

# 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料之概覽。由於僅為概要，故未必載列所有可能對閣下重要之資料。閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程。投資均涉及風險。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。閣下決定投資發售股份前應細閱該節資料。

## 概述

中國房地產 Top 10 研究組<sup>(1)</sup>按規模、盈利能力及增長率<sup>(2)</sup>等多項因素評定我們為河南省領先的住宅房地產發展商。我們的董事相信根據省域化戰略，自九十年代初起一直專注於中國人口最多的河南省開發住宅房地產發展項目，令我們可抓緊省內經濟增長帶來的機遇。截至二零零八年三月三十一日，我們開發處於不同發展階段的房地產項目已經拓展至河南省19個城市，其中包括16個地級市及三個縣級市。根據省域化戰略，我們會先考慮河南省各市的市場狀況、地理特點及其他相關因素，認定可作項目開發的目標城市，然後於該城市設立項目公司經營項目開發。

本集團主席兼本集團的創始人胡先生為中國房地產業的卓越企業家，由其領導的資深管理團隊成功帶領我們成為河南房地產市場最知名品牌之一。胡先生曾於二零零五年獲得中國房地產協會頒發「中國地產十五年最具影響力人物」獎和河南報業集團授予「2005年度河南最受尊敬企業家」的榮譽稱號。

二零零八年，根據中國房地產 Top 10 研究組於二零零八年三月按多項因素<sup>(2)</sup>刊發的「中國房地產百強企業研究報告」，我們在「2008中國百強房地產開發商」中的排名由二零零

(1) 中國房地產 TOP 10 研究組為獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於二零零三年聯合成立的研究組織。二零零六年，亦為獨立第三方的中國房地產業協會加入中國房地產 Top 10 研究組。中國房地產 TOP 10 研究組主要由27名核心成員組成。根據中國房地產百強企業研究報告，中國房地產 Top 10 研究組於二零零四年開始對中國房地產百強企業進行研究，其研究為反映房地產發展商於中國市場地位的重要指標，亦被主要的國際金融機構採納。根據中國房地產 Top 10 研究組在中國房地產行業的地位，董事相信中國房地產 Top 10 研究組的研究可靠。董事進一步確認，中國房地產百強企業研究報告並非由本公司委託進行。

(2) 我們按多項指數受評核，當中包括規模指數(總資產、淨資產、經營收入、投資額、在建建築面積及竣工建築面積)、盈利指數(純利、資產回報及股本回報)、償債能力指數(流動比率及負債比率)、稅務合規指數(納稅額)、增長指數(銷售額增長率、業務收入增長率、純利增長率及土地儲備)及經營成效指數。

## 概 要

七年的第41位跳升至第39位，而以抗風險能力計算，我們則在該等房地產開發商中排行第八位。二零零七年，根據中國房地產 Top 10 研究組於二零零七年九月刊發的「二零零七年中國房地產公司品牌價值研究報告」，我們獲評為「二零零七年中國中西部房地產公司品牌價值 Top 10」中的首位。此外，我們的房地產項目亦屢獲殊榮。二零零四年，本集團的鄭州森林半島項目獲亞洲房地產學會和亞洲人居環境協會<sup>(3)</sup>等多個委員會聯合頒發「亞洲人居環境建設典範工程獎」。同年，本集團鄭州聯盟新城兩套別墅設計獲全國工商聯住宅產業商會和中國房地產報社評為「中國優秀戶型」。

二零零六年十二月，在亞洲房地產行業處於領先地位的嘉德置地對當時為本集團控股公司的昇熹控股進行戰略性投資，並自恩輝投資增購昇熹控股的股份。據此，嘉德置地透過其間接全資附屬公司持有昇熹控股當時已發行股本約29.75%。二零零七年八月，嘉德置地對昇熹控股再次進行股權投資，在全球發售完成前合共持有本公司已發行股本約36.14%。在全球發售完成後，嘉德置地將間接持有本公司已發行股本約27.1%（假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃授出的任何購股權）。

我們成功在河南省開發住宅房地產已近15年，尤其是針對中、高端市場客戶的房地產開發項目。我們的董事認為本身的成功源於對河南省住宅房地產市場的熟悉、以胡先生為首的資深管理團隊的領導以及本集團對優質設計與開發和客戶服務的承諾。本集團多個住宅房地產發展項目屬於複合型住宅樓盤，為客戶提供多種產品形式的組合，例如別墅、聯排別墅及高低層住宅，而我們亦於大部份物業發展項目加入會所、商舖及園林花園等設施，務求提升我們客戶的生活體驗。

