

概 要

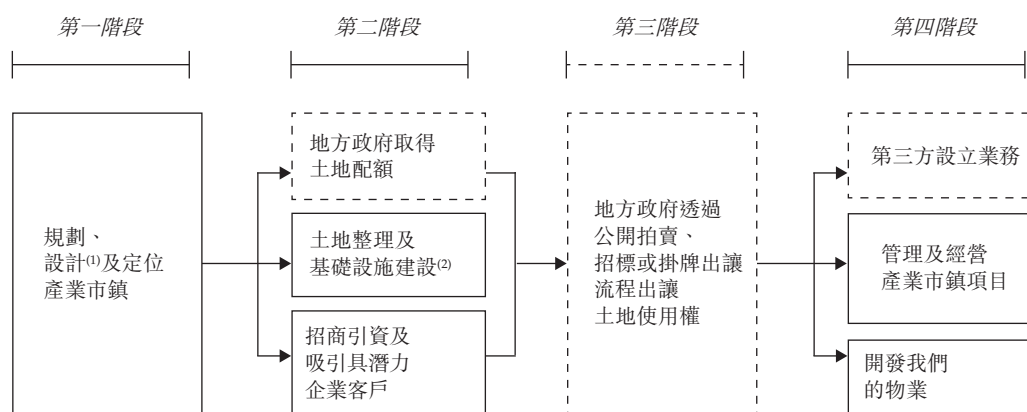
本概要旨在為閣下提供載於本招股章程資料的概覽。由於僅屬概要，故未必載有可能對閣下重要的全部資料並須與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資發售股份前應參閱本招股章程全文(包括構成本招股章程組成部分的附錄)。任何投資均涉及風險。若干投資發售股份的特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前應細閱此節。

概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。根據仲量聯行，我們於2005年開始開發我們的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，在中國提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮僅於近十年成為促進中國城鎮化進程的開發模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮項目開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，其僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

獨特商業模式

下圖說明我們目前產業市鎮項目開發的商業模式。有關詳情，見第167頁「業務－獨特商業模式－概覽」。



附註：

* 虛線框內的活動指由第三方進行的活動，及實線框內的活動指由我們進行的活動。

概 要

- (1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。
- (2) 基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。

作為產業市鎮業務的主要部分，我們(i)規劃及設計產業市鎮以及以選定的產業主題定位產業市鎮，(ii)根據合作協定將規劃開發土地轉換為適宜供地方政府出讓的土地，(iii)推廣出讓相關土地以吸引目標客戶在我們的產業市鎮項目建立業務，及(iv)向產業市鎮內的企業客戶提供管理及營運的售後服務。所有該等活動中，為將規劃開發的土地轉換為適合地方政府出讓的土地而進行的土地整理及基礎設施建設構成我們產業市鎮開發的一個階段，主要涉及土地開發。規劃設計中心與建築公司及城市規劃專家緊密合作，而基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。此外，根據與地方政府訂立的合作協定，我們須就由地方政府負責的拆遷及搬遷流程向地方政府支付僅供補償原居民及企業的款項。地方政府(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並透過公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留我們所開發的產業市鎮的城市管理權。視乎我們的服務種類且考慮到土地整理、基礎設施建設及招商引資活動，我們向地方政府收取的收入主要為下列各類：

- (i) 參考地方政府出讓我們的產業市鎮項目的各塊土地的部分出讓所得款項而計算的一次性費用收入；及
- (ii) 於合作協定期間內定期的經常性收益，其金額乃參考於我們的產業市鎮項目的居民企業所付稅項的特定部分計算。

我們收取地方政府的所有收益已獲中國主管政府機關授權批准。

由於我們商業模式的性質，我們的業務涉及若干風險。尤其是，除非我們經由公開拍賣、招標或掛牌出讓流程取得由我們開發的土地的法律業權，否則我們並不擁有有關的法律業權；我們不會決定開發產業市鎮項目土地使用權的確實出讓時間及定價；且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。此外，我們的產業市鎮項目開發的執行取決於我們與有關地方政府的合作關係。我們目前擁有有限的產業市鎮項目，且於往績記錄期間我們所有來自產業市鎮項目開發的費用收入均來自龍河高新區的開發。有關詳情，見第35頁開始的「風險因素」。

