

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未列載可能對閣下具有重要性的所有資料。閣下在決定投資發售股份前務請細閱整份文件。

任何投資均帶有風險。有關投資發售股份的若干特定風險，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務請細閱該節。

本公司

我們是一家擁有驕人過往盈利業績的商用物業發展商，主要集中於北京市中心區域發展，具有行業領袖地位，並憑藉創新的設計享譽中外且屢獲殊榮。公司由我們享負盛名的董事潘先生及張女士所創辦。

我們主要集中於發展及銷售商用物業，並致力利用SOHO中國的品牌優勢，為發展項目爭取高額回報。迄今為止，我們已完成發展1,208,594平方米建築面積。我們計劃於二零零九年底前完成發展另外878,422平方米建築面積，屆時我們將完成發展合共2,087,016平方米建築面積。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年六月三十日止六個月，我們已訂立合約總值分別為人民幣3,359,600,000元、人民幣3,277,900,000元、人民幣4,065,500,000元及人民幣3,284,700,000元的銷售合約。

我們相信，驕人的過往盈利業績及行業領袖地位，在下列各項中可見一斑：

- 驕人的過往盈利業績。我們於二零零四年、二零零五年及二零零六年的綜合溢利分別為人民幣424,373,000元、人民幣865,048,000元及人民幣409,730,000元。⁽¹⁾
- 行業領袖地位。以銷售收入及可發展面積計，我們相信我們是北京CBD內規模最大的房地產發展商。根據中國指數研究院按北京房地產信息網的數據編製的報告，於二零零六年十二月二十七日，我們項目的銷售收入佔二零零三年至二零零六年一部分北京CBD的物業銷售總收入約39%。根據同一份報告，在北京CBD總規劃可發展建築面積（據二零零四年三月政府就北京CBD的規劃所載）中，逾1,554,000平方米或約19%已由或正由我們發展。根據同一份報告，我們的預售收入在二零零五年及二零零六年均為北京預售收入之冠，二零零四年在北京位列第二。⁽²⁾在納稅方面，我們於二零零三年及二零零四年均位列中國房地產行業第二

(1) 有關各該等年度的記錄營業額與我們銷售合約（主要包括預售合約）的合約總值之間不符的詳情，請參閱第146頁「財務資料－影響經營業績及財政狀況的因素－我們的經營業績波動」。

(2) 我們委託中國指數研究院編製報告，並就其服務支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院按政府贊助機構北京房地產信息網的數據得出該等數據。（其他詳情請參閱「業務－我們的業務」。）

概 要

名，並且於二零零四年及二零零五年躋身於中國納稅五百強。我們亦獲《財富》雜誌二零零六年(中文版)評為中國「最受讚賞的公司」之一，並為獲此殊榮的十大公司中唯一的房地產公司。

- **設計創新。**我們的建外SOHO項目榮獲商業週刊／建築實錄二零零六年中國獎以及二零零三年中國住交會(CIHAF)的中國名盤建築創新大獎。我們的長城腳下的公社項目於二零零五年榮獲《商業週刊》列為「中國的十大新建築奇跡」之一，並為二零零四年Condé Nast Traveler's (旅遊者)雜誌「全球最熱門100家酒店」中唯一榜上有名的中國酒店。
- **享負盛名的董事。**潘先生於二零零五年獲《財富》雜誌中文版選為「中國最具影響力的25位商界領袖」，並於二零零四年及二零零六年當選新浪網「房地產業界十大影響力人物」之一以及於二零零五年當選搜狐網「房地產業界十大影響力人物」之一。於二零零七年四月二十五日，潘先生的個人博客的瀏覽量已超逾33,000,000次，而以瀏覽量計，在刊登於中國新浪網的所有博客中排名第六，更是刊登於中國新浪網的所有企業家的博客之冠。張女士於二零零五年獲世界經濟論壇評選為全球年輕領袖。彼亦獲美國《商業週刊》評為二零零四年度的亞洲之星，並獲Montblanc Cultural Foundation頒發二零零四年度Montblanc Arts Patronage Award (萬寶龍國際藝術贊助大獎)。作為對張女士在促進亞洲建築發展方面努力的表彰，張女士於二零零二年獲La Biennale di Venezia (威尼斯雙年展)頒發特殊大獎建築藝術推動大獎。彼亦曾在多個論壇上發表講演，包括二零零五年財富全球論壇、二零零三年中國企業高峰會及二零零三年世界經濟發展宣言大會。

