

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於[編纂]前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載列於「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前，應細閱該節。

### 概 覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。始於東莞的物業項目，我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。根據仲量聯行的資料，於2018年，本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長58.6%，約人民幣2,055百萬元。就合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於100大當地物業開發商當中在東莞排名第31位(佔市場份額0.5%)、在長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及在合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的綜合物業，同時亦提供地方政府部門鼓勵下推廣特定行業的物業。

我們的歷史可追溯至2004年，當時成立了我們的主要附屬公司滙景集團的前身東莞滙景房地產，而當時東莞滙景房地產取得滙景豪庭第一期的預售許可證。憑藉我們向客戶提供優質住宅物業的能力，我們於東莞市的首個綜合體開發項目滙景城於2011年開始動工。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及推廣特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業聯合體。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合資企業的合約銷售額分別為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，而本集團連同其合資企業已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

我們會評估收購土地的各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

	建設工程已動工或竣工的項目	土地儲備
從2004年12月至2019年6月期間已收購	五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul>	三幅未來開發的全部地塊，總地盤面積為162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，總地盤面積為266,353平方米。
正在收購	一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。

## 概 要

有關我們於2019年9月30日已竣工物業及在建物業的清單，請參閱「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

以下為於2019年9月30日按項目數目分析我們的物業項目概要：

地點	已竣工	在建 (附註1)	未來開發/ 土地儲備 (已收購)	未來開發/ 土地儲備 (正在收購) (附註2)
東莞	9	3	3	9
河源	1	1	—	1
合肥	—	1	—	—
衡陽	—	1	—	—
長沙	—	1	—	—
浙江	—	—	—	2
<b>總計</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

附註：

1. 此包括在建的一部分或多個部分的物業項目，及就本表而言，我們已納入豐華公館(其為一個我們正在收購的在建項目)。
2. 此包括未來發展/土地儲備，其一部分或多部分已被收購。

於往績記錄期間，我們已開始預售自城市更新項目開發的物業，並獲委聘在東莞進行三個城市更新項目，總佔地面積為248,140平方米，其中包括(作為說明用途)我們建議重建位於東莞市萬江區58,230平方米的土地。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其是在東莞)以及我們的土地採購策略及成本控制措施為我們的增長作出了貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止各個年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，於各相關年度錄得物業銷售收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的獎項與認可，包括2010年香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會的「頂級品味豪宅獎」，2014年搜狐網的「東莞最具影響力品牌房企」以及2016年合肥學院房地產研究所的「安徽年度十佳城市綜合體」。

### 我們的業務模式

我們的業務主要包括房地產開發。我們亦選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷演進，我們需要不斷監察不斷變化的市況及適當調整物業項目的售價。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (v)銷售及營銷 — 定價政策」分節。

### 土地儲備

我們積極評估及收購新土地，以維持土地儲備供未來開發。倘機遇湧現，我們或會考慮收購具有(a)業權或其他缺陷或(b)不遵守有關法律、法規或土地出讓合同的地塊，前提是該等缺陷/不合規被視為無足輕重及能夠由本集團進行彌補。有關我們土地收購策略的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的策略 — 繼續獲取城市更新項目」分節。於2019年9月30日，我們已收購或已訂約收購以下土地及/或物業權益，惟尚未開始開發：

土地	地點	概約佔地面積 (平方米)
一般土地儲備		
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	266,353
厚街鎮寶屯村地塊	東莞市厚街鎮	10,722

## 概 要

土地	地點	概約佔地面積 (平方米)
<b>與城市更新項目有關的土地儲備</b>		
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	115,544
清溪三中片區	東莞市清溪鎮	35,945
<b>總計</b>		<b>428,564</b>

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購下列土地及／或物業的權益，惟尚未開始開發：

土地	地點	概約佔地面積 (平方米)
<b>一般土地儲備</b>		
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	40,000
平湖第二地塊	浙江省平湖市	37,218
平湖第一地塊	浙江省平湖市	25,114
<b>與城市更新項目有關的土地儲備</b>		
樟木頭寶山片區	東莞市樟木頭鎮	175,000
沙田稔洲片區	東莞市沙田鎮	77,688
清溪鹿湖片區	東莞市清溪鎮	65,206
萬江共聯片區	東莞市萬江區	58,230
清溪三星片區一	東莞市清溪鎮	30,157
南城蛤地片區	東莞市南城區	29,519
清溪三星片區二	東莞市清溪鎮	16,000
虎門新灣片區	東莞市虎門鎮	14,910
沙田楊公洲片區	東莞市沙田鎮	9,366
<b>總計</b>		<b>578,408</b>

