

重要提示

閣下如對本招股章程有任何疑問，應諮詢獨立專業顧問的意見。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 2,400,000,000股 (可按超額配股權調整)
香港發售股份數目	: 240,000,000股 (可予調整)
國際發售股份數目	: 2,160,000,000股 (可予調整及可按超額配股權調整)
最高發售價	: 每股發售股份不超過5.38港元， 須於申請時以港元繳足 (或會退還)， 另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費 及0.005%聯交所交易費
面值	: 每股0.10港元
股份代號	: 2007

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

 **UBS** 瑞銀投資銀行

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

本招股章程及本招股章程附錄八「送呈香港公司註冊處及備查文件」一節所列的文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定於香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期由聯席全球協調人 (代表包銷商) 及本公司於定價日協定。定價日預期為2007年4月13日 (星期五) 或前後，而無論如何不會遲於2007年4月18日 (星期三)。除另行公布者外，發售價將不超過5.38港元，而目前預期不低於4.18港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份5.38港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

聯席全球協調人 (代表包銷商) 可在經本公司同意下，於提交香港公開發售申請最後限期當日上午或之前，隨時調低根據全球發售提呈發售的發售股份數目，及/或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者 (即每股發售股份4.18港元至5.38港元)。在此情況下，本公司最遲將於提交香港公開發售申請最後限期當日上午，在南華早報 (英文) 及香港經濟日報 (中文) 刊發調低發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍的通告。倘發售股份申請表格已在提交香港公開發售申請表格的最後限期前提交，則即使調低發售股份數目及/或調低發售價範圍，申請也不可在之後撤回。倘若本公司及聯席全球協調人 (代表包銷商) 因任何理由而未能協定發售價，則全球發售 (包括香港公開發售) 將不會進行。

倘若股份預期開始於聯交所買賣當日上午8時正前出現若干情況，則聯席全球協調人 (代表香港包銷商) 可以終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及安排申請人認購香港發售股份的責任。有關情況載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節。務請閣下參閱該節所載的詳情。

股份未曾亦將不會根據美國證券法登記，除根據若干例外，均不可在美國境內或向美籍人士或為其或其利益而提呈發售或出售。

2007年4月3日

預期時間表

提交白色和黃色申請表格的最後時間	2007年4月11日(星期三)中午12時正
向香港結算作出電子認購指示的最後時間 ⁽²⁾	2007年4月11日(星期三)中午12時正
開始登記認購申請時間 ⁽³⁾	2007年4月11日(星期三)上午11時45分
截止登記認購申請時間	2007年4月11日(星期三)中午12時正
預期定價日	2007年4月13日(星期五)
於南華早報及香港經濟日報公布發售價、國際發售的認購申請踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港發售股份的配發基準的日期不遲於	2007年4月19日(星期四)
寄發退款支票日期不遲於 ⁽⁴⁾	2007年4月19日(星期四)
寄發股票日期不遲於 ⁽⁴⁾	2007年4月19日(星期四)
預期股份於聯交所開始買賣的日期	2007年4月20日(星期五)

附註：

- (1) 除非另有所述，所有時間均指香港當地時間。全球發售的架構詳情(包括其條件)，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 透過向香港結算發出電子認購指示進行認購的申請人請參閱「如何申請香港發售股份 — 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (3) 倘在2007年4月11日(星期三)上午9時正至中午12時正內任何時候，發出「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則該日將不會辦理登記認購申請。有關進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份 — 使用白色或黃色申請表格 — 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節。
- (4) 本公司將會就全部或部份不成功申請發出退款支票，倘若發售價低於於申請時應付的每股股份初步發售價，亦會就成功的申請發出退款支票。倘申請人申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並在其白色申請表格中表示擬親身於股份過戶登記處領取退款支票及／或股票，可於2007年4月19日(星期四)上午9時至下午1時於卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，或本公司於報章公佈的任何其他寄發股票／退款支票地點及日期領取退款支票(如適用)及股票(如適用)。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。倘屬公司的申請人選擇親身領取，則必須由其授權代表攜同蓋有公司印鑑的授權書前往領取。個人申請人和公司授權代表(如適用)必須在領取時出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明。倘申請人申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並在其黃色申請表格中表示擬親身於股份過戶登記處領取退款支票，可親身於股份過戶登記處領取退款支票。黃色表格申請人領取退款支票的

預期時間表

程序與白色表格申請人上述所示的相同。未獲領取的股票及退款支票將會盡快以普通郵遞寄送至申請人於有關申請表格所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份 — 使用白色或黃色申請表格」一節。

股票僅會於香港公開發售在各方面成為無條件，以及本招股章程「包銷 — 包銷協議及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述的終止權利未有行使時，方會成為有效的所有權證明文件，預期為2007年4月20日（星期五）上午8時正。

有關全球發售的架構的詳情（包括其條件），請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

目 錄

閣下僅應依賴本招股章程和申請表格所載的資料而作出投資決定。本公司概無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿依賴非本招股章程所載的任何資料或聲明，當為由本公司、聯席全球協調人、包銷商、任何彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權發出。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iii
概要	1
釋義	10
風險因素	24
有關本招股章程及全球發售的資料	48
董事及參與全球發售各方	58
公司資料	61
行業概覽	63
歷史、重組及集團架構	81
業務	93
關連交易	168
董事、高級管理層及僱員	182
主要股東	191
股本	192
財務資料	195
未來計劃及所得款項用途	223
包銷	225
全球發售的架構	234
如何申請香港發售股份	243

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 利潤預測	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 — 公司組織章程概要及開曼群島公司法	V-1
附錄六 — 有關中國房地產業法律概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈香港公司註冊處及備查文件	VIII-1

概 要

本概要旨在供閣下概覽本招股章程所載資料。因為是概要，所以當中並未載有所有對閣下關係重大的資料。閣下對發售股份作出投資決定前，應先閱覽全份文件。任何投資均涉及風險。投資發售股份所涉及的若干獨有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下對發售股份作出投資決定前，應細閱該節內容。

概覽

本集團是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一，大部份的資產及業務位於中國境內。自1997年開展房地產開發業務起，我們已經並將繼續獲益於中國（特別是廣東省）經濟發展帶動下的房地產業的發展。我們的主要業務是開發大型住宅區項目及銷售各種類型的產品，包括單體住宅、聯體住宅、洋房、車位及商鋪。作為綜合房地產開發商，我們亦從事建築、安裝、裝修及裝飾以及物業管理業務。同時我們亦開發及管理若干項目內的酒店，使房地產項目具有更完善的配套服務和更大的升值潛力。

我們的住宅項目一般處於大城市的新城區和近郊以及中等城市的中心區。我們的客戶群以廣東省居民為核心，同時輻射到港澳地區及鄰近省份居民的需求。

截至2007年1月31日，我們有27個發展項目分別處於不同發展階段。我們的項目當中有二十二個位於廣東省 — 廣州市（八個項目）、佛山市（五個項目）、江門市（四個項目）、陽江市（一個項目）、韶關市（一個項目）、肇慶市（兩個項目）及惠州市（一個項目），有五個項目位於其它省份 — 湖南省長沙市（一個項目）、內蒙古滿洲里市（一個項目）、江蘇省泰州市（一個項目）及遼寧省沈陽市（兩個項目）。

截至2007年1月31日，我們的所有項目中已竣工總建築面積為6,487,647平方米，建成37,705個單位，預計可容納150,000人口，未完成開發的總建築面積為4,821,421平方米，以及與持作未來發展物業有關的總建築面積為13,320,234平方米。

我們已開發及現時管理的酒店包括五星級酒店一家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店三家。此外，我們還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準在建的酒店五家。

此外，我們獲得多項殊榮及認可，其中包括：

- 於2006年獲國家稅務總局認定為中國私營企業納稅第一名

概 要

- 於2006年「碧桂園」獲工商行政管理局認定為中國房地產類馳名商標（全中國僅有兩家房地產開發商獲此認可）
- 於2006年獲國際人力資源管理協會、北大商業評論及註冊國際人力資源師管理辦公室認定為全國十大優秀僱主

重組前，楊惠妍為單一最大股東，擁有組成本集團的子公司約70%。餘下的現有股東楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘分別持有12%、6%、6%及6%。為籌備全球發售，本公司於2006年11月10日在開曼群島註冊成立。重組詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的總收入分別約為人民幣3,240.3百萬元、人民幣5,191.5百萬元及人民幣7,940.9百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的淨利潤分別約為人民幣237.1百萬元、人民幣589.5百萬元及人民幣1,672.5百萬元。

競爭優勢

我們相信我們具備下列競爭優勢：

- 我們是中國擁有最龐大和低成本土地儲備的房地產開發商之一，此等儲備為我們未來的增長和盈利能力提供了強而有力的支持；
- 我們大規模和一體化的運營不僅為我們的客戶提供了品質優良、價格合理的產品，也為本集團贏得了快速的銷售和可觀的利潤；
- 我們是房地產界僅有的兩個「中國馳名商標」其中之一；
- 我們對房地產項目位置精挑細選，以提升房地產項目的潛在價值；及
- 我們擁有高效率的管理架構、資深的管理團隊及專業的員工隊伍。

見本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節內有關這些優勢的詳述。

概 要

業務策略

我們的主要業務策略為：

- 繼續專注於我們的核心房地產開發業務；
- 進一步提高我們已擁有的領導地位及品牌的知名度；及
- 強化有效的內部管理及控制。

見本招股章程「業務 — 業務策略」一節內有關這些策略的詳述。

過往財務資料概要

於截至所示日期止期間及截至該等日期，本集團的合併財務報表概要表列如下。此概要摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的本集團經審核合併財務報表，並應與其一併閱讀。編製基準載於本招股章程附錄一會計師報告第二節附註2(a)。

合併收益表

	截至12月31日止年度		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3,240,347	5,191,485	7,940,937
銷售成本	(2,318,047)	(3,469,277)	(5,296,485)
毛利	922,300	1,722,208	2,644,452
其他收益 — 淨額	21,183	16,315	59,008
營銷及市場推廣成本	(112,301)	(213,521)	(214,497)
行政費用	(233,880)	(273,681)	(361,504)
其他開支	(63,700)	(65,808)	(45,884)
經營利潤	533,602	1,185,513	2,081,575
財務費用	(125,444)	(220,981)	(264,776)
稅前利潤	408,158	964,532	1,816,799
所得稅費用	(171,064)	(375,019)	(144,320)
本年利潤	<u>237,094</u>	<u>589,513</u>	<u>1,672,479</u>
以下人士應佔權益：			
股東	254,983	615,425	1,519,473
少數權益股東	(17,889)	(25,912)	153,006
	<u>237,094</u>	<u>589,513</u>	<u>1,672,479</u>
股息	<u>414,460</u>	<u>382,792</u>	<u>2,513,704</u>

概 要

合併資產負債表摘錄

	於12月31日		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產			
非流動資產	3,524,060	3,968,049	3,904,324
流動資產	6,331,687	10,058,667	11,407,043
總資產	<u>9,855,747</u>	<u>14,026,716</u>	<u>15,311,367</u>
權益及負債			
總權益	1,747,244	2,321,838	1,475,362
非流動負債	2,646,060	4,357,902	2,989,157
流動負債	5,462,443	7,346,976	10,846,848
總負債	<u>8,108,503</u>	<u>11,704,878</u>	<u>13,836,005</u>
總權益及負債	<u>9,855,747</u>	<u>14,026,716</u>	<u>15,311,367</u>

截至2007年12月31日止年度的利潤預測

本公司股權持有人應佔綜合淨利潤預測⁽¹⁾ 不少於人民幣4,010.0百萬元
(4,050.1百萬元)

每股盈利預測

- (a) 按備考全面攤薄基準⁽²⁾ 不少於人民幣0.25元 (0.25港元)
- (b) 按加權平均基準⁽³⁾ 不少於人民幣0.26元 (0.27港元)

附註：

- (1) 編製上述利潤預測所用基準載於本招股章程附錄二。
- (2) 按備考全面攤薄基準釐定的預測每股盈利的計算，乃以截至2007年12月31日止年度除稅及少數股東權益後的預測利潤為依據，並假設本公司自2007年1月1日起已上市及於該整個年度合共已發行16,000,000,000股股份。這項計算假設超額配股權將不獲行使，以及股份已於2007年1月1日根據全球發售及資本化發行而發行。
- (3) 按加權平均基準釐定的預測每股盈利的計算，乃以截至2007年12月31日止年度除稅及少數股東權益後的預測利潤以及該年度已發行並在外流通的股份加權平均數約15,283,287,671股為依據。這項計算假設超額配股權將不獲行使，以及股份將於2007年4月20日根據全球發售發行。

概 要

發售統計數據

	根據發售價 每股股份 4.18港元	根據發售價 每股股份 5.38港元
本公司市值 ⁽¹⁾	669億港元	861億港元
預計市盈率 ⁽²⁾⁽³⁾		
(a) 按備考全面攤薄基準	16.5倍	21.3倍
(b) 按加權平均基準	15.8倍	20.3倍
經調整每股股份有形資產淨值 ⁽⁴⁾	0.69港元	0.87港元

附註：

- (1) 市值乃根據預期全球發售及資本化發行後已發行16,000,000,000股股份計算，並假設超額配股權將不獲行使。
- (2) 按備考全面攤薄基準釐定的預計市盈率的計算，乃以按備考全面攤薄基準及假設發售價為每股股份4.18港元和5.38港元釐定的預測每股盈利為依據，並假設超額配股權將不獲行使。
- (3) 按加權平均基準釐定的預計市盈率的計算，乃以按加權平均基準及假設發售價為每股股份4.18港元和5.38港元釐定的預測每股盈利為依據，並假設超額配股權將不獲行使。
- (4) 經調整每股股份有形資產淨值乃根據預期全球發售及資本化發行後已發行16,000,000,000股股份計算（假設超額配股權將不獲行使）以及假設發售價為每股股份4.18港元和5.38港元計算。

股息政策

根據公司法，我們可通過股東大會宣派以任何貨幣計量的末期股息，但不得超過董事會建議的數額。我們組織章程細則規定，可於我們已實現或未實現利潤，或自董事決定不再需要的利潤撥存的儲備中，宣派和支付股息。經普通決議案批准後，可自股本溢價賬或任何其他根據公司法可作此用途的基金或賬目中宣派和支付股息。

日後的股息支付亦將視乎能否從我們於中國的子公司收取股息方可進行。中國法例規定，只可以按照中國會計準則計算的淨利潤支付股息，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面均存在差異。中國法例同時規定外資企業將部分淨溢利撥作法定公積金。這些法定公積金不可用作分派現金股息。我們的子公司倘產生債務或虧損，或須遵守我們、我們的子公司在日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約、可換股債券文據或其他協議，均有可能令我們的子公司的分派能力受到限制。

本公司現行之股息政策為於各個財政年度建議分派不少於約40%之本集團可供分派利潤。實際分派予本公司股東之股息金額將視乎本集團的盈利及財務狀況、營運需求及資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，並將須獲得本公司股東批准。

未來計劃及所得款項用途

本集團的主要目標是建立我們在中國作為綜合房地產開發商的領導地位，並待合適的時機以繼續投資我們的土地儲備。為達致此等目標，我們計劃利用我們在廣東省和其他策略性挑選的地區住宅物業市場的領導地位，拓展我們的業務至新地區，以及擴展本集團的項目組合以至包括非住宅項目。

我們估計從全球發售的所得款項淨額約為9,729百萬港元(假設每股股份的發售價為4.18港元，即所述發售價範圍的下限)至12,537百萬港元(假設每股股份的發售價為5.38港元，即所述發售價範圍的上限)，已經扣除本公司於全球發售應付的包銷佣金及預期開支及假設超額配股權不獲行使。假設超額配股權不獲行使及假設發售價為每股4.78港元(即所述發售價範圍每股發售股份4.18港元至5.38港元的中間價)，全球發售的所得款項淨額將約為11,133百萬港元，我們目前擬用作以下用途：

- 約60%(約6,680百萬港元)用作為本公司的現有項目發展提供資金。就完成各現有項目開發的預期成本詳情載於「業務 — 房地產開發項目概述」及「業務 — 房地產項目詳情」；
- 約30%(約3,340百萬港元)用作為了在中國的發展購入新土地。截至最後可行日期，就土地收購而言，本集團並無具體項目計劃或時間表；及
- 全球發售所得款項不多於10%(約1,113百萬港元)的淨額將會用作一般營運資金。

倘超額配股權獲悉數行使，本公司將收到的額外所得款項淨額將約為1,678百萬港元(假設所述發售價範圍每股發售股份的中間價為4.78港元)。倘超額配股權獲悉數行使，我們的董事擬以與上述相等的方式應用發行額外股份的所得款項淨額。

倘發售價釐定為每股發售股份5.38港元(即所述發售價範圍的最高價)，所得款項淨額將增加約1,404百萬港元。董事現時擬以與上述相等的方式使用額外所得款項。倘發售價定於4.18港元，即發售價範圍的最低價，則所得款項淨額將減少約1,404百萬港元。我們的董事現正計劃按上述相同比例，減少適用於現有項目、新增項目及一般營運資金的所得款項淨額。

概 要

倘本公司的開發計劃任何部分因各種情況無法按計劃進行，例如無法為我們計劃的任何房地產開發項目取得所需批准、政府政策改變導致任何上述房地產開發項目於商業上並不可行，以及不可抗力，我們的董事將仔細評估有關情形，並可能重新分配所得款項於其他現有或新的房地產開發項目及／或持有有關款項作短期存款，只要董事認為符合我們及我們的股東的整體最佳利益。

我們將於上述列出的預定所得款項用途發行任何重大變動前發出公佈。

風險因素

董事確認，本集團業務、中國房地產開發、中國及全球發售存在若干風險及須考慮的因素。這些風險因素載於本招股章程「風險因素」一節，並概述如下：

與業務有關的風險

- 我們倚重中國物業市場(尤其於廣東省)的表現
- 中國尤其廣東省內競爭加劇對我們業務及財政狀況可能造成不利影響
- 我們未必有足夠資金用作支付土地收購或房地產開發所需，或履行融資責任
- 本集團維持相當高的債務水平，因此我們的業務及財務狀況可能會受到影響
- 我們未必能取得充足的土地或保留適合房地產開發的地塊
- 我們無法向閣下保證本集團將能成功擴展至我們目標中的各個新城市，或開發我們發掘的各個新業務範疇。
- 對於某些我們目前擁有權益的土地，我們未必能取得土地使用權證
- 倘我們大量房地產開發項目不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，我們的業務及經營業績可能受到不利影響
- 倘不能保持資質證書，我們須承擔法律及業務風險
- 在發展項目變現利益前，我們面對重大房地產開發風險
- 我們面對有關每季經營業績波動的風險
- 我們的業務受到季節性變動所影響

概 要

- 獨立承包商對我們的影響將日益增加
- 我們面臨與物業預售有關的合約及法律風險，包括房地產開發可能未有完成的風險，及與物業預售有關的法律及法規變動可能對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響的風險
- 任何對我們品牌的未經授權使用可能對我們的業務造成不利影響，而我們的商標許可持有人經營業務的方式可能對我們的品牌構成損害
- 我們並無為業務的潛在損失及索償投保
- 我們不時可能因營運業務而涉及法律及其他程序，繼而或會負上重大法律責任
- 本集團面對建築項目之爭議或訴訟之風險
- 倘若按揭融資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
- 我們就買家所獲按揭提供擔保，故此，倘我們的買家不履行按揭付款責任，我們須對按揭銀行負責
- 倘我們不能及時替客戶申請個別物業的所有權證，我們可能須對我們客戶的損失負責
- 倘我們所開發項目的擁有人不繼續選用我們為物業管理服務供應者，我們的物業管理收益或會受到不利影響
- 酒店營運涉及不明朗因素
- 無法保證現時的配套設施將繼續提供服務予物業的擁有人及使用者
- 我們未竣工及未來的房地產開發項目中的任何不合規的建築面積須政府批准及額外付款
- 中國相關稅務局可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本
- 我們的成功極之依賴高級管理隊伍及其他主要人員的持續努力
- 我們現有股東的利益與其他股東的利益可能不一致
- 我們與由現有股東擁有或經營的其他業務及實體的聯繫，可能對我們的業務及經營業績產生不利影響

- 若干我們擁有的物業未取得房屋所有權證

與中國房地產業有關的風險

- 中國房地產業尚處於初始階段，以及物業市場及相關基本設施和機制尚未完全發展
- 中國政府不時採取限制措施抑制房地產市場過熱，可能使該行業的增長率放緩

與中國有關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響我們的業務
- 政府管制外幣兌換可能影響 閣下的投資價值
- 人民幣波動可能會對本集團的財務狀況造成重大影響
- 中國法律制度內在不明朗因素可能影響本集團業務及經營業績以及股份投資者利益
- 非典型肺炎再出現或另一疫症爆發對國家及地區經濟可能造成不利影響，並影響本集團的前景

與全球發售有關的風險

- 本股份之前並無公開市場及股份的流通性及其市價可能反覆
- 閣下可能面對即時攤薄，以及倘我們日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄
- 現有股東日後在公開市場大量出售我們的股份或會對股份當時的市價有重大不利影響
- 我們經營中的子公司支付股息予本集團的能力下降會對我們的盈利有不利影響
- 過往支付的股息未必能反映未來股息支付的金額或我們的未來股息政策
- 前瞻性信息可能被證實為不準確
- 本集團不能保證本招股章程自各種政府刊物所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤
- 物業估值報告中的物業估值可能與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化
- 閣下應細閱整份招股章程，及我們強烈勸告 閣下不要依賴報章報導或其他媒體的任何資料，包括(特別是)財務預測、估值或其他前瞻性信息

釋 義

本招股章程中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下。

「偉君」	指	偉君國際環球有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由張耀垣全資擁有
「恒宙」	指	恒宙國際有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「申請表格」	指	白色申請表格及黃色申請表格，或根據上下文所指的其中任何一份表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2007年3月20日採納的組織章程細則，並會不時修訂
「聯營公司」	指	具有香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」所賦予的涵義，即投資者對其有重大影響力，但非投資者的子公司或合營公司（按香港會計準則第31號「於合營公司的權益」的定義）的企業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「多美」	指	多美集團有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其為本公司的主要股東，並由楊貳珠全資擁有
「董事會」	指	董事會
「栢輝」	指	栢輝投資有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	於本公司股份溢價賬資本化時發行股份，詳情載於本招股章程附錄七「有關本公司的其他資料 — 本公司股東於2007年3月20日通過的書面決議案」
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，負責監察及管制中國銀行業的監管機關
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和營運的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統 經紀參與者」	指	獲准作為經紀參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者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	獲准作為投資參與者參與中央結算系統的人士， 可為個人、聯名的個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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
「長沙威尼斯城公司」	指	本公司的子公司長沙威尼斯城房地產開發有限公司，於 2003年8月1日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006 年6月26日轉變為外商獨資企業
「巢湖碧桂園公司」	指	巢湖市碧桂園房地產開發有限公司，於2006年12月18日在 中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「商品房物業」	指	由房地產開發商開發，於完成後作銷售或租賃用途的住宅 物業、商用物業及其他樓宇
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(經併入1961年第三號法案而修 訂)
「公司條例」	指	經不時修訂、增補或以其他方式修改的公司條例(香港法 例第32章)
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家於2006年11月10日在開曼群島 註冊成立的豁免有限公司
「必勝」	指	必勝有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島 註冊成立的有限公司，其為本公司的控股股東，並由楊惠 妍全資擁有
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「企業投資者」	指	Tadwin Limited、Chow Tai Fook Nominee Limited、 Goldino Enterprises Inc.、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 及 Honeybush Limited

釋 義

「清源自來水公司」	指	增城市清源自來水廠有限公司，於2002年6月27日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司的董事
「東岸碧桂園公司」	指	本公司的子公司江門市東岸房地產發展有限公司，於2003年8月13日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「日皓」	指	日皓控股有限公司，為一間於2006年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由蘇汝波全資擁有
「博意建築設計院公司」	指	佛山市順德區博意建築設計院有限公司，於1997年6月12日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「伊東」	指	伊東發展有限公司，為一間於2006年3月21日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「現有股東」	指	楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘
「富高」	指	富高投資發展有限公司，為一間於2006年3月21日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「雅駿裝飾公司」	指	佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司，本公司的子公司，於1999年8月9日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月20日轉變為外商獨資企業
「高明碧桂園公司」	指	佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司，本公司的子公司，於2004年1月13日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月20日轉變為外商獨資企業

釋 義

「高明鳳凰酒店公司」	指	佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店有限公司，本公司的子公司，於2005年9月30日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月20日轉變為外商獨資企業
「高要碧頤公司」	指	高要市碧頤房地產開發有限公司，於2006年9月15日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「騰越建築工程公司」	指	廣東騰越建築工程有限公司，本公司的子公司，於1997年3月25日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「鴻業水泥製品公司」	指	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司，於1994年6月8日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「偉嘉」	指	偉嘉集團控股有限公司，一家於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「本集團」及「我們」	指	本公司及其子公司，或根據上下文在本公司成為現時子公司的控股公司前期間指本公司現時子公司及該等子公司運作的企業或(視情況而定)彼等的前身
「廣東管理公司」	指	廣東碧桂園物業管理有限公司，本公司的子公司，於2004年4月19日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年11月23日轉變成為外商獨資企業
「廣州碧桂園公司」	指	廣州碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於1998年7月30日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業

釋 義

「鶴山碧桂園公司」	指	鶴山市碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於2003年7月9日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月22日轉變為外商獨資企業
「鶴山鳳凰酒店公司」	指	鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司，本公司的子公司，於2003年9月29日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月22日轉變為外商獨資企業
「喜樂」	指	喜樂集團有限公司，為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並由區學銘全資擁有
「香港公司」	指	碧桂園(香港)發展有限公司，於2005年9月21日在香港註冊成立為有限責任公司，本公司的子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「假日半島酒店公司」	指	清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司，本公司的子公司，於2004年4月5日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	在香港公開發售中首次供認購的發售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節中所述加以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格中所述的條款和按其條件而定，本公司在香港供公眾認購的最初240,000,000股發售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節中所述加以調整)，以按發售價獲取現金
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節中列明的香港公開發售包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、必勝、多美、聯席全球協調人和香港包銷商於2007年4月2日就香港公開發售訂立的包銷協議
「花都碧桂園公司」	指	廣州市花都碧桂園物業發展有限公司,本公司的子公司,於2002年1月24日在中國註冊成立為有限責任公司,並於2006年6月22日轉變為外商獨資企業
「華南俱樂部公司」	指	廣州市番禺區華南碧桂園俱樂部有限公司,本公司的子公司,於2000年9月18日在中國註冊成立為有限責任公司,並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「華南碧桂園公司」	指	廣州華南碧桂園房地產開發有限公司,本公司的子公司,於2003年10月15日在中國註冊成立為有限責任公司
「惠州市度假村公司」	指	惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司,於2002年3月29日在中國註冊成立為有限責任公司,並為本公司的子公司
「永柏」	指	永柏集團有限公司,為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「興輝」	指	興輝控股發展有限公司,為一間於2006年4月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「內蒙古」	指	內蒙古自治區
「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售的發售股份
「國際發售」	指	本公司於美國境外(包括向香港的專業投資者,但不計香港的散戶投資者)及依據第144A條於美國向合資格機構投資者發售總共2,160,000,000股發售股份(詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節中)
「國際配售協議」	指	預期於2007年4月13日或前後由(其中包括)本公司、必勝、多美、聯席全球協調人及國際包銷商訂立有關國際發售的包銷協議

釋 義

「國際包銷商」	指	列於國際配售協議的國際發售的包銷商
「發行授權」	指	本公司股東就發行新股向董事授出的一般無條件授權，詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般條件 — A.有關本公司的其他資料 — 3.本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案」一段
「江口自來水公司」	指	佛山市順德區江口自來水有限公司，於2003年2月20日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「競天」	指	北京市競天公誠律師事務所，本公司的中國法律顧問
「金怡置業公司」	指	江門市金怡置業有限公司，本公司的子公司，於2003年8月13日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「聯席全球協調人」、 「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	摩根士丹利及瑞士銀行
「聯席保薦人」	指	本集團股份於聯交所上市的聯席保薦人，即摩根士丹利及瑞士銀行
「均安碧桂園公司」	指	佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於2000年6月28日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年8月7日轉變為外商投資企業投資的有限公司
「均安高爾夫俱樂部 公司」	指	佛山市順德區均安碧桂園高爾夫俱樂部有限公司，一家於1997年12月31日在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「樂而康玻璃鋼製品 公司」	指	佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司，一家於2002年7月29日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人

釋 義

「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅暫行條例定義的土地增值稅，及本招股章程附錄六所描述的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則
「最後可行日期」	指	2007年3月27日，於公布本招股章程前，確定若干信息的最後可行日期
「樂昌碧桂園公司」	指	樂昌市碧桂園房地產開發有限公司，為一間於2007年2月15日在中國註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「利達投資」	指	佛山市順德利達投資有限公司於2006年4月28日在中國註冊成立為有限責任公司，並為楊國強先生的聯繫人
「上市委員會」	指	證券交易所董事會的上市小組委員會
「上市規則」	指	不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「紅荔文化村公司」	指	廣州市紅荔文化村有限公司，本公司的子公司，於2004年12月7日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「滿洲里碧桂園公司」	指	滿洲里碧桂園房地產開發有限公司，於2006年12月12日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2006年11月10日採納的組織章程大綱，並會不時修訂
「建設部」	指	中國建設部
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部

釋 義

「摩根士丹利」	指	摩根士丹利添惠亞洲有限公司，於《證券及期貨條例》項下獲許進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「商務部」	指	中國商務部
「南海碧桂園公司」	指	佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司，本公司的子公司，於2004年12月24日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月16日轉變為外商獨資企業
「南沙碧桂園公司」	指	廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於2001年8月2日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月26日轉變為外商獨資企業
「國家發改委」	指	國家發展改革委員會
「人民代表大會」	指	全國人民代表大會，中國最高的立法機構
「發售價」	指	根據認購發售股份之每股香港發售股份最終港元售價(不包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將如本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的定價」一節所述般釐定
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，以及因行使超額配股權而發行的額外股份(如相關)
「超額配股權」	指	本公司授予聯席全球協調人(代表國際包銷商)由其根據國際配售協議行使的權利，此購股權可於國際配售協議訂立日期至提交香港公開發售申請最後日期起計30天內隨時及不時行使，以要求本公司配發和發行合共360,000,000股額外發售股份，佔最初發售股份的15%，該每股股份認購價與國際發售下的每股發售股份價格相同，此權利用以補足(其中包括)國際發售的超額配發(如有)

釋 義

「超額配發股份」	指	合共360,000,000股額外發售股份，佔全球發售下初步可供發售的發售股份的15%，其可根據行使超額配股權，由本公司以國際發售每股股份之相同價格發行及出售
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行根據前一日中國同業外匯市場匯率，及參考國際金融市場現行匯率每日釐訂外匯交易匯率
「中國」及「國內」	指	中華人民共和國(除文義所需外，本招股章程所指的中國地區不包括香港、澳門及台灣)
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有的政府分支機構(包括省、市和其他地區或地方政府實體)及其部門，或其中任何一個單位(按文義所需)
「定價日」	指	2007年4月13日(星期五)，為就全球發售確定發售價的日期
「合資格機構投資者」	指	根據美國證券法第144A條界定的合資格機構投資者
「清遠碧桂園公司」	指	清遠碧桂園物業發展有限公司，於2001年11月12日於中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「清遠文化公司」	指	清遠市故鄉里文化發展有限公司，於2005年8月17日於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司關連人士的聯繫人
「S規例」	指	美國證券法中的S規例
「重組」	指	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的重組安排，詳情載於「歷史、重組及集團架構」及本招股章程附錄七「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—4.公司重組」各節

釋 義

「購回授權」	指	本公司股東向董事授出就購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般條件 — A.有關本公司的其他資料 — 3.本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局，負責有關外匯管理的中國政府機關
「工商行政管理局」	指	中國國家工商行政管理局
「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	經不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例
「韶關順宏公司」	指	韶關市順宏房地產開發有限公司，於2006年7月12日於中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「股份」	指	本公司的普通股，每股面值0.10港元
「購股權計劃」	指	本公司股東於2007年3月20日有條件批准的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄七「D.其他資料」一節「1.購股權計劃」一段
「沈陽碧桂園公司」	指	沈陽市碧桂園房地產開發有限公司，於2007年1月11日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「順德碧桂園公司」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於1997年4月2日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業

釋 義

「豪華」	指	豪華發展控股有限公司，為一間於2006年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「平方千米」	指	平方千米
「平方米」	指	平方米
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台山碧桂園公司」	指	台山市碧桂園房地產開發有限公司，本公司的子公司，於2005年3月21日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「台山鳳凰酒店公司」	指	台山市碧桂園鳳凰酒店有限公司，本公司的子公司，於2005年8月4日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月23日轉變為外商獨資企業
「泰州碧桂園公司」	指	泰州市碧桂園房地產開發有限公司，於2007年1月5日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「天津碧桂園投資公司」	指	天津碧桂園投資發展有限公司，於2006年12月26日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「天津鳳凰酒店公司」	指	天津碧桂園鳳凰酒店有限公司，於2006年12月26日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「天津鳳凰投資公司」	指	天津鳳凰投資發展有限公司，於2006年7月5日於中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「過往紀錄期間」	指	包括截至2006年12月31日止三年的期間

釋 義

「瑞士銀行」	指	瑞士銀行(透過其業務集團瑞銀投資銀行行事)根據證券及期貨條例所界定進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)等受規管活動(其定義見證券及期貨條例)的註冊機構
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際配售協議的統稱
「集裕」	指	集裕集團有限公司，為一間於2006年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國交易法」	指	美國1934年交易法(經修訂)，以及其後頒布的規則及規例
「美國證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)，以及其後頒布的規則及規例
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「威尼斯酒店公司」	指	長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司，本公司的子公司，於2004年12月6日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月26日轉變為外商獨資企業
「智發」	指	智發集團有限公司，為一間於2006年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的子公司
「五邑碧桂園公司」	指	江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司，本公司的子公司，於2003年9月28日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月22日轉變為外商獨資企業
「五邑鳳凰酒店公司」	指	江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司，本公司的子公司，於2005年1月14日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月22日轉變為外商獨資企業

釋 義

「陽東碧桂園公司」	指	陽東縣碧桂園房地產開發有限公司，本公司的子公司，於2005年2月2日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「陽江鳳凰酒店公司」	指	陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司，本公司的子公司，於2005年2月2日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「增城碧桂園公司」	指	增城市碧桂園物業發展有限公司，本公司的子公司，於2000年9月22日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「增城鳳凰城酒店公司」	指	增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司，本公司的子公司，於2004年1月13日在中國註冊成立為有限責任公司，並於2006年6月21日轉變為外商獨資企業
「肇慶碧桂園公司」	指	肇慶市高新區碧桂園房地產開發有限公司，於2006年7月10日於中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「肇慶市高要鳳凰酒店公司」	指	肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司，於2006年12月31日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司的子公司
「%」	指	百分比

除另有明確說明，或文義另有規定外，本招股章程所載的全部數據均截至本招股章程刊發日期。

除非本招股章程另有表明，否則以人民幣列值的金額均按人民幣1.00元兌1.01港元的匯率折算為港元，此僅供說明用途。我們概無表示任何人民幣的金額已可或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

中國國民、實體、部門、設施、證書、頭銜等英文名稱乃為其中文名稱的翻譯，其載列僅為說明用途。倘出現不一致的情況，概以中文名稱為準。

風險因素

閣下在決定投資我們的股份前，應審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。閣下應特別注意，我們的業務幾乎全部在中國，須遵守的法律和監管環境在若干方面可能與其他國家不同。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因其中任何一種風險而受到重大不利影響。我們股份的成交價可能因其中任何一種風險而下跌，閣下或會因而損失全部或部份投資。有關中國及下文所述若干相關事宜的更多信息，請參閱本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要」一節。

與業務有關的風險

我們倚重中國物業市場(尤其於廣東省)的表現

我們的業務和前景依賴中國房地產市場的表現。倘若中國住房市場整體陷入低迷時期，或我們擁有房地產發展項目的地區市況不佳，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。本集團的房地產開發項目主要位於廣東省。我們於1997年於順德開發私人住宅物業，由此建立業務，並於1998年擴展房地產開發活動到廣東省的其他地區。截至2007年1月31日，我們已於廣東省開發22個項目以及於廣東省外開發五個項目。於廣東省的房地產開發總建築面積(包括已建房地產、在建房地產及待建房地產)約為21,832,474平方米。此外，截至2007年1月31日，我們一個位於湖南省省會長沙的項目的總建築面積約為1,028,463平方米、一個位於內蒙古滿洲里市的項目的總建築面積約為660,800平方米、一個位於江蘇省泰州市的項目的總建築面積約為684,563平方米，以及兩個位於遼寧省沈陽市的項目的總建築面積約為423,001平方米。儘管我們考慮在中國其他地區進一步尋找商機，但仍擬在廣東省維持及增加市場佔有率。

多年以來，國內對私人住宅物業的需求迅速增加，尤其是在廣東省。但與此增長隨之而來，往往是反覆的市況及波動的物業價格。我們不能保證房地產開發及投資活動可繼續維持在過往水平，或我們必可在廣東省或中國物業市場的未來增長中獲利。國家和地方經濟狀況的任何逆轉，諸如在廣東省內，尤其是我們的項目所在地的就業水平、職位增長、消費者信心、利率及人口增長等因素，均可能削減我們產品和服務的需求及令價格受壓，並將對我們的營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

中國尤其廣東省內競爭加劇對我們業務及財政狀況可能造成不利影響

近年大量房地產開發商在廣東省及中國其他地區從事房地產開發及投資項目。我們的主要競爭對手包括大型的全國及地區房地產開發商及海外房地產開發商(包括多家香港主要房地產開發商)，其中部份開發商的過往記錄及財政和其他資源均可能優於我們。此外，我們亦與小型地區住宅建築商競爭業務。

於廣東省與中國其他地區的房地產開發商對土地、融資、原料及熟練管理人員及勞工資源的競爭加劇，可能導致土地的收購成本上升、物業價格下跌及相關政府部門批准及／或審閱新房地產開發項目的速度減慢的後果。物業銷售的供過於求亦會抑制我們銷售商品房的價格。上述任何一項對我們業務及財政狀況均可能造成不利影響。

此外，廣東省及中國其他地區的房地產市場瞬息萬變。倘我們不能較競爭對手更快速有效地回應廣東省或其他地區的市況變化或客戶喜好的轉變，我們的業務、經營業績及財政狀況會受到不利影響。

我們未必有足夠資金用作支付土地收購或房地產開發所需，或履行融資責任

房地產開發是資本密集業務。我們主要透過結合自有資金(提供項目資金最少35%)、銀行貸款及預售和銷售所得款項取得房地產開發所需資金。而且，應一次性付款的買家未必能如期支付樓款，可能影響我們的流動資金狀況。不能保證我們將有足夠現金流量用於土地收購或房地產開發，或可取得足夠預售款項及銷售款項以支付土地收購或房地產開發所需的資金。此外，我們亦不能保證我們能以可接受的條款取得外部融資或根本無法取得外部融資。

截至2006年12月31日止，我們有未償還的銀行借貸人民幣4,016.7百萬元，其加權實際利率為6.222%。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的銀行借貸利息分別為人民幣88.7百萬元、人民幣164.4百萬元及人民幣237.9百萬元。

我們按可賺取合理回報的條款為土地收購或房地產開發安排足夠融資的能力，取決於若干非我們所能控制的因素。中國政府近年已對金融業定出若干政策措施，進一步收緊對房地產開發商的借貸程序。

風 險 因 素

2003年6月5日，中國人民銀行頒布了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。該通知對房地產開發貸款及個人住房貸款進一步作出如下規定：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (c) 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，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上(含第二套)住房的貸款，應適當提高首付款比例。

2004年10月，中國人民銀行調高一年期基準貸款利率，由5.31%升至5.58%，於2006年4月調高至5.85%，於2006年8月調高至6.12%以及於2007年3月進一步調高至6.39%。儘管這未曾對及相信不會對我們按可接受條款獲取融資的能力，或對我們整體財政狀況有重大不利影響，我們不能保證中國人民銀行不會再調高貸款利率，或我們的業務、財務狀況或經營業績不會因該等調整而受到不利影響。

該等措施或會限制我們動用銀行貸款支付房地產開發的靈活性及能力，從而可能須要求我們內部資源產生的現金維持於一個較高的水平。因此，我們可能沒有足夠資源以撥付土地收購或房地產開發項目所需，或履行我們的融資責任，而我們的業務和財務狀況或會受到重大不利影響。此外，基準貸款利率增加使按揭貸款利率增加，可能導致房地產市場需求整體下降。

本集團維持相當高的債務水平，因此我們的業務及財務狀況可能會受到影響

本集團維持相當高的債務水平。於2004年、2005年及2006年12月31日，我們的借貸總額(包括流動及非流動借貸)分別為人民幣2,614.7百萬元、人民幣4,324.7百萬元及人民幣4,081.3百萬元。比較之下，於2004年、2005年及2006年12月31日，本集團總股東權益分別為人民幣1,747.2百萬元、人民幣2,321.8百萬元及人民幣1,475.4百萬元。截至2006年12月31日，在本集團合共約人民幣4,081.3百萬元的借貸總額當中，須於12個月內償還的合計為人民幣1,223.1百萬元，而須於12個月後償還的，則合計約為人民幣2,858.2百萬元。

我們償還借貸本金及繳付利息的能力主要視乎我們營運子公司的現金流量及營運業績，而這視乎屬我們未能控制的社會、政治、經濟、法律及其他因素。我們不能向閣下保證我們將擁有足夠的現金流量以償還借貸以及我們能以商業上可接受的條款滾動短期借款，甚至不能滾動。倘本集團未能支付償還，本集團的業務及財務狀況可能受到不利影響。

風險因素

我們未必能取得充足的土地或保留適合房地產開發的地塊

我們的收入大部份來自銷售我們開發的房地產。該收入流量取決於完成及銷售我們的房地產開發項目的能力。為了在未來維持或發展我們的業務，我們將需要繼續以具發展潛力的適合地塊補充我們的土地儲備。我們識別及收購合適地塊的能力受制於多項非我們所能控制的因素。

中國土地供應絕大部分由中國政府控制，並調控房地產開發商(包括我們)取得地塊發展物業的方法。因此，中國政府的土地供應政策影響著我們收購目標物業的土地使用權的能力及收購成本。2002年5月，中國政府引入法規，規定政府部門及機關須透過公開招標、拍賣或掛牌的方式出讓住宅或商業房地產開發項目的國有土地使用權。我們將須採取這些程序，始能取得理想地塊的土地使用權，以致我們可能需要支付較以往所付金額為高的土地出讓金。雖然我們相信現時的土地儲備水平應足夠支持我們五年或更長的房地產開發項目，但假若無法以可讓我們取得合理回報的低廉價格取得更多發展地塊，我們可能無法維持業務的延展或增長。

按中國法例，發展商如不根據土地出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途以及發展動工及完成時間的條款)發展土地，相關政府部門可對發展商發出警告或加以處罰，或沒收該土地。我們不能保證日後將不會出現導致土地被沒收或房地產開發延遲完成的情況。倘我們的土地被沒收，我們便不能在已沒收土地上繼續進行房地產開發，或收回已沒收土地在初期收購時產生的成本，或收回截至沒收當日止產生的發展成本及其他成本。

此外，倘政府運用其權力充公任何已依法授予我們的土地時，我們可能無法獲得該土地全部市值的補償。

我們無法向閣下保證本集團將能成功擴展至我們目標中的各個新城市，或開發我們發掘的各個新業務範疇

在未來，本集團計劃在新地區開發項目。我們並不保證本集團將能在此等地區成功營運。

此外，本集團計劃所包括的項目在目標客戶及業務部分方面與過往和現有項目有所不同。本集團至今的經驗主要在於開發供出售的高素質住宅物業、負責該等物業的建築和裝飾工程、管理住宅發展項目，以及酒店營運。本集團亦計劃將業務擴展至在中國其他地區，開發辦公樓，以供自用或出租予其他公司。對本集團而言，開發辦公室空間實為全新業務，並不保證本集團將能成功開拓此新領域。本集團或不能從此項業務賺取任何收入，即使有盈利，亦不保證市場對辦公室空間的需求將足以為本集團帶來充裕的投資回報。

風 險 因 素

本集團業務拓展迅速(尤其是在開發與過往和現有業務非常不同的項目)，加上在中國其他快速增長的城市拓展而令業務合併的需求增加，或會令本集團在管理、營運及財政資源方面承受重大壓力，並將進一步增加本集團的融資需要。

對於某些我們目前擁有權益的土地，我們未必能取得土地使用權證

我們於多幅土地擁有不同權益，但未取得有關土地使用權證。截至2007年1月31日止，這些土地的總佔地面積約為556,337平方米。在本招股章程附錄四物業估值報告內，我們並未賦予這些土地任何價值。如果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，我們未必能以我們可接受的條款購入供替換的新土地，或根本無法購入新土地。這會對我們將來的業務、財政狀況、經營業績及業務前景造成重大不利影響。請參考「業務 — 房地產項目詳情」。

倘我們大量房地產開發項目不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，我們的業務及經營業績可能受到不利影響

中國房地產業受中國政府嚴格規管。開發商必須遵守法例和法規規定的多項要求，以及地方當局為實施該等法例和法規而制定的政策和程序。為了從事及完成房地產開發，房地產開發商必須取得相關管理當局在房地產開發各階段發出的許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及完工驗收證書或確認書。每項批准取決於是否符合若干條件。

我們的房地產開發從未因取得該等政府批文有任何重大延誤而使我們業務或經營業績受到重大不利影響。然而，不能保證我們在符合取得批文的先決條件上不會遇到重大問題，或我們必能適應不時生效適用於房地產業一般或關於授予批文的特定程序的新法例、法規或政策。審閱我們申請及授出批文的管理機關亦可能有延誤。倘我們不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，我們發展項目的發展及銷售時間表可能受到重大干擾，使我們的業務、財政狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘不能保持資質證書，我們須承擔法律及業務風險

中國房地產開發商在中國經營房地產開發業務須取得正式資質證書。根據房地產開發企業資質管理規定，新成立發展商必須先申請暫定資質證書，該證書可重續一年，最多重續兩

風 險 因 素

次，而此時，必須先獲發資質證書。從事物業管理、建築、或裝修及裝飾的實體，亦應根據物業管理企業資質管理辦法及建築業企業資質管理規定，於展開其業務前取得資質證書。中國房地產開發商在申請預售許可證時，需要出示有效的資質認證。見本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要 — 房地產開發企業的資質」。

所有資質證書須每年重續。於審察重續資質證書的申請時，當地機關考慮房地產開發商的註冊資本、物業開發投資、物業開發歷史及物業建築質量，以及開發企業管理層的專業知識，及開發企業過往曾否有非法或不當經營。

我們各項目公司在我們的集團辦公室的協助下負責每年遞交其重續申請。倘我們任何一家項目公司不能符合相關資質要求，該項目公司可能被罰款人民幣5萬元至人民幣10萬元，並獲當地機關發寬限期以矯正該等不足或不符要求部分。倘在指定限期內不能符合要求，項目公司的資質證書重續申請可能被拒絕及營業執照可能被撤銷。截至最後可行日期，我們各間項目公司已取得有效資質證書，惟除我們新註冊成立或收購的項目公司，包括滿州里碧桂園公司、巢湖碧桂園公司、泰州碧桂園公司、惠州市度假村公司、沈陽碧桂園公司及樂昌碧桂園公司。

我們不能保證所有現存項目公司可一直獲重續或延長資質證書，或及時取得新項目公司的正式資質證書，或完全無法取得資質證書。倘我們的項目公司不能取得或重續其資質證書，該等公司將不准繼續從事其業務，我們的業務及財政狀況便可能受到重大不利影響。

在發展項目變現利益前，我們面對重大房地產開發風險

房地產開發項目在建築期間一般須投入大量資本開支，以及在多月或多年後方能透過預售未竣工房地產或銷售已建房地產項目產生正數現金流量(如能產生)。完成房地產開發所耗時間及成本可能因眾多不受我們控制的因素而大增，這些因素包括材料、設備、工藝技術及勞工短缺或成本上升、惡劣氣候、天災、勞工糾紛、承包商爭執、意外、政府優惠及政策改變、市場情況改變、延遲取得由相關部門發出的必要執照、許可證及批文以及其他不可預見的問題和情況。任何該等因素(個別或合計)均可能使房地產開發延遲或無法完成，導致成本遠超過原先預算。若房地產開發不能按原定計劃完成，或完全不能完成時，可能對我們的聲譽構成不利影響，以及可能引起潛在責任。因此，我們的投資回報(如有)未必能及時確認或可能低於原先預期的水平。

我們面對有關每季經營業績波動的風險

我們的經營業績往往在不同期間會有波動。我們在任何特定期間可以開發或完成的物業數目有限，項目需要動用大量資金用作土地收購、拆遷安置、建築，且土地供應有限及項目可以產生正值現金流量前的開發需時很長。此外，我們於近年已開始開發大型房地產發展項目，因此，我們在數年內分開多個階段開發物業。一般而言，該等較大型房地產開發項目接近竣工時會為買家建立一個較完善的住宅社區，所以物業銷售價於項目接近竣工時會趨向上升。此外，於「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們的業務受到季節性變動所影響」中披露的季節性變動，對我們每季的收益和利潤造成波動。因此，我們的經營業績波動及中期業績並不按比例地反映全年業績。

我們的業務受到季節性變動所影響

我們的業務受到季節性變動的影響。例如，由於受到年末的長假期所影響，每年首季的物業銷售於該等期間一般較高，相反，在中國農曆新年假期期間，冬季的天氣狀況則會阻礙（尤其是中國北方地區）的項目建設。我們通過確認交付物業的收益和利潤在上半年一般遠較下半年為低，我們將繼續面對暫時性的重大收益和利潤波動。

獨立承包商對我們的影響將日益增加

我們預期，隨著業務增長（以項目數目及地域覆蓋而言），我們將會增加委聘獨立建築承包商提供各種服務，包括設計、建築及安裝工程、建築監督、裝修及裝飾，目前主要由我們的現有子公司經營。就外包工程而言，我們擬繼續奉行現在的方式，邀請建築承包商提交招標報價以進行投標，根據其質量方面的聲譽、往績及參考資料挑選獨立建築承包商，以及於判出承包合同後即作出的建築進度監督。我們無法保證在我們擬外包工程時能夠委聘合資格獨立承包商，亦無法保證獨立承包商提供的服務能夠一直令人滿意或符合我們所期待的目標質量水平。此外，我們的房地產開發項目可能因承包商有財政或其他因素而被延遲完成，我們也可能因此產生額外成本。任何該等因素均可能對我們業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與物業預售有關的合約及法律風險，包括房地產開發可能未有完成的風險，及與物業預售有關的法律及法規變動可能對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響的風險

我們面臨與物業預售有關的合約風險，例如，倘我們無法按預售合同所訂明的竣工期限完工，預售單位買家有權根據預售合同索賠。如我們仍未能於合同規定的寬限期內將物業交

風 險 因 素

付予買家，買家有權終止預售合同。倘交付予買家的已落成物業的實際建築面積與預售合同原本訂明的建築面積偏離超過3%，買家有權終止預售合同或要求賠償損失。

預售物業所得的收益為我們房地產發展資金的一個主要來源，並影響我們的流動資金情況。2005年8月5日，中國人民銀行刊發「2004中國房地產金融報告」，建議終止預售未竣工物業的做法，理由是這做法會產生重大市場風險及令交易不規範。該等建議未獲任何中國政府機關採納，故無強制性效力，我們未能向閣下保證中國政府機關未來將不會禁止預售未竣工物業或就此施加重大限制。未來執行對我們的預售物業能力的任何限制，包括增加我們於獲得預售許可證前須預繳開支的任何規定，均會令我們資本開支的收回時間延長，令我們須物色其他途徑為各階段的房地產開發提供資金，繼而對我們的業務、現金流量、財政狀況及經營業績構成重大及不利影響。

任何對我們品牌的未經授權使用可能對我們的業務造成不利影響，而我們的商標許可持有人經營業務的方式可能對我們的品牌構成損害

我們已把「碧桂園」商標及服務標記的非獨家使用權授予清遠碧桂園公司、均安碧桂園高爾夫球俱樂部公司及現有股東。我們的董事相信，由該等方使用「碧桂園」商標及服務標記，尤其於同一行業內及我們的房地產開發項目的配套設施使用，將有正面的宣傳功效，並可以加強本集團的品牌強度。然而，我們對上述商標許可持有人的經營業務方式並無全面控制能力。倘我們的許可持有人於使用我們的商標和服務標記時，其經營業務的方式對我們的品牌構成損害，將可能對我們的業務和聲譽構成不利影響。

為保障我們的知識產權，我們依賴與商標許可持有人訂立的合同安排及中國和香港的知識產權法律。我們視「碧桂園」商標及我們使用的服務標記為重要的業務資產，任何對該等知識產權資產的未經授權使用可能對我們的業務和聲譽造成不利影響。

我們並無為業務的潛在損失及索償投保

我們並無為名下在建中的房地產損毀或損害投保。我們已為物業管理業務購買第三者責任保險及為建築工人購買意外保險(即僱主責任保險)；然而，我們並無為其他可能於建築物業時產生的人身傷亡或財物損害購買保險。我們亦無為建築期間不履行合同及建築期間與建築和安裝工作有關的任何其他風險投保。

另外，就商業運作慣例而言，若干損失，例如由地震、颱風、水災、戰爭及內亂引致的損失，乃屬於不受投保的或然負債。

風險因素

我們可能無足夠資金補償於我們營運及房地產開發時產生的任何該等損失、損害或責任或替換任何已受損毀的房地產開發項目。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，我們業務、財政狀況及經營業績便可能受到重大不利影響。

我們不時可能因營運業務而涉及法律及其他程序，繼而或會負上重大法律責任

我們可能於房地產開發及銷售過程中與很多方面產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、合作夥伴及買家。這些糾紛可能引起法律或其他程序，並可能導致大量金錢損失、分散資源和管理層注意力。由於我們的大部份項目均為分期進行，早期物業的買家可能會因不滿意項目於其後的規劃及發展，認為與我們對該等買家作出的陳述及保證不一致而對我們採取法律行動。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而需面對行政程序及不利我們的判令，導致產生賠款責任及延誤我們的房地產開發。請參考「業務 — 法律訴訟」。

本集團面對建築項目之爭議或訴訟之風險

除向本集團提供建築服務外，本集團之建築公司騰越建築工程公司亦為其他公司進行建築項目。該公司可能不時接獲客戶、承包商、工人及其他就我們所負責項目的相關各方提出之申索及訴訟。該等申索及訴訟包括建築工程延遲竣工及工程質素不合規格之索償，以及有關工程之個人受傷及勞工賠償之申索。

截至最後可行日期，本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能提出或面臨之重大訴訟或申索。然而，無法保證本集團日後不會涉及任何重大訴訟或仲裁。儘管本集團已就潛在訴訟或仲裁申索購買保險，惟該等申索可能屬保險範圍或限額以外，而本集團之財務狀況及營運業績可能受到負面影響。

倘若按揭融資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

我們住宅物業的大部份買家均依賴按揭支付其購買。利率上升可能使按揭融資成本顯著上升，因而減少按揭作為物業購買融資來源的吸引力及對住宅物業的可承擔性產生不利影響。此外，中國政府及商業銀行亦可能調高預付定金要求、頒布其他條件或以其他方法改變法規構架，使潛在物業買家不能取得按揭融資或使按揭融資變得缺乏吸引力。2004年9月2日，中國銀監會頒布一條法規，將物業按揭貸款限制在相關物業售價的80%。此外，於2005年3月17日，中國人民銀行將最低物業按揭貸款利率設定為相關基準貸款利率的0.9倍，以及於2006年8月19日再次將其更改至0.85倍。此外，每月按揭供款限制於個別借款人每月收入50%及每月

風險因素

還款總額限制於該個別借款人每月收入55%。倘按揭融資的供應或吸引力進一步下降或被限制，很多我們的潛在客戶可能沒有能力購買我們的物業。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大及不利影響。

我們就買家所獲按揭提供擔保，故此，倘我們的買家不履行按揭付款責任，我們須對按揭銀行負責

我們安排不同的銀行向我們的物業買家提供按揭服務。依照市場慣例，國內銀行要求我們對這些按揭提供擔保。大部分該等擔保為短期擔保，於有關的房產行政部門發出房產所有權證予物業擁有人或房地產他項權利證予按揭銀行（一般在交付相關物業予買家後三個月內發出），或買家全數繳付按揭貸款時獲得解除（以較早者為準）。2003年前，我們亦為部分客戶提供按揭貸款的長期擔保，其於按揭貸款到期之日起兩年獲得解除。根據行內慣例，我們並沒有向客戶進行個人信貸審查，而依賴按揭銀行的信貸審查。截至2007年2月28日，我們的客戶按揭貸款的未償還擔保為人民幣6,208.8百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止，客戶按揭貸款的未償還擔保合共分別為人民幣3,183.1百萬元、人民幣3,213.8百萬元及人民幣5,822.7百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度，就我們的客戶所取得的按揭貸款（由我們的擔保作抵押）的失責金額分別為人民幣13.3百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣13.4百萬元。儘管我們過往擔保的按揭貸款失責率都能保持於一個低水平，但我們無法保證將來的買家失責率不會上升。若出現增加情況，而我們的擔保面對催繳，我們的業務、財政狀況及經營業績將會面對不利影響。

倘我們不能及時替客戶申請個別物業的所有權證，我們可能須對我們客戶的損失負責

除非相關買賣協議訂明時限，中國的房地產開發商一般須在物業交付後90天內交付相關個別物業的產權證予買家。房地產開發商（包括我們）一般選擇在買賣協議內列明於客戶提供所需資料後的指定限期內申請辦理相關個別物業的產權證，以給予充分時間處理有關申請程序。

按現行法規，我們須在收到相關物業的完工驗收確認證書後30天內向地方土地資源及房屋管理局出示與房地產開發有關的所需政府批文（包括土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證）並申請該等物業的一般產權證。我們屆時須在物業交付後規定期限出示相關物業買賣協議、買家身份證明文件、契約稅繳納憑證及一般產權證交有關部門審閱及就個別買家所購買物業簽發個別產權證。

風險因素

於過往三年內，我們並無因延誤替客戶申請個別的物業產權證而遭任何買家重大申索。然而，無法確保將來我們不會因我們的失責或非我們所能控制的其他任何原因，致使替客戶申請的個別產權證延遲，我們可能須對客戶的損失負責。

倘我們所開發項目的擁有者不繼續選用我們為物業管理服務供應者，我們的物業管理收益或會受到不利影響

通過我們的全資物業管理子公司廣東管理公司，我們會為我們發展的每個項目的業主或住(用)戶提供售後物業管理服務，這些服務之中包括租賃代理、保安全管理、保養、會所營運、園林景觀及其他客戶服務。我們相信，物業管理是我們業務不可或缺的部份，並對成功營銷及推廣我們的房地產開發項目非常重要。根據中國法律，經物業管理區域內全體業主所持投票權有三分二以上通過，業主大會有權決定選聘或解聘物業管理公司。倘我們所開發項目的擁有者不再選用我們物業管理子公司提供的服務，我們的物業管理業務將會受到不利影響。

酒店營運涉及不明朗因素

我們已開發或將開發的若干住宅項目中包含高檔酒店業務。

我們的酒店業務不會將重點放在直接由酒店營運所得的利潤。相反，我們認為酒店業務能增強名下品牌在房地產市場的地位，視之為住宅項目整體營銷策略其中一個環節。

我們的酒店由我們旗下的酒店公司擁有及經營。雖然我們為這些酒店公司招聘的員工具備不同層面的相關管理經驗，但若酒店管理不善，則我們可能要面對重大的聲譽及財務風險。假如我們未能成功管理酒店業務，可能會對這業務環節的業績，以至整體營銷策略、財務狀況及營運業績，造成重大不利影響。

無法保證現時的配套設施將繼續提供服務予物業的擁有人及使用者

本集團的住宅社區內的配套設施能透過改善鄰近地區的整體質素及價值，增加本集團物業的價值，並能向本集團物業的擁有人及使用者提供最佳的居住環境。然而，本集團並不經營或管理若干的配套設施，如學校及醫院。本集團無法保證該等設施將繼續經營及向本集團的住宅社區提供服務。倘有關設施不再在本集團的住宅社區內經營，本集團的物業可能失去吸引力及競爭力，並可能對本集團物業的價值造成不利影響。

風 險 因 素

我們未竣工及未來的房地產開發項目中的任何不合規的建築面積須政府批准及額外付款

當地政府機關於房地產開發完成後對其進行驗收，倘開發符合有關法律及規例，則發出房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表。倘房地產開發項目的總落成建築面積超過有關土地出讓合同或建設許可證原先授權的建築面積，或倘落成物業存在不符合建設許可證授權計劃的建成面積，則房地產開發商或須就該等不合規的建築面積支付額外款項或採取修正行動後，房地產開發項目方可獲發房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表。

截至最後可行日期，我們的已竣工物業的所有建築面積符合授權建築面積。然而，我們無法保證當地政府機構將不會發現我們現有發展中項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積超過相關的已授權建築面積。

中國相關稅務局可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準

根據中國稅務法律及法規，我們的中國子公司須繳付土地增值稅，由當地稅務局執行徵收。出售或轉讓有關國有土地的土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部份課徵累進比率為30%至60%的土地增值稅（見有關稅法所界定）。倘普通標準住宅增值不超過可扣減項目（見有關稅法所界定）總額20%，則有關銷售可予相關豁免。商業物業的銷售不適用於該項豁免。我們根據有關中國稅務法律及法規的規定，就適用土地增值稅的全部稅款作出估計及撥備，但當地稅局每年僅要求我們繳付撥備金額的一部份。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們就土地增值稅作出的撥備金額分別為人民幣90.5百萬元、人民幣329.3百萬元及人民幣373.9百萬元。同期，我們就土地增值稅支付的金額分別為人民幣35.7百萬元、人民幣82.1百萬元及人民幣173.3百萬元。雖然我們相信這筆撥備非常充足，但我們不能向閣下保證，稅務局會同意我們計算土地增值稅責任的基準。倘稅務局相信應繳付更高土地增值稅，我們的稅後淨利潤將會受到不利影響。此外，於2006年12月28日，國家稅務總局頒布了於2007年2月1日生效的關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知。有關通知進一步釐清了土地增值稅的清算。各省稅務機關可依據該通知並結合當地實際情況制定清算管理辦法。倘我們的項目所在城市實施所頒布的規則，要求我們清算全部未償付的土地增值稅，則我們的現金流量可能會受到不利影響。

環境問題的潛在責任可招致重大成本

我們受多條有關保護健康及環境的法律及法規規管，包括建設項目環境保護管理條例及廣東省建設項目環境保護管理條例。各開發地塊所適用的特定環境法律及法規，會因地塊位

風 險 因 素

置及環境狀況、地塊目前及先前用途及毗鄰物業的性質而異。在環境敏感區域或地區，環境法例和條件可使項目發展活動被延遲，可能使我們招致重大合規費用及其他費用，以及可使項目發展活動被禁止或受到重大限制。

中國國家及地方環境規例訂明，假如建築項目包括環保設施，該等設施將須由環保機關檢查，環保設施竣工後必須取得批准。假如建築項目並無包括任何環保設施，則無須檢查及批准。本公司的中國法律顧問告知，本集團的業務性質無需建設環保設施，故無須環保機關的批准。然而，我們無法向閣下保證環保機關在未來將不會認為我們需要建設環保設施。在此情況下，我們的業務可能受到影響。

此外，根據中國法律規定，任何房地產開發商開發的每個項目均須通過環境評估，於建築物施工前，須呈交有關的環境影響評估報告予相關政府當局審批。倘不符合有關要求，當地環保機關可能就該項目發出命令暫停建築該項目，直至呈交環境影響評估報告並取得當地環境機關批准，及向我們徵收介乎人民幣5萬元至人民幣20萬元金額的罰款。如工程暫停及／或被徵收罰款，我們的財政狀況可能會受到不利影響。

儘管迄今地方環境機關所作出的環境調查並未披露任何環境責任使我們相信會對我們業務、財政狀況或經營業績造成重大不利影響，但該等調查可能並無披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。我們無法保證未來的環保調查不會出現重大環保責任。此外，我們無法向閣下保證中國政府將不會更改現行法律及法規或施加額外或更嚴格的法律或法規，而符合有關法律或法規或會導致我們產生重大資本開支。此外，我們無法確保能夠符合任何有關法律及法規。有關這些環保事宜的詳情，見「業務 — 環保事項」。

我們的成功極之依賴高級管理隊伍及其他主要人員的持續努力

我們日後的成功倚重我們高級管理隊伍成員繼續提供服務，尤其是主席兼執行董事楊國強和執行董事楊貳珠，彼等均擁有豐富的中國房地產開發經驗。楊國強負責制定發展策略、投資項目的決策，以及本集團業務及整體業務管理的發展方向。楊貳珠專責本集團的整體項目策劃、物業管理及業務管理。總裁兼執行董事崔健波擁有豐富的行政管理經驗。倘一位或

風 險 因 素

多位高級行政人員或其他人員不能或不願意留任現任職位，我們未必可輕易替換或完全不能替換該等人士，而我們的業務可能受到干擾，及我們的財政狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，我們依賴我們的執行人員及其他熟練的管理人員及技術員的持續服務，特別是設計師和建築師。市場對高級管理人員及要員求才若渴，而合資格人選非常有限。假若我們流失高級行政人員或要員而無法物色合適替任人，或假若我們的高級管理層任何一員或任何其他要員加盟競爭對手或成立競爭業務，則我們的業務可能會受到不利影響。

再者，由於預期業務持續增長，我們將要招聘及培訓更多合資格人員。假如我們無法吸引及保留合資格人員，我們的業務及前景或會受到不利影響。

我們現有股東的利益與其他股東的利益可能不一致

緊隨全球發售後，按全面攤薄基準計算，現有股東將共同實際擁有我們已發行股份的85%，或按國際包銷商全數行使其超額配股權計算則為約83.13%。現有股東的利益與其他股東的利益可能不一致。現有股東可能於決定公司任何交易的結果或提交股東批准的其他事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、遴選董事及公司其他重大行動）的結果上有重大影響力。倘彼等利益一致並聯合投票，該等現有股東亦會擁有阻止或招致控制權改變的權力。倘不獲部分或全部現有股東同意，我們可能會被阻止訂立有利於我們的交易。此外，現有股東亦為本集團以外若干其他公司的控股股東，如清遠碧桂園公司及清遠文化公司。有關現有股東於該等公司的權益的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 與控股股東的關係」一節。我們不能向閣下保證，彼等會全面按我們的利益行事或利益衝突會以有利我們的方式解決。

我們與由現有股東擁有或經營的其他業務及實體的聯繫，可能對我們的業務及經營業績產生不利影響

我們的原有股東（楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘）於1997年率先開拓房地產業務，自此令經營大幅發展至房地產開發的業務或實體、物業管理、酒店、高爾夫球會、設計、建築、裝修及裝飾、學校及醫院等。根據重組，若干業務或實體未有轉入本集團，但仍由原有股東的若干成員繼續持有。基於我們過往及現在與原有股東的關係，倘原有股東若干成員所擁有或經營的該等其他業務及實體發生任何聯營、分散管理資源或注意力或其他問題而產生對其不利的事件、事項或風險，則我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。

若干我們擁有的物業未取得房屋所有權證

若干我們擁有的物業未取得房屋所有權證，物業包括：(i)順德碧桂園的保齡球場；(ii)順德碧桂園醫院的健康中心及(iii)里仁洞的員工宿舍。由於我們的中國法律顧問提出，就這些物業欠缺房屋所有權證，我們可能被中國政府部門命令補救缺陷及支付罰款，即根據不完全業權物業的相關建築協議項下，多於應付代價的2%但少於4%。我們亦可能須要賠償這些物業用家所蒙受的損失及／或撤離該等物業。倘向我們施加上述處罰，我們的業務或會受到影響。

與中國房地產業有關的風險

中國房地產業尚處於初始階段，以及物業市場及相關基本設施和機制尚未完全發展

中國私人擁有物業尚處於較早期發展階段。儘管近年中國尤其廣東省的私人住宅物業需求快速增長，但該增長常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。由於眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素(大部分為我們的控制以外)可影響市場的發展，需求發展的程度及時間極難預測。準確的財務及市場信息所得有限及中國的整體透明度偏低，使未來前景更不明朗。

住宅房地產缺乏流通性強的二級市場，這可能壓抑投資者購買新物業的意欲。中國個人獲得物業按揭的融資額有限，加上法定業權和物業權利可執行性缺乏保障，可能進一步限制對住宅發展項目的需求。

此外，物業供應過剩的風險正於中國部份地方增加，而物業投資、交易及投機買賣已過於活躍。假如在實際或被發覺供過於求，物業價格可能會大幅下降，而我們的收入及盈利能力將會受到不利影響。

中國政府不時採取限制措施抑制房地產市場過熱，可能使該行業的增長率放緩

鑒於過去數年中國房地產業的物業投資增長程度及過熱情況令人關注，中國政府已推出政策限制未來發展，包括：

- 每月按揭供款限制於個別借款人每月收入50%及每月還債總額限制於個別借款人每月收入55%；
- 房地產開發商須以內部資源撥付任何房地產開發預計總資本開支的35%而非20%；

風 險 因 素

- 增加商業銀行須保持存款的儲備金比率至10%，有效減少銀行可貸出的款額；及
- 收緊監管按揭貸款的法規及限制批准新發展區。

2005年4月，建設部及其他相關中國政府機關聯合發出穩定房地產價格的通知，繼而頒布一系列相應措施，其為中國政府針對房地產市場過熱的進取政策，包括：

- 於2005年6月1日生效，按持有期及分類限制就物業銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止提前轉讓未竣工物業之所得利益；
- 對土地出讓合同訂明開始日期起一年已收購但無發展的土地課徵土地閑置費及取消閑置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證的項目；及
- 禁止供應興建單體住宅用地及限制供應興建高檔住宅物業用地。

2006年5月24日，國務院頒布了轉發建設部及其他相關政府部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

(1) 調整住房供應結構

- 開發商須要重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品房。
- 自2006年6月1日起，凡新審批、新動工的建築項目，套型建築面積90平方米或以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到建設工程總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市及省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部特別批准。過去已審批但未取得施工許可證的建築項目必須根據指定的比重。

(2) 進一步發揮稅收、貸款、土地政策的調節作用

- 從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時將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5年（含5年）轉手交易的，銷售時

風 險 因 素

一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

- 對建築項目總資金達不到35%的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款。對擁有大量閑置土地和空置商品住房的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- 從2006年6月1日起，買家須支付30%的購買價作為首期付款。然而，倘買家購買套型建築面積90平方米或以下的住房以作自住用途，則仍執行20%購買價作首期的規定。
- 中小套型廉租公共住房的土地供應量不得低於住宅房地產開發土地供應總量的70%。住宅土地的供應在限套型、限房價的基礎上，以招標方式供給競投價最高的房地產開發商。須繼續停止單體住宅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房興建的土地供應。
- 對超出合同規定動工日期滿1年無理地未動工開發的建築工程，有關當局將依法向房地產開發商徵收較高的附加費，並將責令其列出開工及竣工日期；同樣情況下滿2年未動工開發的，將向房地產開發商無償收回土地。但對擬總投資額不足四分之一及總擬開發建設面積不足三分之一，且未經批准中止建築工程的房地產開發商，則有關當局將處置有關閑置土地。

(3) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度

- 應加強對城市房屋拆遷規模和進度的管理及合理控制，以箝制因放任管理而觸發的房地產過度增長。

(4) 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- 對已經批出的規劃許可證但仍未動工的建設項目，有關當局要重新進行審查，確保達到指定套型比例。對不符合控制性要求，尤其是套型比例不符合規定的建築項目，有關當局須確保不會核發規劃許可證、施工許可證或商品房預售許

風 險 因 素

可證。對擅自改變建築設計、建築項目、超出套型比例的房地產開發商，有關當局有權依法處理及沒收土地。

- 房屋管理局及工商管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。沒有符合所有條件而預售未竣工商品房的非法行為將被勒令停止，並依法被判以適當行政罰則。就惡意操控商品房供應的房地產開發商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

(5) 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

加快城縣廉租公共住房制度建設，規範建設經濟適用住房，積極發展二級房地產市場和房地產租賃市場。

(6) 完善信息披露制度和收集房地產統計制度

為了落實該意見中有關新建住房結構比例的要求，建設部於2006年7月6日頒布了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號) (「補充意見」)。補充意見的要求如下：

- 自2006年6月1日起，各城市(包括縣鎮)(從2006年6月1日起計算)新審批及新動工的建築項目中，商品住房總面積中，套型建築面積90平方米或以下住房(含經濟適用住房)面積佔總建築面積的比重，必須達到70%以上。
- 各地相關機關須嚴格按照上述套型比例要求，落實新建商品住房項目的規劃設計等條件，及確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的房地產開發商，城市規劃主管部門不得核發規劃許可證；對不符合規劃許可證規定的房地產開發商，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得就商品房核發預售許可證。

對於2006年6月1日前已審批但未取得施工許可證的建築項目，各地方政府會落實項目詳情及確保符合住宅房地產套型比例要求。

風險因素

中國政府控制本行業增長率的抑制措施，可能使我們使用資本資源的途徑受限制、減少市場的需求及增加經營成本。中國政府可能於未來採納更多及更嚴厲的措施，而該等措施可能進一步遏制本行業的發展及對我們業務營運造成不利影響。

與中國有關的風險

我們全部資產均在中國，以及我們全部收入均源於中國。因此，我們的經營業績、財政狀況及前景，在極大程度上受中國的經濟、政治及法制發展影響。

中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響我們的業務

中國的經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟一直從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟。過去30年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國的經濟發展。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期發展會產生正面影響，但我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況、法例、法規及政策的改變是否會對我們現時或日後的業務、財政狀況或經營業績造成任何不利影響。

政府管制外幣兌換可能影響閣下的投資價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在某些情況下控制向中國境外的司法權區匯款。我們幾乎所有收入均是人民幣。按現時結構，我們的收入主要源自中國子公司所派付的股息。外幣供應不足可能限制我們中國子公司匯出足夠外幣向我們派付股息或作出其他付款，或償還其他方面以外幣計值的債務(如有)的能力。按中國現行外匯規例，在符合若干手續要求下，某些經常項目可以外幣支付而毋須中國國家外匯管理局(「外匯管理

風 險 因 素

局) 地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及滙出中國境外的司法權區以支付資本開支，例如償還以外幣計值的銀行貸款等，須經相關政府部門批准。中國政府日後可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。倘中國外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。

人民幣波動可能會對本集團的財務狀況造成重大影響

人民幣的幣值受中國政府政策的變化的影響，在很大程度上視乎中國及全球的政經發展情況而定。根據現行的統一浮動匯率制度，將人民幣兌換為其他外幣(包括港元及美元)乃以中國人民銀行所定匯率為基準，有關匯率乃根據上一日銀行同業外匯市場匯率及當時全球金融市場的匯率每日列報。自1994年以來，人民幣兌港元及美元的官方匯率一直維持穩定。於2005年7月21日，人民幣不再與美元掛鈎，改為與一籃子貨幣掛鈎。這項貨幣政策的變動導致人民幣兌美元及港元由2005年7月21日至2006年12月29日升值約3.9%。近期，外國一直對中國施加壓力，促使其採行更有彈性的貨幣制度，有關制度可能令人民幣進一步升值。假如人民幣兌美元或任何其他外幣升值，以人民幣計值的新投資或開支對我們而言會增加成本，導致我們需要因此將外幣轉換為人民幣。反之，倘人民幣貶值，本集團的利潤率將會受到負面影響。此外，人民幣對美元貶值會減少持有人將款項兌換成美元而收取的股息金額，並或會因而減低股份對非中國投資者的吸引力以及降低股份的市價。倘若美元兌港元或人民幣的匯率出現重大變動，則本集團的利潤率、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

中國法律制度內在不明朗因素可能影響本集團業務及經營業績以及股份投資者利益

由於本集團全部業務均在中國進行，以及本集團幾乎全部資產均位於中國，故本集團的營運一般受中國法律制度以及中國法例及法規影響及監管。

1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，已就一般經濟事項如外來投資、企業組織及治理、商業、稅項、外匯及貿易等頒布法律及法規。特別是，過去25年的立法已重大加強保障予於中國的不同形式外國投資。儘管有這建立法制的活動，中國的法律制度仍在改善中。即使在中國內有足夠法律的地方，根據現有法律就現有法律或合同的執行可能不明朗和不全面，及要得到即時及平衡的執行，或得到另一個司法管轄權的法院的判決執行可能有困難。此外，中國的法制以成文法及其詮釋為依據，以已前的法院判決可被引用作參考，但其作為先例的重要性有限。

風 險 因 素

我們的主要營運子公司已於中國註冊成立為「外商獨資企業」。儘管我們或我們的全資子公司是該等中國實體唯一股東，因而擁有其全部控制權，行使我們的股東權利仍須根據彼等各自的公司章程及適用於中國外國投資企業的中國法律，這可能會與其他已發展的司法權區不同。

中國尚未發展出一套完備的法律系統，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋一切中國經濟活動。中國的司法機構在許多案件上的經驗較淺亦會就任何訴訟的結果產生額外的不明朗因素。此外，法規及規則的詮釋可能受反映地區政治轉變的政府政策影響。而且，因為這些法律及法規仍比較新，且已公布的判決有限及無約束力，所以由於欠缺可供參考的慣常做法，這些法律及法規的詮釋、實施及可否強制執行仍然不明確。我們無法預測中國未來法律發展，包括新法例的頒布、現有法律的轉變或其釋義或執行，或地方法律法規與國家法律有不一致的影響。因此，對本集團及股份投資者的法律保障存在重大不明朗因素。此外，中國法律系統乃部分根據政府政策及內部規則（部份未有及時公布或根本沒有公布）而定，其可能有追溯力。因此，我們未必可於未觸犯這些政策及規則前便知悉是否有所觸犯。倘若與第三方有任何索償或爭論，這亦可能限制閣下（作為投資者）及我們可採用的補救方法。

任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，致使產生大筆成本及分散資源及管理層的注意力。

非典型肺炎再出現或另一疫症爆發對國家及地區經濟可能造成不利影響，並影響本集團的前景

中國若干地區（包括廣東省）可能爆發疫症例如嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）或禽流感。廣東省或中國其他地區再出現非典型肺炎、禽流感，或另一疫症的任何爆發，均可能使本集團的房地產開發受重大干擾，從而可能對本集團的財政狀況及經營業績造成重大及不利影響。

與全球發售有關的風險

本股份之前並無公開市場及股份的流通性及其市價可能反覆

本股份於全球發售前並無公開市場。每股股份的首次公開發售價範圍乃由本集團與聯席全球協調人（代表包銷商）磋商的結果，而發售價可能與全球發售後股份的市價相差甚遠。本集團已申請股份在香港聯交所上市及買賣。我們並不保證股份會出現活躍、高流通性的公眾交易市場。此外，股份的價格和交投量可能反覆。本集團的收益、盈利及現金流量變動或本集團其他任何發展，均可能影響股份的交投量及成交價。

風險因素

閣下可能面對即時攤薄，以及倘我們日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄

我們的股份發售價高於緊接全球發售前每股有形資產淨值。因此，買家於全球發售中按最高發售價5.38港元認購我們的股份，備考合併有形資產淨值將被即時攤薄至每股股份0.87港元（假設國際包銷商不行使超額配股權）。

為擴展業務，我們可能考慮在日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們日後以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，將即時攤薄買家股份的每股有形資產賬面淨值。

現有股東日後在公開市場大量出售我們的股份或會對股份當時的市價有重大不利影響

現有股東日後大量出售我們的股份，或會不利股份在香港的市價，亦會不利我們日後於我們認為合適的時間及價格籌集股本的能力。我們的現有股東所持有股份須於股份在聯交所開始買賣日期起計12個月期間遵守若干禁售承諾，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 承諾」一節。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期後大量拋售所持股份，但我們並不保證彼等將不會出售現在或將來擁有的股份。

我們經營中的子公司支付股息予本集團的能力下降會對我們的盈利有不利影響

作為控股公司，我們通過營運子公司進行絕大部份業務。我們大部份的資產由子公司持有，而我們絕大部分的收入及現金流量皆來自營運子公司。若我們經營中的子公司盈利下降，會對我們的盈利及現金流量造成負面影響。經營中的子公司支付股息的能力取決於業務考慮及規管限制，包括與該等公司的現金流量及公司章程、他們為立約方的股東協議及中國公司法的適用規定。此外，我們的營運子公司僅於計及過往財政年度的虧損及供款到儲備基金、僱員獎勵基金及社會福利基金後方可支付股息。必須將年度除稅後盈利淨額的不少於10%用作供款，直至儲備基金達到註冊資本的50%為止。僱員獎勵基金及社會福利基金的供款百分比乃由子公司的董事會酌情決定。這些限制和規定可減少我們從子公司所得的利益分派，限制我們支付營運費用、產生收入及支付股息的能力。我們無法確定經營中子公司將產生足夠盈利及現金流量以支付股息，或以其他方式分發足夠的資金，使我們履行財務責任或宣派股息。

風 險 因 素

過往支付的股息未必能反映未來股息支付的金額或我們的未來股息政策

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三年各年，我們向我們的股東分別分派人民幣414.5百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣2,513.7百萬元的股息。2006年12月31日後及於我們的股份於聯交所上市前，豪華已按各股東於本集團的權益，宣派及支付截至2006年12月31日的其可分派利潤的100%作為特別股息予現有股東，金額為人民幣512.6百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度的股息支付以我們的內部資金支付。不能保證未來會否支付類似款額或類似利率的股息。因此，上述的過往股息支付不應用作為本公司股息政策的參考，或用作預測未來應付股息金額的基準。就我們股息政策的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料 — 股息」一節。

前瞻性信息可能被證實為不準確

本招股章程載有若干與本集團以及本集團營運及前景相關的前瞻性陳述及資料，乃建基於本集團管理層所信及所作假設以及本集團管理層目前所得信息。在本招股章程中，「預期」、「相信」、「估計」、「預計」、「展望」、「計劃」、「有意」等字眼及類似詞彙，乃為說明這是前瞻性陳述。該等陳述反映本集團管理層目前對未來事件的意見及受風險、不明朗因素及多項假設所影響，包括本招股章程所述的風險因素。根據該等及其他不穩定因素，於本招股章程內載入前瞻性陳述，不應被視作本公司計劃或目的的陳述，而投資者不應過分依賴該前瞻性陳述。所有載於本招股章程的前瞻性陳述均受本節所載的警戒性聲明限制。本公司不會對公開地更新或發出任何前瞻性陳述的修訂承擔任何責任，不論是新成立、未來事件或其他事件。

本集團不能保證本招股章程自各種政府刊物所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤

除非另有說明，否則本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據均來自各種政府刊物。我們的董事已就該資料的複製採取合理的謹慎措施，並一般相信該等資料屬可靠。然而，本集團不能保證有關來源資料的質素及可靠性。本集團、包銷商或其各自的聯屬公司或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及其他統計數據，故我們對該等事實、預測及統計數據的準確性不發表任何聲明，而這些資料可能與在中國境內或境外所搜集的其他資料有差異。由於搜集數據方法可能有錯漏或無效或政府刊物與市場做法有差異或因其他問題，載列於本招股章程的統計數據可能不準確或不可與其他經濟體系的統計數據作比較，故此不應過份加以依賴。此外，不能保證此等統計數據乃按與其他記錄數據的相同基準或相同準確程度而作出陳述或彙編。

風 險 因 素

在所有情況下，投資者應考慮該等事實、預測及統計數據有多大的可信程度或重要性。

物業估值報告中的物業估值可能與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化

由世邦魏理仕編製的物業估值報告載於本招股章程附錄四。報告中的估值乃根據若干假設而釐定，當中，由於性質使然，該等假設屬主觀、無法確定及可能與實際可變現值不同。對於在建物業及持作未來發展的物業，估值乃根據下列假設而釐定；(i)該等物業將按現擬定計劃完成或發展；(ii)計劃的所有監管及政府批文已獲得或將會獲得；(iii)我們擁有正當法定業權及有權在毋須繳付額外土地出讓金情況下轉讓該物業；及(iv)所有與物業有關的土地出讓金已繳付及物業無產權負擔和不受其他限制。對於由項目公司擁有而我們應佔權益少於100%的物業，估值假設相關項目公司於該物業或該業務總值中所佔權益，相等於我們於相關公司或業務所佔的有關比例的所擁有權益。該等估值並非預期有關物業的實際可變現值。例如，對某一特定房地產開發項目或全國或當地經濟狀況的未能預計的轉變，可能會影響我們物業的實際可變現值。

閣下應細閱整份招股章程，及我們強烈勸告閣下不要依賴報章報導或其他媒體的任何資料，包括(特別是)財務預測、估值或其他前瞻性信息

2007年3月20日的信報及明報載有包括若干預測、估值及其他前瞻性信息的報章報導，及2007年3月21日的英文虎報、新報、香港經濟日報、星島日報、信報、東方日報、香港商報、明報及文匯報刊有李兆基博士(「李博士」)發出的意見，表示(i)李博士將投資10億港元於本公司，成為本公司的策略性投資者，並須遵守一年的凍結期；(ii)李博士認為股份於首日買賣可能升價10%至30%，且本公司的市價可能上升至900億港元；及(iii)本公司的資產值於上市時可達600億港元，而控股股東將擁有50%權益。作為國際發售的一部分，Tadwin Limited(間接由 Shau Kee Financial Enterprises Limited 全資擁有，而 Shau Kee Financial Enterprises Limited 則由 Lee Financial (Cayman) Limited(李博士為其主要股東)全資擁有)將以發售價認購10億港元的股份，所按條款詳述於「全球發售的架構 — 企業配售條款」一節。我們謹此向準投資者強調，我們對該等報章報導或其他媒體(包括李博士發出的意見)的準確性或完整性並不承擔責任，以及該等報章報導或其他媒體並非由我們編製或批准。我們對媒體所載或提及的任何預測、估值或其他前瞻性信息(包括李博士發出的意見)或與該等預測、估值或其他前瞻性信息相關的假設是否適當、準確、完整或可靠，並不發表任何聲明。我們拒絕承認與本招股章程所載信息不一致或有衝突的任何該等陳述。因此，準投資者不應依賴任何該等信息(包括李博士發出的意見)。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程乃遵照公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則(經修訂)及上市規則，向公眾人士提供有關本公司的資料。董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，並無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何內容產生誤導。

包銷

本招股章程純粹就香港公開發售(屬於全球發售的部份)而刊發。本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件，以供香港公開發售的申請者參閱。

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟需有待我們及聯席全球協調人(代表包銷商)之間就發售價達成協議。全球發售由聯席全球協調人經辦。

倘我們與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何理由而無法就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。有關包銷商和包銷安排的全部資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

售賣發售股份的限制

每名根據香港公開發售購買香港發售股份的人士必須確認，或因其購買香港發售股份而被視為已經確認，其知悉本招股章程所述有關提呈發售香港發售股份的限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區提呈發售香港發售股份或派發本招股章程及申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得被用作也不應構成該等提呈發售或發售邀請。

澳洲

除根據2001年公司法(英聯邦)第6D章無須向投資者作披露，或以其他方式遵照所有適用澳洲法律及法規外，發售股份或不會直接或間接提呈認購、購買或銷售，且概無頒發邀約以認購或購買發售股份，或派發，或向澳洲居民派發有關澳大利亞、其領地及其所有物的任何發售股份的草稿或最終發售備忘錄、廣告及其他發售資料。

加拿大

不可直接或間接在加拿大省份或區域或向加拿大省份或區域任何居民或為其利益而發售或銷售發售股份；惟根據作出發售或銷售發售股份的該加拿大省份或區域對招股章程存檔規定的豁免者除外，而若無豁免適用的註冊交易商規定，則僅可由根據該省份或區域適用證券法正式註冊的交易商進行。

開曼群島

發售股份將不會在開曼群島發售。

歐洲經濟區

就歐洲經濟區各個已實施公開說明書指令，或因未能及時實施公開說明書指令以致公開說明書指令條文於其國內法律下直接生效的成員國（各為「有關成員國」）而言，自從有關成員國實施公開說明書指令當日（包括該日，「有關實施日」）起，概無及將不會向該有關成員國提呈發售發售股份，惟倘若該有關成員國已實施公開說明書指令，則自有關實施日（包括該日）起可在以下公開說明書指令規定的豁免條件下，於該有關成員國提呈發售發售股份：

- (a) 由經該有關成員國的主管機關依據公開說明書指令批准後就該等發售股份刊發售股章程，或（如適用）依據公開說明書指令於另一成員國獲批准刊發發售股份售股章程，並通知該有關成員國的主管機關當日起，直至刊發日期止期間；或
- (b) 在任何時候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法律實體；或
- (c) 在任何時候提呈予符合以下兩項或以上條件的任何法律實體：(i)於上一財政年度內，平均僱用最至少250名僱員；(ii)資產負債表總額超過4,300萬歐元及(iii)按其最近年度或綜合賬目所示，年度淨營業額超過5,000萬歐元；或
- (d) 在任何時候不會導致須根據公開說明書指令第3條刊發售股章程的任何其他情況。

本招股章程所述各有關成員國的發售股份認購方或購買方將被視作已申述、確認及同意彼為公開說明書指令第2(1)(e)章所界定的「合資格投資者」。

就本條文而言，在任何有關成員國「向公眾提呈發售發售股份」任何發售股份，是指以任何形式及方法傳達有關提呈發售條款及所提呈發售發售股份的充份資料，以便投資者決定是

有關本招股章程及全球發售的資料

否購買或認購發售股份，惟此解釋可因應所在成員國實施公開說明書指令的任何措施而異，而「公開說明書指令」是指指令2003/71/EC，並包括各有關成員國的相關執行措施。

法國

本招股章程並無就進行法國貨幣及金融法第L.411-1條所界定的公開發售證券而編製，因此並無提呈市場管理局（「市場管理局」）事先審批或作其他用途。

因此，聯席全球協調人、聯席賬冊包銷商、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人及本公司已申述及同意，各自並無及將不會直接或簡接向法國公眾提呈發售或銷售發售股份，且除了分派予法國貨幣及金融守則第L.411-2、D.411-1、D.411-2、D.734-1、D.744-1、D.754-1及D.764-1條所界定並符合有關規定的合資格投資者(investisseurs qualifiés)及／或有限範圍的投資者(cercle restreint d'investisseurs) (惟該等投資者須以本身為受益人及／或為提供金融投資組合管理服務的人士(personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers)) 外，本招股章程或任何其他有關提呈發售發售股份的資料並無於法國分派予或被促使分派予或將分派予或將促使分派予法國公眾。

直接或間接向法蘭西共和國的公眾提呈發售或銷售發售股份，僅可根據有關公開發售的適用法律（尤指法國貨幣及金融法第L.411-1、L.411-2、L.412-1及L.621-8至L.621-8-3條的規定）方可進行。

愛爾蘭

本招股章程並不構成2005年愛爾蘭售股章程（指令2003/71/EC）規例（「愛爾蘭售股章程規例」）2(1)條所界定的售股章程。除向(a)獲授權或受規管在金融市場經營的法律實體，包括信貸機構、投資公司、其他獲授權或受規管的財務機構、保險公司、集體投資計劃及其管理公司、退休基金及其管理公司、商品交易商、(b)並無獲得授權或受規管在金融市場經營，但以投資證券為唯一業務目的的公司或其他法人；(c)公司或法人，而根據彼等上一份全年或綜合賬目均符合以下準則的兩項：(i)於該財政年度內的僱員平均最少達250人，(ii)資產負債表總額超過43,000,000歐元及(iii)全年淨營業額超過50,000,000歐元；或(d)根據愛爾蘭售股章程規例第3條在愛爾蘭金融服務監管局所設立的登記冊中登記的自然人、企業或其他法人發售發售股份；或(e)根據愛爾蘭售股章程規例第12條在任何情況下均無須刊發售股章程外，概不會並將不會向愛爾蘭公眾提呈發售發售股份。

意大利

根據1998年2月24日的第58號立法判令(修訂本,「金融法」)及1999年5月14日頒佈的意大利證監會規例第11971號(修訂本,「發行人規例」),本招股章程並無及將不會於意大利證券市場監管機構(*Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* — 「意大利證監會」)登記及獲得其批准。因此,本招股章程或任何其他有關發售股份的文件亦不得在意大利派發、提供或以廣告宣傳,發售股份亦不可直接或間接向公眾發售、購買、推廣、銷售、以廣告宣傳或派發,惟(i)根據金融法第100條的「專業投資者」(按1998年7月1日意大利證監會規例第11522號第31(2)條(修訂本)「中介人規則」對該等人士及實體的定義);(ii)發售股份須按最低投資規定250,000歐元發售予準投資者或根據金融法第100條及發行人規例第33條發售予最多100名意大利投資者;或根據及遵守金融法第100條或發行人規例第33條規定的條件依賴對招覽投資規則的完全豁免或任何適用豁免者;惟在意大利,任何該等發售、銷售、推廣、廣告宣傳或派發發售股份,或派發發售章程或任何其中的部分或任何有關發售股份的其他文件或資料該由(a)根據金融法、發行人規例、1993年9月1日第385號立法判令(修訂本,「銀行法」)、中介人規則及任何其他適用法例及規例獲授權在意大利共和國進行該等活動的投資機構、銀行或財務中介機構;(b)遵守(視情況而定)銀行法第129條及由意大利國家中央銀行(「意大利銀行」)發出的實行規例;及(c)遵守由意大利證監會、意大利銀行或任何其他權力機構不時實施的任何其他適用知會規定或責任進行。

日本

發售股份並無亦將不會根據日本證券及交易法登記。各包銷商已申述及同意,彼將認購發售股份以作本金之用,並就全球發售及派發發售股份而言,此等包銷商或代其行動的任何人士概無直接或間接在日本或向日本居民(指任何居於日本的人士或根據日本法律組織的任何公司或其他實體)或為其利益而提呈發售或銷售任何發售股份,或提呈發售或銷售予其他人士以供直接或間接在日本或向任何日本居民或為其利益而重新提呈發售或轉售,惟獲豁免遵循及以其他方式符合日本證券及交易法的登記規定及日本其他適用法律、規例及政府指引除外。

中國

本招股章程不得在中國傳閱或分派,並不得直接或間接向任何中國居民發售或銷售發售股份,亦不得向任何人士發售或銷售發售股份以轉而直接或間接向任何中國居民發售或銷售發售股份,惟根據中國適用法律及法規獲豁免者則屬除外。

卡塔爾

本招股章程並無在卡塔爾的證券邀請或公開發售，亦不應按此詮釋。本招股章程或會向有限熟練投資者發行，且不得向原訂接收人以外的任何人士提供本招股章程。本招股章程不會在卡塔爾公開傳閱，亦不得翻印或使用以作任何其他用途。

新加坡

本招股章程並無亦不會送呈或登記於向新加坡金融管理局。因此，本招股章程及有關提呈發售或出售、或邀請認購或購買我們的發售股份的任何其他文件或資料，不得直接或間接向新加坡的人士傳閱或分派，而我們的發售股份亦不得向上述人士提呈發售或出售，或作為一項認購或購買的邀請，除非他們身為：(i)新加坡第289章證券及期貨法（「證券及期貨法」）第274條所指的機構投資者；(ii)任何與證券及期貨法第275(1)條相關的人士或任何與證券及期貨法第275(1A)條相關的人士，並按照證券及期貨法第275條所指的條件；或(iii)除了依據及根據證券及期貨法任何其他適用條文的情況下進行。

倘發售股份由一名有關人士根據證券及期貨法第275條認購或購買，而該名人士為：

- (a) 一家企業（並非為一名認可投資者），其唯一業務是持有投資，而其全部股本由一名或以上個別人士擁有，每名該等個別人士為一名認可投資者；或
- (b) 一項信託（而受託人並非為一名認可投資者），其唯一目的為持有投資，而每名受益人為認可投資者，根據證券及期貨法第275條，股份、債券及該公司的股份及債券單位或受益人於該信託中的權利及權益不得於該公司或信託根據該條例收購發售股份後6個月內轉讓，但下列情況除外：
 - (i) 根據證券及期貨法第274條轉讓予機構投資者或根據證券及期貨法第275(2)條所界定的有關人士或任何人士，而其條款是該股份、債券及該公司的股份及債券單位或受益人於該信託中的權利及權益以每項交易不少於20萬新加坡元（或等值的外幣）提呈發售，無論該金額以現金支付或用證券或其他資產交換，而就公司而言，則根據證券及期貨法第275條所指的條件；
 - (ii) 倘並無就轉讓給予任何代價；或
 - (iii) 藉法律進行轉讓。

科威特

根據科威特證券投資基金法第31號/1990，發售股份並無獲准或獲發牌於科威特發售、營銷或銷售在科威特，故不得發售或銷售發售股份。有興趣且聯絡我們或任何包銷商的科威特投資者須了解此限制及提呈發售及任何有關資料均須符合所有海外適用法律及法規的規定，故此，彼等不得向任何其他人士翻印或派發此等資料。

瑞士

本招股章程並不屬瑞士責任守則（「責任守則」）第652a條所界定的公開發售售股章程。本公司並無申請發售股份於瑞士交易所上市，因此，本招股章程所載資料未必符合有關上市規則所要求的資料發放標準。

發售股份不可在瑞士公開發售或銷售。在發售發售股份不會導致成為責任守則第652a條定義下的公開發售的情況下，發售股份僅可於瑞士向若干經揀選的個人投資者發售或銷售。

阿拉伯聯合酋長國

發售股份的全球發售未有獲得阿聯酋中央銀行或阿拉伯聯合酋長國任何其他有關授權機關批准或授權，且根據商業公司法（1984年聯邦法第8號（經修訂））或其他法例，不會在阿拉伯聯合酋長國構成證券的公開發售，故或不會向阿拉伯聯合酋長國的公眾提呈發售發售股份。

發售股份的提呈發售，及本招股章程的發行，只可對阿拉伯聯合酋長國的有限數目投資者作出，有關投資者須符合阿拉伯聯合酋長國相關法例的資格，屬資深投資者。各公司及包銷商表示及保證將不會向阿拉伯聯合酋長國的公眾提呈發售、出售、轉讓或交付發售股份。

英國

根據2000年金融服務及市場法案（經修訂）（「金融服務及市場法案」）第84節，本招股章程就英國金融服務管理局（「英國金融服務管理局」）發出的售股章程條例而言並不構成售股章程，且並未經英國金融服務管理局批准及登記。概不可發售或銷售發售股份，亦不得於在主板開始買賣發售股份的日起計六個月屆滿前向英國公眾發售或銷售（定義見金融服務及市場法第102B節），惟於提呈發售前並無經核准售股章程（定義見金融服務及市場法案第85條）可供分發予公眾仍屬合法的情況則除外。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銷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）。本招股章程乃僅向以下人士提呈：(i)身處英國以外地區的人士；或(ii)根據2000年金融服務及市場法2005年（金融促進）法令（「金

有關本招股章程及全球發售的資料

融促進) 法令」) 第19條 (修訂本) 所界定具有投資相關事宜經驗的人士；或(iii) (金融促進) 法令第49條所述的高淨資產值法人團體、非法團組織及擁有高價值信託的合夥人及信託人。與本招股章程相關的任何投資或投資活動乃僅向該等人士提出並僅會與該等人士進行，而非上述(ii)或(iii)所述的人士不應依賴或依照此項傳達行事。

美國

全球發售 (包括國際發售) 所發售或銷售的發售股份，從未及將不會根據美國證券法或任何州證券法例註冊登記。不可在美國境內發售或銷售發售股份，惟獲豁免證券法登記規定的交易除外。聯席全球協調人 (代表包銷商) 已知會我們，包銷商建議：

- 在美國僅通過根據交易法就此註冊的美國經紀交易商發售及銷售發售股份予他們合理地相信屬於依據證券法144A條例或另行獲豁免證券法註冊登記的合資格機構買家的人士，及
- 於美國境外通過依據證券法下S規例及按照適用外國法例進行的離岸交易發售及銷售發售股份

倘閣下購買全球發售下的發售股份，閣下將被視為已就此購買作出聲明和同意。

申請在聯交所上市

本公司已經向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售的將予發行的發售股份 (包括根據行使超額配股權而可能發行的發售股份) 上市及買賣。除本招股章程所披露者外，本公司概無任何股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣。目前，本公司並無尋求或建議尋求我們的股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

香港股份過戶處及印花稅

根據香港公開發售及國際配售所提交申請而出售的所有發售股份將會於本公司在香港置存的本公司股東登記分冊中進行登記。本公司的主要股東登記冊由 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited 在開曼群島置存。

在本公司於香港維持的股東股份登記分冊中登記的發售股份買賣均須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

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

超額分配及穩定價格措施

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

就全球發售而言，摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人士（作為穩定市場的經辦人），均可代表包銷商在發行日起一段限定期間內超額分配股份或進行任何其他交易，以穩定或維持發售股份的市價較在不進行穩定價格措施的情況下為高的水平。該等交易必須遵照所有適用法例及監管規定進行。然而，聯席全球協調人、彼等聯屬公司或任何代其行事的人士均無責任進行此等穩定價格的活動。一旦進行該等穩定價格措施，將由摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人進行，並可隨時終止。此等穩定市場措施須於一段限定期間後結束。

摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人士可於穩定價格期間在香港採取下列全部或任何穩定市場行動：

- (i) 純粹為防止或減少任何發售股份市價下跌而購買或同意購買任何發售股份，或建議或嘗試購買任何發售股份；
- (ii) 有關上文第(i)段所述的任何行動：
 - (A) (1) 超額分配發售股份；或
 - (2) 出售或同意出售發售股份以建立發售股份淡倉，

此舉僅為防止或減少任何發售股份市價下跌；

- (B) 行使超額配股權以及購買或認購或同意購買或認購發售股份，以將上文(ii)(A)段所建立的任何倉盤平倉；
- (C) 出售或同意出售其於上文第(i)段所述的穩定價格行動過程中購入的任發售股份，以將進行該等行動時建立的任何倉盤平倉；或

有關本招股章程及全球發售的資料

(D) 建議或嘗試進行上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述的任何事情。

摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人士均可就穩定價格措施持有發售股份長倉，至於長倉的金額及其持有長倉的時間長短，均難以確定。投資者應注意摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人士將長倉平倉可能導致的影響，包括可能導致發售股份市價下跌。

為支持發售股份價格所實施的穩定價格措施的期限不得超過穩定期。該穩定期自發售股份開始在聯交所買賣當日起，並預期於2007年5月11日結束，即遞交香港公開發售申請的最後一日的第30日止。於該日期後，將不能採取進一步穩定價格措施，屆時股份的需求及其市價均可能下跌。

摩根士丹利、其聯屬公司或其任何代表所採取的任何穩定價格措施，不一定會導致股份的市價在穩定期內或之後在發售價水平或高於發售價。穩定措施實行下的買盤或市場購買可能會以不高於發售價的任何價格進行，因此可能以低於投資者購入發售股份時所支付的價格進行。

就全球發售而言，聯席全球協調人可超額分配總共最多不超過360,000,000股額外發售股份，以及(其中的方法包括)可透過行使超額配股權，利用摩根士丹利、其聯屬公司或任何代其行事的人士在二級市場所購買的股份、透過借股安排或結合以上方式，以應付此類超額配股。尤其是，為了應付此類超額配股，可能由 Morgan Stanley & Co. International Limited (「MSIL」，摩根士丹利的聯屬公司) 與必勝於2007年4月13日或前後訂立的借股協議下，MSIL最多可從必勝(統稱本公司控股股東) 借入最多360,000,000股股份，相當於全面行使超額配股權後可發行股份數目的上限。

聯席全球協調人(代表本公司及必勝)已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)條，該規則限制控股股東在新股上市後出售股份，以便必勝簽署借股協議及履行其於借股協議(如已簽訂)中的責任，但須依照以下條件：

- (a) 與必勝的借股安排僅為解決國際配售下的超額配發；
- (b) 自必勝所借的最高股份數目將限於全數行使超額配股權後，本公司可發行的最高股份數目，為全球發售下初步可供發售的發售股份15%；
- (c) 如此借入的同數目股份將須還給必勝或其代名人，時間不得遲於以下最早時間後第五個營業日：(a)超額配股權可行使的最後日期；及(b)超額配股權全數行使；

有關本招股章程及全球發售的資料

- (d) 借股安排將按所有適用法律及監管規定進行；及
- (e) 概無任何款項或利益將就該借股安排向必勝及／或楊惠妍小姐（本公司執行董事及必勝的擁有人）作出。

香港發售股份的申請程序

香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

全球發售的架構

全球發售的架構（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

董事及參與全球發售各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

楊國強	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西六路22號	中國
-----	-----------------------------------	----

崔健波	中國廣東省528312佛山市順德區 大良鎮環市北路安阜三街六巷3號	中國
-----	--------------------------------------	----

楊惠妍	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園映翠灣288A	中國
-----	------------------------------------	----

楊貳珠	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西五路15號	中國
-----	-----------------------------------	----

蘇汝波	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西二路15號	中國
-----	-----------------------------------	----

張耀垣	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西一路7號	中國
-----	----------------------------------	----

區學銘	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西三路15號	中國
-----	-----------------------------------	----

楊志成	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園中二路9號	中國
-----	----------------------------------	----

楊永潮	中國廣東省528312佛山市順德區 北滘鎮碧桂園中二路15號	中國
-----	-----------------------------------	----

獨立非執行董事

黎明	香港雲景道46號萬德閣13樓A-1室	加拿大
----	--------------------	-----

石禮謙	香港麥當奴道39號13樓C室	中國
-----	----------------	----

唐滙棟	香港白筆山道18號紅山半島 棕欄徑58號別墅	中國
-----	---------------------------	----

董事及參與全球發售各方

參與全球發售各方

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、
聯席保薦人及聯席牽頭經辦人

摩根士丹利添惠亞洲有限公司
香港
中環
康樂廣場八號
交易廣場三期30樓

瑞士銀行
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

聯席全球協調人、聯席保薦人及
包銷商的法律顧問

關於香港及美國法律：
路偉律師行
香港
皇后大道中2號
長江集團中心23樓

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

本公司的法律顧問

關於香港法律：
胡關李羅律師行
香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈26樓

及

姚黎李律師行
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈20樓

關於美國法律：
盛信美國法律事務所
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

董事及參與全球發售各方

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

關於中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京
朝陽門外大街20號
聯合大廈15樓
郵編：100020

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場34樓

合規顧問

大福融資有限公司
香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
中環
花園道一號
中銀大廈

東亞銀行有限公司
香港
中環
德輔道中十號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環
皇后大道中一號

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
碧桂園
郵編：528312

香港營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈
9樓

公司秘書

禰寶華 *ACIS, ACS*

授權代表

楊惠妍
中國廣東省528312佛山市順德區
北滘鎮碧桂園映翠灣288A

崔健波
中國廣東省528312佛山市順德區
大良鎮環市北路安阜三街六巷3號

黃德銓 (楊惠妍的替任代表)
香港新界青衣青敬道33號
盈翠半島5座49樓H室

陳自勤 (崔健波的替任代表)
香港域多利道555號碧瑤灣第32座17樓

公司資料

審核委員會

黎明(主席)
石禮謙
唐滙棟

薪酬委員會

楊國強(主席)
崔健波
黎明
石禮謙
唐滙棟

合資格會計師

黃德銓 *FCPA, FCCA*

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
George Town
Grand Cayman
KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司

行業概覽

除另有說明外，本節以下所呈列資料部份摘錄自多份政府刊物。我們的董事已就複印有關資料採取合理的謹慎措施，並一般相信該等資料屬可靠。本集團、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商或其各自的任何聯繫人或顧問概無獨立核實直接或間接取自政府官方來源的資料。該等資料未必與中國境內外編製的其他資料一致。

中國經濟

中國政府自70年代末推行經濟改革，國家經濟發展一日千里。2001年，中國加入世界貿易組織，進一步加快中國經濟改革。過去十年，中國國內生產總值由1996年的約人民幣71,177億元上升至2005年的約人民幣183,085億元，複合年度增長率約為11.1%。與2004年中國國內生產總值人民幣159,878億元比較，2005年中國國內生產總值約為人民幣183,085億元，上升約10.2%。

下表所述為選自所示年間中國的經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值										
(以人民幣十億元計) ..	7,117.7	7,897.3	8,440.2	8,967.7	9,921.5	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,308.5
實際國內生產總值										
增長率(以百分比計) ..	10.0	9.3	7.8	7.6	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	10.2
人均國內生產總值										
(以人民幣元計)	5,846.0	6,420.0	6,796.0	7,159.0	7,858.0	8,622.0	9,398.0	10,542.0	12,336.0	14,040.0
外國直接投資										
— 實際投資										
(以十億美元計) ...	41.7	45.3	45.5	40.3	40.7	46.9	52.7	53.5	60.6	60.3
— 合同投資										
(以十億美元計) ...	75.3	51.0	52.1	41.2	62.4	69.2	82.8	115.1	153.5	189.1
固定資產投資										
(以人民幣十億元計) ..	2,291.4	2,494.1	2,840.6	2,985.5	3,291.8	3,721.4	4,350.0	5,556.7	7,047.7	8,887.4

資料來源：中國統計年鑒2006

自2004年起，為避免國內經濟發展過於迅速以及為達到更為平穩及持續的經濟發展，中國政府採取多項措施控制貨幣供應、信貸額度和固定資產投資。特別是中國政府已實施措施遏抑住宅物業市場的投機行為，並已增加供應人民可負擔的住宅單位。見本招股章程附錄六的「有關中國房地產業法律概要」。

中國房地產市場

房地產改革

90年代前，中國房地產改革尚未開始。在此之前，中國房地產開發行業為國家計劃經濟的一部份。於90年代，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 ... 中國政府更改全國憲法，容許轉讓國有土地使用權
- 1992 ... 公共房屋開始在大城市銷售
- 1994 ... 中國政府進一步實施房地產改革和成立僱主／僱員住房公積金
- 1995 ... 中國政府頒布關於銷售和預售房地產的法規，設立監管房地產銷售的架構
- 1998 ... 中國政府廢除國家分配房屋政策
廣東省政府頒布管理廣東省商品房物業預售的法規
- 1999 ... 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 ... 中國政府頒布法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程素質的架構
- 2001 ... 中國政府頒布關於商品房物業銷售的法規
- 2002 ... 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家居買家的雙重機制
- 2003 ... 中國政府公布規則加強管制房地產貸款，以減低有關該等貸款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 ... 國務院頒布通知，規定房地產開發項目(不包括普通標準住宅)的資本金比例應由20%增至35%。國家建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》。中國銀監會頒布《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貸款上的風險控制

