

概 要

本概要旨在向閣下概述本文件所載資料。由於此為概要，故並無載列可能對閣下重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀以確保其完整性。閣下於決定投資[編纂]前應閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前應細閱該節。

我們的使命

保民生，保交付；盤活未完成樓盤，修復城市面貌。

概覽

我們是一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及出租的物業開發商。我們認為我們在中國房地產行業發揮著獨特的作用。有別於通常透過掛牌出售流程增加土地儲備的傳統房地產開發商，我們聚焦於識別及收購不良貸款的抵押物業。我們相信，憑藉我們的專業知識及行業知識，我們能夠識別並開發具有上升潛力的不良物業資產。我們通過資產管理公司、司法拍賣及與物業開發商合作或自其手中收購獲得不良貸款抵押物業。我們的旗艦項目瑞安花園是位於佛山市的住宅、商業及零售綜合體，由我們通過資產管理公司獲得，是我們盤活不良物業資產的成功典範。我們認為，我們已於中國房地產行業贏得聲譽，立身為不良物業資產盤活能力卓著的可信賴物業開發商。

自《粵港澳大灣區發展規劃綱要》頒布以來，大灣區「一小時生活圈」現已形成。未來中國政府擬繼續開展大灣區交通規劃建設，預期到2025年總體形成「一核三網四圈」綜合交通發展格局，進一步提升大灣區對外輻射效應。受惠於發展大灣區的國家戰略，本集團一直致力物色及轉化大灣區及其周邊城市具有良好價值及潛力的不良住宅物業資產，例如廣東省陽春市的瑞安理想家園及萬瑞理想華府。我們將持續專注於在大灣區發展住宅物業。

為進一步擴大我們的地理版圖，我們已於黑龍江省大慶市開發香檳小鎮。東北全面振興是國家長久以來的政策方針。於2023年9月在黑龍江省哈爾濱市舉行的新時代推動東北全面振興座談會上，中國政府強調東北振興的戰略意義與

概 要

政策方針。本集團及時跟進國家政策規劃，敏銳地把握東北房地產發展。本集團亦將於中國各地探索符合我們使命及業務策略的機遇。

我們相信，我們識別具內在價值的不良貸款抵押物業並將其轉化為具吸引力物業項目的策略，使我們在中國房地產行業中脫穎而出。中國房地產市場目前正處於調整階段，本集團把握此寶貴機會，擬憑藉對不良貸款抵押物業的洞察力，捕捉具發展潛力的優質商機。我們相信，此戰略方針可使本集團為穩健發展蓄能，突顯我們的核心競爭力。根據戴德梁行報告，17家於上海證券交易所及深圳證券交易所上市銀行的對公房地產不良貸款的合計餘額由2021年12月31日的人民幣1,491億元增長72.0%至2022年12月31日的人民幣2,564億元。根據中國房地產住宅信息服務平台的統計數據，於2022年12月31日，全國有126個重點房地產項目處於停工狀態。隨著可利用的機遇增多，我們認為我們可選擇符合我們業務策略的項目。

於2022年11月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。該通知鼓勵國家開發銀行及中國農業發展銀行向經覆核備案的房地產開發商提供「保交樓」專項借款。盤活不良貸款抵押物業為政府保交樓及保民生戰略使命的重要組成部分。通過承擔此責任，我們相信，我們作為物業開發商發揮自身作用，促進解決由中國房地產開發商面臨的現金流問題及流動性危機導致的未竣工物業項目所帶來的挑戰。

盤活不良貸款及復工未竣工物業項目有助於解決未竣工建築對購房者、供應商及社會大眾等不同持份者造成的破壞性後果。透過該等努力，我們旨在減輕不利影響，恢復對房地產市場的信心。此外，通過委聘當地供應商，我們不僅矢志履行企業責任，亦致力於刺激當地經濟。藉由該等行動，我們力求於營運所在社區創造就業機會及促進經濟增長，從而為社會整體的福祉及繁榮做出貢獻。

