

財務資料

閣下應將本節與本文件附錄一所載會計師報告內的合併財務報表(包括其附註)一併閱覽。合併財務報表根據香港財務報告準則編製。以下討論及分析包括前瞻性陳述，該等陳述反映我們目前對涉及風險及不明朗因素的未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們因應我們的經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大不相同的因素包括本文件「風險因素」所討論者。

此外，以下討論及分析包括若干可能經約整的數額及百分比數字。因此，若干表格中合計一欄數字未必為其上所列數字的算術總和，而所有列示的貨幣金額及百分比僅為概約數額。

概覽

我們是一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及租賃的物業開發商。於往績記錄期間，我們的物業開發項目位於廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市。我們的業務營運主要由兩個業務分部組成：(i)物業銷售及(ii)物業租賃。我們的收益主要來自出售我們開發的住宅物業及我們開發的商業物業的租金收入。

我們擬主要通過以下途徑獲取被低估的優質不良貸款抵押物業：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。

我們於往績記錄期間增長迅速。收益由2020財年的人民幣114.9百萬元上升58.6%至2021財年的人民幣182.3百萬元，並由2021財年的人民幣182.3百萬元進一步上升56.8%至2022財年的人民幣285.8百萬元。收益由2022年首六個月的人民幣85.1百萬元上升264.8%至2023年首六個月的人民幣310.4百萬元。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的純利分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣65.7百萬元及人民幣46.2百萬元。

呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」所披露的重組，本公司於2023年11月8日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組之前及之後均受控股股東的共同控制。因此，本集團於往績記錄期間的合併損益及其他全

財務資料

面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括本集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如本公司於整個往績記錄期間一直為新建業的控股公司。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日的合併財務狀況表已予編製，以呈列本集團旗下公司資產及負債的賬面值，猶如本公司於該等日期一直為新建業的控股公司。

本集團的過往財務資料根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設及估計的範疇，於下文詳述。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，其中許多因素或非我們所能控制，包括本文件「風險因素」所載的因素及下文所載者：

中國經濟增長與房地產市場狀況

中國的經濟增長、城市化及可支配收入增加是推動住宅物業市場需求增長的主要驅動因素。目前，房地產行業很大程度上取決於整體經濟增長，而我們經營及計劃經營所在城市對我們的銷售及盈利能力尤其重要。因此，此因素將繼續對我們的業務及經營業績造成重大影響。此外，我們的經營業績主要取決於中國房地產市場表現，尤其是我們經營所在城市的住宅物業供求及住宅物業的定價趨勢。倘整體經濟下滑或房地產市場(尤其是於我們經營所在城市)有任何衰退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

監管環境與影響中國房地產行業的措施

我們的業務一直並將繼續受中國監管環境的影響，具體包括中國政府對物業開發及相關行業採用的政策及措施。近年來，中國住宅物業需求的增長亦伴隨著物業價格的波動。儘管中國政府仍重視房地產行業，惟其已採取限制措施以抑制投機活動並增加可負擔住宅物業的供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟

財務資料

政策，通過規範(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、抵押及稅收等方式，鼓勵或限制物業行業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對我們的業務造成直接影響。

中國政府可能會採取措施，其可能會影響我們獲取資本的途徑及為物業開發提供資金的方式。最近，中國物業市場出現放緩跡象。部分開發商已降低價格以刺激銷售，多地政府已放寬過往實施的房地產限購措施進行降溫，以幫助提振需求。中國房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們行業有關的風險」及「監管概覽」。

可獲得融資及融資成本

於往績記錄期間，我們主要透過預售物業內部所得現金流量以及外部及股東融資(例如來自銀行的借貸、來自一名股東的貸款及應付一名股東款項)為我們的經營提供資金。[編纂]後，我們預期自內部產生的現金流量及外部融資為運營撥付資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦極易受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制物業開發商取得銀行融資的能力)的任何法規或措施所影響。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒布的基準借貸利率(即貸款最優惠利率(LPR))掛鉤，我們預期LPR基準借貸利率上調將導致我們的借貸成本增加。因此，本集團所獲提供利率凡有任何上升及整體信貸供應均可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

此外，倘融資成本直接歸因於投資物業開發，則該等成本於產生時資本化。融資成本增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而能否獲得融資將影響我們從事物業開發及物業投資活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

策略選擇地點的土地供應及土地使用權成本

土地使用權成本是我們物業開發銷售成本的主要組成部分之一。我們的持續業務增長在很大程度上取決於我們能否按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊。隨著未來中國經濟的持續增長，我們預期在我們大部分物業所在的佛山市、陽春市及大慶市，市場上的物業開發商之間將相互競爭。土地使用權

財務資料

成本包括與獲得佔用、使用及開發土地的權利有關的成本。該等項目成本受多項因素影響，例如相關物業位置、區域物業市況、獲取土地的時間、項目容積率、獲取方式及中國法規變動。我們計劃主要通過以下途徑獲取不良貸款下價值被低估的優質抵押物業：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。土地使用權成本的波動整體預期會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

建設及相關成本

建設成本是我們銷售成本的主要組成部分。建設成本受到鋼材及水泥等若干主要建築材料價格的影響。包括鋼材及水泥在內的大部分建築材料由我們的承包商採購。我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。在我們大多數施工協議中，倘有關材料的市價波動超過一定閾值，可調整合同價格，而我們則相應承擔或享有與有關價格增幅或跌幅超過該區間的相關風險或利益。

我們只有在能夠提高物業價格的情況下才能將建築材料成本及／或勞工成本的增幅轉嫁予購房者，因此，倘我們無法通過提價完全彌補成本的任何增幅，我們將承擔原材料價格及／或勞工成本波動的風險。

預售

我們於竣工前銷售物業(亦稱物業預售)的能力構成物業開發期間營運現金流入的最重要來源之一。相關預售規定因應城市不同而存在差異，而項目的預售所得款項必須根據當地適用規定動用。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時間及中國政府施加的其他預售限制、物業的市場需求以及我們可供預售物業的數量。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。有關詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面臨與預售有關的合同及法律風險」。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們物業開發項目的時間表造成不利影響。由於產生成本、通過預售收取現金及收益確認之間存在時差，故我們的經營業績過往有所波動，日後亦可能持續波動。

財務資料

收益及產品組合變動

我們的收益主要來自銷售住宅物業以及出租我們開發的商業物業所得的租金收入。由於我們向購房者交付物業時確認物業銷售收益，故收益主要取決於物業銷量、售價及向購房者交付已售物業的時間。物業銷量及已售物業的交付時間取決於物業建設進度及我們推出物業銷售時獲得的市場反應。物業銷售收益會隨物業的實際完工進度及向購房者交付物業的程度而波動，因此不同期間可能波動較大。我們的收益可能因物業開發項目組合、物業開發項目竣工時間及發展物業中物業單位預售收益的確認時間而波動。我們物業產品的每平方米平均售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而異。基於政府控制容積率、項目位置、土地規模及成本、市況以及我們的開發規劃等多項因素，我們的產品組合在各期間有所不同。我們不時調整產品組合，惟可能仍無法維持或增加平均售價或毛利率，繼而對我們的盈利能力造成重大不利影響。

土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按物業增值部分(按銷售所得款項總額扣除物業開發相關成本及若干其他可減免款項計算)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。於往績記錄期間，我們使用預售物業時收取的款項與該等預售物業的估計物業開發成本之間的差額評估我們的土地增值稅負債。由於整個項目的物業銷售所得款項及可扣稅開支存在不確定因素，估計土地增值稅需要管理層作出重大判斷，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們計算土地增值稅負債的基準。倘相關稅務機關裁定的土地增值稅高於我們估計的土地增值稅負債，我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

若干重大會計政策及估計與判斷

我們已識別若干我們認為對編製合併財務報表而言最重大的會計政策。若干重大會計政策涉及主觀假設和估計，以及管理層作出的與會計項目相關的複雜判斷。

財務資料

我們於下文載列我們認為對我們而言屬至關重要或涉及在編製本集團財務報表時採用的最重大估計及判斷的會計政策。我們的重大會計政策詳情載於本文件附錄一會計師報告附註4。

物業、機器及設備

物業、機器及設備為用於提供商品或行政用途而持有的有形資產，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表內列賬。

物業、機器及設備項目於其估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備所產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或持作資本增值目的的物業(包括就此目的的在建物業)。

投資物業亦包括本集團確認為使用權資產並根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔的開支)計量。初步確認後，投資物業按公平值計量，並作出調整以撇除任何已預付或應計的經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

在建投資物業所產生的建設成本撥充資本，作為在建投資物業的部分賬面值。

財務資料

出售投資物業後或當永久棄用投資物業且預期其出售再無未來經濟利益時終止確認該投資物業。倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。終止確認該物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益。

客戶合同收益

本集團當(或於)履行履約責任時(具體而言，即當特定履約責任相關的商品的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。

履約責任指明確的一件商品或一項服務(或一批商品)或一系列大致相同的明確商品。

倘符合以下準則之一，則控制權隨時間轉移，且收益經參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認：

- 隨著本集團履約，客戶同時收取並耗費本集團履約所提供的利益；
- 隨著本集團履約，本集團的履約創造或提升一項由客戶控制的資產；
或
- 本集團的履約並不創造對本集團有替代用途的資產，而本集團對於迄今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益會於客戶取得明確商品或服務控制權的某一時間點確認。

就物業控制權在某一時間點轉移的物業開發及銷售合同而言，收益於客戶取得已竣工物業的控制權，且本集團擁有收取款項的現有權利並有可能收取代價時確認。

合同負債指本集團就其已向客戶收取的代價(或應付代價款項)而向客戶轉讓商品的義務。

合同成本

取得合同的增量成本指本集團取得客戶合同所產生的成本，倘未取得該合同，則不會產生有關成本。

財務資料

倘預期可收回有關成本(銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產的商品一致的系統基準攤銷至損益。

物業庫存

擬於開發完成後出售的開發中物業及持有待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，開發中／持有待售物業按成本與可變現淨值(「可變現淨值」)兩者中的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生的相關開發開支及(倘適當)資本化的借款成本。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售必定產生的非增量成本。

開發中物業於竣工時轉撥至持有待售物業。

當持有物業的用途變為賺取租金或／及作資本升值而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方提供經營租賃為憑證)，則本集團將物業從持有待售物業轉撥至投資物業。有關物業於轉撥當日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額於損益確認。

租賃

租賃的定義

倘合同賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合同屬或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始日期評估合同是否屬或包含租賃。除非合同條款及條件其後有所變更，否則本集團不會重新評估有關合同。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期自開始日期起計為12個月或以下且不含購買選擇權的物業租賃應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

財務資料

本集團作為承租人

使用權資產

使用權資產成本包括租賃負債的初始計量金額。

除分類為投資物業及以公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

使用權資產於租期內按直線法折舊。

本集團將不符合投資物業或庫存定義的使用權資產於合併財務狀況表呈列為單獨項目。符合投資物業及庫存定義的使用權資產分別於「投資物業」及「物業庫存」內呈列。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款的現值時，倘無法即時釐定租賃的隱含利率，則本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

