

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未載有可能對閣下而言屬重要的全部資料，與整份文件一併閱覽時方視為完整。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱覽整份文件。

投資涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱相關章節。

概覽

我們是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。按綜合開發能力計，我們自2014年以來已連續六年獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強企業。我們分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業前25強及前20強。我們亦獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業2018年成長速度及2019年發展潛力10強第一名。

憑藉我們於中國房地產行業約18年的經驗及在區域擴張策略引導下，我們已由一家專註於長三角經濟區的區域性住宅房地產開發商發展為一家擁有全國佈局的綜合房地產開發商。截至2019年3月31日，我們的物業項目位於中國五個核心經濟區域（即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟區、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區），覆蓋23個省市的124個城市。截至同日，我們擁有由353個項目組成的產品組合，包括由我們的附屬公司開發的257個項目及由我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目，處於不同開發階段。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量為約38.9百萬平方米，包括34.0百萬平方米由我們的附屬公司開發的物業項目，及4.9百萬平方米由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目（此等項目按我們於各項目的股權予以調整）。土地儲備總量按應佔基準計包括(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積。

我們認為自身牢固、綜合的標準化營運模塊及程序是我們的快速複製及擴張的成功關鍵。我們實施多個標準化模塊，涵蓋整個物業開發價值鏈，確保維持較高的營運效率及同鍵時保持較低營運成本及開支。我們的標準化土地收購模塊，基於多個因素提供細緻的收購標準及規範的程序指引，適用於不同的地區各種產品類型。我們採用多種土地收購的方式擴大我們的土地儲備。我們亦就我們的產品設計及開發實施標準化營運模塊。我們目前提供三種主要的標準化系列住宅物業，即「香」系列、「御」系列及「國」系列，分別以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。在各標準化住宅物業系列項下，我們進一步將產品細分為兩條或三條獨立的產品線。首次置業者通常指首次購買住宅物業置業，該等置業者更關心（其中包括）物業的綠能、高性能、高居住空間設計及購置價格。為改善其他設施，以及實惠的價格。首次改善型置業者，通常指已置業並期望提升現有生活環境及置業者。該等置業者關心新住宅方面，特別是所改善及綜合的居住面積及設備、社區景觀、社區聲譽及輔助設施。為迎合該等置業者，我們主要開發「御」系列物業產品，注重多功能內部設施、高雅的建築立面設計及舒適安全的全體社區設施。再次改善型置業者，通常指曾擁有多次置業的置業者。該等置業者不僅尋求功能性，亦通過置業同他人相互交往，以高質量的建築材料、高雅的內部設施及外部超過70套標準化產品。我們制定高華及實施標準化營銷模塊，其中嵌有多個標準化關鍵績效指標，以便評估及提高我們營運的效率。

我們於2015年，在學習京瓷創始人稻盛和夫先生創造的著名阿米巴管理體系的基礎上，創立並執行我們中梁阿米巴管理系統或阿米巴生態系統。我們的阿米巴生態系統將大的業務單元分解成若干小業務組織，即所謂的「阿米巴」或「阿米巴組織」，每個單位組織於運行積極參與管理並充分自主權並遵循以結果為導向的評估及激勵機制，從而鼓勵每位僱員積極參與業務可複製性高的特點。憑藉我們的阿米巴生態系統，我們得以大幅增長，我們境內附屬公司的數量從截至2016年12月31日的223家增至截至2018年12月31日的839家，且同期內我們的僱員人數已由截至2016年12月31日的2,100人以上增至截至2018年12月31日的12,500人以上。

我們於往績記錄期內錄得顯著增長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，經計及我們的合營企業及聯營公司的全部合約銷售額，本集團的合約銷售總額分別約人民幣190億元、人民幣649億元及人民幣1,015億元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年

概 要

度，我們的合約銷售總額（僅包括我們合營企業及聯營公司的應佔權益合約銷售額）分別為約人民幣165億元、人民幣561億元及人民幣841億元。我們對於合約銷售額的定義為：於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值。其與相關期間內的收益不相同，且不代表待於任何未來期間確認的收益。

下表載列於往績記錄期間我們的合約銷售總額（僅包括我們合營企業及聯營公司的應佔權益合約銷售額）的變動。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
期初未交付的合約銷售總額	9,542	24,261	68,695
加：年內新訂的合約銷售額	16,479	56,083	84,146
減：年內已交付預售及銷售額 ⁽¹⁾	(1,760)	(11,649)	(33,272)
期末未交付的合約銷售總額	24,261	68,695	119,569