於估值日期，本集團共有十個處於不同開發階段的物業開發項目，該等項目位於廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市。我們重視所開發物業的質量，並遵守有關設計及施工要求的國家及專業標準。於估值日期，我們的總土地儲備約為491,178.1平方米，包括(i)已竣工物業的未售出及已預售的總可售建築面積及持作投資的可出租建築面積115,710.2平方米；(ii)開發中的規劃建築面積151,521.6平方米；及(iii)持作未來開發的估計建築面積223,946.3平方米。

概 要

我們於往績記錄期間增長迅速。收益由2020財年的人民幣114.9百萬元上升58.6%至2021財年的人民幣182.3百萬元，並由2021財年的人民幣182.3百萬元進一步上升56.8%至2022財年的人民幣285.8百萬元。收益由2022年首六個月的人民幣85.1百萬元上升264.8%至2023年首六個月的人民幣310.4百萬元。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的純利分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣65.7百萬元及人民幣46.2百萬元。

我們的業務模式

我們是一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及租賃的物業開發商。於往績記錄期間，我們的物業開發項目位於廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市。我們的業務營運主要由兩個業務分部組成：(i)物業銷售及(ii)物業租賃。我們的收益主要來自出售我們開發的住宅物業及我們開發的商業物業的租金收入。下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	112,189	97.6	172,031	94.4	270,506	94.7	78,079	91.8	300,502	96.8
物業租賃	2,758	2.4	10,276	5.6	15,267	5.3	7,008	8.2	9,893	3.2
總計	114,947	100.0	182,307	100.0	285,773	100.0	85,087	100.0	310,395	100.0

(未經審核)

我們擬主要通過以下途徑獲取被低估的優質不良貸款抵押物業：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。

於往績記錄期間，我們已完成四個物業項目(即瑞安花園二期、瑞安理想家園、香檳小鎮一期及南約廣場)，並有兩個開發中物業項目(即萬瑞理想華府及香檳小鎮二期)及兩個持作未來開發項目(即瑞安花園五期及恩平地塊)。瑞安花園一期已於我們收購項目前竣工及出售。我們亦持有物業作長期投資(即南約廣場以及瑞安花園一期、二期及四期物業)。

土地儲備及物業組合

土地儲備

我們的土地儲備為以下各項的總和：(i)已竣工物業可供我們出售的總建築面積，其中包括未售出的已竣工建築面積、已預售惟尚未交付的已竣工建築面積及持作投資的可出租建築面積；(ii)開發中的規劃建築面積；及(iii)持作未來開發

概 要

的估計建築面積。下表載列於估值日期按地理位置劃分的物業組合應佔總土地儲備明細：

項目數目	已竣工		開發中	未來開發	總土地儲備 (平方米)	佔總土地儲備百分比	
	未售出及已預售的可售建築面積 (平方米)	持作投資的可出租建築面積 (平方米)	開發中的規劃建築面積 (平方米)	持作未來開發的估計建築面積 (平方米)			
廣東省							
佛山市	5 ⁽¹⁾	11,751.6	80,906.0	-	4,408.2	97,065.8	19.8
陽春市	2 ⁽²⁾	1,807.7	10,711.5	69,369.7	-	81,888.9	16.7
恩平市	1 ⁽³⁾	-	-	-	219,538.1	219,538.1	44.6
小計	8	13,559.3	91,617.5	69,369.7	223,946.3	398,492.8	81.1
黑龍江省							
大慶市	2 ⁽⁴⁾	10,533.4	-	82,151.9	-	92,685.3	18.9
總計	10	24,092.7	91,617.5	151,521.6	223,946.3	491,178.1	100.0

附註

- (1) 指瑞安花園一期、二期、四期及五期以及南約廣場。瑞安花園三期並無納入此表格，原因為整個物業項目於估值日期已竣工及出售。
- (2) 指瑞安理想家園及萬瑞理想華府。
- (3) 指恩平地塊。
- (4) 指香檳小鎮一期及二期。

