

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱畢整份文件。任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 概覽

我們為中國一家快速成長的大型綜合房地產開發商，專注於在中國選定地區開發優質住宅物業。我們的總部位於上海且深耕浙江省，經過逾20年的發展於浙江省建立領先的市場地位，按收益及已確認建築面積計，我們於往績記錄期間內取得快速增長。根據中國房地產指數系統的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在浙江省所有住宅物業開發商中排名第三。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，就運營效率而言，我們自二零一八年起連續三年位列「中國房地產百強企業」前十。我們於二零一九年亦獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產開發企業品牌價值Top30」。

我們自二零一六年起採納「1+1+X」擴張策略，據此，我們以於浙江省的發展為基礎，深入滲透泛長三角區域並擴展至泛長三角區域以外的其他具高增長潛力的城市。於往績記錄期間，我們的「1+1+X」擴張策略為我們的業務帶來顯著增長。我們的收入由二零一七年的人民幣6,293.3百萬元增加至二零一八年的人民幣14,215.3百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣35,519.5百萬元，複合年增長率為137.6%。已確認建築面積由二零一七年的約838,289平方米增加至二零一八年的約1,422,554平方米，並進一步增加至二零一九年的約3,488,380平方米，複合年增長率為104.0%。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，自二零一一年至今，在綜合實力方面，我們已連續十年名列「中國房地產百強企業」行列。快速擴張同時亦將我們的排名從二零一一年的第92位提升至二零二零年的第27位。

秉承成為「幸福生活運營商」的願景，我們提供類別多樣的物業滿足目標客戶的不同需求並涵蓋首次購房者、首次換房者、後期換房者及高淨值客戶。透過多年的研發，我們已開發四個住宅物業系列，包括針對首次購房者的樾系、針對首次換房者的府系、針對後期換房者的雲境系及針對尋求擁有高度私隱的奢華生活方式的高淨值客

## 概 要

戶的Top系。憑藉我們的品牌及於開發優質住宅物業方面的經驗，我們已建立日益豐富的多元化商業物業組合，涵蓋寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。我們亦已開發「祥生小鎮」模式，於此模式下，我們根據「宜居、宜業、宜遊、宜養」的理念設計住宅及商業物業等特色項目。

截至二零二零年三月三十一日，我們擁有195個處於不同開發階段的物業項目，包括172個為附屬公司開發的項目及23個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年三月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,044,656平方米，包括(i)已竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積約1,802,237平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約15,845,473平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約5,396,946平方米。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自開發及銷售住宅物業及商業物業。我們亦自管理諮詢服務及物業租賃產生一小部份收益。過往，我們亦從事若干附屬業務，包括酒店服務及物業管理服務。附屬業務需要與我們的核心業務（即物業開發及銷售）不同的專業知識、管理及其他資源。因此，作為重組的一部分，本集團已出售該等附屬業務。有關進一步資料，請參閱「我們的歷史、重組及公司架構－出售中國公司」、「業務－酒店服務」及「業務－物業管理服務」。下表載列於所示年度按業務門類劃分的收益明細，按絕對金額及佔總收益百分比計。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售 . . . . .	6,165,676	98.0	14,077,218	99.0	35,372,157	99.6
管理諮詢服務 . . . . .	–	–	8,972	0.1	23,893	0.1
物業租賃 . . . . .	14,042	0.2	14,563	0.1	12,619	0.0
酒店服務 . . . . .	110,075	1.7	111,853	0.8	107,088	0.3
物業管理服務 . . . . .	3,502	0.1	2,696	0.0	3,781	0.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>6,293,295</b>	<b>100.0</b>	<b>14,215,302</b>	<b>100.0</b>	<b>35,519,538</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助我們不斷取得成功並使我們在競爭對手中脫穎而出：

(i)深耕浙江省及泛長三角區域及策略覆蓋全國的快速成長的大型綜合房地產開發商；

(ii)「1+1+X」擴張策略及優質土地儲備為長期增長奠定堅實基礎；(iii)優質、多元化的產品組合及完善的品牌形象符合我們「幸福生活運營商」的願景；(iv)保障投資回報及控制風險的標準化管理架構；及 (v)經驗豐富且富有遠見的管理團隊及專用執行團隊。

