

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，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

我們是一家根植於中國浙江省的領先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。憑藉23年的經驗，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並進軍長三角地區及主要樞紐城市，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，按浙江省全部11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五，市場份額為2.2%。2014年至2018年，我們亦連續五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11月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,933,919平方米，其中5,898,734平方米位於浙江省。截至2018年11月30日，本集團的項目組合（包括我們的合營企業及聯營公司持有的項目）包括33個竣工項目，61個在建項目及13個持作未來開發項目。作為一家根植於浙江省的房地產企業，我們於往績記錄期間錄得穩定增長。我們專注於快速穩健的發展，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的需求和偏好，產品種類齊全，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。我們在已建立業務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，我們的卓越往績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，憑藉多年來始終如一地向客戶交付優質項目，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11月30日，我們在15個城市有74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5,591,970平方米，持作未來開發項目的總建築面積約為818,142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。

## 概 要

### 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築服務、物業租賃以及酒店營運。我們的物業建築服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業項目管理服務。與我們自有物業項目類似，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。

我們通過內部銷售報告及總部的銷管平台密切關注市場狀況及各項目銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，確保指標進展在既定目標下運行，並實現溢價目標與銷售率的平衡。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11月30日我們按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		在建中	未來開發	土地儲備總量	
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	在建中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔土地儲備 總量比例 %
<b>附屬公司開發的房地產項目</b>						
杭州	9,731	75,712	664,327	227,163	976,933	14.1%
溫州	34,124	–	1,028,581	–	1,062,705	15.3%
湖州	36,423	13,082	688,510	126,459	864,474	12.5%
台州	–	–	333,218	92,573	425,791	6.1%
舟山	–	–	322,426	–	322,426	4.6%
衢州	–	–	384,610	–	384,610	5.5%
寧波	82,138	–	355,061	–	437,199	6.3%
麗水	–	–	174,196	–	174,196	2.5%
徐州	45,571	21,417	330,835	50,534	448,357	6.5%
合肥	4,181	–	–	–	4,181	0.1%
南京	–	–	–	78,552	78,552	1.1%
上饒	–	–	283,103	–	283,103	4.1%
武漢	–	–	–	56,052	56,052	0.8%
小計	212,168	110,211	4,564,867	631,333	5,518,579	79.5%
<b>合營企業持有的項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州	–	–	81,150	4,953	86,103	1.2%
溫州	25,943	–	–	–	25,943	0.4%
舟山	–	–	11,665	–	11,665	0.2%
金華	–	–	66,201	–	66,201	1.0%
小計 <sup>(3)</sup>	25,943	–	159,016	4,953	189,912	2.8%
<b>聯營公司持有的項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州	171,480	–	148,734	18,758	338,971	4.9%
溫州	4,005	–	256,308	–	260,313	3.8%
湖州	–	–	87,625	23,593	111,217	1.6%
舟山	–	–	29,627	–	29,627	0.4%
衢州	–	–	162,726	–	162,726	2.3%
金華	–	–	157,633	–	157,634	2.3%
常州	–	–	25,434	–	25,435	0.4%
九江	–	–	–	139,505	139,505	2.0%
小計 <sup>(3)</sup>	175,485	–	868,087	181,856	1,225,428	17.7%
合計	413,596	110,211	5,591,970	818,142	6,933,919	100.0%

## 概 要

截至2018年11月30日，本集團已就所有土地儲備獲得土地使用證或訂立土地出讓合同。

- (1) 有關(i)已竣工項目；及(ii)在建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劃許可證所載資料。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予客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、經檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付予客戶。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。
- (2) 據我們作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，除以下公司：(i)杭州廣景投資管理有限公司（前稱杭州廣景房地產開發有限公司）；(ii)杭州二建建設有限公司；(iii)華和控股集團有限公司（前稱浙江華和實業有限公司）；(iv)浙江碧桂園投資管理有限公司；(v)杭州宏環置業有限公司；(vi)浙旅湛景置業有限公司（前稱浙江浙旅置業有限公司）；(vii)杭州美高華頤投資有限公司；(viii)杭州潤楓置業有限公司；(ix)杭州市房地產開發實業有限公司；(x)杭州欣順美實業有限公司；(xi)賽麗地產集團有限公司；(xii)上海鴻信嘉地置業有限公司；(xiii)杭州碧桂園房地產開發有限公司及(xiv)杭州新城鼎宏房地產開發有限公司均為我們附屬公司的主要股東外，我們合營企業及聯營公司的其他各股東均為獨立第三方。
- (3) 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進行調整。

