

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程中包含的資料概況。其作為概要並未包含對閣下可能屬重要的全部資料。在決定投資發售股份前，閣下應閱讀招股章程全文。

任何投資都存在風險。投資發售股份所涉及的一些特殊風險載於本招股章程「風險因素」一節。在決定投資發售股份前，閣下應仔細閱讀該節有關說明。

### 概覽

我們專注於高端住宅物業開發，且根據中國房地產TOP 10研究組（一個於二零零三年成立的獨立研究組，由27名核心成員組成，包括國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院及中國房地產業協會）的資料，我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區（包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州）發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值約69.8%。此外，我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，而我們相信這些地區的發展與廈門、泉州、福州及漳州比較實不相伯仲。

根據中國房地產TOP 10研究組編製的研究報告，依據多項因素（包括規模、盈利能力及增長速度），我們於二零零八年及二零零九年為「中國一百大房地產開發商」之一。有關報告亦根據多項因素（包括我們的企業文化、發展策略及高水平專業精神），推選我們為二零零八年及二零零九年「中國房地產百強之星」之一。

截至二零零九年十一月三十日，我們擁有總建築面積及規劃建築面積合共為6,876,063平方米（包括我們應佔的約4,826,943平方米建築面積及規劃建築面積（按我們在相關地塊的實際權益計算））的土地儲備，包括(i)總建築面積約220,298平方米的持作出售或投資已落成項目、規劃總建築面積約1,248,419平方米的發展中項目及規劃總建築面積約3,749,920平方米的持作未來發展項目，而有關項目已全部取得相關的土地使用權證書，(ii)規劃總建築面積約209,543平方米的項目，而我們已就有關項目訂立土地使用權出讓合同或已成功投得土地但尚未取得土地使用權證，及(iii)規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目，而我們已與當地政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。其中約5,786,154平方米（包括我們應佔的總建築面積及規劃建築面積約4,120,661平方米，按我們在相關地塊的實際權益計算（約佔我們總建築面積及規劃建築面積及我們應佔的總建築面積及

---

## 概 要

---

規劃建築面積分別約84.1%及85.4%)的建築面積及規劃建築面積位於福建省廈門、泉州、漳州大都市區及福州，而我們餘下的土地儲備則位於環渤海經濟圈的北京市及山西省及珠江三角洲經濟區的廣東省。我們相信，我們的現有土地儲備足以滿足我們約三至五年的發展及建設需求。

福建省與台灣隔海相望，臨近珠江三角洲及長江三角洲經濟區。福建省位於東南地區的中心，我們認為其是海峽西岸經濟區的重要組成部分。根據國務院於二零零九年五月六日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，海峽西岸經濟區是中國未來發展的重點地區之一。我們相信該省將繼續取得強勁經濟增長並在國內生產總值增長方面鞏固其作為中國較發達省份的地位。我們認為，福建省的房地產市場將受益於全省的整體經濟增長。此外，福建省估計是超過1,000萬海外華人的原居地，我們相信隨著彼等於該省投資其他業務，彼等將促進福建省國內生產總值的進一步增長，亦將成為潛在物業買家。我們相信，我們處於可利用任何增加的物業需求的有利地位，尤其是在廈門、泉州、漳州大都市區及福州。

我們相信我們的物業發展項目一般位於為福建省主要城市、北京、山西省臨汾及廣東省深圳的黃金地段。我們相信，我們的其中一個優勢是能以較低成本收購位於具長期增值潛力地點的土地，透過優質設計及建築將其打造成高端物業發展項目並將該等物業售予我們的目標客戶。我們的目標客戶主要是擁有較高可支配收入且希望以合理成本享受高水平生活的人士。我們經考慮多項因素(包括周轉率及現金流量)後，亦會考慮投資於若干低至中等成本的物業。

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們有以下競爭優勢：

- 福建省的領先物業開發商，並在中國其他地區亦錄得驕人的往績記錄
- 專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，以及致力達致高質量標準及遵守嚴格財務紀律
- 在相對較早階段獲得充足的位於具長期增值潛力地點的土地儲備，以支持我們的未來發展
- 品牌知名度高及產品以優質見稱，使我們能夠享有高水平的客戶忠誠度及定價優勢
- 資深的專業管理團隊以及優秀的員工

