

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

我們在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料<sup>1</sup>，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及銷售面積計算，我們是重慶這個中國面積最大、人口最多的直轄市的市場領導者。憑藉我們的優質品牌及管理能力，我們的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安(成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市)，於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，我們迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，我們於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，我們於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，我們進入無錫、瀋陽及常州市市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

我們擁有多種類別的產品及多元化客戶群。我們的住宅物業發展項目涵蓋多種中高端產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立單體住宅，為大眾市場、中產階級及上層階級提供住宅。我們亦已建造各種中至大型購物商場及其他商用物業。

我們採取了「多業態、區域化聚焦」的三重策略。首先，我們著重在我們營運所在城市供應各種物業產品。其次，我們將有選擇性地拓展至預期擁有大量人口流入的其他地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。最後，我們致力成為我們設立了業務據點的每個區域市場的市場領導者。根據此策略，我們已在過去十年採用嚴謹及系統化的方法，在各方面積累經驗及專業知識，包括各種物業開發及物業投資項目，以及建立專業的管理團隊、分權式企業架構及支持快速區域拓展的信息科技平台等。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成15個住宅及商業項目以及四個住宅及商業項目的若干階段，總建築面積約為5,054,792平方米(包括停車場)。截至二零零九年八月三十一日，我們在重慶保留有總建築面積約331,843平方米的四個購物商場(包括停車場)，現時持作投資用途。

---

<sup>1</sup> 以日期為二零零九年九月九日的報告為基礎。我們委託中國指數研究院編製此報告並為此支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院根據重慶、成都、西安、北京及上海的房屋管理局及房地產交易中心提供的數據和上市房地產公司的年報及公司申報表編製此資料。根據其網站顯示，中國指數研究院是於二零零四年整合的中國房地產研究機構，其擁有眾多中國研究資源，包括中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP10研究組等。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及●。

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，我們擁有35個正在發展或持作未來發展的項目（包括我們已取得土地使用權的土地及尚未取得土地使用權但已取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用權招標出讓確認函的土地），其中十個項目位於重慶，六個位於成都，七個位於北京，五個位於西安，兩個位於上海，一個位於無錫、兩個位於瀋陽及兩個位於常州。該等項目的規劃總建築面積約為19,086,710平方米，其中約8,807,520平方米在重慶，約3,208,989平方米在成都，約1,710,601平方米在北京，約1,930,210平方米在西安，約689,476平方米在上海、約270,657平方米在無錫、約1,705,826平方米在瀋陽及約763,430平方米在常州。我們在北京還有一個佔地面積約374,736平方米的一級土地開發項目。下文按建築面積分析截至二零零九年八月三十一日我們處於不同發展階段的項目組合：

	已竣工	發展中	未來發展		總建築面積 <sup>(1)</sup> (A+B) (平方米)
	總計 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已取得土地 使用權證(A) (平方米)	尚未取得土地 使用權證(B) (平方米)	
住宅 .....	3,555,451	3,219,581	4,318,066	5,243,466	9,561,533
零售 .....	466,441	234,041	367,702	1,209,956	1,577,658
小型／家居					
辦公室 <sup>(2)</sup> .....	151,585	60,080	31,678	619,697	651,375
辦公室 .....	53,973	45,473	20,280	121,937	142,217
商用 .....	—	—	31,404	—	31,404
停車場 .....	543,128	419,230	541,836	1,101,666	1,643,502
其他 .....	284,214	526,404	565,095	409,118	974,213
<b>總計<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>5,054,792</b>	<b>4,504,809</b>	<b>5,876,061</b>	<b>8,705,840</b>	<b>14,581,901</b>
<b>應佔建築面積 .....</b>	<b>4,468,524</b>	<b>3,413,073</b>	<b>4,453,550</b>	<b>8,047,424</b>	<b>12,500,974</b>