附註：

- (1) 指與年內實際交付的物業相對應的合約價值總額，經慮及稅收影響及收益確認的會計處理的影響，特別是物業實際交付前，於合約期內確認收益的影響，合約銷售額不同於相同年度的確認收益。詳情請參閱「財務資料—重大會計政策及估計—收益確認」。

我們的收益以221.4%的年複合增長率由2016年的人民幣2,925.4百萬元增至2018年的人民幣30,214.7百萬元。我們於2016年錄得人民幣269.8百萬元的淨虧損，並於2017年及2018年分別錄得人民幣498.6百萬元及人民幣2,526.3百萬元的淨溢利。有關我們於往績記錄期間收益及淨溢利增加的更多詳細討論，請參閱「財務資料—各期間經營業績比較」。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的業務營運包括四條業務線：(i)物業銷售，(ii)管理諮詢服務，(iii)物業管理服務，及(iv)物業租賃。於往績記錄期間確認的絕大部分收益均來自物業銷售。

我們已採納快速資產周轉發展模式及使用標準化房地產開發模塊及程序。於往績記錄期間，我們透過(i)全國性擴張（從長三角經濟區到中西部經濟區、環渤海經濟區、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區）、(ii)地區滲透（從同一地區的二線城市到三四線城市）、及(iii)不同級別城市的交替，利用市場周期及捕捉市場機會並且減輕因政府政策變動產生的政策風險，從而取得了顯著增長。我們實施多元化土地收購方法以擴大我們的土地儲備。更多詳情，請參閱「業務—我們的優勢—高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證」。此外，房地產開發行業屬於資本密集型產業，我們採用多元化的融資渠道為我們的營運融資，主要渠道為內部產生現金流量（包括物業預售／銷售所得款項），以及外部融資（如商業銀行借款、信託貸款、資產管理及其他融資安排）與非控股股東注資。有關我們在不同開發階段採納的不同融資方法的更多詳情，請參閱「業務—我們的項目營運及管理—項目融資」。

就物業開發及銷售而言，我們致力於開發優質的住宅物業，以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。我們已建立標準化房地產開發流程，涵蓋從土地獲取、日常營運到產品研發以及銷售與營銷。我們將物業開發項目的建設工作外判予合資格承包商。由於中國房地產行業的高度競爭和不斷變化的性質，我們持續監測不斷變化的市場狀況，並酌情調整我們項目的銷售價格。

自2016年10月以來，我們開始向我們的若干關聯方及第三方提供管理諮詢服務，主要是在物業項目開發期間向該等實體提供有關建築、銷售和營銷以及管理方面的支持服務。

我們以往參與若干配套業務，包括主要面向我們及關聯方開發的示範區及物業項目的經裝修样板房的物業管理服務。配套業務要求有關物業開發業務的各類專業知識、技能及資源。因此，該等配套業務自2018年4月以來於重組後從本集團剔除。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」及「關連交易」章節。

此外，我們已於近期從事開發及運營商業物業。目前，我們的商業物業主要包括毗鄰我們住宅物業及購物商場的零售空間。我們目前擁有十個處於不同開發階段的投資物業項目，總建築面積約為93,404平方米。2018年下半年，我們開始確認來自我們已完成的兩項投資物業的物業租賃收入。

概 要

我們的土地儲備

我們的土地儲備指(i)已竣工物業可銷售或出租的總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工總建築面積，(ii)在建物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。我們應佔土地儲備總量指由我們的附屬公司所開發項目的土地儲備及我們應佔我們合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們應佔土地儲備總量分別約為7.7百萬平方米、19.0百萬平方米及36.4百萬平方米。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量增加至約38.9百萬平方米。

下表載列於所示期間我們應佔土地儲備總量的變動。

	截至12月31日止年度			截至 2019年 3月31日 止三個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
年初 ⁽¹⁾	1,619,501	7,661,587	19,027,492	36,443,706
加：年內／期內新近獲得我們應佔 土地儲備 ⁽²⁾	6,225,110	12,428,564	20,373,359	2,897,909
減：年內／期內交付的已竣工總建 築面積 ⁽²⁾	(183,024)	(1,062,659)	(2,957,145)	(480,622)
年末／期末	<u>7,661,587</u>	<u>19,027,492</u>	<u>36,443,706</u>	<u>38,860,993</u>

附註：

- 各年初／期初的總建築面積的計算乃通過加回交付的已完成總建築面積並扣除相關年度／期間我們應佔的各新獲土地儲備而得出，但該計算未計及相同年度／期間我們於各合營企業或聯營公司股權變動產生的差異，或由於我們據以計算總建築面積的相關許可證或證書於項目開發的不同階段獲得的變動而導致總建築面積變動所產生的差異，我們認為該等變動產生的影響並不重大。
- 就我們合營企業或聯營公司持有的項目而言，其總建築面積根據相關年度／期間末我們於各項目的股權調整。

