

# 概 要

本概要旨在向閣下概述本招股章程所載的資料。由於純屬摘要，所以並沒有載列對閣下而言可能屬重要的全部資料。在決定投資發售股份之前，閣下應仔細閱讀本文件全部內容。任何投資均存在風險。投資發售股份所涉及的部分特別風險載於本招股章程「風險因素」一節。在決定投資發售股份之前，閣下應仔細閱讀該節內容。

## 概覽

本集團主席鄒錫昌於一九九二年創辦昌盛集團，在中國從事物業開發，專注開發商住物業。本集團銳意奠定精品物業開發公司的地位。本集團經常在物業市場選定板塊開發物業，如中華廣場（二零零零年廣州市大型購物商場之一）及海晟名苑（致力薈萃「精品公寓」概念，以高檔物業投資者買家及外籍人士為目標），藉此在其他大型物業開發商中別樹一幟。本集團專注於指定主題設計，以取悅物業開發項目目標市場，使本集團在同儕中脫穎而出。

本集團在中國從事物業開發，專注於開發位處策略及黃金地段的住宅及商用項目。本集團力求為每個項目採納指定主題及概念，致力確保在整個項目中貫徹薈萃主題為本的建造特徵。本集團專注於提供優質物業管理及售後服務，旨在提升使用本集團物業開發項目的客戶的生活方式或業務，藉此建立市場口碑。

本集團為開發項目選取的地點，我們相信都是在市內最為聞名的商業及零售地點。我們相信，開發項目的地點有助於吸引買家及租戶的強烈興趣，因而提升及優化收益及盈利能力。我們專注開發位於廣州市、北京市的人口及經濟在過去10年不斷增長的周邊城市的策略性地段的項目，是為本集團策略之一，故我們在中山市及太原市選址進行開發規劃。中山廣場的地盤鄰近未來的輕便鐵路站及主要高速公路，提供良好交通連結，而太原大唐雙喜項目位於太原市南部商業中心。

中國經濟持續蓬勃發展，平均家庭收入及個人購買力均與日俱增，本集團預期，針對國內富裕客戶的物業的需求將會增加。中國政府刊發的官方統計數字顯示國內生產總值在過去十年穩步增長。房地產市場具有增長潛力的新興城市的國內生產總值亦與廣州市及北京市等大城市同步增長。本集團有意把握此機遇，捕捉該等新興市場的潛在利益。本集團自成立以來已於廣州市及北京市立足，從本集團開發廣州市商用及辦公室開發項目中華廣場及北京市住宅開發項目海晟名苑所締造的往績足以佐證。本集團憑藉在廣州市及北京市的既有往績，

## 概 要

決意於房地產價值展現增長潛力的周邊城市，發展專攻富裕客戶的房地產業務。山西省省會太原市距北京市約500公里，而廣東省中山市距廣州市約100公里，本集團的發展向該兩個城市伸延誠屬本集團開發策略之一。

### 優勢

本集團的主要優勢包括以下各項：

- 本集團採用設計為本開發方針，為客戶提供增值物業
- 本集團於廣州市、北京市及具房地產價值增長潛力的周邊新興城市選取物業開發項目的地點
- 本集團受惠於開發及維持高檔物業的往績，為本集團日後拓展及發展提供優勢及支持
- 本集團具有專責團隊，與目標城市的地方夥伴建立關係網絡，為本集團日後增長及盈利能力提供強大支援
- 本集團的項目公司擁有經驗豐富且有效的項目管理隊伍，母公司的高級管理團隊亦饒富經驗

本集團優勢的詳情載於「業務 — 優勢」。

### 業務策略

本集團的宗旨為透過開發位於中國大城市及房地產市場具備潛力的周邊城市的策略性地點的住宅及商業項目，為股東締造長期價值。本集團擬採用以下策略，達致該整體目標：

- 提升投資物業的價值及回報
- 與專業物業管理公司合作，吸納長期主要租戶
- 積極開發廣州市、北京市及具高增長潛力的國內周邊新興城市的物業開發項目，並樹立優質及卓越的品牌
- 以最合乎成本效益的方式嚴格挑選及收購極具潛力的土地，並把土地開發為高檔房地產
- 力求達致及保持多元化業務組合，同時保持充足資本

本集團策略的詳情載於「業務 — 業務策略」。

## 本集團的財務業績

於往績記錄期，本集團專注於開發及經營兩個物業項目，分別為廣州市中華廣場及北京市海晟名苑。我們開發該等開發項目，由收購地盤至竣工項目交吉時本集團就該等開發項目確認銷售收益期間開發，需時11年左右。本集團在物業可交吉予買家前，不會確認開發物業的銷售收益。該等項目由動工起，直至竣工交付一般需時3至5年不等。因此，營業額及利潤在往績記錄期大幅波動。往績記錄期內，本集團於二零零四年的營業額為人民幣628,300,000元，至二零零五年減少人民幣110,000,000元(或17.5%)至人民幣518,300,000元。二零零六年的營業額為人民幣185,100,000元，較二零零五年的人民幣518,300,000元減少人民幣333,200,000元，減幅為64.3%。截至二零零七年七月三十一日止七個月的營業額為人民幣48,600,000元。同期，本集團的股權持有人應佔純利分別約為人民幣199,400,000元、人民幣134,200,000元、人民幣169,200,000元及人民幣304,600,000元。截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，營業額大幅減少，主要原因是海晟名苑北區及中華廣場二期於該段期間尚未竣工，故並未確認該等物業開發項目的單位銷售收益。其後該兩個開發項目於二零零七年十二月竣工。由於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，我們的投資物業公允值分別增加人民幣43,900,000元、人民幣34,900,000元、人民幣204,300,000元及人民幣268,000,000元，故已抵銷往績記錄期內的上述營業額減少。出售可供出售股本證券的收益於截至二零零四年至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年為零，截至二零零七年七月三十一日止七個月則為人民幣89,100,000元，亦已抵銷本集團於該七個月期間的營業額減幅。該筆收益源於二零零七年五月在深圳證券交易所出售廣東新會美達錦綸股份有限公司的17,600,000股股份。本集團於二零零三年按每股作價人民幣1.58元至人民幣1.65元購入該等股份，作為可供出售投資。該等股份於購入時為不可轉讓法人股份，至二零零七年改為可於深圳證券交易所轉讓及買賣。