於往績記錄期間，我們亦取得龍河高新區及其他地區精選土地的土地使用權，以開發我們自身的住宅、商業及產業物業作日後銷售或出租予客戶之用。我們的現時及未來業務重心為產業市鎮開發，且我們擬於考慮土地的經濟潛力後於產業市鎮項目或其鄰近地區選擇性地開發物業。

與地方政府的關係

鑑於產業市鎮開發業務的性質，與有關地方政府合作極為重要，且我們的未來發展及盈利能力將繼續取決於與彼等的合作關係。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，佔同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%，均與河北省廊坊市安次區的龍河高新區的開發有關。安次區政府為主管機關，管理廊坊市安次區的行政事務，因此龍河高新區屬安次區政府的管轄範圍。

我們面臨與地方政府訂立合作協定的風險。有關詳情，見本招股章程第35頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險」。然而，我們認為，繼續與有關地方政府合作在商業上可行且符合我們的最佳利益，而該等風險由於若干因素而得以降低：

- **長期合作協定。**我們與有關地方政府訂立長期合作協定。就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。滁州協議則並無訂明具體期限。該等協議確保我們與有關地方政府維持長期合作關係，並提供穩定的收入來源。此外，我們獲授權獨家開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地。有關合作減少競爭且我們更能準確預測收入，從而我們可管理現金流量且降低與融資有關的風險。
- **多重收入來源。**除產業市鎮項目的開發外，我們亦從事物業開發及銷售，以及向個人與公司客戶出租物業的業務。該等業務有助我們把握來自產業市鎮開發業務的協同效應，且建立額外收益來源及現金流量，以支持我們的營運及增長所需。
- **於其他地區開發產業市鎮項目。**成功開發龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場行銷機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市

概 要

化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等地區(專注京津冀地區)的機會。有關詳情，見本招股章程第174頁「業務—策略—扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇」。

項目組合

產業市鎮項目

下表載列我們各產業市鎮項目於最後實際可行日期的節選資料。就開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地而言，支付予我們的費用乃參考土地出讓所得款項的比例以及居民企業所繳納稅項的比例而計算。就開發廣陽科技園而言，支付予我們的費用為土地出讓所得款項淨額的一部分。而有關款項為實際投資數目(有預先協定之回報)，以及部分餘下的土地出讓所得款項淨額(按我們於有關項目公司之股權計算)的總和。就滁州示範園區的市場行銷活動而言，支付予我們的費用乃參考擬作住宅及商業用途之土地(具一定面積)的出讓所得款項淨額而計算。

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	現況	服務範圍	估計投資成本及發展規劃
龍河高新區 位置：河北省廊坊市 規劃佔地面積：28.0百萬平方米	已進入積極發展階段	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣459百萬元及人民幣509百萬元用於完成約700,000平方米及747,000平方米土地的土地整理及基礎設施建設，且有意投放大量資源於市場行銷活動，以有助於地方政府出讓大部份土地。
廊坊龍河商務休閒度假基地 位置：河北省廊坊市 規劃佔地面積：9.5百萬平方米	已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣270百萬元及人民幣270百萬元用於完成約133,000平方米及268,000平方米土地的土地整理及基礎設施建設，且有意投放大量資源於市場行銷活動，以有助於地方政府出讓大部份土地。

概 要

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	現況	服務範圍	估計投資成本及發展規劃
廣陽科技園 ⁽²⁾ 位置：河北省廊坊市 規劃佔地面積：15.0百萬 平方米	已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣零元及人民幣80百萬元用於該項目的早期投資階段，包括規劃與設計及初期基礎設施建設。
滁州示範園區 位置：安徽省滁州市 規劃佔地面積：15.0百萬 平方米	已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動	市場行銷	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣8.5百萬元及人民幣8.5百萬元用於市場行銷活動，以有助於地方政府出讓300,000平方米及633,000平方米的土地。

