

財務資料

以下討論應與會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載合併財務資料連同隨附附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，或會於若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應閱讀會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。除文義另有所指外，本節中的財務資料乃按合併基準予以載述。

除另有指明者外，本節中有關「2015年」、「2016年」、「2017年」及「2018年」的提述均分別指截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月。

以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。可能引致或導致產生有關差異的因素包括（但不限於）本文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所論述的該等因素。

概覽

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是中國河南省許昌市最大的房地產開發企業。我們主要專注於開發住宅項目，並涉足少部分商業物業開發。同時，我們選擇性地保留若干具備戰略價值的自主開發項目的所有權，以實現資本增值並賺取租金收入。此外，我們參與地方政府推行的棚戶區改造，以獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。我們將房地產開發業務的主要重心放在河南省許昌市。憑藉我們在河南省許昌市取得的成功，我們在河南省其他戰略性目標地區（例如信陽市）擴大業務並快速再度取得成功。依憑在房地產開發領域超過25年的良好往績記錄，我們一直專注於在中國河南省開發大型及多期房地產項目。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的收入分別約為人民幣1,038.3百萬元、人民幣930.9百萬元、人民幣1,549.9百萬元、人民幣225.4百萬元及人民幣282.2百萬元。於有關期間，我們的毛利分別約為人民幣246.1百萬元、人民幣277.0百萬元、人民幣404.9百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣100.2百萬元。同期，我們的純利分別約為人民幣72.5百萬元、人民幣76.8百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣21.8百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據本集團進行的重組（於本文件「重組」一節及本文件「附錄一—會計師報告」內歷史財務資料附註1詳述），本公司已於2016年10月31日成為現時組成本集團的集團實體的控股公司。

緊接重組前，在中國從事房地產開發業務的集團實體乃由李先生持有。本公司及於重組期間註冊成立的其他公司並無於重組前參與任何其他業務，且並不符合業務的定義。重組並未導致我們房地產開發業務的管理層及最終擁有人出現變動。因此，本集團的歷史財務資料採用於所示所有期間的房地產開發業務的賬面值呈列，猶如現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

公司間交易、結餘及因本集團的集團公司間交易而產生的未變現收益／（虧損）乃於合併入賬時對銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績乃受並將繼續受多個因素影響，主要包括以下因素：

我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業有關政策變動的影響。於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，為物業市場降溫及緩解物業價格通脹並抑制物業投機活動。該等政策或會限制我們獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從合同銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施已施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度或準確估計我們的銷量及收入。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有

財務資料

效提升我們的銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的合同銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的經營業績主要來自物業銷售，其受多個因素影響，而該等因素於不同期間的變化致使我們難以預測日後的業績表現。

我們的收入大部分來自出售我們所開發的物業。我們未來的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括我們房地產開發項目的整體計劃及開發週期、潛在客戶對我們物業的接納程度、出售物業的時間、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建築成本）的任何變動。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們(i)於收入金額能夠可靠計量時；(ii)於未來經濟利益將可能流入該實體時；及(iii)於物業控制權轉至客戶時確認我們物業的銷售及預售收入。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定而定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足(i)提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；(ii)隨著本集團履約，創建及提升由客戶控制的資產；或(iii)沒有創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項，則資產控制權將經過一段時間轉移。倘資產的控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。整體而言，我們開始出售或預售物業的時間與收入確認的時間存在差異。

我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售或預售的建築面積以及轉移物業控制權的時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於自出售或預售所收取現金與收入確認之間的時間差異，我們未必會在相同期間產生相應較高的收入。

由於在往績記錄期間我們的大部分收入來自住宅及商業物業的銷售，因此以下敏感度分析列示在往績記錄期間已確認的住宅及商業物業總建築面積的假設波動對除稅前利潤的影響（所有其他變量保持不變）。

財務資料

假設波動	-20.0%	-10.0%	+10.0%	+20.0%
除稅前利潤變動 (人民幣千元)				
截至2015年12月31日止年度	-32,650	-16,325	16,325	32,650
截至2016年12月31日止年度	-49,883	-24,942	24,942	49,883
截至2017年12月31日止年度	-63,353	-31,677	31,677	63,353
截至2018年4月30日止四個月	-16,584	-8,292	8,292	16,584

因此，我們於任何特定期間的經營業績未必反映於該期間的實際物業需求或所達致的預售或銷售情況。我們於任何特定期間的收入及純利一般反映買家於較早時間作出的購房決定。因此，我們的經營業績未必反映可能就任何未來期間預測的業績。

我們的收入受平均售價波動影響及未必能夠維持其毛利率。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的住宅及商業物業銷售額分別約佔我們總收入的92.0%、97.0%、94.3%及93.9%。影響我們住宅及商業物業銷售收入的主要因素之一為我們物業的整體已確認平均售價。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們住宅及商業物業的整體已確認平均售價分別約為每平方米人民幣3,271元、每平方米人民幣4,073元、每平方米人民幣4,652元及每平方米人民幣6,462元。

單一房地產項目內物業的整體平均售價受根據多個因素作出的物業定價影響，如該等物業的類型、特色及位置以及當地市場的供求狀況。倘該期間我們物業的整體已確認平均售價有所下跌，而每平方米的平均銷售成本有所上升或維持穩定，則我們未必能夠維持於往績記錄期間的毛利率，且我們的財務表現可能受到不利影響。

建築成本及資本化開支的任何顯著增幅可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期間，建築成本及資本化開支為我們銷售成本的最主要部分之一。建築成本及資本化開支主要包括由我們施工承包商提供的服務所產生的施工承包成本。建築成本及資本化開支有任何增加均會影響我們的銷售成本及整體項目開發成本。另外，由於我們在施工完成前開始預售，故我們可能無法將預售後增加的任何建築成本及資本化開支轉嫁予我們的客戶。因此，物業開發的建築成本及資本化開支的任何大幅增加均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

財務資料

能否融資及融資成本是為物業開發提供資金的決定性因素，資金來源的任何變動均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

房地產開發的土地收購及建築需要大量資本開支。於往績記錄期間，我們的資本開支主要由我們物業的預售及銷售產生的所得款項以及銀行及其他借款撥付。我們預期，計息銀行及其他借款（主要是銀行借款及委託貸款以及來自非金融機構的借款）將繼續成為我們物業開發的重要資金來源之一。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的未償還銀行借款及委託貸款以及來自非金融機構的借款總額分別約為人民幣2,009.4百萬元、人民幣2,281.4百萬元、人民幣1,854.6百萬元以及人民幣1,625.9百萬元。

能否融資及融資成本取決於多項因素，如中國政府對借款採取的措施或計劃。由於中國商業銀行及其他金融機構將借款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故相關貸款基準利率的任何上升將增加與我們物業開發相關的利息成本。此外，借款利率上升亦會減低按揭貸款對潛在購房者的吸引力，從而影響整體物業市場需求。我們的業務、經營業績及前景可能會因能否融資及融資成本而受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們錄得較高的槓桿比率，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們錄得經營活動的經營現金流出淨額。倘我們無法履行支付義務，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們錄得的槓桿比率分別為約677.0%、762.7%、406.6%及340.4%，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們分別錄得經營活動現金流出淨額約人民幣423.8百萬元及人民幣291.5百萬元。物業開發商(i)因提取借款為土地收購或項目開發提供資金而錄得較高的槓桿比率；及(ii)於某一期間內用於土地收購及建設開支的期內現金支出超過同期物業銷售及預售的現金流入而導致產生經營活動現金流出淨額亦屬正常。於往績記錄期間，由於我們擴大土地儲備及建設開發活動，我們錄得較高的槓桿比率及經營活動產生現金流出。進一步詳情請參閱本節「流動資金及資本資源」分節。

財務資料

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇經營現金流出淨額。經營現金流出淨額要求我們獲得充足的外部融資以滿足我們的財務需求及履行財務義務。倘我們無法做到，我們可能無法按時履行支付義務，亦無法按計劃開發項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，故可能須對按揭銀行承擔有關客戶拖欠按揭付款的責任。

我們的絕大部分收入來自物業銷售，而部分買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)承按人獲發房地產權屬證書或(ii)物業買家償付按揭貸款（以較早者為準）。我們須向按揭銀行存入通常相當於擔保所涉按揭金額1%至5%的款額。倘客戶未能償還按揭貸款，按揭銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭的所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行所作的客戶信用評估。我們的合併財務狀況表未能反映該等或然負債。截至2018年4月30日，我們就客戶按揭融資提供的未解除擔保金額約為人民幣1,840.8百萬元。

我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被要求履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。此外，在市場低迷的情況下，買家拖欠我們所擔保按揭付款的可能性或會上升。在該情況下，按揭銀行可能要求我們根據擔保償還未償貸款，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能因此受到重大不利影響。

主要會計政策及估計

我們已識別對編製我們的合併財務報表而言屬重大，及對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的若干主要會計政策及估計。我們的重大會計政策載列於本文件「附錄一—會計師報告」內的歷史財務資料附註3。

管理層關於應用對財務資料具有重大影響的香港財務報告準則所作的判斷，以及估計不確定性的主要來源，在本文件「附錄一—會計師報告」內的歷史財務資料附註5論述。

財務資料

我們認為，以下新採納的會計政策涉及編製我們管理層認為對呈報財務狀況及經營業績屬關鍵的財務資料時所採用的最重大或主觀的判斷及估計。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶的合同收入」乃於2018年1月1日或之後開始的財政期間生效，且我們已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

香港財務報告準則第9號及第15號對本集團歷史財務資料的影響如下：

香港財務報告準則第9號的影響

香港財務報告準則第9號將債務工具投資歸納為三個金融資產分類：攤銷成本、按公平值透過其他全面收入入賬以及按公平值透過損益入賬。分類乃取決於實體管理債務工具的業務模式及其合同現金流特性。股本工具投資一直按公平值計量。然而，管理層可作出一項不可撤回的選擇，於其他全面收入內呈列公平值的變動，前提是該工具並非持作買賣。倘股本工具乃持作買賣，則公平值的變動於損益內呈列。金融負債被歸納為兩個分類：攤銷成本以及按公平值透過損益入賬。倘非衍生金融負債被指定為按公平值透過損益入賬，則負債本身的信貸風險變動所導致的公平值變動於其他全面收入內確認，除非有關公平值變動會引致損益中出現會計錯配；在此情況下，所有公平值變動於損益確認。於其他全面收入內的金額其後不可循環至損益。至於持作買賣的金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損模式，較香港會計準則第39號已產生虧損模式有所改變。香港財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，以初始確認後金融資產信貸質素的變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。當信貸風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信貸虧損（而非12個月的預期信貸虧損）計量減值。

香港財務報告準則第15號的影響

採納香港財務報告準則第15號後，下列項目乃以不同方式確認。

合同資產及負債的列示

自客戶預收賬款列示為合同負債。

財務資料

物業銷售收入的會計處理

倘未採納香港財務報告準則第15號，當所有權的重大風險及回報在交付物業的特定時點全部轉移予客戶時，本集團確認物業銷售產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，在該等物業因合同原因而對我們不具有其他用途，且我們有權強制就迄今已完成的履約部分向客戶收取付款的情況下，我們根據用於計量進度的投入法在一段時間內達致履約責任時確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向物業買方累計收取的款項的差額確認為合同資產。向物業買方累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額則確認為合同負債。

為獲得合同而產生成本的會計處理

為獲得合同而直接產生的印花稅及銷售佣金等成本（如可收回）可撥充資本及列作合同資產。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與轉移所承諾物業或服務之間的期限不同的合同，其交易價格乃就該融資成份的影響（如屬重大）作出調整。

財務資料

於往績記錄期間，應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況及表現的影響如下：

年／期內純利	未採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號的金額	採納香港 財務報告準則 第9號的影響	採納香港 財務報告準則 第15號的影響	呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2015年12月31日止年度	81,427	(973)	(7,970)	72,484
截至2016年12月31日止年度	87,752	(45)	(10,941)	76,766
截至2017年12月31日止年度	137,080	377	11,952	149,409
截至2017年4月30日止四個月 (未經審核)	590	–	8,940	9,530
截至2018年4月30日止四個月	541	35	21,208	21,784

權益總額	未採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號的金額	採納香港 財務報告準則 第9號的影響	採納香港 財務報告準則 第15號的影響	呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2015年12月31日	314,775	(1,352)	(2,629)	310,794
2016年12月31日	318,124	(897)	(13,570)	303,657
2017年12月31日	459,960	(520)	(1,618)	457,822
2018年4月30日	460,501	(485)	19,590	479,606

考慮到上文所披露的影響，董事認為採納香港財務報告準則第9號將對往績記錄期間本集團的財務狀況及表現產生的影響並不重大。雖然採納香港財務報告準則第15號將對本集團截至2017年及2018年4月30日止四個月的表現產生更大影響，但對本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的表現產生的影響較小；且於往績記錄期間對本集團的財務狀況並無重大影響。

截至2018年4月30日止四個月，香港財務報告準則第15號對本集團財務表現的重大影響主要由於截至2018年4月30日止四個月內根據香港財務報告準則第15號就若干項目隨時間確認的額外收入，而該等收入應根據先前的會計準則於交付物業時予以確認。由於本集團通常於接近年底時向客戶交付物業，故按年度基準計，採納香港財務報告準則第15號可能對本集團財務表現具有較小影響。

財務資料

合併損益表

以下為於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月本公司合併損益表，乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	<u>(792,194)</u>	<u>(653,907)</u>	<u>(1,144,954)</u>	<u>(152,089)</u>	<u>(181,993)</u>
毛利	246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
投資物業的公平值收益	1,800	2,800	1,534	-	-
銷售及市場推廣開支	(20,736)	(25,622)	(28,600)	(7,842)	(10,203)
行政開支	(57,014)	(59,482)	(75,055)	(21,618)	(24,383)
其他收入	9,503	545	-	-	-
其他收益／(虧損)－淨額	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>
經營利潤	<u>179,706</u>	<u>189,844</u>	<u>301,436</u>	<u>44,151</u>	<u>65,736</u>
財務收入	368	840	785	107	221
財務成本	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>
財務成本－淨額	<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
所得稅開支	<u>(71,587)</u>	<u>(80,542)</u>	<u>(124,587)</u>	<u>(19,461)</u>	<u>(35,210)</u>
年／期內利潤	<u><u>72,484</u></u>	<u><u>76,766</u></u>	<u><u>149,409</u></u>	<u><u>9,530</u></u>	<u><u>21,784</u></u>
下列各方應佔：					
本公司擁有人	67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益	<u>5,474</u>	<u>2,658</u>	<u>1,615</u>	<u>(376)</u>	<u>179</u>
	<u><u>72,484</u></u>	<u><u>76,766</u></u>	<u><u>149,409</u></u>	<u><u>9,530</u></u>	<u><u>21,784</u></u>

財務資料

我們經營業績主要部分的描述

收入

我們的收入主要來自(i)物業銷售及(ii)租金收入。下表載列於所示期間的收入明細及其各自所佔總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業銷售	1,036,086	99.8	929,070	99.8	1,547,123	99.8	224,403	99.5	281,492	99.7
租金收入	2,178	0.2	1,776	0.2	2,755	0.2	1,044	0.5	732	0.3
其他	32	0.0	13	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
總計	<u>1,038,296</u>	<u>100.0</u>	<u>930,859</u>	<u>100.0</u>	<u>1,549,878</u>	<u>100.0</u>	<u>225,447</u>	<u>100.0</u>	<u>282,224</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業銷售收入分別約佔我們總收入的99.8%、99.8%、99.8%、99.5%及99.5%，乃主要由於有關年度／期間確認住宅及商業物業、儲藏室及停車位的銷售收入所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業銷售收入分別約為人民幣1,036.1百萬元、人民幣929.1百萬元、人民幣1,547.1百萬元、人民幣224.4百萬元及人民幣281.5百萬元。

依循行業慣例，我們於物業尚在建設時與客戶簽訂預售合同。於物業竣工及收入確認前，我們自客戶收取按金及分期付款，並於合併財務狀況表中入賬列作已收客戶按金或預收客戶所得款項，作為我們的合同負債。通常而言，在(i)相關物業竣工及相關物業的擁有權交付予客戶時；或(ii)有關物業仍處於開發中，但我們確認物業預售所得收入時，我們將參考物業的建設及開發進度確認一部分預售收入。(i)於買方簽訂確認函或確認已收到物業鑰匙時；或(ii)於我們公告所指定的具體日期以後（以較早者為準），該物業即被視為已交付。由於物業銷售收入僅在物業交付或參考開發項目的進度時確認，因此相關交付的時間可能不僅影響我們物業銷售收入的金額及增長率，亦可能導致各期間的合同負債出現波動。

財務資料

由於我們的絕大部分收入源自物業銷售，故我們的經營業績主要受於有關期間我們物業的已確認建築面積及已確認平均售價的影響。於任何指定期間，已確認物業的建築面積主要受建設進度、物業開發及交付時間表的影響。於此期間，我們物業的已確認平均售價主要受物業預售及銷售時的整體市場需求及狀況、地理位置、設計、目標客戶群及已售物業的質量及總成本等影響。

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業銷售收入、所確認物業的總建築面積／單位總數及該等物業的整體已確認平均售價：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價
	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元
	(未經審核)														
住宅	906,860	288,246	3,146	789,848	208,180	3,794	1,108,607	276,334	4,012	155,579	41,783	3,723	104,694	23,259	4,501
商業	48,583	3,816	12,732	113,474	13,615	8,335	353,113	37,868	9,325	49,966	9,904	5,045	160,220	17,738	9,033
儲藏室	11,169	8,003	1,396	5,974	3,925	1,522	13,711	5,168	2,653	2,674	804	3,325	1,163	431	2,698
	<u>966,612</u>	<u>300,065</u>	<u>3,221</u>	<u>909,296</u>	<u>225,720</u>	<u>4,028</u>	<u>1,475,431</u>	<u>319,370</u>	<u>4,619</u>	<u>208,219</u>	<u>52,491</u>	<u>3,967</u>	<u>266,077</u>	<u>41,428</u>	<u>6,423</u>
	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價
	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元
	(未經審核)														
停車位	<u>69,474</u>	<u>596</u>	<u>116,567</u>	<u>19,774</u>	<u>217</u>	<u>91,124</u>	<u>71,692</u>	<u>1,004</u>	<u>71,407</u>	<u>16,184</u>	<u>197</u>	<u>82,152</u>	<u>15,415</u>	<u>204</u>	<u>75,563</u>