本集團的現有待建項目主要為城市更新項目。與我們計劃進行城市更新項目有關的上述「與城市更新項目有關的土地儲備」所述的項目地塊已經收購(或已訂約將予收購)，這與我們過往所開發的物業項目有顯著差異(惟一個城市更新項目虎門濱海城除外)。有關項目可能需要更多成本及資源方可竣工，並受制於城市更新項目所涉及的風險(包括項目時間線的不確定性、必要的政府批文及安置安排)，且與任何其他發展項目一樣，均須受政府政策及法規監管。有關更多詳情，請參閱本文件(i)「風險因素—我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源」；(ii)「風險因素—我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。」；(iii)「風險因素—倘我們的土地收購失敗，我們或不能收回所投入的資源」；(iv)「風險因素—我們未來或會收購地塊，而我們或不能補救其業權或其他缺陷」；(v)「風險因素—我們涉及安置現有居民的安置工作或會延誤或未必按計劃完成」及(vi)「風險因素—我們使用若干地塊、樓宇及附屬設施的權利可能無法強制執行或無效」各分節。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—土地儲備」分節。

### 客戶及供應商

我們的住宅物業買方主要為中國的個體買方，而我們的商用物業客戶則主要為個人買方、企業及其他業務實體。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收益的2.3%、2.2%、1.6%及2.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大客戶分別佔我們總收益的0.5%、0.6%、0.6%及1.0%。

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，且於中國採購所有建築材料。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。

## 概 要

### 本集團的銷售及營銷活動

我們大部分物業均依賴本身銷售及營銷管理部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦可能聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(v)銷售及營銷—本集團的銷售及營銷活動」分節。

### 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)作為受認可的區域開發商的聲譽及專注於高增長潛力城市的戰略；(ii)能夠控制土地收購成本及建築成本；(iii)我們在獲取及開發城市更新項目方面的經驗；(iv)能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付量身訂造的物業；(v)我們為地塊量身訂做的特定項目開發策略；及(vi)我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊。

### 我們的策略

本公司將力求達致「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要側重開發廣東省，並擴展至華中等地區。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：(i)繼續關注大灣區及河源，並繼續對享有政府政策支持的高增長潛力城市進行深耕投資；(ii)繼續進行城市更新項目；(iii)專注於發展綜合體量身訂造開發項目，及繼續與新興行業實體合作；及(iv)吸引、挽留及激勵技術嫺熟及具有才幹的僱員。

### 經選定經營業績

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業銷售。下表載列於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	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
收益(人民幣千元)	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
毛利(人民幣千元)	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
已交付建築面積(平方米)	260,356	107,576	211,429	149,832	130,467
已確認平均售價(人民幣元/平方米)	8,038	11,134	10,587	9,179	10,077

於往績記錄期間，我們已交付的建築面積按年度波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並交付予客戶。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。故此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。

由於市場需求，物業的類型及位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間財務資料概要的明細，其應與本文件附錄一所載會計師報告所載的經審核綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

## 概 要

### 綜合損益表概要

下表載列於所示年／期內的綜合損益表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本	(1,461,542)	(547,674)	(1,045,469)	(697,236)	(633,427)
毛利	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
投資物業的公平值收益	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
除稅前溢利	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	(249,986)	(286,813)	(536,382)	(297,952)	(295,341)
年／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益由人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，乃主要由於所交付的建築面積由260,356平方米減少58.7%至107,576平方米所致，在該期間，部分由同期每平方米平均售價從人民幣8,038元上漲38.5%至人民幣11,134元所抵銷。我們的收益由截至2017年12月31日止年度人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至截至2018年12月31日止年度人民幣2,238.5百萬元，乃由於我們開始確認於河源及合肥的物業收益導致2018年所交付的建築面積增加96.5%，於截至2018年12月31日止年度，其合共佔所交付總建築面積的55.1%。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明」分節。

