

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，其未必載有對閣下而言可能屬重要的全部資料，但整體而言具有有效性，故閣下應連同本文件全文一併閱讀。在決定[編纂]於[編纂]前，閣下務請閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資於[編纂]所涉及的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前應細閱該節。

概覽

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立，我們已在房地產開發及銷售領域耕耘了近20年之久，成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。於業績記錄期，我們保持穩定增長。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2017年的人民幣6,139.7百萬元。我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2017年的人民幣2,491.6百萬元。

我們已建立起「弘陽」品牌，在長三角地區享有很高的聲譽及知名度。於2017年，我們被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心及江蘇省房地產業協會評為中國房地產開發企業100強、發展潛力10強、品牌價值華東10強及江蘇省綜合實力前三強。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，我們在南京市位居第三。

針對不同客戶的需求對產品進行設計及打造，並實施高標準的質量控制，是我們的生命線。於產品定位方面，我們對客戶需求進行深入研究，推出了覆蓋從品質剛需到頂級物業的五大產品線，即時光系、昕悅系、燕瀾系、天宸系與TOP系，適合不同消費人群的需求。我們採用優質的材料及配件進行施工及裝修，並嚴格審查承包商的工作。我們對產品的質量監控內部指標為「毫米級的質量誤差」。我們力求通過精益求精的工程施工及質量控制措施來滿足客戶的需求。

我們兼備平衡的房地產開發及運營能力。在開發住宅物業的同時，我們也經營涵蓋商場、遊樂園、社區中心、酒店及辦公樓的商業綜合體。該等商業物業樓宇大多毗鄰我們的住宅物業項目，為住戶提供配套服務，從而亦提升了我們住宅物業項目的價值。於業績記錄期，我們的商業物業平均出租率維持在90%以上，運營收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。截至2018年3月31日，我們的商業物業總建築面積達到627,880平方米，公允價值達到人民幣8,803.0百萬元。

概 要

我們主要在長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。於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發項目。我們憑藉對長三角地區房地產市場的深刻了解，策略性地選定和獲取了該地區的優質土地，作我們未來於江蘇省及安徽省的物業開發之用。截至2018年3月31日，就權益佔比而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，其中包括(i)可銷售及可租賃建築面積約580,789平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的8.5%，(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的63.3%，及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的28.2%。在銷售速度合理穩定發展的情況下，我們現有的土地儲備可支撐我們三年左右的均衡發展。

我們的業務模式

我們的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)酒店業務。我們自我們開發的住宅物業及配套零售空間銷售、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。

我們將我們的項目規劃和設計工作外包給合資格承包商，並將我們項目的建築工作外包予外部建築公司。

由於中國房地產業競爭非常激烈及行業變化迅速，我們須持續監控變化中的市況及適當時調整我們項目的售價。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 營銷及銷售 — 定價」。

概 要

土地儲備

下表載列我們土地儲備截至2018年3月31日按地理位置劃分的建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備 總量	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
	未售可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	持作投資 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	
附屬公司開發的物業項目						
常州.....	38,815	—	709,326	367,443	1,115,584	16.3%
南京.....	36,852	446,916	491,406	69,629	1,044,803	15.3%
蘇州.....	10,876	—	635,992	—	646,868	9.5%
無錫.....	37,599	—	30,976	530,811	599,386	8.8%
滁州.....	—	—	452,999	—	452,999	6.6%
合肥.....	—	—	234,567	61,778	296,345	4.4%
重慶.....	—	—	—	267,819	267,819	3.9%
泰興.....	—	—	152,984	—	152,984	2.2%
徐州.....	—	—	—	128,110	128,110	1.9%
鎮江.....	—	—	82,105	—	82,105	1.2%
南通.....	—	—	61,479	—	61,479	0.9%
小計.....	<u>124,142</u>	<u>446,916</u>	<u>2,851,834</u>	<u>1,425,590</u>	<u>4,848,482</u>	<u>71.0%</u>
合資企業持有的項目						
南京.....	8,433	—	166,817	—	175,250	2.6%
蘇州.....	1,298	—	54,407	—	55,705	0.8%
應佔小計 ⁽²⁾	<u>9,731</u>	<u>—</u>	<u>221,224</u>	<u>—</u>	<u>230,955</u>	<u>3.4%</u>
聯營公司持有的項目						
南京.....	—	—	437,409	35,925	473,334	6.9%
南通.....	—	—	201,608	66,071	267,679	3.9%
蘇州.....	—	—	218,632	—	218,632	3.2%
亳州.....	—	—	—	160,973	160,973	2.4%
徐州.....	—	—	—	115,217	115,217	1.7%
合肥.....	—	—	104,531	—	104,531	1.5%
常州.....	—	—	77,687	—	77,687	1.2%
揚州.....	—	—	66,899	—	66,899	1.0%
無錫.....	—	—	—	65,155	65,155	0.9%
鎮江.....	—	—	—	56,913	56,913	0.8%
滁州.....	—	—	53,931	—	53,931	0.8%
馬鞍山.....	—	—	50,955	—	50,955	0.7%
湖州.....	—	—	41,728	—	41,728	0.6%
應佔小計 ⁽²⁾	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,253,380</u>	<u>500,254</u>	<u>1,753,634</u>	<u>25.6%</u>
合計.....	<u>133,873</u>	<u>446,916</u>	<u>4,326,438</u>	<u>1,925,844</u>	<u>6,833,071</u>	<u>100.0%</u>