下表載列按項目劃分的開發中及持作未來開發並將於2023年、2024年及2025年竣工的建築面積。

	預期將於 截至2023年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期將於 截至2024年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期將於 截至2025年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	參考 編號 ^(附註)
	廣東省			
瑞安花園五期	-	-	4,408.2	4
萬瑞理想華府	-	25,811.0	28,887.2	7
恩平地塊	-	-	219,538.1	8
小計	-	25,811.0	252,833.5	

概 要

	預期將於 截至2023年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期將於 截至2024年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期將於 截至2025年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	參考 編號 (附註)
黑龍江省				
香檳小鎮二期	82,151.9	-	-	10
總計	<u>82,151.9</u>	<u>25,811.0</u>	<u>252,833.5</u>	

附註：參考編號指本文件「業務 — 土地儲備及物業組合 — 我們的物業開發項目」所披露的物業項目表格中所用項目編號。

物業估值

根據本文件附錄四所載由戴德梁行編製的物業估值報告，於估值日期，本集團應佔物業的市值約為人民幣1,315.8百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄四所載物業估值報告。

我們的客戶及供應商

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人買家。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，來自五大客戶的收益分別佔收益約12.0%、14.8%、10.7%及8.2%。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，來自單一最大客戶的收益分別佔收益約2.8%、3.1%、2.2%及1.7%。於最後可行日期，據董事所深知，我們的五大客戶均為獨立第三方。

我們的主要供應商大多數為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，由於我們業務性質使然及開發中物業開發項目的數量相對較少，我們依賴有限數目的主要供應商營運我們的業務。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們向五大供應商進行的採購分別佔總採購額的55.1%、78.7%、58.6%及60.3%。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們向單一最大供應商進行的採購佔總採購額的25.9%、65.8%、28.6%及40.8%。

我們於往績記錄期間的五大供應商大多數主要於中國從事建築業務。於最後可行日期，據董事所深知，我們的五大供應商均為獨立第三方。於最後可行日期，我們與該等主要供應商的業務關係通常超過三年。除有關業務關係外，五大供應商各自與我們及我們的股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無過往或現時關係。

我們的競爭優勢

我們認為，我們現時的市場地位主要由於以下競爭優勢：

- 我們於中國房地產行業發揮獨特作用

概 要

- 我們是一家聚焦大灣區及其周邊城市並選擇性地伺機拓展至其他地區的物業開發商
- 我們擁有識別、管理及完成物業開發項目的良好往績記錄
- 我們的管理團隊穩定，往績卓著

我們的業務策略

我們致力於鞏固我們在大灣區及其周邊城市的市場地位。為實現這一目標，我們擬實施以下戰略：

- 繼續實施我們的土地或項目獲取戰略以把握中國房地產市場機遇及鞏固我們的市場地位
- 擴大於大灣區及其周邊城市的業務
- 持續提高營運效率

過往財務資料概要

下表呈列於所示年度／期間或截至所示年度／期間的過往財務資料概要。本概要乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告內的過往財務資料。下文所載過往財務數據概要應與本文件附錄一所載會計師報告內的過往財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」所載資料一併閱覽，以確保其完整性。過往財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

合併損益及其他全面收益表

下表載列於所示年度及期間的合併全面收益表：

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	首六個月	首六個月
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)	
收益	114,947	182,307	285,773	85,087	310,395
銷售及服務成本	(63,475)	(105,519)	(177,686)	(64,234)	(222,547)
毛利	51,472	76,788	108,087	20,853	87,848
其他收入	316	363	1,004	152	306
其他收益及虧損	4,964	20,931	27,038	19,344	5,106
銷售開支	(2,552)	(6,159)	(8,593)	(4,306)	(5,380)
行政開支	(11,363)	(11,210)	(15,168)	(6,336)	(9,781)
融資成本	(844)	(4,047)	(5,697)	(3,010)	(2,288)
其他開支	(5,708)	(871)	(2,944)	(2,118)	(44)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

