
概 要

此概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於屬於概要，故此並不載有全部可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱整份文件。

投資均涉及風險。投資[編纂]的部分特定風險載於「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

概覽

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於六家四川房地產開發商中排名第三。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計，我們亦自2017年起連續三年入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。經過20年的發展，我們已形成着眼於成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們主要為改善居住環境的客戶提供優質住宅物業。除住宅物業外，我們亦發展辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。截至2020年9月30日，我們已發展出多樣化的產品組合，包括十一個產品系列，即中心系（提供優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城市的中心商業區）；觀字系（一般坐落於風景區）；蘭字系及天字系（均提供優質住宅物業）；凱旋系（一般坐落於不久將來有望成為市中心的區域）；文旅系（提供位於風景區的度假屋）；悅字系（提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕買家）；商業系（以主題商業街、步行區及食肆為特色）；公寓系（以智能家居系統及管家服務為特色）；產城系（以我們開發的社區為特色，一般包括辦公樓、購物中心、醫療設施、城市公園及K12國際學校）；及特色小鎮（提供坐落於古鎮的歷史文化度假村）。此外，我們亦於業績紀錄期間開

概 要

發了海納系，我們已更新產品系列，日後並無計劃開發海納系新物業項目。我們的產品設計能力令我們獲得多個獎項。2019年，我們的成都環球金融中心榮獲「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年獲中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎。

我們採納靈活的收購法維持可持續的土地儲備。我們的土地通常位於市中心或於不久將來有望成為市中心的區域。截至2020年9月30日，我們應佔的總土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積616,677平方米、我們應佔的開發中物業總規劃建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業估計總建築面積6,357,650平方米。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收益確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得利潤淨額。

業務

我們主要專注於住宅及商業物業的開發和銷售。此外，我們持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途並從事酒店管理業務。我們亦提供項目管理服務，該服務於截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月貢獻小部分收益。下表載列所示期間我們按業務種類劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020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)	%
物業銷售	5,304,782	99.4	4,454,504	98.7	7,452,435	98.5	1,030,587	95.7	2,984,811	98.6
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.1	70,876	0.9	30,287	2.8	29,157	0.1
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.1	37,102	0.5	10,827	1.0	9,058	0.3
項目管理	—	—	1,743	0.1	7,751	0.1	5,755	0.5	4,808	0.1
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

物業開發項目

截至2020年9月30日，我們有107個處於不同發展階段的物業開發項目，其中89個項目由我們的附屬公司開發，18個項目由我們的合營企業及聯營公司開發。下表載列截至2020年9月30日我們物業組合中按城市劃分的建築面積明細：