### 我們物業的估值

下表載列第一太平戴維斯評估我們物業的估值方法之概要：

估值方法	物業估值報告中類別編號（物業編號）
<ul style="list-style-type: none"><li>• 收入資本化法，以第一太平戴維斯獲提供的附表所示收入的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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第3項、第4項及第7項）</li><li>• 第二類（第21項、第22項、第24項及第25項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 收入資本化法，將來自該物業的經營收入淨額資本化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第二類（第23項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 直接比較法，經參考市場上可獲得的可比較銷售交易，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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第1項、第2項、第5項及第8項）</li><li>• 第三類（第34項至第67項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 直接比較法，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，假設該等物業按現狀以交吉方式出售</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第6項）</li><li>• 第二類（第9項至第20項及第26項至第33項）</li><li>• 第四類（第68項至第75項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 無商業價值，因為尚未取得任何國有土地使用權證及／或代價尚未全額付清</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第五類（第76項至第77項）</li></ul>

---

## 概 要

---

有關所採用的假設及其他詳情請參閱本文件附錄四所載「物業估值」。

### 供應商和客戶

我們的主要供應商為施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們對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579.8百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和31.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，對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144.1百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.7%。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築服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，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61.8百萬元，相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.1%。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)深耕浙江省、佈局長三角地區及中國主要城市的領先綜合型房地產開發商；(ii)堅持區域深耕拓展全國業務的戰略佈局，獲取具有戰略性區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持；(iii)在高效運營的同時滿足客戶個性化需求從而提高產品溢價和品牌口碑，實現規模、利潤及品牌形象均衡發展；(iv)秉承杭派精工，以高標準建築質量管理體系打造高質量產品；及(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，值得信賴的綜合型房地產開發商。為實現我們的目標，我們擬實施以下戰略：(i)繼續鞏固在浙江省的領先市場地位，並將業務拓展至長三角地區及全國主要城市；(ii)持續增加具有成本競爭力的優質土地儲備，抓住城市輪動及客戶需求結構化差異機會；(iii)持續提升產品的品質競爭力和客戶滿意度水平，加強智能社區建設；(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利用商業物業和產城開發來獲得協同效應及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；及(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。

## 概 要

### 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)物業建築服務；(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、提供房地產建築服務、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。我們的主要成本是已出售物業的成本，其中包括土地使用成本、建築成本、資本化利息、稅費及附加費。我們項目的資金來源通常有我們的自有資金、銀行借款及自信託公司與資產管理公司的借款。

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9月30日止九個月			
	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%	3,037,641	98.7%	5,683,666	99.3%
建築及項目管理 服務所得收入 .....	435,419	7.6%	232,782	3.3%	29,657	0.5%	22,801	0.7%	12,612	0.2%
酒店收入 .....	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	12,210	0.4%	10,471	0.2%
租金收入 .....	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	5,119	0.2%	18,544	0.3%
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>3,077,771</u>	<u>100%</u>	<u>5,725,293</u>	<u>100%</u>

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9月30日止九個月					
	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)												
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	40,693	861	47,262	453,313	14,103	32,143
溫州 .....	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,773,738	158,983	17,447	5,037,322	279,091	18,049
湖州 .....	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	164,546	11,965	13,752	94,544	4,184	22,597
徐州 .....	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	48,931	9,246	5,292	90,367	10,118	8,931
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	9,733	214	45,481	8,120	356	22,809
總計 .....	<u>5,241,083</u>	<u>499,316</u>	<u>10,497</u>	<u>6,722,492</u>	<u>419,443</u>	<u>16,027</u>	<u>6,501,385</u>	<u>419,773</u>	<u>15,488</u>	<u>3,037,641</u>	<u>181,269</u>	<u>16,758</u>	<u>5,683,666</u>	<u>307,852</u>	<u>18,462</u>

附註：上表已確認收入包括自住宅、商業空間、停車場及儲藏室所得收入，而已確認建築面積則不包括停車場及儲藏室的建築面積。

## 概 要

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，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1,857.4百萬元，毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及32.4%。

