

---

## 概 要

---

本概要旨在概述本招股章程所載的資料。由於這是概要，故並無載列閣下可能認為重要的全部資料。閣下在決定投資於發售股份前，應參閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的一些特定風險載於本招股章程的「風險因素」一節。閣下在決定投資於本公司的股份前，應細閱該節。

### 概覽

本公司為中國泛長江三角洲其中一家領先房地產發展商。本公司在企業及項目層面上獲得中國頒發的多項殊榮，作為對本公司的行業成就的認同。例如，本公司在2007年3月榮獲由中國房地產協會及國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發的中國房地產百強企業。此外，於2007年9月，本公司獲中國國務院發展研究所、清華大學房地產研究所及中國指數院聯合頒發以品牌價值計華東十強房地產公司。

本公司最初於1997年在中國浙江省杭州開展其房地產開發業務。本公司的核心業務活動為在泛長江三角洲地區兩個主要省份－浙江省及安徽省開發和銷售大型中高端住宅房地產。為使本公司的業務營運和收入來源更為多元化，除繼續發展本公司的物業開發業務和營運外，本公司計劃擴展本公司的核心業務活動至包括物業投資在內。

本公司開發及持有商用物業作長線投資，包括購物中心、辦公室及服務式公寓。本公司開發的恒隆廣場正處於最後階段。恒隆廣場總建築面積172,569平方米，為位於杭州蕭山區新城區的中高端商業項目，擁有一座按五星級標準興建的酒店、辦公室及一個計劃建築面積為60,337平方米的購物中心，預期於2007年11月完工。該酒店，即杭州蕭山眾安假日酒店的計劃建築面積達35,834平方米並設417間客房，而本公司已與假日酒店(中國)就其管理訂立管理合同。假日酒店(中國)負責酒店日常業務的管理，包括制定酒店業務的營運和策略計劃，並就此收取月費和獎勵費。本公司計劃持有購物中心作投資用途。

本公司與地方政府當局訂立一項土地出讓合同(用地面積92,610平方米)及一項框架協議(用地面積204,056平方米)，以開發國際辦公中心。國際辦公中心為位於錢塘江南岸的一項高端商業開發項目，計劃總建築面積達2.1百萬平方米。杭州市規劃局計劃將錢塘江南岸計劃作為杭州的新商業中心。就此項目，本公司計劃開發國際級酒店、辦公室、零售商場及服務式公寓，並選擇性持有辦公室與酒店物業作長線投資。本公司已就位於本公司的國際辦公中心項目內的計劃酒店、服務式公寓及辦公室的管理，與Key International Hotels Management Co., Ltd. (Kempinski Hotels S.A. 的中國合營企業)訂立諒解備忘錄。本公司亦正就其兩間位於安徽省的計劃酒店與國際酒店管理集團進行商討。

---

## 概 要

---

截至最後實際可行日期，本公司在浙江及安徽省共有37個處於不同發展階段的項目或項目分期。截至最後實際可行日期，本公司已完成開發九個項目或項目分期，總用地面積為568,693平方米及總建築面積為702,657平方米。截至最後實際可行日期，本公司的土地儲備包括：(i)本公司已取得土地使用權證及有關施工許可證的總用地面積212,550平方米及總規劃建築面積492,607平方米、(ii)本公司已取得土地使用權證的總用地面積2,071,167平方米及總計劃建築面積2,795,005平方米，以及(iii)本公司已與當地政府機關訂立土地供應合同或框架協議的總用地面積1,911,106平方米及總計劃建築面積2,127,500平方米。本公司估計其現時土地儲備將足夠本公司目前計劃於未來五年或以上的發展所需。

本公司擁有將位於泛長江三角洲地區的房地產項目成功推出市場的往績記錄。本公司相信，本公司的成就，在於專注在泛長江三角洲地區經營業務，洞悉泛長江三角洲地區的社會經濟政策與發展趨勢。本公司能夠識別發展相對較快的市場，例如杭州、合肥及淮北，並已適時進入該等市場以及持續提供優質物業。本公司相信，本公司的地區專業知識已令本公司能以較低的成本，在優越地段(或本公司預期稍後將成為優越地段的位置)獲取土地，並受惠於有關土地的升值，以及以較高邊際利潤締造優質產品。

