

## 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。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力<sup>(1)</sup>計，我們在2019年度中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中位列第39。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Top 10」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，並拓展至長江三角洲地區、粵港澳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7月31日，我們應佔的總土地儲備約為15.0百萬平方米，包括由我們附屬公司開發的12.9百萬平方米物業項目及由我們的合營公司及聯營公司開發的2.1百萬平方米物業項目，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房地產指數系統或中國房地產業協會在多方面（包括但不限於）經營規模、盈利能力、財務穩定性、融資能力、經營效率、社會責任進行評估。中國房地產指數系統及中國房地產業協會各自按個別案例基準評估房地產開發商時，將考慮該等因素，或綜合各因素作考慮。

---

## 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%；我們的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元。於2016年、2017年及2018年，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%；我們的淨溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣45.8百萬元增加515.8%至2019年同期的人民幣282.2百萬元。我們的已交付建築面積由2016年的353,493平方米增至2017年的684,750平方米，再增至2018年的1,119,603平方米，並由截至2018年4月30止四個月的182,371平方米增至2019年同期的584,155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年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣8,389.3百萬元、人民幣1,508.0百萬元及人民幣5,684.2百萬元，分別約佔我們同期總收益的99.3%、99.8%、99.7%、99.9%及99.6%。我們亦從其他業務中取得小部分收益，其主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自與建設若干物業項目有關的投資物業的租金收入。

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。

---

## 概 要

---

### 物業開發項目

截至2019年7月31日，我們有110個項目處於不同開發階段。除通過附屬公司開發項目外，我們亦透過建立合營企業或投資聯營公司與其他開發商（均為獨立第三方，南昌力洲除外）共同開發多個項目。南昌力洲為我們的聯繫人之一，我們持有其20%股權，而本公司附屬公司層面的關連人士李力先生持有80%股權。截至2019年7月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為15.0百萬平方米，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275,887.3平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.7百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.0百萬平方米。基於我們的內部記錄及當前計劃，並根據因市場環境變化及我們對該等項目的發展計劃作出調整而導致的變化，我們估計，截至2019年4月30日物業項目的未來開發成本總額將約為人民幣834億。我們計劃透過主要使用銷售物業項目產生的現金流量、銀行貸款及其他借款以及資本市場籌資（如[編纂]以及發行公司債券或票據[編纂]）來為物業開發項目提供資金。

下表載列截至2019年7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。截至2019年8月31日，除無錫濱湖120畝（其土地出讓合同於2019年7月下旬簽訂，我們正申請取得相關的土地使用證）外，我們預期於2019年9月取得該地塊的土地使用證，截至2019年7月31日，我們已取得我們所有土地儲備的土地使用證。有關相關風險，請參閱「業務－我們的業務－我們的物業項目」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證」。

## 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		開發中 建築面積	未來開發 規劃 建築面積	總土地 儲備	佔總土地 儲備的 百分比
	建築面積 <sup>(1)</sup>	建築面積				
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
<b>江西省</b>						
南昌 .....	32	128,668.4	4,120,020.7	839,056.4	5,087,745.5	34.0
贛州 .....	4	1,790.6	692,893.7	100,929.8	795,614.1	5.3
吉安 .....	1	—	152,080.3	—	152,080.3	1.0
景德鎮 .....	1	—	118,717.4	—	118,717.4	0.8
豐城 .....	1	1,867.3	58,615.0	—	60,482.3	0.4
小計 .....	39	132,326.3	5,142,327.1	939,986.2	6,214,639.6	41.5
<b>長江三角洲地區</b>						
無錫 .....	3	5,309.8	239,982.0	211,432.7	456,724.5	3.1
昆山 .....	2	—	213,708.6	—	213,708.6	1.4
蘇州 .....	1	—	124,662.3	—	124,662.3	0.8
諸暨 .....	1	—	240,228.5	—	240,228.5	1.6
慈溪 .....	1	—	55,561.1	—	55,561.1	0.4
瑞安 .....	1	—	86,394.8	—	86,394.8	0.6
小計 .....	9	5,309.8	960,537.3	211,432.7	1,177,279.8	7.9
<b>粵港澳大灣區</b>						
惠州 .....	15	121,944.4	2,448,924.6	447,704.6	3,018,573.6	20.2
清遠 .....	1	—	95,251.8	—	95,251.8	0.6
廣州 .....	1	—	121,289.0	74,714.0	196,003.0	1.3
中山 .....	1	—	126,041.9	—	126,041.9	0.8
小計 .....	18	121,944.4	2,791,507.3	522,418.6	3,435,870.3	22.9
<b>華中華西核心城市及其他高增長潛力地區</b>						
長沙 .....	7	—	580,270.8	318,122.7	898,393.5	6.0
武漢 .....	3	11,058.1	368,828.0	—	379,886.1	2.6
成都 .....	3	—	193,694.2	181,883.1	375,577.3	2.5
濰坊 .....	1	—	—	62,680.0	62,680.0	0.4
福州 .....	2	—	—	123,192.7	123,192.7	0.8
合肥 .....	2	—	—	209,361.8	209,361.8	1.4
小計 .....	18	11,058.1	1,142,793.0	895,240.3	2,049,091.4	13.7
應佔總計 .....	<b>84</b>	<b>270,638.6</b>	<b>10,037,164.7</b>	<b>2,569,077.8</b>	<b>12,876,881.1</b>	<b>86.0</b>

