

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

### 概覽

我們是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在一線城市開發中心區的高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。憑藉我們在雙元業務模式中的核心能力，我們已處於有利地位，致力實施尋求最高利潤的積極發展策略。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳中央商務區最大的非政府商用物業(包括甲級寫字樓)開發商，已竣工或在建的商用物業的總建築面積達831,081平方米。我們擁有大量用於開發辦公室物業的土地儲備。根據我們現時可獲得的資料，這些土地儲備加上我們預期將在深圳中央商務區購入的其他土地，預計將佔據未來五年深圳中央商務區辦公室物業預計可售總建築面積的一大部分。我們以國內生產總值最高的國內高增長城市為目標，重點開發這些城市的發展地盤。我們主要透過非拍賣渠道以具競爭力的成本持續擴大土地儲備。我們已進入國內以國內生產總值排名的前十大城市中的七個城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、重慶及青島，並成功將我們在深圳的商用物業及住宅產品系列的開發模式复制於這些城市。

在尋求強健增長的同時，我們的業務模式亦被證明具有可持續性，我們成功經受了二零零八年金融危機帶來的挑戰。我們認為，該項成功應歸功於我們雙元業務模式下的商業與住宅物業開發。此外，管理層不接納結構式[●]融資的決定，使本集團避免了可能對本集團財務及經營造成重大不利影響的財務影響。我們的多元化產品組合亦有益於業務模式的可持續性，不僅能使我們在快速增長的中國房地產市場靈活地開展業務，亦有助於紓緩週期性經濟風險。

我們的物業項目一般分為兩類：

- 中央商務區商業項目，一般包括位於指定中央商務區的甲級辦公室、酒店、零售物業及大型購物商場。
- 綜合中高檔住宅項目，包括高層公寓、低層公寓、花園洋房、聯排別墅及別墅，以及配備會所、幼兒園、學校、購物中心及購物商場等配套設施的大型綜合住宅區。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

截至二零零九年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約為11,700,000平方米，估值總額約為人民幣446億元。其中，商用物業的比重很大。我們的主要商業項目包括深圳卓越世紀中心、深圳卓越時代廣場二期及一期餘下部分、重慶光彩大市場一期及二期及廣州地王，佔所評估物業總價值的28.2%。二零零九年八月三十一日後我們還收購了上海誠邦別墅項目，使我們儲備總建築面積約增加了83,356平方米，估計總額約增加人民幣88.1億元。

自二零零五年起，我們將業務擴展至國內其他國內生產總值位居前列且高增長城市，包括上海、廣州、青島、杭州、重慶、武漢長沙及連雲港。我們的大多數項目位於該等城市的中心區，如深圳中央商務區、深圳南山後海中心、廣州中華廣場商圈；長沙新市政府中心及青島中央商務區。

截至二零零九年六月三十日，我們完成了總建築面積約1,900,000平方米的商業及住宅物業的開發。同日，我們在八個城市擁有估計總建築面積約11,300,000平方米的14個在建物業項目或持作日後發展項目，其中約1,300,000平方米用作商用物業，而8,400,000平方米用作住宅物業。餘下估計建築面積1,600,000平方米包括我們計劃持有的共用設施、公共地區、地下停車場及酒店。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海，並收購上海誠邦別墅項目。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元。同期，我們商用物業的銷售額佔物業開發總收益的99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而住宅物業的銷售額佔物業開發總收益的0.4%、79.4%、82.4%及92.8%。同期，我們權益持有人應佔純利分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。我們於二零零七年出售物業項目(深圳怡景中心城) 40%的權益獲得收益人民幣230,000,000元。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務分別佔我們總收益約3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。我們亦持有若干物業作投資用途，投資物業的公允價值收益按除稅後基準分別向各自有關期間貢獻約34.4%、25.7%、22.1%及9.2%。

於往績記錄期間內，商用物業的銷售額佔物業發展所得收益總額的百分比減少主要是由於我們的項目施工計劃及規管收益確認的相關會計規則引起的波動(而非物業發展重心的變動趨勢)所致。例如，截至二零零九年六月三十日止六個月，深圳卓越世紀中心商務物業

