,572,760,874
於共同控制實體的權益 ..	29,731,468	—	—	29,731,468
未分配公司資產				586,587,839
總資產				<u>2,189,080,181</u>
負債				
分部負債	500,265,698	1,018,000	23,075,486	524,359,184
未分配公司負債				836,442,970
總負債				<u>1,360,802,154</u>

其他資料

	截至二零零六年十二月三十一日止年度				
	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資本增加	541,955	—	82,836	182,183	806,974
物業、廠房及設備折舊 ..	6,576,507	—	3,391,821	251,991	10,220,319
預付租賃款項攤銷	205,856	—	30,548	—	236,404
出售物業、廠房及設備 收益	—	—	98,765,878	—	98,765,878

收益及業績

	截至二零零六年三月三十一日止三個月(未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收益	9,217,562	562,104	881,430	10,661,096
分部業績	<u>(4,818,172)</u>	<u>11,947,979</u>	<u>(973,401)</u>	<u>6,156,406</u>
其他未分配收入				140,156
未分配公司開支				(1,233,302)
應佔共同控制實體業績 ..	(551,341)	—	—	(551,341)
除稅前溢利				4,511,919
所得稅開支				(2,255,665)
期內溢利				<u>2,256,254</u>

其他資料

截至二零零六年三月三十一日止三個月(未經審核)

	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資本增加	66,440	—	47,876	15,280	129,596
物業、廠房及設備折舊 ..	2,458,240	—	358,572	148,617	2,965,429
預付租賃款項攤銷	52,158	—	7,637	—	59,795

收益及業績

截至二零零七年三月三十一日止三個月

	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收益	12,045,422	1,923,814	377,849	14,347,085
分部業績	51,617,552	409,946	(66,939)	51,960,559
其他未分配收入				4,914,306
未分配公司開支				(12,020,143)
可換股票據衍生工具 部分公平值變動				1,464,583
融資成本				(23,523,151)
應佔共同控制實體業績 ..	(146,906)	—	—	(146,906)
除稅前溢利				22,649,248
所得稅開支				(3,745,415)
期內溢利				18,903,833

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產				
分部資產	1,707,400,251	368,401,105	1,727,194	2,077,528,550
於共同控制實體的權益 ..	29,584,562	—	—	29,584,562
未分配公司資產				987,913,915
總資產				3,095,027,027
負債				
分部負債	591,088,978	20,946,769	466,306	612,502,053
未分配公司負債				1,597,954,717
總負債				2,210,456,770

其他資料

	截至二零零七年三月三十一日止三個月				
	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資本增加	39,659	14,700	—	51,163	105,522
物業、廠房及設備折舊 .	943,636	27,569	23,728	63,165	1,058,098
預付租賃款項攤銷	—	1,995,875	—	—	1,995,875
出售物業、廠房及設備 收益	1,400	—	—	—	1,400

由於 貴集團相關期間的所有收益及經營業績均源自中國，故並無呈列 貴集團按地理位置分析的收益及經營業績資料。

貴集團所有重大可識別資產及負債均位於中國，因此並無呈列地區分部分析。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
其他收入				(未經審核)	
銀行利息收入	372,148	424,458	1,119,908	140,156	687,934
與共同控制實體交易 已變現溢利撥回 ...	2,154,312	18,894,014	—	—	—
出售部分附屬公司 收益	6,594,107	—	—	—	—
出售附屬公司收益 ...	—	3,585,871	3,146,219	—	—
出售物業、廠房及 設備以及預付租賃 款項收益	—	19,541	98,765,878	—	1,400
收購一家附屬公司 額外權益所產生的 收購折讓	11,703,826	—	3,233,330	—	101,679
外匯收益淨額	—	—	5,534,555	—	3,191,673
其他	2,862,707	8,174,768	4,265,076	—	931,620
總計	23,687,100	31,098,652	116,064,966	140,156	4,914,306

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
須於五年內全數償還的 銀行貸款利息	29,647,999	27,306,257	27,034,167	6,290,799	4,199,186
可換股票據利息	—	—	—	—	23,523,151
減：已就可供銷售物業 資本化的金額	(24,176,643)	(25,838,053)	(24,920,659)	(6,290,799)	(4,199,186)
	5,471,356	1,468,204	2,113,508	—	23,523,151

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
除稅前溢利乃於					
扣除／(計入)以下					
各項後計算所得：					
員工成本(包括董事酬金)	19,045,853	11,731,525	10,880,986	2,211,864	4,556,900
退休福利計劃供款	861,054	564,873	477,012	56,347	99,291
總員工成本	19,906,907	12,296,398	11,357,998	2,268,211	4,656,191
減：已就可供銷售物業					
資本化的金額	(7,357,242)	(2,192,091)	(627,357)	(203,659)	(793,293)
	12,549,665	10,104,307	10,730,641	2,064,552	3,862,898
核數師酬金	170,000	255,000	176,000	—	—
預付租賃款項攤銷	239,181	239,181	236,404	59,795	1,995,875
物業、廠房及設備折舊	11,941,004	11,280,978	10,220,319	2,965,429	1,058,098
出售物業、廠房及設備					
虧損	56,092	—	—	—	—
出售一家聯營公司虧損	7,108,797	—	—	—	—
商譽減值(計入行政開支)	—	802,687	7,434,722	—	—
根據經營租賃租用物業的					
租金開支	1,585,000	528,844	434,289	—	1,448,758
經營租賃下投資物業的					
租金收入	(957,855)	(2,719,368)	(2,264,935)	(562,104)	(1,923,814)

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
年度／期內中國企業					
所得稅	10,421,692	26,847,382	89,639,417	—	1,287,582
遞延稅項(附註31)					
本年度	6,626,351	58,961,925	57,549,367	2,255,665	11,835,249
應佔稅率變動	—	—	—	—	(9,377,416)
年度／期內所得稅開支	17,048,043	85,809,307	147,188,784	2,255,665	3,745,415

除廣州奧林匹克置業投資公司外，貴集團的中國企業所得稅乃按相關期間的估計應課稅溢利的33%計提。

根據授予新成立從事提供顧問及資訊科技服務的企業豁免中國企業所得稅的財稅[1994]1號文，廣州奧林匹克置業投資公司自二零零三年一月一日(即地方稅局審批之日)起計兩個財政年度內可豁免繳納中國企業所得稅。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的新訂中國企業所得稅法，境內及外資企業的中國企業所得稅稅率均於二零零八年一月一日起統一為25%。該項變動的影響已於二零零七年三月三十一日的遞延稅項計算中反映。

年度／期內的所得稅開支與合併收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零六年		二零零七年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元 (未經審核)	%	人民幣元	%
除稅前溢利	9,175,663		275,382,796		446,492,557		4,511,919		22,649,248	
按中國企業所得稅 稅率33%計算	3,027,968	33.0	90,876,323	33.0	147,342,544	33.0	1,488,933	33.0	7,474,251	33.0
應佔共同控制實體 業績的稅務影響	1,455,569	15.9	1,414,620	0.5	537,884	0.1	181,943	4.0	48,479	0.2
於釐定應課稅溢利時 不可扣稅開支的稅務 影響(附註1)	4,565,652	49.8	2,169,413	0.8	3,865,926	0.9	2,490	0.1	11,461,143	50.6
於釐定應課稅溢利時 毋須課稅收入的稅務影響	(6,752,381)	(73.6)	(9,015,002)	(3.3)	(2,115,976)	(0.5)	(21,349)	(0.5)	(1,594,555)	(7.0)
用作注資的物業 重估收益的稅務影響	15,796,086	172.1	—	—	—	—	—	—	—	—
未確認稅項虧損的 稅務影響	1,487,946	16.2	238,439	0.1	1,140,842	0.3	626,748	13.9	530,172	2.3
稅項豁免影響	(2,711,113)	(29.5)	—	—	—	—	—	—	—	—
可扣稅股份發行開支 於股份溢價撥充資本的 稅務影響	—	—	—	—	(3,696,000)	(0.8)	—	—	—	—
適用稅率減少以致期初 遞延稅項負債減少	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,377,416)	(41.4)
附屬公司暫時性差異的 不同稅率(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,658,584)	(20.6)
其他	178,316	1.9	125,514	0.1	113,564	—	(23,100)	(0.5)	(138,075)	(0.6)
年度／期內所得稅開支	17,048,043	185.8	85,809,307	31.2	147,188,784	33.0	2,255,665	50.0	3,745,415	16.5

附註：

- (1) 釐定截至二零零七年三月三十一日止三個月的應課稅溢利時的不可扣稅開支的稅務影響主要指可換股票據的利息開支，以及與建議公開發售及發行可換股票據有關的法律及專業費用。
- (2) 截至二零零七年三月三十一日止三個月的附屬公司暫時性差異的不同稅率乃由於新中國企業所得稅法已於二零零七年三月十六日頒佈，將境內及外資企業的所得稅稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。該金額指應用新稅率對截至二零零七年三月三十一日止期間所產生的暫時性差異的影響，並將於二零零八年一月一日撥回。

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及津貼	567,456	579,856	945,900	142,314	552,635
酌情花紅	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
	567,456	579,856	945,900	142,314	552,635

於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月之已付董事的酬金載於下文：

	袍金 人民幣元	薪金及津貼 人民幣元	酌情花紅 人民幣元	退休福利 計劃供款 人民幣元	合計 人民幣元
截至二零零四年					
十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	—	459,456	—	—	459,456
郭梓寧	—	—	—	—	—
鄭健軍	—	108,000	—	—	108,000
非執行董事：					
梁秉聰	—	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—	—
	—	567,456	—	—	567,456
截至二零零五年					
十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	—	459,456	—	—	459,456
郭梓寧	—	12,400	—	—	12,400
鄭健軍	—	108,000	—	—	108,000
非執行董事：					
梁秉聰	—	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—	—
	—	579,856	—	—	579,856
截至二零零六年					
十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	—	526,035	—	—	526,035
郭梓寧	—	184,408	—	—	184,408
鄭健軍	—	235,457	—	—	235,457
非執行董事：					
梁秉聰	—	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—	—
	—	945,900	—	—	945,900
截至二零零六年					
三月三十一日止三個月 (未經審核)					
執行董事：					
郭梓文	—	114,864	—	—	114,864
郭梓寧	—	—	—	—	—
鄭健軍	—	27,450	—	—	27,450
非執行董事：					
梁秉聰	—	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—	—
	—	142,314	—	—	142,314
截至二零零七年					
三月三十一日止三個月					
執行董事：					
郭梓文	—	177,784	—	—	177,784
郭梓寧	—	157,004	—	—	157,004
鄭健軍	—	217,847	—	—	217,847
非執行董事：					
梁秉聰	—	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—	—
	—	552,635	—	—	552,635

僱員薪酬

於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月，貴集團五名最高酬金人士包括兩名執行董事，其酬金詳情載於上文。於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月，其餘三名最高薪酬人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
薪金及津貼	366,000	617,500	901,029	39,200	97,499

(未經審核)

彼等的酬金組別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
零至人民幣1,000,000元 (相當於1,000,000港元)	3	3	3	3	3

(未經審核)

於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟或於加盟時的獎勵金或作為離職賠償。於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月，並無任何董事放棄任何酬金。

12. 股息

貴公司自註冊成立以來概無派付或宣派任何股息。然而，於相關期間，廣州奧林匹克置業投資公司已向其公司重組前當時的股東支付人民幣1,727,495元股息金額。

13. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日止各年度、截至二零零六年三月三十一日止三個月及截至二零零七年三月三十一日止三個月的貴公司股權持有人應佔(虧損)溢利，以及截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年三月三十一日止各年度、截至二零零六年三月三十一日止三個月及截至二零零七年十二月三十一日止三個月的加權平均數15,000,000、15,000,000、881,589,041、15,000,000及1,500,000,000計算，並假設企業重組於二零零四年一月一日已生效。

由於在截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日止各年度及截至二零零六年三月三十一日止三個月內概無任何已發行潛在普通股，故並無呈列該等年度／期間的每股攤薄盈利。

截至二零零七年三月三十一日止三個月的每股攤薄盈利並無計及貴公司的未兌換可換股票據被行使，因其行使將增加每股盈利。用作計算截至二零零七年三月三十一日止三個月的每股攤薄盈利的盈利及加權平均股數與上文所述計算每股基本盈利者相同。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	辦公室設備	汽車	租賃裝修	合計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
成本					
於二零零四年一月一日	54,804,975	13,633,047	22,879,934	11,472,328	102,790,284
添置	14,454	808,381	2,133,860	604,812	3,561,507
出售	—	—	(811,312)	—	(811,312)
於二零零四年十二月三十一日	54,819,429	14,441,428	24,202,482	12,077,140	105,540,479
收購一家附屬公司	—	51,548	—	—	51,548
添置	—	490,069	—	4,500,000	4,990,069
出售附屬公司	—	(183,403)	(262,839)	—	(446,242)
出售	—	(15,600)	(982,500)	—	(998,100)
於二零零五年十二月三十一日	54,819,429	14,784,042	22,957,143	16,577,140	109,137,754
收購附屬公司	—	31,506	—	—	31,506
添置	—	775,468	—	—	775,468
出售附屬公司	—	(2,400,061)	—	(498,600)	(2,898,661)
出售	(15,558,029)	—	(1,057,793)	(7,849,941)	(24,465,763)
於二零零六年十二月三十一日	39,261,400	13,190,955	21,899,350	8,228,599	82,580,304
轉撥至投資物業	(34,726,637)	—	—	—	(34,726,637)
添置	—	105,522	—	—	105,522
出售	—	—	(122,587)	—	(122,587)
於二零零七年三月三十一日	4,534,763	13,296,477	21,776,763	8,228,599	47,836,602
折舊					
於二零零四年一月一日	3,550,728	5,887,605	8,537,732	3,355,452	21,331,517
年內撥備	3,019,286	2,691,810	3,858,858	2,371,050	11,941,004
出售時對銷	—	—	(506,832)	—	(506,832)
於二零零四年十二月三十一日	6,570,014	8,579,415	11,889,758	5,726,502	32,765,689
年內撥備	3,020,706	2,328,694	3,463,237	2,468,341	11,280,978
出售附屬公司	—	(145,770)	(177,623)	—	(323,393)
出售時對銷	—	(7,314)	(206,327)	—	(213,641)
於二零零五年十二月三十一日	9,590,720	10,755,025	14,969,045	8,194,843	43,509,633
年內撥備	3,250,110	1,811,719	2,490,214	2,668,276	10,220,319
出售附屬公司	—	(1,554,421)	—	(498,600)	(2,053,021)
出售時對銷	(2,640,717)	—	(697,990)	(6,604,530)	(9,943,237)
於二零零六年十二月三十一日	10,200,113	11,012,323	16,761,269	3,759,989	41,733,694
轉撥至投資物業	(9,275,496)	—	—	—	(9,275,496)
期內撥備	228,771	175,846	535,232	118,249	1,058,098
出售	—	—	(122,387)	—	(122,387)
於二零零七年三月三十一日	1,153,388	11,188,169	17,174,114	3,878,238	33,393,909
賬面值					
於二零零七年三月三十一日	3,381,375	2,108,308	4,602,649	4,350,361	14,442,693
於二零零六年十二月三十一日	29,061,287	2,178,632	5,138,081	4,468,610	40,846,610
於二零零五年十二月三十一日	45,228,709	4,029,017	7,988,098	8,382,297	65,628,121
於二零零四年十二月三十一日	48,249,415	5,862,013	12,312,724	6,350,638	72,774,790

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團合計賬面值分別為人民幣11,344,297元、人民幣10,705,321元、人民幣零元及人民幣零元的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予貴集團的若干銀行信貸。

折舊乃按下列可使用年期計算：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃裝修	3至5年

15. 預付租賃款項

預付租賃款項賬面值包括於中國根據中期租賃持有的土地使用權，分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動資產	239,181	239,181	6,155,632	6,291,878
非流動資產	10,260,115	10,020,934	35,053,265	26,512,424
	<u>10,499,296</u>	<u>10,260,115</u>	<u>41,208,897</u>	<u>32,804,302</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團向一名第三方出售一家酒店，而相關預付租賃款項人民幣1,398,998元已相應終止確認。

於截至二零零七年三月三十一日止期間，預付租賃款項人民幣8,624,713元已轉撥至投資物業。

16. 投資物業

	人民幣元
公平值	
於二零零四年一月一日	201,066,560
添置	657,213
於合併收益表確認的公平值淨變動	29,637,998
於二零零四年十二月三十一日	<u>231,361,771</u>
於合併收益表確認的公平值淨變動	60,696,443
於二零零五年十二月三十一日	<u>292,058,214</u>
於合併收益表確認的公平值淨變動	67,562,674
出售	(201,497,388)
於二零零六年十二月三十一日	<u>158,123,500</u>
轉撥自物業、廠房及設備及預付租賃款項	84,389,400
轉撥自銷售物業	90,273,298
於合併收益表確認的公平值淨變動	36,500
於二零零七年三月三十一日	<u><u>332,822,698</u></u>

貴集團投資物業於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的公平值乃按獨立專業估值行美國評值(中

國)有限公司於該等日期進行的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與 貴集團並無關連，且具有對相關地點的類似物業進行估值的適當資格及近期經驗。有關估值符合香港測量師學會出版的物業估值標準，乃參考市場顯示類似物業的成交價而釐定。

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日， 貴集團合計賬面值分別約人民幣164,524,000元、人民幣209,136,000元、人民幣48,823,500元及人民幣零元的若干投資物業已抵押，以取得授予 貴集團的若干銀行信貸。

上述公司投資物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於中國根據長期租賃持有的土地使用權	231,361,771	292,058,214	158,123,500	332,822,698

17. 供未來發展物業／其他物業

供未來發展物業／其他物業指按長期租賃持有的中國租賃土地。根據由廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年十二月十五日頒佈的總國房字[2006]1196號收回國有土地使用權決定書，所述物業將由廣州市政府收回。因此，有關金額於二零零六年十二月三十一日重新歸類為其他物業。於二零零七年三月二十一日， 貴集團已向廣州市政府提出對上述決定的爭議。

於二零零七年五月十六日，廣州市政府於穗府復字(2007)67號文一行政復議決定書(「行政復議決定書」)內作出其最終決定，以公眾利益理由維持國土局收回該物業的決定。國土局已認定將退回 貴集團已就原先收購土地使用權而支付的土地出讓金及其他附帶開支，而國土局亦就 貴集團於收地過程中所招致的開支支付合理補償。董事認為，其他物業的可收回金額不會低於賬面值(即已產生的歷史成本)。

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，賬面值分別為人民幣85,467,826元、人民幣85,573,103元、人民幣56,357,406元及人民幣零元的供未來發展物業／其他物業已抵押予銀行，以取得授予 貴集團的若干信貸。

18. 可供銷售投資

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
非上市股本投資， 按成本	550,000	550,000	550,000	550,000

上述非上市股本投資指於中國私人實體發行的非上市股本證券的投資，由於合理公平值估計的範圍太大， 貴集團董事認為其公平值不可能可靠計量，故以成本減各結算日的減值計量。

19. 於共同控制實體的權益

	截至十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日 止三個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
非上市投資成本	163,444,300	67,050,300	67,050,300	67,050,300
應佔收購後業績	(4,583,553)	(7,208,062)	(8,838,014)	(8,984,920)
未變現溢利	(45,712,615)	(28,480,818)	(28,480,818)	(28,480,818)
	<u>113,148,132</u>	<u>31,361,420</u>	<u>29,731,468</u>	<u>29,584,562</u>

貴集團共同控制實體的財務資料概述如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
資產總值	260,198,326	363,138,295	399,503,151	479,323,406
負債總額	45,691,880	154,123,368	193,344,420	273,415,834
資產淨值	<u>214,506,446</u>	<u>209,014,927</u>	<u>206,158,731</u>	<u>205,907,572</u>
對未變現溢利作出調整前 貴集團應佔共同控制 實體的資產淨值	<u>158,860,747</u>	<u>59,842,238</u>	<u>58,212,286</u>	<u>58,065,380</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
總收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期內虧損總額 ...	<u>(5,674,031)</u>	<u>(5,491,519)</u>	<u>(2,856,196)</u>	<u>(980,599)</u>	<u>(251,159)</u>
年度／期內應佔共同控制 實體業績	<u>(4,410,815)</u>	<u>(4,286,726)</u>	<u>(1,629,952)</u>	<u>(551,341)</u>	<u>(146,906)</u>

20. 商譽

人民幣元

成本

於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	—
收購一家附屬公司	213,253
收購一家附屬公司的額外權益	589,434
於二零零五年十二月三十一日	802,687
收購一家附屬公司的額外權益	7,434,722
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日	8,237,409

減值

於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	—
年內確認的減值虧損	802,687
於二零零五年十二月三十一日	802,687
年內確認的減值虧損	7,434,722
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日	8,237,409

賬面值

於二零零七年三月三十一日	—
於二零零六年十二月三十一日	—
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團分別收購華允及廣州番禺奧林匹克的90.00%及1.00%額外權益，商譽分別為人民幣213,253元及人民幣589,434元。華允從事貿易業務，而廣州番禺奧林匹克從事物業開發業務。貴集團純粹為精簡組織架構而收購權益。管理層評估此等公司的未來盈利能力後，已悉數撥備減值虧損。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團分別向廣東奧園置業公司、廣州資產管理公司及南沙奧園地產公司的少數股東收購49.00%、10.00%及45.00%額外權益，商譽分別為人民幣7,250,663元、人民幣46,873元及人民幣137,186元。廣東奧園置業公司及廣州資產管理公司從事顧問服務，而南沙奧園地產公司則從事物業開發業務。此等公司暫無營業，貴集團純粹為精簡組織架構而收購額外權益。管理層評估此等公司的未來盈利能力後，已悉數確認減值虧損。

21. 存貨

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
原材料及廉價消耗品	329,410	314,414	87,678	113,566

22. 可銷售物業

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
可銷售物業				
已竣工	596,468,073	484,020,873	316,357,788	276,358,334
在建物業	788,925,151	495,802,149	719,817,529	1,130,267,541
	<u>1,385,393,224</u>	<u>979,823,022</u>	<u>1,036,175,317</u>	<u>1,406,625,875</u>

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團賬面值分別為人民幣173,688,550元、人民幣150,017,183元、人民幣258,243,181元及人民幣73,625,792元的若干可銷售物業已抵押，作為授予貴集團的若干銀行信貸的抵押品。

截至二零零七年三月三十一日止期間，已竣工物業人民幣35,131,102元已轉撥至投資物業。

23. 貿易及其他應收款

貿易應收賬款主要來自物業銷售。已售物業代價乃根據相關買賣協議的條款支付，一般為訂立協議後45日內。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貿易應收款項分別為人民幣57,252,477元及人民幣57,252,477元之付款於二零零七年十二月十五日到期。預售合約代價將於向買家交付物業前悉數收妥。

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
貿易應收賬款	7,149,868	7,068,933	96,207,762	86,160,723
出售物業、廠房及設備 所產生的應收款	—	—	58,516,380	58,516,380
出售投資物業所產生的 應收款項	—	—	80,696,880	80,696,880
其他應收款項	10,969,676	12,209,263	4,652,768	32,816,640
墊付供應商款項	822,368	1,756,930	19,404,658	13,388,372
土地使用權按金	—	—	—	15,000,000
預付款項及按金	60,985,049	30,744,221	7,901,603	9,452,098
	<u>79,926,961</u>	<u>51,779,347</u>	<u>267,380,051</u>	<u>296,031,093</u>

以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

賬齡	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
0至60日	1,537,732	46,200	87,594,718	403,426
61至180日	95,848	753,264	2,310,343	82,563,924
181至365日	899,511	5,790,515	3,730,635	292,324
一至兩年	2,532,857	16,400	2,429,234	2,771,849
兩至三年	1,760,030	279,944	16,400	—
逾三年	323,890	182,610	126,432	129,200
	<u>7,149,868</u>	<u>7,068,933</u>	<u>96,207,762</u>	<u>86,160,723</u>

24. 應收關連公司款項

	最高未償還結餘					
	貴公司董事 於二零零七年 三月三十一日 應佔權益		截至十二月三十一日止年度		截至三月 三十一日止 三個月	
	二零零七年 三月三十一日 應佔權益	二零零四年 人民幣元	二零零五年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零七年 三月三十一日 應佔權益	二零零七年 三月三十一日 應佔權益
廣州市港番裝飾工程 有限公司(「港番」)	—	—	—	31,777,460	—	36,299,548
廣州奧林匹克花園物業管理 有限公司	—	—	200,000	444,331	—	444,331
廣東奧園物業管理有限公司 南國奧林匹克花園分公司	—	100,000	170,000	1,387,428	100,000	1,388,709
高爾夫酒店公司	—	—	—	313,583	—	1,346,812
廣州市賽因斯種苗園林科技 開發有限公司	—	—	3,000,000	—	—	—
梓業	241,154,468	327,631,526	367,594,735	64,252,102	65,739,581	136,503,743
廣東奧園物業管理有限公司	117,292,306	387,095,205	374,521,271	13,368,950	13,796,469	13,796,469
廣州市梅山建設綜合開發 有限公司	—	—	—	—	814,914	814,914
廣州市番禺區北師大南奧 幼兒園	—	—	—	—	525,000	525,000
廣州市番禺區北師大南奧 實驗學校	—	—	—	—	262,500	262,500
	358,446,774	714,826,731	745,486,006	111,543,854	120,173,541	

附註：除應收梓業的款項（其條款詳情載於下文）外，該等金額為不計息、無抵押及須按要求償還。董事認為其賬面值與公平值相若。

貴公司董事郭先生於梓業及廣東奧園物業管理公司擁有實益權益，該等公司分別持有奧園有限公司21.27%及78.73%權益。根據公司重組，梓業及廣東奧園物業管理公司於二零零六年六月十九日分別向Add Lion出售於奧園有限公司的19.27%及78.73%權益。

於公司重組前，梓業及廣東奧園物業管理公司作為貴集團的庫存公司，管理貴集團的現金流量。與梓業之間的結餘屬貿易性及非貿易性。與廣東奧園物業管理公司之間的結餘屬非貿易性。於落實下文詳述的貸款協議前，梓業及廣東奧園物業管理公司的結餘為不計息、無抵押及須按要求償還。董事認為其賬面值與公平值相若。

於二零零六年七月一日，梓業與奧園有限公司及番禺金業訂立貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議的條款，梓業於二零零六年七月一日的結餘被指定為貸款，以年利率10厘計息，且須按要求償還。貸款以奧園有限公司及番禺金業的2%股本權益作抵押。

應收港番的款項指就港番提供的裝修工程預付的款項。

除上述港番、梓業及廣東奧園物業管理公司外，其他關連公司結餘屬非貿易性質。

除董事郭梓寧先生擁有實益權益的廣州市梅山建設綜合開發有限公司外，貴公司董事郭先生擁有其他關連人士的實益權益。

郭先生及郭梓寧先生將於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市前向獨立第三方出售彼等於所有上述公司的權益。

25. 應收／應付共同控制實體款項

應收共同控制實體款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
南沙國奧投資公司	—	36,618,000	53,699,600	127,297,600
南沙國奧房地產公司	—	206,594	625,994	629,921
	—	36,824,594	54,325,594	127,927,521

應付共同控制實體款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
南沙國奧投資公司	46,975,400	—	—	—
南沙國奧房地產公司	2,800,000	—	—	62,003
	49,775,400	—	—	62,003

應收共同控制實體款項主要指為結付建築費而墊付共同控制實體的款項。

於二零零四年十二月三十一日，應付共同控制實體款項主要指向另一共同控制實體出售一家共同控制實體80%權益的已收墊款，而於二零零七年三月三十一日，應付共同控制實體款項主要指代 貴集團支付的開支。

結餘為不計息、無抵押及須按要求償還。

26. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

於相關期間，該等存款限制作物業發展用途，並以年利率0.72厘計息。受限制銀行存款將於物業發展項目竣工後解除。

銀行結餘及現金

於相關期間，銀行結餘以年利率0.72厘計息。

27. 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
貿易應付賬款	300,773,600	294,308,199	200,480,288	213,410,573
其他應付款項	171,851,070	139,612,814	56,480,798	58,677,212
其他應付稅項	15,477,718	19,534,114	139,952,238	123,257,913
應付薪金	810,137	715,697	831,352	332,756
應付福利	258,308	299,289	—	434,516
應計開支	1,000,632	800,124	2,094,160	—
	<u>490,171,465</u>	<u>455,270,237</u>	<u>399,838,836</u>	<u>396,112,970</u>

貿易應付賬款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。

以下為貿易應付賬款於結算日的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
賬齡：				
0至60日	186,955,908	83,913,802	53,563,627	57,197,031
61至180日	49,854,909	22,270,272	13,528,328	42,757,975
181至365日	7,463,727	5,567,568	3,382,082	1,074,844
一至兩年	26,937,922	147,169,993	66,567,810	47,284,440
兩至三年	29,561,134	18,315,097	37,806,356	39,840,983
逾三年	—	17,071,467	25,632,085	25,255,300
	<u>300,773,600</u>	<u>294,308,199</u>	<u>200,480,288</u>	<u>213,410,573</u>

於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，賬齡逾一年的結餘中分別人民幣47,616,000元、人民幣51,196,000元、人民幣74,633,000元及人民幣61,952,000元主要為約佔合約價格5%至10%保留金。

28. 應付關連人士款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日	貴公司董事 於二零零七年 持有的權益
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
高爾夫酒店公司	—	—	1,014,766	1,014,766	97.2%
香港金業集團股份 有限公司	1,828,864	1,755,405	1,551,343	1,735,710	100%
廣東梓材教育地產投資 集團有限公司	—	1,230,000	—	—	90%
廣州市梅山建設綜合 開發有限公司	—	—	4,149,400	5,068,280	45.9%
廣州順城建築裝飾工程 有限公司	5,795,446	4,527,144	12,521,263	11,494,410	45.9%
港番	—	964,250	2,982,326	—	98.8%
梓業	90,782,279	96,583,956	15,957,614	15,537,938	98%
廣東奧園物業管理公司	261,427,702	274,477,445	—	—	98%
南沙獅子洋	—	2,865,328	2,865,828	2,865,828	99.98%
	<u>359,834,291</u>	<u>382,403,528</u>	<u>41,042,540</u>	<u>37,716,932</u>	

該等款項為不計息、無抵押及須按要求償還。

於公司重組前，梓業與廣東奧園物業管理公司擔當貴集團的庫務公司，管理貴集團的現金流量。與梓業的結餘屬貿易及非貿易性質。與廣東奧園物業管理公司之間的結餘屬非貿易性質。廣州順城建築裝飾工程有限公司與廣州市梅山建設綜合開發有限公司為新收購附屬公司龍南縣金城房地產開發有限公司的其他股東。

應付港番的款項指向貴集團提供的裝修服務而應付的款項，於各結算日之賬齡為少於一年。除上述港番、梓業及廣東奧園物業管理公司外，與其他關連公司的結餘屬非貿易性質。

除郭梓寧先生擁有實益權益的廣東梓材教育地產投資集團有限公司、廣州市梅山建設綜合開發有限公司及廣州順城建築裝飾工程有限公司外，貴公司董事郭先生擁有上述關連人士的實益權益。郭先生及郭梓寧先生將於貴公司股份於香港聯交所上市前向獨立第三方出售其於所有上述公司(南沙獅子洋除外)的權益。於貴公司股份於香港聯交所上市前，南沙獅子洋已清盤。

所有關連人士結餘將於貴公司股份於聯交所上市前結算。

29. 可換股票據墊款／可換股票據／衍生金融工具

於二零零六年十一月二十一日，根據 Add Hero 與 Sunrise Partners 訂立票據購買協議（「初步票據購買協議」），據此，Add Hero 同意向 Sunrise Partners 發行本金總額 60,000,000 美元的可換股票據，惟須待雙方磋商及落實條款後，方可作實。根據初步票據購買協議，貴集團於二零零六年十一月二十一日已收取來自 Sunrise Partners 的 30,000,000 美元墊款。

經訂約雙方磋商後，Add Hero 與 Sunrise Partners 於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議（「原有票據購買協議」），據此，Add Hero 發行本金總額為 60,000,000 美元的 7.95 厘二零一二年到期優先有抵押可換股票據（「原有票據」）。

根據 Add Hero 於二零零七年二月九日訂立的票據購買協議（「票據購買協議」），Add Hero 已發行本金總額為 140,000,000 美元二零一二年到期可換股票據（「可換股票據」），其中(i)本金總額 60,000,000 美元的可換股票據已發行予 Sunrise Partners，以換取原有票據；及(ii)本金總額 80,000,000 美元的可換股票據已發行予 Sunrise Partners 以外的票據持有人（Sunrise Partners 及 Sunrise Partners 以外的票據持有人統稱「票據持有人」）。

於發行可換股票據後，原有票據購買協議及原有票據已予終止及不再有效。

可換股票據賦予票據持有人於二零一二年二月十三日（「到期日」）前，按適用的兌換價（定義見招股章程歷史、重組及集團結構一節的「可換股票據的主要條款及條件」）隨時兌換為 Add Hero 的普通股的權利，惟須達致以下最少一項條件：

- (i) 於發生流動資金事件（定義見招股章程歷史、重組及集團結構一節的「可換股票據的主要條款及條件」）；或
- (ii) 倘於有關時間並無發生流動資金事件，則由（並包括）二零零七年二月十三日起計等四週年。

於首次公開發售（「首次公開發售」）後十八個月及於到期日前，倘 Add Hero 的加權平均價相等於或超過當時最近 30 個交易日中 20 日生效的兌換價的 130%，Add Hero 則有權以現金贖回截至贖回日期的所有可換股票據另加累計及未付利息。

倘首次公開發售於二零零八年七月十五日前發生，須按倫敦銀行同業拆息加 3% 支付利息。倘首次公開發售未能於二零零八年七月前發生，則須按倫敦銀行同業拆息加 5.75% 支付利息。

於發生流動資金事件後，票據持有人有權要求按可換股票據未償還本金 102% 另加累計及未付利息贖回可換股票據。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部分及按公平值列賬的兌換權、票據持有人贖回選擇權及發行人贖回選擇權（統稱「衍生部分」）。由於衍生部分項下的選擇權條款及條件乃互相關連，故衍生部分按淨額基準呈列。發行成本人民幣 25,663,117 元根據於發行日

期的相對公平值於負債部分及衍生部分之間分攤。有關負債部分的發行成本人民幣17,603,432元已於發行日期計入負債部分的公平值。負債部分的實際利率為19.2%。

可換股票據的負債及衍生部分變動載列如下：

	負債部分	衍生工具 部分
	人民幣元	人民幣元
初步已確認金額	320,407,027	146,581,900
增加	410,748,307	195,442,534
已扣除利息	23,523,151	—
已付利息	(3,730,539)	—
公平值變動	—	(1,464,583)
滙兌差額	(7,290,810)	—
於二零零七年三月三十一日	743,657,136	340,559,851
於二零零七年三月三十一日的公平值	755,992,371	340,559,851

30. 有抵押銀行貸款

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
有抵押銀行貸款的還款期 如下：				
一年內	123,190,000	204,640,000	216,873,000	13,450,000
一年後，但不超過兩年	210,000,000	253,977,000	—	—
兩年後，但不超過五年	227,958,000	—	114,000,000	229,000,000
	561,148,000	458,617,000	330,873,000	242,450,000
減：流動負債下呈報的				
一年內到期金額	(123,190,000)	(204,640,000)	(216,873,000)	(13,450,000)
	437,958,000	253,977,000	114,000,000	229,000,000

所有銀行借款均為定息銀行借款，須每年商議，因此令貴集團承擔利率公平值風險。於截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日止三個年度及二零零七年三月三十一日止三個月，銀行借貸的實際年利率分別為5.01厘、5.28厘、6.00厘及6.30厘。

31. 遞延稅項

於相關期間內，貴集團確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	投資物業		收益確認與 相關銷售 成本間的	稅項虧損	其他	合計
	公平值變動	重估物業	臨時差額		臨時差額	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於二零零四年一月一日	3,041,678	—	—	(45,037,649)	(53,158)	(42,051,129)
於合併收益表內支出(計入)						
(附註10)	9,780,539	—	—	(1,287,695)	(1,866,493)	6,626,351
於二零零四年十二月三十一日	12,822,217	—	—	(46,325,344)	(1,921,651)	(35,424,778)
於合併收益表內支出(計入)						
(附註10)	20,029,826	—	—	38,999,212	(67,113)	58,961,925
於二零零五年十二月三十一日	32,852,043	—	—	(7,326,132)	(1,988,764)	23,537,147
於合併收益表內支出(計入)						
(附註10)	(13,954,742)	—	68,258,456	(5,810,650)	9,056,303	57,549,367
於二零零六年十二月三十一日	18,897,301	—	68,258,456	(13,136,782)	7,067,539	81,086,514
期內於權益扣除	—	12,578,470	—	—	—	12,578,470
於合併收益表內支出(計入)						
(附註10)	9,125	13,785,466	—	(2,722,484)	763,142	11,835,249
稅率改變的影響(附註10)	(4,581,081)	—	(3,082,992)	—	(1,713,343)	(9,377,416)
於二零零七年三月三十一日	14,325,345	26,363,936	65,175,464	(15,859,266)	6,117,338	96,122,817

就共同控制實體權益產生的臨時差額並不重大。

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
遞延稅項資產	(35,424,778)	(1,835,140)	(11,772,318)	(13,488,790)
遞延稅項負債	—	25,372,287	92,858,832	109,611,607
	(35,424,778)	23,537,147	81,086,514	96,122,817

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團分別擁有尚未動用稅項虧損人民幣173,424,255元、人民幣51,950,971元、人民幣66,525,507元及人民幣76,314,726元，可用作抵銷未來溢利。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，已就該等稅項虧損分別確認人民幣140,379,830元、人民幣22,200,400元、人民幣39,808,433元及人民幣48,058,384元遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利，因此並未就於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、

二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日餘下分別人民幣33,044,425元、人民幣29,750,571元、人民幣26,717,074元及人民幣28,256,342元確認遞延稅項資產。尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
二零零六年	714,558	—	—	—
二零零七年	3,737,228	3,737,228	—	—
二零零八年	24,077,211	20,549,582	18,761,813	18,694,499
二零零九年	4,515,428	4,091,517	3,155,711	3,155,711
二零一零年	—	1,372,244	1,342,456	1,342,456
二零一一年	—	—	3,457,094	3,457,094
二零一二年	—	—	—	1,606,582
	<u>33,044,425</u>	<u>29,750,571</u>	<u>26,717,074</u>	<u>28,256,342</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度，奧園有限公司向共同控制實體南沙國奧房地產公司注入一幅土地，賬面值為人民幣58,000,000元，惟於獨立估值師參考市值後釐定之價值為已增加至約人民幣105,000,000元，作為於資本核實後向南沙國奧房地產公司90%股本權益作出的注資。貴集團已經就有關重估增值作出人民幣15,796,086元的所得稅開支撥備，然而，由於不能確定相關中國稅務機關於計算南沙國奧房地產公司的所得稅時所確認之土地成本，故並無確認相關遞延稅項資產。

32. 註冊資本／股本

於二零零四年十二月三十一日，實繳股本指奧園有限公司100%的已發行及繳足股本。

於二零零五年十二月三十一日，實繳股本指奧園有限公司100%的已發行及繳足股本，以及 Add Hero 的100股每股面值1美元的股份。

於二零零六年十二月三十一日，實繳股本指 Add Hero 10,000股每股面值1美元的股份。

於二零零七年三月三十一日，實繳股本指 Add Hero 10,000股每股面值1美元的股份及 貴公司1股每股面值0.01港元的股份。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，Add Hero 已合共發行9,900股每股面值1美元的股份，其中2,050股每股面值1美元的股份已經由一名投資者根據一份於二零零六年六月二日訂立的認購協議認購，作價49,736,379美元。超出 Add Hero 股份面值的代價已計入股份溢價賬。

33. 收購附屬公司

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團已收購一家附屬公司華允90%權益，代價為人民幣900,000元，乃經參考應佔註冊資本數額後釐定。已收購的附屬公司主要從事商品貿易。

所收購的資產淨值如下：

	合併前賬面值 及公平值 人民幣元
資產淨值	
物業、廠房及設備	51,548
存貨	123,317
貿易及其他應收款	1,078,594
銀行結餘及現金	96,634
貿易及其他應付款	(587,041)
	<u>763,052</u>
少數股東權益	(76,305)
商譽	213,253
	<u>900,000</u>
以下列方式支付：	
現金	900,000
	<u>900,000</u>
收購產生的現金流入(流出)淨額：	
現金代價	(900,000)
已收購銀行結餘及現金	96,634
	<u>(803,366)</u>

自收購日期起，華允並無對 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的現金流量、營業額及溢利造成重大貢獻。

倘收購已於二零零五年一月一日完成，華允對 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額及溢利所作出的貢獻並不重大。

於二零零六年九月三十日，本集團透過收購龍南金城房地產公司全部股權，從而收購可銷售物業，代價為人民幣11,460,000元，乃經參考物業的市值後釐定。已收購的龍南金城房地產公司的淨資產賬面值及公平值如下：

	人民幣元
資產淨值	
物業、廠房及設備	31,506
可銷售物業	13,508,959
貿易及其他應收款	2,396,382
銀行結餘及現金	1,233,873
貿易及其他應付款	(5,710,720)
	<u>11,460,000</u>
以下列方式支付：	
已付代價	(11,460,000)
收購附屬公司所產生的現金及現金等價物現金流出淨額：	
已付代價	(11,460,000)
減：已收購銀行結餘及現金	1,233,873
	<u>(10,226,127)</u>

龍南金城房地產公司自收購日期起並無對截至二零零六年十二月三十一日止年度的現金流量、營業額及溢利造成重大貢獻。

倘收購已於二零零六年一月一日完成，龍南金城房地產公司對 貴集團之截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額及溢利所作出的貢獻並不重大。

34. 出售附屬公司

截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團出售其於奧園顧問管理的51%權益、於南沙獅子洋的100%權益及於奧園房地產諮詢的54.9%權益，總代價為人民幣10,721,812元，乃經參考應佔註冊資本數額後釐定。

奧園顧問管理已出售予獨立第三方游文慶與曾巧霞。

南沙獅子洋已出售予郭梓文先生及郭先生持有99.75%實益權益的公司廣州賽因斯種苗園林科技開發有限公司。

奧園房地產諮詢於截至二零零五年十二月三十一日止年度清盤。

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團出售其於高爾夫酒店公司的100%權益、於華允的90%權益及於廣州豐達的100%權益，總代價為人民幣1,400,000元，乃經參考註冊資本後釐定。

高爾夫酒店公司已出售予郭梓文先生持有98%實益權益的梓業，以及郭先生持有99.98%實益權益的公司南沙獅子洋。

華允已出售予郭梓文先生持有98%實益權益的公司廣東奧園物業管理公司。

廣州豐達於截至二零零六年十二月三十一日止年度清盤。

該等附屬公司於出售日期的資產(負債)淨值如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
已出售資產(負債)淨值：				
物業、廠房及設備	—	122,849	845,640	—
存貨	—	—	199,083	—
貿易及其他應收款	—	14,957,042	3,240,474	—
銀行結餘及現金	—	280,684	356,784	—
貿易應付賬款	—	(8,403,375)	(6,288,200)	—
	—	6,957,200	(1,646,219)	—
少數股東權益	—	178,741	(100,000)	—
出售收益	—	3,585,871	3,146,219	—
總代價	—	10,721,812	1,400,000	—
以下列方式支付：				
貿易及其他應付款	—	721,812	—	—
應收關連人士款項	—	10,000,000	1,400,000	—
	—	10,721,812	1,400,000	—
出售所產生現金流出淨額：				
已出售銀行結餘及現金	—	(280,684)	(356,784)	—