截至二零零八年三月三十一日，我們在河南省共有43個處於不同開發階段的房地產項目，包括總建築面積約為2,821,336平方米的已竣工物業發展項目、規劃總建築面積約為755,462平方米的在建工程以及規劃總建築面積約4,047,071平方米的持作未來發展項目（我們已取得相關土地使用權證）。我們的董事認為目前擁有規劃總建築面積約4,802,533平方米已取得土地使用權證的土地儲備，足以應付未來約三至四年的開發建設需要。此外，根據我

(3) 亞洲人居環境協會為非政府非牟利學術組織，致力促進亞洲國家在人居環境建設方面的國際及地區合作，改善亞洲居住環境的理論及實踐研究，為獨立第三方。

## 概 要

們目前的開發計劃，我們的董事認為在建物業可供我們未來約一年使用。截至二零零八年三月三十一日，我們亦已就規劃總建築面積約2,017,258平方米的若干土地訂立土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓協議，惟尚未取得土地使用權證。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額分別為人民幣1,096.0百萬元、人民幣1,261.3百萬元及人民幣1,821.7百萬元。同期，本公司權益持有人應佔純利分別為人民幣55.2百萬元、人民幣141.0百萬元和人民幣165.0百萬元。

我們將繼續專注於河南省的住宅房地產開發並利用我們的品牌和管理專長，把握日後優質住宅房地產需求增長的發展機會。

### 競爭優勢

我們的董事相信我們具有以下競爭優勢：

- 我們的戰略重點在河南省住宅房地產市場，而我們在該市場具有領先地位。
- 憑藉高質量的產品和服務，我們在河南省具有頗高的品牌認知度。
- 我們引入嘉德置地作為我們的戰略投資者，並與其他戰略業務夥伴建立穩固的合作關係。
- 我們在河南省的戰略地段擁有充足的土地儲備以支持我們的未來發展。
- 我們將各種設計特色融入開發項目以改善客戶的生活環境，使我們獲益匪淺。
- 我們設有高效的管理結構並擁有經驗豐富的管理團隊。

該等優勢詳情請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

## 策略

我們將繼續在河南省實施省域化戰略，加強整體競爭力，提高市場份額，以實現持續、穩定而有盈利的增長，從而保持本集團在河南省住宅房地產市場的領先地位。當時機合適時，我們亦可能選擇性地進入中國其他省份。我們擬通過實施以下戰略，實現本集團的整體目標：

- 進一步鞏固本集團在河南省住宅房地產市場的領先地位。
- 擴大土地儲備，同時保持資本充足。
- 進一步提高經營效率和盈利能力。
- 進一步提高本集團在河南省的知名度。

該等策略詳情請參閱本招股章程「業務 — 策略」一節。

## 根據售後返租及回購安排銷售及預售物業

本集團以售後返租及回購安排銷售或預售若干商舖。根據該等安排，我們同意於指定時間（一般為物業出售日期或完成預售日期（視乎情況而定）後兩或三個月起計的三年內）按指定租金租回相關物業，而業主有權於該時間後按等同其相關物業購買價的金額或（在若干情況下）購買價另加10%溢價向本集團售回有關物業。本集團向相關業主支付的指定年租介乎彼等向本集團購買物業所支付的相關購買價7%至8%。倘業主應享有溢利，並選擇根據有關合約條款向本集團返售有關物業，有關業主將自本集團獲利，賺取售後返租及回購安排所訂明的租金及購買價10%的收益。我們的董事相信，該等安排有助本集團的商舖的銷售，而買家亦可向本集團出租或出售物業以獲得保證溢利。截至二零零八年三月三十一日，該等售後返租及回購安排所涉商舖的總建築面積約24,742平方米。截至二零零八年三月三十一日，我們向承租人轉租34個總建築面積約8,713平方米的商舖，帶來租金收入，佔該日根據售後返租及回購安排的物業總建築面積約35.2%，而其餘返租物業則由本集團佔用或空置。轉租本集團所租回物業的收益於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度分別為零、人民幣2.6百萬元及人民幣2.2百萬元。

