

概 要

本概要旨在向閣下提供有關本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，其並無載有對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，應閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們為中國物業開發商，專注於在選定經濟區域開發住宅及商業物業。我們已將業務擴展至中國主要六大經濟區，包括海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區、長江中游經濟區、長三角經濟區及成渝經濟區。2020年，按綜合實力⁽¹⁾計，我們獲中國房地產產業協會及中國房地產測評中心⁽²⁾評定為中國房地產開發企業500強第88名。2018年及2019年，按合約銷售額⁽³⁾計，我們分別獲克而瑞評選為漳州市區排名首位及第三位的物業開發商。2018年及2019年，按合約銷售額⁽³⁾計，我們獲克而瑞評選為南寧三大物業開發商之一。

由於總部位於廈門，我們於過往主要在海西經濟區重點發展我們的物業開發業務，把握其經濟不斷發展所帶來的機遇。憑藉在海西經濟區取得的經驗及成功，我們已將我們的物業開發業務拓展至中國其他經濟區，包括北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區、長江中游經濟區、長三角經濟區及成渝經濟區。我們擬於進一步鞏固我們在該六個經濟區的市場地位之餘，進軍我們認為在該等區域具有高增長潛力的選定城市。我們主要從事開發住宅物業，包括大唐果系、世家系及印象系，主要分別面向具有首套房以及首套及第二套改善型住房需求的客戶。我們遵循我們的中式設計理念並努力將獨特的中式設計元素融入我們的物業設計。我們已就我們的物業設計榮獲各種獎項及認可。2017年，廈門同安•

附註：

- (1) 綜合實力乃由中國房地產產業協會及中國房地產測評中心使用七個主要因素進行評定，包括經營規模、盈利能力、風險管理、增長潛力、經營業績、創新能力及社會責任。七個主要因素均從各個方面或基於多個指標進行評估，如資產總值及已售總建築面積。
- (2) 中國房地產測評中心由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
- (3) 克而瑞於評定南寧排名過程中使用的合約銷售額乃基於我們於我們參與的物業項目中持有的股權比例計算，而漳州的合約銷售額乃基於我們於營運的全部物業項目持有全部股權計算，而不論我們是否擁有全部物業權益或透過合營企業或聯營公司擁有其中部分。

概 要

水雲間榮獲廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報授予的「廈門地產奧斯卡年度宜居獎」。有關我們獎項及認可的更多資料，請參閱「業務 — 獎項及認可」。

我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他，我們相信商業物業可豐富我們的收入來源之餘，亦可提升我們的品牌聲譽。我們持有部分商業物業，作長期投資用途。

我們的收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加至2019年的人民幣8,108.0百萬元，複合年增長率約為42.0%。我們2019年上半年的收益為人民幣2,526.1百萬元，2020年上半年的收益為人民幣1,785.4百萬元。我們的純利由2017年的約人民幣413.2百萬元增加至2019年的人民幣627.4百萬元，複合年增長率為23.2%。我們2019年上半年的純利為人民幣369.4百萬元，2020年上半年的純利為人民幣90.0百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們專注於物業開發及銷售。於2017年、2018年及2019年以及2020年上半年，我們自銷售物業產生的收益佔我們總收益的大部分，分別為約人民幣3,403.2百萬元、人民幣5,230.6百萬元、人民幣7,772.4百萬元及人民幣1,583.9百萬元，分別佔相同期間總收益的約84.7%、95.2%、95.9%及88.7%。我們亦自提供建築服務產生部分收益，其中包括為地方政府建造回遷房所得收益。有關更多詳情，請參閱「業務 — 回遷房建造」。於2017年、2018年及2019年以及2020年上半年，我們自提供建築服務產生的收益分別為約人民幣534.8百萬元、人民幣204.0百萬元、人民幣218.6百萬元及人民幣127.5百萬元，分別佔相同期間總收益的約13.3%、3.7%、2.7%及7.1%。此外，於往績記錄期，我們自租賃物業、提供酒店服務及其他服務產生小部分收益。

除開發住宅物業外，我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他。我們持有若干部分的商業物業作投資用途。

物業開發項目

截至2020年8月31日，我們擁有105個由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發且處於不同開發階段的物業項目。下表載列截至2020年8月31日我們應佔物業組合土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

項目數量	已竣工的未售	開發中	未來開發的	我們應佔	估我們應佔	
	建築面積／ 可供出租 建築面積 (平方米)					規劃建築 面積 (平方米)
由我們附屬公司開發的物業項目						
海西經濟區						
廈門.....	6	70,703	84,816	92,238	247,757	2.2
泉州.....	3	194,976	1,424	—	196,400	1.8
漳州.....	13	119,989	836,636	349,548	1,306,173	11.7
福州.....	2	—	178,821	53,597	232,418	2.1
莆田.....	1	—	—	142,154	142,154	1.3
小計.....	25	385,668	1,101,697	637,536	2,124,900	19.0