下表載列截至2019年3月31日我們應佔土地儲備總量的物業組合按地理位置劃分的明細：

項目數目	可銷售的 已竣工 總建築 面積／ 可出租 總建築面積 ⁽¹⁾	開發中 規劃 總建築面積	未來開發 預估 總建築面積	我們應佔 土地儲備 總量 ⁽²⁾⁽³⁾	我們應佔 土地儲備 總量的 百分比	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
由我們的附屬公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省	70	878,238	5,533,540	252,696	6,664,474	17.1%
江蘇省	33	98,693	4,188,103	843,756	5,130,552	13.2%
安徽省	19	25,726	2,464,956	466,400	2,957,082	7.6%
小計	122	1,002,657	12,186,599	1,562,852	14,752,108	37.9%
中西部經濟區						
河南省	17	—	2,131,648	590,141	2,721,789	7.0%
湖南省	10	—	1,244,650	425,811	1,670,461	4.3%
雲南省	9	—	1,479,685	35,869	1,515,554	3.9%
湖北省	7	—	752,734	484,108	1,236,842	3.2%
四川省	8	—	755,000	294,742	1,049,742	2.7%
廣西壯族自治區	6	—	661,071	117,991	779,062	2.0%
陝西省	5	—	523,408	231,233	754,641	1.9%
內蒙古自治區	3	—	397,143	266,702	663,845	1.7%

概 要

項目數目	可銷售的 已竣工 總建築 面積/ 可出租 總建築面積 ⁽¹⁾	開發中 規劃 總建築面積	未來開發 預估 總建築面積	我們應佔 土地儲備 總量 ⁽²⁾⁽³⁾	我們應佔 土地儲備 總量的 百分比	
						(平方米)
甘肅省.....	2	—	197,538	—	197,538	0.5%
山西省.....	1	—	181,995	—	181,995	0.5%
寧夏回族自治區.....	1	—	166,732	—	166,732	0.4%
重慶.....	1	—	113,761	—	113,761	0.3%
貴州省.....	1	—	61,473	—	61,473	0.2%
小計.....	71	—	8,666,838	2,446,597	11,113,435	28.6%
環渤海經濟區						
山東省.....	16	—	1,674,635	303,538	1,978,173	5.1%
河北省.....	2	—	173,306	203,841	377,147	1.0%
天津.....	2	—	—	260,798	260,798	0.7%
遼寧省.....	2	—	38,443	123,148	161,591	0.4%
小計.....	22	—	1,886,384	891,325	2,777,709	7.2%
海峽西岸經濟區						
江西省.....	27	64,851	2,939,279	133,536	3,137,666	8.1%
福建省.....	7	103,120	794,163	263,590	1,160,873	3.0%
小計.....	34	167,971	3,733,442	397,126	4,298,539	11.1%
珠三角經濟區						
廣東省.....	8	—	1,077,523	—	1,077,523	2.8%
小計.....	8	—	1,077,523	—	1,077,523	2.8%
總計.....	257	1,170,628	27,550,786	5,297,900	34,019,314	87.6%
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省.....	49	158,621	1,361,322	19,525	1,539,468	4.0%
江蘇省.....	14	25,382	630,398	441,148	1,096,928	2.8%
安徽省.....	5	—	179,441	77,300	256,741	0.7%
小計.....	68	184,003	2,171,161	537,973	2,893,137	7.5%
中西部經濟區						
重慶.....	4	—	346,807	1,377	348,184	0.9%
雲南省.....	2	—	83,421	125,339	208,760	0.5%
湖南省.....	3	—	143,775	7,671	151,446	0.4%
湖北省.....	2	—	2,298	141,328	143,626	0.4%
河南省.....	1	—	49,018	—	49,018	0.1%
小計.....	12	—	625,319	275,715	901,034	2.3%
環渤海經濟區						
山東省.....	4	—	127,827	—	127,827	0.3%
遼寧省.....	1	—	—	17,492	17,492	0.0%
小計.....	5	—	127,827	17,492	145,319	0.3%
海峽西岸經濟區						
江西省.....	3	—	307,202	203,800	511,002	1.3%
福建省.....	7	—	340,205	2,395	342,600	0.9%
小計.....	10	—	647,407	206,195	853,602	2.2%
珠三角經濟區						
廣東省.....	1	—	48,587	—	48,587	0.1%
小計.....	1	—	48,587	—	48,587	0.1%
應佔一總計.....	96	184,003	3,620,301	1,037,375	4,841,679	12.4%
我們應佔土地儲備.....	353	1,354,631	31,171,087	6,335,275	38,860,993	100.0%