往績記錄期內，本集團於二零零四年的股權持有人應佔綜合利潤(不包括投資物業及嵌入式金融衍生工具的重估增加及出售可供出售股權收益，並扣除任何稅務影響)為人民幣169,900,000元，至二零零五年減少人民幣59,100,000元(或34.8%)至人民幣110,800,000元。本集團於二零零六年的股權持有人應佔綜合利潤為人民幣30,500,000元，較二零零五年的人民幣110,800,000元減少人民幣80,300,000元，減幅為72.5%。

為維持本集團的未來盈利能力，並穩定本集團未來營業額波動，我們有意繼續奉行在不同策略性地點，開發高利潤率而竣工日期交錯安排的高檔項目的策略。除在中山市及山西省太原市收購土地以供日後物業開發外，本集團矢志在維持資本負債比率介乎約60%至70%的同時，增加土地儲備面積。本集團將為中華廣場購物中心重新定位，提升其價值，進一步增

## 概 要

加回報率。截至二零零四年、二零零五年、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七月三十一日止七個月，本集團租金收入分別佔營業額約14%、14%、42%及99%；而物業銷售分別佔營業額86%、86%、58%及1%。我們預期，截至二零零七年十二月三十一日止年度，租金收入將佔營業額約6%。目前在建物業及持作未來開發的物業將持作銷售用途，此乃本集團的意向。日後，具有可租賃建築面積50,000平方米及估計年度投資回報至少7%的物業，將合資格分類列為投資物業。

歷來，我們相信，我們具備挑選策略性商用開發地點的能力，造就本集團不斷成功發展及增長。本集團的宗旨不止是向客戶供應符合最高標準的物業，亦提供因為位置優越而擁有吸引投資潛力的物業。

### 本集團的項目

目前本集團正在開發以下項目：

#### (1) 廣州市中華廣場

中華廣場為位於廣州市越秀區的零售商用綜合大樓，乃本集團重要資產之一。本集團透過與廣州興利成立的合作企業開發中華廣場。中華廣場總地盤面積約為29,458平方米，總建築面積約為290,090平方米，其中本集團應佔總建築面積約150,494平方米。該項目分兩期開發，一期包括一個樓高10層的購物商場及4層地庫，於二零零零年竣工，二期包括開發項目北翼一幢樓高17層的寫字樓(A大樓)及開發項目南翼一幢樓高52層的寫字樓(B大樓)，A大樓及B大樓均位於一期之上。二期已於二零零七年十二月竣工。建設中華廣場二期的資金將以內部資源和銀行貸款提供，估計二零零七年及二零零八年的資本開支付款分別約為人民幣287,000,000元及人民幣54,000,000元(包括未支付建設費用及滯納金)。於最後實際可行日期，中華廣場二期尚未作出的資本承擔約為人民幣43,000,000元。

下表載列本集團於二零零七年七月三十一日應佔中華廣場的銷售及建築面積的若干相關資料：

	於二零零七年七月三十一日									本集團 應佔 經濟利益
	竣工物業開發項目					在建物業				
	竣工建築 面積	已租建築 面積	已售及已 交付建築 面積	已訂 約出售 但尚未 交付的建築 面積	總可供 出售/ 租賃的建築 面積	在建建築 面積	已訂約出售 但尚未 可供預售/ 租賃的建築 面積	可供預售/ 租賃的建築 面積		
廣州市中華廣場	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
一期 — 樓高10層的 購物商場及4層地庫	76,794	56,152	7,446	8,565	4,631	—	—	—	100%	
二期 — A大樓 (17層高寫字樓)	—	—	—	—	—	19,530	—	19,530	100%	
二期 — B大樓(52層高的 寫字樓)	—	—	—	—	—	54,170	18,607	35,563	100%	
	<u>76,794</u>	<u>56,152</u>	<u>7,446</u>	<u>8,565</u>	<u>4,631</u>	<u>73,700</u>	<u>18,607</u>	<u>55,093</u>		

## 概 要

### (2) 北京市海晟名苑

根據二零零六年紅地產雜誌，海晟名苑是北京市高級住宅公寓中租金第二高的住宅公寓。該項目位於北京市東城區，分為南北兩區，其特色為擁有一個只供住戶使用的三層會所，內設一個室內恆溫泳池、一個室外泳池及一個設備完善的健身室等康樂設施。本集團透過與北京汽車成立的合營企業開發海晟名苑，但是北京汽車根據有關合營企業協議僅可收取人民幣26,020,000元作為資本收益。

整個海晟名苑開發項目總地盤面積及總建築面積分別為63,555平方米及約274,222平方米，包括24幢中層住宅大樓、一個建築面積約7,822平方米的會所及1,426個停車位。該項目位於黃金地段，於二零零七年七月三十一日，我們售出或預售南區可售竣工建築面積的99%及北區可售在建建築面積的73%。南區建築工程於二零零五年十二月竣工，北區剛於二零零七年十二月竣工。截至二零零七年七月三十一日，南區有1,042個住宅單位(總建築面積約160,590平方米)已出售(當中約31,846平方米已訂約出售，但尚未交付予有關買家)，而北區有642個住宅單位(總建築面積約36,065平方米)已預售。建設海晟名苑北區的資金以內部資源和銀行貸款提供，估計二零零七年及二零零八年的資本開支付款分別約為人民幣133,000,000元及人民幣136,000,000元(包括未支付建設費用及滯納金)。於最後實際可行日期，此項目尚未作出的資本承擔約為人民幣127,000,000元。

下表載列本集團於二零零七年七月三十一日應佔海晟名苑的銷售及建築面積的若干相關資料：

於二零零七年七月三十一日

	竣物業開發項目					在建物業					本集團 應佔 經濟利益
	總可售 竣工建築 面積 (平方米)	已售及 已交付 建築面積 (平方米)	已訂約 出售 但尚未 交付的 建築面積 (平方米)	總可供 出售 建築面積 (平方米)	預售 停車位 數目	總可售 在建建築 面積 (平方米)	已訂約 出售 但尚未 交付的 建築面積 (平方米)	可供預售 建築面積 (平方米)	預售 停車位 數目		
北京市海晟名苑											
南區											
— 住宅	162,499	128,744	31,846	1,909	—	—	—	—	—	—	100%
— 購物走廊	2,726	2,726	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 停車位 (1,260個)	—	—	—	—	204	—	—	—	—	—	
北區											
— 住宅	—	—	—	—	—	49,212	36,065	13,147	—	—	100%
— 停車位 (166個)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	<u>165,225</u>	<u>131,470</u>	<u>31,846</u>	<u>1,909</u>	<u>204</u>	<u>49,212</u>	<u>36,065</u>	<u>13,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