倘租期變動，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，藉於重新評估日期使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，對相關租賃負債重新計量。

本集團將租賃負債於合併財務狀況表以單獨項目列示。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款中將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合同分類為融資租賃。所有其他租賃一概分類為經營租賃。

財務資料

來自經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。並不取決某一指數或比率的可變租賃款項於產生時確認為收入。於本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

分租

當本集團作為中介出租人時，本集團會將主租賃與分租賃入賬列為兩份獨立合同。本集團參照主租賃所產生的使用權資產，而非參照相關資產，將分租賃分類為融資或經營租賃。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債按各報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常於可能有應課稅溢利可抵銷所有可扣稅暫時差額時就該等可扣稅暫時差額確認。倘因初始確認一項交易(業務合併情況下除外)的資產及負債而引致的暫時差額不影響應課稅溢利及會計溢利，且於交易時不會產生同等的應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就有關附屬公司的投資的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。有關該投資及權益可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產，僅以可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討並予以扣減，以不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限。

財務資料

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期的方式於各報告期末收回或結清其資產及負債賬面值的稅務後果。

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假設不成立，否則假設該等物業的賬面值可透過銷售全部收回。當投資物業可予折舊及以旨在隨著時間推移而非透過銷售消耗投資物業包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有時，有關假設不成立。倘有關假設不成立，則該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所得稅(「香港會計準則第12號」)所載上述一般原則(即基於該等物業的預期收回方式)計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團於可能有應課稅溢利能抵銷可扣稅暫時差額的情況下確認與租賃負債有關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產與負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

財務資料

合併損益及其他全面收益表

下表載列於所示年度及期間的合併損益及其他全面收益表：

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
收益	114,947	182,307	285,773	85,087	310,395
銷售及服務成本	<u>(63,475)</u>	<u>(105,519)</u>	<u>(177,686)</u>	<u>(64,234)</u>	<u>(222,547)</u>
毛利	51,472	76,788	108,087	20,853	87,848
其他收入	316	363	1,004	152	306
其他收益及虧損	4,964	20,931	27,038	19,344	5,106
銷售開支	(2,552)	(6,159)	(8,593)	(4,306)	(5,380)
行政開支	(11,363)	(11,210)	(15,168)	(6,336)	(9,781)
融資成本	(844)	(4,047)	(5,697)	(3,010)	(2,288)
其他開支	(5,708)	(871)	(2,944)	(2,118)	(44)
[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
除稅前溢利	36,285	75,795	103,714	24,579	70,433
所得稅開支	<u>(11,962)</u>	<u>(30,301)</u>	<u>(38,004)</u>	<u>(9,970)</u>	<u>(24,225)</u>
年/期內溢利及 全面收益總額	<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>
以下人士應佔年/期內 溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	25,357	44,882	66,270	15,722	47,250
非控股權益	<u>(1,034)</u>	<u>612</u>	<u>(560)</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(1,042)</u>
	<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>

財務資料

合併損益及其他全面收益表若干重大組成部分說明

收益

我們的業務營運主要由兩個業務分部組成：(i)物業銷售及(ii)物業租賃。我們的收益主要來自出售我們開發的住宅物業及我們開發的商業物業的租金收入。我們於兩個省份的四個城市，即廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市開發及銷售物業，且我們的租金收入主要來自廣東省佛山市的商業物業。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的總收益分別約為人民幣114.9百萬元、人民幣182.3百萬元、人民幣285.8百萬元及人民幣310.4百萬元。

下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(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	112,189	97.6	172,031	94.4	270,506	94.7	78,079	91.8	300,502	96.8
物業租賃	2,758	2.4	10,276	5.6	15,267	5.3	7,008	8.2	9,893	3.2
總計	<u>114,947</u>	<u>100.0</u>	<u>182,307</u>	<u>100.0</u>	<u>285,773</u>	<u>100.0</u>	<u>85,087</u>	<u>100.0</u>	<u>310,395</u>	<u>100.0</u>

下表載列基於物業所在位置，按中國地區劃分的本集團收益資料：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(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)	%
佛山市	40,598	35.3	66,563	36.5	143,798	50.3	40,474	47.6	40,103	12.9
陽春市	-	-	-	-	77,462	27.1	-	-	268,770	86.6
大慶市	74,349	64.7	115,744	63.5	64,513	22.6	44,613	52.4	1,522	0.5
總計	<u>114,947</u>	<u>100.0</u>	<u>182,307</u>	<u>100.0</u>	<u>285,773</u>	<u>100.0</u>	<u>85,087</u>	<u>100.0</u>	<u>310,395</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的物業銷售收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)
瑞安花園	37,846	33.7	56,522	32.9	128,910	47.7	33,636	43.1	30,424	10.1
瑞安理想家園	-	-	-	-	77,462	28.6	-	-	268,770	89.4
香檳小鎮	74,343	66.3	115,509	67.1	64,134	23.7	44,443	56.9	1,308	0.5
總計	112,189	100.0	172,031	100.0	270,506	100.0	78,079	100.0	300,502	100.0

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的物業租賃收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)	(人民幣千元)	(佔總額百分比)
瑞安花園	2,254	81.7	2,047	19.9	5,466	35.8	2,186	31.2	3,820	38.6
南約廣場	498	18.1	7,994	77.8	9,422	61.7	4,652	66.4	5,859	59.2
香檳小鎮	6	0.2	235	2.3	379	2.5	170	2.4	214	2.2
總計	2,758	100.0	10,276	100.0	15,267	100.0	7,008	100.0	9,893	100.0

於往績記錄期間，我們已完成四個物業項目（即瑞安花園二期、瑞安理想家園、香檳小鎮一期及南約廣場），並有兩個開發中物業項目（即萬瑞理想華府及香檳小鎮二期）及兩個持作未來開發項目（即瑞安花園五期及恩平地塊）。瑞安花園一期已於我們收購該項目前竣工及出售。我們亦持有若干物業作長期投資（即南約廣場的物業以及瑞安花園一期、二期及四期的若干物業）。有關詳情，請參閱本文件「業務—土地儲備及物業組合—我們的物業開發項目」。

財務資料

銷售及服務成本

於往績記錄期間的銷售及服務成本主要指我們所產生的與物業開發及銷售活動直接相關的成本。

- **建設及相關成本。**建設及相關成本包括物業開發項目的所有設計及建設成本，涵蓋建築材料成本、勞工成本及其他相關成本。我們的建設及相關成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理位置，以及所用建築材料的類型及數量(各城市之間或有差異)。過去，建築材料成本一般包含在支付予建築承包商的費用(尤其是鋼筋水泥的成本)中，是建設及相關成本出現波動的主要因素。
- **土地使用權成本。**土地使用權成本包括與獲得佔用、使用及開發土地的權利有關的成本。該等項目成本受多項因素影響，例如相關物業位置、區域物業市況、獲取土地的時間、項目容積率、獲取方式及中國法規變動。
- **銷售佣金。**銷售佣金指銷售代表或代理在銷售物業過程中因創造收益及達成交易而獲支付的報酬。銷售佣金通常按銷售額的一定百分比計算。
- **租金相關開支。**租金相關開支包括我們作為租賃空間提供商於開展營運時產生的各項成本，例如物業稅、公用事業開支、維護成本及行政開支。

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，銷售及服務成本分別約為人民幣63.5百萬元、人民幣105.5百萬元、人民幣177.7百萬元及人民幣222.5百萬元。下表載列我們於所示年度及期間按性質劃分的銷售及服務成本明細：

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
	(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)
建設及相關成本	35,506	57,487	96,943	34,090	158,282
土地使用權成本	25,412	38,181	64,770	22,129	51,379
銷售佣金	2,368	9,693	15,347	7,702	12,419
租金相關開支	189	158	626	313	467
	<u>35,506</u>	<u>57,487</u>	<u>96,943</u>	<u>34,090</u>	<u>158,282</u>
總計	<u>63,475</u>	<u>105,519</u>	<u>177,686</u>	<u>64,234</u>	<u>222,547</u>

財務資料

毛利及毛利率

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月的毛利分別為人民幣51.5百萬元、人民幣76.8百萬元、人民幣108.1百萬元及人民幣87.8百萬元。同期毛利率分別為44.8%、42.1%、37.8%及28.3%。下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
(未經審核)										
物業銷售										
瑞安花園	24,420	64.5	31,076	55.0	62,346	48.4	10,470	31.1	19,546	64.2
瑞安理想家園	-	-	-	-	24,807	32.0	-	-	58,652	21.8
香檳小鎮 ^(附註)	24,483	32.9	35,594	30.9	6,293	9.8	3,688	8.3	224	17.1
物業租賃	2,569	93.1	10,118	98.5	14,641	95.9	6,695	95.5	9,426	95.3
總計	<u>51,472</u>	<u>44.8</u>	<u>76,788</u>	<u>42.1</u>	<u>108,087</u>	<u>37.8</u>	<u>20,853</u>	<u>24.5</u>	<u>87,848</u>	<u>28.3</u>

附註：自2022財年以來，香檳小鎮的毛利率一直相對較低，原因為2020財年及2021年的物業銷售包括毛利率通常更高的商業物業。

毛利於往績記錄期間大幅上升，主要由於物業銷售及物業投資收益顯著增加，與我們的業務增長一致。毛利率由2020財年的44.8%下降至2021財年的42.1%，主要由於產品組合出現變動，其中香檳小鎮物業銷售持續增加，令期內毛利率低於瑞安花園物業。毛利率由2021財年的42.1%下降至2022財年的37.8%，主要由於產品組合出現變動，其中2022年下半年交付的瑞安理想家園物業銷售的毛利率較瑞安花園為低，且瑞安花園銷售毛利率亦不斷下降。毛利率由2022年首六個月的24.5%上升至2023年首六個月的28.3%，主要由於產品組合出現變動，其中瑞安花園物業銷售產生的毛利增加。

財務資料

平均售價、已交付建築面積及已出售單位數目

項目的每平方米平均售價因我們開發及銷售的物業類型及位置而異。基於政府控制容積率、項目位置、土地規模及成本、市況以及我們的開發規劃等多項因素，各年及期間的產品組合會有所不同。下表顯示於各年度／期間按項目劃分的已出售單位數目、已交付建築面積、每平方米平均售價及平均售價的平均值。

