

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前務請細閱該節。

## 概覽

我們是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目<sup>1</sup>。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

我們緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，於2015年11月30日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該19個物業開發項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目若干部分的開發。於2015年11月30日，我們已竣工的總建築面積為約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。根據我們的核心開發戰略，我們將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，我們預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，拉動城鎮化。我們預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。我們亦計劃緊遵此項核心開發戰略以擴充我們的業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現回報最大化。

我們的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，我們將以下價值注入旗下物業開發項目之中：(i)教育價值，在我們的物業開發項目內開發學校；(ii)休閒價值，撥出項目相當部分的地盤面積以建造花園及廣場，務求提升視覺吸引力；及(iii)商業價值，在我們的綜合體住宅區附近開發零售店及／或購物商場。基於以上主要價值，我們認為，我們的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

1 在該等項目下開發或規劃的住宅綜合體並無設立購物商場。根據我們的營運模式，我們的目標是出售住宅綜合體內的所有住宅物業及商用物業。

綜合商業綜合體擬開發購物商場，當中將設有食肆、零售門店及其他設施。我們計劃保留購物商場的中央管理控制權，讓我們能夠自行挑選租戶及釐定行業組合。根據我們的營運模式，我們矢志：(i)出售綜合商業綜合體內的所有住宅物業及50%商用物業；及(ii)保留50%商用物業的擁有權作投資用途。

## 概 要

於往績記錄期內，我們主要從物業開發(包括銷售我們所開發的住宅物業及商用物業)中產生收益。下表載列我們於所示期間按分部劃分的收益：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業開發										
—銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
—銷售商用物業 (包括辦公空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	1,795,993	85.7	2,037,408	80.1	1,776,903	76.6	1,066,829	85.8	973,109	98.2
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
總計	2,094,856	100.0	2,544,619	100.0	2,318,266	100.0	1,243,345	100.0	991,005	100.0

下表載列所示期間我們按分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業開發										
—土地收購成本	386,196	21.5	367,283	18.0	300,932	16.0	183,667	16.8	129,125	17.2
—開發成本	1,070,306	59.6	1,076,451	52.7	902,222	47.8	682,352	62.6	581,488	77.5
—資本化利息	50,905	2.8	108,057	5.3	162,164	8.6	58,375	5.4	37,072	4.9
	1,507,407	83.9	1,551,791	76.0	1,365,318	72.4	924,394	84.8	747,685	99.6
開發服務	289,272	16.1	490,984	24.0	520,984	27.6	165,877	15.2	2,900	0.4
總計	1,796,679	100.0	2,042,775	100.0	1,886,302	100.0	1,090,271	100.0	750,585	100.0

附註：本集團一般不會就物業投資業務產生任何銷售成本。

毛利乃按自收益扣除銷售成本計算。下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	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 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業開發	288,586	16.1	485,617	23.8	411,585	23.2	142,435	13.4	225,424	23.2
開發服務	2,896	1.0	3,408	0.7	4,097	0.8	1,194	0.7	97	3.2
物業投資	6,695	100.0	12,819	100.0	16,282	100.0	9,445	100.0	14,899	100.0
總計	298,177	14.2	501,844	19.7	431,964	18.6	153,074	12.3	240,420	24.3

## 我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢包括下列各項：

- 我們通過規劃、設計及品質監控程序，以確保我們產品的品質，而這對我們的表現尤其關鍵。
- 我們發展成熟的營運系統有助我們及時並以具成本效益的方式開發優質物業項目。

## 概 要

- 我們已收購充足的土地儲備以供營運用途。
- 我們成功建立「佳源」品牌以及我們作為江蘇省優秀物業開發商的聲譽。
- 我們的管理團隊穩定及饒富經驗，並擁有大批專業人員及能促進營運效率的管理及組織架構。

### 我們的業務戰略

我們矢志採取和實施以下戰略，務求成為中國的龍頭物業開發商之一：

- 我們將會在江蘇省以及我們現時尚未進駐的中國其他地區進一步擴充業務。
- 我們將繼續提升「佳源」品牌的知名度，以及發展和改良住戶至上的創新項目設計。
- 我們將繼續招聘、延挽和培訓能幹的僱員。

