

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。

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)與黃先生訂立協議，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，將以任一方式支付：(a)倘於完成時僅有600,000,000股配售股份已獲配售及假設將不會配售任何其他股份，本公司將透過按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行1,909,342,511股代價股份及4,205,706,033股可換股優先股，以現金支付餘額1,188.0百萬港元之方式結付代價；或(b)倘配售於完成時已悉數完成，本公司將按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行5,094,546,345股代價股份，以現金支付餘額約3,290.2百萬港元。銷售股份指目標公司之全部已發行股本。

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後，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73.03%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)收購事項及特定授權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。黃先生亦有意將其中國物業開發業務注入本公司，以將其於中國之全部物業開發權益併入同一實體，藉以為進一步發展搭建一個更有力的平台而集中資源、塑造統一形象、創建更大型機構及消除

概 要

與本公司之潛在競爭。鑑於經重組目標集團於深圳物業發展行業的穩健市場地位，黃先生及董事會認為收購事項及將經重組目標集團注入本公司將為本集團提供更加穩固的物業發展平台，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。

鑑於(i)經重組目標集團擁有雄厚財務狀況，(ii)經重組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)經重組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整體形象及為經擴大集團進一步發展提供強大平台，而經擴大集團亦將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。

本公司建議根據特定授權配售

為配合收購事項，本公司正建議根據特定授權配售最多1,661,734,611股新股份，配售價為每股配售股份2.20港元。就此，為配合收購事項，本公司已分別於二零一五年十月十三日及二零一五年十月二十六日與第一名投資者及第二名投資者訂立兩份配售協議，據此，本公司已有條件同意配售及兩名投資者已有條件同意認購合共600,000,000股配售股份，配售價為每股配售股份2.20港元。本公司將委聘配售代理促使買方按配售價認購餘下配售股份。預計通過配售募集之所得款項之90%將用於支付收購事項之部分代價，而配售募集之所得款項之10%將用於撥付經擴大集團海外發展工作及用作一般營運資金。關於配售之進一步詳情載列於本通函「董事會函件－建議根據特定授權配售」一節。

對本公司股權架構之影響

下表載列收購事項及配售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	假設僅配售600,000,000股新股份								假設完成配售合共 1,661,734,611股新股份 (附註3)	
	截至最後實際可行日期		緊隨完成後(附註1)			緊隨完成後及假設所有可換股 優先股獲悉數轉換(附註2)				
	估已發行 股份總數	概約百分比	估已發行 股份總數	可換股 優先股數目	概約百分比	估已發行 股份總數	概約百分比	估已發行 股份總數	概約百分比	
黃先生及其聯繫人	1,010,844,583	73.03	2,920,187,094	4,205,706,033	75.00	7,125,893,127	87.98	6,105,390,928	75.00	
第一名投資者	-	-	300,000,000	-	7.70	300,000,000	3.70	300,000,000	3.69	
第二名投資者	-	-	300,000,000	-	7.70	300,000,000	3.70	300,000,000	3.69	
承配人	-	-	-	-	-	-	-	1,061,734,611	13.04	
其他公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	9.60	373,395,698	4.61	373,395,698	4.59	
總計	1,384,240,281	100.00	3,893,582,792	4,205,706,033	100.00	8,099,288,825	100.00	8,140,521,237	100.00	

概 要

附註：

- (1) 指在僅有600,000,000股配售股份獲配售之情況下本公司於完成後之股權架構。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) 指在僅有600,000,000股配售股份獲配售之情況下及假設4,205,706,033股發行予黃先生之可換股優先股獲悉數轉換為換股股份的情況下本公司於完成後之股權架構。數據僅供參考。如轉換後公眾持股百分比將跌至低於上市規則第8.08條項下最低公眾持股量之規定則可換股優先股持有人不得行使換股權。
- (3) 指在本公司已悉數完成配售之情況下本公司於完成後之股權架構。

經重組目標集團的業務

經重組目標集團是深圳公認知名的綜合性房地產開發商及商業物業運營商。在二零一二年，經重組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。根據中國指數研究院，就深圳百強開發商於二零一二年至二零一四年間已售出物業建築面積而言，經重組目標集團全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司位居第九，市場份額為2.3%。

經重組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個已竣工多元化組合項目，主要包括城市精品住宅、佐冷中心、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。於往績記錄期間，經重組目標集團之物業開發組合包括14個已竣工項目、五個開發中項目、兩個持作未來開發土地項目和兩個計劃重建或訂約收購作未來開發土地項目。

