
概要

本概要旨在為閣下提供本招股書所載資料的概覽。由於此為概要，當中並未囊括對閣下而言可能屬重要的所有資料。決定是否投資於股份之前，閣下應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資股份所涉及的若干特別風險載於「風險因素」一節。閣下決定是否投資於本公司股份前應細閱本節內容。

本公司和本公司業務

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商和投資者，專注開發商用房地產。本公司亦為中國中化集團公司的房地產開發旗艦公司。中國中化集團公司是中國僅有16家獲得國資委批准以發展、投資和管理房地產項目為其一項核心業務的中央國有企業之一。本公司的過往經營業績驕人，並曾在上海和北京市場成功推出多個優質房地產項目。本公司主要從事商用和住宅物業的開發、銷售、租賃及管理。本公司致力發展本公司認為具有高技術、環保、節省能源及／或具有獨特設計特色及位於黃金地段的高端商業項目。本公司於不同城市興建地標式建築，本公司的代表作包括上海財富廣場和北京凱晨世貿中心等。

本公司的物業位於國內經濟最繁榮、最發達地區的其中三大城市，即中國的金融中心上海、首都北京及中國五個經濟特區之一的珠海。

本公司於往績期和在上市前完成以下主要項目：

- 上海財富廣場，2005年竣工的寫字樓開發項目，地處上海的金融中心區陸家嘴，並由七幢獨立辦公大樓組成，已出售建築面積約44,652平方米；
- 上海張楊濱江苑的部分開發項目，2006年竣工的住宅開發項目，毗鄰上海財富廣場開發項目，已出售作住宅用途的建築面積為57,305平方米；及
- 北京凱晨世貿中心，2006年12月竣工的寫字樓開發項目，位於北京市中心地帶，佔地面積約21,659平方米，約193,936平方米的建築面積主要作寫字樓用途。

概要

本公司於往績期及其後一直致力開發以下主要項目：

- 上海高陽國際客運中心地點B，一個多功能開發項目，佔地面積約85,089平方米。待寫字樓、零售單位、公寓式酒店及藝術和文化展館竣工後，預期建築面積約297,125平方米；及
- 珠海每一間花園，住宅開發項目，佔地面積約43,499平方米。待住宅物業竣工後，預期建築面積約136,416平方米。

上述項目完成後，本公司物業將合共有(不含已出售面積、預售面積及其他建築面積)可出售建築面積約355,568平方米及可出租建築面積162,592平方米，包括合共約289,901平方米為辦公室建築面積、63,409平方米為住宅建築面積、10,942平方米為零售單位建築面積、24,552平方米為公寓式酒店建築面積及129,356平方米為停車場建築面積。於最後可行日期，本公司已竣工開發項目的總建築面積約為295,893平方米，而發展中物業的總規劃建築面積約為433,541平方米。

本公司的總體策略為出售其所有住宅物業，而保留其部分優質商用物業作長期投資用途。於決定是否出售本公司的商用物業(包括是否以樓層或以幢為單位出售)或是否保留這些商用物業作未來投資用途時，本公司將考慮客戶需求、現金流需求、當時市況和可獲取的最大價值。

於往績期，鑑於本公司的項目按幢或以在建項目方式出售，本公司截至2006年12月31日止兩個年度的全部物業分別售予本公司的五大客戶和兩大客戶。截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2007年3月31日止三個月，本公司單一最大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別約為零、42.1%、68.2%和零。同期，本公司五大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別為零、100%、100%和零。

本公司目前就現有主要發展中項目的計劃如下：(i)出售上海高陽國際客運中心(商用部分)七幢寫字樓中的五幢(將出租並持作長期投資的兩幢寫字樓除外)和地點B的其他物業；(ii)出售珠海每一間花園；及(iii)出售北京凱晨世貿中心三幢大樓中的東座大樓，並將中央大樓和西座大樓

概要

持作長期投資，用於出租。於這些項目竣工並取得物業所有權證時，租賃物業將重新歸類為投資物業，但須待參考這些項目竣工時的市況作出最終決策後，方可作實。

本公司已購買一幅面積約35,210平方米土地的土地使用權，該幅土地為滙港土地開發項目的一部分，沿著長達280米的黃浦江畔，毗鄰上海高陽國際客運中心。本公司預期在其上興建總建築面積約200,000平方米的物業。請參閱「本公司的業務－土地儲備」。

