

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要，本概要連同本文件全文方屬完整，並應一併細閱。由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。我們建議閣下在作出投資決定前，應細閱整份文件。任何投資均有風險。投資[編纂]所涉及若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是一家中國浙江省領先的綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑借23年的經驗，我們已成為浙江省和長三角地區領先的綜合型房地產開發商，並進軍主要城市，同時也樹立了開發物業「杭派精工」的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。2013年至2018年，我們已連續六年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年6月30日，就權益佔比而言，我們的土地總儲備為6,362,640平方米，其中5,454,510平方米位於浙江省。截至2018年6月30日，我們已有25個可銷售或可租賃竣工項目，54個在建項目及22個持作未來開發項目。作為一家位於長三角地區的房地產企業，我們認為，我們與具有類似戰略發展佈局的房地產開發企業相比，成長性名列前茅。根據行業報告，以合約銷量計，2014年至2017年的複合年增長率及2016年至2017年的同比增長率分別為56%和69%，於浙江派系房地產開發企業中均位列第三。我們專注快速穩健的發展，並在業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

我們戰略性地專注中產階層客戶以及其他客戶。我們提供四大不同住宅物業系列滿足目標客戶群的需求和偏好，產品包括高層住宅、多層住宅、排屋、疊墅和合院。此外，我們開發融寫字樓、社區中心、酒店式公寓、酒店和其他配套設施於一體的多用途綜合樓項目，作出售及長期投資。我們在具有市場佔有率的城市開發多種項目，並有選擇性地向我們認為增長潛力巨大的其他地區擴張。

我們認為，我們優異的往績記錄歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區房地產市場和發展趨勢的深入了解。我們認為，憑借多年來始終如一地交付優質項目予客戶，我們現已塑造受到高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2018年6月30日，我們在14個城市有76個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目中，開發中項目的總建築面積約為4,717,973平方米，持作未來開發項目的面積約為1,212,891平方米。我們相信，我們大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們業務的持續增長。

我們的業務模式

我們的業務運營專注於物業開發及銷售。同時我們也提供物業建設服務、物業租賃以及酒店營運。我們的物業建設服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業管理服務。與我們自有物業項目一樣，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。

概 要

我們通過內部銷售報告及總部的銷管平台密切關注市場及各項銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，保障指標進展在既定目標下運行，並實現目標溢價與售罄率的平衡。請參閱「業務－銷售及營銷－定價政策」。

我們的土地儲備

下表載列截至2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備總量	土地儲備 佔比 %
	未售可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	持作投資的 可租賃 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)	
附屬公司開發的項目						
杭州	15,979	75,712	445,384	136,798	673,874	10.6%
溫州	93,885	–	813,637	65,816	973,339	15.3%
湖州	37,954	13,082	781,560	126,459	959,055	15.1%
台州	–	–	333,218	72,027	405,245	6.4%
舟山	–	–	322,426	–	322,426	5.1%
衢州	–	–	218,342	121,003	339,345	5.3%
寧波	–	–	326,794	80,088	406,882	6.4%
麗水	–	–	174,196	–	174,196	2.7%
徐州	51,596	21,417	330,836	38,649	442,498	7.0%
合肥	4,181	–	–	–	4,181	0.1%
南京	–	–	–	78,552	78,552	1.2%
上饒	–	–	–	214,243	214,243	3.4%
小計	203,596	110,211	3,746,395	933,636	4,993,838	78.5%
我們合營企業所持有的項目						
杭州	–	–	29,739	37,699	67,438	1.1%
溫州	–	–	26,361	–	26,361	0.4%
舟山	–	–	11,659	–	11,659	0.2%
金華	–	–	56,827	–	56,827	0.9%
小計 ⁽²⁾	–	–	124,587	37,699	162,286	2.5%
聯營公司持有項目						
杭州	115,952	–	172,061	33,826	321,839	5.1%
溫州	2,017	–	275,059	–	277,076	4.4%
湖州	–	–	69,464	16,073	85,537	1.3%
舟山	–	–	–	23,003	23,003	0.4%
衢州	–	–	172,745	–	172,745	2.7%
金華	–	–	157,662	–	157,662	2.5%
常州	–	–	–	29,150	29,150	0.5%
九江	–	–	–	139,505	139,505	2.2%
小計 ⁽²⁾	117,969	–	846,991	241,556	1,206,517	19.0%
合計	321,565	110,211	4,717,973	1,212,891	6,362,640	100.0%