## 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 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
<b>江西省</b>						
南昌 .....	13	5,248.7	800,903.7	133,856.8	940,009.2	6.3
德安 .....	1	—	89,633.7	—	89,633.7	0.6
撫州 .....	1	—	83,037.9	—	83,037.9	0.6
上饒 .....	1	—	65,558.5	—	65,558.5	0.4
小計 .....	16	5,248.7	1,039,133.8	133,856.8	1,178,239.3	7.9
<b>長江三角洲地區</b>						
無錫 .....	1	—	34,887.0	81,846.0	116,733.0	0.8
蘇州 .....	1	—	40,568.6	30,477.5	71,046.1	0.5
南京 .....	1	—	17,364.7	52,813.2	70,177.9	0.5
上海 .....	1	—	77,490.5	—	77,490.5	0.5
小計 .....	4	—	170,310.8	165,136.7	335,447.5	2.3
<b>粵港澳大灣區</b>						
清遠 .....	1	—	35,051.5	—	35,051.5	0.2
中山 .....	1	—	—	21,044.2	21,044.2	0.1
小計 .....	2	—	35,051.5	21,044.2	56,095.7	0.3
<b>華中華西核心城市及其他高增長潛力地區</b>						
武漢 .....	2	—	364,557.6	108,767.3	473,324.9	3.2
安溪 .....	1	—	32,466.0	—	32,466.0	0.2
成都 .....	1	—	—	15,895.5	15,895.5	0.1
小計 .....	4	—	397,023.6	124,662.8	521,686.4	3.5
應佔總計.....	<b>26</b>	<b>5,248.7</b>	<b>1,641,519.7</b>	<b>444,700.4</b>	<b>2,091,468.9</b>	<b>14.0</b>
總土地儲備.....	<b>110</b>	<b>275,887.3</b>	<b>11,678,684.4</b>	<b>3,013,778.3</b>	<b>14,968,350.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積（包括我們未簽立任何買賣協議的物業）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。

---

## 概 要

---

### 估值方法及主要估值假設

#### 估值方法

獨立物業估值師戴德梁行就我們的物業估值採用市場比較法及投資法進行估值。對於已落成持作出售的物業、開發中的物業及持作未來開發的物業，戴德梁行一般以市場比較法參照相關市場之可比較銷售證據（或如適用者）予以評估。基於大多數已落成物業是分層住宅單位、配套商業單位和停車場，此類物業常有可資比較銷售交易進行，有關銷售信息隨時可得。因此，戴德梁行採用市場比較法對已落成物業進行估值，認為這是為土地物業估值的最適合方法，並且符合市場慣例。對於已落成並持作投資的物業，戴德梁行採用投資法，將現有租賃所得租金收入（如有）資本化，並對物業各個組成部分的潛在復歸收入按適當的資本化比率作出適當撥備。由於投資物業部分租金收入源自租賃安排，而有關可資比較租金隨時可得，戴德梁行認為，常用於為持作投資用途物業估值的投資法，是最適合用於為本集團已落成持作投資用途物業估值的方法。

