

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，故並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於[編纂]之前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分特有風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，應先細閱該節。

概覽

我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於往績記錄期間主要於廣東省及海南省供應住宅物業。我們於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。早於2013年註冊成立伊始，我們便明確了這定位，令本集團從中國的物業開發商中脫穎而出。作為業界的後起之秀，於估值日期，我們有[十]個已竣工項目分期，有六個在建項目分期，截至估值日期其中三個開始預售活動，並有14個持作未來開發的項目分期。於2019年，我們的第一個項目景業荔都獲得廣東省房地產行業協會頒發的廣東省綠色住區獎。於2018年，我們的景業高黎貢小鎮獲得羊城設計聯盟、廣州市空間設計協會頒發的羊盟好項目獎。

我們的目標客戶主要為改善型住房、第二套房或度假屋買家，以及該等重視環境清幽且為方便起見，仍臨近一線城市的房屋的買家。隨著中國居民消費力的提高，改善型住房、第二套房及度假屋買家在選擇彼等的新房屋時，越來越注重房產所帶來的生活質量及生活方式以及周邊的宜居水平。同時，中國的高鐵及高速公路網絡不斷擴大跨區工作生活的範圍，將省會城市的「一小時生活圈」擴大至周邊衛星城。我們相信在該等發展趨勢的綜合影響下，城市化水平會不斷增加，因此，省會城市周邊衛星城的物業市場亦會不斷增長。就地域市場而言，我們的策略側重於中國全國發展策略所涵蓋的地區，尤其是粵港澳大灣區及一帶一路在中國內地所覆蓋的地區。

我們策略性地為項目選址，以與我們的定位相符，首選含有標誌性自然資源之地。例如，我們的首個物業項目（即景業荔都）毗鄰樹林，可享城市山景、本地新鮮農產品及潔淨的空氣，以上無一不是城市居民看重及追求的條件。我們的景業瓏泉灣坐落於廣州從化一個以溫泉而聞名的地區。我們為此項目以度假屋買家為目標客戶打造了一系列低層住宅，並建造及營運一家溫泉度假酒店。我們的景業清水灣3號的若干期選址或接近海岸線或四周圍繞綠草如茵的高爾夫球場。在我們的土地儲備中，景業高黎貢小鎮位於雲南省的溫泉地

概 要

質區，山區景觀環繞，而我們的景業帽峰山項目則毗鄰帽峰山森林公園。近期，我們將產品組合擴展至為滿足首次購房者的需求開發的住宅物業，我們的首個有關項目為廣州南沙的景業東湖洲豪園，其後為廣東清遠市的景業雍景園及湖南株洲的景業山湖灣。

於2016年財政年度至2017年財政年度再至2018年財政年度以及自2018年上半年至2019年上半年，我們的收益、毛利率及經調整純利率保持持續增長。於往績記錄期間，我們的物業開發及銷售業務為本集團收益、溢利及資產貢獻超過90%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自物業開發業務的收益分別為人民幣624.7百萬元、人民幣783.4百萬元、人民幣1,245.8百萬元及人民幣712.5百萬元，自2016年財政年度至2017年財政年度增長25.4%、自2017年財政年度至2018年財政年度增長59.0%及自2018年上半年至2019年上半年增長742.2%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的物業開發及銷售業務的毛利率由2016年財政年度的26.0%增加至2017年財政年度的36.4%，並進一步增加至2018年財政年度的40.4%、及由2018年上半年的43.0%增加至2019年上半年的54.8%。

於估值日期，我們的物業組合擁有30個物業項目分期，分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

我們正在拓展我們的業務，以將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」，旨在為我們所開發物業的業主提供全方位的便捷生活服務。作為我們在主營業務物業開發方面注重產品質量及追求卓越這一核心價值的延續，我們為我們的住戶提供物業管理服務，並計劃拓展至開發專門的住宅產品，例如海南臨高景業養生谷，為我們的住戶提供休閒及養生服務。此外，作為我們景業瓏泉灣項目的一部分，我們擁有並自營一家溫泉度假酒店，該酒店與我們位於廣州番禺的廣州卓思道酒店共同構成我們的酒店營運業務。我們在番禺亦有若干項持作投資的商業物業，並訂約以於中山收購若干持作銷售的商業物業，且可能在我們的項目保留辦公室及商舖物業作出租用途。

