

概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。由於僅屬概要，故不一定載有全部對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定[編纂]之前，務請細閱整份[編纂]。

[編纂]

概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的收益分別為人民幣1,528.3百萬元、人民幣1,356.0百萬元、人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,142.8百萬元。同期，本公司權益持有人應佔我們的年／期內溢利分別為人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們獲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評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲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評為「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出售。我們亦已實施其他土地收購策略，包括(i)融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。我們亦從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。有關詳情請參閱本[編纂]第201頁開始的「業務－安置工作」一節。

我們的業務模式

我們專注於中國策略性目標城市的中高端住宅物業開發，因為我們相信中高端住宅物業切合這些城市不斷擴大的中產階級有意購買首套房或改善生活環境的需求。我們主要提

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

供附帶臨街零售空間的多層洋房住宅、低層及高層住宅及聯排住宅，以滿足客戶的生活、娛樂及休閒等日常需要。我們亦在黃金地段開發地標物業，如高端寫字樓及酒店。

我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段的15個房地產開發項目，總建築面積3,959,483.6平方米。下表概述我們於二零一三年十二月三十一日的房地產開發項目。詳情請參閱本[編纂]第165頁開始的「業務－我們的房地產開發項目組合」。

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工			開發中			未來開發	
		已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未 銷售的 可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌									
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	205,740.8	16,606.4	—	—	—	—	—
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8	57,986.8	—	—	—	—	—
力高國際城	466,665.3	603,671.8	597,383.9	74,476.9	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—
濱江國際	37,345.7	118,917.4	114,863.5	34,017.4	85,683.2	76,357.2	56,483.6	—	—
瀾湖郡	135,285.0	—	—	—	—	—	—	286,794.7	—
濱湖國際	68,373.0	—	—	—	—	—	—	205,846.3	205,846.3
天津									
陽光海岸	481,394.0	—	—	—	184,949.2	181,531.4	—	1,290,276.8	—
A1及A2號地塊	69,336.2	—	—	—	—	—	—	55,469.0	55,469.0
濟南									
力高國際	54,162.0	—	—	—	226,076.9	214,966.2	106,310.8	—	—
盛世名門	51,675.2	205,813.6	148,642.4	14,312.9	—	—	—	—	—
假日麗景	34,934.9	87,545.2	85,995.5	2,157.9	—	—	—	—	—
煙台									
陽光海岸－第一期	51,693.7	—	—	—	—	—	—	186,470.8	—
合肥									
力高•共和城	395,596.4	401,885.3	368,581.2	48,589.8	205,890.3	200,429.7	143,318.6	263,959.7	—
咸陽									
御景灣－第一期	69,466.8	—	—	—	125,308.5	121,784.1	21,393.1	111,504.3	—
深圳									
君御國際	33,035.3	—	—	—	—	—	—	177,640.0	177,640.0
總計				248,148.1	1,133,373.9			2,577,961.6	

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議（視情況而定）。

概 要

2. 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出售或拍賣確認書。
3. 我們已就該等地塊訂立土地出讓合同但尚未取得土地使用權證。

我們的競爭優勢

我們相信我們有以下競爭優勢：

- 我們專注於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市開發項目，多地區業務模式取得的驕人成就有目共睹；
- 我們以具競爭力的成本收購優質土地儲備；
- 我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌；
- 我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇；及
- 我們的管理團隊擁有強大的執行能力及豐富的行業經驗。

業務策略

我們致力於未來五年內成為(i)中國50大房地產開發商之一，及(ii)我們各戰略目標重點經濟城市的領先房地產開發商之一。我們相信，我們可通過實施以下策略來達成上述目標：

- 進一步擴充我們在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部重點經濟城市以及中國其他地區的業務經營；
- 延續多元化的土地收購策略，以便分配財務資源用於我們認為具有最大盈利前景的機遇；
- 在繼續主要專注於住宅物業開發項目的同時，通過開發更高比例的商用物業開發項目實現優化及多元化的組合；
- 通過向客戶提供優質產品並繼續參與需要建設地標物業的項目，進一步鞏固我們的「力高」品牌；及
- 繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