### 業務策略

我們的目標為成為領先的房地產開發商，於中國提供優質產品。為實現我們的目標，我們擬實施以下策略：

(i)繼續實施我們的「1+1+X」擴張策略、鞏固我們於浙江省及泛長三角區域的地位及積極拓展至潛力巨大的城市；(ii)進一步優化我們的產品組合及升級我們的服務以提升品牌價值；(iii)透過標準化管理及綜合運營模式進一步提高運營效率；(iv)繼續多元化融資渠道、改善資本結構及降低成本；及(v)繼續建立人才隊伍及制定具競爭力的薪酬制度。

### 我們的土地儲備

下表載列截至二零二零年三月三十一日我們應佔的總土地儲備明細（按地理位置劃分）。

項目數量	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔的 總土地 儲備 <sup>(3)</sup> (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	物業投資 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)			
附屬公司開發的物業項目								
上海市	3	14,614	17,252	-	-	288,366	320,232	1.4%
浙江省	89	278,035	515,442	215,022	7,559,221	1,798,665	10,366,385	45.0%
杭州.....	14	137,045	58,360	1,616	1,024,992	859,136	2,081,149	9.0%
寧波.....	2	2,910	17,141	-	-	-	20,051	0.1%
紹興.....	36	69,220	328,724	86,370	1,989,800	499,451	2,973,566	12.9%
溫州.....	3	-	-	-	506,637	-	506,637	2.2%
台州.....	8	-	-	127,036	1,416,903	-	1,543,939	6.7%
嘉興.....	5	15,030	21,281	-	179,279	-	215,589	0.9%
湖州.....	8	53,107	2,836	-	938,793	-	994,736	4.3%
舟山.....	3	723	65,076	-	407,676	-	473,475	2.1%
衢州.....	6	-	22,024	-	737,796	-	759,820	3.3%
麗水.....	4	-	-	-	357,345	440,078	797,423	3.5%

## 概 要

	項目數量	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔的 總土地 儲備 <sup>(3)</sup> (平方米)	佔總土地 儲備百分比
		可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup>	可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	物業投資 建築面積	規劃 建築面積	估計 建築面積		
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
<b>江蘇省</b>	15	257,158	57,210	-	1,438,129	-	1,752,497	7.6%
蘇州.....	2	53,106	4,967	-	108,280	-	166,353	0.7%
揚州.....	1	-	-	-	205,302	-	205,302	0.9%
南通.....	2	135,631	12,880	-	-	-	148,511	0.6%
連雲港.....	2	24,332	5,531	-	55,918	-	85,781	0.4%
鹽城.....	1	-	-	-	222,159	-	222,159	1.0%
宿遷.....	1	-	-	-	119,341	-	119,341	0.5%
泰州.....	6	44,088	33,832	-	727,129	-	805,049	3.5%
<b>山東省</b>	7	27,359	6,147	-	968,604	765,981	1,768,091	7.7%
濟南.....	3	826	6,147	-	666,420	42,583	715,975	3.1%
濟寧.....	3	26,533	-	-	169,508	723,399	919,440	4.0%
聊城.....	1	-	-	-	132,676	-	132,676	0.6%
<b>安徽省</b>	27	97,637	108,093	-	2,422,176	355,362	2,983,268	12.9%
蕪湖.....	4	563	-	-	661,033	-	661,597	2.9%
宣城.....	10	63,140	47,041	-	938,429	194,323	1,242,933	5.4%
滁州.....	10	33,934	61,052	-	313,040	161,039	569,064	2.5%
馬鞍山.....	2	-	-	-	248,937	-	248,937	1.1%
宿州.....	1	-	-	-	260,737	-	260,737	1.1%
<b>江西省</b>	5	-	-	-	712,028	170,093	882,121	3.8%
九江.....	1	-	-	-	208,887	-	208,887	0.9%
撫州.....	4	-	-	-	503,141	170,093	673,234	2.9%
<b>湖北省</b>	13	18,529	14,145	82,123	377,323	490,571	982,692	4.3%
武漢.....	4	5,719	8,553	-	-	67,293	81,565	0.4%
仙桃.....	5	9,445	-	68,887	228,471	184,935	491,738	2.1%
荊門.....	1	-	-	-	148,852	238,343	387,195	1.7%
荊州.....	3	3,366	5,592	13,236	-	-	22,194	0.1%
<b>湖南省</b>	3	6,873	-	-	594,310	226,159	827,343	3.6%
衡陽.....	1	-	-	-	131,206	100,354	231,560	1.0%
岳陽.....	1	6,873	-	-	245,371	-	252,244	1.1%
常德.....	1	-	-	-	217,734	125,805	343,539	1.5%
<b>內蒙古自治區</b>	6	-	-	-	208,552	854,733	1,063,285	4.6%
呼和浩特.....	6	-	-	-	208,552	854,733	1,063,285	4.6%
<b>福建省</b>	1	35,305	-	-	66,329	300,000	401,635	1.7%
南平.....	1	35,305	-	-	66,329	300,000	401,635	1.7%
<b>遼寧省</b>	3	18,010	19,186	-	49,666	-	86,861	0.4%
鞍山.....	3	18,010	19,186	-	49,666	-	86,861	0.4%
<b>總計</b>	<b>172</b>	<b>753,520</b>	<b>737,475</b>	<b>297,146</b>	<b>14,396,338</b>	<b>5,249,931</b>	<b>21,434,409</b>	<b>93.0%</b>