附註：

- (1) 我們已與廊坊市地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。
- (2) 廣陽科技園的開發仍要視乎若干變動。有關詳情，見本招股章程第219頁「業務－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園」及第41頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

下表呈列於往績記錄期間，於龍河高新區取得土地配額的土地的變動。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
於期初取得土地配額的土地.....	2,339,877	2,381,628	2,321,031	2,066,872
增加取得土地配額的土地.....	1,276,233	543,775	481,259	-
地方政府已出讓土地.....	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
於期末取得土地配額的土地.....	<u>2,381,628</u>	<u>2,321,031</u>	<u>2,066,872</u>	<u>1,965,540</u>

概 要

下表呈列截至所示日期龍河高新區所獲得土地配額的土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
一年內.....	1,276,233	543,775	769,188	458,746
一至兩年.....	577,599	1,276,233	233,333	543,775
兩至三年.....	527,796	501,023	1,064,351	675,810
三至四年.....	-	-	-	287,209
	<u>2,381,628</u>	<u>2,321,031</u>	<u>2,066,872</u>	<u>1,965,540</u>

下表載列於往績記錄期間龍河高新區可供出讓的土地的變動(有關土地已取得土地配額且已完成土地整理及基礎設施建設)。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
期初可供出讓土地.....	1,498,194	1,143,292	1,276,357	1,539,223
可供出讓土地增加.....	879,580	737,437	998,284	-
地方政府已出讓土地.....	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
期末可供出讓土地.....	<u>1,143,292</u>	<u>1,276,357</u>	<u>1,539,223</u>	<u>1,437,891</u>

下表載列於所示日期龍河高新區可供出讓土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
少於一年.....	879,580	737,437	935,072	736,950
一至兩年.....	263,712	538,920	604,151	700,941
	<u>1,143,292</u>	<u>1,276,357</u>	<u>1,539,223</u>	<u>1,437,891</u>

概 要

下表載列2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入明細。

	地方政府 出讓的 土地	地方政府 的平均 出讓價	土地 出讓金	我們的費用收入 (集團內部對銷前)		集團 內部對銷 ⁽¹⁾	我們的費用收入 (集團內部對銷後)	
	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣千元 ⁽²⁾	佔土地出讓金 百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
2011年								
產業土地.....	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	728,883	108,540
住宅及商業土地.....	380,223	2,800	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	367,557	584,668
小計.....	1,234,482	1,094	1,349,956	817,354	60.5%	(124,146)	1,096,440	693,208
2012年								
產業土地.....	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地.....	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計.....	604,372	546	330,088	195,044	59.1%	(101,959)	508,966	93,085
2013年								
產業土地.....	172,137	364	62,700	51,550	82.2%	(19,596)	109,223	31,954
住宅及商業土地.....	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	-	563,281	993,489
小計.....	735,418	2,128	1,565,296	1,045,039	66.8%	(19,596)	672,504	1,025,443
截至2013年3月31日								
止三個月								
工業土地.....	62,429	370	23,100	18,014	78.0%	-	62,429	18,014
住宅及商業土地.....	162,968	2,424	395,000	248,828	63.0%	-	162,968	248,828
小計.....	225,397	1,855	418,100	266,842	63.8%	-	225,397	266,842
截至2014年3月31日止								
三個月								
產業土地.....	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅及商業土地.....	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	-	101,332	174,079
小計.....	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	-	101,332	174,079

附註：

- (1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並而與本集團成員公司之間進行的交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。
- (2) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前的費用收入的差額主要指扣除(i)稅項及向地方政府支付的費用(包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅(於2012年4月之前適用)、保障性住房建設資金(於2012年1月之後適用)、鐵路建設費(住宅及商業土地於2011年1月之後適用)及地方財務機關所須的若干資金(住宅及商業土地於2012年11月之後適用))，該等金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向若干於龍河高新區開展業務的企業支付的補助成本，有關詳情載於本招股章程第213頁「業務－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