概 要

	項目數量	已竣工的未售	開發中 規劃建築 面積	未來開發的 估計建築 面積	我們應佔 土地儲備 總量 ⁽¹⁾	估我們應佔 土地儲備 總量的 百分比 ⁽¹⁾
		建築面積/ 可供出租 建築面積 (平方米)				
北部灣經濟區及周邊城市						
南寧.....	16	486,845	1,579,761	105,349	2,171,955	19.4
柳州.....	2	—	362,079	—	362,079	3.2
貴港.....	1	—	191,686	—	191,686	1.7
小計.....	19	486,845	2,133,526	105,349	2,725,720	24.4
京津冀經濟區						
天津.....	9	43,972	944,503	38,659	1,027,134	9.2
小計.....	9	43,972	944,503	38,659	1,027,134	9.2
長江中游經濟區						
長沙.....	4	48,357	351,323	10,120	409,800	3.7
岳陽.....	2	—	157,399	652,801	810,200	7.2
小計.....	6	48,357	508,722	662,920	1,219,999	10.9
長三角經濟區						
南通.....	1	—	97,778	—	97,778	0.9
無錫.....	1	—	—	130,325	130,325	1.2
常州.....	1	—	—	140,205	140,205	1.3
寧波.....	2	—	113,391	39,882	153,273	1.4
台州.....	1	—	—	41,620	41,620	0.4
小計.....	6	—	211,169	352,032	563,201	5.0
其他						
西安.....	2	—	—	82,961	82,961	0.7
貴陽.....	1	14,323	—	—	14,323	0.1
小計.....	3	14,323	—	82,961	97,284	0.9
總計.....	68	979,165	4,899,617	1,879,457	7,758,238	69.4
由我們合營企業及聯營公司開發的物業項目						
海西經濟區						
莆田.....	1	—	88,383	—	88,383	0.8
泉州.....	5	—	257,460	64,862	322,322	2.9
漳州.....	5	—	183,355	34,391	217,746	1.9
福州.....	1	—	123,094	—	123,094	1.1
龍岩.....	1	—	—	41,294	41,294	0.4
三明.....	1	—	—	49,439	49,439	0.4
小計.....	14	—	652,292	189,986	842,277	7.5

概 要

	項目數量	已竣工的未售	開發中	未來開發的	我們應佔	估我們應佔
		建築面積／ 可供出租 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)	土地儲備 總量 ⁽¹⁾ (平方米)	土地儲備 總量的 百分比 ⁽¹⁾
北部灣經濟區及周邊城市						
南寧.....	10	23,935	1,031,868	426,479	1,482,281	13.3
柳州.....	1	—	105,425	38,357	143,782	1.3
貴港.....	2	—	103,893	—	103,893	0.9
北海.....	2	5,324	—	—	5,324	0.0
小計.....	15	29,258	1,241,186	464,836	1,735,281	15.5
長江中游經濟區						
長沙.....	1	—	—	296,942	296,942	2.7
小計.....	1	—	—	296,942	296,942	2.7
長三角經濟區						
寧波.....	1	—	21,675	—	21,675	0.2
台州.....	1	—	—	48,712	48,712	0.4
小計.....	2	—	21,675	48,712	70,387	0.6
成渝經濟區						
重慶.....	4	—	221,206	—	221,206	2.0
宜賓.....	1	—	150,513	101,320	251,834	2.3
小計.....	5	—	371,720	101,320	473,040	4.2
應佔總計.....	37	29,258	2,286,873	1,101,797	3,417,928	30.6
我們應佔土地儲備總量.....	105	1,008,423	7,186,490	2,981,254	11,176,166	100.0

附註：

(i) 就我們合營企業及聯營公司所持的物業而言，建築面積將按本集團於各項目應佔的股權而調整。土地儲備總量相等於以下各項之和：(i)已竣工物業的可供我們出售或出租的總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積。

按我們的內部記錄及目前的方案，就截至2020年6月30日由我們的附屬公司開發的所有項目而言，截至2020年6月30日我們物業項目的估計未來開發成本總額為人民幣20,465.2百萬元，其中人民幣8,137.4百萬元預期於2020年下半年產生，而剩餘部分預期將於2021年及其後產生，惟有關成本可能因市況變動及我們對項目開發方案的調整而有所變動。我們擬主要透過預售物業項目所得現金流量、銀行貸款及其他借款，以及資本市場籌集的資金（如**[編纂]**將收到的所得款項淨額）為我們的物業項目提供資金。

下表載列我們截至2020年8月31日按開發階段劃分的物業項目數量概要：

	已竣工項目	開發中項目	持作未來開發項目
截至2020年8月31日（即估值日期）....	22	65	18

概 要

截至最後實際可行日期，除三個項目外，我們已獲得截至2020年8月31日我們擁有的全部物業項目的土地使用權證。對於這三個項目，我們預計於2020年11月獲得岳陽大唐世家四五期的土地使用權證，於2020年12月獲得台州南官印象及盛世春江的土地使用權證。我們已獲得截至2020年8月31日我們擁有的所有其他物業項目的土地使用權證。具體來說，我們於2020年9月獲得浦口大唐世家、大唐盛世旭輝府、無錫蘭樾雅院、錦霞路30畝住宅地塊、大唐三木印象西湖、龍岩世家文苑、漢唐世家及創世銘邸的土地使用權證，於2020年10月獲得莆田玉湖項目的土地使用權證。