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
已出售單位數目					
瑞安花園	28	21	36	6	6
瑞安理想家園	-	-	174	-	442
香檳小鎮	155	228	177	125	3
總計	<u>183</u>	<u>249</u>	<u>387</u>	<u>131</u>	<u>451</u>
已交付建築面積(平方米)					
瑞安花園	1,882.3	3,190.3	7,611.3	2,151.2	1,556.4
瑞安理想家園	-	-	14,394.2	-	49,750.6
香檳小鎮	16,375.8	24,103.8	17,274.3	11,972.8	338.1
總計	<u>18,258.1</u>	<u>27,294.1</u>	<u>39,279.8</u>	<u>14,124.0</u>	<u>51,645.1</u>
平均售價					
(人民幣元/平方米)					
瑞安花園	20,106.3	17,716.7	16,936.5	15,635.6	19,547.5
瑞安理想家園	-	-	5,381.5	-	5,402.3
香檳小鎮	4,539.8	4,792.2	3,712.7	3,712.0	3,868.2
平均售價的平均值	<u>6,144.6</u>	<u>6,302.9</u>	<u>6,886.6</u>	<u>5,528.1</u>	<u>5,818.6</u>
(人民幣元/平方米)					

財務資料

下表載列有關我們平均售價的敏感度分析，說明於所示年度／期間平均售價上升或下降10%對除稅前溢利的影響。

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
	(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)
除稅前溢利增加／(減少)					
倘平均售價上升10%	11,219	17,203	27,051	7,808	30,050
倘平均售價下降10%	(11,219)	(17,203)	(27,051)	(7,808)	(30,050)

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要指投資物業公平值變動淨額、持有待售物業轉撥至投資物業時的公平值收益及就物業、機器及設備確認的減值虧損。下表載列於所示年度及期間按性質劃分的其他收益及虧損明細：

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
	(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)
投資物業公平值變動淨額	4,964	19,354	28,142	20,448	5,106
持有待售物業轉撥至投資物業時的公平值收益	-	1,577	-	-	-
就物業、機器及設備確認的減值虧損(附註)	-	-	(1,104)	(1,104)	-
總計	4,964	20,931	27,038	19,344	5,106

附註：於2022年首六個月及2022財年，本集團的一輛汽車在一宗交通事故中受損，已參考受損汽車的二手報價確認減值虧損人民幣1.1百萬元。該汽車隨後售予本集團的一名高級管理層。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

財務資料

銷售開支

銷售開支主要指廣告及推廣開支、員工成本、辦公室開支及其他。下表載列於所示年度及期間的銷售開支明細。

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(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)	%
廣告及推廣開支	1,015	39.8	4,302	69.8	6,588	76.7	3,208	74.5	4,173	77.6
員工成本	1,341	52.5	1,388	22.5	1,375	16.0	752	17.5	634	11.8
辦公室開支	102	4.0	203	3.3	406	4.7	223	5.2	478	8.9
其他(附註)	94	3.7	266	4.4	224	2.6	123	2.8	95	1.7
總計	2,552	100.0	6,159	100.0	8,593	100.0	4,306	100.0	5,380	100.0

(未經審核)

附註：其他主要指與燃料、運輸及消耗品有關的成本。

於往績記錄期間，廣告及推廣開支一般為我們銷售開支的最大組成部分。廣告及推廣開支指與銷售及租賃物業有關的一般廣告及推廣開支。於往績記錄期間，廣告及推廣開支有所增加，原因為本公司於2021財年、2022財年及2023年首六個月增加廣告及推廣活動以促進物業庫存的銷售及投資物業的租賃，與同年／期物業銷售及物業租賃收益增加一致。

財務資料

行政開支

行政開支主要指員工成本、辦公室開支、招待費用、專業服務費用、折舊、差旅開支、稅項、維護費用、捐贈及其他。下表載列於所示年度及期間的行政開支明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(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)	%
員工成本	6,238	54.9	6,761	60.3	6,722	44.3	3,146	49.7	3,583	36.6
辦公室開支	988	8.7	993	8.9	1,045	6.9	708	11.2	590	6.0
招待費用	669	5.9	194	1.7	835	5.5	119	1.9	990	10.1
專業服務費用 ⁽¹⁾	322	2.8	392	3.5	481	3.2	345	5.4	1,797	18.4
折舊	1,511	13.3	1,260	11.2	2,482	16.4	634	10.0	1,198	12.2
差旅開支	293	2.6	207	1.8	833	5.5	321	5.1	396	4.0
稅項	423	3.7	1,249	11.2	1,551	10.2	693	10.9	689	7.1
維護費用	-	-	-	-	742	4.9	264	4.2	276	2.9
捐贈	748	6.6	-	-	200	1.3	-	-	-	-
其他 ⁽²⁾	171	1.5	154	1.4	277	1.8	106	1.6	262	2.7
總計	11,363	100.0	11,210	100.0	15,168	100.0	6,336	100.0	9,781	100.0

附註：

- (1) 專業服務費用主要指收購不良物業過程中產生的法律費用，為物業開發活動成本的一部分。
- (2) 其他主要指就財產保險支付的保費及與短期租賃有關的開支。

財務資料

融資成本

融資成本主要指借款及租賃負債利息。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，融資成本(扣除開發中投資物業的資本化金額)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣2.3百萬元。下表載列於所示年度／期間融資成本的組成部分：

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
借款利息	2,216	4,047	2,904	1,606	915
租賃負債利息	<u>2,891</u>	<u>2,847</u>	<u>2,793</u>	<u>1,404</u>	<u>1,373</u>
	5,107	6,894	5,697	3,010	2,288
開發中投資物業的 資本化金額	<u>(4,263)</u>	<u>(2,847)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>844</u></u>	<u><u>4,047</u></u>	<u><u>5,697</u></u>	<u><u>3,010</u></u>	<u><u>2,288</u></u>

於2020財年及2021財年，資本化借款成本源於本集團投資物業有關的特定借款，該等成本於物業竣工後資本化。

財務資料

其他開支

其他開支主要指稅收附加費以及給予分包商的補償。下表載列於所示年度／期間的其他開支組成部分：

	2020財年	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
	(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)
稅收附加費	5,670	476	970	846	13
給予分包商的補償	38	58	1,481	881	-
其他	-	337	493	391	31
總計	<u>5,708</u>	<u>871</u>	<u>2,944</u>	<u>2,118</u>	<u>44</u>

稅收附加費主要指物業竣工後且最終稅項金額已決定時本集團應付的最終稅項金額。於2020財年，我們於應付稅項的最終稅項裁決後產生稅收附加費人民幣5.7百萬元。於往績記錄期間，我們已結算有關款項，故稅收附加費有所減少。我們於最後可行日期已結清所有稅收附加費。

[編纂]

於2022財年及2023年首六個月，我們分別產生[編纂]約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]百萬元，該等款項指籌備[編纂]的開支。

所得稅開支

本集團須就本集團旗下公司註冊或經營所在稅務司法權區產生或所得的溢利按獨立法律實體基準繳納所得稅。

(i) 開曼群島或英屬處女群島利得稅

本集團無需繳納任何開曼群島或英屬處女群島利得稅。

(ii) 香港利得稅

由於本集團並無產生自或來自香港的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

財務資料

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

於往績記錄期間，本集團一般已就於中國成立的公司的估計應課稅溢利按25%的適用企業所得稅稅率計提企業所得稅。

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增值(即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))以30%至60%的累進稅率徵收。

於往績記錄期間，我們所有溢利均來自中國的業務。因此，營運所產生的溢利主要須繳納中國的企業所得稅及土地增值稅。下表載列於所示年度及期間所得稅開支的組成部分：

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
於中國的即期稅項：					
企業所得稅	10,376	14,271	15,458	1,783	16,445
土地增值稅	1,892	13,799	12,038	2,018	5,034
	12,268	28,070	27,496	3,801	21,479
遞延稅項	(306)	2,231	10,508	6,169	2,746
所得稅開支	<u>11,962</u>	<u>30,301</u>	<u>38,004</u>	<u>9,970</u>	<u>24,225</u>

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣12.0百萬元、人民幣30.3百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣24.2百萬元；同期的實際稅率分別為33.0%、40.0%、36.6%及34.4%。於2021財年，我們的實際稅率較高，原因為該年度徵收的土地增值稅較高。

本集團向買方交付物業後於合併損益及其他全面收益表確認土地增值稅。即期土地增值稅由2020財年的人民幣1.9百萬元分別大幅增加至2021財年的人民幣13.8百萬元及2022財年的人民幣12.0百萬元，主要由於2021財年已確認售出物業的毛利率高於2020財年，導致土地增值稅率較高。即期土地增值稅由2022年首六個月的人民幣2.0百萬元增加至2023年首六個月的人民幣5.0百萬元，主要由於2023年首六個月已確認售出物業的毛利率高於2022年首六個月，導致土地增值稅率較高。

財務資料

歷史經營業績回顧

2023年首六個月與2022年首六個月的比較

收益

收益由2022年首六個月的人民幣85.1百萬元增加人民幣225.3百萬元或264.8%至2023年首六個月的人民幣310.4百萬元，主要由於(i)因瑞安理想家園於2022年下半年竣工及交付，已交付建築面積由2022年首六個月的14,124.0平方米增加至2023年首六個月的51,645.1平方米，加上平均售價的平均值由2022年首六個月的每平方米人民幣5,528.1元上漲至2023年首六個月的每平方米人民幣5,818.6元；及(ii)租金收入由2022年首六個月的人民幣7.0百萬元增加至2023年首六個月的人民幣9.9百萬元，乃由於瑞安花園及南約廣場的額外租金收入貢獻所致。

銷售及服務成本

銷售及服務成本由2022年首六個月的人民幣64.2百萬元增加人民幣158.3百萬元或246.5%至2023年首六個月的人民幣222.5百萬元，大致與收益增長一致。

毛利及毛利率

毛利由2022年首六個月的人民幣20.9百萬元增加人民幣66.9百萬元或321.3%至2023年首六個月的人民幣87.8百萬元，與收益增長一致。

毛利率由2022年首六個月的24.5%上升至2023年首六個月的28.3%，主要由於產品組合出現變動，銷售貢獻主要來自瑞安花園及瑞安理想家園(瑞安花園於2023年首六個月的毛利率較高，為64.2%)，2023年首六個月的租賃收入較2022年首六個月有所增加。

其他收入

其他收入於2022年首六個月及2023年首六個月維持相對穩定，分別約為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2022年首六個月的人民幣19.3百萬元減少人民幣14.2百萬元或73.6%至2023年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於基於物業估值師對投資物業的估值，投資物業公平值變動淨額有所減少。

銷售開支

銷售開支由2022年首六個月的人民幣4.3百萬元增加人民幣1.1百萬元或24.9%至2023年首六個月的人民幣5.4百萬元，主要由於與廣告及推廣活動增加有關的廣告及推廣開支整體增加。

財務資料

行政開支

行政開支由2022年首六個月的人民幣6.3百萬元增加人民幣3.5百萬元或54.4%至2023年首六個月的人民幣9.8百萬元，主要由於專業服務費用及招待費用(作為物業開發活動的一部分)有所增加。

融資成本

融資成本由2022年首六個月的人民幣3.0百萬元減少人民幣0.7百萬元或24.0%至2023年首六個月的人民幣2.3百萬元，主要由於還款後所支付／應付的借款利息有所減少。