概 要

物業開發

下表載列於2014年5月31日我們的物業概覽。

項目	已竣工		開發中			未來 開發	於估值 日期， 本集團 於項目的 權益 ⁽⁴⁾
	已竣工 建築面積 (平方米)	未售 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾	在建 建築面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已規劃 建築面積 (平方米)	
		(平方米)					
按位置							
廊坊							
龍河高新區內的物業	231,931	189,607	282,523	270,621	–	623,356	100%
廊坊其他地區的物業 ⁽³⁾	443,504	76,860	134,701	121,325	–	197,943	100%
廊坊小計	675,435	266,468	417,224	391,946	–	821,300	
承德							
承德內的物業	–	–	157,113	153,003	68,380	599,711	100%
唐山							
唐山內的物業	–	–	–	–	–	203,800	100%
總計	675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811	
按物業類別							
住宅	517,489	194,010	306,669	306,669	63,569	878,973	
商業	69,589	33,653	47,333	47,333	1,647	138,603	
工業	–	–	77,195	77,195	–	193,337	
輔助區	88,356	38,805	143,139	113,751	3,164	413,897	
總計	675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811	

附註：

- (1) 「未售可銷售建築面積」指總已竣工建築面積減去(i)已售及已交付予客戶的已竣工建築面積及(ii)非銷售建築面積(包括(a)我們已與客戶訂立物業購買協議但仍未交付的物業建築面積及(b)並未預約銷售的物業建築面積)。
- (2) 「預售建築面積」指仍未交付的訂約銷售建築面積。
- (3) 就尚世嘉華(廊坊的其中一個項目)而言，我們已訂立土地出讓合同，惟並未取得就32,000平方米的的土地的土地使用權證，而我們正處於獲取就25,600平方米的地塊以及6,400平方米的地塊的新的土地使用權證的過程，有關土地分別作住宅及商業用途。
- (4) 「於估值日期，本集團於項目的權益」指本集團於估值日期在各自的項目公司擁有的有效股權，上述內容載於附錄三「物業估值報告」內。

下表載列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年5月31日止五個月我們的物業(均不包括輔助區及停車位)的已售建築面積、訂約銷售建築面積及平均售價。總訂約銷售建築面積指我們已與客戶訂立物業購買協議的總物業建築面積，不論該等物業是否已竣工或交付。我們在各地區的物業的平均售價指有關物業所產生的收益除以我們出售及交付的有關物業的建築面積。

項目	2011年			2012年			2013年			截至2014年5月31日止五個月		
	訂約銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	訂約銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	訂約銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 ⁽²⁾ (人民幣元/ 平方米)	訂約銷售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 ⁽³⁾ (人民幣元/ 平方米)
按地區												
廊坊												
龍河高新區內物業.....	22,918	18,396	6,815	48,006	35,379	8,232	58,431	660	7,083	12,980	4,373	15,362
廊坊其他地區的物業.....	18,948	57,826	6,762	26,003	6,774	11,522	31,436	34,821	5,110	14,518	22,101	5,916
廊坊小計.....	41,866	76,222	6,774	74,008	42,153	8,761	89,867	35,480	5,147	27,499	26,474	7,477
承德												
承德內物業.....	-	-	-	15,359	-	-	42,760	-	-	7,097	-	-
唐山												
唐山內物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	41,866	76,222	6,774	89,367	42,153	8,761	132,627	35,480	5,147	34,596	26,474	7,477

附註：

- (1) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，主要由於(i)與住宅物業相比，較多售價較高的商業物業單位於2012年竣工及交付，及(ii)有關項目的商業部分的價格因周邊的綜合基礎建設陸續完工而上升，令我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區的物業於2012年出售時較貴。
 - (2) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們所採用具競爭力訂價的策略而令平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。
 - (3) 此外，名人小區的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣11,498元減少至2013年的每平方米人民幣8,157元，主要由於2013年竣工及交付的商業物業單位的位置及面積大小未如理想且我們於項目的較後階段方為物業單位定出具有競爭力價格，令有關物業的價格下降。
- (3) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,147元增加至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣7,477元，主要由於我們於該項目交付的所有物業均為商業物業(與住宅物業比較，此代表較高的平均售價)，令主要物業之一的宏泰龍邸(於截至2014年5月31日止五個月交付)的平均售價相對較高。宏泰美樹館一期的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,118元上升至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣5,890元，主要由於物業的市價於2014年逐漸上升。

