

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。由於僅為概要，故其並未包含可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在投資於股份前，務請閱讀全份文件。

任何投資均存在風險。投資於股份的部份具體風險載列於本[編纂]「風險因素」一節。閣下決定投資於股份前，務請細閱該節。

### 概覽

我們是中國一家高速成長的住宅物業開發商，並兼營商業物業業務。於往績記錄期間，我們錄得快速的盈利增長。二零一一年至二零一三年期間，我們的收入按97.4%的複合年增長率增長，而溢利及綜合收益總額則按92.9%的複合年增長率增長。根據第一太平戴維斯報告，截至二零一四年三月三十一日，以竣工建築面積及開發中建築面積計算，我們是北京市二環路內第二大的物業開發商，擁有4.1%的市場份額，並且為北京第45大物業開發商，所佔市場份額為0.34%。此外，根據第一太平戴維斯報告，於二零一四年三月三十一日，以竣工建築面積計算，我們作為投資物業持有的北京國瑞購物中心亦為北京市二環路內第二大的購物中心。我們在北京的所有已竣工項目均位於北京市中心天安門廣場方圓一至五公里範圍內。

我們自二十世紀九十年代末期以來在中國從事物業開發業務，起步於廣東，此後壯大於北京，並已經成功將業務擴張至中國其他經選定的高增長城市，包括海南省的海口及萬寧、珠江三角洲的汕頭和佛山、遼寧省的瀋陽、河南省的鄭州、河北省的廊坊及陝西省的西安，形成了我們以北京和珠江三角洲地區為中心，並覆蓋中國經選定的主要高經濟增長地區的戰略佈局。我們計劃以北京、珠江三角洲以及長江三角洲地區為未來五至十年我們拓展業務的重點地區，預期該等地區的經濟將持續增長，我們認為我們已準備就緒，能夠把握當中的商機。

我們經營四個業務分部：物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資以及物業管理和相關服務。以下是我們目前業務分部的簡要概述：

- 物業開發：我們專注於開發住宅項目以及大型多用途綜合體項目（通常包括住宅物業及各種商業物業的組合）。我們提供多種住宅物業以滿足中上階層客戶的需求。此外，我們亦開發商業物業作出售或出租。我們計劃在中國一線和二線省會城市的中央商業區開發甲級寫字樓，因為我們預期該類型物業的需求將大幅增長。截至二零一四年三月三十一日，我們已完成八個項目及五個項目的若干階段，總建築面積為2.5百萬平方米。
- 一級土地建設及開發服務：我們進行一級土地開發項目，以為物業開發取得潛在的土地儲備。一級土地開發業務指通過對土地的整理，使其達到公開招標、拍賣及掛牌等出讓條件的過程。此通常包括所整理地塊上的企業及居民搬遷、拆除既有樓宇及其他建築物、清理平整地塊及補建必要的基礎設施以滿足日後商業物業開發。於往績記錄期間，我們完成一個一級土地開發項目，即北京哈德門項目，此外，我們正於北京、廣東省汕頭及潮州進行六個一級土地開發項目，規劃總建築面積為7.7百萬平方米。進一步詳情請參閱本[編纂]第202頁起的「業務——一級土地開發」一節。
- 物業投資：我們有選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的優質商業物業的所有權，以產生持續穩定的租金收入。截至二零一四年三月三十一日，我們的投資物業位於北京、瀋陽及汕頭的商業中心，總建築面積為296,768平方米，其中位於北京的投資物業，總建築面積達到183,529平方米。
- 物業管理和相關服務：我們為我們所開發物業的業主提供物業管理和相關服務，並藉此產生收益。