截至2018年3月31日，我們已獲得所有土地儲備的土地使用證。

附註：

- (1) 就建築面積的數據而言，(i)已竣工項目的數據乃取自相關驗收合格證所載的資料；及(ii)開發中項目的數據乃取自相關建設工程規劃許可證所載的資料。物業的總建築面積包含可銷售建築面積和不可銷售建築面積。「未售可銷售建築面積」包括已預售物業。物業於本集團已簽立相關買賣協議且經已交付予客戶後被視作經已出售。物業於其通過竣工驗收後被視為經已交付予客戶。物業於本集團已簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作經已預售。

概 要

(2) 就合資企業或聯營公司所持項目而言，總建築面積根據我們於有關項目的股本權益進行調整。

物業估值

我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯已基於該等物業已獲授指定年期內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金的假設對我們的物業進行估值。除另有指明者外，第一太平戴維斯亦假設本集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、出讓、租賃或轉讓該等物業。

對甲類物業的估值於附錄三「物業估值報告」闡述，指第一太平戴維斯對第一類至第六類物業的市值意見。

對物業估值報告中由本集團持作自用及於中國出售所持有的第一類及第四類物業進行估值時，第一太平戴維斯假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對物業估值報告中由本集團於中國經營所持有的第二類物業進行估值時，第一太平戴維斯採用貼現現金流量分析對該物業估值，該方法涉及採用適當的貼現率(反映一般投資者就該類投資要求的回報率)，貼現各項物業截至相關土地使用年期末的未來現金流量淨額至其現值。

對物業估值報告中由本集團於中國投資所持有的第三類物業(不包括第5項、第6項及第7項物業)進行估值時，第一太平戴維斯已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對物業估值報告中由本集團持作投資的第三類第5項、第6項及第7項物業進行估值時，及對本集團於中國在開發中或將於未來開發所持有的第五類及第六類物業進行估值時，第一太平戴維斯乃基於該等物業將按照本集團向其提供之最新發展方案開發及落成對該等物業進行估值。在達致其之估值意見時，第一太平戴維斯通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並且亦計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的建築質素。

於評估物業估值報告中的乙類物業時，由於該等物業的轉讓受限，故第一太平戴維斯並未按市場價值基準賦予該等物業商業價值。然而，為便於本集團管理層參考，第一太平戴維斯已呈報報告中第七類及第八類下物業的投資價值。

概 要

我們進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或在進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

第一太平戴維斯已評估我們的物業權益，截至2018年3月31日，本集團應佔的甲類物業總市值及乙類物業投資總值(非市值基準)分別為人民幣21,639.3百萬元及人民幣7,879百萬元。有關我們甲類及乙類物業估值的詳情，請參閱附錄三「物業估值報告」。與我們物業估值中所作假設有關於風險請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們物業的評估價值可能會與其實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值大幅低於其評估價值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向五大供應商(均為獨立第三方)作出的採購額分別佔我們於同期總採購額的20.6%、22.3%及23.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向最大供應商作出的採購額分別佔我們於同期總採購額的5.4%、7.1%及9.0%。於業績記錄期，我們與五大供應商平均擁有約三年的業務關係。