財務資料

(1) 住宅物業

下表載列於所示期間按項目劃分的住宅物業銷售收入、已確認建築面積及該等住宅物業的已確認平均售價：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價
	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元 (未經審核)	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元
NAPA溪地	34,231	8,100	4,226	-	-	-	8,332	1,830	4,553	2,929	907	3,228	-	-	-
北海龍城	-	-	-	145,305	19,104	7,606	184,687	27,545	6,705	46,633	10,014	4,657	15,476	2,604	5,944
長城家園	5,230	1,798	2,908	23,377	8,570	2,728	278,180	97,633	2,849	2,373	1,149	2,064	4,905	1,856	2,643
許昌名門尚居	5,390	1,401	3,847	18,525	3,303	5,609	15,413	4,254	3,623	11,649	4,289	2,716	1,805	354	5,104
信陽名門尚居	294,255	58,987	4,989	21,732	4,287	5,069	8,426	1,568	5,373	6,052	1,253	4,831	901	179	5,020
禹州陽光城	566,607	217,624	2,604	325,695	95,594	3,407	110,320	30,333	3,637	28,470	12,896	2,208	11,715	2,747	4,265
清林苑	-	-	-	22,751	3,234	7,035	2,703	391	6,907	722	95	7,566	-	-	-
長葛陽光城	-	-	-	-	-	-	12,468	2,756	4,525	2,694	645	4,175	9,635	2,062	4,671
鄢陵名門尚居	-	-	-	176,899	53,387	3,314	24,609	7,691	3,200	13,633	3,784	3,603	2,147	676	3,177
鄢陵陽光城	-	-	-	48,982	19,601	2,499	94,769	32,806	2,889	5,791	2,035	2,846	25,601	7,509	3,409
金匯廣場	-	-	-	5,629	1,100	5,117	368,700	69,527	5,303	34,513	4,716	7,318	32,452	5,272	6,156
其他	1,147	336	3,414	953	-	-	-	-	-	120	-	-	57	-	-
總計	906,860	288,246	3,146	789,848	208,180	3,794	1,108,607	276,334	4,012	155,579	41,783	3,723	104,694	23,259	4,501

附註：其他指於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下住宅單位減價促銷。

於往績記錄期間，住宅物業的銷售額為我們的主要收入來源之一，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，分別佔我們總收入的87.3%、84.9%、71.5%、69.0%及37.1%。

我們住宅物業的銷售額由截至2015年12月31日止年度的約人民幣906.9百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的約人民幣789.8百萬元及增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,108.6百萬元。我們住宅物業的銷售額由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣155.6百萬元減少至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣104.7百萬元。往績記錄期間住宅物業銷售額變動主要與我們於各年度／期間確認的住宅物業的總建築面積的變動相一致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，已確認的住宅物業的總建築面積分別約為288,246平方米、208,180平方米、276,334平方米、41,783平方米及23,259平方米。於2017年確認的總建築面積較2016年大幅增加，主要由於(i)自2016年開始出售項目（即北海龍城、鄢陵陽光城及長城家園）產生的收入持續增加；及(ii)於2016年年底開始出售金匯廣場產生全年收入所致。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業的銷售額分別約佔我們總收入的4.7%、12.2%、22.8%、22.2%及56.8%。

我們商業物業的銷售額由截至2015年12月31日止年度的約人民幣48.6百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣113.5百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣353.1百萬元，及由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣50.0百萬元增至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣160.2百萬元。往績記錄期間商業物業銷售額變動通常與我們於各年度／期間確認的商業物業的總建築面積的增加相一致。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們確認的商業物業的總建築面積分別約為3,816平方米、13,615平方米、37,868平方米、9,904平方米及17,738平方米。截至2015年12月31日止年度確認的商業物業的總建築面積低於2016年，此乃主要由於2015年出售商業物業（該等項目於2014年推出並開始出售）的剩餘未售出部分所致。已確認商業物業的總建築面積由2016年的約13,615平方米增加約24,253平方米或178.1%至2017年的37,868平方米，此乃主要由於(i)禹州陽光城及清林苑商業物業的銷售額分別增加約180.9%及201.1%；及(ii)2017年出售新項目（即北海龍城及金匯廣場）所致。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月確認的商業物業的總建築面積增加主要是由於期內鄢陵名門尚居、金匯廣場及恒達魏源商業物業的銷售額增加。

於往績記錄期間，商業物業的整體已確認平均售價的波動通常受各項商業物業的地理位置的影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業的整體已確認平均售價分別約為每平方米人民幣12,731元、每平方米人民幣8,334元、每平方米人民幣9,325元、每平方米人民幣5,045元及每平方米人民幣9,033元。於2016年商業物業的整體已確認平均售價低於2015年，主要是由於(i)2016年以相對較低已確認平均售價售出的NAPA溪地商業物業的銷售額減少；及(ii)2016年以低於2015年所售單位的已確認平均售價出售禹州陽光城商業單位的若干部分所致。商業物業的整體已確認平均售價由2016年的約每平方米人民幣8,334元增加每平方米人民幣991元或11.9%至2017年的約每平方米人民幣9,325元，此乃主要由於以下各項的共同作用：i)年內長城家園及清林苑的已確認建築面積分別增加約498.3%及156.0%，而該等項目的已確認平均售價於2017年較高；及ii)金匯廣場及恒達魏源（該等項目於2017年的已確認平均售價相對較高）於2017年下半年開始出售。與截

財務資料

至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月商業物業的整體已確認平均售價的增加主要是由於期內禹州陽光城及恒達魏源商業物業的已確認建築面積增加，而禹州陽光城的已確認平均售價高於前期及恒達魏源的已確認平均售價相對高於前期商業物業的整體已確認平均售價。

(3) 儲藏室及停車位

為提升我們物業項目的吸引力，於往績記錄期間，我們亦出售儲藏室及停車位，作為對我們主要收入來源的補充。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，儲藏室及停車位的銷售額分別約佔我們總收入的7.8%、2.8%、5.5%、8.4%及5.9%。2015年銷售儲藏室及停車位的收入佔我們總收入的比例高於2016年，主要是受2015年交付停車位（主要來自禹州陽光城）所影響。銷售儲藏室及停車位的收入貢獻佔我們總收入的比例由2016年的約2.8%增至2017年的約5.5%。該增加主要由於長城家園及金匯廣場的停車位銷售額增加所致。銷售儲藏室及停車位的收入貢獻佔我們總收入的比例由截至2017年4月30日止四個月的約8.4%降至截至2018年4月30日止四個月的約5.9%，乃主要由於期內禹州陽光城的儲藏室的銷售額減少所致。

租金收入

於往績記錄期間，我們亦主要通過租賃我們的投資物業產生租金收入。租金收入乃就相關租期按直線基準予以確認。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的租金收入保持相對穩定，分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.7百萬元，約佔各期間我們總收入的0.2%、0.2%、0.2%、0.5%及0.3%。

銷售成本

我們的銷售成本指就已售出及已確認的物業產生的成本，與指定期間就物業的銷售及交付所確認的收入直接相關。於往績記錄期間，銷售成本主要包括建築成本及資

財務資料

本化開支、土地收購成本、資本化利息、營業稅及附加費以及資本化員工成本。下表載列於所示期間銷售成本及其分別佔總銷售成本的比例的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
建築成本及										
資本化開支	427,469	54.0%	331,614	50.7%	686,950	60.0%	95,310	62.7%	103,682	57.0%
土地收購成本	188,911	23.8%	169,126	25.9%	277,768	24.3%	35,528	23.4%	45,427	25.0%
資本化利息	114,057	14.4%	110,708	17.0%	134,631	11.7%	15,651	10.3%	30,247	16.6%
營業稅及附加費	57,004	7.2%	37,882	5.8%	39,881	3.5%	4,840	3.2%	1,727	0.9%
資本化員工成本	4,753	0.6%	4,577	0.6%	5,724	0.5%	760	0.4%	910	0.5%
總計	<u>792,194</u>	<u>100.0%</u>	<u>653,907</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,144,954</u>	<u>100.0%</u>	<u>152,089</u>	<u>100.0%</u>	<u>181,993</u>	<u>100.0%</u>

建築成本及資本化開支主要包括施工承包成本及建築材料成本。我們的建築成本及資本化開支為我們銷售成本總額的重要組成部分之一，主要受施工承包商就建築主要樓宇地基提供的服務所產生的施工承包成本所影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的建築成本及資本化開支分別約為人民幣427.5百萬元、人民幣331.6百萬元、人民幣687.0百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣103.7百萬元，分別約佔我們各期間總銷售成本的54.0%、50.7%、60.0%、62.7%及57.0%。

土地收購成本指土地出讓金、拆遷費用、安置房單位及保障性住房（視情況而定）的建築成本（扣除所收取或將收取的任何政府補助）。我們已支付土地出讓金以取得土地使用權用於物業開發，我們所產生的土地出讓金金額通常受若干因素影響，包括物業位置、收購時間及收購方式。於往績記錄期間，我們亦產生拆遷費用、安置房單位及保障性住房（視情況而定）的建築成本（扣除相關政府補助），主要為根據相關中國法律法規代表當地政府支付的拆遷及安置款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，自往績記錄期間物業開發成本扣除的政府補助分別約為人民幣64.8百萬元、人民幣93.3百萬元、人民幣173.8百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣37.7百萬元。有關我們安置房業務的進一步詳情，請參閱本文件「業務－安置房業務」一節。

財務資料

政府補助乃於往績記錄期間按政府與本集團共同協定自中國相關地方政府收取，以鼓勵在若干地區進行物業開發及重建。該政府補助並無附加具體條件。政府補助以自資產賬面值中扣減的方式在合併財務狀況表中列賬，其後於交付相關物業後根據項目年期內已確認該等物業的面積佔所有物業總面積的比例計入合併損益表。

我們將借款成本資本化，以將該等成本直接歸於我們物業開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的資本化利息保持相對穩定，分別佔總銷售成本的約14.4%、17.0%、11.7%、10.3%及16.6%。

營業稅及附加費主要指我們根據地方法律及法規所產生的與我們的房地產開發業務有關的雜項營業及其他稅金。於2016年5月1日之前，於中國的集團實體須繳納營業稅，而營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，附加費則介乎營業稅的2%至7%之間。由於自2016年5月1日起實行「營業稅改增值稅（「增值稅」）政策」，在中國從事房地產開發業務的集團實體（我們從中取得物業銷售收入及租金收入）須繳納增值稅，故相較截至2015年12月31日止年度，截至2016年及2017年12月31日止年度我們產生較少的營業稅及附加費。營業稅及附加費由截至2017年4月30日止四個月約人民幣4.8百萬元減少至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣1.7百萬元，主要是由於執行營改增政策致使與截至2017年4月30日止四個月相比期內有更多收入須繳納增值稅（而非營業稅）。

我們的資本化員工成本主要為直接參與我們物業開發項目的員工的工資及僱員福利。

毛利及毛利率

我們的毛利指扣除銷售成本的收入。我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣246.1百萬元增加約人民幣30.9百萬元或12.5%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣277.0百萬元，並進一步增加約人民幣128.0百萬元或46.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣404.9百萬元，及由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣73.4百萬元增加約人民幣26.9百萬元或36.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣100.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利率分別約為23.7%、29.8%、26.1%、32.5%及35.5%。

財務資料

由於往績記錄期間物業銷售貢獻了我們的絕大部分毛利，因此下文載列按物業類別劃分的物業銷售的毛利分析。

住宅物業

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，出售住宅物業的毛利率分別約為22.8%、26.4%、16.5%、29.4%及26.9%。截至2015年12月31日止年度已售出物業所實現的毛利率低於截至2016年12月31日止年度。2015年的毛利率較低主要是由於2015年出售的禹州陽光城住宅物業的已確認平均售價較低所致。截至2017年12月31日止年度已售出物業實現的毛利率低於截至2016年12月31日止年度，主要由於截至2017年12月31日止年度的大部分住宅物業銷售額由長城家園貢獻。根據長城家園土地出讓合同中設置的條件，該項目的大部分目標客戶為駐紮在許昌的部隊官兵，彼等有權以低於市價的預定平均售價購房，因此長城家園的毛利率低於其他項目。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月的毛利率較低主要是由於期內銷售的金匯廣場的已確認平均售價低於截至2017年4月30日止四個月所致。

商業物業

我們截至2016年12月31日止年度的毛利率約為58.5%，低於截至2015年12月31日止年度，主要是由於2016年銷售已確認平均售價較低的禹州陽光城的部分商業單位所致。截至2017年12月31日止年度的毛利率約為57.8%，低於2016年，主要是由於銷售已確認平均售價較低的信陽名門尚居及禹州陽光城商業單位若干部分並貢獻截至2017年12月31日止年度商業物業的大部分毛利所致。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約46.6%減少至截至2018年4月30日止四個月的約42.4%。該減少主要是由於期內信陽名門尚居降低已確認平均售價以推廣未售出商業物業的剩餘部分所致。

財務資料

停車位及儲藏室

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，出售停車位及儲藏室的毛利率分別約為1.7%、0.2%、17.0%、17.5%及20.5%。於截至2017年12月31日止年度出售停車位及儲藏室的毛利率約為17.0%，高於截至2015年及2016年12月31日止年度。2017年毛利率相對較高主要由於2017年交付NAPA溪地、禹州陽光城及金匯廣場的大部分停車位及儲藏室的銷售利潤率高於其他項目所致。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約17.5%增加至截至2018年4月30日止四個月的約20.5%。該增加主要是由於期內許昌名門尚居及禹州陽光城的停車位及儲藏室的銷售利潤率高於其他項目所致。

投資物業的公平值收益

於往績記錄期間，我們也選擇性地保留若干具備戰略價值的自主開發物業的所有權，以賺取資本增值及租金收入。該等物業被分類為我們的投資物業，並在我們於各報告日期的合併財務狀況表中按其公平值入賬。投資物業的公平值收益指於各報告日期我們投資物業估計公平值的未變現資本收益。我們投資物業的估值乃基於獨立專業估值師高力國際所進行的估值予以釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益分別約佔我們除稅前利潤的1.2%、1.8%、0.6%、零及零。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－投資物業」一節。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括我們物業項目的廣告及宣傳成本以及與我們銷售及市場推廣人員有關的員工成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銷售及市場推廣成本分別約佔我們總收入的2.0%、2.8%、1.8%、3.5%及3.6%。我們的銷售及市場推廣成本通常受若干因素影響，包括我們於特定期間推出的物業項目的數量及預售期物業項目的市場需求。

財務資料

下表載列於所示期間的銷售及市場推廣成本及其分別佔銷售及市場推廣成本的比例的明細：

	2015年		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月			
	人民幣 千元	%	2016年		2017年		2017年		2018年	
			人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
廣告及宣傳成本	10,919	52.6	12,093	47.2	12,052	42.1	4,288	54.7	5,338	52.3
員工成本	6,241	30.1	9,245	36.1	11,485	40.2	2,517	32.1	3,565	34.9
辦公室及會議費用	894	4.3	1,161	4.5	1,403	4.9	314	4.0	368	3.6
租金	616	3.0	616	2.4	616	2.2	205	2.6	205	2.0
其他	2,066	10.0	2,507	9.8	3,044	10.6	518	6.6	727	7.2
總計	<u>20,736</u>	<u>100.0</u>	<u>25,622</u>	<u>100.0</u>	<u>28,600</u>	<u>100.0</u>	<u>7,842</u>	<u>100.0</u>	<u>10,203</u>	<u>100.0</u>

行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待費以及辦公室及會議費用。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的行政開支分別約佔我們總收入的5.5%、6.4%、4.8%、9.6%及8.6%。截至2017年12月31日止年度的行政開支高於截至2016年12月31日止年度，主要由於(i)2017年產生的[編纂]增加；及(ii)因將辦公室清潔服務外包予恒達物業管理而導致辦公室及會議費用增加所致。我們的行政開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣21.6百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣24.4百萬元。該增加主要是由於期內所產生的[編纂]增加所致。

下表載列於所示期間的行政開支及其分別佔行政開支的比例的明細：

	2015年		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月			
	人民幣 千元	%	2016年		2017年		2017年		2018年	
			人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
員工成本	26,440	46.4	29,487	49.6	30,626	40.8	10,080	46.6	8,756	35.9
招待費	7,174	12.6	7,188	12.1	8,554	11.4	2,670	12.4	2,948	12.1
辦公室及會議費用	6,454	11.3	6,855	11.5	10,012	13.3	3,103	14.4	3,299	13.5
印花稅及其他稅項	5,785	10.2	6,492	10.9	7,771	10.4	1,932	8.9	2,051	8.4
物業、廠房及 設備折舊	4,246	7.5	2,128	3.6	2,706	3.6	884	4.1	1,028	4.2
專業費用	1,708	3.0	1,342	2.3	1,418	1.9	623	2.9	104	0.4
[編纂]	749	1.3	4,103	6.9	7,581	10.1	2,003	9.3	4,283	17.6
租金費用	-	0.0	-	0.0	1,334	1.8	-	0.0	867	3.6
其他	4,458	7.7	1,887	3.1	5,053	6.7	323	1.4	1,047	4.3
總計	<u>57,014</u>	<u>100.0</u>	<u>59,482</u>	<u>100.0</u>	<u>75,055</u>	<u>100.0</u>	<u>21,618</u>	<u>100.0</u>	<u>24,383</u>	<u>100.0</u>