我們的業務模式

我們的業務營運主要位於廣東、海南、雲南及湖南省，由四大主營業務分部組成：(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業管理；及(iv)商業物業投資。我們的核心業務是開發住宅物業，為首套房買家、改善型住房買家、第二套房買家及度假屋買家提供一系列產品。於往績記錄期間，我們主要透過(i)參加由政府機構舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出讓；(ii)收購持有符合我們甄選標準的土地公司的股權；及(iii)根據「城市更新改造政策」收購舊廠房以供改造，收購土地儲備。我們亦通過集體經濟組織資產管理平台招標，與集體經濟組織簽訂土地使用權出讓協議，取得集體所有建設用地的開發權。在集體所有建設用地上開發的物業於竣工後可由我們出租及營運。我們根據適用的中國法律法規在竣工前預售物業，及我們主要透過內部銷售及市場推廣人員、外部物業經紀公司及我們所開發物業

概 要

的住戶的推薦銷售物業。我們亦從我們就所開發物業提供的物業管理服務中賺取收入。除核心業務外，我們亦營運我們酒店營運業務旗下的廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店，並從我們出租或分租予第三方的若干商業物業收取租金收入。我們的業務屬資本密集型業務，我們主要通過營運產生的現金組合（包括我們物業的預售所得款項、銀行借款及股東貸款）為業務提供資金。

進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務模式」。

我們的競爭優勢

我們相信，我們作為「生態人文地產發展商」的準確定位已令我們從競爭對手中脫穎而出。憑藉我們(i)物色及收購地理位置優越的土地儲備、(ii)依託我們獨有的土地特點開發不同種類的優質住宅物業、(iii)執行我們具有成本效益及質量控制的精細化項目計劃及(iv)以量身訂製及全方位的服務豐富住戶體驗的能力，我們已於往績記錄期間取得了高增長。我們相信，在我們強大且盡責的高級管理團隊的領導下，該等競爭優勢將繼續為我們未來的成功作出貢獻，並能夠令我們為股東創造價值。

有關我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

我們的業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現我們的目標，躋身成為中國一家高品質及高盈利的「生態人文地產發展商」：

- 提升我們於現有市場的地位及有策略地發展至選定的市場
- 將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」
- 維持多元化的土地收購策略，以抓緊最具盈利能力的機會
- 繼續改善我們的客戶為本產品供應及提高我們的品牌認知度及客戶忠誠度
- 採納平衡及系統性的方針，以達致可持續及可盈利的未來發展
- 秉持審慎的財務政策及積極管理資本架構

進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」。

概 要

土地儲備及項目組合

下表載列截至估值日期我們按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	項目／ 分期數目	已竣工物業的 未售可銷售 建築面積及 可出租建築面積	在建物業 的建築面積	持作未來開發 項目的規劃 建築面積	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備百分比 (%)
		(附註) (平方米)	(附註) (平方米)	(附註) (平方米)		
廣東省						
廣州						
從化	3	102,826	—	—	102,826	3.4
南沙	1	14,265	19,002	—	33,267	1.1
番禺	2	—	—	51,260	51,260	1.7
中山	1	57,065	—	—	57,065	1.9
清遠	6	—	437,365	882,635	1,320,000	44.1
肇慶	2	—	134,668	100,496	235,164	7.9
海南省						
陵水	5	25,935	—	—	25,935	0.9
臨高	3	—	—	159,736	159,736	5.3
雲南省						
騰冲	3	—	152,553	182,735	335,288	11.2
湖南省						
株洲	4	—	131,556	540,950	672,506	22.5
總計	30	200,091	875,144	1,917,812	2,993,047	100.0

附註：就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，建築面積乃按我們於各項目的股權調整。

我們於估值日期本集團應佔的平均土地成本（按總土地成本除以我們項目的總土地儲備（不包括本集團所收購已竣工待售物業中山悅盈新城）計算得出）為每平方米約人民幣942元。

	已竣工項目／ 項目階段	在建中項目 或項目分期	持作未來 開發的項目 或項目分期
於2019年6月30日（即往績記錄期間的最後一日）	10	4	16
於2019年9月30日（即估值日期）	10	6	14