我們已與(其中包括)北京天街訂立多份協議，以收購天安門南(前門)項目的權益。有關收購須待取得中國政府批文，方可作實。倘我們取得收購天安門南(前門)項目有關權益的所需批文，而北京天街如期完成其取得33塊地塊，我們預期將能夠發展另外最多165,000平方米規劃建築面積。倘我們未能取得所需中國政府批文，我們或無權享有天安門南(前門)項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售。此外，倘我們成功投得構成天安門南(前門)項目一部分並預期將於二零零七年下半年進行公開招標的額外11塊地塊，則我們發展項目的總規劃建築面積可能再增加另外195,000平方米。倘我們能夠取得及發展33塊地塊及11塊地塊，我們於二零零九年十二月三十一日或之前已完成及計劃完成的總建築面積將合共為2,447,016平方米。

概 要

下表概述我們已完成(包括大致上完成)及現有項目以及天安門南(前門)項目的資料。購入北京天街(天安門南(前門)項目的項目公司)49%股權的北京丹石(一個由潘先生控制的實體)已簽訂協議將此權益轉讓予我們。建議轉讓仍須待取得中國政府批文,方可作實。倘我們未能取得所需批文,我們或無權享有此項目的任何經濟利益,並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售。我們亦擬競投構成天安門南(前門)項目一部分,預期將於二零零七年下半年進行公開招標的額外11塊地塊。

項目	地點	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	我們應佔 的經濟利益 (%)	狀況 ⁽³⁾
三里屯SOHO	北京市中心	零售、辦公、住宅	465,680	95%	發展中
光華路SOHO	北京中央商務區(CBD)	辦公、零售	75,766	95%	興建中
SOHO尚都	北京中央商務區(CBD)	辦公、零售	172,176	100%	二期已完成; 三期已完成
朝外SOHO	北京中央商務區(CBD)	辦公、零售	151,168	99.5%	興建中
建外SOHO	北京中央商務區(CBD)	辦公、零售、住宅	683,821	95%	大致上完成
SOHO現代城	北京中央商務區(CBD)	辦公、零售、住宅	471,300	54%	已完成
長城腳下的公社, 由凱賓斯基管理	北京長城	酒店、住宅	30,544	95%	一期已完成; 二期興建中
博鰲凱賓斯基	海南省	酒店、住宅	36,561	90%	已完成
天安門南(前門) - 33塊地塊	北京市中心	零售、辦公、住宅	165,000 ⁽⁴⁾	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾
天安門南(前門) - 11塊地塊 ⁽¹⁾	北京市中心	零售、辦公、住宅	195,000 ⁽⁴⁾	— ⁽¹⁾⁽²⁾	—
合計(不包括天安門南 (前門)的全部44塊地塊)			2,087,016		
合計(包括天安門南 (前門)的33塊地塊, 但不包括11塊地塊)			2,252,016		
合計(包括天安門南 (前門)的全部44塊地塊)			2,447,016		

概 要

- (1) 該等11塊地塊均位於天安門南(前門)項目內，並預期將於二零零七年下半年進行公開招標。載於本表的建築面積乃基於我們將成功投得該等全部11塊地塊的假設。詳情請參閱「業務－我們的項目－天安門南(前門)項目」一節。
- (2) 我們已於近期與北京丹石及北京天街的其他股東簽訂多份協議，收購北京丹石於北京天街的49%股權。有關收購須待取得中國政府批文，方可作實。倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並不能取得任何相關建築面積作發展或銷售。倘我們取得必需批文，合作協議(經修訂)一般規定，不包括12處文物保護單位：(1)我們有權發展、設計、興建、出售、租賃及經營北京天街可能取得的最多全部44塊地塊；及(2)我們有權享有北京天街就其可能取得的44塊地塊中任何地塊產生的所有收入扣除就其引起的所有成本及開支後的金額。其他詳情請參閱「業務－我們的項目－天安門南(前門)項目」。
- (3) 有關該等類別的概況，請參閱「業務－我們的項目」。
- (4) 該等規劃建築面積數字為概約數字，可按最終建築規劃及中國政府批文作出變動。