財務資料

其他收入

下表載列於所示期間的其他收入及其分別佔其他收入的比例的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
項目管理服務收入	5,266	55.4%	245	45.0%	-	-	-	-	-	-
政府補助	4,137	43.5%	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值透過其他全 面收入入賬的金融 資產的股息收入	100	1.1%	300	55.0%	-	-	-	-	-	-
總計	<u>9,503</u>	<u>100.0%</u>	<u>545</u>	<u>100.0%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

項目管理服務收入來自我們代表客戶管理物業開發及建設而提供的項目管理服務。於往績記錄期間，我們在兩個項目（即黃龍項目和景福瑞苑項目）中提供了相關服務。我們自該兩個項目收到的預定服務費按截止各報告日期各項目的完工百分比確認為我們的其他收入。黃龍項目及景福瑞苑項目已分別於2015年及2016年竣工，因此2017年並無提供相關服務，故截至2017年12月31日止年度並無確認相關收入。

於往績記錄期間，我們亦收到來自各個政府部門的非經常性補助，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月分別約為人民幣4.1百萬元、零、零、零及零，作為我們對當地經濟發展所作貢獻的獎勵。

其他收益／（虧損）— 淨額

其他收益／虧損主要指出售投資的收益、出售土地使用權的收益、物業延期交付的處罰、罰款及補償以及訴訟撥備。

財務資料

下表載列於所示期間的其他收益／虧損明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業延期交付的處罰、 罰款及補償	(6,333)	(2,081)	(1,270)	(49)	(0)
出售土地使用權的收益	8,176	-	-	-	-
其他	(1,792)	(3,268)	(97)	302	91
總計	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>

物業延期交付的處罰、罰款及補償主要指(i)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的不合規事件處罰及罰款分別約人民幣2.6百萬元、人民幣0.5百萬元、零、零及零；(ii)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月因欠付或遲交稅款而產生的逾期納稅附加費分別約人民幣1.6百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣61,000元、零及零，有關款項已於隨後全額支付；及(iii)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的物業延期交付補償分別約人民幣2.1百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.2百萬元、零及零，這主要由於施工承包商導致物業開發延期竣工所致。

為更好地將本集團資源集中在許昌的其他住宅項目，我們出售土地使用權並因此就一幅土地錄得出售土地使用權收益約人民幣8.2百萬元，該幅土地的收購成本約為人民幣35.0百萬元並於2015年以代價約人民幣43.2百萬元出售予第三方。所出售的租賃土地位於鄢陵，而鄢陵項目的預售結果並未達到管理層的預期，因此，本集團決定重新配置資源及出售未開發的土地。

有關其他收益／虧損－淨額明細的詳情，請參閱本文件「附錄一－會計師報告」附註9及附註27。

財務收入

財務收入包括銀行存款所產生的利息收入。

財務資料

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支；及(ii)已收預售按金的利息，扣除已資本化的利息開支，惟以有關成本直接與物業開發項目相關為限。我們於開始施工時將借款成本資本化，並於我們完成施工時終止資本化。下表載列於所示期間的財務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款及委託貸款以及 其他長期借款及 其他流動借款的利息	(119,774)	(129,462)	(139,503)	(38,167)	(41,658)
已收預售按金的利息	(36,800)	(33,896)	(31,995)	(17,306)	(14,648)
減：資本化利息	<u>120,571</u>	<u>129,982</u>	<u>143,273</u>	<u>40,206</u>	<u>47,343</u>
總計	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的借款成本分別約按6.63%、6.02%、6.55%及5.89%的年利率進行資本化。不歸屬於開發項目的財務成本在其產生期內於損益內支銷並列作財務成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅（「土地增值稅」）。於最後可行日期，我們就支付所有相關稅項作出撥備，且與相關稅務機構並無任何糾紛或未決事宜。

財務資料

下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅					
－ 中國企業所得稅	57,266	58,369	70,408	4,692	14,322
－ 土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
	83,512	96,891	136,864	16,141	41,108
遞延所得稅	(11,925)	(16,349)	(12,277)	3,320	(5,898)
總計	<u>71,587</u>	<u>80,542</u>	<u>124,587</u>	<u>19,461</u>	<u>35,210</u>

香港利得稅

於往績記錄期間，由於本集團於香港經營的公司並無在香港產生任何應課稅收入，故概無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按法定稅率（即我們的中國附屬公司應課稅利潤的25%）計提撥備。根據相關中國稅務法律法規，集團附屬公司須根據其法定經審核財務報表提交年度企業所得稅對賬資料。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們中國企業所得稅的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤（包括土地增值稅）計算）分別約為38.5%、33.9%、26.9%、40.6%及24.2%。有關我們中國企業所得稅實際稅率變化的進一步詳情，請參閱本文件本節的「經營業績的管理層討論及分析」分節。

財務資料

土地增值稅

我們根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅及作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。根據現時的市場慣例，我們須按地方稅務機構的規定，每年預繳銷售及預售所得款項的1.5%至4.5%（視乎所在地及物業類別而有所差異）。我們主要根據年內已售出及已確認物業所實現的增值金額對土地增值稅作出撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，土地增值稅撥備分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣38.5百萬元、人民幣66.5百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣26.8百萬元。經諮詢稅務專家後，董事認為於預售及收取所得款項後向稅務局支付的該臨時稅項的處理乃根據中國稅務法律及法規的相關規定作出。

據我們的中國法律顧問告知，除於本文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的非稅務相關不合規事件外，我們在所有重大方面均符合適用於我們的中國法律法規及規定，包括但不限於稅務事宜。此外，根據相關稅務局的書面確認，誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，我們已履行付款責任及中國稅法的規定。經諮詢稅務專家後，董事認為上段所述我們對企業所得稅及土地增值稅付款的處理符合現行中國稅務法律及法規的相關規定。在此基礎上，董事認為我們並無就過往年度未足額繳納稅項而面臨可能會對本集團財務狀況產生重大影響的任何潛在風險。

經營業績的管理層討論及分析

截至2017年4月30日止期間與截至2018年4月30日止期間比較

收入

我們的收入由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣225.4百萬元增加約人民幣56.8百萬元或25.2%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣282.2百萬元，主要由於期內我們商業物業銷售額增加人民幣110.3百萬元產生的影響所致，該增加部分由(i)我們的住宅物業銷售額減少人民幣50.9百萬元及(ii)我們的儲藏室及停車位銷售額減少人民幣2.3百萬元所抵銷。

期內我們的商業物業銷售額增加主要由於以下各項的共同作用：(i)確認的總建築面積增加約79.1%，主要由於鄢陵名門尚居、金匯廣場及恒達魏源的銷售額增加所致；及(ii)期內商業物業的整體已確認平均售價增加約79.0%。截至2018年4月30日止四個月

財務資料

的整體已確認平均售價增加乃主要由於期內禹州陽光城及恒達魏源商業物業的已確認建築面積增加，而於期內禹州陽光城的已確認平均售價高於前期的已確認平均售價及恒達魏源的平均售價相對高於前期商業物業的整體已確認平均售價所致。

期內我們住宅物業的銷售額減少乃主要由於期內確認的總建築面積減少32.6%。該減少乃主要由於因期內禹州陽光城的可售建築面積減少導致該項目的銷售額減少約58.9%所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣152.1百萬元增加約人民幣29.9百萬元或19.7%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣182.0百萬元，此乃通常與期內收入增加相符。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣73.4百萬元增加約人民幣26.9百萬元或36.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣100.2百萬元，此乃主要由於期內銷售商業物業的毛利增加。截至2017年4月30日止四個月我們的整體毛利率約為32.5%，而截至2018年4月30日止四個月約為35.5%，於期內保持穩定。

財務資料

下表分別載列我們截至2017年及2018年4月30日止四個月所銷售所列各項目物業的毛利及毛利率：

	截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年	
	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
NAPA溪地	1,247	24.3%	899	20.0%
住宅	496	16.9%	—	—
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	751	34.2%	899	20.0%
北海龍城	15,519	33.3%	5,125	31.4%
住宅	15,519	33.3%	4,557	29.4%
商業	—	—	568	67.7%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
長城家園	2,806	23.2%	5,703	33.4%
住宅	189	8.0%	5	0.1%
商業	2,581	32.3%	5,628	55.0%
停車位及儲藏室	36	2.0%	70	3.6%
許昌名門尚居	2,844	23.6%	789	31.3%
住宅	2,802	24.1%	628	34.8%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	42	10.6%	161	22.6%
長葛陽光城	1,420	52.7%	4,561	47.3%
住宅	1,420	52.7%	4,561	47.3%
金匯廣場	9,052	26.2%	10,564	25.8%
住宅	9,052	26.2%	5,763	17.8%
商業	—	—	4,557	75.4%
停車位及儲藏室	—	—	244	10.2%
信陽名門尚居	4,298	44.3%	2,298	33.0%
住宅	2,240	37.0%	552	61.3%
商業	2,058	56.3%	1,741	29.4%
停車位及儲藏室	—	—	5	3.8%
恒達魏源				
住宅	—	—	—	—
商業	—	—	32,367	38.8%

財務資料

	截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年	
	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
禹州陽光城	23,715	34.3%	20,279	36.5%
住宅	7,426	26.1%	4,131	35.3%
商業	13,826	52.9%	14,371	36.9%
停車位及儲藏室	2,463	17.0%	1,777	36.4%
清林苑	4,850	53.5%	2,628	46.2%
住宅	337	46.7%	—	—
商業	4,513	54.1%	2,628	46.2%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	5,280	38.7%	6,499	57.8%
住宅	5,280	38.7%	855	39.8%
商業	—	—	5,495	66.9%
停車位及儲藏室	—	—	149	16.9%
鄢陵陽光城	871	15.0%	7,500	27.6%
住宅	871	15.0%	7,098	27.7%
商業	—	—	308	64.8%
停車位及儲藏室	—	—	94	8.3%
其他	412	10.4%	287	66.5%
住宅	120	100.0%	34	60.2%
商業	292	7.6%	253	67.5%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
總計	72,314	32.2%	99,499	35.3%

信陽名門尚居住宅物業的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約37.0%上升至截至2018年4月30日止四個月的約61.3%，該上升乃主要由於截至2018年4月30日止四個月的大部分銷售額來自銷售多層公寓，其已確認平均售價及毛利率較高，而截至2017年4月30日止四個月的大部分銷售額則來自小高層公寓，與多層公寓相比，小高層公寓的已確認平均售價及毛利率均較低。

信陽名門尚居商業物業的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約56.3%減少至截至2018年4月30日止四個月的約29.4%。該減少乃主要由於期內降低已確認平均售價以促銷未售出的餘下部分商業物業。

財務資料

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

其他指減價促銷於往績記錄期間前竣工的有關項目的餘下單位。與截至2017年4月30日止四個月相比，其他項目住宅物業的毛利率於截至2018年4月30日止四個月有所上升，乃主要由於期內就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣7.8百萬元增加約人民幣2.4百萬元或30.1%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣10.2百萬元，主要是由於以下各項的共同作用：(i)就推廣2018年的新項目名門西郡產生的廣告及宣傳成本增加約人民幣1.1百萬元；及(ii)就推廣名門西郡而增加銷售員工人數，導致員工成本增加約人民幣1.0百萬元。

行政開支

行政開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣21.6百萬元增加約人民幣2.8百萬元或12.8%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣24.4百萬元，主要是由於期內[編纂]增加約人民幣2.3百萬元所致。

其他收益／(虧損)－淨額

截至2017年4月30日止四個月的其他收益淨額約為人民幣0.3百萬元，而截至2018年4月30日止四個月為人民幣0.1百萬元，期內的有關金額相若。

財務收入

截至2017年4月30日止四個月我們的財務收入約為人民幣0.1百萬元，而截至2018年4月30日止四個月為人民幣0.2百萬元，期內的有關金額相若。

財務資料

財務成本

我們的財務成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣15.3百萬元減少約41.3%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣9.0百萬元。該減少主要是由於截至2018年4月30日止四個月資本化利息增加，而這主要是因為期內建設禹州陽光城所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣19.5百萬元增加約人民幣15.7百萬元或80.9%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣35.2百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)主要由於我們的物業銷售所實現的增值額增加而導致土地增值稅增加人民幣15.3百萬元；及(ii)期內應課稅利潤增加而導致中國企業所得稅增加人民幣9.6百萬元。我們所得稅開支保持波動主要是由於期內我們遞延所得稅的變動所致。

截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們中國企業所得稅的實際稅率分別約為40.6%及24.2%。

期內利潤

由於上文所述，我們的期內利潤由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣9.5百萬元增加約人民幣12.3百萬元或128.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣21.8百萬元。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣930.9百萬元增加約人民幣619.0百萬元或66.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,549.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)年內我們的住宅物業銷售額增加人民幣318.8百萬元；(ii)年內我們的商業物業銷售額增加人民幣239.6百萬元；及(iii)儲藏室及停車位銷售額增加人民幣59.7百萬元。

2017年我們住宅物業的銷售額增加主要是由於以下因素的共同作用：(i)已確認的總建築面積增加約32.7%；及(ii)年內住宅物業的整體已確認平均售價上升約5.7%。2017年確認的總建築面積大部分主要來自自長城家園、金匯廣場、鄢陵陽光城及北海龍

財務資料

城的銷售。2017年整體已確認平均售價增長主要是由於已確認平均售價相對較高的金匯廣場持續產生收入，因該項目靠近市中心。

2017年我們的商業物業銷售額增長主要由於以下因素的共同作用：(i)已確認的總建築面積增加約159.4%；及(ii)年內商業物業的整體已確認平均售價增加約13.2%所致。2017年確認的總建築面積增加主要由於(i)商業物業（即長城家園、信陽名門尚居、禹州陽光城及清林苑）的銷售額增加；及(ii)出售新推出的商業物業（即金匯廣場及北海龍城）所致。2017年商業物業的整體已確認平均售價增加主要由於出售清林苑、金匯廣場及恒達魏源（年內該等項目的已確認平均售價高於其他項目）的商業單位所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣653.9百萬元增加約人民幣491.0百萬元或75.1%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,145.0百萬元，主要是由於年內確認的住宅及商業物業的總建築面積增加而導致建築成本及土地成本增加所致。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣277.0百萬元增加約人民幣128.0百萬元或46.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣404.9百萬元，主要是由於2017年銷售商業物業的毛利增加所致。

我們的整體毛利率由2016年的約29.8%減少至2017年的約26.1%，由於銷售住宅物業的毛利率減少所致。銷售住宅物業的毛利率減少主要由於(i)長城家園產生的部分收入增加，該項目的目標客戶為駐紮在許昌的部隊官兵（彼等有權以低於市價的預定平均售價購房）；及(ii)由於禹州的整體平均售價低於許昌而導致銷售禹州陽光城的毛利率較低所致。

財務資料

下表分別載列我們截至2016年及2017年12月31日止年度所銷售所列各項目物業的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
NAPA溪地	587	4.5%	7,644	54.7%
住宅	–	–	4,645	55.7%
商業	212	2.0%	–	–
停車位及儲藏室	375	15.3%	2,999	53.1%
北海龍城	38,495	26.5%	75,451	35.8%
住宅	38,495	26.5%	60,184	32.6%
商業	–	–	15,267	58.9%
停車位及儲藏室	–	–	–	–
長城家園	5,200	15.8%	44,056	11.9%
住宅	506	2.2%	9,073	3.3%
商業	4,710	57.9%	34,657	59.4%
停車位及儲藏室	(16)	(1.2%)	326	1.0%
許昌名門尚居	17,203	48.9%	4,917	26.2%
住宅	6,752	36.4%	4,302	27.9%
商業	9,929	73.7%	–	–
停車位及儲藏室	522	16.3%	615	18.5%
長葛陽光城	–	–	6,018	48.3%
住宅	–	–	6,018	48.3%
金匯廣場	733	13.0%	74,831	18.1%
住宅	733	13.0%	51,936	14.1%
商業	–	–	19,132	76.4%
停車位及儲藏室	–	–	3,763	18.6%
信陽名門尚居	12,801	40.9%	13,462	40.7%
住宅	6,580	30.3%	2,624	31.1%
商業	6,221	65.2%	10,838	43.9%
停車位及儲藏室	–	–	–	–
恒達魏源	–	–	7,697	25.4%
住宅	–	–	–	–
商業	–	–	7,697	25.4%

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
禹州陽光城	128,122	34.9%	59,251	30.0%
住宅	110,881	34.0%	17,546	15.9%
商業	16,110	62.6%	37,101	51.3%
停車位及儲藏室	1,131	7.3%	4,604	31.1%
清林苑	19,976	41.2%	55,844	69.7%
住宅	5,129	22.5%	793	29.3%
商業	14,847	57.7%	55,051	71.1%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	35,789	19.9%	17,460	42.8%
住宅	37,758	21.3%	8,671	35.2%
商業	—	—	7,792	62.8%
停車位及儲藏室	(1,969)	(60.6%)	997	26.5%
鄢陵陽光城	991	2.0%	18,904	19.2%
住宅	991	2.0%	17,714	18.7%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	1,190	31.3%
其他	15,266	72.0%	16,632	61.5%
住宅	868	90.9%	(99)	—
商業	14,398	71.2%	16,678	62.7%
停車位及儲藏室	—	—	53	11.7%
總計	275,163	29.6%	402,169	26.0%

北海龍城住宅物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約26.5%上升至截至2017年12月31日止年度的約32.6%。於2017年與當地政府進行磋商後，當地政府因該項目產生的開發成本相對較高而同意增加開發北海龍城的政府補助。年內收到額外的政府補助後，2017年產生的開發成本被下調，因此，2017年該等單位的毛利率有所上升。