我們的供應商及客戶

我們將我們的部分設計工程及全部建築工程外包予優質設計公司或建築承包商。我們亦自外部供應商直接採購若干建築材料。建築承包商為我們於往績記錄期的主要供應商。於2017年、2018年及2019年以及2020年上半年，我們的五大供應商分別佔我們於相同期間採購總額的約30.5%、39.3%、41.6%及41.3%。我們的單一最大供應商分別佔我們於相同期間採購總額的約11.3%、11.4%、12.0%及19.8%。更多詳情，請參閱「業務 — 供應商及客戶 — 供應商」。

我們的五大客戶主要包括我們向其提供建築服務的當地政府、我們住宅及商業物業的個人及公司買家。於2017年、2018年及2019年以及2020年上半年，我們的五大客戶分別佔我們於相同期間總收益的約14.5%、4.1%、2.9%及8.0%。我們的單一最大客戶分別佔我們於相同期間銷售總額的約12.2%、1.2%、0.8%及3.9%。更多詳情，請參閱「業務 — 供應商及客戶 — 客戶」。

競爭優勢

我們相信下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的持續成功做出貢獻：

- 在中國選定區域具有穩固地位的物業開發商；
- 提供設計獨特、面向客戶且可提升「大唐」品牌旗下住宅物業價值的產品；
- 建立標準化的物業開發流程及有效的運營體系，確保快速的發展及優質的產品；
- 優質土地儲備及多元化土地收購方式；
- 審慎的財務政策及積極的成本控制措施；及
- 經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理層團隊可推動我們的長期增長。

概 要

業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現成為中國領先物業開發公司並為我們的客戶提供優質產品及服務的目標：

- 繼續實施向選定城市群擴展的策略並進一步鞏固我們於中國市場的地位；
- 繼續採用我們標準化的運營流程交付優質物業以提升運營效率並進一步擴展我們的業務；
- 進一步擴大我們面向客戶的產品供應以及提升客戶忠誠度及我們的品牌價值；
- 繼續實施審慎的財務政策、優化我們的資本結構及積極發掘與其他物業開發商合作的商機；及
- 提升我們的人力資源管理及加強我們的人才儲備。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份，我們的最終控股股東黃女士將透過其持有的公司（即Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉）持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]%。因此，根據上市規則，黃女士、Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉將成為我們的一組控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無控股股東於與我們的業務構成直接或間接競爭的任何業務中擁有利益。為確保日後不會存在競爭，黃女士已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，其將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式從事任何有關業務。更多詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，該等協議於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。更多詳情，請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的綜合經審核財務報表（包括隨附附註）及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

概 要

綜合全面收入表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益.....	4,019,267	5,495,610	8,108,026	2,526,095	1,785,418
銷售成本.....	(3,052,884)	(3,970,317)	(5,922,653)	(1,580,002)	(1,368,970)
毛利.....	966,383	1,525,293	2,185,373	946,093	416,448
所得稅前溢利.....	753,734	1,083,602	1,407,864	722,031	181,419
年內溢利.....	413,161	588,163	627,413	369,408	89,971
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人.....	424,056	683,632	710,256	399,068	72,987
非控股權益.....	(10,895)	(95,469)	(82,843)	(29,660)	16,984

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年						
	(人民幣千元)	%	毛利率%	(人民幣千元)	%	毛利率%	(人民幣千元)	%	毛利率%	(人民幣千元)	%	毛利率%			
銷售物業.....	3,403,180	84.7	26.3	5,230,625	95.2	28.3	7,772,380	95.9	27.4	2,424,910	96.0	37.8	1,583,861	88.7	22.3
提供建築服務.....	534,765	13.3	5.0	204,008	3.7	5.0	218,621	2.7	5.0	64,812	2.6	5.0	127,500	7.1	5.0
租金收入.....	42,036	1.0	99.2	35,227	0.6	99.0	40,622	0.5	99.1	9,013	0.4	99.1	21,764	1.2	99.1
提供酒店服務.....	19,205	0.5	(0.7)	—	—	—	34,782	0.4	(0.6)	6,430	0.2	0.6	11,636	0.7	(3.2)
其他 ⁽¹⁾	20,081	0.5	14.1	25,700	0.5	7.9	41,621	0.5	7.7	20,930	0.8	85.5	40,657	2.3	89.4
總計.....	4,019,267	100.0	24.0	5,495,610	100.0	27.8	8,108,026	100.0	27.0	2,526,095	100.0	37.5	1,785,418	100.0	23.3

附註：

- (1) 其他主要包括向我們的合營企業、聯營公司及／或第三方物業開發商提供管理服務、經營體育館及其他服務(主要包括由我們代表租戶及總承包商向水電提供商墊付的水電費)。