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積及可出租建築面積。

概 要

- (2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。
- (3) 關於我們合營企業或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

下表載列截至2019年3月31日我們應佔土地儲備總量的物業組合按物業類型劃分的明細：

	可銷售的 已竣工總建築 面積／可出租 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中規劃 總建築面積 (平方米)	未來 開發預估 總建築面積 (平方米)	我們應佔土地 儲備總量 ⁽²⁾⁽³⁾ (平方米)	我們應佔土地 儲備總量 的百分比
由我們的附屬公司開發 的物業項目					
住宅	992,288	19,994,786	3,574,973	24,562,047	63.2%
商用	67,590	871,779	264,695	1,204,064	3.1%
附屬區域	11,031	2,275,498	519,399	2,805,928	7.3%
停車場	99,719	4,408,723	938,833	5,447,275	14.0%
總計	<u>1,170,628</u>	<u>27,550,786</u>	<u>5,297,900</u>	<u>34,019,314</u>	<u>87.6%</u>
由我們的合營企業及聯營公司 開發的物業項目					
住宅	155,971	2,627,408	700,011	3,483,390	9.0%
商用	10,624	114,556	51,830	177,010	0.4%
附屬區域	1,734	299,010	101,702	402,446	1.0%
停車場	15,674	579,327	183,832	778,833	2.0%
應佔一總計	<u>184,003</u>	<u>3,620,301</u>	<u>1,037,375</u>	<u>4,841,679</u>	<u>12.4%</u>
我們應佔土地儲備	<u>1,354,631</u>	<u>31,171,087</u>	<u>6,335,275</u>	<u>38,860,993</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積及可出租總建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積。
- (3) 關於我們合營企業或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

下表載列於截至2019年3月31日未來數年我們開發及持作未來開發的應佔土地儲備總量的若干估計變動。該等估計乃基於我們對當前業務計劃及市況的估計，可視乎情況調整。該等估計變動未必顯示我們的未來營運或財務表現。

	開發中規劃總建築面積		未來開發預估總建築面積		
	新近 可供預售的 總建築面積	持作出售/ 出租的 新近竣工的 總建築面積 ⁽¹⁾	新近建設中 總建築面積 (平方米)	新近 可供預售的 總建築面積	持作出售/ 出租的 新近竣工的 總建築面積 ⁽¹⁾
截至2019年12月31日止年度 ..	1,718,834	9,079,145	6,335,275	6,335,275	—
截至2020年12月31日止年度 ..	—	10,487,963	—	—	369,929
截至2021年12月31日止年度 ..	—	5,370,940	—	—	4,328,992
截至2022年12月31日止年度及 以後	—	266,659	—	—	423,736
總計	<u>1,718,834</u>	<u>25,204,707⁽²⁾</u>	<u>6,335,275</u>	<u>6,335,275</u>	<u>5,122,657⁽³⁾</u>

附註：

- (1) 未來期間竣工時可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例乃參考截至2019年3月31日開發中總建築面積中可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例而估計。
- (2) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為5,966,380平方米。

概 要

(3) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為1,212,618平方米。

我們的供應商及客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商及建築承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量主要供應商經營業務。部分總承包商及分包商為中國多家集團公司擁有或控制的地方經營公司。雖然我們與該等地方經營公司個別進行交易，但是我們匯總來自該等實體的採購並將相關集團公司作為主要供應商計算。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五大供應商分別佔我們採購總額的約32.5%、29.7%及19.1%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，我們的單一最大供應商分別佔我們採購總額的約9.6%、7.4%及6.8%。截至最後實際可行日期，我們與該等主要供應商的業務關係一般超過兩年。

我們的客戶主要為我們住宅或商業物業的個人及公司買家。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，由於我們業務的性質，我們的前五大客戶帶來的收益分別佔我們總收益的比例不足4.0%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，概無單一最大客戶帶來的收益佔我們總收益的比例超過1.5%。除2017年我們管理諮詢服務的一名客戶（為我們的一家合營公司）及2016年及2017年我們管理諮詢及物業管理服務的一名客戶（浙江天劍的附屬公司）外，於往績記錄期間，其餘五大客戶均為我們的獨立第三方。

董事、其聯繫人或據董事所知截至最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東於往績記錄期間概無於我們任何的五大供應商或五大客戶持有權益。

