

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定是否投資於我們的[編纂]前，應細閱整份文件。任何投資均有風險。投資我們[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。在作出是否投資我們[編纂]的決定前，閣下應細閱該章節。

概覽

我們為中國知名的全國大型房地產開發商，向遍佈中國38個城市及一個直轄市的客戶提供品質生活及智慧家居解決方案。我們堅信我們已傳承美的集團的核心價值及能力，強調營運效率，通過標準化管理維持一貫的品質，通過產品創新實現差異化，並通過明確職責、全面放權及適當激勵形成強大的執行力。

我們的物業組合遍佈中國各地，截至2018年6月30日，我們有142個規模化的項目組合，覆蓋全國11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目。業績紀錄期，我們完成十個物業開發項目。截至2018年7月31日，我們自目前所有物業開發項目收到預售所得款項人民幣56,356.7百萬元。我們的業務集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區，亦包括經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線及精選四線城市的核心區域，例如我們認為增長潛力巨大的長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區的部分城市。我們認為該策略將有助我們以合理較低的成本取得土地，同時通過融合我們智慧家居解決方案的優質產品實現售價溢價。

2018年，我們榮獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產開發企業50強」稱號，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「2018中國房地產百強企業」。2017年，我們榮獲中國房地產業協會授予的「中國房地產開發企業品牌價值50強」及「中國房地產開發企業創新能力10強」的稱號，亦獲得博鰲房地產論壇授予的「中國地產風尚大獎」之「2017中國年度影響力地產品牌」。根據2017年中國指數研究院報告，我們在中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39，較2016年的排名報告中名列第74有所上升。2016年，我們榮獲博鰲房地產論壇授予的「2016中國最具價值智慧地產品牌」。有關本集團所獲其他獎項的詳情，請參閱「業務—獎項」。

我們認為強大的品牌知名度、向置業者提供品質生活及智慧家居解決方案的差異化產品的獨特市場定位，加上我們強大的獲取土地能力、規範的經營及強勁的執行力，使我們實現強勁的增長及財務表現並能於目標市場發展時複製我們的成功。截至2015

概 要

年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元。同期的利潤及綜合收益總額分別為人民幣383.5百萬元、人民幣993.3百萬元、人民幣1,893.6百萬元、人民幣379.9百萬元及人民幣679.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%，而淨利率分別為4.6%、8.3%、10.7%、17.3%及14.0%。

業務模式

我們的業務營運包括三個主要業務分部：(i)物業開發及銷售；(ii)物業管理服務；及(iii)商業物業投資及營運。關於物業開發及銷售，我們致力於開發配備智慧家居功能的高品質住宅物業，主要面向中國快速增長的中高端富裕客戶。我們亦參與商業及多用途物業的開發以配合住宅物業和增加我們的收益來源。

除物業開發及銷售外，我們亦為我們及其他物業開發商開發的項目提供住宅及商業物業管理服務。我們的物業管理服務主要由我們的附屬公司美的物業管理提供，該公司於2016年12月於中國新三板掛牌。我們向物業開發商及業主提供全面物業管理服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的一站式服務。

我們亦從事商業物業(例如商場、酒店及文化旅遊項目)的投資及營運。我們認為有關投資及營運將有助於增加我們的盈利、減少收益波動及帶來穩定的經常性現金流。

我們的內部專業設計團隊包括設計管理中心、區域產品管理部及我們全資擁有的建築設計公司天元建築設計。業績紀錄期，非內部設計的項目外包予合資格第三方建築設計公司。截至2018年6月30日，我們約50%的開發項目由天元建築設計設計。

而且，我們將物業開發項目的建築工程外包予值得信賴的外部建築承包商。於業績紀錄期，我們委聘的所有建築承包商均為獨立第三方。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷變化，我們須持續監察不斷轉變的市場狀況，以適時調整項目售價。請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 市場營銷及銷售 — 定價」。

概 要

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)受惠於長期建立且深受認可的「美的」品牌及其品牌影響力，我們已發展成為中國知名的大型房地產開發商；(ii)通過我們的區域「深耕」策略，累積多元化及低成本土地儲備；(iii)一站式智慧家居及生活解決方案的引領者；(iv)受惠於美的集團於製造業的核心競爭力，我們的高效管理體系及高度標準化營運支持可複製、快周轉的開發模式；及(v)受惠於美的集團管理方針，管理團隊積極性高及經驗豐富。