其他開支

其他開支由2022年首六個月的人民幣2.1百萬元減少至2023年首六個月約人民幣44,000元，主要由於稅收附加費以及給予分包商的補償減少。

[編纂]

於2023年首六個月，我們就籌備本公司[編纂]產生[編纂]人民幣[編纂]百萬元，而於2022年首六個月我們並無產生任何[編纂]。

除稅前溢利

由於上述原因，除稅前溢利由2022年首六個月的人民幣24.6百萬元增加人民幣45.8百萬元或186.6%至2023年首六個月的人民幣70.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2022年首六個月的人民幣10.0百萬元增加人民幣14.2百萬元或143.0%至2023年首六個月的人民幣24.2百萬元，主要由於物業銷售擴大使應課稅收入增加，亦令我們於2023年首六個月的收益及毛利增加。

期內溢利及全面收益總額

由於上述原因，期內溢利及全面收益總額由2022年首六個月的人民幣14.6百萬元增加人民幣31.6百萬元或216.3%至2023年首六個月的人民幣46.2百萬元。純利率由2022年首六個月的17.2%下降至2023年首六個月的14.9%，主要由於2023年首六個月內產生的行政開支及[編纂]增加。

財務資料

2022財年與2021財年的比較

收益

收益由2021財年的人民幣182.3百萬元增加人民幣103.5百萬元或56.8%至2022財年的人民幣285.8百萬元，主要由於(i)因瑞安花園及瑞安理想家園交付，已交付建築面積由2021財年的27,294.1平方米增加至2022財年的39,279.8平方米，加上平均售價的平均值由2021年的每平方米人民幣6,302.9元上漲至2022財年的每平方米人民幣6,886.6元；及(ii)租金收入由2021財年的人民幣10.3百萬元增加至2022財年的人民幣15.3百萬元，主要來自出租瑞安花園及南約廣場的租賃物業。

銷售及服務成本

銷售及服務成本由2021財年的人民幣105.5百萬元增加人民幣72.2百萬元或68.4%至2022財年的人民幣177.7百萬元，大致與收益增長一致。

毛利及毛利率

毛利由2021財年的人民幣76.8百萬元增加人民幣31.3百萬元或40.8%至2022財年的人民幣108.1百萬元，與收益增長一致。

毛利率由2021財年的42.1%下降至2022財年的37.8%，主要由於2022年交付的瑞安理想家園物業銷售的毛利率整體較瑞安花園為低，部分亦由於瑞安花園平均售價下跌而出現銷售毛利率不斷下降。

其他收入

其他收入由2021財年的人民幣0.4百萬元增加人民幣0.6百萬元或176.6%至2022財年的人民幣1.0百萬元，主要由於平均銀行結餘及受限制銀行存款增加使利息收入增加，以及沒收未繼續與我們訂立預售／銷售合同的若干購房者的按金所帶來的雜項收入。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2021財年的人民幣20.9百萬元增加人民幣6.1百萬元或29.2%至2022財年的人民幣27.0百萬元，主要由於基於物業估值師對投資物業的估值，投資物業公平值變動淨額有所增加。

財務資料

銷售開支

銷售開支由2021財年的人民幣6.2百萬元增加人民幣2.4百萬元或39.5%至2022財年的人民幣8.6百萬元，主要由於年內與廣告及推廣活動增加有關的廣告及推廣開支整體增加。

行政開支

行政開支由2021財年的人民幣11.2百萬元增加人民幣4.0百萬元或35.3%至2022財年的人民幣15.2百萬元，主要由於招待費用、差旅開支及翻新及重新裝修瑞安花園產生的維護費用增加。

融資成本

融資成本由2021財年的人民幣4.0百萬元增加人民幣1.7百萬元或40.8%至2022財年的人民幣5.7百萬元，原因為於該年度投資物業竣工後，2022年概無資本化借款成本。

其他開支

其他開支由2021財年的人民幣0.9百萬元增加人民幣2.0百萬元或238.0%至2022財年的人民幣2.9百萬元，主要由於建設香檳小鎮一期時就建設及相關成本向身為我們分包商的原告支付賠償所致。

[編纂]

於2022財年，我們就籌備本公司[編纂]產生[編纂]合計約人民幣[編纂]元。

除稅前溢利

由於上述原因，除稅前溢利由2021財年的人民幣75.8百萬元增加人民幣27.9百萬元或36.8%至2022財年的人民幣103.7百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2021財年的人民幣30.3百萬元增加人民幣7.7百萬元或25.4%至2022財年的人民幣38.0百萬元，主要由於收益及毛利增長導致應課稅收入增加。

財務資料

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，年內全面收益總額由2021財年的人民幣45.5百萬元增加人民幣20.2百萬元或44.4%至2022財年的人民幣65.7百萬元。純利率由2021財年的25.0%輕微下降至2022財年的23.0%，主要由於上文所披露的毛利率下降。

2021財年與2020財年的比較

收益

收益由2020財年的人民幣114.9百萬元增加人民幣67.4百萬元或58.6%至2021財年的人民幣182.3百萬元，主要由於(i)已交付建築面積由2020年的18,258.1平方米增加至2021年的27,294.1平方米，加上平均售價的平均值由2020年的每平方米人民幣6,144.6元上漲至2021年的每平方米人民幣6,302.9元；及(ii)租金收入由2020年的人民幣2.8百萬元增加至2021年的人民幣10.3百萬元，主要原因為南約廣場竣工及出租。

銷售及服務成本

銷售及服務成本由2020財年的人民幣63.5百萬元增加人民幣42.0百萬元或66.2%至2021財年的人民幣105.5百萬元，大致與收益增長一致。

毛利及毛利率

毛利由2020財年的人民幣51.5百萬元增加人民幣25.3百萬元或49.2%至2021財年的人民幣76.8百萬元，與收益增長一致。

毛利率由2020財年的44.8%下降至2021財年的42.1%，主要由於產品組合出現變動，其中，香檳小鎮物業銷售持續增加，其毛利率及平均售價較瑞安花園為低，而瑞安花園因期內銷售瑞安花園不同類型單元，令平均售價下跌而出現物業銷售毛利率不斷下降。

其他收入

其他收入於2020財年及2021財年維持相對穩定，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2020財年的人民幣5.0百萬元增加人民幣15.9百萬元或321.7%至2021財年的人民幣20.9百萬元，主要由於基於物業估值師對投資物業的估值，投資物業公平值變動淨額有所增加。

財務資料

銷售開支

銷售開支由2020財年的人民幣2.6百萬元增加人民幣3.6百萬元或141.3%至2021財年的人民幣6.2百萬元，主要由於期內與廣告及推廣活動增加有關的廣告及推廣開支有所增加。

行政開支

行政開支於2020財年及2021財年維持相對穩定，分別為人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元。

融資成本

融資成本由2020財年的人民幣0.8百萬元增加人民幣3.2百萬元或379.5%至2021財年的人民幣4.0百萬元，主要由於借款利息增加及開發中投資物業的資本化借款成本減少。

其他開支

其他開支由2020財年的人民幣5.7百萬元減少人民幣4.8百萬元或84.7%至2021財年的人民幣0.9百萬元，主要由於裁決後結算稅收附加費。

除稅前溢利

由於上述原因，除稅前溢利由2020財年的人民幣36.3百萬元增加人民幣39.5百萬元或108.9%至2021財年的人民幣75.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2020財年的人民幣12.0百萬元增加人民幣18.3百萬元或153.3%至2021財年的人民幣30.3百萬元，主要由於業務擴張導致應課稅收入增加。

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，年內全面收益總額由2020財年的人民幣24.3百萬元增加人民幣21.2百萬元或87.0%至2021財年的人民幣45.5百萬元。純利率由2020財年的21.2%上升至2021財年的25.0%，主要由於投資物業公平值變動淨額增加使其他收益增加。

財務資料

合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產				
物業、機器及設備	17,591	16,848	18,958	20,619
使用權資產	1,606	1,147	688	459
投資物業	478,472	559,603	589,066	595,600
土地開發成本	50,782	50,782	50,782	50,782
遞延稅項資產	28,387	31,021	25,489	23,237
	<u>576,838</u>	<u>659,401</u>	<u>684,983</u>	<u>690,697</u>
流動資產				
物業庫存	660,554	640,292	643,752	501,696
合同成本	1,289	9,039	11,368	5,523
貿易及其他應收款項	13,193	32,036	35,069	52,202
可收回稅項	4,962	2,890	-	246
應收股東款項	-	-	39,241	9,134
受限制銀行存款	8,072	28,020	19,860	15,297
銀行結餘及現金	4,917	9,000	12,370	7,900
	<u>692,987</u>	<u>721,277</u>	<u>761,660</u>	<u>591,998</u>
資產總值	<u>1,269,825</u>	<u>1,380,678</u>	<u>1,446,643</u>	<u>1,282,695</u>

財務資料

	於12月31日			於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
流動負債				
貿易及其他應付款項	189,119	179,120	187,417	184,245
合同負債	67,991	289,663	289,391	66,447
應付一名股東款項	162,773	8,674	458	2,500
應付所得稅	80,772	81,028	85,835	100,853
一年內到期的租賃負債	836	971	1,385	3,105
一年內到期的銀行借款	15,500	17,500	32,000	5,000
一年內到期的來自一名股東的貸款	-	-	-	8,281
	<u>516,991</u>	<u>576,956</u>	<u>596,486</u>	<u>370,431</u>
流動資產淨值	<u>175,996</u>	<u>144,321</u>	<u>165,174</u>	<u>221,567</u>
總資產減流動負債	<u>752,834</u>	<u>803,722</u>	<u>850,157</u>	<u>912,264</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	30,400	35,265	40,241	40,735
一年後到期的租賃負債	57,500	56,529	55,144	54,330
一年後到期的銀行借款	35,500	37,000	5,000	2,500
一年後到期的來自一名股東的貸款	-	-	-	18,719
	<u>123,400</u>	<u>128,794</u>	<u>100,385</u>	<u>116,284</u>
資產淨值	<u><u>629,434</u></u>	<u><u>674,928</u></u>	<u><u>749,772</u></u>	<u><u>795,980</u></u>
資本及儲備				
股本	12	12	9,146	9,146
儲備	<u>638,990</u>	<u>683,872</u>	<u>750,142</u>	<u>797,392</u>
本公司擁有人應佔權益	639,002	683,884	759,288	806,538
非控股權益	<u>(9,568)</u>	<u>(8,956)</u>	<u>(9,516)</u>	<u>(10,558)</u>
權益總額	<u><u>629,434</u></u>	<u><u>674,928</u></u>	<u><u>749,772</u></u>	<u><u>795,980</u></u>

財務資料

物業、機器及設備

物業、機器及設備主要包括持作行政用途的樓宇、設備及傢俬以及汽車。物業、機器及設備因折舊由2020年12月31日的人民幣17.6百萬元輕微減少至2021年12月31日的人民幣16.8百萬元，隨後分別增加至2022年12月31日及2023年6月30日的人民幣19.0百萬元及人民幣20.6百萬元，主要由於2022財年及2023年首六個月內購置設備及傢俬以及汽車。