行業概覽

- 2005 . . . 中國政府另行制定措施，遏抑若干區域性市場的投機活動，包括提高規定的最低首期款至總購買價30%、取消住宅房優惠按揭利率、購入後兩年內銷售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業
- 2006 . . . 中國政府另行制定措施，旨在調整房屋供應架構及抑制房屋價格急升，以引導及倡導房地產業的持續及健康發展。該等新措施包括：(1)規定建築面積少於90平方米的住宅單位(包括可負擔住宅單位)比率須超過發展及建築的總建築面積70%；(2)對購買及持有不足五年的住宅單位銷售徵收銷售價格5%的營業稅，並對即使持有多於五年的豪華商品房住宅單位銷售徵收實現收益5%的營業稅；(3)規定商業銀行不得向項目資本比率無法達到35%最低水平的開發商提供貸款；(4)規定暫停單體住宅開發項目的土地供應及相關土地使用程序的處理，以作對單體住宅項目作整體清理；及(5)對閑置土地或不依從相關土地出讓合同開發的土地徵收土地閑置費及／或收回已授出土地

關於房地產改革和近期監管發展的額外資料，見本招股章程附錄六的「有關中國房地產業法律概要」一節。

房地產改革、中國經濟增長、可支配收入增加、按揭貸款市場興起和都市化速度上升，都是中國房地產市場持續增長的主要因素。政府房屋改革繼續鼓勵人民擁有私人物業，而預計市區居民擁有私人物業的比例將持續上升。

下表為經選取的所示期間有關中國都市化和中國城鎮居民家庭可支配收入的數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
市區人口(百萬)	480.6	502.1	523.8	542.8	562.1
總人口(百萬)	1,276.3	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6
都市化比率(%)	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	6,860.0	7,703.0	8,472.0	9,422.0	10,493.0

資料來源：2006年中國統計年鑒

行業概覽

中國的房地產市場

中國房地產價格由1998年至2005年期間穩步上揚。國內住宅物業的平均價格由2001年約每平方米人民幣2,017.0元升至2005年約每平方米人民幣2,937.0元。同期，商品房的平均價格由2001年約每平方米人民幣2,170元上升至2005年約每平方米人民幣3,168.0元。

此外，住宅物業的房地產開發投資由2001年的人民幣4,217億元增至2005年的人民幣10,861億元。

下表為經選取的所示期間有關中國房地產市場的數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
住宅物業的房地產開發投資 (以人民幣十億元計)	421.7	522.8	677.7	883.7	1,086.1
售出總建築面積 (以百萬平方米計)	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9
售出住宅物業的建築面積 (以百萬平方米計)	199.4	237.0	297.8	338.2	495.9
商品房物業平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,778.0	3,168.0
住宅物業平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,017.0	2,092.0	2,197.0	2,608.0	2,937.0

資料來源：2005年及2006年中國統計年鑒

房屋按揭

根據一家香港的數據庫公司 CEIC Data Company Limited 的資料，中國住宅物業的未償還按揭貸款的合共結餘，由2001年約人民幣5,600億元增至2005年約人民幣18,400億元。

房地產銷售收益

中國房地產銷售收益增長，印證了中國房地產業的上升趨勢。根據2006年中國統計年鑒，中國房地產發展總收益，由2001年約人民幣5,472億元增至2005年約人民幣14,769億元。同期，售出的總建築面積，由2001年約224,119,000平方米增至2005年約554,862,200平方米。

中國政府近年就中國房地產市場採取的措施

針對有關房地產投資規模增升的關注，中國政府出臺一批限制未來發展的政策，包括：

- 每月按揭供款限制於個別借款人每月收入50%及每月還款總額限制於個別借款人每月收入55%；
- 房地產開發商須以資本資金撥付房地產開發擬定總資本開支的35%而非20%；

行業概覽

- 增加商業銀行須保持存款的儲備金比率至10%，有效減少銀行可貸出的款額；
- 收緊監管按揭貸款法規及限制批准新發展區；
- 就外國投資者成立的房地產開發企業而言，如總投資額為10百萬美元或以上（含10百萬美元），註冊資本不應少於總投資額的50%。

於2005年4月，建設部及若干其他的中國政府機關聯合發出穩定房地產價格的通知，並緊接著發布了一系列新措施。據此：

- 自2005年6月1日起，按物業之持有期長短及有關物業類型就物業銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止轉讓未完成物業；
- 對土地出讓合同訂明開始日期起一年尚未發展的土地課徵「土地閑置費」及取消閑置兩年或以上土地的該權利；
- 撤銷不遵守規劃許可證的項目的規劃許可證；及
- 禁止供應興建單體住宅用地及限制供應興建高檔住宅物業用地。

於2006年5月24日，國務院頒布由九個部門共同編製的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見（「意見」），有關部門包括建設部、國家發改委、國土資源部及國家稅務總局。該意見旨在調整房屋供應架構及抑制房屋價格急升，以引導及倡導房地產業的持續及健康發展。由於引入該意見：

- 自2006年6月1日起，就新批准及／或新動工商品房住宅建築而言，建築面積少於90平方米的住房（包括可負擔住宅單位）比率須超過發展及建築的總建築面積70%。已獲批准但未取得建設許可證的項目須就有關項目不符合此比率要求作出調整；
- 自2006年6月1日起，對購買及持有不足五年的住房銷售徵收銷售價格5%的營業稅，並對持有多於五年的豪華商品住房的實現收益徵收5%的營業稅。於2006年5月30日，

國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》(國稅發[2006]74)，進一步確定該意見就轉讓住房徵收營業稅的政策；

- 商業銀行不得向項目資本比率無法達到35%最低水平的開發商提供貸款，以限制發展商使用銀行貸款作土地購買融資及預留房屋的行為。商業銀行於向該等擁有相對大量閑置土地及／或未售出商品房住宅的發展商提供貸款時須保持謹慎，並應嚴格控制任何形式的借款或信貸提供。商業銀行不應接受未售出及／或閑置超過三年的商品房住宅作為按揭抵押品；
- 自2006年6月1日起，就物業按揭而言，首期款最低應為購買價的30%。購買建築面積少於90平方米自住房屋的買家則仍需支付20%首期款；

於2006年7月，建設部頒布《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，以釐清載於該意見的限制適用範圍。根據該補充意見，限制適用於整個城市內所有新建住宅項目。這表示任何城市內的開發及建設總建築面積中，至少70%須由建築面積90平方米以下的住房組成。與其他項目的特別規定不同，該全城性的限制的應用將視乎不同城市而定。於並無進一步收緊限制或實施規例的情況下，我們的中國法律顧問確認，已取得相關政府機關批文的項目將不會受該意見的影響。

該意見要求將土地供應予中低價及中小型一般商品房住宅，並繼續管制對單體住宅及其他低密度及豪華住宅等項目的土地供應。於2006年5月30日，國土資源部發出《關於進一步從嚴土地管理的緊急通知》，重申上文該意見所述的土地供應政策，並規定單體住宅發展項目及相關土地使用程序的進行須暫停。

該意見亦要求土地及規劃管理機關加強土地開發監管。對相關土地出讓合同訂明開始日期起一年尚未發展的土地課徵較高的土地閑置費。土地出讓合同訂明開始日期起兩年尚未開發的土地的土地使用權應被撤銷。已按合同規定進行建築，但有以下情況者，土地仍被視為閑置：(1)土地開發連續暫停超過一年或以上而無取得批准，及(2)該土地已開發不足整個發展區域三分之一或對土地發展的投資少於按合同所載的四分之一(不包括土地出讓金付款)。對閑置土地課徵的土地閑置費最高可達土地出讓金的20%，並根據1999年4月28日國土資源部發出的《閑置土地處置辦法》，可撤銷兩年內尚未發展項目的土地使用權。

行業概覽

廣東省房地產市場

廣東省位於中國南部地區，面積約178,000平方千米。2005年，廣東省人口約為9,190萬。過去十年，廣東省每年實際國內生產總值增長率超過國家平均增長率，而廣東省的人均國內生產總值亦遠較全國平均為高。下表為經選取的所示期間廣東省經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值										
(以人民幣十億元計) ...	683.5	777.5	853.1	925.1	1,074.1	1,203.9	1,350.2	1,584.5	1,886.5	2,236.7
佔中國國內生產總值的										
百分比.....	9.6	9.8	10.1	10.3	10.8	11.0	11.2	11.7	11.8	12.2
實際國內生產總值										
增長率(以百分比計) ...	11.3	11.2	10.8	10.1	11.5	10.5	12.4	14.8	14.8	13.8
人均國內生產總值										
(以人民幣元計)	9,139.0	10,130.0	10,819.0	11,415.0	12,736.0	13,852.0	15,365.0	17,798.0	20,876.0	24,438.0
城镇居民家庭人均可										
支配收入	8,157.8	8,561.7	8,839.7	9,125.9	9,761.6	10,415.2	11,137.2	12,308.4	13,627.7	14,770.0

資料來源：2006年廣東統計年鑑

根據廣東統計局的資料，2005年廣東省完成總建築面積為43,851,600平方米的房地產，較2004年增加28.7%。共售出商品房50,389,100平方米，其中45,463,200平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣2,239億元，其中約人民幣1,886億元來自銷售住宅物業。2005年，廣東省商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣4,442.7元及人民幣4,149.3元，較2004年增加27.8%及25.9%。下表載列於所示期間有關廣東省物業市場的節選數據：

	2001	2002	2003	2004	2005
已竣工的總建築面積					
(百萬平方米)	33.4	39.1	43.8	34.1	43.9
已竣工的住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	27.4	31.8	35.6	27.8	34.8
已售總建築面積(百萬平方米) ...	22.8	25.3	30.6	30.5	50.4
已售的住宅物業建築面積					
(百萬平方米)	20.5	22.6	27.4	27.4	45.5
於中國售出的總建築					
面積的百分比	10.2	9.4	9.1	8.0	9.1
總銷售收入(以人民幣十億元) ...	75.2	82.0	97.8	105.9	223.9
住宅物業產生的銷售收入					
(以人民幣十億元)	63.5	68.3	82.0	90.3	188.6
商品房平均價格					
(以每平方米人民幣元計)	3,304.7	3,241.3	3,195.0	3,475.6	4,442.7
住宅物業平均價格					
(以每平方米人民幣元計) ...	3,101.9	3,022.2	2,993.6	3,294.6	4,149.3

資料來源：廣東統計年鑑2002年及2006年

行業概覽

廣州

廣州是華南最大的城市及廣東省的省會，位於省內中南部地區。2005年，廣州人口約達950萬。這城市由2001年至2005年五年間國內生產總值經歷了高增長率。2005年，廣州的國內生產總值約達人民幣5,154億元，人均國內生產總值約為人民幣53,809.0元。下表展示了經選擇的所示期間廣州經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	284.2	320.4	375.9	445.1	515.4
實際國內生產總值 增長率 (%)	12.7	13.2	15.2	15.0	12.9
人均國內生產總值 (人民幣元)	28,537.0	32,339.0	38,398.0	45,906.0	53,809.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年廣州完成的物業總建築面積為10,643,500平方米，較2004年增加12.6%。共售出商品房12,722,800平方米，其中11,312,400平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣683億元，其中約人民幣570億元來自銷售住宅物業。2005年，廣州商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣5,366.1元及人民幣5,041.2元，較2004年增加18.3%及15.7%。

佛山

佛山位於廣東省中南部地區，位於廣州的東面。2005年，佛山人口約580萬。佛山市於2001至2005年五年間國內生產總值經歷了高增長率。2005年，佛山的國內生產總值約達人民幣2,383億元，人均國內生產總值則約為人民幣41,266.0元。下表展示了經選擇的所示期間佛山經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	118.9	132.9	157.8	191.8	238.3
實際國內生產總值 增長率 (%)	13.2	13.4	17.4	18.3	19.4
人均國內生產總值 (人民幣元)	21,958.0	24,030.0	28,162.0	33,669.0	41,266.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年佛山完成的物業總建築面積為4,702,200平方米，較2004年增加18.3%。共售出商品房5,361,800平方米，其中4,819,500平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣182億元，其中約人民幣155億元來自銷售住宅物業。2005年，佛山商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣3,385.7元及人民幣3,218.3元，較2004年增加17.0%及19.6%。

行業概覽

江門

江門位於廣東省南面、珠江三角洲的西面。2005年，江門人口約為410萬人。2005年，江門的國內生產總值約達人民幣805億元，人均國內生產總值人民幣19,636.0元。下表載列經選定的所示期間江門經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	53.5	56.6	61.8	69.6	80.5
實際國內生產總值 增長率(%)	5.3	8.5	11.0	12.2	12.8
人均國內生產總值 (人民幣元)	13,399.0	14,022.0	15,235.0	17,039.0	19,636.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年江門完成的物業總建築面積為1,424,600平方米，自2004年起減少7.1%。共售出商品房1,988,700平方米，其中1,880,600平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣38億元，其中人民幣35億元來自銷售住宅物業。2005年，江門商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,912.0元及人民幣1,847.0元，較2004年增加25.4%及30.9%。

陽江

陽江位於廣東省西南沿海地區，鄰近珠江三角洲。2005年，陽江的人口約為230萬。2005年，陽江的國內生產總值達到約人民幣295億元，即人均國內生產總值約人民幣12,758.0元。下表載列陽江於所示期間經選定的經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	17.4	19.2	21.5	25.1	29.5
實際國內生產總值 增長率(%)	9.7	10.8	11.8	12.6	14.3
人均國內生產總值 (人民幣元)	7,928.0	8,560.0	9,515.0	10,963.0	12,758.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年陽江完成的物業總建築面積為657,200平方米，較2004年增加19.1%。共售出商品房666,800平方米，其中644,600平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣10億元，其中約人民幣9億元來自銷售住宅物業。2005年，陽江商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,449.2元及人民幣1,357.6元，較2004年增加13.5%及9.3%。

行業概覽

韶關

韶關位於廣東省北部。2005年，韶關的人口約為290萬人。2005年，韶關的國內生產總值約達人民幣340億元，人均國內生產總值為人民幣11,708.0元。下表載列於所示期間韶關的節選經濟統計數字：

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	21.2	23.1	26.4	30.5	34.0
實際國內生產總值 增長率 (%)	10.2	10.4	12.9	9.1	9.9
人均國內生產總值 (以人民幣元計)	7,696.0	8,277.0	9,343.0	10,648.0	11,708.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年韶關完成的物業總建築面積為1,290,300平方米，較2004年增加52.3%。共售出商品房1,039,900平方米，其中922,000平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣14億元，其中約人民幣11億元來自銷售住宅物業。2005年，韶關商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,383.4元及人民幣1,160.2元，較2004年增加6.3%及1.2%。

肇慶

肇慶位於廣東省中西部。2005年，肇慶的人口約為370萬人。2005年，肇慶的國內生產總值約達人民幣451億元，人均國內生產總值為人民幣12,315.0元。下表載列於所示期間肇慶的節選經濟統計數字：

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	26.8	29.4	32.8	39.1	45.1
實際國內生產總值 增長率 (%)	8.2	10.3	11.4	13.2	14.4
人均國內生產總值 (以人民幣元計)	7,827.0	8,401.0	9,258.0	10,829.0	12,315.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年肇慶完成的物業總建築面積為1,256,100平方米，較2004年增加33.7%。共售出商品房1,069,700平方米，其中972,700平方米為住宅物業。該等銷售的總收入達人民幣21億元，其中人民幣17億元來自銷售住宅物業。2005年，肇慶商品房及住宅物業每平方米平均價格為人民幣1,973.7元及人民幣1,798.8元，較2004年增加9.4%及9.7%。

行業概覽

惠州

惠州位於廣東省東南部。2005年，惠州的人口約為370萬人。2005年，惠州的國內生產總值約達人民幣803億元，人均國內生產總值為人民幣21,896.0元。下表載列於所示期間惠州的節選經濟統計數字：

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	47.9	52.7	58.6	68.6	80.3
實際國內生產總值 增長率(%)	9.5	10.7	12.2	15.1	15.8
人均國內生產總值 (以人民幣元計)	14,590.0	15,529.0	16,860.0	19,189.0	21,896.0

資料來源：廣東統計年鑑2006

根據廣東統計局的資料，2005年惠州完成的物業總建築面積為1,338,000平方米，較2004年增加54.3%。共售出商品房1,494,000平方米，其中1,321,000平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣38億元，其中約人民幣29億元來自銷售住宅物業。2005年，惠州商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣2,541.5元及人民幣2,226.9元，較2004年增加12.3%及7.3%。

湖南省的房地產市場

湖南省位於中國南部地區，廣東省的北部。湖南省佔地面積約211,875平方千米。2005年，湖南省人口約6,730萬人。下表為經選取的所示期間湖南省經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	254.0	284.9	302.5	321.4	355.1	383.2	415.2	466.0	564.2	651.1
佔中國國內生產 總值的百分比	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.4	3.5	3.6
實際國內生產 總值增長率(%)	12.6	10.8	9.1	8.3	9.0	9.0	9.0	9.6	12.0	11.6
人均國內生產總值 (人民幣元)	3,963.0	4,420.0	4,667.0	4,933.0	5,425.0	6,120.0	6,734.0	7,589.0	9,165.0	10,426.0
城鎮居民家庭人均 可支配收入	—	5,209.7	5,434.3	5,815.4	6,218.7	6,780.6	6,958.6	7,674.2	8,617.5	9,524.0

資料來源：湖南統計年鑑2006

行業概覽

根據湖南統計局的資料，2005年湖南省完成的物業總建築面積為17,411,495平方米，較2004年增加19.3%。共售出商品房18,421,563平方米，其中16,115,960平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣299億元，其中約人民幣226億元來自銷售住宅物業。2005年，湖南省商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,624.8元及人民幣1,404.6元，較2004年增加7.6%及12.5%。下表載列於所示期間湖南省物業市場的節選數據：

	2001	2002	2003	2004	2005
已竣工的總建築面積 (百萬平方米)	6.5	8.1	11.4	14.6	17.4
已竣工的住宅物業 建築面積	5.4	6.5	8.8	11.7	13.9
已售總建築面積 (百萬平方米)	4.4	6.0	8.5	11.9	18.4
已售的住宅物業建築 面積(百萬平方米)	3.9	5.2	7.3	10.3	16.1
於中國售出的總建築 面積百分比	2.0	2.2	2.5	3.1	3.3
總銷售收入 (人民幣十億元)	5.5	8.0	12.0	18.0	29.9
住宅物業產生的銷售收入 (人民幣十億元)	4.4	6.0	8.6	12.9	22.6
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	1,248.3	1,325.8	1,412.7	1,510.5	1,624.8
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	1,123.4	1,150.0	1,188.3	1,248.3	1,404.6

資料來源：湖南統計年鑑2002—2006

長沙

長沙為湖南省的省會，位於湖南省中部偏東地區。2005年，長沙人口為620萬。2005年，長沙的國內生產總值達到約人民幣1,520億元，即人均國內生產總值人民幣23,968.0元。下表載列長沙於所示期間經選定的經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	72.8	81.3	92.9	113.4	152.0
實際國內生產總值 增長率(%)	12.1	12.7	14.0	15.0	14.9
人均國內生產總值 (人民幣元)	12,443.0	13,747.0	14,810.0	18,036.0	23,968.0

資料來源：湖南統計年鑑2002—2006

根據湖南統計局的資料，2005年長沙完成的物業總建築面積為5,505,662平方米，較2004年增加0.7%。共售出商品房6,740,762平方米，其中6,107,679平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣156億元，其中約人民幣128億元來自銷售住宅物業。2005年，長沙商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣2,313.7元及人民幣2,088.8元，較2004年增加13.5%及17.7%。

行業概覽

內蒙古房地產市場

內蒙古位於中國北部地區。內蒙古佔地面積約1,183,000平方千米。2005年，內蒙古人口約2,390萬人。下表為經選取的所示期間內蒙古經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	102.3	115.4	126.3	137.9	153.9	171.4	194.1	238.8	304.1	390.0
佔中國國內生產 總值的百分比	1.4	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6	1.6	1.8	1.9	2.1
實際國內生產總值 增長率 (%)	14.4	10.8	10.7	8.8	10.8	10.7	13.2	17.9	20.5	23.8
人均國內生產總值 (人民幣元)	4,457.0	4,980.0	5,406.0	5,861.0	6,502.0	7,216.0	8,162.0	10,039.0	12,767.0	16,331.0
城鎮居民家庭人均 可支配收入	3,431.8	3,944.7	4,353.0	4,770.5	5,129.1	5,535.9	6,051.0	7,012.9	8,123.1	9,136.8

資料來源：內蒙古統計年鑑2006

根據內蒙古統計局的資料，2005年內蒙古完成的物業總建築面積為8,971,200平方米，較2004年增加31.1%。共售出商品房10,788,000平方米，其中9,184,300平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣178億元，其中約人民幣129億元來自銷售住宅物業。2005年，內蒙古商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,653.2元及人民幣1,401.6元，較2004年增加19.0%及15.1%。下表載列於所示期間內蒙古物業市場的節選數據：

	2001	2002	2003	2004	2005
已竣工的總建築面積 (百萬平方米)	5.2	5.8	6.2	6.8	9.0
已竣工的住宅物業 建築面積	3.7	4.1	4.8	5.3	7.2
已售總建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.2	5.5	7.1	10.8
已售的住宅物業建築面積 (百萬平方米)	3.0	3.5	4.3	5.8	9.2
於中國售出的總建築 面積百分比	1.7	1.6	1.6	1.9	1.9
總銷售收入 (人民幣十億元)	4.5	5.3	7.0	9.8	17.8
住宅物業產生的 銷售收入 (人民幣十億元)	3.0	3.6	4.7	7.0	12.9
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	1,234.7	1,255.7	1,270.4	1,388.8	1,653.2
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	1,022.8	1,041.1	1,077.4	1,217.2	1,401.6

資料來源：內蒙古統計年鑑2002—2006

行業概覽

呼倫貝爾

呼倫貝爾位於內蒙古的東北地區。2005年，呼倫貝爾的人口為270萬。2005年，呼倫貝爾的國內生產總值達到約人民幣324億元，即人均國內生產總值人民幣11,971.0元。下表載列呼倫貝爾於所示期間經選定的經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	16.8	19.0	21.3	26.2	32.4
實際國內生產總值 增長率(%)	6.1	13.3	10.8	25.0	24.4
人均國內生產總值 (人民幣元)	6,337.0	7,116.0	7,902.0	9,598.0	11,971.0

資料來源：內蒙古統計年鑑2002—2006

根據內蒙古統計局的資料，2005年呼倫貝爾完成的物業總建築面積為608,300平方米，較2004年增加7.5%。共售出商品房1,014,800平方米，其中753,500平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣17億元，其中約人民幣10億元來自銷售住宅物業。2005年，呼倫貝爾商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣1,710.1元及人民幣1,319.1元，較2004年增加11.2%及9.7%。

江蘇省房地產市場

江蘇省位於中國東岸。江蘇省佔地面積約102,600平方千米。江蘇省人口約7,470萬人。下表為經選取的所示期間江蘇省經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	600.4	668.0	720.0	769.8	855.4	945.7	1,060.7	1,244.3	1,500.4	1,830.6
佔中國國內生產總值的 百分比	8.4	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.8	9.2	9.4	10.0
實際國內生產總值 增長率(%)	12.2	12.0	11.0	10.1	10.6	10.2	11.7	13.6	14.8	14.5
人均國內生產總值 (人民幣元)	8,471.0	9,371.0	10,049.0	10,695.0	11,765.0	12,882.0	14,396.0	16,830.0	20,223.0	24,560.0
城鎮居民家庭人均 可支配收入	5,186.0	5,765.0	6,018.0	6,538.0	6,800.0	7,375.0	8,178.0	9,263.0	10,482.0	12,319.0

資料來源：江蘇統計年鑑2006

行業概覽

根據江蘇統計局的資料，2005年江蘇省完成的物業總建築面積為55,001,200平方米，較2004年增加40.8%。共售出商品房51,355,500平方米，其中45,231,400平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣1,725億元。2005年，江蘇省商品房每平方米平均價格為人民幣3,358.8元，較2004年增加26.7%。下表載列於所示期間江蘇省物業市場的節選數據：

	2001	2002	2003	2004	2005
已竣工的總建築面積 (百萬平方米)	23.4	27.0	31.2	39.1	55.0
已竣工的住宅物業 建築面積	19.2	22.6	26.2	32.2	45.0
已售總建築面積 (百萬平方米)	19.0	23.2	27.2	31.8	51.4
已售的住宅物業建築面積 (百萬平方米)	17.1	20.7	23.6	27.6	45.2
於中國售出的總建築面積 百分比	8.5	8.7	8.1	8.3	9.3
總銷售收入 (人民幣十億元)	34.3	44.7	59.8	84.3	172.5
住宅物業產生的銷售收入 (人民幣十億元)	28.5	37.5	47.7	66.7	未能提供
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	1,800.6	1,925.2	2,197.0	2,651.0	3,358.8
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元) ..	1,665.0	1,805.5	2,017.0	2,418.0	未能提供

資料來源：江蘇統計年鑑2003、2005及2006

泰州

泰州位於江蘇省的中部地區。2005年，泰州的人口為130萬。2005年，泰州的國內生產總值約達人民幣228億元，即人均國內生產總值人民幣35,541.0元。下表載列泰州於所示期間經選定的經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	45.0	50.4	58.0	70.5	82.2
實際國內生產總值 增長率(%)	11.0	11.6	13.4	14.7	16.0
人均國內生產總值 (人民幣元)	8,958.0	10,021.0	11,513.0	14,014.0	35,541.0

資料來源：江蘇統計年鑑2002-2006

根據江蘇統計局的資料，2005年，泰州完成的物業總建築面積為1,388,400平方米，較2004年增加13.4%。共售出商品房1,447,200平方米。該等銷售的總收入約達人民幣33億元。2005年，泰州商品房每平方米平均價格為人民幣2,291.3元。

行業概覽

遼寧省房地產市場

遼寧省位於中國東北部地區的南部。遼寧省面積約155,900平方千米。2005年，遼寧省人口約4,190萬人。下表為經選取的所示期間遼寧省經濟統計數據。

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	315.8	358.3	388.2	417.2	466.9	503.3	545.8	600.3	667.2	800.9
佔中國國內生產總值的 百分比	4.4	4.5	4.6	4.7	4.7	4.6	4.5	4.4	4.2	4.4
實際國內生產總值 增長率(%)	8.6	8.9	8.3	8.2	8.9	9.0	10.2	11.5	12.8	12.3
人均國內生產總值 (人民幣元)	7,730.0	8,725.0	9,415.0	10,086.0	11,177.0	12,015.0	13,000.0	14,270.0	15,835.0	18,983.0
城鎮居民家庭人均 可支配收入	4,207.2	4,518.1	4,617.2	4,898.6	5,357.8	5,797.0	6,524.6	7,240.6	8,007.6	9,107.6

資料來源：遼寧統計年鑑2005及2006

根據遼寧統計局的資料，2005年遼寧省完成的物業總建築面積為24,439,000平方米，較2004年增加6.1%。共售出商品房25,645,000平方米，其中23,404,000平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣717億元，其中約人民幣621億元來自銷售住宅物業。2005年，遼寧省商品房及住宅物業每平方米平均價格分別為人民幣2,797.6元及人民幣2,651.7元，較2004年增加15.8%及14.5%。下表載列於所示期間遼寧省物業市場的節選數據：

	2001	2002	2003	2004	2005
已竣工的總建築面積 (百萬平方米)	18.4	19.8	21.4	23.0	24.4
已售總建築面積 (百萬平方米)	11.7	12.8	15.0	20.1	25.6
已售的住宅物業建築 面積(百萬平方米)	9.9	11.2	13.2	18.0	23.4
於中國售出的總建築 面積百分比	5.2	4.8	4.4	5.2	4.6
總銷售收入 (人民幣十億元)	24.8	27.3	34.3	48.7	71.7
住宅物業產生的銷售收入 (人民幣十億元)	19.9	22.3	28.1	41.7	62.1
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	2,126.1	2,139.3	2,291.1	2,416.7	2,797.6
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	1,998.9	1,991.3	2,131.3	2,316.3	2,651.7

資料來源：遼寧統計年鑑2006

行業概覽

沈陽

沈陽為遼寧省的省會，位於遼寧省的中部地區。於2005年，沈陽的人口為700萬。2005年，沈陽的國內生產總值達到約人民幣2,084億元，即人均國內生產總值人民幣29,935.0元。下表載列沈陽於所示期間經選定的經濟統計數據。

	2001	2002	2003	2004	2005
名義國內生產總值 (以人民幣十億元計)	117.4	132.6	150.1	177.2	208.4
實際國內生產總值增長率 (%)	10.1	13.1	14.2	15.5	16.0
人均國內生產總值 (人民幣元)	17,992.0	20,316.0	23,271.0	27,487.0	29,935.0

資料來源：遼寧統計年鑑2002－2006

根據遼寧統計局的資料，2005年沈陽完成的物業總建築面積為10,577,000平方米，較2004年增加29.0%。共售出商品房9,961,000平方米，其中9,312,000平方米為住宅物業。該等銷售的總收入約達人民幣317億元，其中約人民幣282億元來自銷售住宅物業。2005年，沈陽商品房及住宅物業每平方米平均售價分別為人民幣3,186.9元及人民幣3,026.6元，較2004年增加4.3%及2.1%。

中國的酒店業

中國經濟增長強勁，令都市家庭的可動用收入提高，國內客戶基礎擴大，中國的旅遊業和酒店業因而受惠。此外，到訪中國的外地遊客數目增加亦有助於中國旅遊業和酒店業的增長。於2005年，到訪內地的遊客數目達120,300,000人次(包括來自香港、澳門及台灣的遊客)，較2004年增加10.3%。這些遊客大部份來自香港、澳門及台灣，合共佔2005年內地遊客總數83.1%。此外，於2000年至2005年期間，國內旅遊以複合年度增長率10.3%增加。下表載列由2001年至2005年到訪中國的內地旅客數目：

	2001年	2002年	內地遊客 2003年	2004年	2005年
總數(百萬人次)	89.0	97.9	91.6	109.0	120.3
來自香港和澳門 (百萬人次)	74.3	80.8	77.5	88.4	95.9
來自台灣 (百萬人次)	3.4	3.7	2.7	3.7	4.1
外國人(百萬人次)	11.2	13.4	11.4	16.9	20.3
增幅／(減幅)(%)	6.8	10.0	(6.4)	19.0	10.4

資料來源：中國統計年鑑2006

行業概覽

為了應付日益增加的內地遊客，中國的星級酒店數目由2001年的7,358間增至2004年的10,888間，複合年度增長率為14.0%。下表載列2001年至2005年期間中國的星級酒店及酒店房間數目以及平均租住率，以反映酒店業的供應情況。

	2001年	2002年	2003年	2004年
星級酒店	7,358	8,880	9,751	10,888
酒店房間(千間)	816.2	897.2	992.8	1,237.9
平均租住率(%)	58.5%	60.2%	56.1%	60.6%

資料來源：中國星級飯店統計公報2001—2004

廣東省酒店業

於2004年，廣東省錄得87,410,000名內地遊客，包括來自香港、澳門及台灣的遊客，較2003年增加25.0%。這些遊客當中大部分來自香港、澳門及台灣，合共佔2004年內地遊客當中的85,455,000名。下表列出由2000年至2004年到訪廣東省的內地遊客的數目。

	內地遊客			
	2001年	2002年	2003年	2004年
總數(百萬人次)	72.5	80.6	70.0	87.5
到訪中國的內地遊客(%)	81.5	82.4	76.4	80.2
來自香港和澳門(百萬人次)	67.4	75.0	64.3	80.9
來自台灣(百萬人次)	2.0	2.0	1.4	2.0
外國人(百萬人次)	3.1	3.6	2.9	4.6
增幅／(減幅)(%)	7.8	11.1	(13.3)	25.0

資料來源：廣東旅遊年鑒2005

根據廣東旅遊局，於2004年廣東省有1,071家星級酒店，提供133,981間房間。下表列出於2004年，在我們已開發或正在開發酒店的城市中的星級酒店數目。

	合共	星級				
		五星級	四星級	三星級	二星級	一星級
廣州	197	5	23	86	78	5
佛山	75	1	15	29	27	3
江門	29	1	4	19	5	0
陽江	31	0	2	12	17	0
清遠	46	0	6	17	21	2

資料來源：廣東旅遊年鑒2005

歷史及重組

本公司於2006年11月10日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為多家營運子公司的控股公司。截至本招股章程之日，我們由楊惠妍間接持有70%、楊貳珠間接持有12%、蘇汝波間接持有6%、張耀垣間接持有6%以及區學銘間接持有6%。我們的現有股東分別通過全部在英屬維爾京群島註冊成立，彼等各自全資擁有的公司必勝、多美、日皓、偉君及喜樂，對本公司持有權益。我們通過豪華（我們持有100%的英屬維爾京群島子公司）擁有中國營運子公司100%的權益（惟華南碧桂園公司、均安碧桂園公司、天津鳳凰城投資公司、高要碧頤公司及惠州市度假村公司則分別間接擁有50%、90%、70%、51%及90%）。該等中國營運公司由其及／或通過其子公司主要參與中國的房地產開發業務及相關業務。

歷史及發展

1997年，我們的創辦股東楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘在順德市開展房地產業務，並成立了順德碧桂園公司，從事建設及開發順德碧桂園。

除了順德碧桂園公司、其子公司及聯營公司外、楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘亦已成立其他公司（包括多家項目公司），以進行於中國的房地產開發、物業管理、建築及裝飾以及酒店營運業務。

房地產開發及相關業務已通過楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘或其各自的家族成員直接成立的公司來發展。其業務範圍包括住宅社區開發項目、建設、安裝、設計、裝修及裝飾、物業管理以及其他非核心業務，如學校及醫院。

重組前，我們的大部份子公司均為中國本地公司，於並無董事會的情況下成立，直至作為重組的一部份而轉型為外商獨資企業止。於過往記錄期間內，我們的中國子公司僅由一名法定代表作為唯一執行董事行事。他們乃由當時股東提名，以符合中國法例上需要法定代表的規定。於過往記錄期間內，本公司開發多個項目。如按所有有關的項目公司的數目正式委派同一隊管理隊伍加入董事會，將不恰當地帶來繁瑣，且於行政上並不可行。由於在重組前有超過30家中國公司，故本集團透過單一機構（即順德碧桂園公司的管理委員會）而並不就我們各家中國子公司成立董事會及／或管理委員會，以該等公司的人員進行管理工作。順德碧桂園公司的管理委員會是根據由楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘於1997年訂立的書面協議成立。據此，為加強內部控制、資源運用及本集團的人事管理，彼等同意順德碧桂園公司須成立管理委員會。根據協議，管理委員會由創辦股東組成，而管理委員會為集團的最高權力，負責作出所有決定。有關集團的所有事宜須向管理委員會匯報，而管理委員會作出執行的有關決定。委員會成員的投票權按其於順德碧桂園公司的持股量比例計算。於過往記錄期間，我們的中國子公司的業務是由順德碧桂園公司的管理委員會營運及管理。本公司

歷史、重組及集團架構

所有執行董事為有關管理委員會的會員。在組成管理委員會的9名成員中，楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘自1997年起獲委任，崔健波、楊志成及楊永潮於2003年獲委任，而楊惠妍於2005年獲委任。楊志成及楊永潮為楊國強的侄兒。就於2003年獲委任的管理委員會新成員崔健波、楊志成及楊永潮，彼等為楊國強的代名人，並須依據楊國強的指示投票。於2005年楊國強將於本集團的權益轉讓予楊惠妍(如以下所述)後，上述新會員成為楊惠妍的代名人。董事確認順德碧桂園公司的管理委員會的職能與權力，與董事會的職能與權力大致一樣。中國法律或順德碧桂園公司的組織章程細則中，並無有關禁止成立該管理委員會的條文。然而，這些安排為順德碧桂園公司管理委員會之前的安排，並於重組完成時停止。該等以前安排並不適用於董事會。概無據此任何董事乃為任何其他董事的代名人或須按其指示投票的安排或協議。

除順德碧桂園公司的管理委員會外，其之下還有14個職能部門須向其匯報。該等部門為投資拓展部、項目總辦、財務部、審計部、資金管理部、統計部、集團辦公室、人力資源部、採購部、法務部、房地產管理部、營銷中心、電腦信息部及工程造價管理部。任何政策決定、重大及主要的管理決定均由管理委員會作出。作出決定後，管理委員會將指示有關的第二線職能部門執行政策或管理決定。我們中國子公司的其他經常性營運或管理由第二線職能部門進行。本集團的管理在重組前的該管理委員會的共同領導下進行，並將繼續由相同的成員隊伍(均為本公司的董事)領導及管理。

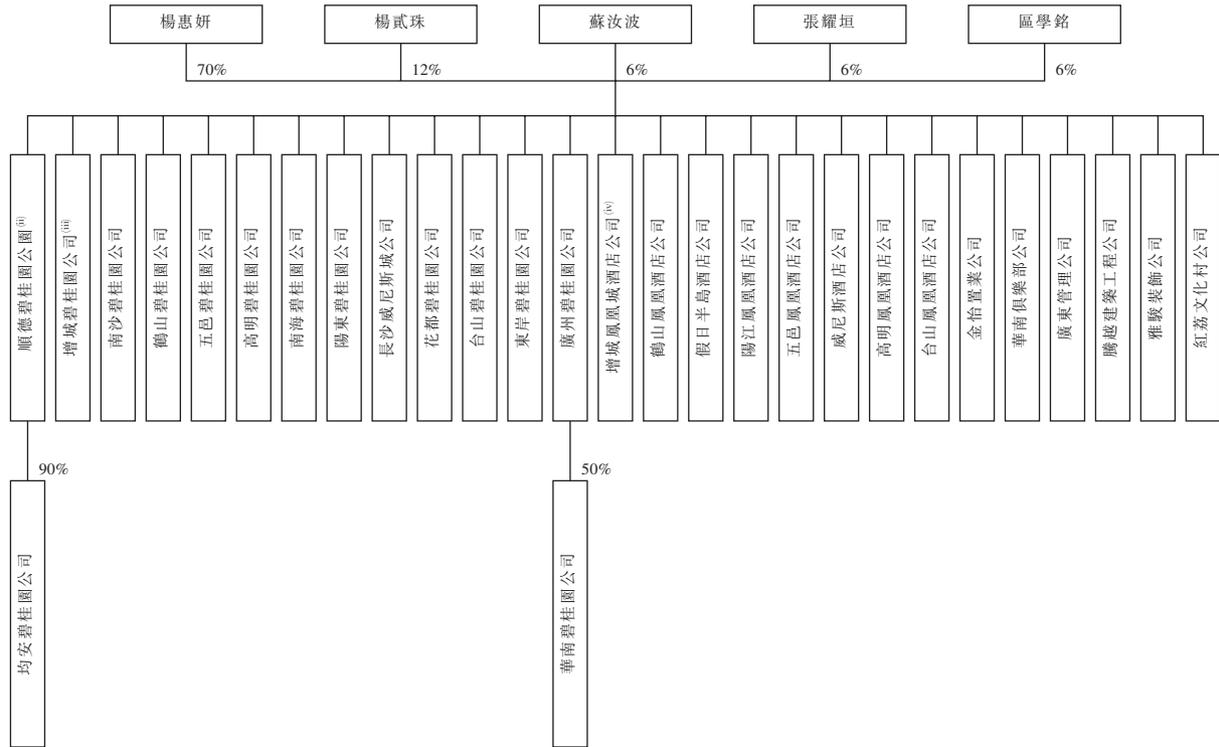
於2005年，楊國強將其於我們的中國營運公司的權益轉讓予其女兒楊惠妍。此乃由於其意欲訓練楊惠妍為其家族擁有的本集團權益的承繼人。楊惠妍於2005年春天加入本集團，作為楊國強先生的個人助理，並協助楊先生訂立發展策略、投資計劃及整體項目規劃。楊惠妍於2005年加入順德碧桂園公司的管理委員會。於2006年，其透過向蘇汝波、張耀垣及區學銘或其各別的聯繫人收購額外權益，將其於我們的中國營運公司的權益增至70%。

儘管楊國強已非控股股東，及於本公司並無有任何權益，楊先生自1997年起一直為順德碧桂園公司的管理委員會的會員，並被委任為本公司的執行董事。楊先生亦被選為本公司的

歷史、重組及集團架構

主席，以認同其作為創辦股東的角色及其過往對本集團的貢獻。楊先生負責制定發展策略、投資計劃及本集團的整體項目計劃，並仍為本集團的重要成員。

重組前納入為本集團⁽ⁱ⁾業務的股權架構如下：



附註：

- (i) 楊國強擁有香港公司全部股本。
- (ii) 由順德碧桂園公司持有51%的高要碧頤公司，並未包括於此表內，原因為其僅於重組時被本集團收購。
- (iii) 由增城碧桂園公司分別持有100%、100%、100%、100%、100%、100%、100%、70%、90%及100%的韶關順宏公司、肇慶碧桂園公司、巢湖碧桂園公司、滿洲里碧桂園公司、沈陽碧桂園公司、泰州碧桂園公司、天津碧桂園投資公司、天津鳳凰投資公司、惠州市度假村公司及樂昌碧桂園公司並未包括於此表內，原因為彼等僅於重組時由本集團註冊成立或被本集團收購。
- (iv) 由增城鳳凰城酒店公司分別持有100%的肇慶市高要鳳凰酒店公司及天津鳳凰酒店公司，並未包括於此表內，原因為其僅於重組時被本集團收購或註冊成立。

公司重組

截至最後可行日期，本集團有24家項目公司，即順德碧桂園公司、增城碧桂園公司、南沙碧桂園公司、鶴山碧桂園公司、高明碧桂園公司、五邑碧桂園公司、南海碧桂園公司、陽

歷史、重組及集團架構

東碧桂園公司、長沙威尼斯城公司、花都碧桂園公司、台山碧桂園公司、東岸碧桂園公司、廣州碧桂園公司、均安碧桂園公司、華南碧桂園公司、韶關順宏公司、肇慶碧桂園公司、巢湖碧桂園公司、滿洲里碧桂園公司、沈陽碧桂園公司、泰州碧桂園公司、高要碧頤公司、惠州市度假村公司及樂昌碧桂園公司；1家物業管理公司，即廣東管理公司；12家酒店公司，即增城鳳凰城酒店公司、鶴山鳳凰酒店公司、假日半島酒店公司、陽江鳳凰酒店公司、五邑鳳凰酒店公司、威尼斯酒店公司、高明鳳凰酒店公司、台山鳳凰酒店公司、金怡置業公司、華南俱樂部公司、肇慶市高要鳳凰酒店公司及天津鳳凰酒店公司；1家建築的公司，即騰越建築工程公司；1家裝修及裝飾的公司，即雅駿裝飾公司；1家主題公園公司，即紅荔文化村公司及兩家投資公司，分別為天津鳳凰投資公司及天津碧桂園投資公司。

重組是為了進行全球發售。與住宅房地產開發及配套服務(包括建築服務、住宅物業管理服務、裝修裝飾服務，酒店業務及主題公園業務)有關的業務已成為本集團一部分。就已竣工及售出的住宅發展項目，即番禺碧桂園、陳村碧桂園及花城碧桂園，我們並無納入其中。廣州番禺碧桂園物業發展有限公司、佛山市順德區陳村碧桂園物業發展有限公司及佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司的主要業務為房地產開發及營運。彼等分別為番禺碧桂園、陳村碧桂園及花城碧桂園的開發商。佛山市順德區陳村碧桂園物業發展有限公司開發的房地產項目已完工及售出。現有股東向獨立第三方轉讓該公司股權前，僅有一小幅約10,600平方米的地塊留作該公司停車位之用。現有股東認為該幅地塊發展價值不大，並決定轉讓該公司給一名獨立第三方。佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司開發的房地產項目已完工及售出。運作該公司的行政費用可通過轉讓該公司予一名第三方而減省。廣州番禺碧桂園物業發展有限公司擁有其所發展的項目的若干剩餘單位。該公司擬以大批量的方式銷售該餘下單位。由於出售該項目公司的股權可減省交易費用，因此將該項目公司出售予一名獨立第三方。廣州番禺碧桂園物業發展有限公司、佛山市順德區陳村碧桂園物業發展有限公司及佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司的轉讓乃通過有關轉讓人與受讓人之間所訂立的合同安排作出。這些轉讓的代價分別為人民幣12.0百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣10.0百萬元，並由有關轉讓人與受讓人參考中國合資格獨立估值師對有關公司進行估值所作的公平洽商後議定。

我們亦無將佛山市順德區鴻業房地產有限公司、佛山市順德區雙強房地產發展有限公司、上海松江月亮河房地產開發有限公司、上海莘橋月亮河房地產開發有限公司及上海月亮河房地產開發有限公司納入本集團內。佛山市順德區鴻業房地產有限公司成立為一間房地產開發

歷史、重組及集團架構

公司並擁有一幢小型商業物業大樓以產生租金收入。已產生的租金收入微不足道，而本公司認為就此並無未來業務開發的機會。佛山市順德區鴻業房地產有限公司的全部權益亦因此於2006年5月轉讓予獨立第三方。佛山市順德區雙強房地產發展有限公司亦已成立為一間房地產開發公司，惟其開發的房地產項目已通過轉讓本公司股權的方式竣工及全部售出。佛山市順德區雙強房地產發展有限公司於2006年5月轉讓予獨立第三方。上海松江月亮河房地產開發有限公司成立為一家房地產發展公司，但其開發的房地產項目已完工及通過向獨立第三方轉讓該公司股權售出。上海莘橋月亮河房地產開發有限公司及上海月亮河房地產開發有限公司亦是為參與房地產開發業務而成立，惟自彼等成立後並無經營任何營業活動。這兩間公司已於2007年1月清盤。董事相信，上述所有公司將不會與本集團競爭。

我們亦已排除清遠碧桂園公司(由我們的現有股東持有)，因為楊惠妍已決定將其自清遠碧桂園公司的全部股息權益捐出作慈善用途；現有股東決定不會將此項目納入為本集團一部分。

由我們的現有股東所持有但與住宅房地產業務無關的業務，包括學校、醫院、自來水廠及高爾夫球場的業務，亦不會納入本集團，因此，我們更可專注於住宅房地產業務。

所有除外業務(包括房地產開發公司及其他從事其他業務的公司)乃由現有股東或其聯繫人所持有，或已出售予第三方。董事確認，向第三方出售該等除外業務的代價由有關轉讓人及受讓人參照在中國合資格的獨立估值師對有關公司進行估值所作的公平洽商來釐定。

根據重組，現有股東成員向本集團轉讓他們所持有的15家項目公司、1家物業管理公司、1家建築公司、1家裝修及裝飾公司、10家酒店公司及1家主題公園公司的股權。

歷史、重組及集團架構

於最後可行日期，由於若干註冊資本的金額尚未到期，若干子公司的註冊資本尚未付清。下列為該等未付清金額及繳款到期日的概要：

公司名稱	未完成註冊 資本金額(約) (千元)	繳款到期日
台山碧桂園公司	3,861.1美元	2008年6月23日
東岸碧桂園公司	人民幣2,000.0元	2007年6月21日
	人民幣29,362.0元	2008年6月23日
	人民幣8,000.0元	2009年3月21日
廣州碧桂園公司	人民幣7,997.3元	2007年7月19日
花都碧桂園公司	人民幣33,584.4元	2007年6月22日
南沙碧桂園公司	2,994.4美元	2008年6月26日
台山鳳凰酒店公司	3,911.1美元	2008年6月23日
金怡置業公司	人民幣15,352.7元	2008年6月23日
增城碧桂園公司	人民幣80,000.0元	2008年9月25日

重組包括：

(i) 成立英屬維爾京群島公司收購國內公司的權益

9家英屬維爾京群島公司，即恒宙、栢輝、集裕、伊東、富高、興輝、智發、永栢及豪華由現有股東設立及由彼等擁有，持股比率分別為70%、12%、6%、6%及6%。他們在英屬維爾京群島公司的股權乃為反映已成為本集團部分的國內公司的原有股權而設立。必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別各由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘成立及擁有。

重組涉及的國內房地產開發公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司為：

- 房地產開發公司
 - 順德碧桂園公司
 - 華南碧桂園公司
 - 增城碧桂園公司
 - 均安碧桂園公司
 - 南沙碧桂園公司
 - 鶴山碧桂園公司
 - 五邑碧桂園公司

- 高明碧桂園公司
- 南海碧桂園公司
- 陽東碧桂園公司
- 長沙威尼斯城公司
- 花都碧桂園公司
- 台山碧桂園公司
- 東岸碧桂園公司
- 廣州碧桂園公司
- 酒店公司
 - 增城鳳凰城酒店公司
 - 鶴山鳳凰酒店公司
 - 假日半島酒店公司
 - 陽江鳳凰酒店公司
 - 五邑鳳凰酒店公司
 - 威尼斯酒店公司
 - 高明鳳凰酒店公司
 - 台山鳳凰酒店公司
 - 金怡置業公司
 - 華南俱樂部公司
- 物業管理公司
 - 廣東管理公司
- 建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司
 - 騰越建築工程公司
 - 雅駿裝飾公司
 - 紅荔文化村公司

歷史、重組及集團架構

恒宙、栢輝、集裕及伊東於2006年4月至6月簽署的多份股權轉讓協議以收購國內項目公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司的股權。此轉讓只可於支付代價後完成。上述轉讓的代價乃參照國內公司各自於2005年9月及12月和2006年4月(視情況而定)的評估資產淨值釐定。其詳情如下：

受讓人	項目公司名稱	代價金額
1. 恒宙	順德碧桂園公司	人民幣72,360,000元
2. 恒宙	增城碧桂園公司	人民幣273,800,000元
3. 恒宙	南沙碧桂園公司	6,025,000美元
4. 恒宙	鶴山碧桂園公司	人民幣10,010,000元
5. 恒宙	五邑碧桂園公司	人民幣9,980,000元
6. 恒宙	高明碧桂園公司	人民幣50,000,000元
7. 恒宙	南海碧桂園公司	人民幣50,000,000元
8. 恒宙	陽東碧桂園公司	人民幣50,000,000元
9. 恒宙	長沙威尼斯城公司	人民幣33,020,000元
10. 恒宙	花都碧桂園公司	人民幣8,000,000元
11. 恒宙	台山碧桂園公司	人民幣1,000,000元
12. 恒宙	東岸碧桂園公司	人民幣3,280,000元
13. 恒宙	廣州碧桂園公司	人民幣25,480,000元
14. 栢輝	增城鳳凰城酒店公司	人民幣11,970,000元
15. 栢輝	鶴山鳳凰酒店公司	人民幣3,480,000元
16. 栢輝	假日半島酒店公司	人民幣5,000,000元
17. 栢輝	陽江鳳凰酒店公司	人民幣5,000,000元
18. 栢輝	五邑鳳凰酒店公司	人民幣4,760,000元
19. 栢輝	威尼斯酒店公司	人民幣5,000,000元
20. 栢輝	高明鳳凰酒店公司	人民幣5,000,000元
21. 栢輝	台山鳳凰酒店公司	人民幣500,000元
22. 栢輝	金怡置業公司	人民幣12,800,000元
23. 栢輝	華南俱樂部公司	人民幣500,000元
24. 集裕	廣東管理公司	人民幣9,280,000元
25. 伊東	騰越建築工程公司	人民幣62,010,000元
26. 伊東	雅駿裝飾公司	人民幣4,100,000元
27. 伊東	紅荔文化村公司	人民幣300,000元

這些收購代價根據下文「股份掉期」一節，於2006年12月31日前進行的交易完成後以現金結清。

與此同時，由2006年7月至2007年2月，增城碧桂園公司成立了韶關順宏公司、肇慶碧桂園公司、巢湖碧桂園公司、滿洲里碧桂園公司、沈陽碧桂園公司、泰州碧桂園公司、天津碧桂園投資公司及樂昌碧桂園公司，彼等由增城碧桂園公司全資擁有。增城碧桂園公司亦於2006年7月，與其合資夥伴成立其擁有70%權益的天津鳳凰投資公司。於2006年

12月，增城碧桂園公司亦收購了惠州市度假村公司95%的股權及於2007年2月向一名獨立第三方出售惠州市度假村5%的股權。

於2006年12月，順德碧桂園公司收購高要碧頤公司51%股權。於2007年1月，增城鳳凰酒店公司收購肇慶市高要鳳凰酒店公司100%股權，並於2006年12月成立了天津鳳凰酒店公司，其由增城鳳凰酒店公司擁有100%。

除均安碧桂園公司、華南碧桂園公司、天津鳳凰投資公司、惠州市度假村公司及高要碧頤公司五家公司外，國內公司的股權均全部轉讓予英屬維爾京群島公司。股權轉讓後，這些國內公司(上述五家公司除外)均變為外商獨資企業或由外商企業持有的獨資企業。

均安碧桂園公司曾為及於重組後仍為一家於國內成立的有限公司，順德碧桂園公司持有當中90%的股權。餘下10%的股權由歐彩英(因於均安碧桂園公司持有股權而為關連人士)持有。根據重組，均安碧桂園公司現由本公司透過順德碧桂園公司間接持有90%。

華南碧桂園公司曾為及於重組後仍為一家於國內成立的有限公司，廣州碧桂園公司持有當中50%的股權。另50%的股權由廣州市真誠房地產開發有限公司(因於華南碧桂園公司持有股權而為關連人士)持有，廣州真城房地產開發有限公司由譚炳照及譚妹分別持有90%及10%，彼等均獨立於本集團，惟彼等於廣州真城房地產開發有限公司持有的股權則屬除外。根據重組，華南碧桂園公司現由本公司透過廣州碧桂園公司間接持有50%。

天津鳳凰投資公司原為及於重組後仍為一家於中國成立的有限公司，其中70%股權由增城碧桂園公司持有。餘下30%的股權由一名僅因其於天津鳳凰投資公司持有股本權益而成為關連人士的天津星城投資發展有限公司持有。根據重組的安排，天津鳳凰投資公司現由本公司透過增城碧桂園公司間接持有70%。

惠州市度假村公司為，並於重組後仍為在中國成立的有限責任公司，其由增城碧桂園公司擁有90%股權。餘下10%由均為獨立第三方的李木南持有5%以及由北京盈信誠投資有限公司持有5%。根據重組，惠州市度假村公司現時由本公司通過增城碧桂園公司間接持有90%。

高要碧頤公司曾為，並於重組後仍為在中國成立的有限責任公司，其由順德碧桂園公司擁有51%股權。餘下股權由陳善祺(因持有高要碧頤公司股權而為本公司關連人

士)、吳偉忠(為本公司關連人士的聯繫人)及伍卓雄(為獨立第三方)分別持有38%、9%及2%。

(ii) 股份掉期

截至2006年12月31日，富高、興輝、智發及永柏已分別各自從現有股東收購恒宙、栢輝、集裕及伊東，富高、興輝、智發及永柏並分別各自以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。然後，豪華從現有股東收購富高、興輝、智發及永柏，豪華並以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。豪華亦向楊國強收購香港公司及支付1,124,176.76港元(於2006年8月31日香港公司的資產淨值)作為代價。偉嘉其後從現有股東收購豪華，並以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。偉嘉則透過總值約為6,200萬港元的貸款安排及認購豪華的新股，由豪華認購富高、興輝、智發及永柏的新股，分別由富高、興輝、智發及永柏認購恒宙、栢輝、集裕及伊東的新股，向恒宙、栢輝及伊東支付代價以收購上文(i)段的中國公司。

必勝、多美、日皓、偉君及喜樂於英屬維爾京群島成立，並分別由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘全資擁有。於2007年2月28日，上述約6,200萬港元的貸款已由伊東代表恒宙、栢輝及其本身向偉嘉償還。於2007年3月21日，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂從偉嘉收購豪華的現有股份，總代價為747.7百萬港元，相等於豪華於2006年9月30日的資產淨值。這次收購後，豪華其後由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有70%、12%、6%、6%及6%。

(iii) 註冊成立本公司

為籌備全球發售，本公司於2006年11月10日於開曼群島註冊成立。已配發及發行一股全數繳足股份，該股份當時由楊貳珠擁有。於2007年3月19日，楊貳珠將其擁有的一股股份按面值轉讓予多美，及分別向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂配發及發行列作繳足的70股股份、11股股份、6股股份、6股股份及6股股份。。

於2007年3月26日，本公司從必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華，並向彼等配發及發行股份作為代價。重組過後但於全球發售完成以前，本公司一直由並將繼續由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有70%、12%、6%、6%及6%。於2006年12月31日後及於我們的股份於聯交所上市前，豪華宣派及支付特別股息約人民幣512.6百萬元。本集

團發售股份的購買者將不會享有此項股息。必勝、多美、日皓、偉君及喜樂的進一步詳情載於下文「必勝、多美、日皓、偉君及喜樂的股權架構」一節。

對外國投資者收購國內企業的法規

於2006年8月8日，包括商務部及中國證監會在內的六個中國政府及監管機關頒布了一項名為關於外國投資者併購及收購國內企業的新法規（「收購法規」），並於2006年9月8日生效。收購法規第40條（「第40條」）規定，由組成目的為上市並直接或間接由中國公司或個別人士控制的特殊目的境外公司（如本公司），該特殊目的公司的證券在海外證券交易所上市及買賣前須事先經由中國證監會批准。

根據本集團的中國法律顧問競天對現時中國法律、法規及規則的理解，以及向中國證監會的諮詢，其告知收購法規並不適用於本集團對中國子公司的收購，且本公司上市並不須取得中國證監會的批准，原因為本公司於2006年9月8日（收購法規的生效日期）前，已就重組向相關有權中國監管機構取得全部必須的批准。

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒布，並於2005年11月1日生效的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，現有股東於成立或控制公司及其聯營海外公司前，須向有關的外匯管理局申請境外投資外匯登記。本集團的中國法律顧問競天確認，現有股東已完成外匯登記，以及並無須要就現有股東於本公司的直接或間接利益取得其他中國批准或同意書。

重組符合適用中國法律及法規，且已自中國監管機關取得實行重組所必需的所有批准，包括所需的外匯登記。

必勝、多美、日皓、偉君及喜樂的股權架構

於本公司上市後，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂將共同擁有本公司85%股權。必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘全資擁有，而必勝、多美、日皓、偉君及喜樂將分別擁有本公司上市後（假設超額配股權不獲行使）的59.5%、10.2%、5.1%、5.1%及5.1%股權。必勝將為我們的控股股東。

概覽

本集團是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一，大部份的資產及業務位於中國境內。自1997年開展房地產開發活動起，我們已經並將繼續獲益於中國（特別是廣東省）經濟發展帶動下的房地產業的發展。我們的主要業務是開發大型住宅區項目及銷售各種類型的產品，包括單體住宅、聯體住宅、洋房、車位及商鋪。作為綜合房地產開發商，我們亦參與建築、安裝、裝修及裝飾以及物業管理業務。同時我們亦開發及管理若干項目內的酒店，使房地產項目具有更完善的配套服務和更大的升值潛力。

我們的住宅項目一般處於大城市的新城區和近郊以及中等城市的中心區。我們的客戶群以廣東省居民為核心，同時輻射到港澳地區及鄰近省份居民的需求。

截至2007年1月31日，我們有27個發展項目分別處於不同發展階段。我們的項目當中有二十二個位於廣東省 — 廣州市（八個項目）、佛山市（五個項目）、江門市（四個項目）、陽江市（一個項目）、韶關市（一個項目）、肇慶市（兩個項目）及惠州市（一個項目），有五個項目位於其它省份 — 湖南省長沙市（一個項目）、內蒙古滿洲里市（一個項目）、江蘇省泰州市（一個項目）及遼寧省沈陽市（兩個項目）。

截至2007年1月31日，我們的項目中已竣工總建築面積為6,487,647平方米，建成37,705個單位，約可容納150,000人口，未完成開發的總建築面積為4,821,421平方米，以及與持作未來發展物業有關的總建築面積為13,320,234平方米。

我們已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店一家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店三家。此外，我們還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店五家。

此外，我們獲得多項殊榮及認可，其中包括：

- 於2006年獲國家稅務總局認定為中國私營企業納稅第一名
- 於2006年「碧桂園」獲工商行政管理局認定為房地產界的中國馳名商標（全中國僅有兩家房地產開發商獲此認可）
- 於2006年獲國際人力資源管理協會、北大商業評論及註冊國際人力資源師管理辦公室認定為中國十大最佳僱主企業

重組前，楊惠妍為單一最大股東，持有組成本集團子公司約70%的權益。餘下的現有股東楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘分別持有12%、6%、6%及6%。為籌備全球發售，本公司於2006年11月10日在開曼群島註冊成立。重組詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止各年，我們的總收入分別約為人民幣3,240.3百萬元、人民幣5,191.5百萬元及人民幣7,940.9百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的淨利潤分別約為人民幣237.1百萬元、人民幣589.5百萬元及人民幣1,672.5百萬元。

競爭優勢

我們是中國擁有最龐大和較低成本土地儲備的房地產開發商之一，此等儲備為我們未來的增長和盈利能力提供了強而有力的支持

截至2007年1月31日，我們已取得所有相關土地使用權證，在建中及持作未來發展的總建築面積合共約18,141,655平方米。我們估計我們目前的土地儲備將足夠往後五年或以上的發展需要。截至2007年1月31日，我們的項目公司已就位於高明、鶴山及高要的土地訂立土地出讓合同。該等土地總佔地面積約556,337平方米，就其我們已經或正在申請土地使用權證。雖然本招股章程附錄四物業估值報告中並未賦予該等土地任何價值，我們預期當我們取得全部土地使用權證後，我們的土地儲備的價值和規模將進一步擴大。

最重要的是，我們建築面積的土地平均成本，低於我們2006年平均售價的10%，我們相信，比較其他香港上市的中國開發商，我們擁有較低成本的土地儲備。我們的低成本土地儲備除了為我們未來的盈利能力提供支持之外，還為我們的產品多元化提供了更大靈活性，以迎合更廣的客戶層面，和應對千變萬化的市況。

我們大規模和一體化的運營不僅為我們的客戶提供了品質優良、價格合理的產品，也為我們贏得了快速的銷售和可觀的利潤

我們是中國綜合實力最大的房地產開發商之一。通過我們主要集中於廣東省開發的大型及多期開發的近郊住宅社區，我們可以享受以下的規模效益：

- 內部資源的共享，可以降低每個項目所分擔的營運成本；及
- 我們與供應商和承包商的強大的議價能力，令我們可以用較低的成本取得優質的材料和服務，讓我們的客戶也從中得益。

作為綜合型房地產開發商，我們能依靠本身的力量快速並有效地完成房地產開發的大部分工作。這些工作範圍由建築、安裝、裝修、裝飾、銷售以至酒店和物業管理等。我們的項

目設計工程主要由博意建築設計院公司提供，博意建築設計院公司與我們簽定了長期服務協議並承諾優先向我們提供服務。截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度，本集團的所有一般項目設計工程由博意建築設計院公司提供。於相同期間，博意建築設計院公司的絕大部份服務是向本集團提供的。而我們的園林及綠化設計之前由順德碧桂園公司負責提供，隨後由2006年10月開始一直由一獨立第三方佛山市順德區順茵綠化設計工程有限公司提供服務。我們相信我們能更有效地控制工程進度、成本和質量，並能在項目實施過程中有效發揮內部溝通、協調及合作。

我們的規模經濟和一體化運營令我們可以高效和低成本地完成我們的發展項目，從而為我們的客戶提供優質及有價格競爭力的產品，更重要的是為公司贏得快速的銷售和可觀的利潤。

我們是房地產界僅有的兩個「中國馳名商標」其中之一

作為工商行政管理局認定的房地產界僅有的兩個「中國馳名商標」之一，我們的「碧桂園」品牌和「碧桂園 — 給您一個五星級的家」的經營理念在廣東省和港澳市場享有崇高的市場地位。我們相信，此市場地位是我們為客戶提供優質產品和服務的成果，因為我們除了為客戶提供優雅舒適的家居、清潔及安全的環境以外，還通過提供全面的社區設施和服務（包括餐飲、零售、運動休閒、交通服務、醫療保健、教育及家居助理等）提高客戶的生活素質。市場的認可令我們取得了廣東省的房地產市場的領導地位，並因而可擴展到中國其他省份。

我們重視優質物業管理及售後服務，旨在加強客戶對我們的產品和服務的信心和信賴，使客戶會再次選擇及推介我們的產品和服務。我們相信，集團不斷增長的銷售和穩固的市場地位反映了客戶對我們的信賴和他們對我們的品牌以及產品質量的認可。我們錄得2005年的推介率中，已開發項目現有住戶推介佔40%以上。

我們對房地產項目位置精挑細選，以提升房地產項目的潛在價值

我們的大部份開發項目位於大城市的近郊或新城區，擁有連接市中心的便捷交通。我們的低土地成本、規模經濟及一體化的運營，令我們可以為客戶提供一個相對於市中心的房地產更有價格競爭力及更優質的選擇。此外，因中國的城市化進程所產生的市區擴張，令我們的房地產有可觀的升值空間。

除了提供較市中心房地產價格更優惠、密度更低和環境更健康的選擇外，我們盡力通過於規劃社區提供全面的社區設施和服務，創造優質的生活環境和提升房地產價值。我們的設施包括住客會所、酒店、購物中心、學校、診所、運動休閒設施及餐飲設施，我們的服務包括醫療保健、托兒、家居服務、物業管理、保安及來往市中心的穿梭巴士服務。

我們相信優越的地理位置，多元化的產品及全面的服務不僅大大增加了我們房地產的吸引力，也幫助提升鄰近地區的整體素質和價值。因此，董事相信希望提高當地質素和吸引力的市政府，都把我們視為優先引入的對象，提高了我們在土地投標中的競爭優勢。

我們擁有高效的管理架構、資深的管理團隊及專業的員工隊伍

我們擁有一套中央管理架構，使我們能保持一貫的高效及低成本的運作：

- 該架構促使我們能夠將標準化的程序用於所有的項目以保證我們的產品的高質量始終如一。同時我們也能夠在不大量增加日常開支的情況下銷售大批量產品。
- 我們集中式的採購系統使我們具有與供應商和承包商的強大議價能力，令我們可以用較低的成本取得優質的材料和服務，讓我們的客戶受益。同時也為我們贏得了高度的客戶滿意度及快速的銷售和現金流。

我們的高級管理層有著豐富的行業知識、管理技能和營運經驗。管理層的主要成員自本集團成立以來沒有改變。尤其是於1997年聯合創辦本集團的楊國強、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘，自1997年以來便與本公司攜手同心，專注房地產開發業務。我們多位管理人員均為受過專業訓練或經註冊的建築師及土木工程師。我們還聘用了大量擁有房地產經驗或管理技能的中級管理人員及專業人員。

業務策略

繼續專注於我們的核心房地產開發業務

我們擬繼續擴大我們的核心房地產開發業務，發展重點將逐步移向廣東省外的城市及經濟發達的地區，積極於大城市的近郊及二三綫城市的中心區尋找具有增長潛力的機會以開發大型住區。我們相信該項策略不僅符合中國大城市逐漸擴大現有城市邊緣及於二三綫城市逐步建立新城區的趨勢，它也與我們通過低成本的土地儲備、規模化的生產及快速的銷售來控制項目成本的成功經營模式相符。

我們亦擬繼續於我們的大型住宅社區開發建設五星級酒店，此乃由於這些酒店會提高我們的社區的價值及吸引力。同時由於二三綫城市的地方政府考慮興建五星級酒店可以吸引外資，我們相信，這策略亦可以使我們在土地的投標過程中更具競爭力和議價能力。

進一步提高我們已擁有的領導地位及品牌的知名度

我們計劃繼續在廣東省及中國各地進一步提高我們已擁有的領導地位及「碧桂園」品牌的知名度。為了讓我們從眾多競爭對手中脫穎而出，我們計劃持續地向現有客戶及準客戶推廣「五星級的家」的理念及應用在服務上，以改善客戶的居住環境水平。

我們擬繼續因應市況變化、客戶喜好及政府政策，不斷適時推出適合不同階層、價格具競爭力及優質的產品予客戶，為普羅消費者提供獨特及舒適的生活環境，並提高公司的產品及品牌知名度。我們亦會加強公司內部的專家及處理我們外包工作的外聘專業人士之間的意見交流，鼓勵創意及創新的產品設計。此外，我們擬通過我們專門職能部門及子公司協同運作的扁平化管理模式，達到對工程質量及售後維修實施更有效的控制。

強化有效的內部管理及控制

我們計劃繼續實施業內最佳的企業管治及內部控制運作方式和標準，善用高級管理層的專長和經驗，推動我們的營運。

我們擬進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的責任，以確保高效有序的營運及對市場狀況的快速反應。我們銳意將我們整體的財務及成本的控制能力提升到更高水平，而同時維持項目的靈活度及效率。

我們擬實施更嚴格的財務紀律以管理負債、流動資金及現金流量，確保集團整體財務狀況良好且擁有足夠財務資源擴展業務。

此外，我們擬訂立內部評估及獎勵制度的成文規定，以促進僱員的專業態度及團隊精神，並培養強調盡責、創新和合作的公司文化。此制度將包括我們已有的獎金制度及對董事、高管及僱員提供的購股權計劃等元素。我們將繼續為僱員提供廣泛的培訓和發展計劃，協助他們的事業發展。我們亦會積極招聘新的人才，優化我們的人力資源，提高員工隊伍的生產力及競爭力。

房地產開發項目概述

我們有27個處於不同發展階段的項目，其中22個項目位於廣東省內，包括八個位於廣州市的項目、五個位於佛山市的項目、四個位於江門市的項目、一個位於陽江市的項目、一個位於韶關市的項目、兩個位於肇慶市的項目及一個位於惠州市的項目。此外，五個項目位於其它省份，包括一個位於湖南省長沙市的項目、一個位於內蒙古滿洲里市的項目、一個位於江蘇省泰州的項目及兩個位於遼寧省沈陽市的項目。

我們已就全部已竣工物業及在建物業的土地取得相關的持續所有權證。此外，我們已基於土地使用權轉讓協議、賠償協議或土地出讓合同取得於高明、鶴山及高要開發住宅物業的物業權利，其總佔地面積約為556,337平方米。截至2007年1月31日，我們並未為該等土地取得土地使用權證以及該等土地現時空置，以作未來發展用途。因此於本招股章程附錄四所載的物業估值報告中並無賦予該等土地任何價值。

我們許多房地產開發項目是建築於超過一幅土地及需要多份土地使用權證。若我們對任何土地的土地使用權證申請仍在辦理中，在物業估值報告中，我們不會賦予該土地或其上的物業任何價值。

當地政府機關簽發房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表時，該房地產開發項目的相關物業就被視為「竣工」。當我們向相關政府機關提供(其中包括)下列資料，政府機關於竣工驗收備案表上加蓋公章後，該房地產開發項目的相關物業便被視為通過備案：

- 規劃、公安消防、環保部門出具的認可文件及准許使用文件；
- 建設工程竣工驗收報告；
- 建築工程施工許可證；
- 工程質量評估報告；
- 勘察、設計文件質量檢查報告；及
- 建設工程質量監督報告。

當獲簽發建築工程施工許可證，但仍未獲簽發竣工驗收備案表，該物業即被視為「在建物業」。

除非另有說明，就本招股章程所提到我們的物業，我們已取得有關的土地使用權證。由於我們的項目一般由按序發展的多階段發展項目組成，一個項目可能包括不同階段，分為已竣工、在建中或持作未來發展。

業 務

我們載於本招股章程附錄四物業估值報告的整個項目的佔地面積資料以有關土地使用權證為依據。整個項目的總建築面積，是按其佔地面積乘以：

- 其他與此項目有關的當地政府批文中注明的容積率；
- 按相關土地出讓合同注明的容積率上限；或
- 我們在合理情況下預期在該項目可發展的較低容積率計算得出。

某個項目的總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指某些公共設施，包括變配電房及保安亭等。

當我們與客戶簽訂買賣合同及物業交付予客戶時，物業即被視為「已售」。於物業收樓通知書所列的收樓日期到期之日，物業便被視作已交付。當簽訂買賣合同但於物業交付予客戶之前，物業便被視為「預售」。

我們在本招股章程所載的項目名稱，為我們已使用或擬使用作推銷物業的名稱。

業 務

下表所示為截至2007年1月31日我們27個項目的資料。

房地產項目	城市(地區)	發展階段	已竣工物業發展項目			在建物業			持作未來發展房地產開發物業			參照物業估價師之估計(人民幣)	
			已竣工建築面積(千平方呎)	已竣工總面積(千平方呎)	已竣工日期	在建建築面積(千平方呎)	預計竣工日期	已獲可發展面積(千平方呎)	預計竣工日期	持作未來發展房地產開發物業總面積(千平方呎)	預計竣工日期		佔總權益(%)
碧桂園綠庭	廣州(番禺)	多層洋房及商舖	298,222	298,800	2002年6月29日	0	—	—	26,672	2009年2月1日	2009年12月30日	100	20, 61
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	單體住宅	270,799	33,597	2002年12月15日	0	—	—	216,532	2007年8月30日	2008年5月1日	100	21, 62
華南碧桂園一至五期及七期	廣州(番禺)	單體住宅、多層洋房及商舖	1,017,401	625,618	2006年12月30日	229,333	226,433	90,415	104,667	2009年1月1日	2009年2月1日	100	5, 22, 35, 63
荔枝樹花園	廣州(增城)	單體住宅、多層洋房及商舖	530,148	399,214	2006年9月23日	38,938	38,938	23,438	106,036	2007年8月1日	2008年1月1日	100	6, 24, 37, 63
碧桂園鳳城	廣州(增城)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	3,973,750	1,638,497	2006年9月27日	164,782	110,762	34,956	2,105,363	2007年2月23日	2007年7月1日	100	7, 25, 38, 66
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	428,399	301,184	2007年1月30日	107,416	105,446	103,241	20,900	2010年1月1日	—	30	23, 36, 64
南沙碧桂園	廣州(南沙)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	505,722	54,591	2006年11月30日	112,281	112,231	0	336,300	2007年4月1日	2009年12月1日	100	19, 32, 45, 72
假日半島一花郡	廣州(花都)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	532,417	30,219	2006年12月10日	192,995	190,040	74,457	319,993	2007年2月15日	2007年11月1日	100	46, 73
順德碧桂園一含碧桂園西苑	佛山(順德)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	2,357,438	1,589,636	2007年1月31日	427,729	425,606	104,636	148,110	2007年8月1日	2008年10月1日	100	8, 26, 39, 67
均安碧桂園	佛山(順德)	單體住宅、多層洋房及商舖	274,708	59,025	2002年7月15日	153,384	152,739	0	34,570	2009年4月1日	2008年10月1日	90	9, 27, 40, 68
平島碧桂園	佛山(順德)	單體住宅、多層洋房及商舖	294,490	220,703	2007年1月13日	70,004	66,609	64,562	0	—	—	100	10, 28, 41
高第碧桂園	佛山(順德)	單體住宅、多層洋房及商舖	992,338	189,698	2006年9月29日	73,170	745,082	0	46,539	2009年6月1日	2009年5月1日	100	11, 29, 42, 69
南海碧桂園	佛山(南海)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	563,330	111,550	2007年1月26日	457,300	430,585	215,503	30,480	2006年12月1日	2007年10月1日	100	33, 47, 74
佛山碧桂園	江門(鶴山)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	2,156,338	309,572	2006年10月16日	116,821	114,205	35,294	1,739,680	2007年2月1日	2007年10月1日	100	12, 30, 43, 70
五邑碧桂園	江門(蓬江)	單體住宅、多層洋房、商舖住宅、單位及商舖	688,219	294,383	2006年10月14日	138,223	104,383	22,995	238,666	2007年8月1日	2008年1月1日	100	17, 31, 44, 71
新會碧桂園	江門(新會)	單體住宅、多層洋房及商舖	513,276	0	—	109,111	106,891	57,338	406,165	2007年10月1日	2008年10月1日	100	48, 75
台山碧桂園	江門(台山)	單體住宅、多層洋房及商舖	3,421,215	0	—	259,095	257,844	0	3,162,120	2007年5月30日	2008年1月1日	100	49, 76

業 務

房地產項目	城市(地區)	房產類別	已竣工房地產開發項目				在建物業				持作未來發展房地產開發物業										
			整項項目的總建築面積	已竣工建築面積	已竣工可銷售面積	已竣工日期	在建築面積	在建築可銷售面積	已預售銷售面積	已預售日期	持作未來發展建築面積	持作未來發展建築可銷售面積	持作未來發展建築預計竣工日期	持作未來發展建築預計竣工日期	參照物業估價報告(物業編號)						
			平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	%						
陳美碧庭園	陽江(廣東)	單體住宅、聯體住宅、多層洋房及高層洋房	387,734	112,221	97,835	47,471	2006年11月3日	277,513	271,109	2005年4月29日	11,428	2006年1月1日	389,920	2009年6月20日	0	—	—	100	18,341,30		
韶關碧庭園	韶關(湖北)	單體住宅、多層洋房及高層洋房	1,460,215	0	0	0	—	126,565	125,883	2007年17月	0	2008年10月30日	233,397	2008年10月30日	1,335,652	2007年6月4日	2008年2月7日	2010年1月1日	100	53,78	
肇慶高第街藍庭公寓	肇慶(廣西)	多層洋房及高層	186,257	0	0	0	—	186,257	183,800	2006年9月3日	0	2006年1月3日	234,688	2008年6月1日	0	—	—	100	51		
肇慶碧庭園	肇慶(廣東)	單體住宅、多層洋房及高層洋房	377,644	0	0	0	—	288,537	277,076	2006年9月19日	0	2007年2月18日	547,742	2008年9月30日	88,707	2009年6月1日	2010年5月1日	2011年2月1日	51	54,79	
惠陽碧庭園	惠州(惠南)	聯體住宅、多層洋房及高層洋房	691,974	0	0	0	—	0	0	—	0	—	—	—	691,974	2007年5月30日	2007年10月1日	2009年12月30日	90	80	
長沙碧庭園	長沙(廣西)	單體住宅、多層洋房、聯體住宅、多層洋房及高層洋房	1,028,463	0	0	0	—	643,849	600,394	2005年9月30日	145,364	2006年10月1日	1,237,713	2007年11月30日	384,614	2007年10月1日	2008年10月1日	2009年9月1日	100	32,77	
澳洲里碧庭園	呼蘭(黑龍江)	聯體住宅、多層洋房、高層	660,800	0	0	0	—	0	0	—	0	—	—	—	660,800	2007年4月30日	2007年10月1日	2009年10月1日	100	81	
泰州碧庭園	泰州(廣東)	聯體住宅及高層洋房	684,565	0	0	0	—	0	0	—	0	—	—	684,565	2007年5月10日	2007年10月1日	2009年6月1日	100	82		
沈陽碧庭園一遺藏	沈陽(遼寧)	聯體住宅及高層洋房	294,401	0	0	0	—	0	0	—	0	—	—	294,401	2007年4月30日	2007年11月1日	2009年6月15日	100	83		
沈陽碧庭園一花山	沈陽(遼寧)	聯體住宅及高層洋房	128,600	0	0	0	—	0	0	—	0	—	—	128,600	2007年4月30日	2007年10月1日	2009年6月15日	100	84		
總計：			24,628,302	6,887,647	6,187,282	3,290,833	4,821,421	4,648,176	386,867	7,821,589					13,320,234						

- (1) 已竣工房地產開發項目的「已竣工建築面積」、「已竣工總可銷售建築面積」及「已售出總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。
 - (2) 「在建築面積」乃根據我們房管部的實際測量。
 - (3) 在建物業的「在建總可銷售建築面積」及「已預售總可銷售建築面積」乃源自商品房預售許可證。
 - (4) 「完成開發預計成本」為截至2007年1月31日尚需投入完成在建物業的預計成本。
 - (5) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為預計將予建成的建築面積。
- * 此類產品為我們預期開發的產品，但尚未就開發這些產品取得規劃許可證或規劃批准。

業 務

截至2007年1月31日，我們已由名下項目公司就位於高明、鶴山及高要仍未獲有關土地使用權證的土地（總佔地面積為556,337平方米）訂立土地出讓合同。儘管競天（我們的中國法律顧問）已告知我們取得有關土地的土地使用權證沒有重大法律障礙，我們未能肯定將可及時取得該等土地的土地使用權證，或根本無法取得土地使用權證。本招股章程附錄四的物業估值報告中對這些土地未賦予任何價值。此外，我們並無就這些土地開展任何建設或建設準備，亦無任何詳細計劃。根據城市商品房預售管理辦法，我們於取得商品房預售許可證前不得從事任何預售活動。截至2007年1月31日，就未取得土地使用權證的土地已支付的土地出讓金總金額約人民幣49.5百萬元。

下表顯示該等土地各自於截至2007年1月31日的地點、佔地面積、已產生成本及未完成承擔。該等土地的佔地面積資料乃以有關土地出讓合同或公開拍賣確認為根據。已產生成本乃以我們的內部紀錄為根據。未完成承擔為有關土地出讓合同或公開拍賣確認訂明的總購買價扣除已產生的成本。

地點	佔地面積 平方米	已產生的	
		土地出讓金 人民幣千元	未完成承擔 人民幣千元
高明	387,933	37,729.8	—
鶴山	100,003	7,500.3	—
高要	68,401 ⁽¹⁾	4,283.7	13,000 ⁽¹⁾
合計：	556,337	49,513.8	13,000

附註：

- (1) 這地塊的土地使用權乃透過高要市地產公司與高要碧頤公司於2006年9月28日訂立的土地使用權轉讓協議而取得。由於根據該協議款項須於2008年1月20日支付，故人民幣13.0百萬元的其餘結餘於2007年1月31日尚未到期。我們已於2006年12月收購高要碧頤公司51%的權益。

此外，於2007年3月19日，我們已就廣東省樂昌的五塊土地取得土地使用權證。有關土地總佔地面積111,741平方米，並將由樂昌碧桂園公司發展為樂昌碧桂園，總建築面積約為87,550平方米。我們預期在樂昌碧桂園提供單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。

房地產項目詳情

以下的地圖顯示本集團的27個項目所在城市的位置。

中國項目地點分佈圖



江門市及陽江市項目分佈圖



韶關市項目分佈圖



肇慶市項目分佈圖



惠州市項目分佈圖



長沙市項目分佈圖



滿洲里市項目分佈圖



泰州市項目分佈圖



沈陽市項目分佈圖



以下列出我們27個項目的概述。各項目的開始日期或項目階段的開始日期，為有關項目或各開發階段首幢建築物的動工日期。項目或項目階段的竣工日期為取得政府機關簽發的項目最後一棟建築物的竣工文件或房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表的日期。

廣州市內

碧桂園東苑



碧桂園東苑位於廣州市番禺禺山西路和105國道交界。項目發展由我們全資擁有的項目公司廣州碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為220,943平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約269,222平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為191,044平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為240,550平方米。該等物業於2000年6月16日開始動工，並已於2002年6月29日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約235,251平方米的2,761個住宅單位，以及總可銷售建築面積約3,609平方米的56個商鋪。截至2007年1月31日，已售出並交付總可銷售建築面積約226,840平方米的2,660個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約8,411平方米的101個住宅單位，及總建築面積約3,609平方米的56間商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，碧桂園東苑並無在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業總佔地面積約29,899平方米，預期總建築面積約為28,672平方米。

截至2006年12月31日，碧桂園東苑已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣590.6百萬元。

碧桂園東苑提供多層洋房及商鋪。開發項目內有碧桂園農莊、商業步行街和噴泉廣場。

沙灣碧桂園



沙灣碧桂園位於番禺沙灣。項目發展由我們全資擁有的項目公司廣州碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為307,266平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約270,799平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為123,350平方米，總建築面積（包括可售及不可售）約為54,247平方米。該等物業於2001年2月14日開始動工，並已於2002年12月13日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約53,997平方米的243個住宅單位。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約53,812平方米的242個住宅單位，尚餘一個總可銷售建築面積約185平方米的住宅單位未售出。

截至2007年1月31日，沙灣碧桂園並無在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為183,916平方米，預期總建築面積約為216,552平方米。

截至2006年12月31日，沙灣碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣202.4百萬元。

沙灣碧桂園提供單體住宅並預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。

華南碧桂園 — 一至五期及七期



華南碧桂園 — 一至五期及七期位於番禺區南村鎮迎賓路。項目發展由我們全資擁有的項目公司廣州碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,133,278平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約1,017,401平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為880,701平方米，總建築面積（包括可售及不可售）約為683,201平方米。該等物業於1999年7月30日開始動工，並已於2006年12月30日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約628,247平方米的4,221個住宅單位及總可銷售建築面積約1,371平方米的20個商鋪。截至2007年1月31日，已售出並交付總可銷售建築面積約583,517平方米的4,070個住宅單位，尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約44,730平方米的151個住宅單位及總可銷售建築面積約1,371平方米的20間商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為131,469平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為229,533平方米。該等物業於2005年2月25日開始動工，預期於2009年6月

30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約223,280平方米的1,495個住宅單位，以及總建築面積約3,173平方米的72間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為121,108平方米，預期總建築面積約為104,667平方米。

截至2006年12月31日，華南碧桂園 — 一至五期及七期已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣1,847.1百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣18.6百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣186.1百萬元以完成開發（不計持作未來發展物業成本）。

華南碧桂園 — 一至五期及七期提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房及商鋪。項目於2000年5月1日開始銷售，經歷6年發展，已有逾1萬6千人入住。華南碧桂園 — 一至五期及七期有會所，體育館、游泳池、網球場、幼兒園、小學、羽毛球場、籃球場、中餐館、超級市場、乒乓球室、桌球室及閱覽室。

華南碧桂園 — 一至五期及七期獲南方都市報評為2005年中國（廣州）和諧人居社區、羊城晚報報業集團廣東建設報和廣東省房地產企業誠信聯盟發起企業頒發2004年誠信售樓認證以及獲房地產導刊社頒發2003年十大最佳品牌開發商。

荔城碧桂園



荔城碧桂園位於增城市荔城鎮府前路，鄰近荔城市政廣場。項目發展由我們全資擁有的項目公司增城碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為733,666平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約559,148平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為535,495平方米，總建築面積（包括可售及不可售）約為414,134平方米。該等物業於2001年8月31日開始動工，並已於2006年9月25日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約366,159平方米的2,421個住宅單位以及總可銷售建築面積約14,565平方米的266間商鋪及總可銷售建築面積約18,490平方米的1,297個車位。截至2007年1月31日，已售出並交付總可銷售建築面積約318,687平方米的2,100個住宅單位及總可銷售建築面積約6,641平方米的127個商鋪及總可銷售建築面積約1,377平方米的98個車位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約47,472平方米的321個住宅單位及總可銷售建築面積約7,924平方米的139間商鋪及總可銷售建築面積約17,113平方米的1,199個車位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為80,000平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為38,958平方米。該等物業於2005年10月18日開始動工，預期於2007年4月10日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約35,816平方米的101個住宅單位，以及總可銷售建築面積約3,142平方米的72間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約118,171平方米，預期總建築面積約為106,056平方米。

截至2006年12月31日，荔城碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣967.4百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣23.6百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣18.8百萬元以完成開發（不計持作未來發展物業成本）。

此開發項目提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、車位及商鋪。荔城碧桂園擁有湖泊、會所、室外游泳池、網球場、羽毛球場、籃球場、乒乓球室、室外兒童遊樂場、閱覽室、超級市場、幼兒園及商業街等。

荔城碧桂園榮獲中國建設銀行廣東省分行評為2006年優質按揭樓盤、增城市人民政府中共增城市委評為2004年增城市創建廣東省文明城市先進單位及獲增城市國土房產管理局頒發2003年增城市物業管理示範住宅小區。

碧桂園鳳凰城



碧桂園鳳凰城位於增城市新塘鎮，緊臨廣深高速。項目發展由我們全資擁有的項目公司增城碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為6,155,199平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約3,973,750平方米。

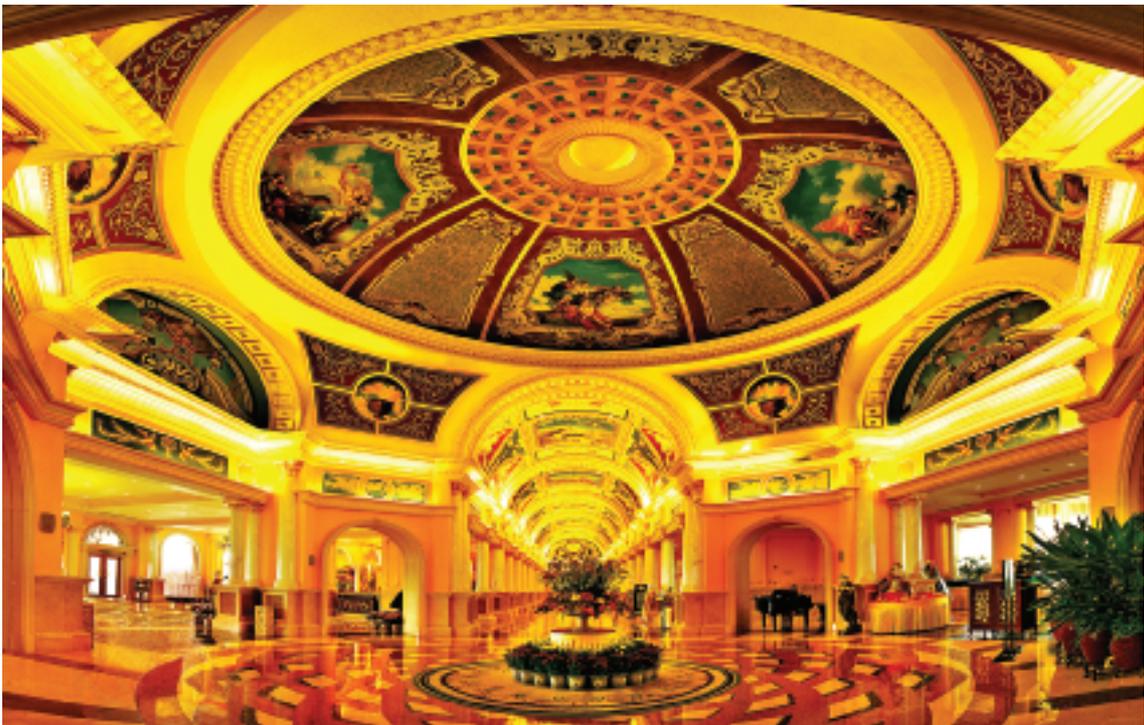
截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為3,662,299平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為1,703,605平方米。該等物業於2001年11月5日開始動工，並已於2006年9月27日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約1,602,357平方米的7,281個住宅單位、總可銷售建築面積約34,525平方米的386個商鋪及總可銷售建築面積約1,615平方米的128個車位。截至2007年1月31日，已售出並交付總可銷售建築面積約1,440,457平方米的6,745個住宅單位、總可銷售建築面積約15,216平方米的237間商鋪以及總可銷售建築面積約191平方米的14個車位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約161,900平方米的536個住宅單位及總可銷售建築面積約19,309平方米的149個商鋪，以及總可銷售建築面積約1,424平方米的114個車位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為332,303平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為164,782平方米。該等物業於2006年4月29日開始動工，預期於2007年12月10日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約110,192平方米的424個住宅單位，以及總可銷售建築面積約570平方米的1個商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為2,160,597平方米，預期總建築面積約為2,105,363平方米。

業 務

截至2006年12月31日，碧桂園鳳凰城已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣5,175.9百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣21.1百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣123.6百萬元以完成開發(不計未來發展物業成本)。



碧桂園鳳凰城提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、車位及

商鋪。開發項目內有專為外國人開發的鳳凰島國際租賃社區、五星級的廣州碧桂園鳳凰城酒店、鳳凰城中英文學校、荔枝文化村、交通中心、康體中心、東門商業街和會所等。

碧桂園鳳凰城榮獲廣州市國家稅務局及廣州市地方稅局評為2004—2005年度納稅信用等级評定A級納稅人及廣州市2005年度稅務百強、廣州工商行政管理局評為2002—2006年度守合同重信用企業、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行廣東省分行及人民日報華南地產周刊評為2005年度廣州保值增值20名盤。

華南碧桂園 — 六期



華南碧桂園 — 六期位於番禺區南村鎮迎賓路。項目發展由我們及廣州真誠房地產開發有限公司共同擁有的項目公司華南碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為300,030平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約428,599平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為225,276平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為301,184平方米。該等物業於2004年7月7日開始動工，並已於2007年1月30日

竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約301,184平方米的1,768個住宅單位。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約273,280平方米的1,584個住宅單位，尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約27,903平方米的184個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為46,757平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為107,416平方米。該等物業於2004年10月15日開始動工，預期於2007年8月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約105,376平方米的732個住宅單位、總可銷售建築面積約70平方米的1間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為28,000平方米，並計劃用作興建小學及幼兒園，總建築面積約20,000平方米。

截至2006年12月31日，華南碧桂園 — 六期已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣969.8百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣7.5百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣231.3百萬元以完成開發（不計持作未來發展物業成本）。

此開發項目提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、車位及商鋪。

南沙碧桂園



南沙碧桂園位於廣州南沙開發區進港路。廣州地鐵4號線亦將於2007年12月直接到達南沙。項目發展由我們全資擁有的項目公司廣州南沙碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為416,657平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約505,722平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為76,460平方米，總建築面積（包括可售及不可售）約為56,581平方米。該等物業於2004年9月29日開始動工，並已於2006年11月30日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約50,529平方米的462個住宅單位，以及總可銷售建

築面積約3,346平方米的91個商鋪，以及總可銷售建築面積約1,116平方米的一間辦公室。截至2007年1月31日，已售出總可銷售建築面積約42,868平方米的398個住宅單位及總建築面積約2,484平方米的70間商鋪。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約7,661平方米的64個住宅單位及總建築面積約862平方米的21間商鋪，以及總建築面積約1,116平方米的一間辦公室，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為109,277平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為112,781平方米。該等物業於2006年6月30日開始動工，預期於2009年7月15日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約112,331平方米的674個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為230,920平方米，預期總建築面積約為336,360平方米。

截至2006年12月31日，南沙碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣320.1百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣19.1百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣245.8百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

南沙碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、車位和商鋪。發展項目擁有會所、陽光廣場、超級市場及商業街。

假日半島 — 花都



假日半島 — 花都位於花都區赤坭鎮山前大道。項目發展由我們全資擁有的項目公司花都碧桂園公司負責開發。項目的總佔地面積約為937,861平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約532,417平方米。

業 務

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為55,400平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為20,419平方米。該等物業於2006年1月11日開始動工，並已於2006年12月10日竣工。竣工物業包括已售出及交付總可銷售建築面積約20,219平方米的88個住宅單位。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為498,900平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為192,095平方米。該等物業於2006年1月11日開始動工，預期於2007年12月10日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約190,040平方米的578個住宅單位。

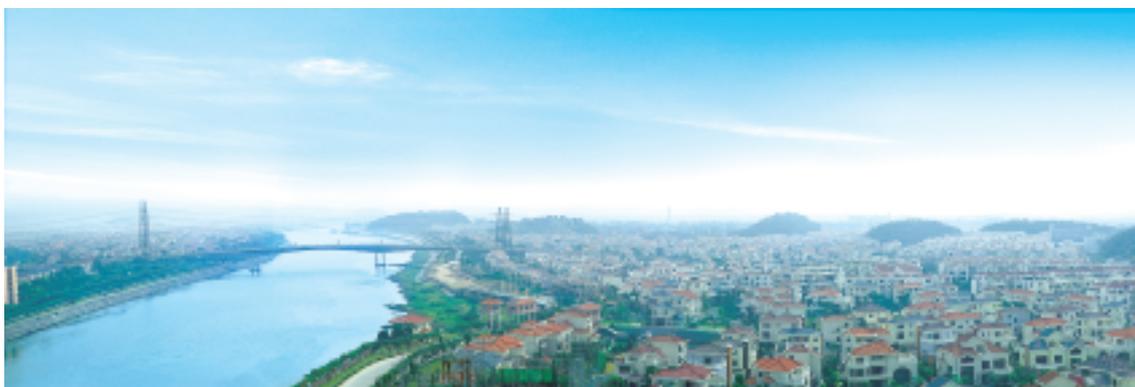
截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為383,561平方米，預期總建築面積約為319,903平方米。

截至2006年12月31日，假日半島 — 花都已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣329.1百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣14.9百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣359.9百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

假日半島 — 花都提供各類產品，包括單體住宅及聯體住宅並預期在未來提供多層洋房及高層洋房。

佛山市內

順德碧桂園(含碧桂園西苑)



順德碧桂園位於順德區北滘鎮碧江大橋側。項目發展由我們全資擁有的項目公司順德碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為2,993,516平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約2,257,458平方米。

截至2006年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為2,302,896平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為1,681,619平方米。該等物業於1992年開始動工，並已於2007年1月5日竣

工。竣工物業包括總可銷售建築面積約1,529,366平方米的11,883個住宅單位及總可銷售建築面積約10,625平方米的36間商舖、總可銷售建築面積約18,666平方米的辦公大樓及一間總可銷售建築面積約10,979平方米的酒店。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約1,393,022平方米的11,226個住宅單位以及總可銷售建築面積約370平方米的一間商舖，尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約136,344平方米的657個住宅單位、總可銷售建築面積約10,255平方米的35間商舖，以及一幢總可銷售建築面積約18,666平方米的辦公室大樓及一間總可銷售建築面積約10,979平方米的酒店，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為576,605平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為427,729平方米。該等物業於2005年9月26日開始動工，預期於2008年8月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約425,606平方米的1,739個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為114,015平方米，預期總建築面積約為148,110平方米。

截至2006年12月31日，順德碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣3,483.0百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣54.0百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣664.2百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

順德碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及高層洋房和商舖。開發至今，已有約40,000人入住。此開發項目擁有四星級度假酒店以及四間會所、肉菜市場、國際文化廣場、碧桂園醫院及碧桂園學校。

順德碧桂園獲中國建設銀行評為2006年優質按揭樓盤及廣州市環境保護宣傳教育中心頒發2005年廣州市創建國家模範城市特別貢獻獎及中國質量領先企業專家評審委員會評為2005年消費者最信賴十大質量品牌。

均安碧桂園



均安碧桂園位於順德區均安鎮翠湖路。項目發展由我們擁有90%股權的項目公司均安碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為244,468平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約274,708平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為80,303平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為68,854平方米。該等物業於2000年4月13日開始動工，並已於2002年7月15日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約59,025平方米的395個住宅單位。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約58,783平方米的393個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約242平方米的兩個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為132,068平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為153,284平方米。該等物業於2005年12月9日開始動工，預期於2008年5月15日竣工。竣工後，將有總建築面積約152,739平方米的1,009個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為32,097平方米，預期總建築面積約為52,570平方米。

截至2006年12月31日，均安碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣206.0百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣15.7百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣238.2百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

均安碧桂園提供單體住宅、聯體住宅及多層洋房。此開發項目附近有一家超級市場。

半島碧桂園



半島碧桂園位於順德區陳村鎮金沙大橋側。項目發展由我們全資擁有的項目公司順德碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為529,948平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約294,490平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為447,196平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為224,486平方米。該等物業於2003年4月28日開始動工，並已於2007年1月12日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約220,423平方米的608個住宅單位以及總建築面積約280平方米的一間商鋪。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約193,714平方米的512個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約26,709平方米的96個住宅單位以及總可銷售建築面積約280平方米的一間商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為82,752平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為70,004平方米。該等物業於2005年4月12日開始動工，預期於2007年10月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約66,609平方米的497個住宅單位。

截至2007年1月31日，半島碧桂園並無持作未來發展的物業。

截至2006年12月31日，半島碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣794.5百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣10.5百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣32.7百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

半島碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。此開發項目擁有豪華會所、游泳池、網球場、籃球場、棋牌室及乒乓球室以及超市和商業街等。

半島碧桂園榮獲中國建設銀行評為2006年優質按揭樓盤及陳村鎮人民政府評為2005年規模企業獎及2005年稅收貢獻獎。

高明碧桂園



高明碧桂園位於高明區三洲百靈路。項目發展由我們全資擁有的項目公司高明碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,774,595平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約992,358平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為194,430平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為194,629平方米。該等物業於2004年7月28日開始動工，並已於2006年9月29日竣工。竣工物業包括總建築面積約184,658平方米的1,130個住宅單位，以及總建築面積約5,040平方米的129間商鋪。截至2007年1月31日，已售出及交付總建築面積約179,032平方米的1,093個住宅單位以及總建築面積約121平方米的四間商鋪。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約5,626平方米的37個住宅單位及總可銷售建築面積約4,919平方米的125個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為1,523,586平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為751,170平方米。該等物業於2006年5月31日開始動工，預期於2009年5月1日竣工。竣工後，將有總建築面積約745,082平方米的4,017個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為56,579平方米，預期總建築面積約為46,559平方米。

截至2006年12月31日，高明碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣521.1百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣2.2百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣1,876.8百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

高明碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房和商鋪。此開發項目擁有多項配套設施，如閱覽室、棋牌室、網球場、籃球場、游泳池、乒乓球室、超級市場和商業街。

高明碧桂園獲佛山市高明區建設局頒發2005年先進房地產開發企業。

南海碧桂園



南海碧桂園位於南海區大瀝鎮雅瑤村，鄰近廣佛高速、雅瑤立交及325國道。項目發展由我們全資擁有的項目公司南海碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為494,294平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約569,330平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為102,126平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為111,550平方米。該等物業於2005年6月27日開始動工，並已於2007年1月26日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約111,550平方米的460個住宅單位。截至2007年1月31日，總建築面積約13,436平方米的129個住宅單位已售出及交付。餘下已竣工物業包含總可銷售建築面積約98,114平方米的331個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為348,685平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為437,300平方米。該等物業於2005年6月27日開始動工，預期於2008年9月

30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約430,085平方米的1,708個住宅單位，以及總可銷售建築面積約500平方米的15個商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約43,483平方米，預期總建築面積約為20,480平方米。

截至2006年12月31日，南海碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣1,083.6百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣70.8百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣418.6百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

南海碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、車位及商鋪。

此開發項目擁有會所，內設游泳池、網球場、籃球場、圖書館、乒乓球室及超級市場。

江門市內

鶴山碧桂園



鶴山碧桂園位於鶴山區沙坪鎮鶴山大道，位於鶴山市汽車總站斜對面，緊鄰鶴山商貿中心區。項目發展由我們全資擁有的項目公司鶴山碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為3,410,834平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約2,156,538平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為482,175平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為319,037平方米。該等物業於2004年3月26日開始動工，並已於2006年10月18日竣工。竣工物業包括總建築面積約298,314平方米的1,848個住宅單位、總可銷售建築面積約

9,358平方米的84個商鋪。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約210,800平方米的1,333個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約87,514平方米的515個住宅單位及總建築面積約9,358平方米的84個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為261,400平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為116,821平方米。該等物業於2006年4月30日開始動工，預期於2007年11月20日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約108,929平方米的638個住宅單位，及總可銷售建築面積約5,276平方米的50間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為2,667,259平方米，預期總建築面積約為1,720,680平方米。

截至2006年12月31日，鶴山碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣1,126.5百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣24.5百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣152.8百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

鶴山碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、車位及商鋪。此開發項目內有按五星級標準建造的鶴山市碧桂園鳳凰酒店、商業廣場及人工湖。

鶴山碧桂園榮獲鶴山市人民政府頒發2005年度鶴山納稅大戶。

五邑碧桂園



五邑碧桂園位於江門蓬江區北新區西環路。項目發展由我們全資擁有的項目公司五邑碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,350,251平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約688,219平方米。

業 務

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為579,858平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為301,330平方米。該等物業於2004年8月16日開始動工，並已於2006年10月14日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約294,583平方米的1,548個住宅單位。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約208,495平方米的1,206個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約86,088平方米的342個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為260,424平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為128,223平方米。該等物業於2004年12月7日開始動工，預期於2008年10月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約104,383平方米的701個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為509,969平方米，預期總建築面積約為258,666平方米。

截至2006年12月31日，五邑碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣1,124.1百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣20.8百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣152.9百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

五邑碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅和多層洋房。此開發項目內有按五星級標準建造的五邑碧桂園鳳凰酒店，以及幼兒園、小學、超市及商業街。

五邑碧桂園榮獲江門日報評為2005年最佳居住價值別墅社區。

新會碧桂園



新會碧桂園位於新會市中心南新區新會大道及新港路交匯處，緊鄰新會汽車站。此項目發展由我們全資擁有的項目公司東岸碧桂園公司開發。項目的總佔地面積約356,762平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為515,276平方米。

截至2007年1月31日，新會碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為190,776平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為109,111平方米。該等物業於2005年11月7日開始動工，預期於2007年11月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約99,576平方米的459個住宅單位及總建築面積約7,315平方米的132間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為165,986平方米，預期總建築面積約為406,165平方米。

截至2006年12月31日，新會碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣212.9百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣21.0百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣80.0百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

新會碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅和多層洋房、高層洋房、車位及商鋪。此開發項目內有已按照五星級標準建造的新會碧桂園鳳凰酒店、超級市場、鳳凰商業廣場及會所。

台山碧桂園



台山碧桂園位於台山市台城鎮沙崗湖開發區。此項目由我們全資擁有的項目公司台山碧桂園公司開發。項目的總佔地面積約4,277,222平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為3,421,215平方米。

截至2007年1月31日，台山碧桂園無已竣工物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為430,800平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為259,095平方米。該等物業於2006年3月31日開始動工，預期於2008年5月20日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約為235,870平方米的1,518個住宅單位，以及總可銷售建築面積約21,974平方米的291間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為3,846,422平方米，預期總建築面積約為3,162,120平方米。

截至2006年12月31日，台山碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣342.5百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣19.9百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣417.6百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

台山碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。此開發項目設有台山碧桂園鳳凰酒店(按五星級標準建造的酒店)及商業步行街。

陽江市內

陽東碧桂園



陽東碧桂園位於陽東鎮湖濱西路陽東汽車站旁，緊鄰陽江市中心及江城區。此項目由我們全資擁有的項目公司陽東碧桂園公司開發。項目的總佔地面積約574,381平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為389,734平方米。

截至2007年1月31日，已竣工物業的總佔地面積約為103,039平方米，總建築面積(包括可售及不可售)約為112,221平方米。該等物業於2005年4月29日開始動工，並已於2006年11月3日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約78,402平方米的588個住宅單位，以及總可銷售建築面積約19,433平方米的109個商鋪。截至2007年1月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約47,471平方米的314個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約30,931平方米的274個住宅單位及總建築面積約19,433平方米的109間商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為471,342平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為277,513平方米。該等物業於2005年4月29日開始動工，預期於2009年6月20日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約266,984平方米的1,353個住宅單位，以及總可銷售建築面積約4,125平方米的87間商鋪。

截至2007年1月31日，陽東碧桂園並無持作未來發展物業。

截至2006年12月31日，陽東碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣497.2百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣30.0百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣369.0百萬元以完成開發（不計持作未來發展物業成本）。

陽東碧桂園將提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房和商鋪。此開發項目內有按五星級標準建造的酒店陽江碧桂園鳳凰酒店、燕山湖城市廣場、幼兒園和商業街。

陽東碧桂園榮獲陽東縣工商行政管理局頒發2005年守合同重信用企業，及獲陽江房地產高峰論壇暨十佳樓盤評選組委會頒發2005年陽江十佳樓盤。

韶關市內

韶關碧桂園



韶關碧桂園位於滇江區腊石垸，緊鄰商貿中心。此項目由我們全資擁有的項目公司韶關順宏公司開發。此項目的總佔地面積約2,324,623平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為1,460,215平方米。

截至2007年1月31日，韶關碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為187,300平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為126,563平方米。該等物業於2007年1月17日開始動工，預期於2008年10月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約125,863平方米的898個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為2,137,323平方米，預期總建築面積約為1,333,652平方米。

截至2006年12月31日，韶關碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本)為人民幣330.0百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣0.3百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣233.4百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

韶關碧桂園將提供各類產品，包括聯體住宅及多層洋房，並預期在未來提供商鋪。開發項目內亦將設有商業街和其他配套設施。

肇慶市內

肇慶高新區藍領公寓



肇慶高新區藍領公寓位於大旺區高新科技工業園內。此項目由我們全資擁有的項目公司肇慶碧桂園公司開發。此項目的總佔地面積約123,593平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為186,257平方米。

截至2007年1月31日，肇慶高新區藍領公寓並無已竣工物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為123,593平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為186,257平方米。該等物業於2006年9月5日開始動工，預期於2008年6月1日竣工。竣工後，將有總建築面積約166,141平方米的4,031個住宅單位，以及總可銷售建築面積約19,659平方米的261間商鋪。

截至2007年1月31日，肇慶高新區藍領公寓並無持作未來發展物業。

截至2006年12月31日，肇慶高新區藍領公寓已發生的總開發成本(包括土地收購成本及建築成本)為人民幣18.8百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣14.5百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣234.7百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

肇慶高新區藍領公寓將提供各類產品，包括多層洋房及商鋪，其中多層洋房為出租用途。

肇慶碧桂園



肇慶碧桂園位於高要市象山區。此項目由我們持有51%權益的項目公司高要碧頤公司開發。此項目的總佔地面積約633,920平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為377,644平方米。

截至2007年1月31日，在建物業總佔地面積約為465,300平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為288,937平方米。該等物業於2006年9月19日開始動工，預期於2008年9月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約277,076平方米的1,430個住宅單位。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為168,620平方米，預期總建築面積約為88,707平方米。

截至2006年12月31日，肇慶碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購及建築成本)為人民幣72.2百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣112.6百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣547.4百萬元以完成開發(不計持作未來發展物業成本)。

肇慶碧桂園將提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。此開發項目設有幼兒園、商業街和按五星級標準建造的酒店。

惠州市內

惠陽碧桂園



惠陽碧桂園位於惠州市惠陽三和開發區。此項目發展由我們持有90%股權的項目公司惠州市度假村公司負責進行。此項目的總佔地面積約為810,025平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約691,974平方米。