## 概 要

項目數量	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔的 總土地 儲備 <sup>(3)</sup> (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup>	可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	物業投資 建築面積	規劃 建築面積	估計 建築面積			
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
<b>合營企業及聯營公司開發的物業項目</b>								
<b>浙江省</b>	15	-	-	-	1,088,407	107,633	1,196,040	5.2%
杭州.....	3	-	-	-	303,575	-	303,575	1.3%
寧波.....	2	-	-	-	177,894	-	177,894	0.8%
紹興.....	5	-	-	-	167,391	107,633	275,024	1.2%
嘉興.....	2	-	-	-	206,120	-	206,120	0.9%
湖州.....	2	-	-	-	145,904	-	145,904	0.6%
金華.....	1	-	-	-	87,523	-	87,523	0.4%
<b>江蘇省</b>	4	1,627	697	-	115,881	-	118,204	0.5%
南京.....	1	-	-	-	73,594	-	73,594	0.3%
鎮江.....	1	-	-	-	42,287	-	42,287	0.2%
泰州.....	2	1,627	697	-	-	-	2,324	0.0%
<b>安徽省</b>	3	4,026	-	-	132,321	39,382	175,729	0.8%
滁州.....	2	4,026	-	-	103,455	-	107,481	0.5%
安慶.....	1	-	-	-	28,866	39,382	68,248	0.3%
<b>江西省</b>	1	-	7,747	-	112,527	-	120,273	0.5%
上饒.....	1	-	7,747	-	112,527	-	120,273	0.5%
<b>應佔總計.....</b>	<b>23</b>	<b>5,653</b>	<b>8,443</b>	<b>-</b>	<b>1,449,135</b>	<b>147,015</b>	<b>1,610,247</b>	<b>7.0%</b>
<b>總土地儲備.....</b>	<b>195</b>	<b>759,173</b>	<b>745,918</b>	<b>297,146</b>	<b>15,845,473</b>	<b>5,396,946</b>	<b>23,044,656</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 包括(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售且可供出售的建築面積。
- (2) 指可用於產生租金收入的建築面積（不包括投資物業）。
- (3) 就我們合營企業或聯營公司持有的項目而言，總建築面積已根據我們於各項目的股權進行調整。

### 物業估值

獨立物業估值師仲量聯行對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排。

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、規模、佈局、可進入性及環境質量等）的物業所在地的多項相關銷售憑證。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

## 概 要

使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按本集團提供予我們的最新發展方案開發及落成。在達至其估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建築成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

仲量聯行已評估我們截至二零二零年三月三十一日的物業權益，認為我們物業於該日的總價值約為人民幣120,861.0百萬元。有關該等物業權益的物業估值函件及披露概要全文列載於本文件附錄三。有關我們物業估值所作假設的相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動」。

