

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，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「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是中國一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。根據中國指數研究院的資料，按綜合房地產開發能力⁽¹⁾計，我們在2019年度中國房地產開發企業中位列第31。我們獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心聯合評為2017年、2018年及2019年「中國房地產開發企業50強」之一，亦於2018年及2019年被中國房地產TOP 10研究組評為「中國房地產百強企業－成長性前十名」之一。

總部位於上海，我們於2010年在江西省開展第一個項目。經過近10年的營運，我們在江西省住宅物業開發企業中確立了領先地位，並拓展至長三角地區、大灣區及中西部核心城市及其他高增長潛力地區。截至2019年3月31日，我們應佔的總土地儲備約為14.8百萬平方米，包括由我們附屬公司開發的12.8百萬平方米物業項目及由我們的合營公司及聯營公司開發的2.0百萬平方米物業項目，可按相關項目的股權比例作出調整。

我們專注於通過全面的標準化操作程序開發優質物業。我們實施了一系列標準化操作手冊，其中載列了我們物業開發過程各個階段的詳細程序和要求，這有助於我們在保持物業質量標準的同時實現運營效率。我們的住宅物業可分為三大系列，即我們的「灣系」、「園系」和「悅系」，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。

附註：

- (1) 綜合物業開發能力由中國指數研究院從經營規模、盈利能力、增長率、財務穩定性、融資能力、經營效率、社會責任等方面進行評估。

概 要

於往績記錄期，我們在市場拓展及質量控制方面的持續努力令我們實現財務增長。於2016年、2017年及2018年，我們分別錄得收益人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元，複合年增長率為94.6%；及我們的淨利潤分別為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣555.0百萬元，複合年增長率約為105.9%。我們的已交付建築面積由2016年的356,493平方米增至2017年的678,749平方米，並進一步增至2018年的1,119,603平方米。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們專注於住宅物業的開發及銷售。於2016年、2017年及2018年，我們出售物業產生的收益佔我們總收益的大部分，分別約為人民幣2,207.8百萬元、人民幣5,230.5百萬元及人民幣8,389.3百萬元，分別約佔我們同年總收益的99.3%、99.8%及99.7%。我們亦就若干物業項目施工為第三方提供諮詢服務，為往績記錄期的總收益貢獻一小部分。

我們主要開發優質住宅和商業物業。根據我們的全國業務擴張戰略，我們亦持有部分投資物業作長期投資，主要包括我們住宅物業附近的不同規模的一流寫字樓、多功能公寓及／或購物中心。我們並無維持施工能力，並將物業項目的建築工程外判予合資格的一般及次級建築承包商。於往績記錄期，該等承包商為我們的主要供應商。更多詳情請參閱本文件中「業務－供應商及客戶－供應商」。我們聘請本身的銷售團隊進行銷售和營銷活動，並亦聘請外部和專業房地產經紀人協助我們開展銷售活動。

物業開發項目

截至2019年3月31日，我們有101個項目處於不同開發階段。除通過附屬公司開發項目外，我們亦通過合營公司或與聯營公司共同開發多個項目。截至2019年3月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為14.8百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約109,252.9平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.3百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.4百萬平方米。