有關我們的競爭優勢詳情，請參閱本文件第151至154頁。

戰略

我們會繼續專注房地產開發，並發掘房地產開發價值鏈上的新戰略高增長領域。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：(i)繼續貫徹執行區域「深耕」的戰略；(ii)策略性拓展投資物業組合；(iii)繼續完善一站式智慧家居生活解決方案；及(iv)進軍裝配式建築產業，與房地產開發業務產生聯動。

有關我們的戰略詳情，請參閱本文件第155至156頁。

項目組合概要

以下為2018年6月30日我們物業開發項目的狀況概要：

	竣工	竣工/ 開發中 ⁽¹⁾	竣工/ 開發中/ 未來開發 ⁽¹⁾	開發中	開發中/ 未來開發 ⁽¹⁾	未來開發
珠江三角洲經濟區	8	3	1	17	3	10
長江三角洲經濟區	2	2	1	13	7	10
長江中游經濟區	1	—	3	4	8	9
環渤海經濟區	—	1	1	8	4	6
中國西南經濟區	—	2	—	3	4	11
總計	11	8	6	45	26	46

附註：

(1) 該等項目分多期開發，截至2018年6月30日的進度各不相同。

概 要

土地儲備

下表載列業績紀錄期及截至2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	項目數量	可供出售的 竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
附屬公司開發的物業開發項目						
珠江三角洲經濟區						
佛山	29	412,033	3,282,121	2,434,163	6,128,317	15.3%
中山	3	—	258,500	—	258,500	0.6%
廣州	1	—	—	137,542	137,542	0.3%
深圳	1	636	—	—	636	0.0%
肇慶	4	—	121,166	539,336	660,502	1.7%
江門	2	—	285,426	—	285,426	0.7%
河源	2	—	—	846,084	846,084	2.1%
小計	42	412,669	3,947,213	3,957,126	8,317,007	20.8%
長江三角洲經濟區						
徐州	8	95,907	1,203,840	416,856	1,716,604	4.3%
鎮江	2	7,049	396,891	781,093	1,185,032	3.0%
合肥	2	—	161,737	248,566	410,303	1.0%
無錫	3	—	343,182	301,337	644,519	1.6%
南京	1	—	107,614	—	107,614	0.3%
揚州	1	—	235,779	—	235,779	0.6%
常州	3	—	204,470	248,154	452,624	1.1%
蘇州	1	—	—	237,710	237,710	0.6%
寧波	9	37,296	1,201,965	642,100	1,881,362	4.7%
金華	3	—	317,345	285,296	602,641	1.5%
舟山	2	—	—	271,394	271,394	0.7%
小計	35	140,253	4,172,822	3,432,506	7,745,581	19.4%
長江中游經濟區						
株洲	7	163,237	847,393	814,887	1,825,517	4.6%
長沙	5	—	398,242	1,308,368	1,706,611	4.3%
湘潭	3	—	243,397	1,215,880	1,459,277	3.6%
岳陽	1	—	404,976	331,894	736,870	1.8%
郴州	1	—	164,470	385,195	549,665	1.4%
南昌	3	2,831	450,724	313,456	767,011	1.9%
九江	2	—	478,028	—	478,028	1.2%
上饒	2	—	127,711	198,629	326,340	0.8%
小計	24	166,068	3,114,942	4,568,309	7,849,319	19.6%
環渤海經濟區						
邯鄲	12	61,168	1,706,057	1,711,342	3,478,567	8.7%
邢台	3	—	166,290	405,920	572,210	1.4%
石家莊	1	—	88,372	—	88,372	0.2%
瀋陽	4	84,616	917,675	164,700	1,166,991	2.9%
小計	20	145,784	2,878,394	2,281,962	5,306,141	13.3%
中國西南經濟區						
貴陽	5	309,651	1,201,875	1,172,953	2,684,479	6.7%
成都	3	—	350,654	332,519	683,172	1.7%
遵義	4	73,571	573,243	615,680	1,262,494	3.2%
昆明	1	—	291,775	213,570	505,345	1.3%
南寧	1	—	—	120,651	120,651	0.3%
梧州	1	—	—	1,039,013	1,039,013	2.6%
重慶	2	—	171,343	516,790	688,133	1.7%
眉山	2	—	—	206,420	206,420	0.5%
樂山	1	—	—	310,909	310,909	0.8%
小計	20	383,223	2,588,889	4,528,505	7,500,617	18.8%
總計⁽²⁾	141	1,247,996	16,702,260	18,768,409	36,718,665	91.8%