與經重組目標集團的業務策略相一致，經重組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冷中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。經重組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，經重組目標集團向特定租戶收取推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，經重組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。

經重組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。

概 要

下表載列經重組目標集團於所示期間按分部劃分之收益、毛利及毛利率明細。

分部	截至十二月三十一日止年度									截至四月三十日止四個月					
	二零一二年			二零一三年			二零一四年			二零一四年			二零一五年		
	收入 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)												
房地產開發與銷售	136,975	33,108	24.2	1,470,355	503,811	34.3	4,300,500	1,993,466	46.4	2,112,686	969,345	45.9	102,961	53,335	51.8
商業物業投資與經營	188,423	134,521	71.4	262,155	201,075	76.7	342,896	260,611	76.0	104,889	78,965	75.3	129,272	102,123	79.0
綜合服務	143,772	64,310	44.7	169,688	75,828	44.7	194,135	93,946	48.4	55,209	26,707	48.4	62,384	28,047	45.0
總計	469,170	231,939	49.4	1,902,198	780,714	41.0	4,837,531	2,348,023	48.5	2,272,784	1,075,017	47.3	294,617	183,505	62.3

經重組目標集團的競爭優勢及經擴大集團的策略

經重組目標集團是深圳公認知名的綜合性房地產開發商及商業物業運營商。其競爭優勢主要包括：

- 專注珠江三角洲地區核心城市（尤其是深圳）優質地段的房地產項目，使經重組目標集團得益於這些地區強勁的經濟和物業市場增長；
- 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
- 具有戰略眼光、敏銳市場洞察力、卓越執行力及豐富經驗的管理團隊。

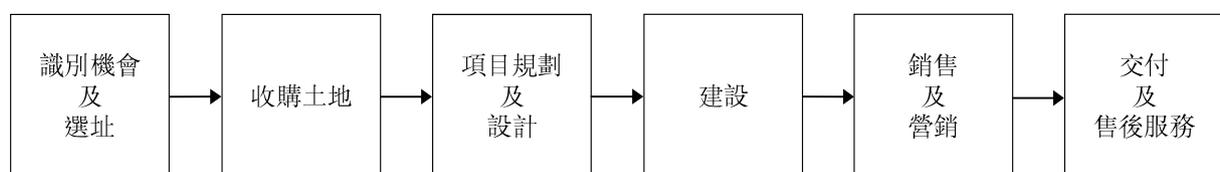
為了繼續發展和壯大其業務，經擴大集團計劃：

- 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；
- 拓展經重組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141至144頁及第144至146頁的「經重組目標集團之業務—經重組目標集團的競爭優勢」及「經重組目標集團之業務—經擴大集團的策略」各節。

房地產開發與銷售流程

經重組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，經重組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

經重組目標集團的物業項目

下表列出了自開始經營之日起至二零一五年四月三十日經重組目標集團的物業項目情況。

已竣工項目

項目名稱 ⁽¹⁾	佔地 面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	歸屬於經重組目標 集團的總建築面 積 ⁽⁴⁾ (平方米)				持作投資的商業可 出租總面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	已產生的開發成本 (人民幣 百萬元)	建設施工	建設竣工	預售開始
			總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	已出售的總可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	未出售的總可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	持作投資的商業可 出租總面積 ⁽⁶⁾ (平方米)					
綠景山莊	42,813	72,580	72,500	65,320	170	3,820	263.6	一九九八年四月	二零零零年四月	一九九八年十月	
綠景新苑一期	8,858	40,613	37,320	29,008	0	0	127.7	二零零零年九月	二零零二年一月	二零零一年二月	
綠景新苑二期	6,760	27,945	27,021	16,107	0	4,864	94.2	二零零三年五月	二零零四年二月	二零零三年八月	
藍灣半島社區	39,304	232,086	215,343	151,789	341	5,293	857.1	二零零二年五月	二零零四年八月	二零零二年九月	
綠景花園二期	20,677	164,932	149,708	87,326	810	20,987	593.6	二零零三年十一月	二零零五年六月	二零零四年十一月	
中城天邑花園	19,682	142,368	118,738	70,944	365	0	855.0	二零零六年三月	二零零八年十二月	二零零七年十二月	
綠景錦江酒店 ⁽¹⁵⁾	4,978	25,751	25,751	不適用	不適用	4,412	369.0	二零零六年三月	二零零八年十二月	不適用	
中核堤香名苑一期	70,180	131,317	131,317	120,589	4,004	0	419.5	二零零七年八月	二零零九年四月	二零零八年三月	
NEO都市商務綜合 體(包括A座、B 座及C座)	19,295	252,539	223,279	63,455	不適用	105,870	2,551.0	二零零四年一月	二零一一年五月	二零零九年六月	
城市立方花園	47,372	135,012	132,669	90,855	1,531	4,886	832.0	二零零八年三月	二零一零年十一月	二零零九年十一月	
綠景香頌花園 ⁽⁷⁾	26,117	174,366	142,903	87,418	261	23,368	附註(13)	二零一一年二月	二零一二年十二月	二零一一年十一月	
綠景香頌美廬園 ⁽⁷⁾	5,540	28,845	18,702	23,676	0	313	附註(13)	二零一一年五月	二零一三年五月	二零一二年四月	
公館1866花園 ⁽⁸⁾	77,795	387,482	384,504	193,882	3,617	43,335	2,573.0	二零一一年六月	二零一三年八月	二零一二年八月	
綠景國際花城(A1 區) ⁽¹⁶⁾	48,795	38,456	38,456	0	37,698	0	附註(12)	二零一三年七月	二零一四年十二月	二零一四年四月	
總計	438,167	1,854,290	1,718,209	1,000,369	48,797	217,147					