### 我們的客戶

於往績記錄期，我們的客戶主要為住宅物業及／或商用物業的買家（為個人及企業實體）及商用物業的租戶。於往績記錄期，來自五大客戶的收益分別佔我們的總收益約2.9%、6.3%、3.3%及3.2%。我們的最大客戶於各同期分別佔我們的總收益約1.0%、2.0%、0.8%及0.8%。我們透過我們本身的銷售團隊及／或我們按獨家或非獨家基準委聘的銷售代理銷售物業。於往績記錄期，我們主要運用媒體及廣告牌作宣傳。我們於旗下綜合體大樓舉辦促銷活動以推廣產品。我們亦計劃舉辦、贊助和參與大型記者招待會及展覽，以提升「佳源」品牌的知名度。有關進一步詳情請參閱本文件「業務 — 我們的主要物業開發過程 — 銷售及營銷」一節。

### 採購及供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商包括建築承包商、電力工程供應承包商以及景觀美化及綠化工程承包商，佔我們於相關期間的採購總額分別約46.6%、58.1%、70.4%及68.7%。我們的最大供應商於各同期佔我們於相關期間的採購總額分別約27.6%、22.0%、31.9%及35.4%。

我們的物業開發項目所用原材料大多由建築承包商採購，而特定原材料則可能由我們自行採購。有關進一步詳情請參閱本文件「業務 — 供應商」一節。

### 知識產權

我們認為我們的成功在很大程度上有賴於建立「Jia Yuan」或「佳源」品牌。我們根據2015年7月27日訂立為期十年的商標特許協議，自錦江有限公司及浙江佳源集團（兩者均為沈先生最終全資擁有的公司）取得使用「Jia Yuan」或「佳源」商標的非獨家特許。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 任何不利輿論或其他可能影響我們聲譽、品牌形象或「Jia Yuan」或「佳源」品牌的不利事態發展及未能重續使用該品牌的非獨家特許可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」及「持續關連交易 — 獲完全豁免的持續關連交易 — 商標特許協議」一節。

## 概 要

### 項目融資

於往績記錄期，我們的物業開發項目的主要資金來源包括(i)物業預售及銷售所得款項；(ii)銀行借款；及(iii)來自信託公司及資產管理公司的融資。於2015年8月31日，我們就業務營運應付的未償還債務約為人民幣5,267.9百萬元，當中，我們就債務融資自信託公司及資產管理公司所招致的未償還債務約為人民幣3,940.0百萬元。有關進一步詳情請參閱本文件「業務—項目融資」一節。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。於2015年8月31日的高資本負債比率主要由於(i)物業開發項目的項目融資增加；及(ii)我們的總權益減少，其主要原因為截至2015年8月31日止八個月因重組時收購我們的若干附屬公司導致其他儲備減少約人民幣696.5百萬元。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們於往績記錄期維持相當高的債務水平，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景」一節。

### 主要營運統計數據

#### 我們的物業開發項目組合

下表載列我們於2015年11月30日的物業開發項目組合概要。

項目	地點	地盤面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已竣工		持作物業投資 的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	開發中		未來開發 規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)
				可銷售/ 可租用 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)			可銷售/ 可租用 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	
紫金華府	南京	339,007.6	—	—	—	—	502,067.7	334,561.0	148,498.4	—
揚州公園一號	揚州	75,590.9	148,894.1	118,280.6	—	720.8	—	—	—	—
世紀豪園	揚州	391,087.6	236,311.2	218,187.0	28,095.5	—	—	—	—	—
世紀花園	揚州	234,671.3	392,133.8	352,150.3	151.8	8,652.8	—	—	—	—
世紀景園	揚州	60,972.3	119,978.2	98,735.0	—	915.2	—	—	—	—
威尼斯城	泰興	660,576.0	222,562.3	173,817.9	2,388.6	—	432,611.4	372,783.2	35,866.0	1,023,259.0
羌溪花苑	泰興	69,486.0	83,165.6	32,578.1	5,779.0	—	—	—	—	—
東方不夜城	泰州	77,021.4	310,627.4	255,892.3	18,313.4	34,374.1	—	—	—	—
東方巴黎城	泰州	226,402.2	274,747.8	227,332.3	1,453.5	—	36,086.6	27,364.6	4,563.8	214,999.4
鸚鵡島一號	泰州	68,330.4	37,772.4	27,922.2	9,795.4	10,027.7	—	—	—	—
名人國際花園	宿遷	53,970.0	218,046.3	175,491.0	861.9	—	—	—	—	—
宿遷公園一號	宿遷	126,182.9	226,348.8	154,353.1	8,798.5	—	146,609.0	123,454.5	89,241.1	22,257.9
巴黎都市	泗陽	173,000.0	16,089.5	9,274.8	—	—	117,115.8	112,500.1	56,968.0	523,880.0
羅馬都市	泗陽	170,540.0	189,961.3	165,423.7	24,911.1	50,011.0	126,339.8	115,179.8	41,497.0	194,689.4
雪堰佳源中心廣場	常州	58,601.0	—	—	—	—	187,915.0	153,816.0	58,258.6	—
黃橋佳源中心廣場	泰興	123,939.6	67,664.8	66,515.3	7,390.8	47,567.2	118,593.9	87,039.9	53,612.3	156,160.6
新天地	泰興	121,316.0	60,333.7	47,878.7	5,465.2	20,266.1	331,234.7	235,448.7	813.6	—
古溪佳源中心廣場	泰興	83,048.0	—	—	—	—	—	—	—	143,458.3
泰州佳源中心廣場	泰州	15,702.2	—	—	—	—	—	—	—	15,702.2