概 要

主要營運指標

我們的收益主要來自在往績記錄期間銷售物業。下表載列我們在往績記錄期間的主要營運指標：

	2016年期次年度				2017年期次年度				2018年期次年度				2019年上半年																	
	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米	自物業銷售 所獲收益 人民幣 千元	估自物業 銷售所獲 收益百分比	已交付 總樓面面積 平方米	所獲 平均單價 人民幣/ 平方米						
廣州																														
景業湖濱第一期	168,350	27.0	25,224	6,674	413,605	52.8	49,492	8,357	38.8	90,073	7.2	9,309	8,385	46.8	23,599	3.3	2,642	8,932	40.8	364,137	51.1	32,975	11,043	53.2	7,536	1.1	269	28,089	55.2	
景業湖濱第二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
景業湖濱三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
廈門																														
景業湖濱三期第一期	143,283	22.9	8,022	17,861	146,069	18.6	5,759	25,864	37.7	54,292	4.4	2,179	24,916	34.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景業湖濱三期第二期	313,036	50.1	14,501	21,587	223,732	28.6	10,321	21,671	31.3	34,009	2.7	1,101	30,889	44.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景業湖濱三期第三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,067,380	83.7	62,133	17,179	40.1	301,440	42.3	15,493	19,457	59.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他																														
估置新減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他 ^(註1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計/總量	624,669	100.0	47,747	13,083	783,406	100.0	65,572	11,947	36.4	1,345,754	100.0	74,733	16,672	40.4	712,535	100.0	51,715	13,616	54.8	712,535	100.0	51,715	13,616	54.8	712,535	100.0	51,715	13,616	54.8	

附註：其他指來自景業東湖洲豪園（本集團於估置日期持有該項目30%權益）的物業銷售諮詢收入。

詳情請參閱「業務 — 我們的物業項目」。

概 要

物業估值

戴德梁行基於賣方在沒有遞延定期合約、回租、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下出售物業權益的假設對我們的物業進行估值，該等情況可能會嚴重影響物業權益的價值。

於評估本集團持作銷售或未來發展的物業權益時，戴德梁行已採納比較法，假設物業權益按現況出售，能即時交吉，並參考有關市場可得之可資比較銷售交易後進行。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並假定可根據市場內相關交易案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

於評估本集團持作投資物業權益時，戴德梁行已採納收入法，並已計及該等物業以現有及／或在現時市場上可得租賃收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，亦已參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易。

於對本集團現時發展中物業權益進行估值時，戴德梁行已假設物業將按照我們向其提供的最新開發方案進行開發及完工。在達成估值意見時，戴德梁行已採納市場比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，同時考慮與估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用和開發項目落成預期產生的餘下成本及費用。戴德梁行依賴由我們根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並未發現其與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致。

戴德梁行認為，截至2019年9月30日，本集團應佔我們的總物業權益價值為人民幣11,056.3百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱附錄三「估值報告」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的評估價值可能有異於其實際可變現價值並可能會有所變動」。

我們的客戶

我們的客戶主要包括我們住宅物業的個人買家、酒店顧客及我們商業物業的租戶。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自我們五大客戶的收益佔我們總收益的30%以下，分別佔本集團總收益的約5.6%、6.7%、3.6%及9.7%，而來自我們最大客戶的收益分別佔本集團總收益的1.3%、2.9%、0.8%及4.4%。

詳情請參閱「業務－我們的客戶」。

概 要

我們的供應商

我們的主要供應商包括承建商及建築材料供應商。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額的約29.4%、53.2%、42.1%及39.1%，而向我們最大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額的9.1%、23.2%、19.2%及11.2%。

詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」。

風險因素

我們的業務涉及多項風險，並存在與[編纂]有關的風險。我們認為以下為可能對我們造成重大不利影響的部分主要風險：

- 我們的業務受眾多政府法規所規限，且尤其對廣東、海南、雲南及湖南的物業限購政策（如有）及其他政策變動敏感。
- 我們的業務及前景倚重中國經濟狀況及中國房地產市場（尤其是廣東省、海南省、雲南省及湖南省房地產市場）的表現。
- 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，或根本無法收購土地。
- 倘我們未能支付土地出讓金或未有根據土地出讓合約的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或制裁。
- 我們的營運現金流入及經營業績或會因不同期間而大幅波動，且有關波動或會導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格。
- 我們於往績記錄期間的經營現金流量為負，我們可能無法通過銀行貸款或其他安排，以商業合理的條款或根本無法為我們的土地收購及未來房地產開發獲得足夠的資金。

