

概 要

本概要旨在向閣下提供本通函內所載資料之概覽。由於此為概要，故並無載列所有可能對閣下屬重要之資料，並須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整本文件。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

任何投資均涉及風險。投資發售股份之部分特定風險載列於本通函「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱本節。

收購事項

於二零一五年六月二日，買方(本公司之全資附屬公司)及黃先生訂立該協議，據此，黃先生有條件地同意出售而買方有條件地同意購買銷售股份。收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元，將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或
- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

銷售股份指目標公司之全部已發行股本。目標集團專注於發展深圳及珠江三角洲之城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合用途物業。

概 要

二零一四年六月本公司控制權變動

本公司於二零零四年在開曼群島註冊成立及股份於聯交所主板上市。

於二零一四年六月，繼完成本公司當時控股股東與中國綠景於二零一四年一月二十一日訂立的股份銷售協議，以及本公司與中國綠景於二零一四年五月十五日的綜合文件所詳述的其後強制性無條件現金收購要約截止時，中國綠景成為本公司的控股股東。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。

於最後實際可行日期，中國綠景於約70.03%已發行股份總數擁有權益。

根據上市規則有關收購事項的涵義

收購事項：

- (a) 由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，構成本公司之一項非常重大收購事項；
- (b) 由於黃先生為本公司之控股股東及關連人士，構成本公司之一項關連交易；及
- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購事項根據上市規則第14章構成本公司之一項非常重大收購事項且涉及黃先生於取得本公司控制權後24個月內向其收購資產，構成本公司一項反收購行動。

因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准。控股股東及彼等聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關批准(其中包括)收購事項之相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理。經擴大集團須符合上市規則項下基本上市資格規定。本公司亦須遵守上市規則第9章載列的新上市申請人之程序及規定。

進行收購事項的理由及裨益

自本公司控制權出現變動起，本公司一直物色機遇以擴大中國之物業發展業務。鑑於目標集團於深圳物業發展業務的領導地位，董事會認為收購事項將為本集團提供領導物業發展平台，可擴展中國業務，並有助經擴大集團將業務覆蓋範圍拓展至珠江三角洲及長江三角洲。收購事項亦在完成後將大大提升經擴大集團之物業組合、資產淨值及收益基礎。

概 要

鑑於(i)目標集團擁有雄厚財務狀況，(ii)目標集團遍佈中國深圳及珠江三角洲黃金地段穩固之物業發展往績，及(iii)目標集團的大型物業組合，董事認為收購事項將提升本集團的形象及為經擴大集團未來發展提供強大平台，而經擴大集團會大大增強本身能力，更能透過本公司為未來項目及發展集資並獲得股權融資，以增加本集團整體盈利能力並為股東創造價值。

對本公司股權架構之影響

下表載列收購事項對有權於本公司股東大會上投票之普通股股權架構之影響：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後 ⁽¹⁾		緊隨完成後及假設所有可換優先股獲轉換 ⁽²⁾		假設向公眾股東配售 1,645,601,265股新股份		
	估已發行 股份總數		可換股 優先股數目		估已發行 股份總數		緊隨完成及配售後 ⁽³⁾		
	股份數目	概約百分比	股份數目	優先股數目	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	
黃先生及其 聯繫人	1,010,844,583	73.03	1,120,187,094	6,582,405,062	75.00	7,702,592,156	95.38	6,056,990,891	75.00
承配人	-	-	-	-	-	-	-	1,645,601,265	20.38
公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	25.00	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62
總計	1,384,240,281	100.00	1,493,582,792	6,582,405,062	100.00	8,075,987,854	100.00	8,075,987,854	100.00

附註：

- (1) 指本公司於完成後及並無進行配售情況下之股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司之股權百分比僅計及持有股份而並無計及持有可換股優先股，相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。
- (2) 指本公司於完成後及並無進行配售及假設6,582,405,062股發予黃先生之可換股優先股獲悉數轉換為換股股份後之股權架構。數據僅供參考。如轉換後可換股優先股持有人不行使換股權，公眾持股百分比可能跌至低於上市規則第8.08條項下最低公眾持股量之規定。

概 要

- (3) 指本公司於完成後及進行配售情況下及以發行價配售最多1,645,601,265股股份予公眾後之本公司股權架構。

目標集團的業務

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

目標集團的競爭優勢

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。其競爭優勢主要包括：

- 專注珠三角核心城市(尤其是深圳)優質地段的房地產項目，使目標集團得益於這些地區強勁的經濟和物業市場增長；

概 要

- 成功運營以「佐隄」和「NEO」為品牌代表的商業地產系列；
- 雙輪驅動的業務模式形成協同效應；及
- 具有敏銳行業判斷力、市場洞察力、卓越執行力及豐富經驗的管理團隊。