已確認平均售價由2015年的每平方米人民幣10,497元增至2016年的每平方米人民幣16,027元，主要由於平均售價相對較低的徐州已確認建築面積大幅減少，以及杭州及嘉興的平均售價提高。已確認平均售價由2016年的每平方米人民幣16,027元降至2017年的每平方米人民幣15,488元，主要由於平均售價相對較低的徐州已確認建築面積大幅增加。已確認平均售價由截至2017年9月30止九個月的每平方米人民幣16,758元增至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，主要由於(i)溫州已確認收入大幅增加，佔2018年已確認收入總額很大比重，及(ii)溫州的平均售價由截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣17,447元小幅提升至截至2018年9月30日止九個月的每平方米人民幣18,049元，從而使得截至2018年9月30日止九個月的整體平均售價提高。

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的綜合收益表（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。

### 綜合收益表概要

下表載列所示期間我們的綜合收益表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
收入 .....	5,695,479	6,979,701	6,553,989	3,077,771	5,725,293
銷售成本 .....	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,487,330)	(3,867,896)
毛利 .....	592,062	908,311	1,532,681	590,441	1,857,397
投資物業公允價值（虧損）／收益 .....	(2,310)	346,444	226,107	128,187	171,466
所得稅前利潤 .....	115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
所得稅開支 .....	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(156,820)	(624,955)
年／期內利潤及全面收益總額 .....	64,659	513,411	839,369	233,885	981,305

我們的收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,077.8百萬元增加86.0%至2018年同期的人民幣5,725.3百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入增加所致。

銷售物業所得收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,037.6百萬元增加87.1%至2018年同期的人民幣5,683.7百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年9月30日止九個月的181,269平方米增加69.8%至2018年同期的307,852平方米，且已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增加10.2%至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，主要由於我們杭州東宸、溫州上府、溫州海派嘉園、溫州大悅灣、溫州悅城及溫州鹿城大院的銷售價格提高。

## 概 要

銷售成本主要包括我們就物業開發及銷售活動、建築及項目管理服務、酒店經營及租賃業務直接產生的成本。

下表載列所示期間我們的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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)		(人民幣千元)	
	(未經審核)									
<b>銷售成本</b>										
已售物業成本										
— 土地使用權成本	2,226,230	43.6%	3,152,596	51.9%	2,686,057	53.5%	1,358,601	54.6%	2,192,036	56.7%
— 建築成本	1,656,477	32.5%	1,834,547	30.2%	1,667,805	33.2%	766,754	30.9%	1,296,336	33.5%
— 資本化利息	479,254	9.4%	521,646	8.6%	374,952	7.5%	206,722	8.3%	279,954	7.3%
— 稅費及附加費	315,956	6.2%	354,263	5.9%	285,117	5.7%	149,682	6.0%	93,970	2.4%
<b>小計</b>	<b>4,677,917</b>	<b>91.7%</b>	<b>5,863,052</b>	<b>96.6%</b>	<b>5,013,931</b>	<b>99.9%</b>	<b>2,481,759</b>	<b>99.8%</b>	<b>3,862,296</b>	<b>99.9%</b>
建築及項目管理服務成本	417,735	8.2%	200,974	3.3%	229	0.0%	135	0.0%	97	0.0%
酒店經營成本	7,543	0.1%	7,074	0.1%	7,058	0.1%	5,369	0.2%	5,395	0.1%
租賃業務成本	222	0.0%	290	0.0%	90	0.0%	67	0.0%	108	0.0%
<b>合計</b>	<b>5,103,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,071,390</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,021,308</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,487,330</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,867,896</b>	<b>100.0%</b>

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的現金流量包括銀行貸款、信託融資、資產管理計劃及預售所得款項撥付項目所需資金。

下表載列我們於所示期間按收入來源劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)				
<b>毛利率</b>					
物業銷售	10.7	12.8	22.9	18.3	32.0
建築及項目管理服務	4.1	13.7	99.2	99.4	99.2
酒店	49.5	55.5	56.2	56.0	48.5
租金	94.5	96.6	98.7	98.7	99.4
<b>總計</b>	<b>10.4</b>	<b>13.0</b>	<b>23.4</b>	<b>19.2</b>	<b>32.4</b>