已出售附屬公司並無對 貴集團於出售前的相關期間內的現金流量、營業額及經營溢利作出重大貢獻。

35. 主要非現金交易

貴集團於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月進行以下主要非現金交易：

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團向一家共同控制實體注入賬面值為人民幣57,777,073元的可銷售物業，作為資本注資。
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團出售於南沙獅子洋及廣州市奧園顧問管理的權益，總代價為人民幣10,712,812元。有關代價於二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日尚未支付。未支付款項已於二零零七年三月三十一日後結清。
- (iii) 於二零零五年五月二十日， 貴集團向另一家共同控制實體出售一家共同控制實體的80%權益，代價為人民幣96,394,000元。除人民幣10,000,000元以現金結付外，代價餘額已計入應收共同控制實體款項。
- (iv) 於二零零四年十二月三十一日的貿易及其他應付款中包括 貴集團就於二零零二年收購廣東奧園置業公司額外權益而應付中體的人民幣36,000,000元。於二零零五年， 貴集團以人民幣45,000,000元代價向中體出售若干物業。該等應收款已部分用於抵銷應付中體的代價人民幣36,000,000元。
- (v) 截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團一家附屬公司向廣州盛業投資管理有限公司出售投資物業及一項物業連同相關預付租賃款項，總代價為人民幣309,362,800元，乃參考一項獨立估值而釐定。根據協議條款，合約價格的55%於交付物業時結付，而結餘須於由交付之日後一年結付。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，是項出售事項的未支付代價結餘分別為人民幣80,696,880元及人民幣58,516,380元，根據合約條款將於二零零七年十二月十五日或之前結清。
- (vi) 就於二零零二年收購一家附屬公司的額外權益而言，應按要求向中體支付的代價為人民幣24,550,000元(參考投資成本釐定)， 貴集團尚未向中體支付有關代價，並已計入於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的貿易及其他應付款內。於二零零六年， 貴集團以代價人民幣33,620,000元出售若干物業予中體。有關應收款項部份以合共人民幣36,290,882元的應付代價、流動賬戶結餘總額及應付中體的未償還安排費結付。來自有關結付的收益人民幣2,670,882元已計入截至二零零六年十二月三十一日止年度的合併收益表。安排費用詳情載於I-6節。
- (vii) 就於二零零四年收購一家附屬公司的額外權益而言，應按要求向賣方支付的代價為人民幣24,550,000元(參考應佔註冊資本釐定)， 貴集團尚未向賣方支付有關代價，該金額已計入於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的貿易及其他應付款內。於二零零六年， 貴集團以代價人民幣40,584,000元金額向賣方出售若干物業。該等

應收款項部分以合共人民幣36,384,000元的應付代價及賣方未償安排費抵銷。來自有關結付的虧損人民幣4,200,000元已計入截至二零零六年十二月三十一日止年度的合併收益表。安排費用詳情載於I-6節。

- (viii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團的附屬公司出售於高爾夫酒店公司及華允的權益，總代價為人民幣1,400,000元。有關代價於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日尚未償還。未支付款項已於二零零七年三月三十一日後清償。

36. 或然負債

於各結算日，貴集團的或然負債如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
就授予以下人士的信貸而 給予銀行的擔保：				
— 第三方	611,045,000	648,201,000	86,032,000	80,723,000

貴集團就授予貴集團物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人，並同意於買家拖欠償還銀行貸款時購回物業。董事認為，財務擔保合約的公平值並不重大。

37. 其他承擔

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
已訂約但未撥備建築 承擔	130,925,474	103,592,556	1,019,324,102	631,907,194
其他承擔(附註)	—	—	475,749,000	277,181,749

附註：

- (i) 於二零零六年十一月十四日，貴集團授權成立洛陽奧園置業公司，總投資額為人民幣50,000,000元。於二零零七年三月三十一日，已向洛陽奧園置業公司注入人民幣10,000,000元資金。
- (ii) 於二零零六年十二月七日，貴集團與共同控制實體南沙國奧投資公司的股東廣州南沙資產經營有限公司訂立一份協議，以收購其於南沙國奧投資公司的其餘45%股份。收購事項已於二零零七年六月七日完成。收購代價乃參考一名專業估值師就物業進行的估值而釐定，並不會超過人民幣55,749,000元，而代價將由貴集團另一家共同控制實體的可銷售物業償付。
- (iii) 於二零零六年十二月二十六日，貴集團授權成立海景城房地產公司，總投資額為人民幣380,000,000元。於二零零七年三月三十一日前，已向海景城房地產公司注入所有資金。

- (iv) 根據 貴集團與佛岡同力盛投資發展有限公司的股東（「該等股東」）分別於二零零七年二月七日及二零零七年二月二十日訂立的買賣協議及補充協議， 貴集團以代價人民幣75,382,749元向該等股東收購佛岡同力盛投資發展有限公司全部權益。根據買賣協議，除代價人民幣75,382,749元外， 貴集團於完成日期須償付尚未償還其他應付款項、應付關連人士款項及有抵押銀行貸款人民幣20,699,750元。
- (v) 於二零零七年三月二十日， 貴集團與玉林市國土資源局訂立兩份買賣協議，以收購位於廣西的兩幅土地，代價合共人民幣113,050,000元。於二零零七年三月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣7,000,000元。

38. 經營租賃承擔

作為出租人

於各結算日， 貴集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一年內	2,577,502	2,929,957	8,999,484	10,680,876
第二至第五年 （包括首尾兩年）	6,741,548	6,225,880	14,232,101	25,775,781
五年後	814,373	452,430	—	9,112,652
	<u>10,133,423</u>	<u>9,608,267</u>	<u>23,231,585</u>	<u>45,569,309</u>

該等物業預期將持續產生每年平均1%至4%的租金回報率。所有持有物業均有3至10年的已承諾租客。

作為承租人

於各結算日， 貴集團根據不可取消經營租賃下的未來最低租賃款項尚未支付承擔將於以下期內到期：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一年內	170,652	141,668	6,445,021	6,621,169
第二至第五年 （包括首尾兩年）	113,768	48,000	24,673,595	25,298,857
五年後	—	177,000	3,000,303	2,789,727
	<u>284,420</u>	<u>366,668</u>	<u>34,118,919</u>	<u>34,709,753</u>

經營租賃款項主要指 貴集團就向租戶分租招牌而應付的租金。磋商所得的租賃年期介乎一至十九年，平均一至十九年內的租金亦已固定。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團就可供銷售物業訂立若干售後租回交易。於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，為數人民幣73,700,000元及人民幣4,540,000元的款項已分別確認為收益，而於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，為數人民幣32,584,184元及人民幣34,071,236元的相關經營租賃承擔則已計入上述金額。租期介乎五至八年，貴集團可選擇續期。

39. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司作出的供款乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的若干百分比計算金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。貴集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

40. 關連人士交易

(1) 貴集團於相關期間與奧園集團間的重大交易如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
租金開支	160,000	290,652	275,408	42,663	1,816,071
租金收入	467,850	302,423	223,750	—	—
已付物業管理費	164,000	127,800	—	—	—
已付建築費	4,601,595	2,137,362	128,394,197	674,506	14,863,445
利息收入	—	—	2,860,000	—	1,180,000

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團向郭先生及郭先生持有99.75%實益權益的公司廣州賽因斯種苗園林科技開發有限公司出售南沙獅子洋100%權益，代價為人民幣10,000,000元。出售收益達人民幣3,556,081元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團向梓業出售高爾夫酒店公司100%權益，代價為人民幣500,000元。出售收益達人民幣2,810,132元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團向廣東奧園物業管理公司出售華允90%權益，代價為人民幣900,000元。出售收益達人民幣221,110元。

上述交易乃與郭先生擁有實業業權益的多家公司進行，並將於貴公司股份於香港聯交所上市後終止。董事認為，與關連人士的交易乃於一般業務過程中訂立。

(2) 於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月內主要管理人員薪酬如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (未經審核)	人民幣元
薪金及其他					
津貼	964,356	1,215,835	1,919,433	208,950	307,243
退休福利計劃					
供款	—	—	—	—	—
	<u>964,356</u>	<u>1,215,835</u>	<u>1,919,433</u>	<u>208,950</u>	<u>307,243</u>

於相關期間及截至二零零六年三月三十一日止三個月，董事的退休福利供款並不重大，並由其他關連公司支付。

- (3) 與關連人士的結餘詳情載於附註24、25及28。
- (4) 於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，梓業已抵押其若干物業予一家銀行，作為授予 貴集團的人民幣130,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣130,000,000元的銀行借款的抵押品，有關抵押已於二零零七年二月解除。
- (5) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團一家附屬公司與廣東奧園物業管理公司向一名獨立第三方出售於若干附屬公司的部分權益，代價分別為人民幣11,745,000元及人民幣3,000,000元。梓業代表 貴集團及廣東奧園物業管理公司收取總代價。梓業透過於 貴集團的流動賬戶結清總額人民幣14,745,000元。
- (6) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度，郭梓寧先生與 貴集團訂立一份買賣協議，內容有關購買一幢別墅單位，代價約為人民幣3,240,000元。

B. 董事薪酬

除本報告所披露者外， 貴公司或其任何附屬公司於相關期間並無已付或應付予 貴公司董事的薪酬。根據現行有效的安排，截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴公司董事的合共薪酬(不包括應付花紅(如有))將約為人民幣7.5百萬元。

C. 結算日後事項

下列事項於二零零七年三月三十一日後發生：

- 於二零零七年四月六日， 貴集團成立兩家附屬公司(即玉林奧園康城房地產開發有限公司及玉林奧園房地產開發有限公司)，其法定發行股本分別為人民幣200,000,000元及人民幣80,000,000元。該等附屬公司從事物業發展。
- 於二零零七年五月， 貴集團與獨立第三方 South China Property International Limited 及泰平(香港)有限公司訂立一份買賣協議，內容有關透過收購重慶創冠房地產開發有限公司(「重慶創冠」)於香港註冊成立的母公司怡利發展有限公司，收

購重慶創冠全部權益，代價為人民幣350,000,000元，其中人民幣205,490,043元用作償付應付前股東及其關連公司款項。代價乃參考鄰近物業的市價後由各方磋商。收購於二零零七年五月三十一日已完成。於收購日期，重慶創冠之主要資產為位於重慶市的一幅土地，而其主要負債為應付關連公司款項。此外，重慶創冠並未開始任何開發及預售。

截至二零零七年七月三十一日，貴集團已償付20%代價。

3. 於二零零七年五月，貴集團與一名獨立第三方泰平(香港)有限公司訂立一份買賣協議，內容有關收購重慶時尚置業有限公司(「重慶時尚」)全部權益，代價為人民幣210,000,000元，其中人民幣141,979,399元用作償付應付前股東及其關連公司款項。代價乃參考鄰近物業的市價後由各方磋商。重慶時尚原股東已同意承擔重慶時尚於二零零七年三月十五日前的所有銷售及相關負債。自二零零七年三月十五日至二零零七年三月三十一日間概無確認任何收益。自二零零七年三月十五日至二零零七年三月三十一日間的已收預售按金為人民幣1,066,025元。重慶時尚的主要資產為一幅土地及五幢住宅樓宇。

截至二零零七年七月三十一日，貴集團已償付20%代價。於本報告日期，收購尚未完成。

4. 於二零零七年四月四日，貴集團已完成向獨立第三方陳世謀、畢克意、潘小華及洪明政收購佛岡同立盛投資發展有限公司(「佛岡同立盛」)，代價為人民幣75,382,749元，有關代價乃參考鄰近物業的市價後由各方磋商。根據買賣協議，除代價人民幣75,382,749元外，貴集團於完成日期須償付尚未償還其他應付款項、應付關連人士款項及有抵押銀行貸款合共人民幣20,699,750元。

於收購日期，佛岡同立盛的主要資產為位於清遠市佛岡的一幅土地，而其主要負債為其他應付款、應付關連公司款項及有抵押銀行貸款。此外，佛岡同立盛並未開始任何開發及預售。

截至二零零七年七月三十一日，貴集團已於償付78.5%代價。

5. 於二零零七年六月七日，貴集團完成收購於其共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體(「南沙集團」)餘下的45%股份。代價乃參考一名專業估值師就物業進行的估值而釐定，而代價將由南沙集團持有的可銷售物業償付。根據買賣合約的條款，買價不會超逾人民幣55,749,000元。南沙集團的主要資產為在建的可銷售物業。南沙集團於相關期間尚未開始物業銷售業務或產生任何收益。南沙集團的財務資料概要已於A節附註19披露。

6. 於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日，股東通過批准本招股章程附錄六「本公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日通過的書面決議案」一段所載的事宜。
7. 根據 貴公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日的書面決議案， 貴公司的法定股本透過增設99,962,000,000股新股份由380,000港元增至1,000,000,000港元，董事獲授權將當時14,999,900港元的 貴公司股份溢價賬進賬資本化而向股東配發及發行1,499,990,000股股份，均為入賬列為繳足。
8. 於二零零七年九月五日，票據持有人與 貴集團簽立一份同意書，協定 Add Hero 須於首次公開發售中，以被贖回本金額加20.625%的贖回溢價(扣除 貴集團已付利息後)贖回 Sunrise Partners 以外的票據持有人所持有，總本金額為80,000,000美元的可換股票據。

Sunrise Partners 同意在收取相當於1,800,000美元的同意費後，於首次公開發售完成後繼續持有票據。同意費將於首次公開發售或之前支付。

D. 貴公司的資產負債表

貴公司於二零零七年三月六日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零零七年三月六日， 貴公司按面值每股0.01港元發行一股未繳股款認購人股份。於二零零七年九月六日，本公司收購 Add Hero 的全部已發行股本。 貴公司配發及發行9,999股每股面值0.01港元的股份(計入為9,999股繳足股份及一股未繳股款股份)作為代價。

除上文所述者外， 貴公司自其註冊成立日期起直至二零零七年三月三十一日並無進行任何其他業務。

E. 結算日後財務報表

現時組成 貴集團的各公司概無就二零零七年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司 列位董事
瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月二十一日

以下載有根據上市規則第4章第29段編製的備考財務資料，僅作說明用途，旨在為投資者提供進一步資料，以評估(i)本公司上市對上市完成後本集團財務狀況的影響；及(ii)於相關期間後但上市完成前進行的收購事項對本集團業績及財務狀況的影響。儘管已合理審慎編製上述資料，惟閱讀有關資料時，有意投資者務請注意，該等數字本質上可予調整，或未能完全反映本集團於上市完成後的實際財務狀況。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱覽。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告所示本集團於二零零七年三月三十一日的經審核合併有形資產淨值，並經作出下文所述調整而編製：

	於二零零七年 三月三十一日			每股發售股份的 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾
	本公司股權 持有人應佔 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	發行發售 股份估計 所得款項淨額 ⁽²⁾	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
按每股股份發售價4.10港元計算	884,570	2,651,284	3,535,854	1.607
按每股股份發售價5.20港元計算	884,570	3,369,526	4,254,096	1.934

附註：

- (1) 於二零零七年三月三十一日，本公司股權持有人應佔經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股發售股份的發售價4.10港元及5.20港元，且假設超額配股權並無行使，以及扣除承銷費用及本公司估計須就全球發售應付的開支後計算，並假設港元換算為人民幣的匯率為1.00港元兌人民幣0.9667元。
- (3) 每股發售股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後（並假設超額配股權並無行使）預期將予發行的發售股份總數2,200,000股計算。
- (4) 經比較本招股章程附錄四所載本集團物業權益估值及該等物業於二零零七年六月三十日的經審核賬面淨值後，物業、廠房及設備的估值盈餘約為人民幣11.9百萬元，並無計入上述有形資產淨值之中。本集團物業權益的估值盈餘將不會計入本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表之內。倘將估值盈餘計入財務報表之內，則會產生每年人民幣0.81百萬元的額外折舊費用。

B. 未經審核備考每股盈利預測

以下截至二零零七年十二月三十一日止年度未經審核備考每股盈利預測已根據載於下文的附註編製，旨在顯示全球發售猶如於二零零七年一月一日進行的影響。未經審核備考

每股盈利預測僅供說明之用，並由於其性質使然，故未能如實反映於全球發售後集團的財務業績。

二零零七年十二月三十一日止年度

本公司股權持有人應佔預測合併純利 不少於人民幣524,300,000元

未經審核備考每股發售股份盈利預測 人民幣0.2465元

附註：

- (1) 截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利的概要載於本招股章程附錄三。
- (2) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利而計算，並假設整年內合共發2,200,000,000股股份。

C. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下本公司及本集團的未經審核備考財務資料僅作說明用途，旨在提供收購(1)佛岡同力盛投資發展有限公司全部權益、(2)重慶時尚置業有限公司全部權益、(3)怡利發展有限公司及其附屬公司(於下文統稱為「被收購公司」)及(4)廣州南沙國奧投資有限公司(「南沙國奧投資公司」)及其共同控制實體(包括廣州南沙國奧房地產開發有限公司(「南沙國奧房地產公司」)及廣州國奧物業管理有限公司(「國奧物業管理公司」))(於下文統稱為「南沙集團」)其餘45%股本權益的事項(「收購事項」)可能對呈列財務資料所產生的影響(本集團連同被收購公司及南沙集團於本文統稱為「經擴大集團」)。透過收購南沙集團的其餘45%權益，南沙集團將成為本公司的全資附屬公司。

1. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考合併資產負債表

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表，顯示假設收購事項已於二零零七年三月三十一日完成的情況下對本集團資產與負債的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團於二零零七年三月三十一日的經審核綜合資產負債表；
- (b) 被收購公司於二零零七年三月三十一日的未經審核合併資產負債表；及
- (c) 南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司於二零零七年三月三十一日的未經審核資產負債表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

於二零零七年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 人民幣元	被收購公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	收購被收購 公司後的總額 人民幣元	南沙國興 投資公司 人民幣元	國興物業 管理公司 人民幣元	南沙國興 房地產公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	經擴大集團 人民幣元
非流動資產											
物業、廠房及設備	14,442,693	11,370,009	—		25,812,702	153,273	100,599	777,440	—		26,844,014
預付租賃款項	26,512,424	—	—		26,512,424	—	—	—	—		26,512,424
投資物業	332,822,698	—	—		332,822,698	—	—	—	—		332,822,698
可供銷售投資	550,000	—	—		550,000	—	—	—	—		550,000
於共同控制實體的 權益	29,584,562	—	—		29,584,562	108,994,000	—	450,000	(139,028,562)	(g)	13,488,790
遞延稅項資產	13,488,790	—	—		13,488,790	—	—	—	—		13,488,790
無形資產	—	—	—		—	—	—	—	—		—
	417,401,167	11,370,009	—		428,771,176	109,147,273	100,599	1,227,440	—		400,217,926
流動資產											
存貨	113,566	—	—		113,566	—	—	—	—		113,566
可銷售物業	1,406,625,875	381,611,962	271,280,596	(d)	2,059,518,433	—	—	249,147,886	(39,846,464)	(f)	2,268,819,855
其他物業	86,943,888	—	—		86,943,888	—	—	—	—		86,943,888
貿易及其他應收款	296,031,093	3,476,847	—		299,507,940	4,000	—	4,377,941	—		303,889,881
預付租賃款項	6,291,878	—	—		6,291,878	—	—	—	—		6,291,878
應收關連人士款項	120,173,541	4,939,919	—		125,113,460	114,351,661	432,325	62,237	(114,845,988)	(h)	123,113,695
應收共同控制 實體款項	127,927,521	—	—		127,927,521	—	—	—	(127,927,521)	(h)	—
預付稅項	—	928,092	—		928,092	—	—	—	—		928,092
受限制銀行存款	27,473,109	—	—		27,473,109	—	—	—	—		27,473,109
銀行結餘及現金	606,045,389	6,393,649	(606,337,283)	(a)	6,101,755	362,474	4,500	105,071	—		6,573,800
	2,677,625,860	397,350,469	—		2,739,919,642	114,718,135	436,825	253,693,135	—		2,826,147,764
流動負債											
貿易及其他應付款	396,112,970	93,840,701	(45,472,903)	(a)	444,480,768	135,594	36,782	21,602,058	27,032,546	(c)	493,287,748
遞期銷售按金	237,562,723	25,295,993	—		262,858,716	—	—	—	—		262,858,716
應付共同控制 實體款項	62,003	—	—		62,003	—	—	—	(62,003)	(h)	—
應付關連人士款項	37,716,932	272,951,075	(272,951,075)	(a)	37,716,932	129,076,600	135,000	121,709,801	(242,711,506)	(h)	45,926,827
應付稅項	102,723,548	—	—		102,723,548	—	—	—	—		102,723,548
衍生金融工具	340,539,851	—	—		340,539,851	—	—	—	—		340,539,851
有抵押銀行貸款	13,450,000	—	—		13,450,000	720,000	—	—	—		13,450,000
短期貸款	—	—	—		—	—	—	—	—		—
	1,128,188,027	392,087,769	(45,472,903)		1,201,851,818	129,932,194	171,782	143,311,839	—		1,259,526,690
流動資產(負債)											
淨值	1,549,437,833	5,262,700	—		1,538,067,824	(15,214,059)	265,043	110,381,276	—		1,566,621,074
資產總值減 流動負債	1,966,839,000	16,632,709	—		1,966,839,000	93,933,214	365,642	111,608,716	—		1,966,839,000

	本集團	被收購公司	備考調整	附註	收購被收購公司後的總額	南沙國興投資公司	國興物業管理公司	南沙國興房地產公司	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
非流動負債											
有抵押銀行貸款	229,000,000	—	—		229,000,000	—	—	—	—		229,000,000
遞延稅項負債	109,611,607	—	—		109,611,607	—	—	—	—		109,611,607
可換股票據	743,657,136	—	—		743,657,136	—	—	—	—		743,657,136
資產淨值	1,082,268,743	—	—		1,082,268,743	—	—	—	—		1,082,268,743
	884,570,257	16,632,709	—		884,570,257	93,933,214	365,642	111,608,716	—		884,570,257
資本及儲備											
註冊資本／股本	81,143	40,010,610	(40,010,610)	(b)	81,143	100,000,000	1,000,000	120,494,000	(221,494,000)	(b)	81,143
儲備	884,489,114	(23,377,901)	23,377,901	(c)	884,489,114	(6,066,786)	(634,358)	(8,885,284)	15,586,428	(c)	884,489,114
權益總額	884,570,257	16,632,709	—		884,570,257	93,933,214	365,642	111,608,716	—		884,570,257

附註：

- (a) 該調整指收購被收購公司的代價人民幣606,337,283元，猶如收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。根據各買賣協議，代價包括有關收購被收購公司股本權益的現金人民幣287,913,306元以及有關清償被收購公司於收購完成日期結欠的未償還其他應付款及應付關連人士款項。就編製備考財務資料而言，於二零零七年三月三十一日的該等未清償負債為人民幣318,423,978元，猶如該收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。
- (b) 該調整指對銷股本。
- (c) 該調整指對銷收購前儲備。
- (d) 該調整指於附註(a)所述清償其他應付款及應付關連人士款項人民幣335,056,687元後，將超出被收購公司的資產淨值的代價人民幣606,337,283元分配至被收購公司之可銷售物業。
- (e) 該調整指就收購南沙集團45%股本權益而撥回賣方的物業賬面值。
- (f) 該調整包括：(i)按重估價值將因本集團於過往年度向南沙集團注入物業作為注資而產生的未變溢利人民幣28,480,818元，由應佔共同控制實體權益轉發至可銷售物業；及(ii)因南沙集團45%股本權益超出撥回賣方的物業賬面值而下調人民幣11,365,646元。
- (g) 該調整指對銷於共同控制實體的權益。
- (h) 該調整指對銷本集團與南沙集團的公司間結餘。

2. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合收益表

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合收益表，顯示假設收購事項已於二零零六年一月一日完成的情況下對本集團業績的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合收益表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表；
- (b) 被收購公司、南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核合併收益表；及
- (c) 截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核損益表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來財政期間的財務業績。

截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合損益表

	本集團	被收購公司	收購被收購公司後的總額	南沙國興投資公司	國興物業管理公司	南沙國興房地產公司	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
收益	883,732,871	33,394,625	917,127,496	—	—	—	—		917,127,496
銷售成本	(509,168,249)	(24,129,372)	(533,297,621)	—	—	—	—		(533,297,621)
毛利	374,564,622	9,265,253	383,829,875	—	—	—	—		383,829,875
其他收入	116,064,966	3,345,591	119,410,557	5,924	122	23,593	—		119,440,196
投資物業公平值變動	67,562,674	—	67,562,674	—	—	—	—		67,562,674
銷售及分銷成本	(14,009,604)	(5,138,353)	(19,147,957)	—	—	(207,229)	—		(19,355,186)
行政開支	(52,530,118)	(6,205,635)	(58,735,753)	(1,405,319)	(251,120)	(1,022,050)	—		(61,414,242)
其他開支	(41,416,523)	(293,622)	(41,710,145)	—	—	—	—		(41,710,145)
融資成本	(2,113,508)	—	(2,113,508)	—	—	(117)	—		(2,113,625)
應佔共同控制實體業績	(1,629,952)	—	(1,629,952)	—	—	—	1,629,952	(a)	—
除稅前溢利(虧損)	446,492,557	973,234	447,465,791	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—		446,239,547
所得稅開支	(147,188,784)	—	(147,188,784)	—	—	—	—		(147,188,784)
年度溢利(虧損)	299,303,773	973,234	300,277,007	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—		299,050,763
應佔溢利：									
本公司股權持有人	299,540,283	973,234	300,513,517	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—		299,287,273
少數股東權益	(236,510)	—	(236,510)	—	—	—	—		(236,510)
	299,303,773	973,234	300,277,007	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—		299,050,763

附註：

(a) 該調整指撥回應佔共同控制實體業績。

3. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團的未經審核備考現金流量表，顯示假設收購事項已於二零零六年一月一日完成的情況下對本集團現金流量的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表；
- (b) 被收購公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核合併現金流量表；及
- (c) 南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核現金流量表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於所編製的財政期間或任何未來財政期間的現金流量狀況。

截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 人民幣元	被收購公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	收購被收購 公司後的總額 人民幣元	南沙國興 投資公司 人民幣元	國興物業 管理公司 人民幣元	南沙國興 房地產公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	經擴大集團 人民幣元
來自經營活動的現金流量											
除稅前溢利(虧損)	446,492,557	973,234			447,465,791	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	1,629,952		446,239,547
經下列調整：											
投資物業公平值變動	(67,562,674)	—	—		(67,562,674)	—	—	—	—		(67,562,674)
融資成本	2,113,508	—	—		2,113,508	—	—	—	—		2,113,508
應佔共同控制實體業績	1,629,952	—	—		1,629,952	—	—	—	(1,629,952)	(d)	—
出售附屬公司收益	(3,146,219)	—	—		(3,146,219)	—	—	—	—		(3,146,219)
物業、廠房及											
設備折舊	10,220,319	425,705	—		10,646,024	369,213	25,307	281,740	—		11,322,284
預付租賃款項攤銷	236,404	—	—		236,404	—	—	—	—		236,404
利息收入	(1,119,908)	(111,097)	—		(1,231,005)	—	—	—	—		(1,231,005)
出售物業、廠房及											
設備以及預付租賃款項											
(收益)虧損	(98,765,878)	10,924	—		(98,754,954)	155,880	—	—	—		(98,599,074)
遞延結算代價所產生											
的虧損	1,529,118	—	—		1,529,118	—	—	—	—		1,529,118
商譽減值	7,434,722	—	—		7,434,722	—	—	—	—		7,434,722
未變現匯兌收益	(5,534,555)	—	—		(5,534,555)	—	—	—	—		(5,534,555)
收購折讓	(3,233,330)	—	—		(3,233,330)	—	—	—	—		(3,233,330)
營運資金變動前的											
經營現金流量	290,294,016	1,298,766	—		291,592,782	(874,302)	(225,691)	(924,063)	—		289,568,726
預付租賃款項增加	(32,584,184)	—	—		(32,584,184)	—	—	—	—		(32,584,184)
存貨減少(增加)	27,653	(17,479,499)	—		(17,451,846)	—	—	(11,897,269)	—		(29,349,115)
可銷售物業增加	(17,922,677)	(52,113,676)	—		(70,036,353)	—	—	—	—		(70,036,353)
貿易及其他應收款											
(增加)減少	(151,435,536)	(1,299,474)	—		(152,735,010)	2,308	(3,195)	(2,723,005)	—		(155,458,902)
應收關連人士款項											
(增加)減少	(31,777,460)	(115,872)	—		(31,893,332)	(19,103,831)	8,278	—	—		(50,988,885)
貿易及其他應付款增加											
(減少)	4,453,943	17,574,149	94,707,228	(c)	116,735,320	125,692	6,747	(5,025,872)	—		111,841,887
遞延銷售款項增加	(384,780,214)	—	—		(384,780,214)	—	—	—	—		(384,780,214)
供應商退款	—	76,000	—		76,000	—	—	—	—		76,000
應付關連人士款項增加	2,018,076	113,932,750	(94,707,228)	(c)	21,243,598	18,858,933	135,000	24,400,553	—		64,638,084
經營(所用)所得現金	(321,706,383)	61,873,144	—		(259,833,239)	(991,200)	(78,861)	3,830,344	—		(257,072,956)
已付企業所得稅	(27,034,167)	(753,402)	—		(27,787,569)	—	—	—	—		(27,787,569)
經營活動(所用)所得											
現金淨額	(352,263,459)	61,119,742	—		(291,143,717)	(991,200)	(78,861)	3,830,344	—		(288,383,434)
來自投資活動的現金流量											
已收利息	1,119,908	111,097	—		1,231,005	—	—	—	—		1,231,005
購買物業、廠房及設備	(775,468)	(9,484,999)	—		(10,260,467)	—	—	(86,838)	—		(10,347,305)
添置供未來發展物業/											
其他物業	(1,360,819)	—	—		(1,360,819)	—	—	—	—		(1,360,819)
收購附屬公司(扣除所收購											
現金及現金等價物)	(10,226,127)	—	(483,764,248)	(a)	(493,990,375)	—	—	—	636,864	(b)	(493,353,511)
收購附屬公司額外權益	(20,602,757)	—	—		(20,602,757)	—	—	—	—		(20,602,757)
出售附屬公司(扣除所出售											
現金及現金等價物)	(356,784)	—	—		(356,784)	—	—	—	—		(356,784)

	本集團	被收購公司	備考調整	附註	收購被收購公司後的總額	南沙國興投資公司	國興物業管理公司	南沙國興房地產公司	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項所得款項	69,538,040	—	—	—	69,538,040	554,520	—	—	—	—	70,092,560
出售投資物業所得款項	120,800,508	—	—	—	120,800,508	—	—	—	—	—	120,800,508
墊付共同控制實體款項	(17,501,000)	—	—	—	(17,501,000)	—	—	—	—	—	(17,501,000)
受限制銀行存款增加	(33,477,988)	—	—	—	(33,477,988)	—	—	—	—	—	(33,477,988)
關連人士還款	667,119,612	—	—	—	667,119,612	—	—	—	—	—	667,119,612
投資活動所得(所用)	774,277,125	(9,373,902)	—	—	281,138,975	554,520	—	(86,838)	—	—	282,243,321
來自融資活動的現金流量	389,831,360	—	—	—	389,831,360	—	—	—	—	—	389,831,360
發行股份	(11,200,000)	—	—	—	(11,200,000)	—	—	—	—	—	(11,200,000)
發行股份費用	(314,400,000)	—	—	—	(314,400,000)	—	—	—	—	—	(314,400,000)
分派予股東	114,000,000	2,500,000	—	—	116,500,000	720,000	—	—	—	—	117,220,000
新還銀行貸款	(241,744,000)	(40,000,000)	—	—	(281,744,000)	—	—	—	—	—	(281,744,000)
償還銀行貸款	—	—	—	—	—	—	3,600,000	—	—	—	3,600,000
附屬公司少數股東注資	240,634,355	—	—	—	240,634,355	—	—	—	—	—	240,634,355
已收可換股票據墊款	(343,379,064)	—	—	—	(343,379,064)	—	—	—	—	—	(343,379,064)
償還關連人士墊款	(162,657,349)	(37,500,000)	—	—	(200,157,349)	720,000	—	—	—	—	(199,437,349)
融資活動(所用)	259,556,317	14,245,840	(7,320,470)	(c)	(210,162,091)	283,320	(78,861)	3,743,506	(636,864)	(c)	(205,577,262)
現金及現金等價物淨額增加(減少)	49,515,415	7,320,470	(7,320,470)	(c)	49,515,415	251,753	85,923	299,188	(636,864)	(c)	49,515,415
於年初的現金及現金等價物	308,871,732	21,574,310	—	—	(160,646,676)	535,073	7,062	4,042,694	—	—	(156,061,847)
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	358,387,147	23,728,620	—	—	112,871,741	790,826	7,062	4,046,738	—	—	103,533,426

附註：

- (a) 該調整指用於收購被收購公司的現金流出淨額，即已付代價人民幣491,092,718元，已扣除所收購現金及現金等價物人民幣7,328,470元。代價包括(i)收購被收購公司股本權益的人民幣287,913,306元；(ii)清償於二零零六年一月一日欠負關連人士的未償還款項人民幣201,261,412元；及(iii)清償於二零零六年一月一日的未支付其他應付款人民幣1,918,000元，猶如收購事項已於二零零六年一月一日完成。
- (b) 該調整指來自收購南沙集團的所收購現金及現金等價物人民幣636,864元。
- (c) 該調整指對銷被收購公司及南沙集團於二零零六年一月一日的現金及現金等價物。
- (d) 該調整指撥回應佔共同控制實體業績。
- (e) 該調整指於截至二零零六年十二月三十一日止年度將來自關連人士的現金流入重新分類至貿易及其他應付款。

C. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所發出的函件全文，以供載入本招股章程。



致中國奧園地產集團股份有限公司董事的未經審核備考財務資料會計師報告

敬啟者：

本行謹就中國奧園地產集團股份有限公司(「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作出報告。貴公司董事編製備考經調整有形資產淨值僅為說明用途，旨在提供關於建議公開發售及建議收購事項可能對所示財務資料造成影響的資料，以供載入於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。編製備考財務資料所採用的基準已載於本招股章程附錄二A及B節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」的規定而編製的備考財務資料負上全責。

本行的責任為按上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料達成意見，並向貴公司報告本行的意見。就本行對用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而作出的任何其他報告而言，除於該等報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本行並不承擔任何其他責任。

意見基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。本行的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整的證據以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，但並無涉及任何相關財務資料的獨立審查。

本行計劃並進行工作時，旨在取得本行認為必需的資料和解釋，藉以為本行提供充份憑證，就備考經財務資料是否由貴公司董事根據所述基準妥善編製、該基準是否與貴集團的會計政策一致，以及就未經審核備考財務資料而言，有關調整是否實屬恰當，並已根據上市規則第4.29(1)段作出披露而作出合理保證。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事作出的判斷和假設編製，僅供說明用途，由於其本身假設性質使然，不能作為將會發生任何事件的保證或指標，亦未必可反映 貴集團：

- 於二零零七年三月三十一日或任何未來日子的財務狀況；
- 貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績或現金流量；及
- 貴集團於二零零七年十二月三十一日止年度的每股盈利。

意見

本行認為：

1. 未經審核備考財務資料已按所示基準由 貴公司董事妥善編製；
2. 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
3. 就按照上市規則第4.29(1)段而披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

二零零七年九月二十一日

截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利載於「財務資料 — 溢利預測」一節：

基準及假設

董事已根據本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核財務業績、截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核賬目、截至二零零七年六月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零七年十二月三十一日止餘下六個月的業績預測，編製截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利。根據此等賬目，組成本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度預測溢利的大部份溢利於二零零七年六月三十日尚未變現。

編製溢利預測所依據的會計政策基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告所概述由本公司一般採納者一致，亦採用以下假設：

- (a) 中國、香港或本集團現時設有業務或於其他方面對本集團之收益而言屬重要的任何其他國家或地區的政治、法律、金融、市場或經濟現況並無重大變動；
- (b) 中國、香港或其他本公司設有業務或訂有任何安排或協議的國家或地區，不會出現任何足以對本公司業務構成任何重大不利影響的立法、規例或規則變動；
- (c) 根據本集團可以取得的資料，概無出現削減關稅，以致本集團的業務將受到重大不利影響；
- (d) 本集團設有業務的任何其他國家或地區的稅基或稅率均無任何重大變動；
- (e) 現行利率或貨幣匯率概無出現重大變動；
- (f) 本集團不會因「風險因素」一節所述任何風險因素而承受重大不利影響；及
- (g) 可換股票據中80百萬美元的本金額將於完成全球發售後被贖回，而於緊隨全球發售完成後的六個月鎖定期內可換股票據的其餘60百萬美元本金額一概不會被贖回或兌換為股份。

投資物業預測公平值收益的基準及假設

扣除遞延稅項影響後，預測溢利不少於人民幣542.3百萬元，或扣除投資物業的預測公平值收益人民幣16.0百萬元則不少於人民幣526.3百萬元。該等投資物業公平值收益乃根據於二零零七年十二月三十一日進行的預測估值為基準估計，該預測估值乃盡可能根據與獨立物業估值師就截至二零零七年三月三十一日止期間之經審核合併財務報表及本招股章程附錄四所載的物業估值報告對本集團物業進行估值所採納的估值基準貫徹一致。就我們持有作投資用途的物業權益而言，我們已採納直接比較法以及收益撥充資本法（視乎情況而定）進行估值。於採用直接比較法時，我們根據實際銷售所實現的價格或可資比較物業的市價資料以直接比較法為此等物業權益進行估值。吾等會分析面積、質素及地點相類似的可資比較物業，並審

慎地將各物業權益各自的優點及缺點加以衡量，從而就資本價值達致公平比較。收益資本化法乃以假若物業可賺取時定收入，則將可能產生之盈利淨額撥充資本為基準計算價值，所分析的收入為該等物業所產生的收入總額，而開支則指經營業務所需者。

在編製公平值收益對溢利預測的影響分析時，我們根據目前可取得的可資比較物業交易，以及現行市場租金為基準作出估計，並根據獨立市場調查報告所反映的現行穩定至平穩增長市場趨勢預測其於二零零七年十二月三十一日的價值。董事根據以「不少於」的預測基準，採納該等獨立市場調查報告所載預測幅度的最低值，作為溢利預測內投資物業公平值估計的基準。

因此，我們預測投資物業的公平值(以每平方米計算)較該等物業於二零零七年六月三十日的公平值(以每平方米計算)增長5%，後者乃以直接比較法以及收益資本化法(視乎情況而定)達致。我們預期投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值(以及投資物業的任何公平值收益)將繼續視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定，且其乃以獨立專業物業估值師進行的估值為基準，其中的公平值乃預測所得，且涉及使用性質屬主觀及不確定的假設。請參閱「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們所採納的其他重大假設乃由於我們現無計劃出售任何投資物業，故於截至二零零七年十二月三十一日止年度概不會售出現有投資物業。

投資物業的公平值變動乃視乎於相關時間的市況及其他超出我們所能控制的因素而定。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值，而我們的獨立物業估值師認為預測所依據的假設屬合理，於相關時間，投資物業的公平值及／或投資物業的任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異(且可能遠高於或遠低於此)。

我們根據國際財務報告準則記錄投資物業於結算日之公平值列賬，且任何適用會計期間的任何公平值增減均須於收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指投資物業公平值增減。我們的經營收入可能大受該等公平值變動影響：請參見「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確」。

敏感度分析

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔預測純利對投資物業重估值增加／減少(扣除遞延稅項影響)水平的敏感度：

投資物業估值較投資物業 人民幣16.0百萬元的 估計重估值增加／減少 的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司股權持有人應佔 預測純利的影響 (人民幣千元)	(39,841)	(26,561)	(13,280)	13,280	26,561	39,841

此敏感度顯示僅供參考，任何變動均可能不同於且超出或少於上述幅度。投資者謹請尤其注意：(i)此敏感度顯示並非詳盡徹底，且僅限於投資物業的重估值水平變動影響，及(ii)溢利預測一般受其他及額外的不確定性所限。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的投資物業於二零零七年十二月三十一日的公平值收益，投資物業於該年度實際公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，且須視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參見「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確」。

可換股票據衍生部分（「可換股票據衍生部分」）預測公平值變動的基準及假設

可換股票據衍生部分公平值的變動視乎有關時間的多項變數及其他由市況影響且超出我們所能控制的因素而定。

根據國際財務報告準則，可換股票據衍生部分須以於結算日之公平值列賬，且任何適用會計期間的任何公平值增減均須於收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指可換股票據衍生部分公平值增減。

預測溢利為人民幣542.3百萬元，包括就估計公平值變動人民幣2.7百萬元的支銷，有關估計乃根據於二零零七年十二月三十一日之股份市價相當於發售價而估計。收益表將就嵌入可換股票據的可換股票據衍生部分公平值變動淨額作出支銷。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，可換股票據衍生部分公平值的實際調整將視乎（其中包括）嵌入式金融衍生工具於二零零七年十二月三十一日以二項式模式估計的公平值而定。倘可換股票據衍生部分公平值的實際增減與董事所估計的金額有差異，則有關差異將會產生令截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔純利減少或增加的影響。

敏感度分析

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔估計預測純利對可換股票據衍生部分（「可換股票據衍生部分」）重估值增加／減少水平的敏感度：

年終股價較現時估計年終股價與 首次公開發售價概無變動 的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司股權持有人應佔 預測純利的影響 (人民幣千元)	41,671	29,465	17,206	(10,833)	(25,141)	(43,905)

此敏感度顯示僅供參考，任何變動均可能不同於且超出或少於上述幅度。投資者謹請尤其注意：(i)此敏感度顯示並非詳盡徹底，且僅限於可換股票據衍生部分的重估值水平變動影響，及(ii)溢利預測一般受其他及額外的不確定性所限。我們已就溢利預測考慮我們認為屬最佳估計的可換股票據衍生部分於截至二零零七年十二月三十一日止年度的公平值收益，可換股票據衍生部分於該年度實際公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，且須視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參見「風險因素 — 與全球發售有關的風險 —

截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔預測純利涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不確。

函件

本公司核數師兼申報會計師致函

以下為執業會計師德勤·關黃陳方會計師行就截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔年度溢利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

本行已審閱達至中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併純利預測（「預測」）所採納的會計政策及計算方法。貴公司董事須對上述載於貴公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程（「招股章程」）所載的預測負全責。預測乃根據本招股章程附錄一所載貴集團截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核業績截至二零零七年六月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零七年十二月三十一日止財政年度餘下六個月的業績預測而編製。

本行認為，就會計政策及計算方法而言，預測已按照招股章程附錄三「溢利預測 — 基準及假設」所載由貴公司董事作出的假設基準而變為編製，於所有重大方面均與於二零零七年九月二十一日發出的會計師報告所載貴集團一般採納的會計政策貫徹一致。

吾等就上述並無保留意見，惟吾等謹請閣下注意，貴公司的董事已於招股章程附錄三「溢利預測 — 基準及假設」一節作出以下披露：

- 於編製預測時，貴公司董事已假設將扣除遞延稅項影響的投資物業重估增值的進賬額人民幣16.0百萬元計入收益表，此乃根據二零零七年十二月三十一日的預計估值作出的估計，貴公司董事認為，其根據的估值基準迄今乃屬實際可行，且與彼等的獨立物業估值師於就貴集團截至二零零七年三月三十一日止期間的經審核合

併財務報表對物業進行估值時所採納的估值基準相符。儘管 貴公司董事相信，此乃就截至二零零七年十二月三十一日止年度投資物業重估增值的最佳估計，而獨立物業估值師認為，預計所依據的假設屬合理，於有關時間的投資物業公平值及／或任何投資物業的任何重估增值或減值可能與彼等的估計出現重大差別。倘投資物業的實際公平值增值或減值與 貴公司董事的估計金額有所出入，該差別將令截至二零零七年十二月三十一日止年度的 貴公司股權持有人應佔預測純利有所增加或減少。

- 於編製預測時， 貴公司董事已假設將有人民幣2.7百萬元可換股票據衍生部分（「可換股票據衍生部分」）公平值變動的金額於收益表內支銷，此乃按本公司股份於二零零七年十二月三十一日的市價相等於發售價的假設，以及可換股票據中80百萬美元的本金額將於完成全球發售時被贖回，而可換股票據餘下60百萬美元本金額於截至二零零七年十二月三十一日止年度一概不會被贖回或兌換的基準所作出的估計。截至二零零七年十二月三十一日止年度，對可換股票據衍生部分公平值的實際調整金額視乎（其中包括）嵌入式金融衍生工具於二零零七年十二月三十一日。倘可換股票據衍生部分公平值增加或減少的實際金額與 貴公司董事的估計有所出入，該差別將令截至二零零七年十二月三十一日止年度的 貴公司股權持有人應佔預測純利有所增加或減少。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
列位董事
瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利添惠亞洲有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
謹啟

香港
二零零七年九月二十一日

聯席保薦人致函

以下為聯席保薦人瑞士信貸(香港)有限公司及摩根士丹利添惠亞洲有限公司就截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔溢利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場二期45樓

摩根士丹利添惠亞洲有限公司
香港
中環
交易廣場三期30樓

敬啟者：

吾等謹此提述中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)所載截至二零零七年十二月三十一日止年度 貴公司股權持有人應佔綜合純利預測(「溢利預測」)。

據吾等所知，溢利預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核業績、根據現組成 貴集團各公司截至二零零七年六月三十日止三個月的管理賬目而編製的未經審核合併業績，以及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月的綜合業績預測而編製。

吾等已經與 閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事編製溢利預測所依據的基準。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行就溢利預測所依據的會計政策及計算方式而於二零零七年九月二十一日向 閣下及吾等發出的函件。

根據溢利預測之資料及 閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方式後，吾等認為，純粹由 閣下以 貴公司董事身份負責的溢利預測，乃經過審慎周詳查詢後編製而成。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
列位董事 台照

