

概 要

本概要旨在概述本招股說明書所載的資料。由於純屬概要，故並無載列全部對閣下或屬重要的資料。在決定投資本公司股份前，閣下應參閱整份文件。

任何投資均存在風險。投資本公司股份所涉及的部分特定風險載於本招股說明書「風險因素」一節。在決定投資本公司股份前，閣下應細閱該節內容。

概覽

我們是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。在中國，我們是唯一一家本集團的成員公司被中國房地產 Top 10 研究組⁽¹⁾評為2009中國房地產百強企業之一、2009中國房地產策劃代理百強企業之一及2008中國物業服務百強企業之一的物業公司。我們於1996年在深圳啟動我們的物業開發業務。憑藉我們豐富的經驗和卓越的能力，我們已成功擴張至中國增長最快的其中四個經濟區（即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈），目前專注於該等經濟區發展我們的房地產業務。

我們的目標客戶是富裕的中高階層個人及家庭以及高增長的中小型企業。我們的設想是，由於此類客戶的家庭收入和消費購買力會持續上升，因此為這些客戶所設計的物業需求將隨之增加。為迎合我們目標客戶的多樣化需求，我們開發一系列物業開發項目，重點是以下幾種類型的物業：

- 城市綜合體

該等城市綜合體大部分位於主要城市現有中央商務區的週邊地區或地方政府城市開發規劃之下新興的新商務區。這些綜合體將寫字樓、公寓、零售商鋪及／或精品酒店等各種物業整合於一個物業開發項目中。例如，根據目前的預期，我們屢獲殊榮的城市綜合體成都喜年廣場於2009年11月竣工時將是成都最高的樓宇及當地的地標；我們相信，我們的美年國際廣場是目前成都在建的最大城市綜合體之一。

(1) 中國房地產 TOP 10 研究組自2004年起進行與中國房地產百強企業有關的研究。其研究結果已被多家香港及中國上市公司在招股說明書及年報中引用。中國房地產 TOP 10 研究組使用的數據包括來自個別房地產公司調研所得數據、個別房地產公司可公開獲得的資料、來自中國房地產指數系統、搜房研究院及中國別墅指數系統等機構以及相關政府部門及分局的統計數據。進行研究時，會考慮被研究公司的規模、盈利能力、償債能力、增長潛力、經營效率及社會責任等因素，並設立公司成為研究對象須達到的最低標準，例如物業開發商連續三年的年收入最少為人民幣300百萬元或年銷售面積最低為100,000平方米，已取得有關政府部門授予一級資質的物業管理公司或其主要物業代理服務業務年售出面積連續三年超過100,000平方米的物業代理服務公司。中國房地產 TOP 10 研究組每年對500家物業開發商、500家物業管理公司及200家物業代理服務公司進行分析，並已就其年度排名向物業開發商授予100個獎項、向物業管理公司授予50個獎項及向物業代理服務公司授予50個獎項。

概 要

- 精品高檔住宅

該等精品高檔住宅位於擁有自然景觀或文化地標的城區及城郊地區。這些住宅和大都會區的中心之間有公路或高速公路相連。該等精品高檔住宅包括高層及低層公寓樓、聯體住宅及獨棟住宅，迎合了我們高端消費者的居住及投資需求。我們一般分幾期開發我們的精品高檔住宅，因此隨着項目變得更完善成熟且對我們客戶的吸引力更強，我們能夠更有效地管理我們的資本資源並上調平均售價。此類精品高檔住宅項目的實例包括位於成都市郊的大溪谷（毗鄰成都蒲江縣一個規劃中的生態體育公園的大型住宅綜合建築物）及成都君山（位於成都新津縣一個知名的旅遊勝地的大型住宅社區）。