---

## 概 要

---

有關該等優勢的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的競爭優勢」一節。

### 我們的業務策略

我們的主要業務策略為：

- 選擇性擴充業務至中國其他發展地區，並進一步增強我們在福建省住宅物業發展市場的領先地位
- 繼續主要專注於住宅物業發展，同時實現最佳業務組合以拓展收入來源
- 透過多種渠道謹慎地不斷擴大土地儲備
- 進一步優化我們的資本及融資架構
- 進一步提升我們的品牌知名度並使我們從競爭對手中脫穎而出

有關該等策略的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」一節。

### 風險因素

我們的經營業務涉及若干風險。該等風險可分類為(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國物業行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。有關風險因素的詳細討論載於本招股章程「風險因素」一節。以下為風險因素一覽：

#### 與我們業務有關的風險

- 我們的業務倚重中國(尤其是福建省)房地產市場的表現
- 全球金融市場自二零零八年初以來嚴重惡化並大幅波動，已對全球經濟造成負面影響，因此亦可能對我們的業務、流動資金、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響
- 我們未必可取得我們現時擁有多項權益的若干幅土地的土地使用權證
- 我們的盈利能力可能會因定期重估投資物業的公允值損益而大幅波動

---

## 概 要

---

- 我們物業的重估價值可能會與實際可變現價值不同，並可能會出現變動
- 我們的業務取決於我們能否為物業發展取得具長期升值潛力的合適地塊
- 我們的收益主要來自我們已竣工項目的銷售，因而我們的經營業績在各個期間或會有重大變化
- 我們未必能夠為我們的物業發展取得足夠資金
- 我們的業務或會因日後利率上升而受到不利影響
- 我們未必能按時完成甚至可能無法完成發展項目
- 我們可能無法成功擴展至我們過往未曾經營業務的地區
- 我們的業務策略、擴展至新業務分部的計劃及新產品未必會成功
- 我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且我們的集資能力可能因我們的流動負債淨額狀況而受到不利影響
- 我們的現金資源有限，須依賴日後經營所得現金流量及獲取額外融資以支持我們的擴充及物業發展
- 我們面對有關預售物業的合約性風險，包括物業發展未能完成或未能及時完成的風險
- 我們為預售客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業所有權證交予按揭銀行，而且，倘若客戶於此期間拖欠按揭付款，則我們可能須對按揭銀行承擔責任，且監管有關該等按揭貸款擔保的法律及法規出現任何變動或會影響我們的銷售額
- 倘若我們無法維持資質證書，我們會有法律及業務風險
- 倘有關中駿集團大廈的土地使用權因土地用途不符而被撤銷，則我們的營運或會受到影響
- 相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準
- 我們的成功很大程度取決於我們挽留高級管理團隊及吸引額外管理層及其他合資格人員的能力

---

## 概 要

---

- 控股股東或對我們施加重大影響且其行動未必符合獨立股東的最大利益
- 我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，則我們的聲譽及盈利能力可能嚴重受損
- 不遵守環境法律與法規的潛在責任可能會引起重大成本開支
- 我們可能遭受未投保風險產生的損失及索償
- 我們依賴獨立承建商完成項目可能導致龐大成本及延誤
- 與項目發展夥伴的爭議可能對我們的業務有不利影響
- 建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響
- 重置磋商可能增加發展項目的成本或導致完成有關項目的延誤
- 我們非常倚賴附屬公司及共同控制實體派付股息以提供資金
- 我們過去未曾派付任何股息，亦無法保證我們未來將會派付股息
- 天災、傳染病(包括近期的甲型／H1N1流感爆發)及其他災難可能影響我們的業務

### 與中國物業行業有關的風險

- 我們面對其他房地產開發商的激烈競爭
- 中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退
- 中國房地產及物業開發行業仍相對處於發展的初期階段且缺乏足夠基建支持
- 倘若我們無法遵守相關土地出讓合同的條款，中國政府可能要求收回我們的土地並向我們處以其他懲罰

### 與在中國經營業務有關的風險

- 我們將境外資金匯返中國須獲中國政府批准，因此，我們可能延遲使用或不能按我們的擬定用途使用全球發售所得款項淨額
- 中國經濟及政治環境及中國政府採納以調節其經濟的政策之變動，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響
- 本公司的中國企業所得稅待遇並不明確
- 我們應付外國投資者的股息及銷售股份收益或須根據中國稅法繳納預扣稅
- 人民幣波動可能會對我們的經營及財務業績造成不利影響
- 我們受中國政府的貨幣兌換管制所影響
- 新勞動合同的執行及中國勞工成本潛在增加可能會對我們的業務及盈利能力造成不利影響
- 中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟及存在固有不明朗因素，可能限制我們及我們股東可享有的法律保障
- 向我們或居住在中國的董事或高級職員送達法律程序文件或於中國對我們或該等人士強制執行非中國法院作出的任何判決或會有困難