此外，本公司目前擁有中化物業管理和王府井飯店管理各自的25%股權，以及凱晨置業的50%權益。中化物業管理擁有和管理中化大廈，該大廈為一幢26層高的辦公大樓，位於北京西城區復興門外大街。王府井飯店管理擁有和經營王府井大飯店，該飯店樓高14層，擁有405間房間，位於屬北京主要商業和購物區的王府井商業街北段。凱晨置業擁有北京凱晨世貿中心，該中心是一個寫字樓開發項目，位於北京西城區復興門內大街。中國中化集團公司持有中化物業管理和王府井飯店管理各自的餘下股權，而中化香港持有凱晨置業的餘下權益。於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將其於中化物業管理及王府井飯店管理各自75%股權轉讓予中化香港。本公司已訂立收購協議，據此，本公司將從中化香港收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自的餘下股權。

中化香港於中化物業管理和王府井飯店管理的股權的代價為8.26億港元，而本公司須於寶福收購協議簽訂日期起計30個營業日內向中化香港支付6.5億港元作為首期付款。中化香港於凱晨置業的權益的代價為14.13億港元，而本公司須於盛榮收購協議簽訂日期起計30個營業日內向中化香港支付11.5億港元作為首期付款。收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業的代價是參照於2007年5月31日編製的物業估值報告而釐定，並以現金支付。

預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的較後日期完成。如收購協議於2007年12月31日前完成，由於收購事項將被視為被共同控制下的業務合併，故根據香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號「共同控制合併的合併會計處理」（「會計指引第5號」）以合併會計法入賬。因此，預期本公司截至2006年12月31日止年度的財務資料將在截至2007年12

概要

月31日止年度的財務報表內重列，猶如中化物業管理、王府井飯店管理以及凱晨置業自最早呈列日期起已屬本集團的全資子公司。如收購協議並未完成，據此支付的首期付款將不計利息退還本公司。

收購協議完成後，本公司將擁有上述各公司的全部股權。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」、「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」及「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司可能承受有關本公司計劃於緊隨上市後收購的物業的經營和將有關投資物業與本公司現有業務整合的風險」。

此外，中國中化集團公司已授予本公司選擇權，收購其於金茂的54.87%權益、世貿投資的15%權益和中化香港於上海銀滙的55%權益。

金茂從事物業及酒店開發和投資，是上海金茂大廈的獨家開發商並參與興建深圳JW萬豪酒店和海南省三亞金茂三亞麗思卡爾頓酒店。同時，金茂與一名獨立第三方組建一家合資公司，以開發位於海南省三亞的金茂三亞希爾頓大酒店。金茂近期也在北京收購了一家酒店。按照金茂根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，金茂的總資產、總負債、總收入及純利分別約為人民幣65.63億元、人民幣30.05億元、人民幣21.72億元及人民幣3.34億元。

世貿投資是中國國際貿易中心有限公司(持有中國國際貿易中心股份有限公司約80.14%的權益)的控股公司並持有其50%的權益。這些公司已在北京開發了眾多物業，亦從事物業和酒店管理。按照世貿投資根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，其總資產、總負債及純利分別約為人民幣21.98億元、人民幣4,100萬元及人民幣2.26億元。

上海銀滙從事物業開發，且其所持有的土地連同兩塊毗鄰土地(其中一塊由滙港房地產持有，另一塊則由上海港務持有)將發展為國際船務中心，毗鄰上海高陽國際客運中心。按照上海銀滙

概要

根據中國公認會計原則編製的2006年11月30日經審核賬目，上海銀滙的總資產及總負債分別約為人民幣2.3億元及人民幣2.1億元。

現擬訂本公司將通過全球發售所得款項淨額(約27.615億港元，假設發售價為每股股份2.10港元，即建議發售價範圍每股股份1.85港元至2.35港元的中間價)、內部資源、外部融資及／或股本或債務要約，來為行使任何購股權提供融資。進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係－分拆後業務」和「未來計劃和所得款項用途」。

截至2006年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為1.7億港元，其中約1.22億港元來自出售可供出售投資及可供出售投資的股息收入(即本公司向中化香港現時擁有30.8%權益的Rillbulk Navigation Limited出售其於遠洋地產的17%權益)，均屬非經常性收入。本公司於2005年向中化香港的全資子公司立豐收購遠洋地產的該17%權益。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司未必能夠維持目前的盈利狀況」。