於最後實際可行日期，以建築面積計算，我們於土地儲備的投資組合包括57.7%的精品高檔住宅、29.5%的城市綜合體及12.8%的其他物業。我們計劃繼續專注於我們的物業開發業務，為我們在中國其中四個經濟最繁榮的地區的目標客戶開發一套產品組合。為達成此目標，我們計劃繼續在這四個地區選擇性的收購低成本土地。我們就擬收購的土地和鄰近地區進行深入全面的市場研究和分析。我們在評估目標土地時，會考慮地域和市場因素，包括開發潛力、面積及該土地的發展與我們現有組合的匹配性、基礎設施是否方便和充足、相關地區的潛在客戶的購買力、開發成本和估計的投資回報。我們的預算也考慮到購地成本和整體開發成本，而這些成本在整個建造過程中符合嚴格的內部程序、受到嚴密監控和調整。本集團所有相關部門（包括我們的首席執行官和董事會）將審查和批准建議的收購行動。我們通常是按既定的預算，運用我們的資本收購土地，並在後期與中國的銀行安排項目貸款，以支持其後的物業開發工作。

除我們的物業開發業務以外，我們還為我們自己的物業及第三方的物業提供物業經營服務、物業代理服務及酒店服務。我們相信，該等物業相關的服務令我們能夠加強物業開發的能力。例如，我們的物業經營服務提升了我們的開發項目的價值，同時我們的物業代理令我們能夠盡最大努力進行營銷及銷售。我們計劃繼續改善我們提供的房地產服務，並進一步加強我們的房地產產品與服務之間的內在協同效應。我們將特別專注於改善我們的物業經營服務及酒店服務，我們認為，此舉一方面可為本集團帶來相對穩定及不斷增長的收入來源，另一方面將繼續提高我們所開發物業的吸引力和平均售價。

我們在物業開發及服務能力方面屢獲殊榮。我們的子公司花樣年集團（中國）榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度中國地產企業公民大獎。我們的子公司成都花樣年榮獲成都市房地產管理局及四川日報報業集團頒發的2008金芙蓉杯成都地產年度企業金獎。我們的物業開發項目還因其設計及質量而榮獲多項獎項及認可。例如，我們的項目深圳香年廣場榮獲博鰲21世紀房地產論壇及21世紀經濟報導頒發的中國地產金磚獎2008年度地產設計大獎。我們在建的城市綜合體項目成都喜年廣場被評

概 要

為2008成都房地產推動力大獎年度明星樓盤，同時榮獲成都傳媒集團及成都電視臺頒發的銀杏杯2008成都最具行業推動力寫字樓大獎。我們位於深圳的已竣工住宅項目趣園榮獲深圳市建築業協會頒發的2005年度金牛獎(深圳房地產行業最受尊崇的獎項之一)。

截至最後實際可行日期，我們擁有29個處於不同開發階段的項目(如已竣工項目、在建項目及持作未來發展項目)，包括11個位於成渝經濟區的項目、14個位於珠江三角洲地區的項目、2個位於長江三角洲地區的項目及2個位於京津都市圈的項目。

截至最後實際可行日期，我們擁有的土地儲備總面積約為10,714,794平方米，其中包括：

- (i) 已獲得土地使用權總規劃建築面積約5,125,172平方米的物業(包括總規劃建築面積約1,247,504平方米的在建物業及已獲得土地使用權總規劃建築面積約3,877,668平方米的持作未來發展的物業)；及
- (ii) 尚未獲得土地使用權或業權總規劃建築面積約5,589,622平方米的物業(包括有待獲得業權總規劃建築面積約620,759平方米的持作未來發展物業及已與地方政府當局及有關第三方簽訂初步框架協議總規劃建築面積約4,968,863平方米的物業)。初步框架協議具有法律約束力，但在我們能取得相關的土地使用權證之前，有關的中國法律法規仍要求我們(i)成功完成公開招標、拍賣或掛牌出售程序就我們的郫縣及雲南項目訂立土地出讓合同並支付相關的土地出讓金；及(ii)就我們的北京通州項目訂立正式的股份轉讓協議並履行協議項下的義務，於有關政府部門正式完成該股份所有權轉讓的登記程序。