詳情請參閱「風險因素」一節。

概 要

財務資料及營運數據概要

主要收益表資料

下表概述於往績記錄期間財務報表的綜合全面收益表，有關詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
收益	640,675	100.0	838,259	100.0	1,328,887	100.0	124,953	100.0	762,404	100.0
銷售成本	(476,230)	(74.3)	(568,089)	(67.8)	(816,297)	(61.4)	(84,509)	(67.6)	(366,046)	(48.0)
毛利	164,445	25.7	270,170	32.2	512,590	38.6	40,444	32.4	396,358	52.0
銷售及營銷開支	(39,180)	(6.1)	(44,499)	(5.3)	(74,225)	(5.6)	(19,530)	(15.6)	(40,787)	(5.3)
行政開支	(41,509)	(6.5)	(66,386)	(7.9)	(124,768)	(9.4)	(54,866)	(43.9)	(71,912)	(9.4)
其他收入	670	0.1	721	0.1	1,276	0.1	491	0.4	638	0.1
其他開支	(2,746)	(0.4)	(2,858)	(0.4)	(2,759)	(0.2)	(1,211)	(1.0)	(1,204)	(0.2)
其他收益淨額	60,379	9.4	36,618	4.4	230,570	17.3	22,926	18.3	61,865	8.1
經營溢利/(虧損)	142,059	22.2	193,766	23.1	542,684	40.8	(11,746)	(9.4)	344,958	45.2
財務收入	672	0.1	971	0.1	649	0.1	388	0.3	452	0.1
融資成本淨額	—	(0.0)	(10,537)	(1.2)	—	(0.0)	—	—	—	—
財務收入/(成本)淨額	672	0.1	(9,566)	(1.1)	649	0.1	388	0.3	452	0.1
應佔合營企業業績	—	—	—	—	(2,781)	(0.2)	—	—	(158)	(0.0)
應佔聯營公司業績	(228)	(0.0)	(792)	(0.1)	(1,282)	(0.1)	(559)	(0.4)	(650)	(0.1)
除所得稅前溢利/(虧損)	142,503	22.3	183,408	21.9	539,270	40.6	(11,917)	(9.5)	344,602	45.2
所得稅開支	(57,996)	(9.1)	(97,330)	(11.6)	(157,511)	(11.9)	(7,211)	(5.8)	(163,427)	(21.4)
年/期內溢利/(虧損)	84,507	13.2	86,078	10.3	381,759	28.7	(19,128)	(15.3)	181,175	23.8

我們於2016年財政年度至2018年財政年度總收益的複合年增長率為44.0%，及我們年內溢利的複合年增長率為112.6%。

概 要

收益

下表載列所示期間按分部劃分的收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
							(未經審核)			
物業開發及銷售	624,669	97.5	783,406	93.4	1,245,754	93.7	84,576	67.7	712,535	93.5
酒店營運	13,623	2.1	46,084	5.5	66,589	5.0	33,576	26.9	36,559	4.8
商業物業投資	2,067	0.3	5,626	0.7	10,021	0.8	4,795	3.8	7,718	1.0
物業管理	316	0.1	3,143	0.4	6,523	0.5	2,006	1.6	5,592	0.7
總計	<u>640,675</u>	<u>100.0</u>	<u>838,259</u>	<u>100.0</u>	<u>1,328,887</u>	<u>100.0</u>	<u>124,953</u>	<u>100.0</u>	<u>762,404</u>	<u>100.0</u>

我們的收益由2016年財政年度的人民幣640.7百萬元增加人民幣197.6百萬元或30.8%至2017年財政年度的人民幣838.3百萬元。該收益增加主要由於(i)景業荔都第一期已交付的建築面積及已確認的平均售價增加令物業銷售收益增加；及(ii)酒店營運收益增加，該收益增加主要由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開業所貢獻的收益所致。

我們的收益進一步增加至2018年財政年度的人民幣1,328.9百萬元，主要由於在2018年財政年度就我們的景業清水灣3號第三期交付確認收益人民幣1,067.4百萬元所產生的收益貢獻所致。我們的酒店營運收益亦於2018年財政年度有所增加，主要由於於2018年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店全年營運收益較2017年財政年度五個月營運增加。

我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元增加至2019年上半年的人民幣762.4百萬元，乃主要由於我們就景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期餘下單位交付所確認的收益增加。我們於2019年上半年亦錄得來自酒店營運的收益的輕微增加。

