

概 要

本概要旨在向閣下概述本文件所載資料。由於純屬概要，故並無完全載列可能對閣下重要的全部資料，且在整體上受限於本文件全文，故閣下須連同本文件全文一併閱讀。閣下決定投資[編纂]之前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特有風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂][編纂]前，應仔細閱讀該節。

概覽

我們是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長三角地區的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，我們就致力於深耕安徽省的房地產市場，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發。近年來，我們成功打入山東省和江蘇省的房地產市場。根據萬德數據庫，按房地產開發商的總經營收入計，於2018年，安徽房地產市場佔中國整個房地產市場的4.13%。於2021年4月30日，本集團共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，分別包括已竣工建築面積0.24百萬平方米的已竣工物業、建築面積3.45百萬平方米的在建物業及建築面積0.61百萬平方米的持作未來發展物業。於同日，持作未來發展物業的建築面積佔總土地儲備14.2%。於我們的早期發展階段，我們主要專注於城市化比率相對較低的低線城市及其周邊城市的物業市場，而近幾年，我們開始拓展至二線城市的物業市場。請參閱本文件「行業概覽－競爭格局及市場地位－市場地位」。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元，並於2020年進一步增加至人民幣3,946.1百萬元。土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。根據億翰智庫，按品牌價值計，我們的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現，我們的排名由2018年的91位升至2019年的85位。

概 要

我們秉承「創造幸福生活」的開發理念，主要根據產品外觀設計風格的不同，我們現已開發了「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體，分為剛需型、剛改型及改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會對產品線逐年進行提升，以滿足客戶不斷變化的需求。此外，我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在我們的產品中注重環保及健康理念。

我們採取系統化項目開發流程，旨在於整個項目周期內通過實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們相信，我們的運營模式保障了相對高效的運營效率和低槓桿比率。

我們有效率的運營及優質的產品，令我們迅速由本地物業開發商發展成為不同地方的優質住宅供應商，滿足不同類型物業買家的房屋需求。我們相信，高效的運營模式使我們能於中國更多地方重現安徽的成功，並進一步改善我們的市場地位及提升競爭力。

我們的業務模式

我們為專注於開發及銷售住宅物業（包括我們所開發的住宅區內的商業物業）的中國房地產開發商。我們於往績記錄期間開發的停車場及地下儲物間並非獨立項目，僅為已開發的住宅物業項目的一部分。

我們就住宅物業制訂標準化項目發展流程，一般涉及(i)市場研究及土地收購；(ii)產品規劃及設計；(iii)招標及採購；(iv)項目工程管理；(v)銷售及營銷；及(vi)項目交付及售後管理。

概 要

土地儲備及物業組合

下表載列我們於2021年4月30日按地理位置劃分的物業組合建築面積分析：

| 項目數目 | 未出售的已 竣工可銷售 建築面積 (平方米) | 發展中的 規劃 建築面積 (平方米) | 持作未來 發展的估計 建築面積 (平方米) | 總土地 儲備 ⁽¹⁾ (平方米) | 佔總土地 儲備百分比 | |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------|
| 由附屬公司開發的物業 | | | | | | |
| 安徽省 | | | | | | |
| 亳州 | 14 | 100,657 | 1,235,248 | 2,296 | 1,338,200 | 31.2% |
| 滁州 | 6 | 49,514 | 246,956 | - | 296,470 | 6.9% |
| 淮南 | 2 | - | 260,710 | 132,101 | 392,811 | 9.1% |
| 合肥 | 3 | - | 328,598 | 63,816 | 392,414 | 9.1% |
| 阜陽 | 1 | 82,418 | 183,644 | - | 266,062 | 6.2% |
| 安慶 | 1 | - | 115,771 | - | 115,771 | 2.7% |
| 宿州 | 2 | - | 199,459 | 101,632 | 301,091 | 7.0% |
| 宣城 | 1 | - | 129,008 | - | 129,008 | 3.0% |
| 蚌埠 | 3 | - | 106,665 | 193,968 | 300,633 | 7.0% |
| 小計 | 33 | 232,589 | 2,806,059 | 493,813 | 3,532,461 | 82.3% |
| 江蘇省 | | | | | | |
| 南京 | 5 | - | 211,380 | - | 211,380 | 4.9% |
| 無錫 | 4 | - | 265,949 | 105,775 | 371,724 | 8.7% |
| 小計 | 9 | - | 477,329 | 105,775 | 583,104 | 13.6% |
| 山東省 | | | | | | |
| 泰安 | 1 | 6,216 | 141,239 | - | 147,455 | 3.4% |
| 小計 | 1 | 6,216 | 141,239 | - | 147,455 | 3.4% |
| 附屬公司總計 | 43 | 238,805 | 3,424,626 | 599,588 | 4,263,020 | 99.3% |
| 由聯營公司開發的物業 ⁽²⁾ | | | | | | |
| 合肥 | 1 | - | 20,979 | 9,487 | 30,466 | 0.7% |
| 聯營公司總計 | 1 | - | 20,979 | 9,487 | 30,466 | 0.7% |
| 總計 | 44 | 238,805 | 3,445,606 | 609,075 | 4,293,486 | 100% |

附註：

- (1) 總土地儲備相等於以下各項的總和：(i)已竣工物業的未出售可銷售總建築面積；(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。我們已獲得所有土地儲備的土地使用證及/或土地出讓合同。
- (2) 就聯營公司持有的項目而言，總建築面積按我們於各個項目中的股權進行調整。

概 要

下表載列我們於往績記錄期間及直至2021年4月30日的土地儲備總額及項目數目的變動。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2021年 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| | 2018年 | 2019年 ⁽¹⁾ | 2020年 ⁽¹⁾ | 4月30日止 四個月 ⁽¹⁾ |
| 項目數目 | | | | |
| 年／期初 | 15 | 27 | 36 | 45 |
| 添置 | 12 | 9 | 9 | 1 |
| 扣除 | - | - | - | 2 |
| 年／期末 | 27 | 36 | 45 | 44 |
| 土地儲備⁽²⁾ (平方米) | | | | |
| 年／期初 | 2,153,612 | 3,918,212 | 4,075,597 | 4,390,587 |
| 添置 | 2,003,124 | 659,934 | 885,068 | 36,050 |
| 已交付土地 | (238,524) | (502,549) | (570,078) | (133,151) |
| 年／期末 | 3,918,212 | 4,075,597 | 4,390,587 | 4,293,486 |