### (3) 山西省太原大唐雙喜項目

該項目為山西省太原市商住開發項目，地盤面積約98,687平方米，預期總建築面積約

## 概 要

484,159平方米。我們計劃透過一家間接持有51%股權的合營企業開發此項目。

該項目是坐落在城市商業中心區，藉此本集團預期透過提供綜合高檔寫字樓及高層住宅大廈等別具特色的高檔物業，對太原市的城市開發重新演繹。該等高檔物業具備多項文娛康樂設施，我們相信這正是太原市日趨增加並尋求優質生活方式的城市居民目前所缺乏的。

根據本集團現行開發計劃，該項目一期預期於二零零八年二月動工，至二零零九年末竣工，而本集團計劃於二零零八年中左右取得預售許可證。一期兼容住宅及商用單位，建築面積約為260,096平方米。二期地盤面積約為224,063平方米，預期將於二零一零年十二月竣工。本項目的資金將由內部資源及銀行貸款提供，估計二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年的資本開支付款，分別約為人民幣15,000,000元、人民幣383,000,000元、人民幣575,000,000元、人民幣278,000,000元及人民幣131,000,000元。

#### (4) 中山市中山廣場

該開發項目地盤位於廣東省中山市西區，地點鄰近未來輕鐵站及主要高速公路，提供便捷的交通連結。本集團計劃分四期把該項目開發為商住物業。中山廣場的規劃總地盤面積約為773,087平方米，預期總建築面積約為1,546,833平方米。中山廣場一期及二期涉及地盤面積約351,691平方米及預期建築面積約704,042平方米，其土地使用權乃於二零零七年九月透過公開拍賣取得，淨代價為人民幣790,000,000元，本集團已於二零零七年十二月取得土地使用權證，並將嘗試於二零零八年以相同方式取得餘下三期及四期開發地盤的土地使用權。該項目的一期開發工作預期於二零零八年四月動工。

本集團計劃把中山廣場開發為一個包含高層及低層住宅大廈、慈善設施以及學府、健康中心及社區服務中心等社區設施的社區。本項目的資金將由全球發售所得款項、向GSSIA發行本公司可轉換債券、內部資源及銀行貸款提供。

估計二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年的資本開支付款，分別約為人民幣813,000,000元、人民幣1,089,000,000元、人民幣241,000,000元及人民幣89,000,000元。

#### (5) 其他項目建議

本集團參與兩個建議物業開發項目侯馬晉國城項目及博海學島項目。兩家合營公司山西晉國城投資(佔80%股權)及武漢阿特蘭德(佔50%股權)承辦該兩個項目，本集團於該兩家合營公司中擁有權益。根據最新的開發計劃，侯馬晉國城項目計劃開發為一個位於山西省侯馬市的住宅及度假屋開發項目，建議地盤面積26,000畝(相當於約17,333,420平方

## 概 要

米)，侯馬晉國城項目一期的預期資本開支約人民幣2億元，於四年內發展成包括住宅、零售、度假等的物業群，專攻國內客戶，地盤佔地約500至1,000畝（相等於約333,330至666,660平方米），而博海學島項目建議地盤面積約2,100畝（相當於約1,400,000平方米），計劃發展為位於武漢市湯遜湖區的住宅、度假區，專攻國內客戶。本項目分三期發展，預期資本開支合共約人民幣30億元。於最後實際可行日期，本集團尚未申請該兩個項目的任何土地使用權，並未獲得任何土地使用權，亦未訂立任何協議收購該兩個項目的土地使用權。根據目前的發展計劃，我們計劃於二零零八年五月及二零零八年下半年，分別就侯馬晉國城項目及博海學島項目展開土地收購程序，惟須待中國政府提供該土地以作收購，方可作實。一俟本集團收購有關土地，即將盡快施工，侯馬晉國城項目及博海學島項目的建設期預期分別為10年及5年。

根據二零零四年訂立有關武漢阿特蘭德的聯合開發安排，本集團須出資2,480,000美元及支付按金／墊款1,000,000美元。我們已向武漢阿特蘭德支付合共3,450,000美元，我們已動用其中2,480,000美元作為武漢阿特蘭德的註冊股本注資（作為武漢阿特蘭德50%股權的持有人），餘下970,000美元（約人民幣7,140,000元）現時持有作為於武漢阿特蘭德收購有關地盤時本集團任何其他物業開發應付款項的按金／墊付款項。在收購博海學島住宅開發項目的有關土地後，並待本集團滿足若干付款責任及相關中國政府批文授出後，本集團有權把武漢阿特蘭德的股權由50%增加至65%。於最後實際可行日期，由於地方政府仍未落實該土地的用途及容積率，博海學島項目的土地使用權申請因而延遲。倘就博海學島項目收購的地塊的容積率低於0.6，或該項目的總可售面積少於總建築面積的60%，我們根據現行安排有權撤回於武漢阿特蘭德的投資，並獲退回970,000美元（約人民幣7,140,000元）的按金。據本集團的中國法律顧問告知，倘若發生上述任何事件，或倘武漢阿特蘭德無法取得有關地盤，我們或可藉著出售當中股權或解散武漢阿特蘭德，撤回我們於武漢阿特蘭德的投資。鑒於我們於武漢阿特蘭德的投資及向其墊付的款項屬於可退款性質，加上本集團目前持有武漢阿特蘭德50%的股權，而武漢阿特蘭德於二零零四年十二月至二零零七年九月期間暫停業務且無任何商業活動，故此武漢阿特蘭德並無入賬作為本公司的聯營公司或附屬公司。

此外，根據有關武漢阿特蘭德的聯合開發安排，本集團原來有權聯合開發武漢的擬定工業園開發項目。由於我們不具備開發工業園方面的經驗，我們其後自建議工業園項目撤資，並根據二零零四年十一月二十八日訂立的補充協議僅選擇開發武漢阿特蘭德合營企