截至最後實際可行日期，本公司的業務組合包括以下產品：

- 高層公寓，一般為十一層以上；
- 小高層公寓，一般為七至十一層；
- 多層公寓，一般為三至六層；
- 排屋，一般為兩至三層；
- 獨立別墅，一般為兩至三層的獨立屋；
- 服務式公寓；
- 辦公室；
- 購物中心；及
- 酒店物業。

於本公司的往績記錄期間，本公司從銷售住宅物業賺取很大部分的收入。本公司目前的住宅物業目標客戶為中等至中高收入買家。本公司的住宅開發項目多為綜合住宅小區，並提供不同的產品系列及附屬設施，如商店、會所、花園、幼兒園、學校及泊車位。除住宅物業外，本公司已經並將繼續開發在浙江及安徽省的辦公樓、購物中心及酒店物業。本公司擁有發展多元化產品的往績記錄，而且本公司相信本公司將有能力保持產品多樣化。

本公司將繼續向專注發展泛長江三角洲地區的酒店、商用及辦公室物業等分部擴展。就酒店物業而言，本公司計劃與國際酒店管理集團合作，集中開發位於泛長江三角洲的主要城市內的優質酒店。本公司的杭州蕭山眾安假日酒店仍未正式開業，但已正在試營業階段。本公司董事預期酒店業務不會對2007年收入作出重大貢獻。就商用物業而言，本公司計劃訂

立租賃協議，旨在將本公司的零售商場發展成為集購物、休閒及飲食服務於一身的多用途商場，本公司亦計劃在本公司的物業發展項目中開發商業步行街作為長遠的租金投資。本公司計劃專注對優質辦公室地區的需求與日俱增，但供應量卻有限的杭州市新商業中心開發辦公室物業。

隨著本公司的業務營運多元發展至物業發展和投資，本公司預期我們的收入來源亦將分散到租賃本公司商用物業、辦公室及／或服務式公寓樓（例如本公司的恒隆廣場內的購物中心及本公司的酒店營運）的經常性收入，以及出售和預售本公司的住宅、商用及／或辦公室物業的收入。然而，本公司預期於未來數年，本公司的收入將繼續主要來自銷售和預售本公司的物業所得的收入。

### 競爭優勢

本公司相信本公司的競爭優勢包括以下幾個方面：

- 本公司專注發展本公司具有競爭力優勢的地區；
- 本公司於泛長江三角洲地區享有聲譽，對產品系列開發的執行能力備受認可；
- 本公司擁有相當規模的土地儲備，相信足夠本公司現時計劃於未來五年或以上的發展需要，本公司持有的土地使用權以較低成本購得；
- 本公司擁有資深、具凝聚力的高層管理團隊；
- 本公司房地產開發項目的規模，讓本公司實現更高規模經濟效益、採納創新設計特點及其他優勢；及
- 本公司並無面對任何重大動遷影響。

### 策略

本公司策略的核心包括以下內容：

- 繼續專注於泛長江三角洲地區；
- 繼續以相對低成本擴充本公司的土地儲備；
- 繼續提升本公司的品牌及鞏固本公司於泛長江三角洲地區競爭力的雄厚地位；
- 繼續尋求物業種類多元化，提高投資物業比例，平衡不同收入來源；及
- 繼續提升本公司的企業管治、內部控制及人力資源。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

下表載列本公司的歷史財務資料概要。下表所載截至2004年、2005年和2006年12月31日和2007年4月30日的合併資產負債表數據概要以及截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度及截至2006年及2007年4月30日止四個月的合併收益帳數據概要和合併現金流量數據概要均源自附錄一「會計師報告」所載的經審核合併財務報表，而上述概要亦應與附錄一「會計師報告」所載的經審核合併財務報表一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