附註：

- (1) 於計算2019年、2020年及截至2021年4月30日止四個月項目數目及土地儲備時，我們已計及一個由聯營公司開發的項目，其貢獻的土地儲備為30,466平方米，相等於基於我們在相關項目公司的股權比重調整的項目土地儲備。
- (2) 土地儲備相等於以下各項的總和：(i)未出售可銷售建築面積及已出售但尚未交付的建築面積；(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。

於往績記錄期間，我們主要透過傳統的土地收購方法（如政府舉辦的拍賣及公開掛牌出讓）及在少數情況下通過併購及收購其他物業開發商或以其他方式與其達成戰略合作收購土地。請參閱本文件「業務－我們的戰略－採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備」。

物業估值

獨立物業估值師仲量聯行對物業進行估值時，假設我們在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

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（包括物業性質、用途、規模、佈局、交通便利情況及環境質量等）的物業所在地的多項相關銷售個案。選定可資比較物業基本上位於鄰近與標的公司具有類似建設條件及設施的標的物業的區域或在標的物業的同一開發區域內。仲量聯行已根據可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特徵的差異作出適當的調整，以得出標的物業的假設單價。

概 要

對目前發展中物業進行估值時，仲量聯行已假設發展中物業將按我們提供的最新發展方案開展及落成。達至估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較物業，亦計及截至估值日期與建設階段相關的應計建築成本及專業費用，但並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不符。

仲量聯行已對我們於2021年4月30日的物業權益進行估值，認為我們於該日的物業權益總值為人民幣16,264.4百萬元。有關該等物業權益的估值意見詳情及估值概要披露載於本文件「附錄三－物業估值報告」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的估值或會與其實際可變現價值不同及可能出現變動」。倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其估值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

供應商及客戶

我們的主要供應商是建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們依賴有限數量的主要供應商經營業務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約54.3%、40.6%及31.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們的單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額約24.4%、10.4%及9.2%。於2020年12月31日，我們與該等主要供應商的業務關係普遍超過一年。

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人買家。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大客戶的收入分別佔我們總收入約1.4%、0.6%及1.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們的單一最大客戶的收入分別佔我們同期收入約0.3%、0.1%及1.0%。

競爭優勢

我們認為，我們目前的市場地位主要歸因於以下競爭優勢：(i)總部位於上海、深耕安徽、佈局長三角地區有發展潛力的城市的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展房地產開發商；(ii)高質量的土地儲備及高效的獲地能力；(iii)多樣化高品質的產品線以滿足不同客戶的差異化產品需求；(iv)標準化開發流程及穩健的財務政策支持高運營效率；及(v)經驗豐富的高級管理層團隊及卓有成效的僱員團隊建設。

策略

於往績記錄期間，我們主要通過收購其他物業開發商或與其合作成立大量項目公司，迅速發展業務。我們致力成為全國領先的房地產開發企業。為實現這一目標，我們擬實施以下策略：(i)繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市；(ii)採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備；(iii)進一步豐富產品種類以提升品牌價值和提高客戶忠誠度；(iv)進一步提升運營效率，持續優化資本結構；及(v)進一步完善人力資源體系，吸引、留住和激勵人才。

概 要

綜合財務資料概要

以下概要應與本文件附錄一所載綜合財務資料連同隨附附註以及本文件「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃按國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收益表概要

下表載列於所示期間的綜合損益及其他全面收益表：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 723,914 | 3,108,726 | 3,946,091 |
| 銷售成本 | (517,076) | (2,130,109) | (2,881,130) |
| 毛利 | 206,838 | 978,617 | 1,064,961 |
| 銷售及分銷開支 | (69,288) | (143,803) | (200,203) |
| 行政開支 | (42,602) | (104,161) | (188,662) |
| 除稅前溢利 | 87,804 | 682,644 | 643,289 |
| 所得稅開支 | (42,812) | (287,323) | (275,593) |
| 年內溢利及 全面收益總額 | 44,992 | 395,321 | 367,696 |
| 以下人士應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | 57,623 | 442,121 | 367,253 |
| 非控股權益 | (12,631) | (46,800) | 443 |

於往績記錄期間，我們的收入有所增加，與我們的業務擴充整體一致。具體而言，我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加329.4%至2019年的人民幣3,108.7百萬元，主要歸因於(i)已交付的總建築面積由2018年的147,609平方米增加244.4%至2019年的508,350平方米；及(ii)已交付物業的平均售價由2018年的每平方米人民幣4,902元增加24.8%至2019年的每平方米人民幣6,115元。我們的收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加26.9%至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於(i)已交付的總建築面積由2019年的508,350平方米增加14.1%至2020年的579,817平方米；及(ii)已交付物業的平均售價由2019年的每平方米人民幣6,115元增加11.3%至2020年的每平方米人民幣6,805.8元。於往績記錄期間，較多物業項目於2019年及2020年竣工及交付，因此於2019年及2020年已交付的總建築面積多於2018年。2019年的收入增長率顯著高於2020年的收入增長率，主要由於2018年的收入顯著低於2019年的收入，而此乃主要由於2018年已交付的總建築面積顯著較少。

概 覽

本集團主要於安徽省及長江三角洲開發及銷售物業。下表載列於所示期間按城市劃分之已交付的建築面積、收入、平均售價、毛利及毛利率。於滁州的項目的毛利率由2018年的13.4%大幅上升至2019年的39.8%，主要因為2019年新交付的於滁州的項目滁州和悅郡(英倫華第)擁有相對較高的平均售價及較低的每平方米土地成本。於2020年，於滁州的項目的毛利率進一步下降至約26.6%，主要因為我們同年交付滁州三悅瀾山(琅琊府)，該項目位於滁州市中心，故錄得相對較高的土地成本。於明光的項目的毛利率由2018年的36.3%下降至2019年的15.9%，主要因為2019年新交付的項目明光壹號院擁有相對較高的每平方米土地成本。於2020年，於明光的項目的毛利率進一步下降至9.7%，主要因為明光壹號院商業物業的土地收購成本相對較高。於亳州的項目的毛利率由2019年的35.2%下降至2020年同期的32.5%，主要因為2020年交付的新項目亳州亭公館的平均售價相對較低，乃由於該項目並非位於城市黃金地段。於利辛的項目的毛利率由2019年的36.9%下降至2020年的23.8%，主要原因為(i)兩個項目(即利辛鉞悅府及利辛文州府)擁有相對較高的每平方米土地收購成本，乃由於相關地塊在2018年當地市場火熱時收購。