我們的中國法律顧問表示，以售後返租及回購安排預售物業並不完全符合中國法規，而根據《商品房銷售管理辦法》，採納該等安排的四家項目公司建業聯盟新城、建業中國、

## 概 要

建業洛陽及建業許昌或須承擔最高達人民幣30,000元的罰款。我們的中國法律顧問表示，依據中國民法，由於租回協議並不違反《中華人民共和國合同法》或其他中國法律或法規的強制性規定，故並不會出現該等協議被視為無法執行的重大法律風險。我們的中國法律顧問亦表示，該等法規於中國並無嚴格執行，而本集團於營業紀錄期間亦未因違反相關中國法規而面臨重大行政處罰。各控股股東同意就本集團因未能遵守上述有關中國法規而須承擔的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支向本集團作出彌償保證。自二零零三年十月以來，我們根據售後返租及回購安排出售或預售155間商舖。大部份售後返租及回購安排將於二零零八年八月屆滿，而全部最遲於二零一零年十月屆滿。截至最後可行日期，25份售後返租及回購安排已過期，而七名買家已放棄向我們沽售商舖的權利。因此，我們的董事認為該等不遵守做法對本集團的業務及財務狀況並無重大不利影響。倘買家全面行使沽售權，我們根據餘下123項物業的相關沽售權的應付款項總額為人民幣232.7百萬元。於營業紀錄期間，並無買家根據售後返租及回購安排行使沽售權向本集團返售物業。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，我們分別售出24間、227間及158間商舖，而出售商舖所得的收益分別為人民幣37.2百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣137.6百萬元。於該期間，我們以售後返租及回購安排出售或預售22間、85間及零間商舖，根據該等安排出售或預售商舖所得款項分別為人民幣51.8百萬元、人民幣90.2百萬元及零。相關沽售權屆滿前，我們就根據售後返租及回購安排出售或預售物業的遞延收入已計入財務報表。

我們的董事確認本集團日後不會採用售後返租及回購安排或根據沽售權繼續出售或預售所開發的物業。我們的董事進一步確認售後返租及回購安排僅為本集團於營業紀錄期間所採用的其中一種銷售手段。於營業紀錄期間該等銷售方法對本集團銷售的貢獻並不重大。此外，本集團不再採用售後返租及回購安排後，本集團的銷售並無因不再採用有關安排而受到嚴重影響。有鑑於此，我們的董事認為不再採用售後返租及回購安排出售或預售並未改變我們的經營模式，亦不會於上市後影響本集團未來的業務。

# 概 要

## 過往財務資料概要

閣下務請將下文所載之過往合併財務資料概要與本招股章程附錄一A所載根據香港財務報告準則編製之本公司經審核過往合併財務報表一併細閱。下文所載截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的過往合併收益表數據概要以及於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的過往合併資產負債表數據概要均摘自本公司經審核過往合併財務報表。

## 合併收益表及其他財務數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 (人民幣千元)	二零零六年 (人民幣千元)	二零零七年 (人民幣千元)
營業額.....	1,096,024	1,261,265	1,821,663
銷售成本.....	(873,682)	(932,569)	(1,308,374)
<b>毛利</b> .....	<b>222,342</b>	<b>328,696</b>	<b>513,289</b>
其他收益.....	17,846	26,754	22,709
其他(虧損)/收入淨額.....	(528)	8,930	854
銷售及市場推廣開支.....	(66,415)	(74,284)	(87,418)
一般及行政開支.....	(38,250)	(49,953)	(94,533)
其他經營開支.....	(11,532)	(21,168)	(11,729)
<b>經營溢利</b> .....	<b>123,463</b>	<b>218,975</b>	<b>343,172</b>
分佔共同控制實體(虧損)/溢利.....	(161)	635	(262)
分佔聯營公司虧損.....	—	—	(2,315)
融資成本.....	(44,546)	(59,053)	(48,873)
<b>除投資物業公平值增加及 所得稅前的溢利</b> .....	<b>78,756</b>	<b>160,557</b>	<b>291,722</b>
投資物業公平值增加.....	21,126	25,089	13,823
<b>除稅前溢利</b> .....	<b>99,882</b>	<b>185,646</b>	<b>305,545</b>
所得稅.....	(50,390)	(52,891)	(134,977)
<b>年度溢利</b> .....	<b>49,492</b>	<b>132,755</b>	<b>170,568</b>
<b>歸屬：</b>			
本公司權益持有人.....	55,183	141,013	164,988
少數股東權益.....	(5,691)	(8,258)	5,580
股息.....	44,000	20,000	76,612
每股基本盈利(人民幣分).....	2.76	7.05	8.25
<b>其他財務數據：</b>			
經營活動所用現金淨額.....	(161,678)	(143,124)	(273,747)