概 要

項目數量	可供出售的 竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾	
合營企業/聯營公司所持物業 ⁽³⁾						
珠江三角洲經濟區						
佛山	4	—	323,612	251,795	575,407	1.4%
江門	1	—	—	57,928	57,928	0.1%
陽江	1	—	—	74,796	74,796	0.2%
肇慶	1	—	43,681	22,195	65,876	0.2%
長江三角洲經濟區						
南京	2	—	34,172	40,982	75,154	0.2%
徐州	1	—	71,272	—	71,272	0.2%
張家港	2	—	73,913	—	73,913	0.2%
無錫	1	—	119,595	—	119,595	0.3%
揚州	1	—	—	271,515	271,515	0.7%
金華	1	—	65,786	—	65,786	0.2%
長江中游經濟區						
南昌	1	—	48,480	—	48,480	0.1%
九江	1	—	62,621	49,190	111,811	0.3%
常德	1	—	73,237	70,302	143,539	0.4%
環渤海經濟區						
邯鄲	5	38,553	388,449	501,802	928,804	2.3%
邢台	1	—	40,970	—	40,970	0.1%
中國西南經濟區						
重慶	4	—	238,338	161,760	400,098	1.0%
成都	1	—	29,637	—	29,637	0.1%
遵義	1	—	—	112,715	112,715	0.3%
總計 ⁽²⁾	30	38,553	1,613,764	1,614,979	3,267,296	8.2%
土地儲備總量 ⁽²⁾	171	1,286,549	18,316,023	20,383,388	39,985,960	100.0%

附註：

- (1) 包括仍未出售的已竣工區域可銷售建築面積和投資物業的可出租建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)竣工物業可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業總建築面積；及(iii)留作未來開發物業總建築面積的總和。合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積按我們所持相關項目的權益調整。
- (3) 合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積會按我們所持相關項目的權益調整。
- (4) 土地儲備總量僅包括(i)有土地使用權證的地塊；及(ii)已訂立土地出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的地塊。

概 要

物業估值

我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(簡稱仲量聯行估值師)對物業進行估值時，假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行估值師已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、交通便利情況及環境質量等)的物業所在地的多項相關銷售個案。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業的位置、規模及其他特點不同，會考慮適當調整及分析以得出標的物業的假設單價。

使用收入法對物業權益進行估值時，仲量聯行估值師已計入來自現有租約及/或在現有市場上可收取的標的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行估值師已假設物業將按我們提供的最新發展方案發展及落成。達至估值意見時，仲量聯行估值師已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，亦計及截至估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行估值師依賴本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不符。

仲量聯行估值師已對我們截至2018年6月30日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣135,678.3百萬元。有關該等物業權益的估值函件全文及估值概要披露載於「附錄三 — 物業估值」。與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，且可能有變動。倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其估值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響」。

供應商及客戶

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，向五大供應商的採購額分別為人民幣1,157.7百萬元、人民幣1,202.9百萬元、人民幣1,882.0百萬元及人民幣862.6百萬元，分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的

概 要

26.6%、25.0%、25.0%及30.7%。該等供應商均為獨立第三方。業績紀錄期內的五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，向單一最大供應商的採購額分別為人民幣277.8百萬元、人民幣310.7百萬元、人民幣522.3百萬元及人民幣227.7百萬元，分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的6.4%、6.5%、6.9%及8.1%。於業績紀錄期，我們與五大供應商平均擁有約七年的業務關係。

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月，我們從五大客戶獲得的收益分別佔我們於各期間總收益的約1.5%、1.6%、0.8%及1.3%。除本公司關連人士兼2015年五大客戶之一(來自何女士的收益佔我們2015年總收益的0.3%)何女士(何先生之女)外，該等客戶均為獨立第三方置業者。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月，我們從最大客戶獲得的收益分別佔我們同期總收益的0.4%、0.6%、0.3%及0.5%。