截至12月31日止年度

| | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 2020年 | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|------------|
| | 已確認 | | 已確認 | | 已確認 | | 已確認 | | 已確認 | | 已確認 | | | | |
| | 已交付的 建築面積 (平方米) | 收入 人民幣千元 | 平均售價 (人民幣/ 平方米) | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 (%) | 已交付的 建築面積 (平方米) | 收入 人民幣千元 | 平均售價 (人民幣/ 平方米) | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 (%) | 已交付的 建築面積 (平方米) | 收入 人民幣千元 | 平均售價 (人民幣/ 平方米) | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 (%) |
| 滁州 ⁽¹⁾ | 43,815 | 189,010 | 4,314 | 25,297 | 13.4 | 94,490 | 540,653 | 5,722 | 214,974 | 39.8 | 120,280 | 840,932 | 6,991 | 223,897 | 26.6 |
| 明光 | 59,215 | 252,518 | 4,264 | 91,618 | 36.3 | 59,632 | 296,026 | 4,964 | 47,111 | 15.9 | 77,656 | 372,785 | 4,800 | 36,077 | 9.7 |
| 利辛 | 27,796 | 179,123 | 6,444 | 61,976 | 34.6 | 83,685 | 553,457 | 6,614 | 204,172 | 36.9 | 142,754 | 985,338 | 6,902 | 234,829 | 23.8 |
| 亳州 ⁽²⁾ | 16,783 | 103,263 | 6,153 | 27,947 | 27.1 | 170,184 | 1,200,361 | 7,053 | 422,927 | 35.2 | 165,047 | 1,331,211 | 8,066 | 432,094 | 32.5 |
| 鳳陽 | - | - | - | - | - | 100,359 | 518,229 | 5,164 | 89,433 | 17.3 | 4,060 | 32,874 | 8,097 | 6,291 | 19.1 |
| 山東 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 70,020 | 382,951 | 5,469 | 131,773 | 34.4 |
| 總計 | 147,609 | 723,914 | 4,904 | 206,838 | 28.6 | 508,350 | 3,108,726 | 6,115 | 978,617 | 31.5 | 579,817 | 3,946,091 | 6,806 | 1,064,961 | 27.0 |

附註：

- (1) 不包括明光及鳳陽。
- (2) 不包括利辛

概 覽

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業銷售收入、已交付的建築面積、平均售價、毛利及毛利率。商業物業的毛利率由2018年的62.9%下降至2019年的42.8%，主要原因為本集團於2019年交付的三個物業項目（即滁州香頌名郡二期、利辛英倫華第一期及亳州壹號院一期），而所有該等項目均擁有較高的土地收購成本。

截至12月31日止年度

| | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 2020年 | | | | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------------|----------------|------------------|--------------|----------------|-------------|----------------|------------------|--------------|------------------|-------------|
| | 已確認 | | 已交付的 | | 已確認 | | 已交付的 | | 已確認 | | 已交付的 | | | | |
| | 收入 | 平均售價 | 毛利 | 毛利率 | 建築面積 | 收入 | 平均售價 | 毛利 | 毛利率 | 建築面積 | 收入 | 平均售價 | 毛利 | | |
| (平方米) | 人民幣千元 | (人民幣/平方米) | 人民幣千元 | (%) | (平方米) | 人民幣千元 | (人民幣/平方米) | 人民幣千元 | (%) | (平方米) | 人民幣千元 | (人民幣/平方米) | 人民幣千元 | (%) | |
| 住宅 | 138,681 | 654,964 | 4,723 | 167,377 | 25.6 | 476,693 | 2,779,497 | 5,831 | 840,762 | 30.2 | 535,793 | 3,549,223 | 6,624 | 903,512 | 25.5 |
| 商業 | 5,521 | 60,388 | 10,938 | 37,963 | 62.9 | 25,856 | 315,995 | 12,221 | 135,136 | 42.8 | 33,777 | 378,346 | 11,201 | 158,685 | 41.9 |
| 停車場及地下儲物間 ⁽¹⁾ | 3,407 | 8,562 | 2,513 | 1,498 | 17.5 | 5,801 | 13,235 | 2,281 | 2,719 | 20.5 | 10,247 | 18,522 | 1,808 | 2,764 | 14.9 |
| 總計 | 147,609 | 723,914 | 4,902 | 206,838 | 28.6 | 508,350 | 3,108,726 | 6,115 | 978,617 | 31.5 | 579,817 | 3,946,091 | 6,544 | 1,064,961 | 27.0 |

附註：

- (1) 包括本集團將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。停車場及地下儲物間並非獨立項目。

概 要

我們的溢利及全面收益總額由2018年的人民幣45.0百萬元增加至2019年的人民幣395.3百萬元。增加主要與收入增加相符，我們的收入主要因業務擴充而由2018年的人民幣723.9百萬元增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元。

我們於截至2020年12月31日止年度的純利將較2019年減少，主要由於(i)主要因市場推廣工作投入的預算增加，導致營銷及廣告成本增加及銷售佣金增加，使銷售及營銷開支增長；及(ii)主要因我們不斷努力滲透並擴展至目標地區的更多城市而導致員工成本、辦公室、招待及差旅開支增加，因我們於截至2020年12月31日止年度預期有更多項目而導致辦公室支出增加，以及因我們計劃於2020年搬遷主面積較大的總部辦公樓而導致物業管理費及辦公室租賃付款增加，使行政開支增長。

下表載列於所示期間按絕對值列示的銷售成本組成部分及佔總銷售成本的百分比的資料：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|---|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2018年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 已售物業成本： | | | | | | |
| 建築及勞工成本 | 315,847 | 61.1 | 1,133,651 | 53.2 | 1,411,064 | 49.0 |
| 土地使用權成本 | 142,883 | 27.6 | 716,532 | 33.6 | 1,102,115 | 38.2 |
| 資本化利息 | 58,346 | 11.3 | 279,926 | 13.2 | 367,951 | 12.8 |
| 總計 | 517,076 | 100.0 | 2,130,109 | 100.0 | 2,881,130 | 100.0 |
| 已售每平方米平均成本 (人民幣) ⁽¹⁾ | 3,503.0 | - | 4,190.2 | - | 4,969.0 | - |
| 已售每平方米平均土地 使用權成本(人民幣) ⁽²⁾ | 968.0 | - | 1,409.5 | - | 1,900.8 | - |