# 概 要

## 合併資產負債表數據

	截至十二月三十一日		
	二零零五年 (人民幣千元)	二零零六年 (人民幣千元)	二零零七年 (人民幣千元)
<b>資產總值</b> .....	<b>2,481,906</b>	<b>3,838,564</b>	<b>5,558,522</b>
流動資產 .....	2,117,004	3,404,310	5,044,793
包括：現金及現金等價物.....	156,046	319,758	399,602
非流動資產 .....	364,902	434,254	513,729
包括：投資物業.....	227,100	274,150	246,600
<b>負債總值</b> .....	<b>2,280,907</b>	<b>3,028,448</b>	<b>4,083,721</b>
流動負債 .....	1,893,747	2,515,360	3,634,537
包括：銀行及其他貸款.....	485,254	526,146	1,001,273
非流動負債 .....	387,160	513,088	449,184
包括：銀行及其他貸款.....	365,018	482,667	384,430
<b>總權益</b> .....	<b>200,999</b>	<b>810,116</b>	<b>1,474,801</b>
本公司權益持有人應佔.....	147,621	736,958	1,330,287
少數股東權益應佔.....	53,378	73,158	144,514

根據香港會計師公會所頒佈有關投資物業的香港會計準則第40號，投資物業可按公平值模式或成本模式入賬。由於我們認為根據當時市況定期調整投資物業的公平值，可反映投資物業的最新價值，故選擇按公平值確認投資物業。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的投資物業公平值增加，於本集團合併收益表分別入賬約人民幣21.1百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣13.8百萬元，引致該等年度的相關遞延稅項開支。

本集團在建投資物業於工程或發展竣工前以成本減去減值虧損列賬，而竣工後則重新分類為投資物業，以公平值入賬。竣工當日投資物業的公平值與先前賬面值的差額於竣工年度之收益表確認。

重新分類為投資物業的物業一般會為本集團產生重估盈餘，並在收益表顯示有溢利。於營業紀錄期間，唯一的重新分類乃將過往在建物業轉為投資物業（即分類為在建投資物業）。於二零零五年及二零零六年，該等物業竣工後重新分類所得重估盈餘分別為人民幣8.1百萬元及人民幣3.5百萬元。於二零零七年並無投資物業竣工。除本集團在建投資物業（竣工時會分類為投資物業）外，我們現時無意將任何物業（包括持作待售物業及在建待售物業）重新分類為投資物業。

基於上文所述，有意投資者務須注意，公平值增加純粹反映（其中包括）本集團的投資物業於相關結算日的價值有未變現資本收益，部份亦來自重新分類為投資物業的物業，而非本集團的投資物業日常租金收入所得溢利，且主要受當時物業市況影響。除非我們出

## 概 要

售有關投資物業並變現資本收益，否則該等公平值增減不會為本集團帶來現金收入以向股東派付股息。此外，有意投資者務須注意，物業價值受市場波動影響，本集團無法保證本集團的投資物業日後能繼續錄得類似數額的公平值增加，亦不保證會否有公平值增加。倘本集團投資物業公平值日後大幅下跌，本集團的經營業績或會嚴重受損。

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利預測

以下溢利預測乃根據本招股章程附錄三「溢利預測」所載假設作出。

	投資物業重估前 (扣除遞延 稅項影響 <sup>(3)</sup> )	投資物業重估後 (扣除遞延 稅項影響 <sup>(3)</sup> )
股東應佔預測合併純利.....	不少於人民幣644.2百萬元 (約715.8百萬港元)	不少於人民幣650.0百萬元 (約722.2百萬港元)
未經審核備考每股預測盈利		
— 全面攤薄 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣0.322元 (約0.358港元)	不少於人民幣0.325元 (約0.361港元)
— 加權平均 <sup>(2)</sup> .....	不少於人民幣0.361元 (約0.401港元)	不少於人民幣0.364元 (約0.404港元)

(1) 截至二零零八年十二月三十一日止年度未經審核備考全面攤薄每股預測盈利乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度股東應佔預測合併純利計算，並假設整年內合共已發行2,000,000,000股股份，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配售及發行的股份。

(2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考加權平均每股預測盈利乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度股東應佔預測合併純利計算，並假設二零零八年六月六日全球發售完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為1,785,519,126股，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份。