使用權資產

使用權資產主要包括我們位於中國佛山市用作營運的一間辦公室的租賃。使用權資產由2020年12月31日的人民幣1.6百萬元減少至2021年12月31日的人民幣1.1百萬元，並分別進一步減少至2022年12月31日及2023年6月30日的人民幣0.7百萬元及人民幣0.5百萬元，主要由於折舊所致。

投資物業

投資物業主要包括我們留作賺取租金收入及作資本增值的物業。其初步按成本(包括任何直接應佔的開支)計量，並於初始確認後按公平值計量。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，投資物業分別為人民幣478.5百萬元、人民幣559.6百萬元、人民幣589.1百萬元及人民幣595.6百萬元。於往績記錄期間，投資物業有所增加，原因為添置投資物業及其公平值增加。於各報告日期，投資物業的公平值由獨立專業估值師評估，並於往績記錄期間呈現持續上升趨勢。投資物業公平值變動產生的收益淨額於其產生年度／期間計入損益。

土地開發成本

於2018年3月，本集團與獨立第三方關先生(其後成為我們的僱員)訂立協議(「該協議」)，據此，關先生作為本集團代名人收購違約債務工具，該債務工具以位於黑龍江省齊齊哈爾市龍沙區齊富公路的若干幅工業用地(「該土地」)及建於該土地之上的若干幢建築物作抵押，有關地塊的總建築面積約66,000平方米，該地上建築物的總建築面積約15,000平方米。於2019年，關先生根據結算違約債務工具的法院判令取得該土地的合法業權。總代價包含就該土地業權轉讓支付的各種稅費，金額為人民幣50.8百萬元，由本集團透過關先生支付予相關對手方。該協議規定，關先生僅為代表本集團持有該土地的代名人，而本集團為該土地的實益擁有人。

財務資料

根據該協議的條款，該土地的合法業權在相關地方機關以關先生的名義登記，而該土地的所有實益權益歸本集團所有。本集團取得該土地的全部控制權，而關先生未經本集團書面同意不得處置該土地。關先生須於本集團要求時將該土地的合法業權無償轉讓予本集團。

於往績記錄期間，本集團一直與黑龍江省齊齊哈爾市龍沙區人民政府（「**黑龍江政府**」）進行磋商，將該土地的用途由工業用地變更為住宅／商業用地。根據黑龍江政府於2023年3月發出的書面通知，當地政府將先行收回該土地，並因本集團為該土地的實益擁有人，向本集團支付不少於人民幣93.0百萬元的補償作為代價。隨後，該土地將作為商業用地進行公開拍賣，預期拍賣底價不低於人民幣120.0百萬元。本集團預期參與公開拍賣。倘本集團未能通過公開拍賣獲得該土地，本集團仍有權獲得收回該土地的補償人民幣93.0百萬元，另加視乎該土地最終拍賣價而定的可變回報。倘本集團於公開拍賣中成功競得該土地，則本集團須從支付的該土地拍賣價中扣減協定補償人民幣93.0百萬元及上述可變回報。董事估計該土地將由當地政府收回，且公開拍賣將於2024年舉行。

遞延稅項資產

遞延稅項資產主要指稅項虧損、租賃負債及使用權資產的暫時差額、投資物業公平值變動以及包括土地增值稅撥備、廣告開支及投資物業折舊在內的可扣稅開支的稅務影響。遞延稅項資產因可扣稅開支的暫時差額及稅項虧損而由2020年12月31日的人民幣28.4百萬元增加至2021年12月31日的人民幣31.0百萬元，隨後主要因動用過往期間的稅項虧損及動用可扣稅開支的暫時差額而分別減少至2022年12月31日及2023年6月30日的人民幣25.5百萬元及人民幣23.2百萬元。

財務資料

物業庫存

物業庫存主要包括開發中待售物業及持有待售物業。下表載列於所示日期的物業庫存情況：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
開發中待售物業	401,062	451,891	339,677	366,078
持有待售物業	259,492	188,401	304,075	135,618
	660,554	640,292	643,752	501,696

開發中待售物業

開發中待售物業指擬於開發完成後出售的物業，分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，開發中待售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分攤所產生的相關開發開支。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的成本。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，開發中待售物業分別為人民幣401.1百萬元、人民幣451.9百萬元、人民幣339.7百萬元及人民幣366.1百萬元。開發中待售物業於竣工時轉撥至持有待售物業。我們的開發中待售物業由2020年12月31日的人民幣401.0百萬元增加至2021年12月31日的人民幣451.9百萬元，主要由於香檳小鎮一期及二期以及瑞安理想家園持續建設。開發中待售物業於2021年12月31日至2022年12月31日有所減少，主要由於完成瑞安理想家園若干物業的建設。開發中待售物業於2022年12月31日至2023年6月30日有所增加，主要由於萬瑞理想華府及香檳小鎮二期持續建設。

財務資料

持有待售物業

持有待售物業主要指於各報告期末仍未出售的物業庫存，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考日常業務過程中所售物業的銷售所得款項減進行銷售所需的成本釐定。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，持有待售物業分別為人民幣259.5百萬元、人民幣188.4百萬元、人民幣304.1百萬元及人民幣135.6百萬元。

物業庫存的價值

物業庫存的價值於各報告期末進行評估。於往績記錄期間，我們並無就物業庫存計提任何減值撥備，主要由於我們就物業庫存產生的開發成本低於其估計可變現淨值減進行銷售所需的成本。本文件附錄四物業估值報告所述本集團物業庫存於估值日期的市值為人民幣839.0百萬元，高於其各自的成本(經計及(其中包括)估計完工成本及進行銷售所需的成本)。基於我們對該等物業可變現淨值的估計及根據會計政策，我們通過比較可變現淨值與成本進行減值評估，結果顯示估計盈餘為人民幣304.0百萬元。因此，董事認為於估值日期物業庫存無需減值，亦無計提減值。

合同成本

合同成本與向物業代理支付的增量銷售佣金有關，有關銷售代理的銷售活動促成客戶就本集團於各報告期末仍在建的物業訂立買賣協議。合同成本於確認相關物業銷售收益期間或年度在合併損益及其他全面收益表中確認為銷售成本的一部分。倘管理層預期收回該等成本，則本集團將有關成本(銷售佣金)確認為資產。如此確認的資產其後按與向客戶轉讓有關該資產的商品一致的系統基準攤銷。合同成本由2020年12月31日的人民幣1.3百萬元增加至2021年12月31日的人民幣9.0百萬元，並進一步增加至2022年12月31日的人民幣11.4百萬元，與物業銷售活動擴大一致。於2023年6月30日，合同成本為人民幣5.5百萬元。

於往績記錄期間的各年度／期間末，概無有關合同成本的減值。

財務資料

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括客戶合同及租賃的貿易應收款項。其他應收款項主要包括建設工程預付款項及其他按金、建設成本及開支結算墊款、其他預付稅項、其他應收款項、與[編纂]有關的遞延[編纂]及遞延租金(指按直線基準確認的應計租金收入)。下表載列於所示日期的貿易及其他應收款項：

	於12月31日			於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
貿易應收款項				
— 客戶合同	4,041	15,203	4,650	8,839
— 租賃	65	140	151	119
	<u>4,106</u>	<u>15,343</u>	<u>4,801</u>	<u>8,958</u>
建設工程預付款項及				
其他按金	5,472	8,648	16,692	25,121
建設成本及開支結算墊款	1,221	1,233	5,317	6,027
其他預付稅項	1,544	1,848	2,035	2,050
其他應收款項	850	4,964	6,220	7,325
遞延[編纂]	—	—	4	1,782
遞延租金	—	—	—	939
	<u>13,193</u>	<u>32,036</u>	<u>35,069</u>	<u>52,202</u>

財務資料

貿易應收款項主要來自物業銷售及投資物業租賃。客戶根據相關買賣協議的條款支付物業銷售代價。就投資物業租賃而言，租金收入通常由租戶根據租賃協議條款於發票日期起計一個月內支付。於往績記錄期間，貿易及其他應收款項由2020年12月31日約人民幣13.2百萬元增加人民幣18.8百萬元至2021年12月31日的人民幣32.0百萬元。有關增幅主要由於銷售瑞安花園及香檳小鎮若干物業帶來的貿易應收款項增加，該等銷售通常以分期付款方式結算，付款期一般介乎3個月至2年。貿易及其他應收款項分別進一步增加至2022年12月31日的人民幣35.1百萬元及2023年6月30日的人民幣52.2百萬元，主要由於建設萬瑞理想華府的建設工程預付款項及其他按金增加以及收購恩平市若干地塊。

以下為於所示日期基於向客戶交付物業的日期(就物業銷售而言)或基於發票日期(就投資物業租賃而言)的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
0至90日	2,164	12,425	373	5,785
91日至1年	1,942	1,596	1,764	459
1年以上	—	1,322	2,664	2,714
	<u>4,106</u>	<u>15,343</u>	<u>4,801</u>	<u>8,958</u>

於最後可行日期，於2023年6月30日的貿易應收款項中約人民幣5.8百萬元或64.4%隨後已結算。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、應計建設成本、投資物業承租人的可退還付款、代表購房者收款、其他應付款項、其他應付稅項、應計員工成本、應計開支以及與[編纂]有關的應計[編纂]及[編纂]。下表載列於所示日期的貿易及其他應付款項：

	於12月31日			於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
貿易應付款項	65,321	55,999	45,239	52,471
應計建設成本	52,618	49,089	76,212	60,864
投資物業承租人的				
可退還付款 ⁽¹⁾	29,594	31,721	28,497	25,785
代表購房者收款	1,353	2,337	5,794	4,466
其他應付款項 ⁽²⁾	34,094	22,586	10,710	9,717
其他應付稅項 ⁽³⁾	1,792	11,373	16,276	24,645
應計員工成本	3,758	3,655	3,624	3,386
應計開支	589	2,360	1,048	206
應計[編纂]及[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
	<u>189,119</u>	<u>179,120</u>	<u>187,417</u>	<u>184,245</u>

附註：

- (1) 該等金額指自承租人收取的有關本集團投資物業經營租賃的預付租賃付款，可應承租人要求退還。
- (2) 其他應付款項主要包括稅收附加費及我們於收購過程中所產生的欠付大慶嘉達前股東的未償還結餘。
- (3) 其他應付稅項主要包括本集團應付的稅項(企業所得稅及土地增值稅除外)，例如於物業建設及銷售過程中的應付增值稅。

於往績記錄期間，其他應付款項減少乃由於我們已結算稅收附加費。其他應付稅項增加則由於香檳小鎮二期及萬瑞理想華府建設及銷售／預售後累計應付稅項增加。

財務資料

於往績記錄期間，供應商向本集團授出的信貸期一般不超過90日。下文載列於各報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年內	36,322	31,937	24,175	33,131
1至2年	19,454	2,320	1,378	149
2至3年	-	12,197	764	1,328
3年以上	9,545	9,545	18,922	17,863
	65,321	55,999	45,239	52,471

