

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，約佔浙江省物業合約銷售總額的5.1%。根據中國房產信息集團的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在中國所有開發商中排名第28，約佔中國物業合約銷售總額的0.7%。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」第十。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（例如湖北省荊門、湖南省衡陽及常德及內蒙古自治區呼和浩特）的其他具高增長潛力的城市。我們的「1+1+X」策略亦表明我們致力加快擴大物業開發業務規模的決心。我們相信，經過近20年的發展，我們已在從項目選址到售後服務的項目開發方面積累了豐富的經驗，並且與供應商及業務夥伴建立廣泛的聯繫，而此等正是我們為加快擴張計劃所不可或缺的要素。

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。我們的收益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%。

概 要

我們的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元增加123.0%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元。我們的「1+1+X」策略為我們在往績記錄期間的財務表現的持續提升作出貢獻，主要是由於涉及交付自二零一六年起實施「1+1+X」策略後所收購及開發的物業項目數量日益增加所致。我們的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%。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。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。

下表載列於所示期間根據已簽署及網上登記的預售及銷售合約，我們附屬公司的合約銷售總額的變動。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 四月三十日 止四個月 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 年／期末未交付的年／期初 | | | | |
| 合約銷售總額 | 13,056,353 | 42,697,747 | 75,704,699 | 86,451,373 |
| 加：年／期內新訂的 | | | | |
| 合約銷售額 | 36,016,532 | 47,446,072 | 48,018,859 | 12,101,175 |
| 減：年／期內已交付 | | | | |
| 預售及銷售額 ⁽¹⁾ | <u>6,375,138</u> | <u>14,439,120</u> | <u>37,272,185</u> | <u>9,325,303</u> |
| 年／期末未交付的年／期末 | | | | |
| 合約銷售總額 | <u>42,697,747</u> | <u>75,704,699</u> | <u>86,451,373</u> | <u>89,227,245</u> |

附註：

- (1) 指與年／期內交付的物業相對應的合約價值總額，惟其並不相等於同年／同期的已確認收益。

與二零一八年及二零一九年相比，我們於截至二零二零年四月三十日止四個月錄得相對較低的月平均合約銷售額，主要由於新冠肺炎大流行疫情的影響。有關詳情，請參閱「概要－近期發展及無重大不利變動－新冠肺炎爆發」及「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響」。

概 要

下表列示本文件所附作為附錄一的會計師報告所披露的已分配至餘下履約義務的交易價與有關期間內合約銷售額的對賬。

| | 截至十二月三十一日 | | | 於二零二零年 四月三十日 |
|---|------------|-------------|------------|-----------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | |
| | (人民幣千元) | | | |
| 已分配至餘下履約義務的交易價 ⁽¹⁾ | 41,950,875 | 79,155,414 | 81,491,988 | 89,735,915 |
| 稅項及網上登記時間差異 的影響，淨額 | 746,872 | (3,450,715) | 4,959,385 | (508,670) |
| 期末合約銷售總額 | 42,697,747 | 75,704,699 | 86,451,373 | 89,227,245 |

附註：

(1) 指簽署的預售／銷售合約的總合約價值（不論該等合約是否為網上登記）及不包括稅項。

截至二零二零年七月三十一日，我們擁有205個處於不同開發階段的物業項目，包括181個為附屬公司開發的項目及24個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年七月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,824,832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2,756,613平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約16,271,889平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約4,796,330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。我們亦自我管理諮詢服務及物業租賃產生一小部分收益。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「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」。下表載列我們於所示期間按業務門類劃分並以絕對金額及佔總收益百分比列示的收益明細。

概 要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至四月三十日止四個月 | | | |
|---------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 二零一七年 | | 二零一八年 | | 二零一九年 | | 二零一九年 | | 二零二零年 | |
| | 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 | 6,165,676 | 98.0 | 14,077,218 | 99.0 | 35,372,157 | 99.6 | 3,786,450 | 98.7 | 8,515,084 | 99.6 |
| 管理諮詢服務 | - | - | 8,972 | 0.1 | 23,893 | 0.1 | 4,915 | 0.1 | 5,989 | 0.0 |
| 物業租賃 | 14,042 | 0.2 | 14,563 | 0.1 | 12,619 | 0.0 | 3,789 | 0.1 | 16,068 | 0.2 |
| 酒店服務 | 110,075 | 1.7 | 111,853 | 0.8 | 107,088 | 0.3 | 38,787 | 1.1 | 13,560 | 0.2 |
| 物業管理服務 | 3,502 | 0.1 | 2,696 | 0.0 | 3,781 | 0.0 | 1,115 | 0.0 | 1,172 | 0.0 |
| 總計 | <u>6,293,295</u> | <u>100.0</u> | <u>14,215,302</u> | <u>100.0</u> | <u>35,519,538</u> | <u>100.0</u> | <u>3,835,056</u> | <u>100.0</u> | <u>8,551,873</u> | <u>100.0</u> |