(3) 就本招股章程附錄四的物業估值報告而言，本集團所持投資物業已根據現有租約所得的租金收入淨額撥充成本並就物業的可回收收入可能作出撥備進行估值。亦已使用直接比較法覆查收入撥充成本法所得市值。獨立物業估值師第一太平戴維斯預測本集團投資物業截至二零零八年十二月三十一日的價值時，亦採用相同收入撥充成本法，並輔以直接比較法。



## 概 要

收入撥充成本法是一種估值方法，會將物業所有可出租單位當時的租金收入淨額按租約各自未屆滿年期撥充成本，且假設空置單位按截至估值日期各自的市租出租。現有租約屆滿時，假設各單位截至估值日期按市租出租，再就該物業的未屆滿租期撥充成本。租賃部份的年期收入資本化值、租賃部份適當遞延的修訂收入（即市租收入）資本化值加上空置部份的資本化值總和為物業市值。

物業所有可出租單位的市租乃參考該物業其他單位的租金及鄰近地區同類物業的出租情況釐定。所採納的資本化率乃參考經分析市場銷售交易的銷情及物業投資者對市場預期的查詢釐定。預期回報反映投資質量、預期未來租金增長潛力及資本增值、營運成本、風險因素及其他類似資料。因此，物業估值師已參考鄰近可能出租的幼稚園、學校及會所，在較少情況下亦參考鄰近的零售物業，經調整後釐定市租水平。

用以覆查收入撥充成本法結果的直接比較法會參考近期可供比較的銷售交易（如有），並於將有關已售物業與投資物業比較時就規模、地點、時間、環境及其他相關因素作出調整。

第一太平戴維斯對本集團截至二零零八年十二月三十一日所持投資物業公平值的預測已假設投資物業的資本值改變是由整體供求、吸納、佔用率及租賃水平等市場因素；以及總零售額、可支配收入及本地生產總值等反映市場規模、整體購買能力水平及整體生產增長等個別市場（如零售業）的可持續因素之宏觀經濟因素釐定。然而，基於會所、幼稚園及學校等個別零售形式的供求數據極少，市場亦欠奉有關物業的交易，且有關零售形式的出租普遍為長期租約，難以預測短期租金的變更，第一太平戴維斯採用多元回歸分析研究宏觀經濟因素與整體零售租金改變的關係，從而預測二零零八年的可能的租金水平。對於本集團，第一太平戴維斯則採用總零售額、城市居民可支配收入及物業所處城市的本地生產總值等數據作為獨立可變數預測二零零八年整體零售租金水平的變更。假設整體市況及該等物業類型的所需回報率維持於同等水平，調整會所及學校等零售形式的受限制需求等因素後，經調整租金水平會用作計算本集團於二零零八年十二月三十一日持有的投資物業公平值。

第一太平戴維斯研究及分析截至二零零八年十二月三十一日止年度投資物業的資本值發展趨勢時，除於二零零八年項目租賃變動時所採用的預測模式外，亦參考投資物業所在地整體零售物業市場的過往表現（例如二零零一年至二零零七年追溯期間的整體市場供求、空置率及平均售價），作為檢驗及確認就二零零八年底各投資物業市場趨勢所作分析及估計的覆查方法。

# 概 要

## 敏感度分析

下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團權益持有人應佔純利對投資物業重估增值／減值(已扣除有關轉變的遞延稅項影響及少數股東權益應佔份額)的敏感度：

投資物業重估增值百分比與本集團估計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預測合併溢利的影響 (人民幣百萬元) .....	-0.9	-0.6	-0.3	—	0.3	0.6	0.9

上述敏感度分析僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍，尤應注意(i)為免篇幅過長，上述敏感度分析並未窮盡且僅限於本集團投資物業重估增值的改變，以及(ii)溢利預測受日後及其他不明朗因素影響。儘管本集團認為已為編製溢利預測而作出我們的董事相信為投資物業於二零零八年十二月三十一日公平值的最準確預測，惟於有關期間，本集團投資物業公平值及／或投資物業公平值轉變或會與本集團的預測大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團權益持有人應佔純利會受本集團投資物業公平值轉變引致損益影響，而本集團溢利預測所涉估計及假設亦可能有誤。