截至2007年1月31日，惠陽碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

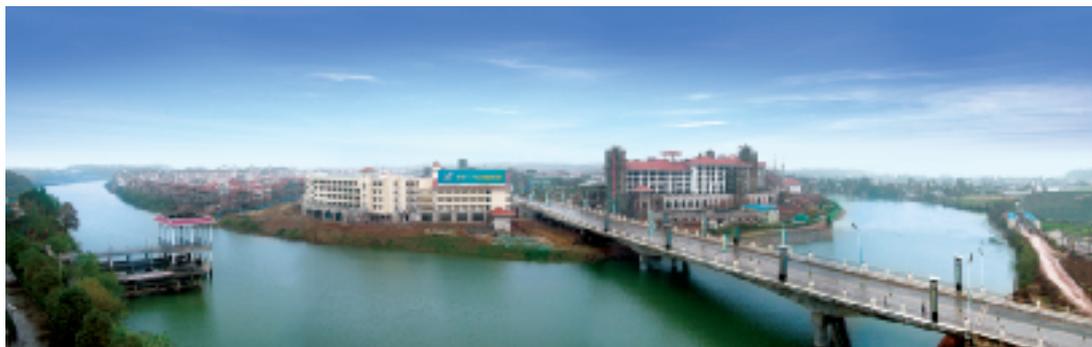
截至2007年1月31日，持作未來發展物業總佔地面積約810,025平方米，預期總建築面積約為691,974平方米。

截至2006年12月31日，惠陽碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本)為人民幣47.7百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為零。

惠陽碧桂園預期在未來提供各類產品，包括聯體住宅、多層洋房、高層洋房、商鋪，其中多層洋房將為出租物業。此開發項目將有按五星級標準建造的酒店。

長沙縣內

長沙碧桂園



長沙碧桂園位於長沙縣的星沙大道北端。此項目由我們全資擁有的項目公司長沙威尼斯城公司開發，總佔地面積約1,724,298平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為1,028,463平方米。

截至2007年1月31日，長沙碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年1月31日，在建物業的總佔地面積約為1,393,500平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為643,849平方米。該等物業於2005年9月30日開始動工，預期於2007年11月30日竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約589,665平方米的2,233個住宅單位，以及總可銷售建築面積約10,729平方米的55間商鋪。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為330,798平方米，預期總建築面積約為384,614平方米。

截至2006年12月31日，長沙碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣656.7百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣70.2百萬元。截至2007年1月31日，我們預計仍需額外動用人民幣1,237.7百萬元以完成開發（不計持作未來發展物業成本）。

長沙碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪，並預期在未來提供高層洋房。此發展項目設有按五星級標準建造的酒店、中英文學校及商業廣場。

滿洲里市內

滿洲里碧桂園



滿洲里碧桂園位於滿洲里市鑫佳路東及湖北路交匯處。此項目發展由我們全資擁有的項目公司滿洲里碧桂園公司負責進行。此項目的總佔地面積約為764,667平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約660,800平方米。

截至2007年1月31日，滿洲里碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業總佔地面積約764,667平方米，預期總建築面積約為660,800平方米。

截至2006年12月31日，滿洲里碧桂園已發生的總開發成本(包括土地收購成本)為人民幣166.4百萬元。由2007年1月1日至2007年1月31日，已產生的額外開發成本為人民幣38.7百萬元。

滿洲里碧桂園預期在未來提供聯體住宅、多層洋房、高層洋房及商舖。此開發項目內有一間按五星級標準建造的酒店及一條商業街。

泰州市內

泰州碧桂園



泰州碧桂園位於泰州市海陵區東北部。此項目由我們全資擁有的項目公司泰州碧桂園公司開發。此項目的總佔地面積約為423,048平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約684,563平方米。

截至2007年1月31日，泰州碧桂園無已竣工物業或在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為423,048平方米，預期總建築面積約為684,563平方米。

截至2006年12月31日，我們並無於泰州碧桂園收購土地或開始建設工程。由2007年1月1日至2007年1月31日，我們已產生的開發成本(包括土地收購成本)為人民幣152.6百萬元。

泰州碧桂園預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。

沈陽市內

沈陽碧桂園 — 道義



沈陽碧桂園 — 道義位於沈陽市沈北新區道義鎮尚小村。此項目由我們全資擁有的項目公司沈陽碧桂園公司開發。此開發項目的總佔地面積約278,132平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為294,401平方米。

截至2007年1月31日，沈陽碧桂園 — 道義無已竣工物業或在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為278,132平方米，預期總建築面積約為294,401平方米。

截至2006年12月31日，我們並無於沈陽碧桂園 — 道義收購土地或開始建設工程。由2007年1月1日至2007年1月31日，我們已產生的開發成本(包括土地收購成本)為人民幣216.7百萬元。

沈陽碧桂園—道義預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。

沈陽碧桂園 — 花山



沈陽碧桂園 — 花山位於輝山農業高新技術開發區花山村。此項目由我們全資擁有的項目公司沈陽碧桂園公司開發。此項目的總佔地面積約211,354平方米，預期總建築面積(包括可售及不可售)約為128,600平方米。

截至2007年1月31日，沈陽碧桂園 — 花山無已竣工物業或在建物業。

截至2007年1月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為211,354平方米，預期總建築面積約為126,800平方米。

截至2006年12月31日，我們並無於沈陽碧桂園 — 花山收購土地或開始建設工程。由2007年1月1日至2007年1月31日，我們已產生的開發成本(包括土地收購成本)為人民幣106.3百萬元。

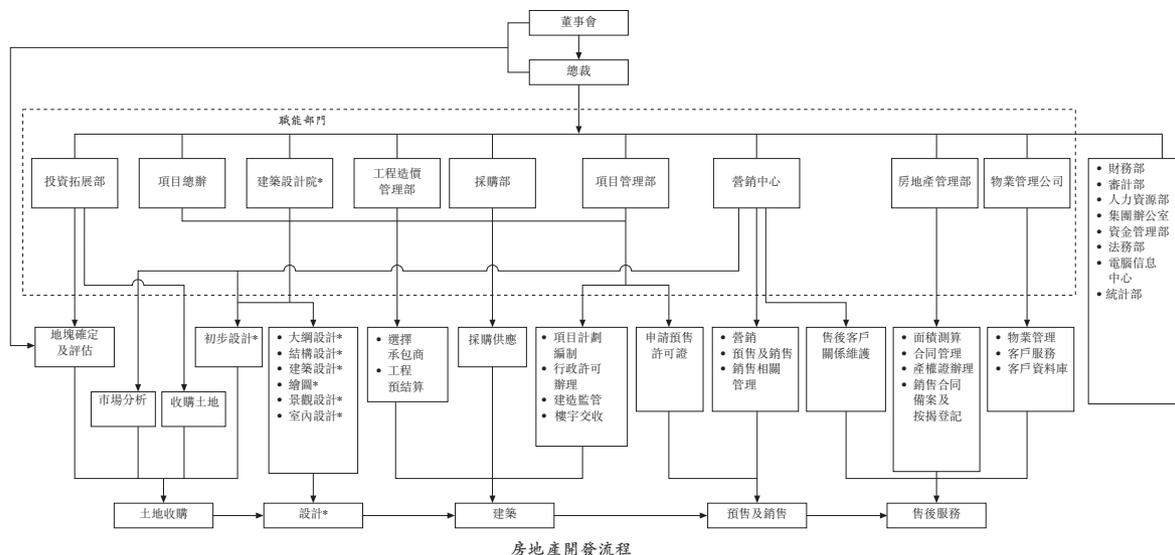
沈陽碧桂園 — 花山預期在未來提供聯體住宅。

房地產開發

截至2007年1月31日，我們有27個開發項目處於不同的開發階段。我們的房地產項目分佈於廣東省的廣州、佛山、江門、陽江、韶關、肇慶及惠州、湖南省的長沙、內蒙古的滿洲里、江蘇省的泰州及遼寧省的沈陽。截至2007年1月31日，我們的項目中的已竣工總建築面積為6,487,647平方米，包括37,705個單位，約可容納150,000人口，而未完成開發的總建築面積為4,821,421平方米及持作未來發展物業的總建築面積為13,320,234平方米。有關我們的房地產開發概況，請參閱上文「— 房地產項目詳情」分節。

我們的房地產開發及項目管理程序

我們整合集團資源，進行土地收購、規劃、項目設計及建設、銷售及售後支援以及一系列的開發工作。這些工作由中央管理層進行協調及監控，並由我們各職能部門、子公司及聯屬公司專責分管，實現高效快速的扁平化管理模式。整個過程概要請參閱以下流程圖。其後是對我們各部門、子公司及聯屬公司實施的各階段程序的詳細說明。



註：

- * 我們的項目設計工程由博意建築設計院公司提供，我們的園林及綠化設計在2006年10月前由順德碧桂園公司負責提供，隨後已由一獨立第三方佛山市順德區順茵綠化設計工程有限公司負責提供服務。請留意，博意建築設計院公司並非本集團所控制的子公司。關於有關的關連交易的詳情，請參閱「關連交易」。

項目選址

項目選址是我們房地產開發過程中的基本步驟。我們的投資拓展部由全職團隊組成，專責為公司物色房地產開發用地。我們在收購前會進行實地考察及研究與分析，了解目標物業市場的大趨勢及獨特的條件，評估該地塊是否適合發展所需。我們通常會根據以下的準則選擇開發項目用地：

- 開發用地的地理位置，如往返市中心或商業區的距離及便捷程度；
- 開發用地鄰近地區的房地產市場狀況；
- 當地的城市規劃及規劃指標；及
- 估計成本、投資及財務回報比率。

我們的營銷中心及設計服務供應商參與早期的物色開發用地過程。營銷中心進行有關潛在市場需求的研究與分析工作。博意建築設計院公司是我們的主要設計服務供應商，為我們提供包括規劃及概念設計的設計服務。

初步可行性研究完成後，我們的執行董事將更密切參與實地考察的評估過程，以決定是否收購該地塊。

一旦我們決定收購該地塊後，博意建築設計院公司將隨即着手進行初步的規劃工作。

土地收購

在2002年7月之前，可透過土地出讓合同從當地政府機關獲得土地使用權。於2002年7月1日後，中國政府頒布法規，要求自地方機關出讓的土地必須採用公開招標、拍賣或掛牌出讓方式。我們會在投標前進行市場分析及項目開發需要的預算。我們要在相關公開招標、拍賣及掛牌出讓過程中取得成功，方能收購一幅土地。

截至2007年1月31日，我們已就合共226幅土地取得土地使用權。我們於2002年7月1日前，通過相關政府土地管理部門或縣級以上部門或土地使用權的原來獲授人與我們的中國子公司訂立的土地出讓合同或土地使用權轉讓協議，獲得226幅土地中的85幅土地的土地使用權。餘下141幅土地中的139幅土地的土地使用權已通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式，於2002

年7月1日後獲得，而餘下兩幅土地的土地使用權已通過土地使用權的原來獲授人與我們的中國子公司訂立的土地使用權轉讓協議，於2002年7月1日後獲得。就該等226幅土地的土地使用權，我們已根據土地出讓合同及土地使用權轉讓協議全數繳付土地出讓金或應付代價，而就該等土地而言，並無尚未繳付的土地出讓金或代價。

我們可以較低價格獲取土地。我們於2004年後取得的大部分地塊面積較大。雖然土地單價或會不高，但地塊總價值可能高。此外，倘該等地塊拍賣掛牌，房地產開發商須負責相關基礎建設及市政設施建設。隨著責任增加，從事有關房地產項目的門檻已提高。只有擁有強大經濟實力、綜合開發能力、良好管理以及經營能力的房地產開發商可開發該等項目。董事相信中國只有少數房地產開發商擁有相關能力。該等開發商的開發模式，僅有少數與本集團的開發模式相同，並採取類似本集團的購地標準。由於一般缺乏直接競爭，本集團有能力以政府掛牌的價格收購土地。因此，本集團的土地收購成本相對較低。

截至2007年1月31日，我們已取得在建及持作未來發展總建築面積約18,141,655平方米的相關土地使用權證。我們估計我們目前的土地儲備將足夠往後五年或以上的發展需要。

此外，截至2007年1月31日，我們的項目公司已就位於高明、鶴山及高要的土地訂立土地出讓合同。該等土地總佔地面積約556,337平方米，就此，我們已經或正在申請土地使用權證。我們的中國法律顧問告知吾等，本集團就取得該等幅土地的土地使用權證應無障礙。就該等土地所支付的土地出讓金總額約為人民幣49.5百萬元。雖然我們於本招股章程附錄四物業估值報告中並無賦予這些土地任何價值，但預期取得所有土地使用權證後，這些土地將進一步擴大我們的土地儲備價值和規模。

房地產開發及土地出讓金的融資

我們的融資方法因項目而異。根據人民銀行規定，我們的房地產開發的資金必須至少35%來自自有資金。其餘資金一般來自銀行貸款和銷售收入。銀行貸款是我們的房地產開發項目的重要資金來源。截至2006年12月31日，我們尚未償還的銀行借款為人民幣4,016.7百萬元。

我們是中國農業銀行、中國工商銀行、中國銀行、中國建設銀行、中國民生銀行之當地分行以及順德市北滘農村信用合作社和廣州番禺農村信用合作社的客戶。2002年至2006年連續五年，我們獲人民日報華南分社聯同中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行及中國民生銀行之當地分行選為「地產資信20強」之一。

我們不能向閣下保證將來能夠繼續取得足夠的銀行貸款或融資。請參閱「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們未必有足夠資金來源以支付土地收購或房地產開發所需資金，或履行融資責任。」

於2003年6月5日發布的《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》規定，禁止商業銀行提供貸款支付土地出讓金。因此，房地產開發商只能使用自有資金繳付土地出讓金。根據2004年9月2日頒布的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發信貸的房地產開發商須擁有至少35%的項目資金（作為其營運資金）以作開發用途。

於2005年3月16日，中國人民銀行發佈《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，列明在住房價格增長過快的城市及地區，由2005年3月17日起，其住宅房地產按揭的最低首期付款將由購買價的20%增至30%。商業銀行可按中國有關政府部門公佈的各地房地產價格漲幅獨立釐定最低首期付款比例。

隨着國務院於2006年5月24日頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見》，以下規例適用於房地產信貸：

- a) 房地產開發的信貸條件受嚴格限制，以阻止房地產開發企業利用銀行貸款儲備土地及住房開發資源。商業銀行不得向未能符合貸款條件的房地產開發企業提供貸款，例如擁有少於35%的項目資金以作開發用途。就擁有充足閑置土地及空置商品房開發項目的房地產開發企業而言，商業銀行須審慎營運，於更新彼等貸款或任何形式的滾動信貸時須更為嚴格。商業銀行不得接納任何閑置三年或以上的商品房開發項目作為貸款的額外擔保。
- b) 自2006年6月1日起，住宅房地產按揭首期付款不得少於購買價的30%。然而，鑒於中低收入人士住房需求龐大，倘住宅物業的總建築面積為90平方米或以下，住宅物業按揭首期付款須為不少於購買價的20%。

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及外匯管理局聯合頒布的《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》，倘由外商投資擁有（至少有部份）的房地產開發企業未全數繳清註冊資本或未能取得土地使用權證或擁有項目資金少於35%以作開發用途，則房地產開發企業將不得辦理中國境內、境外貸款。此外，外匯管理局部門將不獲准就該外商投資房地產開發企業的任何外匯借款結匯作出批准。

中國的商業銀行已對本集團的項目公司實施嚴格規定，要求項目公司取得土地使用權證及於獲發放貸款前擁有發展項目至少35%的項目資金。我們的項目公司於申請貸款時已滿足上述要求，並已通過按揭銀行的批准過程。於2006年12月31日，概無中國的商業銀行要求我們的項目公司完全支付註冊資本方可取得貸款，而我們的項目公司亦無於申請項目開發貸款時受到任何限制規定的影響。

此外，發布通知後，我們以銷售物業的收益繳付土地出讓金，而並非用任何的未償還銀行借款來支付。我們計劃持續使用我們的銷售物業收益及我們其他自有資金支付未來的土地出讓金款項。

項目設計工程

我們的一般設計主要由博意建築設計院公司負責，其承諾按優先方式向我們提供服務。截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度，本集團的所有項目設計工程由博意建築設計院公司提供。我們的園林及綠化設計直到2006年10月由順德碧桂園公司負責，其後則由一名獨立第三方佛山市順德區順茵綠化設計工程有限公司負責。截至2006年12月31日，本集團的項目設計工程以及園林及綠化設計工程均全部分別由博意建築設計院公司及佛山市順德區順茵綠化設計工程有限公司提供。

各設計公司在開發項目的項目選址及土地收購的階段即已開始進行規劃研究和初步設計工作。當決定某項房地產開發項目的設計時，設計師會與工程師綜合考慮營銷中心對產品的構成、項目地點、市場狀況的建議及有關法規規定進行項目的設計。設計公司參與項目的初期工作可使我們與政府商討時制定初步設計，從而令我們於取得開發土地的批文後迅速施工。完成項目開發的整體所需時間因而減少。

建築工程及採購

建築工程

獲發建築工程施工許可證後，開發項目便進入建築施工階段。項目總辦負責項目各階段施工的整體統籌和分配各開發苑區的工程任務計劃，並監控項目的工程進度。在此之前，工程造價管理部負責分階段編制相應苑區的整體預算。我們為各項目成立項目公司以實施整個房地產開發項目的管理。項目公司設有項目經理一名，並設項目管理部、財務部及售樓部，分別向集團相應的職能部門匯報。

我們的全資子公司 — 騰越建築工程公司 — 承包我們開發項目的大部分建築工程。截至2006年12月31日止年度，在本集團的總建築成本中，騰越所佔的建築成本為51.4%。在

大部分情況下，本集團會優先選擇騰越建築工程公司而並非其他建築公司。除一小部分關連方及其他第三方外，本集團亦為騰越建築工程公司的主要客戶。

本集團為一家綜合性房地產開發商，名下包括騰越建築工程公司，其服務優於其他建築公司，這是由於騰越建築工程公司熟悉本集團建築項目的要求，並一直按本集團的期望提供服務。本集團與騰越建築工程公司長期存在的工作關係使本集團能更有效控制建築工程的質量及進度。

儘管本集團一般會就項目的建築工程優先選擇騰越建築工程公司，惟建築費用須按本集團的嚴格審查釐定。其建築資金的申請嚴格遵守業內採用有關預算及結算的程序。

倘騰越建築工程公司沒有足夠資源承建某些開發項目或其預計承建該等項目的利潤不夠理想時，我們將通過由工程造價管理部安排的招標方式將全部或部分項目建築工程外包給獨立第三方，而騰越建築工程公司並不會參與投標。

按照中國法律及法規，公共工程建設項目須採用招標方式選擇承包商。我們的某一項目需要招標時須遵守《中華人民共和國招標投標法辦法》。廣東省的若干地方政府可能要求全部建築項目實行招標。

隨着我們的項目數目及地理覆蓋範圍不斷增加和擴大，我們預期將會委聘更多獨立建築承包商的服務。請參閱「風險因素 — 與業務有關的風險 — 獨立承包商對我們的影響將日益增加」。目前我們沒有長期的外包合約，我們擬與多個有資質的承包商合作，以營造對我們有利的競爭環境。

採購

我們的建築工程所需的大部份物資(包括設備及材料)均由我們的採購部集中採購。採購部一般會向至少兩家準供應商要求報價，洽商價格及其他條款，並與獲選的供應商確定採購安排，就常用及通用物品簽訂單價確認表，並就大型設備及工程簽訂採購合同。每項交易均由採購部發出申購單，供應商按要求將物資送往有關項目公司指定的地點或我們的中央貨倉，貨倉會以電腦記錄存貨。集中式採購系統增強了我們的議價及成本控制能力，令我們從規模經濟中得益。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止各年度，向單一最大供應商作出的採購分別約佔各期間的採購總額6.8%、4.5%及3.8%，而向五大供應商作出的採購佔各期間的採購總額少於30%。

裝修及裝飾工程

我們大部分項目的最後裝修及裝飾工程乃根據該項目的設計標準進行。大部份項目的裝修及裝飾服務由我們的全資子公司雅駿裝飾公司提供。雅駿裝飾公司將專為本集團未來的項目繼續提供裝修及裝飾服務。我們亦通過招標方式將裝修及裝飾工程的若干部份外包給獨立第三方。

質量控制

我們設有既定程序以確保物業和服務的質量符合有關法規和市場標準。質量控制程序由各有關職能部門和各項目公司執行。各房地產開發項目由建築公司、建設監理公司及項目管理部進行品質檢驗及合規檢查。

根據中國有關法規，我們委聘中國認可的第三方建設監理公司所提供的服務，以監理我們的房地產開發項目的建築工程。該等建設監理公司根據建設監理合同，在整個建築階段監察房地產開發項目建築工程的進度及質量。

我們以招標方式選擇建設監理公司。過去，我們經常委聘廣州建築工程監理有限公司、廣州市建發監理有限公司及廣東建科建設監理有限公司監理我們的房地產開發項目。

預售

我們會於項目或項目各期竣工前開始預售物業單位。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及於2001年和2004年經修訂的《城市商品房預售管理辦法》，我們在開始預售某項物業前須遵守以下條件：

- 已全數繳付土地出讓金，並須已取得土地使用權證；
- 須持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；

業 務

- 按將預售物業單位的房地產開發項目所注入的資金，須達到有關項目總投資額25%或以上，該項目須符合有關政府規定，並已確定建築工程的預期竣工日期及交付日期；及
- 已取得縣級建設局或房地產管理機關的預售許可證。

我們於所有重大方面均按照有關的政府規定使用預售收益。我們的物業預售收益須存入監控賬戶。於預售物業竣工前，該等已存入該監控賬戶的款項，在經有關地方機關審批後，方可用於購買建築材料及設備，支付中期工程款項及繳付稅款。有關預售法規的詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要 — 商品房的銷售」。於最後可行日期，我們已在全部重大方面遵守了適用於中國物業預售的有關法律及法規。

營銷

我們的營銷中心負責制定及執行我們的營銷策略。我們通過與專業的外包營銷服務商合作，支持我們的營銷活動。截至2006年12月31日，我們的營銷團隊共有超過676名員工。我們的營銷預算一般約為我們確認收入的3%左右。

我們的營銷中心於我們房地產開發項目的初期即已開始參與其中，並於重要階段提供協助。當我們的投資拓展部物色到潛在項目時，營銷中心會就當地房地產市場及政府的土地政策進行研究。在決定收購土地前，營銷中心將提供其對有關地塊的調查研究結果。在收購土地的過程中，營銷中心將提供規劃及設計意見，並協助本公司的規劃設計工作。在施工的過程中，營銷中心將不斷地根據客戶的需求，優化我們的產品和提升我們的裝修及裝飾工程。

我們的銷售顧問負責於整個購買過程中為客戶提供全程貼身服務，並協助顧客與負責項目開發及管理的不同部門進行溝通。我們的銷售團隊定期向博意建築設計院公司及其他部門提供客戶的反饋意見，以便日後改善。

客戶

我們的客戶群是以廣東省居民為核心，同時也輻射港澳地區及鄰近省份。我們廣泛爭取各個收入層次和背景的客戶，並重點爭取中高產客戶。

截至2004、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，應繳付予我們的最大客戶的收入分別佔我們的各年度總收入約9.0%、6.1%及4.8%，而應繳付予五大客戶的收入佔我們的各期間總收入少於30%。

付款安排

我們的客戶(包括於預售購買的買家)可選擇採用銀行按揭的付款方式。銷售及預售物業的按揭付款條款基本相同。所有買家需於簽訂購房合同時至少支付房價的20%作為首期付款。買家可獲取最長為期30年及最多為房價80%的按揭貸款，該等款項需於簽訂買賣合同後一個月內支付。

若不採用按揭貸款方式，非預售物業的買家在簽訂購房合同時必須支付全部購房款項。於預售的情況下，需於簽訂合同後兩個月內支付房價(包括首期)90%的款項，其餘房價10%的餘額則需不遲於交付物業前一個月支付。

根據市場慣例，我們會就客戶所獲得的按揭貸款的還款向銀行提供擔保。該等擔保分為短期及長期擔保。現時我們的短期擔保於發出以下證書時解除：有關房產行政部門向業主發出房產所有權證或向按揭銀行發出房地產他項權利證(該等證書一般可於我們向客戶交付有關物業後三個月內核發)或我們的客戶全數繳付按揭貸款時解除(以較早者為準)。2003年前，我們亦為部份客戶的按揭貸款提供長期擔保。提供該等長期擔保可增加按揭銀行於當時尚未成熟的中國房地產市場向我們的客戶提供按揭的信心。這些擔保於貸款到期後之日的兩年解除。

按此行業的慣例，我們不會對客戶進行獨立的信用審查，而會參考按揭銀行的信用審查結果。截至2004年、2005年及2006年12月31日，我們就客戶按揭貸款所作出而未解除的擔保金額分別為人民幣3,183.1百萬元、人民幣3,213.8百萬元和人民幣5,822.7百萬元。於2006年12月31日，我們未完結的擔保總額中的人民幣764.4百萬元為長期擔保，相等於該等按揭房地產總合同價的43.4%。截至2007年2月28日，我們的客戶按揭貸款的未償還擔保為人民幣6,208.8百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日，我們為客的按揭貸款承擔擔保責任而支付的欠費全額分別為人民幣13.3百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣13.4百萬元。截至2004年、2005年12月31日止兩個年度各年，因重售欠供收回物業所得的金額比作為客戶擔保人所負責的債務金額為高，我們分別錄得利潤人民幣0.3百萬元及人民幣1.2百萬元。截至2006年12月31日止年度，我們的重售損失人民幣0.9百萬元。該等我們負責的款項對我們的財務狀況或營運業績並無重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與業務有關的風險— 我們就買家所獲按揭提供擔保，故此，倘我們的買家不履行按揭付款責任，我們須對按揭銀行負責」。

物業管理

我們會透過名下全資擁有的物業管理子公司，即廣東管理公司，向我們開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務。我們的物業管理子公司亦向未於重組時注入本集團的若干項目提供服務。截至2006年12月31日，我們擁有約11,544名員工服務於我們21個物業管理分公司。我們銳意繼續向物業買家提供綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。我們以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一是廣東管理公司已獲建設部認定為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高資質級別。

我們的物業管理公司與業主訂立的物業管理合同一般列明由物業管理公司所提供服務的範圍及質量要求。我們為我們所管理的物業及公共設施編製保養及翻新計劃。根據法律規定，我們不可將整體管理責任轉託第三方。但是，我們可將若干責任，如清潔及保安服務，外包給獨立第三方。物業管理合同亦訂明管理費用的收費標準，我們不可於未取得大部分業主的同意前，單方面隨意提高物業管理費用的收費。

根據中國法律，經物業管理區域內全體業主所持投票權達三分二通過，業主大會有權決定選聘或解聘物業管理公司。請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 倘我們所開發項目的擁有者不繼續選用我們為物業管理服務供應者，我們的物業管理收益或會受到不利影響」。

酒店發展和經營

若干我們已開發或將會開發的住宅區包括酒店和度假設施。我們的酒店營運擁有及經營五星級酒店一家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的已開業的酒店三家。此外，我們有五家按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準在建的酒店五家。

我們相信，隨著廣東省經濟持續增長，區內的豪華酒店需求將會增加。長遠而言，我們的酒店及度假設施將為本集團產生經常收入。但我們不會片面地追求酒店業務的收入或利潤，而是借助酒店業務提升我們在房地產市場的品牌知名度，實現我們住宅項目的整體營銷策略及整體價值。

我們的房地產項目居民可使用酒店設施，通常能增強我們的物業對潛在買家的吸引力。

此外，我們承諾在若干地區興建和經營酒店，還得到當地政府的支持。當地政府希望改善當地投資環境及吸引更多遊客到訪以及吸引更多企業落戶。

業 務

下表載列酒店發展及營運的詳細資料。

酒店名稱	所處區域	開業／預期 開業日期	星級	房間數目
順德碧桂園度假村	佛山順德碧桂園	2000年2月	四星級	152間
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣州碧桂園鳳凰城	2003年11月	五星級	573間
清遠市碧桂園假日半島酒店	清遠清遠碧桂園 假日半島	2004年12月	按五星級標準* (已開業)	201間
鶴山碧桂園鳳凰酒店	江門鶴山碧桂園	2005年7月	按五星級標準* (已開業)	111間
五邑碧桂園鳳凰酒店	江門五邑碧桂園	2005年12月	按五星級標準* (已開業)	95間
陽江碧桂園鳳凰酒店	陽江陽江碧桂園	2007年6月	按五星級標準* (在建中)	349間
長沙威尼斯酒店	長沙威尼斯城	2007年10月	按五星級標準* (在建中)	354間
台山碧桂園鳳凰酒店	江門台山碧桂園	2008年2月	按五星級標準* (在建中)	357間
新會碧桂園鳳凰酒店	江門新會碧桂園	2009年2月	按五星級標準* (在建中)	350間
高明碧桂園鳳凰酒店	佛山高明碧桂園	2009年2月	按五星級標準* (在建中)	357間

附註：

- (i) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店認證。
- (ii) 肇慶市高要鳳凰酒店公司已獲得一幅土地擬作興建酒店之用。

清遠市碧桂園假日半島酒店及鶴山碧桂園鳳凰酒店，分別於2005年9月及2006年8月開始申請五星級標準的確認。清遠市碧桂園假日半島酒店已獲得廣東省酒店星級評定委員會的確認，正待國家旅遊局星級評定委員會的星級劃分委員會最終確認。鶴山鳳凰酒店現正向江門市旅遊局遞交申請。其申請將視乎廣東省星級飯店評審委員會以及國家旅遊局星級飯店評審委員會的審核而定。

我們使用及佔用的物業

於2007年1月31日，我們用了總建築面積約75,925平方米作為員工宿舍及約16,620平方米作為我們的辦公室。我們向獨立第三方租用總建築面積約3,116.1平方米作為員工宿舍及約250平方米作為我們的辦公室。

我們在中國擁有的若干物業，即順德碧桂園的保齡球場、順德碧桂園醫院的健康中心以及里仁洞的員工宿舍大樓仍未取得房屋所有權證（「合稱為不完全業權物業」）。有關不完全業權物業詳情，請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。此外，我們並未取得南沙碧桂園一塊保留土地上若干物業的房屋所有權證，該等物業由本集團於中國持作未來發展。我們現正就該等物業申請房屋所有權證以及我們預期我們將於2007年3月底獲授有關房屋所有權證根據我們的中國法律顧問所述，本集團取得該等物業的房屋所有權證並無法律障礙。

就不完全業權物業並無房屋所有權證方面而言，我們的中國法律顧問提出當我們在取得竣工驗收前使用不完全業權物業，此乃違反建設工程質量管理條例的若干規定。我們的中國法律顧問再告知，當我們在取得有關房屋所有權證前向第三方出租康體中心，此乃違反城市房屋租賃管理辦法的若干規定。我們可能須要根據相關中國政府部門的規定，對不完全業權作出補救，以及支付罰款，數額為根據不完全業權物業的相關建築協議項下，應付代價的2%以上但少於4%。我們亦可能須要賠償不完全業權物業的用家及／或空置不完全業權物業所遭受的損失。

欠缺不完全業權物業的房屋所有權證已存在一段長時間。我們認為（儘管我們並無明確計劃糾正狀況）欠缺有關證書對本集團的營運及業務並無重大影響，因為(1)所有不完全業權物業均不作開發或銷售之用，及將不會對本集團構成很多收入或利潤，因此，對本集團的業務並無重大影響；(2)不完全業權物業的建築面積佔本集團所擁有的樓宇的總建築面積1%以下；以及(3)不完全業權物業的賬面淨值僅為本集團擁有的物業的總賬面淨值1%以下。此外，我們認為儘管我們必須要遷離任何不完全業權物業，惟全部不完全業權物業均為本集團自用及不用作銷售及開發用途，這將不會對本集團的業務及／或營運造成重大不利影響，並認為本集團將能找到另一物業／地點以容納該等設施。

出租人並未就我們於中國所租用的若干物業取得業權權證。該等物業為我們用作儲存、綠化、園林、工人居住的臨時工棚或其他對業務而言不屬重要的用途。我們認為該等物業的業權有所缺憾並不會對我們的業務及／或營運構成任何重大不利影響。該等物業概無產生或將不會產生營業額或營運利潤。由於該等物業的用途及其不重要的價值對我們的營運及／或業務並不重要，倘我們無法使用該等物業，董事認為於附近重新遷置或找尋其他相若的物業並不困難。有關該等出租物業的詳情，請參閱本招股章程附錄四的「物業估值」。

然而，必勝及多美已同意以本集團為受益人，就任何由本公司擁有不完全業權的物業，包括不完全業權物業、所收購的土地利益及租賃土地權益（並無有關土地使用權證）及於南沙的物業（並無有關房屋所有權證）所產生的任何虧損及損失，對本集團提供彌償保證。

競爭

中國房地產行業競爭非常激烈。競爭要素包括土地儲備量及地理位置、所提供的物業類型、受客戶認知程度、品牌知名度、價格和設計質素。我們現有及潛在的競爭對手包括中國境內大型國有及民營房地產開發商，其次是香港及亞洲各地的房地產開發商。我們許多競爭對手的財務、營銷、土地及其他資源均較我們豐富，並在若干市場擁有更顯著的規模經濟、更廣泛的品牌認同、更悠久的往績以及更穩固的關係。我們的主要競爭對手包括在我們營運的地區擁有業務的萬科企業股份有限公司、雅居樂地產控股有限公司、廣州富力地產股份有限公司及合生創展集團有限公司。有關競爭的進一步資料，請參閱「風險因素 — 與業務有關的風險 — 中國尤其廣東省內競爭加劇對我們業務及財政狀況可能造成不利影響」一節。

知識產權

順德碧桂園公司已經向中華人民共和國商標局註冊「碧桂園」中文文字標記以及標誌形式的商標及服務標誌，包括建築、房地產租賃、房地產管理及房地產代理等多個類別。

於2007年3月27日，順德碧桂園公司分別與清遠碧桂園公司、均安高爾夫俱樂部公司及現有股東訂立商標許可協議，就其業務（除清遠碧桂園公司的業務外，該等業務為本集團建築的住房物業的配套服務）授出「碧桂園」及若干其他商標以及服務標記的非專利使用權。清遠碧桂園公司於日期為2007年3月27日，由清遠碧桂園及假日半島酒店公司訂立的商標許可協議中，亦已向我們的全資子公司假日半島酒店公司授出營運業務的「假日半島」商標及服務標誌（清遠碧桂園公司已於中國申請登記此商標）的非專利使用權。見「關連交易」。

我們亦為網站域名「bgy.cn」、「bgy.com.cn」、「countrygarden.cn」及「countrygarden.com.cn」的擁有人。詳細資料請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料 — B. 有關業務的其他資料 — 2. 知識產權」。載於我們的網站的資料並不構成本招股章程的部分。

保險

我們已就我們的房地產公共設施及酒店經營地方的公眾責任及財產保險投保。此外，我們為我們的員工投保社會保險，而我們的物業管理子公司亦就其營運業務提供物業管理責任保險的保障。然而，我們並未就建築期間不履行合同及建築期間與建築和安裝工作有關的任何其他風險提供任何保險保障。與我們相信屬中國房地產開發業內慣例一致，我們亦未就我們物業建築期間可能造成的其他人身傷亡或物業損壞投保，但我們已就建築工人可能發生的人身傷亡購買意外保險（即員工責任保險）。

為確保工程的質素及安全，建築工人在建築施工過程期間須遵守我們的標準及規格。我們亦聘請合資格的監理公司監察建築施工過程。根據中國法律，在建物業的所有人或管理人須承擔由於建築工程而造成的人身傷亡事故的民事責任，除非所有人或管理人能夠證明自己沒有過失。由於我們已採取上述措施防止建築工程意外及人身傷亡，我們認為如果有人對我們提出人身傷亡索償，我們一般將能夠證明我們作為物業擁有人並無過失。

我們認為我們現已給予足夠保險保障，而我們所購買的保險單的條款亦符合中國業界的常規。然而，我們可能沒有足夠的保險保障免受業務經營中所產生的虧損及損失等風險。詳情見本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們並無為業務的潛在損失及索償投保」及附錄六「有關中國房地產業法律概要」。

環保事項

中國政府的環保法律、法規規定，倘建築專案包括環保設施，該等環保設施需通過環保機關驗收，並取得竣工驗收批覆後方可投入使用。假如建築專案並無包括任何環保設施，則無須取得前述批復。

本公司的中國法律顧問告知吾等，本集團的業務為物業開發，而相關業務無需建設環保設施，故無須環保機關的批准。然而，我們所開發的各房地產項目須根據中國的環保法例法規，於施工前進行環境評估。詳情見本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 環境問題的潛在責任可招致重大成本」。

我們的董事確認，截至最後可行日期，我們並無違反任何適用的環境保護法律及法規，而導致環保機關徵收罰款，及我們並無面對重大法律訴訟、仲裁或行政處罰。

法律訴訟

我們不時於正常業務過程中涉及法律訴訟或其他糾紛，這些訴訟或糾紛主要包括與我們客戶的爭議，而就有關我們的整體經營業績而言，我們並無產生重大法律成本及開支。我們未發現其他任何向我們提出，並可對我們的業務或經營業績構成重大不利影響的現存或尚未結案的重大法律訴訟、申索或爭議。

於2006年12月31日，本集團的一名第三方未償還應收款為人民幣182.7百萬元，包括向第三方所作的貸款。我們的中國法律顧問告知，由於本集團並非一所獲准從事貸款業務的金融機構，因此本集團所作的貸款違反中國有關銀行管理系統的法律法規（包括中國人民銀行於1996年6月28日頒布的貸款通則）。

現行的中國法律法規並無清晰訂明違反中國法律法規所訂立的貸款協議中對各方的處罰。然而，根據中國最高人民法院就企業貸款合同下倘借方逾期不歸還貸款如何處理拖欠貸款事宜的批覆，倘貸方或借方就借方未能還款而向法庭入稟申索，對於雙方未於貸款協議約定及貸方未收取利息的，人民法院會作出要求借方償還本金予貸方並向法庭支付相當於銀行利息的判決。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為本集團向第三方所作的貸款並無計息，而倘法庭收到申索的入稟，僅借方將受到處分。倘法庭無收到申索的入稟，並無任何法律法規就其違反中國法律法規處罰借方或貸方。

截至最後可行日期，我們並無遇到任何引致重大工程延誤的情況，或因任何預售項目未能按時完工或就代表我們的客戶申請個別房產所有權證延誤而收到我們的客戶的任何重大申索。此外，於過往記錄期間，本集團並無就閒置土地被中國政府徵收任何土地閒置費用或罰款。本公司並無為有關土地閒置費用或罰款作出任何撥備。見本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們不時可能因營運業務而涉及法律及其他程序，繼而或會負上重大法律責任」及「風險因素 — 與中國房地產業有關的風險 — 中國政府不時採取限制措施抑制房地產過熱，可能使該行業的增長率放緩」。此外，我們所有中國境內子公司的適用稅項類別及稅率（包括但不限於土地增值稅）均符合有關中國稅法及法規。

執照、監管機構批准及合規紀錄

截至最後可行日期，我們於全部重大方面均符合有關中國房地產業的相關中國法律規定，包括授權持有有效的營業執照及有關的資質證書（例如房地產開發企業資質證書、物業管理企業資質證書及建築企業資質證書）。根據我們的中國法律顧問競天的意見，除上述的執照和證書外，我們的業務無需取得中國批文及證書。

與控股股東的關係

全球發售完成後，必勝將直接持有本公司已發行股本約59.5%的股權（假設超額配股權不獲行使），及因而成為控股股東。楊惠妍持有必勝已發行股本的100%，亦被視為控股股東。於最後可行日期，除於本集團持有股權外，楊惠妍亦連同其他現有股東持有清遠碧桂園公司及清遠文化公司的全部權益。清遠碧桂園公司是於2001年11月12日在中國註冊成立的有限公司並為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括單體住宅、聯體住宅及多層洋房。清遠文化公司為一家於2005年8月17日在中國註冊成立的有限責任公司，其經營一個位於清遠的主題公園。

清遠假日半島位於清遠清城區石角鎮。項目發展由清遠碧桂園公司負責，該公司由我們的現有股東，即楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘分別擁有52%、12%、12%、12%及12%。項目的總佔地面積為3,088,715平方米，預期總建築面積約為1,092,349平方米。於2007年1月31日，已完成項目規劃的項目的預期總開發成本估計約為人民幣3,579.8百萬元，而有關款項將由銀行借款及預售物業的收入提供資金。

項目於2004年開始動工。於2007年1月31日，竣工物業的總佔地面積為677,840平方米，其中總建築面積約為305,960平方米。在建物業的總佔地面積為2,410,876平方米，其中總建築面積約為783,817平方米。截至2007年1月31日，清遠假日半島在建及計劃將會發展的物業的預期建築面積佔本集團在建及計劃將會發展的物業的建築面積的4.3%。截至2006年12月31日止三年內，由清遠碧桂園公司開發的房地產項目仍在建設階段。項目預售於2004年開始，但於2004年及2005年只售出少量單位，而項目的大型預售至2006年才開始。同時，項目的建設工程仍在進行並仍然產生開發成本。只在物業建設已竣工並交付予買家時，物業銷售收入才可被確認。由清遠碧桂園公司於2005年及2006年預售的物業，大部分將於2007年交付予買家，因此，這些物業銷售所得的收入將於2007年才被確認。因此，清遠碧桂園公司於截至2006年12月31日止三年內仍然是虧損的。根據清遠碧桂園公司的中國賬目，截至2004年、2005年及

2006年12月31日止三個年度各年，清遠碧桂園公司的負債淨值分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣64.5百萬元，而同期本集團的資產淨值分別為人民幣1,747.2百萬元、人民幣2,321.8百萬元及人民幣1,475.4百萬元。大型的項目預售將繼續於未來年度進行。已預售的物業將自2007年起，分多個階段竣工並交付予買家，而清遠碧桂園公司預期於2007年起會產生利潤。截至2007年12月31日止年度，清遠碧桂園公司將會產生的預期總銷售收入約為人民幣1,099.1百萬元而淨利潤估計為人民幣134.7百萬元。

清遠假日半島為現時由清遠碧桂園公司負責進行的唯一房地產開發項目，而截至最後可行日期，清遠碧桂園公司並無其他潛在或擬建項目。

截至2006年12月31日，清遠碧桂園公司及清遠文化公司分別有大約512名及65名員工。我們概無任何執行董事或高級管理層成員於清遠碧桂園公司及清遠文化公司擔任董事或管理人員，這是由於這些公司擁有各自的管理隊伍以及獨立營運。

如本招股章程「歷史、重組及集團架構」所述，楊惠妍已決定將其於清遠碧桂園公司享有的股息捐予慈善機構，因此現有股東決定不將該項目計入本集團內。

楊惠妍的父親楊國強創辦了一項免費、純慈善的國華紀念中學（「該學校」），面向本國招收貧困優秀生，並豁免其在國華紀念中學之學習費用及其他費用；以及倘其上大學，亦將承擔其學習費用及其他費用。國華紀念中學基金會於2003年12月由該學校成立。由2003年至2005年，楊惠妍及其父親捐贈約人民幣260百萬元予該學校。於2007年1月31日，在校學生391人，該校並已資助在讀大學學生249人。楊惠妍估計每年該校的費用支出約人民幣30百萬元。

楊惠妍計劃在鞏固現有學生規模的基礎上，繼續逐步擴招至每年約500人，預計相應所需的開支將會達每年人民幣83.3百萬元。為不影響本公司的股東（特別是小股東）的權益，楊惠妍決定以其在清遠碧桂園公司（一家由現有股東持有的公司）享有的全部股息作為該學校辦學經費的支持及用於其他的公益慈善事業的用途。相信該中學的慈善義舉、免費為國家作育英材，會對集團的發展起正面、積極的作用。

清遠碧桂園公司的控股股東楊惠妍認為其於清遠碧桂園公司享有的股息將足以向國華紀念中學及其他慈善機構作出捐款，而儘管清遠碧桂園公司開發的現有房地產項目竣工後，其產生的利潤及楊惠妍應佔的利潤亦將足以令楊惠妍於其他不競爭新增業務作出投資，因而可產生進一步利潤用作慈善用途。此外，根據2004年2月5日財務部及國家稅務總局聯合發出的

《關於教育稅收政策的通知》，以及2007年1月18日財務部及國家稅務總局發出的《關於公益救濟性捐贈稅前扣除政策及相關管理問題的通知》，納稅人通過民政部門批准以及中國相關機關的財務及稅收部確認的中國機構向教育界所作的捐款，可就全數捐款享有企業所得稅或個人所得稅的稅項減免。因此，倘由清遠碧桂園物業發展有限公司直接作出有關捐款，則可作更多捐款。

清遠文化公園 (Qingyuan Cultural Park) 位於清遠清城區石角鎮。項目發展由我們的現有股東，即楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘分別擁有52%、12%、12%、12%及12%的一間公司清遠文化公司負責進行。清遠文化公園 (Qingyuan Cultural Park) 乃興建作為清遠假日半島的配套設施。清遠文化公園 (Qingyuan Cultural Park) 的面積為約為112,800平方米，相等於本集團唯一營運的主題公園 Lychee Cultural Park (紅荔文化公園) 約62%。根據清遠文化公司的中國賬目，截至2004年及2005年12月31日止年度，清遠文化公司的資產淨值分別為零及約人民幣0.4百萬元，而截至2006年12月31日止年度的負債淨值為人民幣17,820元，對比本集團同期的資產淨值分別為人民幣1,747.2元、人民幣2,321.8元及人民幣1,475.4元。由於清遠碧桂園公司 (清遠假日半島的項目公司) 並不包括在本集團內，因此現有股東決定，清遠文化公司亦將不會包括在本集團內。

清遠碧桂園公司及清遠文化公司的管理團隊與本集團的不同，而本集團的業務營運乃完全獨立於清遠碧桂園公司及清遠文化公司的業務營運，惟由本集團向清遠碧桂園公司提供的室內裝飾服務及建築服務則屬除外，進一步詳情載於「關連交易」一段。清遠碧桂園公司及清遠文化公司的董事及高級管理層，為獨立於本集團或彼等各自聯繫人的董事、高級管理層及股東，並與彼等無關連。本集團自成立以來，均由本集團的現有管理團隊管理及經營，而本集團的管理團隊概無成員於清遠碧桂園公司及清遠文化公司擔任任何職位。本集團的財政系統亦獨立於該兩家公司。截至2007年2月28日，向清遠碧桂園公司及清遠文化公司提供的貸款或來自彼等的貸款及應付彼等及應收彼等的結餘 (貿易結餘淨額) 為零。由於本集團的管理、營運及財政系統均全部獨立於清遠碧桂園公司及清遠文化公司，我們相信本集團與清遠碧桂園公司及清遠文化公司可按正常商業關係，獨立經營其業務。

清遠碧桂園公司經營的業務與我們從事房地產開發業務的子公司經營的業務大致相似，故可能發生競爭。清遠文化公司所營運的業務可能與我們全資擁有的子公司紅荔文化村公司所營運的業務相似，該公司開發及營運一個位於增城的主題公園紅荔文化公園 (Lychee Cultural Park)。然而，紅荔文化公園 (Lychee Cultural Park) 是一個主要提供機動遊戲的遊樂園，而清遠文化公園 (Qingyuan Cultural Park) 則是為吸引遊客而興建的富有傳統中國建築物的景點，因此我們認為這兩個公園的性質大大不同。此外，儘管紅荔文化公園 (Lychee

Cultural Park) 及清遠文化公園 (Qingyuan Cultural Park) 均位於廣東省，然而，這兩個公園分別位於不同區域，即增城及清遠，而這兩個主題公園相距約100公里。兩家公司的目標客戶分別為增城及清遠的旅客。根據以上所述，我們認為紅荔文化公園及清遠文化公園所營運的業務將不會有實際或潛在競爭。有關該等競爭的風險的進一步資料，見「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們現有股東的利益與其他股東的利益可能不一致。」於最後可行日期，現有股東並無意在未來將清遠碧桂園公司及清遠文化公司注入本集團。

有關清遠碧桂園公司、清遠文化公司及現有股東不競爭承諾的進一步資料，見下文「不競爭承諾」。

我們的現有股東及其各自的聯繫人於中國亦擁有其他不競爭業務，如醫院、學校及自來水廠等。本集團及該等不競爭業務概無共同董事及高級管理層成員。

除以上所披露外，本公司控股股東並無參與任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。

現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司的不競爭承諾

就重組之事，我們已與現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司於2007年3月29日訂立不競爭契據（「不競爭契據」）。各現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司已共同及個別向我們作出不可撤回的承諾，自上市日期起及只要任何一位現有股東仍直接或間接或連同與其一致行動人士（定義見「收購及合併守則以及購回股份」）持有本公司已發行股本10%或以上（或控制行使該等股本的投票權或控制本公司董事會的組成，現有股東不得及需促使其各自的聯繫人（包括但不限於清遠碧桂園公司及清遠文化公司）不得（除下文所述者外）直接或間接（不論以股東、董事、高級人員、合作夥伴、代理人、貸方、僱員、顧問或以其他身份）從事與本集團所經營或將經營土地或房地產業務及相關業務（「上市集團物業業務」）將會或可能直接或間接地構成競爭的業務（不論以利潤、回報或以其他方式）。然而，此承諾概無載有限制現有股東或其任何聯繫人（包括但不限於清遠碧桂園公司及清遠文化公司）於上市日期後進行下列事項：

- (i) 收購或持有任何從事房地產業務（具體詳情載於不競爭契據）的公司所發行股本證券的權益，惟現有股東及／或清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司將不得直接或間接擁有該等公司已發行股本總額5%以上或控制行使該等股本5%以上的投票權或控制該等公司董事會的組成；及

業 務

- (ii) 根據不競爭契據的規定，持有或涉及清遠碧桂園公司及清遠文化公司的業務；

就以下方面，楊惠妍已進一步承諾，及其他現有股東及清遠碧桂園公司已進一步共同地、個別地及不可撤回地承諾促使：

- (a) 楊惠妍於清遠碧桂園公司的股息權益僅可用作以下用途：
- (i) 用作向政府教育及衛生部門，以及中國有關地區民政部門及財政及稅務部門認可的慈善及福利機構作出的捐款，並利用有關利潤幫助紓解貧窮（統稱「認可機構」）；
 - (ii) 設立發展基金以參與不會直接或間接與本集團業務競爭的業務，或持有其他公司的股份或投票權或控制其董事會，惟倘有關公司的業務與或可能與本集團的業務直接或間接競爭，則於該業務的持股或投票權不超過5%。由發展基金成立的有關業務須符合以下條件：
 - (1) 有關新增業務及本集團的業務並無存在競爭或潛在競爭；
 - (2) 清遠碧桂園公司及楊惠妍須促使經營該新增業務的公司向我們作出不競爭承諾，而條款與不競爭契據大致相同；
 - (3) 經營有關新增業務的任何公司的利潤及發展基金的本金僅可按本段第(a)段所述的相同方式運用；
 - (iii) 作為清遠碧桂園公司的營運資金；以及
 - (iv) 倘楊惠妍出售其於清遠碧桂園公司的權益，則來自有關銷售權益的所得款項須向認可機構捐出或根據上文第(ii)段用作設立發展基金；
- (b) 按上文第(a)(ii)分段所述，將向認可機構捐出的利潤或用作設立發展基金的金額須按年釐定，而任何未捐出或動用的金額僅可根據上文第(a)段運用；
- (c) 倘楊惠妍擬向任何機構及／或任何人士（惟於上文第(a)(i)分段所述則屬除外）捐出楊惠妍於清遠碧桂園公司的股息權益，則清遠碧桂園公司須，及楊惠妍須促使清遠碧桂園公司向我們的獨立非執行董事及／或彼等委聘的專業顧問提供該等機構及／或

人士的詳情，以及尋求獨立非執行董事的批准。未經本公司獨立非執行董事的大多數同意前，不得作出有關捐款；

- (d) 清遠碧桂園公司及楊惠妍將不時與受贈機構達成形式捐贈協議，並將會向本公司提供所有簽訂協議的副本；
- (e) 由清遠碧桂園公司及／或現有股東成立及最終持有的所有公司將向我們作出不競爭承諾（條款與不競爭契據大致相同），以確保彼等的業務並無與本集團競爭或潛在競爭；及
- (f) 在任何情況下，將不會以任何方式向楊惠妍分配清遠碧桂園公司的可分配利潤（包括清遠碧桂園公司清盤及解散）。倘未經本公司同意，現有股東將不會於不競爭契據的期間，修改清遠碧桂園公司組織章程細則。假如發生清盤及解散的情況，根據適用的破產法例，倘清盤人向所有清遠碧桂園公司債權人還款後有任何剩餘所得款項，則楊惠妍將指示清盤人將屬於楊惠妍的該等款項以處理清遠碧桂園公司應佔利潤般的相同方式捐出或使用。

現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司亦已向我們作出以下共同、個別及不可撤回的承諾：

- (a) 倘我們的獨立非執行董事認為有必要，可委託專業顧問協助彼等監督清遠碧桂園公司及／或上述第(a)(ii)段所述的發展基金及／或清遠文化公司的營運及採取任何必要行動（包括但不限於）委任聲譽良好的審計行，審核清遠碧桂園公司及／或發展基金及／或清遠文化公司（視乎情況而定）的賬目、公司記錄及文件，費用由清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司承擔（視乎情況而定），以確保並無與上市集團房地產業務出現競爭或潛在競爭，以確保清遠碧桂園公司及清遠文化公司及彼等各自的管理層遵守本契據的條文，清遠物業公司（Qingyuan Property Co.）、清遠文化公司及現有股東必須並必須促使（如適用）：
 - (i) 我們的獨立非執行董事有權監督清遠碧桂園公司及清遠文化公司的業務營運，並釐定清遠碧桂園公司及清遠文化公司以及彼等各自的高級管理人員有否遵守該契據所載承諾；
 - (ii) 我們的每名獨立非執行董事在接受委任前須以書面確認，聲明其獨立於本公司、清遠碧桂園公司、清遠文化公司及現有股東；

- (iii) 我們的獨立非執行董事將有權於任何時間要求取得清遠碧桂園公司及清遠文化公司的任何資料或文件以監督清遠碧桂園公司及清遠文化公司的營運，而他們將全面配合；
 - (iv) 就任何清遠碧桂園公司及清遠文化公司取得的新商機而言，如該等商機可能與本集團的業務競爭，我們的獨立非執行董事有否決權。假如清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司(視情況而定)得悉該商機，彼等須於之後七日內以書面向本公司董事會提供任何該商機的詳情，而現有股東須促使於收到該資料後三個營業日內，該等詳情已提供予我們的獨立非執行董事。
 - (v) 倘任何我們的獨立非執行董事發現清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司及／或彼等各自的高級管理人員違反不競爭契據或彼等各自的高級管理人員違反其各自與清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司訂立的聘用或委任合同，則我們的獨立非執行董事將代表本公司及／或清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司，並在不損及本公司的任何其他權利或補救措施的情況下，有權要求採取適當補救措施以彌補違規行為(包括但不限於終止該違規行為及／或解聘清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司有關高級管理人員)。現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司各自承諾並承諾促使清遠碧桂園公司及清遠文化公司有關高級管理人員迅速而有效地依照我們的獨立非執行董事的要求行事，並在情況許可下，糾正及彌補任何過失；及
 - (vi) 現有股東將不會採取任何(直接或間接)措施影響我們的獨立非執行董事的判斷。
- (b) 清遠碧桂園公司及清遠文化公司管理層(包括但不限於彼等各自的主席、法人代表、總經理及副總經理(倘適用))將仍完全獨立於本集團所有成員公司，及該管理層不得為本公司管理層的成員。現有股東將並將促使任何其他有重大利益的董事就與本集團有衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並就這些潛在衝突事宜於本公司董事會會議及股東會議上放棄投票權；
- (c) 於處理有關收購清遠碧桂園公司或清遠文化公司或其任何公司的權益，或彼等於土地及／或樓宇的權益事宜的本公司董事會會議及股東大會上，現有股東將放棄投

票，及將會促使擁有重大權益的本公司任何其他董事放棄投票。除現有股東外，目前概無其他董事將就與本集團有衝突或潛在衝突的事宜擁有重大權益；

- (d) 現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司須就執行不競爭承諾提供全部所需資料；
- (e) 各現有股東須促使概無本集團成員公司向清遠碧桂園公司及清遠文化公司或彼等各自的公司(如有)提供任何財務資助(包括就清遠碧桂園公司及清遠文化公司或彼等各自的公司(如有)的還款責任提供擔保)，及清遠碧桂園公司及清遠文化公司或彼等各自的公司(如有)不得接納該財務資助；及
- (f) 清遠碧桂園公司、清遠文化公司及現有股東已確認，除了本集團授予清遠碧桂園公司的商標許可證及向其提供的裝飾服務及建築服務，及清遠碧桂園公司向本集團一家子公司授予使用標誌的許可證(詳情列於「關連交易」一節)之外，清遠碧桂園公司、清遠文化公司及彼等各自的子公司及聯營公司之間，及另一方面與本集團之間概無關連交易。

現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司亦於不競爭契據期間作出共同、個別及不可撤回的承諾：

- (I) 清遠碧桂園公司或其任何公司或清遠文化公司擬轉讓、轉移、出售、租賃、授權、或出讓其於土地及／或樓宇的任何權益；或
- (II) 現有股東擬出售彼等於清遠碧桂園公司或清遠文化公司的任何股本權益予任何人士(「建議受讓人」)，

清遠碧桂園公司及／或其公司或清遠文化公司或現有股東(視乎情況而定)須盡快(i)向本公司發出通告(「轉讓通告」)，其中列明建議受讓人的身份、有關擬轉讓、轉移、出售、租賃、授權、或出讓其任何土地使用權的條件(包括但不限於第三方支付代價)，或出售彼等於清遠碧桂園公司或清遠文化公司的股本權益及(ii)披露本公司作出投資決定時合理所需的一切其他資料。我們的獨立非執行董事有權於得悉轉讓通告的30天內決定是否按與建議受讓人相同的條款及條件作出有關收購。

現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司各自進一步共同、個別及不可撤回地契諾及承諾於不競爭契據期間及該契據終止後兩(2)年內，彼等不得向身為本公司的客戶或潛在客戶的人士、商號、公司、法團、合夥公司或機構招攬本公司涉及或從事的業務，而就此而言，潛在客戶指本公司已向某名人士提出建議或簡佈以與該名人士建立業務關係的人士，或與之

訂立有關發展本公司業務的任何重大合同的人士，及代表其或任何其他人士、商號或公司招募或竭力促使本公司任何成員公司的任何僱員、前僱員及代理，為與上市集團房地產業務將會或可能構成直接或間接競爭的業務的任何其他人士、商號或公司工作。

清遠碧桂園公司、清遠文化公司及現有股東亦分別共同及個別地承諾作出彌償保證(以稅後基準計算)，使本公司(本身及作為本集團各成員公司的受託人(分別為「獲彌償人士」))免受因清遠碧桂園公司及／或清遠文化公司及／或現有股東未能遵守不競爭契據的任何條款而令獲彌償人士蒙受、支付或產生的任何及所有直接及間接的損失、損害(包括計及清遠碧桂園公司及清遠文化公司賺取的所有利潤或利益)、成本及開支(包括合理的訟費)所影響。

該公司須就獨立非執行董事對有關執行不競爭承諾事項所審閱的事宜，通過年報或向公眾公布，對有關決定作出披露。現有股東亦須於本公司年報，就其遵從不競爭承諾作出年度聲明。有關披露須與「企業管治報告」內作出的自願性披露原則一致。

楊國強的不競爭承諾

為了消除任何現存或於將來與本集團競爭的業務，楊國強於2007年3月29日與本公司訂立不競爭契據，據此其確認／承諾的事項中包括：—

- (a) 於不競爭契據之日，其未嘗經營直接或間接與本集團業務構成競爭的業務的實體，或於當中持有權益；
- (b) 只要其仍為本公司董事及／或主席，其將不會及將促使其聯繫人不得直接或間接從事(不論以股東、董事、高級人員、合作夥伴、代理人、貸方、僱員、顧問或以其他身份)從事與本集團所經營或將經營業務將會或可能構成競爭的業務(不論以利潤、回報或以其他方式)；
- (c) 只要其仍為本公司董事及／或主席，倘其或其聯繫人獲得／確定從事與本集團業務構成競爭的業務的機會，其或其聯繫人將於實際可行的情況下盡快通知本公司有關的機會，而本公司於之後三個月內有權要求其或其聯繫人准許本集團捉緊機會，以及倘本公司決定捉緊這個機會，其將竭力協助本集團獲得有關機會；以及
- (d) 只要其仍為本公司董事及／或主席，其將不會(i)向身為本集團客戶或潛在客戶的人士、商號、公司、法團、合夥公司或機構招攬本集團涉及或從事的業務；及(ii)代表其或任何其他人士、商號或公司招募或竭力促使本集團任何成員公司的任何僱員、前僱員及代理，

為從事與本集團所經營或將經營業務將會或可能構成直接或間接競爭的業務的任何其他人士、商號或公司工作。

儘管楊先生於上述(b)至(c)項作出承諾，然而，此承諾概無載有限制楊先生於上市日期後進行收購或持有任何從事房地產業務或相關業務的公司所發行股本證券的權益，惟楊先生將不會直接或間接擁有該公司已發行股本總額5%以上或控制行使該等股本5%以上的投票權或控制該等公司董事會的組成。

獨立於現有股東

雖然現有股東亦為我們的執行董事，且我們的業務經營涉及與由現有股東及其親屬控制的公司交易，我們能夠獨立於現有股東經營及進行我們的業務。

供應商／生產物料來源

我們向由現有股東及／或其直系親屬成員控制的公司購買建築物料，有關公司亦向我們提供設計服務及供水，而有關建築物料、設計服務及供水的金額僅佔本集團於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年生產總成本分別約5.8%、4.6%及3.6%。我們的董事確認有關產品及服務乃於一般及正常業務過程中向本集團供應，及按一般商業條款訂立(包括定價)。

於我們業務營運中，我們僅大量使用由現有股東擁有的博意建築設計院有限公司提供的項目設計服務。通過我們的全資子公司，即騰越建築工程公司及雅駿裝飾公司，我們本身擁有建築工程及裝修和裝飾工程的能力。我們亦進行本身的銷售及營銷，以及物業及酒店管理經營。我們全部的房地產開發項目的景觀及綠化設計服務乃由獨立第三方佛山市順德區順茵綠化設計工程有限公司提供。

我們透過公開招標的方式取得物料，而我們就定價方面並無公開的基準。於取得供應時，我們的採購部所採取的程序為至少向兩家潛在供應商要求報價。假設不同供應商可以相同的質量或水平供應產品，我們將主要根據價格或服務收費選擇供應商。我們的採購部亦考慮其他因素，例如產品質素、交付是否準時、付款方法及售後服務，以決定選擇若干物料或產品的供應商。所有參與公開招標的供應商將獲通知有關挑選的結果及原因。我們的採購部於考慮向獨立供應商或由現有股東及／或其直系親屬成員控制的公司採購時嚴格遵守有關挑選程序及標準。我們的獨立非執行董事認為該機制於選取物料供應商方面與一般的商業慣例一致，以及倘嚴格施行，將確保與由現有股東及／或其直系親屬成員控制的公司進行的交易乃按正常商業條款進行。

現有股東作為董事並無參與我們的採購部的挑選過程，而該部門擁有本身的人員負責有關工作。我們已制定內部措施，使我們的採購部員工不得參與與其或彼等關係密切之家屬成員有利益或有關的供應商的挑選過程。挑選過程因而獨立於在有關交易中擁有權益的現有股東或其他董事或任何其他員工，或不受彼等的影響。

於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們將繼續向博意建築設計院公司取得物業及室內設計服務、向樂而康玻璃鋼製品公司採購玻璃鋼製品及向鴻業水泥製品公司採購水泥製品以及向江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司取得供水，以上全部公司均由現有股東或其直系親屬擁有或控制。（有關該等交易的進一步資料，見「關連交易」。）於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們與由現有股東及／或其直系親屬成員控制的公司的全部其他購買建築物料交易已經於2006年12月31日或之前終止。董事認為我們能夠容易地向由現有股東或其直系親屬擁有或控制的公司以外的供應商取得物業及室內設計服務以及建築物料。

我們將於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年繼續向樂而康玻璃鋼製品公司購買絕大部分玻璃鋼製品。而於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，博意建築設計院公司為我們的房地產開發項目提供所有物業設計服務、鴻業水泥製品公司提供大部分我們購買的水泥製品，而江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司為我們的主要供水商，我們預計由該等供應商分別提供的物料及服務的百分比於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將會逐步減少。此乃由於我們的新房地產開發項目所處地區需由其他供應商提供有關物料及服務。

此外，就順德、番禺及增城區的玻璃鋼製品、水泥製品、設計服務及供水，本公司認為有足夠數目的其他獨立第三方供應商，供應有關物料及服務。事實上，本集團現正就提供物料或服務聘用若干有關獨立供應商。因此，董事認為本集團就有關物料及服務一直與獨立供應商保持及建立良好的商業關係。在有關情況下，董事認為我們在有需要時，除現有股東及／或彼等關係密切之家屬成員擁有或控制的公司外，亦可向獨立供應商取得有關物料及服務的供應。

獨立管理

雖然大部分執行董事為現有股東或其親屬，我們負責日常經營及本集團行政的高級管理層包括非現有股東或其親屬的人士。本公司的總裁及執行董事崔健波為本集團的行政總裁，主要負責我們的日常經營及一般行政管理。此外，我們的合資格會計師及公司秘書，以及全部高級管理層員工均獨立於現有股東。

我們已制定內部政策及程序來處理我們的董事及本集團之間的利益沖突。根據我們的內部監控程序，所有僱員（包括我們的董事）須向人力資源部（或倘為董事或部門主管，則向總裁）匯報本集團與相關僱員之間的任何潛在利益沖突，以及可合理預期將導致利益沖突的任何交易或關係。資料將紀錄於由公司秘書辦事處存置的紀錄冊，於董事會會議時可供審閱。此外，任何僱員（包括董事）或其直系親屬訂立涉及本集團的交易或買賣須預先由人力資源部或總裁（倘為董事或部門主管）批准。

我們的公司章程規定，倘董事或其聯繫人於若干事項上擁有重大權益，而有關事項為董事會會議上提呈供考慮及投票的決議案的主題，則該董事不得出席有關董事會會議。另外，根據我們的內部企業管治手冊，董事會有職責決定任何董事可否就可能產生利益沖突的事宜參與討論或投票。需實際召開董事會會議討論有關事宜（而非通過書面決議案決定），而無利益沖突的獨立非執行董事須出席有關會議。

我們的董事並非由現有股東及／或其親屬擁有或控制的公司的董事，且並無參與管理由現有股東及／或其親屬擁有或控制的公司，此等公司將繼續與我們進行銷售及採購交易，而本集團及該等公司之間並無共同董事或高級管理層成員。如「歷史、重組及集團架構—歷史及發展」一節所述，我們的現有股東、楊國強、崔健波、楊志成及楊永潮曾為順德碧桂園公司管理委員會的成員，而楊志成及楊永潮亦為楊國強的侄兒。崔健波、楊志成及楊永潮曾獲委任為楊國強的代名人，並曾按照楊國強的指示投票。於2005年楊國強將於本集團的權益轉讓予楊惠妍（如上述一節所述）後，彼等成為楊惠妍的代名人。然而，這些安排為順德碧桂園公司管理委員會之前的安排，並於重組完成時停止。該等安排並不適用於本公司的董事會。概無據此任何董事乃為任何其他董事的代名人或須按其指示投票的安排或協議。然而，為確保事宜僅由無任何潛在利益衝突的董事考慮及批准，就全部或任何現有股東或其聯繫人擁有重大權益故無法出席有關董事會會議及不能投票的事宜，崔健波、楊志成及楊永潮亦將不會出席有關董事會會議及就董事會決議案投票批准有關事宜。在此情況下，獨立非執行董事將履行其職責，於董事會上就決議案作出決策及投票。三名獨立非執行董事當中的兩名亦由於在若干於香港上市的房地產開發及建築公司或房地產投資信託公司擔任董事而取得相關經驗。故此，董事認為，倘有現有股東或其聯繫人發生利益沖突的情況，例如其擁有重大權益的公司與本集團產生競爭或與本集團訂立交易，董事會將仍能夠正常及有效地運作。此外，獨立非執行董事將以獨立角度考慮事宜。基於上述原因，我們的董事認為，倘若干董事因現有股東與我們之間的利益沖突而無法參與董事會會議時，本集團的經營將不會受影響，而少數股東權益亦將獲保障。

現有股東與我們之間的其他交易

現有股東與本集團之間的全部過往貸款及其他形式的財務資助已解除。我們並不依賴現有股東的任何借款、質押或貸款擔保。

我們於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年向現有股東及其直系親屬成員售出物業，而該等交易可能在將來不時繼續進行。我們向現有股東及其直系親屬成員售出的物業僅約佔我們於2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年總銷售收入約0.01%、0.07%及0.42%。我們不依賴現有股東銷售物業。

關連交易

我們在正常業務運作中，與本集團若干董事及他們的聯繫人簽訂了多項持續協議，而根據上市規則他們為本公司的關連人士。股份於聯交所上市後，以下交易將構成上市規則下本公司的持續關連交易。

(A) 獲豁免申報、公布及獨立股東批准規定的持續關連交易

(1) 授予商標特許

順德碧桂園公司為「碧桂園」(以中文字款形式)商標及以及形式的服務標記(「該商標」)在中國的註冊擁有人。(有關我們全部註冊商標的整份名單，請參閱「附錄七法定及一般資料—知識產權」)。於2007年3月27日，順德碧桂園公司與以下各方(「特許持有人」)就下列營運給予該商標的非獨家使用權訂立商標特許協議：

特許持有人	特許用途
清遠碧桂園公司	在清遠市清城區石角鎮開發房地產
均安高爾夫俱樂部公司	位於佛山市順德區均安鎮的高爾夫球俱樂部的營運
現有股東	廣東碧桂園學校、增城市鳳凰城中英文幼兒園、增城市鳳凰城中英文學校、增城市荔城中英文幼兒園、廣州市番禺區華南碧桂園學校及廣州市番禺區華南碧桂園幼兒園的營運

附註： 就於與現有股東訂立的商標特許協議，特許使用的商標亦包括另外兩個以順德碧桂園公司名義，於中國註冊的學校及幼兒園服務標誌。

特許持有人根據商標特許協議獲准將該商標用於本集團建築住房物業配套服務的業務或運作(除清遠碧桂園公司者外)，而該等業務或運作並無與本集團業務競爭。各商標特許協議由2007年1月1日開始生效，直至有關特許持有人終止使用該商標的營運。在順德碧桂園公司與特許持有人簽訂商標許可協議之前，特許持有人就使用商標而收取的特許費用為零。

關 連 交 易

由於清遠碧桂園公司的業務或營運所帶來的大部分收入用作慈善用途，我們相信，向清遠碧桂園公司授予非獨家商標使用權對本集團的公眾形象有正面影響，而從社會角度看亦對本集團有利。我們的董事亦認為，向均安高爾夫俱樂部公司及現有股東授予非獨家商標使用權以營運學校及幼兒園對我們有利，因該等設施為我們的房地產開發項目的配套設施，會令相關項目增值以及有利於我們的業務。

根據順德碧桂園公司與清遠碧桂園公司之商標特許協議，清遠碧桂園公司將就截至2009年12月31日止三個年度各年使用該商標分別支付特許年費約人民幣1.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.9百萬元。該等特許年費乃按我們的21個房地產開發項目下的房地產開發業務及清遠碧桂園公司的房地產開發項目的商標品牌推廣平均估計開支計算。（我們擬特別就我們的六個新建項目，即肇慶碧桂園、惠陽碧桂園、滿州里碧桂園、泰州碧桂園、沈陽碧桂園 — 道義及沈陽碧桂園 — 花山分別地分配推廣支出。）截至2007年、2008年及2009年12月31日止三年各年，我們擬就有關房地產開發業務的商標品牌推廣活動分別耗資約人民幣27百萬元、人民幣20百萬元及人民幣20百萬元。2007年的預算比其後兩年略高，這是因為本集團擬安排一系列配合建議股份於聯交所上市的商標推廣活動，以及拓展推廣活動的範圍，因而於2007年產生更多推廣開支。由於22個房地產開發項目於該三年在其房地產開發業務將會使用或繼續使用這註冊商標（就此將會產生有關品牌宣傳開支），我們將品牌推廣的總開支於該三年攤分，以計算清遠碧桂園公司每年特許費。2009年12月31日後，清遠碧桂園公司須支付以上述方式計算出的特許年費。

就獲授於其各自業務及營運中使用該商標之特許權之其他特許持有人而言，順德碧桂園公司就使用該商標向其各自收取每年人民幣10,000元之象徵式特許費。該象徵式特許費乃基於我們現時及日後不會就於該等特許持有人之業務及營運中推廣該商標產生任何開支，以及其業務及營運為對我們的房地產開發項目帶來價值並有利於我們的業務之配套設施及服務之考慮因素作出。我們的董事認為，倘順德碧桂園公司向獨立第三方發出相同業務及營運的使用商標許可，順德碧桂園公司亦會基於上述相同理由收取象徵式特許費用。我們的董事亦相信，向該等特許持有人收取之象徵式特許費將不會對該等大部分錄得虧損或利潤偏低之設施構成過重的負擔。

本集團的全資子公司假日半島酒店公司以標誌形式使用「假日半島 Holiday Islands」的商標及服務標記。清遠碧桂園公司已向中國商標註冊機關申請此商標及服務標記的商標註冊。清遠碧桂園公司已與假日半島酒店公司訂立日期為2007年3月27日的商標特許

關 連 交 易

協議，以向假日半島酒店公司授予於其業務營運中免費使用該商標的非獨家使用權，由2007年1月1日起計為期十年，假日半島酒店公司有權選擇按相同條款重續協議十年。

清遠碧桂園公司由楊惠妍擁有52%、楊貳珠擁有12%、蘇汝波擁有12%、區學銘擁有12%及張耀垣擁有12%總股本權益。彼等均為現有股東，而各現有股東均為本公司的董事及關連人士。由於清遠碧桂園公司超過30%股本權益由本公司一名董事擁有，故彼為本公司關連人士的聯繫人。

均安高爾夫俱樂部公司由利達投資擁有54%，順德國際(香港)高爾夫鄉村俱樂部有限公司擁有30.92%及均安旅遊發展有限公司擁有15.08%。利達投資繼而由楊美容(楊國強的姐妹)擁有52%、楊敏盛(楊貳珠的兒子)擁有12%、蘇志賢(蘇汝波的兒子)擁有12%、張熾標(張耀垣的兒子)擁有12%及區結萍(區學銘的女兒)擁有12%。順德國際(香港)高爾夫鄉村俱樂部有限公司乃由楊麗芬(楊貳珠的女兒)所擁有及控制的公司擁有85%，故此為楊貳珠的聯繫人，其餘的10%及5%則分別由歐彩英及羅婉霏擁有。惟除歐彩英於我們的一家子公司均安碧桂園公司持有10%股權外，歐彩英及羅婉霏均為獨立第三方，而均安旅遊發展有限公司則為獨立第三方。均安高爾夫俱樂部公司及利達投資為楊國強先生(本公司董事及關連人士)的聯繫人。

因上述各商標特許協議的百分比率(除了盈利比率外)總計少於0.1%，因此，該等商標特許協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A.33條，本公司獲豁免上市規則第14A章的申報、公布及獨立股東批准規定。

(2) 從樂而康玻璃鋼製品有限公司購買玻璃鋼製品

我們一直向樂而康玻璃鋼製品有限公司購買玻璃鋼製品，以於我們的房地產開發項目建造公園及遊樂場等娛樂基建及設施。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，由本集團向樂而康玻璃鋼製品有限公司採購的玻璃鋼製品分別約達人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.1百萬元，即本集團購買的絕大部分玻璃鋼製品。該等產品並非由樂而康玻璃鋼製品有限公司向本集團獨家提供。董事預期，由於我們將自鄰近的獨立供應商就位於廣東省以外的項目取得有關產品，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們將向樂而康玻璃鋼製品有限公司採購的玻璃鋼製品的比例將減少至約65%至75%。本集團採購的玻璃鋼製品數量視乎須建造的康樂建築物及設施數量而定，後者亦視乎相關的綠化設計而定，於各個房地產開發項目的綠化設計均有所不同。

關 連 交 易

樂而康玻璃鋼製品有限公司由楊國強擁有46.8%、楊貳珠擁有10.8%、蘇汝波擁有10.8%、區學銘擁有10.8%、張耀垣擁有10.8%及鍾耀燦(為楊國強的姪女的丈夫及楊惠妍的表姐妹的丈夫)擁有10%。由於樂而康玻璃鋼製品有限公司超過30%股本權益由楊國強(本公司董事及關連人士)擁有，故彼為本公司關連人士的聯繫人。

我們的董事預期我們對樂而康玻璃鋼製品有限公司的玻璃鋼製品的需求，對比過往三年向樂而康玻璃鋼製品有限公司的年度採購額，於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將不會大幅增加，並估計由本集團向樂而康玻璃鋼製品有限公司每年採購玻璃鋼製品的最高金額，於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將分別不超過人民幣1.5百萬元。此估計是以我們的房地產開發項目的康樂建築物及設施(由樂而康玻璃鋼製品有限公司供應)過往所需的玻璃鋼製品數量為依據。我們相信，樂而康玻璃鋼製品有限公司能有效地向我們提供玻璃鋼製品，並能保證其玻璃鋼製品的品質能達到我們的要求，有關交易因而對我們有利，我們傾向自其取得玻璃鋼製品，而非廣東省其他供應商。

因截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們每年向樂而康玻璃鋼製品有限公司的購買玻璃鋼製品的採購量百分比率(除了盈利比率外)將少於0.1%，因此，該等交易構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A.33條，本公司獲豁免上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

(3) 順德碧桂園公司(作為業主)與博意建築設計院公司訂立的租賃協議

於2007年3月27日，順德碧桂園公司與博意建築設計院公司訂立租賃協議(「博意建築設計院租賃協議」)，據此，順德碧桂園公司同意出租位於佛山市順德區北滘鎮順德碧桂園B商場三層的物業予博意建築設計院公司，總樓宇面積約2,541平方米，用作博意建築設計院公司的辦事處。租賃協議由2007年1月1日起計為期三年，年租人民幣899,514元。我們的物業估值師世邦魏理仕有限公司已確認，根據博意建築設計院租賃協議應付的租金與現行市場租金相若。博意建築設計院公司於本集團總部的同一地點出租辦公室，使本集團能更有效地從博意建築設計院公司獲得設計服務。

博意建築設計院公司由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、區學銘及張耀垣分別擁有52%、12%、12%、12%及12%權益。由於博意建築設計院公司超過30%的股本權益由楊惠妍(本公司董事及關連人士)擁有，故博意建築設計院公司乃本公司關連人士的聯繫人。

關 連 交 易

博意建築設計院租賃協議項下的年租的百分比率(盈利比率除外)乃低於0.1%，根據博意建築設計院租賃協議進行的交易構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A.33條，本公司的持續關連交易獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公布及獨立股東批准的規定。

- (4) 順德碧桂園公司、增城碧桂園公司、廣州碧桂園公司(作為業主)與現有股東(作為租戶)就學校及幼兒園所在物業的租賃協議

於2007年3月27日，順德碧桂園公司、增城碧桂園公司、廣州碧桂園公司(作為業主)與現有股東(作為租戶)訂立租賃協議(「學校租賃協議」)，據此，下列物業(以及相關土地使用權)租賃予現有股東，用作我們若干房地產開發項目中的學校及幼兒園以及其教員宿舍地址：

業主	物業所在地	物業面積	物業用途
順德碧桂園公司	廣東省順德區北滘鎮 碧桂園	建築面積30,850.10平方米	作為廣東碧桂園學校 教員宿舍
增城碧桂園公司	增城區新塘鎮 廣源東路 碧桂園鳳凰城	建築面積32,384.86平方米 及佔地面積53,285.43平方米	作為增城市鳳凰城 中英文學校及增城市 鳳凰城中英文幼兒園 所在物業
增城碧桂園公司	增城區荔城街 荔城 碧桂園社區	建築面積4,894.00平方米 及佔地面積3,181.66平方米	作為增城市荔城 中英文幼兒園所在物業
廣州碧桂園公司	廣州番禺區 南村鎮華南 碧桂園住宅區	建築面積13,637.40平方米 及佔地面積5,613.60平方米	作為廣州市番禺區 華南碧桂園學校所在物業

關 連 交 易

業主	物業所在地	物業面積	物業用途
廣州碧桂園公司	廣州番禺區 南村鎮華南 碧桂園社區	建築面積4,644.90平方米 及佔地面積1,800平方米	作為廣州市番禺區 華南碧桂園中英文 幼兒園所在物業

學校租賃協議由2007年1月1日起計為期三年。現有股東須就上述物業支付年租總額，金額為以下兩者的較低者：(a)在該等物業經營學校及幼兒園的淨利潤總額的10%及(b)人民幣7,565,880元。後者相等於學校租賃協議下所有物業的年度公允租值總額，此總額由世邦魏理仕有限公司採用承包商的方法(當中考慮到樓宇的折舊重置成本)評估得出。此外，現有股東須負責該等物業的管理費及水電費。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，現有股東根據學校租賃協議應付的租金總額將不多於人民幣7,565,880元。

以上學校及幼兒園為我們有關房地產開發項目的配套設施，大部分為根據有關城市規劃局就購置目標地塊所定規劃設計條件所規定。這些配套設施之前由本集團的子公司營運。雖然我們的董事相信，該等配套設施可增加我們的房地產開發項目之價值，並有利於我們的業務，但由於(i)根據中國有關規定，本集團的子公司在重組後已成為外資企業，故不得於中國營辦學校；(ii)以上學校及幼兒園一直錄得虧損或利潤偏低；(iii)營辦該等設施並不屬我們的業務範疇以內，而我們的董事認為不宜於我們的業務中納入該等設施的營運；及(iv)我們的董事認為難以委聘願意承接營辦該等設施的獨立第三方，故本集團已終止經營該等學校及幼兒園。

因此，重組後，學校及幼兒園的經營已轉移給現有股東。租賃協議項下出租安排的目的是以便現有股東進行有關業務，以確保維持該等設施從而遵守中國有關規定以及繼續受惠於我們的房地產開發區內設有該等設施的好處。我們的董事認為，由現有股東而非其他第三方作為該等學校及幼兒園的經營者符合本公司的利益，因為這將有助確保該等學校及幼兒園的管理質素及水平得以維持。

現有股東為董事及為本公司關連人士。

因學校租賃協議的各個百分比率(根據有關物業於學校租賃協議下的公平租值計算，盈利比率除外)少於0.1%，因此，學校租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，而

關 連 交 易

根據上市規則第14A.33條，本公司獲豁免上市規則第14A章的申報、公布及獨立股東批准規定。

(B) 豁免遵守獨立股東批准規定惟須遵守申報及公告規定的持續關連交易

(5) 與江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司的供水協議

根據由順德碧桂園公司與江口水廠公司訂立日期為2007年3月27日的供水協議（「江口供水協議」），以及增城碧桂園公司與清源自來水廠公司訂立日期為2007年3月27日的供水協議（「清源供水協議」），江口自來水廠公司及清源自來水廠公司將於2007年1月1日起三年內分別於番禺及順德區及於增城區為我們的營運供水。供水將以分別不高於番禺區、順德區及增城區由獨立第三方營運的其他水廠所收取的費率定價。

我們相信，江口供水協議及清源供水協議確保向本集團位於番禺、順德及增城區房地產開發項目供水的質素及穩定性。此外，兩間自來水廠的水費並不高於政府管理的公眾自來水廠所收取的水費。

(a) 江口自來水廠公司

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，就江口自來水廠公司供水所支付的費用分別約達人民幣2.7百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.4百萬元。

江口自來水廠公司主要為及將持續為我們於番禺及順德區的物業管理、酒店及餐廳營運供水。截至2006年12月31日止連續三年水費上升乃由於相關年度建築面積以及已竣工項目面積的增加所致。

由於我們大部分位於番禺及順德區的房地產開發項目於2006年底前已竣工，預期該等地區的用水量將較為穩定並與截至2006年12月31日止年度相若。董事估計，根據江口供水協議，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，本集團支付供水費用的最高年度金額將分別不會超過人民幣3.5百萬元。該上限主要根據截至2005年及2006年12月31日止兩年，本集團就江口自來水廠公司供水所支付的過往金額計算。

關 連 交 易

(b) 清源自來水廠公司

清源自來水廠公司於2004年首次向本集團供水。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，由清源自來水廠公司向本集團供水的費用分別約為人民幣10.0百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣7.9百萬元。

清源自來水廠公司主要為及將持續為位於增城區碧桂園鳳凰城的增城碧桂園公司、廣東管理公司、增城鳳凰城酒店公司及紅荔文化村公司所經營的物業建築、物業管理、酒店及文化村營運供水。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，水費的變動乃由於相關年度，建築面積以及已竣工項目面積的變動所致。

董事估計，增城鳳凰城酒店公司及紅荔文化村公司的用水量將更為穩定，而水費與2006年12月31日止年度相若。另一方面，我們已持續於碧桂園鳳凰城進行房地產項目開發。截至2007年、2008年及2009年止三個年度各年，增城碧桂園公司的用水量於各年度將與此項目動工及竣工的總預期面積相符。廣東管理公司的用水量增幅大致上與已竣工的碧桂園鳳凰城項目的總面積增加相符。計及上述因素，我們的董事估計，根據清源供水協議，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，本集團支付供水費用的最高年度金額將分別不會超過人民幣17百萬元。該上限主要根據截至2006年12月31日止年度，本集團就清源自來水廠公司向本集團位於碧桂園鳳凰城的物業建築、物業管理、酒店及文化村營運供水所支付的過往年度金額，以及截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，此項目動工及竣工的預期面積計算。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司的總供水量分別佔本集團的總購水量約64.5%、53.9%及28.9%。董事預期，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司向我們供水的百分比將會逐漸減少，因為本集團將會有更多房地產開發項目自江口自來水廠公司及增城市清源自來水廠公司以外的自來水廠取得自來水供應。這兩間自來水廠公司並無獨家向我們供水。

江口自來水廠公司及清源自來水廠公司各由楊惠妍擁有52%、楊貳珠擁有12%、蘇汝波擁有12%、區學銘擁有12%及張耀垣擁有12%。由於江口自來水廠及清源自來水廠超過30%的股本權益由楊惠妍(本公司董事及關連人士)擁有，故這兩家公司均為本公司關連人士的聯繫人。

關 連 交 易

(6) 與清遠碧桂園公司訂立的室內裝飾服務協議

根據雅駿裝飾公司與清遠碧桂園公司分別於2006年11月9日及2006年11月15日簽訂的兩份室內裝飾服務協議（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），雅駿裝飾公司同意就清遠碧桂園公司項目中所建成的物業提供室內裝飾服務，涉及總額為人民幣40.7百萬元（「裝飾服務協議」）。有關室內裝飾服務由雅駿裝飾公司參考市價按不優於獨立第三方提供予清遠碧桂園公司的相若服務的條款收取費用。室內裝飾服務的收費乃參照估計成本加上提供該服務的利潤來釐定。

雅駿裝飾公司主要為本集團提供室內裝飾服務。除了清遠碧桂園公司（其於2005年起提供室內裝飾服務），該公司並無提供任何服務予本集團以外的公司。雅駿裝飾公司就截至2005年及2006年12月31日止兩個年度，向清遠碧桂園公司提供室內裝飾服務收取的費用總額分別約為人民幣8.3百萬元及人民幣33.7百萬元。

室內裝飾服務收費的變動乃由於相關年度已竣工項目面積及所需裝飾服務的變動所致。由於清遠碧桂園公司僅於2004年起開發，其已竣工的首個地方於2005年開始可作室內裝飾，因此，由2005年起需要室內裝飾服務。由於大部分面積已於2006年竣工，室內裝飾服務開支於該年度大幅增加。而且，於2006年的室內裝飾服務費用的增加包括由雅駿裝飾公司向清遠碧桂園公司所開發項目的買家提供的售後服務。

裝飾服務協議是本集團與清遠碧桂園公司訂立的唯一一份尚未完結的室內裝飾服務協議，而本集團無意於2007年10月31日裝飾服務協議屆滿後向清遠碧桂園公司提供任何其他室內裝飾服務。董事了解，清遠碧桂園公司將據此從獨立第三方供應商獲得室內裝飾服務。董事估計，雅駿裝飾公司於截至2007年12月31日止年度向清遠碧桂園公司提供室內裝飾服務將予收取的費用上限不會高於人民幣34.0百萬元（即雅駿裝飾公司於該年度根據裝飾服務協議提供室內裝飾服務將予收取的大約費用總額）。

裝飾服務協議於我們的股份在聯交所上市前訂立，而我們向清遠碧桂園公司提供裝飾服務的該等交易，並不擬於裝飾服務協議後繼續。於任何情況下，我們相信裝飾服務協議會為本集團帶來利潤，因此對本集團有利。

(7) 與博意建築設計院公司的設計服務協議

根據由順德碧桂園公司與博意建築設計院公司訂立日期為2007年3月27日的設計服務協議（「設計服務協議」），博意建築設計院公司同意由2007年1月1日起三年，按不遜於獨

關 連 交 易

立第三方向本集團提供的相若服務的條款(包括但不限於價格)向我們提供物業設計及室內設計服務。

博意建築設計院公司一直，並主要為我們的房地產開發項目提供物業設計及室內設計服務。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，由博意建築設計院公司向本集團提供物業設計及室內設計服務的費用分別約達人民幣53.5百萬元、人民幣51.1百萬元及人民幣70.9百萬元，即本集團所需的所有該等服務。董事預期，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們將不會自博意建築設計院公司獲取所有物業設計及室內設計服務。我們擬於中國北部開發新的房地產項目，並就我們於該地區的新項目委任中國北部的設計公司。博意建築設計院公司可能於一段相當的期間繼續作為我們最大的物業設計服務供應商。博意建築設計院公司並無獨家向我們提供設計服務。博意建築設計院有限公司向本集團提供的設計服務，乃按低於中國廣東省順德區的其他設計服務供應商向本集團提供的設計服務的價格收費。截至2006年12月31日止三個年度的物業設計及室內裝飾服務費用有所變動，這是由於在相關期間建築面積出現變動所致。

我們的董事估計根據設計服務協議由博意設計院公司向本集團提供物業設計及室內設計服務的費用最高金額，於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將分別不超過人民幣75.0百萬元。計及因股份上市所得款項的額外資本而預期會增加的土地開發，預期截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們的房地產發展中需要物業設計及室內設計服務的土地面積會多於過往年度的該等土地面積，並將超出博意建築設計院公司的服務產能。博意建築設計院公司提供的物業設計及室內設計服務的年度上限，由本公司根據截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年博意建築設計院公司的每年最高服務產量，及博意建築設計院公司按設計服務協議所收取每平方米的設計服務收費所估計。我們將聘用獨立第三方設計服務提供者，提供我們項目所需的額外物業設計及室內設計服務。

博意建築設計院公司持有由中國建設部發出的甲級資質設計證書，並持續以具競爭力的價格向本集團提供準時的優質設計服務。博意建築設計院公司為我們提供設計服務已有一段長時間，並熟悉我們的設計要求。本集團相信得到博意建築設計院公司向我們提供設計服務，是我們得以快速發展的優勢之一，故此我們傾向自其取得設計服務，而非其他設計服務公司。我們相信根據設計服務協議從博意建築設計院公司獲取物業設計及室內設計服務對本集團有利。

江口供水協議及清源供水協議(合共)、裝飾服務協議及設計服務協議的各百分比率(除了盈利比率外)超過0.1%但少於2.5%，因此，供水協議、裝飾服務協議及設計服務協議項下

關 連 交 易

的交易構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A.34條，本公司獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定，惟須遵守其申報及公告規定。

(C) 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(8) 與鴻業水泥製品公司的水泥製品銷售協議

根據由騰越建築工程公司與鴻業水泥製品公司訂立日期為2007年3月27日的水泥製品銷售協議（「水泥製品銷售協議」），鴻業水泥製品公司同意於2007年1月1日起三年內，按不遜於鴻業水泥製品公司向獨立第三方提供的條款（包括但不限於定價）向騰越建築工程公司供應水泥製品。

我們一直向鴻業水泥製品公司購買水泥製品以建築我們位於廣東省的大部分房地產開發項目。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，本集團向鴻業水泥製品公司採購水泥製品的金額，分別約達人民幣44.0百萬元、人民幣120.8百萬元及人民幣104.2百萬元，分別佔本集團購入水泥製品總額約89.4%、93.9%及88.2%。董事預期，截至2009年12月31日止三個年度各年，將會減少從鴻業水泥製品公司購入水泥製品的百分比，因為我們將有更多房地產開發項目所處位置不宜採用鴻業水泥製品公司提供的水泥製品。我們將就該等新項目向其他供應商購入水泥製品及將會相應減少從鴻業水泥製品公司購入水泥製品的百分比。鴻業水泥製品公司並無獨家向我們提供水泥製品。截至2006年12月31日止三個年度的水泥製品的購入量有所變動，這是由於在相關年度建築面積出現變動所致。本集團於截至2005年12月31日止年度購買水泥製品的款項增加，這是由於須用更多水泥製品作為該年在建土地的地基。

董事估計，根據水泥製品銷售協議由本集團向鴻業水泥製品公司採購水泥製品的年度最高金額，於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將分別不超過人民幣240百萬元。本公司所估計的有關最高金額的計算乃根據截至2006年12月31日止年度向鴻業水泥製品公司採購水泥製品的金額及我們於廣東省的房地產開發項目的建築面積。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年（預期有關三年每年大概相同），我們向鴻業水泥製品公司採購水泥製品的預期金額，乃按我們於有關房地產開發項目的建築面積比例計算。

鴻業水泥製品公司以具競爭力的價格準時地向本集團提供水泥製品。本集團相信，這能令我們在房地產開發業維持競爭優勢，故此我們傾向自鴻業水泥製品公司取得水泥製品，而非其他供應商。

關連交易

鴻業水泥製品公司曾由我們的子公司騰越建築工程公司擁有73.6%及由香港偉業建築材料有限公司(一名獨立第三方)擁有26.4%。騰越建築工程公司於鴻業水泥製品公司的股權已於2006年轉讓予利達投資。利達投資由楊美容(楊國強的姐妹)擁有52%、楊敏盛(楊貳珠的兒子)擁有12%、蘇志賢(蘇汝波的兒子)擁有12%、張熾標(張耀垣的兒子)擁有12%及區結萍(區學銘的女兒)擁有12%。由於鴻業水泥製品公司由利達投資(為楊國強先生的聯繫人)擁有其全部股權的73.6%，鴻業水泥製品公司因此為本公司關連人士的聯繫人。

(9) 與清遠碧桂園公司的建築服務協議

根據由騰越建築工程公司與清遠碧桂園公司於2005年8月10日至2006年4月10日訂立並經一份日期為2007年3月27日的補充協議修訂的多項建築服務協議(「建築服務協議」)，騰越建築工程公司同意就於清遠清城市石角鎮地塊的房地產開發項目，以總金額約人民幣1,723.0百萬元向清遠碧桂園公司提供建築服務。該等建築服務由騰越建築工程公司按市價收費及按不優於獨立第三方向清遠碧桂園公司提供的條款作出。建築服務的費用乃參照我們提供該等服務的預計成本及利潤而釐定。

騰越建築工程公司主要向本集團提供建築服務。其亦不時向關連方及其他第三方提供建築支援。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，由騰越建築工程公司向清遠碧桂園公司提供的建築服務總值分別約達人民幣195.3百萬元、人民幣306.0百萬元及人民幣347.1百萬元。建築費用隨相關年度的在建面積而有所變動。

建築服務協議是本公司與清遠碧桂園公司訂立的唯一尚未完結的建築服務協議，此等協議的多個建築期有不同的屆滿日期，惟均不超過三年。建築服務協議中建築期的最遲屆滿日期為2009年4月9日，而本公司於該建築服務協議期滿後，不擬向清遠碧桂園公司提供任何其他建築服務。董事估計根據建築服務協議由騰越建築工程公司向清遠碧桂園公司提供建築服務的最高金額，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年將分別不超過人民幣590百萬元，約等於該三個年度根據建築服務協議由騰越建築工程公司提供的建築服務總數量年度平均金額。

建築服務協議於本集團股份在聯交所上市前訂立，而我們向清遠碧桂園公司提供的建築服務，並不擬於建築服務協議屆滿後繼續。於任何情況下，我們相信建築服務協議會為本集團帶來利潤，因此對本集團有利。

關 連 交 易

因水泥製品銷售協議及建築服務協議各百分比率(除了盈利比率外)均超過2.5%，因此，水泥製品銷售協議及建築服務協議項下的該等交易構成本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A.35條，此等交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

為確保上述持續關連交易公平進行，就自關連人士購入玻璃鋼製品及水泥製品以及獲取供水，本公司將向有關關連人士以外的一家或以上供應商取得報價。假設其他供應商能向我們提供與關連人士相同質素的產品，我們將主要依據價格來挑選供應商。我們亦將考慮售後服務及準時交付等其他因素以挑選若干產品的供應商。根據裝飾服務協議及建築服務協議，就我們向清遠碧桂園公司提供的室內裝飾服務及建築服務而言，交易金額乃參照我們提供該等服務的成本加利潤而釐定。就本集團分別出租予現有股東及博意建築設計院公司的物業，租金按公平市場租金或現行市場租金(由我們的物業估值師世邦魏理仕有限公司釐定)而釐定。

此外，上市規則規定，本公司的獨立非執行董事須按年審閱持續關連交易，並於年報及本公司賬目內確認該等交易乃於本公司正常業務運作中訂立，按正常商業條款或對本集團而言不遜於給予或源自獨立第三方的條款訂立，且條款公平合理，以及符合本公司整體股東利益。

豁免

上文第(5)至(7)段描述的該等交易，根據上市規則第14A.34條構成本公司的持續關連交易。上市規則第14A.10條所界定及參考上文每年的建議年度上限所計算的適用百分比率超過0.1%但少於2.5%。因此，上文第(5)至(7)段描述的非豁免持續關連交易一般須要全面申報及公告，惟豁免取得獨立股東批准。根據上市規則第14A.35條，上文第(8)及(9)段描述的該等交易構成本公司的非豁免持續關連交易。上市規則第14A.10條所界定及參考上文每年的建議年度上限所計算的適用百分比率超過2.5%。因此，上文第(8)及(9)段描述的非豁免持續關連交易一般須要全面申報、公告及取得獨立股東批准。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為全面遵守上市規則而就該等交易作出披露及取得批准將不實際，尤其將令本公司增加不必要的行政成本。此外，董事認為在本公司股份於聯交所上市後繼續該等交易對本公司有利。彼等亦認為，載於第(1)至第(9)段的所有持續關連交易乃按照正常商業條款進行，屬公平合理及符合本公司股東的整體利益以及，除根據第(1)段商標特許的出讓是在我們的業務範圍外，都是根據我們的一般及日常商業條款進行。本公司董事(包括獨立非執行董事)亦認為上文第(5)至(9)段所述全部非豁免持續關連交易的年度上限

關 連 交 易

均屬公平合理。本公司已向聯交所申請，就各項該等交易豁免嚴格遵守上市規則的公告及(倘適用)獨立股東批准規定，條件為各項該等非豁免持續關連交易於各財政年度的總值不超過上文所載各上限的相關年度上限的金額，而聯交所已授出有關豁免。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為(i)上文第(5)至(9)段所述尋求豁免的非豁免持續關連交易是按正常商業條款，和在本公司的一般及日常業務中訂立；及(ii)這些非豁免持續交易的建議年度上限屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。

與關連方的過往交易

我們於過往記錄期間訂立了多項關連方交易，此等交易載於本招股章程附錄一「關連方交易」一節。董事認為該等交易均於一般及日常業務過程中以及(惟向若干關連方銷售物業除外)是按正常商業條款訂立。除本節所載的持續交易及除不時向關連方銷售由本集團開發的物業外，該等交易將於股份在聯交所上市後終止。所有關連交易均須根據上市規則的適用條文進行。

董事

我們的董事會目前由十二位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。全部董事於2006年12月獲委任。

執行董事

楊國強，52歲，為本公司的主席及執行董事。楊先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃。由1992年至1997年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司總經理。由1986年至1997年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任總經理，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。他於2003年至2005年期間擔任本集團主席，並於2006年本公司成立後擔任本公司主席。楊先生在建築業務上擁有超過30年的經驗，並擁有約16年的房地產開發經驗。楊先生於2005年獲得「廣州地產二十年傑出貢獻名人」榮譽稱號。楊先生亦為佛山市政協常務委員。

崔健波，42歲，為本公司的總裁及執行董事。崔先生於北京理工大學畢業，主修會計學專業，是中國合資格的會計師。他主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。崔先生於2003年加入本集團任總裁，之前於1995年至2000年期間在順德市地方稅務局任職副局長，並於2000年至2003年期間於北滘鎮政府任職鎮長。崔先生現時亦是廣東省房地產協會的副會長。

楊惠妍，25歲，為本公司的執行董事。楊小姐畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊小姐於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責本集團整體採購監督、企業資源管理，並參與制定本集團的發展策略。楊小姐為楊國強先生的女兒。

楊貳珠，56歲，為本公司的執行董事。楊先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。楊先生主要負責本集團房地產開發項目的設計及裝修的管理，並在投資決策方面協助主席。由1994年至1997年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。由1986年至1997年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司董事兼副總經理。楊先生於1999年起同時擔任雅駿裝飾公司董事兼副總經理。楊先生在建築業擁有超過30年的經驗，並擁有約13年的房地產開發經驗。

蘇汝波，52歲，為本公司的執行董事。蘇先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。蘇先生主要負責本集團位於江門市、鶴山市、台山市、高明區、新會市、肇慶市及陽東市的房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發

董事、高級管理層及僱員

展有限公司副總經理。於1986年至1997年，蘇先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。蘇先生在建築業擁有超過30年經驗，並擁有約13年房地產開發經驗，以及約十年建築材料採購經驗。

張耀垣，61歲，為本公司的執行董事。張先生主要負責本集團位於廣州市、增城市、南沙區及韶關市房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。張先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。於1986年至1997年，張先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任經理及副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。張先生在建築業擁有超過40年的經驗，並擁有約13年的房地產開發管理經驗。

區學銘，57歲，為本公司的執行董事。區先生主要負責本集團位於南海區及順德區房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。於1986年至1997年，區先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。區先生在建築業擁有超過30年經驗，並擁有約13年房地產經營及管理經驗。

楊志成，33歲，為本公司的執行董事，亦為長沙威尼斯城公司的董事及總經理。楊先生主要負責長沙房地產專案的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司的項目經理，楊先生亦曾任均安碧桂園公司的總經理以及本集團項目總辦主任。楊先生曾擁有約13年的項目開發經驗。楊先生是楊國強先生的侄兒。

楊永潮，32歲，為本公司的執行董事及本集團營銷中心的總經理。楊先生主要負責本集團的整體營銷管理。由1997年起，楊先生擔任順德碧桂園公司營銷中心的管理工作。楊先生擁有約十年房地產營銷管理經驗，主持公司市場調研、項目規劃的提案、定價、推廣、銷售及客戶資源管理。楊先生是楊國強先生的侄兒。

獨立非執行董事

黎明，62歲，為本公司的獨立非執行董事。黎先生為香港會計師公會、澳大利亞會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生於1986年為香港會計師公會主席，並於1974／75年及1979／80年為英國特許管理會計師公會（香港分會）的主席。黎先生於2001年11月至2003年12月擔任新昌國際集團有限公司的董事總經理及新昌營造集團有限公司的主要股東（該公司為一家於香港上市的公司，主要從事香港、澳門及中國的建築及相關業務）。黎先生亦於2003年8月至2005年8月為新昌管理集團有限公司（為一家於香港上市的公司，亦為香港的物業及設備管理服務供應商）的非執行董事以及於2004年8月至2006年9月（該公司私有化時）為利豐雅高印刷集團有限公司（該公司曾於聯交所上市）的獨立非執行董

董事、高級管理層及僱員

事。黎先生為王朝酒業集團有限公司、成謙聲滙控股有限公司、映美控股有限公司及廣州富力地產股份有限公司(一家主要從事中國房地產開發的公司)的獨立非執行董事，以上公司的股份均於聯交所上市。黎先生亦於多家從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。黎先生為香港歌劇院的創辦成員及董事，亦為香港科技大學 R & D Corporation Limited 的董事。黎先生現為香港會計師公會調查小組的成員。黎先生亦是澳大利亞會計師公會香港中國分部的企業管治委員會顧問。

石禮謙，61歲，為本公司的獨立非執行董事。石先生為香港立法會議員，並於1995年獲委任為太平紳士。石先生亦於下列其他公司及公共服務公司擔任董事職務：

公眾上市公司

公司名稱	名銜
勤達集團國際有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
百利保控股有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
利福國際集團有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
莊士機構國際有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
新創建集團有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
漢傳媒集團有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
泰山石化集團有限公司	獨立非執行董事
鷹君資產管理(冠君)有限公司 (冠君產業信託的管理人)	獨立非執行董事、審核委員會成員及 披露委員會成員
富豪資產管理有限公司	獨立非執行董事 (富豪產業信託的管理人)
德祥企業集團有限公司	獨立非執行董事及審核委員會成員
合興集團有限公司	獨立非執行董事

董事、高級管理層及僱員

私人公司

公司名稱	名銜
Wellco Holdings Limited	執行董事
Styletec Building Materials Limited	執行董事
Chinese Estates Group Asset Management Company Limited	獨立非執行董事
E. Lite Asset Management Limited	獨立非執行董事
Raffles Campus (HK) Limited	非執行董事
Bright Management limited	非執行董事
Hong Kong Hotel Asset Management Limited	獨立非執行董事

公共服務公司

機構／組織	職位
香港立法會	議員
九廣鐵路公司	管理委員會成員
香港按揭證券有限公司	董事

石先生於2004年至2006年亦曾為新世界信息科技有限公司(其股份曾於聯交所上市)的獨立非執行董事。

唐滙棟，56歲，為本公司的獨立非執行董事。唐先生在香港執業20多年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱栢律師行合夥人。他亦為現任國際公證人及中國委托公證人，以及獲准在若干司法管轄區任律師。唐先生曾於1997年9月至2004年9月出任萬事昌國際控股有限公司之非執行董事，於2000年11月至2004年3月期間，唐先生曾出任為寶福集團有限公司之獨立非執行董事，並於1999年12月至2006年11月期間出任為和成國際集團有限公司之獨立非執行董事。唐先生現為威發國際集團有限公司及葉氏化工集團有限公司之非執行董事，以上公司均於聯交所上市。

由1995年8月至2002年12月，唐先生擔任巨川國際(集團)有限公司(其後改名為中汽資源投資有限公司，其亦於聯交所上市)的非執行董事。巨川國際(集團)有限公司於2001年7月簽

董事、高級管理層及僱員

訂債務重組協議，債項金額約為6.6億港元。根據給予巨川國際(集團)有限公司有抵押債權人的擔保及債券組合的條款，巨川國際(集團)有限公司的所有物業及資產的收款人及經辦人於2001年10月獲委任。其後，巨川國際(集團)有限公司於香港及百慕達均訂立重組的安排計劃。於2002年12月20日完成重組前，唐先生仍為巨川國際(集團)有限公司的非執行董事。唐先生已確認，彼並無不當行為引致巨川國際(集團)有限公司債務重組，以及就唐先生所知，概無因有關債務重組而實際出現或潛在將出現向其提出的申索。

合資格會計師

黃德銓，42歲，為本公司的全職財務總監及合資格會計師。黃先生於2006年9月加入本集團。黃先生於香港理工大學畢業，擁有會計專業文憑。黃先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會的資深會員。黃先生過去曾於香港的國際會計事務所、香港上市公司及美國上市公司任職，於核數、財務管理、合併及收購方面累積超過18年經驗。

公司秘書

禰寶華，58歲，為本公司的公司秘書。禰先生於2007年3月加入本集團。他為香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。禰先生亦為富榮秘書服務有限公司之董事，在公司管理及秘書工作方面擁有超過25年經驗，多年來曾為多間上市公司服務。

高級管理層

宋軍，39歲，為本公司的副總裁。宋先生畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)，主修建築學專業，獲工學學士學位，是中國合資格的建築師。宋先生負責本集團整體房地產開發項目的管理及監督工作。於1997年加入本集團之前，宋先生曾任職於湘西自治州建築規劃勘察設計院及博意建築設計院公司，負責建築設計工作。1997年開始，他擔任順德碧桂園公司的項目經理及項目監督，負責房地產專案開發管理工作。宋先生擁有約十年房地產開發管理經驗。

謝樹太，42歲，為本公司的副總裁。謝先生畢業於湖南大學土木工程系，獲工學學士學位，是中國合資格的工程師。謝先生負責本集團酒店及物業管理公司的整體管理工作。於1997年加入本集團之前，謝先生曾於1986年至1991年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於1992年至1997年，他曾在順德市三和物業發展有限公司任職，負責物業管理工作。1997年開始，他任職於順德碧桂園公司及廣東管理公司，全面負責本集團的物業管理及酒店管理。謝先生擁有近15年房地產管理經驗及近十年酒店管理經驗。

董事、高級管理層及僱員

王志敦，37歲，為本公司的副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際經濟法，獲法學學士學位，是中國合資格的職業律師。王先生負責本集團投資拓展及法律事務工作。他於2003年加入本集團，而在加入之前，王先生曾於1996年至2003年出任廣東博文律師事務所的合夥人。

胡冉，37歲，為本公司的副總裁。胡先生畢業於清華大學，本科主修水利水電工程建築、企業管理，碩士階段主修工業外貿，現為中山大學金融學在讀博士。胡先生負責集團資金運營及財務部、審計部的管理工作。他於2006年加入本集團，而在加入之前，胡先生曾出任中信銀行廣州分行北秀支行副行長及中國南航集團財務公司總經理。

管理層住所

根據上市規則第8.12條，發行人須於香港具備足夠的管理規模，包括正常至少發行人的兩名執行董事須通常居於香港。由於我們絕大部分的業務營運、銷售及管理均位於中國，本集團認為委任兩名通常居於香港的執行董事為過重的負擔。本集團全部的執行董事居於中國的廣東省，為香港的近鄰，因此本集團目前且於可見的將來於香港並不具備足夠的管理規模。目前，本集團所有獨立非執行董事通常居於香港。