我們的優勢及策略

我們相信，我們於往績記錄期間的大幅增長主要歸因於下列競爭優勢：

- 中國發展迅速的規模化綜合性房地產開發商，品牌卓越；
- 高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證；
- 已建立標準化的房地產開發流程，可確保快速高品質開發；
- 高速發展很大程度上得益於獨特的阿米巴生態系統；及
- 富有遠見及經驗豐富的管理層。

我們致力於成為一家中國領先的綜合性房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下策略：

- 契合有利的國家政策，提高在現有市場的領導力及戰略性地擴展至新的具有高增長潛力的地區；
- 通過多元化投資策略識別新的增長機遇；
- 繼續優化我們的產品體系組合並提升產品質量；
- 通過提高標準化以及智能化管理及營運，繼續提高營運效率；
- 繼續招攬、挽留及激勵有技能及有才幹的僱員；及
- 繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構。

更多詳情請參閱「業務 — 我們的優勢」及「業務 — 我們的策略」。

關聯交易

我們已與楊先生的聯繫人（即上海中梁物業及為上海中梁物業的附屬公司或聯繫人的各實體）訂立若干協議及預期會繼續該等協議。該等協議包括(i)銷售管理服務框架協議及(ii)交付前物業管理服務框架協議。該等協議項下擬進行的交易將於[編纂]後構成上市規則項下本公司的未獲豁免的持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.35條，我們已向聯交所申請[及聯交所已向我們授出]獲豁免嚴格遵守公佈規定。有關詳情，請參閱「關連交易」一節。

概 要

風險因素

我們的業務及[編纂]存在各種風險及不明朗因素，其中許多風險及不明朗因素超出我們的控制範圍。該等風險大致可分為(i)與我們的業務有關的風險，(ii)與我們的行業有關的風險，(iii)與在中國經營業務有關的風險，及(iv)與[編纂]有關的風險。有關所有風險因素的詳細討論載於本文件第[24]頁「風險因素」一節，閣下應在決定投資[編纂]前仔細閱讀整個章節。閣下應仔細閱畢整本文件，我們鄭重提醒閣下切勿倚賴報章所載或其他媒體傳播的有關我們及／或[編纂]的資料，其中部分可能與本文件中所載的資料有所差異。

我們面對的部分主要風險包括：

- 我們的業務及前景十分倚賴中國房地產市場(尤其是我們經營及擬經營項目所處的多個城市)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；
- 我們的營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們易受中國房地產行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響；
- 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；
- 未必擁有充足的融資以為房地產開發項目撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取；
- 利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績；
- 我們未必可成功管理我們的增長及向新城市、地區或新業務領域的拓展；
- 截至2016年12月31日止年度，我們錄得淨虧損；
- 於截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的營運現金流量為負數；及
- 我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

綜合財務資料概要

以下綜合財務資料概要應與本文件附錄一所載綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收入表概要

下表載列的本集團綜合損益及其他全面收入表，其中列有所述期間以絕對金額及佔總收益百分比呈列的項目：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
收益	2,925,411	100.0	14,026,299	100.0	30,214,688	100.0
銷售成本	(2,308,844)	(78.9)	(11,166,324)	(79.6)	(23,303,847)	(77.1)
毛利	616,567	21.1	2,859,975	20.4	6,910,841	22.9
投資物業的公平值收益	8,725	0.3	261,898	1.8	71,971	0.2
融資成本	(269,018)	(9.2)	(356,320)	(2.5)	(433,466)	(1.4)
稅前(虧損)/溢利	(273,955)	(9.4)	1,267,885	9.0	4,438,476	14.7
所得稅抵免/(費用)	4,186	0.1	(769,311)	(5.4)	(1,912,189)	(6.3)
年度(虧損)/溢利	(269,769)	(9.3)	498,574	3.6	2,526,287	8.4
以下人士應佔：						
母公司所有人	(168,627)	(5.8)	502,667	3.6	1,931,336	6.4

自我們成立至於往績記錄期間加快物業開發，我們維持著適度增長。我們於往績記錄期間前獲得有限的地塊，並於該等年度已確認的總建築面積相對較少。自2015年以來，我們加快物業開發及營銷活動。於2016年、2017年及2018年，我們分別收購63幅、119幅及221幅地塊。於同一期間，我們於2016年、2017年及2018年分別完成2個、9個及40個項目。有關我們的過往業務發展及業務里程碑的詳細討論，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