截至2018年6月30日，本集團已獲得所有土地儲備的土地使用證或簽署相關土地出讓合同。

- 有關(i)已竣工項目；及(ii)開發中項目的建築面積數據分別摘錄自相關檢驗證書及相關建設規則許可證所載資料。物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。「未售可銷售建築面積」包括已預售的物業。於本集團已簽立相關買賣協議且物業已交付於客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付於客戶。如本集團已簽立相關買賣協議但該物業尚未交付予客戶時，該物業則被視為預售。
- 就我們的合營企業或聯營公司所持有的項目而言，總建築面積根據我們在項目公司所持有的股權比例調整。

概 要

我們物業的估值

我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯，對我們的物業進行估值，其假設該等物業按名義土地使用費就其各自特定年期之可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數繳納任何應付土地出讓金。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、從中獲得收益及處置該等物業。

附錄III「物業估值報告」中所述物業的估值代表第一太平戴維斯以市值為基準對該等物業的意見。

對本集團於中國持作投資的第一類物業第3、第4及第7項及持作出售的第二類物業第21至25項進行估值時，第一太平戴維斯已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以第一太平戴維斯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。

對本集團持作未來投資開發的第一類物業第6項、本集團於中國持作出售的第二類物業（第21至25項除外）以及持作未來開發的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。

對本集團持作投資的第一類物業第1、第2、第5及第8項及本集團所持有正在開發的第三類物業進行估值時，第一太平戴維斯乃基於該等物業將按照本集團向第一太平戴維斯提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。第一太平戴維斯已假設由有關政府機構就開發方案而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。於達致第一太平戴維斯的估值意見時，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質量。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下第一太平戴維斯對該物業的總售價意見。

對本集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，第一太平戴維斯未確定該等物業的商業價值，因為本集團尚未取得國有土地使用權證及／或該等物業的對價尚未全額付清。

第一太平戴維斯進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，第一太平戴維斯假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

供應商和客戶

我們的主要供應商包括施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們與五大供應商的採購額分別為人民幣596.3百萬元、人民幣673.8百萬元、人民幣759.5百萬元及人民幣377.5百萬元，分別約佔我們於該等期間的總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和28.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年6月30日止六個月，單個最大供應商的採購額分別為人民幣141.3百萬元、人民幣208.5百萬元、人民幣214.8百萬元及人民幣96.4百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.4%。於往績記錄期間，我們與我們的五大供應商平均約有三至五年的業務關係。我們主要通過電匯或支票向五大供應商付款。我們的主要供應商通常會授予我們15天的信貸期。

我們的客戶主要包括我們開發的住宅或商業物業的個人或企業購買者。我們客戶群亦包括我們建設服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12

概 要

月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們與五大客戶的交易金額分別為人民幣517.5百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣47.4元百萬元相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.9%。於往績記錄期間，我們並無任何主要客戶。

我們的競爭優勢

我們認為，我們的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：(i)深耕長三角地區、布局中國主要城市的領先綜合性房地產開發商；(ii)堅持區域深耕拓展全國的戰略布局，獲取戰略性優越區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持；(iii)在高效運營同時滿足客戶個性化需求從而提高產品溢價和口碑，實現規模、利潤及品牌均衡發展；(iv)秉承「杭派精工」，以高標準工程質量管理體系打造高質量產品；(v)經驗豐富的管理層團隊和專業的僱員團隊。