# 概 要

## 全球發售統計數據

	根據最低發售價 每股發售 股份2.75港元計算	根據最高發售價 每股發售 股份3.80港元計算
市值 <sup>(1)</sup> .....	5,500,000,000港元	7,600,000,000港元
每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	人民幣1.23元 (約等於1.37港元)	人民幣1.46元 (約等於1.62港元)
預期市盈率		
— 備考全面攤薄 <sup>(3)</sup>		
投資物業重估前		
(扣除遞延稅項影響).....	7.68倍	10.61倍
投資物業重估後		
(扣除遞延稅項影響).....	7.62倍	10.53倍
— 加權平均 <sup>(4)</sup>		
投資物業重估前		
(扣除遞延稅項影響).....	6.86倍	9.48倍
投資物業重估後		
(扣除遞延稅項影響).....	6.81倍	9.41倍

- (1) 市值乃根據已發行及預期於全球發售完成當時發行的2,000,000,000股股份計算，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份。
- (2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據已發行及預期於全球發售完成當時發行的2,000,000,000股股份計算，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份。
- (3) 備考全面攤薄的預測市盈率乃根據每股全面攤薄預測盈利按假設發售價每股2.75港元及3.80港元計算，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份。
- (4) 備考全面攤薄的預測市盈率乃假設全球發售於二零零八年六月六日完成，根據每股加權平均預測盈利按假設發售價每股2.75港元及3.80港元計算，惟不包括任何可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份。

## 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數額。本公司的組織章程細則規定，可自本公司已變現或未變現之溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要之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之任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

## 概 要

日後會否派付股息亦取決於可否獲得本公司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原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(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份純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘本公司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、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制本公司附屬公司向本公司分派股息。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，我們向股東宣派股息分別為人民幣44.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣76.6百萬元，並分別派付股息零元、人民幣20.0百萬元及人民幣76.6百萬元。二零零五年派付的人民幣44.0百萬元的股息以股本資本化的方式融資於同年計入實繳資本。此外，於二零零八年五月六日，我們已向本集團當時股東(包括恩輝投資、凱德置地(開曼)及卓愉國際)宣派截至二零零七年十二月三十一日止期間應付股息人民幣152.0百萬元。股息款項會用以撥付內部資源或(如有需要)第三方借貸，並會於上市日期前悉數支付。

我們過往的派息紀錄並非亦不應作為日後派息的指標。

我們日後的股息政策為建議派發各財政年度可分派溢利約30%。實際派付予股東的股息金額須視乎我們的盈利及財政狀況、營運需求、資本需求及董事認為有關的其他條件，並須經股東批准，方可作實。我們並不保證任何年度將會宣派或派發任何股息金額。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息及可分派儲備—股息」一節。

### 未來計劃及所得款項用途

有關本集團未來計劃的詳情請參閱本招股章程「業務—策略」一節。

假設並無行使超額配股權，扣除我們於全球發售應付的包銷佣金及估計開支後，我們估計全球發售所得款項淨額約為1,518百萬港元(假設發售價為每股股份3.275港元，即指示發售價範圍的中間價)。我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約54%(或825百萬港元)用於收購規劃總建築面積約1,000,000平方米的開封水系工程(我們享有80%應佔權益)用地及其發展資金；
- 約14%(或218百萬港元)用作收購洛陽中亞全部股權(作為國星收購的一部份)及洛陽華陽廣場項目的發展資金。洛陽華陽廣場項目的規劃總建築面積約700,000

## 概 要

平方米。國星收購的總代價為人民幣350百萬元。我們須支付總代價80% (即人民幣280百萬元)，而截至最後可行日期，我們已支付其中人民幣80百萬元。有關款項將作為股東貸款注入本公司非全資附屬公司文星投資；

- 約14% (或208百萬港元)撥充本集團現有項目的發展資金。有關完成現有各發展項目的估計成本詳情載於本招股章程「業務 — 本集團的物業發展概覽」一節的表中；
- 約12% (或185百萬港元)用於收購規劃總建築面積約800,000平方米的開封鄭開森林半島項目 (我們擁有60%權益) 用地及其發展資金；
- 約5% (或72百萬港元) 用作支付收購建業聖安德魯斯60%股權的餘額及中牟聖安德魯斯項目的發展資金。中牟聖安德魯斯項目的規劃總建築面積約800,000平方米；及
- 全球發售所得款項淨額不多於1% (或10百萬港元) 的餘額將用作一般營運資金。

本集團截至二零零八年三月三十一日的現有項目包括總建築面積合共約4,047,071平方米持作未來發展的項目，毋需於動工前作重大資本承擔。我們的預售所得款項及銀行貸款整體足以應付本集團的在建項目。僅少部份尚未預售的在建項目須本集團作出進一步資本承擔。

