

重要提示

閣下如對本招股章程有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問，包括閣下的股票經紀、銀行經理及律師。



Greentown China Holdings Limited

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	:	324,675,500股 (包括將由本公司提呈的298,701,500股新股份，視乎超額配股權而調整，及將由銷售股東提呈的25,974,000股現有股份)
香港發售股份數目	:	32,468,000股股份 (根據調整而定)
國際發售股份數目	:	292,207,500股股份 (根據調整及超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份9.86港元，另加1%經紀佣金、0.005%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費 (須於申請時繳足及可根據最後定價而退回)
面值	:	每股0.10港元
股票代號	:	3900

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



保薦人



香港聯合交易所有限公司與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，並明確表示概不會就因本招股章程的全部或部分內容而產生或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九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已按照香港法例第32章公司條例第342C條的規定，由香港公司註冊處處長註冊。香港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。

發售價預計由聯席全球協調人(代表包銷商)及銷售股東在定價日期協定。定價日期預期大約為2006年7月7日(星期五)前後，且在任何情況下不得遲於2006年7月10日(星期一)。發售價將不會高於9.86港元，及現時預期不會低於6.57港元，惟另行公布則除外。申請認購香港發售股份的申請人於申請時須支付每股香港發售股份9.86港元的最高價，連同1%經紀佣金、0.005%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘若最後釐定的發售價低於9.86港元，則款項將予退回。

聯席全球協調人(代表包銷商)經本公司及銷售股東同意後，可在香港公開發售指定的遞交申請截止日期上午或之前的任何時間，將全球發售的發售股份數目調低及/或將暫定發售價範圍調低至本招股章程中所述的水平(即每股發售6.57港元至9.86港元)。在這情況下，將全球發售的發售股份數目調低及/或調低暫定發售價範圍的通知將會在不遲於香港公開發售指定的遞交申請截止日期上午於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。倘若認購香港發售股份的申請在香港公開發售指定的遞交申請截止日期前已遞交，則即使發售股份數目及/或發售價範圍已如上文所述調低，該等申請其後亦不能撤回。詳情載於本招股章程「全球發售的安排」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘若由於任何原因以致本公司、銷售股東及聯席全球協調人(代表包銷商)未能就發售價達成意見，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行及會作廢。

倘若在上市日期上午8時正前發生本招股章程中的「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述的若干事情，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止全球發售。

發售股份並未也不會根據美國證券法登記，也不得於美國境內或向美國人士或提呈發售、銷售、質押或轉讓，但根據144A條例或獲豁免美國證券法規定登記，於離岸交易向合資格機構買家，或按照S條例在美國境外提呈發售或交付發售股份則除外。

* 僅供識別

2006年6月30日

預期時間表 (1)

開始登記認購 ⁽²⁾	2006年7月6日(星期四)上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間	2006年7月6日(星期四)中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 ⁽³⁾	2006年7月6日(星期四)中午12時正
截止登記認購	2006年7月6日(星期四)中午12時正
定價日 ⁽⁴⁾	2006年7月7日(星期五)
於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公布發售價、 國際發售的踴躍程度、香港發售股份的申請結果及配發基準 (連同成功申請人的身份證明文件編號)	2006年7月12日(星期三)
寄發退款支票日期 ⁽⁵⁾	2006年7月12日(星期三)或之前
寄發股票日期 ⁽⁵⁾	2006年7月12日(星期三)或之前
預期股份開始在聯交所買賣日期	2006年7月13日(星期四)

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間均指香港本地時間。全球發售的詳情，包括其條件，載於本招股章程「全球發售的安排」一節。
- (2) 倘若於2006年7月6日(星期四)上午9時正至中午12時正之間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號以上熱帶氣旋警告信號，則不會於當日開始登記認購申請。有關詳情載於本招股章程「如何認購香港發售股份」一節中的「惡劣天氣對認購申請開始的影響」一段。
- (3) 倘若閣下以電子方式向香港結算提出申請，則應細閱本招股章程中的「如何申請香港發售股份 — 如何透過中央結算系統以電子方式向香港結算申請」一節。
- (4) 指預期定價日，無論如何，這定價日不會遲於2006年7月10日(星期一)。倘發售價不論什麼原因於2006年7月10日(星期一)或之前未達成一致，包括香港公開發售在內的全球發售將不會進行。
- (5) 倘若閣下的申請全部或部分不獲接納，或發售價低於申請時的每股發售股份價格，則本公司將會向閣下發出退款支票。除非閣下選擇親自領取，否則本公司會將股票及退款支票以普通郵遞方式寄至閣下在申請表格上列明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。倘若閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份及在申請表格上指明欲親自領取退款支票及／或股票，則可於2006年7月12日(星期三)上午9時正至下午1時正或本公司於報章上公布的股票／退款支票寄發日期前往本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖)領取退款支票及／或股票。選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。選擇親自領取的公司申請人所委派的授權代表須持有蓋上公司印章的公司授權書。個人申請人和公司申請人在領取時，均須出示本公司股份登記處可接納的身份憑證。未能於指定時間領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄予申請人在其申請表格上所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

預期時間表⁽¹⁾

閣下提供的部分香港身份證號碼／護照號碼，或倘閣下為聯名申請人，則排名首名申請人的香港身份證號碼／護照號碼可能會印於閣下的退款支票上(如有)。閣下的往來銀行可能會要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼才兌現退款支票，填寫香港身份證號碼／護照號碼資料不準確可能導致延遲兌現或退款支票無效。

只有在香港公開發售成為無條件及包銷協議並無根據其條款被終止(預期為2006年7月13日(星期四)上午8時正前後)時，本公司的股票方會成為有效的所有權證明。

目 錄

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料做出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程內容有別的資料。對於本招股章程以外的任何資料或陳述，閣下均不可視為已獲本公司、任何銷售股東、本公司董事、聯席全球協調人、保薦人、包銷商、任何其各自的董事、或參與全球發售的任何其他人士的授權。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iii
概要	1
釋義	10
風險因素	17
有關本招股章程及全球發售的資料	35
董事及參與全球發售的人士	43
公司資料	46
行業概覽	48
公司歷史	77
業務	84
關連交易	156
董事、高級管理層及僱員	163
主要股東	170
股本	171
財務資料	173
未來計劃及籌集資金用途	201
包銷	203
全球發售的安排	211
如何申請香港發售股份	217
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 溢利預測	II-1
附錄三 — 未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅務	V-1
附錄六 — 有關物業行業的中國法律概要	VI-1
附錄七 — 公司章程大綱及細則與開曼公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 可換股債券概要	IX-1
附錄十 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	X-1

概 要

本概要旨在概述本招股章程所載的資料。由於這是概要，故並無載列閣下可能認重要的全部資料。閣下在決定投資於發售股份前，應參閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的一些特定風險載於本招股章程的「風險因素」一節。閣下在決定投資於本公司的股份前，應細閱該節。

業務概覽

本公司是中國名列前茅的住宅物業開發商之一。於2005年，本公司的整體優勢在眾多浙江省房地產開發商中(整體優勢以綜合各項因素而量度，包括於2004年的銷售、溢利、總資產值、已開展項目或開發中物業總數、已支付稅額、慈善捐獻、獲頒獎項、品牌知名度及管理水平)被浙江省房地產協會評為第一名；於2004年及2005年，本公司的品牌「綠城」獲由中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及搜房中國指數研究院所組成的十大中國房地產研究小組評為中國十大最具價值房地產品牌之一。本公司於1995年1月在浙江省省會杭州市成立。雖然本公司以往的房地產開發業務集中在杭州市及浙江省其他城市，但經過多年的發展，本公司已經成為全國性的住宅物業開發商，並在上海、北京及全國經過策略性挑選的其他城市(包括安徽省合肥市、湖南省長沙市及新疆維吾爾自治區烏魯木齊市)擁有相當規模的業務。

本公司主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為國內中、高收入人士。本公司專注於住宅物業開發，主要為住戶提供舒適便利的社區生活。本公司主要有三大產品系列：

- 別墅，通常為1至2層的獨立住宅；
- 低層公寓，一般為3至5層；以及
- 高層公寓，一般為6層以上。

本公司開發的住宅多為綜合住宅小區，總地盤面積一般在150,000平方米以上，並提供不同的產品系列及配套設施如會所、幼兒園及小型超市。除住宅物業外，本公司正在或計劃在上海市、寧波市、舟山市和杭州市開發寫字樓和酒店物業。截至最後實際可行日期，本公司已完成28項物業項目或項目分期，其總地盤面積約為2,100,000平方米，而總建築面積約為2,000,000平方米。在這28個項目或項目分期中，11個於2006年3月31日已售罄的項目或項目分期，沒有包括在本招股章程附錄四估值報告內。

本公司現正開發或計劃開發83項物業項目或項目分期，其總地盤面積約為810萬平方米，而估計總建築面積約為860萬平方米，當中包括本公司應佔的地盤面積約520萬平方米及總建築面積約550萬平方米。在這些開發中或已計劃的項目或項目分期中：

- 24項位於杭州市，其總建築面積約為3,400,000平方米；
- 27項位於浙江省的其他城市，其總建築面積約為2,600,000平方米；

概 要

- 10項位於上海市，其總建築面積約為786,000平方米；
- 7項位於北京市，其總建築面積約為528,000平方米；以及
- 15項位於合肥市、長沙市及烏魯木齊市，其總建築面積約為1,300,000平方米。

截至本招股章程刊發之日，在83項開發中或已規劃的項目或項目分期中，有8個項目或項目分期，總面積約384,000平方米的地盤尚未取得土地使用權證。本公司現正辦理一切必要的手續，包括支付土地出讓金和拆遷費，以期最終可取得所有土地使用權證。本公司預期在未來5年內完成該83個項目或項目分期。本公司尚未取得土地使用權證的土地並無在本招股章程附錄四物業估值報告內給予商業價值。

除另有所指外，本招股章程所載的面積資料，不論以建築面積計或地盤面積計，均包括本公司擁有權益的所有項目。本公司現在擁有少數股權的其中7家公司擁有27個房地產項目或項目分期，其地盤面積合計約為2,100,000平方米，而估計總建築面積合計約為3,300,000平方米。

本公司的競爭優勢

本公司相信本公司擁有以下主要優勢可在中國住宅物業市場競爭：

- 本公司是中國名列前茅的全國性住宅物業開發商之一，在浙江省享有非常高的品牌知名度；在全國範圍具有一定的知名度；
- 本公司通過注重規劃、設計及嚴格的質量控制，向客戶提供優質產品；
- 本公司於策略發展地區擁有充足的土地儲備供未來5年開發之用；
- 本公司的高級管理層經驗豐富、員工訓練有素；
- 本公司對中國私人住宅物業的目標市場狀況及消費者喜好有深入認識；以及
- 本公司擁有一支統一的市場營銷隊伍，負責在目標市場推銷產品和管理客戶關係。

有關這些競爭優勢的詳細資料，請參閱本招股章程「業務—本公司的競爭優勢」一節。

本公司的業務策略

本公司的主要業務策略包括：

- 保持本公司在浙江省的領先地位，並在上海市、北京市及全國其他經策略性挑選的城市進一步擴展業務；
- 繼續發揮本公司的品牌優勢，提高品牌價值；
- 繼續注重項目的規劃及設計，提高本公司產品的品質與影響力；以及
- 採用審慎的財務管理以確保可持續增長和具備充足的資金。

有關本公司業務策略的詳細資料，請參閱本招股章程中的「業務 — 本公司的業務策略」一節。

概 要

經營記錄

截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，本公司已交付物業的總建築面積分別為167,073平方米、429,881平方米及448,877平方米。截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，本公司的收入分別為人民幣1,224.4百萬元、人民幣2,739.1百萬元及人民幣2,535.1百萬元，本公司的股東應佔利潤分別為人民幣77.2百萬元、人民幣454.4百萬元及人民幣622.7百萬元。

下表概列本公司截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度的合併財務資料概要。本財務資料概要摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，閣下務必詳閱附錄一的整份經審核財務報表，包括其附註。

合併收益表

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	(人民幣百萬元，每股股份資料除外)		
持續經營			
收入	1,224.4	2,739.1	2,535.1
銷售成本	(860.4)	(1,856.9)	(1,639.6)
毛利	364.0	882.2	895.5
其他經營收入	65.0	64.1	84.0
銷售及行政開支	(176.2)	(213.8)	(274.0)
經營溢利	252.8	732.5	705.5
融資成本	(53.8)	(36.8)	(70.8)
部分出售附屬公司淨收益	—	1.0	—
出售聯營公司淨收益	—	—	0.6
出售附屬公司淨收益	—	—	45.0
分佔聯營公司業績	(6.8)	(43.0)	31.3
稅前溢利	192.2	653.7	711.6
稅項	(106.9)	(202.0)	(125.1)
年內來自持續經營的溢利	85.3	451.7	586.5
已終止業務			
年內來自已終止業務的溢利(虧損)	(15.9)	(5.9)	0.3
年內溢利	69.4	445.8	586.8
應佔：			
本公司股東	77.2	454.4	622.7
少數股東權益	(7.8)	(8.6)	(35.9)
	69.4	445.8	586.8
股息	—	77.1	198.4
每股收益			
從持續經營及已終止業務：			
基本 ⁽¹⁾	人民幣0.08元	人民幣0.45元	人民幣0.62元
從持續經營：			
基本 ⁽²⁾	人民幣0.09元	人民幣0.46元	人民幣0.62元

附註：

- 計算從持續經營及已終止業務的每股基本盈利是按照該年度本公司股本持有人應佔溢利及加權平均股數1,000,000,000股，已調整以反映於2006年6月21日的資本化發行。資本化發行前的已發行股份數目為1,000股。
- 計算從持續經營的每股基本盈利是按照該年度本公司股本持有人從持續經營的除稅前溢利(虧損)及加權平均股數1,000,000,000股，已調整以反映於2006年6月21日的資本化發行。資本化發行前的已發行股份數目為1,000股。

概 要

合併資產負債表

	12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	(人民幣百萬元)		
非流動資產			
物業、廠房及設備	168.9	177.2	244.1
無形資產	0.8	0.6	0.3
於聯營公司的權益	96.3	126.7	479.3
可供出售投資	25.0	25.0	1.0
預付租金	8.3	14.9	14.2
遞延稅務資產	79.1	57.9	74.1
	378.4	402.3	813.0
流動資產			
可供開發物業	1,237.2	1,168.4	2,506.1
開發中的物業	2,832.0	3,809.0	5,654.3
已竣工可出售物業	99.0	239.3	699.2
存貨	1.3	2.0	12.4
可供出售投資	0.3	—	—
貿易及其他應收賬、訂金及預付款項	663.2	430.9	383.9
應收關連方金額	1,338.0	2,358.5	1,081.0
可收回所得稅	36.9	65.1	60.1
其他可收回稅項	135.2	185.6	235.6
已抵押銀行存款	44.4	196.4	276.7
銀行結餘及現金	861.1	1,081.9	859.4
	7,248.6	9,537.1	11,768.7
列為持有可供出售資產	—	451.4	—
	7,248.6	9,988.5	11,768.7
流動負債			
貿易及其他應付款	633.7	894.5	1,000.3
預售訂金	2,991.1	3,985.5	4,824.0
應付關連方款項	391.0	666.4	652.1
應付股息	—	29.1	1.4
應付所得稅	135.0	206.6	57.9
其他應付稅項	29.5	116.0	175.5
銀行及其他借款— 一年內到期	1,736.7	2,351.2	2,510.8
	5,917.0	8,249.3	9,222.0
直接與列為持有可供出售資產有關的 債務	—	123.6	—
	5,917.0	8,372.9	9,222.0
淨流動資產	1,331.6	1,615.6	2,546.7
總資產減流動負債	1,710.0	2,017.9	3,359.7
非流動負債			
銀行及其他借款 — 一年後到期	1,399.6	1,301.4	2,368.5
遞延稅務負債	24.1	35.3	128.1
	1,423.7	1,336.7	2,496.6
	286.3	681.2	863.1
資本及儲備			
實繳資本	250.2	210.5	—
儲備	(129.9)	336.7	665.9
本公司股本持有人應佔權益	120.3	547.2	665.9
少數股東權益	166.0	134.0	197.2
	286.3	681.2	863.1

概 要

截至2006年12月31日止年度利潤預測

本公司已按照本招股章程附錄二所述的根據與假設編製了以下的2006年利潤預測。在分析本公司的2006年利潤預測時，請細閱附錄二的該些根據與假設。

本公司股本持有人應佔的年度預測利潤⁽¹⁾ 人民幣1,471百萬元 (或1,423百萬港元)

以備考全面攤薄基準計算的預測每股收益⁽¹⁾⁽²⁾ 人民幣1.13元 (或1.10港元)

以加權平均基準計算的預測每股收益⁽¹⁾⁽³⁾ 人民幣1.29元 (或1.25港元)

附註：

- (1) 本公司經對本公司的可換股債券既有的期權公允值淨變動及換股特點做出調整後製備本公司的利潤預測。
- (2) 本公司的全面攤薄預測每股收益，是根據截至2006年12月31日止年度本公司股本持有人應佔預測利潤，假設本公司自2006年1月1日以來已在聯交所上市及共1,298,701,500股股份，包括本公司根據全球發售及銷售股份而發行股份於2006年全年已發行而計算。此項計算亦假設超額配股權並無行使。
- (3) 本公司的加權平均每股收益，是根據截至2006年12月31日止年度本公司股本持有人應佔預測利潤，及假設全年內有加權平均股數1,141,576,327股股份已發行。此項計算亦假設超額配股權並無行使。

發售統計數字

本公司已按照假設發售價計算以下發售統計數字，但並無計及1%經紀佣金、0.005%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。本公司亦假設超額配股權並無行使。

	根據每股發售價 6.57港元	根據每股發售價 9.86港元
本公司股份市值 ⁽¹⁾	8,532百萬港元	12,805百萬港元
預測市盈率		
以備考全面攤薄基準計算 ⁽²⁾	6.0倍	9.0倍
以加權平均基準計算 ⁽³⁾	5.2倍	7.9倍
經調整每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	人民幣2.00元 1.93港元	人民幣2.76元 2.67港元

附註：

- (1) 本公司計算本公司市值，是根據全球發售完成後預計將予發行的1,298,701,500股股份，假設超額配股權並無行使。
- (2) 本公司分別按假設發售價每股6.57港元及9.86港元，根據本公司備考全面攤薄基準的預測每股收益計算本公司備考全面攤薄的預測市盈率。
- (3) 本公司分別按假設發售價每股6.57港元及9.86港元，根據本公司加權平均基準的預測每股收益計算本公司加權平均的預測市盈率。
- (4) 本公司根據全球發售完成後預計將予發行的1,298,701,500股股份，及分別按假設發售價每股6.57港元及9.86港元計算每股股份的經調整有形資產淨值。

戴德梁行對本公司於2006年3月31日的物業做出估值，其對本公司物業的估值證書載於本招股章程附錄四。

股息

截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，本公司向股東宣派及支付的末期股息分別為零、人民幣77.1百萬元及人民幣198.4百萬元。本公司亦按本公司於截至2005年12月31日止年度的純利向於2006年1月1日名列本公司股東名冊的股東宣派及支付特別股息。該特別股息共達50百萬美元，並於2006年3月和4月以內部資源分別向 Delta House 支付27百萬美元，向 Profitwise 支付19.5百萬美元及向 Wisearn 支付3.5百萬美元。上述特別股息將由 Delta House、Profitwise 及 Wisearn 用以償付截止於2005年12月31日原股東及其聯屬公司欠本公司的款項。

截至2006年12月31日止年度，本公司董事會現時擬建議末期股息約人民幣500百萬元（約每股人民幣0.385元），是根據本公司於全球發售完成後的本公司已發行股本，假設超額配股權並無行使及本公司的非強制性可換股債券並無轉換為本公司的股份。倘超額配股權獲行使及／或本公司的非強制性可換股債券轉換為本公司的股份，則上述支付的每股末期股息金額將相應減少。該等末期股息須先得到本公司股東批准，倘得到批准，現預期於2007年中支付。

本公司董事會在考慮過本公司的經營、盈利、財務狀況、現金需要及可支配現金的數量以及其他於當時認為適當的因素後，日後或會宣派股息。任何股息的宣派及支付，以及其金額均須符合本公司的組織文件及開曼公司法的規定，包括得到本公司股東批准。本公司過去的股息宣派政策不一定反映本公司日後宣派股息之政策，且將由本公司董事會全權決定。

籌集資金用途

假設發售價為每股6.57港元，本公司估計從全球發行中所籌集的資金淨額（在扣除與全球發售相關的包銷費、佣金及預計開支後並假設超額配股權並無行使時）將約為1,869百萬港元；或假設發售價為每股9.86港元，則籌集的資金淨額約為2,820百萬港元（或倘若超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股6.57港元，則約為2,178百萬港元，或假設發售價為每股9.86港元，則約為3,285百萬港元。）。

本公司計劃將全球發行中所籌集的資金淨額用於如下用途：

- 約人民幣572百萬元用於贖回本公司所有強制性可換股債券；
- 約人民幣975百萬元用於若干發展中項目的發展成本；其中
 - (1) 約人民幣350百萬元用於發展北京青龍橋第一期及第二期，預期分別於2007年9月及2007年12月竣工；
 - (2) 約人民幣140百萬元用於發展綠城藍庭第三期，預期於2008年12月竣工；
 - (3) 約人民幣115百萬元用於發展桃花源南區第二期，預期於2009年12月竣工；
 - (4) 約人民幣110百萬元用於發展海寧百合高層第二期，預期於2010年6月竣工；

概 要

- (5) 約人民幣100百萬元用於發展嘉和九堡項目第一期，預期於2010年5月竣工；
- (6) 約人民幣60百萬元用於發展合肥百合公寓第二期，預期於2008年5月竣工；
- (7) 約人民幣100百萬元用於發展本公司其他現有項目發展；
- 約人民幣385百萬元至約人民幣870百萬元用於收購新土地供發展用；及
- 餘額(如有)用於償還若干尚未償還貸款及／或一般公司用途(假設發售價為每股9.86港元)，其中，
 - (1) 本金額合共約人民幣331百萬元的貸款，年利率由5.02%至12.00%不等，到期日由2006年8月至2006年12月，本公司借取用於發展深藍廣場、金桂大廈、桃花源南區、北京百合公寓、上虞桂花園、舟山桂花城；及
 - (2) 本金額合共約人民幣150百萬元的貸款，年利率由5.58%至10.80%不等，到期日由2006年9月至2006年12月，本公司借取用作營運資金及一般公司用途及本公司可換股債券應計利息約人民幣17百萬元。

在以上提到的項目或項目分期中，桃花源南區是別墅項目，我們已經取得了該項目的土地使用權證。

倘若超額配股權獲全數行使，本公司擬將預計從認購額外股份中所收取的約310百萬港元(假設發售價為每股6.57港元)，或約465百萬港元(假設發售價每股9.86港元)籌集資金淨額用於收購新土地供本公司發展之用。

有關上述本公司收購以供發展之用的新土地，可能包括(但不限於)在「業務 — 其他土地收購合約安排」一節所述的在簽訂有關土地使用權出讓合約後的那些土地。於最後實際可行日期，本公司尚未有關於該等收購的具體計劃或時間表。

於本招股章程中所披露的籌集資金淨額尚未動用時，本公司將以符合本公司及本公司股東整體利益為大前提以持牌銀行及／或香港法定金融機構的短期存款形式持有上述資金。

本公司不會得到任何銷售股東因出售銷售股份而得來的任何籌集資金。倘發售價為每股6.57港元，銷售股東應計的全球發售募集資金(扣除有關全球發售的包銷費用及佣金和銷售股東應付的預計開支後)預計約為165百萬港元，或倘發售價為每股9.86港元，則為247百萬港元。

風險因素

本公司業務、中國房地產行業、中國整體情況以及全球發行均有相關風險及不明朗因素。本公司在本招股章程中的「風險因素」一節中論述主要風險及不明朗因素。以下是這些風險及不明朗因素的概要：

有關本公司業務的風險

- 本公司非常依賴中國(尤其浙江省)的住宅房地產市場的表現；

概 要

- 本公司維持相當高的債務水平，倘若本公司的現金流量狀況轉差，則本公司償還債務及繼續本公司營運的能力可能會受到重大不利影響；
- 本公司可能缺乏足夠資金供土地收購和房地產開發之用；
- 本公司的融資成本受利率變動的影響；
- 本公司不一定總能取得適合開發的土地儲備；
- 中國稅務機關可能會對本公司計算土地增值稅的基準持不同意見；
- 本公司為客戶的按揭貸款提供擔保，倘若客戶拖欠按揭貸款，則本公司可能須向按揭銀行負責；
- 本公司沒有為潛在的損失及索償購買保險；
- 倘若公司不能就任何重大房地產開發項目取得所需的政府批文，或拖延很久才能取得批文，則本公司的業務會受到不利影響；
- 本公司可能無法如期完成，甚至不能完成本公司的開發項目；
- 倘若本公司因未能達到所有規定而令客戶無法及時取得房產證，則可能須向客戶賠償損失；
- 倘若無法持續取得資質證書，則本公司的業務可能會受影響；
- 本公司的控股股東可能會做出一些不符本公司其他股東最佳利益的行為；
- 倘若本公司的合作夥伴做出與本公司利益相違背的事，本公司的業務可能會受到不利影響；
- 本公司的物業估值可能會與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化；
- 本公司依賴第三方承包商；
- 倘若本公司未能遵從土地使用權出讓合同的條款，則本公司可能須向中國政府交回土地；
- 對於某些本公司目前擁有不同權益比例的土地，本公司未必能取得土地使用權證；
- 本公司須承擔與本公司部分房地產開發項目有關的拆遷費，而該等拆遷費用可能會增長；
- 本公司可能不會繼續享有所得稅優惠；
- 倘若本公司任何高級管理人員離職，本公司可能無法物色到合適的替代人選；
- 本公司是一家控股公司，非常依賴其附屬公司和聯營公司的股息作為資金；
- 第三方不適當地使用本公司的商標及服務標誌「綠城」及「綠城房產」可能會損害本公司的聲譽及令本公司的經營業績及財務狀況受到負面影響；
- 本公司的業務受到季節性影響；
- 本公司於全球發行完成前向現有股東分派的股息不能視作本公司未來派息政策的指引；

與中國住宅房地產行業相關的風險

- 中國政府可能繼續採取措施使房地產行業的增長速度放緩；
- 有關預售的法律和法規的變化可能會對本公司的現金流狀況及業績產生不利影響；
- 本公司面臨與預售有關的合約和法律風險；
- 倘若按揭成本上升或吸引力降低，則本公司的預售及銷售會受到影響；
- 競爭加劇，可能會對本公司的業務和財務狀況產生不良影響；

與中國相關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會對本公司的業務造成影響；
- 外匯管制的變化可能會對本公司的經營業績產生不利影響；
- 人民幣幣值波動可能會影響本公司以外幣計算的應付股息、公司的股份價值及以人民幣計算的外幣債務金額；
- 中國法律及法規的闡釋涉及不確定因素；
- 中國的全國及地區經濟，以及本公司的前景可能會因非典或其他疫病（例如禽流感）爆發而受到不利影響；

與本公司全球發行相關的風險

- 以前本公司股份並無公開市場，而其流通性和市價可能會有波動；
- 倘若本公司日後發行額外股份，閣下可將會面臨即時及進一步攤薄；
- 前瞻性數據日後可能會被證明並不準確；
- 本公司不能保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字的準確性；
- 在公開市場大量出售本公司的股份或預期大量出售本公司的股份均有可能對本公司的市價造成重大不利影響；
- 由於本公司依照開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能比香港及其他司法管轄區的為少，閣下在保障權益方面可能會因此出現困難；
- 向本公司或居於中國內地的本公司董事或行政人員有效地發出傳票，或者在中國內地對他們執行中國以外法院所做出的判決可能會有困難；及
- 閣下應仔細閱讀整份招股章程，本公司謹請閣下不要依賴報章或媒體提及的任何資料，其中一些可能與本招股章程中的資料不符。

於2006年5月中國政府實施一系列措施，包括土地供應、銀行融資及按揭融資措施，以抑制物業價格急升，鼓勵中、低檔住房發展及促進中國物業行業健康發展。在這些措施中，中國政府下令地方政府停止供應別墅項目用地。雖然董事相信上述措施不會影響本公司的現有別墅項目，但它會限制本公司日後發展的產品多樣性，因而可能不利本公司的業務及經營業績。有關這些新措施詳情，請參閱「風險因素 — 有關本公司業務的風險 — 本公司可能不會總能取得適合發展的土地儲備」、「本公司可能沒有足夠資金作土地收購及房地產開發之用」、倘若公司不能就任何重大房地產開發項目取得所需的政府批文，或拖延很久才能取得批文，則本公司的業務會受到不利影響「有關中國的住宅物業行業」— 中國政府可能會採取進一步措施減慢物業行業的增長」、「行業概覽 — 中國的經濟」及「附錄六 — 有關物業行業的中國法律概要 — 穩定住房價格措施」等節。

釋 義

在本招股章程內，除另有界定外，以下詞彙具有下列涵義。

「聯屬公司」	指	直接或間接控制，或在直接或間接的同一控制下的人士或機構
「申請表格」	指	白色申請表格及黃色申請表格，或如文義需要，指任何一種
「聯營公司」	指	具有國際會計準則第28號「聯營公司投資」所賦予的定義，即一名投資者對一企業具有重大影響力，而該企業並非該名投資者的附屬公司及合營公司(定義見國際會計準則第31號「於合營企業的權益」)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「資本化發行」	指	於2006年6月21日在將本公司留存收益金額資本化(如本招股章程附錄八「法定及一般資料 — 有關本公司的其他資料 — 股本變動」所述)時發行的股份
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，以經合併及修訂者為準)
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立並操作的中央結算系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀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	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可能是一個個體，聯名個體或一家公司
「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
「中國」或「國內」	指	中華人民共和國，除非文義另行規定，否則本招股章程在地理上所指的中國不包括香港、澳門及台灣
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，以不時經修訂、補充或以其他方式修改的為準

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而「控股股權」亦作相應闡釋
「可換股債券」	指	本公司於2006年1月10日發行，於2011年到期，本金總額為1.3億美元的有抵押可換股債券
「彌償契據」	指	由原股東於2006年6月22日向本公司發出的彌償契據
「非競爭契約」	指	由本公司原股東及綠城控股集團於2006年6月22日向本公司發出的非競爭契約
「Delta House」	指	Delta House Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由本公司董事會主席宋卫平全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，專業測量師及物業估值師
「遠東里程」	指	香港遠東里程有限公司，一家於1993年3月16日在香港註冊成立的有限公司，由與本公司無關連的獨立投資者擁有
「GDP」	指	國內生產總值
「GFA」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一家於2001年12月6日在中國註冊成立的外商獨資企業，由原股東擁有的關聯公司，不是本公司的成員公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，本公司於1995年1月6日根據中國法律在中國註冊為有限責任外商獨資企業的全資附屬公司
「杭州九溪」	指	杭州九溪度假村有限公司，一家1996年7月19日於杭州市根據中國法律成立的有限責任中外合資企業，由 Richwise 持有95%及由綠城房地產持有5%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港結算代理人有限公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司在香港公開發售中提呈以供認購的32,468,000股新發行股份
「香港公開發售」	指	本公司按發售價在香港提呈香港發售股份供香港公眾人士認購，以換取現金（視乎「全球發售的安排」一節所述的調整而定），並視乎本招股章程及申請表格所訂明的條款及條件而定
「香港包銷商」	指	在「包銷 — 香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司與聯席全球協調人及香港包銷商於2006年6月29日就香港公開發售而訂立的香港包銷協議
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括由國際會計準則理事會 (IASB) 所批准的準則及詮釋，及由國際會計準則委員會 (IASC) 所發出的國際會計準則 (IAS) 及詮釋
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售由本公司提呈的292,207,500股股份，包括本公司提呈的266,233,500股新發行股份及由銷售股東提呈的25,974,000股銷售股份，以及根據超額配股權的行使而提呈的任何額外股份
「國際發售」	指	在美國以外的地區根據條例S (包括向香港的機構及專業投資者但不包括向香港的散戶投資者) 及依賴第144A條例在美國向合資格機構買家提呈本公司的國際發售股份，如「全球發售的安排」一節所述
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的國際發售包銷商預期訂立國際包銷協議包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議，預期於或約於2006年7月7日由本公司、銷售股東、聯席全球協調人及國際包銷商訂立
「聯席全球協調人」	指	JPMorgan Securities 及瑞士銀行

釋 義

「JPMorgan」	指	摩根大通證券(亞太)有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類受規管活動(證券交易)、及第4類受規管活動(就證券提供意見)及第6類受規管活動(就企業融資提供意見)及第7類受規管活動(提供自動化交易服務)並為JPMorgan Chase & Co.的全資附屬公司
「JPMorgan Securities」	指	J.P. Morgan Securities Ltd.，根據英國法例註冊成立，保薦人的聯屬公司並為JPMorgan Chase & Co.的全資附屬公司及一家與保薦人在同一擁有權及控制權下的實體
「土地使用權證」	指	土地使用權證，由當地房地產及國土資源局就土地使用權而發出的證明書
「土地增值稅」	指	土地增值稅，如1994年的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及實施細則所界定，如本招股章程附錄五所述
「最後實際可行日期」	指	2006年6月23日即本招股章程付印前為確定其若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	於或大約於2006年7月13日，本公司股份在聯交所上市，及本公司股份獲准由該日起在聯交所買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則，以不時經修訂、補充或以其他方式修改的為準
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「大綱及細則」	指	於2006年6月22日獲有條件批准及採納的本公司章程大綱及細則，以不時經修訂、補充或以其他方式修改的為準
「建設部」	指	中國建設部
「財政部」	指	中國財政部
「土地資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部
「發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會及其常委會

釋 義

「發售價」	指	根據香港發售及國際發售將予認購及發行／銷售的發售股份，以港元計算的最終每股發售股份售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），並將根據本招股章程「全球發售的安排 — 釐定發售價」一節所述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，倘若適用，還指根據超額配股權的行使而可能發行的任何額外股份
「原股東」	指	分別為宋卫平、壽柏年及夏一波
「超額配股權」	指	本公司將授予聯席全球協調人（代表國際包銷商）的選擇權，聯席全球協調人可（代表國際包銷商）根據國際包銷協議，由本公司股份開始於聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售申請最後一日後的30天內隨時行使，要求本公司按發售價配發及發行合共達48,701,000股額外股份，相當於初步提呈的發售股份約15%，為（除其他事宜外）補足國際發售的超額配發（如有）
「人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行每日公報的外匯市場匯率
「中國政府」	指	中國中央政府及其政治分支機關，包括省、市及其他地區和地方政府機關
「定價日」	指	為全球發售而釐定發售價的日期，預期於或約於2006年7月7日，但不遲於2006年7月10日
「Profitwise」	指	Profitwise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由本公司董事會常務副主席兼行政總裁壽柏年全資擁有
「房地產權證」	指	房地產權證，由當地的房地產及國土資源局就土地使用權及在有關土地上的樓宇擁有權而發出的證明書
「Richwise」	指	Richwise Holdings Limited，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的投資控股有限責任公司，由本公司全資擁有
「合資格機構買家」	指	144A條例所指的合資格機構買家

釋 義

「S條例」	指	美國證券法S條例
「有關期間」	指	本公司截至2003年、2004年及2005年12月31日止的財政年度
「重組」	指	重組本公司以及附屬公司和聯營公司的資產及負債，詳情載於本招股章程「公司歷史 — 重組」一節
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「144A條例」	指	美國證券法144A條例
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「銷售股份」	指	由銷售股東擁有的25,974,000股股份
「銷售股東」	指	Delta House、Profitwise 及 Wisearn
「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，以不時經修訂、補充或以其他方式修改的為準
「上海綠宇」	指	上海綠宇房地產開發有限公司，本公司在中國全資擁有的附屬公司，一家於2000年7月19日在上海依照中國法律註冊成立的外商獨資有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於2006年6月22日通過的決議案及本公司董事會於2006年6月22日通過的決議案有條件採納的購股權計劃，如本招股章程附錄八「法定及一般資料 — 其他資料 — 購股權計劃」中所描述
「壽柏年」	指	中國公民壽柏年，於緊接全球發售前持有本公司39%實益股本權益，為本公司原股東之一
「宋卫平」	指	中國公民宋卫平，於緊接全球發售前持有本公司52%實益股本權益，為本公司原股東之一
「保薦人」	指	本公司股份在聯交所上市的保薦人 JPMorgan

釋 義

「Stark」	指	Shepherd Investments International Ltd.、Centar Investments (Asia), Ltd 及 Stark Asia Master Fund, Ltd.，各為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及 Stark Investments (Hong Kong) Limited 的同系基金
「國務院」	指	中國國務院
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「瑞銀」	指	瑞士銀行，透過其業務集團瑞銀投資銀行營運
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法，以經修訂，及其下所頒布的規則及規例為準
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「本公司」或「我們」	指	綠城中國控股有限公司，於2005年8月31日依照開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免的有限公司，除文義另有所指外，否則包括其重組後的附屬公司，及指於重組前組成或將組成綠城中國控股有限公司的企業及／或業務
「Wisearn」	指	Wisearn Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由夏一波女士全資擁有，夏一波女士為宋卫平的配偶
「夏一波」	指	中國公民夏一波，於緊接全球發售前持有本公司7%實益股權的原股東之一，宋卫平的配偶
「浙江省房地產協會」	指	由浙江省建設廳管理的一個協會。於2005年12月31日，它有超過500名會員，包括浙江省內各級房地產協會；從事房地產開發、物業管理、買賣及地產代理服務的企業

風險因素

在投資於本公司的股份前，應仔細閱讀及慎重考慮本招股章程所載的全部風險及不明朗因素。任何這些風險及不明朗因素均可能會對本公司的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。本公司股份的交易價格可能會由於任何一項風險及不明朗因素而下跌，而閣下可能會因此損失全部或部分投資。

有關本公司業務的風險

本公司非常依賴中國(尤其浙江省)的住宅房地產市場的表現

本公司業務和前景依賴於中國住宅市場的表現。中國整體或本公司有物業開發項目的地區之任何物業市場狀況逆轉，均可能不利於本公司的業務、經營業績及財務狀況。目前，本公司大部分物業項目位於杭州市及浙江省其他城市。於最後實際可行日期，本公司有27個已竣工的住宅項目或項目分期，另有77個正在開發中或持有作未來開發之用的住宅項目或項目分期。在27個已竣工的住宅項目或項目分期中，有19個位於杭州市及3個位於浙江省的其他城市。在該77個正在開發中或持有作未來開發的住宅項目或項目分期中，有23個位於杭州市及24個位於浙江省的其他城市。該22個在浙江省內已竣工的住宅項目或項目分期的地盤面積合計共約為1,700,000平方米，而總建築面積合計共約為1,400,000平方米。在浙江省內正在開發中或持有作未來開發的47個住宅項目或項目分期，其地盤面積合計共約為4,500,000平方米，而估計總建築面積合計約為5,600,000平方米。

雖然中國經濟急速發展，但中國住宅物業價格，包括浙江省的住宅物業價格於2005年的增長速度放緩；不能保證浙江省及中國其他地方對新住宅物業的需求會持續或日漸增長。此外，不能保證浙江省及中國其他地方的住宅物業不會過度發展或市況逆轉。浙江省或中國其他地方倘若發生過度發展或物業銷售市況逆轉及因而導致的物業銷售下滑或物業價格下降，均可能會令本公司的業務及財務狀況受到不利影響。

本公司維持相當高的債務水平，倘若本公司的現金流量狀況轉差，則本公司償還債務及繼續本公司營運的能力可能會受到重大不利影響

本公司維持相當高的債務水平供本公司營運之用。於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司的合計尚未償還債務分別為人民幣3,527.3百萬元、人民幣4,443.1百萬元及人民幣5,531.4百萬元。於2006年4月30日，本公司的合計尚未償還債務為人民幣5,633.5百萬元。上述的本公司債務總額並不包括於2003年、2004年及2005年12月31日以及於2006年4月30日，本公司的擔保或彌償保證責任分別約為人民幣2,039.7百萬元、人民幣2,714.6百萬元、人民幣4,367.0百萬元及人民幣2,818.4百萬元。本公司的債務與股本比率，於2003年、2004年及2005年12月31日及2006年4月30日分別為779%、349%、434%及829%。於2006年4月30日，在本公司約合人民幣5,633.5百萬元的未償還總負債當中，須於12個月內償還的合計約為人民幣2,441.7百萬元，而須於5年內償還的，則合計約為人民幣3,186.8百萬元。比較之下，於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司的股東總資產分別為人民幣286.3百萬元、人民幣681.2百萬元及人民幣863.1百萬元。

風險因素

此外，本公司依賴物業預售作為本公司營運所需款項(包括本公司債務償還)的主要來源。倘若由於中國法律及規則或有關房地產開發的政府政策改變，或由於中國或本公司有經營業務的地區市場出現嚴重經濟逆轉，導致本公司的預售額明顯受到限制，或受到重大不利影響，本公司可能會遇到現金周轉及償還本公司債務的困難。倘若本公司的主要往來銀行基於信貸風險而不再給予本公司額外借貸或為本公司現有的貸款於到期時提供再融資，及本公司不能從其他渠道取得融資，則本公司的財務狀況、現金流量狀況及業務前景可能會受重大不利影響。

本公司可能缺乏足夠資金供土地收購和房地產開發之用

房地產開發是資本密集型產業。本公司主要綜合利用預售及銷售的款項、向金融機構的借款、內部的資金及項目夥伴的貸款供物業項目使用。於2005年12月31日，本公司的銀行借款及其他借款合計約為人民幣4,879.3百萬元。本公司取得充分的融資供收購土地和開發物業之用的能力，取決於多項超出本公司控制範圍的因素。於2004年9月，中國政府採取措施加強實施中國人民銀行於2003年6月初步實施的各項物業借貸規定。這些措施包括：

- 限制中國的商業銀行為土地出讓金提供貸款；
- 限制中國的商業銀行提供開發豪華住宅及別墅的貸款；及
- 限制房地產開發商從相關的物業項目所在地以外地區的銀行所取得的貸款供物業開發之用。

於2006年5月，建設部及其他中國政府部門聯合發布了《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，其中包括，

- 嚴格控制給予持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商循環信貸額度；及
- 禁止商業銀行接受空置超過3年的商品房作為貸款抵押品。

於2006年6月16日，中國人民銀行決定提高商業銀行的存款準備金率，從7.5%調至8%，從2006年7月5日起生效。存款準備金是指金融機構為保證客戶提取存款和資金清算需要而準備的在中央銀行的存款。中國人民銀行決定提高這比率可能會對中國商業銀行可借予企業(包括本公司)的資金有負面影響。

這些政府行為及政策限制了本公司運用銀行貸款供全國各地的物業項目使用的靈活性和能力。本公司不能保證將可取得充分融資或在本公司現有貸款到期前獲得續批，本公司亦不能保證上述及其他政府行為及政策不會對本公司的業務、財務狀況及業務經營造成重大不利影響。

風 險 因 素

本公司的融資成本受利率變動的影響

利率變化已影響及將繼續影響本公司的融資成本以至最終影響經營業績。於2004年10月，人民銀行調高一年期借貸利率，由5.31%調高至5.58%，而於2006年4月進一步調高該利率至5.85%。雖然本公司不認為利率上升已對或將對本公司取得充分資金供營運之用的能力或對本公司的整體財務狀況有重大不利影響，但本公司不能保證借貸利率會維持不變。於2006年4月30日，本公司尚未償還的銀行借款，其平均年利率為6.24%。於2003年、2004年及2005年，本公司的利息費用分別為人民幣205.5百萬元、人民幣212.1百萬元及人民幣250.8百萬元。本公司不能向閣下保證人民銀行不會進一步調高貸款利率，亦不能保證本公司業務、財務狀況及經營業績不會因此而受到不利影響。

本公司不一定總能取得適合開發的土地儲備

本公司的營業收入主要來自出售本公司開發的物業。因此，為了確保業務持續增長，本公司必須補充及增加土地儲備。以本公司目前的物業開發速度，本公司相信本公司有足夠的土地儲備以滿足未來約5年的發展需要。

在中國，政府控制土地供應量。政府土地供應政策直接影響本公司取得土地使用權以供開發的能力及本公司的收購成本。於2002年5月，中國政府實施了全國強制性的、適用於供商業、旅遊、娛樂及商品房開發之用的各類經營性用地土地的招標、拍賣或掛牌出讓制度。雖然這些條例不能阻止私人持有的土地使用權在二手市場買賣，但中國政府欲以有競爭力的價格出售國有土地的用意很可能令本公司的土地收購成本增加。本公司的業務前景可能因此受到影響，以致無法及時購入優質土地，或購入的價格不能令本公司賺取理想回報。此外，於2006年5月30日，國土資源部發出《關於當前進一步收緊土地管理的緊急通知》，規定地方政府停止別墅類項目的土地供應，確保中、低價房，中、小套型商品房的土地供應。本公司目前發展中或持有作日後開發的所有別墅項目，無論是否已取得有關土地使用權證，均已獲得有關的建設用地批准證書，董事相信上述新政策不會影響本公司的現有項目。在截至2003年、2004年、2005年12月31日的過往三年中，別墅的銷售佔本公司物業銷售收入的比例分別為17.8%、21.6%及零。而停止新別墅項目的土地供應會限制本公司日後發展的產品多樣性，因此會不利本公司業務及經營業績。

中國稅務機關可能會對本公司計算土地增值稅的基準持不同意見

根據中國土地增值稅暫行條例規定及其實施細則，從銷售或轉讓國有土地使用權、地上建築物及其附着物獲取收入的一切人士，包括公司及個人，必須支付土地及建於土地上的建築物增值數額的30%至60%作為土地增值稅，而上述土地增值稅，普通標準住宅可享有若干豁免（倘若增值不超過有關稅法所界定可扣減項目的20%）。別墅及商用物業的銷售則不獲有關豁免。有關中國土地增值稅法規的詳情請參閱本招股章程附錄五「稅務 — 中國大陸的稅項 — 本公司在中國大陸的業務 — 土地增值稅」。

風 險 因 素

然而，這些有關土地增值稅規則的詮釋及執行存有不明朗因素，例如包含商住兩用單元的綜合樓中的住宅部分會否被當作普通標準住房而獲得豁免。自中國政府於2004年在所有本公司擁有業務的管轄區域(上海市浦東新區及北京市房山區除外)實施有關的預付規定後，本公司已根據預售所得預付了土地增值稅。上述土地增值稅預付款於本公司資產負債表入賬列為「其他可收回稅項」。本公司於截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度亦分別提取了人民幣0.5百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣5.1百萬元的土地增值稅撥備。此等土地增值稅撥備已記錄在本公司的資產負債表中作為「其他應付稅項」的一部份入賬。截至最後實際可行日期，本公司於2003年、2004年及2005年計提的土地增值稅撥備金額尚未支付。雖然於該等年度本公司已預付土地增值稅，本公司並未接獲就本公司於任何期間的土地增值稅債務收到任何官方豁免或確認。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所已在其意見中確認，於最後實際可行日期，本公司已為土地增值稅做出符合中國土地增值稅法律法規及／或由地方稅務機關要求的預付及／或撥備。雖然本公司董事認為，本公司於2003年、2004年及2005年的土地增值稅預付款及撥備(於本招股章程附錄一會計師報告中的財務報表內顯示)足以抵銷本公司於此等期間的土地增值稅責任，但不能保證本公司的土地增值稅預付款及撥備將足以抵銷本公司過去的土地增值稅責任。本公司不能保證有關稅務機關將會同意本公司用以計算土地增值稅債務的基準。此外，倘若有關稅務機關最終計算的土地增值稅金額遠較本公司的土地增值稅撥備及預付款高，則本公司的財務狀況可能會受重大不利影響。針對上市日前已交付或將予交付的物業，根據中國法律需要支付而未支付土地增值稅，由此給公司帶來的損失、責任及開支，原股東已各自同意向公司作出補償保證。不過不能保證各彌償保證人有財力履行這些彌償保證，特別是當他們被要求根據彌償契據彌償全部或大部分上述土地增值稅及其他責任時。

本公司為客戶的按揭貸款提供擔保，倘若客戶拖欠按揭貸款，則本公司可能須向按揭銀行負責由於本公司在實際完成建築工程前預售物業，按照業內慣例，銀行會要求本公司擔保本公司客戶的按揭貸款。本公司通常會擔保客戶的按揭貸款，直至本公司完成有關物業及物業所有權證及有關物業的其他權益證明交付按揭銀行為止。倘若有買家拖欠按揭還款，則本公司可能須清償按揭以購回有關物業。如本公司未能做到這一點，按揭銀行可能會拍賣有關物業及向作為按揭貸款擔保人的本公司取回任何其他尚未償還金額。按照行業慣例，本公司不會對客戶作獨立的資信審核，而只會依賴按揭銀行對個別客戶的評估。

於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司向客戶提供按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣1,434.7百萬元、人民幣1,829.8百萬元及人民幣2,875.7百萬元。於截至2005年12月31日止年度的三年中及直至最後實際可行日期，本公司於2004年遇到一名購入杭州紫桂花園7個商業單位的買家不履行其按揭責任，該按揭貸款有合計本金人民幣4.4百萬元尚未支付。借款銀行已透過扣取該物業銷售額收回其全數投資。本公司並未被要求履行擔保，且本公司亦無任何經濟損失。於2006年4月30日，本公司就有關客戶按揭貸款的未解除擔保為人民幣2,162.2百萬

風險因素

元。倘若物業市場蕭條時出現大量拖欠，而本公司被要求履行擔保，則本公司的財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

本公司沒有為可能的損失及索償購買保險

本公司並未就向客戶交付已落成物業前可能蒙受的損失購買保險。本公司亦未就本公司的項目地盤上的侵害行為或其他個人損傷須負的責任購買保險。本公司相信第三方建築公司應就項目地盤發生的該等侵害行為及個人損傷承擔全部責任。此外，若干類損失，如由地震所引致的損失，目前在中國並不受保。中國目前亦無業務中斷的保險。因此，雖然本公司相信本公司的做法與國內房地產開發業界通常慣例相符，但本公司可能會因沒有保險賠償而需要獨自承擔損失、損害或責任，以致本公司的財務狀況及經營業績受到不利影響。

倘若本公司不能就任何重大房地產開發項目取得所需的政府批文，或拖延很久才能取得批文，則本公司的業務會受到不利影響

國內的物業市場受中國政府嚴格規管。在中國的房地產開發商必須遵守不同的法律及規管，包括由當地政府制定的規則，並執行有關的法律及規管。要發展及完成一個物業項目，本公司必須向有關政府機關申請各種執照、許可證、證書及批文，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售證及竣工認可文件。在政府發出任何證書或許可證前，本公司必須先符合一些特定條件。至今，本公司從未在這些證書及許可證的申請過程上遇過任何嚴重延誤或困難，但本公司不能保證將來不會遇到嚴重延誤或困難。因此，倘若本公司不能就本公司的主要物業項目取得所需的政府批文，或在政府審查和批核時出現嚴重延誤，本公司便不能按發展計劃施工，而本公司的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。此外，於2006年5月，建設部及其他中國政府部門聯合發佈有關住房供應結構及穩定物業價格的意見，其中規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%住房為套型建築面積90平方米以下，還沒有取得施工許可證的項目必須調整設計規劃以符合這些新的規定。套型建築面積是以單位住房內部的實用面積量度，通常較 GFA 為小。根據這些意見，直轄市及省會城市，計劃單列市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。實施這項政策可能會在日後限制本公司的項目多樣化，從而不利本公司的業務及經營業績。此外，未知這新政策會如何詮釋及在全國實施，而本公司可能須調整一些項目的設計規劃，因而需額外增加設計成本及引致這些項目發展進度受延誤。

本公司可能無法如期完成，或甚至不能完成本公司的開發項目

房地產開發項目在興建期間及之前都需要大量的資本開支，及本公司物業項目的興建需時多月甚至一年以上才可以透過預售或銷售產生正現金流。開發項目的進程及成本可能受到許多不利因素影響，這些因素包括：

- 延遲取得來自政府部門或各機關核批所必需的執照、許可證或批文；
- 拆遷現有居民及／或拆卸現有的建築物；

風 險 因 素

- 物料、設備，承建商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 自然災害；以及
- 惡劣天氣狀況。

倘若由於上述原因而引致建築延誤，或未能依據已定計劃、時間表或預算完成興建項目，則或會影響本公司的經營業績及財務狀況，也會導致聲譽受損。本公司不能向閣下保證本公司不會在竣工或交付方面遇上重大延誤，也不能保證本公司不會由於這些延誤而招致任何責任。

倘若本公司因未能達到所有規定而令客戶無法及時取得房產證，則可能須向客戶賠償損失。根據中國法律，房地產開發商必須在物業交付後的90日內或有關銷售合約指定的其他時限內達到各項規定，以供客戶申請物業所有權證書，包括通過各政府機關的批核、手續及程序。本公司通常會在銷售合約中約定交付日期，以預留足夠時間供本公司完成手續及取得有關批文。然而，本公司不能保證本公司房地產開發不會延誤。亦可能由於本公司所不能控制的因素延誤物業所有權證書的交付，例如各政府機關耗時的審核及審批程序。根據銷售合約，倘若本公司延遲完成正式交付，則須要向本公司客戶作出補償。倘若這些嚴重延誤在一個或多個物業項目上發生，會對本公司的業務及聲譽帶來不利影響。

倘若無法持續取得正式的資質證書，則本公司的業務可能會受影響

作為在中國參與房地產物業開發的先決條件，房地產開發商必須取得資質證書，並每年續期。根據中國於2000年發布的有關房地產開發商的資質管理規定，新成立的房地產開發商必須先申領暫定資質證書，有效期1年並可延長不超過兩年。然而，倘若新成立房地產開發商未能在暫定資質證書生效後的一年內開展房地產開發項目，其暫定資質證書便不能延長。成立較久的開發商亦必須每年參加資質證書年檢。根據政府規定，開發商在申領或更新資質證書續期前，必須滿足一切相關法律規定的條件。

本公司通常透過項目公司進行房地產開發。這些項目公司亦必須持有有效的資質證書方可進行業務。本公司及其項目公司不能保證能繼續延長或更新資質證書。倘若本公司或項目公司沒有有效的資質證書，政府便會拒絕發出預售及其他可進行房地產開發業務的許可證。此外，政府可能會就不符合有關規定而處罰本公司及其項目公司。

風險因素

本公司的控股股東可能會做出一些不符本公司其他股東最佳利益的行動

全球發售前及緊隨其後，本公司原股東將維持其控股股東的身份，並持有本公司已發行股本的主要控股權。因此，根據本公司章程大綱、細則及開曼公司法的規定，由於本公司原股東持有本公司已發行股本的控股權及以其在本公司董事會的地位，本公司原股東將能夠在股東大會或董事會會議上投票，原股東能對本公司的業務或對本公司及其他公眾股東有重大影響的事情行使重大控制或影響力，包括：

- 選舉董事；
- 選舉高級管理層；
- 股息及其他分派的金額和時間；
- 與另一家公司進行收購及合併；
- 本公司的整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整本公司的股本架構；及
- 修訂本公司的章程大綱及細則。

本公司原股東的利益可能有別於其他股東的利益，而這些控股股東可按照其利益自由行使投票權。請注意，本公司的控股股東在土地及物業項目上擁有一些與本公司業務可能相競爭的利益。於全球發售相關，原股東已各自於非競爭契約做出承諾，承諾他們及其控制的聯屬公司不會從事可能在中國與本公司競爭的房地產開發業務(酒店發展及物業管理除外)。然而，他們可能會繼續參與房地產開發項目(如非競爭契約所述)。在這種情況下，倘若該等控股股東的利益與其他股東的利益有衝突，其他股東的利益可能會有不利影響及損失。

倘若本公司的合作夥伴做出與本公司利益相違背的事，本公司的業務可能會受到不利影響。本公司不少項目公司是根據中國法律成立的合資企業，而其中一些合資企業中本公司是少數股東，所以有可能只具有對這些合資企業有限的控制權。因此，這可能令本公司使合資企業做出或實行某項業務發展決定或向股東(包括本公司)分派利潤前必須先取得合資企業夥伴的同意。此外，本公司及合資企業夥伴可能持不同意見。據以上所述，合資企業夥伴可能會做出與本公司利益相違背的事，或不能或不願意履行其合資企業合同的義務。因此，合資企業可能會面對營運上的困難，而本公司在該合資企業擁有的利益可能會受到損害。

本公司的物業估值可能會與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化

戴德梁行為本公司做出的物業估值載於本招股章程附錄四的物業估值報告中。這些估值是基於多項假設，包括主觀及不確定等因素做出的。因此，對本公司的物業估值並非其實際可變現值或實際可變現值預測。物業項目發展中未能預見因素以及全國和地方經濟情況可能會影響本公司持有物業的價值。

風險因素

如上文所述有關本公司的房地產開發項目及本公司的土地儲備，其估價是基於以下的假設，包括：

- 本公司將會準時完成這些發展項目；
- 本公司已取得或將可及時取得必需的政府批文及項目開發；及
- 本公司已支付一切土地出讓金及拆遷、安置成本，取得一切土地使用權證及可在毋須支付額外的土地出讓金和拆遷安置成本情況下轉讓。

至於本公司擁有少於100%權益的物業，其估價是按本公司於有關項目公司的股權比例計算的所有權。

本公司依賴第三方建築承包商

本公司聘用第三方承建商為本公司進行各種工程，包括設計、打樁、地基挖掘、建造、設備安裝、內部裝修、機電及管道工程及電梯安裝。於2003年、2004年及2005年，支付第三方承包商的款項分別約佔本公司總建築付款的94%至96%。本公司主要以法定投標的方式挑選第三方承包商。雖然本公司盡量僱用有信譽、可靠和有財務實力的公司，但本公司不能保證這些第三方承包商會按照本公司要求的質量水平提供滿意的服務。再者，由於本公司已擴展至中國其他地區市場，能夠達到本公司質量要求的獨立第三方承包商可能會供應短缺。此外，承包商可能會為其他開發商進行項目工程或從事有風險的工程或遇到財政及其他困難，因而延誤本公司物業項目的落成或令本公司增加成本。上述因素均會對本公司的聲譽、資信、財務狀況及經營業績產生負面影響。

倘若本公司未能符合土地使用權出讓合同條款，則本公司可能須向中國政府交回土地

根據中國法律，倘若本公司未能按照土地使用權出讓合同的條款開發物業項目，包括支付土地出讓金、拆遷成本及其他費用、指定土地用途、房地產開發的開始施工及落成時間等條款，中國政府可能會發出警告、施罰及／或命令本公司交回土地。其中，根據中國現行法律，倘若本公司由土地使用權出讓合同訂明的施工日期起計超過一年仍未能開始開發，有關的中國土地局將會向本公司發出警告通知，並向本公司徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費用。倘若本公司超過2年仍未能開始開發，土地將會被中國政府沒收，除非該延誤是因政府行為或不可抗力事件而引致。即使土地開發的開始時間符合土地使用權出讓合同，倘土地上開發的建築面積少於項目總建築面積的三分之一，或總投資少於項目總投資的四分之一，且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。本公司曾經歷未能及時開發土地或支付土地出讓金、清拆及拆遷成本及其他費用的情況，但相關土地管理機關並未沒收土地。於最後實際可行日期，本公司為一個項目支付的累計土地閒置費為人民幣1.3百萬元，而人民幣1.4百萬元尚未支付。此外，杭州市國土資源局余杭分局就兩個項目向本公司提出徵

風險因素

收土地閒置費合計人民幣6.1百萬元。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所告知本公司，本公司不須繳付該等費用，且本公司已對該等費用提出申辯。國土資源局於本招股章程的刊發日期仍未對本公司的申辯做出回應。更多詳情請參看「業務—法律訴訟及重大索償」。本公司不能保證日後不會出現被沒收土地或物業項目開發受到重大延誤的情況。倘若本公司土地被沒收，本公司不單會失去在該土地開發物業的機會，更可能會損失所有過往投資於該土地的成本(包括已支付的土地出讓金及產生的發展成本)。

對於某些本公司目前擁有不同權益比例的土地，本公司未必能取得土地使用權證

本公司有8個項目或項目分期尚未取得全部有關土地使用權證(如「業務—本公司物業項目—持作未來開發的物業」中披露)。於最後實際可行日期，這些土地的總地盤面積約為384,000平方米。在本招股章程附錄四物業估值報告一節內，我們並未賦予這些土地任何價值。此外，本公司未曾訂立土地使用權出讓合同，及／或未曾就「業務—其他土地收購合約安排」所披露的各種建議項目取得土地使用權證。倘若未能及時取得這些土地的土地使用權證，或根本無法取得這些權證，或本公司須繳付更高土地出讓金，或無法抵消本公司產生的成本，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

本公司須承擔與本公司部分房地產開發項目有關的拆遷費，該等拆遷費可能會增長

於本公司的部分房地產開發項目上，本公司須根據中國城市房屋拆遷管理條例，向樓宇被拆遷的業主和居民賠償其遷置開支。賠償是按照有關的當地機關發出的有關標準計算。這些標準考慮了地點、拆遷樓宇種類、當地收入水平及許多其他因素。然而，不能保證這些當地機關會否不給予充分事先通知而改變或調整其計算標準。倘若該情況發生，本公司的土地成本便可能會大幅上升，因而會對本公司的現金流量、財務狀況及經營業績有不利影響。此外，倘若本公司未能與任何現行業主或居民在賠償金額上達成共識，則本公司或上述業主及居民可能會向相關當地機關申請裁決賠償金額。反對的業主及居民亦可能拒絕拆遷。相關行政程序或拒絕拆遷的行為可能會延誤本公司項目開發的時間表，而任何不利本公司的最後裁決同時可能令本公司支付較按照標準計算為多的金額。

本公司可能不會繼續享有所得稅優惠

在中國的公司(包括綠城房地產)通常須繳付合共33%的企業所得稅。有兩間本公司的項目公司因其成立地點及／或其作為外資企業的地位而享有所得稅的稅務優惠。上海綠宇，本公司於2004年及2005年度的主要收入貢獻者之一，是以15%的減免稅率繳納企業所得稅。根據現時中國稅務法律，於上海浦東新區成立的企業(如上海綠宇)須就其於上海市浦東新區產生的經營收入繳付15%的減免企業所得稅。於2004年度亦為主要收入貢獻者的杭州九溪是以27%的減免稅率繳納企業所得稅。根據相關稅務法律，在浙江省杭州之江國家旅遊度假區成立的外資公司(如杭州九溪)須繳付24%的減免企業所得稅，另加3%的當地所得稅。由於有這些稅務優惠，本公司於2004年及2005年的實際整體企業所得稅稅率分別為30.9%及17.6%。上海綠宇及杭州九溪享有的稅務優惠在其持續經營期間均適用。然而，由於本公司的項目公司(包

風 險 因 素

括上海綠宇及杭州九溪)一般會於其房地產開發完成後解散，本公司來自此等項目公司所享的稅項優惠將於此等公司開發的所有物業交付後終止。本公司不能保證能繼續從這些或其他稅務機關得到上述稅務優惠，或會獲得更多稅務利益。

倘若本公司任何高級管理人員離職，本公司可能無法物色到合適的替代人選

本公司依賴本公司的管理層及其他有經驗的人員提供的服務，而房地產開發行業的人才爭奪非常激烈。本公司非常依賴本公司的控股股東及高級管理人員宋卫平及壽柏年。兩人在中國的房地產市場均有超過10年經驗，對房地產開發的各方面皆有深入認識。倘若本公司的核心管理層離職而本公司未能選聘有才幹的人士代替，本公司的業務將會受損。此外，隨著本公司的業務不斷增長及擴展至中國其他地區市場，本公司將須要招聘、訓練和挽留更多人才。倘若本公司不能吸引及挽留人才，則本公司的業務和前景可能會受到不利影響。

本公司是一家控股公司，非常依賴其附屬公司和聯營公司的股息作為資金

本公司是一家在開曼群島成立的控股公司並透過本公司在中國的附屬公司及聯營公司進行本公司的核心業務。因此，本公司是否有資金向股東支付股息及償付債務視乎向這些附屬公司及聯營公司收取的股息而定。倘若本公司的附屬公司及聯營公司招致債務或虧損，上述債務或虧損可能阻礙其向本公司支付股息或其他分派的能力。本公司向股東支付股息及償付債務的能力亦將會因而受到限制。中國法律規定股息只可從按照中國會計準則計算從淨利潤中支付，這與其他地方的公認會計準則(包括國際財務報告準則)有許多方面的不同。中國法律亦規定外商投資企業，例如本公司在中國的多家附屬公司，須撥出淨利潤一部分作為法定儲備。這些法定儲備不可作現金股息分派。此外，銀行授信、合資企業協議或本公司或本公司附屬公司及聯營公司將來或會簽訂的其他協議亦可能限制本公司附屬公司及聯營公司向本公司做出貢獻的能力和向本公司獲派股息的能力。因此，上述對本公司主要資金來源使用的限制可能會對本公司向股東支付股息及償付債務的能力有不良影響。

第三方不適當地使用本公司的商標及服務標誌「綠城」及「綠城房產」可能會損害本公司的聲譽及令本公司的經營業績及財務狀況受到負面影響

本公司在綠城控股集團特許下使用商標及服務標誌「綠城」及「綠城房產」。除房地產開發外，綠城控股集團從事多種業務，例如酒店管理及體育事業。因此，綠城商標已根據中國法律以各種服務及產品類別及種類註冊於綠城控股集團名下。雖然本公司已獲特許於本公司物業開發業務下獨家及免費使用該等商標，但綠城控股集團仍繼續於其他業務種類使用該等商標。此外，綠城控股集團亦容許數名關連人士於經營業務時使用「綠城」的標誌。該等關連方受原股東控制，從事室內裝修、傳媒、醫院投資及教育業務。綠城控股集團亦容許若干其聯屬公司於8個物業項目上使用「綠城」及「綠城房產」的標誌(如非競爭契約所批准及所述)和允許一

風 險 因 素

家獨立第三方擁有的項目使用前述商標。倘若有關人士使用有關商標及服務標誌的方式令「綠城」及「綠城房產」的品牌受負面影響，則本公司及本公司產品的聲譽可能會受到損害，最終可能會對本公司的財務狀況及經營業績帶來不利影響。

本公司的業務受到季節性影響

本公司的業務受到季節變化影響。例如，冬季氣候會阻礙項目進行開發，尤以華北為然。夏季時，客戶偏向避開暑天，不積極參觀開發的項目。此外，本公司每年首季的物業交付會因為年底長假期及農曆新年而受到一定的負面影響。因此，本公司上半年交付物業時確認的收入及溢利通常比下半年少，而於全球發售後，本公司的中期收入及溢利將繼續大幅波動。

本公司於全球發行完成前向現有股東分派的股息不能視作本公司未來派息政策的指引

於2004年及2005年，本公司宣派及支付的股息分別為人民幣77.1百萬元及人民幣198.4百萬元。本公司亦按本公司於截至2005年12月31日止年度的純利向於2006年1月1日名列本公司股東名冊的股東宣派及支付合計50百萬美元的特別股息。本公司過往宣派及作出的分派金額不表示本公司未來或會支付的股息。

與中國住宅房地產行業相關的風險

中國政府可能繼續採取措施使房地產行業的增長速度放緩

在中國經濟增長同時，房地產行業的投資於過去數年亦顯著增加。針對房地產投資規模的增長，中國政府推行了令房地產開發減緩的政策，包括但不限於：

- 要求房地產開發商以自有資金撥付任何房地產開發的擬定總資本開支的35%，而非20%；
- 限制每月按揭供款額為借款人個人月收入的50%及限制每月還款總額為借款人個人月收入的55%；
- 把商業銀行須保持的存款準備金比率由7.0%增至7.5%及進一步至8.0%，實際上減少了銀行可貸出的款額；
- 對於土地使用權出讓合同中所訂明的開始日期起計一年後尚未發展的土地嚴格執行徵收土地閒置費及收回閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守規劃許可證的項目；
- 停止供應別墅用地及限制供應高檔住宅物業用地；
- 自2005年6月1日起，按持有物業期的長短及物業類型就二手轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止提前轉讓未竣工物業；及

風險因素

- 嚴格監管按揭貸款法規及限制批准新開發區。

於2006年5月29日，建設部、發改委、人民銀行及其他有關政府部門聯合發布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該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。這些措施包括：

- 規定任何一年的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%土地須發展為套型建築面積90平方米以下，直轄市、省會城市及計劃單列市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。過去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；
- 倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由2006年6月1日起生效；
- 限制給予展期貸款或循環授信予持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商；
- 禁止商業銀行接受空置超過3年的商品房作為貸款抵押品；及
- 倘轉售持有少於5年（而非於2005年最初實施的兩年）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅。

中國政府為遏制房地產行業增長而推行的措施，可能限制本公司的資金來源，減少市場的需求及使我們在適應該等措施上增加經營成本。本公司不能向閣下保證中國政府不會採取其他及更嚴厲的措施。該等措施可能進一步減慢中國房地產行業的發展速度及對本公司的業務及前景造成不利影響。

有關預售法律和法規的變化可能會對本公司的現金流狀況及業績產生不利影響

本公司依賴預售物業的現金流作為本公司物業項目的重要資金來源。根據現時中國法律和法規，房地產開發商在其可開始預售有關物業前必須符合若干條件，且預售所獲得的資金只能用於有關房地產開發。2005年8月5日，中國人民銀行頒布「2004中國房地產金融報告」，建議終止預售未落成物業的做法，理由是這做法會產生重大市場風險及令交易不規範。這項建議及人民銀行的其他建議尚未獲中國政府採納，沒有執行力。然而，本公司不能保證中國政府不會禁止預售未竣工物業或進一步推行對預售物業的限制，例如提高申請商品房預售證的條件或進一步實施對所得資金用途的限制。任何此等措施都會不利於本公司現金流狀況，會迫使本公司另覓其它途徑取得資金以供大部分房地產開發業務用途。

風 險 因 素

本公司面臨與預售有關的合約和法律風險

本公司在預售合約中作出種種承諾。這些預售合約和中國的法律、法規為違反這些預售承諾提供補救方法。例如，倘若本公司悉數或局部預售某個物業項目而該項目未能完成，則本公司便須對買家所蒙受的損失負責。倘若本公司未能準時完成預售物業項目，則買家可能會根據本公司的合約或中國法律要求賠償延遲交付物業的損失。倘若本公司的延誤超過某個限期，本公司的買家可能會終止預售合約並尋求補償。本公司不能保證本公司在完成及交付項目上不會遇到重大延誤。

倘若按揭成本上升或吸引力降低，則本公司的預售及銷售會受到影響

絕大部分購買本公司住宅物業的買家都依賴按揭來取得購買款項。利率增加可能會令按揭成本大幅增加，因而影響買家購買住宅物業的能力。此外，中國政府及商業銀行對首期付款的要求亦可能會增加，或施加其他條款或以其他方式改變規管架構的形式，使有意的物業買家得不到按揭或按揭對他們的吸引力降低。根據現時的中國法律、法規，住宅物業買家一般必須先支付物業購買價最少20%的款項才能以按揭形式取得餘款買入物業。於2006年5月，中國政府增加套型建築面積為90平方米或以上的相關物業的首期付款至購入價格的30%。此外，倘若預計按揭借貸每月還款額超過借款人個人月收入的50%，或倘若借款人個人月總債務還款額超過其個人每月收入的55%，則要求受按銀行不可向任何此類借款人貸款。倘若取得按揭的可能性或其吸引力降低或有所局限，則可能會有很多潛在客戶不能購買本公司的物業，而令本公司的業務、流動資金及本公司的經營業績受到不利影響。

一如行內慣例，本公司向為本公司買家提供按揭的銀行提供擔保，直至有關物業完工及物業的所有權證和有關物業其他權益的證書已交付按揭銀行。倘若法律、法規、政策及慣例上有所改變，限制房地產開發商向為物業買家提供按揭的銀行提供擔保，而這些銀行又不接受任何由第三方提供的其他擔保、或市場上並無第三方可提供或願意提供有關擔保，物業買家在本公司銷售及預售物業期間獲得銀行及其他財務機構按揭可能會較困難。這些財務上的困難可能會令本公司銷售及預售物業的數量大幅減少，這或會對本公司的現金流、財務狀況及經營業績產生不利影響。本公司並不知悉是否有將會限制該等慣例的中國法律、法規、政策的潛在變化。不過，並不保證將來這些法律、法規、政策或慣例的改變不會發生。

競爭加劇，可能會對本公司的業務和財務狀況產生不良影響

近年來，不少房地產開發商(包括海外開發商)加入浙江省及中國其他地區的房地產開發市場。他們有些在財務或其他資源上可能比本公司優厚，或在工程及技術方面可能比本公司精通。房地產開發商相互之間的競爭可能會令土地出讓金及原材料成本增加、優質承建商短缺、物業供應過剩令物業價格下跌、政府審批進一步放緩及聘用或挽留人才的成本增加。此外，國

風險因素

內的住宅物業市場受很多其他因素影響，包括經濟狀況、銀行政策及消費意欲改變。倘若本公司不能有效地競爭，本公司的業務運作和財務狀況會受到不利影響。

與中國相關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會對本公司的業務造成影響

中國的經濟與大部分發達國家的經濟不同，當中包括：

- 政治架構；
- 政府干預程度；
- 發展程度；
- 再投資水平及控制；
- 外匯管制；以及
- 資源分配。

中國經濟由中央計劃經濟轉型至以市場為主導的經濟。在過去20多年，中國政府實行經濟改革，強調利用市場力量開發中國經濟。雖然本公司相信這些改革對中國的整體和長遠發展有正面影響，但本公司不能預計中國的經濟、政治及社會狀況、法律、法規及政策對本公司現行或未來業務、財務狀況或經營業績是否會有任何不利影響。

外匯管制的變化可能會對本公司的經營業績產生不利影響

本公司目前的所有收入均以人民幣計算。中國政府對人民幣兌換為外幣實施規管。多年來，政府對經常賬項下一般外匯交易(包括貿易和服務相關的外匯交易、派付股息及償還海外債項)的管制大幅減少。於此次全球發售後，本公司可選擇將所得淨額以註冊資本或股東貸款形式投資於本公司中國的附屬公司來發展物業。然而，本公司的投資選擇受中國資本賬戶及經常賬戶外幣交易的有關外匯管理規則所限制。不能保證這些關於外國投資的中國法律及規管不會令本公司在中國財務及營運的計劃不確定。根據中國現行外匯法規，在此次全球發售完成後及待於外匯管理局作有關登記後，本公司可在符合若干程序規定的情況下，以外幣支付股息而毋須事先取得外匯管理局批准。然而，本公司不能保證中國現時有關以外幣償還債項及以外幣支付股息的外匯政策日後將會繼續。中國的外匯政策改變可能會對本公司以外幣折算的債項及向股東分派股息有不利影響。

人民幣幣值波動可能會影響本公司以外幣計算的應付股息、公司股份的價值，及以人民幣計算的外幣債務金額

人民幣的價值在很大程度上視乎中國的本土及國際經濟、財政及政治發展及政府政策，以及地方市場及國際貨幣供求而定。自1994年起十多年以來，人民幣兌換外幣(包括港元及美元)

風險因素

的滙率一直根據人民銀行每日設定和公布的滙率執行，而該滙率是參考中國前一日的銀行同業外滙市場滙率及全球金融市場當時的滙率而制定。人民幣兌美元的官方滙率直至2005年7月為止都非常穩定。於2005年7月21日，中國人民銀行調整人民幣的幣值，方式是參考一籃子外幣(包括美元)。因此，人民幣的價值在當日上升了2%。自此，中國中央銀行容許官方人民幣滙率按一籃子外幣浮動，而本公司不能保證上述滙率日後不會對兌換美元、港元或任何其他外幣作大幅波動。由於本公司的收入和溢利均以人民幣計算，人民幣有任何升值將增加以外幣計的本公司股份及股息支付的價值。反過來說，人民幣貶值將降低本公司股份及以外幣計的應付股息的價格。人民幣價值波動將影響本公司以人民幣支付的境外債務，因為本公司須將人民幣兌換為外幣以支付境外債務，包括本公司的可換股債券。

中國法律及法規的闡釋涉及不確定因素

本公司的核心業務在中國進行，受中國的法律和法規監管。中國的法律制度以成文法為基礎，而法院以往的判決只可作為參考。自1979年以來，中國政府頒布多項涉及外商投資、公司組織和管治、商務、稅務和貿易等與經濟事務有關的法律和法規，以發展全面的商業法律體系(包括有關物業產權和開發的法律)。然而，由於這些法律和法規並未發展完備，加上公布的案例數量有限及法院以往判決不具約束力，故中國的法律和法規存在某種程度上的不確定性。視乎有關政府機構，或一項申請或個案如何上呈該機構而言，本公司獲得有關法律和法規的闡釋可能不及競爭對手獲得的有利。此外，任何在中國的訴訟都可能會延長並可能涉及重大成本，及令資源和管理層的注意力分散。這些不確定因素可能會阻礙本公司行使土地使用權及許可證的權利和其他法定及合約權利及權益。

中國的全國及地區經濟，以至本公司的前景可能會因非典或其他疫病(例如禽流感)爆發而受到不利影響

中國一些地區，包括本公司經營所在的城市，容易受到嚴重急性呼吸系統綜合症或稱非典的侵襲。過去發生的疫病，視乎其規模，曾對中國全國及地區的經濟造成不同程度的損害。倘若中國再次爆發非典或其他疫病(例如 H5N1 禽流感)，特別是本公司經營所在的城市，可能會對本公司的房地產開發及銷售和市場營銷造成重大負面影響，因而令本公司的經營業績及財務狀況受到不利影響。

與本公司全球發售相關的風險

以前本公司股份並無公開市場，而其流通性和市價可能會有波動

於全球發售之前，本公司的股份並無公開市場。本公司股份的初步發行價範圍是由本公司、銷售股東與聯席全球協調人代表包銷商磋商後釐定，而且發售價可能與全球發售後的本公司股份市價有顯著差異。本公司已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市不能

風險因素

保證在全球發售後股份會交投活躍，或倘若交投活躍，亦不保證於緊接全球發售後會持續，或股份市價不會在緊接全球發售後下跌。此外，不能保證全球發售會令本公司股份形成活躍、流動的交易市場。再者，本公司股份價格和交投量可能會有波動。本公司收入、盈利及現金流變化或其他政治、經濟、金融和社會發展情況等因素均可能會影響本公司股份的交投量和價格

倘若本公司日後發行額外股份，閣下可能會面臨即時及進一步的攤薄

本公司的股份發售價將高於緊接全球發售前每股有形資產賬面淨值。因此，買家於全球發售中按最高發售價9.86港元認購本公司的股份，備考合併有形資產淨值將被立即攤薄至每股股份人民幣2.76港元(2.67港元)(假設包銷商將不行使超額配股權)。

為擴展業務，本公司可能考慮在日後發售及發行額外股份，亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘若本公司日後以低於其時每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，本公司股份的買家會面臨其股份每股有形資產賬面淨值的攤薄。

前瞻性數據日後可能會被證明並不準確

本招股章程載有一些基於本公司的目前判斷和假設及現有資料而編製的有關本公司、本公司業務及招股章程的前瞻性陳述及資料。在本招股章程中，一些如「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」以及其他類似字眼的使用，倘若有關本公司或本公司的業務，是指前瞻性陳述。這些陳述反映出本公司對未來的現時觀點，會受制於風險、不確定因素和各項假設，包括本招股章程所載的風險因素。倘若一個或多個這些風險因素成為事實，或任何相關的假設其後發現並不準確，則實際結果可能會與本招股章程中的前瞻性陳述有顯著差異。本公司在根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定以外，不打算更新這些前瞻性陳述。

本公司不能保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字的準確性

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字來自多份一般被認為是可信的政府出版刊物。然而，本公司不能保證這種資料來源的質量或可靠性。由於這些資料並非由本公司、任何銷售股東、保薦人、聯席全球協調人、包銷商及本公司或他們的任何聯屬公司或顧問編製或經他們獨立核實，因此，本公司對這些事實、預測及統計數字的準確性不做出任何陳述，這些事實、預測及統計數字可能會與中國境內外編製的其他資料有出入。然而，本公司為於本招股章程中做出的披露時複寫及／或摘錄政府刊物時已採取合理的謹慎。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公布的資料與市場慣例有差異，本招股章程所載的這些事實、預測及統計數字可能不準確或不能與為有關其他經濟體系編製的事實、預測及統計數字相比較。再者，本公司不能保證陳述或編製的準則或其準確性與其他

風 險 因 素

司法管轄區的情況一致，因此，不應過分依賴本招股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產的事實、預測及統計數字。

在公開市場大量出售或預期大量出售本公司的股份均有可能對本公司股份的市價造成重大不利影響

由本公司原股東、JPMorgan Securities 及 Stark 受益所有的股份及本公司非強制性可換股債券持有人於轉換該等債券時可能擁有的股份均受若干禁售期限制。本公司並不察覺本公司的原股東有意在此次全球發售完成後大量出售本公司的股份，而本公司亦無法做出任何保證，擔保本公司原股東、JPMorgan Securities 及 Stark 或本公司的任何非強制性可換股債券持有人不會出售其現時或將來持有的任何股份。於公開市場大量出售或預期大量出售本公司股份，均可能會對本公司股份的市價造成重大不利影響。

由於本公司依照開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能比香港及其他司法管轄區的為少，閣下在保障權益方面可能會因此出現困難

本公司的公司事務乃受本公司的章程大綱及細則以及開曼公司法及開曼群島的普通法規管。開曼群島法例對少數股東權益的保障，與根據香港及其他司法管轄區法律的保障在若干方面有差異。該等差異可理解為本公司少數股東(包括閣下)所得的保障可能較根據香港或其他不同司法管轄區法例下的有關保障為少。例如，開曼群島並無類似香港公司條例第168A條的法例，以對於公司事務行為下股東所受到的不公平損害做出補償。參閱本招股章程附錄七「公司章程大綱及細則與開曼公司法概要」。

向本公司或居於中國內地的本公司董事或行政人員有效地發出傳票，或者在中國內地對他們執行中國以外法院所做出的判決可能會有困難

本公司全部執行董事及行政人員皆居於中國內地，而本公司絕大部分資產和這些人士的資產都位於中國內地。因此，對本公司或居於中國內地的人士有效發出傳票，或在中國內地對本公司或中國內地的人士執行中國以外法院所做出的判決或會有困難。

中國並未簽訂互相承認及執行香港、美國、英國、日本或大部分其他西方國家的法院判決的條約。因此，就任何一個上述司法管轄區法院對不受具約束力仲裁條款限制的事宜，在中國被承認及執行可能會有困難甚至不可能。

閣下應該閱讀整份招股章程，而本公司極力提醒閣下不可過份依賴載於報章或其他媒體的資料，其中一些可能會與本招股章程所載的資料不符

香港有報章關於本公司及全球發售的報道，這些報章包括於2006年6月20日南華早報、英文虎報及明報，於2006年6月21日在香港經濟日報、太陽報及東方日報，於2006年6月22日在香

風險因素

港信報，以及於2006年6月27日在明報、香港經濟日報、中國日報(香港版)、英文虎報、蘋果日報、星島日報、都市日報、東方日報、太陽報及香港信報的報道包括在本公司的招股章程中沒有記載的財務資料、財務預測及其他有關本公司的其他資料。本公司謹此強調，本公司對上述報道：其準確性或資料完整性概不負責，而這些報道及資料並非源自本公司或由本公司授權。本公司對上述資料或報道的適當性、準確性、完整性或可依賴性不發表意見。倘任何上述出現在報章的資料與本招股章程不符或有衝突，本公司對其概不負責。因此請不應依賴上述報道及資料決定是否投資於發售股份。

董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程按照公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則向公眾提供有關本公司的信息。本公司董事對本招股章程所載信息共同及分別承擔責任，並在做出一切合理查詢後確認，根據他們所知及確信，本招股章程並無遺漏其他事項，導致有關內容有誤導性。

本公司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本公司、任何銷售股東、保薦人、聯席全球協調人、包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本公司股份的發售、銷售或交付並不構成聲明指本公司自本招股章程刊發日期以來，本公司的情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。

包銷

全球發售由初步提呈的32,468,000股香港發售股份的香港公開發售及292,207,500股國際發售股份的國際發售所組成，可分別按照本招股章程中的「全球發售的安排」一節所述的基準重新分配，並可在國際發售中行使超額配股權。

本招股章程純粹為香港公開發售而刊發。保薦人保薦本公司的股份在聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商以有條件方式全數包銷。條件之一是本公司、銷售股東與代表包銷商的聯席全球協調人就發售價達成協議。國際發售將會由國際包銷商按國際包銷協議的條款全數包銷。整項全球發售須視乎 JPMorgan Securities 及本公司甄選(並經可換股債券信託人書面認可)的另一名國際上聲譽良好的獨立國際投資銀行做出有利決定，確認就本公司的可換股債券而言，全球發售可構成一項「合格公開發售」(如本招股章程附錄九「可換股債券概要 — 合格公開發售」所述)。

本公司預期發售價將於定價日(預期為2006年7月7日前後，及無論如何不遲於2006年7月10日)由本公司、銷售股東與聯席全球協調人(代表包銷商)達成協議後釐定。倘若由於任何原因，以致本公司、銷售股東及聯席全球協調人(代表包銷商)無法就發售價達成協議，則全球發售不會進行。請參閱本招股章程「包銷」一節有關包銷商及包銷協議的資料。

銷售發售股份的限制

本公司僅會根據本招股章程所載的資料及聲明以及有關的申請表格，及本招股章程和申請表格所載的條款及條件提呈香港發售股份。

有關本招股章程及全球發售的資料

本公司至今未有辦理任何手續，以獲准在香港以外的任何司法權區提呈公開發售發售股份，或派發本招股章程。因此，在任何不准提呈發售或提出邀請的司法權區內，或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程均不得用作或構成提呈發售或邀請。

認購或購買發售股份的每名人士將須確認，或因購買發售股份而被視為已經確認，該等人士知悉本招股章程所述有關提呈發售股份的限制。

澳大利亞

並未向澳洲證券投資事務監察委員會（「澳洲證監會」）就全球發售遞交或註冊招股章程或其他文件。本招股章程並不構成二零零一年企業法（Cth）（「企業法」）之招股章程或其他披露文件，且並不擬載入企業法就招股章程或其他披露文件所需資料。

根據本招股章程在澳洲發售股份，只能發售予「資深投資者」（公司法第708(8)節之定義）、「專業投資者」（公司法第708(11)節之定義）或另行根據企業法第708節所載之一項或多項豁免使其能合法地向企業法6D章所指之投資者在無須作出披露而發售發售股份之人士（「豁免投資者」）。

澳洲豁免投資者所申請之發售股份不得在全球發售下之發行日期起計12個月內在澳洲出售，除非根據企業法第708節或其他法規之豁免無須向企業法6D章之投資者作出披露，或發售乃根據符合企業法第6D章之披露文件而作出或發行有關證券之機構按企業法第6D章而作出披露。任何購入股份之人士必須遵守澳洲出售限制。

開曼群島

不會向開曼群島公眾人士邀請認購或購買本公司任何股份。

歐洲經濟區

就歐洲經濟區各個已實施招股章程指令的成員國（各為「有關成員國」）而言，自從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，未經有關成員國主管當局批准或未經另一有關成員國批准及知會該有關成員國主管當局（如適用）刊發有關發售股份的招股章程（全部根據招股章程指令行事）前，不得向該有關成員國的公眾人士提呈發售發售股份，惟自有關實施日（包括該日）起可在下列情況下隨時向該有關成員國的公眾人士提呈發售發售股份：

- (a) 提呈予獲授權或受規管於金融市場經營或如未經授權或規管以投資證券為唯一業務目的之法律實體；
- (b) 提呈予符合以下兩項或以上條件的任何法律實體：(1)於上一財政年度內，平均僱用最少250名僱員；(2)資產負債表總額超過43,000,000歐元；以及(3)按其最近年度或綜合賬目所示，年度淨營業額超過50,000,000歐元；或

(c) 不會導致本公司須根據招股章程指令第3條刊發招股章程的任何其他情況。

就上文而言，在任何有關成員國就任何發售股份「向公眾人士提呈發售」一詞，是指以任何形式及任何方法傳達有關提呈發售的條款及將予提呈發售的發售股份的充分資料，以便讓投資者決定是否購買或認購發售股份，原因是上述字句或會因該成員國就於該成員國實施招股章程指令採取的任何措施而有所不同，而「招股章程指令」一詞是指指令2003/71/EC，並包括各成員國的任何有關實施措施。

法國

本招股章程並無為進行法國貨幣及金融法（「貨幣及金融法」）第L.411-1條及法國市場管理局一般規則（「市場管理局一般規則」）第211-1案號所界定的公開發售證券而編製，因此並無提呈市場管理局事先根據（其中包括）市場管理局一般規則第212-1案號所載之條件審批。根據貨幣及金融法第L.411-2-4條，本招股章程只可供貨幣及金融法第D.411-1條項下所列的合資格投資者及／或根據貨幣及金融法第D.411-2條供少於100名投資者的有限組別取閱，條件為不得向任何人士傳閱或複製（全部或部分）招股章程，而該等投資者乃根據貨幣及金融法第D.411-1、D.411-2、D.734-1、D.744-1、D.754-1及D.764-1條所載條件以自己的名義行事，並且承諾不會直接或間接向法國公眾發售、推廣或分發、出售或轉售或以其他方式再次轉讓所購入的發售股份，惟遵照貨幣及金融法第L.411-1、L.411-2、L.412-1條及第L.621-8條者除外。

意大利

發售股份的發售並無根據意大利證券法在 *Commissione Nazionale per le Società la Borsa*（「CONSOB」）登記，發售股份不得在意大利共和國提呈發售、出售或交付，且本招股章程或與發售股份有關的任何其他文件亦不得在意大利共和國向公眾分派或令公眾取得，惟向1998年7月1日 CONSOB 規例第11522號第25條及第31(2)條（經隨後修訂）（「規例第11522號」）所界定或指令2003/71/EC 任何於意大利具有法律規則的直接影響的自動執行條文所界定的合格投資者（*operatori qualificati*）除外。於意大利提呈發售、出售或交付發售股份或派發或傳閱本招股章程僅可由獲准於意大利共和國進行有關活動的投資公司、銀行或金融中介人進行，並須全面遵守1998年2月24日第58號法令、1993年9月1日第385號法令所載之條文及其實施規例及指引及任何其他適用法例及規例，以及意大利主管當局可能施加的規定或限制。

日本

發售股份並無及將不會根據日本證券及交易法（1948年法律第235條（經修訂））（「證券及交易法」）註冊作公開發售。因此，發售股份不得直接或間接在日本提呈發售或出售亦不得直接或間接向日本居民或以其為受益人提呈發售或出售或在日本向其他人士或代表任何日本居民的利益直接或間接再發售或出售，惟根據日本證券及交易法的註冊規定或根據日本其他有關註冊法律獲得豁免除外。本段所指「日本居民」指任何於日本居住的個人包括根據日本法律成立的任何公司或其他實體。

中國內地

本招股章程或不會在中國大陸傳閱或分派及發售股份或不直接或間接向任何中國大陸居民發售或出售，或向任何人士提呈發售或出售以轉售或重新出售（直接或間接）予任何中國內地居民，惟根據適用的內地中國法律及法規進行者除外。

荷蘭

發售股份不可作為首次分銷的一部份，或於其後任何時間，直接或間接在或自荷蘭境內提呈發售、出售、轉讓或交收，而本招股章程或任何有關全球發售的其他文件亦不可在荷蘭分派或傳閱，惟向其專業或業務為買賣或投資證券的個人或法律實體（定義見1995年荷蘭證券交易監管法（*Vrijstellingsregeling wet foezicht effectenverkeer 1995*）及其實施規例）分派或傳閱則除外。上述個人或法律實體包括銀行、經紀、證券機構、保險公司、退休基金、投資機構、其他機構投資者及其他方（包括商業企業轄下財務部門，以及以專業身份定期活躍於金融市場的集團金融公司）。

新加坡

本招股章程並無亦不會向根據新加坡證券及期貨法（第289章）（「新加坡證券及期貨法」）送呈或向新加坡金融管理局登記或寄投，發售股份將根據新加坡證券及期貨法第XIII部第1分部第4節，特別是援引第274條及275條的豁免規定在新加坡提呈發售。因此本招股章程及與提呈發售發售股份有關的任何其他文件或資料一概不可直接或間接在新加坡發行、傳閱或派發，任何發售股份亦不可直接或間接在新加坡提呈作認購、購買或提呈出售以認購或購買，惟以下情況除外：惟(i)根據及按照新加坡證券及期貨法第XIII部第1分部第4節，特別是援引第274條及275條豁免的情況下，向根據該項豁免可提呈或出售發售股份的人士進行上述事宜；或(ii)根據及按照新加坡證券及期貨法（經不時修訂）任何其他適用條文的條件進行，則另作別論。

倘發售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及其全數股本由一個或以上屬認可投資者的個別人士擁有的公司（非認可投資者（按證券及期貨法第4A條所界定））；或
- (b) 其唯一目的為持有投資及其各名受益人均為屬認可投資者的個別人士的信託（其信託人並非認可投資者），該公司的股份、債券及股份單位或該信託的受益人權利和權益在該公司或該信託根據證券及期貨法第273條取得發售股份後6個月內不得轉讓，惟以下除外：
 - (1) 根據證券及期貨法第274條向機構投資者轉讓或根據證券及期貨法第275(1A)條向任何有關人士轉讓；
 - (2) 現時或將來均無就轉讓支付任何代價；或

(3) 為履行法律而進行轉讓。

台灣

發售股份並無亦不會在台灣行政院金融監督管理委員會登記，且現時並無而且亦不得在台灣直接或間接提呈發售或出售，或向任何台灣居民或為任何台灣居民之利益直接或間接發售或出售，惟(i)根據台灣相關證券法律及法規之規定；以及(ii)遵照台灣法律的任何其他適用規定除外。

英國

本招股章程並未經在英國的獲授權人士批准，亦未獲英國公司註冊處登記。因此，不得於股份在聯交所開始買賣之日起計6個月屆滿前於英國提呈或出售予任何人士。此外，除在金融服務及市場法案第21(1)節不適用於本公司的情況外，並無任何人士可傳達或促使傳達任何與發行或出售任何發售股份有關的邀請或促請進行投資活動(定義見金融服務及市場法第21條)。

美國

發售股份並未，也不會根據美國證券法登記，及不得於美國境內提呈發售、銷售或交付或向美國人士或代美國人士或以美國人士的利益提呈發售、銷售或交付，但依據美國證券法144A條例的規定或另一項豁免，或依據S條例在美國境外的離岸交易，向合格機構買家提呈發售、銷售或交付發售股份則除外。

美國證券交易委員會、美國各州證券委員會或任何其他美國監管機構並無批准或反對發售股份，而前述的各機構無判斷或確認全球發售的依據是否充份或本招股章程或有關國際發售的通函的真確性或完備性。在美國做出任何不符上述內容的聲明均屬刑事罪行。

在聯交所上市的申請

本公司已向聯交所上市委員會申請本公司的股份，包括本公司根據(i)全球發售(包括根據超額配股權的行使而發行及將予發行的股份)；(ii)根據購股權計劃可能授出的購股權的行使而發行及將予發行的股份上市及買賣及(3)本公司非強制性可換股債券的轉換。本公司預期股份將於2006年7月13日開始在聯交所掛牌買賣。

本公司的可換股債券在新加坡證券交易所上市。除本公司可換股債券外，本公司的股本或借貸股本中，並無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣。本公司目前並無尋求或擬尋求其股本或借貸股本中的任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司的股份合資格納入中央結算系統

倘若股份獲聯交所批准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定，本公司的股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內存放、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後的第二個交易日在中央結算系統中進行。由於交收安排涉及投資者的權利和權益，故請諮詢閣下的經紀或其他專業顧問有關交收安排詳細的意見。

本公司已做出一切必要的安排，使股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統活動均須依照當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

建議諮詢專業稅務意見

有意申請本公司股份的人士如在香港及閣下業務地點、住處、居留、公民身分或註冊成立的法律下對認購、購買、持有、出售或買賣本公司股份(或行使其附帶的權利)所引致的稅務事宜有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。謹此強調，聯席全球協調人、保薦人、包銷商、銷售股東、其任何各自的董事或參與全球發售的任何其他人士概不會對本公司股份持有人因認購、購買、持有或出售，或買賣本公司股份，或行使本公司股份附帶的任何權利所引致的任何稅務後果或負債承擔任何責任。

香港股份過戶登記處及印花稅

本公司的主要股東名冊將由本公司在開曼群島的主要股份過戶登記處 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited 保存，而本公司的股東名冊分冊將由本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司保存。凡買賣本公司的香港股東分冊上登記的股份均須繳納香港印花稅。只有在香港股份過戶登記處登記的股份才可於聯交所買賣。

超額配股權及穩定市場

穩定價格行動是包銷商為促銷證券而採用的慣常手法。為達到穩定價格的目的，包銷商可於某特定時段內在第二市場競投或購入新發行的證券，從而延緩並在可能的情況下，(倘若適用)防止有關證券的市價低於證券首次公開發售價。

就全球發售而言，JPMorgan Securities 作為穩定價格的經辦人(或代表其行事的任何人士)可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以使本公司股份的市價於上市日期後一段短期間內，穩定或保持於較不進行穩定價格行動下的市價為高的水平。任何市場購買行動均須符合所有適用法律及監管規定，方可成為有效。然而，JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士並無責任如此進行任何上述的穩定價格活動，而行動一旦展開後，JPMorgan Securities 或代表其的任何人士可根據其絕對酌情權隨時終止。任何上述的穩定價格活動須於香港公開發售項下遞交申請表格最後1日及上市日期(以較早者為準)後30日終止。可超額分配的股份數目不得超出行使超額配股權而可予發行及銷售的股份數目，即合共48,701,000股股份，約佔根據全球發售可供認購的發售股份的15%。

有關本招股章程及全球發售的資料

根據證券及期貨(價格穩定)規則，獲准在香港進行的穩定價格行動包括：

- 為防止或減低市價下跌的超額分配；
- 出售或同意出售，以建立股份的淡倉而防止或減低市價下跌；
- 根據超額配股權認購或同意認購股份以補齊因超額分配建立的頭寸或上文所述的淡倉；
- 購買或同意購買股份，純粹為防止或減低市價下跌；
- 出售股份以結清因該等購買而建立的任何好倉；及
- 提出或試圖進行上文第2、第3、第4及第5項行動。

由於進行交易以穩定或維持本公司股份的市價，JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士可維持本公司股份的好倉。好倉的大小及 JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士維持好倉的時間，將由 JPMorgan Securities 酌情決定，並尚未確定。倘若 JPMorgan Securities 或代其行事的任何人士在公開市場出售而結清好倉，可引致本公司股份市價下跌。

JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士進行的穩定價格行動以支持公司股份價格，不得長於穩定價格行動期間，該期間由上市日期即本公司股份開始在聯交所買賣當日起至香港公開發售項下遞交申請表格最後1日及上市日期(以較早者為準)後第30日止。因此，穩定價格行動期間預期於2006年8月5日或之前終止。因此，本公司股份的需求及其市價在穩定價格行動期間終止後可能下跌。

本公司在穩定價格行動期間完結後7日內，將確保或促使發表公告，以符合證券及期貨(價格穩定)規則。

JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士進行的穩定價格行動，不一定使本公司股份的價格在穩定價格行動期間或之後維持於發售價或以上。JPMorgan Securities 或代表其行事的任何人士可能以發售價或低於發售價的價格競投或在市場購買本公司的股份，因此可能會以低於閣下為本公司股份支付的價格。

申請認購股份的手續

申請認購本公司的香港發售股份的手續載於本招股章程中的「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的安排

全球發售的安排詳情，包括其條件，載於本招股章程中的「全球發售的安排」一節。

滙率換算

至於本招股章程中的兌換率，除非另行訂明，否則本公司以人民銀行滙率1.00港元及1.00美元分別兌人民幣1.03364元及人民幣8.0188元，各分別為於2006年5月31日的人民銀行滙率。港元兌美元的折算以1美元兌7.7578港元的滙率進行。於最後實際可行日期，港元及美元的

有關本招股章程及全球發售的資料

銀行滙率分別為1.00港元及1.00美元兌人民幣1.03037元及人民幣8.0026元。本公司並無聲明及不應被理解為本招股章程所載的人民幣、港元或美元金額曾經或可按任何特定兌換率於某日或任何其他日期兌換為任何其他貨幣的金額。

化為整數

任何列表中的總數及數目之和的差異，是由於將數目化為整數所致。

董事及參與全球發售的人士

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

宋卫平	中國浙江省 杭州市西湖區 文苑路333號 丹桂花園D8座 郵政編碼：310012	中國
-----	--	----

壽柏年	中國浙江省 杭州市西湖區 紫桂花園26幢 2單元1001室 郵政編碼：310012	中國
-----	---	----

陳順華	中國浙江省 杭州市上城區 柳浪新苑 23-2-601室 郵政編碼：310002	中國
-----	---	----

郭佳峰	中國浙江省 杭州市西湖區 文苑西路469號 銀桂花園 2-2座 郵政編碼：310012	中國
-----	--	----

獨立非執行董事

賈生華	中國浙江省 杭州市西湖區 求是新村第54幢 706室 郵政編碼：310013	中國
-----	--	----

蔣偉	香港跑馬地成和坊 7號7樓	中國
----	------------------	----

史習平	香港山頂 馬己仙峽道26號 10A室	英國
-----	--------------------------	----

徐耀華	香港半山區 地利根德里3號 蘭心閣11A	英國
-----	----------------------------	----

唐世定	中國浙江省 杭州市下城區 國都公寓 8座1905室 郵政編碼：310006	中國
-----	---	----

董事及參與全球發售的人士

參與全球發售的人士

保薦人

摩根大通證券(亞太)有限公司
香港中環
干諾道中8號
遮打大廈27樓

聯席賬簿管理人

摩根大通證券(亞太)有限公司
香港中環
干諾道中8號
遮打大廈27樓

瑞士銀行
香港中環
金融街8號
國際金融中心2期52樓

聯席全球協調人

J.P. Morgan Securities Ltd.
125 London Wall
London EC2Y 5AJ
United Kingdom

瑞士銀行
香港中環
金融街8號
國際金融中心2期52樓

核數師及申報會計師

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

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：
史密夫律師事務所
香港中環
畢打街11號
告羅士打大廈23樓

中國法律方面：
天冊律師事務所
中國杭州
杭大路一號黃龍世紀廣場
A座11樓
310007

開曼群島法律及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder
香港中環
港景街1號
國際金融中心1期1504室

董事及參與全球發售的人士

包銷商的法律顧問

香港及美國法律方面：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心2期39樓

中國法律方面：
金杜律師事務所
中國
北京市
朝陽區
東三環中路39號
SOHO Office A座31樓
100022

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

合規顧問

百德能證券有限公司
香港中環德輔道中4號
渣打銀行大廈22樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港中環
花園道1號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港中環
畢打街20號

渣打銀行(香港)有限公司
香港觀塘道388號
渣打中心15樓

公司資料

於開曼群島的註冊辦事處	M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman. 開曼群島
於香港的營業地點	香港 中環 皇后大道中 新世界大廈 14樓 1406-1408室
公司秘書	林錦堂 (CPA, ACCA)
合資格會計師	林錦堂 (CPA, ACCA)
指定聯繫人	壽柏年 中國 浙江省杭州市 西湖區 紫桂花園26幢 2單元，1001室 310012 林錦堂 (CPA, ACCA) 香港新界 沙田帝堡城 2幢19D
董事會審核委員會	徐耀華 史習平 賈生華 唐世定 蔣偉
董事會薪酬委員會	賈生華 史習平 陳順華
董事會提名委員會	史習平 徐耀華 壽柏年 唐世定
開曼群島主要股份過戶登記處	Butterfield Fund Services (Cayman) Limited Butterfield House, 68 Fort Street P.O. Box 705, George Town Grand Cayman, Cayman Island British West Indies
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 1712-16號舖

公司資料

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
香港
中環
德輔道中四至四A號
渣打銀行大廈十三樓

中國銀行股份有限公司浙江省分行營業部
浙江省杭州市
鳳起路321號
郵編：310003

中國工商銀行杭州市開元支行
浙江省杭州市
中山中路273號
郵編：310001

中國農業銀行杭州市中山支行
浙江省杭州市
中山中路188號
郵編：310002

中國建設銀行股份有限公司杭州西湖支行
浙江省杭州市
保俶路62號
郵編：310007

交通銀行上海浦東分行
上海市
商城路518號
郵編：200120

中國工商銀行上海市第二支行
上海市
河南南路42號
郵編：200002

中國工商銀行北京市房山支行
北京市
房山良鄉西路
北大街32號
郵編：102488

上海浦東發展銀行長沙分行
湖南省長沙市
五一大道559號
郵編：411115

中國工商銀行合肥市銀河支行
安徽省合肥市
美菱大道616號
郵編：230001

行業概覽

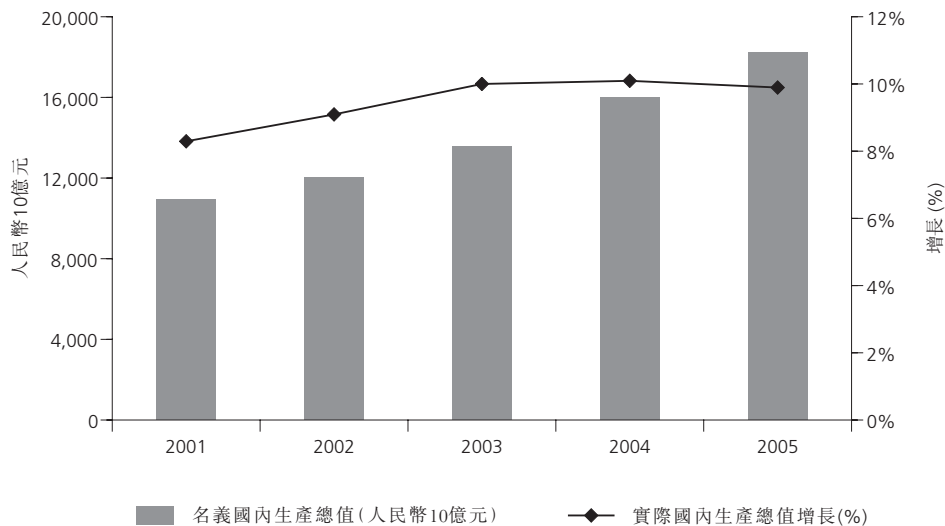
本節所提供的資料及統計數字部分取材自各類政府刊物(除非另有指明)。雖然在選取、編輯及重製該等資料及統計時採取了合理的考慮，但此等直接或間接來自政府官方刊物的資料並未經本公司、銷售股東、聯席全球協調人、保薦人或包銷商或本公司或其各自的聯屬公司或顧問或這次全球發售中的任何參與方獨立核實其準確性。資料及統計數字可能會與其他中國國內或國外編製的資料及統計數字不相符。

中國經濟

中國政府於上世紀70年代末推行經濟改革，國家經濟取得令人矚目的發展。2001年，中國加入世界貿易組織(或世貿)，進一步加快中國經濟改革。

根據中國國家統計局的統計，由2001年至2005年的5年期間，中國的實際國內生產總值以平均每年約9.5%的增長率增長，使中國成為全球增長最快的經濟體系之一。於2005年，中國的名義國內生產總值約為人民幣18.2321兆元，較2004年的實際國內生產總值增長了大約9.9%。

中國國內生產總值(2001年至2005年)

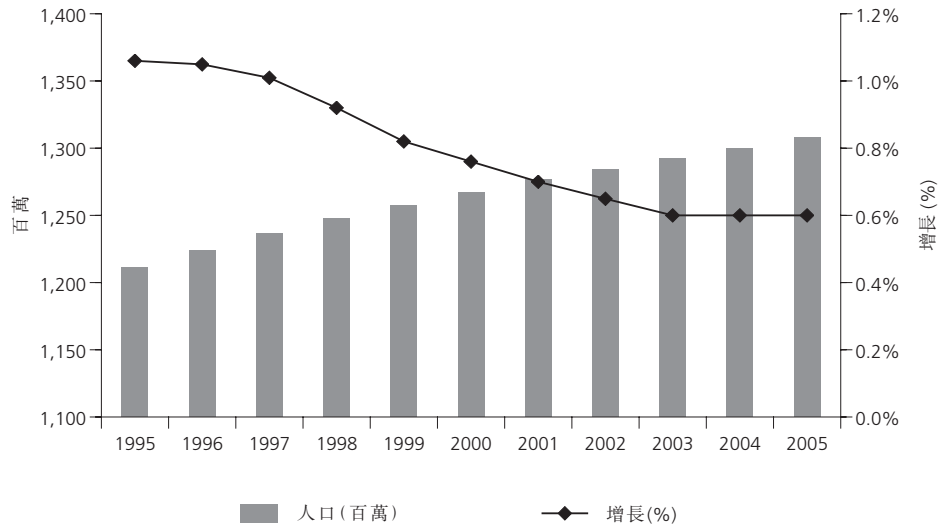


資料來源：中國國家統計局

行業概覽

中國的人口在過去數十年一直穩定增長。然而，由於中國政府採取每個家庭只生1個孩子的政策，人口增長維持每年相對較低的增長率，年增長率約0.8%。於2005年底，中國總人口約為13億人。

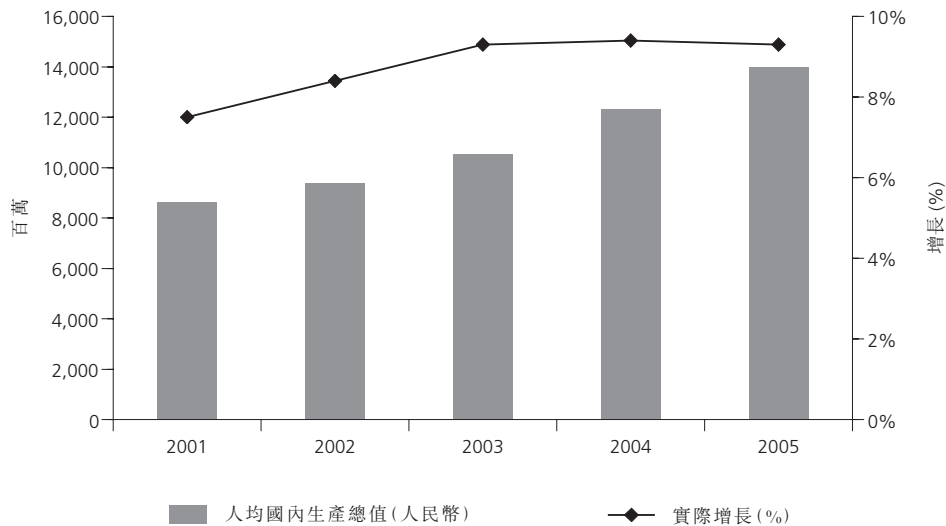
中國人口 (1995年至2005年)



資料來源：中國國家統計局

隨著名義國內生產總值面值增長，中國的名義人均國內生產總值面值於2005年亦增加至人民幣13,985元，較2004年實際增長約9.3%。

中國人均國內生產總值 (2001年至2005年)