2017年至2019年，我們收益的上漲主要由於於有關年度已交付的物業項目數量增加令同期已交付的總建築面積增加及我們為鞏固我們於中國(尤其是漳州、南寧及天津)的市場地位而持續做出的努力所致。我們的收益由2019年上半年的人民幣2,526.1百萬元減少至2020年同期的人民幣1,785.4百萬元，主要乃由於2020年上半年期間已交付的總建築面積以及每平方米平均售價下降。該減少主要是由於(i)我們確認的收益取決於相關期間我們物業項目的交付進度，全年情況有所不同，及(ii)於2020年2月及3月，由於COVID-19疫情爆發，我們曾短暫暫停施工及銷售活動。尤其是，所交付建築面積由2019年上半年的217,729平方米減少至2020年上半年的148,469平方米，主要由於相較2020年同期，於2019年上半年交付了若干相對大型物業項目(如漳州大唐印象)。住宅物業的已確認每平方米平均售價由2019年上半年的人民幣11,632元減至2020年上半年的人民幣10,925元，主要由於2019年上半年交付的大部分物業項目位於漳州(如漳州大唐印象)，而2020年上半年交付的大部分物業項目位於泉

概 要

州，漳州的每平方米平均售價較泉州相對較高。主要由於收益下降，我們的利潤亦由2019年上半年的人民幣369.4百萬元減少至2020年同期的人民幣90.0百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年上半年，我們的毛利率分別為24.0%、27.8%、27.0%及23.3%。我們的毛利率由2019年上半年的37.5%下降至2020年上半年的23.3%，主要由於物業銷售毛利率下降，此乃因為(i)2019年上半年我們交付了利潤率相對較高的若干大型物業(如漳州大唐印象)；及(ii)2020年上半年若干物業的所交付建築面積較大，其每平方米平均售價較2019年上半年的每平方米平均售價相對較低，此乃主要由於該等物業位於非黃金地段，如洛江大唐世家。有關我們毛利及毛利率的討論，請參閱本文件「財務資料 — 若干綜合全面收入表項目的說明 — 毛利及毛利率」。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
銷售物業的成本	2,507,951	82.2	3,752,486	94.5	5,641,213	95.2	1,508,920	95.5	1,231,328	90.0
提供建築服務的成本	508,027	16.6	193,808	4.9	207,690	3.5	61,571	3.9	121,125	8.8
租金收入的成本	319	0.0	349	0.0	362	0.0	80	0.0	194	0.0
酒店服務的成本	19,346	0.6	—	—	34,989	0.6	6,394	0.4	12,014	0.9
其他成本	17,241	0.6	23,674	0.6	38,399	0.7	3,037	0.2	4,309	0.3
總計	3,052,884	100.0	3,970,317	100.0	5,922,653	100.0	1,580,002	100.0	1,368,970	100.0

自2017年至2019年，我們銷售成本的整體上漲主要由於物業銷售成本增加，而物業銷售成本增加乃主要由於土地使用權成本及建築成本上漲，該上漲乃由於隨著我們的業務擴張，我們於往績記錄期的已交付總建築面積增加所導致。2019年上半年到2020年上半年，我們的銷售成本下降主要乃由於我們的物業銷售成本下降，這與我們已交付的總建築面積下降一致。更多關於往績記錄期我們的財務表現之詳情，請參閱「財務資料」。

綜合資產負債表概要

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	3,557,989	3,365,927	4,726,351	5,699,296
流動資產總值	22,868,085	27,790,300	32,312,610	34,929,086
資產總值	26,426,074	31,156,227	37,038,961	40,628,382
本公司擁有人應佔權益	643,982	1,394,006	2,877,182	2,986,977
非控股權益	3,333	11,485	207,111	875,082
權益總額	647,315	1,405,491	3,084,293	3,862,059
非流動負債總額	8,186,234	5,802,775	6,673,953	7,024,920
流動負債總額	17,592,525	23,947,961	27,280,715	29,741,403
負債總額	25,778,759	29,750,736	33,954,668	36,766,323
流動資產淨值	5,275,560	3,842,339	5,031,895	5,187,683

我們的流動資產淨值自2017年12月31日至2018年12月31日有所減少，主要由於(i)物業銷售增加導致合約負債增加，及(ii)為向我們物業項目提供資金而導致借款增加，其部分被我們的開發中物業增加所抵銷。我們的流動資產淨值自2018年12月31日至2019年12月31日有所增加，主要由於(i)貿易及其他應收款項、現金及銀行存款以及我們開發中物業增加，其與我們的業務擴張一致及(ii)主要因我們償還若干短期貸款而導致借款減少，其部分被因物業銷售增加導致合約負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值在2019年12月31日至2020年6月30日期間總體保持相對穩定。更多詳情，請參閱「財務資料 — 流動資產淨值」。

概 要

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
營運資金變動前的經營					
現金流量.....	705,362	1,169,406	1,534,508	791,421	235,311
營運資金變動.....	(713,157)	2,208,775	3,056,775	2,839,453	849,966
已付利息.....	(826,158)	(879,098)	(729,154)	(381,365)	(359,392)
已付所得稅.....	(407,172)	(446,239)	(542,032)	(299,577)	(288,605)
經營活動(所用)/所得現金淨額.....	(1,241,125)	2,052,844	3,320,097	2,949,932	437,280
投資活動所用現金淨額.....	(545,533)	(761,641)	(1,939,494)	(1,990,551)	(2,511,296)
融資活動所得/(所用)現金淨額.....	2,633,020	(893,767)	(1,032,523)	(883,331)	989,627
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額.....	846,362	397,436	348,080	76,050	(1,084,389)
年初現金及現金等價物.....	622,241	1,468,603	1,866,042	1,866,042	2,214,161
現金及現金等價物的匯兌收益.....	—	3	39	(18)	35
年末現金及現金等價物.....	1,468,603	1,866,042	2,214,161	1,942,074	1,129,807

