

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 概 要

---

本概要的目的是向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文僅為概要，並不包含對於閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前應細閱整份文件。

任何[編纂]均涉及風險。[編纂][編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前務請細閱該節內容。

### 概覽及業務模式

我們是一家以住宅物業連同零售店、俱樂部會所及幼稚園等配套設施開發為主的物業發展商，專注於大灣區及我們認為具備豐富發展潛力的中國其他地區（如天津及河南駐馬店）發展，以吸引周邊地區的中高收入居民。我們主要從事銷售發展物業及出租若干已發展及未出售的發展物業（如幼稚園及商鋪），以取得租金收入。憑藉我們在惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識（包括我們對本地物業市場環境的了解）及我們多年來所累積物業發展銷售及營銷實力，我們同時有選擇性地收購其他公司已發展並具備潛在投資回報的物業，並把相關物業出租或翻修以作銷售。根據高力報告，按二零一八年第一季可供銷售的住宅建築面積，我們為惠州第八大物業發展商，佔市場份額約2.7%。

我們的發展項目位於惠州、天津及河南駐馬店。於二零一八年三月三十一日，我們在中國擁有16個發展項目，該等項目已竣工、處於不同發展階段或留待日後發展，我們亦擁有總佔地面積約896,844.45平方米的土地使用權及總建築面積約1,987,949.05平方米的土地儲備。充足的土地儲備有助提升我們在物業市場的競爭力，根據高力報告，本集團深諳地方市場行情、具備豐富的物業發展經驗、在地方市場建立了知名的品牌形象、在大灣區及其他發展潛力相對較高的城市的策略性位置擁有土地儲備。依靠以上有策略的佈局，本集團將依托中國物業發展行業的機遇，迎來新一輪的商機。

我們的住宅物業主要分類為(i)高層住宅，通常為十層或以上建築；(ii)中高層住宅，通常為七至九層建築；(iii)多層住宅，通常為四至六層建築；及(iv)別墅，通常為不超過三層的建築。

## 概 要

下表載列我們於二零一八年三月三十一日的發展項目概要：

### 持作日後發展的發展項目

下表載列我們於二零一八年三月三十一日持作日後發展的發展項目概要：

估值報告所載 項目編號	項目 <sup>(5)</sup>	實際/ 估計		估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的 發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公司 名稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)		緊隨重組完成後 的擁有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
		地盤面積 (平方米)	估計竣工日期							於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)		
1.	碧龍灣	221,553.77	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年十二月	330,899.46	317.41	813.70	河南碧龍	30	30	89.40	
2.	萬城國際四及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二零年一月	182,934.00	28.29	1,420.08	惠州怡展	100	100	263.00	
3.	萬城名座三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年八月	二零一八年十二月	112,140.00	39.73	563.79	惠州萬城	54.5	54.5	63.22	
4.	萬城君匯花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二零年一月	150,475.00	4.49	939.46	惠州萬城	54.5	54.5	62.13	
5.	萬城濱湖中心	55,596.00	二零一八年六月	二零二零年五月	二零二零年五月	300,000.00	317.92	1,273.29	惠州萬港	50	50	226.50	
6.	玫瑰台二期	42,566.00	二零一八年九月	二零二零年六月	二零一九年八月	224,857.53	293.28	888.33	惠州萬港	50	50	162.50	
7.	萬城翠豪三期	46,461.96	二零一八年七月	二零二零年十二月	二零一九年五月	90,575.72	73.90	438.47	天津建基	55	55	148.50	
8.	萬城翠豪四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二零年五月	二零一八年十二月	72,750.61	60.99	361.93	天津建基	55	55	146.85	

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目的權益百分比。
- 指本集團緊隨重組完成後在負責項目的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地，我們對有關住宅用地並無任何發展計劃。更多詳情請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段下「聯和村住宅用地」分段。

## 概 要

### 發展中的發展項目

下表載列我們於二零一八年三月三十一日發展中的發展項目概要：

估值報告 所載項目 編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際/ 估計預售日期	發展中 建築面積 (平方米)	可售建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售可售建 築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公司 名稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	緊隨重組完成後 的擁有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在現況下應佔 市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
10.	萬城名座二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一八年十二月	二零一八年一月	162,315.00	94,003.53	66,986.00	387.99	581.06	惠州萬城	54.5	54.5	447.45
11.	皇冠豪苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	74,746.10	33,460.66	—	162.85	170.51	惠州漢基	100	100	237.00
12.	玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零一九年八月	二零一八年十月	149,586.49	124,026.00	—	272.70	540.28	惠州惠港	50	50	266.00
13.	名座廣場	39,756.30	二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	9,266.63	79,512.00	—	64.47	343.98	天津礎基	55	55	62.15