附註：

- (1) 指已售物業的平均成本並以期間的建築及勞工成本、土地使用權成本及資本化利息總額除以該期間交付的總建築面積計算得出。
- (2) 指已售物業的平均土地使用權成本並以期間的土地使用權成本除以該期間交付的總建築面積計算得出。

我們的銷售成本波動主要與收入波動一致，而收入波動則受同期已交付的建築面積影響。此外，土地使用權成本以及建築及勞工成本根據地塊位置及物業類型而有所不同。於2019年，已售每平方米的平均成本較2018年增加19.6%，主要歸因於(i)於2019年，平均土地使用權成本較2018年增加45.6%；及(ii)於2019年，每平方米的平均建築成本較2018年增加4.2%。於2020年，我們的已售每平方米的平均成本較2019年增加18.6%，主要由於(i)於2020年，每平方米的平均土地使用權成本較2019年增加

概 要

34.9%；及(ii)於2020年，每平方米的平均建築及勞工成本較2019年增加9.4%。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2018年的人民幣2,139.8元稍增至2019年的人民幣2,230.1元，主要歸因於若干項目(尤其是亳州公園墅及鳳陽壹號院)於施工期間的勞工成本及材料成本(例如水泥)增加，導致該等項目的每平方米的平均建築及勞工成本較高。於2020年，已售每平方米的平均建築及勞工成本較2019年增加至人民幣2,439.6元，主要歸因於若干項目(尤其是利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州三悅瀾山(琅琊府)於施工期間的勞工成本及材料成本(例如水泥)增加，導致該等項目的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2018年的人民幣968.0元增加至2019年的人民幣1,409.9元，主要由於2019年交付的利辛壹號院、亳州公園墅及鳳陽壹號院等若干物業的平均土地使用權成本高於2018年交付的物業的平均土地使用權成本，原因為相關項目一般位於各城市／縣的核心區域及交通樞紐。於2020年，已售每平方米的平均土地使用權成本較2019年增加至人民幣1,900.8元，主要由於2020年交付的利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州三悅瀾山(琅琊府)等若干物業的平均土地使用權成本高於2019年交付的物業的平均土地使用權成本，原因為相關項目一般位於各城市／縣的核心區域及交通樞紐。

我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元增加至2019年的人民幣978.6百萬元，並隨後進一步增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，而其後下降至2020年的27.0%。毛利波動的主要原因為已交付的建築面積波動。毛利率波動的主要原因為不同物業項目的毛利因物業的售價、建築及勞工成本及土地使用權成本不同而不同。我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，主要由於滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華第於2019年竣工及交付而錄得相對較高的毛利率。滁州和悅郡(英倫華第)於2019年擁有較高的毛利率乃由於當地市況令該項目的已售每平方米的平均土地收購成本相對低。利辛英倫華第於2019年擁有相對高的毛利率乃由於該項目的已交付物業擁有相對高的平均售價，原因為當地市場的現行價格，並伴隨價格上漲的趨勢。我們的毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於四個於同期新交付的項目(即亳州公館、利辛鉅悅府、利辛文州府及滁州三悅瀾山(琅琊府))的毛利率下降，部分被寧陽鉅悅府及亳州公園里錄得相對較高的毛利率所抵銷。

概 要

綜合財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表概要：

| | 於12月31日 | | |
|-----------|-----------|------------|------------|
| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產總值 | 189,710 | 388,489 | 486,141 |
| 流動資產總值 | 7,546,862 | 12,987,942 | 16,477,338 |
| 流動負債總額 | 7,231,584 | 11,567,482 | 14,341,954 |
| 流動資產淨值 | 315,278 | 1,420,460 | 2,135,384 |
| 非流動負債總額 | – | 928,242 | 1,078,970 |
| 權益總額／資產淨值 | 504,988 | 880,707 | 1,542,555 |
| 非控股權益 | 162,329 | 300,201 | 594,796 |

我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣315.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元，主要由於(i)發展中物業增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產因我們擴張業務而增加；(iii)受限制現金增加及(iv)持作出售已竣工物業增加，部分被合約負債、計息貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用的增加所抵銷。該等變動與我們的業務擴張相符。流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,135.4百萬元，主要由於(i)在建項目數目、預付款項及其他應收款項增加；及(ii)其他應付款項及應計費用減少；及(iii)部分被合約負債增加所抵銷，而合約負債主要歸因於2019年底的有關合約銷售的銷售／預售資金。此部分乃由於按揭貸款審批流程，原因為按揭銀行通常需要兩至三個月審批按揭貸款申請及發放貸款資金。

我們的資產淨值由2018年12月31日的人民幣505.0百萬元增加至2019年12月31日的人民幣880.7百萬元，反映權益增加，主要歸因於截至2019年12月31日止年度的溢利約人民幣395.3百萬元及非控股股東出資約人民幣192.5百萬元，部分被向當時受共同控制的權益股東支付資本約人民幣200.0百萬元所抵銷。資產淨值進一步增加至2020年12月31日的人民幣1,542.6百萬元，反映2020年權益進一步增加，主要歸因於截至2020年12月31日止年度的溢利約人民幣363.7百萬元及非控股股東出資約人民幣263.2百萬元。

概 要

綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------|-------------|-------------|-----------|
| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 未計營運資金變動之 | | | |
| 經營現金流量 | 102,665 | 744,926 | 690,066 |
| 營運資金變動 | 22,559 | (1,845,106) | (474,449) |
| 已付利息及稅項 | (551,547) | (798,312) | (574,065) |
| 經營活動所用現金流量淨額 | (426,323) | (1,898,492) | (358,448) |
| 投資活動(所用)／所得 | | | |
| 現金流量淨額 | (65,888) | (112,527) | 48,463 |
| 融資活動所得現金流量淨額 | 526,133 | 2,214,885 | 481,900 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 33,922 | 203,866 | 171,915 |
| 年初現金及現金等價物 | 47,727 | 81,649 | 285,515 |
| 年末現金及現金等價物 | 81,649 | 285,515 | 457,430 |