在我們所有的土地儲備中，成渝經濟區擁有約7,603,675平方米或70.9%；珠江三角洲地區擁有約1,185,355平方米或11.1%；長江三角洲地區擁有約574,553平方米或5.4%；及京津都市圈擁有約354,680平方米或3.3%；以及其他地區擁有約996,531平方米或9.3%。我們開發旗下的大部分物業，包括現時正在開發和供出售的物業，但會保留部分已開發的物業作投資用途。

概 要

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的收入分別是人民幣342.3百萬元、人民幣772.1百萬元、人民幣1,174.2百萬元及人民幣1,343.0百萬元。我們於往績記錄期間的收入包括來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務，及(vi)其他經營業務的收入。下表載列上述各項來源的收入及於所示期間的總收入百分比(連同主要因各期間內向客戶送付的產品組合不同導致的百分比波動)：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2006年		2007年		2008年		2009年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)							
物業開發.....	241,209	70.5	619,168	80.2	1,064,604	90.7	1,287,470	95.9
非住宅物業 ⁽¹⁾	97,231	28.4	13,643	1.8	517,768	44.1	379,898	28.3
住宅物業.....	143,978	42.1	605,525	78.4	546,836	46.6	907,572	67.6
物業投資.....	7,283	2.1	10,649	1.4	11,029	0.9	5,454	0.4
物業代理服務.....	74,899	21.9	97,151	12.6	40,224	3.5	22,396	1.7
物業經營服務.....	14,986	4.4	41,857	5.4	57,875	4.9	26,001	1.9
酒店服務.....	—	—	—	—	479	0.0	1,673	0.1
其他.....	3,962	1.1	3,232	0.4	—	—	—	—
總計.....	342,339	100.0	772,057	100.0	1,174,211	100.0	1,342,994	100.0

(1) 主要包括商業及工業物業，以及若干停車位。

競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢為：

- 物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區；
- 獲取低成本土地的能力；
- 強大的可複製業務模式；
- 具有強大增值性的房地產開發及服務能力的馳名品牌；及
- 經驗豐富而穩定的管理層團隊，經證實的往績記錄，幹練的專業職員。

業務策略

我們的業務策略為：

- 繼續在中國快速增長的經濟區拓展業務，有選擇性地收購低成本的土地；
- 專注於進一步提升我們的房地產產品及服務的固有協同效應；
- 持續提升我們物業經營服務及酒店服務的能力，進一步增加我們物業的吸引力及價值；及
- 繼續提高我們的品牌資本。

概 要

過往財務資料概要

下列截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的過往綜合全面收益表資料概要及截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的過往綜合財務狀況表概要，乃節錄自本招股說明書附錄一所載香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行所發出的會計師報告。閣下應將以下過往財務資料概要與本招股說明書附錄一「會計師報告」所載本公司綜合財務報表一併閱讀。該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編撰。

來自過往綜合全面收益表的資料概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收入	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
銷售成本	(187,859)	(549,220)	(704,734)	(235,912)	(786,858)
毛利	154,480	222,837	469,477	98,425	556,136
其他收入、收益及虧損	145,313	2,726	59,034	49,097	7,601
投資物業公允值變動 所產生的收益(虧損)	81,608	86,875	13,807	(23,546)	(10,019)
於轉讓投資物業後 已竣工銷售物業的 公允值變動的確認	—	2,170	302	289	—
銷售及分銷費用	(15,206)	(39,616)	(49,837)	(31,202)	(34,561)
行政費用	(71,353)	(94,458)	(162,677)	(78,232)	(89,899)
融資成本	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
商譽確認減值虧損	(22,515)	—	(2,305)	—	—
佔聯營公司業績	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
除稅前利潤(虧損)	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
所得稅開支	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(12,123)	(195,537)
年內/期內利潤(虧損)及 全面收入(虧損)總額	177,587	84,267	97,521	(48,315)	217,367
以下人士應佔					
年內/期內利潤(虧損)：					
本公司所有人	91,094	68,797	84,259	(30,910)	235,650
少數股東權益	86,493	15,470	13,262	(17,405)	(18,283)
	177,587	84,267	97,521	(48,315)	217,367