下表載列截至2019年3月31日我們附屬公司及合營公司和聯營公司所開發物業項目中按地理位置劃分的我們應佔的總土地儲備的明細。

概 要

我們附屬公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的 已竣工 建築面積／ 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	總土地 儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
江西省						
南昌	32	66,628.4	4,325,184.6	869,652.3	5,261,465.2	35.6
贛州	4	—	719,786.8	100,489.2	820,275.9	5.6
吉安	1	—	150,606.8	—	150,606.8	1.0
景德鎮.....	1	—	118,717.4	—	118,717.4	0.8
豐城	1	—	123,839.9	—	123,839.9	0.8
小計	39	66,628.4	5,438,135.5	970,141.4	6,474,905.2	43.8
長三角地區						
無錫	2	11,348.9	239,980.0	—	251,328.9	1.7
昆山	2	—	215,754.6	—	215,754.6	1.5
蘇州	1	—	—	116,832.6	116,832.6	0.8
諸暨	1	—	240,498.0	—	240,498.0	1.6
慈溪	1	—	—	54,510.0	54,510.0	0.4
瑞安	1	—	—	85,899.0	85,899.0	0.6
小計	8	11,348.9	696,232.6	257,241.6	964,823.1	6.5
大灣區						
惠州	15	23,757.3	2,809,072.9	531,527.4	3,364,357.6	22.8
清遠	1	—	95,243.0	—	95,243.0	0.6
廣州	1	—	121,289.0	73,899.0	195,188.0	1.3
中山	1	—	126,041.5	—	126,041.5	0.9
小計	18	23,757.3	3,151,646.5	605,426.4	3,780,830.1	25.6
華中及華西核心城市以及其他具高增長潛力地區						
長沙	7	—	296,970.0	642,106.2	939,076.2	6.4
武漢	2	4,944.4	339,093.7	—	344,038.1	2.3
成都	2	—	193,616.8	—	193,616.8	1.3
濰坊	1	—	—	62,680.0	62,680.0	0.4
小計	12	4,944.4	829,680.6	704,786.2	1,539,411.2	10.4
應佔總計.....	77	106,679.0	10,115,695.1	2,537,595.5	12,759,969.6	86.4

概 要

我們的合營公司及聯營公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的 已竣工 建築面積/ 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	我們應佔 總土地 儲備 ⁽²⁾ (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
江西省						
南昌	13	2,573.9	514,334.0	552,529.1	1,069,437.0	7.2
德安	1	—	89,633.7	—	89,633.7	0.6
撫州	1	—	81,581.9	—	81,581.9	0.6
上饒	1	—	65,558.5	—	65,558.5	0.4
小計	16	2,573.9	751,108.2	552,529.1	1,306,211.1	8.8
長三角地區						
無錫	1	—	—	114,636.0	114,636.0	0.8
蘇州	1	—	—	64,139.1	64,139.1	0.4
南京	1	—	—	68,962.9	68,962.9	0.5
小計	3	—	—	247,738.0	247,738.0	1.7
大灣區						
清遠	1	—	25,649.8	9,396.9	35,046.7	0.2
中山	1	—	—	21,749.7	21,749.7	0.2
小計	2	—	25,649.8	31,146.6	56,796.4	0.4
華中及華西核心城市以及其他具高增長潛力地區						
武漢	2	—	364,557.6	—	364,557.6	2.5
安溪	1	—	—	31,888.7	31,888.7	0.2
小計	3	—	364,557.6	31,888.7	396,446.3	2.7
應佔總計.....	24	2,573.9	1,141,315.6	863,302.3	2,007,191.8	13.6
總土地儲備...	101	109,252.9	11,257,010.7	3,400,897.9	14,767,161.4	100.0

概 要

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積及可出租建築面積。
- (2) 關於我們合營公司或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

供應商及客戶

我們的五大供應商為建築承包商。於往績記錄期，我們委聘多名主要供應商向我們提供建築服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的約56.3%、62.0%及52.7%，而我們的單一最大供應商於同期分別佔我們總採購額的約18.0%、41.2%及29.8%。截至最後實際可行日期，我們與五大供應商建立業務關係的長度介乎兩至八年。更多詳情，請參閱本文件「業務－供應商及客戶－供應商」。

我們的五大客戶為我們住宅及商業物業的個別買家及公司買家。更多詳情，請參閱本文件「業務－供應商及客戶－客戶」。

競爭優勢

我們認為我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 江西領先，佈局全國的大型綜合性物業開發企業；
- 「品質+服務」戰略以有效提升客戶滿意度、打造新力品牌；
- 標準化經營程序實現經營效率及維持高品質；
- 靈活的拿地方式及大量優質的土地儲備；
- 貫徹審慎的財務政策、採取積極的方法進行資本結構管理；及
- 富於遠見及經驗豐富的管理團隊、具有強大執行能力而又充滿能干的運營團隊。

概 要

業務策略

我們的目標是成為全國性綜合物業開發企業，在中國提供優質產品和服務。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

- 繼續推進區域和城市戰略性拓展，進一步鞏固全國市場佈局；
- 以客戶為導向，進一步提升產品和服務質量，增強客戶對新力品牌的認可度；
- 繼續實施標準化物業開發程序，提高運營效率；及
- 繼續貫徹審慎的財務政策來優化資本結構。