我們的物業開發及銷售業務產生絕大部分銷售成本。物業開發及銷售產生的銷售成本主要指建築成本、土地收購成本及資本化利息成本。我們主要通過經營活動產生的現金流量為物業開發提供資金，包括預售及銷售物業的所得款項以及多樣化外部融資渠道（如銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）產生的現金流量。下表載列就物業開發及銷售業務而言於所示期間按業務分部及物業類型劃分的銷售成本明細（包括絕對金額及佔總銷售成本的百分比）。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至四月三十日止四個月 | | | |
|---------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 二零一七年 | | 二零一八年 | | 二零一九年 | | 二零一九年 | | 二零二零年 | |
| | 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 | 5,399,692 | 99.0 | 11,154,733 | 99.5 | 26,975,106 | 99.8 | 3,115,590 | 99.5 | 6,770,161 | 99.9 |
| 管理諮詢服務 | - | - | 5,071 | 0.0 | 10,788 | 0.0 | 2,786 | 0.1 | 2,742 | 0.0 |
| 物業租賃 | 590 | 0.0 | 362 | 0.0 | 187 | 0.0 | 61 | 0.0 | 2,899 | 0.0 |
| 酒店服務 | 56,889 | 1.0 | 52,981 | 0.5 | 50,854 | 0.2 | 11,529 | 0.4 | 6,409 | 0.1 |
| 物業管理服務 | 2,290 | 0.0 | 2,974 | 0.0 | 2,492 | 0.0 | 817 | 0.0 | 1,097 | 0.0 |
| 總計 | <u>5,459,461</u> | <u>100.0</u> | <u>11,216,121</u> | <u>100.0</u> | <u>27,039,427</u> | <u>100.0</u> | <u>3,130,783</u> | <u>100.0</u> | <u>6,783,308</u> | <u>100.0</u> |

概 要

下表載列於所示期間按物業類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | 截至四月三十日止四個月 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------|-------|---------|-------|------------|-------|-----------|------|------------|-------------|-----------|------|-----------|-------|---------|------|-----------|-------|-----------|------|
| | 二零一七年 | | | 二零一八年 | | | 二零一九年 | | | 二零一九年 | | | 二零二零年 | | | | | | | |
| | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 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 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | | | | |
| | (未經審核) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅物業 ⁽¹⁾ ... | 5,753,065 | 93.3 | 595,223 | 10.3 | 13,768,974 | 97.8 | 2,820,010 | 20.5 | 34,400,043 | 97.3 | 8,011,911 | 23.3 | 3,537,206 | 93.4 | 549,295 | 15.5 | 8,342,760 | 98.0 | 1,652,931 | 19.8 |
| 商業物業..... | 412,611 | 6.7 | 170,761 | 41.4 | 308,244 | 2.2 | 102,475 | 33.2 | 972,114 | 2.7 | 385,140 | 39.6 | 249,244 | 6.6 | 121,565 | 48.8 | 172,324 | 2.0 | 91,992 | 53.4 |
| 總計..... | 6,165,676 | 100.0 | 765,984 | 12.4 | 14,077,218 | 100.0 | 2,922,485 | 20.8 | 35,372,157 | 100.0 | 8,397,051 | 23.7 | 3,786,450 | 100.0 | 670,860 | 17.7 | 8,515,084 | 100.0 | 1,744,923 | 20.5 |

附註：

- (1) 包括住宅物業及停車場。

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。

概 要

我們的土地儲備

下表載列截至二零二零年七月三十一日總土地儲備明細（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 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 佔總土地 儲備百分比 | |
|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|---------------|--------|
| | 可供出售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 可租賃 建築面積 ⁽²⁾ (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 | 1.3% |
| 浙江省 | 91 | 623,715 | 563,693 | 256,901 | 8,146,186 | 1,070,350 | 10,660,845 | 44.7% |
| 江蘇省 | 17 | 208,617 | 306,700 | - | 937,955 | 346,036 | 1,799,309 | 7.6% |
| 山東省 | 8 | 2,290 | 125,380 | - | 961,918 | 960,370 | 2,049,958 | 8.6% |
| 安徽省 | 30 | 170,105 | 164,147 | - | 2,300,625 | 558,695 | 3,193,572 | 13.4% |
| 江西省 | 6 | - | - | - | 712,028 | 300,447 | 1,012,475 | 4.2% |
| 湖北省 | 13 | 18,948 | 20,925 | 82,123 | 348,257 | 461,176 | 931,429 | 3.9% |
| 湖南省 | 3 | 8,405 | 18,391 | - | 598,206 | 125,805 | 750,807 | 3.2% |
| 內蒙古自治區 | 6 | - | - | - | 839,771 | 239,532 | 1,079,303 | 4.5% |
| 福建省 | 1 | 56,504 | - | - | 19,624 | 300,000 | 376,128 | 1.6% |
| 遼寧省 | 3 | 16,280 | 19,186 | - | 49,666 | - | 85,131 | 0.4% |
| 總計 | 181 | 1,119,477 | 1,235,673 | 339,024 | 14,914,236 | 4,650,778 | 22,259,189 | 93.4% |
| 合營企業及聯營公司開發的物業項目 | | | | | | | | |
| 浙江省 | 16 | 8,997 | - | - | 1,096,804 | 106,170 | 1,211,971 | 5.1% |
| 江蘇省 | 4 | 1,627 | 697 | - | 116,326 | - | 118,650 | 0.5% |
| 安徽省 | 3 | 5,673 | 15,787 | - | 72,792 | 39,382 | 133,635 | 0.6% |
| 江西省 | 1 | 9,956 | 19,702 | - | 71,729 | - | 101,387 | 0.4% |
| 應佔總計 | 24 | 26,253 | 36,185 | - | 1,357,652 | 145,552 | 1,565,643 | 6.6% |
| 總土地儲備 | 205 | 1,145,730 | 1,271,858 | 339,024 | 16,271,889 | 4,796,330 | 23,824,832 | 100.0% |