代表
瑞士信貸(香港)有限公司
董事
洪長福

代表
摩根士丹利添惠亞洲有限公司
董事總經理
祁以成

謹啟

二零零七年九月二十一日

以下為獨立估值師美國評值(中國)有限公司就其於二零零七年六月三十日進行的本集團物業權益估值而發出的函件、估值證書及報告，以供載入本招股章程。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626



敬啟者：

根據中國奧園地產集團股份有限公司(以下簡稱為「奧園」或「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)有關評估其於中華人民共和國(「中國」)及香港的物業權益價值的指示，在提供此等物業權益於二零零七年六月三十日(簡稱為「估值日期」)的市場價值方面，吾等確認已作出相關查詢並獲得所需的進一步資訊。

本函件為吾等估值報告的組成部分，解釋了估值的依據和方法，同時闡明吾等所作出的假設、物業業權及限制條件。

估值依據

吾等對物業權益的估值是吾等對市值的意見，吾等對市值的定義是指「經過適當推銷後，自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

市值是賣家在市場上所能得到的合理最高價格以及買家在市場上所能得到的合理最有利價格。本估計金額明確排除了因為任何與銷售相關人士授予特別優惠或讓步，或任何特別價值因素而導致估計價格的上升或下跌。在估計物業價值時同樣未將銷售及購買的成本計算在內，也沒有抵銷任何相關的稅項。

估值方法

第一類物業權益為 貴集團在中國持有待售的已竣工房地產項目，對此吾等已採用直接比較法根據已在實際銷售中實現的價格或可比物業的市場價格資訊評估了各項物業權益的價值，為了實現資本價值的公平比較，吾等對類似規模、特徵和位置的可比物業進行分析，並且仔細地衡量各項物業權益的所有優缺點。對於已簽約出售而尚未完成正式轉讓程序的物業，吾等採用合同價格確定這部分物業權益的價值。

為估值之需，已竣工房地產項目是指相關地方機關已發出工程竣工驗收報告或同等地位之文件的建築，這同樣包括已簽約出售但尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

第二類物業權益由 貴集團在中國持有並在發展中， 貴集團已向吾等提供最新的發展計劃，相關物業將按照該等計劃進行開發和落成，吾等已在此基礎上評估了物業權益的價值。為達成吾等對價值的看法，吾等採用了直接比較法，參照了相關市場上可獲得的可比銷售證據，同時還考慮了已支出和將要支出的開發成本以便反映建成後項目的質量。「物業在估值日期時落成的物業資本價值」是指假設物業在估值日期落成的情況下，吾等對該發展項目總體銷售價格的意見。對於已簽約出售而尚未完成正式轉讓程序的物業，吾等採用合同價格確定這部分物業權益的價值。

為實現估值的目的，在建房地產項目是指相關建築工程施工許可證已發出同時項目已在建設中，而樓宇的建築工程竣工驗收報告尚未發出的發展項目。

第三類物業權益是由 貴集團在中國持有並用於將來的開發，吾等同樣採用直接比較法，假設各項物業權益在現有狀況和無人佔有的情況下銷售，同時參考了相關市場上可獲得的可比銷售交易，據此評估了各項物業權益的價值。

為實現估值的目的，用於將來開發的房地產發展項目是指尚未開發並且已獲得國有土地使用權證的物業。

第四類物業權益是由 貴集團在中國持有並用於投資的物業權益，對此吾等在適用的情況下採用直接比較法及收益資本化法。通過收益資本化法，當特定收益流可歸屬於某物業時，在所能產生淨收入的資本化基礎上得出其價值。進行分析的收益是物業所能產生的總收益。費用反映了在經營業務時所需支出。

第五類及第六類物業權益現時由 貴集團在中國及香港租賃及佔用，由於該等物業權益不可在市場上轉讓，或相關租約及／或租賃協議載有禁止分租及／或轉讓的條款，或缺乏重大的租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

業權調查

吾等已獲提供與位於中國的物業權益業權有關的文件摘要，以及就位於香港的物業權益促使於香港相關土地註冊處的土地查冊得以進行。然而，吾等沒有查閱文件正本以核實所有權或核實交給吾等的文件副本中可能沒有列明的任何修正。吾等在很大程度上依靠集團提供給吾等的資訊以及由 貴集團的中國法律顧問廣信律師事務所就中國法律所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件均僅供參考，對於任何與本函件及估值證書中所列的物業權益的法定權屬有關的法律事宜，吾等不承擔責任。

假設

吾等在估值時假設業主在公開市場上將物業權益以現有狀況出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排影響物業權益的價值。

吾等假設在整個土地使用權未失效期限內物業權益的業主有權自由及無限制地使用、租賃、出售或抵押相關物業權益。除非另有說明，相關物業權益被假設為空置管有。

吾等假設物業按照提交給吾等的發展建議書或建築計劃進行開發，並據此對物業定價。吾等假設相關政府部門已頒發已落成或將落成建築及結構的所有同意書、批准函及許可證。此外，吾等也假設除非另有說明，土地上所有已落成建築及結構由業主持有或已批准由業主佔用。

吾等的估值沒有考慮物業權益的任何費用、抵押或債項，也沒有考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設所有物業權益均不涉及任何可能影響其租賃價值的繁重負擔、限制及支出。

吾等假設所有適用的規劃、土地使用規定及其他限制均已得到遵守，除非估值證書已說明、解釋並考慮了不合規情況。此外，吾等假設土地的利用和開發均處於所描述的物業權益界線以內，同時不存在侵佔或妨礙的情況，除非估值證書特別註明。

在估值中為了實現面積測量的目的，可銷售建築總面積(可銷售建築面積)是指分佈在該單位內部的建築面積和公共面積，包括陽臺和其他構成公共面積的類似項目，例如樓梯間、電梯大堂等。不可銷售建築總面積(不可銷售建築面積)是指某些公用輔助設施的建築面積，其中包括連接住宅單位樓宇之間的走廊。項目或項目某階段的建築總面積(建築面積)包括可銷售和不可銷售建築面積。

各物業如有其他特殊假設和資質，則在各物業估值證書的註腳中進行說明。

限制條件

吾等在很大程度上依靠公司提供的資訊，並已接納公司在法定公告、地役權、年期、佔用情況、用地、建築面積及所有其他相關事宜方面所提供的意見。估值證書所包括的尺寸和面積是根據提供給吾等的文件中所包含的資訊，它們僅僅是約數。

吾等沒有理由懷疑公司提供給吾等資訊的真實性和準確性。公司也向吾等表示，所提供的資訊中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得足夠的資訊可以達成一個全面的看法。

吾等曾視察過隨附估值證書所包括的物業權益的外貌，並在可能的情況下視察其內部情況。然而，吾等沒有進行結構調查，因此吾等無法彙報相關物業權益是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等未對任何服務設施進行過檢測。在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重缺陷。

吾等沒有進行過實地調查以判斷地面情況和服務設施是否適合所提議的發展，吾等也沒有實行過考古、生態或環境方面的調查。吾等在估值時假設這些範疇均令人滿意，而於施工期間不會導致額外的開支或延誤。

附註

吾等對物業權益的估值符合公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、由香港聯合交易所有限公司頒發的證券上市規則第5章和應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會評估及估值準則》(二零零三年5月第5版)以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第1版)所載的所有規定。

除非另有說明，本報告所說明的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附上估值概要及估值證書。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
中國廣州市
番禺區鍾村鎮
漢溪大道南國奧園

代表
美國評值(中國)有限公司

副總裁
陳勁翔
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估價師
特許財經分析師
謹啟

二零零七年九月二十一日

註：陳勁翔先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，在香港及中國擁有超過13年的物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團
			於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第一類 — 貴集團在中國持有並用於銷售的物業權益			
1. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位、商用/ 辦公室單位、一間酒店、 三幢公寓大樓、 配套設施以及停車位	1,451,540,000	100%	1,451,540,000
2. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位以及配套設施	57,090,000	100%	57,090,000
3. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園的多個住宅單位、 零售店鋪單位以及停車位	349,410,000	100%	349,410,000
4. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第一期的 多個零售店鋪單位	19,870,000	100%	19,870,000
5. 中國廣東省廣州市番禺區 金業園兩層商用樓宇及 一幢綜合大樓	33,550,000	100%	33,550,000
			1,911,460,000
	第一類小計：		1,911,460,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第二類 — 貴集團在中國持有且在建的物業權益			
6. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園悉尼商業區 及悉尼區第2期	766,690,000	100%	766,690,000
7. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園第4期A1和B區	602,070,000	100%	602,070,000
8. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第1期部分	9,220,000	100%	9,220,000
9. 中國廣東省廣州市南沙區 國奧投資發展中心及 南沙國際公寓	1,022,840,000	100%	1,022,840,000
10. 中國廣東省廣州市南沙區 南沙奧園第1期	976,020,000	100%	976,020,000
11. 中國廣東省廣州市佛岡縣 石角鎮三八村106國道 北佛岡奧園第1期	332,850,000	100%	332,850,000
			3,709,690,000
	第二類小計：		3,709,690,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第三類 — 貴集團在中國持有並於將來開發的物業權益			
12. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園北京區第5期	138,000,000	100%	138,000,000
13. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園第4期A2和C區	256,860,000	100%	256,860,000
14. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園的兩幅開發用地	196,020,000	100%	196,020,000
15. 中國江西省贛州市龍南縣 馬牯塘江西奧園第1期部份、 第2期及第3期發展項目部分	348,710,000	100%	348,710,000
16. 冠城•江灣御景，即中國 重慶市渝中區磨盤山 一幅開發用地	1,439,240,000	100%	1,439,240,000
17. 中國廣東省廣州市南沙區 南沙奧園第2期	523,940,000	100%	523,940,000
18. 中國廣東省廣州市佛岡縣 石角鎮三八村106國道 北佛岡奧園第2期及第3期	535,910,000	100%	535,910,000
19. 中國廣東省廣州市南沙區 進港大道路第06NJY-3號地段 奧園海景城	135,460,000	100%	135,460,000
20. 中國廣東省廣州市南沙區 進港大道第06NJY-4號地段 奧園海景城	316,170,000	100%	316,170,000
21. 玉林奧園，即中國廣西省 玉林市玉林市體育中心 西北面一幅土地	140,890,000	100%	140,890,000
22. 玉林奧園康城，即中國廣西省 玉林市玉林市體育中心 北面一幅土地	395,190,000	100%	395,190,000
第三類小計：			4,426,390,000

物業	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零七年 六月三十日 應佔的資本價值 (人民幣)
第四類 — 貴集團在中國持有並用於投資的物業權益			
23. 中國廣東省廣州市番禺區 南國奧園的一個高爾夫球場、 學校及幼稚園	191,890,000	100%	191,890,000
24. 中國廣東省廣州市番禺區 番禺奧園的一個體育中心	51,040,000	100%	51,040,000
25. 中國廣東省廣州市番禺區 廣州奧園多個零售店鋪單位 及兩層高幼稚園	97,960,000	100%	97,960,000
			340,890,000
	第四類小計：		340,890,000

物業

貴集團
於二零零七年
六月三十日
應佔的資本價值
(人民幣)

第五類 — 貴集團在中國租用的物業權益

26.	中國廣東省廣州市番禺區 中體運動城東側1—3層	無商業價值
27.	中國廣東省廣州市番禺區 東井村東面一幅土地	無商業價值
28.	中國廣東省廣州市南沙區 珠江東路394號	無商業價值
29.	中國廣東省廣州市南沙區 南橫村 頃二街11號	無商業價值

第五類小計：

無商業價值

第六類 — 貴集團在香港租用的物業權益

30.	香港中環皇后大道中99號 中環中心5105室	無商業價值
-----	---------------------------	-------

總計：

10,388,430,000

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有並用於銷售的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
1. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園的多個住宅單位、零售店舖單位、商用／辦公室單位、一間酒店、三幢公寓大樓、配套設施以及停車位	<p>該物業包括總可銷售建築面積約102,174平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約16,832平方米的零售店舖單位、總可銷售建築面積約30,185平方米的商用／辦公室單位、可銷售建築面積約10,003平方米的酒店、總可銷售建築面積約9,905平方米的三幢公寓大樓、總建築面積約72,504平方米的配套設施以及總可銷售建築面積約為11,447平方米的706個停車位，乃於二零零二年至二零零七年間建成。</p> <p>南國奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業6、物業12及物業23為其組成部分）乃一大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店舖、商用／辦公室單位、酒店、停車位、高爾夫球場以及配套設施（包括會所、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米（「該用地」）。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零七一年一月十七日至二零七二年三月十一日間屆滿。</p>	<p>該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家（受附註3所限）。其餘部分則空置，惟18個停車位按月租租予一名獨立第三方，每月租金總額為人民幣4,140元，總可銷售建築面積約9,905平方米的三幢公寓大樓以及六個停車位現時獲許由多名第三方無償佔用。</p>	<p>人民幣 1,451,540,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,451,540,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

編號	國有土地 使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2001)字第G03-000061號	二零零一年一月十九日	33,342.00	二零七一年一月十七日
2	番府國用(2001)字第G03-000160號	二零零一年六月十一日	39,989.50	二零七一年五月三十一日
3	番府國用(2001)字第G03-000161號	二零零一年六月十一日	40,019.90	二零七一年五月三十一日
4	番府國用(2001)字第G03-000162號	二零零一年六月十一日	40,005.00	二零七一年五月三十一日
5	番府國用(2001)字第G03-000163號	二零零一年六月十一日	39,925.30	二零七一年五月三十一日
6	番府國用(2001)字第G03-000232號	二零零一年十月二十三日	14,524.40	二零七一年九月二十八日
7	番府國用(2001)字第G03-000233號	二零零一年十月二十三日	9,478.80	二零七一年九月二十八日
8	番府國用(2005)字第G03-000716號	二零零五年七月十八日	13,959.60	二零七一年九月二十八日
9	番府國用(2001)字第G03-000235號	二零零一年十月二十三日	14,706.30	二零七一年九月二十三日
10	番府國用(2001)字第G03-000236號	二零零一年十月二十三日	23,942.00	二零七一年九月二十三日
11	番府國用(2001)字第G03-000237號	二零零一年十月二十三日	8,147.60	二零七一年九月二十三日
12	番府國用(2001)字第G03-000241號	二零零一年十月二十四日	20,324.60	二零七一年九月二十三日
13	番府國用(2001)字第G03-000321號	二零零二年五月十四日	15,712.50	二零七二年三月十一日
14	番府國用(2002)字第G03-000322號	二零零二年五月十四日	28,981.40	二零七二年三月十一日
15	番府國用(2002)字第G03-000323號	二零零二年五月十四日	19,505.50	二零七二年三月十一日
16	番府國用(2002)字第G03-000324號	二零零二年五月十四日	22,051.50	二零七二年三月十一日
17	番府國用(2002)字第G03-000325號	二零零二年五月十四日	1,954.00	二零七二年三月六日
18	番府國用(2002)字第G03-000326號	二零零二年五月十四日	272.00	二零七二年三月十一日
19	番府國用(2002)字第G03-000327號	二零零二年五月十四日	26,265.90	二零七二年三月十一日
20	番府國用(2002)字第G03-000328號	二零零二年五月十四日	23,406.80	二零七二年三月十一日
21	番府國用(2002)字第G03-000329號	二零零二年五月十四日	28,763.00	二零七二年三月十一日
22	番府國用(2002)字第G03-000330號	二零零二年五月十四日	24,457.80	二零七二年三月十一日
23	番府國用(2002)字第G03-000331號	二零零二年五月十四日	19,699.60	二零七二年三月十一日
總計：			509,435.00	

2. 該物業包括約101,080平方米的828個住宅單位、16,302平方米的35個零售店鋪、6,383平方米的88個商用／辦公室單位、10,003平方米的酒店及7,702平方米525個停車位的部分受多份買賣協議所限，涉及總購買價約人民幣873,270,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 至於已訂的出售之3,378平方米零售店鋪單位已由買方租用予奧園集團有限公司，由二零零六年十二月十五日至二零零八年十二月三十一日，現時年租金人民幣243,244.8元。
4. 根據於二零零二年至二零零七年發出的各份預售許可證，該物業之中約143,805平方米的住宅、零售店鋪及商用／辦公室單位及706個停車位獲批准預售。此外，貴集團的中國法律顧問表示，貴集團已取得該物業餘下部分的房地產權屬證明書或房地產權證。相應的房地產權屬證明書及房地產權證包括第0020176號、第0030240號、第0030340號、第0030963號、第0030964號、第0030968號至第0030970號、第0031011號、第0031098號、第0031099號、第0031126號至第0031129號、第0031131號、第0031134號、第0031151號、第0031153號至第0031156號、第0031160號、第0031161號、第0031164號、第0031165號、第0050454號、第0050455號、第0050475號、第0050476號、第0050504號至第0050506號、第0051063號、第0051066號至第0051068號、第0051087號、第0051090號、第0051093號至第0051096號、第0051143號、第0051278號、第0051279號、第0051347號至第0051350號、第0051564號、第0051742號至第0051748號。

號、第0051762號至第0051778號、第0051983號至第0051994號、第0052022號、粵房地證字第C1153960號、第C4207701號、第C4207702號、第C427704號、第C427705號、第C4203219號至第C4203221號、第C4203211號至第C4203216號、第C4212384號至第C4212400號、第C4203222號至第C4203226號。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業部分已獲發房地產權屬證明書／房地產權證。就該物業其餘部分而言，儘管仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權證，然而：(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁有受中國法律承認及保護的完整所有權，而廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。
 - (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有，在下文附註5(d)及廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議的規限下，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - (d) 該物業的若干部分已訂約出售，其中包括約101,080平方米的828個住宅單位、16,302平方米的35個零售店鋪單位、6,383平方米的88個商用／辦公室單位、10,003平方米的酒店以及7,702平方米的525個停車位。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
 - (e) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登

記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司合法收取該等租賃協議下的租金；

- (f) 就該物業的租賃協議而言，未有登記可能導致廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 除上文附註5(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (h) 就上文附註3所述買方租予奧園集團有限公司之3,378平方米零售店舖單位而言：
 - (i) 有關租賃之租賃協議屬有效及可依法執行。
 - (ii) 買方作為業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響奧園集團有限公司於租約期內使用物業之權利，而奧園集團有限公司(作為租戶)將不會蒙受任何懲罰、罰款或就任何法律責任負責。

6. 以下為主要證書／許可證概要：—

- | | |
|---------------------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／
房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

7. 根據廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書，甲方同意向乙方出售(其中包括)該物業約20,064平方米的269個商用／辦公室單位，作價人民幣232,741,356元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
2. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園的多個住宅單位、零售店鋪單位以及配套設施	<p>該物業包括總可銷售建築面積約7,117平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約1,247平方米的零售店鋪單位以及總建築面積約為5,175平方米的配套設施，乃於二零零一年至二零零四年間建成。</p> <p>番禺奧園（「該發展項目」）（本物業估值中所列的本物業、物業7、物業13及物業24為其組成部分）是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪、停車位以及配套設施（包括會所、運動城、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米（「該用地」）。</p>	<p>該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置，惟可銷售建築面積約236平方米的4個零售店鋪被佔用作公用設施、可銷售建築面積為832平方米、由 貴集團佔用作住宅／商業用途的一個住宅單位，總數面積約5,175平方米並已租予多名獨立第三方的配套設施及一個可銷售建築面積約65平方米的零售店鋪單位已經以月租人民幣600元租予一名獨立第三方，年期於二零零八年三月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 57,090,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 57,090,000元)</p>
	<p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期至介乎二零七零年三月八日及二零七一年三月二十六日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2000)字第G11-000061號	二零零零年 十二月十一日	29,070.00	二零七零年 十一月十三日
2	番府國用(2001)字第G11-000285號	二零零一年 三月三十一日	54,326.00	二零七一年 三月八日
3	番府國用(2000)字第G11-001579號	二零零零年 三月二十八日	56,166.00	二零七零年 三月八日
4	番府國用(2000)字第G11-001605號	二零零零年 四月二十八日	16,193.00	二零七零年 三月二十七日
5	番府國用(2003)字第G11-001691號	二零零三年 二月二十五日	43,185.00	二零七一年 三月十四日
6	番府國用(2004)字第G11-002603號	二零零四年 八月二十日	25,889.90	二零七一年 三月二十六日
7	番府國用(2004)字第G11-002605號	二零零四年 八月二十日	10,783.70	二零七一年 三月二十六日
總計			235,613.60	

2. 該物業包括約6,285平方米的46個住宅單位及574平方米的7個零售店舖單位的部分受多份買賣協議所限，涉及總購買價約人民幣30,700,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零一年至二零零四年發出的各份預售許可證，該物業之中約6,285平方米的住宅單位及約1,247平方米的零售店舖單位獲批准預售。此外，貴集團的中國法律顧問表示，貴集團已取得或房地產權證該物業餘下部分的房地產權屬證明書或房地產權證。相應的房地產權屬證明書及房地產權證包括第003282號至第003294號、第003443號至第003445號、第004733號至第004737號、第0030091號、第0030300號、第0030956號至第0030962號、第0031080號、第0031081號、第0031144號至第0031150號、第0031175號、第0031176號、第0031205號、第0031373號、第0040150號、第0040447號、第0041338號、第0041339號、第0050755號至第0050759號、粵房地證字第2786552號。
4. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業部分已獲發房地產權屬證明書／房地產權證。就該物業其餘部分而言，儘管仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權證，然而：(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)廣州市番禺金業房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁

有受中國法律承認及保護的完整所有權，而廣州市番禺金業房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。。

- (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項，且在下文附註4(d)及廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議的規限下，有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (d) 該物業的若干部分，包括6,285平方米的46個住宅單位、574平方米的7個零售店鋪單位已訂約出售。根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則不可將其轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。此外，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已取得受押人同意，可根據下文附註4(c)的按揭而訂立上述買賣協議。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該用地部分(包括約20,543平方米面積相應土地使用權證編號番府國用(2004)字第G11-002603號)已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州市番禺金業房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州市番禺金業房地產開發有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利；
- (g) 就該物業輔助設施的租賃協議而言，其未有登記不會令廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加任何行政罰款。就該物業零售店鋪的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (h) 就該物業輔助設施的租賃協議而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已根據上文附註4(c)所述抵押取得受押人同意，以訂立租賃協議。就該物業零售店鋪的租賃協議而言，由於該零售店鋪並非建於該用地已抵押部分之上，故廣州市番禺金業房地產開發有限公司毋須徵求受押人同意，以訂立租賃協議。

- (i) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分、該物業已租賃的部分及上文附註4(e)所披露的抵押外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

5. 以下顯示主要證書／許可證概要：—

- | | | |
|-----|----------------------------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 預售許可證／工程竣工驗收報告／
房地產權證明書／房地產權證 | 有 |

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
3.	中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園的多個住宅單位、零售店舖單位以及停車位	該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置，惟46個停車位已根據一份月租租約以總月租人民幣10,810元租予一名獨立第三方。	人民幣 349,410,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 349,410,000元)
	該物業包括總可銷售建築面積約為24,622平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約為11,141平方米的零售商店以及可銷售建築面積約為6,885平方米231個停車位，乃於二零零零年至二零零六年間竣工。		
	廣州奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業14和物業25為其組成部分)乃一大型開發項目，包括住宅單位、零售店舖單位、停車位和配套設施(包括幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為153,500平方米(「該用地」)。		
	貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期至介乎二零六七年三月十七日及二零六九年六月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	番府國用(2000)字第G04-006009號	二零零零年 四月二十七日	27,159.00	二零六九年 六月三十日
2	番府國用(2000)字第G04-006010號	二零零零年 四月二十七日	24,207.00	二零六九年 六月二十一日
3	番府國用(2002)字第G04-001729號	二零零二年 七月三十日	25,370.40	二零六七年 六月二十一日
4	番府國用(2001)字第G04-000528號	二零零一年 三月一日	45,514.50	二零六八年 十二月十四日
5	番府國用(2000)字第G04-000527號	二零零一年 三月一日	31,249.00	二零六七年 三月十七日
合計			153,499.90	

2. 該物業之部分包括約23,546平方米的361個住宅單位、10,767平方米的156個零售店舖單位和1,378平方米的111個停車位已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣335,240,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零零年至二零零六年發出的各份預售許可證，該物業(除74個停車位)獲批准預售。此外， 貴集團的中國法律顧問表示， 貴集團已取得該物業之中74個停車位的房地產權屬證明書。相

應的房地產權屬證明書包括第004364至004371號、第004376號、第004564號、第004709號、第004872號、第005015至005023號、第0020229至0020231號、第0020349號、第0030296號、第0030342至0030347號、第0030736至0030743號、第0030745至0030750號、第0030752至0030760號、第0030925至0030927號、第0030940號、第0050480號、第0052153號、第20020025號、第20020026號。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。該物業全部已獲發房地產權屬證明書。
 - (c) 該物業的房屋所有權屬於廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有，在下文附註4(d)的規限下，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - (d) 該物業之中約23,546平方米的361個住宅單位、10,767平方米的156個零售商店單位和1,378平方米的111個停車位已經訂約出售。廣州市番禺金業園房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州市番禺金業園房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
 - (e) 就該物業的租賃部分而言，
 - i. 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司與租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
 - ii. 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州市番禺金業園房地產開發有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利；及
 - (f) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業園房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
 - (g) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
5. 主要證書／許可證概述如下：—
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 有

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	資本價值
4. 中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第一期的多個零售店舖單位	<p>該物業包括總可銷售建築面積約為14,838平方米的零售商店，乃於二零零六年竣工。</p> <p>江西奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業8和物業15為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店舖單位、酒店和停車位。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米（「該用地」）。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期與介乎二零五五年一月十八日及二零七五年一月十八日屆滿。</p>	該物業一部分的所有權已交付予相關買賣協議中的買家，其餘部分則空置。	<p>人民幣 19,870,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,870,000元）</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	發出日期	用地面積 (平方米)	期滿日期
1	龍國用(2005)字第1400號	二零零五年十二月二十八日	34,600.16	二零五五年一月十八日
2	龍國用(2005)字第0665號	二零零五年六月十七日	12,066.50	二零七五年一月十八日
3	龍國用(2007)字第0586號	二零零七年五月二十八日	149,188.91	二零五七年六月十八日
合計			195,855.57	

2. 該物業包括約6,550平方米的33個零售店舖已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣8,800,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
3. 根據於二零零六年發出的各份預售許可證，該物業獲批准預售。
4. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已全數支付與該用地有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，已獲得該用地的土地使用權。儘管該物業仍未獲發房地產權屬證明書／房地產權

證，惟此純粹由申請程序所致，取得房地產權屬證明書／房地產權證並無任何法律障礙。然而：

(i)其興建符合其所在地盤的整體政府規劃規定；(ii)已根據所有所需政府樓宇建設許可證或同等地位文件合法興建及(iii)龍南縣金城房地產開發有限公司就此領取所需工程竣工驗收報告的申請已獲審批。因此，龍南縣金城房地產開發有限公司已成為及現為該物業該等部分的唯一業主，擁有受中國法律承認及保護的完整所有權，而龍南縣金城房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。

- (c) 該物業的房屋所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司擁有，在下文附註4(d)的規限下，龍南縣金城房地產開發有限公司有權收取該物業的銷售所得款項以及佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (d) 該物業之中約6,550平方米的33個零售商店已經訂約出售。龍南縣金城房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則龍南縣金城房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (e) 除上文附註4(d)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

5. 主要證明／許可證概述如下：—

- | | |
|-----------------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
5. 中國廣東省廣州市番禺區金業園兩層商用樓宇及一幢綜合大樓	<p>該物業包括於一九九七年前後完工的兩層商用樓宇及一幢兩層高綜合大樓，建築面積分別約為2,334平方米及約992平方米。</p> <p>該物業由 貴集團按三份房地產權證持有，年期分別於二零六年十月八日、二零六年三月三十一日及二零六年三月三十一日屆滿。</p>	<p>該幢兩層高綜合大樓現租予第三方作幼稚園，目前月租為人民幣7,420元。該兩層商用樓宇已訂約出售，現由獨立第三方佔用。</p>	<p>人民幣 33,550,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 33,550,000元)</p>

附註：

1. 根據兩份房地產權證粵房地證字第C1841850及C1841851號，一幢兩層綜合大樓的總建築面積約為992平方米，由奧園集團有限公司持有，年期於二零六年三月三十一日屆滿。據 貴公司所告知，該物業用途為幼稚園。
2. 根據房地產權證粵房地證字第C2031700號，一幢商用樓宇的兩層的總建築面積約為2,334平方米，由奧園集團有限公司持有，年期於二零六年十月八日屆滿。
3. 該物業包括約2,334平方米的商用樓面已經訂立多份買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣26,400,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 奧園集團有限公司(前稱為廣東金業集團有限公司)乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 該物業的所有權屬於奧園集團有限公司擁有，奧園集團有限公司有權收取該物業的銷售所得款項，且在下文附註4(c)及奧園集團有限公司與該租戶訂立的租賃協議的規限下，有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。

- (c) 該物業之中約2,334平方米的商用樓面已經訂約出售。奧園集團有限公司根據有效並可合法執行的買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則奧園集團有限公司不得轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等部分。
- (d) 就該物業的租賃部分而言，
- i. 奧園集團有限公司與該租戶訂立的租賃協議屬有效及可合法執行；
- ii. 奧園集團有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司根據該等租賃協議合法收取租金的權利。
- (e) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致奧園集團有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，奧園集團有限公司並未就此接獲任何通知。
- (f) 除上文附註4(c)所披露該物業的已訂約出售的部分及該物業已租賃的部分外，該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 該物業由奧園集團有限公司從獨立第三方購入。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- i. 國有土地使用權證 不適用
- ii. 預售許可證／工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 有

第二類 — 貴集團在中國持有且在建的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值						
6. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園悉尼商業區及悉尼區第2期	<p>該物業包括南國奧園中稱為悉尼區商業區及悉尼區第2期的兩個區域，總地盤面積約為31,523平方米，總建築面積約為123,441平方米。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約為94,328平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約為4,116平方米的商用／辦公室單位、總可銷售建築面積約為23,955平方米的750個停車位及建築面積約為1,042平方米的配套設施。</p> <p>可銷售建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="317 929 694 1096"> <thead> <tr> <th data-bbox="317 963 365 989">區域</th> <th data-bbox="521 929 694 989">可銷售建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="317 1036 465 1062">悉尼區商業區</td> <td data-bbox="636 1036 694 1062">4,116</td> </tr> <tr> <td data-bbox="317 1068 452 1094">悉尼區第2期</td> <td data-bbox="614 1068 694 1094">118,283</td> </tr> </tbody> </table> <p>悉尼區商業區預期於二零零七年九月底竣工，而悉尼區第2期預期於二零零八年八月底竣工。</p> <p>南國奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業12和物業23為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店舖、商用／辦公室單位、酒店、停車位、高爾夫球場和輔助設施（包括會所、小學和幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七一年九月二十三日、二零七二年三月六日及二零七二年三月十一日止。</p>	區域	可銷售建築面積 (平方米)	悉尼區商業區	4,116	悉尼區第2期	118,283	該物業在建。	人民幣 766,690,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 766,690,000元)
區域	可銷售建築面積 (平方米)								
悉尼區商業區	4,116								
悉尼區第2期	118,283								

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括南國奧園悉尼區商業區及悉尼區第2期佔總地盤面積約31,523平方米，由第1號物業附註1所述的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000241號、(2002)字第G03-000325號及(2002)字第G03-000327號所涵蓋。
3. 該物業包括約38平方米的2個零售店鋪單位已經訂立多份預售及買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣440,000元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)和預期完成開發項目所須支付的金額如下：

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
悉尼區商業區	18,290,000	2,880,000
悉尼區第2期	98,090,000	228,620,000
合計	116,380,000	231,500,000

5. 該物業71,115平方米建築面積的興建工程已向相關政府機關取得相關批文。該物業其餘52,326平方米建築面積預期將於二零零七年十月取得施工批文，其後將開始施工興建。
6. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,433,990,000元，包括已訂約出售的部分，所列的總值為總合同價。
7. 根據於二零零六年發出的預售許可證，約4,116平方米的商用／辦公室單位獲批准預售。
8. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000241號、(2002)字第G03-000325號及(2002)字第G03-000327號所涵蓋的約31,523平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約123,441平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、

國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。

- (d) (i) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已根據該物業的建築進度就興建71,115平方米建築面積向相關政府機關取得相關批文；
 - (ii) 就興建該物業其餘52,326平方米建築面積而言，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司尚未向相關政府機關取得相關批文。然而，由於其興建亦符合該地段的整體政府規劃規定，故廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司在按建築進度就其興建向相關政府機關領取相關批文一事上，將無法律障礙；及
 - (iii) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有興建該物業的完整法律權利。
- (e) 該物業部分的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有，在下文附註8(g)的規限下，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該物業之中約38平方米的2個商用／辦公室單位已經訂約出售。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的預售及買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (h) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
- (i) 除上文附註8(g)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

9. 貴集團預期將於二零零七年九月取得由相關政府機關就上文附註7(d)(ii)所述該物業52,326平方米建築面積發出的相關批文，其後將開始施工興建。
10. 主要證明／許可證概述如下：
- | | |
|--------------------|----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| iv. 預售許可證 | 部分 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |
11. 根據廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書，甲方同意向乙方出售(其中包括)物業約1,093平方米的41個商用／辦公室單位，作價人民幣19,674,000元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
7. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園第4期A1和B區	<p>該物業稱為番禺奧園第4期A1和B區的部分包括總地盤面積約50,325平方米及總建築面積約114,435平方米。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約87,299平方米的住宅單位、總可銷售建築面積約4,682平方米的零售店鋪單位、總可銷售建築面積約10,418平方米的388個停車位以及建築面積約12,036平方米的配套設施。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 602,070,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 602,070,000元)</p>

可銷售建築面積詳情如下：

區域	可銷售建築面積 (平方米)
A1	53,349
B	49,050

B區已於在二零零七年七月竣工，而A1區則預期於二零零七年十一月竣工。

番禺奧園(「該發展項目」)(本物業估值中所列的本物業、物業2、物業13及物業24為其組成部分)是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及配套設施(包括會所、運動城、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。

貴集團根據兩份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七一年三月八日及二零七一年三月十四日屆滿。

附註：

1. 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括番禺奧園第4期A1和B區佔總地盤面積約50,325平方米，由第2號物業附註1所述的土地使用權證番府國用(2001)字第G11-000285號及(2003)字第G11-001691號所涵蓋。
3. 該物業包括約27,438平方米的187個住宅單位已經訂立多份預售及買賣協議，所涉及的總購買價約為人民幣157,171,056元。在達成吾等對該物業的資本價值的意見時，吾等已考慮有關部分的購買價。
4. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)和預期完成開發項目所須支付的金額如下：

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
A1區	46,430,000	76,660,000
B區	86,420,000	26,420,000
合計	132,850,000	103,080,000

5. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣765,230,000元，其中包括已訂約出售的部分，其總值以其總合約價值呈列。
6. 根據於二零零六年及二零零七年發出的各份預售許可證，約42,212平方米的住宅單位獲批准預售。
7. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2001)字第G11-000285號及(2003)字第G11-001691號所涵蓋的約50,325平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該用地的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約114,435平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就該物業的建築施工而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已根據建築進度向相關中國政府取得一切必要的相關批文。廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
- (e) 該物業部分的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有，在下文附註7(g)的規限下，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該物業的若干部分，包括27,438平方米的187個住宅單位已訂約出售。廣州市番禺金業房地產開發有限公司根據有效並可合法執行的預售及買賣協議有權向買方收取該等部分的銷售所得款項，但未經買方批准，則廣州市番禺金業房地產開發有限公司不可將該等部分轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- (h) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
- (i) 除上文附註7(g)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

8. 主要證明書／批文概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	有
iv.	預售許可證	部分
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
8. 中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第1期部分	該物業包括地盤面積為2,770平方米及總可銷售建築面積約4,482平方米的商用單位。	該物業在建。	人民幣 9,220,000元
	該物業預期於二零零七年十一月竣工。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,220,000元)
	江西奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業4和物業15為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、商用單位、酒店和配套設施和停車位。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米。		
	貴集團根據一份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零五年一月十八日翹滿。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第4號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地地盤面積約195,856平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業包括江西奧園第1期部分佔總地盤面積約2,770平方米，由第4號物業附註1所述的土地使用權證編號龍國用(2005)字第1400號所涵蓋。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)為人民幣990,000元，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣2,060,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣11,880,000元。
5. 根據於二零零七年發行的一份預售許可證，該物業面積約4,482平方米的商用單位獲批准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已全數支付與由土地使用權證編號龍國用(2005)字第1400號所涵蓋的約2,770平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
- (c) 該地段上所建的建築面積約4,482平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就該物業的建築施工而言，龍南縣金城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得一切必要的相關批文。龍南縣金城房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
- (e) 該物業的預售已根據中國法律取得所需的預售許可證。
- (f) 該物業的所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司擁有，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
- (g) 該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

7. 主要證明書／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	有
iv.	預售許可證	有
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	估用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
9. 中國廣東省廣州市南沙區國奧投資發展中心及南沙國際公寓	<p>該物業包括稱為辦公室／酒店／住宅發展項目A、B、C、D、G、H、J及K座地盤面積約為32,570平方米及總建築面積約126,017平方米的八幢樓宇。</p> <p>該物業包括辦公室／酒店／住宅樓面，可銷售建築面積約為110,530平方米的商用樓面、總可銷售建築面積約為13,574平方米的239個停車位及建築面積約為1,913平方米的配套設施。</p> <p>A、B、C、D及G座預期於二零零七年十月竣工，而H、J及K座預期於二零零八年七月竣工。</p> <p>貴集團根據三份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零七零年三月二十二日屆滿。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 1,022,840,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,022,840,000元)</p>

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，該用地的土地使用權已經授予 貴集團：

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1.	010371445	二零零五年三月三十一日	11,500.20	二零七零年三月二十二日
2.	010371446	二零零五年三月三十一日	8,960.00	二零七零年三月二十二日
3.	010371444	二零零五年三月三十一日	12,109.80	二零七零年三月二十二日
合計			32,570.00	

2. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)及預期完成開發項目所須支付的金額如下：—

	截至 二零零七年 六月三十日 止產生的成本 (人民幣)	預期 完成開發 項目所須 支付的金額 (人民幣)
A、B、C、D及G座	178,120,000	101,630,000
H、J及K座	43,330,000	132,350,000
合計	221,450,000	233,980,000

3. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,471,840,000元。
4. 根據於二零零五年及二零零七年發出的預售許可證，約64,971平方米的辦公室樓面獲批准預售。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州市南沙國奧房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 奧園集團有限公司為廣州南沙國奧房地產開發有限公司的股東，已就國有土地使用權證第010371445號、第010371446號及第010371444號所涵蓋的約32,570平方米地盤面積（「該地段」）悉數支付土地出讓金，其後以注資形式將該地段注入廣州市南沙國奧房地產開發有限公司。廣州市南沙國奧房地產開發有限公司據此取得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州南沙國家房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約126,017平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件（包括地積比率）內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
 - (d) 就物業的建築施工而言，廣州市南沙國奧房地產開發有限公司已向相關中國政府取得一切必要的相關批文。廣州市南沙國奧房地產開發有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
 - (e) 該物業已取得預售許可證的部分的預售符合中國法律。
 - (f) 該物業的所有權屬於廣州南沙國奧房地產開發有限公司擁有，廣州南沙國奧房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - (g) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
 - (h) 該地段及該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
6. 主要證明書／許可證概述如下：—
- | | | |
|------|----------------|----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. | 預售許可證 | 部分 |
| v. | 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. | 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

7. 根據廣州南沙國奧房地產開發有限公司(甲方)與廣州凱旋包裝設備有限公司(乙方)於二零零七年八月二十一日訂立的商品房認購框架協議書,甲方同意向乙方出售該物業約23,059平方米的D及G座1至6樓,作價人民幣276,704,280元。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
10. 中國廣東省廣州市南沙區南沙奧園第1期	<p>該物業包括總地盤面積約為121,900平方米及總建築面積約228,417平方米的南沙奧園第2、4及6區。</p> <p>該物業包括總可銷售建築面積約為206,085平方米的住宅單位、建築面積約為16,355平方米的停車場及建築面積約為5,977平方米的配套設施。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 976,020,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 976,020,000元)</p>

建築面積詳情如下：

區域	建築面積 (平方米)
2	92,242
4	61,346
6	68,852
配套設施	5,977

第2及4區預期於二零零七年十一月竣工，而第6區預期於二零零八年五月竣工。

南沙奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業和物業17為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪、單位、停車位和配套設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為246,570平方米(「該用地」)。

貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，於二零四四年一月十四日至二零七四年一月十四日期間屆滿。

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，該用地的土地使用權已經授予 貴集團。

編號	國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	番府國用(2004)字第010371423號	二零零四年八月二十日	62,360.00	二零七四年一月十四日
2	番府國用(2004)字第010371425號	二零零四年八月二十日	31,320.00	二零四四年一月十四日
3	番府國用(2004)字第010371422號	二零零四年八月二十日	40,760.00	二零七四年一月十四日
4	番府國用(2004)字第010371424號	二零零四年八月二十日	93,350.00	二零七四年一月十四日
5	番府國用(2004)字第010371421號	二零零四年八月二十日	18,780.00	二零七四年一月十四日
	合計		246,570.00	

2. 本物業上文附註1所述土地使用權證番府國用(2004)字第010371421、010371422及01037423號所涵蓋的南沙奧園第1期總地盤面積約為121,900平方米。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本為人民幣269,750,000元(不包括市場營銷和融資成本)，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣379,000,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣1,711,560,000元。
5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 奧園集團有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 奧園集團有限公司已全數支付與由土地使用權證番府國用(2004)字第010371421、010371422及010371423號所涵蓋的約121,900平方米地盤面積(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。除受下文附註5(c)所述按揭規限的部分外，奧園集團有限公司有權佔用及使用該地段，惟其任何租賃、轉讓或其他處置方式須依照相關法律及有關按揭協議取得受押人事先書面同意。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約228,417平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件(包括地積比率)內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
 - (d) (i) 奧園集團有限公司已根據該物業的建築進度就興建該物業約212,626平方米(就取得建設用地規劃許可證的進度而言)及該物業約209,310平方米(就取得建設工程規劃許可證的進度而言)建築面積向相關政府機關取得相關批文；

(ii) 就興建該物業其餘建築面積而言，奧園集團有限公司尚未向相關政府機關取得相關批文。然而，由於其興建亦符合該地段的整體政府規劃規定，故奧園集團有限公司在按建築進度就其興建向相關政府機關領取相關批文一事上，將無法律障礙；及

(iii) 奧園集團有限公司擁有興建該物業的完整法律權利。

(c) 於二零零七年六月三十日，相應土地使用權證編號為番府國用(2004)字第010371422號的該地段部份物業土地使用權已抵押予中國工商銀行下九路分行，而番府國用(2004)字第010371421號則已抵押予中國農業銀行廣州南沙分行。

(f) 該物業的所有權屬於奧園集團有限公司擁有，就建於該地段受上文附註5(e)所述按揭規限的部分上的該物業而言，奧園集團有限公司有權佔用及使用該物業，惟其任何租賃、轉讓或其他處置方式須依照相關法律及有關按揭協議取得受押人書面同意。就該物業不受上文附註5(e)所述按揭規限的其餘部分而言，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業。

(g) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。

(h) 除上文附註5(e)所披露該物業的已訂約預售的部分外，該地段概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

(i) 於第2、4及6區興建的總樓面面積約206,085平方米的住宅單位並未超出獲批准於其上興建的總住宅樓面面積。此外，於第2、4及6區興建總樓面面積約16,355平方米的停車場並未超出獲批准於其上興建的總停車場樓面面積，原因為已向相關政府機關取得興建該等停車場的相關批准(其最新批准實際上與過往批准於其上興建的總停車場樓面面積相異)。

6. 主要證明書／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	部分
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
11. 中國廣東省廣州市佛岡縣石角鎮三八村106國道北佛岡奧園第1期	<p>該物業包括總地盤面積約為185,000平方米及總建築面積約為97,077平方米的佛岡奧園第1期。該物業包括總可銷售建築面積約為91,600平方米的住宅單位及建築面積約為5,477平方米的配套設施。</p> <p>該物業預期於二零零七年十一月竣工。</p> <p>佛岡奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業和物業18為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪、酒店、停車位和配套設施(包括會所、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為427,033平方米。</p> <p>貴集團根據兩份國有土地使用權證持有有關物業，年期分別於二零四五年九月九日及二零七五年九月九日屆滿。</p>	該物業在建。	<p>人民幣 332,850,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 332,850,000元)</p>

附註：

1. 依據以下國有土地使用權證，有關物業的土地使用權已經授予 貴集團。

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	佛國用(2005)字第00132號	二零零五年九月十日	404,198.33	二零七五年九月九日
2	佛國用(2005)字第00133號	二零零五年九月十日	22,835.00	二零四五年九月九日
合計			427,033.33	

