

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。

任何投資均涉及風險。投資[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商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施開發為主的物業發展商，專注於廣東省惠州及我們認為具備發展潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）發展，以吸引周邊地區的中高收入居民。我們銷售發展物業及出租若干已發展及未出售的發展物業（如幼稚園及商舖），以取得租金收入。我們於二零零三年四月藉成立惠州漢基在廣東省惠州開展物業發展業務，並在廣東省惠州展開我們首個住宅發展項目萬城國際的建設。其後我們結識天津及河南省駐馬店的第三方業務夥伴，自此起與彼等合作。我們與第三方業務夥伴成立各間合營公司及聯營公司以及非全資附屬公司。透過與第三方業務夥伴的合作，我們獲得關於中國物業市場的知識及業務關係、擴闊在各個地方市場的商業網絡、提高我們的項目發展及管理技巧，藉此，我們逐步在中國物業市場打下根基。

我們於二零一八年九月三十日管理及經營的各個發展項目簡要詳情載列如下：

透過全資附屬公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日		於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分估溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
		項目發展 的狀況	負責項目公司名稱				
2.	萬城國際四及五期	持作未來發展	惠州怡展，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用
11.	皇冠豪苑	發展中	惠州漢基，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用
15.	萬城國際一至三期	竣工	惠州怡展，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用

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

透過非全資附屬公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分佔溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
3.	萬城君匯花園	持作未來發展	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.4%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
7.	萬城聚豪三期	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
8.	萬城聚豪四期	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
9.	萬城名座三期	發展中	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.5%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
10.	萬城名座二期	發展中	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.5%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金

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

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分佔溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
13.	名座廣場	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
16.	萬城名座一期	竣工	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.4%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
17.	陽光新苑一及二期	竣工	惠州悅富，為我們的非全資附屬公司	95.39%	本集團	根據注資協議 (附註)	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金
18.	萬城聚豪一及二期	竣工	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及 ● 第三方業務夥伴 — 提供資金

附註： 根據林國賢先生(「林先生」)、王小霞女士(「王女士」)、萬城企業管理與惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日的注資協議，協定惠州悅富於二零一八年五月三十一日的保留溢利及於二零一八年五月三十一日未出售存貨的估計未變現收益將按照萬城企業管理注資前的股權比例分派(即林先生持有52%及王女士持有48%)。

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

透過合營公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權權益	相關項目 公司控制方	分估溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
4.	萬城潼湖中心	持作未來發展	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及 ● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運
5.	玖龍台二期	持作未來發展	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及 ● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運
12.	玖龍台一期	發展中	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及 ● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運

透過聯營公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權權益	相關項目 公司控制方	分估溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
1.	聚瓏灣二期	持作未來發展	河南聚龍，為我們的聯營公司	30%	Warren Pacific Limited	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — 提供資金；及 ● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運
14.	聚瓏灣一期	發展中	河南聚龍，為我們的聯營公司	30%	Warren Pacific Limited	按股權	<ul style="list-style-type: none"> ● 本集團 — 提供資金；及 ● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運

概 要

憑藉我們在廣東省惠州的強大根基、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，我們同時選擇性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供銷售。根據高力國際報告，按照於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為廣東省惠州第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。

我們的發展項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。於二零一八年九月三十日，我們在中國擁有17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2,103,333.25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。根據高力國際報告，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、在廣東省惠州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，故本集團將能好好把握中國物業發展行業的機遇。

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。於往績期間內，我們主要通過(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方貸款為我們的發展項目提供資金。於往績期間，我們的若干附屬公司以免息股東貸款形式，從控股股東及關聯方獲得發展項目的資金，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別達約人民幣1,085.3百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣958.1百萬元及人民幣955.0百萬元。於二零一八年六月三十日的結餘當中，約人民幣649百萬元應付控股股東及聯繫人。部分該等款項(於二零一八年六月三十日合共約人民幣443.0百萬元)將於[編纂]前資本化至股本，而約人民幣172.0百萬元的款項將於[編纂]前結付，當中約人民幣41.1百萬元將扣除應收控股股東款項，餘下約人民幣130.9百萬元將以現金結付。應付控股股東餘款約人民幣34.0百萬元(即視作向控股股東作為惠州悦富股權持有人(即林國賢先生作為王氏家族的代名人)的分派)將於(i)二零一八年五月三十