據此，我們已根據上市規則第8.12條向聯交所申請豁免。將有足夠的措施及安排確保與聯交所有定期和有效的溝通，及恰當遵守上市規則。

崔健波先生及楊惠妍小姐已根據上市規則第3.05條被委任為本公司的授權代表。因崔先生及楊惠妍小姐皆在中國居住，崔健波先生已委任陳自勤先生(本集團的內部控制主任)為其替任代表，而楊小姐已委任黃德銓先生(本集團的財務總監)為其替任代表。陳自勤先生及黃德銓先生通常居於香港。居於香港或其他地方的授權代表(包括他等的替任代表)均會作為與聯交所溝通的主要渠道，並於有需要時，可使身在香港的他等處理聯交所的查詢。倘聯交所為任何事項與授權代表接觸，他等擁有於任何時間，即時聯絡董事會所有成員(包括獨立非執行董事)的方法，我們已實施政策。據此，(a)各董事將須向授權代表及彼等的替任代表提供手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及(b)倘董事預期因外遊而未能擔任職務，其須向授權代表及彼等的替任代表提供住宿地點的電話號碼。我們的其中一名授權代表，陳自勤先生(我們的內部監控高級職員)為香港居民，大部份時間將於我們的香港辦事處工作，並將會作為我們與聯交所之間溝通的主要渠道。此外，授權代表、其替任代表及董

事現時在香港或非常接近香港的廣東省居住。各授權代表及彼等的替任代表均持有有效旅遊證件，如有必要彼等可及時到香港回應聯交所的查詢，討論與本公司有關的事宜。大部分董事持有香港身份證，因此可隨時在香港。其他董事持有到香港的中國多次入境許可證，故此，應該可以在合理通知下有需要時到香港迅速處理聯交所的查詢。因此，有關內部安排可確保董事會所有成員可立即知悉任何有關事項，並可與聯交所維持有效溝通渠道。

董事酬金

我們的執行董事會獲得以薪金、酌情花紅、養老金供款計劃及實物福利發放之酬金。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，給予我們的執行董事的薪金總額分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣7.4百萬元。根據中國法例及法規，我們於中國的僱員(包括董事)參加若干由中國相關市及省政府組織的固定供款退休福利計劃；據此，本集團及於中國的僱員須就該等計劃以僱員薪金百分比計算作出每月供款。截至2004年、2005年及2006年12月31日年度，我們就執行董事的計劃作出分別約人民幣14,000元、人民幣13,000元及人民幣15,000元的供款。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，給予執行董事的酬金總額(包括薪金、酌情花紅、養老金計劃供款及實物福利)分別約為人民幣4.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣8.9百萬元。

除上述所披露者外，就截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們並無已付或應付予董事的其他金額。

審核委員會

本公司於2006年12月5日成立審核委員會，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治常規守則。審核委員會乃作為其他董事、外部審計師與內部審計師(倘存在內部審計職能)之間的溝通集中點，關乎彼等職責中相關的財務及其他報告、內部控制、外部及內部審核及董事會不時決定的其他財務及會計事宜。審核委員會乃為協助董事會對財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為我們的獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。

薪酬委員會

本公司於2006年12月5日成立薪酬委員會，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治常規守則。薪酬委員會由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及崔健波先

董事、高級管理層及僱員

生，三名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。薪酬委員會的主要職責為審核及釐定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構，並向董事會提出建議以供考慮。楊國強先生為薪酬委員會的主席。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任大福融資有限公司為其合規顧問，以根據有關規則的規定向本公司提供顧問服務。大福融資有限公司將會(其中包括)擔當與聯交所溝通的另一橋樑，並在本公司作出諮詢的以下情況及時審慎盡責地向本公司提供意見：

- (i) 於本公司刊發任何監管公佈，通函或財務報告前；
- (ii) 當本公司考慮根據上市規則可能構成須予披露或關連交易的交易(包括發行股份或回購股份)時；
- (iii) 當本公司建議以不同於股份於聯交所上市的上市文件(「上市文件」)所詳述的方式使用有關股份上市的所得款項，或本公司的業務活動、發展或業績與上市文件的任何預測、估計或其他資料有所偏差時；
- (iv) 當聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時；及
- (v) 當本公司就上市規則或一家上市公司的責任或職責作出任何其他諮詢時。

委任期限應由上市日期開始，並於上市後首次整個財政年度本公司的財務業績符合上市規則第13.46條當日結束。

僱員

截至2006年12月31日，我們擁有17,968個全職僱員。於該日按僱員職能劃分的分析如下：

主席辦公室	12
行政及人力資源管理	94
營銷及銷售	676
財務管理	214
物業項目管理	435
建築及裝飾管理	3,595
物業管理	11,544
酒店	1,398
	<hr/>
	17,968
	<hr/> <hr/>

董事、高級管理層及僱員

截至2006年12月31日，我們的全職僱員中，約2,815人擁有大專以上程度。我們的僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。整體而言，我們按各僱員的學歷、職位及資歷來釐定僱員薪金。我們已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。我們須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，我們須要代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房儲備基金。我們相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水平比較具競爭力。

我們的僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。我們相信我們與僱員維持良好的關係。截至最後可行日期，並無發生重大勞工爭執，對我們的業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

我們已對高級管理層及僱員採納購股權計劃。請參閱本招股章程附錄七的「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」。截至本招股章程刊發日期，我們並無向任何人士授出任何購股權。

主要股東

據董事所知，於緊隨全球發售完成後及不計及根據全球發售可予認購或根據行使超額配股權而可予配發及發行的任何股份，下列人士將於任何股份或本公司相關股份中擁有實益權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接及／或間接擁有附帶權利可於任何情況於本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，因而根據上市規則視為本公司的主要股東：

股東	於全球發售後直接或 間接持有的股份數目	於全球發售後佔本公司股權概約百分比		
		直接權益 (%)	間接權益 (%)	直接及間接 權益總額 (%)
必勝 (附註1)	9,520,000,000	59.5%	—	59.5%
楊惠妍 (附註1)	9,520,000,000	—	59.5%	59.5%
多美 (附註2)	1,632,000,000	10.2%	—	10.2%
楊貳珠 (附註2)	1,632,000,000	—	10.2%	10.2%

附註：

1. 楊惠妍擁有必勝的全部已發行股本，故將被視作擁有必勝持有的9,520,000,000股股份權益。該9,520,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由必勝與楊惠妍共同擁有。
2. 楊貳珠擁有多美的全部已發行股本，故將被視作擁有多美持有的1,632,000,000股股份權益。該1,632,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由多美與楊貳珠共同擁有。

有關董事於緊隨全球發售完成後擁有的股份權益詳情，請參看本招股章程附錄七「C.董事及主要股東的其他資料—1.董事」一節。

除本文所披露者外，據董事所知，概無任何人士（並非董事）將於緊隨全球發售完成後，直接或間接擁有附帶權利可於任何情況於本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。據董事所知，概無任何將於日後導致本公司控制權變動的安排。

股本

本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本包括的股份數目：	法定股本 (港元)
<u>100,000,000,000股 股份</u>	<u>10,000,000,000</u>

假設超額配股權未獲行使，於緊隨全球發售後的本公司股本將如下：

於全球發售完成時已發行及將發行、已繳足股款或 入賬列作繳足股款的股份	(港元)
1,000,000,000股於本招股章程日期已發行的股份	100,000,000
12,600,000,000股根據資本化發行將發行的股份(附註)	1,260,000,000
<u>2,400,000,000股於全球發售時將發行的股份</u>	<u>240,000,000</u>
<u>16,000,000,000股 股份</u>	<u>1,600,000,000</u>

假設超額配股權獲全面行使，於緊隨全球發售後的本公司股本將如下：

於全球發售完成時已發行及將發行、 已繳足股款或入賬列作繳足股款的股份	(港元)
於本招股章程日期已發行的1,000,000,000股股份	100,000,000
根據資本化發行將發行的12,600,000,000股股份(附註)	1,260,000,000
<u>將於全球發售發行的2,760,000,000股股份</u>	<u>276,000,000</u>
<u>16,360,000,000股 股份</u>	<u>1,636,000,000</u>

附註：根據於2007年3月20日本公司全體股東通過的書面決議案，董事獲授權將全球發售後計入本公司股份溢價賬的金額中1,260,000,000港元撥充資本，轉撥為資本按面值繳足12,600,000,000股股份，以向於本招股章程刊發日期名列本公司股東名冊的實體或依照該等實體的指示配發及發行有關股份。

假設

上表乃假設全球發售成為無條件，但並無計入下文所述本公司根據發行授權及購回授權而可能配發及發行或購回的股份。

地位

發售股份(包括根據超額配股權可予發行的股份)與本招股章程所述的所有其他已發行股份在各方面享有同等地位，尤其在本招股章程日期後就股份宣派、派付或作出的所有股息及其他分派方面(惟就資本化發行下的權利方面除外)將享有十足同等地位。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，其主要條款載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」一段。

發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份，惟其總面值不得超過下列數額：

- (i) 於緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本的面值總額的20%(不包括上表所述因行使超額配股權或購股權計劃下可能授出的購股權而可能發行的任何股份)；及
- (ii) 本公司根據購回授權而購回的股份面值總額。

此授權並不適用於董事按供股，以股代息計劃或類此安排分配、發行或處置股份的情況，亦不適用於行使根據購股權計劃獲得的認股權後發行的股份。

該授權將於以下時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- 本公司股東在股東大會上以普通決議案方式予以修訂、撤銷或更新時；

以最早者為準。

有關發行授權的進一步詳情，見本招股章程附錄七「法定及一般資料 — A. 有關本公司的其他資料 — 3. 本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案」一段所述。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權行使本公司一切權力購回股份，惟其面值總額不得多於緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本面值總額的10% (不包括上表所述因行使超額配股權或購股權計劃下可能授出的購股權而可能發行的任何股份)。

本一般授權僅涉及根據上市規則在聯交所及／或在股份上市的任何其他證券交易所 (就此獲證監會及聯交所認可者) 進行的購回。有關上市規則概要載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — A. 有關本公司的其他資料 — 6. 本公司購回股份」一節。

本授權將於以下時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會的期間屆滿時；
或
- 本公司股東在股東大會上以普通決議案方式予以修訂或撤銷時；

以最早者為準。

有關購回授權的其他資料，見本招股章程附錄七「法定及一般資料 — A. 有關本公司的其他資料 — 3. 本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案」一節。

財務資料

下文所述應與本集團合併財務資料和附註一併閱讀。請參閱本招股章程附錄一會計師報告。下文所述中載有多項前瞻性陳述，其中涉及風險和不明確因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本招股章程中「風險因素」和「業務」各節及其他部份所論及的因素。

呈列基準

為籌備全球發售，本公司於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)，在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。根據重組，現有股東成員將其於本集團目前運作的房地產開發項目及與物業有關的配套業務的全部權益轉讓予本集團。請參閱「歷史、重組及集團架構」中有關重組的描述。

就本招股章程而言，截至2004年、2005年及2006年12月31日或截至該等日期止三個年度各年，本集團及重組後構成本集團的公司的合併資產負債表、合併收益表、合併現金流量表、合併權益變動表及其他合併財務及經營數據(將於下文論述)，於編製時假設現時本集團目前的架構，於該等期間或自各分別註冊成立或成立日期(以較短期間為準)起一直存在。現在組成本集團各公司的集團內部之間的交易、結餘及交易的未實現收益均予以對銷。然而，本招股章程呈列的本集團合併財務及經營數據，並非指示出倘本集團目前架構自2004年1月1日起一直存在的情況下其實際的財務及經營數據。

概覽

本集團是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一，大部份的資產及業務位於中國。自1997年開展房地產開發活動起，我們已經並將繼續獲益於中國(特別是廣東省)經濟發展帶動下的房地產業的發展。我們的主要業務是開發大型住宅區項目及銷售各種類型的產品，包括單體住宅、聯體住宅、洋房、車位及商鋪。作為綜合房地產開發商，我們亦參與建築、安裝、裝修及裝飾及物業管理業務。同時我們亦開發及管理若干項目內的酒店，使房地產業務具有更完善的配套服務。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的收益分別為人民幣3,240.3百萬元、人民幣5,191.5百萬元和人民幣7,940.9百萬元。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三年，本集團淨利潤分別為人民幣237.1百萬元、人民幣589.5百萬元和人民幣1,672.5百萬元。

若干收益表項目

收入

收益主要包括物業銷售或提供服務的收益（在對銷現在組成本集團公司之間的交易賬項後）。我們的收益主要來自我們四個業務部份：房地產開發、建築及裝飾、物業管理和酒店營運業務。

房地產開發的收入指銷售我們的物業的收益。由於我們大部份的總收益來自房地產開發業務，所以於某段既定期間我們的經營業績，受該段期間我們可供銷售物業的種類及建築面積、市場對這些物業的需求及這些物業所能取得的成交價格的影響。我們所經營的物業市場的情況不時會有改變，並會深受中國及廣東省的整體經濟、政治及監管情況發展所影響。請參考「一 影響我們表現的主要因素」。

我們於物業的風險及回報轉移到買家時確認銷售物業的收益。截至2004年、2005年、2006年12月31日止三個年度各年，我們就交付總建築面積427,530平方米、731,173平方米和1,318,397平方米的物業，分別確認人民幣2,150.4百萬元、人民幣4,086.7百萬元及人民幣6,961.4百萬元的收入。這些物業的每平方米平均實現售價（計算方法為房地產開發收益除以總銷售建築面積）分別為人民幣5,029.8元、人民幣5,589.2元和人民幣5,280.2元。

截至2004、2005及2006年12月31日，我們已向現有股東及／或彼等關係密切之家屬成員售出房地產，金額分別為人民幣0.4百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣33.6百萬元。有關的房地產按當時市場利率酌情釐定出售的折扣價。董事估計，於過往記錄期間給予現有股東及／或彼等關係密切之家屬成員的折扣總額約為人民幣28.4百萬元。

一如中國房地產開發業的慣例，在符合中國法律和法規規定的預售條件下，我們一般在物業仍在開發中與客戶訂立購買合同（請參考「業務 — 房地產開發 — 預售」）。通常我們開始預售在建物業與把物業交付給買家之間會相隔數月至一年時間。我們不會確認預售物業的收益，直到該物業竣工並交付買家為止，雖然一般來說，在把物業交付給買家前的不同階段買家已繳付物業購買價的一部份款項。預售物業竣工並交付前，從客戶收到的訂金及購買價或其中部份款項會於資產負債表紀錄為「預收賬款」一類流動負債，及在現金流量表中反映為預收賬款的增長。

建築服務收入確認於服務提供的會計期間，並經參考有關交易的完成情況（根據已實際提供的服務佔所要提供的全部服務中的百分比評估）後釐定。提供裝飾、物業管理及酒店服務所得收入確認於服務提供的會計期間。構成該等建築及裝飾業務、物業管理及酒店經營業務的本集團若干子公司為我們的項目提供服務所產生的收入，於我們的合併財務報表中對銷。

財務資料

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的建築及裝飾業務分別確認人民幣756.2百萬元、人民幣670.4百萬元及人民幣556.1百萬元的收益；我們的物業管理業務分別錄得人民幣115.4百萬元、人民幣134.5百萬元及人民幣170.4百萬元的收益；及我們的酒店營運業務分別錄得人民幣123.5百萬元、人民幣185.3百萬元及人民幣194.0百萬元的收益。

我們亦確認學校營運所得收益。作為房地產開發配套設施的學校營運所得學費收入於提供服務的期間確認。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三年，我們的學校營運業務確認收益分別為人民幣94.9百萬元、人民幣114.7百萬元及人民幣59.1百萬元。董事認為，學校業務並非本集團的主要業務及已於2006年6月被出售，因此，本節並無作出有關該業務的管理層討論及分析。

銷售成本

銷售成本主要指本公司四個業務部份產生的成本。下圖所示為部份的銷售成本，以及各部份所佔總銷售成本的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2004年		2005年		2006年	
	金額	佔總銷售 成本百分比	金額	佔總銷售 成本百分比	金額	佔總銷售 成本百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	1,380,409	59.6	2,547,411	73.4	4,501,216	85.0
建築及裝飾	585,250	25.2	507,045	14.6	427,824	8.0
物業管理	138,713	6.0	142,167	4.2	163,280	3.1
酒店業務	111,020	4.8	154,278	4.4	147,750	2.8
其他	102,655	4.4	118,376	3.4	56,415	1.1
總計	2,318,047	100.0	3,469,277	100.0	5,296,485	100.0

銷售成本主要指我們直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權的攤銷、營業稅及土地增值稅。房地產開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時多月或幾年才能產生正向現金流向。

財務資料

下表所示為我們售賣物業成本項下各部份，以及於所示期間各部份所佔售賣物業成本的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2004年		2005年		2006年	
	金額	佔售賣物業 成本百分比	金額	佔售賣物業 成本百分比	金額	佔售賣物業 成本百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築、裝飾及設計成本						
建築成本	636,415	46.1	1,098,507	43.1	1,868,230	41.5
外包成本	270,319	19.6	451,167	17.7	1,150,890	25.6
裝修及裝飾成本	32,999	2.4	61,702	2.4	103,040	2.3
設計成本	8,348	0.6	14,438	0.6	29,755	0.7
小計	948,081	68.7	1,625,814	63.8	3,151,915	70.1
土地使用權的攤銷	159,693	11.6	250,177	9.8	506,543	11.2
營業稅及徵收費用	182,093	13.2	342,081	13.5	468,854	10.4
土地增值稅	90,542	6.5	329,339	12.9	373,904	8.3
總計	1,380,409	100.0	2,547,411	100.0	4,501,216	100.0

在建物業按成本及可變現淨值較低者入賬。可變現淨值已計及預期將變現的最終價格及預計就物業竣工所需的成本。於各財政期間截算時尚未售出的已竣工物業按成本及可變現淨值較低者入賬。

建築、裝飾及設計成本。建築、裝飾及設計成本由自行建築成本、外包成本、裝修及裝飾成本以及設計成本組成。原料價格，建築及設計的複雜程度以及裝修豪華程度為影響平均建築成本的主要因素。因此，若地塊情況需更複雜的設計及程序或更多昂貴原料，才能提供所希望的基礎支援，房地產項目的建築成本可能會浮動。

土地使用權的攤銷。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三年各年度，我們項目或房地產開發項目（不論已竣工、在建中或持作未來發展）所用土地絕大部份均於國土資源部頒布中國《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「新購地規定」）後獲得。

於2002年7月，中國政府制定新規則以競購方式釐定所有出讓土地的購買價。請參閱下文「— 影響我們表現的主要因素 — 收購合適土地的能力」。

根據新購地規定，於2002年7月1日後，於中國供商業、旅遊、娛樂和商品樓宇開發用途的土地使用權，只可以公開招標、拍賣或掛牌出讓（「投標程序」）方式由政府出讓。此外，根據現行法規，已獲土地使用權之承授人一般可以於二級市場轉讓土地使用權，惟倘轉讓人為國有企業或集體企業，或土地使用權是透過劃撥獲得，則該土地使用權必須透過公開投標程

序轉讓。見「業務 — 房地產開發 — 土地收購」有關購地程序的描述。所以，倘我們未來透過投標程序獲得土地，我們的土地使用權成本將主要為按投標程序釐定的應付予政府或其他轉讓人的一次性購買價。根據新購地規定，有關政府當局應負責為投標程序設定底價，基準為土地價值評估及政府行業政策。倘我們未來向二級市場的其他承授人取得土地使用權，我們的土地使用權成本將為透過協商達致的向該承授人支付的購買價。

營業稅。我們中國子公司須付地方營業稅，我們的房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運業務的現行有效稅率分別為5%、3%、5%及5%。

土地增值稅。根據中國的法律和法規，我們從事房地產開發的中國子公司須付土地增值稅，由當地稅務機關徵收。於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇和其附帶設施所得的一切收入均須繳納土地增值稅，稅率按增值(按有關稅法所界定)程度遞增，為增值額的30%至60%。普通標準住宅銷售可獲若干豁免，條件是所增值額並未超過總可扣除項目(按有關稅法所界定)的20%。商用物業的銷售不適用於該項豁免。某物業是否符合普通標準住宅豁免的資格，乃由當地政府經考慮物業的容積率、總建築面積和售價後釐定。與較低價物業比較，售賣單體住宅及商鋪一般可取得更高的增值幅度，並一般須付更高稅率的土地增值稅。於2006年12月28日，國家稅務總局頒布了於2007年2月1日生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。有關通知進一步釐清了土地增值稅的清算。各省稅務機關可依據該通知並結合當地實際情況自行制定清算管理辦法。我們依照有關中國稅務法律和法規所載的規定，就適用的土地增值稅的全部金額作出估計及撥備，但在現時的慣常操作中，地方稅務機關只要求我們繳納各年撥備額中的一部份款項。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣90.5百萬元、人民幣329.3百萬元及人民幣373.9百萬元。同等期間，我們就土地增值稅繳付的款項分別為人民幣35.7百萬元、人民幣82.1百萬元及人民幣173.3百萬元。

銷售和營銷成本

銷售和營銷成本包括與物業的銷售相關的廣告和促銷開支、銷售和營銷部員工成本和其他銷售開支。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、有關還未開發及所建物業已竣工卻未售出的土地的土地使用權的攤銷、物料消耗成本、折舊及房地產稅。倘有關房地產屬自用，則房地產稅項會按減除10%至30%的抵免後的應課稅賬面值1.2%計算，倘有關房地產屬出租，稅項則為租金值的

12%。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年的房地產稅項分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣8.1百萬元。

財務費用

財務費用主要包括因銀行借款及關連方借款而產生的利息成本。財務費用於不同期間會有波動，主要因我們未償還債項水平和所借款項的利息率的波動所導致。

所得稅費用

所得稅費用指我們的營運子公司應付的中國企業所得稅。由於我們以開曼群島監管下的海外公司身份經營，因此無需支付開曼群島所得稅。由於持有我們中國子公司的英屬維爾京群島公司以英屬維爾京群島商業公司的形式註冊成立，所以其亦不須繳納英屬維爾京群島所得稅。我們的中國子公司須付33%的企業所得稅(30%為外商投資企業所得稅及3%為地方所得稅)。於2006年8月，當地稅務局批准我們的其中一家中國子公司騰越建築工程公司於成為外資企業後，自彌補累計虧損後的第一個獲利年度(即2006年)起享受「兩免三減半的稅務優惠」。雖然於2007年3月16日，人民代表大會頒布了新企業所得稅法，據此，向國內企業及外資企業的應課稅收入徵收劃一25%所得稅率，及外資企業可享有的原定稅項減免已被撤銷，然而，騰越能夠繼續享有減免稅項直到屆滿為止。

少數股東權益

少數股東權益是指截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度，我們的非全資子公司的其他股東分佔的稅後損益。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財政狀況受多項因素影響，當中很多因素我們無法控制，包括下列因素。

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一直是市場對住宅物業需求日漸增加的主要動力。在目前中國的經濟發展階段，雖然房地產業被中國政府認定為中國產業的支柱之一，但房地產行業本身非常受整體經濟增長及其帶來的住宅物業消費需求的影響。中國的私營企業的發展、城市化及引致的住宅物業需求於過去增加了我們物業的銷售。此等因素將繼續對我們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我們的業務和經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過關於(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行業的發展。於2004年、2005年及2006年，中國政府實施多項措施，以控制貨幣供應、信貸授予和固定資產投資，旨在防止中國經濟擴展速度過快，並取得更平衡及可持續的經濟增長。尤其是，中國政府已採取措施遏抑住宅物業市場的投機行為，以及增加可負擔的住屋供應。由於有上述措施，在中國某些地區的房地產開發及銷售於2005年的增長較2003年及2004年為慢。我們的業務和經營業績將會繼續受到中國對房地產業的規管措施所影響。進一步詳情請參閱「風險因素 — 與中國房地產業有關的風險 — 中國政府不時採取限制措施抑制房地產市場過熱，可能使該行業的增長率放緩」、「行業概覽 — 中國房地產市場 — 房地產改革」及「有關中國房地產業法律概要」。

我們亦高度受到中國人民銀行採取可能限制銀行向企業(尤其是房地產開發商)提供貸款的任何法規或措施所影響。此外，我們的大部分買家依賴按揭融資以購買我們的物業。中國政府採納擬限制買家取得按揭的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能降低對我們的物業的市場需求，並對我們的銷售收益造成不利影響。

收購合適土地的能力

本集團的持續增長主要視乎我們以可取得合理回報的價格獲得優質土地的能力。根據本集團現時發展計劃，我們有足夠土地儲備供未來數年的房地產開發之用。由於中國經濟持續快速增長，而對住宅物業的需求仍然比較大，我們預期發展商之間就可供房地產開發的合適土地儲備的競爭會加劇。此外，出讓國有土地使用權採用公開投標、拍賣及掛牌出讓的方式亦可能會增加開發土地的競爭並因此增加收購土地的成本。

預售

預售是本集團在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源。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項用於開發該預售的項目。來自預售的現金流入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、我們的預售物業的市場需求及本集團可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會增加我們依賴對外融資及可能影響我們資助持續開發房地產的能力。

尋求融資及融資成本

銀行借款是本集團房地產開發的另一個重要資金來源。於2004年、2005年及2006年12月31日，我們尚未償還的銀行借款分別為人民幣2,109.0百萬元、人民幣3,680.5百萬元及人民幣4,016.7百萬元。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鈎，上述標準借貸利率倘若上升，將會增加有關本集團房地產開發的利息成本。我們尋求資本的途徑及融資成本，亦受到中國政府不時對銀行向房地產開發提供借貸施加限制的影響。

房地產開發的時間

於任何特定期間，開發商可進行的房地產開發項目數目會有限制，因為要支付土地收購及支付建築成本需要大量資金，而土地供應亦有限。房地產開發可能需時多月或多年才能作任何預售。雖然預售物業會使我們於當期產生正向現金流量，但該等物業不會確認銷售，直至開發項目竣工及物業交付買家為止。由於市場需求不穩，某期間的收入視乎我們是否有能力估計某個別項目預期竣工推出物業時的市場需求。因此，我們的經營業績於未來可能有波動。

建築材料價格波動

本集團的經營業績受建築材料(例如鋼材及水泥)價格波動的影響。建築材料成本是本集團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。就大部分我們採購的主要建築材料(如鋼材及水泥)而言，我們採用集中採購程序，以幫助增強我們的磋商能力及降低我們建築材料的單位成本。雖然本集團的大量採購很有效率及定價有利，任何建築材料價格上升會對我們的建築成本及銷售成本有影響。倘若本集團不能將增加的成本轉嫁給客戶，則我們的盈利能力將會受影響。

土地增值稅

本集團的房地產開發須承擔有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。中國房地產的本地和海外投資者(不論是企業實體或個人)均須繳納土地增值稅。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們分別作出人民幣90.5百萬元、人民幣329.3百萬元及人民幣373.9百萬元土地增值稅撥備。我們按照預售所得款項以當地稅局訂明的稅率預付土地增值稅。截至最後可行日期，我們已遵從中國土地增值稅法律及法規為土地增值稅做出撥備。請參閱「風險因素 — 與業務有關的風險 — 中國相關稅務局可能質疑我們計算土地增值稅責任的基準」及「若干收益表項目 — 銷售成本 — 土地增值稅」。

經營業績中期波動

本集團經營業績隨著不同期間會有所波動。由於土地收購、拆遷、重新安置和建築所需的資金數目龐大，土地供應有限及正向現金流量產生前所需開發期間長，因此我們於某特定

期間可開發或竣工的物業數量是有限的。此外，我們近年開始開發規模較大的房地產開發項目，因此，我們於多個階段開發房地產，為期數年。一般來說，當整體開發更接近竣工而可向買家提供更完善的居住社區時，這些規模較大的房地產開發項目的物業售價會趨向上調。於「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們的業務受到季節性變動所影響」所披露的季節性變動亦令我們的中期收入及盈利(包括季度及中期業績)受額外波動。因此，本集團的經營業績會受波動，而我們的中期業績並不按比例反映我們的年度業績。

重要會計政策

收入確認。收益主要包括物業開發、建築、裝飾、物業管理以及酒店經營的收益(在對銷現在組成本集團的公司之間的交易賬項後)。出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方(即有關物業竣工並交付予買家後)，且能合理確保收取有關應收賬款時，方予確認。於確認收益日前，就已售物業所收取之按金及分期付款將列賬於合併資產負債表流動負債項下作為預收賬款。建築服務收入確認於服務提供的會計期間，並經參考有關交易的完成情況(根據已實際提供的服務佔所要提供的全部服務中的百分比評估)後釐定。裝飾服務、酒店經營收益及物業管理產生的收益均於提供服務的會計期間確認。

土地使用權的成本。土地使用權的成本一般包括為取得佔用、使用和開發土地的權利向政府機關支付的款項、更改擬定土地用途的若干費用及重新安置成本。我們以直線法就土地使用權的未屆滿期間確認該等權利的攤銷費用，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

在建物業。在建物業按成本及可變現淨值較低者入賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變動銷售費用及預期竣工成本而釐定，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

持作銷售已竣工物業。於各個財政期末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變動銷售費用而釐定，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

編製我們的合併財務報表時所用的估計及判斷，乃根據過去經驗及其他因素(包括在未來事件的情況下作出相信為合理的預計)而評估的。我們對未來作出估計及假設。基於是估計性質，所產生的會計估計數字絕少會與有關的實際結果相同。對資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設，主要包括與房地產開發活動有關的評估及假設。

財務資料

合併經營業績

以下為基於我們過往合併經營業績作出的論述。歷史合併經營業績包括目前因重組而組成本集團的公司的財務資料，當中假設目前的集團架構自2004年1月1日起或於其各自的註冊成立／成立日期起(以較短者為準)一直存在。這些經營業績未必可反映我們未來的經營表現。截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們的合併業績概述如下。

	截至12月31日止年度		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3,240,347	5,191,485	7,940,937
銷售成本	(2,318,047)	(3,469,277)	(5,296,485)
毛利	922,300	1,722,208	2,644,452
其他收益 — 淨額	21,183	16,315	59,008
銷售和營銷成本	(112,301)	(213,521)	(214,497)
行政費用	(233,880)	(273,681)	(361,504)
其他開支	(63,700)	(65,808)	(45,884)
經營利潤	533,602	1,185,513	2,081,575
財務費用	(125,444)	(220,981)	(264,776)
稅前利潤	408,158	964,532	1,816,799
所得稅費用	(171,064)	(375,019)	(144,320)
本年利潤	237,094	589,513	1,672,479
以下人士應佔：			
股東	254,983	615,425	1,519,473
少數權益股東	(17,889)	(25,912)	153,006
	<u>237,094</u>	<u>589,513</u>	<u>1,672,479</u>
股息	414,460	382,792	2,513,704

財務資料

下表為所示期間來自我們的合併收益表的若干項目於收益所佔的百分比。

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	%	%	%
收益	100.0	100.0	100.0
銷售成本	(71.5)	(66.8)	(66.7)
毛利	28.5	33.2	33.3
其他收入	0.7	0.3	0.7
銷售和營銷成本	(3.5)	(4.1)	(2.7)
行政費用	(7.2)	(5.3)	(4.5)
其他開支	(2.0)	(1.2)	(0.6)
經營利潤	16.5	22.9	26.2
財務費用	(3.9)	(4.3)	(3.3)
稅前利潤	12.6	18.6	22.9
所得稅費用	(5.3)	(7.2)	(1.8)
本年利潤	7.3	11.4	21.1

2006年與2005年比較

收益。我們的收益上升53.0%，由2005年的人民幣5,191.5百萬元增加至2006年的人民幣7,940.9百萬元，主要由於物業銷售的增加。

- **房地產開發**。來自房地產開發的收益由2005年的人民幣4,086.7百萬元增加70.3%至2006年的人民幣6,961.4百萬元，主要由於2006年所銷售的住宅物業的總建築面積達1,318,397平方米，對比2005年的731,173平方米，增加80.3%。

銷售的總建築面積的增加主要反映出目標市場的市道更趨理想，目標市場對高質素住宅物業的需求呈現增長。所出售的住宅物業總建築面積增加主要因建築工程竣工及交付物業予買家(包括華南碧桂園 — 六期、碧桂園鳳凰城、高明碧桂園及荔城碧桂園)所致。

財務資料

下表列示分別為2006年及2005年每個項目所帶來的收益及其所佔總收益的百分比。

項目	2006年		2005年	
	收益	佔收益 百分比	收益	佔收益 百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%
華南碧桂園 —				
一至五期及七期	3,912	0.1	26,754	0.6
華南碧桂園 — 六期	1,404,084	20.2	—	—
碧桂園鳳凰城	2,036,523	29.2	1,697,038	41.5
荔城碧桂園	425,513	6.1	12,173	0.3
沙灣碧桂園	3,597	0.1	—	—
碧桂園東苑	28,911	0.4	71,680	1.8
南沙碧桂園	71,755	1.0	—	—
假日半島 — 花都	101,322	1.5	—	—
順德碧桂園 —				
含碧桂園西苑	816,696	11.7	742,210	18.2
半島碧桂園	609,725	8.7	643,715	15.8
均安碧桂園	4,006	0.1	45,085	1.1
高明碧桂園	420,057	6.0	125,462	3.1
五邑碧桂園	428,933	6.2	351,951	8.6
鶴山碧桂園	332,672	4.8	369,953	9.0
陽東碧桂園	144,513	2.1	—	—
陳村碧桂園 ¹	3,369	—	658	—
上海月亮河 ¹	125,777	1.8	—	—
合計	6,961,365	100.0	4,086,679	100.0

附註：

1. 陳村碧桂園及上海月亮河已分別於2006年5月及2006年6月轉讓給獨立第三方。

- **建築及裝飾。** 建築及裝飾的收益由2005年的人民幣670.4百萬元減少17.0%至2006年的人民幣556.1百萬元，主要由於向佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司提供的建築及裝飾服務量減少。
- **物業管理。** 物業管理的收益由2005年的人民幣134.5百萬元增加26.7%至2006年的人民幣170.4百萬元，主要歸因於我們管理下的累計建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城及順德碧桂園(含碧桂園西苑)等物業的建築工程竣工及交付所致。

財務資料

- **酒店營運。**酒店營運的收益由2005年的人民幣185.3百萬元增加4.7%至2006年的人民幣194.0百萬元，主要由於Honda Motor Co., Ltd. (一家日本公司) 與增城鳳凰城酒店公司簽署長期租賃協議，以及假日半島酒店公司的企業客戶增加。

銷售成本。銷售成本由2005年的人民幣3,469.3百萬元增加52.7%至2006年的人民幣5,296.5百萬元，主要由於2006年的建築、裝飾及設計成本由2005年的人民幣1,625.8百萬元增至人民幣3,151.9百萬元，增幅達93.9%，其次是因為土地使用權的成本、營業稅及土地增值稅增加。建築、裝飾及設計成本增加乃相應本集團物業的總銷售額的增加。

毛利。毛利由2005年的人民幣1,722.2百萬元增加53.6%至2006年的人民幣2,644.5百萬元，主要由於我們售出物業的總建築面積大幅增加所致。我們的毛利率由33.2%增加至33.3%，主要由於聯體住宅和洋房的售價上升，分別由2005年的每平方米人民幣3,911.9元和每平方米人民幣2,959.1元上升至2006年的每平方米人民幣4,491.9元和每平方米人民幣3,500.8元。

銷售和營銷成本。銷售和營銷成本由2005年的人民幣213.5百萬元增加0.5%至2006年的人民幣214.5百萬元，主要由於若干項目開始銷售，以致辦公室材料消耗增加，使辦公室開支由2005年的人民幣16.4百萬元增加60.4%至2006年的人民幣26.3百萬元所致。銷售和營銷成本增加亦歸因於2006年為支援項目增加而增聘人手，令致我們銷售及營銷人員的薪金總額及福利由人民幣48.4百萬元增加至人民幣68.2百萬元，以及我們於2006年銷售較多物業，使來自預售所得款項增加，以致監控賬戶的監督費用的增加所致。此項增幅因廣告費用由2005年的人民幣120.7百萬元減少至2006年的人民幣83.7百萬元而被抵銷。

行政開支。行政開支由2005年的人民幣273.7百萬元增加32.1%至2006年的人民幣361.5百萬元，主要由於我們因業務擴展而增聘人手，導致行政人員薪金總額及福利由2005年的人民幣95.8百萬元增至2006年的人民幣153.9百萬元，以及由於我們的行政人員的培訓成本及教育補貼有所增加。行政開支增加亦歸因於增城鳳凰城酒店竣工(當時須繳納房產稅)令房地產稅由人民幣3.6百萬元增加至2006年的人民幣8.1百萬元。

其他開支。其他開支由2005年的人民幣65.8百萬元減少30.2%至2006年的人民幣45.9百萬元，主要由於本集團的捐款減少所致。該減少因2002年、2003年及2004年遞交企業所得稅而於2006年向稅務局繳付的人民幣33.4百萬元滯納金而被部分抵銷。遞交企業所得稅因集團與本地稅務局對有關稅務政策的不同詮釋所致。徵收滯納金是作為對有關稅務局的補償。根據以上所述，董事認為遞交企業所得稅與集團的內部控制無關。截至2006年5月，我們已全數支付未繳付的稅款及滯納金。根據有關稅務局，該支付為最終及不可推翻，而有關問題已完全解決。

財務資料

財務費用。財務費用由2005年的人民幣221.0百萬元增加19.8%至2006年的人民幣264.8百萬元，主要由於我們的未償還借貸總額增加，導致總利息開支增加所致。

所得稅費用。所得稅費用由2005年的人民幣375.0百萬元減少61.5%至2006年的人民幣144.3百萬元，主要由於我們的子公司騰越建築工程公司享有稅項豁免。於2006年8月，騰越建築工程公司獲稅務機關批准，由扣除結轉的虧損後首個累積獲利年度起有權免繳兩年稅項，其後獲三年減半優惠。因此，與截至2005年止年度比較，截至2006年止年度有結轉遞延稅項負債撥回以及當期所得稅費用減少。

年度利潤。利潤由2005年的人民幣589.5百萬元增加183.7%至2006年的人民幣1,672.5百萬元。本集團淨利潤率由2005年的11.4%增加至2006年的21.1%，這是由於上述因素的累積影響所致。

少數股東權益。少數股東權益由2005年虧損人民幣25.9百萬元增加至2006年盈利人民幣153.0百萬元，主要由於華南碧桂園公司確認銷售華南碧桂園 — 六期的收益所致。

2005年與2004年比較

收益。我們的收益由2004年的人民幣3,240.3百萬元增加60.2%至2005年的人民幣5,191.5百萬元，主要由於物業銷售增加所致。此項增長因來自建築及裝飾相關服務的收益降低而稍被抵銷。

- **房地產開發。**來自房地產開發的收益由2004年的人民幣2,150.4百萬元增加90.0%至2005年的人民幣4,086.7百萬元，主要由於2005年所銷售的總建築面積達731,173平方米，較2004年的427,530平方米增加71.0%，以及因為我們物業每平方米的平均實現售價上升11.1%。

所銷售的總建築面積增加，主要由於若干現有項目建築竣工後，交付予買家的建築面積增加所致，包括碧桂園鳳凰城、半島碧桂園、順德碧桂園(含碧桂園西苑)。增長亦來自於2005年若干新項目的銷售確認，包括高明碧桂園、鶴山碧桂園及五邑碧桂園，該等項目於2004年仍在發展中。已售總建築面積的增長亦反映出由於我們加強了品牌及在項目興建配套設施(例如學校和酒店)的吸引力，致使物業更受買家歡迎。每平方米的平均實現售價增加，主要由於我們的產品組合有所轉變，單體住宅及商鋪(其每平方米售價較洋房為高)於我們2005年的收入中佔有更高比率所致。此外，由於新項目的洋房的每平方米平均售價較低，令洋房每平方米的平均實現售價減少，部份抵銷上述升幅。

財務資料

下表所示為2004年和2005年分別來自各項目的收入和各佔房地產開發項目總收入的百分比。

項目	2005年		2004年	
	收入	佔收入 百分比	收入	佔收入 百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南碧桂園 —				
一至五期及七期	26,754	0.6	286,028	13.3
碧桂園鳳凰城	1,697,038	41.5	1,077,115	50.1
荔城碧桂園	12,173	0.3	94,516	4.4
沙灣碧桂園	—	—	12,567	0.6
碧桂園東苑	71,680	1.8	37,703	1.8
順德碧桂園 —				
含碧桂園西苑	742,210	18.2	452,510	21.0
半島碧桂園	643,715	15.8	134,661	6.3
均安碧桂園	45,085	1.1	48,628	2.2
高明碧桂園	125,462	3.1	—	—
五邑碧桂園	351,951	8.6	—	—
鶴山碧桂園	369,953	9.0	—	—
陳村碧桂園	658	—	6,686	0.3
合計	4,086,679	100.0	2,150,414	100.0

- **建築及裝飾**。建築及裝飾的收入由2004年的人民幣756.2百萬元減少11.3%至2005年的人民幣670.4百萬元，主要由於在2005年向花城碧桂園項目提供的建築服務量減少。
- **物業管理**。物業管理的收入由2004年的人民幣115.4百萬元增加16.6%至2005年的人民幣134.5百萬元，主要由於物業數目和我們管理的累計建築面積增加所致。
- **酒店營運**。酒店營運的收入由2004年的人民幣123.5百萬元增加50.0%至2005年的人民幣185.3百萬元，主要由於2004年末及2005年分別開始經營及管理碧桂園假日半島酒店和鶴山市碧桂園鳳凰酒店；以及於2005年增城鳳凰城酒店全面投入營運而帶來更多收入。

銷售成本。銷售成本由2004年的人民幣2,318.0百萬元增加49.7%至2005年人民幣3,469.3百萬元，主要由於建築、裝飾及設計成本由2004年的人民幣948.1百萬元增加71.5%至2005年的人民幣1,625.8百萬元，其次由於土地增值稅和土地使用權的攤銷增加所致。建築、裝飾及設計成本增加主要由於物業總銷售增加，尤其為建築成本傾向較高的單體住宅與聯體住宅。土

財務資料

地增值稅由2004年的人民幣90.5百萬元增加263.9%至2005年的人民幣329.3百萬元，主要是因為單位售價溫和上升以及我們的物業銷售大幅增加，尤其為於順德碧桂園(含碧桂園西苑)、半島碧桂園和碧桂園鳳凰城銷售單體住宅、聯體住宅及商鋪佔我們的銷售比例上升，而該等物業的稅率一般較高，以及不獲普通標準住宅豁免。

毛利。2005年，毛利由2004年的人民幣922.3百萬元增加86.7%至人民幣1,722.2百萬元，主要由於物業銷售增加所致。我們的毛利率由2004年的28.5%增至2005年的33.2%，主要由於銷售單體住宅及商鋪佔收益的比例增加(因銷售單體住宅及商鋪較銷售洋房的利潤為高)，及其其次由於物業管理及酒店經營的盈利能力隨著此等分部有更大的規模經濟效益而改善所致。

銷售和營銷成本。銷售和營銷成本由2004年的人民幣112.3百萬元增加90.1%至2005年的人民幣213.5百萬元，主要由於廣告費用由2004年的人民幣49.8百萬元增加142.4%至2005年的人民幣120.7百萬元，以及一般銷售和營銷開支因2005年促銷和售出更多物業而增加所致。其次，銷售和營銷成本的增加亦由於付予銷售和營銷人員的總薪金增加(因為我們於2005年推銷的項目數目增加而令人手增加所致)。

行政費用。行政費用由2004年的人民幣233.9百萬元增加17.0%至2005年的人民幣273.7百萬元，主要由於人手由2004年的12,147人增加至2005年的14,659人，以致行政人員總薪金和福利由2004年的人民幣73.2百萬元增至2005年的人民幣95.8百萬元。人手增加主要由於我們於2005年推銷的項目數目以及預售活動增加。

其他開支。2005年，其他開支由2004年的人民幣63.7百萬元增加3.3%至人民幣65.8百萬元，主要由於我們的捐款增加。

財務費用。2005年，財務費用由2004年的人民幣125.4百萬元增加76.2%至人民幣221.0百萬元，主要反映出銀行借款增加。

所得稅費用。2005年，所得稅費用由2004年的人民幣171.1百萬元增加119.2%至人民幣375.0百萬元，主要由於稅前利潤增加，由2004年的人民幣408.2百萬元增加136.3%至2005年的人民幣964.5百萬元。2005年的有效稅率為38.9%，而2004年則為41.9%。

年度利潤。2005年，利潤由2004年的人民幣237.1百萬元增加148.6%至人民幣589.5百萬元。受到上述因素的累積影響，本集團淨利潤率由2004年的7.3%上升至2005年的11.4%。

少數股東權益。2005年，少數股東權益由2004年的人民幣17.9百萬元的虧損增加至人民幣25.9百萬元的虧損，主要由於我們非全資子公司的利潤按比例減少所致。

若干資產負債表項目

其他應收款及預付款

本集團的其他應收款由2004年的人民幣933.4百萬元增加至2005年的人民幣1,867.1百萬元，隨後於2006年減少至人民幣818.5百萬元。由2004年至2005年的增長主要因為來自關連方的其他應收款由2004年的人民幣723.4百萬元增加人民幣996.4百萬元，至2005年的人民幣1,719.8百萬元。來自關連方的其他應收款增長主要因為向佛山市順德區高品投資有限公司收取的應收款增加。該項增長亦源自集團墊款後對廣州市真誠房地產開發有限公司的應收款。第三方的其他應收款由2004年的人民幣210.0百萬元減少至2005年的人民幣147.3百萬元，抵銷部份上述增長。此乃由於就收購陽東的土地所提供的保證金減少所致（本集團於2004年就此付出了人民幣50百萬元的保證金）。該項保證金在收購後於2005年轉於土地使用權。其他應收款由2005年的人民幣1,867.1百萬元減少至2006年的人民幣818.5百萬元，主要因為來自關連方的其他應收款由2005年的人民幣1,719.8百萬元減少至2006年的人民幣638.8百萬元。關連方的其他應收款減少，主要因為清遠碧桂園公司的賬款（為人民幣442.1百萬元）已全部收回及佛山市順德區高品投資有限公司的賬款已部份收回（為人民幣377.2百萬元）。

集團的預付款由2004年的人民幣229.3百萬元減少至2005年的人民幣206.7百萬元，隨後於2006年增加至人民幣466.9百萬元。由2005年至2006年的預付款大幅增加，主要由於預付土地成本增加了人民幣224.6百萬元。該預付土地成本的增加乃由於接近2006年末時，本集團收購若干地塊所致。

貿易應付款項及貿易應收款

我們的貿易應付款項於2004年、2005年及2006年12月31日分別為人民幣516.8百萬元、人民幣526.6百萬元及人民幣517.0百萬元。我們與供應商及承包商並無劃一的結算條款。就一般供應商而言，我們一般於收到商品及服務後的30天內付款。就建設我們的項目的承包商（除騰越建築工程公司外），我們一般與建築承包商達成協議，按工程進度支付所產生的建築成本的最多80%。當建築項目竣工時，我們一般支付最多95%。我們的合同安排亦一般訂明我們可扣起總建築成本最多5%的保證金（須於一年後支付）。

我們於2004年、2005年及2006年12月31日的貿易應收款分別為人民幣116.9百萬元、人民幣96.1百萬元及人民幣49.9百萬元。我們的貿易應收款主要來自提供建築服務及銷售物業。我們一般向建築服務客戶授出一至三個月的信貸期限，但對我們開發的物業的買家則無授出信貸期限。於2004年、2005年及2006年12月31日，我們超過90日未收回的應收貿易款餘額分別為人民幣89.2百萬元、人民幣45.0百萬元及人民幣17.0百萬元，當中包括的銷售物業貿易應收款分別為人民幣4.5百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣7.8百萬元，其產生主要原因為若干買家（尤其是海外買家）於本集團發出交付通知後尚未到我們的辦事處辦理相關物業移交手續，

同時其應於交樓前支付的尾款亦未支付，因此，當物業的風險及權益根據買賣協議轉讓予買家時，相關收入及貿易應收款被確認。建築服務貿易應收款於2004年、2005年及2006年12月31日分別為人民幣84.7百萬元、人民幣37.9百萬元及人民幣9.2百萬元，其產生主要原因為我們的建築服務的若干客戶並無及時付款。我們已根據(其中包括)該等客戶的過往付款記錄及財務狀況評估有關餘額的可收回性，並認為毋須為呆賬撥備。

其他應付款項及應計費用

結欠關連方的其他應付款項與本集團的業務發展及其每天與關連方的資金轉賬有關。本集團結欠關連方的其他應付款項由2004年的人民幣1,056.6百萬元減少至2005年的人民幣464.8百萬元，並於2006年進一步減少至零。由2004年至2005年的減少主要由於2005年退還花城碧桂園人民幣795.5百萬元及廣州市真誠房地產開發有限公司人民幣106.0百萬元的墊款，由清遠碧桂園公司於2005年以人民幣299.2百萬元的額外墊款所抵銷。由於花城碧桂園的物業已竣工，其要求退還於2005年支付本集團的大部份墊款，用以支付承包商。另一方面，由於華南碧桂園公司於2005年開始預售，廣州市真誠房地產開發有限公司的股東貸款由預售所得款項全部退還。本集團向清遠碧桂園公司在其於2005年推出物業時要求墊款。由2005年至2006年的減少，主要由於管理層促使於2006年年底前消除與關連方的重大未支付餘額(因本公司提議上市)所致。

結欠第三方的其他應付款項與第三方的往來賬戶及替其保管的收款有關，其主要由代表業主持有房產所有權證的收款及由我們保管的業主的維修基金所產生。結欠第三方的其他應付款項由2004年的人民幣212.1百萬元，增加至2005年的人民幣249.9百萬元並進一步增加至2006年的人民幣279.1百萬元。由2004年至2005年的增加主要由於由我們保管的維修基金的累積所致。由2005年至2006年的增加主要由於收購高要碧頤公司，而其結欠第三方的其他應付款項為人民幣102.3百萬元。該增加乃由於我們所保管的維修基金減少而被輕微抵銷(由於轉讓該等維修基金至政府監控賬戶所致)。

應計費用主要與集團借款應計利息及廣告費用有關。本集團的應計費用由2004年的人民幣3.4百萬元增加至2005年的20.3百萬元，並於2006年進一步增加至人民幣42.8百萬元。由2004年至2005年及2005年至2006年的大幅增長主要由於我們的應計廣告費用增加所致，費用於2005年及2006年分別為人民幣18.7百萬元及人民幣38.7百萬元。

預收賬款

預收賬款主要指預售物業所得款項。銷售物業的收入只會於交付物業予買家，而物業的風險及回報轉移到買家時被確認。由收到預售款項至確認收入，一般平均需時九至十二個月。截至2004年、2005年及2006年12月31日，我們的預收賬款分別為人民幣1,979.7百萬元、人民幣3,830.1百萬元及人民幣7,482.0百萬元。截至2007年1月31日，於錄得進一步的預收賬款人民

財務資料

幣1,110.0百萬元及於2007年1月確認人民幣1,983.1百萬元的收入後，我們的預收賬款為人民幣6,608.9百萬元。此乃由於2006年的大部分預售物業並未交付予買家，因此，預收賬款仍然龐大。

應付及應收關連方款項

應付關連方款項

應付關連方款項包括應付現有股東控制的公司、現有股東關係密切之家屬成員控制的公司、現有股東及其關係密切之家屬成員控制的公司，以及我們少數股東的款項。於2006年12月31日，應付關連方的款項為人民幣37.6百萬元，其中人民幣33.4百萬元為應付予現有股東控制的公司；以及人民幣4.2百萬元為應付予現有股東及其關係密切之家屬成員控制的公司的款項。於2006年12月31日，為數人民幣37.6百萬元應付關連方的款項來自貿易活動。應付我們少數股東的款項主要來自彼等於我們的項目公司的往來賬戶，作為項目公司的資金來源。截至2007年1月31日，我們應付關連方的非貿易賬款為零。截至2007年1月31日，我們應付關連方款項為人民幣31.3百萬元，僅為來自持續關連交易，包括室內裝飾及設計服務，以及建築材料銷售，詳見本招股章程「關連交易」一節。我們擬根據原有的信貸條款清償與關連方之間貿易賬款結餘。

董事亦確認，除向清遠碧桂園提供建築及裝飾服務，從博意建築設計院公司採購的設計服務，以及從佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司、順德區江口自來水廠有限公司、清源自來水廠公司，以及鴻業水泥製品公司各間公司採購的建築材料及用水外，於會計師報告附註34(b)所披露的關連方交易將於股份在聯交所上市前停止。

應收關連方款項

應收關連方款項包括應收由其他現有股東、由我們現有股東關係密切之家屬成員、由我們現有股東控制的公司、由我們現有股東的關係密切之家屬成員控制的公司以及由我們的現有股東及其關係密切之家屬成員控制的公司，以及我們少數股東的款項。截至2006年12月31日，應收關連方的款項為人民幣731.4百萬元，當中人民幣92.6百萬元為應收我們現有股東控制的公司的款項、人民幣250.8百萬元為應收我們現有股東的關係密切之家屬成員控制的公司的款項及人民幣388.0百萬元為應收少數股東的款項。截至2006年12月31日，我們應收關連方的款項中，人民幣92.6百萬元來自貿易活動，而應收的關連方的款項中，人民幣638.8百萬元來自非貿易活動，分別包括應收由廣州市真誠房地產開發有限公司及佛山市順德區高品投資有限公司的人民幣388.0百萬元及人民幣250.8百萬元。我們擬根據原有的信貸條款清償與關

財務資料

連方之間的貿易賬款結餘。截至最後可行日期，應收廣州市真誠房地產開發有限公司及佛山市順德區高品投資有限公司的款項為零。

流動資金和資本資源

目前，我們主要以來自自有資金、銀行借款及銷售和預售已開發的房地產的所得款項為我們的發展提供資金。

下表列示截至2004年、2005年和2006年12月31日止三個年度各年，我們的合併現金流量表摘錄的現金流量資料。

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所產生之			
現金(流出)／流入淨額	(885,548)	124,992	3,454,941
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(499,768)	(955,848)	499,486
融資活動產生／(所用)之現金淨額	1,238,655	1,109,236	(3,249,445)
現金及現金等價物年末餘額	546,327	824,707	1,529,689

經營活動產生的現金流量

於2006年，經營活動產生的淨現金流入由2005年的人民幣125.0百萬元，增加2,663.9%至人民幣3,454.9百萬元，主要由於物業銷售增加。該增長的主要原因是由於預收賬款的變動增加，由2005年的人民幣1,850.4百萬元上升至2006年的人民幣3,812.6百萬元(以預售物業的訂金和預付購買價形式作出)。

於2005年，經營活動產生的淨現金流由2004年的人民幣885.5百萬元的流出增加至人民幣125.0百萬元的流入，主要由於經營活動所得利潤大幅增加所致。利潤增加主要來自物業銷售增加。2005年經營活動產生的淨現金流入增長中亦反映預收賬款的變動增加了人民幣717.8百萬元。

投資活動產生的現金流量

於2006年，投資活動產生的淨現金流入為人民幣499.5百萬元，對比2005年投資活動產生的淨現金流出為人民幣955.8百萬元。該增長主要由於收到關聯方償還的現金墊款由2005年的人民幣899.4百萬元增加至2006年的人民幣1,021.6百萬元，以及向我們的關連方支付的現金墊款由2005年的人民幣1,579.4百萬元減少至2006年的人民幣247.6百萬元所致。

投資活動產生的淨現金流出由2004年的人民幣499.8百萬元增加91.2%至2005年的人民幣955.8百萬元，主要由於支付關連方的現金墊款由2004年的人民幣335.1百萬元增加至2005年的人民幣1,579.4百萬元。

財務資料

融資活動產生的現金流量

於2006年，融資活動產生的淨現金流出為人民幣3,249.4百萬元，而2005年融資活動產生的淨現金流入為人民幣1,109.2百萬元，此乃由於償還借款的金額由2005年的人民幣1,466.5百萬元增加至2006年的人民幣3,690.1百萬元，及由於支付我們的股東的股息由2005年的人民幣382.8百萬元增加至2006年的人民幣2,513.7百萬元。

於2005年，融資活動產生的淨現金流入由2004年的人民幣1,238.7百萬元減少10.5%至人民幣1,109.2百萬元，主要由於償還關連方的現金墊款由2004年的人民幣71.3百萬元增加至2005年的人民幣629.8百萬元。

淨流動資產

於2004年、2005年及2006年12月31日，我們的淨流動資產分別為人民幣869.2百萬元、人民幣2,711.7百萬元及人民幣560.2百萬元。下表列出我們於2007年2月28日的各項流動資產：

	人民幣 百萬元
流動資產	
土地使用權	1,690.0
在建物業	3,603.0
持作銷售已落成物業	1,901.6
存貨	87.6
貿易及其他應收款	896.0
預付稅金	890.1
受限制現金	586.9
現金及現金等價物	1,331.5
	<hr/>
流動負債	
預收賬款	7,099.8
貿易及其他應付款	1,779.8
應付所得稅	284.6
借款	1,074.0
	<hr/>
淨流動資產	748.5
	<hr/> <hr/>

財務資料

借款

截至2004年、2005年及2006年12月31日，我們借款分別為：

	截至12月31日		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行借款	1,709,004	3,410,505	3,876,700
關連方借款	505,720	644,205	—
	<u>2,214,724</u>	<u>4,054,710</u>	<u>3,876,700</u>
減：非流動借款即期部份	(115,000)	(331,500)	(1,018,500)
非流動借款	2,099,724	3,723,210	2,858,200
銀行借款	400,000	270,000	140,000
關連方借款	—	—	64,592
非流動借款即期部份	115,000	331,500	1,018,500
流動借款	<u>515,000</u>	<u>601,500</u>	<u>1,223,092</u>
合計	<u><u>2,614,724</u></u>	<u><u>4,324,710</u></u>	<u><u>4,081,292</u></u>

截至2004年、2005年和2006年12月31日止三個年度各年，我們借款所付平均年息分別為6.185%、6.270%及6.222%。截至2006年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。截至2004年、2005年及2006年12月31日，以我們的關連方的土地使用權及物業作抵押以獲取的銀行借款分別為人民幣230.0百萬元、人民幣677.0百萬元及人民幣80.0百萬元。此外，截至2004年、2005年和2006年12月31日，我們由關連方擔保的銀行借款分別為人民幣250.0百萬元、人民幣300.0百萬元和零元。截至2007年1月31日，我們的關連方擔保及抵押為零。

截至2004年、2005年和2006年12月31日，我們列入非流動負債的借款的到期日如下：

	截至12月31日		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
1至2年之間	771,000	2,306,000	2,044,400
2至5年之間	1,328,724	1,417,210	813,800
5年以上	—	—	—
	<u>2,099,724</u>	<u>3,723,210</u>	<u>2,858,200</u>

受限制現金

根據有關法規，我們的若干項目公司需要將部份預售物業的收益存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等監控賬戶的收益只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用

財務資料

作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。截至2004年、2005年及2006年12月31日，所存放的預售所得款項的尚餘款額分別約為人民幣130.0百萬元、人民幣135.8百萬元及人民幣454.7百萬元。請參閱本招股章程的「一 若干收益表項目 — 收入」、「業務 — 房地產開發項目概述 — 預售」及附錄一財務報表的附註13。

營運資金

我們的董事（在計及估計全球發售所得款項淨額、現有銀行信貸額和經營產生的現金流量後）認為我們具有足夠營運資金應付現時所需（即由本招股章程日期起計至少12個月）。

物業權益及物業估值

截至2007年1月31日，由獨立物業估值師世邦魏理仕（世邦）估值的物業權益，包括我們應佔的物業權益，為人民幣543億元。淨重估盈餘，即超出物業於2007年1月31日的賬面值的額外市值（計及就購買及出售的單位作出的調整，及由2007年1月1日至2007年1月31日期間的折舊）。有關物業權益的詳情，及由世邦魏理仕編製的函件及該等物業權益估值證書的內文，請參閱本招股章程附錄四。

閣下亦應知悉我們於「業務 — 我們的房地產項目」中物業的分類方法，及世邦魏理仕於其物業估值報告（載於本招股章程附錄四）採用的分類方法，以及我們的核數師及申報會計師於本招股章程附錄一會計師報告中採用的分類方法之間的差異。

財務資料

根據上市規則第5.07條，就截至2006年12月31日我們應估的物業權益的估值與我們的合併資產負債表所載的該等物業權益的對賬披露載列如下：

	人民幣百萬元
於2006年12月31日的賬面淨值	
物業、廠房及設備 ⁽¹⁾	766.5
在建物業	3,938.4
持作待售已竣工物業	1,641.0
	6,345.9
由2006年12月31日至2007年1月31日期間的變動	
減少	(258.5)
折舊	(2.8)
	6,084.6
於2007年1月31日的賬面淨值	6,084.6
估值盈餘	48,225.2
	54,309.8
	54,309.8

附註：

- (1) 截至2006年12月31日，總金額約為人民幣944.6百萬元的物業、廠房及設備當中，約人民幣178.1百萬元的物業、廠房及設備（不計在建工程及樓宇）不計入本招股章程附錄四的估值內，亦因此不計入此對賬內。

債務

於2007年2月28日營業時間結束時，我們的總借款為人民幣4,348.1百萬元，包括流動借款人民幣1,077.5百萬元及非流動借款人民幣3,270.6百萬元。

	到期 須付款項 總計 人民幣千元
流動銀行借款 — 有抵押	140,000
關連方借款	—
長期銀行借款的即期部份 —	
有抵押	937,500
非即期借款 — 有抵押	3,270,600
	4,348,100
合計	4,348,100

截至2007年2月28日，我們的未償還銀行借款為人民幣4,348.1百萬元，全部以本集團若干土地使用權及物業或由本集團提供的擔保抵押，或以本集團的若干土地使用權及物業以及本集團提供的擔保組合抵押。

財務資料

截至2007年2月28日，本集團並無未償還的債券。

董事確認，自2007年2月28日起，本集團的債務及或有負債並無重大變動。

或有負債

截至2006年12月31日，我們就中國的銀行對購買我們所發展物業的買家提供的按揭貸款向其作出約人民幣5,822.7百萬元的擔保。大部分的擔保為短期擔保，該等擔保於向業主簽發房產所有權證或向按揭銀行簽發房地產他項權利證（一般可在我們向買家交付有關物業後三個月內獲取），或當買家全數償付按揭貸款時得以解除（視乎何者較早）。若干這些擔保為我們於2003年前提供的長期擔保，其於按揭貸款到期之日起的兩年解除。我們亦就中國的銀行向我們一間關連公司提供銀行貸款而向該等銀行提供擔保（已於2006年底由有關銀行解除）。截至2006年12月31日，我們就該等銀行貸款所提供的擔保為零。

合同責任

截至2006年12月31日，我們與房地產開發活動相關的公司責任為人民幣710.7百萬元，主要來自未來房地產開發項目的合同建築費或其他資本承擔。下表概述我們截至2006年12月31日的合同責任（以到期日分類）。我們預期主要以我們的物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等合同責任。

	金額	百分比
	人民幣千元	%
一年內	688,065	96.8
一年至兩年內	22,623	3.2
	<u>710,688</u>	<u>100</u>

資產負債表外承擔和安排

除上述或有負債外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以保證任何第三方的付款責任。我們並無訂立以我們的股份作指標並歸類為股東權益的任何衍生工具合同，或並未包含於合併財務報表的任何衍生工具合同。我們並無於任何給我們帶來融資、流動資金、市場風險或信貸援助的非綜合入賬的實體中，或與我們訂有租賃或對沖或研發服務的非綜合入賬的實體中，擁有任何浮動權益。

市場因素

利率

我們的業務對利率波動甚為敏感。利率增加對我們準買家獲取融資的能力有不利影響，並會壓抑整體房產需求。利率偏高或會對我們收益、毛利和淨收入有不利的影響。2004年、2005年和2006年，中國人民銀行所頒布的中國標準一年期貸款息率(此直接影響中國的商業銀行提供的物業按揭息率)分別為5.58%、5.58%和6.12%。2005年3月17日，中國人民銀行將最低物業按揭貸款率提高至各標準貸款息率的90%，並於2006年8月19日再次更改至各標準貸款息率的85%。

匯率

我們經營的業務(除若干銷售所得款項以外幣計算外)幾乎全以人民幣計價。人民幣兌美元及其他外幣的價值或會有變動，並受多項因素影響，例如中國政治及經濟狀況的變動。人民幣兌換外幣(包括美元)以中國人民銀行所定的匯率為基準。於2005年7月21日，中國政府改變其經年不變的人民幣與美元掛鈎的政策。新政策准予人民幣隨一籃子內若干外幣於控制下窄幅浮動。雖然國際上對人民幣重新定值普遍反應良好，但中國政府仍然受著國際對進一步放寬貨幣政策的重大壓力，而放寬貨幣政策可能導致人民幣兌美元進一步以更大幅度升值。人民幣兌美元的波動可能會對我們的現金流量、收益、盈利及財政狀況構成不利影響。請參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響」。

通脹

最近數年，中國並無經歷嚴重通脹，因此通脹對我們過往三年的業務未有嚴重影響。據中國統計局資料，2004年及2005年中國整體國家通脹率(以一般消費物價指數代表)分別約為3.9%及1.8%。通縮可能不利於我們的業務，因為準物業買家可能會因而減低購買意欲。截至本招股章程日期，我們並無受任何通脹或通縮嚴重影響。

上市規則下的披露規定

我們的董事確認截至最後可行日期，概無任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至13.19條的披露規定。

利潤預測

董事相信，按附錄二「利潤預測」所載的基準及假設，以及在並無不可預見的情況下，於截至2007年12月31日止年度的本公司股權持有人應佔綜合淨利潤預期不少於人民幣4,010.0百萬元(4,050.1百萬港元)。利潤預測由董事編製，按截至2007年2月28日止兩個月，本集團管

理賬目的未經審核合併業績及截至2007年12月31日止十個月的本集團的綜合業績估計計算(按現時本集團架構於截至2007年12月31日止整個財政年度一直存在的估計編製)。

截至2007年12月31日止，本公司股本持有人應佔我們的綜合淨利潤預測增長，較2006年的為大，主要由我們物業銷售的預期增長(基於我們於現有及新物業項目的新開發項目)所推動。此外，我們預期物業的平均售價有所增加，及平均物業建築成本的增加相對較慢。截至2007年2月28日止兩個月，我們根據未經審核管理賬目確認人民幣27億元的收入，及截至2007年2月28日，我們就在建物業的預收賬款為人民幣71億元，有關物業絕大部分計劃於2007年竣工及交付，而根據本集團的會計政策，會於相關物業工程竣工、物業交付買家及確保能收取款項時確認收入。

按截至2007年12月31日止年度一直已發行並流通在外的合共16,000,000,000股股份的假設計算備考基準，截至2007年12月31日止年度的預測每股盈利為人民幣0.25元，即市盈率為16.5倍或21.3倍(分別視乎發售價為每股股份4.18港元或每股股份5.38港元而定)。

股息

根據公司法，我們可於股東大會宣派以任何貨幣計的末期股息，但不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可於我們已實現或未實現利潤，或自董事決定不再需要的利潤撥存的儲備中，宣派和支付股息。經普通決議案批准後，可自股本溢價賬或任何其他根據公司法可作此用途的基金或賬目中宣派和支付股息。

除了附於任何股份的權利或其發行條款可另行規定外：(i)所有股息須按獲派息股份的已繳股款而宣派和支付，但未催繳股款前就股份所付的款項就此不得被視為股份的已繳股款及(ii)所有股息均須就任何一段或多段派息期間有關股份的已繳股款，按比例分配及支付。董事可按股東目前因催繳或其他原因而應付我們的任何金額(如有)，於應付該股東或就任何股份應向其支付的股息或其他款項中相應扣款。

此外，股息須經由董事酌情批准方可宣派，而實際宣派及支付的股息亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 我們的股東權益；及

財務資料

- 董事會認為有關的任何其他因素。

日後的股息支付亦將視乎能否從我們於中國的子公司收取股息方可進行。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的淨利潤支付股息，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面均存在差異。中國法律同時規定外資企業將部分淨利潤撥作法定儲備金。這些法定儲備金不可用作分派現金股息。我們的子公司倘產生債務或虧損，或須遵守我們或我們的子公司在日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約、可換股債券文據或其他協議，均有可能令我們的子公司的分派能力受到限制。

我們董事將按每股股份宣派港元股息（如有），並將以港元支付股息。任何財政年度的末期股息將需經股東批准。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，我們分別分派人民幣414.5百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣2,513.7百萬元股息予我們的股東。

2006年12月31日後及於我們的股份在聯交所上市前，豪華已按各現有股東於豪華的權益，宣派及支付截至2006年12月31日的100%的其可分派利潤作為特別股息予現有股東，金額為人民幣512.6百萬元。此特別股息已由本集團的內部資源提供資金，以及已於我們的股份開始在聯交所上市前支付。全球發售中我們的發售股份的買家將無權享有此等股息。

初步分派並非本公司日後可能宣派或派付股息的指標。本公司現行之股息政策為於各個財政年度建議分派不少於本集團可供分派利潤約40%。實際分派予本公司股東之股息金額將視乎本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，並將須獲得本公司股東批准。

無重大不利變動

於過去12個月，我們概無任何業務中斷而可能或已經對我們的財政狀況構成重大影響。我們確認自2006年12月31日（即本招股章程附錄一會計師報告所載最近期經審核合併財務報表之日）起我們的財政狀況並無任何重大不利變動。

未來計劃

本集團的主要目標是建立我們在中國作為綜合房地產開發商的領導地位，並繼續投資我們的土地儲備，靜待合適時機。為達致此等目標，我們計劃利用我們在廣東省和其他策略性挑選的地區住宅物業市場的領導地位，拓展我們的業務至新地區，以及擴闊本集團的項目組合以至包括非住宅項目。

鞏固本集團現有業務的住宅物業市場的領導地位

本集團擬繼續專注發展位於廣東省及湖南省長沙市的大型郊區或新市區住宅社區項目。本公司計劃善用土地儲備及(如適用)增購多塊合適的土地，在此等市場推出更多住宅地塊，本集團將憑藉本身在此範疇的豐富經驗及過往成績進行設計、建造及管理。

開拓新地區

我們計劃物色及評估新地區的新潛在項目。我們期待在廣東省以外的其他重要城市開拓業務，務求令我們於中國內地的項目組合在地理上更多元化。本集團擬發揮本身品牌的優勢及豐富的經驗，在我們於此等其他地區所挑選的市場發展高素質物業。

拓展至非住宅項目

我們擬繼續開拓酒店業務，不單將酒店納入至未來住宅發展項目，同時將物色合適地點讓我們的發展及管理獨立於我們的住宅項目的酒店。本集團相信我們現時在興建及經營酒店(屬於本集團住宅發展項目的一部分)的經驗將會是我們推行此等計劃的利好優勢。我們亦計劃擴闊本集團的物業組合，以至包括辦公室物業等新範疇。我們已就用作發展辦公室空間的地點以敷本身所需及出租予其他公司方面備有計劃。拓展非住宅項目將有助我們開源及達致更高的增長。

為推行我們的未來計劃，我們擬秉承本身的業務模式，包括按「業務—業務策略」所述的模式。藉著採納我們的未來計劃及策略，我們相信將能進一步提升本集團的「碧桂園」品牌，並賺取最高利潤及為我們的股東帶來最佳回報。

所得款項用途

我們估計從全球發售的所得款項淨額約為9,729百萬港元(假設每股股份的發售價為4.18港元,即所述發售價範圍的下限)至12,537百萬港元(假設每股股份的發售價為5.38港元,即所述發售價範圍的上限),已經扣除本公司於全球發售應付的包銷佣金及預期開支及假設超額配股權不獲行使。假設超額配股權不獲行使及假設發售價為每股4.78港元(即所述發售價範圍每股發售股份4.18港元至5.38港元的中間價),全球發售的所得款項淨額將約為11,133百萬港元,我們目前擬用作以下用途:

- 約60%(約6,680百萬港元)用作為本公司的現有項目發展提供資金。就完成各現有項目開發的預期成本詳情載於「業務 — 房地產開發項目概述」及「業務 — 房地產項目詳情」;
- 約30%(約3,340百萬港元)用作為了在中國的發展購入新土地。截至最後可行日期,就土地收購而言,本集團並無具體項目計劃或時間表;及
- 全球發售所得款項不多於10%(約1,113百萬港元)的淨額將會用作一般營運資金。

倘超額配股權獲悉數行使,本公司將收到的額外所得款項淨額將約為1,678百萬港元(假設所述發售價範圍每股發售股份的中間價為4.78港元)。倘超額配股權獲悉數行使,我們的董事擬以與上述相等的方式應用發行額外股份的所得款項淨額。

倘發售價釐定為每股發售股份5.38港元(即所述發售價範圍的最高價),所得款項淨額將增加約1,404百萬港元。董事現時擬以與上述相等的方式使用額外所得款項。倘發售價定於4.18港元,即發售價範圍的最低價,則所得款項淨額將減少約1,404百萬港元。我們的董事現正計劃按上述相同比例,減少適用於現有項目、新增項目及一般營運資金的所得款項淨額。

倘本公司的開發計劃任何部分因各種情況無法按計劃進行,包括例如無法為任何我們已計劃的房地產開發項目取得所需批准、政府政策改變導致任何我們目前項目的發展於商業上並不可行,以及不可抗力,本公司董事將仔細評估有關情形,並可能重新分配所得款項於其他現有或新的房地產開發項目及/或持有有關款項作短期存款,只要董事認為符合本公司及本公司股東的整體最佳利益。

我們將於計劃所得款項用途發生任何重大變動前發出公佈。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

摩根士丹利添惠亞洲有限公司
瑞士銀行

副牽頭經辦人

中銀國際亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司

副經辦人

新鴻基國際有限公司
大福證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格的條款及條件並在該等條款及條件的規限下，首次提呈發售240,000,000股香港發售股份，以供香港公眾認購。待聯交所上市委員會批准已發行及本文所述將予發售之股份上市及買賣後及在香港包銷協議所載的若干其他條件規限下，香港包銷商已個別同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件認購或促使認購人認購彼等各自適用比例（載列於香港包銷協議）且目前根據香港公開發售提呈但尚未獲認購的香港發售股份。香港包銷協議有待國際配售協議經簽訂及成為無條件以及根據其條款並無終止有關協議後，方可作實。

條件之一是我們及聯席全球協調人（代表包銷商）必須協定發售價。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售之條款及條件。國際發售將由國際包銷商完全包銷。倘我們與聯席全球協調人（代表包銷商）因任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行。

終止理由

倘預期在聯交所開始買賣股份當日上午八時正前任何時間發生以下任何一項事件，則香港包銷商認購或促使認購人認購香港包銷協議項下的香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 聯席全球協調人獲悉：
- (i) 有關香港公開發售的本招股章程及申請表格(包括其任何增補或修訂)所載的任何陳述，在發表當時為或已變為在任何重大地方失實或不確或誤導，或本公司就香港公開發售刊發的本招股章程及申請表格、正式通知及／或公佈(包括其任何增補或修訂)內呈列的任何預測、意見表達、意向或期望，整體上為不公平、不誠實，且不是依據合理假設作出；或
 - (ii) 發生或發現任何事宜，而假設該等事宜在緊接本招股章程刊發日期前已經發生或發現，則會構成本招股章程的嚴重遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際配售協議的任何訂約方違反其作為訂約方的任何責任(任何聯席全球協調人、香港包銷商或國際包銷商的責任除外)；或
 - (iv) 任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致任何彌償保證人根據香港包銷協議項下的彌償保證條文須承擔任何重大責任；或
 - (v) 違反香港包銷協議項下的任何保證，或發生任何事件導致香港包銷協議項下的任何保證在任何方面失實或不確；或
 - (vi) 本公司撤回本招股章程(及與擬進行股份認購及銷售有關的任何其他文件)或全球發售；

- (b) 以下各項發展、出現、存在或生效：
- (i) 任何屬於不可抗力性質的事件或連串事件(包括但不限於政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖活動)；或
 - (ii) 在或影響香港、中國、美國或歐盟或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區的任何涉及預期轉變的變動或事態發展，或發生任何事件或連串事件而可能導致地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、庫務、監管、貨幣或市場狀況或任何貨幣或買賣交收系統或結算服務程序或事宜及／或災難(包括但不限於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、美國證券交易所或納斯達克全國市場的證券買賣全面禁止、暫停或嚴重受阻，或港元或人民幣兌換任何外幣大幅貶值，或在或影響香港、中國、美國、歐盟或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區的證券結算或交收服務或程序出現任何中斷)出現任何涉及預期轉變的變動或事態發展；或
 - (iii) 香港(由香港財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構頒佈)、紐約(由美國聯邦或紐約州級或其他主管機構頒佈)、倫敦、中國或有關本集團任何成員公司的任何其他司法權區的商業銀行活動全面禁止，或上述地區的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷；或
 - (iv) 在或影響香港、中國、美國、開曼群島或有關本集團任何成員公司的任何其他司法權區的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律，或涉及現行法律的預期轉變的變動或事態發展，或法律法規詮釋或適用範圍的預期轉變的任何變動或事態發展；或
 - (v) 美國或歐盟(或其任何成員國)以任何方式直接或間接對中國或有關本集團任何成員公司的任何其他司法權區實施任何形式的經濟制裁；或
 - (vi) 涉及香港、中國、美國、有關本集團任何成員公司的任何其他司法權區在稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規(或實施任何外匯管制)方面的預期轉變的變動或事態發展，而對股份投資產生不利影響；或

- (vii) 涉及預期會使本集團任何成員公司的資產、負債、情況、業務狀況、前景、溢利、虧損或財務或經營狀況或表現出現不利變動的任何不利變動或事態發展；或
- (viii) 出現任何威脅或煽動針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償；或
- (ix) 董事被控以可公訴罪行，或面對任何政府機關、監管或政治機關或組織就欺詐或不誠實或任何可判處監禁的罪行向其提出訴訟，或因法律的實施而被禁止或因其他理由，而不符合資格參與管理任何公司；或
- (x) 本公司董事長或行政總裁在可能對本集團的業務造成重大不利影響的情況下離職；或
- (xi) 除經聯席全球協調人批准外，本公司根據公司條例或上市規則刊發或被要求刊發招股章程(或用途與擬認購及發售本公司股份有關的任何其他文件)的補充；或
- (xii) 提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立償債計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何重要成員公司出現有關的任何類似事項；

而在各情況下，全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為；

- (A) 已經、將會或可能對本集團的整體業務、財務或其他狀況或前景產生重大不利影響；或
- (B) 已經、將會或可能對全球發售的順利進行、或香港公開發售的申請認購水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (C) 導致繼續進行或推銷全球發售成為不智、不適宜或不可行；或
- (D) 將會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款。

承諾

根據上市規則第10.08條，除根據全球發售或根據上市規則第10.08(1)至(4)條的任何股份或證券發行，本公司將不會於股份開始在聯交所買賣當日起六個月期間（「**首六個月期間**」）的任何時間，配發或發行或同意配發或發行本公司任何股份或其他證券（包括認股權證或其他可換股證券）或就本公司任何股份或其他證券授出任何選擇權或權利或訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何股份的任何經濟後果全部或部份轉移或提呈或同意採取前述任何行動或宣佈有意採取該等行動。

根據香港包銷協議，本公司已向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商逐一承諾，而必勝及多美已承諾促使，除根據全球發售（包括根據超額配股權）、資本化發行、於香港包銷協議日期後及直至首六個月期間結束前的任何時間授予購股權計劃下或按照組織章程大綱及細則的有關股息計劃或類似安排作出的購股權外，在未經聯席全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意（其不得不合理地不同意）前及若非符合上市規則的規定，本公司不會及將促使本公司子公司不會：

- (i) 不論為直接或間接抑或有條件或無條件提呈、接受認購、抵押、發行、出售、外借、按揭、轉讓、質押、訂約配發、發行或銷售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置其任何股本或其他證券或當中的任何權益（包括但不限於任何可轉變為或行使或轉換為代表權利以接收有關股本的任何證券）；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何股本或證券或當中任何權益的任何經濟後果全部或部份轉移，或
- (iii) 提呈或同意作出任何上述事項或宣佈有意如此作出；

不論上述交易是否以交付股本或其他證券以現金或其他方式進行結算（不論是否將於有關期間完成有關股份或證券發行），以及倘本公司因任何上述例外情況或於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間內（「**第二個六個月期間**」）作出任何上文(i)或(ii)或(iii)所述的行為，本公司將採取所有合理措施，以確保任何上述行為不會令股份或本公司的其他證券的市場變得無秩序或虛假。

包 銷

根據上市規則第10.07(1)條，必勝及我們的最終控股股東楊惠妍各自向本公司及聯交所承諾，該公司或她將不會及將促使有關登記股東不會於未經聯交所同意下（根據本招股章程所述可能由必勝簽訂的借股協議者除外）：

- (i) 於從本招股章程日期起至首六個月期間屆滿時處置或不會訂立任何協議以處置或以其他方式建立有關本公司證券的任何期權、權利、權益或產權負擔，而本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份（「凍結股份」）；及
- (ii) 在未經聯交所事先書面同意下，於第二個六個月期間，處置或訂立任何協議以處置或以其他方式建立有關任何凍結股份的任何期權、權利、權益或產權負擔，倘緊隨有關處置或行使或執行有關期權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東。

必勝及楊惠妍各自進一步向我們及聯交所承諾，將會在本招股章程日期及直至第二個六個月期間結束前的任何時間，就以下事項：

- (i) 當該公司或她為真正的商業貸款，以認可機構（定義見銀行業條例）為受益人將其實益擁有的任何股份質押或抵押，立即通知本公司該質押或抵押及所質押或抵押的股份數目；及
- (ii) 當該公司或她收到任何來自任何質押人或抵押人的口頭或書面表示將會出售任何該等已質押或抵押股份，即時通知本公司有關表示。

我們亦將從必勝及楊惠妍任何一方獲悉上述的事件（如有）後盡快通知聯交所及於獲悉事件後盡快以報章通告方式披露該等事件。

必勝、多美、日皓、偉君及喜樂各自向本公司、聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人各人承諾，除（僅限於有關必勝的情況下）根據本招股章程所述可能由必勝簽訂的借股協議或（在任何其他情況下）根據以認可機構（定義見銀行業條例）為受益人押記或抵押本公司股份或證券中由其實益擁有的任何股份或證券以取得真誠商業貸款外，其將不會在未取得聯席全球保薦人（代表香港包銷商）事先書面同意的情況及不違反上市規則的規定下，自香港包銷協議訂立日期起至股份於聯交所開始買賣日期起12個月後期間的任何時間內，(i)不會直接或間接抑或有條件或無條件提呈、抵押、質押、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置緊隨完成全球發售及資本化發行後其持有的任何本公司股本、債務資本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於任何可轉變為或行使或轉換為代表權利以接收有關的本公司任何股本或其他證券或其

中任何權益(不論以上交易是否將通過交付股本或有關其他證券完成)；(ii)訂立任何交換或其他安排全部或部分轉讓任何有關股本、債務資本或上文(i)段所述的其他證券擁有權的任何經濟利益，不論以上交易是否通過交付股本或有關其他證券以現金或其他方式完成；(iii)訂立任何具有與上述(i)或(ii)段所述任何交易相同經濟效果的任何交易；或(iv)同意、訂約以或公布任何意向訂立任何上述(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易。

必勝向本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各人進一步承諾，自香港包銷協議訂立日期起至股份於聯交所開始買賣日期起12個月當日期間的任何時間內：

- (i) 當以認可機構(定義見銀行業條例)為受益人押記或抵押任何本公司股份或證券或當中由其實益擁有的任何股份或證券權益以取得真誠商業貸款時，立即書面通知本公司及聯席全球協調人該押記或抵押以及其下的股份或證券數目；及
- (ii) 當其收到承押記人或承押人任何口頭或書面表示，有任何經押記或抵押的本公司任何股份或證券或任何股份或證券或權益將會出售，立即書面通知本公司及聯席全球協調人有關表示。

各現有股東已分別向本公司、聯席全球協調人及包銷商分別承諾，在未取得聯席全球協調人(代表彼等本身及包銷商)事先書面同意的情況下，其將不會並將其聯繫人或其控制的公司不會於本招股章程刊發日期起至股份開始於聯交所買賣日期後12個月內：

- (a) 直接或間接抑或有條件或無條件提呈、抵押、質押、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置必勝、多美、日皓、偉君或喜樂的任何股本、債務資本或其他權益或緊隨完成全球發售及資本化發行後其於當中持有的任何權益(包括但不限於任何可轉變為或行使或轉換為代表權利以接收必勝、多美、日皓、偉君或喜樂(視情況而定)的有關股本或其他證券或當中任何權益的任何證券)，不論有關交易是否通過交付股本或有關其他證券完成；或
- (b) 訂立任何轉換或其他安排以轉讓上文(a)段所述必勝、多美、日皓、偉君或喜樂(視情況而定)的有關股本、債務資本或其他證券或權益的全部或部分擁有權的

包 銷

經濟後果，不論有關安排是否通過交付股本或任何其他證券以現金或其他方式完成；或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易有同等經濟影響的任何交易；或

(d) 同意或訂約或公開宣佈擬訂立上文(a)或(b)或(c)段所述的任何交易。

上述限制並不適用於由相關現有股東持有的必勝、多美、日皓、偉君或喜樂(視情況而定)的股本、債務資本或其他證券的抵押或押記，而有關抵押或押記以認可機構(定義見銀行業條例)為受益人，作為取得真誠商業貸款的擔保。

本公司已同意向香港包銷商就其可能承擔的損失作出彌償，包括來自其履行香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議所導致的損失。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將會與國際包銷商訂立(其中包括)國際配售協議。根據國際配售協議，預期各國際包銷商將在符合若干條件後，分別(而非共同)同意促使認購人士或買家，按各自適用的比例(載列於國際配售協議)認購或購買國際發售下發售但未據此獲認購的國際發售股份，並同意若未能透過此等人士進行，則各自自行認購或購買有關股份。

本公司預期會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於國際配售協議訂立日期至提交香港公開發售申請最後日期起計30天內隨時予以行使，以要求本公司根據國際發售按每股股份相同的價格配發及發行最多總數為360,000,000股額外發售股份(佔首次發售股份15%)，以補足(其中包括)國際發售中的超額配發(如有)。

佣金及費用總額

香港包銷商將收取香港公開發售中首次提呈發售的香港發售股份的發售價2.5%作為包銷佣金，並以其中一部份支付任何分包銷佣金。此外，我們可全權酌情向聯席全球協調人支付最高達全部發售股份的發售價0.5%的額外獎勵費。對於因認購不足而轉撥給國際發售的香港發售股份，本公司將按適用於國際發售的比率支付包銷佣金，且該等佣金乃向聯席全球協調人和相關的國際包銷商(不包括香港包銷商)支付。

包 銷

假設發售價為4.78港元(即所述發售價範圍每股發售股份4.18港元至5.38港元的中間價)，總佣金及費用，連同上市規用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及有關全球發售的其他開支估計合共約為338.9百萬港元(假設超額配股權不獲行使)，需由本公司支付。

銀團成員的活動

本公司於下文描述香港公开发售及國際發售包銷商(統稱「銀團成員」)可能各自進行且不構成包銷或穩定價格活動的各項活動。當進行該等活動時，務須注意，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體(摩根士丹利及其聯屬公司作為穩定價格操作人除外)不得就發售股份的分配進行任何交易(包括訂立或發行有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易)(不論於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達至的市價以外的水平；及
- (b) 彼等全體須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的賬戶從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就本公司的股份而言，該等活動可能包括作為股份買方及賣方的代理人，以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易，進行股份的坐盤交易、以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於聯交所上市的證券(例如衍生認股權證))，其相關資產包括股份。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬公司於包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有股份的長倉及／或短倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一間聯屬公司或代理)作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部份情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能於「有關本招股章程及全球發售的資料—超額分配及穩定價格措施」所述的穩定價格期間或結束後進行，該活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通或交投量，以及股份股價的波動，而每日的影響程度亦不能估計。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就全球發售中香港公開發售的部份而刊發。全球發售包括：

- (i) 根據下文「香港公開發售」一節所述於香港發售240,000,000股發售股份(可作下述調整)的香港公開發售；及
- (ii) 向美國以外(包括香港境內的專業及機構投資者)及根據第144A條或另外其他現行豁免在美國境內向合資格機構投資者發售合共2,160,000,000股發售股份(可作下述調整)的國際發售。

投資者可根據香港公開發售申請認購發售股份，或申請認購或表示有意根據國際發售認購發售股份，但不得同時根據香港公開發售及國際發售認購發售股份。

緊隨全球發售完成後，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本15%(未計及超額配股權的行使)。倘超額配股權全數行使，緊隨全球發售完成及下文「超額配股權」一段所載超額配股權獲行使後，發售股份將佔經擴大已發行股本約16.9%。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司初步按發售價提呈240,000,000股發售股份(約佔根據全球發售初步提呈的發售股份總數10%)，以供香港公眾認購。

香港公開發售乃公開提供予香港公眾、機構及專業投資者。按照(i)國際配售及(ii)香港公開發售之間的股分重新分配，香港發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不予行使)註冊股本約1.5%。專業投資者通常包括其日常業務涉及買賣股票及其他證券的經紀、證券商及公司(包括基金經理)，以及定期投資於股票及其他證券的公司實體。

香港公開發售的完成受下文「香港公開發售的條件」一分節所述的條件規限。

分配

香港公開發售僅根據所接獲的有效申請數目向香港公開發售項下的投資者配發發售股份。配發基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同，但除此以外會嚴格按比例配發。然而，香港發售股份的配發可能會因應情況而進行抽籤，即部份申請人可能比其他

全球發售的架構

申請相同數目香港發售股份的申請人獲配發數目較多的股份，而未中籤的申請人則不獲配發任何香港發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將平均分為甲、乙兩組。甲組發售股份將按公平基準分配予申請總認購價為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)或以下的發售股份的申請人。乙組發售股份將按公平基準分配予申請總認購價超過5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)及最多等同乙組價值的發售股份的申請人。投資者謹請注意，甲、乙兩組的申請分配比例或會有所不同。倘任何一組(而非兩組)的發售股份出現認購不足，則剩餘的發售股份將會撥至另一組，以應付該組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請認購發售股份應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。申請人僅能獲分配甲組或乙組的發售股份而不是兩組的股份。重複申請或被懷疑重複申請以及任何超過120,000,000股發售股份的申請，將不獲受理。

重新分配

上市規則應用指引第18項第4.2段要求建立回補機制，如果達到某預先設定的總需求水平，該機制將發揮將香港公開發售項下發售股份數目增加至佔全球發售所提呈的全部發售股份數目的一定比例的作用。本公司已向聯交所申請，而聯交所亦已批准豁免嚴格遵守上市規則應用指引第18項第4.2段的規定，如果出現超額認購，聯席全球協調人將按下列基準在申請結束後應用回補機制：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據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，則國際發售項下股份將轉撥至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至360,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約15%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據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，則將增加由國際發售轉撥至香港公開發售的股份數目，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至420,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約17.5%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則將增加由國際發售轉撥至香港公開發售的股份

全球發售的架構

數目，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至480,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20%。

於每種情況，被重新分配予香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而於國際發售中獲分配的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份分配予香港公開發售以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。

在不影響上述情況下，聯席全球協調人可按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配予國際發售或將全部或任何未獲認購的國際發售股份重新分配予香港公開發售。

申請

香港公開發售的各申請人必須在其遞交的申請表格中承諾並確認，其本人和為其利益而申請的人士對國際發售的發售股份並未申請或接納或表示興趣，亦將不會申請或接納或表示任何興趣，而倘該等承諾和／或確認被違反和／或不真實（視情形而定），或該申請人根據國際發售已獲或將獲配售或分配發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所之上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售各申請人須於申請時支付每股發售股份最高發售價5.38港元，另加每股發售股份應付之經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘發售價按下文「全球發售的定價」一分節所述方式經最終釐定後低於最高發售價每股發售股份5.38港元，則成功申請人將不計利息獲支付適當退款（包括額外申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於下文本招股章程的「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

提呈的發售股份數目

受上文所述的重新分配所限，國際發售將包括合共2,160,000,000股發售股份。

分配

國際發售將包括選擇性推銷發售股份予預期對該等發售股份有龐大需求的機構及專業投資者及其他投資者。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商

全球發售的架構

及公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發售的發售股份分配將於下文「全球發售的定價」一節所述「累計投標詢價」過程後生效，及根據多個因素分配，包括需求水平及時間、相關投資者所投資資產或相關行業股本資產的總規模以及是否預期有關投資者有可能於發售股份在聯交所上市後進一步購買發售股份及／或持有或出售其發售股份。有關分配旨在按一個有助建立穩固專業及機構股東基礎且符合本公司及股東整體利益的準則分配發售股份。

聯席全球協調人(代表包銷商)可要求根據國際發售獲得發售股份，及根據香港公開發售作出申請之投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以使其可識別相關香港公開發售申請及確保該等申請不包括在香港公開發售之發售股份申請之內。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將會向國際包銷商授出一項超額配股權，由聯席全球協調人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，聯席全球協調人有權於國際配售協議訂立日期至提交香港公開發售申請最後日期起計30天內隨時及不時行使超額配股權，要求本公司按國際發售每股股份的同一價格配發及發行最多合共360,000,000股額外發售股份，佔初步提呈發售股份數量15%，用以補足(其中包括)國際發售中的超額配發(如有)。倘全數行使超額配股權，則額外發售股份將會佔本公司在緊隨完成全球發售及行使超額配股權後經擴大股本約2.2%。如超額配股權獲行使，我們將在報章上作出公布。

企業配售

企業配售條款

作為國際發售的一部分，聯席全球協調人及我們分別與各企業投資者訂立了企業投資者協議，據此：

- Tadwin Limited 將以發售價認購可以10億港元購買的發售股份數目(湊整下調至最接近的每手股數)。假設發售價的中間價為4.78港元，Tadwin Limited 認購的股份總數即為209,205,000股，相當於初步國際發售股份的約9.7%或緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的經擴大股本約1.3%(假設並無行使超額配股權)，或根據全球發售而發售的發售股份數目約8.7%。

全球發售的架構

- Chow Tai Fook Nominee Limited 將以發售價認購可以10億港元購買的發售股份數目(湊整下調至最接近的每手股數)。假設發售價的中間價為4.78港元, Chow Tai Fook Nominee Limited 認購的股份總數即為209,205,000股, 相當於初步國際發售股份約9.7%或緊隨資本化發行或全球發售完成後本公司的經擴大股本約1.3%(假設並無行使超額配股權), 或全球發售項下提呈的發售股份數目約8.7%。
- Goldino Enterprises Inc. 將以發售價認購可以5億港元購買的發售股份數目(湊整下調至最接近的每手股數)。假設發售價的中間價為4.78港元, Goldino Enterprises Inc. 認購的股份總數即為104,602,000股, 相當於初步國際發售股份約4.8%或緊隨資本化發行或全球發售完成後本公司的經擴大股本約0.7%(假設並無行使超額配股權), 或全球發售項下提呈的發售股份數目約4.4%。
- Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 將以發售價認購可以5億港元購買的發售股份數目(湊整下調至最接近的每手股數)。假設發售價的中間價為4.78港元, Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 認購的股份總數即為104,602,000股, 相當於初步國際發售股份約4.8%或緊隨資本化發行或全球發售完成後本公司的經擴大股本約0.7%(假設並無行使超額配股權), 或全球發售項下提呈的發售股份數目約4.4%。
- Honeybush Limited 將以發售價認購可以5億港元購買的發售股份數目(湊整下調至最接近的每手股數)。假設發售價的中間價為4.78港元, Honeybush Limited 認購的股份總數即為104,602,000股, 相當於初步國際發售股份約4.8%或緊隨資本化發行或全球發售完成後本公司的經擴大股本約0.7%(假設並無行使超額配股權), 或全球發售項下提呈的發售股份數目約4.4%。

企業投資者以及彼等所有實益擁有人為與本公司無關連的獨立第三方。Tadwin Limited、Chow Tai Fook Nominee Limited、Goldino Enterprises Inc.、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 及 Honeybush Limited 所認購的股份, 將不會因國際發售及香港公開發售之間的任何重新分配股份(因出現「全球發售的架構—香港公開發售」一節所述的香港公開發售下超額認購的情況), 或超額配股權的任何行使而受到影響。

Tadwin Limited 是於英屬處女群島註冊成立的私人公司, 間接由 Shau Kee Financial Enterprises Limited 全資擁有, 而 Shau Kee Financial Enterprises Ltd. 則由 Lee Financial (Cayman) Limited (李兆基博士為其主要股東) 全資擁有。

Chow Tai Fook Nominee Limited 為一家在香港註冊成立並由鄭裕彤博士全資擁有的私營公司。

全球發售的架構

Goldino Enterprises Inc. 為於英屬維爾京群島註冊成立的私人公司，由於聯交所主板上市的公司中信泰富有限公司全資擁有。

Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 為於毛里求斯註冊成立的有限責任公司，由 Asia Financial Holdings Pte Ltd (一家由 Temasek Holdings (Private) Limited 間接全資擁有的公司) 全資擁有。

Honeybush Limited 為於英屬維爾京群島註冊成立的私人公司，為多個實益受益人的受託人，有關實益受益人均為 Kuok Group 公司的成員公司，即由郭鶴年先生及／或與其相聯權益所擁有及／或控制的公司。郭鶴年先生亦為其中一位實益受益人。

根據上述企業投資者協議，由企業投資者持有的股份將計入本公司的公眾持股量。

先決條件

Tadwin Limited、Chow Tai Fook Nominee Limited、Goldino Enterprises Inc.、Baytree Investment (Mauritius) Pte Ltd 及 Honeybush Limited 的認購責任有待訂立包銷協議且成為無條件後，以及並未根據彼等各自的原有條款而被終止，方可作實。

企業投資者的出售限制

各企業投資者已同意，若未取得本公司及聯席全球協調人的事先書面同意，不會於股份開始在聯交所買賣日期後12個月期間任何時間內，直接或間接出售任何根據企業投資者協議認購的股份(如屬轉讓予其任何全資子公司(除了 Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Temasek Holdings (Private) Limited 的任何全資子公司)而受讓人將受出售的限制的約束者，則屬除外。)

各企業投資者亦已同意其須盡所有合理努力，確保任何有關出售將不會導致出現混亂或虛假股份市場，而出售亦符合證券及期貨條例。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有其他類別的證券時，則在上市時公眾人士(在受監管市場包括聯交所)持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股本總數最少25%。然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股本總數15%，以及於上市時必須有不少於10,000百萬港元的預期市值。

我們已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15%(假設超額配售權未獲行使)或公眾人士將

全球發售的架構

持有的我們已發行股本較高百分比(若超額配售權獲全部或部份行使)，而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過100億時行使；其依據為聯交所滿意我們的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為我們將在本招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。本公司企業管治守則規定，本公司及其子公司的董事、行政總裁及主要股東不得，並須促使其聯繫人不會在未有取得董事會指定的董事長或董事的書面批准前，買賣本公司任何證券。此外，本公司應置存一份清單，載列本集團的董事、行政總裁及主要股東、其各自的聯繫人及其各自於本公司的持股量，並作出定期更新。公司秘書辦事處須定期審閱清單，以確保公眾持有的已發行股份總數百分比將不低於聯交所規定的最低公眾持股量百分比。假如公眾持股量百分比低於聯交所規定的最低百分比，董事及本公司控股股東將採取適當措施，包括進一步發行股本，及／或由本公司的主要股東向獨立第三方配售彼等若干股份，以確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。倘我們無法恢復較低的公眾持股量，聯交所可能根據上市規則第8.08條暫停股份買賣，直至採取適當措施。

全球發售的定價

國際包銷商將洽詢準投資者認購國際發售中發售股份的意向。專業及機構準投資者將須表明擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售中發售股份的數目。該程序稱為「累計投標詢價」，預期將一直進行至遞交香港公開發售申請最後限期當日或前後為止。

全球發售中各項發售的發售股份定價將於定價日(預期為2007年4月13日(星期五)或前後)釐定，惟無論如何不遲於2007年4月18日(星期三)，由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司透過協議釐定，而各項發售將予分配的發售股份數目則於稍後盡快釐定。

除於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午前另有公布(詳情參閱下文)者外，發售價將不會高於每股發售股份5.38港元，且預期將不會低於每股發售股份4.18港元。準投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(儘管預期不會)本招股章程所述的指示性發售價範圍。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在其認為適當情況下，根據有意投資的專業及機構準投資者在累計投標詢價過程中的反應踴躍程度，並經本公司同意後，於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午或之前，隨時將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載價格範圍。就此，本公司將在作出調低決定後的實際可行情

全球發售的架構

況下，並在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午，盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低事項的通告。有關通告一經發出，於全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而倘聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司達成協議，發售價將定於該經修訂發售價範圍內。申請人務須留意，任何有關調低全球發售下發售股份數目及／或指示性發售價範圍公布的可能性，可能直至根據香港公開發售遞交申請的最後限期當日方會發出。有關通告亦將包括確認或修改(視情況而定)目前載於本招股章程的營運資金報表及截至2007年12月31日止年度利潤預測及全球發售統計數據，以及可能因該次調低而變動的任何其他財務資料。香港公開發售的申請人務須留意，即使調低全球發售下發售股份數目及／發售價範圍，惟一經遞交申請，在任何情況下概不得撤回。倘無刊登此等通告，則本公司及聯席全球協調人所協定的發售價在任何情況下將不會定於本招股章程所述發售價範圍以外。

本公司自全球發售所得款項淨額(假設超額配股權不獲行使再扣除本公司就全球發售應付包銷佣金及估計費用)估計約為11,133百萬港元(假設發售價為每股股份4.78港元計算)，即列明的發售價範圍4.18港元至5.38港元的中間價。

最終發售價、全球發售的踴躍程度、香港公開發售的發售股份申請結果及分配基準的公告預期將於2007年4月19日(星期四)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。

香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，並須待國際配售協議經簽訂及成為無條件以及並無根據其條款終止有關協議，方可作實。

本公司預期在定價日或前後就國際發售訂立國際配售協議。

該等包銷安排及各包銷協議的概要載於本招股章程「包銷」一節。

買賣

假設香港公開發售於香港時間2007年4月20日(星期五)上午8時或之前成為無條件，預期股份將於2007年4月20日(星期五)上午9時30分開始在聯交所買賣。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售，接受發售股份的所有申請均須待以下條件達成，方告有效：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據全球發售提呈發售的發售股份(包括因行使超額配股權而發行的額外發售股份)(僅根據配股)上市及買賣；
- (ii) 發售價於定價日或前後釐定；
- (iii) 於定價日當日或前後簽署及交付國際配售協議；及
- (iv) 各包銷商根據各自包銷協議的責任成為及維持無條件，且並無根據各自協議的條款而終止。

上述各種情況均須於該等包銷協議指定日期及時間或之前達成(除非上述條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免)，且在任何情況下不得遲於2007年5月3日(星期四)。

倘因任何理由本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)未能於2007年4月13日，以至最遲於2007年4月18日仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行。

香港公開發售及國際發售各自以(其中包括)其他發售成為無條件且並無根據其條款終止為完成條件。

倘於指定日期及時間前仍未達成或豁免上述條件，則全球發售將告失效，並會立即知會聯交所。有關香港公開發售失效的通告，本公司將於失效的下一日刊登於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存於(a)收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)認可的香港其他持牌銀行的獨立銀行賬戶內。

股票預期於2007年4月19日(星期四)發出，惟僅於(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷 — 終止理由」一節所述的終止權利並無行使，方可於2007年4月20日(星期五)上午8時成為有效的所有權證明書。

I. 申請香港發售股份的方法

閣下可以兩種方法申請香港發售股份。閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。除非閣下乃代理人並已在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下與其聯名申請人不得以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出超過一份申請（無論個別或聯同他人）。

II. 使用白色黃色申請表格

1. 應使用的申請表格

- (a) 倘閣下欲以本身名義獲發發售股份，請使用**白色**申請表格。
- (b) 倘閣下欲以香港結算代理人的名義獲發發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶，則請使用**黃色**申請表格。

附註：本公司現有股份實益擁有人、本公司或其任何子公司的董事或行政總裁或彼等任何的聯繫人不得認購發售股份。

2. 索取申請表格的地點

- (a) 閣下可於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

香港包銷商的任何下列地址：

摩根士丹利添惠亞洲有限公司
香港中環交易廣場三期30樓

瑞士銀行
香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓

中銀國際亞洲有限公司
香港中環花園道1號中銀大廈26樓

星展亞洲融資有限公司
香港中環皇后大道中99號中環中心22樓

新鴻基國際有限公司
香港金鐘道88號太古廣場一座12樓

大福證券有限公司
香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈25樓

如何申請香港發售股份

或下列中國銀行(香港)有限公司任何一間分行；

地區	分支行名稱	地址
香港仔	香港仔分行	香港仔湖北街25號
中環	中銀大廈分行	花園道1號3樓
中環	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
灣仔	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
北角	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
黃埔	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
旺角	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
觀塘	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
美孚	美孚萬事達廣場分行	美孚新邨萬事達廣場N47-49
荃灣	荃灣青山道中銀理財中心	荃灣青山道167號
沙田	好運中心分行	沙田橫壆街好運中心
上水	上水分行	上水新豐路61號
將軍澳	東港城分行	將軍澳東港城101號

或下列東亞銀行有限公司任何一間分行；

地區	分支行名稱	地址
中環	總行	香港德輔道中10號
灣仔	灣仔分行	灣仔軒尼詩道253-261號依時商業大廈 地下A-C號
北角	北角分行	英皇道326至328號
西灣河	西灣河分行	筲箕灣道57至87號太安樓地下G1及G2號
旺角	旺角北分行	旺角彌敦道720至722號家樂樓地下
樂富	樂富邨分行	橫頭磡樂富中心1樓F9A號
觀塘	開源道分行	開源道54號豐利中心地下1號
葵涌	下葵涌分行	興芳路202號
大埔	大埔廣場分行	大埔廣場地下商場49-52號
將軍澳	將軍澳中心分行	將軍澳唐德街9號將軍澳中心地下G6號

如何申請香港發售股份

或香港上海滙豐銀行有限公司任何一間分行；

地區	分支行名稱	地址
西環	西寶城分行	香港西環卑路乍街8號西寶城 地下低層1-3號舖
中環	香港總行	香港皇后大道中1號
中環	德輔道中分行	德輔道中141號中保集團大廈
銅鑼灣	銅鑼灣分行	香港駱克道463至483號銅鑼灣廣場 二期一樓
太古城	太古城中心分行	太古城中心第1期065號舖
柴灣	柴灣分行	柴灣宏德居B座地下1-11號舖
尖沙咀	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道82-84號
旺角	旺角分行	旺角彌敦道673號
牛頭角	淘大花園分行	九龍牛頭角道77號淘大商場第2期 地下G193-200及203號舖
觀塘	觀塘分行	觀塘裕民坊1號
沙田	連城廣場分行	沙田車站圍連城廣場38-46號舖
元朗	元朗分行	元朗青山道150-160號元朗滙豐大廈地下
屯門	屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期高層地下1號舖

(b) **黃色**申請表格及招股章程由2007年4月3日上午9時正至2007年4月11日中午12時正一般辦公時間可於下列地點索取：

- (1) 香港德輔道中199號維德廣場2樓**香港結算的存管處服務櫃檯**；或
- (2) 可獲派發申請表格及本招股章程的閣下的股票經紀。

如何填寫申請表格及繳付股款

每張申請表格均印備詳細的指示，請閣下務須細閱。如不依照指示填寫，閣下的申請可遭拒絕受理，並將會以普通郵遞方式連同隨附的支票或銀行本票一併寄往閣下(或如為聯名申請人，則為名列首位的申請人)在申請表格上所填報的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

請閣下務須留意，填妥及遞交本申請表格即代表（其中包括）：

- (i) 閣下與本公司（就其本身及代表本公司各股東的利益）同意，而本公司與各股東亦同意遵守並依照本公司法、公司條例、組織章程大綱及細則；
- (ii) 閣下與本公司（就其本身及代表本公司各股東的利益）同意，本公司股份的持有人可自由轉讓股份；
- (iii) 確認 閣下在提出申請時，僅依據本招股章程所載的資料及聲明，而不會依賴招股章程的任何補充資料所載以外的任何其他資料及聲明；
- (iv) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合伙人、代理、顧問及任何其他參與全球發售的各方均無須且將不會對本招股章程未有載入的資料及聲明及任何補充資料負責；
- (v) 承諾及確認 閣下（如申請是為 閣下本身的利益作出）或由 閣下為其利益提出申請的人士並無申請、認購、獲得、獲配售或配發（包括有條件或臨時）或表示興趣認購，亦將不會申請或認購或表示興趣認購國際發售的任何發售股份；
- (vi) 同意向本公司、其股份登記處、收款銀行、聯席全球協調人及彼等各自的顧問及代理披露彼等所要求任何關於 閣下或 閣下為其利益而提出申請的人士的個人資料及任何資料；
- (vii) 指示及授權本公司及／或聯席全球協調人作為本公司的代理人（或彼等各自的代理人或代名人）代辦一切必需手續，以根據組織章程細則致使 閣下所獲配發的任何香港發售股份以 閣下或香港結算代理人（視乎情況而定）的名義登記，否則按本招股章程及申請表格所述的安排進行；
- (viii) 聲明及保證 閣下明白股份並無亦不會根據美國證券法登記，而 閣下於填寫申請表格時身處美國境外（定義見S規例），或 閣下屬S規例第902條第(h)(3)段所述之人士；
- (ix) 同意（在不損害 閣下可能擁有的任何其他權利下） 閣下的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而將其撤銷；
- (x) 保證 閣下所提出的申請所載資料真實準確；

如何申請香港發售股份

- (xi) 同意 閣下的申請、其接納及因而訂立的合約均受香港法律規管，並須按其詮釋；
- (xii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- (xiii) 承諾及同意接納所申請或根據申請向 閣下所分配較少數目的股份；及
- (xiv) 倘香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下同意及保證 閣下已遵從一切有關法律，而本公司、聯席全球協調人及包銷商及彼等各自的任何高級職員或顧問在接納 閣下的認購申請或因 閣下根據本招股章程所載條款及條件下的權利與責任而採取的行動將不會違反香港以外地區的任何法律。

為使**黃色**申請表格生效：

- (i) 如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)提出申請，則：
 - (a) 指定的中央結算系統參與者或其授權簽署人必須在申請表格的適當空格內簽署；及
 - (b) 指定的中央結算系統參與者必須在申請表格上加蓋附有其公司名稱的公司印鑑，並在申請表格的適當空格內填上其參與者編號。
- (ii) 如以個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請，則：
 - (a) 申請表格必須填上中央結算系統投資者戶口持有人的全名及香港身份證號碼；及
 - (b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須在申請表格上填上其參與者編號，並在適當空格內簽署。