附註：

- (1) 包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積（如社區設施）。
- (2) 住宅、零售、小型／家居辦公室、辦公室、商用及停車位均為可銷售建築面積。其他包括不可銷售的社區設施。
- (3) 包括：(i)瀋陽輝山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積85,137平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(ii)重慶磨盤山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,170,392平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(iii)重慶大學城一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,774,955平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(iv)成都五塊石一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積910,813平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(v)瀋陽道義一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,620,689平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地）；(vi)常州青龍一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積418,000平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣得相關土地）；及(vii)常州青龍項目二期一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積345,430平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地）。

有關其他資料，請參閱本文件「業務－我們的業務－項目概況」一節。

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

---

我們擁有穩固的市場地位，以至於我們的品牌及產品受到監管機構(如下文所述者)、客戶及供應商的高度認可。我們在過去十年間獲得多項表彰及獎項，其中包括：

- 於我們接受調查的三年(二零零三年、二零零五年及二零零六年)，我們在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中蟬聯第一。例如，於二零零六年，我們在用戶滿意度及客戶忠誠度方面分別獲得92.3分及89.5分(滿分為100分)，為接受調查的20多家地產公司中得分最高的公司；
- 於二零零九年，我們在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」；
- 於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」；
- 於二零零七年，我們在品牌中國產業聯盟舉行的「首屆中國品牌節」上被評為「中國房地產行業年度10佳品牌」之一；
- 於二零零七年，重慶水晶郛城項目獲中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」，該獎項為表彰建築工程最高質量的獎項；
- 於二零零七年，我們榮獲CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一(獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一)；及
- 於二零零四年，重慶春森彼岸項目就其設計榮獲美國建築師學會洛杉磯分會授予「Next LA Citation Award」。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就我們的物業發展項目(包括我們合營企業承建者)訂立合同總值分別為人民幣35億元、人民幣95億元、人民幣102億元及人民幣132億元的銷售合同。我們相信，我們的區域擴張及在已經建立據點的城市業務自然增長，已促使合同銷售額大幅增長並降低業務的區域集中度。我們於二零零六年有約73.6%的合同銷售額來自重慶，其餘則來自成都。於二零零七年，我們約38.9%的合同銷售額來自重慶，其餘29.1%及32.0%的合同銷售額則分別來自成都及北京。於二零零八年，我們約39.4%的合同銷售額來自北京，其餘33.4%、21.8%、

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

---

3.3%及2.1%分別來自重慶、成都、上海及西安。截至二零零九年九月三十日止九個月，我們約33.6%的合同銷售額來自重慶，其餘32.1%、19.7%、8.8%及5.8%分別來自北京、成都、上海及西安。

於●前，本公司由Charm Talent擁有58.59%權益及由Precious Full擁有39.06%權益，其餘2.35%權益由550名僱員透過Fit All擁有。Charm Talent由吳氏家族信託（由本集團共同創辦人之一吳女士設立的全權信託）實益擁有。Precious Full由蔡氏家族信託（由本集團另一共同創辦人蔡先生設立的全權信託）實益擁有。Fit All按照Fit All Trust（以上述550名僱員為受益人而設立的固定信託）的條款持有本公司的2.35%權益。此外，本集團的六名高級管理人員有權根據●前購股權計劃認購總額最高達於緊隨●後（假設●前購股權獲悉數行使而●未獲行使）經擴大股本約0.75%的股份。

### 我們的優勢

我們相信本公司的成功及未來前景取決於下列競爭優勢：

- 我們是重慶、成都及北京的市場領導者，並已成功擴展至中國其他主要城市。
- 我們提供各種優質物業產品，這為我們帶來多元化客戶群並分散風險。
- 我們的物業管理服務在中國房地產行業獲得高度評價。
- 忠實的客戶群及優越的定價能力印證了我們的優質品牌。
- 我們的分權式決策組織架構由一個健全的信息技術系統支持，讓我們得以迅速拓展至其他城市。
- 我們專有的產品設計庫讓我們在迅速擴展的同時又能保持產品的質量和多樣性。
- 我們有完善的人力資源策略，專注培養專業及具企業精神的管理團隊以支持本集團業務的快速發展。