概 要

銷售成本

下表載列我們於往績記錄期間按分部劃分的銷售成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
物業開發及銷售	462,482	97.1	497,920	87.6	742,021	90.9	48,217	57.1	322,283	88.1
酒店營運	12,099	2.5	64,976	11.5	66,168	8.1	33,283	39.4	36,359	9.9
商業物業投資	590	0.1	1,184	0.2	1,068	0.1	546	0.6	456	0.1
物業管理	1,059	0.3	4,009	0.7	7,040	0.9	2,463	2.9	6,948	1.9
總計	<u>476,230</u>	<u>100.0</u>	<u>568,089</u>	<u>100.0</u>	<u>816,297</u>	<u>100.0</u>	<u>84,509</u>	<u>100.0</u>	<u>366,046</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的銷售成本主要由物業開發及銷售成本組成，其主要包括建築成本、土地成本及資本化利息支出。我們的建築成本包括建設景業荔都一期、二期及景業清水灣3號一期、二期及三期所產生的所有費用，包括向第三方承包商就建築工程支付的款項，如材料成本及人工成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的建築成本分別為人民幣290.7百萬元、人民幣338.9百萬元、人民幣503.8百萬元及人民幣235.6百萬元，分別佔我們相應年度／期間銷售物業成本的62.9%、68.1%、67.9%及73.1%。我們的土地成本主要包括與收購土地有關的成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，已確認成本主要為我們的景業荔都一期及景業清水灣3號一期、二期及三期。倘融資成本直接與期內直至資產改進所產生收購土地及物業建造有關，則該部分利息支出予以資本化。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的資本化利息支出分別為人民幣24.6百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣14.7百萬元。於往績記錄期間，我們的營業稅及直接歸屬於我們收益的其他稅項確認為銷售成本。

概 要

毛利及毛利率

下表載列所示年度／期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
							(未經審核)			
物業開發及銷售	162,187	26.0	285,486	36.4	503,733	40.4	36,359	43.0	390,252	54.8
酒店營運	1,524	11.2	(18,892)	—	421	0.6	293	0.9	200	0.5
商業物業投資	1,477	71.5	4,442	79.0	8,953	89.3	4,249	88.6	7,262	94.1
物業管理	(743)	—	(866)	—	(517)	—	(457)	—	(1,356)	—
總計／整體	<u>164,445</u>	25.7	<u>270,170</u>	32.2	<u>512,590</u>	38.6	<u>40,444</u>	32.4	<u>396,358</u>	52.0

我們的毛利從2016年財政年度的人民幣164.4百萬元增加人民幣105.7百萬元或64.3%至2017年財政年度的人民幣270.2百萬元。我們的毛利率從2016年財政年度的25.7%上升至2017年財政年度的32.2%，主要由於每個物業項目的平均售價整體上調導致物業銷售分部的毛利率由2016年財政年度的26.0%上升至2017年財政年度的36.4%。

我們的毛利之後增加人民幣242.4百萬元或89.7%至2018年財政年度的人民幣512.6百萬元。我們的毛利率進一步上升至2018年財政年度的38.6%，主要由於主要因整體平均售價上升導致物業銷售分部的毛利率由2017年財政年度的36.4%上升至2018年財政年度的40.4%。由於入住率及平均房價自其於2017年財政年度開始營運後有所增長，從化卓思道溫泉度假酒店的業務於2018年財政年度開始回暖，我們的酒店營運錄得毛利率0.6%，而2017年財政年度錄得毛損。

我們的毛利由2018年上半年的人民幣40.4百萬元增加人民幣356.0百萬元或881.2%至2019年上半年的人民幣396.4百萬元。我們的毛利率由2018年上半年的32.4%上升至2019年上半年的52.0%，主要由於景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期導致物業開發及銷售分部的毛利率由2018年上半年的43.0%上升至2019年上半年的54.8%。我們商業物業投資的毛利率由2018年上半年的88.6%上升至2019年上半年的94.1%，主要原因是月租上漲。

其他收益淨額

我們2016年財政年度至2017年財政年度的其他收益淨額主要指(i)投資物業的公允價值收益分別為人民幣59.0百萬元及人民幣33.1百萬元及(ii)按公允價值列入損益的金融資產的利息分別為人民幣1.4百萬元及人民幣3.6百萬元。我們2018年財政年度的其他收益淨額主要指我們出售附屬公司的收益人民幣210.4百萬元、投資物業的公允價值收益人民幣11.1百萬元及按公允價值列入損益的金融資產的利息人民幣9.1百萬元。我們於2018年財政年度出售附