城市	項目	已竣工		開發中建築面積 (平方米)	日後開發的規劃建築面積 (平方米)	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地儲備的百分比 (%)
		可作銷售而仍未出售的建築面積 (平方米)	已售但未交付的建築面積 (平方米)				
附屬公司開發的項目							
長春	2	1,357	6,028	—	—	7,385	0.04%
成都	13	51,841	900	935,789	642,535	1,631,065	9.84%
承德	3	436	9,317	114,413	124,183	248,350	1.50%
重慶	1	—	—	85,761	—	85,761	0.52%
都江堰	1	—	—	116,231	121,842	238,072	1.44%
佛山	5	10,501	3,550	—	—	14,051	0.08%
廣元	1	—	—	—	554,895	554,895	3.35%
惠州	1	—	—	268,624	—	268,624	1.62%
荊州	2	—	—	396,363	—	396,363	2.39%
凱里	1	—	—	209,730	732,432	942,161	5.69%
庫爾勒	2	23,926	5,862	254,974	—	284,763	1.72%
樂山	8	40,447	57,940	408,332	—	506,718	3.06%
漯河	1	—	—	—	335,603	335,603	2.03%
瀘州	1	—	—	180,443	—	180,443	1.09%
眉山	8	76,764	5,762	1,077,279	—	1,159,805	7.00%
綿陽	4	16,047	124,100	374,089	829,342	1,343,578	8.11%
南充	3	—	—	619,003	—	619,003	3.74%
攀枝花	2	—	—	545,866	—	545,866	3.29%
汕尾	1	26,378	64,243	110,936	—	201,557	1.22%
商丘	1	—	—	91,425	102,424	193,849	1.17%
遂寧	1	—	—	—	124,436	124,436	0.75%
烏魯木齊	4	—	—	496,679	282,284	778,963	4.70%
西昌	8	20,256	4,207	629,468	260,814	914,744	5.52%
新都	1	2,415	—	416,619	163,462	582,496	3.52%
榮陽	1	—	—	80,193	—	80,193	0.48%
雅安	6	22,983	4,525	492,134	—	519,643	3.14%
宜賓	1	—	—	147,894	297,407	445,301	2.69%
駐馬店	5	—	—	404,444	1,136,790	1,541,234	9.30%
遵義	1	—	—	130,977	—	130,977	0.79%
小計	89	293,351	286,434	8,587,666	5,708,448	14,875,899	89.79%
合營企業及聯營公司開發的項目⁽²⁾							
成都	2	2,142	—	183,333	161,456	346,931	2.09%
江油	1	—	—	57,447	59,010	116,458	0.70%
樂山	6	—	—	416,940	216,293	633,233	3.82%
深圳	1	—	—	—	67,053	67,053	0.40%
西昌	1	—	—	49,860	19,624	69,484	0.42%
徐州	3	8,988	797	173,603	—	183,388	1.11%
雅安	2	6,225	145	41,384	35,374	83,128	0.50%
張家界	1	—	—	53,424	30,198	83,622	0.50%
張家口	1	13,265	2,330	32,716	60,193	108,504	0.65%
小計	18	30,620	3,272	1,008,707	649,202	1,691,801	10.21%
總計⁽³⁾	107	323,971	289,706	9,596,373	6,357,650	16,567,700	100.00%

附註：

- (1) 土地儲備相當於(i)可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持日後開發的物業的總建築面積之總和。

概 要

- (2) 對於我們的合營企業及聯營公司開發的項目，總建築面積基於我們於項目公司所持股權比例作出調整。
- (3) 總土地儲備不包括截至2020年9月30日我們所持總建築面積357,149平方米的投資物業。

供應商和客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商和建築承包商。於業績紀錄期間，我們根據自2019年開始採納的部分集中方法，通過項目公司或總部定期舉辦的公開招標／投標程序甄選供應商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大供應商（主要為承建商，均為獨立第三方）分別佔採購總額77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大供應商分別佔同期採購總額32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。五大供應商與我們的業務關係介乎一至十年不等。請參閱「業務—供應商和客戶—供應商」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大客戶分別佔銷售總額19.6%、22.2%、2.0%及0.9%，而單一最大客戶佔同期物業銷售收益分別11.3%、15.3%、0.8%及0.3%。業績紀錄期間，我們的五大客戶為我們住宅或商業物業的個人及企業買家，除長春寶瑞企業管理有限公司外均為獨立第三方。請參閱「業務—供應商和客戶—客戶」。

我們的競爭優勢

我們相信我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 深耕中國西南部、佈局全國、品牌卓越的四川省領先房地產開發商；
- 靈活地收購土地，維持可持續的土地儲備；
- 針對不同客戶的需求打造多元化產品體系；
- 標準化程序維持盈利能力、保證產品質量及增強客戶忠誠度；及
- 經驗豐富的高級管理層團隊、敬業盡職的僱員及行之有效的團隊建設措施。