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目公司的權益百分比。
- 指本集團緊隨重組完成後在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 根據可得相關預售許可證計算。

## 概 要

### 已竣工發展項目

#### 下表載列我們於二零一八年三月三十一日已竣工發展項目概要：

估值報告所載 項目編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際銷售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可售/租賃 建築面積 (平方米)	未售建築面 積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單位附售 成本 (人民幣元)	負責項目公司名 稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	緊繼重組完成後的擁 有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在重組下 應佔市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
14.	萬城國際 一至三期	50,571.00	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月 二零一三年十二月	一期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月 二零一四年九月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年十二月 三期：二零一三年三月 二零一六年七月	一期：二零零九年十月 二期：二零一二年一月	189,177.27	140,073.42	28,344.50	628.54	3,348.98-4,002.06	惠州發展	100	100	無商業價值
15.	萬城名仕一期	33,915.55	二零一三年五月 二零一三年十二月	二零一四年九月 二零一四年九月	二零一三年一月 二零一六年七月	二零一三年三月 二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	589.08	4,805.31	惠州發展	54.5	54.5	無商業價值
16.	陽光新苑 一及二期	32,109.70	二零零八年九月 二零一四年九月	二零一二年六月 <sup>(5)</sup> 二零一五年六月	二零一零年十月 二零一六年九月	二零一八年三月 二零一六年十月	117,297.96	85,550.07	23,925.28	384.14	3,695.22-3,890.55	惠州發展	52	95.39	5.20
17.	萬城翠豪 一及二期	84,808.30	二零一五年三月 二零一五年四月 二零一五年四月	二零一五年九月 二零一五年 十一月	二零一七年十月 二零一七年十月 二零一七年十一月	二零一七年十一月 二零一七年十一月	173,390.08 <sup>(6)</sup>	127,937.48	13,204.69	873.14	5,777.60	天津建基	55	55	無商業價值

#### 附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目公司的權益百分比。
- 指本集團緊隨重組完成後在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的實際銷售日期。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城翠豪一期其中一座樓宇的建築工程，但尚未取得竣工驗收備案。萬城翠豪一期及二期的總竣工建築面積不包括該樓宇的竣工建築面積。
- 於最後可行日期，我們有[一]個已竣工民防物業，總建築面積約為[5,500.14]平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合小部分。我們將該等物業入賬作為已竣工發展項目。作為我們日常營運的一環，我們監察與民防空法有關的業務常規，以確保符合該等規定。就民防相關法律法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「民防物業」一段。

## 概 要

### 競爭優勢

我們認為我們具有以下競爭優勢：

- 「我們是一家區域性物業發展商」我們的項目，位於大灣區交通網絡發達的區域內及我們認為具備增長潛力的其他中國地區；
- 我們已建立能適時及具成本效益地開發優質項目的營運系統；
- 我們的重點為發展優質、創新及以客戶為本的產品，目標是確保產品符合市場趨勢及吸引客戶；
- 我們已建立根基穩固的美譽及品牌；及
- 我們擁有一支專業的管理團隊，由一班富有經驗的專業人員支援，及卓越管理及組織架構為支柱。

### 我們的策略

我們的策略包括以下各項：

- 繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區；
- 按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區，目標是將資源分配至我們認為有利可圖的商機；
- 拓展物業組合的多元性包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業；及
- 通過與建築承包商建立長期合作關係，加強發展項目的成本控制能力及保持我們所開發物業的質量。

### 主要財務及營運數據

下表呈列摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的合併歷史財務資料概要：

#### 節選合併損益表項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	58,482	894,784	973,093
銷售成本	(42,881)	(668,116)	(767,680)
毛利	15,601	226,668	205,413
除稅前溢利	6,368	186,643	141,387
以下各方應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益股東	418	68,007	38,592
非控股權益	(7,078)	62,960	38,185
年內(虧損)/溢利	(6,660)	130,967	76,777

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 收益

收益主要指年內銷售物業所得收入及自物業賺取的租金總額扣除銷售相關稅項及所給予折扣。下表列載於往績期間產生的收益明細：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
— 萬城國際	2,464	14,968	6,075	1,866	13,915	7,458	—	—	—
— 萬城名座	5,502	31,664	5,755	88,978	541,047	6,081	2,353	22,413	9,524
— 陽光新苑	1,163	5,596	4,811	60,766	315,417	5,191	6,697	41,638	6,217
— 萬城聚豪	184	916	4,977	2,607	20,848	7,996	116,129	876,952	7,552
— 惠州名為雙子星國際商務大廈 (「雙子星」)的商用物業(附註2)	—	—	—	—	—	—	2,118	28,053	13,246
小計	9,313	53,144	5,706	154,217	891,227	5,779	127,297	969,056	7,613
經營租賃租金總額(附註3)	—	5,338	—	—	3,557	—	—	4,037	—
總計		<b>58,482</b>			<b>894,784</b>			<b>973,093</b>	