## 概 要

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業銷售的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
毛利率				(未經審核)	
住宅 .....	9.7	12.6	21.9	17.2	32.1
停車場.....	4.5	3.2	15.6	14.4	17.3
商業 .....	38.4	23.1	41.2	37.8	55.5
總計 .....	<b>10.7</b>	<b>12.8</b>	<b>22.9</b>	<b>18.3</b>	<b>32.0</b>

就收入來源而言，我們的毛利率由截至2017年9月30日止九個月的19.2%大幅增至2018年同期的32.4%，而就物業類別而言，則由截至2017年9月30日止九個月的18.3%大幅增至2018年同期的32.0%。該增加主要是因為已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，以及平均土地使用權成本由截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣7,494.9元減至2018年同期的每平方米人民幣7,120.4元。

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」。

### 綜合財務狀況表概要

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表之概要：

	截至12月31日			截至9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)
非流動資產總值 .....	1,009,279	1,739,371	3,008,502	4,256,617
流動資產總值 .....	14,873,383	19,439,306	32,408,719	41,785,023
流動負債總額 .....	13,718,923	15,944,788	27,192,739	35,437,868
流動資產淨值 .....	1,154,460	3,494,518	5,215,980	6,347,155
非流動負債總額 .....	969,405	3,694,487	6,040,733	5,080,492
權益總額 .....	1,194,334	1,539,402	2,183,749	5,523,280

詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值狀況」。

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動所得／(所用) 現金淨額 .....	2,798,888	(121,345)	256,430	482,166	(3,539,134)
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(1,776,641)	1,249,543
融資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,151,456	3,325,958
現金及現金等價物增加淨額 .....	313,094	164,506	2,561,836	1,856,981	1,036,367
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	3,245,999	4,987,221

下表載列所示期間營運資金變動前的經營現金流量：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
營運資金變動前的經營現金流量 .....	399,760	739,721	1,144,637	400,362	1,450,111

我們於截至2018年9月30日止九個月及截至2016年12月31日止年度錄得經營活動所得現金流出淨額，乃主要由於我們於相關期間的物業開發活動增加導致經營活動的現金流出超過現金流入。截至2016年12月31日及截至2018年9月30日止九個月，我們分別為8幅地塊及16幅地塊支付土地出讓金人民幣35億元及人民幣80億元，並分別根據開發進程結算17個及43個開發中項目的建設費用。

我們預期2019年的經營活動將產生正現金流量淨額。我們可能於2019年上半年預售若干新項目，具體時間取決於我們預售許可證申請的進度，這或會促進我們的現金流入。此外，為獲得充足的營運資金，我們將繼續通過加強營銷工作及進一步加強物業銷售及預售的客戶款項回收工作來促進我們有關物業銷售及預售的現金流入。我們亦打算通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包商在建設協議中提供的付款條款，從而優化建設費用的付款安排以配合我們的收款及物業銷售計劃。此外，於總部，各部門將基於外部融資機會及物業銷售所得款項相關現金流入制定我們的開發及建設安排、物業銷售及土地收購計劃以協調控制現金流出。

詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」一節。

## 概 要

### 截至2018年12月31日止年度的利潤估計

董事估計，根據本文件附錄三所載基準且不考慮不可預見情況，截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔之估計利潤如下：

截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤 <sup>(1)</sup> .....	不低於 人民幣[編纂]
截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利 <sup>(2)</sup> .....	不低於 人民幣[編纂]

有關基準及計算方法，請參閱「財務資料－截至2018年12月31日止年度的利潤估計」一節。

#### 附註：

- (1) 利潤估計的編製基準載於本文件附錄三A部分。董事以本集團截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及本集團截至2018年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審核綜合業績為基準編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤。該估計的編製乃基於在所有重大方面與我們當前所採納者一致的會計政策，該等會計政策概述於本文件附錄一所載會計師報告內。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤除以截至2018年12月31日止年度已發行股份加權平均數[編纂]股股份（假設於2018年1月1日已發行[編纂]項下合共[編纂]股股份及資本化發行項下[編纂]股股份）計算。計算估計每股盈利時，並無計及根據行使[編纂]或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發或發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 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、流動比率、淨資本負債比率及利息覆蓋率：