2. 包括佛岡奧園第1期的本物業佔總地盤面積約185,000平方米，由上文附註1所述的土地使用權證佛國用(2005)第00132號及第00133號所涵蓋。
3. 據 貴集團所告知，截至二零零七年六月三十日止產生的總開發成本(不包括土地成本、市場營銷和融資成本)為人民幣21,580,000元(不包括市場營銷和融資成本)，而預期完成開發項目所須支付的金額為人民幣176,360,000元。
4. 該物業倘於二零零七年六月三十日竣工，則資本值將為人民幣687,000,000元。

5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 佛岡同力盛投資發展有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 佛岡同力盛投資發展有限公司已全數支付與由土地使用權證佛國用(2005)字第00132號及00133號所涵蓋的約185,000平方米地盤面積（「該地段」）有關的土地出讓金，同時已獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。
 - (c) 該地段上所建的建築面積約97,077平方米的樓宇及構築物符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律下的許可條件（包括地積比率）內的該等建築面積範圍內。概無超額建築面積的問題，亦毋須支付任何額外土地出讓金。
 - (d) 就物業的建築施工而言，佛岡同力盛投資發展有限公司已向相關中國政府取得一切必要的相關批文。佛岡同力盛投資發展有限公司擁有替該物業施工的完整合法權益。
 - (e) 該物業的所有權屬於佛岡同力盛投資發展有限公司擁有，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - (f) 該物業的配套設施在施工期內並未獲許可預售。然而，由於(i)其施工的所有相關政府機關所需批文已合法取得，土地出讓金及相關稅項亦已悉數支付，及(ii)根據中國法規，該等配套設施並不計入公用設施的部分，故於竣工後可合法出售。
 - (g) 該地段及該物業概不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
6. 主要證明書／許可證概述如下：—
- | | |
|--------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 預售許可證 | 無 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地產權屬證明書／房地產權證 | 無 |

第三類 — 貴集團在中國持有並於將來開發的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
12. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園北京區第5期	<p>該物業包括總地盤面積合共約27,603平方米的兩幅土地。該物業上將建的建築物和結構的總預期建築面積約為28,018平方米的商用樓面。</p> <p>南國奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業6和物業23為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、商／住單位酒店、停車位、高爾夫球場和輔助設施(包括會所、小學和幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米(「該用地」)</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 138,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)</p>
	<p>貴集團根據兩份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七二年三月十一日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 物業第1號附註1所述土地使用權證番府國用(2002)字第G03-000329及(2002)字第G03-000330號所涵蓋的南國奧園第5期總地盤面積約為27,603平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%溢利。
 - (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2002)字第G03-000329及(2002)字第G03-000330號所涵蓋的約27,603平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與土地出讓金及獲得該

地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬建建築面積為約28,018平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司，而廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置該用地。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
13. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園第4期A2和C區	<p>該物業包括總地盤面積約28,685平方米的兩個地塊。該物業之上將建的建築物和結構建築面積約為70,518平方米，包括面積約47,090平方米之住宅樓面、約3,224平方米之商用樓面、約5,500平方米之停車位及約14,704平方米之輔助設施。</p> <p>番禺奧園（「該發展項目」）（本物業估值中所列的本物業、物業2、物業7及物業24為其組成部分）是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及附屬設施（包括會所、體育中心、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零七一年三月八日、二零七一年三月十四日及二零七一年三月二十六日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 256,860,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 256,860,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業番禺奧園第4期A2和C區由第2號物業附註1所述土地使用權證番府國用(2004)字第G11-002603、(2001)字第G11-000285和(2003)字第G11-001691涵蓋的地盤面積約為28,685平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2004)字第G11-002603、(2001)字第G11-000285和(2003)字第G11-001691涵蓋的約28,685平方米總地盤面積（「該地段」）全數支付與該

用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地／惟就下文附註3(c)所述涉及按揭之該用地部份除外，廣州市番禺金業房地產開發有限公司接有佔用及使用權，但有關之任何租賃、轉讓或另行出售須在獲取承按人事先同意方面遵守、有關法律及有關按揭協議。

- (c) 該地段上擬建建築面積為約70,518平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州市番禺金業房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該地段部分(相應土地使用權證編號番府國用(2004)字第G11—002603號)內20,542.8平方米及其上的擬建開發項目已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州市番禺金業房地產開發有限公司。就上文附註3(c)所述將於已抵押部分地段上的擬開發項目而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用及使用，惟於取得受抵押人事先書面同意後租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目則須受相關法律及相關按揭協議所限。就擬建開發項目未抵押的其餘部分而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (g) 除上文附註3(e)所述按揭外，該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	
14. 中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園的兩幅開發用地	<p>該物業包括用地面積約11,859平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構建築面積約為29,301平方米，包括面積約28,000平方米之商用樓面，及約1,301平方米之輔助設施。</p> <p>廣州奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業3和物業25為其組成部分）乃一大型開發項目，包括住宅單位、零售商店單位、停車位和輔助設施（包括會所和幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為153,500平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期於二零六九年六月三十日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 196,020,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 196,020,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第3號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地約地盤面積約153,500平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業廣州奧園的兩幅開發用地由第3號物業附註1所述土地使用權證番府國用(2000)字第G04-006009涵蓋的總地盤面積約為11,859平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已就土地使用權證番府國用(2000)字第G04-006009涵蓋的約11,859平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使

用權。在土地使用權年期內，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約29,301平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州市番禺金業園房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：一

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	
15. 中國江西省贛州市龍南縣馬牯塘江西奧園第1期、第2期及第3期發展項目部分	<p>該物業包括總地盤面積約174,319平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為559,163平方米，包括面積約448,959平方米之住宅樓面、約100,844平方米之商用樓面、約6,160平方米之酒店樓宇和約3,200平方米之輔助設施。</p> <p>江西奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業、物業4和物業8為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、商用單位單位、酒店及輔助設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為195,856平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，年期最早的屆滿日期為二零五五年一月十八日，最遲的期滿日期為二零七五年一月十八日。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 348,710,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 348,710,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第4號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約195,856平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業江西奧園第1期、第2期及第3期由第4號物業附註1所述土地使用權證涵蓋的地盤面積約為174,319平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 龍南縣金城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 龍南縣金城房地產開發有限公司已就土地使用權證龍國用(2005)字第0665和1400號及龍國用(2007)字第0586號涵蓋的約174,319平方米地盤面積（「該地段」）支付與該用地有關的部分土地出讓金及

獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約559,163平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，龍南縣金城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。龍南縣金城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於龍南縣金城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，龍南縣金城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 龍南縣金城房地產開發有限公司已於二零零七年八月二十三日就該地段支付人民幣23,961,500元之土地出讓金之第二期付款，到期日為二零零七年八月十八日。然而，不存在任何江西龍南國土局將因遲交款項向龍南縣金城房地產開發有限公司收取任何利息或行使其收回權利的風險，原因為江西龍南國土局並未就遲交款項之事宜提出任何反對，而於收取第二期付款時亦無要求龍南縣金城房地產開發有限公司支付任何利息。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
16. 冠城• 江灣御景， 即中國重慶市 渝中區磨盤山 一幅開發用地	該物業包括總地盤面積約138,449平方米的三幅相連土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為599,967平方米，包括面積約439,967平方米之住宅樓面、約100,000平方米之商用樓面及約60,000平方米之停車位。	該物業無人佔用。	人民幣 1,439,240,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,439,240,000元)
	貴集團根據多份國有土地使用權證持有該用地，並於二零四四年八月至二零五四年五月十一日翹滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予該用地的土地使用權。

國有土地 編號	使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
1	渝國用(2004)第1038號	二零零四年九月三日	76,094.00	商用：二零四四年八月 住宅：二零五四年
2	渝國用(2004)第1039號	二零零四年九月三日	47,222.00	商用：二零四四年八月 住宅；二零五四年
3	渝國用(2004)第1072號	二零零四年九月六日	15,132.6	二零五四年五月十一日
合計			138,448.6	

2. 如 貴集團告知，物業於二零零四年從重慶土地資源及房屋管理向以總代價人民幣68,593,669元購內。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 重慶創冠房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 重慶創冠房地產開發有限公司已就土地使用權證渝國用(2004)第1038、1039和1072號涵蓋的約138,449平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，重慶創冠房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該地段。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約559,967平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，重慶創冠房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。重慶創冠房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於重慶創冠房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，重慶創冠房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
- (g) 重慶創冠房地產開發有限公司已於二零零七年六月三十日就該地段支付人民幣20,000,000元之土地出讓金之最後一期付款，到期日為二零零六年九月二十日。然而，不存在任何重慶國土資源局將因遲交款項向重慶創冠房地產開發有限公司收取任何利息或行使其收回權利的風險，原因為重慶國土資源局並未就遲交款項之事宜提出任何反對，而於收取最後一期付款時亦無要求龍南縣金城房地產開發有限公司支付任何利息。相反，於收取最後一期付款後，重慶國土資源局進一步同意延長重慶創冠房地產開發有限公司展開及完成上述建議發展之時間。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 預售許可證	無
v. 工程竣工驗收報告	無
vi. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	
17. 中國廣東省廣州市南沙區南沙奧園第2期	<p>該物業包括總地盤面積約124,670平方米的南沙奧園第3及5區。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為116,761平方米，包括面積約130,964平方米之住宅樓面、面積約為1,757平方米之輔助商業設施、約8,274平方米之停車場和約2,766平方米之輔助設施。</p> <p>南沙奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業和物業10為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位及輔助設施。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為246,570平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零四四年一月十四日及二零七四一月十四日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 523,940,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 523,940,000元）</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第10號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約246,570平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業南沙奧園第2期由第10號物業附註1所述土地使用權證第010371424及010371425號涵蓋的地盤面積約為124,670平方米。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 奧園集團有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 奧園集團有限公司已就土地使用權證第010371424及010371425號涵蓋的約124,670平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期限內，奧園集團有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地，惟就下文附註3(e)所述涉及按揭之該用地部份除外，奧園集團有限公司擁有佔用及使用，但有關之任何租賃、轉讓或另行出售須在獲取承按人同意方面遵守有關法律及有關按揭協議。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約116,761平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件（包括地積比率計算）。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，奧園集團有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。奧園集團有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 於二零零七年六月三十日，該地段的一部分（相應土地使用權證第010371425號）已抵押予中國工商銀行下九路分行。
- (f) 上述擬建開發項目的所有權屬於奧園集團有限公司。就將於已抵押的部分該地段上的擬開發項目而言，在符合相關法律及有關按揭協議及取得受抵押人的事先書面同意後，奧園集團有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。就擬建開發項目未抵押的其餘部分而言，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓、抵押或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (g) 除上文附註3(e)所述按揭外，該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
18. 中國廣東省廣州市佛岡縣石角鎮三八村106國道北佛岡奧園第2期及第3期	<p>該物業稱為佛岡奧園第2期及第3期，包括總地盤面積約242,033平方米的兩幅土地。該物業之上將建的建築物和結構總建築面積約為1,335,604平方米，包括面積約1,123,767平方米之住宅樓面、約16,440平方米的商用樓面、約43,397平方米之酒店和約152,000平方米之停車位。</p> <p>佛岡奧園（「該發展項目」）（本物業估值報告中所列的本物業和物業11為其組成部分）乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售店鋪單位、酒店、停車位及輔助設施（包括會所、小學及幼稚園）。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為427,033平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，年期分別於二零四五年九月九日及二零七五年九月九日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 535,910,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 535,910,000元）</p>

附註：

- 根據本物業估值報告第11號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約427,033平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
- 本物業佛岡奧園第2期及第3期由第11號物業附註1所述所有土地使用權證涵蓋的總地盤面積約為242,033平方米。
- 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - 佛岡同力盛投資發展有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - 佛岡同力盛投資發展有限公司已就土地使用權證番府國用(2005)字第00132及00133號涵蓋的約242,033平方米地盤面積（「該地段」）全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使

用權。在土地使用權年期內，佛岡同力盛有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約1,335,604平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應土地回收合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，佛岡同力盛投資發展有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。佛岡同力盛擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於佛岡同力盛投資發展有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，佛岡同力盛投資發展有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
19. 中國廣東省廣州市南沙區進港大道奧園海景城第06NJY-3號地段	<p>該物業包括地盤面積約15,129平方米的一幅土地。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為54,270平方米，包括面積約44,362平方米的商用樓面和約9,908平方米的地下停車位。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，由二零零七年四月四日起計，商用及辦公室用途的年期分別為期40年及50年。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 135,460,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 135,460,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權：—

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
07國用(04)第000013號	二零零七年四月四日	15,129	商用：由頒發日期起計40年 辦公室用途：由頒發日期起計50年

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零六年十二月二十五日以代價人民幣75,000,000元向廣州土地資源及房屋管理局收購。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益。 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司已就土地使用權證07國用(04)第000013號涵蓋的約15,129平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約54,270平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州奧園海景城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州奧園海景城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
4. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | |
|--------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 預售許可證 | 無 |
| v. 工程竣工驗收報告 | 無 |
| vi. 房地产权屬證明書／房地产权證 | 無 |

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
20. 中國廣東省廣州市南沙區進港大道奧園海景城第06NJY-4號地段	<p>該物業包括地盤面積約49,649平方米的兩幅土地。</p> <p>該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為181,599平方米，包括面積約62,000平方米的住宅樓面、約98,000平方米的商用樓面及約21,599平方米的停車位。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，由二零零七年五月二十八日起計，商用、辦公室及住宅用途的年期分別為40年、50年及70年。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 316,170,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 316,170,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
07國用(04)第000016號	二零零七年五月二十八日	49,649	商用：由發出日期起計40年 辦公室：由發出日期起計50年 住宅：由發出日期起計70年

2. 據貴集團所告知，該物業乃於二零零六年十二月二十五日以代價人民幣215,000,000元向廣州土地資源及房屋管理局收購。
3. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司，貴集團擁有該公司100%股本權益，貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 廣州奧園海景城房地產開發有限公司已就土地使用權證07國用(04)第000016號涵蓋的約49,649平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土

地使用權年期內，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。

- (c) 該地段上擬興建建築面積為約181,599平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。
- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。廣州奧園海景城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於廣州奧園海景城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，廣州奧園海景城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
21. 玉林奧園，即中國廣西省玉林市玉林市體育中心西北面一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約55,987平方米的一幅土地。該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為342,066平方米，包括面積約261,737平方米的住宅樓面、約46,189平方米的輔助商用樓面和總建築面積約34,140平方米的1,138個停車位。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七七年四月十九日屆滿。</p>	該物業無人佔用。	<p>人民幣 140,890,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 140,890,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
玉國用(2007)第A092號	二零零七年四月二十九日	55,986.62	二零七七年四月十九日

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零七年四月十九日向玉林市土地資源及房屋管理局收購，作價人民幣29,450,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
- (a) 玉林奧園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 玉林奧園房地產開發有限公司已就土地使用權證玉國用(2007)第A092號涵蓋的約55,987平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，玉林奧園房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約342,066平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，玉林奧園房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。玉林奧園房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於玉林奧園房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，玉林奧園房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 預售許可證	無
v. 工程竣工驗收報告	無
vi. 房地產權屬證明書／房地產權證	無

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
22. 玉林奧園康城，即中國廣西省玉林市玉林市體育中心北面一幅土地	該物業包括地盤面積約157,728平方米的一幅土地。該物業之上將建的建築物和結構的總建築面積計劃約為963,421平方米，包括面積約735,377平方米的住宅樓面、約130,125平方米的輔助商用樓面、約2,000平方米的幼稚園和總建築面積約95,919平方米的3,197個停車位。	該物業無人佔用。	人民幣 395,190,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 395,190,000元)

貴集團根據一份國有土地使用權證持有該物業，年期於二零七七年四月十九日屆滿。

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證， 貴集團已獲授予本物業的土地使用權。

國有土地 使用權證編號	頒發日期	用地面積 (平方米)	到期日
玉國用(2007)第A091號	二零零七年四月二十九日	157,727.68	二零七七年四月十九日

2. 據 貴集團所告知，該物業乃於二零零七年四月十九日向玉林土地資源及房屋管理局收購，作價人民幣83,600,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
- (a) 玉林奧園康城房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
- (b) 玉林奧園康城房地產開發有限公司已就土地使用權證玉國用(2007)第A091號涵蓋的約157,728平方米地盤面積(「該地段」)全數支付與該用地有關的土地出讓金及獲得該地段的土地使用權。在土地使用權年期內，玉林奧園康城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式處置該用地。
- (c) 該地段上擬興建建築面積為約963,421平方米的樓宇及結構，而有關建築面積符合相應國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及相關中國法律的許可條件(包括地積比率計算)。並無有關超額總建築面積的問題，且毋須支付任何額外土地出讓金。

- (d) 就上述擬建開發項目的施工而言，玉林奧園康城房地產開發有限公司已向相關政府機關取得相關規劃批文。玉林奧園康城房地產開發有限公司擁有十足法律權利建設上述擬建開發項目。
- (e) 上述擬建開發項目的所有權屬於玉林奧園康城房地產開發有限公司。就將於已抵押土地上的擬開發項目而言，玉林奧園康城房地產開發有限公司有權佔用及使用、租賃、轉讓或以其他方式處置上述擬建開發項目。
- (f) 該地段及上述擬建開發項目均不受任何擔保、按揭、止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。

4. 主要證明／許可證概述如下：—

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	預售許可證	無
v.	工程竣工驗收報告	無
vi.	房地產權屬證明書／房地產權證	無

第四類 — 集團持有的投資中國的物業利益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
23. 中國廣東省廣州市番禺區南國奧園的一個高爾夫球場、小學及幼稚園	<p>該物業包括一個用地面積約為70,000平方米於二零零三年完工的高爾夫球場及總建築面積約14,164平方米於二零零五年前後竣工的小學及幼稚園。</p> <p>南國奧園(「該發展項目」)(本物業估值報告中所列的本物業、物業1、物業6和物業12為其組成部分)乃一大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、商／住單位、酒店、停車位、高爾夫場和配套設施(包括會所、小學和幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為509,435平方米。</p> <p>貴集團根據多份國有土地使用權證持有本物業，於二零七一年一月十七日至二零七一年九月二十三日屆滿。</p>	<p>該物業已根據多份租約租予多名獨立第三方，目前總月租為人民幣583,333元，年期均於二零零八年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 191,890,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 191,890,000元)</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第1號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約509,435平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 該物業的高爾夫球場所佔地盤面積約為70,000平方米，由第1號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000061號、G03-000161、G03-000236及G03-000241號所涵蓋。
3. 該物業上所建有小學及幼稚園的土地由第1號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000160號所涵蓋。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。

- (b) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已全數支付與土地使用權證番府國用(2001)字第G03-000061號、G03-000061號、G03-000161、G03-000236號及G03-000241號所涵蓋地盤面積為70,000平方米的高爾夫球場，以及建有小學及幼稚園的土地（「該等地段」）有關的土地出讓金，同時已獲得該等地段的土地使用權。
- (c) 於土地使用權之有效期，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司轉讓、抵押或以其他方式處置國有土地使用權證第番府國用(2001)字第G03-000061、G03-000161、G03-000236及G03-000241所涵蓋的該地段，惟受該物業的高爾夫球場租賃協議所規限。
- (d) 就該物業的小學及幼稚園而言：
- (i) 其興建遵守其所在地盤的整體政策規劃；
- (ii) 已根據所有所需政府樓宇建設許可證或等同位的文件合法興建及完成；及
- (iii) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司就此申請所需工程竣工驗收報告已獲批准。

因此，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司已成為及現為該物業的小學及幼稚園部份的唯一業主，擁有完整所有權，受中國法律承認及保護，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司成功領取尚未取得的房地產權證並無法律障礙，故純粹為程序問題。此外，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的小學及幼稚園部份，惟受該物業的小學及幼稚園租賃協議所規限。

- (e) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (f) 廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司在據此合法收取租金的效力。
- (g) 物業的高爾夫球場的租賃協議而言，其未有登記不會令廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加任何行政罰款。就該物業的小學及幼稚園的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高達每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (h) 除租約外，該物業概不受任何擔保、抵押止贖權或其他第三方限制或產權負擔所限。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
24. 中國廣東省廣州市番禺區番禺奧園的一個體育中心	<p>該物業包括一幢二零零二年完工的建築面積約為7,398平方米的體育中心。</p> <p>番禺奧園(「該發展項目」)(本物業估值中所列的本物業、物業2、物業7及物業13為其組成部分)是一個大型發展項目，其中包括住宅單位、零售店鋪單位、停車位以及配套設施(包括會所、運動城、小學及幼稚園)。該發展項目覆蓋多幅土地，總地盤面積約為235,614平方米。</p> <p>貴集團根據一份國有土地使用權證持有本物業，年期於二零七零年十一月十三日屆滿。</p>	<p>該物業已租賃予獨立第三方，月租為人民幣31,062.8元，年期於二零零九年六月三十日屆滿。</p>	<p>人民幣 51,040,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 51,040,000元)</p>

附註：

1. 根據本物業估值報告第2號物業附註1列出該發展項目的國有土地使用權證，該用地面積約235,614平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 本物業建於第2號物業附註1列出的土地所有權證番府國用(2000)字第G11-000061號所涵蓋的土地。
3. 根據房地產所有權證粵房地證字番禺國用第C0319243號，廣州市番禺金業房地產開發有限公司持有一幢兩層高建築面積約為7,398平方米的建築物，到期日為二零七一年五月三十一日。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：
 - (a) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已全數支付與土地所有權證番府國用(2000)字第G11-000061號所涵蓋且建有該物業的該土地(「該地段」)有關的土地出讓金，同時根據多份國有土地使用權證，且已獲得該用地的土地使用權。

- (c) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司已取得該物業的相應房屋所有權證粵房地證字第C0319243號，廣州市番禺金業房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，惟受該物業的租賃協議所限。
- (d) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司與多名租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (e) 廣州市番禺金業房地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州番禺金業房地產開發有限公司在據此合法收取租金的效力。
- (f) 該物業輔助設施的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 於二零零七年六月三十日，該物業已抵押予中國農業銀行廣州市南沙分行。然而，日期為二零零四年七月一日的租賃協議乃於日期為二零零六年四月十九日的按揭前訂立，因此廣州市番禺金業房地產開發有限公司於訂立租賃協議前不須事先獲得受押人的書面批准。
- (h) 除上文附註4(g)所披露之租約及按揭外，該物業並無涉及任何擔保、按揭、止贖或其他第三方限制或產權負擔。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | |
|-----------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
25. 中國廣東省廣州市番禺區廣州奧園多個零售店鋪單位及一幢兩層高幼稚園	該物業包括總可銷售建築面積約7,702平方米於二零零七年前後竣工的零售店鋪單位，以及一棟二零零零年完工的兩層高幼稚園，總樓面面積約947平方米。	該物業根據多份租約租予多名獨立第三方，目前總月租約為人民幣208,234元。	人民幣 97,960,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 97,960,000元)
	廣州奧園(「該發展項目」)(本物業估值表中本物業、物業3和物業14為其一部分)是一個大型開發區域，包括住宅單位、零售商店單位、停車位和配套設施(包括幼稚園)。該發展項目佔有多個地塊，總地盤面積約為153,500平方米。		
	本物業涉及一份國有土地使用權證，年期於二零六八年十二月十四日屆滿。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第3號物業附註1列出的國有土地使用權證，該用地面積約153,500平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴集團。
2. 建有該物業的土地由第3號物業附註1列出的土地使用權證番府國用(2000)字第G04-000528號涵蓋。
3. 貴集團根據房屋所有權證第004564號及第0052153號持有該物業。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - (a) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司乃根據中國法律成立的有限責任公司， 貴集團擁有該公司100%股本權益， 貴集團享有此項目100%權益。
 - (b) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司已全數支付與土地所有權證番府國用字第G04-000528號所涵蓋且建有該物業的該土地(「該地段」)有關的土地出讓金，同時已根據多份國有土地使用權證獲得該地段的土地使用權。

- (c) 廣州市番禺金業園房地產開發有限公司擁有該物業的房地產權屬證明書第004564號及第0052153號，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司有權轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，惟須受該物業的租賃協議所規限。
- (d) 廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司與租戶訂立的租賃協議屬合法、有效及對訂約雙方均具法律效力。
- (e) 廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議在廣州市番禺金業園房屋地產開發有限公司據此合法收取租金的效力。
- (f) 就該物業的租賃協議而言，其未有登記可能導致廣州市番禺金業園房地產開發有限公司被施加行政罰款，最高達每份租賃協議人民幣10,000元，然而，廣州市番禺金業園房地產開發有限公司並未就此接獲任何通知。
- (g) 除租約外，該物業並無涉及任何擔保、按揭、止贖或其他第三方限制或產權負擔。
5. 主要證明／許可證概述如下：—
- | | |
|-----------------------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 工程竣工驗收報告／房地產權屬證明書／房地產權證 | 有 |

第五類 — 貴集團在中國租用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
26. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 中體運動城 東側1—3層	該物業為建築面積約為135平方米的 商用樓面，於二零零一年前後竣 工。 該物業由 貴公司的全資附屬公司 廣州市番禺金業園房地產開發有限 公司向獨立第三方北京中體健身投 資管理有限公司廣州分公司租用， 年期由二零零六年五月十四日起 至二零零七年十二月三十一日止， 月租為人民幣4,500元。	該物業由 貴集團佔用作辦 公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 北京中體健身投資管理有限公司廣州分公司（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或廣州番禺金業園房地產開發有限公司於租約期間使用物業之權利，廣州番禺金業園房地產開發有限公司亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
27. 中國廣東省廣州市番禺區東井村東面一塊土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約372平方米的土地。</p> <p>該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方廣州南沙經濟技術開發區東井村民委員會，獨立第三方，租用，年期由二零零五年十月一日起至二零二五年十月一日止，月租為人民幣1,000元。</p>	貴集團佔用該物業作推廣用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 廣州南沙經濟技術開發區東井村民委員會（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
28. 中國廣東省廣州市南沙區珠江東路394號	<p>該物業為建築面積約為500平方米的四層高住宅樓面，於二零零四年前後竣工。</p> <p>該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方黃鳳群，獨立第三方，租用，年期由二零零七年八月九日起至二零零八年八月八日止，月租為人民幣3,900元。</p>	貴集團佔用該物業作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 黃鳳群（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

於二零零七年
六月三十日
在現有狀況下
的資本價值

物業	描述	佔用詳情	資本價值
29. 中國廣東省廣州市南沙區 Nan Heng Village Qinger Street 11號	該物業為建築面積約為500平方米的四層高住宅樓宇，於二零零五年前後竣工。 該物業由 貴集團的全資附屬公司奧園集團有限公司南沙分公司向獨立第三方陳淑珍，獨立第三方，租用，年期由二零零七年五月二十二日起至二零零八年五月二十二日止，月租為人民幣5,000元。	貴集團佔用該物業作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製法律意見，其中包括以下資料：—
 - a. 陳淑珍（「業主」）擁有該物業的合法業權。
 - b. 有關租賃協議有效及可予依法執行。
 - c. 業主並無向相關中國政府行政部門呈交租賃協議以供登記，惟不會影響該等租賃協議的效力或奧園集團有限公司南沙分公司於租約期間使用物業之權利，奧園集團有限公司南沙分公司（作為租戶）亦不會因此而承擔任何懲罰、罰款或須承擔任何法律責任。

第六類 — 貴集團在香港租用的物業權益

物業	描述	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 在現有狀況下 的資本價值
30. 香港中環皇后大道中99號中環中心5105室	該物業為於一九九八年前後竣工的多層大廈中51樓的一個辦公室單位。	貴集團佔用該物業作辦公室。	無商業價值
	該物業建築面積約為2,102平方呎。		
	該物業由 貴集團全資附屬公司奧園華庭投資發展有限公司向獨立第三方 Center (51) Limited (「業主」) 租用，年期由二零零七年四月二日起至二零一零年四月一日止為期三年，月租為83,500港元(不包括差餉、地租、空調及管理費)。		

附註：

1. 該物業的登記業主為 Land Development Corporation。(「LDC」)。LDC(作為賣方)與業主(作為買方)於一九九八年十二月二十七日訂立買賣協議(「買賣協議」)，見註冊摘要編號UB7639456。租賃協議陳述(a) LDC 同意向業主出售(其中包括)該物業；(b)業主已向 LDC 支付買賣協議項下全數買價及LDC 因此以業主的被動受託人的身份持有該物業；(c) LDC 於二零零一年五月一日解散及(d)根據香港法例第563章市區重建局條例，LDC 於二零零一年五月一日擁有的所有不動產已由市區重建局(「市區重建局」)所擁有，而 LDC 所訂立的每一份緊接二零零一年五月一日前生效的合約擁有猶如 LDC 已被市區重建局取代所產生的效力。
2. 貴集團正徵求業主同意承租人的股權因 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而改變。

關於房地產開發企業的設立

根據全國人大常委會發佈的，於一九九五年一月起施行的《中華人民共和國城市房地產管理法》（《房地產管理法》），房地產開發企業被定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（《開發經營管理條例》），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣1.0百萬元以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業人員直接作出高於前述條件的規定。

根據人大常委於一九九七年十月於廣東省人大會議上頒佈的《廣東省房地產開發經營條例》，於廣東省有房地產營運的企業須至少符合以下兩項條件：

- 擁有的流動資金須不少於人民幣3.0百萬元；及
- 負責的建築技術人員需取得有關建築工程專業中級程度或以上的資格證書，負責的會計師必須取得助理會計師或以上水平的資格證書。

根據江西省人民代表大會常務委員會於二零零二年六月頒佈的《江西省城市房地產開發管理條例》，從事房地產業務的企業須達到（其中包括）下列條件：

- 註冊資本達人民幣1.0百萬元或以上；及
- 有五名或以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，兩名或以上持有資格證書的專職會計人員。

《重慶市城市房地產開發經營管理條例》（「該條例」）規定，在重慶市從事房地產業務的企業必須最少擁有人民幣2.0百萬元註冊資本，企業各範疇的專業及技術人員人數必須符合該條例的規定。

根據瀋陽市人民政府於二零零零年六月發佈的《瀋陽市房地產開發經營管理辦法》，除符合法律及條例的成立條件外，在瀋陽市從事房地產業務的企業亦須符合（其中包括）以下條件：

- 有人民幣8.0百萬元以上的註冊資本，流動資金不少於人民幣5.0百萬元；及
- 有建築面積300平方米以上的固定辦公經營場所。

設立房地產開發企業，應當向縣或以上的政府工商行政管理局申請登記管理局會查核有關申請並向相關之房地產發展部門徵詢意見。房地產開發企業自領取營業執照起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。設立進行房地產開發的外商企業（「外商企業」），還應當依照中國的外商投資企業法律、行政法規的規定，辦理有關審批手續。

根據中國商務部和國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，

- 普通住宅的開發建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的開發建設經營屬於受限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商若要開發、經營房地產業務，應依據有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或獨資經營企業。然而，外商投資者發展整塊地皮之時，僅可以合資經營或合作經營的方式進行。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》（編號JZF2006第171號）（「第171號意見」）。根據第171號意見，外資投資者於中國房地產進行之投資，必須成立一間外商企業，而倘其投資逾10.0百萬美元，外商企業之註冊資本須至少為總投資金額之50%。此外，房地產外商企業不得取得貸款（本地或海外），除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用權證，以及項目投資總額的至少35%已注入作為項目的初始資金。

第171號意見亦包括了外籍人士及實體購買位於中國的物業的限制。其規定，外國機構於中國的分行及代表辦公室（已獲准進行房地產業務者除外），以及於中國工作或求學超過一年的外籍人士可購買房地產作自住用途，但不可作其他用途。於中國並無分行或代表辦公室

的外資機構，又或於中國工作或求學少於一年的外藉人士，不得於中國購買房地產。香港、澳門及台灣，以及華裔外藉人士不受一年居住的規定所限，可於中國限定地區購買限定建築面積的房地產作自住用途。於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。此通知指明，其中包括，外資機構於中國成立的分行及代表辦公室、於中國工作或求學超過一年的外藉人士及香港、澳門及台灣居民，以及華裔外藉人士購買房屋的特定程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局頒佈了《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》(商資函[2007]50號)。該通知規定定下更嚴格的監管措施，其中包括：

- 申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協定。未達到上述要求，審批部門不予批准。
- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)並購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙外匯責任。
- 外商投資房地產企業不得以任何形式訂立任何保證固定回報或變相固定回報的協議。
- 地方外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售滙手續。

關於房地產開發企業的資格

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(《資質管理規定》)，房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，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經營業務。國務院轄下建設主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據該《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級，其中：

- 一級資質由有關省人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主

管部門審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產項目。

- 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省人民政府轄下建設主管部門制訂。二級資質及二級資質以下的房地產發展商可以承擔總建築面積少於250,000平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省人民政府建設行政主管部門確定。

根據廣州市人大常委於二零零三年六月頒佈的《廣州市房地產措施》，於廣州市從事房地產業務的企業須取得第三級或以上的資格。

根據《開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的註冊資產及財政狀況，經營房地產開發之年期、僱用的專業人員、經營往績及質檢制度等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。通過資質審查的房地產發展商將由資質審查機關發給相應等級的資質證書。任何資質分類的發展商只可能從事獲批業務範圍的房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。房地產開發主管部門就開發企業進行年審。未能達至資質要求或違規經營的開發企業的資質級別會被降級或注銷。

新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期一年，經房地產開發主管部門批准下，可以延長不超過兩年。房地產開發企業應當在《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定資質等級。倘未有取得所需暫定或正式資質證書，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，倘有關缺欠未有被糾正，則開發企業的營業執照可能被撤銷。

關於房地產項目的開發

根據商務部和國家發改委於二零零四年十一月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅的開發建設屬於鼓勵外商投資產業，而土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的開發建設屬於受限制外商投資產業，其餘房地產開發屬於允許外商投資產業。根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資(包括增資額，下同)100.0百萬美元及以上的鼓勵類、允許類項目和總投資50.0百萬美元及以上的限制類項目，須由國家發改委核准項目申請報告，總投資一億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資50.0百萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（《出讓和轉讓暫行條例》），國家實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定期限內出讓予土地使用者。土地使用者在履行土地使用權出讓合約之規定後，可以將土地使用權在使用年內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《房地產管理法》，土地使用權出讓應當由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽定出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金，土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，作為取得土地使用權憑證。根據《房地產管理法》和《開發經營管理條例》，除法律和行政法規規定可以以劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。政府劃撥的土地不得轉讓，除非經有關政府部門批准並依照規定繳納土地使用權出讓金。

建設單位或發展商在建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於一九九九年三月和二零零一年七月頒佈並於二零零四年十月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和《建設項目用地預審管理辦法》，向建設項目批准機關的同級土地行政主管部門提出建設用地預申請，受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用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，然後出具建設項目用地預審報告。市、縣人民政府土地管理部門應當與土地使用者簽訂《土地使用權出讓合同》，並就該建設用地向建設單位或發展商頒發《建設用地批准書》。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方（即房地產開發企業）應當依法向相關城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。房地產開發企業在取得該等許可證後，可進行領取土地使用權證的程序，並出具所需項目建築規劃及設計方案以供審批。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於一九八九年十二月頒佈的《中華人民共和國城市規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關規定履行報批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》，其後方可為項目施工興建。

根據國務院於二零零一年六月發佈的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在開工前須要對現存建築物及居民進行拆遷工作，則房地產開發企業可以向房地產所在地的市、縣或區人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人（一般為地方政府

機構或不時為房地產開發企業) 應當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。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，進行該項遷拆的房地產開發企業應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若有關人士未能達成拆遷補償安置協議，不滿意安排者可向核發房屋拆遷許可證的政府房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘當事人不服裁決，可以向人民法院提出訴訟。根據現行中國法律，拆遷人已向被拆遷人給予貨幣補償或拆遷安置用房，訴訟期間不會停止拆遷的執行。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素，以房地產市場評估價確定。倘實行房屋產權調換或撤換法，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換或替代房屋的價格，並結算產權調換的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。於二零零六年八月三十一日，國務院頒佈《關於加強國有土地資產管理的通知》，提升支付予農民之遷拆賠償，以及其他各種土地使用費用。

房地產開發企業在完成前述工作，並且施工用地已可隨時施工，房地產開發企業應當根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修改的《建築工程施工許可管理辦法》，向工程所在地的縣級以上建設主管部門申領《施工許可證》。

房地產開發企業開發建設的房地產項目，應當符合有關法律、法規的規定和建築工程質量、安全標準、建築工程勘察、設計、施工的技術規範以及相關合同的規定。根據建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》(「《驗收規定》」)，房地產項目竣工後，房地產開發企業應按照《驗收規定》的規定，組織由相關政府機關及專家進行的竣工驗收，並應根據建設部於二零零零年四月頒佈的《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》的規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目經驗收合格後，方可交付使用，未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，應當全部竣工後方進行驗收，群組的房地產開發項目加分期開發的住宅區，可以分期驗收。

關於房地產開發用地

一九九八年四月，全國人民代表大會修改了《憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。在一九八八年十二月，全國人民代表大會常務委員會修改了《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。

根據現行中國土地管理的法律法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地應當以出讓方式取得。根據國土資源部於二零零二年五月發佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。公佈商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發以外的用地供應規劃後，倘有多於一名潛在買家競投指定土地，則土地使用權必須透過拍賣、公開招標或掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌出讓文件，並至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈公告，公佈出讓宗地的基本情況和拍賣招標的時間地點。出讓人對投標申請人、競買申請人進行資格審查；投標、開標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂《國有土地使用權出讓合同》。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部頒佈《國土資源部於有關加強土地供應管理及促進房地產市場良好可持續發展的通知》，擬加強監察高檔物業發展的土地供應。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，該通知要求所有用作物業發展的土地必須以競投、拍賣或掛牌方式出售，而且須優先滿足中至低價小至中型一般商品房或廉租屋需求，嚴格限制作大型低密度住房的土地供應量。此外，該通知亦規定新別墅項目的土地供應必須停止。

關於商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（「預售」）和商品房現售。

商品房預售的辦理程序根據建設部於一九九四年十一月頒佈並分別於二零零一年八月和二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）的規定執行。根據《預售管理辦法》，商品房預售需辦理若干手續。根據《開發經營管理條例》和《預售管理辦法》，商品房預售實行許可制度，開發企業在商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請取得預售許可證。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已就有關土地使用權的轉讓交付全部土地出讓金，取得《土地使用權證》；
- 持有《建設工程規劃許可證》和《施工許可證》；
- 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；

- 已登記預售商品房，並已取得商品房預售許可證；及
- 遵守地方政府訂立以補充國家規定的地方法規。

商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

在把商品房推出預售前，必須先符合預售的各項先決條件。房地產開發企業應(其中包括)當在商品物業現售前將《房地產開發項目手冊》及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

此外，根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九八年八月二十二日頒佈並於二零零零年十月十四日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，以及廣東省建設廳於二零零一年一月頒佈的《關於調整我省商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，在廣東省進行預售的商品房須符合(其中包括)以下條件：

- 已辦理建設工程質量和安全監督手續；
- 七層以下(含本數)的商品房項目，已完成結構工程並封頂；七層以上(不含本數)的商品房預售項目，已完成三分之二結構工程；
- 已在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；及
- 預售商品房項目及其土地使用權未設定他項權。

根據於一九九五年四月頒佈的《江西省城市商品房預售管理辦法》，企業領取《商品房預售許可證》必須符合(其中包括)下列條件：

- 舊城改造專案已完成拆遷，並落實了安置方案；
- 該企業具有房屋售後的管理、維護和服務保證措施。

根據重慶市人民代表大會常務委員會於二零零二年六月十日頒佈的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，進行預售的商品房須符合(其中包括)下列條件：

- 按提供預售的商品房計算，投入商品房開發建設的資金達到建設總投資的25%以上。如擬預售的房屋屬多層的，須完成主體建築封頂，屬高層的，在建房屋面積應達到規劃批准的擬建房屋面積的三分之一以上；

- 預售方案應當說明商品房的位置、裝修標準、施工進度和竣工、交付使用時間、預售總面積、交付使用後的物業管理等內容，並附有專業資質的房地產測繪機構出具的《商品房預售面積預測繪報告書》；
- 涉及房屋拆遷的，已取得房屋拆遷行政主管部門核發的拆遷許可證書；及
- 擬預售商品房及其佔用範圍內的土地使用權未設定抵押權。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買家於物業完成興建之前不得轉讓該預售物業。物業發展商須以電子登記方式向地方政府提供有關物業預售及銷售的真實姓名和時間。於二零零六年七月，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於《有關房地產轉讓管理的通知》中重申該等規定。

關於房地產的轉讓

根據《房地產管理法》和建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該物業附帶的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 已經按照出讓合同規定支付全部土地出讓金，並取得《土地使用權證》；或
- 根據土地使用權出讓合同進行的發展項目，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

以政府出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。此外，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關

市、縣地方政府規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由土地使用者辦理土地使用權出讓手續，並依照有關規定繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

根據廣東省人民政府於二零零二年十月頒佈的《土地使用權交易市場管理規定》，除授予土地使用權作商業用途、旅遊、娛樂事業及商品房之用途，於廣東省於以下情況進行土地使用權買賣，必須由土地買賣組織以競投、拍賣或掛牌方式公開進行：

- 由國有企業、共同控制企業或公眾擁有的經濟元素控制之公司或企業之土地使用權轉讓（在土地使用權的情況下，包括透過合資經營或合作經營發展房地產）；
- 轉讓政府劃撥的土地之土地使用權；但轉讓必須為法律上許可，必須簽訂土地使用權出讓合約，授出土地使用權的費用亦須全數支付；
- 轉讓土地使用權以履行按揭權利；
- 轉讓按司法裁決或判決須拍賣之土地使用權。

根據《重慶市經營性國有土地使用權公開交易辦法》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性專案用地的土地使用權出讓，應當在土地交易市場公開進行。

根據二零零一年四月頒佈《瀋陽市國有土地使用權招標、拍賣暫行辦法》，（其中包括）商業用地及招標人／拍賣人認為適宜採用招標、拍賣方式出讓的其他項目用地，必須採取招標或拍賣方式出讓土地使用權。經人民法院判決或仲裁機關裁決的國有土地出讓，應納入政府土地儲備庫，並採取招標、拍賣方式出讓。

關於房屋的租賃

根據《房地產管理法》和建設部於一九九五年五月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣政府房地產管理部門登記備案。

關於房地產的抵押信貸

根據《城市房地產管理法》，全國人大常委會於一九九五年六月發佈的《擔保法》和建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時設定抵押。抵押人和承押人應當簽訂抵押合同。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當於合同簽訂後30日內到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「第三方權利」記載，並向承押人頒發《房屋第三方權證》，以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放房屋開發貸款的對象應僅為具備房地產開發資質及信用等級較高的房地產開發商，該等開發貸款將主要提供予有良好市場潛力的住宅開發項目，借款企業投資的自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- 銀行發放個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比率」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買住房的，所購住房必須滿足多層住宅主體結構封頂，高層住宅完成總投資的三分之二的條件。
- 銀行發放個人商業用房貸款、商業用房抵押貸款的抵借比率不得超過60%。貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合以下要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的

房地產開發企業。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。

- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，借款人的首期付款維持20%；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應提高借款人的首期付款比例。
- 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比率不得超過該物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工並由相關政府機關驗收的房屋。

首期付款規定其後由總樓面面積為90平方米或以上的住宅單位物業價格的20%增至30%，自二零零六年六月一日起生效。請參閱下文「關於穩定住房價格的措施」內容。

根據國務院於二零零三年八月頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括(但不限於)加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高檔商品房建設。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括(但不限於)改善借貸評估及貸款程式、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具有正面影響，起到促進中國房地產市場持續健康發展的作用。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》的物業發展項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，對銀行訂下九項規定。根據該通知，嚴禁向無法由本身資金中注入總項目資本金比例35%(計劃出售予中低收入家庭的項目除外)的房地產發展商發放貸款，或所須土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證不齊的項目融資。房地產貸款的年期須合理地釐定。銀行不得以流動資金貸款名義向房地產發展商墊付貸款，並須嚴格限制對囤積土地和房源、擾亂市場秩序的房地產發展商新增房地產貸款，亦應防止房地產發展商利用分拆項目、滾動開發等手段非法套取房地產貸款。該通知亦強調房地產資金信託的合法性。

房地產管理

根據建設部於二零零四年三月發佈的《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業應向資質審批部門申請企業資質等級評定。經資質審查合格的企業獲發給相應等級的資質證書，表明有關機構給予該公司的資質分類。未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的，不得從事物業管理業務。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費、辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等的保險。建築公司取得以上所有保險的規定在建築工程竣工驗收後，即立即終止。