概 要

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
除稅前溢利	36,285	75,795	103,714	24,579	70,433
所得稅開支	(11,962)	(30,301)	(38,004)	(9,970)	(24,225)
年/期內溢利及全面收益 總額	<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>
以下人士應佔年/期內 溢利(虧損)及全面收益 (開支)總額：					
本公司擁有人	25,357	44,882	66,270	15,722	47,250
非控股權益	(1,034)	612	(560)	(1,113)	(1,042)
	<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>

收益

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的總收益分別約為人民幣114.9百萬元、人民幣182.3百萬元、人民幣285.8百萬元及人民幣310.4百萬元。下表載列基於物業所在位置，按中國地區劃分的本集團收益資料。

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
佛山市	40,598	35.3	66,563	36.5	143,798	50.3	40,474	47.6	40,103	12.9
陽春市	-	-	-	-	77,462	27.1	-	-	268,770	86.6
大慶市	74,349	64.7	115,744	63.5	64,513	22.6	44,613	52.4	1,522	0.5
總計	<u>114,947</u>	<u>100.0</u>	<u>182,307</u>	<u>100.0</u>	<u>285,773</u>	<u>100.0</u>	<u>85,087</u>	<u>100.0</u>	<u>310,395</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度/期間按項目劃分的物業銷售收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣 千元)	(佔總額 百分比)	(人民幣 千元)	(佔總額 百分比)	(人民幣 千元)	(佔總額 百分比)	(人民幣 千元)	(佔總額 百分比)	(人民幣 千元)	(佔總額 百分比)
瑞安花園	37,846	33.7	56,522	32.9	128,910	47.7	33,636	43.1	30,424	10.1
瑞安理想家園	-	-	-	-	77,462	28.6	-	-	268,770	89.4
香檳小鎮	74,343	66.3	115,509	67.1	64,134	23.7	44,443	56.9	1,308	0.5
總計	<u>112,189</u>	<u>100.0</u>	<u>172,031</u>	<u>100.0</u>	<u>270,506</u>	<u>100.0</u>	<u>78,079</u>	<u>100.0</u>	<u>300,502</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的物業租賃收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)
瑞安花園	2,254	81.7	2,047	19.9	5,466	35.8	2,186	31.2	3,820	38.6
南約廣場	498	18.1	7,994	77.8	9,422	61.7	4,652	66.4	5,859	59.2
香檳小鎮	6	0.2	235	2.3	379	2.5	170	2.4	214	2.2
總計	<u>2,758</u>	<u>100.0</u>	<u>10,276</u>	<u>100.0</u>	<u>15,267</u>	<u>100.0</u>	<u>7,008</u>	<u>100.0</u>	<u>9,893</u>	<u>100.0</u>

銷售及服務成本

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，銷售及服務成本分別約為人民幣63.5百萬元、人民幣105.5百萬元、人民幣177.7百萬元及人民幣222.5百萬元。下表載列我們於所示年度及期間按性質劃分的銷售及服務成本明細：

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
建設及相關成本	35,506	57,487	96,943	34,090	158,282
土地使用權成本	25,412	38,181	64,770	22,129	51,379
銷售佣金	2,368	9,693	15,347	7,702	12,419
租金相關開支	<u>189</u>	<u>158</u>	<u>626</u>	<u>313</u>	<u>467</u>
總計	<u>63,475</u>	<u>105,519</u>	<u>177,686</u>	<u>64,234</u>	<u>222,547</u>