綜合財務資料概要

下表載列二零一零年、二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月我們的綜合全面收益表的若干項目。

綜合全面收益表的節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
毛利率	328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
經營溢利	264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
除所得稅前溢利	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
年／期內溢利	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下項目應佔：					
本公司權益持有人	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益	24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901

下表載列所示期間我們按地區分部劃分的收益及收益百分比明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月						
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年					
	(人民幣千元，百分比除外)			(未經審核)						
泛海峽西岸經濟區	911,262	59.6%	712,885	52.6%	765,749	49.4%	744,952	74.0%	939,329	43.84%
環渤海經濟區	—	—	399,232	29.4%	—	—	—	—	1,014,348	47.34%
中西部	617,038	40.4%	243,882	18.0%	785,193	50.6%	261,577	26.0%	189,097	8.82%
總計	1,528,300	100.0%	1,355,999	100.0%	1,550,942	100.0%	1,006,529	100.0%	2,142,774	100.0%

往績記錄期內，我們的經營業績出現波動。波動主要是由於多項因素，包括(i)我們於濟南的第一座房地產開發項目假日麗景的土地收購成本相對較高，(ii)我們於二零一一年收購合肥力高·共和城的前項目擁有人按相對較低的平均售價預售的物業，(iii)我們僅持有50%股權的南昌皇冠國際對我們二零一二年的收益作出顯著貢獻，及(iv)本集團中國附屬公司於二零一二年的可分派溢利預扣稅的稅務影響。經營業績的詳情請參閱本[編纂]第290頁開始的「財務資料－期間經營業績比較」一節。亦請參閱本[編纂]分別於第32及33頁的「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能成功管理在新城市或地區的擴張，因此可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會收購房地產開發項目，當中一部分可能已按較低平均售價作預售，而當其後確認這些預售的收益時，或會對我們的經營業績造成重大不利影響」。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
非流動資產	357,819	339,531	338,880	302,755
流動資產	3,422,142	4,517,028	5,602,505	6,408,315
流動負債	2,760,613	3,257,266	4,199,468	4,690,140
非流動負債	520,300	934,693	907,989	891,159
權益總額	499,048	664,600	833,928	1,129,771

主要現金流量項目及營運資金

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				(未經審核)
經營活動(所用)／ 所得現金淨額	(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
融資活動所得／ (所用)現金淨額	543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
年／期末現金及 現金等價物	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

物業開發需要大量資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流量。往績記錄期內，我們主要透過業務產生的現金及銀行借款為我們的發展提供資金。我們於往績記錄期內維持審慎的財務策略。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日錄得流動資產淨值，並於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月錄得經營活動所得現金淨額。董事相信，經計及[編纂]、可用銀行融資及經營所得現金流量後，我們具備充裕的營運資金，足以應付我們目前及自本[編纂]日期起未來12個月的需求。詳情請參閱本[編纂]第312頁開始的「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

主要財務比率

下表載列所示期間或日期的若干財務比率概要：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率 ⁽¹⁾	1.24	1.39	1.33	1.37
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	154.1	181.2	158.8	99.4
淨負債與股本比率 ⁽³⁾ (%)	62.4	133.1	50.1	1.1

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	31.6	17.7	12.0
毛利率 ⁽⁵⁾ (%)	21.5	19.8	29.5	33.6
純利率 ⁽⁶⁾ (%)	9.3	7.5	10.6	12.8

1. 流動比率乃按各財務期間結束時我們的流動資產除以流動負債釐定。
2. 資產負債比率為於各財務期間結束時我們銀行借款總額佔權益總額的百分比。
3. 淨負債與股本比率為各財務期間結束時我們銀行借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔權益總額的百分比。
4. 股本回報率為各財務期間我們權益擁有人應佔溢利除以權益擁有人應佔權益的比率。
5. 毛利率乃各財務期間的毛利佔收益的百分比。
6. 純利率為各財務期間結束時的純利佔收益的百分比。