如何申請香港發售股份

- (iii) 如以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請，則：
- (a) 申請表格必須填上所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
 - (b) 必須在申請表格適當空格內填上參與者編號，並由中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的授權簽署人在申請表格的適當空格內簽署。
- (iv) 如以公司中央結算系統投資者戶口持有人提出申請，則：
- (a) 申請表格必須填上中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及
 - (b) 必須在申請表格適當空格內填上參與者編號，並加蓋附有公司名稱的公司印鑑，及由授權簽署人在適當空格內加簽。

書面簽署、簽署人數及印鑑式樣(如適用)須與香港結算保存的紀錄一致。中央結算系統參與者的資料不正確或不完整或授權簽署人(如適用)、參與者編號或其他類似事項有遺漏或不充份，均可能導致申請無效。

倘閣下透過正式授權代表提出申請，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司代理人)可按彼等認為適合的任何情況下(包括取得閣下的代表已獲授權的證明)，酌情接納認購申請。本公司及聯席全球協調人(以本公司代理人身份)將可全權酌情決定拒絕或接納全部或部份申請，而毋須說明任何理由。

4. 如何支付申請款項

每份填妥的**白色或黃色**申請表格必須附有一張支票或一張銀行本票，支票或本票須緊釘於申請表格的左上角。

如以支票付款，則支票必須：

- 為港元支票；
- 在閣下於香港的港元銀行賬戶付款；
- 顯示賬戶名稱(或如為聯名申請人，排名首位的申請人姓名)(必須已預印在支票上，或由付款銀行支票的銀行授權簽署的人士在該支票背面加簽)，且必須和閣下申請表格上的姓名(或如為聯名申請人，排名首位的申請人姓名)相同。倘支票從聯名賬戶上開出，則聯名賬戶中其中一個賬戶的名稱必須與排名首位的申請人的姓名相同；

如何申請香港發售股份

- 註明抬頭人為滙豐代理人(香港)有限公司 — 碧桂園公開發售；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

倘支票不能符合所有上述要求，或在首次過戶時不獲兌現，則閣下的申請可能不予受理。

如以銀行本票付款，則銀行本票必須：

- 為港元銀行本票；
- 由本港持牌銀行發出，並由銀行本票的付款銀行授權簽署的人士在銀行本票背面簽署核實閣下的姓名。銀行本票背面所示姓名必須與申請表格上的姓名相同。倘屬聯名申請，則銀行本票背面所示姓名必須與排名首位的申請人的姓名相同；
- 註明抬頭人為滙豐代理人(香港)有限公司 — 碧桂園公開發售；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

銀行本票如不符合上述全部要求，則閣下認購申請可遭拒絕受理。

我們保留將閣下一切或任何股款過戶的權利。然而，繳付股款支票或銀行本票將不會於2007年4月11日(星期三)中午12時前過戶。本公司將不發回付款收條。本公司將保留閣下的申請股款的應得利息(直到寄發退款支票之日為止(如果須退款))。本公司亦有權將任何股票及／或認購股款餘額或退款保留，以待閣下的支票或銀行本票過戶。

5. 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**申請表格連同所附款項，必須於2007年4月11日(星期三)中午12時前遞交，或如該日並無辦理認購申請，則須於下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段所述的時間及日期前遞交。

如何申請香港發售股份

閣下填妥的申請表格連同所附款項，須於以下日期的指定時間內投入上文「索取申請表格的地點」一段內所列的中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司和香港上海滙豐銀行有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

2007年4月3日(星期二)	—	上午9時至下午4時30分
2007年4月4日(星期三)	—	上午9時至下午4時30分
2007年4月10日(星期二)	—	上午9時至下午4時30分
2007年4月11日(星期三)	—	上午9時至中午12時

認購申請時間將為2007年4月11日(星期三)上午11時45分至中午12時。

截止申請前，我們不會處理任何發售股份的申請，且不會配發任何發售股份。2007年5月3日(星期四)後將不會配發任何發售股份。

6. 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

如於2007年4月11日(星期三)上午9時至中午12時期間內任何時間香港懸掛下列信號，認購申請將不會開始登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「黑色」暴雨警告信號。

如出現上述情況，認購申請將於下一個營業日上午11時45分開始登記，並於同日中午12時截止，條件是在該營業日的上午9時到中午12時之間香港並無懸掛任何上述警告信號。

營業日指除香港星期六、星期日或公眾假期外任何一日。

7. 公布結果

本公司預計，香港公開發售配發股份的基準、申請認購股份的結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，將於2007年4月19日(星期四)在南華早報(英文)及在香港經濟日報(中文)作出公布。

8. 寄發／領取股份股票及退款支票

如申請遭拒絕、不獲接納或僅有部份獲接納，或如最後釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售股份發售價5.38港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或如香港公開發售的條件並無根據本招股章程「全球發售架構 — 香港公開發售的條件」一節達成，或如撤銷任何申請或因此而令任何配發作廢，則申請所支付的款項

如何申請香港發售股份

或適當的部份連同有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。我們將採取特別措施避免退回申請款項時(如適用)出現不適當的延誤。

我們並不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所支付的款項發出收據，不過(除下文所述親身領取外)於適當情況下將按閣下的申請表格列明的地址以普通郵遞方式向閣下(或如為聯名申請人，則為名列首位的申請人)寄發下列文件，郵誤風險概由閣下承擔：

- (a) 使用**白色**申請表格申請：(i)如申請全部獲接納，則為所有申請香港發售股份的股票；或(ii)如申請部份獲接納，則為獲接納申請香港發售股份數目的股票(使用**黃色**申請表格申請全部及部份獲接納的申請人，獲接納申請的發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統)；及／或
- (b) 使用**白色**或**黃色**申請表格申請，將就：(i)如申請獲部份接納，申請認購香港發售股份多出的款項；或(ii)如申請全部不獲接納，則所有申請時支付的款項；及／或(iii)如發售價低於申請時初步支付每股發售股份的發售價，則為發售價與申請時支付每股發售股份的最高發售價的差額(均包括有關退款／多繳款項應佔的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，以申請人(或如為聯名申請人，則為名列首位的申請人)為受益人並寫有「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票(不計利息)。

除下文所述親身領取外，使用**白色**或**黃色**申請表格就全部或部份不獲接納申請多出的申請款項(如有)，及發售價與申請時初步支付每股發售股份的發售價差額(如有)的退款支票；及以**白色**申請表格全部及部份獲接納申請人的股票預期將於2007年4月19日(星期四)或左右寄出。我們有權保留任何股票及任何多餘申請款項以待兌現支票。

只有於2007年4月20日(星期五)上午8時正，當香港公開發售在各方面均已成為無條件，且本招股章程「包銷 — 終止理由」一節所列的終止權利未獲行使，股票將會成為有效所有權證書。

- (a) 如閣下使用**白色**申請表格申請：

如閣下以**白色**申請表格申請1,000,000股香港發售股份或以上，並於閣下申請表格上表明擬親自前往卓佳證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，且已提供閣下的申請表格所需的所有資料，可於2007年4月19日(星期四)上午9時至下午1時於卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，或本公司在報章上公布領取／寄發退款支票／股票的任何其他地點及日期領取閣下的退款支票(如適用)及股票(如適用)。如閣下為個別申請人選擇親身領取，閣下不得授權任何其他人士代表閣下領取有關退款支票及股

如何申請香港發售股份

票。如為公司申請人並選擇親身領取，閣下必須由閣下的授權代表，攜帶附有公司印章的公司授權文件到取。個別申請人及授權代表（如適用）均須於領取有關退款支票及股票時出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。如閣下未於指定時間內親身領取閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用），上述支票及股票將盡快以普通郵遞方式，寄至閣下在申請表格填報的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請少於1,000,000股的香港發售股份，或如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上但並未於申請表格上表明擬親身領取閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用）將於2007年4月19日（星期四）按申請表格所示的地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由閣下承擔。

閣下將就閣下所有已發行的香港發售股份收到一張股票。

(b) 如閣下使用黃色申請表格申請：

如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上，且閣下在**黃色**申請表格選擇親身領取退款支票（如適用），請遵照上文所述與**白色**申請表格申請人相同的指示。

如閣下申請少於1,000,000股的香港發售股份，或如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上但並未於申請表格上表明欲親身領取閣下的退款支票（如適用），則閣下的退款支票（如適用）將於2007年4月19日（星期四）按申請表格所示的地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格申請香港發售股份，而申請獲全部或部份接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2007年4月19日（星期四）營業時間結束時，或如為特殊情況，由香港結算或香港結算代理人所決定的任何其他日期，記存於申請表格上指示的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內。

如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）提出申請：

- 就記存於閣下所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）的股份賬戶的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查證閣下所獲配發的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份

如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

- 本公司預期將於2007年4月19日(星期四)在報章公布中央結算系統投資者戶口持有人的認購申請結果及香港公開發售的結果。務請查閱本公司發表的公布，如發覺有任何差誤，必須於2007年4月19日(星期四)下午5時前或由香港結算或香港結算代理人指定的其他日期，向香港結算呈報。緊隨香港發售股份存入閣下的股份賬戶後，閣下可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算當時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序)查詢閣下賬戶內獲配發的新股份數目。香港結算同時亦會將一份列明經已存入閣下的股份賬戶的香港發售股份數目的股份活動結單給予閣下。

III. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

1. 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署的參與者協議，配以《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》，向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港發售股份及安排繳付申請款項及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可透過中央結算系統「結算通」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>) (根據當時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所列載的程序)發出**電子認購指示**。

如閣下前往下列地點，並填妥輸入指示申請表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

招股章程亦可在以上地點索取。

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，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**，代表閣下作出香港發售股份的認購申請。

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予本公司及其過戶登記處。

2. 向中央結算提出電子認購指示以由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

假如白色申請表格是由香港結算代理人代表已發出電子認購指示作認購香港發售股份的人士簽署時：

- (i) 香港結算代理人僅為該人士的代理人，故不須對任何違反白色申請表格或本招股章程所載的條款及條件負任何責任；
- (ii) 香港結算代理人代表該人士個別作出以下行動：
 - 同意將所獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並將其直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士而輸入電子認購指示的中央結算系統參與者的股份賬戶或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內；
 - 承諾並同意接納由該人士發出電子認購指示所申請的香港發售股份數目或任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾並確認該人士並無根據國際發售申請或認購任何發售股份或以其他方式參與國際發售；
 - (如為該人士本身的利益發出電子認購指示) 聲明此乃為該人士本身的利益發出的唯一一項電子認購指示；
 - (如該人士為另一人士的代理人) 聲明該代理人為其當事人的利益發出僅一項的電子認購指示，且該代理人已獲正式授權，以其當事人代理人的身份發出該等指示；
 - 明白本公司、董事及聯席全球協調人將依據上述聲明，以決定是否接納該人士作出的電子認購指示而配發香港發售股份；以及如該人士作出虛假聲明，可能會遭檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，登記為就該人士作出的電子認購指示而獲配發的香港發售股份的持有人，並根據本公司與香港結算另行議定的安排寄發股票及／或退還款項；
 - 確認該人士已細閱並同意遵守本招股章程所載的條款、條件及申請手續；

如何申請香港發售股份

- 確認該人士於發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載的資料及陳述，惟本招股章程任何補充資料所載者則屬除外；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合伙人、代理、顧問及任何其他參與全球發售的各方均無且將不會對本招股章程未有載入的資料及聲明及任何補充資料負責；
- 同意應本公司、聯席全球協調人及／或彼等各自的代理人的要求，披露該人士的個人資料及其所需有關該人士的任何資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人所提出的申請一經接納，便不可因非故意作出的失實陳述而撤回有關申請；
- 同意根據該名人士給予的**電子認購指示**，由香港結算代理人代表該名人士作出的任何申請於2007年5月3日(星期四)前不得撤回，而此將成為與本公司訂立的附屬合同，當該人士發出指示時該協議即具有約束力。基於該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，本公司不會於2007年5月3日(星期四)前向任何人士發售香港發售股份。然而，倘根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條例發出公布，免除或限制其對本招股章程所負的責任的情況下，則香港結算代理人可於2007年5月3日(星期四)前撤銷其指示；
- 同意香港結算代理人所提出的申請一經接納，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤回，而是否接納其申請將以本公司公布香港公開發售的結果作實；
- 就有關香港發售股份發出的**電子認購指示**，同意該人士與香港結算所訂立參與者協議所列配以《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司(代表其本身及本公司各股東的利益)(故本公司全部或部份接納香港結算代理人的申請時被視為(代表其本身及本公司各股東的利益)與作

如何申請香港發售股份

出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者)協議，會遵守及遵從公司法、公司條例、公司組織章程大綱及細則；

- 與本公司(代表本公司本身及本公司各股東的利益)協議，本公司股東可自由轉讓股份；及
- 同意該人士的申請、有關的任何接納及由此而訂立的合同，均受香港法例管轄，並須按其詮釋。

3. 向香港結算發出**電子認購指示**的效用

通過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出此等指示，即閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)將被視為作出下列事項，而香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以代名人的名義代表相關中央結算系統參與者)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中扣除有關款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；或如申請全部或部份不獲接納，及/或發售價低於申請時初步支付的每股股份發售價，安排有關退還申請股款(均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入閣下指定的銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格上所述須代表閣下而作出的一切事項。

4. 重複申請

如懷疑閣下作出重複申請或為閣下的利益而作出多於一份申請，以香港結算代理人名義申請的香港發售股份數目將自動相應地減少有關閣下發出及/或為閣下的利益而發出指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或以閣下的利益透過向香港結算發出任何以**電子認購指示**申請香港發售股份將被視作一項實際作出的申請。有關其他數目的香港發售股份申請一概不予考慮而任何該等申請將不被接受。

如何申請香港發售股份

5. 最低認購股份數目及許可的倍數

閣下可自行或指示 閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)可發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請1,000股以上香港發售股份的認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目或倍數作出。

6. 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的下列時間輸入**電子認購指示**：

2007年4月3日(星期二)	—	上午9時至下午8:30時 ⁽¹⁾
2007年4月4日(星期三)	—	上午8時至下午8:30時 ⁽¹⁾
2007年4月10日(星期二)	—	上午8時至下午8:30時 ⁽¹⁾
2007年4月11日(星期三)	—	上午8時 ⁽¹⁾ 至中午12時

1 香港結算可不時在向中央結算系統經紀／託管商參與者發出事先通知的情況下，更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2007年4月3日(星期二)上午9時正起至2007年4月11日(星期三)中午12時正(每日24小時，截止申請日除外)輸入**電子認購指示**。

7. 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

最後輸入 閣下的**電子認購指示**的時間是2007年4月11日(星期三)(最後申請日期)中午12時。如在2007年4月11日(星期三)上午9時至中午12時期間內任何時間香港發出：

- 八號或以上的熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號

則最後申請日期將延後至下一個營業日，惟當日上午9時至中午12時期間內任何時間香港須並無懸掛任何上述警告信號。

營業日指除香港星期六、星期日或公眾假期外任何一日。

8. 香港發售股份的配發

就配發香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而視各發出**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。

9. 將股票寄存於中央結算系統及退回申請款項

- 我們概不會發出任何臨時所有權文件，亦不會就接獲的申請款項發出收據。

如何申請香港發售股份

- 如申請全部或部份獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並在2007年4月19日(星期四)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所指定的任何其他日期，存入中央結算系統，以記存於代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內。
- 本公司預期將會在2007年4月19日(星期四)於報章刊登中央結算系統參與者(及如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將包括有關實益擁有人的資料(如有提供))的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他識別編碼(如為公司申請人，即為香港商業登記證號碼)及香港公開發售的配發基準。請閣下查閱本公司作出的公布，並於2007年4月19日(星期四)下午5時前，或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期，向香港結算呈報任何差誤。
- 如閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退款(如有)。
- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義申請，閣下可在2007年4月19日(星期四)通過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算當時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序)查詢閣下獲配發香港發售股份數目及退款金額(如有)。緊隨香港發售股份寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶及退款寄存於閣下指定的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下寄發一份活動結單，列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的香港發售股份數目及存入閣下指定銀行戶口(如有)的退款數目(如有)。
- 就閣下全部及部份不獲接納的申請而退還的申請款項(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股股份發售價的差額(均包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)將在2007年4月19日(星期四)存入閣下指定的銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口，但不會支付利息。

10. 公司條例第40條

為免產生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的人士確認，每一位自行發出或引致他人發出**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。

11. 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於由本公司、我們的過戶處及我們的股份過戶登記分處持有閣下的任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人資料的相同方式處理。

12. 警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，只是向中央結算系統參與者提供的一項服務。本公司、董事、聯席全球協調人及包銷商不會就申請承擔任何責任，且並不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。

為保證中央結算系統投資者戶口持有人可通過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統給予香港結算**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人謹請儘早向有關系統發出**電子認購指示**。如中央結算系統投資者戶口持有人於接撥中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**事項上遇到困難，請選擇(i)遞交**白色或黃色**申請表格(如適用)；或(ii)在2007年4月11日(星期三)中午12時之前往香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

IV. 可遞交申請的數量

1. 閣下僅可於下列情況下提交超過一份香港發售股份的申請：

如閣下為代理人，閣下可以本身名義給予香港結算**電子認購指示**(如閣下為中央結算系統參與者)及提交超過一份申請表格(如每一項申請乃代表不同擁有人提出)。謹請在申請表格上註明「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人，或倘為共同實益擁有人，則填寫各實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

若閣下未能提供該等資料，有關申請將被視為以閣下本身的利益而提交。

除上述情況外，重複申請將不獲受理。

根據所有申請的條款及條件，填妥及交回申請表格，即代表閣下：

- (如申請是為閣下本身的利益而提出)保證這是為閣下本身的利益而提交的**白色或黃色**申請表格，或向香港結算發出的**電子認購指示**所作出的唯一申請；

如何申請香港發售股份

- (如閣下是他人的代理人)保證已向該名人士作出合理查詢，確定這是為該名人士的利益而提交的**白色或黃色**申請表格，或向香港結算發出的**電子認購指示**所作出的唯一申請，並且閣下已獲正式授權，以該名人士代理人的身份簽署申請表格。

除非閣下為代理人，且於申請時提供所須的資料，在下列情況下閣下或閣下與聯名申請人的所有申請將被視為重複申請而遭拒絕受理：

- 以**白色或黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**，(不論個別或共同)提出超過一份申請；
- 同時以一份**白色**及一份**黃色**申請表格申請(不論個別或共同)，或以一份**白色或黃色**申請表格及同時向香港結算發出**電子認購指示**提出申請；
- 以一份**白色或黃色**申請表格(不論個別或共同)或向香港結算發出**電子認購指示**，認購超過120,000,000股發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節；或
- 已經申請或認購或表明有意或已經或將會申請認購或分配(包括有條件及／或臨時)國際發售的發售股份。

此外，如為閣下的利益而提交超過一份申請(包括透過香港結算代理人以電子認購指示提交的申請)，則閣下的所有申請亦會被視為重複申請而不獲受理。如申請由非上市公司提交，而且

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下擁有該公司法定控制權，

即該項申請將被視為以閣下的利益提交。

非上市公司指並無任何證券於聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司超過半數投票權；或
- 持有該公司超過半數已發行股本(不包括無權分享超逾指定金額以外的利潤或資本分配的股本)。

V. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

有關閣下不獲配發香港發售股份的情況，詳情載於申請表格的附註（不論閣下使用申請表格提交申請或向香港結算發出電子認購指示指示香港結算代理人代表閣下作出申請），謹請閣下細閱該等附註。閣下亦須特別注意：於下列情況下，閣下亦不會獲配發香港發售股份：

- **如撤回閣下的申請：**

填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示後，即表示閣下同意不得於2007年5月3日（星期四）之前撤回認購申請或透過香港結算代理人代表閣下作出的認購申請。此項協議將成為與本公司訂立的附屬合同，並將在閣下遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示及香港結算代理人已因此代表閣下作出認購申請時開始具有約束力。鑒於本附屬合同，本公司同意其不會於2007年5月3日（星期四）之前向任何人士發售任何香港發售股份（惟按本招股章程所述的其中一項程序發售者除外）。

只有根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，排除或限制該名人士對本招股章程的責任的情況下，閣下方可在2007年5月3日（星期四）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請。

如本招股章程刊發任何補充文件，已遞交申請的申請人可能會或可能不會（視乎補充文件所載的資料而定）獲通知可撤回申請。如申請人並未接獲通知，或如申請人已接獲通知，但並未按所通知的手續撤回申請，則所有已遞交的申請將仍為有效，且可被接納。在上文的規定下，申請一經提出將不可撤回，申請人將被視為按經補充的本招股章程提交申請。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，不得撤回。就此而言，在公布上刊發配發結果通知將被視為未遭拒絕的申請已獲接納。如配發基準須受若干條件所限或規定以抽籤方式進行配發，則這項接納須分別待該等條件達成後，或視乎抽籤結果，方可作實。

- **本公司或其代理人全面行使酌情權拒絕或接受申請**

本公司及聯席全球協調人（作為本公司代理人）或彼等各自的代理人及代名人可全面行使酌情權拒絕或接受任何申請，或僅接受任何申請的部份。

本公司、聯席全球協調人及香港包銷商（作為本公司代理人）或彼等各自的代理人及代名人均毋須就拒絕或接受任何申請解釋原因。

如何申請香港發售股份

- 如香港發售股份的配發成為無效

若聯交所上市委員會於下列任何期間不批准發售股份上市，則所配發予閣下或香港結算代理人(如閣下發出電子認購指示或使用黃色申請表格提出申請)的香港發售股份將會作廢：

- 認購申請登記截止後三個星期內；或
- 聯交所上市委員會於認購申請登記截止日期後三個星期內通知本公司不超過六個星期的較長期間。

- 以下情況將導致閣下不會獲得任何配發：

- 閣下重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益而提出申請的人士已申請或認購或表示有興趣或已經或將會獲配售或配發(包括有條件及／或臨時)香港發售股份及／或國際發售的國際發售股份。一經填寫任何申請表格或透過向香港結算提供電子認購指示提出申請，即代表閣下同意不申請認購香港發售股份及國際發售的國際發售股份。我們將採取合理的措施確認及拒絕已在國際發售中獲發發售股份而於香港公開發售中提交申請的投資者的申請，以及確認及拒絕已在香港公開發售中獲發香港發售股份而表示有意申請國際發售的投資者的申請；
- 閣下不按規定方式付款，或閣下以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現；
- 閣下未有根據申請表格上的指示填妥申請表格(如閣下以申請表格提出申請)；
- 包銷協議並未成為無條件；或
- 包銷協議根據其各自的條款終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信倘接納閣下的申請，其將違反適用證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下的認購申請超過初步提呈公眾認購甲組或乙組香港發售股份的100%。

敬請留意，閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份，或根據國際發售表示有意認購發售股份，但不得同時根據香港公開發售及國際發售認購發售股份。

VI. 香港發售股份的價格

每股股份的最高發售價為5.38港元，閣下亦須全數繳付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。即每手1,000股發售股份閣下須支付約5,434.29港元。申請表格備有一覽表，列出認購不同倍數發售股份之實際應付金額，最多為120,000,000股發售股份。

閣下必須於申請發售股份時依照申請表格條款以一張支票或一張銀行本票支付所需款項（如以申請表格申請）。

如果閣下申請成功，經紀佣金將支付給聯交所參與者或聯交所（視情況而定），證監會交易徵費及聯交所交易費則支付給聯交所（證監會交易徵費則代證監會收取）。

VII. 退還申請款項

如閣下基於任何原因不獲分配任何香港發售股份，本公司將退回申請款項，包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不會支付利息。於寄發退款支票日期前，有關款項的所有應計利息將為本公司所有。

如閣下的申請僅部份獲接納，本公司會將退回閣下的申請款項的適當數額（包括有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），不計利息。

如最後釐定的發售價低於申請時閣下初步支付每股發售股份的發售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），本公司將不計利息退回閣下多繳的申請款項，連同有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

如出現大量超額認購的突發情況，本公司及聯席全球協調人可酌情決定，若干小額香港發售股份的支票（除成功申請外）或不會兌現。

我們將按照上文所述的各項安排在2007年4月19日（星期四）退回閣下的申請款項（如有）。

所有退款將以支票劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，向閣下（或倘為聯名申請人，則為申請表格名列首位的申請人）作出。閣下提供的閣下的香港身份證號碼／護照號碼的部份字符（或倘為聯名申請人，則排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部份字符）或會印列於閣下的退款支票（如有）。上述資料亦會於退款時向第三方披露。於兌現閣下的退款支票前，銀行或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼並不準確填寫，則或會導致延遲或無法兌現閣下的退款支票。

VIII. 買賣及交收

1. 股份開始買賣

預期股份將在2007年4月20日(星期五)開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股買賣。股份的股份代號為2007。

2. 發售股份將獲中央結算系統接納為合資格證券

在聯交所批准股份上市及買賣，以及本公司符合香港結算的股份收納規定的情況下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算指定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統的所有活動均須依據當時有效的《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。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見，以諮詢可能影響彼等權利和權益的交收安排詳情。

為確保股份獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

以下為核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為我們就碧桂園控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年(「相關期間」)的財務資料所編製的報告，以供收錄在 貴公司於2007年4月3日刊發有關 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的招股章程(「招股章程」)內。

貴公司於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據載於下文第二節附註1按於2007年3月26日完成的集團重組(「重組」)(詳情見下文第二節附註1) 貴公司已成為組成 貴集團各子公司的控股公司。

現時組成 貴集團的所有公司均以12月31日為財政年度結算日。由於 貴公司剛成立不久，且自註冊成立日起並無進行任何重大商業交易(重組除外)，故此 貴公司自註冊成立日期起並無編製任何經審核賬目。該等子公司的法定經審核賬目或管理賬目，乃根據中華人民共和國會計原則及有關財務規定編製，或根據其各自註冊成立所在地適用的該等有關會計原則編製。

就本報告而言，豪華發展控股有限公司(為 貴集團的中間控股公司)董事已按照香港財務報告準則就相關期間編製其於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年的賬目(「香港財務報告準則賬目」)。就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核香港財務報告準則賬目。

下文第一至第五節所載的財務資料（「財務資料」），乃按照香港財務報告準則賬目（並無對其作調整）及下文第二節附註2(a)所載基準編製。豪華發展控股有限公司董事負責編製真實及公平的該等賬目。於編製該等賬目時，須選擇和貫徹採用適當的會計政策。

我們已查核香港財務報告準則賬目，亦已根據香港會計師公會頒佈的「招股章程及申報會計師」核數指引採取所需的額外程序。

貴公司董事須對財務資料負責。我們的責任是根據我們對財務資料的查核對財務資料作出獨立意見，並報告我們的意見。

我們認為根據下文第二節附註2(a)所述基準編製的財務資料，就本報告而言，真實及公平地反映了 貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日的合併財務狀況，及 貴集團在截至相關年度止的合併業績及現金流量。

一 合併財務資料

(a) 合併資產負債表

	附註	於12月31日		
		2004年	2005年	2006年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	897,205	996,540	944,571
土地使用權	7	2,115,493	2,108,815	2,171,614
可供出售金融資產	8	5,000	25,000	20,000
在建物業	9	75,025	113,842	212,573
遞延所得稅資產	18	431,337	723,852	555,566
		<u>3,524,060</u>	<u>3,968,049</u>	<u>3,904,324</u>
流動資產				
土地使用權	7	1,095,466	1,607,841	1,584,777
在建物業	9	1,724,191	3,245,454	3,725,848
持作銷售已落成物業	10	812,645	1,295,393	1,641,029
存貨	11	104,458	114,041	89,955
貿易及其他應收款	12	1,826,982	2,571,351	1,439,064
預付稅金		91,617	264,070	942,012
受限制現金	13	130,001	135,810	454,669
現金及現金等價物	14	546,327	824,707	1,529,689
		<u>6,331,687</u>	<u>10,058,667</u>	<u>11,407,043</u>
總資產		<u><u>9,855,747</u></u>	<u><u>14,026,716</u></u>	<u><u>15,311,367</u></u>
權益				
權益所有人應佔股本及儲備				
合併股本	15	764,568	764,568	764,568
儲備	16	899,977	1,540,216	545,259
少數股東權益		<u>82,699</u>	<u>17,054</u>	<u>165,535</u>
總權益		<u><u>1,747,244</u></u>	<u><u>2,321,838</u></u>	<u><u>1,475,362</u></u>
負債				
非流動負債				
借款	17	2,099,724	3,723,210	2,858,200
遞延所得稅負債	18	546,336	634,692	130,957
		<u>2,646,060</u>	<u>4,357,902</u>	<u>2,989,157</u>
流動負債				
預收賬款		1,979,661	3,830,050	7,481,986
貿易及其他應付款	19	2,451,095	2,287,533	1,848,859
應付所得稅		516,687	627,893	292,911
借款	17	515,000	601,500	1,223,092
		<u>5,462,443</u>	<u>7,346,976</u>	<u>10,846,848</u>
總負債		<u><u>8,108,503</u></u>	<u><u>11,704,878</u></u>	<u><u>13,836,005</u></u>
權益及負債總額		<u><u>9,855,747</u></u>	<u><u>14,026,716</u></u>	<u><u>15,311,367</u></u>
流動資產淨額		<u><u>869,244</u></u>	<u><u>2,711,691</u></u>	<u><u>560,195</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>4,393,304</u></u>	<u><u>6,679,740</u></u>	<u><u>4,464,519</u></u>

(b) 合併收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2004年	2005年	2006年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	3,240,347	5,191,485	7,940,937
銷售成本	22	(2,318,047)	(3,469,277)	(5,296,485)
毛利		922,300	1,722,208	2,644,452
其他收益 — 淨額	20	21,183	16,315	59,008
營銷及市場推廣成本		(112,301)	(213,521)	(214,497)
行政開支		(233,880)	(273,681)	(361,504)
其他開支	21	(63,700)	(65,808)	(45,884)
經營利潤	22	533,602	1,185,513	2,081,575
財務費用	23	(125,444)	(220,981)	(264,776)
稅前利潤		408,158	964,532	1,816,799
所得稅費用	26	(171,064)	(375,019)	(144,320)
本年利潤		237,094	589,513	1,672,479
以下人士應佔權益：				
權益持有人		254,983	615,425	1,519,473
少數權益股東		(17,889)	(25,912)	153,006
		237,094	589,513	1,672,479
權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣元)	29	不適用	不適用	不適用
股息	27	414,460	382,792	2,513,704

(c) 合併權益變動表

	權益所有人 應佔股本及儲備		少數股東 權益	合計
	合併股本	儲備		
	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元 (附註16)		
於2004年1月1日結餘	764,568	1,029,444	98,598	1,892,610
當時股東向 貴集團				
子公司注資	—	30,010	1,990	32,000
年內利潤／(虧損)	—	254,983	(17,889)	237,094
股息(附註27)	—	(414,460)	—	(414,460)
於2004年12月31日／ 2005年1月1日結餘	764,568	899,977	82,699	1,747,244
當時股東向 貴集團				
子公司注資	—	407,606	1,584	409,190
年內利潤／(虧損)	—	615,425	(25,912)	589,513
股息(附註27)	—	(382,792)	(41,317)	(424,109)
於2005年12月31日／ 2006年1月1日結餘	764,568	1,540,216	17,054	2,321,838
當時股東向 貴集團				
子公司注資	—	9,551	11,450	21,001
收購子公司(附註32)	—	—	11,345	11,345
出售子公司及業務(附註33)	—	(10,277)	(27,320)	(37,597)
年內利潤	—	1,519,473	153,006	1,672,479
股息(附註27)	—	(2,513,704)	—	(2,513,704)
於2006年12月31日結餘	764,568	545,259	165,535	1,475,362

(d) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2004年	2005年	2006年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自經營活動的現金流量				
經營活動(所用)／產生的現金	28	(499,939)	853,419	4,826,996
已付所得稅		(260,165)	(507,446)	(1,107,279)
已付利息		(125,444)	(220,981)	(264,776)
經營活動(所用)／產生之現金淨額		(885,548)	124,992	3,454,941
自投資活動的現金流量				
收購子公司，扣除所收購的現金	32	—	(16,076)	(17,741)
出售子公司及業務，扣除所收到的現金	33	—	—	(6,307)
購置物業、廠房及設備		(315,774)	(216,889)	(332,264)
購置土地使用權		(30,658)	(30,774)	(10,997)
購置可供出售金融資產	8	—	(20,000)	—
出售物業、廠房及設備收到的款項	28	—	—	67,638
出售可供出售金融資產收到的款項		—	—	5,000
已收利息	20	7,883	7,844	20,192
給予關聯方的現金墊款		(335,126)	(1,579,350)	(247,592)
關聯方償還的現金墊款		173,907	899,397	1,021,557
投資活動(所用)／產生之現金淨額		(499,768)	(955,848)	499,486
自融資活動的現金流量				
子公司當時股東的出資額		32,000	409,190	21,001
所得借款		2,640,024	3,176,486	3,436,632
償還借款		(1,661,000)	(1,466,500)	(3,690,050)
關聯方現金墊款		713,412	43,955	—
償還關聯方現金墊款		(71,321)	(629,786)	(503,324)
支付權益持有人股息		(414,460)	(382,792)	(2,513,704)
支付少數股東股息		—	(41,317)	—
融資活動產生／(所用)之現金淨額		1,238,655	1,109,236	(3,249,445)
現金及現金等價物的淨(減少)／增加		(146,661)	278,380	704,982
現金及現金等價物年初餘額		692,988	546,327	824,707
現金及現金等價物年末餘額	14	546,327	824,707	1,529,689

二 合併財務資料附註

1. 集團重組

碧桂園控股有限公司（「貴公司」）於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第三號法案，經綜合和修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其業務為投資控股。於相關期間內，貴公司之子公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生和區學銘先生（以下合稱「現有股東」）和／或他們各自的家庭成員在中華人民共和國（「中國」）成立多間公司，從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。作為重組的一部分，現有股東各成立了恒宙國際有限公司（「恒宙」）、栢輝投資有限公司（「栢輝」）、集裕集團有限公司（「集裕」）、伊東發展有限公司（「伊東」）、富高投資發展有限公司（「富高」）、興輝控股發展有限公司（「興輝」）、智發集團有限公司（「智發」）、永柏集團有限公司（「永柏」）、豪華發展控股有限公司（「豪華」）及偉嘉集團控股有限公司（「偉嘉」），股權百分比分別為70%、12%、6%、6%及6%。

截至2006年12月31日，富高、興輝、智發及永柏各自向現有股東收購恒宙、栢輝、集裕及伊東，並向現有股東分配和發行其各自的新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。其後，豪華向現有股東收購富高、興輝、智發及永柏，並向現有股東分配和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。豪華亦已向楊國強先生收購碧桂園（香港）有限公司（「香港公司」），以及繳付約1,124,000港元（香港公司於2006年8月31日的資產淨值）作為代價。其後，偉嘉向現有股東收購豪華，並向現有股東配發和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。偉嘉然後透過總值約為6,200萬港元的貸款安排及認購豪華的新股，而該金額則用作由豪華認購富高、興輝、智發及永柏的新股，及分別由富高、興輝、智發及永柏認購恒宙、栢輝、集裕及伊東的新股，以向恒宙、栢輝、集裕及伊東提供代價，向現有股東收購現時組成貴集團的中國項目公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司的股本權益。

必勝有限公司（「必勝」）、多美集團有限公司（「多美」）、日皓控股有限公司（「日皓」）、偉君國際環球有限公司（「偉君」）及喜樂集團有限公司（「喜樂」）於英屬維爾京群島成立，並分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生全資擁有。於2007年3月21日，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂從偉嘉收購豪華的現有股份，以及恒宙、栢輝及伊東欠偉嘉約6,200萬港元的債項，總代價為747,656,986港元，相等於豪華於2006年9月30日的資產淨值。上述收購後，豪華由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有70%、12%、6%、6%及6%。

於2007年3月26日，貴公司向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價。於上述重組後，貴公司成為現時組成貴集團的子公司的控股公司。同時，必勝成為貴集團的直接及最終控股公司。

下列為 貴集團子公司於本報告日的詳細資料：

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於香港註冊成立並在香港經營的有限責任公司：					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	10,000港元	—	100%	一般貿易
於英屬維爾京群島註冊成立並在中國經營的有限責任公司：					
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	—	100%	投資控股
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	—	100%	投資控股
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	—	100%	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	—	100%	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	—	100%	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	—	100%	投資控股
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	—	投資控股
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：					
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店 有限公司	2004年12月6日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣 32,500,000元	—	100%	房地產開發
佛山市高明區碧桂園房地產開發 有限公司	2004年1月13日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年9月30日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
佛山市南海區碧桂園房地產開發 有限公司	2004年12月24日	人民幣 62,500,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園物業發展 有限公司	1997年4月2日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾設計工程 有限公司	1999年8月9日	人民幣 3,000,000元	—	100%	裝修及設計
廣東碧桂園物業管理有限公司	2004年4月19日	人民幣 12,100,000元	—	100%	物業管理
廣東騰越建築工程有限公司 （「騰越建築公司」）	1997年3月25日	人民幣 27,750,000元	—	100%	建築
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣 12,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園 物業發展有限公司	2001年8月2日	人民幣 55,994,938元	—	100%	房地產開發
廣州市番禺區華南碧桂園俱樂部 有限公司	2000年9月18日	人民幣 500,000元	—	100%	會所經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣 300,000元	—	100%	主題公園經營
廣州市花都碧桂園物業發展 有限公司	2002年1月24日	人民幣 16,415,554元	—	100%	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
江門市東岸房地產發展有限公司*	2003年8月13日	人民幣 10,637,941元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
江門市金怡置業有限公司*	2003年8月13日	人民幣 16,647,284元	—	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年1月14日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園房地產開發 有限公司	2003年9月28日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店 有限公司	2004年4月5日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣 9,089,990元	—	100%	房地產開發
台山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年8月4日	人民幣 8,681,231元	—	100%	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	2005年2月2日	6,250,000美元	—	100%	房地產開發
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	625,000美元	—	100%	酒店經營
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣 10,000,000元	—	100%	酒店經營
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣 220,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區均安碧桂園物業發展 有限公司	2000年6月28日	人民幣 10,000,000元	—	90%	房地產開發
廣州華南碧桂園房地產開發 有限公司***	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	—	50%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
肇慶市高新區碧桂園房地產開發有限公司	2006年7月10日	人民幣 5,000,000元	—	100%	房地產開發
天津鳳凰投資發展有限公司	2006年7月5日	人民幣 30,000,000元	—	70%	房地產開發
惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司**	2002年3月29日	人民幣 10,000,000元	—	90%	房地產開發
高要市碧頤房地產開發有限公司**	2006年9月15日	人民幣 20,000,000元	—	51%	房地產開發
肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司** ..	2006年12月31日	人民幣 5,000,000元	—	51%	酒店經營
天津碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	—	100%	酒店經營
天津碧桂園投資發展有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發

* 為 貴集團於2005年4月20日所收購，詳情參見附註32。

** 為 貴集團於2006年12月31日所收購，詳情參見附註32。

*** 貴公司董事認為，貴集團通過在董事會會議中擁有支配權從而能夠對廣州華南碧桂園房地產開發有限公司的財務及經營政策施加控制，因此該公司被認為是 貴集團的子公司。

附註：

除下列公司及其相關的財政年度外，上述各子公司均沒有編製法定經審核賬目：

公司名稱	法定審計師		
	2004年	2005年	2006年
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	湖南鵬程有限責任會計師事務所	—	湖南恒信會計師事務所有限責任公司
佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司	—	廣東德正有限責任會計師事務所	廣東信華會計師事務所
廣州碧桂園物業發展有限公司 .	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
廣州市番禺區華南碧桂園俱樂部有限公司	—	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
廣州市紅荔文化村有限公司 ...	—	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
廣州市花都碧桂園物業發展有限公司	廣州市安正達會計師事務所有限公司	廣州市安正達會計師事務所有限公司	廣州市安正達會計師事務所有限公司
廣州市番禺碧桂園物業管理有限公司	—	廣州市增信會計師事務所有限公司	—
佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司	—	—	廣東德正有限責任會計師事務所
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	—	—	廣東德正有限責任會計師事務所
佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司	—	—	廣德會計師事務所
廣州華南碧桂園房地產開發有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司 ...	—	—	廣州市增信會計師事務所有限公司

公司名稱	法定審計師		
	2004年	2005年	2006年
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	—	—	鶴山市捷信稅務師事務所有限公司
江門市東岸房地產發展有限公司	—	—	江門市新會志尚會計師事務所
江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司	—	—	江門市紅葉會計師事務所有限公司
台山市碧桂園房地產開發有限公司	—	—	台山市公正會計師事務所有限公司
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	—	—	陽江源瑞稅務師事務所有限公司
增城市碧桂園物業發展有限公司	—	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
廣東騰越建築工程有限公司 ...	—	—	廣德會計師事務所
廣東碧桂園物業管理有限公司 .	—	—	廣德會計師事務所
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司	—	—	湖南恒信會計師事務所有限責任公司
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	—	廣州市增信會計師事務所有限公司	廣州市增信會計師事務所有限公司
清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司	清遠市建信會計師事務所	清遠市建信會計師事務所	清遠市精誠會計師事務所有限公司
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	—	—	鶴山市捷信稅務師事務所有限公司
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司	—	—	江門市紅葉會計師事務所有限公司
台山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	—	—	台山市公正會計師事務所有限公司

公司名稱	法定審計師		
	2004年	2005年	2006年
陽江市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	—	—	陽江源瑞稅務師 事務所有限公司
江門市金怡置業有限公司	—	—	江門市新會志尚 會計師事務所
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店 有限公司	—	—	廣東德正有限責任 會計師事務所
肇慶市高新區碧桂園房地產開發 有限公司	—	—	廣州市華穗會計師 事務所有限公司
韶關市順宏房地產開發 有限公司	—	—	廣州市華穗會計師 事務所有限公司
天津鳳凰投資發展有限公司 ...	—	—	天津中企華有限責任 會計師事務所
碧桂園(香港)有限公司	—	—	高智光執業會計師

2. 重大會計政策概要

下文載有編製財務資料所採用的主要會計政策。該等政策已於相關期間內貫徹採用。

(a) 編製賬目的基準

就本報告而言，已編製財務資料以反映在共同控制下的業務的重組，其中，所有現時組成 貴集團的各公司由楊國強先生及其若干家屬成員（合稱「楊氏家族」）最終控制，此乃由於楊氏家族之間存在合約安排。上文第一節所載的合併財務資料乃按香港會計師公會發出的「招股章程及申報會計師」核數指引的規定而編製。

因此， 貴集團於相關期間的合併收益表、合併現金流量表和合併權益變動表包括由於重組而現時組成 貴集團的公司的財務資料，猶如現時的集團架構於相關期間一直存在，惟於相關期間新成立的公司及以購置會計法入賬的公司的財務資料，則自這些公司各自的成立／註冊成立和被收購日期起計入 貴集團的合併財務資料內。

編製 貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日的合併資產負債表是用以呈報 貴集團於這些日期的資產和負債，猶如現時的集團架構於這些日期一直存在，惟於相關期間新成立的公司及以購置會計法入賬的公司的資產和負債，則自這些公司各自的成立／註冊成立和被收購日期起計入 貴集團的合併資產負債表內。

於2006年12月31日，重組仍未完成。 貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日的持有人權益乃為 貴集團之中間控股公司豪華於相關期間末的權益，該公司於重組完成後，成為 貴公司的子公司。於 貴集團合併收益表的少數股東權益為相關期間內 貴集團以外的權益持有人應佔的淨利潤／（虧損）。

於整個相關期間的財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製。香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」已於編製本財務資料時應用。然而，由於 貴公司於2006年11月10日新註冊成立， 貴集團在本報告之前未刊發任何財務報表，因此沒有就 貴集團按之前採用的會計準則報告的權益及利潤與香港財務報告準則之間的差異編製調節表。

按照香港財務報告準則編製財務資料要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用 貴集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，在下文附註4中披露。

以下為必須於 貴集團2006年5月1日或以後會計期間採用的已頒佈的新準則，修訂及詮釋，而 貴集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「資本披露修訂」的補充修訂，將對 貴集團自2007年1月1日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第7號就改善金融工具的資料加入新披露，要求披露有關面對由金融工具產生的風險的描述性資料及定量資料，包括有關信貸風險、流動性風險及市場風險的指定最低披露，包括就市場風險的敏感度分析。其取代香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列中的披露規定，適用於根據香港財務報告準則的所有實體。香港會計準則第1號的補充修訂就實體資本水平及其如何管理資本加入披露。 貴集團已評估這些新訂及經修訂的準則，認為主要的額外披露將會是這些新訂及經修訂準則所須的市場風險的敏感度分析及資本披露。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋8「香港財務報告準則第2號的範圍」（自2006年5月1日或以後開始的年度期間生效）。該詮釋要求有關發行股本工具的交易代價（如所收到的可識別代價少於已發行股本工具的公允價值）以斷定其是否歸納入香港財務報告準則第2號的範圍。 貴集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對 貴集團的財務資料有任何影響。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋10「中期財務報告及減值」（自2006年11月1日或以後開始的年度期間生效）。該詮釋禁止於中期期間確認按成本值列賬的商譽、股本工具投資及金融資產投資的減值虧損，於隨後的結算日撥回。 貴集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對 貴集團賬目有任何影響。

(b) 子公司

子公司是貴集團有權監管其財務及經營策略，並通常擁有過半數以上表決權的股權的所有實體。評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。

貴集團收購子公司以會計收購法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入賬。

根據購置會計法，子公司由控制權轉移到貴集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過貴集團分佔所收購可識別資產淨值的的公允價值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於收益表確認。

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有關交易證明資產減值已經轉移。子公司的會計政策已作必要調整，使其與貴集團所採納的會計政策一致。

(c) 分部報告

業務分部指一組提供產品或服務而相關風險及回報有別於其他業務分部的資產及業務。地域分部在特定經濟環境下提供產品或服務而相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營業務的分部。

(d) 外幣換算**(i) 功能貨幣和呈列貨幣**

包括在現時組成貴集團各公司的賬目內的項目，均以該公司經營業務的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計算。就本報告而言，財務資料以人民幣列賬，其為貴公司的功能貨幣和呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的滙率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣列賬呈列的貨幣資產與負債按年終滙率換算所產生的滙兌損益於合併收益表內確認。

(iii) 集團公司

現時組成貴集團各公司（各公司並無經濟嚴重受通脹影響的貨幣）的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 現時組成貴集團各公司的每份資產負債表的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市滙率換算；

- 現時組成 貴集團各公司的每份收益表的收入及支出按平均滙率換算；及
- 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的單獨部份。

收購境外實體時產生的商譽及公允值調整均列作境外實體的資產及負債，並於結算日換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

只有有關項目的未來經濟利益可能流入 貴集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本可計入資產賬面值或確認為個別資產（如適用）。所有其他維修及保養開支均於產生該等開支的相關期間自收益表扣除。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
機器	5至10年
汽車	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售的損益透過比較所得款與有關賬面值而釐定，計入收益表。

(f) 非金融資產減值

無確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而每當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值審查。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，檢討有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可按獨立識別現金流的最小單位（現金產生單位）分類。出現減值的非金融資產的減值可能撥回進行檢討。

(g) 金融資產

貴集團將金融資產劃為以下類別：貸款及應收款以及可供出售金融資產。上述分類取決於收購金融資產目的。管理層在首次確認時確定其金融資產的分類，並於各報告日期重估分類。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍的市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期時間由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列示於資產負債表中貿易及其他應收款(附註12)。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的定期購入及出售在交易日確認—交易日指 貴集團承諾購入或出售該資產之日。投資初始均按公允價值加上所有金融資產的交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而 貴集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產(除沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的非上市權益投資)其後按公允價值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

有報價投資的公允價值根據當時的買盤價計算。沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的股本工具投資以成本扣除減值計算。

貴集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售金融資產的股本證券，在釐定證券是否有減值跡象時，會考慮證券公允價值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在任何此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在收益表確認。在收益表確認的股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。貸款及其他應收款的減值測試詳見附註2(l)。

(h) 在建物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權攤銷及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運周期後才完成，否則有關在建物業將列為流動資產。

(i) 持作銷售已落成物業

於各相關期間期末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

(j) 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

(k) 建築合同

合同成本在產生時確認。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

貴集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。

貴集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

貴集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

(l) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款最初按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款項的減值撥備乃於有客觀證據表明將無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確立。債務人存在嚴重財政困難、有破產或財務重組的可能，以及拖欠或延遲付款等，則表明貿易應收款存在減值。撥備金額為該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)間的差額。撥備金額於合併收益表內確認。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行的活期存款及原定期限為三個月或以下的銀行存款。

(n) 借款

借款最初按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

除非有無條件權利延遲負債償還日直至有關結算日後至少12個月，否則借款列為流動負債。

(o) 借貸成本

借貸成本乃計入會計期間所產生的收益表內。

(p) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在合併財務賬中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於子公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的回撥時間可由 貴集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會回撥時，則不作出撥備。

(q) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規， 貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此， 貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省和市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。 貴集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團並根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由政府的獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(r) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗貴集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

(s) 收入確認

收入包括貴集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷現時組成貴集團各公司的內部銷售後列賬。收入確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於合併資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

(ii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2(k))。

(iv) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款出現減值情況，貴集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

(vi) 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

(vii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(viii) 學費收入

來自作為房地產開發業務配套設施的學校的學費收入於提供服務的會計期間確認。

(t) 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 貴集團為承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，包括預先繳付的土地使用權費用，按租期以直線法於合併收益表支銷或資本化及記入在建物業的成本(附註2(h))。

(ii) 貴集團為出租人

根據經營租約租出的資產於合併資產負債表內列作物業、廠房及設備以及持作可出售已落成物業。該等資產乃按與類似之自有物業、廠房及設備一致的基準就其預計可使用年期予以折舊。

(u) 股息分派

於相關期間向現時組成貴集團的公司當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關現時組成貴集團的公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息期間在本報告確認。

(v) 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

貴集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

貴集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同。

3. 財務風險管理

貴集團在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項則以其他外幣收取。於2006年12月31日，貴集團大部分的資產及負債均以人民幣計值，因此，董事認為貴集團將不會有重大的外幣風險。

(ii) 利率風險

貴集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動影響，而貴集團亦無重大計息資產。貴集團的利率變動風險主要來自長期借款。貴集團按浮動利率計息的借款受現金流量利率風險影響。

貴集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

(iii) 信貸風險

貴集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信譽良好的機構。貴集團的信貸風險存在於銀行存款、貿易及其他應收款總餘額。

貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。該等擔保詳情於附註30披露。

(iv) 流動資金風險

貴集團管理層致力維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲授充足數額的已承諾信貸額，為建築項目提供資金。

(b) 公允值估計

由於到期日短，故此貿易及其他應收款面值扣除減值撥備和貿易及其他應付款的賬面值接近其公允價值。作為披露目的，財務負債公允價值的估計按未來合同現金流量以貴集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 重要會計評估及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。貴集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅款

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

貴集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2(k)列示)，貴集團採用「完成百分比法」釐定在某段期間內應確認的適當收入。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本的百分比計算。

當應用完工百分比法時，貴集團需要估計各建築合同的毛利率，其按估計建築合同總成本和建築合同總造價決定。倘若各建築合同的實際毛利率與管理層的估計不同，下一年度確認的建築合同收入將作出相應調整。

此外，貴公司的董事認為於相關期間各個年度，並無需於收益表中確認的預計損失，即估計建築合同總成本超過建築合同總收入。

(d) 折舊

經營性資產的折舊構成貴集團的一項重大營運成本。物業、廠房及設備的成本採用直線法在各有關資產的估計使用年期內計提折舊支出。貴集團定期對技術及行業狀況、資產報廢活動及殘值的變動進行複核，以對估計餘下使用年期及折舊率進行調整。

實際使用年期可能與其估計使用年期不同。因此，定期複核可能導致折舊年期的變動及以後期間折舊費用的相應變動。

5. 分部資料

貴集團主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營及主題公園業務。貴集團其他業務主要為經營作為房地產開發業務配套設施的學校，其已於2006年出售（見附註33）。由於中國以外市場所佔貴集團的合併營業額及業績少於10%，而處於中國以外的資產佔貴集團的合併資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

相關期間內的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業	2,150,414	4,086,679	6,961,365
提供建築服務	739,420	535,757	514,240
提供酒店服務	123,468	185,264	193,956
提供物業管理服務	115,364	134,494	170,368
學費收入	94,890	114,659	59,100
提供裝飾服務	16,791	134,632	41,908
	<u>3,240,347</u>	<u>5,191,485</u>	<u>7,940,937</u>

於相關期間內的分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2004年12月31日止年度的分部業績如下：

	建築、裝修 及裝飾		酒店經營及 主題公園		其他	撤銷	集團
	房地產開發	物業管理					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
總分部收入	2,150,414	2,879,599	139,772	130,790	94,890	—	5,395,465
分部間收入	—	(2,123,388)	(24,408)	(7,322)	—	—	(2,155,118)
收入	<u>2,150,414</u>	<u>756,211</u>	<u>115,364</u>	<u>123,468</u>	<u>94,890</u>	<u>—</u>	<u>3,240,347</u>
分部業績	373,311	438,196	(4,333)	(14,295)	2,034	(261,311)	533,602
財務費用							(125,444)
稅前利潤							408,158
所得稅費用							(171,064)
本年度利潤							<u>237,094</u>

截至2005年12月31日止年度的分部業績如下：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撤銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
總分部收入	4,086,679	4,146,177	159,486	192,008	114,659	—	8,699,009
分部間收入	—	(3,475,788)	(24,992)	(6,744)	—	—	(3,507,524)
收入	4,086,679	670,389	134,494	185,264	114,659	—	5,191,485
分部業績	892,901	756,069	12,547	(4,246)	14,638	(486,396)	1,185,513
財務費用							(220,981)
稅前利潤							964,532
所得稅費用							(375,019)
本年度利潤							589,513

截至2006年12月31日止年度的分部業績如下：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撤銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
總分部收入	6,961,365	3,445,118	187,767	201,012	59,100	—	10,854,362
分部間收入	—	(2,888,970)	(17,399)	(7,056)	—	—	(2,913,425)
收入	6,961,365	556,148	170,368	193,956	59,100	—	7,940,937
分部業績	1,557,451	550,773	26,878	14,262	8,107	(102,393)	2,055,078
出售子公司及業務的 收益(附註33)	—	—	—	—	—	—	26,497
財務費用							(264,776)
稅前利潤							1,816,799
所得稅費用							(144,320)
本年度利潤							1,672,479

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

於相關期間內其他在合併收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2004年12月31日止年度						
	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊(附註6)	25,806	29,023	4,349	37,549	10,393	(5,634)	101,486
攤銷(附註7)	37,565	2,048	—	2,601	—	—	42,214
物業、廠房及設備減值 (附註6)	—	—	—	—	4,416	—	4,416
資本開支(附註6)	51,821	69,481	10,647	216,695	8,288	(41,158)	315,774
	截至2005年12月31日止年度						
	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊(附註6)	26,142	43,269	6,314	53,786	11,030	(6,906)	133,635
攤銷(附註7)	37,008	2,288	—	3,023	—	—	42,319
物業、廠房及設備減值 (附註6)	—	—	—	3,007	1,354	—	4,361
資本開支(附註6)	46,954	69,569	2,208	174,210	3,632	(59,052)	237,521

截至2006年12月31日止年度

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撇銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	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
折舊(附註6)	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164
攤銷(附註7)	37,519	1,440	—	688	—	—	39,647
物業、廠房及設備減值 (附註6)	—	—	—	3,267	154	—	3,421
資本開支(附註6)	286,686	6,819	5,352	78,451	535	(45,229)	332,614

於2004年12月31日的分部資產和負債如下：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撇銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	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
分部資產	8,642,142	3,140,961	154,523	681,912	486,020	(3,681,148)	9,424,410
未分配資產							431,337
總資產							9,855,747
分部負債	4,363,649	1,245,913	154,661	681,480	468,019	(2,482,966)	4,430,756
未分配負債							3,677,747
總負債							8,108,503

於2005年12月31日的分部資產和負債如下：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撤銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
分部資產	13,713,182	5,061,062	169,935	825,486	420,861	(6,887,662)	13,302,864
未分配資產							723,852
總資產							14,026,716
分部負債	7,544,670	2,514,463	157,198	803,592	388,466	(5,290,806)	6,117,583
未分配負債							5,587,295
總負債							11,704,878

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撤銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
分部資產	20,227,493	4,367,792	119,137	986,482	—	(10,945,103)	14,755,801
未分配資產							555,566
總資產							15,311,367
分部負債	15,662,588	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	9,330,845
未分配負債							4,505,160
總負債							13,836,005

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、在建物業、持作銷售已落成物業、存貨、應收款項及營運現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備的添置，包括透過業務合併進行收購產生的添置(附註6及32)。

6. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2004年1月1日						
成本	468,626	191,644	181,124	56,883	73,436	971,713
累計折舊	(65,233)	(92,938)	(93,315)	(21,894)	—	(273,380)
累計減值	—	(1,187)	—	(5,769)	—	(6,956)
賬面淨值	403,393	97,519	87,809	29,220	73,436	691,377
截至2004年12月31日止年度						
期初賬面淨值	403,393	97,519	87,809	29,220	73,436	691,377
增添	54,221	65,742	46,985	38,242	110,584	315,774
重新分類	43,582	1,926	—	—	(45,508)	—
處置	—	—	(3,358)	(686)	—	(4,044)
折舊	(29,731)	(35,669)	(23,772)	(12,314)	—	(101,486)
減值撥備	—	(32)	(2,907)	(1,477)	—	(4,416)
期末賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
於2004年12月31日						
成本	566,429	259,312	223,743	94,232	138,512	1,282,228
累計折舊	(94,964)	(128,607)	(116,079)	(34,001)	—	(373,651)
累計減值	—	(1,219)	(2,907)	(7,246)	—	(11,372)
賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
截至2005年12月31日止年度						
期初賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
收購子公司(附註32)	—	—	—	—	20,632	20,632
增添	32,958	46,116	35,984	31,397	70,434	216,889
重新分類	100,627	6,141	—	—	(106,768)	—
處置	—	—	(71)	(119)	—	(190)
折舊	(39,075)	(46,555)	(30,959)	(17,046)	—	(133,635)
減值撥備	(3,007)	(87)	—	(1,267)	—	(4,361)
期末賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
於2005年12月31日						
成本	700,014	311,569	259,618	125,511	122,810	1,519,522
累計折舊	(134,039)	(175,162)	(147,000)	(51,048)	—	(507,249)
累計減值	(3,007)	(1,306)	(2,907)	(8,513)	—	(15,733)
賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
截至2006年12月31日止年度						
期初賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
增添	10,902	30,075	21,280	33,769	236,238	332,264
重新分類	9,280	—	—	—	(9,280)	—
收購子公司(附註32)	—	—	126	224	—	350
出售子公司及業務(附註33)	(105,120)	(51,705)	(11,800)	(4,031)	(4,969)	(177,625)
處置	(10,991)	(21,799)	(13,200)	(20,383)	—	(66,373)
折舊	(45,372)	(39,177)	(29,201)	(23,414)	—	(137,164)
減值撥備	—	(3,268)	—	(153)	—	(3,421)
期末賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571

	樓宇	機器	汽車	傢俬、裝置 及設備	在建工程	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
於2006年12月31日						
成本	521,906	137,096	201,583	98,096	344,799	1,303,480
累計折舊	(97,232)	(83,782)	(124,667)	(46,084)	—	(351,765)
累計減值	(3,007)	(4,087)	—	(50)	—	(7,144)
賬面淨值	<u>421,667</u>	<u>49,227</u>	<u>76,916</u>	<u>51,962</u>	<u>344,799</u>	<u>944,571</u>

折舊開支按資本撥充或計入合併資產負債表及合併收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建物業	34,980	33,007	33,289
銷售成本	46,656	78,035	76,214
營銷及市場推廣成本	1,432	3,581	8,490
行政費用	18,418	19,012	19,171
	<u>101,486</u>	<u>133,635</u>	<u>137,164</u>

截至2004年、2005年及2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣246,504,000元、人民幣346,868,000元及人民幣357,745,000元的樓宇以及賬面淨值合共為零、零及人民幣64,913,000元的在建工程已分別為貴集團的借款作抵押。

截至2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣19,324,000元的樓宇業權權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2004年、2005年及2006年12月31日的賬面淨值分別為人民幣336,530,000元、人民幣475,095,000元及人民幣381,837,000元。

於2006年5月，賬面淨值為人民幣36,556,000元的若干樓宇為清遠碧桂園物業發展有限公司（「清遠碧桂園」）（一間由現有股東控制的關聯公司）的借款作抵押（附註30），抵押已於2006年12月31日解除。

7. 土地使用權

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	2,612,502	3,210,959	3,716,656
收購子公司(附註32)	—	59,748	89,200
增添	806,385	752,448	781,598
攤銷：			
— 計入行政費用	(42,214)	(42,319)	(39,647)
— 於在建物業資本化(附註9)	(9,364)	(18,998)	(23,152)
出售子公司及業務(附註33)	—	—	(282,527)
轉入銷售成本	(156,350)	(245,182)	(485,737)
	<u>3,210,959</u>	<u>3,716,656</u>	<u>3,756,391</u>
預期在正常營運週期內轉入銷售成本包含於流動資產的數額	(1,095,466)	(1,607,841)	(1,584,777)
年末賬面淨值	<u>2,115,493</u>	<u>2,108,815</u>	<u>2,171,614</u>
香港以外地區，租期為：			
50至70年	3,148,535	3,628,799	3,636,535
10至50年	62,424	87,857	119,856
	<u>3,210,959</u>	<u>3,716,656</u>	<u>3,756,391</u>

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國以內的若干土地成本，以定期發展物業。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於在建物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

於2004年、2005年及2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,052,602,000元、人民幣1,450,298,000元及人民幣1,427,365,000元的土地使用權已分別為貴集團的借款作抵押。於2004年及2005年12月31日，賬面淨值分別合共為人民幣94,224,000元及人民幣179,672,000元的土地使用權已為清遠碧桂園的借款作抵押(附註30)，該項抵押已於2006年12月31日解除。

於2006年12月31日，賬面淨值共人民幣7,264,000元的土地使用權證尚在辦理之中。

8. 可供出售金融資產

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	5,000	25,000	20,000

上述可供出售金融資產的賬面值與其公允值相若。

9. 在建物業

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：			
在正常營運週期內列作流動資產	1,724,191	3,245,454	3,725,848
超過正常營運週期後列作非流動資產	75,025	113,842	212,573
	<u>1,799,216</u>	<u>3,359,296</u>	<u>3,938,421</u>
款項包括：			
建造成本	1,789,852	3,340,298	3,915,269
土地使用權攤銷(附註7)	9,364	18,998	23,152
	<u>1,799,216</u>	<u>3,359,296</u>	<u>3,938,421</u>

在建物業位於中國。

10. 持作銷售已落成物業

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	812,645	1,295,393	1,641,029

持作銷售已落成物業位於中國。

11. 存貨

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築材料，以成本列賬	104,458	114,041	89,955

截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度期間，存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額分別共計人民幣1,571,485,000元、人民幣2,199,154,000元及人民幣1,898,271,000元。

12. 貿易及其他應收款

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款：(附註(a))：	116,896	96,109	49,937
關聯方(附註34(d))	14,740	26,055	—
第三方	102,156	70,054	49,937
其他應收款項：	933,378	1,867,114	818,499
關聯方(附註34(d))	723,388	1,719,844	638,797
第三方	232,207	169,487	182,659
應收款項減值撥備	(22,217)	(22,217)	(2,957)
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	547,427	401,401	103,694
預付款 — 第三方	229,281	206,727	466,934
	<u>1,826,982</u>	<u>2,571,351</u>	<u>1,439,064</u>

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款於相關期間的各結算日之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	27,650	51,060	32,918
90天以上及180天以內	39,191	12,870	7,589
180天以上及365天以內	40,011	26,547	3,277
365天以上	10,044	5,632	6,153
	<u>116,896</u>	<u>96,109</u>	<u>49,937</u>

- (b) 於相關期間各結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發生成本	1,555,787	1,894,612	2,700,866
確認的利潤(減確認的損失)	716,652	759,504	1,363,660
	<u>2,272,439</u>	<u>2,654,116</u>	<u>4,064,526</u>
減：已出具賬單部分	(1,725,012)	(2,252,715)	(3,960,832)
	<u>547,427</u>	<u>401,401</u>	<u>103,694</u>
列示為：			
應收客戶款項	<u>547,427</u>	<u>401,401</u>	<u>103,694</u>
包括：關聯公司(附註34(d))	534,944	401,395	92,623
第三方	12,483	6	11,071
關聯公司的合同工程的預收款 (附註34(d))	<u>260,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

13. 受限制現金

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：			
以人民幣計值	674,007	958,781	1,961,122
以其他貨幣計值	2,321	1,736	23,236
	676,328	960,517	1,984,358
減：受限制現金(附註13)	(130,001)	(135,810)	(454,669)
	546,327	824,707	1,529,689

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及規例。

15. 合併股本

誠如上文第二節附註2(a)所披露，財務資料乃根據合併會計法編製，即組成貴集團的公司於相關期間之財務報表在豪華註冊成立前已綜合入賬。因此，就本報告而言，豪華的首次發行普通股及溢價計人民幣764,568,000元視同於2004年1月1日已發行，而於2004年、2005年及2006年12月31日，該款項與組成貴集團的該等公司有關註冊資本(如適用)總額的差額已計入合併儲備賬。

就本報告而言，貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日的合併股本，為豪華的股本(包括股份溢價)，視同其已於相關日期發行。

16. 儲備

	合併儲備金	法定儲備金	未分配盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2004年1月1日結餘	(587,918)	53,944	1,563,418	1,029,444
當時股東向子公司注資	30,010	—	—	30,010
本年度利潤	—	—	254,983	254,983
轉入法定儲備金	—	4,130	(4,130)	—
股息(附註(27))	—	—	(414,460)	(414,460)
於2004年12月31日/2005年1月1日結餘	(557,908)	58,074	1,399,811	899,977
當時股東向子公司注資	407,606	—	—	407,606
本年度利潤	—	—	615,425	615,425
轉入法定儲備金	—	58,189	(58,189)	—
股息(附註(27))	—	—	(382,792)	(382,792)
於2005年12月31日/2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	1,574,255	1,540,216
當時股東向子公司注資	9,551	—	—	9,551
本年度利潤	—	—	1,519,473	1,519,473
轉入法定儲備金	—	67,470	(67,470)	—
出售子公司及業務(附註33)	(9,050)	(1,227)	—	(10,277)
股息(附註(27))	—	—	(2,513,704)	(2,513,704)
於2006年12月31日結餘	(149,801)	182,506	512,554	545,259

(a) 根據中國相關政府法例及現時組成貴集團的各國內公司的組織章程細則的條文，於重組前須就抵銷往年累計虧損後的年度利潤(按照法定財務報表所報告的數據)，每年將10%及5%至10%分別

撥作法定盈餘儲備賬及法定公益金賬。該等儲備須於現時組成 貴集團的各國內公司保留作指定用途。

在根據重組轉型為外商投資企業後(如附註1所述)，現時組成 貴集團的各國內公司須根據中國成立的外商投資企業的有關規則及規例以及該等公司經修訂後的組織章程細則，於抵銷往年的累計虧損後及向投資者作出利潤分派前，將純利分配至儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業擴展基金。分配至上述三項基金之利潤百分比由現時組成 貴集團的國內公司的董事會全權釐定，惟亦屬外商獨資企業者則除外，此等公司須強制每年提撥10%利潤至儲備基金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

- (b) 貴集團之合併儲備金為 貴集團合併資本的面值與根據重組時轉入 貴集團的子公司的公允值之間的差額。

17. 借款

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
列作非流動負債的借款：			
銀行借款 — 有抵押	1,709,004	3,410,505	3,876,700
關聯方借款(附註34(d))	505,720	644,205	—
減：非流動借款的即期部分	(115,000)	(331,500)	(1,018,500)
	<u>2,099,724</u>	<u>3,723,210</u>	<u>2,858,200</u>
列作流動負債的借款：			
銀行借款 — 有抵押	400,000	270,000	140,000
關聯方借款(附註34(d))	—	—	64,592
非流動借款的即期部分	115,000	331,500	1,018,500
	<u>515,000</u>	<u>601,500</u>	<u>1,223,092</u>

於各相關期間結算日， 貴集團的借款人民幣2,109,004,000元、人民幣3,680,505,000元及人民幣4,016,700,000元乃由 貴集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以 貴集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押(附註6和7)。

關聯公司的擔保及抵押明細列示如下：

於	借款金額	擔保明細	抵押明細
	人民幣千元		
2004年12月31日	50,000	佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司 (「花城碧桂園」)	無
	130,000	無	清遠碧桂園物業發展有限公司 (「清遠碧桂園」) 部分土地使用權
	200,000	廣州番禺碧桂園物業發展有限公司 (「番禺碧桂園」)、 花城碧桂園和清遠碧桂園	無
	100,000	無	由現有股東關係密切之家屬成員控制的清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司(「清遠高爾夫」) 部分土地使用權
2005年12月31日	149,000	無	番禺碧桂園部分土地使用權
	340,000	無	清遠碧桂園部分土地使用權
	200,000	番禺碧桂園、花城碧桂園和清遠碧桂園	無
	100,000	無	清遠高爾夫部分土地使用權
	88,000	清遠碧桂園	清遠碧桂園部分土地使用權
	12,000	清遠碧桂園	無
2006年12月31日	80,000	無	廣州市真城房地產開發有限公司的若干土地使用權*

* 這些抵押已於2007年1月解除。

貴集團的借款面臨的利率變動風險及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下	6至12個月	一至五年	五年以上	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
列作非流動負債的借款：					
於2004年12月31日	2,099,724	—	—	—	2,099,724
於2005年12月31日	3,723,210	—	—	—	3,723,210
於2006年12月31日	2,858,200	—	—	—	2,858,200
列作流動負債的借款：					
於2004年12月31日	515,000	—	—	—	515,000
於2005年12月31日	601,500	—	—	—	601,500
於2006年12月31日	1,223,092	—	—	—	1,223,092

列作非流動負債的借款的期限如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一至二年	771,000	2,306,000	2,044,400
二至五年	1,328,724	1,417,210	813,800
	<u>2,099,724</u>	<u>3,723,210</u>	<u>2,858,200</u>

於相關期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
借款	<u>6.185%</u>	<u>6.270%</u>	<u>6.222%</u>

貴集團借款的賬面值均以人民幣計值且其賬面值與其公允值相若。

18. 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利以將稅項資產與稅項負債抵銷，而遞延所得稅與同一稅務局相關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷數額如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月後變現	217,476	363,951	391,386
— 將於12個月內變現	213,861	359,901	164,180
	<u>431,337</u>	<u>723,852</u>	<u>555,566</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月後清償	(398,070)	(409,228)	(130,957)
— 將於12個月內清償	(148,266)	(225,464)	—
	<u>(546,336)</u>	<u>(634,692)</u>	<u>(130,957)</u>
	<u>(114,999)</u>	<u>89,160</u>	<u>424,609</u>
遞延稅項的淨變動如下：			
年初	(211,904)	(114,999)	89,160
收購子公司(附註32)	—	—	(15,195)
出售子公司及業務(附註33)	—	—	(4,472)
在合併收益表確認(附註26)	96,905	204,159	355,116
年末	<u>(114,999)</u>	<u>89,160</u>	<u>424,609</u>

相關期間內遞延所得稅資產和負債的變動如下（並未計入於相同稅收管轄區內結餘的抵銷）：

遞延所得稅資產：

	確認物業		確認費用	抵銷		合計
	銷售及有關	資產減值		未實現利潤	稅項虧損	
	銷售成本	資產減值		未實現利潤	稅項虧損	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2004年1月1日	53,188	7,063	22,553	136,180	1,660	220,644
於合併收益表內						
計入／(扣除)	109,122	—	21,783	81,296	(1,508)	210,693
於2004年12月31日	162,310	7,063	44,336	217,476	152	431,337
於合併收益表內計入	113,330	—	31,203	146,475	1,507	292,515
於2005年12月31日	275,640	7,063	75,539	363,951	1,659	723,852
於合併收益表內						
(扣除)／計入	(242,350)	(6,356)	32,468	27,435	24,989	(163,814)
出售子公司及業務(附註33) ..	—	—	(4,472)	—	—	(4,472)
於2006年12月31日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。貴集團沒有就分別於2004年、2005年和2006年12月31日的累計虧損人民幣49,633,000元、人民幣43,091,000元及人民幣12,408,000元而確認於2004年、2005年和2006年12月31日的遞延所得稅資產人民幣16,379,000元、人民幣14,220,000元及人民幣4,095,000元。於2006年12月31日的累計虧損中人民幣3,440,000元、人民幣4,474,000元、人民幣1,646,000元、人民幣690,000元及人民幣2,158,000元將分別於2007年、2008年、2009年、2010年及2011年屆滿。

遞延所得稅負債：

	土地使用權	確認建築	合計
	重估增值	合同收益及 合同成本	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2004年1月1日	—	(432,548)	(432,548)
於合併收益表內扣除	—	(113,788)	(113,788)
於2004年12月31日	—	(546,336)	(546,336)
於合併收益表內扣除	—	(88,356)	(88,356)
於2005年12月31日	—	(634,692)	(634,692)
收購子公司(附註32)	(15,195)	—	(15,195)
於合併收益表內計入(附註)	—	518,930	518,930
於2006年12月31日	(15,195)	(115,762)	(130,957)

附註：

該金額主要因騰越建築工程有限公司(貴集團之子公司)於截至2006年12月31日止年度期間享受的稅務優惠所致(同時見附註26)。

19. 貿易及其他應付款

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款：(附註(a))	516,829	526,613	517,018
關聯方(附註34(d))	111,451	154,255	37,567
第三方	405,378	372,358	479,451
其他應付款項：	1,268,794	714,709	279,129
關聯方(附註34(d))	1,056,649	464,841	—
第三方	212,145	249,868	279,129
應付員工福利	79,591	197,972	120,853
應計費用	3,426	20,277	42,845
其他應付稅項(附註(b))	282,633	573,794	889,014
學費儲備金(附註(c))	299,822	254,168	—
	2,451,095	2,287,533	1,848,859

附註：

(a) 於相關期間各結算日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	273,121	329,323	407,915
90日以上及180日以內	39,188	48,231	35,967
180日以上及365日以內	160,860	43,366	15,407
365日以上	43,660	105,693	57,729
	516,829	526,613	517,018

- (b) 其他應付稅項主要為應付土地增值稅(附註22(b))。
- (c) 學費儲備金為向學生收取的無抵押、免息及需隨時償還的儲備金。

20. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
罰沒收入	9,282	7,482	5,476
利息收入	7,883	7,844	20,192
處置物業、廠房及設備 (損失)／收益(附註28)	(4,044)	(190)	1,265
出售子公司及業務之收益(附註33)	—	—	26,497
確認為收入的負商譽(附註32)	—	—	10,360
其他	8,062	1,179	(4,782)
	<u>21,183</u>	<u>16,315</u>	<u>59,008</u>

21. 其他開支

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
捐贈	59,284	61,447	9,089
物業、廠房及設備減值撥備 (附註6)	4,416	4,361	3,421
滯納金	—	—	33,374
	<u>63,700</u>	<u>65,808</u>	<u>45,884</u>

22. 經營利潤

經營利潤已扣除以下項目：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金	28	73	1,204
廣告費	49,778	120,701	83,653
營業稅及其他附加稅(a)	222,072	387,088	506,745
已完工物業銷售成本	1,104,431	1,870,996	3,637,652
折舊(附註6)	101,486	133,635	137,164
土地增值稅(b)	90,542	329,339	373,903
土地使用權攤銷(附註7)	42,214	42,319	39,647
員工成本 — 未計董事薪酬(附註24)	633,996	1,020,505	1,184,310
	<u>633,996</u>	<u>1,020,505</u>	<u>1,184,310</u>

(a) 營業稅

現時組成 貴集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築裝修	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額，並計入合併收益表內作為銷售成本。

23. 財務費用

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息費用：			
— 銀行借款利息	88,744	164,369	237,895
— 關聯方借款利息(附註34(b))	36,700	56,612	26,881
	<u>125,444</u>	<u>220,981</u>	<u>264,776</u>

24. 員工成本 — 未計董事薪酬

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪酬	602,986	987,347	1,138,550
退休計劃供款	11,476	13,029	7,943
員工福利	7,924	7,545	18,046
醫療福利	3,645	4,884	15,020
其他津貼及福利	7,965	7,700	4,751
	<u>633,996</u>	<u>1,020,505</u>	<u>1,184,310</u>

25. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

截至2004年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃 的僱主供款	失去董事 職位的補償	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	
楊國強先生 ...	—	1,200	100	—	142	2	—	1,444
崔健波先生 ...	—	600	50	—	—	2	—	652
楊貳珠先生 ...	—	180	—	—	225	2	—	407
楊惠妍女士 ...	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇汝波先生 ...	—	600	—	—	7	2	—	609
張耀垣先生 ...	—	600	—	—	—	2	—	602
區學銘先生 ...	—	600	—	—	160	2	—	762
楊志成先生 ...	—	150	—	—	—	1	—	151
楊永潮先生 ...	—	54	—	—	—	1	—	55

截至2005年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃 的僱主供款	失去董事 職位的補償	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	
楊國強先生 ...	—	600	—	—	108	2	—	710
崔健波先生 ...	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生 ...	—	285	—	—	186	2	—	473
楊惠妍女士 ...	—	607	100	—	—	—	—	707
蘇汝波先生 ...	—	600	—	—	83	2	—	685
張耀垣先生 ...	—	600	—	—	—	1	—	601
區學銘先生 ...	—	600	—	—	13	2	—	615
楊志成先生 ...	—	150	187	—	—	1	—	338
楊永潮先生 ...	—	1,170	329	—	—	1	—	1,500

截至2006年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃 的僱主供款	失去董事 職位的補償	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
楊國強先生 ...	—	1,326	133	—	—	2	—	1,461
崔健波先生 ...	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生 ...	—	869	75	—	88	2	—	1,034
楊惠妍女士 ...	—	367	12	—	—	1	—	380
蘇汝波先生 ...	—	869	75	—	88	2	—	1,034
張耀垣先生 ...	—	894	75	—	—	—	—	969
區學銘先生 ...	—	869	75	—	144	2	—	1,090
楊志成先生 ...	—	150	197	—	—	2	—	349
楊永潮先生 ...	—	1,430	139	—	—	2	—	1,571

以上九位董事於2006年12月4日獲 貴公司委任。於相關期間，董事均無向 貴集團收取作為吸引加入或離開 貴集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年， 貴集團的五名最高薪酬人士中分別有三名、兩名及四名董事的酬金反映於上文呈列的分析。於截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年，應付予其餘兩名、三名及一名人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,369	2,651	1,278
退休計劃供款	2	3	1
	<u>1,371</u>	<u>2,654</u>	<u>1,279</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
零至1,000,000港元	2	2	—
1,000,000港元至1,500,000港元	—	1	1
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>1</u>

26. 所得稅費用

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現有所得稅			
— 中國企業所得稅	267,969	579,178	499,057
— 香港利得稅	—	—	379
遞延所得稅(附註18)	(96,905)	(204,159)	(355,116)
	<u>171,064</u>	<u>375,019</u>	<u>144,320</u>

貴集團除稅前利潤的稅項與假若使用現時組成 貴集團各公司營運所在國家制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前利潤	408,158	964,532	1,816,799
按33%的中國企業所得稅率計算的數額	134,692	318,296	599,544
不同稅率的影響	—	—	(373)
稅務優惠之影響*	—	—	(106,594)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	2,513	4,142	708
抵減以前年度的稅項損失	(984)	(139)	(552)
不可扣稅的費用	34,843	52,720	47,655
騰越建築公司的稅率變動*	—	—	(396,068)
所得稅費用	<u>171,064</u>	<u>375,019</u>	<u>144,320</u>

中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的33%計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

香港利得稅乃按截至2006年12月31日止年度的估計應課稅利潤的17.5%計算。截至2004年及2005年12月31日止年度，由於 貴集團並無任何應課稅利潤，因此於該等期間並無計提香港利得稅。

* 騰越建築工程公司就建築業務相關資產及負債的稅基與其在賬目中的相關賬面值所產生的暫時差異所涉遞延稅項作出撥備。相關資產及負債的稅基按建築合同下開單時間表釐定，而賬目中的相關賬面值按照對 貴集團竣工比例的有關會計政策確認(附註2(k))。於2006年8月轉為外資企業時，騰越建築工程公司獲當地稅局授予「兩年免稅與及後三年減稅50%」的稅務優惠。2006年被視為騰越建築工程公司在此背景下的首個盈利年度，所以完全免稅。由於獲授稅務優惠，承2005年而來的暫時差異的遞延稅項已重新計算，並繼而將遞延稅項變動計入截至2006年12月31日止年度遞延稅項抵免。

27. 股息

於相關期間，現時組成 貴集團各公司向其當時權益持有人派發的股息如下：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息	414,460	382,792	2,513,704

股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為有關資料就本報告目的而言不具實質意義。

28. 經營活動(所用)／產生的現金

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度利潤	237,094	589,513	1,672,479
調整項目：			
所得稅費用(附註26)	171,064	375,019	144,320
利息收入(附註20)	(7,883)	(7,844)	(20,192)
利息開支(附註23)	125,444	220,981	264,776
折舊(附註6)	101,486	133,635	137,164
土地使用權攤銷(附註7)	42,214	42,319	39,647
處置物業、廠房及設備虧損／(收益)(附註)	4,044	190	(1,265)
確認為收入的負商譽(附註32)	—	—	(10,360)
出售子公司之收益(附註33)	—	—	(26,497)
物業、廠房及設備減值撥備(附註6)	4,416	4,361	3,421
營運資本變化(除收購及出售子公司外)：			
在建物業及持作銷售已落成物業	(1,221,796)	(2,001,005)	(1,035,472)
存貨	(42,008)	(9,583)	(13,417)
土地使用權	(610,013)	(457,494)	(261,711)
受限制現金	(127,954)	(5,809)	(359,382)
貿易及其他應收款	114,296	(170,543)	535,394
預付稅款	(66,018)	(132,979)	(402,227)
貿易及其他應付款	(356,905)	422,269	347,692
客戶的預收賬款	1,132,580	1,850,389	3,812,626
經營活動(所用)／產生的現金	(499,939)	853,419	4,826,996

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備虧損／(收益)如下：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
處置的賬面淨值	4,044	190	66,373
收到的收入	—	—	(67,638)
處置損失／(收益)	4,044	190	(1,265)

29. 每股盈利

每股盈利資料就本報告而言不具實質意義故此並無呈列，原因為 貴集團進行重組及相關期間的業績已按上文附註1披露的合併基準編製。

30. 或有負債

貴集團於相關期間期末有以下的或然負債：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	3,183,074	3,213,766	5,822,731
就銀行借款給予關聯公司的擔保(附註(b))	143,000	230,600	—
	3,326,074	3,444,366	5,822,731

附註：

(a) 指 貴集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為 貴集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項， 貴集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而 貴集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2004年、2005年及2006年12月31日，人民幣1,165,565,000元、人民幣945,660,000元及人民幣764,414,000元的金額分別於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣2,017,509,000元、人民幣2,268,106,000元及人民幣5,058,317,000元則於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

貴集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

(b) 指就清遠碧桂園取得銀行借款而給予其的擔保，其已於2006年12月31日解除。

31. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備	11,844	8,324	32,265
房地產開發開支	574,377	857,727	678,423
	<u>586,221</u>	<u>866,051</u>	<u>710,688</u>

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	173	1,390	4,028
超過1年但不超過5年	759	1,313	6,659
超過5年	4,067	4,452	8,621
	<u>4,999</u>	<u>7,155</u>	<u>19,308</u>

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	11,562	13,710	16,558
超過1年但不超過5年	29,299	25,251	55,091
超過5年	507	25,040	134,103
	<u>41,368</u>	<u>64,001</u>	<u>205,752</u>

32. 業務合併

於2005年4月20日，現有股東分別以人民幣3,280,000元及人民幣12,800,000元的代價從第三方收購了江門市東岸房地產發展有限公司（「江門東岸」）及江門市金怡置業有限公司（「江門金怡置業」）的全部權益。於截至2005年12月31日止年度，江門東岸及江門金怡置業並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計
	人民幣千元
總收購代價 — 以現金	16,080
收購的淨資產之公允值—如下表所示	(16,080)
商譽	—

於2005年4月20日，收購產生的資產及負債合併列示如下：

	公允值	被收購者
	人民幣千元	的賬面值
		人民幣千元
現金及現金等價物	4	4
在建工程（附註6）	20,632	20,632
土地使用權（附註7）	59,748	59,748
在建物業	41,823	41,823
貿易及其他應付款	(106,127)	(106,127)
收購的淨資產	16,080	16,080
現金支付的收購代價	16,080	
收購的子公司的現金及現金等價物	(4)	
收購產生的現金流出	16,076	

於2006年12月31日，貴集團以人民幣19,000,000元的代價從第三方收購了惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司（「岐山發展」）95%的權益及以人民幣10,200,000元的代價從楊志剛先生（現有股東的關係密切之家屬成員）收購了高要市碧頤房地產開發有限公司（「高要開發」）51%的權益以及由高要開發全資擁有的肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司。於截至2006年12月31日止年度，岐山發展及高要開發並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計
	人民幣千元
收購代價	
— 現金支付	25,200
— 應付代價	4,000
總收購代價	29,200
收購的淨資產之公允值—如下表所示	(39,560)
確認為收入的負商譽（附註20）	(10,360)

於2006年12月31日，收購產生的資產及負債列示如下：

	公允值	被收購者 的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	7,459	7,459
貿易及其他應收款	279,772	279,772
物業、廠房及設備(附註6)	350	350
土地使用權(附註7)	89,200	43,154
貿易及其他應付款	(310,681)	(310,681)
遞延稅項負債(附註18)	(15,195)	—
淨資產	50,905	20,054
少數股東權益	(11,345)	
收購的淨資產	39,560	
現金支付的收購代價	25,200	
收購的子公司的現金及現金等價物	(7,459)	
收購產生的現金流出	17,741	

於2006年12月31日後及於2007年2月9日，貴集團以人民幣1,000,000元的代價向第三方出售了其在岐山發展5%的權益，因此，於本報告日，貴集團持有岐山發展90%的權益。

33. 出售子公司及業務

於2006年5月31日，貴集團以佛山市順德區陳村碧桂園有限公司(「陳村」)及佛山市均安碧桂園酒店有限公司(「均安酒店」)各自的原投資成本，向第三方出售其於該等公司的全部股權；以及以佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司(「鴻業水泥製品」)及佛山市順德區均安碧桂園高爾夫俱樂部有限公司(「均安高爾夫」)各自的原投資成本，向佛山市順德利達投資有限公司(一家由現有股東及其關係密切之家屬成員控制的關聯公司)出售其於該等公司的全部股權。於2006年6月30日，貴集團以人民幣1元的代價，向現有股東出售其在作為房地產開發業務配套設施的學校(「學校」)全部權益。於2006年7月31日，貴集團以原投資成本，向第三方出售其於上海松江月亮河房地產開發有限公司(「上海月亮河」)的全部股權。

出售上述子公司及學校的淨資產，及出售的相關收益或虧損的詳情載列如下：

	鴻業						合計
	陳村	均安酒店	均安高爾夫	水泥製品	上海月亮河	學校	
	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
收到的現金	7,500	400	29,058	8,967	—	—	45,925
未結清的款項、 計入其他應收款	—	—	—	—	8,000	—	8,000
總代價	7,500	400	29,058	8,967	8,000	—	53,925
出售的淨(負債)/資產	(5,694)	1,512	7,317	81,292	(51,705)	(5,294)	27,428
出售收益/(虧損)	13,194	(1,112)	21,741	(72,325)	59,705	5,294	26,497

有關出售上述總資產及負債之詳情如下：

	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	52,232
受限制現金	40,522
貿易及其他應收款	132,942
存貨	37,504
在建物業	106,510
持作銷售已落成物業	4,201
物業、廠房及設備(附註6)	177,625
土地使用權(附註7)	282,527
遞延所得稅資產(附註18)	4,472
委託貸款	283,020
借款	(273,020)
貿易及其他應付款	(761,000)
應付所得稅	(22,510)
出售儲備	(10,277)
	<u>54,748</u>
減：出售少數股東權益	<u>(27,320)</u>
出售的淨資產	27,428
出售收益	<u>26,497</u>
總代價	53,925
減：計入其他應收款	<u>(8,000)</u>
收到的現金	45,925
減：出售子公司及業務的現金及現金等價物	<u>(52,232)</u>
出售產生的現金流出	<u><u>(6,307)</u></u>

34. 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

現有股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

現有股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生。

由現有股東控制

偉嘉
 佛山市順德區博意建築設計院有限公司
 清遠碧桂園
 清遠市故鄉里文化發展有限公司
 廣東碧桂園學校*

由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區國華紀念中學
佛山市順德區鴻業房產有限公司**
佛山市順德區雙強物業發展有限公司**
佛山市順德區高品投資有限公司
佛山市毅聯電纜有限公司**
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司**
廣州市耀恒輝電器有限公司
佛山市順德區博雅家具有限公司**
佛山市順德區利達投資有限公司
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司(「清遠高爾夫」)

由現有股東及其關係密切之家屬成員控制

花城碧桂園**
佛山市順德區碧桂花城幼兒園**
番禺碧桂園
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司**
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司
上海月亮河房地產開發有限公司
佛山市順德區江口自來水有限公司
增城市清源自來水廠有限公司
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司
鴻業水泥製品*

少數股東

廣州真誠房地產開發有限公司
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司**

* 此等公司於2006年被售出之前為 貴集團之子公司(詳見附註33)。

** 因集團重組導致所有權發生變更，此等公司於2006年成為第三方。

(b) 關聯方交易

除已在上述附註7、17、32及33中披露的關聯方交易外，在相關期間內，貴集團與關聯方進行了下列重大交易：

(i) 於 貴公司上市後的持續關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築及裝飾服務收入：			
由現有股東控制：			
清遠碧桂園	195,336	314,264	380,845
截至12月31日止年度			
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買設計服務：			
由現有股東控制：			
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	53,492	51,146	70,928
購買建材和水：			
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：			
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	820	301	1,084
佛山市順德區江口自來水有限公司	2,743	3,355	3,389
增城市清源自來水廠有限公司	10,041	16,410	7,923
鴻業水泥製品	—	—	55,513
	13,604	20,066	67,909

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買建材：			
由現有股東關係密切之家屬成員控制：			
佛山市順德區博雅家具有限公司	26	6,612	7,657
佛山市毅聯電纜有限公司	26,985	36,760	19,540
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司	34,444	39,950	23,658
廣州市耀恒輝電器有限公司	6,340	3,353	789
	<u>67,795</u>	<u>86,675</u>	<u>51,644</u>

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

關聯方收取的貸款利息：**現有股東：**

楊貳珠先生	3,875	4,756	1,993
楊惠妍女士	—	376	824
蘇汝波先生	3,654	4,756	1,998
張耀垣先生	3,654	4,756	1,998
區學銘先生	3,654	4,756	1,998

由現有股東控制：

廣東碧桂園學校	—	—	1,403
偉嘉	—	—	1,241

現有股東關係密切之家屬成員：

楊國強先生	16,653	20,442	7,683
楊敏盛先生	—	48	27
區結萍女士	—	48	27
蘇志賢先生	—	48	27
張熾標先生	—	48	27

由現有股東關係密切之家屬成員控制：

佛山市順德區國華紀念中學	5,210	16,578	7,635
	<u>36,700</u>	<u>56,612</u>	<u>26,881</u>

(i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。

(ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。

- (iii) 房產根據當時市價的折扣價出售，而折扣價以全權酌情形式釐定。
- (iv) 建築物料及水根據相關協議條款收取費用。董事認為，收費乃經參考指定年度的市價釐定。
- (v) 來自關聯方的貸款以相類條款的銀行貸款的利率收取利息。

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	5,407	7,730	10,672
退休計劃供款	15	15	18
	<u>5,422</u>	<u>7,745</u>	<u>10,690</u>

(d) 與關聯方有關的結餘

於2004年、2005年及2006年12月31日，貴集團與關聯方存在下列重大貿易結餘：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方餘額			
— 包括在貿易應收款下：			
由現有股東控制：			
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	4,087	—
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：			
花城碧桂園	4,476	21,968	—
佛山市順德區碧桂花城幼兒園	10,264	—	—
	<u>14,740</u>	<u>26,055</u>	<u>—</u>
— 包括在合約工程應收客戶款項下：			
由現有股東控制：			
清遠碧桂園	184,099	390,110	80,799
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	7,785	—
廣東碧桂園學校	—	—	11,824

於2004年、2005年及2006年12月31日，貴集團與關聯方存在下列重大非貿易結餘：

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 包括在其他應收款中：			
由現有股東控制：			
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	2,530	2,530	—
清遠碧桂園	245,474	442,094	—
由現有股東關係密切之家庭成員控制：			
佛山市順德區國華紀念中學	2,180	2,180	—
佛山市順德區高品投資有限公司	153,100	628,028	250,797
佛山市順德區雙強物業發展有限公司	8,500	—	—
佛山市順德區鴻業房產有限公司	47,235	47,235	—
清遠高爾夫	39,400	59,903	—
由現有股東及其關係密切之家庭成員控制：			
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	5,000	5,000	—
增城市清源自來水廠有限公司	78,804	62,804	—
佛山市順德區江口自來水有限公司	33,422	30,422	—
番禺碧桂園	67,282	45,782	—
花城碧桂園	1,534	54,997	—
少數股東：			
廣州真誠房地產開發有限公司	—	308,000	388,000
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司	17,500	—	—
現有股東關係密切之家屬成員：			
楊志成先生	1,341	2,166	—
吳偉忠先生	19,926	28,543	—
現有股東：			
張耀垣先生	160	160	—
	723,388	1,719,844	638,797
	723,388	1,719,844	638,797

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 包括在其他應付款中：			
由現有股東控制：			
清遠碧桂園	19	299,208	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：			
佛山市順德區高品投資有限公司	7,583	—	—
佛山市順德區鴻業房產有限公司	8,000	41,200	—
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：			
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	15,200	15,200	—
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司	2,900	2,900	—
上海月亮河房地產開發有限公司	10,871	13,772	—
花城碧桂園	813,320	17,825	—
番禺碧桂園	92,756	72,236	—
少數股東：			
廣州真誠房地產開發有限公司	106,000	—	—
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司	—	2,500	—
	<u>1,056,649</u>	<u>464,841</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 應收／應付關聯方的貿易結餘為無抵押、免息及需根據有關合同條款清償。
- (ii) 應收／應付關聯方的非貿易結餘為無抵押、免息及需隨時償還。於本報告日，上述與關聯方的非貿易結餘已清償。

	於12月31日		
	2004年	2005年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方貸款			
— 包括在借款中：			
現有股東：			
楊貳珠先生	47,486	51,326	—
楊惠妍女士	—	20,013	—
蘇汝波先生	47,486	51,326	—
張耀垣先生	47,486	51,326	—
區學銘先生	47,486	51,326	—
由現有股東控制：			
偉嘉	—	—	64,592
現有股東關係密切之家屬成員：			
楊敏盛先生	—	778	—
楊國強先生	205,776	205,776	—
蘇志賢先生	—	778	—
區結萍女士	—	778	—
張熾標先生	—	778	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：			
佛山市順德區國華紀念中學	110,000	210,000	—
	<u>505,720</u>	<u>644,205</u>	<u>64,592</u>

關聯方貸款為無抵押、有息(附註34(b))及具固定償還期限。

三 貴公司資產負債表

貴公司於2006年11月10日成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於2006年11月10日，一股入賬列作繳足股份已配發及發行予楊貳珠先生。於2007年3月19日，楊貳珠先生將其一股股份按面值轉讓予多美，及貴公司分別向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂配發及發行列作繳足的70股股份、11股股份、6股股份、6股股份及6股股份。於2007年3月20日，貴公司法定股本由380,000港元增至10,000,000,000港元。根據於2007年3月26日完成的重組，貴公司向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華的全部股本，代價為發行及配發999,999,900股新股予彼等。除以上所述外，貴公司於註冊成立日以來並無進行任何其他業務。

四 結算日後事項

於2006年12月31日後及截至本報告日期，貴集團已完成重組，以籌備貴公司股份在聯交所主板上市，其詳情載於本報告第二節附註1。

於2006年12月31日後及截至本報告日期，豪華曾宣派及支付特別股息約人民幣512.6百萬元。

五 結算日後的賬目

貴公司及其子公司並無編製於2006年12月31日後任何期間的經審核賬目。另外，除本報告第四節所披露者外，貴公司或其子公司亦無就2006年12月31日後任何期間宣派、作出或支付任何股息或分派。

此致

碧桂園控股有限公司 列位董事
摩根士丹利添惠亞洲有限公司
瑞士銀行 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年4月3日

截至2007年12月31日止年度的本公司股東應佔綜合淨利潤預測載於「財務資料—利潤預測」一節。

(I) 基準

董事乃根據截至2007年2月28日止兩個月，本集團管理賬目的集團未經審核綜合業績及截至2007年12月31日止十個月的本集團綜合業績預測，編製截至2007年12月31日止年度的本公司股東應佔綜合淨利潤預測。該預測按在所有重大方面均與本集團現時採用的會計政策（其摘要載於本招股章程附錄一）一致的基準所編製。

截至2007年12月31日止年度本公司股本持有人應佔我們的綜合淨利潤預測增長，較2006年的為大，主要由我們物業銷售的預期增長（基於我們於現有及新物業項目的新開發項目）所推動。此外，我們預期物業的平均售價有所增加，及平均物業建築成本的增加相對較慢。截至2007年2月28日止兩個月，我們根據未經審核管理賬目確認人民幣27億元的收入，及截至2007年2月28日，我們就在建物業收取客戶墊款所得款項為人民幣70億元，有關物業絕大部分計劃於2007年竣工及交付。根據本集團的會計政策，會於相關物業竣工、物業交付買家及確保能收取款項時確認收入。

(II) 假設

董事乃根據以下主要假設編製利潤預測，此為吾等影響能力以外：

- (i) 中國現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變動，包括立法、法律或規例的變動，對本集團的業務可能造成重大不利影響；
- (ii) 管治本集團物業定價及銷售的中國政府政策不會出現重大變動；
- (iii) 中國的稅基或稅率將不會出現重大變動（包括直接及間接）；及
- (iv) 中國的通脹、利率及匯率與最後的經審核資產負債表日期比較並無重大改變。

以下為接獲核數師兼申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

我們已審閱碧桂園控股有限公司(「貴公司」)截至2007年12月31日止年度的股權持有人應佔綜合利潤預測(「利潤預測」)所採納的計算方法及會計政策，該利潤預測載於貴公司於2007年4月3日刊發的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節「利潤預測」分節。

我們乃根據香港會計師公會發出的核數指引3.341「利潤預測的會計師報告」進行工作。

利潤預測由貴公司董事根據貴公司及其子公司(以下統稱「貴集團」)截至2007年2月28日止兩個月，本集團管理賬目的未經審核綜合業績及截至2007年12月31日止十個月貴集團之綜合業績預測並建基於貴集團現時之架構於2007年12月31日止整個財政年度內均已存在而編製，貴公司董事須對該預測負上全部責任。

我們認為，就計算方法及會計政策而言，利潤預測已根據招股章程附錄II第1頁所載貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，並在各重大方面與貴集團現時採納之會計政策一致。該等會計政策載於我們於2007年4月3日刊發之會計師報告(全文載於招股章程附錄一)第二節附註2內。

此致

碧桂園控股有限公司列位董事
摩根士丹利添惠亞洲有限公司
瑞士銀行 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年4月3日

以下為本集團聯席保薦人，就利潤預測而致本集團董事的函件全文，以供載入本招股章程。

Morgan Stanley
摩根士丹利

 **UBS** 瑞銀投資銀行

敬啟者：

吾等謹此提述有關碧桂園控股有限公司（「貴公司」）於2007年4月3日刊發的招股章程「財務資料」一節「利潤預測」分節所載，貴公司及其子公司（統稱「貴集團」）截至2007年12月31日止年度權益持有人應佔的預測綜合利潤（「利潤預測」）。

由董事全權負責的利潤預測，乃由董事根據貴集團截至2007年2月28日止兩個月管理賬目的貴集團未經審核綜合業績及貴集團截至2007年12月31日止十個月的綜合業績預測而編製。

吾等曾與閣下討論編製利潤預測所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所於2007年4月3日致閣下及吾等關於編製利潤預測所依據的會計政策及計算方法的函件。

根據組成利潤預測的資料，以及由閣下採納及由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為利潤預測（閣下身為貴公司董事，對此須負全責）乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此致

中國
廣東省
佛山市
順德區
北滘鎮
郵編：528312
碧桂園控股有限公司列位董事 台照

代表
摩根士丹利添惠亞洲有限公司
董事總經理
祁以成
謹啟

代表
瑞士銀行
董事總經理
李則旻
謹啟

代表
瑞士銀行
董事
倪傳順
謹啟

2007年4月3日

本附錄所載的資料，並不屬於本招股章程附錄一所載由本公司核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供參考。

1. 未經審核備考經調整後淨有形資產報表

以下列載根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整後淨有形資產報表僅供參考用途，旨在說明全球發售對本集團於2006年12月31日淨有形資產的影響，猶如全球發售於2006年12月31日已經進行。

編製未經審核備考經調整後淨有形資產報表僅為參考用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映於全球發售若於2006年12月31日或未來任何日期完成後本集團合併淨有形資產的真實情況。以下資料是基於會計師報告(載於本招股章程附錄一)所示本集團於2006年12月31日的合併淨資產所編製，並經下文所述調整。未經審核備考經調整後淨有形資產報表並不構成會計師報告之一部份。

	本集團可分配 給本公司 權益持有人 於2006年 12月31日的 經審核合併 淨有形資產			每股股份 未經審核 備考經調整 淨有形資產
	全球 發售估計 淨募集資金	未經審核 備考經調整 淨有形資產	未經審核 備考經調整 淨有形資產	未經審核 備考經調整 淨有形資產
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)
按每股股份發售價 4.18港元計算	1,309,827	9,632,901	10,942,728	0.68
按每股股份發售價 5.38港元計算	1,309,827	12,412,842	13,722,669	0.86

附註：

1. 可分配給本公司權益持有人於2006年12月31日的經審核合併淨有形資產乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。
2. 全球發售估計淨募集資金乃根據指示性發售價分別為每股股份4.18港元及5.38港元計算(已扣除本公司就包銷應付費用和其他有關開支)，惟並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份。
3. 每股股份未經審核備考經調整淨有形資產乃將未經審核備考經調整淨有形資產除以16,000,000,000股股份，即假設全球發售已於2006年12月31日完成而於上市時計劃將予發行的股份數目(惟並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份)。
4. 並無作出任何調整以反映本集團於2006年12月31日以後的任何交易業績及訂立的其他交易。

5. 於2006年12月31日，本集團物業、廠房及設備項下的物業由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司重估，有關的物業估值報告載於本招股章程附錄四 — 物業估值。物業的淨重估增值(指該等物業的市值高出其賬面價值)並無計入本集團於2006年12月31日的合併財務資料。上述調整並無計及該重估增值。倘該等物業以該估值列賬，物業的重估盈餘人民幣1,823.9百萬元(未計所得稅及土地增值稅)而作出的額外折舊及攤銷額每年人民幣75.7百萬元會於合併收益表內扣賬。

II. 未經審核備考每股預測攤薄盈利

以下未經審核備考每股預測攤薄盈利乃按下文附註所載的基準而編製，以說明假設全球發售已於2007年1月1日進行的影響。本未經審核備考每股預測攤薄盈利乃純粹為便於說明而編製，且基於其性質使然，未必可真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司權益持有人應佔預測綜合利潤⁽¹⁾ 不少於人民幣4,010.0百萬元
(約4,050.1百萬元)

備考每股預測攤薄盈利⁽²⁾ 約人民幣0.25元(0.25港元)

附註：

- (1) 截至2007年12月31日止年度權益持有人應佔綜合利潤預測乃根據截至2007年2月28日止兩個月，本集團管理賬目的未經審核合併業績及本招股章程「財務資料 — 利潤預測」一節所載本集團截至2007年12月31日止十個月的綜合業績預測編製。編製上述利潤預測的基準及假設載於本招股章程附錄二。
- (2) 未經審核備考每股預測攤薄盈利乃按截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，乃假設本公司自2007年1月1日起已在聯交所上市及於2007年1月1日已發行共16,000,000,000股股份計算。計算乃假設超額配股權不獲行使。

III. 申報會計師就未經審核備考財務資料作出的報告

以下為核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

會計師就未經審核備考財務資料致碧桂園控股有限公司董事的報告

敬啟者：

本所謹就碧桂園控股有限公司(「貴公司」)擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份於2007年4月3日的招股章程(「招股章程」)中附錄三「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「未經審核備考每股預測攤薄盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關貴公司及其子公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第III—1及第III—2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第III—1至第III—2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而

主要包括將 貴集團截至2006年12月31日止的經審核合併淨資產及截至2007年12月31日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核利潤預測，分別與招股章程附錄一所載的會計師報告及招股章程「財務資料」一節所載的盈利預測作出比較，考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所編製的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

本所的工作並非按照美國普遍採納的審計準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審核準則進行，故不應對本報告猶如已根據該等準則和守則進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能顯示：

- 貴集團於2006年12月31日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團截至2007年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

碧桂園控股有限公司列位董事
台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年4月3日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於2007年1月31日對本集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

CB Richard Ellis Ltd
34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
Telephone: 2820 2800
Facsimile: 2877 2439

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話 2820 2800 傳真 2810 0830

敬啟者：

我們根據閣下的指示，對碧桂園控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2007年1月31日（「估值日」）的市值之意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載之一切規定。

於估值的面積計量中，可銷售建築面積指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似物，包括公用地方，如樓梯、升降機走廊。不可銷售建築面積指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括配電房、保安室及洋房之間的通道等。一個項目或其下一期的建築面積包括可供銷售及不可銷售建築面積，但不包括地庫停車場的建築面積。

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或對可比較物業的出價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

對 貴集團於中國所持有佔用的第一類物業權益進行估值時，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。

對第一類的酒店發展項目，我們採用收入法對該等物業權益進行估值，收入法包括將現有及復歸收入潛力資本化，以達致資本值。此方法用於產生投資收入的物業最為可取，一般通過應用資本比率使用。

對第一類的會所、康體健身中心、學校及醫院，我們採用市場法對該物業的土地部份進行估值，並以折舊重置成本法對該土地上的建築物及構築物進行估值。我們對土地部份進行估值時已參考標準地價及我們所取得的鄰近地區的销售憑證。

折舊重置成本乃根據土地現行用途下估計市值，加上現時裝修的總重置(或重造)成本，減以實際耗損及所有有關形式的老化及修葺。

當物業權益上的建築物及構築物是為特定用途而興建，又或物業權益所在的市場並無同類銷售個案可作比較，則物業權益以折舊重置成本進行估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時的建築成本，以評估這物業在新情況下重造或重置成本，然後按照該物業現時觀察到或老化的情況(不論出於實際、功能或經濟原因)扣減累積折舊。一般而言，在欠缺現成可比較市場銷售的情況下，折舊重置成本方法為最可靠的物業價值指標。

第二類物業權益是 貴集團於中國持作銷售的已竣工房地產發展項目，我們以直接比較法對每項有關物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均以其現時狀況交吉出售，並經參考相關市場上可比較銷售交易。這些已簽約出售的物業權益尚未完成正式授讓程序，我們已按合同價格對這部份物業權益作出估值。

於我們的估值中，已竣工房地產發展項目為有關地方部門已就建築物簽發竣工驗收備案表或完工證書或證明竣工文件的房地產，當中亦包括已簽約出售但未完成正式授讓程序的該等物業權益。

第三類物業權益是 貴集團於中國持有的在建物業權益，我們乃根據我們所得悉物業 貴集團最近期發展計劃發展及竣工為基準對物業權益進行估值。我們假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且會計及由集團提供的已付及將付發展成本，以反映已竣工物業的質素。依我們的意見，「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指發展項目的總售價，當中假設其於估值日已竣工。

於估值中，發展中房地產發展項目指建築工程施工許可證已簽發，但竣工驗收備案表或完工證書尚未簽發的建築物。

第四類物業權益是 貴集團於中國持作未來發展物業權益，我們亦採用直接比較法對這些物業權益估值，當中假設其中每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場可比較銷售交易。

於估值中，持作未來發展房地產項目指建築工程施工許可證尚未簽發，但國有土地使用權證已簽發的建築物。

第五及第六類物業權益是 貴集團分別於香港及中國租用的物業權益。我們認為這些物業權益無商業價值，主要因為它們不得轉讓或分租，或因為沒有重大的盈利租金。

第七類物業權益是 貴集團於中國持有的其他物業權益，指 貴集團已與有關業主或政府當局訂立協議，但截至估值日止， 貴集團仍未獲國有土地使用權證及／或土地出讓金尚未全數支付的該等物業權益。我們未有賦予這些物業權益任何商業價值。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

就香港的物業權益，我們已促使香港土地註冊處作出土地查冊。然而，對於並無於文件副本出現的租約，我們並無檢查文件正本以核實其擁有權或存在。所有文件僅用作參考用途。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售紀錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積）等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴公司提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無就任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
佛山市
順德區
北滘鎮
碧桂園控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
資深董事總經理
余錦雄
BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA
估值及諮詢服務部
謹啟

2007年4月3日

附註：余先生為香港測量師學會高級副會長。他是註冊專業測量師（產業測量），亦為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港地產行政學會資深會員，擁有逾25年香港、中國及亞太區物業估值經驗。