本集團賬齡3年以上的貿易應付款項由2020年12月31日的人民幣9.5百萬元增加至2023年6月30日的人民幣17.9百萬元。賬齡3年以上的貿易應付款項包括：(i) 未結付的建設規劃費約人民幣9.5百萬元及(ii) 保留金。我們通常於項目完工後將自承包商收取的預留費扣留一部分作為保留金。本集團將於保修期屆滿後向承包商結算預留費。於最後可行日期，於2023年6月30日的貿易應付款項中約人民幣14.2百萬元或27.1%隨後已結算。有關未結付的建設規劃費詳情，請參閱「業務—法律及合規事宜—訴訟—與地方政府機關的糾紛」。

合同負債

合同負債主要包括本集團於客戶簽訂銷售合同時向彼等收取的墊款。本集團通常於客戶簽訂買賣協議時向彼等收取合同價值30%至100%作為按金。該等預收款項確認為合同負債，直至物業竣工並獲客戶驗收或根據銷售合同被視為獲驗收(以較早者為準)為止，原因為已竣工物業的控制權轉移至客戶的時間點會引致確認相應收益。合同負債由2020年12月31日的人民幣68.0百萬元增加至2021年12月31日的人民幣289.7百萬元，並於2022年12月31日維持穩定於人民幣289.4百萬元，此與2021年瑞安理想家園的預售及2022年瑞安花園四期的銷售增長一致，被2022年香檳小鎮銷售/預售的減幅所抵銷。合同負債減少至2023年6月30日的人民幣66.4百萬元，主要由於預售所得款項減少及因交付物業開發項目(主要來自瑞安理想家園)而相應確認收益。

財務資料

租賃負債

本集團的租賃負債以使用權資產及若干分租投資物業作抵押。租賃負債主要包括與南約經濟合作社簽訂有關南約廣場相關地塊的租賃合同。請參閱「業務—持作投資的物業—廣東省佛山市—10. 南約廣場」。下表載列於所示日期的租賃負債明細：

	於12月31日			於2023年	於2023年
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)	9月30日 (人民幣千元) (未經審核)
應付租賃負債：					
一年內	836	971	1,385	3,105	5,996
超過一年但不超過兩年	971	1,385	1,125	630	638
超過兩年但不超過五年	3,155	2,746	2,799	3,090	3,239
超過五年	53,374	52,398	51,220	50,610	47,984
	<u>58,336</u>	<u>57,500</u>	<u>56,529</u>	<u>57,435</u>	<u>57,857</u>
減：列作流動負債的於一年內 到期結算的款項	<u>(836)</u>	<u>(971)</u>	<u>(1,385)</u>	<u>(3,105)</u>	<u>(5,996)</u>
列作非流動負債的於一年後 到期結算的款項	<u>57,500</u>	<u>56,529</u>	<u>55,144</u>	<u>54,330</u>	<u>51,861</u>

租賃負債由2020年12月31日的人民幣58.3百萬元減少至2023年9月30日的人民幣57.9百萬元。超過五年的應付租賃負債由2020年12月31日的人民幣53.4百萬元整體下降至2023年9月30日的人民幣48.0百萬元，而於同年／期，一年內應付的租賃負債有所增加，原因為於各年度／期間一年內應付的租賃負債是以於一年後應付的租賃負債累算而來。

財務資料

流動資產淨值

於往績記錄期間，我們主要以經營所得現金流量、銀行借款、應付一名股東款項及來自一名股東的貸款滿足營運資金需求。

下表載列於所示日期的流動資產淨值明細：

	於12月31日			於2023年	於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日	9月30日
	(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)
流動資產					
物業庫存	660,554	640,292	643,752	501,696	534,973
合同成本	1,289	9,039	11,368	5,523	4,305
貿易及其他應收款項	13,193	32,036	35,069	52,202	48,531
可收回稅項	4,962	2,890	-	246	-
應收股東款項	-	-	39,241	9,134	19,411
受限制銀行存款	8,072	28,020	19,860	15,297	12,728
銀行結餘及現金	4,917	9,000	12,370	7,900	2,446
	<u>692,987</u>	<u>721,277</u>	<u>761,660</u>	<u>591,998</u>	<u>622,394</u>
流動資產總值	<u>692,987</u>	<u>721,277</u>	<u>761,660</u>	<u>591,998</u>	<u>622,394</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	189,119	179,120	187,417	184,245	205,479
合同負債	67,991	289,663	289,391	66,447	41,252
應付一名股東款項	162,773	8,674	458	2,500	-
應付所得稅	80,772	81,028	85,835	100,853	103,937
一年內到期的租賃負債	836	971	1,385	3,105	5,996
一年內到期的借款	15,500	17,500	32,000	5,000	6,300
一年內到期的來自一名股東的貸款	-	-	-	8,281	8,551
	<u>516,991</u>	<u>576,956</u>	<u>596,486</u>	<u>370,431</u>	<u>371,515</u>
流動負債總額	<u>516,991</u>	<u>576,956</u>	<u>596,486</u>	<u>370,431</u>	<u>371,515</u>
流動資產淨值	<u><u>175,996</u></u>	<u><u>144,321</u></u>	<u><u>165,174</u></u>	<u><u>221,567</u></u>	<u><u>250,879</u></u>

流動資產淨值由2023年6月30日的人民幣221.6百萬元增加至2023年9月30日的人民幣250.9百萬元，主要由於物業庫存增加及合同負債減少。

財務資料

流動資金及資本資源

現金流量

我們的經營屬資本密集型，現金主要用於支付收購土地使用權、建設成本、行政開支及各種經營開支。我們的經營活動透過經營所得現金、銀行借款、來自一名股東的墊款及來自一名股東的貸款等提供資金。[編纂]完成後，我們擬繼續通過經營活動所得現金流量淨額、銀行借款及[編纂][編纂]滿足我們的現金需求。下表概述我們於往績記錄期間的現金流量：

	2020財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2022年 首六個月 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 首六個月 (人民幣千元)
經營活動(所用)所得					
現金淨額	(5,325)	150,080	63,200	57,305	(32,338)
投資活動(所用)所得					
現金淨額	(51,458)	(40,939)	(28,066)	(72,533)	30,814
融資活動所得(所用)					
現金淨額	<u>48,575</u>	<u>(105,058)</u>	<u>(31,764)</u>	<u>19,866</u>	<u>(2,946)</u>
現金及現金等價物(減少)					
增加淨額	(8,208)	4,083	3,370	4,638	(4,470)
年/期初現金及現金 等價物	<u>13,125</u>	<u>4,917</u>	<u>9,000</u>	<u>9,000</u>	<u>12,370</u>
年/期末現金及現金 等價物，指銀行結餘及 現金	<u><u>4,917</u></u>	<u><u>9,000</u></u>	<u><u>12,370</u></u>	<u><u>13,638</u></u>	<u><u>7,900</u></u>

經營活動(所用)所得現金淨額

我們經營活動所得現金的主要來源是物業銷售所得款項，包括預售開發中物業及出租投資物業。經營活動現金主要用於支付物業開發活動的款項，包括土地使用權成本、建設成本及銷售佣金。

於2023年首六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣32.3百萬元，原因為經營所用現金人民幣25.6百萬元及已付所得稅人民幣6.7百萬元。經營所用現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣70.4百萬元、物業庫存減少人民幣142.1百萬元及合同成本減少人民幣5.8百萬元，被貿易及其他應收款項增加人民幣15.4百萬元、貿易及其他應付款項減少人民幣3.8百萬元以及合同負債減少人民幣222.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2022財年，經營活動所得現金淨額為人民幣63.2百萬元，原因為經營所得現金人民幣83.0百萬元被已付所得稅人民幣19.8百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣103.7百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣8.3百萬元，被物業庫存增加人民幣3.5百萬元、合同成本增加人民幣2.3百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣3.0百萬元以及合同負債減少人民幣0.9百萬元所抵銷。

於2021財年，經營活動所得現金淨額為人民幣150.1百萬元，原因為經營所得現金人民幣175.8百萬元被已付所得稅人民幣25.7百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣75.8百萬元以及合同負債增加人民幣168.4百萬元，被物業庫存增加人民幣16.0百萬元、合同成本增加人民幣7.8百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣18.8百萬元以及貿易及其他應付款項減少人民幣10.0百萬元所抵銷。

於2020財年，經營活動所用現金淨額為人民幣5.3百萬元，原因為經營所得現金人民幣19.6百萬元被已付所得稅人民幣24.9百萬元所抵銷。經營所得現金主要由於除稅前溢利人民幣36.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣100.6百萬元，被物業庫存增加人民幣88.6百萬元、合同成本增加人民幣1.3百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣5.3百萬元以及合同負債減少人民幣19.3百萬元所抵銷。

投資活動(所用)所得現金淨額

投資活動所得現金主要與有關提取受限制銀行存款及一名股東還款的現金流入有關。投資活動所用現金主要與有關存放受限制銀行存款、購買物業、機器及設備、添置投資物業以及向一名股東墊款的現金流出有關。

於2023年首六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣30.8百萬元，主要歸因於提取受限制銀行存款人民幣5.2百萬元及一名股東還款人民幣30.1百萬元，被購買物業、機器及設備人民幣3.0百萬元及添置投資物業人民幣1.4百萬元所抵銷。

於2022財年，投資活動所用現金淨額為人民幣28.1百萬元，主要歸因於存放受限制銀行存款人民幣3.0百萬元、購買物業、機器及設備人民幣6.1百萬元以及向一名股東墊款人民幣98.7百萬元，被提取受限制銀行存款人民幣11.1百萬元及一名股東還款人民幣68.5百萬元所抵銷。

財務資料

於2021財年，投資活動所用現金淨額為人民幣40.9百萬元，主要歸因於存放受限制銀行存款人民幣24.7百萬元、添置投資物業人民幣21.1百萬元以及向一名股東墊款人民幣135.3百萬元，被提取受限制銀行存款人民幣4.8百萬元及一名股東還款人民幣135.3百萬元所抵銷。

於2020財年，投資活動所用現金淨額為人民幣51.5百萬元，主要歸因於存放受限制銀行存款人民幣11.6百萬元及添置投資物業人民幣43.9百萬元，被提取受限制銀行存款人民幣4.3百萬元所抵銷。

融資活動所得(所用)現金淨額

融資活動所得現金主要與新增銀行借款、來自一名股東的貸款及來自一名股東的墊款有關。融資活動所用現金主要與償還借款、已付利息、已付[編纂]及向一名股東還款有關。

於2023年首六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣2.9百萬元，主要由於償還借款人民幣29.5百萬元、已付利息人民幣1.3百萬元及已付[編纂]人民幣1.1百萬元，被鄧先生作出的股東貸款人民幣27.0百萬元及來自一名股東的墊款人民幣2.0百萬元所抵銷。