### 合併收益表數據概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007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
收入 .....	270,172	207,568	672,733	476,408	87,320
銷售成本 .....	(180,478)	(128,415)	(401,536)	(292,446)	(47,353)
毛利 .....	89,694	79,153	271,197	183,962	39,967
其他收入 .....	16,958	460	2,676	1,107	3,386
銷售及分銷開支 .....	(6,511)	(8,880)	(18,894)	(4,768)	(5,323)
行政費用 .....	(19,880)	(28,612)	(36,504)	(11,744)	(17,192)
其他開支 .....	(3,760)	(610)	(5,259)	(2,125)	(909)
經營活動所得利潤 .....	76,501	41,511	213,216	166,432	19,929
投資物業公允價值增加 <sup>(1)</sup> ..	13,095	48,352	32,974	14,309	13,668
財務費用 .....	(54)	(4,029)	(43,114)	(16,533)	(11,278)
應佔聯營公司虧損 .....	(176)	(1,042)	—	—	—
除稅前利潤 .....	89,366	84,792	203,076	164,208	22,319
所得稅 .....	(45,244)	(41,047)	(112,501)	(80,833)	(4,492)
年度/期間利潤 .....	<u>44,122</u>	<u>43,745</u>	<u>90,575</u>	<u>83,375</u>	<u>17,827</u>
以下各項應佔：					
本公司股權持有人 .....	39,042	38,803	81,966	74,538	15,893
少數股東權益 .....	5,080	4,942	8,609	8,837	1,934
	<u>44,122</u>	<u>43,745</u>	<u>90,575</u>	<u>83,375</u>	<u>17,827</u>
每股盈利(人民幣)					
基本 <sup>(2)</sup> .....	<u>0.03</u>	<u>0.03</u>	<u>0.06</u>	<u>0.05</u>	<u>0.01</u>

(1) 投資物業公允價值增加指投資物業於各有關呈報期末時估計價值超出帳面值的部分。投資物業應佔的公平價收益總額取決於當時物業市場，而該等收益為非現金收益，只要有關投資物業由本集團持有，該等收益不會為本集團產生任何現金流入。

(2) 每股基本盈利乃按照本公司股權持有人應佔年度/期間利潤及1,457,000,000股已發行股份(已予調整，以反映在根據資本化發行將發行的股份)。資本化發行前的已發行股份數目為2,000,000股股份。

## 概 要

### 合併資產負債表數據

	截至 12 月 31 日			截至 4 月 30 日
	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	634,109	909,070	1,418,893	948,932
流動資產	525,295	1,157,845	760,430	1,806,238
流動負債 <sup>(1)</sup>	983,135	1,540,962	1,488,314	1,888,469
流動負債減流動資產 <sup>(1)</sup>	(457,840)	(383,117)	(727,884)	(82,231)
非流動負債	8,056	295,046	443,427	606,928
權益股本				
本公司股權持有人應佔股權				
已發行股本	—	—	—	—
儲備	152,456	191,259	201,427	223,324
少數股東權益	15,757	39,648	46,155	36,449
總權益	168,213	230,907	247,582	259,773

- (1) 於往績記錄期內，本公司向中國的非銀行實體及中國的僱員借貸。截至 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2007 年 4 月 30 日及 2007 年 8 月 31 日，非銀行實體提供的本公司貸款分別為數人民幣 402.8 百萬元、人民幣 167.8 百萬元、人民幣 574.2 百萬元及人民幣 451.3 百萬元。截至 2007 年 8 月 31 日，除了本公司向 AFG Trust Finance Limited 借入約人民幣 304.1 百萬元或 40.3 百萬美元及向杭州道遠化纖集團有限公司借入的人民幣 147.2 百萬元外，本公司已全數償還非銀行實體及本公司僱員提供予本公司所有貸款。本公司向杭州道遠化纖集團有限公司借入的人民幣 147.2 百萬元已在 2007 年 9 月 30 日全數償還。於往績記錄期內，本公司向中國的非銀行實體及中國的僱員借貸，部分為本公司提供營運資金，原因是中國的銀行受限制向房地產開發公司墊付營運資金，所以本公司未能向中國的銀行取得營運資金融資。此外，中國政府近年來就向房地產業借貸的政策轉變，亦限制本公司取得足夠融資為本公司的房地產開發及土地收購提供充足融資的能力。本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所向本公司表示，獲得中國公司及僱員提供的貸款，違反有關中國法律及規例。由於截至最後實際可行日期，本公司已全數償還在中國的非銀行實體及在中國的僱員提供的本公司所有貸款，本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所向本公司表示，這些貸款將不會對本集團造成任何法律後果。有關其他貸款的其他資料，請參閱「財務資料－債項－其他貸款」及「財務資料－債項－若干債項的說明」。