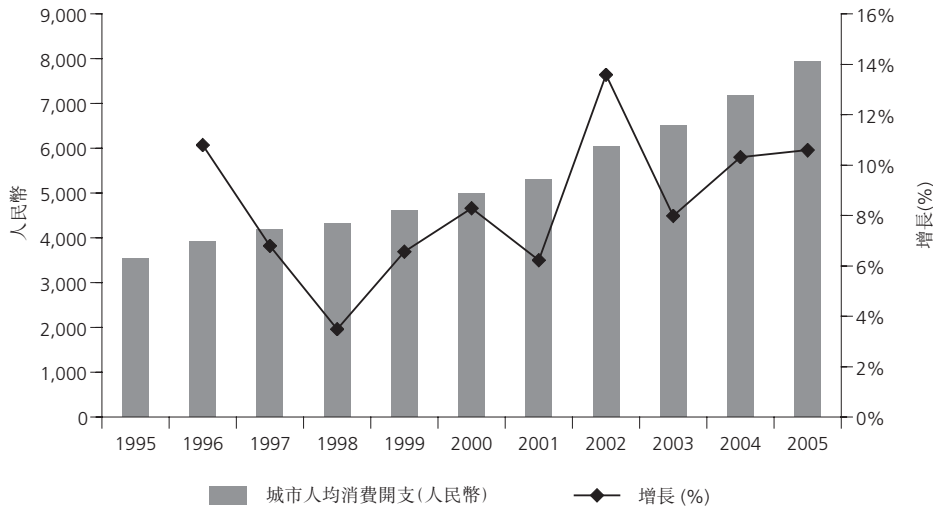


資料來源：中國國家統計局

行業概覽

於2005年，中國城市人均消費開支達人民幣7,943元，較2004年增長了大約10.6%。

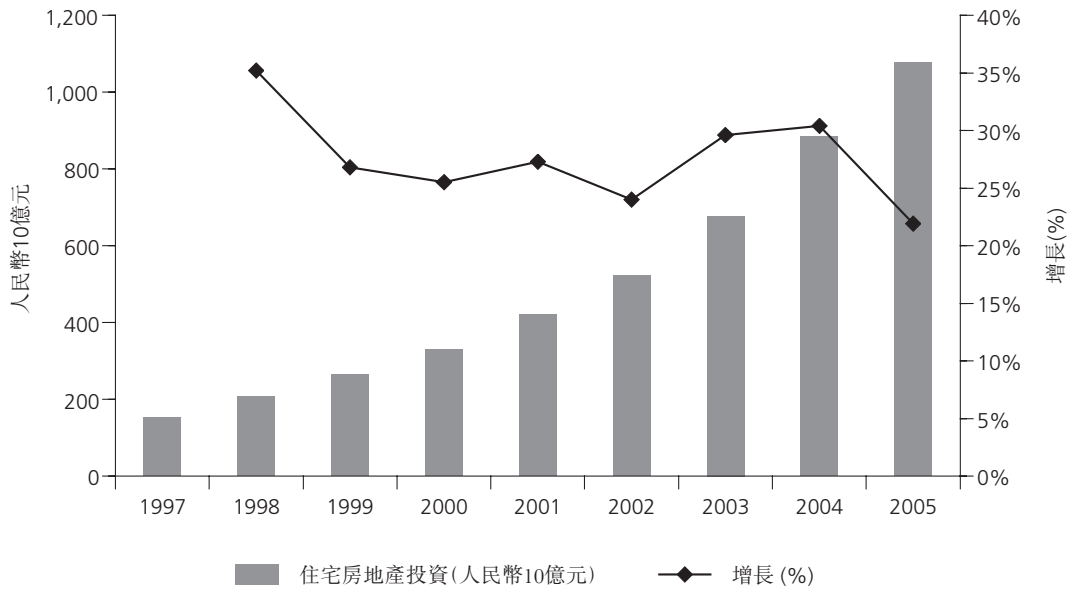
中國城市人均消費開支(1995年至2005年)



資料來源：中國國家統計局

於2005年，中國的住宅房地產投資約人民幣1.0768兆元，較2004年增加約21.9%。

中國住宅房地產投資(1997年至2005年)



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

自2004年起，為避免國內經濟發展過於急速以及為達到平穩持續的經濟增長，中國政府採取措施控制貨幣供應、信貸額度和固定資產投資。中國政府也實行政策遏制住宅物業市場的投機行為，並增加供應居民可負擔的住宅單位，而非高檔的住宅物業。對於物業投資規模增加的憂慮，中國政府實行政策限制未來發展，包括：

- 每月按揭供款限制於借款人個人月收入的50%及每月還款總額限制於借款人個人月收入的55%；
- 房地產開發商須以資本資金撥付任何房地產開發擬定總資本開支的35%而非20%；
- 提高商業銀行須保持存款的法定準備金比率，由7.0%增至7.5%再增至8.0%，實際上減少了銀行可貸出的款額；及
- 收緊監管按揭貸款法規及限制批准新的大型開發區。

於2005年4月，中國建設部及中國其他相關政府機關連合發出穩定房地產價格的通知，並緊接着發佈了一系列新措施，以對付房地產行業過熱的問題。新措施包括：

- 自2005年6月1日起，按持有期長短及物業類型就銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止提前轉讓未完成物業；
- 對土地使用權出讓合同訂明開始日期起1年或以上尚未發展的土地徵收土地閒置費及取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 下令停工及撤銷不遵守規劃許可證的項目；及
- 禁止供應興建別墅用地及限制供應興建高檔住宅物業用地。

於2006年5月29日，建設部、發改委、人民銀行及其他相關政府部門聯合發出《關於調整住房供應結構及穩定住房價格的意見》。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：

- 規定任何一年政府出讓的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供開發中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中最少有70%土地須發展為套型建築面積90平方米以下，直轄市、計劃單列市、省會城市及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。過去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；

- 倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由2006年6月1日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目資本金比例達不到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3年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 倘轉售持有少於5年（而非2005年6月起最初實施的兩年內）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅；倘個人於購買5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。

2006年5月30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總體規劃和年度計劃，控制建設用地的規模。該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，以確保有足夠的普通商品住宅（包括經濟適用房）項目的土地供應，並要求對非法用地進行全面清理，於2006年10月底以前將查處結果呈報國土資源部。

中國的房地產市場

上世紀90年代前，中國物業市場上的改革尚未開始。在中國物業市場改革之前，中國房地產發展行業為國家中央計劃經濟的一部份。在90年代，中國政府開始房屋改革，因此，中國房地產和房屋領域開始步入以市場為基礎的機制。以下為各時期重要房屋改革的概述：

1988年	全國人大會議更改全國憲法，容許轉讓國有土地使用權
1992年	公共房屋開始在大城市銷售
1994年	中國政府進一步實施改革和成立僱主／僱員住房公積金
1994年	中國政府頒布在各城市預售商品房的法規
1995年	中國政府頒布關於轉讓房地產的法規，設立監管房地產銷售的機構
1998年	中國政府廢除國家分配房屋政策
1999年	中國政府延長按揭年期上限至30年 中國政府把按揭融資上限由70%增至80% 中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程序
2000年	中國政府頒布法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程質量的機構
2001年	中國政府頒布關於商品房物業銷售的法規

行業概覽

- 2002年 中國政府公布《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》
- 中國政府廢除中國本地和海外住宅銷售的雙重機制
- 2003年 中國政府公布規則加強房地產融資管理，以減低融資的信用及系統性風險
- 國務院頒布《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 2004年 國務院頒布通知，規定由開發商以本身的資金投入的房地產發展項目(不包括普通住宅計劃)應為用作該項目的預計總資金開支的35%，而不是20%
- 國家建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》
- 銀監會頒布《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，進一步加強商業銀行在房地產融資方面的風險控制
- 2005年 中國政府又制定措施，遏制房產物業的投機活動，例如對一些房價增長過快之城市，提高最低首期款至總購買價的30%，取消住宅優惠按揭利率對購入後兩年內進行的銷售徵收5%的營業稅，以及禁止轉售未建成的物業
- 2006年 中國政府實施更多的土地供應、銀行融資及其他相應措施以過抑物業價格急升、鼓勵中、低檔房屋發展和促進中國房地產的健康發展。

關於房屋改革和近期監管發展的其他相關資料，請見本招股章程附錄六的「有關房地產行業的中國法律概要」一節。

行業概覽

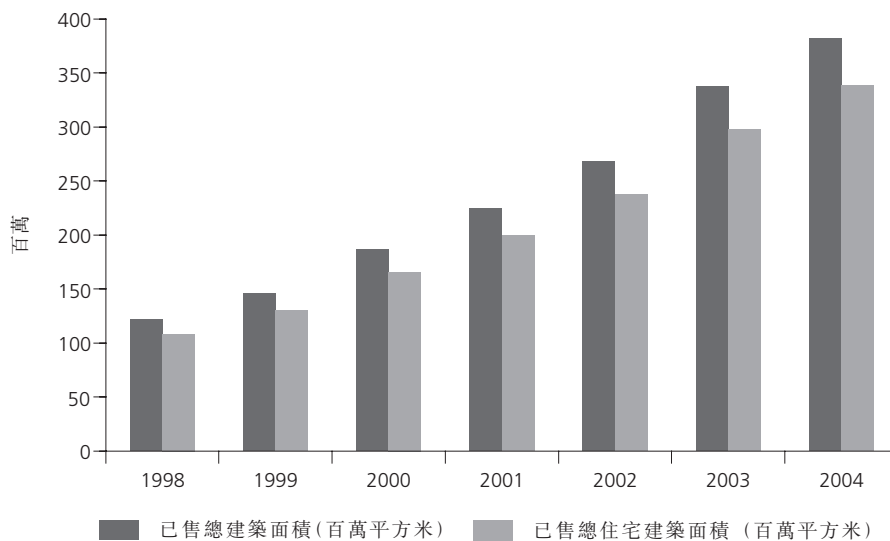
房屋改革、中國的經濟增長、按揭貸款市場出現及城市化進程是中國房地產市場產生及持續增長的主要因素。這些及其他的政府房屋改革措施將繼續鼓勵中國的私人房屋所有權。根據中國國家統計局的數據顯示，中國的城市化比率(即居於市區的人口比例)由1995年的約29.0%上升至2005年約43.0%。中國城市人口上升看來將引致住宅物業的需求增加。下表顯示中國城市化比率於指定期間的數字。

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
城市人口(百萬)	459	481	502	524	543	562
總人口(百萬)	1,267	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308
城市化比率(%)	36.2	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0

商品物業銷售

過去多年來，中國的房地產需求一直穩步增長。根據中國國家統計局的統計，中國房地產銷售總收入，由1998年約人民幣2,513億元增至2005年約人民幣1.808兆元。同期，中國售出的總建築面積，由1998年約1.219億平方米增至2004年約3.823億平方米。在2004年的已售總建築面積約3.382億平方米為住宅物業，較2003年增加13.6%。於2005年，合計售出的建築面積約達5.60億平方米。2005年合計售出的建築面積及相關的銷售所得款包括2005年的已售(包括預售)物業，而於1998年及2004年之間合計售出的建築面積及相關的銷售所得款包括於1998年及2004年之間竣工和出售的物業。目前並未有2005年合計售出的住宅建築面積的數據。

中國的已售建築面積(1998年至2004年)

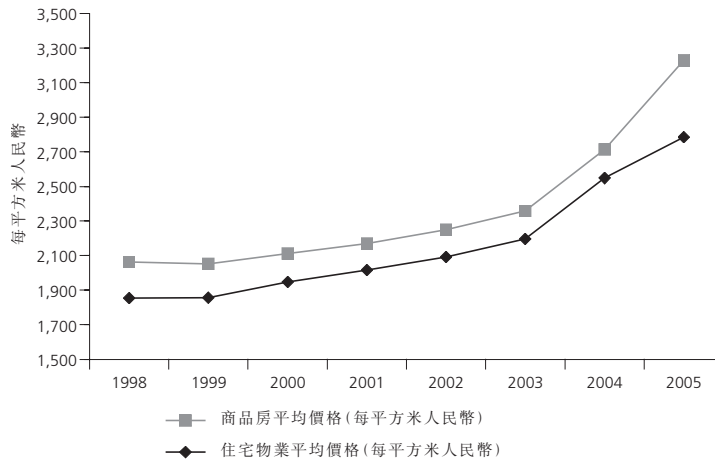


資料來源：中國國家統計局

行業概覽

中國的商品房平均售價由1998年的每平方米人民幣2,063元增加至2004年的每平方米人民幣2,714元，而住宅物業的平均價格於同期由每平方米人民幣1,854元增加至每平方米人民幣2,549元。2005年的中國已售商品房平均價格由總銷售所得款除以合計已售建築面積的方式計算而成，約為每平方米人民幣3,229元。根據中國國家統計局發出的公告，2005年的已售住宅物業平均價格較2004年增加約9.3%。

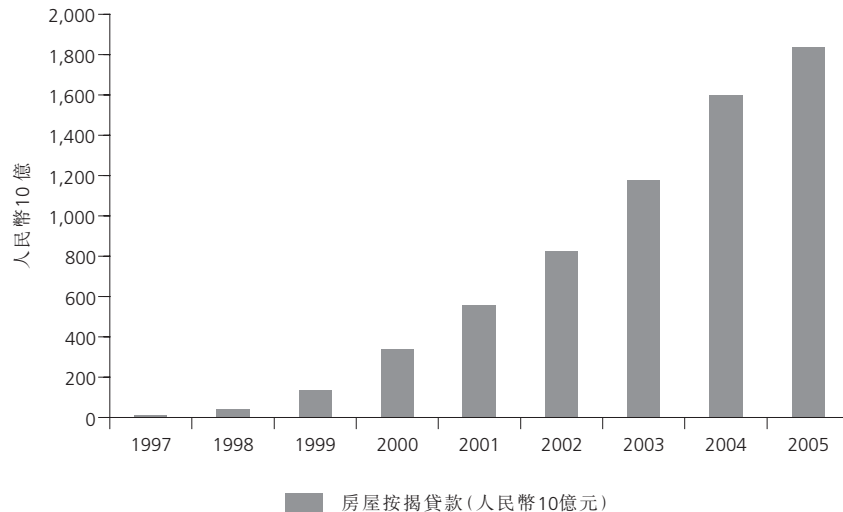
中國物業平均價格(1998年至2005年)



資料來源：中國國家統計局

下圖直至2004年的數據由環亞經濟數據有限公司(一間於香港註冊成立的綜合數據供應商)編製。2005年的數據由中國國家統計局發表。由於中國住宅物業需求持續強勁，故按揭貸款自1997年起大量增長。

中國房屋按揭貸款(1997年至2005年)



資料來源：環亞經濟數據有限公司及中國國家統計局

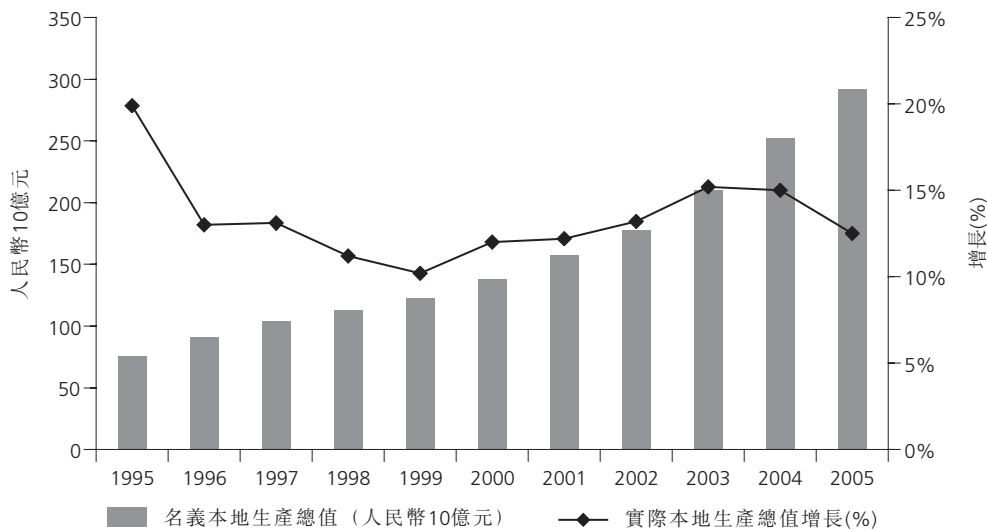
杭州市

杭州市是浙江省省會，總面積約16,596平方公里，於2005年12月31日，人口約為660萬。杭州為長江三角洲主要城市，離寧波市1.5小時車程，離上海市2小時車程。

杭州市的經濟發展及人口增長令該市住房需求增加。由1995年至2005年，杭州市人口已增至超過620,000人，增幅約10.5%。此外，城市化比率(即居於非農業地區人口的比例)已由2000年的約36.5%增至2005年的約45.1%。

於2005年，杭州市的名義國內生產總值約為人民幣2,919億元，實際國內生產總值較2004年增加約12.5%。於所有省會中，以2004年的國內生產總值計，杭州市排行第二，在廣州之後。

杭州市的國內生產總值(1995年至2005年)

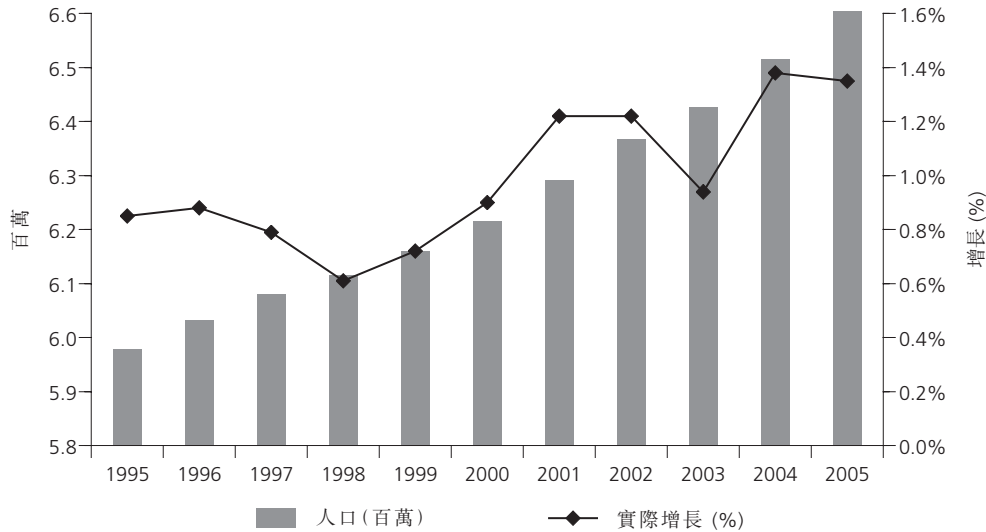


資料來源：杭州市統計局

行業概覽

過去多年來，杭州市的人口以平均年增長率約1.0%穩步增長。於2005年12月31日，杭州市的人口約達660萬。

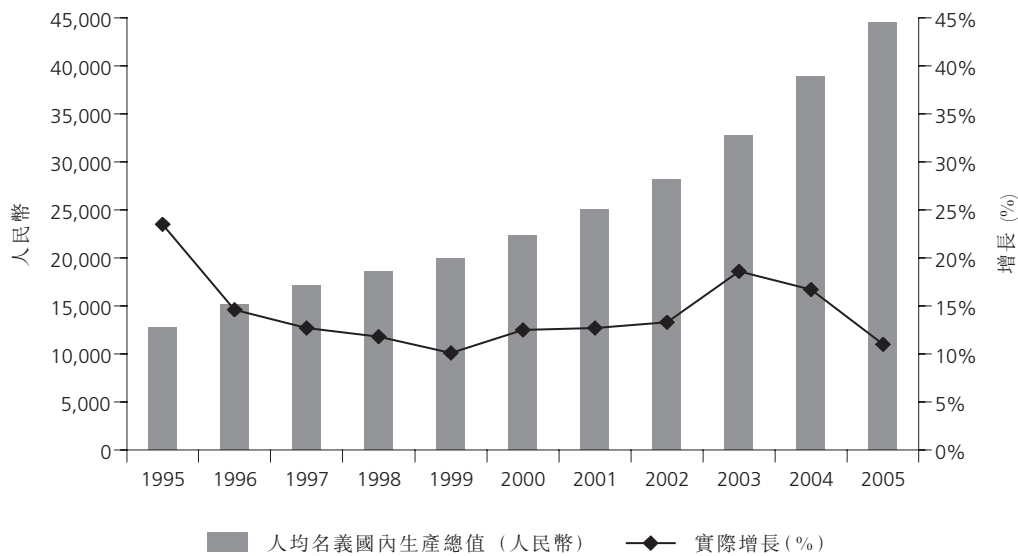
杭州市人口（1995年至2005年）



資料來源：杭州市統計局

與名義國內生產總值相符，於2005年杭州市名義人均國內生產總值亦增至人民幣44,487元，較2004年實際增長約11.0%。於所有省會中，以2004年的名義人均國內生產總值計，杭州市排第二，在廣州之後。

杭州市人均名義國內生產總值（1995年至2005年）

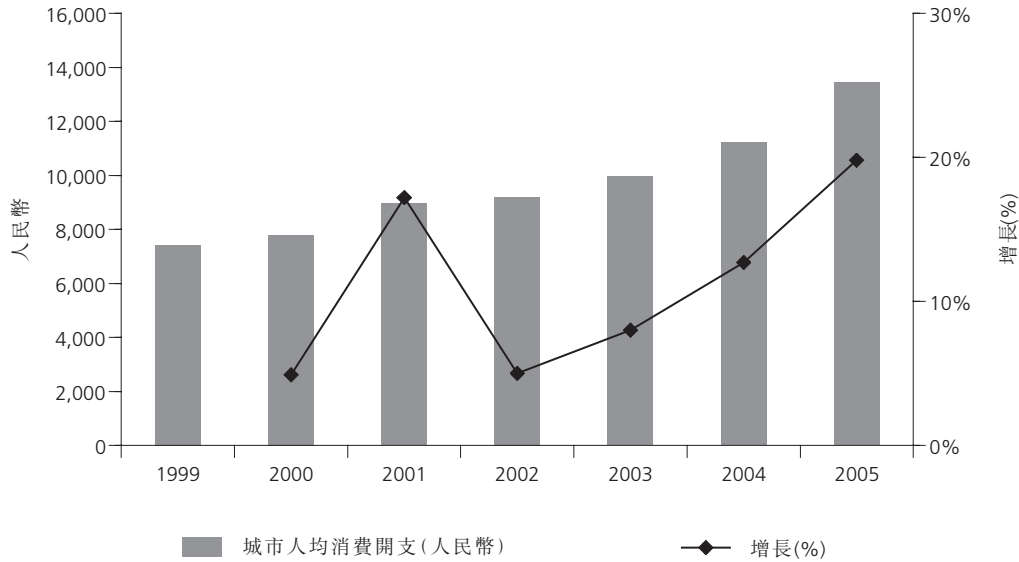


資料來源：杭州市統計局

行業概覽

於2005年，杭州市的城市人均消費開支為人民幣13,438元，較2004年增加約19.8%。以城市人均消費開支計，杭州市2004年在所有省會中排第二，僅次於廣州。

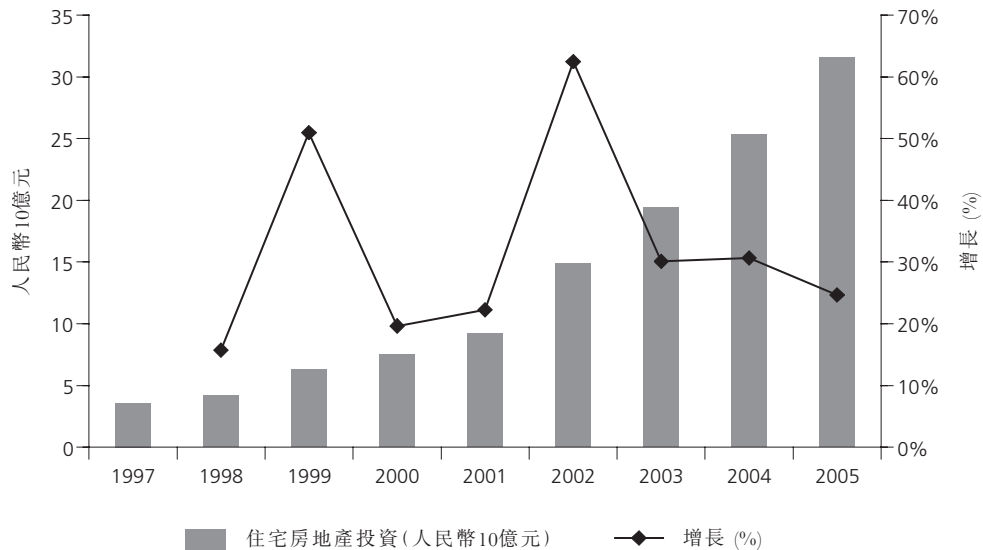
杭州市城市人均消費開支(1999年至2005年)



資料來源：杭州市統計局

杭州市的住宅房地產投資近年來有所增長。於2005年，該市的住宅房地產投資總額約達人民幣316億元，較2004年增加約24.7%。

杭州市住宅房地產投資(1997年至2005年)

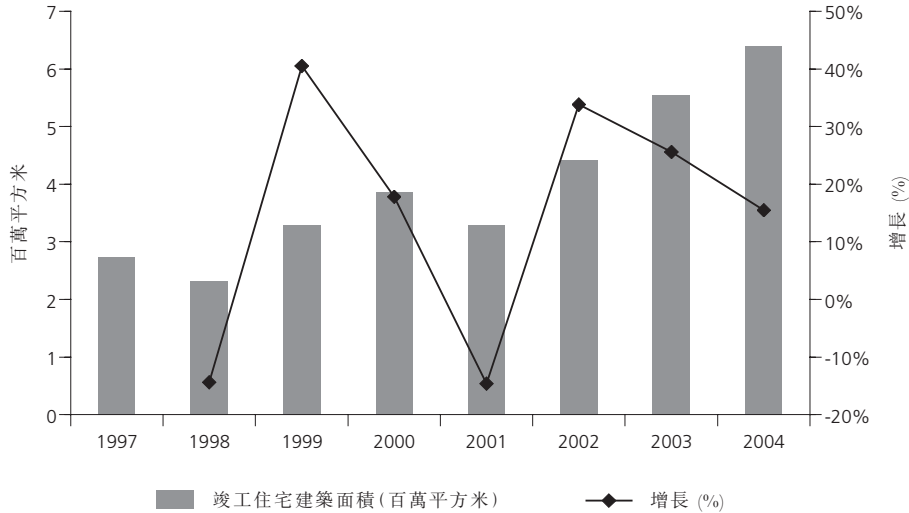


資料來源：杭州市統計局

行業概覽

於2004年杭州市已落成的住宅物業建築面積約為640萬平方米，較2003年上升約15.5%。根據杭州市統計局刊發的每月統計報告，2005年1月及2005年12月之間杭州已竣工的總住宅建築面積約達630萬平方米。

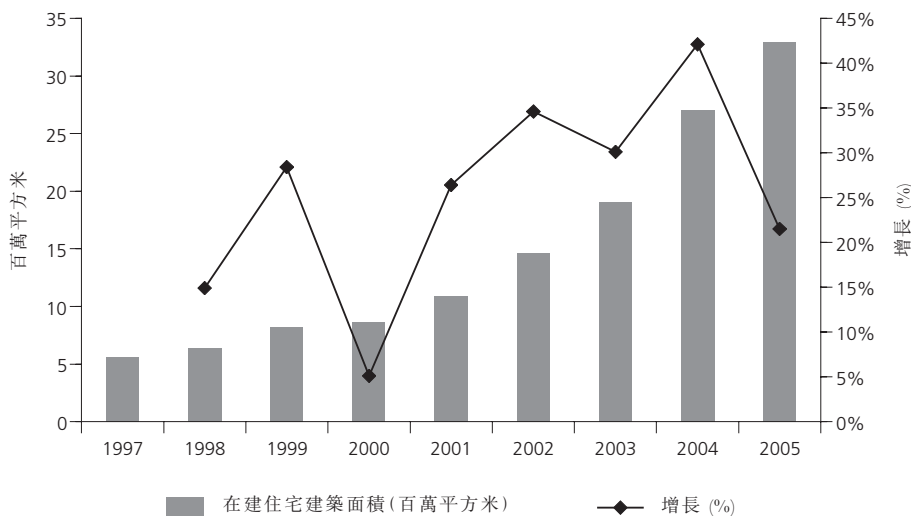
杭州市竣工住宅建築面積(1997年至2004年)



資料來源：杭州市統計局

於2004年，於杭州市在建住宅建築面積約為2,710萬平方米，較2003年增加約42.1%。根據杭州市統計局刊發的每月統計報告，於2005年12月杭州在建的總住宅建築面積約達3,290萬平方米。

杭州市在建住宅建築面積(1997年至2005年)

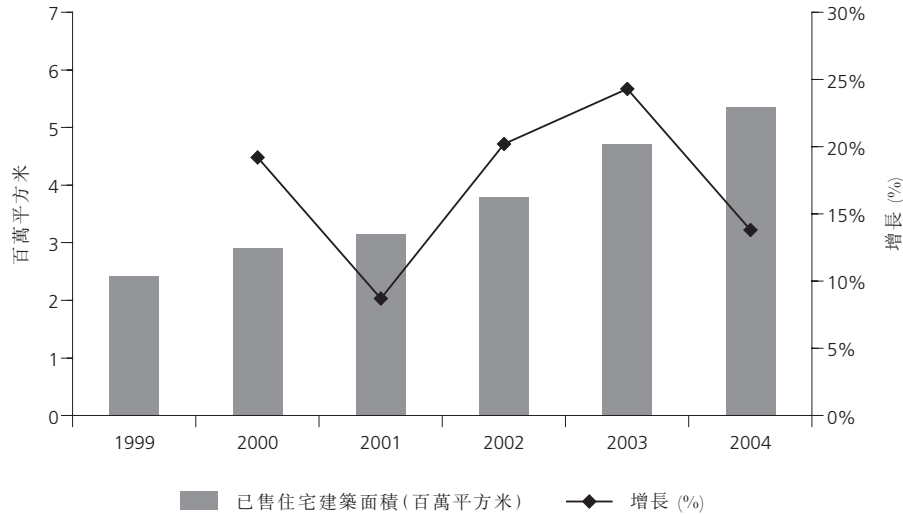


資料來源：杭州市統計局

行業概覽

於2004年，杭州市的已售住宅總建築面積約達540萬平方米，較2003年增加13.8%。2005年杭州市已售的總住宅建築面積約達620萬平方米。2005年售出的住宅建築面積包括2005年的已售（包括預售）物業，而於1999年及2004年之間售出的住宅建築面積包括於1999年及2004年之間該年竣工和出售的物業或於該年之前預售的面積。

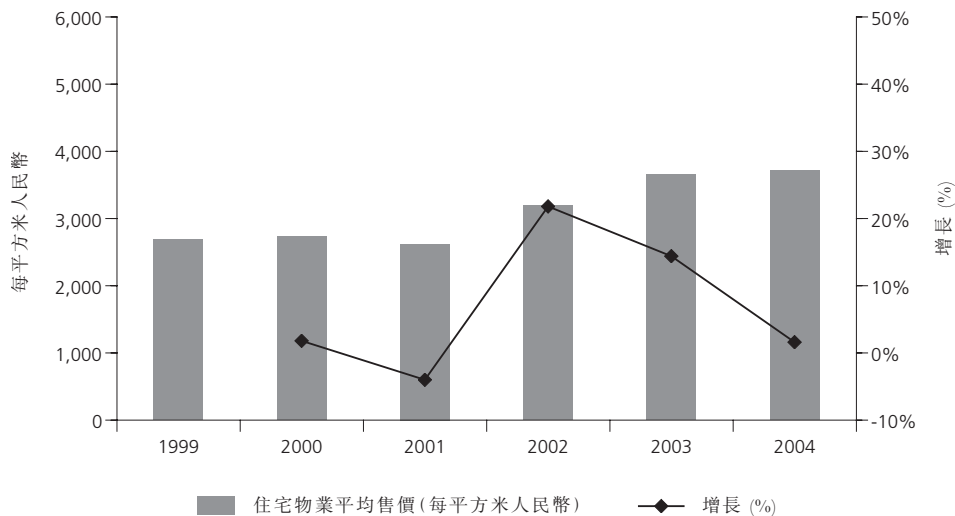
杭州市已售住宅建築面積（1999年至2004年）



資料來源：浙江省統計局、中國房地產統計年鑑

於2004年杭州市的已售住宅總建築面積平均售價達每平方米人民幣3,714元，較2003年增加約1.6%。2005年已售總住宅建築面積的平均價格為每平方米人民幣5,454元。

杭州市住宅物業平均售價（1999年至2004年）



資料來源：浙江省統計局、中國房地產統計年鑑

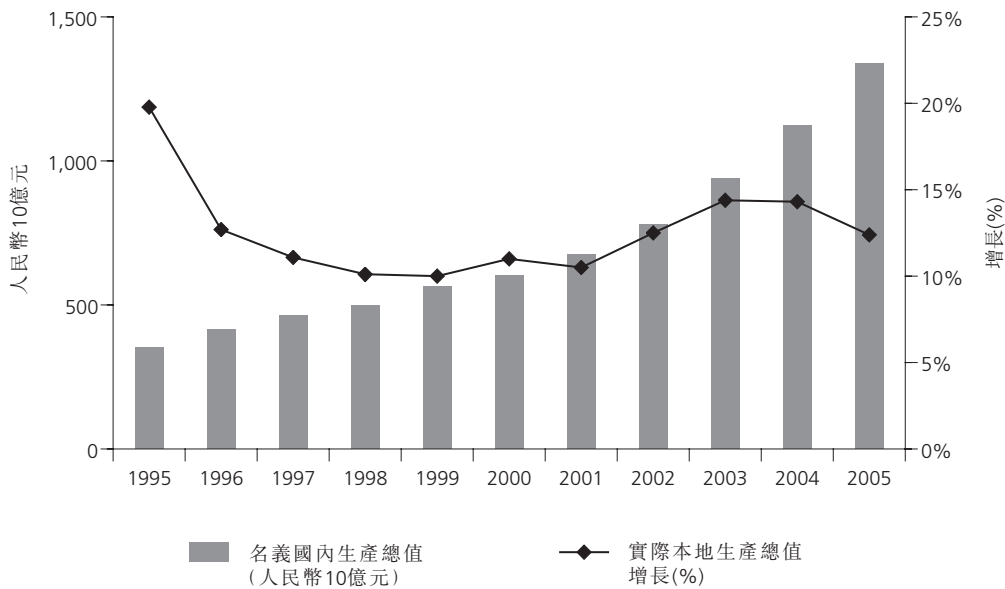
浙江省

浙江省位於長江三角洲以南，北接上海市。其面積約佔101,800平方公里，於2005年底的人口約為4,580萬人。長江三角洲已成為中國經濟發展及增長的重要中心地區。

隨著浙江省經濟增長，浙江省居民的購買力過去多年一直大力上升，以支持浙江省房地產市場的高速增長。

於2005年浙江省的名義國內生產總值約為人民幣1.3365兆元，實際國內生產總值較2004年增加約12.4%。以國內生產總值計，浙江省2004年在中國所有省份、自治區及直轄市中排在廣東省、山東省、江蘇省之後。以人均名義國內生產總值計，在中國所有省份、自治區及直轄市中，浙江省2004年只排在北京市、上海市和天津市之後。

浙江省的國內生產總值(1995年至2005年)

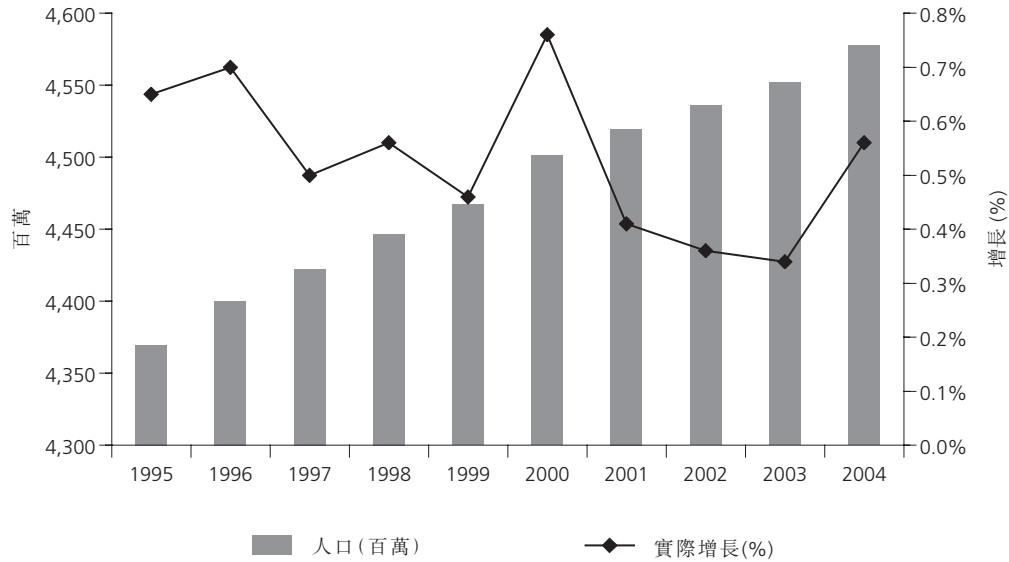


資料來源：中國國家統計局、浙江省統計局

行業概覽

浙江省人口於過去多年來穩步增長，平均每年增長率約0.6%，於2004年12月31日，浙江省的人口約為4,580萬。目前未有2005年的相關數據。

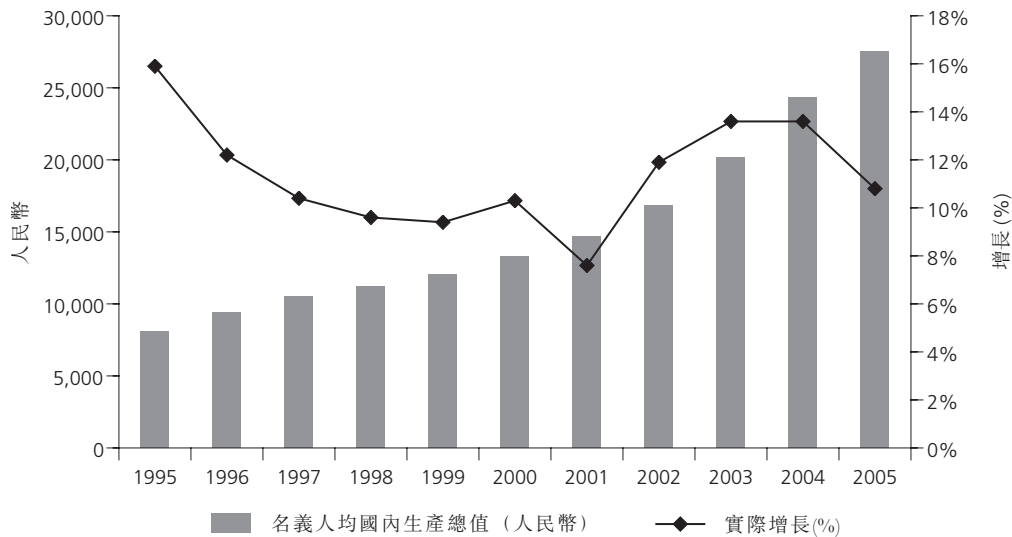
浙江省人口（1995年至2004年）



資料來源：浙江省統計局

於2005年，浙江省的人均名義國內生產總值達人民幣27,552元，較2004年實際增長約10.8%。浙江省的人均名義國內生產總值2004年於中國所有省份、自治區及直轄市中排第四。

浙江省人均名義國內生產總值（1995年至2005年）

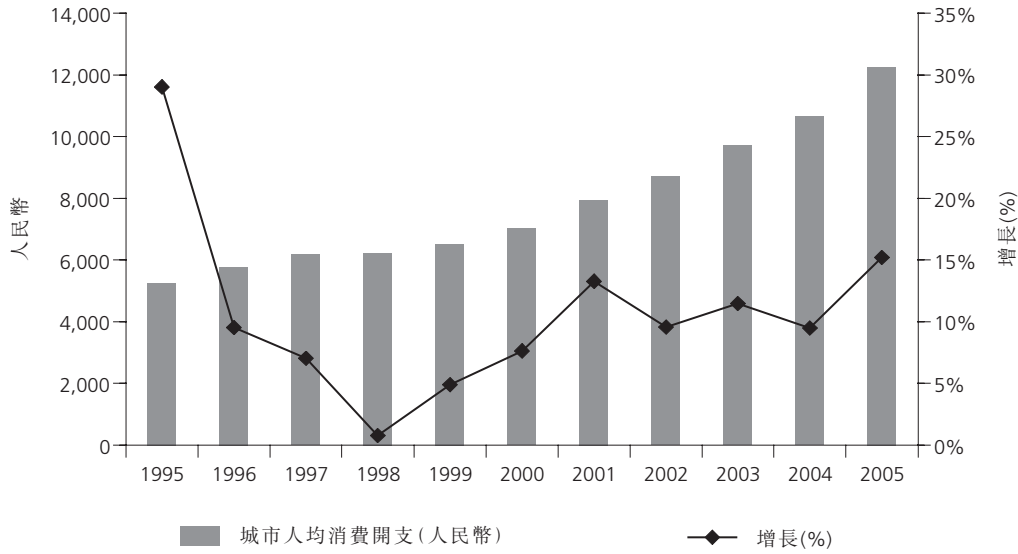


資料來源：中國國家統計局、浙江省統計局

行業概覽

於2005年，浙江省的人均城市消費開支達人民幣12,254元，較2004年增加約15.2%。以城市人均消費開支計，在中國所有省份、自治區及直轄市中，浙江省只排在上海市、北京市及廣東省之後。

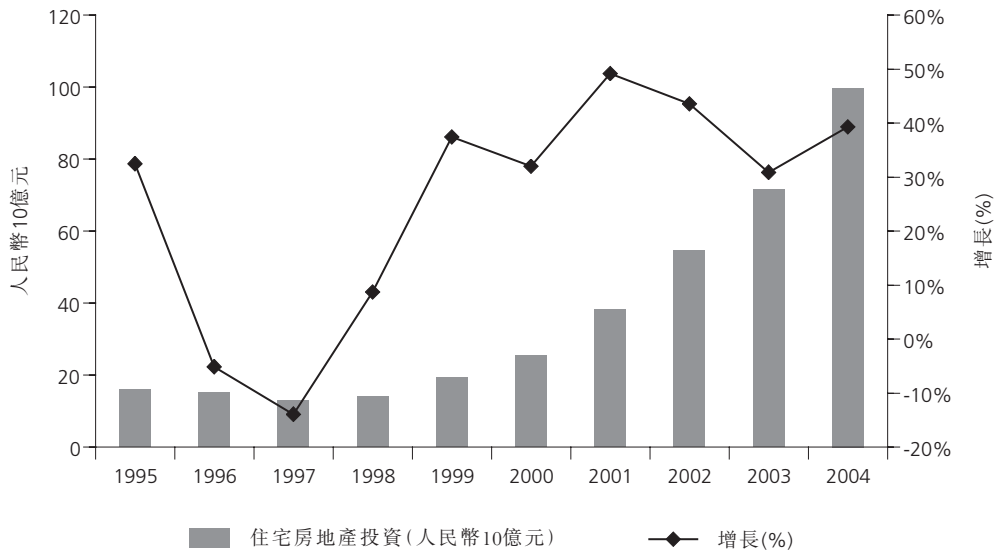
浙江省城市人均消費開支(1995年至2005年)



資料來源：浙江省統計局

於2004年，浙江省的住宅房地產投資總額約達人民幣997億元，較2003年增加約39.3%。根據浙江省統計局刊發的每月統計報告，浙江省的住宅房地產投資2005年合計約達人民幣1,088億元。

浙江省住宅房地產投資(1995年至2004年)

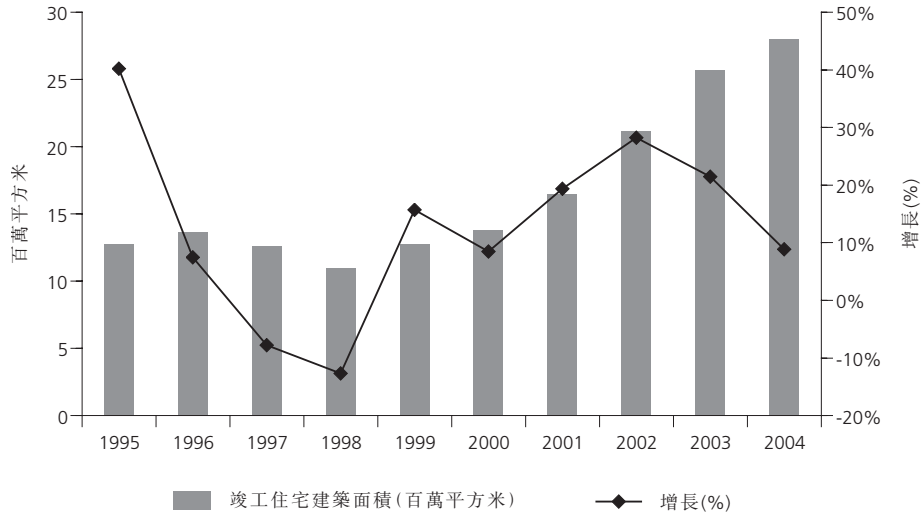


資料來源：浙江省統計局

行業概覽

於2004年，浙江省已落成的住宅發展項目建築面積約為2,800萬平方米，較2003年上升約8.9%。根據浙江省統計局刊發的每月統計報告，浙江省於2005年1月及2005年12月之間竣工的住宅建築面積合計約達2,940萬平方米。

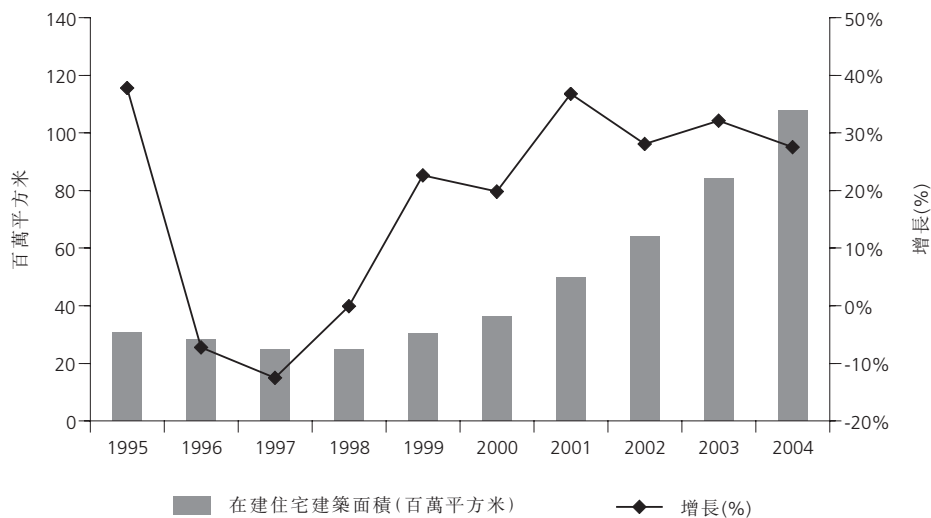
浙江省竣工住宅建築面積(1995年至2004年)



資料來源：浙江省統計局

於2004年，於浙江省在建總住宅建築面積為1.076億平方米，較2003年增加約27.5%。根據浙江省統計局刊發的每月統計報告，浙江省於2005年1月及2005年12月之間開發中的住宅建築面積合計約達1.196億平方米。

浙江省在建住宅建築面積(1995年至2004年)

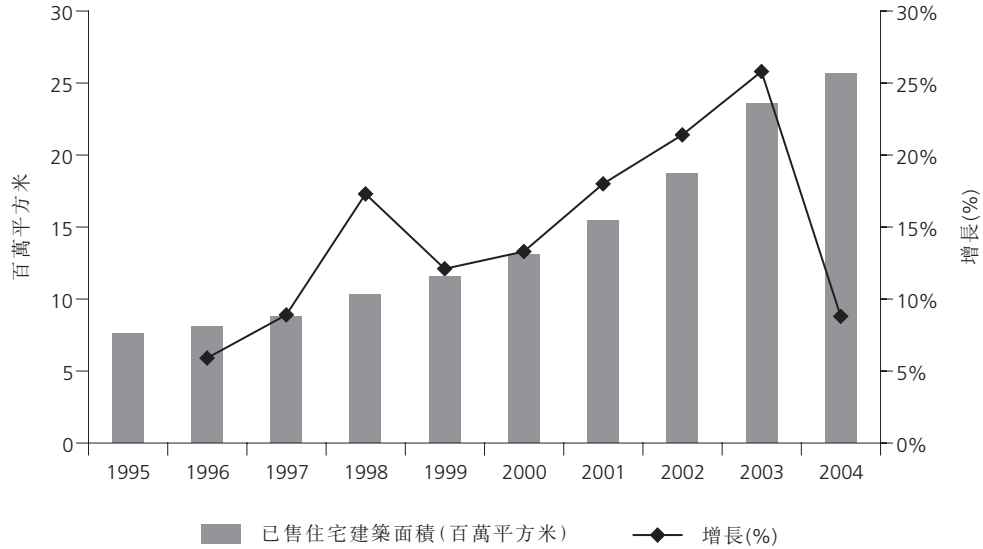


資料來源：浙江省統計局

行業概覽

於2004年，於浙江省的已售住宅總建築面積約為2,570萬平方米，較2003年增加約8.8%。目前未有2005年的相關數據。

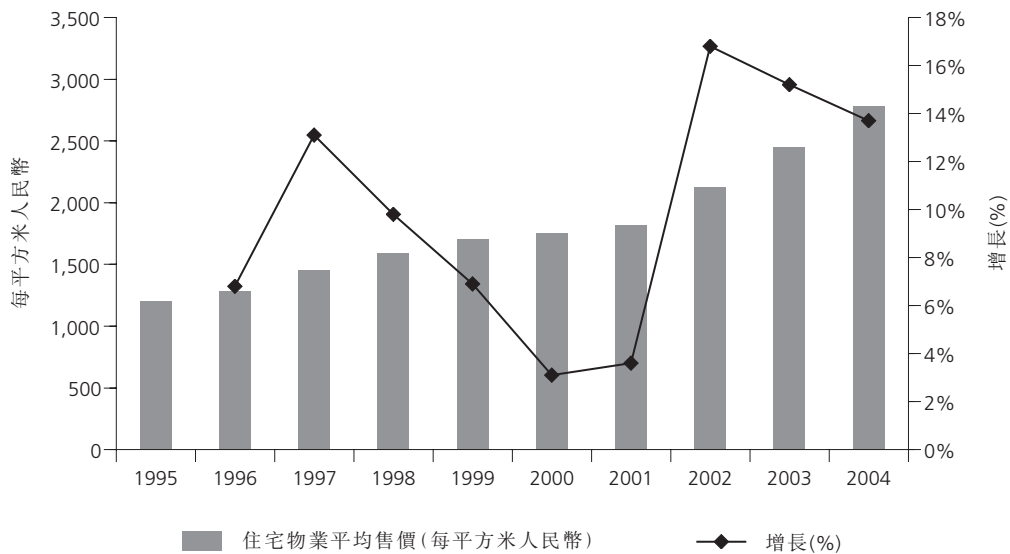
浙江省已售住宅建築面積(1995年至2004年)



資料來源：中國國家統計局、浙江省統計局

於2004年，浙江省已售住宅建築面積的平均售價為每平方米人民幣2,786元，較2003年增加約13.7%。根據浙江省統計局刊發的每月統計報告，浙江省2005年已售住宅建築面積的平均價格按年比較2004年上升約9.6%。

浙江省的住宅物業平均售價(1995年至2004年)



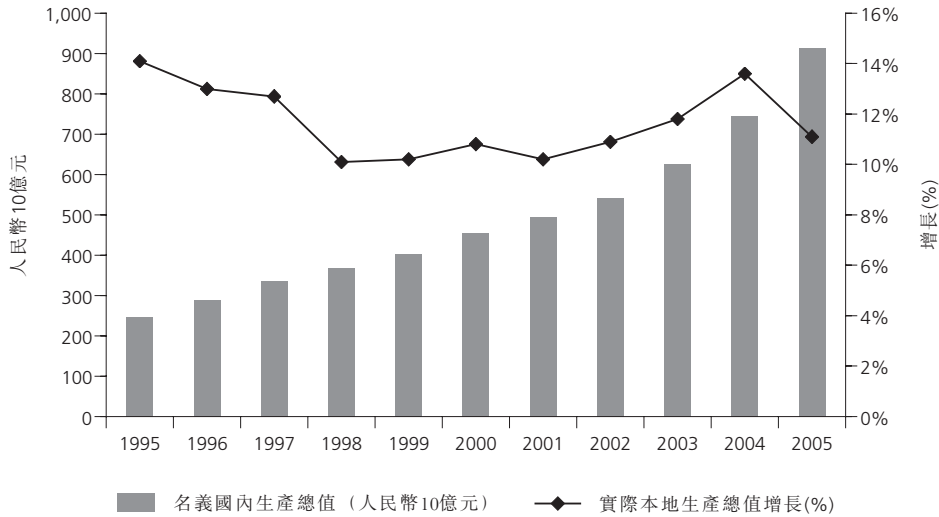
資料來源：中國國家統計局、浙江省統計局

上海市

上海市位於長江三角洲地區以東，地接江蘇省和浙江省，佔地約6,340.5平方公里，於2005年底的人口約為1,360萬。上海市是中國中央政府管轄的中國4大直轄市之一。

於2005年，上海市的名義國內生產總值約達人民幣9,144億元，實際國內生產總值較2004年增加約11.1%。

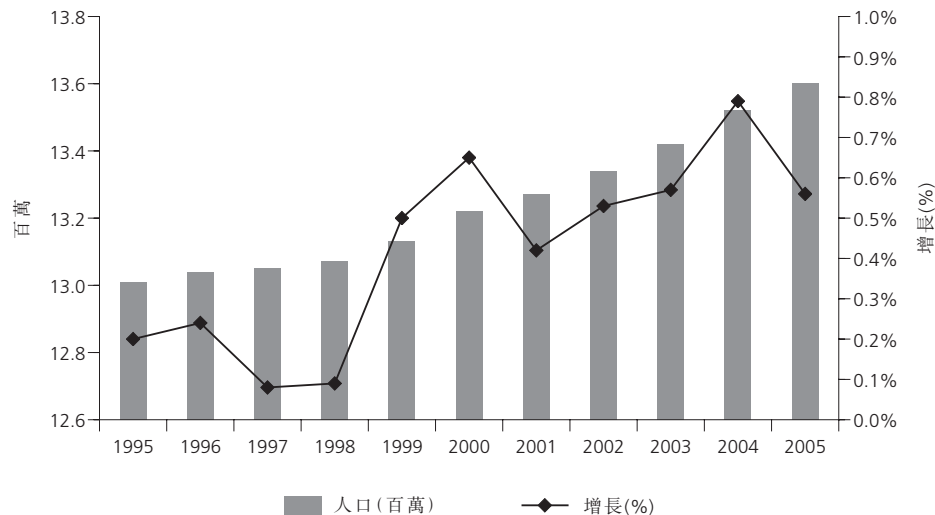
上海市的國內生產總值(1995年至2005年)



資料來源：上海市統計局

上海市的人口於1995年至2005年間穩定增加，每年平均增長率約為0.4%。於2005年12月31日，上海市的人口約達1,360萬。

上海市人口(1995年至2005年)

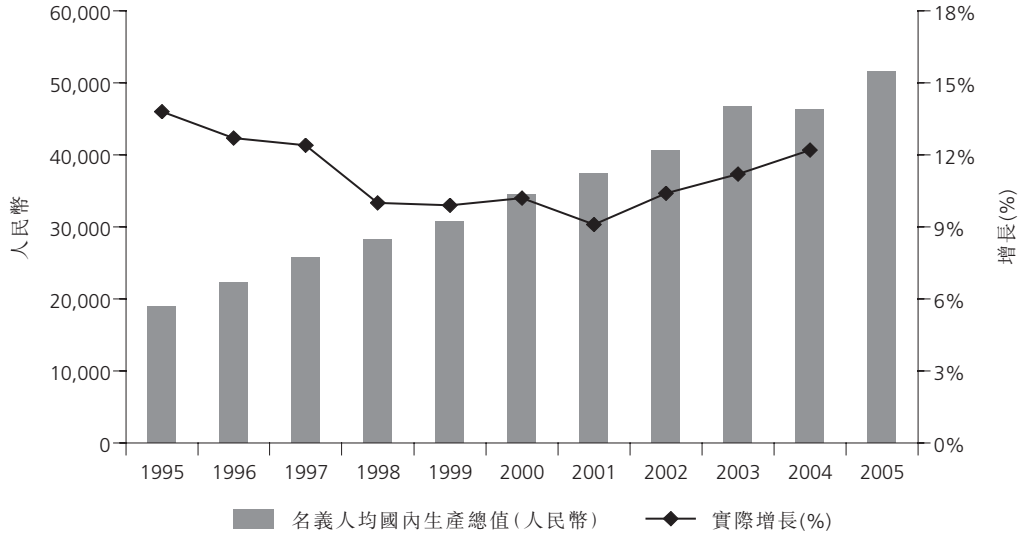


資料來源：上海市統計局

行業概覽

與名義國內生產總值的增長一致，上海市的名義人均國內生產總值於2005年亦增加至人民幣51,583元。目前未有2005年實際增長的相關數據。

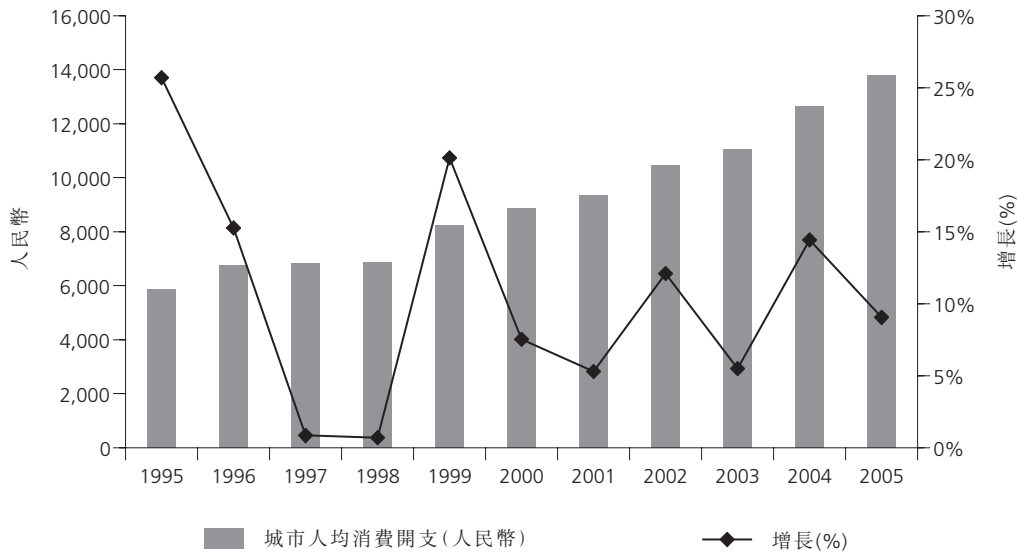
上海市的人均名義國內生產總值(1995年至2005年)



資料來源：中國國家統計局、上海市統計局

於2005年，上海市的城市人均消費開支達人民幣13,773元，較2004年增加約9.0%。

上海市城市人均消費開支(1995年至2005年)

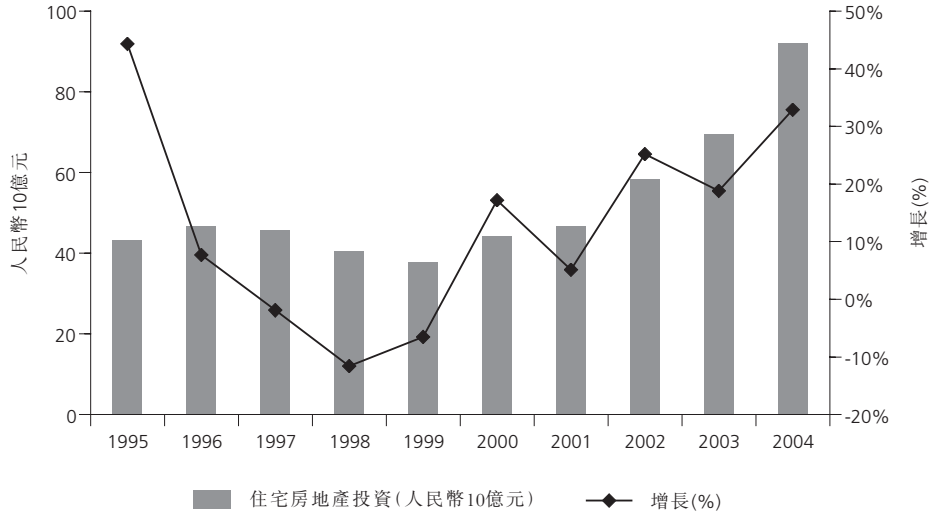


資料來源：上海市統計局

行業概覽

於2004年，上海市的住宅房地產投資總額約達人民幣923億元，較2003年上升約32.9%。根據上海市統計局，上海市2005年的總住宅房地產投資約為人民幣921億元。

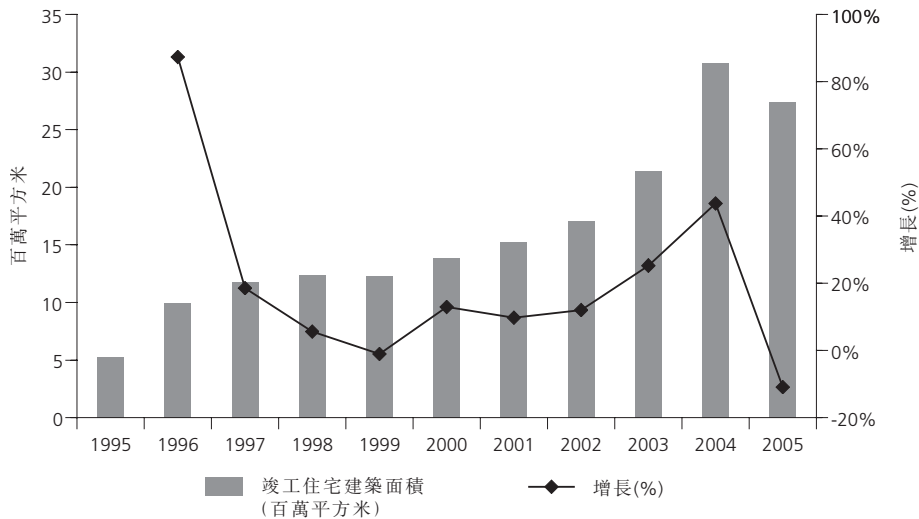
上海市住宅房地產投資 (1995年至2004年)



資料來源：上海市統計局

於2005年，上海市的已竣工商品房總建築面積約為3,100萬平方米，較2004年下降約10.1%。已竣工住宅商品房總建築面積約為2,740萬平方米，較2004年下降約10.9%。

上海市竣工住宅建築面積 (1995年至2005年)

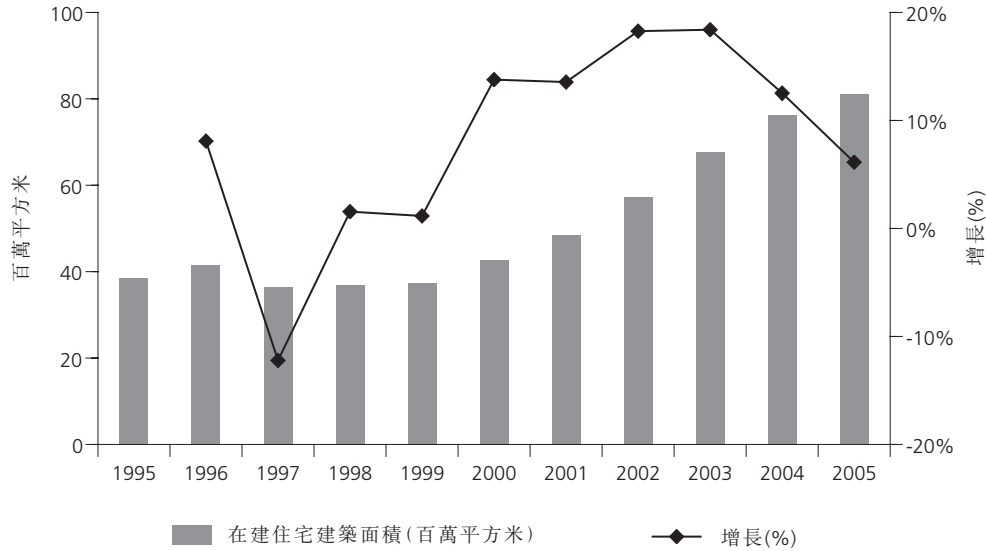


資料來源：上海市統計局

行業概覽

於2005年，上海市在建商品房總建築面積達1.046億平方米，較2004年增加約10.3%。在這在建總建築面積中，約8,100萬平方米的建築面積為住宅發展項目，較2004年增加約6.0%。

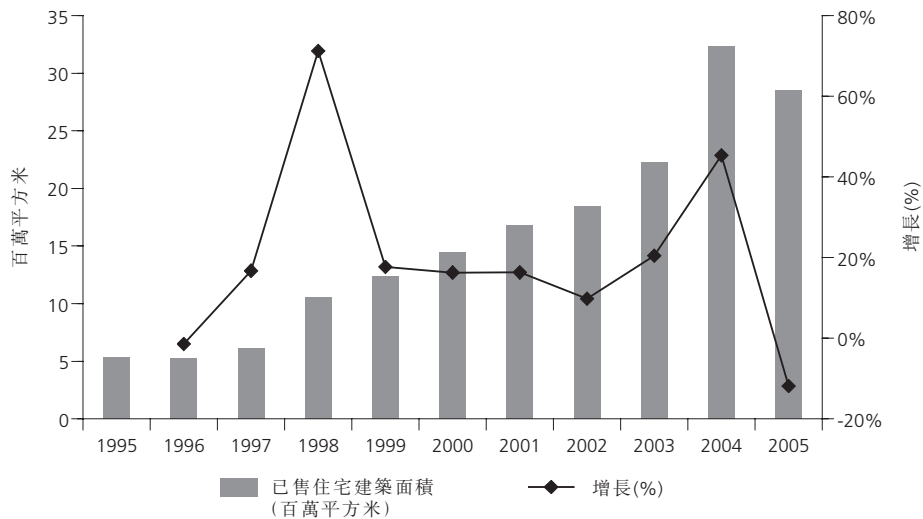
上海市在建住宅建築面積 (1995年至2005年)



資料來源：上海市統計局

於2005年，上海市的已出售商品房總建築面積較2004年下降約9.5%，至約3,160萬平方米。其中約2,850萬平方米為住宅物業，較2004年增加約12.0%。

上海市已售住宅建築面積 (1995年至2005年)

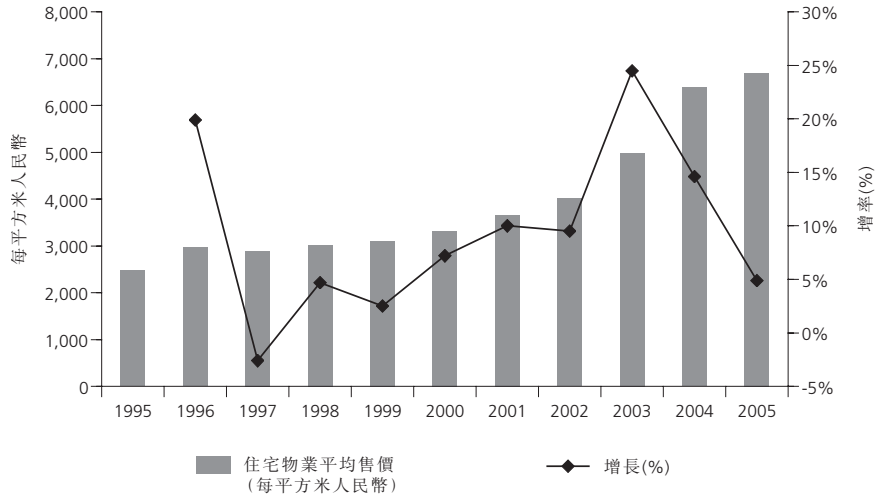


資料來源：上海市統計局

行業概覽

商品物業的平均價格由2004年的每平方米人民幣6,489元上升至2005年的每平方米人民幣6,842元，相當於約5.4%的升幅。住宅物業的平均價格由2004年的每平方米人民幣6,385元上升至2005年的每平方米人民幣6,698元，相當於約4.9%的升幅。2004年的按年比增長率根據2004年起採用的新定義而定，可能無法與2003年及2004年申報的平均銷售價的百分比變化相比。

上海市住宅物業平均售價(1995年至2005年)



資料來源：上海市統計局

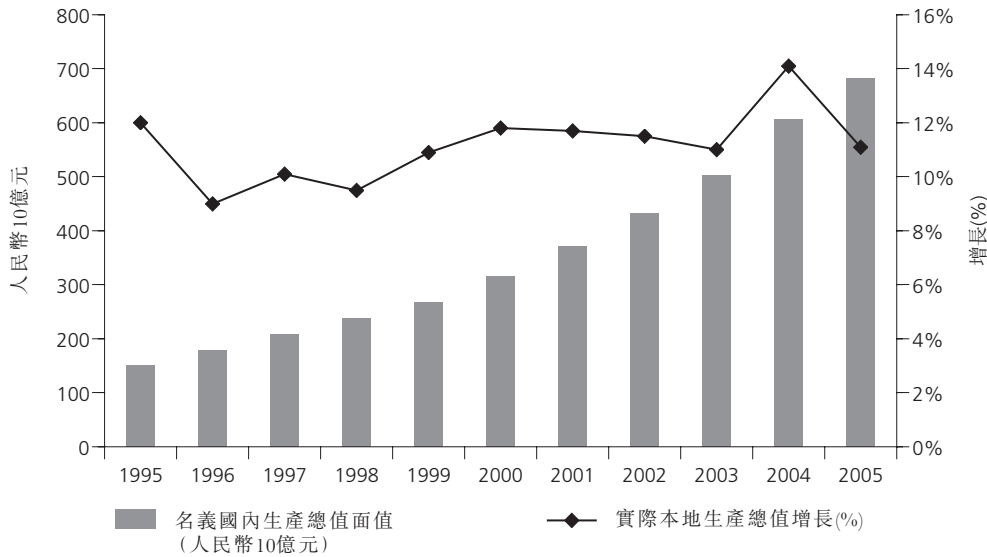
在上表，2004年至2005年之間的已出售住宅建築面積包括在該年度已出售的物業(包括預售)，而1995年至2003年之間的已出售住宅建築面積，包括於各年度已落成的物業，或於該年之前預售的面積。

北京市

北京市為中國首都，作為全國的政治、商業及文化中心已歷史悠久。該市佔地約16,807.8平方公里，人口截至2005年底止為約1,180萬。北京市是中國中央政府管轄的中國4大直轄市之一。

於2005年，北京市的名義國內生產總值約達人民幣6,815億元，實際國內生產總值較2004年增加約11.1%。

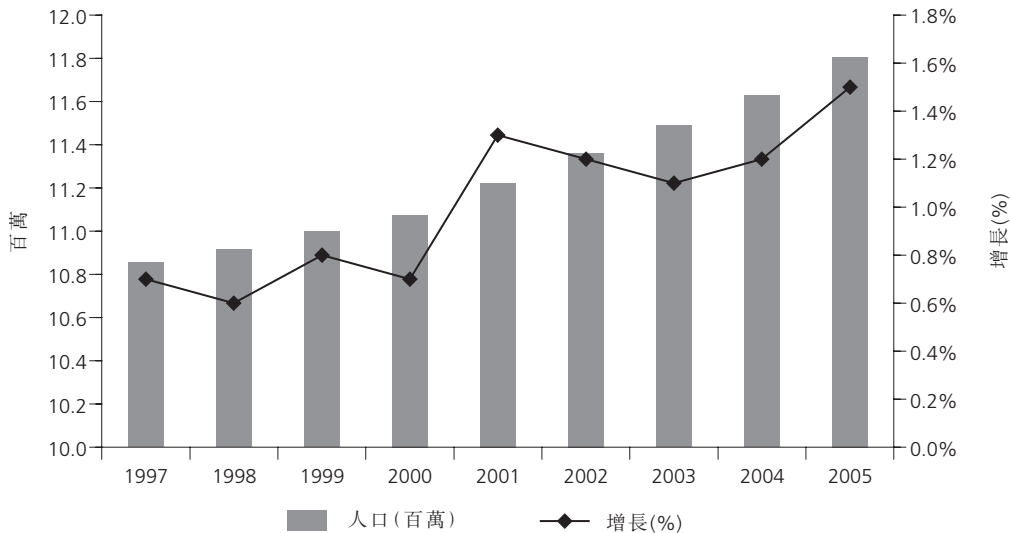
北京市國內生產總值(1995年至2005年)



資料來源：北京市統計局

北京市的人口於1997年及2005年間穩步增加，每年平均增長率約為1.0%。於2005年12月31日，北京市的人口約達1,180萬人。

北京市人口(1997年至2005年)

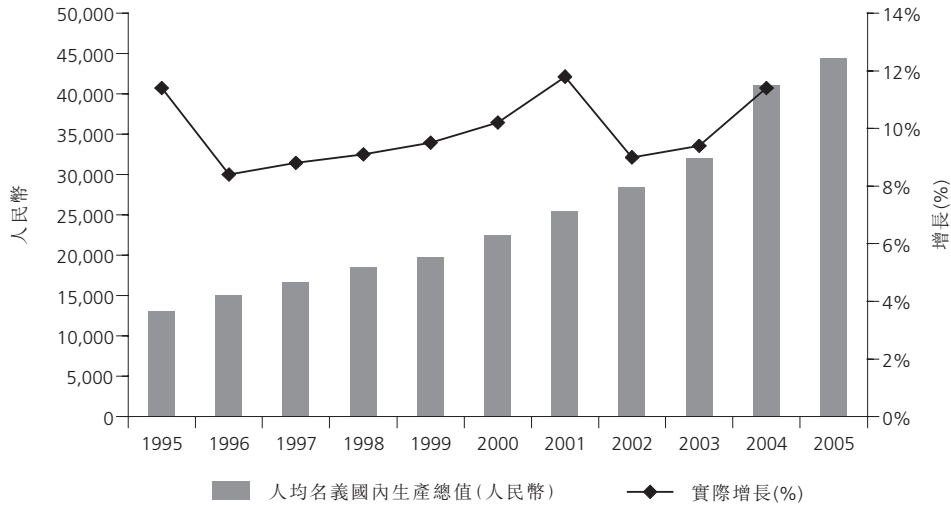


資料來源：北京市統計局

行業概覽

與名義國內生產總值的增長一致，於2004年，北京市的人均名義國內生產總值於2005年亦增加至人民幣44,441元。目前未有2005年實際增長的相關數據。

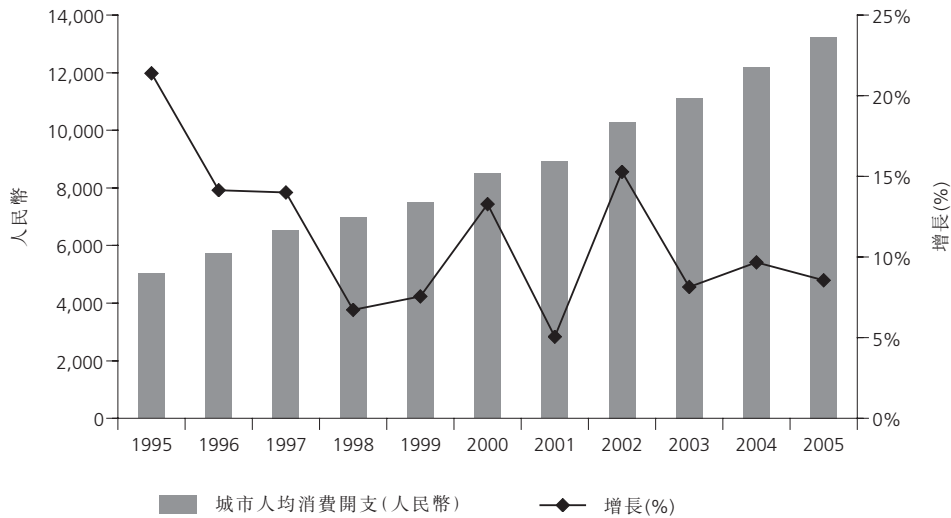
北京市人均名義國內生產總值(1995年至2004年)



資料來源：中國國家統計局、北京市統計局

於2005年，北京市的城市人均消費開支達人民幣13,244元，較2004年增加約8.6%。

北京市城市人均消費開支(1995年至2005年)

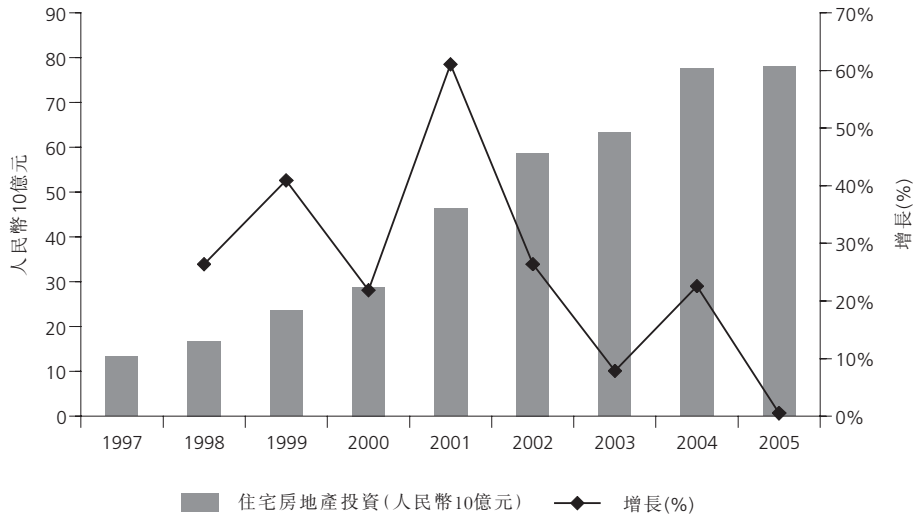


資料來源：北京市統計局

行業概覽

北京市的房地產投資在過去數年持續增長。於2005年，北京市的住宅房地產總投資約達人民幣780億元，較2004年增加約0.5%。

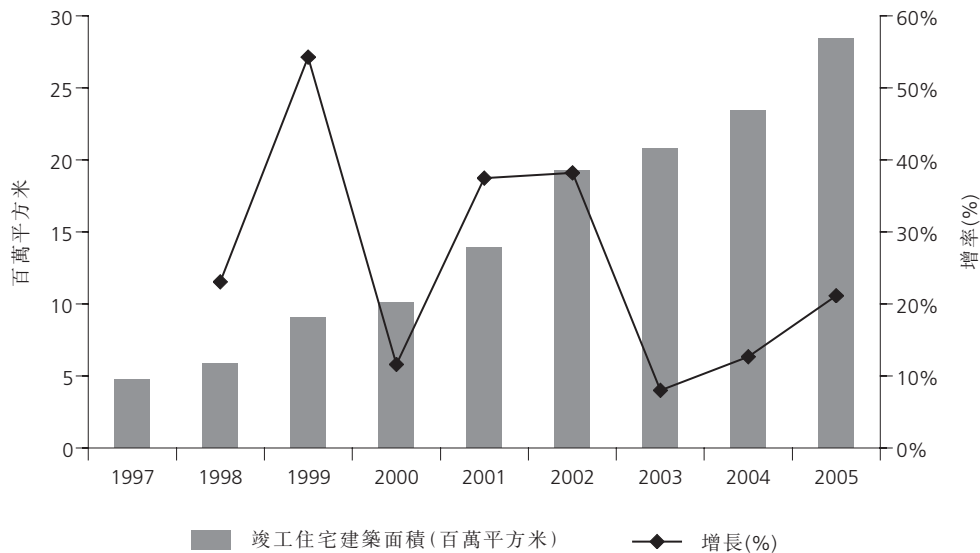
北京市住宅房地產投資(1997年至2005年)



資料來源：北京市統計局

於2005年，北京市的已竣工商品房總建築面積為3,770萬平方米，較2004年增加約23%。已竣工住宅商品房總建築面積約為2,840萬平方米，較2004年增加約21.2%。

北京市竣工住宅建築面積(1997年至2005年)

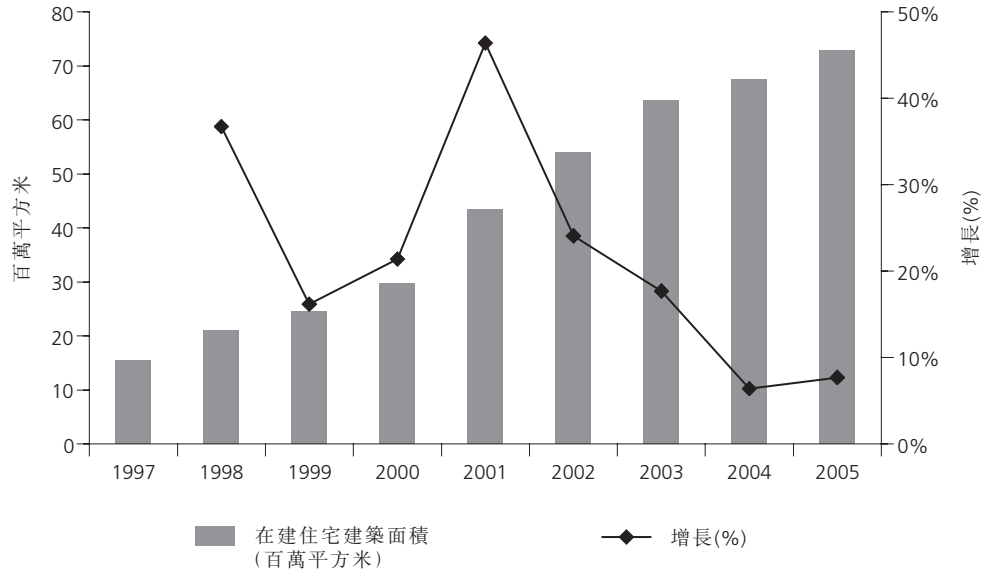


資料來源：北京市統計局

行業概覽

於2005年，北京市的在建商品房總建築面積約達1.075億平方米，較2004年增加約8.2%。在這施工總建築面積中，約7,280萬平方米的建築面積為住宅物業項目，較2004年增加約7.7%。

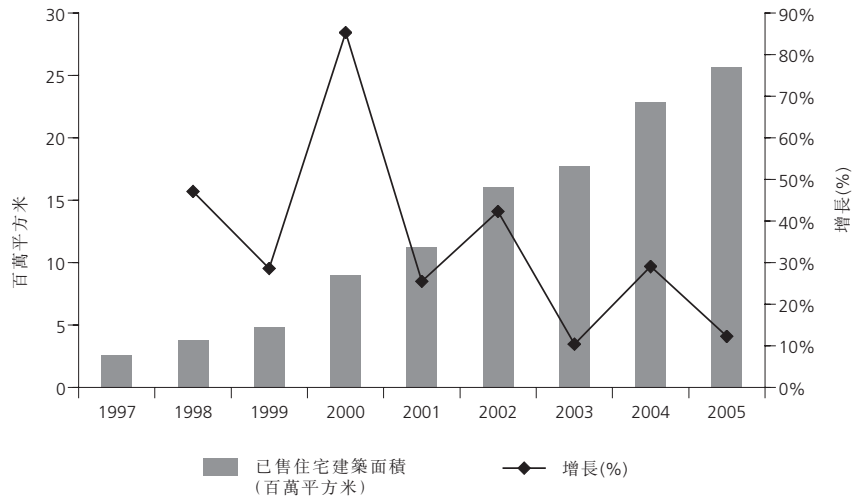
北京市在建住宅建築面積(1997年至2005年)



資料來源：北京市統計局

於2005年，北京市的已出售商品房總建築面積較2004年增加約13.5%，至約2,800萬平方米。在這數目中，約2,570萬平方米為住宅物業，較2004年增加約12.3%。

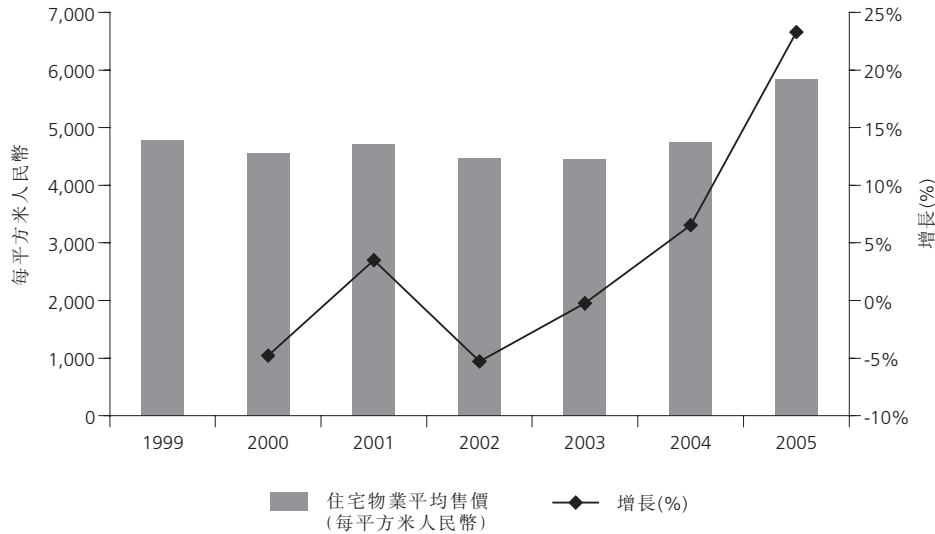
北京市已售住宅建築面積(1997年至2005年)



資料來源：北京市統計局

商品物業的平均售價由2004年的每平方米人民幣5,053元上升至2005年的每平方米人民幣6,274元，增幅約24.2%。住宅物業的平均售價由2004年的每平方米人民幣4,747元上升至2005年的每平方米人民幣5,853元，相當於約23.3%的升幅。

北京市住宅物業平均售價(1999年至2005年)



資料來源：北京市統計局

安徽省合肥市

合肥市是安徽省首府，合肥市總面積約佔7,266平方公里，於2005年12月31日的人口約為460萬人。合肥市亦為中國科技中心，國家科技大學所在地。

於2005年，合肥市的名義國內生產總值約達人民幣854億元，實際國內生產總值較2004年增加16.9%。合肥市的人均名義國內生產總值，由2004年增加14.5%至2005年的人民幣18,960元。於2005年，合肥市的城市人均消費支出達人民幣7,398元，較2004年增加約5.7%。

根據安徽省統計局統計，於2004年，合肥市的房地產投資增加約39.9%，至約人民幣133億元。於2004年的總房地產投資額中，約人民幣105億元是投資於住宅物業，較2003年增加約50.5%。於2004年的已落成住宅物業總建築面積約為460萬平方米，較2003年增加約59.3%。合肥市於2004年的在建住宅物業總建築面積約為1,110萬平方米，較2003年增加約33.3%。於2004年，已售總住宅建築面積約達320萬平方米，較2003年增加約29.7%。2004年，合肥市住宅物業的平均銷售價為每平方米人民幣2,314元，較2003年增加約22.1%。

湖南省長沙市

長沙市是湖南省首府，總面積約佔11,825平方公里，於2005年底的人口約為620萬人。

於2005年，長沙市的名義國內生產總值約達人民幣1,520億元，實際國內生產總值較2004年增加約14.9%。於2005年，長沙市的人均名義國內生產總值達人民幣23,968元，較2004年增加約13.9%。於2004年，長沙市的城市人均消費開支達人民幣9,660元，較2004年增加約7%。

長沙市的經濟增長及城市化進程令長沙市的房地產投資增加。根據長沙市統計局的統計，於2004年，長沙市的房地產投資較2003年增加約43.2%，約達人民幣176億元。於2004年，總房地產投資額中，約人民幣117億元是投資於住宅物業，較2003年增加約59.4%。於2004年，已落成住宅物業總建築面積共約達540萬平方米，較2003年增加約29.8%。於2004年，長沙市的在建住宅物業總建築面積約達1,300萬平方米，較2003年增加約21.8%。根據長沙市建設委員會指出，於2004年，已售商品物業總建築面積約為250萬平方米，較2003年減少25%。在已售商品物業的總建築面積中，220萬平方米或87.4%為住宅物業。根據長沙市房屋產權管理局指出，長沙市的商品物業2004年的平均售價為每平方米人民幣2,738元，較2003年增加約10.9%。於2004年已售的住宅商品房平均售價為每平方米人民幣2,391元，較2003年增加約7.6%。

新疆維吾爾自治區烏魯木齊市

烏魯木齊市是新疆維吾爾自治區首府，佔地約12,000平方公里，於2005年底的人口約為190萬人。

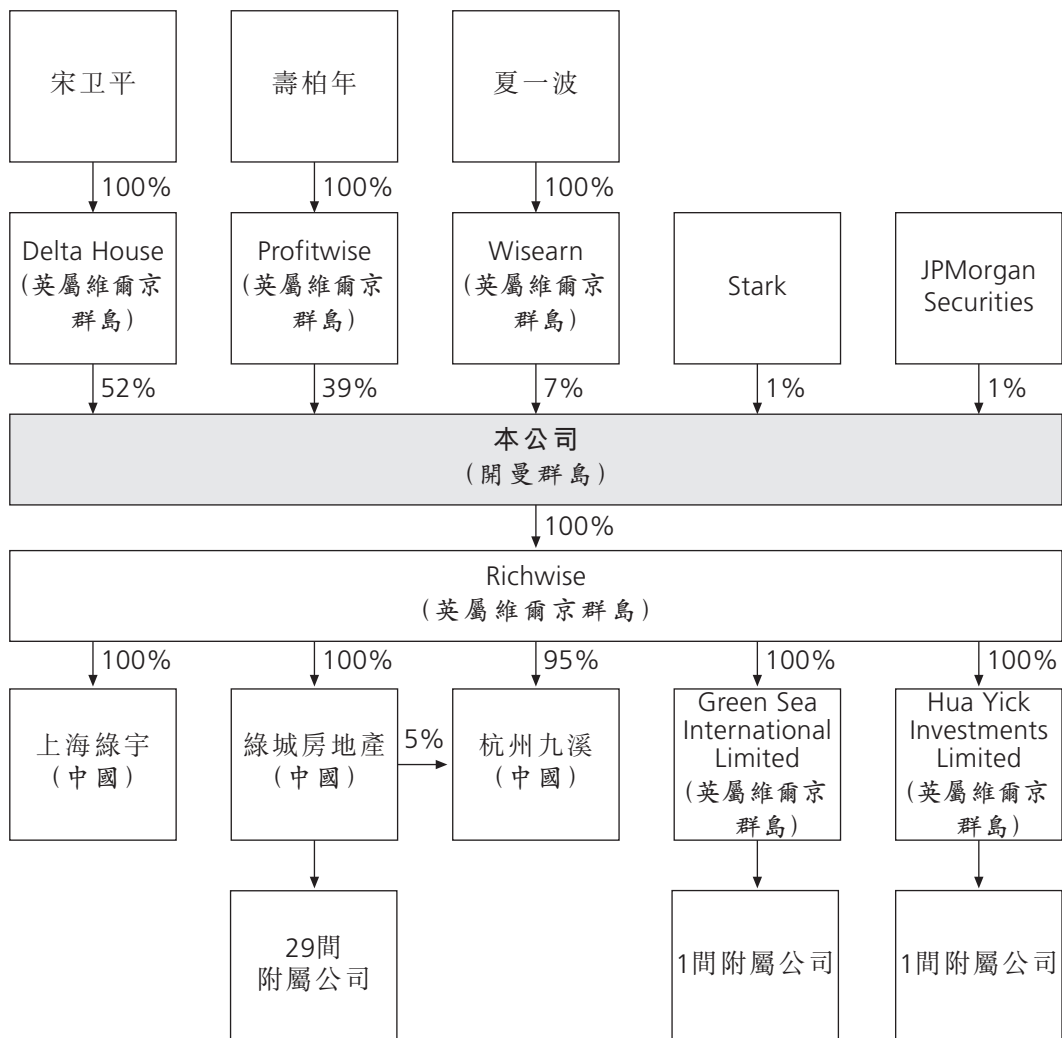
於2005年，烏魯木齊市的名義國內生產總值約達人民幣571億元，實際國內生產總值較2004年增加約13.6%。於2004年，人均名義國內生產總值達人民幣22,820元。於2005年，烏魯木齊市的城市人均消費開支達人民幣7,052元，較2004年上升約7%。

根據新疆維吾爾自治區統計局的統計，於2004年，烏魯木齊市的房地產投資共約達人民幣40億元，較2003年下降了約12.7%。2004年的房地產投資總額當中，約人民幣21億元為住宅物業的投資，較2003年下降約10.6%。於2004年，已落成住宅物業總建築面積約為170萬平方米，較2003年下降約46.4%。於2004年，在建住宅物業總建築面積約為310萬平方米，較2003年下降約33.1%。於2004年，烏魯木齊市的已售住宅物業建築面積約為230萬平方米，較2003年下降約13.8%。於2004年，烏魯木齊市的住宅物業的平均售價為每平方米人民幣1,886元，較2003年增加約1.2%。目前未有2005年的相關數據。

公司歷史

於本招股章程刊發日期，本公司由董事會主席宋卫平先生擁有52%、本公司董事會常務副主席及行政總裁壽柏年先生擁有39%、宋卫平先生的妻子夏一波擁有7%、JPMorgan Securities 擁有1%及 Stark 擁有1%。本公司的3名原股東分別透過其全資擁有、於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司 Delta House、Profitwise 及 Wisearn 持有其各自於本公司的權益。本公司則透過全資擁有的英屬維爾京群島附屬公司 Richwise 全資擁有3間中國的營運附屬公司綠城房地產、上海綠宇及杭州九溪，這些中國營運公司本身及／或透過其附屬公司及聯營公司在中國從事房地產開發業務。此外，Richwise 亦持有兩間投資控股公司，於英屬維爾京群島成立，為 Green Sea International Limited 及 Hua Yick Investments Limited，現均擁有一家在中国的附屬公司，以進行物業開發。Richwise 亦在中國項目開發公司持有少數股權的權益。

下表列出於本招股章程刊發日期的本公司的公司及股權架構：



公司歷史

本公司假設於本招股章程內，就本公司的可換股債券而言，這次全球發售如本招股章程附錄九「可換股債券概要」中所述將構成合資格的公開發售。根據本公司與可換股債券的持有人於2006年6月23日簽署的協議，本公司已同意採取必需的步驟使本公司強制性可換股債券持有人在如本招股章程附錄九「可換股債券概要」所述的「合資格公開發售」發生後，可贖回其債券，而本公司強制性可換股債券持有人已同意其會選擇要求本公司按約71百萬美元的總金額贖回這些可換股債券。本公司倘這次全球發售構成「合資格公開發售，非強制性可換股持有人可選擇在這次全球發售截止或180日後轉換這些強制性可換股債券為本公司的股份。有關本公司可換股債券的額外資料，請參閱本招股章程附錄九的「可換股債券概要」。

本公司的歷史

本公司現時於中國全資擁有的附屬公司綠城房地產於1995年1月6日根據中國法律在浙江省成立為一家有限責任公司，主要由本身或透過其附屬公司從事房地產的開發。在下文所述的重組前，綠城房地產由宋卫平、壽柏年及夏一波分別擁有54%、39%及7%股權。於本招股章程刊發日期，綠城房地產在中國浙江省、上海市、北京市及其他省市擁有超過40家附屬公司及聯營公司，從事房地產開發業務。

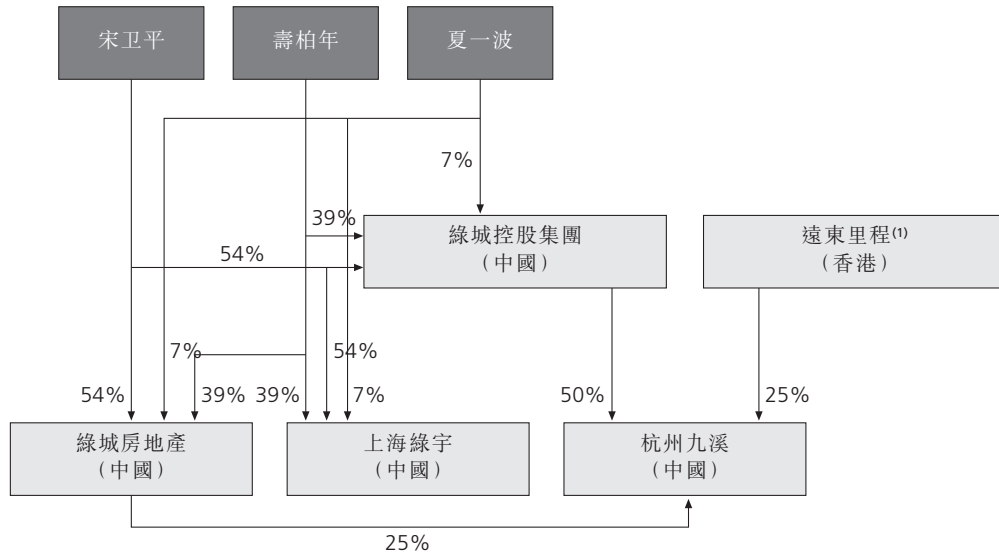
除綠城房地產及其附屬公司和聯營公司外，宋卫平及壽柏年亦設立其他公司在中國進行房地產開發。

- 杭州九溪於1996年7月19日根據中國法律在杭州成立為一間中外合資企業，主要在杭州從事房地產開發。
- 上海綠宇於2000年7月19日根據中國法律在上海成立。上海綠宇主要於上海由本身或透過其聯營公司從事房地產開發。

根據宋卫平、壽柏年、夏一波及其他人士於2002年8月10日訂立的協議，宋卫平、壽柏年及夏一波於綠城控股集團、綠城房地產、上海綠宇及由這些公司投資的或由宋卫平及／或壽柏年直接投資，以綠城品牌從事房地產開發業務的其他公司的最終可供分派實益股本權益實際上按54%、39%、7%的比例由宋卫平、壽柏年及夏一波分別擁有。根據宋卫平、壽柏年及夏一波於2005年11月26日訂立的協議，宋卫平、壽柏年及夏一波亦確認及同意，宋卫平、壽柏年及夏一波自1998年當壽先生加入本公司以來就有關本公司的業務經營及管理事務一直一致行動及將繼續一致行動。

公司歷史

下表列出在本公司重組前，本公司的公司及實益股權架構：



註：

(1) 遠東里程由獨立第三方擁有。

重組

Delta House、Profitwise 及 Wisearn 於2004年7月28日、2004年11月16日及2004年11月16日分別由宋卫平、壽柏年及夏一波於英屬維爾京群島註冊成立為其全資擁有投資控股公司，各為有限責任公司。

Richwise 於2004年11月16日於英屬維爾京群島註冊成立為一間投資控股有限責任公司，而自其成立以來，分別由 Delta House、Profitwise 及 Wisearn 擁有54%、39%及7%股權。

本公司(綠城中國控股有限公司)於2005年8月31日根據開曼群島法律註冊成立為一間獲豁免有限公司，而本公司自成立以來，分別由 Delta House、Profitwise 及 Wisearn 擁有54%、39%及7%股權。

根據 Delta House、Profitwise、Wisearn、Richwise 及本公司就買賣 Richwise 的股份於2005年11月14日訂立的協議，Richwise 的全部股份由 Delta House、Profitwise 及 Wisearn 轉讓予本公司，而 Richwise 成為本公司的全資附屬公司。

Richwise 收購本公司於中國的3間主要營運附屬公司綠城房地產、上海綠宇及杭州九溪，詳情如下：

- Richwise 於2005年3月10日向宋卫平、壽柏年及夏一波收購綠城房地產的全部股權。根據浙江省對外貿易及經濟合作廳於2005年4月8日發出的批文(商外資浙府字[2005]第00425號)，綠城房地產成為 Richwise 全資擁有的外商獨資企業。綠城房地產於2005年4月22日取得新營業執照。於2005年4月25日，綠城房地產於浙江省外匯管理局進一步辦妥必需的外匯登記手續。

公司歷史

- Richwise 於2004年12月8日向宋卫平及壽柏年收購上海綠宇的全部股權(包括由夏一波持有的所有實益股本權益)。根據上海市外國投資者工作委員會於2005年2月28日發出的批文(商外資滬獨字[2005]第0586號),上海綠宇成為 Richwise 全資擁有的外商獨資企業。上海綠宇於2005年3月18日取得新營業執照。於2005年10月19日,上海綠宇於上海市外匯管理局進一步辦妥必需的外匯登記手續。
- Richwise 於2004年12月6日向綠城控股集團及綠城房地產收購杭州九溪合共70%的股權。遠東里程於杭州九溪持有的25%股本權益亦已於同日經雙方按公平磋商原則以現金代價2,400,000美元轉讓予 Richwise。綠城房地產持有杭州九溪的餘下5%股權。根據浙江省對外貿易及經濟合作廳於2004年12月9日發出的批文(商外資浙府字[1996]第07368號),杭州九溪成為 Richwise 擁有95%的附屬公司。杭州九溪於2004年12月13日取得新營業執照。杭州九溪於2004年12月13日於浙江省工商行政管理局完成其股權變更登記手續。

可換股債券

於2006年1月10日,本公司發行合共總值1.3億美元的可換股債券,由65,000,000美元強制性可換股債券和65,000,000美元非強制性可換股債券組成。強制性可換股債券可分為兩種,總值為40,000,000美元的A批強制性可換股債券和總值為25,000,000美元的B批強制性可換股債券。JPMorgan Securities 及 Stark 是本公司可換股債券的兩大認購商。JPMorgan Securities 認購並持有總值11,500,000美元的本公司A批強制性可換股債券、總值7,500,000美元的本公司B批強制性可換股債券及總值21,000,000美元的本公司非強制性可換股債券。Stark 認購並持有總值28,500,000美元的本公司A批強制性可換股債券、總值17,500,000美元的本公司B批強制性可換股債券及總值44,000,000美元的本公司非強制性可換股債券。本公司的可換股債券將於2011年1月10日到期,在新加坡證券交易所上市。

根據可換股債券持有人與本公司於2006年6月23日訂立的協議,本公司已同意採取必需的步驟使本公司強制性可換股債券持有人在如本招股章程附錄九「可換股債券概要」所述的「合資格公開發售」發生後,可贖回其債券,而本公司強制性可換股債券持有人已同意其會選擇要求本公司按約71百萬美元的總金額贖回這些可換股債券。

根據於2006年1月10日就發行本公司可換股債券而簽立的質押契據,由有關原股東持有的每名銷售股東的51%股份,及由本公司持有的 Richwise 51%的股份就所有可換股債券持有人的利益由抵押信託人質押。本公司預期這些股份質押可在本招股章程附錄九「可換股債券概要」所述的「合資格公開發售」發生後可根據可換股債券的條款予以解除。

有關本公司可換股債券的更多資料,請參閱本招股章程附錄九的「可換股債券概要」。

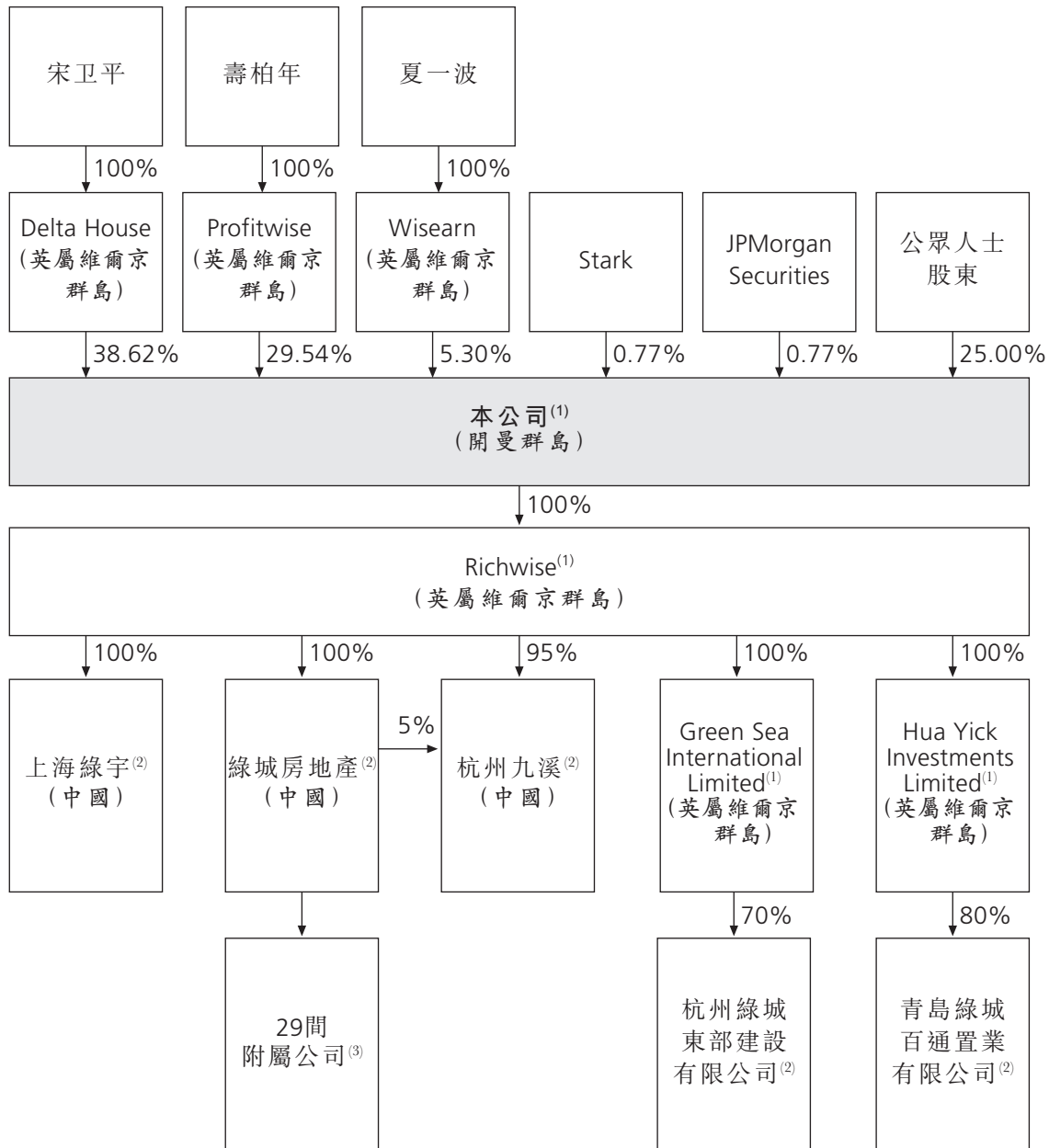
與可換股債券同時出售的現有股份

銷售可換股債券的同時，根據一份於2006年1月4日由原股東、Delta House、Profitwise、Wisearn、JPMorgan Securities (作為包銷商) 與本公司訂立的認購協議(「認購協議」)，Delta House 對 JPMorgan Securities 及 Stark 以每股1,000,000美元的價格分別出售10股股份或本公司股本的1%。由於資本化發行，JPMorgan Securities 及 Stark 現各持有10,000,000股股份，相當於再資本化的購買價為每股1.00美元，假設發售價為8.22港元(為全球發售6.57港元至9.86港元格價範圍的中位數)，則相當於對發售價大約5.6%的折讓。該等股份與已發行及將根據全球發售發行的所有其他股份具相同地位及毋須受制於全球發售的任何禁售期。

公司歷史

本公司在全球發售後的股權架構

假設(i)此次全球發售將構成就如本招股章程附錄九「可換股債券概要 — 合資格公開發售」的本公司可換股債券而言的合資格公開發售，(ii)總額合共40,000,000美元的本公司A批強制性可換股債券和總額合共25,000,000美元的本公司B批可換股債券將於此次全球發售完成後贖回；及(iii)包銷商將不會行使超額配股權，緊隨全球發售後本公司的股權架構將會如下：



附註：

- (1) 從事投資控股業務。
- (2) 主要從事房地產發展業務。

公司歷史

- (3) 29家附屬公司當中，21家主要從事房地產開發業務，以下另外8家從事與本公司房地產開發業務相關的其他業務：
- (i) 綠城房地產的附屬公司浙江綠城房地產營銷有限公司主要從事銷售及市場推廣本公司開發的物業。
 - (ii) 綠城房地產的附屬公司北京綠城房地產經紀有限公司主要從事本公司於北京開發的物業的經紀及顧問工作。
 - (iii) 綠城房地產的附屬公司上海爾海投資諮詢有限公司主要從事本公司於上海開發的物業的市場推廣顧問工作。
 - (iv) 綠城房地產的附屬公司浙江綠城材料設備有限公司主要從事建築材料及裝修材料的貿易。
 - (v) 綠城房地產的附屬公司北京格林順達貿易有限公司主要從事建築材料及裝修材料的貿易。
 - (vi) 綠城房地產的附屬公司浙江綠城電子技術設備有限公司主要從事自動控制及樓宇監控設備的銷售和安裝，以及其他相關服務。
 - (vii) 綠城房地產的附屬公司浙江綠城電子工程有限公司主要從事為樓宇設計及開發電腦軟件及其系統。
 - (viii) 綠城房地產的附屬公司北京綠城投資有限公司主要從事投資管理業務。

本公司業務概覽

本公司是中國名列前茅的住宅物業開發商之一。於2004年，本公司的整體優勢在眾多浙江省房地產開發商中(整體優勢以綜合各項因素而量度，包括於2004年的銷售、溢利、總資產值、已開展項目或開發中物業總數、已支付稅額、慈善捐獻、獲頒獎項、品牌知名度及管理水平)被浙江省房地產協會評為第一名；於2004年及2005年，本公司的品牌「綠城」獲由中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及搜房中國指數研究院所組成的十大中國房地產研究小組評為中國十大最具價值房地產品牌之一。本公司於1995年1月在浙江省省會杭州市成立。雖然本公司以往的房地產開發業務集中在杭州市及浙江省其他城市，但經過多年的發展，本公司已經成為全國性住宅物業開發商，並在上海、北京及全國經過策略性挑選的其他城市(包括安徽省合肥市、湖南省長沙市及新疆維吾爾自治區烏魯木齊市)擁有相當規模的業務。

本公司主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為國內中、高收入人士。本公司專注於住宅物業開發，主要為住戶提供舒適便利的社區生活。本公司主要有三大產品系列：

- 別墅，通常為1至2層的獨立住宅；
- 低層公寓，一般為3至5層；以及
- 高層公寓，一般為6層以上。

本公司開發的住宅多為綜合住宅小區，總地盤面積一般在150,000平方米以上，並提供不同的產品系列及配套設施如會所、幼兒園及小型超市。除住宅物業外，本公司正在或計劃在上海、寧波、舟山和杭州開發寫字樓和酒店物業。截至最後實際可行日期，本公司已完成28項物業項目或項目分期，其總地盤面積約為2,100,000平方米，而總建築面積約2,000,000平方米。在這28個項目或項目分期中，11個於2006年3月31日已售罄的項目或項目分期，沒有包括在本招股章程附錄四估值報告內。

本公司現正開發或計劃開發83項物業項目或項目分期，其總地盤面積約8.1百萬平方米，而估計總建築面積約8.6百萬平方米，當中包括本公司應佔的地盤面積約5.2百萬平方米及總建築面積約5.5百萬平方米。在這些開發中或已計劃的項目或項目分期中：

