

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，因此並未包含全部可能對閣下而言重要的資料。閣下在決定投資本公司H股之前，應閱讀整份文件。投資涉及風險。有關投資本公司H股的若干特別風險於「風險因素」一節載述。閣下於作出投資本公司H股決定前，應仔細閱讀該節。

概覽

本公司是廣州主要房地產開發公司之一。由二零零零年至二零零二年止期間內，就本公司的整體公司優勢來說，廣州建設委員會及廣州統計局將本公司譽為廣州首大房地產開發公司。本公司相信，於二零零三年，就其所佔首都的銷售額而言，本公司亦已成為北京最成功的房地產開發公司之一。於二零零三年，就整體公司優勢來說，本公司亦獲中國國家統計局評為在全國房地產開發業內排行第三的公司。本公司主要於廣州及最近主要於北京開發及銷售優質私人住宅物業。除了開發和銷售住宅物業外，本公司亦開發、銷售和出租商用及辦公樓面。本公司亦從事提供其他房地產相關配套服務，包括房地產管理及房地產代理及中介服務。本公司最近著手開發廣州兩家酒店，其中一家會以麗思•卡爾頓品牌經營，而另一家則以君悅品牌經營。

本公司集中在中檔至高檔房地產開發項目，以廣州和北京的中等至中高等收入居民為對象。本公司擬將業務拓展至中國其他城市，並預期會如現在的廣州和北京般，同樣以中等至中高等收入的市場階層為對象。本公司已完成或正在承建廣州的三十二個房地產開發項目、北京的四個及天津的一個房地產開發項目。本公司的三十二個廣州房地產開發項目合共佔地盤面積1,042,723平方米，總建築面積5,019,424平方米。本公司的四個北京房地產開發項目合共佔地盤面積822,138平方米，總建築面積3,050,567平方米。本公司於天津的一個房地產開發項目的地盤面積為156,899平方米，而建築面積則約為648,700平方米。本公司亦計劃額外於廣州開發五個及在瀋陽開發一個房地產開發項目。本公司預期該六個房地產項目佔用的總地盤面積1,797,324平方米，而總建築面積則為1,982,904平方米。本公司有不少房地產開發項目包括一幅以上土地，故於進行該等房地產開發項目時，需要多份土地使用權證。倘若某幅土地的土地使用權證申領手續尚待處理，且本公司並未悉數支付土地出讓金，則在本招股章程附錄四的物業估值中，並無對該土地及其上的房地產賦予任何價值。本招股章程所載有關本公司的建築面積的資料，是根據本公司的內部記錄而編製。本招股章程所載有關本公司的地盤面積的資料，是根據本公司的土地使用權證而編製，或倘若沒有土地使用權證，則根據本公司的土地出讓合同或土地轉讓協議編製。

競爭優勢

本公司相信其主要競爭優勢如下：

- 本公司對於目標市場的喜好和趨勢均瞭如指掌，因而取得成就；
- 本公司的銷售隊伍工作熱誠，積極管理本公司的客戶關係；
- 本公司大致上因為提供優質開發項目，所以其品牌在廣州廣為人知，並在北京享負盛名；及
- 本公司的管理團隊經驗豐富，且員工均接受過良好培訓。

有關這些優勢的詳細討論，請參閱「業務－競爭優勢」一節。

未來計劃及策略

本公司計劃利用其不但是廣州的主要房地產開發公司，亦是北京的成功開發公司的地位，進一步增加在這兩個城市的市場佔有率。此外，本公司正在中國其他快速增長的市場尋求發展良機。本公司旨在藉著實踐以下策略，提升股東價值：

- 擴大在廣州及北京的房地產開發業務；
- 積極為中國其他地區的房地產開發項目尋求增長機會；
- 保持足夠資金之餘，維持充足項目供應；及
- 維持審慎的理財及高效率的組織架構。

有關上述策略的更詳細敘述，請參閱「業務－本公司的業務策略」一節。

概 要

營業記錄

根據內部記錄，就於有關房地產交付日期前售出住宅單元的建築面積而言，本公司於整個有關期間實現的預售率介乎90%至100%。截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度各年，本公司的營業額分別為人民幣2,316,290,000元、人民幣2,792,710,000元及人民幣4,260,400,000元。在同期間，本公司的純利分別為人民幣359,580,000元、人民幣408,840,000元及人民幣544,560,000元，而股本回報率則分別為34%、28%及27%。