下表載列於所示年／期內以地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售產生的收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
總收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
以地區劃分 <sup>(附註1)</sup>					
東莞	2,092,663	1,197,774	1,204,202	901,093	467,788
河源	—	—	481,628	474,160	651,844
合肥	—	—	552,632	—	195,101
以物業種類劃分					
住宅					
分層住宅	1,477,859	1,135,257	2,015,830	1,280,325	1,148,357
別墅	594,996	39,700	42,091	33,445	10,905
商業					
零售	3,206	9,013	98,719	44,717	105,769
停車場	16,602	13,804	81,822	16,766	49,702
以項目種類劃分					
住宅物業項目	2,092,663	690,475	1,248,566	1,142,806	909,065
綜合物業項目	—	507,299	989,896	232,447	405,668

附註1：由於尚未交付衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，其預售所得款項入賬列作合約負債。我們並無確認與位於長沙的物業滙景發展環球中心有關的任何收益，乃由於其由我們的合資企業湖南發展持有，故其財務報表並無併入會計師報告。

## 概 要

下表載列於所示年／期內以地區、物業種類及項目種類劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
<b>以地區劃分</b>										
東莞	631,121	30.2	650,100	54.3	664,471	55.2	517,886	57.5	220,541	47.1
河源	—	—	—	—	165,223	34.3	160,131	33.8	357,333	54.8
合肥	—	—	—	—	363,299	65.7	—	—	104,632	53.6
<b>以物業種類劃分</b>										
<b>住宅</b>										
分層住宅	388,504	26.3	624,735	55.0	1,073,311	53.2	627,404	49.0	583,217	50.8
別墅	235,822	39.6	15,468	39.0	17,895	42.5	16,745	50.1	5,240	48.1
<b>商業</b>										
零售	1,868	58.3	6,772	75.1	67,431	68.3	32,176	72.0	68,840	65.1
停車場	4,927	29.7	3,125	22.6	34,356	42.0	1,692	10.1	25,209	50.7
<b>以項目種類劃分</b>										
住宅物業項目	631,121	30.2	359,552	52.1	581,718	46.6	531,426	46.5	500,971	55.1
綜合物業項目	—	—	290,548	57.3	611,275	61.8	146,591	63.1	181,535	44.7

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率，乃主要由於御海藍岸於截至2017年及2018年12月31日止年度分別產生的較高毛利率(即52.8%及54.7%)所致，而截至2016年12月31日止年度的毛利率為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價從截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持類似。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的所有物業。

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其於截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的所有物業，此乃因為我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—毛利及毛利率」分節。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的年內溢利從人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，主要乃由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元所致。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—經營業績」分節。

有關我們於往績記錄期間財務表現的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表概要。我們已根據本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料編製概要。以下概要應與本文件附錄一中的綜合財務資料(包括隨附說明)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香港財務報告準則編製。

	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 (未經審核)
非流動資產	874,823	1,232,644	1,612,213	1,913,027
流動資產	4,427,231	6,471,996	8,360,615	7,709,011
流動負債	4,331,586	5,942,387	7,220,639	6,347,337
流動資產淨值	95,645	529,609	1,139,976	1,361,674
非流動負債	567,603	1,010,531	1,664,219	1,960,643
權益	402,865	751,722	1,087,970	1,314,058

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產淨值」分節。

### 綜合現金流量表概要

下表載列於所示年/期內的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
年/期內營運資金變動前的 經營現金流量	477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)
投資活動所用現金流量淨額	(729,040)	(893,513)	(1,773,914)	(826,583)	(291,914)
融資活動所得現金流量淨額	368,159	910,689	1,405,764	552,893	664,959
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	58,883	(77,415)	60,726	94,798	55,998
年/期初現金及現金等價物	116,468	175,351	97,936	97,936	158,662
年/期末現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	192,734	214,660

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作待售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

儘管截至2019年6月30日止六個月的負經營現金流量狀況，考慮到上文所述我們目前的物業項目和銷售時間表，我們的經營活動產生的預期現金，[編纂]的估計[編纂]及我們的信貸融資，我們的董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本文件日期起的未來12個月所需。