### 合併現金流量數據

	截至 12 月 31 日止年度			截至 4 月 30 日止四個月	
	2004 年	2005 年	2006 年	2006 年	2007 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的					
現金流出淨額	(11,682)	(168,153)	(61,758)	(147,528)	(393,880)
投資活動產生的					
現金流入／(流出)淨額	(28,524)	(128,438)	(10,097)	63,774	27,999
融資活動產生的					
現金流入／(流出)淨額	(870)	571,353	(91,783)	196,350	301,467
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	(41,076)	274,762	(163,638)	112,596	(64,414)
年／期末現金及現金等價物	18,949	293,711	130,073	406,307	65,659

## 概 要

下表載列本公司於所示期間的收入來源：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 4 月 30 日止四個月	
	2004 年	2005 年	2006 年	2006 年	2007 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
收入：					
銷售物業.....	282,261	213,813	704,141	502,439	88,897
租金收入.....	3,008	3,526	5,186	1,886	2,219
管理費收入.....	897	2,014	3,213	941	1,221
減：營業稅及附加費...	(15,994)	(11,785)	(39,807)	(28,858)	(5,017)
	<u>270,172</u>	<u>207,568</u>	<u>672,733</u>	<u>476,408</u>	<u>87,320</u>
租金收入百分比 <sup>(1)</sup> .....	1.11%	1.70%	0.77%	0.40%	2.54%

<sup>(1)</sup> 租金收入百分比相等於租金收入除以扣除營業稅及附加費後的總收入。租金收入主要來自投資物業。

### 投資物業公允價值收益

根據國際財務報告準則，本公司於收益表中把投資物業的估計公允價值變動確認為增加或減少（倘適用）。然而，只要有關投資物業由本集團持有，任何公允價值的增加或減少均不會產生任何現金流量的影響。本公司投資物業的公允價值在 2004 年、2005 年、2006 年及截至 2007 年 4 月 30 止四個月分別增加人民幣 13,100,000 元、人民幣 48,400,000 元、人民幣 33,000,000 元及人民幣 13,700,000 元。本公司已在 2004 年、2005 年、2006 年合併收益表之所得稅內分別計入與該等投資物業公允價值增加有關的遞延稅項人民幣 4,300,000 元、人民幣 16,000,000 元、人民幣 10,900,000 元。於截至 2007 年 4 月 30 日止四個月，由於用作確認遞延稅項的法定稅率較低的影響，有關遞延稅項對所得稅的正面影響達人民幣 3.8 百萬元。因此，在 2004 年、2005 年、2006 年及截至 2007 年 4 月 30 止四個月，本公司投資物業的公允價值淨收益（已扣除遞延稅項）分別為人民幣 8,800,000 元、人民幣 32,400,000 元、人民幣 22,100,000 元及人民幣 17,500,000 元，分別相當於同期溢利的 20.0%、74.1%、24.4% 及 98.3%。往績記錄期內投資物業公允價值增加，主要由於投資物業增加及杭州和上海物業普遍升值所致。特別是，本公司確認 2004 年購入的 Shanghai La Vie 的一個建築面積 341 平方米的零售商舖公允價值收益，以及 2005 年完工並由開發中物業轉撥為投資物業的綜合服務中心的公允價值收益。本公司投資物業的公允價值可能不時波動，並可能在日後大幅減少，倘若此等變動實際出現，則可能對本公司的財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。請參閱「風險因素 – 本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值增加或減少而波動」。