## 概 要

業的住宅項目(博海學島項目)。由於住宅項目的利潤率一般較高，現金回報及投資返還也較快，我們同意自工業園開發撤資，藉以按照博海學島住宅開發項目的實際地盤面積向武漢阿特蘭德合營企業的另一方提供每畝人民幣100,000元(每平方米約人民幣150元)的補貼。該筆補貼乃參考商用及住宅開發項目的利潤估計而釐定。假設可就博海學島項目取得2,100畝土地，以及我們屆時擁有武漢阿特蘭德65%的股權，根據創世紀於二零零四年十二月一日作出的承諾，應向合營企業另一方支付的補貼總額將為人民幣136,500,000元。這筆款項將分三期支付，分別須於獲取購買土地的權利後就博海學島項目土地的土地使用權證作出三項擬定申請時存入代管賬戶。在取得土地使用權證後，土地出讓金將付予中國政府，有關補貼將支付予合營企業的另一方，資金將以內部資源撥付。由於截至二零零九年二月二十八日止十五個月估計平均每月銀行現金及手頭現金結餘預期不少於人民幣1,822,000,000元，本集團認為其擁有充足的營運資金以支付人民幣136,500,000元的補貼。鑒於付款責任只會在武漢阿特蘭德收購住宅項目的地塊時出現，因此本集團並無就該筆補貼作出任何撥備。此舉符合香港會計準則，在本招股章程附錄一會計師報告內被視為或然負債。據董事確認，我們自工業園項目撤資，主要原因是我們決意專注開發商用及住宅項目。董事認為，儘管已考慮收購土地時可能應付的補貼的影響，但其後於短時間內撤資實屬一項商業策略，本集團能藉此以較低土地成本取得投資武漢住宅開發項目的權利(根據有關聯合開發安排不多於每平方米約人民幣135元)。

本集團投資一項物業開發項目時，會考慮多項因素，其中包括：

- (i) 該城市是否具開發潛力；
- (ii) 該地點是否有良好交通設施，優越環境及商機；
- (iii) 我們能否控制土地收購成本。由於招標拍賣及掛牌出讓中國土地制度的實施，致使土地成本難以控制。故透過收購合併、合營企業或股份交易以收購土地乃為首選方法；及
- (iv) 地點是否具有成為地標物業的潛力。



# 概 要

以下地圖展示本集團截至二零零七年七月三十一日的項目位置及若干相關資料(另有說明者除外)：



## 太原市

城市資料	
人口：	3,400,000
國內生產總值增長 (二零零一年至二零零六年 複合年增長率)：	17.6%
二零零六年人均	人民幣29,794元
國內生產總值：	
二零零六年房地產投資：	人民幣80億元
本集團項目—太原大唐雙喜項目	
建築面積—住宅(平方米)	315,736
建築面積—商業(平方米)	55,249
建築面積—寫字樓(平方米)	36,502
建築面積—其他(平方米)	76,672
佔本集團所有項目總建築 面積百分比	33.01

## 廣州市

城市資料	
人口：	9,800,000
國內生產總值增長 (二零零一年至二零零六年 複合年增長率)：	16.4%
二零零六年人均	(非官方數字)
國內生產總值：	
二零零六年房地產投資：	人民幣557億元
本集團項目—中華廣場	
建築面積—商業(平方米)	69,348
建築面積—寫字樓(平方米)	73,700
佔本集團所有項目總建築 面積百分比	9.75

## 北京市

城市資料	
人口：	15,800,000
國內生產總值增長 (二零零一年至二零零六年 複合年增長率)：	15.8%
二零零六年人均	人民幣49,505元
國內生產總值：	
二零零六年房地產投資：	人民幣1,720億元
本集團項目—海晟名苑	
建築面積—住宅(平方米)	82,967
建築面積—其他(平方米)	52,540
佔本集團所有項目總建築 面積百分比	9.24

## 中山市

城市資料	
人口：	1,400,000
國內生產總值增長 (二零零一年至二零零六年 複合年增長率)：	20.7%
二零零六年人均	人民幣42,047元
國內生產總值：	
二零零六年房地產投資：	人民幣101億元
本集團項目—中山廣場(一期及二期)	
建築面積—住宅(平方米)	417,582
建築面積—其他(平方米)	286,460
佔本集團所有項目總建築 面積百分比	48



總建築面積	
住宅	816,285
商業	124,597
寫字樓	110,202
其他	415,672
總計	1,466,756



資料來源：公司資料、廣州市統計年鑒、北京市統計年鑒、中山統計年鑒及太原市統計局

附註： 所示建築面積包括竣工物業開發項目、在建物業及持作未來發展物業，但不包括已售及已交付建築面積。其他包括會所、社區設施及停車位，但不包括停車位已售部分。

\* 地圖僅供說明用途

## 所得款項用途

本集團估計，假設超額配股權不獲行使及發售價為每股股份3.92港元（即建議發售價範圍每股股份3.32港元至4.51港元的中位數），本集團的全球發售總所得款項淨額（經扣除本集團就全球發售應付的包銷費用及估計開支）將約為900,000,000港元。倘超額配股權獲全面行使，全球發售的所得款項淨額將增加143,000,000港元（假設發售價為發售價範圍中位數每股股份3.92港元）。

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額900,000,000港元（按發售價每股股份3.92港元計算），本集團目前計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價（中山廣場預期於二零一一年末竣工）；
- 約244,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額143,000,000港元（如全面行使超額配股權）將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期此部分所得款項淨額的分配將全數用於中山廣場三期及四期；及
- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額1,042,000,000港元（按發售價每股股份4.51港元計算），本集團目前計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價（中山廣場預期於二零一一年末竣工）；
- 約386,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額164,000,000港元（如全面行使超額配股權）將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期此部分所得款項淨額的分配將全數用於中山廣場三期及四期；及
- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

## 概 要

假設本集團從全球發售獲得總所得款項淨額755,000,000港元(按發售價每股股份3.32港元計算)，本集團計劃將所得款項淨額用於以下用途：

- 約648,000,000港元將用於償還蘇格蘭皇家銀行貸款本金，該筆貸款於二零零七年十一月二十三日提取，用以結清中山廣場一期及二期土地使用權購買價(中山廣場預期於二零一一年末竣工)；
- 約99,000,000港元，連同因行使超額配股權所得款項淨額121,000,000港元(如全面行使超額配股權)將用於為未來任何可能進行的收購及項目開發提供資金，包括中山廣場三期及四期等。於最後實際可行日期，本公司預期此部分所得款項淨額的分配將全數用於中山廣場三期及四期；及
- 餘額約8,000,000港元將用作一般營運資金。

在所得款項撥作以上用途前，以及在適用法律及法規的允許下，倘本集團認為符合股東的最佳利益，本集團計劃將所得款項淨額存入香港及中國的持牌銀行及財務機構作短期存款及／或購買香港及中國的持牌銀行及財務機構發行的貨幣市場工具。

### 過往財務資料摘要

本概要應與本招股章程附錄一會計師報告所載本集團經審核財務資料(包括其附註)一併閱讀。下述過往財務資料摘要乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日綜合資產負債表、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各年及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月損益表及現金流量表，按香港財務報告準則編製。本集團截至二零零七年七月三十一日止七個月的損益表及現金流量表為已經審核，而截至二零零六年七月三十一日止七個月期間的損益表及現金流量表則未經審核。

