

財務資料

閣下在閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析時，應連同本文件附錄一所載的我們截至2016年、2017年及2018年止年度的合併財務資料及其附註一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於重大方面可能有別於其他司法管轄區的公認會計原則。

我們的歷史業績未必代表未來的預期業績。以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因多項因素(包括「風險因素」及「業務」各節所述因素)而與該等前瞻性陳述所預計者不同。

概覽

我們為一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商。我們從事廣泛的房地產開發活動，如規劃設計、建設工程以及物業銷售、投資及運營。

我們擁有兩個業務分部，包括(i)房地產開發業務；及(ii)建築承包業務。

截至2019年3月31日，我們已擁有包含20個房地產開發項目的多元化組合，其中包括18項住宅物業、一項投資物業及一間酒店。其中七個項目位於涿州及13個項目位於張家口。截至2019年3月31日，我們擁有的土地儲備總建築面積為2,008,168.6平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積25,544.7平方米及持作物業投資的可出租建築面積44,336.1平方米的已竣工物業，合共佔我們的總土地儲備的3.5%，(ii)總規劃建築面積為1,050,628.0平方米的在建物業，佔我們的總土地儲備的52.3%，及(iii)總規劃建築面積為887,659.8平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的44.2%。

我們主要自銷售我們所開發的物業及建築承包業務產生收益。此外，我們亦自投資物業產生租金收入。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至2018年的人民幣1,601.7百萬元，自2016年至2018年的複合年增長率為41.5%。我們的純利由2016年的人民幣37.2百萬元增加至2018年的人民幣108.2百萬元，自2016年至2018年的複合年增長率為70.5%。

呈列基準

誠如本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，本公司及其現時組成本集團的附屬公司已進行重組，該重組於2019年4月16日完成。現時組成本集團的公司

財務資料

於重組前後均由控股股東共同控制。因此，我們載於本文件附錄一所載之截至2016年、2017年及2018年止年度的歷史財務資料連同其附註乃按綜合基準應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期開始時完成。

於往績記錄期的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。我們已編製截至2016年、2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表，以從控股股東的角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方所持有的附屬公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益內呈列。

損益及其他全面收入各部分乃歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

集團內的所有交易及結餘已於合併時悉數對銷。

影響我們經營業績的因素

以下為影響且我們預計會繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的主要因素：

中國房地產開發及建築業相關的整體經濟狀況及政府政策

中國房地產開發及建築業在很大程度上受中國經濟狀況影響。中國整體經濟狀況曾且可能繼續影響我們的業務及經營狀況。我們的收益與中國(尤其是，於往績記錄期，我們的房地產開發項目及大量建築項目所在的京津冀地區)房地產開發及建築業活動水平直接相關。中國房地產開發及建築業相關的國家或地方政策的變動或會影響該等行業的業務水平及房地產開發土地供應、物業預售、土地使用、項目融資、稅項、當地政府預算及私有界別參與基礎設施行業的監管。

財務資料

土地收購及建築項目的成本波動

我們的成功及持續發展很大程度上將取決於我們以可產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續增長，房地產開發商之間對土地的競爭可能持續加劇。根據弗若斯特沙利文的資料，近年來，中國主要城市的土地溢價顯著增加，尤其是，涿州及張家口。過去，我們主要通過公開招拍掛收購國有土地使用權。然而，鑒於對開發土地的競爭日益加劇，概不保證我們將能繼續按有利價格獲得土地。倘我們的土地收購成本大幅增加，我們或會產生大量額外融資成本。倘我們不能按足以抵銷成本增加的增加價格出售物業，我們的盈利能力將會受到不利影響。土地成本為我們房地產開發業務銷售成本的第二大組成部分。於2016年、2017年及2018年，土地成本佔我們分部間對銷前房地產開發業務銷售成本的20.8%、34.8%及19.6%。

近年來，建築承包業務產生的成本亦增加，乃主要由於我們建築項目成本的主要部分勞工成本及原材料成本增加。於2016年、2017年及2018年，勞工成本分別佔我們分部間對銷前建築承包業務銷售成本的30.7%、29.5%及27.9%及原材料成本分別佔我們分部間對銷前建築承包業務銷售成本的60.1%、60.1%及63.4%。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期，中國勞工成本穩定增長。近來年，中國建築業的平均年薪增加。此外，由於不斷變動的供求動態，我們於中國的主要原材料價格近來經常波動。

我們根據成本估算為我們的建築項目定價，且我們根據若干合同的條款規定我們在競標中的報價或在合同中磋商的價格。我們的成本估算主要基於(其中包括)能否獲得原材料及設備以及原材料及設備成本、分包成本、項目進度計劃、勞工成本、項目工地的地理位置及環境條件以及建築項目的複雜程度及規模而得出。倘我們在競標或磋商合同時無法準確估算成本，我們的盈利能力或會受到不利影響。此外，實際成本可能在建築項目落實過程中出現變動。我們的若干合同雖載有價格調整的條款，但我們未必能把任何增加的成本全額轉嫁至我們的客戶。

房地產開發的時間

我們的房地產項目開發需時較長，經歷數月後方可開始預售或竣工驗收。我們於房地產售出、竣工並交付我們的客戶後方會確認收益。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確認之收益亦可能受特定房地產項目在預售或出售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對我們項目的竣工時間安排造成不利影響，從而對我們自項目確認的收益造成不利影響。

物業預售

物業預售屬我們在項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但預售所得款項用途或受限於若干限制。見「業務 — 我們的業務運營 — 房地產開發業務 — 房地產開發與銷售流程 — 銷售及營銷」。預售所得現金流入之金額及時間受多項因素影響，包括我們的項目的開發時間安排、中國政府對預售施加之限制、我們的買方可取得及可負擔之按揭融資、我們

財務資料

物業的市場需求及我們可供預售的物業數目。此外，我們預售物業所得之任何現金流量減少，可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本及可能影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

融資的可用性及其成本

融資為我們為房地產開發提供資金的重要來源。於往績記錄期，我們主要通過內部產生的現金流量(包括物業預售、提供物業租賃服務的所得款項以及商業銀行借款)為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣規定或會影響我們獲得資金及融資成本的途徑。我們亦極易受到中國人民銀行採取限制銀行借款的任何法規或措施的影響，尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資能力的法規或措施。由於中國商業銀行將彼等的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預計任何基準貸款利率增加都將增加我們的借款成本。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的總未償還借款分別為人民幣90.0百萬元、人民幣220.0百萬元及人民幣914.0百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們總借款的加權平均實際利率分別為4.75%、4.75%及6.15%。此外，我們大部分的融資成本於其產生時撥充資本，惟以該等成本乃直接用於土地收購及項目建設為限。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

我們的房地產開發須就有關土地及其改造工程的增值繳納土地增值稅。已售物業的土地增值須按介乎30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅。於該等期間支付的土地增值稅金額波動乃主要由於我們項目的交付時間表以及物業於各開發階段的銷售價格的差異。我們已按照有關土地增值稅法律及法規累計所有有關物業銷售及轉讓的應付土地增值稅。於往績記錄期，我們錄得土地增值稅開支分別為人民幣2.6百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣15.2百萬元。土地增值稅責任須於房地產開發項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄之金額，而任何該等差額或會影響於相關稅務部門最終確定該等稅項期間我們的除稅後溢利。有關中國土地增值稅法規之進一步資料，見「監管概覽—稅項—土地增值稅」。

財務資料

我們的投資物業的公平值

我們投資物業的公平值變動已經且預期會繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業最初基於我們獨立物業估值師進行的估值按公平值計量，而其後公平值變動所產生的收益或虧損作為投資物業的公平值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，其涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價、合適的貼現率及預期適行市場租金)。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公平值出現變動，且須對合併全面收益表所呈報的收益或虧損金額作出相應調整。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣19.4百萬元。由於市場波動，估值金額有可能繼續出現重大調整，且會對我們的經營業績造成重大影響。見「風險因素—與我們行業及業務有關的風險—與我們房地產開發業務有關的風險—我們投資物業的公平值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。」

下表顯示於往績記錄期已完成投資物業的公平值對租金及資本化率假設變動的敏感度：

輸入數據的假設變動	已完成投資物業的公平值 截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
租金						
+5%	119,700	+4.63%	122,000	+4.27%	142,700	+4.62%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%
-5%	109,000	-4.72%	112,000	-4.27%	130,000	-4.69%
資本化率						
+5%	110,400	-3.50%	113,000	-3.42%	131,800	-3.37%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%
-5%	118,400	+3.50%	121,000	+3.42%	141,200	+3.52%

收取我們建築項目及質保金金額的時間

於往績記錄期，我們的大部分收益來自我們的建築承包業務。於2016年、2017年及2018年，我們的分部間對銷前建築承包業務所得收益分別為人民幣792.9百萬元、人民幣1,258.4百萬元及人民幣1,651.8百萬元，分別佔我們於分部間對銷前總收益的91.1%、82.1%及80.5%。一般而言，我們於達到建築承包合同所載的關鍵階段後收取進度款項，或按月收取進度款項，在此情況下，客戶會在驗收建築項目前預扣約10.0%的款項。由

財務資料

於我們的建築項目通常持續一年至三年才能竣工，因此我們於任何期間承接的合同的數量及各合同的進度可能影響我們的經營業績並導致各期間確認的收益有所波動。此外，我們的客戶通常會預留質保金，質保金為於我們建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)約5.0%。質保金通常於質保期內分期或於該期間末悉數退還予我們。質保期通常為期六個月至兩年，取決於所提供建築承包服務的類型。

季節性

我們的建築承包業務受季節性影響。我們一般於下半年錄得較上半年為高的收益。此季節性現象主要由於中國北部於冬季的建築活動減少以及中國農曆新年時我們若干項目均因假期停工的影響。所以，潛在投資者務請注意，我們的中期經營業績並不一定反映我們的年度經營業績。