概 要

一日惠州悅富已出售但尚未交付的物業交付時；及(ii)二零一八年五月三十一日惠州悅富未出售的存貨售出及交付時結付。[編纂]後，我們項目公司的相關股權持有人(即本集團及／或第三方業務夥伴)，將在有需要情況下，以免息貸款形式按其持有的股權比例提供資金予相關項目公司。有關應付控股股東及關聯方款項的更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「關聯方交易」一段「應付關聯方款項」分段。

我們的竣工發展項目主要以發展項目地點鄰近區域的中高收入居民為對象。萬城國際一至三期及陽光新苑一期的建築工程於往績期間前竣工。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，該等竣工發展項目分別貢獻收入約人民幣15.0百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣96.6百萬元。萬城國際一至三期的大部分住宅單位已於往績期間前出售。該等已竣工發展項目所得收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11.8百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣96.6百萬元，主要由於陽光新苑一期的單位銷售。陽光新苑一期的建築工程於二零一零年十月竣工後，於二零一零年十二月至二零一七年三月出租予惠州皇冠酒店作員工宿舍。因此，往績期間前概無出售陽光新苑一期的單位。基於廣東省惠州住宅物業的平均售價於二零一五年至二零一六年上升，惠州悅富遂決定於二零一七年底出售陽光新苑一期以取得更多銷售收入。因此，由於大部分住宅單位乃於截至二零一八年六月三十日止六個月內交付，故陽光新苑一期的大部分住宅單位銷售僅於同期確認。有關於往績期間各個竣工發展項目的收入貢獻的更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「綜合損益表」一段「收入」分段。

概 要

下表載列我們於二零一八年九月三十日的發展項目概要：

持作日後發展的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十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 ⁽ⁱ⁾	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工 日期	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 ⁽ⁱ⁾ (人民幣百萬元)	預計未來 發展成本 ⁽ⁱ⁾ (人民幣百萬元)	負責項目 公司名稱	於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 ⁽ⁱⁱ⁾ (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團 應佔市值 ⁽ⁱⁱ⁾ (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的 估值方法	於二零一八年九月三十日之 主要估值假設
1.	聚龍灣二期	106,192.39	二零一八年十二月	二零二零年十一月	二零一九年九月	89,081.00	145.69 ⁽ⁱⁱ⁾	203.39	河南豫龍 ⁽ⁱⁱ⁾	30	25.80	市場法	樓面價：每平方米人民幣964 元
2.	萬城國際四期及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	240,558.00	28.29	1,420.08	惠州怡展 ⁽ⁱⁱ⁾	100	271.00	市場法	樓面價：每平方米人民幣 1,480元
3.	萬城君匯花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	150,475.00	4.49	939.46	惠州萬城 ⁽ⁱⁱ⁾	54.5	64.31	市場法	樓面價：每平方米人民幣 1,030元
4.	萬城瀟湖中心	55,596.00	二零一九年六月	二零二五年一月	二零二零年五月	378,642.00	317.92	1,273.29	惠州惠港 ⁽ⁱⁱ⁾	50	230.00	市場法	樓面價：每平方米人民幣 1,539元
5.	玖龍台二期	42,566.00	二零一八年十二月	二零二一年三月	二零一九年八月	222,299.00	293.28 ⁽ⁱⁱ⁾	888.33	惠州惠港 ⁽ⁱⁱ⁾	50	171.50	市場法	樓面價：每平方米人民幣 1,959元

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九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日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九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。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，我們對該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。
- 已產生的有關發展成本主要包括土地收購成本。
- 該負責項目公司為我們的聯營公司。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的合營公司。