競爭優勢

- 我們是大型產業市鎮規劃、開發及營運的服務供應商先行者，在中國已建立與眾不同的商業模式、良好往績以及優秀的品牌聲譽。
- 我們與地方政府合作經驗豐富，能應對彼等於城鎮化的獨特需要。
- 我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係。
- 我們的產業市鎮項目擁有大量土地以供未來開發及出讓用途，具龐大升值潛力。
- 我們向企業及住戶提供廣泛服務，支持產業市鎮項目的可持續及平穩增長。
- 我們的管理團隊經驗豐富、有願景，且具備執行決策能力，確保本公司的長遠增長。

策略

- 繼續提升當前項目的土地價值，藉此提升盈利能力
- 紮根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇
- 提升我們於設計、規劃、管理及營運產業市鎮項目的能力
- 提升我們的品牌知名度及推廣我們的產業市鎮項目
- 提升我們吸引及挽留人才的能力

股東資料

控股股東

緊隨全球發售完成後(假設上市於發行日期起計12個月內進行、超額配股權未獲行使及發售價為每股股份3.25港元(即指示性發售價範圍的中位數))，趙穎女士將透過利東於本公司已發行股本中擁有約72.05%權益。就此，利東及趙穎女士將於上市後繼續為我們的控股股東。

首次公開發售前投資

於2014年2月，Chance Talent (為CCBI Investments的全資附屬公司及一名獨立第三方)與利東、趙女士及王先生(趙女士的配偶)訂立認購協議，據此，Chance Talent認購由利東發行的可轉換債券。Chance Talent享有若干特別權利(載於第147頁「歷史、發展及重組—首次公開發售前投資者的投資」)，所有有關權利將於上市後終止。緊接上市前，所有當時的未償還可轉換債券將由利東轉換至股份。由於緊隨全球發售完成後Chance Talent於本公司的股權將少於10%，Chance Talent持有的股份將計算為公眾持股量的一部分。有關首次公開發售前投資的詳情，見第147頁「歷史、發展及重組—首次公開發售前投資者的投資」。

風險因素

涉及營運的若干風險因素包括：

- 我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。
- 我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於法律、法規或政府政策變動而波動。
- 在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及／或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。
- 因我們專注開發少量大型產業市鎮項目，我們承受集中風險。
- 我們的一部分收益視乎由我們的產業市鎮項目內的企業客戶繳納的稅額而定，而有關稅額非我們所能控制。
- 我們可能無法順利擴充至新城市或地區，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

有關風險因素的詳細討論載於本招股章程第35頁「風險因素」。

過往的稅務優惠

過往，地方稅務機關批准我們的三間附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫採用核定計稅方法，以釐定彼等的企業所得稅負債。根據有關核定計稅方法，該三間附屬公司仍須按25%所得稅率繳稅，但於應課稅期間，廊坊盛世建設的應課稅溢利被視為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%，而廊坊宏盛及廊坊永倫的應課稅溢利則被視為各自收益的15%(不管實際業績如何)。於2011年、2012年及2013年，有關核定計稅方法適用於該三間附屬公司。主要由於該等附屬公司採用核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年的實際所得稅率分別為12.9%、14.2%及4.5%。假設我們的附屬公司並無採納核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年或將分別產生額外所得稅開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。該等附屬公司已各自獲批准採用查賬徵收，自2014年1月1日起生效，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際所得稅率為34.5%。就此，我們於2011年、2012年及2013年的過往所得稅金額或不能作為我們未來應繳所得稅金額的指標，而我們於2013年後的實際稅率及稅務開支將大幅增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的企業所得稅責任將會增加，此將令我們的實際稅率增加」。