## 概 要

下表載列本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月的綜合經審核業績的概要，乃摘錄自載於本招股章程附錄一的會計師報告：

### 綜合損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
營業額 .....	628,341	518,334	185,137	79,577	48,625
銷售成本 .....	(302,565)	(242,529)	(54,156)	(25,150)	(3,692)
毛利 .....	325,776	275,805	130,981	54,427	44,933
其他收益 .....	5,701	8,631	6,368	1,745	5,279
其他(虧損)／ 收入淨額 .....	(10)	—	1,822	37	(423)
銷售及分銷開支 .....	(23,950)	(28,544)	(23,175)	(13,387)	(4,154)
一般及行政開支 .....	(29,574)	(29,507)	(33,295)	(18,639)	(32,961)
其他營運開支 .....	(2,987)	(14,663)	(8,239)	(3,244)	(3,692)
經營利潤 .....	274,956	211,722	74,462	20,939	8,982
投資物業公允值增加 .....	43,943	34,941	204,300	119,175	268,000
處置可供銷售股本證券收益 .....	—	—	—	—	89,056
融資成本 .....	318,899	246,663	278,762	140,114	366,038
稅前利潤 .....	(10,910)	(16,969)	(3,637)	(60)	(83,018)
所得稅 .....	307,989	229,694	275,125	140,054	283,020
年度／期間利潤 .....	(108,598)	(95,446)	(106,463)	(53,759)	20,068
年度／期間利潤 .....	199,391	134,248	168,662	86,295	303,088
以下各方應佔：					
本公司股權持有人 .....	199,391	134,248	169,184	86,295	304,610
少數股東權益 .....	—	—	(522)	—	(1,522)
年度／期間利潤 .....	199,391	134,248	168,662	86,295	303,088
年度／期間應付本公司股權 持有人之股息：					
年度／期間宣派中期股息 .....	—	254,969	—	—	70,000
每股基本盈利 (人民幣分) .....	33.23	22.37	28.20	14.38	50.77
每股攤薄盈利 (人民幣分) .....	不適用	不適用	28.20	不適用	50.77

# 概 要

## 綜合資產負債表摘要

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	6,013	4,940	5,321	6,221
投資物業 .....	1,892,859	1,927,800	2,132,100	2,400,100
長期應收款項 .....	38,455	52,650	44,595	44,470
可供出售股本證券 .....	67,108	35,266	49,104	—
	<u>2,004,435</u>	<u>2,020,656</u>	<u>2,231,120</u>	<u>2,450,791</u>
<b>流動資產</b>				
在建待售物業 .....	886,858	1,114,257	1,427,941	2,193,853
持作銷售的竣工物業 .....	149,788	94,108	58,150	57,793
貿易及其他應收賬款 .....	353,457	112,225	432,532	243,413
已抵押存款 .....	70,622	39,568	108,344	74,777
現金及現金等價物 .....	68,976	45,206	371,561	462,222
	<u>1,529,701</u>	<u>1,405,364</u>	<u>2,398,528</u>	<u>3,032,058</u>
<b>流動負債</b>				
短期銀行貸款 .....	418,033	623,794	284,000	269,000
貿易及其他應付賬款 .....	439,858	408,747	323,651	560,622
預收款項 .....	120,877	83,900	497,847	771,300
租金及其他按金 .....	11,972	10,086	11,310	12,145
可轉換債券 .....	—	—	60,060	135,944
嵌入式金融衍生工具 .....	—	—	137,200	135,914
應付稅項 .....	77,600	83,634	84,168	513,035
	<u>1,068,340</u>	<u>1,210,161</u>	<u>1,398,236</u>	<u>2,397,960</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>461,361</u>	<u>195,203</u>	<u>1,000,292</u>	<u>634,098</u>
<b>資產總值減流動負債</b> .....	<u>2,465,796</u>	<u>2,215,859</u>	<u>3,231,412</u>	<u>3,084,889</u>
<b>非流動負債</b> .....				
長期銀行貸款 .....	427,147	276,303	985,000	1,063,000
應付稅項 .....	343,637	392,979	400,485	—
遞延稅項負債 .....	447,954	451,845	527,894	461,486
	<u>1,218,738</u>	<u>1,121,127</u>	<u>1,913,379</u>	<u>1,524,486</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>1,247,058</u>	<u>1,094,732</u>	<u>1,318,033</u>	<u>1,560,403</u>
<b>權益</b>				
股本 .....	31,906	31,906	206	206
儲備 .....	1,177,132	1,050,826	1,280,584	1,534,148
<b>本公司股權持有人</b>				
應佔權益總額 .....	1,209,038	1,082,732	1,280,790	1,534,354
少數股東權益 .....	38,020	12,000	37,243	26,049
<b>權益總額</b> .....	<u>1,247,058</u>	<u>1,094,732</u>	<u>1,318,033</u>	<u>1,560,403</u>

## 股息及股息政策

截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，本集團分別向股東分派股息人民幣255,000,000元及人民幣70,000,000元。本集團一貫政策是，計劃向股東宣派各財政年度本公司股權持有人應佔利潤25%至40%之間的股息，此數額由於該年投資物業公允值及相關遞延稅項影響的變動，對未變現利潤作出調整後所得。本集團預期各年股息出自經營業務現金流量，然而由於現金流量的季度或其他暫時波動，故我們不時暫時動用短期借貸支付股息。二零零七年七月三十一日後，本集團若干附屬公司宣派中期股息合共人民幣35,000,000元，其中一部分用於支付當時應收一名董事之款項（於二零零七年七月三十一日後向該董事進一步支付的墊款），餘款預期將以現金結清。

本集團毋須支付股息，而股東不獲保證，或擁有合同或其他權利，可收取股息。日後宣派或支付任何股息的決定以及其數額（如宣派及派付），將會按照董事的推薦建議，依照公司章程所載作出，並受限於及取決於本集團經營業績、現金需求及供應、財務狀況、未來前景、可供分派儲備、合同限制、相關法律條文及董事可能認為相關的其他因素。任何股息付款及數額將按董事酌情決定，倘為終期股息，則須取得股東批准，方可作實。現存多個可影響本集團支付股息的能力的因素，概不保證本集團將會在任何年度支付股息。幾個素因的討論，請參閱「風險因素」。董事會可隨時酌情決定減少股息數額、以其他方式修改或取消目前股息預測或完全終止派付股息。