概 要

開發中項目

項目名稱 ⁽¹⁾	歸屬於經重組目標集團的總建築面積 ⁽⁴⁾			截至二零一五年四月三十日已產生的開發成本 ⁽¹¹⁾			預計將產生的開發成本 ⁽¹¹⁾			預計開始
	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售的總可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	未出售的總可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計持作投資的可出租總面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	本 ⁽¹¹⁾ (人民幣 百萬元)	預計將產生的開發成本 ⁽¹¹⁾ (人民幣 百萬元)	建設施工 月	預期建設竣工 月	
虹灣花園 ⁽⁹⁾	32,785	367,372	295,009	23,448	114,036	34,481	2,552.2	115.2	二零一二年十二月	二零一四年十月
綠景國際花城 (A2區)	55,032	211,839	211,839	56,199	144,179	25,199	附註(12)	附註(12)	二零一四年三月	二零一五年十二月
紅崗華府 ⁽¹⁰⁾	24,424	305,450	231,450	0	122,687	20,500	1,108.2	887.6	二零一四年七月	二零一七年三月
總計	112,241	884,662	738,298	79,647	380,902	80,180	不適用	不適用	不適用	不適用

持作未來開發項目及經重組目標集團計劃重建或訂約收購的項目

項目名稱 ⁽¹⁾	項目類型	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	預期建設施工
綠景國際花城地塊 中核緹香名苑二期	持作未來開發項目 持作未來開發項目	714,534 27,371	二零一六年 二零一六年
小計		741,905	
美景項目	經重組目標集團計劃重建的項目	13,865	待定
黎光項目	經重組目標集團訂約收購的項目	271,202	不適用
小計		285,067	
總計		1,026,972	

概 要

上述表格的附註的詳情，請參閱本通函第152及153頁。

有關經重組目標集團於往績記錄期間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的詳情，請參閱本通函第293頁「經重組目標集團之其他財務資料－經重組目標集團若干項目之明細」一節。

供應商及客戶

經重組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，而經重組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。

經重組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。經重組目標集團委聘知名第三方房地產代理促進其項目的市場推廣及銷售。另一方面，佐隄中心有大型及多元化的租戶基礎，包括國內外知名零售商、快餐連鎖及戲院運營商，及NEO都市商務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。經重組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，經重組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，所有由經重組目標集團管理的物業均由經重組目標集團開發。

關連交易

目前，經重組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304至308頁「關連交易」一節。

不合規事件

於往績記錄期間，經重組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219頁「經重組目標集團之業務－法律程序及合規－不合規事件」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。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日，目標集團之可供分派儲備分別為零、零、零及人民幣504.4百萬元。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89.1百萬元。目標集團於二零一五年八月再次向其唯一股東宣派股息人民幣504.4百萬元。於二零一五年四月及二零一五年八月宣派的股息均於二零一五年八月底支付。本公司並無固定股息政策及須遵守開曼群島相關法例及細則，董事會已全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。目標集團若干附屬公司須受限於若干未償還貸款協議項下之股息派付。誠如董事所確認，目標集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期所作之股息宣派及／或支付概無違反其貸款協議之任何限制。