競爭優勢

- 準備就緒把握中國商用物業市場的快速增長
- 擁有適合本公司房地產開發模式的優質土地儲備和已竣工物業
- 經驗豐富的管理團隊
- 改善本公司開發項目營銷情況的能力
- 與中化集團的關係
- 有效安排相關資源的能力

策略

本公司的長遠規劃是繼續發展和拓展公司業務，銳意發展成為全國各大城市和經濟區的主要物業開發商和投資者。本公司已制定下列策略以達致上述目標：

- 增加本公司投資物業的比例，平衡各種收入來源
- 通過不斷收購黃金地點的土地開發權，提高本公司收入的穩定性

概要

- 持續推出創新產品，開發和收購市場領先項目
- 繼續鞏固「方興」品牌和相關產品的知名度
- 繼續建立和加強與地方合作夥伴的戰略性合作關係
- 繼續奉行國際同業最佳實務，保持高效的組織架構

未來計劃

本公司有意增加投資物業的比例，使今後的收入更為平衡，並繼續在經濟蓬勃發展的中國城鎮物色適宜地點，購買土地、開發高端住宅和寫字樓開發項目，藉以實現本公司業務的穩步發展。本公司計劃秉承其業務模式，包括「本公司的業務－策略」一節所述者。

本公司現正致力於收購持作投資的物業，並將努力令這些物業為本公司賺取更加穩定的租賃收入，同時降低收入相對較不穩定的寫字樓和住宅物業銷售收入給本公司帶來的風險。本公司已與中國中化集團公司及中化香港訂立收購協議，以確保本公司在上市後能夠收購若干有助於實現上述目標的投資物業。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」。

本公司繼續在中國主要城市（特別是北京、上海和天津）尋求適合開發新項目的地盤，為本公司物色適當的項目地點，同時通過定期與地方政府和有關地區的其他各方進行磋商，不斷開拓新商機。最近，本公司收購了毗鄰上海高陽國際客運中心的一項物業，屬上海滙港土地開發項目的一部分。本公司計劃繼續與地方戰略夥伴、地方政府和中國中化集團公司緊密合作，以定位並收購適合本公司開發項目的新物業。

如果本公司認為時機恰當，也會尋求開展其他計劃，包括通過其他途徑取得發展物業項目所需的土地開發權，或充分利用本公司在物業開發方面的專業知識以其他方式擴大業務規模。此外，本公司將在適當情況下考慮參與可發揮本身競爭優勢項目的其他商機。雖然本公司的重點項目是高端住宅和寫字樓開發項目，但憑藉本公司的過往業績、與業務夥伴的良好關係和卓越的聲譽或可造就其他商機。

概要

本公司與中化集團的關係

於全球發售完成後，中國中化集團公司將控制本公司經擴大已發行股本70% (假設超額配股權未獲行使)，並將成為本公司的控股股東。中國中化集團公司及其子公司 (本集團除外) 將繼續持有中國若干物業和物業相關業務的權益，而這些物業和物業相關業務可能與本集團的業務存在潛在競爭。

中國中化集團公司已向本公司作出不競爭承諾，以清楚劃分其與本集團的業務。根據不競爭承諾，中國中化集團公司將，並將促使其子公司 (本集團及中化化肥集團除外) 採取若干措施，盡量減少中化集團業務和本集團業務之間的潛在競爭。有關不競爭承諾條款的進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係」。

概要

歷史財務資料摘要

下表載列所述期間本公司綜合利潤及利潤分配表的項目：

(千港元)	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年 (未經審核)	2007年
收入	—	1,129,308	500,674	—	—
銷售成本	—	(657,543)	(362,972)	—	—
銷售毛利	—	471,765	137,702	—	—
其他收入和收益	4,922	5,981	130,188 ⁽¹⁾	1,082	571
銷售和營銷開支	(5,386)	(8,649)	(7,288)	(2,557)	(18,127)
管理費用	(8,714)	(16,780)	(25,704)	(7,015)	(17,789)
其他費用淨額	(22)	(10)	(104)	—	(117)
融資成本	(14,591)	(6,811)	(705)	—	(36,477)
分佔聯營公司利潤和虧損	7,611	16,335	12,585	1,334	12,803
稅前利潤／(虧損)	(16,180)	461,831	246,674	(7,156)	(59,136)
稅項	2,323	(160,140)	(34,718)	1,368	21,627
年度／期間利潤／(虧損)	(13,857)	301,691	211,956	(5,788)	(37,509)
下列各項應佔：					
本公司權益持有人	(3,132)	158,834	169,536	(3,908)	(14,912)
少數股東權益	(10,725)	142,857	42,420	(1,880)	(22,597)
	(13,857)	301,691	211,956	(5,788)	(37,509)