關於穩定住房價格的措施

根據國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。根據二零零五年四月，建設部、國家發改委、中國財政部（「財政部」）、中國國土資源部（「國土資源部」）、中國人民銀行、中國國家稅務總局（「國家稅務總局」）和中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，建設項目要以建設中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。有關地方政府機關應有權施加該住房之規劃及設計條件，包括建築高度、容積率、綠化地等。政府機關可提出銷售價位、類型、總樓面面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過出讓合同約定的施工開發日期滿一年未施工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未施工開發的，無償收回土地使用權。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收益全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷

售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予若干優惠政策支援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅發展的建築容積率在1.0以上、單一單位的總樓面面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。

根據於二零零五年六月刊發的廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳轉發建設局關於切實穩定住房價格的通知，原居民享有優惠政策的標準如下：住宅發展的建築容積率在1.0以上；單一單位的內部總樓面面積在120平方米以下或總樓面面積在144平方米以下；實際成交價格低於同級別土地上住房平均轉讓價格的144%。

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預售合同在簽訂時於網上即時備案。

於二零零六年五月二十四日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、國家統計局、稅務總局及銀監會聯合發佈《有關調整房屋供應架構及穩定房屋價格意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%的單位發展之總樓面面積必須小於90平方米。在該日期已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。然而，中國中央政府、直轄市及省會城市和若干城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。
- 倘相關物業總樓面面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例達不到35%(該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額)的房地產開發企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企

業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年（而非由二零零五年六月起最初實施的兩年）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅。倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地政府必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應並嚴格執行適用於持有閒置土地的規例，在通知中，國土資源部亦要求地方政府對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果報國土資源部。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》（「新意見」），以執行經國務院批准的該意見。新意見規定自二零零六年六月一日起，樓面面積少於90平方米的住房須佔各市或縣新批及新建住宅單位總面積70%以上。相關地方政府將獲授權釐定新建物業的規格。

於二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產市場的通知》（編號JZF2006第166號）（「第166號通知」）。根據第166號通知：

1. 房地產發展商須於接獲項目預售許可證後十日內開始出售物業；
2. 任何已預售未竣工商品房單位禁止再售；
3. 禁止於取得相關預售許可證前進行預售廣告；及
4. 須向買家提供商品房單位竣工前後的標準買賣表格。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局共同發出「第171號意見」。第171號意見旨在規範外資進入房地產市場，並加強對外資企業購置房地產的管理。第171號意見規定（其中包括）外國機構或個人須成立外資企業以購買並非由該機構或個人自用的中國房地產。倘有關投資超過1,000萬美元，則有關外資企業的註冊資本最少須為其中國房地產物業總投資額的50%。

收回土地

根據中華人民共和國土地管理法第58條，政府有權以公眾利益為理由收回國有土地的使用權。然而，第58條同時規定政府須對國有土地的原有使用者作出適當補償。

根據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第42條，政府可以社會及公眾利益為理由而依照相關法律程序於土地使用權年期屆滿前撤銷使用權。政府須根據原有土地使用者已使用土地的年數及有關土地開發及用途的實際狀況提供相應補償。

根據新《中華人民共和國物權法》第42條及第121條，為了公共利益的需要，依照法律規定的許可權和程式可以徵收集體所有的土地和單位、個人的房屋及其他不動產。因不動產或者動產被徵收、徵用致使用益物權消滅或者影響用益物權行使的，用益物權人有權依照中國新物權法第42條的規定獲得相應補償。

中國物權法

根據全國人民代表大會於二零零七年三月頒佈並於二零零七年十月一日實施的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），國家、集體和私人的物業或任何其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。根據物權法：

- (i) 物業的種類及內容，由法律規定，不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，應當依照法律規定登記。不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，經依法登記，發生效力；未經登記，不發生效力，但法律另有規定的除外。
- (ii) 動產物權的設立和轉讓須根據法律交付。動產物權的設立和轉讓，自交付時發生效力，但法律另有規定的除外。

中國稅制

本公司大部分的業務均於中國營運，本公司透過經營根據中國法律成立的附屬公司及聯營實體進行這些業務營運，本公司於中國的業務，以及我們於中國經營的附屬公司及聯營實體，受中國有關稅項的法例及法規所限，將間接影響閣下的投資。

來自中國業務的股息

根據目前中國稅務法例，法規及規定，由本公司之中國附屬公司或聯營實體支付的股息目前可獲豁免繳交中國所得稅。

本公司在中國大陸的業務

根據中國法例，本公司經營中國大陸業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務條例和規例規管。

契稅。根據一九九七年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、送贈和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 買賣、贈與和交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。根據廣東市人民政府頒佈的《廣東省契稅實施辦法》，廣東省之契稅稅率為3%。

企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》及《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，本公司在中國的附屬公司和合營公司一般繳納企業所得稅33%。然而，本公司的一些項目公司按成立地點及／或外資企業身份享有稅務優惠。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納中國企業所得稅法，並將於二零零八年一月一日實施。根據該法，境內企業及外資企業將受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率(25%)規範。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件均須統一及標準化，而適用於境內及外資企業的優惠稅務待遇亦須統一。

營業稅。根據一九九四年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國大陸的服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國大陸的房地產銷售。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。出讓房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為出售物業的企業營業額的5%，稅款由出售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

土地增值稅。根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，中國大陸房地產的本地和海外投資者(不論是企業或個人)均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為開發土地而支付的成本和費用；

- 新建樓宇和設施的建築成本和費用；
- 舊有樓宇和設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納和應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，相對於「扣除項目」的金額累進，詳情如下：

增值額	土地增值稅 稅率
不超過扣除項目50%的部分.....	30%
超過扣除項目50%但不多於100%的部分.....	40%
超過扣除項目100%但不多於200%的部分.....	50%
超過扣除項目200%的部分.....	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准；

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓不需繳納土地增值稅：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按規定的條件投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅。

一九九九年十二月二十四日，財政部、國家稅務總局發出了《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

一九九四年的暫行條例及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，許多地區在實踐中並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾

分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期間內繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局更於二零零二年七月發佈另一項通知，要求各地地方稅務局完善在房地產預售過程中的預徵辦法。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務局頒佈《國家稅務局對有關繳付房地產企業土地增值稅管理事項的通知》（「該通知」），由二零零七年二月一日開始推行。根據該通知，土地增值稅的繳付應以有關機關許可的房地產項目為單位；就分階段發展的項目，土地增值稅的結算應以該項目的各階段為單位。

倘出現以下任何一個情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- 建築項目已完成，及其商品房已經出售；
- 轉讓未完成之房地產發展項目；及
- 直接轉讓土地使用權。

於以下情況下，稅務機關可能要求納稅人支付土地增值稅：

- 出售的房地產樓面面積超過整個項目可出售總樓面面積的85%，或，倘該部分少於85%，餘下可出售之樓面面積已租出或作自用。
- 已取得預售許可3年，但項目的商品房仍然未出售。
- 納稅人申請取消稅項登記，但仍未進行繳付土地增值稅的程序；
- 省級稅務機關註明的其他情況。

城鎮土地使用稅。根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂城鎮土地使用稅暫行條例。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的臨時條例，城鎮土地人十大中月手稅之徵收較前高3倍，外資企業亦不再獲豁免。

房產稅。根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於內資企業的房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為適用的內地企業的1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

城市房地產稅。根據國務院於一九五一年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條

例》，有外商投資的企業須繳納城市房地產稅，倘按擁有土地使用權的房屋價值計算，稅率為1.8%；倘按租金計算，稅率為18%。

印花稅。根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，其稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為增值稅或營業稅稅額的7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區縣、鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局一九九四年二月二十五日發佈的《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》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》和二零零五年八月頒佈的《關於修改徵收教育費附加的暫行規定決定》，凡繳納增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位之外，均應繳納教育費附加。根據國家稅務總局一九九四年二月二十五日發佈的《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》和國務院一九九四年十月十二日發佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發放進一步的規定為止。

對於海外上市的規定

二零零六年八月八日，六個中國監管機構，包括中國商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局及國家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》，於二零零六年九月八日生效。此規定，其中包括載有一些旨在要求成立作上市用途，而由中國公司或個人直接或間接的海外特定目的投資機構（「特定目的投資機構」），於海外股票交易市場上市及買賣該特定目的投資機構的證券前之前取得中國證監會批准的條文。

於二零零六年九月二十一日，中國證監會於其官方網頁內公佈有關其批核特定目的投資機構於海外上市的程序。中國證監會審批程序要求公司向中國證監會提供不同的文件存檔，倘未獲豁免，需時數個月方可完成各項程序。

根據本集團之中國法律顧問的意見，按其對現行中國法律、法規及規則以及對於二零零六年九月二十一日公佈的程序的 understanding，本集團毋須就上市向中國證監會申請批文。然而，此新中國法規的應用仍然頗為含糊，就中國證監會審批規定的應用範圍而言，目前在各領導中國律師行之間並無已有的共識。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法若干內容概要。

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第二十二章(根據已合併及重新修訂之一九六一年法律第三條)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之組織章程大綱(「組織章程大綱」)及細則組成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 組織章程大綱載明(其中包括)本公司股東承擔之責任,以當時各自所持股份之未繳股款(如有)為限,而本公司(包括作為投資公司)之成立宗旨不受限制。根據公司法第27(2)條之規定,不論涉及公司任何利益,本公司均擁有並且能夠全面行使作為自然人應有的全部行為能力,且基於獲豁免公司的身份,本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟為達成本公司在開曼群島外進行之業務者除外。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂組織章程大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於二零零七年九月十三日獲批准通過,其若干條文概述如下:

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

除公司法、組織章程大綱、細則及任何股份或類別股份持有人所獲賦予任何特權另有規定外,本公司發行的股份均可附有本公司通過的普通決議案所決定(如不存在有關決定或有關決定並無作出特別規定,則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制。除公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則、組織章程大綱及細則另有規定外,本公司亦可發行任何規定可由本公司或持有人選擇贖回的股份。

董事會可發行賦予持有人權利按董事會不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證。

除公司法、細則及任何指定證券交易所(定義見細則)的規則(如適用)另有規定外,在不影響任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特權或限制的情況下,本公司所有未發行股份概由董事會處置。董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份或授出購股權或以其他方式處置股份,惟不得以折讓方式發行股份。

在配發、發售股份或授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在有關股東或其他人士登記地址所在的一個或多個地區如無辦理註冊聲明或其他特別手續，配發或發售股份或授出購股權或處置股份應屬或可能違法或不可行，則本公司及董事會可不向該等股東或人士進行上述活動。無論如何，因上述規定而受影響的股東均不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產之權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使和執行本公司可行使或執行或批准而細則或公司法並無規定本公司須在股東大會上行使或辦理的一切權力、措施和事宜。

(iii) 離職補償或付款

根據細則，向任何董事或離職董事支付款項作為離職補償或其退任之代價（合約規定須付予董事者除外），必須經本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

細則規定禁止向董事提供任何貸款。

(v) 披露涉及本公司或任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他有酬勞之職位或職務（惟不可擔任本公司之核數師），任期及條款由董事會釐定（惟不得違反細則之規定），並可就收取任何其他細則所規定之任何酬金以外之額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付）。董事可擔任或出任由本公司創辦之任何公司或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或主管或擁有該等公司之權益，而毋須就在該等其他公司兼任董事、主管或股東或於該等公司之權益而收取之酬金、溢利或其他利益向本公司或股東交代。除細則另有規定外，董事會亦可按其認為完全適當之方式，行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所具有之投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或主管，或投票贊成或釐定支付該等其他公司的董事或主管的酬金。

除公司法和細則另有規定外，任何董事或建議委任或候任董事不會因其董事職位而失去就所兼任有酬勞職位或職務或以賣方、買方或任何其他方式而與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或董事以任何方式享有利益的任何其他合約或安排亦不會因而作廢。參與訂約或有利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立的受託關係而向本公司或股東交代自任何該等合約或安排獲得的任

何酬金、溢利或其他利益。若董事得悉在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，則須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方得悉有關利益關係，則須於得悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就與本身或其聯繫人有重大利益之合約、安排或其他建議之董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何一種情況：

- (aa) 就董事或其聯繫人基於本公司或其任何附屬公司之要求或利益而借出的款項或負上或承擔的債務，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
 - (bb) 本公司就董事或其聯繫人本身已透過擔保、賠償保證或抵押形式單獨或共同承擔責任的本公司或任何附屬公司的全部或部分債項或債務，向第三者提供任何抵押或賠償保證的合約或安排；
 - (cc) 任何有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的其他公司發售股份、債券或其他證券以供認購或購買的合約或安排，而董事或其聯繫人因參與承銷或分承銷而擁有或將擁有其中權益者；
 - (dd) 任何董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券權益而擁有與本公司的股份、債券或其他證券的其他持有人可享有相同的權益之任何合約或安排；
 - (ee) 任何有關董事或其聯繫人因擔任主管、行政人員或身為股東但實益擁有已發行股份或任何類別股份之投票權不足5%而直接或間接擁有權益之任何其他公司（或該董事或其聯繫人士藉以獲得有關權益之任何第三方公司）之合約或安排；或
 - (ff) 任何有關採納、修訂或實行涉及本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人和僱員的購股權計劃、長俸或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的建議或安排，而其中並無給予董事或其聯繫人任何並非該等計劃或基金所涉及全體僱員享有的特權或利益者。
- (vi) 酬金

董事之一般酬金由本公司不時於股東大會上釐定。除投票通過決議案另行規定外，酬金概按董事會同意之比例及方式分派予各董事。如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關受薪期間之董事僅可按任職時間比例收

取酬金。董事有權預支或獲補償所有因出席任何本公司董事會議、委員會議、股東大會或任何類別股份或債券之獨立會議或因執行董事職務而合理預期或已經承擔的旅費、住宿費及雜費。

倘任何董事應本公司要求出差或居住於海外，或提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金之額外酬勞。獲委出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政職務之執行董事可收取董事會不時釐定之酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金之酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司（本公司的附屬公司或有業務聯繫的公司）設立以本公司資金供款的任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞語於本段和下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任行政職位或其他受薪職務的任何董事或前董事）、前任僱員和彼等供養的人士或任何前述類別人士，提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

除根據前段所述任何計劃或基金所享有或可享有之退休金或福利（如有）外，董事會亦可支付、訂立協議支付或授予僱員、前僱員及彼等供養之人士或任何該等人士可撤回或不可撤回、附帶或不附帶任何條款或條件限制之退休金或其他福利。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當之情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或實際退休時或其後任何時間授予該僱員。

(vii) 退任、委任及免職

於每屆股東週年大會，當時三分之一董事（若董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。每年須退任之董事為上次獲選連任或委任以來任期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職或獲選連任，則以抽籤決定須退任之董事名單（除非彼等之間另有協定）。並無有關董事退休年齡的規定。

董事有權不時或隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人員名額。任何因填補空缺而獲委任的董事任期僅至其委任後首個股東大會為止，並可於該大會上重選連任，而任何因增加現有董事會人員名額而獲委任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，但屆時將有資格重選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案於董事任期屆滿前將其免職（惟此規定並不影響該董事就其與本公司之間因任何違約而提出索償之權利），並可通過普通決議案委任另一人為董事以填補有關空缺。除本公司於股東大會另行規定外，董事名額不得少於兩人，但不設上限。

董事可於下列情況下離職：

- (aa) 董事將辭職信送呈本公司當時之註冊辦事處或於董事會議上呈遞；
- (bb) 董事神智失常或去世；
- (cc) 未有告假而連續六(6)個月缺席董事會議（已委任替任董事出席者除外），而遭董事會議決撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 被法例禁止出任董事；
- (ff) 根據任何法例規定不得繼續出任董事或根據細則而被免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期及條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等委任。董事會亦可將其任何權力、授權及酌情權授予經董事會認可之相關董事及其他人士所組成之委員會，而董事會可不時就任何人或事全面或部分撤回上述授權或委任及解散任何有關委員會，惟任何由此成立之委員會在行使所獲權力、授權及酌情權時，均須遵守董事會不時施行之任何規定。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌措或借貸資金、按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、物業及資產（現時及日後）及未催繳股本，並可在不違反公司法之情況下，發行本公司之債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三者之任何債項、負債或承擔之全部抵押或附屬抵押。

附註：該等條文與一般細則相同，均可經本公司特別決議案批准而修訂。

(ix) 董事會議程序

董事會可舉行會議以處理議程、休會或以董事認為適當之方式進行會議。會上提出的問題須由大多數董事投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及主管名冊

公司法及細則規定本公司須於註冊辦事處設立一份董事及主管名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將名冊副本送呈開曼群島公司註冊處存案，而有關董事或主管之任何變動須於出現有關變動後三十(30)天內通知開曼群島公司註冊處。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司可於股東大會上以特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改組織章程大綱條文、修訂細則或變更本公司名稱，均須以特別決議案通過。

(c) 更改股本

本公司可根據公司法之相關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，而所增加的數額和分拆的股份數目概由決議案規定；
- (ii) 將全部或任何股本合併和分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分為不同類別，以及在不影響現有股份持有人先前所獲任何特權之情況下，按本公司股東大會或董事決定分別附有任何優先、遞延、受限或特別權利、特權、條件或約束；
- (iv) 在不違反公司法規定的情況下，將股份或任何部分股份拆細為面值較組織章程大綱所定面值低的股份，而有關拆細股份的決議案亦可決定拆細股份後的股份持有人之間，一股或以上股份可較其他股份附有任何本公司可附於未發行或新發行股份的優先或其他特別權利、遞延權利或限制；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷股份數額削減股本。

除公司法另有規定外，本公司可通過特別決議案削減股本、股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或不同類別股份的權利

除公司法另有規定外，股份或任何類別股份所附的所有或任何特權（除有關類別股份的發行條款另有規定外）可由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或由該類股份的持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。細則內有關股東大會的規定在作出必要修訂後均適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數最少須為兩名持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或委任代表，而任何續會的法定人數為兩名親自或委任代表出席的持有人，而不論其所持股份數目。該類股份持有人均有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親自或委任代表出席的該類股份持有人均可要求投票表決。

除有關股份的發行條款所賦權利另有規定外，任何股份或類別股份持有人的特別權利不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而視為被修訂。

(e) 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或（若股東為法團）其正式授權代表或（若允許委任代表）委任代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告須在不少於足二十一(21)日前正式發出，並表明擬提呈有關特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席該大會和投票並合共持有包含上述權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或全部有權出席股東週年大會和投票的股東同意，則可在發出少於足二十一(21)日通知的大會提呈和通過特別決議案。

本公司須於特別決議案通過後十五(15)日內將副本送呈開曼群島公司註冊處。

根據細則，普通決議案指須由有權投票的本公司股東在根據細則規定舉行的股東大會親身或（若股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）委任代表以過半數投票通過的決議案。

(f) 表決權（一般表決權和投票表決）和要求投票表決的權利

除細則對當時任何股份所附投票特權或限制另有規定外，在任何股東大會上，如以舉手方式表決，則每名親自或委任代表或（若股東為法團）正式授權代表出席的股東可投一票。如以投票方式表決，則每名親自或委任代表或（若股東為法團）正式授權

代表出席的股東每持有一股繳足股份可投一票（在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入賬列為已繳的股款不會被視作已繳股款）。不論細則載有任何規定，倘股東為結算所（或其代理人）並委派一名以上委任代表，則每名委任代表於舉手表決時均有權投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非指定證券交易所（定義見細則）規則規定須以投票表決或在宣佈舉手表決結果之時或之前或撤回任何其他投票表決要求時：(i)大會主席；或(ii)最少三名親身或（若股東為法團）由正式授權代表或委任代表出席且當時有權於會上投票之股東；或(iii)任何親身或（若股東為法團）由正式授權代表或委任代表出席之一名或多名股東（須佔全體有權於會上投票之股東總投票權十分之一或以上）；或(iv)任何親身或（若股東為法團）由正式授權代表或委任代表出席並持有可在大會投票之本公司股份而實繳股款總額不少於全部具有該項權利之股份實繳股款總額十分之一之一名或多名股東；或(v)按照指定證券交易所（定義見細則）規則規定，以代表身份個別或共同持有佔該股東大會總投票權百分之五(5%)或以上股份的一名或多名董事要求以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以舉手方式表決。

本身為認可結算所（或其代理人）的本公司股東可授權其認為適當的人士作為在本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟若授權超過一名人士，則須訂明獲授權人士所獲授權有關股份數目和類別。根據本條獲授權的人士視為已獲正式授權而毋須提供證明，並有權代表認可結算所（或其代理人）行使該結算所（或代理人）可行使的相同權力，猶如該人士為該結算所（或其代理人）所持本公司股份（包括舉手表決時的表決權）的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東須根據指定證券交易所（定義見細則）的規則放棄就某項特定決議案投票或被限定僅可投票贊成或僅可投票反對某項特別決議案，則該名股東或其代表的任何投票如違反有關規定或限制，一律不得計算點票。

(g) 關於股東週年大會的規定

除採納細則的年度外，本公司股東週年大會須每年於董事會釐定的地點和時間舉行，且不得遲於上屆股東週年大會後15個月或採納細則後18個月舉行，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所（定義見細則）當時的規則。

(h) 賬目和審核

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司的收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸和負債資料和公司法所規定或真確中肯反映本公司狀況和解釋有關交易所需的其他一切事項。

會計紀錄須保存於註冊辦事處或董事會認為適當的其他地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，惟獲法例賦予權利或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

須於股東大會向本公司提交的所有資產負債表和損益賬(包括法例所規定須隨附的所有文件)副本，須連同董事會報告與核數師報告的印刷本於股東大會舉行日期前最少二十一(21)日連同股東週年大會通告寄發予根據細則有權收取本公司股東大會通告的所有人士。然而，除一切有關適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)另有規定外，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目和董事會報告的財務報表概要代替，惟該等人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，同時亦向其寄發本公司年度財務報表和董事會報告的完整印刷本。

本公司須委任核數師，而委任的條款、任期和職責在任何時間均須符合細則規定。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東呈交。本文所指的公認核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法管轄區的核數準則。倘若採用開曼群島以外國家或司法管轄區的核數準則，則須於財務報表和核數師報告內披露，並列明有關國家和司法管轄區的名稱。

(i) 會議通告和議程

股東週年大會和為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文(e)分段所述情況外)須發出最少足二十一(21)日的書面通告，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日通告(上述情況均不包括送達或視作送達通告之日和發出通告之日)。通告須列明會議舉行時間和地點，倘有特別事項，則亦須列明其概括性質。此外，股東大會通告須給予本公司所有股東和本公司當時的核數師，惟按照細則或所持股份的發行條款規定無權獲得該等通告者除外。

倘本公司大會的通知期少於上述規定，但獲得下述同意，則有關大會仍視作已正式召開：

- (i) 如屬股東週年大會，則獲全體有權出席和投票的本公司股東同意；而
- (ii) 如屬其他大會，則獲大多數有權出席和投票的股東（合共持有具備上述權力的已發行股份面值不少於百分之九十五(95%)）同意。

在股東特別大會和股東週年大會所處理之事項均視為特別事項，惟下列事項則視為普通事項：

- (aa) 宣佈及批准派息；
 - (bb) 考慮和接納賬目、資產負債表和董事會與核數師報告；
 - (cc) 選舉董事以替代退任董事；
 - (dd) 委任核數師和其他主管；
 - (ee) 釐定董事及核數師之酬金；
 - (ff) 給予董事授權或權力以發售或配發本公司未發行股份或授出涉及該等股份的購股權或以其他方式處置該等股份，惟總數額不超過本公司現已發行股本面值百分之二十(20%)；和
 - (gg) 給予董事授權或權力以購回本公司證券。
- (j) **股份轉讓**

所有股份轉讓可以一般或通用格式或指定證券交易所（定義見細則）指定格式或董事會批准的其他格式之轉讓文件親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為一家結算所或其代理人，則可以親筆簽署、機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人和承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可於認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件，而在有關股份承讓人姓名列入股東名冊之前，轉讓人仍視為該等股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，則董事會亦可議決全面接受或就個別情況接受機印簽署轉讓。

在任何適用法例規限下，董事會可全權決定隨時和不時將股東總冊的任何股份轉移往任何股東分冊登記，或將任何股東分冊的任何股份轉往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除董事會另行同意外，股東總冊的股份不得轉往任何股東分冊登記，而任何股東分冊的股份亦不得轉往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件和其他業權文件必須送呈登記。倘股份在股東分冊登記，則須在相關登記處辦理。倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法存放股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權決定，拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且仍受轉讓限制的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記轉讓予超過四名聯名持有人的股份或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份。

除非已就轉讓文件向本公司繳付指定證券交易所(定義見細則)不時釐定的應付最高款額或董事不時規定的較低款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票和董事會合理要求顯示轉讓人轉讓權的其他證明(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該人士的授權證明)送交有關註冊辦事處、過戶登記處或存放股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在有關報章和(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規定的任何其他報章以廣告方式發出通告，在董事會釐定的時間和期間暫停辦理所有股份或任何類別股份的過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股份登記的期間合計不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回股份的權力

根據公司法和細則，本公司可在若干限制下購回本公司的股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合任何指定證券交易所(定義見細則)不時實施的有關規定。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(m) 股息和其他分派方式

除公司法另有規定外，本公司可在股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議的金額。

細則規定，本公司可自己變現或未變現溢利或董事認為不再需要的溢利儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，則本公司亦可自股份溢價賬或根據公司法規定可作此用途的任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按獲派息股份的實繳股款比例宣派和派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款，而(ii)一切股息須按任何派息期間的實繳股款數額和時間比例分配和派付。如本公司股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予彼等的股息或其他應付或與股份有關的款項中扣除股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則如董事會認為適合，可繼而議決(a)透過配發入賬列為繳足股份支付全部或部分股息，惟有權獲派息的股東可選擇收取全部或部分現金股息以代替配股，或(b)有權獲派息的股東可選擇配發入賬列為繳足股份以代替收取全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下通過普通決議案議決配發入賬列為繳足股份以全數支付本公司個別股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單的方式寄往股份持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往在本公司股東名冊名列首位的有關股份持有人的登記地址，或股東或聯名股東以書面通知的地址。除股東或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單的抬頭人應為有關股東或在股東名冊名列首位的有關股份聯名持有人，郵誤風險由彼等承擔。當付款銀行兌現支票或付款單後，即表示本公司已履行責任。兩名或以上聯名持有人其中任何一人可有效接收有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決透過分派任何種類指定資產支付全部或部分股息。

倘一切股息或紅利在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此等股息或紅利獲認領前將其投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會因此成為有關股息或紅利的受託人。宣派後六年仍未獲認領的一切股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項一概不計利息。

(n) 委任代表

凡有權出席本公司股東大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席和投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表出席本公司股東大會或任何類別股份大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟有權行使其所代表股東可行使的相同權力。此外，法團股東的代表有權代表該法團股東行使猶如其為個人股東所能行使的相同權力。以投票或舉手方式表決時，股東可親自（若股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款和沒收股份

除細則和配發條款另有規定外，董事會可不時向股東催繳其所持股份尚未繳付的任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期前尚未繳付，則欠款人士須按董事會所定的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，惟董事會可豁免全部或部分利息款項。如董事會認為適當，可向任何願意以現金或等值代價預繳股款的股東收取其所持股份的全部或任何部分未催繳而未支付的股款或應付的分期股款。本公司可就所預繳的全部或任何部分股款按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期仍未支付任何催繳股款，則董事會可發出不少於足十四(14)日通知，要求支付所欠催繳股款以及任何已累計及截至實際付款之日仍然應計的利息，並表明倘若在指定時間前仍未付款，則涉及催繳的股份可被沒收。

若股東不按有關通知的規定辦理，則通知所涉及股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就該等股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息和紅利。

股份被沒收的人士不再以持有該等股份作為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情規定）由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除按照細則規定暫停辦理股東登記外，否則根據細則，股東名冊和股東分冊必須於每個營業日最少兩(2)個小時在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免

費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元費用（或董事會指定的較低費用）或在過戶登記處（定義見細則）繳付最多1.00港元（或董事會指定的較低費用）後亦可查閱。

(q) 大會和另行召開的各類別股東大會的法定人數

除非股東大會已有足夠法定人數，否則不可在股東大會處理任何事項，但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩名有權投票並親自（若股東為法團，則由正式授權代表）或委任代表出席的股東。為批准修訂個別類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外）所需的法定人數為兩名合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或其委任代表。

根據細則，法團股東如委任正式授權代表出席，而有關代表已經該法團董事會或其他監管組織通過決議案委派在本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會代表該法團，則應視為該法團股東親自出席。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，有關概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司由法院清盤或主動清盤的決議案須為特別決議案。

除任何類別股份當時所附有關分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制另有規定外，(i)如本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超過償還清盤開始當時全部已繳股本所需數額，則餘額須按所持股份的已繳股本比例分派予股東，而(ii)如本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則須盡可能由股東按清盤開始當時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。

若本公司清盤（不論主動清盤或由法院清盤），則清盤人在獲得特別決議案所授權力和公司法規定的任何其他批准後，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為同類財產或不同類別的財產。清盤人可就此為前述分配的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並可決定股東或不同類別股東之間的分配方式。清盤人在獲得同樣權力的情況下可將任何部分資產授予清盤人

在獲得同樣權力的情況下認為適當的受託人，有關信託以股東為受益人，惟不得強迫出資人接受任何涉及債務的股份或其他資產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，本公司可在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：如(i)向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有考慮中的股份股息支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)至12年期間屆滿時本公司一直並無接獲任何資料顯示該股東存在；及(iii)本公司已按指定證券交易所(定義見細則)的規則刊登廣告表明有意出售該等股份，而該廣告刊登後已超過三個月或指定證券交易所(定義見細則)准許的較短期間，且指定證券交易所(定義見細則)已獲悉本公司擬出售股份。上述出售所得款項淨額撥歸本公司，而本公司收到所得款項淨額後即欠該名前任股東同等數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，於公司法未禁止和遵守公司法的情況下，若本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司所採取的任何行動或進行的任何交易導致該等認股權證的認購價減至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權行使時認購價與股份面值間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立，因此須遵守開曼群島法例經營業務。下列為開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不包括所有適用的規限和例外情況，亦並非涵蓋全部開曼群島公司法例和稅務等事宜，且此等規定或與利益關係各方較熟悉之司法管轄區的同類條文有所不同：

(a) 業務

本公司為受豁免公司，故須在開曼群島以外經營主要業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處呈交年度報告和支付按法定股本計算的費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他代價，均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。對於公司根據任何安排為支付收購或註銷任何其他公司股份的代價而配發並以溢價發行的股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定，除組織章程大綱及細則另有規定

(如有)外，公司可動用股份溢價賬，(a)向股東分派或派付股息；(b)繳足公司的未發行股份，以向股東發行繳足紅股；(c)贖回和購回股份(公司法第37條另有規定者除外)；(d)註銷公司的開辦費用；(e)註銷發行公司股份或債券的開支、已付佣金或所批准折讓；及(f)作為贖回或購買公司股份或債券應付溢價。

除非在緊隨建議的分派或股息支付日後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不可動用股份溢價賬向股東支付分派或股息。

公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，在該公司細則許可的情況下，可通過特別決議案，以任何方式削減股本。

細則載有若干規定保障類別股份持有人，在變更彼等權利前須先徵求彼等同意，包括須取得該類已發行股份特定比例的持有人的同意或在該類股份持有人另行召開的大會以通過決議案的形式批准。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

除所有適用法例另有規定外，本公司可資助本公司、其附屬公司、控股公司和控股公司任何附屬公司的董事和僱員購回本公司或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，除所有適用法例另有規定外，本公司亦可資助受託人以本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或此等控股公司的附屬公司僱員(包括受薪董事)為收益人而收購本公司、任何附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無法例限制公司向他人提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎忠實履行職責時認為合適且符合公司利益，則公司可適當提供財務資助，惟有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司和其附屬公司購回股份和認股權證

除公司法另有規定外，如組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東有權選擇或有責任贖回的股份。此外，如組織章程細則許可，則公司可購回股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並不容許購回的方式，則未獲公司普通決議案批准購回的方式前，公司不得贖回股份。公司僅

可贖回或購回繳足股份。如公司贖回或購回股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回股份。除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回認股權證，故除認股權證文據或證書另有規定外，公司可根據有關認股權證文據或證書的條款和條件購回認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准購回的特別規定，而公司董事可根據組織章程大綱所訂的一般權力買賣和處理各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可購買該等股份。

(e) 股息和分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（或可在開曼群島引用），股息僅可自公司溢利派付。此外，根據公司法第34條，如具備償債能力且符合公司組織章程大綱和細則有關規定（如有），則可從股份溢價賬支付股息和分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島法院一般應會依從英國判例，允許少數股東就以下各項提出集體訴訟或以公司名義提出引伸訴訟：(a)有損公司或非法的行為、(b)公司的控制者對公司少數股東所作的欺詐行為及(c)以違規方式通過須符合認可（或指定）大多數股東通過的決議案。

如公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有不少於五分之一公司已發行股本的股東之申請，委派調查員調查公司的業務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院如認為根據公平公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償，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和細則規定作為股東所具有的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無明文限制董事出售公司資產的權力，惟根據一般法例，公司的高級職員

(包括董事、董事總經理和秘書)在行使權力和履行職責時，須為公司的最佳利益忠實誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉和技巧處事。

(h) 會計和審核規定

公司須安排設立有關(i)公司收支的所有款項與有關事項資料；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產與負債的正確賬冊紀錄。

如賬冊不可真實中肯反映公司的狀況和解釋有關交易，則不視為適當的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制規定。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司獲得總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項、遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾由二零零七年三月十三日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法管轄區而須支付若干印花稅外，開曼群島政府應不會對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益之公司的股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明文禁止公司提供貸款予任何董事。

(m) 查閱公司紀錄

公司法並無賦予本公司股東查閱或索取本公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟若公司細則有所訂明，則可享有該等權利。

除組織章程細則另有規定外，受豁免公司可在董事不時認為適當的地點（不論在開曼群島境內或境外）設立股東總名冊和分冊。公司法並無規定受豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東姓名和地址並非公開資料，不予公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令或由股東通過特別決議案進行清盤。法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃公平公正的情況下）亦有權頒令清盤。

如股東於股東大會上以特別決議案作出決議，或公司為有限期的公司而其組織章程大綱指定的公司期限屆滿，或出現組織章程大綱規定須解散公司的情況，則公司可主動清盤。倘公司主動清盤，則公司須由主動清盤決議案獲通過、上述公司期限屆滿或上述事件發生起停止營業。

為進行公司清盤程序和協助法院，可委任一位或以上法定清盤人，而法院可臨時委任其認為適當的人士擔任該等職位（不論是否屬於臨時性質）。如委任超過一名人士，則法院須宣佈法定清盤人所需進行或獲授權進行的行動應由全部或任何一名或以上法定清盤人執行。法院亦可決定該法定清盤人於受委任時是否須提供擔保及擔保的類別。如無委任法定清盤人或在該職位空缺期間，則公司的所有財產均由法院託管。倘股東提出將公司主動清盤，則公司必須於股東大會上委任一名或以上清盤人負責結束公司業務和分派資產。

委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產（包括出資人所欠的款項（如有））、確定債權人名單及根據優先與有抵押債權人的權利和有關抵銷或對銷索償的從屬協議或權利償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人（股東）名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的賬目，顯示清盤的過程和出售的

公司資產，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。此最後一次股東大會必須以公告(定義見公司法)或開曼群島公司註冊處指定的其他方式召開。

(o) 重組

法例規定進行重組和合併須在為此而召開的股東或類別股東或債權人大會(視乎情況而定)獲得佔出席股東或類別股東或債權人(視乎情況而定)百分之七十五(75%) (以股份或債務價值計算)的大多數票贊成，且其後獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而否決交易。

(p) 強制收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時以訂明的方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間進行欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(q) 賠償保證

開曼群島法例並不限制組織章程細則規定對行政人員和董事作出賠償保證，除非法院認為此乃違反公眾政策(例如表示對觸犯法律的後果所作的賠償保證)。

4. 一般資料

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司送呈概述開曼群島公司法若干內容的意見函件。按附錄八「備查文件」一段所述，該函件及公司法的副本可供查閱。任何人士如欲取得開曼群島公司法的詳細概要，或該等法律與其較為熟悉的任何司法管轄區法律的差異的意見，應諮詢獨立法律意見。

1. 有關本公司及其附屬公司的進一步資料

A. 註冊成立

本公司於二零零七年三月六日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港設有營業地點，位於香港皇后大道中99號中環中心5105室，並已於二零零七年四月十六日根據公司條例第XI部向香港公司註冊處註冊為海外公司。郭梓文先生及郭梓寧先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

本公司乃於開曼群島註冊成立，因此本公司的業務須遵守公司法及其組織章程(包括組織大綱及細則)的規定。有關本公司組織章程若干條文及公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄六。

B. 股本變動

於本公司註冊成立之日，其法定冊股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。

於二零零七年三月六日，一股無繳股款認購股份轉讓予江敏兒女士。

於二零零七年六月十五日，江敏兒女士將該一股未繳股款股份轉讓予 Ace Rise。

本公司則於二零零七年九月六日向 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property 收購 Add Hero 全部已發行股本。作為此代價，本公司分別向 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property 配發及發行7,790、159及2,050股股份，並將已配發的9,999股股份及一股未繳股款股份入賬列為繳足。於重組後但於全球發售完成前，本公司分別由 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property 擁有77.91%、1.59%及20.50%權益。

根據下文本公司股東於二零零七年九月十三日通過的書面決議案，由於額外增添99,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至1,000,000,000港元。

緊隨全球發售及資本化發行完成後，但不計及任何因行使超額配股權、行使可換股票據所附兌換權或根據購股權計劃授出的購股權而可能配發及發行的股份，本公司的已發行股本將為22,000,000港元，分為2,200,000,000股股份，均全數繳足或入賬為已繳足，另有97,800,000,000股股份仍然未發行。

除以上所述者，及於下文「本公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司的股本自其註冊成立之日後並無任何變動。

C. 本公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日通過的書面決議案

根據本公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日通過的書面決議案：

(a) 本公司批准及採納組織章程細則；

- (b) 額外增添 99,962,000,000 股股份，使本公司的法定股本由 380,000 港元增至 1,000,000,000 港元；
- (c) 待(i)聯交所上市委員會批准上市及買賣已發行及本招股章程所提及的將予發行股份（包括因行使超額配股權，或根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何額外股份）；(ii)全球協調人及本公司於訂價日就發售價簽訂協議；及(iii)承銷商根據承銷協議的責任成為無條件，並且並無根據承銷協議或其他協議的條款終止，而以上各情況均須於承銷協議所註明的日期或之前進行：
- (i) 全球發售獲通過，而董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
- (ii) 超額配股權獲通過，而董事獲授權行使超額配股權以配發及發行超額配發股份；
- (iii) 主要條款載於本附錄「其他資料」一節「購股權計劃」一段項下的購股權計劃的規則獲通過及採納，而董事獲授權授出購股權以認購股份，並透過行使購股權計劃授出的購股權配發及發行股份；及
- (iv) 本公司的股份溢價賬獲准因根據全球發售發行發售股份而產生進賬；待本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而產生進賬後，將 14,999,900 港元款項（即當時本公司股份溢價賬的進賬額）撥充資本，悉數用以按面值繳足合共 1,499,990,000 股股份及按下列方式向本公司下列股東配發及發行：

股東	將予配發及發行 之股份數目
Ace Rise	1,168,642,209
Win Power	23,849,841
Cathay Property	307,497,950
合計	<u>1,499,990,000</u>

- (d) 給予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置（包括提出要約或達成協議的權力，或授出將或可能須配發及發行股份的證券）股份（惟透過供股或根據任何遵照章程細則配發及發行股份以代替股份的全部或部分股息的以股代息計劃或類似安排或根據因行使本公司任何認股權證所附帶的任何認購權而發行股份或根據購股權計劃或類似安排而可能授出的購股權或根據股東在股東大會上給予的特別授權進行者則除外）。未發行股份的總面值不得超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後（不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份）已發行股本總面值的 20%，該項

授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該項授權時為止（以最早發生者為準）；

- (e) 給予董事一般無條件授權，授權董事行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份數量不超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後（不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份）已發行股本總面值10%的股份，該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該項授權時為止（以最早發生者為準）；
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可予配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股本總面值（數額相等於本公司根據上文(e)段所述的購回股份授權所購回本公司股本的總面值）；及
- (g) 董事獲授一項個別無條件授權，以配發、發行及處理因根據票據購買協議行使可換股票據所附兌換權而可能須予發行的股份。

2. 企業重組

(A) 本集團於重組前的結構及股權變動

- (a) 成立我們的英屬處女群島公司
 - (i) 於二零零五年九月二十七日，江敏兒女士收購英屬群島控股公司 Add Hero，已發行股本為100.00美元，分為100股每股1.00美元的股份，其中98股股份由江敏兒持有及實益擁有，而餘下兩股由蘇超美女士以江敏兒女士的名義託管持有。
 - (ii) 根據中國法律及經本公司中國法律顧問確認，郭梓文先生及江敏兒女士根據郭氏家族資產協議被視為於我們擁有同等權益。
 - (iii) 於二零零五年九月二十七日，Add Hero 分別收購 Add Gain、Add Power 及 Add Right 的全部已發行股本。
 - (iv) 於二零零六年四月十二日，Add Hero 分別收購 Add Lion、Auto smart 及 All New 的全部已發行股份。

- (v) 江敏兒女士於二零零六年四月二十日轉讓以上所述於 Add Hero 的2股股份予蘇超美，其中 Add Hero 由江敏兒女士及蘇超美女士分別持有98%及2%。
 - (vi) 根據(其中包括) Cathay Property、江敏兒女士、蘇超美女士及 Add Hero 於二零零六年六月二日簽訂的認購協議，Cathay Property 認購 Add Hero 經擴大已發行股本的20.5%，作價386.51百萬港元。於二零零六年六月十六日完成認購之時，Add Hero 分別由江敏兒女士、蘇超美女士及 Cathay Property 擁有77.91%、1.59%及20.50%權益。
 - (vii) 於二零零六年十一月二十一日，江敏兒女士轉讓其於 Add Hero 的77.91%權益予 Ace Rise。
 - (viii) 於二零零七年二月一日，Add Hero 收購奧園華庭、Warkaville、Vagatori、Yolinga 及 Win Hero 的全部已發行股本。同時，Warkaville、Vagatori、Yolinga 及 Win Hero 分別收購奧園康城、奧園新城、奧運邨及奧運城的全部已發行股本。
- (b) 我們的海外中間控股公司收購中國附屬公司的權益
- (i) 於二零零五年十二月三十日，Add Gain 收購番禺金業園全部股本權益的98%。股份轉讓完成後，番禺金業園成為一家中外合資企業，由 Add Gain 及奧園有限公司分別擁有98%及2%。
 - (ii) 於二零零五年十二月三十一日，Add Power 收購番禺金業全部股本權益的98%。股份轉讓完成後，番禺金業成為一家中外合資企業，由 Add Power 及梓業分別擁有98%及2%。
 - (iii) 於二零零五年十二月三十一日，Add Right 收購廣州奧林匹克置業投資公司全部股本權益的75.5%。股份轉讓完成後，廣州奧林匹克置業投資公司成為一家中外合資企業，由 Add Right 及奧園複合分別擁有75.5%及24.5%。
 - (iv) 於二零零六年五月三十一日，Add Lion 收購奧園有限公司全部股本權益的98%。股份轉讓完成後，奧園有限公司成為一家中外合資企業，由 Add Lion 及梓業分別擁有98%及2%。
 - (v) Add Power 及番禺金業於二零零七年一月二十三日成立一家中外合資企業，名為奧園海景城房地產公司，其由 Add Power 及番禺金業分別擁有98%及2%。

本招股章程刊發日期前兩年內我們的附屬公司股本變動詳情載於本附錄「附屬公司股本的變動」分節。

(B) 重組

- (a) 蘇超美女士成立 Win Power
 - (i) Win Power 於二零零七年二月十三日在英屬處女群島註冊成立。於註冊成立之前，Win Power 並無配發及發行任何股份。