我們的客戶為住宅物業的個人及企業買家，以及商業物業的租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從五大客戶(均為獨立第三方買家或我們物業的租戶)獲得的除營業稅及附加前收入分別佔我們於各自期間除營業稅及附加前總收入的約0.9%、0.6%及0.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從最大客戶獲得的除營業稅及附加前收入分別佔我們於同期除營業稅及附加前總收入的0.3%、0.2%及0.3%。

競爭優勢

我們相信，我們的市場地位主要因以下競爭優勢而建立：(i)建立「弘陽」品牌，成為江蘇省領先的綜合性房地產開發商；(ii)精確的產品定位及領先的質量控制體系，針對客戶需求打造差異化產品；(iii)高質量的土地儲備及穩定可靠的獲地能力；(iv)商業物業資產優良、運營能力強，形成住宅物業開發協同互補；(v)針對「投融管退」的高效現代化管理模式確保物業項目回報最大化；及(vi)經驗豐富的高級管理層及富有執行力的僱員團隊。

概 要

策略

我們努力成為全國頂尖且受信賴的綜合性房地產開發商。為達致目標，我們擬推行以下策略：(i)繼續深耕長三角區域的市場，同時選擇性拓展新市場，形成「1+3+X」的區域佈局（即長三角、華中、華南、西南及其他地區）。請參閱「業務 — 概覽 — 我們的戰略」；(ii)繼續採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備；(iii)以客戶為導向，進一步提升產品質量及設計，為客戶創造價值；(iv)以輕資產模式作為拓展商業板塊的主要路徑，推廣「弘陽」品牌，與住宅物業開發板塊形成協同效應；(v)提升運營效率，追求快速周轉，提高資金使用效率；及(vi)加速人才體系建設，吸引行業內優質人才。

經營業績概要

我們的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)酒店業務。我們自銷售我們開發的住宅物業及配套零售空間、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。下表載列我們於所示期間按業務線及收入性質劃分的總收入明細：

分部	收入性質	截至12月31日止年度		
		2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
房地產開發與銷售	物業銷售	5,124,160	8,549,007	5,938,391
商業物業投資與經營	租金及 管理費收入	226,727	193,070	166,420
酒店業務	服務費收入	25,912	33,388	34,861
合計		5,376,799	8,775,465	6,139,672

概 要

於業績記錄期，我們大部收入來自物業銷售。下表列載我們於業績記錄期的主要經營業績：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	除營業稅及附加後收入	已確認建築面積	已確認平均售價	除營業稅及附加後收入	已確認建築面積	已確認平均售價	除營業稅及附加後收入	已確認建築面積	已確認平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(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)	
南京	4,207,543	438,282	9,600	5,288,698	467,095	11,323	4,916,801	408,418	12,039
蘇州	—	—	—	949,500	95,170	9,977	606,782	58,806	10,318
常州	706,080	118,915	5,938	607,813	100,596	6,042	171,139	21,834	7,838
無錫	48,630	2,905	16,740	31,413	2,364	13,288	93,700	5,814	16,116
南通	161,169	21,732	7,416	738,732	100,833	7,326	81,923	11,792	6,947
常熟	738	250 ⁽¹⁾	2,952	932,851	59,727	15,619	68,046	5,697	11,944
合計	5,124,160	582,084	8,803	8,549,007	825,785	10,353	5,938,391	512,361	11,590

附註：

- (1) 僅包括在2015年交付的停車場。

下表載列我們於所示年度按分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	
房地產開發與銷售	2,137.8	41.7%	2,464.6	28.8%	2,397.4	40.4%
商業物業投資與經營	131.5	58.0%	100.3	52.0%	107.1	64.4%
酒店業務	(17.5)	(67.5)%	(9.3)	(27.8)%	(12.9)	(37.0)%
合計	2,251.8	41.9%	2,555.6	29.1%	2,491.6	40.6%