節選經營業績

業績紀錄期我們的收益主要來自銷售物業。下表載列我們於業績紀錄期的主要經營業績：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	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	(%)
	(未經審核)									
物業開發及銷售	8,114,160	97.6	11,710,073	97.6	17,330,213	97.8	2,123,866	96.5	4,724,039	97.5
物業管理服務	98,120	1.2	143,302	1.2	232,803	1.3	48,534	2.2	80,481	1.7
商業物業投資及營運										
—物業租賃收入	7,767	0.1	9,980	0.1	39,126	0.2	5,732	0.3	9,914	0.2
—酒店營運	92,002	1.1	118,194	1.0	67,331	0.4	16,120	0.7	2,463	0.1
—文化旅遊項目	658	0.0	10,791	0.1	47,451	0.3	6,671	0.3	28,552	0.5
總計	<u>8,312,707</u>	<u>100.0</u>	<u>11,992,340</u>	<u>100.0</u>	<u>17,716,924</u>	<u>100.0</u>	<u>2,200,923</u>	<u>100.0</u>	<u>4,845,449</u>	<u>100.0</u>

合併財務資料概要

以下是於及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月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。以下概要應與本文件附錄一合併財務資料一併閱讀，包括本文件「財務資料」所載的附註及資料。我們的合併財務資料乃按香港財務報告準則編製。

概 要

合併綜合收益表概要

下表載列我們於所示期間的合併綜合收益表(按佔收益百分比列示)：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	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	(%)
	(未經審核)									
收入.....	8,312,707	100.0	11,992,340	100.0	17,716,924	100.0	2,200,923	100.0	4,845,449	100.0
銷售成本.....	(6,524,565)	(78.5)	(9,263,426)	(77.2)	(12,819,864)	(72.4)	(1,460,107)	(66.3)	(3,221,173)	(66.5)
毛利.....	<u>1,788,142</u>	<u>21.5</u>	<u>2,728,914</u>	<u>22.8</u>	<u>4,897,060</u>	<u>27.6</u>	<u>740,816</u>	<u>33.7</u>	<u>1,624,276</u>	<u>33.5</u>
其他收入及收益—淨額 ⁽¹⁾	76,060	0.9	235,224	2.0	334,702	1.9	24,935	1.1	169,371	3.5
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的收益.....	10,424	0.1	33,039	0.3	18,801	0.1	4,092	0.2	455	0.0
銷售及營銷開支.....	(376,245)	(4.5)	(586,257)	(4.9)	(807,877)	(4.6)	(108,686)	(4.9)	(223,707)	(4.6)
行政開支.....	(409,240)	(4.9)	(459,895)	(3.8)	(805,352)	(4.5)	(135,474)	(6.2)	(321,167)	(6.6)
經營利潤.....	<u>1,089,141</u>	<u>13.1</u>	<u>1,951,025</u>	<u>16.3</u>	<u>3,637,334</u>	<u>20.5</u>	<u>525,683</u>	<u>23.9</u>	<u>1,249,228</u>	<u>25.8</u>
融資(成本)/收入—淨額.....	(264,637)	(3.2)	(221,503)	(1.8)	(31,329)	(0.2)	43,447	2.0	(14,488)	(0.3)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(321)	0.0	(4,492)	0.0	2,118	0.0	(2,477)	(0.1)	(8,613)	(0.2)
所得稅前利潤.....	<u>824,183</u>	<u>9.9</u>	<u>1,725,030</u>	<u>14.4</u>	<u>3,608,123</u>	<u>20.4</u>	<u>566,653</u>	<u>25.7</u>	<u>1,226,127</u>	<u>25.3</u>
所得稅開支.....	(440,679)	(5.3)	(731,719)	(6.1)	(1,714,554)	(9.7)	(186,713)	(8.5)	(546,852)	(11.3)
年/期內利潤及綜合收益總額.....	<u>383,504</u>	<u>4.6</u>	<u>993,311</u>	<u>8.3</u>	<u>1,893,569</u>	<u>10.7</u>	<u>379,940</u>	<u>17.3</u>	<u>679,275</u>	<u>14.0</u>

附註：

- (1) 其他收入及收益主要包括以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、管理及諮詢服務收入、出售附屬公司收益、政府補貼收入、出售聯營公司收益及其他(主要指沒收的按金及設計服務的收入)。除了管理及諮詢收入及設計服務的收入，其他收入及收益並非經常性質。詳情請參閱「財務資料—合併綜合收益表若干主要組成部分的說明—其他收入及收益」。

我們於業績紀錄期的收益錄得大幅增長。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元，毛利率則分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。有關我們於業績紀錄期財務表現的詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