倘全數行使超額配股權，我們額外獲得所得款項淨額約237百萬港元 (假設每股發售股份指示發售價範圍的中間價為3.275港元)。倘全數行使超額配股權，我們的董事計劃按上述相同方式及比例應用發行額外股份的所得款項淨額。

倘發售價定為每股發售股份3.80港元 (即指示發售價範圍的最高價)，所得款項淨額將增加約253百萬港元。我們的董事現時計劃按上述相同方式及比例使用額外所得款項。倘發售價定於2.75港元 (即指示發售價範圍的最低價)，則所得款項淨額將減少約253百萬港元。我們的董事現計劃按上述相同比例減少擬用於上述各用途的所得款項淨額。

倘基於無法為本集團任何已計劃的物業開發項目取得所需批准、政府政策改變導致本集團任何現有項目的發展於商業上不可行或發生不可抗力事件等理由，導致本集團發展計劃的任何部份無法按計劃進行，我們的董事將會審慎評估當時情況，並可能按董事認為

## 概 要

對本集團及股東整體最為有利的方式，重新分配所得款項至其他現有或新物業開發項目或於授權金融機構持有該等款項作短期存款。如所得款項用途有任何變更，本公司將刊發公佈。

### 首次公開發售前購股權計劃

截至最後可行日期，我們向本集團董事、高級管理人員、僱員及顧問有條件授出可認購合共32,000,000股股份(相當於本公司截至上市日期經擴大全部已發行股本約1.575%，假設行使全部首次公開發售前購股權，但不計及因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份)的首次公開發售前購股權。

首次公開發售前購股權計劃旨在給予參與者個人持有本公司權益的機會，並鼓勵參與者改善表現及提高效率，同時挽留對本集團長遠發展及盈利能力有重要貢獻的參與者。

首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件概要載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—首次公開發售前購股權計劃」一節。

假設所有首次公開發售前購股權於上市日期悉數行使，本公司已發行股本總額中根據全球發售認購發售股份的公眾人士持股量將由約25.00%攤薄至約24.61%。重估投資物業前(扣除遞延稅項影響)及重估投資物業後(扣除遞延稅項影響)的每股備考預測全面攤薄盈利分別不少於人民幣0.317元(約0.352港元)及人民幣0.320元(約0.356港元)，乃根據本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度預測合併業績計算，並假設於整年內已發行共2,000,000,000股股份以及因悉數行使根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出之所有首次公開發售前購股權而於二零零八年一月一日已發行股份之備考數目為32,000,000股。截至最後可行日期，概無承授人行使首次公開發售前購股權。



## 風險因素

閣下投資本公司股份前務必審慎考慮下列風險。詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 有關本集團的業務的風險

- 我們相當依賴中國住宅物業市場的表現，尤其倚重河南省的住宅物業市場。
- 我們未必可一直取得適合發展的土地儲備。
- 我們的投資物業公平值增減並未變現，而任何盈餘亦未必能等額變現，甚至不能變現。
- 我們未必有足夠資金收購土地及用於物業開發，因而可能需要其他債務或股本形式的資金。
- 我們若干物業根據售後返租及回購安排預售，並不完全符合中國法規。
- 我們於營業紀錄期間承擔高額債務。
- 我們於營業紀錄期間持續因經營活動耗用現金。
- 我們面對有關預售物業的合約及法律風險，包括物業發展項目未能如期竣工或交付或無法竣工或交付及有關修訂預售物業法律及法規的風險。
- 我們可能無法取得物業發展項目所需的政府批文或遭嚴重拖延。
- 我們為客戶提供按揭貸款擔保，倘客戶拖欠按揭款項，我們或須向按揭銀行承擔責任。
- 我們未必可及時甚至不能完成發展項目。
- 倘我們無法符合及時獲發房屋所有權證的所有規定，或須向客戶賠償。
- 倘我們無法取得或保持資質證書，則我們或須承受法律及業務風險。
- 倘若我們不遵從土地使用權出讓合同條款，中國政府可能沒收我們的土地。
- 我們依賴第三方承辦商完成項目。
- 我們將繼續由控股股東所控制，其利益或會有別於其他股東。