控股股東

緊隨[編纂]完成（假設[編纂]並無獲行使且並無計及因行使可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，新力控股將直接持有本公司已發行股本的[編纂]%。新力控股由新力集團全資擁有，而新力集團由新鴻全資擁有。新鴻的所有已發行股份及權益由TMF (Cayman) Ltd. (家族信託的受託人) 持有。張先生，作為家族信託及僱員激勵信託的委託人，透過新力控股、新力集團、新鴻及新恒於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，張先生、新力控股、新力集團、新鴻及新恒為我們的控股股東。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，[編纂]後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請(i)就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料於本文件「關連交易」一節所披露。

概 要

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「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。

合併損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
收益	2,223,000	5,241,086	8,415,653
銷售成本	(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)
毛利	549,754	1,767,211	3,142,996
除稅前溢利	216,813	842,403	1,863,489
年內溢利	130,877	278,205	554,953

我們的收益於往績記錄期增長，並於2016年、2017年及2018年，我們分別錄得收益人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元。同年，我們錄得毛利率分別為24.7%、33.7%及37.3%。我們的收益於往績記錄期整體有所增長，主要歸因於交付的總建築面積增加所致，由2016年的356,493平方米增至2017年的678,750平方米，並進一步增至2018年的1,119,603平方米。我們的毛利率於往績記錄期整體上升，主要受以下因素帶動，(i)若干物業項目產生的相對較低土地成本、(ii)實施物業發展的標準化經營程序有助我們控制開發及建設成本；以及(iii)住宅物業市場狀況整體增長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度我們的純利率分別為5.9%、5.3%及6.9%。有關於往績記錄期財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

合併財務狀況表摘要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值	2,910,587	8,480,131	9,720,307
流動資產總值	17,109,712	40,320,463	67,887,401
資產總值	20,020,299	48,800,594	77,607,708
流動負債總額	(13,758,142)	(36,627,733)	(59,549,323)
流動資產淨值	3,351,570	3,692,730	8,338,078
資產淨值	2,800,718	4,594,825	5,060,268
權益總額	2,800,718	4,594,825	5,060,268

我們的流動資產淨值於往績記錄期有所增加，主要是由於我們物業開發業務持續擴張導致過去三年開發中物業增加，部分被合約負債增加（與業務擴張一致）所抵銷。更多詳情請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值」。

合併現金流量表摘要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
經營活動（所用）／所得現金流量淨額 ..	(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927
投資活動所用現金流量淨額	(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)
融資活動所得現金流量淨額	3,485,911	13,187,705	3,825,472
現金及現金等價物增加淨額	663,648	2,128,702	4,230,209
年初現金及現金等價物	36,293	699,941	2,876,901
年末現金及現金等價物	699,941	2,876,901	7,083,520

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的經營活動產生負現金流量，主要是由於物業開發活動及拿地工作持續增加而在令我們在營運中使用大量現金。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於往績記錄期擁有負經營現金流量」。於往績記錄期，我們主要依賴經營所得現金，包括來自我們物業的預售及銷售所得款項、銀行貸款、信託融資及私人公司債券。為了獲得足夠的營運資金，我們將繼續通過加強成本控制措施來改善與我們銷售相關的現金流入。

概 要

主要財務比率

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 (倍) ⁽¹⁾	1.2	1.1	1.1
總資產回報率 ⁽²⁾	0.7%	0.6%	0.7%
股本回報率 ⁽³⁾	2.4%	2.4%	9.7%
淨資本負債比率 (倍) ⁽⁴⁾	1.9	2.7	2.4
利息覆蓋比率 (倍) ⁽⁵⁾	0.5	0.8	1.1

附註：

- (1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 總資產回報率根據年內純利除以截至年末資產總值平均結餘再乘以100%計算。
- (3) 股本回報率根據年內本公司擁有人應佔純利除以截至年末母公司擁有人應佔權益額平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 資本負債比率相等於截至有關年度末的借款總額 (包括計息銀行及其他借款及公司債券) 減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%。
- (5) 利息覆蓋比率為除所得稅開支前的年度利潤加上財務成本，除以銀行及其他借款利息以及合約負債重大融資成分的利息 (包括相關年度的資本化利息)。