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收益的物業面積。
2. 指於二零一七年銷售惠州名為雙子星的商用物業的兩個單位所得款項。該等雙子星單位為我們於二零零五年收購所得。
3. 指出租投資物業及出租若干已發展及未出售物業的總租金，包括辦公大樓、停車場及幼兒園。

### 銷售成本

銷售成本主要指我們就物業發展活動及租賃業務所產生的直接成本。下表載列我們於往績期間已售物業成本的組成部分：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
發展項目成本						
— 土地使用權成本	1,420	3.3	34,159	5.1	122,469	16.0
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1
— 資本化利息(附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1
小計	41,900	97.7	666,558	99.8	754,187	98.2
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2
其他(附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6
總計	<b>42,881</b>	<b>100.0</b>	<b>668,116</b>	<b>100.0</b>	<b>767,680</b>	<b>100.0</b>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已確認總建築面積(平方米)	9,313		154,217		127,297	
已售每平方平均成本 (人民幣元) <sup>(附註3)</sup>	4,499		4,322		6,017	
平均成本佔平均售價 百分比(%)	79		75		79	
已售每平方米平均土地使用權成 本(人民幣元) <sup>(附註4)</sup>	177		222		962	
平均土地使用權成本佔平均 售價百分比(%)	3		4		13	

附註：

1. 資本化利息指我們撥充資本的融資成本，而該成本直接與興建特定發展項目有關。
2. 其他指年內所售雙子星兩個單位的成本。
3. 已售每平方米平均銷售成本指已售物業的平均成本，乃透過某一期間的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。
4. 已售每平方米平均土地使用權成本指已售物業的平均土地使用權成本，乃透過某一年度的土地使用權成本除以該年度所確認的總建築面積計算。

### 毛利及毛利率

下表列載我們於往績期間的毛利及毛利率總額：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業						
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9
	<u>11,244</u>	21.2	<u>224,669</u>	25.2	<u>203,069</u>	21.0
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	81.6	<u>1,999</u>	56.2	<u>2,344</u>	58.1
	<u><b>15,601</b></u>	<b>26.7</b>	<u><b>226,668</b></u>	<b>25.3</b>	<u><b>205,413</b></u>	<b>21.1</b>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 概 要

### 節選合併財務狀況表項目

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	51,289	63,040	223,848
流動資產	1,800,409	1,964,364	1,660,542
流動負債	1,791,981	1,878,305	1,610,298
流動資產淨值	8,428	86,059	50,244
非流動負債	4,322	4,950	6,157
資產淨值	55,395	144,149	267,935

### 節選合併現金流量表項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金(流出)／流入淨額	(303,006)	276,948	(225,005)
投資活動現金流入／(流出)淨額	26,722	(2,052)	(132,385)
融資活動現金流入／(流出)淨額	281,101	(224,468)	346,281
現金及現金等價物增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)
年初現金及現金等價物	50,128	54,945	105,372
匯率變動的影響	—	(1)	(91)
年末現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172

### 主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度／於該日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
純利率(%) <sup>(1)</sup>	不適用	14.6	7.9
股本回報率(%) <sup>(2)</sup>	不適用	90.9	28.7
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.0	1.0	1.0
資本負債比率(%) <sup>(4)</sup>	112.6	不適用	111.7
淨負債對股本比率(%) <sup>(5)</sup>	13.4	不適用	76.6
總資產回報率(%) <sup>(6)</sup>	不適用	6.5	4.1

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 概 要

---

附註：

1. 等於年內純利除以相關年度收益。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度末計息銀行貸款總額減現金及現金等價物佔總權益百分比。
6. 等於年內純利除以相關年度末資產總值。

### 客戶

我們主要鎖定中國發展項目鄰近地區的中高收入客戶。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們的單一最大客戶佔本集團於各年總收益的百分比分別約為3.4%、0.3%及2.9%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們的五大客戶（為獨立第三方）佔本集團於各年總收益的百分比分別約為12.3%、1.5%及4.4%。有關我們客戶的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「客戶」一段。