主要會計政策、判斷及估計

我們的主要會計政策及估計載於本文件附錄一會計師報告的附註2.4及3。國際財務報告準則規定我們採用及作出董事相信就真實公平地反映我們業績及財務狀況而言最為適當的會計政策及估計。主要會計政策、判斷及估計乃為需要管理層作出的可影響政策應用，收益、開支、資產及負債的呈報金額，其隨附披露及或然負債披露事項的判斷、估計及假設。我們相信最為複雜及敏感的判斷(由於彼等對我們財務資料的重要性使然)乃主要由於需估計本身存在不確定因素的事項的影響而產生。該等範疇的實際結果可能與我們的估計有所不同。

我們已確認下列會計政策及估計，我們相信該等會計政策及估計對財務資料而言最為重要，且涉及最重大的估計與判斷。我們的董事確認，以往所作的相關估計或有關假設與於往績記錄期的實際結果大體一致，且我們於往績記錄期已貫徹應用此等估計或有關假設。我們的董事進一步確認，此等估計或有關假設在日後不大可能出現變動。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨物或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映我們預期就提供該等貨物或服務有權收取的代價。

財務資料

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為我們將貨物或服務轉移予客戶而有權收取的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益撥回。

當合約中包含融資成分，且該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用貼現率折現，該貼現率將反映在我們與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，且該融資部分為我們提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合同負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務之間的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響作出調整。

(a) 建築承包

提供建築服務的收益將使用計量完全達成服務的進度的輸入數據法於一段時間內予以確認，乃因我們的表現創建或增強一項於資產被創建或增強時由客戶控制的資產所致。輸入數據法就達成建築服務產生之實際成本相對於估計總成本之比例為基準確認收益。

對客戶的申索乃為我們尋求從客戶處收取作為原始建築合同中並未包括的工程範圍的成本及利潤的報銷。申索入賬列作可變代價並受到約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益撥回。我們使用預計價值法估計申索金額，因為該方法最能預測我們有權收取的可變代價的金額。

(b) 房地產開發及銷售

銷售物業所得收益於資產控制權轉移至客戶(通常於交付物業)時確認。

(c) 提供管理服務

提供管理服務所得收益於預定期間按直線基準確認，原因為客戶同時收取並消耗我們所提供的利益。

租金收入所得收益

租金收入於租期內按時間比例確認。

財務資料

其他收入

利息收入乃透過運用可按金融工具的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收款至金融資產的賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立、與股息相關之經濟利益將可能流入我們，且能夠可靠計量股息金額時確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發年度產生的直接應佔其他成本。

在建物業乃分類為流動資產，惟不會於正常營運週期變現者則除外。於竣工後，該等物業會轉撥至已竣工持作銷售物業。

已竣工持作銷售物業

已竣工持作銷售物業按成本及可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇總成本中之某一比例釐定。可變現淨值乃經計及預期將予變現的最終價格，並扣除銷售物業將予產生的估計成本。

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括經營租約下一項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按公平值列賬，其反映於往績記錄期內各年末的市況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生的年度計入損益表。

投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如我們的自用物業轉為投資物業，我們直至改變用途日期前會根據國際會

財務資料

計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

金融負債(國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號項下)

初始確認及計量

於初始確認時，金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或於有效對沖時指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。所有金融負債初始按公平值確認，且倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

我們的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生金融工具及計息銀行借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於如下分類而定：

(i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認，並透過實際利率法攤銷程序進行。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

(ii) 財務擔保合同(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

本集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下有關金融資產的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

(iii) 財務擔保合同(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

本集團作出的財務擔保合同及為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步

財務資料

按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)報告期末清償現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合同。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待多年方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本被資本化為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，即停止將該等借款成本資本化。特定借款於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生年內支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於往績記錄期內各年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮我們經營所在國家現行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於往績記錄期內各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟(i)遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及(ii)就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回除外。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟(i)與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時

財務資料

並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及(ii)就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認除外。

於往績記錄期內各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於往績記錄期內各年末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於往績記錄期內各年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當及僅當我們有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，我們考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於往績記錄期內各年末已存在市況的假設。

對公平值估計的主要假設包括與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣114.4百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣136.4百萬元。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間我們的合併損益表的概要：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營			
收益	800,192	1,202,278	1,601,739
銷售成本	(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)
毛利	62,841	193,587	189,924
其他收入及收益	9,343	4,796	16,920
銷售及分銷開支	(4,354)	(7,586)	(5,629)
行政開支	(23,205)	(28,222)	(42,522)
金融資產及合同資產(減值虧損)/			
減值虧損撥回淨額	(729)	(26,781)	10,625
投資物業的公平值收益	28,743	2,600	19,400
其他開支	(229)	(3,015)	(1,998)
融資成本	(6,129)	(4,484)	(5,050)
分佔一間聯營公司虧損	—	(15)	—
持續經營所得除稅前溢利	66,281	130,880	181,670
所得稅開支	(28,314)	(70,649)	(72,036)
持續經營業務所得年內溢利	37,967	60,231	109,634
已終止經營業務			
已終止經營所得年內虧損	(787)	(893)	(1,427)
年內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	37,133	59,460	108,207
非控股權益	47	(122)	—
	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>

財務資料

已終止經營

作為籌備[編纂]中重組的一部分，於2018年，我們已決定出售從事非核心業務(包括設計、物業管理服務及其他)的附屬公司的全部權益，原因為我們計劃將我們經營的其他業務與主要業務進行劃分。見「歷史、重組及公司架構—主要歷史出售」。

已終止經營業務的業績已於合併損益表內稱為「已終止經營業務所得年內虧損」個別欄目分開記錄。已終止經營應佔的資產及負債已被分類為持作出售的出售組別，且彼等於截至2018年12月31日的合併財務狀況表內分開呈列。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註11。

我們的合併損益表篩選部分說明

收益

我們主要自我們的兩個業務分部獲得收益：(i)房地產開發業務及(ii)建築承包業務。我們的收益指經分部間對銷而調整的分部總收益。下表載列於所示期間在分部間對銷前我們按業務分部劃分的收益及佔總收益百分比：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分部						
房地產開發業務	77,458	8.9	274,103	17.9	400,259	19.5
建築承包業務	792,886	91.1	1,258,436	82.1	1,651,844	80.5
小計	<u>870,344</u>	100.0	<u>1,532,539</u>	100.0	<u>2,052,103</u>	100.0
分部間對銷	<u>(70,152)</u>		<u>(330,261)</u>		<u>(450,364)</u>	
總計	<u><u>800,192</u></u>		<u><u>1,202,278</u></u>		<u><u>1,601,739</u></u>	

於2016年、2017年及2018年，我們的分部間對銷前建築承包業務分別產生收益人民幣792.9百萬元、人民幣1,258.4百萬元及人民幣1,651.8百萬元，分別佔分部間對銷前總收益的約91.1%、82.1%及80.5%。儘管我們於往績記錄期多數收益產生於建築承包業務，我們認為我們乃屬房地產開發商及建築公司，因於往績記錄期我們大部分溢利產

財務資料

生自房地產開發業務，且我們的戰略為在我們的建築承包業務支持下進一步拓展我們的房地產開發業務。有關在建物業項目及未來開發物業項目之詳情，見「業務 — 我們的營運 — 我們的項目組合」。

房地產開發業務

我們的房地產開發業務所得收益包括房地產銷售及租金收入。下表載列於所示期間於分部間對銷前按性質劃分的房地產開發業務之收益之明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	75,811	97.9	268,933	98.1	391,709	97.9
租金收入	1,647	2.1	5,170	1.9	8,550	2.1
總計	77,458	100.0	274,103	100.0	400,259	100.0

我們的房地產開發業務所得收益主要來自房地產開發及銷售以及租賃投資物業。於2016年、2017年及2018年，該分部所得收益分別佔我們於分部間對銷前收益的8.9%、17.9%及19.5%。房地產開發銷售收益僅於物業已出售予買方及已達到購買協議所訂明的交付要求後方可確認。與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律法規的預售條件時與買方訂立購買合同。見「業務 — 我們的業務運營 — 房地產開發業務 — 房地產開發與銷售流程」。達致物業銷售的確認標準前，自買方收取的付款計入我們的合併財務報表「其他應付款項及應計費用」項下的「合同負債」。

在建項目的物業預售與工程竣工之間存在時間差。由於物業竣工時間根據建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能於各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及物業預售與竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，則我們預售總建築面積數額巨大的期間可能並非我們產生相應高收益的期間。因此，我們的房地產開發銷售收益或會因房地產開發時間表及房地產銷售及交付時間等因素而波動。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業項目劃分的已確認房地產銷售收益、已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價明細：

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價
	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)
涿州									
天馬景苑	4,535	28,442	6,272	1,196	9,329	7,800	52	142	2,731
勞技校教師公寓	3,026	17,555	5,801	2,976	18,902	6,351	3,194	16,467	5,156
田合鵬華	671	4,266	6,358	29,834	218,979	7,340	91	494	5,429
張家口									
天保新城一期	7,500	25,548	3,406	4,718	21,723	4,604	1,136	5,136	4,521
天保新城二期	—	—	—	—	—	—	108,706	369,470	3,399
總計/整體	15,732	75,811	4,819	38,724	268,933	6,945	113,179	391,709	3,461

我們的已交付總建築面積由2016年的15,732平方米增加至2017年的38,724平方米，以及已確認平均售價由2016年的每平方米人民幣4,819元增加至2017年的每平方米人民幣6,945元，乃主要歸因於2017年田合鵬華項目已交付建築面積增加，該項目主要包括相對2016年物業項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較高的已確認平均售價的多層住宅及商業物業。已交付總建築面積由2017年的38,724平方米增加至2018年的113,179平方米，而已確認平均售價由2017年的人民幣6,945元大幅下降至2018年的人民幣3,461元，乃主要歸因於天保新城二期開始交付，其為位於張家口的一個項目，該項目主要包括相對2017年物業項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較低的已確認平均售價的高層住宅。

我們主要自租賃商業投資物業產生租金收入。我們持有該等商業投資物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2019年3月31日，我們持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，其可出租建築面積為44,336.1平方米。

建築承包業務

我們的建築承包業務所得收益主要來自主要作為樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目的總承建商提供的建築承包服務。於2016年、2017年及2018年，該分部所得收益分別佔我們於分部間對銷前總收益的91.1%、82.1%及80.5%。