合併資產負債表概要

下表載列我們截至所示日期的合併資產負債表概要：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總額	2,077,808	4,632,604	6,581,822	6,866,218
流動資產總額	32,667,364	53,255,807	106,397,077	115,457,988
流動負債總額	27,064,299	36,463,891	70,685,625	76,290,133
流動資產淨值	5,603,065	16,791,916	35,711,452	39,167,855
非流動負債總額	6,271,076	18,330,101	30,128,494	32,610,250
權益總額	1,409,797	3,094,419	12,164,780	13,423,823

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣5,603.1百萬元大幅增至2018年3月31日的人民幣39,167.9百萬元，主要是由於(i)我們加速於全國範圍的擴張，物業建設活動大幅增加，導致同期在建物業增加；(ii)貿易及其他應收款項增加；及(iii)現金及現金等價物增加，惟部分被下列各項所抵銷：(i)在建物業的預售仍在繼續進行，導致我們的合約負債(即預收房款)持續增加；(ii)貿易及其他應付款項持續增加；及(iii)銀行及其他借款持續增加(與業績紀錄期我們的業務擴張一致)。

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

下表載列我們於所示期間的現金流：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動所得/(所用)現金淨額	1,243,796	(5,553,956)	(7,357,166)	(5,773,564)	(7,557,190)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(2,081,117)	(3,972,244)	713,031	(2,074,208)	(377,819)
融資活動所得現金淨額	1,004,967	10,714,852	23,550,242	5,524,885	3,939,148
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	167,646	1,188,652	16,906,107	(2,322,887)	(3,995,861)
年/期初的現金及現金等價物	1,786,474	1,983,689	3,284,335	3,284,335	19,917,383
現金及現金等價物匯兌收益/(虧損)	29,569	111,994	(273,059)	(15,628)	(214,331)
年/期末的現金及現金等價物	1,983,689	3,284,335	19,917,383	945,820	15,707,191

截至2018年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣7,557.2百萬元，主要包括(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣8,042.3百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣1,700.3百萬元；(iii)由於我們於2018年3月31日前結算截至2017年12月31日的部分貿易應付款項，導致貿易及其他應付款項

概 要

減少人民幣1,297.9百萬元，惟部分被合約負債因期內預售額增加而增加人民幣4,784.2百萬元所抵銷。

截至2017年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,773.6百萬元，主要包括(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣7,178.1百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣6,490.4百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)預售額增加導致合約負債增加人民幣5,266.2百萬元；及(ii)主要由於我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣3,046.8百萬元。

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7,357.2百萬元，主要包括(i)在建物業及已竣工待售物業增加人民幣24,858.9百萬元；及(ii)土地拍賣及建設押金、土地使用權預付款項及其他建設成本及設施成本相關預付款項增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣4,140.4百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨合約銷售額增加而增加人民幣18,414.7百萬元；及(ii)主要是由於我們增加物業建設及開發活動導致相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣7,767.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,554.0百萬元，主要包括(i)業務發展導致的在建物業及已竣工待售物業增加人民幣10,004.7百萬元；及(ii)業務發展導致的貿易及其他應收款項增加人民幣3,847.5百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣7,137.7百萬元；及(ii)我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣2,450.5百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣1,243.8百萬元，主要包括(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣3,117.9百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣1,037.6百萬元，惟部分被在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,803.6百萬元所抵銷。

詳情請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 現金流量分析」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的經營現金流量淨額為負數，且我們未必可透過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排以商業合理的條款獲得充足資金或根本不能獲得充足資金以收購土地並於未來發展物業」。

概 要

主要財務比率

下表載列所示期間或所示日期的若干主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 3月31日止 三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	毛利率(%) ⁽¹⁾	21.5	22.8	27.6
淨利率(%) ⁽²⁾	4.6	8.3	10.7	14.0
股權回報率(%) ⁽³⁾	30.6	44.4	18.8	24.6
流動比率(倍) ⁽⁴⁾	1.2	1.5	1.5	1.5
淨債務與權益比率(%) ⁽⁵⁾	622.1	624.7	118.9	181.4

附註：

- (1) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的毛利率按相關期間毛利除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的淨利率按相關期間淨利潤除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的股權回報率按相關年度或年化期間(視情況而定)本公司擁有人應佔淨利潤除以相關期間末本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
- (4) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的流動比率按相關日期流動資產總額除以相關日期流動負債總額計算。
- (5) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的淨債務與權益比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。我們的毛利率由2015年的21.5%穩步增至2016年的22.8%。我們的毛利率由2016年的22.8%進一步增至2017年的27.6%，主要是由於物業開發及銷售的毛利率由2016年的23.8%增至2017年的28.7%。該等增長主要是由於(i)2017年交付的大部分項目的毛利率較2016年高；及(ii)我們的住宅及商業物業的售價整體上漲。我們的毛利率保持相對穩定，截至2017年及2018年3月31日止三個月分別為33.7%及33.5%。詳情請參閱「財務資料—主要財務比率」。