於2020年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣358.4百萬元，乃由於(i)經營所得現金人民幣208.0百萬元；(ii)已付利息人民幣239.7百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣334.3百萬元，部分被已收利息人民幣7.6百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣643.3百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣690.1百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣474.4百萬元。

於2019年，經營活動所用現金流量淨額乃由於(i)經營所用現金人民幣1,106.5百萬元；(ii)已付利息人民幣123.1百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣675.3百萬元，部分被已收利息人民幣6.3百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣682.6百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣744.9百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣1,845.1百萬元。

於2018年，經營活動所用現金流量淨額乃由於(i)經營所用現金(i)已付利息人民幣61.2百萬元；及(ii)已繳稅項人民幣490.3百萬元，部分被(i)已收利息人民幣2.4百萬元；及(ii)經營所得現金人民幣122.8百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣87.8百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣102.7百萬元；及(iii)營運資金正額變動人民幣22.6百萬元。

概 要

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。該等波動乃主要由於以下各項的合併影響：(i)需要資本投資的物業開發活動增加，及(ii)物業開發產生的現金流出與物業項目產生的現金流入之間的時間不匹配。尤其是，我們經營現金流出淨額於2019年增加至人民幣1,898.5百萬元乃主要由於2019年項目數目增加。例如，我們於2019年開始開發15個項目（包括由我們其中一間聯營公司開發的一個項目），及相應地，因發展中物業及持作出售物業增加人民幣4,451.4百萬元而錄得經營現金流出，而因合約負債增加人民幣2,125.5百萬元而僅錄得經營現金流入。儘管若干該等項目於2019年年末開始預售，惟該等15個項目的大部分於2020年開始預售，且所有該等項目（例如利辛國賓府臻園、渦陽江山印、合肥雲著園、南京如意郡及宿州國建風華）於2020年貢獻大部分現金流入，及源自該等項目的現金流入將於2021年縮小。我們的項目開發週期亦說明現金流出及現金流入的時間不匹配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月（取決於物業規模及市場狀況）。

為獲得充足的營運資金，我們擬通過以下方式改善現金流量狀況：(i)實施嚴格的付款激勵政策及改善自客戶的收款以增加與物業的銷售及預售相關的現金流入，我們擬繼續根據與現有及計劃的外部融資機會（包括但不限於發行公司債券或其他債券發行）有關的現金流入監控開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃；及(ii)透過協商及建立戰略關係控制成本及更好地利用總承包商提供的施工協議項下的付款條款，以便優化建設費的付款時間表以匹配我們所得款項收取及物業銷售計劃而控制現金流出。我們的付款激勵政策主要包括（但不限於），與使用按揭貸款及分期付款的購房者所享有的折扣相比，我們向作出一次性付款的購房者提供更多折扣及優惠。此外，我們主要通過將相關員工花紅綁定至若干因素（包括向客戶收款）改善自客戶的收款。董事認為，上述措施將使我們能夠獲得充足的營運資金，且鑒於我們擬採取的措施及計及(i)手頭現金；(ii)未來現金流入（包括銷售所得收益、借款所得款項、**[編纂]****[編纂]**、附屬公司非控股股東償還墊款）；及(iii)未來現金流出（包括土地收購成本、建築成本、滯納金、償還借款、償還附屬公司非控股股東及第三方墊款及其他），本集團將有充足營運資金支持業務及拓展計劃。

請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金」。

概 要

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | |
|---------------------------|-----------------|-------|-------|
| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 流動比率(倍) ⁽¹⁾ | 1.0 | 1.1 | 1.1 |
| 淨資產負債比率(%) ⁽²⁾ | 現金淨額 | 22.9 | 現金淨額 |
| 權益回報率(%) ⁽³⁾ | 8.9 | 44.9 | 23.8 |
| 毛利率(%) ⁽⁴⁾ | 28.6 | 31.5 | 27.0 |
| 純利率(%) ⁽⁵⁾ | 6.2 | 12.7 | 9.3 |
| 利息償付比率(倍) ⁽⁶⁾ | 1.4 | 2.7 | 2.1 |
| 資產負債比率(%) ⁽⁷⁾ | 140.5 | 204.0 | 135.9 |

附註：

- (1) 等於有關期間末的流動資產除以流動負債。
- (2) 等於有關期間末的計息借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款除以權益總額再乘以100%。
- (3) 等於年內純利除以年末權益總額再乘以100%。
- (4) 等於有關期間的毛利除以總收入再乘以100%。
- (5) 等於有關期間的純利除以總收入再乘以100%。
- (6) 除所得稅開支前的年內溢利加利息開支，再除以利息開支；利息開支指我們有關年度的綜合財務報表內的融資成本及加回資本化利息。
- (7) 等於有關期間末的借款總額除以權益總額再乘以100%。

我們的資產負債比率由2018年12月31日的140.5%上升至2019年12月31日的204.0%，主要由於我們的借款總額因我們增加土地收購及物業開發的融資需要而有所增加。我們的資產負債比率下降至2020年12月31日的135.9%，主要由於(i)我們竭力降低2020年的資產負債比率；及(ii)權益增幅超過同年的借款增幅。我們的同行(全部位於長江三角洲，業務類型與我們類似)的資產負債比率介乎117.9%至284.8%。我們計劃將資產負債比率保持在業務規模的合理水平及與同行相當的水平。

融資渠道及成本

於往績記錄期間，我們主要透過(i)經營所得現金，主要包括物業預售資金；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、信託融資及其他融資安排為營運撥資。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。於往績記錄期間，與其他融資渠道相比，我們對信託及資產管理融資的依賴程度相對較高。

概 要

下表載列於所示日期按融資種類劃分的借款總額明細：

| | 於12月31日 | | | | | | 於2021年 4月30日 | |
|-----------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2018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 | % | | |
| 銀行借款 | - | - | 484,990 | 27.6 | 908,220 | 43.4 | 917,267 | 38.5 |
| 信託及資產 | | | | | | | | |
| 管理融資 | 300,416 | 42.3 | 731,427 | 41.6 | 791,261 | 37.7 | 1,014,434 | 42.6 |
| 其他借款 | 409,243 | 57.7 | 540,643 | 30.8 | 396,971 | 18.9 | 449,000 | 18.9 |
| 總計 | 709,659 | 100.0 | 1,757,060 | 100.0 | 2,096,452 | 100.0 | 2,380,701 | 100.0 |