下表概列本公司截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度各年的綜合經審核業績，乃摘錄自本招股章程附錄一的會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	(除每股數據外，均以人民幣千元計)		
營業額	2,316,292	2,792,707	4,260,396
銷售成本	(1,750,109)	(2,121,928)	(3,374,124)
毛利	566,183	670,779	886,272
其他收益	12,931	22,210	48,067
銷售及行政開支	(140,191)	(187,651)	(238,769)
其他經營(開支)／收入	(10,942)	(20,695)	11,247
經營溢利	427,981	484,643	706,817
融資成本	(2,641)	(36,511)	(58,576)
應佔共同控制實體的業績	(1,000)	—	65,166
除稅前溢利	424,340	448,132	713,407
稅項	(55,835)	(44,906)	(172,390)
除稅後溢利	368,505	403,226	541,017
少數股東權益	(8,923)	5,610	3,541
年度溢利	359,582	408,836	544,558
股息	5,000	—	380,000
每股股息	人民幣0.0091元	—	人民幣0.6887元
每股盈利	人民幣0.6517元	人民幣0.7409元	人民幣0.9869元

就上表所列有關本公司於二零零四年的經營業績而言，本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的營業額為人民幣4,260,400,000元，當中人民幣393,600,000元是來自向北京富盛利投資諮詢有限公司出售北京富力城B2座。截至二零零四年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣70,500,000元，是來自這宗交易。有關該交易的其他資料，請參閱「業務—本公司的房地產開發項目詳情—開發中的房地產—北京富力城」及「一不競爭承諾」等節。

概 要

截至二零零五年十二月三十一日止年度的溢利預測

股權持有人應佔綜合溢利預測 不少於人民幣1,044,000,000元
(約984,000,000港元)

每股預測盈利

— 加權平均 不少於人民幣1.63元
(約1.54港元)

— 備考 不少於人民幣1.42元
(約1.34港元)

本公司已根據其截至二零零五年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目，以及截至二零零五年十二月三十一日止餘下九個月的綜合業績預測，編製截至二零零五年十二月三十一日止年度的股權持有人應佔綜合溢利預測。本公司編製溢利預測的基準及假設載於本招股章程附錄三。

本公司已根據截至二零零五年十二月三十一日止年度的股權持有人應佔綜合溢利預測，假設整年內的已發行加權平均股數為638,449,120股，計算每股未經審核加權預測盈利。

本公司已根據截至二零零五年十二月三十一日止年度的股權持有人應佔綜合溢利預測，並假設本公司H股自二零零五年一月一日起已於聯交所上市，以及於二零零五年一月一日已發行合共735,703,036股股份，計算每股未經審核備考預測盈利。本公司假設超額配股權並無獲行使而進行計算工作。

發售統計數字

	根據發售價 每股H股 10.70港元 計算	根據發售價 每股H股 12.03港元 計算
本公司股份的市值 ⁽¹⁾	78.7億港元	88.5億港元
本公司H股的市值 ⁽²⁾	19.7億港元	22.1億港元
預測市盈率		
— 加權平均 ⁽³⁾	6.9倍	7.8倍
— 備考 ⁽⁴⁾	8.0倍	9.0倍
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽⁵⁾	人民幣5.56元	人民幣5.92元

(1) 本公司股份的市值是根據預計於全球發售完成後將發行735,703,036股股份(包括551,777,236股內資股)計算，並假設超額配股權不獲行使。

- (2) 本公司H股的市值，是根據預計於全球發售完成後將發行183,925,800股H股計算，並假設超額配股權不獲行使。
- (3) 加權平均預測市盈率是按照指示性發售價每股H股10.70港元和12.03港元計算，根據每股加權預測盈利人民幣1.63元(約1.54港元)計算，並假設超額配股權不獲行使。
- (4) 備考預測市盈率是分別按指示性發售價每股H股10.70港元和12.03港元，根據每股備考預測盈利人民幣1.42元(約1.34港元)計算，並假設超額配股權不獲行使。
- (5) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值，是根據預計於全球發售完成後將發行735,703,036股股份，以及按指示性發售價每股H股10.70港元和12.03港元計算。並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何H股。

股息

於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，本公司向現有股東宣派及派付的末期股息分別為人民幣3,000,000元及人民幣5,000,000元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司已向現有股東宣派股息人民幣380,000,000元。於本公司H股在聯交所上市前，本公司將從其內部資源及／或來自本公司經營活動的現金，撥款支付二零零四年股息。在全球發售中的本公司H股買家將無權獲宣派這股息。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，根據本公司於全球發售(假設超額配股權不獲行使)完成後的已發行股本計算，本公司董事會現擬建議支付末期股息約379,300,000港元(約每股股份0.52港元)。目前預期於二零零六年六月支付該末期股息。

進行全球發售的原因及所得款項用途

本公司H股上市可將本公司與國際投資者的距離拉近，並將本公司的融資領域擴展至國際資本市場。董事亦預期本公司於全球發售後應有的責任與透明度將進一步完善公司管治、加強客戶對本集團產品的信心，以及提升品牌形象。

本公司估計，就應屬於本公司的全球發售所得款項淨額(扣除本公司就全球發售應支付的包銷費和估計開支後，並假設超額配股權不獲行使)而言，假設發售價為每股H股10.70港元，將約為1,873,300,000港元，或假設發售價為每股H股12.03港元，則為2,117,900,000港元(或倘超額配股權獲悉數行使，及假設發售價為每股H股10.70港元，為2,168,500,000港元，或假設發售價為每股H股12.03港元，則為2,449,800,000港元)。本公司現時計劃將全球發售全部所得款項淨額(假設超額配股權不獲行使)絕大部分用來投資於本公司房地產開發項目，尤其是本公司的北京富力城及富力桃園項目。