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的主要客戶包括(i)有關產業市鎮開發業務的龍河高新區居民企業；及(ii)住宅及商業物業的個人買家以及產業物業的租戶。我們的主要供應商包括(i)負責拆遷、搬遷及補償流程(可能於開發產業市鎮項目時進行)的有關地方政府，及(ii)產業市鎮項目及物業開發的建築承包商。有關詳情，見第253頁「業務—主要客戶」以及第252頁「業務—主要供應商」。

產業市鎮開發的競爭形勢

根據仲量聯行，中國的產業市鎮開發行業相對分散。我們主要與其他的產業市鎮開發服務供應商競爭，吸引企業客戶；而我們的產業市鎮項目亦與傳統的經濟開發區及工業園區競爭。截至2013年12月31日止年度，就產業市鎮的國內生產總值而言，我們的龍河高新區於河北省廊坊市所有產業市鎮中排名第二。有關詳情，見第93頁「行業概覽—競爭形勢」。

概 要

綜合經營業績及財務狀況的概要

節選綜合全面收入表數據

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
待售土地開發項目的					
銷售費用收入	693,208	93,085	1,025,443	266,842	174,079
物業銷售收益	499,500	362,056	177,022	–	134,175
物業租賃收益	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
淨溢利	625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
待售土地開發項目銷售	475,535	18,747	806,539	182,177	147,851
物業銷售	142,159	99,572	1,398	–	57,112
物業租賃	8,186	12,150	10,255	2,207	4,477
除稅前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
年/期內本公司擁有人應佔溢利 及全面收入總額	<u>586,917</u>	<u>228,014</u>	<u>763,461</u>	<u>15,738</u>	<u>101,277</u>

我們的總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，並增加至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元減少至2012年的人民幣228.0百萬元，並增加至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的收益及純利於2012年大幅下跌乃主要由於(i)鑒於2012年廊坊住宅及商業用地市價較低，根據仲量聯行，由2011年的每平方米人民幣3,559元減少至2012年的每平方米人民幣2,577元，及於2013年該等土地市價增長潛力之預測，我們於2012年對龍河高新區的發展計劃作戰略性調整，以減緩住宅及商業用地的市場行銷及土地整理以及基礎設施建設活動；及(ii)較小程度來說，由於總共215,563平方米的地塊已於2012年12月公開拍賣，但相關收益人民幣260.9百萬元乃於2013年年初於有關訂約方簽訂土地出讓合同後確認所致。然而，儘管廊坊市的住宅及商業用地的市價於2012年下跌，我們在龍河高新區開發的住宅及商業用地的平均售價由2011年的每平方米人民幣2,547元上升至2012年的每平方米人民幣3,435元，此乃主要由於(i)龍河高新區位於安次區，為廊坊市中三個區之一，且安次區物業的平均售價可能偏離於廊坊市土地市場的整體表現；(ii)根據我們的項目開發戰略及招商計劃，於2012年首11個月，由我們開發及由政府拍賣的所有住宅及商業地塊位於龍河高新區發展較佳的地區，擁有多項配套設施，且該等地塊的85%為平均售價通常高於住宅用地的商業用地；及(iii)由政府於2012年底拍賣的若干商業及住宅地塊的所得款項於2013年年初被確認為本集團的收益。

概 要

2011年的人民幣586.9百萬元純利包括有關來自CDH Hillside Company Limited (「CDH」)以及OCBC Capital Investment I PTE. LTD. (「OCBC」)重組貸款的一次性債務重組收益人民幣112.2百萬元及向CDH及OCBC發行人民幣55.8百萬元的認股權證公平值虧損。2011年的純利(未計及人民幣112.2百萬元的債務重組收益及有關認股權證的人民幣55.8百萬元公平值虧損)為人民幣530.5百萬元。2012年的人民幣228.0百萬元純利包括向CDH及OCBC發行人民幣208.1百萬元的認股權證公平值收益。2012年的純利(未計及有關該等認股權證的人民幣208.1百萬元公平值虧損)為人民幣19.9百萬元。2013年的人民幣763.5百萬元純利則包括該等認股權證的人民幣17.2百萬元公平值收益。2013年的純利(未計及有關該等認股權證的人民幣17.2百萬元公平值收益)為人民幣746.3百萬元。有關詳情，見本招股章程第330頁「財務資料—經營業績同期比較—有關認股權證的收益及虧損」、「財務資料—經營業績同期比較—債務重組收益」及第336頁「財務資料—經營業績同期比較—有關認股權證的收益及虧損」。