財務資料

許昌名門尚居住宅物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約36.4%降低至截至2017年12月31日止年度的約27.9%，此乃主要由於2017年該等物業的已確認平均售價較低所致。

禹州陽光城的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約34.9%降低至截至2017年12月31日止年度的約30.0%。禹州陽光城不同階段產生的拆遷成本不同。禹州陽光城的毛利率降低主要由於2017年產生的拆遷成本高於2016年。

清林苑的商業物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約57.7%上升至截至2017年12月31日止年度的約71.1%，此乃主要由於(i)2016年該等單位因戶型欠佳而以較低價格出售及確認；及(ii)受許昌現行市價上漲的影響2017年的單位已確認平均售價較高所致。

項目施工完成後，我們與供應商最終確定所產生的實際開發成本。倘實際開發成本與估計開發成本之間存在任何差異，該等單位的開發成本將於該年度作出相應調整。於截至2017年12月31日止年度，NAPA溪地、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城的毛利率大幅上升乃主要由於2017年確認的住宅及商業物業的利潤率較高所致，此乃由於2017年最終確認NAPA溪地、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城產生的實際開發成本低於該等項目的估計開發成本。

其他指降價促銷於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下單位。於2016年至2017年其他項目住宅物業的毛利率上升，乃主要由於2017年就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元減少約人民幣1.3百萬元或45.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元，主要

財務資料

是由於(i)重估我們於往績記錄期間持有的投資物業恒達利市場、行署花園及龍湖大廈的公平值收益；及(ii)年內將一個物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業產生的公平值收益。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由2016年的約人民幣25.6百萬元增加約人民幣3.0百萬元或11.6%至2017年的約人民幣28.6百萬元，主要由於年內銷售及市場推廣人員的銷售佣金增加而導致員工成本增加約人民幣2.2百萬元所致。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣59.5百萬元增加約人民幣15.6百萬元或26.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣75.1百萬元，主要由於以下因素的共同作用：(i)我們的業務規模整體擴張致使年內平均薪金增長，從而令員工成本增加約人民幣1.1百萬元；(ii)[編纂]增加約人民幣3.5百萬元；(iii)因將辦公室清潔服務外包予恒達物業管理而導致辦公室及會議費用增加約人民幣3.4百萬元；(iv)因為2017年新租辦公室導致租金費用增加約人民幣1.3百萬元；及(v)應收款項減值撥備增加約人民幣2.6百萬元。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.5百萬元減少約人民幣0.5百萬元或100%至截至2017年12月31日止年度的零，該減少主要是由於(i)景福瑞苑項目的項目管理服務已於2016年執行及完成，因此於2017年並無確認相關收入；及(ii)於2016年出售金融資產導致按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產的股息收入減少。

其他收益／(虧損)－淨額

其他虧損淨額由截至2016年12月31日止年度的約人民幣5.3百萬元減少約人民幣3.9百萬元或74.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.4百萬元。該減少主要由於以下因素的共同作用：(i)撥回應付款項收益減少約人民幣1.8百萬元（因其非經常性質所致）；(ii)捐贈減少約人民幣2.4百萬元；及(iii)由於2017年人民幣升值而導致2017年確認匯兌收益約人民幣0.8百萬元（2016年：匯兌虧損約人民幣0.8百萬元）。

財務資料

財務收入

我們的財務收入於2016年及2017年分別為約人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣33.4百萬元減少約15.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣28.2百萬元，該減少乃主要由於截至2017年12月31日止年度資本化利息增加，而這主要是因為年內建設禹州陽光城、長葛陽光城及北海龍城所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣80.5百萬元增加約人民幣44.1百萬元或54.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣124.6百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：年內(i)我們的物業銷售所實現的增值額增加，導致土地增值稅增加人民幣27.9百萬元；及(ii)應課稅利潤增加，導致中國企業所得稅增加人民幣12.0百萬元。我們所得稅開支維持波動主要是由於年內我們遞延所得稅的變動所致。

我們中國企業所得稅的實際稅率於2016年及2017年分別約為33.9%及26.9%。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由截至2016年12月31日止年度的約人民幣76.8百萬元增加約人民幣72.6百萬元或94.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣149.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2015年的約人民幣1,038.3百萬元減少約人民幣107.4百萬元或10.3%至2016年的約人民幣930.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：年內(i)我們的住宅物業銷售額減少人民幣117.0百萬元；(ii)儲藏室及停車位銷售額減少人民幣54.9百萬元；及(iii)我們的商業物業銷售額增加人民幣64.9百萬元。

財務資料

2016年我們住宅物業的銷售額下降主要是由於年內已確認的總建築面積減少約27.8%，部分由住宅物業的整體已確認平均售價上升約20.6%所抵銷。2016年確認的總建築面積大部分來自出售禹州陽光城美園、鄢陵陽光城及北海龍城的已竣工部分。2016年住宅物業的整體已確認平均售價增長主要是由於出售已確認平均售價相對較高的低密度住宅物業項目（北海龍城）。

2016年我們的商業物業銷售額的增長主要是由於年內新推出的商業物業（即清林苑、信陽名門尚居及長城家園）的銷售額增加，導致年內確認的總建築面積增加約256.8%；部分被2016年住宅物業的整體已確認平均售價下降約34.5%所抵銷。該下降主要是由於出售禹州陽光城的部分商業單位（過往年度的已確認平均售價較低）所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2015年的約人民幣792.2百萬元減少約人民幣138.3百萬元或17.5%至2016年的約人民幣653.9百萬元，主要是由於如上一段所述年內確認的住宅物業的總建築面積減少，導致建築成本及資本化支出減少。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由2015年的約人民幣246.1百萬元增加約人民幣30.9百萬元或12.5%至2016年的約人民幣277.0百萬元，主要是由於2016年銷售商業物業的毛利增加。

我們的整體毛利率由2015年的約23.7%上升至2016年的約29.8%，主要是由於(i)主要受我們出售以相對較高的平均售價簽約的低密度項目北海龍城的影響而使銷售住宅物業的毛利率上升；(ii)於2016年出售已確認平均售價高於2015年的禹州陽光城的住宅物業；及(iii)主要受出售已確認平均售價較低的禹州陽光城的部分商業單位所影響而使出售商業物業的毛利率下降。

財務資料

下表分別載列我們截至2015年及2016年12月31日止年度售出的所列各項目的物業的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
NAPA溪地	25,575	37.9%	587	4.5%
住宅	10,754	31.4%	—	—
商業	13,341	77.1%	212	2.0%
停車位及儲藏室	1,480	9.3%	375	15.3%
北海龍城	—	—	38,495	26.5%
住宅	—	—	38,495	26.5%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
長城家園	207	4.0%	5,200	15.8%
住宅	207	4.0%	506	2.2%
商業	—	—	4,710	57.9%
停車位及儲藏室	—	—	(16)	(1.2%)
許昌名門尚居	17,669	45.9%	17,203	48.9%
住宅	418	7.8%	6,752	36.4%
商業	14,971	75.8%	9,929	73.7%
停車位及儲藏室	2,280	17.1%	522	16.3%
長葛陽光城	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—
金匯廣場	—	—	733	13.0%
住宅	—	—	733	13.0%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
信陽名門尚居	64,024	20.9%	12,801	40.9%
住宅	70,657	24.0%	6,580	30.3%
商業	1,402	42.5%	6,221	65.2%
停車位及儲藏室	(8,035)	(98.4%)	—	—

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
恒達魏源	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—
商業	—	—	—	—
禹州陽光城	136,997	22.2%	128,122	34.9%
住宅	125,354	22.1%	110,881	34.0%
商業	6,026	73.2%	16,110	62.6%
停車位及儲藏室	5,617	13.0%	1,131	7.3%
清林苑	—	—	19,976	41.2%
住宅	—	—	5,129	22.5%
商業	—	—	14,847	57.7%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	—	—	35,789	19.9%
住宅	—	—	37,758	21.3%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	(1,969)	(60.6%)
鄢陵陽光城	—	—	991	2.0%
住宅	—	—	991	2.0%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
其他	(580)	(50.6%)	15,266	72.0%
住宅	(580)	(50.6%)	868	90.9%
商業	—	—	14,398	71.2%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
總計	<u>243,892</u>	<u>23.5%</u>	<u>275,163</u>	<u>29.6%</u>

截至2016年12月31日止年度NAPA溪地的毛利率大幅降低乃由於2016年售出的住宅物業利潤率較低所致。由於NAPA溪地的大部分可售單位於2014年及2015年出售，於2016年的剩餘單位主要因2016年所售單位的風景及戶型欠佳而按較低價格出售。

財務資料

許昌名門尚居住宅物業的毛利率於2015年至2016年期間大幅上升，此乃主要由於(i)於2015年售出的該等單位因戶型欠佳而按較低價格出售；及(ii)於2016年該區域周邊的交通設施有所改善導致2016年的售價較高所致。信陽名門尚居住宅物業的毛利率於2016年大幅上升。該上升主要由於受信陽現行市價上漲推動，於2016年該等單位的已確認平均售價較高所致。

其他指降價促銷於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下單位。於2015年至2016年其他項目住宅物業的毛利率大幅上升，乃主要由於2016年就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低或甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由2015年的約人民幣1.8百萬元增長約人民幣1.0百萬元或55.6%至2016年的約人民幣2.8百萬元，主要是由於重估行署花園（我們於往績記錄期間持有的投資物業之一）的公平值收益。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由2015年的約人民幣20.7百萬元增加約人民幣4.9百萬元或23.6%至2016年的約人民幣25.6百萬元，主要由於以下因素的共同作用：年內(i)主要為推廣我們的低密度物業項目北海龍城產生的廣告及宣傳成本增加；及(ii)銷售及市場推廣人員的銷售佣金增加致使員工成本上升。

行政開支

行政開支由2015年的約人民幣57.0百萬元增加約人民幣2.5百萬元或4.3%至2016年的約人民幣59.5百萬元，主要由於以下因素的共同作用：(i)我們的業務規模整體擴張致使年內我們的行政人員數量增加及平均薪金增長，從而令員工成本增加；(ii)因籌備[編纂]而令專業費用增加；及(iii)因我們的若干汽車於2015年悉數折舊而導致2016年物業、廠房及設備折舊減少。

財務資料

其他收入

其他收入由2015年的約人民幣9.5百萬元減少約人民幣9.0百萬元或94.3%至2016年的約人民幣0.5百萬元，主要是由於(i)黃龍項目的項目管理服務已於2014年及2015年大致執行及完成；及(ii)有關政府機構授予的非經常性政府補助有所減少。

其他收益／(虧損)－淨額

我們於2015年錄得其他收益淨額約人民幣0.1百萬元，而於2016年則錄得其他虧損淨額人民幣5.3百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)2015年出售鄢陵的土地使用權產生非經常性收益；及(ii)2016年捐贈增多。

財務收入

我們的財務收入於2015年及2016年分別為約人民幣0.4百萬元及人民幣0.8百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣36.0百萬元減少約7.3%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣33.4百萬元，該減少乃主要由於以下因素的共同作用：(i)年內資本化利息增加，而這主要是因為建設長城家園、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城；及(ii)已收預售按金的利息減少，部分由年內銀行借款及其他借款利息增加所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2015年的約人民幣71.6百萬元增加約人民幣8.9百萬元或12.5%至2016年的約人民幣80.5百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)我們出售物業所實現的增值額增加，導致土地增值稅增加人民幣12.3百萬元；及(ii)年內應課稅利潤增加，導致中國企業所得稅增加人民幣1.1百萬元。我們所得稅開支維持波動主要是由於年內我們遞延所得稅的變動所致。

我們中國企業所得稅的實際稅率保持相對穩定，於2015年及2016年分別約為38.5%及33.9%。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由2015年的約人民幣76.8百萬元增加約人民幣4.3百萬元或5.9%至2016年的約人民幣72.5百萬元。

財務資料

流動資產淨值

以下為於所示日期本集團流動資產、流動負債及流動資產淨值的概要：

	於12月31日		於2018年	於2018年
	2015年	2016年	4月30日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
流動資產				
租賃土地預付款項	182,924	290,140	237,295	211,447
持作出售或開發中待售物業	3,022,500	3,077,854	3,675,992	3,819,472
貿易及其他應收款項和預付款項	963,364	636,400	368,950	346,294
預付所得稅	22,289	18,492	28,229	32,229
合同資產	6	7	3,221	4,121
按公平值透過損益入賬的金融資產	665	395	222	297
按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產	1,000	–	–	–
受限制現金	38,713	74,562	55,500	71,943
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891
	<u>4,277,888</u>	<u>4,193,964</u>	<u>4,534,443</u>	<u>4,623,694</u>
流動負債				
銀行借款及委託貸款	478,630	535,520	402,000	306,000
其他流動借款	94,590	94,506	66,902	66,840
其他長期借款的即期部分	63,905	423,316	240,810	271,113
合同負債	869,011	835,683	1,362,350	1,966,312
貿易及其他應付款項	945,826	683,840	837,614	515,337
即期所得稅負債	93,058	122,038	162,021	183,236
	<u>2,545,020</u>	<u>2,694,903</u>	<u>3,071,697</u>	<u>3,308,838</u>
流動資產淨值	<u>1,732,868</u>	<u>1,499,061</u>	<u>1,462,746</u>	<u>1,314,856</u>
	<u>1,252,379</u>			

財務資料

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的約人民幣1,732.9百萬元減少約人民幣233.8百萬元或13.5%至2016年12月31日的約人民幣1,499.1百萬元，主要由於年內(i)我們其他長期借款的即期部分增加約人民幣359.4百萬元；及(ii)結算應收第三方不計息款項，導致我們的貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣327.0百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)主要由於物業建設計劃及向供應商作出付款的時間推進貿易應付款項及應付票據的結算，令我們的貿易及其他應付款項減少約人民幣262.0百萬元；(ii)年內在名門西郡及恒達魏源的拆遷安置工作中代表地方政府產生的成本導致租賃土地預付款項增加約人民幣107.2百萬元；及(iii)因年內確認清林苑、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城的銷售額而令合同負債減少約人民幣33.3百萬元。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的約人民幣1,499.1百萬元減少約人民幣36.4百萬元或2.4%至2017年12月31日的約人民幣1,462.7百萬元，主要是由於(i)因預售物業（主要為禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源及北海龍城）而導致合同負債增加約人民幣526.7百萬元；(ii)2017年進行的建築工程增加及向供應商付款的時間延長而導致貿易及其他應付款項增加約人民幣153.8百萬元；及(iii)由於(a)因結付與金匯廣場及北海龍城相關可收回款項而可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本；(b)建設合同項目應收款項；(c)已付物業開發按金；(d)預付稅項及附加費；及(e)臨時資金應收款項減少而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣267.5百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)由於2017年確認純利增加而導致現金及現金等價物增加約人民幣68.9百萬元；(ii)就北海龍城、金匯廣場及長葛陽光城產生建築成本導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣598.1百萬元；及(iii)償還部分銀行借款及委託貸款導致銀行借款及委託貸款的即期部分減少約人民幣133.5百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的約人民幣1,462.7百萬元減少約人民幣147.8百萬元或10.1%至2018年4月30日的約人民幣1,314.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)因預售物業（主要為禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）而導致合同負債增加約人民幣604.0百萬元；(ii)其他長期借款的即期部分增加約人民幣30.3百萬元；(iii)現金及現金等價物減少約人民幣27.1百萬元，主要由於償還銀行借款及委託貸款以及償還非金融機構借款所致；(iv)因為取得多項土地使用證

財務資料

(包括禹州陽光城的土地使用證)，租賃土地預付款項減少約人民幣25.8百萬元；(v)由於(a)預付建築成本減少約人民幣25.2百萬元；及(b)預付稅項及附加費減少約人民幣2.2百萬元而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣22.7百萬元；及(vi)預付所得稅減少約人民幣4.0百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)由於(a)主要因物業建設計劃及向供應商作出付款的時間促使結算貿易應付款項及應付票據而令貿易應付款項及應付票據減少約人民幣262.0百萬元；(b)期內因支付若干營業稅及其他稅項而令應付營業稅及其他應付稅項減少約人民幣26.2百萬元；及(c)因收到預售許可證後部分按金於期內重新分類為合同負債而導致從客戶收取的按金減少，而導致貿易及其他應付款項減少約人民幣322.3百萬元；(ii)由於償還部分銀行借款及委託貸款而導致銀行借款及委託貸款減少約人民幣96.0百萬元；(iii)因禹州陽光城、長葛陽光城及新北家園產生建築成本導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣143.5百萬元；及因為客戶按揭貸款作擔保的存款增加而導致受限制現金增加約人民幣16.4百萬元。

於2018年8月31日，我們的流動資產淨值保持穩定，較2018年4月30日的結餘微減約4.8%。

我們合併財務狀況表若干主要項目的描述

投資物業

我們的投資物業指為賺取租金收入及實現資本增值而持有的已竣工物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們投資物業的公平值分別約人民幣28.5百萬元、人民幣31.3百萬元、人民幣73.8百萬元及人民幣73.8百萬元。下表載列於所示日期按項目劃分的我們投資物業的公平值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
恒達利市場	3,000	3,200	3,240	3,240
行署花園	18,700	20,200	20,500	20,500
龍湖大廈	6,800	7,900	8,100	8,100
北海龍城	—	—	42,000	42,000
總計	<u>28,500</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>

財務資料

於各報告日期我們的投資物業公平值由我們的獨立專業估值師高力國際評估。投資物業公平值受到一般市場因素（包括中國整體經濟增長）、利率及物業特定因素（包括位置、規模及配套設施）的影響。