## 概 要

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量資料」分節。

### 主要財務比率

下表載列於所示年／期內或日期的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
毛利率 <sup>(附註1)</sup>	30.2%	54.3%	53.3%	49.3%	51.9%
純利率 <sup>(附註2)</sup>	16.2%	13.2%	17.9%	17.5%	16.2%
權益回報率 <sup>(附註3)</sup>	84.0%	21.0%	36.9%	不適用	32.5%
流動比率(倍) <sup>(附註4)</sup>	1.0	1.1	1.2	不適用	1.2
淨資本負債比率 <sup>(附註5)</sup>	377.8%	278.5%	243.2%	不適用	240.4%

附註：

1. 年／期內毛利除以收益再乘以100%
2. 年／期內溢利除以收益再乘以100%
3. 年／期內溢利除以總權益再乘以100%，再乘以360天及除以該期間的天數
4. 流動資產除以流動負債
5. 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行借款及其他借款及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益。

有關上述比率的詳細討論，請參閱本文件「財務資料 — 主要財務比率」分節。

### 債務

於2019年9月30日，我們的借款總額合共為人民幣2,581.3百萬元。進一步詳情請參閱本文件「財務資料 — 債務 — 銀行貸款及其他貸款」分節。

### 我們的項目融資

我們主要通過經營活動產生的現金流為我們的物業項目提供資金，包括預售和出售物業所得款項、銀行貸款和股權注入。於往績記錄期間，我們亦訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的物業項目提供資金。我們力爭在實際可行範圍內利用內部資源為我們的物業項目提供資金，降低所需的外部資金水平。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的項目融資」分節。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據[編纂]已授出的購股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有[編纂]%及由陳女士通過匯盛擁有[編纂]%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據聯交所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛視作為一組控股股東。

有關我們控股股東的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 非豁免持續關連交易

於完成[編纂]後，我們已訂立若干交易，而該等交易根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章有關

## 概 要

本公司非豁免持續關連交易的相關規定，而聯交所[已同意]授出該項豁免。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

### 對我們物業的估值

我們的物業估值師已對我們的物業進行估值，假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。物業估值師的報告並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有所指外，物業估值師假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

物業估值師乃按市值基準進行估值。

物業估值師已採用比較法對第一組本集團連同其合資企業持作出售的物業權益及第四組本集團持作未來發展的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。

物業估值師已採用貼現現金流(「貼現現金流」)法對第二組本集團連同其合資企業持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值。

對第二組第16號本集團連同其合資企業在建中及持作投資的物業權益部份及第三組本集團連同其合資企業現時開發中的物業權益進行估值時，物業估值師已假設彼等將按本集團連同其合資企業提供予物業估值師的最新開發方案開發及竣工。在達致物業估值師的估值意見時，我們已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。

就第五組本集團連同其合資企業將收購的物業權益而言，本集團連同其合資企業已與相關政府機關訂立協議、已與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議。由於本集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故物業估值師並無賦予此類物業權益任何商業價值。

物業估值師已對我們的物業權益進行估值，我們物業於2019年9月30日的總市值約為人民幣222億元(以及本集團連同其合資企業應佔權益約人民幣185億元)。有關我們物業估值的詳情，請參閱物業估值報告。有關與我們物業估值所作假設有關的風險，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們物業的估值可能與其實際可變現價值有差異並可能變動」分節。

### [編纂]

於2019年4月6日採納[編纂]後及於同日，已有條件向43名承授人(包括四名董事、四名本公司高級管理層成員、一名本公司關連人士(董事及本公司首席執行官除外)及

## 概 要

34名其他承授人)授出合共[編纂]，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本的約[編纂]% (並無計及因行使[編纂]、[編纂]及根據[編纂]已獲授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

假設根據[編纂]已授出的尚未行使[編纂]全面歸屬及悉數行使，股東於緊隨[編纂]後的持股百分比按照當時已[編纂][編纂]股股份(假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)計算將被攤薄約[編纂]%。

進一步詳情請參閱本文件附錄六「D.[編纂]—1.[編纂]」分節。

### [編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，[編纂]新發行[編纂]股股份；(ii)[編纂]及根據[編纂]已授出或可能授出的任何購股權未獲行使，有關詳情載於本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」。

	根據[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算	根據[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算
股份的市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)