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。我們2016年的毛利率低於2015年及2017年的毛利率，主要由於2016年交付的若干項目的土地獲取成本相對較高令2016年物業開發及銷售業務的毛利率較低。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的酒店業務分別產生虧損人民幣17.5百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣12.9百萬元，主要是由於無錫弘陽洛克菲花園酒店的入住率相對較低。

合併財務資料概要

以下是於2015年、2016年及2017年12月31日及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併財務資料概要。本概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的合併財務資料

概 要

編製而成。以下概要應與本文件附錄一合併財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本文件「財務資料」所載的資料。本合併財務資料乃按《國際財務報告準則》編製。

合併全面收益表概要

下表列載於所示期間合併全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入.....	5,376,799	8,775,465	6,139,672
銷售成本.....	(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
毛利.....	2,251,791	2,555,586	2,491,649
投資物業公允價值收益／(虧損).....	614,065	(109,822)	(287,414)
稅前利潤.....	2,218,227	1,661,854	1,900,784
所得稅開支.....	(889,573)	(730,774)	(705,301)
年內利潤及全面收益總額.....	1,328,654	931,080	1,195,483

我們的收入從2016年的人民幣8,775.5百萬元減少30.0%至2017年的人民幣6,139.7百萬元，主要歸因於物業開發及銷售所得收入減少，相關減少主要由於已交付總建築面積減少，部分被物業開發項目每建築面積的平均售價提高所抵銷。已交付總建築面積從2016年的825,785平方米減至2017年的512,361平方米，主要歸因於我們持有非控股權益的共同開發項目比例增加及該等項目的已交付建築面積並未計入本集團的已售建築面積。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2016年的人民幣8,775.5百萬元，增幅為63.2%，主要歸因於物業開發及銷售所得收入增加，相關增加主要由於已交付總建築面積增加及物業開發項目每建築面積的平均售價提高。

有關我們於業績記錄期的財務表現的詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

合併財務狀況表概要

下表列載截至所示期間合併財務狀況表概要：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
非流動資產總值	8,963,224	9,288,743	11,159,712
流動資產總值	16,876,416	20,798,585	30,165,631
流動負債總額	15,933,154	17,378,464	23,953,399
流動資產淨值	943,262	3,420,121	6,212,232
非流動負債總額	5,161,874	7,052,672	8,915,078
權益總額	4,744,612	5,656,192	8,456,866

請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—流動資產淨值」。

合併現金流量表概要

下表列載於所示期間現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
經營活動(所用)／所得的 現金流量淨額	2,389,980	891,231	(3,497,952)
投資活動(所用)／所得的 現金流量淨額	(127,366)	(1,579,694)	(1,178,587)
融資活動所得／(所用)的 現金流量淨額	(1,844,409)	1,940,388	2,398,754
現金及現金等價物增加淨額	418,205	1,251,925	79,389
年初現金及現金等價物	728,544	1,146,749	2,398,674
年末現金及現金等價物	1,146,749	2,398,674	2,478,063

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣3,498.0百萬元，乃來源於經營所用現金人民幣1,982.8百萬元，經由(i)已收利息人民幣228.5百萬元，(ii)已繳稅項人民幣912.6百萬元及(iii)已付利息人民幣831.1百萬元調整。經營所用現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,900.8百萬元經下列項目調整：(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣4,884.0百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因土地使用權預付款項增加而增加人民幣1,328.8百萬元，部分被共同開發項目合夥人提供的資金增加，導致附屬公司的非控股股東提供的墊款增加，故其他應付款項、已收按金及應計項目增加人民幣2,895.1百萬元所抵銷。

概 要

請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 現金流量」及「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們於截至2017年12月31日止年度錄得經營現金流量淨額負數，而我們未必能按商業上合理條款取得充足資金（不論通過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排）進行土地收購及未來房地產開發，或根本無法取得所需資金」。

主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
毛利率(%) ⁽¹⁾	41.9	29.1	40.6
純利率(%) ⁽²⁾	24.7	10.6	19.5
股本回報率(%) ⁽³⁾	28.0	16.5	14.7
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	1.06	1.20	1.26
資本負債比率(%) ⁽⁵⁾	119.4	136.0	137.5
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	7.19	5.69	5.30