概 要

目標集團財務資料概要

下表載列目標集團於所示期間之綜合經營業績概要。

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一五年 (人民幣千元)
收益 ⁽¹⁾	485,013	1,970,580	4,850,634	2,277,044	207,936
銷售成本	(241,746)	(1,160,836)	(2,493,449)	(1,198,838)	(69,962)
毛利	243,267	809,744	2,357,185	1,078,206	137,974
其他收益	2,147	7,804	18,613	11,293	17,409
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-	-	-
銷售開支	(77,602)	(53,443)	(41,455)	(7,012)	(8,585)
行政及其他營運開支	(126,769)	(143,639)	(151,098)	(48,338)	(42,922)
投資物業之公允價值增加前經營所得盈利	40,891	620,536	2,183,245	1,034,149	103,876
投資物業之公允價值增加	651,866	591,353	895,341	550,085	89,064
投資物業之公允價值增加後經營所得盈利	692,757	1,211,889	3,078,586	1,584,234	192,940
融資成本	(231,443)	(205,516)	(217,324)	(87,379)	(82,605)
應佔合營公司虧損	(137)	(19)	(40)	-	-
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222	1,496,855	110,335
所得稅開支	(129,748)	(326,056)	(1,132,263)	(537,966)	(33,142)
年度/期間盈利⁽²⁾	331,429	680,298	1,728,959	958,889	77,193
以下人士應佔：					
目標公司權益股東	330,342	680,416	1,728,473	958,249	75,543
非控股權益	1,087	(118)	486	640	1,650
年度/期間盈利	331,429	680,298	1,728,959	958,889	77,193

附註：

- 目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之收入為人民幣207.9百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月之人民幣2,277.0百萬元減少人民幣2,069.1百萬元或約90.9%。減少主要由於總確認建築面積由截至二零一四年四月三十日止四個月之約107,602平方米減少至截至二零一五年四月三十日止四個月之約674平方米引致物業開發及銷售分部之收入由截至二零一四年四月三十日止四個月之人民幣2,112.7百萬元減少至截至二零一五年四月三十日止四個月之人民幣12.2百萬元。總確認建築面積減少主要因公館1866花園截至二零一四年四月三十日止四個月較截至二零一五年四月三十日止四個月交付更多物業，因此目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月已確認建築面積90,898平方米，而截至二零一五年四月三十日止四個月僅確認建築面積587平方米。
- 目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之盈利為人民幣77.2百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月之人民幣958.9百萬元減少人民幣881.7百萬元或約91.9%。減少主要由於目標集團之收入由截至二零一四年四月三十日止四個月之人民幣2,277.0百萬元減少至截至二零一五年四月三十日止四個月之人民幣207.9百萬元。

僅供說明，不計及投資物業之公允價值增加以及相關稅務影響，目標集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月分別錄得純利人民幣236.8百萬元、人民幣1,057.5百萬元、人民幣546.3百萬元以及人民幣10.4百萬元，相應純利率分別為12.0%、21.8%、24.0%及5.0%，而截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣157.5百萬元，相應淨虧損率為-32.5%。

概 要

綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日			截至二零一五
	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	年四月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	427,663	419,332	391,883	375,043
無形資產	1,427	3,041	3,756	3,826
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025	11,294,875
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757	525,104
其他投資	5,535	297,620	347,767	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317	239,404
	<u>9,684,042</u>	<u>11,133,395</u>	<u>12,629,505</u>	<u>12,786,019</u>
流動資產				
存貨	5,268,118	5,311,839	4,934,458	5,599,140
預付稅項	101,104	163,579	17,625	34,740
貿易及其他應收款項	446,891	772,171	825,207	469,180
受限制現金	43,085	387,898	741,878	1,522,765
現金及現金等價物	512,984	652,588	1,099,118	713,547
其他流動資產	20,000	150,000	260,710	-
	<u>6,392,182</u>	<u>7,438,075</u>	<u>7,878,996</u>	<u>8,339,372</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,813,005	2,646,612	3,155,416
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
流動稅項負債	153,784	133,015	655,796	701,542
	<u>7,529,897</u>	<u>6,975,089</u>	<u>5,064,902</u>	<u>5,479,534</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,137,715)</u>	<u>462,986</u>	<u>2,814,094</u>	<u>2,859,838</u>
總資產減流動負債	<u>8,546,327</u>	<u>11,596,381</u>	<u>15,443,599</u>	<u>15,645,857</u>
非流動負債				
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538	6,516,720
遞延稅項負債	1,706,825	1,881,495	2,210,221	2,174,315
	<u>3,988,810</u>	<u>6,345,200</u>	<u>8,463,759</u>	<u>8,691,035</u>
資產淨值	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>	<u>6,954,822</u>
股本及儲備				
股本	11	11	11	11
儲備	4,541,871	5,225,653	6,953,826	6,940,312
目標公司權益持有人應佔權益總額	4,541,882	5,225,664	6,953,837	6,940,323
非控股權益	15,635	25,517	26,003	14,499
權益總額	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>	<u>6,954,822</u>