概 要

下表載列截至二零二零年七月三十一日我們應佔物業組合的總土地儲備明細（按物業類型劃分）。

| | 已竣工 | | | 發展中 | 未來發展 | 我們應佔 的總土地 儲備 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 佔總土地 儲備百分比 |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|---------------|
| | 可供出售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 可租賃 建築面積 ⁽²⁾ (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) | | |
| 我們附屬公司開發的物業項目 | | | | | | | |
| 住宅 | 674,094 | - | - | 10,166,203 | 2,909,083 | 13,749,380 | 57.7% |
| 商業 ⁽⁵⁾ | 142,566 | - | 280,285 | 457,467 | 579,704 | 1,460,022 | 6.1% |
| 停車場及存儲空間 | 302,818 | 1,235,673 | 58,739 | 3,948,201 | 1,018,474 | 6,563,905 | 27.6% |
| 配套設施及其他 | - | - | - | 342,365 | 143,517 | 485,881 | 2.0% |
| 總計 | 1,119,477 | 1,235,673 | 339,024 | 14,914,236 | 4,650,778 | 22,259,189 | 93.4% |
| 我們合營企業及聯營公司開發的物業項目 | | | | | | | |
| 住宅 | 21,204 | - | - | 798,404 | 59,968 | 879,576 | 3.7% |
| 商業 ⁽⁵⁾ | 934 | 7,291 | - | 137,211 | 59,831 | 205,267 | 0.9% |
| 停車場及存儲空間 | 4,115 | 27,654 | - | 360,464 | 25,171 | 417,403 | 1.8% |
| 配套設施及其他 | - | 1,241 | - | 61,575 | 582 | 63,397 | 0.3% |
| 應佔總計 | 26,253 | 36,185 | - | 1,357,652 | 145,552 | 1,565,643 | 6.6% |
| 總土地儲備 | 1,145,730 | 1,271,858 | 339,024 | 16,271,889 | 4,796,330 | 23,824,832 | 100.0% |

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。
- (4) 總土地儲備等於(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；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積（包括我們已簽署土地出讓合同但尚未獲取相關土地使用權證書的建築面積）的總和。
- (5) 主要包括購物中心、一樓零售位、辦公室、酒店及服務式公寓。

概 要

下表載列於所示期間我們附屬公司所開發項目的土地儲備總量的變動。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|---------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | (以平方米計) | | | 七月三十一日 |
| 年／期初 ⁽¹⁾ | 6,794,772 | 13,679,429 | 19,816,014 | 19,486,232 |
| 加：年／期內新近獲得的土地儲備..... | 7,745,430 | 7,861,915 | 3,927,269 | 4,850,224 |
| 減：年／期內交付的已竣工建築面積..... | 860,773 | 1,725,331 | 4,257,050 | 2,077,267 |
| 年／期末..... | 13,679,429 | 19,816,014 | 19,486,232 | 22,259,189 |

附註：

- (1) 各年／期初的建築面積的計算乃(i)通過加回交付的已竣工建築面積；並(ii)扣除因成立或出售附屬公司或我們據以計算建築面積的許可證或證書數量（於項目開發的不同階段獲得）的變動而導致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。

截至二零二零年四月三十日，我們已就截至二零二零年七月三十一日仍在開發中的項目產生總開發成本人民幣116,655.0百萬元。我們估計，我們為完成截至二零二零年七月三十一日仍在開發中的項目建設產生額外開發成本約人民幣52,915.0百萬元。我們主要透過經營活動產生的現金流量（包括物業預售及銷售所得款項）及多種外部融資渠道（如銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）產生的現金流量為該等項目撥付資金。

已確認總建築面積增加是因於有關期間內交付的物業項目數量增加及我們不斷努力增強我們在浙江省及泛長三角區域的市場地位，例如於二零一八年的杭州、嘉興、湖州、蕪湖及連雲港以及於二零一九年的衢州、南通及南京。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九及二零二零年四月三十日止四個月，我們產生的物業開發及銷售收入分別來自35個、48個、75個、35個及34個物業項目。已確認每平方米平均售價上升主要由於我們開發所在城市及地區的現行市況及物業售價所致。有關於往績記錄期間內已確認總建築面積及已確認每平方米平均售價變動原因的更多詳情，請參閱「財務資料－經營業績－收益」。

概 要

下表載列我們於所示期間有關已確認總建築面積、已確認平均售價及銷售成本的若干數據。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至四月三十日止四個月 | |
|---|--------------|-----------|-----------|-------------|---------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| 已確認總建築面積 (平方米) | 838,289 | 1,422,554 | 3,488,380 | 432,168 | 898,231 |
| 已確認每平方米平均售價 (人民幣元) | 7,355 | 9,896 | 10,140 | 8,762 | 9,480 |
| 已確認每平方米平均成本 (人民幣元) ⁽¹⁾ .. | 6,441 | 7,841 | 7,733 | 7,209 | 7,537 |
| 平均成本佔已確認平均售價的百分比 | 87.6% | 79.2% | 76.3% | 82.3% | 79.5% |
| 已確認每平方米平均土地收購 成本 (人民幣元) ⁽²⁾ | 2,342 | 2,937 | 2,915 | 3,165 | 3,715 |
| 平均土地收購成本佔已確認 平均售價的百分比 | 31.8% | 29.7% | 28.7% | 36.1% | 39.2% |

附註：

- (1) 指我們物業開發及銷售的平均成本，乃按某一年度的建設成本、土地收購成本及資本化利息成本的總和除以該期間已確認總建築面積計算得出。
- (2) 指我們物業開發及銷售的平均土地收購成本，乃按某一期間的土地收購成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。

下表載列於所示期間按成本類型劃分的物業開發及銷售的銷售成本明細（包括絕對金額及佔物業開發及銷售總銷售成本的百分比）。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至四月三十日止四個月 | | | |
|---------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 二零一七年 | | 二零一八年 | | 二零一九年 | | 二零一九年 | | 二零二零年 | |
| | 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 | % |
| 建築成本 | 2,879,654 | 53.3 | 6,115,220 | 54.8 | 15,197,672 | 56.3 | 1,597,202 | 51.3 | 3,140,758 | 46.4 |
| 土地收購成本 | 1,963,138 | 36.4 | 4,178,234 | 37.5 | 10,169,862 | 37.7 | 1,367,911 | 43.9 | 3,336,897 | 49.3 |
| 資本化利息成本 | 556,900 | 10.3 | 861,279 | 7.7 | 1,607,572 | 6.0 | 150,477 | 4.8 | 292,506 | 4.3 |
| 總計 | <u>5,399,692</u> | <u>100.0</u> | <u>11,154,733</u> | <u>100.0</u> | <u>26,975,106</u> | <u>100.0</u> | <u>3,115,590</u> | <u>100.0</u> | <u>6,770,161</u> | <u>100.0</u> |