主要財務比率的分析請參閱本[編纂]第323頁開始的「財務資料－主要財務比率」一節。

主要經營統計數據

下表載列往績記錄期內有關已交付物業的若干主要經營統計數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
建築成本	939,765	817,380	835,148	526,206	908,887
土地收購成本	135,033	149,610	137,819	77,622	327,169
資本化借款成本	40,074	43,971	32,796	18,203	66,336
已售物業成本	1,114,872	1,010,961	1,005,762	622,031	1,302,392
已交付建築面積(平方米)	303,215	304,831	260,660	147,798	321,604
已交付每平方米平均已售物業 成本(人民幣) ⁽¹⁾	3,677	3,316	3,859	4,209	4,050
平均售價(每平方米人民幣)	5,040	4,448	5,950	6,810	6,663

¹ 已交付每平方米平均已售物業成本乃將已售物業成本除以已交付建築面積計算得出。

近期發展

董事確認，自二零一三年九月三十日起，直至本[編纂]日期，我們的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

自二零一三年十月一日起及直至最後實際可行日期止期間，我們於二零一三年十月就一幅地盤面積68,373.0平方米及規劃建築面積205,846.3平方米的土地為南昌濱湖國際訂立土地出讓合同。二零一三年十一月，我們就一幅佔地面積合共51,693.7平方米及規劃建築面積186,470.8平方米的土地為煙台陽光海岸訂立土地出讓合同。於二零一三年十二月，我們再

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

訂立土地出讓合同，以收購位於中國深圳佔地盤面積為33,035.3平方米及規劃建築面積為177,640.0平方米的君御國際。本公司根據南昌濱湖國際、煙台陽光海岸及深圳君御國際的相關土地出讓合同應付的總代價約為人民幣2,029.9百萬元。我們亦就南昌及句容的建議房地產開發項目訂立框架協議。進一步詳情請參閱本[編纂]第170頁開始的「業務－我們的房地產開發項目說明」一節。

[編纂]

股息政策

在不會發生可能影響可供分派儲備金額的情況下（不論是虧損或其他），董事現時擬向股東分派來自我們中國經營實體任何可分派溢利淨額的約20%。然而，我們將每年重估我們的股息政策，且無法保證將於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。此外，股息的宣派及／或分派可能會受法律限制及／或我們日後可能訂立的任何協議或合約限制。

有關股息政策的詳細說明請參閱本[編纂]第326頁開始的「財務資料－股息」一節。

中國政府實行與房地產有關的緊縮措施

過去數年，中國政府推出眾多政策控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。我們的董事相信，引入緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，但該緊縮措施對我們目標客戶的需求的影響較小。然而，無法保證我們能於未來維持盈利能力或中國政府進一步推出的措施或政策將不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。詳情請參閱本[編纂]第221頁開始的「業務－中國政府實行與房地產有關的緊縮措施」一節。

過往不合規事件

往績記錄期內，我們未能遵守若干適用法律法規，包括有關閒置土地的不合規事件及其他不合規事件。我們的董事認為，有關不合規事件將不會對我們造成任何重大經營或財務影響。為確保未來在不同的經營方面遵守使用法律及法規以及有關政策，我們已採取或

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

將會採取若干補救措施。有關詳情請參閱本[編纂]第238頁開始的「業務－確保未來合規的內部監控措施」。有關本集團不合規事件的詳情請參閱本[編纂]第227頁開始的「業務－法律程序、合規及內部監控事宜－過往不合規事件」一節。

安置工作

我們從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在煙台、濟南及深圳參與或同意參與四項安置工作，其中兩項於最後實際可行日期尚未完成。有關該等安置工作項目的詳情，請參閱本[編纂]第201頁「業務－安置工作」一節。