估值摘要

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第一類 — 集團於中國持有作佔用用途的物業權益			
1. 中華人民共和國廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園 廣州碧桂園鳳凰城酒店	1,315,000,000	100%	1,315,000,000
2. 中華人民共和國廣東省清遠市 清城區石角鎮 清遠碧桂園假日半島酒店	411,600,000	100%	411,600,000
3. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園 鶴山碧桂園鳳凰酒店第一期	220,100,000	100%	220,100,000
4. 中華人民共和國廣東省江門市 五邑鎮五邑碧桂園 五邑碧桂園鳳凰酒店	165,800,000	100%	165,800,000
5. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段華南碧桂園 一至五期及七期的會所、 體育中心、學校、幼兒園及 1號及2號員工宿舍大樓	361,500,000	100%	361,500,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
6. 中華人民共和國廣東省增城市 荔星里荔城街荔城碧桂園 岸芷汀蘭第1街的 員工宿舍、會所、 幼兒園及員工宿舍大樓	37,200,000	100%	37,200,000
7. 中華人民共和國廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園4間會所、 銷售中心、康體健身中心、 員工宿舍大樓及 鳳凰城中英文學校	158,400,000	100%	158,400,000
8. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 順德碧桂園西苑綜合大樓、 花園會所、 豪華會所、 國際俱樂部、 廣東碧桂園學校的20幢 員工宿舍大樓、 碧桂園醫院、保齡球場及 一幢員工宿舍大樓	563,500,000	100%	563,500,000
9. 中華人民共和國廣州市佛山市 順德區均安村均安碧桂園 美怡居綜合大樓A區及 高爾夫花園 (Gao Er Fu Garden) 1號樓房	122,600,000	90%	110,340,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
10. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區陳村鎮半島碧桂園 (鄰近金沙橋) 會所	22,300,000	100%	22,300,000
11. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園會所	20,100,000	100%	20,100,000
12. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園第1期綜合大樓部分	42,300,000	100%	42,300,000
13. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Gong Ye Road 18號一間工場	94,300,000	100%	94,300,000
14. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Yue Jin Road, Da Miao Street, Miao Qian Path 2號一幢員工宿舍大樓	600,000	100%	600,000
15. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Xingshun Road 3號的 一幢工業大樓的員工宿舍	2,200,000	100%	2,200,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
16. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮里仁洞村 Xingye Road 員工宿舍大樓			無商業價值
17. 中華人民共和國廣東省江門市 蓬江區五邑碧桂園3號 員工宿舍大樓	9,900,000	100%	9,900,000
18. 中華人民共和國廣東省陽江市 陽東碧桂園商業街第A至D座部分	41,500,000	100%	41,500,000
19. 中華人民共和國廣東省 南沙經濟技術開發區 南沙碧桂園會所			無商業價值
		第一類小計：	3,576,640,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第二類 — 集團於中國持作銷售的物業權益			
20. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區碧桂園東苑已竣工 項目的多個洋房單位及商鋪	59,800,000	100%	59,800,000
21. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區沙灣碧桂園 已竣工項目的一個單體住宅	970,000	100%	970,000
22. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路 里仁洞段華南碧桂園 — 一至 五期、七期已竣工項目的 多個洋房單位、單體住宅、 聯體住宅及商鋪	490,300,000	100%	490,300,000
23. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 — 六期已竣工項目 的多個單體住宅、聯體住宅、 洋房單位及車位	197,300,000	50%	98,650,000
24. 中華人民共和國廣東省廣州市 增城市荔星大道荔城街 荔城碧桂園已竣工項目的 多個洋房單位、單體住宅、 聯體住宅、商鋪及車位	315,300,000	100%	315,300,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
25. 中華人民共和國廣東省廣州市 廣園東路新塘段鳳凰城碧桂園 已竣工項目多個洋房單位、 單體住宅、聯體住宅、商舖及 車位	2,107,300,000	100%	2,107,300,000
26. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮順德碧桂園 已竣工項目的多個洋房單位、 單體住宅、聯體住宅、商舖、 酒店及辦公室大樓	1,082,400,000	100%	1,082,400,000
27. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區均安鎮翠湖路1號 均安碧桂園已竣工項目的 2個洋房單位	820,000	90%	738,000
28. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區陳村鎮半島碧桂園 (鄰近金沙橋) 已竣工項目的 多個單體住宅、聯體住宅及 一間商舖	160,300,000	100%	160,300,000
29. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園已竣工項目 多個洋房單位、單體住宅、 聯體住宅及商舖	57,300,000	100%	57,300,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
30. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園已竣工項目的 多個洋房單位、單體住宅、聯體 住宅以及商鋪	508,300,000	100%	508,300,000
31. 中華人民共和國廣東省江門市 蓬江區環市鎮西環路五邑碧桂園 (鄰近大西坑水庫)已竣工項目的 多個洋房單位、單體住宅及 聯體住宅	476,000,000	100%	476,000,000
32. 中華人民共和國廣東省廣州市 南沙經濟技術開發區南沙碧桂園 已竣工項目的多個洋房單位、 單體住宅、聯體住宅、商鋪及 辦公室	58,500,000	100%	58,500,000
33. 中華人民共和國廣東省佛山市 南海區大瀝鎮雅瑤橫馬崗 南海碧桂園已竣工項目的 多個聯體住宅、 洋房單位	522,900,000	100%	522,900,000
34. 中華人民共和國廣東省陽江市 陽東縣湖濱西路陽東碧桂園已 竣工項目的多個聯體住宅、 洋房單位、商鋪單位及 若干附屬設施	226,200,000	100%	226,200,000
		第二類小計：	6,164,958,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第三類 — 集團於中國持有的在建物業權益			
35. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路 里仁洞段華南碧桂園 — 一至五期、七期在建項目的 多個聯體住宅、洋房單位及商鋪	853,500,000	100%	853,500,000
36. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路 里仁洞段華南碧桂園六期 在建項目的多個洋房單位、 車位以及1間便利店	277,700,000	50%	138,850,000
37. 中華人民共和國廣東省廣州市 增城市荔星大道荔城街 荔城碧桂園在建項目的多個單體 住宅、聯體住宅及商鋪	159,700,000	100%	159,700,000
38. 中華人民共和國廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園在建項目的 多個單體住宅、聯體住宅及商鋪	947,100,000	100%	947,100,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
39. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮順德碧桂園 在建項目的多個單體住宅、 聯體住宅、洋房單位	2,199,400,000	100%	2,199,400,000
40. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區均安鎮翠湖路1號 均安碧桂園在建項目的多個洋房 單位、單體住宅及聯體住宅	562,400,000	90%	506,160,000
41. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區陳村鎮半島碧桂園 (鄰近金沙橋) 在建項目的多個 洋房單位及單體住宅	357,000,000	100%	357,000,000
42. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園在建項目多個單體 住宅、聯體住宅及洋房單位	1,765,500,000	100%	1,765,500,000
43. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園在建項目的 多個洋房單位、單體住宅、 聯體住宅及商鋪單位	418,300,000	100%	418,300,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
44. 中華人民共和國廣東省江門市蓬江區環市鎮西環路五邑碧桂園(鄰近大西坑水庫)在建項目的多個單體住宅及洋房單位	505,800,000	100%	505,800,000
45. 中華人民共和國廣東省廣州市南沙經濟技術開發區南沙碧桂園在建項目的多個洋房單位、單體住宅、聯體住宅及車位	518,800,000	100%	518,800,000
46. 中華人民共和國廣東省廣州市花都區假日半島在建項目的多個單體住宅及聯體住宅	1,227,700,000	100%	1,227,700,000
47. 中華人民共和國廣東省佛山市南海區大瀝鎮雅瑤橫馬崗南海碧桂園在建項目的多個單體住宅、聯體住宅、洋房單位、租用商鋪及車位	1,759,900,000	100%	1,759,900,000
48. 中華人民共和國廣東省江門市新會區會城鎮新會大道和新港大道交匯處東面新會碧桂園在建項目的多個洋房單位、單體住宅及聯體住宅以及商鋪	514,800,000	100%	514,800,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
49. 中華人民共和國廣東省台山市 台城鎮沙崗湖開發區 台山碧桂園在建項目的多個單體 住宅、聯體住宅、洋房單位及 商鋪	493,700,000	100%	493,700,000
50. 中華人民共和國廣東省陽江市 陽東縣湖濱西路陽東碧桂園 在建項目的多個單體住宅、聯體 住宅、洋房單位及商鋪單位	983,900,000	100%	983,900,000
51. 中華人民共和國廣東省肇慶市 肇慶高新區藍領公寓在建項目的 多個洋房單位及多間商鋪	269,900,000	100%	269,900,000
52. 中華人民共和國湖南省長沙市 長沙縣星沙大道325號威尼斯城 在建項目的多個單體住宅、聯體 住宅、洋房單位及商鋪	2,409,900,000	100%	2,409,900,000
53. 中華人民共和國廣東省韶關市 韶關碧桂園在建項目的 多個洋房單位及聯體住宅	139,500,000	100%	139,500,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
54. 中華人民共和國廣東省肇慶市高要市香山區肇慶碧桂園在建項目的多個洋房單位、單體住宅及聯體住宅	940,000,000	51%	479,400,000
55. 中華人民共和國廣東省鶴山市沙坪鎮鶴山大道623號鶴山碧桂園 鶴山鳳凰酒店第二期	32,800,000	100%	32,800,000
56. 中華人民共和國廣東省陽江市陽東縣湖濱西路 陽江碧桂園鳳凰酒店	296,100,000	100%	296,100,000
57. 中華人民共和國湖南省長沙市長沙縣星沙大道325號 長沙威尼斯碧桂園鳳凰酒店	365,900,000	100%	365,900,000
58. 中華人民共和國廣東省台山市台城鎮沙崗湖開發區台山碧桂園鳳凰酒店	253,100,000	100%	253,100,000
59. 中華人民共和國廣東省江門市新會鎮新會碧桂園 新會鳳凰酒店	290,600,000	100%	290,600,000

<u>物業權益</u>	<u>於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)</u>	<u>集團應佔權益</u>	<u>於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)</u>
60. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園鳳凰酒店	170,200,000	100%	170,200,000
		第三類小計：	<u>18,057,510,000</u>

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第四類 — 集團於中國持作未來發展的物業權益			
61. 中華人民共和國廣東省 廣州市番禺區 碧桂園東苑保留用地	40,500,000	100%	40,500,000
62. 中華人民共和國廣東省 廣州市番禺區 沙灣碧桂園保留用地	847,000,000	100%	847,000,000
63. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 — 一至五期、 七期保留用地	138,700,000	100%	138,700,000
64. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 — 六期保留用地	12,300,000	50%	6,150,000
65. 中華人民共和國廣東省增城市 荔星大道荔城街 荔城碧桂園保留用地	309,300,000	100%	309,300,000
66. 中華人民共和國廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園保留用地	8,584,900,000	100%	8,584,900,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
67. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區北滘鎮順德 碧桂園保留用地	614,700,000	100%	614,700,000
68. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區均安鎮翠湖路1號 均安碧桂園保留用地	105,700,000	90%	95,130,000
69. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園保留用地	63,800,000	100%	63,800,000
70. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園保留用地	3,128,400,000	100%	3,128,400,000
71. 中華人民共和國廣東省江門市 蓬江區環市鎮西環路 五邑碧桂園(鄰近大西坑水庫) 保留用地	731,600,000	100%	731,600,000
72. 中華人民共和國廣東省廣州市 南沙經濟技術開發區 南沙碧桂園保留用地	696,400,000	100%	696,400,000
73. 中華人民共和國廣東省廣州市 花都區假日半島花都保留用地	784,700,000	100%	784,700,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
74. 中華人民共和國廣東省佛山市 南海區大瀝鎮雅瑤橫馬崗 南海碧桂園保留用地	71,200,000	100%	71,200,000
75. 中華人民共和國廣東省江門市 新會區會城鎮 新會大道和新港大道 交匯處東面新會碧桂園 保留用地	777,400,000	100%	777,400,000
76. 中華人民共和國廣東省台山市 台城鎮沙崗湖開發區 台山碧桂園保留用地	4,721,600,000	100%	4,721,600,000
77. 中華人民共和國湖南省 長沙市 Venice Palace 星沙大道325號 威尼斯城保留用地	892,500,000	100%	892,500,000
78. 中華人民共和國廣東省韶關市 韶關碧桂園保留用地	1,710,200,000	100%	1,710,200,000
79. 中華人民共和國廣東省高要市 香山區高要碧桂園保留用地	212,900,000	51%	108,579,000
80. 中華人民共和國廣東省惠州市 惠陽區三和區岐山石尾村 惠陽碧桂園保留用地	542,000,000	90%	487,800,000

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
81. 中華人民共和國內蒙古省 滿州里市北屯湖北路西及 Shiji 路東的 滿州里碧桂園保留用地	471,700,000	100%	471,700,000
82. 中華人民共和國江蘇省泰州市 Xing Tai Highway 東的 泰州碧桂園保留用地	508,400,000	100%	508,400,000
83. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義鎮 尚小村的一幅土地	420,500,000	100%	420,500,000
84. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市 輝山農業高新技術開發區 花山村的一幅土地	221,100,000	100%	221,100,000
85. 中華人民共和國廣東省台山市 台城鎮沙崗湖開發區 台山碧桂園鳳凰酒店保留用地	1,500,000	100%	1,500,000
86. 中華人民共和國廣東省江門市 新會鎮新會碧桂園 新會鳳凰酒店保留用地	25,000,000	100%	25,000,000
87. 中華人民共和國廣東省高要市 香山區肇慶碧桂園鳳凰酒店 保留用地	51,900,000	100%	51,900,000
		第四類小計：	26,510,659,000

<u>物業權益</u>	<u>於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)</u>	<u>集團應佔權益</u>	<u>於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)</u>
第五類 — 集團於香港所租物業權益			
88. 九龍彌敦道345號 永安九龍中心 (亦為宏利公積金大廈) 9樓			無商業價值
		第五類小計：	<u>無商業價值</u>

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第六類 — 集團於中國所租物業權益			
89. 中華人民共和國廣東省台山市 台城鎮沙崗湖開發區 200號第1至第5層			無商業價值
90. 中華人民共和國湖南省長沙市 中國農業銀行長沙分行辦公大樓 第4層東部的9個辦公室單位			無商業價值
91. 中華人民共和國湖南省長沙市 山水人家第12座2-202室			無商業價值
92. 中華人民共和國湖南省長沙市長沙 經濟技術開發區星沙鎮 蒸湘路北面 中國農業銀行員工宿舍大樓 7個洋房單位			無商業價值
93. 中華人民共和國湖南省長沙市 山水人家三期第8座848室			無商業價值
94. 中華人民共和國湖南省長沙市 San Yi 街6號農業銀行 住宅區第3座203室			無商業價值
95. 中華人民共和國廣東省 肇慶市高新區 大旺區政德花園 A2座608室			無商業價值

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
96. 中華人民共和國廣東省惠州市 惠陽區淡水鎮石塘一路三巷 11號			無商業價值
97. 中華人民共和國廣東省江門市 東沙沖圍西環路的一幅土地			無商業價值
98. 中華人民共和國廣東省江門市 新會區(鄰近城南村 工業用地)的一幅土地			無商業價值
99. 中華人民共和國廣東省江門市 新會區城南村南環路南面的 一幅土地			無商業價值
100. 中華人民共和國廣東省佛山市 順德區都寧鎮工業用地的 一幅土地			無商業價值
101. 中華人民共和國廣東省 陽東縣 長樂白石洞的一幅土地			無商業價值
		第六類小計：	無商業價值

物業權益	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)	集團應佔權益	於2007年1月31日 集團應佔資本值 (人民幣元)
第七類 — 集團於中國所持有其他物業權益			
102. 中華人民共和國廣東省佛山市 高明區三洲鎮百靈路 高明碧桂園的一幅土地			無商業價值
103. 中華人民共和國廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道623號 鶴山碧桂園的一幅土地			無商業價值
104. 中華人民共和國廣東省高要市 香山區高要碧桂園的一幅土地			無商業價值
		第七類小計：	<u>無商業價值</u>
		總計：	<u><u>54,309,767,000</u></u>

附註： 估值日後，集團已收購一幅土地並取得相應的國有土地使用權證。於2007年3月31日，該幅土地的資本值估計約為人民幣32,300,000元。有關此物業的詳情，請參看第IV—237頁。

第一類 — 集團於中國持有作佔用用途的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園 廣州碧桂園 鳳凰城酒店	該物業包括一間擁有573個貴賓房、會議室、中西式餐館、卡拉OK室及提供其他附屬設施的酒店。 該物業的佔地面積約為137,598平方米，已發展成總建築面積約85,306平方米。 該物業已於2003年11月竣工。 該物業持作1個土地使用期限，於2070年11月29日屆滿。	該物業總建築面積約8,610平方米的多個單位已按總月租人民幣667,356元租出，屆滿日期由2007年9月30日至2013年9月30日不等。 該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作酒店。	1,315,000,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,315,000,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證編號增國用(2006)第B0401452號，佔地面積約137,598.11平方米的土地使用權已出讓予集團，土地使用期間由2006年10月27日起至2070年11月29日，作商業及住宅用途。
- 根據房地產業權證編號粵房地證字第C4021358號，建築面積約83,099平方米的部分物業由集團持有。
- 據集團告知，建築面積約為2,207平方米的該物業另一部分已經竣工。該部分的房地產業權證仍在申請。
- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已獲得該物業的物業使用權，並有權收取銷售該物業所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業(不包括該等已抵押的部分)。

(b) 以下該物業部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證 及房地產業權權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2006)第B0401452號 及粵房字第C4021358	粵房地他證字第 C1610812	2006年 11月9日	中國銀行廣州 開發區分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 就物業的租賃部分而言，

- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
- ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
- iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
- iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買是項物業的優先權。

(d) 該物業的擁有人增城鳳凰城酒店公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 清城區石角鎮 清遠碧桂園 假日半島酒店	<p>該物業為一家酒店，提供201間客房、商舖、辦公室及其他配套設施。</p> <p>該物業的佔地面積約為66,490平方米，已發展總建築面積約為46,729平方米。</p> <p>該物業已於2004年10月竣工。</p> <p>該地塊的土地使用期限於2043年9月2日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約3,894.92平方米的多個單位已按總月租人民幣92,663.85元租出，屆滿日期由2007年10月19日至2015年9月30日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作酒店。</p>	<p>411,600,000 (集團佔100%權益： 人民幣 411,600,000元)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約66,489.7平方米的土地使用權已同意出讓予集團。
2. 根據國有土地使用權證編號清遠市國用(2004)第01286號，佔地面積約66,489.74平方米的土地使用權已出讓予集團，土地使用期間由2004年10月11日起至2043年9月2日，作其他商業用途。
3. 根據房地產業權證編號粵房地證字第C3798142號，該物業建築面積約46,729平方米由集團持有作非住宅用途。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已獲得該物業的物業使用權，並有權收取銷售該物業所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業(不包括該等已抵押的部分)。
 - (b) 根據產權負擔編號粵房地他證字C1044052，該物業的房地產業權證編號粵房地證字第C3798142號於2005年10月24日抵押予中國建設銀行順德分行，以取得於2010年12月31日到期的貸款。未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。
 - (c) 就物業的租賃部分而言，
 - i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；

- iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (d) 該物業的擁有人假日半島酒店公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 有
 - iv. 建築工程施工許可證 有
 - v. 預售許可證 不適用
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮 鶴山大道623號 鶴山碧桂園 鶴山碧桂園 鳳凰酒店第一期	<p>該物業包括一所娛樂中心及一家酒店，提供111個房間、會議室、餐館其他配套設施。該酒店及娛樂中心的總建築面積分別約為18,776平方米及13,007平方米。</p> <p>鶴山碧桂園鳳凰酒店的第一期(「該酒店」)佔用一塊面積約為107,517平方米的地塊，已發展的總建築面積約為31,783平方米。</p> <p>該酒店(載於此物業估值的該物業及物業55為組成部份)佔用總佔地面積約119,217平方米的一塊地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約48,397平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2007年1月竣工。</p> <p>該物業持作混合住宅用途的2個土地使用期限於2043年6月19日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約11,866平方米的多個單位已按總月租人民幣135,110元租出，屆滿日期由2011年6月30日至2023年7月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作酒店。</p>	<p>220,100,000 (集團佔100%權益： 人民幣 220,100,000元)</p>

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團：

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
鶴國用(2005)第001403	107,517.06	2005年9月23日	2043年6月19日
鶴國用(2006)第002056	11,699.5	2006年11月21日	2073年6月19日
合計	<u>119,216.56</u>		

2. 根據房地產業權權證編號粵房地證字第C4040801號，該物業酒店部分的建築面積約18,776.01平方米由集團持有，土地使用期限於2043年6月15日屆滿。
3. 公司告知吾等，該物業的娛樂中心的建築面積約13,007平方米，於2007年1月竣工。有關的房地產業權權證仍在申請中。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已獲得該物業酒店部分的物業權益，並有權收取銷售該物業酒店部分所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的房地產業權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證字第C4040801號	粵房地他證字第 No. 1087799	2006年1月8日	中國工商銀行 北滘分行
對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2005)第001403號	鶴他證(2006) 第000011	2006年1月8日	中國工商銀行 北滘分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業娛樂部分的必需批准。
- (d) 就物業的租賃部分而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (e) 該物業的擁有人鶴山鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
4. 中華人民共和國 廣東省江門市 五邑鎮五邑碧桂園 五邑碧桂園 鳳凰酒店	該物業包括一間擁有95個房間、會議室、餐館及提供其他附屬設施的酒店。 該物業的佔地面積約37,481平方米，已發展成總建築面積約27,119平方米。 該物業已於2006年2月竣工。 該物業持作混合住宅用途的土地使用期限將於2073年5月19日屆滿。	該物業總建築面積約1,482.31平方米的多個單位已按總月租人民幣44,874元租出，屆滿日期由2008年11月30日至2016年7月14日不等。 該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作酒店。	165,800,000 (集團佔100%權益： 人民幣 165,800,000元)

附註：

1. 根據以下由江門市國土資源局及集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權及本物業估值所載，物業31、44及71的土地使用權已出讓予集團作商住用途，代價為人民幣257,488,367.1元。

國有土地使用權出讓 合同編號	項目佔地 面積 (平方米)
(2003) 77	1,519,839
總佔地面積	<u>1,519,839</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予集團：

國有土地使用權證編號	項目佔地 面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
江國用(2005)第110312號	37,481	2003年5月19日	2073年5月19日

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已獲得該物業的土地使用權，並有權收取銷售該物業所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

- (b) 根據產權負擔編號粵房地他證字C1795793，該物業的房地產業權證編號粵房地證字C4894112於2007年1月5日抵押予中國建設銀行順德北滘分行，以取得於2009年1月4日到期的貸款。未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。
- (c) 就物業的租賃部分而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買是項物業的優先權。
- (d) 該物業的擁有人五邑鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
5. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 一至五期及七期 的會所、體育中心 、學校、幼兒園及 1號及2號員工宿舍 大樓	<p>該物業包括一間3層高會所、一個2層高體育中心、一間由2幢樓宇組成的學校(設有食堂、活動中心及一幢教學樓)、一幢3層高幼兒園大樓、兩幢6層高員工宿舍大樓。該物業的總建築面積約為50,023平方米。</p> <p>該物業為華南碧桂園一至五期及七期的配套設施。華南碧桂園一至五期及七期(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業22、物業35及物業63為組成部份)佔用一塊面積約為1,133,278平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展的總建築面積約1,017,400平方米。</p> <p>該物業已於2003年竣工。</p> <p>該物業的期限於2069年1月17日屆滿。</p>	<p>該物業會所及體育中心總建築面積約796.10平方米的多個單位已按總月租人民幣75,257.6元租出，屆滿日期由2007年12月31日至2016年5月30日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作會所、體育中心、幼兒園、學校及員工宿舍。</p>	<p>361,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 361,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下房地產業權權證，該等物業由集團持有。

房地產業權權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	屆滿日期
粵房地證字 C2963817	2000年12月6日	19,373.50	2069年1月17日
粵房地證字 C2963818	2000年12月6日	3,448.90	2069年1月17日
粵房地證字 C2652129	2004年10月11日	2,183.00	2069年1月17日
粵房地證字 C2652130	2004年10月11日	4,644.90	2069年1月17日
粵房地證字 C3014822	2004年10月27日	6,524.50	2069年1月17日
粵房地證字 C3014823	2004年10月27日	11,454.40	2069年1月17日
粵房地證字 C3014824	2004年10月27日	3,699.20	2069年1月17日
	合計	<u>51,328.40</u>	

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證

編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
番府國用(2002) 字G11-000678	200525515	2005年12月21日	廣州市番禺農村 信用合作社聯合社

對應的房地產業權權證

編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證字 C3014824	粵房地他證字 C1477165	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德北滘分行
粵房地證字 C3014822	粵房地他證字 C1477166	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德北滘分行
粵房地證字 C2963817	粵房地他證字 C1492366	2006年8月30日	中國農業銀行 佛山順德北滘分行
粵房地證字 C2963818	粵房地他證字 C1492365 200616192	2006年8月30日	中國農業銀行 佛山順德北滘分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有專利權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業(不包括該等已抵押的部份)。

- (d) 就該物業的租賃部份而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (e) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
6. 中華人民共和國 廣東省增城市 荔星里荔城街 荔城碧桂園 岸芷汀蘭第1街的 員工宿舍、會所、 幼兒園及員工宿舍 大樓	<p>該物業包括一幢7層高樓宇的員工宿舍、一間2層高會所大樓、一間3層高幼兒園大樓及其露天空間，以及幼兒園的一幢6層高員工宿舍大樓。該物業的總建築面積約為13,048平方米。</p> <p>該物業為荔城碧桂園的配套設施。荔城碧桂園(「該發展項目」)(由本物業估值報告的該物業、第24項物業、第37項物業及第65項物業組成)佔用一塊面積約733,666平方米的地塊(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約559,148平方米。</p> <p>該物業已於2005年竣工。</p> <p>該物業乃根據多個土地使用期持有，最遲於2071年8月9日屆滿。</p>	<p>會所建築面積約6,639.6平方米的多間商舖已按總月租人民幣15,768.5元租出，屆滿日期由2008年10月31日至2011年12月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作會所、幼兒園及員工宿舍。</p>	<p>37,200,000 (集團佔100%權益： 人民幣37,200,000元)</p>

附註：

- 根據以下由增城市人民政府頒發的房地產業權權證，該等物業由集團持有。

房地產業權權證編號	簽發日期	建築面積	屆滿日期
粵房地證字C3794948	2006年1月29日	5,931.86	2071年7月10日
粵房地證字C3805150	2006年6月2日	3,343.93	2071年8月9日
粵房地證字C4637327	2006年10月3日	2,380.36	2071年7月10日
粵房地證字C4638285	2006年12月4日	1,550.07	2071年8月9日
	合計	13,206.22	

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有專利權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (c) 就該物業的租賃部份而言，
 - i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交以登記租賃協議，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
 - (d) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
7. 中華人民共和國 廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園 4間會所、 銷售中心、 康體健身中心、 員工宿舍大樓及 鳳凰城中英文學校	<p>該物業包括位於鳳鳴苑、鳳泉苑、鳳湖苑和鳳凰島的4間會所、一個單層銷售中心、一間一層高體育中心、一幢6層高員工宿舍及一間學校。該學校包括一幢6層高學生宿舍大樓、一幢5層高員工宿舍大樓、三幢6層高員工宿舍大樓、一間3層高幼兒園、一幢用作食堂及有頂篷操場的2層高大樓，及一幢5層高小學大樓。該物業的總建築面積約為55,220平方米。</p> <p>該物業為鳳凰城碧桂園的配套設施。鳳凰城碧桂園(「該發展項目」)(由本物業估值報告的該物業、第25項物業、第38項物業及第66項物業組成)。該發展項目佔用一塊面積約6,155,199平方米的地塊(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約3,973,750平方米。</p> <p>該物業已於2004年竣工。</p> <p>該物業乃根據多個土地使用期持有，最遲於2072年6月26日屆滿。</p>	<p>該物業會所總建築面積約2,225.09平方米的多間商舖及會所已按總月租人民幣30,904.4元租出，屆滿日期由2007年6月30日至2009年11月30日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作會所、物業銷售中心、幼兒園、學校及員工宿舍。</p>	<p>158,400,000 (集團佔100% 權益：人民幣 158,400,000元)</p>

附註：

1. 根據以下由增城市人民政府頒發的房地產業權權證，該等物業由集團持有。

房地產業權權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	屆滿日期 (平方米)
粵房地證字C3325414	2005年7月27日	738.67	2070年11月29日
粵房地證字C3787394	2005年9月7日	3,897.87	2071年12月18日
粵房地證字C3787396	2005年9月7日	738.67	2070年11月29日
粵房地證字C3794976	2006年4月30日	989.2	2070年11月29日
粵房地證字C3805030	2006年6月2日	23,820.27	2072年6月26日
粵房地證字C3805148	2006年6月2日	2,542.24	2072年6月26日
粵房地證字C4639743	2006年7月19日	6,022.35	2072年6月26日
粵房地證字C4638597	2006年12月22日	3,061.56	2071年12月18日
粵房地證字C3329785	2005年5月31日	12,667.82	2070年11月29日
	合計	54,478.65	

2. 我們並無獲提供位於鳳鳴苑的會所的任何房地產業權權證，而集團告知吾等，正進行有關申請。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
Zeng Guo Yong (2001) Zi D0200078	Zeng Ta Xiang (2006) 183	2006年7月20日	Beijiao Credit Company
Zeng Guo Yong (2001) Zi B1400212	Zeng Ta Xiang (2006) 105	2006年4月25日	中國工商銀行 陽江分行
Zeng Guo Yong (2001) Zi B1400210	Zeng Ta Xiang (2006) 066	2006年4月10日	中國銀行 廣州開發區分行
Zeng Guo Yong (2005) Zi B0401362	Zeng Ta Xiang (2006) 001	2006年1月4日	中國農業銀行 佛山順德北滘 分行
Zeng Guo Yong (2005) Zi B0401362	Zeng Ta Xiang (2006) No. 358	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
Zeng Guo Yong (2005) Zi B0100358	Zeng Ta Xiang (2006) No. 004	2007年1月5日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

- (c) 未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。
- (d) 集團已取得該物業(除鳳鳴苑的會所外)的房屋所有權，並有專利權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業部分。
- (e) 集團已向中國政府取得全部有關建造鳳鳴苑的會所的必需批准。
- (f) 就該物業的租賃部份而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (g) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
8. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 順德碧桂園西苑 綜合大樓、 花園會所、 豪華會所、 國際俱樂部、 廣東碧桂園學校的 20幢員工宿舍 大樓、碧桂園 醫院、保齡球場及 一幢員工宿舍大樓	<p>該物業包括四間會所、一間學校、學校的20幢員工宿舍大樓、醫院、保齡球場及一幢員工宿舍大樓，總建築面積約為112,853平方米。</p> <p>該物業為順德碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業26、物業39及物業67為組成部份)的附屬部分。該發展項目佔用一塊面積約為2,993,516平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約2,257,458平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於1994年至2000年間竣工。</p> <p>該物業乃根據多個土地使用期持有，最遲於2068年4月30日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約17,558.74平方米的多個部分已按總月租人民幣475,606.6元租出，屆滿日期由2007年3月31日至2014年11月30日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作會所、醫院及員工宿舍。</p>	<p>563,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 563,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下房地產業權權證，該等物業由集團持有。

房地產業權權證 編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
粵房地證字0341506...	1995年11月14日	9,299.90	4,093.20	商業／娛樂	2062年7月31日
粵房地證字2631362...	2000年6月30日	8,623.70	1,659.40	住宅／商業	2062年7月31日
粵房地證字2631363...	2000年6月30日	8,559.00	26,164.90	其他	2063年3月31日
粵房地證字2631367...	2000年6月30日	12,729.20	46,880.20	其他	2068年4月30日
粵房地證字C0400536	2001年10月10日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400537	2001年10月10日	4,493.40	660.90	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400540	2001年10月10日	1,258.10	201.70	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400541	2001年10月10日	1,471.00	223.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400542	2001年10月10日	1,329.60	213.20	住宅	2067年9月3日

房地產權權證 編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
粵房地證字C0400543	2001年10月10日	1,328.70	213.10	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400544	2001年10月10日	1,464.40	234.80	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400545	2001年10月10日	1,328.70	213.10	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400798	2001年10月10日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400799	2001年10月10日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400800	2001年10月10日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400547	2001年10月16日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400548	2001年10月16日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400559	2001年10月16日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400560	2001年10月16日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400561	2001年10月16日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400562	2001年10月16日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400563	2001年10月16日	1,502.80	217.50	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400564	2001年10月16日	1,118.30	167.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0225993	2001年12月21日	326.20	51.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0400539	2001年12月21日	818.80	129.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0594564	2001年12月21日	409.40	64.80	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0594565	2001年12月21日	326.20	51.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0594566	2001年12月21日	242.80	38.40	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C0594567	2001年12月21日	326.20	51.60	住宅	2067年9月3日
粵房地證字C4556737	2006年9月4日	38,640.30	38,640.30	商業／娛樂	2041年7月18日
	合計	70,245			

- 我們未獲提供任何部分碧桂園醫院及保齡球場的房地產權權證（「不完全物業」），建築面積分別約為2,550.8平方米及1,600平方米。
- 據集團告知，不完全物業面積約為4,150.8平方米。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
順國用(2003) 0301063	Shun Fu Guo Ta Xiang (2005) 0301063	2005年12月8日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
順府國用(2003) 0301061	Shun Fu Guo Ta Xiang (2005) 0301061	2007年1月4日	中國民生銀行 股份有限公司 番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 除不完全物業外，集團已取得該物業的房屋所有權，並有獨家權利佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業，除下文(d)及(e)所述者外。
- (d) 該物業的以下部分須予抵押：

對應之房地產業權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證字C0400537	粵房地他證字 C1634127	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400798	粵房地他證字 C1634128	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400800	粵房地他證字 C1634129	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400799	粵房地他證字 C1634130	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400547	粵房地他證字 C1634131	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400548	粵房地他證字 C1634132	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400559	粵房地他證字 C1634133	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400561	粵房地他證字 C1634134	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400564	粵房地他證字 C1634135	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400562	粵房地他證字 C1634136	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C0400563	粵房地他證字 C1634137	2006年9月3日	順德市北滘 農村信用合作社
粵房地證字C4556737	粵房地他證字 C1710800	2006年11月2日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證字C2234707	粵房地他證字 C1427236	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證字C2631362	粵房地他證字 C1427237	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

對應之房地產業權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證C2631366號	粵房地他證字 C1427238	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

集團不得未經對應的債權人事先書面同意前將該物業的部份以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (e) 就不完全物業而言，其包括部分碧桂園醫院及保齡球場，
- i. 將碧桂園醫院地塊租賃予集團的程序有缺憾。相關的中國土地行政機關可能催促授權人解除租並可以要求集團申請補充程序以修正該部分的業權。
 - ii. 由於集團無法就碧桂園醫院的建築面積約2,550.8平方米有業權缺憾的土地申請竣工證書及房地產業權證，相關中國土地行政機關可能催促集團解除集團租碧桂園醫院的租約、申請相關文件以取得業權證書及對集團罰款。
 - iii. 由於開發及建設保齡球場的所須若干許可證尚未取得，集團可能不能繼續申領工程驗收備案表，故導致取得房地產業權證有困難。
 - iv. 集團可能被有關中國政府部門命令補救缺憾、支付罰款及可能亦須賠償保齡球場使用者所受的損失。
- (f) 就該物業已出租部分而言，
- i. 集團已取得該物業的擁有人權利，有權租賃物業並按照租約收取租金；
 - ii. 集團及多位租戶訂立的租約為合法、有效及對雙方均具約束力；
 - iii. 集團並無向相關中國政府行政部門提交租約註冊，惟並不會影響租約的效力。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (g) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
9. 中華人民共和國 廣州市佛山市 順德區均安村 均安碧桂園 美怡居 綜合大樓A區及 高爾夫花園 (Gao Er Fu Garden) 1號樓房	<p>該物業包括一幢的7層高綜合大樓及一幢4層高聯體住宅，總建築面積約9,829平方米。</p> <p>該物業為均安碧桂園的配套設施。均安碧桂園(「該發展項目」)(由本物業估值報告的該物業、第27項物業、第40項物業及第68項物業組成)佔用一塊面積約244,468平方米(「該地塊」)，已發展及將發展總建築面積約274,708平方米。</p> <p>該物業已於2000年竣工。</p> <p>該物業現持作土地使用期限將於2071年8月21日屆滿。</p>	該物業現時由集團佔用作員工宿舍。	122,600,000 (集團佔90%權益： 人民幣 110,340,000元)

附註：

1. 根據下列的房地產業權權證，該物業由集團所持有。

房地產業權權證 編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
粵房地證字 C1480268	2003年3月24日	5,190.70	986.10	住宅	2071年8月21日
粵房地證字 C1139335	2002年10月21日	4,637.80	6,533.60	住宅	2071年8月21日
	合計	9,828.50			

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有獨家權利佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (c) 該物業的擁有人均安碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的90%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
10. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區陳村鎮 半島碧桂園(鄰近 金沙橋)會所	<p data-bbox="493 421 868 485">該物業包括一幢3層高的會所大樓，總建築面積約為2,316平方米。</p> <p data-bbox="493 527 868 772">該物業為半島碧桂園的附屬部分。半島碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業28及物業41為組成部份)佔用的一個面積約529,948平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約294,490平方米的總建築面積。</p> <p data-bbox="493 815 759 842">該物業已於2004年竣工。</p> <p data-bbox="493 885 868 951">該物業現持作土地使用期限將於2071年1月18日屆滿。</p>	該物業現時由集團佔用為會所。	22,300,000 (集團佔100% 權益： 人民幣22,300,000元)

附註：

1. 根據於2005年4月26日簽發的粵房地證字編號C3585555房地產業權權證，擁有土地使用期限的佔地面積約1,661.9平方米及建築面積2,316.4平方米的會所是以集團名義持作會所用途，將於2071年1月18日屆滿。
2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有獨家權利佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
 - (c) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
11. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區三洲鎮 百靈路高明 碧桂園會所	<p>該物業包括一幢3層高會所大樓，總建築面積約為4,331平方米。</p> <p>該物業為高明碧桂園的附屬部分。高明碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業29、物業42、物業69及物業102為組成部份)佔用的一個面積約1,774,595平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約992,358平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年竣工。</p>	<p>該物業總建築面積574.4平方米的多間商舖已按總月租人民幣1,035元租出，屆滿日期由2007年11月30日至2016年5月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作會所。</p>	<p>20,100,000 (集團應佔100%權益： 人民幣20,100,000元)</p>

附註：

1. 根據由 Foshan Housing Administrative Bureau 於2006年12月11日出具的一份房地產業權權證(粵房地證字C4821666)，建築面積為4,330.74平方米的物業由集團持有。
2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
明國用(2005) 5086	明他項(2006) 178	2006年10月8日	中國銀行有限公司 佛山分行
明國用(2005) 5084	明他項(2006) 180	2006年10月8日	中國銀行有限公司 佛山分行
明國用(2005) 5087	明他項(2006) 179	2006年10月8日	中國銀行有限公司 佛山分行
明國用(2005) 2083	明他項(2006) 78	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) 2084	明他項(2006) 79	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) 5082	明他項(2006) 252	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5083	明他項(2006) 253	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5085	明他項(2006) 254	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5088	明他項(2006) 255	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5090	明他項(2006) 256	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 集團已取得該物業的房屋所有權及有佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業的獨家權利。

- (d) 就該物業已出租部分而言，
- i. 集團已取得該物業的擁有人權利，有權租賃物業並按照租約收取租金；
 - ii. 集團及多位租戶訂立的租約為合法、有效及對雙方均具約束力；
 - iii. 集團並無向相關中國政府行政部門提交租約註冊，惟並不會影響租約的效力。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (e) 該物業的擁有人高明碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
12. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道 623號鶴山碧桂園 第1期綜合大樓部分	<p>該物業包括一幢5層高大樓的部分，以作商舖及員工宿舍用途，總建築面積約為9,560.06平方米。</p> <p>該物業為鶴山碧桂園的附屬部分。鶴山碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業30、物業43及物業70為組成部份)佔用的一個面積約3,410,834平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約2,156,538平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年竣工。</p> <p>該物業現持有作土地使用期限將於2073年6月19日屆滿。</p>	<p>該物業建築面積約2,590.45平方米的多個商舖單位已按總月租人民幣8,162.3元租出，屆滿日期由2007年3月31日至2011年7月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置，或由集團佔用作員工宿舍。</p>	<p>42,300,000 (集團應佔100% 權益： 人民幣42,300,000元)</p>

附註：

1. 根據鶴山市人民政府，於2007年1月11日簽發的編號C5065427的房地產業權權證，綜合大樓1號(該物業所在位置)佔地面積9,068.49平方米及建築面積約17,532.17平方米由集團持有，將於2073年6月19日屆滿。
2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已取得物業的房地產權利，並有權獲取該物業的銷售收益及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2003) 000888,	鶴他項(2005) 000125	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000889,	鶴他項(2005) 000126	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000892,	鶴他項(2005) 000127	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000894,	鶴他項(2006) 000114	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2003) 001185,	鶴他項(2006) 000115	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2003) 001182,	鶴他項(2006) 000116	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000801,	鶴他項(2006) 000117	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000853,	鶴他項(2006) 000118	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000386,	鶴他項(2006) 000081	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000890,	鶴他項(2006) 000082	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 001187,	鶴他項(2006) 000080	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000886,	鶴他項(2005) 000205	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
鶴國用(2003) 000885,	鶴他項(2006) 000222	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000891,	鶴他項(2006) 000223	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2004) 001181,	鶴他項(2006) 000220	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000887,	鶴他項(2006) 000221	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 001174,	鶴他項(2006) 000219	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 就該物業已出租部分而言，

- i. 集團已取得該物業的擁有人權利，有權租賃物業並按照租約收取租金；
- ii. 集團及多位租戶訂立的租約為合法、有效及對雙方均具約束力；

- iii. 集團並無向相關中國政府行政部門提交租約註冊，惟並不會影響租約的效力。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (d) 該物業的擁有人鶴山碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
13. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Gong Ye Road 18號 一間工場	該物業為用作綜合用途的一幢3層高樓宇，總建築面積約為16,619.8平方米。 該物業已於1994年竣工。 該物業乃根據土地使用期持有，屆滿日期為2053年6月10日。	該物業現時由集團佔用，作為一間工場。	94,300,000 (集團佔100% 權益： 人民幣 94,300,000元)

附註：

- 根據佛山市人民政府於2005年12月28日發出的粵房地證字第C3973964號房地產業權權證，該物業的佔地面積約為26,865.2平方米及其建築面積為16,619.8平方米，由集團根據土地使用期持有用作綜合用途，屆滿日期為2053年6月10日。
- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已取得該物業的獨家房屋所有權，並有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - 根據產權負擔編號粵房地他證字C1427560，房地產業權權證粵房地證字Wa C3973964的該物業已於2006年1月11日抵押予中國農業銀行佛山順德北滘分行。集團不得未經中國農業銀行佛山順德北滘分行事先書面同意前將該物業的部份以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。
 - 該物業的擁有人騰越建築工程公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
14. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Yue Jin Road, Da Miao Street, Miao Qian Path 2號 一幢員工宿舍大樓	該物業為一幢4層高住宅樓宇，總建築面積約為282.2平方米。 該物業已於1996年竣工。 該物業乃根據土地使用期持有，屆滿日期為2070年10月29日。	該物業現時由集團佔用作員工宿舍。	600,000 (集團佔100% 權益： 人民幣600,000元)

附註：

1. 根據日期為2001年5月17日粵房地證字編號C0229072房地產業權權證，該物業的佔地面積為149.6平方米及其建築面積約為282.2平方米，由集團根據土地使用期持有用作住宅用途，屆滿日期為2070年10月29日。
2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有專利權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (b) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
15. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 Xingshun Road 3號 的一幢工業大樓的 員工宿舍	該物業為一幢用作員工宿舍的4層高 大樓，總建築面積約為705.7平方 米。 該物業已於1996年竣工。 該物業乃根據土地使用期持有，屆 滿日期為2076年7月24日。	該物業現時由集團佔 用作員工宿舍。	2,200,000 (集團佔100% 權益： 人民幣2,200,000元)

附註：

1. 根據佛山市人民政府於2006年11月10日發出的粵房地證字編號C4769087房地產業權權證，該物業的佔地面積為2,800.1平方米及其建築面積約為705.7平方米，由集團根據土地使用期持有用作員工宿舍，屆滿日期為2076年7月24日。
2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有專利權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (b) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
16. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 里仁洞村 Xingye Road 的員工宿舍 大樓	該物業為一幢6層高的住宅大樓，總 建築面積約為10,000平方米。 該物業已約於2001年竣工。 該物業部分地塊由番禺市南村鎮里 仁洞經濟發展公司租賃予廣州碧桂 園物業發展有限公司，由1999年11 月10日至2029年11月10日，為期30 年，可選擇再續期40年。	該物業由集團佔用作 員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據番禺市南村鎮里仁洞經濟發展公司(甲方)與廣州碧桂園物業發展有限公司(乙方)於1999年11月15日訂立的租賃協議，甲方同意出租佔地面積約6,666.67平方米的地塊予乙方，由1999年11月10日至2029年11月10日，為期30年，整筆租金為人民幣850,000元，可選擇再續期40年。
2. 我們未獲提供有關該物業業權的任何房地產業權權證。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - (b) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租賃協議的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - (c) 由於甲方無法提供該物業的土地使用權文件，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (d) 根據甲方發出的證明，甲方擁有建築土地的所有權權利，並有權租賃該物業的土地部分。
 - (e) 倘有關部門終止土地租賃協議，則該物業可能會遭拆除。
 - (f) 集團在取得該物業的房地產業權權證方面存在重大法律障礙。

- (g) 甲方未能提供任何有效文件，以顯示租賃協議的效力，而該物業的租賃協議可能會因向第三方租賃集體擁有建築土地的所須程序未符合，而遭有關土地管理部門終止。
- (h) 該物業本身建於集體建築用地上。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
17. 中華人民共和國 廣東省江門市 蓬江區 五邑碧桂園3號 員工宿舍大樓	<p>該物業包括一幢5層高員工宿舍大樓，總建築面積約5,071.06平方米。</p> <p>該物業乃五邑碧桂園的配套部分。五邑碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業31、物業44及物業71為組成部份)佔用一塊面積約為1,350,251平方米的地塊(「該地塊」)，已發展的總建築面積約為688,220平方米。</p> <p>該物業已於2006年竣工。</p> <p>該物業的土地使用期限，於2073年5月19日屆滿。</p>	該物業由集團佔用作員工宿舍。	9,900,000 (集團佔100%權益：人民幣9,900,000元)

附註：

1. 根據以下由五邑市人民政府簽發的房地產業權權證，該物業由集團持有。

房地產業權權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	屆滿日期
粵房地證字編號第C5071049號	2006年12月14日	5,071.06	2073年5月19日
	合計	5,071.06	

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部分)。

- (b) 該發展項目的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
江國用(2004) 第113812號	江他證(2006) No. 100093	2006年8月18日	中國工商銀行股份 有限公司江門分行
江國用(2004) 第107462號	江他證(2006) No. 100043	2004年8月30日	中國工商銀行 江門分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 集團已取得物業的房屋所有權證，並有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業。
- (d) 該物業的擁有人五邑碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
18. 中華人民共和國 廣東省陽江市 陽東碧桂園商業街 第A-D座部分	<p>該物業包括4幢分別2至6層高的商業大樓部分，總建築面積約13,819平方米。該物業乃陽東碧桂園「該發展項目」(載於此物業估值的該物業、物業34及物業50為組成部份)的配套部分，佔用一塊面積約為574,381平方米的地塊(「該地塊」)，已發展的總建築面積約為389,743平方米。</p> <p>該物業已於2006年竣工。</p> <p>該物業的土地使用期限不等，於2044年12月28日屆滿。</p>	該物業由集團佔用作員工宿舍。	41,500,000 (集團佔100%權益：人民幣41,500,000元)

附註：

1. 根據以下房地產業權權證，該物業所在的A-D座由集團持有。

房地產業權權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	屆滿日期
粵房地證字編號第C3939297號	2006年12月27日	6,390.4	2044年12月28日
粵房地證字編號第C3939299號	2006年12月27日	5,660.25	2044年12月28日
粵房地證字編號第C3939323號	2006年12月27日	5,267.25	2044年12月28日
粵房地證字編號第C3939298號	2006年12月27日	7,341.07	2044年12月28日
粵房地證字編號第C3939300號	2006年12月27日	8,590.73	2044年12月28日
	合計	<u>33,249.7</u>	

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 集團已取得物業的房屋所有權，並有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業。
- (c) 該物業的擁有人陽東碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
19. 中華人民共和國 廣東省南沙 經濟技術開發區 南沙碧桂園會所	<p data-bbox="491 400 874 455">該物業包括一間會所，總建築面積約1,140平方米。</p> <p data-bbox="491 491 874 710">該物業乃南沙碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業32、物業45及物業72為組成部份)的配套部分，佔用一塊面積約為416,657平方米的地塊(「該地塊」)，已發展的總建築面積約為505,721平方米。</p> <p data-bbox="491 746 759 774">該物業已於2006年竣工。</p> <p data-bbox="491 810 874 870">該物業的土地使用期限不等，於2071年10月28日屆滿。</p>	該物業現時由集團佔用作會所。	無商業價值

附註：

1. 根據此物業估值第32項物業附註1所列的國有土地使用出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約443,351.2平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣188,027,180元。
2. 根據此物業估值第32項物業附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約416,657.3平方米的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據由廣州南沙開發區建設部簽發的建設工程竣工驗收報告，該發展項目已竣工項目(該物業所在位置)約60,300平方米的面積已竣工。
4. 據集團告知，集團已於估值日後取得該物業的四份房地產業權權證。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已取得物業的房屋所有權，並有權於估值日後佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (c) 該物業的擁有人南沙碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

第二類 — 集團於中國持作銷售的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
20. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區 碧桂園東苑已竣工 項目的多個 洋房單位及商鋪	<p>該物業包括101個住宅洋房單位，可銷售建築面積約8,411平方米及56間商鋪，可銷售建築面積約3,609平方米。</p> <p>碧桂園東苑的已竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為191,044平方米的地塊，已發展的總建築面積約為240,550平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積約為238,860平方米及1,690平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業61為組成部份)佔用總佔用面積約220,943平方米的多幅土地(「該地塊」)，計劃將發展成約269,222平方米的總建築面積。</p> <p>除該地塊外，順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社出租一幅土地予集團，佔地面積約42,241平方米(63.36畝)(「出租土地」)，為期70年。出租土地為該發展項目配套的農地(參考附註4)。</p> <p>該物業已於2002年6月竣工。</p> <p>該地塊根據一份國有土地使用權證持有作商業／住宅用途，將於2069年10月12日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約1,278.6平方米的多個單位已按總月租人民幣22,015.5元租出，屆滿日期由2007年1月5日至2014年11月30日不等。</p> <p>該物業多個部份的租賃土地總建築面積約21,276平方米的農場多個單位已按總月租人民幣21,550元租出，屆滿日期由2007年7月31日至2013年10月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	59,800,000 (集團佔100%權益： 人民幣59,800,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）總佔地面積約220,943平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣77,247,153元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用.....	220,943

2. 根據以下國有土地使用權證，整個發展項目的地塊佔地面積約220,943平方米的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
Pan Guo Yong (2001) Zi G03-000056.....	220,943	2001年1月17日	2069年10月12日

3. 由可銷售建築面積約443平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣1,578,476元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 根據集團與順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社於2000年7月29日訂立的土地承包合同書，佔地面積約42,241平方米(63.36畝)的出租土地已出租予集團，為期70年，由2000年7月29日至2006年12月12日，租金總額為人民幣3,901,648元。

5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 可銷售建築面積約443平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (c) 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (d) 由於順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社並無該租賃土地的土地使用權，租賃協議的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租賃協議不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (e) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
- (f) 就該物業已出租部分而言，
 - i. 集團已取得該物業的擁有人權利，有權租賃物業並按照租約收取租金；

- ii. 集團及多位租戶訂立的租約為合法、有效及對雙方均具約束力；
 - iii. 集團並無向相關中國政府行政部門提交租約註冊，惟並不會影響租約的效力。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
- (g) 就該物業的出租土地的租賃部分，順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社無法提供出租土地的任何業權文件，因此彼等並無出租土地的土地使用權。有關租賃部分的租約的合法性及可執行性並不確定，因此無法提交予相關中國機關註冊。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權出讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
21. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區 沙灣碧桂園 已竣工項目的一 個單體住宅	<p>該物業包括一個住宅單位，可銷售建築面積約185平方米。</p> <p>沙灣碧桂園的已竣工項目(「該發展項目」)佔用一個面積約123,350平方米的地塊，並已發展成約54,247平方米的總建築面積。上述項目的總可銷售建築面積約為53,997平方米，而不可銷售建築面積約為250平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業62為組成部份)佔用一個面積約307,266平方米的地塊(「該地塊」)，以及已發展及將發展成約270,799平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2002年12月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有作商業／住宅用途，將於2071年9月24日屆滿。</p>	該物業現時空置。	970,000 (集團佔100%權益： 人民幣970,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約307,266平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣94,179,324元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用.....	307,266

2. 根據以下國有土地使用權證，佔地面積約307,266平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
番府國用(2000)字 11-001636, 11-000178.....	173,933	2000年5月31日	2069年2月1日
番府國用(2002)字G11-000678	133,333	2001年1月10日	2071年9月24日
合計	307,266		

3. 概無訂約出售的單位。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
番府國用(2002) 字G11-000678	200525515	2005年 12月21日	廣州市番禺 農村信用 合作社聯合社

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 集團擁有該物業的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

(d) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
22. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 一 一至五期、 七期已竣工項目 的多個洋房單位、 單體住宅、 聯體住宅及商鋪	<p>該物業包括151個住宅單位，可銷售建築面積約44,730平方米，及20間商鋪，可銷售建築面積約1,371平方米。</p> <p>華南碧桂園一至五期、七期的已竣工部分(「該發展項目」)佔用一塊面積約為880,701平方米的地塊，已發展的總建築面積約為683,200平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為629,618平方米及3,560平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載物業5，建築面積約為50,023平方米。</p> <p>華南碧桂園一至五期、七期(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業35、物業63及物業5為組成部份)佔用的一個面積約1,133,278平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約1,017,400平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年12月30日竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，將於2071年11月1日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約20,572.99平方米的多個單位已按總月租人民幣178,494.65元租出，屆滿日期由2007年2月28日至2011年4月20日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>490,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 490,300,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約1,133,278平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣410,387,772.81元。

土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
398-567, 569, 576, 577, 581, 582, 601, 621, 641, 791, 802, 830	672,755
不適用	164,608
不適用	66,395
不適用	163,243
不適用	66,277
合計	1,133,278

2. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目（該物業所在位置）佔地面積約1,133,278平方米的土地使用權已出讓予集團，為期70年。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
番府國用 (2001)字G05-000038	672,755	2001年4月3日	2069年1月17日
番府國用 (2001)字G05-000178	164,608	2001年12月31日	2071年11月1日
番府國用 (2001)字G05-000141	66,277	2001年8月13日	商業／住宅： 2041年5月15日 住宅： 2071年5月15日
番府國用 (2001)字G05-000136	163,243	2001年8月13日	商業／住宅： 2039年1月8日 住宅： 2069年1月8日
番府國用 (2001)字G05-000135	66,395	2001年8月13日	商業／住宅： 2041年5月15日 住宅： 2071年5月15日
合計	1,133,278		

3. 由可銷售建築面積約30,789平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣316,059,919元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據廣州土地資源及房屋管理局於2006年12月30日發出的房地產業權權證第C5126557號，集團持有一間佔地面積及建築面積均約為60.5平方米，用作非住宅用途的商舖。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 可銷售建築面積約30,789平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (c) 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
 - (d) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
 - (e) 就物業的租賃部分而言，
 - i. 集團無法提供商品房所有權證。由於集團已取得該物業的開發權，及集團有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；

- iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權出讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
23. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段 華南碧桂園 — 六期已竣工項目 的多個單體住宅、 聯體住宅、洋房單 位及車位	<p>該物業包括184個住宅單位，可銷售建築面積約27,903平方米及452個地下車位。</p> <p>華南碧桂園 — 六期已竣工項目(「該發展項目」)佔用一個面積約225,276平方米的地塊，並已發展成約301,184平方米的總建築面積。上述項目的總可銷售建築面積約為301,184平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業36及物業64為組成部份)佔用一個面積約300,033平方米的地塊(「該地塊」)，預期將發展成約428,600平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2007年1月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，為期70年。</p>	該物業現時空置。	197,300,00 (集團佔50%權益： 人民幣98,650,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約300,033平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣182,000,000元。

土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
番地轉字第0001087號.....	64,800
番地轉字第0001086號.....	65,038
番地轉字第0001090號.....	63,848
番地轉字第0001089號.....	45,514
番地轉字第0001088號.....	60,833
合共	<u>300,033</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，佔地面積約300,033平方米的整個發展項目的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
G05-000390	64,800	2003年11月10日	2073年8月21日
G05-000389	65,038	2003年11月10日	2073年8月21日
G05-000392	63,848	2003年11月10日	2073年8月21日
G05-000391	45,514	2003年11月10日	2073年8月21日
G05-000393	60,833	2003年11月10日	2073年8月21日
合計	300,033		

3. 由可銷售建築面積約27,389平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣142,669,464元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 可銷售建築面積約11,266平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (c) 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (d) 該物業的擁有人華南碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的50%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
24. 中華人民共和國 廣東省廣州市 增城市荔星大道 荔城街荔城碧桂園 已竣工項目的多個 洋房單位、單體 住宅、聯體住宅、 商舖及車位	<p>該物業包括321個住宅單位，可銷售建築面積約47,472平方米；139間商舖，可銷售建築面積約7,924平方米及1,199個車位，可銷售建築面積約為17,113平方米。</p> <p>荔城碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為535,495平方米的地塊，已發展的總建築面積約為414,134平方米。上述項目的可供銷售總建築面積及不可供銷售建築面積分別約為399,214平方米及1,872平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載的物業6，建築面積約為13,048平方米。</p>	該物業現時空置。	315,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 315,300,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業37、物業65及物業6為組成部份)佔用總佔地面積約733,666平方米的多塊地塊(「該地塊」)，並計劃發展成約559,148平方米的總建築面積。</p>		
	<p>該物業已於2006年9月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總佔地面積約733,818.5平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣191,863,114元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
增國合字(2001) No. 143	246,667
增國合字(2001) No. 147	195,929.5
增國合字(2004) No. 38	151,124
增國合字(2004) No. 209	34,043
增國合字(2004) No. 455	106,055
合計：	<u>733,818.5</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目地塊約733,666平方米的佔地面積的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
增國用 (2001) Zi No. B0101701	246,515	2001年7月11日	2071年7月10日
增國用 (2003) Zi No. B0102256	195,929.5	2003年1月24日	2071年8月9日
增國用 (2004) Zi No. B0100057	151,124	2004年8月26日	2074年8月8日
增國用 (2004) Zi No. B0100079	34,043	2004年8月20日	2074年8月30日
增國用 (2006) Zi No. B0100358	106,054.95	2006年1月12日	2074年12月30日
合計：	<u>733,666.45</u>		

3. 由可銷售建築面積分別約30,666平方米、1,412平方米及55平方米的多個住宅單位、商舖單位及車位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣122,477,423元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2005)字B0100358	增他證 (2006) 004	2007年1月5日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 可銷售建築面積分別約30,666平方米、1,412平方米及55平方米的多個住宅單位、商鋪單位及車位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。

(d) 集團擁有該物業的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

(e) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
25. 中華人民共和國 廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園 已竣工項目多個 洋房單位、單體 住宅、聯體住宅、 商舖及車位	<p>該物業包括536個住宅單位，可銷售建築面積約161,900平方米；149間商舖，可銷售建築面積約19,309平方米及114個車位。</p> <p>鳳凰城碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為3,662,299平方米的地塊，已發展的總建築面積約為1,703,605平方米。上述項目的可供銷售總建築面積及不可供銷售建築面積分別約為1,638,497平方米及9,888平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載物業7，建築面積約為55,220平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業38、物業66及物業7為組成部份)佔用總佔地面積約6,155,199平方米的多塊地塊(「該地塊」)，並計劃發展成約3,973,750平方米的總建築面積。</p> <p>除該地塊外，增城市新塘鎮南安村出租一幅土地，佔地面積約168,668平方米(253畝)(「出租土地」)，為期10年。出租土地重租予廣州市紅荔文化村有限公司，為期9年，於2005年1月1日開始，作為該發展項目配套的農莊(參考附註4)。</p> <p>該物業已於2006年9月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有期限不等，最長為70年。</p>	<p>該物業所載總建築面積約11,645.463平方米的多個單位已按總月租人民幣354,033.41元租出，屆滿日期由2007年6月30日至2013年3月12日不等。</p> <p>該物業總建築面積約1,419.44平方米的農場多個單位已按總月租人民幣36,500元租出，屆滿日期由2008年2月9日至2013年12月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>2,107,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 2,107,300,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業所在的發展項目及本物業估物業1的總佔地面積分別約6,155,199平方米及137,598.1平方米，其土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣970,339,757.3元，並已確實支付。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
增國合字(2000) No. 91	333,228
增國合字(2000) No. 103	333,250
增國合字(2000) No. 104	333,440
增國合字(2000) No. 105	75,263.3
增國合字(2001) No. 58	224,246
增國合字(2001) No. 39	359,954
增國合字(2001) No. 40	364,713
增國合字(2001) No. 56	82,327
增國合字(2001) No. 57	91,005
增國合字(2001) No. 55	331,343
增國合字(2001) No. 54	45,096
增國合字(2001) No. 144	86,063
增國合字(2000) No. 109	333,366
增國合字(2000) No. 126	333,359
增國合字(2001) No. 124	333,425
增國合字(2001) No. 125	333,187
增國合字(2001) No. 133	66,667
增國合字(2002) No. 41	333,291
增國合字(2002) No. 40	333,373
增國合字(2002) No. 42	152,804
增國合字(2002) No. 87	145,626
增國合字(2001) No. 155	220,236
增國合字(2002) No. 117	200,028
增國合字(2004) No. 80	600,000
增國合字(2004) No. 632	247,508
合計	6,292,800

2. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約6,155,199平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，期限為70年作住宅用途及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
增國用(2000)字No. B0200701	333,228	2000年11月30日	2070年11月29日
增國用(2000)字No. B1400154	333,440	2000年12月28日	2070年11月29日
增國用(2000)字No. B1400155	333,250	2000年12月28日	2070年11月29日
增國用(2000)字No. B1400153	75,263	2000年12月28日	2070年11月29日
增國用(2001)字No. B1400212	224,246	2001年9月10日	2071年8月27日
增國用(2001)字No. B1400197	359,954	2001年8月8日	2071年8月6日
增國用(2001)字No. B1400196	364,713	2001年8月8日	2071年8月6日
增國用(2001)字No. B1400211	82,327	2001年9月6日	2071年8月27日
增國用(2001)字No. B1400209	91,005	2001年9月6日	2071年8月27日
增國用(2001)字No. B1400210	331,343	2001年9月6日	2071年8月27日
增國用(2001)字No. B1400208	45,096	2001年9月6日	2071年8月27日
增國用(2001)字No. B0200782	86,063	2001年7月5日	2071年7月3日
增國用(2001)字No. B0200904	192,979	2001年2月15日	2070年11月29日

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
增國用(2001)字No. B0200905	333,359	2001年12月21日	2071年12月18日
增國用(2001)字No. B0200906	333,425	2001年12月21日	2071年12月18日
增國用(2001)字No. B0200907	333,186	2001年12月21日	2071年12月18日
增國用(2001)字No. B01400275	66,667	2001年12月23日	2071年12月23日
增國用(2002)字No. B0201077	333,291	2002年6月27日	2072年6月26日
增國用(2002)字No. B0201078	333,373	2002年6月27日	2072年6月26日
增國用(2002)字No. B0201164	136,045	2002年6月27日	2072年6月26日
增國用(2002)字No. D1400052	145,625	2002年5月15日	2072年5月14日
增國用(2001)字No. D0200078	220,236	2001年8月29日	2071年8月27日
增國用(2002)字No. D0200079	200,028	2002年5月13日	2072年5月13日
增國用(2004)字No. C0400004	600,000	2004年6月29日	2074年6月28日
增國用(2005)字No. B0401362	247,508	2005年12月28日	2074年4月1日
增國用(2006)字No. B0401458	19,548	2006年12月6日	2070年11月29日
合計	6,155,199		

3. 由可銷售建築面積分別約23,682平方米、1,012平方米及14平方米的多個住宅單位、商舖單位及車位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣228,074,385元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據集團與增城市新塘鎮南安村於2004年2月2日訂立的租賃協議，面積約168,667.51平方米(253畝)的出租土地出租予集團，為期10年，由2004年2月2日至2014年2月2日，並轉租予廣州市紅荔文化村有限公司，為期9年，於2005年1月1日開始，第1至5年年租每畝人民幣800元，第6至10年年租每畝人民幣880元。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2001)字D0200078	增他證(2006) 183	2006年7月20日	Beijiao Credit Company
增國用(2001)字B1400212	增他證(2006) 105	2006年4月25日	中國工商銀行 陽江分行
增國用(2001)字B1400210	增他證(2006) 349	2006年4月10日	Guangzhou City Panyu Village Credit Co-operation Company
增國用(2005)字B0401362	增他證(2006) 358	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積分別約23,682平方米、1,012平方米及14平方米的多個住宅單位、商舖及車位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團擁有該物業餘下部分（並未訂約出售）的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (e) 由於增城市新塘鎮南安村並無該租賃土地的土地使用權，租賃協議的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租賃協議不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (f) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
- (g) 就物業的租賃部分而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
- (h) 就該物業的農場的租賃部分，集團已取得該物業的土地使用權。集團有權為暫時性建築物申請許可證，而倘集團無法取得建設工程施工許可證，有關暫時性建築物或會被要求拆卸。由集團及各租戶訂立的租約屬合法、有效及對各方均具法律約束力。倘暫時性建築物被權力機關要求拆卸，集團須負上違反協議的責任。

6. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
26. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 順德碧桂園已竣工 項目的多個洋房 單位、單體住宅、 聯體住宅、商舖、 酒店及辦公室大樓	<p>該物業包括657個住宅單位，可銷售建築面積約136,344平方米；35間商舖，可銷售建築面積約10,255平方米；一間酒店，可銷售建築面積約10,979平方米及辦公室大樓，可銷售面積約18,666平方米。</p> <p>順德碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為2,302,896平方米的地塊，已發展的總建築面積約為1,681,619平方米。上述項目的可供銷售總建築面積及不可供銷售建築面積分別約為1,569,636平方米及3,281平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載物業8，建築面積約為108,702平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業39、物業67及物業8為組成部份)佔用佔地面積約2,993,516平方米的一塊地塊(「該地塊」)，已或將計劃發展成約2,257,458平方米的總建築面積。</p> <p>除地塊外，另有兩幅佔地面積約462,674平方米及49,822平方米(74.73畝)的地塊(「出租土地」)乃分別由順德市北滘鎮土地發展公司及順德市北滘鎮碧江街道辦事處所租用，為期70年。出租土地用作發展項目的配套設施。(見附註5及6)</p> <p>該物業已於2007年1月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，為期70年。</p>	<p>該物業總建築面積約34,305.23平方米的多個單位已按總月租人民幣680,109.6元租出，屆滿日期由2007年4月30日至2014年11月30日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>1,082,400,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,082,400,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目其中一期的部分，即物業所在的順德碧桂園西苑（「西苑」）總佔地面積約1,380,742.37平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣485,573,363元，並已實際支付。

土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
2000 (1699)	55,867
2000 (1700)	65,600
2002 (0916)	212,556
2002 (0913)	89,750
2002 (0914)	104,572
不適用	62,695.6
2002 (0915)	63,965
2002 (0917)	71,457
2002 (0918)	67,222
2002 (0919)	91,049
2002 (0920)	177,655
2002 (0921)	18,259
2002 (0922)	83,224
2003 (1056)	111,753
440606-2006-000745	105,117.17

2. 根據廣州國土資源局簽發的國有土地使用權證，西苑的部分的佔地面積約1,380,742.37平方米的土地使用權已出讓予集團，土地使用期限為70年作住宅用途，及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(1999)0300620	62,696	1999年9月30日	2069年8月31日
(2000)0300796	55,867	2000年7月11日	2070年4月7日
(2000)0300797	65,600	2000年7月11日	2070年4月7日
(2002)0301065	212,556	2003年9月15日	2072年6月9日
(2003)0301062	89,750	2003年10月13日	2072年6月9日
(2003)0301063	104,572	2003年10月13日	2072年6月8日
(2003)0301064	63,965	2003年10月10日	2072年6月9日
(2003)0301066	71,457	2003年10月13日	2072年6月9日
(2003)0301067	67,222	2003年10月10日	2072年6月9日
(2003)0301068	91,049	2003年10月13日	2072年6月9日
(2003)0301069	177,655	2003年10月10日	2072年6月9日
(2003)0301070	18,259	2003年10月13日	2072年6月9日
(2003)0301071	83,224	2003年10月10日	2072年6月9日
(2003)0301123	111,753	2003年10月13日	2073年5月12日
(2006)0301361	105,117	2006年12月22日	2076年12月11日
合計	1,380,742		

3. 根據一份轉讓合同，西苑另一部分的佔地面積約31,211.7平方米的土地使用權已轉讓予集團。
4. 由可銷售建築面積約101,593平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣560,695,905元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

5. 根據集團與順德市北滘鎮土地發展公司於1999年4月14日及1999年5月28日訂立的兩份土地使用代價協議，一幅佔地面積約462,674平方米的土地出租予集團，為期70年，租金為人民幣24,290,350元。
6. 根據集團與順德市北滘鎮碧江街道辦事處於1999年8月4日訂立的物業、設施及土地使用權交易合同，一幅佔地面積約49,822平方米(74.73畝)的土地出租予集團，為期70年，總代價人民幣26,664,985元。此金額亦包含轉讓該發展項目的其他附屬設施予集團的代價。
7. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
順國用(2003) 0301063	順府國他證 (2005) 0301063	2005年12月8日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
順府國用 (2003) 0301061	順府國他證 (2005) 0301061	2007年1月4日	中國民生銀行 股份有限公司 番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 該物業的以下部分作出抵押：

對應之房地產業權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證第C3575879號	粵房地他證字 第C1032292號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580736號	粵房地他證字 第C1032289號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580734號	粵房地他證字 第C1032287號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580731號	粵房地他證字 第C1032290號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580735號	粵房地他證字 第C1032291號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580737號	粵房地他證字 第C1032288號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580733號	粵房地他證字 第C1032286號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580738號	粵房地他證字 第C1032293號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (d) 可銷售建築面積約101,593平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (e) 集團擁有該物業餘下部分（並未訂約出售）的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (f) 由於順德市北滘鎮土地發展公司及順德市北滘鎮碧江街道辦事處並無該租賃土地的土地使用權，租賃協議的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租賃協議不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (g) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
- (h) 就物業的租賃部分而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性；
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買是項物業的優先權；
 - v. 集團已取得該物業的土地使用權。集團有權為暫時性建築物申請許可證，而倘集團無法取得建設工程施工許可證，有關暫時性建築物或會被要求拆卸；
 - vi. 倘暫時性建築物被權力機關要求拆卸，集團須負上違反協議的責任。
8. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
27. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區均安鎮 翠湖路1號均安 碧桂園已竣工項目 的2個洋房單位	<p>該物業包括2個住宅單位，可銷售建築面積約242平方米。</p> <p>均安碧桂園(「該發展項目」)的竣工項目佔用一塊面積約為80,303平方米的地塊，已發展的總建築面積約為68,854平方米。上述項目的可供銷售總建築面積約59,025平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載物業9，建築面積約為9,829平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業40、物業68及物業9為組成部份)佔用的一個佔地面積約244,468平方米的一塊地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約274,708平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2002年7月竣工。</p> <p>該地塊根據國有土地使用權證持有，期限於2071年8月21日屆滿。</p>	該物業現時空置。	820,000 (集團佔90%權益： 人民幣 738,000元)

附註：

- 根據以下由均安市國土資源局及集團簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已出讓予集團作住宅用途，代價為人民幣15,389,902.9元：

土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
(2001) 2461	244,468
合共	244,468

2. 根據國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2006) 0900731.....	244,468	2006年2月15日	2071年8月21日
合共	244,468		

3. 概無訂約出售的單位。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 集團擁有該物業的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (c) 該物業的擁有人均安碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的90%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
28. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區陳村鎮半島 碧桂園(鄰近 金沙橋)已竣工 項目的多個單體住 宅、聯體住宅及一 間商舖	<p>該物業包括96個住宅單位，可銷售建築面積約26,709平方米及1間商舖，可銷售建築面積約280平方米。</p> <p>半島碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為447,196平方米的地塊，已發展的總建築面積約為224,486平方米。上述項目的可供銷售總建築面積及不可供銷售建築面積分別約為220,703平方米及1,467平方米。已竣工項目亦包括此估值所載物業10，建築面積約為2,316平方米。</p>	<p>該物業所載總建築面積約22.03平方米的多間商舖已按總月租人民幣991元租出(全部不計管理費)，於2009年10月15日屆滿。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>160,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 160,300,000元)</p>
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業41及物業10為組成部份)佔用佔地面積約529,948平方米的一塊地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約294,490平方米的總建築面積。</p>		
	<p>除該地塊外，集團向順德市陳村鎮政府國土管理所租用一幅土地，佔地面積約165,847平方米(248.77畝)(「出租土地」)，為期70年。出租土地為該發展項目配套的砂壩(參考附註4)。</p>		
	<p>該物業已於2007年1月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目總佔地面積約529,948平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣124,381,743元。

土地使用權出讓合同編號	物業面積 (平方米)
順國出讓(2001)字第0252號	527,333
順國出讓(2002)字第0927號	2,615
合共	529,948

2. 根據廣州國土資源局簽發的國有土地使用權證，項目地塊佔地面積約529,948.2平方米的土地使用權已出讓予集團，土地使用期限為70年作住宅用途，及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
順府國用(2001)字第0400753號 ..	263,667	2001年2月8日	2071年1月18日
順府國用(2001)字第0400785號 ..	66,666	2001年5月24日	2071年1月18日
順府國用(2002)字第0400838號 ..	99,195	2002年5月14日	2071年1月18日
順府國用(2002)字第0400839號 ..	93,880	2002年5月14日	2071年1月18日
順府國用(2002)字第0400843號 ..	6,540	2002年5月27日	2072年5月14日
合共	529,948		

3. 由可銷售建築面積約25,687平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣147,778,985元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據日期為2001年1月18日，集團與順德市陳村鎮政府國土管理所簽訂的國有土地使用權合同附錄的交易，佔地面積約165,847平方米的(248.77畝)出租土地已租賃予集團，為期70年，租金為人民幣3,086,000元。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - 可銷售建築面積約25,687平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

- (d) 由於順德市陳村鎮國土管理所並無該租賃土地的土地使用權，租賃協議的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租賃協議不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (e) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
 - (f) 就該物業已出租部分而言，
 - i. 集團已取得該物業的擁有人權利，有權租賃物業並按照租約收取租金；
 - ii. 集團及多位租戶訂立的租約為合法、有效及對雙方均具約束力；
 - iii. 集團並無向相關中國政府行政部門提交租約註冊，惟並不會影響租約的效力。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權出讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
29. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區三洲鎮 百靈路高明 碧桂園已竣工項目 多個洋房單位、 單體住宅、 聯體住宅及商鋪	<p>該物業包括37個住宅單位，可銷售建築面積約5,626平方米及125間商鋪，可銷售建築面積約4,919平方米。</p> <p>高明碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為194,430平方米的地塊，已發展的總建築面積約為194,629平方米。上述項目的可供銷售總建築面積約為189,698平方米，而不可銷售建築面積約為4,931平方米。已竣工項目亦包括此物業估值所載物業11，建築面積約為4,331平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業42、物業69及物業11為組成部份)佔用的一個總佔地面積約1,774,595平方米的一塊地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約992,358平方米的總建築面積。</p> <p>此外，集團向佛山市高明區水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處租用儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫，為期70年(參考附註4)。</p> <p>該物業已於2006年9月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，屆滿期限為2076年4月29日。</p>	<p>該物業所載總建築面積約3,009.39平方米的多個單位已按總月租人民幣23,957.2元租出(全部不計管理費)，屆滿日期由2009年5月7日至2016年5月31日不等。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>57,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 57,300,000元)</p>

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約1,774,595平方米的土地使用權已同意出讓予集團，代價為人民幣174,705,333元，已就該發展項目及物業104的土地使用權支付。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	195,529
不適用	1,023,100
三州－20050101	477,378
三州－20050102	13,003
三州－20050108	66,692
合計	<u>1,775,702</u>

2. 根據高明國土資源局簽發的國有土地使用權證，項目地塊佔地面積約1,774,595.1平方米的土地使用權已出讓予集團，土地使用期限為70年作住宅用途，及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2004) No. 98	194,422.60	2004年3月16日	2073年12月30日
(2005) No. 5082	138,627.60	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5083	87,240.60	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5084	81,495.50	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5085	118,315.00	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5086	93,709.00	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5087	27,335.10	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5088	97,972.70	2005年12月30日	2075年12月29日
(2006) No. 5307	43,575.80	2005年12月30日	2075年12月29日
(2005) No. 5090	183,291.20	2005年12月30日	2075年12月29日
(2006) No. 1618	151,537.50	2006年4月29日	2076年4月29日
(2005) No. 2082	13,003	2005年6月6日	2055年5月26日
(2005) No. 2083	477,378	2005年6月6日	2075年5月26日
(2005) No. 2084	66,691.50	2005年6月6日	2075年5月26日
合計	<u>1,774,595.1</u>		

3. 由可銷售建築面積分別約2,744平方米及141平方米的多個住宅單位及商舖單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣11,995,322元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據日期為2004年1月7日，集團與佛山市高明區水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處簽訂的租賃協議，儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫已租賃予集團，由2003年12月31日起至2073年12月30日止，為期70年，年租為人民幣20,000元。

5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
明國用(2005) 5086	明他證(2006) 178	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) 5084	明他證(2006) 180	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) 5087	明他證(2006) 179	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) 2083	明他證(2006) 78	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) 2084	明他證(2006) 79	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) 5082	明他證(2006) 252	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5083	明他證(2006) 253	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5085	明他證(2006) 254	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5088	明他證(2006) 255	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) 5090	明他證(2006) 256	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積分別約2,744平方米及141平方米的多個住宅單位及商鋪單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (e) 佛山市高明區水利局毋須取得水庫的業權文件及註冊租賃協議，租賃協議為合法、有效及對雙方具法律約束力。
- (f) 該物業的擁有人高明碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

- (g) 就物業的租賃部分而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
30. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道 623號鶴山碧桂園 已竣工項目的多個 洋房單位、單體 住宅、聯體住宅 以及商鋪	<p>該物業包括515個住宅單位，可銷售建築面積約87,514平方米及84間商鋪，可銷售建築面積約9,358平方米。</p> <p>鶴山碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為482,175平方米的地塊，已發展的總建築面積約為319,037平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為307,672平方米及1,805平方米。已竣工項目亦包括此物業估值的物業8，建築面積約為9,560平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業43、物業70及物業12為組成部份)佔用總佔地面積約3,410,834平方米的一塊地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約2,156,538平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年10月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，多個期限最早開始日期為2003年9月22日，最遲於2074年4月7日屆滿。</p>	物業的其餘部分現時 為空置或在建中。	508,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 508,300,000元)

附註：

1. 根據以下簽訂的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估值所載，物業3及105總佔地面積約3,630,384.2平方米的土地使用權已同意出讓予集團持作混合住宅用途，代價為人民幣280,988,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
(2003) 0138	3,215,717.5
(2004) 0086	414,666.7
合共	<u>3,630,384.2</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2004) 000605	36,327	2004年7月16日	2073年6月19日
(2004) 000604	83,421	2004年7月16日	2073年6月19日
(2004) 000607	46,406.5	2004年7月16日	2073年6月19日
(2004) 000609	53,736.1	2004年7月16日	2073年6月19日
(2005) 000082	163,061	2005年1月18日	2073年6月19日
(2005) 002082	90,304	2005年11月30日	2073年6月19日
(2007) 000159	39,390.68	2007年1月31日	2073年6月19日
(2006) 001761	228,525.2	2006年9月20日	2073年6月19日
(2003) 000891	170,271.1	2003年10月9日	2073年6月19日
(2003) 000889	144,156.7	2003年10月9日	2073年6月19日
(2003) 000887	173,683.4	2003年10月9日	2073年6月19日
(2003) 000888	234,448.5	2003年10月9日	2073年6月19日
(2003) 000886	174,115.5	2003年10月8日	2073年6月19日
(2003) 000885	125,736.2	2003年10月8日	2073年6月19日
(2003) 000894	127,797.9	2003年10月9日	2073年6月19日
(2003) 000892	113,345.6	2003年10月9日	2073年6月19日
(2007) 000161	94,842.72	2007年1月8日	2073年6月19日
(2003) 000890	118,546.7	2003年10月9日	2073年6月19日
(2007) 000026	11,686.68	2007年1月8日	2073年6月19日
(2006) 002054	9,885.8	2006年11月21日	2073年6月19日
(2006) 002055	4,991.5	2006年11月21日	2076年6月19日
(2003) 001187	99,321.4	2003年12月25日	2073年6月19日
(2003) 001186	30,666.6	2003年12月25日	2073年6月19日
(2003) 001174	50,915.1	2003年12月24日	2073年6月19日
(2003) 001180	128,822	2003年12月25日	2073年6月19日
(2003) 001181	33,876.2	2003年12月25日	2073年6月19日
(2003) 001184	30,168.5	2003年12月25日	2073年6月19日
(2003) 001182	99,600.6	2003年12月25日	2073年6月19日
(2004) 000853	138,135.8	2004年10月12日	2073年6月19日
(2007) 000160	14,860.93	2007年1月31日	2073年6月19日
(2007) 000162	119,450.94	2007年1月31日	2073年6月19日
(2005) 001404	5,669.88	2005年11月30日	2073年6月19日
(2004) 000386	414,666.7	2004年4月30日	2074年4月7日
合計	<u>3,410,834.43</u>		

3. 由可銷售建築面積約27,522平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣110,195,457元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2003) 000888	鶴他項(2005) 000125	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000889	鶴他項(2005) 000126	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000892	鶴他項(2005) 000127	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000894	鶴他項(2006) 000114	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2003) 001185	鶴他項(2006) 000115	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2003) 001182	鶴他項(2006) 000116	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000801	鶴他項(2006) 000117	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000853	鶴他項(2006) 000118	2006年6月	中國銀行有限公司 佛山分行
鶴國用(2004) 000386	鶴他項(2006) 000081	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000890	鶴他項(2006) 000082	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 001187	鶴他項(2006) 000080	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000886	鶴他項(2005) 000205	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
鶴國用(2003) 000885	鶴他項(2006) 000222	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000891	鶴他項(2006) 000223	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2004) 001181	鶴他項(2006) 000220	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000887	鶴他項(2006) 000221	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 001174	鶴他項(2006) 000219	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約27,522平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (d) 集團擁有該物業餘下部分（並未訂約出售）的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
 - (e) 該物業的擁有人鶴山碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
 - (f) 就物業的租賃部分而言，
 - i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權轉讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
31. 中華人民共和國 廣東省江門市 蓬江區環市鎮 西環路五邑碧桂園 (鄰近大西坑水庫) 已竣工項目的多個 洋房單位、單體 住宅及聯體住宅	<p>該物業包括342個住宅單位，可銷售建築面積約86,088平方米。</p> <p>五邑碧桂園的竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為579,858平方米的地塊，已發展的總建築面積約為301,330平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為294,583平方米及1,676平方米。已竣工項目亦包括此物業估值的物業17，建築面積約為5,071平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業44、物業71及物業17為組成部份)佔用總佔地面積約1,350,251平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約688,219平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年10月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，由2003年5月19日開始，於2073年5月19日屆滿。</p>	該物業的其餘部分現時為空置或在建中。	476,000,000 (集團佔100%權益： 人民幣 476,000,000元)

附註：

1. 根據以下由江門市國土資源局與集團簽訂的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估值所載，物業4的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣257,488,367.1元的代價。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
(2003) 77	1,519,839
	合共
	<u>1,519,839</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
江國用(2004) Di 107462	342,038	2004年7月6日	2073年5月19日
江國用(2004) Di 113811	7,227	2004年12月7日	2073年5月19日
江國用(2004) Di 113812	139,209	2004年12月7日	2073年5月19日
江國用(2005) Di 100535	358,530	2005年1月17日	2073年5月19日
江國用(2005) Di 100536	447,607	2005年1月17日	2073年5月19日
江國用(2005) Di 108246	43,314	2005年8月4日	2073年5月19日
江國用(2006) Di 111519	12,326	2006年10月13日	2073年5月19日
合共	1,350,251		

3. 由可銷售建築面積約41,426平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣177,523,552元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
江國用(2004) 第113812號	江他項(2006) No. 100093	2006年8月18日	中國工商銀行股份 有限公司江門分行
江國用(2004) 第107462號	江他項(2006) No. 100043	2004年8月30日	中國工商銀行 江門分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約41,426平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (e) 該物業的擁有人五邑碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
32. 中華人民共和國 廣東省廣州市 南沙經濟技術 開發區南沙碧桂園 已竣工項目的 多個洋房單位、 單體住宅、 聯體住宅、 商舖及辦公室	<p>該物業包括64個住宅單位，可銷售建築面積約7,661平方米、21間商舖，可銷售建築面積約862平方米及一間辦公室，可銷售建築面積約1,116平方米。</p> <p>南沙碧桂園的已竣工項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為76,460平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約為56,581平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為54,991平方米及450平方米。已竣工項目亦包括此物業估值的物業19，建築面積約1,140平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業45、物業72及物業19為組成部份)佔用總佔地面積約416,657平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約505,722平方米的總建築面積。</p> <p>該物業已於2006年11月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>	<p>該物業的多個單位，總建築面積約491.99平方米，以每月租金人民幣8,890.3元(全部不包括管理費)租出，於2008年12月14日至2016年10月31日的不同期限屆滿。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>58,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 58,500,000元)</p>

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）總佔地面積約443,351.2平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣188,027,180元的代價。

國有土地使用權出讓／轉讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用.....	250,302
不適用.....	34,570
不適用.....	158,479.2
合共	<u>443,351.2</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，佔地面積約416,657.3平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	物業佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
番禺國用(2001)字No. 13-002012, 13-000099	21,645.2	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2001)字No. 13-002013, 13-000100	31,976.1	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2001)字No. 13-002014, 13-000101	44,068	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2002)字No. 13-002082, 13-000064	45,500	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2002)字No. 13-002083, 13-000065	6,396.8	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2002)字No. 13-002084, 13-000066	5,280.7	2001年10月29日	2071年10月28日
番禺國用(2001)字No. 13-001977, 13-000064	80,967.4	2001年10月30日	2069年8月4日
番禺國用(2001)字No. 13-001998, 13-000085	73,479.8	2001年11月21日	2069年8月4日
番禺國用(2002)字No. 13-002089, 13-000071	107,343.3	2001年10月29日	2071年10月28日
合共	<u>416,657.3</u>		

3. 由可銷售建築面積約4,446平方米的多個住宅單位組成的部份物業已訂約出售，總購買價為人民幣15,629,418元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 可銷售建築面積約4,446平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (c) 集團擁有該物業餘下部分（並未訂約出售）的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (d) 該物業的擁有人南沙碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

- (d) 集團未必能取得建在國有土地使用權證編號番府國用字(2001) No.13-001977、13-000064及番府國用字(2001) No. 13-001998、13-000085的土地上的物業的房地產業權權證。
- (e) 就該物業的租賃部份而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
33. 中華人民共和國 廣東省佛山市 南海區大瀝鎮雅瑤 橫馬崗 南海碧桂園已竣工 項目的多個 聯體住宅、 洋房單位	該物業包括331個住宅單位，可銷售 建築面積約98,114平方米。 南海碧桂園的已竣工項目(「該發展 項目」)佔用一個面積約為102,126平 方米的地塊(「該地塊」)，將計劃發 展的總建築面積約111,550平方米。 總可銷售建築面積約為111,550平方 米。	物業其餘部分現時空 置。	522,900,000 (集團佔100% 權益：人民幣 522,900,000元)
	該發展項目(載於此物業估值的該物 業、物業47、物業74為組成部份)佔 用總佔地面積約494,294平方米的多 幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成 約569,330平方米的總建築面積。		
	集團告知吾等，該物業竣工的預計 開發成本為人民幣211,322,358元(不 計營銷、融資及其他間接成本)。		
	該物業已於2007年1月竣工。		
	該地塊根據多份國有土地使用權證 持有，於2075年1月11日屆滿。		

附註：

- 根據以下的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約494,293.56平方米的
土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣451,000,000元。

土地出讓合同編號	項目 佔地面積 (平方米)
Nan Guo Chu Rang Zi (2005) No. 00011	494,293.56

2. 根據以下國有土地使用權證，佔地面積約494,294.24平方米的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
Nan Fu Guo Yong (2006) Te No. 040024	334,609.62	2006年2月23日	2075年1月11日
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710003	34,517.86	2006年4月7日	2075年1月11日
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710004	55,967.6	2006年4月7日	2075年1月11日
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710089	69,199.16	2006年5月29日	2075年1月11日
合共	494,294.24		

3. 由可銷售建築面積約96,348平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣508,736,354元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710003 . . .	Fu Guo Tu Zi Nan Ta Xiang (2006) No.0143	2006年5月17日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710004 . . .	Fu Guo Tu Zi Nan Ta Xiang (2006) No.0144	2006年5月17日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行
Fo Fu Nan Guo Yong (2006) No. 0710089 . . .	Fu Guo Tu Zi Nan Ta Xiang (2006) No. 0200	2006年6月9日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約96,348平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團已獲得該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (e) 該物業的擁有人南海碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
34. 中華人民共和國 廣東省陽江市 陽東縣湖濱西路 陽東碧桂園已竣工 項目的多個 聯體住宅、 洋房單位、商鋪 單位及 若干附屬設施	<p>該物業包括274個住宅單位，可銷售建築面積約30,931平方米，及109間商鋪，可銷售建築面積約19,433平方米。</p> <p>陽東碧桂園的已竣工項目(「該發展項目」)佔用總佔地面積約為103,039平方米的地塊已發展的總建築面積約112,221平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為97,835平方米及567平方米。已竣工項目亦包括此估值內，建築面積約13,819平方米的物業18。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業18及物業50為組成部份)佔用總佔地面積約574,381平方米的多幅土地(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積約389,734平方米。</p> <p>除該地塊外，有一幅佔地面積約為120,313平方米的土地(「該租賃土地」)，乃由集團向陽東縣人民政府租賃，為期70年。此幅於發展項目側的土地將為由集團建設成公園並對其進行管理。(請參閱附註5)。</p> <p>該物業已於2006年11月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途的將於2074年12月28日屆滿，持作商業用途的將於2044年12月28日屆滿。</p>	<p>該物業的多個單位，總建築面積約為5,666.84平方米，於2010年11月30日至2016年10月31日不同期限屆滿，以每月租金為人民幣5,903.6元(全部不包括的管理費)出租。</p> <p>該物業其餘部分現時空置或在建中。</p>	226,200,000 (集團佔100%權益： 人民幣226,200,000)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約574,822平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣72,663,651.62元。

國有土地使用權出讓合同編號

項目佔地面積

(平方米)

不適用

574,822

2. 根據以下由陽東國土資源局簽發的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約574,381.41平方米的土地使用權已出讓予集團，期限為70年作住宅用途及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目		屆滿日期
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	
東府國用(2005) No. 1300071.....	42,057	2005年1月21日	2044年12月28日
東府國用(2005) No. 1300112.....	37,126	2005年2月4日	2074年12月28日
東府國用(2005) No. 1300111.....	495,198.41	2005年2月4日	2074年12月28日
合共	574,381.41		

3. 由可銷售建築面積約10,937平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣39,366,448元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 我們獲得以下日期為2006年12月27日的房地產業權權證。據此，佔地面積約42,057.00平方米的物業現時由集團持有，持作商業用途的土地使用期限將於2044年12月28日屆滿。

房地產業權權證編號	建築面積 (平方米)
粵房地項字No. C3939300.....	8,590.73
粵房地項字No. C3939297.....	6,390.46
粵房地項字No. C3939299.....	5,660.25
粵房地項字No. C3939323.....	5,267.25
粵房地項字No. C3939298.....	7,340.07
合共	33,248.76

5. 根據由集團及陽東縣人民政府於2004年12月28日訂立的合同，一幅佔地面積約120,313平方米的土地已租賃予集團，為期70年。
6. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - 可銷售建築面積約10,937平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - 集團已擁有該物業餘下部分(並未訂約出售)的房屋所有權，並有權獲得該物業的銷售收益並佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
 - 由於陽東縣人民政府並無租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

- (c) 該物業的擁有人陽東碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
- (f) 就該物業的租賃部份而言，
- i. 集團已取得該物業的所有權，並有權根據租賃協議租出該物業及收取租金；
 - ii. 集團與各租客訂立的租賃協議為合法、有效及對雙方均具法律約束力；
 - iii. 集團並無向有關中國政府行政部門遞交租賃協議以作登記，但並不影響租賃協議的有效性。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 有 |

第三類 — 集團於中國持有的在建物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
35. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段 華南碧桂園一至五期、 七期在建項目的 多個聯體住宅、 洋房單位及商鋪	<p data-bbox="491 497 874 668">該物業包括1,495個住宅單位，可銷售建築面積約223,280平方米及72間商鋪，可銷售建築面積約3,173平方米，以及其他配套設施，建築面積約為1,310平方米。</p> <p data-bbox="491 715 874 959">華南碧桂園一至五期、七期的在建部分（「該發展項目」）佔用一塊面積約為131,469平方米的地塊，已發展或將發展的總建築面積約229,533平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為226,453平方米及1,770平方米。</p> <p data-bbox="491 1006 874 1208">該發展項目（載於此物業估值的該物業、物業22、物業63及物業5為組成部份）佔用的一個面積約1,133,278平方米的地塊（「該地塊」），已發展及將發展成約1,017,400平方米的總建築面積。</p> <p data-bbox="491 1255 874 1393">集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣186,100,000元（不計營銷、融資及其他間接成本）。</p> <p data-bbox="491 1440 823 1461">該物業預期於2009年6月竣工。</p> <p data-bbox="491 1508 874 1570">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2071年11月1日屆滿。</p>	<p data-bbox="908 497 1142 668">該物業一個總建築面積38平方米的單位以總月租人民幣949元出租，租期於2009年12月14日屆滿。</p> <p data-bbox="908 715 1142 774">該物業現正在發展中。</p>	<p data-bbox="1190 497 1401 519">853,500,000</p> <p data-bbox="1190 534 1401 634">(集團佔100%權益： 人民幣 853,500,000元)</p>

附註：

1. 根據此物業估值的物業22附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）總佔地面積約1,133,278平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣410,387,772.81元。

2. 根據此物業估物業22附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約1,133,278平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 由可銷售建築面積分別約87,340平方米及3,075平方米的多個住宅及商舖單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣449,281,867元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 可銷售建築面積分別約87,340平方米及3,075平方米的多個住宅及商舖單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (d) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
 - (e) 就物業的租賃部分而言，
 - ii. 集團已取得由中國政府發出的開發及建設會所設施的許可證。申請建設工程規劃許可證應被視為無法律障礙。
 - iii. 由於會所的建設工程規劃許可證以及房地產業權權證仍在申請中，因此，集團或會被要求與承租人終止租約及申請房地產業權權證以及支付罰款。
5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
36. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 迎賓路里仁洞段 華南碧桂園第六期 在建項目的 多個洋房單位、 車位以及1間便利店	<p>該物業包括732個住宅單位，可銷售建築面積約105,376平方米、一間商舖，可銷售建築面積約為70平方米及613個地下車位。</p> <p>華南碧桂園六期的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為46,757平方米的地塊，已發展或將發展的總建築面積約107,416平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為105,446平方米及1,970平方米。</p>	該物業現正在發展中。	277,700,000 (集團佔50%權益： 人民幣 138,850,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業23及物業64為組成部份)佔用面積約300,033平方米的地塊(「該地塊」)，已經及將會發展成約428,600平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣231,300,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2007年8月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，為期70年。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業23附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約300,033平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣182,000,000元。
2. 根據此物業估物業23附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目的佔地面積約300,033平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。

3. 由可銷售建築面積約103,241平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣510,538,832元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 可銷售建築面積約135,443平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (d) 該物業的擁有人華南碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的50%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
37. 中華人民共和國 廣東省廣州市 增城市荔星大道 荔城街荔城碧桂園 在建項目的多個 單體住宅、 聯體住宅及商鋪	<p data-bbox="493 412 874 544">該物業包括101個住宅單位，可銷售建築面積約35,816平方米，72間商鋪，可銷售建築面積約3,142平方米。</p> <p data-bbox="493 591 874 761">荔城碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為80,000平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約38,958平方米。該部分的總可銷售建築面積約38,958平方米。</p> <p data-bbox="493 808 874 1012">該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業24、物業65及物業6為組成部份)佔用總佔地面積約733,666平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約559,148平方米的總建築面積。</p> <p data-bbox="493 1059 874 1191">集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣18,800,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p data-bbox="493 1238 823 1268">該物業預期於2007年4月竣工。</p> <p data-bbox="493 1315 874 1376">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>	該物業現正在發展中。	159,700,000 (集團佔100%權益： 人民幣 159,700,000元)

附註：

1. 根據此物業估物業24附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約733,666.45平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣191,863,114元。
2. 根據此物業估物業24附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約733,666.45平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。

3. 由可銷售建築面積約23,458平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣154,102,002元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2001)字D0200078	增他項(2006) 183	2006年7月20日	Beijiao Credit Company
增國用(2001)字B1400212	增他項(2006) 105	2006年4月25日	中國工商銀行 陽江分行
增國用(2001)字B1400210	增他項(2006) 066	2006年4月10日	中國銀行廣州 開發區分行
增國用(2005)字B0401362	增他項(2006) 001	2006年1月4日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
增國用(2005)字B0401362	增他項(2006) 358	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
增國用(2005)字B0100358	增他項(2006) 004	2007年1月5日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。

(d) 可銷售建築面積約23,458平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。

(e) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
38. 中華人民共和國 廣東省廣州市 廣園東路新塘段 鳳凰城碧桂園 在建項目的多個 單體住宅、 聯體住宅及商鋪	<p>該物業包括424個住宅單位，可銷售建築面積約110,192平方米，一間商鋪，可銷售建築面積約570平方米及若干配套設施，建築面積約53,062平方米。</p> <p>鳳凰城碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為332,303平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約為164,782平方米。上述項目的總可售建築面積及不可銷售建築面積分別約為958平方米及約110,762平方米。</p>	該物業現正在發展中。	947,100,000 (集團佔100%權益： 人民幣 947,100,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業25、物業66及物業7為組成部份)佔用總佔地面積約6,155,199平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約3,973,750平方米的總建築面積。</p>		
	<p>除該地塊外，增城市新塘鎮南安村出租一幅土地，佔地面積約168,668平方米(253畝)(「租賃土地」)，為期10年。租賃土地為該發展項目配套的農地(參考附註4)。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣123,600,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2007年12月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業編號25附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估物業編號1的總佔地面積分別約6,155,199平方米及137,598.1平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣970,339,757.3元的代價。
2. 根據此物業估物業25附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約6,155,199平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 由可銷售建築面積約34,956平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣384,155,475元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據集團與增城市新塘鎮南安村於2004年2月2日訂立的租賃協議，一幅面積約168,667.51平方米(253畝)的土地出租予集團，為期10年，由2004年2月2日至2014年2月2日，第一年至第五年的年租為人民幣800元每畝，而第六年至第十年的年租為人民幣880元每畝。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2001)字D0200078	增他項(2006) 183	2006年7月20日	Beijiao Credit Company
增國用(2001)字B1400212	增他項(2006) 105	2006年4月25日	中國工商銀行 陽江分行
增國用(2001)字B1400210	增他項(2006) 066	2006年4月10日	中國銀行廣州 開發區分行
增國用(2005)字B0401362	增他項(2006) 001	2006年1月4日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
增國用(2005)字B0401362	增他項(2006) 358	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
增國用(2005)字B0100358	增他項(2006) 004	2007年1月5日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。

- (d) 可銷售建築面積約34,956平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (e) 由於增城市新塘鎮南安村並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (f) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
39. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區北滘鎮 順德碧桂園 在建項目的 多個單體住宅、 聯體住宅、洋房 單位	<p data-bbox="493 421 874 480">該物業包括1,739個住宅單位，可銷售建築面積約425,606平方米。</p> <p data-bbox="493 527 874 768">順德碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為576,605平方米的地塊，已發展或將計劃發展的總建築面積約427,729平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為425,606平方米及2,123平方米。</p> <p data-bbox="493 815 874 1017">該發展項目(載於此物業、物業26、物業67及物業8為組成部份)佔用面積約2,993,516平方米的一塊地塊(「該地塊」)，已發展或將計劃發展成約2,257,458平方米的總建築面積。</p> <p data-bbox="493 1064 874 1304">除該地塊外，順德市北滘鎮土地發展公司及順德市北滘鎮碧江街道辦事處出租兩幅土地，佔地面積約462,674平方米及49,822平方米(74.73畝)(「該租賃土地」)，為期70年。該租賃土地為該發展項目的配套設施(參考附註5及6)。</p> <p data-bbox="493 1351 874 1489">集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣664,200,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p data-bbox="493 1536 823 1557">該物業預期於2008年8月竣工。</p> <p data-bbox="493 1604 874 1672">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，為期70年。</p>	該物業現時空置。	2,199,400,000 (集團佔100%權益： 人民幣 2,199,400,000元)

附註：

1. 根據此物業估物業26附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目西苑部分(該物業所在位置)的總佔地面積約1,380,742.37平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣485,573,363.15元的代價。
2. 根據此物業估物業26附註2所列示的國有土地使用權證，佔地面積約1,380,742.37平方米的該發展項目的西苑部分的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據此物業估物業26附註3所載的轉讓合同，西苑的另一部分的土地使用權已轉讓予集團。
4. 由可銷售建築面積約90,824平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣570,001,065元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
5. 根據日期為1999年4月14日及1999年5月28日，集團與順德市北滘鎮土地發展公司所簽訂的兩份土地使用出讓合同，一塊佔地面積約462,674平方米的土地已租賃予集團，為期70年，租金為人民幣24,290,350元，租金為人民幣24,290,350元。
6. 根據日期為1999年8月4日，集團與順德市北滘鎮碧江街道辦事處所簽訂的物業、設施及土地使用權轉讓合同，一塊佔地面積約49,822平方米(74.73畝)的土地已租賃予集團，為期70年，代價合共為人民幣26,664,985元。此金額亦包含轉讓該發展項目的其他附屬設施予集團的代價。
7. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
順國用(2003) 0301063	順府國他項 (2005) 0301063	2005年12月8日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
順府國用 (2003) 0301061	順府國他項 (2005) 0301061	2007年1月4日	中國民生銀行 股份有限公司 番禺分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應之房地產業權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
粵房地證第C3575879號.....	粵房地他證 Zi 第C1032292號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580736號.....	粵房地他證 Zi 第C1032289號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580734號.....	粵房地他證 Zi 第C1032287號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580731號.....	粵房地他證 Zi 第C1032290號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580735號.....	粵房地他證 Zi 第C1032291號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580737號.....	粵房地他證 Zi 第C1032288號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580733號.....	粵房地他證 Zi 第C1032286號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C3580738號.....	粵房地他證 Zi 第C1032293號	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證第C4556737號.....	粵房地他證 Zi 第C1710800號	2006年11月2日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證字第C2234707號.....	粵房地他證 Zi C1427236	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證字第C2631362號.....	粵房地他證 Zi C1427237	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
粵房地證字第C2631366號.....	粵房地他證 Zi C1427238	2006年4月14日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

集團不得未經對應的債權人事先書面同意前將該物業的部份以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(d) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。

(e) 可銷售建築面積約90,824平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。

(f) 由於順德市北滘鎮土地發展公司及及順德市北滘鎮碧江街道辦事處並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

(g) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

8. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權出讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	預售許可證	有
vi.	建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
40. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區均安鎮 翠湖路1號均安 碧桂園在建項目 的多個洋房單位、 單體住宅及 聯體住宅	<p>該物業包括1,009個住宅單位，可銷售建築面積152,739平方米。</p> <p>均安碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為132,068平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約153,284平方米。該物業的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為152,739平方米及545平方米。</p>	該物業現正在發展中。	562,400,000 (集團佔90%權益： 人民幣 506,160,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業、物業27、物業68及物業9為組成部份)佔用總佔地面積約244,468平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約274,708平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣238,200,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2008年5月竣工。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業27附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約244,468平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣15,389,902.9元。
2. 根據此物業估物業27附註2所列示的國有土地使用權證，佔地面積約244,468平方米的該發展項目的土地使用權已出讓予集團。
3. 概無訂約出售的單位。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 該物業的擁有人均安碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的90%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
41. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區陳村鎮半島 碧桂園(鄰近 金沙橋)在建 項目的多個洋房 單位及單體住宅	<p>該物業包括497個住宅單位，可銷售建築面積約66,609平方米及其他配套設施，建築面積約2,774平方米。</p> <p>半島碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為82,752平方米的地塊，已發展的總建築面積約為70,004平方米。上述項目的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約66,609平方米及約621平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業、物業28及物業10為組成部份)佔用總佔地面積約529,948平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約294,490平方米的總建築面積。</p> <p>除該地塊外，順德市陳村鎮政府國土管理所出租一幅土地予集團，佔地面積約165,847平方米(248.77畝)(「該租賃土地」)，為期70年。該租賃土地為該發展項目的配套砂壩(參考附註4)。</p> <p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣32,700,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業預期於2007年10月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>	該物業現正在發展中。	357,000,000 (集團佔100%權益： 人民幣 357,000,000元)

附註：

1. 根據此物業估物業28附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）總佔地面積約529,948平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣124,381,743元。
2. 根據此物業估物業28附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約529,948.2平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 由可銷售建築面積約64,562平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣377,743,254元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據日期為2001年1月18日，集團與順德市陳村鎮政府國土管理所簽訂的國有土地使用權合同附錄的交易，佔地面積約165,847平方米的（248.77畝）租賃土地已租賃予集團，為期70年，租金為人民幣3,086,000元。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊（不包括該等已抵押的部份）。
 - (b) 可銷售建築面積約64,562平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (d) 由於順德市陳村鎮國土管理所並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (e) 該物業的擁有人順德碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
42. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區三洲鎮 百靈路高明 碧桂園在建項目 多個單體住宅、 聯體住宅及洋房單 位	<p>該物業包括4,017個住宅單位，可銷售建築面積約745,082平方米及其他配套設施，建築面積為約1,817平方米。</p> <p>高明碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為1,523,586平方米的地塊，已發展的總建築面積約為751,170平方米。上述項目的總可銷售建築面積約745,082平方米而不可銷售建築面積約為4,271平方米。</p>	該物業現正在發展中。	1,765,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,765,500,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業、物業29、物業69及物業11為組成部份)佔用總佔地面積約1,774,595平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約992,358平方米的總建築面積。</p>		
	<p>此外，集團向佛山市高明區水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處租用儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫，為期70年(參考附註3)。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣1,876,800,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2009年5月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，於2075年12月29日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業29附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及此物業估物業103的總佔地面積分別約1,774,595平方米及387,932.5平方米的土地使用權已出讓予集團代價為人民幣174,705,333元。
2. 根據此物業估物業29附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約1,774,595平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據日期為2004年1月7日，集團與佛山市明水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處簽訂的租賃協議，儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫已租賃予集團，由2003年12月31日起至2073年12月30日止，為期70年，年租為人民幣20,000元。
4. 概無訂約出售的單位。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
明國用(2005) No. 5086.....	明他項(2006) 178	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) No. 5084.....	明他項(2006) 180	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) No. 5087.....	明他項(2006) 179	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
明國用(2005) No. 2083.....	明他項(2006) 78	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) No. 2084.....	明他項(2006) 79	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
明國用(2005) No. 5082.....	明他項(2006) 252	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) No. 5083.....	明他項(2006) 253	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) No. 5085.....	明他項(2006) 254	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) No. 5088.....	明他項(2006) 255	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
明國用(2005) No. 5090.....	明他項(2006) 256	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行

未經相關債權人事先同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (d) 佛山市高明區水利局毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，租約為合法、有效及對雙方具法律約束力。
- (e) 該物業的擁有人高明碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
43. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮 鶴山大道623號 鶴山碧桂園在建 項目的多個洋房 單位、單體住宅、 聯體住宅及商鋪 單位	<p>該物業包括638個住宅單位，可銷售建築面積約108,929平方米，50間商鋪，可銷售建築面積約5,276平方米以及其他配套設施，建築面積約1,889平方米。</p> <p>鶴山碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為261,400平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約為116,821平方米。該物業的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約114,205平方米及727平方米。</p>	該物業現正在發展中。	418,300,000 (集團佔100%權益： 人民幣 418,300,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業、物業30、物業70及物業12為組成部份)佔用總佔地面積約3,410,834平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約2,156,538平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣152,800,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2007年11月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，最長為70年。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業30附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及此物業估物業3及物業104(該物業所在位置)的總佔地面積約3,630,384.2平方米(包括物業編號3的佔地面積)的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣280,988,000元。
2. 根據此物業估物業30附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約3,410,834.43平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 由可銷售建築面積約35,294平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣250,448,828元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2003) 000888	鶴他項(2005) 000125	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000889	鶴他項(2005) 000126	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000892	鶴他項(2005) 000127	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000894	鶴他項(2006) 000114	2006年6月	中國銀行 佛山分行
鶴國用(2003) 001185	鶴他項(2006) 000115	2006年6月	中國銀行 佛山分行
鶴國用(2003) 001182	鶴他項(2006) 000116	2006年6月	中國銀行 佛山分行
鶴國用(2004) 000801	鶴他項(2006) 000117	2006年6月	中國銀行 佛山分行
鶴國用(2004) 000853	鶴他項(2006) 000118	2006年6月	中國銀行 佛山分行
鶴國用(2004) 000386	鶴他項(2006) 000081	2006年	中國銀行 有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000890	鶴他項(2006) 000082	2006年	中國銀行 有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 001187	鶴他項(2006) 000080	2006年	中國銀行 有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000886	鶴他項(2005) 000205	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2003) 000885	鶴他項(2006) 000222	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000891	鶴他項(2006) 000223	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2004) 001181	鶴他項(2006) 000220	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000887	鶴他項(2006) 000221	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 001174	鶴他項(2006) 000219	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約35,294平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (e) 該物業的擁有人鶴山碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
44. 中華人民共和國 廣東省江門市 蓬江區環市鎮 西環路五邑碧桂園 (鄰近大西坑水庫) 在建項目的多個 單體住宅及 洋房單位	<p>該物業包括701個住宅單位，可銷售建築面積約為104,383平方米、小學、學校宿舍及其他配套設施，建築面積約為23,525平方米。</p> <p>五邑碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用的一個面積約260,424平方米的地塊，計劃發展成約128,223平方米的總建築面積。該物業的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為104,383平方米及315平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業31、物業71及物業17為組成部份)佔用總佔地面積約為1,350,251平方米的多幅土地(「該地塊」)，計劃將發展的總建築面積約688,219平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣152,900,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業預期將於2008年10月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限不等，由2003年5月19日起至2073年5月19日止。</p>	該物業現正發展中。	505,800,000 (集團佔100%權益： 人民幣 505,800,000元)