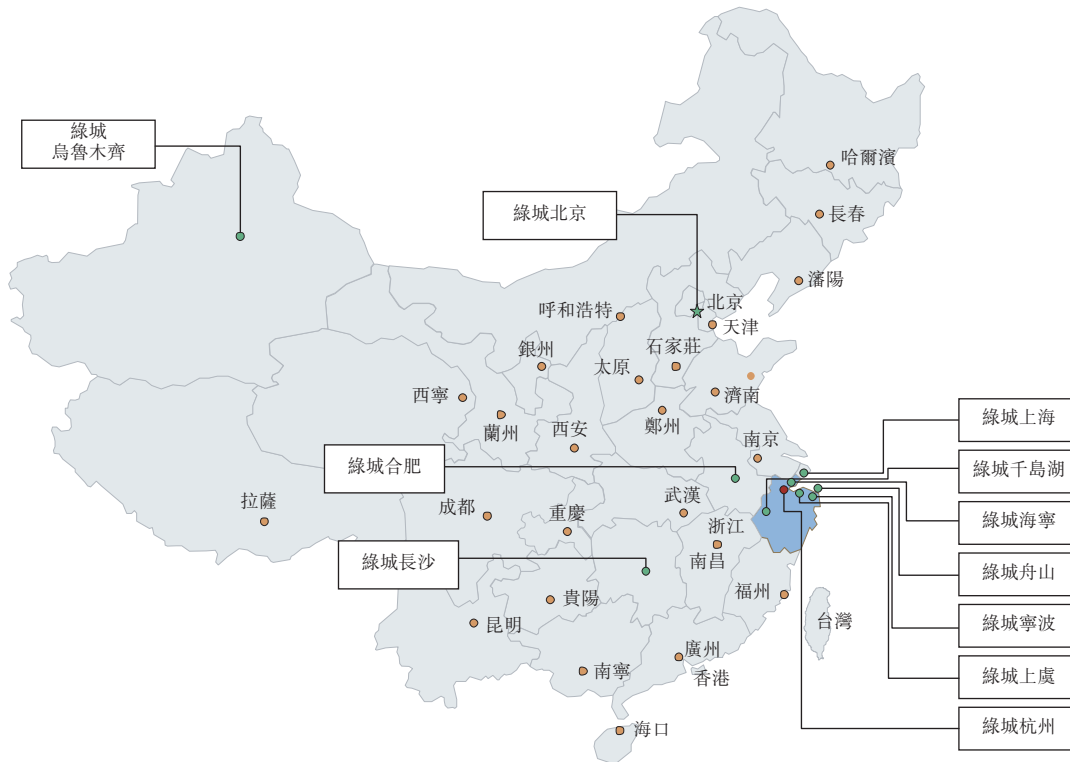
- 24項位於杭州市，其總建築面積約3,400,000平方米；
- 27項位於浙江省的其他城市，其總建築面積約2,600,000平方米；
- 10項位於上海市，其總建築面積約786,000平方米；
- 7項位於北京市，其總建築面積約528,000平方米；及
- 15項位於合肥市、長沙市及烏魯木齊市，其總建築面積約1,300,000平方米。

截至本招股章程刊發之日，在83項在建或計劃的項目或項目分期中，有8個項目或項目分期，約384,000平方米的地盤面積尚未取得土地使用權證。本公司現正辦理一切必要的手續，包括

支付土地使用權出讓金和拆遷費，以期最終可取得所有土地使用權證。本公司預期在未來5年內完成該83個項目或項目分期。本公司尚未取得土地使用權證的土地並無在本招股章程附錄四物業估值報告內給予商業價值。

除另有所指，本招股章程所載的面積資料，不論以建築面積計或地盤面積計，均包括本公司擁有權益的所有項目。本公司現在擁有少數股權的其中7家公司擁有27個房地產項目或項目分期，其地盤面積合計約為2,100,000平方米，而估計總建築面積合計約為3,300,000平方米。

下表顯示本公司在中國11個城市共83個在開發中或持有作未來開發項目或項目分期的地理位置。



本公司經營理念

本公司根據對中國經濟、社會發展及城市化進程的深入理解，制定公司整體房地產發展業務策略。本公司認為，我們的使命和責任，在於向客戶提供舒適、優雅、物有所值的物業，同時改善物業所在城市的景觀、提升客戶的居住環境，並以此促進員工、公司和社會的共同進步。本公司「以人為本」，重視公司管治政策，並將「真誠、善意、精緻、完美」這一個核心價值觀與員工的行為準則相融和。公司管理層堅信強烈的企業責任感和對核心價值觀的堅持是公司賴以成功並得以持續發展的基石。

本公司的競爭優勢

本公司相信本公司在中國住宅物業市場中擁有以下主要優勢：

- 本公司是全中國名列前茅的全國性住宅物業開發商之一，在浙江省享有非常高的品牌知名度，在全國範圍內具有一定的知名度；
- 本公司通過注重規劃、設計及嚴格的質量控制，向客戶提供優質產品；
- 本公司於策略發展地區擁有充足的土地儲備供未來5年開發之用；
- 本公司的高級管理層經驗豐富、員工訓練有素；
- 本公司對中國私人住宅物業的目標市場狀況及消費者喜好有深入認識；以及
- 本公司擁有一支統一的市場營銷隊伍，負責在目標市場推銷產品和管理客戶關係。

本公司是中國名列前茅的全國性住宅物業開發商之一，在浙江省享有非常高的品牌知名度，在全國範圍內具有一定的知名度

本公司是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，在浙江省有很高的知名度。2005年，本公司在公司整體實力方面被浙江省房地產協會評為浙江省眾多房地產開發商中的第一位（見浙江省房地產協會於2005年9月27日發出的通告（浙房協[2005] 35號）及2006年3月26日的確認）。2004年，本公司是浙江省唯一獲浙江省工商管理局頒發「知名商號」榮譽的房地產開發商。雖然本公司以往主要在杭州市及浙江省其他城市進行房地產開發，但經過多年的發展，本公司已成為全國住宅物業市場舉足輕重的企業，在上海市、北京市及全國其他經過精心挑選的區域性中心城市（包括安徽省合肥市、湖南省長沙市及新疆維吾爾自治區烏魯木齊市）擁有相當規模的業務。2004和2005年，本公司的「綠城」品牌，獲由中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究中心及搜房中國指數研究院組成的十大中國房地產研究小組評為全國十大最具價值房地產公司品牌之一。本公司相信，憑藉本公司在浙江省固有的品牌美譽度及在全國日漸提高的品牌知名度，本公司能夠在全國範圍內拓展業務及取得更高的利潤。

本公司通過注重規劃、設計及嚴格的質量控制，向客戶提供高品質的產品

本公司特別注重本公司項目整體的人文氛圍、自然環境、優質建築及以人為本的設施。本公司物業在市場上定位為設計獨特、品質精緻、材質精良、建造工藝先進及物業管理優秀。本公司建立了完善的設計及質量控制系統，包括設計及建造準則、開發程序和責任分配。多年來，本公司與十多家國內外知名設計公司在設計及研究方面建立了關係，使本公司的設計理念能夠得以實現，從而有助於本公司的物業在全國質量最佳產品中確立自身的地位。為獎勵本公司在設計及建築方面所取得的成就，2004年本公司榮獲中國建築年鑑和中國建築研究院聯合頒發的「中國建築藝術獎」。

為確保本公司在全國開發物業的質量水平，本公司挑選及委任項目公司的主要管理人員，並為他們提供集中培訓。本公司自1999年起已經獲得ISO9000質量體系認證。根據中國質量協

會在2004年對8個城市30家開發商開發的物業的4,300名業主進行的調查，本公司在客戶滿意度及忠誠度方面均獲得最高評分。本公司的上海綠城項目在2005年上海房地產行業協會評選的「上海優秀住宅金獎」的獲獎者中名列第一。本公司的春江花月項目於2005年獲杭州市政府最佳人居獎評選委員會頒發的「杭州最佳人居獎」。

本公司於策略發展地區擁有充足的土地儲備供未來5年開發之用

就未來5年而言，本公司相信本公司擁有充足而發展潛力良好的土地儲備。多年來，本公司已在中國多個策略發展城市收購土地作儲備。截至最後實際可行日期，本公司擁有的土地儲備包括發展中或持作未來開發之用的項目或項目分期，其地盤面積合計約8.1百萬平方米，而估計總建築面積合計為8.6百萬平方米，當中包括本公司應佔的5.2百萬平方米地盤面積和5.5百萬平方米建築面積。在這8.6百萬平方米的總建築面積中，本公司預計其中有1,200,000平方米及1,800,000平方米分別將於2006年及2007年竣工並可交付。以本公司目前的總建築面積儲備計，約40%位於杭州市、30%位於浙江省其他城市、9%位於上海市、6%位於北京市、7%位於安徽省合肥市、7%位於湖南省長沙市及1%位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市。本公司現有的土地儲備反映了本公司目前全國業務的策略性分佈。

此外，基於本公司的品牌及聲譽，本公司經常獲各地政府的土地管理機關的邀請競投供開發用的土地。本公司相信，本公司的品牌、聲譽，本公司的整體規劃、設計和興建大型項目的能力及在房地產界的業績都很具影響力，可令更多擁有資金和／或土地資源的策略夥伴與本公司共同開發住宅項目。

本公司的高級管理層經驗豐富、員工訓練有素

本公司的高級管理層在中國房地產行業平均有超過10年經驗，具有很高的戰略規劃和業務管理能力。他們認同公司的核心價值觀和經營哲學。本公司大部分執行董事及高級管理層已在本公司服務超過5年。由於房地產開發工作需要嚴格的監督，本公司挑選人才的過程非常嚴格，務求覓得和訓練出有潛質的人才成為工作隊伍中長期和有效率的管理人員。本公司以與業績掛鈎的獎金及提供本公司作為事業發展的平台，鼓勵及激勵本公司的僱員。截止最後實際可行日期，本公司約80%僱員擁有大學本科或大專以上學歷。此外，主要職位例如工程、銷售及財務經理均由具有必備資格且經過嚴格的內部或外部招募過程的人士擔任。

本公司在管理技巧、專門技術及技術發展等方面按不同程度的工作要求為員工進行培訓。本公司相信本公司已經形成了以「真誠、善意、精緻、完美」這一核心價值觀為中心的企業文化。本公司相信，透過注重品牌提升的策略、持續培訓計劃和富有競爭力的薪金待遇，我們已經吸引和挽留了中國房地產界的一些精英人才。

本公司對中國私人住宅物業的目標市場狀況及消費者喜好有著深入的認識

本公司相信，本公司對目標市場的深刻認識和準確的產品定位是本公司成功的關鍵所在。多年來，本公司對中國住宅物業行業，尤其是對所經營的地區市場，積累了大量經驗和認識。本公司具有客戶數據庫，一直關注現有及潛在客戶的需求和喜好轉變。本公司亦進行地區市場調查和分析，以瞭解本公司經營所在的或預計會擴展到的地區市場的競爭狀況。這些努力有助於本公司準確地預測某個地區的市場趨勢及需求水平，並有助本公司更好地規劃和設計本公司的物業項目，引導市場趨勢及喜好。本公司相信，提升本公司的聲譽和品牌知名度，加強本公司的宣傳工作，我們能夠對本公司中、高收入目標客戶的市場期望及喜好有所影響。

本公司擁有一支統一的市場營銷隊伍，負責在目標市場推銷產品和管理客戶關係

本公司擁有一支統一的市場營銷隊伍，負責本公司在中國的大部分項目。本公司認為，統一的方式能確保全國推廣和銷售策略的一致性。本公司的市場營銷及銷售隊伍根據項目公司提供的數據制定全國市場營銷及銷售策略和協調本公司在中國各地區市場的宣傳活動，本公司為本公司大部分項目培訓和調配自己的銷售人員而不依賴第三方中間人或代理。本公司相信，本公司專門的銷售代表更能夠為客戶提供更好的服務並控制物業價格和銷售開支。本公司自身的銷售隊伍亦已有效地針對銷售能力制定了問責制度。本公司還有一支專門的售後服務隊伍，負責搜集客戶意見、處理客戶投訴和建議。市場營銷及銷售人員還舉辦特別節目，例如邀請潛在客戶參觀本公司已竣工的項目，增進客戶對本公司產品的信心和認知，發展及鞏固客戶關係。本公司相信這些措施可以提高本公司的市場聲譽及增加現有客戶的推介次數。根據中國質量協會在2004年對8個城市30家開發商開發的物業的4,300名業主進行的調查，本公司在客戶滿意度及品牌忠誠度方面均獲得最高評分。

本公司的業務策略

本公司的主要業務策略包括：

- 保持本公司在浙江省的領先地位，在上海市、北京市及全國其他精心挑選的城市進一步擴展業務；
- 繼續發揮本公司的品牌優勢，提高品牌價值；
- 繼續注重項目的規劃及設計，提高本公司產品的品質及影響力；以及
- 採用審慎的財務管理以確保可持續增長和具備充足的資金。

保持本公司在浙江省的領先地位，並在上海市、北京市及全國其他精心挑選的城市進一步擴展業務

浙江省在本公司的全國整體業務發展策略中仍是一個重要地區。鑒於以往的業績、對浙江省當地市場的認識和市場聲譽，本公司計劃保持本公司在浙江省的領導地位。本公司認為，浙江省的經濟主要由私營企業推動，而私營企業產生了許多收入較高的物業消費者。此外，浙

江省與上海市毗鄰，使本公司在向上海擴張時佔據了有利的戰略地位。北京作為首都吸引了全國及海外的購房者，為公司產品提供了一個相當成熟的市場。本公司分別於2000年及2001年進軍上海市及北京市的市場，而此後一直在這兩個城市不斷擴展。本公司相信本公司在上海市和北京市的業務對於公司的全國發展策略具有特殊的價值。

本公司將會繼續在其他省會城市及浙江省以外精心挑選的城市尋求業務機會，以利用這些地區的經濟增長來擴大本公司地域上的收入基礎。本公司計劃立足於浙江省，向富裕的沿海省會城市及精選的其他城市拓展業務。本公司相信，這些省會城市將吸引來自省內較小城市的購房者，中國的這些省會城市能夠帶來持續增長的機會。

繼續發揮本公司的品牌優勢，提高品牌價值

本公司相信本公司的品牌對本公司過往的成就做出了重大貢獻。本公司將繼續注重產品品質，通過提供創新設計、品質優良及和諧社區的產品提升本公司的品牌價值。為盡可能擴大在全國的發展規模和品牌知名度，本公司亦計劃利用本公司的「綠城」品牌及行業地位與擁有土地或財務資源的戰略夥伴共同開發房地產項目，而本公司則準備繼續保留對包括項目設計、工程及質量控制在內的主要工作的控制。本公司亦會繼續積極管理客戶關係，包括有效地使用本公司全國性的「綠城會」，以擴大客戶基礎和提高客戶忠誠度。

繼續注重於項目的規劃及設計，提高本公司產品的品質及影響力

本公司將繼續與國內外知名的建築師合作，追求創新的產品及專業設計。本公司的目標是要加強國際合作，將本公司的產品與國際一流的發展水平看齊。本公司將繼續執行嚴格的品質控制，在整個開發過程中監控本公司的產品質量和工藝水平。本公司的三大產品系列將目標鎖定在中、高收入客戶群，以期在新的市場以其持續的產品創新風格再續這些系列產品的成功故事。

採用審慎的財務管理以確保可持續增長和充足的資金

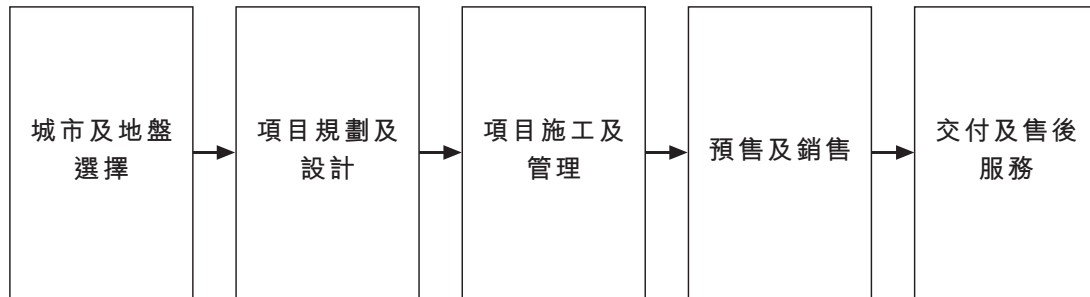
本公司會繼續密切監控本公司的資金和現金情況，並謹慎地管理土地收購成本、建築成本、現金流量和固定開支等主要指標。本公司會繼續有選擇地與戰略夥伴合作開發房地產，並利用其土地及資金資源。本公司將積極管理銷售和預售，確保有充足現金滿足本公司的持續資金需要。本公司將在資金投放方面量入為出，並尋求長期融資機會。

本公司業務

房地產開發

本公司主要業務涉及開發及其銷售優質住宅物業，並將之售予中國中、高收入居民。本公司的住宅開發項目包括別墅、低層公寓及高層公寓。本公司一方面會繼續專注於浙江省、上海市及北京市的住宅物業市場，另一方面還將在全國精心選擇的省會及其他城市尋求發展機會。

雖然每一項目住宅物業都是經過專門設計，以適應目標市場及地區的需要，但本公司仍維持著已有的系統化開發方式。本公司的房地產開發程序如下圖所示：



城市及地盤選擇

本公司在進入一新城市之前，要先進行市場調查。在選擇城市的過程中，本公司設立了一套指標體系，包括：

- 城市規模及人口；
- 總體經濟發展及私營經濟的發展情況；
- 居民的購買力；
- 城市規劃及發展；
- 預計對私人住宅物業的需求；
- 未來可供使用的土地；及
- 總體競爭環境。

在挑選某一項目的地盤和產品定位時，本公司會考慮以下因素：

- 地盤面積及可作大規模開發的適合程度；
- 市內區位；
- 鄰近環境及設施；
- 基礎設施是否完善或者當地政府是否會完善基礎設施；
- 政府對其鄰近地區的規劃；及
- 可能的建築開發的整體成本結構。

在2002年7月之前，本公司大部分土地使用權都是通過協議方式向地方土地管理局及其他土地開發商取得的。2002年7月1日，國土資源部公布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》開始生效。這些規定要求在中國國內供商業、旅遊、娛樂及商品住宅用的土地使用權必

須由政府透過公開招標、拍賣或掛牌出讓等方式出讓。在決定誰可獲批土地使用權時，有關的機關不僅會考慮標價，也會研究投標人的信用記錄及資質，以及所提出的開發方案。然而，獲得出讓土地使用權的人在遵守土地使用權出讓合約的條款和條件及相關法律及法規的情況下，可繼續將該土地使用權轉讓。因此，倘若法律容許，除公開投標、拍賣或掛牌出讓外，本公司可透過協議轉讓在二手市場徵購土地。當機會出現時，本公司亦會考慮透過合作開發向第三方取得土地使用權，增加土地儲備。有關中國土地出讓的法規，詳請參閱本招股章程附錄六「有關房地產行業的中國法律概要」。

根據本公司的現行發展及增長目標，本公司預期可以滾動方式維持足夠土地儲備供未來5年開發之用。截止最後實際可行日期，本公司有約7,400,000平方米土地仍在開發中，還有約649,000平方米土地可供未來開發之用。本公司繼續搜尋符合本公司挑選要求的土地。

項目規劃及設計

本公司有一個規劃設計部，與本公司的項目經理、外部設計師和建築師在總體規劃、建築設計、景觀設計及室內裝修設計上緊密合作。本公司的高級管理層積極參與本公司項目的整個過程，尤以總體規劃和建築設計為重點。

本公司項目的設計工程全部外包給外部設計公司。過去，本公司聘用兩家由本公司原股東宋卫平持有少數股份的設計公司負責本公司大部分項目的規劃設計工作。截至2003年、2004年及2005年12月31日止各年度，支付給該兩家公司的費用分別約佔本公司支付設計公司費用總額的31.6%、15.2%及12.7%。為了將先進元素與本公司物業的質量結合起來，本公司近年來引入知名的本地及國際設計公司為本公司項目的不同方面(包括規劃、建築設計、景觀設計及室內設計)提供設計服務。多年來，本公司已與多家著名的國際設計公司建立了長期合作關係，包括 Dahlin Group、Place Design Group、Bilkey Linas Design、Belt Collins (Hong Kong) 及 Development Design Group Incorporated。本公司的許多項目，都因規劃設計領先而獲得獎項，例如，2004年本公司在杭州市的深藍廣場項目榮獲中國建築年鑑及中國建築研究院聯合頒發的「中國建築藝術獎」，北京市的百合公寓項目榮獲購物指南雜誌頒發的「北京地標建築獎」，上海市的上海綠城項目榮獲建築部城鄉規劃管理中心、中國風景園林學會、中國房地產及住宅研究會、中國勘察設計協會和中國民族建築研究會聯合頒發的全國人居經典綜合大獎。

項目施工及管理

本公司透過項目公司開發和管理項目。本公司指派項目經理並對本公司控股的項目公司的財務及會計、建築材料採購及建築成本管理人員實施垂直管理。對於本公司有少數股份權益的項目公司和其他本公司未獲管理控制權的公司，本公司一般會保留指派工程建設和質量控制主管的權力。

本公司的建築工程都透過招投標程序外包給獨立建築公司。由於本公司大部分項目並不涉及國有資產，本公司一般不會被要求通過公開投標程序篩選建築公司，可以通過邀標程序邀請最少3家具備相關資質的建築公司競投建築項目。本公司制定了篩選程序以遴選建築承包商，並確保符合本公司的質量和工藝標準。本公司在邀請投標時考慮建築公司的專業資質、聲譽、以往業績、與本公司過往的合作及財務狀況和資源。作為一家獲ISO9000認證的企業，本公司亦每年審查建築承包商的資質和表現。

項目建設所需的建築材料由本公司或由承建商採購。就大部分本公司採購的主要建築材料(如鋼材和水泥)而言，本公司採用集中採購程序，以幫助增強本公司的磋商能力及降低本公司建築材料的單位成本。本公司相信，該等安排將幫助公司更好地控制這些關鍵材料的質量，並確保項目按時交付。建築材料成本無論由本公司或由承建商購買，幾乎所有均於交付予相關承建商後以部分建造費用入賬。除土建工程外，本公司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。在外包的建築工程中，本公司亦採用綠城控股集團及本公司原股東控制其他公司提供的若干室內裝修服務並向其購入有關建築工程的若干苗木材料。於2003年、2004年及2005年，從這些關連方的購入合計分別約佔本公司該3個年度總購入(包括採購原材料及室內裝修服務)的5.8%、4.3%及6.0%。有關的其他資料，請同時參閱「關連交易 — 非豁免持續關連交易」。

為確保建築質量，本公司的建築合約載有質量保證及不達標工程罰則條款。本公司的建築合約不容許本公司的建築承包商把其與本公司合約上的安排外包或轉讓予任何第三方。本公司一般會扣起建築費用的3%至5%至項目竣工後兩年至5年，使質量更有保證。當一個項目預售量超過30%時，本公司會挑選該項目的8至10名業主成立工程質量監督小組。該小組一般會每兩個月進行現場視察，監督相關物業的工程質量和進度。

截至2003年、2004年及2005年12月31日的每一個財政年度，支付給本公司最大一家供應商的款項分別約佔總購貨款的7.9%、10.4%及4.9%。同期，支付給本公司五大供應商的款項分別約佔總購貨款的33.2%、28.6%及20.0%。本公司概無董事、其聯繫人或持有本公司5%以上已發行股本的本公司股東在本公司5大供應商中持有任何權益。

預售及銷售

與其他開發商一樣，本公司在物業竣工前預售物業。根據中國預售法律，房地產開發商在預售建築中物業前必須符合某些指定的條件。這些強制性條件包括：

- 必須已全額支付土地使用權出讓金；
- 必須已取得土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- 最少已投入達總開發項目投資的25%；
- 必須能夠確定建築進度及預期竣工和交付日期；及
- 必須已經取得商品房預售許可證。

設有該等強制性條件，是要向開發商就有關預售的開展實施一項時間限制。有關時間限制的預測是於項目工程的重大階段時作出及須對資本開支做出預測。通常，當地政府亦要求開發商及物業買家使用在政府推薦下所製訂的標準預售合同。開發商須將所有預售合同於有關合同簽訂的30日之內向當地房地產管理局存檔。當地政府可能會對開始預售物業設定額外條件。

透過位於浙江省、北京市及上海市的銷售及營銷子公司，本公司統一的銷售及營銷隊伍負責銷售在中國開發的大部分項目。本公司有100多名專門的營銷及銷售人員。這種做法確保了全國推廣及銷售策略在執行上能達到一致的效果。本公司統一的營銷隊伍制訂全國性的營銷策略，並統籌在全國各地進行的推廣活動。本公司為本公司大部分項目培訓及利用本身的銷售隊伍而不會依賴外界的經紀及代理人。本公司相信利用內部專門的銷售代表，更能為客戶提供理想的服務，有助於控制房地產的價格及銷售開支。本公司的銷售子公司也會有選擇地向第三方提供建議及銷售計劃服務。

本公司的營銷及銷售員互相緊密配合，為各個項目定下適當的廣告及銷售計劃。他們亦會進行市場調查，制訂銷售、預售及定價策略，以及策劃並組織在現場的銷售及預售程序。本公司的推廣渠道包括廣告牌廣告、視覺及印刷媒體宣傳和模型展覽。作為市場推廣策略一部分，本公司組織潛在客戶參觀已落成的項目。這些示範單位參觀活動有助於促銷公司在這些訪客所居住城市的在建物業，並有助於提升品牌。此外，本公司為現有客戶提供雙月內部刊物《HOME•綠城》，以提供包括在建項目在內的本公司各項目情況。2005年8月，本公司推出「綠城會」，會籍可供本公司所有現有或潛在客戶享用。本公司的「綠城會」將不時為會員舉辦活動(如小型演唱會及免費醫療諮詢服務)。此外，為不斷搜集本公司客戶意見，並不斷改善本公司的服務，本公司設立了一個客戶服務質量監督小組，小組由30名選自本公司大部分物業項目的客戶和住戶組成，每年與本公司高級管理層會面，並作為本公司與客戶之間交流意見和搜集客戶意見的平台。本公司相信，這些措施會增加本公司現有客戶推介及促進再次購房的數量。

本公司的主要客戶為中國住宅物業的個人購房者。在截至2003年、2004年及2005年12月31日的年度中，由本公司最大的5名客戶帶來的營業收入不足公司總營業收入的10%。2005年，本公司原股東夏一波是本公司5大客戶之一，其購入本公司的物業總額為人民幣5,487,000元，相當於本公司2005年總營業收入的0.22%。除這項採購外，概無本公司董事、其聯繫人或任何持有本公司已發行股本5%以上的本公司股東於相關期間在本公司的五大客戶中擁有任何權益。

本公司大部分客戶以按揭貸款購買本公司的物業。一如中國房地產業的慣例，本公司為按揭銀行向本公司物業的購房者提供的按揭貸款做出擔保，直至有關項目的竣工及物業的所有權證及有關物業其他權益的證書已交付按揭銀行。請參閱「財務資料 — 債務及或有負債 — 或有負債」。

交付及售後服務

本公司力圖按時向客戶交付本公司的產品。本公司密切監督本公司房地產項目的施工進度，然後進行查驗，以確保房產能準時交付。交付的時間表會在與客戶訂立的買賣協議中訂明。房地產項目或項目分期一經通過必須的查驗，即可供交付，本公司的客戶服務人員會即時通知客戶，進行交付。本公司的銷售及建築員工，連同物業管理公司將於物業交付前進行查驗，確保質量可供交付。

本公司的客戶服務部負責管理本公司的售後服務，本公司為客戶提供多條溝通渠道，表達意見和對本公司的產品或服務進行投訴，渠道包括設於本公司總部的熱綫電話及本公司項目公司的投訴部門。本公司亦已安排物業管理公司就如何處理客戶投訴進行協調。此外，本公司亦已設立產權證部門，協助購買者取得其房產的產權證。

於物業交付客戶前，本公司聘用綠城控股集團的附屬公司浙江綠城物業管理有限公司管理本公司的所有物業。於物業交付客戶後，為保證物業管理質量，本公司聘請浙江綠城物業管理有限公司為客戶提供物業管理服務，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。截至最後實際可行日期，本公司所有在法律上有權自行選擇其物業管理公司的項目小區的業主均繼續選擇浙江綠城物業管理有限公司管理其物業。

本公司物業項目

截至最後實際可行日期，本公司在中國共有111個物業項目或項目分期。

本公司的物業分為3類：

- 已竣工物業，包括已竣工及已交付物業；
- 在建物業，包括擁有土地使用權證但工程尚未完成的物業；及
- 持有供未來開發的物業，包括土地使用權證的取得須待全數支付土地出讓金和／或拆遷費或其他條件滿足後的物業。

本公司所採用的物業分類反映了本公司業務的經營基礎，可能與其他開發商所採用的分類方法不同。每一物業項目或項目分期，可能根據開發期內不同時間發出的多份土地使用權證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及其他許可證和證書而定。本公司的物業分類與本

招股章程附錄四所載的物業估值報告及本招股章程附錄一的會計師報告內的物業分類不同，兩份報告根據其各自的專業準則編製，在處理此等物業方面有許多相似的地方。

本公司的物業分類不同於物業估值報告中的物業分類。差別如下：

- 已售物業不計入物業估值報告內；
- 於物業估值報告中入賬的「開發中物業」，指本公司已取得相關土地使用權證及施工許可證的物業，而在本公司分類下的「開發中物業」包括本公司已取得相關土地使用權證；及
- 於物業估值報告的「持作未來開發的物業」指本公司已取得所有相關土地使用權證但未取得相關建築許可證的物業，而本公司分類下的「持作未來開發的物業」指本公司未取得全部相關土地使用權證但已訂立土地使用權出讓合同的物業。本公司未取得相關土地使用權證但已簽訂土地使用權出讓合同的物業指物業估值報告中的「集團將予收購的物業」。

本公司的物業分類亦不同於會計師報告中的物業分類。差別如下：

- 已售物業不計入會計師報告中的資產負債表內；
- 於會計師報告中入賬的「開發中物業」指本公司已取得相關土地使用權證及施工許可證的物業，而在本公司分類下的「開發中物業」包括本公司已取得相關土地使用權證；及
- 於會計師報告中入賬的「供開發的物業」覆蓋範圍更廣，亦包括本公司已取得相關土地使用權證但未取得相關建築許可證的物業，而本公司分類下的「持作未來開發的物業」包括本公司未取得相關土地使用權證但已訂立土地使用權出讓合同的物業。

本集團物業項目於最後實際可行日期的地理分佈如下：

省市名稱	已竣工物業				開發中的物業				持作未來開發的物業					
	總建築面積或預計總建築面積	本公司應佔總建築面積或預計總建築面積	百分比	平方米(千)	總建築面積或預計總建築面積	本公司應佔總建築面積或預計總建築面積	百分比	平方米(千)	總建築面積或預計總建築面積	本公司應佔總建築面積或預計總建築面積	百分比	平方米(千)	總建築面積或預計總建築面積	本公司應佔總建築面積或預計總建築面積
杭州市	1,254	1,110	62%	1,110	3,120	1,965	40%	1,965	309	211	35%	309	211	38%
浙江省(不包括杭州市)	129	89	5	89	2,152	1,304	26	1,304	420	234	48	420	234	42
上海市	317	317	18	317	635	469	10	469	150	114	17	150	114	20
北京市	213	170	9	170	528	406	8	406	—	—	—	—	—	—
安徽省	129	116	6	116	597	447	9	447	—	—	—	—	—	—
湖南省	—	—	—	—	613	317	8	317	—	—	—	—	—	—
新疆省維吾爾自治區	—	—	—	—	52	26	1	26	—	—	—	—	—	—
合計	2,042	1,802	100%	1,802	7,697	4,934	100%	4,934	879	559	100%	879	559	100%

本招股章程的地盤面積資料是根據下列基準而計算出的：

- 當本公司收到土地使用權證時，關於有關項目或項目分期的地盤面積資料指有關土地的使用權證的地盤面積資料；及
- 在收到土地使用權證前，有關項目或項目分期的地盤面積資料指有關土地使用權出讓合同或有關項目或項目分期的相關政府許可證的地盤面積資料，但不包括劃定作公共基建用途(例如道路及社區娛樂區等的)的面積。

本招股章程的總建築面積資料是根據下列基準而計算出的：

- 於總建築面積方面，當項目或項目分期的建築已竣工及本公司已收到竣工及驗收證明書後，有關這些項目或項目分期的總建築面積資料指上述竣工及驗收證明書所載的總建築面積；倘若項目或項目分期尚未取得竣工及驗收證明書，但已有詳細建築施工圖，則有關這些項目或項目分期的總建築面積資料指上述詳細建築施工圖的總建築面積；倘若項目或項目分期沒有詳細建築施工圖，但已取得建設工程規劃許可證，則有關這些項目或項目分期的總建築面積資料指上述建設工程規劃許可證的總建築面積；倘若本公司項目或項目分期不具備上述任何文件，則有關這些項目或項目分期的總建築面積資料根據當時的發展計劃做出估計。竣工及驗收證明書、詳細建築施工圖及建築工程規劃許可證所載的總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地下室及其他地底面積，一般作泊車及貯物用途。本招股章程的總建築面積資料包括可銷售及不可銷售建築面積。可銷售建築面積通常指住宅物業及零售店舖和辦公室面積（包括建築物內只供上述住宅物業使用的室內建築面積及公共面積）。不可銷售建築面積通常指若干社區設施，其中包括會所、學校及政府所規定作物業管理用途的建築面積。
- 於可銷售建築面積方面，倘若本公司取得項目或項目分期的商品房預售證，則可銷售建築面積資料指商品房預售證內的可銷售建築面積；倘若項目或項目分期尚未取得商品房預售證但已具詳細建築施工圖，則有關這些項目或項目分期的預計可銷售建築面積資料指上述詳細建築施工圖所載的預計可銷售建築面積；倘若本公司沒有項目或項目分期的詳細建築施工圖但已取得建設工程規劃許可證，則有關這些項目或項目分期的預計建築面積資料根據上述建築工程規劃許可證發放時的發展計劃做出估計；倘若本公司項目或項目分期尚無上述任何文件，則有關這些項目或項目分期的預計可銷售建築面積資料則根據本公司當時的發展計劃做出估計。
- 已售建築面積資料指有關買賣協議內的合計建築面積。本招股章程內的已售建築面積並不包括泊車位的建築面積。

除非某項目已開始預售，本公司將於本招股章程內提供該等進行中項目的預計開始預售時間。雖然管理層已盡其所知及確信才做出該等預測，但該等資料並無保證並必須視乎變動而定。除非某項目已竣工，否則本公司會於本招股章程內提供該等進行中項目的完成時間。同樣地，雖然管理層已盡其所知及確信才做出該等預測，但該等資料並無保證且必須視乎變動而定。

竣工項目

截至最後實際可行日期，本公司有以下28個物業項目或項目分期的開發已竣工。請注意下表已全數售出的竣工項目並不包括於本招股章程附錄四物業估值報告內。

物業項目	地點	類型	本公司應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	於2006年 3月31日		竣工時間	物業估值 報告參考
						未售建築面積 (平方米) ^(c)	總建築面積 (平方米)		
佔大股權項目									
丹桂花園	浙江省杭州市	別墅	請參閱附錄(1)	27,200	18,376	—	—	95年6月	—
金桂花園	浙江省杭州市	別墅	請參閱附錄(1)	26,640	10,469	—	—	95年11月	—
銀桂花園	浙江省杭州市	別墅	請參閱附錄(2)	40,186	27,833	—	—	96年6月	—
月桂花園	浙江省杭州市	綜合	請參閱附錄(2)	26,346	18,816	1,007 ^(b)	38	97年5月	38
丹桂公寓	浙江省杭州市	低層	請參閱附錄(2)	42,434	47,560	124 ^(b)	37	97年7月	37
雲桂花園	浙江省杭州市	綜合	請參閱附錄(1)	42,216	22,265	—	—	98年4月	—
蘭桂花園	浙江省杭州市	低層	請參閱附錄(2)	40,273	47,587	1,757 ^(b)	39	99年4月	39
春江花月	浙江省杭州市	高層	100%	43,108	173,751	451	32	04年2月	32
春江花月	浙江省杭州市	高層	100%	23,436	93,132	2,764	32	05年3月	32
春江花月	浙江省杭州市	高層	100%	12,045	60,192	3,269	4	06年5月	4
地稅大樓	浙江省杭州市	商用	100%	4,660	25,746	—	—	05年9月	—
桂花城	浙江省杭州市	綜合	100%	153,802	174,546	—	—	02年7月	41 ^(d)
桂花城	浙江省杭州市	綜合	100%	46,912	15,903	—	—	03年1月	41 ^(d)
杭州綠桂花園	浙江省杭州市	高層	100%	36,703	123,284	—	—	03年11月	36 ^(d)
杭州紫桂園	浙江省杭州市	綜合	100%	77,286	122,326	—	—	02年12月	—
九溪玫瑰園	浙江省杭州市	別墅	100%	86,522	26,506	—	—	00年4月	—
九溪玫瑰園區	浙江省杭州市	別墅	100%	120,394	41,629	—	—	04年6月	—
桃花源東區	浙江省杭州市	別墅	100%	381,560	65,136	—	—	03年5月	—
雲樹苑	浙江省杭州市	低層	100%	7,374	16,231	—	—	04年7月	—
舟山丹桂園	浙江省舟山市	低層	100%	26,099	42,477	573	40	03年5月	40
舟山丹桂園	浙江省舟山市	低層	100%	4,501	6,809	—	—	04年10月	—
上海綠城	上海市	高層	100%	87,738	188,050	1,302	33	04年10月	33
上海綠城	上海市	高層	100%	38,958	129,129	705	33	05年9月	33
北京百合公寓	北京市	低層	80%	113,348	156,736	23,021	35	05年5月	35
北京百合公寓	北京市	低層	80%	45,730	56,364	10,774	35	05年9月	35
合肥桂花園	安徽省合肥市	綜合	90%	128,027	128,930	9,288	34	04年9月	34
非佔大股權項目									
海寧百合新城	浙江省海寧市	低層	50%	71,982	79,455	1,648	42	05年12月	42
七里香溪別墅園	浙江省杭州市	別墅	30%	367,969	122,921	6,038	31	05年6月	31
合計				2,123,449	2,042,159	62,721			

附註：

- (1) 本公司以承建商的身份代表獲授土地使用權的項目夥伴負責開發這些項目。本公司提供開發所需資金並根據本公司與項目夥伴的合同分享這些項目的利潤。根據本公司與丹桂花園及金桂花園項目夥伴的合約，本公司有權分享每個項目所產生的利潤的75%。根據本公司與雲桂花園項目夥伴的合約，項目夥伴有權享有相當於其於該項目投資額20%的利潤，而本公司則保留餘下的利潤。
- (2) 這些項目為與項目夥伴共同開發的項目。本公司與項目公司並沒有設立合營企業公司開發該等項目，然而，本公司提供開發所需資金並根據共同開發協議分享利潤。根據本公司丹桂公寓、蘭桂花園、月桂花園及銀桂花園的共同開發協議，本公司有權分別分享這些項目75%、65%、40%及75%的利潤。
- (3) 在待售期間，該等項目約2,883平方米的未售建築面積現正用作本公司一些僱員的臨時宿舍或作為臨時貯存單位。本公司繼續推銷這些待售物業，而且這些待售物業可隨時出售。
- (4) 未出售建築面積不包括未出售泊車位及貯物單位的建築面積。截至2006年3月31日除若干泊車位及貯物單位(已包括在本招股章程附錄四中的物業估值報告內)這些項目或項目分期的所有物業已於售出。

佔大股權的項目

丹桂花園

丹桂花園位於浙江省杭州市西湖區文三西路333號。該項目佔總地盤面積約27,200平方米，而總建築面積約18,376平方米。該項目主要包括合計64個住宅單位的別墅。該項目由本公司代本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司開發。根據有關的開發合同，本公司有權分佔該項目75%的利潤。



該項目的工程於1995年6月竣工。截至2006年3月31日，該項目的所有物業已售出。

金桂花園

金桂花園位於浙江省杭州市西湖區文三西路333號。該項目佔總地盤面積約26,640平方米，而總建築面積約10,469平方米。該項目主要包括合計54個住宅單位的別墅。該項目由本公司代本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司開發。根據有關的開發合同，本公司有權分佔該項目75%的利潤。



該項目的工程於1995年11月竣工。截至2006年3月31日，該項目的所有物業已售出。

銀桂花園

銀桂花園位於浙江省杭州市西湖區文三西路469號。該項目佔總地盤面積約40,186平方米，而總建築面積約27,833平方米。該項目主要包括合計78個住宅單位的別墅。該項目由本公司與本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司共同開發。根據本公司的共同開發協議，本公司有權分佔該項目75%的利潤。



該項目的工程於1996年6月竣工。截至2006年3月31日，該項目的所有物業已售出。

月桂花園

月桂花園位於浙江省杭州市西湖區文三西路251號。該項目佔總地盤面積約26,346平方米，而總建築面積約18,816平方米。該項目主要包括合計125個住宅單位的別墅及低層公寓。該項目由本公司與本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司共同開發。根據本公司的共同開發協議，本公司有權分佔該項目40%的利潤。



該項目的工程於1997年5月竣工。截至2006年3月31日，除115平方米住宅面積及892平方米辦公室面積外，該項目的所有物業已售出。

丹桂公寓

丹桂公寓位於浙江省杭州市西湖區文三西路85號。該項目佔總地盤面積約42,434平方米，而總建築面積約47,560平方米。該項目主要包括合計397個住宅單位的低層公寓。該項目由本公司與本公司項目公司杭州錢塘房地產開發公司共同開發。根據本公司的共同開發協議，本公司有權分佔該項目75%的利潤。該項目於1998年獲杭州市城鄉建設委員會、新華社浙江分社、杭州日報社及杭州電視台頒發的杭州城市建設十大新景觀之一。



該項目的工程於1997年7月竣工。截至2006年3月31日，除124平方米住宅面積外，該項目的所有物業已售出。

雲桂花園

雲桂花園位於浙江省杭州市西湖區文三西路333號。該項目佔總地盤面積約42,216平方米，而總建築面積約22,265平方米。該項目主要包括合計116個住宅單位的別墅及低層公寓。該項目由本公司代本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司開發。根據有關的開發合同，本公司項目合作夥伴有權享有相當於其於該項目投資額20%的利潤，而本公司保留餘下的利潤。



該項目的工程於1998年4月竣工。截至2006年3月31日，該項目的所有物業已售出。

蘭桂花園

蘭桂花園位於浙江省杭州市西湖區古墩路386號。該項目佔總地盤面積約40,273平方米，而總建築面積約47,587平方米。該項目主要包括合計346個住宅單位的低層公寓及別墅。該項目由本公司與本公司項目夥伴杭州錢塘房地產開發公司共同開發。根據本公司的共同開發協議，本公司有權分佔該項目65%的利潤。



該項目的工程於1999年4月竣工。截至2006年3月31日，除240該平方米住宅面積、90平方米商用面積、1,427平方米辦公室面積及6個泊車位外，該項目的所有物業已售出。

春江花月

春江花月位於浙江省杭州市上城區復興路19號。該項目由5期組成，本公司已完成第一期、第二期及第三期的開發，而第四期及第五期尚在開發之中。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州綠城房地產開發有限公司開發。該項目於2003年獲得全國人居方案競賽組委員會頒發的浙江人居經典獎項，及於2005年獲杭州市最佳人居環境獎評選委員會頒發的杭州市最佳人居獎。

第一期佔總地盤面積約43,108平方米，而總建築面積約43,108平方米。主要包括合計850個住宅單位的高層公寓及594個泊車位。該分期的工程於2004年2月竣工。截至2006年3月31日，除451平方米的住宅單位及76個泊車位外，該項目分期的物業已全部售出。



第二期佔總地盤面積約23,436平方米，而總建築面積約93,132平方米。主要包括合計434個住宅單位的高層公寓及247個泊車位。該分期的工程於2005年3月竣工。截至2006年3月31日，除1,076平方米的住宅面積、1,688平方米的商用面積及10個泊車位外，該分期的物業已全部售出。

第三期佔地共約12,045平方米的地盤面積及約60,192平方米的總建築面積。它主要是高層公寓，合計有267個住宅單位及170個泊車位。這期的建築於2006年5月竣工。於2006年3月31日，該期的所有物業已售出，惟3,269平方米的住宅面積及35個泊車位除外。



有關春江花月第四至第五期的資料，請參閱以下「— 開發中的物業 — 春江花月」。

地稅大樓

地稅大樓位於浙江省杭州市西湖區體環二路1號。該項目佔總地盤面積約4,660平方米，而總建築面積約25,746平方米。該項目為一座商業大廈。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司浙江省綠園房地產有限公司開發。



該項目的工程於2005年9月竣工。截至2006年3月31日，該項目的物業已全部售出。

桂花城

桂花城位於浙江省杭州市西湖區紫荊花路69號。該項目由兩個分期組成。本公司已完成該兩個分期的開發。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州桂花城房地產開發經營有限公司開發。



第一期佔總地盤面積約153,802平方米，而總建築面積約174,546平方米。該項目主要包括別墅及低層公寓。該分期的工程於2002年7月竣工。截至2006年3月31日，該分期的物業已全部售出。

第二期佔總地盤面積約46,912平方米，而總建築面積約15,903平方米。該項目主要包括別墅及低層公寓。該分期的工程於2003年1月竣工。截至2006年3月31日，除4個泊車位及44個貯物單位外，該分期的物業已全部售出。

杭州綠園

杭州綠園位於浙江省杭州市西湖區求是路36號。該項目佔總地盤面積約36,703平方米，而總建築面積約123,284平方米。該項目主要包括高層公寓。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司浙江省綠園房地產有限公司開發。該項目於2005年，獲浙江省建築行業協會及浙江省工程建設質量管理協會頒發的浙江省建設工程「錢江杯」獎。



該項目的工程於2003年11月竣工。截至2006年3月31日，除1個泊車位外，該項目的物業已全部售出。

杭州紫桂花園

杭州紫桂花園位於浙江省杭州市西湖區文二西路268號。該項目佔總地盤面積約77,286平方米，而總建築面積約122,326平方米。該項目主要包括高層及低層公寓。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司浙江興宇房地產開發有限責任公司開發。



該項目的工程於2002年12月竣工。截至2006年3月31日，該項目的物業已全部售出。

九溪玫瑰園

九溪玫瑰園位於浙江省杭州市五雲東路20號及五雲西路8號。該項目由兩個分期組成，均已竣工。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州九溪度假村有限公司發展。該項目於2001年，獲建設部城鄉規劃研究管理中心、中國風景園林學會及中國房地產及住宅研究會頒發的人居經典綜合大獎。



第一期佔總地盤面積約86,522平方米，而總建築面積約26,506平方米。該項目主要包括別墅。該分期的工程於2000年4月竣工。截至2006年3月31日，該分期的物業已全部售出。

第二期佔總地盤面積約120,394平方米，而總建築面積約41,629平方米。該項目主要包括別墅。該分期的工程於2004年6月竣工。截至2006年3月31日，該分期的物業已全部售出。

桃花源東區

桃花源東區位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉及鳳凰山。該項目佔總地盤面積約381,560平方米，而總建築面積約65,136平方米。該項目主要包括別墅。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州桃花源房地產開發有限公司開發。該項目於2002年獲全國人居經典方案競賽組委員會頒發的全國人居經典建築方案綜合大獎（經典別墅類）。



該項目的工程於2003年5月竣工。截至2006年3月31日，該項目的物業已全部售出。

雲樹苑

雲樹苑位於浙江省杭州市西湖區紫荊花路69號。該項目佔總地盤面積約7,374平方米，而總建築面積約16,231平方米。該項目主要包括低層公寓。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州桂花城房地產開發經營有限公司開發。



該項目的工程於2004年7月竣工。截至2006年3月31日，該項目的物業已全部售出。

舟山丹桂花園

舟山丹桂花園位於浙江省舟山市定海區人民北路315號。該項目由兩個分期組成。本公司已完成兩期的開發。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司舟山綠城房地產開發有限公司開發。



第一期佔總地盤面積約26,099平方米，而總建築面積約42,477平方米。該項目主要包括低層公寓。該分期的工程於2003年5月竣工。截至2006年3月31日，除573平方米的商用面積外，該分期的物業已全部售出。

第二期佔總地盤面積約4,501平方米，而總建築面積約6,809平方米。該項目主要包括低層公寓。該分期的工程於2004年10月竣工。截至2006年3月31日，該分期的物業已全部售出。

上海綠城

上海綠城位於上海市浦東新區錦和路99號。該項目由3個分期組成。第一期及第二期的開發項目均已竣工，第三期正在開發中。該項目由上海綠宇開發。該項目於2002年獲建設部城鄉規劃管理中心、中國房地產及住宅研究會、中國風景園林學會、中國勘察設計協會及中國民族建築研究會頒發的全國人居經典建築方案大賽住宅組綜合大獎，並於2005年獲上海市房地產行業協會頒發上海市優秀住宅金獎。

第一期佔總地盤面積約87,738平方米，而總建築面積約188,050平方米。該項目主要包括高層公寓。該分期的工程於2004年10月竣工。截至2006年3月31日，除247平方米住宅面積、1,055平方米商用面積及512個泊車位外，該分期的物業已全部售出。



第二期佔總地盤面積約38,958平方米，而總建築面積約129,129平方米。該項目主要包括高層公寓。該分期的工程於2005年9月竣工。截至2006年3月31日，除705平方米的住宅面積及380個泊車位外，該分期的物業已全部售出。



有關上海綠城第三期的資料，請參閱以下「一 開發中物業—上海綠城」。

北京百合公寓

北京百合公寓位於北京市房山區閻村鎮。該項目由7個分期組成。本公司已完成第一期及第二期的開發，而第三期至第七期則尚在開發之中。該項目由一間本公司持有其80%股份的項目公司北京陽光綠城房地產開發有限公司開發。

第一期佔總地盤面積約113,348平方米，而總建築面積約156,736平方米。主要包括低層公寓。該分期的工程於2005年5月竣工。截至2006年3月31日，除23,021平方米的住宅面積、513個泊車位及84個貯物單位外，該分期的物業已全部售出。

第二期佔總地盤面積約45,730平方米，而總建築面積約56,364平方米。該分期主要包括低層公寓。該分期的工程於2005年9月完成。截至2006年3月31日，除10,774平方米的住宅面積、201個泊車位外，該分期的物業已全部售出。



有關北京百合公寓第三至第七期的資料，請參閱以下「— 開發中的物業 — 北京百合公寓」。

合肥桂花園

合肥桂花園位於安徽省合肥市高新科技開發區。該項目由3個分期組成，本公司已完成第一期的開發，而第二期及第三期則在開發之中。該項目由一間本公司佔其90%股份的項目公司安徽綠城房地產開發有限公司開發。該項目由浙江綠城東方建築設計有限公司和 Yu Parkin Associates, Inc. 設計。該項目於2004年獲安徽省建設廳頒發安徽省十佳住宅小區獎。

第一期佔總地盤面積約128,027平方米，而總建築面積約128,930平方米。該分期主要包括高層及低層公寓。該分期的工程於2004年9月竣工。截至2006年3月31日，除7,052平方米的住宅面積、2,236平方米的商用面積、452個泊車位及貯物單位外，該分期的物業已全部售出。



有關合肥桂花園第二期及第三期的資料，請參閱以下「一 開發中的物業 — 合肥桂花園」。

非佔大股權項目

海寧百合新城

海寧百合新城位於浙江省海寧市。該項目由15期組成。本公司已完成低層第一期的發展，低層第二期至第五期、高層第一、二、四及五期及別墅第一期至第五期正在開發之中，而高層第三期持作未來開發。該項目由本公司持有50%的項目公司海寧綠城新潮房地產開發有限公司開發。



低層第一期佔總地盤面積約71,982平方米，而總建築面積約79,455平方米。該分期主要包括低層公寓。該分期的工程於2005年12月竣工。截至2006年3月31日，除1,648平方米的住宅面積、44個泊車位及14個貯物單位外，該分期的物業已全部售出。

有關海寧百合新城低層第二期至第五期、高層第一、二、四及第五期及別墅第一期至第五期的資料，請參閱以下「— 開發中的物業 — 海寧百合新城」。有關海寧百合新城高層第三期的資料，請參閱以下「— 持作未來開發的物業」。

七里香溪別墅園

七里香溪別墅園位於浙江省杭州市富陽市受降鎮四聯村。該項目佔總地盤面積約367,969平方米，而總建築面積約122,921平方米。該項目主要包括別墅。該項目由一家本公司持有30%的項目公司杭州集美房地產開發有限公司開發。該項目由浙江綠城建築設計有限公司設計。該項目於2003年獲中國建築學會、中國房地產及住宅研究會、中國風景園林學會及建設部城鄉規劃管理中心頒發的全國人居建築規劃設計方案綜合大獎（經典別墅類）。



該項目的工程於2005年6月竣工。截至2006年3月31日，除6,038平方米的住宅面積外，該項目的物業已全部售出。

業 務

發展中的物業

截至最後實際可行日期，本公司有75個物業項目或項目分期，合共7.7百萬平方米的總建築面積在發展中。本公司已就有關物業取得土地後使用權證。根據本公司現時的發展計劃，本公司計劃於2006年上半年交付總建築面積約65,000平方米的物業、於2006年下半年交付總建築面積1.1百萬平方米的物業、於2007年交付總建築面積的1.8百萬平方米的物業，餘下的將於2007年後交付。下表為有關物業的詳情：

物業項目	項目分期	地點	種類	本公司 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築面積 或預計總 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 或預計 可銷售 建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日 獲商品房的 預售建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日 已預售 建築面積 (平方米)	實際或 預計開工 時間	實際或 預計預售 開始時間	預計 竣工時間	物業估值 報告參考
大悅樓項目													
春江花月	第四期	浙江省杭州市	高層	100%	23,991	79,457	60,513	57,726	51,521	03年12月	04年7月	06年11月	4
春江花月	第五期	浙江省杭州市	高層	100%	20,783	67,806	53,743	48,055	21,021	03年12月	04年7月	06年12月	4
深藍廣場		浙江省杭州市	高層	100%	18,337	134,107	97,626	97,626	73,498	02年12月	04年5月	06年10月	7
丁香公寓	第一期	浙江省杭州市	高層	100%	6,426	31,468	22,871	23,581	18,614	03年9月	04年4月	06年10月	2
綠城藍庭	第二期	浙江省杭州市	高層	75%	74,866	128,456	81,000	—	—	05年10月	06年10月	07年12月	9
綠城藍庭	第三期	浙江省杭州市	低層	75%	68,000	67,535	47,535	—	—	06年9月	07年5月	08年6月	9
綠城藍庭	第四期	浙江省杭州市	高層	75%	73,532	203,599	145,500	—	—	07年1月	07年10月	08年12月	9
綠城藍庭	第五期	浙江省杭州市	低層	75%	140,000	207,507	140,000	—	—	07年5月	08年4月	09年6月	9
綠城藍庭	第一期	浙江省杭州市	別墅	15%	71,226	54,079	39,000	—	—	07年12月	08年7月	09年12月	9
嘉和九座項目		浙江省杭州市	高層	100%	60,955	205,000	146,000	—	—	07年6月	08年2月	10年5月	30
金桂大廈		浙江省杭州市	商用	100%	6,984	33,776	24,164	24,164	8,537	04年12月	05年10月	06年12月	1
九溪玫瑰休閒世界		浙江省杭州市	別墅	100%	80,827	28,000	11,125	—	—	04年10月	06年9月	07年6月	3
桃花源南區	第一期	浙江省杭州市	別墅	51%	449,000	123,160	121,660	27,957	19,414	04年10月	04年10月	07年12月	6
桃花源南區	第二期	浙江省杭州市	別墅	51%	490,413	134,150	129,150	—	—	07年6月	07年9月	09年12月	6
桃花源花園		浙江省杭州市	別墅	100%	331,172	63,793	62,937	60,502	53,742	03年3月	03年5月	06年8月	5
寧波桂花園	第一期	浙江省杭州市	低層	60%	57,655	124,820	92,645	28,649	12,712	05年10月	06年1月	08年5月	13
寧波桂花園	第二期	浙江省杭州市	高層	60%	55,022	102,440	79,720	—	—	06年10月	07年5月	08年12月	47
上虞桂花園		浙江省上虞市	綜合	51%	96,891	184,839	146,690	146,690	89,295	04年6月	04年8月	06年11月	10
舟山黨校		浙江省舟山市	別墅	100%	16,272	8,113	8,113	—	—	06年7月	06年8月	07年12月	26
舟山大酒店 ⁽¹⁾		浙江省舟山市	商用	100%	87,081	78,587	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	07年6月	12
舟山桂花城	第一期	浙江省舟山市	低層	100%	166,414	133,680	115,598	95,614	63,593	04年8月	05年1月	06年12月	11
舟山桂花城	第二期	浙江省舟山市	高層	100%	75,000	197,300	149,000	—	—	06年5月	06年10月	08年6月	11
舟山酒店式公寓		浙江省舟山市	高層	100%	20,964	68,300	68,300	—	—	07年3月	08年10月	09年4月	25
上海董家渡	第一期	上海市	高層	51%	16,637	76,042	55,000	—	—	06年8月	07年6月	08年12月	27
上海董家渡	第二期	上海市	高層	51%	32,616	148,958	107,000	—	—	07年8月	08年8月	09年4月	27
上海董家渡	第三期	上海市	高層	100%	59,839	146,489	109,285	34,773	7,408	05年3月	05年11月	07年8月	16
上海綠城	第一期	上海市	別墅	100%	171,743	48,177	47,177	—	—	05年9月	06年6月	07年9月	15
上海玫瑰園	第二期	上海市	別墅	100%	138,250	40,061	40,061	—	—	06年9月	07年6月	07年12月	15
上海玫瑰園	第三期	上海市	別墅	100%	230,968	65,153	57,653	—	—	07年9月	08年1月	09年1月	48
上海玫瑰園	第四期	上海市	別墅	100%	62,934	80,819	53,377	53,377	24,337	04年8月	05年10月	07年6月	22
北京百合公寓 ⁽²⁾	第一期	北京市	高層	80%	36,908	65,444	51,211	—	—	05年3月	06年6月	07年11月	22
北京百合公寓	第二期	北京市	高層	80%	77,157	81,297	65,651	—	—	06年3月	07年5月	08年11月	22
北京百合公寓	第三期	北京市	高層	80%	63,838	106,320	79,260	—	—	07年3月	08年6月	09年11月	22
北京百合公寓	第四期	北京市	高層	80%	44,598	85,078	65,091	—	—	08年3月	09年9月	10年11月	22
北京青龍	第一期	北京市	低層	65%	55,332	38,172	26,026	—	—	05年10月	06年10月	07年9月	23

業 務

物業項目	項目分期	地點	種類	本公司 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築面積 或預計總 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 或預計 可銷售 建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日 獲商品房 預售證的 建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日 已預售 建築面積 (平方米)	實際或 預計 開工時間	實際或 預計 開始時間	預計 竣工時間	物業估值 報告參考
佔大股權項目(續)													
北京青龍橋	第二期	北京市	低層	65%	49,807	70,533	42,387	—	—	06年7月	06年10月	07年12月	23
合肥百合公寓	第一期	安徽省合肥市	高層	54%	58,332	134,036	109,500	59,767	28,819	04年12月	05年9月	07年5月	19
合肥百合公寓	第二期	安徽省合肥市	高層	54%	38,771	118,124	88,300	—	—	06年7月	06年10月	08年5月	19
合肥桂花園 ³⁾	第二期	安徽省合肥市	綜合	90%	150,764	213,714	157,490	133,900	84,781	03年7月	03年8月	06年10月	18
合肥桂花園	第三期	安徽省合肥市	高層	90%	40,938	131,287	104,723	—	—	06年7月	06年10月	08年12月	18
長沙桂花城	第一期	湖南省長沙市	綜合	51%	87,056	169,813	122,112	48,670	23,755	04年11月	05年5月	06年12月	20
長沙桂花城	第二期	湖南省長沙市	高層	51%	68,135	150,034	103,933	—	—	06年7月	06年12月	07年12月	20
湖南青竹園北區	第一期	湖南省長沙市	別墅	52%	227,648	53,000	46,200	—	—	05年12月	06年4月	07年12月	24
湖南青竹園北區	第二期	湖南省長沙市	別墅	52%	271,748	44,500	44,500	—	—	06年7月	07年4月	08年12月	24
湖南青竹園北區	第三期	湖南省長沙市	別墅	52%	168,252	36,000	36,000	—	—	07年5月	07年10月	09年12月	24
湖南青竹園南區	第一期	湖南省長沙市	別墅	52%	271,713	65,060	55,060	—	—	06年8月	06年10月	08年4月	24
湖南青竹園南區	第二期	湖南省長沙市	別墅	52%	116,956	31,780	31,780	—	—	07年3月	07年10月	09年2月	24
湖南青竹園南區	第三期	湖南省長沙市	別墅	52%	251,694	63,256	63,256	—	—	07年7月	08年4月	09年12月	24
新疆玫瑰園	第一期	新疆烏魯木齊	別墅	51%	26,164	11,073	11,073	11,073	1,621	04年10月	05年3月	06年9月	21
新疆玫瑰園	第二期	新疆烏魯木齊	別墅	51%	65,091	13,173	9,746	—	—	05年4月	06年6月	07年9月	21
新疆玫瑰園	第三期	新疆烏魯木齊	別墅	51%	97,961	28,054	28,054	—	—	07年9月	08年7月	08年11月	21
非佔大股權項目													
海寧百合新城	低層二期	浙江省海寧市	低層	50%	41,135	64,590	42,838	42,838	32,794	04年6月	04年10月	06年6月	14
海寧百合新城	低層三期	浙江省海寧市	低層	50%	78,325	112,084	83,198	83,198	7,320	04年12月	05年5月	07年5月	14
海寧百合新城	低層四期	浙江省海寧市	低層	50%	30,889	63,672	38,997	—	—	05年8月	07年1月	08年11月	14
海寧百合新城	低層五期	浙江省海寧市	低層	50%	41,002	69,710	47,723	—	—	07年3月	07年9月	09年6月	14
海寧百合新城	高層一期	浙江省海寧市	高層	50%	28,500	71,800	51,698	—	—	06年7月	06年11月	09年6月	14
海寧百合新城	高層二期	浙江省海寧市	高層	50%	41,909	110,100	69,677	—	—	07年3月	07年9月	10年6月	14
海寧百合新城	高層四期	浙江省海寧市	高層	50%	30,636	68,268	42,349	—	—	08年3月	08年9月	11年6月	14
海寧百合新城	高層五期	浙江省海寧市	高層	50%	54,008	136,537	93,124	—	—	08年9月	09年3月	11年11月	14
海寧百合新城	別墅一期	浙江省海寧市	別墅	50%	125,140	38,958	29,926	29,926	15,238	05年8月	05年11月	07年11月	14
海寧百合新城	別墅二期	浙江省海寧市	別墅	50%	73,500	30,451	30,147	—	—	06年3月	06年4月	08年6月	14
海寧百合新城	別墅三期	浙江省海寧市	別墅	50%	134,807	41,050	40,639	—	—	06年7月	06年11月	08年11月	14
海寧百合新城	別墅四期	浙江省海寧市	別墅	50%	66,500	17,400	17,226	—	—	07年3月	07年10月	09年5月	14
海寧百合新城	別墅五期	浙江省海寧市	別墅	50%	53,500	18,790	18,602	—	—	07年9月	08年3月	09年11月	14
翡翠城	第一期	浙江省杭州市	綜合	45%	140,150	193,544	143,069	119,978	83,760	04年9月	05年4月	07年12月	8
翡翠城	第二期	浙江省杭州市	綜合	45%	93,773	160,945	121,147	—	—	06年1月	06年10月	07年12月	8
翡翠城	第三期	浙江省杭州市	綜合	45%	195,792	298,400	235,022	—	—	06年12月	07年7月	08年12月	8

物業項目	項目分期	地點	種類	本公司 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總建築面積 或預計總 建築面積 (平方米)	可銷售		截至2006年		實際或 預計預售 開始時間	預計 竣工時間	物業估值 報告參考
							建築面積 或預計 可銷售 建築面積 (平方米)	獲商品房 預售證的 建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日 已預售 建築面積 (平方米)	截至2006年 3月31日			
非佔大股權項目(續)													
翡翠城	第四期	浙江省杭州市	綜合	45%	275,103	387,800	297,985	—	—	07年6月	08年1月	09年12月	8
翡翠城	第五期	浙江省杭州市	綜合	45%	244,955	456,250	350,595	—	—	08年6月	09年1月	10年12月	8
星橋項目	第一期	浙江省杭州市	低層	35%	37,195	60,750	45,500	—	—	06年12月	07年5月	09年5月	28
寧波綠園	第一期	浙江省寧波市	高層	50%	37,680	134,905	95,612	—	—	06年4月	06年10月	08年9月	29
碧水清風	第一期	浙江省千島湖	高層	29%	94,176	169,321	124,821	—	—	06年7月	06年10月	09年12月	51
碧水清風	第二期	浙江省千島湖	高層	29%	34,019	66,079	56,079	—	—	07年5月	07年10月	10年12月	51
東海廣場	第一期	上海市	商用	49%	5,760	78,129	67,805	—	—	05年8月	05年10月	07年6月	17
東海廣場	第二期	上海市	商用	49%	4,741	32,231	24,616	—	—	06年12月	08年6月	09年7月	17
合計					7,436,938	7,697,203	5,822,271	1,228,064	723,780				

附註：

- (1) 該項目為一酒店項目，不作出售用途。
- (2) 北京百合公寓第三期中的7,936平方米的可銷售建築面積，於最後實際可行日期已落成。
- (3) 合肥桂花園第二期中的104,574平方米的可銷售建築面積，最後實際可行日期已落成。

佔大股權項目

春江花月

春江花月位於浙江省杭州市上城區復興路19號。

第四期預期約佔23,991平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約79,457平方米。該分期主要包括合計57,726平方米住宅面積的高層公寓、2,787平方米商用面積及260個泊車位。該項目分期的工程於2003年12月開始，及預期於2006年11月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期51,521平方米的住宅面積及164個泊車位。

第五期預期約佔20,783平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約67,806平方米。該分期主要包括合計48,055平方米住宅面積的高層公寓、5,688平方米商用面積及180個泊車位。該分期的工程於2003年12月開始，預期於2006年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期21,021平方米的住宅面積及38個泊車位。

截至2006年3月31日，該項目第四期至第五期所產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣443.2百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣82萬元的額外建築成本。

有關春江花月第一期及第二期的資料，請參閱「已竣工物業—春江花月」

深藍廣場

深藍廣場位於浙江省杭州市下城區朝暉路195至207號。該項目由一間本公司的全資擁有項目公司杭州中山房地產開發有限公司開發。

該項目預期約佔18,337平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約134,107平方米，該項目主要包括合計59,917平方米住宅面積的高層公寓、3,975平方米商用面積、33,735平方米辦公樓面積及421個泊車位。

該項目的工程於2002年12月開始，預期於2006年10月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該項目55,183平方米的住宅面積、18,315平方米的辦公樓面積及231個泊車位。

截至2006年3月31日，該項目所產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣507.7百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣20.1百萬元的額外土地成本及約人民幣361.3百萬元的額外建築成本。

丁香公寓

丁香公寓位於浙江省杭州市西湖區天目山路。此項目由一間本公司全資擁有項目公司浙江省綠園房地產有限公司開發。預期該項目約佔6,426平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約

31,468平方米，該項目主要由合計22,020平方米住宅面積的高層公寓、851平方米商用面積及84個泊車位組成。

該項目的建築工程於2003年9月開始，預期於2006年10月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售18,002平方米的住宅面積、612平方米的商用面積及44個泊車位。

截至2006年3月31日，該項目所產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣152.4百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣70.6百萬元的額外建築成本。

綠城藍庭

綠城藍庭位於浙江省杭州市余杭區上環橋村臨平街道。該項目由5個分期組成，皆在開發中。該項目由一間本公司持有75%的項目公司杭州余杭金騰房地產開發有限公司開發。

預計第一期佔總地盤面積約74,866平方米，而預計總建築面積約128,456平方米。該分期將包括合計80,000平方米住宅面積的高層公寓、1,000平方米商用面積、424個泊車位及50個貯物單位。該分期的工程於2005年10月開始，預計於2007年12月竣工。

預計第二期佔總地盤面積約68,000平方米，而預計總建築面積約67,535平方米。該分期將包括合計37,000平方米住宅面積的低層公寓、10,555平方米商用面積、250個泊車位及50個貯物單位。該分期的工程預計於2006年9月開始，於2008年6月竣工。

預計第三期佔總地盤面積約73,532平方米，而預計總建築面積約203,599平方米。該分期將包括合計145,000平方米住宅面積的高層公寓、500平方米商用面積、876個泊車位及80個貯物單位。該分期的工程預計於2007年1月開始及於2008年12月竣工。

預計第四期佔總地盤面積約140,000平方米，而預計總建築面積約207,507平方米。該分期將包括合計140,000平方米住宅面積的低層公寓、1,020個泊車位及300個貯物單位。該分期的工程預計於2007年5月開始，於2009年6月竣工。

預計第五期佔總地盤面積約71,226平方米，而預計總建築面積約54,079平方米。該分期將主要包括合計39,000平方米住宅面積的別墅、300個泊車位及75個貯物單位。該分期的工程預期於2007年12月開始，於2009年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣407.1百萬元。本公司預計該項目將需額外土地成本約人民幣164.6百萬元及第一期將需額外建築成本約人民幣200.3百萬元，本公司於最後實際可行日期開始對該第一期進行施工。

嘉和九堡項目

嘉和九堡項目位於浙江省杭州市江干區九堡鎮楊公村。該項目由兩期組成，第一期正在開發之中，而第二期持作未來開發。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司浙江嘉和實業有限公司開發。

第一期預期約佔60,955平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約205,000平方米，該分期將主要包括合計140,000平方米住宅面積的高層公寓、6,000平方米的商用面積及950個泊車位。該分期的工程預期於2007年6月開始，於2010年5月竣工。

有關嘉和九堡項目第二期資料，請參閱下文的「一 持作未來開發的物業」。

金桂大廈

金桂大廈位於浙江省杭州市西湖區文新路與古墩路之間。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州桂花城房地產開發經營有限公司開發。該項目由商鋪及辦公樓組成，將約佔6,984平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約33,776平方米，該項目將提供合計2,751平方米商用面積、21,413平方米的辦公樓面積及154個泊車位。

該項目的建築工程於2004年12月開始，預期於2006年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該項目2,115平方米商用面積、6,423平方米辦公室面積及11個泊車位。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣45.7百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣96.2百萬元的額外建築成本。

九溪玫瑰園休閒世界

九溪玫瑰園休閒世界位於浙江省杭州市西湖區五雲西路8號。該項目由杭州九溪開發。該項目預期約佔80,827平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約28,000平方米，該項目將主要包括合計2,836平方米的住宅面積的別墅及8,289平方米商用面積。該項目的工程於2004年10月開始，預期於2007年6月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣111.8百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣153.4百萬元的額外建築成本。

桃花源南區

桃花源南區位於浙江省杭州市余杭區中泰村桃源區。該項目由兩個分期組成，均在開發中。該項目由一間本公司持有51%的項目公司杭州余杭綠城房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔449,000平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約123,160平方米，該項目將主要包括合計121,660平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程2004年10月開始，預期於2007年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期19,414平方米的住宅面積。

第二期預期約佔490,413平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約134,150平方米，該分期主要包括合計129,150平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年6月開始，於2009年12月竣工。

截至2006年3月31日，這項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣430.8百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣222.5百萬元的額外土地成本，該項目第一期將需約人民幣443.0百萬元額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已開始對第一期進行施工。

桃花源西區

桃花源西區位於浙江省杭州市余杭區中泰村及鳳凰山。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司杭州桃花源房地產開發有限公司開發。該項目將佔總地盤面積約331,172平方米，而預計總建築面積約63,793平方米。該項目將主要包括合計62,937平方米住宅面積的別墅。該項目於2002年獲全國人居經典建築方案競賽組委會頒發的全國人居經典建築方案綜合大獎(經典別墅類)。

該項目的建築工程於2003年3月開始，預期於2006年8月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售53,742平方米的住宅面積。

截至2006年3月31日，該項目產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)人民幣377.7百萬元。本公司預計該項目將需額外土地成本約人民幣16.8百萬元及額外建築成本約人民幣32.4百萬元。

寧波桂花園

寧波桂花園位於浙江省寧波市駱駝街道。該項目由兩個分期組成，第一期和第二期均在開發中。該項目由一間本公司持有60%的項目公司寧波綠城桂花園房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔57,655平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約124,820平方米，該項目將主要包括合計92,645平方米住宅面積的低層公寓、542個泊車位及180個貯物單位。該分期的

建築工程於2005年10月開始及預期於2008年5月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售12,712平方米的住宅面積、23個泊車位及86個貯物單位。

第二期預計佔約55,022平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為102,440平方米。該項目主要由高層公寓，合共76,550平方米住宅面積、3,170平方米商用面積及285個泊車位所組成。該分期的建設工程預計於2006年10月開始，及於2008年12月完成。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣228.6百萬元。本公司預計該項目將需額外土地成本約人民幣56.9百萬元及該項目第一期將需額外建築成本約人民幣173.9百萬元，本公司於最後實際可行日期已開始對第一期施工。

上虞桂花園

上虞桂花園位於浙江省上虞市百官街道凌雲街。該項目由一間本公司持有51%的項目公司上虞市綠城房地產開發有限公司開發。

此項目預期約佔96,891平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為184,839平方米，該項目由合計140,290平方米住宅面積的高層及低層公寓，6,400平方米商用面積及597個泊車位及300個貯物單位組成。該項目的建築工程於2004年6月開始，預期於2006年11月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該項目89,295平方米的住宅面積、190個泊車位及221個貯物單位。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣434.7百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣84.5百萬元的額外建築成本。

舟山黨校

舟山黨校位於浙江省舟山市定海區文化路116號。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司舟山綠城房地產開發有限公司開發。預計該項目將佔總地盤面積約16,272平方米，而預計總建築面積約8,113平方米，該項目主要包括合計8,113平方米住宅面積的別墅。

該項目的建築工程預期於2006年7月開始，於2007年12月竣工。

舟山大酒店

舟山大酒店位於浙江省舟山市臨城新區。該項目由本公司全資擁有的項目公司舟山綠城房地產開發有限公司開發。該項目預期佔總地盤面積約87,081平方米，而預計總建築面積約為78,587平方米。該項目的建築工程於2004年9月開始，預期2007年6月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣90.0百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣354.7百萬元的額外建築成本。

舟山桂花城

舟山桂花城位於浙江省舟山市定海區臨城新區LE-22地段。該項目由兩期組成，兩者均在開發之中。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司舟山綠城房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔166,414平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約153,680平方米，該分期主要包括合計108,798平方米住宅面積的低層公寓、6,800平方米的商用面積、470個泊車位及563個貯物單位。該分期的建築工程於2004年8月開始，預期於2006年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期63,593平方米的住宅面積、263個泊車位及397個貯物單位。

第二期預期約佔75,000平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約197,300平方米，該分期主要包括合計149,000平方米住宅面積的高層公寓及630個泊車位。該分期的建築工程於2006年5月開始，並預期於2008年6月竣工。

於2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣329.9百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣527.6百萬元的額外建築成本。

舟山酒店式公寓

舟山酒店式公寓位於浙江省舟山市臨城新區。該項目由一間本公司全資擁有的項目公司舟山綠城房地產開發有限公司開發。該項目預期約佔20,964平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為68,300平方米。該項目將包括合計50,000平方米住宅面積的高層公寓，18,300平方米的辦公樓面積。

該項目的建築工程預期於2007年3月開始，於2009年4月竣工。

上海董家渡

上海董家渡位於上海市黃浦區小東門街。該項目由3期組成，第一期及第二期在開發之中，而第三期持作未來開發，該項目由一間本公司持有51%的項目公司上海華浙外灘置業有限公司開發。

第一期預期約佔16,637平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約76,042平方米。該分期將包括合計55,000平方米住宅面積的高層公寓及375個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年8月開始及2008年12月竣工。

第二期預期約佔32,616平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為148,958平方米。該分期將包括合計101,000平方米住宅面積的高層公寓、6,000平方米的商用面積及750個泊車位。該分期的建築工程預期於2007年8月開始及2009年4月竣工。

有關上海董家渡第三期的資料，請參閱下文「一 持作未來開發的物業」。

上海綠城

上海綠城位於上海市浦東新區錦和路99號。該項目由3個分期組成。第一期及第二期均已竣工，第三期在開發之中。該項目由上海綠宇開發。

第三期預期約佔59,839平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為146,489平方米，該分期將包括合計107,576平方米住宅面積的高層公寓、1,709平方米的商用面積及845個泊車位。該分期的建築工程於2005年3月開始，預期於2007年8月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期7,408平方米的住宅面積。

於2006年3月31日，該項目第三期產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣460.9百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣0.1百萬元的額外土地成本及人民幣315.2百萬元的額外建築成本。

有關上海綠城第一期及第二期的資料，請參閱「一已竣工物業—上海綠城」。

上海玫瑰園

上海玫瑰園位於上海市閔行區馬橋鎮旗忠森林體育城。該項目由4個分期組成，第一期、第二期及第三期在開發之中，第四期持作未來開發，由一間本公司全資擁有的項目公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司開發。

第一期預期約佔171,743平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約48,177平方米。該分期將主要包括合計47,177平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2005年9月開始，預期於2007年9月竣工。

第二期預期約佔138,250平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為40,061平方米，該分期將主要包括合計40,061平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2006年9月開始及於2007年12月竣工。

第三期預計約佔230,968平方米的總地盤面積及預計總建築面積約為65,153平方米。該項目主要由合共57,653平方米住宅面積的別墅所組成。該分期的建築工程預計於2007年9月開始，於2009年1月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣778.4百萬元。本公司預計該項目將需額外土地成本約人民幣313.3百萬元及該項目第一期將需額外建築成本約人民幣264.8百萬元，本公司於最後實際可行日期已對第一期開始施工。

有關上海玫瑰園第四期的資料，請參閱下文的「— 持作未來開發的物業」。

北京百合公寓

北京百合公寓位於北京市房山區閻村鎮。

第三期預期約佔62,934平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約80,819平方米。該分期將包括合計51,820平方米住宅面積的低層公寓、1,557平方米商用面積及21個泊車位。該分期的建築工程於2004年8月開始，預期於2007年6月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期23,489平方米的住宅面積及848平方米的商用面積。於最後實際可行日期，本公司於該期有6,379平方米住宅面積及1,557平方米商用面積已落成。

第四期預期約佔36,908平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約65,444平方米。該分期將包括合計51,211平方米住宅面積的高層公寓及189個泊車位。該分期的建築工程於2005年3月開始，預期2007年11月竣工。

第五期預期約佔77,157平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約81,297平方米。該分期將包括合計56,401平方米住宅面積的低層公寓、9,250平方米的商用面積及213個泊車位。該分期的建築工程於2006年3月開始，預期於2008年11月竣工。

第六期預期約佔63,838平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約106,320平方米。該分期將包括合計79,260平方米住宅面積的高層公寓及328個泊車位。該分期的建築工程預期於2007年3月開始及於2009年11月竣工。

第七期預期約佔44,598平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約85,078平方米。該分期將包括合計65,091平方米住宅面積的高層公寓。該分期的建築工程預期於2008年3月開始及於2010年11月竣工。

截至2006年3月31日，該項目第三期至第七期產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣372.3百萬元。本公司預計該項目第三期至第七期將需約人民幣59.8百萬元的額外土地成本，該項目第三期至第五期將需約人民幣142.7百萬元的額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已開始對第三期、第四期及第五期進行施工。

有關北京百合公寓第一期及第二期的更多資料，請參閱「— 已竣工物業 — 北京百合公寓」。

北京青龍橋

北京青龍橋位於北京市海澱區海澱鄉青龍橋村。該項目由4個分期組成，第一期及第二期在開發中，第三期及第四期持作未來開發。該項目由一間本公司持有65%的項目公司北京興業萬發房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔55,322平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約38,172平方米。該分期將主要包括合計26,026平方米住宅面積的低層公寓及137個泊車位。該分期的建築工程於2005年10月開始，預期2007年9月竣工。

第二期預期約佔49,807平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約70,553平方米。該分期將主要包括合計42,387平方米住宅面積的低層公寓及250個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年7月開始及於2007年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣723.7百萬元。本公司預計該項目將需額外土地成本約人民幣998.1百萬元及該項目第一期將需額外建築成本約人民幣249.4百萬元，本公司於最後實際可行日期已開始對第一期進行施工。

有關北京青龍橋第三期及第四期的資料，請參閱下文的「— 其他土地收購合約安排 — 北京」。

合肥百合公寓

合肥百合公寓位於安徽省合肥市蜀山區合作化南路。該項目由兩個分期組成，均在開發之中，該項目由一間本公司持有54%的項目公司安徽省綠城聯華房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔58,332平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約134,036平方米。該分期將主要包括合計105,000平方米住宅面積的高層公寓、4,500平方米的商用面積及800個泊車位。該分期的建築工程於2004年12月開始及預期於2007年5月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期28,819平方米的住宅面積。

第二期預期約佔38,771平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約118,124平方米。該分期將主要包括合計88,300平方米住宅面積的高層公寓及550個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年7月開始及於2008年5月竣工。

於2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣206.1百萬元。本公司預計該項目第一期將需約人民幣205.2百萬元的額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已開始對第一期進行施工。

合肥桂花園

合肥桂花園位於安徽省合肥市高新技術開發區。

第二期預期佔約150,764平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約213,714平方米。該分期將包括合計156,403平方米住宅面積的高層及低層公寓、1,087平方米的商用面積、571個泊車位及602個貯物單位。該分期的建築工程於2003年7月開始，預期於2006年10月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期84,781平方米的住宅面積、162個泊車位及貯物單位。於最後實際可行日期，本公司落成了104,574平方米的住宅面積。

第三期預期佔約40,938平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約131,287平方米。該分期將包括合計87,712平方米住宅面積的高層公寓、17,011平方米的商用面積及517個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年7月開始及於2008年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目第二期及第三期產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣116.3百萬元。本公司預計該項目第二期及第三期將需額外土地成本約人民幣17.3百萬元及該項目第二期將需額外建築成本約人民幣57.3百萬元，本公司於最後實際可行日期已取得第二期的相關建築工程施工許可證。

有關合肥桂花園第一期的資料，請參閱「— 已竣工物業 — 合肥桂花園」。

長沙桂花城

長沙桂花城位於湖南省長沙市雨花區。該項目由兩個分期組成，均在開發中，該項目由一間本公司持有51%的項目公司湖南綠城投資置業有限公司開發。該項目於2005年獲長沙市房管局、長沙市規劃局及瀟湘晨報社頒發長沙最佳品質樓盤獎項。

第一期預期約佔87,056平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約169,813平方米，該項目將包括合計108,327平方米住宅面積的高層及低層公寓、13,785平方米的商用面積、614個泊車位及207個貯物單位。該分期的建築工程於2004年11月開始及預期於2006年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期23,755平方米的住宅面積，22個泊車位及19個貯物單位。

第二期預期約佔68,155平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約150,034平方米，該分期將主要包括合計101,856平方米住宅面積的高層公寓、2,137平方米的商用面積、625個泊車位及266個貯物單位。該分期的建築工程預期於2006年7月開始及於2007年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣407.7百萬元。本公司預計該項目第一期的發展將需約人民幣146.8百萬元的額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已對第一期開始施工。

湖南青竹園北區

湖南青竹園北區位於湖南省長沙市開福區撈刀河鎮青竹湖。該項目由3個分期組成，全部均在開發中，該項目由一間本公司持有52%的項目公司湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司開發。

第一期預期約佔227,648平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約53,000平方米，該分期將主要包括合計46,200平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2005年12月開始，預期於2007年12月竣工。

第二期預期約佔271,748平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約44,500平方米，該分期將主要包括合計44,500平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2006年7月開始及於2008年12月竣工。

第三期預期約佔168,252平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約36,000平方米，該分期將主要包括合計36,000平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年5月開始及於2009年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣239.2百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣2.0百萬元的額外土地成本。該項目的第一期將需約人民幣80.2百萬元的額外建築工程成本，本公司於最後實際可行日期已對第一期開始施工。

湖南青竹園南區

湖南青竹園南區位於湖南省長沙市開福區撈刀河鎮青竹湖。該項目由3個分期組成，全部均在開發中，該項目由一間本公司佔52%的項目公司湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司開發。

第一期預期約佔271,713平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約65,060平方米，該分期將主要包括合計55,060平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2006年8月開始及於2008年4月竣工。

第二期預期約佔116,956平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約31,780平方米，該分期將主要包括合計31,780平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年3月開始及於2009年2月竣工。

第三期預期約佔251,694平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約63,256平方米，該分期將主要包括合計63,256平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年7月開始及於2009年12月竣工。

新疆玫瑰園

新疆玫瑰園位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區水磨溝路紅橋山。該項目由3個分期組成，全部均在開發中。該項目由本公司持有51%的項目公司新疆陽光綠城房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔總地盤面積26,164平方米，而預計總建築面積約11,073平方米。該分期將主要包括合計11,073平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2004年10月開始及預期於2006年9月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期1,621平方米的住宅面積。

第二期預期約佔65,091平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約13,173平方米。該分期將主要包括合計9,746平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2005年4月開始，預期於2007年9月竣工。

預計第三期將佔約97,961平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約28,054平方米。該分期將主要包括合計28,054平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年9月開始及於2008年11月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣45.9百萬元。本公司預計這項目將需約人民幣11.6百萬元的額外土地成本及該項目第一期及第二期將需約人民幣36.7百萬元的額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已對第一期及第二期開始施工。

非佔大股權項目

海寧百合新城

海寧百合新城位於浙江省海寧市。

低層第二期預期約佔41,135平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約64,590平方米。該分期將主要包括合計33,756平方米住宅面積的低層公寓、8,520平方米的商用面積、110個泊車位及74個貯物單位。該分期的建築工程於2004年6月開始，預期於2006年6月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期32,794平方米的住宅面積、80個泊車面積及57個貯物單位。

低層第三期預期約佔78,325平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約112,084平方米。該分期將主要包括合計83,198平方米住宅面積的低層公寓、308個泊車位及281個貯物單位。該分期的建築工程於2004年12月開始，預期於2007年5月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期7,320平方米的住宅面積、15個泊車位及19個貯物面積。

低層第四期預期約佔30,889平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約63,672平方米。該分期將主要包括合計38,997平方米住宅面積的低層公寓、289個泊車位及105個貯物單位。該分期的建築工程於2005年8月開始，預期於2008年11月竣工。

低層第五期預期約佔41,002平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約69,710平方米。該分期將包括合計47,723平方米住宅面積的低層公寓、263個泊車位及116個貯物單位。該分期的建築工程預期於2007年3月開始及於2009年6月竣工。

高層第一期預期約佔28,500平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約71,800平方米。該分期主要包括合計41,411平方米的住宅面積的高層公寓、10,287平方米的商用面積、261個泊車位及50個貯物單位。該分期的工程預期於2006年7月開始及於2009年6月竣工。

高層第二期預期佔總地盤面積約41,909平方米，而預計總建築面積約110,100平方米。該分期將包括合計62,953平方米住宅面積的高層公寓、6,724平方米的商用面積、449個泊車位及86個貯物單位。該分期的建築工程預計於2007年3月開始及於2010年6月竣工。

高層第四期預期約佔30,636平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約68,268平方米。該分期將包括合計39,049平方米住宅面積的高層公寓、3,300平方米的商用面積、194個泊車位及42個貯物單位。該分期的建築工程預期於2008年3月開始及於2011年6月竣工。

高層第五期預期約佔54,008平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約136,537平方米。該分期將包括合計86,523平方米住宅面積的高層公寓、6,601平方米的商用面積、430個泊車位及92個貯物單位。該分期的建築工程預期於2008年9月開始及於2011年11月竣工。

別墅第一期預期約佔125,140平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約58,958平方米。該分期將包括合計29,926平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2005年8月開始及預期於2007年11月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期15,238平方米住宅面積。

別墅第二期預期約佔73,500平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約30,451平方米。該分期將主要包括合計30,147平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程於2006年3月開始及於2008年4月竣工。

別墅第三期預期約佔134,807平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約41,050平方米。該分期將主要包括合計40,639平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預計於2006年7月開始及於2008年11月竣工。

別墅第四期預期約佔66,500平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約17,400平方米。該分期將主要包括合計17,226平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年3月開始及於2009年5月竣工。

別墅第五期預期約佔53,500平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約18,790平方米。該分期將主要包括合計18,602平方米住宅面積的別墅。該分期的建築工程預期於2007年9月開始及於2009年11月竣工。

截至2006年3月31日，該項目低層第二期至第五期、高層第一期至第五期及別墅第一期至第五期的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣850.9萬萬元。本公司預計該項目低層第二期至第五期、高層第一期至第五期及別墅第一期至第五期將需額外土地成本約人民幣216.3百萬元。本公司預計該項目低層第二期至第四期及別墅第一期及第二期將需額外建築成本約人民幣169.4百萬元，本公司於最後實際可行日期已開始對低層第二期至第四期及別墅第一期進行施工。

有關海寧百合新城低層第一期的資料，請參閱上述「— 已竣工物業 — 海寧百合新城」，而有關海寧百合新城高層第一期至第三期的資料，請參閱上述「— 持作未來開發的物業 —」。

翡翠城

翡翠城位於浙江省杭州市余杭區閑林鎮華豐村。該項目由5期組成，全部均在開發之中。該項目由一間本公司持有45%的項目公司杭州翡翠城房地產開發有限公司開發。

第一期預期約佔140,150平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約193,544平方米。該分期將包括合計143,069平方米住宅面積的高層及低層公寓、690個泊車位及295個貯物面積。該分期的建築工程於2004年9月開始及預期於2007年12月竣工。截至2006年3月31日，本公司已預售該分期85,760平方米住宅面積及149個泊車位及188個貯物單位。

第二期預期約佔93,773平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約160,945平方米。該分期將包括合計113,147平方米住宅面積的高層，低層公寓、8,000平方米的商用面積及569個泊車位。該分期的建築工程於2006年1月開始，預期於2007年12月竣工。

第三期預期約佔195,792平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約298,400平方米。該分期將包括合計235,022平方米住宅面積的高層、低層公寓及1,264個泊車位及71個貯物單位。該分期的建築工程預期於2006年12月開始及於2008年12月竣工。

第四期預期約佔275,103平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約387,800平方米。該分期將包括合計293,985平方米住宅面積的高層公寓、低層公寓及別墅、4,000平方米的商用面積、1,621個泊車位及196個貯物單位。該分期的建築工程預期於2007年6月開始，於2009年12月竣工。

第五期預期約佔244,955平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約456,250平方米。該分期將包括合計347,265平方米住宅面積的高層及低層公寓、3,330平方米的商用面積、2,107個泊車位及152個貯物單位。該分期的建築工程預期於2008年6月開始及於2010年12月竣工。

截至2006年3月31日，該項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣655.2百萬元。本公司預計該項目將需約人民幣443.7百萬元的額外土地成本。及該項目第一期及第二期將需約人民幣548.0百萬元的額外建築工程成本，本公司於最後實際可行日期已開始對第一、二期進行施工。

星橋項目

星橋項目位於浙江省杭州市余杭區星橋開發區大街南星村。該項目由兩期組成。第一期在開發之中，第二期持作未來開發。該項目由本公司持有35%的項目公司杭州余杭綠城九州房地產開發有限公司開發。

預計第一期將佔約37,195平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約為60,750平方米。該分期將包括合計45,500平方米住宅面積的低層公寓及300個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年12月開始及於2009年5月竣工。

有關星橋項目第二期的資料，請參閱以下「一 持作未來開發物業」。

寧波綠園

寧波綠園位於浙江省寧波市滄海路226號科技園。該項目預期約佔37,680平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約134,905平方米。該項目將包括合計65,437平方米住宅面積的高層公寓、30,175平方米辦公樓面積及660個泊車位。該項目由一間本公司持有50%的項目公司寧波浙報綠城房地產開發有限公司開發。

此項目的建築工程於2006年4月開始及預期於2008年9月竣工。

截至2006年3月31日，這項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣274.1百萬元。本公司估計本項目尚需約人民幣14.5百萬元的額外土地成本及約人民幣340.8百萬的建築成本。

碧水清風

碧水清風位於浙江省淳安縣千島湖鎮。該項目由兩期組成，皆在發展之中。該項目由本公司持有29%股份的杭州千島湖綠城投資置業有限公司開發。

預計第一期佔總地盤面積約94,176平方米，而預計總建築面積約169,321平方米。該分期將主要包括合計111,321平方米住宅面積的高層住宅、13,500平方米商用面積及880個泊車位。該分期的工程預期於2006年7月開始及於2009年12月竣工。

預計第二期佔總地盤面積約34,091平方米，而預計總建築面積約66,079平方米。該分期將主要包括合計56,079平方米住宅面積的高層住宅及200個泊車位。該分期的工程預期於2007年5月開始及於2010年12月竣工。

東海廣場

東海廣場位於上海市靜安區。該項目由兩個分期組成，均在開發之中。該項目由一間本公司持有49%的項目公司上海靜宇投資置業有限公司開發。

第一期預期約佔5,760平方米的總地盤面積，而預計總建築面積約78,129平方米。該分期將包括合計67,805平方米商用面積的商用大廈及150個泊車位。該分期的建築工程預期於2005年8月開始及於2007年6月竣工。

第二期預將佔總地盤面積約4,741平方米，而預計總建築面積約32,231平方米。該分期將主要包括合計24,616平方米商用面積的商用大廈及218個泊車位。該分期的建築工程預期於2006年12月開始及於2009年7月竣工。

截至2006年3月31日，該項目的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,388.7百萬元。本公司預計該項目第一期將需約人民幣286.7百萬元的額外建築成本，本公司於最後實際可行日期已開始對第一期進行施工。

持作未來開發的物業

本公司有8個本公司之項目公司已就全部或部分有關土地訂立土地使用權出讓合同、土地使用權轉讓協議或其他協議，但尚未取得全部有關的土地使用權證的項目或項目分期。這些項目持作未來開發，合計地盤面積649,299平方米。於最後實際可行日期，本公司已為這些物業合計264,983平方米地盤面積取得土地使用權證，及尚未為餘下384,316平方米取得土地使用權證。本公司並不保證將可為餘下面積取得有關這些項目的土地使用權證，因此本公司並未在附錄四的物業估值報告中給予這些本公司於2006年3月31日尚未取得有關土地使用權證的物業商業價值。2006年3月31日，有關土地的總賬面值約人民幣443.9百萬元，主要為本公司支付土地成本的金額。根據相關的土地使用權出讓合同或轉讓協議，倘項目公司非因其引起的原因而不能取得土地使用權證，則項目公司有權取回其已支付的全數土地出讓金。該等項目或項目分期處於初步計劃階段，只有初步規劃及籌備工作產生了少量的成本。這些項目或項目分期實際上並未開始興建。本公司將這些物業劃分為3類物業：

第一類 包括本公司前述已按有關的土地使用權出讓合同全部支付土地使用權出讓金的有關物業及本公司於法律上已申請或有權申請土地使用權證的物業。本公司有約33,236平方米地盤面積並未取得土地使用權證的物業。截至2006年3月31日，有關土地的合計賬面為人民幣376.5百萬元，金額主要相當於本公司支付土地成本的金額。本公司的中國顧問天冊律師事務所認為，本公司在取得有關的土地使用權證並無重大法律障礙。

第二類 包括本公司按有關土地使用權出讓合同於最後實際可行日期支付尚未到期的未付款項(包括土地出讓金及拆遷成本)後，本公司將於法律上有權申請土地使用權證的有關物業。本公司有合計約70,511平方米地盤面積的此類尚未取得土地使用權證的物業。截至2006年3月31日，有關土地的合計賬面值為零元，該金額大致相當於本公司支付土地成本的金額。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所已指出，只要本公司支付根據土地使用權出讓合同內已到期的未付金額，本公司申請及取得有關土地使用權證就沒有重大法律障礙。

第三類 包括本公司將於法律上有權申請土地使用權證的有關物業，須視乎(i)本公司支付所有土地使用權出讓金及／或(ii)本公司完成包括支付所有拆遷成本的拆遷手續而定。有關本公司支付的最終土地使用權出讓金及／或拆遷成本存在不定因素。本公司有合計約280,569平方米地盤面積的此類尚未取得土地使用權證的物業。截至2006年3月31日，有關土地的合計面值約人民幣67.4百萬元，該金額大致相當於本公司支付土地成本的金額。

業 務

於該類物業當中，即使本公司已與有關的當地政府機構簽訂合同及已向其全數支付協定的土地使用權出讓金，如寧波浙大科技園一期及二期項目，現須就土地使用權出讓金作重新磋商及簽訂一份新土地使用權出讓合同。本公司於2003年與有關政府機關簽訂合同時，該土地為農業用途，因此，本公司的合同受制於該土地須由有關政府機關轉為建設用途的條件。在本公司執行土地用途轉換前，中國政府於2004年對所有需要改變土地用途的大規模房地產開發的土地審批凍結了約6個月。於2005年8月，中國最高人民法院發出司法解釋，說明與所有上述大規模房地產開發項目相關的土地使用權有關合同均需得到相關土地管理部門的重新確認。2005年12月，浙江省政府批准了該地塊可改變為房地產開發用途。然而，在這期間，政府平整該地塊所產生的成本超出本公司根據合同已支付的土地使用權出讓金，因此，政府機關已向本公司提出要求，要求本公司按2003年中國法規就土地使用權出讓金不得較土地成本低的規定重新對土地使用權出讓金金額進行磋商。於本招股章程刊發日期，本公司仍就額外須付的土地金與相關政府部門進行磋商，但仍未達成協議。

下表為有關該些用作未來開發物業的其他資料。本公司用作未來開發物業中包括的各項目或項目分期的計劃建築面積，例如於下表所披露的計劃建築面積，是由本公司管理層以土地使用權出讓合同或政府項目文件或規劃為基礎而作出的估計。

物業項目	地點	根據 土地使用權 出讓合同 截至2006年 於2006年 3月31日 3月31日 須予支付的 的賬面值 ⁽¹⁾ 土地出讓金 ⁽²⁾		本公司 應佔權益	計劃		物業估值 報告參考
		(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)		地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
第一類							
新綠園	浙江省杭州市	229.9	—	50%	27,666	116,000	53
上海玫瑰園四期	上海市	146.6	69.2 ⁽³⁾	100%	262,392 ⁽⁴⁾	75,426	48
第二類							
海寧百合新城高層三期 ..	浙江省海寧市	—	210.0	50%	70,511	173,000	52
第三類							
嘉和九堡項目二期	浙江省杭州市	14.4	—	100%	39,854	131,000	55
星橋項目二期	浙江省杭州市	26.4	—	35%	38,581	61,780	54
上海董家渡三期	上海市	—	—	51%	16,505 ⁽⁵⁾	75,000	49
寧波浙大科技園一期	浙江省寧波市	26.6	見附註(6)	60%	73,336	184,845	50
寧波浙大科技園二期	浙江省寧波市	—	見附註(6)	60%	120,454	61,939	50
合計		443.9	279.2		649,299	878,990	

附註：

- (1) 賬面值指出現於該等持作未來開發物業的成本，主要由土地成本及一些前期規劃開支組成。
- (2) 根據土地使用權出讓合同須予支付的土地出讓金是指根據有關土地使用權出讓合同項下未支付的代價。
- (3) 上海玫瑰園第四期的土地使用權出讓合同下的土地出讓金於2006年3月31日已全數支付。
- (4) 本公司已取得上海玫瑰園第四期256,822平方米土地的有關土地使用權證。
- (5) 本公司已取得上海董家渡第三期8,161平方米土地的有關土地使用權證。
- (6) 本公司正與有關政府機關決定就這兩個項目分期應付的額外土地出讓金進行磋商。

由於本公司尚未收到有關的土地使用權證，本公司並未給予此等土地任何商業價值。然而，在本招股章程附錄四包含的物業估值中，參考了此等物業及已披露假設各項條件已達成後預計本公司應佔的價值，有關條件尤指：

- 所需的土地出讓金已根據土地使用權出讓合同準時支付；及
- 本公司在取得有關土地使用權證時並無其他法律障礙或不會出現任何法律障礙。

閣下在作出有關本公司股份的投資決定時，不應過份依賴物業估值報告內披露的估計價值。

其他土地收購合約安排

杭州 — 留莊項目 於2005年3月，浙江發展房地產開發有限公司（「浙江發展房地產」）與杭州國土資源局簽訂一份土地使用權出讓合同，以收購一幅地盤面積合計51,062平方米的土地。於2005年9月，浙江發展房地產與本公司成立浙江發展綠城房地產有限公司（「浙江發展綠城」），浙江發展房地產與本公司分別佔55%及45%權益。於2005年10月，浙江發展房地產將其根據土地使用權出讓合同的所有權利和義務轉讓予浙江發展綠城。截止2006年3月7日，浙江發展綠城拖欠若干土地出讓金及補償費用。有關土地機關同意將支付上述土地出讓金及補償費用延遲至2006年4月底。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所向本公司指出，有關土地使用權出讓合同及補償協議仍然有效，但除非獲有關機關豁免，否則浙江發展綠城將須根據有關土地使用權出讓合同及補償協議繳付拖欠期內每日0.1%拖欠款項的處罰。於最後實際可行日期，上述罰款已達人民幣39.5百萬元。浙江發展綠城已支付土地出讓金及補償費用總額中的約人民幣421.5百萬元，尚有人民幣80.4百萬元的土地出讓金及補償費用仍未支付及拖欠。由於上述拖欠，浙江發展綠城可能須向政府交出與仍未支付土地出讓金及補償費用相對應的土地。於2006年5月9日，本項目的項目夥伴簽署了一項股東決議案，規定有關這項目的可能罰款及交出土地引致的一切損失概由浙江發展綠城的大股東，即本公司的項目夥伴負責。

北京市 於2002年2月，北京市政府批准北京青龍橋項目。該項目總地盤面積為346,370平方米，而預計的總建築面積為340,530平方米。本公司已把這項目分為四期。於2004年4月，本公司與北京市政府就總地盤面積為105,129平方米而預計總建築面積為101,812平方米的北京青龍橋項目第一期及第二期訂立土地使用權出讓合同。於2004年11月，本公司收到該兩期的有關土地使用權證。北京青龍橋項目第一期及第二期的詳情請參閱「— 開發中的物業 — 北京青龍橋」。

本公司未曾就北京青龍橋項目第三期及第四期訂立任何土地使用權出讓合同。這兩期的總地盤面積為241,238平方米，而預計的總建築面積為231,807平方米。根據北京市政府提出的舊城改造及綠化隔離帶計劃，該兩期所涉及的土地已被指定用作拆遷安置及配套設施。根據這計劃，北京海淀區政府擬取得區內若干其他地塊，並將該地塊上的原居民遷至該區其他地塊。

本公司已得到北京市海淀區政府批准，開始拆遷及安置工程。完成拆遷後，本公司擬申請轉換該塊土地的用途作商業開發並向公眾出售物業。倘北京市政府批准該等轉換，本公司將需要支付由相關土地機關決定的額外土地使用權出讓金。該等決定將考慮本公司產生的拆遷及安置成本。然而，本公司不能保證北京市政府將批准把指定用途轉換至商業開發。

倘本公司不能取得把土地轉換為商業開發的批准，根據北京市政府的相關規定，則在該等地盤所建物業竣工後，本公司仍可出售該地盤上的已建成物業予根據北京市政府的舊城改造及綠化隔離帶計劃而被搬遷的居民。根據該計劃，須搬遷的每一個居民可按房地產開發成本購買最多50平方米建築面積的物業。倘超過每人50平方米，則售價將由有關機關決定，而該售價通常為較開發成本為高的價格。

北京青龍橋項目第三期及第四期將由目前開發北京青龍橋第一期及第二期的同一項目公司(本公司佔65%的項目公司北京興業萬發房地產開發有限公司)開發。

杭州市保俶路項目 於2006年5月，本公司就一個現時由中國軍方持有的住宅房地產開發地盤中投得一項合作開發項目，據此，中國軍方將為該項目提供土地，由本公司支付工程成本及拆遷成本，中國軍方及本公司根據協定比例分佔該物業。本公司已向土地持有人支付了人民幣5百萬元作為投標保證金。該地盤覆蓋面積25,041平方米，計劃總建築面積約46,200平方米。於2006年5月16日，本公司與該計劃合作開發項目的業主訂立合作開發協議。然而，合作開發協議須得到中國軍事機關批准後方告生效；不能保證合作開發協議將得到批准。倘本公司不能取得土地使用權，則本公司有權獲得投標保證金的全數退款。

青島市 本公司於2006年1月與山東省青島市李滄區政府簽訂項目框架協議。本公司已支付人民幣10百萬元作為投標保證金，並已中標，成為項目開發商。於這份項目框架協議中，本公司同意根據該項目框架協議支付李滄區政府所產生的拆遷成本。青島市政府現計劃將李滄區發展成為青島市一新住宅及商業區。初步開發計劃覆蓋約2平方公里，總建築面積約1.6百萬平方米。至於本公司向李滄區政府支付及將向李滄區政府支付的款項將計入本公司支付的土地使用權出讓金內(倘若本公司取得任何土地使用權)。倘若李滄區政府不能按協議所述按時準備土地作開發用途或本公司不能取得任何土地使用權(如本公司被競爭對手勝出)，本公司有權獲退回所付保證金的全部款項，另加一筆補償。本公司並無保證該框架協議將可令本公司購得任何土地使用權。

上海市 於2002年11月，綠城房地產和上海申元企業發展有限公司與上海市松江區新橋鎮政府就一片地盤面積約為360,000平方米的土地訂立住宅項目開發協議。2003年1月綠城房地產及上海申元企業發展有限公司成立上海綠景置業有限公司以開發此項目。綠城房地產擁有此

項目公司60%股權。本公司及上海申元企業發展有限公司分別支付人民幣60百萬元及人民幣40百萬元作為給予新橋鎮政府的保證金。根據當時適用的上海土地出讓管理規定，在該項目的規劃指標及土地出讓方式已決定之前政府不會與開發商簽訂土地使用權出讓合同。松江區規劃管理局直至2003年5月才批准該項目的規劃指標。於2003年3月，新橋鎮政府向松江區政府提交報告，建議透過邀請招標程序出讓相關土地。報告被提交後，松江區政府批准該建議，並於2004年3月進一步向上海市政府提呈待批。2004年8月31日，中國政府對全國範圍內出讓土地使用權作商業開發開始嚴格執行強制性招標、拍賣及掛牌要求，因此，此地塊的土地出讓方式仍然待決，本公司仍未取得上海市政府的有關批准。於2006年5月，新橋鎮政府給予本公司信函，確認正密切監控該項目的審批過程，並主動與松江區政府及上海市政府負責該項目的相關機關作出跟進。新橋鎮政府進一步確認，倘本公司不能於任何公開拍賣或投標中取得相關的土地使用權，其將立刻無條件全數退還本公司的保證金。本公司將不時評估是否對地塊進行收購，本公司所考慮的因素，包括土地收購成本、可比較土地市價、市況及前景和項目的整體盈利能力。

彌償保證。根據彌償契約，本公司原股東聯合向本公司承諾，對因(其中包括)本公司就上述5宗土地收購合約安排作出的任何款項而引致的損失作出彌償保證。

本公司所用物業

於2006年3月31日，本公司使用在杭州黃龍世紀廣場的辦公樓作為總部，該辦公樓的總建築面積為4,757.6平方米。本公司向綠城控股集團及其聯營公司浙江世紀廣場投資有限公司租用這辦公樓。請參閱下文「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 物業租用」的內容。除本公司於黃龍世紀廣場的辦公樓外，本公司亦佔用合計約22,548.2平方米建築面積的物業，包括在浙江省15,273.8平方米、在北京市2,177.8平方米、在上海市1,729.6平方米及在中國其他地方3,367.0平方米。這些物業主要供不同地區的本公司僱員作辦公室或宿舍之用。有關22,548.2平方米的辦公室物業及宿舍，本公司持有15,676.6平方米，餘下的6,871.6平方米向獨立第三方租用。

競爭

相對於其他房地產開發商，本公司在多項因素方面，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度及購入合適土地儲備的能力等因素方面，都具有相當競爭力。本公司於1995年在杭州成立，相信至今在浙江省已奠定相當穩固的業務基礎。然而，在浙江省及本公司有業務經營的其他中國地區，房地產市場的競爭非常激烈。本公司現時及可能面對的競爭者包括國內的主要開發商，而國外的開發商，例如香港的主要開發商，也構成一定的競爭，儘管

競爭程度略弱。在這些競爭者中，有些具有較佳的往績紀錄、有較強大的財務、人力及其他資源，而且銷售網絡及知名度也較大。請參閱「風險因素—有關中國的房地產業的風險 — 日益激烈的競爭可能會對本公司的業務和本公司的財務狀況有不利影響」。

知識產權

綠城控股集團已將「綠城」及「綠城房產」等各個類別（包括房地產開發、建築、物業租賃及房地產代理）的商標及服務標誌，向中華人民共和國商標局註冊。綠城控股集團已根據其與本公司於2006年6月22日訂立的商標許可協議約定，特許本公司免費使用「綠城」及「綠城房產」等商標及服務標誌。請參閱「關連交易」。

本公司亦是網域“chinagreentown.com”及“chinagreentown.cn.”的擁有人。有關進一步的資料，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料—知識產權」一段。

保險

本公司已就僱員因在本公司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招致的醫療及有關開支，投購僱主責任保險。但本公司並沒有就場所或房地產開發，投購財物損毀或第三者責任保險。根據中國的現行法律，投購此類型保險並不是強制的，可自願投購。本公司相信本公司在保險方面的做法符合中國房地產業所循慣例。本公司會與建築公司密切監察在建築工地上的品質及安全措施，以減低本公司可能因財物損毀及其他責任而需承擔的風險。本公司會不時重新評估房地產市場的風險情況，並調整本公司的保險安排。

有關詳情，請參閱「風險因素—與本公司業務有關的風險 — 本公司並無就潛在損失及索償購買保險」內容。

環境及安全事項

本公司須遵循中華人民共和國的環境及安全法規；此等法律、法規涉及廣泛的環境事宜，包括空氣污染、噪音、污水及廢物排放。本公司須就每一項目聘用合資格的機構從事完善的環境評估，並向有關當局提出本公司的環境影響評價報告，以供審批。中國政府在欠缺其可接受的環境影響研究報告下，是不會向本公司發出有關任何物業項目的建築工程施工許可證的。本公司致力遵循此等環境及安全法規。本公司會積極參與環境評估的過程，並與認可的環境評估組織充分合作。

本公司所有已完成的房地產項目及正在施工的項目均已取得所需的環境審批。在每一房地產項目竣工時，有關的中國政府機關會到工地視察，確保本公司已遵循適用的環境及安全標準。

本公司的董事確認，自本公司成立至今，本公司並無違反適用的環境或安全條例。本公司董事進一步確認，本公司的業務符合適用的中華人民共和國環境及安全條例。

法律訴訟及重大索償

於有關期間，本公司曾在日常業務過程中卷入法律或其他訴訟，主要涉及與客戶的爭議。但有關訴訟並無於本公司整體經營業績中涉及重大法律成本及費用。本公司現時並不察覺有任何現存或將有任何不利本公司的重大法律訴訟。

於最後實際可行日期，本公司並未遇到任何情況，令工程重大延誤、或並無因本公司不能按時完成任何預售項目而收到本公司客戶的任何重大索償，也沒有因本公司延誤交付房地產權證而收到本公司客戶的任何重大索償。

於2005年10月，杭州市國土資源局余杭分局要求本公司動工建設綠城藍庭及星橋項目的工程，及以土地閒置逾一年的理由要求本公司支付合計約人民幣6.1百萬元土地閒置費。然而，該兩個項目的工程延誤，是因為政府未能按時安置該土地的原居民及未能完成拆遷及地盤平整而造成。根據適用的土地法規，倘若工程延誤是由於政府行為而造成，開發商不用支付土地閒置費。本公司已就上述土地空置費用問題向有關機關提出申辯。於最後實際可行日期，有關機關尚未就本公司的申辯作出回應。本公司中國顧問天冊律師事務所已告知本公司，本公司應不用支付上述土地閒置費用，因該等項目的工程延誤施工，是因為政府未能安置該土地的原居民及未能完成拆卸及地盤平整而造成。因此，本公司並無就上述土地閒置費於本招股章程附錄一會計師報告中的財務報表內作任何撥備。

於2006年1月，本公司收到杭州國土資源局余杭分局的通告，要求本公司就桃花源南區項目21塊土地中的7塊土地進行動工建設，並為該土地支付土地閒置費人民幣2.7百萬元。本公司已於2004年10月開始整體興建該項目。然而，由於開發規模龐大，該項目的實際興建工程並未擴展到這7塊土地。於本招股章程刊發日期，本公司已支付人民幣1.3百萬元土地閒置費，並鑒於這項目的發展時間安排，本公司已向土地局提出免徵餘下的土地閒置費，及延遲開始這7塊土地的要求。於最後實際可行日期，土地局並無回應本公司的要求。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所向本公司指出，本公司有非常充分理據反對上述土地閒置費用，因為本項目獲杭州發展規劃局余杭分局批核為一項單一開發項目，而本公司已於2004年10月就整體項目進行施工及自此繼續開發。因此，本公司並未就尚未支付的土地閒置費作出任何撥備。