此外，倘根據開曼群島法律不允許派付股息，或拖欠與香港蘇格蘭皇家銀行訂立的債務融資（或拖欠引致失責的該等付款），或在本集團還清東亞銀行（中國）有限公司廣州分行貸款前，或倘該等付款將因違反本集團任何契諾或導致本集團違反任何契諾，本集團將不會派付股息。該等契諾包括若干會直接影響本集團能否宣派及分派股息付款的財務契諾，如(i)給予若干借款人收取任何股息分派付款的優先權的契諾及(ii)規定本集團在宣派及派付任何股息前，須取得若干借方的事先書面批准的契諾。該等契諾的詳情以及開曼群島法律項下限制，請參閱「財務資料 — 債務」及附錄六。此外，由於我們為一家控股公司，絕大部分在本集團綜合資產負債列示的資產乃由附屬公司持有。因此，盈利、現金流量及支付股息的能力主要依賴本集團附屬公司的盈利及現金流量及以股息方式向本集團作出的分派或該等盈利的其他付款。

# 概 要

## 利潤估計

人民幣百萬元

### 投資物業及嵌入式金融衍生工具重估前

本公司股權持有人應佔估計綜合利潤 <sup>(1)</sup> .....	151
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益) <sup>(2)</sup> .....	258
嵌入式金融衍生工具重估增加 <sup>(3)</sup> .....	(201)
投資物業及嵌入式金融衍生工具重估後本公司 股權持有人應佔估計綜合利潤 <sup>(1)</sup> .....	<u>208</u>

	投資物業及 嵌入式金融 衍生工具重估後 <sup>(1)</sup>	投資物業及 嵌入式金融 衍生工具重估前 <sup>(1)</sup>
--	--	--

### 估計每股盈利

基本 <sup>(4)</sup> .....	人民幣0.21元	人民幣0.15元
備考全面攤薄 <sup>(5)</sup> .....	人民幣0.20元	人民幣0.15元

### 附註：

- (1) 計算以上利潤估計的基準載於本招股章程附錄三。
- (2) 根據香港財務報告準則，投資物業估值變動將反映於財務報表的綜合損益表。本集團投資物業公允值變動引致的盈虧在損益表內入賬列為投資物業重估增加／減少的損益。
- (3) 於二零零六年十二月十八日發行予 GSSIA 的可贖回可轉換債券根據本集團估值100,000,000美元，按轉換價5美元計算，轉換價可予調整。在轉換可贖回可轉換債券時及假設於轉換時已發行20,000,000股股份，本公司將發行額外5,000,000股股份。GSSIA 將持有150,000,000股股份，佔本公司於全球發售後全面轉換可贖回可轉換債券(假設超額配股權不獲行使)時已發行股本的15%。在二零零六年十二月發行可轉換債券後，因應於二零零六年十二月及二零零七年九月分別收購山西省太原市及中山市的土地儲備，本集團的估值大幅上升，導致利潤估計內將予攤銷的嵌入式金融衍生工具增加。就有關可轉換債券的相關會計政策而言，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2(i)及附註25。  
  
可轉換債券於二零零六年十二月十八日(發行日期)、二零零六年十二月三十一日、二零零七年七月三十一日及二零零七年十二月三十一日根據日期為二零零六年十月十二日認購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定按公允值對轉換期權進行估值，而資產剩餘權益分配予負債部分。可轉換債券的轉換期權以二項模式計算價值。
- (4) 未經審核備考估計每股基本盈利根據本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計綜合利潤，並假設全球發售及資本化發行於二零零七年一月一日完成，以及該整年已發行合共1,000,000,000股股份而計算。此計算並無計及超額配股權獲行使或因行使僱員股份獎勵計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (5) 未經審核備考攤薄估計每股盈利根據本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計綜合利潤，並假設全球發售及資本化發行於二零零七年一月一日完成，以及計及僱員股份獎勵計劃但不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份而計算。此計算乃根據行使僱員股份獎勵計劃所得款項為人民幣零元，但在計算潛在攤薄股份數目時，並不考慮股份公允值的影響。

## 概 要

下表列示往績記錄期內重估收益組成部分：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公允值增加 . . . . .	43,943	34,941	204,300	268,000
嵌入式金融衍生工具公允值減少 . . . . .	—	—	1,785	658
重估收益／(虧損) 總額 . . . . .	43,943	34,941	206,085	268,658

倘不計及投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合利潤估計為人民幣151,000,000元。倘計及投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動（包括投資物業重估增值估計為人民幣258,000,000元（扣除遞延稅項效應及少數股東權益應佔部分）），經可轉換債券轉換期權的公允值增額人民幣201,000,000元所抵銷，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合利潤估計為人民幣208,000,000元。

## 法律訴訟概要

本集團現時涉及多項法律訴訟，詳情請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟」一節。

- 廣州興盛就未能協助中華廣場一期店舖單位多個買家取得物業所有權證而須負上損害賠償的法律責任。給予各該等買家的損害賠償計算方法按各個案的特定情況而有所不同。於二零零七年十二月三十一日，廣州興盛向損害金額已確定的買家支付總共約人民幣37,957,000元。若干個案仍在審訊程序當中，本集團估計須支付予有關買家的損害金額約為人民幣18,320,000元。於最後實際可行日期，控股股東鄒錫昌已向本集團作出彌償保證及支付約共人民幣49,485,000元，並同意向本集團提供約人民幣3,000,000元的額外彌償保證，以及進一步彌償本集團就此等申索招致的任何其他損失及損害。本集團注意到，此等申索的產生情況特殊，即變更中華廣場一期的店舖單位邊界，以致廣州興盛在買家將店舖單位租回予廣州興盛的5年內，不能對各店舖單位進行申請物業所有權證所須的測量工作。本集團日後制訂物業銷售計劃時，會將之納入考慮。
- 廣州興盛被廣州市中級人民法院裁定須就延遲付款約人民幣10,355,000元予一承建商而負上法律責任。廣州興盛對判決提出上訴，上訴案件於二零零七年十二月十九日在廣東省高級人民法院首度聆訊，但法院仍未作出判決。倘廣州興盛在二審中敗訴，據估計廣州興盛須連同累計利息向承建商支付原來判給彼等的約人民幣10,355,000元。由於延誤竣工及竣工建設工程潛藏缺陷，而承建商否認建設工程潛藏缺陷，加上廣州興盛及承建商未能協定合同款額，因此發生爭議。日後，本集團將



## 概 要

更嚴格地為物業開發項目挑選承建商，以保證物業質量。控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的任何損失及損害(減去本集團已作出的撥備)向本集團作出彌償保證。