概 要

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
經營活動					
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222	1,496,855	110,335
調整項目：					
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)	(550,085)	(89,064)
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444	15,599	17,584
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	-	-	-
融資成本	231,443	205,516	217,324	87,379	82,605
利息收入	(1,630)	(5,774)	(8,491)	(1,196)	(4,565)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)	(9,372)	(12,511)
應佔合營企業虧損	137	19	40	-	-
營運資金變動：					
存貨(增加)／減少	(1,769,363)	125,971	749,715	1,986,363	(535,318)
受限制現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)	(974,729)	(780,887)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	87,467	(325,268)	(53,215)	(205,052)	356,027
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,581,150	490,663	(3,117,588)	(2,992,211)	693,485
經營活動所得／(所用)的現金	959,673	608,013	(561,242)	(1,146,449)	(162,309)
已付中國企業所得稅	(39,456)	(34,338)	(190,727)	(16,404)	(2,100)
已付中國土地增值稅	(128,126)	(141,958)	(27,896)	(8,078)	(56,404)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	792,091	431,717	(779,865)⁽¹⁾	(1,170,931)⁽²⁾	(220,813)⁽³⁾
投資活動					
購買物業、廠房及設備的付款	(136,560)	(39,938)	(20,316)	(5,880)	(451)
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	835	273,221
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)	-	(363)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)	(2,541)	(3,347)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)	(103,453)	-
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)	(226,349)	(364,499)
已收利息	1,630	5,774	8,491	1,196	4,565
投資活動所用的現金淨額	(665,556)	(1,262,944)	(690,978)	(336,192)	(90,874)
融資活動					
非控股權益注資	-	10,000	-	-	-
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000	1,954,000	510,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)	(694,559)	(386,736)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(605,929)	(156,297)	(197,145)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	178,422	970,788	1,917,330	1,103,144	(73,881)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	304,957	139,561	446,487	(403,979)	(385,568)
於一月一日的現金及現金等價物	208,027	512,984	652,588	652,588	1,099,118
外匯匯率變動的影響	-	43	43	130	(3)
於十二月三十一日／四月三十日的現金及現金等價物	512,984	652,588	1,099,118	248,739	713,547

附註：

- 目標集團於二零一四年錄得經營現金流出淨額人民幣779.9百萬元，主要由於貿易及其他應付款項減少人民幣3,117.6百萬元。此減少主要歸因於預收款項之大幅減少，而預收款項之大幅減少乃由於二零一四年公館1866花園之交付所致，此導致預售公館1866花園相關預收款項餘額於二零一四年被確認為收益。
- 目標集團於截至二零一四年四月三十日止四個月錄得經營現金流出淨額人民幣1,170.9百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣2,992.2百萬元(主要歸因於預收款項之大幅減少，而預收款項之大幅減少乃由於二零一四年公館1866花園之交付所致，由此導致預售公館1866花園相關預收款項餘額於該期間被確認為收益)；及(ii)受限制現金增加人民幣974.7百萬元(由於有關目標集團發出信用證作出的存款增加)，主要被存貨減少人民幣1,986.4百萬元(主要由於完成及交付公館1866花園)及除稅前盈利人民幣1,496.9百萬元部分抵銷。

概 要

- (3) 目標集團於截至二零一五年四月三十日止四個月錄得經營現金流出淨額人民幣220.8百萬元，主要由於(i)受限制現金增加人民幣780.9百萬元，主要與就發出信用證作出存款人民幣396.4百萬元及目標公司為取得新貸款質押存單人民幣382.0百萬元有關；及(ii)存貨增加人民幣535.3百萬元(主要與虹灣花園及綠景國際花城A2區施工進度增加有關)，主要被貿易及其他應付款項增加人民幣693.5百萬元以及貿易及其他應收款項減少人民幣356.0百萬元部分抵銷。