我們來自產業市鎮項目開發的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元或34.8%至2014年同期的人民幣174.1百萬元，乃主要反映地方政府按出讓時間表出讓的土地佔地面積減少。有關該波幅相關原因的詳情，見第318頁「財務資料」。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
毛利率.....	52.1%	27.9%	67.5%	68.5%	67.0%
待售土地開發項目銷售.....	68.6%	20.1%	78.7%	68.3%	84.9%
物業銷售.....	28.5%	27.5%	0.8%	—	42.6%
物業租賃.....	96.5%	98.7%	98.2%	97.4%	98.7%
純利率.....	48.9%	48.8%	62.9%	5.8%	32.4%

節選綜合財務狀況表數據

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	814,874	1,087,733	996,305	909,222
流動資產.....	3,371,585	4,397,582	5,757,628	5,428,106
流動負債.....	3,157,803	4,484,103	4,603,332	4,153,998
流動資產(負債)淨值.....	213,782	(86,521)	1,154,296	1,274,108
資產總值減流動負債.....	1,028,656	1,001,212	2,150,601	2,183,330
非流動負債.....	1,319,373	1,066,026	1,452,599	1,353,233
總權益.....	(290,717)	(64,814)	698,002	830,097

概 要

節選綜合現金流量表數據

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額....	47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)
投資活動所得(所用)現金淨額....	454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
融資活動所得(所用)現金淨額....	(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)

主要財務比率

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
資產負債比率 ⁽¹⁾	64.1%	54.5%	50.2%	49.7%
流動比率 ⁽²⁾	1.1	1.0	1.3	1.3
淨債權比率 ⁽³⁾	不適用	不適用	330.3%	246.6%

附註：

- (1) 資產負債比率按總借款除以總資產，再乘以100%計算。
- (2) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (3) 淨債權比率按負債淨額除以總權益，再乘以100%計算。負債淨額指扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款後的總計息負債淨額。

物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯就我們截至2014年5月31日的物業權益進行估值。見本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。根據有關估值，於2014年5月31日，我們的物業權益總市值為人民幣5,452.4百萬元。就截至2014年5月31日的物業權益估值而言，第一太平戴維斯參照地方市場的市場可資比較交易而採用直接比較法，以及計及租約及現行市場租金而採用收入資本化方法。在進行估值時，第一太平戴維斯依賴本集團以及我們的中國法律顧問所提供物業業權的相關資料，並假設(其中包括)尚未完工物業將按我們的開發規劃開發及完成。然而，投資者務請注意，物業權益的評值不應視為物業的實際可變現價值或物業可變現價值的預測。有關進一步討論，見本招股章程第50頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有重大差異」一節。

投資物業的公平值收益

於2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於投資物業的公平值收益分別為人民幣87.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.0百萬元。有關波幅主要受中國市場狀況且投資物業所處的不同階段所影響，而我們的物業估值師第一太平戴維斯為此已採用不同的估值方法。

近期發展

截至2014年6月30日止六個月，我們分別錄得收益約人民幣1,353.4百萬元及毛利為人民幣684.8百萬元，其乃摘錄自董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製的同期未經審核簡明綜合中期財務報表(其已由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱)。截至2014年6月30日止六個月，毛利率及本公司股東應佔純利受到負面影響，此乃主要由於(i)物業銷售的百分比增加，以致收入組合出現變化、(ii)業務借貸增加，以致融資成本增加，及(iii)於2014年，我們的三家附屬公司採用查賬徵收，以致期內稅務開支顯著增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。我們預期截至2014年6月30日止六個月本公司股東應佔純利將較2013年同期低。

