

## 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。閣下在決定投資於[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。我們的業務始於東莞的物業項目，並已逐步延伸至河源、長三角城市群(包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年，本集團連同其合資企業的總合約銷售額同比增長達97.7%，金額達人民幣2,562.4百萬元。根據仲量聯行，按以合約銷售額計算，本集團連同其合資企業於100大地方物業開發商中在東莞排名第28位(佔市場份額0.6%)、在長沙排名第63位(佔市場份額的0.4%)及在合肥排名第39位(佔市場份額的0.6%)，並分別佔河源及衡陽市場份額的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。我們亦提供物業推動地方政府機關所鼓勵的特定行業。

我們的歷史可追溯至2004年，當時成立我們的主要附屬公司滙景集團的前身東莞滙景房地產，且當時東莞滙景房地產取得滙景豪庭第一期預售許可證。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年開工建設。

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的榮譽，包括於2010年獲香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會頒發「頂級品味豪宅獎」；於2014年獲搜狐網選為「東莞最具影響力品牌房企」；以及於2016年獲合肥學院房地產研究所選為「安徽年度十佳城市綜合體」。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其是在東莞)連同我們的土地採購策略及成本控制措施對我們的增長作出貢獻。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，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，於各有關期間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。同期，我們連同其合資企業錄得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，而合約銷售建築面積則分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米。

## 概 要

### 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。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及為推動特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目一般包括住宅及商用物業。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。

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，我們需要持續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。

### 我們的物業組合及土地儲備

#### 物業組合

於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已購得16個物業項目，總地盤面積為2.0百萬平方米。我們隨後於2019年11月19日額外收購一個地盤面積為6,042平方米的物業項目，因此，於最後實際可行日期，我們合共持有17個物業項目，其中12個位於東莞。

於2019年9月30日，上述17個物業項目於竣工後的預期建築面積為4.5百萬平方米，當中1.8百萬平方米已竣工；1.2百萬平方米正在開發；及1.5百萬平方米規劃為後期開發。除虎門濱海城(其為一個城市更新項目及我們已於最後實際可行日期開始預售)外，其他16個物業項目為非城市更新項目。

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

## 概 要

以下為於2019年9月30日我們物業項目的地域明細：

地 點	已 竣 工	在 建 (附註1)
東莞	9	3
河源	1	1
合肥	—	1
衡陽	—	1
長沙	—	1
	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

附註：

- 這包括在建的一部分或多個部分的物業項目，就本表而言，我們已納入豐華公館(一個我們於2019年11月19日收購的在建項目)。

### 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／不合規情況被視為並不重大且可由本集團進行補救。有關我們土地收購策略的進一步詳情，請參閱本文件「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，我們已購得三幅地塊的權益(總地盤面積為162,209平方米)及土地之一部分(地盤面積為266,353平方米)作未來開發：

土地	地 點	概約地盤面積 (平方米)
<b>一般土地儲備</b>		
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	266,353
厚街鎮寶屯村地塊	東莞市厚街鎮	10,722
<b>與城市更新項目有關的土地儲備</b>		
洪梅洪屋渦	東莞市洪梅鎮	115,542
清溪三中片區	東莞市清溪鎮	35,945
		<hr/>
<b>總計</b>		<b>428,562</b>

## 概 要

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購12幅地塊權益作未來開發，總地盤面積為574,738平方米：

土地	地點	概約地盤面積 (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	171,330
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(附註1)	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(附註1)	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>574,738</b>

附註：

- 由於一項建議城市更新開發項目，清溪三星第一片區及清溪三星第二片區已被收購。

於最後實際可行日期，本集團的土地儲備主要為城市更新項目。上文「與城市更新項目有關的土地儲備」所述的11幅項目地塊乃就我們計劃進行城市更新項目而收購(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(惟虎門濱海城(一個城市更新項目)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(包括項目年表的不確定性、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且該等開發項目的利益未必於不久的將來顯現」；(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。我們容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—倘我們收購土地失敗，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土地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。

於最後實際可行日期，樟木頭寶山片區項目及萬江共聯項目(均為以村企合作模式進行的項目)正處於本文件「行業概覽—城市更新市場概覽—村企合作模式」分節所載列流程表的步驟(v)實施解決方案及步驟(iv)單元規劃確定，而虎門新灣項目(以權利人自改模式展開的項目)正處於本文件「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改