財務資料

下表載列於所示期間按項目類型劃分的分部間對銷前建築承包業務所得收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
樓宇建築	458,388	57.8	832,023	66.2	1,151,584	69.7
基礎設施建築	275,259	34.7	355,472	28.2	300,073	18.2
工業及商業建築	59,239	7.5	70,941	5.6	200,187	12.1
總計	792,886	100.0	1,258,436	100.0	1,651,844	100.0

於往績記錄期，我們的建築承包業務所得收益整體增加乃主要歸因於樓宇建築及工業及商業建築項目所得收益主要因該等建築項目的項目量及項目規模增加而增加。

銷售成本

我們的銷售成本主要指房地產開發及銷售以及我們所提供的建築承包服務所產生的成本。於2016年、2017年及2018年，我們的銷售成本分別為人民幣737.4百萬元、人民幣1008.7百萬元及人民幣1,411.8百萬元。下表載列於所示期間按業務分部劃分的銷售成本及佔分部間對銷前總銷售成本的百分比的明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按部門						
房地產開發業務	44,099	5.5	134,820	10.2	279,057	15.2
建築承包業務	762,933	94.5	1,184,368	89.8	1,557,282	84.8
小計	807,032	100.0	1,319,188	100.0	1,836,339	100.0
分部間對銷	(69,681)		(310,497)		(424,524)	
總計	737,351		1,008,691		1,411,815	

財務資料

房地產開發業務

我們房地產開發業務之銷售成本主要包括土地成本及建築成本。下表載列於所示期間我們按性質劃分的房地產開發業務的銷售成本之明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按性質						
房地產開發業務						
— 土地成本	9,176	20.8	46,905	34.8	54,698	19.6
— 建設成本	34,442	78.1	86,966	64.5	223,198	80.0
— 租金成本	481	1.1	949	0.7	1,161	0.4
總計	44,099	100.0	134,820	100.0	279,057	100.0

下表載列於所示期間我們房地產開發業務相關的銷售成本的若干其他詳情：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
已交付總建築面積(平方米)	15,732	38,724	113,179
已售出每平方米平均成本(人民幣元) ⁽¹⁾	2,772	3,457	2,455
平均成本佔已確認平均售價百分比	58	50	71
已售出每平方米平均土地成本(人民幣元) ⁽²⁾	583	1,211	483
平均土地成本佔已確認平均售價百分比	12	17	14

附註：

- (1) 已售出每平方米平均成本指我們物業銷售的平均成本(租金成本除外)，並將某年度的土地成本及建築成本之和除以有關年度交付的總建築面積得出。
- (2) 已售出每平方米平均土地成本指我們已售物業的平均土地成本(租金成本除外)，並將某年度的土地成本除以該年度交付的總建築面積得出。

土地成本

土地成本指獲得佔用、使用及開發土地權利有關的成本，包括就中國政府出讓土地已付的土地出讓金。該等項目開發成本受多種因素影響，如相關物業的位置、區域物業市場狀況、土地收購時間、開發項目容積率、收購方法及中國法規變動。

財務資料

建設成本

建設成本包括開發項目設計及建設成本，主要包括有關建設、景觀、設備安裝及室內裝修的費用，以及基礎設施建設成本及設計成本。我們的建設成本受多種因素影響，如建築材料價格波動、物業位置及類型及配套設施類型。

下表載列我們於往績記錄期的建築成本的敏感性分析，且其他所有變量保持不變，以說明彼等對我們的除稅前溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建設成本增加／(減少)：	除稅前溢利增加／(減少)		
+5%	(1,722)	(4,348)	(11,160)
+1%	(344)	(870)	(2,232)
-1%	344	870	2,232
-5%	1,722	4,348	11,160

租金成本

租金成本的主要組成部分主要包括員工成本及公用事業成本。

建築承包業務

下表載列於所示期間按性質劃分的於分部間對銷前的建築承包業務的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度					
	2016		2017		2018	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按性質						
建築承包業務						
— 勞工成本	234,242	30.7	349,589	29.5	434,089	27.9
— 原材料成本	458,709	60.1	711,335	60.1	986,950	63.4
— 機械成本	53,682	7.0	101,188	8.5	106,029	6.8
— 分包成本	15,180	2.0	20,349	1.7	27,367	1.7
— 其他成本	1,120	0.2	1,907	0.2	2,847	0.2
總計	<u>762,933</u>	<u>100.0</u>	<u>1,184,368</u>	<u>100.0</u>	<u>1,557,282</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於往績記錄期原材料成本的敏感度分析，且其他所有變量保持不變，以說明彼等對我們除稅前溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料成本增加／(減少)：	除稅前溢利增加／(減少)		
+5%	(22,935)	(35,567)	(49,348)
+1%	(4,587)	(7,113)	(9,870)
-1%	4,587	7,113	9,870
-5%	22,935	35,567	49,348

於往績記錄期，我們的銷售成本增加乃主要由於我們房地產開發業務及建築承包業務的發展。有關各業務分部於各期間的分析的詳情，見本節「— 2018年較2017年」及「— 2017年較2016年」各段。

毛利及毛利率

我們的分部毛利乃根據分部收益減分部銷售成本計算。我們的分部毛利率乃透過分部毛利除以分部收益計算。下表載列於所示期間於分部間對銷前按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	估毛利 百分比 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利率 (%)	估毛利 百分比 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利率 (%)	估毛利 百分比 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利率 (%)
分部									
房地產開發業務	33,359	52.7	43.1	139,283	65.3	50.8	121,202	56.2	30.3
建築承包業務	29,953	47.3	3.8	74,068	34.7	5.9	94,562	43.8	5.7
—樓宇建築	17,525	27.7	3.8	52,300	24.5	6.3	68,204	31.6	5.9
—基礎設施建築	10,298	16.2	3.7	18,367	8.6	5.2	15,838	7.3	5.3
—工業及商業建築	2,130	3.3	3.6	3,401	1.6	4.8	10,520	4.9	5.3
小計	63,312	100.0	7.3	213,351	100.0	13.9	215,764	100.0	10.5
分部間對銷	(471)			(19,764)			(25,840)		
總計/整體	62,841		7.9	193,587		16.1	189,924		11.9

財務資料

我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增至2017年的人民幣193.6百萬元乃主要由於我們房地產開發業務及建築承包業務的收益增加。我們的毛利由2017年的人民幣193.6百萬元小幅減至2018年的人民幣189.9百萬元乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利由2017年的人民幣139.3百萬元減至2018年的人民幣121.2百萬元。

我們的毛利率由2016年的7.9%增加至2017年的16.1%，乃主要歸因於我們房地產開發業務及建築承包業務的毛利率增加。我們房地產開發業務的毛利率由2016年的43.1%增加至2017年50.8%，乃主要歸因於2017年田合鵬華的已交付建築面積增加，其主要包括相對2016年物業項目的已交付建築面積具有較高的已確認平均售價的多層住宅。我們的建築承包業務的毛利率由2016年的3.8%增加至2017年的5.9%，乃主要歸因於我們於2017年承接更多具有更高毛利率的建築項目。我們的毛利率由2017年的16.1%減少至2018年的11.9%，乃主要歸因於我們房地產開發業務的毛利率由2017年的50.8%減少至2018年的30.3%，而房地產開發業務毛利率減少乃主要因我們主要自天保新城二期確認物業銷售所致，天保新城二期為位於張家口的一個項目，該項目主要包括相對2017年物業項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較低的已確認平均售價的高層住宅。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括銀行利息收入、指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入(主要指河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入)、可供出售投資所得股息收入(主要指河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入)及出售附屬公司的收益。下表載列於所示期間我們的其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行利息收入	882	2,519	2,798
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資所得股息收入	—	—	13,270
可供出售投資所得股息收入	8,425	2,226	—
出售附屬公司所得收益	—	—	490
其他	36	51	362
總計	9,343	4,796	16,920

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括廣告、市場營銷及業務開發開支及銷售及營銷人員相關的員工成本。下表載列於所示期間我們的銷售及分銷開支主要組成部分的明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
廣告、市場營銷及業務開發開支	1,194	4,481	2,154
員工成本	3,160	3,105	3,475
總計	4,354	7,586	5,629

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括我們行政人員相關的員工成本、[編纂]、辦公開支、折舊及攤銷、差旅及娛樂開支及其他開支。下表載列於所示期間我們的行政開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工成本	9,402	12,701	16,758
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
辦公開支	4,183	4,043	6,716
折舊及攤銷	3,854	5,011	6,257
差旅及娛樂開支	2,643	2,235	3,320
其他	3,123	4,232	5,587
總計	23,205	28,222	42,522

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

於2018年12月31日，我們採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。採納國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式之影響並不重大，及因此，截至2018年1月1日，我們並無就減值變動對儲備作出任何調整

金融資產之減值虧損淨額由2016年的人民幣0.7百萬元增至2017年的人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們認為根據所進行的賬齡分析為不可收回的金融資產的金額增加。於2016年及2017年，錄得合同資產減值。我們的錄得金融資產及合同資產的減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元，主要因為我們收回若干我們於過往年度撥備的長期貿易應收款項。

投資物業的公平值收益

我們長期開發及持有若干投資物業以獲得租金收入或資本增值。我們的投資物業按獨立估值釐定的於往績記錄期各年度末公平值於合併財務狀況表列作非流動資產。投資物業公平值收益或虧損於合併損益表內入賬列作收益或虧損，並可能對我們的純利產生重大影響。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。

財務資料

投資物業基於獨立物業估值師的估值初步按公平值計量，其後公平值變動所產生的收益或虧損列賬為投資物業公平值收益或虧損。獨立物業估值師已運用估值方法，涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價)、合適的收益率及預期現行市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公平值出現變動，且須對合併綜合收益表所錄報的收益或虧損金額作出相應調整。於2016年、2017年及2018年，我們的投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣19.4百萬元。由於市場波動，估值調整金額可能依然較大，且會對我們的經營業績造成重大影響。

投資物業的公平值採用收入法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

其他開支

我們的其他開支主要包括就公共服務目的翻新老舊樓宇開支、捐贈開支、出售固定資產的虧損淨額及其他雜項開支。下表載列於所示期間我們的其他開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
翻新老舊樓宇開支	—	2,874	—
捐贈開支	101	62	1,511
出售固定資產的虧損淨額	—	—	429
其他	128	79	58
總計	229	3,015	1,998