概要

發展中的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十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)	實際竣工日期	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 ⁽¹⁾ (平方米)	預售可售 建築面積 (平方米)	預售可售 建築面積 (%)	已產生的 發展成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	預計未來 發展成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	負責項目 公司名稱	二零一八年九 月三十日的權 益 ⁽²⁾ (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團 應佔價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	估值方法	於二零一八年九 月三十日的 主要估值假設
7.	萬城嘉苑三期	46,461.96	二零一八年九月	二零二二年十月	二零一九年十月	91,344.55	57,199.60	—	不適用	73.90	438.47	天津建基 ⁽⁶⁾	55	152.90	市場法	樓面價：每平方米人民幣4,847元 住宅部分單價：每平方米人民幣16,500元
8.	萬城嘉苑四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二一年十二月	二零一八年九月	72,350.61	49,620.74	18,420.00	37.12	153.65	269.27	天津建基 ⁽⁶⁾	55	114.40	市場法	每平方英尺單價：14,000元 零售部分單價：每平方英尺單價16,500元 地下停車場部分單價：每輛車位人民幣118,000元 樓面價：每平方米人民幣1,610元
9.	萬城名邸二期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年九月	二零一九年七月	112,140.00	76,074.00	—	不適用	39.73	563.79	惠州萬城 ⁽⁶⁾	54.5	66.49	市場法	零售部分單價：每平方英尺單價15,800元 幼雅園部分單價：每平方英尺單價3,160元 地下停車場部分單價：每輛車位人民幣113,000元
10.	萬城名邸二期	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	114,504.31	70,066.00	61.19	552.94	416.11	惠州萬城 ⁽⁶⁾	54.5	351.92	市場法	高層住宅部分單價：每平方米人民幣10,300元 別墅部分單價：每平方米人民幣15,500元 零售部分單價：每平方英尺單價17,800元 地下停車場部分單價：每輛車位人民幣132,000元
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	19,767.00	59.08	248.50	84.86	惠州萬城 ⁽⁷⁾	100	444.00	市場法	住宅部分單價：每平方英尺單價11,300元 樓面價：每平方英尺單價13,400元 零售部分單價：每平方英尺單價1,440元
12.	玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一九年一月	149,586.49	124,026.00	—	不適用	318.58	494.40	惠州惠港 ⁽⁸⁾	50	246.00	市場法	零售部分單價：每平方英尺單價6,000元 樓面價：每平方英尺單價8,500元 零售部分單價：每平方英尺單價100,000元
13.	名座驛馬	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	—	不適用	64.47	343.98	天津建基 ⁽⁶⁾	55	63.25	市場法	零售部分單價：每平方英尺單價8,500元 樓面價：每平方英尺單價10,000元
14.	聚龍閣一期	115,361.38	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年九月	241,644.30 ⁽⁵⁾	18,608.20	—	不適用	197.99	584.04	河南豫龍 ⁽⁹⁾	30	243.90	市場法	零售部分單價：每平方英尺單價8,500元 樓面價：每平方英尺單價10,000元

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九月三十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九月三十日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九月三十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。
- 根據相關可用的預售許可證，或倘預售許可證未獲簽發或不適用，則根據測量報告或建設工程規劃許可證，或倘我們尚未取得相關預售許可證、測量報告或建設工程規劃許可證，則根據相關建築工程施工許可證或我們內部記錄及估計(可予變動)計算。
- 根據建築工程規劃許可證，該發展項目僅部分地區已取得建築工程施工許可證。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的合營公司。
- 該負責項目公司為我們的聯營公司。