### 我們的供應商及客戶

我們的供應商主要包括建築承建商及設備供應商。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣5,026.8百萬元、人民幣10,465.2百萬元及人民幣11,286.0百萬元，分別佔我們總採購額的43.9%、47.3%及57.5%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，向我們單一最大供應商祥生建設（一名關連人士）作出的採購額分別為人民幣4,386.3百萬元、人民幣9,610.1百萬元及人民幣9,832.4百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、43.5%及50.1%。

我們的客戶主要為個人買家及公司實體。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，來自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益的1.7%、0.5%及0.2%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，來自我們單一最大客戶的收益分別佔我們總收益的0.4%、0.2%及0.1%。

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），Shinlight Limited將直接持有本公司已發行股本總數約[編纂]%。Shinlight Limited由家族信託的控股公司Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings繼而由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。陳先生作為家族信託的委託人，透過Shinlight Limited於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，根據上市規則，陳先生及Shinlight Limited為我們的控股股東。

---

## 概 要

---

### [編纂]投資

[編纂]投資者透過Golden Stone HK向本集團作出投資，涉及總現金代價為人民幣62.0百萬元，乃經訂約雙方公平磋商後根據獨立估值計算得出並於二零二零年四月二十九日繳付。[編纂]投資項下的總投資額較每股[編纂]（根據指示性[編纂]範圍之中位數每股股份[編纂]港元計算）折讓約[編纂]%。緊隨完成[編纂]及[編纂]後（假設[編纂]並無獲行使且並無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），Golden Stone（由[編纂]投資者全資擁有的公司）將擁有本公司已發行股本約[編纂]%之權益。Golden Stone已同意不會於[編纂]後六個月期間內出售其直接或間接持有之股份。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資」。

### 關連交易

本集團已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定（就披露於本文件「關連交易－B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定（就披露於本文件「關連交易－C.須遵守報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」。

### 關鍵財務資料概要

下文所載財務資料歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載合併經審核財務報表（包括相關附註）以及本文件「財務資料」所載資料並應與該等資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

## 概 要

### 節選合併損益及其他全面收益表資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)		
收益 .....	6,293,295	14,215,302	35,519,538
銷售成本 .....	(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)
毛利 .....	833,834	2,999,181	8,480,111
投資物業的公平值收益 .....	17,285	13,978	22,406
除稅前 (虧損) / 溢利 .....	(291,844)	686,062	5,530,348
除稅後 (虧損) / 溢利及年內 其他全面 (虧損) / 收入 .....	(285,949)	427,940	3,208,955

於往績記錄期間，我們的財務快速增長。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們分別錄得收益人民幣6,293.3百萬元、人民幣14,215.3百萬元及人民幣35,519.5百萬元。同期，我們分別錄得毛利率13.2%、21.1%及23.9%。於往績記錄期間，我們的收益整體增加主要受我們物業開發及銷售業務的財務表現所帶動，而物業開發及銷售業務增加主要歸因於已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價增加所致。於往績記錄期間，我們的毛利率整體上升，主要受以下因素所帶動：(i)交付因其地理位置優越而獲得相對較高已確認平均售價的若干物業；(ii)我們項目開發實施標準化運營程序、我們對土地收購機會之敏銳市場趨勢洞察及詳細及謹慎的流程，令我們能以合理的成本獲得土地及控制開發及建設成本；及(iii)杭州及杭州周邊城市住宅物業市場狀況整體有所上升。我們於二零一七年錄得淨虧損人民幣285.9百萬元，乃主要由於我們自二零一六年起加快物業開發活動並於二零一七年產生重大行政開支以及銷售及分銷開支，而於二零一七年的已確認總建築面積以及已確認平均售價相對較低，導致於二零一七年毛利率與二零一八年及二零一九年相比亦相對較低。有關往績記錄期間我們的財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

### 節選合併財務狀況表資料

	截至十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值 .....	2,574,290	4,177,467	5,572,070
流動資產總值 .....	73,591,120	117,890,290	125,055,622
流動負債總額 .....	60,668,413	105,489,575	107,385,357
非流動負債總額 .....	14,037,765	13,697,323	17,267,219
資產淨值 .....	1,459,232	2,880,859	5,975,116
權益總額 .....	1,459,232	2,880,859	5,975,116