(未經審核)

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

概 要

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。

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。在達致其估值意見時，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。

仲量聯行已對我們截至二零二零年七月三十一日的物業權益進行估值，認為我們物業於該日的總價值約為人民幣135,183.0百萬元。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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣11,286.0百萬元及人民幣2,299.9百萬元，分別佔我們總採購額的43.9%、47.3%、57.5%及53.3%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣9,832.4百萬元及人民幣1,770.7百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、43.5%、50.1%及41.1%。

概 要

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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，來自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益的1.7%、0.5%、0.2%及0.6%。

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[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。

[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股份[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[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

於往績記錄期間，我們已委聘由陳先生最終控制的多家公司提供(i)物業管理服務，主要包括向業主交付物業前的交付前服務及我們持有的未售物業單位的物業管理服務（「物業管理服務」）；(ii)銷售管理服務，主要包括我們物業項目的接待服務、清潔、停車場管理、安保及展廳、展示單位及銷售辦事處的的維修服務（「銷售管理服務」）；(iii)園林綠化工程服務，主要包括我們物業項目的綠化服務、園林綠化服務及室外道路及排水工程服務（「園林綠化工程服務」）；及(iv)建築及相關服務（作為我們物業

概 要

項目的主承包商) (「**建築服務**」)。預計我們將繼續於[**編纂**]後委聘該等公司向我們提供上述服務，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。

下表載列於往績記錄期間的歷史交易金額及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度我們向該等公司應付的服務費的年度上限概要：

| | 歷史交易金額 | | | | 年度上限 | | |
|-------------|--------------|---------|---------|----------|--------------|----------|----------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 | 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 | 二零二零年 | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二二年 |
| | | | | 四月三十日 | | | |
| | | | | 止四個月 | | | |
| | | | | (人民幣百萬元) | | | |
| 1. 物業管理服務 | 7.6 | 13.6 | 31.8 | 12.1 | 54.7 | 59.4 | 64.0 |
| 2. 銷售管理服務 | 27.3 | 86.2 | 124.5 | 14.8 | 134.9 | 177.9 | 216.2 |
| 3. 園林綠化工程服務 | 77.5 | 209.8 | 453.9 | 69.6 | 414.9 | 496.6 | 619.2 |
| 4. 建築服務 | 4,386.3 | 9,610.1 | 9,832.4 | 1,770.7 | 9,077.5 | 11,324.4 | 13,401.7 |

除上述服務外，本集團就商標許可、物業租賃及酒店租賃與陳先生最終控制的公司訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易亦將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱本文件「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通函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)及(ii)上市規則第14A章項下的公告、通函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、通函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)。

概 要

關鍵財務資料概要

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 | | | 截至四月三十日止四個月 | |
|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | (人民幣千元) | | | (未經審核) | |
| 收益 | 6,293,295 | 14,215,302 | 35,519,538 | 3,835,056 | 8,551,873 |
| 銷售成本 | (5,459,461) | (11,216,121) | (27,039,427) | (3,130,783) | (6,783,308) |
| 毛利 | 833,834 | 2,999,181 | 8,480,111 | 704,273 | 1,768,565 |
| 投資物業的公平值收益 | 17,285 | 13,978 | 22,406 | 18,163 | 854 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (291,844) | 686,062 | 5,530,348 | (68,811) | 1,067,936 |
| 除稅後(虧損)/溢利 | (285,949) | 427,940 | 3,208,955 | (115,614) | 600,345 |
| 年/期內全面收益總額 | <u>(285,949)</u> | <u>427,940</u> | <u>3,208,955</u> | <u>(115,614)</u> | <u>721,392</u> |
| 以下各項應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | (300,123) | 325,047 | 2,312,283 | (131,320) | 701,906 |
| 非控股權益 | 14,174 | 102,893 | 896,672 | 15,706 | 19,486 |
| | <u>(285,949)</u> | <u>427,940</u> | <u>3,208,955</u> | <u>(115,614)</u> | <u>721,392</u> |

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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣35,519.5百萬元、人民幣3,835.1百萬元及人民幣8,551.9百萬元。同期，我們分別錄得毛利率13.2%、21.1%、23.9%、18.4%及20.7%。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」。

概 要

節選合併財務狀況表資料

| | 截至十二月三十一日 | | | 截至 |
|---------|------------|-------------|-------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 四月三十日 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 非流動資產總值 | 2,574,290 | 4,177,467 | 5,572,070 | 6,142,150 |
| 流動資產總值 | 73,591,120 | 117,890,290 | 125,055,622 | 130,115,009 |
| 流動負債總額 | 60,668,413 | 105,489,575 | 107,385,357 | 113,792,674 |
| 流動資產淨值 | 12,922,707 | 12,400,715 | 17,670,265 | 16,322,335 |
| 非流動負債總額 | 14,037,765 | 13,697,323 | 17,267,219 | 16,795,176 |
| 資產淨值 | 1,459,232 | 2,880,859 | 5,975,116 | 5,669,309 |
| 非控股權益 | 777,687 | 923,063 | 1,357,691 | 1,339,820 |
| 權益總額 | 1,459,232 | 2,880,859 | 5,975,116 | 5,669,309 |