概要

已竣工發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十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)	實際竣工日期	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 ⁽¹⁾ (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 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	每平方米單位 銷售成本 (人民幣元)	負責項目 公司名稱	於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 ⁽³⁾ (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團 應佔價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	於二零一八年九月三十日的主要資產	
															估價方法	估價日期
15.	萬城聚豪一至三期	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	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	一期：二零零九年五月 二期：二零一零年十二月 三期：二零一二年三月	一期：二零零九年十月 二期：二零一零年七月 三期：二零一二年一月	189,177.27	140,073.42	28,346.19	628.54	3,248,984,002.06	惠州置業 ⁽⁵⁾	100	336.00	市場法	於二零一八年九月三十日的主要資產：每平方英尺人民幣4,500元 估價部分單位：每平方英尺人民幣5,800元 會所部分單位：每平方英尺人民幣9,000元 地下停車場部分單位：每單位人民幣13,000元
16.	萬城聚豪二期	33,915.55	二零一四年九月	二零一六年七月	二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	590.08	4,905.31	80.12	惠州置業 ⁽⁵⁾	54.5	80.12	市場法	於二零一八年九月三十日的主要資產：每平方英尺人民幣4,500元 估價部分單位：每平方英尺人民幣5,800元 會所部分單位：每平方英尺人民幣9,000元 地下停車場部分單位：每單位人民幣13,000元
17.	萬城聚豪二期及三期	32,109.70	一期：二零零八年九月 二期：二零一四年九月	一期：二零一二年六月 ⁽⁶⁾ 二期：二零一五年六月	一期：二零一零年十月 二期：二零一六年九月	一期：二零一零年十月 二期：二零一六年九月	117,297.96	83,550.07	19,998.88	384.14	3,695,232,890.55	惠州置業 ⁽⁵⁾	95.59	34.34	市場法	於二零一八年九月三十日的主要資產：每平方英尺人民幣4,500元 估價部分單位：每平方英尺人民幣5,800元 會所部分單位：每平方英尺人民幣9,000元 地下停車場部分單位：每單位人民幣13,000元
18.	萬城聚豪二期及三期	84,808.30	一期：二零一五年三月 二期：二零一五年四月	一期：二零一五年九月 二期：二零一五年十一月	一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月	一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月	173,390.08 ⁽⁷⁾	127,937.48	18,211.46	873.14	5,777.60	天津建基 ⁽⁸⁾	55	107.25	市場法	於二零一八年九月三十日的主要資產：每平方英尺人民幣4,000元 估價部分單位：每平方英尺人民幣6,500元 地下停車場部分單位：每平方英尺人民幣118,000元

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九月三十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九月三十日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九月三十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。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的銷售許可日期。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚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。萬城聚豪一期及二期的已竣工總建築面積不包括該樓宇的竣工建築面積。
- 於最後可行日期，我們有一個已竣工人民防空工程，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，我們監察與人民防空法有關的業務常規，以確保符合該等規定。就人民防空相關法律法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「人民防空工程」一段。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。

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，我們的發展項目位於廣東省惠州交通網絡發達的策略性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以成本效益的方式開發優質發展項目的營運系統；
- 我們重點發展優質、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名稱；及
- 我們擁有一支富有經驗的管理團隊，由一班訓練有素的專業人員支援，以及擁有卓越的管理及組織架構。

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；
- 拓展待發展物業的多元性，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。

概 要

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綜合過往財務資料概要：

節選綜合損益表項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本	(42,881)	(668,116)	(767,680)	(34,600)	(139,898)
毛利	15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
以下各方應佔(虧損)／溢利：					
本公司權益股東	418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益	(7,078)	62,960	38,185	99	22,820
年／期內(虧損)／溢利	(6,660)	130,967	76,777	(7,806)	39,620

雖然我們截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約人民幣6.7百萬元，惟我們截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月錄得純利分別約人民幣131.0百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣39.6百萬元。該變動乃主要由於二零一六年廣東省惠州萬城名座一期及陽光新苑二期的銷售、二零一七年天津萬城聚豪一及二期的銷售及二零一八年上半年廣東省惠州陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的銷售產生收入，令截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的收入較截至二零一五年十二月三十一日止年度大幅增加。