下表載列於所示日期按融資種類劃分的加權平均實際利率明細：

| | 於12月31日 | | |
|-----------|-------------|-------------|------------|
| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | % | % | % |
| 銀行借款 | - | 7.1 | 7.4 |
| 信託及資產管理融資 | 15.1 | 12.6 | 12.6 |
| 其他借款 | 13.8 | 12.6 | 10.5 |
| 整體 | 14.0 | 12.3 | 9.4 |

銀行貸款

來自商業銀行的銀行貸款受中國政府實施的大量法律法規規限。尤其是，我們極易受中國人民銀行採取的限制銀行借貸（尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資的能力）的任何法規或措施影響。近年，中國政府已收緊對借貸（尤其是房地產開發商借貸）的限制。詳情請參閱「監管概覽－房地產融資」。由於中國的商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率提高將增加借款成本。

信託及資產管理融資

此外，與中國許多其他物業發展商一樣，我們亦或於一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為我們的物業發展及其他相關業務撥資。與銀行借款相比，相關融資安排通常提供更良好的資金供應、更快速的審批流程及更靈活的還款要求，構成我們部分項目的有效替代資金來源（尤其是在銀行信貸收緊的環境下）。儘管信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，但彼等一般收取較商業銀

概 要

行更高的利率。此外，信託融資受中國銀保監會的監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及規定。中國銀保監會可能對信託融資提供商施加嚴格規定。有關措施可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構可向整個中國物業發展行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率出現任何上調及整體信貸供給可能對我們的房地產開發業務造成影響。我們的信託及資產管理融資安排或會涉及相關項目公司的股權質押，且一旦違約，貸款人或會根據融資協議執行質押。於到期時且在還款條款達成後，相關公司的股權質押將會解除。

該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排，且透過有關安排獲得的融資乃嚴格遵守我們與金融機構及其他金融合作夥伴訂立的融資協議的規定使用。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資工具之間的融資安排。有關信託融資安排適用的相關法律及法規的額外資料，參閱本文件「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。其他融資安排指與其他金融合作夥伴之間的金融安排，如公司借款。有關我們各種形式融資的更多資料，請參閱「財務資料－債務」及「業務－項目融資」。

融資策略

我們日後可能不時於國內外資本市場取得進一步資金，包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持我們的業務擴充。展望未來，我們計劃採取以下策略，以改善有關融資相關比率（例如資產負債率、淨資產負債比率及現金短債比）的表現：(i)增加業務經營所得溢利，以增加營運資金；(ii)通過[編纂]增加股本；(iii)引入少數股東，以增加總股本；(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)嚴格監控業務經營過程中的現金使用，以控制成本；及(vi)加強收款工作，以改善現金流量。於往績記錄期間，我們對信託及資產管理融資的依賴持續下降。於2021年4月30日，信託及資產管理融資佔借款總額42.6%，略高於2020年12月31日的水平。隨著我們的融資渠道持續多元化，我們相信我們對信託及資產管理融資的依賴將逐漸下降，且整體加權平均實際利率亦將下降。

融資渠道

我們認為，即使考慮到(i)中國銀保監會收緊物業開發商信託及資產管理融資的規定；(ii)中國人民銀行擬定標準生效；及(iii)於2021年4月30日的未償還借款，我們仍可以從銀行、信託及資產管理公司以及其他融資合作夥伴獲得融資，主要是由於我們若干貸款是循環貸款，故我們可以在償還舊借款後取得新借款，而不會增加計息負債總額。儘管如此，我們無法保證我們將能夠以近似成本從銀行、信託及資產管理公司以及其他融資合作夥伴獲得融資，甚至根本無法獲得融資。倘我們未能以近似成本

概 要

獲得相關融資，我們的財務狀況及業務經營或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金」。

營運資金充足性

經考慮(i)我們的現金及現金等價物結餘；(ii)未動用信貸融資；(iii)來自商業銀行的貸款及來自其他金融機構的借款；及(iv)預期將由物業項目產生之資金，我們將有充足營運資金用於業務經營及項目開發。請參閱「業務－項目融資」及「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」。

中國人民銀行擬定標準項下的財務比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估物業開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國物業開發商計息債務規模的新聞報道不斷出現。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘中國政府按報道頒佈中國人民銀行擬定標準，本集團的財務狀況可能受到不利影響」。下表載列物業開發商的擬定財務比率限制，以及我們於2018年、2019年及2020年12月31日的備考財務比率。

| | 中國人民 銀行擬定 標準 | 本集團於12月31日的 備考比率 ⁽⁴⁾ | | |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|-------|-------|
| | | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 資產負債率 ⁽¹⁾ | =<70% | 80.8% | 85.1% | 79.4% |
| 淨資產負債比率 ⁽²⁾ | =<100% | -24.0% | 22.9% | -9.4% |
| 現金短債比 ⁽³⁾ | >=1.0 | 1.2 | 1.8 | 2.1 |

附註：

- (1) 按負債總額減合約負債除以資產總值減合約負債計算。
- (2) 按總計息負債(包括銀行借款、信託及資產管理融資以及其他借款)減現金及銀行結餘除以權益總額計算。
- (3) 按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算。
- (4) 根據中國人民銀行擬定標準計算該三項財務比率時考慮了本集團的計息借款總額。

概 要

根據中國人民銀行擬定標準，倘相關物業開發商未能遵守擬定的三項財務比率限制中的一項或多項，則中國人民銀行將直接指示銀行限制向物業開發商提供的借款金額。下表載列對物業開發商增加其計息負債的能力的擬定限制（視乎其是否符合擬定財務比率限制）。

| 是否符合擬定財務比率限制 | 增加計息負債的擬定限制 |
|-------------------|----------------|
| 符合所有三項財務比率限制 | 計息負債每年增加不超過15% |
| 符合三項財務比率限制中的兩項 | 計息負債每年增加不超過10% |
| 符合三項財務比率限制中的一項 | 計息負債每年增加不超過5% |
| 未能符合三項財務比率限制中任何一項 | 計息負債不得增加 |