我們的現金流量及經營業績受限於物業開發的時間、售價以及有關期間預售/已售的建築面積。有關更多詳情，請參閱「財務資料 — 影響我們經營業績的主要因素 — 物業開發、預售及交付的時間」。於往績記錄期，我們主要倚賴我們的經營產生的現金(包括預售我們的物業產生的所得款項)及銀行貸款及信託融資為我們的業務運營撥資。於2017年，我們錄得來自經營活動的負現金流量淨額，主要是由於因我們物業開發的不斷擴張致使經營中使用大量現金淨額。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們於2017年的經營現金流量淨額為負數」。我們2018年經營活動產生的現金淨額為人民幣2,052.8百萬元，主要由於新物業項目預售增加導致合約負債增加人民幣3,553.0百萬元。我們2019年經營活動產生的現金淨額為人民幣3,320.1百萬元，主要由於物業開發活動增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣3,956.3百萬元。我們2020年上半年經營活動產生的現金流量淨額為人民幣437.3百萬元，主要由於因我們物業開發的不斷擴張致使經營中使用大量現金淨額。隨著我們物業組合的不斷擴展，我們預期我們的可售建築面積將繼續增加。我們相信我們將可更好地控制及管理因我們的經濟規模擴大所產生的成本及開支。我們亦將管理及進一步改進我們的銷售及預售時間表，以確保有充足的現金流量用於我們的業務運營。為實現充裕的營運資金，我們將繼續透過加強成本控制投入以提升與我們的銷售有關的現金流量。

概 要

主要財務比率

	截至12月31日/ 截至該日止年度			截至2020年 6月30日/ 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
股本回報率(%) ⁽¹⁾	98.0	67.1	33.3	5.0
總資產回報率(%) ⁽²⁾	1.8	2.0	1.8	0.5
利息覆蓋比率(倍) ⁽³⁾	1.9	2.2	2.9	1.5
淨負債比率(%) ⁽⁴⁾	1,087.9	408.8	119.2	128.5
流動比率(倍) ⁽⁵⁾	1.3	1.2	1.2	1.2

附註：

- (1) 股本回報率按年/期內本公司擁有人應佔純利除以年/期初至年/期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算，並將結果按年計算。其並不代表實際業績。
- (2) 總資產回報率按年/期內持續經營業務的溢利除以年/期初至年/期末總資產平均結餘再乘以100%計算，並將結果按年計算。其並不代表實際業績。
- (3) 利息覆蓋比率按年/期的除利息及所得稅前盈利除以利息開支計算。利息開支指各年度/期間的融資成本加資本化利息。
- (4) 淨負債比率按截至有關日期的債務淨額(按長期及短期計息銀行及其他借款的總和減現金及銀行存款得出)除以權益總額再乘以100%計算。
- (5) 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。

我們的股本回報率由2017年的98.0%下降至2018年的67.1%，並進一步降至截至2019年12月31日的33.3%，主要由於因保留盈利累計及股東注資導致股東權益增加所致。我們的股本回報率由截至2019年12月31日的33.3%下降至截至2020年6月30日的5.0%，主要由於我們純利下降。

我們的總資產回報率於2017年至2018年有所上升，主要由於我們於2018年溢利的增加所致。我們總資產回報率自2018年至2019年有所下跌，主要由於2018年至2019年平均總資產有所上升，此主要因我們的物業開發活動增加而導致開發中物業及於我們聯營公司及合營企業的投資增加。我們總資產回報率自2019年至2020年上半年有所下跌，主要由於平均總資產因截至2020年6月30日的開發中物業存量增加而增加，以及純利下降。

我們的利息覆蓋比率於2017年至2019年有所上升，主要由於我們於有關年度的息稅前溢利有所增加所致。我們的利息覆蓋比率於2019年至2020年上半年有所下降，主要由於息稅前溢利減少，此主要由於銷售物業收益減少所致。

我們的淨負債比率由截至2017年12月31日的1,087.9%大幅下降至截至2018年12月31日的408.8%並進一步下降至截至2019年12月31日的119.2%，主要由於(i)保留盈利於2017年至2019年持續增加，(ii)本公司股東注資於2019年增加及(iii)我們使用盈餘現金償還借款所致。我們的淨負債比率自截至2019年12月31日的119.2%至截至2020年6月30日的128.5%總體保持相對穩定。我們預計[編纂]後我們的淨負債比率將進一步降低，因為我們計劃將[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%用於償還部分現有計息銀行借款。請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

我們的流動比率於往績記錄期維持相對穩定。

有關更多資料，請參閱「財務資料—主要財務比率概要」。

概 要

擬定中國人民銀行標準項下的財務比率

最近的新聞文章已經開始出現報道表示，中國人民銀行計劃在評估房地產開發商的債務負擔時運用新提出的標準，以此控制中國房地產開發商的有息負債規模。特別是，根據該新標準，房地產開發商的(i)資產負債率(計算方法為負債總額減合約負債除以總資產減合約負債)不得超過70%；(ii)淨負債比率(計算方法為有息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額)不得超過100%；及(iii)現金與短期借款比率(計算方法為現金及銀行結餘除以短期有息負債)不得低於1.0。據新聞文章報道，中國人民銀行標準進一步規定，(i)符合上述三種限制的房地產開發商，其有息負債規模每年增長應低於15%；(ii)僅符合上述三種限制其中之二的房地產開發商，其有息負債規模每年增長應低於10%；(iii)僅符合上述三種限制其中之一的房地產開發商，其有息負債規模每年增長應低於5%；及(iv)不符合上述三種限制其中任何一種的房地產開發商，其不得增加有息負債規模。