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

收入

收入主要指年／期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入明細：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (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	—	—	—	—	—	—	471	6,091	12,932
— 萬城名座	5,502	31,664	5,755	88,978	541,047	6,081	2,353	22,413	9,524	1,666	14,872	8,927	7,952	98,694	12,411
— 陽光新苑	1,163	5,596	4,811	60,766	315,417	5,191	6,697	41,638	6,217	4,374	23,603	5,396	13,907	108,050	7,769
— 萬城翠豪	184	916	4,977	2,607	20,848	7,996	116,129	876,952	7,552	1,556	11,850	7,616	2,981	19,762	6,629
— 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	—	—	—	—	—	—
— 皇冠家苑	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,047	28,313	9,292
小計	9,313	53,144	5,706	154,217	891,227	5,779	127,297	969,056	7,613	7,596	50,325	6,625	28,358	260,910	9,201
經營租賃租金總額 (附註3)	—	5,338	—	—	3,557	—	—	4,037	—	—	2,153	—	—	2,099	—
總計		<u>58,482</u>			<u>894,784</u>			<u>973,093</u>			<u>52,478</u>			<u>263,009</u>	

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入的物業面積。
2. 指於二零一七年銷售廣東省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(辦公大樓、停車場及幼稚園)的租金總額。
4. 於往績期間，分別有零、約人民幣11.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣8.1百萬元(分別佔零、約1.3%、0.9%及3.1%)的總收入來自向員工或彼等各自的近親銷售物業。

概 要

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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
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	2,029	5.9	16,708	11.9
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1	31,564	91.2	119,857	85.7
— 資本化利息 (附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1	182	0.5	2,028	1.4
小計	41,900	97.7	666,558	99.8	754,187	98.2	33,775	97.6	138,593	99.0
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2	825	2.4	1,305	1.0
其他 (附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6	—	—	—	—
總計	42,881	100.0	668,116	100.0	767,680	100.0	34,600	100.0	139,898	100.0

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
已確認總建築面積 (平方米)	9,313	154,217	127,297	7,596	28,358
已售每平方米平均成本 (人民幣元) (附註3)	4,499	4,322	6,017	4,446	4,887
平均成本佔平均售價 百分比(%)	79	75	79	67	53
已售每平方米平均土地使 用權成本(人民幣元) (附 註4)	152	222	962	267	589
平均土地使用權成本佔 平均售價百分比(%)	3	4	13	4	6

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／期間所確認的總建築面積計算。二零一七年數字包括年內所售雙子星兩個單位的成本。

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

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，乃透過一年或六個月的土地使用權成本除以該有關年度／期間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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審核)</i>									
銷售物業										
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—	—	—	4,328	71.1
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1	7,274	48.9	43,926	44.5
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2	6,453	27.3	55,091	51.7
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2	2,824	23.8	8,374	42.4
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	—	—	9,787	34.6
	<u>11,244</u>	<u>21.2</u>	<u>224,669</u>	<u>25.2</u>	<u>203,069</u>	<u>21.0</u>	<u>16,551</u>	<u>32.9</u>	<u>122,316</u>	<u>46.9</u>
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	<u>81.6</u>	<u>1,999</u>	<u>56.2</u>	<u>2,344</u>	<u>58.1</u>	<u>1,327</u>	<u>61.6</u>	<u>795</u>	<u>37.9</u>
	<u>15,601</u>	<u>26.7</u>	<u>226,668</u>	<u>25.3</u>	<u>205,413</u>	<u>21.1</u>	<u>17,878</u>	<u>34.1</u>	<u>123,111</u>	<u>46.8</u>

附註：

於往績期間，分別有零、約人民幣0.9百萬元、零及約人民幣3.4百萬元的毛利來自向員工及彼等各自的近親銷售物業。

毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月約34.1%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約46.8%，主要由於相較截至二零一七年六月三十日止六個月，截至二零一八年六月三十日止六個月每平方米平均售價的百分比增長較每平方米平均銷售成本的百分比增長高。更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「經營業績的討論」一段下「截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一七年六月三十日止六個月比較」分段。