### 我們的策略

我們的策略目標是成為中國房地產行業最受尊崇和信賴的全國市場領導者之一。

鑑於中國經濟迅速增長、城市化趨勢、高儲蓄率、融資選擇增多及行業整合，我們相信，中國房地產行業擁有光明的長遠前景。考慮到物業業務的本地化性質及中國不同地區

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

---

獨特的亞文化，我們相信，房地產行業的未來贏家需要具備分權式決策業務模式、規模化的企業架構、招募及保留大量人才的能力及多種收購土地的途徑。此外，鑑於中國幅員遼闊及房地產業務以項目為本的本質，我們相信未來全國的市場領導者必須能夠在中國各個地區供應多種產品。

為達致我們的目標，我們已採取「多業態、區域化聚焦」的策略。首先，我們著重培養在經營所在城市開發多種物業的能力，繼而選擇性地拓展至預期擁有大量人口流入的其他中國地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。我們然後致力通過在廣泛的細分市場建立業務，成為每個我們進入的區域市場的市場領導者。我們相信，一旦我們在目標區域市場佔有可觀的市場份額，我們將能夠大幅提升與供應商及客戶議價的能力、吸引更多有才能的僱員及更有效地發展與當地政府部門的關係。

我們相信，我們的策略將有效地利用中國房地產市場的長遠發展。我們將按照以下優先次序繼續實行此策略：

- 鞏固及加快實行我們的逐一地區發展的策略；
- 縮短物業發展週期以應對最新的監管限制；
- 逐步將投資物業組合拓展至選定地區；
- 通過創新設計為客戶增值，進一步增強我們受到廣泛認可的品牌；及
- 繼續使管理層與股東的利益掛鉤並培養高級管理團隊的領導才能及企業家素質。



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

### 過往財務資料概要

下表載列本集團經審核綜合財務數據的概要。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以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數據，摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的經審核綜合財務報表。綜合財務數據概要必須連同該等綜合財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

### 綜合全面收益表

	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 (人民幣千元)				
收入 .....	2,100,666	3,498,040	4,475,199	2,230,128	5,875,808
銷售成本 .....	(1,380,137)	(2,307,239)	(3,321,192)	(1,601,873)	(4,035,743)
毛利 .....	720,529	1,190,801	1,154,007	628,255	1,840,065
其他收入 .....	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業公平值變動 .....	482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
分銷開支 .....	(131,351)	(210,187)	(323,910)	(133,285)	(105,975)
行政開支 .....	(108,755)	(335,370)	(408,286)	(169,201)	(84,822)
出售持作買賣投資的虧損 .....	—	(131)	—	—	—
融資成本 .....	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
應佔共同控制實體業績 .....	602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
稅前溢利 .....	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
所得稅開支 .....	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
年內／期內溢利 .....	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
年內／期內其他全面開支					
貨幣換算產生的匯兌虧損 .....	(1,310)	—	—	—	—
年內／期內全面收益總額 .....	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
應佔：					
本公司權益持有人 .....	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益 .....	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年內／期內溢利 .....	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
應佔：					
本公司權益持有人 .....	369,659	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益 .....	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年內／期內全面收益總額 .....	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
每股盈利(人民幣分)					
基本 .....	<u>9.2</u>	<u>18.7</u>	<u>8.3</u>	<u>5.0</u>	<u>36.4</u>