中國人民銀行擬定的上述標準並未生效。我們將繼續監測相關規管動態以確保我們遵守有關規定。因此，倘新聞報道中的上述所報告標準生效，我們可能無法遵守上述三道紅線中的其中一道（即資產負債率）且我們的計息債務規模的年增速將限於10.0%。我們相信，倘擬定的規定生效，我們的業務經營及財務狀況將不會發生任何重大不利變動，考慮因素為：首先，我們的現有在建項目或持作未來發展的項目擁有充足營運資金，不會受到不利影響，原因為(1)我們或會以預售及銷售活動資金、截至2020年12月31日的現金及現金等價物約人民幣457.4百萬元以及[編纂][編纂]的10.0%（約人民幣56.7百萬元）為現有在建項目撥資；及(2)我們若干貸款是循環貸款，故我們可以在償還舊借款後取得新借款，而不會超出計息負債年度增加的10.0%擬定監管限額。請參閱「一主要財務比率－融資渠道及成本－融資渠道」及「財務資料－主要財務比率－中國人民銀行擬定標準項下的財務比率」。基於上文所述，我們相信第(1)及(2)項所述財務資源將足以支付現有在建項目或持作未來發展項目的建築成本。此外，我們可根據擬定的規定自由調整我們的土地收購計劃。

我們的股權架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），錢先生將透過其控股公司Q Kun擁有我們[編纂]%的股份，而其配偶安女士將透過其控股公司Juan L擁有我們

概 要

[編纂]%的股份。錢先生及安女士因彼等的配偶關係而與彼等的控股公司共同被視為有權於股東大會上行使本公司已發行股本中[編纂]%的股份所附帶的投票權。因此，錢先生、安女士、Q Kun及Juan L為控股股東群組。

[編纂]投資

根據眾贏與安徽三巽投資訂立日期為2019年5月28日的注資協議，眾贏同意向滁州三巽注資約人民幣26.9百萬元(其中約人民幣10.5百萬元撥作滁州三巽的註冊資本，餘下部分撥作資本儲備)。此次股本增加於2019年6月10日註冊且眾贏於同日成為滁州三巽的5%權益股東。額外注資於2019年8月5日完成。眾贏為一間於香港註冊成立的有限公司且由Tongxun全資擁有。於有關注資時，Tongxun由Jiuxun(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)全資擁有，而Jiuxun則由郭女士全資擁有。於2019年8月6日，作為重組的一部分，Jiuxun向本公司轉讓其於Tongxun的全部已發行股份，以換取向Jiuxun配發及發行500股股份。緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將予發行的任何股份)，Jiuxun將於本公司[編纂]%已發行股本中擁有權益。Jiuxun已同意於[編纂]後六個月期間不出售、轉讓或處置該等股份。請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—[編纂]投資」。

持續關連交易

我們已訂立若干項交易，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。我們已申請且聯交所已批准就「關連交易—須遵守申報、年度審閱及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豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱本文件「關連交易」。

[編纂]

概 要

[編纂]統計數據⁽¹⁾

| | |
|---------|---|
| [編纂]： | 初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]% |
| [編纂]架構： | 初步為[編纂]的[編纂]%(可予重新分配)及[編纂]的[編纂]%(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定) |
| [編纂]： | 最高為[編纂]下初步可供認購的[編纂]數目的[編纂]% |
| 每股[編纂]： | 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元 |

| | 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 ⁽²⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |
| 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |

附註：

- (1) 該表所有統計數據乃基於假設[編纂]未獲行使及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。
- (2) 市值按預期根據[編纂]發行的[編纂]股股份及假設[編纂]完成後及緊隨[編纂]完成後已發行及發行在外的[編纂]股股份計算。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合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，按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份(不計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份)計算。

[編纂]

經扣除我們於[編纂]中應付的[編纂]費用及開支後，假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將收取[編纂][編纂]約[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數))。我們擬將[編纂][編纂]用作以下用途：(i)約[編纂]%，或

概 要

[編纂]港元，將用作開發現有物業項目的建築成本，即利辛鉞悅府、宿州靈璧清楓及寧陽鉞悅府。有關我們項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業項目」；(ii)約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於土地收購，通過於安徽省及我們計劃進軍的安徽省周邊其他城市尋求及收購地塊或合適的併購機會，增加土地儲備。進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的戰略－繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市」及「業務－物業項目」。於最後實際可行日期，董事確認我們並未物色到任何特定收購項目或土地；及(iii)約[編纂]%，或[編纂]港元，將用作一般營運資金用途。請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

股息及可供分派儲備

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。目前，我們並無任何股息政策或計劃。董事會可全權酌情決定是否就任何年度宣派任何股息及股息金額。將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、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們或附屬公司日後可能訂立的合約或協議。股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國公認會計原則(在很多方面與其他司法權區的一般公認會計原則(包括國際財務報告準則)有別)計算的純利。此外，中國法律及法規亦規定，在中國註冊成立的企業須將其稅後溢利的至少10%轉撥至法定儲備，且不可作現金股息分派。於2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣816.5百萬元，於劃撥法定儲備後可分派予本公司股東。請參閱本文件「財務資料－可供分派儲備」及「－股息」。

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，其中多項並非我們所能控制。其中最重要的風險概述如下：(i)我們的業務及前景倚重中國經濟情況及中國物業市場(尤其是安徽省)的表現，並可能受所述經濟情況及市場表現的不利影響；(ii)我們未必可成功管理新城市及區域的增長及拓展；(iii)我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；(iv)我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金；及(v)我們未必能按其預定時間表及預算完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

概 要

該等風險並非可影響股份價值的僅有重大風險。所有涉及之風險因素的詳細討論載於「風險因素」，閣下於決定投資[編纂]前，務請仔細閱讀整個章節。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元計入我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的行政開支內，及人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生進一步的開支人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元將計入收益表及人民幣[編纂]元將計入權益。我們目前估計已產生及將產生的[編纂]開支將佔[編纂]（假設按[編纂]中位數計算且並無[編纂]獲行使）[編纂]總額約[編纂]%。以上估計已計及[編纂]及[編纂]的[編纂]佣金。董事預期，該等開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

違規事件

於往績記錄期間，我們出現若干違規事件，例如與建築相關的許可證或行政程序及社會保險及住房公積金有關的違規。請參閱本文件「業務－違規事件」。

於往績記錄期間，若干項目牽涉與預售資金有關的事件（或預售資金事件）。自2020年4月1日開始，我們一直遵守適用中國法律及法規以及地方監管機關監管預售資金的規定。請參閱本文件「業務－違規事件－與預售資金有關的違規事件」及「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值－受限制現金」。