我們的資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,975.1百萬元減少5.1%至截至二零二零年四月三十日的人民幣5,669.3百萬元，主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月，我們作出視作分派約人民幣1,023.7百萬元，包括(i)就諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%股權支付予陳先生的人民幣59.8百萬元，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%權益」；及(ii)就收購中國公司支付的代價人民幣963.8百萬元。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－收購中國公司」。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值」。

合併現金流量表資料摘要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至四月三十日止四個月 | |
|-------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | (人民幣千元) | | | (未經審核) | |
| 營運資金變動前的經營現金流量 | (149,956) | 1,138,938 | 6,343,256 | 94,589 | 1,218,359 |
| 營運資金變動 | (10,113,694) | 3,785,146 | 3,332,386 | 6,145,150 | (2,954,554) |
| 經營(所用)/所得現金 | (10,263,650) | 4,924,084 | 9,675,642 | 6,239,739 | (1,736,195) |
| 已收利息 | 16,400 | 96,145 | 157,339 | 30,645 | 31,641 |
| 已付利息 | (1,284,774) | (3,666,087) | (4,707,333) | (912,328) | (1,003,602) |
| 已付稅項 | (800,372) | (1,863,527) | (1,608,878) | (728,908) | (460,117) |
| 經營活動(所用)/所得現金流量淨額 | (12,332,396) | (509,385) | 3,516,770 | 4,629,148 | (3,168,273) |
| 投資活動所用現金流量淨額 | (2,421,409) | (3,006,886) | (3,009,131) | (716,466) | (172,446) |
| 融資活動所得/(所用)現金流量淨額 | 17,145,154 | 3,400,546 | (1,205,817) | (3,243,288) | 3,372,164 |

概 要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至四月三十日止四個月 | |
|--------------------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | (人民幣千元) | | | (未經審核) | |
| 現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 | 2,391,349 | (115,725) | (698,178) | 669,394 | 31,445 |
| 年／期初現金及現金等價物 | 838,010 | 3,229,359 | 3,113,634 | 3,113,634 | 2,412,297 |
| 年／期末現金及現金等價物 | 3,229,359 | 3,113,634 | 2,415,456 | 3,783,028 | 2,443,742 |

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、二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得負經營活動現金流量，主要由於物業開發的長期及資本密集型性質、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。

截至二零二零年四月三十日止四個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣3,168.3百萬元，主要由於(i)隨著物業開發活動增加，開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣3,291.7百萬元；(ii)由於我們努力於[編纂]前結算應付關連人士的若干款項，償還應付關連人士款項人民幣1,265.9百萬元；及(iii)支付利息人民幣1,003.6百萬元及稅項人民幣460.1百萬元，惟部分被以下所抵銷：(i)因預售款項增加，導致合約負債增加人民幣1,899.0百萬元；及(ii)因我們的業務規模擴大及採購建築相關材料及服務的金額增加，導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,036.9百萬元。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」。

為改善我們的負經營現金流量狀況，我們計劃通過加強營銷力度及進一步提高收取我們客戶有關物業銷售及預售款項來改善與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦計劃通過磋商及建立戰略關係更好地利用建築協議下的付款條款，從而優化建築費的付款時間表，使之與我們的銷售及預售收款及物業銷售計劃相匹配。此外，在我們的總部層面，各部門將根據有關物業現有及計劃預售及銷售的現金流入建立開發及建設時間表及土地收購計劃，協作規劃及監察我們的現金流出情況。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、二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得

概 要

負經營現金流量淨額」。我們制定一系列營運資金管理政策以密切監控、分析及控制各項目的成本及預算以及改善我們營運資金的未來計劃。例如，我們按照集中模式管理營運資金並採納兩級管理及組織架構管理及監督營運資金的使用。我們通過優化土地收購成本及建築費用的付款時間表以將我們預售所得款項的收款時間表與物業銷售計劃相匹配，從而監督與開發及建設時間表及土地收購計劃有關的現金流出。我們亦於尋找機遇階段、項目設計階段及銷售和營銷階段密切監控營運資金。有關我們確保未來營運資金充足的營運資金管理政策的更多詳情，請參閱「業務－營運資金管理」。

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。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以及預售及銷售物業的所得款項將會增加。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。因此，我們預期於往績記錄期間內的經營現金流出淨額將不會對我們[編纂]後的經營及財務表現造成重大不利影響。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。

債務

於往績記錄期間，我們維持相當高的借款水平以為我們的營運撥付資金。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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，我們的借款總額，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）及優先票據，分別為人民幣25,874.4百萬元、人民幣29,065.1百萬元、人民幣28,527.4百萬元、人民幣32,214.3百萬元及人民幣41,441.6百萬元。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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，我們銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的加權平均利率分別為8.09%、8.13%、9.28%、9.69%及9.77%。截至二零二零年八月三十一日，我們的尚未償還借款總額（包括計息銀行及其他借款及優先票據）為人民幣41,441.6百萬元。銀行貸款、信託融資及優先票據的年利率分別介乎3.70%至9.60%、7.90%至17.00%及11.00%至12.50%。銀行貸款、信託融資及優先票據的到期日分別介乎二零二零年至二零二四年、二零二零年至二零二六年及二零二一年至二零二二年。有關詳情，請參閱「財務資料－債務」。

概 要

於往績記錄期間，我們與信託融資公司訂立若干融資安排，其中若干信託融資協議涉及向信託融資提供方轉讓股權或金融機構認購註冊資本。若干信託融資公司持有我們項目公司10%以上的股權及獲授向相關董事會委任一定數量董事的權利，並享有對有關相關項目公司的若干重大事項的否決權。有關詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。