策略

我們會繼續專注於物業開發，旨在成為中國領先的物業開發商之一。為達到目標，我們擬實行下列策略：

- 持續提高市場佔有率，進軍新市場；
- 貫徹我們卓有成效的土地收購策略，於具增長潛力的地區優化土地儲備；

概 要

- 進一步完善產品設計及產品組合以提升產品競爭力及品牌形象；
- 進一步加強成本控制，優化資本結構；及
- 持續吸引、挽留和激勵人才，建立高效員工隊伍。

控股股東

不計及因行使[編纂]或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，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，根據一致行動契據，我們的最終控股股東(即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士)將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本[編纂]的投票權。因此，[編纂]後劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司(即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan)將為一組控股股東。

根據一致行動契據，最終控股股東同意(其中包括)自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間，就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權利及／或商業決策互相諮商並達成共識。請參閱「與控股股東的關係—一致行動契據」。

除「與控股股東的關係」所披露者外，截至最後可行日期，概無控股股東及彼等各自緊密聯繫人在與我們業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，最終控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據，表示其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足有關業務或持有其權益。請參閱「與控股股東的關係—不競爭契據」。

[編纂]投資

Du Neng Holding向本公司投資總現金代價約人民幣35.5百萬元，而該代價乃經各訂約方公平磋商後根據獨立估值釐定，並已於2019年11月25日繳清。Du Neng Holding根據[編纂]前投資作出的總投資成本較每股[編纂](按每股[編纂]最高價[編纂]港元計算)折讓約[編纂]%。不計及因行使[編纂]或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，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，Du Neng Holding將擁有本公司已發行股本[編纂]%。[編纂]後，Du Neng Holding所持股份須禁售六個月。請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]前投資」。

概 要

關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已就「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下列財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載我們的綜合財務資料連同相關附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併參閱。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收益	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	(4,266,146)	(2,903,916)	(5,465,778)	(741,459)	(2,052,713)
毛利	1,072,483	1,609,987	2,102,386	335,997	975,121
持續經營產生的稅前利潤	<u>1,072,787</u>	<u>965,235</u>	<u>1,127,965</u>	<u>51,664</u>	<u>412,973</u>
年內/期間利潤/(虧損)	<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	<u>35,093</u>	<u>96,805</u>	<u>127,488</u>	<u>42,521</u>	<u>(18,455)</u>

於業績紀錄期間，我們的收益出現波動，而於2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別錄得收益人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。同期，我們的毛利率分別為20.1%、35.7%、27.8%、31.2%及32.2%。我們於業績紀錄期間的收益波動主要是由於相關期間已確認總建築面積波動導致物業銷售收益不穩所致。業績紀錄期間的毛利率波動，主要是由於個別不同的項目盈利率不同，所交付的物業組合以及項目銷售尾聲階段所剩物業位置吸引力不足而價格較低。整體而言，我們商業物業的毛利率高於住宅物業的毛利率。於2017年、2018年、2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們的淨利率分別為12.2%、11.5%、8.9%及5.5%。我們於2018年的利潤淨額較2017年及2019年低，主要是由於有關期間已確認總建築面積因建築期而波動所致。2018年，我們完成兩個項目(即成都領地中心及樂山國際公館部分)的建築工程。其中，樂山國際公館於2018年的已確認建築面積

概 要

僅得55,563平方米，而大部分可銷售建築面積於2019年確認，而成都領地中心於2018年並無任何已確認建築面積，僅持作投資物業。因此，我們於2018年僅確認已確認總建築面積539,947平方米，而2017年及2019年則分別為653,711平方米及885,841平方米。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元。請參閱「財務資料」。

綜合財務狀況表概要

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	5,145,195	6,057,982	6,366,177	6,810,537
流動資產總值	11,220,711	22,430,370	35,683,949	43,451,636
資產總值	16,365,906	28,488,352	42,050,126	50,262,173
流動負債總額	8,647,451	17,240,087	29,280,706	33,187,220
流動資產淨值	2,573,260	5,087,078	6,403,243	10,264,416
資產淨值	4,361,321	5,891,309	6,059,747	6,266,593
母公司擁有人應佔權益	3,775,073	5,231,884	5,227,220	5,411,802
非控股權益應佔權益	586,248	659,425	832,527	854,791
權益總額	<u>4,361,321</u>	<u>5,891,309</u>	<u>6,059,747</u>	<u>6,266,593</u>