### 與全球發售有關的風險

- 我們的股份過往並無公開市場，且我們的股份的流動性可能低
- 我們的股價可能會出現波動
- 我們的股東或會遭受即時攤薄，而彼等的股權可能會因日後的股本集資而進一步攤薄
- 本招股章程中有關中國經濟及中國房地產業的事實及統計數字未必可靠
- 我們乃根據開曼群島法例註冊成立，開曼群島法例向少數股東提供的保障可能比香港法例所提供者為低



### 影響中國物業市場監管措施的最新發展

最近，中國政府已收緊開發商的土地出售法規。新規則包括向政府購買土地的最低首期付款規定。新規則由財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月十八日聯合頒佈，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。新規則亦規定相關土地出讓合同訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准收購任何新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

此外，於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2009]157號)。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

### 過往綜合財務資料概要

下表載列於所示期間及日期我們的綜合財務報表的概要。此概要節錄自本招股章程附錄一A會計師報告所載我們的經審核綜合財務報表，應與其一併參閱。編製基準載於本招股章程附錄一A會計師報告第II節附註2.2。

## 概 要

### 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
收益 .....	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本 .....	(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
<b>毛利 .....</b>	<b>66,152</b>	<b>128,967</b>	<b>127,844</b>	<b>127,239</b>	<b>265,460</b>
其他收入及收益 .....	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允值變動 .....	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支 .....	(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支 .....	(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支 .....	(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用 .....	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔下列各項溢利及虧損：					
共同控制實體 .....	(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司 .....	(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
<b>除稅前溢利 .....</b>	<b>65,205</b>	<b>230,658</b>	<b>241,465</b>	<b>223,988</b>	<b>421,615</b>
稅項 .....	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
<b>年內／期內溢利 .....</b>	<b>51,787</b>	<b>160,077</b>	<b>165,859</b>	<b>155,121</b>	<b>273,732</b>
其他全面收入／(虧損)：					
分佔共同控制實體					
其他全面收入 .....	1,532	569	649	645	5
換算海外業務的匯兌差額 .....	13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他					
全面收入／(虧損) .....	15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
<b>年內／期內</b>					
<b>全面收入總額 .....</b>	<b>67,056</b>	<b>195,812</b>	<b>201,145</b>	<b>189,604</b>	<b>266,762</b>
下列各項應佔溢利／(虧損)：					
本公司權益持有人 .....	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益 .....	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
.....	51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
下列各項應佔					
全面收入／(虧損)總額：					
本公司權益持有人 .....	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益 .....	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
.....	67,056	195,812	201,145	189,604	266,762



## 概 要

### 綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
流動資產 .....	1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949
非流動資產 .....	725,452	2,640,352	2,685,915	4,344,085
<b>總資產</b> .....	<u>2,028,077</u>	<u>4,175,555</u>	<u>5,366,768</u>	<u>8,586,034</u>
<b>負債及權益</b>				
流動負債 .....	1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069
非流動負債 .....	565,070	715,613	433,197	1,439,587
<b>總負債</b> .....	<u>1,954,488</u>	<u>3,799,447</u>	<u>4,792,841</u>	<u>6,362,656</u>
<b>總權益</b> .....	<u>73,589</u>	<u>376,108</u>	<u>573,927</u>	<u>2,223,378</u>
<b>總負債及權益</b> .....	<u>2,028,077</u>	<u>4,175,555</u>	<u>5,366,768</u>	<u>8,586,034</u>

根據香港會計師公會頒佈有關投資物業的香港會計準則第40號，投資物業(包括在建投資物業)可按公允值或成本模式確認。我們選擇於每個報告日，按獨立物業估值師所釐定的公允值確認投資物業(包括在建投資物業)為非流動資產，因為我們認為根據現行市況對公允值進行定期調整可提供我們的投資物業的最新情況。

於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月，由本集團於中國建成及持作投資的物業已由獨立物業估值師戴德梁行進行估值。就該等已竣工投資物業而言，戴德梁行採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值。戴德梁行已在適用時參考相關市場上的類似銷售交易。

戴德梁行對在建的投資物業進行估值，乃以各項物業均將按照本集團的最新發展計劃發展完成為前提。戴德梁行採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。有意投資者務請注意該評估價值可能與實際的可變現價值(如有)有出入，並可予改變。