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

的銷售及預售額佔物業發展的銷售及預售總額約44.2%，而截至二零零九年六月三十日，並無確認該等銷售及預售額。我們預期銷售商用物業的百分比將隨我們商用項目的進展而增加。

### 本公司的競爭優勢

我們相信，我們擁有的下列主要優勢有助於我們在中國的房地產市場上競爭成功：

- 雙元業務模式為我們抵禦經濟的週期性風險及政策風險提供更強有力的保障；
- 我們於商業及住宅物業開發的領導地位；
- 我們在戰略優勢地段以優勢成本獲取大量土地儲備；
- 我們經驗豐富的管理層隊伍及高效訓練有素的內部管理體系；
- 我們優質的開發項目及出色的物業管理服務；及
- 我們備受認可的品牌及卓越的信譽。

閣下可於本文件「業務 — 競爭優勢」一節中找到該等競爭優勢的詳細討論。

### 業務策略

我們的主要業務策略如下：

- 保持我們在深圳及周邊地區的領先地位；
- 繼續在中國國內生產總值位居前列且高增長城市複製我們的成功商業模式；
- 繼續以戰略方式增加我們在優質地段的土地儲備；
- 持續維持充裕的流動資金及提升的我們信息管理制度；及
- 繼續維持有效的組織架構並不斷提升僱員表現。

閣下可於本文件「業務 — 我們的業務策略」一節中找到我們主要業務策略的詳細討論。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

### 營業記錄

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度及二零零九年六月三十日止六個月，我們交付的總建築面積分別為71,301平方米、69,909平方米、157,407平方米及166,071平方米。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元，同期我們的商用物業銷售分別佔我們來自物業發展的總收益99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而我們的住宅物業銷售則分別佔我們來自物業發展的總收益0.4%、79.4%、82.4%及92.8%；而本公司股本持有人於同期應佔的純利則分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。

有鑑於房地產業的週期性質所致，我們的業績出現中期波動；影響中期波動因素有：物業發展及收益確認的時間、監管物業市場由政府措施所造成的不能預測影響。我們控制範圍以外的其他因素，我們的經營業績過去曾有波動且極可能在未來繼續波動。因此，我們於各期間的經營業績或不能直接比較，而我們的過往表現亦未必能作為我們未來業績的可靠指標。

下表概述我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的綜合財務資料。本財務資料概要乃摘錄自本文件附錄一A所載的會計師報告，詳情請參閱本文件附錄一A所載的所有財務資料（包括其附註）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 綜合財務資料概要

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元，百分比數據除外)									
收益	1,369.9	100.0%	990.8	100.0%	2,149.6	100.0%	745.0	100.0%	2,178.7	100.0%
銷售成本	(871.5)	(63.6)	(590.0)	(59.5)	(1,132.2)	(52.7)	(393.7)	(52.8)	(1,198.5)	(55.0)
毛利	498.4	36.4	400.8	40.5	1,017.4	47.3	351.4	47.2	980.1	45.0
其他收入	19.7	1.4	1.4	0.1	3.6	0.2	1.0	0.1	1.2	0.1
其他收益－淨額 <sup>(1)</sup>	72.8	5.3	317.5 <sup>(2)</sup>	32.0	60.9	2.8	59.4	8.0	35.5	1.6
銷售及營銷成本	(58.9)	(4.3)	(58.6)	(5.9)	(109.8)	(5.1)	(50.8)	(6.8)	(57.0)	(2.6)
行政開支	(82.2)	(6.0)	(112.7)	(11.4)	(157.8)	(7.3)	(88.9)	(11.9)	(76.2)	(3.5)
經營溢利	449.8	32.8	548.3	55.3	814.3	37.9	272.0	36.5	883.7	40.6
財務收入	18.0	1.3	9.9	1.0	9.0	0.4	5.6	0.8	8.7	0.4
財務成本	(78.3)	(5.7)	(124.2)	(12.5)	(227.0)	(10.6)	(125.3)	(16.8)	(106.8)	(4.9)
財務成本－淨額	(60.3)	(4.4)	(114.3)	(11.5)	(218.0)	(10.1)	(119.7)	(16.1)	(98.0)	(4.5)
應佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.7)	(0.1)
應佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
除所得稅前溢利	389.4	28.4	434.0	43.8	596.3	27.7	152.3	20.4	783.0	35.9
所得稅支出	(188.3)	(13.7)	(111.9)	(11.3)	(411.0)	(19.1)	(127.4)	(17.1)	(400.6)	(18.4)
年度/期間溢利	201.2	14.7	322.1	32.5	185.3	8.6	24.8	3.3	382.4	17.6
應佔溢利/(虧損)：										
本公司股本持有人	205.8	15.0	323.7	32.7	184.5	8.6	25.4	3.4	382.9	17.6
少數股東權益	(4.6)	(0.3)	(1.6)	(0.2)	0.9	0.0	(0.6)	(0.1)	(0.5)	(0.0)
	201.2	14.7%	322.1	32.5%	185.3	8.6%	24.8	3.3%	382.4	17.6%
股息 <sup>(3)</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(1) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，其他收益淨額包括投資物業的公允值收益分別為人民幣69,200,000元、人民幣82,600,000元、人民幣41,000,000元、人民幣41,000,000元及人民幣35,000,000元。