我們面臨多種財務風險。特別是，我們於日常業務過程中面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們面臨的市場利率變動風險主要與計息銀行及其他借款有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。我們基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。有關詳情，請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

展望未來，我們計劃採納下列策略以提升我們與融資相關比率有關的表現，如負債資產比率、淨資產負債比率及現金與短期借款比率：(i)通過業務營運利潤增加我們的營運資金；(ii)利用本次[編纂]增加我們的權益；(iii)引入少數股東增加總權益規模；(iv)與第三方金融機構合作訂立長期融資安排而非短期融資安排；(v)嚴格監控我們於業務營運過程中的現金使用以控制成本；及(vi)加大收款力度以改善現金流量。

主要財務比率

| | 截至十二月三十一日 / 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至二零二零年 四月三十日 / |
|----------------------|--------------------------|-------|-------|----------------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 截至二零二零年 四月三十日止四個月 |
| 流動比率(倍) | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.1 |
| 利息覆蓋率(倍) | 不適用 | 0.3 | 1.4 | 0.8 |
| 淨資產負債比率(倍) | 13.8 | 7.4 | 3.6 | 4.3 |
| 資產負債比率(倍) | 17.7 | 10.1 | 4.8 | 5.7 |
| 總資產回報率(%) | 不適用 | 0.4 | 2.5 | 1.3 |
| 股本回報率(%) | 不適用 | 16.6 | 50.1 | 40.3 |

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以及二零二零年四月三十日，淨資產負債比率分別為13.8倍、7.4倍、3.6倍及4.3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（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）及優先票據減現金及銀行結餘除以權益總額計算得出。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及二零二零年四月三十日，我們的資產負債比率分別為17.7倍、10.1倍、4.8倍及5.7倍。我們的資產負債比率按借款總額除以權益總額計算。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率及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及資產負債比率較高，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權益總額相對較小。

於二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的利息覆蓋率分別為0.3及0.8，均低於一，主要是由於截至二零一八年十二月三十一日及二零二零年四月三十日有重大銀行及其他借貸及優先票據結餘，其可能會導致若干有關我們償還未償還債務能力的風險。請參閱「風險因素－與業務有關的風險－我們有債務並可能於未來產生額外債務，以及可能無法悉數及時償還債務。」。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日，我們分別錄得累計虧損人民幣1,023.3百萬元、人民幣1,388.5百萬元及人民幣1,158.8百萬元。我們於有關日期錄得累計虧損主要是由於(i)我們自二零一六年以來加快物業開發活動及地域擴張；及(ii)我們於二零一七年產生虧損及全面虧損總額人民幣300.1百萬元。自二零一六年起，我們採取「1+1+X」擴張策略，據此，我們的業務發展立足於浙江省，深耕於泛長三角區域，並擴展至泛長三角區域以外其他具高增長潛力的城市。我們的「1+1+X」擴張策略已令業務實現大幅增長以及經營開支亦大幅增長。自二零一六年起，我們於增加市場份額及提升物業開發業務的較早期階段產生重大運營開支（主要包括員工成本、營銷開支及行政開支），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（一個位於福建省南平市的項目）確認減值虧損撥備約人民幣648.0百萬元，主要由於我們就該物業項目已產生及預計將產生的單位開發成本高於已預售或預計預售的單位平均售價。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響」及「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－開發中物業」。

概 要

於實行「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。憑藉「業務－競爭優勢」中所述的競爭優勢，我們擴大了業務規模。特別是，於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得純利大幅增長，分別為人民幣427.9百萬元、人民幣3,209.0百萬元及人民幣600.3百萬元。截至二零一九年十二月三十一日，我們在錄得累計盈利後不再有任何累計虧損。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，我們錄得保留溢利分別為人民幣897.4百萬元及人民幣1,479.5百萬元。我們預期於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日錄得的累計虧損將不會對我們[編纂]後的經營及財務表現造成重大不利影響，且我們預期淨資產負債比率及資產負債比率將會隨著我們的財務狀況及經營業績改善及本次[編纂]後總權益增加而持續下降。

擬定的中國人民銀行標準規定的財務比率

最近開始出現有關中國人民銀行計劃通過在評估物業開發商的債務負擔時採用新擬定的標準控制中國物業開發商的計息債務規模的新聞報導。擬定的標準規定：(i) 對遵守若干新聞報導所述的所有三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模的年增長率須低於15%；(ii) 對僅遵守若干新聞報導所述的三項限制中的兩項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於10%；(iii) 對僅遵守若干新聞報導所述的三項限制中的一項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於5%；及(iv) 對不遵守若干新聞報導所述的三項限制中任何一項的物業開發商而言，計息負債規模不得增長。因此，倘上述新聞報導所述的標準生效，我們將無餘裕並須確保我們的計息債務不再增加。

截至二零二零年四月三十日，我們按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算得出的備考資產負債比率為90%；按計息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算得出的淨資產負債比率為426%；按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算得出的現金與短期借款比率為0.5。有關詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率概要－擬定的中國人民銀行標準規定的財務比率」。

概 要

[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。經參考(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355億元（超過500百萬港元），及(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]百萬港元，我們正申請於主板[編纂]，依據是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 ⁽¹⁾ | [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。

股息

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。於二零一七年、二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的附屬公司分別向非控股股東宣派股息人民幣147.1百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣83.2百萬元。同期，向非控股股東派付的股息分別為人民幣62.7百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣31.7百萬元及人民幣83.2百萬元。二零一七年所宣派與派付股息的差額人民幣84.4百萬元用於抵銷應收一家附屬公司非控股股東的款項。二零一九年的差額人民幣174.9百萬元主要由於二零一九年在三家前附屬公司向非控股股東派付已宣派股息前，我們將該三家前附屬公司出售予獨立第三方。因此，截至二零二零年四月三十日，我們附屬公司應付非控股股東的股息金額為零。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