概 要

屬公司的收益人民幣210.4百萬元乃主要由於出售間接持有香港坪洲項目的定佳人民幣203.0百萬元、出售廣州景恆悅及廣州天悅人民幣6.4百萬元及出售廣州聚信人民幣0.9百萬元。有關詳情，請參閱「業務－已出售物業項目－香港的坪洲項目」。我們2019年上半年的其他收益淨額主要指出售附屬公司的收益人民幣59.7百萬元及投資物業之公允價值收益人民幣1.3百萬元。我們於2019年上半年出售附屬公司的收益人民幣59.7百萬元乃主要由於出售間接持有中新知識城項目的廣州景弘。有關詳情，請參閱「業務－已出售物業項目－中新知識城項目」。

年度溢利

年度溢利保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣84.5百萬元及人民幣86.1百萬元。我們的純利率由2016年財政年度的13.2%下跌至2017年財政年度的10.3%，主要由於2017年財政年度的投資物業的公允價值收益減少所致。

年度溢利及純利率之後分別增加至2018年財政年度的人民幣381.8百萬元及28.7%，乃主要由於毛利率上升及出售附屬公司的收益所致。

我們於2019年上半年的期內溢利為人民幣181.2百萬元，而於2018年上半年則為期內虧損人民幣19.1百萬元，乃主要由於我們的總收益、毛利率及出售附屬公司的收益增加。

有關詳情，請參閱「財務資料」一節。

主要資產負債表資料

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019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	569,212	907,830	977,422	973,644
流動資產	1,778,517	3,552,038	5,636,749	6,786,809
非流動負債	642,936	775,239	413,591	1,125,339
流動負債	1,636,080	3,318,378	5,547,301	5,804,154
流動資產淨值	142,437	233,660	89,448	982,655
總股本	68,713	366,251	653,279	830,960

於往績記錄期間，我們的營運部分使用陳思銘先生（我們的控股股東之一）及其控制的實體的無息借款撥付。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們應付最終控制股東及其私人公司的非貿易結餘分別約為人民幣538.4百萬元、人民幣629.2百萬元、人民幣1,115.2百萬元及人民幣1,363.3百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目說明－應付關聯方款項」。供說明之用，於往績記錄期的名義利息開支淨額對我們歷史財務材料中若干項目的影響分析載於「財務資料－綜合財務狀況表若干項目說明－非香港財務報告準則財務計量」。

概 要

綜合現金流量表的關鍵資料

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2019年 上半年 人民幣千元
營運資金變動前經營活動所得				
現金流量	88,830	181,399	337,870	300,677
經營活動所得／(所用) 現金淨額	232,722	(270,571)	(209,815)	(363,019)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(327,760)	(273,989)	250,708	92,605
融資活動所得／(所用) 現金淨額	310,776	590,719	(127,871)	548,817
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	215,738	46,159	(86,978)	278,403
現金及現金等價物匯兌 收益／(虧損)	8,803	(4,447)	8,197	74
年／期初現金及現金等價物	31,409	255,950	297,662	218,881
年／期末現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881	497,358

經營現金流量

於往績記錄期間，經營活動產生的現金流入主要來源於收取物業銷售所得款項、酒店營運、租金收入及物業管理服務費。經營活動所用現金流出主要用於收購土地、建造物業及其他營運成本。作為一家物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，我們不斷投入可用資金以維持我們的營運，例如擴大我們的土地儲備及開發優質物業，這主要由於往績記錄期間我們的在建項目增加反應。

於2016年財政年度，經營活動所得現金淨額為人民幣232.7百萬元，主要由於經營所得現金人民幣333.1百萬元及營運資金變動人民幣244.3百萬元，主要反映(i)貿易及其他應收款項減少人民幣258.0百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣223.0百萬元。

於2017年財政年度，經營活動所用的現金淨額為人民幣270.6百萬元，主要由於經營所用現金人民幣85.2百萬元、已繳納所得稅人民幣128.4百萬元及已付利息人民幣56.9百萬元。營運資金負面變動人民幣266.6百萬元，主要反映主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣728.8百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣242.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣840.9百萬元所抵銷，與物業銷售增加一致。

概 要

於2018年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣209.8百萬元，主要由於經營所得現金人民幣42.8百萬元、已繳納所得稅人民幣189.7百萬元及已付利息人民幣63.0百萬元。營運資金負面變動人民幣295.0百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,485.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣771.3百萬元。營運資金負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣1,913.5百萬元所抵銷。