請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值」。

## 概 要

### 合併現金流量表資料摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	(149,956)	1,738,938	6,343,256
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(12,332,396)	(509,385)	3,516,770
投資活動所用現金流量淨額	(2,421,409)	(3,006,886)	(3,009,131)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	17,145,154	3,400,546	(1,205,817)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	2,391,349	(115,725)	(698,178)
年初現金及現金等價物	838,010	3,229,359	3,113,634
年末現金及現金等價物	3,229,359	3,113,634	2,415,456

於有關期間，我們的現金流量及經營業績均受物業開發的時間、售價及預售／已售建築面積所影響。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－物業開發、預售及交付時間」。於二零一七年及二零一八年，我們錄得負經營活動現金流量，主要由於我們的物業開發活動持續增加及土地收購力度有所增強導致我們需要大量經營所用現金淨額。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於二零一七年及二零一八年錄得負經營現金流量淨額」。於往績記錄期間，我們主要依賴經營所得現金，包括我們物業的預售及銷售所得款項、銀行貸款、信託融資、資產抵押證券及優先票據。緊隨我們物業組合持續擴張後，我們預計可出售建築面積將繼續增加。我們相信由於經濟規模不斷增加，我們將處於有利位置控制及管理我們的成本及開支。我們亦將管理及進一步改善我們的銷售及預售計劃，以確保充足的現金流量可供用於我們的業務經營。為獲得充足營運資金，我們將透過加大成本控制力度，繼續改善我們銷售相關的現金流入。

### 主要財務比率

	截至十二月三十一日／截至該日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
流動比率(倍)	1.2	1.1	1.2
利息覆蓋率(倍)	不適用	0.3	1.4
淨資產負債比率(倍)	13.8	7.4	3.6
總資產回報率(%)	不適用	0.4	2.5
股本回報率(%)	不適用	16.6	50.1

## 概 要

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，淨資產負債比率分別為13.8倍、7.4倍及3.6倍。我們的淨資產負債比率乃根據有關日期的銀行及其他借款總額、資產抵押證券及優先票據減現金及現金等價物除以各日期的權益總額計算得出。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率整體減少，主要歸因於我們的盈利能力提高導致權益總額增加。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率較高，乃由於我們的借款金額相對較大，以及由於先前累積虧損而導致總股本相對較小。截至二零一七年一月一日，我們錄得累計虧損人民幣1,023.3百萬元，主要是由於我們自二零一六年以來加快物業開發活動及地域擴張。因此，於二零一六年，我們產生重大運營開支（主要包括員工成本、營銷開支及行政開支），乃於增加市場份額及提升物業開發業務的較早期階段而產生，而於同期已確認總建築面積及已確認平均售價均相對較低。此外，截至二零一七年一月一日，我們就南平祥生藝境花城確認減值虧損撥備約人民幣648.0百萬元。有關此減值的原因，請參閱上文「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－開發中物業」。於採納「1+1+X」業務策略後，我們一直在不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。

### [編纂]統計數據

下表的統計數據乃基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成及[編纂]中[編纂]股股份已發行，(ii)[編纂]並無獲行使且不計及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，及(iii)[編纂]完成後[編纂]股股份已發行及流通在外。根據(i)我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益約人民幣35,519.5百萬元（超過500百萬港元），並(ii)根據指示性[編纂]範圍的下限計算，我們[編纂]時的預計市值超過[編纂]港元，我們符合上市規則第8.05(3)條項下的市值／收益測試規定。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]	[編纂]

#### 附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

---

## 概 要

---

### 股息

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。宣派及派付股息（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。我們目前並無任何股息政策或任何預定的股息比率。股息只可自相關法律所允許的可分派溢利中派付。以獲分派為股息的溢利為限，該部分溢利不可重新投資於我們的經營業務。概不保證我們將能夠向董事會甚或根本不會宣派或分派任何計劃中所規定金額的股息。此外，如我們附屬公司產生債務或虧損或由於我們或我們附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契諾，自該等附屬公司分派股息或會受到限制。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。

### [編纂]

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載之指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂][編纂]按下列金額用作以下用途：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元，將用於為我們物業項目的開發提供資金；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元，將用於償還用於我們項目開發用途的部分現有信託貸款；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元，將用於一般業務經營及營運資金。