[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]股股份已發行及發售；(ii)[編纂]並無獲行使且不計及根據[編纂]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。

	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]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽¹⁾ . . .	[編纂]港元	[編纂]港元

概 要

附註：

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

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。我們目前並無任何股息政策，亦無計劃於不久將來宣派或派付任何股息。然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。宣派及派付股息的決策須取得股東大會的批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議的限制。有關更多詳情，請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，且不計及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，並假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件標題頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]。我們擬按下列用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]，將用於為現有項目融資，包括物業開發項目的建設成本，即南昌時代廣場、南昌新力城、南昌鉑園、惠州新力城、廣州琥珀園及蘇州鉑園；有關我們項目的更多詳情請參閱「業務－我們的物業項目」；
- 約[編纂]%或約[編纂]，將用於償還大部份若干現有計息銀行及其他借款（均作為我們項目發展的貸款），包括(i)[編纂]的兩年期資產管理公司借款，按固定年利率9.95%計息，到期日為2019年10月；(ii)[編纂]的18個月銀行借款，按固定年利率9.5%計息，到期日為2019年10月；(iii)[編纂]的兩年期借款，按固定年利率9.0%計息，到期日為2019年11月；及(iv)[編纂]的兩年期資產管理公司借款，按固定年利率13.62%計息，到期日為2019年12月；及

概 要

- 約[編纂]%或約[編纂]，將用於一般營運資金。

有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

上市開支

與[編纂]有關的上市開支主要包括[編纂]佣金及專業費。於往績記錄期，我們產生的上市開支約為[編纂]，其中[編纂]計入我們截至2018年12月31日止年度的行政開支。我們目前預期於往績記錄期結束後將產生更多開支，金額為[編纂]，其中[編纂]將計入行政開支。董事預期有關開支對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績並無產生重大不利影響。

競爭格局

中國房地產市場高度分散且競爭激烈。我們與其他房地產開發商競爭，涉及的競爭因素十分廣泛，其中包括產品設計及質量、品牌名稱、售價、客戶服務、財務資源、拿地能力及其他因素。更多詳情請參閱本文件「業務－競爭」。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期及直至本文件日期，我們的業務保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們業務營運所處一般經濟及監管環境並無發生重大變動。

於2019年1月1日至2019年3月31日期間，我們透過公開投票、拍賣或掛牌出售程序收購三幅總地盤面積約182,958平方米的地塊，總代價約為人民幣1,734.1百萬元。同期，我們亦以合共人民幣1,737.6百萬元收購或訂立協議收購擁有或有權擁有四個項目（總地盤面積約為321,065平方米）的土地使用權的公司股權。該等地塊位於南昌及中山等中國多個城市。截至最後實際可行日期，我們已取得七幅地塊的土地使用權證。

概 要

2019年4月，我們發行了一批總金額為人民幣417.0百萬元的私人境內公司債券。我們計劃將私人公司債券發行所得款項用於償還貸款。我們亦可能在不久的將來考慮其他融資機會。

經過審慎周詳考慮後，我們的董事確認，截至本文件日期，自2018年12月31日以來，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年12月31日以來並無任何事件會對會計師報告（其全文載於附錄一）所載的資料造成重大影響。

不合規事宜

於往績記錄期，我們出現以下不合規事宜：

- 於往績記錄期，我們的若干項目公司於取得必要的施工許可證或批文前就開始施工工作或預售。
- 於往績記錄期，我們若干中國附屬公司並未按照相關中國法規的規定為部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。
- 於往績記錄期，我們的四家附屬公司刊登並不符合中國廣告法相關規定的物業廣告。

有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」。

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。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。大致與我們業務及行業有關的部分風險包括以下風險：

- 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業發展項目所在的省份及城市。
- 我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

概 要

- 我們大部分收益是由我們在江西省的業務產生，江西省經濟狀況的任何顯著下滑均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。
- 我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。
- 在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

該等風險並非只可能影響我們股份價值的重要風險。閣下決定是否投資我們股份前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。