#### 主要估值假設

戴德梁行的估值乃基於以下主要假設：

- 各物業的估值並無考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素）所引致的估價升跌；
- 除非在各項法律意見中另有說明，對物業進行估值時，本公司擁有各物業的可強制行使業權，並可於租期屆滿前整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓物業，而任何應付地價亦已繳足；
- 開發項目已獲得有關政府機關的所有同意、批准及許可，並無繁重條件或延遲；
- 物業的設計及建設符合當地規劃條例，且已獲有關機關批准；

---

## 概 要

---

- 我們在估值中，並無就該等物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；及
- 除另有指明外，物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

進一步詳情，請參閱本文件附錄三所附估值報告。

### 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。於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的約56.3%、62.0%、52.7%及55.2%，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%、29.8%及36.9%。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[編纂]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) 透過其控股公司持有。張先生，作為家族信託的投資決策者及僱員激勵信託諮詢委員會的唯一成員，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。

### [編纂]投資

菁永以現金代價人民幣34.12百萬元投資本公司，該代價乃根據獨立估值經訂約方公平磋商釐定，並於2019年4月3日結清。菁永於[編纂]投資項下的總投資成本較每股[編纂]折讓約[編纂]（基於指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]計算）。緊隨資本化發行及[編纂]完成後（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），菁永將持有本公司已發行股本的[編纂]。菁永同意自[編纂]後六個月期間不會出售、轉讓或處置股份。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－[編纂]投資」一節。

---

## 概 要

---

### 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。

### 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。我們已採納（其中包括）國際財務報告準則第15號，並於整個往績記錄期貫徹應用。由於採納國際財務報告準則第15號，我們截至2016年及2017年12月31日止年度的純利及截至2016年及2017年12月31日錄得的權益總額高於未採用國際財務報告準則第15號時錄得的金額。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干重大會計政策及會計估計與調整－重大會計政策－提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號」。

## 概 要

### 合併損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
收益 .....	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425
銷售成本 .....	(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)	(948,388)	3,743,922
毛利 .....	549,754	1,767,211	3,142,996	560,488	1,965,503
除稅前溢利 .....	216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031
年／期內溢利 .....	130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
本公司擁有人					
應佔溢利 .....	62,437	95,021	413,538	50,862	232,661

我們於往績記錄期實現財務增長。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣8,415.7百萬元、人民幣1,508.9百萬元及人民幣5,709.4百萬元。同期，我們錄得毛利率分別為24.7%、33.7%、37.3%、37.1%及34.4%。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353,493平方米增至2017年的684,750平方米，再增至2018年的1,119,603平方米，並由截至2018年4月30止四個月的182,371平方米增至2019年同期的584,155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。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止首四個月，我們錄得純利分別約為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元、人民幣555.0百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣282.2百萬元。我們於往績記錄期的純利整體增加，主要歸因於來自物業銷售的收益的增幅與我們的業務擴張一致。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的純利率分別為5.9%、5.3%、6.6%、3.0%及4.9%。有關於往績記錄期財務表現的更多詳情，請參閱下表及「財務資料」。

## 概 要

我們主要在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中西核心城市及其他高增長潛力地區開發及銷售物業。下表載列我們於所示期間各地區的收入。