- (ii) 於二零零七年六月十五日，蘇超美女士轉讓其於 Add Hero 的 1.59% 予 Win Power，代價為 Win Power 向蘇超美女士配發 100 股股份（即其全部已發行股本）。
- (b) 郭梓文先生及江敏兒女士成立 The Golden Jade Trust
 - (i) 郭梓文先生及江敏兒女士於二零零七年三月八日根據新加坡法例成立 The Golden Jade Trust，以將其所有於我們的股本權益歸屬於信託之內。
 - (ii) The Golden Jade Trust 為一個不可撤回全權信託，Credit Suisse Trust Limited 為信託人。於二零零七年六月十五日，江敏兒女士轉讓 Ace Rise 的全部已發行股本予 Sturgeon Limited，其由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 及 50% 權益，該兩家公司均作為 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及託管人持有 Sturgeon Limited 全部權益，而 Credit Suisse Trust Limited 則為 The Golden Jade Trust 的託管人。於完成股份轉讓之時，Credit Suisse Trust Limited 透過其於 Ace Rise 的間接控股持有 Add Hero 全部已發行股本的 77.91%。
 - (iii) The Golden Jade Trust 的受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士。作為全權信託，郭梓文先生及江敏兒女士於 The Golden Jade Trust 的權益及所享的權利並無固定，並由 Credit Suisse Trust Limited 根據信託文件行使其處理信託資產的權力全權酌情決定。
 - (iv) 成立 The Golden Jade Trust 乃合符新加坡有關法例及法規。
- (c) 本公司的註冊成立
 - (i) 於二零零七年三月六日，本公司向認購人發行及配發一股無繳股款股份，該股股份其後已轉讓予江敏兒女士。
 - (ii) 於二零零七年六月十五日，江敏兒女士轉讓該一股未繳股款股份予 Ace Rise。
 - (iii) 本公司於二零零七年九月六日向 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property 收購 Add Hero 的全部已發行股本。作為收購股份的代價，本公司配發及發行合共 9,999 股股份予 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property，並將該配發的 9,999 股股份及一股未繳股款股份入賬列為全數繳足。重組後但於全球發售完成前，本公司由 Ace Rise、Win Power 及 Cathay Property 分別擁有 77.91%、1.59% 及 20.50%。

重組符合適用的中國法律及法規，並已取得所有進行重組所需有關中國監管機構的許可。

3. 附屬公司股本的變動

本公司的附屬公司於會計師報告已有所述，其全文載於本招股章程附錄一。以下為本招股章程日期前兩年內本公司的附屬公司股本的變動：

- (a) Add Hero
 - (i) 於二零零五年九月二十六日，Add Hero 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為 1.00 美元，包括一股 1.00 美元的股份，並由獨立第三方擁有。

- (ii) 於二零零五年九月二十七日，江敏兒女士收購上述的一股股份，Add Hero 進一步發行99股每股1.00美元的股份予江敏兒女士，入賬為全數繳足。於完成收購及發行股份之時，Add Hero 的已發行股本增至100.00美元，分為100股股份，其中98股股份由江敏兒女士實益擁有，兩股股份由江敏兒女士代蘇超美女士託管持有；
 - (iii) 於二零零六年四月二十日，江敏兒女士轉讓兩股於 Add Hero 的股份予蘇超美女士；
 - (iv) 根據(其中包括)江敏兒女士、蘇超美女士、Cathay Property 及 Add Hero 於二零零六年六月二日簽訂的認購協議，Add Hero 進一步發行7,693、157及2,050股每股1.00美元入賬作已繳足的股份分別予江敏兒女士、蘇超美女士及Cathay Property。於完成以上認購之時，Add Hero 的已發行股本增至10,000.00美元，由10,000股每股1.00美元的股份組成，由江敏兒女士、蘇超美女士及Cathay Property 分別擁有77.91%、1.59%及20.50%；
 - (v) 於二零零六年十一月二十一日，江敏兒女士轉讓7,791股於 Add Hero 的股份予 Ace Rise。
 - (vi) 作為重組的一部分，於二零零七年六月十五日，蘇超美女士轉讓上述於Add Hero的159股股份予於英屬處女群島成立及由蘇超美女士全資擁有的有限公司 Win Power。
- (b) Add Gain
- (i) 於二零零五年八月二十九日，Add Gain 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。
 - (ii) 於二零零五年九月二十七日，Add Hero 收購上述一股股份，Add Gain 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Add Hero，入已賬為已繳足。於完成收購及發行股份之時，Add Gain 的已發行股本增至100.00美元。
- (c) Add Power
- (i) 於二零零五年八月二十五日，Add Power 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。
 - (ii) 於二零零五年九月二十七日，Add Hero 收購上述一股股份，Add Power 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Add Hero，入賬為已繳足。完成收購及發行股份之時，Add Power 的已發行股本增至100.00美元。
- (d) Add Right
- (i) 於二零零五年八月二十九日，Add Right 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

- (ii) 於二零零五年九月二十七日，Add Hero 收購上述一股股份，Add Right 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Add Hero，入賬為已繳足。完成收購及發行股份之時，Add Right 的已發行股本增至100.00美元。
- (e) Add Lion
- (i) 於二零零五年十月五日，Add Lion 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。
- (ii) 於二零零五年十月六日，由江敏兒女士全資擁有，於英屬處女群島註冊成立的有限公司 Win Gain Profits Limited 收購上述一股股份，Add Lion 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Win Gain Profits Limited，入賬為已繳足。完成收購及發行股份之時，Add Lion 的已發行股本增至100.00美元。
- (iii) 於二零零六年四月十二日，Add Hero 向 Win Gain Profits Limited 收購於 Add Lion 的100股股份，即 Add Lion 的全部已發行股本。
- (f) All New
- (i) 於二零零五年八月十八日，All New 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有；
- (ii) 於二零零五年九月十日，Win Gain Profits Limited 收購上述一股股份，All New 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Win Gain Profits Limited，入賬為已繳足。完成收購及發行股份之時，All New 的已發行股本增至100.00美元。
- (iii) 於二零零六年四月十二日，Add Hero 向 Win Gain Profits Limited 收購於 All New 的100股股份，即 All New 的全部已發行股本。
- (g) Auto Smart
- (i) 於二零零五年九月八日，Auto Smart 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為1.00美元，由一股價值1.00美元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。
- (ii) 於二零零五年九月十日，Win Gain Profits Limited 收購上述一股股份，Auto Smart 進一步發行99股每股1.00美元的股份予 Win Gain Profits Limited，入賬為已繳足。完成收購及發行股份之時，Auto Smart 的已發行股本增至100.00美元。
- (iii) 於二零零六年四月十二日，Add Hero 向 Win Gain Profits Limited 收購於 Auto Smart 的100股股份，即 Auto Smart 的全部已發行股本。
- (h) Warkaville
- 於二零零七年一月五日，Warkaville 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由 Add Hero 全資擁有。

(i) Vagatori

於二零零七年一月五日，Vagatori 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由 Add Hero 全資擁有。

(j) Yolinga

於二零零七年一月五日，Yolinga 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由Add Hero全資擁有。

(k) Win Hero

於二零零七年一月五日，Win Hero 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由Add Hero全資擁有。

(l) Teleimon

於二零零七年一月十九日，Teleimon 於英屬處女群島成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由Vagatori全資擁有。

(m) Able Run

於二零零七年五月十六日，Able Run 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(n) 力鋒

於二零零七年六月七日，力鋒於英屬處女群島獲註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(o) Act Fast

於二零零七年五月二十三日，Act Fast 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(p) Act Now

於二零零七年五月二十九日，Act Now 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(q) Ace Will

於二零零七年五月八日，Ace Will 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(r) 騰峰

於二零零七年五月八日，騰峰於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(s) Add Move

於二零零七年五月二十九日，Add Move 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(t) 添盟

於二零零七年四月二十五日，添盟於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(u) Alchmede

於二零零七年一月五日，Alchmede 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(v) All Favour

於二零零七年五月三十日，All Favour 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(w) 時邦

於二零零七年五月二十三日，時邦於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(x) 凱盟

於二零零七年四月十三日，凱盟於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(y) 沛昇

於二零零七年六月七日，沛昇於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(z) Auto High

於二零零七年五月二十三日，Auto High 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(aa) Auto Joy

於二零零七年五月十六日，Auto Joy 於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(bb) 雄澤

於二零零七年四月十二日，雄澤於英屬處女群島註冊成立為有限公司，已發行股本為100.00美元，由100股每股面值1.00美元的股份組成，由江敏兒女士擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Hero 收購及全資擁有。

(cc) 奧園華庭

(i) 於二零零七年一月二日，奧園華庭於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股價面值1.00港元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年二月一日，Add Hero 收購上述的1股股份，成為奧園華庭的唯一股東。

(dd) 奧園康城

(i) 於二零零七年一月二日，奧園康城於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股價值1.00港元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年二月一日，Warkaville 收購上述的一股股份，成為奧園康城的唯一股東。

(ee) 奧園新城

(i) 於二零零七年一月三日，奧園新城於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年二月一日，Vagatori 收購上述的一股股份，成為奧園新城的唯一股東。

(ff) 奧運邨

(i) 於二零零七年一月二日，奧運邨於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年二月一日，Yolinga 收購上述的一股股份，成為奧運邨的唯一股東。

(gg) 奧運城

(i) 於二零零七年一月二日，奧運城於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元的股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年二月一日，Win Hero 收購上述的一股股份，成為奧運城的唯一股東。

(hh) 怡利

(i) 於二零零四年六月十一日，Elite 於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年五月三十一日，Warkaville 向 South China Property International Limited 及泰平(香港)有限公司收購怡利全部股本權益。收購完成後，怡利由 Warkaville 全資擁有。

(ii) 泰昌

(i) 於二零零七年四月十二日，泰昌於香港成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零七年七月三日，Teleimon 收購上述一股股份，並成為泰昌之唯一股東。

(jj) 金奧財富

於二零零六年十一月二十三日，金奧財富於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由 Add Hero 擁有。

(kk) 千冠

於二零零七年四月十二日，千冠於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Ace Will 收購及全資擁有。

(ll) 合祥

於二零零七年三月八日，合祥於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十一日起由時邦收購及全資擁有。

(mm) 發運

於二零零七年五月十日，發運於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Act Now 收購及全資擁有。

(nn) 明普

於二零零七年六月八日，明普於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十一日起由 Add Move 收購及全資擁有。

(oo) 建宙

於二零零七年五月三日，明普於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Auto Joy 收購及全資擁有。

(pp) 紀宙

於二零零七年四月十八日，紀宙於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Auto High 收購及全資擁有。

(qq) 快寶

於二零零七年四月四日，快寶於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由沛昇收購及全資擁有。

(rr) 志堅

於二零零七年五月十日，志堅於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由凱盟收購及全資擁有。

(ss) 英運

於二零零七年四月二十六日，英運於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由 All Favour 收購及全資擁有。

(tt) 聯恒

於二零零七年三月十三日，聯恒於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Alchmede 收購及全資擁有。

(uu) 港英

於二零零七年四月十一日，港英於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由添盟收購及全資擁有。

(vv) 昌德

於二零零七年四月四日，昌德於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由騰峰收購及全資擁有。

(ww) 耀發

於二零零七年五月二十八日，耀發於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由力鋒收購及全資擁有。

(xx) 順寶

於二零零七年五月二十二日，順寶於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00港元，由一股面值1.00港元之股份組成，由一名獨立第三方擁有，自二零零七年六月二十八日起由 Able Run 收購及全資擁有。

(yy) 奧園有限公司

- (i) 奧園有限公司於一九九八年五月十一日於中國註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20.38百萬元。於註冊成立之時，其由番禺市金業物業管理有限公司、梓業、番禺市梓業裝飾工程有限公司及番禺市華宇建築裝飾材料有限公司分別擁有78.51%、12.27%、7.36%及1.86%。
- (ii) 於二零零六年五月三十一日，Add Lion 分別收購廣東奧園物業管理公司及梓業於奧園有限公司股本權益的78.73%及19.27%。奧園有限公司改制成為一家中外合營企業，註冊資本為人民幣300百萬元。於完成收購事項之時，奧園有限公司分別由Add Lion及梓業擁有98%及2%。
- (iii) 於二零零七年七月二十四日，廣東奧園置業公司向梓業收購奧園有限公司全部股本權益的2%，奧園有限公司的註冊資本亦同時增至人民幣400百萬元。於完成收購之時，奧園有限公司分別由 Add Lion 及廣東奧園置業公司擁有98%及2%。

(zz) 番禺金業園

- (i) 番禺金業園於一九九八年六月二十五日於中國註冊成立為有限責任公司，其註冊資本為人民幣5百萬元。於註冊成立之時，其分別由梓業及廣州市梅山建設綜合開發有限公司擁有90%及10%。
- (ii) 於二零零五年十一月十四日，奧園有限公司向廣州番禺奧林匹克收購番禺金業園全部股本權益的19%。於完成收購事項之時，番禺金業園由奧園有限公司及廣州房地產公司分別擁有81%及19%。
- (iii) 於二零零五年十二月三十日，Add Gain 分別向奧園有限公司及廣州房地產公司收購番禺金業園全部股本權益的79%及19%。番禺金業園改制成為一家中外合資企業，註冊股本為人民幣8百萬元。於完成收購事項之時，番禺金業園分別由 Add Gain 及奧園有限公司擁有98%及2%。
- (iv) 於二零零六年十二月二十二日，番禺金業園的註冊資本增至人民幣170百萬元。

(aaa) 番禺金業

- (i) 番禺金業於一九九七年十二月三日於中國註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣80百萬元。於註冊成立之時，其由香港金業集團股份有限公司及廣州市梅山建設綜合開發有限公司分別擁有90%及10%。

- (ii) 於二零零五年十月二十一日，奧園有限公司分別轉讓其於番禺金業全部股本權益的50%及40%予廣州賽因斯種苗園林科技開發有限公司（「賽因斯」）及梓業。於完成股權轉讓之時，番禺金業由賽因斯、番禺市養生園房地產綜合建設開發有限公司（「養生園」）及梓業分別擁有50%、10%及40%。
- (iii) 於二零零五年十二月三十一日，Add Power 分別向賽因斯、養生園及梓業收購番禺金業全部股本權益的50%、10%及38%。番禺金業改制成為一家中外合資企業，註冊資本為人民幣20百萬元。於完成收購事項之時，番禺金業由 Add Power 及梓業分別擁有98%及2%。
- (iv) 於二零零六年十二月二十二日，番禺金業的註冊資本增至人民幣180百萬元。
- (v) 於二零零七年六月十三日，廣東奧園置業公司向梓業收購番禺金業全部股本權益的2%，番禺金業分別由 Add Power 及廣東奧園置業公司擁有98%及2%。

(bbb)廣州房地產公司

- (i) 廣州房地產公司於二零零一年二月十四日於中國註冊成立為有限公司，註冊股本為人民幣60.0百萬元。於註冊成立之時，其由廣州奧林匹克投資公司、廣州番禺奧林匹克、廣州豐達房地產開發有限公司（「廣州豐達」）及廣州市農工商集團建設開發有限公司分別擁有90%、8%、1%及1%。
- (ii) 於二零零五年六月二日，廣州豐達轉讓廣州房地產公司全部股本權益的30%予梓業。於轉讓事項完成之時，廣州房地產公司由奧園有限公司及梓業分別擁有70%及30%。
- (iii) 於二零零六年五月三十日，梓業轉讓於廣州房地產公司全部股本權益的28%予奧園有限公司。於完成股權轉讓之時，廣州房地產公司由奧園有限公司及梓業分別擁有98%及2%。
- (iv) 於二零零七年五月三十一日，廣東奧園置業公司向梓業收購廣州房地產公司全部股本權益的2%。於完成收購之時，廣州房地產公司分別由奧園有限公司及廣東奧園置業公司擁有98%及2%。

(ccc)廣州奧林匹克投資公司

- (i) 廣州奧林匹克投資公司於二零零零年六月六日於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣81百萬元。於註冊成立之時，其由中體、瀋陽華新及奧園有限公司分別擁有33.33%、33.33%及33.33%。
- (ii) 於二零零六年九月四日，中體轉讓其於廣州奧林匹克投資公司的16.68%股本權益予番禺金業園。於完成轉讓事項之時，廣州奧林匹克投資公司由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新分別擁有66.64%、16.68%及16.68%。

- (iii) 於二零零七年一月四日，瀋陽華新轉讓於廣州奧林匹克投資公司全部股本權益的2.5%予奧園有限公司。於完成股權轉讓之時，廣州奧林匹克投資公司由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新分別擁有69.14%、16.68%及14.18%。
- (iv) 於二零零七年四月十七日，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司全部股權中之2%。於收購完成後，廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司、番禺金業園及瀋陽華新擁有71.13%、16.68%及12.18%權益。
- (v) 於二零零七年七月十二日，奧園有限公司向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司全部股本權益的12.18%，於收購完成之時，廣州奧林匹克投資公司分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有83.32%及16.68%。

(ddd) 廣州番禺奧林匹克

- (i) 廣州番禺奧林匹克於二零零零年六月二十日於中國註冊成立為有限公司，註冊股本為人民幣31百萬元。於註冊成立之時，其由廣州奧林匹克投資公司、中體、瀋陽華新、奧園有限公司及養生園分別擁有90%、3%、3%、3%及1%。
- (ii) 於二零零五年一月十四日，奧園有限公司向張維倫收購廣州番禺奧林匹克全部股權中之1%。於收購完成後，廣州番禺奧林匹克由廣州奧林匹克投資公司及奧園有限公司分別擁有90%及10%。

(eee) 南沙國奧投資公司

- (i) 南沙國奧投資公司於二零零三年五月九日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣100百萬元。於註冊成立時，其分別由奧園有限公司擁有55%權益及由廣州南沙資產經營有限公司擁有45%權益。
- (ii) 於二零零七年六月七日，番禺金業園向廣州南沙資產管理有限公司收購南沙國奧投資公司全部股本權益的45%。於收購完成後，南沙國奧投資公司分別由奧園有限公司及番禺金業園擁有55%及45%。

(fff) 南沙國奧房地產公司

- (i) 南沙國奧房地產公司於二零零四年一月七日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣8百萬元。於註冊成立時，其由奧園有限公司擁有35%權益及由南沙國奧投資公司擁有65%權益。
- (ii) 於二零零五年五月八日，南沙國奧房地產公司之註冊股本增加至人民幣120.494百萬元，其中奧園有限公司注資人民幣108.444百萬元，而南沙國奧投資公司則注資人民幣12.05百萬元。於完成股本增加後，南沙國奧房地產公司由奧園有限公司擁有90%權益而南沙國奧投資公司則擁有10%權益。
- (iii) 於二零零五年五月二十日，奧園有限公司轉讓其於南沙國奧房地產公司之全部30%股權予南沙國奧投資公司。於完成轉讓後，南沙國奧房地產公司由奧園有限公司擁有60%權益而南沙國奧投資公司則擁有40%權益；及

- (iv) 於二零零五年八月九日，奧園有限公司再轉讓其於南沙國奧房地產公司之全部30%股權予南沙國奧投資公司。於完成轉讓後，南沙國奧房地產公司由奧園有限公司擁有30%權益而南沙國奧投資公司則擁有70%權益。
- (v) 於二零零七年四月二日，奧園有限公司向南沙國奧投資公司進一步轉讓南沙國奧房地產公司全部股本權益的20%。於完成轉讓後，南沙國奧房地產公司由奧園有限公司擁有10%權益而南沙國奧投資公司則擁有90%權益。

(ggg) 廣東奧園置業公司

- (i) 廣東奧園置業公司於一九九九年五月十三日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣30百萬元。於註冊成立時，其分別由中體擁有45%權益、由奧園有限公司擁有45%權益及由深圳市獅子洋養生有限公司擁有10%權益。
- (ii) 於二零零六年九月四日，何敏予分別將其於廣東奧園置業公司全部股本權益之39%及10%，轉讓予奧園有限公司及廣州奧林匹克置業投資公司。於完成轉讓後，廣東奧園置業公司分別由奧園有限公司及廣州奧林匹克置業投資公司擁有90%及10%權益。

(hhh) 奧園複合

- (i) 奧園複合於二零零三年九月四日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣五十萬元。於成立之時，其分別由奧園有限公司擁有60%權益、由方志華擁有25%權益，董方擁有10%權益及由鄧寶瑩擁有5%權益。
- (ii) 於二零零五年一月十日，胡大為從奧園有限公司及方志華分別購入於奧園複合之9%及15.5%權益，而同時何建兵則分別向方志華及董方收購於奧園複合全部股本權益的9.5%及15%。於完成收購後，奧園複合分別由奧園有限公司擁有51%權益、由胡大為擁有24.5%權益及由何建兵擁有24.5%權益。
- (iii) 於二零零六年五月二十六日，何建兵轉讓其於奧園複合之全部24.5%股本，權益予何敏予。於完成轉讓後，奧園複合由奧園有限公司擁有51%權益、由胡大為擁有24.5%權益及由何敏予擁有24.5%權益。
- (iv) 於二零零七年三月二十日，廣州資產管理公司從何敏予及胡大為各自購入其於奧園複合之全部24.5%股本權益。於完成收購後，奧園複合分別由奧園有限公司擁有51%權益及由廣州資產管理公司擁有49%權益。

(iii) 廣州奧林匹克置業投資公司

- (i) 廣州奧林匹克置業投資公司於二零零二年九月十九日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣6百萬元，於註冊成立時，其由奧園有限公司擁有51%權益、由何建兵擁有24.5%權益及由胡大為擁有24.5%權益。

- (ii) 於二零零五年三月九日，奧園有限公司轉讓其於廣州奧林匹克置業投資公司之權益予郭梓文先生。於完成轉讓後，廣州奧林匹克置業投資公司分別由郭梓文先生擁有51%、何建兵擁有24.5%權益及胡大為擁有24.5%權益。
 - (iii) 於二零零五年十二月十四日，何建兵及胡大為將其於廣州奧林匹克置業投資公司的股本權益轉讓予奧園複合。於完成轉讓後，廣州奧林匹克置業投資公司分別由郭梓文先生及奧園複合擁有51%及49%權益。
 - (iv) 於二零零五年十二月三十一日，Add Right 從郭梓文先生及奧園複合分別購入於廣州奧林匹克置業投資公司之51%及24.5%權益。廣州奧林匹克置業投資公司轉為中外股本合資企業。於完成收購後，廣州奧林匹克置業投資公司分別由Add Right 擁有75.5%權益及由奧園複合擁有24.5%權益。
 - (v) 於二零零六年七月十日，奧園複合轉讓其於廣州奧林匹克置業投資公司之24.5%股本權益予奧園有限公司。於完成轉讓後，廣州奧林匹克置業投資公司分別由Add Right 擁有75.5%權益及由奧園有限公司擁有24.5%權益。
- (jii) 廣州資產管理公司
- (i) 廣州資產管理公司於二零零三年十二月十二日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣0.5百萬元。於註冊成立時，其分別由奧園有限公司擁有90%權益及由廣東奧園物業管理公司擁有10%權益。
 - (ii) 於二零零五年十二月二十日，廣東奧園物業管理公司轉讓其於廣州資產管理公司之10%股本權益予廣州南沙經濟技術開發區獅子洋養生事業有限公司（「南沙獅子洋」）。同時，廣州資產管理公司之註冊股本亦增至人民幣10百萬元，其中奧園有限公司注資人民幣9百萬元及於南沙獅子洋注資人民幣1百萬元。完成股本轉讓及增加股本後，廣州資產管理公司分別由奧園有限公司擁有90%及由南沙獅子洋擁有10%權益。
 - (iii) 於二零零六年五月二十六日，南沙獅子洋轉讓其於廣州資產管理公司之10%股本權益予廣州奧林匹克置業投資公司。完成轉讓後，廣州資產管理公司分別由奧園有限公司擁有90%及由廣州奧林匹克置業投資公司擁有10%權益。
 - (iv) 於二零零六年七月十二日，廣州奧林匹克置業投資公司轉讓其於廣州資產管理公司之10%全部權益予廣東奧園置業公司。完成轉讓後，廣州資產管理公司分別由奧園有限公司擁有90%及由廣東奧園置業公司擁有10%權益。
- (kkk) 國奧物業管理公司
- (i) 國奧物業管理公司於二零零五年六月二十日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣1百萬元。於註冊成立時，其分別由南沙國奧投資公司擁有55%權益及由深圳市永和成實業有限公司（「深圳永和」）擁有45%權益。
 - (ii) 於二零零五年八月二十九日，國奧物業管理公司之註冊股本增加至人民幣2百萬元，其中南沙國奧投資公司注資人民幣0.55百萬元，而深圳永和則注資人民

幣1.45百萬元。於完成股本增加後，國奧物業管理公司分別由南沙國奧投資公司擁有27.5%權益而深圳永和則擁有72.5%權益。

- (iii) 於二零零六年六月二十六日，國奧物業管理公司之註冊股本減少至人民幣1百萬元，據此，深圳永和之注資減少人民幣0.45百萬元，而南沙國奧投資公司之注資則減少人民幣0.55百萬元。同時，深圳永和出讓其於國奧物業管理公司之45%股權予南沙國奧房地產公司。於完成削減股本及股本轉讓後，國奧物業管理公司由南沙國奧投資公司擁有55%權益及由南沙國奧房地產擁有45%權益。

(III) 南沙國奧房地產公司

- (i) 南沙國奧房地產公司於二零零五年八月十九日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣10百萬元。於註冊成立時，其分別由奧園有限公司擁有55%權益及由廣東梓材教育地產投資集團有限公司（「梓材」）擁有45%權益。
- (ii) 於二零零五年十月二十七日，南沙國奧房地產公司之註冊股本增加至人民幣23.61百萬元，其中奧園有限公司注資人民幣17.88百萬元，而梓材則注資人民幣5.73百萬元。於完成股本增加後，南沙國奧房地產公司分別由奧園有限公司擁有75.7306%權益而梓材則擁有24.2693%權益。
- (iii) 於二零零六年八月二十二日，南沙國奧房地產公司之註冊股本減少至人民幣10百萬元，據此，奧園有限公司之注資減少人民幣12.38百萬元，而梓材之注資則減少人民幣1.23百萬元。於完成削減股本後，南沙國奧房地產公司分別由奧園有限公司擁有55%權益及由梓材擁有45%權益。
- (iv) 於二零零六年八月三十一日，梓材轉讓其於南沙國奧房地產公司之45%股權予廣州資產管理公司。完成轉讓後，南沙國奧房地產公司分別由奧園有限公司擁有55%及由廣州資產管理公司擁有45%權益。

(mmm) 洛陽奧園置業公司

洛陽奧園置業公司於二零零六年十二月十四日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣50百萬元，其分別由奧園有限公司擁有98%權益及由番禺金業擁有2%權益。

(nnn) 龍南金城房地產公司

- (i) 龍南金城房地產公司於二零零四年五月十二日在中國註冊成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣3百萬元，其於註冊成立之時由廣州市梅山建設綜合開發有限公司擁有60%權益及由廣州順城建築裝飾工程有限公司擁有40%權益。

- (ii) 於二零零五年八月三十一日，龍南金城房地產公司之註冊股本增加至人民幣8.0百萬元，其分別由廣州市梅山建設綜合開發有限公司及廣州順城建築裝飾工程有限公司擁有84%及16%權益。
- (iii) 於二零零六年十一月十五日，番禺金業園及廣州資產管理公司從廣州市梅山建設綜合開發有限公司及廣州順城建築裝飾工程有限公司購入於龍南金城房地產公司之84%及16%權益。於完成收購後，龍南金城房地產公司由番禺金業園擁有84%權益及由廣州資產管理公司擁有16%權益。

(ooo) 海景城房地產公司

海景城房地產公司於二零零七年一月二十三日在中國註冊成立為中外股本合資企業，註冊股本為人民幣380百萬元，其分別由 Add Power 擁有98%權益及由番禺金業園擁有2%權益。

(ppp) 重慶創冠

- (i) 重慶創冠於二零零零年十一月二十三日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為3百萬美元。於註冊成立時，該公司由獨立第三方擁有。
- (ii) 於二零零四年九月十三日，怡利向獨立第三方收購重慶創冠全部股本權益。
- (iii) 於二零零四年九月十三日，重慶創冠的註冊資本由3百萬美元增加至10百萬美元。
- (iv) 於二零零六年六月三日，重慶創冠的註冊資本由10百萬美元增加至11百萬美元。

(qqq) 玉林奧園康城房地產公司

玉林奧園康城房地產公司於二零零七年四月六日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣200百萬元。於註冊成立時，該公司分別由奧運村及奧園有限公司擁有90%及10%權益。

(rrr) 玉林奧園房地產公司

玉林奧園房地產公司於二零零七年四月六日在中國註冊成立為有限公司，註冊股本為人民幣80百萬元。於註冊成立時，該公司分別由奧運城及奧園有限公司擁有90%及10%權益。

(sss) 創意城

創意城於二零零七年六月二十二日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為15百萬美元，由發運全資擁有。

(ttt) 動漫城

動漫城於二零零七年六月二十二日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為45百萬美元，由千冠全資擁有。

(uuu) 都市華庭

都市華庭於二零零七年六月二十一日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為15百萬美元，由明普全資擁有。

(vvv) 南奧海景城

南奧海景城於二零零七年六月二十二日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為25百萬美元，由合祥全資擁有。

(www) 佛岡同力盛

(i) 於二零零三年八月二十日，佛岡同力盛於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000.00元，由一名獨立第三方擁有。

(ii) 於二零零五年六月十六日，註冊資本由人民幣5,000,000.00元增加至人民幣10,000,000.00元。

(iii) 自二零零七年四月四日起，由奧園有限公司及番禺金業園分別收購及擁有佛岡合力盛98%及2%股本權益。

(iv) 於二零零七年六月十五日，佛岡同力盛之註冊資本增加至人民幣80,000,000元。

除本招股章程附錄一所述之附屬公司，本公司並無其他附屬公司。

除上文所載者外，本公司任何附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內之股本並無變動。

4. 附屬公司之詳情

本集團於多間主要中國附屬公司擁有權益。該等中國附屬公司之公司資料概要如下：

奧園有限公司

成立日期	: 一九九八年五月十一日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 中外合資企業
註冊股本	: 人民幣400,000,000元 (注資：人民幣320,220,564元)
股東	: Add Lion (98%) 廣東奧園置業公司(2%)

番禺金業園

成立日期 : 一九九八年六月二十五日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 中外合資企業
註冊股本 : 人民幣170,000,000元
(注資: 人民幣170,000,000元)
股東 : Add Gain (98%)
奧園有限公司(2%)

番禺金業

成立日期 : 一九九七年十二月三日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 中外合資企業
註冊股本 : 人民幣180,000,000元
(注資: 人民幣180,000,000元)
股東 : Add Power (98%)
廣東奧園置業公司(2%)

廣州房地產公司

成立日期 : 二零零一年二月十四日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣60,000,000元
(注資: 人民幣60,000,000元)
股東 : 奧園有限公司(98%)
廣東奧園置業公司(2%)

廣州奧林匹克投資公司

成立日期 : 二零零零年六月六日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣81,000,000元
(注資: 人民幣81,000,000元)
股東 : 奧園有限公司(83.32%)
番禺金業園(16.68%)

廣州番禺奧林匹克

成立日期 : 二零零零年六月二十日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣31,000,000元
(注資: 人民幣31,000,000元)
股東 : 廣州奧林匹克投資公司(90%)
奧園有限公司(10%)

南沙國奧投資公司

成立日期 : 二零零三年五月九日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣100,000,000元
(注資: 人民幣100,000,000元)
股東 : 奧園有限公司(55%)
番禺金業園(45%)

南沙國奧房地產公司

成立日期 : 二零零四年一月七日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣120,494,000元
(注資: 人民幣120,494,000元)
股東 : 奧園有限公司(10%)
南沙國奧投資公司(90%)

廣東奧園置業公司

成立日期 : 一九九九年五月十三日
成立地點 : 中國廣州
性質 : 有限責任公司
註冊股本 : 人民幣30,000,000元
(注資: 人民幣30,000,000元)
股東 : 奧園有限公司(90%)
廣州奧林匹克置業投資公司(10%)

奧園複合

成立日期	: 二零零三年九月四日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣500,000元 (注資: 人民幣500,000元)
股東	: 奧園有限公司(51%) 廣州資產管理公司(49%)

廣州奧林匹克置業投資公司

成立日期	: 二零零二年九月十九日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 中外合資企業
註冊股本	: 人民幣6,000,000元 (注資: 人民幣6,000,000元)
股東	: Add Right (75.5%) 奧園有限公司(24.5%)

廣州資產管理公司

成立日期	: 二零零三年十二月十二日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣10,000,000元 (注資: 人民幣10,000,000元)
股東	: 奧園有限公司(90%) 廣東奧園置業公司(10%)

國奧物業管理公司

成立日期	: 二零零五年六月二十日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣1,000,000元 (注資: 人民幣1,000,000元)
股東	: 南沙國奧投資公司 (55%) 南沙國奧房地產公司 (45%)

南沙奧園地產公司

成立日期	: 二零零五年八月十九日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣10,000,000元 (注資: 人民幣10,000,000元)
股東	: 奧園有限公司(55%) 廣州資產管理公司(45%)

洛陽奧園置業公司

成立日期	: 二零零六年十二月十四日
成立地點	: 中國洛陽
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣50,000,000元 (注資: 人民幣10,000,000元)
股東	: 奧園有限公司(98%) 番禺金業(2%)

龍南金城房地產公司

成立日期	: 二零零四年五月十二日
成立地點	: 中國江西省龍南縣
性質	: 有限責任公司
註冊股本	: 人民幣8,000,000元 (注資: 人民幣8,000,000元)
股東	: 番禺金業園(84%) 廣州資產管理公司(16%)

海景城房地產公司

成立日期	: 二零零七年一月二十三日
成立地點	: 中國廣州
性質	: 中外合資企業
註冊股本	: 人民幣380,000,000元 (注資: 人民幣82,742,020元)
股東	: Add Power (98%) 番禺金業(2%)

重慶創冠

成立日期 : 二零零零年十一月二十三日
 成立地點 : 中國重慶
 性質 : 有限責任公司
 註冊資本 : 11,000,000美元
 (注資: 11,000,000美元)
 股東 : 怡利 (100%)

玉林奧園康城房地產公司

成立日期 : 二零零七年四月六日
 成立地點 : 中國玉林
 性質 : 中外合營企業
 註冊股本 : 人民幣200,000,000元
 (注資: 人民幣48,838,640元)
 股東 : 奧運村(90%)
 奧園有限公司(10%)

玉林奧園房地產公司

成立日期 : 二零零七年四月六日
 成立地點 : 中國玉林
 性質 : 中外合營企業
 註冊資本 : 人民幣80,000,000元
 (注資: 人民幣19,380,840元)
 股東 : 奧運城(90%)
 奧園有限公司(10%)

創意城

成立日期 : 二零零七年六月二十二日
 成立地點 : 中國瀋陽
 性質 : 有限責任公司
 註冊資本 : 15,000,000.00美元
 (注資: 零)
 股東 : 發運(100%)

動漫城

成立日期 : 二零零七年六月二十二日
 成立地點 : 中國瀋陽
 性質 : 有限責任公司
 註冊資本 : 45,000,000.00美元
 (注資: 零)
 股東 : 千冠(100%)

都市華庭

成立日期	二零零七年六月二十一日
成立地點	中國瀋陽
性質	有限責任公司
註冊資本	15,000,000.00美元 (注資：零)
股東	明普(100%)

南奧海景城

成立日期	二零零七年六月二十二日
成立地點	中國瀋陽
性質	有限責任公司
註冊資本	25,000,000.00美元 (注資：零)
股東	合祥(100%)

佛岡同力盛

成立日期	二零零三年八月二十日
成立地點	中國佛岡
性質	有限責任公司
註冊資本	人民幣80,000,000.00元 (注資：人民幣80,000,000.00元)
股東	奧園有限公司(98%) 番禺金業園(2%)

5. 本公司購回股份**A. 上市規則規定**

香港上市規則允許第一上市地為聯交所主板的公司購回其在聯交所上市證券，惟須遵守一定的限制條件，當中最為重要的限制概述如下：

(a) 股東批准

在聯交所首先上市的公司如擬購回在聯交所上市的證券，必須事先獲股東通過普通決議案，以一般性授權或就指定的交易作出具體授權的方式批准。

(附註：根據本公司股東於二零零七年九月十三日及二零零七年九月十八日通過的決議案，向本公司董事授予一項無條件的一般性授權(「購回授權」)，授權各位董事行使本公司所有權利，在聯交所或任何

本公司證券可能上市、且由證監會和聯交所承認的其他交易所購回本公司股份。該項授權所涉及的購回股份總面值最多不得超過本招股章程所述之本公司正發行及將予發行股本之10%；該項授權在本公司下一屆股東週年大會結束或本公司根據適用法律或細則要求召開下一屆股東週年大會的期限結束之前，或在本公司股東通過股東大會普通決議案撤銷或變更上述授權前（以較早發生者為準）均為有效。）

(b) 資金來源

本公司用作購回的資金必須根據本公司細則和開曼群島的法律規定，屬可用於此目的的可合法運用資金。上市公司不得以現金以外的其他對價或聯交所交易規則（以不時修訂者為準）規定以外的結算方式於聯交所購回本身的證券。

B. 購回理由

董事認為，董事擁有股東授予的一般性授權，使得本公司能夠在市場中購回公司股份，這符合本公司及其股東的最佳利益。股份購回僅在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方可進行。根據當時的市場條件和財務安排，該等購回交易可能會提高本公司的淨值以及每股資產淨值及／或每股盈利。

C. 用於購回的資金

在購回證券時，本公司的資金必須根據細則和適用的開曼群島法律規定，來自可用於此目的的可合法運用資金。

根據目前的計劃，本公司購回股份可動用本公司溢利或的資金或就購買股份而新發行股份所得的款項，或倘章程細則許可且受限於公司法，可動用股本及倘就購買而應付任何溢價，可動用本公司溢利或動用本公司溢利或動用本公司股份溢價之貸方結餘，或倘章程細則許可及受限於公司法，可動用股本支付。

如果購回股份將可能對本公司的運營資金要求或董事不時認為適合本公司之資本負債水平產生重大的不利影響，則董事將不會建議行使上述購回授權。

D. 股本

根據緊隨本公司股份上市後的已發行股份數目為2,200,000,000股股份計算，且不考慮根據行使超額配股權而配發及發行的任何股份，全面行使購回授權將可能導致下列時段前（以較早發生者為準）本公司購回達220,000,000股股份：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或章程細則所要求的本公司舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之日；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案，撤回或變更上述購回授權。

E. 一般情況

本公司董事或(就各自進行所有合理查詢後所深知)各自的聯繫人士(定義見上市規則)目前均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

本公司董事已向聯交所作出承諾，在適用的情況下，他們將根據上市規則和開曼群島適用法律行使購回授權。本公司於之前六個月並未購回任何股份。

目前尚未有任何關連人士(定義見上市規則)通知本公司目前有意向本公司出售股份，或已經承諾倘購回授權獲行使時不會將股份出售給本公司。

如果根據購回授權購回證券，使得股東持有的本公司表決權比例增加，則根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，該項行動將被視為一項收購。因此，某名股東或採取共同行動的一組股東可能會獲得或鞏固其對本公司的控制權(具體取決於股東權益增加的水平)，則須按照收購守則第26條的規定提出強制收購建議。董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能產生收購守則之任何後果。

倘緊隨完成全球發售後(惟不包括因行使超額配股權、可換股票據所附帶之總換權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份)購回授股獲悉數行使，則根據購回授權可予購回股份總數將為220,000,000股股份(等於按上述假設計算的本公司已發行股本10%)。緊隨購回授權全數行使後，本公司控股股東 Ace Rise 的持股比例將增至佔本公司已發行股本約59.0%。倘購回授權獲悉數行使，則公眾持有之股數目將跌至低於已發行股份總數之25%。任何股份購回如導致公眾持有的股份數目低於當時已發行的股份的規定百分比以下，則上述購回必須在香港聯交所根據上市規則第8.08條批准豁免上市規則中有關上述公眾最低持股的要求後方可實施。但是，如果行使購回授權將導致公眾持股量不足上市規則所規定的比例，則董事將不會行使上述購回授權。

6. 有關業務之其他資料

A. 重大合約概要

以下為緊接本招股章程日期前兩年本公司或其任何附屬公司所訂立(在日常業務過程中訂立者除外)屬於或可能屬於重大之合約：

- (a) 由廣州房地產公司、奧園有限公司與廣州番禺奧林匹克於二零零五年十一月八日訂立股份轉讓合同，內容有關廣州番禺奧林匹克將其於番禺金業園之19%股權以代價人民幣1,520,000元轉讓予奧園有限公司。

- (b) 由奧園有限公司、廣州房地產公司與 Add Gain 於二零零五年十一月十八日訂立股權轉讓協議，內容有關奧園有限公司將其於番禺金業園之79%股權以代價人民幣6,320,000元轉讓予 Add Gain，以及廣州房地產公司將其於番禺金業園之19%股權以代價人民幣1,520,000元轉讓予 Add Gain。
- (c) 由奧園有限公司與 Add Gain 於二零零五年十一月十八日就其於番禺金業園之投資而訂立合資經營總合同書，據此，奧園有限公司注資人民幣160,000元及 Add Gain 注資人民幣7,840,000元。
- (d) 由廣州賽因斯種苗園林科技開發有限公司、廣州市番禺區養生園房地產綜合建設開發有限公司、梓業（共同作為轉讓人）與 Add Power（作為承讓人）於二零零五年十一月十八日訂立股權轉讓協議，據此，廣州賽因斯種苗園林科技開發有限公司、廣州市番禺區養生園房地產綜合建設開發有限公司與梓業分別以代價人民幣10,000,000元、人民幣2,000,000元及人民幣7,600,000元轉讓其於番禺金業之50%、10%及38%股權予 Add Power。
- (e) 由奧園複合與 Add Right 就成立廣州奧林匹克置業投資公司而於二零零五年十一月十八日訂立合資經營總合同書，據此，奧園複合與 Add Right 分別向廣州奧林匹克置業投資公司之註冊股本注資人民幣1,470,000元及人民幣4,530,000元。
- (f) 由郭梓文先生及奧園複合（作為出讓人）與 Add Right（作為承讓人）於二零零五年十一月十八日訂立股權轉讓協議，內容有關由郭梓文先生以代價人民幣3,060,000元向 Add Right 轉讓其於廣州奧林匹克置業投資公司之51%股權以及由奧園複合以代價人民幣1,470,000元向 Add Right 轉讓於廣州奧林匹克置業投資公司之24.50%權益。
- (g) 由廣東奧園物業管理公司（作為出讓人）與廣州南沙經濟技術開發區獅子洋養生事業有限公司（作為承讓人）於二零零五年十二月一日訂立股東轉讓出資合同書，內容有關由廣東奧園物業管理公司以代價人民幣50,000元向廣州南沙經濟技術開發區獅子洋養生事業有限公司轉讓於廣州資產管理有限公司之10%權益。
- (h) 梓業與奧園有限公司於二零零六年四月十日訂立的股東轉讓出資合同書，據此，梓業向奧園有限公司轉讓於廣州房地產公司之28%股權，代價為人民幣16,800,000元。
- (i) 由奧園複合（作為出讓人）與奧園有限公司（作為承讓人）於二零零六年四月十五日訂立股東轉讓出資合同書，內容有關由奧園複合以代價人民幣1,470,000元向奧園有限公司轉讓於廣州奧林匹克置業投資公司之24.5%權益。
- (j) 由廣東奧園物業管理公司、梓業及 Add Lion 於二零零六年四月十八日訂立之股權併購協議，內容有關由廣東奧園物業管理公司以代價人民幣236,190,000元向 Add

Lion 轉讓於奧園有限公司之78.73%權益以及由梓業以代價人民幣57,810,000元向 Add Lion 轉讓於奧園有限公司之19.27%權益。

- (k) 就於奧園有限公司之投資而於二零零六年四月十八日訂立之合資經營總合同書，據此，梓業向奧園有限公司之註冊資本注資人民幣6,000,000元，Add Lion 以外幣注入相等於人民幣294,000,000元之資本。
- (l) 由奧園有限公司與中體產業集團股份有限公司於二零零六年五月十二日訂立之會議紀要，據此(其中包括)奧園有限公司同意向中體產業集團股份有限公司收購於廣州奧林匹克投資公司之16.68%股權，代價為人民幣24,550,000元。
- (m) 由 Cathay Property (作為認購人) 及江敏兒女士與蘇超美女士(當時股東)、郭梓文先生及江敏兒女士(作為擔保人)與 Add Hero 就 Cathay Property 以代價386,510,000港元認購 Add Hero 當時全部已發行股本之20.5%權益而於二零零六年六月二日訂立認購及股東協議；
- (n) 由廣州奧林匹克置業投資公司(作為出讓人)及廣東奧園置業公司(作為承讓人)就以代價人民幣1,000,000元從廣州奧林匹克置業投資公司向廣東奧園置業公司轉讓廣州資產管理有限公司10%權益而於二零零六年六月十二日訂立股東轉讓出資合同書；
- (o) 由何敏予(作為出讓人)與奧園有限公司及廣州奧林匹克置業投資公司(作為承讓人)於二零零六年八月十八日訂立股東轉讓出資合同書，內容有關由何敏予向奧園有限公司以代價人民幣11,700,000元轉讓於廣東奧園置業公司39%之股權，並以代價人民幣3,000,000元從何敏予向廣州奧林匹克置業投資公司轉讓於廣東奧園置業公司之10%股權。
- (p) 廣東梓材教育地產投資集團有限公司與廣州資產管理公司於二零零六年八月二十三日訂立的股權轉讓協議，內容有關由廣東梓材教育地產投資集團有限公司向廣州資產管理公司轉讓南沙奧園地產公司45%股權，代價為人民幣4,500,000元。
- (q) 由廣州市梅山建設綜合開發有限公司與廣州順城建築裝飾工程有限公司(作為出讓人)與番禺金業園及廣州資產管理公司(作為承讓人)於二零零六年九月三十日訂立之股權轉讓協議，內容有關從廣州市梅山建設綜合開發有限公司以代價人民幣9,626,400元向番禺金業園轉讓於龍南金城房地產公司之84%股權，並從廣州順城建築裝飾工程有限公司以代價人民幣1,833,600元向廣州資產管理有限公司轉讓於龍南金城房地產公司之16%股權。
- (r) 瀋陽華新與奧園有限公司於二零零六年十一月五日訂立之股東轉讓出資合同書，據此，奧園有限公司同意向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司之2.5%股權，代價為人民幣2,025,000元。
- (s) 由 Add Hero 及 Sunrise Partners 於二零零六年十一月二十一日簽訂之票據購買協議，內容有關 Add Hero 購買總本金額為30,000,000美元之可換股票據予 Sunrise Partners，該等可換股票據附帶選擇權可額外購買總本金額30,000,000美元。此協議由於(ee)段所提及，於二零零七年二月九日簽訂之票據購買協議取代。