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

### 綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	(人民幣千元)			
<b>非流動資產</b>				
投資物業 .....	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100
物業、廠房及設備 .....	55,229	133,386	166,976	179,331
發展中物業 .....	—	—	10,701	—
預付租賃款項 .....	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294
於聯營公司的權益 .....	1	1	1	1
於共同控制實體的權益 .....	49,066	506,095	932,468	1,232,161
可供出售投資 .....	8,820	8,600	8,600	8,600
信託基金投資 .....	14,823	—	—	—
就購入土地使用權已付的按金 .....	586,475	2,249,415	845,780	89,527
就收購附屬公司／ 一間附屬公司的 額外權益已付的按金 .....	30,000	—	—	—
遞延稅項資產 .....	44,945	71,503	347,960	209,042
應收少數股東款項 .....	—	11,153	12,490	12,423
應收貸款 .....	14,596	—	—	—
	3,413,107	10,032,821	9,110,364	8,617,479
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	27,244	47,620	138,652	204,560
發展中物業 .....	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
持作出售物業 .....	421,603	363,516	2,582,592	902,708
應收賬項及其他 應收款項、按金及 預付款項 .....	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374
持作買賣投資 .....	1,148	—	—	—
信託基金投資 .....	—	74,863	—	—
應收關連公司款項 .....	159,696	147,111	107,094	74,416
可收回稅項 .....	31,725	59,668	131,722	136,081
已抵押銀行存款 .....	138,912	187,246	605,379	353,338
銀行結餘及現金 .....	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421
	6,675,703	12,606,662	23,285,903	25,446,841

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
	(人民幣千元)			
<b>流動負債</b>				
應付賬項、已收按金及				
應計費用 .....	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958
應付聯營公司款項 .....	1,402	—	—	—
應付共同控制實體款項 .....	—	117,331	19,957	226,576
應付董事款項 .....	35,594	36,722	81,590	79,181
應付稅項 .....	381,029	687,968	935,528	1,214,349
銀行及其他借款 —				
一年內到期 .....	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
	<u>4,844,705</u>	<u>13,113,585</u>	<u>21,360,847</u>	<u>22,534,570</u>
<b>流動資產(負債)淨額 .....</b>	<u>1,830,998</u>	<u>(506,923)</u>	<u>1,925,056</u>	<u>2,912,271</u>
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本 .....	2,125	2,125	351,668	351,668
儲備 .....	1,491,410	2,867,115	2,770,893	4,242,454
本公司權益持有人應佔權益 .....	1,493,535	2,869,240	3,122,561	4,594,122
少數股東權益 .....	996,517	1,259,228	821,673	1,025,596
<b>權益總額 .....</b>	<u>2,490,052</u>	<u>4,128,468</u>	<u>3,944,234</u>	<u>5,619,718</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款 —				
一年後到期 .....	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494
應付少數股東款項 .....	—	19,306	—	—
遞延稅項負債 .....	303,793	625,194	731,486	961,538
	<u>2,754,053</u>	<u>5,397,430</u>	<u>7,091,186</u>	<u>5,910,032</u>
	<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>

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期間，本集團在其綜合全面收益表內錄得投資物業公平值向上變動分別約為人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元。根據國際會計準則第40號(國際會計準則委員會發出的投資物業國際會計準則)，投資物業可使用公平值模式或成本模式予以確認。由於董事認為根據現行市場狀況(不論該市場趨勢是上調或下調)進行的定期公平值調整應予以記錄以便本集團的財務報表可適時列示本集團投資物業的公平值，故已選擇公平值模式報告投資物業的價值。然而，公平值向上變動●，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故不會為本集團帶來現金流入作為向本公司股東的股息分派，直至該等投資物業被出售為止。此外，●物業價值受市場波動影響，現無法保證本集團將來會持續錄得投資物業的公平值向上變動。倘日後本集團的投資物業出現任何公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受不利影響。



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

我們已編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測純利。該溢利預測乃按截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測所採用的會計政策與編製本文件附錄一會計師報告所採納者及本文件附錄三「溢利預測」一節所載主要假設一致。