## 概 要

因此，我們的收入來自銷售物業、提供土地建設及開發服務、出租物業及提供物業管理和相關服務。下表載列所示期間我們按來源劃分的收入。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收入						
物業銷售 <sup>(1)</sup>	1,247,028	71.1	3,537,683	82.7	4,519,666	66.1
一級土地建設及開發服務 <sup>(2)</sup>	150,126	8.6	353,244	8.3	2,023,202	29.6
租金收入	203,972	11.6	220,481	5.2	232,041	3.4
物業管理和相關服務	152,272	8.7	164,588	3.8	60,449	0.9
合計	<b>1,753,398</b>	<b>100.0</b>	<b>4,275,996</b>	<b>100.0</b>	<b>6,835,358</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們於二零一一年的物業銷售包括按人民幣382.3百萬元的總代價向中國新華航空集團有限公司銷售高層住宅樓的所得款項，我們就有關銷售確認毛利人民幣258.2百萬元。我們其後於二零一三年二月按人民幣487.8百萬元的代價購回該樓宇，主要由於我們認為該等物業具有巨大的潛在升值空間，而就我們的董事所深知，中國新華航空集團有限公司由於調整其業務戰略，決定終止其房地產經營。我們已於二零一三年十二月三十一日前以現金支付人民幣368.9百萬元，餘下人民幣118.9百萬元的代價已於二零一四年四月三十日前付清。我們有意持有該樓宇作零售用途，截至二零一四年四月三十日，我們已售出該樓宇的93個單位，銷售所得款項總額為人民幣669.5百萬元。就我們的董事所深知，中國新華航空集團有限公司於一九九二年八月成立，而於最後實際可行日期，海航集團及神華集團分別持有中國新華航空集團有限公司全部股權的60%及40%。就我們董事所深知，於最後實際可行日期，海航集團為海南海航地產控股有限公司（於二零一四年四月五日為我們旗下一家附屬公司海口航瑞的主要股東）的間接控股股東。於最後實際可行日期，中國新華航空集團有限公司及神華集團均為獨立於我們及我們關連人士的第三方。有關交易乃為一般商業目的，並經公平磋商後，於我們業務的一般過程中按正常商業條款進行。
- (2) 我們於二零一二年完成北京哈德門項目，而政府已於二零一三年就該項目向我們提供一次性補償，金額為估計開發成本總額加估計開發成本總額5%的酬金。該估計開發成本總額已由政府根據由政府選定並由我們聘請的第三方估值師進行的獨立估價釐定。估計開發成本超過我們所產生的實際成本，原因是估值師已計及我們為換取現有住戶被拆遷物業而向其提供回遷房的現行市價，這是導致我們二零一三年一級土地開發的收入較二零一二年大幅增加的主要因素。政府就北京哈德門項目釐定的一次性補償對我們日後一級土地開發項目的表現不具參考作用。我們於二零一三年的收入較二零一二年增加，同時也因為我們已於二零一三年第二季完成祈年大街西項目其中五塊土地之一的一級土地開發。有關詳情，請參閱「業務——一級土地開發」及「財務資料——本集團過往經營業績回顧」。

作為重組的一部份，我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶龍廈、石家莊國瑞及其各自的附屬公司（「重慶及石家莊業務」）的股本權益。有關詳情請參閱本[編纂]第102頁「歷史及重組——本公司的重組——本集團出售若干房地產相關附屬公司的權益」。因此，重慶及石家莊業務的經營業績由二零一三年一月一日起不再計入我們的綜合經營業績，而重慶及石家莊業務的資產及負債亦由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的資產及負債總額。於最後實際可行日期，我們於重慶及石家莊並無任何物業開發項目或土地儲備。下表載列本集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，重慶及石家莊業務以外的業務（「除重慶及石家莊外業務」）及重慶及石家莊業務的經營業績及財務狀況的主要數據：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
收入				
除重慶及石家莊外業務	1,152.3	65.7	1,921.1	44.9
重慶及石家莊業務	601.1	34.3	2,354.9	55.1
總計	<b>1,753.4</b>	<b>100.0</b>	<b>4,276.0</b>	<b>100.0</b>
除重慶及石家莊外業務*				
毛利	604.1	75.7	546.0	34.7
淨利	698.9	93.9	738.3	58.0
已簽約銷售額	931.3	47.8	2,443.3	74.4
重慶及石家莊業務(匯總)				
毛利	194.1	24.3	1,029.5	65.3
淨利	45.5	6.1	534.9	42.0
已簽約銷售額	1,015.4	52.2	840.1	25.6

## 概 要

\* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

	於十二月三十一日			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
<b>除重慶及石家莊外業務*</b>				
資產.....	14,435.1	71.2	18,792.6	100.0
負債.....	10,345.1	65.9	13,107.1	100.0
<b>重慶及石家莊業務(匯總)</b>				
資產.....	5,849.7	28.8	—	—
負債.....	5,344.9	34.1	—	—

\* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

下表載列於所示期間按業務類型劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>除重慶及石家莊外業務*</b>		
物業銷售.....	661,581	1,205,367
一級土地建設及開發服務.....	150,126	353,244
租金收入.....	194,662	206,875
物業管理和相關服務.....	145,902	155,568
<b>合計</b> .....	<b>1,152,271</b>	<b>1,921,054</b>
<b>重慶及石家莊業務(匯總)</b>		
物業銷售.....	585,447	2,332,316
一級土地建設及開發服務.....	—	—
租金收入.....	9,310	13,606
物業管理和相關服務.....	6,370	9,020
<b>合計</b> .....	<b>601,127</b>	<b>2,354,942</b>

\* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

下表載列所示年度按物業類型劃分的物業銷售收入總額、已售總建築面積及平均售價：

	住宅			商業		
	收入	建築面積	平均售價	收入	建築面積	平均售價
	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
<b>截至十二月三十一日止年度</b>						
二零一一年.....	955,018	143,379	6,661	241,881	26,015	9,298
除重慶及石家莊外業務.....	478,224	32,291	14,810	159,473	19,017	8,386
重慶及石家莊業務.....	476,794	111,088	4,292	82,408	6,998	11,776
二零一二年.....	3,273,286	522,481	6,265	173,965	26,582	6,544
除重慶及石家莊外業務.....	1,105,577	101,260	10,918	95,822	12,646	7,577
重慶及石家莊業務.....	2,167,709	421,221	5,146	78,143	13,936	5,607
二零一三年.....	4,126,355	357,970	11,527	373,232	25,256	14,778

有關我們除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務經營業績及財務狀況分析的詳情，請參閱[編纂]「財務資料」一節。

我們擁有大量低成本並處於戰略位置的土地儲備以支持我們的物業開發業務。截至二零一四年三月三十一日，我們的土地儲備總建築面積合共為6.8百萬平方米，位於北京、海口、萬寧、汕頭、佛山、瀋陽、鄭州、廊坊和西安，其中包括已竣工但未出售的總建築面積501,748平方米，開發中的總建築面積1.4百萬平方米，以及持作未來開發的總建築面積5.0百萬平方米。我們已竣工但未出售、開發中以及持作未來開發的項目及項目階段的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣1,473元，人民幣1,427元及人民幣1,428元。我們能夠按較低

## 概 要

成本取得大量位置優越的土地儲備，主要由於：我們(i)在房地產業務擁有豐富經驗和專業知識；(ii)在開發大型多用途綜合體項目有豐富經驗；(iii)已於物業開發項目所在城市建立良好的品牌形象，「國瑞城」品牌在市場有較高的知名度；(iv)具備豐富的一級土地開發經驗；及(v)投資物業帶來穩定、充足的現金流，支持我們進行土地收購。請參閱「業務 — 我們的競爭優勢 — 我們已取得大量位置優越的低成本土地儲備」。我們相信，我們持有的大量低成本並且位置優越的土地儲備足夠我們在未來四至五年作開發項目之用。另外，我們亦承建北京以及廣東省的汕頭及潮州等地的六個規劃總建築面積為7.7百萬平方米的一級土地開發項目，以取得潛在土地儲備供應。

我們為開發物業項目實行了一套精簡的標準化流程，有關程序及系統由一套完整的信息系統和產品設計庫作支援，加上我們的兩級管理架構以及集中採購模式，使我們能夠在提升運營效率的同時有效管理風險。

我們在往績記錄期間內取得快速的盈利增長。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的已簽約銷售額分別為人民幣1,946.8百萬元、人民幣3,283.4百萬元及人民幣5,057.1百萬元，複合年增長率為61.2%。我們同期的收入分別為人民幣1,753.4百萬元、人民幣4,276.0百萬元及人民幣6,835.4百萬元，複合年增長率為97.4%，而我們同期的溢利及綜合收益總額則分別為人民幣744.4百萬元、人民幣1,273.2百萬元及人民幣2,770.2百萬元，複合年增長率為92.9%。我們相信我們的全國性戰略佈局及所持的大型、低成本及位處策略地段的土地儲備已為我們的持續及盈利增長奠下穩健基礎，並將繼續提供支持。

我們認為經濟增長、城鎮化和工業化、住宅按揭的供應及可支配收入日益增加均為我們業務的主要推動力。此外，我們認為隨著中國居民可支配收入增加，整體住宅物業的需求(尤其是地點便利及基礎設施完善的優質住宅物業)亦將上升。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下的核心競爭優勢使我們在未來能持續盈利發展：

- 我們已取得大量位置優越的低成本土地儲備；
- 我們位於商業中心的投資物業為我們提供持續而穩定的收入來源；
- 我們已形成全國性的戰略佈局；
- 我們於開發大型多用途綜合體項目方面有良好往績紀錄；
- 我們採用多元化銷售渠道並擁有高效的銷售及營銷團隊；
- 我們已建立良好的品牌形象；
- 我們能根據市場需求不斷改進我們的產品設計；
- 我們實施高效的管理架構及精簡的標準化程序；及
- 我們的高級管理團隊經驗豐富，積極進取。

### 我們的戰略

我們的目標是成為中國領先物業開發商。我們計劃實行以下戰略以實現我們的目標：

- 專注在北京、珠江三角洲地區及長江三角洲地區開發業務；
- 繼續維持最佳的出售與投資物業組合，同時進一步提升我們品牌的知名度；
- 在中國一線和二線省會城市的中央商業區開發甲級寫字樓；
- 持續提升運營效率；及
- 通過系統化的培訓課程以及具有競爭力的薪酬方案吸引、挽留和激勵人才。