我們的戰略

我們致力於成為中國首屈一指，值得信賴的綜合物業開發商。為實現我們的目標，我們打算實施以下策略：(i)繼續鞏固在長三角地區的領先地位，並將拓展至全國主要城市；(ii)持續增加具有成本競爭力的優質土地儲備，抓住城市輪動及需求結構化差異機會；(iii)持續提升產品質量競爭力和客戶滿意度水平，加強智能小區建設(iv)通過「一體兩翼」發展目標進一步拓展商業物業開發業務，以豐富我們的項目組合並成為具有綜合實力的運營商；(v)提升運營效率及優化我們的資本結構；(vi)通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬體系吸引和激勵人才。

經營業績摘要

我們的業務運營包括四個主要收入來源：(i)物業開發及銷售；(ii)物業建設服務；(iii)酒店營運；及(iv)物業租賃。我們的收入源自我們開發的住宅物業及配套零售空間的銷售、提供房地產建設服務、酒店的租金及服務收入以及商業物業投資所得租金收入及其他。我們將建設項目外包給第三方建築公司。

下表載列所示期間按收入來源及收入性質劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比								
	(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)		(人民幣千元)
收入										
物業銷售所得收入 ..	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%	2,738,920	99.1%	2,448,240	99.1%
建築服務所得收入 ..	435,419	7.6%	232,782	3.3%	29,657	0.5%	14,828	0.5%	10,812	0.4%
酒店收益	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	7,346	0.3%	6,428	0.3%
租金收益	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	3,520	0.1%	5,425	0.2%
總計	<u>5,695,479</u>	<u>100%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100%</u>	<u>2,764,614</u>	<u>100%</u>	<u>2,470,905</u>	<u>100%</u>

概 要

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業銷售。下表載列往績記錄期間我們的主要經營業績：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
城市															
杭州	3,542,193	228,753	15,485	3,500,245	202,880	17,253	2,623,855	105,293	24,920	16,446	438	37,589	430,284	13,805	31,169
溫州	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,582,363	152,760	16,905	1,890,249	107,440	17,594
湖州	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	100,079	7,465	13,406	45,867	1,763	26,023
徐州	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	36,674	8,112	4,521	73,720	7,780	9,476
合肥	3,812	-	-	1,977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉興	83,556	12,408	6,734	13,981	1,271	11,000	13,800	214	64,377	3,358	-	-	8,120	356	22,826
總計	5,241,083	499,316	10,497	6,722,492	419,443	16,027	6,501,385	419,773	15,488	2,738,920	168,775	16,228	2,448,240	131,144	18,668

附註： 上表已確認總建築面積不包括停車場及儲藏室的總建築面積。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣592.1百萬元、人民幣908.3百萬元、人民幣1,532.7百萬元及人民幣824.6百萬元，毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及33.4%。

合併財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的合併收益表（其詳情載於附錄一）的財務數據摘要，其應與附錄一財務報表（包括其相關附註）一併閱讀。

合併收益表概要

下表載列所示期間我們的合併收益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)
收入	5,695,479	6,979,701	6,553,989	2,764,614	2,470,905
銷售成本	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,266,870)	(1,646,311)
毛利	592,062	908,311	1,532,681	497,744	824,594
投資物業公允價值（虧損）／收益	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
所得稅開支	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(115,069)	(277,762)
年／期內利潤及全面收益總額	64,659	513,411	839,369	260,815	462,712

概 要

我們的收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,764.6百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,470.9百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入減少所致，此乃主要由於我們交付的總建築面積減少，部分被我們的每平方米的平均售價的輕微增長所抵銷。

銷售物業所得收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,738.9百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,448.2百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年6月30日止六個月的168,775平方米減少22.3%至2018年同期的131,143平方米，有關減少部分被每平方米已確認平均售價從2017上半年的人民幣16,228元／平方米增加15.0%至2018上半年的人民幣18,668元／平方米所抵銷，而有關增加乃主要由於我們關於杭州東宸、溫州上府和溫州海派嘉園的銷售，所有該等情況促成我們於2018年實現相對較高的平均售價。