	人民幣 (除每股股份 數據外， 均為百萬元)
預測本公司股權擁有人應佔純利 <sup>(1)(2)(3)</sup> .....	不少於2,018.7
預測投資物業的總公平值收益 .....	836.1
減：就投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備 .....	(209.0)
預測投資物業的公平值收益（經扣除遞延稅項） .....	627.1
減：預測公平值收益的少數股東權益 .....	(54.6)
預測投資物業的公平值收益（經扣除遞延稅項及少數股東權益） .....	572.5
預測本公司股權持有人應佔綜合純利（經扣除公平值收益） .....	不少於1,446.2
預測每股盈利	
未經審核備考悉數攤薄 <sup>(4)</sup> .....	0.4037
加權平均 <sup>(5)</sup> .....	0.4902

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製而成：

- 中國的現有政策、法律、財政或經濟狀況對我們業務將不會有重大影響；
- 監管我們物業的訂價及銷售的中國政策將無重大變動；
- 我們買方適用的通行銀行及按揭政策將無重大變動；
- 中國的稅基或稅率將無重大變動；
- 通脹及利率將無重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到文件「風險因素」一節所述的風險重大及不利影響；
- 外幣匯率變動將不會對我們的經營造成重大影響；●籌得的餘下海外資本將於年內兌換為人民幣，故溢利預測毋須考慮重大匯兌收益或虧損；及

## 概 要

- 我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日的預期市值乃由我們的董事經參考文件附錄四所載由我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的獨立物業估值師報告後估計得出。我們的獨立估值師第一太平戴維斯已採納投資法評估我們的投資物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已計及各別物業的租金收入可能出現逆轉情況。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益；及(ii)物業的應復歸權益等預測值進行評估。該等租賃期權益的預測值來自資本化物業於相關期間的合約租金收入，於本情況下為二零零九年六月三十日起至有關租約年期完結為止。應復歸權益的預測值按資本化物業於相關租期完結後餘下年期的預測市場租金來計算。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由第一太平戴維斯編製我們於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日的投資物業市場估值；及(ii)由第一太平戴維斯作出預測的估計穩定至適當上揚物業指定市場趨勢而作出。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無未能預見的情況下，我們預測本公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利將不少於人民幣2,018,700,000元，其中包括投資物業公平值變動人民幣572,500,000元(已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益及來自二零零九年一級土地發展項目的補償人民幣306,000,000元)，並已考慮●前股份獎勵計劃產生的僱員補償成本人民幣38,300,000元及●前購股權計劃人民幣12,500,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中的投資物業入賬為重估溢利或虧損增加/減少。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值(以及投資物業的任何公平值收益)將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們的投資物業公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值的最佳預測，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公平值及/或投資物業於有關期間的任何公平值收益或虧損可能與我們的預測有重大差異(可能大幅高於或低於我們預測)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣107,000,000元及落成投資物業重估額人民幣375,200,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣273,900,000元及落成投資物業重估額人民幣627,200,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣125,100,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣561,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額，但並無計乃落成現時在建中的投資物業或重新分類物業為投資物業及其他收益。我們現時不擬重新分類我們持作出售的任何物業為投資物業。

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

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值以及任何未來公平值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。

下表列示我們權益持有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比.....	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益持有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元) .....	17.9	35.7	53.6	71.4	(17.9)	(35.7)	(53.6)	(71.4)
我們權益持有人應佔純利 總額的變動百分比 .....	0.9%	1.8%	2.7%	3.5%	-0.9%	-1.8%	-2.7%	-3.5%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,036,600,000元(即較本集團二零零九年目標純利高0.9%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,054,400,000元(即較本集團二零零九年目標純利高1.8%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,072,300,000元(即較本集團二零零九年目標純利高2.7%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,090,100,000元(即較本集團二零零九年目標純利高3.5%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,000,800,000元(即較本集團二零零九年目標純利低0.9%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,983,000,000元(即較本集團二零零九年目標純利低1.8%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,965,100,000元(即較本集團二零零九年目標純利低2.7%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,947,300,000元(即較本集團二零零九年目標純利低3.5%)。