房地產開發行業屬於資本密集型，房地產開發通常於建設期間需要大量資本投資，若干年後方能通過銷售及交付竣工物業產生收益。2015年至2016年，我們的淨債務與權益比率相對較高，主要是由於借款數額較大，而權益總額較小。我們的淨債務與權益

概 要

益比率由2015年12月31日的622.1%增至2016年12月31日的624.7%。我們的淨債務與權益比率由2016年12月31日的624.7%減至2017年12月31日的118.9%，主要是由於控股股東注資約人民幣60億元。我們的淨債務與權益比率由2017年12月31日的118.9%增至2018年3月31日的181.4%，主要是由於我們為管理資金而減少投資於理財產品的現金流。詳情請參閱「財務資料—主要財務比率」。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，我們自業績紀錄期開始及整個業績紀錄期均採納及一直應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」（「香港財務報告準則第15號」）。鑑於業績紀錄期為2015年1月1日至2018年3月31日，而我們於該期間須強制應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，故我們於編製財務報表時已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，以代替香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）。因此，根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史綜合財務資料可按期比較。然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號所載的原則盡最大努力進行內部評估，根據內部評估，我們認為採納香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現並無重大影響，但採納香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現則有重大影響。有關應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的理由、效力及對財務狀況及表現的主要影響詳情，請參閱「財務資料—重大會計政策及估計—應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號」，亦請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—適用於我們業務的會計準則變動及我們應用該等會計準則的判斷和假設變動均可能對我們的經營業績及財務狀況有重大影響」。

股權架構及與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），最終控股股東將通過盧女士所持公司有權行使本公司已發行股本約[編纂]的投票權。何先生、盧女士及美的發展(BVI)於[編纂]後將各自繼續為控股股東。何先生及盧女士亦從事若干可能與本集團業務有若干程度重疊的業務。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。

本集團與控股股東及其緊密聯繫人訂立的交易於[編纂]後屬持續關連交易。詳情請參閱本文件「持續關連交易」。

概 要

[編纂]統計數字⁽¹⁾

[編纂]： 初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]

[編纂]： 初步為[編纂]佔[編纂](可予重新分配)及[編纂]佔[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使情況而定)

[編纂]： 最多為[編纂]初步可供認購的[編纂]數目的[編纂]

[編纂]： [編纂]

	按[編纂]每股 股份[編纂] 計算	按[編纂]每股 股份[編纂] 計算
股份[編纂] ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]
每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 本表內所有統計數字均基於並無行使[編纂]之假設。

(2) [編纂]乃基於預期根據[編纂]將發行的[編纂]股股份計算，並假設緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份。

(3) 每股[編纂]經調整有形資產淨值乃經作出附錄二「[編纂]財務資料」所述調整後及基於緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份而計算。

[編纂]用途

我們估計，經扣除就[編纂]應付的[編纂]費用及開支，假設並無行使[編纂]，我們將收取[編纂][編纂]淨額約[編纂](假設[編纂]為每股[編纂][編纂](即指示性[編纂]的中位數))。

我們擬將[編纂][編纂]淨額用作以下用途：

- 約[編纂]或[編纂]，預期將於2020年底之前用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加我們的土地儲備。我們如何識別機會及項目選址的詳情，請參閱「物業開發與銷售流程—識別機會及選址」，我們通過公開招拍掛收購公司股權或公司所持物業權益的土地收購策略詳情，請參閱「物業開發與銷售流程—收購土地」。截至最後可行日期，董事確認我們尚未物色到任何特定項目或土地可供收購；

概 要

- 約[編纂]或[編纂]，將用於潛在裝配式建築項目的土地收購及建設。詳情請參閱「業務—物業開發與銷售流程—建設—裝配式建築」；
- 約[編纂]或[編纂]將用於研發智慧家居解決方案；
- 約[編纂]或[編纂]，將用作一般營運資金。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