毛利及毛利率

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月的毛利分別為人民幣51.5百萬元、人民幣76.8百萬元、人民幣108.1百萬元及人民幣87.8百萬元。同期毛利率分別為44.8%、42.1%、37.8%及28.3%。下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業銷售										
瑞安花園	24,420	64.5	31,076	55.0	62,346	48.4	10,470	31.1	19,546	64.2
瑞安理想家園	-	-	-	-	24,807	32.0	-	-	58,652	21.8
香檳小鎮	24,483	32.9	35,594	30.9	6,293	9.8	3,688	8.3	224	17.1
物業租賃	<u>2,569</u>	<u>93.1</u>	<u>10,118</u>	<u>98.5</u>	<u>14,641</u>	<u>95.9</u>	<u>6,695</u>	<u>95.5</u>	<u>9,426</u>	<u>95.3</u>
總計	<u>51,472</u>	<u>44.8</u>	<u>76,788</u>	<u>42.1</u>	<u>108,087</u>	<u>37.8</u>	<u>20,853</u>	<u>24.5</u>	<u>87,848</u>	<u>28.3</u>

概 要

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干重大組成部分說明—毛利及毛利率」。

合併財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的合併財務狀況表概要：

	於12月31日			於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
流動資產	692,987	721,277	761,660	591,998
非流動資產	576,838	659,401	684,983	690,697
資產總值	1,269,825	1,380,678	1,446,643	1,282,695
流動負債	516,991	576,956	596,486	370,431
非流動負債	123,400	128,794	100,385	116,284
負債總額	640,391	705,750	696,871	486,715
流動資產淨值	175,996	144,321	165,174	221,567
資產淨值	629,434	674,928	749,772	795,980

於往績記錄期間，資產淨值由2020年12月31日的人民幣629.4百萬元增加至2023年6月30日的人民幣796.0百萬元，主要由於(其中包括)(i)非流動資產中的投資物業由2020年12月31日的人民幣478.5百萬元增加至2023年6月30日的人民幣595.6百萬元；及(ii)償還銀行借款及應付股東款項減少後，流動負債由2020年12月31日的人民幣517.0百萬元減少至2023年6月30日的人民幣370.4百萬元。物業庫存主要包括開發中待售物業及持有待售物業。於2020年、2021年、2022年12月30日及2023年6月30日，物業庫存分別為人民幣660.6百萬元、人民幣640.3百萬元、人民幣643.8百萬元及人民幣501.7百萬元。

合同負債主要包括本集團於客戶簽訂銷售合同時向彼等收取的墊款。本集團通常於客戶簽訂買賣協議時向彼等收取合同價值30%至100%作為按金。合同負債由2020年12月31日的人民幣68.0百萬元增加至2021年12月31日的人民幣289.7百萬元，並於2022年12月31日維持穩定於人民幣289.4百萬元，此與2022年瑞安理想家園的預售一致。合同負債減少至2023年6月30日的人民幣66.4百萬元，主要由於預售所得款項減少及因交付物業開發項目(主要來自瑞安理想家園)而相應確認收益。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明—合同負債」。

概 要

綜合現金流量表概要

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
經營活動(所用)所得 現金淨額	(5,325)	150,080	63,200	57,305	(32,338)
投資活動(所用)所得 現金淨額	(51,458)	(40,939)	(28,066)	(72,533)	30,814
融資活動所得(所用) 現金淨額	48,575	(105,058)	(31,764)	19,866	(2,946)
現金及現金等價物(減少) 增加淨額	(8,208)	4,083	3,370	4,638	(4,470)
年/期初現金及現金等 價物	13,125	4,917	9,000	9,000	12,370
年/期末現金及現金 等價物，指銀行結餘及 現金	4,917	9,000	12,370	13,638	7,900

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

主要財務比率

下表載列於所示年度及期間的主要財務比率：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於2023年 6月30日／ 截至2023年 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	
毛利率	44.8%	42.1%	37.8%	28.3%
純利率	21.2%	25.0%	23.0%	14.9%
股本回報率	3.9%	6.7%	8.8%	5.8%
總資產回報率	1.9%	3.3%	4.5%	3.6%
流動比率	1.3	1.3	1.3	1.6
資產負債比率	17.4%	16.6%	12.5%	11.5%
淨資產負債比率	15.3%	11.1%	8.2%	8.6%