## 概 要

- 我們的業務或會因利率進一步上升而嚴重受損。
- 我們並無為所有潛在損失及索償投保。
- 本集團的物業的估值或會有異於實際可變現價值，亦可能會變化。
- 我們未必可取得我們現時有多項權益的若干幅土地之土地使用權證。
- 我們所持建業大宏城市花園項目工程劃撥土地權益有限，開發項目所得收益或會較於出讓土地發展的項目少。
- 本集團收購的新項目公司未必能按現時預計時間完成，甚至無法完成。
- 倘若主要管理或行政人員離任，則我們未必可另覓合適人選，且本集團的營運或會受到重大不利影響。
- 本集團的營運可能不時涉及法律及其他訴訟，以致面臨重大責任。
- 我們依賴本集團的商號及商標，倘該等商號或商標被盜用或不當使用，本集團的聲譽及盈利能力可能嚴重受損。
- 若在本集團的工程地盤發現文物，則本集團的物業項目工程或會受影響。
- 若中國政府未能就物業發展地盤搬遷安排與清拆樓宇計劃的現有業主及居民達成共識，或會影響本集團的發展計劃。
- 本集團的業務取決於本集團能否搶佔先機收購具長遠升值潛力土地。
- 我們或會因租約尚未登記而被罰款。
- 本集團的在建或未來物業開發項目的總建築面積可能會超出有關土地使用權出讓合同原獲授權的建築面積，我們或須就超出的建築面積另覓政府批准及支付額外款項。
- 我們的營運附屬公司向我們派付股息的能力下跌會嚴重影響我們結算財務負債或宣派股息的能力。
- 過去已派付的股息未必可作為日後派付股息金額或本集團的日後股息政策的指標。

## 概 要

- 中國股息分派政策改變或會嚴重影響本集團的業務與經營業績以及本集團向境外投資者支付的股息，而銷售本公司股份的收益或須根據中國稅法繳納預扣稅。
- 我們或會根據新中國企業所得稅法被視為中國居民企業而須就本集團的環球收入繳納中國稅項。
- 相關中國稅務局或會質疑我們計算企業所得稅責任的方式。
- 相關中國稅務機關或會質疑我們計算土地增值稅責任的方式。
- 投資物業的流通性低及缺乏其他用途可能削弱我們應付物業表現逆轉的能力。
- 倘若鄰近我們所開發住宅區的設施不再供我們物業的業主或使用者使用，則我們的物業價值可能受影響。
- 我們未必可將在河南省的經驗推展至中國其他省份。
- 我們可能不再享有中國地方政府部門的財政資助。
- 環保問題潛在責任會導致龐大開支。
- 建築材料價格波動可能嚴重影響我們的業務及財務表現。
- 與我們的合營夥伴或項目開發夥伴的糾紛或會對我們的業務有不利影響。
- 由於我們的收益主要來自物業銷售，故我們的經營業績在各期間或有重大變化。
- 首次公開發售前購股權及可能根據購股權計劃授出的購股權的成本對我們的經營業績有不利影響，而行使獲授的購股權或會攤薄股東的持股比例。

### 有關中國房地產市場的風險

- 中國房地產行業仍處發展初期，而房地產市場與配套基建和制度尚未完善。
- 中國政府不時實施監管措施壓抑中國過熱的房地產市場及外商房地產投資，或會減慢房地產行業增長或使房地產市場衰退。

## 概 要

- 激烈競爭可能對我們的業務、經營業績及財務狀況嚴重不利。
- 按揭貸款(如有)條款或會影響我們的銷售額。

### 有關在中國經營業務的風險

- 中國的政治及經濟狀況或會嚴重影響我們的業務。
- 滙率波動及外滙規例改變可能損害我們的經營業績。
- 中國法律制度存在可能影響我們的不明確因素。
- 對我們或居住在中國的董事或高級職員提出起訴或於中國對該等人士強制執行非中國法院作出的任何判決或會遇到困難。
- 沙土捲土重來或其他疫症爆發，可能對全國及地區經濟嚴重不利，因而影響我們的前景。

### 有關全球發售的風險

- 發售股份過往並無任何公開市場，發售股份的市場交投未必活躍，且成交價或會波動。
- 在公開市場進一步拋售大量本公司證券(或進行視為出售的交易)可能令本公司股份當時市價大幅受挫。
- 由於發售價高於每股股份有形資產淨值，故閣下購買的任何股份資產值將會即時攤薄。
- 我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的政府官方刊物及統計數字準確。
- 由於我們根據開曼群島法例註冊成立，而該法例對少數股東的保障可能較香港及其他司法權區的法例為少，故可能難以保護閣下的權益。
- 閣下務請細閱招股章程全文。我們鄭重提醒閣下，不應依賴報刊文章或其他媒體所載的任何資料，特別是任何預測、估值或其他前瞻性資料。