我們的競爭優勢

我們認為本公司具備以下主要競爭優勢：

- 集中發展和銷售北京市中心的商業物業，保持驕人的過往盈利記錄；
- 在中國享有盛譽的品牌使我們具有競爭優勢；
- 富有遠見、重視創利的管理團隊；
- 有能力在成本目標以內將創新的設計轉變成可供銷售的產品；
- 嚴格的財務管理不斷增強資產實力和保持較低負債率。

我們的策略

我們的目標是繼續在房地產行業中保持領袖地位，並透過以下措施主要集中在北京市中心黃金地段發展具備創新設計的優質商用物業：

- 通過甄選及發展高回報項目不斷提高盈利能力；
- 繼續專注在北京市中心發展及銷售具備創新設計的大型商用物業；
- 繼續發展矚目及創新的項目提高我們品牌的知名度及客戶忠誠度；及
- 在業務營運方面繼續保持謹慎的財務策略。

概 要

過往財務資料概要

下表載列我們根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月的綜合業績以及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的綜合資產負債表概要。本概要應與本招股章程附錄一A所載的會計師報告一併閱讀。

我們截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月的綜合損益表及綜合現金流量表，以及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的資產負債表反映包括尚都一期在內的情況。由於我們並非實際管理尚都一期，亦無權享有尚都一期的經濟利益，同時毋須就尚都一期的任何負債承擔責任(如「業務－我們的項目－SOHO尚都」一節所載)，我們在下文呈列我們已計及和不計及尚都一期的綜合損益表、資產負債表及現金流量資料。

「綜合」項下所列為計及尚都一期的資料，乃摘錄自本招股章程附錄一A所載的會計師報告B節。不計及尚都一期的資料載於「由我們管理的業務」一節。

「由我們管理的業務」項下所列的損益表資料概要，乃摘錄自本招股章程附錄一A所載的會計師報告C節附註2。「由我們管理的業務」項下所列的資產負債表及現金流量表資料概要，乃摘錄自經扣減本招股章程附錄一A所載的會計師報告A節附註(i)所載尚都一期的相關數額後及於撇銷本招股章程附錄一A所載的會計師報告C節附註2所載兩個部分間結餘前我們的綜合資產負債表及現金流量表的各自結餘。此外，請參閱「財務資料－經營業績」。

北京丹石(一個於中國成立並由潘先生控制的實體)已收購一家名為北京天街的公司的49%股權。我們已與北京丹石及北京天街的其他股東簽訂協議，將北京丹石持有的北京天街股權轉讓予我們。有關轉讓須待取得中國政府批文，方可作實，而北京天街現時並非本集團一部分。倘我們未能取得該等所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售。請參閱「附錄一C－天安門南(前門)項目」。北京天街於二零零四年八月十四日至二零零七年三月三十一日期間的財務資料已載入本招股章程附錄一B所載「北京天街的會計師報告」內。