## 概 要

### 主要經營數據

### 物業組合概要

我們於下表載列於二零一四年三月三十一日處於不同開發階段的物業組合按計劃用途劃分的建築面積分析：

計劃用途 <sup>(1)</sup>	已竣工				開發中	持作未來開發		
	已售 建築面積 (平方米)	可供出售、 出租或供我 們使用的建 築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	總計 (平方米)		(A) 擁有土地 使用權證 (平方米)	(B)尚未取得 土地使 用權證 (平方米)	總計 (A+B) (平方米)
住宅(不包括四合院).....	1,270,536	127,329	—	1,397,865	755,885	2,862,097	85,259	2,947,356
購物中心.....	—	111,050	—	111,050	16,769	66,000	45,000	111,000
專業市場.....	102,120	143,899	—	246,019	—	—	—	—
四合院.....	—	7,219	—	7,219	1,057	—	—	—
SOHO公寓.....	61,675	4,080	—	65,755	—	362,111	108,985	471,096
寫字樓.....	104,056	9,808	—	113,864	283,783	203,613	—	203,613
酒店.....	—	—	—	—	—	135,323	—	135,323
零售商舖.....	82,724	58,811	—	141,535	81,586	182,776	25,276	208,052
附屬會所.....	—	17,250	—	17,250	2,144	5,984	—	5,984
附屬幼兒園、學校及少年宮.....	—	1,200	12,155 <sup>(4)</sup>	13,355	2,719	44,084	—	44,084
儲物單位 <sup>(8)</sup> .....	4,206	1,458	—	5,664	—	—	—	—
停車位 <sup>(5)(8)</sup> .....	61,923	237,735	—	299,658	180,422	675,554	56,090	731,643
附屬設施 <sup>(6)(8)</sup> .....	—	—	36,373	36,373	39,413	88,972	4,577	93,549
<b>總建築面積合計</b> .....	<b>1,687,240</b>	<b>719,839</b>	<b>48,528</b>	<b>2,455,607</b>	<b>1,363,778</b>	<b>4,626,513</b>	<b>325,187</b>	<b>4,951,700</b>
<b>應佔建築面積<sup>(7)</sup></b> .....	<b>1,419,262</b>	<b>591,295</b>	<b>39,982</b>	<b>2,050,539</b>	<b>1,091,022</b>	<b>3,417,727</b>	<b>260,150</b>	<b>3,677,877</b>

附註：

- 上表包括可出售建築面積及不可出售建築面積。住宅、SOHO公寓、零售商舖、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、儲物單位及停車位空間的建築面積主要為可出售建築面積。作附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮以及其他附屬設施用途的建築面積主要為不可出售建築面積。
- 不包括我們就各個已竣工項目或已竣工項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份。可供我們使用的建築面積部份包括不可獨立銷售但我們有權使用及從中獲利的建築面積。
- 包括各個已竣工項目或已竣工項目階段不可出售或出租的建築面積部份。
- 包括我們北京富貴園項目一家幼兒園及北京國瑞城項目的少年宮，根據土地使用權出讓合同，幼兒園及少年宮物業的擁有權由前崇文區教育局持有。
- 包括可出售、出租或供我們使用的停車位。
- 包括地面附屬設施的建築面積及地下附屬設施的建築面積，除我們持有作其他用途(住宅用途，零售用途、SOHO公寓、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮、儲物單位或停車位除外)，當中主要為公用設施及不可出售。
- 包括我們應佔的總建築面積部份(根據我們於相關項目的實際權益計算)。我們於相關項目的權益載於附錄三「物業估值報告」。
- 包括若干用作停車位、儲存區及其他配套設施的地下民防區，總建築面積為162,679平方米，該等面積不可獨立出售，但我們在獲得民防當局批准的情況下在和平期間使用有關面積並從中獲利。該民防面積包括竣工建築面積113,189平方米以及開發中的建築面積49,490平方米。有關監管民防物業的中國法律及法規詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。我們部份已竣工的民防物業並未根據相關中國法律及法規獲得民防當局批准使用。詳情請參閱「業務—法律合規」。

## 概 要

### 土地儲備

下表載列我們於二零一四年三月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工 尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 開發中 建築面積	未來開發 規劃建築 面積 <sup>(1)</sup>	土地儲備 總額 總建築面積	佔土地儲備 總額%	平均土地 收購成本 (每平方米 人民幣元)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京.....	250,502	140,021	—	390,523	5.8	8,378
海口.....	66,580	504,229	41,545	612,354	9.0	2,977
萬寧.....	—	154,642	206,756	361,398	5.3	356
汕頭.....	65,131	—	302,093	367,224	5.4	1,889
佛山.....	—	—	456,375	456,375	6.7	1,370
瀋陽.....	85,580	275,954	1,188,695	1,550,229	22.7	1,122
鄭州.....	29,971	165,196	461,860	657,027	9.6	394
廊坊.....	3,984	123,736	2,008,659	2,136,379	31.3	359
西安.....	—	—	285,717	285,717	4.2	1,575
<b>總計.....</b>	<b>501,748</b>	<b>1,363,778</b>	<b>4,951,700</b>	<b>6,817,226</b>	<b>100.0</b>	<b>1,431</b>