附註：

- (1) 截至2006年12月31日止年度的絕大部分其他收入和收益是由於本集團於2006年9月向Rillbulk Navigation Limited (中化香港現時擁有30.8%權益的公司) 出售其於遠洋地產的17%權益而產生收益約1.044億港元及股息收入約1,740萬港元所致。本集團持有的該17%遠洋地產權益是在2005年自中化香港的全資子公司立豐收購所得。

下表載列截至所示日期的資產負債表數據摘要。

(千港元)	於12月31日			於3月31日
	2004年	2005年	2006年	2007年
非流動資產	1,443,904	1,606,564	1,873,811	2,377,470
流動資產	1,432,660	1,896,605	3,301,101	3,736,672
流動負債	2,683,109	1,939,089	3,129,621	3,836,148
非流動負債	—	684,724	992,217	1,169,265
本公司權益持有人應佔權益	135,275	652,962	774,290	767,365
少數股東權益	58,180	226,394	278,784	341,364

概要

下表載列所示期間現金流量數據摘要。

(千港元)	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年 (未經審核)	2007年
經營活動現金流出淨額	(541,030)	(389,509)	(1,114,671)	(141,095)	(661,458)
投資活動現金流入／(流出)					
淨額	82,631	(245,871)	161,826	(145)	54,798
籌資活動產生的現金流入淨額	834,359	268,194	989,893	262,589	669,247

收入分析

於往績期，於截至2005年和2006年12月31日止年度，本集團兩個上海項目（即上海財富廣場和上海張楊濱江苑）的物業銷售而錄得銷售收入分別為11.293億港元和5.007億港元。截至2004年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，本集團並無錄得任何銷售收入。收購協議完成後，除凱晨置業的預計物業銷售收入13.828億港元外，本集團截至2007年12月31日止年度預期分別產生1.298億港元租賃收入、8,540萬港元酒店經營收入和4,580萬港元物業管理費收入。於往績期，本集團的收入並不包括王府井飯店管理和中化物業管理的租賃收入、酒店經營收入和物業管理費收入。

經擴大集團的備考財務資料

以下載列經擴大集團於2006年12月31日和2007年3月31日的未經審核備考綜合財務資料概要，該等資料按載於本招股書附錄二附註的基準編製，以說明收購寶福企業有限公司的影響。寶福企業有限公司擁有王府井飯店管理及中化物業管理各自的75%權益。未經審核備考綜合財務資料已經編製，僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能真實反映假使該等交易於所示日期或任何未來日期已實際進行的情況下本集團的財務狀況，以及本集團截至2006年12月31日止年度及截至

概要

2007年3月31日止三個月或任何未來期間的業績。下文載列的本集團經審核綜合財務資料乃摘錄自本招股書附錄一A。

(千港元)	截至2006年 12月31日止年度		截至2007年 3月31日止三個月	
	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團
收入	500,674	700,828	—	46,915
銷售毛利	137,702	262,865	—	28,212
稅前利潤／(虧損)	246,674	314,721	(59,136)	(49,044)
稅項	(34,718)	(65,012)	21,627	49,634
年度／期內利潤／(虧損)	211,956	249,709	(37,509)	590

(千港元)	於2006年12月31日		於2007年3月31日	
	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團
非流動資產	1,873,811	3,003,421	2,377,470	3,501,204
流動資產	3,301,101	2,657,975	3,736,672	3,043,474
流動負債	(3,129,621)	(3,494,370)	(3,836,148)	(4,028,718)
非流動負債	(992,217)	(1,477,853)	(1,169,265)	(1,632,207)
淨資產	1,053,074	689,173	1,108,729	883,753