附註：

- (1) 「地盤面積」資料乃以相關土地使用權證或土地出讓合同(視乎情況而定)為基準。
- (2) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「開發中建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證為基準。未來開發項目的「規劃建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證、土地使用權證或土地出讓合同以及我們的內部記錄及估計(視乎情況而定)為基準。
- (3) 「可銷售/可租用建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「可銷售/可租用建築面積」乃以相關預售許可證或相關建設工程規劃許可證為基準(視乎情況而定)。
- (4) 「仍未售出的可銷售建築面積」指仍未售出的可銷售建築面積及已售出或已預售但未向買家進行交付的可銷售建築面積。
- (5) 「已預售的可銷售建築面積」乃以相關已簽立預售合同為基準。

## 概 要

### 土地儲備

下表載列我們於2015年11月30日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地儲備	地理位置佔總土地儲備百分比 (%)
	仍未售出的可銷售建築面積 (平方米)	持物業投資的可租用建築面積 (平方米)	開發中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	沒有土地使用權證的建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
南京	—	—	502,067.7	—	—	502,067.7	11.0
揚州	28,247.3	10,288.8	—	—	—	38,536.1	0.8
常州	—	—	187,915.0	—	—	187,915.0	4.1
泰興	21,023.6	67,833.3	882,440.0	1,322,877.9	143,458.3	2,294,174.8	50.1
泰州(泰興除外)	29,562.3	44,401.8	36,086.6	230,701.6	15,702.2	340,752.3	7.4
泗陽	24,911.1	50,011.0	243,455.6	718,569.4	22,933.3	1,036,947.1	22.7
宿遷(泗陽除外)	9,660.4	—	146,609.0	22,257.9	—	178,527.3	3.9
合計	113,404.7	172,534.9	1,998,573.9	2,294,406.8	182,093.8	4,578,920.3	100

附註：除宿遷佳源開發中的物業開發項目外，我們擁有物業開發項目的100%權益。有關進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。

### 合約銷售

下表載列我們於所示期間的合約銷售總額概要：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
合約銷售(人民幣百萬元)	1,339.9	1,963.7	2,323.9	2,412.3
合約建築面積(平方米)	250,174.7	303,765.7	303,658.1	245,338.0
合約平均售價 (每平方米人民幣元)	5,355.9	6,464.5	7,653.0	9,832.6

我們的合約平均售價由2012年的每平方米人民幣5,355.9元增加20.7%至2013年的每平方米人民幣6,464.5元，乃由於美溪花苑及新天地分別於2013年及2012年末開始預售，其合約平均售價相對較高，分別為每平方米人民幣12,274.4元及每平方米人民幣15,682.7元，合共佔2013年的合約銷售總額27.6%。我們的合約平均售價其後於2014年增加18.4%至每平方米人民幣7,653.0元，乃由於紫金華府於2014年開始預售，其合約平均售價相對較高，達每平方米人民幣20,109.6元，佔2014年合約銷售總額34.2%。我們的合約平均售價於2015年進一步增加28.5%至每平方米人民幣9,832.6元，乃由於紫金華府的合約平均售價於2015年進一步增加至每平方米人民幣20,885.9元，佔截至2015年8月31日止八個月的合約銷售總額62.4%。