- 廣州興盛被判須就未能履行其擔保責任負上法律責任，及作為保證人，廣州興盛被下令繳清天秀房產欠承建商約人民幣9,194,000元的未支付承建商款項。廣州興盛反對判決，惟再審日期尚未確實。倘廣州興盛再審申請被駁回，廣州興盛須向承建商支付約人民幣9,194,000元連同累計利息。控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。
- 因海晟名苑一個單位的一名買家未能如期支付按揭，北京海晟被判須負連帶法律責任，就該買家向中國銀行股份有限公司北京東城支行(作為授予買家按揭貸款的抵押人)彌償約人民幣3,018,000元(包括本金及累計利息)。北京海晟將向銀行支付約人民幣3,018,000元，並接管及出售該按揭物業。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意，倘出售按揭物業的所得款項淨額及本集團向該買家收回的款項少於本集團按照該申索向中國銀行股份有限公司東城支行支付的款項，則就本集團招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。
- 於北京春秀路20號的4戶居民就海晟名苑的建設導致其單位的日光被阻擋，向北京海晟提出訴訟。案件正待法院判決。倘法院判決北京海晟須就此負上責任，北京海晟將須向原告支付合共約人民幣800,000元及採取補救措施。本集團日後將考慮物業須開發項目建設對鄰近居民造成的潛在影響。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。
- 北京海晟被北京市東城區人民法院判決須對兩名物業擁有人更換空調機負法律責任，並向彼等賠償共人民幣32,000元。北京海晟已就該項判決向北京市第二中級人民法院提出上訴，該上訴仍有待判決。倘北京海晟上訴被駁回，北京海晟須遵行上述判決及頒令。鑒於此項申索與空調質量有關，本集團日後為物業開發項目選擇空調供應商時將小心謹慎。根據二零零八年一月十七日的彌償保證契據，控股股東鄒錫昌同意就本集團因該申索所招致的全部損失及損害向本集團作出彌償保證。

- 北京海晟就一空調機供應商申索退回預支款項及支付損失約共人民幣1,377,200元，向該供應商提出訴訟。案件正待法院判決。

### 僱員股份獎勵計劃

僱員股份獎勵計劃主要旨在確保本集團能夠挽留能幹的僱員，嘉許僱員對本集團增長所作重大貢獻，進一步推動僱員繼續為本集團長遠成功及興盛作出貢獻，並予以獎勵。僱員股份獎勵計劃的主要條款經本公司唯一股東於二零零七年七月十六日的書面決議案批准如下：

#### (1) 認購價

認購價（「認購價」）為發售價的80%，承授人可按此價格行使購股權，以認購股份。

#### (2) 行使購股權

購股權屬承授人個人所有，不得出讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、就任何購股權增設任何產權負擔或以任何第三方為受益人之權益，惟承授人可指派代名人以其名義登記根據僱員股份獎勵計劃發行的股份。如承授人違反上述任何事項，本公司有權終止授予該承授人的任何未行使購股權或其部分，而尚未行使購股權或其部分須據此視作失效論。

#### (3) 購股權附帶之權利

因行使購股權而將予配發及發行之股份須遵守本公司當時有效之組織章程細則內所有規定，並與因行使購股權而配發股份當日（「配發日期」）（或如該日本公司暫停辦理股份過戶登記，則為股份過戶登記重開首日）（「重開日期」）已發行繳足股份在各方面享有同等待位，並因此賦予持有人權利收取於配發日期（或重開日期（如適用））或之後所派付或作出之一切股息或其他分派，惟倘記錄日期在配發日期前，則不包括早前所宣派或議決派付或作出的任何股息或其他分派。

## 概 要

於本招股章程日期，下列本集團董事及高級管理層成員根據於二零零七年七月十六日採納的僱員股份獎勵計劃獲授以下購股權：

承授人姓名	在本集團 擔任的職位 (加盟本集團的日期)	承授人地址	購股權項下 股份數目	假設於上市日期 行使全部 購股權且超額 配股權不獲 行使的持股量 概約百分比(%)
鄒信昌	執行董事 (二零零一年 五月十四日)	中國梅州 梅縣程江鎮車上村 天秀新苑A28棟 信珠樓	4,000,000	0.40
鄒群昌	廣州興盛董事 (一九九二年 九月二日)	中國廣州市 環市中路300號 A座2607室	4,000,000	0.40
劉青青	副總裁 (一九九一年 十月二十七日)	中國廣州市 環市中路300號 A座504室	2,500,000	0.25
陳紹基	執行董事、 首席財務官兼 公司秘書 (二零零四年 八月四日)	香港九龍 茶果嶺 麗港城 38座20E室	2,000,000	0.20
鄺俊崧	廣州興盛總經理 (一九九三年 四月十七日)	中國廣州市 環市中路300號 C座504室	1,500,000	0.15
吳木生	現金部經理 (一九九六年 七月一日)	中國廣州市 環市中路300號 C座508室	1,500,000	0.15
鄭平	首席工程師 (一九九五年 九月一日)	中國廣州市 環市中路300號 A座508室	1,500,000	0.15
陳絲絲	執行董事 (一九九二年 八月二十八日)	香港荃灣 荃景花園 12座9樓B室	1,500,000	0.15
童欣	執行董事、 行政總裁及 廣州興盛董事 (二零零七年 六月一日)	香港北角 英皇道121號 嘉信大廈9樓A3室	1,500,000	0.15
周其民	副總裁 (一九九九年 十月一日)	中國北京市 東城區 東直門外大街36號 海晟名苑第2座202室	1,500,000	0.15
周志榮	首席營運官 (一九九八年 十月二十二日)	香港鴨脷洲 海怡半島 10座8C室	1,500,000	0.15
劉華柱	企業金融部經理 (二零零一年 十一月三十日)	中國廣州市 環市中路300號 C座708室	1,500,000	0.15
吳增勝	副總裁 (二零零六年 五月十日)	中國廣州市 越秀區 淘金路112號 3014室	500,000	0.05
總計：			25,000,000	2.50

## 概 要

鄒信昌、鄒群昌、劉青青、陳紹基、陳絲絲、童欣、周其民及周志榮為本集團關連人士，本集團根據僱員股份獎勵計劃向上述人士授出購股權，藉以肯定彼等對本集團增長所作出的貢獻，並推動及激勵彼等繼續為本集團的長遠成功及興盛作出貢獻。