## 概 要

模式」分節所載列流程表的步驟(v)實施解決方案。於最後實際可行日期，我們正就八項物業或地塊進行可行性研究。

有關我們土地儲備的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—土地儲備」分節。

### 我們的客戶及供應商

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%。

### 本集團的銷售及營銷活動

我們大多數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)聲譽獲得認可的區域開發商及專注於具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度身定製物業；(v)我們為地塊度身定製的特定項目開發計劃策略；及(vi)我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊。

## 概 要

### 我們的策略

本公司將繼續實行「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要聚焦於廣東省的開發項目，並拓展至華中等地區域。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：(i)繼續專注於大灣區及河源的物業項目，繼續對享受政府政策支持且具有高增長潛力的城市進行深耕投資；(ii)繼續獲取城市更新項目；(iii)專注於發展度身定製的綜合物業項目，並繼續與新興行業的實體合作；及(iv)吸引、挽留及激勵技能精熟及才華出眾的僱員。

### 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買方。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量總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。因此，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。

由於物業的市場需求、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我們財務資料概要的明細，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

下表載列於所示年度／期間我們的綜合損益表概要：

	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	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由人民幣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—經營業績」分節。

## 概 要

下表載列於所示年度／期間我們以地區、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	人民幣千元
<b>總收益</b>	<b>2,092,663</b>	<b>1,197,774</b>	<b>2,238,462</b>	<b>1,375,253</b>	<b>1,314,733</b>
<b>以地區劃分</b> <small>(附註1)</small>					
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
<b>以物業種類劃分</b>					
<b>住宅</b>					
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
<b>零售</b>					
商業	3,206	9,013	98,719	44,717	105,769
停車場	16,602	13,804	81,822	16,766	49,702
<b>以項目種類劃分</b>					
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：

- 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮由於尚未交付，故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

下表載列於所示年度／期間我們以地區、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	%	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由截至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2017年同期的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持穩定。

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，乃由於我們按相對具

## 概 要

有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本文件「財務資料 — 經選定綜合財務狀況表項目說明 — 投資物業」一節，而有關我們毛利及毛利率的進一步詳情，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」一節。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的年內溢利由人民幣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。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 — 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。

### 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」一節所載的資料一併閱讀。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
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。

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

下表載列於所示年度／期間我們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	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2019年6月30日止六個月，我們於經營活動所用現金淨額為人民幣317.0百萬元，主要來自預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣516.3百萬元及持作出售已竣工物業增加人民幣436.9百萬元，部分被在建物業減少人民幣359.9百萬元及合約負債增加人民幣255.1百萬元所抵銷。

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，主要由於持作出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。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將透過持續進行營銷活動繼續加強我們的成本控制力度及改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項。

我們擬透過(i)擴大物業組合後進行更頻繁的營銷活動改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項之現金流；(ii)就持作開發以供銷售的土地、在建物業及待售已竣工物業審慎管理我們的開發時間表及交付時間表，維持最佳的庫存水平以滿足客戶需求及避免庫存過量而消耗我們的營運資金；(iii)加強管理有關收購潛在項目的付款及預付款項，並改善措施使能依時收集有關開發項目的其他應收款項(如確保依時付款的提醒)，以改善我們自經營活動所得的現金流量，而有關就潛在項目及開發項目收購實

## 概 要

體股本權益及/ 或土地的預付款項及其他應收款項增加及其他應付款項減少形成截至2019年6月30日止六個月約人民幣979.1百萬元的经营現金流出；及(iv)充份利用我們可用的信貸條款與供應商磋商更長的信貸期，以縮短支付予供應商的建築成本及收取來自預售或出售物業的所得款項之間的時間差。有關我們管理成本的能力的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的競爭優勢—能夠控制土地收購成本及建築成本」分節。

儘管截至2019年6月30日止六個月錄得負經營現金流量狀況，但考慮到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，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。

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

下表載列於所示年度/期間或日期我們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	2017年	2018年	2018年	2019年
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、計息銀行及其他及租賃負債)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。