(千港元)	截至2006年 12月31日止年度		截至2007年 3月31日止三個月	
	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團	經審核 集團	備考未經 審核經 擴大集團
經營活動現金流出淨額	(1,114,671)	(1,043,851)	(661,458)	(652,541)
投資活動現金流入／(流出)淨額	161,826	(771,290)	54,798	(773,658)
籌資活動現金流入淨額	989,893	1,117,732	669,247	603,490

利潤預測

董事於編製利潤預測時採納了若干假設，當中包括以下兩項主要假設：(i)本公司收購王府井飯店管理和中化物業管理各自額外的75%權益(「收購事項」)最遲將於2007年12月31日完成。由於本公司、王府井飯店管理和中化物業管理於收購事項完成前後均由中國中化集團公司最終控制，

概要

故收購事項被視為共同控制下的業務合併，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號於完成收購事項後以合併會計法入賬；及(ii)中化香港收購凱晨置業餘下50%少數股東權益一事已於2007年4月26日完成。本公司其後將向中化香港收購該50%權益（「少數股東權益收購」），預期最遲將於2007年12月31日完成。凱晨置業的業績自2007年4月26日起悉數計入本集團的預測業績，並根據會計指引第5號按合併會計法入賬，理由是本公司和凱晨置業在少數股東權益收購之前及之後均由中國中化集團公司最終控制。

預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的較後日期完成。如收購協議於2007年12月31日前完成，由於收購事項被視為共同控制下的業務合併，故根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號以合併會計法入賬。因此，預期本公司截至2006年12月31日止年度的財務資料將在截至2007年12月31日止年度的財務報表內重列，猶如中化物業管理、王府井飯店管理以及凱晨置業自最早呈列日期起已屬本集團的全資子公司。如收購協議並未完成，據此支付的首期付款將不計利息退還本公司。

本公司董事認為，根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號採用合併會計法，並按照本招股書附錄四所述基準及假設並且在無不可預見事件發生的情況下，本公司預測截至2007年12月31日止年度未計投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司權益持有人應佔綜合利潤不大可能低於4.016億港元，而計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司權益持有人應佔綜合利潤也不大可能低於19.913億港元。

	百萬港元 ⁽⁶⁾	
未計投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司權益持有人		
應佔綜合利潤 ⁽¹⁾	401.6	
投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） ⁽²⁾	1,589.7	
計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司權益持有人		
應佔綜合利潤 ⁽¹⁾	1,991.3	
		1,991.3
	計入投資物業 公平值收益（已扣除 遞延稅項） ⁽¹⁾⁽⁵⁾	未計投資物業 公平值收益（已扣除 遞延稅項） ⁽¹⁾⁽⁵⁾
預測每股盈利		
未經審核全面攤薄 ⁽³⁾	0.423港元	0.085港元
加權平均 ⁽⁴⁾	0.825港元	0.166港元

(1) 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，是根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號採用合併會計法並按照本招股書附錄四所載計算有關預測所依據的基準和假設而編製。如若收購協議並無於2007

概要

年12月31日前完成，王府井飯店管理、中化物業管理及凱晨置業除稅及少數股東權益後的估計利潤分別980萬港元、3,410萬港元及1.545億港元將不會納入本集團截至2007年12月31日止年度的預測業績。假設收購協議並無於2007年12月31日前完成，於截至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理應不低於2.032億港元(未計經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)及不低於9.947億港元(計入經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)。

- (2) 投資物業公平值收益是根據收入資本化法預測的2007年12月31日估值而估計，收入資本化法與獨立物業估值師萊坊為本集團擬用於租賃的物業估值時採用的基準一致。因此，投資物業公平值收益21.2億港元(已扣除遞延稅項5.3億港元)已計入利潤預測。
- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利是根據截至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而計算，並假設本公司自2007年1月1日起於聯交所上市，以致全年共有4,703,600,000股股份已發行及流通在外。該項計算假設超額配股權將不獲行使。
- (4) 按加權平均基準計算的截至2007年12月31日止財政年度預測每股盈利是假設於年內將予發行2,412,669,000股股份的加權平均數而計算。
- (5) 為了便於說明，人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.00港元的匯率換算為港元。