(2) 二零零七年其他收益淨額包括出售我們於深圳怡景中心城項目的權益的一次性收益人民幣230,000,000元。於二零零四年，我們收購該項目的少數股東權益，並參與其發展。於二零零七年，我們出售於深圳怡景中心城的權益。投資及出售於物業發展項目的股權為我們日常業務的一部分。

(3) 我們於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。於二零零九年十月十七日，我們向截至該日期的當時現有股東(即Sparkle Century及Broad Ocean)宣派特別股息人民幣400,000,000元。於[●]完成前，該等特別股息將全數以本公司內部產生的現金流量償付。根據[●]的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可動用銀行貸款，以及我們日後的經營活動所得現金流量，並計及分派此項特別股息人民幣400,000,000元，我們認為本公司擁有充足營運資金以應付現時及由本文件起計未來十二個月的資金需要。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 綜合資產負債表數據摘要

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣百萬元)			
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	30.4	36.4	34.4	30.2
投資物業 .....	572.5	665.0	706.0	741.0
土地使用權 .....	771.4	1,186.9	1,320.9	1,312.5
無形資產 .....	37.6	38.4	46.3	46.3
投資共同控制實體 .....	—	—	65.2	62.5
可供銷售財務資產 .....	322.7	—	—	—
遞延所得稅資產 .....	34.0	54.5	82.5	79.7
其他應收款項 <sup>(1)</sup> .....	—	—	—	300.0
	1,768.6	1,981.2	2,255.3	2,572.2
<b>流動資產</b>				
土地使用權 .....	445.3	1,276.2	1,947.5	1,820.7
在建物業 <sup>(2)</sup> .....	255.5	616.9	1,770.7	1,938.5
待售已竣工物業 <sup>(3)</sup> .....	550.0	750.8	1,933.0	1,517.1
貿易及其他應收款項 .....	1,776.1	2,280.2	2,062.6	2,794.7
預繳稅項 .....	60.4	38.9	77.5	124.9
於損益計算的財務資產				
公允值 .....	2.3	—	—	—
受限現金 .....	49.9	28.1	387.7	400.6
現金及現金等值物 .....	1,159.8	1,261.7	621.4	1,642.9
	4,299.4	6,252.7	8,800.4	10,239.3
<b>總資產</b> .....	6,068.0	8,233.8	11,055.6	12,811.4
<b>股本</b>				
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>				
股本 .....	6.5	6.9	6.9	6.9
儲備 .....	1,021.1	1,098.0	1,262.8	1,645.7
<b>少數股東權益</b> .....	227.3	180.1	164.6	164.1
<b>總股本</b> .....	1,254.9	1,284.9	1,434.2	1,816.7