財務資料

融資成本

我們的融資成本主要指銀行貸款利息開支。下表載列於所示期間我們的融資成本的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794
減：房地產開發已撥充資本的利息	1,150	2,813	24,744
總計	6,129	4,484	5,050

持續經營所得除稅前溢利

於2016年、2017年及2018年，我們的持續經營所得除稅前溢利分別為人民幣66.3百萬元、人民幣130.9百萬元及人民幣181.7百萬元。

持續經營產生所得稅開支

開曼群島及英屬處女群島

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，我們毋須受限於開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅(如有)。

香港

我們現時於香港並無產生任何應課稅溢利。因此，我們毋須繳納香港所得稅。

中國

我們於特定期間的所得稅開支包括就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備。下表載列於所示期間我們的稅務開支開支的明細。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
企業所得稅	25,755	55,107	56,787
即期所得稅	19,329	49,755	68,618
遞延所得稅	6,426	5,352	(11,831)
土地增值稅	2,559	15,542	15,249
持續經營所得年內所得稅開支總額	28,314	70,649	72,036

財務資料

企業所得稅

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司適用的中國企業所得稅率為25.0%。國家稅務總局涿州市稅務局（「涿州市國家稅務局」）與國家稅務總局張北縣稅務局城區稅務分局（「城區國家稅務分局」）要求，根據彼等的政策，採用核定徵收（「ADPB」）計算所有在彼等監管下的房地產開發行業及建築承包行業企業的企業所得稅及土地增值稅。因此，於往績記錄期，我們於彼等監管行業的若干中國附屬公司（「ADPB附屬公司」）採用核定徵收，惟該等稅務局要求自2017年1月1日起調整至查賬徵收的若干房地產開發公司除外。餘下該等ADPB附屬公司自2019年1月1日起經相應稅務機構批准調整至查賬徵收。根據2018年12月18日與涿州市國家稅務局的訪談及2018年12月21日與城區國家稅務分局的訪談，並根據由涿州市國家稅務局及國家稅務總局張北縣稅務局（「張北縣國家稅務局」）於2019年2月發佈的確認，有關當局均確認，截至確認日期，ADPB附屬公司已全數支付企業所得稅及土地增值稅，且該等機構不會根據核定徵收對我們徵收的歷史企業所得稅及土地增值稅進行追溯調整，亦不會對我們施加任何處罰或對我們逾期未繳納的稅款收取附加費。我們的中國法律顧問確認，涿州市國家稅務局與張北縣國家稅務局為我們稅務事宜的主管稅務機關，且該等ADPB附屬公司採用核定徵收並非由於該等附屬公司違反任何相關中國法律及法規，且主管稅務當局施加的任何追溯調整或罰款的風險相對較低。

根據核定徵收，建築承包行業的利潤率核定為8.0%，而房地產開發行業收益的利潤率核定為10.0%。中國企業所得稅則根據相關中國稅務規則及法規以ADPB附屬公司應課稅收入的該核定溢利乘以25.0%法定所得稅率計算。有關於往績記錄期根據核定徵收計算的本集團所得稅，見本文件附錄一所載會計師報告附註10。

於2016年、2017年及2018年，我們分別確認企業所得稅約人民幣25.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣56.8百萬元。於2016年、2017年及2018年，我們的企業所得稅的實際稅率（按企業所得稅開支（土地增值稅開支除外）除以除稅前溢利計算）分別約為38.9%、42.1%及31.3%。

土地增值稅

我們開發以作出售的物業項目須繳付土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及有關實施細則的規定，所有自銷售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施取得收入的實體及個人，須按物業價值增幅（按出售物業所得款項減土地成本、借款

財務資料

成本及其他房地產開發支出等可扣減支出計算)以30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅。於往績記錄期，我們部分物業須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務局批准的核定徵收以物業收益的5%計算。

於2016年、2017年及2018年，我們在合併損益表上支銷的土地增值稅分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣15.2百萬元。

我們根據適用法律法規估計應付土地增值稅金額並作出相應撥備，並在合併損益表內將其連同銷售物業所得收益均確認為所得稅開支。由於在我們確認收益時，我們有關項目的其中整期或整個項目不一定已竣工，故我們須就(其中包括)出售整期或整個項目的所得款項總額、土地價值的總增值及可扣減項目總額判斷，以估計交付時的土地增值稅撥備。倘最終釐定的稅項與我們初步錄得的金額不同，我們在有關期間的純利或會受到影響。見「風險因素—與我們行業及業務有關的風險—與我們的業務經營有關的風險—相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅責任，從而可能對我們的財務狀況造成重大不利影響」。

持續經營業務所得年內溢利

於2016年、2017年及2018年，我們的持續經營所得年內溢利分別為人民幣38.0百萬元、人民幣60.2百萬元及人民幣109.6百萬元，而我們的持續經營所得純利率分別為4.7%、5.0%及6.8%。

已終止經營業務所得年內虧損

於2016年、2017年及2018年，我們的已終止經營所得虧損淨額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.4百萬元。

各期間經營業績比較

2018年較2017年

收益

我們的總收益由2017年的人民幣1,202.3百萬元增加33.2%至2018年的人民幣1,601.7百萬元。該增加乃由於我們的兩個業務分部所貢獻收益增加，主要來自我們的建築承包業務分部。以下為我們的分部間對銷前的分部收益討論：

財務資料

房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由2017年的人民幣274.1百萬元增加46.0%至2018年的人民幣400.3百萬元，乃主要由於已交付的總建築面積主要因於2018年就天保新城二期項目已交付建築面積108,706平方米而由於2017年的38,724平方米增加至2018年的113,179平方米。

建築承包業務

我們的對銷前建築承包業務分部收益由2017年的人民幣1,258.4百萬元增加31.3%至2018年的人民幣1,651.8百萬元，乃主要由於樓宇建築及工業及商業建築項目所得收益主要因該等建築(包括清水河畔及金品時代住宅社區外網工程)項目量及規模增加而由於2017年的人民幣902.9百萬元增加至2018年人民幣1,351.8百萬元。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本由2017年的人民幣1,008.7百萬元增加40.0%至2018年的人民幣1,411.8百萬元，其整體上與同期總收益增加相一致。

由於上文所述者，我們的毛利由2017年的人民幣193.6百萬元略微減少1.9%至2018年的人民幣189.9百萬元。我們的毛利率由2017年的16.1%減少至2018年的11.9%，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利率減少。於2018年，我們主要自張家口市張北地區天保新城二期確認銷售物業，其較我們於2017年交付的房地產項目而言擁有相對較低的已確認平均售價。

以下為於分部間對銷前，我們的銷售分部成本、毛利及毛利率的討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務的銷售成本由2017年的人民幣134.8百萬元增加107.0%至2018年的人民幣279.1百萬元，乃主要由於建築成本主要因天保新城二期項目產生的原材料成本增加而增加。

我們的房地產開發業務分部毛利由2017年的人民幣139.3百萬元減少13.0%至2018年的人民幣121.2百萬元，而分部毛利率由2017年的50.8%減少至2018年的30.3%。我們的毛利率減少主要因為我們於2018年已交付建築面積主要來自張家口市張北地區天保新城二期，其較2017年交付的房地產開發項目而言擁有相對較低的已確認平均售價。

建築承包業務

我們建築承包業務的銷售成本由2017年的人民幣1,184.4百萬元增加31.5%至2018年的人民幣1,557.3百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

財務資料

我們的建築承包業務分部毛利由2017年的人民幣74.1百萬元增加27.7%至2018年的人民幣94.6百萬元，乃主要由於我們建築承包業務的分部收益增加，而2018年的分部毛利率為5.7%，較於2017年5.9%的分部毛利率維持穩定。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣4.8百萬元增加252.1%至2018年的人民幣16.9百萬元，乃主要由於指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入增加，主要為河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2017年的人民幣7.6百萬元減少26.3%至2018年的人民幣5.6百萬元。於2017年，我們因電視廣告產生廣告開支人民幣2.0百萬元。我們於2018年並未產生相關廣告開支。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣28.2百萬元增加50.7%至2018年的人民幣42.5百萬元，乃主要由於(i)員工成本主要因行政員工人數增加及持有一級及二級註冊建造師證書的員工產生的補償金及相關開支於我們在2017年11月獲得有關我們建築承包業務的特級資質後增加而增加人民幣4.1百萬元；及(ii)2018年產生的[編纂]開支[編纂]。

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

我們於2018年錄得金融資產及合同資產減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元，而於2017年錄得金融資產減值淨額人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們收回若干於過往年度計提撥備的長賬齡貿易應收款項。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由2017年的人民幣2.6百萬元增至2018年的人民幣19.4百萬元，乃主要由於2018年保鑫國際大廈入住率增加主要使得我們的投資物業(即保鑫國際大廈)增值。

其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣3.0百萬元減少33.3%至2018年的人民幣2.0百萬元，乃主要由於於2017年，就出於公益目的翻修歷史建築產生開支，其部分由(i)捐贈開支增加及(ii)於2018年出售固定資產的虧損淨額所抵銷。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣4.5百萬元增加13.3%至2018年的人民幣5.1百萬元，乃主要由於有關建築承包業務的計息銀行借款的本金增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣70.6百萬元增加2.0%至2018年的人民幣72.0百萬元，主要因企業所得稅因持續經營所得除稅前溢利增加而有所增加。我們的企業所得稅的實際稅率從2017年的42.1%減少至2018年的31.3%，乃主要由於：(i)按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入的非應課稅性質；(ii)不可扣稅開支減少。

財務資料

持續經營業務所得年內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由2017年的人民幣60.2百萬元增加82.1%至2018年的人民幣109.6百萬元。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利由2017年的人民幣59.3百萬元增加82.5%至2018年的人民幣108.2百萬元。