下列為於往績記錄期間屆滿後有關我們業務的若干發展。

- 於2014年4月1日至2014年6月30日期間，有關地方政府出讓龍河高新區總共311,357平方米的土地，總土地出讓金為人民幣767.1百萬元。
- 於2014年4月1日至2014年5月31日期間，我們已訂約物業銷售額為人民幣107.9百萬元。
- 於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited (為獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司)訂立融資協議，據此，我們獲授予最高100.0百萬美元的貸款融資。還款期由該貸款提取日期起計，為期兩年；經計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元後，按實際年利率15.76%計息。此項貸款由王建軍先生及趙穎女士共同作出擔保，並以若干附屬公司的股權作為抵押。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。有關詳情，見第365頁「財務資料—結算日後事項」。
- 於2014年6月26日，我們與一間中國信託基金公司(為獨立第三方)訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。根據國際財務報告準則的相關規定，整項交易

概 要

已被視為授予我們的貸款，由2014年6月27日(悉數提取的人民幣300.0百萬元金額的日期)起為期一年。經計及初始交易成本人民幣37.9百萬元後，有關實際年利率為24.61%。人民幣300.0百萬元金額以我們於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%股權作抵押，亦由廊坊市城區房地產作擔保。

董事確認，自2014年3月31日起(即本公司最近經審核綜合財務報表日期)我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、抵押或前景並無重大不利變動。

上市開支

於往績記錄期間，我們就全球發售產生開支人民幣21.5百萬元，其中人民幣4.7百萬元及人民幣16.8百萬元已分別入賬列作截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月的其他開支的一部份。於2014年3月31日及全球發售完成期間，我們預期產生額外上市開支人民幣50.7百萬元，其中估計金額人民幣22.5百萬元將確認為我們的其他開支，而估計金額人民幣28.2百萬元將直接於權益確認。

全球發售的統計數據

所有載於下表的統計數據乃基於以下假設：(i)不計及貸款資本化的影響完成資本化發行；(ii)全球發售已完成且於全球發售新發行328,000,000股股份；(iii)1,593,671,642股股份於全球發售完成後發行及發行在外；及(iv)超額配股權並未行使。

	根據每股2.75港元 之發售價	根據每股3.75港元 之發售價
於全球發售完成後股份市值.....	4,400百萬港元	6,000百萬港元
未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾⁽²⁾	1.18港元	1.38港元

附註：

- (1) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出載於本招股章程附錄二所述之調整計算。
- (2) 倘計及貸款資本化，根據合共1,600,000,000股股份，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至1.37港元及1.57港元（分別根據發售價每股2.75港元及每股3.75港元計算）。更多詳情，見第372頁「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」。

所得款項用途

本公司預期，假設超額配股權未獲行使及假設發售價定於每股股份3.25港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍之中位數)，經扣除包銷費用及由其應付與全球發售有關的估計費用後，本公司全球發售所得款項淨額合共將約為1,002.1百萬港元。我們現擬將有關所得款項淨額用作以下用途。有關詳情，見第374頁及375頁「未來計劃及所得款項用途」。

所得款項淨額	計劃用途
• 約65%或651.4百萬港元	• 根據與相關的地方政府簽訂的合作協議開發目前產業市鎮項目，包括土地整理及基礎設施建設
• 約10%或100.2百萬港元	• 發展潛在產業市鎮項目
• 約15%或150.3百萬港元	• 開發潛在住宅及商業物業項目投資，包括取得土地使用權及興建物業
• 約10%或100.2百萬港元	• 一般的企業及運營資金

股息政策

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。支付股息的決定將由董事會根據我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金資源要求及董事認為相關的任何其他條件酌情決定。股息的派付亦可能會受法律限制及我們日後可能訂立的融資協議所規限。我們無法保證未來何時、是否及以何種形式派付股息。於往績記錄期間，我們概無向我們的股東宣派及／或派付任何股息。

過往違規事件

我們曾發生數次過往違規事件。有關詳情，見第261頁「業務—過往違規事件」。