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣百萬元)			
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	1,733.0	3,165.0	3,584.5	3,985.8
遞延所得稅負債 .....	215.5	240.5	261.0	288.3
	<u>1,948.5</u>	<u>3,405.5</u>	<u>3,845.5</u>	<u>4,274.2</u>
<b>流動負債</b>				
客戶提供的墊款款項 .....	598.5	558.1	1,217.7	1,725.1
貿易及其他應付款項 .....	1,137.5	711.4	1,755.3	1,764.0
即期所得稅負債 .....	238.6	296.0	646.9	941.2
借款 .....	890.0	1,977.9	2,135.9	2,290.3
	<u>2,864.6</u>	<u>3,543.4</u>	<u>5,775.9</u>	<u>6,720.6</u>
<b>總負債</b> .....	<u>4,813.1</u>	<u>6,948.9</u>	<u>9,621.4</u>	<u>10,994.8</u>
<b>總股本及負債</b> .....	<u>6,068.0</u>	<u>8,233.8</u>	<u>11,055.6</u>	<u>12,811.4</u>
<b>流動資產淨額</b> .....	<u>1,434.8</u>	<u>2,709.3</u>	<u>3,024.5</u>	<u>3,518.7</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....	<u>3,203.4</u>	<u>4,690.4</u>	<u>5,279.8</u>	<u>6,090.8</u>

- (1) 金額為人民幣300,000,000元的其他應收款項指本集團向我們擁有51%權益的附屬公司的一名少數股東作出的墊款。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一甲所載會計師報告附註14(c)及本文件「業務—其他土地相關合約安排—深圳崗廈項目」一節。
- (2) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，發展中物業結餘包括資本化權益分別為人民幣25,700,000元、人民幣53,600,000元、人民幣133,600,000元及人民幣141,900,000元，於出售有關物業時於收益表內扣除。
- (3) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，持作銷售的已落成物業結餘包括資本化權益分別為人民幣7,200,000元、人民幣18,300,000元、人民幣107,200,000元及人民幣80,600,000元，於出售有關物業時於收益表內扣除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已按本文件附錄三所述的基準及假設編製下列截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下分析我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱附錄三所載的該等基準及假設。

我們股權持有人應佔預測綜合溢利

(扣除投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響)) ..... 不低於人民幣597,300,000元

預測投資物業公允值收益總額 ..... 人民幣35,000,000元

減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備 ..... 人民幣(8,800,000)元

預測投資物業公允值收益(扣減遞延稅項) ..... 人民幣26,200,000元

我們股權持有人應佔預測綜合溢利 ..... 不少於人民幣623,500,000元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 二零零九年為本公司帶來收入的物業項目概要

下表提供截至二零零九年八月三十一日預期對我們二零零九年收益作出貢獻的物業項目概要：

於二零零九年已交付或將予交付的項目或項目分期／部分	截至二零零九年八月三十一日			實際或預期完工日期
	於二零零九年已確認或待確認的合約銷售額	已售及預售或已交付及於二零零九年將予交付的總建築面積	已售及預售或已交付及於二零零九年將予交付的物業平均售價	
	(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣)	
深圳淺水灣花園 .....	51	2,448	20,821	零七年四月
深圳卓越時代廣場(一期) .....	138	4,070	33,923	零六年十月
深圳卓越世紀中心3號樓 .....	419	14,274	29,415	零九年十一月
深圳維港名苑 .....	1,924	65,803	29,243	零八年十二月／ 零九年六月
長沙蔚藍海岸(一A期及一B期) .....	126	30,755	4,084	零六年十二月
武漢蔚藍海岸(一期) .....	67	21,394	3,130	零八年一月
青島蔚藍群島(一A、一B、一C及一D期) .....	389	81,837	4,753	零八年十二月
深圳蔚藍海岸 .....	13	485	25,860	零四年十一月
東莞蔚藍城邦(一期) .....	222	39,870	5,569	零九年六月
其他 .....	16	—	—	
<b>總計</b> .....	<b>3,365</b>	<b>260,936</b>	<b>12,898</b>	

於上表所列各項目中，於二零零九年八月三十一日尚未竣工但預期將於二零零九年竣工的唯一一個項目為深圳卓越世紀中心3號樓。截至二零零九年八月三十一日，深圳卓越世紀中心3號樓的施工進度如下：已完成地上建築物以及電氣及機器設備的安裝；而樓宇的幕及公共區域的內部裝飾已大體完工。我們預期於二零零九年十一月取得深圳卓越世紀中心3棟的完工證書。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成我們對截至二零零九年十二月三十一日止四個月的預測銷售總額的74.1%，而有關合約銷售額有待於截至二零零九年十二月三十一日止四個月內確認。預期餘下預測銷售總額的27.9%主要來自銷售深圳卓越時代廣場(一期)、深圳蔚藍海岸及優品藝墅雅居，該等項目全部為已落成項目，並且一直進行該等項目的市場推廣，截至二零零九年八月三十一日，我們已訂立若干臨時買賣協議。我們預期會於二零零九年十月前與相關買主訂立正式買賣協議。倘計入該等臨時買賣協議的合約價值總