### 供應商

我們的主要供應商主要包括中國建築公司及銷售代理。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團的單一最大供應商佔我們每年總成本分別約50.7%、44.6%及40.3%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團的五大供應商（為獨立第三方）佔總成本分別約94.1%、86.8%及86.5%。有關我們供應商的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「供應商」一段。

### 近期發展

我們的業務營運於往績期間後及直至二零一八年四月三十日維持穩定，因為我們的業務模式及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動。

於二零一八年一月一日直至二零一八年四月三十日期間，我們錄得發展項目預售及銷售所得營業額約人民幣150.2百萬元，主要源自(i)銷售陽光新苑一期；及(ii)預售萬城名座二期。

自二零一八年一月起，我們已開始預售萬城名座二期（為發展中的發展項目之一），於二零一八年三月三十一日，萬城名座二期的總可售建築面積為約94,003.53平方米。於往績期間後及截至最後可行日期，我們亦開始(i)建設玖龍台一期、萬城名座三期及萬城聚豪四期；及(ii)於二零一八年五月預售皇冠豪苑，於最後可行日期，其可售建築面積超過50%已預售。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 概 要

---

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至二零一八年四月三十日，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年一月一日起並無重大不利變動，且自二零一八年一月一日起並無發生會對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響的事件。

### 未來計劃及[編纂]用途

我們估計，經扣除[編纂]及佣金及就[編纂]應付的估計開支後及假設[編纂]未獲行使及並無股份根據[編纂]可能授出的任何購股權而發行，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，我們自[編纂]獲得的[編纂]淨額將約[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂]的[編纂]作以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作為在建及未來發展項目撥資，包括未來發展的土地收購成本及在建及持作未來發展的發展項目的未來發展成本；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作償還銀行借款及未償還貸款；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作一般營運資金之用。

倘[編纂]高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則將按比例調整上述[編纂]的分配。更多詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

### [編纂]

[編纂]

### [編纂]

[編纂]

---

## 概 要

---

[編纂]

### 股息

我們於往績期間並無宣派任何股息。

我們目前亦無派息計劃或政策。股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需要、銀行貸款協議下合約限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素由董事酌情釐定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)我們的細則；及(ii)開曼群島適用法例的條文。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。更多詳情請參閱本文件「財務資料」一節「股息」一段。

### 風險因素

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，當中部分為我們無法控制。我們認為我們的業務所涉及其中幾項較為重大的風險如下：

- 我們的業務及前景非常倚重中國物業市場(尤其是大灣區)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；
- 我們受大量的政府法規及管控所規限，尤其容易受中國物業市場有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響；
- 我們的經營業績或不時出現重大變化，而有關波動導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格；
- 我們或無法以商業上可接受的價格在適合我們日後發展的理想地點收購地塊，倘若如此，我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景或受到重大不利影響；

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 概 要

---

- 我們在發展項目建築中委聘外部建築承包商及供應商提供服務，因此，能否準時交付符合我們指定質量標準的發展項目在很大程度上取決於該等承包商及供應商的工作質量；及
- 我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度有負經營現金流量，以及於截至二零一七年十二月三十一日止年度有負現金流量總值。

該等風險並非所有會影響股份價值的重大風險。更多詳情請參閱本文件「風險因素」一節。

### 過往違規事件

於往績期間，我們並無遵守若干適用法律及法規，即未有適時為若干僱員設立住房公積金賬戶及未有適時為若干僱員繳付全數社會保險及住房公積金供款。

請參閱本文件「業務」一節「執照、監管批准及合規記錄」一段「違規情況」分段。

### 我們的控股股東

#### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使及概無於根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使後發行[編纂])，瑞迅將直接持有[編纂]股[編纂]，佔本公司全部[編纂]％。瑞迅由恒威管理全資擁有，而恒威管理則由庭槐資產全資擁有，該公司由東亞銀行(信託)有限公司全資擁有。東亞銀行(信託)有限公司為庭槐信託的受託人。根據成立庭槐信託的信託契據，王庭聰先生為庭槐信託的授予人及保護人，而王氏家族為庭槐信託的受益人。

因此，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使及概無於根據[編纂]可能授出的任何[編纂]獲行使後發行[編纂])，庭槐資產、恒威管理及瑞迅將共同有權直接或間接行使或控制行使於本公司股東大會上[編纂]％的投票權。故此，庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族各成員各自為我們根據[編纂]的控股股東。

#### 並無重大不利變動

過去十二個月內，我們並無可能或已對我們財務狀況有重大影響的業務中斷。除上文「近期發展」一段所披露者外，董事確認，我們的財務、營運或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本文件附錄一所載我們最近期經審核合併財務報表的編製日期)以來直至文件日期並無重大不利變動。