除上述披露外，於有關期間，本公司並無因未能根據有關的土地使用權出讓合同，令某一物業項目或項目分期無法按時開發而須向中國政府支付任何罰金及／或土地閒置費用。

與本公司原股東的關係

除本公司外，本公司原股東持有多家其他公司。綠城控股集團是由本公司原股東共同控制下的一家集團控股公司，其於2001年12月6日在杭州市成立，現時由宋卫平、壽柏年及夏一波實益持有，分別持有54%、39%及7%的股本權益。

業 務

綠城控股集團現時有逾40家附屬公司，主要在中國浙江省進行各類型業務，其中包括物業管理、酒店管理及旅遊業、體育及銷售建築物料。此外，其亦參與以下「— 不競爭承諾 — 除外項目」中所述的除外項目。

於2005年12月31日，綠城控股集團全職僱員人數逾4,000人。於2005年的財政年度，根據中國會計准則及規則而編製的綠城控股集團的管理賬目，其年度收入為人民幣87,400,000元。本公司執行董事概無於綠城控股集團擔任任何董事或管理職位。綠城控股集團的營運由獨立的管理團隊進行管理。於2005年，綠城控股集團(包括其聯繫公司)從本公司取得的總收入為人民幣21,340,000元(包括人民幣14,329,000元的足球廣告服務費用、人民幣5,874,000元的前期物業管理服務費用及人民幣1,136,500元的苗木銷售額)，相當於綠城控股集團同年總收入約24.4%。

本公司原股東亦持有其他業務，包括在中國從事室內裝修、文化傳媒、醫院投資及教育事業。

業務區分

除除外項目外，綠城控股集團、其任何附屬公司或本公司原股東控制的任何其他實體並無從事任何與本公司競爭或可能競爭的房地產開發業務。

綠城控股集團及本公司原股東擁有的其他業務，其中一些與房地產行業無關，例如體育、旅遊、醫院投資及教育等。

除除外項目外，由綠城控股集團公司及本公司原股東的其他聯屬經營的所有物業相關業務只屬配套而非本公司房地產開發的核心業務。例如，他們從事物業管理、提供室內裝修服務及供應建築用原材料。因為綠城控股集團及本公司原股東控制的其他業務採購實際上是本公司的供應商和服務供應商，故與本公司的業務並無重疊。上述向綠城控股集團及本公司原股東控制的其他業務採購的該等交易於全球發售前後構成關連交易。請參閱「關連交易 — 非豁免持續關連交易」。

綠城控股集團亦從事酒店業務，這與本公司的住宅房地產開發業務顯著不同。本公司的物業包括兩幢酒店，即杭州的九溪玫瑰園度假村及舟山的大酒店項目。這些酒店將是本公司核心業務的配套。而本公司開發這些酒店，純因毗鄰的住宅項目土地出讓規定須建造一幢酒店而已。酒店落成後，本公司將聘用第三方酒店管理公司管理這些酒店。本公司目前並無經營，亦不打算以經營酒店管理和開發作為本公司的核心業務。因此，日後酒店經營方面的重疊不會構成與本公司核心業務的競爭。此外，綠城控股集團經營的是位於杭州的高檔酒店，而九溪玫瑰園度假村主要以中檔旅客為目標。因此，本公司不認為會有重大競爭。

業 務

除外項目是本公司核心業務唯一與綠城控股集團及本公司原股東控制的其他業務重疊的業務。這些項目不包括在本公司的業務範圍內，是由於在有關土地的業權存有法律上的不明朗因素，或因合營夥伴不同意轉讓。有關本公司如何決定哪些物業會否被計入重組內、各除外項目的原因及此等除外項目各自如何有別於本公司業務的詳情，請參閱下文的「業務 — 與本公司原股東的關係 — 除外項目」。持有除外項目的各項目公司是合營企業，並擁有獨立於本公司的管理層，項目公司董事會成員並無重疊。就每個現有的除外項目中，綠城控股集團實際上只持有少數股東權益而並無管理控制權。無論如何，根據非競爭契約，本公司有選擇權，可在本公司日後欲收購時收購任何一項除外項目。因此，倘目前的障礙日後可解決，且本公司董事會認為收購符合本公司全體股東的最佳利益，本公司便可收購該等項目。本公司目前並無計劃行使選擇權，但倘日後有如此決定，本公司將作出公告。

此外，根據非競爭契約，本公司原股東及綠城控股集團已各自承諾不從事任何與本公司核心業務競爭的業務，惟除外項目除外。因此，本公司認為本公司的業務與綠城控股集團及本公司原股東控制的其他實體的業務有清楚的區分。

董事

除於本節「一 與本公司原股東的關係」所披露外，本公司概無董事（獨立非執行董事除外）是除本公司業務外，任何與本公司直接或間接競爭的業務的董事。

關連交易

以前，本公司已與原股東或其聯屬公司進行關連交易。這些交易與在本公司正常業務過程中向本公司提供的服務或供應的產品有關。由於本公司認為其價格合理且滿意其服務水平，故本公司從原股東的聯屬公司取得這些產品及服務。本公司原股東及綠城控股集團與本公司於2006年6月22日訂立綜合服務協議，據此，本公司原股東及綠城控股集團將繼續向本公司提供若干服務及材料供應。本公司原股東及綠城控股集團將以不遜於給予獨立第三方的條款訂立該等關連交易。倘原股東或綠城控股集團提供的服務及材料未能達到本公司的要求，本公司有權透過3個月的事先書面通知終止該等服務或供應。請參閱「關連交易 — 非豁免持續關連交易」。

不競爭承諾

各原股東及綠城控股集團（「訂約人」）根據非競爭契約向本公司承諾並促使其控制的聯屬公司（本公司成員除外）不在中國從事以下任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），包括（但不限於）以下活動：

- (i) 收購、持有、發展、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資；
- (ii) 從事、擁有權利或在任何方面於推銷或發展或投資於土地或房地產物業中擁有經濟利益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣與上述(i)段及(ii)段所列的選擇權、權利或權益；或
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合營企業、任何性質的法團或實體的股份，而它們於上述(i)至(iii)段所列的事宜中擁有任何權益；

但：

- (i) 綠城控股集團可繼續從事正在發展及銷售的現有的八項物業項目（「除外項目」）（如下文「除外項目」一節所述）並以下述擬議建築面積為限；及
- (ii) 除除外項目及由獨立第三方擁有的臨平桂花城項目經綠城控股集團容許使用該等商標（如下文所界定）外，綠城控股集團不得使用及不得容許除本公司外的任何人士將該等商標使用於在中國與本公司或可能與本公司競爭的房地產開發業務上。此外，綠城控股集團不得註冊或容許除本公司外的任何人士註冊或使用與該等商標類似的商標於在中國與本公司或可能與本公司競爭的房地產開發業務上。

根據非競爭契約，訂約人授予本公司收購除外項目的選擇權，選擇權容許本公司按除外項目的公平市值購入原股東應佔權益，或當中的任何權益部分，惟有關權益須為可轉讓。倘若非競爭契約各方不能就收購價取得協定，則有關物業項目估值及價格須由一獨立合資格估值師釐定。原股東亦於非競爭契約承諾，倘若本公司要求將該等應佔權益轉讓予本公司，會盡力協助取得合營企業夥伴同意，以達致上述要求，並會向本公司提供一切所需資料，以便本公司行使選擇權。

行使非競爭契約的任何選擇權將構成本公司的關連交易，而本公司須遵守上市規則第14A章就關連交易而指明的程序，程序包括獨立股東的批准（倘必須）。有關行使非競爭契約下選擇權的任何決定將由本公司獨立非執行董事作出。

每個季度，根據與綠城控股集團會議而得的信息及管理層本身對市場的理解，是否行使選擇權的建議及有關非競爭契約的其他資料將呈列予獨立非執行董事供其考慮。獨立非執行董事

業 務

將考慮非競爭契約所載的條款是否有被遵守，及應採取甚麼補救措施。本公司執行董事，包括宋卫平先生及壽柏年先生除非獲出席會議的大多數獨立非執行董事邀請，否則不會出席與非競爭契約有關事宜的董事會會議。

在考慮行使或不行使任何非競爭契約所載的選擇權時，本公司獨立非執行董事在考慮過本公司管理層的任何建議後將考慮各種因素，這些因素包括：

- 有關土地所有權的法律事項是否已被適當地解決，使本公司收購及從事該項目變得適合；
- 是否可以得到合資夥伴的同意；
- 該項目與本公司屆時的發展策略是否一致及／或
- 該項目是否已經達到了合適的進度，以便本公司行使選擇權將符合整體股東的利益。

根據非競爭契約，綠城控股集團將不會進行除外項目以外的任何房地產開發。倘綠城控股集團、任何原股東或其聯屬公司日後有任何或與本公司主要業務競爭的商機，原股東及綠城控股集團則須立刻把該商機交予本公司。是否接納由綠城控股集團轉介本公司的未來商機將由本公司獨立非執行董事作出。倘作出決定，獨立非執行董事將考慮有關商機會否有相當的利潤可圖，是否配合本公司目前業務策略及在其他方面是否符合本公司股東整體利益。此外，綠城控股集團、各原股東及其相關聯屬公司須每年與本公司舉行會議，向本公司更新除外項目的最近發展進度及任何其他意識到的商機。本公司的代表(包括獨立非執行董事)應有權於該會議中得到有關來自綠城控股集團、各原股東和其相關的聯屬公司的商機的信息及材料。

此外，原股東及綠城控股集團已於非競爭契約中承諾向本公司提供及合理地促使他人向本公司提供有關執行本招股章程載有的承諾的一切必要資料。原股東已進一步承諾：於本公司年度報告中作出聲明確認其本身及聯屬公司遵守非競爭契約的條款。

倘若訂約人合計實益持有本公司權益少於10%，或股份不再於聯交所上市，則非競爭契約將會終止。

內部控制

本公司股份於聯交所上市後，本公司將繼續與原股東及其聯屬公司訂立關連交易。原股東宋卫平先生及壽柏年先生亦為本公司董事。然而，原股東及綠城控股集團根據非競爭契約不一

定與本公司競爭。原股東已確認其全力履行其各自的責任，以本公司及本公司全體股東的最大利益為依歸。為避免可能出現的利益衝突，本公司已推行下列措施：

- 作為此次全球發售準備的一部分，本公司已修改組織章程大綱及細則以符合上市規則。更甚者，本公司的組織章程大綱及細則指出，在若干受限制的環境下，董事不應在批准其或其聯繫人有重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何決議案中投票，也不應被計入大會的最低出席人數之列。因此，各原股東不應就有關綠城控股集團或其任何其他聯屬公司的任何建議投票或被計入最低出席人數之列。
- 本公司上市條件之一，是根據章程細則，本公司董事會多數須為獨立非執行董事。本公司已委任5名獨立非執行董事，其中4人對擔任上市公司董事有豐富的經驗，而其中3名有物業行業的經驗。本公司的獨立非執行董事將能提供公正的、客觀的意見，以進一步保障本公司公眾股東的權益。
- 本公司已委任百德能證券有限公司作為本公司的合規顧問，將依照適用的法律及上市規則(包括各種對董事職責及內部控制的要求)向本公司提供諮詢及指引。
- 根據非競爭契約，行使或不行使有關任何除外項目的非競爭契約授予本公司的選擇權的任何決定應由獨立非執行董事作出。此外，如下文「一 不競爭承諾」所述，獨立非執行董事將負責就執行非競爭契約作出決定。本公司執行董事包括宋卫平先生及壽柏年先生，除非獲出席會議的大多數獨立非執行董事邀請，否則不會出席與非競爭契約有關事宜的董事會會議。
- 根據綜合服務協議，原股東及其聯屬公司根據本招股章程中的任何關連交易而提供予本公司的條款最少應與給予其他各方的條款擁有同等優惠。此外，如上市規則所要求，獨立非執行董事應每年審閱本公司的持續關連交易，並於本公司年度報告中確認已在本公司普通正常的業務過程中訂立該等交易的是基於正常的商業條款，或者該條款不遜於其提供給獨立第三方，對於本公司全體股東而言其條款是公平合理的。
- 本公司將於2006年底聘獨立財務顧問向本公司獨立非執行董事提供意見，以判斷根據非競爭契約行使選擇權是否符合本公司及股東利益。獨立非執行董事將在沒有執行董事參加的情況下舉行會議，商議根據2006年度獨立財務顧問的意見決定是否行使選擇權事宜。
- 此外，倘本公司獨立非執行董事認為有需要或應該，可聘請專業顧問(包括獨立財務顧問)就非競爭契約(包括但不限於是否行使選擇權及應按甚麼條款行使)或原股東和綠城控股集團向本公司推薦的任何商機提供意見。

- 根據上市規則，任何依據非競爭契約而行使的選擇權將構成關連交易。本公司將根據上市規則的要求，包括取得獨立股東的批准（若必須）。本公司將根據上市規則規定，披露行使或不行使的任何決定。當考慮不行使不競爭契約所載的選擇權時，本公司的獨立非執行董事將會考慮以下因素，包括：
 - (i) 有關土地業權的法律問題是否已充分解決，以適合本公司收購及開展項目；
 - (ii) 是否已向合營企業夥伴取得同意；
 - (iii) 項目是否配合本公司目前的發展戰略；及／或
 - (iv) 項目是否已達到充份成熟階段而行使選擇權對本公司股東整體而言有利。
- 每年，公司的獨立非執行董事將每年對一年來每季的決議進行審閱，這些決議涉及根據不競爭契約是否行使選擇權的決議，是否跟踪綠城控股集團及原股東推薦的商機的決議，並將該等決議及基本背景披露於公司的年報中。只要綠城控股集團在相關的除外項目中還有權益，公司也將在年報中披露該等除外項目的發展狀態。

除外項目

自重組完成後，除外項目由綠城控股集團保留。根據非競爭契約，除外項目將繼續由綠城控股集團開發，而最終由其出售，並以下述建議的建築面積為限，除非直至本公司行使購買該等除外項目中任何應佔權益的選擇權。除除外項目外，綠城控股集團、原股東及其聯屬公司不會從事任何與本公司競爭或可能與本公司競爭的新房地產開發項目。

本公司於重組時決定哪些物業納入重組的指導原則如下：

- (a) 有關物業須與本公司的發展策略及業務模式符合；
- (b) 有關物業須符合以下其中一項條件：
 - (i) 已取得土地使用權證；
 - (ii) 倘尚未取得土地使用權證，則須有有效及可執行的土地使用權出讓合同；或
 - (iii) 倘尚未簽訂土地使用權出讓合同，則競投及磋商收購土地的程序已展開，並在適用情況下已支付競投保證金或向有關政府機關取得立項；及
- (c) 倘綠城控股集團於某項發展持有少數股東權益，則合營企業主要股東並無法律權利阻止將該權益轉讓予本公司。

業 務

本公司的業務模式目前涉及開發及銷售住宅物業。根據中國法律及法規，本公司須在開發有關物業前取得土地使用權。此外，本公司所開發的少量商用物業是辦公大樓及酒店，而非商用大樓。本集團不認為商用物業是本公司的核心業務。本公司的策略載於「業務 — 本公司的策略」一節。

除外項目不符合上述(a)、(b)或(c)的準則。特別以準則(b)而言，(B)至(D)項所載的物業在業權方面有問題（詳情見下文），且並無清晰的程序解決這些問題。至於(E)至(H)段所載的物業，合營企業夥伴不同意轉讓。

如「業務 — 與本公司原股東的關係 — 不競爭承諾」中所述，倘

- 業權問題可解決；
- 取得合營企業夥伴同意（如有需要）；
- 符合本公司最佳利益；
- 本公司認為項目與本身的發展策略一致；

則本公司會考慮行使選擇權收購這些項目。

除外項目分3類。於下文(A)項所載的物業項目並未納入於本公司業務內，因為本公司已決定不繼續該項發展。綠城控股集團已售出其於該項目中所持的權益，以避免競爭。於下文(B)、(C)、(D)項載列的物業項目並未包括在本公司業務之內，因為綠城控股集團只持有這些物業的合約權益。綠城控股集團並未取得該些物業的法律業權。該土地的許可用途或轉讓限制均存在不明朗因素。因此，除非及直至有關障礙已消除，否則本公司不會繼續該等發展項目。另外，(B)至(D)中相關權益的轉讓須得到合營公司合作伙伴的同意，而合作伙伴已經告知綠城控股集團他們不同意該等轉讓。於下文(E)、(F)、(G)及(H)項載列的物業項目並未包括在本公司業務之內，因為綠城控股集團未能取得相關合營企業夥伴的同意。綠城控股集團持有(E)至(H)各項該等項目的少數股本權益且並無管理控制權。各項目的剩餘權益均由一獨立第三方實益持有，該獨立第三方已拒絕讓綠城控股集團將其於各項目的權益轉讓予本公司。(E)項至(G)項物業項目中的合資企業伙伴為法人團體。(H)項物業中的合資企業夥伴為自然人。

有關除外項目的資料現概述如下：

- (A) 由綠城控股集團持有70%的附屬公司北京天安綠城房地產開發有限公司（「北京天安」）在北京市開發的安貞橋綜合樓（商用樓宇），計劃建築面積20,550平方米。該項目已由綠城控股集團出售，將不會再與本公司有競爭；本公司在下面就出售事宜提供了進一步的解釋。
- (B) 由綠城控股集團持有30%的聯營公司北京東方怡華房地產開發有限公司（「東方怡華」）在北京市朝陽區發展的藍色港灣計劃，建築面積61,594平方米。東方怡華與朝陽農場（當地一個國營農場）訂立共同開發合同以開發該土地。該土地由朝陽農場持有，但其限定的用途是農地。在土地改變用途前，該土地不能作住宅發展用途。目前，沒有迹象表明東方怡華能在短期中取得土地用途改變的政府批准。假設土地使用改變，東方怡華仍須透過公開競投手續才可取得該土地。因此，這項目不符合本公司重組原則的準則(b)，並排除在重組之外。此外，項目公司的合營夥伴已表示不會同意綠城控股集團將於項目公司的權益轉讓，因此，這項目不符合重組項目準則(c)。該項目尚未開始施工。由於上文所述的業權問題，本公司認為這項目何時可開發並不明朗，對本公司而言，潛在競爭風險不高；
- (C) 由綠城控股集團持有20%的聯營公司杭州紫金實業投資有限公司（「杭州紫金」）於杭州開發的黃龍商貿樓（商用樓宇），計劃建築面積120,000平方米；杭州紫金的其他實益權益由浙江世紀廣場投資有限公司（「浙江世紀廣場」）及杭州黃龍洞股份經濟合作社（「黃龍洞合作社」）持有，浙江世紀廣場是一家由綠城控股集團持有40%權益的聯營公司。根據中國法律，黃龍商貿樓所在的該地塊由一家集體經濟組織——黃龍洞合作社取得。如本公司中國顧問天冊律師事務所指出，上述由一家集體企業持有的土地受相當嚴格的轉讓限制，倘未獲得合作社所有農民三分之二人數同意，不能自由轉讓。因此，該土地不能轉讓予杭州紫金，而是租予杭州紫金，杭州紫金有權轉租予第三方。黃龍商貿樓建成後，杭州紫金將向合作社租賃該地塊40年。目前，這業務模式與本公司獨自或共同擁有物業並可出售而非出租已發展物業的業務模式相逕庭。此外，黃龍商貿樓將有多種商業用途，而本公司的商業樓宇只作辦公大樓。由於這樣，這項目不符合本公司的發展策略及不符合重組原則的準則(a)。此外，杭州紫金只有批租合約安排而不會持有國有土地使用權，

因此不符合重組原則的準則(b)。再者，項目公司的合營夥伴已表示不會同意綠城控股集團將於項目公司的權益轉讓，因此，這項目不符合重組項目準則(c)。如上文所述，這項發展的業務模式與本公司非常不同，且該項發展的實際性質又與本公司的辦公物業不同。因此，本公司不認為這項目會與本公司的主要業務競爭。目前，黃龍商貿樓的施工計劃尚未落實，而黃龍商貿樓亦未有落成的確實時間表。

- (D) 總建築面積80,700平方米的黃龍世紀廣場(商用樓宇)由綠城控股集團有限公司持有40%的聯營公司浙江世紀廣場投資有限公司開發。浙江世紀廣場的其他股本權益由一名獨立人士及黃龍洞合作社持有。浙江世紀廣場所使用的該地塊並非國有土地，為一幅集體土地，不得作自由轉讓。黃龍世紀廣場的施工已於2002年完成。浙江世紀廣場向合作社租用該土地從2002年3月31日起45年及分租予第三方。絕大部分租金及分租租金已收取並將利潤分派予浙江世紀廣場各合營企業夥伴。因此，項目公司只是持有租約及分租租約，收入很少。這項目不符合本公司的發展策略及不符合重組原則的準則(a)。它亦不符合重組原則的準則(b)，因為浙江世紀廣場並不持有該土地。再者，項目公司的合營夥伴已表示不會同意綠城控股集團將於項目公司的權益轉讓，因此，這項目不符合重組項目準則(c)。如上文所述，浙江世紀廣場經營租賃及分租租賃。因此，本公司不認為這項目會與本公司競爭。
- (E) 於浙江省德清市開發的德清百合公寓，計劃建築面積209,922平方米及可售面積161,005平方米由德清綠城西子房地產開發有限公司開發。該公司由綠城控股集團透過浙江中青旅綠城投資置業有限公司(「中青旅置業」)(綠城控股集團持有49%股權)間接持有24.5%的股權。這項目不包括在重組內，因為轉讓須得到合營企業夥伴同意，而本公司並無取得同意，因此不符合重組項目準則(c)。該項目施工已於2005年9月1日展開，並預期於2009年6月竣工，而預售已由2005年12月1日起開始。本公司目前於德清並無任何發展(實際或擬議)。倘本公司日後決定於德清發展任何物業，在新發展項目施工及開始預售前將需一段時間。因此，本公司日後銷售物業與這項目重疊的機會很小，故本公司認為這項目不會與本公司有競爭。
- (F) 由德清綠城中田房地產開發有限公司(綠城控股集團透過中青旅置業間接持有46.6%的聯營公司)於浙江省德清市開發的德清桂花城，總建築面積305,163平方米及可售面積256,788平方米。這項目不包括在重組內，因為轉讓須得到合營企業夥伴同意，而本公司

並無取得同意，因此不符合重組項目準則(c)。該項目施工已於2004年12月1日展開，並預期於2008年12月竣工，而預售已由2005年4月2日起開始。本公司目前於德清並無任何發展(實際或擬議)。倘本公司日後決定於德清發展任何物業，在新發展項目施工及開始預售前將需一段時間。因此，本公司日後銷售物業與這項目重疊的機會很小，故本公司認為這項目不會與本公司有很大競爭。

- (G) 由河南中州綠城投資置業有限公司(綠城控股集團透過中青旅置業間接持有37.7%的聯營公司)於河南省鄭州開發的鄭州百合公寓，計劃建築面積425,968平方米及可售面積334,000平方米。這項目不包括在重組內，因為轉讓須得到合營企業夥伴同意，而本公司並無取得同意，因此不符合重組項目準則(c)。該項目施工已於2005年7月1日展開，並預期於2008年12月竣工，而預售已由2006年4月1日起開始。本公司目前於河南省並無任何發展(實際或擬議)。倘本公司日後決定於河南省發展任何物業，在新發展項目施工及開始預售前將需一段時間。因此，本公司日後銷售物業與這項目重疊的機會很小，故本公司認為這項目不會與本公司有很大競爭。
- (H) 由綠城控股集團持有20%股權的廣州綠山湖房地產開發有限公司於廣東省廣州花都區發展的別墅項目，規劃建築面積90,222平方米。這項目不包括在重組內，因為轉讓須得到合營企業夥伴同意，而本公司並無取得同意，因此不符合重組項目準則(c)。施工尚未展開。本公司目前於廣東省並無任何發展(實際或擬議)。倘本公司日後決定於廣東省發展任何物業，在新發展項目施工及開始預售前將需一段時間。因此，本公司日後在廣東省銷售物業與這項目重疊的機會很小，故本公司認為這項目不會與本公司有很大競爭。

持有除外項目的項目公司管理層與本公司的不同。持有除外項目的項目公司董事會成員與本公司董事會也並無重疊。

就(A)項載列的項目而言，根據簽署日期為2006年4月26日的股份轉讓協議，綠城控股集團及其合資企業夥伴同意把其於北京天安的全部股份權益轉讓予兩名獨立第三方。安貞橋綜合樓是辦公大樓發展項目，計劃建築面積約為20,500平方米，位於北京市中心。根據地方城市規劃機關的批文(2004規意字第0061號)，由於安貞橋綜合樓及緊鄰的另一幢樓宇受制於統一規劃及建築要求，故安貞橋綜合樓的建築工程須與緊鄰的另一幢樓宇共同建設，這將減慢該項目的進度。由於本公司發展策略主要集中於住宅房地產開發，而不是辦公樓宇發展，並鑒於上述因素，本公司作出了不再繼續從事此項目的商業決定，而綠城控股集團已售出其於此項目中的權益，以避免可能出現的競爭。由於綠城控股集團已出售於安貞橋綜合樓的權益，本公司並無有關該項目現時情況的資料。

關連交易

綠城控股集團是一家由原股東成立及控制的公司。綠城控股集團及原股東的其他聯營公司根據上市規則構成本公司的關連人士。本公司與原股東及綠城控股集團已於本公司日常業務運作中訂立多項持續協議及安排。股份一旦在聯交所上市，以下交易根據上市規則將構成持續關連交易。

豁免持續關連交易

商標特許

綠城控股集團是「綠城」及「綠城房產」在中國通過羅馬拼寫、中國字(包括簡體及繁體)以及標識形式的商標和服務標誌(「該等商標」)的註冊擁有人。本公司與綠城控股集團於2006年6月22日訂立一項商標使用許可協議(「商標特許協議」)，訂明綠城控股集團授予本公司一項不可撤銷及專有權利使用該等商標於房地產開發業務上。

根據商標特許協議，除卻對於除外項目及由獨立第三方擁有的臨平桂花城項目綠城控股集團容許其使用該等商標，綠城控股集團不可使用及不可容許除本公司外的其他人士於在中國與本公司存在或可能存在競爭的任何房地產開發業務上使用該等商標。此外，綠城控股集團不得註冊或使用或容許除本公司外的其他人士於在中國與本公司存在或可能存在競爭的任何房地產開發業務上註冊或使用與該等商標類似的商標。該等商標於有效的註冊期間以免付授權費的方式特許予本公司。綠城控股集團已同意繼續自行負擔該等商標的註冊費用，包括在商標到期時不時延長該等商標註冊。綠城控股集團亦同意負責針對第三方侵犯該等商標的法律行動的任何開支。商標特許協議為期10年，但倘本公司於屆滿日期前1個月要求，則可自動再延長10年。

由於綠城控股集團向本公司免費授予本集團使用該等商標的權利，根據商標特許協議的交易適用上市規則第14A章持續關連交易就呈報、公告及經獨立股東批准而言的規定獲豁免，因為其屬於上市規則第14A.33條的最低豁免限度內。

非競爭契約

本公司與原股東及綠城控股集團訂立了非競爭契約。根據非競爭契約，契約承諾人(定義見上文)承諾本身不會，及促使其控制的聯屬公司不會從事任何與本集團存在或可能存在競爭的業務，並授予本公司一項選擇權以收購其於除外項目的應佔權益，請參閱「業務 — 與本公司原股東的關係 — 不競爭承諾」。

關 連 交 易

非豁免持續關連交易

於2006年6月22日，本公司原股東及綠城控股集團與本公司訂立關於下文(C)段、(D)段及(E)段中交易的綜合服務協議（「綜合服務協議」）。該綜合服務協議由2006年1月1日起為期3年，倘若各方同意，可續期。

(A) 物業租賃

浙江世紀廣場投資有限公司由綠城控股集團佔40%的股份，因此，該公司屬於綠城控股集團的聯營公司並就上市規則而言構成本公司的關連人士。

於全球發售前，綠城控股集團及浙江世紀廣場投資有限公司將若干樓宇及物業租予本公司作一般商業用途。本公司向綠城控股集團及浙江世紀廣場投資有限公司租用的樓宇及物業包含位於杭州市杭大路1號黃龍世紀廣場的多個樓層，建築面積合共為4,758平方米。

本公司準備於全球發售後繼續使用該等物業。因此，本公司已就繼續租用這些物業的條款與條件於2006年6月22日與綠城控股集團訂立一份物業租賃協議及於2006年6月22日與浙江世紀廣場投資有限公司訂立一份物業租賃協議（合稱為「該等物業租賃協議」）。該等租約由2006年1月1日起，為期3年。根據該等物業租賃協議，每年應付租金合共人民幣6.4百萬元，且無租金調整條款。

獨立估值師戴德梁行已確認，根據該等物業租賃協議的租金反映市價，且協議的條款對本公司公平合理。

過往交易價值

本公司過往不須就租用該等物業租賃協議下的該等物業向綠城控股集團或浙江世紀廣場投資有限公司繳付租金。

每年上限

根據該等物業租賃協議的條款，本公司於截至2008年12月31日止3個年度中每年，就該等物業租賃協議的應付每年租金將為人民幣6.4百萬元，亦相應地設定為該項交易的每年上限。

(B) 足球俱樂部廣告服務

綠城控股集團全資擁有一家足球俱樂部，即浙江綠城足球俱樂部有限公司（「綠城足球俱樂部」）。因此，就上市規則而言，綠城足球俱樂部是綠城控股集團的聯營公司並就上市規則而言構成本公司的關連人士。

綠城足球俱樂部是中國一家職業足球俱樂部，目前參與中國足球協會甲級聯賽。本公司過往已與綠城足球俱樂部訂立廣告安排，據此，本公司的綠城房產品牌由綠城足球俱樂部於足球

關連交易

比賽及活動中推廣。本公司董事相信，該等推廣活動是成功的，使本公司品牌透過報道足球活動的各公眾媒體介紹予足球觀眾及一般公眾。

鑑於過往成功的經驗，本公司將會在全球發售後繼續與綠城足球俱樂部保持廣告合作關係。根據綠城足球俱樂部與本公司於2006年6月22日訂立的廣告服務協議（「廣告服務協議」），本公司將會每年向綠城足球俱樂部支付廣告費，以換取綠城足球俱樂部宣傳綠城房產的品牌。每年的廣告費用須由雙方每年協商。本公司在決定這些費用時，將考慮各種因素，包括類似活動的可供比較廣告費率、本公司的廣告重點及本公司預期從該等項目中取得的推廣程度及質量。根據廣告服務協議，綠城足球俱樂部須在其所有宣傳材料上只能使用綠城房產的名稱及在其球員的運動衣上顯眼地使用綠城房產的名稱，並須每年在指定報章、電視節目及網址發表包括此名稱的報道。本公司董事相信，廣告服務協議系於本公司的正常業務過程中簽訂，而廣告服務以正常商業條款進行，公平合理且符合本公司股東的整體利益。廣告服務協議由2006年1月1日起，為期3年。

過往交易價值

截至2005年12月31日3個連續的財政年度，本公司向綠城足球俱樂部支付其為本公司提供廣告服務的費用，總額分別約為人民幣36,574,000元、人民幣34,520,000元及人民幣14,329,000元。於2005年，一家由本公司持有30%股份權益且不在本公司合併範圍的聯營公司杭州集美房地產開發有限公司（「杭州集美」）的物業有強勁的市場推廣需求。杭州集美於2005年6月完成七里香溪別墅園的工程，而七里香溪別墅園座落杭州遠郊，需要大量營銷及廣告工作以配合其銷售。杭州集美與綠城足球俱樂部經過公平磋商後，綠城足球俱樂部同意以在其公開活動中凸顯七里香溪別墅園的名稱及照片的方式宣傳該項目。因此，杭州集美曾大量使用綠城足球俱樂部的廣告資源，而本公司於2005年為上述目的使用該等資源的程度則減少。因此，本公司決定在同年減少使用綠城足球俱樂部的廣告服務，以使該聯營公司能使用綠城足球俱樂部的部分廣告服務。由該聯營公司於2005年向綠城足球俱樂部支付的合計廣告費用為人民幣13,701,000元。

每年上限

在決定須支付予綠城足球俱樂部的廣告費每年上限時，本公司考慮多項因素，例如預期可從綠城足球俱樂部得到的宣傳水平及質量，以及同組中其他同類足球俱樂部提供類似廣告及宣傳的當時市場收費。此外，綠城足球俱樂部的目標是晉級中超聯賽，而董事認為以其目前在2006年球季的表現是較有可能達到此目標的。倘綠城足球俱樂部能晉身中超聯賽，則會吸引更多媒體和觀眾注意，相應地，本公司從廣告宣傳得到的宣傳水平及質量預期會提高。根據

關 連 交 易

廣告服務協議，本公司須支付予綠城足球俱樂部的廣告費每年總額將視乎其比賽的組別。2006年本公司須支付予綠城足球俱樂部的廣告費為人民幣31.5百萬元。倘綠城足球俱樂部下賽季未能晉級中超聯賽，則每年的廣告費將減至人民幣29百萬元（假設其仍可留在甲級聯賽）或人民幣20百萬元（假設其降級至乙級）。倘綠城足球俱樂部能成功晉級中超聯賽，則本公司於2007年及2008年將須向綠城足球俱樂部支付每年人民幣40百萬元的廣告費，並相應地設定為該項交易的每年上限。

(C) 室內裝修服務

原股東透過其聯營公司為本公司的房地產開發提供過並將繼續提供室內裝修服務。原股東的此等聯營公司包括本公司原股東之一的夏女士佔86.7%的杭州綠城裝飾設計有限公司（「綠城裝飾」）、夏女士佔90%的杭州綠城裝潢工程有限公司及綠城裝飾的附屬公司浙江華能裝飾工程有限公司。在中國，房地產開發商聘用外部供應商為已開發的物業進行室內裝修較常見。本公司過往未曾自行發展任何室內裝修業務，在該方面並無特別的專業能力。鑑於本公司既往與原股東的聯屬公司在這方面有成功的長期工作關係，本公司相信原股東及其聯屬公司有能力和繼續向本公司提供優質且有成本效益的室內裝修服務。全球發售後，該等服務將根據綜合服務協議提供。

根據綜合服務協議，原股東同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款向本公司提供室內裝修服務，但本公司並無義務只採用原股東或其聯屬公司提供的這樣服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向原股東提前3個月發出預先書面通知，終止原股東或其聯屬公司關於任何項目提供的室內裝修服務。本公司董事相信，由原股東及其聯屬公司提供的室內裝修服務屬於本公司的正常業務過程，以正常商業條款進行，公平合理且符合本公司股東的整體利益。

過往交易價值

截至2005年12月31日3個連續的財政年度，本公司向原股東支付有關其提供的室內裝修服務的費用總額分別約為人民幣26,770,000元、人民幣20,798,800元及人民幣20,859,000元。本公司過往主要於高層樓宇的大堂、物業銷售中心及會所採用室內裝修服務。本公司大部分住宅物業不需此類服務，因為有關物業向客戶交付時大多沒有室內裝修。對上述室內裝修服務的需求於該3個年度各異，系由於其隨高層樓宇的會所及大堂在本公司總物業開發構成的波動而變化。於2003年，過往交易金額高於2004年及2005年，因為高層樓宇的大堂及會所對室內裝修服務需求大。

每年上限

由於本公司計劃增加全裝修的住宅物業開發項目，本公司預期室內裝修服務的總採購量將大幅增加。在室內裝修服務總採購量的預期增幅當中，由於本公司傾向從獨立第三方採購大部

關 連 交 易

分有關全裝修住宅物業的此類服務，故本公司預期自關連人士的採購比例將會減少。本公司亦預期本公司的業務增長會使本公司寫字樓及擁有大堂與會所的住宅物業的交付量持續上升。有關此等寫字樓及住宅物業的大堂與會所的室內裝修服務採購量當中，由於本公司認為原股東的聯屬公司提供的服務過往較令人滿意，故本公司預期採購自關連人士的比例仍維持穩定。根據過往交易價值並考慮到本公司的預計成長，本公司董事估計，根據綜合服務協議，本公司截至2008年12月31日3個年度就綠城控股集團向本公司提供的室內裝修服務而每年支付的費用分別不超過人民幣30百萬元、人民幣40百萬元及人民幣50百萬元，亦相應地設定為該項交易的每年上限。

(D) 物業管理服務

本公司並無從事物業管理服務。物業管理服務雖然和物業有關，但其為人力密集型且須長期的工作才可令物業業主滿意。本公司董事不認為物業管理是本公司業務重點和發展目標。在中國，房地產開發商聘用外部供應商為房地產開發項目提供專業物業管理服務是常見做法。綠城控股集團，透過其附屬公司浙江綠城物業管理有限公司，成為本公司項目物業管理服務的供應商之一。綠城控股集團為本公司在物業交付予顧客前提供前期物業管理服務(包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務)。在物業交付予本公司顧客後，綠城控股集團不再向本公司提供相關服務，但按合約或法律向顧客提供該等物業管理服務，因此並不構成關連交易。綠城控股集團於交付前提供的物業管理服務構成關連交易。全球發售後，該等服務將根據綜合服務協議予以提供。

根據綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其向第三方提供的條款向本公司提供前期物業管理服務。本公司並無義務只向綠城控股集團取得服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前3個月發出預先書面通知終止綠城控股集團就本公司任何項目提供的物業管理服務。本公司董事相信，由綠城控股集團提供的物業管理服務是在本公司的正常業務過程中訂約，以正常商業條款公平合理進行且符合本公司股東的整體利益。

過往交易價值

截至2005年12月31日的過往3個連續的財政年度，本公司向綠城控股集團支付有關其向本公司提供前述服務的款項，分別約為人民幣1,908,000元、人民幣2,830,000元及人民幣5,874,000元。物業管理服務過往交易價值的增加是因為於相關期間內物業交付增加。

關 連 交 易

每年上限

本公司預期前期物業管理服務的需求將隨着本公司開發的物業數量的增加而增長。由於其過往的服務水平令人滿意，本公司現時並不預期由綠城控股集團向本公司提供的物業管理服務佔本公司採用的物業管理服務總額的百分比會有重大變動，而本公司相信綠城控股集團將繼續向本公司提供與本公司預期增加的該等服務要求一致的服務。因此，本公司預期綠城控股集團提供的物業管理服務之價值增加將大致上與本公司預計的房地產開發增長一致。其中，預期於2006年會有12個項目完成，總建築面積1,257,235平方米將會竣工，較2005年竣工的7個項目，總建築面積663,483平方米，大幅增加。此外，預期2007年有20個項目，總建築1,748,164平方米將會竣工，而於2008年，有17個項目，總建築面積1,776,649平方米將會竣工，但須視乎本公司進一步調整及變更而定。根據上述過往交易價值及考慮到本公司的預計成長，本公司的董事估計，本公司截至2008年12月31日止3個年度，根據綜合服務協議，就綠城控股集團向本公司提供的物業管理服務的每年開支分別不超過人民幣11百萬元、人民幣12百萬元及人民幣14百萬元，亦相應地設定為該項交易的每年上限。

(E) 供應原材料

過往，原股東及綠城控股集團向本公司提供若干建築材料，包括鋁合金配件及安裝、綠化材料及鋼材。鋁合金配件及安裝由本公司原股東之一的夏女士以過半股權擁有的公司杭州綠城鋁業有限公司制作及供應。於2005年，本公司向杭州綠城鋁業有限公司採購的鋁合金配件及安裝約達人民幣57.2百萬元。夏女士於2006年3月30日向獨立第三方出售其於杭州綠城鋁業有限公司的全部股份權益。因此，採購鋁合金配件及安裝於全球發售後不會構成關連交易。本公司亦向本公司附屬公司海寧綠城新湖房地產開發有限公司的一名董事以過半股權擁有的公司杭州濟和集團有限公司採購鋼材。於2005年，鋼材的該等採購量約達人民幣27,362,300元。本公司由2006年6月起終止向該關連人士採購任何鋼材。

綠城控股集團現時透過其聯營公司向本公司提供若干苗木材料。該等苗木材料主要包括用於本公司房地產開發項目(尤其別墅)室外綠化的植物。全球發售後，該等苗木材料將根據綜合服務協議予以提供。

根據綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其向任何第三方提供的條款向本公司供應原材料。本公司並無義務只向綠城控股集團採購苗木材料。本公司可向綠城控股集團提前3個月發出預先書面通知終止綠城控股集團根據任何具體供應合同供應苗木材料。

本公司董事相信，採購苗木材料屬於本公司的正常業務過程，以正常商業條款進行，公平合理且符合本公司整體股東的利益。

關 連 交 易

過往交易價值

於2005年前，綠城控股集團未向本公司提供苗木材料。於2005年，本公司向綠城控股集團支付有關採購苗木材料的總成本約為人民幣1,136,500元。綠城控股集團不是本公司截至2005年12月31日止該年度的5大供應商之一。

每年上限

本公司預期對苗木材料需求的增加將與本公司開發的物業數量的任何增加相一致。本公司現時並不預期，由於其過往的供應令人滿意，由綠城控股集團向本公司提供的苗木材料佔本公司採用的苗木材料總額的百分比會有重大變動，並且，本公司相信綠城控股集團將繼續有能力根據本公司對此類原材料採購要求預期的增加相應地向本公司供應。因此，本公司預期綠城控股集團向本公司提供的苗木材料相對應的金額的增加將與本公司預計的房地產開發增長一致。根據過往交易價值及本公司的預期增長，本公司的董事估計及綜合服務協議約定，本公司截至2008年12月31日3個年度就綠城控股集團供應苗木材料的每年採購成本，將分別不超過人民幣2百萬元、人民幣3百萬元及人民幣4百萬元，亦相應地設定為該項交易的每年上限。

豁免

上文(A)段至(E)段描述的交易根據上市規則第14A.35條構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.10條界定的及根據上述各年的每年預計上限計算的適用百分比低於2.5%。因此，上文(A)段至(E)段的非豁免持續關連交易須正常地全面申報及公告，但來自獨立股東的批准則被豁免。本公司的董事，包括獨立非執行董事認為，全面遵守上市規則有關披露及批准此等交易不切實際，並尤其會增加本公司不必要的行政費用。此外，本公司的董事相信這些交易在本公司股份於聯交所上市後繼續進行符合本公司的利益，亦相信這些交易是按正常商業條款進行，公平合理且符合本公司股東的整體利益。本公司董事(包括獨立非執行董事)亦認為，於上述(A)至(E)段所述的所有非豁免持續關連交易的每年上限公平合理。本公司已向聯交所申請而聯交所已授予豁免，使本公司毋須就上述各項交易嚴格遵守上市規則有關公告及(倘若適用)經獨立股東批准的規定，但每個財政年度的各項非豁免持續關連交易總值不得超過上文所述的各年上限。

在申請豁免時，本公司同意將會遵守上市規則第14A章的規定。

保薦人的意見

保薦人認為上述(A)至(E)段所述的交易及每年上限是已在及將會在本公司日常業務過程中訂立，符合正常商業條款，公平合理且符合本公司股東的整體利益。

董事會

本公司的董事會由9名董事組成，其中5名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東會議、於股東會議上報告董事會的工作、推行於股東大會上通過的決議案、確定本公司業務計劃及投資計劃、制定年度預算及最後賬目、制定關於本公司利潤分派及註冊資本增減的議案，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。本公司與各執行董事及獨立非執行董事訂立了服務合約。

執行董事

宋卫平 現年48歲，為現時本公司的董事會主席。他主要負責製訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。1982年至1994年，他曾在不同的實體(包括舟山市委黨校及杭州錢塘房地產開發公司)工作。他於1995年1月創立本公司。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。宋先生是浙江省房地產協會的副主席。

壽柏年 現年52歲，為本公司董事會常務副主席及行政總裁。他主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副主席。

陳順華 現年44歲，為本公司董事會的執行董事及本公司營運總裁。他主要負責管理本公司的日常運作，包括人力資源、銷售及客戶關係，以及本公司在華東地區的房地產開發。他於1999年獲浙江大學頒發的管理科學與工程文憑，亦在2002年獲香港公開大學頒授的商業管理碩士學位。陳先生於1991年至1992年，在浙江廣播電視工程公司任職辦公室主任及財務部經理。於1992年至2002年，他在浙江省廣播電視房地產開發公司先後任職總會計師及總經理。他於2002年12月加入本公司。

郭佳峰 現年41歲，為本公司董事會的執行董事及本公司執行總經理之一。他主要負責本公司於北京市及華中地區的房地產開發。他也分別擔任本公司兩家附屬公司湖南綠城投資置業有限公司的主席及杭州桃花源房地產開發有限公司的副主席。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。於1988年至1994年，他曾在不同的實體(包括舟山定海縣建築公司及舟山中農信房地產公司)任職。他於1999年5月加入本公司。

獨立非執行董事

賈生華 現年44歲，為本公司董事會的獨立非執行董事，他現為浙江大學管理學院的副院長及浙江大學房地產研究中心主任。賈先生是廣宇集團股份有限公司、浙江佳力科技股份有限公司及浙江華庭股份有限責任公司的獨立非執行董事，以及寧波方太廚具有限公司的顧問。由1989年至1995年，賈先生在中國及德國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。他現為浙江省企業管理研究會、杭州市土地學會及浙江省土地學會的會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

蔣偉 現年43歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現時是華潤(集團)有限公司(「華潤」)的董事及財務總監。華潤是業務多元化的集團，主要業務涉及生產及分銷消費產品、房地產開發、基建公用事業及相關行業。蔣先生從位於中國北京的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生為中國萬科企業股份有限公司董事，該公司為中國內地上市公司，主要在中國從事房地產開發業務。他曾為香港上市公司華潤萬眾電話有限公司的非執行董事。他亦為以下香港上市公司的非執行董事：華潤企業有限公司，華潤置地有限公司，華潤水泥集團有限公司，華潤電力集團有限公司及中國資本(控股)有限公司。蔣先生於業務規劃和財務控制方面經驗豐富。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

史習平 現年61歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現時是聯交所紀律上訴委員會委員、內幕交易審裁處業外委員及香港經紀協會有限公司委員會的委員。他曾任聯交所理事會理事、聯交所主板上市委員會委員及證監會上訴委員會委員。史先生是寶威控股有限公司的非執行董事、T. S. Telecom Technologies Limited 以及國美電器控股有限公司的獨立非執行董事，而以上公司均在聯交所上市。他是執業會計師、英國及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會和執業會計師公會資深會員。他亦是香港董事學會資深會員。他在金融和證券業有逾30年經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

徐耀華 現年57歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現為華高金融服務有限公司主席及中國合併及收購協會副主席。他曾任香港證券專業學會主席、香港交易及結算所有限公司營運總裁、聯交所行政總裁及深圳證券交易所諮詢顧問及理事。於過去三年，徐先生於以下上市公司擔任獨立非執行董事一職：中信21世紀有限公司、滙盈控股有限公司、亞科資本有限公司及金融社控股有限公司。他現時是以下上市公司的獨立非執行董事：中國工商銀行(亞

董事、高級管理層及僱員

洲)有限公司、慧峰集團有限公司、中國誠通發展集團有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國電力國際發展有限公司及新昌管理集團有限公司。他畢業於美國田納西州大學，持有理學士(科學)及工程學碩士(工業工程學)學位，並修畢哈佛大學美國肯尼迪政府研究院政府高級經理管理學課程。他在財務及行政、企業和策略策劃、資訊科技以及人力資源管理方面具有多年經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

唐世定 現年64歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，現時是浙江省房地產業協會會長，是中國房地產協會的特邀顧問，中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員，2003年12月起，唐先生還獲任中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》。唐先生目前擔任以下中國A股上市公司的獨立非執行董事：萊茵達置業股份有限公司、浙江中大集團股份有限公司及錢江水利開發股份有限公司。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

公司秘書

林錦堂 現年37歲，為本公司的公司秘書。於2006年5月加入本公司前，林先生是德勤•關黃陳方會計師行的高級經理，在專業的核數師行工作了超過14年。林先生畢業於香港中文大學，擁有學士學位，主修商業管理。他亦是香港會計師公會及特許執業會計師公會的會員。

合資格會計師

林錦堂 現年37歲，根據上市規則第3.24條獲聘為本公司的全職財務總監及合資格會計師。其履歷請參閱上述的「—公司秘書」。

高級管理層

趙錦標 現年58歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司於浙江省的房地產開發管理。他亦為杭州綠城房地產開發有限公司的總經理。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1999年，他在浙江省計劃經濟委員會任職，1996年成為固定資產投資辦公室主任。他於1999年1月加入本公司。

馬力 現年48歲，為本公司執行總經理。他主要負責監督項目建造、採購原材料及成本控制。他亦是杭州翡翠城房地產開發有限公司的總經理。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1993年，他在浙江省郵電規劃設計院工作，1989

董事、高級管理層及僱員

年至1992年擔任副總工程師一職。於1993年至2000年，他在浙江華能房地產開發公司任職，1996年至2000年任職總經理。馬先生於2000年6月加入本公司。

陳維 現年40歲，為本公司執行總經理。他主要負責監督項目規劃及室內設計工程。他亦是杭州中山房地產開發有限公司的總經理。他在1987年畢業於浙江工業大學，取得工業與民用建築文憑。於1994年，他畢業於上海同濟大學，取得建築學碩士學位。於1987年至1998年，他在杭州市城建設計院擔任建築設計師一職。於1998年至2002年，他在浙江中大集團房地產聯合有限公司擔任副總經理一職，其後擔任董事。陳先生於2002年6月加入本公司。

錢曉華 現年42歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司商用物業開發管理。他亦是上海靜宇置業有限公司的總經理。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建(集團)股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本公司。

林錦堂 現年37歲，為本公司公司秘書及合資格會計師。其履歷請參閱上述的「— 公司秘書」。

「上市規則」第8.12條的規定

按照「上市規則」第8.12條規定，發行人須有足夠的管理層人員長駐香港。在大多數情況下，發行人最少需有兩名執行董事是通常居於香港的。由於本公司的業務是在中國內地，本公司沒有而且在可見將來亦不會有管理層人員長駐香港。目前，本公司大多數的董事都是居於中國內地的。因此，本公司已向聯交所申請上市規則第8.12條規定的豁免，而聯交所亦已表示會予批准。本公司會在內部作出安排，以便本公司能與聯交所保持有效溝通，其中包括委任香港居民及本公司的公司秘書林錦堂，及本公司執行董事之一的壽柏年為授權代表，作為本公司與聯交所的經常溝通渠道。倘若有需要與聯交所問訊作迅速處理時，他們將隨時回港。此外，本公司已委聘百德能證券有限公司為合規顧問，於「合規顧問協議」(其主要條款載於本節「合規顧問」一節)期內擔任本公司與聯交所的主要溝通渠道。

董事會審核委員會

本公司已按照上市規則附錄14企業管治常規守則，設立審核委員會，其主要職責為審核及監察財務申報程序及內部監控系統，並向董事會提出有關建議與意見。審核委員會由5名成員組成，全部為獨立非執行董事。審核委員會主席為徐耀華先生。

董事會薪酬委員會

本公司亦成立了由賈生華、史習平及陳順華組成的董事會薪酬委員會，研究本公司賦予各董事及高級管理層的薪酬及其他利益，並向董事會提出建議。董事會薪酬委員會會經常審核各董事及高級管理層的薪酬，以確定其薪酬水平是否適當。

董事會提名委員會

本公司成立了由史習平、徐耀華、壽柏年及唐世定組成的董事會提名委員會，研究成為董事的適合人選，並向董事會提出建議，亦負責定期審核本公司董事會的架構、規模及組成。

董事及高級管理層的薪酬補償

董事因向本公司提供服務或就本公司的業務履行其職能而必需及合理發生的開支，本公司會予補償。本身亦為本公司僱員的執行董事會以其僱員身份，收取薪金及其他津貼及利益等形式的補償。

在截至2003年12月31日、2004年12月31日及2005年12月31日止的年度內，本公司付予薪金最高的5名人員的薪金、其他津貼及各種利益分別合計約為人民幣1,400,000元、人民幣1,200,000元及人民幣2,900,000元。又在截至2003年、2004年及2005年12月31日止的3個年度內，本公司就該等人員的退休金計劃分別做出約人民幣58,000元、人民幣73,000元及人民幣198,000元的供款。

在截至2003年12月31日、2004年12月31日及2005年12月31日止的年度內，本公司向各董事或代表所有董事支付的薪金及其他津貼、退休金計劃及實物利益合計分別為人民幣600,000元、人民幣700,000元及人民幣1,300,000元。

除上述所披露之外，本公司或本公司任何附屬公司並沒有於截至2003年12月31日、2004年12月31日及2005年12月31日止的年度，向本公司董事或代表所有董事做出任何其他付款，或須做出其他付款。

根據現時有效的安排，本公司估計就截至2006年12月31日終結的年度，須付予董事的報酬(酌情花紅除外)合計為人民幣2,390,000元。

董事、高級管理層及僱員

僱員

於2006年5月31日，本公司有全職僱員1,035名，按其於相同日期的職能可細分如下：

部門	僱員				總計	佔總數 百分率(%)
	浙江省	上海市	北京市	其他地區		
管理層	80	14	9	16	119	11.50
行政管理	62	18	13	14	107	10.34
人力資源	20	5	2	3	30	2.90
財務及審計	54	8	5	12	79	7.63
工程	284	39	42	65	430	41.55
工程成本管理	30	3	5	6	44	4.25
市場推廣	17	5	2	12	36	3.48
銷售	94	25	19	33	171	16.52
客戶關係	4	1	2	2	9	0.87
其他	10	0	0	0	10	0.97
總計	655	118	99	163	1,035	100.0

本公司從中國各大學、職業學校及社會大眾招聘僱員。於2006年5月31日，本公司1,035名全職僱員當中有超過80%的員工擁有大學或大專文憑。

本公司僱員的薪酬包括薪金、花紅及其他現金補助。一般而言，本公司是按各僱員的資格、職位及資歷釐定其薪金。本公司已定下年度審核制度，以評價僱員的表現，以此作為給予增薪、花紅、升遷的依據。本公司須按中國地方政府的規定，繳納社會保險供款。根據有關的國家及地方勞動及社會福利法規，本公司每月需代僱員繳付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。本公司相信，與市場水平相比，本公司僱員所得薪金及福利具有競爭力。

本公司的僱員並不是通過任何工會或集體談判協議方式商定其僱用條款。本公司相信本公司與僱員之間的關係良好。於最後實際可行日期，並沒有對本公司的業務運作造成或可能造成不利影響的重大勞資糾紛發生。

本公司已為高級管理層及僱員提供購股權計劃。請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料— 其他資料— 購股權計劃」。於本招股章程的刊發日期，本公司並無對任何人士授予任何股票期權。

合規顧問

本公司已按照上市規則第3A.19條的規定委任百德能證券有限公司自本公司股份於聯交所上市起為本公司的合規顧問。本公司已經與百德能證券有限公司訂立合規顧問協議，其主要條款概述為：

- (a) 本公司已經就上市規則第3A.19條的目的委任百德能證券有限公司為本公司的合規顧問，期限為自本公司股份在聯交所上市當日起至本公司就本公司截至2007年12月31日財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條為止，或直至該協議終止（以較早者為準）；
- (b) 百德能證券有限公司將向本公司提供服務，包括有關遵守上市規則及適用法例、規則及守則及指引和意見，及擔任本公司與聯交所主要溝通渠道之一；
- (c) 本公司已同意就百德能證券有限公司因履行協議項下職責而引致的特定訟爭及損失做出彌償保證；及
- (d) 本公司只可在合規顧問百德能證券有限公司的工作不能接受（根據上市規則及相關法律及法規確定的標準）或對其按上市規則第3A.26條所允許的收費有重大爭議（而未能在30日內解決）時，才可終止委任。倘若本公司嚴重違反協議，百德能證券有限公司將有權通過給予本公司提前三個月的通知，辭任或終止其委任。

主要股東

就本公司所知，以下人士會在全球發售完成後，並在不考慮全球發售所取得的股份且假設超額配發權並無行使的情況下，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的在本公司任何股份或相關股份當中擁有的實際權益或淡倉。

股東	全球發售後 持有的股份數目	權益性質	全球發售後 於本公司的 股權百分比 ⁽¹⁾
宋卫平	570,383,000 ⁽²⁾	視同權益，受控制法團的權益	43.92%
夏一波	570,383,000 ⁽³⁾	視同權益，受控制法團的權益	43.92%
壽柏年	383,643,000	受控制法團的權益	29.54%
Delta House	501,524,000	實益擁有人	38.62%
Profitwise	383,643,000	實益擁有人	29.54%

註：

- (1) 倘超額配發權獲悉數行使，則宋卫平、壽柏年、Delta House 及 Profitwise 的持股比率將分別為42.33%、28.47%、37.22%及28.47%。
- (2) 包括透過控股公司持有的視同權益501,524,000股股份，及其配偶夏一波女士的控股公司 Wisearn 持有的視同權益68,859,000股股份。夏一波女士類似地被視為在 Wisearn 及宋卫平持有的570,383,000股股份中持有權益。
- (3) 包括由受控制法團持有的68,859,000股視同權益，及由其配偶宋卫平的一間受控制法團 Delta House 所持有的501,524,000股股份。宋卫平先生類似地被視為在 Delta House 及夏一波持有的570,383,000股股份中持有權益。

有關本公司董事在全球發售完成後在本公司股份上權益的詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — 董事、管理層及僱員的其他資料」一節。

除在本招股章程所披露者外，本公司並未察覺有任何並不是董事的人在全球發售完成後，會直接或間接取得本公司註冊資本10%或以上的權益。本公司亦未察覺有任何安排會令本公司的控制權在較後日期出現變更。

股本

下列詳述於緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司的股本：

	港元
法定：	
10,000,000,000 股股份 (每股面值0.10港元)	1,000,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：	
1,000 股於資本化發行前的已發行股份	100
999,999,000 股根據資本化發行的已發行股份	99,999,900
1,000,000,000 股於本招股章程刊發日期的已發行股份	100,000,000
298,701,500 股根據全球發售將予發行的股份	29,870,150
總數：	
1,298,701,500 股股份	129,870,150

上表假設全球發售成為無條件的，而且已經完成，但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。本公司董事擁有一般性授權以發行下述的額外的股份。

除全球發售外，本公司不計劃與全球發售同時進行，或在未來6個月內進行公開或私人發行或配售，惟因轉換可換股債券或行使購股權計劃所授予的期權而發行股份除外。本公司並未批准除全球發售、非強制性可換股債券轉股以及行使購股權計劃所授予的期權而發行股份以外的任何股份發行計劃。

本公司就股份及其他證券的發行已做出某些承諾。請參閱「包銷 — 包銷安排及開支 — 承諾」一段。

地位

發售股份將會與本公司所有已發行及將予發行的股份享有同等地位，並將享有全球發售完成後本公司股份可享有的所有股息、收入及其他分派及其他本公司股份附帶或產生的任何權利及利益。

發行股份的一般性授權

假設全球發售成為無條件的，本公司董事已獲授一項一般性授權配發、發行及買賣不超過下列面值總額的股份：

- 緊接全球發售完成後但超額配股權行使前本公司已發行股本面值總額的20%；及
- 根據以下「一 購回股份的一般性授權」所述的授權由本公司購回本公司的股本面值總額。

除上述一般性授權以外，董事亦有權根據任何供股、以股代息計劃或根據公司章程大綱及細則進行配發及發行股份取代全部或部分股息的類似安排，或因行使本公司不時發行的任何認股權附設任何認購權或根據超額配股權或購股權計劃所授的股票期權而配發、發行或買賣股份。一般性授權不包括根據超額配股權的行使或根據購股權計劃項下授出之期權的行使而將予發行的股份。

該一般性授權將於以下時限失效(以最早者為準)：

- 於本公司下一屆股東週年大會完結時；或
- 於本公司須按任何適用法律或公司章程大綱及細則的規定而召開其下一屆股東週年大會限期屆滿；或
- 股東在本公司股東大會上通過普通決議案修改或撤回授權。

一般性授權的其他資料載於本招股章程附錄八「法定及一般資料—有關本公司的其他資料—本公司股東於2006年6月22日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般性授權

假設此次全球發售成為無條件的，本公司董事已獲授一項一般性授權行使本公司所有權力購回緊接全球發售完成後但超額配股權行使前本公司已發行股本面值總額不多於10%的股份。一般性授權不包括任何根據行使超額配股權或購股權計劃下授出股票期權而發行的任何股份。

該一般性授權僅與於聯交所或於股份上市的任何其他交易所(而其就此目的而言獲證監會及聯交所確認)所作出及根據上市規則而作出的購回有關。有關的上市規則概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — 有關本公司的其他資料 — 本公司購回股份」。

該一般性授權將於以下時限失效(以最早者為準)：

- 於本公司下一屆股東週年大會完結時；或
- 於本公司須按任何適用法律或公司章程大綱及細則的規定而召開其下一屆股東週年大會限期屆滿；或
- 股東在本公司股東大會上通過普通決議案修改或撤回授權。

讀本節時，閣下應與本招股章程附錄一會計師報告內的本公司經審核綜合財務報表，包括隨附的附註，一併理解。本公司截至2003年、2004年及2005年12月31日止3個會計年度的綜合財務報表，是經由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司根據國際財務報告準則編制綜合財務報表，而該等準則可能會與其他司法管轄區的公認會計準則有分別。重組後，本公司(綠城中國控股有限公司)成為現時組成本集團各公司的控股公司。本公司(綠城中國控股有限公司)及其附屬公司於重組後被視為持續個體。本公司截至2003年、2004年及2005年12月31日止3個會計年度的合併損益表、股份變動合併報表及合併現金流量表(包括直至出售日期為止的本招股章程附錄一會計師報告中註2所定義非物業相關個體)包括組成本集團各公司的業績、股份變動及現金流量，猶如本公司(綠城中國控股有限公司)一直為本集團的控股公司，並根據現有股東於全部有關期間或自個別公司各自的成立日期起(限期以較短者為準)應佔個別公司的相關股份權益。因此，本招股章程所載的財務資料不一定反映本公司日後的經營業績、財務狀況及現金流量，或倘若本公司於呈列期間為一獨立分離實體時會是何狀況。

本節載有前瞻性陳述。除過往事實的陳述外，本節所載有關本公司預期將會或可能在日後發生的活動、事項或發展陳述皆為前瞻性陳述。這些陳述是基於本公司憑經驗及對歷史趨勢、目前狀況及預期未來發展理解的假設和分析，以及本公司相信在該情況下屬適當的其他因素而做出。

除非文中另有規定，否則本招股章程中的「2003年」、「2004年」及「2005年」分別指截至2003年、2004年及2005年12月31日止的財政年度。於「財務資料」此節的「聯繫人」或「聯營公司」指國際財務報告準則所定義的聯營公司。

管理層討論和財務狀況及經營業績分析 總覽

本公司是中國主要的住宅房地產開發商之一。本公司主要專注於開發三個主要產品系列的優質住宅物業，包括別墅、低層公寓及高層公寓。雖然本公司的物業發展業務過去集中在杭州市及浙江省其他城市開，但本公司近年已成為住宅物業市場中的全國性開發商，在上海市、北京市及國內其他策略上的特選城市(如安徽省的合肥市、湖南省的長沙市及新疆維吾爾自治區的烏魯木齊市)有大量業務。於2003年、2004年及2005年，本公司的收入分別為人民幣1,224.4百萬元、人民幣2,739.1百萬元及人民幣2,535.1百萬元，該年度股東應佔溢利分別為人民幣77.2百萬元、人民幣454.4百萬元及人民幣622.7百萬元。

影響本公司經營的主要因素

中國的經濟增長、城市化速度及對住宅物業的需求

中國的經濟增長、城市化及生活水平提高是市場對住宅物業需求增加的主要動力。在目前中國的經濟發展階段，雖然房地產行業被中國政府認定為中國產業的支柱之一，但房地產開發

行業本身非常受整體消費及經濟增長及其帶來的住宅物業需求的影響。由於本公司以中產至高收入居民為目標，本公司相信私營企業的發展及中國城市化對本公司的經營尤其重要。中國的私營企業的發展、城市化及住宅物業引致的需求於過去增加了本公司物業的銷售額。此等因素將繼續對本公司的經營業績有重大影響。

中國對房地產業的規管措施

中國政府對房地產開發和相關行業的政策和措施對本公司的業務和經營有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過關於(其中包括)批地、預售物業、銀行融資及稅項等措施鼓勵或限制私營物業的發展，於2004年及2005年，中國政府實施一連串措施，以防經濟過熱，包括物業市場過熱。由於有上述措施，在中國某些地區(包括上海市)的房地產開發於2005年的增長較2003年及2004年為慢。本公司的業務和經營業績將會繼續受到中國政府對房地產業的規管措施所影響。

收購合適土地的能力

本公司的持續增長主要視乎本公司以可取得合理回報的價格獲得優質土地儲備的能力。根據本公司現時發展計劃，本公司有足夠土地供未來5年的房地產開發之用。由於中國經濟持續高速增長，而對住宅物業的需求仍然比較大，本公司預期開發商爭奪可供物業發展的合適土地會加劇。此外，出讓國有土地使用權採用公開投標、拍賣及掛牌出售政策亦可能會增加開發土地的競爭及增加收購土地的成本。

預售

預售是本公司在項目發展過程中最重要的營運現金來源。中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業並要求我們將預售所得款用於開發該預售的項目。因此，預售是本公司預售項目的重要資金來源。來自預售的現金數量和時間受到多項因素(包括中國政府對預售施加的時限及其他限制、視乎預售而定對本公司物業的市場需求及本公司可預售的物業數目)的影響。本公司物業的預售現金減少，會增加本公司依賴對外融資及可能影響本公司資助其持續房地產開發的能力。

尋求融資及融資成本

銀行借款是本公司的另一個房地產開發的資金來源。於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司尚未償還的銀行借款分別約為人民幣2,789.2百萬元、人民幣3,454.0百萬元及人民幣3,913.2百萬元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與中國人民銀行公布的標準借貸利率掛鉤，上述標準借貸利率倘若上升，將會增加本公司房地產開發的利息成本。本公司尋求資本以及融資成本方面，亦受到中國政府不時對銀行向房地產開發提供借貸施加限制的影響。

本公司也可能會採取類似於可換股債券發行的方式在國際資本市場上吸取資金，與銀行借款相比，可能期限更長但利率更高。

建築材料價格波動

本公司的經營業績受建築材料(例如鋼材及水泥)價格波動的影響。材料成本是本公司建築成本中最重要項目,較建築勞工成本及項目設計成本更重要。就大部分本公司採購的主要建築材料(如鋼材及水泥)而言,本公司採用集中採購程序,以幫助增強本公司的磋商能力及降低本公司建築材料的單位成本。雖然本公司的大量採購有效率及定價有利,建築材料價格上升會對本公司的建築成本及銷售成本有影響。倘若本公司不能將增加的成本轉嫁給客戶,則本公司的利潤將會受影響。

土地增值稅

本公司的房地產開發須承擔有關土地及該土地上的建築物增值金額的土地增值稅。中國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。中國的稅務機關一般不會嚴格執行土地增值稅的規定及計算土地增值稅的規定標準在某層面來說並不清晰。於2003年、2004年及2005年,本公司分別做出人民幣0.5百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣5.1百萬元的土地增值稅撥備。由於中國政府於2004年在本公司有業務的所有地區(上海浦東新區和北京房山區未曾推行該等有關普通標準住宅的預售規定,故除外)實施該等預售規定,本公司亦參考預售所得款,根據這些地區的預付規定預付土地增值稅。本公司的中國法律顧問天冊律師事務所已於其意見內確認,於最後實際可行日期,本公司已遵從中國土地增值稅法律及法規和/或中國當地稅務機關規定預付土地增值稅及/或為土地增值稅做出撥備。然而,本公司不能保證上述撥備將足以涵蓋過去的土地增值稅責任,或有關的稅務機關將會同意本公司計算土地增值稅責任的基準。倘若相關的稅務機關計算的本公司土地增值稅責任遠高於本公司的撥備,本公司的財務狀況或會受到重大影響。本公司已於本招股章程附錄五「稅務 — 中國大陸的稅項 — 本公司在中國大陸的業務 — 土地增值稅」內提供中國土地增值稅法規的更詳細資料。

經營業績中期波動

本公司經營業績趨向作間歇性波動。由於土地收購、拆遷及建築與工程所需的資金龐大,土地供應有限及在正面現金流量產生前所需的開發期間長,本公司於某特定期間可開發或竣工的物業數量是受到限制的。此外,本公司近年開始開發規模較大的房地產開發,因此,有關物業以為期數年的進程劃分為不同階段開發。一般來說,當這些規模較大的房地產開發更接近竣工時間而可向其住客提供更完善的居住社區時,這些的物業售價則趨向上調。於「風險因素 — 有關本公司業務的風險 — 本公司營運須視乎季節性變動而定」所述的季節性變動令本公司的中期業務受額外波動,例如收入及溢利(包括季度及中期業績)。因此,本公司經營業績會受波動及本公司中期業績並不按比例反映本公司的年度業績。

重大會計政策

本公司以按重估若干金融工具而做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。該準則要求本公司對影響(i)本公司於各財政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。本公司根據本身的過往經驗、對目前事務及其他情況的認識和評估、本公司憑已知資料及合理假設(兩者一起成為本公司對不易從其他來源了解的事宜做出判斷的基礎)對未來的期望不斷評估這些估計數字。由於運用估計是財務報告中不可或缺的部分，本公司的實際業績可能會與這些估計數字有出入。本公司其中一些會計政策是要求在運用上較其他方面有更精確的判斷。

當審閱本公司的財務報表時，請考慮(i)本公司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。本公司相信下列會計政策包含在編制本公司的財務報表時所涉及的最重要的判斷及估計。

收入確認 本公司的收入主要來自本公司開發物業的銷售所得(扣除業務稅項後的淨額)。本公司於有關物業交付予買家後確認收入。一般是指物業擁有權交付予買家後或倘若買家未能在交付通知所述的交付限期內進行交付，則於交付通知所述的交付限期最後一天進行確認。從預售物業所收取的訂金則以預售訂金形式結轉。

建築合約 就會計而言，本公司有時從事建築合約中的房地產開發。倘若可以可靠地估計某項建築合約的結果，收入和成本是參考於相應的結算日時合約活動完成的階段(按於結算日時已做工程所產生的合約成本相對於估計總合約成本的比例，但如這不代表完成階段則另作別論)入賬。合約工程修改、索償及獎金計算在內，但必須已和客戶協定。倘若不可以可靠地估計某項建築合約的結果，則合約收入是按合約成本很可能收回的程度入賬。合約成本在其產生的期間入賬列為開支。倘若總合約成本很可能超過總合約收入，則預期虧損即時列為開支。竣工階段的決定及總合約成本的預算須要參考市場狀況作出技巧判斷。倘若市場狀況於日後改變，則可能需做出調整。於本招股章程刊發日期，就會計而言，本公司有一個項目視作建築合約。

待發展的物業 物業發展成本包括有關土地使用權及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況的必需成本。有關土地使用權成本指批租土地作未來發展的成本以成本列賬減累計攤銷及任何已識別的減值虧損。其他直接由於將批租土地達致可供發展用途的狀況所必需以成本列賬減任何已識別減值虧損。

開發中的物業 開發中的物業以成本及淨現值的較低者入賬。開發中的物業成本包括有關土地使用權攤銷成本、工程成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。淨現值是參考正常業務過程中預計銷售價格，減預計竣工前的成本及預計進行銷售時所需的成本而釐定的。

待售的已竣工物業 待售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。待售的已竣工物業成本包括有關的土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。可變現淨值指正常業務過程中的預計售價減必須用作銷售的預計成本。

借貸成本 本公司將某個項目或項目標段的借貸成本資本化為銷售成本的一部分，令上述成本為收購及建築該等項目或項目標段的直接應計成本。通常，本公司將有關項目或項目標段由收到建築工程許可證而開始施工起至有關項目標段可供交付為止的借貸成本資本化。建築完成後或並非直接應計在收購及建築該等項目或項目標段工程的借貸成本在本公司的損益表入賬列為產生期間內的融資成本。

土地增值稅 倘若本公司很可能有責任向中國稅務機關支付土地增值稅，則該土地增值稅入賬列為開支。本公司根據交收物業的土地及土地上的建築物的總增值為土地增值稅做出撥備。本公司按照中國有關稅務法律和法規訂明的規定估計及做出撥備。本公司亦根據中國稅務機關的要求按本公司預售所得款預付土地增值稅。然而，實際的土地增值稅責任視乎房地產開發項目竣工後由稅務機關所作的評定，及由於中國政府未曾發出清晰全面的指引以推行其土地增值稅規則，而稅務機關或許不同意本公司用以計算撥備的基礎。於2003年、2004年及2005年，本公司分別作出人民幣0.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣25.0百萬元預付的土地增值稅預付款，及分別作出人民幣0.5百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣5.1百萬元土地增值稅撥備。於中國政府進一步釐清其土地增值稅法規及統一執行有關法規前，本公司的實際土地增值稅責任將須持續受一定程度不明朗因素影響。

損益表內的若干項目

收入

本公司的收入，主要來自出售本公司所開發的物業的款項(扣除營業稅、城市維護建設稅及教育附加費)。營業稅、城市維護建設稅及教育附加費合計一般佔總收入約5.55%，視乎不同城市的地方規例而定。本公司在物業已售出及交付後確認收入。一如住宅房地產開發的慣常做法，本公司按照中國預售規則在物業竣工前預售物業。然而，本公司在完成物業建築及物業交付買家前，不會確認預售物業的款項。一般而言，本公司由展開預售開發中物業至交付物業相隔1至2年。本公司將來自預售物業的款項在資產負債表上列為「預售訂金」的流動負債，而在現金流量表上則列為「預售訂金增加」的一部分。

財務資料

本公司某段期間的財務表現取決於本公司在期間內售出或預售的物業數量和這些物業的實際銷售價。下表載列本公司於該段期間及所示地區售出或預售的住宅物業合計的建築面積和這些物業的平均售價，平均售價由收入除以交付的合計建築面積來計算。

	截至12月31日止年度					
	2003年		2004年		2005年	
	已交付的 建築面積 (平方米)	平均售價/ 每平方米 (人民幣)	已交付的 建築面積 (平方米)	平均售價/ 每平方米 (人民幣)	已交付的 建築面積 (平方米)	平均售價/ 每平方米 (人民幣)
杭州市						
別墅	31,180	6,706	42,639	13,599	—	—
公寓	97,353	8,576	151,906	5,893	79,011	7,523
浙江省(不計杭州市)						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	38,540	3,453	9,365	3,580	58,131	3,354
上海市						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	—	—	150,620	6,526	107,146	9,539
北京市						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	—	—	—	—	109,674	2,807
安徽省						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	—	—	75,351	2,462	94,915	3,360
湖南省						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	—	—	—	—	—	—
新疆維吾爾自治區						
別墅	—	—	—	—	—	—
公寓	—	—	—	—	—	—
合計	<u>167,073</u>		<u>429,881</u>		<u>448,877</u>	

本公司的物業項目之一，地稅大樓，在會計上被視為建築合約而非房地產開發項目。根據一項與浙江省財務開發公司簽訂的合約，本公司代浙江省財務開發公司開發該項目，並收到合計人民幣211.6百萬元的開發費用。這項目所帶來的收入是按項目於有關結算日的竣工階段入賬。於2003年、2004年及2005年，上述收入分別為人民幣38.1百萬元、人民幣54.7百萬元及人民幣66.7百萬元並以完成階段作基準入賬。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註5「收入」一項。

財務資料

下表載列於指定期間本公司分項目的物業銷售收入及來自於其他渠道的收入。

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	(人民幣百萬元)		
物業銷售			
桂花城	131.5	69.4	11.5
杭州綠園	821.9	79.5	6.5
春江花月一期	—	746.2	18.9
春江花月二期	—	—	559.8
桃花源東區	77.6	8.9	—
九溪玫瑰園	—	571.0	1.2
杭州紫桂花園	9.7	—	—
上海綠城一期	—	983.0	21.3
上海綠城二期	—	—	1,001.0
舟山丹桂園一期(住宅)	118.5	4.8	—
舟山丹桂園一期(商舖)	14.6	4.9	4.1
舟山丹桂園二期	—	23.8	—
合肥桂花園一期	—	175.5	62.1
合肥桂花園一期(泊車位)	—	10.0	—
合肥桂花園二期	—	—	256.8
海寧百合新城	—	—	190.9
北京百合公寓	—	—	307.8
其他	3.3	1.6	—
小計	1,177.1	2,678.6	2,441.9
建築合約	38.1	54.7	66.7
電腦系統設計及安裝	7.9	4.7	4.6
銷售建築材料	—	—	18.6
其他業務	1.3	1.1	3.3
合計	1,224.4	2,739.1	2,535.1

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括房地產開發的直接成本，包括土地收購成本、建築成本、資本化利息開支及土地增值稅撥備。下表載列本公司於2003年、2004年及2005年的各類銷售成本分析。

	截至12月31日					
	2003年		2004年		2005年	
	(人民幣 百萬元)	(佔銷售 成本百分比)	(人民幣 百萬元)	(佔銷售 成本百分比)	(人民幣 百萬元)	(佔銷售 成本百分比)
土地收購成本	344.5	40.0%	461.0	24.8%	270.1	16.5%
建築成本						
承建商費用及若干重大成本 ⁽¹⁾ ..	381.6	44.4	1,026.4	55.3	1,005.1	61.3
公共設施費	19.5	2.3	14.9	0.8	90.1	5.5
設計成本	12.5	1.4	28.6	1.5	39.9	2.4
政府附加費	15.5	1.8	64.6	3.5	44.5	2.7
建築管理成本	14.0	1.6	16.6	0.9	28.9	1.8
小計	443.1	51.5	1,151.1	62.0	1,208.5	73.7
資本化利息	36.1	4.2	111.6	6.0	81.0	4.9
土地增值稅撥備	0.5	0.1	100.3	5.4	5.1	0.3
其他	36.2	4.2	32.9	1.8	74.9	4.6
合計	860.4	100.0%	1,856.9	100.0%	1,639.6	100.0%

註：

(1) 本項的物料成本主要關於採購供綠化用的植物及供安裝於本公司物業用的機電工程設備。

土地收購成本。 土地收購成本指有關收購權利以佔用、使用及開發土地的成本，當中包括土地出讓金、拆遷成本及其他土地相關稅項和政府收費。除中國的經濟發展及物業市場狀況外，本公司的土地收購成本受物業項目所在位置及收購的時間的影響。於2003年、2004年及2005年，本公司每平方米建築面積的平均土地成本分別為人民幣2,061.8元、人民幣1,072.4元及人民幣601.7元(以總土地成本除以在這些期間內所交付的物業總可銷售面積計算)。於2003年至2005年，本公司的平均土地成本減少，主要由於本公司於地價相對較低的地區所交付的物業較多。於2003年及2004年間，由於本公司於土地成本一般較低時購入土地，故個別項目的土地成本較低會導致此等跌幅。

當某地塊之前曾被佔用，便需要清理地盤及安置原來居民才可以開發土地。拆遷成本通常指向原來居民做出補償及清理地盤的開支。中國政府定下一些基本原則決定拆遷補償的適當水平。然而，實際拆遷補償金額因地點不同而有異，並視乎開發商與原來居民間之磋商而定。在很多情況中，根據土地使用權出讓合同，政府將負責完成拆卸原有建築物及拆遷有關土地上的原來居民，而本公司通常通過政府按協定的金額支付拆遷成本。

財務資料

建築成本 建築成本指設計及建築某個物業項目的成本，主要為支付予承建商的費用包括負責民用工程建築、綠化、設備安裝及室內設計，以及基礎設施興建成本、設計成本及若干政府附加費。本公司的建築成本受很多因素(如建築材料價格變動、物業位置及類型、材料選用及配套設施上的投資)影響。建築材料成本無論由本公司或由承建商承擔，幾乎所有均於交付予有關承建商後以部分承建商費用入賬。本公司近年的建築成本以總銷售成本的百分比方式增加，主要由於本公司採用較高質量的建築物料及改善本公司房地產開發項目的配套設施，以持續提高本公司整體物業質量和吸引力。

資本化利息 本公司按收購、興建或生產該項目或項目標段直接應佔的成本，以某一項目或項目標段的銷售成本來資本化本公司的借款成本。請參閱「—關鍵會計政策—借款成本」。

土地增值稅撥備 土地增值稅撥備作為本公司部分銷售成本，對本公司預期於某一期間交付的物業所須支付的土地增值稅做出的撥備。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及相關實施細則，從出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其他附屬設施而得到收益的房地產開發商必須支付該土地及該土地上建築物的增值金額的30%至60%作為土地增值稅，除非該等物業歸納為一般住宅物業類，而且增值金額不超過土地增值稅規則所規定的可減免項目總額的20%。銷售別墅及商用物業不符合該等豁免的資格。然而，計算土地增值稅的規定標準在某些層面來說並不清晰。於截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度各年，本公司分別做出人民幣0.5百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣5.1百萬元的土地增值稅撥備。本公司於2003年及2005年做出的土地增值稅撥備相對地少，因為本公司於此等年度交付的大部分物業為一般住宅物業，而且增值不超過可減免項目總額的20%，但由於2004年交付的多為別墅，而別墅並不被視為一般住宅物業，而有關物業並不符合20%的豁免，本公司於2004年做出的土地增值稅撥備為人民幣100.3百萬元。詳情請參閱「—影響本公司經營的主要因素—土地增值稅」及「風險因素—有關本公司業務的風險—中國有關的稅務機關可能會質疑本公司計算土地增值稅的基準」。

其他經營收入

其他經營收入主要包括來自銀行存款的利息收入及給予屬於本公司聯營公司的項目公司的貸款的利息收入、政府資助、出售可供出售投資的收益，以及來自本公司擁有少數權益的項目公司(就財務報告而言，未併入本公司的項目公司)的管理費用。政府資助是來自當地政府的資助，由有關政府機關全權酌情決定是否支付。於2003年、2004年及2005年，本公司收到分別約人民幣19.4百萬元、人民幣41.5百萬元及人民幣24.0百萬元的本地政府資助。該等資助為於該等有關年度，在本公司有業務的多個城市或省份的政府所取得的財務資助、獎金或支持。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括廣告及宣傳開支、員工成本、支付予綠城足球俱樂部的廣告費用、折舊、差旅費、業務招待費、租金支出、辦公費、物業減值虧損及銷售佣金，以及若干稅項，包括土地使用稅、房產稅及印花稅。

融資成本

融資成本主要包括開發中物業扣除資本化利息開支後的利息成本。請參閱上文「關鍵會計政策 — 借款成本」一段。由於某個項目或項目標段的施工期不一定與有關貸款的付息期相配合，故並非與該項目或項目標段有關的一切利息成本均可資本化。因此，本公司每個期間的融資成本都會不同，這取決於在呈報期間資本化的利息成本水平。

稅項

稅項指本公司的中國附屬公司須支付的中國企業所得稅。在中國一般適用的企業所得稅稅率是應課稅收入的33%。若干企業可享有一些企業所得稅優惠。上海綠宇，即本公司於2004年及2005年收入貢獻最多的公司之一，以一家於上海市浦東新區成立的企業按優惠稅率15%繳納企業所得稅，而杭州九溪也是本公司於2004年收入貢獻最多的另一家公司，作為一家在浙江省杭州之江國家旅遊度假區成立的外資企業按優惠企業所得稅率27%繳納企業所得稅。由於有這些稅務優惠，本公司於2003年、2004年及2005年的實際企業所得稅率分別為55.6%、30.9%及17.6%。主要由於許多項目公司的項目未進入預售階段，並無因虧損而產生的遞延稅項資產入賬，故2003年的有效所得稅率相對地高。由於本公司的項目公司一般將於其房地產開發完成後解散，本公司來自此等項目公司所享稅務優惠的稅項優惠將於此等公司開發的所有物業交付後終止。未來，本公司的其他項目公司可能會享有類似的稅務優惠。然而，不能保證本公司將會繼續獲得該等或其他的稅務利益。

目前，根據開曼群島內閣首長的承諾，本公司不受開曼群島所得稅的影響。請參閱本招股章程附錄七「公司組織章程大綱及細則及開曼公司法概要 — 開曼公司法及稅務概要 — 稅項」。

終止經營的業務

作為本公司重組一部分，本公司出售某些業務，包括餐飲、顧問、物業管理、娛樂、生產及銷售若干物料（例如用於物業的園林綠化物料）、租賃及園林綠化等業務。本公司出售這些業務，因為它們並非本公司的核心業務目標。2003年、2004年來自此等業務的虧損分別為人民幣15.9百萬元及人民幣5.9百萬元；2005年，該等業務的溢利為人民幣0.3百萬元。

少數股東權益

由於初期的資本支出及行政成本，本公司的項目公司通常在其開發的物業交付開始之前出現虧損。因此，本公司項目公司的少數股東通常會分擔於相關發展項目早期的虧損。於2003年、2004年及2005年，本公司大部分非全資擁有的附屬公司未曾交付任何或只交付了少數其開發的物業。因此，本公司的少數股東分擔了該等年度各年的虧損淨值。

財務資料

經營業績

下表概述本公司於2003年、2004年及2005年以絕代價值計的經審計的合併業績及佔營業收入的百分比。

合併收益表

	2003年		2004年		2005年	
	(人民幣 百萬元)	佔收入 百分比	(人民幣 百萬元)	佔收入 百分比	(人民幣 百萬元)	佔收入 百分比
年度截至 12月31日						
持續經營						
營業收入	1,224.4	100%	2,739.1	100%	2,535.1	100.0%
銷售成本	(860.4)	(70.3)	(1,856.9)	(67.8)	(1,639.6)	(64.7)
毛利	364.0	29.7	882.2	32.2	895.5	35.3
其他營業收入	65.0	5.3	64.1	2.3	84.0	3.3
銷售及行政開支	(176.2)	(14.3)	(213.8)	(7.8)	(274.0)	(10.8)
營業溢利	252.8	20.7	732.5	26.7	705.5	27.8
融資成本	(53.8)	(4.4)	(36.8)	(1.3)	(70.8)	(2.8)
一部分出售附屬公司						
淨收益	—	—	1.0	0.0	—	—
出售聯營公司淨收益	—	—	—	—	0.6	0.0
出售附屬公司淨收益	—	—	—	—	45.0	1.8
分佔聯營公司業績	(6.8)	(0.6)	(43.0)	(1.5)	31.3	1.2
除稅前溢利	192.2	15.7	653.7	23.9	711.6	28.0
稅項	(106.9)	(8.7)	(202.0)	(7.4)	(125.1)	(4.9)
年內來自持續經營的溢利	85.3	7.0	451.7	16.5	586.5	23.1
已終止業務						
年內來自已終止業務的						
溢利(虧損)	(15.9)	(1.3)	(5.9)	(0.2)	0.3	0.0
年度溢利	69.4	5.7	445.8	16.3	586.8	23.1
應佔：						
本公司股東	77.2	6.3	454.4	16.6	622.7	24.6
少數股東權益	(7.8)	(0.6)	(8.6)	(0.3)	(35.9)	(1.5)
	69.4	5.7	445.8	16.3	586.8	23.1
股息	—	—	77.1	2.8%	198.4	7.8%
每股收益：						
由持續經營及終止業務：						
基本 ⁽¹⁾	人民幣0.08元		人民幣0.45元		人民幣0.62元	
由持續經營：						
基本 ⁽²⁾	人民幣0.09元		人民幣0.46元		人民幣0.62元	

附註：

- 計算從持續經營及已終止業務的每股基本盈利是按照該年度本公司股本持有人應佔溢利及加權平均股數1,000,000,000股，已調整以反映於2006年6月21日的資本化發行。資本化發行前的已發行股份數目為1,000股。
- 計算從持續經營的每股基本盈利是按照該年度本公司股本持有人從持續經營的除稅前溢利(虧損)及加權平均股數1,000,000,000股，已調整以反映於2006年6月21日的資本化發行。資本化發行前的已發行股份數目為1,000股。

2005年與2004年比較

營業收入 本公司2005年的營業收入比2004年的人民幣2,739.1百萬元減少了人民幣204.0百萬元，或7.4%，至人民幣2,535.1百萬元。本公司2005年的營業收入主要來自上海綠城二期、春江花月二期、北京百合公寓一期、合肥桂花園二期及海寧百合新城公寓 — 低層一期。營業收入的減少主要是由於價格較低的物業交付比重較2004年增加，而有關物業尚處於初步開發階段或位處相對杭州市及上海市發展較慢的地區，因此價格亦較低。本公司2005年兩個主要的已交付項目分期分別位於北京市房山區及安徽省合肥市。

銷售成本 本公司2005年的銷售成本比2004年的人民幣1,856.8百萬元減少了人民幣217.2百萬元，或11.7%，至人民幣1,639.6百萬元，這主要是由於北京百合公寓一期、合肥桂花園二期及海寧百合新城公寓 — 低層一期的土地成本較於2004年交付的平均土地成本為低。

毛利 本公司2005年的毛利比2004年的人民幣882.2百萬元增加了人民幣13.2百萬元，或1.5%，至人民幣895.4百萬元。本公司的毛利率由2004年的32.2%增加至2005年的35.3%，這主要是由於上海綠城二期及春江花月二期實現的銷售價較其於2004年發展第一期交付時為高，其佔本公司2005年毛利的主要部分。

其他營業收入 本公司2005年的其他營業收入比2004年的人民幣64.1百萬元增加了人民幣19.9百萬元，或31.0%，至人民幣84.0百萬元，這主要是由於來自聯營公司及第三方貸款的利息收入增加了人民幣30.0百萬元，但部分被政府補助減少人民幣17.5百萬元抵銷。

銷售及行政開支 本公司2005年的銷售及行政開支比2004年的人民幣213.8百萬元增加了人民幣60.2百萬元，或28.1%，至人民幣274.0百萬元。按營業收入佔比計算，本公司的銷售及行政開支由2004年的7.8%增至2005年的10.8%。銷售及行政開支增加主要是由於本公司於2005年業務擴充及員工薪金增加。

融資成本 本公司2005年的融資成本比2004年的人民幣36.8百萬元增加了人民幣34.0百萬元，或92.2%，至人民幣70.8百萬元，這主要是由於與本公司新開發項目的借款增加有關。這些新項目的工程於2005年大多尚未展開，故本公司未能將其利息開支成本資本化。

出售聯營公司的淨收益 與2004年的零元作比較，本公司2005年出售一聯營公司的淨收益為人民幣0.6百萬元。這是由於本公司出售了一間聯營公司50%的權益。

出售附屬公司的淨收益 與2004年的零元作比較，本公司2005年出售附屬公司的淨收益為人民幣45.0百萬元。出售附屬公司的淨收益主要是由於本公司出售了本公司兩家附屬公司的所有權益。本公司用出售附屬公司所得的資金淨額來資助其他開發項目。

分佔聯營公司的業績 比較2004年本公司承擔的人民幣43.0百萬元虧損，本公司2005年從聯營公司所得的溢利分配為人民幣31.2百萬元。於2005年本公司從聯營公司所得的溢利分配主

財務資料

要是由於從杭州集美房地產開發有限公司(其七裏香溪項目於2005年交付)所分派到的溢利,及來自上海華浙外灘置業有限公司的溢利。本公司聯營公司2004年的虧損主要是由於有關公司的物業項目所用的初期資金回報尚未實現以及行政開支。

稅項 本公司2005年的所得稅開支比2004年的人民幣202.0百萬元減少了人民幣76.9百萬元,或38.1%,至人民幣125.1百萬元。本公司的有效稅率由2004年的30.9%下降至2005年的17.6%。減少主要是由於交付上海綠城二期物業的比重增加,而其項目公司上海綠宇所支付的所得稅率為15%,較一般33%的適用稅率為低。

年內來自持續經營的溢利 本公司2005年內來自持續經營的溢利比2004年的人民幣451.7百萬元增加了人民幣134.7百萬元,或29.8%,至人民幣586.4百萬元。按營業收入佔比計算,本公司年內來自持續經營的溢利由2004年的16.5%增至2005年的人民幣23.1%。這主要是由於毛利提高、其他營業收入上升、從聯營公司所得的溢利分配增加、所得稅開支減少以及2005年出售附屬公司所得的淨收益。

年內來自已終止經營的溢利(虧損) 與2004年人民幣5,900,000元的虧損相比較,本公司2005年內來自已終止經營的溢利為人民幣0.3百萬元。

年度溢利 本公司2005年的年度溢利比2004年的人民幣445.8百萬元增加了人民幣141.0百萬元,或31.6%,至2005年的人民幣586.8百萬元。

少數股東權益 2005年由本公司少數股東承擔的虧損比2004年的人民幣8.6百萬元增加了人民幣27.3百萬元,或316.4%,至人民幣35.9百萬元。2005年由本公司少數股東承擔的虧損主要反映了由杭州桃花源房地產開發有限公司、安徽綠城聯華房地產開發有限公司、湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司及寧波均勝房地產開發有限公司的少數股東為這些項目公司在房地產開發初期進行的初始資金投放及支付行政成本而分擔的虧損。

本公司股東應佔的溢利比2004年的人民幣454.4百萬元增加了人民幣168.3百萬元或37.0%,至2005年的人民幣622.7百萬元。

2004年與2003年比較

營業收入 本公司的營業收入比2003年的人民幣1,224.4百萬元增加了人民幣1,514.7百萬元,或123.7%,至2004年的人民幣2,739.1百萬元,這主要由於2004年交付的物業數目大幅增加。本公司於2004年的主要收入貢獻者包括上海綠城一期、春江花月一期、九溪玫瑰園二期及合肥桂花園一期。

銷售成本 本公司的銷售成本比2003年的人民幣860.4百萬元增加了人民幣996.4百萬元,或115.8%,至2004年的人民幣1,856.8百萬元,這主要由於2004年物業交付增加。

毛利 本公司的毛利比2003年的人民幣364.0百萬元增加了人民幣518.2百萬元,或142.4%,至2004年的人民幣882.2百萬元,這主要由於2004年物業交付增加。本公司的毛利率由2003年的29.7%增加至2004年的32.2%,這主要由於九溪玫瑰園二期的土地成本較低,其土地是於1997年土地收購價格相對近年收購價格為低的時候購入的。

財務資料

其他營業收入 本公司的其他營業收入比2003年的人民幣65.0百萬元減少了人民幣0.9百萬元，或1.5%，至2004年的人民幣64.1百萬元，這主要由於利息收入、出售可供出售投資的收益及管理費減少，但部分因政府補助增加了人民幣22.1百萬元而被抵銷。

銷售及行政開支 本公司的銷售及行政開支比2003年的人民幣176.2百萬元增加了人民幣37.6百萬元，或21.3%，至2004年的人民幣213.8百萬元。這主要是由於物業銷售量增加，以致廣告及宣傳開支大量增加，從而引致升幅出現。按營業收入佔比計算，本公司的銷售及行政開支由2003年的14.4%下降至2004年的7.8%。

融資成本 本公司的融資成本比2003年的人民幣53.8百萬元減少了人民幣17.0百萬元，或31.5%，至2004年的人民幣36.8百萬元，主要由於2004年進入施工階段的項目數目增加，使本公司能將更多利息成本資本化。

部分出售附屬公司的淨收益 與2003年的零元相比，2004年本公司部分出售附屬公司的淨收益為人民幣1百萬元。這是由於本公司在2004年出售了兩家附屬公司的權益。

分佔聯營公司的業績 本公司分佔聯營公司的虧損在2003年的人民幣6.8百萬元的基礎上增加了人民幣36.2百萬元，或532.4%，至2004年的人民幣43.0百萬元。增加主要是由於上海華浙外灘置業有限公司、杭州翡翠城房地產開發有限公司、杭州集美房地產開發有限公司及杭州余杭金騰房地產開發有限公司的虧損增加。本公司聯營公司的虧損主要是由於這些公司的物業項目於早期開發時需要初始資本投入及行政開支，但回報卻有待實現。

稅項 本公司的所得稅開支由2003年的人民幣106.8百萬元增加了人民幣95.2百萬元，或89.0%，至2004年的人民幣202.0百萬元，主要由於本公司的物業交付增加以至所得溢利增加。本公司的有效所得稅率由2003年的55.6%減少至2004年的30.9%。主要由於許多項目公司的項目尚未進入預售階段，並無因虧損而產生的遞延稅項資產在2003年入賬，故2003年的有效所得稅率相對地高。2004年有效所得稅率減少的主要原因，是杭州九溪及上海綠宇（兩者均是本公司2004年的主要收入來源）享有稅務優惠及這兩間公司所開發的物業交付增加。杭州九溪及上海綠宇分別按27%及15%的減免稅率繳納企業所得稅。

年內來自持續經營的溢利 本公司年內來自持續經營的溢利，由2003年的人民幣85.3百萬元增加了人民幣366.4百萬元，或429.2%，至2004年的人民幣451.7百萬元。按營業收入佔比計算，本公司年內來自持續經營的溢利由2003年的7.0%增加至2004年的16.5%。增加主要是由於銷售成本、銷售及行政開支及所得稅開支佔營業收入的比重下降。

年內來自已終止經營的虧損 本公司年內來自已終止經營的虧損，比2003年的人民幣15.9百萬元減少了人民幣10.0百萬元，或62.7%，至2004年的人民幣5.9百萬元。

年度溢利 本公司的年度溢利比2003年的人民幣69.4百萬元增加了人民幣376.4百萬元，或542.4%，至2004年的人民幣445.8百萬元。

少數股東權益 由本公司的少數股東承擔的虧損比2003年的人民幣7.8百萬元增加了人民幣0.8百萬元，或10.6%，至2004年的人民幣8.6百萬元。

本公司股東應佔的溢利比2003年的人民幣77.2百萬元增加了人民幣377.2百萬元或488.6%，至2004年的人民幣454.4百萬元。

資產負債表內的若干項目

貿易及其他應收款、預付款及訂金

於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司的貿易及其他應收款、預付款及訂金分別為人民幣663.2百萬元、人民幣430.9百萬元及人民幣383.9百萬元。截至2003年、2004年及2005年12月31日，貿易應收款分別為人民幣36.7百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣19.9百萬元。本公司預售大部分物業及在物業落成及交付予買家前就這些物業收取款項。至於落成後的已售物業，本公司通常給予客戶兩個月的信貸期。有時，本公司根據對物業買家的財務狀況評估，可能會給予較長的信貸期。本公司在買家拖欠款項時亦向該等買家進行法律追索，以便能夠取回物業的所有權。因此，本公司認為沒有必要為該等貿易應收款項做出任何呆壞賬撥備。其他應收款分別為人民幣315.4百萬元、人民幣256.6百萬元及人民幣187.3百萬元。其他應收款主要包括本公司向第三方預付的款項，均為免息、無抵押及於要求時償還。於2003年、2004年及2005年，有關預付款的未付金額分別為人民幣258.0百萬元、人民幣188.6百萬元及人民幣129.0百萬元。有關預付款多為本公司向本公司聯營項目公司或本公司項目夥伴就有關與本公司共同收購的土地儲備而預付的款項。倘若有關收購成功，有關預付款會轉換及入賬為有關支付本公司項目的土地成本或開發成本。倘若有關收購不成功，本公司要求的還款將不計息。於最後實際可行日期，本公司上述的預付結餘為人民幣55.0百萬元。

截至2003年、2004年及2005年12月31日，預付款及訂金分別為人民幣311.1百萬元、人民幣169.4百萬元及人民幣176.6百萬元。預付款主要為本公司預付的土地成本及／或建築成本。於有關土地使用權出讓合同簽訂後，預付土地成本會入賬為「待開發物業」，而預付的建築成本根據有關項目的施工進度轉撥至「開發中物業」。本公司一般不會向本公司承建商預付建築成本。然而，於2003年，由於一些特別安排，本公司向本公司合肥桂花園一期（其成本已計入於2004年「開發中物業」內）的建築承建商預付若干建築成本。因此，本公司2004年的預付款較2003年大幅減少。如本公司已在「業務 — 本公司物業項目 — 其他土地收購合約安排 — 上海市」所披露，本公司在截至2003年、2004年及2005年12月31日的預付款中亦包括了就一項於上海市松江區的計劃發展項目中所支付的人民幣100.0百萬元。

貿易及其他應付款

截至2003年、2004年及2005年12月31日，本公司的貿易及其他應付款分別為人民幣633.7百萬元、人民幣894.5百萬元及人民幣1,000.3百萬元。於2003年、2004年及2005年12月31日，貿易應付款分別為人民幣332.3百萬元、人民幣475.1百萬元及人民幣573.2百萬元。本公司與供應商及承建商並無統一的還款條款。對一般供應商，本公司一般會於收到貨物及提供服務60日之內支付款項。對本公司項目的工程，本公司一般會與工程承建商協定，於該月份支付在前一個月產生的建築成本的70%，這做法是因為核實實際產生的建築成本需要時間。於某一項

財務資料

目竣工時，本公司一般已支付85%之多的建築成本，而於本公司與承建商最終協定合計建築成本金額時，本公司一般已支付95%以上的建築成本。本公司的合約安排一般亦提供最多為合計建築成本5%的保養費用作為撥備，該費用須於2至5年內支付。

截至2003年、2004年及2005年12月31日，本公司有為數分別人民幣281.7百萬元、人民幣370.8百萬元及人民幣427.1百萬元其他應付款及應付開支。2004年的其他應付款及應付開支較2003年為多，主要由於本公司借入一項本金為人民幣63.5百萬元之臨時貸款供營運資金之用，該資金與最後實際可行日期已全部支付。2005年其他應付款及應付費用較2004年為多，主要由於本公司為購入原材料而發行的人民幣51.0百萬元之應付票據。該票據於最後實際可行日期前已全數支付。

應收關連方欠款及應付關連方欠款

	於12月31日			於3月31日
	2003年	2004年	2005年	2006年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)
應收關連方欠款				
應收股東欠款	295.1	295.1	9.4	2.9
應收股東公司欠款 ⁽¹⁾	607.4	556.3	576.4	413.5
應收少數股東欠款	110.0	64.1	178.2	62.1
應收聯營公司欠款	260.7	1,356.7	225.2	520.2
應收高級職員欠款	64.8	86.3	91.8	31.3
合計	<u>1,338.0</u>	<u>2,358.5</u>	<u>1,081.0</u>	<u>1,030</u>
應付關連方欠款				
應付股東欠款	—	—	16.6	31.7
應付股東公司欠款 ⁽¹⁾	277.4	170.4	184.0	13.7
應付少數股東欠款	40.1	404.1	340.7	668.1
應付聯營公司欠款	60.4	67.9	96.5	76.6
應付高級職員欠款	13.1	24.0	14.3	12.5
合計	<u>391.0</u>	<u>666.4</u>	<u>652.1</u>	<u>802.6</u>

附註：

(1) 股東公司指原股東擁有的公司。

應收關連方欠款 應收關連方欠款包括本公司原股東、其股東擁有公司、本公司的少數股東、聯營公司及高級職員的欠款。於2005年12月31日，本公司的應收關連方欠款為人民幣1,081百萬元，當中應收本公司原股東及其股東擁有公司的欠款為人民幣585.8百萬元、應收本公司少數股東的欠款為人民幣178.2百萬元、應收聯營公司的欠款為人民幣225.2百萬元及應收本公司高級職員的欠款為人民幣91.8百萬元。於2005年12月31日，應收關連方欠款人民幣258.5百萬元來自貿易活動，而應收關連方欠款人民幣822.5百萬元來自非貿易活動。作為一私營企業，本公司於有關期間借款予本公司原股東、其股東擁有公司、本公司少數股東及聯繫人。應收本公司原股東及其股東擁有公司的欠款主為借予其作非物業相關業務之用。應收本公司

少數股東的欠款主要為於集團重組前根據若干商業安排而進行的。應收本公司的高級職員欠款主要為借予其投資於本公司房地產開發之用。高級職員主要是本公司管理層或本公司項目公司管理層，包括陳順華先生及郭佳鋒先生。他們均為本公司董事及行政總經理。這些高級職員的欠款大部分以其於有關項目公司的權益作抵押及須於1年內償還。於最後實際可行日期，本公司高級職員的所有欠款均已償還，惟一筆人民幣254,000元的現金款項由本公司的高級職員持有作本公司日常營運用途。聯營公司是由本公司項目伙伴及大股權及本公司佔少數股權的項目公司。向這些聯營公司預付的墊支一般用於由該等聯營公司負責開發的物業上。本公司一般於有關物業開始預售及產生正向現金流量後收回該等預付款。原股東已利用或已承諾利用透過銷售其部分股本權益，發售可換股債券及於2006年3月19日宣派的特別股息50百萬美元中所得的資金償付其欠款及其聯屬公司欠本公司的款項。除以上所披露外，此等應收關聯方大部分無抵押並按照年息5.58厘到10.9厘不等計息。於最後實際可行日期，應收關連方款項減至人民幣548.7百萬元。於最後實際可行日期，本公司的應收關連方款項乃非貿易性質，經已全數償還。於最後實際可行日期，本公司向原股東及其擁有的公司提供的擔保已獲全數解除。

應付關連方欠款。本公司的應付關連方款項包括欠原股東、其股東擁有公司、本公司少數股東、聯營公司及高級職員的款項。於2005年12月31日，本公司的應付關連方欠款為人民幣652.1百萬元，當中應付本公司原股東及其股東擁有公司的欠款為人民幣200.6百萬元、應付本公司少數股東的欠款為人民幣340.7百萬元、應付聯營公司的欠款為人民幣96.5百萬元及應付本公司高級職員的欠款為人民幣14.3百萬元。於2005年12月31日，應付關連方欠款人民幣466.8百萬元來自貿易活動，應付關連方欠款人民幣185.3百萬元來自非貿易活動。於有關期間，本集團原股東的一家聯屬公司以本公司房地產開發商的融資渠道及即以借款人的方式參與融資安排。應付少數股東的欠款主要是給予本公司項目公司的部分借款，屬於股東貸款。應付本公司聯營公司的欠款大部分是在其作為股息宣派前給予本公司的預付分派款項。於最後實際可行日期，本公司欠關連方的款項乃非貿易性質，經已全數償還。於最後實際可行日期，本公司欠關連方款項人民幣384.7百萬元，純粹來自本招股章程「關連交易」所述的持續關連交易（包括物業租賃、室內裝修服務、交付前物業管理服務、足球廣告服務及綠化材料銷售服務）金額。於最後實際可行日期，所有由本公司關連人士向本公司提供的擔保亦已解除。

預售訂金

本公司於資產負債表中的流動負債一項內，以「預售訂金」記錄本公司的預售所得。直至本公司完成有關項目的工程及有關物業已向買家交付後，本公司才會確認該等預售所得為營業收入。於2003年、2004年及2005年，本公司的合計預售訂金分別為人民幣2,991.1百萬元、人民幣3,985.5百萬元及人民幣4,824百萬元。

可收回所得稅及其他可收回稅項

本公司會於收到預售所得時預付企業所得稅及其他稅項，例如營業稅及土地增值稅。本公司會將該等預付所得稅記錄為「可收回所得稅」及將其他預付稅款記錄為「其他可收回稅款」。當本公司確認有關預售所得為營業收入後，本公司會於同年的本公司損益表內將上述可收回所得稅列為「稅項」。當本公司確認有關預售所得為營業收入後，本公司會將上述其他可收回稅款中的營業稅款抵減銷售收入，土地增值稅記錄為本公司同年的部分「銷售成本」。於2003年、

財務資料

2004年及2005年，本公司預付的所得稅分別為人民幣36.9百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣60.0百萬元；而預付的其他稅款分別為人民幣135.2百萬元、人民幣185.6百萬元及人民幣235.6百萬元。計算本公司預付所得稅及其他稅項的合計金額，是以本公司於任何年度的預售所得為基礎，因此，上述預付款金額每年不同。本公司預付的全部稅項須取決於有關稅務機關的調整及減免而定，少付的須補付，多付的則獲退回。

流動資金及資本資源

截至目前為止，本公司主要以內部產生的現金流量、預售和銷售物業所得、從商業銀行及其他人士借款和資本市場融資(如可換股債券)供開支之用。

下表呈列摘自所示期間的本公司合併現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	(人民幣百萬元)		
來自經營活動的淨現金	306.9	824.8	6.0
用於投資活動的淨現金	(183.2)	(1,313.5)	(128.0)
來自(用於)融資活動的淨現金	375.8	747.1	(138.1)
年末現金及現金等價物	861.1	1,119.4	859.4

經營活動

本公司來自經營活動的現金，主要來自本公司物業的銷售款項，包括在本公司的資產負債表中入賬列為「預售訂金」的本公司預售物業的款項。本公司某個期間的現金流量亦加入貿易的增加及其他已產生但未到期的應付賬及應付稅項。本公司用於經營活動的現金反映本公司的房地產開發項目投資。用於經營活動的現金亦包括所得稅款項。

於2005年，本公司來自經營活動的淨現金約為人民幣6.0百萬元。2005年來自經營活動的現金主要包括銷售本公司物業、預售訂金人民幣838.5百萬元及供發展物業減少人民幣355.3百萬元。從經營活動的現金流入部分被投資於發展中的物業及待售的已竣工物業合計人民幣1,483.9百萬元、支付所得稅款人民幣293.9百萬元、貿易及其他應付款項減少人民幣50.5百萬元所抵消。

於2004年，本公司來自經營活動的淨現金約為人民幣824.8百萬元。2004年來自經營活動的現金主要包括銷售本公司物業、預售訂金人民幣994.4百萬元及貿易及其他應收款項、訂金及預付款減少人民幣158.2百萬元，及其他應付稅項增加人民幣86.6百萬元。來自經營活動的現金流入部分被投資於供發展及在發展中的物業及待售的已竣工物業合計人民幣1,004百萬元，其他可收回稅項增加人民幣50.4百萬元及支付所得稅款人民幣126.3百萬元所抵消。

於2003年，本公司來自經營活動的淨現金約為人民幣306.9百萬元。2003年來自經營活動的現金主要包括銷售本公司物業、預售訂金人民幣1,277.3百萬元，供發展及待售的已竣工物業減

財務資料

少人民幣289.5百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣120.5百萬元。來自經營活動的流入現金部分被投資於發展中物業人民幣1,274.1百萬元及貿易及其他應收款項、訂金及預付款合計增加人民幣210.4百萬元，其他可收回稅項增加人民幣79.6百萬元，及支付所得稅款人民幣44.4百萬元所抵消。

投資活動

本公司用於投資活動的現金反映了有關向關連方墊支款項、收購或投資於附屬公司或聯營公司及購置物業、廠房及設備的現金流出。本公司來自投資活動的現金主要顯示有關來自相關各方的預付款、附屬公司及聯營公司的出售和所得利息的現金流入。預支予相關各方及由相關各方預付的款項，主要由給予本公司持有少數權益的項目公司進行物業開發的貸款、及一般於相關房地產開發項目開始預售和產生正向的現金流量後，來自該等公司的預付款組成。本公司與該等項目公司主要持有人並無關連。於附屬公司及聯營公司的投資主要由本公司就其房地產開發於本公司項目公司內的投資組成。

於2005年，本公司用於投資活動的淨現金約為人民幣128百萬元。2005年用於投資的現金主要包括投資於上海靜宇置業有限公司、浙江海洲房地產有限公司及浙江報業綠城投資有限公司的聯營公司投資合計人民幣450.1百萬元；購入物業、廠房及設備合計人民幣77.2百萬元及購入附屬公司額外權益合計人民幣17.2百萬元的現金流出。用於投資活動的現金因來自關連方的人民幣123.3百萬元預付款、出售附屬公司而得的101.9百萬元（主要由於出售德清中田房地產開發有限公司及河南中州綠城置業投資有限公司），向第三方償還人民幣59.6百萬元及人民幣50.8百萬元的所得利息而被部分抵消。