---

## 概 要

---

投資物業(包括在建投資物業)公允值變動產生的任何收益或虧損將於產生收益或虧損的年度在全面收益表中確認。該公允值的損益乃根據(i)於各報告日由獨立估值師釐定的公允值與(ii)於有關報告期本集團產生的總額外成本與先前報告日的公允值的總和之間的差額計算。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團於綜合全面收益表內分別錄得投資物業公允值向上調整約人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元及人民幣222,800,000元(導致有關年度出現相關遞延稅項開支)，分別佔我們同期的除稅前溢利58.4%、72.9%、87.5%及52.8%。往績記錄期內我們的投資物業的公允值波動主要是由於新增及完成新投資物業以及整體升值所致。

基於上文所述，有意投資者務請注意，公允值向上調整反映了(其中包括)我們的投資物業於各報告日的價值的未變現資本收益，以及有時因物業重新分類為投資物業而產生的未變現資本收益，此非我們的投資物業日常租金收入產生的溢利，在很大程度上須視乎當時物業市況而定，且並無為我們帶來現金流入以向股東分派股息，除非有關投資物業被出售且變現資本收益。重估調整金額已受到及可能繼續受到當時物業市況的重大影響，並隨市場波動可升可跌。因此，我們不能保證，我們的投資物業的公允值變動將為本公司溢利帶來與以往一致或任何百分比的貢獻，或任何該等溢利貢獻未來不會下降或反映虧損。特別是在中國的同類物業市場因整體經濟狀況或中國政府政策或其他原因衰退，我們的投資物業的公允值可能會下降。我們的投資物業公允值的任何下降，可對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於綜合全面收益表載列的財務費用，主要包括與發展中物業及收購土地有關的融資成本(扣除資本化融資成本)。並非所有與項目有關的融資成本均可資本化。因此，我們的財務費用可能視乎申報期間資本化的融資成本水平以及未償還本金額及利率的變動而於各個期間波動。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，資本化的融資成本總額分別為人民幣24,300,000元、人民幣60,300,000元、人民幣81,300,000元及人民幣63,000,000元。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

#### 基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本招股章程附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 中國政府規管我們物業的定價和銷售的政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見的而超出董事控制範圍的原因而嚴重中斷，包括發生自然災害或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外。

## 概 要

除我們的獨立物業估值師用於估計投資物業的公允值而採納構成估值基準的假設外，對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括假設(i)北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；(ii)中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行的當時金融、經濟及政治狀況及對我們投資物業所產生的租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況將維持不變；(iii)投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；(iv)提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及(v)租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

### 世界城項目概要

下表列示北京世界城項目的概要，其為本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的主要收益來源，預計佔本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度估計收益總額約96%。

截至二零零九年九月三十日				
已收銷售 所得款項 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預售／銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	二零零八年 已售／預售 物業的每 平方米平均售價 (人民幣／平方米)	二零零九年 首九個月已售／ 預售物業的 每平方米 平均售價 (人民幣／平方米)	實際完成日期
1,477.7	54,023	33,497	28,339	二零零八年十一月

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門·藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

---

## 概 要

---

### 投資物業公允值的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

#### 重估投資物業的增值百分比

變動與我們估計的重估投資

物業重估增值百分比增減的比較.....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔估計							
綜合溢利的影響(人民幣百萬元) .....	(41.8)	(27.9)	(13.9)	—	13.9	27.9	41.8

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍。有意投資者尤應注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

## 概 要

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

	投資物業重估前 (扣除遞延稅項影響)	投資物業重估後 (扣除遞延稅項影響)
我們的權益持有人應佔估計		
綜合純利 (附註1) .....	不少於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元)	不少於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元)
未經審核備考每股估計盈利		
— 完全攤薄後 (附註2) .....	不少於人民幣0.030元 (約0.034港元)	不少於人民幣0.128元 (約0.145港元)

#### 附註：

- (1) 編製上述溢利估計所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 備考每股估計盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔估計綜合純利計算，並假設本公司自二零零九年一月一日起已經上市，且全年已發行合共2,853,200,000股股份。此計算方法假設概無超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。
- (3) 本招股章程附錄二所呈列的未經審核備考每股估計盈利人民幣0.128元並未計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。