有關上述財務比率計算基準及波動的詳情，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」。

控股股東

於2023年11月10日，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生訂立一致行動契據，據此，彼等重申，自2020年2月7日(即鄧智灝先生首次成為Classic Dream股東之日)起，彼等及其控股實體於行使其作為本集團股東的權利時一直一致行動。彼等確認，彼等及其控股實體自2020年2月7日以來及將自一致行動契據日期起繼續(其中包括)於本集團各成員公司的所有股東大會上一致投

概 要

票、向大會作出提議前相互討論並達成共識，以及就業務營運及須由本集團各成員公司股東決定的本集團其他主要事項一致行動。倘彼等未能達成一致，則鄧先生及沈柱邦先生擁有最終決策權。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，根據一致行動契據，鄧先生、宏景置業、沈柱邦先生、宏耀置業、鄧智灝先生、宏科置業、沈康華先生、宏尚置業、黃先生及宏實將共同擁有本公司已發行股本[編纂]權益。因彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的30%以上，故根據上市規則，彼等將被視為一組控股股東。

[編纂]統計數據

下表的統計數字乃基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成及於[編纂]中發行[編纂]股股份；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行及發行在外。

	按[編纂]每股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂]港元計算
[編纂]完成後的股份[編纂]	[編纂]	[編纂]
本公司擁有人應佔本公司每股		
未經審核[編纂]經調整合併有形	[編纂]	[編纂]
資產淨值(附註)	[編纂]	[編纂]

附註：本公司擁有人應佔本公司每股未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值經作出「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」所述調整後計算而得。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)且[編纂]未獲行使，經扣除[編纂]及佣金以及與[編纂]有關的其他估計開支後，我們擬將[編纂][編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用作開發我們現有物業項目(即恩平地塊及萬瑞理想華府)的建設及相關成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務—土地儲備及物業組合—我們的物業開發項目」。我們預期所有該等[編纂]將於2024年底前用於該兩個物業開發項目。下

概 要

表載列將產生的未來開發成本以及將用於所示項目的[編纂]：

項目	將產生的 未來開發成本	將動用的 [編纂]
萬瑞理想華府	人民幣108.7百萬元	[編纂]
恩平地塊	人民幣536.3百萬元	[編纂]

- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用作土地或項目收購，透過尋求及收購土地或項目或符合我們內部投資準則的合適併購機會，以增加土地儲備。我們計劃主要通過以下途徑繼續收購不良貸款抵押物業以補充土地儲備：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。於最後可行日期，董事確認，我們尚未確定任何收購目標；及
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用作一般營運資金。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

股息及可供分派儲備

於往績記錄期間，本公司或本集團旗下實體概無派付或宣派股息。未來，宣派及派付任何股息須經董事會全權酌情作出推薦建議。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年末的任何股息，倘宣派股息，則可全權酌情決定股息的金額及派付方式。該酌情決定權受任何適用法律及法規(包括開曼公司法及細則)所規限。根據開曼公司法及細則，本公司可於股東大會上宣派股息，惟股息金額不得超出董事會建議的數額。董事會可在細則的規限下不時向股東派付董事會認為就本公司財務狀況及溢利而言屬合理的有關股息。此外，董事會可不時按其認為合適的金額及日期以本公司可分派資金宣派及派付特別股息。未來將予宣派及派付的任何股息金額取決於(其中包括)我們的股息政策、經營業績、盈利、現金流量、財務狀況、資本需求等，且概不保證本公司將能夠按照董事會任何計劃所載的金額宣派或分派任何股息，甚至根本無法宣派或分派股息。董事確認，我們並無任何預定派息率。

於2023年6月30日，我們可供分派予股東的保留盈利約為人民幣730.8百萬元。

概 要

風險因素

投資[編纂]涉及若干風險，其中相對較重大的風險包括以下各項：

- 我們容易受中國房地產市場的不利變動所影響，尤其是在我們有物業開發項目的地區及城市。
- 日後我們可能無法於理想地點以商業上可接受的價格物色及獲取適合開發的土地或項目，或根本無法獲得土地或項目。
- 我們可能無法成功管理我們的增長及向新地區及城市擴張。
- 我們的過往財務增長(包括收益及純利增長)未必反映未來財務表現。
- 我們物業銷售的時間及物業開發項目進度可能令我們的經營業績在不同期間有所波動，因而難以預測我們的未來財務表現。