來自銷售物業的收益於單位交付予客戶時確認，一般由相關銷售合約完成起計兩年內確認。

於2015年8月31日，已訂約但未確認的物業銷售額為約人民幣4,016.3百萬元，截至2015年12月31日止四個月、截至2016年及2017年12月31日止年度將分別確認當中約人民幣643.1百萬元、人民幣2,595.2百萬元及人民幣778.0百萬元。

### 過往財務資料概要

下表分別載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表概要。綜合損益及其他全面收益表概要乃摘錄自本文件附錄一所載根據香港財務報告準則編製的會計師報告，並須與其一併閱讀。

## 概 要

### 節選綜合損益及其他全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
年/期內溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
<b>終止經營業務</b>					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
應佔年/期內溢利及全面收入 (開支)總額：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
非控股權益					
—來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	13,650	(16,040)	(7,970)	(4,040)	(558)
年/期內持續經營業務溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
減：投資物業公允價值變動	(6,039)	(126,426)	(97,113)	(89,086)	(162,574)
加：處置投資物業公允價值收益(附註1)	2,589	2,589	1,553	1,035	136,540
減：庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動	(17,873)	(2,299)	(81,127)	(4,784)	(101,338)
扣除年/期內投資物業公允價值收益 及庫存物業轉撥至投資物業的公允 價值變動的經調整溢利(虧損)(附註2)	114,570	185,545	16,041	(40,404)	55,510
相關遞延稅項	5,331	31,534	44,172	23,209	31,843
扣除年/期內公允價值收益及 相關遞延稅項調整後的經調整 溢利(虧損)(附註3)	119,901	217,079	60,213	(17,195)	87,353

#### 附註：

- 處置投資物業公允價值收益指於相關年/期內錄得的公允價值收益，其截至2015年8月31日止八個月處置投資物業時已變現。
- 扣除年/期內投資物業公允價值收益及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的經調整溢利(虧損)不包括投資物業公允價值變動(根據附註1計算得出的處置投資物業公允價值收益除外)及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的影響。
- 扣除年/期內公允價值收益及相關遞延稅項調整後的經調整溢利(虧損)不包括投資物業公允價值變動(根據附註1計算得出的處置投資物業公允價值收益除外)及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的影響。

在往績記錄期內，我們的收益主要受到已售出及已交付的建築面積變動及我們物業的平均售價所影響。我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元減少至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是因開發時間表而導致已售出及已交付物業的建築面積減少。

## 概 要

進一步詳情請參閱本文件「財務資料—經營業績討論—截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較—收益」一節。

### 終止經營業務

本集團根據重組出售若干附屬公司，而有關公司其後成為私人集團公司。該等附屬公司的主要業務包括物業投資、建築管理、物業開發及投資。該等公司並無涉足於本集團於目標城市的物業業務，並已出售以清楚劃分我們與私人集團的業務。有關此等終止經營業務的財務資料，請參閱載列於本文件附錄一會計師報告附註31及32。

### 節選綜合財務狀況表項目

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	1,062,937	1,479,636	1,746,060	1,628,221
流動資產	6,811,076	10,037,001	10,917,093	11,040,236
<b>負債</b>				
流動負債	5,129,143	7,716,202	8,346,383	8,109,375
非流動負債	1,592,412	2,264,629	2,514,440	3,307,358
<b>總權益</b>	<b>1,152,458</b>	<b>1,535,806</b>	<b>1,802,330</b>	<b>1,251,724</b>

### 節選綜合現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動所得(所用)現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

有關詳情請參閱本文件「財務資料—現金流量」一節。

### 主要財務比率

	於12月31日/ 截至12月31日止年度			於8月31日/ 截至8月31日止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

## 概 要

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額計算得出。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末淨負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指總負債扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以持續經營業務年內純利除以年末總權益，再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以持續經營業務年／期內除稅後純利除以同年／期收益，再乘以100%計算得出。

## 或然負債

或然負債主要包括我們就買家購買物業所獲按揭銀行貸款向銀行作出的擔保。根據擔保的條款，倘若買家欠付按揭款項，我們須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。該擔保將於客戶取得相關物業的相關房屋所有權證及完成相關按揭登記後終止及失效。我們向有關銀行作出擔保的期限依不同個案而定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約日期起計兩年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)相關物業交付日期起計六個月內取得相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年之內。

我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的或然負債總額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元及人民幣1,848.2百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任」一節。