為取得額外資本向我們的物業發展業務提供資金，我們和控股股東與星美控股有限公司、冠鴻控股有限公司、領擇國際有限公司、啟裕國際投資有限公司、Prime Courage International Limited、金滙國際(集團)有限公司、標準基金投資有限公司、Park Commercial Holdings Limited、Infinite Ocean Holdings Limited、Times Land Limited及Bright Master Investments Limited(合稱「財務投資者」)於二零零九年八月二十一日訂立認購協議，據此財務投資者同意以775,383,360港元的總代價認購合共12,660股股份(相當於本公司緊隨認購事項完成後經擴大已發行股本的11.24%)(「首次公開招股前配售」)。財務投資者認購於二零零九年八月二十八日完成。有關首次公開招股前配售及各財務投資者詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－財務投資者作出的投資」一節。



### 所得款項用途

我們估計，經扣除包銷費及佣金及我們就全球發售而應付的估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們將自全球發售獲得所得款項淨額約1,679,000,000港元（假設發售價為每股發售股份2.95港元，即估計發售價範圍的中位數）。

我們擬將自全球發售獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 約50%（即約839,500,000港元）將用於支付未付地價及在中國收購新土地以作發展，包括約493,000,000港元用於支付泉州•藍灣半島二期的地價、102,000,000港元用於支付我們於二零一零年一月六日透過競投程序獲得的南安土地的地價及剩餘金額約244,500,000港元將用於日後在中國收購新土地以作發展。截至本招股章程刊發日期，董事確認除本招股章程已披露者外，本公司並無就新土地的潛在收購而訂立任何協議或進行任何磋商，目前亦無任何確切的計劃；
- 約40%（即約671,600,000港元）將用於發展我們的現有物業項目，包括200,000,000港元用於發展泉州•藍灣半島一期、200,000,000港元用於發展泉州•藍灣半島二期、100,000,000港元用於發展藍灣香郡一期、100,000,000港元用於發展藍灣香郡二期及71,600,000港元用於發展中駿國際社區一期；及
- 約10%（即約167,900,000港元）將用作營運資金及一般公司用途。

倘發售價定為每股發售股份3.30港元（即所示發售價範圍的上限），則所得款項淨額將增加約204,000,000港元。倘發售價定為每股發售股份2.60港元（即所示發售價範圍的下限），則所得款項淨額將減少約204,000,000港元。倘我們的所得款項淨額多於或少於預期，我們將按比例調整作上述用途的所得款項淨額分配。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將獲得的額外所得款項淨額將約為(i)288,000,000港元（假設發售價為每股發售股份3.30港元，即所示發售價範圍的上限），(ii)258,000,000港元（假設發售價為每股發售股份2.95港元，即估計發售價範圍的中位數），及(iii)227,000,000港元（假設發售價為每股發售股份2.60港元，即所示發售價範圍的下限）。假設超額配股權獲悉數行使，我們的董事擬將來自發行額外股份的所得款項淨額用作發展我們現有物業項目。



---

## 概 要

---

倘因政府政策變動導致我們所發展的任何項目在商業上不可行或因發生不可抗力事件等原因，以致我們的發展計劃任何部分未能按計劃進行，我們的董事將審慎檢討情況，而可能重新分配所得款項作為其他現有或新物業發展項目的用途。

倘全球發售的所得款項淨額(包括因超額配股權獲行使而我們將獲得的任何額外所得款項淨額)並無即時用作上述用途，有關款項將存放於持牌銀行或金融機構作為短期活期存款。

### 股息及股息政策

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，惟所宣派的股息不得多於董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)在多方面存有差異。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘附屬公司有負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸融資額度、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制附屬公司向我們分派股息。

預期董事以港元按每股股份基準就股份宣派股息(如有)，且我們預期以港元派付有關股息。股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

---

## 概 要

---

### 全球發售數據<sup>(1)</sup>

	根據 發售價每股 2.60港元計算	根據 發售價每股 3.30港元計算
我們股份的市值 <sup>(2)</sup> .....	7,418,000,000港 元	9,416,000,000港 元
預期市盈率		
備考全面攤薄 <sup>(3)</sup> .....	17.9倍	22.7倍
未經審核備考經調整綜合每股 有形資產淨值 <sup>(4)</sup> .....	1.08港 元 (人民幣0.95元)	1.22港 元 (人民幣1.08元)

### 附註：

1. 本表所有統計數據均假設超額配股權未獲行使而計算。
2. 市值根據全球發售及資本化發行完成後預計發行2,853,200,000股股份而計算。
3. 按備考全面攤薄基準計算的預期市盈率是根據截至二零零九年十二月三十一日止年度分別以發售價2.60港元和3.30港元按備考全面攤薄基準計算的每股估計盈利而計算。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節所述調整後，並計及每股發售股份2.60港元及3.30港元的指示性發售價及預期於全球發售及資本化發行完成後已發行2,853,200,000股股份計算。