有關我們於往績記錄期間財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

合併財務狀況表概要

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表之概要：

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
非流動資產總值	1,009,279	1,739,371	3,008,502	3,846,628
流動資產總值	14,873,383	19,439,306	32,408,719	38,991,636
流動負債總額	13,718,923	15,944,788	27,192,739	33,810,389
流動資產淨值	1,154,460	3,494,518	5,215,980	5,181,247
非流動負債總額	969,405	3,694,487	6,040,733	5,979,900
權益總額	1,194,334	1,539,402	2,183,749	3,047,975

請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－淨流動資產狀況」。

合併現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
節選現金流量表數據					
經營活動所得／(所用) 現金淨額	2,798,888	(121,345)	256,430	745,912	(88,473)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(2,157,074)	919,236
融資活動(所用)／所得現金淨額	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,431,611	208,180
現金及現金等價物增加淨額	313,094	164,506	2,561,836	2,020,449	1,038,943
年／期初現金及現金等價物	911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年／期末現金及現金等價物	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,409,467	4,989,797

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣88.5百萬元，此乃由於經營活動所得現金人民幣705.6百萬元經以下各項調整：(i) 支付所得稅人民幣442.4

概 要

百萬元，(ii)支付利息人民幣430.9百萬元及(iii)所收利息人民幣79.2百萬元。經營活動所用現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣740.5百萬元，並按以下項目調整：(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣2,732.6百萬元，(ii)由於收購土地使用權以及物業開發及建設項目的按金增加，貿易及其他應收款增加人民幣1,358.8百萬元，及(iii)由於收購土地使用權及物業開發項目合作的預付款增加，預付款增加人民幣838.6百萬元，惟部分被(i)與我們新物業項目預售有關的合約負債增加人民幣4,776.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項隨物業增長而增加人民幣263.3百萬元所抵銷。

主要財務比率

下表載列我們截至以下所示日期及截至該等日期止期間的毛利率、淨利率、股本回報率、總資產回報率、流動比率及負債與權益比率：

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至6月30日 止六個月及 截至6月30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)
毛利率 ⁽¹⁾	10.4%	13.0%	23.4%	33.4%
淨利率 ⁽²⁾	1.1%	7.4%	12.8%	18.7%
股本回報率 ⁽³⁾	5.4%	33.4%	38.4%	30.4%
流動比率 (倍數) ⁽⁴⁾	1.08	1.22	1.19	1.15
淨資產負債比率 ⁽⁵⁾	278.7%	435.2%	275.7%	192.6%
利息覆蓋率 (倍數) ⁽⁶⁾	0.66	1.80	1.69	1.75

附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的淨利率乃按我們各期間的純利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的股本回報率乃按各期間純利(年化)除以截至各期間末我們的總股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30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日及2018年6月30日的淨資產負債比率乃按我們截至各日期之合併資產負債表中負債總額(扣除受限制現金以及現金及現金等價物)除以截至各日期之權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借款總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加融資成本淨額(不包括資本化利息)，除以我們截至各期間的計息借款的利息(包括資本化利息)計算。

有關上述比率的計算方法詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

概 要

我們的股權架構

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份），德欣及德源將合共持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德欣為一家投資控股公司，分別由胡一平先生（我們的創始人、執行董事及胡詩豪先生之父）及胡詩豪先生（我們的非執行董事及胡一平先生之子）持有92%及8%的股權，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德源為一家由胡一平先生全資擁有的投資控股公司，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。因此，胡一平先生、胡詩豪先生、德源及德欣將於[編纂]後繼續作為控股股東。

於2018年8月，投資者創智收購了本公司已發行股本總額的6%，成為我們的股東。詳情請參閱「我們的歷史及重組」一節。

[編纂]統計數據⁽¹⁾

[編纂]規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%
[編纂]架構：	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]行使與否而定）
[編纂]：	最多為[編纂]項下初步可供認購之[編纂]數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