概 要

損益表資料概要

	綜合				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
營業額.....	2,332.2	3,842.4	1,740.3	576.7	154.8
已出售物業成本.....	(1,359.2)	(1,997.1)	(819.2)	(270.7)	(79.1)
毛利.....	973.0	1,845.3	921.1	306.0	75.7
其他經營收益.....	19.6	26.5	67.2	6.0	13.8
銷售開支.....	(83.5)	(113.5)	(89.5)	(24.1)	(20.4)
行政開支.....	(83.1)	(98.2)	(92.7)	(21.9)	(27.5)
其他經營開支.....	(19.6)	(13.6)	(34.9)	(4.7)	(13.4)
經營溢利.....	806.4	1,646.5	771.2	261.3	28.2
利息收入.....	8.8	15.8	22.2	5.2	4.5
融資成本.....	(8.1)	(8.8)	(6.2)	(0.1)	(0.2)
政府資助.....	1.7	0.1	—	—	—
除稅前溢利.....	808.8	1,653.6	787.2	266.4	32.5
所得稅.....	(384.4)	(788.5)	(377.5)	(130.7)	(23.0)
年／期內溢利.....	424.4	865.1	409.7	135.7	9.5
以下各方應佔：					
本公司權益股東.....	317.9	709.6	340.8	116.9	11.0
少數股東權益.....	106.5	155.5	68.9	18.8	(1.5)
年／期內溢利.....	424.4	865.1	409.7	135.7	9.5
每股基本及攤薄盈利(人民幣) ⁽¹⁾	0.085	0.189	0.091	0.031	0.003

(1) 每股基本盈利及每股攤薄盈利是根據各年度／期間本公司的權益股東應佔溢利及假設各年度／期間內的已發行股份為3,750,000,000股計算。

根據本公司全體董事會成員於二零零七年五月二十九日通過的書面決議案，本公司將每股面值0.10港元的普通股拆細為每股面值0.02港元的普通股。於各年度／期間的每股基本盈利乃根據3,750,000,000股股份計算，猶如股份拆細已於各年／期初進行。

概 要

由我們管理的業務

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
營業額	1,936.1	3,322.4	1,443.7	538.8	154.8
已出售物業成本	(1,104.2)	(1,660.5)	(627.2)	(246.2)	(79.1)
毛利	831.9	1,661.9	816.5	292.6	75.7
其他經營收益	19.6	26.0	62.7	6.0	13.7
銷售開支	(75.5)	(103.7)	(80.1)	(23.2)	(20.4)
行政開支	(71.1)	(72.3)	(79.6)	(19.6)	(24.7)
其他經營開支	(19.6)	(13.6)	(34.8)	(4.7)	(13.3)
經營溢利	685.3	1,498.3	684.7	251.1	31.0
利息收入	8.8	14.2	21.4	5.2	4.4
融資成本	(1.5)	(0.5)	(6.1)	(0.1)	(0.2)
政府資助	1.7	0.1	—	—	—
除稅前溢利	694.3	1,512.1	700.0	256.2	35.2
所得稅	(342.3)	(721.9)	(337.3)	(125.9)	(23.0)
年／期內溢利	352.0	790.2	362.7	130.3	12.2
以下各方應佔：					
本公司權益股東	317.9	709.6	340.8	116.9	11.0
少數股東權益	34.1	80.6	21.9	13.4	1.2
年／期內溢利	352.0	790.2	362.7	130.3	12.2

資產負債表資料概要

	綜合			
	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
流動資產	5,923.4	5,318.5	7,631.1	9,697.0
非流動資產	472.4	609.6	798.5	794.3
流動負債	5,905.5	4,654.4	6,039.3	6,936.7
非流動負債	28.1	66.3	867.5	2,053.3
少數股東權益	117.6	231.3	162.6	132.8
本公司權益股東應佔權益總額	344.6	976.1	1,360.2	1,368.5

由我們管理的業務

	由我們管理的業務			
	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
流動資產	4,970.0	4,813.6	7,357.0	9,452.6
非流動資產	455.5	551.7	741.5	737.6
流動負債	4,970.0	4,201.2	5,742.6	6,667.4
非流動負債	28.1	66.3	867.5	2,053.3
少數股東權益	82.8	121.7	128.2	101.0
本公司權益股東應佔權益總額	344.6	976.1	1,360.2	1,368.5