上述分析僅包括於二零零九年八月三十一日未向買方預售的5.6%總建築面積平均售價變動。

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

下表列示我們權益持有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度已售及已交付目標總建築面積的敏感度。

已售及已交付目標總建築面積變動百分比 .....	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益持有人二零零九年目標純利的影響 (人民幣百萬元) .....	(2.4)	(4.8)	(7.1)	(9.5)	(11.9)
我們權益持有人應佔純利總額的變動百分比 .....	-0.1%	-0.2%	-0.4%	-0.5%	-0.6%

倘已售及已交付目標總建築面積下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,016,300,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低0.1%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,014,900,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低0.2%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,011,600,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低0.4%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,009,200,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低0.5%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌25%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,006,800,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低0.6%)。

上述分析僅包括於二零零九年八月三十一日未向買方預售的5.6%總建築面積內將予出售及交付總建築面積的變動。

下表列示我們權益持有人應佔純利 (經扣除遞延稅項影響) 對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加／減少水平的敏感度。

投資物業的公平值變動百分比 .....	-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
對我們權益持有人二零零九年目標純利的影響 (人民幣百萬元) .....	(28.6)	(57.3)	(85.9)	28.6	57.3	85.9
我們權益持有人應佔純利總額的變動百分比 .....	-1.4%	-2.8%	-4.3%	1.4%	2.8%	4.3%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,047,300,000元 (即較本集團二零零九年目標純利高1.4%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,075,900,000元 (即較本集團二零零九年目標純利高2.8%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,104,600,000元 (即較本集團二零零九年目標純利高4.3%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,990,100,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低1.4%)。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,961,400,000元 (即較本集團二零零九年目標純利低2.8%)。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,800,000元，即較本集團二零零九年目標純利低4.3%。

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，任何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平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 我們董事相信我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、恰如其分及最新，且將不會被現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直穩定強勁。於二零零九年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94.4%將於二零零九年入賬的總樓面面積。於二零零九年八月三十一日，我們於二零零九年下半年向客戶交付的項目建設進度如下：悠山郡二期的裝修及安裝均已完成，而該發展項目現正進行美化園林工程。有關春森彼岸一期、睿城、酈江、北京灩瀾山、北京香醍漫步、花盛香醍、大方居及曲江盛景的大多數建設工程均已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零零九年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年春天及秋天的銷售會略高於其他時間。
- (4) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零九年一月一日已●而於整個年度共發行5,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於●以及假設將於緊隨●完成後發行5,000,000,000股股份，惟並無計及因●、●前購股權計劃及●前股份獎勵計劃獲行使而可能發行的任何股份。
- (5) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔預測綜合溢利，以及於整個年度已發行股份加權平均數為約為4,117,808,219股計算，並已假設超額配股權、●前購股權計劃及●前股份獎勵計劃均未獲行使。
- (6) 總建築面積及各項目的公平值變動如下：

	於二零零七年		於二零零八年		於二零零九年	
	建築面積 (平方米)	十二月三十一日 的公平值	公平值變動	十二月三十一日 的公平值	公平值變動	十二月三十一日 的公平值
(除建築面積外，均為人民幣千元)						
北城天街商區 .....	146,262	2,120,000	76,000	2,196,000	663,000	2,859,000
重慶紫都城 .....	29,413	357,000	12,400	369,400	6,900	376,300
水晶酈城晶酈館 .....	44,514	180,000	4,700	184,700	7,200	191,900
西城天街 .....	111,654	977,000	32,000	1,009,000	159,000	1,168,000
總計 .....	331,843	3,634,000	125,100	3,759,100	836,100	4,595,200