2017年較2016年

收益

我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加50.2%至2017年的人民幣1,202.3百萬元，乃主要由於我們的兩個業務分部所貢獻收益增加。以下為我們的分部間對銷前的分部收益討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由2016年的人民幣77.5百萬元增加253.7%至2017年的人民幣274.1百萬元，乃主要由於(i)已交付總建築面積主要因田合鵬華已交付建築面積由2016年的671平方米增加至2017年的29,834平方米而由2016年的15,732平方米增加至2017年的38,724平方米，其主要包括相對2016年房地產開發項目的已確認平均售價而言具有相對較高的已確認平均售價的多層住宅，及(ii)於2017年其他已交付房地產開發項目(包括勞技校教師公寓、天馬景苑及天保新城一期)的已確認平均售價增加。

建築承包業務

我們的建築承包業務分部收益由2016年的人民幣792.9百萬元增加58.7%至2017年的人民幣1,258.4百萬元，乃主要由於樓宇建築項目、基礎設施建築項目及工業及商業建築項目所得收益主要因該等建築項目(包括紫竹園住宅小區及京都高層住宅樓)增加的項目量及增加的規模而由2016年的人民幣792.9百萬元增加至2017年的人民幣1,258.4百萬元。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本由2016年的人民幣737.4百萬元增加36.8%至2017年的人民幣1,008.7百萬元，其整體上與同期收益增加相一致。

我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增加208.3%至2017年的人民幣193.6百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務及建築承包業務的收益增加。我們的毛利率由2016年的7.9%增加至2017年的16.1%，乃主要歸因於(i)田合鵬華的已交付建築面積由2016年的671平方米增加至2017年的29,834平方米，其主要包括相對2016年房地產開發項目的已交付建築面積的已確認平均售價而言具有較高的已確認平均售價的多層住宅；及(ii)我們於2017年承接的具有較高毛利率的建築項目(如增加紫竹園住宅小區)。

財務資料

以下為於分部間對銷前，我們的銷售分部成本、毛利及毛利率的討論：

房地產開發物業

我們的房地產開發業務的銷售成本由2016年的人民幣44.1百萬元增加205.7%至2017年的人民幣134.8百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

我們的房地產開發業務的分部毛利由2016年的人民幣33.4百萬元增加317.1%至2017年的人民幣139.3百萬元，以及分部毛利率由2016年的43.1%增加至2017年的50.8%。我們的毛利率增加乃主要由於2017年交付的田合鵬華已交付建築面積增加，該項目因其相對2016年房地產開發項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較高的已確認平均售價而具有較高的毛利率。

建築承包業務

我們的建築承包業務的銷售成本由2016年的人民幣762.9百萬元增加55.2%至2017年的人民幣1,184.4百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

我們的建築承包業務的分部毛利由2016年的人民幣30.0百萬元增加147.0%至2017年的人民幣74.1百萬元，以及分部毛利率由3.8%增至5.9%，主要由於我們於2017年承接的具有較高毛利率的建築項目(如紫竹園住宅小區)增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2016年的人民幣9.3百萬元減少48.4%至2017年的人民幣4.8百萬元，乃主要由於可供出售投資物業所得股息收入減少，即於河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入。該等減少部分由銀行利息收入因我們於2017年的計息銀行借款結餘增加而增加所抵銷。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2016年的人民幣4.4百萬元增加72.7%至2017年的人民幣7.6百萬元，乃主要由於廣告、市場營銷及業務發展開支主要因2017年電視廣告所產生的開支而增加。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣23.2百萬元增加21.6%至2017年的人民幣28.2百萬元，乃主要由於員工成本主要因行政員工人數增加及持有一級及二級註冊建造師證書的員工產生的補償金及相關開支於我們在2017年11月獲得有關我們建築承包業務的特級資質後增加而增加人民幣3.3百萬元。

財務資料

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

金融資產及合同資產減值虧損淨額由2016年的人民幣0.7百萬元增至2017年的人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們根據所進行的賬齡分析認為不可回收的金融資產數額增加。

投資物業的公平值收益

我們的投資物業的公平值收益於2016年為人民幣28.7百萬元及於2017年為人民幣2.6百萬元，乃主要與(i)建築物項目保鑫國際大廈的竣工導致產生重估收益，及(ii)2017年保鑫國際大廈增值有關。

其他開支

我們的其他開支由2016年的人民幣0.2百萬元增加1,400.0%至2017年的人民幣3.0百萬元，乃主要由於於2017年，出於公益目的翻修歷史建築產生開支。

融資成本

我們的融資成本由2016年的人民幣6.1百萬元減少26.2%至2017年的人民幣4.5百萬元，乃主要由於有關房地產開發業務的已撥充資本的利息增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣28.3百萬元增加149.5%至2017年的人民幣70.6百萬元。我們企業所得稅的實際稅率由2016年的38.9%增加至2017年的42.1%，乃主要由於(i)2017年應課稅溢利增加所致企業所得稅增加；及(ii)土地增值稅因我們的房地產開發項目銷售增加而增加。

持續經營業務所得年內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由2016年的人民幣38.0百萬元增加58.4%至2017年的人民幣60.2百萬元。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利由2016年的人民幣37.2百萬元增加59.4%至2017年的人民幣59.3百萬元。

合併財務狀況表篩選項目

下表載列於所示期間我們的合併財務狀況表：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	120,214	144,402	164,314
投資物業	114,400	117,000	136,400
預付土地租賃款項	36,123	34,860	33,597
無形資產	20	22	814
投資一間聯營公司	—	145	—
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	—	—	136,391
可供出售投資	128,100	128,100	—
遞延稅項資產	—	1,512	15,601
	<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>
非流動資產總值	398,857	426,041	487,117

財務資料

	截至12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產			
存貨	492	1,014	719
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440
合同資產	613,184	914,037	785,045
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120
預付款項、其他應收款項 及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275
可回收稅項	29,011	72,286	82,841
已質押存款	42,152	133,861	120,598
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833
分類為持作出售的出售組別資產	—	—	7,944
流動資產總值	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>
流動負債			
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649
計息銀行借款	—	—	469,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170
分類為持作出售的出售組別負債	—	—	6,303
流動負債總值	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>
流動資產淨值	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>
總資產減流動負債	<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>
非流動負債			
計息銀行借款	90,000	220,000	445,000
遞延稅項負債	9,313	16,177	20,658
非流動負債總值	<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>
資產淨值	<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、廠房及機械、汽車、辦公設備及其他以及在建建築。我們物業、廠房及設備的賬面值由截至2016年12月31日的人民幣120.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣144.4百萬元，乃主要由於建設新樓宇及於2017年開發海子洼酒店。我們物業、廠房及設備的賬面值由截至2017年12月31日的人民幣

財務資料

144.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣164.3百萬元，乃主要由於海子洼酒店於2018年進一步開發及購買設備及機械以及辦公設備及其他。

已竣工持作出售物業

已竣工持作出售物業指於各財政年度末未售的已竣工物業，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的物業的成本乃根據未售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值乃經參考於正常業務過程中售出物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或透過管理層基於現行市場條件所估計的估計銷售價格釐定。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們擁有的持作出售已竣工物業分別為人民幣167.6百萬元、人民幣293.2百萬元及人民幣54.1百萬元，分別反映田合鵬華物業項目及天保凌雲城、天保綠城及天保綠城之狀況。我們已就我們持有的所有已竣工持作出售物業獲得建築竣工證書。截至2018年12月31日概無已竣工持作出售物業已於截至2019年3月31日售出。

在建物業

在建物業於竣工後擬持作出售。在建物業乃按包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業於開發年度內產生的直接應佔其他成本在內的成本及可變現淨值的較低者列賬。於竣工後，有關物業將轉作已竣工持作出售物業。我們的在建物業由截至2016年12月31日的人民幣536.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,415.6百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣2,594.9百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務產生的成本增加。截至2019年3月31日，人民幣11.0百萬元於截至2018年12月31日的在建物業其後轉至持作出售物業。

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括經營租約下一項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。截至2016年、2017年及2018年12月31日，仲量聯行(我們的一名獨立物業估值師)對我們的投資物業所作估值分別為人民幣114.4百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣136.4百萬元。於往績記錄期，我們投資物業的公平值增加乃主要由於我們的佔用率增加導致保鑫國際大廈升值。

存貨

我們的存貨包括原材料(如鋼鐵及水泥)。

我們的存貨由截至2016年12月31日的人民幣0.5百萬元增加100.0%至截至2017年12月31日的人民幣1.0百萬元，乃主要由於原材料採購因我們的若干建築項目動工而增加。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣1.0百萬元減少30.0%至截至2018年12月31

財務資料

日的人民幣0.7百萬元，乃主要由於2018年收益確認具有里程碑意義的建築項目的數目及規模增加，從而導致存貨被分配至銷售成本。

截至2019年3月31日，我們截至2018年12月31日的存貨人民幣0.5百萬元或28.6%已動用。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要為應收我們的建築承包業務客戶的款項，其相當於我們已進行的工程及已向客戶發出惟尚未支付的發票。下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項詳情：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	239,457	256,612	331,985
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)
貿易應收款項淨值	236,092	235,419	321,440

我們的貿易應收款項截至2017年12月31日為人民幣235.4百萬元，較截至2016年12月31日的人民幣236.1百萬元維持相對穩定。我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣235.4百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣321.4百萬元，乃主要由於當可根據我們的建築承包合同所載的進度款項安排開具發票時，已獲得里程碑的建築項目數目增加。

我們通常就建築承包業務(質保金除外)向客戶授予三個月至六個月的信貸期。鑒於向客戶授予的信貸期，我們通常以客戶以往到期時作出付款的歷史記錄及現有支付能力為基準對客戶的特定經營資料進行評估。我們通常不會就我們的貿易應收款項結餘向客戶收取抵押品或其他信貸增值產品。我們的貿易應收款項乃不計息。

我們的客戶通常會預留質保金，質保金為於我們的建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)約5.0%。該等質保金通常將於缺陷責任期內以分期方式或於該期間末全數退還予我們。缺陷責任期的期限通常介乎一年至五年，視乎我們提供的建築服務類型而定。於缺陷責任期屆滿前的質保金乃計入合同資產。於缺陷責任期屆滿後，質保金會成為無條件並計入貿易應收款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們持有的無條件質保金結餘(扣除減值撥備)分別為人民幣13.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣5.0百萬元。

於2018年1月1日前，我們已評估貿易應收款項的可收回性，並於存在顯著證據表明貿易應收款項可能無法收取時計提減值撥備。僅當資產賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。自2018年1月1日起，我們應用簡化方法就預期信貸虧損計提減值