[編纂]

[編纂]

概 要

[編纂]

供應商及客戶

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大供應商（主要包括作為我們承包商的建築公司）分別佔我們銷售成本總額的21.9%、38.6%、52.3%及44.0%，而我們的單一最大供應商於同期則分別佔我們銷售成本總額的8.5%、12.0%、11.8%及16.4%。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的3.2%、4.2%、2.9%及3.5%，而我們的單一最大客戶於同期則分別佔我們收益的0.8%、1.9%、1.0%及0.9%。合肥力高資產經營（因受執行董事黃若青的控制而為本公司的關連人士）為我們的第二大客戶，於二零一一年佔我們收益的1.3%。除合肥力高資產經營外，我們的五大客戶於往績記錄期內為獨立第三方及我們物業的個別買方，其購買有關物業用於自用或投資用途。有關詳情請參閱本[編纂]第217頁開始的「業務－供應商及客戶」一節。

物業估值

於二零一三年十二月三十一日，我們的已竣工項目、開發中項目及未來開發項目應佔本集團總評值分別為人民幣1,346,800,000百萬元、人民幣6,141,000,000百萬元及人民幣5,625,000,000百萬元。我們物業的估值乃基於下列假設而作出，包括：

- (i) 除非另有訂明，我們已支付所有土地出讓金，並取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權；
- (ii) 我們將根據向物業估值師提供的及本[編纂]附錄四內物業估值報告所載的最新發展計劃發展及完成項目；及
- (iii) 我們已就發展計劃取得有關政府機構的所有同意、批准及許可，並無附帶條件或延遲。

我們無法向閣下保證，物業的實際可變現價值將與彼等的評值相同或高於評值。有關詳情請參閱本[編纂]第44頁開始的「風險因素－我們的物業評值可能有別於實際可變現價值且可能有變，如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

概 要

與我們控股股東的關係

我們的歷史可追溯到一九九二年，當時黃先生從事建築裝飾業。黃若青於一九九四年加入本集團。環宇為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃先生全資擁有。時代國際為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃若青全資擁有。[編纂]因此，黃先生、黃若青、環宇及時代國際將為我們的控股股東。我們的控股股東並無於直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有權益。我們的董事認為，[編纂]後，我們將能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)進行經營。此外，為避免現時或日後與我們競爭，我們的控股股東已在不競爭契據中向我們作出承諾。有關詳情請參閱本[編纂]第243頁開始的「我們的控股股東」一節。

我們的控股股東作為一宗審訊的證人

我們的控股股東黃先生曾於福建省尤溪縣前縣長林昌源的審訊中作證，指彼曾被林昌源要求提供墊款人民幣200,000元。林昌源被廈門市中級人民法院判定受賄罪成立。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]第248頁「我們的控股股東－我們的控股股東作為一宗審訊的證人」一節。由於上述案件，[編纂]認為其不適合擔任董事職務。於往績記錄期內，黃先生曾擔任本公司執行董事兼主席，負責本集團業務的策略規劃及整體管理。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]第38頁開始「一風險因素－與我們業務有關的風險－我們的成功依賴高級管理層成員的持續服務，若我們失去任何這些主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響」一節。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，其中部分超出我們的控制範圍。該等風險因素大致分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們所在行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險及(iv)與[編纂]有關的風險。

我們的最重大風險因素包括：

- 我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們開發房地產開發項目的中國城市的住宅物業市場表現，因此中國(尤其是我們擁有業務的城市)的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；及
- 我們可能無法以合理價格或根本無法物色到合適土地或取得土地使用權作未來發展，如出現此情況，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況以及前景造成重大不利影響。

上述風險並非可能對我們經營造成影響的所有重大風險。由於不同[編纂]對釐定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，閣下務請審慎閱讀本[編纂]第30頁開始的「風險因素」一節。