根據僱員股份獎勵計劃授出的購股權屬承授人所有，不得轉讓。僱員股份獎勵計劃項下授出的全部購股權緊隨上市日期後六個月屆滿起，直至上市日期後18個月、30個月及42個月屆滿止期間行使。行使僱員股份獎勵計劃項下授出的任何購股權，將對股東持股量造成攤薄影響。

假設僱員股份獎勵計劃項下全部尚未行使購股權已於上市日期全數行使，公眾人士的股權權益將會由本公司已發行股本25.6%減少至約24.98%（假設超額配股權不獲行使，並不計及因行使僱員股份獎勵計劃項下可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）。

我們已取得僱員股份獎勵計劃承授人（為本公司關連人士）承諾，倘彼等行使僱員股份獎勵計劃項下授出的購股權，將使本公司公眾股東所持股份在股份發行後少於本公司已發行股本的25%，則彼等不會行使有關購股權。然而，倘根據僱員股份獎勵計劃授出的任何購股權由該等購股權的承授人行使，導致公眾人士持有之股份數目低於上市規則第8.08(1)(a)條規定之最低百分比，本公司的控股股東須向公眾人士出售若干數量的股份，以確保符合上市規則第8.08(1)(a)條規定之最低百分比的要求。

除上文所述外，概不會批准根據僱員股份獎勵計劃授出其他購股權。

計入二零零八年七月、二零零九年七月及二零一零年七月損益表的股權付款分別為人民幣10,000,000元、人民幣11,000,000元及人民幣11,600,000元。

### 風險因素概要

投資股份涉及若干風險，該等風險大致可分為(i)有關業務的風險；(ii)有關中國房地產開發的風險；(iii)有關中國的風險；及(iv)有關全球發售的風險。下文載列上述風險的概要。詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 有關業務的風險

- 本集團不時可能因經營業務而涉及法律及其他程序（例如買家、租戶、供應商及承建商的法律訴訟），繼而可能負上重大責任
- 本集團擁有的竣工物業開發數目有限

---

## 概 要

---

- 本集團於往績記錄期收益下降，或許日後不能維持利潤
- 因為本集團於往績記錄期大部分的純利為（及預期為）源於本集團投資物業的公允值收益，而本集團投資物業的公允值可能不時波動，日後有可能大幅下跌，故此本集團的利潤有可能因本集團投資物業公允值的盈虧而大幅波動
- 若本集團於北京的项目公司日後喪失稅務優惠，本集團將須繳納額外企業所得稅
- 本集團倚重中國物業板塊（尤其於廣州市、北京市、中山市及太原市）的表現
- 倘本集團未能恰當處理建築材料價格波動事宜，本集團的營運業績在建築材料價格大幅上漲時可能蒙受負面影響
- 本集團未必有足夠資金用作土地收購或物業開發所需資金
- 本集團未必能取得充足的土地或保留適合物業開發的地盤
- 本集團於往績記錄期錄得負經營現金流量
- 物業估值與可獲得的價格可能有重大差異
- 本集團維持高水平的債務，可能對業務及財務狀況造成影響
- 本集團的開發項目可能無法如期或按預算完工
- 本集團取得地盤作開發之用的能力視乎中國土地出讓政策，本集團或許不能及時取得部分土地儲備的土地使用權
- 倘本集團未能取得，或因重大延誤而未能取得本集團物業開發所需的政府批文，本集團的營運業績有可能蒙受不利影響
- 倘不能取得或續領正式資質證書，本集團須承擔法律及業務風險
- 本集團受限於中國政府機關多項法規。任何違犯或被視為違犯該等法規有可能對本集團的營運及財務業績造成重大不利影響。
- 本集團可能因貸款及墊款予他人而須承受行政處罰

## 概 要

- 本集團可能面對與合營企業合夥人之間的問題，對本集團業務造成不利影響
- 倘本集團未能及時呈交所需文件以簽發個別物業所有權證，則可能須對其客戶的損失負責
- 本集團倘不遵守土地出讓合同的條款，土地可能會被中國政府沒收
- 中國相關稅務機關可能質疑本集團計算土地增值稅及其他稅項責任的基準
- 倘本集團的竣工物業開發項目實際建築面積超逾批准的建築面積，則須支付額外款項
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本
- 本集團為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，本集團則須對按揭銀行負責
- 本集團並無為與業務有關的潛在損失及申索作出充分投保
- 本集團依賴鄒錫昌及其他合資格人員，倘彼等不再效力本集團，則或許未能物色替任人
- 本集團可能無法利用本集團過往於物業開發的經驗，將業務擴展至其他城市，或開發本集團發掘的各個新業務範疇
- 有關控制管理物業形象及物業管理服務質量的風險
- 本集團未能向閣下保證承建商提供的服務將時常符合本集團的質量要求或預算
- 倘本集團住宅區鄰近的現有配套設施停止向本集團物業業主或用戶提供服務，本集團的物業價值可能受到影響

### 有關中國房地產開發的風險

- 中國政府可能採取措施，遏止房地產行業投機活動及過熱，可能拖慢行業增長率
- 中國的房地產開發尚處於初始階段，缺乏足夠基建支持，亦缺乏有關中國房地產行業的準確或可靠文件統計資料
- 提供按揭(如可提供)的條款可能影響本集團的銷售

---

## 概 要

---

- 國內(尤其是廣州市、北京市及周邊新興城市)競爭加劇，可能對本集團業務及財務狀況造成不利影響
- 本集團面臨有關預售物業的風險，包括物業開發項目未能落成的風險
- 在開發項目變現利益前，我們面對重大物業開發風險
- 本集團須承擔物業開發的連帶拆遷成本

### 有關中國的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響本集團的業務
- 政府管制外幣兌換可能影響閣下的投資價值
- 人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響
- 中國法制不明朗可能影響本集團
- 再出現非典型肺炎或爆發其他疫症可能對國家及地區經濟造成不利影響，並影響本集團的前景

### 有關全球發售的風險

- 股份之前並無公開市場及股份的流通性及市價可能出現反覆
- 閣下的股份價值可能面對即時攤薄及倘本集團日後發行額外股份，股份擁有權及股份價值則可能面對進一步攤薄
- 前瞻性信息可能被證實為不準確
- 董事及現有股東日後在公開市場大量出售股份，或會對股份當時的市價有重大不利影響
- 本集團控股股東的利益與其他股東的利益可能不一致
- 本集團鄭重提醒閣下不要倚賴報章所載或其他媒體所發放有關本公司及／或全球發售的任何資料
- 以往派付的股息並非日後股息金額或本集團未來股息政策的指標