## 概 要

下表所載為本公司投資物業於所示期間的公允價值收益：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 4 月 30 日 止四個月
	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業.....	13,095	48,352	32,974	13,668
國貿大廈.....	11,482	21,567	18,860	3,331
Shanghai La Vie .....	1,613	1,366	607	235
綜合服務中心 .....	—	25,419	13,507	10,102

投資物業是本公司持有作租賃用途或供資本增值或同時實現上述兩個目標，且並非本公司所佔用或使用。在物業落成前，有關權益在合併資產負債表內作為「開發中物業」部份在非流動資產及部份在流動資產下列帳，視乎有關物業的預期落成時間而定。在完工後，倘若本公司決定保留某個物業作為投資物業，本公司會在合併資產負債表將該物業由開發中物業轉撥至投資物業，例如本公司在 2005 年將綜合服務中心由開發中物業轉撥至投資物業。本公司目前的投資物業包括持有作租賃用途及／和供資本增值的物業，包括辦公室和店舖。在本公司認為出售物業可賺取更多經濟回報時，本公司可能出售投資物業，該等物業不再歸入投資物業，而出售投資物業的收益則作為「其他收入」列帳。

### 溢利預測

截至 2007 年 12 月 31 日止年度溢利預測

	人民幣百萬元	
未計重估投資物業及用作確認遞延稅項的法定稅率下降的影響		
前本公司股權持有人應佔純利 <sup>(1)</sup> .....		18.0
投資物業重估增加(已扣除遞延稅項影響及少數股東權益分佔部份) <sup>(2)</sup> .....		315.0
用作確認遞延稅項的法定稅率下降的影響(扣除應佔少數股東權益) <sup>(3)</sup> .....		11.0
重估投資物業及用作確認遞延稅項的法定稅率下降的影響後		
本公司股權持有人應佔純利 <sup>(1)</sup> .....		<u>344.0</u>
	重估投資 物業前 <sup>(1)</sup> (人民幣)	重估投資 物業後 <sup>(1)</sup> (人民幣)
預測每股盈利		
備考全面攤薄 <sup>(4)</sup> .....	0.17	0.01
加權平均 <sup>(5)</sup> .....	0.23	0.01

(1) 截至 2007 年 12 月 31 日止年度本公司股權持有人應佔預測純利乃摘錄自「財務資料 – 溢利預測」一節。上述截至 2007 年 12 月 31 日止年度溢利預測的編製基準概要載於附錄四「溢利預測」。誠如「財務資料 – 溢利預測」一節所述，按照附錄四「溢利預測」所載基準和假設，並在沒有不可預見之情況下，本公司預計截至 2007 年 12 月 31 日止年度，本公司股權持有人應佔重估物業及降低用於確認遞延稅項資產的已頒佈稅產

## 概 要

的影響前及重估物業及降低用於確認遞延稅項資產的已頒佈稅產的影響後的純利，將分別不大可能少於人民幣18.0百萬元和人民幣344.0百萬元。截至2007年12月31日止年度的預測實際所得稅稅率為31.2%。由於本公司持有其投資物業作投資目的及本公司並無計劃出售其投資物業，故本公司毋須就其投資物業的重估收益繳納土地增值稅，因此本公司並無就其投資物業作出土地增值稅撥備。截至2007年12月31日止年度的的預測稅項開支為人民幣176.9百萬元。