於往績記錄期間，我們的投資物業呈現持續上漲趨勢。我們的投資物業由2015年12月31日的約人民幣28.5百萬元增加約人民幣2.8百萬元或9.8%至2016年12月31日的約人民幣31.3百萬元，乃主要由於2016年行署花園的公平值收益約人民幣1.5百萬元所致。我們的投資物業由2016年12月31日的約人民幣31.3百萬元進一步增加約人民幣42.5百萬元或135.9%至2017年12月31日的約人民幣73.8百萬元。該增加乃主要由於價值約人民幣42.0百萬元的北海龍城的單位由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業所致。於2018年4月30日，我們的投資物業約為人民幣73.8百萬元，其與於2017年12月31日的投資物業公平值相同。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們賬面值分別約人民幣21.7百萬元、人民幣23.4百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣23.7百萬元投資物業已作為抵押品被抵押以取得我們的借款。

租賃土地預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的租賃土地預付款項分別約為人民幣182.9百萬元、人民幣290.1百萬元、人民幣237.3百萬元及人民幣211.4百萬元，主要是由於就我們計劃在公開拍賣中收購用於物業開發的若干租賃土地代表當地政府預付的拆遷和安置費用。於收到土地使用證後，我們將所作預付款項轉撥至開發中待售物業。

我們的租賃土地預付款項由2015年12月31日的約人民幣182.9百萬元增加約人民幣107.2百萬元或58.6%至2016年12月31日的約人民幣290.1百萬元，乃主要由於在名門西郡及恒達魏源的拆遷及安置工作中代表當地政府產生的成本，且於2016年12月31日尚未獲得該等項目的土地使用證所致。我們的租賃土地預付款項由2016年12月31日的約人民幣290.1百萬元減少約人民幣52.8百萬元或18.2%至2017年12月31日的約人民幣237.3百萬元，乃由於收到更多土地使用證（包括有關名門西郡及恒達魏源的土地使用證）。由於期內收到禹州陽光城的若干土地使用證，我們的租賃土地預付款項進一步減少約人民幣25.8百萬元或10.9%至2018年4月30日的約人民幣211.4百萬元。因此，所產生的相關成本已轉撥至開發中待售物業，於2017年12月31日及2018年4月30日的租賃土地預付款項有所減少。

財務資料

於2015年12月31日，租賃土地預付款項的賬面淨值約為人民幣12.2百萬元，其中土地使用權已作為抵押品被抵押以取得我們的銀行借款、委託貸款及第三方借款。

持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業指建設物業項目的直接成本，主要包括土地收購成本（包括土地出讓金、拆遷費用、建設安置房單位及保障性住房（視情況而定）的成本減去已收取的任何政府補助）和物業建設中產生的建築成本、資本化開支及資本化利息。有關項目建設中產生的成本的進一步詳情，請參閱本節「銷售成本」分節。

於收到土地使用證後，我們產生的全部成本將按開發中待售物業入賬。於獲發竣工證明書後，我們將相關累計資本化費用自開發中待售物業轉撥至持作出售物業。持作出售物業為已竣工物業。下表載列於所示期間持作出售或開發中待售物業的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4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	2,688,551	2,340,461	2,720,521	2,859,278
持作出售物業	<u>383,944</u>	<u>784,193</u>	<u>961,157</u>	<u>965,531</u>
	3,072,495	3,124,654	3,681,678	3,824,809
減：減值虧損撥備	<u>(49,995)</u>	<u>(46,800)</u>	<u>(5,686)</u>	<u>(5,337)</u>
總計	<u><u>3,022,500</u></u>	<u><u>3,077,854</u></u>	<u><u>3,675,992</u></u>	<u><u>3,819,472</u></u>

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們就土地出讓金、安置及退稅收取而隨後自開發成本扣除的政府補助分別約為人民幣362.6百萬元、人民幣411.3百萬元、人民幣596.8百萬元及人民幣24.8百萬元。

財務資料

我們根據該等物業的可變現淨值就持作出售或開發中待售物業的減值作出撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們已分別就持作出售或開發中待售物業作出減值撥備約人民幣50.0百萬元、人民幣46.8百萬元、人民幣5.7百萬元以及人民幣5.3百萬元。持作出售或開發中待售物業的減值撥備主要由於就長城家園及NAPA溪地作出的撥備所致。對於就長城家園作出的撥備，其主要由於該項目的大部分目標客戶為駐紮在許昌的軍隊成員，彼等有權按低於市場價的預定平均售價購買。對於就NAPA溪地作出的撥備，其主要由於往績記錄期間前預售物業的平均售價低於成本所致。董事認為，我們的減值虧損撥備已足夠。

開發中待售物業

我們的開發中待售物業一般反映我們擬出售的於各報告日期尚未竣工的物業的價值，因此，受到開工及竣工時間的重大影響。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別有開發中待售物業約人民幣2,688.6百萬元、人民幣2,340.5百萬元、人民幣2,720.5百萬元及人民幣2,859.3百萬元。

於2018年8月31日，於2018年4月30日的開發中待售物業約人民幣238.3百萬元已被轉入持作出售物業。

我們的開發中待售物業由2015年12月31日的約人民幣2,688.6百萬元減少約人民幣348.1百萬元或12.9%至2016年12月31日的約人民幣2,340.5百萬元，主要是由於2016年北海龍城及鄢陵名門尚居的若干部分竣工所致。我們的開發中待售物業由2016年12月31日的約人民幣2,340.5百萬元增加約人民幣380.1百萬元或16.2%至2017年12月31日的約人民幣2,720.5百萬元，主要由於2017年北海龍城、恒達魏源、長葛陽光城及名門西郡產生的建築成本所致。我們的開發中待售物業由2017年12月31日的約人民幣2,720.5百萬元增加約人民幣138.8百萬元或5.1%至2018年4月30日的約人民幣2,859.3百萬元，主要是由於期內禹州陽光城、長葛陽光城及新北家園產生的建築成本所致。

財務資料

持作出售物業

我們的持作出售物業指尚未簽約銷售或已簽約銷售但銷售尚未確認的已竣工物業，乃於我們的合併財務狀況表中入賬列作流動資產。

我們的持作出售物業由2015年12月31日的約人民幣383.9百萬元增長約人民幣400.2百萬元或104.2%至2016年12月31日的約人民幣784.2百萬元，主要是由於2016年鄢陵名門尚居及北海龍城的若干部分竣工所致。我們的持作出售物業由2016年12月31日的約人民幣784.2百萬元進一步增加約人民幣177.0百萬元或22.6%至2017年12月31日的約人民幣961.2百萬元，乃主要由於禹州陽光城及金匯廣場若干部分竣工所致，其部分被年內確認長城家園的若干部分銷售額所抵銷。我們持作出售的物業由2017年12月31日的約人民幣961.2百萬元微增約人民幣4.4百萬元至2018年4月30日的約人民幣965.5百萬元，此乃主要由於以下各項的共同作用：(i)禹州陽光城的若干部分竣工；及(ii)期內確認金匯廣場、長城家園及鄢陵陽光城的若干部分銷售額。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們賬面值分別約為人民幣761.6百萬元、人民幣1,137.4百萬元、人民幣761.5百萬元及人民幣566.2百萬元。持作出售或開發中待售物業已作為抵押品被抵押以取得我們的借款及關聯方借款。

於2018年8月31日，價值約人民幣48.2百萬元（約佔於2018年4月30日持作出售物業賬面值的5.0%）的物業已售出。

財務資料

貿易及其他應收款項和預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別有貿易及其他應收款項和預付款項總額約人民幣963.4百萬元、人民幣636.4百萬元、人民幣369.0百萬元及人民幣346.3百萬元。下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項和預付款項的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	257	564	–	–
建築成本預付款項	24,987	1,928	31,220	5,995
可自政府收回的與拆遷和 安置活動有關的成本	220,104	396,172	231,476	231,476
建設合同項目應收款項	138,440	89,440	55,440	55,440
臨時資金應收款項	189,183	33,205	29	25
預付稅項及附加費	63,544	36,886	11,900	9,654
可收回增值稅	–	554	6,911	8,229
已付物業開發按金	147,476	31,011	7,599	8,458
應收關聯方款項	91,624	11,942	6,948	6,871
招標按金	6,408	9,881	7,459	8,001
應收非控股權益款項	78,000	11,869	4,764	4,764
出售附屬公司應收款項	–	4,500	–	–
遞延[編纂]費用	405	1,773	4,267	5,448
其他	4,739	7,871	1,630	2,580
	965,167	637,596	369,643	346,941
減：減值撥備	(1,803)	(1,196)	(693)	(647)
	<u>963,364</u>	<u>636,400</u>	<u>368,950</u>	<u>346,294</u>

於往績記錄期間，已就其他應收款項作出減值撥備。根據香港財務報告準則第9號，其他應收款項的減值按12個月的預期信貸虧損或整個年期的預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按整個年期的預期信貸虧損計量。鑑於以上所述，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們已就其他應收款項作出的減值撥備總額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項指應收租戶的不計息租金。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項僅佔各報告期總收入的很少部分。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，概無作出減值撥備。於最後可行日期，於2018年4月30日的所有貿易應收款項均已隨後結清。

建築成本預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的建築成本預付款項分別約為人民幣25.0百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣6.0百萬元。該變動乃主要由於整體物業施工進度及向供應商及施工承包商作出付款的時間所致。

於2018年8月31日，約人民幣3.3百萬元（約佔於2018年4月30日建築成本預付款項的55%）已被確認為持作出售或開發中待售物業。

可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本

可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本主要指我們就收購土地使用權代表當地政府進行拆遷及安置所產生的成本。我們已與當地政府議定，相關成本可自當地政府收回。於2018年4月30日可自政府收回的與拆遷及安置活動有關的成本人民幣4.0百萬元其後已於截至2018年8月31日前結清。

於往績記錄期間，本集團未曾經歷有關政府在可自該政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本方面違約。根據有關政府認同的結算計劃，約人民幣42.5百萬元（約佔與我們於2018年4月30日可自政府收回的拆遷及安置費用有關的總成本的18.4%）將於2018年12月31日或之前結算。餘額約人民幣185.0百萬元將於完成相應項目後分期結算。

建設合同項目應收款項

我們從建設合同項目中取得的應收款項指我們就提供項目管理服務所產生的建築成本及項目管理費用可自服務接受方收回的未清償結餘。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的建設合同項目應收款項分別約為人民幣138.4百萬元、人民幣89.4百萬元、人民幣55.4百萬元及人民幣55.4百萬元，其中大部分由應收黃龍項目款項所產生。於往績記錄期間，我們的建設合同項目應收款項呈持續減少趨勢，主要由於(i) 於2015年及2016年分別完成黃龍項目及景福瑞苑項目；及(ii)於往績記錄期間持續收到還款所致。於最後可行日期，我們截至2018年4月30日的建設合同項目應收款項總額概無於其後結清。

財務資料

臨時資金應收款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，免息臨時資金應收款項（「臨時資金應收款項」）分別約為人民幣189.2百萬元、人民幣33.2百萬元、人民幣29,000元及人民幣25,000元，主要指：(i)在項目開發期間向先前或當前供應商、分包商及分包商經理支付的營運相關預付款；(ii)應收政府相關機構及由當地政府指定的非金融機構（為棚戶區改造涉及的項目提供資金）的營運相關應收款項；及(iii)應收供應商、僱員、關連人士或關連人士友人的非營運相關應收款項。於往績記錄期間，臨時資金應收款項的數額有所減少。我們將終止該等非營運相關實踐，並自2017年5月起已建立及實施加強的內部控制措施，以確保任何貸款及融資業務活動將由董事及我們的財務部門檢討及批准。若干臨時資金應收款項實質上未遵守公司間貸款限制。有關該等不合規事件的詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－7. 未遵守公司間貸款限制」一節。於最後可行日期，所有不合規臨時資金應收款項均已結付。

下表載列於往績記錄期間臨時資金應收款項的明細：

1. 業務及營運相關應收款項

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年	
		所涉及的 變動淨額	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額	所涉及的 變動淨額	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額	所涉及的 變動淨額	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額	於2018年 1月1日至 2018年 4月30日 的應收 款項餘額	於2018年 4月30日的 應收款項餘額
		(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)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
先前或當前供應商、分包商及分 包商經理	29名個人 ^(附註1) 及18間公司	(7,416)	29,157	(25,855)	3,302	(3,302)	0	0	0

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年	於2015年	於2016年	於2016年	於2017年	於2017年	於2018年	於2018年 4月30日的 應收款項餘額 (人民幣千元)
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	1月1日至 2018年 4月30日 收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	
政府相關機構及當地政府所指定 為棚戶區改造項目提供資金 的非金融機構	9個政府相關機 構及1間非金 融機構	69,030	81,495	(80,411)	1,084	(1,084)	0	0	0
關連人士 (李先生的表親，彼為 本集團的前分包商)	1名個人	(850)	0	0	0	0	0	0	0
其他 – (就本集團涉及的項目 或潛在項目受拆遷影響的人 士/實體)	2名個人、1名村 代表及1間公 司	210	4,460	(4,460)	0	0	0	0	0
其他 – (客戶)	8名個人	33	33	15	48	(19)	29	(4)	25
其他 – (僱員)	14名個人	360	2,197	(2,191)	6	(6)	0	0	0
其他 – (重組相關方)	2間公司	(23,710)	3,000	(3,000)	0	0	0	0	0
其他 – (其他)	1間銀行及3間公 司	121	200	(195)	5	(5)	0	0	0
小計		37,778	120,542	(116,097)	4,445	(4,416)	29	(4)	25

財務資料

附註：

1. 在該等29名個人中，有三名個人分包商，而其他26名個人則為公司分包商經理。

在向該等26名分包商經理提供的營運相關墊付款中，向19名分包商經理提供的營運相關墊付款是應相關分包商要求作出，以便分包商履行對第三方的付款責任。根據有關分包商發出以指示本集團向負責本集團項目的相關經理直接支付墊付款的授權書，本集團同意該等付款安排。此外，在向19名分包商經理支付的該等墊付款中，有關經理根據相關分包商發出的授權書償還了七筆墊付款，而另外12筆墊付款被應付有關分包商的建築費用所抵銷，因此並未自有關分包商經理收到任何現金。

就其餘七名分包商經理而言，於往績記錄期間向彼等支付的營運相關墊付款總額約人民幣1.2百萬元是指於保留期內就結付若干項目的維修費用而支付的墊付款。一般而言，分包商就其建築工程質量提供擔保，並承擔有關整改任何工程缺陷的費用。本集團通常在項目竣工後支付約95%至97%的付款總額，並保留餘下約3%至5%的付款總額作為二至五年的質保金，用作補償本集團可能因質量擔保違約而招致的任何損失。本集團直接結算該等維修費用，而相關的臨時資金應收款項則與保留期末計入貿易應付款項中的應付相關分包商質保金相抵銷。因此，並無收到／支付予有關經理任何現金。

財務資料

2. 非營運相關應收款項

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)			
供應商	1間公司	3,020	38,520	(14,760)	23,760	0	0	0	0	鑑於長期業務關係而為供應商的臨時財務需求提供資金。
政府相關機構	1個政府相關機構	(547)	0	0	0	0	0	0	0	為在河南省營造有利的招商引資環境，吸引更多投資者投資當地公司或吸引更多當地投資者到海外投資，政府設立該政府相關機構。因為有意發掘機會向其他公司作出投資或吸引當地或海外投資者的投資，本集團同意提供資金。
關連人士	(i) 李先生的表親； (ii) 一間由李先生的表親全資擁有的公司；及 (iii) 李先生的叔叔	2,022	4,372	(4,372)	0	0	0	0	0	鑑於收款人與本集團的關連關係而為其臨時財務需求提供資金。該臨時財務需求主要包括(i)用於購買非本集團開發的物業所需款項；及(ii)用作相關收款人營運資金款項。
其他—(僱員)	1名個人	116	116	(116)	0	0	0	0	0	由於本集團重視僱員，為維持與僱員的良好關係，本集團同意向其提供資金。該僱員為本集團附屬公司的建築部門經理，於2015年12月31日已為本集團提供服務超過五年。

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應收款項總額 (人民幣千元)	
其他—(關連人士 的朋友)	14名個人	8,343	14,955	(14,955)	0	0	0	0	0	- 鑑於收款人與關連人士的關係而為其臨時財務需求提供資 金。臨時財務需求主要包括自有房屋裝修費、租賃費及購 買並非由本集團開發的物業所需款項。
其他—(獨立個人 及公司)	2名個人及一間公司	540	5,540	(540)	5,000	(5,000)	0	0	0	2名個人：
										- 這兩名個人分別擁有兩家公司，該等公司主要提供建築材 料。本集團同意提供有關資金，以發掘機會與潛在供應商 發展潛在業務關係。
										一間公司：
										- 因為本集團有意向有關收款人作出投資而為其臨時財務需 求提供資金並通過投資完成時提供的臨時資金抵銷全部或 部分出資額。由於左合作模式上與收款人持不同意見，本 集團最終並未向收款人進行投資。

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應收款項餘額 (人民幣千元)	
其他—(其他)	(i)一名身為本集團業務夥伴的僱員 的個人；(ii)一個可向本集團提供貸 款的金融服務供應商	5,138	5,138	(5,138)	0	0	0	0	0	(i) 作為本集團業務夥伴的僱員的個人；
										— 本集團的業務夥伴亨源通與本集團合作開發其中一項 物業項目，即許昌名門尚居。該個人由亨源通指定承 接當時許昌名門尚居的工程，故本集團將其視為本集 團的僱員。本集團同意就該人士的臨時財務困難向其 提供總額約人民幣140,000元的資金。
其他—(結餘)		(9)	0	0	0	0	0	0	0	(ii) 可能向本集團推介貸款機會的金融服務供應商；
小計		18,623	68,641	(39,881)	28,760	(28,760)	0	0	0	— 收款人為金融服務供應商。本集團同意提供有關資 金，以通過收款人為本集團發掘額外的融資渠道。
總計		56,401	189,183	(155,978)	33,205	(33,176)	29	(4)	25	