於2022財年，融資活動所用現金淨額為人民幣31.8百萬元，主要歸因於償還借款人民幣17.5百萬元、已付利息人民幣5.7百萬元及向一名股東還款人民幣42.3百萬元，被來自一名股東的墊款人民幣34.7百萬元所抵銷。

於2021財年，融資活動所用現金淨額為人民幣105.1百萬元，主要歸因於償還借款人民幣15.5百萬元、已付利息人民幣6.9百萬元及向一名股東還款人民幣100.8百萬元，被新增銀行借款人民幣19.0百萬元所抵銷。

於2020財年，融資活動所得現金淨額為人民幣48.6百萬元，主要歸因於新增銀行借款人民幣41.0百萬元及來自一名股東的墊款人民幣13.3百萬元，被已付利息人民幣5.1百萬元所抵銷。

資本承擔

本集團的資本承擔主要包括投資物業相關支出。於2020年12月31日，本集團就開發中投資物業產生資本承擔人民幣21.1百萬元。除上述情況外，於2021年及2022年12月31日、2023年6月30日以及最後可行日期，本集團並無產生任何資本承擔。

財務資料

財務擔保合同

於2020年、2021年及2022年12月31日、2023年6月30日及2023年9月30日，我們已向銀行提供擔保，以擔保若干購房者的按揭安排。就已預售但尚未取得物業法定業權的物業而言，本集團一般會就按揭貸款以撥資購買物業的客戶向銀行提供擔保，一般最高以購買價的70%為限。倘購房者於獲授按揭之日起至購房者取得房屋所有權證之日止期間內拖欠按揭還款，銀行可能要求本集團接管所按揭物業的法定業權，並償還未償還貸款連同利息及違約購房者結欠銀行的任何其他罰金。於該等情況下，本集團將有權沒收向客戶收取的銷售按金並轉售收回的物業。於2020年、2021年及2022年12月31日、2023年6月30日以及2023年9月30日，向銀行提供的擔保分別為人民幣121.7百萬元、人民幣263.2百萬元、人民幣282.9百萬元、人民幣269.2百萬元及人民幣259.4百萬元，將在與購房者完成有關物業法定業權的轉讓手續後解除。

董事認為，向購房者提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以各借款人擁有的物業作抵押，而各物業的市價超過擔保金額。因此，本集團將能彌補因其提供擔保而招致的任何虧損。

於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團為鄧智峰先生所控制的一家實體就一筆人民幣53.0百萬元的貸款向一家銀行提供公司擔保，於最後可行日期，有關款項仍未償還，而該擔保將於[編纂]前解除。董事亦認為，本集團向鄧智峰先生所控制的一家實體提供財務擔保的信貸風險有限，原因為本集團密切監察該實體的財務表現。

營運資金充足性

經計及經營活動所得現金、本集團可動用銀行融資及[編纂]預期[編纂]，董事經審慎周詳查詢後認為，我們將有足夠資金滿足我們自本文件日期起至少未來12個月前期融資的營運資金需求及財務需求。

財務資料

債務

於2020年、2021年及2022年12月31日、2023年6月30日以及2023年9月30日，我們的借款總額(包括計息銀行借款、租賃負債、來自一名股東的貸款及應付一名股東款項)分別為人民幣272.1百萬元、人民幣120.7百萬元、人民幣94.0百萬元、人民幣94.4百萬元及人民幣119.0百萬元。於2023年9月30日的債務較2023年6月30日有所增加，以支持萬瑞理想華府及香檳小鎮二期的開發。下表載列我們於所示日期的債務。

	於12月31日			於2023年	於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日	9月30日
	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 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保 ⁽¹⁾	51,000	54,500	37,000	7,500	33,860
租賃負債，有抵押及無擔保	58,336	57,500	56,529	57,435	57,857
來自一名股東的貸款，無抵押及無擔保 ⁽²⁾	-	-	-	27,000	27,270
應付一名股東款項，無抵押及無擔保	162,773	8,674	458	2,500	-
	<u>272,109</u>	<u>120,674</u>	<u>93,987</u>	<u>94,435</u>	<u>118,987</u>

附註：

- (1) 於2023年9月30日，(i)我們的股權及於佛山衡隆的投資物業產生的未來租賃收入已抵押用於擔保授予本集團的若干銀行融資；及(ii)本集團自人民幣40.0百萬元的融資額度中獲得人民幣26.4百萬元的新增借款，有關借款由瑞安花園的若干投資物業及鄧智峰先生擁有的若干物業作抵押，並由本集團高級管理人員鄧智峰先生提供擔保。請參閱本文件附錄一會計師報告附註34。
- (2) 有關股東貸款詳情，請參閱「財務資料—關聯方交易」。

財務資料

於往績記錄期間，銀行貸款及來自一名股東的貸款的實際利率介乎4.00%至6.60%。本集團借入的銀行貸款由物業庫存、投資物業及若干附屬公司的股權作抵押。下表列示於往績記錄期間及2023年9月30日已抵押作為以下各項擔保的資產類別：(i)結算未完成的法律程序；及(ii)本集團及其中一名控股股東鄧先生控制的實體獲授的若干銀行融資。所有由或向控股股東及鄧智峰先生提供的貸款、抵押及擔保將於[編纂]前解除。於最後可行日期，本集團獲得未動用銀行融資人民幣50.0百萬元，以支持我們的營運資金及財務需求。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無出現任何延遲或拖欠償還銀行借款或股東貸款的情況。

	於12月31日			於2023年	於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日	9月30日
	(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)
投資物業	-	23,396	23,615	405,722	431,931
物業庫存	20,719	686	686	7,713	7,713
	<u>20,719</u>	<u>24,082</u>	<u>24,301</u>	<u>413,435</u>	<u>439,644</u>

概無其他未償還債務

除本文件所披露者外，於2023年9月30日(即債務聲明日期)，我們並無任何尚未償還的債務或任何發行在外或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記，或已發行或未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、擔保或其他或然負債或與之有關的任何契諾。董事確認，於最後可行日期，本公司的債務自2023年9月30日以來並無重大變動。

或然負債

除上文所披露的財務擔保合同外，於2020年、2021年及2022年12月31日、2023年6月30日及2023年9月30日，除本文件所披露者外，我們概無任何重大或然負債。董事確認，我們的或然負債自2023年9月30日起及直至最後可行日期並無任何重大變動。

財務資料

資產負債表外交易

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未訂立任何資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列於所示年度及期間的主要財務比率：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於2023年 6月30日／ 截至2023年 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	
毛利率 ⁽¹⁾	44.8%	42.1%	37.8%	28.3%
純利率 ⁽²⁾	21.2%	25.0%	23.0%	14.9%
股本回報率 ⁽³⁾	3.9%	6.7%	8.8%	5.8%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	1.9%	3.3%	4.5%	3.6%
流動比率 ⁽⁵⁾	1.3	1.3	1.3	1.6
資產負債比率 ⁽⁶⁾	17.4%	16.6%	12.5%	11.5%
淨資產負債比率 ⁽⁷⁾	15.3%	11.1%	8.2%	8.6%

附註：

- (1) 毛利率按年度／期間的毛利除以相關年度／期間的收益再乘以100%計算。
- (2) 純利率按年度／期間的溢利除以相關年度／期間的收益再乘以100%計算。
- (3) 股本回報率按年／期內溢利除以於相關年度／期間末的權益總額再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年／期內溢利除以於相關年度／期間末的總資產再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以於相關年度／期間末的流動負債計算。
- (6) 資產負債比率按計息負債總額除以於相關年度／期間末的權益總額再乘以100%計算。
- (7) 淨資產負債比率按於相關年度／期間末的計息負債總額減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款，除以權益總額再乘以100%計算。

財務資料

股本回報率

於2020財年、2021財年及2022財年，我們的股本回報率分別為3.9%、6.7%及8.8%。於2020財年、2021財年及2022財年，我們繼續錄得年內溢利增加，使權益總額小幅增加，拉動股本回報率繼續上升。於2023年首六個月，我們的股本回報率為5.8%。

總資產回報率

於2020財年、2021財年及2022財年，我們的總資產回報率分別為1.9%、3.3%及4.5%。於2022財年，我們的總資產回報率上升至4.5%，主要是由於我們於2022財年的溢利增加。於2023年首六個月，我們的總資產回報率為3.6%。

流動比率

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為1.3倍、1.3倍、1.3倍及1.6倍。

資產負債比率

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的資產負債比率分別為17.4%、16.6%、12.5%及11.5%。資產負債比率的下降通常與計息負債的逐步減少對應，加上年／期內溢利導致權益總額增加。

淨資產負債比率

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的淨資產負債比率分別為15.3%、11.1%、8.2%及8.6%。淨資產負債比率的下降通常與計息負債的減少、預售所得款項的增加及因往績記錄期間計提累計溢利所導致的權益總額增加對應。

三條紅線政策

於2020年8月，住建部及中國人民銀行提出「三條紅線」措施，以幫助中國高負債房企，包括：(a)剔除合同負債後的資產負債率不得大於70.0%；(b)淨負債率不得大於100%；及(c)現金短債比不得小於1.0。未能遵守所有三條紅線的物業開發商須承諾於2023年6月30日前實現去槓桿目標。其進一步規定(i)遵守所有三條紅線的物業開發商，其計息負債年增速不得超過15%；(ii)僅遵守三條紅線其中兩條的物業開發商，其計息負債年增速不得超過10%；(iii)僅遵守三條紅線其中一條的物業開發商，其計息負債年增速不得超過5%；及(iv)未能遵守所有三條紅線的物業開發商，不得新增計息負債。

財務資料

於2023年6月30日，我們(1)剔除合同負債後的資產負債率(按負債總額減合同負債除以資產總值減合同負債計算)為34.6%，低於上限比率70.0%；(2)淨負債率(按計息負債總額減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款，除以期末權益總額再乘以100%計算)為8.6%；及(3)現金短債比(按受限制銀行存款以及銀行結餘及現金除以即期計息借款計算)為1.7。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面臨利率、信貸及流動資金等市場利率及價格變動引起的市場風險。

利率風險

本集團面臨現金流量利率風險，原因為銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行借款(按現行市場利率及基於中國人民銀行所報利率的浮息計息)的利率出現波動。本集團亦面臨與定息借款、來自一名股東的貸款及租賃負債有關的公平值利率風險。

董事認為銀行結餘及銀行借款的利率風險於往績記錄期間對本集團財務表現而言並不重大，故並無呈列敏感度分析。

信貸風險及減值評估

於各報告期末，本集團承受因對手方未能履行責任而導致本集團產生財務損失及本集團發行財務擔保的最大信貸風險，乃來自於各報告期末合併財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值及本文件附錄一附註37所披露的財務擔保合同。