概 要

我們於2016年錄得淨虧損人民幣269.8百萬元，主要因為自2015年以來及於2016年整年加速我們的物業開發、營銷活動及區域擴展並產生大量開發開支，而於該等期間已確認的總建築面積相對較低。我們自2017年下半年開始確認溢利且截至2018年12月31日止年度我們溢利淨額增加至人民幣2,526.3百萬元，淨利潤率為8.4%。我們的已確認總建築面積由2016年的183,024平方米大幅增至2017年的1,062,659平方米及進一步增至2018年的2,696,799平方米。

我們的銷售成本主要指我們就物業開發活動以及管理諮詢服務、物業管理服務及物業租賃直接引致之成本。我們物業開發的銷售成本的主要組成部分包括已售物業成本，乃指建設期間的土地使用權成本、直接建設成本及就物業開發取得相關借款的資本化利息成本。於往績記錄期間，我們的銷售成本在絕對值方面持續增加，主要歸因於已竣工及交付的物業項目數目增加導致已售物業成本增加。下表載列於所示期間有關我們各業務線銷售成本及佔總銷售成本百分比的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
已售物業成本						
土地使用權成本	1,296,350	56.1	5,628,091	50.4	12,421,881	53.3
建設成本	855,581	37.1	4,491,274	40.2	9,402,562	40.4
資本化利息	146,941	6.4	996,345	8.9	1,381,790	5.9
	2,298,872	99.6	11,115,710	99.5	23,206,233	99.6
管理諮詢服務成本	9,972	0.4	47,402	0.5	93,102	0.4
物業管理服務成本	—	—	3,212	0.0	2,844	0.0
物業租賃成本	—	—	—	—	1,668	0.0
總計	2,308,844	100.0	11,166,324	100.0	23,303,847	100.0

下表載列所示期間各業務線毛利及毛利率有關的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業銷售	604,948	20.8	2,797,469	20.1	6,785,859	22.6
管理諮詢服務	11,619	53.8	58,528	55.3	118,743	56.1
物業管理服務	—	—	3,978	55.3	3,477	55.0
物業租賃	—	—	—	—	2,762	62.4
總計	616,567	21.1	2,859,975	20.4	6,910,841	22.9

我們2016年及2017年物業銷售毛利率分別穩定於20.8%及20.1%。物業銷售毛利率自2017年的20.1%上升至2018年的22.6%，主要由於已確認每平方米平均成本的減少額超過了相關期間已確認每平方米平均售價的減少額。該等已確認每平方米平均成本的減少乃部分歸因於每平方米土地使用權平均成本下降，此乃由於我們持續向土地購買成本相對較低的長三角經濟區及其他主要經濟區的三四線城市購買土地。

我們管理諮詢服務的毛利率由2016年的53.8%逐步提高至2018年的56.1%乃由於規模經濟不斷擴大。

我們物業管理服務的毛利率於往績記錄期間一般穩定於約55.0%。

2018年下半年，我們開始從我們投資物業的租賃產生收益，截至2018年12月31日止年度物業租賃的毛利率為約62.4%。

概 要

綜合財務狀況表概要

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要。

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	846,134	2,721,979	7,680,424
流動資產總額	45,478,960	96,488,433	160,394,192
流動負債總額	35,135,426	79,681,474	148,448,957
流動資產淨額	10,343,534	16,806,959	11,945,235
非流動負債總額	10,534,680	17,175,187	12,871,427
總權益	654,988	2,353,751	6,754,232
母公司擁有人應佔權益	(267,754)	234,717	2,578,676

綜合現金流量表概要

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
經營活動(使用)/產生之現金流量淨額	(17,628,202)	(6,837,787)	8,036,946
投資活動產生/(使用)之現金流量淨額	1,337,957	1,948,578	(11,506,643)
融資活動產生之現金流量淨額	19,019,065	10,789,761	7,273,193
現金及現金等價物之增加淨額	2,728,820	5,900,552	3,803,496
年初之現金及現金等價物	2,118,650	4,847,470	10,748,022
年末之現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518

我們於截至2016年及2017年12月31日止年度的營運活動錄得負現金流量，主要因為物業開發活動的持續增加及土地收購活動加大導致用於營運的現金淨額較多。

於往績記錄期間，我們主要依賴營運產生的內部資源，包括我們物業預售及銷售的所得款項、銀行貸款、信託融資及資產管理安排、其他融資以及來自非控股股東的資本供款。為取得充足的營運資金，我們將透過營銷工作並進一步加強收取客戶付款以繼續提升與我們銷售相關的現金流量。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣20,226.6百萬元、人民幣24,476.3百萬元及人民幣27,004.9百萬元。與中國許多其他房地產開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲取的可能性、審批流程和還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。