財務資料

引致產生臨時資金應收款項的理由及情況包括但不限於下列各項：

- (i) 通過我們向供應商／分包商、政府相關機構及受拆遷影響的人士授予經營相關墊付款項推動項目進度；
- (ii) 作出墊付款項以用作進行建築工程所需的建築費用，其隨後被重新分類為臨時資金；
- (iii) 代表客戶向銀行支付分期付款或印花稅；
- (iv) 作出墊付款項供僱員支付與本集團日常營運相關的第三方費用；
- (v) 因長期業務關係而為供應商的財務需求提供資金；及
- (vi) 因私人關係而提供私人貸款。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，向個人（包括分包商經理）提供的臨時資金應收款項的還款淨額分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣28.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4,000元。一般而言，該等還款由收款人直接作出或結付，或由相關收款人的債務人作出或結算，或該等應收款項因相關收款人而被建築費用抵銷或其後被確認為開支。

第三方還款是應有關收款人的要求作出，據董事所知，有關收款人提出該要求旨在(i)按本集團要求加快還款程序；及(ii)減輕銀行管理程序的負擔並節省資金交易成本。

於往績記錄期間，第三方結算14筆還款，原因如下：

- 接管本集團潛在項目（「潛在項目」）的實體（「項目擁有人」）作出兩筆總額約為人民幣2.1百萬元的還款（「兩筆拆遷還款」）。本集團擬開發潛在項目，並提供墊付資金以就拆遷向收款人作出補償。隨後為了獲得開發潛在項目的權利，項目擁有人與本集團簽訂協議並同意承擔本集團產生的付款。因此，項目擁有人向本集團作出該等還款。

財務資料

- 第三方全部結算或部分結算的七筆總額約人民幣9.7百萬元的還款，此乃由於相關收款人（本集團關連人士的朋友）出現臨時財務困難、旅行或任何其他不便。因此彼等要求本集團的相關關連人士或收款人的朋友結付其應付款項。本集團同意該等第三方還款安排，以加快應收款項收款程序。
- 由第三方應有關收款人的要求結算的四筆總額約人民幣71.8百萬元的還款，在該情況下，所有該等第三方均為相關收款人的債務人。
- 由相關收款人的妻子部分結算的剩餘一筆總額約人民幣10,000元的還款。

除兩筆拆遷還款外，所有相關收款人均已發出授權書，指示第三方代表彼等向本集團結算未償還款項。

臨時資金應收款項的還款數額乃由相關收款人通過其他第三方向本集團作出，而其他第三方為相關收款人的債務人、相關收款人授權或指定的實體或最終項目擁有人（彼等將向相關收款人作出補償）指定的實體，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，該等款項分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣46.5百萬元、人民幣5.0百萬元及零。

據中國法律顧問告知，除本文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的有關公司間貸款的不合規事件外，未發現本集團的臨時資金應收款項安排構成違反中國任何適用法律及法規（包括但不限於任何反洗錢法及反賄賂法）。

合同資產

採納香港財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及取得合同的其他直接成本（倘可收回）乃資本化為合同資產。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合同資產分別約為人民幣6,000元、人民幣7,000元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.1百萬元。

截至2018年8月31日，約人民幣88,491元（約佔我們截至2018年4月30日合同資產的2.2%）隨後已於確認相關收入時予以攤銷。

財務資料

應收關聯方款項

	2015年 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 4月30日 人民幣千元
許昌二建	1,948	11,540	6,910	6,834
恒達物業管理	154	401	–	–
恒潤BVI	–	–	19	19
恒升BVI	–	–	18	17
恒達投資	76,997	–	–	–
李東法	10,900	–	–	–
李先生	1,625	1	1	1
	<u>91,624</u>	<u>11,942</u>	<u>6,948</u>	<u>6,871</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應收關聯方款項為無抵押、不計息及應於要求時償還，主要為向關聯方提供的墊款。於最後可行日期，於2018年4月30日應收關聯方款項所有結餘已於其後清償。

應收關聯方的未收款項將於[編纂]前全額結付。

應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指應收亨源通（其與本集團合作開發許昌名門尚居）的款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應收亨源通的款項結餘約人民幣78.0百萬元、人民幣11.9百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣4.8百萬元均為免息、無抵押及須按要求償還。截至2016年12月31日止年度，應收亨源通的款項有所減少主要是由於為與亨源通分享來自許昌名門尚居的利潤而宣派股息約人民幣66.1百萬元。應收非控股權益款項由2016年12月31日的約人民幣11.9百萬元進一步減少約人民幣7.1百萬元至2017年12月31日的約人民幣4.8百萬元，此乃主要由於2017年償還部分未償還款項所致。於2018年4月30日，應收非控股權益款項維持於人民幣4.8百萬元的結餘，此乃由於期內概無償還未償還結餘的情況。

應收非控股權益的未收款項將於[編纂]前全額結付。

合同負債

合同負債主要指客戶墊款，即就我們的物業預售向客戶收取的銷售所得款項。我們於物業竣工及可予交付前開始銷售物業及向客戶收取所得款項。根據香港財務報告準則第15號，於相關銷售確認為收入前，該等向客戶收取的所得款項入賬列作合同負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合同負債分別約為人民幣869.0百萬元、人民幣835.7百萬元、人民幣1,362.4百萬元及人民幣1,966.3百萬元，與往績記錄期間所確認的物業預售一致。我們的合同負債由2015年12月31日的約人民幣869.0百萬元減少約人民幣33.3百萬元或3.8%至約人民幣835.7百萬元，此

財務資料

乃主要由於年內確認我們的物業（即禹州陽光城、許昌名門尚居、清林苑及鄢陵名門尚居）銷售所致，部分由預售我們的物業（即長城家園及金匯廣場）所抵銷。我們的合同負債由2016年12月31日的約人民幣835.7百萬元增加約人民幣526.7百萬元至2017年12月31日的約人民幣1,362.4百萬元，此乃主要由於年內預售我們的物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源及北海龍城）所致，部分由確認我們的物業（即長城家園）銷售所抵銷。於2018年4月30日，我們的合同負債進一步增加至約人民幣1,966.3百萬元，此乃主要由於預售我們的物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）所致。

截至2018年8月31日，約人民幣221.4百萬元（約佔我們截至2018年4月30日合同負債的11.3%）隨後已確認為收入。

貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	502,296	278,522	566,818	307,800
應付票據	19,000	22,000	3,000	—
小計	521,296	300,522	569,818	307,800
已收客戶按金	104,625	174,974	59,347	29,135
應付利息	45,378	45,097	53,946	58,222
臨時資金應付款項	135,858	36,318	14,889	14,827
來自供應商建築按金	32,344	32,315	41,848	38,655
應付關聯方款項	46,999	18,955	12,486	12,309
來自關聯方建築按金	14,938	18,287	17,915	20,642
營業稅、增值稅及其他應付稅項	10,487	18,276	42,057	15,863
應付工資	14,972	16,665	15,522	7,135
代收保養費	10,647	16,319	2,495	813
其他	8,282	6,112	7,291	9,936
總計	945,826	683,840	837,614	515,337

財務資料

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據包括應付供應商（主要為施工承包商）的款項。我們根據總建設合同所載支付計劃分階段向施工承包商作出付款。各階段所支付費用的百分比因項目而異。除保留總合同金額的3%至5%用作支付由於任何建築質量問題而可能產生的任何費用外，我們一般會於信貸期內結清應付施工承包商的款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的貿易應付款項及應付票據分別約為人民幣521.3百萬元、人民幣300.5百萬元、人民幣569.8百萬元及人民幣307.8百萬元。

下表載列於所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	2015年		於2016年 12月31日		2017年		於2018年 4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	451,836	86.7	225,436	75.0	537,639	94.3	243,576	79.1
1至2年	68,465	13.1	58,097	19.3	19,679	3.5	59,892	19.5
2至3年	380	0.1	16,376	5.5	9,807	1.7	810	0.3
3年以上	615	0.1	613	0.2	2,693	0.5	3,522	1.1
總計	<u>521,296</u>	<u>100.0</u>	<u>300,522</u>	<u>100.0</u>	<u>569,818</u>	<u>100.0</u>	<u>307,800</u>	<u>100.0</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們貿易應付款項及應付票據的週轉天數分別約223天、229天、139天及289天。我們按於有關期間開展物業開發活動所產生的特定年度年初及年末的貿易應付款項及應付票據結餘的平均數除以我們特定年度的銷售成本並乘以相關期間的天數來計算我們的貿易應付款項及應付票據的週轉天數。

一般而言，物業建設期間產生的成本、向供應商作出付款計劃及扣自損益的建築成本之間存在時間差異。我們將物業建設產生的成本按開發中待售物業入賬，而應付供應商的相關款項乃按貿易應付款項及應付票據入賬。於確認來自物業銷售的收入時，我們會於合併損益表內將物業開發產生的建築成本確認為我們的銷售成本。交付時間可能會影響我們銷售成本的金額。由於以上所述，我們貿易應付款項及應付票據的週轉天數因不同物業建設期間而波動。

於最後可行日期，我們截至2018年4月30日的貿易應付款項及應付票據中約24.2%已於其後結清。

財務資料

已收客戶按金

已收客戶按金主要指在我們取得地方政府出具的預售許可證前已收準購房者的按金。於收到預售許可證後，已收準購房者的按金將入賬列作我們的合同負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，已收客戶按金的結餘分別約為人民幣104.6百萬元、人民幣175.0百萬元、人民幣59.3百萬元及人民幣29.1百萬元。於往績記錄期間結餘持續減少主要因為(i)我們已採取措施確保在當地政府發出預售許可證前不會自客戶收取任何按金，因此，自相關內部程序實施以來概無收取有關按金；及(ii)截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月收到預售許可證後將自準購房者收取的部分按金重新分類為合同負債。有關於取得預售許可證之前開始預售的進一步詳情，請參閱本文件業務一節「過往不合規事件」分節。

臨時資金應付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的臨時資金應付款項（「臨時資金應付款項」）分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣36.3百萬元、人民幣14.9百萬元及人約幣14.8百萬元，主要指應付第三方的不計息款項。截至各報告日期我們的其他應付款項減少乃主要由於往績記錄期間清償應付第三方款項所致。

若干臨時資金應付款項在性質上屬於未遵守公司間貸款限制。有關該等不合規事件的詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－7. 未遵守公司間貸款限制」。所有不合規臨時資金應付款項將於[編纂]前結清。

財務資料

下表載列於往績記錄期間臨時資金應付款項的明細：

1. 業務及營運相關應付款項

付款人身份及 與本集團的關係	所涉及 付款人數目	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 1月1日至 2018年 4月30日 付款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項餘額 (人民幣千元)
先前或當前供應商、 分包商及分包商經理	3名個人及2間公司	(1,001)	(1,002)	1,001	(1)	(1,800)	(1,801)	1	(1,800)
政府相關機構及 地方政府所指定 為棚戶區改造項目 提供資金的非金融機構	2個政府相關機構及1間 非金融機構	9,360	(4,000)	1,851	(2,149)	(2,925)	(5,074)	62	(5,012)
關連人士	4名個人及2間公司	861	(13,800)	12,300	(1,500)	1,500	0	0	0
其他—(客戶)	不超過420名個人 ^(附註1)	190	(2,107)	2,107	0	0	0	0	0
其他—(僱員)	31名個人	38	0	0	0	0	0	0	0
其他—(股東)	1名少數股東及2名前股東	(5,640)	(44,630)	38,546	(6,084)	4,579	(1,505)	0	(1,505)
其他—(關連人士的朋友)	21名個人及3間公司	26,836	(58,668)	51,668	(7,000)	7,000	0	0	0
其他—(其他)	不超過160名 個人 ^(附註2) 及5間公司	(2,777)	(8,795)	72	(8,722)	2,212	(6,510)	0	(6,510)
小計		27,867	(133,002)	107,545	(25,457)	10,567	(14,889)	63	(14,827)

附註：

- (1) 所涉及的相關應付款項指我們於簽訂任何合同前自分包商收取的按金；及於相關銷售合同註銷後在兩種獨立情況下將向客戶退還的付款。
- (2) 所涉及的相關應付款項指就安置安排所產生的拆遷過渡安置費，而我們須負擔及繼續支付有關費用，直至相關項目完成時止。

財務資料

2. 非營運相關應付款項

付款人身份及 與本集團的關係	所涉及 付款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	
政府相關機構	4個政府 相關機構	(2,692)	(8,005)	(10,861)	10,861	0	0	0	0	<p>— 其中兩項應付款項已透過本集團收購魏都賓館的資產及負債（「魏都賓館物業」）轉至本集團間接全資附屬公司許昌恒達，而魏都賓館之前於1999年9月由政府機構全資擁有，該等應付款項當時在其註冊成立後於2002年轉至魏都賓館。於2016年10月10日，應付款項的餘額已透過本集團出售魏都賓館的全部股權轉至河南恒達投資。</p> <p>— 其中一項應付款項是本集團提前從有關政府相關機構收取的部隊退休幹部補貼，彼等於部隊退休後受僱於本集團。相關臨時資金應付款項總額約為人民幣26,000元，於本集團以薪金形式向有關僱員支付該等補貼時結算。</p>

財務資料

付款人身份及 與本集團的關係	所涉及 付款人數目	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項總額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項總額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項總額 (人民幣千元)	於2018年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項總額 (人民幣千元)	備註
其他-(其他)	1間公司	10	0	0	0	0	0	0	0	- 其中一項應付款項為本集團事先從有關政府相關機構收取的建築費用，該等費用應支付予基礎設施項目(「基礎設施項目」)中的相關承包商。鑑於基礎設施項目位於本集團的物業開發項目名門西郡附近，以及本集團改善名門西郡生活環境的動機，本集團同意協助有關政府相關機構代表該政府相關機構根據付款時間表分期支付建築費用。
										- 應付款項已透過本集團收購魏都賓館的資產及負債(「魏都賓館物業」)轉至本集團間接全資附屬公司許昌恒達，而魏都賓館之前於1999年9月由政府機構全資擁有，該等應付款項當時在其註冊成立後於2002年轉至魏都賓館。於2016年10月10日，魏都應付款項餘額已透過本集團出售魏都賓館的全部股權轉至河南恒達投資。
小計		(2,683)	(2,857)	(8,005)	(10,861)	10,861	0	0	0	

財務資料

於2018年 1月1日 至2018年 4月30日	於2018年 付款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)
	63	(14,889)	21,428	(36,318)	99,540	(135,838)	25,184
	<u>63</u>	<u>(14,889)</u>	<u>21,428</u>	<u>(36,318)</u>	<u>99,540</u>	<u>(135,838)</u>	<u>25,184</u>
總計							

臨時資金應付款項主要指：

- (i) 本公司相關附屬公司的關連人士、前股東或少數股東、彼等的朋友及政府相關機構提供的臨時資金，以推動項目進度；
- (ii) 僱員支付的將由我們補償的經營開支；
- (iii) 我們於簽訂任何合同前自分包商收取的按金；
- (iv) 倘為代表其他公司進行的土地收購，則應付款項指我們就土地競標自該等公司收取的錢款與實際土地出讓金之間的差額；
- (v) 於相關銷售合同註銷後在兩種獨立情況下將向客戶退還的付款；
- (vi) 我們自客戶收取及代表該等客戶應向銀行支付的按揭安排的申請費用；
- (vii) 就安置安排所產生的拆遷過渡安置費，而我們須負擔及繼續支付有關費用，直至相關項目完成時止；及
- (viii) 我們自有關政府相關機構收取及由我們代表有關政府相關機構向基礎設施項目承包商支付的建築費用。

財務資料

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向個人提供的臨時資金應付款項的淨結算金額分別約為人民幣43,563,000元、人民幣101,095,000元、人民幣7,160,000元及人民幣6,510,000元。

於往績記錄期間，我們的臨時資金應付款項與資本化借款享有相同的利率，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別為6.63%、6.02%、6.55%及5.89%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及2018年4月30日，免息臨時資金應付款項的利息成本的名義金額分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.3百萬元。

據中國法律顧問告知，除文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的有關公司間貸款的不合規事件外，未發現本集團的臨時資金應付款項安排構成違反中國任何適用法律及法規（包括但不限於任何反洗錢法及反賄賂法）。

已收供應商及關聯方建築按金

已收供應商及關聯方建築按金主要指應付供應商的質保金。我們會在建設工程竣工後約二至五年內扣留質保金，以保證項目質量。已收供應商及關聯方建築按金被分類為流動負債，此乃由於該付款於該業務的正常營運週期內到期。於往績記錄期間，已收供應商及關聯方建築按金的波動乃主要與於特定期間建設中項目的規模及數量以及各項目的施工進度有關。

於2018年8月31日，約人民幣6.07百萬元（約佔於2018年4月30日我們來自供應商及關聯方建築按金的10.2%）已支付予供應商。

應付關聯方款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李先生	22,714	13,581	12,486	12,309
恒達物業管理	2,179	4,989	—	—
恒久實業	1,416	385	—	—
恒達投資	15,050	—	—	—
齊春風	3,000	—	—	—
李東法	2,640	—	—	—
	<u>46,999</u>	<u>18,955</u>	<u>12,486</u>	<u>12,309</u>

財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應付關聯方款項應於要求時償還，主要為來自關聯方的墊款。除2015年12月31日應付恒達投資的結餘（按年利率14%計息）外，其他應付關聯方結餘均不計息。