經擴大集團的策略

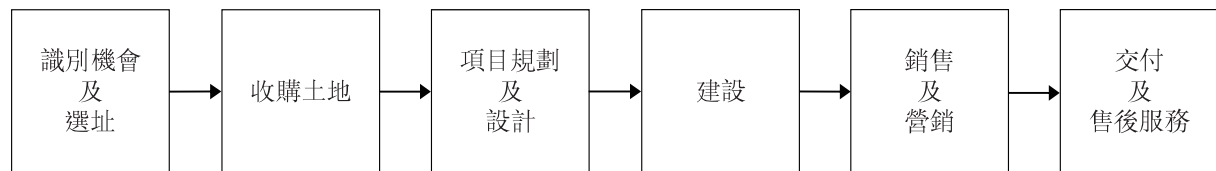
為了繼續發展和壯大其業務，經擴大集團計劃：

- 深耕核心城市核心地段的房地產市場，並積極拓展海外(港澳)房地產業務；
- 採取更為多元化的土地資源獲取途徑；
- 複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌；
- 拓展目標集團房地產業務價值鏈延展能力，整合線下線上資源，搭建O2O社區綜合服務平台，著力發展後地產服務事業；及
- 通過具競爭力的薪酬機制和培訓計劃吸引、留住及激勵人才。

有關進一步詳情，請參閱於本通函第127至130頁及第130至132頁的「目標集團之業務－目標集團的競爭優勢」及「目標集團之業務－經擴大集團的策略」各節。

房地產開發與銷售流程

目標集團訂有既定項目發展流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

概 要

目標集團的物業項目

下表列出了自開始經營之日直至二零一五年四月三十日目標集團的物業項目情況。

已竣工項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	歸屬於目標 集團的應佔 總建築面積 (平方米)	未出售的 總可出售 建築面積 (平方米)	持作投資的 商業可出租 總面積 (平方米)
綠景山莊	42,813	72,580	72,500	170	3,820
綠景新苑一期	8,858	40,613	37,320	0	0
綠景新苑二期	6,760	27,945	27,021	0	4,864
藍灣半島社區	39,304	232,086	215,343	341	5,293
綠景花園二期	20,677	164,932	149,708	810	20,987
中城天邑花園	19,682	142,368	118,738	365	0
綠景錦江酒店	4,978	25,751	25,751	不適用	4,412
中核緹香名苑一期	70,180	131,317	131,317	4,004	0
NEO 都市商務綜合體 (包括A座、B座及C座)	19,295	252,539	153,238	不適用	105,870
城市立方花園	47,372	135,012	132,669	1,531	4,886
綠景香頌花園	26,117	174,366	142,903	261	23,368
綠景香頌美廬園	5,540	28,845	18,702	0	313
公館1866花園	77,795	387,482	384,504	3,617	43,335
綠景國際花城(A1區)	48,795	38,456	38,456	37,698	0
總計	438,167	1,854,290	1,648,168	48,797	217,147

概 要

開發中項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	歸屬於目標 集團的應佔 總建築面積 (平方米)	已預售的 總可出售 建築面積 (平方米)	未出售的 總可出售 建築面積 (平方米)	預計持作 投資的可出 租總面積 (平方米)
虹灣花園	32,785	367,372	295,009	23,448	114,036	34,481
綠景國際花城 (A2區)	55,032	211,839	211,839	56,199	144,179	25,199
紅樹華府	24,424	305,450	231,450	0	122,687	20,500
總計	<u>112,241</u>	<u>884,662</u>	<u>738,298</u>	<u>79,647</u>	<u>380,902</u>	<u>80,180</u>

持作未來開發項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)
綠景國際花城地塊	714,534
中核緹香名苑二期	27,371
美景項目	<u>13,865</u>
總計	<u><u>755,770</u></u>

目標集團訂約收購項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)
黎光項目	<u>271,202</u>
總計	<u><u>271,202</u></u>