附註：

(1) 包括我們已於競標成功後獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。中國法律顧問告知，如果我們已獲得競投出讓土地使用權的確認函，我們訂立土地使用權出讓合同並無任何法律障礙。

於二零一三年五月，由於當地政府決定將汕頭國瑞城二期的土地用途由倉儲及物流更改為住宅、商業及展覽用途，因此，汕頭市土地儲備中心與我們訂立協議，向我們收購二期地塊的土地使用權，代價為人民幣287.1百萬元。由於進行有關交易，我們於截至二零一三年六月三十日止六個月確認收益人民幣265.7百萬元，而預付收購土地保證金則減少人民幣21.3百萬元。隨後，規劃重新調整後，我們通過掛牌出讓重新取得有關地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣675百萬元。我們於二零一三年九月訂立土地使用權出讓合同，並全數支付土地出讓金，因此，我們的開發中待售物業於二零一三年九月增加人民幣675百萬元。有關汕頭國瑞城更多詳情，請參閱「業務—我們的物業開發項目—汕頭—汕頭國瑞城」。

### 已簽約銷售額

下表概述我們於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月的已簽約銷售額：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
已簽約建築面積(平方米).....	290,902	421,716	383,970	56,964	85,254
已簽約銷售額(人民幣百萬元).....	1,946.8	3,283.4	5,057.1	742.4	1,136.6
已簽約平均售價(人民幣元/平方米)	6,692	7,786	13,170	13,033	13,332

附註：

\* 表格內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額。

\*\* 我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。因此，重慶及石家莊業務的已簽約銷售額自二零一三年一月一日起不再納入我們的已簽約銷售額總額。

我們的已簽約平均售價由二零一一年的每平方米人民幣6,692元增加至二零一二年的每平方米人民幣7,786元，並增加至二零一三年的每平方米人民幣13,170元，進而增加至截至二零一四年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣13,332元，主要反映我們不同項目及項目階段的進度影響。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月，我們來自物業銷售的實際已收現金指於有關特定

## 概 要

期間內來自有約束力的預售及銷售合同的已收現金總額，該等實際已收現金分別為人民幣2,430.9百萬元、人民幣2,933.1百萬元、人民幣4,143.9百萬元、人民幣773.7百萬元及人民幣1,437.7百萬元。有關金額未必與我們於相應期間的已簽約銷售額一致。

### 我們的經營業績

#### 綜合綜合收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
收入.....	1,753,398	4,275,996	6,835,358
銷售及服務成本.....	(955,157)	(2,700,448)	(3,130,684)
毛利.....	798,241	1,575,548	3,704,674
年度溢利及綜合收益總額.....	744,421	1,273,178	2,770,189
以下各方應佔年度溢利及綜合收益總額：			
本公司權益股東.....	597,001	1,029,776	2,233,812
少數股東權益.....	147,420	243,402	536,377
	744,421	1,273,178	2,770,189

#### 附註：

下表載列於往績記錄期間我們的除稅前經調整溢利的部份數據，並已撇除以下各項的影響：(i)投資物業公允價值變動；及(ii)交易性金融資產公允價值變動：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除稅前溢利.....	1,075,107	2,033,649	3,855,784
撥入投資物業時的公允價值收益.....	—	—	(527,270)
投資物業公允價值變動.....	(890,358)	(1,043,243)	(384,625)
交易性金融資產公允價值變動.....	562	142	(628)
扣除投資物業公允價值變動及交易性金融 資產公允價值變動後的除稅前年度溢利.....	185,311	990,548	2,943,261

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (%)	二零一二年 (%)	二零一三年 (%)
毛利率.....	45.5	36.8	54.2
淨利率.....	42.5	29.8	40.5

#### 綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
<b>資產</b>			
流動資產.....	13,721,754	11,379,926	14,267,765
非流動資產.....	6,563,042	7,412,685	8,199,638
	<b>20,284,796</b>	<b>18,792,611</b>	<b>22,467,403</b>
<b>負債</b>			
流動負債.....	10,069,020	8,283,901	8,451,791
非流動負債.....	5,621,011	4,823,212	7,919,633
	<b>15,690,031</b>	<b>13,107,113</b>	<b>16,371,424</b>
資產淨值.....	<b>4,594,765</b>	<b>5,685,498</b>	<b>6,095,979</b>
權益總額.....	<b>4,594,765</b>	<b>5,685,498</b>	<b>6,095,979</b>

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業活動(所用)所得的現金淨額.....	(1,531,172)	37,675	32,901

### 我們的淨負營運現金流

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們錄得淨負營運現金流人民幣1,531.2百萬元。我們出現淨負營運現金流乃主要由於二零一一年我們購買瀋陽國瑞城及永清國瑞城地塊及繼續擴展業務。