財務資料

	附註 (參考附錄一)	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值			2023年 6月30日 人民幣千元
			2020年 人民幣千元	12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
貿易應收款項	23	全期預期 信貸虧損 (個別評估)	4,106	15,343	4,801	9,897
其他應收款項 及應收股東款項	23/31(a)	12個月預期 信貸虧損	850	4,964	45,461	16,459
受限制銀行存款 及銀行結餘	24	12個月預期 信貸虧損	12,989	37,020	32,230	23,197
財務擔保合同(附註)	31(b)/36	12個月預期 信貸虧損	121,700	263,183	335,866	322,241

附註：該等金額指本集團在擔保的對手方申索有關金額時根據全數擔保額的安排須結付的最高金額。

就貿易應收款項而言，本集團已應用香港財務報告准則第9號簡化法，按全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量虧損撥備。董事認為，貿易應收款項的預期信貸虧損甚微。本集團將會評估個人客戶的信貸質素並執行監察程序，以確保可採取跟進行動收回該等債務。

董事認為，向購房者提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業的市價較擔保金額為高。本集團亦監測業主有否拖欠還款。就此而言，董事認為本集團的信貸風險大幅降低及預期信貸虧損甚微。

就為鄧智峰先生所控制實體向一家銀行提供的財務擔保而言，本集團透過不時審查其賬戶，密切監察該實體的財務表現。就此而言，董事認為向該實體提供財務擔保的信貸風險大幅降低及預期信貸虧損甚微。

財務資料

流動資金風險

我們監控現金及現金等價物並將其維持於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減輕現金流量波動的影響。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期情況。該表乃根據本集團可能須還款的最早日期按金融負債的未貼現現金流量編製。金融負債的到期日乃基於協定還款日期。該表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，未貼現金額乃以報告期末的現行利率計算。

	加權平均 實際利率 %	按要求或				未貼現 現金流量	
		於3個月內 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	104,024	-	-	-	104,024	104,024
應付一名股東款項	-	162,773	-	-	-	162,773	162,773
銀行及其他借款							
- 固定利率	6.30	688	12,697	21,358	-	34,743	31,000
- 浮動利率	6.60	315	5,866	16,614	-	22,795	20,000
租賃負債	5.08	911	2,771	14,905	79,534	98,121	58,336
財務擔保合同	-	121,700	-	-	-	121,700	-
		<u>390,411</u>	<u>21,334</u>	<u>52,877</u>	<u>79,534</u>	<u>544,156</u>	<u>376,133</u>
於2021年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	98,884	-	-	-	98,884	98,884
應付一名股東款項	-	8,674	-	-	-	8,674	8,674
銀行及其他借款							
- 固定利率	6.30	5,099	9,415	27,641	-	42,155	39,500
- 浮動利率	6.30	231	5,615	10,769	-	16,615	15,000
租賃負債	5.06	930	2,833	14,693	75,983	94,439	57,500
財務擔保合同	-	263,183	-	-	-	263,183	-
		<u>377,001</u>	<u>17,863</u>	<u>53,103</u>	<u>75,983</u>	<u>377,001</u>	<u>219,558</u>

財務資料

	加權平均 實際利率 %	按要求或				未貼現 現金流量	
		於3個月內 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2022年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	90,257	-	-	-	90,257	90,257
應付一名股東款項	-	458	-	-	-	458	458
銀行及其他借款							
— 固定利率	6.30	8,341	19,299	-	-	27,640	27,000
— 浮動利率	6.15	154	5,384	5,231	-	10,769	10,000
租賃負債	5.04	951	3,159	14,281	72,285	90,676	56,529
財務擔保合同	-	335,866	-	-	-	335,866	-
		<u>436,027</u>	<u>27,842</u>	<u>19,512</u>	<u>72,285</u>	<u>555,666</u>	<u>184,244</u>
於2023年6月30日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	95,144	-	-	-	95,144	95,144
應付一名股東款項	-	2,500	-	-	-	2,500	2,500
銀行借款							
— 浮動利率	6.15	115	5,269	2,577	-	7,961	7,500
來自一名股東的貸款	4.00	180	9,004	13,052	8,075	30,311	27,000
租賃負債	5.03	1,072	3,215	13,986	70,436	88,709	57,435
財務擔保合同	-	322,241	-	-	-	322,241	-
		<u>421,252</u>	<u>17,488</u>	<u>29,615</u>	<u>78,511</u>	<u>546,866</u>	<u>189,579</u>

上文所計入的財務擔保合同金額為本集團在擔保的對手方申索有關金額時根據全數擔保額的安排須結付的最高金額。根據於各報告期末的預測，本集團認為本集團提供擔保的訂約方拖欠付款的風險較低，且根據該安排，我們可能無需支付任何款項。然而，視乎對手方根據擔保進行追討的可能性而定，有關估計可能會改變，在此情況下，本集團可能會蒙受信貸虧損。

財務資料

[編纂]

[編纂]指專業費用、[編纂]及就[編纂]產生的其他費用。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即每股[編纂]港元至[編纂]港元的指示性[編纂]範圍中位數)，我們將承擔的[編纂]估計約為人民幣[編纂]百萬元，佔[編纂][編纂]總額的[編纂]，其中包括(i)[編纂]相關開支(包括但不限於佣金及費用)約人民幣[編纂]百萬元；及(ii)非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]百萬元，包括(a)法律顧問及申報會計師的費用及開支約人民幣[編纂]百萬元；及(b)其他費用及開支約人民幣[編纂]百萬元。

於2022財年及2023年首六個月，我們分別產生[編纂]約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]百萬元，其為籌備[編纂]的開支。[編纂]相關[編纂]總額(基於本文件所述[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)主要包括已付或應付專業人士的費用以及[編纂]費用及佣金，預期約為人民幣[編纂]百萬元，其中(i)約人民幣[編纂]百萬元預計將根據相關財務報告準則於[編纂]完成後自權益中扣除；及(ii)約人民幣[編纂]百萬元預計將於損益中確認為開支。就於損益中扣除或將扣除的總額而言，約人民幣[編纂]百萬元已於往績記錄期間自損益中扣除。上述[編纂]為於最後可行日期的最佳估計，僅供參考，實際金額或有別於該估計。

股息

於往績記錄期間，本公司或本集團旗下集團實體概無派付或宣派股息。未來，宣派及派付任何股息須經董事會全權酌情作出推薦建議。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度末的任何股息，倘宣派股息，則可全權酌情決定股息的金額及派付方式。該酌情決定權受任何適用法律及法規(包括開曼公司法及細則)所規限。根據開曼公司法及細則，本公司可於股東大會上宣派股息，惟股息金額不得超出董事會建議的數額。董事會可在細則的規限下不時向股東派付董事會認為就本公司財務狀況及溢利而言屬合理的有關股息。董事會可不時額外按其認為合適的金額及日期以本公司可分派資金宣派及派付特別股息。未來將予宣派及派付的任何股息金額取決於(其中包括)我們的股息政策、經營業績、盈利、現金流量、財務狀況及資本需求等，且概不保證本公司將能夠按照董事會任何計劃所載的金額宣派或分派任何股息，甚至根本無法宣派或分派股息。董事確認，我們並無任何預定派息率。

財務資料

可供分派儲備

於2023年6月30日，我們可供分派予股東的保留盈利約為人民幣730.8百萬元。

關聯方交易

於往績記錄期間的關聯方交易載於本文件附錄一會計師報告附註31。

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收本公司股東款項				
—非貿易性質	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,241</u>	<u>9,134</u>
應付一名股東款項				
—非貿易性質	<u>162,773</u>	<u>8,674</u>	<u>458</u>	<u>2,500</u>
來自一名股東的貸款				
—非貿易性質	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,000</u>

於2023年首六個月，其中一名控股股東鄧先生於2023年6月就支付收購位於恩平市的土地所有權的按金向本集團墊付貸款人民幣27.0百萬元，有關貸款按年利率4.0%計息並由本集團支付。除上文所述者外，所有應收／應付股東款項均為非貿易性質及以人民幣計值，屬無抵押、免息及須按要求償還。董事確認，應付一名股東款項及來自一名股東的貸款將於[編纂]前結清。

財務資料

物業權益及物業估值

於估值日期，戴德梁行評估我們物業的市值為人民幣1,435.0百萬元。物業估值詳情於本文件附錄四概述。根據上市規則第5.07條的規定，關於本文件附錄一會計師報告所載物業於2023年6月30日的賬面淨值與本文件附錄四物業估值報告所載物業估值報告所述物業於估值日期的公平值的對賬披露如下：

(人民幣百萬元)

物業於2023年6月30日的賬面淨值	1,097.3
加：2023年6月30日至估值日期期間的 在建工程(未經審核)	60.9
加：投資物業的公平值變動(未經審核)	0.4
減：2023年7月1日至估值日期期間 已竣工持有待售物業的銷售(未經審核)	<u>(27.6)</u>
物業於估值日期的賬面淨值(未經審核)	1,131.0
估值盈餘淨額	<u>304.0</u>
本文件附錄四物業估值報告所載物業 於估值日期的市值	<u><u>1,435.0</u></u>

財務資料

未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表

以下未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，僅作說明用途，並載於下文以說明[編纂]對2023年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年6月30日進行。由於其假設性質，下列未經審核[編纂]報表未必能真實反映我們於2023年6月30日或任何未來日期的合併有形資產淨值。

[編纂]

附註：

- (1) 於2023年6月30日本公司權益股東應佔經審核合併有形資產淨值乃基於於該日本公司權益股東應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣806.5百萬元(誠如本文件附錄一所載會計師報告所示)計算。
- (2) [編纂]估計[編纂]乃分別按指示性[編纂]每股[編纂][編纂]港元](相當於人民幣[[編纂]]元)及每股[編纂][編纂]港元](相當於人民幣[編纂]元)(分別為指示性[編纂]範圍的下限及上限)的[編纂]股新股份計算，當中扣除估計[編纂]及本集團將就[編纂]產生的其他有關[編纂]開支(不包括直至2023年6月30日自損益扣除的[編纂]開支)。其並無計及(i)因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份，或(ii)本文件「股本」所述本公司根據發行股份的一般授權及購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

就估計[編纂][編纂]而言，港元金額按[1.0940港元]兌人民幣1.00元的匯率(即2023年[11月22日]參考中國人民銀行公布匯率的通行匯率)兌換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換成人民幣或根本無法兌換，反之亦然。

- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值按[編纂]股份包括已發行股份(假設[編纂]及[編纂]已於2023年6月30日完成)計算。

財務資料

其並無計及(i)因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份，或(ii)本文件「股本」所述本公司根據發行股份的一般授權及購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

- (4) 就2023年6月30日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值而言，有關金額按人民幣1.00元兌[1.0940港元]的匯率(即2023年[11月22日]參考中國人民銀行公布匯率的通行匯率)兌換人民幣為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已或可能按該匯率兌換成港元或根本無法兌換。
- (5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值並無計及本集團於2023年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易之影響。

根據上市規則須作出的披露

董事確認，於最後可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

近期發展及無重大不利變動

請參閱本文件「概要－近期發展及無重大不利變動」。