有關投資物業預測公平值收益的基準及假設

截至2007年12月31日止年度的預測利潤為4.016億港元，當中並未計及投資物業重估。計入投資物業重估後的預測利潤為19.913億港元，當中包括估計投資物業重估收益15.897億港元(已扣除遞延稅項影響)。預測重估收益乃歸因於(i)中國有關政府部門簽發房屋所有權證後將北京凱晨世貿中心可出租部分重新劃分為投資物業，及(ii)本集團截至2007年12月31日止年度的投資物業公平值的變動。董事預期北京凱晨世貿中心的房屋所有權證將於截至2007年12月31日止年度獲簽發，而於取得房屋所有權證後，有關物業將重新歸類為投資物業，並根據本集團的會計政策按公平值列賬。於2006年12月31日，北京凱晨世貿中心的投資物業部分按成本入賬。物業投資的重估影響是根據收入資本化法預測的2007年12月31日估值而估算，收入資本化法與獨立物業估值師對本集團擬作租賃用途的物業進行估值時採納的估值基準一致。於2007年12月31日投資物業的公平值以及投資物業的任何重估增值或減值，預期仍將視乎市場狀況及超出本公司控制範圍的若干因素而

概要

定，並將以獨立專業物業估值師所作出的估值為基礎，而有關估值所依據的假設因其性質使然具有主觀和不確定性，包括「風險因素－與全球發售有關的風險－本公司物業權益所附估值含假設成份，未必能實現」所述的假設。

按物業劃分的投資物業公平值收益

截至2007年12月31日止年度，本集團投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項影響)為15.897億港元。2007年投資物業的預測公平值收益乃歸因於(i)北京凱晨世貿中心及(ii)中化大廈。

	截至2007年 12月31日止年度
	(百萬港元)
北京凱晨世貿中心(投資物業部分)	1,576.2
中化大廈	13.5
年內確認的公平值收益	<u>1,589.7</u>

變動分析

下表說明本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項影響)因截至2007年12月31日止年度投資物業重估增值／減值而出現的變動：

與15.9億港元的估計投資						
物業重估增值比較，投資						
物業估值的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔						
利潤的影響(百萬港元)	-520	-347	-173	173	347	520

此變動說明僅供參考之用，任何變動均可能超出指定範圍。投資者務須特別注意(i)此變動說明不擬詳述，並僅限於投資物業重估變動所引致的影響及(ii)利潤預測一般受其他和額外不明朗因素的影響。

股息政策

本公司可不時宣派股息，但所宣派股息不得超過本公司董事會建議和適用法律、規則及法規許可的數額。

概要

經過本公司董事酌情考慮後，方可宣派股息。實際宣派和支付的股息金額也將視乎下列因素而定：

- 本公司的整體業務狀況；
- 本公司的財務業績；
- 本公司的資本需求；
- 本公司股東的利益；及
- 本公司董事認為相關的任何其他因素。

本公司董事擬就股份以港元按每股股份宣派股息(如有)，並將以港元支付這些股息。每個財政年度的末期股息必須獲得本公司股東批准。

在上述限制的規限下並在沒有出現任何可能削減可供分派股息金額(不論由於虧損或其他原因)的情況下，經考慮本公司的財務狀況，本公司董事目前計劃就截至2007年12月31日止年度向本公司股東派發不少於20%的本公司可供分派利潤，而就以後年度派發本公司可供分派利潤的一部分。然而，本公司並不保證該金額或任何金額的股息將於任何年度宣派或派發。

股息的派付可能受限於法律限制和本公司未來可能簽訂的融資協議。

發售統計數據

	根據發售價 每股1.85港元計算	根據發售價 每股2.35港元計算
本公司股份市值 ^{(1) (2)}	87.017億港元	110.535億港元
未計投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)前的預測		
市盈率		
按備考全面攤薄基準 ⁽³⁾	21.8倍	27.6倍
按加權平均基準 ⁽⁴⁾	11.1倍	14.2倍
計入投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)後的預測		
市盈率		
按備考全面攤薄基準 ⁽³⁾	4.4倍	5.6倍

概要

	根據發售價 每股1.85港元計算	根據發售價 每股2.35港元計算
按加權平均基準 ⁽⁴⁾	2.2倍	2.8倍
未經審核備考經調整每股股份有形資產 淨值 ⁽⁵⁾ (港元)	1.69	2.05