概 要

節選綜合財務狀況表項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	51,289	63,040	223,848	255,483
流動資產	1,800,409	1,964,364	1,660,542	2,294,007
流動負債	1,791,981	1,878,305	1,610,298	2,257,780
流動資產淨值	8,428	86,059	50,244	36,227
非流動負債	4,322	4,950	6,157	78,466
資產淨值	55,395	144,149	267,935	213,244

於二零一七年十二月三十一日，我們違反日期為二零一七年一月十七日及由惠州市萬城與中國一間銀行（「該銀行」）訂立的一份協議的契諾，該協議的內容關於一份銀行融資（「銀行貸款協議一」），總金額約人民幣269.0百萬元，用於為發展萬城名座二期提供資金。有關違反乃因我們與該銀行對契諾的詮釋存在誤差所致。

於二零一八年六月三十日，我們違反銀行貸款協議一及日期為二零一七年九月三十日的一份協議（由惠州漢基與該銀行訂立（經補充））的契諾，該協議關於一筆銀行貸款（「銀行貸款協議二」），用於為發展萬城名座二期及皇冠豪苑提供資金。違反銀行貸款協議一乃由於萬城名座二期的實際總投資成本因原材料成本增加而超過銀行貸款協議一的投資限額，而違反銀行貸款協議二則由於我們與該銀行對契諾的詮釋存在誤差所致。

我們已向該銀行取得對二零一七年發生的關於銀行貸款協議一違約的一次過豁免函。該銀行亦已向我們發出一次過豁免函，據此，其已同意容免於截至二零一八年六月三十日止六個月發生對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反。於二零一八年十月三十一日，除上述於二零一七年及截至二零一八年六月三十日止六個月發生對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反（已於其後獲該銀行一次過豁免）外，本集團並無違反銀行貸款協議一及銀行貸款協議二。誠如董事確認，向該銀行取得上述豁免函後，該銀行將不會就對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反執行針對本集團的任何措施。更多詳情請參閱本文件「財務資料」一節「債務及或然負債」一段「銀行貸款」分段。

概 要

節選綜合現金流量表項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金(流出)／流入淨額	(303,006)	276,948	(225,005)	(123,543)	349,667
投資活動現金流入／(流出)淨額	26,722	(2,052)	(132,385)	(25,684)	28,467
融資活動現金流入／(流出)淨額	<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>	<u>114,448</u>	<u>2,218</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
於一月一日的現金及現金等價物	50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
匯率變動的影響	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(91)</u>	<u>—</u>	<u>(32)</u>
於十二月三十一日／六月三十日 的現金及現金等價物	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>70,593</u>	<u>474,492</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣303.0百萬元，主要由於(i)年內存貨及其他合約成本增加約人民幣573.6百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加約人民幣77.4百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金增加約人民幣58.0百萬元。其被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣6.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣381.0百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣55.7百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣225.0百萬元，主要由於年內合約負債減少約人民幣659.1百萬元。其被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣141.4百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣99.8百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金減少約人民幣128.1百萬元抵銷部分。

概 要

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			截至六月三十日止六個月／於該日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	純利率 (%) ⁽¹⁾	不適用 ⁽⁷⁾	14.6	7.9
股本回報率 (%) ⁽²⁾	不適用 ⁽⁷⁾	90.9	28.7	不適用 ⁽⁹⁾
流動比率 ⁽³⁾	1.0	1.0	1.0	1.0
資本負債比率 (%) ⁽⁴⁾	112.6	不適用 ⁽⁸⁾	111.7	170.9
淨負債對股本比率 (%) ⁽⁵⁾	13.4	不適用 ⁽⁸⁾	76.6	不適用
總資產回報率 (%) ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁷⁾	6.5	4.1	不適用 ⁽⁹⁾