- (t) 由廣州南沙資產經營有限公司、奧園有限公司及南沙國奧房地產公司於二零零六年十二月七日所簽訂之股權及債權轉讓框架協議，內容有關廣州南沙資產經營有限公司轉讓於南沙國奧投資公司之45%股本權益及於南沙國奧投資公司及其附屬公司的所有信貸權益予奧園有限公司，代價為人民幣55,749,000元。
- (u) 由番禺金業及 Add Power 於二零零六年十二月二十六日簽訂之合資經營合同，以成立海景城房地產公司，番禺金業向其注入人民幣7,600,000元，而 Add Power 以外幣注入相當於人民幣372,400,000元之資金。
- (v) 由 Add Hero 及 Sunrise Partners 於二零零七年一月五日簽訂之票據購買協議，內容有關 Add Hero 發行總金額為60,000,000美元之可換股票據予 Sunrise Partners。此協議由於(ee)段所提及，於二零零七年二月九日簽訂之主體票據購買協議取代。
- (w) 瀋陽華新與奧園有限公司於二零零七年一月十五日訂立之股東轉讓出資合同書，據此，奧園有限公司同意向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司之2%股權，代價為人民幣1,620,000元。
- (x) 梓業與廣東奧園置業公司於二零零七年五月十八日訂立之股東轉讓出資合同書，據此，廣東奧園置業公司向梓業收購於奧園有限公司之2%股權，代價為人民幣40,000,000元。
- (y) 梓業與廣東奧園置業公司於二零零七年五月十八日訂立之股東轉讓出資合同書，據此，廣東奧園置業公司向梓業收購於番禺金業之2%股權，作價人民幣1,000,000元。
- (z) 梓業與廣東奧園置業公司於二零零七年五月十八日訂立之股東轉讓出資合同書，據此，廣東奧園置業公司向梓業收購於廣州房地產公司之2%股權，作價人民幣1,200,000元。
- (aa) 陳世謀、畢克意、洪明政及潘小華(作為出讓人)與奧園有限公司及番禺金業園(作為承讓人)於二零零七年三月二十一日訂立之股份轉讓合同，內容有關由上述出讓人向奧園有限公司轉讓於佛岡同力盛之98%股權，代價為人民幣73,875,095元，以及由潘小華向番禺金業園轉讓於佛岡同力盛之2%股權，代價為人民幣1,507,654.992元。
- (bb) 廣州南沙資產經營有限公司與番禺金業園於二零零七年五月二十三日訂立之產權交易合同，據此，廣州南沙資產經營有限公司向番禺金業園轉讓於南沙國奧投資公司之45%股權，代價為人民幣48,250,000元，另向廣州南沙資產經營有限公司支付人民幣7,499,000元，以解除南沙國奧投資公司及其附屬公司南沙國奧房地產公司欠負廣州南沙資產經營有限公司之未償還負債。
- (cc) 胡大為、何敏予(作為出讓人)與廣州資產管理公司(作為承讓人)於二零零七年二月八日訂立之股東轉讓出資合同書，內容有關由上述出讓人各向廣州資產管理公司轉讓於奧園複合之24.5%股權，作價為上述每一名出讓人的代價為人民幣122,500元。

- (dd) 奧園有限公司與南沙國奧投資公司於二零零七年三月十日訂立之股權轉讓及出資合同書，內容有關由奧園有限公司向南沙國奧投資公司轉讓於南沙國奧房地產公司之20%股權，代價為人民幣24,098,800元。
- (ee) 由 Add Hero (作為發行人)、Add Power、Add Gain、Add Lion、Add Right、All New、Auto Smart、Yolinga、Warkaville、Vagatori、Win Hero、奧園華庭及金奧財富(全部作為擔保人)，及 Sunrise Partners、Credit Suisse International、Credit Suisse 新加坡分行(全部作為買方)於二零零七年二月九日簽訂之票據購買協議，內容有關 Add Hero 發行總金額為140,000,000美元之可換股票據予買方。
- (ff) 由泰平(香港)有限公司(作為賣方)與 Vagatori(作為買方)及潘榮耀(作為擔保人)於二零零七年五月十八日訂立之股權及相關債權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣210.0百萬元轉讓重慶時尚100%股本權益及貸款。
- (gg) 由 South China Property International Limited 及泰平(香港)有限公司(均為賣方)與 Warkaville(作為買方)與潘榮耀及黃朝陽(均為擔保人)於二零零七年五月十八日訂立之股權及相關債權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣350.0百萬元轉讓怡利100%股本權益及貸款。
- (hh) 由奧園有限公司、中體產業集團股份有限公司與我們其他成員公司於二零零六年六月五日訂立的債權債務抵免協議，內容有關清償人民幣33,620,000元。
- (ii) Add Hero、Cathay Property、江敏兒女士、蘇超美女士與郭梓文先生於二零零七年六月二十二日訂立之終止契據，據此，Cathay Property根據於二零零六年六月二日訂立之認購及股東協議享有之少數股東保障權利被取消。
- (jj) Add Hero、Cathay Property、江敏兒女士、蘇超美女士、郭梓文先生、Ace Rise 與 Win Power 於二零零七年六月二十二日訂立之修改契據，內容有關日期為二零零六年六月二日之認購及股東協議之修訂。
- (kk) 瀋陽華新與奧園有限公司於二零零七年六月二十三日訂立之股權轉讓協議，據此，奧園有限公司同意向瀋陽華新收購廣州奧林匹克投資公司12.18%股權，代價為人民幣9,865,800元。
- (ll) 泰平(香港)有限公司(作為賣方)、Vagatori(作為買方)及潘榮耀(作為擔保人)於二零零七年六月三十日訂立之補充協議，內容有關修訂日期為二零零七年五月十八日有關轉讓重慶時尚全部股權及貸款的股權及相關債權轉讓協議。
- (mm) 本公司與票據持有人於二零零七年九月五日訂立之同意書，據此，四名票據持有人中之三名同意於全球發售時作出贖回，而Sunrise Partners則同意在收取一筆同意費用後，豁免或解除其於日期為二零零七年二月九日之票據購買協議項下之若干權利。

- (nn) Ace Rise、Win Power、Cathay Property (共同作為轉讓人) 與本公司 (作為承讓人) 於二零零七年九月六日訂立的股份轉讓協議及重組計劃，據此，轉讓人同意向本公司轉讓 Add Hero 全部已發行股本，以換取本公司向轉讓人配發及發行9,999股按面值入賬列作繳足之股份，並將 Ace Rise 已經持有之一股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。
- (oo) 本公司、中國信達與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，中國信達同意按發售價認購最多20,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (pp) 本公司、Gentfull、陳慧慧與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Gentfull 同意按發售價認購最多10,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (qq) 本公司、Gavast、陳延驊與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Gavast 同意按發售價認購最多10,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (rr) 本公司、Golden Result International Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Golden Result International Limited 同意按發售價認購最多4,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (ss) 本公司、Mutual Joy Investments Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Mutual Joy Investments International Limited 同意按發售價認購最多4,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (tt) 本公司、Total Able Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Total Able Limited 同意按發售價認購最多4,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (uu) 本公司、Always Best International Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Always Best International Limited 同意按發售價認購最多2,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (vv) 本公司、Kerry Asset Management Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，Kerry Asset Management Limited 同意按發售價認購最多2,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (ww) 本公司、鄭格如基金與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，鄭格如基金同意按發售價認購最多2,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。

- (xx) 本公司、郭鶴年與聯席全球協調人於二零零七年九月七日訂立之公司投資者協議，據此，郭鶴年同意按發售價認購最多2,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (yy) 本公司、Rossman Limited 與聯席全球協調人於二零零七年九月十一日訂立之公司投資者協議，據此，Rossman Limited 同意按發售價認購最多2,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (zz) 本公司、郭炳湘與聯席全球協調人於二零零七年九月十二日訂立之公司投資者協議，據此，郭炳湘同意按發售價認購最多10,000,000美元可購買之最大數目，且四捨五入至最接近之每手買賣單位之發售股份。
- (aaa) 本公司與香港承銷商訂立的香港承銷協議。
- (bbb) 其中包括 Ace Rise、郭梓文先生、江敏兒女士與本公司於二零零七年九月二十日簽訂之彌償契據，內容有關(其中包括)於本附錄「— 其他資料 — 稅項彌償」分段所指之稅項。
- (ccc) 由郭梓文先生及郭梓寧先生於二零零七年九月二十日簽訂，以本公司為受益人，並於「業務 — 不競爭承諾」分段所指之不競爭承諾契據。


B. 本集團之知識產權




(a) 商標

中國

於最後實際可行日期，本集團已於中國登記以下商標：

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
	1	附註1	3662785	13/08/2015	奧園有限公司
	2	附註2	3662784	27/07/2015	
	3	附註3	3662783	06/11/2015	
	4	附註4	3662782	13/04/2015	
	5	附註5	3662781	06/12/2015	
	6	附註6	3662780	13/03/2015	
	7	附註7	3662779	06/07/2015	
	8	附註8	3662778	27/03/2015	
	9	附註9	3662777	13/03/2015	
	10	附註10	3662776	20/04/2015	
	11	附註11	3662775	27/03/2015	
	12	附註12	3662774	06/05/2015	
	13	附註13	3662773	06/04/2015	
	14	附註14	3662772	20/09/2015	
	15	附註15	3662771	06/06/2015	
	16	附註16	3662770	27/10/2015	

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱	
	17	附註17	3662769	06/07/2015		
	19	附註18	3662767	27/09/2015		
	19	附註19	1801139	06/07/2012		
	20	附註20	3662766	20/07/2015		
	21	附註21	3662765	27/10/2015		
	22	附註22	3662764	20/11/2015		
	23	附註23	3662763	20/11/2015		
	24	附註24	3662762	27/12/2015		
	26	附註25	3662760	06/12/2015		
	27	附註26	3662759	13/12/2015		
	28	附註27	3662758	06/01/2016		
	29	附註28	3662757	27/03/2015		
	30	附註29	3662756	06/02/2015		
	31	附註30	3662905	13/04/2015		
	32	附註31	3662904	20/02/2015		
	33	附註32	3662903	27/03/2015		
	34	附註33	3662902	06/02/2015		
	35	附註34	3662901	27/07/2015		
	36	附註35	3662900	20/01/2016		
	36	附註36	1947613	13/09/2012		
	37	附註37	3662899	20/01/2016		
	37	附註38	1946896	13/09/2012		
	38	附註39	3662898	27/07/2015		
	39	附註40	3662897	27/07/2015		
	39	附註41	1960855	06/09/2012		
	40	附註42	3662896	27/07/2015		
	41	附註43	3662895	27/07/2015		
	41	附註43	1950460	20/11/2012		
	42	附註44	1794373	20/06/2012		
	42	附註45	3662894	13/12/2015		
	43	附註46	3662893	27/12/2015		
	44	附註47	3662892	06/09/2015		
	45	附註48	3662891	27/07/2015		
	AO YUAN	1	附註1	3658452	27/05/2015	
	AO YUAN	2	附註49	3658451	06/06/2015	
	AO YUAN	3	附註50	3658450	27/10/2015	
	AO YUAN	4	附註51	3658449	13/04/2015	
	AO YUAN	6	附註52	3658447	27/03/2015	
	AO YUAN	7	附註7	3658446	27/10/2015	
	AO YUAN	8	附註8	3658375	27/03/2015	
	AO YUAN	9	附註9	3658374	27/02/2015	
	AO YUAN	10	附註10	3658373	06/02/2015	
	AO YUAN	11	附註11	3658372	13/03/2015	
	AO YUAN	12	附註53	3658371	27/04/2015	
	AO YUAN	13	附註54	3658370	06/04/2015	
AO YUAN	14	附註55	3658369	27/08/2015		
AO YUAN	15	附註15	3658368	06/06/2015		
AO YUAN	16	附註56	3658367	20/10/2015		
AO YUAN	17	附註57	3658366	20/10/2015		
AO YUAN	18	附註58	3658435	06/01/2016		
AO YUAN	19	附註59	3658434	27/12/2015		
AO YUAN	20	附註60	3658433	06/07/2015		
AO YUAN	21	附註21	3658432	27/09/2015		

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
AO YUAN	22	附註22	3658431	20/11/2015	
AO YUAN	23	附註23	3658430	20/11/2015	
AO YUAN	24	附註61	3658429	20/12/2015	
AO YUAN	26	附註25	3658427	06/12/2015	
AO YUAN	27	附註62	3658426	13/12/2015	
AO YUAN	29	附註63	3658444	06/06/2015	
AO YUAN	30	附註64	3658443	13/04/2015	
AO YUAN	31	附註65	3658442	06/02/2015	
AO YUAN	32	附註31	3658441	06/02/2015	
AO YUAN	33	附註32	3658440	20/03/2015	
AO YUAN	34	附註33	3658439	06/02/2015	
AO YUAN	35	附註66	3658438	27/07/2015	
AO YUAN	36	附註67	3658437	20/11/2015	
AO YUAN	37	附註68	3658436	20/11/2015	
AO YUAN	39	附註69	3658361	13/08/2015	
AO YUAN	40	附註42	3658360	27/07/2015	
AO YUAN	41	附註70	3658359	13/08/2015	
AO YUAN	42	附註71	3658358	20/11/2015	
AO YUAN	43	附註72	3658357	20/11/2015	
AO YUAN	44	附註73	3658356	20/09/2015	
AO YUAN	45	附註74	3658364	27/09/2015	
	36	附註75	1599887	06/07/2011	
	36	附註36	1575881	20/05/2011	
	19	附註19	1781106	06/06/2012	
	36	附註36	1947618	13/09/2012	
	37	附註38	1946893	13/09/2012	
	39	附註41	1960851	06/09/2012	
	41	附註43	1950462	27/11/2012	
	42	附註44	1794374	20/06/2012	
澳园	1	附註1	3660096	27/05/2015	
澳园	2	附註2	3660095	06/06/2015	
澳园	3	附註3	3660254	06/11/2015	
澳园	4	附註4	3660253	13/04/2015	
澳园	5	附註5	3660252	06/12/2015	
澳园	6	附註6	3660251	13/03/2015	
澳园	7	附註7	3660250	06/07/2015	
澳园	8	附註8	3660249	27/03/2015	
澳园	9	附註9	3660248	06/03/2015	
澳园	10	附註10	3660247	20/04/2015	
澳园	11	附註11	3660246	27/03/2015	
澳园	12	附註12	3660245	27/04/2015	
澳园	13	附註13	3660344	06/04/2015	
澳园	14	附註14	3660343	27/08/2015	
澳园	15	附註15	3660342	06/06/2015	
澳园	16	附註16	3660341	06/06/2015	
澳园	17	附註17	3660340	06/07/2015	
澳园	18	附註76	3660339	06/01/2016	
澳园	19	附註18	3660338	27/09/2015	
澳园	20	附註20	3660337	06/07/2015	
澳园	21	附註21	3660336	27/10/2015	
澳园	22	附註22	3660335	20/11/2015	
澳园	23	附註23	3660334	20/11/2015	
澳园	24	附註24	3660333	27/12/2015	

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
澳园	26	附註25	3660331	06/12/2015	
澳园	27	附註26	3660330	13/12/2015	
澳园	28	附註27	3660329	06/01/2016	
澳园	29	附註28	3660328	27/03/2015	
澳园	30	附註29	3660327	06/02/2015	
澳园	31	附註30	3660326	06/02/2015	
澳园	32	附註31	3660325	20/02/2015	
澳园	33	附註32	3660324	20/03/2015	
澳园	34	附註33	3660323	06/02/2015	
澳园	35	附註34	3660322	27/07/2015	
澳园	36	附註77	3660321	20/11/2015	
澳园	37	附註68	3660320	20/11/2015	
澳园	38	附註39	3660319	27/07/2015	
澳园	39	附註40	3660318	27/07/2015	
澳园	40	附註42	3660317	27/07/2015	
澳园	41	附註78	3660312	27/07/2015	
澳园	42	附註45	3660311	13/10/2015	
澳园	43	附註46	3660310	20/11/2015	
澳园	44	附註47	3660309	13/09/2015	
澳园	45	附註48	3660308	27/07/2015	
金业JINYE	37	附註79	1269895	27/04/2009	番禺金業

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
奧園	19	附註80	SQ200703604	21/08/2000	奧園有限公司
	21	附註21	SQ200703607	21/08/2000	
	31	附註30	SQ200703610	21/08/2000	
	35	附註34	SQ200703613	21/08/2000	
	36	附註81	SQ200703606	21/08/2000	
	37	附註82	SQ200703608	21/08/2000	
	38	附註39	SQ200703612	21/08/2000	
	39	附註83	SQ200703616	21/08/2000	
	40	附註42	SQ200703617	21/08/2000	
	41	附註84	SQ200703605	21/08/2000	
	42	附註85	SQ200703609	21/08/2000	
	43	附註46	SQ200703611	21/08/2000	
	44	附註86	SQ200703614	21/08/2000	
	45	附註87	SQ200703615	21/08/2000	

說明附註：

附註

說明

- 鈣；氣體淨化劑；工業用化學品；相紙；感光紙；肥料；工業用粘合劑；木漿；紙漿；電；麥飯石；酒精；瓊脂；生物鹼；乙炔；科學用放射性元素；傳動液；活性碳；研磨用輔助液體；工業用洗淨劑；除殺菌劑、除草劑、除銹劑、殺蟲劑和殺寄生蟲藥外的農業化學品；化學試劑（非醫用或獸醫用）；未加工的人造合成樹脂；來人合成物；淬火劑；焊接用化學品；食物防腐用化學品；皮革修理化學品；工業用膠；鞣料（商品截止）

附註

說明

2. 顏料；食物色素；印刷油墨；電腦印表機、文字處理機墨盒；油漆；清漆；防腐劑；松香；樹膠脂；染料(商品截止)
3. 肥皂；洗髮劑；洗面乳；浴液；漂白水；洗滌劑；去漬劑；香料；化妝品；牙膏；上光劑；研磨劑；香；動物用化妝品(截止)
4. 工業用脂；石油(原油或精煉油)；工業用油；潤滑劑；燃料；石油氣；礦物燃料；地蠟(石蠟)；照明用蠟；除塵製劑(商品截止)
5. 維生素製劑；人用藥物醫用藥物；中藥成藥；生化藥品；血液製品；溫泉水；嬰兒食品；殺害蟲劑；消毒紙巾；醫用食物營養製劑；嬰兒奶粉；空氣清新劑；衛生巾；醫用保健袋；獸醫用藥；牙科用研磨劑(截止)
6. 金屬板條；金屬片和金屬板；金屬建築材料；鋁塑板(以鋁為主)鍍銀建築或家具構件；五金器具；金屬的衣服掛鈎；保險櫃；金屬容器；金屬礦石；金屬管道加固材料；鐵路金屬材料；普通金屬線；非電氣金屬電纜接頭；金屬螺栓；掛鎖；機器傳動帶用金屬扣；金屬標誌牌；栓牲畜的鏈子；金屬焊絲；金屬下錨柱；手銬；金屬風標；樹林金屬保護器；捕野獸陷阱；普通金屬塑像；金屬碑(商品截止)
7. 農業機械；造紙機；印刷機器；汽水飲料製造機；混凝土攪拌機(機器)；升降設備；裝卸設備；電子工業設備；廢物處理機(機器)；汽車維修設備；軋飼料機；木材加工機；織布機套筒；染色機；制茶機械；制食品用電動機構；工業用捲煙機；制革機；縫紉機；自行車組裝機械；陶匠用旋輪；雕刻機；電池機械；制繩機；制搪瓷機械；制燈光機械；鎂機；蜂窩煤機；擦洗機；洗衣機；制藥加工工業機器；模壓加工機器；玻璃加工機；化肥設備；化學工業用電動機械；沖洗機，軋鋼機；石油化工設備；掘土機；水輪機；壓力機；鑄造機械；蒸汽機；制針機；制鈕扣機；攻絲機；非手工操作手工具；靜電工業設備(見附頁)；光學冷加工設備；噴漆機；馬達和引擎走動器；泵(機器)；機器軸；氣動焊接設備；廢物處理裝置；攪拌機(商品截止)
8. 磨具(手工具)；園藝工具(手動具)；剪刀；隨身武器；食具(刀、叉和匙)；槍(手工具)；刀片(手工具)；叉；大砍刀；農業器具(手動的)；屠宰動物用具和器具；魚叉；修指甲工具；手工操作的手工具；穿針器；雕刻針(商品截止)
9. 資料處理設備；電腦；電腦軟體(已錄製)；與電腦聯用的印表機；資訊處理機(中央處理裝置)；掃描器(資料處理)；筆記本電腦；電子出版(可下載)；時鐘(時間記錄裝置)；投幣啓動的機械裝置；商品電子標籤；傳真機；繪圖機；電話機；手提電話；錄音載體；電視機；錄像機；照相機(攝影)；測量儀器(勘測儀器)；科學用探測器；電源

附註

說明

材料(電線、電纜)；電阻材料；積體電路；電動調節設備；熒光屏；遙控儀器；光學纖維(光導單纖維)；電鍍設備；滅火設備；個人用防事故裝置；報警器；眼鏡；電池；透明軟片(照相)；秤；量具；信號燈；升降機操作設備；電解裝置(見附頁)；滅火器；電焊設備；工業用放射設備；防火衣；電子防盜裝置；太陽鏡；電池充電器；電影膠片(已曝光)；電動開門器(商品截止)

10. 護理器械；醫療器械和儀器；牙科設備；理療設備；醫用特製家具；奶瓶；非化學避孕用具；矩形用物品；縫合材料；口罩；假肢(商品截止)
11. 燈；照明器械及裝置；烘烤器具(烹調器具)；微波爐(廚房用具)；冷凍設備和機器；通風設備和裝置(空氣調節)；水暖裝置；電加熱裝置；供水設備；暖氣裝置；淋浴用設備；氣體打火機；消毒設備；污物淨化設備；暖器；污水處理設備；噴燈；汽燈；原子堆(商品截止)
12. 陸、空、水或鐵路用機動運載器；汽車；車輛內裝飾品；小型機動車；摩托車；自行車；架空運輸設備；兩輪手推車；車輛輪胎；車輛運載工具；船(商品截止)
13. 機動武器；火器；引火物；炸藥；火藥；焰火；煙火產品；爆竹；煙花；信號煙火(商品截止)
14. 未加工或半加工貴重金屬；貴重金屬合金；電鍍製品(貴重金屬電鍍)；銅制紀念品；裝飾品(珠寶)；人造寶石；貴重金屬藝術品；人造金剛石；鐘；手錶；測時儀器(商品截止)
15. 簧(管)樂器；絃樂器；號(樂器)；電子樂器；電子琴；彈撥樂器；打擊樂器；校音器(定音器)；鋼琴鍵盤；音樂盒(商品截止)
16. 紙；書籍；印刷出版物；報紙；雜誌(期刊)；圖畫；郵票；照片；保鮮膜；書籍裝訂材料；家具除外的辦公必需品；電動或非電動打字機；教學材料(儀器除外)；建築模型；複寫紙；制圖紙；衛生紙；白紙板；影集；印刷品；吸墨用具；印章(印)；鋼筆；文具及家用膠帶；繪畫儀器；繪畫材料；速印機；石筆；室內水族池(商品截止)
17. 密封物；人造樹脂(半成品)；合成樹脂；有機玻璃；塑膠管；保溫用非導熱材料；防熱輻射合成物；隔音材料；乳膠(天然膠)；防水包裝物；合成橡膠；石棉板、瓦；絕緣材料；非金屬軟管(商品截止)
18. 木材；纖維板；石膏；水泥；耐火材料(熟料)；建築用瀝青產品；非金屬建築結構；建築用紙；建築用塑膠管；塑鋼門窗；可移動的非金屬建築物；塗層(建築材料)；建築灰漿；混凝土建築構件；磚；非金屬建築材料；建築玻璃；石料粘合劑(商品截止)
19. 窗玻璃(車窗玻璃除外)；瓷磚；混凝土；混凝土建築構件；建築玻璃；建築石料；瀝青；木材；石頭；混凝土或大理石藝術品；磚；(商品截止)
20. 非紡織品制裝飾牆板(家具)；辦公家具；非金屬容器(存儲和運輸用)填充動物標本；人體模型；家具非金屬部件；家具墊子(床墊)；鏡子(玻璃鏡)；非金屬球閥；竹木工藝品；飲用麥管；家庭寵物箱；家具用非金屬附件(商品截止)

- | 附註 | 說明 |
|-----|---|
| 21. | 非貴重金屬制家用或廚房用容器；日用搪瓷塑膠器皿(包括盆、碗、盤、壺、杯)；日用玻璃器皿(包括杯、盤、壺、缸)；家庭用陶瓷製品；飲用器皿；灑水裝置；排灌設備；梳；刷子；牙刷；化妝用具；隔熱容器；清潔器具(手工操作)；瓷器裝飾品；牙籤；非建築用玻璃鑲嵌物；動物飼料槽；捕蟲器(截止) |
| 22. | 繩索；網線；填料；紡織纖維；包裝帶；麻帶；賬篷；吊床；紡織袋；大麻(截止) |
| 23. | 紗；棉線和棉紗；紡織線和紗；人選絲；尼龍線；毛線；開司米；絨線；精紡羊毛(截止) |
| 24. | 織物；布；亞麻布；牛津布；毛巾布；毛料布；錦緞；紡織品壁掛；紡織品毛巾；被子；毛毯；床單；洗滌用手套；家用塑膠遮蓋物；無紡布；洗滌用連指手套；旗(非紙制)(截止) |
| 25. | 花邊；繡花飾品；鈕扣,掛飾(服飾用品)；針；繩編工藝品；服裝花邊；別針(非首飾)；假髮；拉鏈；衣服裝飾品；頭髮裝飾品；人造花；衣服墊肩；修補紡織品用熱粘膠布片；亞麻布標記用鉛字或數碼；茶壺保暖套(截止) |
| 26. | 地毯；席；地墊；牆紙；人工草皮；汽車用墊毯；防滑墊；亞麻油氈；體育場墊；非紡織品壁掛(截止) |
| 27. | 遊戲機；玩具；棋；運動球類；體育活動器械；釣具；電動遊藝車；魔術器械；鍛煉身體器械；保齡球設備和器械；聖誕樹用裝飾品(照明用物品和糖果除外)；人造釣魚餌；競技手套(運動器件)；箭弓；游泳池(娛樂用)(截止) |
| 28. | 肉；魚制食品；湯；蛋；牛奶製品；食用油脂；果凍；醃制蔬菜；乾食用菌；食用蛋白；水果罐頭；水果蜜餞；蔬菜色拉(商品截止) |
| 29. | 咖啡；茶；糖；糖果；蜂蜜；餅乾；麵包；穀類製品；食用澱粉產品；霜淇淋；食鹽；調味品；饅頭；麵粉製品；鍋巴；食用麵筋；醋；酵母；食用芳香劑；家用嫩肉劑(商品截止) |
| 30. | 未加工木材；植物；活動物；堅果(水果)；新鮮蔬菜；樹木；聖誕樹；菌種；燕麥；釀酒麥芽；動物棲息用品(商品截止) |
| 31. | 啤酒；制啤酒用麥芽汁；制啤酒用蛇麻子汁；飲料香精；汽水製作配料；泡沫飲料錠劑；泡沫飲料用粉；烈性酒配料；制礦泉水配料；飲料製劑(商品截止) |
| 32. | 葡萄酒；酒(利口酒)；酒(飲料)；白蘭地；含酒精液體；米酒；黃酒；料酒；蒸餾飲料；清酒(商品截止) |
| 33. | 煙草；香煙；煙絲；煙斗；火柴；抽煙用打火機；丁烷氣(吸煙用)；香煙濾嘴；雪茄煙；煙用藥草(商品截止) |

附註

說明

34. 廣告宣傳；廣告代理；廣告設計；推銷(替他人)；在通訊媒體上出租廣告空間；資料通訊網路上的在線廣告；電腦文檔管理；進出口代理；從事管理諮詢；文秘；會計；審計；商業場所搬遷；自動售貨機出租(商品截止)
35. 不動產仲介；信託(截止)
36. 辦公室(不動產)出租；不動產出租；不動產代理；不動產評估；代管產業；住宅單位管理；農場出租；受託管理；住所(住宅單位)(商品截止)
37. 家具製造(修理)；娛樂體育設備的安裝和修理；飛機保養與修理；照相器材修理；鐘錶修理；保險庫的保養和修理；噴塗服務；輪胎翻新；消毒；電梯的安裝與修理(截止)
38. 車輛服務站；乾洗；港灣建設；工廠建設；管道鋪設和維護；建築；建築施工監督；鋪路；室內裝璜；浴室設備的安裝和修理(商品截止)
39. 無線電廣播；電視廣播；有線電視；資訊傳送；電話通訊；電腦輔助資訊與圖像傳輸；衛星傳送；遠端會議服務；提供全球電腦網路用戶接入服務(服務商)；由電腦進行的電話號碼簿查詢(商品截止)
40. 援救措施(救護運輸)；貨物傳送；運輸；旅客運送；商品包裝；船隻出租；碼頭裝卸；船隻運輸；汽車運輸；鐵路運輸；空中運輸；租車；貨物貯存；能源分配；遞送(信件和商品)旅遊安排；管道運輸；潛水服出租(商品截止)
41. 安排遊覽；遞送(商品)；觀光旅遊；旅行陪同；旅行社(不包括預定旅館)；旅遊安排；旅遊預訂；司機服務；停車場；停車場出租(商品截止)
42. 定做材料裝配(替他人)；材料處理資訊；伐木及木料加工；紙張加工；服裝製作；照相沖印；印刷；廢物垃圾的回收；廢物處理(變形)；水淨化；能源生產；磁化；焊接；金屬鑄造；精煉；金屬處理；紡織品精細加工；木器製作；光學玻璃研磨；陶瓷燒制；麵粉加工；動物屠宰；空氣淨化(商品截止)
43. 安排和組織大會；健身俱樂部；俱樂部服務(娛樂或教育)；體育場所設施出租；體育教育；學校(教育)遊樂園；幼稚園；組織體育比賽；組織選美(商品截止)
44. 管家；會議室出租；技術專案研究；建築學；療養院；(非醫療)；美容院；室內裝飾設計飲食營養指導；園藝；住所(旅館、供膳寄宿處)；(商品截止)
45. 版權管理；法律服務；知識產權許可；工程；研究與開發(替他人)；城市規劃；工業品外觀設計；建築諮詢；室內裝飾設計；建設專案的開發；服裝設計；生物學研究；藝術品鑒定；無形資產評估；油田開採分析；化學分析；材料測試；氣象資訊(截止)

附註

說明

46. 住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；會議室出租；櫃檯出租；養老院；日間託兒所(看孩子)；咖啡館；茶館；酒吧；為動物提供食宿(截止)
47. 醫院；保健；醫療輔助；醫藥諮詢；心理專家；療養院；飲食營養指導；蒸氣浴；美容院；動物飼養；園藝；眼鏡行(商品截止)
48. 私人保鏢；安全諮詢；安全及防盜警報系統的監控；護送；服裝出租；殯儀；婚姻介紹所；消防；收養所；護衛隊(商品截止)
49. 媒染劑；金箔；黃油色素；制革用油墨；電腦、印表機、文字處理機墨盒；皮膚繪畫用墨；油漆粘合劑；稀料；木材防腐油；松香；染料；顏料；飲料色素；食品色素；天然樹脂；印刷油墨；防腐劑；油漆；著色劑(商品截止)
50. 消毒皂；洗髮液；護髮素；香波；洗滌劑；織物柔軟劑(洗衣用)；清潔用油；去漬劑；家具和地板用拋光劑；皮鞋用蠟；研磨劑；磨光粉；飲料用香精(香精油)；工業用香料；化妝劑；香水；牙用拋光劑；百花香(香料)肥皂；洗面乳；浴液；漂白水；香料；化妝品；牙膏；上光劑；動物用化妝品(截止)
51. 工業用脂；橄欖油(工業用)潤滑劑；工業用凡士林；燃料油；照明用氣體燃料；礦物燃料；蠟(原料)夜間照明物(蠟燭)吸塵合成製劑；石油(原油或精煉油)；工業用油；石油氣；地蠟(石蠟)；照明用蠟；除塵製劑(商品截止)
52. 金屬板條；金屬片和金屬板；金屬建築材料；普通金屬合金；鍍銀建築或家具構件；五金器具；鋼砂；金屬管道；建築用金屬附件；鋼模板；鐵路金屬材料；鐵路液壓養路機具；普通金屬線；電焊網；非電氣金屬電纜接頭；緊線夾頭；金屬環；車輛緊固用螺絲；磁碰塊；金屬鑰匙鏈；門鈴(非電動)；金屬鎖(非電)金屬陳列架；現金保險櫃；機器傳動帶用金屬扣；馬口鐵包裝物；金屬紀念牌；栓牲畜的鏈子金焊料；金屬系船浮標；醫院用金屬身份證明手鐲；金屬風力驅鳥器；樹林金屬保護器；捕野獸陷阱；青銅製品(藝術品)鐵礦砂、青銅紀念墓碑；鋁塑板(以鋁為主)金屬的衣服掛鉤；保險櫃；金屬容器(截止)
53. 陸、空、水或鐵路運載器；汽車；車輛內裝飾品；小型機動車；摩托車；自行車；架空運輸設備；兩輪手推車；車輛輪胎；車輛運載工具；船；雪撬(車)(商品截止)
54. 機動武器；火器；引火物；炸藥；火藥；發令紙；槍瞄準鏡；作炸藥用木粉；炮衣；火藥棉(商品截止)
55. 未加工或半加工貴重金屬；貴重金屬合金；電鍍製品(貴重金屬電鍍)；銅制紀念品；裝飾品(珠寶)人造寶石；貴重金屬藝術品；人造金剛石；鍾；手錶；測時儀器；玉雕；角、骨、牙、介首飾及藝術品；鐘錶機件(商品截止)
56. 製版紙；複寫紙；過濾材料(紙)地圖紙；電傳用紙；卡紙板製品；牛皮紙板；影集；印刷品；稿紙；紙制小雕像；說明書；印刷出版物；報紙；雜誌(期刊)；新聞刊物；圖畫；雕刻印刷品(書畫刻印作品)；照片；郵票；糖果包裝紙；錫紙；饅用塑膠膜；保鮮

附註

說明

膜；碎紙機；釘書釘；家具除外的辦公必需品；大頭針(文具)；墨錠；吸墨用具；列印器(辦公用品)；印油(列印油)；書寫材料；膠帶分配器(辦公用品)；比例尺；建築模型；繪畫材料；畫箱；電腦印表機用墨帶；印版；計算表；教學教具；制模型用塑膠；室內水族池(截止)

57. 密封物；人造樹脂(半成品)；合成樹脂；有機玻璃；塑膠管；保溫用非導熱材料；防熱輻射合成物；隔音材料；乳膠(天然膠)；防水包裝物；合成橡膠；石棉板、瓦；非包裝用塑膠膜；非金屬馬掌；石棉；排水軟管(截止)
58. 半加工或未加工皮革；仿皮；公事包；旅行用具(皮件)；用於裝化妝用品的手提包(空的)；女用陽傘；登山杖；寵物服裝；錢包；手提包；皮緣飾品；皮床單；皮帶(非服飾用)；制香腸用腸衣；(動物)皮；衣箱；傘；手杖(截止)
59. 半成品木材；纖維板；建築灰漿；建築石料；混凝土；建築用石粉；石膏板；熟石膏；耐火材料(熟料)；耐火纖維；建築用非金屬加固材料；非金屬建築材料；發光板材；非金屬建築物；非金屬建築塗面材料；修路用粘合材料；石頭、混凝土或大理石藝術品；非金屬基板；木材；膠合板；石膏；爐用耐火材料(電爐瓷盤)；非金屬建築結構；建築用紙；建築用塑膠管；塑鋼門窗；可移動的非金屬建築物；塗層(建築材料)；石灰漿；非金屬地板；石料粘合劑(截止)
60. 非紡織品制裝飾牆板(家具)；辦公家具；床墊；非金屬密封容器；玻璃鋼容器；非金屬球閥；工作臺；鏡磚；柳條製品；竹木工藝品；草編製品(不包括鞋、帽、席、墊)；未加工或半加工象牙；未加工或半加工角、牙、介製品；麥杆工藝品；布告牌；食品用塑膠裝飾品；家庭寵物箱；棺材；紙板棺材；家具門；羽絨枕頭；枕頭；窗用非金屬附件；家具；鏡子(玻璃鏡)(商品截止)
61. 織物；布；亞麻布；牛津布；毛巾布；毛料布；錦緞；紡織品壁掛；紡織品毛巾；被子；毛毯；床單；洗滌用手套；家用塑膠遮蓋物；無紡布；洗滌用連指手套；旗(非紙制)；壽衣(截止)
62. 地毯；枕席；墊席；非紡織品壁掛牆紙(家具)；浴室防滑墊；汽車用墊毯人工草皮；防滑墊；亞麻油氈；體育場墊；非紡織品掛毯(牆上掛簾帷)；席；地墊；牆紙；人工草皮；非紡織品制牆帷(截止)
63. 火腿；死家禽；肉幹；人食用蠶蛹；食用鳥窩；食用水生植物提取物；甲殼動物(非活)貝殼類動物(非活)魚肉幹；鵪鶉蛋罐頭；肉罐頭；水產罐頭；水果蜜餞；花生醬；土豆片(油炸)；桂花；蝸牛蛋(食用)；鹹蛋；芝麻油；類可可脂；食品用膠；加工過的花生；加工過的開心果；熟芝麻；冬菇；肉；魚制食品；蛋；食用油脂；幹食用菌；水果罐頭；蜜餞；蔬菜色拉(商品截止)
64. 咖啡；茶；茶飲料；蜂蜜；餅乾；穀類製品；食用澱粉產品；冰淇淋；食鹽；調味品；饅頭；麵粉製品；鍋巴；食用麵筋；醋；酵母；食用芳香劑；家用嫩肉劑；醬油；除香精油外的飲料調味品(調味品)；曲種(商品截止)
65. 未加工木材；生樹皮；燕麥；豆(未加工的)；芝麻；裝飾用幹植物；新鮮的園藝草木植物；蠶蛹(活的)供展覽用動物；鮮水果；食用鮮花；新鮮蔬菜；植物種子；未加工穀種；非醫用飼料添加劑；寵物食品；植物；活動物；堅果(水果)；樹木；聖誕樹；菌種；釀酒麥芽；動物棲息用品(商品截止)

附註

說明

66. 廣告宣傳；廣告代理；廣告設計；拍賣；在通訊媒體上出租廣告空間；資料通訊網路上的線廣告；商業管理輔助；投標標價；組織技術展覽；商業研究；會計；審計；商業區遷移(提供資訊)；自動售貨機出租；開具發票；表演藝術家經紀；人員招收；組織商業或廣告交易會；推銷(替他人)；電腦文檔管理；進出口代理；從事管理諮詢；文秘(商品截止)
67. 保險經紀；銀行；資本投資；基金投資金融管理；證券交易行情；不動產代理；租賃擔保；受託管理；典當經紀；海關經紀；珍寶估價；期貨經紀；古玩物估價；募集慈善基金；代管產業；擔保；信託；典當；經紀；藝術品估價(截止)
68. 建築資訊；工廠建設；碼頭防浪堤建築；道路鋪設；商業攤位及商店的建築；室內裝璜修理；供暖設備的安裝和修理；機械安裝、保養和修理；車輛保養和修理；車輛加油站；家具製造(修理)；清洗衣服；娛樂體育設備的安裝和修理；採礦；飛機保養與修理；造船；照相器材修理；鐘錶修理；保險庫的保養和修理；噴塗服務；輪胎翻新；服裝翻新；消毒；電梯的安裝與修理(截止)
69. 能源分配；潛水服出租(商品截止)
70. 教育；培訓；書籍出版；在線電子書籍和雜誌的出版；錄像帶發行；提供體育設施；提供高爾夫球設施；健身俱樂部；動物園；經營彩票；收費圖書館；動物訓練；為藝術家提供模特(商品截止)
71. 版權管理；法律服務；知識產權許可；工程；研究與開發(替他人)；城市規劃；工業品外觀設計；建築諮詢；室內裝飾設計；建設專案的開發；服裝設計；生物學研究；藝術品鑒定；無形資產評估；油田開採分析；化學分析；材料測試；氣象資訊；質量控制；石油開採分析；測量；化學服務；生物學研究；機械研究；車輛性能檢測；建築製圖；主持電腦站(網站)；服裝設計(截止)
72. 住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；會議室出租；櫃檯出租；養老院；日間託兒所(看孩子)；咖啡館；茶館；酒吧；為動物提供食宿；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿(截止)
73. 醫院；私人療養院；醫療輔助；醫藥諮詢；心理專家；療養院；飲食營養指導；蒸氣浴；美容院；動物飼養；園藝；眼鏡行；庭院風景；衛生設備出租(商品截止)
74. 殯儀；婚姻介紹所；消防；收養所(商品截止)
75. 不動產出租；不動產代理；住房代理，不動產仲介；不動產評估；不動產管理；住宅單位管理，住宅單位出租，住所(住宅單位)辦公室(不動產)出租
76. (動物)皮；仿皮；公事包；旅行用具(皮件)；衣箱；傘；手杖；寵物服裝；手提包(截止)

附註

說明

77. 保險；銀行；資本投資基金投資金融服務；證券交易行情；不動產仲介；擔保；信託；典當；經紀；藝術品估價（截止）
78. 教育；培訓；組織表演（演出）書籍出版；在線電子書籍和雜誌的出版；錄像帶發行；電影製片廠；節目製作；公共遊樂場；提供體育設施；提供高爾夫球設施；健身俱樂部；動物園；經營彩票；收費圖書館；動物訓練；為藝術家提供模特（商品截止）
79. 建築信息；樓宇建築監督；建築結構監督；建築；石工；裝潢；裝潢維修；暖氣設備安裝及維修；維修信息；樓宇拆卸
80. 木材；纖維板；石膏；水泥；非金屬耐火材料；建築用瀝青產品；非金屬建築結構；建築用紙；建築用塑膠管；塑鋼門窗；可移動的非金屬建築物；塗層（建築材料）；建築灰漿；混凝土建築構件；磚；非金屬建築材料；建築玻璃；石料粘合劑；混凝土；建築用石頭；瓷磚；瀝青；窗玻璃（玻璃車窗除外）；石頭、混凝土或大理石藝術品（截止）
81. 不動產出租；不動產代理；住房代理；不動產評估；不動產管理；住宅單位管理；辦公室出租（不動產）；農場出租；商品房屋出租、受託；物業託管服務（截止）
82. 飛機保養及維修；照相器材修理；鐘錶維修；保險庫保養及維修；噴塗服務；輪胎翻新；家具製造（維修）；消毒；安裝及維修娛樂及體育設備；電梯安裝及維修；車輛服務站；乾洗；港灣建設；工廠建設；管道鋪設及保養；建築；建築施工監督；鋪路；室內裝潢；浴室設備的安裝和修理；建設商品住房（截止）
83. 援救操作運輸；貨物傳送、運輸；旅客運送；商品包裝；船隻出租；碼頭裝卸；船隻運輸；汽車運輸；鐵路運輸；空中運輸；租車；貨物貯存；潛水服出租；能源分配；遞送服務（信件或商品）；旅遊安排；管道運輸；安排旅遊；付運（貨物）；觀光；護送遊人；旅行代理（不包括預訂酒店）；旅遊安排；汽車司機服務；停車場；租用停車場（截止）
84. 錄像帶發行；教育；培訓；組織表現（演出）；出租圖書館；書籍發行；電子書籍及雜誌線上發行；電影製作；節目製作；公共遊樂場；提供體育設施；提供高爾夫球設施；健身俱樂部；動物園；動物訓練；為藝術家提供模特；營辦獎券；安排及進行會議；組織體育比賽；組織教育或娛樂比賽；體育課；學校（教育）；遊樂場；托兒所；舉辦選美會（截止）
85. 工程；市區規劃；研究及開發（為他人）；石油開採分析；化學分析；生物研究；氣象資料；物料測試；工業設計；開發建設項目；建築諮詢；室內裝飾設計；時裝設計；藝術品鑑定；無形資產評估；研究科技項目；建築（截止）
86. 醫院；醫療諮詢；保健；心理服務；醫療輔助；療養院；食物營養指導；蒸氣浴；美容院；動物飼養；園藝；眼鏡服務；私立療養院（截止）
87. 版權管理；法律研究；知識產權許可（截止）