	按[編纂]每股 [[編纂]港元]計算	按[編纂]每股 [[編纂]港元]計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經 調整有形資產淨值 ⁽³⁾	[[編纂]港元]	[[編纂]港元]

附註：

- (1) 本表中所有統計數據均假設[編纂]並無獲行使且未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據在[編纂]中預期將發行[編纂]股股份計算，並假設[編纂]及資本化發行完成後以及緊隨[編纂]完成後，[編纂]股股份已獲發行且發行在外。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出「財務資料－未經審核備考經調整合併有形資產淨值」所述調整後，並以股份拆細及資本化發行完成後以及緊隨[編纂]完成後股份已獲發行且發行在外為基準而計算。

概 要

[編纂]用途

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]的中位數）計算，假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將從[編纂]中獲得約為[編纂]港元的[編纂]淨額。倘[編纂]獲悉數行使，我們估計我們將獲得約[編纂]港元的[編纂]淨額。

我們擬將[編纂][編纂]淨額用作以下用途：

- 假設[編纂]未獲行使，約60%或[編纂]港元，將用於開發若干我們現有物業項目（即天空之翼、九溪雲莊、德清2017-401-1地塊、市心府及時代廣場）的開發成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」；
- 假設[編纂]未獲行使，約30%或[編纂]港元，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我們業務的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；及
- 假設[編纂]未獲行使，約10%或[編纂]港元，將用作一般公司及營運資金。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。我們目前並無任何股息計劃，亦無就可見未來設定任何預先釐定的派息率，然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。宣派及派付任何股息的決策均須經股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。

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，我們的附屬公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議所載的任何限制。

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利分派作股息，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的營運。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，或根本無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，可能限制該等附屬公司向我們分派股息。

風險因素

投資我們的股份涉及若干風險。該等風險大致可分為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國房地產行業有關的風險；(iii)與我們經營所在國家有關的風險；及(iv)與股份及[編纂]有關的風險。有關風險因素的詳盡論述載於「風險因素」一節。該等風險因素的若干概要載列如下。任何下列發展均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：

概 要

- 我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場，尤其是長江三角洲地區各主要城市的表現，以及中國整體上或該地區主要城市的物業銷售或價格或物業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。
- 我們未來未必能以在商業上可接受的價格在理想區域取得適合開發的土地儲備，這或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。
- 我們可能沒有足夠的財力撥付我們未來獲取土地與物業開發所需資金，而且此類資本資源可能不能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。
- 我們承受與我們銀行借款、信託及其他融資安排項下若干契約或限制有關的風險，這些契約和限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

該等風險並非為可能影響股份價值的唯一重大風險。涉及的所有風險因素的詳盡論述載於「風險因素」，閣下決定投資[編纂]前，應細閱整節。

[編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生的[編纂]開支約為人民幣[編纂]，其中人民幣[編纂]已計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的行政開支。我們目前預期於往績記錄期結束後產生人民幣[編纂]的進一步開支，其中人民幣[編纂]將計入我們的收益表，人民幣[編纂]將計入我們的權益。董事預期該等開支不會對截至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

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件。我們有五家項目公司在獲得建築工程施工許可證前開始若干項目的建設。有五家項目公司在獲得建設工程規劃許可證前開始若干項目的建設。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」。

近期發展

於往績記錄期間之後至本文件日期，我們的業務營運保持穩定，原因是我們的業務模式及我們經營所在整體經濟及監管環境並無重大變動。

自2018年7月1日至最後實際可行日期，我們已合共獲得2個項目，總佔地面積約98,912平方米，總對價約為人民幣1,493.1百萬元。該等新項目位於杭州及武漢。

經審慎仔細考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2018年6月30日以來並無重大不利變動，且自2018年6月30日以來，並無發生將對會計師報告（其全文載於附錄一）所載資料造成重大影響的事件。