概 要

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]按下列金額用作以下用途：

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於為我們物業項目的開發提供資金；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，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]百萬港元，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]」。

[編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元，相當於[編纂][編纂]的[編纂]%（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中(i)約人民幣12.5百萬元於我們截至二零二零年四月三十日止四個月的行政開支內扣除；(ii)約人民幣[編纂]元將於我們截至二零二零年十二月三十一日止八個月的合併損益及其他全面收益表內扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元預計將於[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

概 要

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]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。

競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈，同時集中度比率持續增加。作為中國的房地產開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國房地產開發商競爭，尤其是我們經營所在的浙江省及泛長三角區域的房地產開發商。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素等許多方面競爭。近年來，越來越多的物業開發商已進入我們營運所在城市的物業開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。然而，我們相信憑藉我們在房地產開發方面的豐富經驗、良好的品牌聲譽及經驗豐富的管理團隊，我們能夠迅速有效地應對中國物業市場的挑戰。有關我們競爭格局的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務—競爭」。

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。

於二零二零年八月，我們附屬公司的總合約銷售額約為人民幣31億元。我們每月的合約銷售額可能存在重大差異，這取決於在相關月份進行物業銷售的物業項目數量。與二零二零年六月、七月及八月相比，我們於二零二零年五月錄得相對較高的合約銷售額，主要由於這幾個月安排的物業銷售。特別是，二零二零年五月的合約銷售額較高主要由於(i)我們擁有112個於二零二零年五月進行物業銷售的物業項目，而二零二零年六月、七月及八月分別為80個、92個及84個；(ii)與二零二零年五月合約銷售額有關的相應建築面積為約320,000平方米，而二零二零年六月、七月及八月分別為192,000平方米、256,000平方米及219,000平方米；及(iii)售價較高的三個物業項目於二零二零年五月開始預售，即杭州祥生光合映公寓、杭州祥生雲境名邸及溫州祥生弘陽望園。於二零二零年五月合約銷售額增加主要歸因於我們自身的銷售及預售計劃，而非受到整體市況或行業趨勢的驅動，我們可能決定在市場對我們有利的特定月份開始銷售。

概 要

自二零二零年八月一日起及直至二零二零年八月三十一日，我們已中標三幅地塊，總佔地面積約為259,069平方米。總代價約為人民幣14億元，已及將以內部產生的資金及借貸撥付。該等三幅地塊的平均土地成本為每平方米人民幣7,040元。我們已與相關政府機關就該等地塊簽訂土地出讓合同。該等地塊位於濟南及合肥。截至二零二零年八月三十一日，我們尚未獲得該等地塊的土地使用權證。

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。於二零二零年七月三十一日，祥生地產的全資附屬公司Xiang Sheng Overseas Limited發行本金總額為200.0百萬美元，票息11.0%並於二零二一年到期的優先票據（或二零二一年票據）。該等二零二一年票據按11.0%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。該等二零二一年票據為無抵押。認購二零二二年票據及二零二一年票據的投資者主要為專業投資者、金融機構、其他法團及富裕人士，而據董事所深知，彼等均屬獨立第三方。請參閱「財務資料－債務－優先票據」。

自二零二零年四月三十日起及直至二零二零年八月三十一日，我們就借款訂立六份貸款協議，本金總額為人民幣4,210.0百萬元。該等六份貸款協議的年利率介乎3.70%至7.00%。同期，我們就融資訂立28項信託融資安排，本金總額為約人民幣12,166.5百萬元。該等信託融資協議的年利率介乎7.90%至15.40%。

我們預計截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率將會較二零一九年下降，主要由於我們預計物業開發及銷售的毛利率下降所致，而此乃主要因(i)二零二零年所交付物業的區域與二零一九年有所不同；及(ii)所交付每平方米的平均成本增幅超過二零二零年已確認每平方米平均售價增幅。

概 要

新冠肺炎爆發

二零一九年底，報道一種具有高傳染性的新型冠狀病毒。於二零二零年三月，世界衛生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。考慮到(i)截至二零二零年七月三十一日，在項目數量方面，上述13個項目佔我們物業組合約6.3%，涉及物業延遲交付的總建築面積佔截至二零二零年七月三十一日的土地儲備約6.4%；及(ii)考慮到新冠肺炎疫情的影響，上述13個項目的預期物業交付延遲均在合理期間內，根據與新冠肺炎疫情有關的省或市指導意見，只要我們根據物業銷售或預售合約中的不可抗力條文及時通知購房者，我們就不會受到政府機構的處罰或被業主要求進行損害賠償，我們認為該等物業延遲交付不會造成重大影響，我們亦預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的物業開發業務造成重大不利影響。

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，惟截至最後實際可行日期已恢復正常營運。我們對於該營運暫停期間的大部分商業物業實施豁免租金措施。然而，我們預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的物業租賃業務產生重大不利影響，乃由於(i)豁免租金總額僅約為人民幣3.6百萬元，相當於若干物業約兩個月的租金；(ii)我們的租戶並無嚴重拖欠支付租金。此外，於最後實際可行日期，我們已遵守中國政府實施的相關法規及措施，並就新冠肺炎大流行疫情產生約人民幣1.4百萬元的總成本，主要用於購買防疫材料。有關我們於預計竣工日期前的現有項目總數及預計於二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年及之後將予竣工的建築面積的明細，請參閱本文件「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響－新冠肺炎大流行疫情－新冠肺炎大流行疫情對我們業務營運的影響－物業開發及銷售」。