概 要

現金流量表數據概要

	綜合				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
經營活動所得／(所用) 現金淨額	689.0	644.1	(790.4)	108.2	(78.4)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	267.8	(142.6)	(41.9)	(28.0)	(599.6)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(369.6)	(601.4)	603.9	—	1,067.0
現金及現金等值項目增加/ (減少) 淨額	587.2	(99.9)	(228.4)	80.2	389.0
年／期末現金及現金等值項目	<u>1,409.4</u>	<u>1,309.5</u>	<u>1,081.1</u>	<u>1,389.7</u>	<u>1,470.1</u>
	由我們管理的業務				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
經營活動所得／(所用) 現金淨額	807.0	420.7	(927.7)	83.3	(117.2)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	141.8	105.3	(69.7)	(37.1)	(584.1)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(430.8)	(343.7)	766.2	—	1,096.9
現金及現金等值項目增加/ (減少) 淨額	518.0	182.3	(231.2)	46.2	395.6
年／期末現金及現金等值項目	<u>1,109.3</u>	<u>1,291.6</u>	<u>1,060.4</u>	<u>1,337.8</u>	<u>1,456.0</u>

由於我們的收益主要來自銷售物業，故我們的大部分收益屬非經常性收益。完成及交付任何發展項目可能受多項因素(包括不利天氣狀況、延遲取得有關政府機關的必需許可證及批文以及其他非我們所能控制的因素)的不利影響。該等因素可能會影響我們項目的完成及交付時間，以及我們項目的現金流量水平及確認我們項目的收益。概不能保證於二零零七年後，我們將能夠達致類似本招股章程附錄三溢利預測所載的該等溢利水平。

概 要

截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測⁽¹⁾

本公司權益股東應佔預測綜合溢利⁽²⁾ 不少於人民幣1,624,000,000元
(相等於約1,674,000,000港元)

未經審核備考預測每股盈利

全面攤薄⁽³⁾ 人民幣0.324元 (相等於約0.334港元)
加權平均⁽⁴⁾ 人民幣0.401元 (相等於約0.413港元)

- (1) 上述溢利預測並不包括我們建議收購北京丹石於天安門南(前門)項目的權益或須進行公開招標的11塊地塊產生的任何潛在收益或負債。
- (2) 編製上述溢利預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利，是根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測綜合溢利，並假設本公司已自二零零七年一月一日起上市及於整個年度已發行合共5,012,058,000股股份(包括緊隨全球發售完成後假設已發行的5,000,000,000股股份(於超額配股權獲行使前)，及於二零零七年一月一日根據首次公開招股前購股權計劃項下授出的所有購股權獲行使而假設已發行的12,058,000股股份)計算，但並不計及購股權計劃項下的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 按加權平均基準計算的預測每股盈利，是根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測綜合溢利，及於全球發售完成後，於截至二零零七年十二月三十一日止年度內已發行股份4,051,369,863股的加權平均數計算，但並不計及根據超額配股權獲行使及購股權計劃項下的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

發售統計數字

	根據最低發售 價每股股份 6.30港元計算	根據最高發售 價每股股份 8.30港元計算
我們於全球發售完成後的市值 ⁽¹⁾	31,500,000,000港元	41,500,000,000港元
按備考全面攤薄基準計算的預期市盈率 ⁽²⁾	18.9倍	24.9倍
按加權平均基準計算的預期市盈率 ⁽³⁾	15.2倍	20.1倍
未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	人民幣1.72元 (1.77港元)	人民幣2.19元 (2.25港元)

- (1) 市值乃根據預期緊隨全球發售完成後已發行5,000,000,000股股份，根據股本假設計算。
- (2) 按備考全面攤薄基準計算的預測市盈率乃根據按假設發售價每股6.30港元及8.30港元計算的備考攤薄每股預測盈利(假設超額配股權並無獲行使)計算。
- (3) 按加權平均基準計算的預測市盈率乃根據按假設發售價每股6.30港元及8.30港元計算的加權平均每股預測盈利(假設超額配股權並無獲行使)計算。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃根據預期緊隨全球發售後但行使超額配股權前已發行5,000,000,000股股份計算，或根據股本假設計算。請參閱「附錄二—未經審核備考財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」。