於業績紀錄期間，我們主要以經營活動所得現金流量、股東注資、銀行及其他借款(包括信託及其他融資)應對營運資金需求。我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的流動資產淨值分別為人民幣2,573.3百萬元、人民幣5,087.1百萬元、人民幣6,403.2百萬元及人民幣10,264.4百萬元，流動資產淨值於業績紀錄期間普遍增加主要是由於物業開發業務持續擴張導致開發中物業增加，惟部分被合同負債隨著業務擴張而增加所抵銷。請參閱「財務資料—流動資產淨值」。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	542,425	824,211	1,245,171	74,101	625,103
營運資金變動	(137,266)	(3,664,416)	(2,500,350)	(282,992)	908,787
已收利息	6,421	17,297	26,151	17,453	4,550
已付利息	(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)	(703,330)
融資租賃租金的利息部分	412	589	593	177	276
已付稅項	(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)	(462,244)
經營活動所得(所用)現金流量淨額	(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)	373,142
投資活動所得(所用)現金流量淨額	(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192	(1,281,921)
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,863,661</u>	<u>5,593,735</u>	<u>4,402,956</u>	<u>1,374,740</u>	<u>2,938,524</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u>366,944</u>	<u>106,384</u>	<u>564,439</u>	<u>234,702</u>	<u>2,029,745</u>
年/期初現金及現金等價物	<u>343,875</u>	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

概 要

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年5月31日止五個月，我們錄得經營活動負現金流量，主要是由於物業開發活動及土地收購持續增加導致業務營運所用現金龐大所致。我們於截至2020年5月31日止五個月自經營活動錄得正現金流量。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金來源—經營活動所用現金淨額」。為取得充足的營運資金及改善我們的經營現金流出淨額，我們將繼續加強收取客戶款項及成本控制，以改善有關銷售的現金流入情況。我們致力交付優質物業，同時務求以高效方式開始預售，並提高管理存貨和現金回籠的效率。我們已實施統一程序管理項目發展活動的整個週期，以確保物業項目質素並有效控制成本。此外，我們預期隨著物業組合不斷擴展，可銷售建築面積將會繼續增加，預期可從中獲得額外經營現金。

主要財務比率

下表載列所示日期或期間的若干主要財務比率。請參閱「財務資料—主要財務比率概要」。

	12月31日或截至該日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日或截至該日止五個月
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.3	1.3	1.2	1.3
淨利率 ⁽²⁾	12.2%	11.5%	8.9%	5.5%
總資產回報率 ⁽³⁾	4.0%	1.8%	1.6%	0.8%
股權回報率 ⁽⁴⁾	16.3%	8.0%	10.4%	8.2%
淨資產負債比率(倍) ⁽⁵⁾	0.6	1.1	1.4	1.5
利息覆蓋率(倍) ⁽⁶⁾	2.7	1.5	0.9	0.7

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 淨利率按年內或期間利潤淨額除以年度或期間收益再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按各期間(年化)利潤淨額除以各期末總資產餘額再乘以100%計算。
- (4) 股權回報率按各期間(年化)本公司擁有人應佔利潤淨額除以各期末母公司擁有人應佔權益餘額再乘以100%計算。
- (5) 淨資產負債比率等於借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘，再除以各年末或期末的權益總額計算。
- (6) 利息覆蓋率是按除所得稅開支前年內或期間利潤加融資成本的總和，除以計息銀行及其他借款總額以及租賃負債的利息及收益合同產生的利息開支(包括有關年度或期間的資本化利息)計算得出。

業績紀錄期間，我們的淨利率、總資產回報率及股權回報率有所波動主要是由於同期開發中物業大幅增加，但大部分物業尚未完成故未有向客戶交付。因此，業績紀錄期間，我們的總資產及開支不斷增加，而收益及利潤淨額卻有所波動。