## 近期發展

於往績記錄期內，我們的業務營運維持穩定。截至2015年11月30日，由於我們的整體業務模式及經濟環境並無重大改變，因此我們的收益並無顯著減少，銷售成本亦未見急劇上升。我們的按月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667.3平方米減少至截至2015年11月30日止十一個月的約30,236.1平方米。我們於截至2015年8月31日止八個月及截至2015年11月30日止十一個月的合約銷售分別約達人民幣2,412.3百萬元及人民幣3,266.7百萬元。

於2015年9月24日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。由於若干物業開發項目位於並無限購措施的城市，我們相信上述降低最低首付款比例可能增加該等城市的首套房買家對我們的住宅物業需求，並對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年2月1日，中國人民銀行與銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知列明，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付

## 概 要

款比例為購買價格的25%，然而各地機關可向下調整付款比例至20%。與此同時，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例不低於相關購買價格的30%。誠如中國法律顧問所告知，原來的法律定位為倘首次商業性個人住房貸款已結清，買家可享有的購買第二套住房的最低首付款比例僅為購買價格的30%。因此，我們相信進一步下調首次置業買家的首付款比例及放寬對二次置業買家首付款比例的相關規定，或會刺激對我們住宅物業的需求，亦對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年1月及2月，有關中國政府機關頒佈與我們營運相關的兩項規定。特別是於2016年1月1日生效的《不動產登記暫行條例實施細則》，授權房地產登記機關於接納房地產登記申請後進行實地視察，並就房地產登記資訊管理設下規定。另外，於2016年2月1日生效的《房地產廣告發佈規定》，規定房地產廣告不可包含任何有關風水、占卜或其他迷信資訊。我們不認為推行該等規定會對我們的營運有重大不利影響。

有關上述政策及規定的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

### [編纂]的統計數據(附註1)

	根據[編纂] [編纂]計算	根據[編纂] [編纂]計算
股份市值(附註2).....	[編纂]	[編纂]
本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產 淨值(附註3).....	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) [編纂]所提呈的股份將與所有已發行或將予發行的股份享有同等權益，可享有本文件日期後所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。本表格內的所有統計數據均未計及因行使[編纂]及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。
- (3) 本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃根據經作出本文件附錄二所載[未經審核備考財務資料]所述調整後，並根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期將按各自的[編纂]每股股份[編纂]及[編纂]已發行的[編纂]股股份計算得出。

### 股息

截至2013年12月31日止年度已向我們其中一間附屬公司當時的權益持有人派付股息人民幣22.0百萬元。本集團於截至2012年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月並無派付或建議派付股息。本公司現時並無固定的股息政策。

當董事未來決定宣派股息時，宣派的任何股息的金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金要求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、組織章程細則、開曼群島公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。未來股息派付亦將依賴從我們的中國附屬公司收取的股息方可進行，從而須遵守在多方面有別於其他司法權區的規定及會計原則(包括香港財務報告準則)的中國法律規定。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

## 概 要

### 概無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起及截至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生將會對本文件附錄一會計師報告所呈列資料造成重大影響的事故。

### 所得款項用途

假設以[編纂]計算(為指示性[編纂]至[編纂]的中位數)及[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及估計開支後，[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]。我們的董事現擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作開發我們現有的物業開發項目(即紫金華府及新天地)的建築成本。有關紫金華府及新天地的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發項目詳情」一節；
- (ii) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。董事確認，於最後實際可行日期，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；
- (iii) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作一般營運資金。

進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 重大風險因素概要

我們相信，我們的業務涉及若干風險。當中眾多風險非我們所能控制，可分為以下類別：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們所在行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及我們的股份有關的風險。下文概述其中最重大的風險：

- 我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們於開發房地產開發項目城市的房地產市場表現。
- 我們於往績記錄期維持相當高的債務水平，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。
- 我們未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發。
- 我們未必能夠根據我們已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權。
- 我們依賴外聘建築承包商進行所有建設工程。此外，若我們擴充至其他地點，我們或未能物色足夠的優質外聘建築承包商。

此等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。

## 概 要

### 不合規事件概要

於往績記錄期內，我們並無遵守若干適用法律及法規。該等不合規事件包括：(i) 在取得建築工程施工許可證前展開建設工程；(ii) 稅務不合規；(iii) 偏離建設工程規劃許可證；(iv) 未有繳付足夠的社會保險及住房公積金供款；及(v) 公司間借款。

有關該等不合規事件的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 不合規事件」一節。為防止日後發生不合規事件，我們已加強內部監控及實施優化後的內部監控政策及措施。