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

額，則本集團將完成截至二零零九年十二月三十一日止四個月將予確認的銷售總額的85.9%。此外，如我們計入截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額及預售及上述臨時買賣協議的合約總額，我們將已達到二零零九年總預測收入的91.4%。因此，我們有信心能夠達到截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。

### 敏感度分析

#### 目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對待售物業的目標平均售價的敏感度：

每平方米目標售價的變動百分比 .....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度目標本公司權益 持有人應佔純利的影響(人民幣千元) .....	(40,545)	(20,363)	(10,181)	10,182	20,364

倘所有項目的目標平均售價上升10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣643,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高3.3%。

倘所有項目的目標平均售價上升5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣633,600,000元，或較二零零九年的本公司權益持有人應佔目標純利高1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下降5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣613,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下降10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣603,100,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.3%。

倘所有項目的目標平均售價下降15%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣582,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低6.5%。

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度內87.1%的預測收益乃來自我們截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額連同二零零九年首八個月已確認的收入，上述平均售價變動僅適用於預期於截至二零零九年十二月三十一日止四個月已出售的物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 將出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對將出售及交付目標建築面積的敏感度。

已售及交付目標建築面積的變動百分比 .....	-15%	-10%	-5%
對截至二零零九年十二月三十一日			
止年度目標本公司權益			
持有人應佔純利的影響(人民幣千元) .....	(73,633)	(49,079)	(24,526)

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣598,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.9%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣574,400,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低7.8%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少15%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣549,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低11.8%。

### 投資物業公允值變動的敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業的公允值收益的預測總金額為人民幣35,000,000元，即截至二零零八年十二月三十一日投資物業總值增加5.0%，相關的遞延稅款支出為人民幣880萬元。下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項的影響)對重估投資物業的不同增加或減少水平的敏感度：

截至二零零八年十二月三十一日，				
根據數據，投資物業的公允值變動 .....	-10%	-5%	5%	10%
對截至二零零九年十二月三十一日				
止年度目標本公司權益				
持有人應佔純利的影響(人民幣千元) ...	(79,200)	(52,725)	225	26,700

倘投資物業的估計公允值上升或下降5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣623,700,000元或人民幣570,700,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高0.04%或低8.4%。

倘投資物業的估計公允值上升或下降10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣650,200,000元或人民幣544,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高4.3%或低12.6%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

上述說明僅供參考，實際變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公允值變動作出最佳估計，惟實際平均售價、已出售及交付建築面積及投資物業公允值變動可能會與我們的預測有重大出入，且取決於市況及其他超越我們控制範圍的因素。

### 未來計劃

本公司擬持續專注開發商業及住宅物業項目(包括辦公室、綜合商業大樓、酒店及住宅物業)，發展本公司的業務。

本公司現時的土地儲備足以應付未來五年的物業開發，而本公司計劃持續補充我們的土地儲備。截至二零零九年六月三十日，本公司擁有總建築面積約11,300,000平方米的在建或持作未來發展物業。本公司將為我們的未來開發及現有物業開發獲取更多的土地使用權。本公司擬使用經營現金流量及外部借款為剩餘的開發成本提供資金。

### 風險因素

本公司業務、中國房地產業及中國一般狀況均涉及風險及不明朗因素。我們已於本文件「風險因素」一節列載主要風險及不明朗因素。以下為該等風險及不明朗因素的概要：

#### 與本公司業務有關的風險

- 本公司的經營須遵守大量政府法規，尤其易受有關中國房地產行業及本公司經營地區政策轉變的影響；
- 本公司極倚賴中國房地產市場的表現，特別是本公司涉足發展物業項目及管理已發展物業的城市及地區；
- 現時全球經濟放緩、全球金融市場危機及物業價格波動已經並可能繼續對本公司的業務及本公司獲得營運所需融資的能力造成負面影響；