淨資產負債比率的增長與銀行及其他借款的增長大致相符，主要是為應對業務擴張引致的融資需求。

概 要

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。利息覆蓋率下降至1.0倍以下主要是由於我們為應對業務擴張產生的融資需求而增加銀行及其他借款。見「風險因素—與我們業務有關的風險—我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0。」

根據建議中國人民銀行標準的財務比率

近期新聞報道開始透露中國人民銀行計劃控制中國物業開發商的計息負債比率，採用新建議的標準衡量物業開發商的債務負擔。建議的標準對三項比率實施上限，即(i)債務資產比率(以總負債減去合約負債然後除以扣除合約負債的總資產計算)不得超過70%；(ii)淨負債比率(總計息負債減去現金及銀行結餘然後除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金與短期借貸的比率(現金加上銀行結餘然後除以計息銀行及其他借貸即期部分計算)不得低於1.0倍。建議的標準亦指明(i)並未超越三個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過15.0%；(ii)僅超越一個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過10.0%；(iii)超越兩個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過5.0%；及(iv)超越三個限額的物業開發商的計息負債不得增加。

於2017年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為64.0%、59.4%及1.5倍。於2018年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為68.9%、108.5%及0.5倍。於2019年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為77.3%、141.6%及0.6倍。於2020年5月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為80.2%、153.1%及1.1倍。因此，倘若中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2017年及2018年12月31日以及2020年5月31日當時沒有重大差別，則我們分別會超越三個限額的其中零個、兩個及兩個，計息負債每年許可增幅分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019年12月31日的情況，我們則會超越全部三個限額，不得增加計息負債。有關詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率概要—根據建議中國人民銀行標準的財務比率」。

[編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成且[編纂]股股份於[編纂]發行及出售；(ii)[編纂]未獲行使且並無計及可能因根據購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份；及(iii)於[編纂]完成後，已發行及流通的[編纂]股股份。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

	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
股份[編纂]	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 每股股份未經審核備考經調整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

我們或會以現金、股份或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過往並無宣派股息。我們目前並無任何固定股息政策或預計分配率。然而，我們日後或會重新評估股息政策，而向股東分派的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財政狀況、營運需要、資金需要及董事認為相關的任何其他條件，惟須獲得股東批准方可作實。有關宣派及派付股息的決定必須獲得股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息或會受到法律及／或我們日後訂立的合同或協議所規限。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]及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且並無計及可能因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面所載指標[編纂]範圍的中間價)，我們估計將從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂][編纂]淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元，將用於撥付現有項目，包括物業開發項目的建設成本，如：(i)攀枝花領地陽光花城⁽¹⁾；(ii)烏魯木齊領地•天嶼⁽²⁾；(iii)雅安蘭台府3期⁽³⁾；(iv)成都天府蘭台•菁陽⁽⁴⁾；(v)綿陽觀江府⁽⁵⁾；及(vi)成都領地天禦⁽⁶⁾，請參閱「業務—我們的業務—我們的物業項目」；

附註：

(1) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務障礙或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

- (2) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2021年完工。我們未有遇到嚴重的業務障礙或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (3) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務障礙或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (4) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2021年完工。該項目從未遇上重大業務中斷或工程延誤，而我們預期該項目的交付不會有延誤。
- (5) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2021年完工。我們未有遇到嚴重的業務障礙或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (6) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務障礙或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
 - 約[編纂]或約[編纂]港元，將用於為未來項目提供資金，包括土地收購成本；
 - 約[編纂]或約[編纂]港元，將用於償還項目開發的現有計息借款，即(i)信託融資公司與我們附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司之間的信託融資安排人民幣700.0百萬元，年利率為10.3%，自2019年12月10日起計為期約三年，及(ii)中國一家商業銀行向我們附屬公司新津菁陽投資有限公司提供銀行貸款人民幣350.0百萬元，年利率為9.0%，自2019年10月12日起計為期三年；及
 - 約[編纂]或約[編纂]港元，將用於一般業務營運及營運資金。