概 要

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，並假設發售價為每股7.30港元（即建議發售價範圍每股6.30港元至8.30港元的中位數），我們估計我們來自全球發售的所得款項淨額總額（經扣除包銷佣金及酌情獎勵費用以及我們因全球發售應付的估計開支）將約為8,657,000,000港元（或倘全面行使超額配股權，則為10,294,000,000港元）。

我們擬使用該等所得款項淨額償還我們部分債項、供現有及未來發展項目使用及作營運資金之用。請參閱「業務—我們的項目」及「未來計劃及所得款項用途」。

特別是，我們擬按下列方式使用所得款項淨額（儘管該等金額或會因商業理由或其他理由而改變）：

- 約2,163,000,000港元的所得款項淨額用作為收購北京天街（天安門南（前門）項目）的項目公司）的權益及發展該項目提供資金（將暫時存放於計息銀行賬戶或貨幣市場工具內，直至獲得收購我們於此項目的權益的所有適用批文為止，或倘未能取得有關批文，則可能重新分配至其他現有或新項目）；
- 約78,000,000港元的所得款項淨額用作為發展我們的長城腳下的公社項目提供資金；
- 約302,000,000港元的所得款項淨額用作償還我們有關光華路SOHO項目的債項；
- 約772,000,000港元的所得款項淨額用作為發展我們的三里屯SOHO項目提供資金，包括約724,000,000港元用作償還現有債項；
- 約4,476,000,000港元的所得款項淨額用作為發展未來項目提供資金及為可能收購預期將於二零零七年下半年進行公開招標的天安門南（前門）項目內11塊地塊提供資金；及
- 任何餘額將用作營運資金。

我們的光華路SOHO項目及三里屯SOHO項目乃由我們的項目公司紅石建外以提供委託貸款的方式提供部分資金。於償還該等委託貸款後，紅石建外將使用所收取資金償還下文所載中國中信銀行的貸款：

貸款人	借款人	金額	利率 ⁽¹⁾	到期日	用途
中國中信銀行	紅石建外	人民幣1,000,000,000元	6.3%	二零零八年十二月十四日	發展建外SOHO

(1) 可每季作出調整。

概 要

倘我們來自全球發售的所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額暫時存入計息銀行賬戶或用作購買貨幣市場工具。

倘我們任何部分的發展並無按計劃進行(包括因未能取得必需批文、政府政策變動使我們的任何物業發展在商業上不可行等情況；或不可抗力事件)，則我們的董事將仔細評估情況，並在彼等認為符合我們最佳利益的情況下，或會將擬動用的資金重新分配予其他現有或新項目，及／或以短期存款方式持有該等資金。我們正不斷物色新項目，並與潛在業務夥伴及公司就投資機會持續進行磋商。然而，於最後實際可行日期，除目前於本招股章程「所得款項用途」一節所披露者外，上述磋商或機會概無落實成為我們決定繼續進行的建議未來項目，而全球發售的所得款項亦概無分配予任何特定新項目。

售股股東將於全球發售出售彼等的部分股份。售股股東來自全球發售的所得款項淨額(經扣除包銷佣金及酌情獎勵費用及售股股東就全球發售應付的估計開支後，並假設發售價為每股7.30港元(即建議發售價範圍每股6.30港元至8.30港元的中位數))將約為2,105,000,000港元。

在該等所得款項中，我們預期我們的控股股東使用銷售待售股份的所得款項使北京丹石所欠本公司附屬公司紅石建外的未償還委託貸款合共人民幣1,144,200,000元(或1,179,770,068港元)另加利息可即時償還。我們將不會以其他方式收取售股股東於全球發售中銷售股份的任何其餘所得款項。售股股東將負責支付就銷售彼等股份應付的包銷佣金及獎勵費用，連同任何適用的香港聯交所交易費、證監會交易徵費、中央結算系統交易費及印花稅。我們將負責全球發售的所有其他費用。

風險因素

任何投資均帶有風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於「風險因素」一節，並概述如下。閣下在決定投資發售股份前務請細閱「風險因素」一節。