裝配式建築

截至最後可行日期，我們計劃進軍裝配式建築行業，計劃在可預見未來於珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區建設多個裝配式建築廠。截至2018年3月31日，我們已與江蘇徐州工業園區管理委員會訂立合約，於江蘇省設立裝配式建築廠（「江蘇廠房」）。我們將使用內部資金為廠房建設階段提供資金，預期以內部資金及／或[編纂][編纂]為項目餘下投資成本提供資金。江蘇廠房將為高層住宅和公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米。

除我們在江蘇省的裝配式建築廠項目外：

- 2018年5月25日，我們與寧鄉經濟技術開發區管理委員會訂立合約，於湖南省長沙市設立裝配式建築廠（「長沙廠房」），總土地面積估計為200畝。長沙廠房計劃為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.60百萬平方米；
- 2018年5月31日，我們與鎮江高新區管理委員會訂立合約，於江蘇省鎮江市設立裝配式建築廠（「鎮江廠房」），總土地面積估計為128畝。鎮江廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米；及
- 2018年6月27日，我們與邯鄲經濟技術開發區管理委員會訂立合約，於河北省邯鄲市設立裝配式建築廠（「邯鄲廠房」），總土地面積估計為270畝。邯鄲廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米。

概 要

有關裝配式建築行業及我們江蘇省、湖南省及河北省裝配式建築廠項目的詳情，請參閱「業務—物業開發與銷售流程—建設—裝配式建築」。

有關我們於2018年6月30日後直至最後可行日期簽訂的裝配式建築廠項目及該等裝配式建築廠對我們利率的預期影響的詳情，亦請參閱「概要—近期發展」。

股息及可供分派儲備

我們現擬自截至2018年12月31日止財政年度股東應佔合併利潤(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)約40%分派股息。我們日後將根據自身財務狀況及經濟形勢重新評估股息政策。然而，分派股息與否由董事會酌情決定，並取決於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定儲備基金需求及董事視為相關的任何其他條件。此外，控股股東有權影響股息政策。股息分派亦受限於法律限制及我們日後可能訂立的融資協議。因此，概不保證每年或任何年度會宣派或派付該金額或任何金額的股息。

截至2018年3月31日，本公司的股份溢價及累計虧損分別為人民幣5,162.9百萬元及人民幣267.0百萬元，主要是由於2018年第一季度人民幣兌港元存款增值導致匯兌虧損。假設本公司已議決使用部分股份溢價抵銷累計虧損，且股份溢價並無作他用，則根據開曼公司法，淨額人民幣4,895.9百萬元可用於分派，惟須通過開曼公司法規定的償債能力測試及遵守本公司組織章程大綱及細則條文。

請參閱「財務資料—股息」。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干我們無法控制的風險，該等風險可分為(a)與我們業務有關的風險；(b)與行業有關的風險；(c)與在中國經營業務有關的風險；及(d)與[編纂]及我們的股份有關的風險。主要風險概列如下：(i)我們的業務及前景均視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區各主要城市的市場表現。因此，中國整體或該等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，均可對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響；(ii)我們日後未必可在適合發展的理想地段按商業合理價格甚至根本不能收購土地儲備，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有影響；(iii)我們未必有足夠的資金撥付未來的土地收購及物業開發，而且我們未必可按商業上合理的條款取得，或根本無法取得該資金；(iv)中國銀保監會及/或中國政府其他機構可能加強向中國房地產行業提

概 要

供的信託貸款的監管，對我們取得信託貸款的能力或有影響；(v)我們面臨與銀行借款、債券發行及信託融資安排的若干契約或限制有關的風險，對我們的業務、財務狀況及經營業績或有不利影響；(vi)我們的業務很大程度上取決於美的集團股份有限公司的品牌及商標，美的集團股份有限公司品牌受損或有關美的集團股份有限公司品牌的任何負面報導或會對我們的業務及財務狀況有不利影響。此外，倘我們與美的集團股份有限公司的商標許可協議未能續期，我們的業務及財務狀況亦會受影響；及(vii)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，因此各年度間或有大幅變化。

該等風險並非唯一可能對我們股份的價值造成影響的主要風險。全部所涉風險因素的詳細討論載於「風險因素」，閣下決定投資[編纂]前應細閱整節。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。業績紀錄期，我們產生[編纂]開支約[編纂]，其中[編纂]計入我們截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期末之後將進一步產生[編纂]開支，其中[編纂]將計入合併綜合收益表，[編纂]將於權益資本化。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。