於2004年，本公司用於投資活動的淨現金約為人民幣1,313.5百萬元。於2004年用於投資活動的現金主要包括向關連方墊支合計人民幣1,150.2百萬元的現金流出；主要向上海華浙外灘置業有限公司及德清綠城西子房地產開發有限公司進行的對聯營公司的投資合計人民幣138百萬元；以及購置物業、廠房及設備合計人民幣89.3百萬元；但部分因第三方償還人民幣69.4百萬元，於出售聯營公司的權益中所得的人民幣40.0百萬元款項及收到的人民幣20.8百萬元利息而被抵消。

於2003年，本公司用於投資活動的淨現金約為人民幣183.2百萬元。於2003年用於投資活動的現金主要包括向關連方墊支合計人民幣128.7百萬元；用於湖南綠城投資置業有限公司、寧波浙大科技園發展有限公司及其它聯營公司進行的對聯營公司的投資合計人民幣129.5百萬元、收購附屬公司合計人民幣46.0百萬元、購入附屬公司額外權益合計人民幣45.7百萬元，以及購置物業、廠房及設備合計人民幣37.7百萬元，但因獲第三方還款人民幣103.5百萬元、來自出售聯營公司的權益獲得款項合計人民幣54.8百萬元及出售物業、廠房及設備獲得款項合計人民幣27.2百萬元而被部分抵消。

融資活動

本公司來自融資活動的現金，主要來自銀行和其他借款以作為本公司房地產開發的資金、來自關連方的墊支及本公司附屬公司少數股東的注資，但因償還銀行和其他借款及其利息、作為本公司借款抵押品的有抵押存款增加、支付股息及有關重組的實繳資本分派而被抵消。

財務資料

2005年用於融資活動的淨現金人民幣138.1百萬元。於2005年，本公司得到共人民幣3,800.9百萬元的銀行和其他借款及由本公司附屬公司少數股東注入所得的共人民幣23.0百萬元以資助本公司的項目發展。於2005年，本公司支付了共計人民幣2,990.1百萬元的銀行和其他借款還款，及人民幣106.3百萬元的應付關連方款項還款、支付利息共計人民幣250.8百萬元、支付股息共計人民幣226.2百萬元、因重組而分派實繳股本共計人民幣308.3百萬元及抵押存款增加人民幣80.3百萬元。

於2004年，本公司來自融資活動的淨現金人民幣747.1百萬元。於2004年，本公司新增銀行和其他借款合計人民幣2,993.4百萬元，並收到關連方墊款合計人民幣548.7百萬元。於2004年，本公司償還銀行和其他借款合計人民幣2,353百萬元，用於抵押的存款增加人民幣152百萬元，支付利息人民幣212.1百萬元及股息人民幣73.0百萬元和分派實繳資本人民幣39.7百萬元。

於2003年，本公司來自融資活動的淨現金人民幣375.8百萬元。於2003年，本公司新增銀行和其他借款合計人民幣2,909.3百萬元，並收到關連方墊款合計人民幣31.8百萬元，但部分因償還銀行和其他借款合計人民幣2,335.7百萬元支付利息人民幣205.5百萬元及用於抵押的存款增加人民幣44.4百萬元而被抵消。

資產淨值狀況

本公司截至2006年4月30日的資產淨值狀況約為人民幣3,257.3百萬元包括流動資產約人民幣11,916.6百萬元及流動負債約人民幣8,659.3百萬元。於同日，本公司的流動資產主要包括可供開發物業人民幣2,932.9百萬元、開發中物業人民幣5,922.3百萬元、已落成可供銷售物業人民幣545.3百萬元、存貨人民幣2.1百萬元、貿易及其他應收款人民幣343.5百萬元、應收關連方款項人民幣675.3百萬元、可收回所得稅項人民幣107.9百萬元、其他可收回稅項人民幣251.2百萬元、抵押銀行存款人民幣170百萬元及銀行結餘和現金人民幣966.1百萬元。本公司的流動負債主要包括貿易及其他應付款人民幣1,134.6百萬元、預售訂金人民幣4,887.3百萬元、銀行及其他借款人民幣2,036.1百萬元、應付關連方款項人民幣405.6百萬元、應付所得稅人民幣29.5百萬元及其他應付稅人民幣166.2百萬元。

受限制現金

本公司部分現金已存入若干銀行作為銀行貸款的抵押，這些現金於償還相關銀行借款前受到限制，不能使用或轉讓。於2003年、2004年及2005年12月31日及截至2006年4月30日，以上述方式存放的現金分別約為人民幣44.4百萬元、人民幣196.4百萬元、人民幣276.7百萬元及人民幣170百萬元。

營運資金

於2005年12月31日，本公司的現金及現金等價物合計為人民幣859.4百萬元，包括不受任何中國外匯管制所限的海外現金及現金等價物合計人民幣0.9百萬元，及倘若將上述任何現金及現金等價物滙到中國以外地方須受中國外匯管制所限的現金及現金等價物合計人民幣858.5百萬元。截至2006年4月30日，本公司的合計現金及現金等價物為人民幣966.1百萬元。

財務資料

計及全球發售籌集資金估計淨額、可動用銀行貸款額度及來自本公司經營的現金流量，本公司確認有足夠營運資金供本公司目前及自本招股章程刊發日起計未來12個月之用。

債務及或有負債

借款

本公司的借款主要以人民幣計算。截至2003年、2004年及2005年12月31日及於2006年4月30日的營業結束時間(就此債務報表而言，即印刷本文件前的最後實際可行日期)，本公司有下列未償還借款。

	於12月31日			於4月30日
	2003年	2004年	2005年	2006年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)
有抵押銀行貸款	1,336.2	2,391.0	3,441.2	2,904.0
無抵押銀行貸款	1,453.0	1,063.0	472.0	424.0
	2,789.2	3,454.0	3,913.2	3,328.0
有抵押其他貸款	—	—	335.2	367.4
無抵押其他貸款	347.1	198.6	631.0	652.1
	347.1	198.6	966.2	1,019.5
	3,136.3	3,652.6	4,879.4	4,347.5
直接與列為持有以供出售的資產有關的抵押				
銀行貸款	—	35.0	—	—
直接與列為持有以供出售的資產有關的無抵押				
其他貸款	—	89.1	—	—
	3,136.3	3,776.7	4,879.4	4,347.5
可換股債券 ⁽¹⁾	—	—	—	880.4
應付關連方欠款	391.0	666.4	652.1	405.6
合計	3,527.3	4,443.1	5,531.5	5,633.5

註：

- (1) 與可換股債券相關的借款為人民幣880.4百萬元，其中在有關本公司可換股債券的人民幣484.8百萬元乃關於本公司的強制性可換股債券，而人民幣395.6百萬元乃關於本公司的非強制性可換股債券。

本公司的一些其他貸款是委托貸款。委托貸款乃三方安排，據此，銀行獲若干非金融機構或個人委託向本公司借出該等非金融機構或個人的資金並收取管理費。該等非金融機構或個人被視為委托貸款的提供者。委托貸款利率通常較一般銀行借貸為高。本公司已獲本公司中國法律顧問天冊律師事務所告知，上述委托貸款符合中國相關法律及法規的規定。

本公司於2003年、2004年、2005年12月31日及4月30日的未償還借款分別為人民幣3,136.3百萬元、人民幣3,776.7百萬元、人民幣4,879.3百萬元及人民幣5,227.9百萬元。本公司銀行及其他借款增加主要是由於本公司業務擴展。本公司利用上述借款支付本公司的房地產開發。於2003年、2004年及2005年及截至2006年4月30日4個月止，本公司的銀行貸款平均利率分別為5.34厘、6.1厘、6.68厘及6.24厘，而其他貸款則分別為5.40厘、7.24厘、12.0厘及11.71厘。主要由

財務資料

於有關本公司重組的一筆臨時貸款比普通銀行貸款的利率較高，故2005年平均利率出現重大升幅。臨時貸款於2006年1月以可換股債券的募集資金全數清還。

中國的商業銀行一般要求其借款須有擔保或抵押權益。於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司尚未償還的銀行及其他借款中分別有人民幣552.6百萬元、人民幣927.6百萬元及人民幣985.8百萬元及由本公司原股東擁有公司、本公司項目公司的少數股東及第三方作擔保。所有上述由本公司原股東擁有的公司本公司項目公司的少數股東及以交叉擔保安排之第三方所提供的擔保於最後實際可行日期全部解除。於2003年、2004年及2005年12月31日，本公司的尚未償還的銀行及其他借款中分別有人民幣1,336.2百萬元、人民幣2,391百萬元及人民幣3,776.3百萬元以本公司的物業(包括土地使用權及在建工程)作為抵押。於最後實際可行日期，本公司將有關本公司擁有的若干住宅樓宇及商業單位及在建物業合計約697,589平方米的建築面積(連同其土地使用權)，以及約3.8百萬平方米的土地(連同其在土地上建造中的537,417平方米土地)抵押予銀行。

下表載列本公司於所示日期的銀行及其他借款及可換股債券到期情況：

	於12月31日			於4月30日
	2003年	2004年	2005年	2006年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)
銀行貸款				
1年內到期	1,389.6	2,226.2	1,898.8	1,378.0
1年後至2年內到期	1,244.6	888.8	1,303.2	1,541.1
3至5年內到期，包括首尾兩年	155.0	374.0	706.0	403.9
5年後到期	—	—	5.2	5.0
銀行貸款總額	<u>2,789.2</u>	<u>3,489.0</u>	<u>3,913.2</u>	<u>3,328.0</u>
其他貸款				
1年內到期	292.5	214.1	612.0	658.1
1年後至2年內到期	54.6	73.6	54.0	—
3年至5年內到期，包括首尾兩年	—	—	300.2	361.4
其他貸款總額	<u>347.1</u>	<u>287.7</u>	<u>966.2</u>	<u>1,019.5</u>
可換股債券 ⁽¹⁾				
3至5年內到期，包括首尾兩年	—	—	—	880.4
可換股債券總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>880.4</u>
應付關聯方總額	391.0	666.4	652.1	405.6
借款總額	<u>3,527.3</u>	<u>4,443.1</u>	<u>5,531.5</u>	<u>5,633.5</u>

註：

- (1) 與可換股債券相關的借款為人民幣880.4百萬元，其中在有關本公司可換股債券的人民幣484.8百萬元乃關於本公司的強制性可換股債券，而人民幣395.6百萬元乃關於本公司的非強制性可換股債券。

財務資料

於2006年1月10日，本公司發行合計總額1.3億美元的可換股債券，這些可換股債券的起始年利率為10厘，但在本次全球發售後，非強制性可換股債券將會被調整至6厘。此外，本公司已向 Stark 承諾支付相當於額外年利率1釐的金額，令 Stark 於本公司的非強制性可換股債券實際利率為7厘。這支付承諾不可轉讓予非強制性可換股債券的受讓人或其他人。根據可換股債券持有人與本公司於2006年6月23日訂立的協議，本公司已同意採取必需的步驟使本公司強制性可換股債券持有人在如本招股章程附錄九「可換股債券概要」所述的「合資格公開發售」發生後，可贖回其債券，而本公司強制性可換股債券持有人已同意其會選擇要求本公司按約71百萬美元的總金額贖回這些可換股債券。

本公司預期於2006年7月10日按本公司可換股債券的條款支付約人民幣52.3百萬元。本公司計劃以本公司內部資源支付上述利息。

或有負債

本公司與多家國內銀行訂下安排，為本集團物業買家提供按揭貸款。按照市場慣例，本公司需就提供予本集團客戶的按揭，向銀行提供擔保。倘物業所有權證及有關物業其他權益證明呈遞予按揭銀行，則就住宅房產按揭所作的擔保一般即予解除。倘若有買家拖欠按揭貸款，本公司可能會被要求付清按揭貸款以購回相關物業。倘本公司未能購回，按揭銀行會拍賣相關物業，及倘若欠款超過沒收拍賣款項淨額，會向本公司追討餘款。按業內的慣例，本公司不會對客戶作獨立的信貸審查，但會信賴受按揭銀行所作的信貸審查。於2006年4月30日，由本公司物業買家作擔保且尚未解除的按揭貸款約為人民幣2,162.2百萬元。於同日，本公司並無因買家欠付本公司所擔保的按揭還款而蒙受任何重大損失。

於2005年12月31日，為非本公司就本公司原股東擁有的公司的債務提供尚未解除的擔保為人民幣273.0百萬元，而於最後實際可行日期，該等未解除的擔保已全數解除。於2005年12月31日，本公司亦為本公司聯營公司的債務及獨立第三方的債務作擔保，分別合計為金額人民幣452.5百萬元及人民幣765.8百萬元。本公司以交互擔保安排向第三方提供的擔保為人民幣483.0百萬元，其後已解除。於2006年4月30日，本公司為本公司聯營公司及第三方的債務提供的未解除擔保已分別減少至人民幣486.2百萬元及人民幣170.0百萬元。

就是次全球發售而言，原股東已各自對(i)本公司上市日期前有關任何原股東控制但並非本公司的已綜合附屬公司關聯公司所欠債務提供的擔保；及(ii)本公司有關第三方所欠債務而並非按正常商業條款或在本公司日常業務過程中提供的擔保所引致的損失、索償、負債及開支提供彌償保證。

如「業務 — 法律訴訟及重大索償」一節所披露，本公司接到3宗有關本公司項目的土地閒置費用索償。上述索償已在本招股章程附錄一會計師報告的財務資料中披露為或有負債，因為

財務資料

本公司中國法律顧問確認本公司有充分理據上訴，而本公司董事認為上述上訴成功的機會很大。

本公司確認，除本招股章程所披露外，自2006年4月30日起，本公司的債務及或有負債並無任何重大變動。

合同義務

以下載列於2006年4月30日可能影響本公司未來5年流動資金的公司合同義務：

	各期間到期付款				
	合計	少於1年	1至3年	3至5年	5年以上
	(人民幣百萬元)				
債務義務	5,633.5	2,441.7	2,305.1	881.7	5.0
土地收購義務	612.7	490.0	70.0	52.7	—
施工付款義務	1,323.1	1,115.5	178.2	23.1	6.3
經營租賃義務	18.5	8.5	10.0	—	—
合計	<u>7,587.8</u>	<u>4,055.7</u>	<u>2,563.3</u>	<u>957.5</u>	<u>11.3</u>

本公司預期會繼續依賴本公司物業銷售及預售所得及新增融資作為支付本公司合同義務的主要資金。本公司亦預期會利用此次全球發售的部分資金淨額減少本公司現時的債務，請參閱本招股章程「未來計劃及籌集資金用途 — 籌集資金用途」中的披露。

資產負債表外的承諾及安排

除以上所列的或有負債外，本公司並無訂立任何資產負債表外的擔保或其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。本公司在任何向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或從事為本公司提供租賃或對沖或研究和開發服務的未合併實體中沒有任何可改變的權益。

市場風險

本公司在正常業務過程中面對主要是關於利率、商品價格、外幣匯率及通貨膨脹率的波動的市場風險。

利率風險

本公司面對的利率風險，主要是關於本公司於2005年12月31日合計達人民幣3,913.2百萬元的銀行借款。本公司承擔債務責任以支持房地產開發和一般營運資金需要。利率上調波動增加本公司融資的成本。利率波動亦可導致本公司債務責任公允值發生重大波動。中國人民銀行公布的一年標準借貸利率於2003年、2004年及2005年分別為5.31釐、5.58釐及5.58釐。於2006年4月28日，人民銀行把基準一年貸款利率增加27個基點至5.85釐。本公司目前並未使用任何衍生工具改變債務的性質以控制利率風險。

利率上調亦可對本公司準買家取得融資的能力產生不利影響和遏抑中國的整體住房需求。於2005年3月17日，中國人民銀行將最低物業按揭貸款利率調高。因此，超過5年的最低物業按揭貸款利率已調高至5.51釐，較當時現行的最低物業按揭貸款利率高20個基點。

商品價格風險

本公司面對房地產開發所需原材料價格波動的風險。這些原材料主要是鋼材及水泥。本公司以市價採購大部分本公司供應的鋼材及水泥。根據本公司與有關承建商訂立的安排，該等採購成本一般以部分承建商費用入賬。本公司透過其承建商及其他承包方滿足就此等材料的其餘所需。因此，建築材料價格上升將引致支付予承建商的費用增加，從而影響本公司的建築成本。因此，本公司建築材料的價格波動對本公司的經營業績有重大影響。

外幣匯率風險

本公司絕大部分的收入及開支均以人民幣計算。本公司面對的外匯匯率波動，主要來自本公司以外幣計算(主要是可換股債券)的債務。可換股債券以美元計算，而人民幣兌美元的匯率變化將會影響須償還可換股債券本金和利息的金額，並可導致某段期間的外匯收益或虧損。本公司將會繼續面對來自可換股債券的外匯匯率波動，直至上述債券全數轉換、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本公司支付予境外股東的任何股息價值。本公司目前並未從事為控制上述利率風險的對沖活動。請參閱「風險因素 — 與中國相關的風險 — 人民幣幣值波動可能會影響本公司以外幣支付本公司股份的股息價值及以人民幣計算的外幣債務金額」。

通貨膨脹風險

中國近年並未經歷過重大通漲或通縮。根據中國國家統計局的數字，中國的整體全國通漲率，以一般消費物價指數顯示，於2003年約為1.2%、於2004年約為3.9%及於2005年約為1.8%。最近的通脹及通縮並未對本公司的業務造成重大影響。由於通縮可能嚇退預期的物業買家，所以通縮會不利於本公司的業務。

根據上市規則第13章的披露規定

本公司董事已確認，於最後實際可行日期，並未發現於本公司股份在聯交所上市後將引致上市規則第13.13至13.19條所規定的披露要求的任何情況。

溢利預測

按本招股章程附錄二所述的基準，本公司預測，截至2006年12月31日止年度，在計及本公司可換股債券潛在的期權公允值及轉換特點的淨變動的會計調整之前，本公司股東應佔溢利不會少於人民幣1,480百萬元，在上述會計調整之後，股東應佔利潤為人民幣1,471百萬元。

按備考全面攤薄基準及假設全球發售已完成，以及於截至2006年12月31日止年度全年有合計1,298,701,500股股份已發行 (i)並未計及根據超額配股權的行使而可能發行的任何股份；及(ii)但考慮了因潛在於本公司可換股債券中的衍生金融工具價值重估而產生的溢利或虧損。) ，本公司的每股收益為1.10港元，相當於按發售價每股8.22港元 (即訂明發售價範圍每股股份9.86港元至每股股份6.57港元的中位數) 計的市盈率7.5倍。

德勤•關黃陳方會計師行及摩根大通證券(亞太)有限公司有關溢利預測的函件全文載於本招股章程附錄二。

股息及可供分派公積金

依照開曼公司法，通過股東大會，本公司可以任何貨幣宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。本公司的備忘錄及公司章程規定股息可從本公司的溢利 (不論已實現或未實現) ，或從董事認為從溢利中撥出但不再需要的公積金中宣派或支付。經普通決議案批准後，股息亦可按照開曼公司法從股份溢價賬戶或可撥作此用途的其他基金或賬戶中宣派及支付。

除任何股份所附帶的權利或其發行的條款所規定外，(i)一切股息均可按可獲支付股息的股份的實繳金額宣派及支付，但在催繳前實繳的金額不得視為股份實繳的金額，及(ii)一切股息須按股息所支付的期間某段或多段時間股份獲實繳的金額比例分配及支付。本公司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本公司的一切款項 (如有) 。此外，經過本公司董事酌情後，方可宣派股息。實際宣派及支付的股息金額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司的一般業務狀況；
- 本公司的財務業績；
- 本公司的資本需要；
- 本公司股東的權益；及
- 本公司董事會認為相關的其他因素。

本公司董事有絕對酌情權決定任何年度宣派股息與否，倘若其決定宣派股息，則有酌情權決定宣派多少股息。董事將就本公司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。每個財政年度的末期股息必須經過本公司股東批准。

於2003年、2004年及2005年，本公司分別向股東分派零元、人民幣77.1百萬元及人民幣198.4百萬元的股息。於2006年3月19日，本公司按本公司截至2005年12月31日止年度的純利向於2006年1月1日登記日名列本公司股東名冊上的股東宣派及支付的特別股息合計50百萬美元。分別於2006年3月及4月，特別股息以本公司內部資源向Delta House支付27.0百萬美元、向Profitwise 支付19.5百萬美元及向 Wisearn 支付3.5百萬美元。Delta House、 Profitwise 及

財務資料

Wisearn 利用上述特別股息償還於2005年12月31日本公司原股東及其聯屬公司部分應付本公司金額。根據本公司於全球發售完成後的本公司已發行股本，假設超額配股權並無行使且本公司的非強制性可換股債券並無轉換為本公司的股份，本公司董事會目前打算建議在截至2006年12月31日止的年度中分派末期股息約人民幣500百萬元(約每股人民幣0.385元)。倘超額配股權獲行使及／或本公司的非強制性可換股債券轉換為本公司的股份，則上述支付的每股期股息金額將相應減少。上述末期股息須經股東批准，及倘獲批准，預計將於2007年中支付。本公司過往支付的股息不能且不應被視為本公司未來可能支付股息的指標。不能保證任何數量的股息將於任何年度宣布及分派。

可供分派儲備

於2005年12月31日，本公司可供分派予本公司股本持有人的儲備約為人民幣280.3百萬元。

未經審計的備考經調整有形資產淨值

下列未經審計的備考經調整有形資產淨值報表，是以本招股章程附錄一會計師報告中所載的於2005年12月31日本公司有形資產淨值為基礎的，並經調整如下：

	直至2005年 12月31日本公司 股本持有人應佔的 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	預計從發行 發售股份 所得的募集 資金淨額 ⁽²⁾	未經 審計的備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	未經審計的備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽⁵⁾	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣元)	(港元)
根據發售價每股6.57港元	665.7	1,931.5	2,597.2	2.00	1.93
根據發售價每股9.86港元	665.7	2,914.8	3,580.5	2.76	2.67

註：

- (1) 於2005年12月31日，本公司股本持有人的應佔經審核有形資產淨值相等於本公司股本持有人應佔股本減無形資產。
- (2) 預計可從全球發售籌集的資金淨額，是以假設每股發售股份的發售價分別為6.57港元及9.86港元假設無超額配股權行使(經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及估計開支後)計算。
- (3) 未經審計的備考經調整有形資產淨值，並未計及向其名稱於2006年1月1日登記日名列本公司股東名冊上的股東宣派及支付的特別股息50百萬美元。
- (4) 與本招股章程附錄四載列的本公司物業權益估值及此等物業於2006年3月31日的未經審計賬面淨值相比，估值盈餘約為人民幣9,976.2百萬元(未計入上述有形資產淨值內)。本公司截至2006年12月31日止年度的物業權益盈餘估值將不會於本公司的財務報表內入賬。倘估值盈餘計入本公司截至2006年12月31日止年度的財務報表內，將會產生每年約人民幣0.4百萬元的折舊。
- (5) 未經審計的備考經調整每股有形資產淨值，是根據緊接資本化發行及全球發售(假設超額配股權未獲行使)完成後，預期將會發行共1,298,701,500股股份而計算出的。

財務資料

物業權益及物業估值

按獨立物業估值師戴德梁行於2006年3月31日進行的估值，本公司的物業權益(包括本公司應佔的物業權益為人民幣185億元，當中產生重估盈餘淨額，即於2005年12月31日物業市值超出其賬面值的差額(已就2006年1月1日至2006年3月31日期間所售出單位做出調整))。

有關本公司的物業權益詳情及由戴德梁行就該等物業權益編制的函件全文及估值證書，請參閱本招股章程附錄四。如本公司已於「業務 — 本公司物業項目」所披露，閣下亦須小心本公司物業分類與戴德梁行於物業估值報告中使用的分類及本公司審計師和申報會計師於會計師報告中使用的分類之間的差別。

根據上市規則第5.07條規定，披露本公司應佔物業權益及於2005年12月31日的經合併資產負債表的該等物業權益估值的對賬如下：

	人民幣百萬元
於2005年12月31日的賬面淨值	
物業、廠房及設備 ⁽¹⁾	168.1
待發展物業 ⁽²⁾	2,260.5
發展中物業	5,654.3
已竣工待售物業	699.2
	<u>8,782.1</u>
於2006年1月1日至3月31日期間的變動	
增添	1,091.6
出售	(908.2)
折舊	(0.8)
	<u>8,964.7</u>
於2006年3月31日的賬面淨值	8,964.7
估值盈餘	9,976.2
	<u>18,940.9</u>

附註：

- (1) 於2005年12月31日合計金額約人民幣244.1百萬元的物業、廠房及設備(在建工程及房屋除外)當中，有約人民幣76.0百萬元的物業、廠房及設備並不列入在本招股章程附錄四的估值內，因此，亦不列入本對賬內。
- (2) 在待發展物業於2005年12月31日合共約人民幣2,506.1百萬元，有關這方面，於估值日的土地使用權證書於2006年3月31日尚未發出；並無訂定任何商業價值。待發展物業約人民幣245.6百萬元不計入本招股章程附錄四估值中，並因此不計入對賬中。
- (3) 就對賬而言，於2006年3月31日的估值包括本公司所有附屬公司的物業權益但不包括本公司的聯營公司。

無重大不利變動

除本招股章程本節「財務資料」所披露外，本公司確認，自2005年12月31日以來，本公司的財務或買賣狀況並無重大不利變動。

未來計劃

本公司將持續透過著眼於發展由本公司3個主要產品系列(別墅、低層公寓及高層公寓)構成的優質住宅項目擴展本公司的業務。本公司銳意利用本公司的競爭優勢以鞏固本公司在浙江省住宅物業市場的領導地位及進一步加強本公司在上海市、北京市及中國其他經策略性選擇城市的地位。

根據本公司現有的開發時間表及土地儲備，本公司未來5年將有足夠的土地儲備及後續房地產開發項目房地產開發管道，並計劃持續以滾動方式維持5年土地儲備。與本公司的未來計劃一致，本公司的未來房地產開發將大部分由以中產至高收入居民為目標的住宅物業組成。由於本公司主要從事開發由多個分期組成的大型開發項目，本公司的未來房地產開發將繼續根據本公司物業於任何參考時間的開發狀況分類為開發中的物業及持有作未來發展的物業。於最後實際可行日期，本公司約有7.7百萬平方米的建築面積在開發中及約0.9百萬平方米的建築面積持有作未來開發。根據本公司目前的開發計劃，本公司估計需要合共約人民幣19,939百萬元額外土地及建設開支以完成現時開發中的物業，及合共約人民幣3,422百萬元額外土地及建設開支以完成現時持有供未來開發的物業。本公司現時擬運用從此次全球發售所得款項一部分於下文所述的房地產開發用途。本公司將會以經營現金流量及向外借貸作為利餘開發成本之用。按照本公司現時計劃(可作調整)，本公司預期分別於2006年、2007年、2008年、2009年、2010年及2011年底前完成15.7%、23.5%、23.5%、22.6%、12.0%及2.7%發展中的建築面積。本公司預期至2006年、2007年、2008年、2009年及2010年底分別完成現時持作未來發展項目的約零、零、21.0%、35.9%及43.1%。

籌集資金用途

假設發售價為每股6.57港元，本公司估計從全球發行中所籌集的資金淨額(在扣除與全球發售相關的包銷費、佣金及預計開支後並假設超額配股權並無行使時)將約為1,869百萬港元；或假設發售價為每股9.86港元，則籌集的資金淨額約為2,820百萬港元(或倘若超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股6.57港元，則約為2,178百萬港元，或假設發售價為每股9.86港元，則約為3,285百萬港元。)

本公司計劃將全球發行中所籌集的資金淨額用於如下用途：

- 約人民幣572百萬元用於贖回本公司所有強制性可換股債券；
- 約人民幣975百萬元用於若干發展中項目的發展成本；其中
 - (1) 約人民幣350百萬元用於發展北京青龍橋第一期及第二期，預期分別於2007年9月及2007年12月竣工；
 - (2) 約人民幣140百萬元用於發展藍庭第三期，預期於2008年12月竣工；
 - (3) 約人民幣115百萬元用於發展桃花源南區第二期，預期於2009年12月竣工；

未來計劃及籌集資金用途

- (4) 約人民幣110百萬元用於發展海寧百合高層第二期，預期於2010年6月竣工；
- (5) 約人民幣100百萬元用於發展嘉和九堡項目第一期，預期於2010年5月竣工；
- (6) 約人民幣60百萬元用於發展合肥百合公寓第二期，預期於2008年5月竣工；
- (7) 約人民幣100百萬元用於發展本公司其他現有項目發展；
- 約人民幣385百萬元至約人民幣870百萬元用於收購供發展用新土地；及
- 餘額(如有)用於償還若干尚未償還貸款及／或一般公司用途(假設發售價為每股9.86港元)，其中，
 - (1) 本金額合共約人民幣331百萬元的貸款，年利率由5.02厘至12.00厘不等，到期日由2006年8月至2006年12月，本公司借取用於發展深藍廣場、金桂大廈、桃花源南區、北京百合公寓、上虞桂花園、舟山桂花城；及
 - (2) 本金額合共約人民幣150百萬元的貸款，年利率由5.58厘至10.80厘不等，到期日由2006年9月至2006年12月，本公司借取用作營運資金及一般公司用途及本公司可換股債券應計利息約人民幣17百萬元。

在以上提到的項目或項目分期中，桃花源南區是別墅項目，我們已經取得了該項目的土地使用權證。

倘若超額配股權獲全數行使，本公司擬將預計從認購額外股份中所收取的約310百萬港元(假設發售價為每股6.57港元)，或約465百萬港元(假設發售價為每股9.86港元)籌集資金淨額用於收購新土地供本公司發展之用。

有關上述本公司收購以供發展之用的新土地，可能包括(但不限於)在「業務 — 其他土地收購合約安排」一節所述在簽訂有關土地使用權出讓合約後的那些土地。於最後實際可行日期，本公司尚未有關於該等收購的具體計劃或時間表。

於本招股章程中所披露的籌集資金淨額尚未動用時，本公司將以符合本公司及本公司股東整體利益為大前提以持牌銀行及／或香港法定金融機構的短期存款形式持有上述資金。

本公司不會得到任何銷售股東因出售銷售股份而得來的任何籌集資金。倘發售價為每股6.57港元，銷售股東應計的全球發售募集資金(扣除有關全球發售的包銷費用及佣金和銷售股東應付的預計開支後)預計約為165百萬港元，或倘發售價為每股9.86港元，則為247百萬港元。

包銷商

香港包銷商

摩根大通證券(亞太)有限公司
瑞士銀行
中銀國際亞洲
京華山一國際(香港)有限公司
第一上海證券有限公司
南華證券投資有限公司
大福證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

本公司、香港包銷商及聯席全球協調人及其他相關方已於2006年6月29日訂立香港包銷協議。如香港包銷協議所述，本公司及銷售股東按發售價按照本招股章程及申請表格的條款及條件分別提呈香港發售股份及銷售股份。視乎上市委員會批准本公司的已發行及將予發行的股份上市及買賣，及香港包銷協議所述的其他條件(包括聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司達成發售價)而定，香港包銷商已各自同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件認購或物色認購人認購正提呈但在香港公開發售項下未被認購的香港發售股份及銷售股份。

待簽定國際包銷協議及該協議成為無條件後，香港包銷協議才會生效。

終止理由

倘若於上市日期上午8時正前任何時間發生以下事件，則聯席全球協調人可全權酌情決定，向本公司發出通知即時終止香港包銷協議：

- (i) 以下事件發展、發生、出現或生效：
 - (a) 任何開曼群島、香港、中國、美國、新加坡、法國、德國、荷蘭及英國(統稱「有關司法權區」)的任何法院或其他主管機關頒布任何新法律，或現有法律出現任何變動或事件發展涉及預期變動，或對有關法律的詮釋或應用有任何變動；或
 - (b) 有關司法權區的地方、國家或國際金融、政治、軍事、工業、法律、財政、經濟、監管、市場或貨幣事情或情況(包括但不限於香港貨幣與美元掛鈎的制度出現變動，或人民幣兌任何外幣的匯價被重估，或任何其他匯率出現變動)出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或任何導致或可能導致任何變動或發展的任何事件或連串事件；或

- (c) 對一般於香港聯交所、新加坡證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克 (NASDAQ) 系統買賣證券實施任何禁售、停牌或限制，或任何有關司法權區的商業銀行業務或證券交收、付款或結算服務或程序出現任何重大中斷；或
- (d) 有關司法權區的稅務或外匯管制 (或實施任何外匯管制) 或外來投資規管出現變動，或出現涉及潛在變動的發展或事件；或
- (e) 美國、法國、德國、荷蘭及英國對中國、香港或開曼群島直接或間接實施任何經濟制裁 (不論以任何方式)；或
- (f) 涉及任何有關司法權區的敵對行為爆發或升級，或任何有關司法權區宣佈國家緊急情況或戰爭或任何其他國家或國際災難或危機；或
- (g) 於任何有關司法權區發生或對任何有關司法權區有影響的不可抗力事件或連串事件，包括 (但不限於其一般性) 任何天災、戰爭、暴動、動亂、民亂、火災、水災、爆炸、傳染病 (包括沙土或禽流感或其相關／變種疫病)、恐怖主義行動、罷工或停工；或
- (h) 本集團的資產、負債、盈利、虧損、經營狀況或前景出現任何變動，或出現涉及潛在變動的發展或事件，包括任何第三方對本集團或其附屬公司要脅提出或提出任何訴訟或重大索償；或
- (i) 除非獲得全球協調人批准，根據公司條例或上市規則，在須要披露事項時，本公司發出或規定發出補充招股章程或發售文件，而聯席全球協調人認為會對全球發售的市場推廣或實行重大不利；或
- (j) 就本集團任何附屬公司的結業或清盤提出呈請，或本集團任何附屬公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立重組安排計劃，或通過任何決議案以將本集團任何附屬公司結業，或就本集團任何附屬公司所有或部分資產或事業委任臨時清盤人、接管人或管理人，或發生有關本集團任何附屬公司的任何上述類似事件；或
- (k) 任何債權人對本公司任何附屬公司提出償還或支付債務或本公司任何附屬公司的債務在到期前須償還的有效要求，或本公司任何附屬公司所招致的任何損失或損害 (不論如何引致或不論是否對任何人士提出的任何保險或索償) ；

而個別或合計則被聯席全球協調人絕對意見 (為本身及代表香港包銷商) 認為：

- (1) 屬於或將會或很可能在整體而言不利本公司及其附屬公司的業務或財務狀況或前景；或

包 銷

- (2) 已經或將會或很可能不利香港公開發售或國際發售的成功或易銷程度；或
 - (3) 令按照招股章程所預計的條款進行香港公開發售或國際發售變得不智、不宜或不切實際；或
 - (4) 有令香港包銷協議任何部分無法按照其條款履行的作用，或阻止根據香港包銷協議、收款銀行協議及／或股份登記過戶分處協議的條款進行申請及／或付款程序。
- (ii) 出現變化或發展或發生事件令本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險有可能改變或實現，而以聯席全球協調人絕對意見(為本身及代表香港包銷商)認為已經或將會或很可能不利香港公開發售或國際發售；或
 - (iii) 於本招股章程或申請表格所載關於任何預測、意見表達、意向或預期的任何聲明在參考當時所知事實或情況在任何重大方面成為或被發現不實、不確、不完整或具有誤導性；或
 - (iv) 出現任何事情或事件或被發現令到或任何一名聯席協調人、保薦人或包銷商發現任何事情或事件顯示本公司於香港包銷協議中提供的聲明及保證不實、不確或具有誤導性或在任何重大方面已被違反；或
 - (v) 發生任何事情或事件、行為或遺漏而令到或合理地可能產生根據香港包銷協議所載第13款的彌償保證重大責任；
 - (vi) 本公司、原股東及／或銷售股東在任何重大方面違反香港包銷協議或本招股章程所述的文件的重要條文；
 - (vii) 出現或被發現任何事情，而倘該事情在緊接本招股章程刊發日期前出現而不在本招股章程中披露，即構成其重大遺漏；或
 - (viii) 本公司撤回本招股章程及申請表格或全球發售。

承諾

本公司已向聯席協調人、保薦人及香港包銷商承諾，而本公司、原股東及銷售股東承諾促使：

- (i) 除根據全球發售(包括根據超額配股權)或在若干指定情況，包括根據(a)購股權計劃發行股份，或(b)可換股債券換股，或在獲得聯席全球協調人及聯交所事先書面同意，及除非符合上市規則的規定，本公司不會(a)要約、配發或發行、或同意配發、發行、購買、授出或同意就任何股份或證券授出任何購股權、權利或認股證，或出售(直接或間接)或購回任何股份或證券(包括認股證或其他可轉換或行使或交換為股份或為可收取任何股份的權利)或(b)在由上市日期起計的首6個月內，訂立任何掉期或其他安排將任何股份的全部或部分所有權的經濟利益轉讓或要約或同意或有意圖作出前述任何一項安排；
- (ii) 倘本公司以前述的例外情況或在緊隨上市日期後的首6個月期間完結後進行上文所述任何一項發行或出售，本公司會採取一切合理步驟確保上述出售不會造成本公司任何股份或其他證券的市場混亂或假市；及
- (iii) 本公司不會在未取得有關聯席全球協調人書面同意前，購回股份(或同意購回股份)而令「公眾人士」(具有上市規則所賦予的涵義)持股量減少至低於按照上市規則所載及計算的最低百分比，惟經聯交所同意或准許者除外。

各原股東及銷售股東分別向本公司、聯席全球協調人，保薦人及香港包銷商承諾：

- (i) 於由本招股章程刊發日期起計直至由上市日期起的6個月(「首個期間」)，其不會(根據借股協議除外)在未經聯席全球協調人事先書面同意前，及除非符合上市規則的規定，(a)要約、抵押、押記、出售、訂約出售、出售選擇權或訂約購買、購買選擇權或訂約出售、授出或同意授出選擇權、權利或認股證以購買或認購、借出或轉讓或出售(直接或間接)任何股份或其持有的 Delta House 股本中的任何股份(「Delta House 股份」)或 Profitwise 股本中的股份(「Profitwise 股份」)或 Wisearn 股本中的股份(「Wisearn 股份」)或本公司其他可轉換為或行使為或交換為或屬於收取任何上述股份或 Delta House 股份或 Profitwise 股份或 Wisearn 股份(以適用為準)權利的證券或該等其他證券或(b)訂立掉期或其他安排以將上述股份或 Delta House 股份或 Profitwise 股份或 Wisearn 股份(以適用為準)的全部或部分轉換為股份所有權的經濟利益，不論前述的交易是否以上述股份或 Delta House 股份或 Profitwise 股份或 Wisearn 股份(以適用為準)或該等其他證券或其他方式作交收。

包 銷

- (ii) 其未經聯交所事先書面同意前，不會在由上文(i)段所述的首個期間結束時開始的6個月期間（「第二個期間」）就其持有的Delta House股份或Profitwise股份或Wisearn 股份出售、訂立任何協議出售或設立選擇權、權益或產權負擔，或倘緊隨上述出售或行使或執行上述選擇權、權益或產權負擔，以致各原股東及銷售股東會各自或一同不再成為本公司控股股東（如上市規則所界定）；
- (iii) 倘在首6個月期間及／或第二個期間出售本公司股份或其任何權益，其會採取一切合理步驟確保上述出售不會造或股份或本公司其他證券市場混亂或假市；及
- (iv) 其將遵守上市規則有關其銷售、轉讓或出售任何股份的一切限制和規定。

各原股東及銷售股東分別向本公司、聯席全球協調人，保薦人及香港包銷商承諾，在由本招股章程披露其於本公司的直接或間接股權當日開始至由上市日期起計的12個月期間，其將會：

- (i) 當其抵押其實益擁有股份或其他證券或 Delta House 股份或 Profitwise 股份或 Wisearn 股份（以適用為準）予根據香港上市規則第10.07(2)條附註(2)的任何認可機構時，會立即知會本公司有關該抵押或押記以及所抵押或押記的股份數目；及
- (ii) 當其收到承押人或承押記人口頭或書面表示其抵押或押記的任何股份或 Delta House 股份或 Profitwise 股份或 Wisearn 股份（以適用為準）將予出售，會立即知會本公司有關該表示。

本公司已向聯交所承諾，除有關全球發售或超額配股權外，由本公司股份首次開始在聯交所上市的日期起的6個月內，不會再發行股份或可換為本公司股本證券的證券，或成為本公司進行發行的任何協議的主體（不論發行股份或證券是否會由開始買賣起計的6個月內完成），但倘根據上市規則第10.08條獲准的情況則作別論。

本公司原股東自1998年以來一直一致行動，而根據本公司原股東於2005年11月26日互相訂立的一項協議，各方確認及同意其由1998年5月起已一致行動及將會就本公司的業務經營及管理事務繼續一致行動。本公司各原股東已向聯交所承諾，除根據全球發售或超額配股權外，其將會促使其控制的公司：

- (i) 在由本招股章程披露其於其控制的各公司的股權當日開始至由上市日期起計的期間，直至股份開始在聯交所買賣當日的6個月（「首6個月期間」）不會出售或訂立協議出售本公司

包 銷

任何證券或就該等證券（「該等證券」）設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，而該等證券乃屬於其控制的公司（如本招股章程所示的實益擁有人）；或

- (ii) 在由首6個月期間結束後起計的6個月期間，不會出售或訂立協議出售本公司任何證券或就該等證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，倘上述出售或行使或執行上述選擇權、權利或產權負擔，導致其控制的公司不再成為本公司的控股股東。

各原股東進一步向聯交所承諾，在由本招股章程披露其於其控制的各公司的股權當日開始至由上市日期起計的期間，直至股份開始在聯交所買賣當日的12個月期間，其將會促使其控制的公司：

- (i) 當其抵押或質押其實益擁有的證券予根據香港上市規則第10.07(2)條附註(2)的任何認可機構時，會立即知會本公司有關該抵押或押記以及所抵押或押記的股份數目；及
- (ii) 當其收到承押人或承押記人口頭或書面表示其抵押或押記的任何證券將被出售時，會立即知會本公司有關該表示。

本公司各銷售股東已向聯交所承諾，除根據全球發售或超額配股權外，其不會：

- (i) 在由本招股章程披露其於其控制的各公司的股權當日開始至由上市日期起計的期間，直至股份開始在聯交所買賣當日的6個月（「首6個月期間」）出售或訂立協議出售本公司任何證券或就該等證券（「該等證券」）設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，而該等證券乃屬於其控制的公司（如本招股章程所示的實益擁有人）；或
- (ii) 在由首6個月期間結束後起計的6個月期間，出售或訂立協議出售本公司任何證券或就該等證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，倘上述出售或行使或執行上述選擇權、權利或產權負擔，導致其控制的公司不再成為本公司的控股股東。

各銷售股東進一步向聯交所承諾，在由本招股章程披露其於其控制的各公司的股權當日開始至由上市日期起計的期間，直至股份開始在聯交所買賣當日的12個月期間，其將會：

- (i) 當其抵押或質押其實益擁有的證券予根據香港上市規則第10.07(2)條附註(2)的任何認可機構時，會立即知會本公司有關該抵押或押記以及所抵押或押記的股份數目；及
- (ii) 當其收到承押人或承押記人口頭或書面表示其抵押或押記的任何證券將被出售時，會立即知會本公司有關該表示。

國際發售

就進行國際發售而言，預期本公司及銷售股東及原股東將會與聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，視乎其中訂明的若干條件而定，國際包銷商將會分別同意購買按照國際發售提呈的國際發售股份或物色買家購入該等國際發售股份。

本公司擬向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商由本公司股份開始於聯交所上市買賣的日期起至遞交香港公開發售申請表最後1天後的30日內行使，要求本公司按發售價配發及發行最多合共48,701,000股額外股份，以（除其他事宜外）補足國際發售的超額配發。

佣金及費用

本公司將向香港包銷商支付根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份總發售價須支付的3.2%作為佣金，其中部分將用作支付分包佣金。對於未獲認購而重新分配到國際發售的香港發售股份，本公司將按國際發售股份的適用收費率，向國際包銷商支付包銷佣金。本公司及銷售股東將分別按此次國際發售本公司及銷售股東作出售的國際發售股份支付與國際發售有關的費用及佣金。本公司及銷售股東將按發售股份數量的比例分別於全球發售中支付。聯交所上市費、聯交所交易費、若干法律及其他專業費用、印刷費及與全球發售有關的其他開支，估計合共達31百萬港元（按發售價範圍的中位數及假設超額配股權並無行使）。本公司及各銷售股東及原股東或須就給予其於全球發售中的實益而提供的特定專業服務支付額外的費用及開支。

國際包銷商將收取根據國際發售提呈的國際發售股份的總發售價須支付的3.2%作為佣金。

包銷商將支付本公司合共1,875,000美元，以償還本公司在全球發售前發行可換股債券及重組所支付的部分費用。

本公司及本公司的銷售股東已同意就香港包銷商就他們可能蒙受的若干損失，包括由於其履行香港包銷協議項下的責任及因本公司及任何銷售股東違反香港包銷協議而引致的損失作出彌償保證。本公司及本公司的銷售股東及原股東將同意就若干債務（包括美國證券法項下的若干債務）向國際包銷商作出彌償保證。

包銷商於本公司的權益

除根據(i)各包銷協議訂明的包銷商各自的權利和責任，(ii) JPMorgan Securities 擁有的10,000,000股股份（已計入資本化發行的影響），及(iii) JPMorgan Securities 持有21,000,000美元的非強制性可換股債券外，緊隨全球發售完成後，各包銷商均無擁有本公司或本公司任何

包 銷

附屬公司的任何股權，或可認購或指定他人認購本公司或本公司任何附屬公司證券的任何權利（不論可否依法行使）。

全球發售完成後，作為履行其包銷協議的責任，包銷商及其聯屬公司可能持有本公司部分股份。

保薦人獨立性

如下披露，保薦人為獨立個體，並滿足上市規則第3A.07(1)條的規定：

- (a) 倘發售價為6.57港元，JPMorgan Securities 將持有本公司經擴大已發行股本的約1.8%，並假設(i)非強制性可換股債券全數轉換為本公司股份，及(ii)於全球發售中發行相當於本公司經擴大已發行股本23%的新股份；正如上市規則第3A.07(1)條所准許，此等計算不計及只因 JPMorgan 及 JPMorgan Securities 在全球發售下的任何包銷責任而可能持有的本公司股份。
- (b) 概無保薦人的董事或其聯繫人持有或將持有（直接或間接）本公司已發行股本的任何權益；及
- (c) 除以上所披露及除上市規則第3A.07(1)條所許可的外，概無保薦人集團（定義見上市規則）任何成員持有（直接或間接）本公司已發行股本的任何權益。

全球發售的安排

申請時須支付的價格

發售價將不會超過9.86港元，並預期不會低於6.57港元，但倘若於遞交有關香港公開發售申請的最後一日早上前另行公布則除外(詳情見下文)。倘若申請香港公開發售的發售股份，則須於申請時支付最高發售價每股9.86港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費，即每手500股發售股份於申請時須支付4,979.80港元。

倘若按以下文所述方式最後釐定的發售價低於9.86港元，本公司將退還各項差額(包括較申請款項為多的相應經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。本公司將不會支付退回款項的任何利息。詳情見本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

釐定發售價

預期發售價將於定價日，當發售股份的市場需求確定時由本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)協定。預期定價日將於或大約於2006年7月7日，而無論如何不會遲於2006年7月10日。發售價將不會超過每股發售股份9.86港元，並預期不會低於每股發售股份6.57港元。請注意，發售價將會於定價日訂定，它可能，但預期不會低於本招股章程所載的暫定發售價範圍。

倘若根據有意認購的專業人士、機構及其他投資者在簿記時表現的踴躍程度認為合適，並獲得本公司及銷售股東同意，聯席全球協調人(代表包銷商)可於遞交香港公開發售申請的最後一日早上前，減少發售股份數目及／或將暫定發售價範圍調至低於本招股章程所述的範圍。在這情況下，本公司將會在不遲於根據香港公開發售遞交香港公開發售申請的最後一日早上前，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登減少發售股份數目及／或調低暫定發售價範圍的通告。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將最終確定，並不可推翻，而倘若聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司同意，發售價將會定於經修訂發售價範圍內。於該通告中，本公司並會將確定或修訂(以適用者為準)營運資金報表(如最近在本招股章程「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 營運資金」一節所披露)、現時於本招股章程內的「概要」一節所披露的發售統計數字，「未來計劃及所得款項用途」以及因該等調低而可能出現改變的任何其他財務資料。倘若於遞交香港公開發售申請的最後一日前已遞交香港發售股份的申請，則即使發售股份數目減少及／或發售價範圍被調低，申請亦不得撤回。倘若於遞交香港公開發售申請的最後一日早上前，我們沒有在南華早報或香港經濟日報刊登減少發售股份數目及／或調低暫定發售價範圍的通告，則本公司同意的發售價將會在本招股章程所述的發售價範圍內。

全球發售的安排

倘若本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)未能於2006年7月10日前就發售價與銷售股東達成協議，則全球發售將不會進行及作廢。

本公司預期將於2006年7月12日公布發售價、國際發售的踴躍程度，以及香港發售股份的申請結果及配發基準。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待下列條件(以及其他條件)達成後，才獲接納：

- 上市委員會批准發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的額外股份)上市及買賣，且上市及買賣其後未於股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- 於定價日當日或前後正式釐定發售價，並簽定及交付國際包銷協議；
- 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及持續成為無條件(包括(如有關)因聯席全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件而令上述責任成為無條件)，而該等責任並未按各協議的條款被終止；

在各情況下，每一上述條件須在包銷協議訂明的日期及時間前達成(除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不得遲於本招股章程刊登日期後30日達成。

國際發售及香港公開發售各須待(其中包括)對方成為無條件，並且沒有按照其各自的條款被終止，才告完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前沒有達成或獲豁免，則全球發售將告作廢，而聯交所將會獲即時通知。本公司將會在全球發售作廢日期翌日，在南華早報及香港經濟日報刊登有關全球發售作廢的通知。

在上述情況下，本公司將根據本招股章程內的「如何申請香港公開發售股份 — 退回申請款項」一節所載的條款，將所有申請款項不計利息退回申請人。期間，本公司將會把所有申請款項存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例的一個或多個銀行賬戶內。

本公司預期發售股份的股票將於2006年7月12日寄發，但只會在(i)全球發售成為無條件，以及(ii)本招股章程內的「包銷」一節所述的終止權並無行使的情況下，該等股票才會於2006年7月13日上午8時正成為有效的所有權證明書。

全球發售的安排

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售所組成。本公司擬於全球發售項下初步提呈共324,675,500股發售股份，其中292,207,500股發售股份將會根據國際發售有條件按發售價配售，而其餘32,468,000股發售股份則會根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士按發售價認購，而兩種情況均視乎重新分配而定，其基準如下「香港公開發售」所述。

在全球發售合共324,675,500股發售股份中，假設超額配股權並無行使，本公司現於全球發售中配發及提呈298,701,500股股份及銷售股東提呈25,974,000股股份，全球發售的324,675,500股發售股份將佔緊隨全球發售完成後的本公司經擴大股本後約25%（不計超額配股權的行使）。

閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份或根據國際發售對發售股份表示興趣，但不可同時以兩種方式申請發售股份。換言之，閣下只可申請及接受香港公開發售項下的香港發售股份或國際發售項下的國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。國際發售將涉及依據144A條規定或另一項豁免美國證券法的登記向美國的合資格機構買家，以及在香港和依據S條例在美國境外其他司法權區的離岸交易預期對發售股份有相當需求的其他投資者私下配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份和其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及經常投資於股份或其他證券的法人團體。有意認購的專業、機構及其他投資者須明確其預備根據國際發售以不同價格或指定價格購入的發售股份數目。這程序稱為「累計投標」，預期會持續進行，直至定價日為止。

聯席全球協調人將根據多項因素決定如何分配國際發售的國際發售股份，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，以及有關投資者是否會在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售發售股份。上述分配是為建立適當的股東基礎而分發國際發售股份，使本公司及股東整體受惠。

根據香港公開發售分配香港發售股份予投資者，將根據香港公開發售所收到的有效申請數目而決定。配發基準或會因應申請人有效申請香港發售股份數目而有所不同。本公司擬按比例分配，然而，倘若有需要，本公司可能會以抽籤方式分配香港發售股份，這意味部分申請人可能獲配發的股份數目會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多，而不中籤的申請人可能不會獲配發任何香港發售股份。

就全球發售而言，本公司擬向聯席全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權。超額配股權授予聯席全球協調人權，由本公司股份開始於聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售申

全球發售的安排

請表最後1日後的30日內，隨時要求本公司按發售價配發及發行合共多達48,701,000股額外股份，佔全球發售初步提呈數量的約15%，以(除其他事宜外)補充國際發售中的超額分配(如有)。聯席全球協調人亦可在二手市場購入股份或同時在二手市場購入股份及行使部分超額配股權，以應付任何超額配發。在二手市場購入發售股份及行使部分超額配股權以應付上述的超額配發，均須遵守一切適用法律、規則及規例。倘若聯席全球協調人悉數行使超額配股權，則額外的發售股份將約佔本公司於全球發售完成及超額配股權行使後的經擴大已發行股本約3.6%。倘若超額配股權獲行使，本公司將會在報章上發表公布。

為方便與國際發售有關的超額配發交收，聯席全球協調人可能會選擇根據聯席全球協調人與控股股東達成的借股安排向控股股東借入股份，或從其他來源購入股份。聯交所已給予本公司原股東及其全資附屬公司一項豁免，使其可毋須嚴格遵守上市規則第10.07(1)條有關新上市後限制控股股東處置股份的規定，使本公司原股東及其全資附屬公司可訂立上述借股安排。該項豁免的條件，是根據上述借股安排可供聯席全球協調人運用的任何股份將依照以下條款運用：

- 這些股份將只用於支付國際發售的超額配發；
- 這些股份將只限於超額配股權悉數行使後，本公司可配發及發行的最高總數股份；及
- 數目與所借入的股份相同的股份，必須在以下較早的日期後3個營業日內退還本公司原股東及其全資附屬：(a)根據超額配股權本公司可發行及配發的額外股份的最後一日，及(b)超額配股權悉數行使當日。
- 聯席全球協調不會根據借股協議向本公司原股東及其全資附屬公司支付任何款項；及
- 借股協議將遵守所有適用法律的規定、規則及規管要求。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售受本招股章程內的「包銷 — 包銷安排與開支」一節所載的條件限制。其中，本公司、本公司銷售股東及聯席全球協調人(代表包銷商)必須就全球發售達成發售價。香港包銷協議於2006年6月29日訂立，並就香港公開發售而言，視乎聯席全球協調人(代表香港包銷商)及本公司是否達成發售價而定，而預期國際包銷協議(包括本公司、銷售股東及全球協議人(就國際發售而言代表國際包銷商)之間的協議將於2006年7月7日(即定價日)訂立。香港包銷協議及國際包銷協議互為條件。

全球發售的安排

香港公開發售

香港公開發售是獲全數包銷的公開發售(視乎香港包銷協議及本招股章程前文「一 全球發售的條件」一節所述有關定價的安排及其他條件的達成或豁免而定)，按發售價於香港初步提呈32,468,000股發售股份以供認購(約佔全球發售初步提呈的發售股份總數10%)。假設超額配股權並無行使，視乎下文所述的國際發售及香港公開發售中的發售股份重新分配而定，香港發售股份將約佔本公司於緊隨全球發售完成後的經擴大股本約2.5%。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將會就分配的目的平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為5,000,000港元或以下(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為5,000,000港元以上至乙組總金額(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人。

投資者務須注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。如其中1組(而非兩組)的發售股份出現認購不足的情況，則剩餘的發售股份將撥入另一組，以滿足該組的需求，並做出相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。

申請人只能獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兼得。兩組股份間的重複申請或甲組內或乙組內的重複申請，以及認購超過香港公開發售可供認購的32,468,000發售股份50%(即16,234,000股發售股份)的任何申請將不受理。各香港公開發售股份申請人亦須在申請表格內承諾及確認，他／她以及由他／她為其利益提出申請的人士並未亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或認購該等發售股份，而倘若上述承諾及／或確認被違反及／或不實(視情況而定)，則有申請人的申請將不會受理。本公司及香港包銷商將採取一切合理步驟識別香港公開發售項下投資者對國際發售表示興趣或已收取國際發售的發售股份的申請，及識別對國際發售表示興趣及已申請或收取香港公開發售項下的發售股份的投資者的申請，將不予受理。

倘若香港公開發售超額認購，則香港公開發售及國際發售的發售股份比例視乎以下的調整而定：

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港

全球發售的安排

公開發售，使香港公開發售的香港發售股份總數將為97,403,000股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約30%；

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售的香港發售股份總數將為129,870,500股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及
- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售的香港發售股份總數將為162,338,000股發售股份，即全球發售初步可供認購的發售股份約50%。

然而，倘若香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人可按其認為適當的數目，酌情重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請或認購股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

假設超額配股權並無行使，根據國際發售初步提呈的發售股份數目將為292,207,500股發售股份（包括本公司配發及提呈的266,233,500股發售股份及由本公司銷售股東提呈的25,974,000股發售股份），佔根據全球發售可供認購的發售股份約90%及緊隨全球發售完成後的本公司經擴大股本約22.5%。

根據國際發售，國際包銷商將代表本公司及本公司銷售股東有條件配售或通過其委任的銷售代理有條件配售國際發售股份。國際發售股份將依據S條例或依據美國證券法S條例的另一項登記豁免，配售予香港、歐洲及美國以外其他司法權區（中國大陸除外）預期對國際發售股份有頗大需求的若干專業及機構投資者及其他投資者，並依據第144A條規例或另一項根據美國證券法的登記規定的豁免配售予美國的合資格機構買家。國際發售股份須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席全球協調人（代表包銷商）可能要求任何根據國際發售提呈發售股份及根據香港公開發售遞交申請的投資者向聯席全球協調人提供充分資料，使其可識別香港公開發售的有關申請及確保該等投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請之外。

如何申請香港發售股份

申請認購香港發售股份的方式有兩種。閣下可使用申請表格，亦可以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人以閣下的名義申請香港發售股份。除非閣下身為代理人並於申請中提供所需資料，否則閣下不得以白色或黃色申請表格及向香港結算發出電子認購指示以提出超過1份申請（不論個別或共同提出）。

應使用的申請方法

- 倘若閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份的實質證明書，請使用**白色**申請表格。
- 倘若閣下欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以撥入閣下的入中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶，請使用**黃色**申請表格。
- 除使用黃色申請表格外，閣下亦可以**電子方式**指示香港結算促使香港結算代理人代閣下經中央結算系統申請香港發售股份。分配予閣下的任何香港發售股份將以香港結算代理人登記，並直接存入中央結算系統，以撥入閣下的入中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶。

本公司的發售股份不接受本公司董事、行政總裁或其各自的任何聯繫人（如上市規則所界定）申請。

索取申請表格的地點

閣下可在由2006年6月30日上午9時正至2006年7月6日正午12時正間的正常營業時間內於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

摩根大通證券(亞太)有限公司	香港中環干諾道中8號 遮打大廈27樓
瑞士銀行	香港中環金融街8號 國際金融中心2期52樓
中銀國際亞洲	香港中環花園道1號 中國銀行大廈20樓
第一上海證券有限公司	香港德輔道中71號 永安集團大廈18樓
南華證券投資有限公司	香港中環花園道1號 中國銀行大廈28樓
大福證券有限公司	香港皇后大道中16-18號 新世界大廈25樓
京華山一國際(香港)有限公司	香港皇后大道中183號 新紀元廣場中遠大廈36樓

如何申請香港發售股份

或以下任何一間分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分支行名稱	地址
港島區：	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	干諾道中分行	干諾道中13-14號
	統一中心分行	金鐘道95號統一中心商場1021室
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
九龍區：	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	堪富利士道分行	尖沙咀堪富利士道4-4A
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
	開源道分行	觀塘開源道55號
	鑽石山分行	鑽石山荷里活廣場地下G107號
新界區：	荃灣青山道中銀理財中心	荃灣青山道167號
	好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
	屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期商場2號
	元朗青山道分行	元朗青山公路162號

或以下任何一間分行：

交通銀行股份有限公司香港分行

港島區：	香港分行	中環畢打街二十號
	中區支行	德輔道中123-125號A地下
	灣仔支行	莊士敦道32-34號
	太古城支行	太古城中心第二期地下38號舖
九龍區：	九龍支行	彌敦道563號
	紅磡支行	黃埔新邨德民街1-3號A
	牛頭角支行	牛頭角道77號淘大商場一期地下G1舖
	黃大仙支行	龍翔道136號龍翔中心一樓127-129號舖

如何申請香港發售股份

新界區：	荃灣支行	沙咀道328號寶石大廈太平興業廣場 G10-11號舖
	上水支行	上水中心商場地下1010-1014號舖

或以下任何一間分行：

渣打銀行(香港)有限公司

港島區：	中環分行	中環皇后大道中16-18號 新世界大廈16號舖地下及地庫
	88德輔道分行	中環德輔道中88號
	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	禮頓中心分行	銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心地下 上層12-16號舖
	軒尼詩道分行	灣仔軒尼詩道399號
	北角分行	北角英皇道284號北角中心
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
九龍區：	旺角分行	旺角彌敦道617-623號、地下B舖、 一樓及二樓
	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道10號地下
	油麻地分行	油麻地彌敦道546-550號
	新蒲崗分行	新蒲崗大有街31號善美工業大廈地下A號舖
	長沙灣分行	長沙灣長沙灣道828號
	觀塘分行	觀塘輔仁街88-90號
新界區：	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠廣場地下C舖及1樓
	沙田中心分行	沙田橫壘街沙田中心2-16號 沙田購物商場3樓C號舖

閣下可在由2006年6月30日上午9時正至2006年7月6日正午12時正間的正常營業時間內於下列地點索取黃色申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或

如何申請香港發售股份

- 香港結算客戶服務中心，地址為香港皇后大道中128-140號威亨大廈高層地下。

如何填寫申請表格

每份申請表格均載有詳細指示。閣下務須仔細閱讀該等指示。倘若閣下未能按照該等指示填妥申請表格，則閣下的申請可能會被拒絕受理，並會連同隨附的支票或銀行本票以普通郵遞方式按申請表格所列地址退回閣下(或聯名申請人的首名申請人)，郵誤風險一概由閣下承擔。

倘若閣下透過正式授權代理提出申請，則本公司及聯席全球協調人可酌情接納申請，而該項申請須受本公司認為適當的任何條件所規限，包括要求閣下的授權代表出示授權書。

最低認購數目及許可的倍數

閣下可使用申請表格認購最少500股香港發售股份或認購申請表格中載列的其中一個數目或倍數。如閣下為中央結算參與者，閣下可自行或委任身為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的認購指示須按照申請表格一覽表上所列的其中一個倍數作出。

閣下可提出的申請數目

倘若閣下為代名人，則可以本身名義代表不同實益擁有人，給予香港結算**電子認購指示**(如閣下為中央結算系統參與者)及提交超過1份申請表格，申請認購香港發售股份多於1次。閣下必須在申請表格「由代理人提交申請」一欄內填上每名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

倘若閣下未能提供上述資料，則有關申請將視作以閣下的利益提交。否則，不得重複申請。

根據所有申請條款及條件，填妥及遞交申請表格即表示閣下：

- (如申請是為閣下的利益提出)保證這是為閣下的利益而以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出的唯一申請；及
- (如閣下是他人的代理人)保證已向該名其他人士做合理查詢，為該名其他人士的利益以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出的是唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名其他人士的代理人身份簽署申請表格。

如閣下本人或閣下與聯名申請人有下列行為，則閣下的全部申請均會視作重複而被拒絕受理(倘若閣下為代理人，並於閣下的申請中提供所需的資料)：

- 以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出(不論個別或共同)超過1項申請；或

如何申請香港發售股份

- 同時(不論個別或共同)以白色申請表格及黃色申請表格或以白色及黃色申請表格並給予香港結算發出**電子認購指示**提出申請；或
- 以1份白色或1份黃色申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出(不論個別或共同)，申請超過根據香港公開發售初步提呈以供公眾人士認購的香港發售股份總額50%；或
- 已申請或認購、或表示有興趣、或已經或將會(有條件及／或暫定)獲國際發售項下的任何發售股份。

如閣下的利益提出超過1項申請(包括香港結算代理人以**電子認購指示**方式提出的申請)，則閣下的全部申請均會視作重複而被拒絕受理。如申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則該項申請將被視為以閣下的利益提出。非上市公司指股本證券並無在聯交所上市的公司。一家公司的法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司半數以上投票權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括無權分享超逾某特定金額以外的溢利或資本的股本)。

倘若閣下被懷疑提出重複電子申請或多於1項為閣下的利益而提出的電子申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份將按閣下發出指示及／或以閣下為受益人而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動減少。就考慮有否作出重複申請而言，閣下向香港結算發出或以閣下為受益人而向香港結算發出申請香港發售股份的**電子認購指示**將視作1項實際申請。

公眾人士申請認購香港發售股份的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同股款，必須於2006年7月6日(星期四)中午12時正前遞交，或如因惡劣天氣以致當日並無開始登記認購申請，則須如下文「一 惡劣天氣對認購申請開始的影響」所述，於下一個開始登記認購的營業日中午12時正前遞交。

閣下填妥的申請表格連同股款，必須於下列日期及時間投入上文「一 索取申請表格的地點」所列的中國銀行(香港)有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、渣打銀行(香港)有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

2006年6月30日(星期五)	—	上午9時正至下午4時30分
2006年7月3日(星期一)	—	上午9時正至下午4時30分
2006年7月4日(星期二)	—	上午9時正至下午4時30分
2006年7月5日(星期三)	—	上午9時正至下午4時30分
2006年7月6日(星期四)	—	上午9時正至中午12時正

認購申請將於2006年7月6日(星期四)上午11時45分至中午12時正開始登記。

如何申請香港發售股份

本公司於截止辦理申請登記後，才會開始處理本公司股份的認購申請及配發任何該等股份。本公司不會於2006年7月28日（星期五）後配發任何香港發售股份。

惡劣天氣對認購申請開始的影響

倘若香港於2006年7月6日（星期四）上午9時正至中午12時正任何時間內懸掛：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則認購申請將不會開始登記。然而，倘若下一個營業日上午9時正至中午12時正任何時間內，香港並無懸掛上述任何一項警告信號，則認購申請將於該日上午11時45分至中午12時正開始登記。營業日是指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

倘於2006年7月6日（星期四）出現上述熱帶氣旋或暴雨，遞交閣下的申請表格及輸入閣下的電子認購指示的截止申請時間將為在香港再無懸掛上述任何信號的下1個營業日上午9時正至中午12時正。

刊登申請結果

配發基準、申請結果及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，預期將於2006年7月12日（星期三）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登。

香港發售股份的價格

閣下須支付最高暫定發售價每股9.86港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費，須於申請香港發售股份時全數支付。因此，就每手500股股份而言，閣下須於申請時支付4,979.80港元。申請表格內載有一覽表，列出申請若干股份倍數至最多16,234,000股股份的實際應付金額。閣下須於申請股份時，按照申請表格所載的條款以支票或銀行本票支付。

倘若閣下申請成功，則經紀佣金將支付予聯交所參與者或聯交所（視情況而定），聯交所交易費則支付予聯交所，而證監會交易徵費由聯交所代證監會收取。

退還申請款項

倘若：

- 最終釐定的發售價低於申請時最初支付的每股9.86港元；
- 倘若閣下的申請部分獲接納；
- 倘若閣下的申請完全不獲接納；
- 全球發售的條件未能根據本招股章程「全球發售的安排 — 全球發售的條件」一節所述達成；或
- 任何申請被撤回或任何據此的配發宣告無效。

如何申請香港發售股份

就每個情況而言，本公司將不計利息退還每股發售股份差額及／或閣下已付的申請款項餘額，包括1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費（倘若所支付餘額與此有關）。本公司將會作出特別努力，避免倘若須退款時有任何不必要延誤。

所有退款支票將以「只付收款人賬戶」劃線支票發出，或倘為聯名申請人，則以閣下申請表上的首名申請人開出。閣下的部份香港身份證號碼／護照號碼，或倘閣下為聯名申請人，則排名首名申請人的香港身份證號碼／護照號碼可能會印於閣下的退款支票上（如有）。上述數據亦會交予第三方作退款之用。閣下的往來銀行可能會要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼才兌現退款支票，填寫香港身份證號碼／護照號碼資料不完整可能導致延遲兌現或退款支票無效。

寄發／領取股票及退款支票

本公司將不會就股份發出任何所有權的臨時文件，亦不會就股份申請所支付的款項發出收據。視乎下文有關親自領取的規定，股票及退款支票會在適當時候以普通郵遞方式按申請表格列明的地址，將股票及退款支票寄給閣下，郵誤風險概由閣下承擔：

- 以**白色**申請表格的申請：(i)閣下所申請的香港發售股份（倘若獲全數接納）的股票；或(ii)閣下所成功申請的香港發售股份數目（倘若獲部分接納）的股票；及／或
- 以**白色**或**黃色**申請表格的申請，以申請人（或倘若為聯名申請人，則為名列首位的申請人）為受益人的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，退回(i)倘若申請部分未獲接納，未能成功申請的香港發售股份申請款項；或(ii)倘若申請全部未獲接納，全部申請款項；及／或(iii)倘若發售價低於申請時最初支付的每股價格，則為發售價與申請時最初支付的每股價格差額，以上情況均包括有關的1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費，但不計利息。

以**黃色**申請表的全部或部分成功申請人，其成功申請的股份股票將會如下文「一 以**黃色**申請表格申請的親身領取」所述存入中央結算系統。

視乎下文所述的親自領取而定，有關全部或部分未獲接納的申請，其餘額（如有）或發售價與申請時最初支付的每股價格差額退款支票，另加有關款項的1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.005%證監會交易徵費，以及**白色**申請表格的全部或部分獲接納的股票預期將會於或大約於2006年7月12日（星期三）寄出，或就電子申請人而言，預期於2006年7月12日（星期三）不計息存入閣下或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。本公司有權保留任何股票或餘額退款支票，直至申請款項獲兌現為止。

如何申請香港發售股份

發售股份的股票將於2006年7月13日(星期四)上午8時正才會成為有效的所有權證明書，但須待以下的情況實現後，才會作實：

- 全球發售在各方面成為無條件；及
- 本招股章程內的「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述的終止權利並無行使。

以白色申請表格申請的親自領取。 倘若(i)閣下以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份；(ii)在申請表格上註明擬親自到本公司的股份過戶登記分處香港中央登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖)領取退款支票(如適用)及/或香港發售股份股票(如適用)；及(iii)已在申請表格上提供了一切所需的資料，則可於2006年7月12日(星期三)上午9時正至下午1時正，或本公司在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公布領取/寄發股票及退款支票的任何其他日期，到本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖領取退款支票(如適用)及/或香港發售股份股票(如適用)。倘若閣下為個人申請人及選擇親自領取，則閣下不得授權其他人士代表閣下領取。倘若閣下為公司申請人及選擇由專人親自領取，則須由閣下的授權代表帶同蓋有公司印章的授權書領取。個人及授權代表(如適用)必須於領取時出示股份過戶登記分處接納的身份證明文件。倘若閣下未有在指定領取時間內親自領取退款支票及股票，則退款支票及股票將會以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格上列明的地址，風險概由閣下承擔。

倘若閣下以白色或黃色申請表格申請不足1,000,000股香港發售股份，或已申請超過1,000,000股香港發售股份，但未有在申請表格上註明擬親自領取股票(如適用)及/或退款支票，則股票(如適用)及/或退款支票將會於2006年7月12日(星期三)以普通郵遞方式寄往申請表格列明的地址，風險概由閣下承擔。

以黃色申請表格申請的親自領取。 倘若(i)閣下以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，(ii)在申請表格上註明擬親自到本公司的股份過戶登記分處領取退款支票；及(iii)已在申請表格上提供了一切所需的資料，則可如上述使用白色申請表格申請人的方式到本公司的股份過戶登記分處領取退款支票(如適用)。

倘若閣下以黃色申請表格申請而全部或部分獲接納，閣下所申請的香港發售股份股票將會以香港結算代理人的名義發出，並於2006年7月12日(星期三)營業時間結束時，或在特殊情況下於香港結算或香港結算代理人決定的其他日期，按照閣下的指示直接存入中央結算系統，以撥入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，或閣下在申請表格中指定的中央結算系統參與者股份賬戶。

如何申請香港發售股份

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算投資者戶口持有人除外)：

對於存入閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶(中央結算系統投資者戶口持有人除外)，閣下可向中央結算系統參與者查核配發予閣下的公開發售股份數目。

倘閣下作為中央結算系統投資者戶口持有人認購：

本公司會於2006年7月12日(星期三)在報章刊登公開發售的結果。閣下可查核本公司刊登的公告，並於2006年7月12日(星期三)或香港結算選擇的其他日期下午5時前知會。緊隨公開發售股份撥入閣下的股份賬戶後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算互聯網系統(根據香港結算當時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序查核，香港結算亦會向閣下提供活動結單，列出撥入閣下股份賬戶的股份數目。

電子申請。 如電子申請全部或部分獲接納，閣下獲配發的股票將以香港結算代理人名義發行並直接存入中央結算系統，並於2006年7月12日(星期三)，營業時間結束時，或在特殊情況下，由香港結算或香港結算代理人指定的其他日期存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內，或代閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份賬戶。

本公司將會在2006年7月12日在報章刊登**中央結算系統參與者的申請結果**(及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管人，則包括有關實益擁有人的資料(如有提供))、閣下的香港身份證／護照號碼或其他識別編碼(公司則為香港商業登記證號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查核公告及於7月12日(星期三)或香港結算或香港結算代理人五時前知會香港結算有關差異。

倘若閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請香港發售股份以撥入閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶(中央結算系統投資者戶口持有人除外)，則閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算投資者戶口持有人認購，可於2006年7月12日(星期三)，透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統查核配發給閣下的公開發售股份數目，緊隨公開發售股份撥入閣下的股份賬戶及撥入閣下銀行戶口的退款金額，香港結算將向閣下提供活動結單，顯示撥入閣下的股份賬戶公開發售股份數目及撥入閣下銀行戶口的退款(如有)。

如何透過中央結算系統以電子方式向香港結算申請

中央結算系統參與者可向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份及按照其與香港結算的參與者協議和中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排支付申請款項及退款。

如何申請香港發售股份

倘若閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可根據載於不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介的程序」，透過中央結算系統電話系統致電 2979 7888 或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可前往下列地點，填妥輸入要求表格，由香港結算為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港
中環皇后大道中128-140號
威享大廈
客戶服務中心

招股章程亦可在以上地點索取。

倘若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請認購公開發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或閣下的經紀或託管商所提供的申請資料轉交本公司及本公司的過戶登記處分處。

由香港中央結算代理人代閣下申請香港發售股份

倘若閣下以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代閣下透過中央結算系統申請香港發售股份，則香港結算代理人將代閣下簽署及呈交**白色**申請表格。為此，

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人，故毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負任何責任，然而，閣下將須對該等情況負責任；
- (ii) 香港結算代理人代表閣下將會：
 - 同意獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以撥入代表閣下輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內；
 - 承諾及同意接納發出**電子認購指示**的人士所申請的全部或較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無表示有興趣、申請或購入任何國際發售項下的國際發售股份，或以其他方式參與國際發售；
 - (如有關**電子認購指示**為閣下的利益而發出) 聲明僅有一項**電子認購指示**為閣下的利益而發出；
 - (如閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅為其當事人的利益而發出一項**電子認購指示**，而該名代理人已獲正式授權以其當事人代理的身份發出該項指示；
 - 明白本公司、各董事及聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就閣下作出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

如何申請香港發售股份

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，作為閣下的**電子認購指示**而配發的香港發售股份持有人，並將有關股票及／或退款按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發；
- 確認閣下已閱讀過本招股章程所載條款、條件及申請手續，並同意遵守；
- 確認閣下在發出**電子認購指示**時，或指引閣下的經紀或託管商代閣下發出**電子認購指示**時，只依據本招股章程所載的資料及陳述；
- 同意本公司、香港包銷商及參與香港公開發售的其他各方只會對本招股章程所載的資料及聲明承擔責任；
- 同意向本公司及本公司過戶登記處分處、收款銀行、顧問及代理人披露閣下的個人資料及任何本公司及以上各方要求閣下提供的額外資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因其非蓄意作出的誤解而將其撤銷；
- 同意於2006年7月28日(星期五)之前，香港結算代理人根據該名人士的**電子認購指示**代該名人士作出的申請乃不可撤回，而這將成為與本公司訂立的附屬合約，當閣下發出該等指示時即具有約束力。根據該附屬合約，本公司同意不會於2006年7月28日(星期五)前向任何人士提呈香港發售股份，並同意透過本招股章程所述的其中一個程序提呈香港發售股份。然而，倘若根據公司條例第40條負責編製本招股章程的任何人士根據該條例發出公告以免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人或於開始申請認購後第5個營業日前撤銷該等指示；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該等申請或閣下的**電子認購指示**均不可撤銷，而對其申請是否接納將以本公司於報章公布的香港公開發售結果為證；及
- 就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**，同意閣下與香港結算訂立的參與有協議(須與中央結算系統的一般規則及中央結算系統運作程序規則一併理解)所列的安排、承諾及保證。

給予香港結算電子認購指示的作用

一經透過給予香港結算**電子認購指示**閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出上述指示，閣下(如為聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視作已作出以下事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就以下事項對本公司及任何人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下的指定銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高指引發售價、經紀佣金、交易徵費及交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於閣下申

如何申請香港發售股份

請時最初支付的每股香港發售股份的最高指引發售價，則安排退回申請款項或其有關部分，並撥入閣下的指定銀行賬戶中；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代閣下作出白色申請表格所述須代閣下作出的一切事宜。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統經紀／託管商參與者可在下列日期輸入電子認購指示：

2006年6月30日(星期五)	—	上午9時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2006年7月3日(星期一)	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2006年7月4日(星期二)	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2006年7月5日(星期三)	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2006年7月6日(星期四)	—	上午8時正 ⁽¹⁾ 至中午12時正

附註(1)：在事先通知中央結算系統經紀／託管商參與者的情況下，香港結算可不時決定改變這些時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2006年6月30日(星期五)上午9時正至2006年7月6日(星期四)正午12時正止內輸入電子認購指示(每日24小時，最後申請日除外)。

香港發售股份的配發

就配發香港發售股份而言，不會視香港結算代理人為申請人，而視各發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關認購指示的受益人為申請人。

公司條例第40條

為免引起疑問，本公司及其他參與編製本招股章程的人士確認，每名自行或安排他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均可根據公司條例第40條獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於由本公司及發售股份過戶處持有的任何個人資料的規定，亦同樣適用於本公司及本公司過戶登記處分處所持有關於閣下的任何個人資料。

警告

通過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份只是一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、保薦人、聯席全球協調人及包銷商不會就申請(包括手續及辦理過程)承擔任何責任，且不會保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統電話系統及中央結算系統互聯網系統給予香港結算電子認購指示，謹請各中央結算系統投資者戶口持有人盡早向系統輸入電子認購指示，而不必等到最後一刻。中央結算系統投資者戶口持有人如於接駁中央結算系統

如何申請香港發售股份

電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請選擇(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2006年7月6日(星期四)中午12時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

閣下不獲配發香港發售股份的情況

申請表格的附註載列閣下不獲配發香港發售股份的所有情況，且不論以申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**，閣下務須細閱，尤須注意在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份。

閣下只可在有限情況下撤銷申請

於2006年7月28日(星期五)或之前填妥及遞交申請表格，或向香港結算公司發出**電子認購指示**，閣下的申請或香港結算代閣下作出的申請將不可撤銷。閣下提出申請即表示閣下同意不得撤銷申請。這協議將成為閣下與本公司訂立的附屬合約，並將在閣下遞交申請表格後或向香港結算發出**電子認購指示**而香港結算公司代表閣下提出申請即具約束力。根據該附屬合約，本公司同意，除本招股章程所述任何一項程序，不會於2006年7月13日(星期四)前向任何人士提呈香港發售股份。

倘若根據香港公司條例第40條負責編製本招股章程的人士根據該條例於2006年7月28日(星期五)或之前發出公告，以免除或限制其對本招股章程所負的責任，則閣下的申請或香港結算代表閣下提出的申請才可撤銷。

如本招股章程須要發任何補充文件，在視乎補充文件所載資料的情況下，可不一定通知已遞交申請的申請人，其申請可撤銷，但如申請人未獲通知或已獲通知而並無按照通知的手續撤銷申請，則所有已遞交申請仍屬有效及可供接納。在上文的規限下，一旦提出申請即不可撤回，而申請人得視作根據已增補招股章程提出申請。

閣下的申請一旦被接納，即不可撤銷。就此而言，在報章公布配發結果構成對未被拒絕的申請的接納。倘若有關配發基準受若干條件規限或以抽籤方式配發，則申請被接納與否，視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

本公司或本公司代理人可酌情決定接納或拒絕閣下的申請

本公司或本公司代理人(包括聯席全球協調人)可全權決定拒絕或接納申請，或只接納部分申請。本公司、聯席全球協調人及香港包銷商(以本公司代理人及彼此各自的代理商及代理人身份)可拒絕或接納任何申請而毋須解釋原因。

如何申請香港發售股份

如閣下不遵守若干條件，則申請可能會被拒絕受理

在下列情況下，閣下的申請將被拒絕受理：

- 閣下作出重複申請或疑出重複申請，包括表示有興趣、或獲國際發售配售（有條件及／或暫定）任何發售股份；
- 閣下的申請表格並未按照其所載的指示填妥；
- 支付款項方式不正確；
- 閣下以支票或銀行本票支付款項，而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現。

閣下的申請在下列情況下不獲接納

倘若屬下列情況，則閣下或香港結算代理人代表閣下的申請將不獲接納：

- 任何包銷協議不能成為無條件；或
- 任何包銷協議根據其條件被終止。

在若干情況下，閣下獲配售香港發售股份將為無效

倘若上市委員會並無在下列時間內批准本公司股份上市，則閣下獲配發香港發售股份或香港結算代理人獲配發香港發售股份將為無效：

- 由截止申請登記起計3個星期內；或
- 上市委員會於認購申請截止日期後3個星期內通知本公司的較長期限（但不得超過6星期）。

買賣及交收

本公司股份開始在聯交所買賣

本公司股份預期於於2006年7月13日（星期四）上午9時30分開始在聯交所買賣。本公司股份將以每手500股為買賣單位於聯交所買賣。本公司股份的代號為3900。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘若聯交所批准本公司股份上市及買賣，且本公司符合香港結算證券收納規定，則本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內存放、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第2個營業日通過中央結算系統進行。

所有中央結算系統活動均須按照當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為本公司股份納入中央結算系統的一切必需安排經已作出。

閣下應向經紀或其他專業顧問諮詢將影響閣下權益的交收安排詳情。

以下為本公司收到本公司核數師兼申報會計師德勤·關黃陳方(香港執業會計師為載入本招股章程而製備的報告內容。如本招股章程附錄十「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述，會計師報告副本可供查閱。

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：

以下為本會計師行就綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2005年12月31日止3個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)而製備的報告，以載入 貴公司於2006年6月30日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於2005年8月31日根據開曼公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊為一獲豁免公司。貴公司是一家投資控股公司，且自成立以來並無進行過業務。透過一項集團重組(「集團重組」)(詳情見財務資料附註2)， 貴公司於2005年11月14日成為 貴集團的控股公司。

於本報告日期， 貴公司有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點和日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	應佔股本權益		主要業務	法律形式
			直接	間接		
才智控股有限公司 (「才智控股」)	英屬維爾京群島 (「BVI」) 2004年11月16日	100美元	100%	—	投資控股	私人有限公司
Green Sea International Limited(「Green Sea」)	BVI 2005年2月8日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
佳卓企業有限公司 (「佳卓」)	BVI 2005年11月25日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
華益投資有限公司 (「華益」)	BVI 2005年11月25日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
綠城房地產集團 有限公司 (「綠城房地產」)	中華人民共和國 (「中國」) 1995年1月6日	人民幣 500,000,000元 (附註1)	—	100%	房地產開發	全外資企業

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點和日期	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	應佔股本權益		主要業務	法律形式
			直接	間接		
上海綠宇房地產開發 有限公司 (「上海綠宇」)	中國 2000年7月19日	人民幣 100,000,000元 (附註2)	—	100%	房地產開發	全外資企業
杭州九溪度假村 有限公司 (「杭州九溪」)	中國 1996年7月19日	9,600,000美元	—	100%	房地產開發	中外合資企業
安徽綠城房地產開發 有限公司 (「安徽綠城」)	中國 2001年8月9日	人民幣 30,000,000元	—	90%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城聯華房 地產開發有限公司 (「安徽綠城聯華」)	中國 2002年7月9日	人民幣 20,000,000元	—	54%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城投資有限公司 (「北京綠城投資」)	中國 2002年6月3日	人民幣 50,000,000元	—	100%	投資管理	有限責任公司
杭州桂花城房地產 開發經營有限公司 (「杭州桂花城」)	中國 1998年4月24日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州桃花源房地產 開發有限公司 (「杭州桃花源」)	中國 1998年4月29日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州中山房地產 開發有限公司 (「杭州中山」)	中國 1993年3月16日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
海寧綠城新湖房地產 開發有限公司 (「海寧綠城」)	中國 2002年4月11日	人民幣 20,000,000元	—	50% (附註3)	房地產開發	有限責任公司
上虞市綠城房地產 開發有限公司 (「上虞綠城」)	中國 2002年8月2日	人民幣 30,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點和日期	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	應佔股本權益		主要業務	法律形式
			直接	間接		
上海綠城森林高爾夫 別墅開發有限公司 (「上海綠城森林 高爾夫」)	中國 2002年6月19日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江省綠園房 地產有限公司 (「浙江省綠園」)	中國 1998年12月16日	人民幣 20,000,000元	—	100% (附註4)	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城電子技術設備 有限公司(「浙江綠城 電子技術設備」)	中國 2000年11月16日	人民幣 5,000,000元	—	90%	設計、開發、 安裝及銷售 樓宇自動 控制系統、 網絡系統及 辦公室 自動化設備	有限責任公司
浙江綠城電子工程 有限公司(「浙江綠城 電子工程」)	中國 2001年12月20日	人民幣 2,500,000元	—	81%	設計、開發、 安裝及銷售 電腦軟件、 網絡系統及 電子設備	有限責任公司
舟山綠城房地產 開發有限公司 (「舟山綠城」) (附註5)	中國 1999年12月16日	人民幣 34,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產 開發有限公司 (「北京陽光綠城」)	中國 2001年1月15日	人民幣 50,000,000元	—	80%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產 經紀有限公司(「北京 綠城房地產經紀」)	中國 2003年10月15日	人民幣 2,000,000元	—	100%	房地產開發 及顧問	有限責任公司
上海綠景置業有限公司 (「上海綠景」)	中國 2003年1月2日	人民幣 46,660,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點和日期	已發行及 繳足股份／ 註冊資本	應佔股本權益		主要業務	法律形式
			直接	間接		
浙江綠城房地產營銷 有限公司(「浙江綠城」)	中國 2003年3月31日	人民幣 5,000,000元	—	100%	房地產銷售 及顧問	有限責任公司
北京格林順達貿易 有限公司(「北京 格林順達」)	中國 2004年4月15日	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築材料貿易	有限責任公司
北京興業萬發房地產 開發有限公司 (「北京興業萬發」) . . .	中國 2001年10月26日	人民幣 50,000,000元	—	65%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城置業投資 有限公司(「杭州綠城 置業投資」)	中國 2004年9月30日	人民幣 15,000,000元	—	75%	房地產開發 及投資	有限責任公司
杭州綠城房地產開發 有限公司(「杭州綠城」)	中國 2000年10月23日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
湖南綠城投資置業 有限公司(「湖南綠城」)	中國 2003年11月14日	人民幣 80,000,000元	—	51%	房地產投資 及開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務 社區開發有限公司 (「湖南青竹湖」)	中國 2003年9月26日	人民幣 50,600,000元	—	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業 有限公司(「上海華浙」)	中國 2002年9月26日	人民幣 50,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆陽光綠城房地產 開發有限公司 (「新疆陽光」)	中國 2004年1月17日	人民幣 20,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房 地產開發有限公司 (「杭州余杭綠城」) . . .	中國 1999年11月12日	人民幣 30,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點和日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	應佔股本權益		主要業務	法律形式
			直接	間接		
寧波浙大科技園建設 有限公司(「寧波 浙大科技園」)	中國 2003年8月21日	人民幣 50,000,000元	—	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州余杭金騰房地產 開發有限公司 (「杭州余杭金騰」) ...	中國 2001年12月25日	人民幣 50,000,000元	—	75%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城材料設備 有限公司(「浙江綠城 材料設備」)	中國 2005年7月20日	人民幣 50,000,000元	—	100%	建築材料貿易	有限責任公司
上海爾海投資諮詢 有限公司 (「上海爾海」)	中國 2005年7月18日	人民幣 1,000,000元	—	100%	房地產顧問	有限責任公司
浙江嘉和實業 有限公司 (「浙江嘉和」) (附註6)	中國 1995年4月25日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城百通置業 有限公司 (「青島綠城百通」) (附註6)	中國 2006年1月23日	15,000,000美元	—	80%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠城東部 建設有限公司 (「杭州綠城東部」) (附註6)	中國 2006年2月14日	人民幣 50,000,000元	—	70%	房地產開發	中外合資企業

附註：

- 於2005年3月10日，才智控股與綠城房地產擁有人訂立協議，轉讓綠城房地產的全部股本權益。綠城房地產於2005年4月25日取得作為一家全外資企業的營業執照。股本權益的代價於2005年10月21日全數支付。於2005年10月24日，綠城房地產獲得政府批文，將其註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣500,000,000元。增加的資本於2006年1月12日實繳。
- 於2004年12月8日，才智控股與上海綠宇擁有人訂立協議，轉讓上海綠宇的全部股本權益。上海綠宇於2005年3月18日取得作為一家全外資企業的營業執照。股本權益的代價於2005年11月2日全數支付。
- 貴集團擁有海寧綠城50%股本權益。根據一項由浙江新湖房地產集團有限公司(海寧綠城其餘50%股本權益的持有人)作出的聲明，貴集團擁有可指揮海寧綠城的財務和經營政策的權力。因此，海寧綠城視為貴集團的一家附屬公司。
- 浙江黃龍體育中心有限公司持有浙江省綠園50%名義股本權益。根據一項由綠城房地產、浙江省綠園和浙江黃龍體育中心有限公司訂立的協議，各方確認浙江黃龍體育中心有限公司對浙江省綠園的出資由綠城房地產繳足，且其於浙江省綠園的股本權益屬於綠城房地產。因此，綠城房地產視為貴集團的一家全資附屬公司。

- (5) 根據一項由舟山綠城與舟山綠城酒店投資有限公司於2005年10月11日訂立的吸收及合併協議，雙方的擁有人議決由舟山綠城吸收及與舟山綠城酒店投資有限公司合併。吸收及合併於2006年1月14日完成。
- (6) 請參閱D節「結算日後事項」。

貴集團及其附屬公司均以12月31日為財政年度結算日。貴公司、Richwise、Green Sea、佳卓及華益自其各自的註冊成立日期以來並無製備經審核財務報表，因為並無法例規定這些實體須製備經審核財務報表。

貴公司於中國成立的附屬公司，其法定財務報表是按照適用於在中國成立的公司的有關會計準則及財務規例，並由下列在中國註冊的執業會計師審核：

公司名稱	財政年度	核數師名稱
綠城房地產	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	浙江正信聯合會計師事務所 浙江中滙會計師事務所有限公司 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
上海綠宇	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	上海杰和杰聯合會計師事務所 上海君宜會計師事務所有限公司 上海上德聯合會計師事務所
杭州九溪	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	杭州敬業會計師事務所 杭州明德會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
安徽綠城	截至2005年12月31日止年度 3個年度各年	安徽寶申會計師事務所
安徽綠城聯華 . . .	截至2003年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度 兩個年度各年	安徽華遠會計師事務所 安徽寶申會計師事務所
北京綠城投資 . . .	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	無 北京三幹會計師事務所有限公司 北京科勤會計師事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
杭州桂花城	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	浙江中州會計師事務所有限公司 浙江中滙會計師事務所有限公司 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
杭州桃花源	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	浙江正信聯合會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
杭州中山	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	浙江興合會計師事務所 杭州敬業會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
海寧綠城	截至2005年12月31日止年度 3個年度各年	海寧正明會計師事務所
上虞綠城	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	上虞同濟會計師事務所 浙江中滙會計師事務所有限公司 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
上海綠城森林 高爾夫	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	上海達隆會計師事務所有限公司 上海中惠會計師事務所有限公司
浙江省綠園	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	浙江正信聯合會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
浙江綠城電子 技術設備	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	無 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
浙江綠城電子工程	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	無 浙江正信聯合會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
舟山綠城	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	舟山昌海會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司

公司名稱	財政年度	核數師名稱
北京陽光綠城...	截至2005年12月31日止年度 3個年度各年	北京精與誠會計師事務所有限責任公司
北京綠城房地產經紀	由2003年10月15日(成立日期)至 2003年12月31日止期間及 截至2005年12月31日止 兩個年度各年	無
上海綠景	由2003年1月2日(成立日期)至 2003年12月31日止期間及 截至2005年12月31日止 兩個年度各年	上海中惠會計師事務所有限公司
浙江綠城	由2003年3月31日(成立日期)至 2003年12月31日止期間 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	杭州敬業會計師事務所 浙江中滙會計師事務所有限公司 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
北京格林順達	由2004年4月15日(成立日期)至 2004年12月31日止期間及 截至2005年12月31日止年度	無
北京興業萬發	截至2004年12月31日止年度 兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	無 北京天鴻永信會計師事務所
杭州綠城置業投資	由2004年9月30日(成立日期)至 2004年12月31日止期間 截至2005年12月31日止年度	無 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
杭州綠城	截至2004年12月31日止兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	浙江中滙會計師事務所有限公司 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
湖南綠城	由2003年11月14日(成立日期)至 2003年12月31日止期間 截至2005年12月31日止兩個年度各年	無 湖南華維聯合會計師事務所
湖南青竹湖	由2003年9月26日(成立日期)至 2003年12月31日止期間 截至2005年12月31日止兩個年度各年	無 湖南利安達會計師事務所有限責任公司
上海華浙	截至2003年12月31日止年度 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	浙江天健會計師事務所 上海立信長江會計師事務所有限公司 上海申威聯合會計師事務所有限公司
新疆陽光	由2004年1月17日(成立日期)至 2004年12月31日止期間 截至2005年12月31日止年度	天津五洲聯合會計師事務所 新疆華西分所 新疆天瑞有限責任會計師事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
杭州余杭綠城 . . .	截至2004年12月31日止兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	無 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
寧波浙大科技園 . . .	由2003年8月21日(成立日期)至 2003年12月31日止期間 截至2004年12月31日止年度 截至2005年12月31日止年度	寧波世明會計師事務所 寧波鴻泰會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
杭州余杭金騰 . . .	截至2004年12月31日止兩個年度各年 截至2005年12月31日止年度	杭州恒辰會計師事務所 浙江東方中滙會計師事務所有限公司
浙江綠城 材料設備	由2005年7月20日(成立日期)至 2005年12月31日止期間	浙江東方中滙會計師事務所有限公司
上海爾海	由2005年7月18日(成立日期)至 2005年12月31日止期間	無

就本報告而言，本會計師行已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的香港審核準則對 貴公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)進行獨立審核，該等財務報表是根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)及國際會計準則委員會屬下的國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」)發出的國際財務報告準則(「國際財務準則」)而製備。

就本報告而言，本會計師行已根據香港會計師公會建議的「招股章程及申報會計師」)審核指引檢查過相關財務報表。

載於本報告的 貴集團於有關期間的財務資料是根據相關財務報表及財務資料附註1的基準而製備。本會計師行認為在製備本報告以載入招股章程時毋須對相關財務報表作出調整。

相關財務報表是 貴公司董事的責任。 貴公司董事批准該等報表發表。 貴公司董事負責載有本報告的招股章程內容，而本會計師行則負責從相關財務報表編製本報告所載的財務資料，對財務資料表示意見，並將意見向 貴公司報告。

本會計師行認為，按照財務資料附註1的呈報基準，財務資料連同其附註，就本報告而言是對 貴集團於2003年、2004年及2005年12月31日的狀況及貴公司於2005年12月31日的狀況及截至2005年12月31日止3個年度各年的綜合業績及綜合現金流量作出真實公允的意見。

A. 財務資料

以下是按照財務資料附註1的呈報基準製備的 貴集團於2003年、2004年及2005年12月31日及有關期間的財務資料。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2003年	2004年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營				
收入	5	1,224,362	2,739,082	2,535,075
銷售成本		(860,372)	(1,856,846)	(1,639,634)
毛利		363,990	882,236	895,441
其他經營收入	6	65,027	64,077	84,072
銷售及行政開支		(176,226)	(213,813)	(273,958)
經營溢利	7	252,791	732,500	705,555
融資成本	8	(53,758)	(36,833)	(70,790)
出售部份附屬公司淨收益		—	1,029	—
出售聯營公司淨收益		—	—	573
出售附屬公司淨收益		—	—	44,993
分佔聯營公司業積		(6,838)	(42,963)	31,228
除稅前溢利		192,195	653,733	711,559
稅項	10	(106,847)	(202,030)	(125,112)
年內來自持續經營的溢利		85,348	451,703	586,447
已終止業務				
年內來自已終止業務的溢利				
(虧損)	11	(15,911)	(5,934)	322
年度溢利		69,437	445,769	586,769
應佔：				
貴公司股東		77,234	454,395	622,688
少數股東權益		(7,797)	(8,626)	(35,919)
		69,437	445,769	586,769
股息	12	—	77,132	198,420
每股盈利	13			
從持續經營及已終止業務：				
基本		人民幣0.08元	人民幣0.45元	人民幣0.62元
從持續經營：				
基本		人民幣0.09元	人民幣0.46元	人民幣0.62元

資產負債表

	附註	貴集團			貴公司
		於12月31日			於12月31日
		2003年	2004年	2005年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	168,872	177,205	244,074	—
無形資產	15	864	576	288	—
於聯營公司權益	16	96,263	126,659	479,327	—
可供出售投資	17	25,000	25,000	1,000	—
預付租金		8,267	14,957	14,161	—
遞延稅項資產	18	79,079	57,938	74,135	—
於附屬公司的投資		—	—	—	280,346
		378,345	402,335	812,985	280,346
流動資產					
可供發展物業	19	1,237,249	1,168,367	2,506,091	—
發展中物業	20	2,831,990	3,809,005	5,654,287	—
已竣工可出售物業		98,994	239,296	699,233	—
存貨		1,320	2,049	12,419	—
可供出售投資	17	254	—	—	—
貿易及其他應收款、訂金及 預付款項	22	663,194	430,946	383,880	—
應收關連方欠款	34	1,337,975	2,358,470	1,081,009	—
可收回所得稅項		36,913	65,093	60,039	—
其他可收回稅項		135,235	185,591	235,647	—
抵押銀行存款	31	44,410	196,415	276,699	—
銀行結餘及現金	22	861,056	1,081,914	859,393	—
		7,248,590	9,537,146	11,768,697	—
列為持有供出售的資產	23	—	451,351	—	—
		7,248,590	9,988,497	11,768,697	—
流動負債					
貿易及其他應付款	24	633,719	894,542	1,000,291	—
預售訂金		2,991,104	3,985,499	4,823,954	—
應付關連方欠款	34	391,034	666,380	652,086	—
應付股息		—	29,100	1,367	—
應付所得稅項		134,976	206,634	57,908	—
其他應付稅項		29,510	116,012	175,509	—
銀行及其他借款 — 1年內到期	25	1,736,655	2,351,155	2,510,841	—
		5,916,998	8,249,322	9,221,956	—
直接與列為持有供出售的資產 有關的負債	23	—	123,604	—	—
		5,916,998	8,372,926	9,221,956	—

	附註	貴集團			貴公司
		於12月31日			於12月31日
		2003年	2004年	2005年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
淨流動資產		1,331,592	1,615,571	2,546,741	—
總資產減流動負債		1,709,937	2,017,906	3,359,726	280,346
非流動資產					
銀行及其他借款 — 1年後到期 ...	25	1,399,610	1,301,400	2,368,512	—
遞延稅項負債	18	24,081	35,278	128,081	—
		1,423,691	1,336,678	2,496,593	—
		286,246	681,228	863,133	280,346
資本及儲備					
實收資本	26	250,245	210,501	—	—
儲備		(129,973)	336,688	665,938	280,346
貴公司股東應佔股本		120,272	547,189	665,938	280,346
少數股東權益		165,974	134,039	197,195	—
		286,246	681,228	863,133	280,346

股本變動綜合報表

	貴公司股本持有人應佔						
	實收資本	特別儲備	(累計虧損) /		小計	少數股東權益	總數
			法定儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2003年1月1日	250,245	5,069	—	(212,276)	43,038	161,242	204,280
年度溢利(虧損)	—	—	—	77,234	77,234	(7,797)	69,437
年度總已確認收入及支出	—	—	—	77,234	77,234	(7,797)	69,437
購入於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	(45,700)	(45,700)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	20,400	20,400
收購附屬公司	—	—	—	—	—	37,829	37,829
於2003年12月31日	250,245	5,069	—	(135,042)	120,272	165,974	286,246
向貴集團共同控制股東的公司 出售附屬公司的收益	—	78,459	—	—	78,459	—	78,459
向貴集團共同控制股東的公司 出售聯營公司的收益	—	10,939	—	—	10,939	—	10,939
已直接於股本中確認的淨收益 及開支	—	89,398	—	—	89,398	—	89,398
轉讓(附註ii)	—	—	116,493	(116,493)	—	—	—
年度溢利(虧損)	—	—	—	454,395	454,395	(8,626)	445,769
年度已確認總收入及支出	—	89,398	116,493	337,902	543,793	(8,626)	535,167
股息(附註12)	—	—	—	(77,132)	(77,132)	—	(77,132)
實收股本分派	(39,745)	—	—	—	(39,745)	—	(39,745)
購入於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	(37,782)	(37,782)
出售於附屬公司的部分權益	—	—	—	—	—	16,671	16,671
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	34,883	34,883
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(20,487)	(20,487)
支付附屬公司股東股息	—	—	—	—	—	(25,009)	(25,009)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	8,415	8,415
發行股本	1	—	—	—	1	—	1
於2004年12月31日	210,501	94,467	116,493	125,728	547,189	134,039	681,228
向貴集團共同控制股東的公司 銷售附屬公司的收益	—	2,774	—	—	2,774	—	2,774
直接於股本中確認的淨收入 及開支	—	2,774	—	—	2,774	—	2,774
轉讓(附註ii)	—	—	250	(250)	—	—	—
年度溢利(虧損)	—	—	—	622,688	622,688	(35,919)	586,769

	貴公司股本持有人應佔						
	實收資本	特別儲備	法定儲備	(累計虧損/ 保留溢利)	小計	少數股東權益	總數
	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度已確認總收入及支出	—	2,774	250	622,438	625,462	(35,919)	589,543
股息(附註12)	—	—	—	(198,420)	(198,420)	—	(198,420)
實收資本及特別儲備分派	(210,501)	(97,792)	—	—	(308,293)	—	(308,293)
購入於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	(12,132)	(12,132)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	24,045	24,045
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(58,124)	(58,124)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	145,286	145,286
於2005年12月31日	—	(551)	116,743	549,746	665,938	197,195	863,133

附註：

- (i) 該金額為向具共同控股股東的關連公司出售附屬公司及聯營公司收益淨額，金額被當為注資及於集團重組時被確認為一項特別儲備及實收資本超出向股東的分派。詳情請參閱財務資料附註28。
- (ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥須由董事會根據有關的中國法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

綜合現金流量報表

	附註	截至12月31日止年度		
		2003年	2004年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利		69,437	445,769	586,769
調整				
應佔聯營公司業積		6,838	42,963	(31,228)
折舊及攤銷		12,337	14,557	26,484
出售物業、廠房及設備的虧損		12,209	1,245	—
利息收入		(38,146)	(20,814)	(50,821)
利息開支	8	58,631	36,833	70,790
稅項	10	106,890	202,128	125,112
出售可供出售投資收益		(3,357)	—	—
負商譽轉為收入		—	—	(3,010)
出售一間聯營公司淨收益		—	—	(573)
出售附屬公司淨收益		—	—	(44,993)
出售部分附屬公司淨收益		—	(1,029)	—
出售已終止經營收益	11	—	—	(551)
可供銷售竣工物業減值虧損		—	—	11,000
供發展物業減值虧損		—	14,518	—
營運資金變動前的經營現金流量		224,839	736,170	688,979
供發展物業減少(增加)		96,606	(65,991)	355,317
開發中物業增加		(1,274,138)	(797,723)	(1,013,004)
已竣工可出售物業減少(增加)		192,913	(140,302)	(470,937)
存貨增加		(41)	(956)	(10,376)
貿易及其他應收款、訂金及預付款 (增加)減少		(210,391)	158,196	(28,672)
其他可收回稅項增加		(79,558)	(50,356)	(39,997)
預付租金(增加)減少		(8,267)	(6,690)	796
預售訂金增加		1,277,267	994,395	838,455
貿易及其他應付款增加(減少)		120,468	37,761	(50,501)
其他應付稅項增加		11,645	86,628	29,885
從經營現金所得		351,343	951,132	299,945
已付所得稅		(44,435)	(126,312)	(293,918)
從經營活動所得淨現金		306,908	824,820	6,027

	附註	截至12月31日止年度		
		2003年	2004年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動				
購入物業、廠房及設備		(37,705)	(89,319)	(77,244)
出售物業、廠房及設備所得		27,161	1,436	10,003
購入可供銷售投資		(25,255)	(3,491)	(1,000)
出售可供銷售投資所得		6,163	3,745	25,000
於聯營公司的投資		(129,477)	(138,038)	(450,088)
出售於聯營公司的權益所得		54,757	40,028	18,000
收購附屬公司(扣除現金及 現金等價物所得淨額)	27	(45,985)	(22,892)	28,852
購入於附屬公司的額外權益		(45,701)	(37,782)	(17,220)
出售附屬公司所得(扣除所付 現金及現金等價物淨額)	28	—	(24,998)	101,937
出售部分附屬公司所得		—	17,700	—
第三方還款		103,453	69,427	59,581
(預付予) 關連方還款		(128,744)	(1,150,156)	123,339
利息收入		38,146	20,814	50,821
用於投資活動淨現金		(183,187)	(1,313,526)	(128,019)

	附註	截至12月31日止年度		
		2003年	2004年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動				
銀行及其他借款籌集		2,909,265	2,993,381	3,800,912
銀行及其他借款還款		(2,335,714)	(2,352,955)	(2,990,107)
預付自(還款予)關連方		31,809	548,659	(106,347)
抵押存款增加		(44,410)	(152,005)	(80,284)
附屬公司少數股東注入		20,400	34,883	23,000
支付利息		(205,531)	(212,093)	(250,778)
支付股息		—	(48,032)	(226,153)
支付予附屬公司股息		—	(25,009)	—
已收資本分派		—	(39,745)	(308,293)
發行股份所得		—	1	—
(用於)融資活動淨現金		375,819	747,085	(138,050)
現金及現金等價物淨增加				
(減少)		499,540	258,379	(260,042)
年初現金及現金等價物		361,516	861,056	1,119,435
年終現金及現金等價物		861,056	1,119,435	859,393
銀行結餘及現金				
— 於資產負債表呈列		861,056	1,081,914	859,393
— 於歸類為持有供出售資產 計入	23	—	37,521	—
		861,056	1,119,435	859,393

財務資料附註

1. 財務資料呈報基準

根據集團重組，貴公司成為現時組成貴集團各公司的控股公司。由於重組而由貴公司及其附屬公司組成的貴集團被視為一個連續實體。由於股東宋卫平、壽柏年及夏一波（「該等股東」）在貴集團重組的前後於管理貴集團財務及經營政策的單一管理小組工作，故 Richwise、綠城房地產、上海綠宇、杭州九溪及杭州綠城被視為於有關期間在共同控制下的公司。就於本報告呈列貴集團的財務狀況、財務業績及現金流量而言，此等公司被視為貴集團於有關期間的附屬公司。因此，貴集團的財務報表以兼併會計的原則製備，猶如貴公司一直均是貴集團的控股公司。貴集團截至2005年12月31日止3個年度的綜合收益表、綜合股東資金變動表及綜合現金流量表（包括如附註2所界定直至銷售日期前的非物業相關實體）包括組成貴集團各公司的業績、股東資金變動及現金流量，猶如貴公司於整個有關期間（或倘若為較短期間，自其各自的註冊成立／成立日期起計）及按照現有股東於個別公司應佔的股權，一直是貴集團的控股公司。

貴集團於2003年、2004年及2005年12月31日的綜合資產負債表，是按照於各自的日期組成貴集團的各公司（包括直至銷售日期前的非物業相關實體）的資產及負債，猶如目前的集團架構於各日期經已存在，並按照現有股東於該等日期於個別公司應佔的股權而製備。

以收購會計法於有關期間收購及銷售附屬公司（重組者除外）當作分別由收購及銷售的生效日期起計。於有關期間收購及銷售這些附屬公司的詳情載於附註27及28。

集團內公司間的一切重大交易已於合併時撇銷。

2. 集團重組

為預期股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的上市而將公司架構合理化，本公司進行集團重組，向物業相關實體（「物業相關實體」）的股東（「該等股東」）收購所有從事房地產開發及物業投資和管理業務的附屬公司及聯營公司，並向該等股東擁有的公司（「該等股東公司」）銷售所有從事非物業開發及投資控股業務的公司（「非物業相關實體」）。重組主要涉及：

- (i) 於2004年12月6日，一家股東公司、綠城房地產及一名少數股東將其於一家物業相關實體杭州九溪的95%股權轉讓給本公司的全資附屬公司才智控股，總代價為人民幣76,000,000元；
- (ii) 於2004年12月8日，一家物業相關實體上海綠宇的全部股權轉讓給 Richwise 控股，代價為人民幣117,880,000元；
- (iii) 於2005年3月10日，一家物業相關實體及若干物業相關實體和非物業相關實體的控股公司綠城房地產的全部股權由該等股東轉讓給才智控股，代價為人民幣179,912,000元；
- (iv) 於2005年6月26日，杭州綠城的42.5%及10%股權分別由一家股東公司轉讓給綠城房地產和杭州桂花城，總代價為人民幣10,500,000元。綠城房地產之前佔杭州綠城股份權益餘下的47.5%；
- (v) 於不同日期，綠城房地產將其於非物業相關實體的股權銷售給該等股東，代價各有不同；及
- (vi) 於2005年11月14日，該等股東將其於 Richwise 控股的全部股權以賬面代價轉讓給本公司。

就上述集團重組的(ii)及(iii)而言，轉讓綠城房地產和上海綠宇全部股權的代價已分別於2005年10月21日及2005年11月2日全數支付。代價的款項被視為向股東的分派。

集團重組於2005年11月14日完成，而 貴公司成為物業相關實體的控股公司。

3. 重要會計政策

財務資料是以歷史成本法，經過對若干金融工具的重估而修訂，並按照國際財務呈報準則而製備。

貴集團提早採納國際會計準則委員會發出的一切新及經修訂準則及詮釋，而國際會計準則委員會有關 貴集團業務的國際財務呈報準則，由2005年1月1日或之後的會計期間生效，以製備整個期間的財務資料。

於這些財務報表獲批准日期，以下準則經已發出但尚未生效：

國際會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
國際會計準則第19號(修訂)	精算收益及虧損，集團計劃及披露 ²
國際會計準則第21號(修訂)	海外業務的投資淨額的影響 ²
國際會計準則第39號(修訂)	預測集團內交易的現金流量對沖 ²
國際會計準則第39號(修訂)	選擇以公允價值入賬 ²
國際會計準則第39號及國際財務 呈報準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
國際財務呈報準則第6號	勘察及評估礦物資源 ²
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露 ¹
國際財務呈報闡釋第4號	釐定某項安排是否不包括租約 ²
國際財務呈報闡釋第5號	因終止運作、復原及環境修復基金而產生權益的權利 ²
國際財務呈報闡釋第6號	因參與特定市場、廢料電力及電子設備而產生的負債 ³
國際財務呈報闡釋第7號	運用國際會計準則第29號在通漲過熱的經濟地區財務呈報 的重列法 ⁴
國際財務呈報闡釋第8號	國際財務呈報準則第2號的範圍 ⁵
國際財務呈報闡釋第9號	重新評估內置衍生工具 ⁶