於2019年上半年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣363.0百萬元，乃主要由於經營所用現金人民幣148.3百萬元、已付所得稅人民幣158.6百萬元及已付利息人民幣56.1百萬元所致。營運資金的負面變動人民幣449.0百萬元主要反映了(i)在建物業及已竣工待售物業增加人民幣551.6百萬元，主要由於物業開發投資增加所致；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣189.0百萬元。營運資金的負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣329.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將繼續加強有關物業預售及銷售的銷售及營銷工作，並加強及時向客戶收取貿易應收款項的工作。我們亦計劃藉助與建築承建商進行磋商及維護與彼等的良好關係以優化物業開發建築成本的付款計劃，以便配合我們的物業銷售計劃及收回銷售所得款項。

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
毛利率(%) ⁽¹⁾	25.7	32.2	38.6	52.0
純利率(%) ⁽²⁾	13.2	10.3	28.7	23.8
股本回報率(%) ⁽³⁾	529.1	39.6	74.9	48.8
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	4.3	2.5	6.9	5.0
		於12月31日		於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽⁵⁾	1.1	1.1	1.0	1.2
淨債務對權益比率(%) ⁽⁶⁾	614.4	194.1	42.0	80.8
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	1,066.4	306.2	116.0	200.7

概 要

附註：

- (1) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的毛利率按相關年度的毛利除以收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱「財務資料－業務經營的過往業績回顧」一節。
- (2) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的純利率按相關年度的年度溢利除以收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱「財務資料－業務經營的過往業績回顧」一節。
- (3) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的股本回報率按相關年度的年度溢利除以總權益（各年總權益的年初及年末餘額之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，股本回報率乃根據年化溢利計算。
- (4) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的總資產回報率按相關年度的純利除以相關年度的總資產（各年總資產的年初及年末餘額之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，總資產回報率乃根據年化溢利計算。
- (5) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務（即銀行及其他借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物）除以相關年度的總權益計算。
- (7) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產負債比率乃根據各自日期的借款總額除以各自日期的總權益乘以100%而計算得出。

[編纂]

按[編纂]中位數[編纂]港元（即每股[編纂]港元至[編纂]港元[編纂]的中位數）計算，假設[編纂]未獲行使，本集團應付[編纂]總額（包括[編纂]佣金）估計約為[編纂]港元（相當於人民幣[編纂]元）。該等[編纂]主要包括就為[編纂]及[編纂]所提供的服務而已付及應付專業人士的專業費用及應付[編纂]的佣金。

[編纂]

概 要

控股股東的資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及並無計及因行使購股權計劃項下授出或將予授出購股權而可能發行的任何股份），Chan S. M. Michael Family Trust透過其全資附屬公司思銘持有本公司經擴大已發行股本[編纂]%。根據成立Chan S. M. Michael Family Trust的信託契據，陳思銘先生為Chan S. M. Michael Family Trust的財產授予人、保護人及酌情受益人。酌情受益人包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後裔。陳思銘先生的後裔指陳思銘先生的子女及陳思銘先生直接子女以外的其他後裔，如孫子輩及曾孫輩（包括婚生、非婚生、獲確立婚生地位及領養的子女）。陳思銘先生確認於最後可行日期有八名酌情受益人。因此我們認為，根據上市規則，思銘及陳思銘先生為我們的控股股東。

有關我們的控股股東詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

近期發展

我們的業務營運於往績記錄期間後及直至最後可行日期一直保持穩定。於往績記錄期間後及直至最後可行日期：

- (1) 於估值日期，基於我們目前的項目開發時間表，我們擁有在建建築面積875,144平方米，其中約92,348平方米預期將於2019年財政年度竣工、446,472平方米預期將於2020年財政年度竣工及336,324平方米預期將於2021年財政年度或之後竣工，惟可能出現變動；
- (2) 於2019年6月30日（即往績記錄期間的最後一日），基於我們目前的項目開發時間表，我們擁有估計總未來開發成本人民幣13,569.1百萬元，其中約人民幣1,520.6百萬元預期將於2019年財政年度產生及人民幣3,456.2百萬元預期將於2020年財政年度產生，惟可能出現變動；
- (3) 於2019年6月30日（即往績記錄期間的最後一日），基於我們目前的項目開發時間表，我們的合約負債約為人民幣2,013.1百萬元，其中約人民幣1,140.6百萬元預期將於2019年財政年度實現及人民幣872.5百萬元預期將於2020年財政年度實現，惟可能出現變動；及
- (4) 於2019年8月16日，我們與威海南海新區管委會訂立戰略合作框架協議，以探索於山東威海南海新區合作進行物業發展項目的潛在機遇。預期我們將負責開發教育相關物業的開發。根據協議，我們無需作出資本承擔。