目標集團主要財務比率

	截至十二月三十一日／截至該日止年度			截至二零一五年 四月三十日／ 截至該日止 四個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
毛利率(%) ⁽¹⁾	50.2	41.1	48.6	66.4
純利率(%) ⁽²⁾	68.3	34.5	35.6	37.1
股本回報率(%) ⁽³⁾	7.3	13.0	24.8	1.1
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	0.8	1.1	1.6	1.5
資本負債比率(%) ⁽⁵⁾	91.2	104.6	114.8	117.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	2.2	3.7	5.9	1.5

有關上表附註的詳情，請參閱本通函第280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經重組目標集團截至二零一五年七月三十一日的物業權益，認為經重組目標集團截至該日期物業權益的總值為人民幣25,339.4百萬元。對經重組目標集團所持的物業權益進行估值時，物業估值師已採用多種估值方法(包括折現現金流分析、收益法及直接比較法)，所採用的折現率、資本化率及市場收益率等估值參數及假設乃經參考不同房地產行業的合理市場水平作出，並可作出適當調整以反映物業之個別特徵。有關物業權益的詳情，請參閱本通函附錄五，有關估值方法的詳情，請參閱附錄五第V1-V3頁。有關相關風險的詳情，請亦參閱本通函第105至106頁「風險因素－與經重組目標集團的業務及行業有關的風險－經重組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，及倘經重組目標集團物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對經重組目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

風險因素

收購事項、經重組目標集團的業務及行業以及在中國經營業務存在若干風險。尤其是，經重組目標集團之運營可能大體上受國家或當地有關中國房地產行業的政策變化所影響。經重組目標集團之業務及前景亦很大程度上倚賴中國房地產市場的表現，且尤其是深圳及廣東其他主要城市的市場表現。另外，經重組目標集團主要通過及可能繼續主要通過城市改造獲取開發土地，而此涉及眾多風險及不確定性。進一步詳情請參閱本通函第95至第130頁「風險因素」一節。

收購開支

截至二零一五年四月三十日，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。

概 要

經重組目標集團近期發展

根據籌備收購事項而進行之重組，綠景控股有限公司於往績記錄期間後出售七家其附屬公司。出售已售附屬公司乃於二零一五年六月十九日完成。出售已售附屬公司被認為是綠景控股有限公司非調整日後事件。詳情請參閱本通函第225頁「目標集團之財務資料－呈列基準」一節。

由於中國政府於二零一五年第一季度放寬對房地產市場的若干限制，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，於二零一五年三個季度，深圳住宅物業售價增幅位居全國第一，且甲級辦公樓租金漲幅於二零一五年上半年亦位居全國第一。

根據經重組目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，經重組目標集團截至二零一五年八月三十一日止四個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於其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經重組目標集團於截至二零一四年八月三十一日止四個月的物業（主要為公館1866花園）銷售已確認建築面積較二零一五年同期為高，此乃由於基於經重組目標集團的不同項目的建築工程時間表，截至二零一四年八月三十一日止四個月已竣工及已交付建築面積較二零一五年同期更多所致。

由於目標集團於二零一五年將予交付之總建築面積將較二零一四年大幅減少，目標集團預計二零一五年之收益將較二零一四年大幅減少，預期對經重組目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現產生重大負面影響。根據本通函所披露經重組目標集團所採納之會計政策，銷售物業之收益乃於簽署買賣協議、收取訂金及確認或安排結算餘下銷售所得款項或達到買賣協議內所訂明向客戶交付之狀況（以最後者為準）後確認。根據經重組目標集團之時間表，由於大部分二零一五年預售物業預計於二零一六年交付，經重組目標集團將不會按收益確認大部分二零一五年預售物業，但於該等預售物業在日後交付時予以確認。

儘管收益及盈利減少，經重組目標集團截至二零一五年八月三十一日止四個月的房地產開發與銷售分部的預售所得款項為人民幣1,919.6百萬元，此乃主要由於虹灣花園及綠景國際花城A2區的物業預售所致。

與二零一四年同期相比，經重組目標集團截至二零一五年八月三十一日止四個月的商業物業投資與經營分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

經重組目標集團確認，自二零一五年四月三十日起至最後實際可行日期，其經營業績或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，以考慮收購事項及配售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及配售的條款及「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，認為收購事項及配售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，且收購事項及配售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及特定授權的普通決議案。