## 概 要

### 債務

於2019年10月31日，我們的借款總額合共為人民幣2,435.5百萬元。有關進一步詳情，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]已授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何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各自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、陳女士及匯盛被視為一組控股股東。

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、

## 概 要

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我們的合資企業持作出售的物業權益及第四組本集團持作未來開發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法（「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，有關方法透過採用合適的貼現率（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我們的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及我們的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。

就第五組本集團將收購的物業權益而言，本集團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。

根據物業估值師的資料，第一組至第四組項下的物業（包括由我們合資企業開發的項目）於2019年9月30日的總市值約為人民幣222億元。有關我們物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三。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 — 我們的土地及／或物業權益估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動」分節。



## 概 要

### [編纂]

於2019年4月6日採納[編纂]後及於最後實際可行日期，有可認購合共[編纂]股股份的尚未行使[編纂]已根據[編纂]授予共計41名承授人，彼等均為我們的現任僱員(包括四名董事、四名高級管理層人員、一名本公司關連人士(本公司董事及主要行政人員除外)及32名承授人)。

假設根據[編纂]已授出的尚未行使[編纂]獲全面歸屬及悉數行使，(i)股東於緊隨[編纂]後的持股比例按照當時已發行[編纂]股股份計算將被攤薄約[編纂]%；及(ii)每股股份盈利的攤薄影響將為[編纂]%(假設[編纂]未獲行使且未計及根據[編纂]可能授出的任何購股權)。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄六「D.購股權計劃—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[編纂][編纂]股股份；及(ii)[編纂]及根據[編纂]已授出或根據[編纂]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]計算	根據[編纂] 每股股份 [編纂]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]

假設每股[編纂][編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]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]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)將用於撥付若干城市更新項目的開發成本；

## 概 要

- 約[編纂]% (或[編纂]港元)將用作開發我們現有物業項目的開發及建設成本；
- 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。

### [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(相當於約[編纂]港元)(假設(i)每股[編纂][編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數及(ii)向[編纂]悉數支付酌情獎勵費用)，其中人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接產生於根據[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，而餘下款項(為人民幣[編纂]元)預期將大致反映於截至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日止年度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派付的議案以供批准。我們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

## 概 要

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且該等開發項目的利益未必於不久的將來顯現；(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、經營業績及前景造成影響；及(e)我們的業務及營運(包括我們的城市更新項目)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。

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載的期限內開始及／或完成建設工程。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)開發我們並無權利的土地；(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。

### 競爭格局

中國商業及住宅物業市場的競爭高度激烈且十分分散。根據開發商於2018年發佈的合同銷售數字，本集團連同我們的合資企業於東莞排名第28，於合肥排名第39。本擴大集團連同我們的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所營運的城市及我們有意於其中營運的城市展開競爭。本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。

## 概 要

### 近期發展

於往績記錄期間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日至最後實際可行日期期間，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年11月30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。

於2019年8月，我們就九里灣花園開發項目獲得進一步建築工程施工許可證，及於2019年11月，我們從東莞市豐華汽車銷售服務有限公司完成收購在建項目豐華公館。

我們已繼續銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至2019年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13日，郴州滙景已就一個建議文化旅遊小鎮與一名第三方(「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平方米的地塊(「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)。於2019年10月30日，東莞滙景嘉力已訂立合作協議，以就於東莞市企石鎮地盤面積218,600平方米的建議城市更新開發項目成立合資企業，另外，於2019年12月20日，滙景集團已與政府部門就建議開發河源仙塘鎮的遊艇小鎮訂立合作協議。

有關合作協議於往績記錄期間的詳情，請參閱本文件「業務 — 其他收購事項」分節。

此外，自2019年7月1日起及直至最後實際可行日期，本集團已訂立三項合約，以就三個城市更新程序提供前期服務。

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項目的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作涉及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207,800平方米的城市更新項

## 概 要

目的前期服務商，及於2019年11月28日，東莞湛誠獲委聘為東莞謝崗鎮總地盤面積約323,000平方米的城市更新的前期服務商，我們已就此與當地註冊成立的經濟組織訂立合作協議。

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項目的獨家重建實體。

董事經審慎周詳考慮後確認，直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。