概 要

下表載列於往績記錄期間及截至估值日期，我們物業項目的合約銷售的金額、建築面積及平均售價概要：

計及本集團應佔權益前

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年	2019年 1月1日至 估值日期
合約銷售 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾					
物業	821.3	1,759.9	2,293.6	1,207.4	1,965.1
停車位	—	—	4.7	0.8	0.8
	821.3	1,759.9	2,298.2	1,208.1	1,965.9
合約銷售建築面積 (平方米) ⁽¹⁾					
物業	57,598	112,977	98,102	98,837	157,168
物業合約銷售平均售價 (人民幣／平方米)					
	14,260	15,578	23,379	12,216	12,503

計及本集團應佔權益後

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年	2019年 1月1日至 估值日期
本集團應佔合約銷售 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾⁽²⁾					
物業	821.3	1,759.9	2,093.5	994.1	1,692.7
停車位	—	—	4.7	0.8	0.8
	821.3	1,759.9	2,098.2	994.8	1,693.4
本集團應佔合約銷售建築面積 (平方米) ⁽¹⁾⁽²⁾					
	57,598	112,977	90,180	90,100	146,110
本集團應佔物業合約銷售平均售價 (人民幣／平方米)					
	14,260	15,578	23,215	11,033	11,585

附註：

- (1) 「合約銷售」指我們與我們物業的買家所訂立買賣合約的購買價。我們透過我們的內部記錄編製合約銷售資料(包括合約銷售金額及合約銷售建築面積)。該等資料尚未經我們的申報會計師審核或審閱。由於該等買賣合約根據其合約條款在若干情況下會被終止或變更，或受相關買家違約所規限，因此其並非目前或未來合約銷售的保證。在任何情況下，合約銷售資料不可被當做我們收益或盈利水平的指示。我們其後自有關合約銷售確認的收益可能與該等合約銷售存在重大差異。因此，本文件所載的合約銷售資料不可作為我們目前或未來的經營表現的計量或指示而過分依賴。
- (2) 就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，合約銷售及建築面積乃按我們於各項目的股權調整。

概 要

我們的業務模式及我們經營所在範圍的整體經濟及監管環境並無重大變動。經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務及經營狀況或前景自2019年6月30日以來並無重大不利變動，自2019年6月30日以來，並無發生任何事件而將對會計師報告（全文載於附錄一）所示資料有重大影響。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數），我們估計倘[編纂]未獲行使及並無計及根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，經扣除關於[編纂]的[編纂]佣金及其他預期開支後，我們將獲得來自[編纂]的[編纂]約[編纂]港元。我們有意將[編纂]用於以下用途：

- (i) 約[編纂]%或[編纂]港元，將用作我們若干項目（分別為雲南騰沖的景業高黎貢小鎮二期及三期、廣東省肇慶的肇慶國際科創中心（A區及B區）、廣東省清遠市的景業雍景園二期及三期，以及湖南株洲的景業山湖灣第二期的開發成本；
- (ii) 約[編纂]%或[編纂]港元，將用作於我們目前營運所在省份購買土地；及
- (iii) 餘下款項約[編纂]港元，即不超過[編纂]的[編纂]%，將用作我們的一般營運資金。

有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

[編纂]統計數字

[編纂]

概 要

[編纂]

股息及股息政策

於往績記錄期間，本公司概無自其註冊成立日期起派付或宣派股息。根據開曼公司法及其他適用法律法規，我們目前擬向股東分派不少於我們在任何特定財政年度可分派溢利的30%。股息由董事會酌情宣派並（如需要）須經過股東批准。董事經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及當時彼等或會認為相關的其他因素後，可就日後派付股息作出推薦建議。任何宣派及派付以及股息金額將受到我們的章程文件及開曼公司法（包括（如適用）股東批准）規限。任何日後的股息宣派未必會反映我們過往股息宣派及將由董事絕對酌情決定。

詳情請參閱「財務資料－股息及股息政策」一節。

監管合規

於往績記錄期間，我們並無完全遵守若干中國法律法規，導致若干歷史不合規事件。於往績記錄期間，我們在完成必要的行政程序及／或取得必要的許可證前開始或繼續若干物業項目的建築工程。我們亦未悉數繳納社保供款。所有該等不合規事件均已全部糾正，所有有關罰款均已支付。我們的董事認為該等不合規事件均不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

更多資料請參閱「業務－監管合規－不合規事件」一節。