財務資料

撥備，簡化方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備，而該等貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分組。預期信貸虧損乃根據歷史信貸虧損經驗估計，並就債務人特有因素及整體經濟條件作出調整。減值虧損於其發生期間的損益表內在與減值資產的功能一致的相關開支類別內扣除。我們會於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。當在釐定該資產的可收回金額中所使用的估計有所變動時，先前就資產確認的減值虧損會被撥回。截至2016年、2017年及2018年12月31日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣3.4百萬元、人民幣21.2百萬元及人民幣10.5百萬元。

以下為截至所示日期按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792
1年至2年	17,202	151,684	15,028
2年至3年	5,598	8,670	28,878
3年以上	1,753	6,501	287
總計	239,457	256,612	331,985

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
平均貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	78	75	67

附註：

- (1) 有關期間的平均貿易應收款項週轉天數為貿易應收款項(除減值撥備前)期初及期末結餘的平均值除以該期間的收益再乘以365天。

我們的平均貿易應收款項週轉天數從於2016年的78天減至2017年的75天並進一步減至2018年的67天，乃主要由於我們於往績記錄期加強收回貿易應收款項。

截至2019年3月31日，我們截至2018年12月31日的貿易應收款項人民幣184.0百萬元或55.4%隨後已結清。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列截至所示日期我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的詳情：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項	31,571	69,627	75,335
預付土地租賃款項	1,263	1,263	1,263
墊付關聯方款項	891,116	776,293	1,429,340
按金	12,989	121,167	128,624
其他應收款項	37,898	51,016	82,104
其他流動資產	22,809	61,051	98,091
	997,646	1,080,417	1,814,757
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)
總計	995,990	1,070,296	1,805,275

我們的預付供應商款項主要包括採購原材料預付款項及建築項目預付款項。向關聯方墊款指轉至關聯方的不計息資金，詳情載於會計師報告附註39。按金主要包括與我們建築承包業務相關的建築項目競標按金。其他應收款項主要包括與我們建築承包業務相關的可建築項目履約保證金。我們的其他流動資產主要指我們的預付稅項。

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2016年12月31日的人民幣996.0百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,070.3百萬元，乃主要由於(i)其他流動資產因預付稅項因我們的若干房地產開發項目於2017年開始預售而增加，及(ii)預付供應商款項增加，其乃由於為應對我們於2017年承接的建築項目數目增加以及為房地產開發市場的原材料價格的潛在上漲作籌備導致的原材料採購增加，彼等部分由償還向關聯方作出之墊款所抵銷。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2017年12月的人民幣1,070.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,805.3百萬元，乃主要由於向關聯方墊款由截至2017年12月31日的人民幣776.3百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣1,429.3百萬元。有關詳情，見本節「一關聯方交易」。

可收回稅項

可收回稅項主要包括尚未交付予買方的房地產開發項目的預售所得款項相關的預付土地增值稅及所得稅。根據相關中國法律及法規，預售物業須提前繳納土地增值稅及企業所得稅。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的可收回稅項分別約為人民幣29.0百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣82.8百萬元。於往績記錄期，可收回稅項增加乃主要由於預售所得款項增加及除稅前稅項增加。

財務資料

現金及現金等價物以及已質押存款

下表載列截至所示日期我們的現金及現金等價物詳情：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431
減：			
銀行貸款抵押	(32,129)	(47,137)	(51,083)
抵押其他	(10,023)	(86,724)	(69,515)
總計	42,438	68,963	98,833

抵押作銀行貸款的現金及銀行結餘指截至2016年、2017年及2018年12月31日的銀行存款人民幣32.1百萬元、人民幣47.1百萬元及人民幣51.1百萬元及抵押作買方抵押貸款的抵押品。於往績記錄期，抵押作銀行貸款的現金及銀行結餘的增加推動我們的房地產開發業務增長。

其他質押現金及銀行結餘指相關規定要求的指定銀行賬戶中的現金。根據中國有關法規，若干從事房地產開發的中國附屬公司須將一定數量的現金存入指定的銀行賬戶以作指定用途。截至2016年、2017年及2018年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣10.0百萬元、人民幣86.7百萬元及人民幣69.5百萬元。從2016年12月31日至2017年12月31日受限制現金增加主要是由於我們對大部分房地產開發項目所在的涿州的預售物業所得款項實施更嚴格的監管規定。

財務資料

可供出售投資／指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

我們的可供出售投資及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為河北涿州農村商業銀行股份有限公司、涿州天保建築體系有限公司及天保集團涿州建材供應公司的非上市股本投資的非衍生金融資產，即我們上述於中國成立的實體中的投資。天保集團涿州建材供應公司於2018年註銷。

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資			
非上市股權投資，按成本列示			
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	126,500	126,500	—
涿州天保建築體系有限公司	1,000	1,000	—
天保集團涿州建材供應公司	600	600	—
	<u>128,100</u>	<u>128,100</u>	<u>—</u>
總計			
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資			
非上市股權投資，按公平值列示			
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	—	—	136,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>

財務資料

下表載列截至所示日期於非上市公司的股權投資百分比：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	8.4%	8.4%	8.4%
涿州天保建築體系有限公司	10.0%	10.0%	10.0%
天保集團涿州建材供應公司	10.0%	10.0%	不適用

截至2018年1月1日，我們已選擇不可撤銷地指定我們先前的可供出售股權投資為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資，以彼等並非持作買賣為基準。截至2016年及2017年12月31日，我們的可供出售投資分別為人民幣128.1百萬元及人民幣128.1百萬元。截至2018年12月31日，我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為人民幣136.4百萬元。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指就我們的建築項目應付我們的供應商及分包商的款項。一般而言，我們的貿易應付款項於12個月內結算。於往績記錄期，根據彼等與我們的良好關係及我們的信譽，部分供應商或可享有逾12個月的信貸期及我們通常保留質保金作為應付分包商的代價，其可導致較長結算週期。我們的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣951.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,348.9百萬元，乃主要由於因我們於2017年承接的建築項目數目增加導致的原材料採購增加。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣1,348.9百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣1,098.2百萬元，乃主要由2018年我們加速結算應付我們的供應商款項。

以下為截至各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月內	421,473	815,356	568,677
6個月至1年	123,463	70,149	166,327
1年至2年	260,817	283,660	259,868
2年至3年	128,072	152,242	43,417
3年以上	17,363	27,497	59,873
總計	951,188	1,348,904	1,098,162

財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
平均貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	484	416	316

附註：

- (1) 有關期間的平均貿易應收款項週轉天數為貿易應付款項期初及期末結餘的平均值除以該期間的銷售成本再乘以365天。

我們的平均貿易應付款項週轉天數由2016年的484天減少至2017年的416天，並進一步減少至2018年的316天，乃主要歸因於我們的付款流程加快。

截至2019年3月31日，我們截至2018年12月31日的貿易應付款項人民幣356.8百萬元或32.5%已結清。

董事確認，我們並無重大拖欠於往績記錄期的貿易應付款項。

合同資產

合同資產初始確認為來自建築承包業務的收益，因收取代價的權利須待建設成功完成。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦建築完成及獲客戶接受，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。與中國建築業所採用的市場慣例相一致，我們已於特定日期就達成建築服務產生之實際成本相對於估計總成本之比例為基準計算該等建築項目的收益，其通常會高於我們實際進度款項的金額，從而反映了我們的客戶於與我們訂立建築承包合同時擁有更強的議價能力。

下表載列截至所示日期合同資產的金額：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：			
建築承包	613,184	914,037	785,692
減值	—	—	(647)
總計	613,184	914,037	785,045

財務資料

我們的合同資產由截至2016年12月31日的人民幣613.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元，乃主要由於2017年開具發票有所延遲。我們的合同資產由截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣785.0百萬元，乃主要由於2018年向我們於2017年及2018年部分建築工程的客戶開具大額發票。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括合同負債、應付關聯方款項、其他應付款項、應計薪金、工資及福利以及其他應付稅項。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項、按金及應計費用的組成部分：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	934,111	1,715,337	2,072,263
應付關聯方款項	1,989	2,407	86,795
其他應付款項	73,674	176,876	207,675
應計薪金、工資及福利	4,291	6,617	5,235
其他應付稅項	37,385	98,472	140,681
總計	1,051,450	1,999,709	2,512,649

我們的合同負債指(i)於進度款項速度超過相關建築項目速度時確認為合同負債的建築合同，截至2016年、2017年及2018年12月31日分別約為人民幣80.9百萬元、人民幣87.7百萬元及人民幣121.6百萬元；及(ii)有關物業銷售合同的預售所得款項，截至2016年、2017年及2018年12月31日分別約為人民幣853.2百萬元、人民幣1,627.6百萬元及人民幣1,950.6百萬元。於往績記錄期，我們的合同負債由人民幣934.1百萬元增加至人民幣1,715.3百萬元，並進一步增加至人民幣2,072.3百萬元，乃主要由於預售及銷售我們的房地產開發項目，包括天保凌雲城、天保綠城、天保新城三期及明陽一期。

我們的其他應付款項主要包括建築項目相關貸款以及第三方貸款、分包商按金及其他。於往績記錄期，我們的其他應付款項由人民幣73.7百萬元增加至人民幣176.9百萬元，並進一步增加至人民幣207.7百萬元，其與我們的房地產開發業務及建築承包業務拓展相一致。

應付關聯方款項由截至2016年12月31日的人民幣2.0百萬元增至於2017年12月31日的人民幣2.4百萬元並進一步增至於2018年12月31日的人民幣86.8百萬元，乃主要由於轉自關聯方的不計息資金增加。有關詳情，見本節「關聯方交易」。

財務資料

流動資金及資本資源

我們於過往透過經營所得現金流動及銀行借款滿足我們的流動資金需求。我們的主要流動資金需求為撥付營運資金，支付到期債務利息及本金，撥付資本開支及為增加擴大業務提供資金。我們預期該等來源將持續作為我們的主要流動資金來源，且我們可能使用部分[編纂][編纂]撥付我們的部分資本需求。