附註：

1. 等於年／期內純利除以相關年度／期間收入。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度／期間末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度／期間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。
7. 該數據並無意義，因本公司於相關年末錄得虧損。
8. 該數據並無意義，因於相關年末並無銀行貸款。
9. 六個月數據並無意義，因該數據與年度數據不可比較。

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及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的單一最大客戶佔本集團總收

概 要

入的分別約為3.4%、0.3%、2.9%及1.4%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的五大客戶(為獨立第三方)佔本集團總收入分別約為12.3%、1.5%、4.4%及6.7%。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

我們在發展項目建築過程中委聘外部第三方建築承包商及供應商提供服務。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及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的單一最大供應商佔我們總成本分別約50.7%、44.6%、40.3%及31.8%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，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%、86.5%及77.3%。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本文件日期維持穩定，因為我們的業務模式及我們經營所在地的整體經濟及監管環境並無重大變動。

於截至二零一八年七月三十一日止該月，聚瓏灣一期開始建設，於二零一八年第三季進行預售，以及預期於二零二零年第二季竣工。

於截至二零一八年七月三十一日至最後可行日期期間，發展項目數目維持不變(即17個發展項目)。

於往績期間後，我們進一步獲得發展項目的融資。於二零一八年七月，本集團取得銀行貸款融資約人民幣1,450.0百萬元，以撥付玖龍台一期及二期的建設及發展成本。此外，於[編纂]前，我們亦取得融資，償還應付控股股東的款項餘額。於二零一八年十月，本集團取得本金額約100.0百萬港元的銀行貸款融資。

我們的發展項目，即萬城名座二期及皇冠豪苑已分別於二零一八年一月及五月開展預售。萬城名座二期及皇冠豪苑各自開始預售後分別經過約九個月及五個月，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比已分別約達61.19%及59.08%。

此外，我們於天津的發展項目，即萬城聚豪四期，受中國相關部門施加的若干購買限制所規限。有關該等購買限制的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「房地產交易」一段「商品

概 要

房竣工後銷售」分段。萬城聚豪四期於二零一八年九月開展預售，而預售開展後經過一段短時間(即不足一個月)，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比約達37.12%。

儘管可能有外部因素影響我們發展項目的預售，例如中國經濟放緩及天津的中國相關部門施加的購買限制，惟基於我們的發展項目於二零一八年錄得理想的預售成績，董事認為：(i)天津的中國相關部門施加的購買限制，將不會對本公司有重大不利影響；及(ii)我們的未來發展項目將有充足的需求。

董事相信廣東省惠州的前景及發展潛力依然具有吸引力，因為中央政府計劃將大灣區打造為世界級城市群，由「世界工廠」轉變為活躍的創意及服務樞紐，與三藩市灣區、紐約灣區及東京灣區媲美。隨著大灣區內的基建不斷改善，惠州將於二零二一年前成為贛深高鐵線及廣深高鐵線的交通樞紐。廣深港高速鐵路於二零一八年開通後，將惠州至香港的行車時間縮短至約50分鐘。大灣區的基建項目落成後，由惠州前往大灣區其他城市的跨城市行程只需時約一小時。在一小時生活圈內，預期與惠州邊界相連的周邊城市，包括廣州、東莞及深圳，將成為惠州房地產市場的直接集水區。同時，惠州定下目標，發展為以高科技轉化區為定位的創新科技樞紐。潼湖生態智慧區的發展便是好例子，該區計劃成為廣東的「矽谷」。根據地方政府的規劃，預期潼湖生態智慧區的人口將於二零二零年底約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍，而二零一七年至二零二零年的本地生產總值則按約19.4%的複合年增長率增加。就惠州而言，根據地方政府的規劃，由二零一七年至二零二二年，本地生產總值預期將按約5.5%的複合年增長率增加，而由二零一七年至二零二零年，人口預期將按約23.3%的複合年增長率增加。