於最後可行日期，截至2018年4月30日並無應付關聯方款項於其後清償。所有應付關聯方款項將於[編纂]時悉數償付。

流動資金及資本資源

概覽

物業開發在土地收購及建設方面均需要大量資本支出。於往績記錄期間，我們主要通過物業預售及銷售產生的所得款項及外部融資（主要為銀行借款、委託貸款及其他長期借款）為業務發展提供資金。截至2018年4月30日止四個月，我們預售及交付物業所得款項約為人民幣811.6百萬元。董事認為，我們已使用預售及交付物業所得款項以及內部資源償還借款，而償還銀行借款及委託貸款以及償還其他非金融機構借款分別約為人民幣225.0百萬元及人民幣56.9百萬元。能否融資及融資成本取決於多項因素，如中國政府對借款採取的措施或舉措。我們預期繼續通過經營所產生現金及外部融資為營運提供資金。[編纂][編纂]亦為資金的主要來源之一，以撥付未來數年我們的資本開支。我們預期更加多元化的融資來源將會增強我們的財務實力，令我們能把握更廣泛的有利土地收購機會。

營運資金

經考慮本集團可動用的財務資源，包括主要來自物業預售及銷售所得款項的內部產生資金、現有借款、由相關機構發出的意向書支持的無承諾融資及[編纂]的估計[編纂]，董事認為我們的營運資金足以滿足我們目前的資金需求，即可應付本文件日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動(所用)/產生 現金淨額	(423,759)	(291,518)	376,832	(420,711)	223,342
投資活動(所用)/ 產生現金淨額	(124,648)	183,103	62,841	(13,463)	(18,150)
融資活動產生/(所用) 現金淨額	<u>377,028</u>	<u>158,102</u>	<u>(370,753)</u>	<u>444,287</u>	<u>(232,335)</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(171,379)	49,687	68,920	10,113	(27,143)
年/期初現金及現金等價物	<u>217,806</u>	<u>46,427</u>	<u>96,114</u>	<u>96,114</u>	<u>165,034</u>
年/期末現金及現金等價物	<u><u>46,427</u></u>	<u><u>96,114</u></u>	<u><u>165,034</u></u>	<u><u>106,227</u></u>	<u><u>137,891</u></u>

經營活動(所用)/產生現金淨額

我們的經營活動所用現金主要包括就我們的物業開發活動及土地收購支付的款項。我們經營活動產生的現金主要是自銷售我們的物業收取的所得款項及租金收入。

截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約人民幣423.8百萬元，主要由於年內產生除所得稅前利潤約人民幣144.1百萬元所致，並已主要就由於就建設金匯廣場及新北家園收到土地使用證導致租賃土地預付款項減少約人民幣133.3百萬元作出調整。該金額已因年內(i)主要因就禹州陽光城及信陽名門尚居的若干部分確認收入導致合同負債減少約人民幣437.7百萬元；及(ii)主要因建設禹州陽光城及長城家園導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣154.5百萬元而被部分抵銷。截至2015年12月31日止年度，我們經營活動產生的負現金流量淨額主要由於就拆除工程及原居民補償向政府提供資金，其中大部分金額將於隨後就該區物業開發進行公開招標過程後由相關地方區級政府部門以土地出讓金的政府補助的形式向本集團作出補償。

財務資料

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約人民幣291.5百萬元，主要由於年內產生除所得稅前利潤約人民幣157.3百萬元所致，並已主要就主要因年內已付物業開發按金減少，導致貿易及其他應收款項及預付款項減少約人民幣189.8百萬元作出調整。該金額已因年內(i)主要因建設金匯廣場及新北家園以及收購建設鄞陵陽光城的土地使用權導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣148.1百萬元；(ii)主要因代表當地政府就名門西郡及恒達魏源的拆遷及安置工作所產生的費用導致租賃土地預付款項增加約人民幣145.4百萬元而被部分抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們經營活動產生的負現金流量淨額主要由於我們於年內就我們項目（即長葛陽光城）的多幅土地所支付的土地成本。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動產生現金淨額約人民幣376.8百萬元，主要由於(i)期內產生的除所得稅前利潤約人民幣274.0百萬元；(ii)期內預售物業（即北海龍城、金匯廣場、長葛陽光城、禹州陽光城及恒達魏源）貢獻的合同負債增加約人民幣498.4百萬元；(iii)貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣96.4百萬元；(iv)由於收到當地政府就禹州陽光城的拆遷及安置活動產生的成本作出的還款而導致租賃土地預付款項減少約人民幣52.8百萬元；及(v)貿易及其他應付款項增加約人民幣172.4百萬元。該款項主要由持作出售或開發中待售物業增加約人民幣517.5百萬元所部分抵銷，而持作出售或開發中待售物業增加乃主要由於建築北海龍城、禹州陽光城、金匯廣場、長葛陽光城、名門西郡及恒達魏源產生資本開支所致。

截至2017年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣420.7百萬元，主要由於期內產生的除稅前利潤約人民幣29.0百萬元，及主要就(i)由於期內我們物業（即北海龍城、金匯廣場、長葛陽光城及禹州陽光城）預售所貢獻的合同負債增加約人民幣192.6百萬元；及(ii)租賃土地預付款因收到有關政府就禹州陽光城的拆遷及安置工作所產生的成本作出的還款而減少約人民幣93.4百萬元作出調整。其部分被(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加約人民幣606.4百萬元；(ii)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣89.7百萬元（主要由於建造北海龍城、禹州陽光城、金匯廣場、長葛陽光城、名門西郡及恒達魏源的資本支出所致）；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣14.7百萬元所抵銷。截至2017年4月30日止四個月，經營活動產生的負現金流量淨額主要因拆遷工作及向原住民作出賠償而向政府提供臨時資金。

財務資料

截至2018年4月30日止四個月，我們的經營活動產生現金淨額約人民幣223.3百萬元，主要由於(i)除所得稅前利潤約人民幣57.0百萬元；(ii)預售物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）產生的合同負債增加約人民幣595.0百萬元；(iii)由於取得禹州陽光城的土地使用證後若干部分預付款項轉撥用於開發中待售物業而導致租賃土地預付款項減少約人民幣25.8百萬元；及(iv)主要由於預付建築成本減少約人民幣25.8百萬元而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣22.7百萬元。該款項部分由(i)貿易及其他應付款項減少約人民幣317.5百萬元；及(ii)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣101.8百萬元所抵銷，此乃主要由於建設禹州陽光城、長葛陽光城、北海龍城、新北家園及金匯廣場產生資本開支所致。

投資活動（所用）／所產生現金淨額

我們的投資活動所用現金主要是由於提供予關聯方及第三方的臨時資金所致。我們的投資活動所得現金流入主要是由於關聯方及第三方償還臨時資金所致。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約人民幣124.6百萬元，乃主要由於年內分別向關聯方及第三方提供臨時資金約人民幣257.7百萬元及人民幣114.5百萬元所致，並已因(i)收取關聯方及第三方分別還款約人民幣170.5百萬元及人民幣65.7百萬元；及(ii)自出售於鄢陵的土地使用權獲得所得款項約人民幣43.2百萬元而被部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所產生現金淨額約人民幣183.1百萬元，乃主要由於年內分別收取關聯方及第三方還款約人民幣224.8百萬元及人民幣161.2百萬元，並已因年內分別向關聯方及第三方提供的臨時資金約人民幣145.1百萬元及人民幣17.8百萬元以及受限制現金減少約人民幣35.8百萬元而被部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所產生現金淨額約人民幣62.8百萬元，乃主要由於期內分別收取關聯方及第三方還款約人民幣44.6百萬元及人民幣117.7百萬元，並已因期內分別向關聯方及第三方提供的臨時資金約人民幣41.2百萬元及人民幣72.5百萬元而被部分抵銷。

財務資料

截至2017年4月30日止四個月，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣13.5百萬元，主要由於(i)受限制現金存款減少約人民幣34.6百萬元；及(ii)向關聯方提供臨時資金約人民幣22.6百萬元。其被(i)從第三方收到的還款；及(ii)出售附屬公司的現金流入部分抵銷。

截至2018年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額約人民幣18.2百萬元，乃主要由於受限制現金存款減少約人民幣16.4百萬元及期內購置物業、廠房及設備約人民幣1.9百萬元所致。

融資活動所產生／(所用) 現金淨額

我們融資活動所得現金流入乃主要由於銀行借款及委託貸款所得款項、來自非金融機構的借款及來自第三方及關聯方的臨時資金。我們融資活動所產生現金流出乃主要由於償還銀行借款及委託貸款、來自非金融機構的借款及來自第三方及關聯方的臨時資金。

截至2015年12月31日止年度，我們有融資活動產生現金淨額約人民幣377.0百萬元，主要由於(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣643.0百萬元，(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣319.3百萬元，並已因(i)分別向關聯方及第三方還款約人民幣353.0百萬元及人民幣128.9百萬元，及(ii)償還銀行借款及委託貸款約人民幣198.2百萬元而被部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們有融資活動產生現金淨額約人民幣158.1百萬元，主要由於(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣277.0百萬元，(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣312.5百萬元，及(iii)來自第三方的臨時資金約人民幣102.4百萬元，並已因年內(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣315.4百萬元；(ii)償還來自關聯方的借款約人民幣96.4百萬元；(iii)向非金融機構償還借款約人民幣70.1百萬元；及(iv)向第三方還款約人民幣54.4百萬元而被部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們有融資活動所用現金淨額約人民幣370.8百萬元，主要由於期內(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣1,079.7百萬元；(ii)分別償還來自關聯方及第三方的借款約人民幣44.3百萬元及人民幣63.0百萬元；及(iii)償還來自非金融機構的借款約人民幣334.7百萬元，並已由(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣894.2百萬元；及(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣199.7百萬元所部分抵銷。

財務資料

截至2017年4月30日止四個月，我們融資活動產生的現金淨額約為人民幣444.3百萬元，主要由於(i)銀行借款及委託貸款所得款項約人民幣595.1百萬元；(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣100.0百萬元；及(iii)從關聯方收取的臨時資金約人民幣38.6百萬元。其部分被(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣58.7百萬元；(ii)償還來自非金融機構的借款約人民幣176.8百萬元；(iii)向關聯方償還的款項約人民幣40.6百萬元；及(iv)向第三方償還的款項約人民幣22.4百萬元所抵銷。

截至2018年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額約人民幣232.3百萬元，主要由於(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣225.0百萬元；及(ii)償還來自非金融機構的借款約人民幣56.9百萬元，並已由來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣50.0百萬元所部分抵銷。

本集團管理流動資金風險的方針是確保我們一直擁有充足流動資金可應付我們的到期負債。尤其是，我們通過內部產生資金及銀行借款為項目資本承擔撥付資金。我們已採納流動資金風險管理程序，包括：(i)公開競標新項目前進行並編纂財務可行性研究及現金流量預測；(ii)每月進行現金流量分析以評估未來現金狀況及識別潛在現金短缺情況；(iii)對預算及實際財務狀況進行每月審核；及(iv)編製年度預算計劃。該等流動資金風險管理程序由我們的管理層監管。有關我們的資本及流動資金管理政策的詳情，請參閱本文件「業務」一節「資本及流動資金管理政策」一段。

改善[編纂]後我們營運資金狀況及經營活動現金流量的未來計劃

我們將採取下列措施改善[編纂]後我們營運資金狀況及現金流量狀況：

- (i) 嚴密監控施工進程及我們物業的銷售情況，令我們能夠加快物業週轉；
- (ii) 與承包商及供應商磋商付款條款，令本集團能夠獲授較長付款及償付期限；及
- (iii) 由於銀行的政策是在很靠後階段方發放按揭付款資金，因此，有可用財務資源可立即付款的客戶將受青睞。鑑於目前的物業是求大於供，我們可利用該市場趨勢，採取優先考慮有可用財務資源可即時付款而無需依賴按揭的客戶的銷售策略。

財務資料

債項及或然負債

債項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們分別擁有債項總額約人民幣2,104.0百萬元、人民幣2,315.9百萬元、人民幣1,861.5百萬元、人民幣1,632.7百萬元及人民幣1,458.7百萬元。

下表載列於所示日期我們的債項總額明細：

	於12月31日 2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	於4月30日 2018年 人民幣千元	於8月31日 2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款及委託貸款					
– 非即期部分	313,520	220,000	168,000	89,000	29,000
– 即期部分	478,630	535,520	402,000	306,000	252,000
	<u>792,150</u>	<u>755,520</u>	<u>570,000</u>	<u>395,000</u>	<u>281,000</u>
其他長期借款					
– 非即期部分	1,153,364	1,042,548	983,760	899,760	899,760
– 即期部分	63,905	423,316	240,810	271,113	211,116
	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>	<u>1,110,876</u>
其他流動借款	<u>94,590</u>	<u>94,506</u>	<u>66,902</u>	<u>66,840</u>	<u>66,840</u>
總計	<u><u>2,104,009</u></u>	<u><u>2,315,890</u></u>	<u><u>1,861,472</u></u>	<u><u>1,632,713</u></u>	<u><u>1,458,716</u></u>

銀行借款及委託貸款

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們銀行借款及委託貸款的總賬面值分別約為人民幣792.2百萬元、人民幣755.5百萬元、人民幣570.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣281.0百萬元，乃用於為該等期間的項目建設及開發提供資金。我們所有的銀行借款及委託貸款均以人民幣計值。就委託貸款而言，所有貸款方均為非金融機構（包括當地政府就棚戶區改造項目而指定

財務資料

的非金融機構)，彼等均為獨立第三方，且過往或目前與本集團概無其他關係。下表載列截至所示日期我們銀行借款及委託貸款的明細。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款				
— 有抵押	263,900	335,520	470,000	345,000
— 無抵押	128,250	—	—	—
	<u>392,150</u>	<u>335,520</u>	<u>400,000</u>	<u>345,000</u>
委託貸款				
— 有抵押	250,000	270,000	100,000	50,000
— 無抵押	150,000	150,000	—	—
	<u>400,000</u>	<u>420,000</u>	<u>170,000</u>	<u>50,000</u>
總計	<u><u>792,150</u></u>	<u><u>755,520</u></u>	<u><u>570,000</u></u>	<u><u>395,000</u></u>

下表載列於所示日期我們銀行借款及委託貸款的到期情況：

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
1年內	478,630	535,520	402,000	306,000
1至2年	313,520	100,000	139,000	89,000
2至5年	—	120,000	29,000	—
	<u>792,150</u>	<u>755,520</u>	<u>570,000</u>	<u>395,000</u>
總計	<u><u>792,150</u></u>	<u><u>755,520</u></u>	<u><u>570,000</u></u>	<u><u>395,000</u></u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們銀行借款及委託貸款的加權平均實際利率分別為7.95%、7.58%、8.01%、7.75%及7.74%。

財務資料

我們的銀行借款及委託貸款乃以我們的物業、廠房及設備、投資物業、持作出售或開發中待售物業以及租賃土地預付款項作抵押，或由關聯方或第三方擔保。於2018年8月31日，我們的銀行借款以及由關聯方及第三方提供的委託貸款的所有擔保已解除。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在獲得或提取銀行借款及委託貸款方面並無遭遇任何困難。

我們的若干銀行借款及委託貸款亦須受契約規限。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就銀行借款及委託貸款違反重大契約。

其他長期借款

於往績記錄期間，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們從非金融機構分別借款約人民幣1,217.3百萬元、人民幣1,465.9百萬元、人民幣1,224.6百萬元、人民幣1,170.9百萬元及人民幣1,110.9百萬元。根據當地政府發起的「棚戶區改造」，當地政府指定銀行資助該等非金融機構，為我們的棚戶區改造項目提供資金。所有有關長期借款均以人民幣計值。下表載列截至所示日期我們長期借款的明細。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
其他長期借款				
— 有抵押	141,317	222,552	271,894	245,000
— 無抵押	<u>1,075,952</u>	<u>1,243,312</u>	<u>952,676</u>	<u>865,876</u>
總計	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,170,873</u>	<u>1,110,876</u>

財務資料

下表載列截至所示日期我們其他長期借款的到期情況：

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
1年內	63,905	423,316	240,810	271,113
1至2年	423,316	364,788	212,668	218,168
2至5年	697,084	434,924	539,092	510,092
5年以上	32,964	242,836	232,000	171,500
總計	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們其他長期借款的加權平均實際利率分別為6.38%、4.97%、5.17%、5.17%及4.99%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的其他長期借款約為人民幣150.0百萬元、人民幣225.0百萬元、人民幣275.0百萬元及人民幣275.0百萬元，乃由我們關聯方提供的擔保作抵押。於2018年8月31日，我們約人民幣245.0百萬元及其他長期借款已由我們的關聯方提供擔保。關聯方提供的所有擔保將於[編纂]時解除。

其他流動借款

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們其他流動借款的總賬面值分別約為人民幣94.6百萬元、人民幣94.5百萬元、人民幣66.9百萬元、人民幣66.8百萬元及人民幣66.8百萬元。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們的其他流動借款（來自非金融機構的計息借款除外）須按要求償還。所有其他流動借款均以人民幣計值。我們其他流動借款的年利率介乎5.0%至12.0%之間。

財務資料

截至最後可行日期，我們已獲若干銀行及非金融機構確認，授予我們信貸融資總額人民幣60億元。董事確認，通過遵從相關貸方的慣常程序及滿足慣常先決條件（例如相關項目的開發狀況、輔助或相關文件的執行情況以及業務不存在重大不利變動），我們將能夠動用信貸融資。我們的貸款協議一般訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契約，請參閱「業務－銀行貸款及其他借款」一節。董事確認，該等程序及先決條件對於中國房地產行業融資而言屬常見，且對於我們並非沉重負擔。董事認為，我們的項目開發狀況符合本集團的計劃，且從我們自若干銀行及非金融機構取得授出信貸融資的確認以來我們的業務並無任何重大不利變動。此外，本集團過往分別與上述銀行及非金融機構各自簽訂類似貸款協議或委託貸款協議，故董事認為本集團能夠於簽訂正式貸款協議時履行有關程序及先決條件（包括提供有關項目的財務資料及項目計劃）。此外，董事預期該等契約不會嚴重限制我們為開展現有業務計劃而承擔額外債務或股權融資的總體能力。截至最後可行日期，本集團並無就信貸融資簽訂正式貸款協議。