- (2) 按照附錄四「溢利預測」概述的基準和假設編製，即本公司已採納直接比較方法及資本化方法，而本公司投資物業的公允價值收益根據截至2007年12月31日的預計估值為基準作出估計，所採用的基準在可行情況下，與本公司獨立物業估值師對本公司的物業進行估值以供載入本集團截至2007年4月30日止四個月的經審核合併財務報表及附錄五物業估值報告，所採納的估值基準相符一致。
- (3) 在2007年3月16日，中國全國人民代表大會頒佈中國企業所得稅法，據此將由2008年1月1日開始向國內企業及外資企業的應課稅收入劃一徵收25.0%的所得稅率，而外資企業可享有的原定稅項減免將被撤銷。有關新中國企業所得稅法的更多資料，請參閱附錄七「所得稅」一節。根據新中國企業所得稅法，本公司在中國的子公司所適用的所得稅率將於2008年1月1日起由33.0%下調至25.0%。本公司董事估計本公司的遞延稅項資產／負債將由2008年起予以動用。截至2007年4月30日止四個月，本公司的遞延稅項已按照25.0%的稅率重新計算。遞延稅項入帳所用的已頒佈稅率下降將造成截至2007年12月31日止年度的實際所得稅稅率較低。
- (4) 備考預測全面攤薄每股盈利乃根據截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測純利計算，並假設本公司由2007年1月1日起已在聯交所上市，以及於整個年度已發行合共20億股股份。上述計算乃基於假設在全球發售及資本化發行後（假設超額配股權未獲行使）預期將有20億股股份已發行。
- (5) 計算截至2007年12月31日止年度加權平均每股預測盈利乃依據截至2007年12月31日止財政年度本公司股權持有人應佔預測合併純利，並假設年內已發行股份之加權平均數為15億股（假設超額配股權未獲行使）。

### 敏感度分析

下表說明截至2007年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔純利對投資物業重估增加／減少水平的敏感度（扣除遞延稅項影響後）：

投資物業公允價值增加的變動 . . .	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
本公司股權持有人 應佔純利的增加／減少 (人民幣千元) . . . . .	(47,196)	(31,464)	(15,732)	15,732	31,464	47,196

此敏感度說明擬僅供參考，而任何差異可能超出所述範圍。閣下應特別注意此敏感度說明並非擬為詳盡無疑，並僅限於投資物業重估增加水平變動的影響。溢利預測一般受其他額外的不明朗因素影響。儘管本公司已就溢利預測，對本公司相信為本集團投資物業截至2007年12月31日止年度的公允價值收益的最佳估計作出考慮，以及本公司的獨立物業估值師認為預測乃建基於合理假設，但本公司投資物業於該年的實際公允價值損益仍可能與本公司的估

計大為不同，且取決於市場狀況及本公司控制以外的其他因素。本公司已取得獨立物業估值師的確認書，確認溢利預測所載投資物業公允價值收益的估值基準與附錄五的物業估值報告所用的基準一致。

### 所得款項用途

經扣除包銷費用和本公司在全世界發售應付的開支（假設本公司全權酌情由本公司向聯席全球協調人支付國際發售所得款項總額的0.5%作為額外酌情獎勵費及不行使超額配股權），假設發售價是每股股份5.84港元（即發售價範圍的中間價），本公司預計全球發售所得款項淨額將為約30億港元，或假設發售價是每股6.67港元（即發售價範圍的最高價），本公司預計全球發售所得款項淨額為約34億港元。

本公司計劃將全球發售所得款項淨額用作下列用途：

- 約400.0百萬港元將用作為本公司發展中的現有項目及持作未來開發項目提供資金，包括動用150.0百萬港元於景海灣及250.0百萬港元於國際辦公中心第A期；
- 約930.0百萬港元將用作為收購本公司已訂立土地出讓合同的土地提供資金，包括動用250.0百萬港元於綠色港灣及680.0百萬港元於國際辦公中心；
- 約1,450.6百萬港元將用作為新項目及收購土地提供資金，以補充及增加本公司在杭州的土地儲備，包括動用791.3百萬港元於杭州收購規劃建築面積480,000平方米及動用659.3百萬港元於杭州西湖區收購規劃建築面積224,400平方米的用地；
- 約225.0百萬港元將用作為有關本公司收購滙駿國際（有關本公司收購滙駿國際進一步說明，請參閱「財務資料－最近發展－收購滙駿國際」）的付款責任提供資金；及
- 任何餘款將用作泛長江三角洲地區其他地區的土地收購及營運資金及其他用途。

倘超額配股權獲全面行使（假設本公司全權酌情由本公司向聯席全球協調人支付國際發售所得款項總額的0.5%作為額外酌情獎勵費），本公司所收取的額外所得款項淨額將約為390.9百萬港元（假設發售價是每股股份5.00港元）或543.3百萬港元（假設發售價是每股股份6.67港元）。倘超額配股權獲全面行使，所有額外所得款項淨額將用作為本公司日後的房地產開發項目提供資金。