由於新冠肺炎疫情繼續在全球蔓延，儘管新冠肺炎疫情已在中國得到有效控制，但中國經濟仍可能會因此受到不利影響。在極不可能的情況下，我們因新冠肺炎疫情被迫減少或暫停大部分業務營運，我們預計我們截至二零二零年七月三十一日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘）及分配用於一般業務營運及營運資金的[編纂]所得款

概 要

項的10%，並基於以下假設，本集團的財務將仍可維持於自二零二零年八月三十一日起至少12個月。上述估計的主要假設包括：(i)我們所有物業項目的開發已於預測期間內暫停及截至二零二零年八月三十一日只有預售及銷售物業的所得款項可於二零二零年八月三十一日至二零二一年九月三十日期間收回。因此，亦應相應減少稅項付款；(ii)我們的應付款項及借貸將繼續於到期時結清；(iii)考慮到我們並無收到預售所得款項及相應開支將根據歷史模式及經驗予以扣除，我們的銷售及分銷開支以及行政開支預計將減少約75%；(iv)儘管於預測期間內將不會提供額外外部融資。已付利息將相應予以調整；(v)自二零二零年八月三十一日起至少12個月將不會額外購置物業、廠房及設備；(vi)預計將於[編纂]後，即二零二零年[編纂]月收取所得款項約[編纂]百萬港元（即用作一般營運資金的[編纂]所得款項的[編纂]%）；(vii)暫停擴展計劃；及(viii)近期將不會有重大變動對上述主要假設產生重大影響。

上述分析僅供說明且我們董事目前評估發生該情況的可能性甚微。新冠肺炎疫情的實際影響將取決於其後續發展；及其對本集團的影響可能不受我們控制及超出我們的估計及評估範圍。

控股股東Shinlight Limited已於二零二零年八月六日之前就配發本公司向其發行的股份結付認購價200百萬美元，而該認購價由其使用自弘源國際控股有限公司（「弘源」，一家於香港註冊成立並由朱國玲女士（陳先生的配偶）全資擁有的公司）籌得的資金結付。弘源通過本集團的融資撥付認購價200百萬美元，該融資自本集團內境外實體發行以美元計值的債券所得款項中獲得。弘源利用其因根據重組收購鄒城市祥宜房地產開發有限公司及杭州祥生弘越房地產開發有限公司股權而獲得的資金約132.7百萬美元隨後償還部分融資。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－收購中國公司」。弘源將通過自獨立金融機構獲得的外部融資於[編纂]前償還餘下的約67.3百萬美元。

董事確認，自二零二零年四月三十日（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。

概 要

法律訴訟

我們可能不時面臨日常業務過程中產生的申索及法律行動。董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何尚未了結或威脅針對我們或董事提起的法律訴訟可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響（不論個別或共同）。截至最後實際可行日期，我們牽涉本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」所披露的三宗針對我們的重大未決訴訟。

不合規事宜

於往績記錄期間內，我們經歷若干其他不合規事件，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，我們已悉數繳納罰款總計人民幣42.7百萬元並採取多項糾正措施（視適用情況而定，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」。

預售所得款項事件

於往績記錄期間，我們發生以下與預售所得款項相關的事件或預售所得款項事件。

- *預售所得款項存入指定託管基金*。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的47家、75家、87家及92家項目公司並無根據相關監管規定分別就52個、79個、92個及96個項目直接及／或悉數將預售所得款項存入指定的託管賬戶。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們收取並須存入指定託管賬戶的預售所得款項總額分別約為人民幣28,762.9百萬元、人民幣45,391.6百萬元、人民幣38,125.9百萬元及人民幣10,425.0百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們存入指定託管賬戶的預售所得款項分別約為人民幣20,251.6百萬元、人民幣31,717.8百萬元、人民幣27,780.8百萬元及人民幣

概 要

7,639.6百萬元，分別佔於相同期間我們須存入指定託管賬戶的預期所得款項約70.4%、69.9%、72.9%及73.3%。

- *指定託管賬戶的結餘要求。*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以及二零二零年四月三十日，29家、42家、22家及17家項目公司並無分別根據有關地方法規及政策就30個、42個、24個及18個項目於指定託管賬戶維持高於所須監管限值的充足現金結餘，導致於截至相同日期的不足之數分別約為人民幣1,724.8百萬元、人民幣1,904.4百萬元、人民幣579.0百萬元及人民幣412.4百萬元，分別佔指定託管賬戶內所需現金結餘約45.6%、38.3%、19.3%及14.6%。
- *我們的合規。*關於截至二零二零年四月三十日我們處於建設中及／或開始預售的物業項目，我們已取得當地政府主管部門的確認或與其進行面談，其確認我們已遵守有關預售所得款項的相關法規或我們將不會因違反有關預售的相關法規而被處罰，因有關項目的預售所得款項事件並非嚴重不合規。此外，我們已在可行情況下就預售所得款項事件採取整改措施。我們亦採納多項內部監控措施以確保源自預售物業的所得款項將根據有關法律法規用於建設相關項目。截至二零二零年五月三十一日，我們已補足截至二零一九年十二月三十一日止記入指定託管賬戶中的所有不足金額。就截至二零二零年四月三十日止指定託管賬戶的不足金額而言，我們已於截至二零二零年八月三十一日悉數補足。我們自二零二零年五月以來收取的預售所得款項已悉數存入相關指定託管賬戶內。

經計及(i)預售法律法規的主要目的；(ii)我們並無遭受有關預售所得款項的任何行政處罰；(iii)我們已收到確認書或與地方主管機關進行面訪（確認我們遵守有關中國法律法規）；及(iv)中國法律顧問認為我們就預售所得款項事件被有關政府部門處罰的風險很低，故董事認為及聯席保薦人認同，預售所得款項事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。有關詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規」。

概 要

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，且我們易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響；(iii)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；及(iv)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。

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時，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。