概 要

來自過往綜合財務狀況表的資料概要

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
資產總值				
非流動資產.....	441,354	590,859	639,163	762,873
流動資產.....	1,586,213	3,618,193	4,318,159	5,646,757
資產總值.....	<u>2,027,567</u>	<u>4,209,052</u>	<u>4,957,322</u>	<u>6,409,630</u>
權益及負債				
流動負債.....	1,157,855	1,970,321	3,098,224	3,192,470
非流動負債.....	249,631	836,928	412,741	1,537,436
負債總額.....	1,407,486	2,807,249	3,510,965	4,729,906
總權益.....	620,081	1,401,803	1,446,357	1,679,724
負債總額及總權益.....	<u>2,027,567</u>	<u>4,209,052</u>	<u>4,957,322</u>	<u>6,409,630</u>

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

下表所有統計數字乃假設超額配股權並無行使及並無根據購股權計劃授出購股權。

預測	
投資物業重估前本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣323百萬元
減：投資物業的重估虧損(扣除遞延稅項影響).....	人民幣3百萬元
本公司擁有人應佔利潤.....	不少於人民幣320百萬元

附註：

編製上述利潤預測的基準及假設載於本招股說明書附錄三。

預測時所依據的呈報基準在各重大方面均與日期為2009年11月12日的會計師報告(全文載於本招股說明書「附錄一—會計師報告」)所載本公司目前採納的會計政策一致。有關預測投資物業公允值變動時使用的基準及假設的討論，見「財務資料—截至2009年12月31日止年度的利潤預測」。

已竣工物業及預期於2009年竣工的在建物業

五個已竣工項目(即花港家園、深圳香年廣場、成都花郡、花樣城1.1期及大溪谷1.1期)及一個在建項目(即大溪谷1.2期)預期會於截至2009年12月31日止年度貢獻收益。大溪谷1.2期於2008年9月展開建築，並預期於2009年11月竣工。大溪谷1.2期預期包括54座樓高三至四層的物業，佔地盤面積約61,609平方米，規劃總建築面積約61,800平方米。本集團已就大溪谷1.2期取得土地使用權證、所需的建築工程施工許可證及預售許可證。最後一座物業已於2009年5月封頂，其室內裝飾亦於2009年8月完成。董事確認大溪谷1.2期的建築進度符合建築時間表，預期該項目可按原訂時間表竣工及交付買家。

概 要

敏感度分析

目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對2009年9月1日至2009年12月31日所出售物業的目標平均售價的敏感度。

目標每平方米售價 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對本公司擁有人應佔的 2009年目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(15,828)	(10,011)	(4,750)	4,116	8,232

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣328,232,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高2.6%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣324,116,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高1.3%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣315,250,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.5%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣309,989,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低3.1%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣304,172,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低4.9%。

已出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售及交付目標建築面積的敏感度。

已出售及交付目標建築面積 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對本公司擁有人應佔的2009年目標利潤 的影響(人民幣千元).....	(3,890)	(2,593)	(1,297)

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣318,703,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.4%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣317,407,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低0.8%。

概 要

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣316,110,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤低1.2%。

投資物業公平值變動敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對截至2009年6月30日止年度的投資物業公允值增加／減少水平的敏感度。

於2009年6月30日的投資物業

百分比變動.....	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司擁有人應佔的2009年 目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(33,338)	(22,225)	(11,113)	11,113	22,225	33,338

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌5%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣331,113,000元或人民幣308,887,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低3.5%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌10%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣342,225,000元或人民幣297,775,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低6.9%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌15%，截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣353,338,000元或人民幣286,662,000元，即較本公司擁有人應佔的2009年目標利潤高或低10.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本公司已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與本公司的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本公司控制範圍的因素。