請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

## 概 要

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中(i)約人民幣[編纂]將於我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內扣除；及(ii)約人民幣[編纂]預計將於[編纂]後入賬列為自權益扣除。有關籌備[編纂]的專業費用及／或其他開支目前正在估算中，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及其後的變量及假設變動予以調整。董事預計，該等[編纂]開支將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們營運所處監管環境並無發生重大變動。

自二零一九年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期止期間，我們已中標十幅總地盤面積約687,784平方米的土地，總代價約為人民幣122億元。我們已與有關政府機關就該等地塊訂立土地出讓合同。該等地塊位於紹興、杭州、南通、宿州、寧波及合肥。截至最後實際可行日期，我們並無取得該等地塊的土地使用權證。同期，我們與一名第三方物業開發商訂立業務合作協議，以共同開發溫州的一個物業項目。該共同成立實體已中標一幅總地盤面積約28,763平方米的地塊。截至最後實際可行日期，共同成立實體尚未就該地塊取得土地使用權證。

我們不斷尋找多樣化的融資機會來支持我們的業務。於二零二零年一月二十三日、二零二零年三月十六日及二零二零年五月二十日，祥生控股有限公司發行本金總額為300.0百萬美元的12.5%優先票據於二零二二年到期（或二零二二年票據）。該等二零二二年票據按12.5%的年利率計息，並由祥生地產及陳先生提供擔保。陳先生提供的個人擔保將於緊接[編纂]前解除。該等二零二二年票據為無抵押票據。請參閱「財務資料－債務－優先票據」。

自二零一九年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，我們已就本金總額約人民幣1,614.2百萬元的项目開發訂立七份銀行貸款協議。於同期，我們已訂立本金總額約人民幣5,266.7百萬元的16份額外信託融資安排。

---

## 概 要

---

二零一九年年底，中國報道一種具有高度傳染性的新型冠狀病毒。於二零二零年三月，世衛組織將新冠肺炎的爆發定為大流行疫情。根據仲量聯行的調查，由於新冠肺炎大流行疫情抑制了需求及預售，短期內中國房地產市場承壓，儘管已有跡象顯示，疫情對中國的影響正趨於減弱。我們預計新冠肺炎大流行疫情將對我們的營運產生有限的不利影響。由於新冠肺炎大流行疫情，我們預計我們位於湖北省的兩個開發中項目的物業交付時間將延遲約一至三個月及位於湖北省以外的11項物業的交付時間將延遲約一至兩個月。為遏止新冠肺炎大流行疫情，我們的大部分商業物業已根據當地政府的規定及措施暫停運營。我們對於該營運暫停期間的商業物業實施豁免租金措施。

董事確認，自二零一九年十二月三十一日（我們財務報表的最新日期）起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

### 不合規事宜

於往績記錄期間內，我們經歷若干不合規事件，包括(i)建設相關事件；(ii)不當廣告、定價及營銷；(iii)社會保險及住房公積金事件；及(iv)稅務相關事件。截至最後實際可行日期，我們已悉數繳納有關罰款（如適用）並採取多項糾正措施（包括建立內部監控政策）以加強我們對持續遵守適用法律法規的內部監控。根據有關主管監管部門發出的確認函或根據有關中國法律法規，中國法律顧問認為，該等不合規事件並不重大或已獲糾正，且我們將受到有關部門的進一步行政處罰的風險很低。董事認為，有關不合規事件將不會對我們造成重大不利影響。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規」。

### 風險因素

我們的經營涉及若干風險，部分屬我們控制範圍以外。該等風險可大體分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與[編纂]有關的風險。

通常與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們的業務及前景易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業項目所在的省份及城市；(ii)於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自我們在浙江省的物業開發及銷售，且易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響；(iii)我們可能無法物色到理想地點或按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色有關地點或取得土地使用權；及(iv)我們或無足夠的資金撥付我們的未來物業開發，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。

該等風險並非僅可能影響我們股份價值的僅有重要風險。閣下在決定是否投資我們的股份前，務請謹慎考慮本文件所載的所有資料，特別是評估本文件「風險因素」所載的特定風險。