請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]及專業費用，估計約為人民幣[編纂]，佔估計[編纂][編纂][編纂]%(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指標[編纂]範圍的中位數)及並無行使[編纂])。業績紀錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中約[編纂]、[編纂]、[編纂]元及[編纂]元分別計入我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期間末之後將進一步產生[編纂]元開支，其中約[編纂]元將計入行政開支。董事預期，該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

概 要

競爭形勢

中國房地產業高度分散，競爭激烈。作為中國的房地產開發商，我們主要與其他中國房地產開發商競爭，並且在較小程度上與側重於在中國開發住宅物業外國開發商競爭。我們在許多方面開展競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲得土地的能力等因素。其中若干競爭對手可能有更好的往績記錄、更多的財務、人力資本及其他資源。

近期發展及無重大不利變動

於業績紀錄期間及截至本文件日期，由於我們的業務模式及營運所處的整體經濟與監管環境並無重大變化，故此我們的業務保持穩定。

業績紀錄期間後及直至最後可行日期，我們透過拍賣購入八塊土地，總地盤面積約670,156平方米，總代價約人民幣3,840.4百萬元。業績紀錄期間後及直至最後可行日期，我們應佔訂約銷售額為人民幣12,081百萬元，應佔總建築面積為1,423,290平方米。訂約銷售資料不應被視為收益或盈利能力的指標。所交付的訂約銷售與所確認收益並不相同。此外，截至最後可行日期，我們有約人民幣1,975.0百萬元未動用銀行及其他金融機構信貸。截至2020年5月31日止五個月的利潤淨額主要由於本期間交付的眉山凱旋國際公館、雅安蘭台府及成都天府蘭台·新隆產生。該等物業項目的交付並無嚴重延遲。2020年5月31日後直至最後可行日期交付的主要物業項目包括承德蘭台府、樂山蘭台府、樂山天嶼、眉山花嶼二期及綿陽天嶼，其中除承德蘭台府外，其他物業項目均未延遲交付。承德蘭台府部分物業的交付押後，該部分物業原計劃不遲於2020年6月30日交付，但因爆發COVID-19，我們於2020年8月12日方才將承德蘭台府的該部分物業交付予客戶。見「業務—COVID-19疫情的影響—COVID-19疫情對物業開發業務的影響—項目開發活動」。業績紀錄期間直至最後可行日期，我們的業務波動一般是由於已確認建築面積因我們開發的各項建設時間表及規模而波動。

國內出現高傳染性COVID-19傳播，對我們營運所在部分城市的經濟狀況、戶外及業務活動均有重大不利影響。為應對疫情，本集團成立應急小組並採取各項措施：(i) 運營管理及工程部門與承包商協商，以確定施工進度會否延誤並重新規劃部分在建項目，確保最終準時

概 要

完工；(ii)銷售部門與中國一流電商平台合作，開啟線上銷售物業；及(iii)法律部門迅速評估潛在法律風險(尤其是物業建設或交付延誤的潛在風險)，再向相關部門提出建議。

截至最後可行日期，我們所有物業項目已大致恢復正常運作。我們的承包商繼續根據合同條款履行有關合同責任。我們並無遭遇建築材料或勞動力嚴重短缺，從而嚴重干擾物業建設或銷售。即使我們項目延遲竣工或交付，由於相關合同一般包括不可抗力事件條款，故有關延誤會視為違約的風險極低。因此，我們亦不大可能因為COVID-19爆發導致建設進度或物業交付延誤而被中國政府部門施加任何處罰。最後，就董事所知，截至最後可行日期，董事、高級管理層及員工並無COVID-19感染確診病例。