董事認為且獨家保薦人贊同，違規事件（包括預售資金事件）並無且不會對我們的業務、經營及財務表現造成任何重大不利影響，原因如下：(i)我們已自主管地方監管部門獲得確認函，確認違規事件並不構成適用中國法律及法規項下的重大違規，因此本集團／相關項目公司不會受到任何行政處罰；(ii)我們已建立內部控制措施，以確保持續合規，且內部控制顧問認為，該等內部控制措施屬充分有效，可防止未來發生類似違規；及(iii)基於董事的最佳估計，倘本集團於往績記錄期間完全遵守適用中國法律及法規，本集團將有足夠營運資金。有關更多詳情，請參閱「業務－違規事件」。

概 要

競爭格局

中國的房地產行業非常分散且競爭激烈。我們目前及潛在的競爭對手包括在我們經營所在或打算經營的城市經營業務的主要國內發展商。我們在多項因素上與彼等競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。請參閱本文件「業務－競爭」。

根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標(規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任)的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。於2020年9月，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020中國房地產公司品牌價值Top 50。於2020年8月，我們亦獲億翰智庫評選為中國房企品牌價值Top 100及中國房企綜合實力Top 100之一。

近期發展

由於我們的業務模式以及我們經營所在的整個經濟及監管環境並無重大變動，我們的業務經營於往績記錄期間及直至本文件日期保持穩定。按未經審核管理賬目計算，我們於截至2021年4月30日止四個月的收入較截至2020年4月30日止四個月增加超過23.0%，主要由於新交付的項目數目增加；我們於截至2021年4月30日止四個月的毛利較截至2020年4月30日止四個月減少超過12.0%，原因為毛利率下降；我們於截至2021年4月30日止四個月的毛利率較截至2020年4月30日止四個月下降約兩個百分點，主要由於兩個於2020年4月30日後竣工及交付的項目(即利辛鉅悅府及明光公園墅)的毛利率相對較低。

於2021年4月30日，我們有與客戶按揭有關的未償還擔保約人民幣79.5億元。

於2021年4月30日(即本文件附錄三「物業估值報告」的日期)後及直至最後實際可行日期，我們獲得總土地儲備為38,740平方米的一塊新地塊。

概 要

經審慎周詳考慮後，董事確認，自2020年12月31日起直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2020年12月31日以來，並無發生將對附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

COVID-19疫情

於2019年底發現一種由新型冠狀病毒COVID-19引發的呼吸道疾病。COVID-19的新菌株被視為具有高傳染性及可能造成嚴重的公眾健康威脅。自此，中國已實施旅遊限制等嚴格管控措施，以努力控制COVID-19疫情。世界衛生組織(或WHO)密切關注及評估情況。於2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件。COVID-19疫情隨後演變為大流行病，傳播至整個中國。預期導致大量死亡的疫情可能對中國的民生及經濟造成不利影響。誠如行業顧問仲量聯行所告知，根據國際貨幣基金組織於2021年4月刊發的世界經濟展望，COVID-19疫情於2020年削弱全球經濟3.3%，而全球經濟或可能會於2021年增長6.0%。此外，由於COVID-19疫情的影響，中國2020年第一季度的國內生產總值下跌6.8%，而2020年的國內生產總值增長2.3%，成為全球唯一經濟正增長的主要經濟體。行業顧問仲量聯行認為，中國經濟於2020年第二季度開始已一直逐步復甦。中國的房地產市場可能遭受不利影響。自2020年3月底以來，所有建設工程及所有預售活動已恢復。此外，COVID-19疫情導致預售活動暫停，因此，我們位於亳州、利辛及寧陽的三個項目的預售活動推遲約兩至三個月。截至最後實際可行日期，本集團並無面臨任何嚴重的建築材料及勞工短缺或於完成項目、預售或銷售物業期間遇上任何重大困難，COVID-19疫情並無對本集團造成重大不利影響。請參閱「業務—COVID-19爆發的影響」。COVID-19疫情並無對本集團造成重大不利影響，原因為(i)項目開發週期較長，使我們能夠調整建築、銷售及營銷安排，在一定程度上彌補封鎖期間的影響；及(ii)根據行業顧問仲量聯行，預期一旦有效控制COVID-19的爆發，該等城市的住宅及商業物業市場前景將保持明朗。我們若干物業的計劃銷售及預售由2020年推遲至2021年，涉及2020年的預期總銷售額及預售現金收款約人民幣583.5百萬元。截至最後實際可行日期，約人民幣500.7百萬元或85.8%的有關預期銷售額及預售現金收款已獲變現。鑒於大部分該等物業的交付(即使因COVID-19疫情而作出調整)在同一財政年度內進行，故交付該等受影響項目對我們收入的影響極微。此外，我們亦已採取強化衛生措施，以應對COVID-19

概 要

疫情。截至2020年12月31日止年度，與該等強化衛生措施有關的開支約為人民幣0.5百萬元。這主要指口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線測溫儀等物資成本。董事確認，與強化措施有關的延遲現金收入及額外成本不會對本集團的業務、經營及財務表現造成重大影響。除2020年至2021年延遲銷售及現金收入以及與強化衛生措施有關的額外開支外，我們並無因COVID-19疫情而遭受任何其他金錢損失。

在本集團的項目自2021年4月30日起全面暫停的最壞情況下，我們估計我們以[編纂][編纂]的[編纂]%可維持至少12個月財務上可行，此乃基於以下假設：(i)項目的建設完全暫停，故此無需支付建築成本；(ii)並無將收取的銷售及預售物業所得款項；(iii)將僅就2021年4月30日或之前的承諾土地收購支付款項；(iv)將僅支付僱員薪金及行政開支的基本保養開支及銷售及分銷開支，而將無需支付與預售活動有關的開支；(v)並無將購買的廠房、物業及設備；及(vi)由於還款時間表與相關項目的建設進度相關，故此將無需償還非控股股東墊款／非控股股東無需償還墊款。

COVID-19疫情全面受控的時間仍不確定。倘短期內COVID-19疫情未能得到有效控制，我們的業務、經營及財務表現可能因物業市場前景的變動、任何經濟增長放緩、負面的營商氣氛或我們無法預測的其他因素而遭受重大不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到COVID-19爆發的影響」。