### 上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，並約為人民幣50.7百萬元(包括包銷佣金，假設[編纂]為每股[編纂]，即指示性[編纂]的中位數)，當中約[編纂]直接與發行[編纂]相關，並在上市時入賬作為權益扣減。餘額約[編纂]預期在綜合損益及其他全面收益表扣減。上市開支約人民幣12.1百萬元已在截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表作為其他開支扣減。在餘額約人民幣10.1百萬元中，人民幣3.5百萬元及人民幣6.6百萬元預期分別在截至2015年12月31日止年度的餘下期間及截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣減。進一步詳情請參閱本文件「財務資料 — 上市開支」一節。

### 控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，明源投資將持有本公司已發行股本約[編纂]。明源投資由我們的主席兼非執行董事沈先生全資擁有。因此，明源投資及沈先生將於[編纂]後成為我們的控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人目前持有私人集團的權益，私人集團主要在我們並無營運的若干中國城市從事住宅及商用物業項目開發及投資。將該等項目從本集團排除的原因為(i)董事認為該等除外項目仍未成熟，且位於經濟狀況相對不穩定的城市；(ii)部分除外項目已竣工，並大致已銷售，而收購已開發物業並非我們的策略；(iii)部分除外項目須長期投資及龐大的資本開支；及(iv)董事認為該排除可令本集團與私人集團實現清晰的地理劃分。為確保本集團與私人集團的物業業務實現地理劃分及盡量降低任何潛在競爭，各控股股東將就目標城市的物業開發項目向本公司訂立(其中包括)不競爭契據，並授予我們包括購股權及優先購買權(各自的定義見本文件「與控股股東的關係」一節)的若干權利。經考慮上文後，本公司將就不競爭契據項下非目標城市的物業開發項目向控股股東作出(其中包括)若干不競爭承諾。更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 物業估值報告

就估值而言，物業估值師已採用直接比較法，以比較及參考相關市場就持作出售物業、持作未來開發物業、持作佔用物業及持有的開發中物業(經考慮於估值日期的建

## 概 要

設階段的應計建築成本及專業費用)的可資比較銷售交易為基準。就持作投資物業權益而言，物業估值師採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入撥充資本，當中計及租約的歸復收入潛力或參考可資比較的市場資料。有關市值很大程度上依賴該物業的歸復收入潛力，而歸復收入潛力乃以現有租約期滿時的市場租金按適當歸復資本化率計算得出。就持作投資物業權益作出估值時，物業估值師參考區內附近類似商業開發項目的租金證據／租金要價，並假設市場回報率為3至4%，與區內有關房地產行業的市場回報率相符。物業估值師進行估值時，乃假設(其中包括)未竣工的物業將會根據其獲提供的最新開發方案開發及落成，以及假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。物業估值師亦相當依賴中國法律顧問就中國物業權益的有效性所提供的意見。謹此告知投資者，我們的物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。有關此方面的潛在風險，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動」一節。

### 截至2015年12月31日止年度的溢利估計

基於本文件附錄三所載基準，董事估計本公司截至2015年12月31日止年度估計本公司擁有人應佔綜合溢利及未經審核備考每股估計盈利如下：

估計本公司擁有人應佔綜合溢利

—來自持續及終止經營業務..... 不少於人民幣272百萬元

—來自持續經營業務..... 不少於人民幣290百萬元

未經審核備考每股估計盈利

—來自持續及終止經營業務..... 不少於[編纂]

—來自持續經營業務..... 不少於[編纂]

截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值變動及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的估計分額分別約為人民幣236.9百萬元及人民幣191.1百萬元。截至2015年12月31日止年度不包括處置投資物業應佔者的估計投資物業公允價值收益(相等於不包括處置投資物業應佔公允價值收益的投資物業公允價值變動估計金額)為約人民幣100.3百萬元。

溢利估計(董事須對此負全責)乃董事根據(i)本集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績(載於本文件附錄一會計師報告)；及(ii)本集團截至2015年12月31日止餘下四個月基於管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

未經審核備考每股估計盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利，並假設本公司已由2015年1月1日起上市及截至2015年12月31日止年度已發行股份合共[編纂]股股份計算，當中並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因行使[編纂]而可能發行的任何股份。本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度估計綜合溢利並不計及假設本公司已於2015年1月1日收到[編纂]的所得款項而應已賺取的利息收入。