上述表格的附註的詳情，請參閱本通函第138頁。

概 要

下表載列所示年度目標集團按項目劃分之房地產銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米
公館1866花園	-	-	-	-	-	-	4,367,708	190,347	22.9
中城天邑花園	29,749	1,919	15.5	1,100	137	8.0	-	-	-
綠景香頌花園	-	-	-	1,354,063	86,032	15.7	25,456	1,052	24.2
綠景香頌美廬園(住宅物業)	-	-	-	163,321	10,768	15.2	3,259	177	18.4
綠景香頌美廬園-安居房	-	-	-	-	-	-	45,267	10,059	4.5
綠景香頌美廬園(商用物業)	-	-	-	-	-	-	53,596	2,672	20.1
城市立方花園(住宅物業)	14,417	1,069	13.5	7,647	486	15.7	2,054	140	14.7
城市立方花園(商用物業)	48,066	4,015	12.0	-	-	-	30,636	2,042	15.0
NEO綜合體B座及C座	41,030	1,847	22.2	27,097	1,314	20.6	25,046	808	31.0
中核縱香名苑一期(住宅物業)	12,015	3,476	3.5	3,002	869	3.5	-	-	-
中核縱香名苑一期(商舖)	-	-	-	1,704	201	8.5	-	-	-
總計	145,277	12,326	11.8	1,557,934	99,807	15.6	4,553,022	207,297	22.0

供應商及客戶

目標集團通過招標流程將其項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等，而目標集團負責購買特定材料及裝置，如電梯、空調主機及發電機。

概 要

目標集團的出售物業的主要目標客戶為大眾市場與首次購房者，購置物業者以個人客戶為主。目標集團委聘知名第三方房地產代理促進其項目的銷售及市場推廣。

佐隄中心有大型及多元化的租戶基礎，共包括約160份租約。佐隄中心內則有多間國內外知名零售商、快餐連鎖及戲院運營商。另一方面，NEO綜合體已入駐多業態優質租戶，包括銀行、電信公司及其他國營公司。

目標集團的綠景錦江酒店乃商務酒店，位於深圳福田區中心商業區的便利位置。此外，目標集團為其住宅及商業物業的住戶和租客提供物業管理服務。除三個物業外，所有由目標集團管理的物業均由目標集團開發。

關連交易

目前，目標集團與控股股東及彼等聯繫人之間於有關人士的日常業務過程中進行交易。該等交易預期於完成後會繼續進行。有關完成後持續關連交易的進一步詳情，載於本通函第259至262頁「關連交易」一節。

不合規事件

於往績記錄期間，目標集團涉及若干違反中國適用法律及法規事件，包括有關其物業管理服務及租賃登記的不合規情況。有關進一步詳情，請參閱本通函第199至202頁「目標集團之業務－法律程序及合規」一節。

股息及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團並無可供分派儲備。於二零一五年四月三十日，目標集團向其唯一股東宣派股息人民幣89,062,000元。截至二零一四年十二月三十一日，呈報期後宣派的股息並無確認為負債。

目標集團財務資料概要

下表載列按合併基準（僅包括根據重組現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績）呈列之財務資料。因此，下表所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，其包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

概 要

合併損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
收益	469,170	1,902,198	4,837,531
銷售成本	<u>(237,231)</u>	<u>(1,121,484)</u>	<u>(2,489,508)</u>
毛利	231,939	780,714	2,348,023
其他收益	2,117	7,644	17,634
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-
銷售開支	(73,528)	(45,770)	(38,612)
行政及其他經營開支	<u>(118,776)</u>	<u>(134,071)</u>	<u>(140,703)</u>
投資物業之公允價值增加前經營所得盈利	41,600	608,587	2,186,342
投資物業之公允價值增加	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
投資物業之公允價值增加後經營所得盈利	693,466	1,199,940	3,081,683
融資成本	(231,443)	(205,516)	(215,139)
應佔合營公司虧損	<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
所得稅開支	<u>(127,263)</u>	<u>(320,271)</u>	<u>(1,121,681)</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	333,536	674,252	1,744,335
非控股權益	<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>488</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>

概 要

合併財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	426,161	413,628	385,184
無形資產	1,427	3,041	3,756
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757
於已售附屬公司之投資	782,146	843,420	843,420
其他投資	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
	<u>10,464,686</u>	<u>11,971,111</u>	<u>13,466,226</u>
流動資產			
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422
預付稅項	101,029	163,340	17,386
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752
受限制現金	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384
其他流動資產	20,000	150,000	260,710
	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494
流動稅項負債	152,894	132,647	655,730
	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>
總資產減流動負債	<u>8,522,579</u>	<u>11,562,417</u>	<u>15,414,588</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	1,697,000	1,871,225	2,189,742
	<u>3,978,985</u>	<u>6,334,930</u>	<u>8,443,280</u>
資產淨值	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>
股本及儲備			
股本	11	11	11
儲備	4,527,948	5,211,959	6,955,292
目標公司權益持有人應佔權益總額	4,527,959	5,211,970	6,955,303
非控股權益	15,635	15,517	16,005
權益總額	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>