待動用全球發售的所得款項淨額撥付發展本公司的現有及未來項目之後，及在適用法例及法規的許可下，本公司計劃將所得款項投資於短期活期存款、定期存款、存款證及／或貨幣市場票據。

## 股息和股息政策

本公司自註冊成立以來，未有支付任何股息。展望未來，本公司將按財務狀況以及當時的經濟環境，重新評估本公司的股息政策。本公司董事局將按本公司之一般業務狀況、財務業績、資本需求、股東利益、合同限制以及本公司董事局視為有關的任何其他因素，酌情釐定支付股息。本公司將受其組織章程文件及公司法規限（包括本公司股東批准）派及支付任何股息。此外，本公司的控股股東亦有能力影響本公司的股息政策。本公司將以港元派付股息。股息的派付將受法律限制以及本公司日後可能訂立的融資協議所限。請參閱「財務資料－股息及股息政策」一節，了解本公司股息和股息政策的其他資料。

## 發售統計數據

	根據發售價 每股股份 5.00 港元	根據發售價 每股股份 6.67 港元
股份市值 <sup>(1)</sup> .....	10,000 百萬港元	13,340 百萬港元
預計市盈率		
(a) 按備考全面攤薄基準 <sup>(2)</sup>		
計及投資物業公允價值收益前 .....	547.6 倍	730.5 倍
計及投資物業公允價值收益後 .....	28.7 倍	38.2 倍
(b) 按加權平均基準 <sup>(3)</sup>		
計及投資物業公允價值收益前 .....	419.0 倍	558.9 倍
計及投資物業公允價值收益後 .....	21.9 倍	29.2 倍
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 <sup>(4)</sup> .....	1.36 港元	1.79 港元

- (1) 市值乃根據預期全球發售及資本化發行後已發行 2,000,000,000 股股份計算，並假設超額配股權並未行使。
- (2) 計算按備考全面攤薄基準釐定的預計市盈率，乃以備考全面攤薄基準按發售價分別為每股股份 5.00 港元和 6.67 港元釐定的預測每股盈利為依據，並假設超額配股權並未行使。
- (3) 計算按加權平均基準釐定的預計市盈率的，乃以按加權平均基準按發售價分別為每股股份 5.00 港元和 6.67 港元釐定的預測每股盈利為依據，並假設超額配股權並未行使。
- (4) 未經審核備考每股股份有形資產淨值乃根據預期全球發售及資本化發行後已發行 2,000,000,000 股股份以及發售價分別為每股股份 5.00 港元和 6.67 港元計算，並假設超額配股權並未行使。請參閱附錄三「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」。

倘超額配股權全數行使，未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值將為每股股份 1.49 港元（根據發售價為每股股份 5.00 港元）或為 1.99 港元（根據發售價為每股股份 6.67 港元），而按備考全面攤薄基準釐定的每股盈利將攤薄至投資物業重估後按備考全面攤薄基準釐定約 0.17 港元。

### 風險因素

本公司的營運涉及風險及不確定因素。這些風險可以分為：(i) 與本公司業務有關的風險；(ii) 與中國房地產行業有關的風險；(iii) 與在中國進行業務有關的風險；及(iv) 與全球發售和本公司的股份有關的風險。「風險因素」一節載列風險因素的詳盡討論。以下是這些風險及不確定因素的概要。