---

## 概 要

---

- 由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作發展用途；
- 本公司已訂立多項合約安排的若干地塊未必能獲發土地使用權；
- 我們已就土地相關合約安排作出大筆付款，倘未能收購土地，我們可能因任何對手方未能履行其責任退回我們的付款而蒙受損失；
- 本公司可能須調遷現有居民及支付與部份日後物業開發項目有關的拆遷及安置費用，而該等費用可能增加；
- 我們已就銀行借款產生並將繼續產生巨額利息開支及可能缺乏足夠資金進行土地收購及物業開發；
- 本公司的融資成本受利率變動的影響；
- 本公司的土地增值稅撥備可能不足以應付土地增值稅責任；
- 本公司未必能有效管理其擴充及增長；
- 倘本公司未能取得任何主要物業開發項目所需的政府批文，或在此方面出現重大延誤，則本公司的業務將會受到不利影響；
- 本公司有大量債務，以及現金流量狀況轉差，可能對本公司償還債務及持續營運的能力構成重大不利影響；
- 我們於往績記錄期間錄得負經營現金流量，而倘我們未能履行我們的財務責任，則我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大及不利影響；
- 本公司可能受第三方承包商的表現所影響；
- 本公司的經營業績於不同時期可能出現重大變化；
- 本公司投資物業的公允值可能不時波動，並可能於日後大幅降低，因而可能對本公司的盈利能力造成重大不利影響；
- 投資物業的流通性低及缺乏其他用途可能限制我們應對投資物業組合表現逆轉的能力；

---

## 概 要

---

- 中國有關預售的法律及法規改變可能對本公司的現金周轉狀況及業務表現有不利影響；
- 本公司為客戶的按揭貸款提供償還責任擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，本公司可能須對按揭銀行負責；
- 取得按揭貸款(若取得)的條款可能會影響我們的銷售；
- 本公司可能因不受保事項蒙受損失；
- 本公司未必能按時完成或甚至不能完成開發項目；
- 倘本公司未能達至交付已落成物業及獲發物業所有權證的所有規定，則可能須承擔向客戶賠償的責任；
- 本公司的物業估值可能與實際可變現值有所出入，並且可能發生變化；
- 倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地；
- 中國政府對中國房地產開發商的融資能力設定了限制，這對我們為中國業務進行融資的能力和速度產生了不利影響；
- 本公司的成功倚賴高級管理層隊伍及其他主要人員持續努力；
- 我們可能無法保護我們的品牌、商標及其他知識產權，這可能對我們的業務造成重大不利影響；
- 我們可能無法控制若干租戶及商用物業業主的個人或集體決定，這可能有損我們的利益；
- 物業業主可能終止選用本公司提供物業管理服務；
- 本公司可能不時牽涉入業務營運所引致的糾紛、法律及其他訴訟，並可能因此負上重大責任；
- 我們尚未繳足若干中國全資附屬公司的註冊資本；
- 本公司的原有股東李華及李曉平先生互有關連，並對本公司擁有重大控制權，彼等的權益可能與本公司其他股東的權益不一致；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

- 倘若本公司未能繼續取得資質證書，本公司業務可能受到不利影響；
- 我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們經營業務的能力；
- 根據新中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球收入可能須繳納中國稅；及
- 我們派往海外投資者的股息及銷售我們股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

### 與中國房地產業有關的風險

- 中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長；
- 本公司面臨與預售相關的合約及法律風險；
- 中國的房地產市場波動；
- 競爭加劇可能對本公司的業務及財務狀況產生不利影響；及
- 環境破壞的潛在責任對本公司的業務及財務狀況有不利影響。

### 與中國有關的風險

- 中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會對本公司的業務及前景產生不利影響；
- 中國外匯條例變動可能對閣下的投資產生不利影響；
- 人民幣價值的波動可能對本公司的業務及本公司中國附屬公司分配的價值產生不利影響；
- 中國法律法規的詮釋涉及若干不確定因素，且現行中國法律環境或會限制閣下獲得的法律保障；
- 自然災害、天災及傳染病爆發可能對中國全國及地區經濟及我們的前景造成不利影響；及
- 我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字的準確性。