概 要

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	29,786	48,222	47,963
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	-
融資成本	231,443	205,516	215,139
利息收入	(1,602)	(5,700)	(7,512)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營企業虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,751,729)	136,327	809,629
限制性現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	25,900	(328,054)	(46,398)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,573,177	486,327	(3,175,743)
經營活動所得／(所用)的現金	907,921	598,845	(549,071)
已付中國企業所得稅	(28,400)	(32,853)	(189,271)
已付中國土地增值稅	(90,232)	(137,417)	(27,689)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,177)	(35,209)	(18,840)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	-
出售其他流動資產所得款項	-	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	1,602	5,700	7,512
投資活動所用的現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(603,744)
融資活動所得的現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
於一月一日的現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動的影響	-	55	42
於十二月三十一日的現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

概 要

主要財務比率

	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
毛利率(%)	49.4	41.0	48.5
純利率(%)	71.3	35.4	36.1
股本回報率(%)	7.4	12.9	25.0
流動比率(倍數)	0.7	0.9	1.4
資本負債比率(%)	44.3	46.1	47.0
利息覆蓋率(倍數)	2.2	3.7	5.9

有關上表附註的詳情，請參閱本通函第249及250頁。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估目標集團截至二零一五年[四月三十日]的物業權益，認為目標集團截至該日期物業權益的總值為人民幣[24,448.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於本通函附錄五所載物業估值報告。有關更多詳情，請參閱本通函第96頁「風險因素－與目標集團的業務及行業有關的風險－目標集團物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可能發生變動，及倘目標集團物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

風險因素

- 中國房地產行業(目標集團運營所在地)須遵守廣泛的政府法規。因此，目標集團的營運可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。倘目標集團的營運未能適應不時生效有關中國房地產行業的新政策、法規或措施，或倘目標集團的市場營銷及定價政策行之無效，有關政策變動可能導致目標集團的合同銷售額的下降，使得目標集團降低其售價及／或產生額外成本，從而對目標集團的經營現金流、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。
- 目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是深圳及廣東省地區房地產市場的表現，因此，中國整體上或廣東省地區主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

概 要

- 目標集團以往之大部分已竣工項目乃於通過城市改造取得的土地上開發。經擴大集團計劃在日後繼續通過城市改造的方式取得開發用地。城市改造涉及多項風險及不確定性。經擴大集團無法保證將能繼續及時及按有利條件通過舊城改造獲得土地。如經擴大集團無法及時或按有利條件通過舊城改造獲得土地，可能會對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括房地產開發項目的時間。因為目標集團一般在向買方交付房產後確認其銷售物業收入，因此，目標集團的經營業績可能按房地產開發的時間於各期間有顯著變化。
- 目標集團於競爭激烈的市場營運及面臨激烈競爭，包括海外上市外資開發商及頂級國內開發商而該等開發商可能較目標集團獲得更好的資源。

收購開支

截至二零一四年十二月三十一日，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日或之前完成，估計有關收購事項之總開支為約人民幣38.3百萬元，將於經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表扣除。該等收購開支主要包括法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及獨家保薦人等法律及專業費用。

目標集團近期發展

自中國政府起放寬對房地產市場的某些限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，房地產市場逐漸復甦。根據市場調查報告，於二零一五年第一季度，深圳住宅房地產市場售價增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。

根據目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於房地產開發與銷售分部的收益減少，而房地產開發與銷售分部的收益減少主要由於目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月來自公館1866花園二零一四年售出的大多數物業已確認的大量銷售收入所致，惟截至二零一五年四月三十日止四個月僅確認該物業餘下建築面積的銷售收入。

儘管收益及盈利減少，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的物業開發及銷售分部訂約銷售額由人民幣[85.0]百萬元大幅增加至人民幣[619.0]百萬元。該增加主要由於紅樹華府預售所致。

概 要

與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的商業物業投資與管理分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

目標集團確認，自二零一四年十二月三十一日起至本通函日期，其經營業績及財務狀況並無重大不利變動，且並無發生對其經營業績或財務狀況有重大不利影響的事件。

獨立董事委員會推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士組成)已告成立，以考慮收購事項並向獨立股東作出推薦建議。

獨立董事委員會經考慮收購事項的條款及「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問的意見及推薦建議後，認為收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准收購事項的普通決議案。