截至2020年6月30日，經使用上述計算方法，我們的備考資產負債率將為84.7%；淨負債比率將為128.5%；及現金與短期借款比率將為1.34。請參閱「財務資料 — 主要財務比率概要 — 擬定中國人民銀行標準項下的財務比率」。

物業估值

我們的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而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。彼等亦假設該等物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

在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(如物業的性質、用途、大小、佈局、交通及環保質量)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業基本為位於與標的物業相鄰區域或同一開發項目的物業。彼等亦假設物業權益按現況即時交吉出售。基於可資比較物業與標的物業之間在多個方面(包括位置、大小及其他特徵)的不同，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。

在使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計及從現有租賃中獲得及／或在現有市場中可實現的標的物業租金收入，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其市值。在適當情況下，亦已參考有關市場上可獲得的可資比較的銷售交易。

概 要

在對在建物業權益進行估值時，仲量聯行已假設物業將按我們所提供的最新發展方案發展及落成。在達至仲量聯行的估值意見時，其已採納比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較的銷售案例，並亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，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設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。仲量聯行已對我們的物業權益進行估值，截至2020年8月31日，本集團物業的總市值為人民幣58,396.2百萬元，及我們應佔的價值為人民幣35,433.7百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三。有關我們物業估值所作假設涉及的風險，請參閱本文件「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」。

[編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成及[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]並未獲行使及並無計及因行使購股權計劃已經或可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份；及(iii)[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份。

	[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	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 ⁽¹⁾	[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」所述的調整後計算。

股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。宣派股息須經董事視我們的經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本需求以及董事可能認為相關的其他因素酌情釐定。無法保證我們將能夠宣派董事會任何計劃所載金額的股息，或完全不會宣派。目前，我們並無訂有任何股息政策，近期亦無意宣派或支付任何股息。有關更多詳情，請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，且並無計及因行使購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每

概 要

股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]的中位數)，我們估計將從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬按以下所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於我們的現有項目的資金需求，包括物業開發項目的建築成本，其中(i)約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元將於2020年年底前用於建設及開發唐晟雅苑；(ii)約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元將於2020年年底前用於建設及開發唐璽雅苑；(iii)約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元將於2020年年底前用於建設及開發唐韻雅苑；(iv)約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元將於2020年年底前用於建設及開發長沙大唐印象•御璽及(v)約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元將於2020年年底前用於建設及開發長沙大唐印象•御園；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於償還部分若干現有計息銀行借款，均為用於我們物業項目開發的貸款，包括(i)一筆銀行借款[編纂]百萬港元，按固定年利率[編纂]%計息及於2021年8月到期；及(ii)一筆銀行借款[編纂]百萬港元，按固定年利率[編纂]%計息及於2021年1月到期；及
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於一般業務運營及營運資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。倘最終[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元，則我們將自[編纂]收取的估計所得款項淨額將減少至[編纂]百萬港元(假設[編纂]未獲行使)，而該等減少的所得款項將按比例用於「未來計劃及所得款項用途」所述用途。

近期發展及並無重大不利變動

業務摘要

自2020年8月31日起及直至最後實際可行日期，我們透過公開招標、拍賣或掛牌出讓流程(由我們自身或由我們的業務合夥人)獲得五幅地塊，總佔地面積約為194,814平方米，總代價約為人民幣2,130.7百萬元。該等地塊位於福建省莆田市、浙江省溫州市、廣西壯族自治區南寧市及四川省遂寧市等四座城市。

自2020年8月31日起直至最後實際可行日期，我們有七個物業項目(其由我們的附屬公司開發)變更了開發狀態，包括(i)截至2020年8月31日持作未來開發的五個物業項目(即莆

概 要

田玉湖項目、大唐盛世旭輝府、無錫蘭樾雅院、常州大唐中南上悅城及台州南官印象)截至最後實際可行日期仍在開發中；及(ii)截至2020年8月31日在開發中的兩個物業項目(即雲霄大唐印象及大唐幸福里)截至最後實際可行日期已完工。

由於我們於向客戶交付物業時確認物業銷售收益，因此我們於指定期間自物業銷售確認的收益主要受此期間物業項目的開發及交付進度影響。自2020年1月1日至最後實際可行日期，根據物業項目的開發及交付進度，除由於下文所述的COVID-19疫情爆發，於2020年2月至3月短暫暫停施工及銷售活動外，概無對我們業務運營產生重大不利影響，且我們已經能夠跟上當前物業項目的開發及交付進度，我們預期物業項目的開發及交付進度不會有任何重大延遲。