附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的股本回報率乃按各期間母公司擁有人應佔純利除以截至各期間末母公司擁有人應佔股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的資本負債比率乃按我們截至各日期之負債總額除以權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借貸總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加利息開支（不包括於我們的合併財務報表的資本化利息），除以我們截至各期間的計息借貸的利息（不包括資本化利息）計算。

股權結構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後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），曾先生將於[編纂]股股份中擁有權益，佔本公司通過弘陽集團（控股）、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團（控股）的經擴大已發行股本的[編纂]%。弘陽地產集團（控股）由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團（控股）分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團（控股）由曾先生直接全資擁有。因此，根據《上市規則》，於[編纂]後，曾先生、弘陽集團（控股）、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團（控股）將成為控股股東。

概 要

不獲豁免持續關連交易

我們已訂立若干於[編纂]完成後根據《上市規則》將構成本公司不獲豁免持續關連交易的交易。其中，我們向Nanjing Hong Furnishing（一家由曾先生全資擁有的公司）出租的物業自2017年10月1日起租期為10年。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授予豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章所載有關不獲豁免持續關連交易的規定。有關該等不獲豁免持續關連交易及豁免的詳情，請參閱「持續關連交易」。

[編纂]前購股權計劃

採納[編纂]前購股權計劃後及截至最後可行日期，已有條件向39名承授人（包括4名董事、3名高級管理團隊成員、3名本公司關連人士（本公司董事及最高行政人員除外）及29名其他承授人）授出[編纂]前購股權以認購合共[編纂]股股份，約佔本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股本（不計及因[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後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）的[編纂]%。就各項[編纂]前購股權計劃的行使價為[編纂]的80%。將不會根據[編纂]前購股權計劃進一步授出購股權。

截至最後可行日期，所有[編纂]前購股權均未獲行使且仍可行使。假設尚未行使的[編纂]前購股權獲悉數歸屬及行使，按當時發行的[編纂]股股份（不計及因[編纂]及根據[編纂]後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）計算，股東緊隨上市後持有的股權比例可能會被攤薄約[編纂]%。

有關[編纂]前購股權計劃主要條款及承授人的詳情，載於附錄五「D.其他資料—1.[編纂]前購股權計劃」一段。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

[編纂]

	按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算
股份[編纂] ⁽²⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股[編纂]經調整合併有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

概 要

附註：

- (1) 本表的所有統計數據均基於假設[編纂]未獲行使計算得出。
- (2) 市值乃基於預期根據[編纂]將予發行的[編纂]股股份計算，並假設[編纂]完成後及緊隨[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後及基於[編纂]完成後及緊隨[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份而計算。

[編纂]用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及開支，假設[編纂]未獲行使，我們將收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數））。

我們擬動用[編纂]淨額作以下用途：

- 約[編纂]%，或[編纂]百萬港元將用作開發現有物業項目或項目實施階段（即旭日愛上城八區、南京2017G57地塊、泰興TX2017-20地塊、無錫2017-C-20(A)&(B)地塊、無錫XDG-2012-54地塊以及重慶一個新項目）的建造成本。有關我們項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的項目組合 — 物業開發項目組合」及「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取」；
- 約[編纂]%，或[編纂]百萬港元將用於償還若干現有計息銀行及其他借款的大部分，該等借款均為我們項目公司的營運資金貸款，包括但不限於(i)人民幣180.0百萬元、固定年利率7.50厘、2018年9月4日到期的兩年期借款，(ii)人民幣135.0百萬元、固定年利率9.69厘、2018年10月25日到期的一年期銀行借款，及(iii)人民幣270.0百萬元、固定年利率7.78厘、2018年12月11日到期的兩年期銀行借款；
- 約10%，或202.3百萬港元將用作一般營運資金。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

股息及可供分派儲備

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法律及章程細則的前提下，董事會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

概 要

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。

我們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，我們於業績記錄期及直至最後可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議之任何限制。

請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備」。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，其中多項風險並不在我們控制範圍內。該等風險可分類為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及股份有關的風險。其中最重要的風險概述如下：(a)我們的業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是南京及長江三角洲各主要城市房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域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，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(b)我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響；(c)我們有可能無法獲得充沛的資金支持未來的土地獲取及房地產開發，而且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲得，甚或根本無法獲得；(d)我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此可能每年都出現重大波動；及(e)我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