附註：

- (1) 本表所載全部統計數據均基於超額配股權並無／將不被行使的假設而計算。
- (2) 市值是根據全球發售後預期已發行4,703,600,000股股份計算，並假設超額配股權並無／將不被行使。
- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測市盈率是根據截至2007年12月31日止年度按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利和發售價分別為1.85港元和2.35港元計算。按備考全面攤薄基準計算，未計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的預測每股盈利為0.085港元，而計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的預測每股盈利為0.423港元。
- (4) 按加權平均基準計算的預測市盈率是根據截至2007年12月31日止年度按加權平均基準計算的預測每股盈利和發售價分別為1.85港元和2.35港元計算。按加權平均基準計算，未計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的預測每股盈利為0.166港元，而計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的預測每股盈利為0.825港元。
- (5) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值是假設截至2007年3月31日已發行股份及於全球發售後預期發行股份合共1,883,600,000股(假設超額配股權並無／將不被行使)計算，並已根據「財務資料—經調整有形資產淨值」一節所述作出相關調整。

發售的理由和所得款項用途

經扣除本公司就全球發售應付的包銷費用及估計開支後，本公司估計全球發售的所得款項淨額合共約為27.615億港元(假設發售價為每股股份2.10港元，即建議發售價範圍每股股份1.85港元至2.35港元的中間價)。本公司目前有意把這些所得款項淨額用作以下用途：

- 約4.4億港元將用作本公司計劃收購的公司的部分代價，詳情載於「本公司的業務—本公司計劃收購的物業」一節；
- 約5.45億港元將用作發展本公司新收購的上海滙港土地開發項目物業；

概要

- 約3億港元將撥作項目資金，包括關於珠海每一間花園項目及上海高陽國際客運中心；
- 約12.5億港元將撥作本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價；及
- 其餘所得款項淨額將用作一般公司營運用途。

所得款項淨額並無即時作上述用途的部分，本公司擬在適用法律、規則和法規容許的情況下，將該筆所得款項淨額存為短期存款及／或貨幣市場工具。

倘任何部分發展項目未能按計劃進行，包括在物業發展項目未能取得所需批准、中國政府政策出現變動導致本公司任何物業發展項目在商業上變成不可行、未能完成搬遷或發生不可抗力，本公司董事將審慎評估有關狀況，並可在根據其認為符合本公司利益的前提下，重新分配該筆資金至其他現有或新增項目及／或將有關資金持作短期存款。如果由於任何上述可能發生的事項導致本集團未能繼續進行該等發展項目，就該等發展項目籌集的所得款項將用於本集團在未來可能考慮及發展的新項目。如果本公司的發展項目被終止，本公司將就此刊發公佈。為了給投資者提供所有相關資料，本公司將公佈本公司可能參與的任何新項目，並將就所有該等項目遵守上市規則。

除本招股書所披露者外，在前兩年內概無完成與本節所述物業有關的任何交易，而任何出售該物業予本公司的賣主，或現時身為或在交易時身為本公司的發起人、董事或本公司擬委任為董事的人士，於其中擁有任何直接或間接權益。

倘發售價設定為價格範圍內的最低價(1.85港元)，並假設超額配股權未獲行使，則所得款項淨額將約為24.204億港元。由於籌集的所得款項減少，只有約10.5億港元將會用作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。餘下所得款項淨額的用途則如上文所述維持不變。

倘發售價設定為價格範圍內的最高價(2.35港元)，並假設超額配股權未獲行使，則所得款項淨額將約為31.026億港元。如若發售價設定為價格範圍內的最高價，則增加的所得款項淨額將撥

概要

作日後收購和項目融資用途，亦會作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。一般營運資金將維持在不超過所得款項淨額總額的10%。

如若超額配股權獲全面行使，並假設發售價為2.10港元(即價格範圍的中位數)，籌集的所得款項淨額將超出發售價為價格範圍的中位數(2.10港元)及超額配股權未獲行使的所得款項淨額約4.203億港元；但倘發售價設定為價格範圍內的最高價並行使超額配股權，則所得款項淨額將超出發售價為價格範圍的中位數(2.10港元)及超額配股權未獲行使的所得款項淨額約8.221億港元，該資金將悉數撥作日後收購和項目資金用途，亦會作為本公司根據中國中化集團公司授予本公司的選擇權而收購中國中化集團公司於金茂、世貿投資及上海銀滙的權益的部分代價。