附註：

1. 根據此物業估值報告第31項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及此物業估值所載物業4(該物業所在位置)的總佔地面積約1,519,839平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣257,488,367.1元作為代價。

2. 根據此物業估值報告第31項物業附註2所列示的國有土地使用權證，該發展項目的佔地面積約1,350,251平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 由可銷售建築面積約22,995平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣159,713,396元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

<u>使用權證編號</u>	<u>產權負擔編號</u>	<u>簽立日期</u>	<u>債權人</u>
江國用(2004) 第113812號	江他項(2006) No. 100093	2006年8月18日	中國工商銀行股份 有限公司江門分行
江國用(2004) 第107462號	江他項(2006) No. 100043	2004年8月30日	中國工商銀行 江門分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約22,995平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
 - (d) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (e) 該物業的擁有人五邑碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
45. 中華人民共和國 廣東省廣州市 南沙經濟技術 開發區 南沙碧桂園 在建項目的多個 洋房單位、 單體住宅、 聯體住宅及車位	<p>該物業包括674個住宅單位，可銷售建築面積約112,331平方米及192個地下車位。</p> <p>南沙碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為109,277平方米的地塊「地塊」，將計劃發展的總建築面積約為112,781平方米。該物業的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約112,331平方米及約450平方米。</p>	該物業現時在建中。	518,800,000 (集團佔100% 權益：人民幣 518,800,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業19、物業32及物業72為組成部份)佔用一個面積約416,657平方米的地塊(「該地塊」)，已發展或將發展成約505,722平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣245,800,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2009年7月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，於2071年10月28日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據此物業估物業編號32附註1所列示的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(物業所在位置)總佔地面積約443,351平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付人民幣188,027,180元的代價，作為部分土地出讓金。
2. 根據此物業估物業編號32附註2所列示的國有土地使用權證，總佔地面積約416,657.3平方米的該發展項目(物業所在位置)的土地使用權已出讓予集團。
3. 概無訂約出售的單位。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 該物業的擁有人南沙碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
46. 中華人民共和國 廣東省廣州市 花都區假日半島 在建項目的 多個單體住宅及 聯體住宅	<p>該物業包括578個住宅單位，可銷售建築面積約190,040平方米及其他配套設施，建築面積約865平方米。</p> <p>假日半島一花都的在建項目（「該發展項目」）佔用一塊面積約為498,900平方米的地塊，將計劃發展的總建築面積約為192,095平方米。上述項目的總可銷售建築面積約190,040平方米，而不可銷售建築面積約1,190平方米。</p>	該物業現正在發展中。	1,227,700,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,227,700,000元)
	<p>該發展項目（載於此物業估值的該物業及物業73為組成部份）佔用總佔地面積約937,861平方米的多幅土地（「該地塊」），將計劃發展成約532,417平方米的總建築面積。該開發項目佔用的佔地面積約55,400平方米，已發展的總建築面積約20,419平方米的部分已售出，且不在此物業估值的範圍內。</p>		
	<p>此外，儲水面積約達2,666,680平方米（4,000畝）的水庫，由花都區水利局三坑水庫工程管理處租賃予集團，為期30年。（參閱附註4）。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣359,900,000元（不計營銷、融資及其他間接成本）。</p>		
	<p>該物業預期於2007年12月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，由2003年5月29日開始，最遲於2072年3月15日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，總面積約6,666,700平方米的地塊（該發展項目及該物業所在位置）的土地使用權已同意出讓予集團，代價約為人民幣420,000,000元，當中集團已支付人民幣59,085,251元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	6,666,700
合計	<u>6,666,700</u>

2. 根據以下國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2003) 06380664	372,102.71	2003年5月29日	2072年3月15日
(2003) 06380665	419,401.85	2003年5月12日	2072年3月15日
(2004) 720168	20,766.02	2004年4月30日	2066年12月9日
(2004) 720167	56,083.32	2004年4月30日	2066年11月4日
(2004) 720166	63,794.22	2004年4月30日	2067年1月20日
(2004) 720169	50,713.00	2004年4月30日	2066年12月30日
合計	<u>937,861.12</u>		

3. 由可銷售建築面積約74,457平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣409,490,888元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 根據日期為2004年9月30日，集團與花都區水利局三坑水庫工程管理處簽訂的租賃協議，儲水量約達2,666,680平方米（4,000畝）的水庫，由2004年10月1日至2034年9月30日以年租人民幣150,000元租賃予集團，為期30年，每三年加租6%。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊佔地面積約937,861.12平方米的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊（不包括該等已抵押的部份）。

- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
花國用(2003) No. 06380664	花地他項(2006) No. 0211	2006年9月6日	Beijiao Credit Company
花國用(2004) No. 720168	花地他項(2006) No. 0212	2006年9月6日	Beijiao Credit Company
花國用(2004) No. 720166	花地他項(2006) No. 0213	2006年9月6日	Beijiao Credit Company

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約74,457平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (d) 集團已擁有該物業的房屋所有權，並有權獲得該物業的銷售收益並佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。
- (e) 花都區水利局三坑水庫工程管理處毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，而租約為合法、有效及對雙方法律約束力。
- (f) 該物業的擁有人花都碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	有
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
47. 中華人民共和國 廣東省佛山市 南海區大瀝鎮雅瑤 橫馬崗南海碧桂園 在建項目的多個單 體住宅、聯體住 宅、洋房單位、租 用商舖及車位	<p>該物業包括1,708個住宅單位，可銷售建築面積約430,085平方米，15個商舖，可銷售建築面積約500平方米及其他配套設施，建築面積約3,413平方米。</p> <p>南海碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為348,685平方米的地塊(「該地塊」)，將計劃發展的總建築面積約為437,300平方米。上述項目的總可銷售建築面積約430,585平方米，而不可銷售建築面積約3,302平方米。</p>	<p>該物業的多個單位，總建築面積約為364.42平方米，於2007年12月31日至2009年12月31日不同期限屆滿，以每月租金為人民幣21,412.9元(全部不包括的管理費)出租。</p> <p>該物業現時在建中。</p>	<p>1,759,900,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,759,900,000元)</p>
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業33及物業74為組成部份)佔用總佔地面積約494,294平方米的多幅土地(「該地塊」)，將計劃發展成約569,330平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣418,600,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2008年9月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，於2075年1月11日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）的總佔地面積約494,293.56平方米的
土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣451,000,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目	
	佔地面積 (平方米)	合同日期
南國出讓字(2005) No. 00011	494,293.56	2005年1月12日

2. 根據此物業估物業編號33附註2所列示的國有土地使用權證，該地塊總佔地面積約494,294.24平方米
的土地使用權已出讓予集團。

3. 由可銷售建築面積約219,503平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣
1,061,472,088元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。

5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊
的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式
出售該地塊（不包括該等已抵押的部份）。

- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
佛府南國用 (2006) 0710003	府國土字南他項 (2006) 0143	2006年5月17日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行
佛府南國用 (2006) 0710004	府國土字南他項 (2006) 0144	2006年5月17日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行
佛府南國用 (2006) 0710089	府國土字南他項 (2006) 0200	2006年6月9日	中國工商銀行 廣州廟前直街分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、
進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 可銷售建築面積約219,503平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合
同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。

- (d) 集團已取得該物業的房屋所有權，並有權獲得該物業的銷售收益及佔用、使用、轉讓、租賃及
抵押該物業。

- (e) 該物業的擁有人南海碧桂園公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團佔該公司的100%股
權。

- (f) 就物業的租賃部分而言，
- i. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
 - ii. 集團已取得由中國政府發出的開發及建設會所設施的許可證。申請建設工程規劃許可證應被視為無法律障礙。
 - iii. 由於會所的建設工程規劃許可證以及房地產業權權證仍在申請中，因此，集團或會被要求與承租人終止租約及申請房地產業權權證以及支付罰款。
 - iv. 倘集團出售該物業的租賃部分，集團須於合理時限內告知承租人，而承租人將擁有按相同條件購買該物業部份的優先權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
48. 中華人民共和國 廣東省江門市 新會區 會城鎮 新會大道 和新港大道交匯處 東面新會碧桂園 在建項目的多個 洋房單位、單體 住宅及聯體住宅 以及商鋪	<p>該物業包括459個住宅單位，可銷售建築面積約99,576平方米，132間商鋪單位，可銷售建築面積約7,315平方米及其他配套設施，建築面積1,361平方米。</p> <p>新會碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一個面積約為190,776平方米的地塊，預期將發展的總建築面積一個約109,111平方米。上述項目的總可銷售建築面積約為106,891平方米，而不可銷售建築面積約為859平方米。</p>	該物業現時發展中。	514,800,000 (集團佔100%權益： 人民幣 514,800,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業75為組成部份)佔用總佔地面積約356,762平方米的多幅土地(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積約為515,276平方米。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣80,000,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期將於2007年11月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據有多份國有土地使用權證持有，年期由2003年8月22日至2073年8月22日不等。</p>		

附註：

- 根據以下由江門市國土資源局及集團訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目的土地使用權已出讓予集團作混合住宅用途，代價為人民幣59,183,857元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積
XH (2003) 18	356,760.8
合計	356,760.8

2. 根據以下的國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積	簽發日期	屆滿日期
新國用(2003) 第03793	61,081	2003年12月26日	2073年8月22日
新國用(2003) 第03794	65,599	2003年12月26日	2073年8月22日
新國用(2003) 第03795	54,302	2003年12月26日	2073年8月22日
新國用(2003) 第03796	58,489	2003年12月26日	2073年8月22日
新國用(2003) 第03797	56,867	2003年12月26日	2073年8月22日
新國用(2006) 第02777	60,424	2006年11月29日	2073年8月22日
	合計		
	<u>356,762</u>		

3. 由可銷售建築面積分別約57,319平方米及39平方米的多個住宅單位及一個商鋪單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣304,513,405元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 可銷售建築面積分別約57,319平方米及39平方米的多個住宅單位及一個商鋪單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關部分。
- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (d) 該物業的擁有人東岸碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
49. 中華人民共和國 廣東省台山市 台城鎮 沙崗湖開發區 台山碧桂園 在建項目的多個 單體住宅、聯體 住宅、洋房單位 及商鋪	<p>該物業包括1,518個住宅單位，可銷售建築面積約235,870平方米及291間商鋪，可銷售建築面積約21,974平方米。</p> <p>台山碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊總佔地面積約430,800平方米的地塊，計劃將發展的總建築面積約為259,095平方米。上述項目總可銷售建築面積約為257,844平方米，而不可銷售建築面積約1,251平方米。</p>	該物業現正在發展中。	493,700,000 (集團佔100%權益： 人民幣 493,700,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業76為組成部份)佔用多塊總佔地面積約4,277,222平方米的多幅土地(「該地塊」)，計劃將發展的總建築面積約為3,421,215平方米。</p>		
	<p>此外，儲水面積約達100,001平方米(150畝)的水庫，由台山市三合鎮人民政府租賃予集團，為期70年。(參閱附註3)</p>		
	<p>此外，該地塊佔地面積約20,828平方米(31.24畝)的一塊土地(「租用土地」)，由橫湖潮華經濟合作社租賃予集團，為期60年。該幅土地用作開發項目的配套，為綠化用途。(參閱附註4)</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣417,600,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期將於2008年5月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最早屆滿日期為2075年3月20日，最遲為2075年8月4日。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）總佔地面積約4,363,931.64平方米（包括物業編號58的佔地面積）的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣241,959,590.13元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
台士轉[2005]第062號	13,490.92
台士轉[2005]第063號	19,667.04
台士特轉[2005]第187號	1,862,082.28
台士轉[2005]第88號	2,468,691.4

2. 根據以下由台山國土資源局簽發的國有土地使用權證，佔地面積約4,277,222.38平方米的地塊的土地使用權（以作住宅用途期限為70年，而以作商業用途則為40年）已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
台國用(2005)第00649號	13,490.92	2005年3月21日	2075年3月20日
台國用(2005)第00648號	19,667.04	2005年3月21日	2075年3月20日
台國用(2005)第01517號	102,420.14	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01519號	330,430.73	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01520號	330,551.32	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01513號	25,909.45	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01515號	301,546.55	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01516號	190,249.50	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01512號	170,539.07	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第01518號	323,726.29	2005年8月9日	2075年8月4日
台國用(2005)第00762號	333,336.28	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00763號	333,331.66	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00764號	135,359.92	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00765號	333,333.34	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00766號	333,333.45	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00767號	333,333.33	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00768號	333,333.29	2005年4月12日	2075年4月11日
台國用(2005)第00769號	333,330.10	2005年4月12日	2075年4月11日

3. 根據日期為2006年12月8日，由集團與台山市三合鎮人民政府簽訂的牛欄門水庫有償使用承諾書，儲水面積約100,001平方米（150畝）的水庫已租賃予集團，由2005年7月1日至2075年7月1日止，為期70年，年租金為人民幣10,000元。
4. 根據日期為2006年10月10日，由集團與橫湖潮華經濟合作社簽訂的租賃協議，佔地面積約20,828平方米（31.24畝）的租用土地已租賃予集團，由2006年10月9日至2066年10月8日止，為期60年，年租金為人民幣10,000元。
5. 概無訂約出售的單位。

6. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
台國用(2005) 第00769號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00203	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00768號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00204	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00762號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00202	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00763號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00012	2006年9月1日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00764號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00013	2006年9月1日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第01517號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00207	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01518號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00208	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01519號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00209	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第00766號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00121	2006年5月18日	中國建設銀行 廣州市番禺分行
台國用(2005) 第00765號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00122	2006年5月18日	中國建設銀行廣州市 番禺分行
台國用(2005) 第01515號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00233	2005年10月	中國建設銀行股份有限 公司佛山高明分行
台國用(2005) 第01516號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00204	2005年8月15日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01512號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00205	2005年8月15日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第00767號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00075	2005年4月21日	中國建設銀行股份有限 公司佛山高明分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 集團擁有該物業的房屋所有權，並有權收取銷售該物業的所得款項及佔用、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

(d) 台山市三合鎮人民政府毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，租約為合法、有效及對雙方法律約束力。

(e) 由於台山市三合鎮人民政府並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

(f) 該物業的擁有人台山碧桂園公司是根據中國法律成立有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

7. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權轉讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	預售許可證	有
vi.	建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
50. 中華人民共和國 廣東省陽江市 陽東縣湖濱西路 陽東碧桂園在建 項目的多個單體 住宅、聯體住宅、 洋房單位及商鋪 單位	<p>該物業包括1,353個住宅單位，可銷售建築面積約266,984平方米，及87個商鋪單位，可銷售建築面積約4,125平方米及其他配套設施，建築面積約為5,262平方米。</p> <p>陽東碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用面積約為471,342平方米的地塊。預期將發展的總建築面積約為277,513平方米。上述項目總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為271,109平方米及1,142平方米。</p> <p>該發展項目(載於此物業估值的該物業、物業18及物業34為組成部份)佔用多塊總佔地面積約574,381平方米的地塊(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約389,734平方米。</p> <p>除該地塊外，有一幅佔地面積約為120,313平方米的土地(「該租賃土地」)，乃由集團向陽東縣人民政府租賃，為期70年。該幅於發展項目側的租賃土地為由集團興建及隨後管理的公園。(參閱附註5)。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣369,000,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業預期將於2009年6月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，持作住宅用途的將於2074年12月28日屆滿，持作商業用途的將於2044年12月28日屆滿。</p>	物業在建中。	983,900,000 (集團佔100%權益： 人民幣 983,900,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目（該物業所在位置）的總佔地面積約574,822平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣72,663,651.62元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	574,822

2. 根據以下由陽東國土資源局簽發的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約574,381.41平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團，期限為70年作住宅用途及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
東府國用(2005) 1300071	42,057	2005年1月21日	2044年12月28日
東府國用(2005) 1300112	37,126	2005年2月4日	2074年12月28日
東府國用(2005) 1300111	495,198.41	2005年2月4日	2074年12月28日

3. 由可銷售建築面積約11,828平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣95,915,857元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 我們獲得以下日期為2006年12月27日的房地產業權權證。據此，佔地面積42,057.00平方米的物業現時由集團持有，持作商業用途的土地使用期限將於2044年12月28日屆滿。

房地產業權權證編號	建築面積
Yue Fang Di Xiang Zi No. C3939300	8,590.73
Yue Fang Di Xiang Zi No. C3939297	6,390.46
Yue Fang Di Xiang Zi No. C3939299	5,660.25
Yue Fang Di Xiang Zi No. C3939323	5,267.25
Yue Fang Di Xiang Zi No. C3939298	7,340.07
合計	33,248.76

5. 根據由集團及陽東縣人民政府於2004年12月28日訂立的合同，一幅佔地面積約120,313平方米的土地已租賃予集團，為期70年。
6. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 可銷售建築面積約11,828平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關單位。

- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (d) 由於陽東縣人民政府並無租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (e) 該物業的擁有人陽東碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
 - (f) 由集團及租客就已出租部分訂立的該等租賃協議為合法、有效且對雙方均具有法律約束力。
7. 以下是主要證書／批文摘要：
- i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權轉讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
51. 中華人民共和國 廣東省肇慶市肇慶 高新區藍領公寓 在建項目的 多個洋房單位及 多間商鋪	<p>該物業包括4,031個住宅單位，可銷售建築面積約166,141平方米及261間商鋪，可銷售建築面積約19,659平方米。</p> <p>肇慶高新區藍領公寓(「該發展項目」)佔用一塊總佔地面積約為123,593平方米的地塊(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約186,257平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計竣工成本約為人民幣234,700,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業預期將於2008年6月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2077年1月23日屆滿。</p>	該物業現正在發展中。	269,900,000 (集團佔100%權益： 人民幣 269,900,000元)

附註：

- 根據以下的國有土地使用權出讓合同，地塊的佔地面積約123,592.7平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣14,830,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
---------------	-----------------

4412012006000026	56,925.5
4412012006000035	66,667.2

- 根據以下由肇慶市國土資源局發出的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約123,592.7平方米的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
肇國用(2006)第W061 1202070000668.....	56,925.5	2006年10月28日	2076年10月27日
肇國用(2006)第W003 1202070000679.....	66,667.2	2007年1月22日	2077年1月23日

3. 概無訂約出售的單位。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 該物業的擁有人肇慶碧桂園公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其100%股本權益。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
 - i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 國有土地使用權出讓合同 有
 - iii. 建設用地規劃許可證 有
 - iv. 建設工程規劃許可證 有
 - v. 預售許可證 有
 - vi. 建設工程竣工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
52. 中華人民共和國 湖南省長沙市 長沙縣星沙大道 325號威尼斯城 在建項目的多個 單體住宅、聯體 住宅、洋房單位及 商鋪	<p>該物業包括2,233個住宅單位，可銷售建築面積約589,665平方米，55間商鋪，可銷售建築面積約10,729平方米及其他配套設施，建築面積約42,105平方米。</p> <p>威尼斯城的在建項目(「該發展項目」)佔用面積約為1,393,500平方米的地塊。預期將發展的總建築面積約643,849平方米。上述項目總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為600,394平方米及1,350平方米。</p>	該物業現時發展中。	2,409,900,000 (集團佔100%權益： 人民幣 2,409,900,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業77為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約1,724,298平方米(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約1,028,463平方米。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣1,237,700,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期將於2007年11月竣工。</p>		
	<p>該地塊按多份國有土地使用權證持有，最遲於2075年12月23日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估值所載，物業57(該物業所在位置)的總佔地面積約1,790,266.6平方米(包括物業編號57的佔地面積)的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣349,101,950元。

土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	1,722,130
不適用	58,422.6
不適用	9,714

2. 根據以下由長沙國土資源局簽發的國有土地使用權證，發展項目約1,724,298平方米的佔地面積的土地使用權已出讓予集團，期限為70年作住宅用途及40年作商業用途。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
長國用(2003)第1396號	164,376.20	2003年12月3日	2073年12月3日
長國用(2003)第1397號	322,403.00	2003年12月3日	2073年12月3日
長國用(2004)第1029號	269,840.00	2004年2月5日	2074年2月5日
長國用(2004)第1030號	322,864.00	2004年2月5日	2074年2月5日
長國用(2004)第1063號	283,242.00	2004年3月12日	2074年3月12日
長國用(2004)第1064號	293,436.00	2004年3月12日	2074年3月12日
長國用(2005)第1767號	58,422.60	2005年12月23日	2075年12月23日
長國用(2005)第1768號	9,714.00	2005年12月23日	2075年12月23日

3. 由可銷售建築面積約145,364平方米的多個住宅單位組成的部份物業已簽約出售，總購買價為人民幣822,731,374元。在達致吾等對該物業的資本值的意見時，吾等已考慮該等部份的購買價。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 集團已全數支付該地塊的土地出讓金，而根據多項國有土地使用權證，集團已購入該地塊的土地使用權。於土地使用權的期限內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地塊。
 - 可銷售建築面積約145,364平方米的多個住宅單位已訂約出售，惟並未交付予買家。根據轉讓合同，集團有權向買家收取該等單位的銷售收益，惟集團必須取得買家批准，方能按揭有關單位。
 - 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - 該物業的擁有人長沙威尼斯城公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股本權益。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
53. 中華人民共和國 廣東省韶關市 韶關碧桂園 在建項目的多個 洋房單位及 聯體住宅	<p data-bbox="493 423 871 485">該物業包括898個住宅單位，可銷售建築面積約125,863平方米。</p> <p data-bbox="493 529 871 732">韶關碧桂園在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約187,300平方米的地塊，已發展或將會發展的總建築面積約126,563平方米。總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別為125,863平方米及700平方米。</p> <p data-bbox="493 780 871 953">該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業78為組成部份)佔用多個總佔地面積約2,324,623平方米的地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約1,460,215平方米的總建築面積。</p> <p data-bbox="493 1002 871 1174">此外，該地塊佔地面積約318,604平方米的一塊土地(「該劃撥土地」)，由韶關市國土資源局劃撥予集團，為期70年。該幅土地用作開發項目的綠化(參閱附註4)。</p> <p data-bbox="493 1223 871 1349">集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣233,400,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p data-bbox="493 1398 871 1419">該物業預期於2008年10月竣工。</p> <p data-bbox="493 1468 871 1602">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，開始日期為2006年7月26日，屆滿日期為2076年7月25日(住宅用途)及2046年7月25日。</p>	該物業現正在發展中。	139,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 139,500,000元)

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權出讓合同，該地塊的土地使用權已出讓予集團作住宅用途，代價為人民幣319,800,000元：

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
440201-2006-000015	2,324,622
合計	<u>2,324,622</u>

2. 根據以下的國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2006) 020400080	315,147.4	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400081	359,776.10	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400082	339,312.10	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400083	497,522.90	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400084	279,041.20	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400085	359,588.40	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400086	7,652.10	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400087	131,977.70	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400088	12,167.50	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
(2006) 020400089	22,437.20	2006年7月26日	住宅2076年7月25日，商業2046年7月25日
合計	<u>2,324,622.6</u>		

3. 根據以下土地他項權利證，該佔地面積約318,603.9平方米的劃撥土地使用權已劃撥予集團，為期70年，年度費用為人民幣4,779,036元。

房地產業權權證編號	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
肇府他項(2006)字 第020440050	58,587.3	2006年9月20日	2076年7月25日
肇府他項(2006)字 第020440051	4,135.71	2006年9月20日	2076年7月25日
肇府他項(2006)字 第020440052	10,081.2	2006年9月20日	2076年7月25日
肇府他項(2006)字 第020440053	3,766.55	2006年9月20日	2076年7月25日
肇府他項(2006)字 第020440054	154,964.6	2006年9月20日	2076年7月25日
肇府他項(2006)字 第020440055	87,068.54	2006年9月20日	2076年7月25日
合共	<u>318,603.9</u>		

4. 概無訂約出售的單位。

5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 集團擁有該劃撥土地的土地使用權，並可按指定用途使用該劃撥土地。
- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造物業的必需批准。
- (d) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
肇府國用 (2006) 020400080	肇府他項 (2006) 020440034	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu village Credit Co-operation Company
肇府國用 (2006) 020400081	肇府他項 (2006) 020440035	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu village Credit Co-operation Company
肇府國用 (2006) 020400082	肇府他項 (2006) 020440036	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu village Credit Co-operation Company
肇府國用 (2006) 020400083	肇府他項 (2006) 020440037	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400086	肇府他項 (2006) 020440039	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400087	肇府他項 (2006) 020440038	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400088	肇府他項 (2006) 020440040	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400089	肇府他項 (2006) 020440041	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400085	肇府他項 (2006) 020440047	2006年8月31日	中國農業銀行 順德北滘分行
肇府國用 (2006) 020400084	肇府他項 (2006) 020440063	2006年10月7日	中國民生銀行股份有限 公司番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (e) 該物業的擁有人韶關順宏公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。

6. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
54. 中華人民共和國 廣東省肇慶市 高要市香山區 肇慶碧桂園在建 項目的多個洋房 單位、單體住宅及 聯體住宅	<p>該物業包括1,430個住宅單位，可銷售建築面積約277,076平方米，及其他配套設施，建築面積約10,664平方米。</p> <p>肇慶碧桂園的在建項目(「該發展項目」)佔用一塊面積約為465,300平方米的地塊(「該地塊」)，將計劃發展成約288,937平方米的總建築面積。該物業的總可銷售建築面積及不可銷售建築面積分別約為277,076平方米及約1,197平方米。</p>	該物業現時在建中。	940,000,000元 (集團佔51% 權益：人民幣 479,400,000元)
	<p>該發展項目(載於此物業估值的該物業及物業79為組成部份)佔用一個面積約633,920平方米的地塊(「該地塊」)，以及並將會發展成約377,644平方米的總建築面積。</p>		
	<p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣547,400,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p>		
	<p>該物業預期於2008年9月竣工。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限於2076年12月6日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據高要市國土資源局與高要市碧頤房地產開發有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同(編號高地合字(2006)003號)，面積約702,321平方米的地塊土地使用權已出讓予高要市碧頤房地產開發有限公司。

2. 根據以下的國有土地使用權證，地塊的土地使用權已出讓予高要市碧頤房地產開發有限公司。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
(2007) 010059.....	34,508.4	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010058.....	86,641.1	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010057.....	116,460.7	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010056.....	124,408.8	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010055.....	92,697.7	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010054.....	98,479.9	2007年1月25日	2076年12月6日
(2007) 010053.....	80,723.1	2007年1月25日	2076年12月6日
合計	633,919.7		

3. 概無訂約出售的單位。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全部支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造物業的必需批准。
- (c) 該物業的擁有人高要市碧頤房地產開發有限公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的51%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
55. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮 鶴山大道623號 鶴山碧桂園 鶴山鳳凰酒店 第二期	<p>該物業包括第二期酒店及其他配套設施，可供銷售建築面積約為16,614平方米。</p> <p>鶴山鳳凰酒店的在建項目(「該酒店」)佔用一塊面積約11,700平方米的地塊，將計劃發展成約16,614平方米的總建築面積。</p> <p>該酒店(載於此物業估值的該物業、物業3為組成部份)佔用的一幅面積約119,217平方米的地塊(「該地塊」)，已發展及將會發展的總建築面積約48,397平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業竣工的預計開發成本約為人民幣97,100,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業預期於2007年12月竣工。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限於2076年6月19日屆滿。</p>	該物業現時在建中。	32,800,000 (集團佔100% 權益：人民幣 32,800,000元)

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權證，該地塊的土地使用權已出讓予集團：

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
鶴國用(2005)第001403	107,517.06	2005年9月23日	2043年6月19日
鶴國用(2006)第002056	11,699.5	2006年11月21日	2073年6月19日
合計	119,216.56		

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 該物業的擁有人鶴山鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。
3. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
56. 中華人民共和國 廣東省陽江市 陽東縣湖濱西路 陽江碧桂園 鳳凰酒店	<p>預期該物業將包括一間擁有349個貴賓房，建築面積約為43,326平方米的酒店。</p> <p>該物業所佔面積約為15,318平方米的地塊，現時正在發展的總建築面積約為43,326平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣97,900,000元（不計營銷、融資及其他間接成本）。</p> <p>該物業將於2007年3月竣工。</p> <p>該物業根據多份作混合酒店用途的國有土地使用權證持有，於2044年12月28日屆滿。</p>	<p>該物業總建築面積約8,600平方米一個單位已按總月租人民幣86,000元租出（全部不計管理費），屆滿日期為2016年12月31日。</p> <p>該物業現時發展中。</p>	<p>296,100,000 (集團佔100%權益： 人民幣 296,100,000元)</p>

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約15,318平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣1,936,348.38元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	15,318

- 根據以下國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約15,318平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權出讓合同編號	項目	簽發日期	屆滿日期
	佔地面積 (平方米)		
東府國用(2006) 1300514	15,318	2006年8月10日	2044年12月28日

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。

- (b) 就物業的租賃部分而言，
- i. 倘集團準備出售物業的租賃部分，集團應於合理時限內知會承租人，而承租人於該情況下就購買該物業擁有優先權。
 - ii. 集團已取得由中國政府發出的開發及建設會所設施的許可證。申請建設工程規劃許可證應被視為無法律障礙。
 - iii. 由於會所的建設工程規劃許可證以及房地產業權權證仍在申請中，因此，集團或會被要求與承租人終止租約及申請房地產業權權證以及支付罰款。
- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (d) 該物業的擁有人陽江鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權／轉讓證 | 有 |
| ii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
57. 中華人民共和國 湖南省長沙市 長沙縣 星沙大道325號 長沙威尼斯 碧桂園鳳凰酒店	<p>預期該物業將包括一間擁有354個貴賓房，建築面積約為47,701平方米及地下面積約為14,225平方米的酒店。</p> <p>該物業所佔面積約為65,969平方米的地塊，現時正在發展的總建築面積約為47,701平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣151,030,000元（不計營銷、融資及其他間接成本）。</p> <p>該物業將於2007年9月竣工。</p> <p>該物業根據一份作混合酒店用途的國有土地使用權證持有，於2043年9月14日屆滿。</p>	該物業現時發展中。	365,900,000 (集團佔100%權益： 人民幣 365,900,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約65,968.8平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣12,863,916元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
不適用	65,968.8

- 根據以下國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約65,968.8平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
增國用(2005)第1586號.....	65,968.8	2005年9月26日	2043年9月14日

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

- (b) 根據產權負擔編號長房在押字第0000086，該物業的國有土地使用權證編號長國用(2005)字第1586的部份於2006年10月20日抵押予中國工商銀行股份有限公司長沙滙通支行，以取得於2009年2月23日到期的貸款。未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。
- (c) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (d) 該物業的擁有人威尼斯酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用權／轉讓證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
58. 中華人民共和國 廣東省台山市 台城鎮 沙崗湖開發區 台山碧桂園 鳳凰酒店	<p>預期該物業將包括一間擁有357個貴賓房，建築面積約為51,700平方米的酒店。</p> <p>台山碧桂園鳳凰酒店的在建項目(「該酒店」)佔用一塊面積約85,203平方米的地塊，預期發展的總建築面積約51,700平方米。該酒店(載於此物業估值的該物業及物業85為組成部份)佔用總佔地面積約86,710平方米的地塊(「該地塊」)，預期發展的總建築面積約53,535平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣178,170,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。</p> <p>該物業將於2008年1月竣工。</p> <p>該物業根據一份作混合酒店用途的國有土地使用權證持有，於2075年8月4日屆滿。</p>	該物業現時發展中。	253,100,000 (集團佔100% 權益：人民幣 253,100,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約86,710.28平方米的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
Tai Tu Zhuan (2005) 187	86,710.28

2. 根據以下國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約86,710.28平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
台國用 (2005) 01514	86,710.28	2005年8月9日	2075年8月4日

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
 - (c) 該物業的擁有人台山鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用權／出讓證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
59. 中華人民共和國 廣東省江門市 新會鎮 新會碧桂園 新會鳳凰酒店	預期該物業將包括一間擁有約573個房間、會議室、中西式餐館、卡拉OK室及提供其他附屬設施的低層酒店。	該物業在發展中。	290,600,000 (集團佔100%權益： 人民幣290,600,000元)
	新會鳳凰酒店的在建項目(「該酒店」)的佔地面積約為58,039平方米，預期發展的總建築面積約70,867平方米。		
	該酒店(載於此物業估值的該物業及物業86為組成部份)佔用總佔地面積約75,320平方米(「該地塊」)，預期發展的總建築面積約為120,767平方米。		
	集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣85,460,000元(不計營銷、融資及其他間接成本)。		
	該物業預期於2008年12月竣工。		
	該物業持有作混合酒店用途的土地使用期限於2043年8月22日屆滿。		

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該地塊用作混合住宅用途的土地使用已出讓予集團，代價為人民幣564,143.06元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積
XH2003-18	75,319.5
合計	75,319.5

2. 根據國有土地使用權證，該土地面積約75,320平方米的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積	簽發日期	屆滿日期
新國用(2006) No. 02778	75,320	2006年11月29日	2043年8月22日

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (c) 該物業的擁有人金怡置業公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
60. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區三洲鎮 百靈路高明 碧桂園鳳凰酒店	<p>預期該物業將包括一間擁有357個貴賓房，建築面積約為54,420平方米及員工宿舍，建築面積約8,157平方米的酒店。</p> <p>該物業所佔的地塊面積約為85,165平方米，現時正在發展的總建築面積約為62,577平方米。</p> <p>集團告知吾等，該物業的預計成本約為人民幣210,953,000元（不計營銷、融資及其他間接成本）。</p> <p>該物業將於2008年12月竣工。</p> <p>該物業根據一份作混合酒店用途的國有土地使用權證持有，於2046年3月16日屆滿。</p>	該物業現時發展中。	170,200,000 (集團佔100% 權益：人民幣 170,200,000元)

附註：

- 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業總佔地面積約85,165平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣6,388,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
三洲20051202	85,165

- 根據以下國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約85,165平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
Ming Guo Yong (2006) 1617 ..	85,165	2006年4月29日	2046年3月16日

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。

- (b) 集團已向中國政府取得全部有關建造該物業的必需批准。
- (c) 該物業的擁有人高明鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用權／轉讓證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

第四類 — 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2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
61. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區 碧桂園東苑 保留用地	<p>該物業包括面積約29,899平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約28,672平方米。</p> <p>碧桂園東苑(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業及物業20為組成部份)佔用多塊總佔地面積約為220,943平方米的土地(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積約為269,222平方米。</p> <p>除該地塊外，順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社出租一幅土地予集團，佔地面積約42,241平方米(63.36畝)(「該租賃土地」)，為期70年。該租賃土地為該發展項目的配套設施。(參考附註3)。</p> <p>該地塊根據一份國有土地使用權證持有，持作商業住宅用途的，將於2069年10月12日屆滿。</p>	該物業為空置。	40,500,000 (集團佔100% 權益：人民幣 40,500,000元)

附註：

- 根據本物業估值報告第20項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約220,943平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣77,247,153元。
- 根據本物業估值報告第20項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目的該地塊佔地面積約220,943平方米的土地使用權已出讓予集團。
- 根據集團與順德市北滘鎮三桂村民委員會及順德市北滘鎮三桂村股份合作社於2000年7月29日訂立的代價土地使用合同，佔地面積約42,241平方米(63.36畝)的租賃土地已出租予集團，為期70年，由2000年7月29日至2069年12月12日，租金總額為人民幣3,901,648元。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 由於順德市北滘鎮三桂村民委員會並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (c) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
62. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區 沙灣碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約183,916平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約216,552平方米。</p> <p>沙灣碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業及物業21為組成部份)佔用一塊面積約為307,266平方米的土地(「該地塊」)。已發展及預期將發展的總建築面積約為270,799平方米。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，於2071年9月24日屆滿。</p>	該物業為空置。	847,000,000 (集團佔100% 權益：人民幣 847,000,000元)
附註：			
1. 根據本物業估值報告第21項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約307,266平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣94,179,324元。			
2. 根據本物業估值報告第21項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約307,270平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。			
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。			
(b) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。			
4. 以下是主要證書／批文摘要：			
i. 國有土地使用權證	有		
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有		
iii. 建設用地規劃許可證	有		
iv. 建設工程規劃許可證	不適用		
v. 預售許可證	不適用		
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
63. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區 南村鎮迎賓路 里仁洞段 華南碧桂園 — 一至五期、 七期保留用地	<p>該物業包括面積約121,108平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約104,667平方米。</p> <p>華南碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業22、物業35及物業5為組成部份)佔用一塊面積約為1,133,278平方米的土地(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約1,017,400平方米。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2071年11月1日屆滿。</p>	該物業為空置。	138,700,000 (集團佔100%權益： 人民幣 138,700,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第22項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約1,133,278平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣410,387,772.81元。
2. 根據本物業估值報告第22項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目的該地塊佔地面積約1,133,278平方米的土地使用權已出讓予集團。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 該物業的擁有人廣州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
64. 廣東省廣州市 番禺區 南村鎮迎賓路 里仁洞段 華南碧桂園 — 六期保留用地	<p>該物業包括面積約28,000平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約20,000平方米。</p> <p>華南碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業23及物業36為組成部份)佔用一塊面積約為300,033平方米(「該地塊」)，已經及預期將發展的總建築面積為約428,600平方米。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2073年8月21日屆滿。</p>	該物業為空置。	12,300,000 (集團佔50%權益： 人民幣6,150,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第23項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約300,033平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣182,000,000元。
2. 根據本物業估值報告第23項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約300,033平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 該物業的擁有人華南碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的50%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
65. 中華人民共和國 廣東省 增城市荔星大道 荔城街荔城碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約118,171平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約106,056平方米。</p> <p>荔城碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業24、物業37及物業6為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約733,666平方米(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約559,148平方米。</p> <p>該地塊根據多份不同年期的國有土地使用權證持有，最遲於2074年12月30日屆滿。</p>	該物業為空置。	309,300,000 (集團佔100% 權益：人民幣 309,300,000元)
附註：			
1. 根據本物業估值報告第24項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約733,666.45平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣191,863,114元。			
2. 根據本物業估值報告第24項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目的佔地面積約733,666.45平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。			
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。			
(b) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。			
4. 以下是主要證書／批文摘要：			
i. 國有土地使用權證	有		
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有		
iii. 建設用地規劃許可證	有		
iv. 建設工程規劃許可證	不適用		
v. 預售許可證	不適用		
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
66. 中華人民共和國 廣東省廣州市 廣園東路 新塘段 鳳凰城碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約2,160,597平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約2,105,363平方米。</p> <p>鳳凰城碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業25、物業38及物業7為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約6,155,199平方米(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積約為3,973,750平方米。</p>	該物業為空置。	8,584,900,000 (集團佔100% 權益：人民幣 8,584,900,000元)
	<p>除該地塊外，增城市新塘鎮南安村出租一幅土地，佔地面積約168,668平方米(253畝)(「租賃土地」)，為期10年。此幅土地為該發展項目配套的農地。(參考附註3)。</p>		
	<p>該地塊根據多份不同年期的國有土地使用權證持有，最長為70年。</p>		

附註：

1. 根據本物業估值報告第25項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積分別約6,155,199平方米及137,598.1平方米的土地使用權及本物業估物業1的土地使用權已出讓予集團，已實際支付代價人民幣970,339,757.3元。
2. 根據本物業估值報告第25項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約6,155,199平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據集團與增城市新塘鎮南安村於2004年2月2日訂立的租賃協議，一幅面積約168,667.51平方米(253畝)的土地出租予集團，為期10年，由2004年2月2日至2014年2月2日，第一年至第五年的年租為每畝人民幣800元，而第六年至第十年的年租為每畝人民幣880元。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 由於增城市新塘鎮南安村並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
 - (c) 該物業的擁有人增城碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
67. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區 北滘鎮順德碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約114,015平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約148,110平方米。</p> <p>順德碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業26、物業39及物業8為組成部份)佔用一塊面積為約2,993,516平方米(「該地塊」)。已發展及預期將發展的總建築面積約為2,257,458平方米。</p>	該物業現時空置。	614,700,000 (集團佔100% 權益：人民幣 614,700,000元)
	<p>除該地塊外，順德市北滘鎮土地發展公司及順德市北滘鎮碧江街道辦事處出租兩幅土地，佔地面積約462,674平方米及49,822平方米(74.73畝)(「該租賃土地」)，為期70年。該租賃土地為該發展項目的配套設施。(參考附註4及5)。</p>		
	<p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，為期70年。</p>		

附註：

1. 根據本物業估值報告第26項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目西苑部分(該物業所在位置)的總佔地面積約1,380,742.37平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付代價人民幣485,573,363.15元。
2. 根據本物業估值報告第26項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目西苑部分的佔地面積約1,380,742.37平方米的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據本物業估物業23附註3所載的轉讓合同，西苑另一部分的土地使用權已轉讓予集團。
4. 根據日期為1999年4月14日及1999年5月28日，集團與順德市北滘鎮土地發展公司所簽訂的兩份土地使用出讓合同，一塊佔地面積約462,674平方米的土地已租賃予集團，為期70年，租金合共為人民幣24,290,350元，租金為人民幣24,290,350元。

5. 根據日期為1999年8月4日，集團與順德市北滘鎮碧江街道辦事處所簽訂的物業、設施及土地使用權轉讓合同，一塊佔地面積約49,822平方米(74.73畝)的土地已租賃予集團，為期70年，代價合共為人民幣26,664,985元。此金額亦包含轉讓該發展項目的其他附屬設施予集團的代價。

6. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該發展項目的以下部分須予抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
順國用(2003) 0301063	順府國他證 (2005) 0301063	2005年12月8日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
順府國用 (2003) 0301061	順府國他證 (2005) 0301061	2007年1月4日	中國民生銀行 股份有限公司 番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 由於順德市北滘鎮土地發展公司及順德市北滘鎮碧江街道辦事處並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (d) 該物業的擁有人順德碧桂園是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

7. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	不適用
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
68. 中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區均安鎮 翠湖路1號 均安碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約32,097平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約52,570平方米。</p> <p>均安碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業27、物業40及物業9為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約244,468平方米(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約274,708平方米。</p> <p>此外，集團向佛山市高明區水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處租用儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫，為期70年。(參考附註3)。</p> <p>該地塊根據一份國有土地使用權證持有，最遲於2071年8月21日屆滿。</p>	該物業現時空置。	105,700,000 (集團佔90%權益： 人民幣95,130,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第27項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約244,468平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣15,389,902.9元。
2. 根據本物業估值報告第27項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約244,468平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據日期為2004年1月7日，集團與佛山市高明區水利局及佛山市高明區三洲街道辦事處簽訂的租賃協議，儲水面積約266,667平方米(400畝)的一個水庫已租賃予集團，由2003年12月31日起至2073年12月30日止，為期70年，年租為人民幣20,000元。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 佛山市高明區水利局毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，租約為合法、有效及對雙方具法律約束力。
 - (c) 該物業的擁有人均安碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的90%股權。
5. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
69. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區 三洲鎮 百靈路 高明碧桂園 保留用地	<p data-bbox="493 423 871 519">該物業包括面積約56,579平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約46,559平方米。</p> <p data-bbox="493 566 871 768">高明碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業29、物業42及物業11為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約1,774,595平方米(「該地塊」)的土地。預期將發展的總建築面積為約992,358平方米。</p> <p data-bbox="493 821 871 878">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2076年4月29日屆滿。</p>	該物業現時空置。	63,800,000 (集團佔100%權益： 人民幣63,800,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第29項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約1,774,595平方米的地塊土地使用權及此物業估值29的物業104的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣174,705,333.8元。
2. 根據本物業估值報告第29項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約1,774,595平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
Ming Guo Yong (2005) 5086, . . .	Ming Ta Xiang (2006) 178	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
Ming Guo Yong (2005) 5084, . . .	Ming Ta Xiang (2006) 180	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
Ming Guo Yong (2005) 5087	Ming Ta Xiang (2006) 179	2006年10月8日	中國銀行 有限公司 佛山分行
Ming Guo Yong (2005) 2083, . . .	Ming Ta Xiang (2006) 78	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
Ming Guo Yong (2005) 2084	Ming Ta Xiang (2006) 79	2006年5月13日	中國農業銀行 順德北滘分行
Ming Guo Young (2005) No. 5082	Ming Ta Xiang (2006) No. 252	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
Ming Guo Young (2005) No. 5083	Ming Ta Xiang (2006) No. 253	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
Ming Guo Young (2005) No. 5085	Ming Ta Xiang (2006) No. 254	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
Ming Guo Young (2005) No. 5088	Ming Ta Xiang (2006) No. 255	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行
Ming Guo Young (2005) No. 5090	Ming Ta Xiang (2006) No. 256	2006年12月6日	中國工商銀行 廣州市番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 該物業的擁有人高明碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權轉讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	預售許可證	有
vi.	建設工程竣工驗收報告	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
70. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道 623號鶴山碧桂園 保留用地	該物業包括面積約2,667,260平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約1,720,680平方米。	該物業現時空置。	3,128,400,000 (集團佔100%權益： 人民幣 3,128,400,000元)
	鶴山碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業30、物業43及物業12為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約3,410,834平方米(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積約為2,156,538平方米。		
	該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2074年4月7日屆滿。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第30項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估值所載，物業3及105(該物業所在位置)的總佔地面積約3,630,384.2平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣280,988,000元。
2. 根據本物業估值報告第30項物業附註2所列的國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約3,410,834.43平方米的土地使用權已出讓予集團。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 以下該發展項目部分需作出抵押：

對應的國有土地使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
鶴國用(2003) 000888,	鶴他項(2005) 000125	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000889,	鶴他項(2005) 000126	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000892,	鶴他項(2005) 000127	2005年6月21日	Beijiao Credit Company
鶴國用(2003) 000894,	鶴他項(2006) 000114	2006年6月	中國銀行佛山分行
鶴國用(2003) 001185,	鶴他項(2006) 000115	2006年6月	中國銀行佛山分行
鶴國用(2003) 001182,	鶴他項(2006) 000116	2006年6月	中國銀行佛山分行
鶴國用(2004) 000801,	鶴他項(2006) 000117	2006年6月	中國銀行佛山分行
鶴國用(2004) 000853,	鶴他項(2006) 000118	2006年6月	中國銀行佛山分行
鶴國用(2004) 000386,	鶴他項(2006) 000081	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000890,	鶴他項(2006) 000082	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 001187,	鶴他項(2006) 000080	2006年	中國銀行有限公司 廣州番禺分行
鶴國用(2003) 000886,	鶴他項(2005) 000205	2005年9月22日	中國農業銀行 佛山順德 北滘分行
鶴國用(2003) 000885,	鶴他項(2006) 000222	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000891,	鶴他項(2006) 000223	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2004) 001181,	鶴他項(2006) 000220	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 000887,	鶴他項(2006) 000221	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行
鶴國用(2003) 001174,	鶴他項(2006) 000219	2006年10月7日	中國民生銀行 股份有限公司 廣州分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 該物業的擁有人鶴山碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權轉讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	不適用
v.	預售許可證	不適用
vi.	建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
71. 中華人民共和國 廣東省江門市 蓬江區環市 鎮西環路 五邑碧桂園(鄰近 大西坑水庫) 保留用地	該物業包括面積約509,968平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約258,666平方米。 五邑碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業31、物業44及物業17為組成部份)佔用多塊總佔地面積約為1,350,251平方米的土地(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積為約688,219平方米。 該地塊按多份國有土地使用權證持有，於2003年5月19日開始，於2073年5月19日屆滿。	該物業現時空置。	731,600,000 (集團佔100%權益： 人民幣 731,600,000元)

附註：

- 根據本物業估值報告第31項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目及本物業估值所載，物業4(該物業所在位置)的總佔地面積約1,519,839平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付代價人民幣257,488,367.1元。
- 根據本物業估值報告第31項物業附註2所列的國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約1,350,251平方米的地塊土地使用權已出讓予集團。
- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已全數支付該地塊的土地出讓金，而根據多項國有土地使用權證，集團已購入該地塊的土地使用權。於土地使用權的期限內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該地塊(除已抵押部分外)。
 - 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
江國用(2004) 第113812號	江他項(2006) No. 100093	2006年8月18日	中國工商銀行股份 有限公司江門分行
江國用(2004) 第107462號	江他項(2006) No. 100043	2004年8月30日	中國工商銀行 江門分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 該物業的擁有人五邑碧桂園公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其100%股本權益。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
72. 中華人民共和國 廣東省廣州市 南沙經濟技術 開發區 南沙碧桂園 保留用地	<p data-bbox="493 421 871 555">該物業包括面積約230,920平方米的 地塊，建於該物業的大廈和建築物 的預期總建築面積約336,360平方 米。</p> <p data-bbox="493 602 871 808">南沙碧桂園(「該發展項目」)(載於此 物業估值的該物業、物業32、物業 45及物業19為組成部份)佔用多塊總 佔地面積約416,657.3平方米的土地 (「該地塊」)，預期將發展的總建築 面積約為505,722平方米。</p> <p data-bbox="493 855 871 951">該地塊根據多份不同年期的國有土 地使用權證持有，最遲於2071年10 月28日屆滿。</p>	該物業現時空置。	696,400,000 (集團佔100%權益： 人民幣 696,400,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第32項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約443,351平方米的土地使用權已出讓予集團，已實際支付代價人民幣188,027,180元，作為部份土地出讓金。
2. 根據本物業估值報告第32項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約416,657.3平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 若干建於物業，總建築面積約6,715平方米的現有物業(「該物業」)，已根據一份土地及房屋轉讓協議及一份補充協議向廣州南沙開發區騰龍山莊房地產有限公司收購。集團並未就該物業取得房屋所有權證。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 該物業的擁有人南沙碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
73. 中華人民共和國 廣東省廣州市 花都區 假日半島 花都保留用地	<p data-bbox="493 421 871 549">該物業包括面積約383,561平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約319,903平方米。</p> <p data-bbox="493 597 871 804">假日半島花都(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業及物業46為組成部份)佔用多塊總佔地面積約937,861平方米的土地(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積約為532,417平方米。</p> <p data-bbox="493 853 871 981">此外，儲水面積約達2,666,680平方米(4,000畝)的水庫，由花都區水利局三坑水庫工程管理處租賃予集團，為期30年。(參閱附註3)。</p> <p data-bbox="493 1029 871 1127">該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲的屆滿日期為2072年3月15日。</p>	該物業為空置。	784,700,000 (集團佔100% 權益：人民幣 784,700,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第46項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該地塊(該發展項目及該物業所在位置)的總面積約6,666,700平方米，其土地使用權已同意出讓予集團，集團已支付代價人民幣59,085,251元。
2. 根據本物業估值報告第46項物業附註2所列的國有土地使用權證，該發展項目佔地面積約937,861.12平方米的該地塊的土地使用權已出讓予集團。
3. 根據日期為2004年9月30日，集團與花都區水利局三坑水庫工程管理處簽訂的租賃協議，儲水量約達2,666,680平方米(4,000畝)的水庫，由2004年10月1日至2034年9月30日以租金人民幣150,000元租賃予集團(每三年增加6%)，為期30年。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 集團已部分支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該佔地面積約937,861.12平方米的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
花國用(2003) No. 06380664	花地他項(2006) No. 0211	2006年9月6日	北滘信用社
花國用(2004) No. 720168	花地他項(2006) No. 0212	2006年9月6日	北滘信用社
花國用(2004) No. 720166	花地他項(2006) No. 0213	2006年9月6日	北滘信用社

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 花都區水利局三坑水庫工程管理處毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，租約為合法、有效及對雙方法律約束力。

(d) 該物業的擁有人花都碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團擁有該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
74. 中華人民共和國 廣東省佛山市 南海區 大瀝鎮 雅瑤橫馬崗 南海碧桂園 保留用地	<p data-bbox="493 423 871 519">該物業包括面積約43,483平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約20,480平方米。</p> <p data-bbox="493 566 871 768">南海碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業33及物業47為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約494,294平方米(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積約為569,330平方米。</p> <p data-bbox="493 821 871 915">該地塊根據多份不同年期的國有土地使用權證持有，將於2075年1月11日屆滿。</p>	該物業為空置。	71,200,000 (集團佔100%權益： 人民幣 71,200,000元)

附註：

1. 根據本物業估值報告第33項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)的總佔地面積約494,293.56平方米的地塊土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣451,000,000元。
2. 根據本物業估值報告第33項物業附註2所列的國有土地使用權證，該地塊的佔地面積約494,294.24平方米的土地使用權已出讓予集團。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
佛府南國用 (2006) 0710003	府國土字南他項 (2006) No.0143	2006年5月17日	中國工商銀行廣州 廟前直街分行
佛府南國用 (2006) 0710004	府國土字南他項 (2006) No.0144	2006年5月17日	中國工商銀行廣州 廟前直街分行
佛府南國用 (2006) 0710089	府國土字南他項 (2006) No. 0200	2006年6月9日	中國工商銀行廣州 廟前直街分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 該物業的擁有人南海碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	不適用
iii. 建設用地規劃許可證	不適用
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
75. 廣東省江門市 新會區 會城鎮 新會大道和 新港大道 交匯處東面 新會碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約165,986平方米的 地塊，建於該物業的大廈和建築物 的預期總建築面積約406,165平方 米。</p> <p>新會碧桂園(「該發展項目」)(載於此 物業估值的該物業及物業48為組成 部份)佔用多塊總佔地面積為約 356,762平方米的土地(「該地塊」)。 預期將發展的總建築面積為約 515,276平方米。</p> <p>該地塊按多份國有土地使用權證持 有，最遲於2073年8月22日屆滿。</p>	該物業現時空置。	777,400,000 (集團佔100% 權益：人民幣 777,400,000元)
附註：			
1. 根據本物業估值報告第48項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該整個發展項目(該物業所在 位置)的總佔地面積約356,760.8平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣59,183,857元。			
2. 根據本物業估值報告第48項物業附註2所列的國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約356,762 平方米的土地使用權已出讓予集團。			
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
(a) 集團已全數支付該地塊的土地出讓金，而根據多項國有土地使用權證，集團已購入該地塊的土地 使用權。於土地使用權的期限內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處 置該地塊。			
(b) 該物業的擁有人東岸碧桂園公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其100%股本權 益。			
4. 以下是主要證書／批文摘要：			
i. 國有土地使用權證	有		
ii. 國有土地使用權轉讓權合同	有		
iii. 建設用地規劃許可證	有		
iv. 建設工程規劃許可證	不適用		
v. 預售許可證	不適用		
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
76. 中華人民共和國 廣東省台山市 台城鎮 沙崗湖開發區 台山碧桂園 保留用地	該物業包括面積約3,846,423平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約3,162,120平方米。	該物業現時空置。	4,721,600,000 (集團佔100% 權益：人民幣 4,721,600,000元)
	台山碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業及物業49為組成部份)佔用多塊總佔地面積為約4,277,222平方米的土地(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積約為3,421,215平方米。		
	此外，儲水面積約達100,001平方米(150畝)的水庫，由台山市三合鎮人民政府租賃予集團，為期70年。(參閱附註3)。		
	此外，該地塊佔地面積約20,828平方米(31.24畝)的一塊土地(「該租賃土地」)，由橫湖潮華經濟合作社租賃予集團，為期60年。該租賃土地用作開發項目的配套，以作綠化之用。(參閱附註4)。		
	該地塊按多份國有土地使用權證持有，最遲於2075年8月4日屆滿。		

附註：

1. 根據本物業估值報告第49項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約4,363,931平方米(包括酒店佔地面積約86,710.28平方米)的發展項目(該物業所在位置)的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣241,959,590元。
2. 根據本物業估值報告第49項物業附註2所列的國有土地使用權證，佔地面積約4,277,222.38平方米的地塊土地使用權已出讓予集團。
3. 根據日期為2006年12月8日，由集團與台山市三合鎮人民政府簽訂的《牛欄門水庫有償使用承諾書》，儲水面積約100,001平方米(150畝)的水庫已租賃予集團，由2005年7月1日至2075年7月1日止，為期70年，年租為人民幣10,000元。

4. 根據日期為2006年10月10日，由集團與橫湖潮華經濟合作社簽訂的租賃協議，一幅佔地面積約20,828平方米(31.24畝)租賃的土地已租賃予集團，由2006年10月9日至2066年10月8日止，為期60年，年租為人民幣10,000元。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
- (b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地

使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
台國用(2005) 第00769號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00203	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00768號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00204	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00762號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00202	2006年9月4日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00763號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00012	2006年9月1日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第00764號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00013	2006年9月1日	Beijiao Credit Company
台國用(2005) 第01517號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00207	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01518號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00208	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01519號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00209	2005年8月25日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第00766號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00121	2006年5月18日	中國建設銀行 廣州市番禺分行
台國用(2005) 第00765號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00122	2006年5月18日	中國建設銀行廣州市 番禺分行
台國用(2005) 第01515號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00233	2005年10月	中國建設銀行股份有限 公司佛山高明分行
台國用(2005) 第01516號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00204	2005年8月15日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第01512號	Tai Ta Xiang (2005) No. 00205	2005年8月15日	中國銀行佛山分行
台國用(2005) 第00767號	Tai Ta Xiang (2006) No. 00075	2005年4月21日	中國建設銀行股份有限 公司佛山高明分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

- (c) 三和鎮人民政府毋須取得水庫的業務文件及註冊租約，租約為合法、有效及對雙方具法律約束力。

- (d) 由於出租方台山市三合鎮人民政府並無該租賃土地的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定；集團使用該租賃土地的權利可能不受中國法律保障；租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。
- (e) 該物業的擁有人台山碧桂園公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其100%股權。
6. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|------------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權轉讓權合同 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
77. 中華人民共和國 湖南省 長沙市 Venice Palace 星沙大道 325號威尼斯城 保留用地	<p>該物業包括面積約330,798平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約384,614平方米。</p> <p>威尼斯城(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業及物業52為組成部份)佔用多塊總佔地面積約為1,724,298平方米的土地(「該地塊」)。預期將發展的總建築面積為約1,028,463平方米。</p> <p>該地塊根據多份國有土地使用權證持有，最遲於2075年12月23日屆滿。</p>	該物業現時空置。	892,500,000 (集團佔100%權益： 人民幣 892,500,000元)
附註：			
1. 根據本物業估值報告第52項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該發展項目(該物業所在位置)總佔地面積約1,790,266.6平方米(包括第57項物業的佔地面積)的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣349,101,950元。			
2. 根據本物業估值報告第52項物業附註2所列的國有土地使用權證，該整個發展項目的佔地面積約1,724,297.8平方米的地塊土地使用權已出讓予集團。			
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
(a) 集團已全數支付該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。			
(b) 該物業的擁有人長沙威尼斯城公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其100%股權。			
4. 以下是主要證書／批文摘要：			
i. 國有土地使用權證	有		
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有		
iii. 建設用地規劃許可證	有		
iv. 建設工程規劃許可證	不適用		
v. 預售許可證	不適用		
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
78. 中華人民共和國 廣東省韶關市 韶關碧桂園 保留用地	該物業包括面積約2,137,323平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約1,333,652平方米。	該物業現時空置	1,710,200,000 (集團佔100%權益： 人民幣 1,710,200,000元)
	韶關碧桂園(「該發展項目」(載於此物業估值的該物業及物業53為組成部份)佔用多塊總佔地面積約2,324,623平方米的土地(「該地塊」)，預期將發展的總建築面積約為1,460,215平方米。		
	此外，該地塊佔地面積約318,604平方米的一塊土地(「該劃撥土地」)，由韶關市國土資源局劃撥予集團，為期70年。該幅土地用作開發項目的綠化(參閱附註3)。		
	該地塊根據多份國有土地使用權證持有，開始日期為2006年7月26日，屆滿日期為2076年7月25日(住宅用途)及2046年7月25日(商業用途)。		

附註：

1. 根據此物業估值報告第53項物業附註1所列的國有土地使用權出讓合同，該地塊的總佔地面積約2,324,622平方米的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣319,800,000元。
2. 根據此物業估值報告第53項物業附註2所列的國有土地使用權證，該地塊的總佔地面積約2,324,622.6平方米的土地使用權已出讓予集團。

3. 根據以下土地他項權利證，該佔地面積約318,603.9平方米的劃撥土地使用權已劃撥予集團，為期70年，年度費用為人民幣4,779,036元。

<u>房地產業權權證編號</u>	<u>佔地面積</u> (平方米)	<u>簽發日期</u>	<u>屆滿日期</u>
韶府他項(2006)字第020440050	58,587.3	2006年9月20日	2076年7月25日
韶府他項(2006)字第020440051	4,135.71	2006年9月20日	2076年7月25日
韶府他項(2006)字第020440052	10,081.2	2006年9月20日	2076年7月25日
韶府他項(2006)字第020440053	3,766.55	2006年9月20日	2076年7月25日
韶府他項(2006)字第020440054	154,964.6	2006年9月20日	2076年7月25日
韶府他項(2006)字第020440055	87,068.54	2006年9月20日	2076年7月25日
合共	<u>318,603.9</u>		

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已部分支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

(b) 該物業的以下部分作出抵押：

對應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
韶府國用(2005) 02040080	韶府他項 (2006) 020440034	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu Village Credit Co-operation Company
韶府國用(2005) 02040081	韶府他項 (2006) 020440035	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu Village Credit Co-operation Company
韶府國用(2005) 02040082	韶府他項 (2006) 020440036	2006年8月10日	Guangzhou City Panyu Village Credit Co-operation Company
韶府國用(2005) 02040083	韶府他項 (2006) 020440037	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040086	韶府他項 (2006) 020440039	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040087	韶府他項 (2006) 020440038	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040088	韶府他項 (2006) 020440040	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040089	韶府他項 (2006) 020440041	2006年8月3日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040085	韶府他項 (2006) 020440047	2006年8月31日	中國農業銀行 順德北滘分行
韶府國用(2005) 02040084	韶府他項 (2006) 020440063	2006年10月7日	中國民生銀行股份有限 公司番禺分行

未經相關債權人事先書面同意，集團不得將該部分物業以饋贈形式轉讓、出讓、出售、租賃、進一步抵押或以其他方式出售予任何第三方。

(c) 該物業的擁有人韶關順宏公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

5. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
79. 中華人民共和國 廣東省高要市 香山區 高要碧桂園 保留用地	<p>該物業包括面積約168,620平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約88,707平方米。</p> <p>肇慶碧桂園(「該發展項目」)(載於此物業估值的該物業、物業54為組成部份)佔用一幅面積約為633,920平方米的地塊(「該地塊」)，已發展及將會發展的總建築面積約377,644平方米。</p> <p>該地塊根據多份不同年期的國有土地使用權證持有，期限於2076年6月12日屆滿。</p>	該物業現時空置。	人民幣212,900,000元 (集團佔51% 權益：人民幣 108,579,000元)
附註：			
1. 根據列於此物業估值第54項物業附註1的國有土地使用權出讓合同，該地塊面積約702,321平方米的土地使用權已出讓予集團。			
2. 根據列於此物業估值第54項物業附註2的國有土地使用權證，該地塊面積約633,919.7平方米的土地使用權已出讓予集團。			
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
(a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。			
(b) 該物業的擁有人高要市碧桂園房地產開發有限公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的51%股權。			
4. 以下是主要證書／批文摘要：			
i. 國有土地使用權證	有		
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有		
iii. 建設用地規劃許可證	有		
iv. 建設工程規劃許可證	不適用		
v. 預售許可證	不適用		
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日
			現況下的資本值 (人民幣元)
80. 中華人民共和國 廣東省惠州市 惠陽區三和區 岐山石尾村 惠陽碧桂園 保留用地	該物業包括面積約810,025平方米的 地塊，建於該物業的大廈和建築物 的預期總建築面積約691,974平方 米。 該地塊根據多份不同年期的國有土 地使用權證持有，混合住宅用途的 期限於2052年3月28日屆滿。	該物業為空置。	542,000,000 (集團佔90% 權益：人民幣 487,800,000元)

附註：

- 根據以下的國有土地使用權證，佔地面積約810,025平方米的該物業的土地使用權已出讓予惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司。

國有土地使用權證編號	項目	簽發日期	屆滿日期
	佔地面積 (平方米)		
惠陽府國用 (2003) 200313212200066	112,252	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2003) 200313212200067	120,000	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2003) 200313212200068	109,630	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2003) 200313212200070	128,520	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2003) 200313212200071	128,542	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2003) 200313212200072	102,893	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2005) 2200583	35,000	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2005) 2200584	43,187	2003年2月28日	2052年3月28日
惠陽府國用 (2005) 2200585	30,000	2003年2月28日	2052年3月28日
合計	810,025		

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。

- (b) 該物業的擁有人惠州市度假村公司為按照中國法律成立的有限責任公司，集團擁有其90%股本權益。
3. 以下是主要證書／批文摘要：
- | | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. 預售許可證 | 不適用 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
81. 中華人民共和國 內蒙古省滿州里市 北屯湖北路西及 Shiji 路東的 滿州里碧桂園 保留用地	該物業包括面積約764,667平方米的 地塊，建於該物業的大廈和建築物 的預期建築面積約660,800平方米。 該地塊根據多份不同年期的國有土 地使用权證持有，混合住宅用途的 期限於2076年12月15日屆滿。	該物業為空置。	471,700,000 (集團佔100% 權益：人民幣 471,700,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用权出讓合同，佔地面積約764,667平方米的該物業的土地使用权已出讓予集團。

國有土地使用权出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
2006-012	203,000
2006-010	224,800
2006-011	103,533
2006-009	233,334
合計	764,667

2. 根據以下國有土地使用权證，佔地面積約764,667平方米的該物業的土地使用权已出讓予集團。

國有土地使用权證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
滿國用(2006)字2919	203,000	2006年12月20日	2076年12月15日
滿國用(2006)字2920	103,533	2006年12月20日	2076年12月15日
滿國用(2006)字2921	233,334	2006年12月20日	2076年12月15日
滿國用(2006)字2922	224,800	2006年12月20日	2076年12月15日
合計	764,667		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用权證，集團已收購該地塊的土地使用权。於土地使用权的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 該物業的擁有人滿州里碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
82. 中華人民共和國 江蘇省泰州市 Xing Tai Highway 東的 泰州碧桂園 保留用地	該物業包括面積約423,048平方米的 地塊，建於該物業的大廈和建築物 的預期總建築面積約684,563平方 米。 該地塊根據兩份國有土地使用權證 持有，住宅用途的期限於2076年12 月3日屆滿。	該物業為空置。	508,400,000 (集團佔100% 權益：人民幣 508,400,000元)

附註：

1. 根據以下國有土地使用權出讓合同編號(2006)14-3，佔地面積約423,048平方米的該物業的土地使用權已出讓予集團。
2. 根據以下的國有土地使用權證，佔地面積約423,048平方米的該物業的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目	簽發日期	屆滿日期
	佔地面積 (平方米)		
泰州國用 (2007) 1710051	245,949	2007年1月17日	2076年12月3日
泰州國用 (2007) 1710050	177,099	2007年1月17日	2076年12月3日
合計	423,048		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - (b) 該物業的擁有人泰州碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權出讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	不適用
iv. 建設工程規劃許可證	不適用
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
83. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義鎮 尚小村的一幅土地	該物業包括面積約278,132平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約294,401平方米。	該物業為空置。	420,500,000 (集團佔100% 權益：人民幣 420,500,000元)
	該地塊根據國有土地使用權證持有，混合住宅用途的期限於2057年1月26日屆滿。		

附註：

1. 根據以下沈陽市國土地資源局與集團就混合住宅用途訂立的國有土地使用權出讓合同，已出讓予集團，代價為人民幣216,664,828元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
2007-7	278,132
合計	278,132

2. 根據以下的國有土地使用權證，佔地面積約278,132平方米的該物業的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
沈蒲新國用(2007)第9號.....	278,132	2007年1月30日	2057年1月26日
合計	278,132		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
- (b) 該物業的擁有人沈陽碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
84. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 輝山農業高新 技術開發區 花山村的 一幅土地	該物業包括面積約211,354平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約128,600平方米。 該地塊根據國有土地使用權證持有，混合住宅用途的期限於2056年1月26日屆滿。	該物業為空置。	221,100,000 (集團佔100% 權益：人民幣 221,100,000元)

附註：

- 根據以下瀋陽市國土地資源局與集團就混合住宅用途訂立的國有土地使用權出讓合同，已出讓予集團，代價為人民幣106,311,062元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
2007-6	211,354
合計	211,354

- 根據以下的國有土地使用權證，整個發展項目佔地面積約211,354平方米的地塊土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
瀋蒲新國用(2007)第8號.....	211,354	2007年1月30日	2056年1月26日
合計	211,354		

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - 該物業的擁有人沈陽碧桂園公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 預售許可證 | 不適用 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
85. 中華人民共和國 廣東省台山市 台城鎮 沙崗湖開發區 台山碧桂園 鳳凰酒店保留用地	該物業包括面積約1,507平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約1,835平方米。 台山碧桂園鳳凰酒店(「該酒店」)(載於此物業估值的該物業、物業58為組成部份)佔用的總佔地面積約86,710平方米(「該地塊」)，將計劃發展成約53,535平方米的總建築面積。 該地塊根據國有土地使用權證持有，期限於2075年8月4日屆滿。	該物業為空置。	1,500,000 (集團佔100% 權益：人民幣 1,500,000元)

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權出讓合同，該酒店的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
台土轉(2005)187	86,710.28
合計	86,710.28

2. 根據以下的國有土地使用權證，該酒店的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
台國用(2005)01514	86,710.28	2005年8月9日	2075年8月4日
合計	86,710.28		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。

(b) 該物業的擁有人台山鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權轉讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	預售許可證	不適用
vi.	建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
86. 中華人民共和國 廣東省江門市 新會鎮 新會碧桂園 新會鳳凰酒店 保留用地	該物業包括面積約17,281平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約49,000平方米。 新會鳳凰酒店(「該酒店」)(載於此物業估值的該物業、物業59為組成部份)佔用的總佔地面積約75,320平方米(「該地塊」)，將計劃發展成約120,767平方米的總建築面積。 該地塊根據多份國有土地使用權證持有，期限於2043年8月22日屆滿。	該物業為空置。	25,000,000 (集團佔100% 權益：人民幣 25,000,000元)

附註：

1. 根據以下的國有土地使用權出讓合同，該酒店的土地使用權已出讓予集團，代價為人民幣564,143.06元。

國有土地使用權出讓合同編號	項目佔地面積 (平方米)
XH2003-18	75,319.5
合計	75,319.5

2. 根據以下的國有土地使用權證，地塊的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目 佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
新國用(2006)02778	75,320	2006年11月29日	2043年8月22日
合計	75,320		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。

(b) 該物業的擁有人金怡置業公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。

4. 以下是主要證書／批文摘要：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	國有土地使用權轉讓合同	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	預售許可證	不適用
vi.	建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
87. 中華人民共和國 廣東省高要市 香山區 肇慶碧桂園 鳳凰酒店保留用地	該物業包括面積約62,522平方米的地塊，建於該物業的大廈和建築物的預期總建築面積約47,740平方米。 該地塊根據國有土地使用權證持有，期限於2076年6月12日屆滿。	該物業現時空置。	51,900,000 (集團佔100% 權益：人民幣 51,900,000元)

附註：

1. 根據高要市國土資源局與集團訂立的國土地使用權出讓合同(編號高地合字(2006)006號)，一幅面積約61,487平方米的地塊的土地使用權已出讓予集團。
2. 根據以下的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
高要國用(2007)第010052號...	62,521.7	2007年1月25日	2076年6月12日
合計	62,521.7		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。
 - (b) 該物業的擁有人肇慶市高要鳳凰酒店公司是根據中國法律成立的有限公司，集團佔該公司的100%股權。
4. 以下是主要證書／批文摘要：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 國有土地使用權轉讓合同	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	有
v. 預售許可證	不適用
vi. 建設工程竣工驗收報告	不適用

估值證書

第五類 — 集團於香港所租物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
88. 九龍 彌敦道345號 永安九龍中心 (亦為宏利公積金 大廈) 9樓	<p data-bbox="491 497 871 591">該物業包括位於一幢於1999年落成的22層高商業大廈第9樓的一個辦公室及使用地庫3號兩個車位的權利。</p> <p data-bbox="491 640 871 697">該物業的可銷售面積約為1,397平方米。</p> <p data-bbox="491 746 871 921">該物業由永安有限公司出租予集團，為期兩年，由2006年11月1日至2008年10月31日，月租288,540港元，及每月空調及管理費用64,120港元，並可選擇重續兩年。</p>	該物業由集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為永安有限公司及 The Wing On Properties and Securities Company Limited。
2. 我們獲告知，登記擁有人為集團的獨立第三方。
3. 該物業位於相關分區計劃大綱圖的「商業」區。

估值證書

第六類 — 集團於中國所租物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
89. 中華人民共和國 廣東省台山市 台城鎮 沙崗湖開發區 200號第1至第5層	<p data-bbox="491 497 871 559">該物業為一幢於1996年落成的5層高辦公大樓。</p> <p data-bbox="491 604 871 666">該物業的建築面積約為1,579.49平方米。</p> <p data-bbox="491 710 871 919">該物業由台山市農業科學研究所租予集團，第2至第5層的期限由2006年3月1日起至2008年6月30日止，而第1層的期限由2007年1月20日至2008年1月20日止，月租為人民幣3,480元。</p>	該物業由集團用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為1998年3月5日的房地產業權權證編號1109357，該物業的擁有人為台山市農業科學研究所。
2. 根據台山市農業科學研究所(甲方)與台山市碧桂園公司(乙方)於2006年3月1日及2006年11月20日訂立的兩份租賃協議，甲方同意將該物業第2至第5層出租予乙方，租期由2006年3月1日起至2008年6月30日止，月租為人民幣2,280元，以及同意將該物業第1層出租予乙方，租期由2007年1月20日起至2008年1月20日止，月租分別為人民幣1,200元。
3. 我們獲告知，該擁有人為集團的一名獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該租賃協議為合法、有效且對雙方均具有法律約束力。
 - b. 甲方擁有根據房地產業權權證租賃該物業的權利。
 - c. 集團擁有於租賃協議期內佔用該物業作指定用途的權利。
 - d. 甲方並未向中國相關政府行政部門遞交租賃協議以進行註冊，惟此並不會影響租賃協議的效力，乙方不會就此受到任何處罰或罰款，亦毋須就此承擔任何法律責任。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
90. 中華人民共和國 湖南省長沙市 中國農業銀行 長沙分行辦公大樓 第4層東部的9個 辦公室單位	該物業為位於一幢於2003年落成的5 層高住宅大樓第4層的9個辦公室單 位。 該等物業的總建築面積約為250平方 米。 該物業由中國農業銀行長沙分行出 租予集團，由2006年4月1日起為期 一年，並於2007年3月31日屆滿，月 租為人民幣600元。	該物業由集團用作辦 公室。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證，建築面積3,918.72平方米（該物業所處位置）由中國農業銀行長沙分行持有作辦公室用途。
2. 根據中國農業銀行 — 長沙分行（甲方）與長沙威尼斯城公司（乙方）訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2006年4月1日起至2007年3月31日止，月租為人民幣600元。
3. 集團告知吾等，該物業的總建築面積為250平方米。
4. 我們獲告知，該擁有人為集團的一名獨立第三方。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 租賃協議為合法、有效且對雙方均具有法律約束力。
 - (b) 甲方擁有根據房地產業權證租賃該物業的權利。
 - (c) 集團擁有於租賃協議期內佔用該物業作指定用途的權利。
 - (d) 甲方並未向中國相關政府行政部門遞交租賃協議以進行註冊，惟此並不會影響租賃協議的效力，乙方不會就此受到任何處罰或罰款，亦毋須就此承擔任何法律責任。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
91. 中華人民共和國 湖南省長沙市 山水人家 第12座2-202室	<p data-bbox="491 421 874 485">該物業為位於一幢於2003年落成的6層高住宅大樓的一個洋房單位。</p> <p data-bbox="491 527 874 591">該等物業的建築面積約為90平方米。</p> <p data-bbox="491 634 874 736">該物業由彭先出租予集團，由2006年9月9日起為期1年，並於2007年9月8日屆滿，月租為人民幣1,000元。</p>	該物業由集團用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2004年12月3日的房屋所有權證，建築面積90平方米的該物業由彭先持有。
2. 根據彭先(甲方)與長沙威尼斯城公司(乙方)於2006年8月31日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2006年9月9日起至2007年9月8日止，為期一年，月租為人民幣1,000元。
3. 我們獲告知，該擁有人為集團的一名獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 該租賃協議為合法、有效且對雙方均具有法律約束力。
 - (b) 甲方擁有根據房地產業權證租賃該物業的權利。
 - (c) 集團擁有於租賃協議期內佔用該物業作指定用途的權利。
 - (d) 甲方並未向中國相關政府行政部門遞交租賃協議以進行註冊，惟此並不會影響租賃協議的效力，乙方不會就此受到任何處罰或罰款，亦毋須就此承擔任何法律責任。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
92. 中華人民共和國 湖南省長沙市長沙 經濟技術開發區 星沙鎮 蒸湘路北面 中國農業銀行 員工宿舍大樓 7個洋房單位	該物業包括為一幢於2003年落成的7 層高住宅大樓的7個洋房單位。 該等物業的總建築面積約為1,065平 方米。 該物業由多名租客分不同期限出租 予集團，最早於2006年3月5日開 始，最遲於2007年7月4日屆滿。	該物業由集團用作員 工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據以下樓宇所有權證，該物業由多名擁有人持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	擁有人
不適用.....	2005年11月29日	149.49	鄒爽
不適用.....	2005年11月28日	182.43	李輝
不適用.....	2005年11月28日	179.33	彭湘波
不適用.....	2005年11月28日	201.38	向贊融
不適用.....	2005年11月28日	182.02	謝大明
不適用.....	2005年11月29日	171.96	易虎
不適用.....	2005年11月28日	182.02	黃立成
	合計	1,248.63	

2. 根據以下租賃協議，該等物業乃出租予集團。

單位編號	業主	建築面積 (平方米)	月租 (人民幣元)	開始日期	屆滿日期
1504	彭湘波	155	900	2006年3月5日	2007年3月4日
2201	李輝	155	1,000	2006年6月1日	2007年5月31日
2403	黃立成	155	800	2006年5月25日	2007年5月24日
3601	鄒爽	140	800	2006年7月5日	2007年7月4日
2602	向贊融	160	1,000	2006年3月1日	2007年2月28日
2401	謝大明	160	800	2006年3月10日	2007年3月9日
3401	易虎	140	800	2006年3月15日	2007年3月14日
	合計	1,065	6,100		

3. 我們獲告知，該登記擁有人為集團的獨立第三方。

4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 租賃協議為合法、有效且對簽訂各方均具有法律約束力。
 - (b) 業主擁有根據房地產業權權證租賃該物業的權利。
 - (c) 集團擁有於租賃協議期內佔用該物業作指定用途的權利。
 - (d) 業主並未向中國相關政府行政部門遞交租賃協議以進行註冊，惟此並不會影響租賃協議的效力，集團不會就此受到任何處罰或罰款，亦毋須就此承擔任何法律責任。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
93. 中華人民共和國 湖南省長沙市 山水人家 三期第8座848室	該物業為位於一幢於2003年落成的6 層高住宅大樓的一個洋房單位。 該等物業的總建築面積約為124.66平 方米。 該物業由劉芳秀出租予集團，為期1 年，由2006年12月1日開始，並於 2007年11月30日屆滿，月租人民幣 1,000元。	該物業由集團佔用， 作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2006年12月6日的房屋所有權證，該物業的擁有人為劉芳秀。
2. 根據劉芳秀(甲方)與長沙威尼斯城公司(乙方)於2006年11月28日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2006年12月1日起至2007年11月30日止為期1年，每月租金人民幣1,000元。
3. 我們獲告知，擁有人為集團的獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 租賃協議為合法、有效力及對雙方具法律約束力。
 - (b) 根據房屋所有權證，甲方有權出租物業。
 - (c) 集團於租賃協議期限內，有權就物業的指定用途佔用物業。
 - (d) 甲方並無向有關的中國政府行政部門提交租賃協議以作登記，惟此將不會影響租賃協議的效力，而乙方將不會因此受到任何處罰或罰款，或就任何法律責任負責。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
94. 中華人民共和國 湖南省長沙市 San Yi 路6號 農業銀行住宅區 第3座203室	該物業為位於一幢於2003年落成的7 層高住宅大樓的一個洋房單位。 該等物業的建築面積約為145平方 米。 該物業由唐小娟出租予集團，為期5 個月，由2006年12月15日開始，並 於2007年5月14日屆滿，月租人民幣 800元。	該物業由集團佔用， 作為員工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據房屋所有權證，建築面積約145平方米的該物業擁有人為唐小娟。
2. 根據唐小娟(甲方)與長沙威尼斯城房地產開發有限公司(乙方)於2006年12月15日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2006年12月15日起至2007年5月14日止為期5個月，每月租金人民幣800元。
3. 我們獲告知，擁有人為集團的獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 租賃協議為合法、有效力及對雙方具法律約束力。
 - (b) 根據房屋所有權證，甲方有權出租物業。
 - (c) 集團於租賃協議期限內，有權就物業的指定用途佔用物業。
 - (d) 甲方並無向有關的中國政府行政部門提交租賃協議以作登記，惟此將不會影響租賃協議的效力，而乙方將不會因此受到任何處罰或罰款，或就任何法律責任負責。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
95. 中華人民共和國 廣東省肇慶市 高新區 大旺區政德花園 A2座608室	該物業為位於一幢於2005年落成的7 層高住宅大樓的一個洋房單位。 該等物業的建築面積約為96.22平方 米。	該物業由集團佔用作 員工宿舍。	無商業價值
	該物業由2006年12月1日起出租，為 期1年，月租為人民幣900元。		

附註：

1. 根據房屋所有權證，建築面積96.22平方米的該物業的擁有人為盧騰雲。
2. 根據盧海英與盧騰雲(甲方)與肇慶碧桂園公司(乙方)於2006年11月28日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2006年12月1日起至2007年12月1日止，為期1年，月租為人民幣900元。
3. 我們獲告知，該擁有人為集團的獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 該租賃協議為合法、有效且對雙方均具有法律約束力。
 - (b) 根據房屋所有權證，甲方擁有租賃該物業的權利。
 - (c) 集團擁有於租賃協議期內佔用該物業作指定用途的權利。
 - (d) 甲方並未向中國相關政府行政部門遞交租賃協議以進行註冊，惟此並不會影響租賃協議的效力，乙方不會就此受到任何處罰或罰款，亦毋須就此承擔任何法律責任。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
96. 中華人民共和國 廣東省惠州市 惠陽區 淡水鎮 石塘一路 三巷11號	該物業為位於一幢於2004年落成的4 層高住宅大樓的一個洋房單位。 該物業的建築面積約為251平方米。 該物業由李鵬達出租予集團，為期 半年，由2007年2月1日開始，並於 2007年7月31日屆滿，月租人民幣 3,000元。	該物業由集團佔用， 作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2004年12月19日的房屋所有權證，該物業的擁有人為李鵬達。
2. 根據李鵬達(甲方)與惠州市度假村公司(乙方)於2007年1月30訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2007年2月1日起至2007年7月31日止為期半年，每月租金人民幣3,000元。
3. 我們獲告知，擁有人為集團的獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 租賃協議為合法、有效力及對雙方具法律約束力。
 - (b) 根據房屋所有權證，甲方有權出租物業。
 - (c) 集團於租賃協議期限內，有權就物業的指定用途佔用物業。
 - (d) 甲方並無向有關的中國政府行政部門提交租賃協議以作登記，惟此將不會影響租賃協議的效力，而乙方將不會因此受到任何處罰或罰款，或就任何法律責任負責。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
97. 中華人民共和國 廣東省江門市 東沙沖圍 西環路的 一幅土地	該物業包括面積約93,334平方米的地塊。多個臨時的建築物建於該物業上。 該物業由據江門市蓬江區環市鎮群星村民委員會租賃予集團，為期兩年，由2007年1月1日至2009年12月31日，月租為人民幣158,508元。	該物業由集團佔用作地盤工人的臨時住宿及倉庫	無商業價值

附註：

1. 我們不曾獲提供任何與該物業業權相關的法律文件。
2. 根據江門市蓬江區環市鎮群星村民委員會(甲方)與五邑碧桂園公司(乙方)於2006年12月28日訂立的租賃協議，甲方同意將面積約為102,667.18平方米的地塊出租予乙方，租期由2007年1月1日起至2009年12月31日止，為期2年，月租為人民幣174,358.8元。
3. 根據甲方與乙方於2007年1月9日訂立的補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，月租為人民幣158,508元，由2007年1月10日至2007年1月31日，之後由2007年2月1日至2009年12月31日，將予租賃的面積(經修改)約為93,334平方米。
4. 根據江門市蓬江區環市鎮群星村民委員會於2007年2月9日發出的證書，面積約130,907平方米地塊(該物業所處位置)的國有土地使用權證正在申請中。
5. 吾等獲告知，該擁有人為集團的一名獨立第三方。
6. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - (b) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - (c) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
98. 中華人民共和國 廣東省江門市 新會區 (鄰近城南村 工業用地)的 一幅土地	該物業包括面積約6,667平方米的地塊，多座臨時建構物建於該物業上。 該物業由城南村委員會租賃予集團，年期由2006年3月15日起至2008年3月14日止兩年，月租約為人民幣11,611.17元。	該物業現時由集團佔用作地盤工人的臨時住處及貯存用途。	無商業價值

附註：

- 我們不曾獲提供任何與該物業業權相關的法律文件。
- 根據城南村委員會(甲方)與東岸碧桂園公司(乙方)於2006年3月10日訂立的租賃協議及於2006年10月31日的訂立的補充協議，甲方同意將佔地面積約6,667平方米的物業出租予乙方，租期由2006年3月15日起至2008年3月14日止為期兩年，月租如下：

年期	月租
2006年3月15日至2007年3月14日	人民幣6,666.67元
2007年3月14日至2008年3月14日	人民幣10,000元

- 根據於2006年10月31日訂立的補充租約，月租已按以下方式修訂：

年期	月租
2006年9月15日至2007年3月14日	人民幣11,611.17元
2007年3月15日至2008年3月14日	人民幣14,944.5元

- 我們獲告知，擁有人為集團的獨立第三方。
- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
99. 中華人民共和國 廣東省 江門市新會區 城南村 南環路南面的一幅土地	該物業包括面積約19,848平方米的地塊，多座臨時建構物建於該物業上。 該物業由多位業主租賃予東岸碧桂園公司，繼而再租賃予集團，年期由2005年7月1日起至2008年9月30日止，自2006年10月1日起月租為人民幣49,620元。	該物業由集團佔用作地盤工人的臨時住處及貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 我們不曾獲提供任何與該物業業權相關的法律文件。
2. 根據城南村委員會及城南房地產開發有限公司(甲方)與東岸碧桂園公司(乙方)於2005年6月18日訂立的兩份租賃協議，甲方同意將總佔地面積19,848平方米的該物業出租予乙方，租期由2005年7月1日起至2008年9月30日止，自2006年10月1日起月租為人民幣49,620元。
3. 我們獲告知，持有人為集團的獨立第三方。
4. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - (b) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - (c) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
100. 中華人民共和國 廣東省 佛山市順德區 都寧鎮 工業用地的 一幅土地	該物業包括面積約9,310平方米的地塊，多座臨時建築物建於該物業上。 該物業由都寧資產管理辦公室及佛山市順德區科力順電器實業有限公司租賃予集團，年期由2005年9月1日起至2007年2月28日止，整筆租金為人民幣146,643元。	該物業曾由集團佔用作員工宿舍、倉庫及其他貯存用途。	無商業價值

附註：

1. 我們不曾獲提供任何與該物業業權相關的法律文件。
2. 根據增城市新塘鎮都寧資產管理辦公室及佛山市順德區科力順電器實業有限公司(甲方)與順德碧桂園公司(乙方)於2005年8月30日訂立的租賃協議，甲方同意將佔地面積約9,310平方米的該物業出租予乙方，租期由2005年9月1日起至2007年2月28日止，整筆租金為人民幣146,643元。
3. 我們獲告知，擁有人為集團的獨立第三方。
4. 截至最後可行日期，該物業的租賃協議已期滿及不獲集團續約。
5. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - (b) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - (c) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
101. 中華人民共和國 廣東省陽東縣 長樂白石洞 的一幅土地	該物業包括面積約166,668平方米的 地塊。該物業由陽東縣塘坪鎮經濟 聯合總社租賃予集團，為期12年， 由2005年5月1日至2017年4月30日， 年租為人民幣87,500元。	該物業由集團佔用作 種植園。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2005年4月7日的同意書，該物業的擁有人陽東縣塘坪鎮經濟聯合總社。
2. 根據陽東縣塘坪鎮聯合總社(甲方)與陽東縣碧桂園公司(乙方)於2005年4月7日訂立的租賃協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期由2005年5月1日起至2017年4月30日止，為期十二年，年租為人民幣87,500元。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 甲方無法提供該物業的業權文件。
 - (b) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約的法律效力及可執行性並不確定。集團使用該物業的權利可能不受中國法律保障。
 - (c) 由於甲方或無該物業的土地使用權，租約不能呈交予相關中國機關作註冊用途。

估值證書

第七類 — 集團於中國所持有其他物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
102. 中華人民共和國 廣東省佛山市 高明區 三洲鎮 百靈路 高明碧桂園 的一塊土地	該物業包括面積約387,932.5平方米 的地塊。 集團告知吾等，該物業於估值日並 無未來發展計劃。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據高明碧桂園公司訂立的2005年1月17日的土地使用權公開掛牌出讓成交確認書，佔地面積約945,005平方米的地塊已同意以總代價人民幣91,910,000元出讓。集團已支付全部代價。有關土地行政機關已僅就該地塊的約557,072.5平方米發出土地使用權證。然而，物業餘下約387,932.5平方米的國有土地使用權證正在申請中。
2. 根據集團與佛山市國土資源局(高明分局)於2005年5月簽立的補充土地轉讓協議，雙方同意重新訂下處理有關該物業的土地使用權證的時限。
3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團要取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。
 - (b) 於集團取得國有土地使用權證後，物業的土地使用權將出讓予集團。。根據有關合協議的條件，於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
103. 中華人民共和國 廣東省鶴山市 沙坪鎮鶴山大道 623號鶴山碧桂園的 一塊土地	該物業包括面積約100,003平方米的 地塊。 集團告知吾等，該物業於估值日並 無未來發展計劃。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據高明碧柱園公司與鶴山市國土資源局訂立的國有土地使用權出讓合同，用途為混合住宅的地塊的土地使用權已以總代價人民幣280,988,000元出讓予集團。

國有土地使用權 出讓合同編號	合同日期	項目 佔地面積	用途	出讓人
(2003) 0138	2003年7月25日	3,215,717.5	混合住宅	鶴山市國土資源局
(2004) 0086	2004年4月30日	414,666.7	混合住宅	鶴山市國土資源局
	合計	<u>3,630,384.2</u>		

集團已支付全部代價。然而，約100,003平方米的地塊(即物業)的國有土地使用權證正在申請中。

2. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 集團取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。
 - (b) 於集團取得國有土地使用權證後，物業的土地使用權將出讓予集團。。根據有關合協議的條件，於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2007年1月31日 現況下的資本值 (人民幣元)
104. 中華人民共和國 廣東省高要市 香山區高要碧桂園 的一幅土地	該物業包括面積約68,401平方米的地塊。 集團告知吾等，該物業於估值日並無未來發展計劃。	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

1. 根據以下由高要市土資源局及集團訂立的國有土地使用權出讓合同高地合字(2006)003號，該物業佔地面積約702,321平方米的土地使用權已出讓予集團。
2. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
高要國用(2007)第010059	34,508.4	2007年1月25日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010058	86,641.1	2007年1月25日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010057	116,460.7	2007年1月25日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010056	124,408.8	2007年1月25日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010055	92,697.7	2007年1月25日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010054	98,479.9	2076年6月12日	2076年6月12日
高要國用(2007)第010053	80,723.1	2007年1月25日	2076年6月12日
合計：	<u>633,919.7</u>		

3. 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 儘管集團與相關的土地管理部門訂立合同及支付全部土地出讓金，不能保證集團能取得物業的土地使用權。
 - (b) 於集團取得國有土地使用權證後，物業的土地使用權將出讓予集團。根據有關協議的條件，於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊(不包括該等已抵押的部份)。

估值證書

估值日後集團於中國收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
中華人民共和國 廣東省 韶關市 樂昌市 河南 石子坑地段 的一幅土地	該物業包括面積約為111,741平方米的地塊(「該地塊」)。 集團告知吾等，該物業計劃發展為建築面積約87,550平方米的住宅發展項目。 該地塊乃根據五份國有土地使用權證持有，於2077年2月19日屆滿，作住宅用途。	該物業空置。

附註：

- 根據2007年2月14日由樂昌市土地資源局及集團訂立的國有土地使用權出讓合同編號440281-2007-000024，該地塊面積約111,741平方米的土地使用權已訂約授予集團，代價為人民幣12,875,000元。
- 根據五份國有土地使用權證編號樂國用(2007) 028101000034、028101000035、028101000036、028101000037及028101000038，該地塊的土地使用權已授予集團。

國有土地使用權證編號	項目		
	佔地面積 (平方米)	發出日期	屆滿日期
樂國用(2007) 028101000034	50,493	2007年3月19日	2077年2月19日
樂國用(2007) 028101000035	36,883	2007年3月19日	2077年2月19日
樂國用(2007) 028101000036	10,505	2007年3月19日	2077年2月19日
樂國用(2007) 028101000037	3,394	2007年3月19日	2077年2月19日
樂國用(2007) 028101000038	10,466	2007年3月19日	2077年2月19日
合共	111,741		

- 集團的法律顧問向我們提供了對該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 集團已全數支付有關該地塊的土地出讓金，並根據多份國有土地使用權證，集團已收購該地塊的土地使用權。於土地使用權的年期內，集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式出售該地塊。
 - 該物業的擁有人樂昌碧桂園公司是根據中國法律成立的有限責任公司，集團擁有該公司的100%股權。
- 於2007年3月31日，該物業的資本值估計約為人民幣32,300,000元。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2006年11月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程包括組織章程大綱(「公司組織章程大綱」)及組織章程細則。

1. 公司組織章程大綱

- (a) 公司組織章程大綱明確(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限,而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司),而本公司擁有,且能夠全面行使作為一個自然人可行使的全部權力,而毋須顧及公司法第27(2)條有關公司利益的規定。惟由於本公司為受豁免公司,本公司不得在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易(為促進本公司在開曼群島外進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項對其公司組織章程大綱作出改動。

2. 公司組織章程細則

細則於2007年3月20日獲採納。以下乃細則若干規定的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據公司法及公司組織章程大綱及細則,並在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予的任何特權的規限下,本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或倘無特別規定,則由董事會決定)發行股份,而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。根據公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及公司組織章程大綱及細則,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。

董事會可根據其不時決定的條款,發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中各類股份或證券的認股權證。

在公司法、細則及任何指定證券交易所(定義見細則)的規則(如適用)以及在不損害任何股份或任何類別股份當時附有的任何特權或限制的情況下,本公司所有未發行的股份應由董事會處置,董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款

及條件向其認為適當的人士提呈售股建議、配發、授予購股權或以其他方式處置，惟股份不得以折讓方式發行。

當進行或授予配發、提呈售股建議、就股份授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、售股建議、購股權或股份提交予登記地址位於董事會認為屬非法或不宜(在如無登記聲明或其他特別規定下)的任何地區的股東或其他人士。受上述規定影響的股東就任何目的而言不得屬於或被視作另一類股東。

(ii) 出售本公司或任何子公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或任何子公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據細則，凡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(並非董事可根據合約的規定而享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則載有關於禁止給予董事貸款的規定。

(v) 披露在本公司或其任何子公司所訂立合約中的權益

董事可於在任期間兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(本公司核數師除外)，任期及條款(須受細則限制)由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他酬金)。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、盈利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括行使投票權，贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期的合約，或以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事無權出席任何擬批准其或其聯繫人擁有重大利益關係的合約或安排或其他建議的決議案的董事會會議，且無權就有關決議案投票（或計入會議的決定人數內），惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事應本公司或其任何子公司要求或為本公司或其任何子公司的利益由該董事或其聯繫人借出的款項或引致的責任或作出的承擔而提供任何抵押或賠償保證的合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或賠償保證承擔全部或部份責任或提供抵押的本公司或其任何子公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或賠償保證的合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或通過認購或購買而擁有權益的公司股份或公司債券或其他證券而董事或其聯繫人有參與發售建議的包銷或分包銷的合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的合約或安排；
- (ee) 與董事或其聯繫人以高級職員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益，或該董事及其任何聯繫人合共並無實益擁有該公司的已發行股份或其任何類別股份投票權5%或以上的任何其他公司（或該董事及其任何聯繫人透過其而擁有該項權益的任何第三者公司）有關的任何合約或安排；或

- (ff) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何子公司的董事、其聯繫人及僱員而設立的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議一般並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事的普通酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由董事平分，惟任何董事任職時間短於有關期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或發還因出席董事會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券而舉行的獨立會議或任何在執行董事職務時合理預期支出或所支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司往海外公幹或旅居海外，或董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司的子公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述計劃

或基金可享有者以外的養老金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若董事人數並非三之倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪流告退，即每名董事每三年至少須於股東週年大會上退任一次。上次獲選連任或聘任後任期最長的董事將作為每屆退任的首位人選，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定則作別論)。概無訂下有關董事達至某年齡而須辭職的規定。

董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事、填補董事會臨時空缺或出任增任董事。任何因填補臨時空缺而獲董事會委任的董事，其任期直至首屆股東大會為止，並有資格於有關大會上膺選連任，而任何獲董事會委任為額外現有股東的董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，彼等屆時可膺選連任。董事及其替任人均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(在此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的索償要求)，及通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事名額不得少於兩位，除非並無最高人數限制。

在下列情況下行政人員或董事須撤職：

- (aa) 董事以書面通知辭職並於當時送交至本公司的註冊辦事處或呈交董事會會議；
- (bb) 董事神志失常或身故；
- (cc) 董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替代董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或獲指令被接管財產或被停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 法例禁止其出任董事；

(ff) 法例規定其不再出任董事或根據細則將其免職。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部份撤回有關的授權或撤回委任及解散任何該等委員會，但每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸款項及將本公司的全部或任何部份業務、物業及現有或日後的資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的公司債券、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

附註：該等條文總體上如同細則，可由本公司以特別決議案批准修訂。

(ix) 董事會會議議事程序

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當的方式處理會議。董事會提出的問題須由大多數票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員名冊

公司法及細則規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。一份名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事及高級職員資料的改變須於三十(30)日內按公司法的規定知會公司註冊處。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司可廢除、更改或修訂細則，但須待股東通過特別決議案後方可作實。細則訂明，更改公司組織章程大綱的條文、修訂公司細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份數目概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部份股本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分為不同類別，並在不影響現有股份持有人先前所獲任何特權的情況下，分別附加本公司在股東大會上或董事可決定的任何優先、遞延、有條件或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部份股份面值分為少於當時公司組織章程大綱規定的數額，但不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份削減其股本。

根據公司法的規定，本公司可通過特別決議案削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派的儲備。

(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的大會，大會所需的法定人數（續會除外）為持有或由受委代表持有該類已發行股份面值最少三分之一的兩位人士，而於任何續會上，兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類股份一股者可投一票，且任何親自或委派代表出席的該類股份持有人均有權要求以投票作出表決。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利不得因繼而設立或發行享有同等權益的股份而被視為被修訂。

(e) 通過特別決議案所需的大多數

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有投票權的股東或(若股東為公司)其正式法定代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日通告，並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席任何該會議及投票且合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意；以及就股東週年大會而言，如獲有權出席並於會上投票的所有股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通告的大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

一份有關特別決議案的副本須於特別決議案通過後十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處。

根據細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據細則規定舉行的股東大會親自或(若股東為公司)由其正式法定代表或(若允許受委代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(f) 表決權(一般表決及投票表決)及要求投票表決的權利

在細則中有關任何股份當時所附的任何有關表決的特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以舉手方式表決，則親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)每人可投一票；如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。儘管在細則所載規定下，倘股東為一間結算公司(或其代理人)而委任超過一名代表，每位該等代表在舉手表決時可各投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數。

除非指定證券交易所(定義見細則)的規則要求以投票方式表決，或(在宣佈以舉手方式表決結果之前或當時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時提出)正式要求以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以舉手方式表決，投票表決的要求並須由下列人士提出：(i)大會主席或(ii)最少三名親自出席並於當時有權於會上投票的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表(iii)任何親自出席的一位或多位股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表，彼或彼等須代表全體

有權於會上投票的股東的投票權總額不少於十分之一或(iv)親自出席的股東，或若股東為公司，則其正式授權代表或受委代表，彼等須持有獲賦予權利於會上投票的本公司股份，而該等股份的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，或(v)根據指定證券交易所(定義見細則)的規則，個別或共同擁有佔該大會總投票權百分之五(5%)或以上的受委代表投票權的任何一名或多名董事。

倘一間認可結算公司(或其代理人)為本公司股東，則可授權其認為適當的人士或其代理人作為代表，出席本公司任何股東會議或任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士，將毋須出示其他實事證據而被視為獲正式授權及有權代表該認可結算公司(或其代理人)行使猶如該人士為該結算公司(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人的同樣權力，包括於舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司知悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)的規則就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅可投票贊成或投票反對本公司任何特定決議案，則該股東或代表該股東所投而違反該規定或限制的任何票數將不予點算。

(g) 關於股東週年大會的規定

除本公司採納細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後15個月或於本公司採納細則日期起計18個月內，除非較長的時間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸及負債及公司法規定或足以真確及公平反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該等權利乃由法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所批准者除外。

根據細則的規定，每份須於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬的副本（包括法例規定須隨附的每份文件），連同董事會報告印刷本及核數師報告的副本，須於股東大會舉行日期前不少於二十一（21）日及與本股東週年大會相同時間寄交按照細則的規定每位有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，待符合所有適用法律（包括指定證券交易所（定義見細則）的規則）後，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事會報告書的財務報表摘要作為替代，惟該名人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除向其寄發財務報表摘要外，另再寄發本公司年度財務報表及有關的董事會報告的完整印刷本。

核數師乃依照細則的規定委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受細則的規定監管。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照一般接納的核數準則審核。核數師須按照一般接納的核數準則編製有關報告，並於股東大會上向股東提呈。本文所指一般接納的核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

(i) 會議通告及議程

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（除上文(c)分段所載者外）最少須發出足二十一（21）日的書面通告，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四（14）日的書面通告（兩者均不包括送達或視作送達通告之日及發出之日）。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，每次股東大會均須通知所有本公司股東（惟按照細則或持有股份的條款規定無權接獲該等通知者除外），以及本公司當時的核數師。

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，有關會議仍視作已正式召開：

- (i) 由全體有權出席及投票的本公司股東召開的股東週年大會；及
- (ii) 如為其他會議，則獲大多數有權出席及投票的股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份百分之九十五（95%））。

在股東特別大會上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，惟下列事項須視為普通事項：

- (aa) 宣派或批准股息；
- (bb) 審閱及採納賬目及資產負債表及董事會與核數師報告書；
- (cc) 選舉董事以替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授出有關的購股權或以其他方式處置不超過本公司現時已發行股本面值百分之二十 (20%) 的本公司未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以通常或一般格式的轉讓文件或指定證券交易所 (定義見細則) 規定的表格或董事會批准的其他格式的轉讓文件辦理，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算公司或其代理人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准的任何其他方式辦理。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當時酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍應視作股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署形式的轉讓文件。

董事會可在任何適用法例批准下全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必

須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法股東總冊須存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士，或任何根據為僱員而設但有關轉讓限制仍屬有效的股份獎勵計劃而發行的股份辦理登記手續，且毋須申述任何理由，亦可拒絕就轉讓股份予四名以上聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記手續。

除非有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付的最高費用或董事可不時規定的較低費用、已繳付適當的印花稅(如屬適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則為該人士的授權書)送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及(如適用)根據任何指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定，惟股東登記的停辦時限於任何年度內不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

本公司根據公司法及細則可在若干限制下購回本公司的股份，惟董事會須根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時實施的任何適用規定代本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於子公司擁有本公司股份的規定。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，股息可自本公司的變現或未變現盈利或自盈利撥備而董事會認為再無需要的任何儲備宣派及派付。在通過普通決議案批准下，股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他資金或賬項宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按已派息股份的實繳股款比例宣派及派付，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及(ii)一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自派發予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列作繳足的股份以派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取全部或部份現金作為股息以代替配股，或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列作繳足的股份以代替可收取的全部或董事會認為適合的部份股息。本公司可應董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列作繳足的股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或股息單的方式寄往股份持有人的登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關股份排名於首的股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面通知的地址。除股東或聯名持有人另有指示外，所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予有關的股東或有關股份聯名持有人在股東名冊排名於首者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即表示本公司已經付款。兩位或多位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。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部份股息。

所有股息或紅利在宣派一年後未獲領取，則董事會可在該等股息或紅利獲領取前為本公司的利益用以投資或作其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。在宣派後六年未獲領取的一切股息或紅利可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關於任何股份的股息或其他款項的利息。

(n) 受委代表

有權出席本公司會議及在會上投票的本公司股東，有權委任另一位人士作為其代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位代表，代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為代表的個別股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為代表的公司股東行使猶如其為個別股東可以行使的相同權力。在投票表決或舉手表決時，股東（若股東為公司，則其正式授權的代表）可親自或委任代表表決。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款的限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何股款（無論按股份的面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的息率（不超過年息二十（20）厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取（以現金或相等價值的代價繳付）有關其持有股份的全部或部份未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部份款項按董事會釐訂的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四（14）日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何累計至實際付款之日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的股份於其後在未支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收當

日至實際付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則的規定暫停辦理登記手續，否則按照細則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱至少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最多達2.50港元或董事會所釐訂較少的數額或在過戶登記處(定義見細則)繳付最多達1.00港元(或董事會指定的較低金額)後，亦可查閱。

(q) 會議及另行召開的類別股東會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東(若股東為公司，則為其正式授權的代表)或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議(除續會外)所需的法定人數須為持有或受委代表以代表該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

就細則的規定，本身為公司的股東如派出委任代表或經該公司董事會或其他監管機構通過決議案的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可資補救的方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

按照任何類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，如(i)本公司清盤，而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，則餘數可按股東就其所持股份的已繳股本的比例向股東分派，及(ii)本公司清盤，而可向本

公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產是否為一類或不同類別的財產。清盤人可為如前述分發的任何一類或多類財產釐訂其認定公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當的信託人，以股東為受益人的信託方式，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)就所述股息應付予任何股份持有人的現金支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東仍然存在的任何消息；及(iii)本公司發出通告，並根據指定證券交易所(定義見細則)的規定以廣告形式表示打算出售該等股份及自此廣告刊發及指定證券交易(定義見細則)所接獲通告日期後起為期三個月或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日，本公司可出售該等股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，本公司將欠該前任股東一筆相等於該款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法並無禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文乃開曼群島公司法例若干規定的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽公司法例及稅務各事項（此等規定或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 經營

本公司為獲豁免公司，因此須主要在開曼群島以外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報告及支付按本公司法定股本計算的費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總額的總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內；在本公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一間公司股份的代價而配售以溢價發行的股份的溢價，可不按上述規定處理。公司法規定除公司組織章程大綱及細則另有規定（如有）外，公司可運用股份溢價賬，以：(a)向股東分派或派發股息；(b)繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；(c)贖回及購回股份（惟須符合公司法第37條的規定）；(d)註銷公司的籌辦費用；(e)註銷任何發行公司股份或債券的已付費用、佣金或折讓；及(f)作為贖回或購買公司任何股份或債券的應付溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨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。

公司法規定，在開曼群島高等法院（「法院」）認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其公司組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式減少其股本。

細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，在修訂彼等的權利前，須取得該類別已發行股份特定比例的持有人同意或在該類別股份的持有人另行召開的會議上通過決議案批准。

(c) 資助購回公司或其控股公司的股份

在不違反全部適用的法例下，本公司可給予本公司、其子公司、其控股公司或該控股公司的任何子公司的董事及僱員財務資助以購買本公司的股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在不違反全部適用的法例下，本公司可給予一名受託人財務資助以收購本公司的股份或任何該子公司或控股公司的股份，作為代表本公司、其子公司、本公司的任何控股公司或任何該控股公司的子公司的僱員（包括受薪董事）的利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司向另一人提供財務資助以購回或認購該公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司的董事會審慎及忠誠考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證

根據公司法的規定，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在其公司組織章程細則授權下發行可由該公司或一名股東選擇贖回的股份。此外，在公司組織章程細則授權下該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。惟倘公司組織章程細則並無授權此等購回方式，則公司不得購回任何股份，除非該公司事先通過普通決議案授權該等購回方式。於任何時間公司均不得贖回或購回其未繳足的股份。倘於贖回或購回後導致公司再無任何持股的股東，則該公司亦不得贖回或購回股份。透過公司資本支付款項以贖回或購回該公司的股份屬不合法。除非該公司在支付建議的款項後當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

並無禁止公司購回本身的認購權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有促成該項購買的規定。公司的董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

根據開曼群島法例，子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島被視作在此方面具有說服力），股息只可以從公司的盈利分派。此外，公司法第

34條規定如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定，則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。該等案例准許少數股東進行代表訴訟或引申訴訟，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(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

如公司並非銀行且其股本分為股份，則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的業務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，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，一般須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。

(g) 管理層

公司法並未就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，作為一項一般法規，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關的收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬冊。

如賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(於1999年修訂)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務所得盈利、收入、收益或增值繳稅；及
- (2) 毋須就或有關本公司股份、債券或其他承擔而繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

本公司的保證期限由2006年12月19日起計20年。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、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件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 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的公司股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無禁止公司給予其任何董事貸款的明確規定。

(m) 查閱賬冊紀錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。惟可具有本公司的細則所開列的權利。