主要財務比率

下表載列本集團於所示期間或截至所示日期的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度/截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
毛利率(%) ⁽¹⁾	21.1	20.4	22.9
淨資產負債比率(%) ⁽²⁾	1,790.2	339.5	58.1
利息保障比率(%) ⁽³⁾	83.9	147.0	246.6
流動比率(倍) ⁽⁴⁾	1.3	1.2	1.1
股本回報率(%) ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁶⁾	21.2	37.4

附註：

- (1) 年內的毛利除以年內的收入再乘以100。
- (2) 截至年末的借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。
- (3) 扣除所得稅開支前的年內溢利加上利息開支，再除以利息開支；利息開支指我們的綜合財務報表所載的年內融資成本並加回資本化利息，再乘以100。
- (4) 截至年末的流動資產總額除以截至年末的流動負債總額。
- (5) 年度淨溢利除以截至年末的總權益再乘以100。
- (6) 我們錄得有關年內淨虧損。

概 要

[編纂]投資

我們的[編纂]投資人雷先生自2018年8月起透過其控股公司盈智投資本公司。緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，雷先生(透過盈智環球有限公司)將於[編纂]股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約[編纂]%。除於本公司的[編纂]前投資外，雷先生及盈智環球有限公司與本集團或任何關聯人士(定義見上市規則)概無任何其他關係，與控股股東亦無任何重要業務關係。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資」。

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假定[編纂]未獲行使)，楊先生及徐女士將透過彼等控股公司梁中、梁益及梁泰持有佔本公司已發行股本約[編纂]%的股份並有權於股東大會行使投票權。因此，楊先生、徐女士、梁中、梁益及梁泰為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

[編纂]統計數據

[編纂]規模：	初始為本公司經擴大股本的[編纂]%
[編纂]架構：	初始為[編纂]的[編纂]%(可予重新分配)及[編纂]的90.0%(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]：	最多為[編纂]初步可供認購[編纂]數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[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
我們股份的市值 ⁽²⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 本表格之所有統計數字並無計及根據[編纂]獲行使而可能發行的股份、根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份或本集團可根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而配發及購回的股份。
- (2) 市值乃按[編纂]下預期將發行[編纂]股新股份及假設緊隨[編纂]及[編纂]後已發行合共[編纂]股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整及基於緊隨[編纂]完成後已發行合共[編纂]股股份計算。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們已產生的[編纂]開支為約人民幣[編纂]百萬元，其中人民幣[編纂]百萬元計入我們的行政開支(人民幣[編纂]百萬元以及餘下的人民幣[編纂]百萬元分別計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度)以及人民幣[編纂]百萬元計入我們的綜合財務狀況表。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生人民幣[編纂]百萬元的進一步開支，其中人民幣[編纂]百萬元將計入收益表及人民幣[編纂]百萬元將計入我們的權益。董事預期，該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

概 要

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件所載[編纂]範圍的中位數)，我們預計將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]百萬港元(經扣除包銷費用及佣金及有關[編纂]的其他估計開支)。我們目前擬將[編纂]的所得款項淨額作以下用途：

- 我們估計的所得款項淨額的約[編纂]% (相當於約[編纂]百萬港元)將用作我們現有物業項目或項目階段(溫州中梁鹿城中心、宿遷中梁首府及新的江油中梁首府)的建築成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務—我們的物業項目」；
- 我們估計的所得款項淨額的約[編纂]% (相當於約[編纂]百萬港元)將用作償還絕大部分的若干現有信託貸款，所有這些信託貸款均為我們項目公司的流動資金貸款，包括(i)信託貸款的未償還餘額人民幣[編纂]百萬元，期限為一年，年利率為11.5%，到期日為2019年7月18日；(ii)信託貸款的未償還餘額人民幣[編纂]百萬元，期限為一年，年利率為11.5%，到期日為2019年9月6日；(iii)信託貸款的未償還餘額人民幣[編纂]百萬元，期限為一年，年利率為12.5%，到期日為2019年11月1日；以及(iv)信託貸款的未償還餘額人民幣[編纂]百萬元，期限為一年，年利率為13.83%，到期日為2019年11月22日；及
- 我們估計的所得款項淨額的約[編纂]% (相當於約[編纂]百萬港元)將作一般營運資金之用。

除預計用於償還計息銀行借款的[編纂]百萬港元款項外，倘[編纂]定為高於或低於建議的[編纂]範圍的中位數，則將按比例調整上述所得款項的分配。

請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

股息

我們現擬自截至2019年12月31日止年度股東應佔合併利潤(不包括公平值收益／虧損淨額及匯兌差額淨額(如有))的約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，控股股東能夠影響股息政策。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。