與我們業務有關的風險

- 由於我們主要致力於發展及銷售大型商用物業，我們的大部分收益為非經常性收益，而我們不同時期的經營業績或會出現較大波動。
- 我們倚重北京房地產市場的表現。
- 北京房地產市場在2008年奧運會後可能下跌。
- 如我們的任何大型商用物業發展項目未能成功，我們的經營業績可能蒙受不利影響。

概 要

- 如我們未能物色合適地塊作物業發展用途，以及未取得足夠土地儲備，我們的未來發展進度及發展前景可能蒙受影響。
- 倘我們無法以合理價格物色到合適地塊，或會影響我們的未來發展前景。
- 如我們未能推出迎合客戶品味的創新物業，我們銷售旗下物業的能力可能受到影響。
- 倘我們的品牌因被競爭對手仿效而削弱，則我們出售旗下物業的能力或會受到影響。
- 競爭對手所採納的市場推廣及租賃策略間接影響我們銷售旗下物業的能力。
- 我們倚重我們的創辦人潘先生及張女士的貢獻。
- 我們投購的保險可能不包括若干潛在損失及索償。
- 我們倚賴獨立承包商履行合同約定義務準時並按合約訂明的質量標準完成工作或供應物料。
- 我們不時可能因業務而涉及法律及其他程序，因而或會負上重大法律責任。
- 我們部分已完工的物業發展項目因超過許可建築面積而不合規的建築面積部分須取得政府批文及支付額外款項。
- 倘我們未能遵守相關土地出讓合同的條款，土地可能會被沒收。
- 倘我們無法獲得政府批文改變目前土地用途，我們的酒店業務或會受到影響。
- 如我們未能為我們的物業發展項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府批文，我們的業務、財政狀況及經營業績可能受到不利影響。
- 雖然我們已訂立多份協議以收購天安門南(前門)項目的權益並擬於公開招標程序中競投以收購其他物業，但我們現時並無持有該項目或物業的任何權益。我們對天安門南(前門)項目權益的建議收購必須通過中國政府的審批程序，而有關程序可能需時且不明確。倘我們未能取得必需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，並將不能取得任何相關建築面積作發展或銷售，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。請參閱「業務－我們的項目」及「附錄一C－天安門南(前門)項目」一節。即使假設我們取得所需批文收購權益及／或於公開招標中成功投得物業，但由於此項目為尚在初步發展階段的大型且非常矚目的項目，我們可能需要訂立其他協議及申請其他批文。

概 要

- 我們承受與預售物業有關的風險，包括物業發展項目未完成的風險。
- 我們承受有關物業發展項目融資的風險，因資金部分取決於預售物業成績。
- 倘若本公司因未能達到獲發房屋所有權證的所有規定，則可能須承擔向客戶賠償的責任。
- 我們的股份由滙豐信託以信託的受託人身份間接持有，根據信託，張女士為全權受益人。信託的受託人(作為我們的最終控股股東)或張女士可對我們施加影響力，或會導致我們作出可能有違其他股東利益的決定或交易。
- 本公司是一家控股公司，在財務方面須依賴附屬公司的分派，一旦未能依時獲得有關分派，或甚至未能獲得分派，則我們的業績可能會受到不利影響。
- 我們在維持旗下已完成發展的物業的售後質素及形象方面能力有限，可能導致我們的品牌及公眾形象蒙受不利影響。
- 我們的客戶獲取銀行按揭的能力亦對我們銷售旗下物業的能力構成部分影響。
- 我們的項目附屬公司或須就客戶按揭向銀行提供擔保並作出付款，直至我們的客戶收取所有權證為止。
- 我們未必能順利完成目前發展中或計劃發展的項目。
- 第三方未能報備資產評估報告及進行公開招標程序，可能會影響我們的業務。
- 我們的綜合財務報表所載若干我們應佔的資產並非由我們管理，但我們可能須承擔該等資產的餘下責任。
- 倘不能取得正式資質證書，則我們須承擔法律及業務風險。
- 倘我們將業務拓展至北京以外地區，我們將面對不明朗因素及風險。