### [編纂]

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計我們將從[編纂]中獲得[編纂](經扣除[編纂]佣金及與[編纂]有關的其他估計開支)將為約[編纂]港元(假設[編纂]未獲行使)或約[編纂]港元(假設[編纂]獲悉數行使)。

我們擬按以下所載金額將[編纂][編纂]用作以下用途(假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，於扣除與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後及假設[編纂]未獲行使)：

- 約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於按照本文件「業務—我們的物業開發業務及管理」分節所載本集團連同其合資企業訂立的若干收購及合作協議，結清收購事項代價的結餘及土地及/或項目公司的發展及/或項目公司，並用於建設相關物業項目；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用作開發及建設成本，以開發我們的現有物業項目及我們開始開發的其他物業項目；
- 約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們項目公司的營運資金貸款；及
- 餘下約[編纂]港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 概 要

### [編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]及[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們承擔的[編纂]開支估計約為人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(假設每股[編纂][編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數)，其中人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接產生於[編纂][編纂]及將予資本化，而人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)已分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益表扣除，餘下款項預期將反映於截至2019年12月31日止六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對截至2019年12月31日的經營業績造成重大影響。

### 股息

董事會負責向股東大會提交有關股息分派的議案以供批准。本公司並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」分節。

### 風險因素

我們的業務及營運以及[編纂]涉及若干風險及不明朗因素，其中許多不受我們控制。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們認為，以下為我們所面臨的若干主要風險：(a)我們的業務及前景依賴中國物業市場的表現及可能受任何市場波動的不利影響；(b)我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素；(c)我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源；(d)我們於未來可能無法以商業上可接受的價格於適合我們開發的心儀地區獲得土地儲備，有關情況可能會對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景造成影響；及(e)我們的業務及營運嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。

由於可能應用不同的詮釋及標準來釐定風險的重要性，故閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所述的風險及不明朗因素。

### 過往不合規事件

我們過去曾發生不遵守中國法律及法規的事件。於往績記錄期間，我們曾遭遇若干不合規事件。我們未能按照我們14個物業項目的若干土地出讓合同中所規定的期限內開始及/或完成建築工程。此外，我們的若干物業項目(i)未遵守有關人防事務的要求；(ii)未提交經修訂的環境審批發展計劃；(iii)在我們並無權利的土地上開發；(iv)已預售但其所得款項未根據相關要求存入指定的控制賬戶；及/或(v)由缺乏必要資格證書的實體開發。此外，本集團若干成員公司連同其合資企業亦未能提供足額社會保障保險及住房公積金供款。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—遵守法律法規—過往不合規事件」分節。

### 法律訴訟

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們涉及若干法律訴訟，其中包括多名供應商及一名物業銷售代理針對我們提起的索償，以及我們針對其他實體的提出的索償。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節。

## 概 要

### 競爭格局

中國商業及住宅物業市場競爭十分激烈且高度分散。根據開發商於2017年發佈的合同銷售數字，本集團連同其合資企業於東莞排名第47，於合肥排名第59。本擴大集團連同其合資企業的競爭對手包括中國大型全國及地區開發商。我們主要與其他開發商於我們營運的城市及我們擬於其中營運的城市展開競爭。本擴大集團連同其合資企業於土地收購策略、城市更新經驗、品牌知名度、財務資源、產品設計及質量以及在地方政府機關鼓勵下推廣特定行業而開發物業的經驗等方面與彼等展開競爭。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—競爭」分節。

### 近期發展

於往績記錄期間結束後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日及直至最後實際可行日期，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年12月10日獲授予有關建築工程施工許可證後，繼續建設九里灣花園項目。

我們已繼續開展銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月17日，郴州滙景已就一個建議文化旅遊小鎮與一家第三方(「**郴州對手方A**」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的土地(「**建議郴州發展1**」)，並將在其上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。有關建議郴州發展1的進一步詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則—其他收購事項」分節。

此外，於2019年7月，本集團已訂立兩項合約，以為兩個城市更新程序提供籌備服務。

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作有關人工智能產業的業務及實體的小鎮。

於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為208,000平方米的城市更新的前期服務商。

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展的獨家重新開發實體。

於2019年10月，我們向有關土地資源局提交申請，以轉讓一個在建項目豐華公館，並就我們的九里灣開發項目獲得進一步建築工程施工許可證。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告(其全文載於附錄一)所載的資料產生重大影響。