	截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月														
	2016年		2017年		2018年		2019年												
	收益 (人民幣 千元)	已交付的 建築面積 (平方米) %	平均售價 (每平方米 人民幣)	收益 (人民幣 千元)	已交付的 建築面積 (平方米) %	平均售價 (每平方米 人民幣)	收益 (人民幣 千元)	已交付的 建築面積 (平方米) %											
江西省 .....	2,204,649	99.9	6,243	5,083,463	97.2	7,606	7,064,413	84.2	1,000,765	7,059	4,140,302	72.8	440,366	9,402					
南昌 .....	1,899,515	86.1	286,736	4,632,671	88.6	8,132	6,629,932	79.0	913,549	7,257	1,115,339	74.0	141,623	3,764,345	9,911				
豐城 .....	305,134	13.8	66,424	436,284	8.3	4,594	351,640	4.2	76,642	4,588	1,627	0.1	335	4,857	271,747	4.8	49,991	5,436	
贛州 .....	—	—	—	14,508	0.3	1,931	82,841	1.0	10,574	7,834	23,389	1.5	2,721	8,596	104,210	1.8	10,552	9,876	
華中西核心城市 及其他高增長 潛力地區 .....	3,108	0.1	9,333	20,778	0.4	1,979	10,499	626,868	7.5	57,577	10,887	81,675	5.4	9,433	8,658	316,485	5.6	34,646	9,135
武漢 .....	3,108	0.1	333	20,778	0.4	1,979	10,499	614,562	7.3	56,781	10,823	81,675	5.4	9,433	8,658	300,405	5.3	33,300	9,021
長沙 .....	—	—	—	—	—	—	12,306	0.2	796	15,461	—	—	—	—	—	16,080	0.3	1,346	11,947
粵港澳大灣區 .....	—	—	—	126,253	2.4	14,462	671,841	8.0	59,603	11,272	285,927	19.0	28,259	10,118	1,019,278	17.9	90,562	11,255	
惠州 .....	—	—	—	126,253	2.4	14,462	671,841	8.0	59,603	11,272	285,927	19.0	28,259	10,118	1,019,278	17.9	90,562	11,255	
長江三角洲地區 .....	—	—	—	—	—	—	26,147	0.3	1,658	15,770	—	—	—	—	208,167	3.7	18,581	11,203	
無錫 .....	—	—	—	—	—	—	26,147	0.3	1,658	15,770	—	—	—	—	208,167	3.7	18,581	11,203	
總計 .....	2,207,757	100.0	6,246	5,230,494	100.0	684,750	7,639	8,389,269	100.0	1,119,603	7,493	1,507,957	100.0	182,371	8,269	5,684,232	100.0	584,155	9,731



## 概 要

### 合併財務狀況表摘要

	截至12月31日			截至
				4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
非流動資產總值 . . . . .	2,910,587	8,480,131	9,720,307	13,374,019
流動資產總值 . . . . .	17,109,712	40,320,463	67,887,401	75,457,711
資產總值 . . . . .	20,020,299	48,800,594	77,607,708	88,831,730
流動負債總額 . . . . .	(13,758,142)	(36,627,733)	(59,549,323)	(67,067,051)
流動資產淨值 . . . . .	3,351,570	3,692,730	8,338,078	8,390,660
資產淨值 . . . . .	2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093
權益總額 . . . . .	2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093

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於往績記錄期開發中物業增加，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」。我們於2018年10月在中國發行了2021年到期的本金總額為人民幣313.0百萬元的利率為7.90%的私人公司債券，於2018年12月在中國發行了2021年到期的本金總額為人民幣276.0百萬元的利率為7.50%的私人公司債券。於2019年4月，我們在中國發行了2022年到期的本金總額為人民幣417.0百萬元的利率為7.50%的私人公司債券。

## 概 要

### 合併現金流量表摘要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
營運資金變動前的					
經營現金流量 .....	250,137	1,046,328	2,033,527	319,865	1,620,440
經營活動(所用)／					
所得現金流量淨額 .....	(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927	1,184,438	(1,337,660)
投資活動所用現金					
流量淨額 .....	(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)	(233,348)	(3,665,328)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額 .....	3,485,911	13,187,705	3,825,472	(610,691)	3,292,766
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額 .....	663,648	2,128,702	4,230,209	340,399	(1,710,222)
年初現金及現金等價物 .....	36,293	699,941	2,876,901	2,876,901	7,083,520
匯率變動的影響，淨額 .....	—	48,258	(23,590)	18,057	13,839
年末現金及現金等價物 .....	699,941	2,876,901	7,083,520	3,235,357	5,387,137