## 股息

經考慮我們的財務狀況，在「財務資料—股息」一節所述限制及在概無可能減少可用於分派的儲備的任何情況（無論是否基於虧損或其他情況）的條件下，董事會目前擬將任何可



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

---

供分派利潤(不計投資物業公平值收益或虧損淨額)不少於20%分派予本公司股東。然而，不保證將每年或於任何年度宣派或分派該數額或任何數額的股息。

本公司董事將按每股基準以港元宣派股息(如有)，並以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息須經本公司股東批准。

中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於國際財務報告準則)所計算的純利派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分純利保留作法定儲備。該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘我們的附屬公司錄得虧損，自該等公司所得的分派亦可能受限制。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們向我們的股東宣派合共人民幣138,408,000元的股息。

我們於二零零九年十月向我們的股東(即Charm Talent、Precious Full及Fit All)宣派一次性且非經常性股息100,000,000港元，惟須待●後方可作實，並計劃於●後短期內派發該等股息。有關我們股息政策及我們宣派股息的能力有何限制，詳情請參閱「財務資料—股息」一節。

### 風險因素

投資●涉及若干風險因素。投資●的部分特定風險於本文件「風險因素」一節內另有說明。閣下於投資●前應細閱該節。

### 與我們的業務有關的風險

- 我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動。
- 我們高度依賴中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、上海及西安。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響。
- 我們的營運會受到全球經濟危機及全球市場放緩所影響。



---

## 概 要

---

- 我們日後的增長有賴我們在中國其他地區發展業務的能力。
- 我們的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及我們物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。
- 我們的業務需要投入大量資本。我們於截至二零零六年及二零零八年十二月三十一日止財政年度的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金。
- 我們的收入取決於潛在客戶能否取得按揭以及彼等獲批按揭的能力。
- 我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承接人負責。
- 我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們的物業項目發展進度。因此，我們於不同期間的經營業績或會有重大差異。
- 我們依賴外部承包商建設我們的物業發展項目。我們的經營業績及財務狀況可能會因彼等違反合約責任而受到不利影響。
- 倘我們有關土地增值稅的撥備證實並不足夠，我們的財務業績將會受到不利影響。
- 我們在財務上依賴附屬公司分派股息。有關股息分派及企業所得稅的中國政策出現任何變更，均可能對我們派付股息的能力及財務狀況構成不利影響。
- 物業業主可能酌情終止聘用我們為物業管理服務供應商。
- 我們已與中國地方政府簽訂兩份意向書及一項框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行。
- 倘我們未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，則我們的使用權或會被中國政府收回。
- 倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。
- 我們的任何項目公司未能按時取得或續領其資質證書或甚至無法取得資質證書，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

---

## 概 要

---

- 遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能會產生大量成本。
- 倘我們任何已落成物業發展項目的最終建築面積超過許可建築面積，則須經政府批准，可能令我們須支付額外款項。
- 我們於出售後可能延遲發出及交付所有權文件，而此舉可能會引致客戶提出索償。
- 我們的投保範圍並不足以涵蓋我們業務中的若干損失及索償。
- 第三方侵犯我們的知識產權或會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。若干商標在香港的註冊程序仍在處理中。
- 我們的持續發展有賴其管理團隊。
- 我們控股股東的利益可能與其他股東的利益不一致。
- 與我們的合營夥伴的爭議或會對我們的營運造成不利影響。
- 我們的物業權益所附帶的估值包含可能會／可能不會實現的假設。
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司股權持有人應佔純利預測涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與此有關的估計及假設以及其他可能被證實為不確的估計及假設。
- 我們佔用的若干租賃物業的業權不完整。

### 與中國房地產行業有關的風險

- 中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響。
- 中國物業市場處於發展初期，且隨着其持續發展會有反覆表現。我們在經營上須承擔與中國房地產行業有關的風險。
- 房地產發展商之間對土地和物業買家競爭激烈。
- 遷置協商或會增加成本或對發展項目造成延誤。

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

---

### 與中國有關的風險

- 我們的業務可能受中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更的不利影響。我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響。
- 我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響。
- 由非中國法院作出的任何判決或難以在中國對我們強制執行。