概 要

發售統計數字

下表所有統計數字乃假設超額配股權並無行使及並無根據購股權計劃授出購股權。

	根據發售價每股 1.75港元計算	根據發售價每股 2.20港元計算
市值 ⁽¹⁾	8,505百萬港元	10,692百萬港元
預測市盈率		
(a)備考全面攤薄基準 ⁽²⁾	23.4倍	29.4倍
(b)加權平均基準 ⁽³⁾	18.2倍	22.8倍
本公司所有人應佔每股備考經調整有形資產淨值 ⁽⁴⁾	0.72港元	0.83港元

附註：

- (1) 市值乃按全球發售完成後預期已發行及發行在外的4,860,000,000股股份為基準計算(惟不計根據購股權計劃可能授予的超額配股權或購股權)。
- (2) 備考全面攤薄預測市盈率乃分別按指示發售價每股1.75港元及每股2.20港元計算截至2009年12月31日止年度的預測備考全面攤薄每股盈利並假設整個年度內合共4,860,000,000股股份已發行計算。
- (3) 加權平均預測市盈率乃分別按指示發售價每股1.75港元及每股2.20港元計算截至2009年12月31日止年度的預測加權平均每股盈利並假設整個年度內合共3,768,164,383股股份已發行計算。
- (4) 本公司所有人應佔每股備考經調整有形資產淨值乃於作出本招股說明書「財務資料—未經審核備考經調整有形淨資產」一節所述調整後，及以4,860,000,000股指示發售價分別為每股1.75港元及每股2.20港元的已發行股份為基準計算。

股息及股息政策

於公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。董事會亦可在不召開股東大會的情況下，於本公司的盈利狀況許可的範圍內，不時宣派中期股息。我們的公司章程規定可動用我們的利潤(已變現或未變現)或動用董事會認為不再需要的利潤中撥出的儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用公司法就此批准的股份溢價帳或其他基金或帳目宣派及派付股息。

自本公司於2007年10月17日註冊成立以來，本公司並無派發任何股息。截至2007年及2008年12月31日止年度各年，本公司若干子公司已派付股息約人民幣1.0百萬元。該等股息乃透過我們的營運現金流派付。

所得款項用途

我們估計，扣除包銷費、佣金及我們就全球發售應付的估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們將收取的全球發售所得款項淨額約為2,210百萬港元(假設每股發售價為1.98港元，即估計發售價範圍的中位數)。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約55%，或約1,215百萬港元用於收購額外土地儲備，包括擬以約人民幣300百萬元收購我們的深圳美年廣場的業權。請見「我們的業務—我們的物業開發

概 要

項目 — 珠江三角洲地區 — 深圳 — 深圳美年廣場」。我們或會將全球發售所得款項淨額用於收購我們的潛在新物業開發項目地盤或其他我們日後或會確認的物業開發機會。請見「我們的業務 — 我們的物業開發項目 — 潛在新的物業開發項目」；

- 約35%，或約774百萬港元用於為我們的現有項目的開發融資提供資金，其中約182百萬港元用於美年國際廣場的第1.1期至1.3期、約182百萬港元用於大溪谷的其他分期、約91百萬港元用於惠州碧雲天、約91百萬港元東莞君山、約91百萬港元用於成都君山及約137百萬港元用於成都香年廣場；
- 約10%，或約221百萬港元作一般營運資金用途。

倘發售價以指示發售價範圍的上限定價，則全球發售所得款項淨額估計將約達2,468百萬港元(假設每股發售價為2.20港元及超額配股權未獲行使)。倘發售價以指示發售價範圍的下限定價，則全球發售所得款項淨額將約為1,941百萬港元(假設每股發售價為1.75港元及超額配股權未獲行使)。我們將按比例分配所得款項淨額予上述各項用途。

假設超額配股權獲悉數行使，我們估計將額外獲得所得款項淨額約244百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至307百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。我們擬按上述相同的方式及相同的比例使用額外所得款項淨額。

倘全球發售的所得款項淨額並非即時用作以上用途，及倘受相關法例及規例許可，我們擬將所得款項淨額以本公司或其全資子公司名義作為短期存款及／或貨幣市場工具。

經扣除包銷費、佣金及售股股東就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們估計應付售股股東的全球發售所得款項淨額將約為412百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至519百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。倘超額配股權獲悉數行使，售股股東將獲得額外所得款項淨額約62百萬港元(假設每股發售價為1.75港元)至78百萬港元(假設每股發售價為2.20港元)。我們將不會收取售股股東出售股份的任何全球發售所得款項淨額)。