鑑於大灣區概念、未來的基建改善、可見的人口增加及經濟增長，董事認為大灣區(包括惠州)物業市場的前景將一片光明。惠州為本集團的主力城市之一，在市內有穩固根基，惠州物業市場的光明前景將有利於本集團，預期我們在相關地點的未來發展項目將有充足的需求。

概 要

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至本文件日期，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年六月三十日起並無重大不利變動，且自二零一八年六月三十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]

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[編纂]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]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]將約[編纂]港元。我們擬將[編纂]的[編纂]作以下用途：

- 約[編纂]或[編纂]港元將用作為在建及未來發展項目撥資，包括潛在發展項目的土地收購成本及未來發展成本，以及萬城名座三期的未來發展成本；
- 約[編纂]或[編纂]港元，將用於償還[編纂]貸款，其本金額約100.0百萬港元(「[編纂]貸款」)，取得該貸款，旨在於[編纂]前償還應付控股股東之款項結餘。應付控股股東及其聯繫人之該等款項結餘乃由本集團之附屬公司、合營公司及聯營公司結欠，該等公司大部分於離岸地點註冊，而本集團大部分現金均在中國。根據中國相關法律，倘本集團必須使用在中國的現金，則本集團必須倚賴股息付款，作為償還應付控股股東款項結餘的方法。然而，該等股息將須繳交預扣稅，金額將較應付控股股東的款項餘額更大，因為支付該等股息必須按持有股權比例作出，而本集團並非全資擁有中國各附屬公司、合營公司及聯營公司。此外，我們部分境內現金受限及指定用於發展項目，而倘我們的現金用於償還予控股股東，我們將須尋找更多境內資金，撥資正常業務營運及未來發展項目。經考慮以上各項，本集團認為以[編纂]貸款償還應付控股股東的款項結餘，在程序及方便程度而言更為可取。[編纂]貸款收取的利率為香港銀行同業拆息或銀行資金成本加每年4%，而首次公開[編纂]貸款須於提取日期起計一年內或[編纂]起計十個營業日內償還。[編纂]貸款已於二零一八年十一月六日悉數提取；及

概 要

- 約[編纂]或[編纂]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]」一節。

[編纂]

[編纂]總開支估計約為人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，且[編纂]未獲行使)。
[編纂]總額約人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)，當中約(i)人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接源於發行[編纂]及將於[編纂]後入賬為權益扣減；及(ii)人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)已經／將會於綜合損益表扣除為開支，其中約人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及約人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)已分別於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月扣除，而餘額約人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)預期於截至二零一八年十二月三十一日止六個月扣除。

[編纂]統計數據

本表格所有統計數據乃根據[編纂]不獲行使的假設，且並無計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何[編纂]。

	根據[編纂]每股[編纂]港元	根據[編纂]每股[編纂]港元
市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃根據[編纂]後預期已發行的[編纂]計算。
- (2) 本公司權益股東應佔每股[編纂]經調整有形資產淨值乃經本文件附錄二所述調整後達致，並基於假設全球[編纂]已於二零一八年六月三十日完成，則預期已發行[編纂]為[編纂]，並假設[編纂]及根據[編纂]

概 要

纂]可能授出的任何購股權不獲行使，以及不包括本公司可予發行或購回的任何[編纂]。本公司權益股東應佔每股經調整綜合有形資產淨值不包括本文件「財務資料」一節「應付關聯方款項」一段所述的資本化應付控股股東款項。

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、銀行貸款協議下的合約限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素，由董事酌情決定。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，當中部分不受我們控制。我們認為我們的業務所涉及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，並可能受其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[編纂]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；

概 要

- 我們在發展項目建築過程中委聘外部第三方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建築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[編纂]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]、[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]，佔本公司全部已發行股本[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East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited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]、[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])，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，我們認為庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族各成員為本集團根據上市規則的一組控股股東。

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

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、營運或貿易狀況自二零一八年六月三十日（即本文件附錄一所載我們最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來直至本文件日期並無重大不利變動。