[編纂]

[編纂]指專業費用、[編纂]及就[編纂]產生的其他費用。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即每股[編纂]港元至[編纂]港元的指示性[編纂]範圍中位數)，我們將承擔的[編纂]估計約為人民幣[編纂]百萬元，佔[編纂][編纂]總額的[編纂]，其中包括(i)[編纂]相關開支(包括但不限於佣金及費用)約人民幣[編纂]百萬元；及(ii)非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]百萬元，包括(a)法律顧問及申報會計師的費用及開支約人民幣[編纂]百萬元；及(b)其他費用及開支約人民幣[編纂]百萬元。

於2022財年及2023年首六個月，我們分別產生[編纂]約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]百萬元，其為籌備[編纂]的開支。[編纂]相關[編纂]總額(基於本文件所述[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)主要包括已付或應付專業人士的費用以及[編纂]及佣金，預期約為人民幣[編纂]百萬元，其中(i)約人民幣[編纂]百萬元預計將根據相關財務報告準則於[編纂]完成後自權益中扣除；及(ii)約人民幣[編纂]百萬元預計將於損益中確認為開支。就於損益中扣除或將扣除的總額而言，約人民幣[編纂]百萬元已於往績記錄期間自損益中扣除。上述[編纂]為於最後可行日期的最佳估計，僅供參考，實際金額或有別於該估計。

法律及合規事宜

於最後可行日期，除業務過程中產生的若干法律訴訟外，本集團或董事概無牽涉任何重大訴訟、仲裁、申索或行政程序，且據董事所知，本集團或董事概無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或面臨威脅或被針對提出的重大訴訟、仲裁、申索或行政程序。有關詳情，請參閱本文件「業務—法律及合規事宜—訴訟」。

概 要

於往績記錄期間，我們已有若干不合規事件，包括有關預售所得款項及於指定期間內延遲動工及竣工的事件。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律及合規事宜－不合規事件」。

競爭

中國的物業市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括於我們營運或擬營運所在城市擁有業務營運的國內開發商。我們在土地或項目收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質量、服務質量等多方面與彼等競爭。部分該等競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更多的財務、人力及其他資源、銷售網絡更大及品牌知名度更高。

根據戴德梁行報告，按合同銷售金額及銷售面積計，我們於2022年躋身廣東省百強物業開發商。於2022年，按合同銷售金額及銷售面積計，我們於廣東省及黑龍江省的市場份額不足1.0%。憑藉本節「業務－我們的競爭優勢」及「業務－我們的業務策略」各段分別載列的競爭優勢及業務策略，我們認為，我們將在充滿競爭的營商環境中繼續維持市場地位。

有關我們營運所在行業的競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－物業市場的競爭格局」。

近期發展及無重大不利變動

我們的業務營運於往績記錄期間後及直至最後可行日期保持穩定，且我們的業務模式或營運所在的整體經濟及監管環境並無重大變動。

根據本集團的未經審核合併管理賬目，截至2023年9月30日止三個月，我們錄得的收益較2022年同期有所減少，主要由於瑞安理想家園及瑞安花園四期的物業交付減少導致已交付建築面積減少。

於2023年9月，我們通過司法拍賣以總代價人民幣19.7百萬元成功收購位於廣東省恩平市的兩幅地塊。於最後可行日期，代價已悉數支付。預期該土地的土地使用權將於行政手續完成後轉讓予本集團。預期所收購地塊的建設工程將於2024年4月動工。

除上文所述者外，自往績記錄期間結束以來，我們的財務及交易狀況概無出現重大不利變動，且自2023年6月30日以來，概無發生會對本文件附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。