倘上述建議所得款項用途出現任何重大變動，我們將另行刊發公佈告知。

為了順利把全球發售所得款項匯回中國，我們須遵守對中國外資房地產發展商實施的多項規例和法規以及監控措施，並須在有關當局辦妥所需的備案及登記手續。特別是，我們必須根據《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》及《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，在商務部(或在適當情況下在商務部的地方分支)辦理備案手續和徵求批准。此外，按照外匯管理局於2008年8月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，除中國法律或條例允許者外，從外幣資本金兌換的人民幣資本金並不能用作本地股權投資或收購。我們將遵從一切有關匯款的相關法例和規定。有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們

概 要

行業相關的風險 — 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響]及本招股說明書附錄七「關於房地產行業的中國法律概述 — I.中國房地產業相關的法律監管 — B.外商投資的房地產企業」。

風險因素

投資本公司股份涉及若干風險，可分類為(i)與我們業務相關的風險；(ii)與我們行業相關的風險；(iii)與中國相關的風險；及(iv)與全球發售相關的風險。有關風險因素的詳細討論載於「風險因素」一節。

與我們業務相關的風險

- 我們極其倚賴中國房地產市場特別是成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈的強勁表現
- 我們需要巨額資金為收購土地及開發物業融資
- 源於近期全球金融及經濟危機的中國經濟放緩可能對我們造成不利影響
- 我們的業務可能因利率調整而受到負面影響
- 我們可能無法隨時獲得預算內適合房地產開發的地皮
- 我們可能無法就我們已收購權益的若干地塊或若干項目獲得土地使用權證或業權
- 我們在通過收購項目公司獲取地塊的過程中面臨不確定因素
- 我們就潛在的新物業開發項目訂立的多份初步框架協議可能受到重大風險及不明朗因素影響
- 倘我們無法獲得或經重大延誤後方獲得房地產開發的必要政府批文，我們的經營業績可能受到重大不利影響
- 我們的物業開發、物業經營服務、物業代理服務及酒店服務面臨激烈競爭
- 提供按揭(如可提供)的條款可能影響我們的銷售
- 預售物業的相關法律及法規的變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

概 要

- 我們無法向閣下保證獨立承包商提供的服務一定能達到我們的品質標準及時間要求或者能在我們預算範圍內提供
- 倘我們無法恰當地規避勞動力、建築材料或建築設備成本上漲所造成的風險，我們的經營業績可能會受到不利影響
- 倘我們無法取得、更新或重續有關我們物業開發、物業經營服務、酒店服務業務及物業投資的必要資質證書，我們可能須承擔法律與業務風險
- 我們可能無法如期完成或甚至不能完成我們的房地產開發項目
- 我們可能無法成功將我們的業務拓展至新的地區或城市
- 我們可能將我們的業務拓展至房地產行業的新領域，但未必能夠取得成功
- 由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性
- 投資物業缺乏流動資金的性質以及缺乏可選用途可能會限制我們應對房地產表現的負面變動的能力
- 倘我們無法獲得或保留適用於我們物業代理業務的執照及許可證，或無法就我們物業代理業務的拓展獲取必要批文，我們可能須承受重大的財務罰款與其他政府處罰
- 物業業主可能會終止委任我們作為其物業管理服務的提供商
- 任何保護我們品牌及商標的失利均可能對我們的業務造成負面影響
- 倘我們的品牌或形象價值受損，則我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響
- 我們的債務可能會對我們的財務狀況產生負面影響，削弱我們為業務運營籌集額外資金的能力並限制我們發掘商機的能力
- 我們向購房者提供房地產按揭貸款擔保，因此當購房者的按揭貸款出現違約時，我們可能對房地產按揭貸款銀行負有還款義務
- 我們的經營業績可能隨各期而波動
- 與合資公司或我們的項目開發合作企業發生的糾紛可能對我們的業務造成重大不利影響
- 倘我們未能遵守批地合約所規定的條款，我們的土地可能會被中國政府沒收
- 我們須及時交付個人房地產權證，如有違反可能導致一定損失
- 中國相關稅務機構可能對我們支付土地增值稅責任的基準提出質疑，我們的經營業績及現金流可能因此遭受重大負面影響
- 我們受限於中國政府部門的多項法規，且任何違反或被視為違反該等法規的行為均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