不合規事件

於業績紀錄期，我們經歷若干不合規事件。我們於完成有關必要行政程序及／或取得必要許可證前已開始施工，有18家項目公司於取得建築工程許可證前已開始興建若干項目。此外，我們有13家項目公司於取得規劃許可證前已開始施工，九家項目公司於完成必要行政程序及／或相關備案程序前已開始施工。詳情請參閱「業務 — 不合規事件」。

請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘我們不遵守任何適用法律、規則或法規，我們或會遭罰款或處罰」及「業務 — 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。我們在眾多因素上與其他中國領先房地產開發商競爭，包括產品設計及質量、售價、客戶服務、財務資源、品牌知名度、土地收購能力及其他因素。請參閱「業務 — 競爭」。

概 要

近期發展

我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣5,790.0百萬元增加83.7%至截至2018年6月30日止同期的人民幣10,637.4百萬元，主要是由於我們於2018年首六個月已結轉總建築面積增加。我們的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣1,585.9百萬元增加138.3%至截至2018年6月30日止同期的人民幣3,779.6百萬元，主要是由於2018年首六個月確認收益的項目毛利率高於2017年同期。我們的董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編撰於2018年6月30日及截至該日止六個月的未經審核合併管理賬目。於2018年6月30日及截至該日止六個月的合併管理賬目已經我們的申報會計師羅兵咸永道根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

董事確認，由於我們的業務模式及我們經營所處整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運於業績紀錄期後及直至本文件日期保持穩定。

於2018年3月31日起及直至最後可行日期，我們投得39幅地塊，總土地面積約為2,876,391平方米，總對價約為人民幣220億元，且我們已就該等新地塊與政府機關訂立相關土地出讓合同。39幅新地塊的其中一幅為涉及廣東省佛山工廠舊址土地再開發的城市更新項目。該等新地塊位於中國的22個城市及一個直轄市。截至最後可行日期，我們尚未取得該等新地塊的土地使用權證。

此外，我們於業績紀錄期後及直至最後可行日期在業務經營過程中已收購或正在收購14間公司。有關業績紀錄期後收購事項的詳情，請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 收購土地 — 收購公司股權或公司所持物業權益」。

此外，我們持續尋求多樣融資機會以支持我們的業務。我們於2018年3月7日取得深圳證券交易所批准，可於2019年3月6日前向合資格投資者發行總額人民幣45億元的非公開公司債券，據此，我們於2018年5月24日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣14億元，票面年利率為7.8%，於2021年5月到期。我們亦於2018年3月20日取得中國證券監督管理委員會批准，可於2020年3月19日前向合資格公眾投資者發行總額人民幣30億元的另一批公司債券，據此，我們於2018年9月17日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣10億元，票面年利率為7.5%，於2021年9月到期。

概 要

此外，我們已獲監管機構批准於2018年4月發行合共人民幣17.9億元由應收物業買家款項抵押的資產支持證券，該等資產支持證券已於2018年7月發行，票面利率介乎7.2%至7.8%。

我們計劃將該等公司債券及資產支持證券所得款項用於2018年及2019年到期的現有銀行借款的再融資，因此預計淨債務與權益比率不會受影響。

除我們在江蘇省、湖南省及河北省的裝配式建築廠項目外，2018年9月10日，我們與南安市人民政府訂立合約，於福建省南安市設立裝配式建築廠（「南安廠房」），總土地面積估計為192畝。南安廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至1.5百萬平方米。

我們預計江蘇廠房、長沙廠房、鎮江廠房、邯鄲廠房及南安廠房（統稱「裝配式廠房」）的長期計劃總投資約為人民幣13億元，其中約人民幣9億元將於首五年第一期計劃時投入。截至最後可行日期，我們並無訂立建設該等廠房的任何建設合約。裝配式廠房第一期計劃於2020年投產，第一期計劃落成後的總年產能預計達至4.35百萬平方米。我們預期裝配式廠房第一期可於2025年實現預期產能，並計劃首先將該等廠房生產的裝配式部件僅用於自有物業開發項目。我們估計該等廠房將於2021年前盈利而提升整體淨利潤。我們計劃使用內部資金及／或[編纂][編纂]為建設該等廠房提供資金。

經審慎考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務及交易狀況或前景自2018年3月31日以來並無重大不利變動，且自2018年3月31日以來並無事件對會計師報告（全文載於附錄一）所示資料造成重大影響。