風險因素

董事認為，本集團的業務涉及若干風險。這些風險可分類為：(1)與本公司業務有關的風險；(2)與本公司行業有關的風險；(3)與中國有關的風險；及(4)與全球發售有關的風險。這些風險載於「風險因素」一節，概述如下：

與本公司業務有關的風險

- 本公司的業務須受許多政府規例所限制，尤其易受中國房地產市場的政策變動所影響
- 本公司極倚重中國房地產行業的表現，尤以北京和上海為重
- 本公司於往績期倚重對本公司五位最大客戶的銷售
- 本公司未必能夠就高端住宅和寫字樓開發項目購得合適用地，也未必能夠擴充土地儲備或物色合適用地作為日後發展
- 因與本公司地方合作夥伴意見不一或終止戰略性合作關係，可能對本公司的業務和財務狀況造成不利影響

概要

- 本公司可能無法取得所需的大量資本資源，以開發現有和新增項目
- 本公司尚未擁有滙港房地產所購土地的土地使用證及未必能夠取得本公司未來所收購物業的土地使用證
- 本公司於往績期錄得流動負債淨額和負經營現金流量
- 本公司未必能夠維持目前的盈利狀況
- 本公司未必能夠適當地管理本公司的業務增長
- 本公司可能不時因營運業務而涉及糾紛、法律及其他程序，繼而可能負上重大法律責任
- 不受保事項可能令本公司蒙受損失
- 如若利率持續上升或準買家無法取得按揭融資，本公司住宅物業銷售可能受不利影響
- 本公司將為本公司未來的住宅物業單位買家提供短期履約擔保，如須執行該等履約擔保，本公司可能會產生巨額成本
- 本公司倚賴主要管理人員
- 本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司
- 本公司可能承受有關本公司計劃於緊隨上市後收購的物業的經營和將有關投資物業與本公司現有業務整合的風險
- 本公司無法向閣下保證獨立承包商提供的服務將一直符合本公司的質量要求或符合本公司的預算
- 本公司的未來經營業績可能包括對投資物業的重估增值或減值，該增值或減值尚未變現
- 就本公司未來開發項目而言，本公司可能需要遷置當時的居民和支付遷置費用，遷置過程可能無法按計劃完成

概要

- 本公司作為獨立實體的營運時間有限，可能令閣下難以對本公司作出評估

與本公司行業有關的風險

- 中國政府旨在遏抑房地產市場投機活動的政策、法規及措施，可能對本公司的業務構成不利影響
- 中國房地產市場處於初步發展階段且表現反覆
- 中國房地產市場競爭激烈
- 本公司的盈利能力取決於北京房地產市場的表現和發展
- 本公司房地產開發活動受房地產行業相關風險影響
- 本公司可能須繳付大筆土地增值稅
- 如不遵守有關土地出讓合同條款，本公司正在開發的土地可能會被沒收
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本

與中國有關的風險

- 中國的經濟、政治和社會狀況以及中國政府政策，均可能會對中國金融市場和本公司業務產生不利影響
- 中國法制不明朗因素可能影響本公司業務
- 適用於本公司的中國企業所得稅存在不確定因素，本公司可能會面臨相關風險
- 貨幣兌換受到限制，可能局限本公司有效使用營業收入的能力
- 本公司受外匯波動所涉及風險影響
- 再度爆發嚴重急性呼吸系統綜合症或其他傳染病（如禽流感），可能對中國國家及地區經濟產生不利影響，並影響本公司前景

概要

與全球發售有關的風險

- 本公司現有股東或本公司將來出售證券，可能令閣下的投資價值下跌
- 本公司股份於全球發售前並沒有公開市場，而全球發售未必能為股份帶來一個交易活躍或自由流通的市場，可能對本公司股份的市價產生不利影響
- 發售價不一定反映交易市場的價格，而股份市價也許會波動不定
- 本公司將由中國中化集團公司控制，其利益可能與本公司其他股東並不一致
- 本公司物業權益所附估值含假設成份，未必能實現
- 本公司可能無法就本公司股份派付任何股息
- 本招股書所載來自多份官方政府刊物的資料並未經獨立核實
- 務請閣下細閱招股書全文。本公司鄭重提醒閣下，不應依賴報刊文章或其他媒體報導所載有關本公司及全球發售的任何資料，特別是任何財務預測、估值或其他前瞻性資料
- 鑒於發售價比本公司每股有形賬面淨值高，閣下將面臨即時攤薄