根據未經審核的管理賬目以及我們最近的物業銷售記錄和交付進度，我們預計2020年的收益及溢利將較2019年有所增加，主要受物業開發和銷售驅動，以及2020年的本公司擁有人應佔溢利將較2019年有所減少。收益及溢利的增加主要歸因於交付的總建築面積預期由2019年的761,363平方米增長約45%至2020年的1.1百萬平方米，有關增加將部分被已確認平均售價預期由2019年的每平方米人民幣10,209元下降約17%至2020年的每平方米約人民幣8,500元所抵銷。於截至2020年10月31日止十個月期間交付的總建築面積約為0.7百萬平方米。2020年將交付的總建築面積中，總建築面積的約60% (相當於2019年交付的總建築面積的約90%) 已於截至2020年10月31日止十個月期間交付。對於將於2020年年底交付的剩餘建築面積，我們已完成預期將於2020年交付的所有項目的建設工作及已收到大唐幸福里的竣工證書且預計亦於2020年年底獲得預期將於2020年交付的所有其他項目的竣工備案表並如期交付。2020年每平方米平均售價的預計減少主要是由於(i)2019年交付物業與2020年交付物業的地域差異；及(ii)由於交付位於漳州的物業項目，2019年每平方米平均售價較高。我們亦預計2020年的銷售成本較2019年有所增加，總體與上述2020年交付／將予交付的建築面積增幅一致，部分被已售／將售每平方米的平​​均成本的預期減少所抵銷，其由2019年的人民幣7,409元減少約14%至2020年的約人民幣6,350元。已售／將售每平方米的平​​均成本的預期減少主要原因是2020年交付的物業較2019年存在地域差異，從而造成土地收購成本的差異。

COVID-19爆發

COVID-19爆發對我們業務營運造成的影響

一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病COVID-19，於2019年底爆發，並隨後於2020年初在中國蔓延，大多數確診病例出現在中國湖北省。於2020年1月23日，中國政府宣佈對

概 要

武漢市進行封鎖，以抑制COVID-19的擴散。此後，為控制COVID-19疫情爆發，中國政府對中國其他主要城市以及其他國家及地區實施了旅遊管制等一系列措施。截至最後實際可行日期，全球已有超過四百萬人感染此病毒。此次疫情已經並可能繼續對中國及全球的民生及經濟產生不利影響。然而，中國政府已採取多項措施控制疫情，降低傳播可能性及感染的影響。此外，中國中央及地方政府採取了不同的激勵政策推動經濟發展。因為COVID-19疫情爆發抑制了消費需求和預售，中國房地產市場會在短期內遭受壓力。

長遠來看，我們認為COVID-19疫情爆發將不會對我們的物業開發及銷售造成重大負面影響，此乃由於：(i)截至最後實際可行日期，我們有物業項目位於18個有確診病例的城市，而並無物業項目位於湖北省武漢市，但是據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的僱員均未出現確診感染COVID-19的情況；及(ii)誠如下文所述，由於COVID-19爆發，我們已於農曆新年假期期間後暫停施工及銷售活動，我們的整體物業開發進度已大致趕上COVID-19疫情爆發前的物業開發計劃。我們已自2020年2月9日（緊接中國農曆新年假期期間後）起至最遲2020年3月10日止暫停所有物業項目的施工活動。除上文所述正常農曆新年假期外，本集團若干項目的建設活動最多僅暫停約一個月。截至最後實際可行日期，我們所有的物業項目均已全面恢復施工。

我們所有的物業項目的售樓處自2020年2月9日（緊接中國農曆新年假期期間後）至最遲2020年3月2日期間關閉。為將對我們的銷售活動的影響盡可能最小化，售樓處臨時關閉期間，我們於2020年2月10日推出我們物業項目的線上營銷及銷售活動，此舉使得潛在購房者能夠通過線上平台或24小時熱線進行（其中包括）實際考察可供預售的物業項目、收集相關銷售資料及與銷售人員溝通有關物業事宜，並能夠盡可能填妥購置物業的相關表格及／或合約（如適用）。經過我們的努力及本集團售樓處重新開放，我們2020年3月的合約銷售較2019年3月的合約銷售開始上升，我們截至2020年10月31日止十個月的合約銷售額⁽¹⁾較2019年同期錄得約11.3%的增長。儘管為應對COVID-19疫情當地實施的限制措施使得我們自2020年2月初至2020年3月初關閉若干當地售樓處，因而潛在客戶的實地參觀減少，我們的合約銷售在2020年3月開始增加，2020年7月和8月開始的預售活動較2019年同期多，不同期間安排不同，這取決於相關期間有關建設及預售安排。截至2020年10月31日，我們的整體物業開發活動大致趕上COVID-19疫情爆發前的物業開發計劃，惟三個項目除外，即(i)大唐盛世一和二期及興寧大唐印象，因受COVID-19疫情影響導致建設工作暫停以及我們對該兩個相關的大型物業項目的建設計劃作出調整，其配套及停車場部分建設完工面臨約六個月的推延，