按照公司組織章程細則的規定，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的地點(不論在開曼群島或以外)設立股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲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。

(n) 清盤

倘島法院頒令或公司股東通過特別決議案，可將公司清盤。法院亦有權在若干特定情況下，包括在法院認為公平及中肯的情況下，頒令清盤。

如股東於股東大會上通過特別決議案作出議決，公司可自動清盤，倘公司為有限期間的公司，當其公司組織章程大綱指定公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散的情況出現，亦可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。

為進行公司清盤和協助開曼群島法院，可委任一位或以上人士作為法定清盤人，而法院可酌情臨時或以其他法院認為合適的方式委派一位或以上人士擔任該等職位。如超過一人獲委任，則法院應宣佈法定清盤人所需進行或獲授權進行的行動應由全部或任何一位或以上法定清盤人執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須提供擔保和提供何種擔。如無委任法定清盤人或在該職位出缺期間，則公司的所有財產均由法院監管。倘屬股東提出的主動清盤，則公司必須在股東大會上委任一位或以上清盤人負責結束公司業務和分派資產。

待委出清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。委任清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單、根據優先和有抵押債權人的權利和任何從屬協議或抵銷或扣除索償後償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

一俟公司的事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。此最後一次股東大會須以公告(定義見公司法)或開曼群島公司註冊處指示的任何其他方式通知召開。

(o) 重組

法例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(視情況而定)，獲得不少於佔出席大會的股東或類別股東或債權人的百分之七十五(75%)價值的股東或債權人贊成，且其後獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所

持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一間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，被不少於百分之九十(90%)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，可以預定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權。惟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之間有欺詐或不誠信或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

(q) 賠償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對行政人員或董事作出賠償保證的數額，除法院認為違反公眾政策的規定外(例如表示對觸犯法律的後果作出賠償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司發出一份意見書，就公司法的若干內容作出概略意見。如附錄八「備查文件」一段所述，該意見書及公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律之間的差異，請諮詢獨立法律顧問的意見。

一、關於房地產開發業務的法律監管

(一) 房地產開發企業的設立

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒布，並於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》」）的規定，房地產開發企業是指以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒布並施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營管理條例》」）的規定，設立房地產開發企業應當具備下列條件：(1)撥有人民幣100萬元以上的註冊資本；(2)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。《開發經營管理條例》同時規定省、自治區、直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前述條件的規定。根據廣東省人大常委會於1997年10月16日修正並施行的《廣東省房地產開發經營條例》的規定，在廣東省（「廣東」）設立的房地產開發企業的自有流動資金不得少於人民幣300萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應符合相應的對專業技術人員資格的要求。根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒布，並於2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖南省（「湖南」）設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣400萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應符合相應的對專業技術人員資格的要求。

根據《開發經營管理條例》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之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於2004年4月26日頒布施行的《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》（國發[2004]13號），房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

(二) 外商投資房地產開發企業

根據中華人民共和國商務部和國家發展和改革委員會於2004年11月30日頒布並於2005年1月1日起施行的《外商投資產業指導目錄》（「《產業指導目錄》」）的規定，普通住宅的開發建設屬於鼓勵外商投資的產業，而土地成片開發和高檔賓館、單體住宅、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的產業，其中土地的成片開發僅限於採用中外合資或中外合作的開發方式，其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。因此，設立外商投資的房地產開發企業，應依據產業指導目錄及其他有關外商投資企業法律、行政

法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的房地產開發企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、中國商務部、國家發展及改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒布了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)。該意見對房地產市場的外資准入提出如下要求：

- (1) 境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (2) 外商投資設立房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- (3) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。
- (4) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者並購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設主管部門的變更備案證明；(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (5) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式並購境內房地產企業，或收購合資企業中方股

權的，須妥善安置職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

(三) 房地產開發企業的資質

1、房地產開發企業資質的等級及核定

根據《開發經營管理條例》，房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質登記，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒布並施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」）的規定，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。

根據《資質管理規定》的規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級，資質等級實行分級審批。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；二級資質及二級資質以下開發企業的核定辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門制訂。經資質審查合格的企業，由資質核定部門發給相應等級的資質證書。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》有效期1年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期不超過2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。

根據《廣東省房地產開發經營條例》的規定，設立房地產開發企業必須經省或市人民政府或其委托的建設行政主管部門的批准，並按規定申請領取開發資質證書。房地產開發企業的資質分為一級、二級、三級、四級四個等級。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四級資質或暫定資質。一級資質由省人民政府房地產開發主管部門初步核定後，報國務院建設行政主管部門核定；二、三、四級資質和暫定資質由省人民政府房地產開發主管部門核定；其中，三、四級資質和暫定資質可以由省人民政府房地產開發主管部門委托設區的市、自治區人民政府房地產開發主管部門核定，報省人民政府房地產開發主管部門備案。房地產開發企業資質等級證書的有效期為3年。《暫定資質證書》的有效期為1年。房地產開發企業因經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期的，原核發機關可以批准延長，但延長期不得超過2年。

2、房地產開發企業憑資質等級承擔業務的規模

根據《資質管理規定》的規定，各資質等級的房地產開發企業只可在規定的經營範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。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，可以在全國範圍承辦房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門確定。

《廣東省房地產開發經營條例》未對房地產開發企業承擔業務的規模作出明確規定。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，一級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積不受限制；二級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過25萬平方米；三級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過15萬平方米；四級資質或者暫定資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過5萬平方米。

3、房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》的規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委托的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

根據《廣東省房地產開發經營條例》的規定，房地產開發企業的資質實行年審制度。

《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》未對房地產開發企業的資質年檢作出明確規定。

(四) 房地產項目的開發建設

1、 房地產開發用地

根據國務院於1990年5月19日頒布並施行的《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年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》的規定，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，領取土地使用證，取得土地使用權。根據《開發經營管理條例》的規定，除中國法律和國務院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9日頒布，並於2002年7月1日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》的規定，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。因此，根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》的規定，自2002年7月1日起，出讓取得商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地的國有土地使用權證書的程序如下：

- (1) 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日頒布招標、拍賣或者掛牌公告，列明招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法以及投標、競買保證金等條件。
- (2) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- (3) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。出讓人退還未中標的投標人、競買人支付的投標、競買保證金。
- (4) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，部分抵作國有土地使用權出讓金。

- (5) 中標人、競得人依照《國有土地使用權出讓合同》的約定付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記。市、縣級以上人民政府應核發國有土地使用權證書。

根據國土資源部於2003年9月4日頒布的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》的規定，自該通知下發之日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批單體住宅用地。2006年5月30日，國土資源部頒布了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知明確規定，房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，堅決執行停止單體住宅類房地產開發項目土地供應的規定，從通知頒布之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》的規定，各地土地行政主管部門應嚴格執行國土資源部、國家工商行政管理總局頒布的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設、土地使用條件明確，並在國有土地使用權出讓合同中予以約定。

2、房地產項目的開發

(1) 房地產項目的動工開發及閑置土地

根據《房地產管理法》的規定，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒布並施行的《閑置土地處置辦法》的規定，具有下列情形之一的，可以被認定為閑置土地：

- 土地使用者依法取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 國有土地有償使用合同或者建設用地批准書未規定動工開發建設日期，自國有土地有償使用合同生效或者土地行政主管部門建設用地批准書頒發之日起滿1年未動工開發建設的；

- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閑置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閑置土地處置方案，包括延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、政府採取招標、拍賣等方式確定新的土地使用者等。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓等有償使用方式取得土地使用權進行房地產開發的閑置土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閑置費；滿2年未動工開發時，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

(2) 房地產項目的規劃

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒布，並於1990年4月1日起施行的《中華人民共和國城市規劃法》、建設部於1992年12月4日頒布，並於1993年1月1日起施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於2002年12月26日頒布並施行的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》的規定，房地產開發企業在簽訂《國有土地使用權出讓合同》後，應當持《國有土地使用權出讓合同》向市、縣人民政府城鄉規劃行政主管部門申請領取建設項目選址意見書和《建設用地規劃許可證》。在取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發企業根據規劃設計要求，對項目組織勘察、規劃、設計工作，並持有關批准文件向城市規劃規劃行政主管部門申請領取《建設工程規劃許可證》。

(3) 房地產項目的施工

根據建設部於1999年10月15日頒布並於2001年7月4日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》的規定，房地產開發企業在取得《建設工程規劃許可證》後，應持有關證明文件向工程所在地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

(4) 房地產項目的竣工

根據《開發經營管理條例》、國務院2000年1月30日頒布並施行的《建設工程質量管理條例》、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》及建設部於2000年6月30日頒布並施行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請，辦理工程竣工驗收備案手續，領取《工程竣工驗收備案表》。對於住宅小區等綜合大樓項目，竣工後應當進行綜合驗收，該項目實行分期開發的，可以分期驗收。

(五) 房地產交易

1、 房地產轉讓

根據《房地產管理法》和建設部於1995年8月7日頒布並於2001年8月15日修改的《城市房地產轉讓管理規定》的規定，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法律實體。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登記備案手續。

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：(1)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；(2)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。

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分。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）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審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，除符合法律規定可以不辦理土地使用權出讓手續的情形外，應當由受讓方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。

2、商品房的銷售

根據建設部於2001年4月4日頒布，並於2001年6月1日起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

(1) 商品房的預售許可

根據《開發經營管理條例》及建設部於1994年11月15日頒布並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修正的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）的規定，商品房預售實行許可制度，據此，房地產開發企業進行商品房預售應向市、縣房地產開發主管部門辦理預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售應當符合下列條件：(1)已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；(2)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(3)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%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(4)已辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

根據廣東省人大常委會於1998年8月22日頒布並於2000年10月14日修正的《廣東省商品房預售管理條例》以及廣東省建設廳於2001年1月頒布的《關於調整我省商品房預售項目工程形象進度條件的通知》的規定，廣東省的商品房預售還需符合以下條件：(1)房地產開發企業已取得房地產開發資質證書、營業執照；(2)已辦理建設工程質量和安全監督手續；(3)七層以下（含本數）的商品房項目，已完成結構工程並封頂；七層以上（不含本數）的商品房預售項目，已完成三分之二結構工程；(4)已

在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；(5)預售商品房項目及其土地使用權未設定他項權。

根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒布的，並於2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：(1)已取得土地使用權證書、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(2)高層建築工程進度達到設計形象進度的三分之一以上，其他建築工程進度達到設計形象進度的二分之一以上；(3)已確定工程施工進度和竣工交付日期。根據長沙市人民政府於2004年1月19日頒布，並於2004年3月1日起施行的《長沙市城市房地產交易管理辦法》的規定，長沙市房地產開發企業取得《商品房預售許可證》，應符合以下條件：(1)取得土地使用權證書；(2)取得商品房建設工程規劃許可證及建築施工許可證；(3)房屋土建工程完成50%以上或多層建築封頂、高層建築達到十層，並已確定施工進度和竣工交付日期(含環境和配套設施建設)；(4)已確定商品房預售方案；(5)已在本市銀行開立商品房預售款監管賬戶，與銀行簽訂了預售款監管協議；(6)具物業管理方案。

(2) 商品房預售款的管理

根據《預售管理辦法》的規定，房地產開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

根據廣東省人大常委會於1998年7月29日頒布並於2000年8月22日修改的《廣東省商品房預售管理條例》的規定，房地產開發企業向主管部門申請辦理商品房預售許可證時，應在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用賬戶。房地產開發企業有多個商品房預售項目的，應分別設立商品房預售款專用賬戶。在項目竣工之前，專用賬戶內的款項只能用於購買項目建設必需的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款及法定稅費，不得挪作他用。預購人按合同約定的付款時間將商品房預售款直接存入專用賬戶。商品房預售款的收存與使用由預售商品房所在地的市、縣房

地產交易登記機構負責監督管理。房地產開發經營企業使用商品房預售款時，銀行按房地產交易登記機構核准同意支付的數額撥付。房地產開發經營企業違反上述規定使用商品房預售款或直接收存商品房預售款的，主管部門責令其改正，降低或注銷其房地產開發資質，可以處以違法使用款項10%以上20%以下的罰款。

(3) 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售應當符合下列條件：(1)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(2)取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(3)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(4)已通過竣工驗收；(5)拆遷安置已經落實；(6)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；(7)物業管理方案已經落實。

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。

(4) 商品房銷售行為的規範

根據《開發經營管理條例》和《預售管理辦法》的規定，商品房預售，房地產開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續。房地產管理部門應當積極應用網絡信息技術，逐步推行商品房預售合同網上登記備案。

根據國務院辦公廳於2005年5月9日所轉發的建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》(國辦發[2005]26號)的規定，針對商品房的銷售行為，該意見作出如下規定：

- 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。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。
- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

2006年7月6日，建設部、發改委及工商總局聯合頒布了《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》(建住房[2006]166號)。該通知針對規範商品房銷售行為，作出了如下規定：

- 房地產開發企業取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，也不得以認購(包括認訂、登記、選號等)、收取預定款性質費用等各種形式變相預售商品房。
- 各級房地產管理部門要抓緊建立健全商品房預(銷)售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等預(銷)售信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。
- 未取得商品房預售許可證的房地產項目，不得發布商品房預售廣告。
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產企業和不具備預(銷)售條件的商品房項目，不得參加展銷活動。
- 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

3、房地產抵押

根據《房地產管理法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒布並於1995年10月1日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒布並於2001年8月15日修改的《城市房地產抵押管理辦法》的規定，抵押是指債務人或者第三人不轉移對財產的佔有，將該財產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照規定以該財產折價或者以拍賣、變賣該財產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押物的價值。財產抵押後，該財產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。以依法取得的國有土地上的房屋抵押的，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的廠房等建築物抵押的，其佔用範圍內的使用權同時抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同，房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，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。

4、房屋租賃

根據《房地產管理法》和建設部於1995年5月9日頒布，並於1995年6月1日起施行的《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。

(六) 房地產信貸

根據中國人民銀行於2001年6月19日頒布的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》的規定，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：

- (1) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業，住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，借款企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《國有土地使用證》、《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》。
- (2) 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。
- (3) 銀行發放個人商業用房貸款、借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

2003年6月5日，中國人民銀行頒布了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。該通知對房地產開發貸款及個人住房貸款進一步作出如下規定：

- (1) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款。
- (2) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
- (3) 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，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應適當提高首付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年9月2日頒布並施行的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》的規定，商業銀行對申請貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒布的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》的規定，從2005年3月17日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%；具體調整的城市或地區，由商業銀行根據各地情況自行確定房地產價格漲幅。

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發了建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發[2006]37號）。該意見針對房地產信貸作出如下規定：

- (1) 嚴格房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (2) 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。但對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據於2006年7月11日起施行的《房地產外資准入意見》的規定，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

(七) 房地產項目的保險

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。

根據中國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒布，並於1998年3月1日起施行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部在2003年5月23日頒布的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》進一步強調了建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。廣東省建設廳於2004年9月8日頒布的《廣東省建築意外傷害保險工作導則》明確了意外傷害保險的保險範圍與對象、保險期限、保險內容、保險金額及保險費率等事項，除此以外，該導則還特別強調了已參加工傷保險的人員，從事現場施工時仍須辦理建築意外傷害保險。另根據目前廣東房地

產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，除上述建築意外傷害保險險種外，通常還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、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。

(八) 房地產開發業務適用的主要稅項

1、 所得稅

根據全國人大於1991年4月9日頒布，並於1991年7月1日起施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院於1991年6月30日頒布的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》的規定，外商投資企業的企業所得稅和外國企業就其在中國境內設立的從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%；地方所得稅稅率為3%。

根據國務院於1993年12月13日頒布，並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和財政部於1994年2月4日頒布的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的規定，除外商投資企業和外國企業外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

根據人民代表大會於2007年3月16日頒布並自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅，將向外資企業、於中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅率。

2、 營業稅

根據國務院1993年12月13日頒布，並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》和財政部於1993年12月25日頒布的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》的規定，出售不動產、地上建築及其附著物的稅率為5%。

3、 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒布，並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「《增值稅暫行條例》」）及財政部於1995年1月27日頒布並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「《增值稅實施細則》」）的規定，納稅人轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、

未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。計算增值額的扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《增值稅暫行條例》及《增值稅實施細則》的規定，及財政部、國家稅務總局於1995年1月27日頒布之《財政部、國家稅務總局關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，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。高級洋房、單體住宅、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；
- 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開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，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。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓的，經所在地財政、稅務部門審核及報財政部、國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期限。

1999年12月24日，財政部、國家稅務總局發出了《財政部、國家稅務總局關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上述第(5)項免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

《增值稅暫行條例》及《增值稅實施細則》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限繳納土地增值稅。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。

國家稅務總局於2002年7月10日頒布了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》。該通知要求各地地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法等。該通知同時指出：對於在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於2004年8月2日及2004年8月5日頒布了《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，進一步加強土地增值稅的徵收管理工作，1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產免徵土地增值稅的優惠政策已經到期，仍未按規定恢復徵稅的要立即糾正。同時要求進一步建立健全土地增值稅的稅源登記和納稅申報制度。

2006年3月2日，財政部、國家稅務總局頒布了《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題作出了如下明確的規定：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題。

該通知明確了關於「普通標準住宅」的認定標準。房地產開發企業既建造普通標準住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在該通知頒布之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地要進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例在85%以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。
- 2006年12月28日，國家稅務總局頒布了《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並於2007年2月1日生效，該通知從土地增值稅清算單位、條件、應報送的資料及審核鑒證、非直接銷售和自

用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出了進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定其各自的執行規則。

4、契稅

根據國務院於1997年7月7日頒布，並於1997年10月1日起施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%—5%。各省、自治區、直轄市政府可在前述幅度內確定個體稅率、報財政部和國家稅務總局備案。根據廣東省人民政府於1998年6月10日頒布，並於1997年10月1日起施行的《廣東省契稅實施辦法》的規定，廣東省的契稅稅率按3%執行。

5、城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒布，並於1988年11月1日起施行的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的規定，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率計算徵收。根據財政部1988年11月2日發布的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，及國家稅務總局1997年3月27日發布的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵城鎮土地使用稅，應徵收土地使用費。然而，中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例已於2006年12月31日由國務院修訂。於2007年1月1日，將對外商投資企業徵收土地使用稅。年稅額將介乎於每平方米城鎮土地調整為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

6、房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒布，並於1986年10月1日起施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的規定，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

7、印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒布，並於1988年10月1日起施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》的規定，產權轉移書據包括財產所有權的轉移、其印花稅稅率按所載金

額0.05%徵收；權利許可證書，包括政府部門發給的房產證及土地使用權證，按件徵收，每件收人民幣5元。

8、城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》的規定，凡繳納產品稅、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。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區縣、鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於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》，及2005年9月14日發布的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收。

9、教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒布，並分別於1990年6月7日和2005年8月20日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》的規定，凡繳納產品稅、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附加費的單位之外，均應繳納教育費附加。根據國務院1994年10月12日發布的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於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》、及2005年9月14日發布的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對外商投資企業是否開徵教育費附加，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院沒有新的規定之前，暫不徵收。

(九) 調整住房結構及穩定住房價格的政策措施

2005年3月26日，國務院辦公廳頒布了《關於切實穩定住房價格的通知》(國辦發明電[2005]8號)。該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。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發了建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》(國辦發[2005]26號)。該意見就穩定住房價格作出如下規定：

(1) 強化規劃調控，改善住房供應結構。

對於住房價格上漲過快、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，由城市規劃主管部門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，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強房地產開發項目的規劃許可監管，對二年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目予以撤銷。

(2) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理。

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。要繼續停止單體住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

(3) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管。

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二年(含二年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過二年(含二年)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。

(4) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

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。

2006年5月24日，國務院辦公廳下發了轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》(國辦發[2006]37號)。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格作出如下規定：

(1) 調整住房供應結構

- 要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房。
- 自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。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必須遵循前述比例。

(2) 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用

- 從2006年6月1日起，對購買住房不足5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5年(含5年)轉手交易的，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。
- 對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和空置商品住房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

- 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。但對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。
 - 中小套型廉租公共住房的土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給競投價最高的房地產商。繼續停止單體住宅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房興建的土地供應。
 - 對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的房地產，有關當局依法徵收較高的土地閑置費，並責令其列出限期開工、竣工；同樣情況下滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。但對已投資額不足四分之一或開發建設面積不足三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，則按閑置土地處置。
- (3) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度
- 應當加強對城市房屋拆遷規模和進度的管理及合理控制，以箝制因放任管理而觸發的房地產過度增長。
- (4) 進一步整頓和規範房地產市場秩序
- 對已經規劃許可仍未開工的建設項目，要重新進行規劃審查，確保達到規定的套型比例。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收。
 - 房屋管理局及工商管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。沒有符合所有條件而預售未竣工商品房的非法行為，將被勒令停止，並依法被判

以適當行政罰則。就惡意操控商品房供應的房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

(5) 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

加快城縣廉租住房制度建設，規範發展經濟適用住房，積極發展住房二級市場和房屋租賃市場。

(6) 完善信息披露制度和收集房地產統計制度

為了落實該意見中有關新建住房結構比例的要求，建設部於2006年7月6日頒布了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)(「補充意見」)。補充意見的要求如下：

- 自2006年6月1日起，各城市(包括縣鎮)年度(從2006年6月1日起計算)新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到70%以上。
- 各地相關機關要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得核發預售許可證。

對於2006年6月1日前已審批但未取得施工許可證的建築項目，由城市人民政府根據當地年度新建商品住房結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

二、關於酒店業務的法律監管

(一) 外商投資酒店項目

根據《產業指導目錄》的規定，高檔酒店的建設、經營屬於限制外商投資的產業。除上述高檔酒店以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於允許外商投資的產業。設立外商投資的經營酒店業務的企業，應依據產業指導目錄及其他有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的經營酒店業務的企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

(二) 酒店的經營管理

在中國境內建設一家酒店需要履行的項目用地審批、項目規劃以及項目施工等程序，均應遵守前述房地產項目的開發建設應遵守的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店行業的日常經營根據其業務由不同的政府部門負責管理，主要涉及下述方面：

1、治安、消防方面的法律監管

根據公安部於1987年11月10日發布並施行的《旅館業治安管理办法》的規定，在中國境內申請開辦酒店，經當地公安機關簽署意見，依法註冊登記並領取營業執照後，方准開業，開業後如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，應當向當地的縣、市公安局、公安分局備案。根據公安部於2001年11月14日頒布，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》的規定，賓館(飯店)屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築裝修、改造工程應辦理消防設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

2、公共衛生方面的管理

根據有關公共場所衛生管理的規定，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，經營酒店應取得衛生許可證，衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行

政部門制定，由縣以上衛生行政部門簽發，由各級衛生防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年復核一次。

3、 食品衛生方面的管理

根據有關食品衛生管理的規定，從事餐飲業經營的酒店應取得食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級以上食品衛生管理部門負責發放。酒店在食品的採購和貯存、食品加工、餐飲具、餐廳服務和外賣食品的衛生管理方面均應遵守有關的衛生標準和要求。

4、 文化方面的管理

根據國務院於2006年1月29日發布，並於2006年3月1日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營營業性歌舞、遊藝等場所應當向其所在地縣級以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文化經營審核，予以批准的，頒發娛樂經營許可證，並根據國務院文化主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。根據有關廣播電影電視管理規定，三星級或國家標準二級以上的涉外酒店，可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外加擾娛樂節目，衛星地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門和國家安全部門檢驗合格後，由省、自治區、直轄市廣播電視行政部門發給《接收衛星傳送的境外電視節目許可證》。

5、 污水、污染物排放管理

根據建設部於2004年10月15日發布，並於2004年12月1日起施行的《建設部關於納入國務院決定的十五項行政許可的條件的規定》，酒店接通和準備接通城市排水設施排放污水，應向所在地城建主管部門申請城市排水許可證。根據國家環境保護局於1988年3月22日發布並施行的《水污染物排放許可證管理暫行辦法》，酒店直接或間接向水體排放污染物，應向區、縣級環境保護部門申請領取《排放許可證》或《臨時排污許可證》。

6、 特種設備安全管理

酒店營業中通常會使用的電梯(直升梯和自動扶梯)、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。酒店應根據國務院於2003年3月11日發布，並於2003年6月1日起施行的特種設

備安全監察條例的規定，向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，並應當按照安全技術規範的定期檢驗要求，在安全檢驗合格有效期屆滿前1個月向特種設備檢驗檢測機構提出定期檢驗要求。

7、煙、酒的銷售管理

根據有關煙草銷售的法律規定，酒店經營煙草零售業務應向所在地煙草專賣行政主管部門的申請取得煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日發布，並於2004年6月1日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發和零售的外商投資商業企業不得經營煙草。根據商務部於2005年11月7日發布，並於2006年1月1日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，從事酒類零售的單位應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記，已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

三、關於物業管理業務的法律監管

(一) 外商投資的物業管理企業

根據《產業指導目錄》的規定，物業管理屬於允許外商投資的產業。設立外商投資的從事物業管理業務的企業，應依據產業指導目錄及其他有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的物業管理企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

(二) 物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒布，並於2003年9月1日起施行的《物業管理條例》的規定，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。根據建設部於2004年3月17日頒布，並於2004年5月1日起施行的《物業管理企業資質管理辦法》的規定，新設立的物業管理企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的《物業管理企業資質證書》。

根據《物業管理企業資質管理辦法》的規定，物業管理企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業管理企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業管理企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業管理企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業管理企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業管理企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業管理企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

物業管理企業資質實行年檢制度。各資質等級物業管理企業的年檢由相應資質審批部門負責。

(三) 選聘物業管理企業

根據《物業管理條例》的規定，業主大會經物業管理區域內全體業主所持投票權三分之二以上通過，可以選聘或解聘物業管理企業。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。

四、關於建築施工業務的法律監管

(一) 外商投資的建築業企業

根據《產業指導目錄》的規定，建築業屬於允許外商投資的產業。根據建設部、原對外貿易經濟合作部於2002年9月27日頒布，並於2002年12月1日起施行的《外商投資建築業企業管理規定》的規定，外國投資者在中國境內設立外商投資建築業企業，並從事建築活動，應當依法(a)取得商務主管部門頒發的外商投資企業批准證書，(b)在國家工商管理總局或者其授權的地方工商行政管理局註冊登記，(c)並取得建設行政主管部門頒發的建築業企業資質證書。

(二) 建築業企業的資質

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日通過，並自1998年3月1日起施行的《中華人民共和國建築法》以及建設部於2001年4月18日頒布，並於2001年7月1日起施行的《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業按照其擁有的註冊資本、淨資產、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級。取得相應等級的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，建築業企業資質分為施工總承包、專業承包和勞務分包三個序列，各序列按照工程性質和技術特點分別劃分為若干資質類別，各資質類別再按照規定的條件劃分為若干等級。

施工總承包序列特級和一級、專業承包序列一級資質由國務院建設行政主管部門審批；施工總承包序列和專業承包序列二級及二級以下、勞務分包序列資質，由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門審批。

建築業企業取得相應等級的《建築業企業資質證書》後，在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。建築業企業資質實行年檢制度。施工總承包特級企業資質和一級企業資質、專業承包一級企業資質，由國務院建設行政主管部門負責年檢；施工總承包、專業承包二級及二級以下企業資質、勞務分包企業資質，由企業註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門負責年檢。根據建設部於2003年4月8日發布並實施的《建設部關於外商投資建築業企業管理規定中有關資質管理的實施辦法》，外國企業收購內資建築業企業，企業性質變更為外商投資建築業企業的，企業資質按照其實際達到的標準重新核定。

根據《建築業企業資質管理規定》的規定，未取得《建築業企業資質證書》承攬工程的，予以取締，並處工程合同價款2%以上4%以下的罰款；有違法所得的，予以沒收。

(三) 外商獨資的建築業企業的工程承包範圍

根據《外商投資建築業企業管理規定》，外資獨資的建築業企業只允許在其資質等級許可的範圍內承包下列工程：(a)全部由外國投資、外國贈款、外國投資及贈款建設的工程；(b)由國際金融機構資助並通過根據貸款條款進行的國際招標授予的建設項目；(c)外資等於或者超過50%的中外聯合建設項目；及外資少於50%，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准的中外聯合建設項目；(d)由中國投資，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施的建設項目，經省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門批准，可以由中外建築企業聯合承攬。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2006年11月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司已於香港九龍彌敦道345號宏利公積金大廈九樓設立香港營業地點，並已根據公司條例第XI部在香港註冊，以及委任陳自勤（地址為香港域多利道555號碧瑤灣第32座17樓）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公司法及其組織章程（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公司法的有關方面的概要載於本招股章程附錄五。

2. 股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於2006年11月10日，一股股份被配發及以現金按面值發行予 Codan Trust Company (Cayman) Limited，而該股份於同日轉讓給楊貳珠。於2007年3月19日，楊貳珠將其一股股份按面值轉讓予多美，及分別向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂配發及發行列作繳足的70股股份、11股股份、6股股份、6股股份及6股股份。於2007年3月20日，本公司的法定股本由380,000港元增加至10,000,000,000港元。

根據重組，於2007年3月26日，本公司從必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華的全部已發行股本，代價透過向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別發行及配發入賬列作繳足的699,999,930股股份、119,999,988股股份、59,999,994股股份、59,999,994股股份及59,999,994股股份清償。

除上述及下文「本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司自其註冊成立以來概無任何股本變動。

3. 本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案

根據本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案：

- (a) 批准通過於本公司股本中增設99,996,200,000股每股面值0.10港元的股份（與本公司股本中每股面值0.10港元的當時已發行股份具同等地位），將本公司法定股本由380,000港元增加至10,000,000,000港元；
- (b) 待全球發售所產生的本公司股份溢價賬入賬後，董事獲授權將該股本溢價賬進賬項的1,260,000,000港元數額撥充資本，並將該筆款項按面值全數支付

12,600,000,000股股份的股款，以按面值入賬列作繳足方式配發及發行股份予於本招股章程日期名列本公司股東名冊的本公司股東必勝、多美、日皓、偉君及喜樂。

- (c) 待(i)聯交所上市委員會就本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份)授出上市和買賣的批准及(ii)於包銷協議所述日期或之前包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件(包括(倘相關)由於聯席全球協調人(代表本身及包銷商)豁免任何條件)且並無根據有關協議條款或其他原因而終止：
- (i) 批准全球發售及授權董事落實該事項及配發及發行全球發售的新股份；
 - (ii) 批准超額配股權及授權董事促使其生效及於超額配股權獲行使時配發及發行超額配發股份；及
 - (iii) 批准及採納購股權計劃的規則(其主要條款載於本招股章程附錄七「購股權計劃」一段)及授權董事可全權決定根據購股權計劃授出購股權認購所涉股份及據其配發、發行及處置股份，及採取其認為對實行購股權計劃屬必須及恰當的一切措施；
- (d) 授予董事一般無條件授權，允許其行使本公司所有權力配發、發行和買賣(不包括通過供股，或行使根據購股權計劃及任何期權計劃或不時採納以向本公司及／或其子公司高級職員及／或僱員或任何其他人士授予或發行股份或認購股份權利的類似安排下授予的購股權而作出的股份發行，或任何以股代息計劃或旨在根據細則或股東大會上股東授予的特權而配發及發行股份以代替全部或部分股息的類似安排下的股份發行)不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本的總面值(不包括任何根據行使超額配股權或根據購股權計劃可能獲得的購股權可能發行的股份)之20%的該面值股份數目，而該授權於下列事項(以最早者為準)到期：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；

- (ii) 本公司須根據細則或任何開曼群島適用法例舉行下屆股東週年大會期限屆滿當日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該等授權時；
- (e) 授予董事一般無條件授權行使本公司全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市並獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所，購回股份數目合共面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後的本公司股本總面值（不包括任何根據行使超額配股權或根據購股權計劃可能獲得的購股權可能發行的股份）之總和的10%股份，而該授權於下列事項（以最早者為準）到期：
 - (iv) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (v) 本公司須根據細則或任何開曼群島適用法例舉行下屆股東週年大會期限屆滿當日；或
 - (vi) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該等授權時；
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，將董事依據此項一般授權可能配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本面值總額中，加入本公司依據上文(e)段所述購回股份授權所購回的本公司股本面值總額的金額，惟該經擴大的金額不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%（不包括超額配股權或購股權計劃下可授出的購股權的行使而可發行的股份）；及
- (g) 本公司批准及採納細則；

4. 公司重組

為籌備股份在聯交所上市，組成本集團的公司進行了重組。重組涉及以下事項：

(i) 成立英屬維爾京群島公司收購國內公司的權益

九家英屬維爾京群島公司(即恒宙、栢輝、集裕、伊東、富高、興輝、智發、永柏及豪華)由現有股東設立及擁有，比率分別為70%、12%、6%、6%及6%。他們在英屬維爾京群島公司的股權乃為反映已成為本集團部分的國內公司的原有股權而設立。必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘成立及擁有。

重組涉及的國內房地產開發公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司為：

- 房地產開發公司
 - 順德碧桂園公司
 - 華南碧桂園公司
 - 增城碧桂園公司
 - 均安碧桂園公司
 - 南沙碧桂園公司
 - 鶴山碧桂園公司
 - 五邑碧桂園公司
 - 高明碧桂園公司
 - 南海碧桂園公司
 - 陽東碧桂園公司
 - 長沙威尼斯城公司
 - 花都碧桂園公司
 - 台山碧桂園公司
 - 東岸碧桂園公司
 - 廣州碧桂園公司

- 酒店公司
 - 增城鳳凰城酒店公司
 - 鶴山鳳凰酒店公司
 - 假日半島酒店公司
 - 陽江鳳凰酒店公司
 - 五邑鳳凰酒店公司
 - 威尼斯酒店公司
 - 高明鳳凰酒店公司
 - 台山鳳凰酒店公司
 - 金怡置業公司
 - 華南俱樂部公司
- 物業管理公司
 - 廣東管理公司
- 建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司
 - 騰越建築工程公司
 - 雅駿裝飾公司
 - 紅荔文化村公司

恒宙、栢輝、集裕及伊東於2006年4月至6月簽署的多份股權轉讓協議以收購國內項目公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司的股權。此等轉讓只可於支付代價後完成。上述轉讓的代價乃參照國內公司各自於2005年9月及12月和2006年4月(視情況而定)的資產評估淨值釐定。其詳情如下：

受讓人	項目公司名稱	代價金額
1. 恒宙	順德碧桂園公司	人民幣72,360,000元
2. 恒宙	增城碧桂園公司	人民幣273,800,000元
3. 恒宙	南沙碧桂園公司	6,025,000美元
4. 恒宙	鶴山碧桂園公司	人民幣10,010,000元
5. 恒宙	五邑碧桂園公司	人民幣9,980,000元
6. 恒宙	高明碧桂園公司	人民幣50,000,000元
7. 恒宙	南海碧桂園公司	人民幣50,000,000元
8. 恒宙	陽東碧桂園公司	人民幣50,000,000元
9. 恒宙	長沙威尼斯城公司	人民幣33,020,000元
10. 恒宙	花都碧桂園公司	人民幣8,000,000元
11. 恒宙	台山碧桂園公司	人民幣1,000,000元
12. 恒宙	東岸碧桂園公司	人民幣3,280,000元
13. 恒宙	廣州碧桂園公司	人民幣25,480,000元
14. 栢輝	增城鳳凰城酒店公司	人民幣11,970,000元
15. 栢輝	鶴山鳳凰酒店公司	人民幣3,480,000元
16. 栢輝	假日半島酒店公司	人民幣5,000,000元
17. 栢輝	陽江鳳凰酒店公司	人民幣5,000,000元
18. 栢輝	五邑鳳凰酒店公司	人民幣4,760,000元
19. 栢輝	威尼斯酒店公司	人民幣5,000,000元
20. 栢輝	高明鳳凰酒店公司	人民幣5,000,000元
21. 栢輝	台山鳳凰酒店公司	人民幣500,000元
22. 栢輝	金怡置業公司	人民幣12,800,000元
23. 栢輝	華南俱樂部公司	人民幣500,000元
24. 集裕	廣東管理公司	人民幣9,280,000元
25. 伊東	騰越建築工程公司	人民幣62,010,000元
26. 伊東	雅駿裝飾公司	人民幣4,100,000元
27. 伊東	紅荔文化村公司	人民幣300,000元

收購代價根據下文「股份掉期」一節，於2006年12月31日進行的交易完成後以現金結清。

同時，增城碧桂園公司自2006年7月至2007年2月成立韶關順宏公司、肇慶碧桂園公司、巢湖碧桂園公司、滿州里碧桂園公司、沈陽市碧桂園公司、泰州市碧桂園公司、天津碧桂園投資有限公司及樂昌碧桂園公司，此等公司均由增城碧桂園公司全資擁有。增城碧桂園公司亦與其合營公司於2006年7月成立天津鳳凰投資公司，當中增城碧桂園公

司持70%權益。於2006年12月，增城碧桂園公司亦收購惠州市度假村公司的95%股權，並於2007年2月，出售惠州市度假村公司5%股權予一名獨立第三方。

於2006年12月，順德碧桂園公司收購高要碧頤公司的51%股權。增城市鳳凰酒店公司於2007年1月收購肇慶市高要鳳凰酒店公司的100%股權，及於2006年12月成立天津鳳凰酒店公司，此公司由增城市鳳凰酒店公司擁有100%權益。

除均安碧桂園公司、華南碧桂園公司、天津鳳凰投資公司、惠州市度假村公司及高要碧頤公司五家公司外，國內公司的股權均全部轉讓予英屬維爾京群島公司。股權轉讓後，這些國內公司(上述五家公司除外)均變為外商獨資企業或外商企業投資的獨資企業。

均安碧桂園公司曾為及於重組後仍為一家於國內成立的有限公司，順德碧桂園公司持有90%的股權。餘下10%的股權由歐彩英(因於均安碧桂園公司持有股權的關連人士)持有。根據重組的安排，均安碧桂園公司現由本公司透過順德碧桂園公司間接持有90%。

華南碧桂園公司曾為及於重組後仍為一家於國內成立的有限公司，廣州碧桂園公司持有50%的股權。另50%的股權由廣州市真誠房地產開發有限公司(因於華南碧桂園公司持有股權的關連人士)持有。廣州市真誠房地產開發有限公司由譚炳照及譚妹分別持有90%及10%股權，除彼等於廣州市真誠房地產開發有限公司的股權外，彼等均獨立於本集團。根據重組的安排，華南碧桂園公司現由本公司透過廣州碧桂園公司間接持有50%。

天津鳳凰投資公司原為及於重組後仍為一家於中國成立的有限公司，其中70%股權由增城碧桂園公司持有。餘下30%的股權由一名僅因其於天津鳳凰投資公司持有股本權益而成為關連人士的天津星城投資發展有限公司持有。根據重組的安排，天津鳳凰投資有限公司現由本公司透過增城碧桂園公司間接持有70%。

惠州市度假村公司原為及在重組後仍為於中國成立的有限責任公司，當中90%的股權由增城碧桂園公司持有。其餘的10%由均為獨立第三方的李木南持有5%及北京盈信誠投資有限公司持有5%。根據重組，現時惠州市度假村公司的90%間接由本公司透過增城碧桂園公司擁有。

高要碧頤公司原為及在重組後仍為於中國成立的有限責任公司，當中51%的股權由順德碧桂園公司持有。其餘股權由陳善祺(因其於高要碧頤公司的股權而作為本公司的

關連人士)持有38%、吳偉忠(本公司關連人士的聯繫人)持有9%及伍卓雄(獨立第三方)持有2%。

(ii) 股份掉期

截至2006年12月31日，富高、興輝、智發及永柏已分別各自從現有股東收購恒宙、栢輝、集裕及伊東，富高、興輝、智發及永柏並分別各自以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。然後，豪華從現有股東收購富高、興輝、智發及永柏，豪華並以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。豪華亦向楊國強收購香港公司，並支付香港公司於2006年8月31日的資產淨值1,124,176.76港元作為代價。偉嘉其後從現有股東收購豪華，並以70%、12%、6%、6%及6%的比率向現有股東配發及發行新股份作為代價。偉嘉則透過合共金額約為62百萬港元的貸款協議及認購豪華的新股，由豪華認購富高、興輝、智發及永柏的新股，分別由富高、興輝、智發及永柏認購恒宙、栢輝、集裕及伊東的新股，向恒宙、栢輝及伊東支付代價收購第4(i)段所述的中國公司。

必勝、多美、日皓、偉君及喜樂於英屬維爾京群島成立，並分別由楊惠妍、楊貳珠、蘇汝波、張耀垣及區學銘全資擁有。於2007年2月28日，上述約6,200萬港元的貸款已由伊東代表恒宙、栢輝及其本身向偉嘉償還。於2007年3月21日，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂從偉嘉收購豪華的現有股份，總代價為747.7百萬港元，相等於豪華於2006年9月30日的資產淨值。此次收購後，豪華其後由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有70%、12%、6%、6%及6%。

(iii) 註冊成立本公司

為籌備全球發售，本公司於2006年11月10日於開曼群島註冊成立。已發行一股股份，並如已全數繳足股份配發及發行，該股股份其後由楊貳珠擁有。於2007年3月19日，楊貳珠將其擁有的一股股份按面值轉讓予多美，及分別向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂配發及發行列作繳足的70股股份、11股股份、6股股份、6股股份及6股股份。

於2007年3月26日，本公司從必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華，並向彼等配發及發行合共999,999,900股新股份作為代價。重組過後但於全球發售完成以前，本公司一直由並將繼續由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有70%、12%、6%、6%及6%。

5. 子公司股本的變動

本公司的子公司載於會計師報告內，而會計師報告全文則載於本招股章程附錄一。下文載列本公司子公司的股本於本招股章程日期前兩年內的變動情況：

(a) 高明碧桂園公司

- (i) 於2005年4月5日，高明碧桂園公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣50,000,000元。

(b) 南海碧桂園公司

- (i) 於2005年3月23日，南海碧桂園公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。
- (ii) 於2006年10月20日，南海碧桂園公司的註冊資本進一步由人民幣50,000,000元增至人民幣62,500,000元。

(c) 台山碧桂園公司

- (i) 於2006年6月23日，台山碧桂園公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增至5,000,000美元。

(d) 增城碧桂園公司

- (i) 於2005年3月29日，增城碧桂園公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣200,000,000元。
- (ii) 於2007年2月2日，增城碧桂園公司的註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣300,000,000元。

(e) 花都碧桂園公司

- (i) 於2006年6月22日，花都碧桂園公司的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣50,000,000元。

(f) 南沙碧桂園公司

- (i) 於2005年4月13日，南沙碧桂園公司的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣50,000,000元。
- (ii) 於2006年6月26日，南沙碧桂園公司的註冊資本進一步由人民幣50,000,000元增至10,000,000美元。

(g) 廣州碧桂園公司

- (i) 於2006年7月20日，廣州碧桂園公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。

- (h) 東岸碧桂園公司
 - (i) 於2006年6月23日，東岸碧桂園公司的註冊資本由人民幣3,280,000元增至人民幣40,000,000元。
 - (ii) 於2007年3月22日，東岸碧桂園公司的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣50,000,000元。
- (i) 陽東碧桂園公司
 - (i) 於2005年7月12日，陽東碧桂園公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。
 - (ii) 於2006年6月21日，陽東碧桂園公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增至6,250,000美元。
- (j) 長沙威尼斯城公司
 - (i) 於2005年9月26日，長沙威尼斯城公司的註冊資本由人民幣1,250,000元增至人民幣32,500,000元。
- (k) 台山鳳凰酒店公司
 - (i) 於2006年6月23日，台山鳳凰酒店公司的註冊資本由人民幣500,000元增至5,000,000美元。
- (l) 金怡置業公司
 - (i) 於2006年6月23日，金怡置業公司的註冊資本由人民幣12,800,000元增至人民幣32,000,000元。
- (m) 陽江鳳凰酒店公司
 - (i) 於2006年6月21日，陽江鳳凰酒店公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增至625,000美元。
- (n) 廣東管理公司
 - (i) 於2006年11月3日，廣東管理公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣12,100,000元。
- (o) 騰越建築工程公司
 - (i) 於2006年11月7日，騰越建築工程公司的註冊資本由人民幣20,800,000元增至人民幣27,750,000元。
- (p) 恒宙
 - (i) 於2006年8月18日，恒宙的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
- (q) 栢輝
 - (i) 於2006年8月18日，栢輝的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。

- (r) 集裕
 - (i) 於2006年8月18日，集裕的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
- (s) 伊東
 - (i) 於2006年8月18日，伊東的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
- (t) 富高
 - (i) 於2006年8月7日，富高的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
 - (ii) 於2006年8月18日，富高的已發行股本由200美元增至300美元，由300股每股面值1.00美元的股份組成。
- (u) 興輝
 - (i) 於2006年8月7日，興輝的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
 - (ii) 於2006年8月18日，興輝的已發行股本由200美元增至300美元，由300股每股面值1.00美元的股份組成。
- (v) 智發
 - (i) 於2006年8月7日，智發的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
 - (ii) 於2006年8月18日，智發的已發行股本由200美元增至300美元，由300股每股面值1.00美元的股份組成。
- (w) 永柏
 - (i) 於2006年8月7日，永柏的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
 - (ii) 於2006年8月18日，永柏的已發行股本由200美元增至300美元，由300股每股面值1.00美元的股份組成。
- (x) 豪華
 - (i) 於2006年8月7日，豪華的已發行股本由100美元增至200美元，由200股每股面值1.00美元的股份組成。
 - (ii) 於2006年8月18日，豪華的已發行股本由200美元增至300美元，由300股每股面值1.00美元的股份組成。

除本招股章程附錄一及第92頁所述子公司外，本公司並無其他子公司。

除上述者外，本公司任何子公司的股本於緊接本招股章程刊發日期前兩年內概無變動。

6. 本公司購回股份

此節包括有關本公司購回股份的資料，並應聯交所規定，載列於本招股章程。

(a) 上市規則的規例

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，惟須遵守若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回證券，須事先由普通決議案通過，授出一般授權或就個別交易給予特別批准。

(附註：根據本公司全體股東於2007年3月20日通過的書面決議案，本公司已給予董事一般無條件授權(「購回授權」)，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所，於任何時間購回總面值最多達緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(不包括任何根據行使超額配股權可能發行的股份，或根據購股權計劃可能獲得的購股權)面值總額10%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束；或本公司須根據細則及開曼群島任何適用法例舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該授權時(以最早者為準)到期。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須為根據本公司的組織章程及細則及開曼群島適用法例及規定及開曼群島可合法撥作有關用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所當時的交易規則規定以外的交收方式在聯交所購回本身證券。

(b) 購回的理由

董事相信，本公司股東向董事授出一般授權使本公司可在市場上購回股份乃符合本公司及本公司股東的最佳利益。購回股份僅會在董事相信該項購回有利於本公

司及本公司股東的情況下會進行。視乎當時市況及資金安排，該等購回事宜可能會提高本公司及其資產的淨值及／或每股盈利。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例及規定可合法撥作購回用途的資金。

根據購回授權，本公司將以可合法作購回用途的資金，包括本公司盈利或為購回而發行新股份所得資金，或在獲細則授權及不抵觸公司法的情況下，以本公司的股本及（倘該等購回須支付溢價）本公司股份溢價賬的進賬總額，或在獲本公司細則授權及不抵觸公司法的情況下，以本公司的股本購回股份。

董事認為，倘購回股份會對運營資金需求或本公司不時合適的本公司負債水平產生重大不利影響，董事將不會建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使本公司的運營資金或負債水平與本招股章程所披露的水平比較可能會受到重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨全球發售及資本化發行完成後（不考慮超額配股權獲行使而可能發行的16,000,000,000股股份或購股權計劃下可能授予的購股權）計算，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）前期間的股份最高達1,600,000,000股：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 細則及開曼群島適用法律及規例要求本公司舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新購回授權之日。

(e) 一般情況

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，倘購回授權獲本公司股東批准，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）現時均無意向本公司或其子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法例及規定行使購回授權。

概無本公司的關連人士(定義見上市規則)已知會本公司，表示其現在有意於購回授權一旦獲行使時向本公司出售股份，或已承諾不會向本公司出售股份。

本公司自成立至今概無購回股份。

倘購回股份使一名股東佔本公司投票權的比例權益增加，則根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，該增加將被視為一宗收購。因此，視乎股東權益增加程度而定，本公司一名股東或本公司一組一致行動的股東(定義見收購守則)可能取得或鞏固本公司的控制權，並可能須根據收購守則第26條因而提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉任何因緊隨股份上市後根據購回授權進行任何購回而導致須遵守收購守則規定的其他後果。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合同概要

以下合同並非於日常業務過程中訂立的合同，並由本公司或其任何子公司於本招股章程刊發日期前兩年訂立，屬於或可能屬於重大合同：

1. 日期為2006年4月30日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓鶴山碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣10,010,000元；
2. 日期為2006年4月30日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓五邑碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣9,980,000元；
3. 日期為2006年4月30日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓鶴山鳳凰酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣3,480,000元；
4. 日期為2006年4月30日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓五邑鳳凰酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣4,760,000元；

5. 日期為2006年5月6日前的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓長沙威尼斯城公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣33,020,000元；
6. 日期為2006年5月6日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓威尼斯酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣5,000,000元；
7. 日期為2006年5月7日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓陽東碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣50,000,000元；
8. 日期為2006年5月7日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓陽江鳳凰酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣5,000,000元；
9. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓南海碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣50,000,000元；
10. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓台山碧桂園公司的70%股本權益予恒宙，代價為人民幣700,000元；
11. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓台山碧桂園公司的12%股本權益予恒宙，代價為人民幣120,000元；
12. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓台山碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣60,000元；
13. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓台山碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣60,000元；
14. 日期為2006年5月8日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓台山碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣60,000元；

15. 日期為2006年5月9日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓台山鳳凰酒店公司的70%股本權益予栢輝，代價為人民幣350,000元；
16. 日期為2006年5月9日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓台山鳳凰酒店公司的12%股本權益予栢輝，代價為人民幣60,000元；
17. 日期為2006年5月9日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓台山鳳凰酒店公司的6%股本權益予栢輝，代價為人民幣30,000元；
18. 日期為2006年5月9日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓台山鳳凰酒店公司的6%股本權益予栢輝，代價為人民幣30,000元；
19. 日期為2006年5月9日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓台山鳳凰酒店公司的6%股本權益予栢輝，代價為人民幣30,000元；
20. 日期為2006年5月10日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓南沙碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為6,025,000美元；
21. 日期為2006年5月10日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓廣州碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣25,480,000元；
22. 日期為2006年5月10日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓假日半島酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣568,000元；
23. 日期為2006年5月10日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓華南俱樂部公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣500,000元；
24. 日期為2006年5月23日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓高明碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣50,000,000元；
25. 日期為2006年5月23日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓花都碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣8,000,000元；

26. 日期為2006年5月23日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓高明鳳凰酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣5,000,000元；
27. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓順德碧桂園公司的70%股本權益予恒宙，代價為人民幣50,652,000元；
28. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓順德碧桂園公司的12%股本權益予恒宙，代價為人民幣8,683,200元；
29. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓順德碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣4,341,600元；
30. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓順德碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣4,341,600元；
31. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓順德碧桂園公司的6%股本權益予恒宙，代價為人民幣4,341,600元；
32. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及集裕作為受讓人訂立，有關轉讓廣東管理公司的70%股本權益予集裕，代價為人民幣6,496,000元；
33. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及集裕作為受讓人訂立，有關轉讓廣東管理公司的12%股本權益予集裕，代價為人民幣1,113,600元；
34. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及集裕作為受讓人訂立，有關轉讓廣東管理公司的6%股本權益予集裕，代價為人民幣556,800元；
35. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及集裕作為受讓人訂立，有關轉讓廣東管理公司的6%股本權益予集裕，代價為人民幣556,800元；

36. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及集裕作為受讓人訂立，有關轉讓廣東管理公司的6%股本權益予集裕，代價為人民幣556,800元；
37. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓騰越建築工程公司的70%股本權益予伊東，代價為人民幣43,407,000元；
38. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓騰越建築工程公司的12%股本權益予伊東，代價為人民幣7,441,200元；
39. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓騰越建築工程公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣3,720,600元；
40. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓騰越建築工程公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣3,720,600元；
41. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓騰越建築工程公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣3,720,600元；
42. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊惠妍作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓雅駿裝飾公司的70%股本權益予伊東，代價為人民幣2,870,000元；
43. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由楊貳珠作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓雅駿裝飾公司的12%股本權益予伊東，代價為人民幣492,000元；
44. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由蘇汝波作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓雅駿裝飾公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣246,000元；
45. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由區學銘作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓雅駿裝飾公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣246,000元；
46. 日期為2006年5月30日的股權轉讓協議，由張耀垣作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓雅駿裝飾公司的6%股本權益予伊東，代價為人民幣246,000元；

47. 日期為2006年5月31日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓增城碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣273,800,000元；
48. 日期為2006年5月31日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓增城鳳凰城酒店公司的全部股本權益予栢輝，代價為人民幣11,970,000元；
49. 日期為2006年5月31日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及伊東作為受讓人訂立，有關轉讓紅荔文化村公司的全部股本權益予伊東，代價為人民幣300,000元；
50. 日期為2006年6月9日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及恒宙作為受讓人訂立，有關轉讓東岸碧桂園公司的全部股本權益予恒宙，代價為人民幣3,280,000元；
51. 日期為2006年6月9日的股權轉讓協議，由現有股東作為轉讓人及栢輝作為受讓人訂立，有關轉讓金怡置業有限公司的全部股本權益予栢輝代價為人民幣12,800,000元；
52. 日期為2006年6月26日的確認函件，由增城市國土資源和房屋管理局、騰越建築工程公司及佛山市順德區高品投資有限公司訂立，據此，佛山市順德區高品投資有限公司同意向騰越建築工程公司償還增城市國土資源和房屋管理局虧欠騰越建築工程公司的借貸款項，該款項於2004年11月8日由騰越建築工程公司代表佛山市順德區高品投資有限公司授予增城市國土資源和房屋管理局，用作開發一幅佔地面積約為2,172畝的土地，該土地位於增城市新塘鎮永和管理區崗豐村；
53. 日期為2006年6月28日，由廣州市花都區國土資源和房屋管理局、騰越建築工程公司、佛山市順德區高品投資有限公司、花都碧桂園公司及廣州市花都區人民政府訂立的確認函件，據此，佛山市順德區高品投資有限公司同意就廣州市花都區國土資源和房屋管理局拖欠騰越建築工程公司及花都碧桂園公司的債項，向騰越建築工程公司及花都碧桂園公司償付該筆貸款，該筆貸款乃由騰越建築

工程公司及花都碧桂園公司於2004年5月13日代表佛山市順德區高品投資有限公司授予廣州市花都區國土資源和房屋管理局，用以開發近廣州市花都區赤坭鎮三坑水庫的佔地面積約7,000畝的土地。

54. 日期為2006年12月11日的股權轉讓協議，由李木南及 Ho Siubing 作為轉讓人及增城碧桂園公司作為受讓人訂立，有關分別轉讓惠州市度假村公司的46%及49%股本權益予增城碧桂園公司，代價分別為人民幣9,200,000元及人民幣9,800,000元；
55. 日期為2006年12月23日的股權轉讓協議，由 Yang Zhigang 作為轉讓人及順德碧桂園公司作為受讓人訂立，有關轉讓高要碧頤公司的51%股本權益予順德碧桂園公司，代價為人民幣10,200,000元；
56. 日期為2007年1月26日的股權轉讓協議，由高要碧頤公司作為轉讓人及增城鳳凰城酒店公司作為受讓人訂立，有關轉讓於肇慶市高要鳳凰酒店公司的股本權益予增城鳳凰城酒店公司，代價為人民幣5,000,000元；
57. 日期為2007年2月10日的股權轉讓協議，由增城碧桂園公司作為轉讓人及北京盈信誠投資有限公司作為受讓人及李木南訂立，有關轉讓惠州市度假村公司的5%股本權益予北京盈信誠投資有限公司，代價為人民幣1,000,000元；
58. 日期為2007年3月27日的商標許可證協議，由順德碧桂園公司和清遠碧桂園公司訂立，據此，順德碧桂園公司同意授予清遠碧桂園公司非獨家權利，以於清遠的房地產開發地點使用順德碧桂園公司的若干註冊商標，截至2007年、2008年及2009年三個年度各年每年營業照費分別為人民幣1,227,300元，人民幣909,100元及人民幣909,100元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
59. 日期為2007年3月27日的商標許可證協議，由順德碧桂園公司和均安高爾夫俱樂部公司訂立，據此，順德碧桂園公司同意授予均安高爾夫俱樂部公司非獨家權利，以於經營位於佛山順德區均安鎮的高爾夫俱樂部時使用若干註冊商標，每年營業照費為人民幣10,000元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
60. 日期為2007年3月27日的商標許可證協議，由順德碧桂園公司和現有股東訂立，據此，順德碧桂園公司同意授予現有股東非獨家權利，以於經營多間學校及幼兒園時使用若干註冊商標，每年營業照費為人民幣10,000元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；

61. 日期為2007年3月27日的商標許可證協議，由假日半島酒店公司和清遠碧桂園公司訂立，據此，清遠碧桂園公司同意授予假日半島酒店公司非獨家權利，以使用「假日半島Holiday Islands」的商標及服務標記，毋須代價，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
62. 日期為2007年3月27日的租約，由順德碧桂園公司、增城碧桂園公司及廣州碧桂園公司作為業主和現有股東作為租客訂立，有關租賃若干物業作為某些房地產開發項目的學校和幼兒園的員工宿舍地址，年租為以下兩者的較低者：(a)在該等物業經營學校及幼兒園的淨利潤總額的10%及(b)人民幣7,565,880元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
63. 日期為2007年3月27日的租約，由順德碧桂園公司與博意建築設計院公司訂立，據此，順德碧桂園公司同意出租予博意建築設計院公司房地產作辦公室之用，年租為人民幣899,514元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
64. 日期為2007年3月27日的設計服務協議，由順德碧桂園公司與博意建築設計院公司同意向集團提供物業設計及室內設計服務，費用為每平方米人民幣20元的設計費，或是以參照市價釐定所同意的費用，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
65. 室內裝飾服務協議，由雅駿裝飾公司與清遠碧桂園公司於2006年11月9日訂立（經2007年3月27日訂立的補充室內裝飾服務協議修訂），據此，雅駿裝飾公司同意向清遠碧桂園公司提供室內裝飾服務，代價為人民幣36,996,140.77元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
66. 室內裝飾服務協議，由雅駿裝飾公司與清遠碧桂園公司於2006年11月15日訂立（經2007年3月27日訂立的補充室內裝飾服務協議修訂），據此，雅駿裝飾公司同意向清遠碧桂園公司提供室內裝飾服務，代價為人民幣3,696,943.67元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
67. 日期為2007年3月27日的自來水供應協議，由順德碧桂園公司和江口水廠訂立，據此，江口水廠須於番禺及順德區提供自來水供順德碧桂園公司及本公司的其他子公司營運，代價將參照市價釐定，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；

68. 日期為2007年3月27日的自來水供應協議，由增城碧桂園公司和清源水廠訂立，據此，清源水廠須於增城區提供自來水供增城碧桂園公司及本公司的其他子公司營運，代價將參照市價釐定，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
69. 日期為2007年3月27日的水泥製品銷售協議，由騰越建築工程公司和佛山順德區鴻業水泥製品公司訂立，據此，騰越建築工程公司同意向佛山順德區鴻業水泥製品公司採購水泥製品，代價將參照市價釐定，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
70. 日期為2005年8月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（A區第四期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣30,685,219元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
71. 日期為2006年2月16日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（A區第四期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣53,995,784元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
72. 日期為2006年1月8日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（B區）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣111,193,990元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
73. 日期為2005年8月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（C區）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣134,756,182元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；

74. 日期為2006年4月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（K區第二期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣131,463,598元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
75. 日期為2006年4月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（K區第二期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣57,956,875元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
76. 日期為2006年4月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（K區第二期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣86,560,312元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
77. 日期為2006年4月10日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（K區第二期）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣84,363,513元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
78. 日期為2006年2月8日的建築服務協議，由騰越建築工程公司和清遠碧桂園公司訂立（經日期為2007年3月27日的補充協議修訂），據此，騰越建築工程公司同意就於清遠地塊（E區）開發的物業向清遠碧桂園公司提供建築服務，總代價為人民幣1,031,654,912元，詳情載於本招股章程「關連交易」一節；
79. 日期為2007年3月20日的企業投資者協議，由 Tadwin Limited、聯席全球協調人及本公司簽訂，據此，Tadwin Limited 已同意按購買價認購10億港元可購買的該等數目發售股份，詳情載於本招股章程「企業配售條款」一段；
80. 日期為2007年3月20日的企業投資者協議，由 Chow Tai Fook Nominee Limited、聯席全球協調人及本公司簽訂，據此，Chow Tai Fook Nominee

Limited 已同意按購買價認購10億港元可購買的該等數目發售股份，詳情載於本招股章程「企業配售條款」一段；

81. 日期為2007年3月26日的重組協議，由本公司、現有股東、必勝、多美、日皓、偉君、喜樂及豪華訂立，據此本公司同意購買豪華的全部已發行股本，並向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂配發及發行合共999,999,900股入賬列作繳足的新股份作為代價；
82. 日期為2007年3月30日的企業配售協議，由 Goldino Enterprises Inc.、聯席全球協調人及本公司簽訂，據此，Goldino Enterprises Inc. 已同意按購買價認購5億港元可購買的該等數目發售股份，詳情載於本招股章程「企業配售條款」一段；
83. 日期為2007年3月30日的企業配售協議，由 Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、聯席全球協調人及本公司簽訂，據此，Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 已同意按購買價認購5億港元可購買的該等數目發售股份，詳情載於本招股章程「企業配售條款」一段；
84. 日期為2007年3月30日的企業配售協議，由 Honeybush Limited、聯席全球協調人及本公司簽訂，據此，Honeybush Limited 已同意按購買價認購5億港元可購買的該等數目發售股份，詳情載於本招股章程「企業配售條款」一段。
85. 日期為2007年3月29日的不競爭契據，由本公司、現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司訂立，當中，現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司各自已向本公司作出若干承諾，詳情載於本招股章程「業務 — 現有股東、清遠碧桂園公司及清遠文化公司的不競爭承諾」一節；
86. 日期為2007年3月29日的不競爭契據，由本公司及楊國強訂立，當中，楊國強已向本公司作出若干承諾，詳情載於本招股章程「業務—楊國強的不競爭承諾」一節；
87. 日期為2007年4月2日的彌償契諾，由必勝及多美（「彌償人」）及本公司簽訂，據此，彌償人已提供若干有利於本公司的稅項彌償，詳情載於本招股章程附錄七「遺產稅及稅項彌償保證」一段；

88. 日期為2007年4月2日的彌償契諾，由必勝及多美（「彌償人」）及本公司各自簽訂，據此，彌償人已以本集團為收益人，就本集團所收購、擁有或租用而並無土地使用權證及／或房屋所有權證的物業所產生，由本集團承受的任何虧損及損失提供彌償；及

89. 日期為2007年4月2日的香港包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節。

2. 知識產權

(a) 商標

(i) 於最後可行日期，本集團乃以下各商標的登記人：

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	中國	順德碧桂園公司	1	焊接用保護氣體、酒精、樟腦、陶瓷釉、農業、園藝、森林的化學品、傳真紙、肥料、食品防腐用化學、粘合劑	1099883	1997年9月14日至 2007年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	2	染料、顏料、油墨、塗料、木材防腐油	1099246	1997年9月14日至 2007年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	4	漆油、石油氣、煤球	1093676	1997年9月7日至 2007年9月6日
	中國	順德碧桂園公司	6	鋼鐵；金屬片條；金屬管；金屬建築材料；窗門金屬部件；傢具用金屬部件；金屬設備；金屬鎖（非電力）；保險箱；金屬陳列框	1551395	2001年4月7日至 2011年4月6日
	中國	順德碧桂園公司	7	製食品用電動機器、食品包裝機、麵包機、家用電動攪拌機、廚房用電動機器、玻璃加工機	1526899	2001年2月21日至 2011年2月20日
	中國	順德碧桂園公司	8	花園工具（手工具）、刀（手工具）、餐具（刀、叉和匙）、砂輪、鏟（手工具）、魚叉、剃鬚刀、石錘、火爐用具、泥瓦工用具	1101857	1997年9月14日至 2007年9月13日

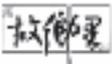
商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	中國	順德碧桂園公司	9	計算機；尺；量度器材；電話設備；音樂盒；量杯；電插頭；吸塵機	1121357	1997年10月21日至 2007年10月20日
	中國	順德碧桂園公司	11	電燈、廚房爐灶、冷凍設備、乾燥設備、水暖設備、水塔、蒸氣浴裝置、水淨化裝置、取暖器	1103334	1997年9月14日至 2007年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	12	煞車片、後視鏡、三輪車鞍套、手推車、遊艇、碼頭防撞器	1102117	1997年9月14日至 2007年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	16	衛生紙、卡片、印刷品、裝框或未裝框的繪畫(圖畫)、紙盒或紙板盒、鉛筆刀、文具/印台、教學用模型標本、建築模型	1111296	1997年9月28日至 2007年9月27日
	中國	順德碧桂園公司	17	橡皮圈、橡皮塞子、半成品塑膠、塑料管、板、杆、條、排水軟管、隔音材料	1105658	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	19	建築用木材、石料、混凝土、水泥管、預製件、涼亭、塗料(土、砂、石建築材料)、混凝土或大理石像	1112197	1997年9月28日至 2007年9月27日
	中國	順德碧桂園公司	20	傢俱、非金屬非磚石信箱、工作台、鏡子、食品用塑料裝飾品、非金屬傢俱附件、家具門、墊褥、窗框橫木、石膏及塑料藝術品	1105855	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	21	非貴重金屬製廚房用具、非貴重金屬餐具(刀、叉匙除外)、玻璃器皿、家用陶瓷製品、非貴重金屬沏茶具(茶壺、茶水壺)、搓衣板、暖水瓶、掃帚、牙刷	1098916	1997年9月14日至 2007年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	24	布、紡織品餐巾、毛巾褲、床單、餐桌用布、旗幟	1104207	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	27	地毯、牆紙、人工草皮	1104164	1997年9月21日至 2007年9月20日

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	中國	順德碧桂園公司	28	釣魚用具、游泳池 (運動或娛樂用)、跳台、 鍛鍊身體器材、球及球拍 專用袋、積木、玩具、 玩具娃娃、智能玩具、 玩具小屋(兒童放娃娃用)	1104732	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	31	樹木、自然草皮、自然花、 植物、鮮水果、新鮮的 園藝草木植物、新鮮蔬菜	1527141	2001年2月21日至 2011年2月20日
	中國	順德碧桂園公司	34	火柴、非貴重金屬製火柴盒	1090853	1997年8月28日至 2007年8月27日
	中國	順德碧桂園公司	35	促進劑(作為製劑)；人力資源 管理顧問；營商企業搬運； 寫字樓用機器及設施租賃	1123709	1997年10月28日至 2007年10月27日
	中國	順德碧桂園公司	36	不動產出租、不動產代理、 住房代理、不動產管理、 公寓管理、公寓出租	903822	1996年11月21日至 2016年11月20日
碧桂園	中國	順德碧桂園公司	36	住所(公寓)、不動產中介、 不動產評估、不動產估值、 辦公室(不動產)出租、 農場出租	1739964	2002年3月28日至 2012年3月27日
	中國	順德碧桂園公司	36	住所(公寓)、不動產中介、 不動產評估、不動產估值、 辦公室(不動產)出租、 農場出租	1739965	2002年3月28日至 2012年3月27日
	中國	順德碧桂園公司	36	不動產代理、住房代理、 不動產中介、不動產管理、 公寓管理、住所(公寓)	3152581	2003年11月21日至 2013年11月20日
	中國	順德碧桂園公司	36	不動產出租、不動產代理、 不動產管理、公寓管理、 住所(公寓)、 辦公室(不動產)出租	3615574	2005年9月14日至 2015年9月13日
	中國	順德碧桂園公司	37	建築信息、工廠建設、 室內裝橫、車輛服務站、 傢俱製造(修理)、建築、 建築設備出租、電器設備的 安裝和修理、車輛修理、洗衣	1117765	1997年10月7日至 2007年10月6日

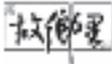
商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	中國	順德碧桂園公司	38	連接電腦終端機；傳送傳真； 電話業務；電子郵件；電腦 輔助信息；圖像傳送； 出租信息溝通設備；電報業務； 電子溝通；消息傳送	1123749	1997年10月28日至 2007年10月27日
	中國	順德碧桂園公司	39	運輸；行李運輸；租船； 計程車運輸；租船；租車； 車位；租倉；供水業務； 旅遊訂位	1109239	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	40	擦亮、接桿、羊毛加工、 木器加工、紙張加工、 榨水果、服裝製作、 廢品處理、水處理、 藝術品裝框	1109051	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	41	學校(教育)、住宿學校、 組織及安排會議、 收費圖書館、出租唱片、 錄像帶出租、文娛活動、 公共遊樂場、俱樂部服務 (娛樂或教育)、健身俱樂部	1109230	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	41	學校(教育)、幼兒園	3305574	2003年12月21日至 2013年12月20日
	中國	順德碧桂園公司	41	學校(教育)、幼兒園	3305575	2003年12月21日至 2013年12月20日
	中國	順德碧桂園公司	42	餐館、臨時住宿出租、 提供展覽會設施、醫院、 療養院、蒸氣浴室、 室內裝飾設計、服裝設計、 管家服務、護衛隊	1109280	1997年9月21日至 2007年9月20日
	中國	順德碧桂園公司	43	住所(旅館、供膳寄宿處)、 餐廳、飯店、餐館、酒吧 、茶館	3615577	2005年9月28日至 2015年9月27日
	中國	順德碧桂園公司	43	住所(旅館、供膳寄宿處)、 餐廳、飯店、餐館、 酒吧、茶館	3615575	2005年9月28日至 2015年9月27日

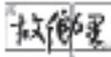
商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	香港	順德碧桂園公司	20	傢俱；非金屬非磚石信箱； 工作臺；鏡子；食品用塑膠 裝飾品；非金屬傢俱附件； 傢俱門；墊褥；窗簾橫木； 石膏及塑膠藝術品	300583731	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	36	不動產出租；不動產代理； 住房代理；不動產管理； 公寓管理；公寓出租	300583740	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	36	不動產出租；不動產代理； 不動產管理；公寓管理； 住所(公寓)；辦公室 (不動產)出租； 住房代理；不動產仲介； 公寓出租；農場出租	300583759	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	39	運輸；搬運行李；船隻出租； 遊艇運輸；計程車運輸； 停車場；車輛租賃； 司機服務；倉庫出租； 旅行預訂	300583731	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	39	運輸；搬運行李；船隻出租； 遊艇運輸；計程車運輸； 停車場；車輛租賃； 司機服務；倉庫出租； 旅行預訂	300583740	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	39	運輸；搬運行李；船隻出租； 遊艇運輸；計程車運輸； 停車場；車輛租賃； 司機服務；倉庫出租； 旅行預訂	300583759	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	40	磨光；紡織品化學處理； 木器製作；紙張加工； 榨水果；服裝製作； 照相沖印；廢物和垃圾的 回收利用；空氣淨化； 水淨化	300583731	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	41	學校(教育)；住宿學校； 組織和安排會議； 收費圖書館；出租唱片； 錄影帶出租；文娛活動； 幼稚園	300583722	由2006年2月20日起 為期10年

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	香港	順德碧桂園公司	43	住所(旅館、供膳寄宿處)； 餐廳；雞尾酒會服務； 假日野營服務(住宿)； 酒吧；茶館；會議室出租； 養老院；日間托兒所； 為動物提供食宿	300583740	由2006年2月20日起 為期10年
	香港	順德碧桂園公司	43	住所(旅館、供膳宿處)； 餐廳；雞尾酒會服務； 假日野營服務(住宿)； 酒吧；茶館；會議室出租； 養老院；日間托兒所； 為動物提供食宿	300583759	由2006年2月20日起 為期10年
	澳門	順德碧桂園公司	1	焊接用保護氣體、酒精、 樟腦、陶瓷釉、農業、 園藝、森林的化學品、 傳真紙、施肥料、 食品防腐用化學品、 粘合劑(工業用)	N/020965	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	2	染料；塗料；印刷墨水； 塗層；木材保護油	N/020966	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	4	漆油、石油氣、煤球	N/020967	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	6	鋼條；金屬盤條；金屬管；金屬 建築物料；窗戶金屬部分； 家用金屬部分；金屬設備； 金屬鎖(非電動)；保險箱； 陳列用金屬框架	N/020968	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	7	製食品用電動機器、 食品包裝機、麵包機、 家用電動攪拌機、 廚房用電動機器、 玻璃加工機、真空吸塵器	N/020969	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	8	花園工具(手工具)、 刀(手工具)、餐具 (刀、叉和匙)、砂輪、 鏟(手工具)、魚叉、 剃鬚刀、石錘、火爐用具、 泥瓦工用具	N/020970	2006年6月9日至 2013年6月9日

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	澳門	順德碧桂園公司	9	計算機；尺；量度器材；電話設備；音樂盒；量杯；電插頭	N/020971	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	11	電燈、廚房爐灶、冷凍設備、乾燥設備、水暖設備、水塔、蒸氣浴裝置、水淨化裝置、取暖器	N/020972	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	12	剎車盤；倒後鏡；三輪車鞍座；手推車；游艇；碼頭防撞欄	N/020973	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	16	衛生紙、卡片、印刷品、裝框或未裝框的繪畫(圖畫)、紙盒或紙板盒、鉛筆刀、文具／印台、教學用模型標本、建築模型	N/020974	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	17	橡皮圈；橡皮塞；半成品塑膠；塑膠管；木板；柱；棒；可折曲污水管；隔音材料	N/020975	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	19	建築用木材、石料、混凝土、水泥管、非金屬預製件、涼亭、塗料(土、砂、石建築材料)、混凝土或大理石像	N/020976	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	20	傢俬；非金屬及非磚石信箱；門；床墊；窗框橫木；石膏或塑膠美術品	N/020977	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	20	傢俱、非金屬容器、鏡子(玻璃鏡子)、稻草產品(不包括鞋、帽、席子、床墊)、非貴重金屬製珠寶盒、塑膠匙卡(無加密)、家庭寵物箱、非金屬傢俱組件、枕頭、非金屬鎖(非電鎖)	N/020953	2006年6月9日至 2013年6月9日

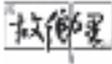
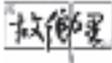
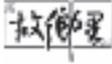
商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	澳門	順德碧桂園公司	21	非貴重金屬製廚房用具、非貴重金屬餐具(刀、叉匙除外)、玻璃器皿、家用陶瓷製品、非貴重金屬沏茶具(茶壺、茶水壺)、搓衣板、暖水瓶、掃帚、牙刷	N/020978	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	24	布料；紡織餐巾；毛巾床墊；床單；桌布；旗	N/020979	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	27	地毯、牆紙、人工草皮	N/020980	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	28	釣魚設備；游泳池(運動或娛樂)；跳水台；健身設施；球袋及球拍袋；玩具積木；玩具；玩偶；智能玩具；玩具屋(存放玩偶)	N/020981	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	31	樹木、自然草皮、自然花、植物、鮮水果、新鮮的園藝草木植物、新鮮蔬菜	N/020982	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	34	火柴；非貴重金屬火柴盒	N/020983	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	35	促進劑(作為製劑)、人力資源管理顧問、營商企業搬運、寫字樓用機器及設施租賃	N/020984	2006年6月9日至2013年6月9日
碧桂園	澳門	順德碧桂園公司	36	住所(公寓)、不動產中介、不動產評估、不動產估值、辦公室(不動產)出租、農場出租	N/020962	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	36	不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產管理；房屋(公寓)	N/020956	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	36	房屋(公寓)；不動產中介；不動產管理；公寓管理；房屋(公寓)；辦公室(不動產)出租；房屋代理；不動產中介；公寓出租；農場出租	N/020959	2006年6月9日至2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	36	不動產出租；不動產代理；房屋代理；不動產管理；公寓管理；公寓出租	N/020985	2006年6月9日至2013年6月9日

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	澳門	順德碧桂園公司	37	建築信息、工廠建設、 室內裝潢、車輛服務站、 傢俱製造(修理)、建築、 建築設備出租、電器設備的 安裝和修理、車輛修理、 洗衣	N/020986	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	38	連接電腦終端機；傳送傳真； 電話業務；電子郵件；電腦 輔助信息；圖像傳送；出租 信息溝通設備；電報業務； 電子溝通；消息傳送	N/020987	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	39	運輸、搬運行李、船隻出租、 遊艇運輸、計程車運輸、 停車場、車輛租賃、 司機服務、倉庫出租、 旅行預訂	N/020957	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	39	運輸、搬運行李、船隻出租、 遊艇運輸、計程車運輸、 停車場、車輛租賃、 司機服務、倉庫出租、 旅行預訂	N/020960	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	39	運輸、搬運行李、船隻出租、 計程車運輸、車輛租賃、 停車場、倉庫出租、 配水、旅行預訂	N/020988	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	39	運輸；海洋運輸；船隻出租； 車輛運輸；汽車出租；倉庫 出租；交付(文件及貨物)； 旅遊代理(不包括酒店預約)； 觀光旅遊；安排游艇旅程	N/020954	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	40	打磨、焊接、毛織品加工；生產 木製品；紙張加工；榨取 果汁；外衣剪裁；循環使用 廢水及廢物；水淨化； 美術品框裱	N/020989	2006年6月9日至 2013年6月9日

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	澳門	順德碧桂園公司	40	磨光、紡織品化學處理、木器製作、紙張加工、榨水果；服裝製作、照相沖印；廢物和垃圾的回收利用、空氣淨化、水淨化	N/020955	2006年6月9日至 2013年6月9日
碧桂園	澳門	順德碧桂園公司	41	學校(教育)；寄宿學校；團體	N/020963	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	41	學校(教育)、幼兒園	N/020952	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	41	學校(教育)、住宿學校、組織及安排會議、收費圖書館、出租唱片、錄像帶出租、文娛活動、公共遊樂場、俱樂部服務(娛樂或教育)、健身俱樂部	N/020990	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	42	宴會服務、咖啡店、自助式餐廳、餐館、酒吧、茶館、住所(旅館、供膳寄宿處)、會議室租賃	N/020958	2006年6月9日至 2013年6月9日
碧桂園	澳門	順德碧桂園公司	42	住所(旅館、供膳宿處)、餐廳、雞尾酒會服務、假日野營服務(住宿)、酒吧、茶館、會議室出租、養老院、日間托兒所、為動物提供食宿	N/020964	2006年6月9日至 2013年6月9日
	澳門	順德碧桂園公司	42	房屋(宿舍、膳宿)；餐館；雞尾酒派對服務；假日露營(住宿)；酒吧；茶室；會議室出租；老人院；日間托兒所；住宿及動物食物	N/020961	2006年6月9日至 2013年6月9日

商標	註冊地方	登記人	類別	包括的產品或服務	註冊編號	有效期限
	澳門	順德碧桂園公司	42	房屋(宿舍、膳宿)；餐館；雞尾酒派對服務；假日露營(住宿)；酒吧；茶室；會議室出租；老人院；日間托兒所；住宿及動物食物	N/020991	2006年6月9日至 2013年6月9日

(ii) 於最後可行日期，本集團已申請為以下各商標登記：

商標	註冊地方	申請人	類別	包括的產品及服務	註冊編號	申請日期
	中國	順德碧桂園公司	20	傢俱；非金屬器皿；鏡子(玻璃鏡子)；稻草產品(不包括鞋子、帽子、草蓆、床墊)；非貴重金屬製珠寶盒；塑膠匙卡(無加密)；家庭寵物箱；非金屬傢俱組件；枕頭；非金屬鎖(非電子)	4936743	2005年10月11日
	中國	順德碧桂園公司	39	運輸；海洋運輸；船隻出租；汽車出租；計程車運輸；倉庫出租；交付(文件及貨物)；旅遊代理(不包括酒店預約)；觀光旅遊；安排游艇旅程	4936741	2005年10月11日
	中國	順德碧桂園公司	40	草織品加工；吹製玻璃器皿；木製品；竹製品加工；藤織品加工；果汁榨取；燒瓷；酒類加工；油加工；紙加工；	4936742	2005年10月11日
	香港	順德碧桂園公司	36	不動產出租；不動產代理；住房代理；不動產管理；公寓管理；公寓出租	300586486	2006年2月23日
	香港	順德碧桂園公司	37	建築信息；工廠建設；室內裝橫；車輛服務站；傢俱製造(修理)；建築；建築設備出租；電器設備的安裝和修理；車輛修理；洗衣	300586486	2006年2月23日

商標	註冊地方	申請人	類別	包括的產品及服務	註冊編號	申請日期
	香港	順德碧桂園公司	39	運輸；搬運行李；船隻出租；計程車運輸；車輛租賃；司機服務；停車場；倉庫出租；供水業務；旅行預訂	300586486	2006年2月23日
	香港	順德碧桂園公司	41	學校(教育)；住宿學校；組織及安排會議；收費圖書館；出租唱片；錄像帶出租；文娛活動；公共遊樂場；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；蒸氣浴室(運動設施)	300586486	2006年2月23日
	香港	順德碧桂園公司	43	醫院(住宿服務)；療養院住所(住宿服務)；家政服務(住宿服務)；住所(旅館、供膳寄宿處)；餐廳；雞尾酒會服務；假日野營服務(住宿)；酒吧；茶館；會議室出租；養老院；日間托兒所；為動物提供食宿；餐廳；臨時住宿租賃；提供展覽設施	300586486	2006年2月23日
	香港	順德碧桂園公司	44	醫療服務；獸醫；人類或動物的衛生及美容服務；耕種；園藝或山林管理服務	300586486	2006年2月23日
	香港	順德碧桂園公司	45	由其他公司提供私人或社區服務以滿足個人需要；保護財產及人命服務	300586486	2006年2月23日
碧桂園	香港	順德碧桂園公司	36	住所(公寓)；不動產中介；不動產評估；不動產估值；辦公室(不動產)出租、農場出租	300761995	2006年11月16日
碧桂園	香港	順德碧桂園公司	41	學校(教育)；住宿學校；組織及安排會議；收費圖書館；租賃物業作放映用途；公共遊樂場；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；提供物業作娛樂用途；會議策劃	300761995	2006年11月16日

商標	註冊地方	申請人	類別	包括的產品及服務	註冊編號	申請日期
碧桂園	香港	順德碧桂園公司	43	住所(旅館、供膳寄宿處)； 餐廳；雞尾酒會服務； 假日野營服務(住宿)；酒吧； 茶館；會議室出租；養老院； 日間托兒所；為動物提供 食宿；	300761995	2006年11月16日
碧桂園	香港	順德碧桂園公司	44	醫療服務；獸醫；人類或動物的 衛生及美容服務；耕種； 園藝或山林管理服務	300761995	2006年11月16日
碧桂園	香港	順德碧桂園公司	45	由其他公司提供私人或社區服務 以滿足個人需要；保護財產及 人命服務	300761995	2006年11月16日

(b) 網域名稱

於最後可行日期，本集團為以下網域名稱的註冊擁有人：

網域名稱	註冊日期	屆滿日期
www.bgy.cn	2003年3月17日	2011年3月17日
www.bgy.com.cn	2006年9月15日	2011年9月15日
www.countrygarden.cn	2003年3月17日	2011年3月17日
www.countrygarden.com.cn . . .	2001年6月1日	2011年6月1日

載於我們的網站的資料並不構成本招股章程的部份。

除在本文披露外，概無其他對本集團業務屬重要的商標或服務標記、專利權、其他知識產權或行業產權。

C. 董事及主要股東的其他資料

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、相關股份及債權證的權益及短倉

緊隨全球發售完成及資本化發行後並假設超額配股權不獲行使，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有一旦股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或短倉（包括根據證券及期貨條例的有關條款，彼等被當作或視作擁有的權益或短倉），或根據證券及期貨條例第352條或根據上市規則中上市公司董事進行證券買賣的標準守則而將須於股份上市後隨即記錄於該條例所述登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事名稱	身份	持有證券 數目和級別	約佔股權 百分比 (%)
楊惠妍	於一家受控 公司的權益	9,520,000,000股 股份	59.5
楊貳珠	於一家受控 公司的權益	1,632,000,000股 股份	10.2
蘇汝波	於一家受控 公司的權益	816,000,000股 股份	5.1
張耀垣	於一家受控 公司的權益	816,000,000股 股份	5.1
區學銘	於一家受控 公司的權益	816,000,000股 股份	5.1

(ii) 於本公司聯屬公司的權益

董事名稱	聯屬公司名稱	證券 數目和級別	持股百分比
楊惠妍	必勝	2股1.00美元 股份	100%

(b) 服務合同詳情

各執行董事與本公司訂立服務合同，自2007年1月1日起計為期三年，而任何一方可向對方發出不少於六個月的事先書面通知予以終止。各執行董事有權收取以下載列其各自的基本薪金。執行董事有權參與本公司的醫療福利及意外保險計劃。另外，執行董事有權參與本公司的退休計劃。而且，執行董事亦將有權使用（依照董事會的意見）適合其職位的公司汽車，及報銷與公司汽車有關的全部合理開支（包括燃料、保養及保險）。

此外，執行董事有權按董事會的絕對酌情權所定的數額獲得年終管理花紅。於本集團任何財政年度，給予本公司所有董事的管理花紅總金額，不得超過有關財政年度本集團經審核賬目所載除稅及少數股東權益但未計及非經常項目的綜合淨利潤的2%。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函件，年期為2007年1月1日起兩年。各獨立非執行董事有權收取以下載列其各自的年度袍金。委任須符合細則項下的退休及董事輪換規定。

(c) 董事酬金

總額人民幣約7.46百萬元（不包括酌情花紅），已支付董事作為截至2006年12月31日止年度的酬金。執行及獨立非執行董事現時的每年董事袍金及酬金如下：

董事名稱	董事每年酬金 人民幣千元
執行董事	
楊國強	3,500
崔健波	2,000
楊惠妍	1,700
楊貳珠	2,000
蘇汝波	2,000
張耀垣	1,900
區學銘	1,800
楊志成	1,700
楊永潮	1,900
非執行董事	
黎明	300
石禮謙	300
唐滙棟	300

根據現時仍生效的安排，本集團預測於截至2007年12月31日止年度支付予董事的酬金總額將約為人民幣19.4百萬元。

上述服務合同詳情載於上文「服務合同詳情」一段。

2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成(但不計及因行使超額配股權而發行的股份)後，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短倉，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：

(a) 於本公司權益

股東姓名	身份	持有股份數目	約佔股權百分比 (%)
必勝(附註1)	實益擁有人	9,520,000,000	59.5
楊惠妍(附註1)	受控制企業的權益	9,520,000,000	59.5
多美(附註2)	實益擁有人	1,632,000,000	10.2
楊貳珠(附註2)	受控制企業的權益	1,632,000,000	10.2

附註：

1. 楊惠妍擁有必勝的全部已發行股本，故將被視作擁有必勝持有的9,520,000,000股股份權益。該9,520,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由必勝與楊惠妍共同擁有。
2. 楊貳珠擁有多美的全部已發行股本，故將被視作擁有多美持有的1,632,000,000股股份權益。該1,632,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由多美與楊貳珠共同擁有。

(b) 於本集團其他成員公司的權益

本公司子公司名稱	股東名稱	持有 註冊資本金額	佔股權百分比
華南碧桂園公司	廣州市真城房地產開發有限公司	人民幣4,000,000元	50%
均安碧桂園公司	歐彩英	人民幣1,000,000元	10%
天津鳳凰投資公司	Tianjin Star City Investment Development Co. Ltd.	人民幣9,000,000元	30%
高要碧頤公司	陳善祺	人民幣7,600,000元	38%

除披露者外，不計根據全球發售可能認購的股份，各董事概不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）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短倉，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。

3. 董事及股東於本公司供應商及客戶的權益

截至最後可行日期，就董事所知悉，以下為董事並將於緊接全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權不獲行使）擁有本公司已發行股本5%以上的人士，於本集團的五大客戶及供應商擁有的權益如下：

(A)		
擁有本公司已發行股本5% 以上權益的董事及人士姓名	本集團客戶名稱	權益性質
楊惠妍	清遠碧桂園公司	52%股本權益
楊貳珠	清遠碧桂園公司	12%股本權益
蘇汝波	清遠碧桂園公司	12%股本權益
張耀垣	清遠碧桂園公司	12%股本權益
區學銘	清遠碧桂園公司	12%股本權益

(B)		
擁有本公司已發行股本5% 以上權益的董事及人士姓名	本集團供應商名稱	權益性質
楊惠妍	博意建築設計院公司	52%股本權益
楊貳珠	博意建築設計院公司	12%股本權益
蘇汝波	博意建築設計院公司	12%股本權益
張耀垣	博意建築設計院公司	12%股本權益
區學銘	博意建築設計院公司	12%股本權益

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外及於最後可行日期：

- (a) 各董事或本附錄「專業機構同意書」一節所述的專業機構，概無於本公司的創辦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；
- (b) 各董事或本附錄「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業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 各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）；
- (d) 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實益擁有股權或以其他方式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或期權（不論是否可依法強制執行）；及
- (e) 就董事所知，本公司概無擁有本公司已發行股本5%以上權益的董事、其聯繫人及股東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

以下為本公司全體股東於2007年3月20日通過書面決議案批准的購股權計劃主要條款概要：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃的目的旨在向為本集團利益工作的人士提供獎勵，為本集團的利益更努力表現，使本集團的業務得以成功及吸引高質素員工以提高本集團的競爭力。

(2) 合資格參加人士

董事會可全權酌情邀請本集團各成員公司及其聯屬公司的任何執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)及本集團各成員公司的任何全職僱員(統稱為「參與者」)接納購股權(「購股權」)以根據下文第(5)段計算的價格認購股份。

決定每名參與者的參加資格基準時，董事會會考慮其酌情認為適合的有關因素。

(3) 授出購股權

按照及根據購股權計劃的條款，董事會有權於購股權計劃獲股東有條件接納當日後10年內任何時間建議由董事會授予購股權(「建議」)給董事會按其絕對酌情權選擇為按認購價認購董事會可(在第(6)段規限下)決定的該數目股份。

當發生或作出可能影響股價的事件或決定後，公司不得授出任何購股權，直至可能影響股價的資料根據上市規則規定發表為止。於緊接下列較早者前一個月起至公佈業績當日期間，公司尤其不得授出購股權：(i)董事會就批准公司任何全年、半年、季度或任何其他中期業績舉行會議(不論上市規則有否規定)當日(根據上市規則首次通知聯交所當日)；及(ii)上市規則規定本公司刊發全年或半年業績公佈或季度或任何其他中期業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後限期。

將按董事會不時決定的該形式發函件予參與者提出建議(「建議函件」)，指明建議下的購股權股份數目、認購價及購股權期限，以及要求參與者承諾按授予購股權

的條款持有購股權及受購股權計劃條文所約束，並將由提出建議當日起計28日期內任由有關參與者接納；惟供接納期不得超過購股權獲股東有條件接納當日後10週年或後於購股權計劃已根據其條文終止之時（以較早者為準）。

(4) 接納購股權要約的款項

參與者接納購股權要約須向本公司支付1.00港元以作為獲授購股權的代價。

(5) 股份認購價

根據購股權計劃發行的每股認購價將由董事會全權釐定，但可按下文第(12)段所述作出調整，由董事會通知參與者每股認購價，且不得低於以下三者之最高者(i)向參與者提呈購股權當日聯交所每日報價表所列股份的收市價，該日(除星期六或星期日以外)須為香港持牌銀行的營業日及聯交所進行證券買賣之日(「營業日」)；(ii)緊接向參與者提呈購股權當日前五個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價(惟倘向參與者授出日期前本公司上市少於五個營業日，股份新發行價須作為股份上市前期間內任何營業日的收市價)；及(iii)股份面值。

(6) 可供認購的最高股份數目

- (i) 因根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃將授予的購股權行使而可能發行之股份總數，合共不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數之10%，即1,600,000,000股股份，除非本公司獲得股東根據下文第(2)分段的批准則例外。根據購股權計劃條款已失效的購股權將不會計算入該10%之內。
- (ii) 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新上文(1)分段所述的10%，惟經更新的上限下根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃將授予的所有購股權獲行使而可能發行之股份總數，不得超過批准更新計劃授權上限當日之已發行股份總數之10%(不包括根據購股權計劃及任何其他購股權計劃之前授出的購股權)。因此，就計算更新限額而言，先前根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據購股權計劃或任何其他購股

權計劃尚未行使、已註銷或失效之購股權) 將不會計算在內。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。

- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東另行批准授出超過第(i)或(ii)分段(視情況而定)所載的10%上限的購股權，惟超出上限的購股權僅可向尋求該批准前本公司指定參與者授出。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。

儘管上文及下文第(12)段規定，因行使根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之全部購股權而可能發行之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則可能容許的較高百分比)。倘授出購股權將導致超過上述30%限額，則本公司不可根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出購股權。

(7) 各參與者可獲授的最高股份數目

於任何十二個月期間因行使授予參與者的購股權而發行或將發行的股份總數(包括已行使及流通在外的購股權)不得超過已發行股份總數的1%。

於截至進一步授出購股權日期為止(包括當日)之十二個月期間內，凡向參與者進一步授出購股權會導致因行使根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃已授予及將授予該參與者的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數，如超過本公司已發行股份總數之1%者，則此進一步授予須另行於股東大會上經股東批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須就此放棄投票。本公司將向該等參與者授出之購股權涉及之股份數目及購股權條款(包括行使價)，須於股東批准前釐定，而建議進一步授出該等購股權而召開之董事會會議日期，須當作授出購股權日期，藉以計算認購價。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。

向身為本公司的董事、主要行政人員或主要股東(各自按上市規則之定義)或彼等各自的聯繫人(按上市規則之定義)的參與者授出任何購股權，必須得到獨立非執行董事批准(不包括身為有關承授人的獨立非執行董事)。於截至授出日期止十二個月期間內，倘董事會建議向身為本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人之參與者授出任何購股權，在行使該等購股權後會導致因行使根據本公司

購股權計劃或任何其他購股權計劃已授出之所有購股權(包括已行使、已取消及尚未行使的購股權)而已發行及將發行之股份：

- (i) 合計超過已發行股份總數之0.1%；及
- (ii) 總值(根據股份於各授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元，

則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以表決方式批准。在此情況下，本公司將向其股東寄發通函，載入上市規則規定所需的所有該等條款。本公司所有關連人士必須於有關股東大會上放棄投贊成票(惟任何關連人士可於股東大會投票反對有關授予建議，而其此意向須於發予本公司股東的通函內表明)。任何於大會進行以批准授予有關購股權的投票，必須以投票表決方式進行，並須符合上市規則適用規定。

倘本公司股本結構有任何變動(不論是通過資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本或以任何其他方式，但不包括就一項交易發行股份作為代價)，則第(6)段及本第(7)段所述的最高股份數目，將按獨立財務顧問或核數師(作為專家及非仲裁人)向本公司書面確認為公平合理的方式作出調整。

(8) 行使購股權的期限

購股權可於董事會按其酌情權釐定及向承授人通知的期間(即購股權可行使期)內任何時間，隨時根據購股權計劃的條款行使；並於任何情況下，該期間將不超過任何個別購股權據購股權計劃授出當日起計十年。

除非董事會另行釐定，以及提呈購股權要約時發出的要約函件內另有指明者，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最低購股權持有期限。承授人(遺產代理人)可按建議函件及第(10)、(11)、(13)、(14)、(15)及(16)段所載的方式，向本公司發出書面通知表明所行使的購股權及行使所涉及的股份數目，以全數或部分行使購股權。每份通知須附帶該通知所認購股份的總認購價的已付全額入款單。於收到通知及入款單以及(倘適當)收到獨立財務顧問或核數師據第(12)段所發證書後28日內，本公司向承授人(或其遺產代理人)配發有關股份並入賬列作繳足，以及就所配發的該等股份向承授人(或其遺產代理人)發出股票。

(9) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有及不可轉讓，且承授人不得以任何方式銷售、出讓、押記、按揭或附加產權負擔於購股權，或於購股權增設任何第三方權益，或訂立任何協議作出此等行為。倘承授人為公司，其控股股東有任何變動或其管理層有任何重大變動（將由董事會按其絕對酌情權決定），將視作出售或出讓上述權益。承授人若有任何違反上述事項，則本公司有權取消向其授予的任何購股權或其中任何部分（以尚未行使者為限），而本公司將無需負上任何責任。

(10) 終止受僱或受聘時的權利

倘購股權承授人因承授人的身故或下文第(17)段所指明任何一種或多種終止承授人的受僱、董事職務、職位、委任或聘用理由以外的任何理由而不再為參與者，則承授人可於終止受僱或受聘當日起計一個月內（或董事會可能釐定的較長期間），行使直至終止受僱或受聘當日為止可享有的購股權（以購股權可予行使但尚未行使者為限），該日將為於相關公司實際工作的最後一日（不論是否已付薪金代替通知），或為於相關公司作為董事、顧問、專業人員或其他諮詢人的任職或任期最後一日（視情況而定），而在此情況下，相關公司的董事會或監管組織通過決議案決定的終止日期乃為定論。

(11) 身故時的權利

倘購股權承授人於全數行使購股權前身故，且無出現下文第(17)段所列導致終止承授人的受僱、董事職務、職位、委任或聘用理由的事件，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當日起計12個月內或董事會可能釐定的較長期間，行使承授人直至身故當日為止可享有的購股權（以購股權可予行使但尚未行使者為限）。倘未能如此行使，則購股權將告失效。

(12) 股本架構的重組

倘本公司股本結構有任何變動（不論是通過資本化發行、供股、拆細或合併或削減本公司股本或根據法律規定或聯交所規定以任何其他方式，但不包括本公司（作為訂約一方）就一項交易發行股份作為代價，因而導致本公司股本架構出現的任何變動），而有購股權仍可行使，則須就未行使購股權及／或承授人行使購股權認購股份之行使價對股份數目和面值作出相應調整（如有），而該調整須為依據獨立財務

顧問或核數師按董事會要求而書面向本公司董事證明，據其意見認為整體而言或就任何個別承授人而言乃屬公平合理，並任何該等調整須符合上市規則第17.03(13)條註釋所載的規定，且承授人所佔本公司已發行股本的比例須與作出該等調整前其有權享有的購股權比例相同，而所作任何調整亦不得導致股份可以低於其面值發行。

(13) 收購時的權利

倘以收購方式向全體股東（並非根據下文第(14)段以安排計劃的方式）（或收購人及／或其控制的人士及／或與其有關連或一致行動的人士以外的所有該等持有人）提出全面收購建議，而建議的條款於有關建議日期起計四個月內獲擁有受影響股份價值不少於90%的股東批准，及收購人其後發出通知收購其餘的股份，則本公司須就此向承授人發出通知及承授人（或其遺產代理人）可於上述收購人發出通知起計21日內向本公司發出書面通知，行使全部或該通告指定的購股權（以於收購人授出通告當日可予行使及尚未行使者為限）。

(14) 安排計劃的權利

倘本公司向全體股東提出以安排計劃方式進行全面收購建議，並已於規定召開的會議上獲所需數目的本公司股東批准，則本公司須就此向承授人發出通知，而承授人（或其遺產代理人）可於隨後以書面通知本公司，在本公司於通知內指定時間行使全部或該通知所指定購股權（以購股權可予行使及尚未行使者為限）。

(15) 訂立債務和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或合併目的或與此有關而訂立任何債務和解或安排（於上述(13)及(14)分段預期進行的全面收購建議或安排計劃除外），則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務和解或安排的通知當日，向全體承授人發出上述通知，而該承授人（或已故承授人的遺產代理人）有權隨即並於寄發通知當日起至其後滿兩個曆月之日或法院核准上述債務和解或安排當日（以較早者為準）止期間屆滿前，全面或部份行使購股權（以購股權可予行使但尚未行使者為限），惟按上述方式行使購股權須待上述債務和解或安排獲得法院核准及生效後方可作實。於上述債務和解或安排生效後，所有購股權（先前已根據購股權計劃行使者除外）將告失效。在此情況下，本公司或會要求承授

人(或已故承授人的遺產代理人)轉讓或以其他方式處置因行使購股權而獲發行的股份，使承授人所佔的股權比例盡量接近假設該等股份涉及上述債務和解或安排時的水平。

(16) 自動清盤

倘本公司向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情通過批准本公司自動清盤的決議案(非以重組、合併或安排計劃為目的)，則本公司須於寄發該通知予本公司各股東後隨即於當日向所有承授人發出召開股東大會的通知、發出有關通知，各承授人(或已故承授人的遺產代理人)有權(有關通知須在不遲於建議舉行股東大會日期前兩個營業日內由本公司收取)。有關通知須附隨有關通知所述的股份認購價總額的支票。向本公司就其全部或按該通知所列明的部份發出具法律效力的書面通知，本公司其後須盡快惟於任何情況下不得遲於緊接建議舉行股東大會日期前一個交易日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(17) 購股權失效

購股權將於下列最早發生者自動失效，並不可予以行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 購股權期限屆滿時(根據第(20)及(21)段的規限)；
- (ii) 第(10)、(11)、(13)或(16)段所指的期限屆滿時；
- (iii) 在第(14)段所指的安排計劃得以生效的規限下，第(14)段所指的期限屆滿時；
- (iv) 在第(15)段所指的債務和解或安排生效的規限下，第(15)段所指的期限屆滿時；
- (v) 在第(10)段所指的延續期限(如有)屆滿的規限下，承授人因身故或下文第(vi)分段所指明任何一種或多種終止受僱、董事職務、委任或聘用理由以外的任何理由而不再為參與者當日；
- (vi) 承授人因(包括但不限於)失職、違反有關僱傭合約、服務合約或聘任合約的重大條款、破產、無力償債、觸犯任何刑事罪行而遭解僱、失去董事職務、職位或終止委聘，不再為參與者當日；
- (vii) 根據第(16)段，指本公司開始清盤當日；

(viii) 承授人向第三方出售、轉讓、抵押或按揭任何購股權或致使任何購股權附有任何產權負擔或設立任何權益或就有關任何購股權違反購股權計劃本公司行使其取消購股權或部分購股權之當日；或

(ix) 第(19)段所載董事會註銷購股權當日。

(18) 股份的地位

購股權行使時將予配發的股份須遵照當時有效組織章程大綱及細則的所有條文，並將與於配發及發行日期已發行繳足股份在各方面享有相同地位，故此，購股權將賦予購股權持有人權利分享於配發及發行日期當日或之後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟不包括先前於記錄日期配發及發行日期前所宣佈或建議、決議將會派付或作出的任何股息或其他分派。購股權計劃所指的「股份」，包括任何因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組而構成任何該其他面值的本公司股份。

(19) 註銷授出購股權

董事會經有關承授人同意後，可隨時全權酌情決定註銷任何已授出但尚未行使的任何購股權。倘本公司註銷購股權，並向同一購股權持有人提呈授出新購股權，則該等新購股權之提呈授出，僅可在尚有未發行購股權（以尚未授出為限，且不包括已註銷購股權）之數量不得超過第(6)段所述股東批准的上限時，方可根據購股權計劃再發行購股權。

(20) 購股權計劃的期限

於第(23)段的條件達致及第(22)段的中止條文的規限下，購股權計劃將於本公司股東通過書面決議案有條件採納購股權計劃當日起計十年內有效，其後將不再發行其他購股權，惟於所有其他方面購股權計劃的所有條文將仍具有十足效力及作用。

(21) 修訂購股權計劃

購股權計劃的條文可由董事會通過決議案作出任何修訂，惟以下的購股權計劃條文：(a)「承授人」、「購股權期限」及「參與者」定義；(b)第(3)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(12)、(17)、(18)、(20)分段及本第(21)段的條文；以及上市規則第17.03條載有的所有其他事宜，不得作出修訂以致有利於參與者，惟本公司股東於股東大會上事先批准則除外。除非獲得本公司當時組織章程細則有關修訂股份所附權利規定要求本公

司股東同等數目的大多數受影響的承授人同意或批准，否則上述修訂不得對作出修訂前已授出或同意將予授出的購股權發行條款有不利影響。

購股權計劃條款及條件的任何重大修訂，或授出購股權條款的變動，均須事先於股東大會上獲得股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效者除外。經修訂的購股權計劃或購股權條款仍須遵照上市規則第17章的有關規定。

(22) 終止

本公司可在股東大會上通過決議案或由董事會隨時終止購股權計劃，在此情況下，本公司將不可再授出任何購股權，惟購股權計劃的所有條文將仍然有效，致令購股權計劃終止運作前已授出之任何購股權可有效行使，或根據購股權計劃的條文規定所需的其他事宜有效。購股權計劃終止運作前已經授出但尚未行使購股權將仍然有效，並可根據購股權計劃予以行使。

(23) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)通過一項普通決議案以批准本公司股東採納購股權計劃，並授權董事根據購股權計劃條款授權認購股份；(ii)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及因行使購股權計劃下已授出購股權而可能發行的任何股份上市及買賣；(iii)根據承銷協議，承銷商之責任(包括(如相關)承銷商豁免該等條件任何一項)成為無條件，且承銷協議並無根據有關條款或其他理由而終止；及(iv)股份開始在聯交所買賣後，方可作實。

本公司已向上市委員會提出申請，批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份上市及買賣。

於本招股章程刊發日期，本公司概無根據購股權計劃已授出或同意將予授出任何購股權。

2. 遺產稅項彌償保證

必勝及多美(統稱「彌償人」)已與本公司訂立彌償保證契據(即本附錄「重大合同概要」第87段所述合同)，並以本公司(為其本身及作為其現時每家子公司的受託人)為受益人，就⁽¹⁾本集團任何成員公司可能須繳納的香港遺產稅，而原因為於股份於聯交所開始交易

當日或之前，根據遺產稅條例第35條或43條（香港法例第111章）向本集團任何成員公司作出的任何物業轉讓；及(2)任何本集團成員公司於股份於聯交所開始買賣當日或之前所賺取、應計或收取的收入、盈利或收益，或以其為根據而要負責並可能須繳納的稅項，共同及個別作出的彌償保證。

然而，根據彌償保證契據，於下列情況下，彌償人將毋須承擔責任：

- (i) 本集團截至2006年12月31日止三個年度的經審核合併賬目（該賬目）已就有關稅項作出撥備或預備；或
- (ii) 如屬於2006年12月31日或之後開始的任何期間本集團成員公司任何成員須要負責的稅項，惟若該稅項的責任如非因本集團任何成員於股份開始在證券交易所交易的日期後在日常業務過程中（而非根據於本彌償保證契據日期的現有具約束力的承諾而作出）的作為或不作為或所訂立的交易（不論只是一項或連同若干其他作為、不作為或交易，及不論何時發生）則不會發生，則屬除外；或
- (iii) 倘有作出撥備或儲備，賬目中的有關稅項最終被列作超額撥備或超額儲備；或
- (iv) 如屬因任何於彌償保證契據日期後生效的具追溯力法例轉變所施加稅項而產生或招致的稅項追討，或於該日期後具追溯力的稅率增加所產生或增加的有關稅項追討。

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會被徵收任何重大遺產稅。

3. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何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. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的所有股份上市及買賣（包括根據購股權計劃及行使超額配股權而發行的任何股份）。

5. 開辦費用

本公司的開辦費用預計約為3,500美元，由本公司支付。

6. 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
摩根士丹利添惠亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)及第6類(企業融資顧問)受規管活動的持牌公司
瑞士銀行	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)、第7類(提供自動交易服務)及第9類受規管活動的註冊公司
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
競天公誠律師事務所	中國律師
世邦魏理仕有限公司	物業估值師

7. 專業機構同意書

摩根士丹利添惠亞洲有限公司、瑞士銀行、羅兵咸永道會計師事務所、Conyers Dill & Pearman、競天公誠律師事務所及世邦魏理仕有限公司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彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及引述彼等的名稱；且迄今並無撤回同意書。

8. 約束力

倘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條的所有適用條文(罰則條文除外)的約束。

9. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，及(如適用)於最後可行日期：
- (i) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或其任何子公司概無發行或同意發行或建議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) 本公司或其任何子公司的股本或借貸資本概無附有優先認購權或有條件或無條件同意附有優先認購權；
 - (iii) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或其任何子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) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或其任何子公司概無就認購、同意認購、取得認購或同意取得認購任何股份而支付或應付任何佣金；及
 - (v) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份，以及於前兩年內概無向任何發起人支付或給予任何款項或利益，亦不擬支付或給予任何該等款項或利益。
- (b) 本附錄「專業機構同意書」一段所列的專業機構均未在本集團任何成員公司的股份中擁有任何實質權益或以其他方式擁有持股權益，也無權或選擇權(無論是否可強制執行)認購或指定他人認購本集團任何成員公司的任何證券。
- (c) 本公司在香港的股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司負責存置。除非各董事另行同意，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，而不必向開曼群島呈交。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。
- (d) 本集團屬下所有公司目前概無在任何證券交易所上市，也未在任何交易系統中交易。
- (e) 本招股章程提供中英文雙語版本，但以英文版本為準。

送呈香港公司註冊處的文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處登記的文件計有白色及黃色申請表格、本招股章程附錄七「D.其他資料」一節「7.專業機構同意書」項下所述的同意書及本招股章程附錄七「B.有關業務的其他資料」一節中「1.重大合同概要」一段所述的重大合同副本。

備查文件

下列文件的副本由即日起至2007年4月23日(包括當日)止期間的一般辦公時間在胡關李羅律師行樓的辦事處(地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈26樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 由羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)；
- (c) 有關利潤預測的函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 有關本集團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) 本集團旗下各公司截至2004年、2005年及2006年12月31日止三年(或倘彼等各自的註冊成立日期起計的較短期間(如有))的經審核財務報表；
- (f) 由世邦魏理仕就本集團的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄四；
- (g) 本招股章程附錄五末段所述，由我們開曼群島法律的法律顧問 Conyers Dill & Pearman 編製有關開曼群島公司法若干方面概要的意見函件；
- (h) 由我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就我們的一般事務及物業權益所發出的中國法律意見；
- (i) 公司法；
- (j) 購股權計劃規則；
- (k) 本招股章程附錄七「B.有關業務的其他資料」一節中「1.重大合同概要」一段所述的重大合同；
- (l) 本招股章程附錄七「C.董事及主要股東的其他資料 — 1. 董事 — (b)服務合同詳情」一節所述的服務合同；及
- (m) 本招股章程附錄七「7.專業機構同意書」一段所述的書面同意書。