### 主要財務比率

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
<b>盈利比率</b>				
收入增長.....	1	不適用	144%	60%
溢利淨額增長.....	2	不適用	71%	118%
股本回報率.....	3	18%	25%	47%
<b>流動資金比率</b>				
流動比率.....	4	1.36	1.37	1.69
<b>資本充足率</b>				
資本負債率.....	5	122%	100%	120%
淨負債與權益比率.....	6	105%	79%	106%
利息覆蓋率.....	7	6.57	9.84	7.73
承擔權益比率.....	8	29%	31%	57%
或然負債與權益比率.....	9	18%	18%	27%

#### 附註：

1. 收入增長乃按照年度收入除以上年度收入，減一再乘以100%計算。
2. 溢利淨額增長乃按照年度溢利淨額除以上年度溢利淨額，減一再乘以100%計算。
3. 股本回報率乃按照年度溢利及綜合收益總額，除以平均權益總額，再乘以100%計算。
4. 流動比率乃按照流動資產除以流動負債計算。
5. 資本負債率乃按照計息債務除以總權益計算。
6. 淨負債與權益比率乃按照計息債務總額減銀行結餘、現金及受限制現金，除以權益總額，再乘以100%計算。
7. 利息覆蓋率乃按照截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度內除稅前溢利加財務開支，除以該等融資費用計算。
8. 承擔權益比率乃按照本集團的承擔(即本[編纂]附錄一會計師報告所載的經審核財務報表中，收購土地使用權支出及物業開發支出的已訂約但未撥備的金額)除以總權益再乘以100%計算。
9. 或然負債與權益比率乃按照本集團的或然負債承擔(即就中國境內銀行授予我們客戶的按揭貸款提供擔保中尚未解除的金額)除以總權益再乘以100%計算。

### [編纂]開支

本集團將就[編纂]承擔的[編纂]開支，當中包括專業費、承銷佣金及其他費用。本集團將承擔的[編纂]開支估計約為[編纂]港元(根據[編纂]的指示性[編纂]的中位數計算)。截至二零一三年十二月三十一日，已產生[編纂]開支約[編纂]港元。約[編纂]港元的[編纂]開支預期將於二零一三年十二月三十一日後產生，其中[編纂]港元預期將於我們的損益及其他綜合收益表中扣除，而[編纂]港元預期將作為權益扣減入賬。上述[編纂]開支僅為最新的實際估計，僅供參考之用，實際金額可能與估計不同。我們的董事預期，有關開支不會對我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響。

### 我們物業的估值

關於世邦魏理仕的估值，乃根據比較及借鑒有關市場現有的可比較銷售交易(如適用)後採用直接比較法，或在適當情況下對該等物業的復歸收益潛力作適當計提及撥備後，透

## 概 要

過收益資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額進行資本化。直接比較法是為持作銷售物業、持作開發物業、持作投資物業及持作自用物業進行估值的普遍方法，而收益資本化法則是為持作投資物業估值的普遍方法。在進行估值時，世邦魏理仕假設(其中包括)未竣工的物業將會依照我們向世邦魏理仕提供的最新發展計劃及方案發展及落成，而發展計劃均已取得有關政府部門所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。然而，投資者務須注意，我們物業的評估價值不應被視為其實際可實現價值或可實現價值的預測值。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們物業的評估價值與實際可實現價值可能不同，其價值可能會變化」。

有關世邦魏理仕對我們各項物業進行的估值概要，世邦魏理仕估值時所使用的經篩選估值方法及主要假設，請參閱[編纂]程第178頁開始的「業務 — 我們物業的估值」。進一步詳情，包括該等假設的理據，請參閱附錄三「物業估值報告」。

### 近期發展

我們的董事確認，自二零一三年十二月三十一日起至本[編纂]日期止，本集團的財務或交易狀況概無重大不利變動。

截至二零一四年四月三十日止四個月，我們錄得收入人民幣1,270.7百萬元、毛利人民幣535.0百萬元及毛利率42.1%，均低於截至二一三年四月三十日止四個月的數字，主要原因為政府於二零一三年就北京哈德門項目竣工提供一次性補償。詳情請參閱「一 概覽」、「業務 — 一級土地開發」及「財務資料 — 本集團過往經營業績回顧」。上文所示截至二零一四年四月三十日止四個月的財務資料乃摘錄自我們截至二零一四年四月三十日止四個月的未經審核簡明綜合財務報表，有關報表乃由董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，並已由我們的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據國際審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