該等風險並非盡列可影響股份價值的重大風險。所有涉及之風險因素的詳細討論載於本文件「風險因素」，閣下於決定[編纂]前，務請仔細閱讀整個章節。

[編纂]

有關[編纂]的[編纂]主要包括[編纂]佣金及專業費用。於業績記錄期，我們產生的[編纂]約為[編纂]，其中[編纂]計入我們截至2017年12月31日止年度的行政開支內及[編纂]已資本化並將於[編纂]後計入股本。我們目前預期於業績記錄期末之後將產生[編纂]的進一步開支，其中[編纂]將計入收益表及[編纂]將計入我們的權益。董事預期，該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

概 要

不合規事件

於業績記錄期，我們經歷若干不合規事件。我們有四家項目公司於取得建築工程施工許可證之前即為若干項目開始施工。有四家項目公司於建設有關項目時未符合建設工程規劃許可證的規定。此外，本集團未能按照相關中國法律法規的規定向部分僱員提供充分的社會保障保險及住房公積金供款。請參閱「業務 — 牌照、許可證及資質證書 — 不合規事件」。

競爭格局

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。就包括產品設計及質量、售價、客戶服務、財務資源、品牌認知度及獲得適當土地儲備的能力等廣泛因素，我們與其他頂尖中國房地產開發商進行競爭。請參閱「業務 — 競爭」。

近期發展

由於我們的業務模式以及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動，我們的業務經營於業績記錄期後及直至本文件日期保持穩定。根據我們的未經審核管理賬戶，截至2018年4月30日止四個月我們的收入較2017年同期大幅增長，原因是我們於2018年前四個月交付了更大的建築面積。截至2018年4月30日，我們的資產總值保持穩定。我們的毛利率從截至2017年12月31日止年度的40.6%減至截至2018年4月30日止四個月的33.0%，原因是2017年交付項目的土地獲取成本低於2018年前四個月所交付的項目。

自2018年1月1日至本文件日期期間，我們已合共獲得15個項目，總佔地面積約為886,483平方米，總對價約為人民幣6,978.4百萬元。該等新地塊位於重慶、杭州、句容及成都等十個城市。截至最後可行日期，我們已獲得七幅地塊的土地使用權證。此外，業績記錄期後，我們收購擁有若干地塊土地所有權的公司的股本權益。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取 — 收購公司的股本權益或投資該等公司」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自2017年12月31日起直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2017年12月31日以來，並無發生將對附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

項目融資

我們主要通過銀行借款、信託及其他融資以及控股股東弘陽集團的注資為項目開發提供資金。於2017年5月，弘昇（一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由弘陽集團（並非本集

概 要

團一部分)全資擁有)發行了250百萬美元的優先票據(「**2017年5月票據**」)，年利率為7.875%，將於2020年5月到期。於2018年1月，弘昇增發了於2018年到期、本金總額為125百萬美元的8.5%有擔保優先票據，該等票據已與於2017年11月發行、於2018年到期的尚未償付250百萬美元的8.5%有擔保優先票據合併並組成一個單一系列(統稱「**2017年11月票據**」)。弘昇於2018年5月進一步發行250百萬美元的有擔保優先票據(「**2018年5月票據**」，與2017年5月票據及2017年11月票據統稱「**票據**」)，年利率為8.50%，將於2019年5月到期。發售票據所得款項淨額的絕大部分已作為實繳資本注入本集團。有關弘昇發行的票據的詳情，請參閱「業務 — 項目融資 — 公司債券」。

[編纂]後，預計本公司將成為開展境外融資的公司，所籌得資金將僅用於本集團的業務，以令本公司獨立於其控股股東的財務獨立性不會受有關境外融資的影響。弘陽集團及其聯營公司(並非本集團的組成部分)或會充當境外融資公司，以籌集資金用於弘陽集團的傢俱建材城業務以及物業管理業務，該等業務獨立於本集團的物業開發業務。

於2018年4月，我們與四川信託有限公司達成了額外信託及其他融資安排。詳情請參閱「業務 — 項目融資 — 信託及其他融資安排」。