與我們所屬行業有關的風險

- 中國政府為遏抑房地產市場的投機活動或限制外商在中國的投資而推行的政策、法規及措施，或有關實施該等政策、法規及措施的傳言或跡象，均可能對我們的業務構成不利影響。
- 中國房地產市場尚在初步發展階段，存在波動風險。
- 我們與北京其他大型商用物業發展商在(其中包括)收購土地及爭取物業買家方面進行競爭。

概 要

- 我們的物業發展活動面對與房地產業相關的風險。
- 中國稅務當局實施土地增值稅法規可能對我們的現金流量狀況造成不利影響。
- 環境問題的潛在責任可導致承擔龐大費用。
- 未能遵守環保及社會責任或會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。
- 我們的物業估值乃根據若干主觀並涉及不明朗因素的假設作出，可能與實際結果存在差異。

與中華人民共和國有關的風險

- 中國政治、經濟及社會狀況、法例、法規和政策變動可能對我們構成不利影響。
- 本公司的業務受中國法律制度的不明朗因素影響。
- 新頒佈的中國稅法可影響本公司及股東所收股息的稅務豁免及提高我們的企業所得稅稅率。
- 貨幣兌換限制可能限制我們有效運用收入的能力。
- 我們須承受外幣波動風險。
- 有關由中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能對我們的業務營運造成不利影響。
- 由非中國法院作出的任何裁決或難以在中國對我們強制執行。
- 禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症等疫症爆發可能對中國全國及地區經濟造成不利影響，從而影響我們的前景。

與全球發售有關的風險

- 我們的現有股東或我們於日後出售證券，或會使閣下的投資貶值。
- 我們的股份之前並無市場，而全球發售不一定成功為股份建立交投活躍或流通的市場，這可能對股份市價構成不利影響。
- 發售價未必可作為日後在交易市場的價格指標，且該等市價可能會波動。
- 由於發售價高於我們的每股有形資產賬面淨值，閣下所持股份的賬面值或遭即時攤薄。
- 本招股章程所載的行業數據及預測未經獨立核證。

概 要

- 投資者應仔細閱讀整份招股章程，我們鄭重建議投資者不要依賴報章報道或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。
- 由於我們在開曼群島註冊成立，閣下可能難以執行股東權利，而開曼群島法例對少數股東的保障未必如香港及其他司法權區的法例般周全。

股息政策

我們的董事擬按每股基準就股份以港元宣派股息(如有)，並將以港元支付該等股息。就任何財政年度派發末期股息須獲股東批准。

經考慮我們的財務狀況後，在受若干限制，及在並無因虧損或其他原因而減少可供分派款項的情況下，我們的董事現擬就截至二零零七年十二月三十一日止年度向股東分派不少於我們可供分派溢利的15%，而於往後年度則分派部分我們的可供分派溢利。然而，並不保證將於任何年度宣派或分派有關金額或任何金額的股息。有關其他詳情，請參閱「財務資料—股息政策」一節。

首次公開招股前購股權計劃

本公司已為我們的董事、高級管理人員及僱員的利益採納首次公開招股前購股權計劃。首次公開招股前購股權計劃的主要條件概述於本招股章程附錄九「法定及一般資料—首次公開招股前購股權計劃」一節。

首次公開招股前購股權計劃旨在向參與者提供在本公司擁有個人股權的機會，並推動參與者改進表現及提高效率，同時挽留對本集團長遠發展及盈利能力有重大貢獻的參與者。於本招股章程刊發日期，已根據首次公開招股前購股權計劃向本集團兩名董事、四名高級經理、五名高級職員以及266名其他僱員授出購股權(如所有該等購股權獲行使，合共可發行逾12,058,000股股份)，賦予該等承授人權利可於上市日期起滿十二個月至上市日期起計第六年結束時的期間內按發售價認購股份。假設於上市日期已全面行使根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有尚未行使購股權，則公眾人士的持股權益將由佔本公司全部已發行股本約30.99%變更為約31.11%，而假設並無行使超額配股權，則截至二零零七年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股預測盈利將由人民幣0.325元減少至人民幣0.324元。