除本文件所披露者外，我們並無擁有任何尚未償還的已發行及發行在外或已授權或另行增設惟未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項（包括銀行透支）、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記。董事確認，自2018年8月31日起直至本文件日期，我們的負債狀況概無重大變動。我們擬在我們認為適當時，繼續使用銀行借款以及委託貸款及其他長期借款為我們的部分物業開發項目提供資金。除上述銀行借款及委託貸款以及其他長期借款外，我們目前不計劃進行其他重大外部債務融資。

或然負債

(a) 按揭融資的擔保

於往績記錄期間，我們已為若干購房者安排銀行融資，並提供相關擔保以確保該等購房者履行還款責任。該等擔保期自發放按揭貸款的日期開始，並將於(i)向購房者轉讓房地產所有權證時；或(ii)購房者償還按揭貸款時（以較早者為準）予以終止。擔保期通常為交付相關物業後一至四年。

財務資料

根據擔保條款，倘該等購房者拖欠按揭付款，我們負責償還違約購房者結欠銀行的未清償的按揭本金連同應計利息，且我們有權接管相關物業的合法業權及所有權。董事認為，購房者拖欠付款的可能性甚微，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列於所示日期我們就若干購房者的按揭融資作出的擔保。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就本集團若干購房者的按揭融資作出的擔保	784,654	798,816	1,446,708	1,840,807
	<u>784,654</u>	<u>798,816</u>	<u>1,446,708</u>	<u>1,840,807</u>
				<u>1,964,752</u>

(b) 本集團就若干第三方及關聯方借款提供的擔保及抵押

截至2015年及2016年12月31日止年度，我們獲本集團就若干第三方及關聯方（彼等主要為與我們保持良好業務關係的人士）借款提供的擔保及抵押。除下文所披露撥備人民幣3.2百萬元外，截至2017年12月31日、2018年4月30日及2018年8月31日，我們並無因就若干第三方及關聯方借款作出擔保及抵押而產生任何其他虧損。截至2017年12月31日，所有該等擔保及抵押均已解除。董事確認[編纂]後我們將不會繼續該等安排。下表載列於所示日期我們就第三方及關聯方借款提供的擔保及抵押所面臨的最高風險。

財務資料

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干第三方借款提供的擔保	178,125	54,750	-	-
就若干第三方借款提供的抵押	248,000	362,000	-	-
本集團就關聯方的銀行 借款提供的擔保	73,000	25,000	-	-
本集團就關聯方的銀行 借款提供的抵押	160,000	216,400	-	-
	<u>659,125</u>	<u>658,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

(c) 法律糾紛

於2014年，我們亦涉及若干未決法律糾紛，而有關糾紛於最後可行日期已解決。於2014年7月，北馳車輪有限公司及中國農業銀行許昌魏都支行就尚未償還借款（由許昌恒達擔保）提起借款糾紛申索約人民幣3.2百萬元。於2014年12月31日，我們已就此作出估計及應計相關撥備人民幣3.2百萬元。該案件於2015年完結。同時，我們已於2015年及2016年分別償還借款人民幣0.5百萬元及人民幣2.7百萬元。我們已評估該等申索並認為有關法律訴訟程序的最終結果不會對我們的財務狀況產生重大不利影響。

資產負債表外交易

除上文披露的或然負債外，於2018年8月31日，我們概無任何已發行或同意將予發行的未清償貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

財務資料

資本開支及承擔

資本開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們產生資本開支分別約人民幣3.6百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣1.9百萬元，主要包括物業、廠房及設備的開支。

經營租賃承擔

我們已根據不可撤銷經營租賃協議租用一棟樓宇。下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額。

	於12月31日		於4月30日	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	616	616	2,816	2,816
1至5年	1,848	1,232	9,416	9,213
5年以上	—	—	9,790	8,921
	<u>2,464</u>	<u>1,848</u>	<u>22,022</u>	<u>20,950</u>

物業開發開支承擔

於所示日期，我們有如下物業開發開支承擔：

	於12月31日		於4月30日	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>692,250</u>	<u>422,975</u>	<u>551,323</u>	<u>577,282</u>

財務資料

於往績記錄期間各報告期末的物業開發開支承擔乃根據我們物業開發項目建設進度將會產生的承擔。於2018年4月30日的物業開發開支承擔主要與北海龍城、金匯廣場、禹州陽光城、長葛陽光城及魏源項目的建設與開發有關。董事認為我們將能夠透過內部產生的資金及外部借款清償物業開發開支承擔。

主要財務比率

下表載列於所示期間或日期本集團的主要財務比率：

	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	2018年 4月30日 止四個月
盈利比率				
資產回報率 ⁽¹⁾	1.7%	1.8%	3.3%	0.5%
權益回報率 ⁽²⁾	26.6%	25.0%	39.2%	4.6%
	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
流動性比率				
流動比率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.5	1.4
資本充足比率				
槓桿比率 ⁽⁴⁾	677.0%	762.7%	406.6%	340.4%
債務權益比率 ⁽⁵⁾	662.0%	731.0%	370.5%	311.7%

附註：

- (1) 我們的資產回報率等於各年度／期間的純利，除以相同期間期初與期末總資產餘額的平均值，再乘以100%。
- (2) 我們的權益回報率等於各年度／期間純利，除以相同期間期初與期末總權益的平均值，再乘以100%。
- (3) 我們的流動比率等於各年度／期間末的流動資產除以流動負債。
- (4) 槓桿比率為於各財政期間末我們的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額佔總權益的百分比。
- (5) 我們的債務權益比率等於各財政期間末的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額減去現金及現金等價物後除以總權益，再乘以100%。

財務資料

資產回報率

於2015年及2016年12月31日，我們的資產回報率維持相對穩定，分別為約1.7%及1.8%。我們的資產回報率由2016年12月31日的約1.8%增加至2017年12月31日的約3.3%。該增加乃主要由於截至2017年12月31日止年度純利的增加超過本公司總資產的增加所致。我們的資產回報率由2017年12月31日的約3.3%減少至2018年4月30日的約0.5%，乃主要由於期內確認的收入減少所致。

權益回報率

於2015年及2016年12月31日，我們的權益回報率維持相對穩定，分別為約26.6%及25.0%。我們的權益回報率由2016年12月31日的約25.0%增加至2017年12月31日的約39.2%。該增加乃主要由於截至2017年12月31日止年度的純利的增加超過2017年權益總額的增加所致。我們的權益回報率由2017年12月31日的約39.2%減少至2018年4月30日的約4.6%，乃主要由於期內確認的純利減少所致。

流動比率

流動比率為於各報告日期我們的流動資產除以我們的流動負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為約1.7、1.6、1.5及1.4。此乃主要由於往績記錄期間我們審慎的財務策略所致。

槓桿比率

槓桿比率為於各財政期末我們的債務總額（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）佔權益總額的百分比。

我們的槓桿比率由2015年12月31日的約677.0%增至2016年12月31日的約762.7%。我們的槓桿比率由2016年12月31日的約762.7%下降356.1%至2017年12月31日的約406.6%。該下降乃主要由於(i)銀行借款及委託貸款減少約人民幣185.5百萬元或24.6%；(ii)其他長期借款減少約人民幣241.3百萬元或16.5%；及(iii)流動借款減少約人民幣27.6百萬元或29.2%所致。我們的槓桿比率由2017年12月31日的約406.6%進一步減少約66.2%至2018年4月30日的約340.4%，乃主要由於(i)銀行借款及委託貸款減少約人民幣175.0百萬元或30.7%；及(ii)其他長期借款減少約人民幣53.7百萬元或4.4%。

財務資料

較高的槓桿比率

我們的槓桿比率由2015年12月31日的約677.0%增加至2016年12月31日的約762.7%，主要由於在往績記錄期間提取新增銀行借款及委託貸款以及其他長期借款以為我們就囤積土地儲備而收購土地進行融資所致，同時作為一家私營公司，我們持有相對較少股權。根據高力報告，許昌市及河南省房地產市場的投資金額在不斷上升。為應對許昌市及河南省不斷上升的房地產投資，我們於往績記錄期間擴展物業業務發展以把握我們營運所在房地產市場的市場機會，從而導致我們的外部融資需求有所增加。我們的槓桿比率由2016年12月31日的約762.7%降至2017年12月31日的約406.6%，並進一步降至2018年4月30日的約340.4%，主要由於(i)收取預售及交付預售物業所得款項；及(ii)年內逐步償還尚未償還貸款所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別約為人民幣2,104.0百萬元、人民幣2,315.9百萬元、人民幣1,861.5百萬元及人民幣1,632.7百萬元。有關我們債項及借款的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－債項及或然負債」一節。

我們於往績記錄期間收購了大量儲備土地，以把握房地產市場的市場商機及鞏固我們於市場的領先地位。因此，我們囤積大量儲備土地，計劃用於開發，而往績記錄期間該等開發尚未產生重大收入。截至2018年7月31日，我們的總土地儲備為約3,643,978平方米，包括未售的可出售／可出租總建築面積約為88,324平方米的已竣工物業項目或項目階段，總估計建築面積約為189,900平方米的開發中物業項目或項目階段及規劃總建築面積約為1,633,754平方米的持作未來開發的物業項目或項目階段。根據目前的開發計劃，本集團截至2018年7月31日獲得的土地儲備足以應付未來八至十年的物業開發，故我們的策略為專注於開發現有土地，及僅會於我們考慮資金及流動資金狀況後在物色到具有開發潛力的任何土地的情況下收購土地。

儘管我們將繼續物色具有開發潛力的土地作日後開發用途，預期競標新土地的開支將低於往績記錄期間的開支，因為我們目前的土地儲備十分充足且我們的資源將更多集中用於開發現有開發中物業及持作未來發展物業。

財務資料

債務權益比率

債務權益比率為於各財政期末，我們的債務總額（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）減現金及現金等價物佔權益總額的百分比。

於往績記錄期間各期末債務權益比率呈波動趨勢，大致與上文所披露的槓桿比率一致。

關聯方交易

關於本文件附錄一會計師報告載列的歷史財務資料附註39所載的關聯方交易及餘額，董事確認，於往績記錄期間所有關聯方交易均按一般商業條款及／或公平基準進行，其條款屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

有關市場風險的定量及定性披露

我們的主要業務在其一般業務過程中易受若干重大財務風險的影響，包括(i)市場風險、(ii)信貸風險及(iii)流動資金風險。我們定期管理及監察該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。有關我們盡量降低所面臨其他金融風險（包括市場風險、信貸風險及流動資金風險）的政策及常規的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告載列的歷史財務資料附註4。

下文概述我們抑制所面臨該等重大財務風險的財務管理政策及常規。

市場風險

我們主要面臨現金流量及公平值利率風險，該風險為我們在日常業務過程中面臨的重大市場風險之一。

我們所承受的利率變動風險主要涉及我們自銀行及非銀行第三方獲得的借款。以浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借款使本集團承受公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。

由於預計銀行存款的利率不會出現重大變化，因此董事預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

財務資料

信貸風險

我們並無重大信貸集中風險。銀行存款、貿易及其他應收款項、合同資產及財務擔保合同於合併財務狀況表的賬面值為我們有關其金融資產的最高信貸風險。

(i) 銀行存款

現金交易僅限於高信譽、高質素金融機構。管理層預期不會出現因該等對手方未履約而產生任何損失的情況。

(ii) 財務擔保

我們已制訂有關政策，以確保向具備適當財務實力並按合適百分比支付首期的買家作出銷售。我們已為我們物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。倘買家於擔保期內未能支付按揭貸款，持有擔保的銀行可要求我們償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此情況下，我們可以沒收客戶的按金並轉售有關物業，以收回我們向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為，我們的信貸風險得以大幅降低。

(iii) 貿易應收款項及合同資產

我們會定期檢討每筆個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。信貸僅授予具有足夠財務實力的租戶。我們亦設有其他監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。因此，我們出售物業及出租物業的信貸風險有限。

於往績記錄期間，該等結餘的虧損準備撥備並不重大。

(iv) 其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅)

其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅) 主要包括可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本、建設合同項目應收款項、應收關聯方款項、已付物業開發按金及臨時資金應收款項。

我們密切監察該等其他應收款項，以確保在出現違約風險時可採取措施收回該等結餘。

財務資料

於往績記錄期間，我們考慮初始確認資產時的違約概率以及信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將資產在報告日期發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。我們已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期虧損的主要經濟變數。我們考慮了可獲得的合理且具有支持性的前瞻性資料，特別是下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人履行其責任的能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人財產擁有人或借款人的經營業績的實際或預期重大變化
- 個人財產擁有人或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現和行為發生重大變化，包括我們債務人付款狀況的變化以及債務人經營業績的變化。

金融資產的違約是指對手方未能在到期後365天內支付合同款項。

我們將其他應收款項（不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅）分為四類，此乃反映其信貸風險以及確定各類別虧損撥備的方法。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

支持我們預期信貸虧損模型的假設摘要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合同現金流量的實力	預計12個月的虧損。倘資產的預期年期少於12個月，則預期虧損按其預期年期計量。

財務資料

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；同時倘利息及／或本金還款逾期超過30天則預測信貸風險大幅增加	整個年期內的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	整個年期內的預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過3年，並且合理預期無法收回	撇銷資產

我們通過及時適當地就預期虧損計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

我們在竭盡全力進行實際收回且最終認為無合理預計收回的可能時撇銷全部或部分該等應收款項。合理預期無法收回的指標包括停止執行活動。於往績記錄期間，我們就該等應收款項的撇銷並不重大。

對於可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本以及建設合同項目應收款項，因為該等款項是日常業務過程中政府部門所欠付的款項，而該等政府部門具有強大的實力可在短期內履行其合同現金流量責任，以及該等應收款項的過往虧損比率為零，我們認為與該等應收款項有關的信貸風險並不重大，而於往績記錄期間確認該等應收款項的減值撥備並不重大。

對於應收關聯方款項，已付物業開發按金、臨時資金應收款項及其他，該等應收款項的過往虧損比率亦較低。

因此，於往績記錄期間，就該等應收款項確認的減值撥備並不重大。

財務資料

流動資金風險

董事旨在透過內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資額維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承擔。

股息

於往績記錄期間，我們向亨源通宣派股息約人民幣66.1百萬元，作為其投資許昌名門尚居項目的分佔利潤。與亨源通簽訂的安排乃一項共同開發安排，亨源通於該安排中的權益被視為非控股權益。我們於收到自客戶預收賬款後而於變現實際利潤金額前向亨源通預付估計利潤（按估計基準），並按「應收非控股權益款項」入賬。於往績記錄期間，我們並無向本公司權益股東宣派或派付任何股息。我們目前並無計劃於可見將來向股東派付任何股息，因我們擬保留大部分（並非全部）可用資金及任何未來盈利經營及擴大我們的業務。我們過往的股息分派不應被用作釐定未來可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。

我們並無任何預定派息比率。推薦派付股息須待董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，就任何年度宣派末期股息將須待股東批准。經考慮我們的經營業績、現金流量、財務狀況、資本充足性、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及監管限制以及董事會認為相關的其他因素後，董事會負責推薦派付股息。此外，作為控股公司，我們依賴來自附屬公司的股息派付為向股東作出的股息分派撥資。

可供分派儲備

截至2018年4月30日，本公司並無可分派儲備可供分派予本公司的權益持有人。

[編纂]

於往績記錄期間，我們產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中人民幣[編纂]百萬元已自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元已資本化為預付款項，並將於[編纂]後於權益內支銷。我們預計將於2018年4月30日後產生額外開支約人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元），其中人民幣[編纂]百萬元預計將自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元預計將於[編纂]後於權益內支銷。

財務資料

[編纂]經調整有形資產淨值報表

詳情請參閱載於本文件附錄二的「[編纂]財務資料」一節。

物業權益及物業估值

就[編纂]而言，獨立物業估值師高力國際已就我們於2018年7月31日的物業權益進行估值，並認為我們物業的總價值約為人民幣8,159.2百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三「物業估值報告」一節。

物業估值對賬

下表列示於2018年4月30日經審核合併財務資料所示我們物業總額（如本文件附錄一所載）與於2018年7月31日該等物業估值（如本文件附錄三所載）的對賬情況。

	人民幣千元
於2018年4月30日下列物業的賬面淨值	
— 持作出售或開發中待售物業	3,819,472
— 投資物業	73,840
— 樓宇	<u>18,069</u>
小計	3,911,381
加：於2018年5月1日至2018年7月31日期間的添置	562,805
加：投資物業公平值收益	—
減：於2018年5月1日至2018年7月31日期間出售物業的成本	<u>107,914</u>
於2018年7月31日物業的賬面淨值	4,366,272
估值盈餘淨額	<u>3,715,768</u>
本文件附錄三物業估值報告所載於 2018年7月31日物業的市值	<u><u>8,082,040</u></u>

財務資料

近期發展情況

2018年8月1日至2018年8月31日，我們已向我們的客戶交付建築面積約4,023平方米。同期，我們的合同銷售總額為約人民幣210.1百萬元，合同建築面積為約29,074平方米。於最後可行日期，我們的合同銷售總額約為人民幣1,997百萬元及合同建築面積約為272,244平方米。

並無重大不利變動

除本節「-[編纂]」一段所披露的估計非經常性[編纂]外，經作出董事認為適當的合理盡職調查工作後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2018年4月30日（即我們最近期經審核合併財務資料編製之日）以來概無重大不利變動，且自2018年4月30日以來亦無任何事項將對本文件附錄一「會計師報告」所示資料產生重大影響。

根據上市規則規定作出披露

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