本公司不會動用全球發售的所得款項，以發展房地產開發及相關業務以外的任何業務。

因行使超額配股權所得的額外款項淨額將用來支付本公司目前開發中的其他房地產或作一般公司用途。因行使超額配股權所得的款項約為295,200,000港元(假設發售價為每股H股10.70港元)或331,900,000港元(假設發售價為每股H股12.03港元)。

在本公司開發方案的任何部分並無按計劃實行的情況下，包括例如未能就上述房地產開發項目獲取必要的批核、可能令到上述房地產開發項目在商業上並不可行的政府政策變動，以及不可抗力事件，則本公司董事將仔細評估有關情況，且只要董事認為整體上符合本公司及其股東最佳利益，則可能將擬定的資金重新分配到其他現有或新房地產開發項目上，及／或持有該等資金作短期存款。

風險因素

本公司董事相信，存在着與本公司的業務、廣州、北京及中國其他城市的房地產行業、中國的整體情況及全球發售有關的風險及不明朗因素。這些風險因素載於本招股章程「風險因素」一節，現概述如下：

與本公司業務有關的風險

- 本公司十分依賴中國房地產業的表現，尤其依賴廣州和北京的房地產業；
- 本公司未必有充足資源，為收購土地或房地產開發項目提供資金；
- 本公司為開發項目取得地盤的能力，受到中國土地出讓政策所規限。本公司的一些土地儲備的土地使用權，於本公司領取有關正式土地使用權證前，未必正式歸本公司所有；
- 本公司業務上可能產生的損失及索償，並無得到保險保障；
- 倘本公司無法取得正式資質證書，則可能須承受法律及業務風險；
- 本公司為客戶提供按揭擔保，因此倘客戶拖欠按揭貸款，則本公司須向承按銀行負責；
- 物業估值與實際可達致的價值或會有重大差異；
- 本公司欠缺經營酒店業務的經驗，可能對本公司在這項業務的業績有不利影響；
- 本公司未必能利用經營廣州及北京房地產的經驗，將業務拓展至其他城市；

- 本公司依賴獨立承包商；
- 本公司向其最大建築承包商提供貸款擔保，倘承包商拖欠貸款，則本公司可能會蒙受重大虧損；
- 本公司或會涉及其業務不時產生的法律和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大負債；
- 本公司若干房地產開發項目的總建築面積可能超過了原本獲批准的面積，故多出的建築面積須經政府批核及支付額外土地出讓金；
- 本公司並無就一些較舊的開發項目取得若干政府批核；
- 本公司依賴李思廉、張力及其他合資格員工，但若他們不再與本公司共事，則本公司未必能夠聘用其他人士取代他們；及
- 中國省及市稅務局可能頒布與廣州最近所頒布規例相類似的措施，使主要屬住宅性質樓宇內的商用樓面不能獲豁免土地增值稅；此外，廣州新頒布的預付款項規定或會影響本公司的現金流量。

與廣州、北京及中國其他城市的房地產行業有關的風險

- 若本公司無法就絕大部分房地產開發項目取得所需政府批文，或當中出現嚴重延誤，則本公司的經營業績或會受到不利影響；
- 倘本公司未能及時呈交房地產權証，則可能須向客戶賠償損失；
- 倘本公司未能在競爭中取勝，則會對其業務及財務狀況造成不利影響；
- 本公司於實現房地產開發項目的任何收益前，須面對重大的物業開發風險；
- 按揭條款可能會影響本公司的銷售額；
- 本公司承受預售房地產的風險，包括房地產開發項目未能竣工的風險；
- 假如本公司未能符合批出土地合同的條款，則土地可能會被中國政府沒收；
- 本公司須承擔與房地產開發項目有關的安置成本；

- 非典型肺炎重臨或爆發其他疫症可能對國家或地方經濟構成不利影響，繼而影響本公司的前景；
- 更改稅務規例及慣例，可能對本公司的業績構成不利影響；及
- 中國房地產市況的顯著轉變，可能對本公司構成不利影響。

與中國有關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況，以及政府政策可影響本公司的業務；
- 外匯管制規例變動或會對本公司的經營業績造成不利影響；
- 人民幣貶值可能會對本公司H股的價值及以外幣支付本公司H股的股息造成不利影響；
- 中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素；
- 本公司H股持有人可能無法行使其股東權利；及
- 本公司H股持有人可能需要繳納中國稅項。

與全球發售有關的風險

- 本公司H股以前沒有公開市場及H股的流通量及市價可能會有波動；
- 由於發售價較每股股份的有形賬面淨值為高，故此 閣下將會產生即時攤薄；
- 前瞻性資料可能不準確；及
- 本公司無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字準確無誤。