### 與本公司業務有關的風險

- 本公司業務倚賴中國房地產市場(尤其浙江省及安徽省)的表現。
- 本公司的業務倚賴本公司在較早階段收購有長遠升值潛力土地的能力。
- 本公司的業務倚賴充足的土地供應，亦有賴本公司為未來房地產開發項目成功投得土地。
- 本公司並未持有本公司土地儲備內若干土地的土地使用權證及本公司與中國政府實體簽訂的長期土地出讓合同、土地供應合同及框架協議可能不會如協定實行。
- 本公司可能缺乏足夠資金供房地產開發及土地收購之用。
- 本公司的經營業績在不同期間可能會大幅波動，因為本公司的收入主要來自物業銷售。
- 本公司曾經出現經營活動現金淨流出及本公司的流動負債超出本公司的流動資產的時期。本公司不能向閣下保證，本公司於未來將不會出現經營活動現金淨流出及／或淨流動負債的時期。
- 本公司可能無法如期完成或甚至不能完成本公司的房地產開發項目。
- 本公司溫哥華城項目的土地用地可能面對地質風險。
- 本公司未必能成功於新城市擴充業務或擴充新業務分類及本公司未必能成功開發大型商用房地產開發項目。
- 本公司為客戶的按揭提供擔保時並無進行獨立信用檢查。若大量擔保遭催繳，本公司的財務狀況可能受到不利影響。
- 本公司倚賴獨立承包商為所有物業進行發展。
- 本公司發展中項目或未來開發項目中任何被當地政府機關視為不合規的已興建建築面積，可能須獲政府批准並支付額外款項。
- 本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值增加或減少而波動。
- 本公司的物業估值可能會與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化。
- 本公司的控股股東可能作出不符本公司其他股東最佳利益的行動。

- 本公司十分倚賴本公司的董事長兼首席執行官主席施先生及其他主要管理人員的持續服務。
- 中國稅務機關可能實施徵收土地增值稅，並有可能質疑本公司計算土地增值稅的基準。
- 自本公司的中國子公司收取的股息可能須根據中國稅法繳納預扣稅，本公司可能須根據中國新稅法繳納中國稅項。
- 本公司並未為潛在損失及索償購買保險。
- 本公司的營運受到季節變化影響。

### 與中國房地產行業有關的風險

- 中國政府可能繼續採取措施使房地產行業的增長速度放緩。
- 本公司取得新項目的能力或會受到中國政府頒佈的政策和法規影響，限制在中國房地產業的投資。
- 本公司面對激烈競爭，可能會對本公司業務造成不利影響。
- 利率上升影響按揭融資對可能購買本公司物業人士的吸引力，並增加本公司的財務費用。
- 倘本公司無法取得或更新資質證書，則本公司的業務將會受到不利影響。
- 倘本公司未能取得或在取得任何主要房地產開發項目所需政府批准上出現延誤，則本公司的業務將會受到不利影響。
- 倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，則本公司的土地可能會被中國政府沒收。
- 本公司須承擔與本公司部分房地產開發項目有關的清理和動遷費用，而該等清理和動遷費用可能會增加。
- 本公司的預售活動須受法律及法規的變動及法律和合約風險的影響。

### 與在中國進行業務有關的風險

- 中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變動，可能會對本公司造成不利影響。
- 外匯管制的變化，可能會對本公司業務及本公司支付股息的能力產生不利影響。
- 中國法例和法規在詮釋及執行上涉及不確定因素。
- 在中國對本公司執行中國境外法院的任何裁決可能存在困難。
- 本公司是一家控股公司，非常依賴子公司派付股息以提供資金，而本公司的企業架構可能限制本公司自其中國子公司收取股息及向其中國子公司轉移資金的能力，從而可能對本公司及時回應市況轉變及由其中一間聯屬中國實體調撥資金至另一間的行動能力構成限制。
- 爆發禽流感、非典型肺炎或其他傳染性疾病可能會對亞洲國家的經濟造成不利影響，並對本公司造成不利影響。

### 與全球發售和本公司的股份有關的風險

- 本公司的股份過去並無公開市場，本公司股份的流通量和市價可能出現波動。
- 若本公司在未來發行額外股份，閣下的權益將會即時遭到攤薄，並可能遭到進一步攤薄。
- 本招股章程中有關中國經濟和中國房地產行業的事實和官方政府統計數字可能不準確。
- 若本公司股份在公開市場上遭受大量沽售或有跡象遭受大量沽售，將可能對本公司的股份現行市價造成重大不利影響。
- 本公司鄭重提醒閣下不要依賴報章專欄或其他傳媒所載有關本公司及全球發售的任何資料。