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	3月31日 人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	492	1,014	719	223
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440	206,221
合同資產	613,184	914,037	785,045	723,160
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931	2,622,593
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120	65,149
預付款項、其他應收款項 及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275	1,744,584
可收回稅項	29,011	72,286	82,841	79,119
已質押存款	42,152	133,861	120,598	126,914
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	81,989
分類為持作出售的出售 組別資產	—	—	7,944	14
流動資產總值	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>5,649,966</u>
流動負債				
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	942,585
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,628,587
計息銀行借款	—	—	469,000	429,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170	122,646
分類為持作出售的出售 組別負債	—	—	6,303	447
流動負債總值	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,123,265</u>
流動資產淨值	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>1,526,701</u>

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2016年12月31日的人民幣605.4百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣774.4百萬元，乃主要由於(i)在建物業增加人民幣878.8百萬元，主要與天保雪絨花都、天保新城二期及三期、天保綠城、天保凌雲城及天保京北健康城房地產開發項目相關及(ii)合同資產增加人民幣300.9百萬元，其部分由(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣948.3百萬元，乃主要由於合同負債因我們的房地產開發業務增長而增加約人民幣781.2百萬元及(ii)貿易應付款項增加人民幣397.7百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣774.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,657.5百萬元，乃主要由於(i)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣735.0百萬元，乃主要由於向關聯方墊款增加人民幣653百萬元及(ii)在建物業增加人民幣1,179.3百萬元，主要與天保雪絨花都、天保新城二期及三期、天保綠城、天保凌雲城及天保京北健康城房地產開發項目相關，其部分由(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣512.9百萬元，及(ii)於2018年的計息銀行及其他借款人民幣46.9百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣1,657.5百萬元減少至截至2019年3月31日的人民幣1,526.7百萬元，乃主要由於其他應付款項及應計費用增加人民幣115.9百萬元。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經選定現金流量表數據			
經營活動所得／(所用)現金淨額	165,020	(194,751)	(665,669)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(155,232)	95,342	(675,355)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(8,391)	125,934	1,373,338
現金及現金等價物增加淨額	1,397	26,525	32,314
年初或期初現金及現金等價物	41,041	42,438	68,963
年末現金及現金等價物	42,438	68,963	101,277

經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)經非現金及非經營項目(例如投資物業公平值變動及貿易應收款項減值及減值撥回)調整的除稅前溢利；(ii)營運資金變動(例如其他應付款項及應計費用以及在建物業變動)的影響；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及利息收入。

於2018年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣665.7百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營除稅前溢利人民幣181.7百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣37.4百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括在建物業增加人民幣1,179.3百萬元及

財務資料

貿易應付款項減少人民幣250.8百萬元，部分由其他應付款項及應計費用增加人民幣432.4百萬元及持作銷售竣工物業減少人民幣239.1百萬元抵銷。

於2017年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣194.8百萬元，主要歸因於我們的持續經營除稅前溢利人民幣130.9百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣39.4百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括在建物業增加人民幣878.8百萬元、合同資產增加人民幣300.9百萬元，部分由其他應付款項及應計費用增加人民幣947.8百萬元及貿易應付款項增加人民幣397.7百萬元抵銷。

於2016年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣165.0百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營除稅前溢利人民幣66.3百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣27.4百萬元；及(ii)營運資金變動，其他應付款項及應計費用人民幣431.1百萬元及合同資產減少人民幣45.0百萬元，部分由在建物業增加人民幣194.5百萬元及貿易應收款項增加人民幣132.5百萬元抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

於2018年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣675.4百萬元，主要包括向關聯方墊款人民幣995.5百萬元，部分由償還向關聯方作出之墊款人民幣342.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣95.3百萬元，主要包括償還向關聯方作出之墊款人民幣223.1百萬元，部分由向關聯方墊款人民幣108.3百萬元所抵銷。

於2016年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣155.2百萬元，主要包括向關聯方墊款人民幣424.9百萬元及截至購買可供出售投資人民幣120.0百萬元，部分由償還向關聯方作出之墊款人民幣420.4百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

於2018年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,373.3百萬元，主要包括添置計息銀行借款人民幣700.0百萬元及股東注資人民幣600.0百萬元。

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣125.9百萬元，主要包括添置計息銀行借款人民幣130.0百萬元，部分由已付利息人民幣4.5百萬元所抵銷。

於2016年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣8.4百萬元，主要包括償還計息銀行借款人民幣93.0百萬元，部分由添置計息銀行借款人民幣90.0百萬元所抵銷。

財務資料

營運資金

於往績記錄期，我們主要透過我們的手頭現金及現金等價物、經營所得現金及計息銀行借款滿足我們的營運資金需求。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣42.4百萬元、人民幣69.0百萬元及人民幣98.8百萬元。

我們定期監察我們的現金流量及現金結餘，並致力維持符合營運資金需要的最佳流動資金水平，同時使業務及我們的多個增長戰略處於穩健水平。未來，我們擬透過經營活動所得現金、計息銀行及其他借款以及[編纂][編纂]為我們的營運提供資金。除我們向商業銀行取得的正常銀行借款及潛在債務融資計劃外，我們預期於短期內不會有任何重大外部債務融資計劃。

經考慮我們的[編纂]估計[編纂]、可用銀行融資及經營所得現金流量，董事認為我們有充足的營運資金滿足於本文件日期起計未來至少12個月的財務需求。

資本開支

於過往，我們主要就物業、廠房及設備、預付土地租賃及投資物業產生資本開支。下表載列於所示期間我們的資本開支的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,012	28,027	25,433
無形資產	3	5	820
投資物業	29,317	—	—
總計	31,332	28,032	26,253

截至2019年12月31日止年度，我們估計我們的資本開支將約為人民幣53.3百萬元，其將主要用於建設海子洼酒店。該等資本開支將由我們的自有資金提供資金。

雖然彼等為我們有關資本支出的現時計劃，但該等計劃可能因環境的變化而變化，且上文所載的實際支出金額可能因為市場條件、競爭及其他因素等多種原由而與估計支出金額有所不同。由於我們持續擴張，故可能產生額外資本開支。我們就日後資本開支獲取額外資金的能力受到我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量以及中國及全球的經濟、政治及其他條件等各種不確定因素的影響。

財務資料

債務

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的詳情：

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	3月31日
				人民幣千元 (未經審核)
流動				
銀行貸款—有抵押	—	—	350,000	379,000
長期銀行貸款流動部分 —有抵押	—	—	119,000	50,000
小計	—	—	469,000	429,000
非流動				
銀行貸款—有抵押	90,000	220,000	445,000	395,000
小計	90,000	220,000	445,000	824,000
總計	90,000	220,000	914,000	824,000

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的控股股東李先生及其相關緊密聯繫人已擔保我們的全部銀行借款，分別為人民幣90.0百萬元、人民幣220.0百萬元及人民幣914.0百萬元。董事確認控股股東提供的擔保將於[編纂]前解除。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求 於第二年	—	—	469,000
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	90,000	395,000
	90,000	130,000	50,000
總計	90,000	220,000	914,000

財務資料

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的實際利率範圍：

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	%	%	%	%
				(未經審核)
流動				
銀行貸款—有抵押			5.66	5.66
長期銀行貸款流動部分—有抵押			4.75	4.75
非流動				
銀行貸款—有抵押	4.75	4.75	4.75–8.00	4.75–8.00

下表載列截至所示日期我們為獲取一般銀行融資已抵押的資產的賬面值：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	19,995	19,537	66,038
投資物業	—	—	134,029
在建物業	71,295	145,613	600,410
總計	91,290	165,150	800,477

我們的計息銀行借款由截至2017年12月31日的人民幣220.0百萬元增加人民幣694.0百萬元至截至2018年12月31日的人民幣914.0百萬元，乃主要由於用於開發天保綠城的銀行貸款人民幣424.0百萬元。我們的計息銀行借款由截至2016年12月31日的人民幣90.0百萬元增加人民幣130.0百萬元至截至2017年12月31日的人民幣220.0百萬元，乃由於用於在2017年開發天保綠城一期的銀行貸款人民幣130.0百萬元。截至2019年3月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，我們並無未動用銀行融資。

根據與商業銀行的銀行借款，我們受限於的若干限制性契約。例如，銀行貸款協議規定，銀行貸款協議規定，未經相關銀行事先同意或通知，借款人禁止合併、分拆、重大資產轉讓、清算、減少註冊資本、改變業務範圍及宣派股息。我們的若干銀行貸款亦包含交叉違約條款。然而，我們的董事預計該等契約不會嚴格限制我們承接執行現有業務計劃必要的額外債務或股權融資的整體能力。我們的董事確認，於往績記錄

財務資料

期及直至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何違反我們銀行貸款中的任何違反契約構成任何違約事件的行為。除已產生的額外銀行借款外，我們目前並無於[編纂]前或其後不久的重大外部債務融資計劃。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無捲入任何倘判定我們敗訴，則預期將對我們的財務狀況或經營業績重大不利的重大法律程序、仲裁或行政訴訟。

抵押擔保

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們已就我們物業的若干買家的抵押融資(分別約為人民幣458.3百萬元、人民幣893.4百萬元及人民幣870.9百萬元)提供擔保。

我們的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方接管相關物業後一至兩年內有效。

董事認為，擔保的公平值並不重大，倘拖欠付款，則相關物業的可變現淨值足以抵償未清償抵押款項本金連同應計利息及罰金。因此，於往績記錄期並未就擔保作出撥備。

財務擔保合同

我們在財務報表中撥備的財務擔保如下：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予以下各方的融資向銀行作出的擔保：			
一由李先生及其各自的緊密聯繫人			
控制的公司	<u>124,000</u>	<u>124,000</u>	<u>159,000</u>

截至2018年12月31日，就我們授予關聯方的融資向銀行提供的擔保為人民幣148.0百萬元。截至最後實際可行日期，人民幣31.0百萬元之擔保已解除。我們的董事確認，餘下人民幣128.0百萬元將於[編纂]前解除。

董事確認，自2018年12月31日至本文件日期，我們的或然負債並無重大不利變動。

財務資料

截至2019年3月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們概無其他債務證券、借款、債務、抵押或擔保。自2019年3月31日起，我們的債務概無重大不利變動。