我們的現金流量及經營業績受往績記錄期內的物業開發時間、售價及預售／已售建築面積的影響。請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－預售」及「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－收入及產品組合變動」。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的營運資金變動前經營現金流量分別為人民幣250.1百萬元、人民幣1,046.3百萬元、人民幣2,033.5百萬元、及人民幣1,620.4百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，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。隨著我們不斷擴大物業組合，我們預期可銷售建築面積將持續增加。我們相信，我們將能夠更好地控制及管理經濟規模不斷擴大而產生的成本及開支。我們亦將管理及進一步完善我們的銷售及預售計劃，以確保我們的業務營運所需的現金流量充足。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			截至 4月30日/ 截至該日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率(倍) <sup>(1)</sup> .....	1.2	1.1	1.1	1.1
總資產回報率 <sup>(2)</sup> .....	0.7%	0.6%	0.7%	不適用
股本回報率 <sup>(3)</sup> .....	2.4%	2.4%	9.7%	不適用
淨資本負債比率(倍) <sup>(4)</sup> .....	1.9	2.7	2.4	3.1
利息覆蓋比率(倍) <sup>(5)</sup> .....	0.5	0.8	1.1	1.5

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結餘再乘以100%計算。
- (4) 淨資本負債比率相等於截至有關年末／期末的借款總額(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或期間利潤加上財務成本，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(包括相關年度或期間的資本化利息)。

## 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]股股份已發行及發售；(ii)[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；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 股份[編纂]港元 計算 ([編纂] [編纂]後)	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	[編纂] 百萬港元
未經審核備考經調整每股 有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元

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」。

---

## 概 要

---

### [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（即本文件封面所載之指示性[編纂]的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]約[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]之[編纂]按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]或約[編纂]百萬港元，將用於現有項目開發建設，包括物業開發項目的建設成本，即成都雙流92畝、無錫濱湖120畝及合肥新站102畝。有關分配[編纂]為該等項目提供資金的詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]－[編纂]」；
- 約[編纂]或約[編纂]百萬港元，將用於償還項目發展的部份現有計息借款，其為我們於2019年8月及2019年10月發行本金總額為[編纂]百萬美元及固定年利率為[編纂]的私人債務融資，為期六個月並可按我們的要求延長額外180天)；及
- 約[編纂]或約[編纂]百萬港元，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[編纂]」。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]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[編纂]開支約為[編纂]，其中約[編纂]及[編纂]計入我們截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的行政開支。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]，其中約[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。

---

## 概 要

---

### 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5月1日至最後實際可行日期期間，我們透過公開投票、拍賣或掛牌出售程序收購九幅總地盤面積約373,625.3平方米的地塊，我們為此已付或將付總代價約為人民幣5,128.8百萬元。同期，我們亦以合共人民幣6,270.0百萬元的代價透過收購管有地塊的獨立第三方的股權收購七幅地塊（總地盤面積約為650,947.8平方米）。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－往績記錄期後所收購股權」。該等新地塊位於福州、無錫、廣州及上海等中國多個城市。截至最後實際可行日期，除我們分別於2019年7月及2019年9月收購並正在取得土地使用證的兩幅地塊外，我們已取得上述地塊的所有土地使用證。

於2019年8月26日及10月9日，我們發行離岸私人債務融資工具，其包括離岸私人貸款（「私人貸款」）及離岸私人票據（「私人票據」，連同私人貸款「私人債務融資」），本金總額為169.9百萬美元。私人貸款及私人票據各自的年利率為12.5%，並擁有6個月年期，除非應我們的要求再延長180天。我們擬將私人債務融資所得款項用於償還2020年到期的若干銀行貸款的部分未償還結餘，並解除新力科技就該等銀行貸款提供的擔保及質押存款。更多詳情請參閱「財務資料－債務－概覽」及「財務資料－債務－私人債務融資」。

經過審慎周詳考慮後，我們的董事確認，截至本文件日期，自2019年4月30日以來，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2019年4月30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。

---

## 概 要

---

### 不合規事宜

於往績記錄期內，我們經歷若干不合規事項：

- 於往績記錄期內，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。
- 於往績記錄期內，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。
- 於往績記錄期內，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。
- 我們大部分收益是由我們在江西省的業務產生，而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。