附註：

- ¹ 由2007年1月1日起或以後的年度期間生效
- ² 由2006年1月1日起或以後的年度期間生效
- ³ 由2005年12月1日起或以後的年度期間生效
- ⁴ 由2006年3月1日起或以後的年度期間生效
- ⁵ 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效
- ⁶ 由2006年6月1日起或以後的年度期間生效

董事預期在日後的期間採用這些準則和詮釋不會對本公司的財務報表有重大影響。

綜合基準

綜合財務報表載有 貴公司及由 貴公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘若 貴公司有權監督任何實體的財務及營運政策而從其業務中獲益，則被視為擁有控制權。

於年內收購(根據集團重組者除外)或出售的附屬公司業績均自收購生效日期起或出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策符合 貴集團其他成員公司所使用。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時撇銷。

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與 貴集團所佔的權益分開列賬。少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔該合併日期以來的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與 貴集團的權益中抵銷，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

共同控制下業務合併的兼併會計

綜合財務報表綜合在合併出現共同控制合併的實體或業務中的財務報表項目，猶如自合併的實體或業務首次受到控權方的控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控權各方預期的現有賬面值的方式綜合。就控權方權益的持續而言，有關收購人於被收購的可供識別資產的公允淨值的權益中的商譽或多出的權益、債務及共同控制合併時成本下的或然負債的金額概無被確認。

綜合損益表包括自呈列的最早日期起，或自合併實體或業務首次被共同控制的日期起（無論共同控制合併的日期如何，以較短的期間為準）各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表中用作比較的金額已被呈列，猶如實體或業務於上一個結算日或首次被共同控制時（以較短的時間為準）已合併。

業務合併

收購附屬公司（集團重組除外）使用收購會計法列賬。收購成本乃按為換取獲取收購公司控制權而於交換日期所給予資產的總公平價值、所產生或所承擔的負債及 貴集團發行的股本工具，加上業務合併的直接應佔成本計算。獲收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務呈報準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購當日的公平價值確認，但根據國際財務呈報準則第5號「非綜合資產持作出售及已終止業務」的非流動資產（或出售集團）列為持有供出售，則按公平價值確認及計量，減出售成本。

獲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。

於聯營公司的權益

聯營公司是一家 貴集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力指參與（並非控制或共同控制）投資對象的財務及經營政策的決定。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於財務報表內計賬，投資分類為持有作銷售除外，在該等情況下，投資將根據國際財務報告準則第5號「持有作銷售的非流動資產及已終止經營業務」列賬。根據權益法，於聯營公司的權益按成本減個別投資價值的減值於綜合資產負債表列賬。倘若 貴集團於聯營公司的虧損攤分等於或超逾 貴集團於聯營公司的權益，包括在實質上成為 貴集團於聯營公司的淨投資一部分的長期權益， 貴集團不再確認其進一步虧損的攤分。只在 貴集團招致法律或推定責任或代該聯營公司支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

超逾 貴集團攤分聯營公司於收購日確認的可辨認資產、負債及或然負債的收購成本部分確認為商譽。商譽列入投資賬面值內，並評估作為投資一部分的減值。 貴集團攤分聯營公司的可辨認資產、負債及或然負債倘若超逾收購成本，則在重新評估後即時確認為損益。

倘若某集團實體與 貴集團的聯營公司交易，其損益抵銷以於該聯營公司的權益為限。

商譽

收購一間附屬公司所產生的商譽乃指收購成本高於 貴集團所佔該附屬公司於收購當日的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益的差額。商譽初步按成本確認為資產，其後則按成本減去任何累計減值虧損計算。

就減值測試而言， 貴集團向預期將受益於合併效益的各項現金產生單位分配商譽。商譽所分配的現金產生單位將於每年及如有跡象顯示該單位可能已經減值時進行減值測試。倘若現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值，則減值虧損首先分配作減低該單位獲分配的任何商譽的賬面值，其後根據該單位的各項資產賬面值的比例分配予該單位的其他資產。就商譽而確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

出售一間附屬公司時，計算銷售損益時須計入商譽的應佔數額。

持有可出售的非流動資產

非流動資產及出售集團的賬面值倘若可透過出售交易而非持續使用而收回賬面值，則列為持有作出售。這項條件只在出售可能性很大及資產(或出售集團)可以現況即時出售，則視為已達成。管理層必須致力於該出售(應預期可由分類日期起1年內確認為一項已完成出售)。

分類為持有作出售的非流動資產(及出售集團)按資產的前賬面值和公允值減出售成本的較低者量度。

收入確認

來自銷售已發展物業的收入呈當有關物業已竣工及交付買家時確認。提早售出物業所收到的訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售額於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

來自建築合約的收入按照 貴集團對建築合約的會計政策確認(見下文)。

利息收入乃參考未償還本金及適用利率按時間基準累計。

租金收入，包括對以經營租賃租出的物業預先發出發票的租金，是以直線法按有關租賃的年期確認。

建築合約

倘若建築合約的結果能可靠地估計，則收入和成本是參考於結算日的合約活動竣工階段確認，量度方式是最新的已造工程所產生的合約成本對估計總合約成本的比例，但假如這不能代表竣工階段，則作別論。合約工程的修改、索償及獎賞若已和客戶協定，則可列入。

倘若建築合約的結果不能可靠地估計，則合約收入在合約成本很可能收回的情況下始確認。合約成本在其產生的期間確認為開支。

倘若建築合約的總成本很可能超逾總合約收入，則預期虧損即時確認為開支。

外幣

各集團實體的個別財務報表以其主要經營所在的經濟環境的貨幣列值(其功能貨幣)。就綜合財務報表而言，各實體的業務及財務狀況均以中國人民幣列值，並為 貴公司的功能貨幣，以及綜合財務報表的列值貨幣。

在編製個別實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日適用的匯率入賬。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算日適用的匯率重新換算。以公允值列賬的非貨幣項目(以外幣列值者)以釐定公允值當日適用的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的滙兌差額於期內計入損益表。重新換算按公允值列賬的非貨幣項目產生的滙兌差額於期內計入損益表，惟重新換算非貨幣項目產生的差額有關的損益直接於股本確認。至於非貨幣項目，任何損益的滙兌部分亦直接於股本確認。

就呈報綜合財務報表而言，貴集團海外業務的資產及負債(包括可資比較者)均使用結算日的適用匯率以中國人民幣列值。收入及開支項目(包括可資比較者)於期內以平均匯率換算，惟倘若期內的匯率大幅波動，則按交易日的匯率換算。產生的滙兌差額(如有)分類為股本，並轉撥至貴集團的換算儲備。有關換算差額於銷售海外業務的期間於損益表確認。

收購海外業務產生的商譽及公允值調整作海外業務資產及負債處理，並按收市時的匯率換算。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間確認為費用。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關年度／期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列的純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的收益表項目。貴集團的當期稅項負債是採用於結算日已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項是根據財務表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的差額而預期應付或可收回的稅項，以資產負債表負債法入賬。應課稅暫時差額一旦出現，一般會確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利及利用可扣減暫時差額時確認。倘若暫時差額是基於商譽(或負商譽)或所涉資產和負債在首次入賬時不會對應課稅溢利或會計溢利有影響的交易(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產和負債。

遞延稅項負債是就因投資於附屬公司及合營企業權益而產生的應課稅暫時差額予以確認，惟倘若貴集團有能力控制稅暫時差額的逆轉及稅暫時差額於可見將來可能不會逆轉則除外。

每逢結算日均會重定遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項按債項償還或資產套現期間內適用的預計稅率計算。遞延稅項於收益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項會以權益會計法處理。

土地增值稅在 貴集團很可能有責任向中國稅務當局支付該稅項時確認為費用。

政府資助

政府資助在收到相關款項的各期間確認為收入。

經營租賃

應付或應收租金以直線法按有關租賃期在收益表扣除或進賬。

退休福利成本

倘若 貴集團於國營退休福利計劃的責任相等於界定退休福利計劃供款，則有關計劃的供款則作為界定供款計劃付款處理。界定退休福利計劃供款於到期時作開支扣除。

物業、工廠及設備

物業、工廠及設備（興建中者除外）是按成本減累計折舊及任何已識別減值虧損入賬。

只會在與項目有關的未來經濟利益將會流向 貴集團，而項目成本可以可靠地量度時，其後的成本才會列入資產的賬面值或確認為另一項資產。所有其他維修保養成本在年內產生時在收益表內扣除。

興建中物業、工廠及設備是按成本入賬，成本包括土地成本及有關的興建成本，以及根據 貴集團會計政策撥充資本的借貸成本的借貸成本減累計減值虧損。在建物業及興建中物業並無任何折舊或攤銷，直至興建完成，以及物業及資產可供使用。

折舊是以直線法按資產自其全面投入運作日期起計估計使用年期及經考慮其的估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本。

銷售或報廢資產的盈虧按銷售所得款項及資產賬面值之間的差額計算，並在收益表內確認入賬。

商標

商標初步以成本量度，以直線法按估計可用年期攤銷。

不包括商譽的有形及無形資產減值

於各結算日， 貴集團會對有形及無形資產的賬面值進行審查，以確定是否有迹象顯示這些資產已發生減值虧損。如果存在這種跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度（如有）。如果無法估計個別資產的可收回金額，則 貴集團會估計該資產所屬現金產生單元的可收回金額。

可收回金額指減去銷售成本後的公允值與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計的日後現金流量乃按稅前折現率折現，以反映現時市場評估貨幣的時值及資產的特有風險。

如果估計資產（或現金產生單元）的可收回金額低於其賬面值，則將該資產（現金產生單元）的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會立即確認為一項開支。

如果減值虧損隨後撥回，則該資產（現金產生單元）的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；但增加後的賬面值不得超過該資產（現金產生單元）於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為一項收入。

待發展的物業

待發展的物業指位於中國的批租土地，有待發展供日常業務過程中的日後銷售。成本包括有關土地使用權及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況的必需成本。有關土地使用權成本指批租土地作未來發展的成本以成本列賬減累計攤銷及任何已識別的減值虧損。其他直接由於將批租土地達致可供發展用途的狀況所必需以成本列賬減任何已識別減值虧損。

開發中物業

開發中物業指位於中國在日常業務過程中開發中作日後銷售的批租土地，按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨包括直接材料及(如適用)直接勞工成本以及使存貨達致目前所在地及狀況所產生的間接成本，並按加權平均法計算，可變現淨值相當於估計銷售價減估計完成成本及營銷、銷售及分銷所需的成本。

金融工具

金融資產及金融負債於 貴集團成為該工具合約條文的訂約方時，於 貴集團的資產負債表內確認。

應收貿易賬款

應收貿易賬款按初步確認的公允值計值，其後採用實際利率法按攤成本計值。如存在客觀證據顯示資產出現減值，則就預計不可收回金額計提適當備抵於損益賬內確認。已確認備抵乃按資產的賬面值與按實際利率(按初步確認計算)折現的預計未來現金流量的現值之間的差額而計值。

投資

投資是於根據一項條款規定須於有關市場所確立的時限內交付投資的合約購買或出售一項投資時，按交易日期的基準確認，並按公允值加上直接應佔的交易成本初步計算。

於日後呈報日期， 貴集團明確有意及有能力持有至到期日的債務證券(持有至到期債務證券)是使用實際利率法按攤銷成本量度，減任何已確認減值虧損以反映不可收回金額。倘若有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損在溢利或虧損中確認，並按投資的賬面值與目前估計的日後現金流量以實際利率貼現計算初步確認。倘若投資的可收回金額可客觀地與確認減值虧損後發生的一項事件連繫，則減值虧損可在日後各期間撥回，但投資於減值撥回當日的賬面值不可超逾倘若無確認減值的攤銷成本。

持有至到期的債務證券以外的投資被列作持有供買賣或供出售的投資，並於結算日後的呈報日期按公允值計算。倘若證券持作買賣用途，公允值的變動所產生的收益及虧損已計入期內的溢利或虧損中。就可供出售投資而言，公允值變動產生的收益及虧損直接於股本內確認，直至證券出售或釐定於先前於股本內確認的收益或虧損計入期內的溢利或虧損時減值為止。於股本投資的溢利或虧損中確認的減值虧損，被列作其後不可透過溢利或虧損撥回

的可供出售項目。倘若工具的公允值增加可客觀地與確認減值虧損後發生的一項事件連繫，則於債務工具的溢利或虧損中被列為可供出售而確認的減值虧損其後可予撥回。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行現金及隨時可兌換為已知金額的其他短期高流動性投資，價值變動風險並不重大。

金融負債及股權

金融負債及股權工具乃根據已訂立的合約安排內容以及金融負債及股權工具的定義分類。股權工具乃扣除所有負債後證明於 貴集團資產內的剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具採納的會計政策載於下文。

銀行借貸

計息銀行貸款及透支乃按已收取款項減直接發行成本記錄入賬。融資成本(包括於還款或贖回時的溢價及直接發行成本)乃使用實際利息法於損益表內以累計基準列賬，於產生期間尚未償還的融資成本則計入工具賬面值。

應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公允值計值，其後則按已攤銷成本計值。

股本工具

股本工具由 貴公司發行及按所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

4. 重要判斷及估計不明朗因素的主要來源

運用 貴集團會計政策的判斷

在採用 貴集團的會計政策過程中，管理層根據過往經驗、對日後預期以及其他資料作出各項估計及判斷(涉及估計的除外)，在下文披露。

建築合約

貴集團的建築合約收入與成本是參考竣工階段及估計總合約成本而確認。決定竣工階段及估計總合約成本需要管理層參考市場情況作出判斷。倘若市場情況日後改變，則可能需要調整。

估計不明朗因素的主要來源

估計不明朗因素的主要來源及可大幅影響在財務報表內確認的金額的重要判斷現披露如下。

應收貿易賬款備抵

貴集團為呆賬撥備的政策是根據對尚未償還應收賬款的可收回程度及賬齡分析以及管理層的判斷。有頗大量的判斷是需要評估應收賬款的最終可變現性，包括每名客戶的信用反過往的收款歷史。倘若 貴集團的客戶財務上轉壞，以致其還款能力受阻，則須作出額外備抵。

土地增值稅

土地增值稅的撥備估計，是按照有關的中國稅務法律和法規的規定而作出。實際的土地增值稅負債須視乎物業發展項目落成後，中國稅務機關的決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算。

5. 收入

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,177,077	—	1,177,077	2,678,577	—	2,678,577	2,441,886	—	2,441,886
工程合約	38,087	—	38,087	54,694	—	54,694	66,655	—	66,655
電腦系統設計及安裝	7,880	—	7,880	4,699	—	4,699	4,615	—	4,615
工程物料銷售	—	—	—	—	—	—	18,571	—	18,571
膳食	—	1,736	1,736	—	776	776	—	272	272
其他業務	1,318	2,794	4,112	1,112	7,110	8,222	3,348	457	3,805
	<u>1,224,362</u>	<u>4,530</u>	<u>1,228,892</u>	<u>2,739,082</u>	<u>7,886</u>	<u>2,746,968</u>	<u>2,535,075</u>	<u>729</u>	<u>2,535,804</u>

本集團的業務超過90%是從物業發展及銷售，而本集團超過90%的銷售是向中國的客戶作出。董事認為這些業務構成一個業務環節，因為這些業務都是相關和涉及相同的風險和回報。因此，並無按照國際會計準則第14號「分類呈報」對營業額作出業務和地域分析。

6. 其他經營收入

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	38,125	21	38,146	20,780	34	20,814	50,747	74	50,821
政府補助	19,384	—	19,384	41,496	—	41,496	24,000	—	24,000
出售可供出售投資收益	3,357	—	3,357	—	—	—	—	—	—
管理層費用	2,828	—	2,828	1,346	—	1,346	—	—	—
解除負商譽至收入(附註27) ...	—	—	—	—	—	—	3,010	—	3,010
其他	1,333	413	1,746	455	604	1,059	6,315	—	6,315
	<u>65,027</u>	<u>434</u>	<u>65,461</u>	<u>64,077</u>	<u>638</u>	<u>64,715</u>	<u>84,072</u>	<u>74</u>	<u>84,146</u>

7. 經營溢利

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營溢利中經已扣除：									
僱員成本	18,600	2,184	20,784	31,125	934	32,059	82,575	176	82,751
退休福利計劃供款	2,115	293	2,408	3,382	132	3,514	7,389	3	7,392
減：發展中物業資本化	(6,612)	—	(6,612)	(12,628)	—	(12,628)	(31,429)	(4)	(31,433)
總僱員成本	14,103	2,477	16,580	21,879	1,066	22,945	58,535	175	58,710
物業、廠房及設備折舊	12,203	907	13,110	17,786	515	18,301	27,514	—	27,514
減：發展中物業資本化	(1,061)	—	(1,061)	(4,032)	—	(4,032)	(3,160)	—	(3,160)
	11,142	907	12,049	13,754	515	14,269	24,354	—	24,354
核數師酬金	540	2	542	1,231	—	1,231	936	—	936
無形資產攤銷(包括銷售及行政開支)	288	—	288	288	—	288	288	—	288
已售存貨成本	839,740	—	839,740	1,727,636	—	1,727,636	1,582,644	—	1,582,644
呆壞賬備抵(包括銷售及行政開支)	3,300	—	3,300	—	—	—	3,357	—	3,357
減低可供銷售發展/竣工物業值(包括銷售及行政開支)	—	—	—	14,518	—	14,518	11,000	—	11,000
出售物業、廠房及設備虧損(包括銷售及行政開支)	12,209	—	12,209	1,245	—	1,245	—	—	—

8. 融資成本

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列項目的利息									
— 於5年內全數支付的銀行借款	170,313	4,873	175,186	200,472	—	200,472	217,519	—	217,519
— 於5年後全數支付的銀行借款	—	—	—	—	—	—	206	—	206
— 其他借款	30,345	—	30,345	11,621	—	11,621	33,054	—	33,054
減：發展中物業資本化	(146,900)	—	(146,900)	(175,260)	—	(175,260)	(179,989)	—	(179,989)
	53,758	4,873	58,631	36,833	—	36,833	70,790	—	70,790

截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，對所借的一般資金的資本化借貸成本計算，是分別以每年5.34%、5.87%及7.12%的資本化率資本化為物業發展的開支。

9. 董事及僱員酬金

於有關期間，支付予董事的酬金詳述如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事			
— 袍金	—	—	—
— 薪金及其他備抵	542	626	950
— 花紅	—	—	232
— 退休福利計劃供款	29	38	96
總酬金	571	664	1,278

個別董事酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
宋卫平	376	377	642
壽柏年	195	287	636
	571	664	1,278

於有關期間，貴集團最高薪的5名人士包括兩名董事，資料已於上表展列。於有關期間其他3名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員			
— 薪金及其他福利	790	536	1,258
— 花紅	—	—	231
— 退休福利計劃供款	29	35	102
	819	571	1,591

於有關期間，貴集團五名最高薪人士的酬金均少於人民幣1,060,000元（相當於1,000,000港元）。

於有關期間，貴集團並無向任何一名董事或五名最高薪人士支付酬金以作為其加入貴集團的鼓勵或離職的補償。於有關期間，並無董事放棄任何酬金。

10. 稅項

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
該費用(貸款)包括：									
中國所得稅	124,674	43	124,717	169,692	98	169,790	150,246	—	150,246
遞延稅項(附註18)	(17,827)	—	(17,827)	32,338	—	32,338	(25,134)	—	(25,134)
	106,847	43	106,890	202,030	98	202,128	125,112	—	125,112

貴集團(上海綠宇及杭州九溪除外)須按照33%的稅率對應課稅收入計算企業所得稅，而收入是按照中國的法律和法規準備作呈報用途的財務報表計算。上海綠宇及杭州九溪分別按15%及27%的稅率計算企業所得稅。

於有關期間的稅務開支可於各收益表除稅前溢利(虧損)調整如下：

	截至12月31日止年度								
	2003年			2004年			2005年		
	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數	持續經營	終止經營	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	192,195	(15,868)	176,327	653,733	(5,836)	647,897	711,559	322	711,881
按中國適用所得稅率33%計的									
稅項	63,424	(5,236)	58,188	215,731	(1,926)	213,805	234,814	106	234,920
不同稅率的稅務影響	3,107	—	3,107	(63,193)	—	(63,193)	(79,851)	—	(79,851)
分佔聯營公司稅務影響	2,256	—	2,256	14,178	—	14,178	(10,305)	—	(10,305)
就稅務目的而言不應課稅入息									
的稅務影響	(5,747)	—	(5,747)	(1,765)	—	(1,765)	(59,094)	—	(59,094)
就稅務目的而言不可扣減開支									
的稅務影響	19,368	—	19,368	9,438	—	9,438	12,125	—	12,125
未確認稅務虧損的稅務									
影響/(利用)	8,257	5,279	13,536	14,704	2,024	16,728	24,207	(106)	24,101
未確認可扣減暫時差額的稅務									
影響	16,182	—	16,182	12,937	—	12,937	1,564	—	1,564
其他	—	—	—	—	—	—	1,652	—	1,652
年度稅額	106,847	43	106,890	202,030	98	202,128	125,112	—	125,112

截至2005年12月31日止3個年度各年的遞延稅項詳情載於附註18。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27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，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按由30%至60%增值的漸進稅率計算土地增值稅，而假增值不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

舟山由2003年1月1日起、安徽由2004年7月1日起及杭州由2004年10月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，貴集團須就普通標準住宅按0.5—2%及其他物業按1—3%對預售所得款項支付土地增值稅。

至今，負責執行土地增值稅條例的地方有關稅務局並無要求貴集團支付除上述的土地增值稅外的任何土地增值稅。

截至2003年、2004年及2005年12月31日止3個年度各年，貴集團已估計及根據分別作出人民幣529,000元、人民幣100,341,000元及人民幣5,052,000元的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

11. 已終止業務

為預期貴公司進行首次公開招股而進行集團重組，董事於2004年12月展開計劃向該等股東公司銷售本集團於非物業相關實體的全部權益，這些非物業相關實體從事餐飲及其他非物業相關業務（「已終止業務」）。組成非物業相關實體的若干公司於2004年銷售，而餘下組成已終止業務的非物業相關實體於2005年10月前銷售，到該時間，銷售已終止業務公司全部權益已完成。

已終止業務於有關期間的虧損如下：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度終止經營虧損	(15,911)	(5,934)	(229)
期間銷售終止經營收益	—	—	551
	<u>(15,911)</u>	<u>(5,934)</u>	<u>322</u>

於有關期間終止經營的業績如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	4,530	7,886	729
銷售成本	(2,235)	(5,097)	(462)
銷售及行政開支	(13,724)	(9,263)	(570)
其他經營收入	434	638	74
融資成本	(4,873)	—	—
稅前虧損	(15,868)	(5,836)	(229)
所得稅支出	(43)	(98)	—
年度虧損	<u>(15,911)</u>	<u>(5,934)</u>	<u>(229)</u>

於有關期間，已終止業務並無對貴集團的淨經營現金流量、投資業務和融資業務帶來重大貢獻。

於2005年銷售組成已終止業務的非物業相關實體日期，資產與負債的眼面值於附註28披露。

餘下組成已終止業務的非物業相關實體於2004年12月31日的主要資產與負債類別於附註23披露。

12. 股息

貴公司自註冊成立以來至2005年12月31日並無支付股息。於有關期間，下列公司已於 貴集團重組前向當時為股東的 貴公司股本持有人支付股息：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Richwise	—	—	11,173
綠城房地產	—	—	187,247
杭州九溪	—	27,731	—
杭州綠城	—	49,401	—
	—	77,132	198,420

13. 每股盈利

從持續及終止經營

計算 貴公司普通股的股本持有人應佔每股基本盈利為根據以下數字計算的：

盈利

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就基本每股盈利而言的盈利(貴公司股本持有人應佔年度溢利)	77,234	454,395	622,688

股份數目

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000

就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數已調整至反映於2006年6月的資本化發行(請參閱附註D「結算日後事項」)。

由於有關期間內並無攤薄潛在股份發行，故並無呈列攤薄每股盈利。

來自持續業務

貴公司普通股持有人應佔來自持續業務的基本每股盈利是根據以下數據計算：

盈利數字計算如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司股本持有人應佔年度溢利	77,234	454,395	622,688
終止經營的年度(溢利)虧損	15,911	5,934	(322)
就終止經營每股基本盈利而言的盈利	93,145	460,329	622,366

所使用的份母與上文有關基本每股盈利所詳述的相同。

來自已終止業務

截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，已終止業務的基本每股盈利(虧損)分別為(0.02)、(0.01)及0.00，是根據已終止業務於截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度的年度虧損人民幣15,911,000元、人民幣5,934,000元及溢利人民幣322,000元及上文所詳述的份母計算。

14. 物業、廠房及設備

	在建工程	樓宇	租賃 權益改良	機器	傢俱、 裝置及設備	汽車	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2003年1月1日	77,350	78,471	11,641	3,411	8,592	40,950	220,415
增添	6,012	8,731	2,814	180	4,530	9,504	31,771
收購附屬公司所得	—	—	—	9	116	3,165	3,290
出售	(38,246)	—	—	—	(1,379)	(57)	(39,682)
於2003年12月31日	45,116	87,202	14,455	3,600	11,859	53,562	215,794
增添	45,478	4,254	8,361	9	5,430	25,787	89,319
收購附屬公司所得	—	2,463	—	—	368	608	3,439
重新歸類為持有供銷售的資產	—	(2,500)	(141)	—	(997)	(1,239)	(4,877)
出售	—	—	(226)	(3,396)	(3,252)	(1,346)	(8,220)
銷售附屬公司	(36,113)	(25,915)	(4,822)	(91)	(2,072)	(2,576)	(71,589)
於2004年12月31日	54,481	65,504	17,627	122	11,336	74,796	223,866
增添	54,636	—	3,955	2,479	2,645	13,186	76,901
收購附屬公司所得	—	13,816	6,284	165	2,324	6,006	28,595
出售	—	(9,854)	(685)	(9)	(418)	(210)	(11,176)
出售附屬公司	—	—	—	(237)	(132)	(837)	(1,206)
重新分類	—	(2,304)	(4,333)	252	6,123	262	—
於2005年12月31日	109,117	67,162	22,848	2,772	21,878	93,203	316,980
折舊及攤銷							
於2003年1月1日	—	(8,667)	(4,685)	(2,120)	(4,161)	(14,491)	(34,124)
年度撥備	—	(3,178)	(1,572)	(121)	(1,168)	(7,071)	(13,110)
於銷售中扣除	—	—	—	—	312	—	312
於2003年12月31日	—	(11,845)	(6,257)	(2,241)	(5,017)	(21,562)	(46,922)
年度撥備	—	(3,125)	(2,244)	(55)	(2,216)	(10,661)	(18,301)
重新歸類為持有供銷售的資產	—	50	—	—	275	128	453
於出售中扣除	—	—	522	2,222	2,628	167	5,539
於出售附屬公司中扣除	—	8,580	1,739	16	618	1,617	12,570
於2004年12月31日	—	(6,340)	(6,240)	(58)	(3,712)	(30,311)	(46,661)
年度撥備	—	(3,304)	(2,873)	(437)	(3,548)	(17,352)	(27,514)
於出售中扣除	—	584	(3)	9	375	208	1,173
於出售附屬公司中扣除	—	—	—	14	5	77	96
重新分類	—	871	3,549	(983)	(4,468)	1,031	—
於2005年12月31日	—	(8,189)	(5,567)	(1,455)	(11,348)	(46,347)	(72,906)
賬面淨值							
於2003年12月31日	45,116	75,357	8,198	1,359	6,842	32,000	168,872
於2004年12月31日	54,481	59,164	11,387	64	7,624	44,485	177,205
於2005年12月31日	109,117	58,973	17,281	1,317	10,530	46,856	244,074

在考慮過各可用年期後，使用以下的物業、廠房及設備的折舊／攤銷率：

樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
裝修	租賃期或受益期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢具、裝設及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

抵押以取得批予 貴集團銀行貸款額度的樓宇詳情於附註31披露。

15. 無形資產

	商標
	人民幣千元
成本	
於2003年1月1日、於2003年、2004年及2005年12月31日	2,880
攤銷	
於2003年1月1日	(1,728)
年度撥備	(288)
於2003年12月31日	(2,016)
年度撥備	(288)
於2004年12月31日	(2,304)
年度撥備	(288)
於2005年12月31日	(2,592)
賬面淨值	
於2003年12月31日	864
於2004年12月31日	576
於2005年12月31日	288

無形資產是綠城房地產前股東所貢獻的一個商標，作為其投資成本，它有固定的年期，並於10年可用年期內攤銷。

16. 聯營公司的權益

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	96,263	126,659	479,327

於中國成立的 貴集團聯營公司在各結算日的詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及全數 實繳註冊資本	於12月31日應佔的股份權益			主要活動
		2003年	2004年	2005年	
杭州集美房地產開發有限公司	人民幣32,000,000元	30%	30%	30%	房地產開發
杭州余杭金騰(i)	人民幣10,000,000元	—	48%	—	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司 ..	人民幣10,000,000元	—	35%	35%	房地產開發
北京東方怡華房地產開發有限公司(ii) ...	人民幣10,000,000元	30%	—	—	房地產開發
寧波浙大科技園(i)	人民幣50,000,000元	35%	35%	—	房地產開發
上海華浙(i)	人民幣50,000,000元	—	45%	—	房地產開發
湖南青竹湖(i)	人民幣50,600,000元	—	49%	—	房地產開發
錢潮水泥混凝土公司(ii)	人民幣25,000,000元	30%	—	—	生產水泥及 混凝土
浙江世紀廣場投資有限公司(ii)	人民幣50,000,000元	40%	—	—	物業投資
浙江綠城園林園藝錄化工程有限公司(ii) .	人民幣1,000,000元	30%	—	—	園林設計及錄化
新疆陽光(i)	人民幣20,000,000元	—	35%	—	房地產開發
湖南綠城(i)	人民幣80,000,000元	48%	48%	—	房地產開發
德清綠城西子房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	—	50%	—	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	—	45%	45%	房地產開發
			(iii)	(iii)	
浙江萬利保險經紀有限公司(ii)	人民幣15,000,000元	40%	20%	—	保險經紀服務
上海綠宇物業管理有限公司(ii)	人民幣1,000,000元	25%	25%	—	物業管理

聯營公司名稱	已發行及全數 實繳註冊資本	於12月31日應佔的股份權益			主要活動
		2003年	2004年	2005年	
浙江海州綠城投資有限公司	人民幣100,000,000元	—	—	50%	物業發展及投資
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	29%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	—	—	49%	物業投資
深圳東方泰格投資有限公司	人民幣60,000,000元	20%	20%	20%	投資及顧問
北京綠城物業管理有限公司 (ii)	人民幣1,000,000元	20%	20%	—	物業管理
杭州錢新綠城房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	50%	房地產開發
浙江報業綠城投資有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	50%	投資
浙江發展綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	—	—	45%	房地產開發
寧波浙報綠城房地產開發有限公司	人民幣60,000,000元	—	—	50%	房地產開發
(前稱「寧波綠城均勝房地產開發 有限公司」)					
寧波綠城桂花園房地產開發有限公司 ...	人民幣20,000,000元	—	—	60%	房地產開發
				(iv)	

- i 這些聯營公司於有關期間成為 貴集團的附屬公司。
- ii 這些聯營公司已出售以作為集團重組的一部分。
- iii 杭州翡翠城房地產開發有限公司的35%股權由浙江省浙經房地產公司代 貴集團持有。
- iv 浙江報業綠城投資有限公司及才智控股分別持有寧波綠城桂花園房地產開發有限公司的70%及25%股權。貴集團無權指揮寧波綠城桂花園房地產開發有限公司的財務和經營政策，因此，寧波綠城桂花園房地產開發有限公司是作為 貴集團的一家聯營公司。

有關 貴集團聯營公司的摘要財務資料列出如下：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	1,943,553	4,363,596	4,654,630
債務總值	(1,577,833)	(3,986,933)	(3,521,342)
資產淨值	365,720	376,663	1,133,288
貴集團應佔聯營公司資產淨值	96,263	126,659	479,327
收入	107,429	152,733	677,881
年度溢利(虧損)	(28,483)	(90,809)	64,835
貴集團應佔聯營公司的年度溢利(虧損)	(6,838)	(42,963)	31,228

貴集團已終止確認其應佔若干聯營公司的虧損，因為其應佔該等聯營公司的虧損相等於或超過其於該等聯營公司的權益。摘錄自該等聯營公司的有關經審核數字的不確認金額(於有關期間及累積)如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未確認應佔聯營公司虧損	—	4,040	6,237
累計未確認應佔聯營公司虧損	—	4,040	6,237

17. 可供出售投資

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市的股份證券			
流動	254	—	—
非流動	25,000	25,000	1,000
	25,254	25,000	1,000

貴集團並無指定任何金融資產不分類作為持有作金融資產按公允值達致損益。

董事認為，於股本證券的可供出售投資並無於活躍市場有公開報價，公允值不能可靠地量度，故按成本減去減值列賬。

18. 遞延稅項

下列為於有關期間主要的已確認遞延稅項資產(負債)及變動

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時差額		公允 值調整 (附註27)		其他	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2003年1月1日	4,374	20,368	—	12,429	37,171	
年度綜合收益表的貸記(扣減)	22,385	(18,855)	—	14,297	17,827	
於2003年12月31日	26,759	1,513	—	26,726	54,998	
年度綜合收益表的貸記(扣減)	(3,222)	3,385	—	(32,501)	(32,338)	
於2004年12月31日	23,537	4,898	—	(5,775)	22,660	
年度綜合收益表的貸記(扣減)	(7,156)	33,506	—	(1,216)	25,134	
供發展物業及發展中物業的借額	—	—	(101,740)	—	(101,740)	
於2005年12月31日	16,381	38,404	(101,740)	(6,991)	(53,946)	

當有法律上可執行權利以流動稅務資產抵銷流動稅務負債及當遞延所得稅是與同一個財政機關有關時，遞延稅務資產及負債即告抵銷。以下釐定的金額是在適當抵銷後在各自的資產負債表列出：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	79,079	57,938	74,135
遞延稅項債務	(24,081)	(35,278)	(128,081)
	54,998	22,660	(53,946)

貴集團於2003年、2004年及2005年12月31日分別有約人民幣80,749,000元、人民幣51,718,000元及人民幣322,634,000元的未動用稅務虧損。於2003年、2004年及2005年12月31日分別就上述虧損約人民幣4,585,000元、人民幣14,842,000元及人民幣104,476,000元確認一項遞延資產。由於未來溢利難料，故並無就餘下的稅務虧損確認遞延資產。根據中國有關法律和法規，於結算日未確認的稅務虧損在來年期滿作廢：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2004	27,470	—	—
2005	12,697	3	—
2006	17,401	3,789	3,563
2007	8,693	5,224	4,977
2008	9,903	3,963	29,458
2009	—	23,897	92,849
2010	—	—	87,311
	76,164	36,876	218,158

19. 可供發展物業

於2003年、2004年及2005年12月31日，列入資產負債表內的可供發展物業數額中，分別有約人民幣181,959,000元、人民幣98,233,000元及人民幣302,395,000元的長期批租土地正申領土地使用權證。

20. 發展中物業

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃土地 — 成本	1,219,706	1,827,725	2,399,053
開發成本	1,436,195	1,732,447	2,843,092
資本化的融資成本	176,089	248,833	412,142
	<u>2,831,990</u>	<u>3,809,005</u>	<u>5,654,287</u>

21. 建築合約

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所產生的合約成本和已確認溢利	90,251	144,945	211,600
減：進程賬票	(110,000)	(193,600)	(211,600)
貿易中應付合約顧客的欠款及其他應付款(附註24)	<u>(19,749)</u>	<u>(48,655)</u>	<u>—</u>

22. 其他流動財務資產

貴集團給予其貿易顧客60日的平均信貸期。貿易應收款項的到期分析如下：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0—30日	35,396	3,826	5,619
31—90日	15	6	1,968
91—180日	1	—	4,486
181—365日	1,089	991	3,188
超過365日	157	93	4,669
貿易應收款	<u>36,658</u>	<u>4,916</u>	<u>19,930</u>
其他應收款	315,403	256,597	187,342
預付款及訂金	311,133	169,433	176,608
	<u>663,194</u>	<u>430,946</u>	<u>383,880</u>

於2003年、2004年及2005年12月31日，列入其他應收賬款中是向第三方的墊支分別為人民幣257,994,000元、人民幣188,567,000元及人民幣128,986,000元。這些墊支是免息、無抵押及在要求時償還。

其他應收賬款是在要求時償還。

並無就貿易應收款項作出準備。於2003年、2004年及2005年12月31日，對估計不可收回金額作出的撥備分別為人民幣25,004,000元、人民幣25,004,000元及人民幣27,823,000元。

董事認為上述的流動金融資產約相當於其公允值。

銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。這些資產的賬面值與其公平值相約。

於2003年、2004年及2005年12月31日，貴集團人民幣計的銀行結餘及現金(包括質押銀行存款)分別為人民幣904,245,000元、人民幣1,277,110,000元及人民幣1,121,279,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

信貸風險

貴集團的信貸風險是銀行結餘及現金、貿易應收賬款、其他應收賬款、存款及預付款，即貴集團有關金融資產的最大信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為對手方是獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

貴集團的信貸風險主要是貿易和其他應收賬款。列入綜合資產負債表內的金額已扣除 貴集團按照過往經驗及對現時經濟環境估計的呆壞賬。

利率風險

貴集團因有利率改變對銀行結餘及其他借貸而須面對的利率風險。

外幣風險

貴集團的交易以人民幣為主，故 貴集團並無重大外幣風險。

流動資金風險

貴集團的目標是維持有充足資金供目前營運資金之用。

23. 列為持作出售的資產

董事議決，於2004年12月銷售 貴集團於若干物業相關實體的權益予獨立第三方。這些物業相關實體的應佔資產和負債，連同餘下如附註11披露組成已終止業務的非物業相關實體及集團重組，預期由2004年12月31日起計12個月內銷售，並已列為持作銷售的銷售集團及在綜合資產負債表內另行呈列。

主要資產和負債類別包括列為持作銷售的銷售集團如下：

非物業相關實體：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司的權益	—	3,590	—
物業、廠房及設備	—	154	—
存貨	—	56	—
貿易及其他應收款	—	640	—
銀行結餘及現金	—	849	—
持作出售的資產總值	—	5,289	—
貿易及其他應付款項	—	(5,651)	—
其他應付稅項	—	(7)	—
持作出售資產有直接關連的債務總額	—	(5,658)	—
組成出售組別的非物業相關實體的虧損淨值	—	(369)	—

物業相關實體：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司的權益	—	32,000	—
持作發展物業	—	371,442	—
物業、廠房及設備	—	4,270	—
貿易及其他應收款	—	1,678	—
銀行結餘及現金	—	36,672	—
持作出售的資產總值	—	446,062	—
貿易及其他應付款	—	6,213	—
其他應付稅項	—	(23)	—
銀行及其他借款	—	(124,136)	—
與持作出售資產有直接關連的債務總額	—	(117,946)	—
組成出售組別的非物業相關實體的資產淨值	—	328,116	—

合共：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司的權益	—	35,590	—
持作發展物業	—	371,442	—
物業、廠房及設備	—	4,424	—
存貨	—	56	—
貿易及其他應收款	—	2,318	—
銀行結餘及現金	—	37,521	—
持作出售的資產總值	—	451,351	—
貿易及其他應付款	—	562	—
其他應付稅項	—	(30)	—
銀行及其他借款	—	(124,136)	—
與持作出售資產有直接關連的債務總額	—	(123,604)	—
出售組別的資產淨值	—	327,747	—

24. 貿易及其他應付款

貿易應付款主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款的到期分析如下：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0—30日	145,401	346,379	513,892
31—90日	36,520	360	6,660
91—180日	149,406	109,677	5,381
181—365日	50	6,541	16,312
超過365日	873	12,107	30,916
貿易應付款	332,250	475,064	573,161
其他應付款及預提費用	281,720	370,823	427,130
應付合約顧客的欠款(附註21)	19,749	48,655	—
	633,719	894,542	1,000,291

貿易應付賬款、其他應付賬款、已收存款及應計款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

董事認為以上所列的流動金融負債賬面值約相當於其公允值。

25. 銀行及其他借款

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
抵押銀行貸款(附註31)	1,336,155	2,390,968	3,441,174
無抵押銀行貸款	1,453,000	1,063,000	472,000
	2,789,155	3,453,968	3,913,174
抵押其他貸款	—	—	335,170
無抵押其他貸款	347,110	198,587	631,009
	347,110	198,587	966,179
	3,136,265	3,652,555	4,879,353
與持作出售的資產有直接關連的抵押銀行款項	—	35,000	—
與持作出售的資產有直接關連的其他無抵押貸款	—	89,136	—
	3,136,265	3,776,691	4,879,353
還款金額如下：			
1年內	1,736,655	2,440,291	2,510,841
多於1年，但不超過2年	1,244,610	962,400	1,357,187
多於2年，但不超過3年	155,000	320,000	1,004,798
多於3年，但不超過4年	—	54,000	647
多於4年，但不超過5年	—	—	647
多於5年	—	—	5,233
	3,136,265	3,776,691	4,879,353
減：與持作銷售的資產有直接關連的抵押銀行貸款	—	(124,136)	—
	3,136,265	3,652,555	4,879,353
減：流動負債下1年內到期的欠款	(1,736,655)	(2,351,155)	(2,510,841)
1年後到期的欠款	1,399,610	1,301,400	2,368,512

所有銀行及其他借貸以人民幣計算，惟一項以美元計算，於2004年及2005年12月31日分別達人民幣55,618,000元及人民幣193,685,000元的有抵押銀行貸款除外。

所支付的平均利率如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
銀行貸款	5.34厘	6.10厘	6.68厘
其他貸款	5.40厘	7.24厘	12.00厘

所有銀行貸款及大部分其他借貸以固定利率安排，貴集團面對公允值利率風險。

董事將銀行貸款及其他借貸按市場利率將其未來現金流量貼現，估計其公允值。董事認為於每個結算日，銀行貸款及其他借貸約相當於其公允值。

若干銀行貸款以下公司的擔保支持：

有抵押銀行貸款：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東	—	100,000	293,685
少數股東	—	80,000	—
獨立第三方	—	150,000	314,117
少數股東及貴集團公司	40,000	—	—
	40,000	330,000	607,802

無抵押銀行貸款：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東公司	—	150,000	100,000
少數股東	130,000	95,000	—
股東及集團公司	20,000	—	—
獨立第三方及集團公司	140,000	138,000	88,000
獨立第三方	168,000	160,000	30,000
	<u>458,000</u>	<u>543,000</u>	<u>218,000</u>

若干其他貸款由下列公司擔保：

無抵押其他貸款：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東公司	—	—	100,000
股東及集團公司	54,610	54,610	—
少數股東及集團公司	—	—	60,000
	<u>54,610</u>	<u>54,610</u>	<u>160,000</u>

於2005年12月31日後，上述各關連方及獨立第三方以交叉擔保安排就批予貴集團的銀行貸款所提供的擔保在償還上述貸款後經已全數解除。

26. 實收資本

貴公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。貴公司的法定股本為350,000港元，分為350,000股股份，其中100股為已發行及繳足。

根據貴公司股東於2005年11月30日的書面決議案，貴公司現有面值1.00港元的股份拆細為10股每股面值0.10港元的股份。貴公司的法定股本經過上述拆細後，成為350,000港元分為3,500,000股每股面值0.10港元的股份。

為製備綜合資產負債表，於2003年及2004年12月31日的實收資本結餘為集團重組前以下公司的股本／註冊資本總和：

	於12月31日	
	2003年	2004年
	人民幣千元	人民幣千元
Richwise	—	1
綠城房地產	100,000	100,000
上海綠宇	100,000	100,000
杭州九溪	39,745	—
杭州綠城	10,500	10,500
	<u>250,245</u>	<u>210,501</u>

由本公司一名股東、綠城房地產及一名少數股東將杭州九溪的股權轉讓給才智控股於2004年12月13日完成。由該等股東將杭州綠城的股權由本公司一名股東轉讓給綠城房地產於2005年6月30日完成。由該等股東將綠城房地產及杭州桂花城的股權轉讓給才智控股於2005年4月25日完成。由該等股東將上海綠宇的股權轉讓給才智控股於2005年3月18日完成。由該等股東將才智控股的股份轉讓給貴公司於2005年11月14日完成。

27. 收購附屬公司

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入的資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,290	3,439	28,595
供發展物業	2,355	292,754	1,987,102
發展中物業	54,164	—	650,972
貿易及其他應收款	1,954	735	7,039
應收關連方欠款	135,000	—	359,492
其他可收回稅項	—	—	10,059
銀行結餘及現金	11,015	1,128	78,752
貿易及其他應付款	(6,680)	(265,613)	(460,103)
應付關連方欠款	(45,000)	—	(1,690,015)
其他應付稅項	(8)	(8)	(29,664)
銀行借款	—	—	(508,793)
遞延稅項負債	—	—	(101,740)
少數股東權益	(37,829)	(8,415)	(145,286)
	118,261	24,020	186,410
減：			
之前收購並歸類為聯營公司的權益	(61,261)	—	(133,500)
負商譽轉為收入	—	—	(3,010)
總代價，以現金支付	57,000	24,020	49,900
有關收購附屬公司的現金及現金等價物的淨流入 (流出)分析：			
已付現金	(57,000)	(24,020)	(49,900)
銀行結餘及所得現金	11,015	1,128	78,752
	(45,985)	(22,892)	28,852

於有關期間收購附屬公司的情況如下：

收購的公司	收購日期	股本權益		代價
		直接	間接	
人民幣千元				
截至2003年12月31日止年度				
北京陽光綠城(i)	2003年2月28日	—	40%	24,000
北京中青旅綠城房地產開發有限公司 (「北京中青旅」)(i、iii、iv)	2003年12月25日	—	33%	33,000
截至2004年12月31日止年度				
德清綠城中田房地產開發有限公司 (「德清綠城」)	2004年3月18日	—	95%	9,500
北京興業萬發	2004年4月15日	—	65%	14,520
截至2005年12月31日止年度				
湖南綠城(i、ii、iii)	2005年6月30日	—	3%	2,400
湖南青竹湖(ii)	2005年6月30日	—	3%	—
新疆陽光(i)	2005年2月10日	—	16%	3,200
上海華浙(i)	2005年5月23日	—	6%	3,000
杭州余杭綠城(iv)	2005年6月30日	—	51%	15,300
寧波浙大科技園(i及iii)	2005年8月29日	—	25%	12,500
杭州余杭金騰(i及iii)	2005年10月10日	—	27%	13,500

收購以收購會計法處理。

- (i) 這些公司於收購其額外股權前是 貴集團的聯營公司。
- (ii) 湖南綠城持有湖南青竹湖的97%股權。
- (iii) 這些公司的股權是向少數股東購入。
- (iv) 杭州余杭綠城的50%及1%股權是分別向一名股東及一名少數股東購入。
- (v) 於2005年9月20日，根據集團重組， 貴集團將北京中青旅出售給貴公司一名股東。

於截至2003年12月31日收購北京陽光綠城及北京中青旅的淨資產情況如下：

北京陽光綠城：

	合併前 賬面值	公允值調整	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,062	—	3,062
發展中物業	44,858	9,306	54,164
貿易及其他應收款	1,954	—	1,954
銀行結餘及現金	3,836	—	3,836
貿易及其他應付款	(6,680)	—	(6,680)
其他應付稅項	(8)	—	(8)
少數股東權益	(8,338)	(1,729)	(10,067)
	<u>38,684</u>	<u>7,577</u>	<u>46,261</u>
之前收購並歸類為聯營公司的權益			(22,261)
總代價，以現金支付			<u>24,000</u>
來自收購的淨現金：			
已付現金			(24,000)
銀行結餘及所得現金			<u>3,836</u>
			<u>(20,164)</u>

北京中青旅：

	合併前 賬面值	公允值調整	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	228	—	228
供發展物業	1,743	612	2,355
應收關連方欠款	135,000	—	135,000
銀行結餘及現金	7,179	—	7,179
應付關連方欠款	(45,000)	—	(45,000)
少數股東權益	(27,524)	(238)	(27,762)
	<u>71,626</u>	<u>374</u>	<u>72,000</u>
之前收購並歸類為聯營公司的權益			(39,000)
總代價，以現金支付			<u>33,000</u>
來自收購的淨現金流出：			
已付現金			(33,000)
銀行結餘及所得現金			<u>7,179</u>
			<u>(25,821)</u>

於截至2003年12月31日止年度間的收購：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,290	—	3,290
供發展物業	1,743	612	2,355
發展中的物業	44,858	9,306	54,164
貿易及其他應收款	1,954	—	1,954
應收關連方欠款	135,000	—	135,000
銀行結餘及現金	11,015	—	11,015
貿易及其他應付款	(6,680)	—	(6,680)
應付關連方欠款	(45,000)	—	(45,000)
其他應付稅項	(8)	—	(8)
少數股東權益	(35,862)	(1,967)	(37,829)
	<u>110,310</u>	<u>7,951</u>	<u>118,261</u>
之前收購並歸類為聯營公司的權益			(61,261)
總代價，以現金支付			<u>57,000</u>
來自收購的現金流出：			
已付現金			(57,000)
銀行結餘及所得現金			<u>11,015</u>
			<u>(45,985)</u>

於截至2004年12月31日止年度間收購德清綠城及北京興業萬發所得的資產淨值：

德清綠城：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	2,623	—	2,623
供發展的物業	256,464	218	256,682
貿易及其他應收款	735	—	735
銀行結餘及現金	1,115	—	1,115
貿易及其他應付款	(251,153)	—	(251,153)
其他應付稅項	(2)	—	(2)
少數股東權益	(489)	(11)	(500)
	<u>9,293</u>	<u>207</u>	<u>9,500</u>
總代價，以現金支付			<u>9,500</u>
來自收購的淨現金流入：			
已付現金			(9,500)
銀行結餘及所得現金			<u>1,115</u>
			<u>(8,385)</u>

北京興業萬發：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	816	—	816
供發展物業	28,156	7,916	36,072
銀行結餘及現金	13	—	13
貿易及其他應付款	(14,460)	—	(14,460)
其他應付稅項	(6)	—	(6)
少數股東權益	(5,081)	(2,834)	(7,915)
	<u>9,438</u>	<u>5,082</u>	
總代價，以現金支付			<u>14,520</u>
來自收購的淨現金：			
已付現金			(14,520)
銀行結餘及所得現金			<u>13</u>
			<u>(14,507)</u>

於截至2004年12月31日止年度的收購：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,439	—	3,439
供發展的物業	284,620	8,134	292,754
貿易及其他應收款	735	—	735
銀行結餘及現金	1,128	—	1,128
貿易及其他應付款	(265,613)	—	(265,613)
其他應付稅項	(8)	—	(8)
少數股東權益	(5,570)	(2,845)	(8,415)
	<u>18,731</u>	<u>5,289</u>	
總代價，以現金支付			<u>24,020</u>
來自收購的淨現收入：			
已付現金			(24,020)
銀行結餘及所得現金			<u>1,128</u>
			<u>(22,892)</u>

於截至2005年12月31日收購湖南綠城、湖南青竹湖、新疆陽光、上海華浙、杭州余杭綠城、寧波科技園及杭州余杭金騰的淨資產情況如下：

湖南綠城及湖南青竹湖：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨值：			
遞延稅項資產	190	—	190
物業、廠方及設備	21,887	—	21,887
供發展物業	323,960	21,394	345,354
發展中物業	269,332	12,248	281,580
貿易及其他應收款	1,346	—	1,346
應付關連方欠款	149,338	—	149,338
銀行結餘及現金	71,597	—	71,597
貿易及其他應付款	(83,883)	—	(83,883)
應付關連方欠款	(401,228)	—	(401,228)
其他應付稅項	(304)	—	(304)
銀行借款	(288,793)	—	(288,793)
遞延稅項負債	—	(15,565)	(15,565)
少數股東權益	(30,342)	(8,858)	(39,200)
	<u>33,100</u>	<u>9,219</u>	<u>42,319</u>
以前收購並歸類為聯營公司的權益			(39,919)
總代價，以現金支付			<u>2,400</u>
來自收購的淨現金流入：			
已付現金			(2,400)
銀行結餘及所得現金			71,597
			<u>69,197</u>

新疆陽光：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購資產淨額：			
物業、廠房及設備	1,729	—	1,729
發展中的物業	15,208	3,086	18,294
貿易及其他應收款項	1,881	—	1,881
銀行結餘及現金	481	—	481
貿易及其他應付款項	(360)	—	(360)
應付關連方欠款	(1,000)	—	(1,000)
其他應付稅項	(7)	—	(7)
遞延稅項負債	—	(1,018)	(1,018)
少數股東權益	(8,787)	(1,013)	(9,800)
	<u>9,145</u>	<u>1,055</u>	<u>10,200</u>
之前收購並歸類為聯營公司的權益			(7,000)
總代價，以現金支付			<u>3,200</u>
來自收購的淨現金流入：			
已付現金			(3,200)
銀行結餘及所得現金			481
			<u>(2,719)</u>

上海華浙：

	合併前 賬面值	公允值調整	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入及淨資產：			
物業、廠房及設備	1,508	—	1,508
供發展物業	990,583	170,886	1,161,469
貿易及其他應收款	642	—	642
銀行結餘及現金	1,608	—	1,608
貿易及其他應付款	(229,976)	—	(229,976)
應付關連方欠款	(749,365)	—	(749,365)
其他應付稅項	(29,315)	—	(29,315)
遞延稅項負債	—	(56,393)	(56,393)
少數股東權益	7,014	(56,101)	(49,087)
	<u>(7,301)</u>	<u>58,392</u>	<u>51,091</u>
之前收購及歸類為聯營公司的權益			(45,081)
解除負商譽至收入			(3,010)
總代價，以現金支付			<u>3,000</u>
於收購產生的淨現金流入：			
已付現金			(3,000)
銀行結餘及所得現金			1,608
			<u>(1,392)</u>

杭州余杭綠城：

	合併前 賬面值	公允值調整	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入的淨資產：			
物業、廠房及設備	1,968	—	1,968
供發展物業	341,982	9,116	351,098
貿易及其他應收款	2,871	—	2,871
應收關連方欠款	150,654	—	150,654
其他可收回稅項	10,059	—	10,059
銀行結餘及現金	3,155	—	3,155
貿易及其他應付款	(143,670)	—	(143,670)
應收關連方欠款	(123,127)	—	(123,127)
銀行借款	(220,000)	—	(220,000)
遞延稅項負債	—	(3,008)	(3,008)
少數股東權益	(11,707)	(2,993)	(14,700)
	<u>12,185</u>	<u>3,115</u>	<u>15,300</u>
總代價，以現金支付			<u>15,300</u>
於收購產生的淨現金流入：			
已付現金			(15,300)
銀行結餘及所得現金			3,155
			<u>(12,145)</u>

寧波浙大科技園：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入的資產淨值：			
物業、廠房及設備	580	—	580
供發展物業	26,495	4,219	30,714
貿易及其他應收款	39	—	39
應收關連方欠款	19,500	—	19,500
銀行結餘及現金	608	—	608
貿易及其他應付款	(45)	—	(45)
其他應付稅項	(4)	—	(4)
遞延稅項負債	—	(1,393)	(1,393)
少數股東權益	(18,868)	(1,131)	(19,999)
	<u>28,305</u>	<u>1,695</u>	<u>30,000</u>
之前收購及歸類為聯營公司的權益			(17,500)
總代價，以現金支付			<u>12,500</u>
於收購產生的淨現金流入：			
已付現金			(12,500)
銀行結餘及所得現金			608
			<u>(11,892)</u>

杭州余杭金騰：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入的資產淨值：			
物業、廠房及設備	923	—	923
供發展物業	375,738	73,827	449,565
貿易及其他應收款	70	—	70
應收關連方欠款	40,000	—	40,000
銀行結餘及現金	1,303	—	1,303
貿易及其他應付款	(2,169)	—	(2,169)
應付關連欠款	(415,295)	—	(415,295)
其他應付稅項	(34)	—	(34)
遞延稅項負債	—	(24,363)	(24,363)
少數股東權益	(134)	(12,366)	(12,500)
	<u>402</u>	<u>37,098</u>	<u>37,500</u>
之前收購及歸類為聯營公司的權益			(24,000)
總代價，以現金支付			<u>13,500</u>
於收購產生的淨現金流入：			
已付現金			(13,500)
銀行結餘及所得現金			1,303
			<u>(12,197)</u>

於截至2005年12月31日止年度的收購：

	合併前	公允值調整	公允值
	賬面值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購入的淨資產：			
物業、廠房及設備	28,595	—	28,595
待發展物業	1,716,776	270,326	1,987,102
發展中物業	626,522	24,450	650,972
貿易及其他應收款	7,039	—	7,039
應收關連方欠款	359,492	—	359,492
其他可收回稅項	10,059	—	10,059
銀行結餘及現金	78,752	—	78,752
貿易及其他應付款	(460,103)	—	(460,103)
應付關連方欠款	(1,690,015)	—	(1,690,015)
其他應付稅項	(29,664)	—	(29,664)
銀行借款	(508,793)	—	(508,793)
遞延稅項負債(附註18)	—	(101,740)	(101,740)
少數股東權益	(62,824)	(82,462)	(145,286)
	<u>75,836</u>	<u>110,574</u>	<u>186,410</u>
之前收購及歸類為聯營公司的權益			(133,500)
負商譽轉為收入			(3,010)
總代價，以現金支付			<u>49,900</u>
於收購產生的淨現金流入：			
已付現金			(49,900)
銀行結餘及所得現金			<u>78,752</u>
			<u>28,852</u>

於有關期間收購的附屬公司於由收購日期至各自的結算日期間，對 貴集團的收入並無任何貢獻。

由2003年收購的附屬公司引至的虧損達 貴集團由收購日期至2003年12月31日期間的除稅前溢利的約人民幣2,811,000元。假設收購已於2003年1月1日完成， 貴集團於截至2003年12月31日的除稅前溢利會是人民幣176,077,000元。

由2004年收購的附屬公司引至的虧損達 貴集團由收購日期至2004年12月31日期間的除稅前溢利的約人民幣8,644,000元。假設收購已於2004年1月1日完成， 貴集團於截至2004年12月31日的除稅前溢利會是人民幣647,897,000元。

由2005年收購的附屬公司引至的虧損達 貴集團由收購日期至2005年12月31日期間的除稅前溢利的約人民幣28,588,000元。假設收購已於2005年1月1日完成， 貴集團於截至2005年12月31日的除稅前溢利會是人民幣694,610,000元。

該備考資料只作說明之用，不一定可顯示假設收購已於2003年、2004年及2005年1月1日已完成，貴集團實際上可達致的業績，亦不宜作為未來業績的預測。

28. 出售附屬公司

於有關結算日，銷售附屬公司的淨資產如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備淨資產	—	59,019	5,877
待發展物業	—	41,667	663,690
存貨	—	171	62
貿易及其他應收款、存款及預付款	—	3,042	25,514
應收關連方欠款	—	129,661	97,041
銀行結餘及現金	—	24,998	74,013
貿易及其他應付款	—	(43,113)	(303,291)
應付關連方欠款	—	(188,091)	(229,218)
其他應付稅項	—	(104)	(82)
銀行借款	—	—	(148,000)
少數股東權益	—	(20,487)	(58,124)
	—	6,763	127,482
轉撥至於聯營公司的權益	—	—	(5,512)
減：確認為特別儲備的出售收益	—	78,459	2,774
確認為收入的出售收益	—	—	45,545
於向聯營公司出售的未兌現收益	—	—	5,661
總代價	—	85,222	175,950
由以下項目支付：			
應付關連公司欠款	—	85,222	—
現金	—	—	175,950
與出售附屬公司現金及現金等價物淨流出有關的分析			
現金代價收入	—	—	175,950
銀行結餘及現金支出	—	(24,998)	(74,013)
	—	(24,998)	101,937

附註：由於是如附註11所述的已終止業務的一部分，截至2004年及2005年12月31日止年度，貴集團將若干從事餐飲、酒店及其他非物業相關業務售予股東公司，總代價分別是人民幣85,222,000元及人民幣72,000,000元。出售收益視為注資，並確認為一項特別儲備。

29. 經營租賃承擔

集團作為承租人	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關年度土地及大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	5,696	4,208	2,168

於有關結算日，貴集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,903	2,732	7,603
於第2至第5年內	3,583	5,057	12,520
於5年後	8,453	7,910	—
	<u>13,939</u>	<u>15,699</u>	<u>20,123</u>

經營租賃付款為 貴集團就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為平均為2年的固定租金。

貴集團作為出租人	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	257	252	907

於相關結算日，貴集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合同：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	262	55	900
於第2至第5年內	55	—	2,198
於5年後	—	—	168
	<u>317</u>	<u>55</u>	<u>3,266</u>

物業租金收入為 貴集團所收到的租金。租金磋商為平均為5年的固定租金。

30. 承諾

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就待發展物業或發展中物業已訂約但未於財務資料中撥備的承擔	1,004,458	1,738,205	2,241,205

31. 資產抵押

於有關結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予 貴集團一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇	29,630	—	40,014
待發展物業	259,557	363,948	284,239
發展中物業	1,352,558	2,632,419	3,743,165
供銷售的已竣工物業	—	—	243,569
銀行存款	14,410	166,415	256,699
	<u>1,656,155</u>	<u>3,162,782</u>	<u>4,567,686</u>

於各結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予關連方一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	42,275	50,394	105,463
銀行存款	30,000	30,000	20,000
	<u>72,275</u>	<u>80,394</u>	<u>125,463</u>

於2005年12月31日後，資產抵押予銀行以取得授予關連方銀行融資額度，抵押已全數解除。

32. 退休福利計劃

在中國僱用的僱員是屬於由中國政府管理的國家退休福利計劃。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。貴集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

33. 或然負債

(i) 擔保

貴集團於2003年、2004年及2005年12月31日分別就銀行向購買貴集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣1,434,657,000元、人民幣1,829,823,000元及人民幣2,875,699,000元的擔保。這些由貴集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

貴集團就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東公司	163,800	301,800	273,000
少數股東權益	100,000	100,000	—
聯營公司	—	9,000	452,500
獨立第三方	341,270	474,000	765,800
	<u>605,070</u>	<u>884,800</u>	<u>1,491,300</u>

於2005年12月31日後由貴集團就授予股東的公司的銀行融資額度而向銀行提供的擔保已全數解除。貴集團就授予第三方的銀行融資額以交互擔保安排提供的擔保為人民幣483百萬元，其後亦已解除。

因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為客戶利益而由一聯營公司向銀行提供的按揭 貸款擔保	<u>85,479</u>	<u>250,069</u>	<u>318,030</u>

(ii) 土地閒置費用

於2005年10月，杭州國土資源局余杭分局要求貴集團開始興建綠城藍庭及綠城星橋項目及支付合共人民幣6.1百萬元土地閒置費用，理由是部分土地已閒置超過1年。董事認為，這兩個項目延遲施工是由於政府未能拆遷原

來居民及完成清拆和平整土地。貴集團已向有關政府機關申訴被施加上述土地閒置費用。有關機關尚未回應貴集團的申訴。貴集團的中國法律顧問已確認貴集團不應由於政府未能拆遷原來居民及完成清拆和平整土地以致延遲施工而須繳付土地閒置費用。因此，董事並無在財務資料中為上述土地閒置費用作出任何準備。

於2006年1月，貴集團收到杭州國土資源局余杭分局通知要求貴集團開始興建桃花源南項目21塊土地的其中7塊及支付上述土地的土地閒置費用人民幣2.7百萬元。貴集團於2004年10月開始興建整體項目。然而，由於發展規模大、這項目的實質施工尚未觸及這7塊土地。即使貴集團已支付上述土地閒置費用約人民幣1.3百萬元，但貴集團的中國法律顧問已確認，貴集團有充分理據反對上述土地閒置費用，因為：

- (i) 施工延遲是由於政府未能安置原本居民及完成清拆及土地平整；
- (ii) 項目計劃由於政府未能移走項目地盤上的一些公共設施；及
- (iii) 項目獲杭州市的政府及規劃局餘杭分局批准作單一開發項目，而由貴集團已於2004年10月根據有關規則為整體項目施工。

基於這理據，貴集團已向有關機關申辯被處罰土地閒置費，並要求因本項目的開發時間表，延遲該7個地塊的施工，貴集團由於董事認為上訴成功機會大，故並無在財務資料中作出土地閒置費撥備。

34. 關連方披露

- 1) 於有關期間，除於附註25、31及33所披露的外，貴集團與關連方有以下重大交易：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售予股東的物業	1,891	4,554	45,661
出售與行政人員的物業	—	1,952	38,193
出售予股東公司的物料*	322	172	8,107
出售予聯營公司的物料	—	—	7,735
出售予股東公司的可供銷售投資*	—	—	25,000
出售予股東公司的物業、廠房及設備*	—	—	9,265
從股東公司收取的租金收入*	251	332	60
從股東公司購入(附註)	31,627	48,959	85,679
支付予股東公司的室內裝修服務費	26,777	20,799	20,859
支付予股東公司的物業管理費	1,908	2,830	5,874
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	4,533	9,931	7,762
從其他關連方收取的利息收入*	22,814	—	1,389
支付予股東公司的廣告開支	36,574	34,520	14,329
支付予股東公司的工程設計費*	80	90	—
支付予股東公司的綠化服務費*	11,338	16,673	41,621
支付予由一名行政人員投資的公司的銷售佣金*	—	20,524	17,598

附註：從股東公司購入指承建商採購作使用的原材料，其成本計入整體建築合約內。

來自集團重組向股東公司銷售可供銷售的投資及物業、廠房和設備是分別按成本及賬面值定價。董事認為上述的其他交易是在 貴集團日常業務過程中及按參考當時市價的條款進行。

董事指出，除該些以[*]符號指明的交易外，上述交易於 貴公司股份在香港聯交所主板上市後預期會持續。

2) 於各有關結算日， 貴集團與關連方的結餘如下：

	於12月31日								
	2003年			2004年			2005年		
	貿易	非貿易	合計	貿易	非貿易	合計	貿易	非貿易	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠 貴集團									
股東	—	295,065	295,065	—	295,065	295,065	5,765	3,661	9,426
股東公司	7,736	599,743	607,479	5,116	551,165	556,281	16,041	560,329	576,370
少數股東	—	109,961	109,961	—	64,153	64,153	—	178,209	178,209
聯營公司	260,698	—	260,698	1,355,660	1,000	1,356,660	225,132	33	225,165
行政人員	320	64,452	64,772	3,353	82,958	86,311	11,534	80,305	91,839
	<u>268,754</u>	<u>1,069,221</u>	<u>1,337,975</u>	<u>1,364,129</u>	<u>994,341</u>	<u>2,358,470</u>	<u>258,472</u>	<u>822,537</u>	<u>1,081,009</u>
貴集團欠以下人士									
股東	—	—	—	—	—	—	16,600	—	16,600
股東公司	1,688	275,715	277,403	7,092	163,328	170,420	33,887	150,147	184,034
少數股東	30,880	9,188	40,068	395,818	8,296	404,114	340,663	—	340,663
聯營公司	12,494	47,953	60,447	64,891	3,000	67,891	63,885	32,642	96,527
行政人員	12,391	725	13,116	14,715	9,240	23,955	11,744	2,518	14,262
	<u>57,453</u>	<u>333,581</u>	<u>391,034</u>	<u>482,516</u>	<u>183,864</u>	<u>666,380</u>	<u>466,779</u>	<u>185,307</u>	<u>652,086</u>

於2005年12月31日後，與關連方之間的所有非貿易結餘已全數清償。有關與關連方的貿易結餘如下：

(i) 股東及高級職員貿易應付結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。這些結餘已全數清付。

(ii) 股東公司貿易應付結餘主要來自施工預付款及貿易應收款。

施工預付款按施工合同發單及在建築成本產生後兩個月內清付。董事認為，這些結餘預計可在2006年6月30日前清付。

貿易應收款主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。這些結餘已全數清付。

(iii) 聯營公司貿易應付結餘主要是向這些聯營公司的項目墊支，並與項目發展周期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(iv) 股東及高級職員貿易應收結餘主要是預售訂金。董事認為，這些結餘預計可在2006年底交付物業時確認為銷售。

(v) 股東公司貿易應收結餘主要來自施工採購，正常信貸期為建築成本產生後兩個月，並經核實及同意。通常項目竣工後產生的建築成本達85%及項目總建築成本達95%可於最後協定。總建築成本最多5%的保用貴將扣起及於2至5年內發放。董事認為，配合付款時間表及按照有關項目的發展階段，這些結餘預計可在2006年底絕大部分清付。

- (vi) 少數股東貿易應收結餘主要來自項目墊支，並與項目發展周期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (vii) 聯營公司貿易應收結餘主要是預付分派。董事認為，這些結餘預計在2006年底前當聯營公司分派溢利時清付。

除下文(i)至(vi)列出的金額外，應收及應付關連方的結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

- (i) 金額中欠高級職員的款項於2003年12月31日約為人民幣15,000,000元，以年息6.37厘計息，及於2005年12月31日約為人民幣38,525,000元，以年息5.58厘計息。
- (ii) 金額中欠股東公司的款項於2003年12月31日約為人民幣11,584,000元，以年息6.37厘計息。
- (iii) 金額中欠聯營公司的款項於2003年及2004年12月31日分別約為人民幣260,654,000元，以年息6.37厘計息，及人民幣491,677,000元，以年息6.29厘計息，及於2005年12月31日人民幣224,132,000元，以年息10.9厘計息。
- (iv) 金額中欠少數股東公司的款項於2004年及2005年12月31日約為人民幣149,940,000元及人民幣149,883,000元，以年息5.58厘計息。
- (v) 金額中欠行政人員的款項於2005年12月31日約為人民幣6,154,000元，以年息5.58厘計息。
- (vi) 金額中欠少數股東公司的款項於2004年12月31日約為人民幣200,000,000元，以年息10厘計息，並由股東公司擔保。
- 3) 貴集團產生的辦公室租金於2003年、2004年及2005年12月31日達人民幣3,885,000元、人民幣5,180,000元及人民幣5,180,000元，由一家股東公司負擔。
- 4) 於2005年，作為集團重組的一部分，貴集團將其於若干債項人民幣1,060,524,000元的權利轉讓給股東公司。此外，股東公司接收貴集團的若干債務責任為數人民幣270,722,000元。
- 5) (i) 於有關期間，除附註27所披露外，貴集團向關連方收購如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
從少數股東購入部分於附屬公司的權益	41,500	33,800	16,240
從行政人員購入部分於附屬公司的權益	—	—	980
從股東公司購入部分於聯營公司的權益	300	—	—

- (ii) 於有關期間，除附註28所披露的外，貴集團向關連方作出的銷售如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向股東公司出售於聯營公司的權益	—	36,800	—
向少數股東出售部分附屬公司的權益	—	17,700	—
向少數股東出售的其他投資	—	10,895	25,500
向一間聯營公司出售於附屬公司的權益(附註)	—	—	47,000

附註：於2005年，貴集團向一間聯營公司出售兩間附屬公司而進賬，因此而得的部分未實現收益為人民幣5,661,000元。

6) 主要管理人員補償

於有關期間，董事及主要管理人員補償如下：

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期福利	917	1,112	3,867
離職福利	34	49	65
其他長期福利	14	32	259
	<u>965</u>	<u>1,193</u>	<u>4,191</u>

B. 董事酬金

除本報告所披露外，貴公司或任何其附屬公司並無付予或並無應付有關期間的酬金予貴公司董事。

根據由貴集團及董事訂立的服務合約中的協議，截至2006年12月31日止年度的應付董事酬金的預計總額約為人民幣2,390,000元，且不包括任何酌情花紅。

C. 貴公司的可供分派儲備

於2005年12月31日，貴公司可供分派予貴公司股本持有人的儲備約為人民幣280,346,000元。

D. 結算日後事項

於2005年12月31日後發生的重大事項如下：

- (1) 於2006年1月10日，貴公司發行65,000,000美元的有抵押非強制性可換股債券欠款於2011年到期及65,000,000美元的有抵押強制性可換股債券於2011年到期。該等債券於 Singapore Exchange Securities Trading Limited 上市。

於2006年1月10日，1名股東向策略投資者售出貴公司20股每股1,000,000美元的股份。

就債券及股份發售而言，該等股東已與貴公司、證券行及債券和股份的持有人於2006年1月4日訂立1份彌償契據，以為若干債務對其作出彌償，並作出若干承諾。

有關債券的其他資料請參閱本招股章程附錄九的「可換股債券概要」。

- (2) 於2006年1月18日，貴集團出售其於浙江海洲綠城投資有限公司的全部股份權益。
- (3) 於2006年1月19日，杭州綠城收購浙江嘉和實業有限公司的100%股份權益。
- (4) 根據貴公司於2006年6月22日通過的書面決議案，附錄八中「於2006年6月22日通過的本公司決議案」一段所載的交易已生效。

有關浙江嘉和的財務資料概要，乃摘錄自其按照有關會計準則及於中國成立的公司適用的財務規例而編製的中國法定經審核財務報表載列如下：

	於12月31日		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	20,803	62,231	756
發展中物業	241,664	281,333	361,480
其他資產	5,659	8,123	309
總資產	268,126	351,687	362,545
貿易及其他應付款項	94,016	170,143	347,378
長期應付款	146,060	160,000	—
總負債	240,076	330,143	347,378
淨資產	28,050	21,544	15,167

	截至12月31日止年度		
	2003年	2004年	2005年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	—	—	—
年度虧損	5,751	4,413	7,479

- (4) 於2006年1月23日，華益成立了一家佔80%的附屬公司青島綠城百通置業有限公司。
- (5) 於2006年2月14日，Green Sea 成立了一家佔70%的附屬公司杭州綠城東部建設有限公司。
- (6) 於2006年3月19日，貴集團向於2006年1月1日名列股東名冊的貴公司股東宣派特別股息50百萬美元。特別股息於2006年3月及4月支付。
- (7) 根據本公司股東於2006年6月21日的書面決議案，本公司的法定股本透過增設9,996,500,000股新股份由350,000港元增至1,000,000,000港元，董事獲授權將當時99,999,900港元的本公司保留盈利進賬資本化而向股東配發及發行999,999,000股份，均為入賬列為繳足。

E. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或任何其附屬公司於2005年12月31日後任何期間的經審核財務報表並未製備。

此致

綠城中國控股有限公司
 摩根大通證券(亞太)有限公司
 列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
 香港執業會計師
 謹啟

2006年6月30日

本公司截至2006年12月31日止年度本公司股本持有人應佔溢利預測，載於本招股章程「財務資料 — 溢利預測」一節。

基準及假設

本公司編製截至2006年12月31日止年度本公司股本持有人應佔年度溢利預測，是以本公司於截至2006年4月30日止4個月的本公司未經審核管理賬目及本公司對於截至2006年12月31日止年度餘下8個月的業績估計為基礎。本公司已按於所有重大方面與本招股章程附錄一會計師報告概述的有關本公司一般採用的會計政策為呈列本公司溢利預準的基準一致。本公司編製本公司溢利預測主要有以下假設：

- 開曼群島、中國或本公司進行營運的任何國家或地區，其現行的政治、法律、財政或經濟狀況不會出現何何重大變動；
- 稅基或適用稅率不會對本公司業務有任何重大變動；
- 現行利率或外幣匯率不會出現重大變化；及
- 就本公司的可換股債券既有的選擇權（「內置財務衍生工具」）公允值淨增加及換股特點而將會在收益表貸項列賬，金額約為人民幣9百萬元，是按本公司股份於選擇權行使日的假設市價每股9.86港元（相當於全球發售的價格範圍上限）及假設所有選擇權均於2006年12月31日全部行使而作出的估計。對截至2006年12月31日的內置財務衍生工具公允值作出的實際調整將視乎（其中包括）於2006年12月31日運用二項模式計算的公允值。倘選內置財務衍生工具公允值實際有增加或減少而與本公司董事所估計不同，則上述差異內置財務衍生工具會對本公司截至2006年12月31日止年度的純利減少或增加。

本公司的核數師及申報會計師致函

下文是執業會計師德勤•關黃陳方會計師事務所就本公司截至2006年12月31日止年度的本公司股本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：

吾等已審閱綠城控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）就達至於截至2006年12月31日止年度 貴公司股本持有人應佔溢利預測所採取的會計政策及計算方法，有關溢利預測（「利潤預測」）載於 貴公司於2006年6月30日刊發的招股章程（「招股章程」）「財務資料 — 溢利預測」一節內。

吾等的工作是根據香港會計師公會發出的「關於溢利預測的會計師報告」核數指引第3.341條進行。

貴公司股本持有人應佔溢利預測（貴公司董事對此負全部責任）由 貴公司董事對 貴集團於截至2006年4月30日止4個月的未經審核管理賬目及截至2006年12月31日止年度餘下8個月的業績作出預測而編製的。

吾等認為，就計算方法及會計政策而言， 貴公司股本持有人應佔溢利預測已按照 貴公司董事所作的基準及假設（載於本招股章程附錄二「溢利預測 — 基準及假設」一節）妥為編製，其呈列基礎在各重大方面均與編製載於本招股章程附錄一2006年6月30日的會計師報告所採用的會計政策相符。

在不會對吾等以上的意見作出保留的前提下，謹此指出， 貴公司董事於本招股章程附錄二「溢利預測 — 基礎及假設」中曾披露，假設可換股債券內置的選擇權（「內置財務衍生工具」）公允值淨增加及換股特點而將會在收益表貸項列賬，金額約為人民幣9百萬元，是按 貴公司股份於選擇權行使日的假設市價每股9.86港元（相當於全球發售的價格範圍上限）及假設所有選擇權均於2006年12月31日全部行使而作出的估計。對截至2006年12月31日的內置財務衍生工具公允值作出的實際調整將視乎（其中包括）於2006年12月31日運用二項模式計算的公允值。倘選既有財務衍生工具公允值實際有增加或減少而與 貴公司董事所估計不同，則上述差異內置財務衍生工具會對 貴公司截至2006年12月31日止年度的純利減少或增加。

此致

綠城中國控股有限公司
摩根大通證券（亞太）有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

2006年6月30日

保薦人致函

下文是本公司保薦人摩根大通證券(亞太)有限公司就本公司截至2006年12月31日止年度的本公司股本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。

摩根大通證券(亞太)有限公司
香港
中環
干諾道中8號
遮打大廈27樓

敬啟者：

吾等提述綠城控股有限公司(「貴公司」及其附屬公司，「貴集團」)就截至2006年12月31日止年度股本持有人應佔溢利預測，有關溢利預測載於 貴公司於2006年6月30日刊發的招股章程「財務資料 — 溢利預測」一節內。

貴公司的溢利預測(貴公司董事對此負全部責任)是由 貴公司董事根據 貴集團於截至2006年4月30日止4個月的未經審核管理賬目及對於截至2006年12月31日止年度餘下8個月的業績估計為基礎而編製的。

吾等已與 閣下就本招股章程附錄二「基準及假設」一節(作出預測的根據)所載 貴公司董事作出的基準及假設進行討論。吾等亦已考慮到德勤•關黃陳方會計師行就編製預測所依據的會計政策及計算方法而於2006年6月30日致 閣下及本公司的函件。

根據作出預測的資料，及根據 閣下所採用的及由德勤•關黃陳方會計師行審核的會計政策及計算方法的基準，吾等認為預測(閣下身為 貴公司董事對此負全部責任)經審慎周詳查詢後，方始作出。

在不會對吾等所以上的意見作出保留的前提下，謹此指出， 貴公司董事於本招股章程附錄二「溢利預測 — 基礎及假設」中曾披露，假設可換股債券內置的選擇權(「內置財務衍生工具」)公允值淨增加及換股特點而將會在收益表貸項列賬，金額約為人民幣9百萬元，是按 貴公司股份於選擇權行使日的假設市價於2006年12月31日為每股9.86港元(相當於全球發售的價格範圍上限)而作出的估計。對截至2006年12月31日的內置財務衍生工具公允值作出的實際調整將視乎(其中包括)於2006年12月31日運用二項模式計算的公允值。倘選內置財務衍生工具公允值實際有增加或減少而與 貴公司董事所估計不同，則上述差異內置財務衍生工具會對 貴公司截至2006年12月31日止年度的純利減少或增加。

此致

綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
摩根大通證券(亞太)有限公司
Anthony D Ryan
董事總經理

2006年6月30日

僅作說明用途的未經審核備考財務資料是按照上市規則第4.29條而編製，載於本文以提供有關全球發售如何影響本集團於2005年12月31日的未經審核備考淨資產，猶如全球發售已於2005年12月31日發生。

備考財務資料的編製僅作說明用途，及由於其性質，並不會確實地反映本集團於全球發售後的財務狀況。

A. 未經審核備考經調整淨資產

以下為本公司及其附屬公司的未經審核經調整淨資產報表，是根據本集團於2005年12月31日的經審核綜合淨資產而編製（如會計師報告所示，其內容載於本招股章程附錄一，經調整如下：

	直至2005年 12月31日本公司 股本持有人應佔的 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	估計從發行 發售股份 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 淨資產 ⁽³⁾	未經審核 備考經調整每股淨資產 ⁽⁴⁾	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元	港元
根據發售價每股6.57港元計算	665.7	1,931.5	2,597.2	2.00	2.00
根據發售價每股9.86港元計算	665.7	2,914.8	3,580.5	2.76	2.76

附註：

- (1) 於2005年12月31日，本公司股本持有人的應佔經審核有形資產淨值相等於本公司股本持有人應佔股本減無形資產。
- (2) 估計從全球發售的所得款項淨額是根據假設發售價分別為每股發售股份6.57港元及9.86港元，假設超額配股權並無行使，並扣除本集團就全球發售須支付的包銷費用及估計開支後計算而得。
- (3) 未經審核備考經調整淨資產並無計及特別股息50百萬美元宣派及支付予其姓名於記錄日期2006年1月1日列入本公司股東名冊的本公司股東。
- (4) 比較本集團於本招股章程附錄四所載的物業權益及這些物業於2006年3月31日的未經審核淨值，扣除適用的土地增值稅及遞延稅項後，重估盈餘約為人民幣9,976.2百萬元，並無列入上文的淨資產內。物業權益的估值盈餘不會加入本集團的截至2006年12月31日止年度的財務報表內。倘估值盈餘計入本公司截至2006年12月31日止年度的財務報表內，則將會產生每年人民幣0.4百萬元的折舊開支。
- (5) 未經審核備考經調整淨每股資產是根據預計緊隨本公司的全球發售（假設超額配股權並無行使）及資本化發行完成後，合共有1,298,701,500股股份將會發行而計算。

B. 有關未經審核備考財務資料

以下是本公司收到申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師事務所的函件，以供載入本招股章程。

敬啟者：

吾等謹報告有關綠城控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「貴集團」）（以下合稱為「貴集團」）公開發售如何影響於2006年6月30日刊發的招股章程（「招股章程」）所載由董事編製的未經審核備考經調整淨資產（「備考經調整淨資產」），其編製僅作說明用途，以提供有關建議上市如何影響所呈列的財務資料。編製備考經調整有形資產淨值載於本招股章程附錄三A節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司的董事須對按照香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會發出的「會計指引第7號」編製備考財務資料以供載入投資通函，而編製備考經調整淨資產負上全部責任。

吾等的責任，是如上市規則第4.29(7)條所規定，就備考經調整淨資產提交意見，並向各董事報告。對本事務之前向 貴公司提供有關編製備考經調整淨資產所採用的財務資料的報告，除對這些報告發出當日獲發報告的人士外，本事務所概不負責。

意見基準

吾等根據香港會計師公會發出的香港投資通函備考財務資料準則第300號「有關投資通函備考財務資料的會計師報告」有關規定進行有關工作，主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件，考慮支持調整的憑證，以及與 貴公司董事討論備考經調整淨資產，但委聘不涉及獨立查證任何相關財務資料。

吾等計劃和進行工作，以取得本事務所認為必需的資料和解釋，使吾等有足夠憑證以確保備考經調整淨資產是 貴公司董事按此基礎妥為製備，而該基礎與 貴公司的會計政策一致，且就上市規則第4.29(1)段所披露的備考經調整淨資產而言屬恰當。

備考經調整淨資產是根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，但僅供參考，且基於其假設性質，不可作為貴集團於2005年12月31日或未來任何日期的財務狀況指標。

意見

吾等認為：

1. 備考經調整淨資產按所列基礎妥為編製；
2. 該等基礎與 貴集團的會計政策一致；及
3. 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條的規定而披露的備考經調整淨資產而言，均屬恰當。

此致

綠城中國控股有限公司
摩根大通證券(亞太)有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

2006年6月30日

以下乃獨立的專業測量師及估值師戴德梁行有限公司就本集團於2006年3月31日所持物業權益進行估值的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本招股章程內。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

估值的指示、目的及日期

本測量師行遵照綠城中國控股有限公司（「貴公司」）的指引，對 貴公司、其附屬公司及聯營公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益的價值進行估值（在隨函附上的估值證書中有更多描述）。本測量師行確認曾對該等物業進行視察，作出相關查詢並蒐集本測量師行認為必要的進一步資料，以向 貴公司呈述本測量師行對該等物業權益於2006年3月31日的市值的意見。

市值的定義

本測量師行對每項物業權益的估值乃根據香港測量師學會的物業估值準則，市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將物業轉手的估計金額。」

估值的基準及假設

本測量師行的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素）引致升跌的估計價格。

除另行說明者外，本測量師行對 貴集團位於中國的物業權益進行估值的基準為，有關的物業權益已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，而任何應付的地價亦已悉數繳付。本測量師行分別倚賴 貴集團及其中國法律顧問天冊律師事務所，按照中國法律，就每項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的意見。於本測量師行對物業權益作出估值時，已假設 貴集團對各項物業權益有可執行的權利，並可於獲批的年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

就在中國的物業權益而言，根據 貴集團提供的資料及天冊律師事務所提供的建議，所有權的狀況及主要證書、批文及執照的出讓情況已載於相關估值證書的附註內。

於本測量師行進行物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及由香港測量師學會出版的估值準則(2005年第一版)就物業估值所載的規定。

估值方法

本測量師行對 貴集團在中國所持有，分別在發展及作未來發展的第一類及第二類物業權益價值進行估值時，根據 貴集團所提供的最新發展計劃，以該等物業的發展及落成作為基準對各物業權益進行估值。本測量師行假設該等計劃已獲經批准。本測量師行於達致估值意見時，已採用直接比較法，參照於有關市場上可供比較的銷售憑證對各項物業進行估值，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目所需支銷以反映完成發展項目的質素。「落成後資本值」指本測量師行對假設發展項目於估值日已落成的總售價的意見。

本測量師行對已竣工及待售而分別由 貴集團於中國擁有並佔用的第三類及第四類物業權益估值時，以直接比較法假設各物業權益於其空佔實益現況下的銷售，並參考相關市場的上可供比較的銷售交易，對各物業權益進行估值。

由於在估值日尚未取得國有土地使用證，故本測量師行把第五類物業歸類為無商業價值。

主要由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金，故 貴集團租用的第六類物業並無商業價值。

資料來源

就中國物業權益而言，本測量師行已獲提供有關物業所有權文件的精粹。然而，本測量師行並無查閱該些文件之原有文件以確定提呈給本測量師行的文件中有否任何修改。

本測量師行於估值過程中極之倚賴 貴集團就中國物業所提供的資料及中國法律顧問天冊律師事務所提供的法律建議，並就圖則批文、法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、樓宇認證、泊車位數目、佔用詳情、合資企業協議、組織章程細則、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積及所有其他有關事項，採納本測量師行獲提供的意見。

隨附的估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以本測量師行獲取的資料作基準，因此僅為約數。本測量師行並無理由懷疑 貴集團向本測量師行提供的資料(該等資料對本估值有重大意義)的真確性及準確性。根據 貴集團給予本測量師行的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

本測量師行曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，本測量師行亦無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。本測量師行編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，本測量師行並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，本測量師行無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。對任何該等服務的測試均無進行。除另行說明外，本測量師行無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，本測量師行假設交予本測量師行文件所示的面積為正確。

本測量師行的估值中並無就該等物業權益的任何費用、按揭或欠款，或就於銷售時可能出現的任何開支或稅項計及撥備。除另行說明外，否則假設該等物業不受能影響其價值的債務障礙、限制及開支影響。

貨幣及匯率

除另行說明者外，於本測量師行的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

本測量師行的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場
綠城中國控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2006年6月30日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾18年經驗。

估值概要

物業權益	於2006年 3月31日 現況下的資本值	貴集團應佔權益 %	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元		人民幣元
第一類 — 貴集團於中國發展中物業所持有的權益			
1. 金桂大廈 中國 浙江省 杭州市 西湖區 文新路與古墩路 交界西北面一處	230,000,000	100	230,000,000
2. 丁香公寓 中國 浙江省 杭州市 西湖區 靈隱街道 天目山路151號	284,000,000	100	284,000,000
3. 九溪玫瑰休閒世界第三期 中國 浙江省 杭州市 西湖區 五雲西路8號	159,000,000	100	159,000,000
4. 春江花月第三期、 四期及五期 中國 浙江省 杭州市 上城區復興路19號地盤	1,673,000,000	100	1,673,000,000
5. 桃花源西區 中國 浙江省 杭州市 余杭區 鳳凰山 中泰村	812,000,000	100	812,000,000
6. 桃花源南區 中國 浙江省 杭州市 余杭區 鳳凰山 中泰村	2,458,000,000	51	1,253,580,000

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日 現況下的資本值		3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
7. 深藍廣場 中國 浙江省 杭州市 下城區 運河以南東臨中河 立交橋交界南臨運河 朝暉路195至207號	1,404,000,000	100	1,404,000,000
8. 翡翠城 中國 浙江省 杭州市 余杭區 閑林鎮華豐村	4,181,000,000	45	1,881,450,000
9. 綠城藍庭 中國 浙江省 杭州市 余杭區 上環橋村 臨平街	893,000,000	75	669,750,000
10. 上虞桂花園 中國 浙江省 上虞市 百官街道	616,000,000	51	314,160,000
11. 舟山桂花城 中國 浙江省 舟山市 定海區 臨城新區 第LE-22地塊	698,000,000	100	698,000,000
12. 舟山大酒店 中國 浙江省 舟山市定海區 臨城新區 世紀大道以西 國道329號以北	117,000,000	100	117,000,000

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日 現況下的資本值		3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
13. 寧波桂花園第一期及 第二期一部分 (將與第47項物業一同發展) 中國 浙江省 寧波市 國道329號以東 新城主平道以南 駱駝街道	296,000,000	60	177,600,000
14. 海寧百合新城 (除所述的第42項物業 已完工部分外及將與第52項 物業一同發展) 中國 浙江省 海寧市 北至二環南路 西至海寧大街 南至三環南路 東至文苑路	1,683,000,000	50	841,500,000
15. 上海玫瑰園 第一期及二期 (將與第48項物業一同發展) 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮	785,000,000	100	785,000,000
16. 上海綠城第三期 (將與第33項物業一同發展) 中國 上海市 浦東新區 錦和99號	1,177,000,000	100	1,177,000,000
17. 東海廣場第一期及二期 中國 上海市 靜安區 南京西路 1486號地塊2	1,900,000,000	49	931,000,000

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日 現況下的資本值		3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
18. 合肥桂花園第二期(部分) 及第三期 中國 安徽省 合肥市 高新科技開發區 黃山路以南KJV-1-1地段	417,000,000	90	375,300,000
19. 合肥百合公寓 中國 安徽省 合肥市 蜀山區 合作化南路	326,000,000	54	176,040,000
20. 長沙桂花城 中國 湖南省 長沙市 雨花區 南花大道以南	565,000,000	51	288,150,000
21. 新疆玫瑰園 中國 新疆省維吾爾自治區 烏魯木齊 水磨溝區 水磨溝路 紅橋山	81,700,000	51	41,667,000
22. 北京百合公寓 (除已完工部份外) 中國 北京市 房山區 閻村鎮 良鄉衛星城西 (連同第35項物業一同發展)	547,000,000	80	437,600,000
23. 北京青龍橋第一期至二期 中國 北京市 海淀區 海淀鄉 青龍橋村	682,000,000	65	443,300,000
	小計：		<u>15,170,097,000</u>

估值概要

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日		3月31日
	現況下的資本值		貴集團現況下應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益			
24. 湖南青竹園北及南區	1,128,000,000	52.47	591,861,600
中國			
湖南省			
長沙市開福區			
撈刀河鎮			
青竹湖			
25. 舟山酒店式公寓	169,000,000	100	169,000,000
中國			
浙江省			
舟山市			
定海區			
臨城新區			
國道329號以北			
世紀大道以西			
26. 舟山黨校	30,000,000	100	30,000,000
中國			
浙江省			
舟山市			
定海區			
文化路116號			
27. 董家渡項目	2,522,000,000	51	1,286,220,000
小東門街632號			
街坊段及上海董家渡			
620-625號街坊			
(將與第49項物業一同發展)			
中國			
上海市			
黃浦區			
28. 星橋項目之部份	64,000,000	35	22,400,000
(將與第54項物業一同發展)			
中國			
浙江省			
杭州市			
余杭區			
星橋開發區大街			
南星村			
29. 寧波綠園	288,000,000	50	144,000,000
中國			
浙江省			
寧波市			
滄河路226號			
科技園			

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日		3月31日
	現況下的資本值		貴集團現況下應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
30. 嘉和九堡項目 (將與第55項物業一同發展)	471,000,000	100	471,000,000
中國			
浙江省			
杭州市			
江干區			
九堡鎮			
楊公村			
地塊B1, B2及B3			
	小計：		<u>2,714,481,600</u>

估值概要

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日		3月31日
	現況下的資本值		貴集團現況下
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
第三類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益			
31. 七里香溪別墅園未出售部分	48,000,000	30	14,400,000
中國			
浙江省			
杭州市			
富陽市			
受降鎮四聯村			
32. 春江花月第一期及二期	63,000,000	100	63,000,000
未出售部分			
中國			
浙江省			
杭州市			
上城區			
復興路19號地盤			
33. 上海綠城第一期及二期	198,000,000	100	198,000,000
未出售部分			
(將與第16項物業一同發展)			
中國			
上海市			
浦東新區			
錦和路99號			
34. 合肥桂花園第一期及二期	163,000,000	90	146,700,000
(部分)未出售部分			
中國			
安徽省			
合肥市			
高新科技開發區			
黃山路以南KJV-1-1地塊			
35. 北京百合公寓第一期及二期	183,000,000	80	146,400,000
未出售部分			
中國			
北京市			
房山區			
閻村鎮			
良鄉衛星城			
(連同第22項物業一起發展)			

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	現況下的資本值		3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
36. 杭州綠園的1個泊車位 中國 浙江省 杭州市 西湖區求是路36號	280,000	100	280,000
37. 丹桂公寓 1幢3-101室 中國 浙江省 杭州市 西湖區文三西路85號	1,240,000	100	1,240,000
38. 月桂花園 3幢4樓一公寓單位 B幢一辦公單位及 3幢2樓一辦公單位 中國 浙江省 杭州市西湖區 文三西路251號	10,000,000	100	10,000,000
39. 蘭桂花園 H3幢1個辦公室單位、 13幢2-101室、 4個宿舍單位、H1-12商鋪鋪位及 6個泊車位 中國 浙江省 杭州市 西湖區古墩路386號	20,000,000	100	20,000,000
40. 舟山丹桂花園第一期 6間未出售商鋪單位 中國 浙江省 舟山市 定海區 人民北路	4,600,000	100	4,600,000
41. 桂花城部分未出售單位 中國 浙江省 杭州市 西湖區 紫荊花路69號	970,000	100	970,000

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日		3月31日
	現況下的資本值		貴集團現況下應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
42. 海寧百合新城 公寓1期未出售的部分 (連同第14項物業一起發展) 中國 浙江省 海寧市 東至文宗路、南至三環南路、 西至海寧大街及北至二環南路	11,500,000	50	5,750,000
	小計：		<u>611,340,000</u>

估值概要

物業權益	於2006年	貴集團應佔權益	於2006年
	3月31日		3月31日
	現況下的資本值		貴集團現況下應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
第四類 — 貴集團將於中國購入並佔用的物業權益			
43. 秋濤路18號 1809、1811－1816室 中國 浙江省 杭州市 上城區	1,800,000	100	1,800,000
44. 遠東國際廣場 27樓及泊車位127號和128號 中國 上海市 長寧區 仙霞路319號	31,000,000	100	31,000,000
45. 國興大廈26樓 中國 北京市 海淀區 首體南路22號	16,500,000	100	16,500,000
46. 中海香馥園 2幢公寓單位1203室及1503室 中國 北京市 海淀區 增光路27號	2,800,000	100	2,800,000
	小計：		<u>52,100,000</u>

估值概要

物業權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值 人民幣元
第五類 — 貴集團於中國將予收購的已訂約物業權益	
47. 駱駝街道以南 地盤面積為25,553平方米的1幅土地(將與第13項物業一同發展) 中國 浙江省 寧波市 附註： (1) 由於在估值日仍未取得國有土地使用證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣76,000,000元(本集團應佔60%權益：人民幣45,600,000元)。 (2) 如 貴集團指出，國有土地使用權證已於2006年6月9日取得。	無商業價值
48. 地盤面積為493,359.8平方米的1幅土地(將與第15項物業一同發展) 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮18號 附註： (1) 由於在估值日仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣1,095,000,000元。 (2) 如 貴集團指出總地盤面積487,790平方米的國有土地使用權證已於2006年6月10日取得。	無商業價值
49. 小東門 631號街坊 (將與第27項物業一同發展) 中國 上海市 黃浦區 附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣367,000,000元(本集團應佔51%權益：人民幣187,170,000元)。	無商業價值

物業權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
50. 聚賢路及光華路交界以北 地盤面積為193,790平方米的1幅土地 (將與寧波浙大科技區一同發展) 中國 浙江省 寧波市	人民幣元 無商業價值
附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣386,000,000元(本集團應佔60%權益：人民幣231,600,000元)。	
51. 地盤面積為128,267平方米的1幅土地 (將發展為碧水清風) 中國 浙江省 淳安區 千島湖	無商業價值
附註： (1) 由於在估值日仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣456,000,000元(本集團應佔29%權益：人民幣132,240,000元)。 (2) 如 貴集團指出，物業的國有土地使用權證已於2006年4月30日取得。	
52. 海寧百合新城 地盤面積為70,511平方米的1幅土地 (將與第14項物業一同發展) 中國 浙江省 海寧市	無商業價值
東至文宗路、南至三環南路、西至海寧大街及北至二環南路 附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣217,000,000元(本集團應佔50%權益：人民幣108,500,000元)。	

物業權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
53. 新綠園 地盤面積為27,666平方米的1幅土地 中國 浙江省 杭州市 上城區 新塘河以南及甬江以東 地塊F-07以北及地塊F-06以西	人民幣元 無商業價值
附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣429,000,000元（本集團應佔50%權益：人民幣214,500,000元）。	
54. 地盤面積為38,581平方米的1幅土地 （將與第28項物業一同發展） 中國 浙江省 杭州市 余杭區 星橋開發區大街以西 南星區 南星村	無商業價值
附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣79,000,000元（本集團應佔35%權益：人民幣27,650,000元）。	
55. 地盤面積為39,854平方米的1幅土地 （將與第30項物業一同發展） 中國 浙江省 杭州市 江干區 九堡鎮 楊公村	無商業價值
附註：由於仍未取得國有土地使用權證，故該物業並無商業價值。然而，倘若已取得國有土地使用權證，該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣308,000,000元。	
小計：	無商業價值

估值概要

物業權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元
第六類 — 貴集團於中國租賃的物業權益	
56. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
杭大路1號	
黃龍世紀廣場A區10樓及B區9樓	
57. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
杭大路1號	
黃龍世紀廣場B區6樓	
58. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
杭大路15號	
嘉華國際商務中心1206室及地庫泊車位69-72號	
59. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
杭大路1號	
黃龍世紀廣場B區1樓111室	
60. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
臨平鎮	
余杭經濟開發區	
北沙西路18號2幢3樓	
61. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
杭大路15號	
嘉華國際商務中心1206室及地庫泊車位19-24號	
62. 中國	無商業價值
浙江省	
杭州市	
西湖區	
西溪路525號	
浙江大學國家大學科技園一期C幢206-207室	

物業權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
63. 中國 浙江省 杭州市 下城區 朝暉路209號 中山花園 風荷苑 24樓H室	人民幣元 無商業價值
64. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 臨平鎮 逸仙路1號 華都大廈3樓	無商業價值
65. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪路525號 浙江大學國家大學科技園一期 C幢201—205室	無商業價值
66. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪路525號 浙江大學國家大學科技園 C幢1樓	無商業價值
67. 中國 浙江省 寧波市 科技園區 江南路673號 創新大廈(蒼博大廈) 2樓201、202、209、210、211、212、213室	無商業價值
68. 中國 浙江省 寧波市 寧波科技園區 江南路1558號 8樓1、3、5、7、9、11、15室及17室	無商業價值

物業權益		於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
		人民幣元
69.	中國 浙江省 海寧市 方便路 農資公司大樓1樓及2樓	無商業價值
70.	中國 上海市 盧灣區 滙海中路222號1709-1711室	無商業價值
71.	中國 北京市 房山區 閻村鎮 紫園路2層辦公室大樓的其中一層	無商業價值
72.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 南湖路26號 佳園綜合樓1樓及2樓	無商業價值
小計：		無商業價值
總計：		18,548,018,600

附註：於估值日之後，貴集團已分別取得寧波桂花園第二期(第47項物業)餘下部分、上海玫瑰園第三期及第四期部分(第48項物業的部分)及碧水清風(第51項物業)的國有土地使用權證。上述2006年3月31日的資本值合計並不包括於估值日後取得國有土地使用權證的這些物業市值。然而，假設倘這些物業的國有土地使用權證於估值日已取得，則這些物業的市值估值如下：

其他於估值日之後才獲得國有土地使用權證的物業權益

	於2006年 3月31日 現況下的資本值	貴集團應佔權益	於2006年 3月31日 貴集團現況下 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
寧波桂花園第二期(部分) (第47項物業)	76,000,000	60	45,600,000
上海玫瑰園第三期及 第四期部分 (第48項物業部分)	1,083,000,000	100	1,083,000,000
碧水清風(第51項物業)	456,000,000	29	132,240,000
			<u>1,260,840,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國發展中物業所持有的權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
1. 金桂大廈 中國 浙江省 杭州市 西湖區 文新路與 古墩路交界 西北面一處	該物業由6,984平方米(75,176平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一辦公室發展，預計於2006年12月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 230,000,000元
	約估建築面積		
		平方米 平方尺	
	辦公室	21,413 230,489	
	商用	2,751 29,612	
	配套	336 3,617	
		<u>24,500</u> <u>263,719</u>	
	此外，該物業的地下層將提供共154個泊車位，總建築面積約9,276平方米(99,847平方尺)。		
	該物業已獲授的土地使用權為期50年，於2054年1月15日屆滿，作綜合用途及為期40年，於2044年1月15日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該項包括6,984平方米總地盤面積物業的土地使用權，為杭州桂花城房地產開發經營有限公司所有，為期50年，於2054年1月15日屆滿，作綜合用途及為期40年，於2044年1月15日屆滿，作商業用途。

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2005) 000283	綜合	2054年1月15日	5,714
(2005) 000284	商業	2044年1月15日	1,270
	總計：		<u>6,984</u>

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(97)31號，桂花城的使用權已同意授予杭州錢塘房地產物業開發公司及浙江綠城房地產開發責任有限公司，如下：

- (i) 地點 ： 西湖區蔣村商住區五聯村
(ii) 地盤面積 ： 83,397平方米
(iii) 地積比率 ： 0.62

根據別一份土地使用權出讓合同第(98)53號，桂花城的土地使用權已同意授予杭州錢塘房地產物業開發公司，如下：

- (i) 地點 : 西湖區蔣村商住區駱家莊
- (ii) 地盤面積 : 148,640平方米
- (iii) 用途 : 住宅土地用途，為期70年；綜合土地用途，為期50年
- (iv) 地積比率 : ≤ 1.05

根據一份土地使用權補充協議，桂花城的土地使用權已同意授予杭州桂花城房地產開發經營有限公司，如下：

- (i) 地點 : 西湖區蔣村商住區駱家莊
- (ii) 建築面積 : 229,138.6平方米
20,000平方米作辦公室土地用途，為期50年；4,444平方米作商業用途，為期40年

- (3) 根據一份由杭州市規劃局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2004) 0100767	33,776	2004年11月29日

- (4) 如 貴集團所指，該發展的一部分由總建築面積約8,538平方米及11個泊車位組成，已以總代價約人民幣127,900,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣38,800,000元。估計尚需建築成本約人民幣98,200,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣395,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣30,000,000元的有限公司並已於1998年4月24日開始營運；
 - (ii) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業的全部土地出讓金；
 - (iii) 根據兩份由杭州市國土資源局於2005年9月14日發出的國有土地使用證第(2005)000283號及第(2005)000284號，杭州桂花城房地產開發經營有限公司已取得該物業包括總地盤面積6,984平方米的土地使用權，土地使用期於2054年1月15日及2044年1月15日屆滿，分別作綜合用途及商業用途；
 - (iv) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權的剩餘期限而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由杭州市規劃委員會於2001年7月31日發出的建築項目規劃批文編號(2001)580，該獲批的建築工程規模為供住宅用途的12,000平方米及供商業／辦公室用途的28,000平方米。該發展於2004年12月27日獲該委員會重審及批准(批文編號B-C20200441600)，經調整的面積為33,776平方米，作商業／辦公室用途；
 - (vi) 該物業已按揭；及
 - (vii) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司有權就該物業土地使用權的期限進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。

(8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 丁香公寓 中國 浙江省 杭州市 西湖區 靈隱街道 天目山路151號	該物業由6,426.00平方米(69,169平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一住宅／商用發展，預計於2006年10月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業部分現時在施工中。	人民幣 284,000,000元
概約總建築面積			
平方米 平方尺			
住宅	22,020	237,023	
零售	851	9,160	
配套	2,447	26,340	
	25,318	272,523	
此外，該物業的地下層將提供共84個泊車位，總建築面積約6,150平方米(66,199平方尺)。			
該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2072年12月17日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2042年12月17日屆滿，作商業用途。			

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用證，該項包括6,426.00平方米地盤面積物業的土地使用權，為浙江省綠園房地產有限公司所有，為期70年，於2072年12月17日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2042年12月17日屆滿，作商業用途。資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002) 020172	住宅	2072年12月17日	5,294.00
(2002) 020173	商用	2042年12月17日	949.00
(2002) 020174	住宅	2072年12月17日	183.00
總計：			6,426.00

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)195號，該物業的土地使用權已授予浙江省綠園房地產有限公司，如下：

- (i) 地點 ： A地塊20號西湖黃龍體育中心
- (ii) 地盤面積 ： 6,426平方米
- (iii) 用途 ： 住宅／商用
- (iv) 土地使用期 ： 70年(住宅)／40年(商用)／50年(綜合)
- (v) 地積比率 ： 3.94

- (3) 根據一份由杭州市規劃局於2003年8月21日及2005年2月4日發出的建設工程規劃許可證第(2003)0100577號，該計劃發展獲許可包括總建築面積31,468平方米。
- (4) 如 貴集團所指，該發展的一部分由總建築面積約18,614平方米及44個泊車位組成，已以總代價約人民幣287,000,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。

- (5) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣103,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣47,900,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣387,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 浙江省綠園房地產有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於1998年12月16日開始營運；
 - (ii) 浙江省綠園房地產有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據3份由杭州市國土資源局於2002年12月18日發出的國有土地使用證第(2004)020172 — 020174號，浙江省綠園房地產有限公司已取得該物業包括總地盤面積6,426平方米的土地使用權，土地使用期於2042年12月17日及2072年12月17日屆滿，分別作商業及住宅用途。
 - (iv) 浙江省綠園房地產有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由浙江省計劃與經濟委員會於1999年12月21日發出的建築項目規劃批文編號(1999)1749，該獲批的建築工程規模為供配套／住宅用途的45,000平方米；
 - (vi) 根據日期為2004年4月6日的預售許可證(2004) 001，預售22,020平方米住宅面積及960平方米商用面積已獲批准；及
 - (vii) 該物業並無任何按揭。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
3. 九溪玫瑰 休閒世界 第三期 中國 浙江省 杭州市 西湖區 五雲西路	該物業由80,827平方米(870,022平方 尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一度假式發 展，預計於2007年6月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如 下：	該物業現時在施工中。	人民幣 159,000,000元
約佔建築面積			
平方米 平方尺			
度假式別墅	2,836	30,527	
零售	8,289	89,223	
配套	16,875	181,643	
	28,000	301,393	
該物業已獲授的土地使用權為期50 年，於2052年7月30日屆滿，作綜合 用途。			

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該項包括80,827平方米地盤面積物業的土地使用權，為杭州九溪度假村有限公司所有，為期50年，於2052年7月30日屆滿，作綜合用途，其資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2003) 000323	綜合	2052年7月30日	55,052.00
(2003) 000324	綜合	2052年7月30日	25,775.00
總計：			80,827.00

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(1998)05號，該物業的土地使用權已同意授予杭州九溪度假村有限公司，如下：

- (i) 地點 ： 浙江省杭州市西湖區五雲西路8號
(ii) 地盤面積 ： 201,623平方米
(iii) 用途 ： 別墅及度假村
(iv) 土地使用期 ： 70年(別墅)
 50年(度假村)
(v) 地積比率 ： ≤0.35

- (3) 根據兩份由杭州之江國家旅遊度假區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2004) 01060010	2,836	2004年10月8日
(2004) 01060011	15,258.6	2004年12月14日
總數：	18,094.6	

- (4) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣38,800,000元。估計尚需建築成本約人民幣39,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (5) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣248,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州九溪度假村有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本9,600,000美元的有限公司並已於1996年7月19日開始營運；
 - (ii) 杭州九溪度假村有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業的全部土地出讓金；
 - (iii) 根據兩份由杭州之江國家旅遊度假區管理委員會於2003年12月31日發出的國有土地使用證第(2003)000323號及第(2002)000324號，杭州九溪度假村有限公司已取得該物業包括總地盤面積80,827平方米的土地使用權，土地使用期於2052年7月30日屆滿，作綜合用途；
 - (iv) 杭州九溪度假村有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由杭州之江國家旅遊度假區管理委員會於2004年8月3日發出的建築項目規劃批文第(2004)05號，該獲批的建築工程第三期規模為供度假村用途的24,739平方米，其中地面建築面積16,332平方米及地下建築面積的8,407平方米；
 - (vi) 該物業已按揭；及
 - (vii) 杭州九溪度假村有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有
商品房預售證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
4. 春江花月 第三期、 四期及五期 中國 浙江省 杭州市 上城區 復興路 19號地盤	該物業由119,372平方米(1,284,436平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將分階段發展為一住宅發展，預計於2006年5月及2006年12月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 1,673,000,000元
約佔建築面積			
		平方米 平方尺	
	住宅	145,245 1,563,417	
	商用	8,475 91,225	
	配套	12,441 133,915	
		<u>166,161</u> <u>1,788,557</u>	
此外，該物業的地下層將提供共611個泊車位，總建築面積約41,294平方米(444,489平方尺)。			
該物業已獲授的土地使用權為期70年作住宅用途，為期40年作商業用途及為期50年作綜合用途。			

附註：

- (1) 根據14份國有土地使用證，該項包括119,372平方米地盤面積部份物業的土地使用權，為杭州綠城房地產開發有限公司所有，為期40年、50年及70年，分別作商業、綜合及住宅用途，資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002) 000109	住宅	2072年6月25日	8,606
(2002) 000110	住宅	2072年6月25日	10,636
(2002) 000112	商用	2042年6月25日	500
(2002) 000111	綜合	2052年6月25日	909
(2003) 000307	住宅	2071年7月19日	28,274
(2003) 000308	綜合	2051年7月19日	1,483
(2003) 000309	商用	2041年7月19日	410
(2003) 000310	住宅	2071年7月19日	27,692
(2003) 000311	商用	2041年7月19日	79
(2005) 000184	住宅	2072年3月13日	15,277
(2005) 000185	商用	2042年3月13日	1,795
(2005) 000186	綜合	2052年3月13日	340
(2005) 000187	住宅	2072年3月13日	22,229
(2005) 000188	商用	2042年3月13日	1,097
總計：			<u>119,372</u>