截至二零一四年四月三十日止四個月，我們已訂立兩項本金額為人民幣446.0百萬元的信託融資安排，以符合我們的營運資金需要。請參閱「業務 — 信託融資公司提供的另類融資 — 我們的信託融資安排」。競投出讓相關地塊土地使用權的確認函我們於二零一四年六月與中國民生信托有限公司訂立一項信託融資協議，以取得一項本金額不多於人民幣450.0百萬元的信託融資，藉以為我們開發瀋陽國瑞城四期提供資金。有關信託融資將由北京國瑞及新北京國瑞作出的保證，以及以瀋陽國瑞城一期的土地使用權及物業及瀋陽國瑞城五期其中一幅地塊的土地使用權(規劃建築面積156,970平方米)所作出的質押作抵押。截至最後實際可行日期，該協議項下的貸款額尚未批出。

於二零一四年四月二日，我們已與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議，以總代價人民幣1,014.0百萬元收購海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)100%股本權益，從而收購位於海口、佔地約1.1百萬平方米的若干塊土地的土地使用權。該代價乃由訂約雙方經公平磋商而釐定，且包括將向海南駿和支付有關該等地塊的廣告及宣傳服務的開支。於二零一四年四月二日，根據世邦魏理仕的估值，該等土地的估值為人民幣1,019.0百萬元。我們於二零一四年三月及四月根據該股權轉讓及合作協議轉讓合共人民幣517.0百萬元至一個聯名銀行戶口。我們必須分三期支付代價餘款人民幣496.9百萬元，並於履行該股權轉讓及合作協議後一年內支付最後一期的款項。於二零一四年五月二十三日，我們按比例以注資方式向海南駿和額外注入人民幣25.5百萬元，注資後海南駿和的總註冊資本由人民幣4.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。我們已於二零一四年五月二十一日完成轉讓51%海南駿和股本權益，而轉讓方必須於簽立股權轉讓及合作協議後六個月內轉讓餘下49%股本權益。於二零一四年五月二十一日，海南駿和未曾進行過任何業務。

## 概 要

於二零一四年三月五日，我們訂立一項股權轉讓協議，以總代價人民幣12.0百萬元向一名獨立第三方收購深圳市大潮汕建設有限公司（「**深圳市大潮汕**」）的30%股本權益。深圳市大潮汕是一家於二零一三年九月三十日在中國深圳成立的有限責任公司，進行上述收購時總實收資本為人民幣40.0百萬元。我們已經支付了全部的代價，且於二零一四年三月就此股權轉讓完成了國家工商註冊。完成收購後，我們成為了深圳市大潮汕的第二大股東。於二零一四年四月三日，我們向深圳市大潮汕按比例注資人民幣24.0百萬元，作為額外實收資本，深圳市大潮汕的總實收資本由人民幣40.0百萬元增加至人民幣120.0百萬元。深圳市大潮汕計劃承擔「三舊改造」政策下的一項總地塊面積3.8百萬平方米的開發項目，並已於二零一四年三月十二日與一家由當地自治機構所控制的公司就上述項目訂立了合作協議。該項收購表明我們邁出了進軍深圳物業開發市場的第一步，與我們在珠江三角洲地區的開發戰略相一致。有關此項收購的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」。

於二零一四年六月十六日，我們在掛牌出讓中中標取得佛山一幅規劃總建築面積為171,313平方米的地塊的土地使用權，總代價為人民幣1,483.2百萬元。我們已於二零一四年六月十八日接獲競投出讓土地使用權確認函，且我們的中國法律顧問已告知，接獲競投出讓土地使用權確認函後，訂立土地使用權出讓合同應無法律障礙。

根據第一太平戴維斯報告，二零一三年首四個月與二零一四年首四個月相比，中國物業的竣工總建築面積、已售總建築面積及平均售價分別下降0.3%、6.9%及0.9%。此外，根據第一太平戴維斯報告，中國房地產投資的增長於二零一四年首四個月放緩。即使出現不利市場趨勢，然而截至二零一四年四月三十日止四個月，我們的已簽約銷售額達到人民幣1,515.4百萬元，已簽約建築面積達到113,912平方米，已簽約平均售價達到每平方米人民幣13,303元，分別較截至二零一三年四月三十日止四個月上升118.4%、74.2%及25.3%。除了已簽約銷售額外，截至二零一四年四月三十日止四個月，我們收取金額合共人民幣57.9百萬元的誠意金，用作購買我們估計合約總值為人民幣412.3百萬元的物業。於去年同期，我們在取得信貸融資或銀行借貸或其他借款時，並未遇到任何不必要的困難，亦未接到任何要求提早償還銀行借貸及其他借款，或遇上任何客戶重大違約情況。然而，於二零一四年首四個月期間，我們的客戶在取得按揭融資方面遇到困難及延誤。而於二零一四年五月十二日，人民銀行與15家中國商業銀行舉行講座，敦促商業銀行優先考慮首次購房者的借款需要。在此次講座中，人民銀行亦要求商業銀行批准更快捷且及時向合資格購房者提供按揭貸款。董事預期，近期市場放緩將不會對我們的業務造成重大不利影響，原因是我們開發大型多用途綜合體項目連配套商住兩用房方面具有競爭優勢，據董事所信，即使近期市場放緩，然而(i)該等物業往往大幅改善本地居住和營商環境，進而提高物業的價值和銷路；(ii)隨着中國城鎮化進程持續下去，加上中上階層人口及其對優質生活的需求繼續上升，預期需求會日益增加；及(iii)該等物業位於各城市的商業中心，因此預期可長期享有大幅資本增值空間。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將為張主席及通和。張主席將透過其全資擁有的公司通和持有本公司全部已發行股本約84.238%權益（假設超額配股權未獲行使，且不計及根據[編纂]前購股權計劃授出或可能根據[編纂]後購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行