香港

於最後實際可行日期，本集團已於香港註冊以下商標：

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
AO YUAN	36	附註1	300303272	17/10/2014	奧園有限公司
	36	附註1	300303281	17/10/2014	奧園有限公司
(作為一系列黑白標誌)					

香港

於最後實際可行日期，本集團已於香港申請註冊以下商標：

商標	類別	說明	申請編號	申請日期	申請人名稱
	1	附註2	300720062	13/09/2006	Auto Smart Profits Limited
	2	附註3			
	3	附註4			
	4	附註5			
	5	附註6			
	6	附註7			
	7	附註8			
	8	附註9			
	9	附註10			
	10	附註11			
	11	附註12			
	12	附註13			
	13	附註14			
	14	附註15			
	15	附註16			
	16	附註17			
	17	附註18			
	18	附註19			
	19	附註20			
	20	附註21			
	21	附註22			
	22	附註23			
	23	附註24			
	24	附註25			
	25	附註26			
	26	附註27			
	27	附註28			
	28	附註29			
	29	附註30			
	30	附註31			
	31	附註32			
	32	附註33			
	33	附註34			
	34	附註35			

商標	類別	說明	申請編號	申請日期	申請人名稱
	35	附註36			
	36	附註37			
	37	附註38			
	38	附註39			
	39	附註40			
	40	附註41			
	41	附註42			
	42	附註43			
	43	附註44			
	44	附註45			
	45	附註46			
AO YUAN	1	附註2	300720152	13/09/2006	Auto Smart Profits Limited
	2	附註3			
	3	附註4			
	4	附註5			
	5	附註6			
	6	附註7			
	7	附註8			
	8	附註9			
	9	附註10			
	10	附註11			
	11	附註12			
	12	附註13			
	13	附註14			
	14	附註15			
	15	附註16			
	16	附註17			
	17	附註18			
	18	附註19			
	19	附註20			
	20	附註21			
	21	附註22			
	22	附註23			
	23	附註24			
	24	附註25			
	25	附註26			
	26	附註27			
	27	附註28			
	28	附註29			
	29	附註30			
	30	附註31			
	31	附註32			
	32	附註33			
	33	附註34			
	34	附註35			
	35	附註36			
	36	附註37			

商標	類別	說明	申請編號	申請日期	申請人名稱
	37	附註38			
	38	附註39			
	39	附註40			
	40	附註41			
	41	附註42			
	42	附註43			
	43	附註44			
	44	附註45			
	45	附註46			
奥园，奥園	1	附註2	300719604	12/09/2006	Auto Smart Profits Limited
	2	附註3			
	3	附註4			
	4	附註5			
	5	附註6			
	6	附註7			
	7	附註8			
	8	附註9			
	9	附註10			
	10	附註11			
	11	附註12			
	12	附註13			
	13	附註14			
	14	附註15			
	15	附註16			
	16	附註47			
	17	附註18			
	18	附註19			
	19	附註20			
	20	附註21			
	21	附註22			
	22	附註23			
	23	附註24			
	24	附註25			
	25	附註26			
	26	附註27			
	27	附註28			
	28	附註48			
	29	附註30			
	30	附註31			
	31	附註32			
	32	附註33			
	33	附註34			
	34	附註35			
	35	附註49			
	36	附註37			
	37	附註38			
	38	附註39			

商標	類別	說明	申請編號	申請日期	申請人名稱
	39	附註50			
	40	附註41			
	41	附註51			
	42	附註43			
	43	附註44			
	44	附註45			
	45	附註46			

說明附註：

附註	說明
1.	保險公司、資本投資、財務顧問、發行證券、期貨公司、古董估值、珠寶估值、房地產租賃、房地產代理、住宅代理、房地產估值、房地產評估、房地產評值、房地產管理、房地產評估、管理住宅單位、住宅單位租賃、寫字樓(房地產)租賃、農場租賃、代理海關、擔保、租賃擔保、籌集善款、物業託管服務、信託、信託管理、按揭代理
2.	用於工業、科學、攝影、農業、園藝、森林的化學品，包括工業用固態氣、酒精、汽車燃料化學添加劑、玻璃防污劑、淨化水化學物、防虫化學物添加劑、肥料；合成樹脂，未加工塑膠物，肥料，滅火用合成物，淬火和金屬焊接用製劑，保存食用化學品，鞣料，工業用黏合劑，包括焊接化學品
3.	顏料、清漆、漆；防 劑和木材防腐劑；著色劑；媒染劑；未加工的天然樹脂；畫家、裝飾家、印刷商和藝術家用金屬箔及金屬粉；外層、著色劑、染料、油墨、顏料之稀釋劑
4.	洗衣用漂白劑及其他物料，包括洗衣用淀粉、洗衣用漂白劑、清潔溶液、清潔制劑、乾洗劑；清潔、擦亮、去漬及研磨用製劑，包括鞋油、研磨料、牙膏、傢私及地板擦亮劑、去污劑、梳妝用品；肥皂；香料、精油、化妝品、發水；牙膏、牙粉
5.	工業用油及油脂，包括工業用蠟；潤滑劑；吸收，噴灑和黏結灰塵用品；燃料(包括馬達用的汽油)和照明材料，包括石油氣、煤、汽車燃料；照明用蠟和燈芯
6.	醫用和獸醫用製劑，包括獸醫藥物；醫用衛生製劑，包括隱形眼鏡用溶液及衛生間用消毒化學品；醫用營養品，嬰兒食品，膏藥，繃敷材料，包括包紮繃帶；填塞牙孔和牙模用料包括牙齒填穿塞物，消毒劑，消滅有害動物製劑，殺真菌劑，除 劑；殺害虫劑、消毒紙巾、急救箱(備好藥的)、空氣清新劑、殺昆蟲劑、殺滅有害植物制劑
7.	普通金屬及其合金；金屬建築材料，包括金屬管、金屬興建材料、金屬門附件、建築用金屬附件、窗戶鐵器及金屬標誌牌；可移動金屬建築物；鐵軌用金屬；非電氣用纜索和金屬線包括鋼線；五金製品，小件五金用品包括非電金屬電纜插口、釘子及鎖；金屬管道、不包括在其他類別之普通金屬貨品；保險箱；金屬

- | 附註 | 說明 |
|-----|---|
| 8. | 機器和機床，包括電動飲水機、洗衣機、鑽機、升降機、電焊槍、包裝機、噴漆；電動機和發動機（供陸上車輛用者除外）包括柴油機及發電機；機器連接和傳動元件（供陸上車輛用者除外）；非手動之農業工具，孵化器 |
| 9. | 手工用具和器械（手工操作的）包括農業用具（手工操作的）及園藝用具（手工操作的）；刀叉食具包括剪刀、餐具（刀、叉、匙）、切刀、指甲銼及折疊刀；佩刀，剃刀 |
| 10. | 科學、航海、測地、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗（監督）、救護（營救）和教學用具及儀器，包括水錶、電錶、光學儀器及器具；防護帽、電門鈴、火警報警器、升降機操作裝置、電焊設備處理、開關、傳送、積累、調節或控制電的儀器和器具，包括電力物料（電線、電纜）、變壓器、插座、高低電掣及電池充電器；錄製、通訊、重放聲音和形象的器具；磁性資料載體，錄音盤；自動售貨器和投幣啟動裝置的機械結構，包括自動販賣機；現金收入記錄機，計算器和資料處理裝置；滅火器械 |
| 11. | 外科、醫學、牙科和獸醫用儀器及器械，假肢、假眼和假牙；矯形用品；縫合用材料 |
| 12. | 照明、加溫、蒸汽、烹調、冷藏、乾燥、通風、供水及衛生用途的裝置，包括照明機器及裝置、水龍頭設備調節及安全附件、氣體打火機、供水設備、咖啡機、浴室裝置、浴用加熱氣、電動袋裝電筒、淨水儀器及機器 |
| 13. | 車輛，包括汽車、摩托車、自行車、纜車、高爾夫球車、水車；陸上、空中、水上或水裏用運載器 |
| 14. | 火器，軍火及子彈；爆炸物；煙火 |
| 15. | 不屬別類的貴重金屬及其合金，以及不屬別類的貴重金屬製品或鍍有貴重金屬的物品；珠寶，寶石；鐘錶和計時儀器，包括手錶及其附件及部件 |
| 16. | 鋼琴、音樂盒、樂器、電子樂器 |
| 17. | 印刷品；印刷出版物、招股書、書籍、雜誌、期刊、新聞刊物、傳單、目錄冊、小冊子、海報、漫畫、畫圖、照片、賀咭、禮物標籤、書籤、文具、包裝紙、信封、日曆、美術用品，畫筆，教育或教學用品（儀器除外）；繪畫材料及繪畫支架；書寫材料；繪圖複製品；鋼筆及鉛筆；鉛筆刀；學校供應品（文具）；印章（印）；印台；影集、地圖冊、圖表、盒子、鋼筆及鉛筆盒；擦膠；書籍裝釘材料；紙張夾子及裝釘；紙張、卡紙板及由此等材料製成之貨品（不屬別類的）；紙手巾；紙巾、垃圾袋、文具或家用黏合劑；非紡織品標籤及黏貼物（文具）；筆記本及便條簿；日記；尺；打字機和辦公用品（家具除外），包裝用塑膠物品（不屬別類的）；印刷鉛字；印版 |
| 18. | 橡膠、古塔波膠、樹膠、石棉、雲母以及由這些原材料製成但不屬別類的製品，包括橡皮筋；生產用半成品塑膠製品；包裝、填充和絕緣用材料，包括橡膠或塑膠包裝物料；非金屬軟喉管，包括塑膠套管及防火水龍帶 |

- | 附註 | 說明 |
|-----|---|
| 19. | 皮革及人造皮革，以及不屬別類的皮革及人造皮革製品，包括錢包及皮箱；動物皮、獸皮；箱子及旅行袋；雨傘、陽傘及手杖；鞭、馬具和鞍具 |
| 20. | 非金屬的建築材料，包括地板條、磚、水泥、混凝土、非金屬地板磚、發光鋪築材料及樓房用窗玻璃；建築用非金屬剛性管，包括通風和空調設備用非金屬管及非金屬排泄管；石油瀝青、地瀝青及焦油瀝青；可移動非金屬建築物；非金屬碑 |
| 21. | 傢具，玻璃鏡子，鏡框；由木、軟木、葦、藤與竹、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石或這些材料的代用品製成或由塑膠製成的物品（不屬別類者） |
| 22. | 家庭或廚房用具及容器（非貴重金屬所制，也非鍍有貴重金屬等），包括筷子、非貴重金屬制家具或廚房用容器、非電煮食用具、杯、碟及清洗用具；梳子及海棉，刷子（畫筆除外），制刷材料；清掃用具；牙刷、電動牙刷；鋼絲絨；未加工或半加工玻璃（建築用玻璃除外）；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器 |
| 23. | 纜，包括包裝繩、繩、網、賬篷、遮篷、防水遮布、帆、袋（不屬別類者）；襯墊及填充料（橡膠或塑膠者除外），包括非橡膠或塑膠之包裝物料；紡織用纖維原料 |
| 24. | 紡織用紗、線 |
| 25. | 不屬別類的布料及紡織品，包括毡、編織織物及紡織毛巾；床單和桌布，包括床幃、桌布及枕頭套 |
| 26. | 服裝，包括套衫、絨衣、背心、羊毛衫、恤衫、T-恤衫、褲子、連衣裙、裙子、制服、圍巾、襪子；鞋，包括鞋子、靴子、訓練鞋、拖鞋；帽，包括帽、鴨舌帽、具雷帽及眼罩 |
| 27. | 花邊及刺繡、飾帶及編帶；鈕扣、領扣、扣針及針；假花；徽章、帶子鈎扣、針線盒、拉鍊 |
| 28. | 地毯、草墊、席類、油氈及其他鋪地板用品，包括浴室墊、人工草皮、門墊、鋪地板、汽車毡毯及防滑墊；非紡織品牆帷 |
| 29. | 娛樂品及玩具，包括投幣式自動售貨機、棋類遊戲器具、玩具及玩具車；不屬別類的體育及運動用品，包括高爾夫球會及高爾夫球手套；聖誕樹用裝飾品；遊戲咭 |
| 30. | 肉，魚，家禽及野味；肉汁；醃漬，乾制及煮熟的水果和蔬果，包括罐裝蔬果；果凍，果醬，蜜餞；蛋，奶及乳製品，食用油和油脂 |
| 31. | 咖啡、茶、可可、糖、米、木薯澱粉、西米、咖啡代用品；麵粉及穀類製品、糕點及糖果、冰制食品，包括蛋糕、糖果、餅乾、麵包、朱古力及麵條；蜂蜜、濃糖漿；鮮酵母、發酵粉；食鹽、芥末；醋、醬油（調味品），包括調味品；香料；飲用冰 |

- | 附註 | 說明 |
|-----|--|
| 32. | 農業、園藝及林業產品及不屬別類的穀物，包括生米；活的動物；新鮮水果和蔬菜；種子、草木及花卉；動物飼料、麥芽 |
| 33. | 啤酒；礦泉水和充氣水以及其他不含酒精的飲料，包括梳打水；水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲料用的製劑 |
| 34. | 含酒精的飲料(啤酒除外)，包括白蘭地、蘋果酒、雞尾酒、威士忌、葡萄酒、酒、米酒 |
| 35. | 煙草，包括雪茄、香煙；煙具，包括火柴盒、煙管、吸煙用打火機；火柴 |
| 36. | 廣告，包括廣告宣傳；商業管理；商業行政，包括商業組織諮詢、人事管理顧問；辦公室職能，包括辦公室機器和設備出租；安排、組織及舉行展覽，尤其有關銷售及出租房地產之展覽 |
| 37. | 房地產事務、財務及金融事務，包括房地產代理、房地產管理、房地產銷售、房地產租賃、有關城市規劃及發展的金融服務、房地產評估、實業估值、有關房地產之金融評估、斂租、實業投資、實業投資管理財務諮詢、財務顧問服務、財務管理、投資顧問服務、投資管理、基金投資及管理、銀行；保險 |
| 38. | 建築，包括房地產發展、土木工程、建築工程、建築施工監督；有關城市規劃及發展的建築施工；修理及安裝服務，包括清洗建築物(內部及外部)、清洗車輛、安裝及修理升降機、安裝及修理電器、安裝及修理火警器、安裝廚房設備、修理安全鎖、油漆(內部及外部)、直立腳手架、牆紙 |
| 39. | 電訊，包括廣播、電話服務、傳送傳真及傳呼服務 |
| 40. | 運輸，包括透過車輛、汽車、卡車、鐵路、輪船、飛機；收集、運輸及運送貨品；運送包裹、電訊投遞、運輸範疇內的物流服務、出入口貨運服務、運輸管理；提供運輸資料、貨物包裝及貯存；旅遊；安排遊艇旅行及旅行團；旅遊安排；旅遊預訂；提供旅遊資料；泊車；租用汽車 |
| 41. | 物料處理，包括淨化空氣、印刷、紡織品化學處理、廢物處理、水淨化、廢物及垃圾循環再用、垃圾及廢料銷毀及產生能源 |
| 42. | 教育，包括提供教育資料、提供教育、教育服務、教學、講課、經營學校及培訓服務；提供訓練；安排、組織及舉行研討會及工作坊；娛樂，包括提供卡拉OK服務、俱樂部服務及娛樂；體育及文娛活動，包括安排、組織及舉行體育及文娛活動、出版書本、提供健身俱樂部設施、提供及出租娛樂設施、提供及出租網球場、提供及出租高爾夫球場及設施、提供及出租用地、設施(汽車除外)及運動設施、提供及出租體育館設施 |

附註

說明

43. 科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究；計算器硬體與軟體的設計與開發；法律服務；建築、電腦出租、建築制圖、室內設計、土地測量、工程
44. 提供食物和飲料服務，包括酒吧服務、咖啡店、餐廳、備辦宴席、餐館、自助餐館、快餐廳；臨時住宿，包括臨時住宿出租、寄宿房屋、假日野營服務、養老院、酒店預訂、酒店及會議室出租
45. 醫療服務，包括牙醫、醫院、醫療診所、理療及藥劑服務；獸醫服務，包括；人或動物的衛生和美容服務，包括美容院、理髮店、保健、私人療養院、按摩及寵物飼養；農業、園藝或林業服務包括插花、園藝、剪草及殺滅有害植物
46. 由他人提供的為滿足個人需要的私人和社會服務，包括衣物出租；為保護財產和人身安全的服務，包括護衛、夜間護衛、開鎖、安全顧問
47. 印刷品；印刷出版物、招股書、書籍、雜誌、期刊、新聞刊物、傳單、目錄冊、小冊子、海報、漫畫、畫圖、照片、賀咭、遊戲咭、禮物標籤、書籤、文具、包裝紙、信封、日曆、美術用品，畫筆，教育或教學用品（儀器除外）；繪畫材料及繪畫支架；書寫材料；繪圖複製品；鋼筆及鉛筆；鉛筆刀；學校供應品（文具）；印章（印）；印台；影集、地圖冊、圖表、盒子、鋼筆及鉛筆盒；擦膠；書籍裝釘材料；紙張夾子及裝釘；紙張、卡紙板及由此等材料製成之貨品（不屬別類的）；紙手巾；紙巾、垃圾袋、文具或家用黏合劑；非紡織品標籤及黏貼物（文具）；筆記本及便條簿；日記；尺；打字機和辦公用品（家俱除外），包裝用塑膠物品（不屬別類的）；印刷鉛字；印版
48. 娛樂品及玩具，包括投幣式自動售貨機、棋類遊戲器具、玩具及玩具車；不屬別類的體育及運動用品，包括高爾夫球會及高爾夫球手套；聖誕樹用裝飾品
49. 廣告，包括廣告宣傳；商業管理；商業行政，包括商業組織諮詢、人事管理顧問；辦公室職能，包括辦公室機器和設備出租
50. 運輸，包括透過車輛、汽車、卡車、鐵路、輪船、飛機；收集、運輸及運送貨品；運送包裹、電訊投遞、運輸範疇內的物流服務；出入口貨品、運輸管理；提供運輸資料、貨物包裝及貯存；旅遊；安排遊艇旅行及旅行團；旅遊安排；旅遊預訂；提供旅遊資料；泊車；租用汽車
51. 教育，包括提供教育資料、提供教育、教育服務、教學、講課、經營學校及培訓服務；提供訓練；安排、組織及舉行研討會及工作坊；娛樂，包括提供卡拉OK服務、俱樂部服務及娛樂；體育及文娛活動，包括安排、組織及舉行體育及文娛活動；安排、組織及舉行展覽，尤其有關銷售及出租房地產之展覽、出版書本、提供健身俱樂部設施、提供及出租娛樂設施、提供及出租網球場、提供及出租高爾夫球場及設施、提供及出租用地、設施（汽車除外）及運動設施、提供及出租體育館設施

澳門

於最後實際可行日期，本集團已於澳門註冊以下商標：

商標	類別	說明	註冊編號	到期日	註冊人名稱
AO YUAN	16	附註52	N/24139	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	36	附註53	N/24140	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	37	附註54	N/24141	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
奧園	16	附註52	N/24142	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	36	附註53	N/24143	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	37	附註54	N/24144	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	16	附註52	N/24145	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	36	附註53	N/24146	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited
	37	附註54	N/24147	09/01/2014	Auto Smart Profits Limited

說明附註：

附註


說明

52. 印刷品；印刷出版物、招股書、書籍、雜誌、期刊、新聞刊物、傳單、目錄冊、小冊子、海報、漫畫、畫圖、照片、賀咭、遊戲咭、禮物標籤、書籤、文具、包裝紙、信封、日曆、美術用品，畫筆，教育或教學用品（儀器除外）；繪畫材料及繪畫支架；書寫材料；繪圖複製品；鋼筆及鉛筆；鉛筆刀；學校供應品（文具）；印章（印）；印台；影集、地圖冊、圖表、盒子、鋼筆及鉛筆盒；擦膠；書籍裝釘材料；紙張夾子及裝釘；紙張、卡紙板及由此等材料製成之貨品（不屬別類的）；紙手巾；紙巾、垃圾袋、文具或家用黏合劑；非紡織品標籤及黏貼物（文具）；筆記本及便條簿；日記；尺；打字機和辦公用品（家具除外）；印刷鉛字；印版
53. 房地產事務、財務及金融事務，包括房地產代理、房地產管理、房地產銷售、房地產租賃、城市規劃及發展、房地產評估、實業估值、有關房地產之金融評估、收租、實業投資、實業投資管理、財務諮詢、財務顧問服務、財務管理、投資顧問服務、投資管理、基金投資及管理、銀行；保險
54. 建築，包括房地產發展、土木工程、建築工程、建築施工監督；城市規劃及發展；修理及安裝服務，包括清洗建築物（內部及外部）、清洗車輛、安裝及修理升降機、安裝及修理電器、安裝及修理火警器、安裝廚房設備、修理安全鎖、油漆（內部及外部）、直立腳手架、牆紙

(b) 註冊設計

中國

於最後實際可行日期，本集團已於中國註冊以下註冊設計：

註冊設計	設計號碼	到期日	註冊人名稱
	ZL2003 3 0123803.9	12/02/2013	奧園有限公司

(c) 域名

於最後實際可行日期，廣東奧園置業公司為域名「aoyuan.com.cn」、「奧園.中国」、「奥园.中国」、「奧園.cn」、「奥园.cn」、「奧園」及「奥园」之註冊所有人；奧園有限公司為域名「china-olympic.cc」、「aoyuan.net」、「奥园.公司」、「奥园地产.中国」、「奧園地產.中国」、「奥园地产.cn」、「奧園地產.cn」、「奥园地产」、「奧園地產」、「奥园集团.中国」、「奧園集團.中國」、「奥园集团.cn」、「奧園集團.cn」、「奥园集团.公司」、「奥园集团.公司.cn」、「奧園集團.公司」、「奧園集團.公司.cn」、「奥园集团」、「奧園集團」之註冊所有人。

7. 有關董事及主要股東之進一步資料

A. 董事

(a) 披露權益 — 本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯繫公司之股份、相關股份及債券之權益及短倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，並假設並未行使超額配股權、購股權計劃及可換股票據所附帶的兌換權，本公司董事及主要行政人員於股份上市後於本公司及其聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益或短倉）或根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及短倉或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則必須通知本公司及聯交所之權益及短倉如下：

董事姓名	公司／ 聯繫公司 之名稱	權益性質	證券之 名稱及類別 ⁽¹⁾	控股概約 百分比
郭梓文 ⁽²⁾	公司	受控制公司	1,168,650,000股 股份	53.1
	Ace Rise	受控制公司	100股普通股	100
	Sturgeon Limited	受控制公司	2股普通股	100
	Seletar Limited	財產授予人／The Golden Jade Trust 之受益人	10股普通股	100
	Serangoon Limited	財產授予人／The Golden Jade Trust 之受益人	10股普通股	100
郭梓寧 ⁽³⁾	公司	家族權益	23,850,000股股份	1.1

附註：

- (1) 所有於股份之權益均為長倉。
- (2) 此等股份由 Ace Rise 持有，而 Ace Rise 全部已發行股本由 Sturgeon Limited 持有，其由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 作為 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及託管人分別持有50%及50%，而 Credit Suisse Trust Limited 則為託管人，為 Golden Jade Trust 之受益人託管持有該等權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法例及法規成立之全權信託。於本招股章程之日，The Golden Jade Trust 之受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士。
- (3) Win Power 由郭梓寧先生之妻蘇超美女士全資擁有，因此郭梓寧先生被視為於蘇超美女士於 Win Power 之全部權益中擁有權益。

(b) 服務合約之詳情

各執行董事已與本公司簽訂一項服務合約，初步為期3年，自二零零七年四月三十日始，須由其中一方於初步3年之期屆滿時不少於三個月前提出書面通知方能終止。

(c) 董事酬金

各執行董事可獲董事袍金。各執行董事須以一年十二個月之基礎獲發酬金。目前各執行董事之年度董事袍金及酬金為如下：

董事姓名	年度董事袍金 (港元)
執行董事	
郭梓文	2.9百萬
郭梓寧	2.7百萬
Zheng Jian Jun	2.5百萬

非執行董事已獲委任，任期直至二零零八年十二月三十一日，而獨立非執行董事已獲委任，任期直至二零零八年三月三十一日。本公司擬分別支付董事袍金每年60,000港元及180,000港元予各非執行董事及3名獨立非執行董事其中兩名。由於馬桂圓先生所履行的職責較繁重，故將獲支付每年230,000港元之董事袍金，較其餘兩名獨立非執行董事所獲支付者為高。

根據目前生效的安排，截至二零零七年十二月三十一日止年度，由本集團支付予董事薪酬之總金額將為約7.2百萬港元。

以上服務合約條款之進一步詳情載於本附錄「董事」分節項下「服務合約之詳情」一段。

B. 主要股東

以董事所知，緊隨全球發售完成及資本化發行後並假設超額配股權、購股權計劃及可換股票據所附帶之兌換權不獲行使，以下人士(本公司之董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份擁有或被視為擁有權益及／或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3部之條文須予披露：

名稱	身份	股份數目	投票權(%) (約數)
Ace Rise ⁽¹⁾	實益擁有人	1,168,650,000	53.1%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,168,650,000	53.1%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,168,650,000	53.1%
郭梓文 ⁽¹⁾	財產授予人／ The Golden Jade Trust 的受益人	1,168,650,000	53.1%
江敏兒 ⁽¹⁾	財產授予人／ The Golden Jade Trust 的受益人	1,168,650,000	53.1%
Cathay Property ⁽²⁾	實益擁有人	307,500,000	14.0%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽²⁾	受控制公司	307,500,000	14.0%

附註：

- (1) Ace Rise 全部已發行股本由 Sturgeon Limited 持有，而 Sturgeon Limited 則分別由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人擁有 50% 及 50% 權益，而 Credit Suisse Trust Limited 則代受益人 The Golden Jade Trust 託管持有該等權益。The Golden Jade Trust 乃根據新加坡法律及法規成立的酌情家族信託。於本招股章程刊發日期，The Golden Jade Trust 的受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) Cathay Property 由二零零四年二月創立的 250 百萬美元私人股權基金 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。

C. 收取之代理費用或佣金

除於本招股章程所述者外，於本招股章程日期前兩年之內，並無就發行或銷售任何本集團任何成員公司之資本而給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

D. 免責聲明

除本招股章程披露者外：

- (a) 一旦股份於聯交所上市，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相關法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352節將須列入於本售股章程所指登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

- (b) 概無董事或本附錄「專家同意書」一節所述的專家與於本公司推廣中擁有任何直接或間接的權益，或於任何緊接本售股章程刊發日期前，兩年內由本集團任何成員公司收購或出售的資產，或租予本集團任何成員公司的資產中擁有權益，或擬由本集團任何成員公司收購或出售的資產，或擬租予本集團任何成員公司的資產中擁有權益；
- (c) 概無董事於與本集團整體業務有重大關係，且於本招股章程刊發日期依然生效的合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 並無董事與本集團任何成員公司簽訂任何現有或建議服務合約（快將到期或可以由僱主於一年之內終止而毋須支付賠償之合約（法定賠償除外）除外）；
- (e) 不計及全球發售所佔之股份，董事並不知悉有任何人士（並非為本公司之董事或主要行政人員），將緊隨全球發售完成後，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值的10%或以上（附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票）；
- (f) 於本附錄「專家同意書」項下所提及之專家於本集團任何成員公司並無任何控股，亦無權（不論法律上是否可執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券；及
- (g) 以董事所深知，並無董事，其各自之聯繫人士（定義見上市規則）或本公司之股東，於於本公司已發行股本中擁有超過5%權益之本集團五大客戶或五大供應商之中擁有任何權益。

8. 其他資料

A. 購股權計劃

以下為本公司股東於二零零七年九月十八日通過之書面決議案採納購股權計劃之主要條款概要：

(a) 目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者（定義見下文(b)段）授出購股權，作為彼等為本公司及／或其附屬公司作出或可能作出貢獻之額外獎勵或報酬，以協助本集團成功發展。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(e)段釐定之行使價認購董事會可能釐定之相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、執行人員或高級人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司之任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及

(iii) 本公司或其任何附屬公司之任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

於接納有關購股權後，獲授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權之代價。就任何授出可認購股份之購股權建議而言，參與者接納購股權所涉及之股份數目可少於建議授出購股權所涉及之股份數目，惟接納之股份數目須為股份在聯交所買賣之一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納建議文件中清楚列明。倘授出購股權之建議未於規定之接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地失效。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數之10% (假設超額配股權不獲行使)，即220,000,000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) 之條款已失效之購股權原應可發行之股份。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定之其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份之10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定之合資格參與者授出超過10%上限之購股權。本公司須根據上市規則第17.03(3)及17.06條及／或上市規則不時訂明之其他規定向股東寄發通函及獲得股東於股東大會上予以批准。

儘管有上述情況，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使之所有購股權在行使時可予發行之股份，不得超過不時已發行股份之30%。倘根據本公司之任何計劃 (包括購股權計劃) 授出之購股權導致超出30%上限，則不得授出該購股權。倘本公司之資本架構出現下文(q)段所述之任何變動 (不論透過股份合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出之購股權所涉及之股份數目上限須就本公司之核數師或獲授權獨立財務顧問確認為合適、公平及合理之形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定之限額。

(d) 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在任何十二個月期間直至向合資格參與者以書面提呈該等購股權之日 (「要約日期」) 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權 (包括已行使及尚未行使之購股權) 行使時已發行及將予發行之股份總數不得超過於提呈日期已發行股份之1%。倘進一步授出購股權之數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 向股東發出通函，載列合資格參與者之身份、將授予購股權 (及過往授予該參與者之購股權) 之數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及

- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時之其他規定，而該名合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者之購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權之董事會會議日期就計算股份之認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定之形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授予任何一名合資格參與者之購股權之行使價須由董事會全權決定，惟該價格(可作出若干調整)不得低於下列各項之最高者：

- (i) 股份於購股權要約日期(須為聯交所可供進行證券交易之日)載於聯交所每日報價表之官方收市價；
- (ii) 緊接購股權要約日期前五個營業日股份載於聯交所每日報價表之平均官方收市價；及
- (iii) 股份面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人之任何獨立非執行董事)批准。倘董事會決定向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)提呈授出購股權，而在行使所有已獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於過去十二個月期間直至提呈日期(包括授出日期)已發行及將發行股份之數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或根據上市規則可能不時規定之其他百分比；及
- (ii) 根據要約日期股份於聯交所每日報價表所報之官方收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定之其他金額，

則須待本公司發出通函並經股東在根據本公司組織章程細則而召開及舉行之股東大會上以投票數表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須於股東大會放棄就有關授出該等購股權之決議案投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定之要求，始可於股東大會授出該等購股權。除非上市規則另有規定，否則就計算購股權之行使價而言，董事會建議向合資格參與者授出建議購股權之董事會會議日期應被視為要約日期。

本公司根據上段向股東發出之通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者之購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權之董事會會議日期就計算購股權之行使價而言，須視為購股權要約日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何為購股權承授人之獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供之推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定之資料。

(g) 授出購股權之時間限制

在發生影響股價事件後或作出影響股價之決定後，本公司不可授出購股權，直至影響股價資料根據上市規則之規定刊發為止。尤其於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月至實際刊發業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 於批准本公司年度、半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則之規定)業績之董事會會議日期(該日期首先根據上市規則須知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發其年度、半年、季度或任何中期(不論是否遵照上市規則之規定)業績公佈之最後期限。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權之提呈屬承授人個人所有，不得轉移或轉讓，而承授人不可亦不得嘗試以任何形式就其持有的任何購股權或有關向其授出購股權之任何提呈進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益(承授人可委任代名人以該代名人義登記根據本計劃發行之股份除外)。

(i) 購股權之行使期限及購股權計劃之有效期

購股權可根據購股權計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。於購股權計劃獲批准之日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內有效。

(j) 表現目標

承授人毋須達到任何表現目標，以行使根據購股權計劃授出之任何購股權。

(k) 終止僱傭關係或身故時之權利

倘購股權承授人因以下原因不再為合資格參與者：

- (i) 承授人因身故或下文(l)段所列以外之任何原因不再為合資格參與者，則承授人可自終止當日起計一個月內行使終止當日可行使之購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故、疾病、受傷或殘缺(均須向董事會提出足以信納之證據)，

則承授人或其個人代表可自終止當日(應為其在本公司或有關附屬公司之最後實際工作日(無論是否獲發代通知金))起計十二個月內行使購股權，否則購股權將告失效。

(l) 解僱時之權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、破產、無力償債或與其債權人全面地訂立債務償還安排或債務重整協議、或被裁定任何涉及其操守或誠信之刑事罪行、或(倘董事會認定屬實)因僱主根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合約有權終止僱用承授人之任何其他原因而不再為本公司或其任何附屬公司之僱員，則其購股權於承授人不再為僱員當日失效及不得行使。

(m) 收購時之權利

倘向所有股份持有人(或除收購人(定義見收購守則)及／或任何由收購人控制之人士及／或任何與收購人聯合或一致行動之人士以外之所有持有人)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權之購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權之承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(n) 清盤時之權利

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將本公司自動清盤之決議案，本公司須於向本公司每位股東發出通知之日或之後盡快向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或倘承授人已身故，則其法定遺產代理人)有權最遲於建議召開上述本公司股東大會之日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並附寄通知所述有關股份行使價總額之匯款支票，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前之營業日，以入賬列作繳足方式向承授人配發有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時之權利

倘本公司與其股東及／或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法管轄區之法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併或與此有關，本公司須於向本公司每位股東或債權人發出召開考慮有關和解或安排之會議通知之日，向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或倘承授人已身故，則其法定遺產代理人)其後均可向本公司發出書面通知，

並附寄通知所述有關股份行使價總額之匯款支票（該項通知須不遲於擬召開股東大會日期前兩個營業日送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目之購股權；而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前之營業日，以入賬列作繳足方式向承授人配發及發行因行使購股權而將予發行之股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關股東大會日期起，所有承授人行使各自購股權之權利將立即終止。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效、被終止或已告失效，承授人行使各自購股權（以尚未行使者為限）之權利須自和解或安排終止之日起全部恢復，並可予行使。

(p) 股份之地位

因行使購股權而將予配發之股份不得附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份之股東登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行之股份與行使日期其他已發行繳足股份享有同等權益，擁有相同之投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生之權利。

(q) 資本變動之影響

倘於任何購股權可行使或尚未行使時本公司之資本架構發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、合併、公開發售（倘出現股價攤薄事件）、綜合或削減本公司股本，則任何尚未行使之購股權項下股份數目或票面值及／或每份未行使購股權之每股行使價，均須按本公司或任何承授人要求作出本公司核數師或經授權獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於二零零五年九月五日發出之補充指引及聯交所不時發出之有關上市規則之進一步指引及詮釋。

任何該等調整之基準須為：按比例計算後，承授人於有關改動後在本公司權益股本中所佔之比例權益（根據聯交所於二零零五年九月五日就購股權計劃向所有發行人發出的函件所附之補充指引而詮釋）應與其在緊接有關改動前全面行使任何購股權後之比例相同。惟有關調整不可令將予發行之股份以低於面值價格發行或使行使任何尚未行使購股權而應付之總金額有所增加。發行證券作為交易之代價將不會視為須作出任何該等調整之情況。

(r) 購股權失效

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定之購股權屆滿日期；

- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述之任何期限屆滿；
- (iii) 上文(o)段所述之本公司安排計劃生效日期；
- (iv) 本公司開始清盤之日（根據開曼群島公司法釐訂）；
- (v) 承授人因從本公司或其任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或被裁定任何涉及其操守或誠信之刑事罪行，或（倘董事會認定屬實）因僱主根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合約有權終止僱用承授人之任何其他理由等一項或以上之理由而終止受僱或其合約被終止當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人之決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段之規定後董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日或根據下文(t)段之規定購股權被註銷當日。

(s) 購股權計劃之修訂

購股權計劃之任何方面均可透過董事會決議修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載之事項作出修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件之任何重大修訂或已授出購股權之條款之任何修改（根據購股權計劃之條款自動生效者除外），必須首先經本公司股東於股東大會上批准後，方可作出。購股權計劃之修訂條款仍須符合上市規則第十七章之規定。

(t) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使之購股權須經相關購股權之承授人書面批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止運作購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃之條文將繼續有效，以便在計劃終止前授出或可能根據購股權計劃條文須予行使之任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使之購股權得繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃涉及之所有事項或其詮釋或影響（本章另有規定者除外）所作出之決定為最終決定，對所有各方均具約束力。

(w) 購股權計劃之條件

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根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之股份上市及買賣；
- (ii) 承銷商於承銷協議下之責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件之結果)，且並未根據承銷協議之條款或其他原因終止；
- (iii) 股東於本公司之股東週年大會上通過購股權計劃之規則；及
- (iv) 股份在聯交所開始買賣。

(x) 在年報及中期報告之披露

本公司將遵照不時生效之上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃之詳情。

(y) 購股權計劃目前狀況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請根據購股權計劃授出之購股權獲行使而可予發行之股份上市及買賣，即合共220,000,000股股份。

B. 遺產稅

吾等獲告知，我們及我們於開曼群島或中國的任何附屬公司均不可能負上重大的遺產稅責任。

C. 稅項彌償

郭梓文先生、江敏兒女士及 Ace Rise 已經與本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司及其將予收購之附屬公司之受託人)已訂立以本公司為受益人之彌償契據(即本附錄「重大合約概要」分節(ccc)段所述之合約)。彌償契據載有郭梓文先生、江敏兒女士及 Ace Rise 作出之彌償保證，其中涉及本集團任何成員公司於上市日期或之前賺取、應計或收取之任何收入、利潤及收益而本公司可能承受應付之稅項及財產索償。彌償保證亦包括就我們的附屬公司未能全面遵守由國家工商管理總局頒佈之辦法。根據辦法，我們的附屬公司如屬在中國註冊成立的有限責任公司或外商投資企業，均須向國家工商管理總局呈交由執業會計師行編製之經審核財務報表，以供檢驗。

儘管我們的境內附屬公司部分並無遵守辦法，並據中國法律顧問廣信律師事務所及競天公誠之意見，可能被處以懲罰，惟境內附屬公司因未有向國家工商管理總局呈交經審核

財務報表而被處以懲罰之可能性甚低，此乃由於(i)適用中國法律及法規並無明文規定未有向國家工商管理總局呈交經審核財務報表之懲罰；及(ii)辦法及／或地方工商管理總局(如工商管理總局之地方分支機構)之相關規定過去並未被嚴格執行。我們的中國法律顧問均確認，除辦法外，我們已全面遵守地方工商管理總局之規定。此外，中國法律顧問亦確認，我們的境內附屬公司已通過地方工商管理總局之年度檢驗，有關檢驗之有效性及正面評估結果不會被國家工商管理總局因境內附屬公司未有向其呈交經審核財務報表而影響或予以撤銷，誠如任何該等附屬公司均持有有效營業執照。

由於地方工商管理總局並無堅持我們的境內附屬公司呈交經審核財務報表以供進行年度檢驗，故我們並無呈交經審核財務報表。然而，我們確認將於未來全面遵守辦法。

D. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本集團之成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

E. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准所有已發行及本招股章程所述將予發行之股份(包括根據行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出之購股權而可能發行之任何股份)上市及買賣。

根據一項由郭梓文先生、江敏兒女士及 Credit Suisse Trust Limited 簽訂之授產契據，Credit Suisse Trust Limited 為一項信託之信託人，此信託之受益人包括郭梓文先生及江敏兒女士，兩者均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，Credit Suisse Trust Limited 為本公司之關連人士之聯繫人士。根據上市規則第3A.07(3)條，Credit Suisse 將不會被視為股份建議上市之獨立保薦人。

F. 開辦費用

本公司之開辦費用估計約為3,500美元，該等費用概由本公司支付。

G. 發起人

本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，並無就全球發售或本招股章程所述之有關交易向發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予發起人任何現金、證券或其他利益。

H. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司之香港股份過戶登記分處登記之股份，須支付香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取之印花稅率，為所出售或轉讓之股份公平價值或代價(以較高者

為準)之0.1%。在香港或源自香港買賣股份之盈利，亦可能需要支付香港利得稅。收入(取消遺產稅)條例2005於二零零六年二月十二日於香港生效。就二零零六年二月十二日或之後身故的股份持有人申請承辦其遺產，毋須繳付香港遺產稅，且毋須取得遺產稅結清證明書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行生效法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份之人士，如對認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生之稅項問題有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。謹此強調本公司、各董事或參與股份發售之其他各方對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

I. 專業機構資格

以下為於本招股章程內曾給予意見或建議之專業機構之資格：

名稱	資格
瑞士信貸(香港)有限公司	證券及期貨條例下之持牌法團，獲授權可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
摩根士丹利添惠亞洲有限公司	證券及期貨條例下之持牌法團，獲授權可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
廣信律師事務所	中國律師
競天公誠律師事務所	中國律師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
美國評值有限公司	物業估值師

J. 專家同意書

Credit Suisse、摩根士丹利、德勤•關黃陳方會計師行、廣信律師事務所、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman 及美國評值有限公司已各自就本招股章程之刊發，分別

書面表示同意以本招股章程所載之形式及涵義轉載彼等之報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今彼等並無撤回該等同意書。

K. 售股股東詳情

售股股東的詳情如下：

名稱	概況	註冊辦事處	銷售股份數目
Ace Rise	一家英屬處女群島有限公司	Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	14,325,000
Cathay Property . . .	一家英屬處女群島有限公司	Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	14,325,000
Win Power	一家英屬處女群島有限公司	Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	23,850,000

L. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條之所有適用條文(刑事條文除外)約束。

M. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定之豁免分別刊發本招股章程之英文及中文版本。

N. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳款之股份或借貸資本，以換取現金或現金以外之代價；
 - (ii) 概無本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司之任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人股份、管理人員股份、遞延股份或任何債券；
- (c) 名列本附錄「專家同意書」一段之人士概無實益或以其他方式擁有本集團任何成員公司之股份權益，或擁有任何可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利或選擇權（不論可否合法執行）；
- (d) 董事確認，自二零零七年三月三十一日（本集團最近期經審核合併財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動；
- (e) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能對其財務狀況產生重大不利影響；
- (f) 本公司之股東名冊將於開曼群島由 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited 存置，而其股東分冊將於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，所有股份之過戶及其他所有權文件，將提交本公司於香港之股份過戶登記處辦理登記，毋須於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統進行結算及交收；
- (g) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；及
- (h) 董事已表示，根據公司法，本公司之中文名稱僅供識別之用，並無違反公司法。

送呈香港公司註冊處文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處登記的文件包括：

- (a) 各白色、黃色、粉紅色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 重大合約概要」一節所述的各重大合約副本。

備查文件

下列文件由即日起至本招股章程刊發日期起計14日（包括該日）的一般辦公時間內在本公司的辦事處（地址為香港皇后大道中99號中環中心5105室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 附錄一所載由德勤•關黃陳方會計師行編撰的會計師報告；
- (c) 本集團屬下各附屬公司截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年的經審核財務報表；
- (d) 附錄二所載由德勤•關黃陳方會計師行發出有關本集團未經審核備考財務資料的函件；
- (e) 附錄四所載由美國評值有限公司就本集團物業益發出日期為本招股章程日期的估值函件、證書及報告，其全文載於附錄四告；
- (f) 附錄三所載由德勤•關黃陳方會計師及聯席保薦人就溢利預測發出的函件；
- (g) 附錄七「法定及一般資料 — 重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (h) 附錄七「法定及一般資料 — 專家同意書」一節所述之同意書；
- (i) 附錄七「法定及一般資料 — 有關董事及主要股東之進一步資料 — 董事服務合約之詳情」一節所述之服務合約；
- (j) 公司法；
- (k) 本公司及聯席保薦人各自的法律顧問廣信律師事務所及競天公誠就中國法律而發出的中國法律意見；及
- (l) 售股股東詳情報表；
- (m) 購股權計劃的規則；
- (n) 附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述由 Conyers Dill & Pearman 於本招股章程日期發出概述開曼群島公司法若干方面的函件；及
- (o) 附錄三所載有關溢利預測的函件。