截至最後可行日期，對於因COVID-19爆發而遭受重大損失的部分商業物業租戶，本集團免除(i)2020年2月部分租金，及(ii)為長春部分商業物業租戶免除2020年5月部分租金。然而，我們預料所免除租金佔商業物業營運收益的比例不高。因此，我們認為免租不會對我們2020年的經營業績有重大影響。同時，我們的酒店營運業務所得收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣10.8百萬元減少16.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣9.1百萬元，主要是由於COVID-9疫情的不利影響所致。

基於上文所述，董事認為COVID-19疫情雖然會導致我們2020年第一季度的收益下跌，但對我們2020年的經營業績及財務狀況不會有重大不利影響。不過COVID-19疫情對我們物業發展、商業物業營運及酒店營運的實際影響仍將取決於其後的發展。因此，雖然風險很微，但COVID-19疫情對我們經營業績及財務狀況的影響最終仍有可能超出我們的估計和控制。請參閱「風險因素—與在中國經營業務有關的風險—我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」。

雖然不大可能，但假若我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停我們的營運，我們預計2020年9月30日後仍可維持財務穩健不少於12個月，是基於對以下因素的衡量(i)我們於2020年9月30日的現金及現金等價物結餘；(ii)在上述情況下於2020年9月30日之可仍可獲得的現金流，包括可動用的銀行及其他借貸、根據截至2020年9月30日的物業銷售合同預期可獲的付款及可用於一般營運和營運資金的[編纂][編纂]的10.0%；及(iii)於2020年9月30日後的現金流，包括每月僱員成本、截至2020年9月30日尚欠銀行及其他借貸的本金和利息付款，截至2020年9月30日與地方政府已訂立土地出讓合同而須付的地價，截至2020年9月30日已訂立的現有股權收購合同須付的代價，截至2020年9月30日已收到發票而須付的建設成本及2020年9月30日後有關營運及行政的現金開支，包括辦公室開支、[編纂]開支、年度審核費和支付合規顧問的顧問費。假若我們某個月初的現金及現金等價物結餘加上流入現金再減去

概 要

當月實際或預計流出現金後，月底的現金及現金等價物結餘為正數，則估計當月財務穩健。上述估計是基於以下假設，(i)由於暫停營運，我們不再與客戶訂立新的物業銷售合同，因此物業開發和其他業務並無收入；(ii)上述情況下我們暫停擴充計劃；(iii)除上述者外，不再獲得股東或財務機構的內部或外界融資；(iv)在上述情況下我們或合營企業或聯營公司不再宣派股息；(v)除上述的建設成本與經營及行政開支外，由於減少或暫停營運而再無建設成本與經營及行政開支；及(vi)不久將來並無重大轉變而對上述因素或假設有重大影響。更多詳情請參閱「業務—COVID-19疫情的影響—我們針對COVID-19爆發及擴散的應急計劃及應對措施」。

經仔細審慎考慮後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2020年5月31日以來並無重大不利變動，且自2020年5月31日以來亦無發生任何會嚴重影響附錄一會計師報告所載資料的事件。

不合規事宜

於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們發生若干不合規事件：

- 我們若干項目公司於取得所需施工許可證／批文前開始施工。
- 我們三家項目公司刊登若干不符合中國廣告法相關規定的物業廣告。
- 我們若干附屬公司未有按中國相關法律及法規就部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。
- 我們若干項目公司未遵守有關預售所得款項的規定。

請參閱「業務—法律訴訟及合規—遵守法律法規—不合規事件」。

概 要

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分並非我們所能控制。該等風險大致可分為：(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。部分與我們業務及行業普遍相關的風險包括：

- 我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區。
- 我們易受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。
- 我們未必有充足的資金撥付物業開發項目，且未必能按有利的條款或根本不能獲得資金來源。
- 我們在物業開發項目的建設階段依賴第三方承包商，其表現未必符合我們的期望。
- 我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額。

該等風險並非可影響我們股份價值的全部重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時，應審慎考慮本文件所載的全部資料，特別是評估「風險因素」所載的特定風險。