## 概 要

的任何股份)。本公司執行董事阮文娟女士為張主席的配偶，根據證券及期貨條例將被視為擁有本公司全部已發行股本約84.238%權益。

詳情請參閱本[編纂]247頁開始的「主要股東」一節。

### 中國政府實施的房地產緊縮措施

中國政府自二零一零年下半年開始實施一系列房地產緊縮措施。董事認為，中國政府近期出台緊縮措施的目標之一是引導消費者合理購買住宅物業，打擊房地產市場投資投機行為。於往績記錄期間，我們在銷售物業方面並無經歷任何重大困難，然而我們無法確保，中國的房地產開發及投資活動將與過往維持在同一水平，或我們營運所在或我們有意將營運擴展至的中國地區及城市的物業市場不會衰退。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]第212頁開始「業務 — 中國政府實施的房地產緊縮措施」。

### [編纂]統計數字<sup>(1)</sup>

	根據[編纂] [編纂]港元計算	根據[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]	[編纂]
每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(3)</sup> ..	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 表內所有數據均假設並無行使超額配股權。
- (2) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後預期將有[編纂]股已發行股份計算。
- (3) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值已作出本[編纂]附錄二所載的「未經審核備考財務資料」所述的調整。

### 股息政策

截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞及國瑞實業向彼等當時的非控股股東宣派及派付股息人民幣250.0百萬元。所支付的股息與我們的其他應收款抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團向其股東宣派股息人民幣2,350.0百萬元，全部已於截至二零一四年四月三十日前派付。

我們目前計劃於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及此後的財政年度將年度內約20%至30%的可分配溢利淨額(除投資物業公允價值損益)撥作可分派予我們股東的股息。我們將每年重新評估我們的股息政策。

有關我們股息政策的詳細描述，請參閱本[編纂]第316頁「財務資料 — 股息政策」一節。

## 概 要

### 所得款項用途

假設並無行使超額配股權，而[編纂]為每股[編纂]港元（即本[編纂]封面所載指示發[編纂]的中間價），我們估計，扣除本公司應付的承銷佣金及其他估計[編纂]費用後，我們可自[編纂]獲得約[編纂]港元的所得款項淨額。我們擬將[編纂]所得款項作以下用途：

- 約[編纂]約[編纂]預期用於我們的房地產開發項目，其中：
  - 約[編纂]或約[編纂]預期用於開發北京國瑞中心、瀋陽國瑞城四期、海闊天空國瑞城四及五期（含甲級寫字樓）；及
  - 其餘[編纂]或約[編纂]預期用於我們的其他物業開發項目，包括開發鄭州國瑞城六期及永清國瑞城四期；
- 約[編纂]或約[編纂]預期用於未來在我們目前經營所在城市和目標城市，特別是珠江三角洲，物色和收購合適的地塊作為我們的土地儲備；及
- 其餘[編纂]或約[編纂]將作我們的一般企業及營運資金用途。

如[編纂]所得款項淨額未動用部份並未即時用於上述用途，我們擬將該等所得款項存放於持牌商業銀行及／或認可金融機構的計息銀行賬戶，例如短期存款賬戶或基本短期貨幣市場工具。詳情請參閱本[編纂]第321頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 風險因素

我們的營運涉及若干風險。舉例而言，我們於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度的表現未必能作為我們日後前景及經營業績的參考或指示，此乃由於作為重組的一部份，我們已於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。因此，重慶及石家莊業務的經營業績自二零一三年一月一日起不再計入我們的綜合經營業績，而重慶及石家莊業務的資產及負債總額則自二零一二年十二月三十一日起不再計入我們資產及負債總額。此外，我們依賴中國房地產市場的表現，尤其是我們開發物業項目及管理自主開發物業所在的城市的市场表現。我們的營運亦須遵守嚴格的政府法規，尤其是我們會受中國房地產行業相關政策變動的影響。再者，我們的經營業績在各個期間或有重大變動。尤其是，政府就北京哈德門項目釐定的一次性補償對我們日後一級土地開發項目的表現以及日後經營業績及財務狀況不具參考作用。有關我們董事認為與本集團密切相關的風險因素，於本[編纂]第29頁「風險因素」一節詳述。