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至9月30日 止九個月及 截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
毛利率(%).....	10.4	13.0	23.4	32.4
淨利率(%).....	1.1	7.4	12.8	17.1
股本回報率(%).....	5.4	33.4	38.4	23.7
流動比率(倍數).....	1.08	1.22	1.19	1.18
淨資本負債比率(%).....	278.7	435.2	275.7	103.1
利息覆蓋率(倍數).....	0.66	1.50	1.69	2.41

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。

隨後自2016年12月31日至2018年9月30日淨資本負債比率的下降主要是由於利潤的積累，進而優化了資本結構。

## 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）直接持有92%及8%的股權，該公司將直接持有[編纂]股股份，約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，約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]後被視為一組控股股東。

於2018年5月，獨立第三方創智通過其間接全資附屬公司銀鑫控股收購我們中國附屬公司的中間控股公司德信投資6%的股權。於2018年8月，作為重組的一部分，創智將銀鑫控股唯一股東達信國際的全部股權轉讓予本公司，以換取本公司6%的股權。有關[編纂]前投資及重組的詳情，請參閱「我們的歷史及重組」一節。

### [編纂]統計數據<sup>(1)</sup>

[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]每股股份 [編纂]港元計算	按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	[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 <sup>(3)</sup> . . . . .	[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將予發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據在[編纂]中預期將發行[編纂]股股份計算，並假設股份拆細及資本化發行完成後以及緊隨[編纂]完成後，已發行在外的股份數目為[編纂]股。
- (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綜合有形資產淨值」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[編纂]股已發行在外股份為基準而計算。

---

## 概 要

---

### [編纂]用途

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元（即指示性[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[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，將用作我們若干現有物業項目（即天空之翼一期、九溪雲莊、麗園、市中心及時代廣場）的開發成本。截至2018年9月30日，我們估計時代廣場及其他四個物業項目的竣工日期將分別為2019年年底及2020年左右。目前預計該等[編纂]淨額將於2019年年底前全部用於所述的五個物業項目，惟須視乎有關項目的開發進度而定。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務－有關我們項目的資料概要－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，以及用於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，我們並未確定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遵守若干未終止貸款協議對股息派付的限制。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。

## 概 要

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利用於股息分派，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，則該等附屬公司的股息分派或會受到限制。

### 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)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與[編纂]有關的風險。最重大風險載列如下。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：

- 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，尤其是長三角地區各主要城市的表現，而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融資撥付我們未來獲取土地與房地產開發所需資金，而且此類資本資源未必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。

該等風險並非可能影響股份價值的唯一重大風險。有關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，應細閱該節全部內容。

### [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]已於我們截至2017年12月31日止年度的行政開支中扣除，人民幣[編纂]已於我們截至2018年9月30日止九個月的行政開支中扣除，人民幣[編纂]已資本化並將於[編纂]後計入權益。目前我們預計於往績記錄期間後將進一步產生人民幣[編纂]的開支，其中人民幣[編纂]將於我們的收益表中扣除，而人民幣[編纂]將計入權益。我們的[編纂]開支總額預期將為人民幣[編纂]。我們的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。

---

## 概 要

---

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件。我們有七家項目公司在獲得建築工程施工許可證及／或完成相關審查程序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為部分僱員繳納足夠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之地的整體經濟及監管環境並無重大變動。

我們預計截至2018年12月31日止三個月的收入將主要自湖州的英溪大院及郡望確認。我們亦預計，與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的收入將有所增長。就已確認平均售價而言，我們預計，與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的已確認平均售價將小幅提升，此乃由於與2017年相比，2018年我們預計將於溫州確認更多收入，而溫州的平均售價高於我們2018年的整體已確認平均售價。

於2018年10月1日及直至最後實際可行日期期間，我們獲得(i)位於湖州德清，總佔地面積17,908平方米的一個項目，總代價約人民幣31.2百萬元；及(ii)位於溫州瑞安，總佔地面積7,146.3平方米的一個項目，總代價約人民幣182.9百萬元。

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9月30日以來並無重大不利變動，且自2018年9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。

此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已在業務營運過程中收購一家公司。有關我們於往績記錄期間後的收購詳情，請參閱「業務－投資拓展－土地收購」。