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2000)36號，該發展的土地使用權已同意授予浙江綠城房地產開發有限公司，如下：

(i)	地點	: 杭州市上城區復興路19號地盤
(ii)	地盤面積	: 125,979平方米
(iii)	用途	: 住宅
(iv)	土地使用期	: 70年
(v)	地積比率	: ≤2.99

- (3) 根據五份由杭州市規劃局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2002) 0100461	93,132	2002年6月18日
(2002) 0100863	60,192	2002年11月22日
(2003) 0100696	67,806	2003年9月30日
(2001) 0100823	173,751	2004年2月17日
(2003) 0100580	79,457	2003年8月22日
	總數：	474,338

- (4) 如 貴集團所指，該發展的一部分由總建築面積約108,700平方米及337個泊車位組成，已以總代價約人民幣1,274,000,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣350,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣105,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣2,046,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2000年10月23日開始營運；
- (ii) 杭州綠城房地產開發有限公司已按土地使用權批地合同支付該物業的全部土地出讓金；
- (iii) 根據14份由杭州市國土資源局發出的國有土地使用證第(2002)000109、(2002)000110、(2002)000111、(2002)000112、(2003)000107、(2003)000108、(2003)000109、(2003)000110、(2003)000111、(2003)000307、(2003)000308、(2003)000309、(2003)000310及(2003)000311號，杭州綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積部份119,372平方米的土地使用權，土地使用期於2041年7月19日至2072年6月25日屆滿，分別作綜合、商業及住宅用途；
- (iv) 上述第(2003)00107、(2003)00108、(2003)00109、(2003)00110及(2003)00111號國有土地使用證已由杭州市國土資源局於2005年7月7日續期，詳情如下：

證書	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2005) 000184	住宅	2072年3月13日	15,277
(2005) 000185	商用	2042年3月13日	1,795
(2005) 000186	綜合	2052年3月13日	340
(2005) 000187	住宅	2072年3月13日	22,229
(2005) 000188	商用	2042年3月13日	1,097

- (v) 杭州綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (vi) 根據一份由杭州市計劃委員會於2001年4月17日發出的建築項目規劃批文第(2001)279號，該獲批的建築工程規模為供住宅用途的357,000平方米及供配套用途的20,000平方米；
- (vii) 該物業地盤面積17,412平方米的部分已按揭；及

(viii) 杭州綠城房地產開發有限公司有就該物業地盤面積17,412平方米部分的土地使用權進行轉讓及再按揭，須視乎承按人同意而定。

(8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
5. 桃花源西區 中國 浙江省 杭州市 余杭區 鳳凰山中泰村	該物業由331,172平方米(3,564,735平方尺)的總地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一獨立式別墅及公寓大樓發展，預計於2006年8月竣工。	該物業部分現時在施工中。	人民幣 812,000,000元

該物業計劃將提供的建築面積如下：

	約佔建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	62,937	677,454
配套	856	9,214
	<u>63,793</u>	<u>686,668</u>

該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2067年10月19日至2070年10月12日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據18份國有土地使用證，該項包括712,731.68平方米總地盤面積物業部分的土地使用權，為杭州桃花源房地產開發有限公司所有，分別於2067年10月19日至2070年10月2日屆滿，為期70年作住宅用途。有關文件資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(98)602	住宅	2068年10月28日	152,503.00
(2003)16-1433	住宅	2070年10月2日	255,919.05
(2004)19-966	住宅	2074年9月20日	40,586.00
(98)251		2067年10月19日	1,253.40
(98)252		2067年10月19日	5,413.60
(98)603		2068年8月18日	166,811.33
(2002)15-1733		2071年12月10日	43,800.10
(2002)15-1734		2072年9月29日	680.00
(2003)15-1		2071年12月10日	23,600.10
(2003)15-10		2072年9月29日	1,210.10
(2003)15-11		2072年9月29日	148.00
(2003)15-12		2072年9月29日	810.10
(2003)15-13		2072年9月29日	3,413.00
(2003)15-14		2072年9月29日	456.10
(2003)15-15		2071年12月10日	1,959.10
(2003)15-16		2071年12月10日	6,911.10
(2003)15-17		2072年9月29日	3,776.00
(2003)15-41		2072年9月29日	3,481.60
總計：			<u>712,731.68</u>

(2) 根據土地使用權出讓合同第(98)113號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 余杭鎮中泰郭家村及鳳凰山村
- (ii) 地盤面積 : 257,462平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.213

根據土地使用權出讓合同第(2000)23號及(2000)28號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 93,330平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年

根據土地使用權出讓合同第(2002)253號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 16,233平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.05

根據土地使用權出讓合同第(2002)254號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 45,781平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.06

根據土地使用權出讓合同第(2002)255－256號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 60,792平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.04

根據土地使用權出讓合同第(2002)257號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 16,644平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.10

根據土地使用權出讓合同第(2002)258號，該物業的土地使用權已同意授予杭州桃花源房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉郭家村
- (ii) 地盤面積 : 23,206平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 0.32

- (3) 根據5份由杭州市余杭區建設局發出的村鎮規劃建設許可證及建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2002) 01500048	6,726.47	2002年12月20日
(2003) 01500027	7,662.22	2003年5月25日
(2003) 01500044	13,507.37	2003年9月30日
(2004) 01519001	4,090.16	2004年4月13日
(2004) 01519005	4,851.16	2004年7月2日
總數：	36,837.38	

- (4) 如 貴集團指出，該發展的一部分由總建築面積約53,742平方米組成，已以總代價約人民幣693,860,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣260,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣1,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣896,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州桃花源房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣10,000,000元的有限公司並已於1998年4月29日開始營運；
 - (ii) 杭州桃花源房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據18份由余杭土地管理局發出的國有土地使用證，杭州桃花源房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積712,731.68平方米的土地使用權，土地使用期分別於2067年10月19日及2074年9月20日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 杭州桃花源房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據由余杭區發展計劃局發出的建築項目規劃批文第(2000)106號及107號，第(2001)317、318、320、321及322號，第(2002)119及120，(2003)31號及(2004)18號，該獲批的建築工程規模為供住宅及配套用途的64,000平方米；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權批地合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值										
6. 桃花源南區 中國 浙江省 杭州市 余杭區 鳳凰山中泰鄉	該物業由939,413.30平方米(10,111,845平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一獨立式別墅及聯排式別墅的住宅發展，預計於2007年12月至2009年12月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業部分現時在施工中。	人民幣 2,458,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 1,253,580,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">約估建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>238,050 2,562,370</td> </tr> <tr> <td>公共配套</td> <td>6,500 69,966</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">244,550 2,632,336</td> </tr> </tbody> </table>		約估建築面積		平方米	平方尺	住宅	238,050 2,562,370	公共配套	6,500 69,966		244,550 2,632,336	
約估建築面積													
平方米	平方尺												
住宅	238,050 2,562,370												
公共配套	6,500 69,966												
	244,550 2,632,336												
	此外，該物業的地下層將提供約12,760平方米(137,349平方尺)的面積。												
	該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2072年6月24日屆滿作住宅用途。												

附註：

- (1) 根據5份國有土地使用證，該項包括939,413.30平方米地盤面積物業的土地使用權，為杭州余杭綠城房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年6月24日屆滿，作住宅用途。資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2003)16-68	住宅	2072年6月24日	273,715.00
(2003)16-69	住宅	2072年6月24日	231,628.80
(2003)16-70	住宅	2072年6月24日	195,910.00
(2003)16-71	住宅	2072年6月24日	84,826.00
(2003)16-72	住宅	2072年6月24日	153,333.50
總計：			939,413.30

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)056、(2002)196-206、(2002)208及(2002)210號，該物業的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點：中泰鄉百畝村
(ii) 地盤面積：636,080平方米
(iii) 用途：住宅
(iv) 土地使用期：70年
(v) 地積比率：1.00

根據土地使用權出讓合同第(2002)207、(2002)209、(2002)211號，該物業的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉百畝村
- (ii) 地盤面積 : 150,000平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (iii) 地積比率 : 1.06

根據土地使用權出讓合同第(2002)212至(2002)215號，該物業的土地使用權已同意授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，如下：

- (i) 地點 : 中泰鄉百畝村
- (ii) 地盤面積 : 153,333平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 1.09

- (3) 根據一份由杭州市余杭區建設局分別於2004年10月12日及2005年7月7日發出的建設工程規劃許可證第(2004)01519010及(2005)01519008號，該計劃發展的部分獲許可包括總建築面積43,913.49平方米。
- (4) 如 貴集團所指，該發展的一部分由總建築面積約19,414平方米組成，已以總代價約人民幣178,700,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣111,300,000元。估計尚需建築成本約人民幣1,178,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣5,244,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
 - (i) 杭州余杭綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣30,000,000元的有限公司並於1999年11月12日開始營運；
 - (ii) 杭州余杭綠城房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業的全部土地出讓金；
 - (iii) 根據5份由杭州市國土資源局於2003年1月11日發出的國有土地使用證第(2003)16—68至16—72號，杭州余杭綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積939,413.3平方米的土地使用權，土地使用期於2072年6月24日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 杭州余杭綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由余杭區發展計劃局發出的建築項目規劃批文第(2001)47-52、131-144及(2001)102-105號及(2004)86號，該獲批的建築工程規模為供住宅用途的228,065平方米及供配套用途的7,400平方米；
 - (vi) 發展物業的建議建築面積並無超出土地使用權出讓合同列明地積比率中的許可建築面積上限。已批的最終總建築面積視乎其後將取得的建築工程規劃許可證而定；
 - (vii) 根據杭州土地局余杭分局於2006年1月發出的支付土地閒置買賣通知第(2005)31號至37號及展開施工命令第(2005)49至50號，地盤面積317,449平方米的土地被視為閒置土地。閒置土地費為人民幣2,667,000元，而施工應在2006年6月8日前展開。土地閒置費達人民幣1,264,700元，已於2006年1月16日支付。貴集團尚未清付土地閒置費餘額人民幣1,402,300元。
 - (viii) 該物業並無任何按揭；及
 - (ix) 杭州余杭綠城房地產開發有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。

(8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 深藍廣場 中國 浙江省 杭州市 下城區 東臨中河立交橋 南臨運河 朝暉路 195至207號	該物業由18,337平方米(197,379平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一住宅及商用發展，預計於2006年10月竣工： 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 1,404,000,000元
約估建築面積			
		平方米	平方尺
	住宅	59,917	644,946
	商用	3,975	42,787
	辦公室	33,735	363,124
	配套	4,272	45,984
		<u>101,899</u>	<u>1,096,841</u>
此外，該物業的地下層將提供共421個泊車位，總建築面積約32,208平方米(346,687平方尺)。			
該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2072年12月19日屆滿、為期40年，於2042年12月19日屆滿及為期50年，於2052年12月19日屆滿的土地使用權，分別作住宅、商用及綜合用途。			
附註：			
(1) 根據3份國有土地使用證，該項包括18,337平方米面積物業的土地使用權，為杭州中山房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年12月19日屆滿、為期40年，於2042年12月19日屆滿及為期50年，於2052年12月19日屆滿，分別作住宅、商用及綜合用途。資料概述如下：			
證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002) 000254	住宅	2072年12月19日	10,478
(2002) 000255	商用	2042年12月19日	1,921
(2002) 000256	綜合	2052年12月19日	5,938
總計：			<u><u>18,337</u></u>
(2) 根據土地使用權出讓合同第(92)18號，該物業的土地使用權已授予杭州中山房地產開發有限公司，如下：			
(i) 地點	： 下城區東臨中河立交橋南臨運河		
(ii) 地盤面積	： 18,337平方米		
(iii) 用途	： 住宅、商用及綜合		
(iv) 土地使用期	： 70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作綜合用途		
(v) 地積比率	： 5.48		
(3) 根據一份由杭州市規劃局於2003年4月15日及2005年3月21日發出的建設工程規劃許可證第(2003)0100244號，該計劃發展獲許可包括總建築面積132,695平方米。			

- (4) 如 貴集團指出，該發展的一部分由總建築面積約73,500平方米及231個泊車位組成，已以總代價約人民幣1,351,500,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣360,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣210,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,881,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州中山房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣50,000,000元的有限公司並於1993年3月16日開始營運；
 - (ii) 杭州中山房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據3份由杭州市國土資源局於2002年12月20日發出的國有土地使用證第(2002)000254、000255及000256號，杭州中山房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積18,337平方米的土地使用權，土地使用期於2072年12月19日、2042年12月19日及2052年12月19日屆滿，分別作住宅、商業及綜合用途。
 - (iv) 杭州中山房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由杭州市發展計劃委員會發出的建築項目規劃許可證第(2002)301號，該獲批的建築工程規模為供住宅、辦公室及配套用途的136,000平方米；
 - (vi) 該物業一部分為5,640.16平方米的建築面積已按揭；及
 - (vii) 杭州中山房地產開發有限公司有權就該物業限進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
8. 翡翠城 中國 浙江省 杭州市 余杭區 間林鎮華豐村	該物業由949,773.8平方米(10,223,365平方尺)的地盤面積的發展地盤組成。 該物業計劃將分階段發展為一多幢式公寓物業發展。預計各階段於2007年12月至2010年12月竣工。	該物業部分現時在施工中。	人民幣 4,181,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 1,881,450,000元)

該物業計劃將提供的建築面積如下：

	約估建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	1,132,488	12,190,101
商用	15,330	165,012
公共配套	29,603	318,647
	<u>1,177,421</u>	<u>12,673,760</u>

此外，該物業的地下層將提供共6,251個泊車位及714個貯物空間，總建築面積約319,518平方米(3,439,292平方尺)。

該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2072年9月15日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證(2004)18-881號至(2004)18-884號，該項包括949,773.8平方米地盤面積物業的土地使用權，為杭州翡翠城房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年9月15日屆滿，作住宅用途。資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2004)8-881	住宅	2072年9月15日	274,211.60
(2004)8-882	住宅	2072年9月15日	146,566.20
(2004)8-883	住宅	2072年9月15日	236,022.50
(2004)8-884	住宅	2072年9月15日	292,973.50
	總計：		<u>949,773.80</u>

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)152號，該物業的土地使用權已同意授予浙江省浙經房地產公司，如下：

- (i) 地點：余杭區間林鎮華豐村
(ii) 地盤面積：146,566平方米
(iii) 用途：住宅
(iv) 土地使用期：70年
(v) 地積比率：1.36

根據土地使用權出讓合同第(2002)153-(2002)155號，該物業的土地使用權已授予浙江省浙經房地產公司，如下：

- (i) 地點 : 余杭區閒林鎮華豐村
 - (ii) 地盤面積 : 803,208平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 土地使用期 : 70年
 - (v) 地積比率 : 1.38
- (3) 根據由杭州市余杭區建設局於2004年8月23日發出的建設工程規劃許可證第(2004)01506022、(2004)01506033、(2005)01506016、(2005)01506025及(2006)01506001號，該計劃發展的部分獲許可包括總建築面積318,489.4平方米。
- (4) 如 貴集團指出，該發展的一部分由總建築面積約85,760平方米、149個泊車位及188個存貨單位組成，已以總代價約人民幣581,300,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣193,300,000元。估計尚需建築成本約人民幣2,957,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣9,708,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州翡翠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2004年9月14日開始營運；
 - (ii) 杭州翡翠城房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金。
 - (iii) 根據4份由杭州市國土資源局於2004年10月12日發出的國有土地使用證第(2004)8—881號至8—884號，杭州翡翠城房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積949,773.8平方米的土地使用權，土地使用期於2072年9月15日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 杭州翡翠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由杭州市余杭區發展計劃局發出的建築項目規劃批文第(2000)435、436 號及(2001)222—228 號，該獲批的建築工程規模為1,308,427平方米(不計地庫面積)；
 - (vi) 地盤面積420,777.8平方米的部分物業已按揭；及
 - (vii) 杭州翡翠城房地產開發有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 紅線圖 | 有 |
| 建築項目規劃許可證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
9 綠城藍庭 中國 浙江省 杭州市 余杭區 上環橋鄉 臨平街道	該物業由427,623.60平方米(4,602,940平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將分5個階段發展為一住宅發展，預計各階段於2007年12月至2009年12月竣工。 該物業計劃的部分將提供的建築面積如下：	該物業部份現時在施工中。	人民幣 893,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 669,750,000元)
	約佔建築面積		
		平方米 平方尺	
	住宅	441,000 4,746,924	
	商用	12,055 129,760	
	配套	39,135 421,249	
		<u>492,190</u> <u>5,297,933</u>	
	此外，綠城藍庭整項發展的地下層將提供共2,870個泊車位及555個儲物位，總建築面積約168,986平方米(1,818,965平方尺)。		
	該物業已獲授的土地使用權為期70年，作住宅用途及為期50年，作教育用途。		

附註：

- (1) 根據21份國有土地使用證，該項包括427,623.60平方米地盤面積物業的土地使用權，為杭州余杭金騰房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年11月11日屆滿，作住宅用途及為期50年，於2052年11月11日屆滿，作教育用途。資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002)1-1633	住宅	2072年11月11日	43,901.70
(2002)1-1658	住宅	2072年11月11日	19,277.90
(2002)1-1659	住宅	2072年11月11日	43,207.50
(2002)1-1660	住宅	2072年11月11日	21,546.10
(2002)1-1693	住宅	2072年11月11日	8,947.80
(2002)1-1694	住宅	2072年11月11日	5,520.30
(2002)1-1695	住宅	2072年11月11日	26,095.80
(2002)1-1696	住宅	2072年11月11日	40,950.60
(2002)1-1697	教育	2052年11月11日	18,084.30
(2002)1-1698	住宅	2072年11月11日	39,434.40
(2002)1-1699	住宅	2072年11月11日	545.50
(2002)1-1713	住宅	2072年11月11日	5,509.50
(2002)1-1714	住宅	2072年11月11日	21,452.80
(2002)1-1715	住宅	2072年11月11日	19,455.60
(2002)1-1720	住宅	2072年11月11日	6,638.30
(2002)1-1721	住宅	2072年11月11日	12,586.80
(2002)1-1722	住宅	2072年11月11日	21,972.30
(2006)101-188	住宅	2075年7月10日	5,665.20
(2006)101-189	住宅	2075年7月10日	15,609.20
(2006)101-190	住宅	2075年7月10日	3,176.70
(2006)101-191	住宅	2075年7月10日	48,045.30
總計：			<u>427,623.60</u>

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、(2005)53及54號，該物業的土地使用權已同意授予杭州余杭金騰房地產開發有限公司，如下：

合同編號	地點	地盤面積	用途	土地使用期	地積比率
(2002)299	上環橋鄉臨平街道	43,207	住宅	70	1.8
(2002)300	上環橋鄉臨平街道	40,950	住宅	70	1.2
(2002)301	上環橋鄉臨平街道	21,546	住宅	70	1.2
(2002)302	上環橋鄉臨平街道	39,434	住宅	70	1.3
(2002)303	上環橋鄉臨平街道	14,468	住宅	70	1.6
(2002)304	上環橋鄉臨平街道	43,902	住宅	70	1.7
(2002)305	上環橋鄉臨平街道	19,278	住宅	70	1.4
(2002)306	上環橋鄉臨平街道	19,224	住宅	70	1.7
(2002)307	上環橋鄉臨平街道	41,428	住宅	70	1.6
(2002)308	上環橋鄉臨平街道	26,641	住宅	70	1.8
(2002)309	上環橋鄉臨平街道	26,963	住宅	70	1.8
(2002)310	上環橋鄉臨平街道	18,084	教育	50	0.6
(2005)53	上環橋鄉臨平街道	48,045	住宅／商用	70/40	1.5
(2005)54	上環橋鄉臨平街道	24,451	住宅／商用	70/40	1.5
總計：		427,621			

- (3) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣25,700,000元。估計尚需建築成本約人民幣1,186,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (4) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣2,970,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州余杭金騰房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣10,000,000元的有限公司並於2001年12月25日開始營運；
 - (ii) 除人民幣10,111,000之外，杭州余杭金騰房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據18份由杭州市國土資源局於2002年12月發出的國有土地使用證，杭州余杭金騰房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積427,623.6平方米的土地使用權，土地使用期於2072年11月11日屆滿，作住宅用途及教育用途的土地使用期於2052年11月11日屆滿；
 - (iv) 杭州余杭金騰房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權，惟須支付予政府的人民幣10,111,000元未償還土地出讓金；
 - (v) 根據由杭州土地資源局余杭分局於2005年10月發出的通知，該物業的地盤一部分閒置超過1年(按國有土地使用權出讓合同第(2002)299至209，而建築工程應在6個月內展開。本集團應付的土地出讓金5%土地閒置費。
 - (vi) 由於地方政府延誤地盤清拆工程。本集團已申請押後建築工程。然而，上述延遲申請尚未批准。
 - (vii) 根據由杭州市余杭區發展計劃局發出的建築項目規劃批文第(2002)287-298、(2005)7及8、(2005)28及(2005)63號，該獲批的建築工程規模為供住宅用途的883,250平方米及供配套用途的82,221平方米；
 - (viii) 該物業部分總地盤面積109,022.3平方米已按揭；
 - (ix) 杭州余杭金騰房地產開發有限公司有權就該物業進行轉讓及再按揭，須待承按人同意；及
 - (x) 於預售方面尚未得到政府的同意。

(6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值										
10. 上虞桂花園 中國 浙江省 上虞市 百官街道	該物業由96,891平方米(1,042,934平方尺)的地盤面積組成。 該物業計劃將發展為一住宅／商用發展，預計於2006年11月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 616,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 314,160,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">約佔建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>140,290 1,510,082</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>6,400 68,890</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>146,690 1,578,972</u></td> </tr> </tbody> </table>		約佔建築面積		平方米	平方尺	住宅	140,290 1,510,082	商用	6,400 68,890		<u>146,690 1,578,972</u>	
約佔建築面積													
平方米	平方尺												
住宅	140,290 1,510,082												
商用	6,400 68,890												
	<u>146,690 1,578,972</u>												
	此外，該物業的地下層將提供共597個泊車位及300個貯物空間，總建築面積約38,149平方米(410,636平方尺)。												
	該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2042年6月11日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2042年6月11日屆滿，作商業用途。												

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2004)12-999號，該項包括96,891平方米地盤面積物業的土地使用權，為上虞市綠城房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年6月11日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2042年6月11日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)200號，該物業的土地使用權已同意授予浙江綠城房地產集團有限公司，如下：
 - (i) 地點：城北新區梁家山村
 - (ii) 地盤面積：96,891平方米
 - (iii) 用途：商用及住宅
 - (iv) 土地使用期：40年(商用)，70年(住宅)
 - (v) 地積比率：≤1.5
- (3) 根據兩份由上虞市規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積	發出日期
A0430048	53,424	2004年6月11日
A0430073	131,066	2004年9月10日
總計：	<u>184,490</u>	

- (4) 如貴集團所指，該發展的一部分由總建築面積約89,295平方米、190個泊車位及221個貯存單位組成，已以總代價約人民幣418,400,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。

- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣253,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣55,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣782,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 上虞市綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣30,000,000元的有限公司並已於2002年8月2日開始營運；
 - (ii) 上虞市綠城房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據1份由上虞市政府於2004年3月16日發出的國有土地使用證第(2004)12-999號，上虞市綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括地盤面積96,891平方米的土地使用權，土地使用期於2072年6月11日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2042年6月11日屆滿，作商業用途；
 - (iv) 上虞市綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據由上虞市發展計劃局於2004年4月30日發出的建築項目規劃批文第(2004)30號，該獲批的建築工程規模為183,410平方米；
 - (vi) 該地盤面積48,445.5平方米的物業已按揭；及
 - (vii) 上虞市綠城房地產開發有限公司有權佔用及使用及租賃該物業。然而，就物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 舟山桂花城 中國 浙江省 舟山市 定海區 臨城新區 第LE-22地塊	該物業由一個發展總地盤面積 241,414.64平方米(2,598,587平方尺) 的地盤組成。 該物業計劃將分兩個分期發展為一 住宅發展，預計於2006年12月至 2008年6月竣工。	該物業部分現時在施工中。	人民幣 698,000,000元

該物業計劃將提供的建築面積如下：

	約估建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	257,798	2,774,938
商用	6,800	73,195
配套	20,082	216,163
	<u>284,680</u>	<u>3,064,296</u>

此外，該物業的地下層將提供共1,100個泊車位及563個貯物空間，總建築面積約66,300平方米（713,653平方尺）。

該物業已獲授的土地使用權為期70年，分別於2072年12月2日屆滿及2073年6月30日，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用證，該項包括241,414.64平方米總地盤面積物業的土地使用權，為舟山綠城房地產開發有限公司所有，資料如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002) 5-717	住宅	2072年12月2日	133,400.00
(2004) 1981	住宅	2073年6月30日	88,399.64
(2004) 9920	住宅	2073年6月30日	19,615.00
		總計：	<u>241,414.64</u>

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同，該包括總地盤面積241,414.64平方米物業的土地使用權已同意授予舟山綠城房地產開發有限公司，如下：

證書編號	地點	地盤面積 平方米	土地			土地出讓金 (人民幣)
			用途	使用期	地積比率	
(2002)111	臨城新區第LE-22城塊	221,799.64	住宅	70年	≤1.2	132,124,781.25
(2004)05	臨城新區第LE-22城塊	19,615.00	住宅	70年	≤1.2	14,803,068.75
		總計				<u>146,927,850.00</u>

- (3) 根據補充協議第(2005)-21號，舟山綠城房地產開發有限公司已獲許可將部分已授出的5,517.00平方米地盤面積轉為商業用途。

- (4) 如 貴集團所指，該發展由總建築面積約63,593平方米、263個泊車位及397個存貨單位組成，已以總代價約人民幣336,000,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣170,400,000元。估計尚需建築成本約人民幣485,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若該計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,560,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 舟山綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於1999年12月16日開始營運；
 - (ii) 舟山綠城房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金。
 - (iii) 根據3份由舟山土地資源局分別於2002年12月2日、2004年2月11日及2004年5月24日發出的國有土地使用權證第(2002) 5-717、(2004) 1981及(2004) 9920號，舟山綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積241,414.64平方米，分別於2072年12月2日及2073年6月30日屆滿的土地使用權，作住宅用途；
 - (iv) 舟山綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由舟山市發展計劃委員會發出的建築項目規劃批文第(2004)79號，該獲批的建築工程規模為290,000平方米建築面積；
 - (vi) 該物業部分地盤面積201,333平方米已按揭；及
 - (vii) 舟山綠城房地產開發有限公司有權就該總地盤面積為201,333平方米物業部分進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
12. 舟山大酒店 浙江省 舟山市定海區 臨城新區世紀大道以西國道329號以北	該物業由一個87,081平方米(937,340平方尺)總地盤面積的地盤組成。 該物業計劃將發展為一酒店發展，預計於2007年6月竣工。 該物業計劃將提供的建築面積約為78,587平方米(845,910平方尺)，作酒店用途。 該物業已獲授的土地使用權為期40年，於2042年7月18日屆滿，作餐飲及旅館業用途。	該物業現時在施工中。	人民幣 117,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2005)5465號，該項包括87,081平方米總地盤面積物業的土地使用權，為舟山綠城房地產開發有限公司所有，於2042年7月18日屆滿，作酒店式公寓用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2002)119號，該物業的土地使用權已同意授予舟山綠城酒店投資有限公司，如下：
 - (i) 地點：世紀大道以西國道329號以北
 - (ii) 地盤面積：108,045平方米
 - (iii) 用途：商用
 - (iv) 土地使用期：40年
 - (v) 地積比率：不適用
- (3) 如貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣76,800,000元。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 舟山綠城酒店投資有限公司與舟山綠城房地產開發有限公司已合併，(可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於1999年12月16日開始營運)合併；
 - (ii) 物業全部土地出讓金已按土地使用權出讓合同支付該；
 - (iii) 根據由舟山土地資源局於2005年5月11日發出的國有土地使用證第(2005)5465號，舟山綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括地盤面積87,081平方米的土地使用權，土地使用期於2042年7月18日屆滿，作酒店式公寓用途；
 - (iv) 舟山綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由舟山建設委員會於2005年3月29日發出的建築項目規劃施工許可證第(2005)0900032號，該獲批的建築工程規模為78,587平方米；
 - (vi) 該物業的土地使用權已按揭；
 - (vii) 在得到承按人同意後，舟山綠城房地產開發有限公司有權轉讓及轉按該物業。

(5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 寧波桂花園第一期及第二期一部分(將與第47項物業一同發展)浙江省寧波市國道329號以東新城主干道以南駱駝街道	該物業由一個92,215平方米(992,602平方尺)地盤面積的地盤組成。 該物業計劃將發展為一住宅發展，預計第一期於2008年5月竣工。 該物業將包括寧波桂花園的一部分，計劃提供的部分總建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 296,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 177,600,000元)
		約佔建築面積	
		平方米 平方尺	
	住宅	169,195	1,821,215
	零售	3,170	34,122
	配套	4,635	49,891
		177,000	1,905,228
此外，該物業的地下層將提供共827個泊車位及180個貯物空間，總建築面積約50,260平方米(540,999平方尺)。			
該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2074年12月29日屆滿，作住宅用途及為期40年，於2005年12月29日屆滿，作商業用途。			

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證第(2005)3486號及第(2006)0001119號，該項包括92,215平方米總地盤面積物業的土地使用權，為寧波綠城桂花園房地產開發有限公司所有，為期70年，於2074年12月29日屆滿，作住宅用途，及為期40年，於2045年12月29日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第2004-12號，該物業的土地使用權已授予綠城房地產集團有限公司，如下：
 - (i) 地點：國道329號以東新城主干道以南駱駝街道(地塊一)
 - (ii) 地盤面積：58,181平方米
 - (iii) 用途：住宅／商用(商用 \leq 2,000平方米)
 - (iv) 土地使用期：70年，作住宅用途，及40年作商業用途
 - (v) 土地出讓費用：人民幣115,000,000元
 - (vi) 地積比率： \leq 1.8
 - (vii) 上蓋面積： \leq 25%
 - (viii) 樓宇高度： \leq 50米(16層)
 - (ix) 綠地比率： \geq 40%

根據另一份土地使用權出讓合同第2004—13號，該物業的土地使用權已授予綠城房地產集團有限公司，如下：

- (i) 地點 : 國道329號以東新城主干道以南駱駝街道(地塊二)
- (ii) 地盤面積 : 59,587平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓費用 : 人民幣102,500,000元
- (vi) 地積比率 : ≤ 1.2
- (vii) 上蓋面積 : $\leq 25\%$
- (viii) 樓宇高度 : ≤ 20 米(5層)
- (ix) 綠地比率 : $\geq 40\%$

根據日期為2005年11月23日的土地使用權出讓合同補充協議，部分物業(地塊一的地盤面積為3,159平方米，地塊二的地盤面積為1,932平方米)的土地使用權已由出讓土地調整至已分配作綠地用途的土地。

- (3) 如 貴集團指出，該物業一部分由建築面積約12,712平方米，23個泊車位及86個貯物室已預售，總代價約人民幣56,380,000元。本行在估值時，已計入上述代價。
- (4) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣46,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣286,900,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (5) 倘若該整個計劃發展竣工，其資本值約人民幣984,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波綠城桂花園房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2005年3月28日開始營運；
 - (ii) 該物業的土地出讓金已按土地使用權出讓合同(2004—13(地塊二))支付；
 - (iii) 根據日期為2006年2月20日的新補充協議，出讓人同意於2006年4月底前完成地塊一的清理工作，並應於清理工作完成後3日內支付未償還的人民幣41,265,700元土地出讓金。由於政府的清理工作未曾完成，故 貴集團並未為部分發展項目(物業47號)取得國有土地使用證；
 - (iv) 寧波綠城桂花園房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃國有土地使用證中列明的該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據一份由寧波市鎮海區發展計劃與經濟局於2005年3月22日發出的建築項目規劃批文第(2005)70號，該獲批的建築工程規模為177,000平方米的建築面積；
 - (vi) 該物業部分59,587平方米地盤面積的土地使用權已按揭；及
 - (vii) 在得到承按人同意後，寧波綠城桂花園房地產開發有限公司有權轉讓及轉按地盤面積為59,587平方米的該物業土地使用權。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
14. 海寧百合新城 (除所述的第42 項業已完工部分 外及將與第52項 物業一同發展) 中國 浙江省 海寧市 北至二環南路 西至海寧大街 南至三環南路 東至文苑路	該物業由一個 871,833 平方米 (9,384,410 平方尺) 總地盤面積的地 盤部分組成。 整項發展計劃分不同分期發展為一 大規模住宅發展，預計於 2006 年 6 月 至 2009 年 11 月竣工。 該物業將包括海寧百合新城的一部 分，計劃提供的部分總建築面積如 下：	該物業部分現時在施工中。	人民幣 1,683,000,000 元 (貴集團應佔 50% 權益： 人民幣 841,500,000 元)
	約佔建築面積		
		平方米 平方尺	
	住宅	697,904 7,512,239	
	零售	40,385 434,704	
	配套	84,401 908,492	
		<u>822,690</u> <u>8,855,435</u>	
	此外，該物業的地下層將提供共 2,888 個泊車位及 959 個貯物空間的部 分，總建築面積約 213,720 平方米 (2,300,482 平方尺)。		
	該物業已獲授的土地使用權為期 70 年，作住宅用途及為期 40 年，作商 業用途，分別於 2072 年 4 月 7 日 及 2042 年 4 月 7 日屆滿。		

附註：

- (1) 根據 11 份國有土地使用證，該項包括 871,233 平方米總地盤面積物業的土地使用權，為海寧綠城新湖房地產開發有限公司所有，為期 70 年，作住宅用途及為期 40 年，作商業用途。有關文件資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積 (平方米)
(2005) 4106023081	住宅，商用	2072年4月7日 2042年4月7日	112,607
(2005) 4106023082	住宅，商用	2072年4月7日 2042年4月7日	52,347
(2005) 4106023083	住宅，商用	2072年4月7日 2042年4月7日	79,992
(2005) 4106023084	住宅，商用	2072年4月7日 2042年4月7日	167,829
(2005) 4106023085	住宅	2072年4月7日	78,325
(2005) 4106023086	住宅	2072年4月7日	72,210
(2005) 4106023087	住宅	2072年4月7日	32,900
(2005) 4106023088	住宅	2072年4月7日	29,636
(2005) 4106023089	住宅	2072年4月7日	24,944
(2005) 4100024248	住宅	2072年4月7日	150,634
(2006) 106020942	住宅，商用	2075年5月15日 2045年5月15日	70,409

總計：871,833

- (2) 根據日期為2002年4月8日的土地使用權出讓合同第(2002)13號，該物業的土地使用權已同意授予浙江綠城房地產集團有限公司，如下：

- (i) 地點 : 二環南路至三環南路及海寧大街至文苑路之間
- (ii) 地盤面積 : 801,424平方米
- (iii) 用途 : 住宅，商用
- (iv) 土地使用期 : 70年作住宅用途，40年作商業用途
- (v) 地積比率 : 0.8

根據第(2005)5041號土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積為140,920平方米)的土地使用權已同意授予綠城房地產集團有限公司，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途。

- (3) 根據8份由海寧市規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，該項目獲許可發展的工程建築面積部分共331,269.53平方米。
- (4) 如 貴集團指出，該發展包括總建築面積約55,353平方米、95個泊車位及76個儲物空間的部分已以總代價約人民幣262,400,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣251,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣1,724,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若整個計劃發展竣工，其資本值約人民幣4,290,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 海寧綠城新湖房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2002年4月11日開始營運；
 - (ii) 海寧綠城新湖房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (iii) 根據由浙江省發展計劃委員會分別於2002年7月12日及2003年10月24日發出的建築項目規劃批文第(2002)624號及(2003)853號，該獲批的建築工程規模為共650,000平方米的建築面積(不包括地下層面積)；
 - (iv) 根據土地使用權出讓合同第(2002)13號及(2005)5041號，發展物業的建議建築面積不超過所述的最高準許地積比率。最終獲批的總建築面積視乎所取得的施工規劃許可證而定；
 - (v) 該物業552,648平方米部分的地盤積部分已按揭；及
 - (vi) 海寧綠城新湖房地產開發有限公司有權就該物業地盤面積588,161平方米部分的土地使用權的期限進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 上海玫瑰園 第一期及二期 (將與第48項物 業一同發展) 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮 A18段	該物業由一個309,992平方米 (3,336,754平方尺)總地盤面積的地盤 組成。 該物業計劃為一住宅發展，預計分 別於2007年9月至2007年12月竣工。 該物業計劃提供建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 785,000,000元
		約佔建築面積	
		平方米 平方尺	
	住宅	87,238 939,030	
	配套	1,000 10,764	
		<u>88,238</u> <u>949,794</u>	
該物業已獲授土地使用權，為期70 年，於2003年6月29日屆滿，作住宅 用途。			

附註：

- (1) 根據上海房地產業權證第(2003)056822號，該項包括309,992平方米地盤面積物業的土地使用權，為上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司所有，為期70年，於2073年6月29日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003)64號，該物業的土地使用權已同意授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，如下：
 - (i) 地點：馬橋鎮383街坊1/1丘
 - (ii) 地盤面積：共803,347平方米(第一期309,992平方米)
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：0.175
- (3) 根據3份由上海市閔行區規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2004) 1390	21,695	2004年9月24日
(2004) 1391	34,830	2004年9月24日
(2004) 1464	31,713	2004年11月25日
總數：	<u>88,238</u>	

- (4) 如貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣55,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣382,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (5) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,543,000,000元。
- (6) 吾等在估值過程中，已假設所有前期開發費用已支付。
- (7) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司並已於2002年6月19日開始營運；
 - (ii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；

- (iii) 根據一份由上海市房屋土地資源管理局於2003年8月27日發出的上海市房地產權證第(2003)056822號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已獲該項包括309,992平方米地盤面積物業的土地使用權，土地使用期於2073年6月29日屆滿，作住宅用途；
- (iv) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (v) 根據由上海發展和改革委員會發出，日期為2003年8月22日的建築項目規劃批文第(2003)009號及日期為2004年11月12日的補充協議第(2004)413號，該物業的獲批建築規模為88,236平方米的建築面積；
- (vi) 該物業已按揭；
- (vii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須視乎承按人同意；及
- (viii) 除土地出讓金外，貴集團須向馬橋鎮政府支付總額人民幣330,000,000元作為前期開發費用的補償。貴集團已支付該金額。
- (8) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 上海綠城第三期 (將與第33項物業一同發展) 中國 上海市 浦東新區 錦和99號	該物業由一個總地盤面積186,535平方米(2,007,863平方尺)的地盤部分組成。 整項發展計劃分3個分期發展為一住宅發展，預計於2007年8月竣工。 該物業計劃提供的建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 1,177,000,000元
約佔建築面積			
	平方米	平方尺	
住宅	107,576	1,157,948	
商業	1,709	18,396	
配套	1,528	16,447	
	110,813	1,192,791	
此外，該物業的地下層將提供共845個泊車位，總建築面積約35,676平方米(384,016平方尺)。			
該物業已獲授的土地使用權為期70年，於2072年6月20日及2073年11月23日屆滿，作住宅用途。			

附註：

- (1) 根據上海市房地產權證第(2002)051052號及(2003)113668號，該項包括186,535平方米總地盤面積物業的土地使用權，為上海綠宇房地產開發有限公司所有，為期70年，於2072年6月20日及2073年11月23日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為2000年4月26日的土地使用權出讓合同及日期為2000年8月11日的修訂土地使用權出讓獲批准合同，該物業的土地使用權已同意授予上海綠宇房地產開發有限公司，如下：
 - (i) 地點：楊東小區W1-4、W1-5 地塊
 - (ii) 地盤面積：187,118平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：2
- (3) 根據5份由杭州市規劃局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(02) 351	34,223	2002年10月16日
(03) 152	23,969	2003年6月12日
(03) 300	20,018	2003年12月9日
(04) 148	60	2004年8月4日
(05) 060	147,564	2005年3月25日
總數：	222,834	

- (4) 如 貴集團所指，該發展部分包括總建築面積約7,408平方米已以約人民幣90,000,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如上海綠宇房地產開發有限公司指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣228,700,000元。估計尚需建築成本約人民幣181,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,804,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 上海綠宇房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司並已於2000年7月19日開始營運；
 - (ii) 上海綠宇房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業全部土地出讓金；
 - (iii) 根據由上海市房屋土地資源管理局分別於2002年8月12日及2003年11月23日發出的上海市房地產證第(2002)051052號及(2003)113668號，上海綠宇房地產開發有限公司取得該包括地盤面積186,535平方米物業的土地使用權，土地使用期分別於2072年6月20日及2073年11月23日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 上海綠宇房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據由上海市浦東新區政府於2000年10月17日訂立的建築項目規劃批文第(2000)35號及36號，該獲批的建築工程規模共374,236平方米；
 - (vi) 該物業已按揭；及
 - (vii) 上海綠宇房地產開發有限公司有權就該物業的土地使用權連同房屋所有權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
17. 東海廣場第一期及二期 中國 上海市 靜安區 南京西路 1486號地塊2	該物業由一個10,501平方米(113,033平方尺)地盤面積的地盤組成。 該物業計劃發展為一辦公室項目，預計分別於2007年6月及2009年7月竣工。 該物業計劃提供總建築面積如下：	該物業現時在施工中。	人民幣 1,900,000,000元 (貴集團應佔 49%權益： 人民幣 931,000,000元)
約估建築面積			
平方米 平方尺			
辦公室 92,421 994,820			
配套 7,615 81,968			
<u>100,036</u> <u>1,076,788</u>			
此外，該物業的地下層將提供共368個泊車位，總建築面積約10,324平方米(111,128平方尺)。			
該物業已獲授土地使用權，為期50年，於2046年6月24日屆滿，作商業及辦公室用途。			

附註：

- (1) 根據上海市房地產權證第(2005)004498號，該項包括10,501平方米地盤面積物業的土地使用權，為上海靜寧置業有限公司所有，為期50年，於2046年7月24日屆滿，作商業及辦公室用途。
- (2) 根據一份由上海開開(集團)有限公司(「甲方」)與上海綠宇房地產開發有限公司(「乙方」)於2005年3月25日訂立的建設工程轉讓協議，甲方同意向乙方轉讓東海廣場第一期及二期的工程項目，轉讓價人民幣1,300,000,000元。
- (3) 根據由上海市城市規劃管理局於1997年7月4日發出的建設工程規劃許可證第(97)0321號，該計劃發展項目第一期包括總建築面積58,259平方米。
- (4) 貴集團獲告知，於2006年3月31日的總建築成本約為人民幣22,600,000元。用以完成已計劃的發展項目的未償還建築成本估計約為人民幣639,600,000元。製作本估值時，本行已計及該等建築成本。
- (5) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣3,090,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海綠宇房地產開發有限公司的附屬公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，連同其他合營企業公司於2005年3月28日設立及註冊為上海靜寧置業有限公司的項目公司；
 - (ii) 上海靜寧置業有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司並已於2005年3月28日開始營運；
 - (iii) 由於第(2005)004498號上海市房地產權證，上海靜寧置業有限公司取得該包括總地盤面積10,501平方米物業的土地使用權，由1996年7月25日起至2046年6月24日止，作商業／辦公室綜合用途；
 - (iv) 該物業第一期獲批的建築規模為58,259平方米，而第一期的實際規模為78,129平方米，因此上海靜寧置業有限公司應申請有關超逾獲批建築面積的批准。

- (v) 根據上海開開(集團)有限公司(「甲方」)及上海綠宇房地產開發有限公司(「乙方」)於2005年3月25日訂立的建築項目轉讓協議，甲方須負責取得上述附註(iv)的批准及支付成本；
- (vi) 上海靜寧置業有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (vii) 該物業向一名第三方收購、收購成本餘額人民幣80,000,000元尚未由上海靜寧置業有限公司支付；
- (viii) 該物業已按揭；及
- (ix) 上海靜寧置業有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

房地產業權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	沒有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
18. 合肥桂花園第二期(部分)及第三期	該物業由一個319,729.10平方米(3,441,564平方尺)總地盤面積的部分地盤組成。	該物業現時在施工中。	人民幣 417,000,000元
中國 安徽省 合肥市 高新科技開發區 黃山路以南 KJV-1-1地段	該物業計劃分兩個分期發展為一住宅發展，預計於2006年10月至2008年12月竣工。		(貴集團應佔 90%權益： 人民幣 375,300,000元)
	該物業計劃提供的建築面積如下：		
		約估建築面積	
		平方米 平方尺	
	住宅	169,114 1,820,343	
	商業	18,098 194,807	
	配套	9,509 102,355	
		<u>196,721</u> <u>2,117,504</u>	
	該物業的地下層將提供共996個泊車位，總建築面積約68,111平方米(733,147平方尺)。		
	該物業已獲授的土地使用權，為期70年，於2071年8月10日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第2001-18號，該項包括319,729.10平方米地盤面積物業的土地使用權，為安徽綠城房地產開發有限公司所有，為期70年，於2071年8月10日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據合肥土地管理部門(「出讓人」)與合肥創億置業有限公司(「受讓人」)訂立的土地使用權出讓合同，上述土地使用權出讓合同訂明土地出讓金已全數支付。
- (3) 根據合肥創億置業有限公司(「甲方」)與浙江綠城房地產開發責任有限公司(「乙方」)於2001年6月28日訂立的開發合作協議，甲方及乙方組成一間稱為安徽綠城房地產開發有限公司的項目公司。
- (4) 根據32份由合肥高新技術產業開發區規劃局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展第二期資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日
2003-075	2,003.00	2003年5月7日
2003-076	2,003.00	2003年5月7日
2003-077	2,003.00	2003年5月7日
2003-078	16,520.00	2003年5月7日
2003-079	3,149.00	2003年5月7日
2003-100	3,175.54	2003年6月30日
2003-104	12,524.00	2003年7月14日
2003-105	12,504.64	2003年7月14日
2003-106	9,820.58	2003年7月14日
2003-107	3,175.54	2003年7月14日
2003-108	9,840.68	2003年7月14日

許可證編號	建築面積 平方米	發出日
2003-109	5,526.05	2003年7月14日
2003-110	5,085.05	2003年7月14日
2003-111	6,715.95	2003年7月14日
2003-112	6,728.75	2003年7月14日
2003-113	1,884.50	2003年7月14日
2003-114	1,884.50	2003年7月14日
2003-115	1,884.50	2003年7月15日
2003-116	3,863.50	2003年7月15日
2003-117	3,863.50	2003年7月15日
2003-118	6,519.95	2003年7月15日
2003-119	5,587.55	2003年7月15日
2003-149	18,500.00	2003年9月3日
2003-150	17,660.00	2003年9月3日
2003-151	4,020.00	2003年9月3日
2003-152	3,420.00	2003年9月3日
2003-153	19,230.00	2003年9月3日
2003-154	21,250.00	2003年9月3日
2003-157	27,730.00	2003年9月8日
2003-158	31,607.00	2003年9月8日
2003-159	3,773.00	2003年9月8日
2003-160	30,651.00	2003年9月8日
總數：	304,103.80	

- (5) 如 貴集團指出，該發展包括總建築面積約7,236平方米及3個泊車位的部分，已以總代價人民幣27,095,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (6) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣176,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣230,700,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (7) 倘若整個計劃發展竣工，其資本值約人民幣804,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 安徽綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣30,000,000元的有限公司並已於2001年8月9日開始營運；
 - (ii) 該物業的土地出讓金已按土地使用權出讓合同支付；
 - (iii) 根據由合肥高新技術產業開發區土地管理局於2001年8月10日發出的國有土地使用證第2001-18號，安徽綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括地盤面積319,729.1平方米的土地使用權，土地使用期於2071年8月10日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 安徽綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據由合肥市高新科技房地產開發區經濟貿易局於2001年12月12日發出的建築項目規劃批文第(2001)203號，該獲批的建築土地面積為319,729.1平方米；
 - (vi) 第二期(部分)及第三期的獲批建築規模分別為67,814平方米及93,761平方米。發展物業的建議建築面積不超過根據出讓土地使用權合同所載的地積比率准許的最高建築面積。最終獲批的總建築面積視乎所取得的施工規劃許可證而定；
 - (vii) 該物業為45,403.21平方米地盤面積及112,900.33平方米總在建建築面積部分已按揭；及
 - (viii) 安徽綠城房地產開發有限公司有權就該物業上述45,403.21平方米地盤面積及112,900.33平方米總在建建築面積部分的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。

(9) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
19. 合肥百合公寓 中國 安徽省 合肥市 蜀山區 合作化南路	該物業由一個97,103.81平方米(1,045,225平方尺)總地盤面積的地盤組成。 該物業計劃分兩個分期發展為住宅發展，預計分別於2007年5月及2008年5月竣工。	該物業現時在施工中。	人民幣 326,000,000元 (貴集團應佔 54%權益： 人民幣 176,040,000元)

該物業計劃提供的建築面積如下：

	約估建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	193,300	2,080,681
商業	4,500	48,438
配套	7,042	75,800
	<u>204,842</u>	<u>2,204,919</u>

此外，該物業的地下層將提供共1,350個泊車位，總建築面積約47,318平方米(509,331平方尺)。

該物業已獲授的土地使用權，為期70年，於2073年3月屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證第(2004)0753號及(2004)0754號，該項包括97,103.81平方米地盤面積物業的土地使用權，為安徽綠城聯華房地產開發有限公司所有，為期70年，於2073年3月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據兩份由合肥市土地資源局(出讓人)與安徽綠城聯華房地產開發有限公司(承讓人)分別於2003年3月20日及2003年6月19日訂立的土地使用權出讓合同，該物業97,103.81平方米總土地面積的土地使用權已同意授予承讓人，為期70年，作住宅用途。
- (3) 根據5份由合肥市規劃局發出的建設工程規劃許可證2004995、2004996、2004997、2005668及2005986，分別於2004年12月8日、2005年8月23日及2005年11月18日發出，建議發展獲准包括總建築面積91,666.80平方米。
- (4) 如貴集團所指，該發展包括總建築面積約28,819平方米的部分，已以總代價約人民幣119,600,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣73,200,000元。估計尚需建築成本約人民幣466,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,094,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽綠城聯華房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2002年7月9日開始營運；
 - (ii) 安徽綠城聯華房地產開發有限公司已按土地出讓合同支付該物業的土地出讓金；
 - (iii) 根據兩份由合肥市土地資源局於2004年1月25日發出的國有土地使用證第(2004)0753號及0754號，安徽綠城聯華房地產開發有限公司已取得該包括地盤面積97,103.81平方米物業的土地使用權，土地使用期於2073年3月屆滿，作住宅用途；

- (iv) 安徽綠城聯華房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (v) 根據由合肥市規劃局於2005年8月18日發出的建築項目規劃批文第2005164號，該獲批的建築土地規模為208,800平方米（不包括44,000平方米的地庫面積）；
- (vi) 地盤面積97,101.76平方米的部分物業及總建築面積11,577平方米的在建物業已按揭；及
- (vii) 安徽綠城聯華房地產開發有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
20. 長沙桂花城 中國 湖南省 長沙市 雨花區 雨花大道 以南	該物業由一個155,211.47平方米 (1,670,697平方尺)總地盤面積的地 盤組成。 該物業計劃分兩個分期發展為一住 宅發展，預計分別於2006年12月及 2007年12月竣工。	該物業現時在施工中。	人民幣 565,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 288,150,000元)

該物業計劃提供的建築面積如下：

	約估建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	210,183	2,262,410
商業	15,922	171,384
配套	19,245	207,153
	<u>245,350</u>	<u>2,640,947</u>

此外，該物業的地下層將提供共1,239個泊車位及473個貯物空間，總建築面積約74,497平方米(801,886平方尺)。

該物業已獲授的土地使用權，為期70年，於2071年7月6日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2004)28751號，該項包括155,211.47平方米地盤面積物業的土地使用權，為湖南綠城投資置業有限公司所有，為期70年，於2071年7月6日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據一份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已同意由湖南省湘城房地產開發有限公司轉讓予湖南綠城投資置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 地點：雨花區黎托鄉大橋村兩花大道南測
 - (ii) 地盤面積：263畝，約相等於175,421平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
- (3) 根據由長沙市規劃管理局分別於2004年11月4日、2005年8月11日及2006年2月28日發出的第(2004)0325、(2005)0179、(2006)0001及(2006)0043號建設工程規劃許可證，該批准發展面積包括總建築面積171,673平方米。
- (4) 如貴集團指出，該發展包括總建築面積約23,755平方米、22個泊車位及19個貯物空間部分，已以總代價約人民幣95,000,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣210,700,000元。估計尚需建築成本約人民幣424,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,222,500,000元。

- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 湖南綠城投資置業有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣80,000,000元的有限公司並已於2003年11月14日開始營運；
 - (ii) 湖南綠城投資置業有限公司已按土地出讓合同支付該物業的價格；
 - (iii) 根據一份由長沙市土地資源局於2004年10月19日發出的國有土地使用證第(2004)28751號，湖南綠城投資置業有限公司已取得該包括地盤面積155,211.47平方米物業的土地使用權，土地使用期於2071年7月6日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 湖南綠城投資置業有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權的剩餘期限而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據由湖南省發展和改革委員會於2004年2月27日發出的建築項目規劃批文第(2004)14號及其後於2005年3月18日發出的通告，該獲批的建築土地規模地積比率少於1.6，即物業最大的建築規模(地面之上)為248,338.35平方米；
 - (vi) 該物業已按揭；及
 - (vii) 湖南綠城投資置業有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

房地產業權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
21. 新疆玫瑰園 中國 新疆省維吾爾自 治區 烏魯木齊 水磨溝區 水磨溝路紅橋山	該物業由一個189,215.76平方米 (2,036,718平方尺)地盤面積的地盤 組成。 該物業計劃分3個分期發展為一住宅 發展，預計於2006年9月至2008年11 月竣工。 該物業計劃的總建築面積約52,300平 方米(562,957平方尺)，作住宅用途。 該物業已獲授土地使用權，為期50 年，作綠化土地用途。	該物業現時在施工中。	人民幣 81,700,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 41,667,000元)

附註：

- (1) 根據7份國有土地使用證，該項包括189,215.74平方米地盤面積物業的土地使用權，為新疆陽光綠城房地產開發有限公司所有，為期50年，作綠化土地用途。其資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積 (平方米)
(2004)0008885	綠化	2053年7月10日	34,628.49
(2004)0008886	綠化	2053年7月10日	24,052.52
(2004)0008887	綠化	2053年7月10日	49,865.87
(2005)0009807	綠化	2055年2月2日	25,407.64
(2005)0009808	綠化	2055年2月2日	23,262.92
(2005)0009809	綠化	2055年2月2日	17,708.76
(2005)0009810	綠化	2055年2月2日	14,289.56
總計：			189,215.76

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2004)-1313號，該物業的土地使用權已同意授予新疆陽光綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地點：水磨溝區水磨溝路
(ii) 地盤面積：26,164平方米
(iii) 用途：住宅
(iv) 土地使用期：49年
(v) 地積比率：0.41

- (3) 根據5份由烏魯木齊市城市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	平方米發出日期
2004 000544	7,163.31	2004年10月9日
2004 000590	3,589.47	2004年10月25日
2005 000249	4,910.84	2005年6月7日
2005 000350-1及2	5,075.21	2005年7月26日
總數：		20,738.83

- (4) 如貴集團所指，該發展包括總建築面積約1,621平方米部分，已以總代價約人民幣9,270,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。

- (5) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣30,000,000元。估計尚需建築成本約人民幣121,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣260,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 新疆陽光綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2004年1月17日開始營運；
 - (ii) 根據政府的優待政策，新疆陽光綠城房地產開發有限公司獲豁免支付該物業的土地出讓金；
 - (iii) 根據7份由烏魯木齊土地資源局發出的國有土地使用證第(2004) 000885、000886、000887、(2005) 0009807、0009808、0009809及0009810號，新疆陽光綠城房地產開發有限公司已取得該包括地盤面積189,215.76平方米物業的土地使用權，土地使用期分別於2053年7月10日及2055年2月2日屆滿，作綠化土地用途；
 - (iv) 新疆陽光綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業的土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據於2004年由新疆維吾爾自治區發展計劃委員會發出的建築項目規劃批文第(2004)537號，該獲批的建築工程規模為60,000平方米；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
22. 北京百合公寓 (除已完工 部份外)	該物業由一個185,494.58平方米 (1,996,664平方尺)總地盤面積的地 盤組成。	該物業現時在施工中。	人民幣 547,000,000元
中國 北京市 房山區 閻村鎮 良鄉衛星城西 (連同第35項 物業一起發展)	該物業計劃分5期發展為一住宅發 展，預計分別於2007年6月及2010年 11月竣工。 該物業現時在施工中，計劃建築面 積如下：		(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 437,600,000元)

約估建築面積

	平方米	平方尺
住宅	303,783	3,269,920
商用	10,807	116,327
配套	14,870	160,061
	<u>329,460</u>	<u>3,546,308</u>

此外，該物業的地下層將提供共751個泊車位，總建築面積約89,498平方米(963,356平方尺)。

該物業已獲授的土地使用權，為期70年、50年及40年，於2074年8月25日、2054年8月25日及2044年8月25日屆滿，分別作住宅、地庫停車場及商業用途。

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用證，該項包括185,494.58平方米地盤面積物業的土地使用權，為北京陽光綠城房地產開發有限公司所有，為期70年及40年，分別作住宅及配套用途。其資料概述如下：

證書編號	年期	到期日	用途	地盤面積 (平方米)
(2004) 452	50年(地庫)	2054年8月25日	地庫停車場	70,037.18
	70年(住宅)	2074年8月25日	住宅，	
	40年(商用)	2044年8月25日	商用	
(2004) 453	50年(地庫)	2054年8月25日	地庫停車場	68,471.68
	70年(住宅)	2074年8月25日	住宅，	
(2004) 454	50年(地庫)	2054年8月25日	地庫停車場	46,985.72
	70年(住宅)	2074年8月25日	住宅，	
	40年(商用)	2044年8月25日	商用及	
			總計：	<u>185,494.58</u>

- (2) 根據3份土地使用權出讓合同第(2004)753、754及755號，該物業的土地使用權已同意授予北京陽光綠城房地產開發有限公司，如下：

合約編號	發行日期	位置	地盤面積	用途	年期
(2004) 753	2004年8月26日	百合公寓第二期 69、71及73幢裙樓 59-73幢及 16-20幢的地下車庫	70,092.59	住宅 商用 地下車庫	70年作住宅用途 40年作商用途及 50年作地下車庫用途
(2004) 754	2004年8月26日	百合公寓第二期 74、76及78幢裙樓 1-5商業樓，74-82幢及 21幢的地下車庫	46,842.82	住宅 地下車庫	70年作住宅用途 50年作地下車庫用途
(2004) 755	2004年8月26日	百合公寓第二期 83-92幢及 22及23幢的地下車庫	68,677.4	住宅 地下車庫	70年作住宅用途 40年作地下車庫用途

- (3) 根據7份由北京市規劃委員會發出的建設工程規劃許可證，該計劃發展資料概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
(2003) 0289	51,936.96	2003年3月4日
(2003) 0074	50,490.62	2003年6月9日
(2003) 0122	54,308.36	2003年10月9日
(2003) 0007	56,364.20	2003年10月28日
(2004) 0020	64,392.12	2004年6月1日
(2004) 0024	17,104.98	2004年6月14日
(2004) 0037	65,443.83	2004年9月22日
(2005) 0013	42,293.62	2005年2月22日
	總數：	
	402,334.69	

- (4) 如 貴集團所指，該發展包括總建築面積約24,337平方米的部分，已以總代價約人民幣85,700,000元預售。本行於估值過程中已計及該代價。
- (5) 如 貴集團所指，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣291,367,000元及尚需建築成本估計約人民幣525,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (6) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,400,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 北京陽光綠城房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣50,000,000元的有限公司並於2001年1月15日開始營運；
 - (ii) 北京陽光綠城房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業的土地出讓金；

- (iii) 根據3份由北京市國土資源局發出的國有土地使用證，北京陽光綠城房地產開發有限公司已取得該包括地盤面積185,494.58平方米物業的土地使用權，土地使用期分別於2044年8月25日、2054年8月25日及2074年8月25屆滿，分別作商業及地下車庫及住宅用途；
- (iv) 北京陽光綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (v) 根據由北京市發展與計劃委員會發出的建築項目規劃批文第(2002)955、(2002)2257及(2002)2217號，日期為2002年5月29日、2002年11月11日及2002年10月29日，該獲批的建築工程規模共578,050平方米；
- (vi) 該物業部分已按揭；及
- (vii) 北京陽光綠城房地產開發有限公司有權就該物業土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意。
- (8) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
23. 北京青龍橋第一期至二期 中國 北京市 海淀區 海淀鄉 青龍橋村	該物業由一個105,128.56平方米(1,131,604平方尺)地盤面積的地盤組成。 該物業計劃分兩個分期發展為一住宅發展，預計於2007年9月及2007年12月竣工。	該物業現時在施工中。	人民幣 682,000,000元 (貴集團應佔 65%權益： 人民幣 443,300,000元)

該物業現時在施工中，計劃建築面積如下：

	約估建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	68,413	736,398
配套	5,128	55,198
	<u>73,541</u>	<u>791,596</u>

此外，該物業的地下層將提供共387個泊車位，總建築面積約35,184平方米(378,721平方尺)。

該物業已獲授的土地使用權，為期70年，作住宅及配套用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2004)3210，該項包括105,128.56平方米地盤面積物業的土地使用權，為北京興業萬發房地產開發有限公司所有，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作配套用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2004)302號，該物業的土地使用權已授予北京興業萬發房地產開發有限公司，如下：
 - (i) 地點：海淀區海淀鄉青龍橋村
 - (ii) 地盤面積：105,129平方米
 - (iii) 用途：配套，住宅
 - (iv) 土地使用期：40年(配套)，70年(住宅)
- (3) 如貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣53,400,000元。估計尚需建築成本約人民幣338,500,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (4) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣1,377,000,000元。
- (5) 在吾等的估值過程中，吾等已假設物業的所有尚未償還拆遷成本已支付。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京興業萬發房地產開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於2001年10月26日開始營運；
 - (ii) 北京興業萬發房地產開發有限公司已按土地使用權出讓合同支付該物業的土地出讓金；
 - (iii) 根據北京市國土資源局發出的國有土地使用證第(2004)3210號，北京興業萬發房地產開發有限公司已取得地盤面積為105,129平方米的部分物業的土地使用權，土地使用期於2074年3月31日屆滿，作住宅用途，另於2044年3月31日屆滿，作配套用途；

- (iv) 北京興業萬發房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃地盤面積為105,129平方米的該物業而無須向政府支付額外土地出讓金；
- (v) 根據由北京市規劃委員會發出的建築項目規劃批文第(2005)0233號，日期為2005年9月30日，該獲批的建築工程規模共340,530平方米；
- (vi) 根據北京海淀鄉政府與北京興業萬發房地產開發有限公司簽定的聯合發展協議，北京海淀政府負責拆遷工程，並可擁有玉泉山區零售中心10,000平方米及黑山扈及安和橋地區餘下的遷買屋，北京興業萬發房地產開發有限公司負責折遷成本及興建遷買屋。
- (vii) 該物業已按揭；及
- (viii) 得到承按人同意後，北京興業萬發房地產開發有限公司有權轉讓及轉按該物業的土地使用權。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	沒有
營業執照	有

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值										
24. 湖南青竹園北及南區 中國 湖南省 長沙市開福區 撈刀河鎮青竹湖	該物業由一個1,308,011.17平方米(14,079,432平方尺)總地盤面積的地盤組成。 該物業計劃分不同分期發展為一住宅發展，預計分別於2007年12月至2009年12月竣工。 該物業計劃提供的建築面積如下：	土地上的拆遷及清理工序正在進行中。	人民幣 1,128,000,000元 (貴集團應佔 52.47%權益： 人民幣 591,861,600元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">約佔建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>279,796 3,011,724</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>13,800 148,543</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">293,596 3,160,267</td> </tr> </tbody> </table>	約佔建築面積		平方米	平方尺	住宅	279,796 3,011,724	配套	13,800 148,543		293,596 3,160,267		
約佔建築面積													
平方米	平方尺												
住宅	279,796 3,011,724												
配套	13,800 148,543												
	293,596 3,160,267												
	該物業已獲授的土地使用權，為期70年，作住宅用途及為期40年，作商業用途。												

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證第(2004)024241號及(2005)01713號，該項包括1,308,011平方米地盤面積物業的土地使用權，為湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司所有，為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。其資料概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2004) 024241	住宅，商用	2074年8月19日 2044年8月19日	667,648.07
(2005) 01713	住宅，商用	2075年3月9日 2045年3月9日	640,363.10
		總計：	1,308,011.17

- (2) 根據一份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已同意授予湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地點：長沙市開福區撈刀河鎮青竹湖
(ii) 地盤面積：667,648.07平方米
(iii) 用途：住宅及商用
(iv) 土地使用期：70年，作住宅用途；40年，作商業用途
(v) 地積比率：≤1.0

根據另一份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已同意授予湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地點：長沙市開福區撈刀河鎮青竹湖
(ii) 地盤面積：640,363.10平方米
(iii) 用途：住宅及商用
(iv) 土地使用期：70年，作住宅用途；40年，作商業用途
(v) 地積比率：≤1.0

- (3) 如 貴集團指出，於2006年3月31日，共用去總建築成本約人民幣72,300,000元。估計尚需建築成本約人民幣763,000,000元以完成該發展。本行於估值過程中已計及該建築成本。
- (4) 倘若計劃發展竣工，其資本值約人民幣2,679,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司已獲發一份營業執照，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣28,000,000元的有限公司並已於2003年9月26日開始營運；
 - (ii) 湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司已按土地出讓合同支付該物業的土地出讓金；
 - (iii) 根據由長沙市人民政府發出的國有土地使用證第(2004)024241號及(2005)01713號，湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司已取得該包括地盤面積1,308,011.17平方米物業的土地使用權，土地使用期分別於2074年8月19日及2075年3月9日屆滿，作住宅用途及分別於2044年8月19日及2045年3月9日屆滿，作商業用途；
 - (iv) 湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租賃該物業土地使用權的剩餘期限而無須向政府支付額外土地出讓金；
 - (v) 根據於2003年由湖南省計劃委員會發出的建築項目規劃批文第(2003) 19、300、302、943及957號，該獲批的建築工程規模為166,000平方米發展物業的建議建築面積不超過按出讓土地使用權合約所載的地積比率計算的最高准許建築面積。最終獲批建面積視乎所取得的施工規劃許可證而定；
 - (vi) 該物業已按揭；
 - (vii) 湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司有權就該物業的土地使用權進行轉讓及再按揭，須待承按人同意；
 - (viii) 根據土地使用權出讓合同，湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司須負責拆卸成本共人民幣111,007,800元，當政府完成搬遷工作後，須於2007年3月前支付；
 - (ix) 該物業建設工程施工因政府的拆遷工作延誤而延期；及
 - (x) 由於項目規劃許可證的批准及文件仍未取得，該項目的建築工程並未能展開。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權、主要批文及執照授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
商品房預售證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
25 舟山酒店式公寓 中國 浙江省 舟山市 定海區 臨城新區 國道329號 以北 世紀大道以西	該物業由1個地盤組成。地盤面積為20,964平方米(225,656平方尺)。 該物業計劃發展成辦公室／住宅發展項目，預計2009年4月竣工。 該物業計劃的總建築面積如下：	該物業現為空置地盤。	人民幣 169,000,000元
	約佔建築面積		
		平方米 平方尺	
	住宅	50,000 538,200	
	配套	18,300 196,981	
		<u>68,300</u> <u>735,181</u>	
	該物業的土地使用權已授出，至2042年7月18日屆滿，作酒店／服務式公寓用途。		

附註：

- (1) 根據第(2004)13712號的國有土地使用證，該物業的總地盤面積為20,964平方米，其土地使用權歸舟山綠城房地產開發有限公司，至2042年7月18日屆滿，作酒店式公寓用途。
- (2) 根據第(2002)110號土地使用權出讓合同，部分物業的土地使用權已授予舟山綠城酒店投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 ： 國道329號以北世紀大道以西
 - (ii) 地盤面積 ： 108,045平方米
 - (iii) 用途 ： 商用
 - (iv) 土地使用期 ： 40年
- (3) 如 貴集團指出，已付的總建築成本於2006年3月31日約為人民幣860,000元，而預計用以完成該發展項目的總建築成本估計約為人民幣306,000,000元。在本行估值過程中，本行已計及該等建築成本。
- (4) 該已計劃的發展項目完成後的資本值約為人民幣670,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 舟山綠城酒店投資有限公司與舟山綠城房地產開發有限公司已合併，可根據中國法律合法成立為一間註冊資本人民幣20,000,000元的有限公司並已於1999年12月16日開始營運；
 - (ii) 土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金已支付；
 - (iii) 根據舟山市國土資源局於2004年7月6日發出的第(2004)13712號的國有土地使用證，舟山綠城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的地盤面積為20,964平方米，土地使用期到2042年7月18日屆滿，作酒店式公寓用途；
 - (iv) 舟山綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業的土地使用權，而無須向政府支付額外的土地出讓金；
 - (v) 該物業已按揭；
 - (vi) 舟山綠城房地產開發有限公司有權自由轉讓及再按揭物業，但須待承按人同意；及
 - (vii) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。

(6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
26	舟山黨校 中國 浙江省 舟山市 定海區 文化路116號	該物業由1個地盤組成。地盤面積為 16,272平方米(175,152平方尺)。 該物業計劃發展成住宅發展項目， 預計2007年12月竣工。 該物業計劃的總建築面積約為8,113 平方米(87,328平方尺)，作住宅用 途。 該物業的土地使用權已授出，為期 70年，至2072年5月10日屆滿，作住 宅用途。	人民幣 30,000,000元

附註：

- (1) 根據第(2004)1019號國有土地使用證，該物業的地盤面積為16,272.03平方米，其土地使用權歸舟山綠城房地產開發有限公司，為期70年，至2072年5月10日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(2004)27號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已同意授予綠城房地產集團有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：文化路以東
 - (ii) 地盤面積：19,065平方米(包括道路面積2,793平方米)
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：≤0.5
- (3) 如 貴集團指出，已付的總建築成本於2006年3月31日約為人民幣280,000元，而預計用以完成該發展項目的總建築成本約為人民幣25,500,000元。在本行估值過程中，本行已計及該等建築成本。
- (4) 該已計劃的發展項目完成後的資本值約為人民幣73,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 舟山綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由1999年12月16日開始經營至2005年12月15日；
 - (ii) 舟山綠城房地產開發有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iii) 根據舟山市國土資源局於2004年5月10日發出的第(2004)1019號國有土地使用證，舟山綠城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的地盤面積為16,272平方米，土地使用期到2072年5月10日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 舟山綠城房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業土地使用權，而無須向政府支付額外的土地出讓金；
 - (v) 該物業並無任何按揭或任何法律上的負擔；
 - (vi) 由於地方政府延誤了地盤的清理工序，故物業的所有權仍未交付 貴集團。舟山市國土資源局同意把施工日期延遲至土地所有權交付後兩個月；及
 - (vii) 由於項目規劃許可證的一切批文和文件尚未取得，該物業尚未能施工。

(6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
27. 小東門632號 街坊段及董家渡 620-625號街坊 (將與第49項物 業一同發展) 中國 上海市 黃浦區	該物業由兩個地盤組成。總地盤面 積為57,414平方米(618,650平方尺)。 該物業計劃發展成3個分期的住宅發 展項目。發展項目的各分期預計於 2008年12月至2009年4月間竣工。 該物業將由上海董家渡的部分組 成，計劃提供下列部分建築面積：	該物業現為空置地盤。	人民幣 2,522,000,000元 (貴集團應佔 51%的權益： 人民幣 1,286,220,000元)
約佔建築面積			
平方米 平方尺			
住宅	205,000	2,206,620	
商用	11,000	118,404	
配套	9,000	96,876	
	225,000	2,421,900	
此外，上海董家渡項目的所有發展 項目將提供於地庫的合共1,500個泊 車位，總建築面積約為75,000平方米 (807,300平方尺)。			
該物業的土地使用權已授出，分別 至2074年8月23日及2074年8月30日 屆滿，作住宅用途。			

附註：

- (1) 根據兩份上海市房地產權證，該物業由57,414平方米的地盤面積組成，其土地使用權歸上海華浙外灘置業有限公司所有，為期70年，分別至2074年8月23日及2074年8月30日屆滿，作住宅用途。詳情概況如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積 (平方米)
(2004)008055	住宅	2074年8月23日	10,364
(2004)008660	住宅	2074年8月30日	47,050
總計：			57,414

- (2) 根據第(2004)58號土地使用權出讓合同，部分物業的土地使用權已同意授予上海華浙外灘置業有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 ： 黃浦區董家渡620號街坊1/1丘
(ii) 地盤面積 ： 47,050平方米
(iii) 用途 ： 住宅
(iv) 土地使用期 ： 70年
(v) 地積比率 ： 3.43

根據第(2004)49號土地使用權出讓合同，部分物業的土地使用權已同意授予上海華浙外灘置業有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 黃浦區小東門632號街坊1/2丘
- (ii) 地盤面積 : 10,364平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 3.39

根據第(2004)48號土地使用權出讓合同，部分物業的土地使用權已同意授予上海華浙外灘置業有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 黃浦區小東門631號街坊
- (ii) 地盤面積 : 8,344平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 地積比率 : 3.4

- (3) 獲 貴集團告知，已付的總建築成本於2006年3月31日約為人民幣6,700,000元，而預計用以完成該發展項目的總建築成本估計約為人民幣954,000,000元。在本行估值過程中，本行已計及該等建築成本。
- (4) 全部的發展項目完成後的資本值約為人民幣5,389,000,000元。
- (5) 吾等在估值過程中已假設物業的所有尚未償還拆遷成本已支付。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海華浙外灘置業有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2002年9月26日開始經營；
 - (ii) 由於訂立了兩份上海市房地產權證，並全數付清該土地出讓合同內協議的相關費用，上海華浙外灘置業有限公司已取得部分物業的土地使用權，總地盤面積為57,414平方米，分別於2074年8月23日及2074年8月30日屆滿作住宅用途；
 - (iii) 根據上海計劃委員會於2002年12月18日發出的第(2002)500, 508及509號建築項目規劃批文，獲批准的建築工程總土地面積為65,750平方米；
 - (iv) 貴集團尚未支付分別為人民幣966,600,000元及人民幣10,000,000元的賠償成本及綠地建築費用；
 - (v) 根據該份土地使用權出讓合同，該物業的建築工程應於2005年12月31日施工。由於該土地尚未完成清理，該物業的建築工程不能開始。黃浦區房屋土地管理局同意該物業的開工期建長至2006年12月31日前；
 - (vi) 地盤面積為47,050平方米的部分物業已按揭；
 - (vii) 上海華浙外灘置業有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權，而無須支付額外的土地出讓金；
 - (viii) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始；
 - (ix) 此外， 貴集團在取得物業的國有土地使用證前，負責拆遷部份的整體工程(物業第49號)；及
 - (x) 得到承按人同意後，上海華浙外灘置業有限公司有權轉讓及轉按該物業地盤面積為47,050平方米的土地使用權。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
28. 星橋項目之部分 (將與第54項物業一同發展)	該物業由1個地盤組成。地盤面積為37,194.90平方米(400,366平方尺)。	該物業現為空置地盤。	人民幣 64,000,000元
中國 浙江省 杭州市 余杭區 星橋開發區大街 南星村	該物業計劃發展成商用／住宅發展項目，預計於2009年5月竣工。		(貴集團應佔 35%的權益： 人民幣 22,400,000元)
	約估建築面積		
		平方米 平方尺	
	住宅	90,030 969,083	
	商用	5,000 53,820	
		<u>95,030</u> <u>1,022,903</u>	
	此外，星橋項目的所有發展項目將提供於地庫的合共600個泊車位，總建築面積約為27,500平方米(296,010平方尺)。		
	該物業的土地使用權已授出，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據第(2005)104-375號國有土地使用證，該物業的地盤面積為37,194.9平方米，其土地使用權歸杭州九洲房地產開發有限公司，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途，分別於2072年12月19日及2042年12月19日屆滿。
- (2) 根據第(2002)244號土地使用權出讓合同，部分物業的土地使用權已同意授予杭州九洲房地產開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 ： 星橋街南星村
 - (ii) 地盤面積 ： 75,776平方米
 - (iii) 用途 ： 住宅／商用
 - (iv) 土地使用期 ： 70年(住宅)／40年(商用)
 - (v) 地積比率 ： 1.29
- (3) 獲 貴集團告知，已付的總建築成本於2006年3月31日約為人民幣100,000元。預計用以完成全部發展項目的尚需建築成本估計約為人民幣245,000,000元。在本行估值過程中，本行已計及該等建築成本。
- (4) 全部的發展項目完成後的資本值約為人民幣528,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，由2004年6月18日開始經營；
 - (ii) 杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iii) 根據杭州九洲房地產開發公司發出的國有土地使用證，杭州九洲房地產開發有限公司已取得部分物業的土地使用權，該物業的地盤面積為37,194.9平方米，土地使用期為70年，至2072年12月19日屆滿，作住宅用途，另為期40年，作商業用途；
 - (iv) 杭州九洲房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及出租該物業，而不須向政府支付額外的土地出讓金；

- (v) 名為杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司的项目公司（「該項目公司」）於2004年6月18日由綠城房地產集團公司、杭州九洲房地產開發有限公司及邵楓分別獻出35%、30%及35%的資本成立。發展該項目由該項目公司負責。現時的證書及批准已發給杭州九洲房地產開發有限公司；
- (vi) 根據杭州市閒置土地處理辦法，建築項目可延遲，由於 貴集團因政府引起的延誤而未曾於指定時限內開始發展該物業，故不須支付罰款；
- (vii) 根據杭州市余杭區開發規劃局於2002年8月19日發出的第(2002)232號建築項目規劃批文，該物業及第55號物業獲批准的建築工程面積為100,000平方米；
- (viii) 該物業並無任何按揭；及
- (ix) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	無

物業	概況及年期	估用詳情	於2006年																	
			3月31日 現況下的資本值																	
29. 寧波綠園 中國 浙江省 寧波市 滄海路 226號 科技園	該物業由1個地盤組成。地盤面積為37,680平方米(405,588平方尺)。 該物業計劃發展成辦公室／住宅發展項目，預計於2008年9竣工。 該物業計劃有下列建築面積：	該物業現為空置地盤。	人民幣 288,000,000元 (貴集團應佔 50%的權益： 人民幣 144,000,000元)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th colspan="2">約佔建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>65,437</td> <td>704,364</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>30,175</td> <td>324,804</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>6,664</td> <td>71,731</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>102,276</u></td> <td><u>1,100,899</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	約佔建築面積		平方米	平方尺	住宅	65,437	704,364	辦公室	30,175	324,804	配套	6,664	71,731		<u>102,276</u>	<u>1,100,899</u>		
部分	約佔建築面積																			
	平方米	平方尺																		
住宅	65,437	704,364																		
辦公室	30,175	324,804																		
配套	6,664	71,731																		
	<u>102,276</u>	<u>1,100,899</u>																		
	此外，該物業將提供於地庫的合共660個泊車位，總建築面積約為32,629平方米(351,219平方尺)。																			
	該物業的土地使用權已授出，為期40年及70年，作商業及住宅用途。																			

附註：

- (1) 根據第(2006)21203號國有土地使用證，該物業的地盤面積為37,680平方米，其土地使用權歸寧波浙報業綠城房地產開發有限公司(前稱寧波綠城均勝房地產公司)，為期70年及40年，至2075年12月30日及2045年12月30日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據第(2005)002號國有土地使用權出讓合同，該物業的地盤面積為37,680平方米，其土地使用權已同意授予寧波綠城均勝房地產公司，詳情如下：
 - (i) 位置：寧波市滄海路
 - (ii) 地盤面積：37,680平方米
 - (iii) 用途：住宅／商用
 - (iv) 土地使用期：70年(住宅)／40年(商用)
 - (v) 地積比率：2.5

根據於2005年7月4日的土地使用權出讓合同補充協議，該地積比率已調整為2.71。

- (3) 如貴集團指出，於2006年3月31日已付的總建築成本約為人民幣5,200,000元。用以完成發展項目的尚需建築成本估計約為人民幣356,000,000元。製作本估值時，本行已計及該等建築成本。
- (4) 已計劃發展項目完成時的資本值約為人民幣910,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波綠城均勝房地產公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由2004年12月17日開始經營；
 - (ii) 寧波綠城均勝房地產公司已清付土地使用權出讓合同列明該物業的所有土地出讓金；

- (iii) 根據寧波市國土資源局於2006年1月17日發出的第(2006)21203號國有土地使用證，浙江報業綠城投資有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的地盤面積為37,680平方米，土地使用期於2075年12月30日及2045年12月30日屆滿，分別作住宅及商業／辦公室用途；
- (iv) 浙江報業綠城投資有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業連同該物業餘下的土地使用權期限，而無須向政府支付額外的土地出讓金；及
- (v) 根據寧波規劃局於2006年4月20日發出的建設工程規劃許可證第(2006)0207020，獲准的施工規模為135,922.4平方米
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	無
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	無

			於2006年 3月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
30. 嘉和九堡項目部分(將與第55項物業一同發展)	該物業由1個地盤組成。地盤面積為60,955平方米(656,180平方尺)。	在地盤內發現一些空置的建築物及農舍。	人民幣 471,000,000元
中國	該物業計劃發展成住宅／商用發展項目，預計於2010年5月竣工。該物業將由九堡項目的部分組成，計劃提供下列部分建築面積：		
浙江省			
杭州市			
江干區			
九堡鎮			
楊公村地塊B1, B2及B3		約估建築面積	
		平方米 平方尺	
	住宅	239,000 2,572,596	
	商用	6,000 64,584	
	配套	6,380 68,674	
		<u>251,380</u> <u>2,705,854</u>	
	此外，該物業將提供於地庫的合共1,600個泊車位，總建築面積約84,620平方米(910,850平方尺)。		
	該物業的土地使用權已授出，作住宅用途，至2065年10月31日屆滿。		

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於2004年7月22日發出的3份國有土地使用證第(2004)000159號、(2004)000160號及(2004)000161號，該物業的地盤面積為60,955平方米，其土地使用權歸浙江嘉和實業有限公司，至2065年10月31日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據杭州市國土資源局(甲方)及浙江嘉和實業有限公司(乙方)於2004年6月16日訂立的嘉和樂園地塊出讓合同補充協議(二)，甲方同意嘉和樂園地塊在法律上的用途轉為住宅用途。該地盤的總地盤面積約為172,390平方米，其中已出讓的土地約為100,809平方米，最大的批准准許建築面積約為252,022.5平方米。
- (3) 根據寧波華善國際貿易有限公司(甲方)及杭州綠城房地產開發有限公司(乙方)於2006年1月20日訂立的股權轉讓協議書，甲方同意把浙江嘉和實業有限公司註冊資本中10%的股份轉讓予乙方。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江嘉和實業有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由1995年4月18日開始經營。
 - (ii) 直至 貴集團取得批准資質前，浙江嘉和實業有限公司不能從事物業發展業務。
 - (iii) 浙江嘉和實業有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iv) 根據杭州市國土資源局於2004年7月發出的第(2004)000159, (2004)000160及(2004)000161號3份國有土地使用證，浙江嘉和實業有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的總地盤面積為60,955平方米，土地使用期到2065年10月31日屆滿，作住宅用途；
 - (v) 整體發展的部分國有土地使用權證(物業第58)包括地盤面積39,854平方米，在浙江嘉和實業有限公司完成拆遷前，不得領取；

- (vi) 浙江嘉和實業有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業的土地使用權，而無須向政府支付額外的土地出讓金；
- (vii) 杭州市國土資源局及浙江嘉和實業有限公司訂立的土地出讓合同、嘉和樂園地塊出讓合同補充協議及嘉和樂園地塊出讓合同補充協議(二)實屬有效並對雙方有約束力；
- (viii) 部分物業已被按揭；及
- (ix) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	無
建築項目規劃許可證	無
營業執照	有

第三類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
31. 七里香溪 別墅園未出售 部分	七里香溪是於2005年6月竣工的住宅 發展項目。	該物業現已竣工。	人民幣 48,000,000元
中國 浙江省 杭州市 富陽市 受降鎮 四聯村	該物業建築面積為6,038平方米 (64,993平方尺)，作住宅用途。		(貴集團應佔 30%的權益： 人民幣 14,400,000元)

附註：

- (1) 根據4份國有土地使用證，該物業的地盤面積為367,969.3平方米，其土地使用權歸杭州集美房地產開發有限公司，為期70年，分別至2071年6月7日及2071年12月9日屆滿，作住宅用途。詳情概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002)3005	住宅	2071年12月9日	97,333.30
(2002)3006	住宅	2071年12月9日	2,722.70
(2002)3007	住宅	2071年12月9日	13,913.30
(2002)3306	住宅	2071年6月7日	254,000.00
總計：			<u>367,969.30</u>

- (2) 根據第(2001)121及122號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權同意已授予杭州集美房地產開發有限公司，詳情如下：

- (i) 位置：浙江省杭州市富陽市受降鎮四聯村
(ii) 總地盤面積：375,668.31平方米
(iii) 用途：住宅
(iv) 土地使用期：70年
(v) 地積比率：1.2

- (3) 根據兩份由富陽市建設局發出的建設工程規劃許可證，預計的發展項目詳情概要如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發出日期
0133600	36,330	2001年8月2日
0133761	87,000	2003年1月6日
總計：		<u>123,330</u>

- (4) 獲貴集團告知，約112,421.61平方米總建築面積的部分發展項目已預售，總代價約為人民幣731,000,000元。在本行估值過程中，本行已計及該等代價。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州集美房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣32,000,000元，由2000年10月24日開始經營。
 - (ii) 杭州集美房地產開發有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iii) 根據杭州市國土資源局發出的4份國有土地使用權證，杭州集美房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的總地盤面積為367,969.30平方米，土地使用期分別到2071年6月7日及2071年12月9日屆滿，作住宅用途；
 - (iv) 杭州集美房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業連同該物業餘下的土地使用權期限，而無須向政府支付額外的土地出讓金；
 - (v) 根據富陽規劃局分別於2001年4月29日及2001年6月19日發出的第(2001)196號及第(2001)303號建築項目規劃批文，獲批准的建築工程總土地面積共為225,000平方米；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
32. 春江花月 第一期及二期 未出售部分 中國 浙江省 杭州市 上城區 復興路19號地盤	春江花月第一期及二期由分別於 2004年2月及2005年3月竣工的兩個 分期的住宅發展項目組成。 春江花月第一期及二期未出售的部 分的建築面積約為1,527平方米 (16,437平方尺)，作住宅用途，及 1,688平方米(18,170平方尺)作商業 用途。 此外，該物業由合共86個泊車位。 該物業的土地使用權已授出，為期 70年，作住宅用途，另為期40年， 作商業用途，並為期50年，作綜合 用途。	該物業現正空置。	人民幣 63,000,000元

附註：

- (1) 根據14份國有土地使用證，該物業佔部份為119,372平方米的地盤面積，其土地使用權歸杭州綠城房地產開發有限公司，分別為期40年、50年及70年，分別作商用、綜合及住宅用途。詳情概述如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2002) 000109	住宅	2072年6月25日	8,606
(2002) 000110	住宅	2072年6月25日	10,636
(2002) 000112	商用	2042年6月25日	500
(2002) 000111	綜合	2052年6月25日	909
(2003) 000307	住宅	2071年7月19日	28,274
(2003) 000308	綜合	2051年7月19日	1,483
(2003) 000309	商用	2041年7月19日	410
(2003) 000310	住宅	2071年7月19日	27,692
(2003) 000311	商用	2041年7月19日	79
(2005) 000184	住宅	2072年3月13日	15,277
(2005) 000185	商用	2042年3月13日	1,795
(2005) 000186	綜合	2052年3月13日	340
(2005) 000187	住宅	2072年3月13日	22,229
(2005) 000188	商用	2042年3月13日	1,097
總計：			<u>119,372</u>

- (2) 根據10份房屋所有權證，該物業的建築面積為1,485.88平方米，其房屋所有權歸杭州綠城房地產開發有限公司。詳情概述如下：

證書編號	用途	建築面積(平方米)
0065287	住宅	147.49
0065245	住宅	147.61
0065179	住宅	142.85
0065175	住宅	142.48
0065173	住宅	142.48
0359806	住宅	147.33
0359805	住宅	143.25
0065120	住宅	156.81
0065139	住宅	156.81
0065194	住宅	158.77
	總計：	<u>1,485.88</u>

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 杭州綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由2000年10月23日開始經營。
- (ii) 根據14份由杭州市國土資源局發出的國有土地使用證第(2002)000109、(2002)000110、(2002)000111、(2002)000112、(2003)000107、(2003)000108、(2003)000109、(2003)000110、(2003)000111、(2003)000307、(2003)000308、(2003)000309、(2003)000310及(2003)000311號，杭州綠城房地產開發有限公司已取得該物業包括總地盤面積部份119,372平方米的土地使用權，土地使用期於2041年7月19日至2072年6月25日屆滿，分別作綜合、商業及住宅用途；
- (iii) 地盤面積為17,412平方米的部分物業已被按揭；及
- (iv) 倘若承按人同意，杭州綠城房地產開發有限公司有權轉讓及轉按地盤面積為17,412平方米部分物業的土地使用權。

- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
33. 上海綠城 第一期及二期 未出售部分 (連同第16項物 業一起發展) 中國 上海市 浦東新區 錦和路99號	上海綠城是住宅發展項目，由3個分期組成。 該物業由分別於2004年10月及2005年9月竣工的上海綠城第一期及二期未出售的住宅單位和892個泊車位組成。 該物業由作住宅用途的總建築面積約為952平方米(10,247平方尺)，及作商業用途的1,055平方米(11,356平方尺)組成。 此外，該物業由合共892個泊車位組成。 該物業的土地使用權已授出，為期70年，至2072年6月20日及2073年11月23日屆滿，作住宅用途。	該物業已竣工。	人民幣 198,000,000元

附註：

- (1) 根據第(2002)051052號及第(2003)113668號上海市房地產權證，該物業由186,535平方米的地盤面積部分組成，其土地使用權歸上海綠宇房地產開發有限公司所有，為期70年，至2072年6月20日及2073年11月23日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海綠宇房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，由2000年7月19日開始經營；
 - (ii) 由於該國有土地使用證，並全數付清該土地轉讓合同內協議的相關費用，上海綠宇房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業佔總地盤面積為187,118平方米的部分，為期分別於2072年6月20日及2073年11月23日到期，作住宅用途；
 - (iii) 該物業部份已被按揭；及
 - (iv) 上海綠宇房地產開發有限公司有權轉讓及再按揭該物業，但須待承按人同意。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		
34. 合肥桂花園 第一期及二期 (部分) 未出售 部分	該物業由分別於2004年9月及2006年 3月竣工的第一期及二期(部分) 未出 售部分組成。	該物業現正空置。	人民幣 163,000,000元	
中國 安徽省 合肥市 高新技術產業開 發區	合肥桂花園第一期未出售的部分由 下列建築面積組成：		(貴集團應佔 90%的權益： 人民幣 146,700,000元)	
	部分	約佔建築面積		
		平方米	平方尺	
黃山路以南	住宅	34,171	367,817	
KJV-1-1地塊	商用	2,236	24,068	
		36,407	391,885	

此外，該物業由於地庫的990個泊車位及貯物位組成。

該物業的土地使用權已授出，為期70年，2071年8月10日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據第2001-18號國有土地使用證，該物業的地盤面積為319,729.10平方米，其土地使用權歸安徽綠城房地產開發有限公司，為期70年，至2071年8月10日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由2001年8月9日開始經營；
 - (ii) 根據由合肥商新技術產業開發區土地管理局於2001年8月10日發出的國有土地使用證書第2001-18號，安徽綠城房地產開發有限公司已取得地盤面積319,729.1平方米的該物業的土地使用權，使用期於2071年8月10日屆滿，作住宅用途；
 - (iii) 部分物業已按揭；及
 - (iv) 安徽綠城房地產開發有限公司有權轉讓及再按揭該物業，但須待承按人同意。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
35. 北京百合公寓 第一期及二期 未出售部分 中國 北京市 房山區 閻村鎮 良鄉衛星城 (連同第22項 物業一起發展)	該物業由分別於2005年5月及2005年 9月竣工的北京百合公寓第一期及二 期未出售及已預售的住宅及商用單 位和805個泊車位組成。 該物業的總建築面積約為33,795平方 米(363,769平方尺)，作住宅用途。 此外，該物業由於地庫的714個泊車 位及84個貯物單位組成，總建築面 積為31,677平方米(340,971平方 尺)。 該物業的土地使用權已授出，分別 為期70年及50年，於2073年6月8 日、2073年11月17日及2053年11 月17日屆滿，作住宅、地下停車場 及配套用途。	該物業現正空置。	人民幣 183,000,000元 (貴集團應佔 80%的權益： 人民幣 146,400,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的地盤面積為259,018.81平方米，其土地使用權歸北京陽光綠城房地產開發有限公司，分別為期70年及50年，作住宅及配套用途。詳情概況如下：

證書編號	年期	到期日	用途	地盤面積(平方米)
(2003)240	70年	2073年6月8日	住宅	83,610.65
(2003)536	70年	2073年11月17日	住宅	175,408.16
	50年	2053年11月17日	配套	
總計：				<u>259,018.81</u>

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 北京陽光綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2001年1月15日開始經營；
- (ii) 由於該國有土地使用證，並全數付清該土地轉讓合同內協議的相關費用，北京陽光綠城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的總地盤面積為259,018.81平方米，分別為期70年及50年，作住宅及配套用途；
- (iii) 該物業已按揭；及
- (iv) 倘若承按人同意，北京陽光綠城房地產開發有限公司有權轉讓及轉按該物業的土地使用權。

- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
36. 杭州綠園的 1個泊車位 中國 浙江省 杭州市 西湖區求是路 36號	杭州綠園的1個未售出的泊車位於 2003年11月竣工。 該物業的土地使用權已授出，為期 70年，至2070年11月29日屆滿，作 住宅用途，另為期50年，至2050年 11月29日屆滿，作綜合用途。	該物業現正空置。	人民幣 280,000元

附註：

- (1) 根據第(2003)000087-000089號國有土地使用證，該物業的總地盤面積為36,703平方米，其土地使用權歸浙江省綠園房地產有限公司，為期70年，作住宅用途，至2070年11月29日屆滿，另為期50年，作綜合用途，至2050年11月29日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江省綠園房地產有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由1998年12月16日開始經營；
 - (ii) 由於訂立了土地使用權出讓合同及發出了國有土地使用證，並全數付清該土地轉讓合同內協議的相關費用，浙江省綠園房地產有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的地盤面積為36,703平方米，土地使用期分別於2070年11月29日，2050年11月29日及2040年11月29日屆滿，供住宅，綜合及商業用途；
 - (iii) 該物業由 貴集團合法擁有；
 - (iv) 該物業並無任何按揭或任何法律上的負擔；及
 - (v) 浙江省綠園房地產有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權，而無須支付額外的土地出讓金。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
37. 丹桂公寓 1幢3-101室 中國 浙江省 杭州市 西湖區文三西路 85號	該物業由丹桂公寓1個公寓單位組成，建築面積為124.43平方米(1,339平方尺)。該物業約於1997年7月竣工。 該物業的土地使用權已授出，為期70年，至2073年1月21日屆滿，作住宅用途。	該物業現已租出。	人民幣 1,240,000元

附註：

- (1) 根據第0002439號房屋所有權證，該物業的建築面積為124.43平方米，其房屋所有權歸浙江省綠園房地產有限公司及杭州錢塘房地產開發公司，為期70年，作住宅用途，至2073年1月21日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 綠城房地產集團有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由1998年12月16日開始經營；
 - (ii) 由於訂立了房屋所有權證，浙江省綠園房地產有限公司及杭州錢塘房地產開發公司已取得該物業的土地使用權；及
 - (iii) 根據杭州錢塘房地產開發公司及綠城房地產集團有限公司於2005年6月25日訂立的補充協議，該物業的所有權全數轉讓予綠城房地產集團有限公司。然而，有關房屋所有權證的所有權仍未變更。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
38. 月桂花園 3幢4樓 一公寓單位及 B幢一辦公單位 及3幢2樓 一辦公單位	該物業由於1997年5月竣工的月桂花園兩個辦公室單位及1個公寓單位組成。 該物業有下列建築面積：	該物業現正空置。	人民幣 10,000,000元
中國	部分	約佔建築面積	
浙江省		平方米	平方尺
杭州市	辦公室	891.7	9,598
西湖區	公寓	115.0	1,238
文三西路251號		<u>1,006.7</u>	<u>10,836</u>
	該物業的土地使用權已授出，由1999年3月26日起為期70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據3份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸杭州錢塘房地產開發公司及綠城房地產集團有限公司。詳情概述如下：

房屋所有權證編號	物業	用途	建築面積(平方米)
0003582	月桂花園3幢2樓	辦公室	700.00
0004132	月桂花園文苑路203號B幢	辦公室	191.70
0004389	月桂花園3幢402室	住宅	115.00
		總計：	<u>1,006.70</u>

- (2) 根據中國法律意見：
- 杭州錢塘房地產開發公司根據中國法律合法成立；
 - 由於訂立了房屋所有權證，杭州錢塘房地產開發公司已取得該物業的土地使用權；及
 - 根據杭州錢塘房地產開發公司及綠城房地產集團有限公司於2005年6月25日訂立的補充協議，該物業的所有權全數轉讓予綠城房地產集團有限公司。然而，有關房屋所有權證的所有權仍未變更。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日	
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值	
39. 蘭桂花園 H3幢1個辦公室 單位、13幢 2-101室、 4個宿舍單位、 H1-12商鋪 鋪位及 6個泊車位 中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路386號	該物業由於1999年4月竣工的蘭桂花園內1間零售店、1個辦公室單位及4個宿舍單位組成。 該物業的建築面積如下： 部分	部分物業現已租出。	人民幣 20,000,000元	
			約估建築面積	
			平方米	平方尺
	商用		90.00	15,356
	辦公室		1,426.62	8,451
	公寓及宿舍		240.00	2,583
			<u>1,756.62</u>	<u>18,908</u>
	此外，物業包括6個泊車位及75個儲物空間。			
	物業的土地使用權已授出，由1998年6月30日起，為期70年，作住宅用途。			

附註：

- (1) 根據4份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸浙江綠城房地產有限公司、杭州錢塘房地產開發公司及杭州日月星貿工集團有限公司。詳情概況如下：

房屋所有權證編號	物業	用途	建築面積(平方米)
0012815	蘭桂花園H3幢1個辦公室單位	辦公室	1,426.62
0012840	蘭桂花園13幢1-101室	住宅	80.00
0012844	蘭桂花園4個宿舍單位	住宅	160.00
0012850	蘭桂花園H1-12商鋪鋪位	商用	90.00
		總計：	<u><u>1,756.62</u></u>

根據另外6份房屋所有權證第0012828、0012841、0012842、0012843、0012845及0012865，該6個泊車位的房屋擁有權屬浙江綠城房地產有限公司、杭州錢塘房地產開發公司及杭州明星貿工集團有限公司。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 綠城房地產集團有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，並於1998年12月16日開始經營；
- (ii) 由於訂立了房屋所有權證，浙江綠城房地產有限公司、杭州錢塘房地產開發公司及杭州明星貿工集團有限公司已取得該物業的土地使用權；及
- (iii) 根據浙江綠城房地產有限公司、杭州錢塘房地產開發公司及杭州日月星貿工集團有限公司於2005年6月25日訂立的補充協議，該物業的所有權全數轉讓予綠城房地產集團有限公司。然而，有關房屋所有權證的所有權未曾改變。

(3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
40. 舟山丹桂花園 第一期 6間未出售商鋪 單位 人民北路 中國 浙江省 舟山市 定海區	該物業由於2003年5月竣工的綜合住宅發展項目內6個商鋪單位組成。 該物業的建築面積約為573平方米(6,168平方尺)。 該物業的土地使用權已授出，為期70年，至2071年1月9日屆滿，作住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 4,600,000元

附註：

- (1) 根據由舟山市土地管理局於2001年1月11日發出的第(2001)2—25號國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予舟山綠城房地產開發有限公司，為期70年，至2071年1月9日屆滿，作住宅用途。該物業由26,098.8平方米的總土地面積的部分組成。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 舟山綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司；
 - (ii) 根據舟山房地產管理處分別於2001年6月26日、2001年7月19日及2001年9月7日發出的第(2001)19、24及30號商品房預售許可證，預售該物業已獲批准；及
 - (iii) 舟山綠城房地產開發有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權，而無須支付額外的土地出讓金。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
41. 桂花城部分 未出售單位 中國 浙江省 杭州市 西湖區 紫荊花路69號	該物業由於2002年7月至2003年1月竣工的大型綜合住宅發展項目桂花城內4個泊車位及44個貯物單位組成。 該物業的土地使用權已授出，為期50年，至2054年1月15日屆滿，作綜合用途；為期40年，至2044年1月15日屆滿，作商業用途。	該物業現正空置。	人民幣 970,000元

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用證，該物業由149,892平方米的總地盤面積部分組成，其土地使用權歸杭州桂花城房地產開發經營有限公司所有，為期70年，作住宅用途。詳情概況如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(1999)000563	住宅	2069年5月27日	95,606
(1999)000564	住宅	2069年5月27日	46,912
(2002)020028	住宅	2066年4月26日	7,374
總計：			149,892

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，並於1998年4月24日開始經營；
- (ii) 杭州桂花城房地產開發經營有限公司已付清土地使用權出讓合同所列明的該物業所有土地出讓金；
- (iii) 根據浙江省建設廳於1999年4月23日發出的第78及87號、於2000年3月22日發出的第(2000)10及13號、分別於2001年11月9日及2002年4月26日發出的第(2001)0088及(2002)0027號及於2003年5月23日發出的第(2003)003號及(2005)0076號商品房預售證，預售該項目已獲批准；
- (iv) 得到承按人同意後，杭州桂花城房地產開發經營有限公司有權租出、轉讓、按揭該物業，而無須支付額外的土地出讓金；
- (v) 根據由杭州市規劃局於2001年7月31日發出的第(2001)580號建築項目規劃批文，桂花城三期的發展規模中12,000平方米獲批准作住宅用途及28,000平方米作商用／辦公室用途。發展規模於2004年12月27日被該委員會修改，且33,776平方米的經調整面積獲批准作商用／辦公室用途(第B-C20200441600號批文)；
- (vi) 發展項目的整體地盤面積為6,984平方米的部分已按揭；及
- (vii) 倘若承按人同意，杭州桂花城房地產開發經營有限公司有權轉讓及轉按該物業的土地使用權。

- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年 3月31日 現況下的資本值
42. 海寧百合新城公寓1期 未出售的部分 (連同第14項 物業一起發展) 中國 浙江省 海寧市 東至文苑路、 南至三環南路、 西至海寧大街 以西及北至二環 南路	該物業由剛於2005年12月竣工的 海寧百合新城公寓1期未出售的部分 組成。 該物業的建築面積約為1,648平方米 (17,739平方尺)，作住宅用途，有 44個泊車位及14個貯物單位。 該物業的土地使用權已授出，為期 70年，至2072年4月7日屆滿，作住 宅用途；為期40年，至2042年4月7 日屆滿，作商業用途。	該物業現正空置。	人民幣 11,500,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 5,750,000元)

附註：

- (1) 根據10份國有土地使用證，該物業由800,824平方米的總地盤面積組成，其土地使用權歸海寧綠城新湖房地產開發有限公司所有，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途。詳情概況如下：

證書編號	用途	到期日	地盤面積(平方米)
(2005)4106023081	住宅、 商用	2072年4月7日 2042年4月7日	112,007
(2005)4106023082	住宅、 商用	2072年4月7日 2042年4月7日	52,347
(2005)4106023083	住宅、 商用	2072年4月7日 2042年4月7日	79,992
(2005)4106023084	住宅、 商用	2072年4月7日 2042年4月7日	167,829
(2005)4106023085	住宅	2072年4月7日	78,325
(2005)4106023086	住宅	2072年4月7日	72,210
(2005)4106023087	住宅	2072年4月7日	32,900
(2005)4106023088	住宅	2072年4月7日	29,636
(2005)4106023089	住宅	2072年4月7日	24,944
(2005)4100024248	住宅	2072年4月7日	150,634
總計：			800,824

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 海寧綠城新湖房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，並於2002年4月11日開始經營；
- (ii) 海寧綠城新湖房地產開發有限公司有權使用、轉讓、按揭及租出該物業連同該物業餘下的土地使用權，而無須向政府支付額外的土地出讓金；及
- (iii) 該物業部分已按揭。

- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	無
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
施工許可證	有
商品房預售證	有
營業執照	有

第四類 — 貴集團將於中國購入並佔用的物業權益

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
43. 秋濤路18號 1809、1811— 1816室 中國 浙江省 杭州市 上城區	該物業由於1977年竣工的1幢高層商用樓宇18樓的7個辦公室單位組成。 該物業的建築面積約為642.35平方米(6,914平方尺)。 該物業的土地使用權已授出，至2047年1月27日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 1,800,000元

附註：

- (1) 根據7份由第0130759號至第0130765號的房屋所有權證，該物業由642.42平方米的總建築面積組成，其房屋所有權歸綠城房地產集團有限公司。詳情概況如下：

證書編號	用途	建築面積
0130759	辦公室	86.65平方米
0130760	辦公室	91.40平方米
0130761	辦公室	91.40平方米
0130762	辦公室	91.40平方米
0130763	辦公室	91.40平方米
0130764	辦公室	98.70平方米
0130765	辦公室	91.40平方米
	總計：	<u>642.35平方米</u>

- (2) 根據中國法律意見：
- (i) 綠城房地產集團有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司；及
- (ii) 綠城房地產集團有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
44. 遠東國際廣場 27樓及泊車位 127號和128號 中國 上海市 長寧區 仙霞路319號	該物業由於1999年竣工的1幢高層辦公室樓宇的27樓及兩個泊車位組成。 該物業的建築面積約為1,500.96平方米(16,156平方尺)加兩個泊車位。 該物業的土地使用權已授出，為期50年，至2045年8月19日屆滿，作綜合用途。	該物業現由 貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 31,000,000元

附錄：

- (1) 根據第(2002)01396號上海房屋所有權證，該物業由1,500.96平方米的建築面積組成，其所有權歸上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，為期50年，至2045年10月17日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據第3101122086953號營業執照，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司以人民幣100,000,000元的註冊資本成立，由2002年6月19日起至2012年6月18日止。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，由2002年6月19日開始經營至2012年6月18日。
 - (ii) 根據第(2002)01396號房屋所有權證，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已取得該物業法律上的所有權；及
 - (iii) 該物業的部份已按揭；及
 - (iv) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
45. 國興大廈26樓 中國 北京市 海澱區 首體南路22號	該物業由於2000年竣工的1幢高層辦公室發展項目的26樓組成。 該物業的建築面積為1,220.22平方米(13,134平方尺)。 該物業的土地使用權已授出，為期50年，至2049年7月1日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 16,500,000元

附註：

- (1) 根據第2690002號房屋所有權證，該物業由1,220.22平方米的建築面積組成，其所有權歸北京吉地綠城房地產開發有限公司，作辦公室用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京綠城投資有限公司(前稱北京吉地綠城房地產開發有限公司)已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2002年6月3日開始經營；
 - (ii) 根據第2690002號房屋所有權證，北京綠城投資有限公司(前稱北京吉地綠城房地產開發有限公司)已取得該物業法律上的所有權；
 - (iii) 北京綠城投資有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權。
- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
46. 中海香馥園 2幢公寓單位 1203室及1503室 中國 北京市 海淀區 增光路27號	該物業由於2003年竣工的1幢22層高的住宅樓宇2個住宅單位組成。 該物業的總建築面積為337.6平方米(3,634平方尺)。	該物業現由 貴集團估用，作住宅用途。	人民幣 2,800,000元
	單位	建築面積	
		平方米	平方尺
	1203	168.8	1,817
	1503	168.8	1,817
		<u>337.6</u>	<u>3,634</u>
	該物業的土地使用權已授出，為期67年，由2004年6月4日起至2071年6月26日屆滿。		

附註：

- (1) 根據第00687號及第00688號房屋所有權證，北京綠城投資有限公司已取得該物業法律上的所有權。該物業的建築面積如下：

單位	建築面積	
	平方米	平方尺
1203	168.8	1,817
1503	168.8	1,817
	<u>337.6</u>	<u>3,634</u>

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 北京綠城投資有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2002年6月3日開始經營；
- (ii) 根據第00687號及第00688號房屋所有權證，北京綠城投資有限公司已取得該物業法律上的所有權；及
- (iii) 北京綠城投資有限公司有權租出、轉讓、按揭該等土地使用權連同該物業的房屋所有權，而無須支付額外的土地出讓金。

- (3) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

第五類 — 貴集團於中國將予收購的已訂約物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年
			3月31日 現況下的資本值
47. 地盤面積為 25,553平方米的 1幅土地(將與 第13項物業 一同發展) 中國 浙江省 寧波市 駱駝街道以南	該物業由1個地盤組成。地盤面積為 25,553平方米(275,052平方尺)。 該物業計劃發展成寧波桂花園第二 期的部分，預計2008年12月竣工。 該物業由寧波桂花園的部分組成， 預期提供下列部分建築面積：	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)
約佔建築面積			
平方米		平方尺	
	公寓	169,195	1,821,215
	零售	3,170	34,122
	配套	4,635	49,891
	<u>177,000</u>	<u>1,905,228</u>	
此外，該物業將提供於地庫的合共 827個泊車位及180個貯物單位，總 建築面積約為50,260平方米(540,999 平方尺)。			
該物業預期持有的土地使用權，於 2074年12月29日屆滿，作綜合用途。			

附註：

- (1) 該物業於估值日期仍未取得國有土地使用證。然而，倘若未償還土地出讓金及其他費用已清付，而國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣76,000,000元(貴集團應佔60%權益：人民幣45,600,000元)。
- (2) 根據第2004-12號土地使用權出讓合同，寧波市鎮海區國土資源局同意把該物業的土地使用權授予綠城房地產集團有限公司，詳情如下：

- (i) 位置：國道329號以東、新城天干道以南的駱駝街道(地塊一)
- (ii) 地盤面積：58,181平方米
- (iii) 用途：住宅/商用(商用 \leq 2,000平方米)
- (iv) 土地使用期：70年，作住宅用途，及40年，作商業用途
- (v) 土地出讓費用：人民幣115,000,000元
- (vi) 地積比率： \leq 1.8
- (vii) 上蓋面積： \leq 25%
- (viii) 樓宇高度： \leq 50米(16層)
- (ix) 綠地比率： \geq 40%