概 要

- 我們的成功依仗高層管理團隊及其他主要人員的持續服務
- 我們在招募房地產行業的合資格員工時面臨競爭，因此我們在挽留並招募足夠人手以拓展業務方面可能存在困難
- 我們可能受到未投保的風險所引致的損失
- 我們部分房地產開發的總建築面積超過最初核定的面積，超出的建築面積須經政府批准並支付額外的地價
- 項目居民不一定隨時享有我們所開發的住宅項目的配套設施
- 我們控股股東的利益可能與我們的其他股東不一致
- 我們可能會不時被捲入由經營引起的法律訴訟以及其他訴訟，並可能因此出現重大虧損及承擔重大責任
- 我們可能須負上導致重大成本的潛在環保責任
- 房地產權益的估值包含可能會或可能不會實現的假設
- 我們在中國企業所得稅法下可能被視為一家中國居民企業，我們的全球收入可能須依照中國稅法納稅
- 我們向外國投資者派發的股息以及出售股份的收益可能須依據中國稅法繳納預提稅
- 我們主要依靠子公司派發的股息應付我們可能出現的任何現金及融資需要；倘我們中國子公司向我們派發股息的能力受到任何限制，均可能對我們經營業務的能力造成重大負面影響，且該等股息可能須繳納中國稅項
- 過往已付股息不應被視為我們日後的股息支付或政策的指標

與我們行業相關的風險

- 中國政府抑制房地產市場過熱的政策、監管規定與措施可能對我們的業務造成負面影響
- 中國政府對國內房地產開發商接收境外資金的能力加以限制，可能會延遲或阻礙我們將本次發行籌得的資金用於國內業務，並由此對我們的資金流動性、我們為業務提供資金及拓展業務的能力造成重大負面影響
- 我們高度依賴於處於相對初期發展階段的中國房地產市場的表現
- 拆遷成本增加及無法就若干房地產開發項目達成遷置協議可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

與中國相關的風險

- 中國經濟、政治及社會環境以及政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

概 要

- 中國法律體系的不確定性可能對我們造成重大不利影響
- 人民幣匯率的波動可能對閣下的投資造成重大不利影響
- 政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值並限制我們有效利用資金的能力
- 未能遵守我們的中國公民員工購股權的註冊以及受限股份單位的有關中國規定可能導致員工或我們須承受罰款或法律或行政處罰
- 根據針對我們、我們的董事以及高管層的境外法律，閣下在送達傳票、執行境外判決或在中國提起最初訴訟時可能遇到困難
- 國家及地區經濟可能因沙士複現或其他疫症爆發、自然災害或惡劣的天氣狀況而遭受不利影響，從而影響到我們的業務前景

與全球發售相關的風險

- 我們的股份之前並無公開市場，因此股份的流通性及市價可能反覆
- 我們的股份交易價可能反覆，因此可能令閣下蒙受重大損失
- 我們股份的大量出售或待出售可能對我們股份的市價造成不利影響
- 閣下所持股份的價值將即時大幅攤薄及倘我們日後發行額外股份，閣下的股份可能遭進一步攤薄
- 我們無法保證本招股說明書所載摘自官方政府刊物的關於中國及任何省份、城市或地區或關於中國及任何省份、城市或地區的經濟和房地產行業的事實、預測及其他統計資料為準確無誤
- 閣下應仔細閱讀整本招股說明書，且我們鄭重提醒閣下不要依賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的資料