請參閱本文件「財務資料—股息」。

法律訴訟

我們過去曾且將來可能不時於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛。截至最後實際可行日期，我們的附屬公司正在進行若干訴訟，其均不會對我們產生重大不利影響。更多詳情請參閱「業務—法律訴訟」。

歷史安全事故及監管不合規事件

於2017年8月1日，我們的項目徐州中梁香緹公館在施工現場發生安全生產事故，造成五名施工人員死亡，一名受傷。當地相關政府機關成立的調查小組確定此為一起較大事故。調查發現，我們的一家項目公司與相關總承包商及項目監理公司以及相關當地政府機關對該事故負有責任。有關該事故的更多詳情，請參閱「業務—安全事宜—徐州旭鑫施工現場事故」。除所披露者外且據我們所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們、我們的承包商或分包商並無在我們項目的施工現場出現有關安全法律法規的重大不合規情況。

概 要

於往績記錄期間，我們曾經歷若干不合規事件，包括：(i)在完成必要的行政程序及／或獲得必要的許可證之前開始施工；(ii)逾期施工及／或竣工；及(iii)不當營銷。截至最後實際可行日期，我們已及時全面執行完畢相關處罰措施，並採取了各種整改措施(包括制定內部政策)，以通過適用法律法規加強對持續合規的內部控制。我們相信概無該等不合規事件對我們產生重大不利影響。更多詳情請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件」。

競爭格局

中國的房地產市場極度分散且競爭非常激烈。我們面臨來自國內的全國性綜合開發商、地區開發商以及與我們的戰略相若的其他開發商日益激烈的競爭，彼等在我們經營業務或打算經營業務的城市擁有業務。我們在多項因素上與彼等進行競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。尤其是，由於我們目前進軍地區市場，我們與亦在該等城市建有據點的全國領先房地產開發企業展開競爭。

根據中國指數研究院報告，中梁控股集團有限公司的合約銷售額在中國房地產市場的市場份額從2016年的約0.25%增長至2017年的約0.49%，於中國所有房地產開發商中的排名由2016年的第41位上升至2017年的第33位。中梁控股集團有限公司於2018年的總合同銷售額在中國房地產市場的市場份額進一步增至約0.68%，且其排名於2018年進一步升至第30位。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們的業務營運保持穩定，乃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。

我們截至2019年3月31日止三個月的收益較2018年同期有所增加。於截至2019年3月31日止前三個月，我們的總合約銷售額(經計及我們的合營企業及聯營公司的全部合約銷售額)自截至2018年3月31日止三個月的約人民幣221億元增至截至2019年同一期間的約人民幣248億元，且我們的合約銷售總額(僅包括我們合營企業及聯營公司的應佔權益合約銷售額)保持相對穩定，截至2018年及2019年3月31日止三個月分別為約人民幣196億元及約人民幣197億元。截至2019年4月30日止首四個月，本集團的總合約銷售額(經計及我們的合營企業及聯營公司的總合約銷售額)約為人民幣38.0億元，而我們的總合約銷售額(僅包括我們合營企業及聯營公司的應佔權益合約銷售額)約為人民幣30.1億元。

截至2019年4月30日止首四個月，我們為項目開發中標29幅新地塊，該等地塊的總地盤面積約為1.6百萬平方米。該等新地塊位於27個城市，包括我們新進入的11個城市，如大連及天津，該等新地塊的總地價為約人民幣9,402百萬元，平均土地成本約為每平方米人民幣5,951元。我們已為該等地塊分別訂立相關土地出讓合同，並已獲得該等新地塊中16幅的土地使用權證，總地盤面積為0.8百萬平方米。我們主要通過內部產生的現金流量(其中一小部分來自外部借款)為該等新地塊融資。

此外，在此期間，我們與各獨立第三方房地產開發商訂立業務合作協議，共同開發物業項目。該等共同成立的實體於五幅地塊的投標中中標，總地盤面積為0.3百萬平方米，截至最後實際可行日期我們已獲得所有該等地塊中三幅的土地使用權證。

截至2019年4月30日止首四個月，我們已就本金總額約人民幣5,873.8百萬元的項目開發訂立21份額外信託貸款及資產管理安排。此外，我們不斷尋求額外融資機會以拓寬我們的融資渠道、降低我們的融資成本及完善我們的借款到期結構。有關新融資機會可能包括發行公司債券、資產支持性證券計劃、境內及／或境外債券發行及其他債務發行。我們當前並無有關上述新債務發行的具體計劃。

經審慎周詳考慮後，我們董事確認，直至最後實際可行日期，自2018年12月31日起我們的財務及[編纂]狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年12月31日起並無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載資料產生重大影響。