根據於2005年11月23日的土地使用權出讓合同補充協議，上述包括地盤面積3,159平方米的地塊一的物業部分的土地使用權已調整授予為作綠化用途。

- (3) 獲 貴集團告知，該物業的487,790平方米總土地面積，已於2006年6月10日取得國有土地使用證。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 寧波綠城桂花園房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由2005年3月28日開始經營；
 - (ii) 根據寧波市鎮海區土地資源局(出讓人)與寧波綠城桂花園房地產開發有限公司(承讓人)於2004年12月30日訂立的第2004-12號及第2004-13號土地使用權出讓合同及於2005年11月23日訂立的補充協議，該物業的總地盤面積為117,768平方米，其土地使用權已同意授予承讓人，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途，而其中地塊一的3,159平方米及地塊二的1,932平方米已由出讓土地改變為分配土地，作綠化用途。按照上述的補充協議，基於上述地盤面積作出調整，金額為人民幣8,826,557元的部分土地出讓金及金額達人民幣44,133元的交易服務費將退還予 貴集團；
 - (iii) 根據出讓人 and 承讓人於2006年2月20日訂立的補充協議，出讓人同意於2006年4月底前把地盤清理妥當，而承讓人須於地盤清理後3個工作天內支付餘下的土地出讓金；
 - (iv) 由於政府的清理工作未曾完成，故未償還的土地出讓金人民幣41,265,700元並未清付，而 貴集團並未取得該物業的國有土地使用證；
 - (v) 於清拆地盤工作完成後及支付土地出讓金餘額後，本集團將會根據中國法律申請國有土地使用權證；
 - (vi) 根據寧波市鎮海區開發規劃局於2005年3月22日發出的第(2005)70號建築項目規劃批文，獲批出的建築工程面積為177,000平方米；
 - (vii) 該物業並無任何按揭或任何法律上的負擔；及
 - (viii) 該物業的國有土地使用證已於估值日期之後的2006年6月9日獲得。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
施工許可證	有(部分)
商品房預售證	有(部分)
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
48. 地盤面積為 493,359.8平方米 的1幅土地 (將與第15項 物業一同發展) 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮18號	該物業由1個地盤組成。地盤面積為 493,359.8平方米(5,310,525平方 尺)。 該物業計劃發展為上海玫瑰園第三 期及第四期，預期分別於2007年12 月及2009年8月竣工。 該物業計劃提供的建築面積約為 86,338平方米(929,342平方尺)。 此外，該物業亦將提供的地庫樓樓 面積約為54,242平方米(583,861平方 尺)。 該物業預期持有的土地使用權，為 期70年，至2073年6月29日屆滿，作 住宅用途。	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若未償還土地出讓金及其他費用已清付，而國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣1,095,000,000元。
- (2) 根據日期為2006年2月28日的第(2006)29-33號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已同意授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：閔行區馬橋鎮18號
 - (ii) 地盤面積：合共493,359.8平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地使用期：70年
 - (v) 地積比率：0.175
- (3) 如 貴集團指出，該總地盤面積487,790平方米物業的國有土地使用權證已於2006年6月10取得。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，由2002年6月19日開始經營；
 - (ii) 根據上海市閔行區房屋土地管理局(出讓人)與上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(承讓人)於2006年2月28日訂立的第(2006)29號至33號5份土地使用權出讓合同，該物業的總地盤面積為493,359.8平方米，出讓人同意把其土地使用權授予承讓人，為期70年，作住宅用途，總土地出讓金為人民幣55,455,985元。此外，承讓人須每年向出讓人支付土地使用費每平方米地盤面積人民幣1元；
 - (iii) 該物業的土地出讓金已由 貴集團全數付清；
 - (iv) 除上述土地出讓金外， 貴集團須向馬橋鎮政府繳納合共人民幣330,000,000元，作為基建開發成本的補償。用以清還上述基建開發成本的人民幣110,000,000元仍未償還。由於政府的清理工作有延誤，根據該協議，上述未償還費用或遞延到另一個月至2006年4月30日止；
 - (v) 貴集團負責的拆遷成本合共為人民幣129,397,270元。於估值日期，上述拆遷成本已全數繳付；
 - (vi) 該物業的建築項目規劃批文仍未取得；及

- (vii) 由於土地使用權出讓合同所列明的該物業的 貴集團應付土地出讓金及拆遷成本已全數清付。 貴集團有權申請該物業的國有土地使用權證。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
施工許可證	無
商品房預售證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
49. 小東門631號街坊(將與第27項物業一同發展)	該物業由3個地盤組成。總地盤面積為8,344平方米(89,815平方尺)。	該物業的拆遷工程未曾完成。	無商業價值 (見下文附註1)
中國 上海市 黃浦區	該物業計劃發展成上海董家渡第三期(發展成3個分期的住宅發展項目)的部分。發展項目的各分期預計於2010年2月竣工。		

該物業將由下列部分建築面積組成：

	約佔建築面積	
	平方米	平方尺
住宅	205,000	2,206,620
商用	11,000	118,409
配套	9,000	96,876
	<u>225,000</u>	<u>2,421,900</u>

此外，上海董家渡項目將提供於地庫的合共1,500個泊車位，總建築面積約為75,000平方米(807,300平方尺)。

該物業預期持有的土地使用權，為期70年，分別於2074年8月23日及2074年8月30日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若未償還的拆遷賠償及其他費用已清付，而國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣367,000,000元(貴集團應佔51%權益：人民幣187,170,000元)。
- (2) 根據第(2004)48土地使用權出讓合同，上海市黃浦區土地管理局同意把該物業的土地使用權授予上海華浙外灘置業有限公司，詳情如下：

- (i) 位置：黃浦區小東門631號街坊631號
- (ii) 地盤面積：8,344平方米
- (iii) 用途：住宅
- (iv) 土地使用期：70年
- (v) 地積比率：3.4
- (vi) 樓宇條款：建築工程將於2005年12月31日前開始

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 上海華浙外灘置業有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2002年9月26日開始經營；
- (ii) 根據於2004年8月24日訂立的第(2004)48號土地使用權出讓合同，該物業的總地盤面積為8,344平方米，其土地使用權已授予上海華浙外灘置業有限公司。上述土地無須支付土地出讓金；
- (iii) 在取得該物業的國有土地使用證前，貴集團負責其本身於清理該物業的拆遷工程的成本；

- (iv) 人民幣966,600,000元及人民幣10,000,000元的應付款項，分別為補償成本及綠地建築費用的餘額，貴集團尚未繳付；
- (v) 該物業的拆遷工程並未完成。由於政府的補償政策經過調整，之前協議的補償金額變得不足以支付實際款項。因此，政府要求貴集團增加拆遷的補償金額。雖然該金額仍在商議中，但貴集團估計額外的拆遷成本總額將約為人民幣690,000,000元；
- (vi) 根據土地出讓合同，該物業的建築工程應於2005年12月31日前開始。由於地盤的清理工作仍未完成，該物業的建築工程不能開始。黃浦區土地管理局已同意將施工延遲至2006年12月31日前；及
- (vii) 根據上海發展計劃委員會於2002年12月18日發出的第(2002)500, 508及509號建築項目規劃許可證，獲批出的建築工程面積為65,750平方米的總土地面積。
- (4) 根據貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
50. 地盤面積為 193,790平方米 的1幅土地(將發 展為寧波浙大科 技區) 中國 浙江省 寧波市 聚賢路及光華路 交界以北	該物業由1個地盤組成。總地盤面積 為 193,790平 方 米 (2,085,956平 方 尺)。 該物業計劃發展成2個分期的研究及 教育發展項目，預計分別於2008年 12月及2009年6月竣工。 該物業計劃有 177,089平方 米 (1,906,186平方尺)的建築面積作住 宅用途及69,695平方米(750,197平方 尺)供配套用途。 此外，該物業將提供於地庫的合共 976個泊車位，總建築面積約為 58,968平方米(634,721平方尺)。 該物業預期持有的土地使用權，為 期50年，作研究及教育用途。	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣386,000,000元(貴集團應佔60%權益：人民幣231,600,000元)。
- (2) 根據第(2003)31號土地使用權出讓合同，寧波市科技園區國土資源局同意把該物業的土地使用權授予寧波浙大科技園建設有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：寧波市科技園區浙江大學科技園
 - (ii) 地盤面積：193,790平方米
 - (iii) 用途：研究及教育
 - (iv) 土地使用期：50年
 - (v) 土地出讓金：人民幣26,161,650元
 - (vi) 建築面積：246,784平方米
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波浙大科技園建設有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由2003年8月21日開始經營；
 - (ii) 寧波浙大科技園建設有限公司已與寧波市土地資源局於2003年12月10日就地盤面積193,790平方米的土地使用期訂立國有土地使用權出讓合同，為期50年，作研究及教育用途；
 - (iii) 由於簽訂土地使用權出讓合同時仍未取得批准把土地用途由農地改為建築用地，有關土地的特性及其用途等或無法律約束力。此外，該物業的土地出讓金受調整影響。在確認土地出讓金後，貴集團將與寧波國土資源局訂立另一份土地使用權出讓合同；
 - (iv) 根據寧波市發展和改革委員會發出的第(2005)190號通告，該項目已列入寧波市2005年重大前期項目計劃表內；及
 - (v) 國有土地使用證及該物業的其他批文及證書均未曾取得。

(4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	無
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	無

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
51. 地盤面積為 128,267平方米 的1幅土地 (將發展為碧水 清風) 中國 浙江省 淳安區 千島湖	<p>該物業由1個地盤組成。總地盤面積為128,267.22平方米(1,380,669平方尺)。</p> <p>該物業計劃發展成商用／住宅發展項目，預計於2009年12月及2010年12月竣工。</p> <p>該物業的計劃的建築面積為167,400平方米(1,801,894平方尺)，作住宅用途，13,500平方米(145,314平方尺)作商業用途及11,500平方米(123,786平方尺)作配套用途。</p> <p>此外，該物業將提供於地庫的合共1,080個泊車位，總建築面積約為43,000平方米(462,852平方尺)。</p> <p>該物業預期持有的土地使用權，為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。</p>	該物業現正空置，等待開發。	無商業價值 (見下文附註1)

附錄：

- (1) 於估值日，該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若未付的土地出讓金及其他費用已清付，而國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣456,000,000元(貴集團應佔29%權益：人民幣132,240,000元)。
- (2) 根據第(2005)50號國有土地使用權出讓合同，該物業由128,267.22平方米的總地盤面積組成，淳安鄉國土資源局同意把其土地使用權出讓予杭州千島湖綠城投資置業有限公司，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途，土地出讓金為人民幣421,500,000元。
- (3) 獲 貴集團告知，該物業的國有土地使用證其後已於2006年4月30日估值日後取得。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 杭州千島湖綠城投資置業有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由2005年6月15日開始經營；
 - (ii) 由於訂立了國有土地使用權出讓合同，並全數付清該土地出讓合同內協議的相關費用，杭州千島湖綠城投資置業有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的總地盤面積為128,267.22平方米，為期70年及40年，分別作住宅及商業用途；
 - (iii) 杭州千島湖綠城投資置業有限公司已分別於2006年3月2日及2006年3月30日支付該物業的所有未償還土地出讓金，但金額達人民幣55,750,000元的部分土地出讓金已於土地使用權出讓合同指明的到期日後6個月之後支付；
 - (iv) 根據土地使用權出讓合同，土地出讓金的遲繳款項每日罰款1%。除非得到政府機關書面確認豁免上述罰款，否則 貴集團或將受制於罰款的負擔；
 - (v) 根據土地出讓合同，土地的建築工程應於2005年9月20日前開始。然而建築工程尚未展開；及
 - (vi) 該物業的國有土地使用證已取得。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無 (於估值日)
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	無

			於2006年 3月31日 現況下的資本值												
物業	概況及年期	估用詳情													
52. 海寧百合新城地盤面積為70,511平方米的1幅土地(將與第14項物業一同發展) 中國 浙江省 海寧市 東至文苑路、 南至三環南路、 西至海寧大街 及北至三環南路	該物業由1個地盤組成。地盤面積為70,511平方米(758,980平方尺)。 該整個項目計劃發展成大型住宅發展的各分期，預計於2010年10月竣工。 該物業由海寧百合新城的部分組成，預期提供下列部分總建築面積：	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">約佔建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>697,904 7,512,239</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>40,385 434,704</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>84,401 908,492</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">822,690 8,855,435</td> </tr> </tbody> </table>	約佔建築面積		平方米	平方尺	公寓	697,904 7,512,239	零售	40,385 434,704	配套	84,401 908,492		822,690 8,855,435		
約佔建築面積															
平方米	平方尺														
公寓	697,904 7,512,239														
零售	40,385 434,704														
配套	84,401 908,492														
	822,690 8,855,435														
	此外，該物業將提供於地庫的合共2,888個泊車位及959個貯物單位，總建築面積約為200,831平方米(2,161,745平方尺)。														
	該物業預期持有的土地使用權，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途。														
附註：															
(1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若未付的土地出讓金及其他費用已清付，而國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣217,000,000元(貴集團應佔50%權益：人民幣108,500,000元)。															
(2) 根據第(2005)5041號土地使用權出讓合同，該物業由140,920平方米的總地盤面積部分组成，海寧市國土資源區已同意把其土地使用權出讓予綠城房地產集團有限公司，為期70年，作住宅用途，另為期40年，作商業用途。															
(3) 根據海寧市國土資源局及綠城房地產集團有限公司於2005年12月22日訂立的第(2005)5041號土地使用權批地合同修訂協議，支付部分土地出讓金人民幣210,000,000元的到期日延遲至2005年12月30日，而支付餘下部分土地出讓金人民幣210,000,000元的到期日將延遲至2006年11月30日。															
(4) 根據中國法律意見：															
(i) 綠城房地產集團有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，由1995年1月6日開始經營；															
(ii) 綠宇土地資源局與綠城房地產集團有限公司出讓土地使用權合同第(2005)5041號(日期為2005年5月16日)及出讓土地使用權合同第(2005)5041修訂協議(日期為2005年12月22日)均為合法有效；															
(iii) 貴集團已支付的土地出讓金總額為人民幣210,000,000元，土地出讓金人民幣210,000,000元須於2006年11月30日前支付而尚未支付。貴集團可在已付土地出讓金餘額後申請國有土地使用證；及															
(iv) 該物業的國有土地使用證未曾取得。															

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	無

			於2006年 3月31日 現況下的資本值																					
物業	概況及年期	佔用詳情																						
53. 新綠園 F-05地塊 地盤面積為 27,666平方米的 1幅土地 中國 浙江省 杭州市 上城區 新塘河 以南及 甬江以東	該物業由1個地盤組成。地盤面積為27,666平方米(297,797平方尺)。該物業計劃發展成住宅發展項目。 該物業計劃有數幢高層住宅建築連同會所及社區商業設施，計劃於2009年8月完竣工。建築面積如下：	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th colspan="2">約佔建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">79,800</td> <td style="text-align: right;">858,967</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td style="text-align: right;">10,764</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td style="text-align: right;">1,200</td> <td style="text-align: right;">12,917</td> </tr> <tr> <td>其他配套</td> <td style="text-align: right;">1,000</td> <td style="text-align: right;">10,764</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,000</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">893,412</td> </tr> </tbody> </table>	部分	約佔建築面積			平方米	平方尺	住宅	79,800	858,967	商用	1,000	10,764	會所	1,200	12,917	其他配套	1,000	10,764		83,000	893,412		
部分	約佔建築面積																							
	平方米	平方尺																						
住宅	79,800	858,967																						
商用	1,000	10,764																						
會所	1,200	12,917																						
其他配套	1,000	10,764																						
	83,000	893,412																						

此外，該物業將提供於地庫的合共450個泊車位，總建築面積約為33,000平方米(355,212平方尺)。

該物業預期持有的土地使用權，為期70年，作住宅用途，另為期50年，作辦公室用途及為期40年，作商業用途。

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣429,000,000元(貴集團應佔50%權益：人民幣214,500,000元)。
- (2) 根據杭州市國土資源局(出讓人)及杭州市錢江新城建設開發有限公司(承讓人)於2005年8月8日訂立的杭州市國有土地使用權出讓合同書(2005)80號，該物業由27,666平方米的地盤面積組成，出讓人同意把其土地使用權出讓予承讓人，為期70年，作住宅用途。
- (3) 根據杭州市國土資源局、杭州市錢江新城建設開發有限公司及杭州錢新綠城房地產開發有限公司於2005年11月7日訂立的(2005)80號《土地出讓合同》補充協議(一)，該物業由27,666平方米的地盤面積組成，連同上述出讓合同中杭州市錢江新城建設開發有限公司的所有權利和義務一起轉讓予杭州錢新綠城房地產開發有限公司。
- (4) 根據杭州市國有土地使用權出讓合同書(2005)80號及(2005)80號《土地出讓合同》補充協議，該物業的土地使用權已同意授予杭州錢新綠城房地產開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：杭州市上城區F-07地塊以北、F-06地塊以西、新塘河以南及甬江以東
 - (ii) 地盤面積：27,666平方米
 - (iii) 用途：住宅連同公共配套設備
 - (iv) 土地使用期：70年作住宅用途、50年作辦公室用途、40年作商業用途
 - (v) 地積比率：地面建築面積不應超過82,998平方米

- (5) 根據第3301021002669號營業執照，杭州錢新綠城房地產開發有限公司於2005年11月1日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 杭州錢新綠城房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由2005年11月1日開始經營；
 - (ii) 杭州錢新綠城房地產開發有限公司已支付土地使用權出讓合同指明的該物業的土地出讓金；
 - (iii) 根據土地出讓合同及已支付的土地出讓金，杭州錢新綠城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，該物業的總地盤面積為27,666平方米；
 - (iv) 杭州市國土資源局、杭州市錢江新城建設開發有限公司及杭州錢新綠城房地產開發有限公司訂立的(2005)80號《土地出讓合同》補充協議(一)實屬有效並有約束力；
 - (v) 根據杭州市錢江新城建設開發有限公司(甲方)及杭州市錢江新城建設開發有限公司(乙方)於2005年9月29日訂立的土地開發補償協議書，乙方須向甲方支付土地發展賠償費用人民幣186,835,112元。貴集團尚未償付該費用；
 - (vi) 根據土地出讓合同，建築工程的開始日期應為2006年8月8日前；及
 - (vii) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	無
建築項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		現況下的資本值
54. 南星村 地盤面積為 38,581平方米的 1幅土地 (將與第28項 物業一同發展) 中國 浙江省 杭州市 余杭區 星橋開發區大街 以西 南星區	該物業由1個地盤組成。地盤面積為 38,581平方米(415,286平方尺)。 該物業計劃發展成星橋項目(商用/ 住宅發展項目)的部份，預計於2009 年10月竣工。 該物業將由星橋項目的部分組成， 計劃提供的建築面積如下：	該物業正在地盤清理工程當 中。		無商業價值 (見下文附註1)
		約佔建築面積		
		平方米	平方尺	
	住宅	90,030	969,083	
	商用	5,000	53,820	
		<u>95,030</u>	<u>1,022,903</u>	
	此外，整個星橋項目的發展將提供 於地庫的共600個泊車位，總建築面 積約為27,500平方米(296,010平方 尺)。			
	該物業預期持有的土地使用權，為 期70年，作住宅用途，另為期40 年，作商業用途。			

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣79,000,000元(貴集團應佔35%權益：人民幣27,650,000元)。
- (2) 根據第(2002)244號土地使用權出讓合同，杭州市余杭區國土資源局同意把該物業的土地使用權出讓予杭州九洲房地產開發有限公司，情況如下：
 - (i) 位置：星橋街南星村
 - (ii) 地盤面積：75,776平方米
 - (iii) 用途：住宅／商用
 - (iv) 土地使用期：70年(住宅)／40年(商用)
 - (v) 地積比率：1.29
- (3) 根據由浙江綠城房地產集團公司、杭州九洲房地產開發有限公司及邵楓於2004年6月18日訂立的合作協議，合營企業實體杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司須負責該項目的營運及管理，而利潤風險及成本由各方按一固定比例承擔。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，由2004年6月18日開始經營；
 - (ii) 杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iii) 根據杭州市閒置土地處理辦法，由於建築工程的延誤由政府引起，故無須支付罰款；及

- (iv) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
建築項目規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

			於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
55. 地盤面積為 39,854平方米的 1幅土地 (將與第30項 物業一同發展) 中國 浙江省 杭州市 江干區 九堡鎮 楊公村	該物業由1個地盤組成。總地盤面積 為39,854平方米(428,988平方尺)。 該物業計劃發展成嘉和九堡項目的 部分(商用／住宅發展項目)，預計 於2010年12月竣工。 該物業將由嘉和九堡項目的部分組 成，計劃提供的部分建築面積如 下：	該物業現正空置。	無商業價值 (見下文附註1)
		約佔建築面積	
		平方米 平方尺	
	住宅	239,000 2,572,596	
	商用	6,000 64,584	
	配套	6,380 68,674	
		<u>251,380</u> <u>2,705,854</u>	
此外，該發展項目將提供於地庫的 共1,600個泊車位，總建築面積約 84,620平方米(910,850平方尺)。			
該物業預期持有的土地使用權，作 住宅用途，至2065年10月31日屆 滿。			

附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用證。然而，倘若國有土地使用證已取得，則該物業於2006年3月31日現況下的資本值則為人民幣308,000,000元。
- (2) 根據杭州市國土資源局(甲方)及浙江嘉和實業有限公司(乙方)於2004年6月16日訂立的嘉和樂園地塊出讓合同補充協議(二)，甲方同意嘉和樂園地塊在法律上的用途轉為住宅用途。該地盤的總地盤面積約為172,390平方米，其中已出讓的土地約為100,809平方米，最大的建築面積約為252,022.5平方米。
- (3) 根據寧波華善國際貿易有限公司(甲方)及杭州綠城房地產開發有限公司(乙方)於2006年1月20日訂立的股權轉讓協議書，甲方同意把浙江嘉和實業有限公司註冊資本中10%的股份轉讓予乙方。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江嘉和實業有限公司已獲發營業執照，且根據中國法律合法成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由1995年4月18日開始經營；
 - (ii) 直至 貴集團取得獲批的資格，浙江嘉禾實業有限公司才能從事物業發展業務；
 - (iii) 浙江嘉禾實業有限公司已清付土地使用權出讓合同中訂明的該物業的所有土地出讓金；
 - (iv) 直至浙江嘉禾實業有限公司完成清卸及拆遷工序，才能取得國有土地使用證；

- (v) 杭州市國土資源局及浙江嘉和實業有限公司訂立的土地出讓合同、嘉和樂園地塊出讓合同補充協議及嘉和樂園地塊出讓合同補充協議(二)實屬有效並對雙方有約束力；
- (vi) 該物業並無任何按揭；及
- (vii) 由於該項目規劃許可證的必要批文及文件未曾取得，該物業的建築工程均不能開始。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權、主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	無
建築項目規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

第六類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

物業	概況及年期	於2006年 3月31日 現況下的資本值
56. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 杭大路1號 黃龍世紀廣場 A區10樓及B區9樓	<p>該物業由1幢於2000年竣工的13層高辦公室大廈的兩層組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,859.29平方米(30,777平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與一家相關的公司於2005年11月15日訂立的租賃協議，該物業由綠城房地產集團有限公司(貴集團的全資擁有附屬公司)租用，為期5年，由2006年1月1日至2010年12月31日，年租人民幣3,965,835.23元。</p>	無商業價值
57. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 杭大路1號 黃龍世紀廣場 B區6樓	<p>該物業由一幢於2000年竣工的13層高辦公室大樓6樓組成。</p> <p>該物業的建築面積約為1,300平方米(13,993平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與一家相關公司於2005年4月11日訂立的租賃協議，該物業由綠城房地產集團有限公司(貴集團的全資擁有附屬公司)租用，由2005年6月11日起至2008年6月10日止，為期3年，首年、第2年及第3年的年租分別為人民幣1,283,127元、人民幣1,399,775元及人民幣1,283,127元。</p>	無商業價值
58. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 杭大路15號 嘉華國際商務中心 1206室及 地庫泊車位69-72號	<p>該物業由1幢於2003年竣工的14層高辦公室大廈11樓1個辦公室單位及地庫的4個泊車位組成。</p> <p>該辦公室單位的建築面積約為508.37平方米(5,472平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2003年12月25日訂立的租賃協議，該物業由浙江省綠園房地產有限公司(貴集團的全資擁有附屬公司)租用，為期20年，由2003年12月25日至2023年12月24日，年租共人民幣6,860,376元。該租約將自動續約，為期更長達24年5個月至2048年5月24日止。</p>	無商業價值

		於2006年 3月31日 現況下的資本值	
物業	概況及年期		
59. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 杭大路1號 黃龍世紀廣場 B區1樓111室	<p>該物業由1幢於2000年竣工的13層高辦公室大廈的1樓1個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為598.31平方米(6,440平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與一家關連公司於2005年11月15日訂立的租賃協議，該物業由浙江綠城房地產營銷有限公司(貴集團的全資擁有附屬公司)租用，為期5年，由2006年1月1日至2010年12月31日，年租人民幣982,724.18元。</p>	無商業價值	
60. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 臨平鎮 余杭經濟開發區 北沙西路18號 2幢3樓	<p>該物業由1幢於2004年竣工的4層高辦公室大廈3樓全層組成。</p> <p>該物業的建築面積約為496平方米(5,338.94平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年12月8日訂立的租賃協議，該物業由杭州余杭金騰房地產開發有限公司(貴集團佔75%的附屬公司)租用，為期兩年，由2004年12月11日至2006年12月10日，月租人民幣83,328元(包括管理費)。</p>	無商業價值	
61. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 杭大路15號 嘉華國際商務中心 1206室及地庫泊車位 19-24號	<p>該物業由1幢於2003年竣工的14層高辦公室大廈12樓1個辦公室單位及6個泊車位組成。</p> <p>該物業的建築面積約為586.22平方米(6,310平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2003年11月28日訂立的租賃協議，該物業由杭州桃花源房地產開發有限公司有限公司(貴集團的全資擁有附屬公司)租用，為期20年，由2003年11月28日至2023年11月27日整個期間的租金合共人民幣7,770,089元。該租約將自動續約，為期20年，整個期間的租金合共人民幣2,002,675元，而進一步續約，為期4年6個月，整個期間的租金合共人民幣1,580,668元。所有上述租金包括6個泊車位。</p>	無商業價值	

		於2006年3月31日 現況下的資本值	
物業	概況及年期		
62. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪路525號 浙江大學國家大學科技園 第一期C幢206-207室	<p>該物業由1幢於2004竣工的8層高辦公室大廈2樓兩個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為109.8平方米(1,182平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2006年3月9日訂立的租賃協議，該物業由 浙江發展綠城房地產投資有限公司(貴集團全資擁有的附屬公司)租用，為期3年，由2006年3月10日至2009年3月10日，月租人民幣6,400元。</p>	無商業價值	
63. 中國 浙江省 杭州市 下城區 朝暉路209號 中山花園 風荷苑 24樓H室	<p>該物業由1幢於1999年竣工的32層高辦公室大廈24樓1個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的建築面積約為119.54平方米(1,287平方尺)。該物業現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2006年12月13日訂立的租賃協議，該物業由杭州中山房地產開發有限公司(貴集團全資擁有的附屬公司)租用，為期1年，由2006年12月13日至2007年12月12日，年租共人民幣50,000元。</p>	無商業價值	
64. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 臨平鎮 逸仙路1號 華都大廈3樓	<p>該物業由1幢於1999年竣工的6層高辦公室大廈3樓的部分組成。</p> <p>該物業的建築面積約為350平方米(3,767平方尺)。該物業現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年4月20日訂立的租賃協議，該物業由杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司(貴集團佔35%的附屬公司)租用，為期3年，由2004年4月20日至2007年3月20日，年租人民幣100,000元。</p>	無商業價值	
65. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪路525號 浙江大學國家大學科技園 第一期C幢201-205室	<p>該物業由1幢於2004年竣工的8層高辦公室大廈2樓5個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為322.53平方米(3,472平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年12月23日訂立的租賃協議，該物業由杭州翡翠城房地產開發有限公司(貴集團佔45%的附屬公司)租用，為期3年，由2005年1月19日至2008年1月18日，月租共人民幣18,803元。</p>	無商業價值	

		於2006年 3月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	
66. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪路525號 浙江大學國家大學科技園 第一期 C幢1樓	<p>該物業由1幢於2004年竣工的8層高辦公室大廈1樓全層組成。</p> <p>該物業的建築面積約為643.81平方米(6,930平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年11月10日訂立的租賃協議，該物業由杭州翡翠城房地產開發有限公司(貴集團佔45%的附屬公司)租用，為期3年，由2004年11月30日至2007年11月29日，月租共人民幣37,341元。</p>	無商業價值
67. 中國 浙江省 寧波市 科技園區 江南路673號 創新大廈(蒼博大廈)2樓 201、202、209、210、 211、212、213室	<p>該物業由1幢於90年代竣工的多層高辦公室大廈2樓7個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的建築面積約為306.51平方米(3,300平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年12月訂立的租賃協議，該物業由寧波浙大科技園建設有限公司(貴集團佔60%的附屬公司)租用，無特定年期，月租共人民幣9,195.3元。</p>	無商業價值
68. 中國 浙江省 寧波市 寧波科技園區 江南路1558號 8樓1、3、5、7、9、11、 15室及17室	<p>該物業由1幢於2005年竣工的多層高辦公室大廈8樓8個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的建築面積約為688.74平方米(7,414平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2005年8月10日訂立的租賃協議，該物業由寧波浙大科技園建設有限公司(貴集團佔60%的附屬公司)租用，為期兩年，由2005年8月15日至2007年8月14日，月租人民幣10,331.1元。</p>	無商業價值
69. 中國 浙江省 海寧市 方便路 農資公司大樓 1樓及2樓	<p>該物業由1幢約於1990年竣工的5層高綜合大廈1樓及2樓組成。</p> <p>該物業的建築面積約為800平方米(8,611平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2002年4月8日訂立的租賃協議，該物業由海寧綠城新湖房地產開發有限公司(貴集團佔50%的附屬公司)租用，為期5年，由2002年4月18日至2007年4月17日，年租人民幣280,000元。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於2006年 3月31日 現況下的資本值
70. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路222號 1709-1711室	<p>該物業由1幢於20年代竣工的多層高商用樓宇17樓3個辦公室單位組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為228.67平方米(2,461平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2003年7月22日訂立的租賃協議及補充協議，該物業由上海華浙外灘置業有限公司(貴集團佔51%的附屬公司)租用，為期1年，由2005年9月1日至2006年8月31日，月租5,146.98美元。</p>	無商業價值
71. 中國 北京市 房山區 閻村鎮 紫園路 兩層高辦公樓 全層	<p>該物業由1幢於1995年竣工的兩層高辦公樓組成。</p> <p>該物業的建築面積約為620平方米(6,674平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2003年7月27日訂立的租賃協議，該物業由北京陽光綠城房地產開發有限公司(貴集團佔80%的附屬公司)租用，為期3年，由2003年8月1日至2006年7月31日，年租人民幣250,000元。</p>	無商業價值
72. 中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 南湖路26號 佳園綜合樓 1樓及2樓	<p>該物業由1幢於90年代竣工的3層高綜合大廈1樓及2樓組成。</p> <p>該物業的建築面積約為1,091.4平方米(11,748平方尺)，現由 貴集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>根據與獨立第三方於2004年10月14日訂立的租賃協議，該物業由新疆陽光綠城房地產開發有限公司(貴集團佔51%的附屬公司)租用，為期3年，由2004年12月8日至2007年12月7日，年租人民幣300,000元。</p>	無商業價值

以下的稅務摘要，載述本公司業務和你在本公司股份所作的投資預計須根據中國大陸、香港和開曼群島的稅務法例繳納的稅項。可能與本公司業務和你在本公司股份所作的投資有關的各種稅項，並非全部均會在下文提及，尤其是不會提及根據各省、地區和其他(例如中國以外、香港以外和開曼群島以外地區)稅務法例須繳交的稅項。因此，你應就投資於本公司股份而須繳納的特定稅項，諮詢法律顧問的意見。下文的資料乃根據本招股章程刊發當日生效的法例及其詮釋擬備，該等法例及其詮釋均或會改變。

中國大陸的稅項

由於本公司並非於中國大陸註冊成立，你在本公司股份所作的投資因而獲豁免繳納中國法例規定的大部分稅項。然而，由於本公司的所有業務實際上均在中國經營，且我們透過根據中國法例成立的附屬公司和合營公司經營業務，故本公司在中國的業務，以及在中國的附屬公司和合營公司均受中國的稅務條例規管，你在本公司股份所作的投資因而會受間接影響。

來自本公司業務的股息

根據中國現行的稅務條例、規例和規則，本公司在中國的附屬公司和合營公司向本公司派發的股息現時獲豁免繳納所得稅。

本公司向你派發的股息

由於本公司並非在中國大陸註冊成立，根據中國的現行法例，即使我們在中國設有大量附屬公司和合營公司，我們向海外投資者(例如閣下)派發的股息現時無須繳納中國的稅項。

轉讓或出售本公司的股份

由於本公司並非在中國大陸註冊成立，根據中國的現行法例，海外投資者(例如閣下)轉讓或出售本公司股份將無須繳納中國的稅項。

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1997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。

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。上海綠宇因在浦東新區成立，收入來自上海浦東新區，故可按優惠稅率15%繳納企業所得稅。杭州九溪作為於杭州之江國家旅遊度假區成立的外資企業，故按27%的優惠稅率繳納企業所得稅。

營業稅 根據1994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1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995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；以及
- 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。高級公寓、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，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的；

根據財政部於1995年1月27日(財法[1995]007號)發出的通知,下列土地使用權轉讓不需繳納土地增值稅:

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同,不論其房地產在何時轉讓,均免徵土地增值稅;
- 1994年1月1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1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的,免徵土地增值稅。

1999年12月24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2000年底。

1994年的暫行條例及1995年的實施細則頒布後,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2002年7月發布另一項通知,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。

城鎮土地使用稅 根據國務院於1988年9月頒布的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》,城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收,城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。

房產稅 根據國務院於1986年9月頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》,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1951年8月頒布的《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1.5%;倘按租金計算,稅率為15%。

印花稅 根據國務院於1988年8月頒布的《中華人民共和國印花稅暫行條例》,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1985年頒布的《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1994年2月25日發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，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1986年4月頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》和2005年8月頒布的《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1994年2月25日發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》和國務院1994年10月12日發布的《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。

香港的稅項

股息

根據稅務局的現行做法，本公司所派發的股息無須在香港納稅。本公司股東獲發的股息無須繳納預扣稅。

資本增益和利息稅

出售本公司股份所得的資本增益無須在香港納稅。在香港經營業務的人士從出售本公司股份所得的貿易收益如來自香港及其業務，應課香港利得稅。目前，公司利得稅的稅率為17.5%，個人利得稅的稅率則最高為16%。在交易所出售本公司股份所得的收益會被視作來自香港。在香港經營買賣或處理證券業務的人士，如在交易所出售本公司股份取得貿易收益，便須為此繳納香港利得稅。

印花稅

買賣雙方每次買入和賣出本公司股份均須繳納香港印花稅。印花稅的從價稅率為每次買入或賣出本公司股份的代價或價值(以較高者為準)的0.1%。換言之，每宗買賣本公司股份的典型交易現時合共應課0.2%的印花稅。此外，任何轉讓文書(如有需要)劃一徵收港幣5元的印花稅。如買入或賣出本公司股份的交易並非由香港居民完成，且成交單據的應課印花稅尚未繳付，則承讓人除了須就有關的轉讓文書(如有的話)繳付依其他條文可予徵收的印花稅外，另須繳付上述未繳的印花稅。

銷售股東須就本身在全球發售中出售發售股份，根據發售價0.2%的從價稅率繳納所有香港的印花稅。

開曼的稅項

根據開曼群島的稅務優惠法(1999年修訂版)第6條，本公司已得到總督會同行政局保證：

- (a) 開曼群島並無法例對本公司或本公司業務的盈利、收入、收益或增值徵稅；以及
- (b) 此外，本公司無須就盈利、收入、收益或增值繳納稅項，亦無須為就下列項目或以下述方式繳納屬於遺產稅或承繼稅性質的稅項：
 - (i) 本公司的股份、債權證或其他責任；或
 - (ii) 扣起稅務優惠法(1999年修訂版)第6(3)條所定義的全部或部分相關費用。

該項保證的有效期由2005年9月13日起計，為期20年。

開曼群島現時並無就個人或公司的盈利、收入、收益或增值徵稅，亦無徵收承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區簽訂若干文件或把該等文件帶進開曼群島而須繳納若干印花稅外，開曼群島政府不可能向本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的開曼群島公司的股份除外。本公司並無及無意持有開曼群島土地的任何權益。

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1995年1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1998年7月頒布的《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：

- 100萬元人民幣以上的註冊資本；及
- 有四名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。

設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。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。外商投資設立房地產開發企業的，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。

根據商務部和國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2004年11月頒布的《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、高檔寫字樓以及國際會展中心以及大型主題公園的開發建設經營屬於限制外商投資產業；
- 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。

根據國務院於2004年4月26日發布的《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。

關於房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（《資質管理規定》），房地產開發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、自治區、直轄市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、自治區、直轄市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、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

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資產、僱用的專業人員、財務狀況和經營業績等，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。

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。

關於房地產項目的開發

根據商務部和國家發改委於2004年11月頒布的《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、高檔寫字樓以及國際會展中心以及大型主題公園的開發建設屬於限制外商投資產業，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2004年10月頒布的《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）一億美元及以上的鼓勵類、允許類項

目和總投資5,000萬美元及以上的限制類項目，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5,000萬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1990年5月頒布的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（《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。土地使用權出讓者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於土地使用者。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、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。政府劃擬的土地不得轉讓，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1999年3月和2001年7月頒布（並於2004年10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》，並向建設單位或發展商頒發《建設用地批准書》。

根據建設部於1992年12月頒布的《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，根據規劃設計要求，對項目組織勘察、規劃、設計工作。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1989年12月頒布的《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》。

若擬開發建設的房地產項目在開工前需要進行拆遷工作，則根據國務院於2001年6月發布的《城市房屋拆遷管理條例》，房地產開發企業在取得建設項目批准文件，建設用地規劃許可證、國有土地使用權批准文件後，可以向房地產所在地的市、縣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，應當在受拆遷影響的範圍內發布拆遷公告通知原居民。拆遷人應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限實施拆遷。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，拆遷人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若拆遷人與被拆遷人、房屋承租人達不成拆補償安置協議，經當事人申請，由核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。當事人對裁決不服的，可以自裁決送達之日起一個月內向人民法院提起訴訟。根據拆遷管理條例拆遷人已向被拆遷人給予貨幣補償或者被拆遷人已向房屋承租人提供拆遷安置用房、周轉用房的，訴訟期間依法不停止拆遷的執行。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，也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。實行物業調換或撤換的，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的區位、用途、建築面積等因素及供調換或替代的房屋，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。

房地產開發企業在完成前述工作，並且施工場地已可隨時施工，應當根據建設部於1999年10月頒布並於2001年7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人民政府轄下建設主管部門申領《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2000年6月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「《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，組織竣工驗收，並應根據建設部於2000年4月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》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，全部竣工後應當進行驗收，該項目實行分期開發的，可以分期驗收。

關於房地產開發用地

1998年4月，全國人大修改了《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。在1988年12月，全國人大常委會修改了《土地管理法》，允許土地使用權轉讓。

根據現行中國土地管理的法律法規，除中國法律規定可以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2002年5月發布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品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。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日發布公告，公布出讓宗地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間地點。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，而亦須簽訂《國有土地使用權出讓合同》。

關於商品房的銷售

根據建設部於2001年4月發布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。

商品房預售的辦理程序根據建設部於1994年11月頒布並分別於2001年8月和2004年7月修改的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）和《開發經營管理條例》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，開發企業在商品房落成前進行預售應向市、縣房地產開發主管部門申請取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- 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；及
- 已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

商品房現售應當符合已通過竣工驗收及商品房現售的其他各項前置條件。房地產開發企業應當在商品房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備案。

關於房地產的轉讓

根據《房地產管理法》和建設部於1995年8月頒布並於2001年8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。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內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有關手續。

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：

- 按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；及
- 按照出讓合同約定進行投資開發，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，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權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份。並且，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、縣人民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。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，並依照國家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。

關於房屋的租賃

根據《房地產管理法》和建設部於1995年5月頒布的《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。房屋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、縣人民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《房地產管理法》，全國人大常委會於1995年6月發佈的《擔保法》和建設部於1997年5月發布並於2001年8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。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。國家實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當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。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》，以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當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2001年6月頒布的《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為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發商，該等開發貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，借款企業投資的自有資金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」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期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，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於2003年6月頒布的《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如下要求：

- 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，應適當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60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工驗收的房屋。

首期付款規定其後於2006年5月增至套型建築面積為90平方米或以上的住宅單位物業價格30%。請參閱下文「關於穩定住房價格的措施」內容。

根據國務院於2003年8月頒布的《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序、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。該通知預期對中國房地產市場的長期發展具有正面影響，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2004年9月頒布的《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》的項目不得發放任何形式的貸款。對申請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。

物業管理

根據建設部於2004年3月發布的《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，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、要求施工企業自行支付保險費，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險種的保險。惟該等保險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2005年3月發布《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2005年4月，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀行業監督管理委員會聯合發布《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，住房建設要以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。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由相關的地方政府機關依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，提出銷售價位、類型、面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地政府亦要加強房地產開發項目的規劃許可監管。
- 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動工開發日期滿一年未動工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未動工開發的，無償收回土地使用權。
- 自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免征營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，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。
- 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優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅小區建築容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交

易價格1.2倍以下。各省、自治區、直轄市要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

於2006年5月29日，建設部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、人民銀行、稅務總局、國家統計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2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%住房須發展為套型建築面積90平方米以下，直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。過去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。
- 提高最低首付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，由2006年6月1日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目資本金比例達不到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。
- 由2006年6月1日起，倘轉售持有少於五年(而非由2005年6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。

2006年5月30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總體規劃和年度計劃，控制建設用地的規模。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，以確保普通商品住宅(包括經濟適用房)項目的土地供應，並要求對非法用地進行全面清理，於2006年10月底以前將查處結果報國土資源部。

1. 組織章程大綱

本公司於2006年6月22日採納組織章程大綱，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力和授權執行開曼公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於附錄十「備查文件」一節內所載地址可供查閱。

2. 組織章程細則

本公司於2006年6月22日採納組織章程細則，其中載有以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納組織章程細則當日，本公司的股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股，每股面值0.1港元的股份。

2.2 董事

2.2.1 配發及發行股份的權力

在開曼公司法及組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司的未發行股份(不論為原股本部分或任何新增股本)得由董事處置，董事將在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份或授予股份之購股權或以其他方式處置。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出任何決定的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、投票權、資本回報或其他方面)的股份。在開曼公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

2.2.2 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事在不違反開曼公司法及組織章程細則的條文及其他由本公司在股東大會不時制定的規則(惟本公司在股東大會制定的規則，不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效，且與上述條文或組織章程細則並無抵觸)的規限下，可行使或進行本公司可行使或進行或批准的一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或開曼公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者。

2.2.3 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定董事有權收取之款項）必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

2.2.4 給予董事的貸款

組織章程細則禁止給予董事及聯繫人貸款的條文，與公司條例的限制相同。

2.2.5 資助購買股份

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供資助以買入本公司或上述任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向信託人提供資助以購買本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份，由該信託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有該等股份。

2.2.6 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或由本公司或以本公司的名義與董事為其股東或在其中有利益關係的任何人士、公司或合夥組織簽訂的任何其他合約或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或如上述作為股東或有上述利益關係的任何董事無須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合約或安排所獲得的任何利潤，但若該董事在該合約或安排擁有重大權益，此類董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報利益的性質，以個別通告或一般通告聲明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合約中擁有權益。

董事不得就有關其或其任何聯繫人擁有重大利益關係的任何合約或安排或任何其他方案的任何董事決議案投票（亦不可計入相關的法定人數內），即使彼投票其投票不可計入結果內（彼亦不可計入決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (a) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
- (b) 就董事或其任何聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或責任單獨或聯名作出全部或部分擔保或彌償保證或抵押品，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (c) 有關發售本公司（或由本公司發售）或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何聯繫人因有參與售股建議的承銷或分承銷而有利益關係的任何方案；

- (d) 與董事或其任何聯繫人以高級職員、行政人員或股東身份直接或間接擁有權益或實益擁有其股份的任何其他公司有關於任何建議，惟該董事連同其任何聯繫人並非實益擁有該公司任何類別的已發行股份(或董事或其任何聯繫人透過任何第三公司持有權益)或投票權5%或以上；
- (e) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
- (i) 採納、修改或執行董事或其任何聯繫人可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
 - (ii) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
 - (iii) 董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

2.2.7 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事擔任本公司受薪工作或職位因擔任該等工作或職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權報銷在執行董事職務時產生的所有合理支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事在本公司要求時提供任何特殊或額外服務，則董事可獲支付額外酬金。此種額外酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事會可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利

(包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的酬金。

2.2.8 退任、委任及免職

董事數目須不少於兩名，董事會須經常有大多數獨立非執行董事。

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。按上述方式委任的董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上再選連任。

本公司可通過普通決議案將任期未屆滿之董事罷免(包括董事總經理或其他執行董事)，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響(惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去其他職位或職務而提出之任何應付賠償索償或損害索償)。本公司可通過普通決議案委任任何人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未獲罷免的委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，並有資格於會上再選連任。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非早於寄發該選舉的指定大會通告至大會指定舉行日期前不少於足七日的期間內，由有權出席大會並於會上投票的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (a) 如董事致函本公司註冊辦事處或其於香港的主要營業地點以書面通知辭職；
- (b) 如有管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事會議決將其職位懸空；
- (c) 如未告假而連續十二個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事議決將其職位懸空；
- (d) 如董事破產或獲指令被全面接管財產或被全面停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；

- (e) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (f) 如當時在任董事(包括其本身)不少於四分之三(倘若非整數，則以最接近的較低整數為準)的董事簽署的書面通知將其罷免；或
- (g) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將該董事罷免。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)的在任董事須輪換卸任，每位董事(包括獲指定任期的董事)須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅至其須輪換卸任的股東週年大會結束為止，屆時有資格於會上再選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相同數目人士為董事以填補任何董事離職空缺。

2.2.9 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或保證支付任何款項，及將本公司全部或任何部分現時及日後業務、物業及資產與未催繳股款按揭或抵押。

董事行使此等權力的權利只可經特別決議案更改。

2.2.10 董事會議程序

董事可在世界任何地點舉行會議及程序以進行業務、休會及以其認為適當的方式開會。會議提出的問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 更改章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱及細則。

2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在加以必要的變通後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等大會及其任何續會的法定人數須於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其受委代表或正式獲授權代表)。任何持有該類股份的股東(若為公司，其正式獲授權代表)或其受委代表均有權要求投票表決。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何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更改。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已悉數繳足，本公司可不時在股東大會以普通決議案方式增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

2.5.1 將所有或任何股本合併或分拆成為面值大於現有股份的股份。在任何合併繳足股份並將其分為面值大於現有股份的股份時，董事或須以他們認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）合併股份的不同持有人間如何決定將何種股份合併為每一合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項扣除有關出售費用的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按他們的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

2.5.2 在開曼公司法條文的規限下，註銷在有關決議案採納當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份面值的數額減少；及

2.5.3 在開曼公司法條文的規限下，將全部或部分股份面值分拆為少於組織章程大綱規定的數額，且有關分拆任何股份的決議案可決定分拆股份持有人間，其中一股或更多股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可在開曼公司法的授權下和指定的任何條件的規限下，以特別決議案授權按任何形式將其股本、任何資本贖回儲備減少。

2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼公司法賦予的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親自或（若股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，

亦包括由有權在本公司股東大會上投票的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權投票股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（如股東為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面批准的普通決議案。

2.7 投票權（投票表決及要求投票表決的一般權利）

在任何類別股份當時附有的任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以舉手方式表決，本公司每位親自出席股東（或若股東為公司，其正式獲授權代表）每人可投一票，如以投票方式表決，每位親自出席股東（或若股東為公司，其正式獲授權代表）或受委代表，應按在公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每股可投一票。

凡任何本公司股東須按上市規則於任何決議案上放棄投票權或只限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東投票或代表有關股東投票，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上投票，則只有該等出席人士中最優先或較優先者（視乎情況而定）方有權就有關連名股份投票。就此而言，優先次序應參照名冊內有關連名股份的股東排名次序先後決定。

為管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，當需進行舉手或投票表決時可由任何在此情況下獲授權人士代其投票，而在需要投票表決時，該人士可由受委代表投票。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股份持有人及已支付當時所有有關其股份應付本公司總額的股東以外人士一概不得在任何股東大會親自或由受委代表（惟可作本公司另一股東的受委代表）出席或表決或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非（在宣布以舉手方式表決所得結果前或當時，或於撤回任何其他以投票方式表決要求時）有根據上市規則正式要求或以其他方式請求以投票方式表決，以下人士可要求以投票方式表決：

2.7.1 大會主席；或

2.7.2 本公司最少五名親自或由受委代表出席及有權於會上投票的股東（若為公司，其正式獲授權代表）；或

2.7.3 本公司任何一位或多位佔全體有權出席並於會上投票的股東投票權總額不少於十分之一的股東，不論是親自（若為公司，其正式獲授權代表）或由其受委代表出席；或

2.7.4 本公司任何持有獲賦予權利出席並於會上投票的股份實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利的股份實繳股款總額十分之一的股東，不論是親自（若為公司，其正式獲授權代表）或由其受委代表出席。

投票表決時可親自或由受委代表投票。

倘若一間認可結算所（或其代名人）為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使彼代表的認可結算所（或其代名人）猶如為本公司持有該授權註明股份數目及類別的個別股東而可行使的同樣權利及權力。

2.8 股東週年大會

除當年的任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期不得在上屆股東週年大會日期的十五個月（或聯交所批准的較長期間）後。

2.9 賬目及核數

根據開曼公司法，董事應安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需的會計賬簿。

董事可不時決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東（本公司高級職員除外）查閱。除開曼公司法或任何其他有關的法律或法規賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排將該期間的損益表(若為首份賬目則自本公司註冊成立日期起之期間,及在任何其他情況下,自上一份賬目起之期間)連同截至損益表編製日期的資產負債表及董事會就本公司損益表涵蓋期間的損益及本公司截至該期間止的業務狀況的報告,核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的其他賬目及報告,在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本須於該大會召開日期不少於二十一日前以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人,惟本公司毋須將該等文件副本交予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師,任期至下屆股東週年大會。核數師酬金須於本公司委任他們的股東週年大會上釐定,惟本公司可在任何年度股東大會上,授權董事釐定核數師酬金。

2.10 會議通告及會上進行的事項

股東週年大會及為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會須發出不少於二十一日的書面通告,任何其他股東特別大會以不少於十四日的書面通告召開。通知期包括送達日期或視作送達日期及所通知日期,而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上討論的決議案詳細內容。如有特別事項,則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會,而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。各股東大會通告須交予核數師及所有本公司股東(惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定無權獲得該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述的規定者,在下列情況獲得同意時,有關會議則視作已正式召開:

- (a) 由全體有權出席及投票的本公司股東或其受委代表召開的股東週年大會;及
- (b) 如為任何其他會議,則獲大多數有權出席及投票的股東(大多數持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份95%)。

在股東特別大會處理的事項及股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項,惟下列的事項須視為普通事項:

- (a) 宣布及批准派息;

- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事會報告書與核數師報告書及其他須隨附於資產負債表的文件；
- (c) 選舉董事以替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授予股份的購股權或以其他方式處置不超過本公司當時已發行股本面值20% (或上市規則不時指明的其他有關百分比) 的本公司未發行股份及根據下文(g)分段購回的任何證券數目；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式的轉讓文據或董事可能批准的其他格式進行，但必須符合香港聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人及 (除非董事另有決定) 承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍得視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未悉數繳足股份或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關的股票 (於轉讓登記後即予註銷) 及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類別股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印 (如須蓋釐印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就此繳付予本公司由香港聯交所就有關費用不時釐定應付的最高款額 (或董事不時釐定的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式提前十四日發出通告後，可暫停辦理股份過戶登記，時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度內，本公司暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過三十日（或本公司股東以普通決議案決定的較長時間，惟該期間在任何一年均不得超過六十日）。

2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司獲開曼公司法及組織章程細則授權可在若干限制的規限下購回其本身股份，董事須在股東於股東大會決定其方式的規限下並在香港聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的條文。

2.14 股息及其他分派方式

在開曼公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息不得超過董事建議的款額。所有宣派及派發股息只可來自本公司合法可供分派的利潤及儲備（包括股份溢價）。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，一切股息（就派發股息整個期間的未繳足股份而言）須按派發股息任何期間的實繳股款比例分配及支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事認為本公司利潤許可時，可不時向股東支付中期股息。倘若董事認為本公司可供分派利潤許可時，亦可按固定比例每半年或在其他他們選定的時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可將任何本公司股東應獲派的股息或其他應付款項扣減，作為抵償其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數（如有）。

本公司無需就股息支付利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發入賬列為悉數繳足股份作為支付全部或部分股息，基準為所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇配發入賬列為悉數繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，基準為所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息以普通決議案方式議決及指定配發入賬列為繳足的股份代替作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或付款單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關連名股份排名最前股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面通知的地址。所有支票或付款單應以只付予抬頭人方式付予有關股東或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由他們承擔，而當付款銀行支付該等任何支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的任何加簽似為偽造。倘若股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票及股息單。惟倘若此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派指定任何資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債權證或用以認購證券的認股權證)的方式代替全部或部分任何股息，而當有關分派出現任何困難時，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予信託人。

2.15 受委代表

任何有權在本公司會議上出席及投票的本公司股東均有權指派另一人(須為個人)為其受委代表，代其出席及投票，而該名如此委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓其股東可指示其受委代表投票贊成或反對(如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情投票)會上將提呈與委任表格有關的各項決議案。委任文據被視為授權受委代表在認為權宜時要求或聯同其他股東要求對會議提呈的決議案任何修改進行投票表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於該日期後十二個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文據(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須早於有關受委代表文據所列人士可投票的會議或續會指定時間四十八小時前，交往本公司的註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須早於舉行投票日期四十八小時前送達，否則受委代表文據會被視作無效。受委代表文據在簽署日期起計十二個月後失效。送交受委代表文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或投票安排並進行投票，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關他們所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項(不論為股份面值或溢價)，而本公司股東須於指定時間和地點(惟須有不少於十四日有關付款日期及地點的通知)向本公司支付催繳股款的任何款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，該催繳被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日作出。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘若股份的催繳股款在指定付款日期或該日以前尚未繳付，則欠款人士須按董事所決定利率（不超過年息15%）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的任何催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款尚未支付的任何時間內隨時向該股份持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及直至實際付款日的累計利息。

該通知須指明另一應在當日或以前付款的日期（不少於發出該通知後十四日）及付款地點，並表明若仍未能在指定時間或以前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，可以出售、重新配發或以其他方式出售。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘若董事酌情規定）由沒收當日至付款日期為止期間以董事決定不超過利率年息15%計算的利息。而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份。在報章以廣告方式（或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式）提前十四日發出通告後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記。惟股東名冊暫停登記的期間在任何一年內不得超過三十日（或本公司股東在以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年的暫停登記期限不得超過六十日）。

在香港設置的股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事會可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而其他人士每次查閱時在繳交董事會所決定不超過2.50港元（或上市規則不時許可的更高金額）的查閱費後亦可查閱。

2.18 會議及另外召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，因委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的部分。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數。惟倘若本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事會或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司任何分別召開的類別股東大會的法定人數按上文2.4分段所規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.20 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東按開始清盤時就其所持股份的已繳股本的比例向股東分派。上文無損根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何資產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在開曼公司法的規限下，認為適當的信託人，以本公司股東為受益人的信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

本公司有權出售一位本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，倘若：(i)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的支票或付款單在十二年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文第(iv)節所述的三個月限期屆滿前，並無接獲任

何有關該股東所在地點或存在的消息；(iii)在上述的十二年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而於該期間內該股份的持有人並無領取股息；及(iv)至十二年期滿時，本公司以廣告方式在報章(或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式)發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得的款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

開曼群島開曼公司法及稅務概要

1. 簡介

開曼公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟該開曼公司法與現時的英國公司法已有相當大的差異。下文乃開曼公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽開曼公司法及稅項的所有事項(此等事宜與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文可能有所不同)。

2. 註冊成立

本公司於2005年8月31日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為受豁免的有限責任公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼公司註冊處遞交年度報表及支付按其法定股本金額計算的費用。

3. 股本

開曼公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

開曼公司法規定，倘若公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價而配售以溢價發行的股份溢價，可不按上述規定處理。開曼公司法規定，除組織章程大綱及細則條文另有規定(如有)外，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足須發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合開曼公司法第37條的條文)；

- (d) 註銷公司的籌辦費用；
- (e) 註銷發行公司任何股份或債權證的已付費用、佣金或折扣；及
- (f) 作為贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

開曼公司法規定，在開曼群島大法院認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該上述公司的組織章程細則許可，則可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無規定購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回任何本身的股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則公司不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款後，公司當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如公司董事在審慎及真誠履行職責時考慮認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平原則方式進行。

4. 股息及分派

除開曼公司法第34條外，開曼公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的利潤分派。此外，開曼公司法第34條準許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第3段）。

5. 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島的法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 判例（惟有不適用的案例，該等案例准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對

(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數(或特別多數)股東通過的決議案提出訴訟)。

6. 對少數股東的保護

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的索償，須按一般規則，根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規則。

7. 出售資產

開曼公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度履行其職責並認為適當及符合公司利益。

8. 會計及審核規定

開曼公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬簿不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存賬簿。

9. 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，受豁免公司可在其董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。開曼公司法並無規定受豁免公司向開曼群島公司註冊處提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10. 查閱賬簿及記錄

公司股東根據開曼公司法並無查閱及獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟可具有公司的組織章程細則所載列的權利。

11. 特別決議案

開曼公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二(或公司組織章程細則規定的更大數目)有權出席股東大會及投票的大多數股東或(如准許受委代表)其受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已妥為發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有權投票的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12. 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以審慎及誠信的態度履行其職責並認為適當及符合附屬公司利益。

13. 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)，獲得出席大會的大多數股東或債權人的75%價值的股東或債權人贊成，且其後獲開曼群島大法院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利)。

14. 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內，可發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠信或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

15. 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對行政人員或董事作出彌償保證，除開曼群島法院認為違反公眾政策的條文外(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

16. 清盤

公司可根據法院指令或其股東的特別決議案(在若干情況下可為普通決議案)清盤，並委任清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)所欠(如有)的款項)、確定債權人名單及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)，並確定出資人的名單，及根據他們的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

17. 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

18. 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤或收入或收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

上述承諾由2005年9月13日起計有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

19. 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

20. 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問 Maples and Calder 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的各方面。誠如附錄十「備查文件」一節所述，該意見書連同開曼公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料**1. 註冊成立**

本公司於2005年8月31日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司已於香港中環皇后大道中新世界大廈14樓1406-8室設立香港營業地點，並已根據公司條例第XI部在香港註冊為海外公司，以及委任林錦堂(地址為香港新界沙田帝堡城2座19D)為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此本公司的業務須遵守開曼群島法律及本公司組織章程(包括組織章程大綱及細則)的規定。本公司的組織章程各條文及開曼公司法的有關方面的概要載於本招股章程附錄七。

2. 股本變動

- (a) 於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為350,000港元，分為350,000股每股面值1.00港元的股份，而於2005年8月31日，1股以繳足面值的股份配發及發行給初始認購人，其後於2005年10月10日轉讓給 Delta House。
- (b) 於2005年10月10日，另外53股股份配發及發行給 Delta House，39股股份配發及發行給 Profitwise，及7股股份配發及發行給 Wisearn，均以面值繳足。
- (c) 藉著本公司全體股東於2005年11月30日通過的書面決議案，本公司股本中每股面值1.00港元的股份(包括已發行與未發行股份)再分為10股每股面值0.10港元的股份，使本公司的法定股本350,000港元分為3,500,000股每股面值0.10港元的股份。
- (d) 於2006年1月10日，Delta House 向 JPMorgan Securities 出售10股股份，向 Shepherd Investments International, Ltd. 出售8股股份，向 Centar Investments (Asia), Ltd. 出售1股股份，及向 Stark Asia Master Fund, Ltd. 出售1股股份。
- (e) 藉著本公司股東於2006年6月21日通過的書面決議案，透過增設9,996,500,000股新股份，將本公司的法定股本由350,000港元增至1,000,000,000港元，而本公司董事於2006年6月21日通過書面決議案，藉著資本化一筆列為本公司損益賬的金額99,999,900港元，分別向 Delta House 配發及發行519,999,480股股份，向 Profitwise 配發及發行389,999,610股股份，向 Wisearn 配發及發行69,999,930股股份，分別向 JPMorgan Securities 及 Stark 各配發及發行9,999,990股股份，均入賬列為繳足。

3. 本公司股東於2006年6月22日通過的書面決議案

根據本公司全體股東於2006年6月22日通過的書面決議案：

- (a) 本公司有條件通過及採納新的公司章程大綱及細則，由上市日期起生效；

- (b) 視乎本招股章程「全球發售的安排」一節中的「全球發售的條件」一段所述的相同條件而定：
- (i) 全球發售獲批准及本公司董事獲授權配發及發行全球發售的新股份；
 - (ii) 超額配股權獲批准及本公司董事獲授權促使其生效及於超額配股權獲行使時配發及發行應發行的股份；
 - (iii) 購股權計劃規則獲批准及採納，而董事獲授權據此授出購股權，及據此配發及發行股份，並採取一切他們認為實施購股權計劃所必要及適宜的行動，包括但不限於：
 - (aa) 管理購股權計劃；(bb) 不時修改及／或修訂購股權計劃，但上述修改及／或修訂必須按照購股權計劃有關修改及／或修訂的條文及上市規則的規定而進行；(cc) 不時根據購股權計劃授出購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權行使而發行及配發股份，股份面值總額不超過本公司緊隨全球發售後而於超額配股權行使前已發行股本面值總額10%；及(dd) 就今後根據購股權計劃授出的購股權行使而可能不時發行及配發的股份或其中任何部份上市及獲准買賣而適時向聯交所提出申請；
- (c) 給予本公司董事一項一般性無條件授權以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份(以供股、以股代息或本公司認股證附帶的任何認購權行使或根據購股權計劃或類似安排可能授出的購股權行使而發行的股份除外)，總面值不超過以下之和：
- (i) 本公司緊隨全球發售後而於超額配股權行使前的已發行的股本面值總額的20%；及
 - (ii) 根據本附錄中「本公司購回股份」一段所述授予董事的權力而購回的股份面值總額，
- 直至本公司下屆股東周年大會結束、本公司章程或適用法例規定本公司召開下屆股東周年大會的期間屆滿或本公司股東於大會上以普通決議案撤回或改變(以最早者為準)為止；及
- (d) 給予本公司董事一項一般性無條件授權以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市而獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此目的而認可的任何其他交易所購回本公司的證券，數目為相當於本公司緊隨全球發售後而於超額配股權行使前的已發行的

股本面值總額的10%，直至本公司下屆股東周年大會結束、本公司章程或適用法例規定本公司召開下屆股東周年大會的期間屆滿或本公司股東於大會上以普通決議案撤回或改變(以最早者為準)為止。

4. 公司重組

於本公司的可換股債券發行前，本公司進行了重組。重組概要及公司歷史載於本招股章程「公司歷史」一節中的「本公司的歷史」及「重組」各段。

5. 附屬公司的股本變動

本公司附屬公司的若干資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」。除於本招股章程「公司歷史」一節中「本公司的歷史」及「重組」段下所述外，本公司各附屬公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內曾發生以下股本變動：

(a) 綠城房地產

- 綠城房地產於1995年1月6日在中國註冊成立為一間註冊資本人民幣5百萬元的有限責任公司。於成立時，其由浙江廣通實業有限公司50%擁有及由寧波保稅區義格實業投資有限公司50%擁有。
- 於2006年1月12日，綠城房地產的註冊資本增至人民幣500百萬元，由Richwise 100%擁有。

(b) 杭州九溪

- 杭州九溪於1996年7月19日在中國註冊成立為一間註冊資本3.6百萬美元的中外合資有限責任公司。於成立時，其由綠城房地產75%擁有及由遠東里程25%擁有。
- 根據一份當時兩名股東 Richwise 及綠城房地產於2006年2月15日簽訂的分立協議，杭州九溪進行分立。於本招股章程刊發日期，有關政府機關對分立的審批已經取得，而註冊手續正在辦理中。分立後，杭州九溪的註冊資本將更改為6.6百萬美元，而一間新的中外合資有限責任公司，即杭州玫瑰園度假村有限公司(「杭州玫瑰」)將會註冊成立，註冊資本為3百萬美元。杭州九溪及杭州玫瑰均會由 Richwise 及綠城房地產各擁有95%及5%。

(c) 杭州余杭金騰房地產開發有限公司

- 杭州余杭金騰房地產開發有限公司於2001年12月25日在中國註冊成立為一間註冊資本人民幣10百萬元的有限責任公司。於成立時，其由獨立第三方擁有。
- 於2005年10月10日，綠城房地產向杭州余杭金騰房地產開發有限公司注入人民幣32.7百萬元，杭州經緯房地產有限公司注入人民幣7.3百萬元，令其總註冊資本增加至人民幣50.0百萬元。

(d) **舟山綠城房地產開發有限公司**

- 舟山綠城房地產開發有限公司於1999年12月16日在中國註冊成立為一間註冊資本人民幣5百萬元的有限責任公司。於成立時，其由綠城房地產60%擁有及由寧波保稅區義格實業投資有限公司40%擁有。
- 於2005年10月11日，舟山綠城房地產開發有限公司與舟山綠城酒店投資有限公司合併。合併後的公司保留舟山綠城房地產開發有限公司的名稱，註冊資本為人民幣34百萬元。

(e) **北京興業萬發房地產開發有限公司**

- 於2000年10月26日，北京興業萬發房地產開發有限公司於中國成立為一間註冊資本人民幣20百萬元的有限責任公司，由獨立第三方擁有。
- 於2005年9月28日，北京興業萬發房地產開發有限公司的註冊資本增加至人民幣50百萬元，由北京綠城投資有限公司65%擁有及由新時代房地產有限責任公司35%擁有。

(f) **浙江綠城房地產營銷有限公司**

- 於2003年3月31日，浙江綠城房地產營銷有限公司於中國成立為一間註冊資本人民幣2百萬元的有限責任公司，由綠城房地產51%擁有及由獨立第三方49%擁有。
- 於2005年3月24日，浙江綠城房地產營銷有限公司的註冊資本增加至人民幣5百萬元，由綠城房地產90%擁有及由杭州綠城房地產開發有限公司10%擁有。

6. 本公司購回股份

(a) **上市規則的規定**

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須遵從若干限制，其中最重要者概述如下：

- **股東批准**

以聯交所為第一上市地的公司擬在聯交所購回證券，均須事先由股東以普通決議案通過，授出一般授權或就特定交易給予特別批准。

(附註：根據本公司全體股東於2006年6月22日通過的書面決議案，給予本公司董事一項一般性無條件授權以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市而獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此目的而認可的任何其他交易所購回本公司的證券，數目為相當於本公司緊隨全球發售後但在超額配股權行使之前的已發行的股本面值總額的10%，直至本公司下屆股東周年大會結束、公司章程或適用法例規定本公司召開下屆股東周年大會的期間屆滿或本公司股東於大會上以普通決議案撤回或改變(以最早者為準)為止。)

- **資金來源**

公司購回股份所需資金僅可由其根據組織章程大綱與細則、公司成立地法例可合法用作此用途的資金中撥付。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時生效的交易規則規定者以外的付款方式在聯交所購回證券。

(b) **購回的理由**

董事認為，股東給予董事一般授權使本公司可在市場購回股份符合本公司和股東的最佳利益。購回股份僅會在董事認為對本公司和全體股東有利時進行。購回或會使公司及其資產的淨值及／或每股股份盈利增加，惟須視乎當時市況和融資安排而定。

(c) **購回的資金**

購回證券時，本公司僅可用根據本公司章程大綱與細則和開曼群島適用法例可合法作此用途的資金撥付。

按現時的建議，任何回購股份將會使用購回股份的實繳股款、本公司本可用作股息或分派的資金及(如就該項購回應付任何溢價)從本公司本可用作股息或分派的資金或從購回股份前本公司股份溢價賬目中支付。

倘若行使該購回股份之授權(「購回授權」)會對本公司營運資金或董事不時認為對本公司適當的資本借貸比率造成重大不利影響，則本公司董事並不會建議行使該授權。

(d) **股本**

以緊隨全球發售後但於行使超額配股權及本公司的非強制性可換股債券轉換前已發行之1,298,701,500股股份計，全面行使購回授權將導致本公司於下列時間(以最早者為準)之前購回最多達129,870,150股股份：

- 本公司下一屆股東週年大會結束；
- 任何適用法律或本公司章程大綱及細則要求本公司舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；
或
- 股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂購回授權之日，

(e) **一般事項**

本公司董事或(在作出合理查詢後以其所知)其各自的聯繫人目前概無有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承諾，在適用情況下，他們將會按照上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

並無關連人士(如上市規則所界定)曾知會本公司，表示倘若購回授權獲行使，其目前有意將股份售予本公司，或承諾不會售予本公司。

倘若由於根據購回授權購回證券，令本公司任何股東在本公司的投票權比例增加，上述增加將就香港公司收購、合併及股份購回守則(「守則」)而言被視為收購。因此，本公司任何股東或一組一致行動股東，視乎股東的權益增加的水平，可能取得或鞏固本公司的控制權，則由於上述增加而須按照守則第26條提出全面收購要約。本公司董事並不知悉倘若購回授權行使會引致根據守則的任何後果。

倘若緊隨全球發售完成後，並於本公司的非強制性可換股債券轉換及根據超額配股權的行使而須配發及發行任何股份及根據購股權計劃能授出的購股權行使而配發及發行的股份之前全面行使購回授權，根據購回授權將購回的股份總數為129,870,150股(即以上述假設計算的本公司已發行股本的10%)。除以上所述外，本公司董事並不知悉倘若購回授權行使會引致根據守則的任何後果。購回股份倘若導致公眾持有的股份數目少於當時已發行股份的指定百分比，則只可在獲得聯交所就上市規則有關上述的公眾持股量的規定給予豁免後才可進行。然而，倘若將導致公眾持股量不足上市規則指定百分比，則本公司董事不建議行使購回授權。

B. 有關本公司業務的其他資料

1. 重大合約概要

於本招股章程刊發日期的前兩年內，本公司或本公司任何附屬公司所訂立的重大或可能屬重大的合約(非屬本公司日常業務過程中所訂立的合約)如下：

- Richwise 及綠城控股集團於2004年12月6日訂立的股權轉讓協議，乃有關 Richwise 收購杭州九溪50%股權，代價為人民幣40百萬元；
- Richwise 與綠城房地產於2004年12月6日訂立的股權轉讓協議，乃有關 Richwise 收購杭州九溪20%股權，代價為人民幣16百萬元；
- Richwise 與遠東里程於2004年12月6日訂立的股權轉讓協議，乃有關 Richwise 收購杭州九溪25%股權，代價為人民幣20百萬元；
- 宋卫平、壽柏年及 Richwise 於2004年12月8日訂立的上海綠宇股權轉讓協議，乃有關 Richwise 收購上海綠宇的全部股權，代價為人民幣117.88百萬元；

- 宋卫平、壽柏年、夏一波及 Richwise 於2005年3月10日訂立的股權併購協議，乃有關 Richwise 收購綠城房地產的全部股權，代價為人民幣179,912,023元；
- Delta House、Profitwise 及 Wisearn 與本公司於2005年11月14日訂立的股份轉讓協議，乃有關本公司收購 Richwise 的全部已發行股份，代價為3.00美元；
- 宋卫平、壽柏年、夏一波及綠城控股集團於2006年1月4日為本公司簽立的非競爭契約；
- 宋卫平、壽柏年、夏一波及綠城控股集團於2006年6月22日為本公司簽立的非競爭契約；
- 宋卫平、壽柏年、夏一波、Delta House、Profitwise、Wisearn、JPMorgan Securities 以及本公司於2006年1月4日就本公司發行130百萬美元可換股債券及 Delta House 以20百萬美元之代價出售20股股份簽立的認購協議；
- 宋卫平、壽柏年、夏一波、Delta House、Profitwise 及 Wisearn於2006年1月4日為本公司、JPMorgan Securities、J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited (所銷售之本公司股份的持有人，即 Stark) 簽立的有關於可換股債券的彌償保證契據；
- 由 Delta House, Profitwise, Wisearn, J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited (作為信託人及抵押信託人及本公司於2006年1月10日就委任 J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited 作為可換股債券的信託人及抵押信託人而簽立的信託契據 (經2006年3月8日的補充信託契據補充)；
- J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited 與本公司於2006年1月10日就可換股債券簽立的 Richwise 股份抵押契據；
- 本公司與 Stark 就其持有的本公司非強制性可換股債券的利息支付增加而於2006年6月21日與其簽立的承諾契據；
- 本公司與 Stark 於2006年6月23日簽訂的有關本公司強制性可換股債券於合資格公開發售時贖回的協議；
- 本公司與 JPMorgan Securities 於2006年6月23日簽訂的有關本公司強制性可換股債券於合資格公開發售時贖回的協議；
- 綠城控股集團與本公司於2006年6月22日就綠城控股集團授與本公司其擁有的若干商標的免費使用權訂立的商標使用許可協議；
- 宋卫平、壽柏年及夏一波於2006年6月22日向本公司簽立的彌償保證契據，詳情列於本附錄「D.2.本公司原股東的彌償保證」一節；及
- 香港包銷協議。









2. 知識產權

於最後實際可行日期，以下知識產權可能對本公司業務來說為重大：

商標

於最後實際可行日期，本公司根據一份日期為2006年6月22日的商標使用許可協議，有權使用以下各項商標：

商標	類別	包括的服務或產品	註冊編號	屆滿日期
綠城	9	計算機軟件(已錄制)、電傳真設備、程控電話交換機設備、晶體管(電子)、用於計算機操作儀器的機械裝置、警報器、唱片、電話機、天線、滅火設備。	3353267	2014.1.20
綠城	12	汽車、汽車內胎、船舶、運行李車、纜車、車輪、自行車、機車、水上飛機。	3353273	2013.12.6
綠城	35	室外廣告、市場分析、打字、人員招收、商業區遷移(提供信息)、會計。	3353269	2014.5.20
綠城	36	不動產出租、不動產代理、不動產中介、公寓管理、公寓出租、住房代理、辦公室租賃(不動產)、不動產評估。	1197956	2008.8.6
綠城	36	事故保險、信託、典當經紀、籌集慈善基金、經紀、銀行、擔保、貿易清標(金融)、家庭銀行、慈善募捐。	3353271	2014.8.27
綠城	37	保養及維修汽車、安裝、保養及維修辦公室機器及設備、建築、建築信息、供暖設備安裝及維修、輪胎翻新、維修家具、電梯安裝及維修、防鏽、乾洗。	3353272	2014.8.27
綠城	41	圖書館服務、動物園、數字成像服務、電子桌面排版。	3353266	2014.7.27
綠城	42	建築諮詢、工程、法律服務、包裝設計。	3353268	2014.9.20
綠城	43	旅遊房屋出租、會議室出租。	3353270	2014.10.27
綠城	44	園藝、醫院、療養院、公共保健浴池。	3353265	2013.11.6

商標	類別	包括的服務或產品	註冊編號	屆滿日期
	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住房代理、不動產代理。	1115377	2007.9.27
	36	不動產管理、公寓管理、住房代理、不動產代理。	859820	2006.7.27
	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理及出租、住房代理及出租、不動產代理、不動產評估、辦公室出租。	1354914	2010.1.13
	36	不動產出租、不動產中介、公寓管理及出租、住房代理及出租、不動產代理、不動產評估、住所(公寓)與辦公室出租。	1354911	2010.1.13
	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住房代理、不動產代理。	1115375	2007.9.27
	36	不動產出租、不動產經紀人、不動產評估、公寓管理、公寓出租、不動產代理、不動產管理。	1139711	2007.12.27
	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住所(公寓)、信用社、不動產代理、藝術品估價、經紀、擔保、信託(過期)。	3649514	2015.10.27
	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住所(公寓)、信用社、不動產代理、藝術品估價、經紀、擔保、信託(過期)。	3649513	2015.10.27

商標	類別	包括的服務或產品	註冊編號	屆滿日期
綠城香江花月	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住所(公寓)、信用社、不動產代理、藝術品估價、經紀、擔保、信託(過期)。	3645111	2015.10.27
綠城桃花源	36	不動產出租、不動產管理、公寓管理、住所(公寓)、信用社、不動產代理、藝術品估值、經紀、擔保、信託(過期)。	3649656	2015.10.27

於最後實際可行日期，綠城房地產為以下註冊商標的擁有人：

商標	類別	註冊編號	屆滿日期
玫瑰	36	1103623	2007.9.13
百合	36	1103617	2007.9.13
月桂	36	1103624	2007.9.13
丹桂	36	859819	2006.7.27
金桂	36	983898	2007.4.13
銀桂	36	983897	2007.4.13
紫桂花園	36	3649653	2015.10.27

於最後實際可行日期，綠城房地產已向中國有關機關申請註冊以下以綠城房地產為擁有人的商標，申請正在處理中：

商標	類別	註冊編號	屆滿日期
黄龙世纪广场	36	3649654	2003.8.13
深蓝	36	3926251	2004.3.25
育华	41	3937210	2004.3.25
绿城丁香	36	3926252	2004.3.25
绿城青竹园	36	4205523	2004.10.14
绿城青竹园	37	4205522	2004.10.14

雖然上述商標正等待註冊，且須得到中國國家商標局批准，但獲本公司的中國法律顧問天冊律師事務所指出，本公司在取得上述商標方面並無障礙。

域名

於最後實際可行日期，本公司為以下域名的註冊擁有人：

域名	註冊日期
chinagreentown.com	2009.8.19
chinagreentown.cn	2010.3.15

以上網址內容並非本招股章程一部分。

除本文所披露者外，並無其他對本公司業務屬重大的商標或服務標誌、專利權、其他知識產權或工業產權。

C. 董事、管理層及僱員的其他資料

1. 董事

- (a) 權益披露 — 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於緊隨全球發售完成後但於超額配股權行使前，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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和8分部須知會本公司和聯交所的權益和淡倉（包括根據證券及期貨條例視為擁有的權益和淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則將須在股份上市後知會本公司及聯交所的權益和淡倉如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共	持股概約百分比
宋卫平 ¹	—	68,859,000股 股份	501,524,000股 股份	—	570,383,000股 股份	43.92%
壽柏年	—	—	383,643,000股 股份	—	383,643,000股 股份	29.54%

附註：

- (1) 宋卫平先生將作為 Delta House 的唯一股東，持有501,524,000股股份，及被視為對 Wisearn（其配偶夏一波女士全資持有的公司）持有的68,859,000股股份具有權益。

(b) 服務合約情況

本公司各執行董事與本公司訂立服務合約，由上市日期起計為期3年，直至任何一方向另一方發出不少於3個月的書面通知終止。

各獨立非執行董事與本公司訂立委任函件，由上市日期起計為期1年。各獨立非執行董事每年獲得的袍金目前由人民幣120,000元至約人民幣206,700元，其委任受限於本公司章程關於董事退任和輪任的規定。

(c) 董事酬金

合共約人民幣1,278,000元已支付予各董事作為截至2005年12月31日之年度酬金。

根據現時生效的安排，合共約人民幣2,390,000元將支付予各董事作為截至2006年12月31日止年度酬金（酌情支付花紅（如有）除外）。

有關本公司董事酬金的詳情，請參閱本招股章程附錄一的會計師報告。

2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後但於超額配股權行使前，下列人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司作出披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上：

主要股東	本集團成員公司	股權百分比
浙江大學科技園寧波發展有限公司	寧波浙大科技園建設有限公司	40%
戴照偉	杭州綠城置業投資有限公司	10%
陳順華	杭州綠城置業投資有限公司	10%
杭州經緯房地產有限公司	杭州余杭金騰房地產開發有限公司	25%
浙江三維建設實業有限公司	上虞市綠城房地產開發有限公司	49%
浙江東海房地產股份有限公司	上海華浙外灘置業有限公司	34.2%
李林華	上海華浙外灘置業有限公司	11.8%
上海申元企業發展有限公司	上海綠景置業有限公司	40%
浙江華門房地產開發有限責任公司	北京陽光綠城房地產開發有限公司	20%
新時代房地產有限責任公司	北京興業萬發房地產開發有限公司	35%
郭佳峰	湖南綠城投資置業有限公司	29%

主要股東	本集團成員公司	股權百分比
黃健海	湖南綠城投資置業有限公司	20%
合肥創億置業有限公司	安徽綠城房地產開發有限公司	10%
金信信托投資股份有限公司	安徽綠城聯華房地產開發有限公司	30%
朱華	安徽綠城聯華房地產開發有限公司	10%
烏魯木齊市德宇翼龍商貿有限公司	新疆陽光綠城房地產開發有限公司	20.2%
沈國光	新疆陽光綠城房地產開發有限公司	18.8%
上海燁城投資諮詢有限公司	新疆陽光綠城房地產開發有限公司	10%
沈月華	杭州余杭綠城房地產開發有限公司	49%
杭州江干區農居建設管理中心	杭州綠城東部建設有限公司	30%
青島百通城市建設股份有限公司	青島綠城百通置業有限公司	20%

3. 已收的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或主要行政人員並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於本公司股份上市後知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)

的股份、相關股份或債券權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於本公司股份上市後記入該條例所述登記冊內的該等權益或淡倉，或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易標準守則須於本公司股份上市後知會本公司及聯交所的該等權益或淡倉；

- (b) 本公司董事或本附錄「專業機構同意書」一節所述的專業機構，概無於本公司的發起中擁有任何直接或間接權益，亦無於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 本公司董事或本附錄「專業機構同意書」一節所述的專業機構，概無於招股章程刊發日期存在且對本集團整體業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 本公司董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或於一年內可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）；
- (e) 不計根據全球發售可能認購的股份，本公司董事概不知悉任何人士（並非本公司董事或主要行政人員）緊隨全球發售完成後，將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司作出披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「專業機構同意書」一節所述的專業機構概無於本集團任何成員公司中持有股權或擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 就本公司董事所知，本公司董事、其各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

購股權計劃（「計劃」）條款概要

(a) 目的

計劃的目的是使本公司能向合資格人士（定義如下文）就其對本公司的貢獻和促進本公司利益的持續努力提供激勵及／或獎勵。

(b) 可參與人士及資格評定

本公司董事會可全權選擇向董事會絕對酌情認為對或將會對本集團有貢獻的本集團任何董事或僱員或任何其他人士(包括顧問) (「合資格人士」) 提呈購股權，按照下文(e)分段計算價格認購本公司董事會所決定的股份數目之期權。

本公司董事會可全權選擇在向合資格人士提呈時指定其認為合適的條件(包括但不限於合資格人士及／或本公司須達到的業績表現標準及該購股權在行使前須最少持有的時間)，但上述條件不得與計劃的其他條款及條件不符。

(c) 股份數目上限

- (i) 行使計劃或本公司其他計劃下授予但尚未行使的一切購股權而可能發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份的30% (「授權上限」)。對於該授權上限，涉及根據有關購股權計劃已過期作廢的購股權的股份不計算在內。
- (ii) 本公司可經本公司股東大會的普通決議案更新授權上限，而倘若有此情況，本公司會根據上市規則向股東寄發通函，通函載有上市規則規定的內容。然而，根據更新授權上限在現有購股權計劃下可授出的所有購股權經行使而可發行的股份總數不得超過股東批准當日的已發行股份總數的10%。現有購股權計劃下之前授出的購股權(包括根據有關購股權計劃規則已行使、尚未行使、取消或過期作廢的購股權)就更新授權上限而言不計算在內。
- (iii) 本公司可另行在本公司股東大會上向股東申請向本公司於申請前已特別指定的合資格人士授出超過授權上限的購股權，而倘若有此情況，本公司會根據上市規則向股東寄發通函，通函載有上市規則規定的內容。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在授出日期之前12個月期間內向每名合資格人士授出或將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)經行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘若繼續授出超過上述1%限額的任何購股權，本公司須發出通函及在股東大會上取得股東批准，而該名合資格人士及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票及／或須遵守上市規則不時作出的其他規定。該等購股權的數量和條款(包括價格)應於相應的股東大會前決定。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價(該金額須於行使購股權時支付)須由本公司董事會酌情決定，惟該價格不得低於下列最高者：(i)股份於購股權授出日期(該日須為營業日)載於聯交所每日報表的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前5個營業日股份載於聯交所每日報表的平均收市價；及(iii)股份面值。就(i)和(ii)而言，購股權授出日期應為該授予計劃向董事會提議之日。

(f) 向關連人士授出購股權

- (i) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或其各自的任何聯繫人授出任何購股權，須經本公司獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的任何本公司獨立非執行董事)批准。
- (ii) 倘若本公司將向主要股東或任何獨立非執行董事或其各自的任何聯繫人授出購股權，而在行使該名人士於直至及包括提呈授出日期止前12個月期間所有獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致已發行及將發行股份的數目：
- 總值超過相關授出當日已發行股份的0.1%；及
 - 根據各個授出日期股份於聯交所每日報表的收市價計算，總值超過5百萬港元，

則須待本公司根據上市規則發出通函，通函載有上市規則規定的內容(特別是包括本公司的獨立非執行董事(不包括將為購股權承授人的任何本公司獨立非執行董事)就獨立股東投票事宜給予的推薦意見)，並經股東在股東大會上以票選方式投票批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須不投贊成票。

- (iii) 此外，倘若以上(i)分段所授出的購股權條款有任何改變，而上述授出已按照以上(ii)分段批准，或倘若因上述建議改變令授出應適用上文(ii)分段的規定，則上文(ii)段有關通函及股東批准的規定亦同樣適用。

(g) 授出購股權的時間限制

在發生影響股價事件後或作出影響股價的決定後，本公司不可向合資格人士授出購股權以及合資格人士不可接受購股權授予，直至影響股價的資料已根據上市規則的規定公佈為止。尤其於緊接以下兩個日期中較早發生者前一個月起：(i)為批准本公司年度或中期業績而召開的董事會會議當日；及(ii)本公司根據上市協議而刊發中期或年度業績公告的最後期限，至實際刊發業績公告期間，本公司不可向合資格人士授出購股權以及合資格人士不可接受購股權授予。

提呈授予在本公司收到承授人正式簽署有關接納提呈的函件副本(當中寫明提呈涉及的股份被接受的數目)連同價款後,即視為已獲接納,而所提呈的購股權亦視為已授出並生效。

(h) 權利屬承授人個人

購股權屬承授人個人且不可轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或於購股權之上或就購股權而設立任何權益而惠及任何第三方。

(i) 行使購股權

購股權可由承授人(或其遺產代理人)在購股權期間全數或部分行使,該購股權期間由本公司董事會決定及通知承授人購股權可於期間行使,但無論如何不超過根據(g)段由上述購股權的提呈被視為已被接納當日起計10年及於該10年期最後一日屆滿,但須視乎(p)段所載的提早終止條文而定。行使時,須向本公司發出書面通知說明將行使購股權及購股權行使所涉及的股份數目。上述通知必須隨附通知所涉及的股份價格全數的款項。在收到該通知及(倘適用)獨立財務顧問或核數師根據(r)段的證明書30日後,本公司將會向承授人(或其遺產代理人)發行及配發入賬列為繳足的有關股份,並向承授人(或其遺產代理人)發出所發行及配發的股份股票。

並無有關購股權須持有最低時限才可行使的一般規定,但本公司董事會有權在授出某購股權時酌情訂明時間。

須符合任何購股權的授出條款及下文(k)、(l)、(m)、(n)及(o)段的規定。

(j) 業績表現目標

並無任何一般性規定要求在根據購股權計劃授出的任何購股權可行使前須達到任何業績表現目標。但董事會具酌情權,可要求特定承授人在可以行使任何購股權之前達到特定的業績表現目標。該等目標應於授出購股權時列明。

(k) 終止成為合資格人士的權利

視乎下文(i)及(p)(v)段而定,倘若尚未行使購股權的持有人由於任何原因不再是合資格人士,購股權即於終止日期作廢及不可行使,除非本公司董事會另行決定該購股權可行使,倘若有此情況,購股權須在本公司董事會決定的範圍及時間內(不超過90日)行使。終止日期為(i)倘若為僱員,為其於本公司最後實際工作日(不論是否以付薪金代替通知);或(ii)倘若非僱員,使其作為本公司合資格人士的關係終止當日。

(l) 身故後的權利

倘若購股權的承授人在行使全部或任何購股權前身故，其遺產代理人可在其身故後12個月內向本公司發出書面通知全數或按通知所述行使該等購股權。

(m) 收購時的權利

倘若向所有股份持有人(或除收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或聯同或與收購人一致行動的人士以外的所有持有人)提出全面收購要約(不論為收購建議、購回股份建議或類似的協議安排)，而該收購建議成為或宣佈成為無條件，則本公司將向承授人發出通知，承授人(或其遺產代理人)有權由該收購要約成為或宣佈成為無條件當日起計30日內任何時間通過向本公司發出書面通知全數行使或依通知所述行使購股權。

(n) 債務償還安排的權利

倘若因債務償還安排而向本公司所有股東提出全面收購要約，而債務償還安排獲規定大會的規定數目股東批准，本公司將會向承授人發出書面通知，而承授人或其遺產代理人可在其後(但在本公司所知會的期限前)向本公司發出書面通知全數或按通知所述行使購股權。

(o) 清盤時的權利

倘若本公司向本公司股東發出書面通知召開大會審議及酌情通過決議案將本公司自動清盤，則本公司將會在同日或之後盡快向所有承授人發出通知(連同有關本段的通知)，而各承授人或其遺產代理人有權在建議大會日期的最少5個營業日前向本公司發出書面通知(連同通知所述股份的總價款)行使全數或任何購股權，而本公司在該通知發出後盡快及無論如何不遲於建議大會日期的3個營業日前向承授人發行及配發有關股份並入賬列為繳足。

(p) 購股權作廢

購股權將於下列各項的最早日期自動作廢(以尚未行使者為限)：

- (i) 該購股權有關屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)及(m)各段所述的任何期限屆滿；
- (iii) 受生效的債務償還安排的規限下，第(n)段涉及的期限的屆滿；
- (iv) 受第(o)段的規限下，本公司開始清盤日期；
- (v) 承授人因嚴重行為不當或違反其僱用條款或其他使其成為合資格人士的合同或安排終止成為合資格人士之時，或者其似已無能力償還債務或不可合理預期有能力償還債務或已破產或者已與其債權人達成任何償債安排或債務重整協議之時，或者承授

人被判定任何涉及誠信或誠實的刑事罪之時。對於承授人的僱用或其他相關合同或安排有否因為本(v)分段訂明的一個或以上的理由而終止，將以董事會所作決議為準；

(vi) 於承授人違反第(h)段當日。

(q) 股份的地位

行使購股權時所發行和分配的股份受限於當時有效的本公司章程，並應與公司於分配股份之日已發行的已繳足股款股份在所有方面具有同等權利，使得持有人有權參與股份分配日或之後的記錄日期所有宣告、推薦或決議通過的股利或其他分配。

(r) 股本變動的影響

倘出現任何資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本，則應對尚未行使的任何購股權所涉股份的數目或面值及／或尚未行使的購股權的每股認購價及／或行使購股權的方式作出相應改動(如有)，而此等改動須經本公司核數師或獨立財務顧問須根據上市規則第17.03(13)條及其附註，以及隨聯交所於2005年9月5日給予所有發行人並有關購股權計劃的函件附上的補充指引(「補充指引」)向董事會書面聲明其為公平合理。

任何該等改動將按如下基準而作出，即承授人據其所持的購股權而有權認購的本公司已發行股本的比例於該等變動後(按補充指引闡釋)應與變動前相同。全數行使任何購股權時應付的總認購價將盡量維持於(而在任何情況下不多於)其在改動前的價格。該等改動不應導致股份以低於其面值發行。以交易中發行證券作為代價將不被視為須作出任何該等改動的情況。任何將作出的調整將符合上市規則、補充指引及聯交所不時發行的上市規則的任何日後指引／詮釋。

倘若如上文(r)段所述，股本架構有任何變動，在收到承授人根據(i)段發出的通知後，本公司將知會承授人有關變動及將根據本公司取得獨立財務顧問或核數師(以適用為準)的證明書作出的調整，或倘若無上述證明書，知會承授人有關上述事實及指示獨立財務顧問或核數師(以適用為準)盡快根據(r)段發出證明書。

就本段而言，獨立財務顧問或核數師是以專家而非仲裁人身份從事，其證明書乃定論及對本公司及承授人有約束力。其費用由本公司承擔。

(s) 計劃的修訂

計劃有關上市規則第17.03條事宜的具體條文不可為承授人或準承授人的利益而更改，但獲得股東在股東大會上事先批准(參與者及其各自的聯繫人放棄投票)除外。上述改變不得對更改前已發行或同意發行的購股權的條款產生不利影響，但倘若規定股東按本公司當時規章對附於股份的權利更改而獲大部分承授人同意者除外。

董事會有關更改計劃條款的權力的改變均不會有效，除非獲股東在股東大會上批准。

對計劃有重要性的條文有任何更改或授出的購股權條款有任何更改必須獲股東在股東大會上批准，但倘若更改根據計劃的現有條款自動生效，則作別論。

計劃或購股權條款的修改必須符合上市規則第17章的規定。

(t) 註銷購股權

本公司可在購股權承授人同意下取消已授出但未行使的購股權。

購股權可授予合資格人士代替其已取消的購股權，但計劃(或本公司採納的其他計劃的類似上限)的授權上限必須不時有足夠的未發行購股權(不計已取消的購股權)。

(u) 計劃長短及管理

視乎下文(v)段而定，計劃由採納日期起計有效及生效為期10年，期滿後再無購股權可授出。視乎上文而定，在所有其他方面，特別在本段所述的10年屆滿後仍未行使的餘下購股權而言，計劃的條文仍具完全的效力。

計劃由本公司董事會(或倘若董事會議決由最少有1名獨立非執行董事組成的委員會)管理，其決定(本文規定者除外)為定論及對本公司及各方有約束力，但須先接獲本公司核數師或獨立財務顧問的書面聲明(倘若(r)段有規定)。

(v) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上通過決議案或董事會可隨時議決終止購股權計劃，在該情況下，不會再授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然具效力，惟以使終止前已授出的任何購股權將根據購股權計劃繼續具有效力，並可予行使。

(w) 購股權計劃的條件

計劃有待(i)聯交所上市委員會批准股份及任何根據授出的購股權行使而可能發行的任何股份

上市及買賣；及(ii)包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘若有關)由於上述條件獲豁免及並無按各自的協議被終止)。

(x) 於年報及中期報告作出的披露

本公司董事會須促使於本公司年報及中期報告披露購股權計劃的詳情，以符合不時有效的上市規則規定。

(y) 購股權計劃的現況

於本招股章程的刊發日期，並無根據購股權計劃授出任何購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃所授出的購股權而須予發行的股份上市及買賣。

2. 本公司原股東的彌償保證

本公司原股東已與本公司訂立有利於本公司的賠償契據(指本附錄「重大合約概要」分節中的合約)，以就以下事項共同及個別提供彌償保證，其中包括：

- (a) 本公司的任何稅務負債或其於本集團任何成員公司的任何稅務負債的比例權益(i)有關全球發售成為無條件當日或之前發生或視為發生的任何行為、遺漏或事件之後果；(ii)有關全球發售成為無條件當日或之前賺取、應計或已收到的任何收入、溢利或收益；或(iii)在全球發售成為無條件當日之前，本公司已交付或可能交付的物業根據中國法律可能須繳納或成為須繳納但並未繳納的土地增值稅；

然而，上文的彌償保證不適用於以下任何稅務負債：

- 倘若該稅務負債在直至2005年12月31日的本公司的經審計綜合賬目或本公司有關成員公司的經審計賬目已作出特別撥備或儲備；
- 倘若該稅務負債在2005年12月31日後直至全球發售成為無條件當日(包括當日)在本公司日常業務過程中產生；
- 倘若該稅務負債系由於在全球發售成為無條件之日以後的具溯及力的法例改變或稅率提高而產生或增加；
- 倘若本公司在全球發售成為無條件當日後合理地知道並自願地行為，否則上述稅務負債不會產生，除了：
 - 根據本公司在全球發售成為無條件日期前訂立或產生的具法律約束力責任進行；或
 - 根據任何法律、規例或具法律效力的規定所施加的責任；或

- 按公司原股東書面批准，或根據全球發售，或根據全球發售中簽立的文件而產生；或
 - 在日常業務過程中產生。
- (b) 本公司在全球發售成為無條件之日或其後與以下情況相關或就以下情況而產生的任何損失、索償、負債及開支：(i)本公司就本招股章程「業務 — 本公司物業項目 — 其他土地收購合約安排」所述的5項土地收購合約安排須作出的任何付款；(ii)本公司在上市日期前就原股東控制而並無綜合為本公司附屬公司的關聯公司所產生的債務而提供的擔保；及(iii)本公司就第三方負債而並非在本公司日常業務過程中或不按正常商業條款而作出的擔保；及
- (c) 為調查、評估或反對分別於上文2(a)及2(b)列出的任何稅務負債或其他負債，或就2(a)，(b)及(c)採取或維護任何行動而由本公司產生的任何成本、費用或開支，及本公司在彌償契據附表2中所列出的任何公司由此產生的任何成本、費用或開支當中的相應比例。

本公司董事獲告知，本公司或其任何子公司於開曼群島、香港、英屬維爾京群島或中國不大可能被徵收任何重大遺產稅。

3. 訴訟

除於本招股章程「業務 — 法律訴訟及重大索償」一節所披露外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

4. 保薦人

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行的所有股份及根據行使超額配股權或轉換可換股債券而可能發行的任何股份上市及買賣。

5. 開辦費用

本公司的開辦費用約為3,000美元，由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無發起人。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司股東名冊香港分冊登記的股份，將須繳納香港印花稅，買方及賣方各自須按現行稅率支付稅項，即按已售或轉讓股份代價或公允價值(以較高者為準)的0.1%計算。於香港產生或源自香港股份買賣的所得利潤，亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司股份均獲豁免繳交開曼群島印花稅，除非其擁有開曼群島上的土地利益。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士，若對認購、購買、持有或出售或買賣股份產生的稅務問題有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、本公司董事及參與全球發售的其他任何人士，概不就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使任何其附帶的權利所產生的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

8. 專業機構資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
摩根大通證券(亞太)有限公司	根據證券及期貨條例，持牌作第1類規管活動(證券交易)、第4類規管活動(就證券提供建議)、第6類規管活動(就機構融資提供建議)及第7類規管活動(提供自動化交易服務)
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
天冊律師事務所	中國律師
Maples and Calder	開曼群島律師
戴德梁行有限公司	物業估值師

9. 專業機構於本集團的權益

除本招股章程「包銷—包銷商於本公司的權益」一節所披露外，本附錄「專業機構同意書」分段內指出的機構在本集團任何成員公司股份中並無實益或任何其他權益，或擁有任何權利或期權(無論是否在法律上可執行)以認購或指定他人認購在本集團任何成員公司中的任何股份或證券。

10. 專業機構同意書

JPMorgan Securities、德勤、天冊、Maples and Calder 及戴德梁行就本招股章程的刊發，已分別發出同意書，同意在本招股章程內以現時的形式及涵義刊載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱；且迄今並無撤回同意書。

11. 銷售股東詳情

銷售股東詳情如下：

名稱	描述	註冊辦公室	銷售股份數目
Delta House	由宋卫平全資擁有的 英屬維爾京群島 國際公司	2nd Floor, Abbott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	18,476,000
Profitwise	由壽柏年全資擁有的 英屬維爾京群島 國際公司	2nd Floor, Abbott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	6,357,000
Wisearn	由夏一波全資擁有的 英屬維爾京群島 國際公司	2nd Floor, Abbott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	1,141,000

12. 約束力

倘若依據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士須受公司條例第44A及第44B條的所有條文(罰則條文除外)的約束。

13. 其他事項

(a) 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：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行繳足或部份繳足的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附有認購權或有條件或無條件同意附有認購權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀費或其他特殊條款；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、尋求認購或同意尋求認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而向任何人士支付或應付任何佣金；

(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發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份，也未發行任何債權證；

(c) 董事確認，自2005年12月31日(本集團最新經審核綜合財務報表的結算日期)以來，本集團的財務狀況、經營狀況並未發生重大不利轉變；

(d) 在本招股章程刊發之日期前12個月內，本集團未曾遭受任何可能或已經對本集團財務狀況產生重大影響的業務中斷；

- (e) 本公司在開曼群島的股東名冊總冊將由 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited 存置，而本公司在香港的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司負責存置。除非本公司董事另行同意，所有股份轉讓及其他股份所有權文件均須向本公司設在香港的股份過戶登記處呈交並登記，而不能向開曼群島呈交。本公司已經作好所有必要的安排，使股份能夠被納入中央結算系統；
- (f) 本招股章程的中英文版本以英文版本為準；
- (g) 本集團目前概無任何聯繫人在任何證券交易所上市，也未在任何交易系統中交易；及
- (h) 本公司董事已獲悉，根據開曼公司法的規定，本公司使用的中文名稱僅作識別用途，並不違反開曼公司法的規定。

14. 雙語招股章程

基於香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵守條文)通告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版本及中文版本分開列印。

可換股債券

於2006年1月10日，本公司發行本金額合共130,000,000美元的可換股債券，包括65,000,000美元的抵押強制性可換股債券及65,000,000美元的抵押非強制性可換股債券。強制性可換股債券共分為兩批。A批的強制性可換股債券本金額為40,000,000美元，而B批的強制性可換股債券本金額為25,000,000美元。JPMorgan Securities 及 Stark 是本公司可換股債券的兩大認購商。JPMorgan Securities 認購並持有總值11,500,000美元的本公司A批強制性可換股債券、總值7,500,000美元的本公司B批強制性可換股債券及總值21,000,000美元的本公司非強制性可換股債券。Stark 認購並持有總值28,500,000美元的本公司A批強制性可換股債券、總值17,500,000美元的本公司B批強制性可換股債券及總值44,000,000美元的本公司非強制性可換股債券。於是次全球發售完成前，本公司的可換股債券初步年息率為10%。根據強制性可換股債券的條款及條件，上述可換股債券持有人可於是次全球發售前選擇要求本公司按提早贖回金額連同任何應計利息贖回其強制性可換股債券。每份強制可換股債券的「提早贖回金額」指將為強制性可換股債券持有人提供以每份強制性可換股債券本金額計的年度化回報20%（美元計）的贖回金額。適用於本公司的非強制性可換股債券年利率將在全球發售後調整至6%，同時本公司已與 Stark 就額外支付再訂立一份承諾契據。（請參閱下文「與 Stark 另行訂立的承諾」）。本公司的可換股債券將於2011年1月10日到期。債券於新加坡證券交易所（Singapore Exchange Securities Trading Limited）上市。

根據強制性可換股債券的條款及條件，本公司B批強制性可換股債券持有人可在這次全球發售前，選擇要求本公司以提早贖回金額連用任何應計利息贖回其B批強制性可換股債券。根據可換股債券持有人與本公司於2006年6月23日訂立的協議，本公司同意採取適當步驟讓本公司的可換股債券持有人在下文所述的「合資格公開發售」發生時贖回其強制性可換股債券。就本招股章程而言，本公司假設本公司的強制性可換股債券將在這次全球發售完成時贖回，這次全球發售構成「合資格公開發售」，而全球發售完成後，只有本公司的非強制性可換股債券仍未贖回，因此，以下有關適用字眼的描述只與本公司的非強制性可換股債券有關。各強制性可換股債券的「提早贖回金額」指將給予強制性可換股債券持有人以全年化計算，按每份強制性可換股債券本金額每年20%的回報率計算的金額。

根據於2006年1月10日就發行本公司可換股債券而簽立的質押契據，由有關原股東持有的每名銷售股東的51%股份，及由本公司持有的Richwise 51%的股份就所有可換股債券持有人的利益由抵押信託人質押。本公司預期這些股份質押可在本招股章程附錄九「可換股債券概要」所述的「合資格公開發售」發生後可根據可換股債券的條款予以解除。

合資格公開發售

觸發行使附帶於本公司的可換股債券的換股及／或贖回權利的事件是合資格公開發售。就可換股債券而言，除非可換股債券持有人豁免，否則合資格公開發售指本公司股份符合上市規則及以下條件而進行首次發售或上市：

- 本公司的股份首次或第二次發售給公眾認購單純為籌集現金而公開認購或銷售，連同（或之前）股份獲聯交所批准上市及買賣；

- (a)本公司股份的任何個別公眾持股量不少於150,000,000美元(按當時兌換率從港元金額折算而得)，及(b)總計的公眾持股量不少於300,000,000美元(按當時兌換率從港元金額折算而得)，以上均按照聯交所的規則及規例計算；
- 本公司一名獲正式授權的高級職員以書面向本公司的可換股債券受託人證明，緊隨提呈發售生效後，本公司的可換股債券並無發生失責事件，且並無發生因發出通知或時間過去而構成可換股債券的失責事件且事件已發生及繼續；及
- 本公司將向聯交所取得原則上批准將強制性換股的可換股債券股份上市(「該批准」)；
- 於上市日期，JPMorgan 連同由本公司甄選並獲本公司的可換股債券受託人同意的具備國際聲譽的獨立投資銀行(可能是本公司提呈發售的牽頭經辦人)決定(以本公司及該受託人獲提交的證明書為憑證)本公司股份向公眾發售及上市就本公司的可換股債券而言符合構成合資格公開發售的條件。

就這次全球發售而言，本公司向可換股債券持有人發出通知要求同意(i)就「合資格公開發售」而言，本公司股份的公眾持股量須不少於250,000,000美元而非300,000,000美元及(ii)須取得豁免或撤去的該批准及(iii)授權信託人及抵押信託人代本公司可換股債券持有人簽立補充信託契據。

在收到可換股債券持有人對通知的同意後，本公司及銷售股東預期會於2006年7月12日或之前與信託人及抵押信託人(代表本公司可換股債券持有人行事)簽立補充信託契據以修訂(i)上文第2點，令就「合資格公開發售」而言，本公司股份的公眾持股量不少於25,000,000美元而非30,000,000美元，及(ii)上文第4點，倘要發售構成「合資格公開發售」，則本公司須向可換股債券持有人發出通知，指出聯交所並無反對建議的合資格公開發售。補充契據一旦簽定，則不再需要該規定才令發售構成「合資格公開發售」。一旦簽立信託契據後，該批准不再是構成「合資格公開發售」的規定。

本公司在本招股章程中假設就本公司的可換股債券而言，是次全球發售構成合資格公開發售。

換股

本公司的非強制性可換股債券可由上市日期或之後180日直至本公司的可換股債券到期日(即2011年1月10日)前第七個營業日期間內，隨時在持有人的選擇下換股。視乎於有關可換股債券的信託契據所述發生的各項事件而定，非強制性可換股債券的初步換股價將是發售價的104%。

持有人選擇贖回

本公司的非強制性可換股債券持有人有權要求本公司以可換股債券的尚未償還本金另加上述非強制性可換股債券的應計利息(包括任何拖欠利息)贖回債券情況如下：

- 在上述持有人選擇下，於2009年1月10日(即其發行日的第三周年)贖回全部或部分上述非強制性可換股債券；

- 當(a)任何人士或一些人士(不計原股東)一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部分董事職務的權利，或(b)本公司與任何人士合併或兼併或將本公司全部或絕大部分資產售予或轉讓予任何其他人士，以致他們(不計原股東)一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部分董事職務的權利，從而導致控制權改變，則可贖回全部(而非部分)非強制性可換股債券；及
- 倘若在是次全球發售後，本公司的股份不再獲准在聯交所上市及買賣，則可贖回全部(而非部分)非強制性可換股債券。

本公司選擇贖回

在是次全球發售後，本公司(在給予不少於30日或不多於60日的書面通知後)將有權要求本公司的非強制性可換股債券持有人贖回這些非強制性可換股債券，情況如下：

- 本公司可選擇在2008年7月10日後，但如本公司的股份在30個連續交易日(這期間最後一日不超過發出提早贖回通知日期最少5個交易日前)內的任何20個交易日各日的收市價最少為非強制性可換股債券本金額的140%除以換股比率(相等於可換股債券本金額除以按1.00美元=7.75港元折算為美元的當時適用換股價，視乎有關本公司的可換股債券具體調整而定)，則在2011年1月10日前不少於7個營業日贖回全部(而非部分)非強制性可換股債券；及
- 倘若原先發行的非強制性可換股債券的尚未償還本金額合共少於該等債券總額的10%，則本公司可選擇贖回全部(而非部分)非強制性可換股債券。

與 Stark 另行訂立的承諾

本公司於2006年6月21日向 Stark 給予一份承諾契據，據此，本公司向 Stark 承諾將每年向 Stark 支付相當於 Stark 持有的公司尚未償還的可換股債券本金額的1%，令 Stark 於本公司的非強制性可換股債券實際利率為7%。這項承諾由上市日期起生效。Stark 所持有的本公司非強制性可換股債券其後轉讓，則其後受讓人(Stark 的聯屬公司除外)將不享有本公司承諾的利益。

可換股債券及所得款項用途

本公司已運用發售本公司的可換股債券所得款項淨額償還一筆由 JPMorgan Chase Bank, N.A., 倫敦分行提供的本金額合共24,000,000美元過渡性貸款，另加應計而尚未支付利息，並承諾將絕大部分餘款以註冊資本或其他准許的投資方式注入本公司在中國的全資企業，作為其營運資金及一般企業用途，包括資本開支及支付本公司在中國的未來發展項目的尚未支付土地出讓金。

現有股份與可換股債券同時出售

於本公司發行可換股債券出售時，Delta House 根據原股東、Delta House、Profitwise、Wisearn、作為包銷商的 JPMorgan Securities 及本公司於2006年1月4日訂立的認購協議（「認購協議」）同時出售10股（或本公司股本1%）予 JPMorgan Securities 及10股（或本公司股本1%）予 Stark，價格為每股1,000,000美元。這些股份與其他所有已發行或根據全球發售將予發行的股份具有同等地位及在全球發售後不承受任何售股限制。

本公司相信 Delta House 向 JPMorgan Securities 出售股份可擴大本公司股東基礎，引入國際投資者。Delta House 同意運用出售股份所得款項償還關連方於2005年12月31日欠本公司及本公司附屬公司的款項。Delta House 於2006年1月11日收取轉讓股份的所得款項，並於2006年3月30日支付予本公司以清付欠本公司的若干款項。

資本化發行後，JPMorgan Securities 及 Stark 各持有10,000,000股股份，相當於再資本化買價每股1.00美元，即較發售價折讓約5.6%（假設發售價為8.22港元，即是次全球發售定價範圍6.57港元至9.86港元的中位數）。出讓股份予 JPMorgan Securities 及 Stark 的代價於2006年1月經公平協商釐定，並考慮到（其中包括）合資格公開發售的未明朗（如「合資格公開發售」所述）、有限流動性、少數股東代表權及缺乏影響本公司董事會的能力和本公司日後盈利潛力等多項因素。

送呈公司註冊處及備查文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處的文件包括白色及黃色申請表格、本招股章程附錄八「D.其他資料」一節「專業機構同意書」所述的專業機構同意書、銷售股東資料報表及本招股章程附錄八「B.有關本公司業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所指的重大合約副本。

備查文件

以下文件的附本可在2006年7月14日之前(包括該日)正常辦公時間內,在香港中環畢打街11號告羅士打大廈23樓史密夫律師事務所的辦事處查閱:

- (a) 公司章程大綱及細則;
- (b) 由德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告,全文載於本招股章程附錄一;
- (c) 有關溢利預測的函件,全文載於本招股章程附錄二;
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行有關未經審核備考財務資料的函件,全文載於本招股章程附錄三;
- (e) 組成本集團各公司截至2005年12月31日止3個年度(或自其註冊成立日期,倘為較短者)的經審核財務資料;
- (f) 由戴德梁行有限公司編製的有關本公司物業權益的函件、估值概要及估值證書,全文載於本招股章程附錄四;
- (g) 本公司中國法律顧問天冊律師事務所製備的函件,概述中國法律有關物業行業的若干方面,如本招股章程附錄六所示;
- (h) 由 Maples and Calder 編製的的意見函件,概述有關開曼公司法方面的資料,如本招股章程附錄七尾部分所示;
- (i) 開曼公司法;
- (j) 購股權計劃的規則;
- (k) 本招股章程附錄八「B.有關本公司業務的其他資料」一節「1.重大合約概要」一段所指的重大合約;
- (l) 本招股章程附錄八「D.其他資料」一節「9.專業機構同意書」所指的專業機構同意書;及
- (m) 銷售股東資料報表。