附註：

- (1) 以我們於參與的所有物業項目持有全部權益為基準計算，不考慮我們是否通過合資企業或聯營公司於其擁有全部或部分權益。

概 要

但上述兩個物業項目的住宅單位已經或將按時交付；及(ii)大唐臻觀部分，由於COVID-19疫情，其交付面臨一個月的推延。經計及(i)大唐盛世一和二期及興寧大唐印象的建設完工的推延不會造成相關住宅單位交付的任何延遲；及(ii)延遲交付的大唐臻觀部分佔截至2020年6月30日我們應佔土地總儲備的不到1%，考慮到COVID-19疫情的影響，其交付延遲一個月在合理期間內，由於我們已根據有關物業銷售合約的相關不可抗力條款(包括疫情爆發)及時向物業買家發出通知，我們並未面臨來自任何物業買家的損失賠償要求，我們亦未因一個月的交付延遲受到任何政府機構的處罰。因此，物業買家不得因COVID-19疫情爆發引致的任何交付延遲向本公司提出任何損害賠償，且我們預計有關延遲不會對我們的業務運營或財務業績產生任何重大不利影響。有關更多疫情爆發對我們產生的潛在影響的討論，請參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義、傳染病及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響」。

隨著COVID-19疫情繼續在全球範圍內蔓延，儘管COVID-19疫情在中國已得到有效控制，但中國經濟因此可能會受到不利影響。無論由於政府政策或任何其他非我們所控制的原因，亦或COVID-19疫情，萬一我們因此被迫減少或暫停部分業務運營，基於所進行的業務評估結果(經考慮且根據假設以下各項，包括(i)我們自2020年7月1日起暫停所有物業的預售及銷售，並將僅收取截至2020年6月30日已預售或銷售的有關物業項目的預售資金或銷售所得款項；(ii)我們自2020年7月1日暫停所有物業開發活動並暫停所有擴張計劃；(iii)我們將為最低水平維持我們的業務運營產生開支，主要包括員工成本、銀行借款償還、利息開支及稅項開支；(iv)我們主要僅有以下財務資源為我們的業務運營提供資金：截至2020年6月30日可獲得的現金及現金等價物、銀行融資及其他融資安排以及指定用作一般營運資金的[編纂]所得款項；(v)我們不會產生任何最近財務報表尚未預算過的額外及重大開支；(vi)我們自2020年7月1日起不會對任何非全資附屬公司、合營企業或聯營公司作出任何投資；(vii)不會進一步宣派及／或支付股息；及(viii)我們將根據歷史結算模式審慎估計應收賬款的結算，並結算到期的應付賬款及銀行借款，董事認為，本集團將自[編纂]起保持至少12個月的財務可行性。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明，且我們董事當前評估出現相關情況的可能性甚小。COVID-19爆發產生的實際影響將取決於其後續發展情況；因此，有可能本集團受到的影響非董事所能控制，且超出我們的估計及評估。

概 要

針對COVID-19爆發的措施

為應對COVID-19疫情爆發，我們已在日常營運中實施應急計劃，並已採納衛生及預防加強措施。具體措施為(i)我們嚴格按照當地政府要求有序恢復施工及銷售活動；(ii)我們要求所有僱員遵守當地政府的隔離規定；(iii)我們為僱員採購防護材料，如口罩、乙醇洗手液及消毒劑，並每日進行體溫測量；(iv)售後及施工活動經已恢復，我們定期對售樓處、施工場地及其他公共區域進行消毒；(v)我們要求所有現場人員及到訪者佩戴口罩及保持必要距離；及(vi)我們密切留意應收款項收取及支付應付款項的進度，以及積極開拓外部融資機會以確保現金流量充足穩健。我們估計截至2020年12月31日止年度實施該等加強計劃及措施的額外成本約為人民幣320,000元。此主要為口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線測溫儀之材料成本。董事確認加強措施相關的額外成本將不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

綜上所述，董事認為近期的COVID-19疫情爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

經審慎及仔細考慮後，董事確認，我們直至本文件日期的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

不合規事宜

除下文所披露的不合規事件外，我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國相關法律法規。該等不合規事件包括(i)預售資金事件，即未能將規定的預售資金金額全部或直接存入指定託管賬戶，及未能維持受限制現金結餘的規定監管限額；(ii)於獲取必要施工許可證或批文前開展建築工程；(iii)並無遵守相關建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文所載規定或規範而開展建築工程；(iv)於未辦妥相關建設工程竣工手續的情況下交付物業；及(v)刊登的物業廣告並不符合中國廣告法的相關規定。

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」。

[編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計為約人民幣[編纂]百萬元(約[編纂]百萬港元)，其中約人民幣[編纂]百萬元(約[編纂]百萬港元)與[編纂]直接相關且將被資本化，及約人民幣[編纂]百萬元(約[編纂]百萬港元)已或將於我們的綜合全面收入表中反映。於往績記錄期，約人民幣[編纂]百萬元(約[編纂]百萬港元)已於我們的綜合全面收入

概 要

表中反映。於2020年6月30日後與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為目前的估計，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]範圍的中位數），則[編纂]開支總額預計約佔我們估計所得款項總額的[編纂]%。我們的董事預計該等開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i) 與我們業務有關的風險；(ii) 與房地產行業有關的風險，(iii) 與在中國經營業務有關的風險，及(iv) 與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的地區及城市。
- 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。
- 我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，且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。
- 我們可能未能保護我們的知識產權，這可能會對我們的品牌價值產生重大不利影響。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。