承擔

經營租賃承擔

作為出租人

我們根據經營租賃安排租賃我們的投資物業。截至所示日期，我們已與租戶就以下未來最低租賃付款簽訂合約：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,996	6,402	7,510
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,586	5,338	5,303
五年以後	1,145	1,145	1,370
總計	10,727	12,885	14,183

作為承租人

我們根據經營租賃安排租賃若干樓宇作為辦公場所。截至所示日期，我們的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款的承擔(彼等均為一年內)如下：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總計	—	100	238

財務資料

資本承擔

除經營租賃承擔外，截至所示日期我們擁有以下承擔：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
建築承包	18,942	49,599	133,310

資產負債表外安排

除上文所披露的或然負債外，截至2018年12月31日，即我們的最近期財務報表日期，我們概無任何資產負債表外安排。

財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率概要：

	截至12月31日或截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.29	1.23	1.39
淨資產負債比率(%) ⁽²⁾	0.6	1.8	41.4
股本回報率(%) ⁽³⁾	4.2	6.3	8.2
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	1.3	1.5	2.0
毛利率(%) ⁽⁵⁾	7.9	16.1	11.9
純利率(%) ⁽⁶⁾	4.6	4.9	6.8

附註：

- (1) 流動比率乃按截至相應日期的流動資產總值除以截至相應期間的流動負債總值計算。
- (2) 淨資產負債比率乃按計息銀行借款總額減現金及銀行結餘除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (3) 於2016年、2017年及2018年的股本回報率乃按相應期間的溢利除以截至相應期間的總權益(相應期間的期初及期末總權益結餘之和再除以二)再乘以100%計算。
- (4) 於2016年、2017年及2018年的總資產回報率乃按相應期間的純利除以相應期間的平均總資產(相應期間的期初及期末總資產結餘之和再除以二)再乘以100%計算。
- (5) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營所得收益計算。
- (6) 純利率乃按年/期內溢利除以相應期間的持續經營所得收益計算。

財務資料

流動比率

我們的流動比率由截至2016年12月31日的1.29下降至截至2017年12月31日的1.23，乃主要由於合同負債(尤其是2017年的已收客戶墊款)增加。我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.23上升至截至2018年12月31日的1.39，乃主要由於在建項目增加。

淨資產負債比率

我們的債務對權益比率由截至2016年12月31日的0.6%上升至截至2017年12月31日的1.8%，並上升至截至2018年12月31日的41.4%，乃主要由於於往績記錄期我們的計息銀行借款增加。

股本回報率

我們的股本回報率由2016年的4.2%上升至2017年的6.3%，並進一步上升至2018年的8.2%，乃主要歸因於於往績記錄期我們的溢利增加。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年的1.3%增至2017年的1.5%，乃主要歸因於截至2017年12月31日我們的在建項目大幅增加。我們的總資產回報率由2017年的1.5%上升至2018年的2.0%，乃主要歸因於我們的溢利大幅增加。

毛利率

我們的毛利率於2016年、2017年及2018年分別為7.9%、16.1%及11.9%。

自2016年至2017年，我們的毛利率上升乃主要由於(i)2017年田合鵬華的已交付建築面積增加，該項目主要包括具有較高已確認平均售價的多層住宅；及(ii)我們於2017年承接更多具有較高毛利率的建築承包項目。

自2017年至2018年，我們的毛利率下降乃主要歸因於主要來自天保新城二期物業的已確認銷售額，其為位於張家口的一個項目，該項目主要包括具有較低已確認平均售價的高層住宅。

純利率

我們的純利率於2016年、2017年及2018年分別約為4.6%、4.9%及6.8%。

自2016年至2018年，我們的純利率上升乃主要由於(i)於往績記錄期的投資物業公平值收益；及(ii)2018年金融資產及合同資產之減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元。

財務資料

[編纂]開支

與本次[編纂]相關的估計[編纂]開支總額估計將約為[編纂](根據我們[編纂]的指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)。該等[編纂]開支主要包括保薦費、[編纂]及已付／應付就[編纂]及[編纂]提供服務的法律顧問、我們的申報會計師及專業人士的專業費用，其中約[編纂]的金額將從我們的權益中扣除。於2018年，約[編纂]已自我們的合併損益表支銷。剩餘結餘約[編纂]已經或將自我們2019年的合併損益表中扣除。董事預期該等開支將不會對我們截至2019年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。

市場風險披露

我們於日常業務過程中面臨多種類型的市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們透過定期的經營及財務活動管理面臨的該等風險及其他市場風險。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與本文件附錄一會計師報告附註30所載的計息銀行借款有關。我們並未使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款管理利息成本。

倘銀行借款的利率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則於2016年、2017年及2018年，我們的除稅前溢利(受浮動利率借款的影響)會分別減少／增加約人民幣613,000元、人民幣448,000元及人民幣505,000元。

信貸風險

根據國際會計準則39號

信貸風險指因自2016年1月1日至2017年12月31日對手方無力或不願履行其合約責任而導致出現損失的風險。本集團並無重大信貸集中風險。貿易應收款項的賬面值相當於本集團就該等金融資產面臨的最大信貸風險。本集團已制定政策，以確保銷售乃向具有適當信貸歷史的客戶作出。

本集團其他金融資產(主要包括受限制現金，已質押存款，現金及現金等價物，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產)的信貸風險產生自對手方違約，最高風險相等於該等工具於2016年及2017年12月31日的賬面值。

根據國際財務報告準則第9號

計入財務狀況表內的已質押存款，現金及現金等價物，貿易應收款項，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產指本集團有關其於2018年12月31日的金融資產的最大信貸風險敞口。

財務資料

於2018年12月31日，所有受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物均已存入具有高信貸質素的金融機構，並無重大信貸風險。

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就計入預付款項、按金及其他資產的金融資產作出共同評估，並對其他應收款項的可收回性作出個別評估。於2018年12月31日，本集團在第一階段對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產進行分類，並持續監控其信貸風險。賬面總值人民幣1,640,068,000元指信貸風險的最大風險敞口。本公司董事相信，本集團尚未收回的計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無固有的重大信貸風險。

有關我們所面臨的來自貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的信貸風險的進一步定量數據，已於本文件附錄一會計師報告附註25及26分別披露。

流動資金風險

本集團的流動資金主要有賴於我們維持充足的經營所得現金流入以在債務到期時償還債務的能力，以及我們獲得外部融資以應付已承諾的未來資本開支的能力。

根據合同未折現付款，截至各有關期間末，我們的金融負債的到期情況如下：

2016年12月31日

	按要求或 無固定 期限償還	一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予關聯方之融資向				
銀行提供擔保	—	124,000	—	124,000
抵押融資擔保	458,290	—	—	458,290
貿易應付款項	—	951,188	—	951,188
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	75,663	—	—	75,663
計息銀行借款	—	3,564	94,079	97,643
	<u>533,953</u>	<u>1,078,752</u>	<u>94,079</u>	<u>1,706,784</u>

財務資料

2017年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定			總 計
	期 限 償 還	一 年 內	一 年 以 上	
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
就授予關聯方之融資向				
銀行提供擔保	—	113,000	—	113,000
抵押融資擔保	893,443	—	—	893,443
貿易應付款項	—	1,348,904	—	1,348,904
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	179,283	—	—	179,283
計息銀行借款	—	9,739	228,214	237,953
	<u>1,072,726</u>	<u>1,471,643</u>	<u>228,214</u>	<u>2,772,583</u>

2018年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定			總 計
	期 限 償 還	一 年 內	一 年 以 上	
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
就授予關聯方之融資向				
銀行提供擔保	—	148,000	—	148,000
抵押融資擔保	870,896	—	—	870,896
貿易應付款項	—	1,098,162	—	1,098,162
其他應付款項	294,470	—	—	294,470
計息銀行借款	—	490,122	455,531	945,653
	<u>1,165,366</u>	<u>1,736,284</u>	<u>455,531</u>	<u>3,357,181</u>

物業權益及物業估值

我們的選定物業權益載於本文件附錄三物業估值報告。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對我們截至2019年3月31日的篩選物業權益進行估值。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的估值概要及估值證書載於本文件附錄三所載物業估值報告。

財務資料

根據上市規則第5.07條規定，我們截至2019年3月31日的篩選物業權益與截至2018年12月31日的合併財務報表中的該等物業權益的對賬載列如下：

(人民幣千元)

截至2018年12月31日的篩選物業權益的賬面淨值	2,952,248
添置	137,575
出售	—
截至2019年3月31日的賬面淨值	3,089,823
截至2019年3月31日的估值盈餘	2,607,277
截至2019年3月31日的估值	5,697,100

股息及可供分派儲備

截至最後實際可行日期，本公司並無可供分派予我們的股東的可供分派儲備。

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法例及細則的前提下，董事會已酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定任何股息派付時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。然而，概無保證將會於日後派付任何金額的股息，或根本不會派付。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，並載於下文以說明[編纂]對截至2018年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2018年12月31日發生。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明用途而編製，且由於其假設性質，其可能無法真實反映倘[編纂]於截至2018年12月31日或任何其後日期完成時本集團的財務狀況。

截至2018年					
12月31日					
本公司股東		本公司股東		本公司股東	
應佔綜合		應佔未經審核		應佔每股股份	
有形資產		備考經調整		未經審核備考經調整	
淨值 ⁽¹⁾		[編纂]		合併有形資產淨值	
		估計[編纂] ⁽²⁾			
		人民幣千元			
				人民幣元 ⁽³⁾ 港元 ⁽⁴⁾	
基於每股[編纂][編纂][編纂]港元	1,678,107	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於每股[編纂][編纂][編纂]港元	1,678,107	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

- (1) 截至2018年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃根據扣除無形資產人民幣814,000元後，本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣1,678,921,000元。
- (2) [編纂]估計[編纂]乃分別按[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元計算，並經扣除本公司應付的[編纂]及其他相關開支。並無計及根據[編纂]獲行使時可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂][編纂]按人民幣1.00元兌1.1653港元的匯率(即於2019年4月29日的中國人民銀行現行匯率)由港元轉換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率兌換為人民幣或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以[編纂]股股份(即假設[編纂]已於2018年12月31日完成的已發行股份數目)計算。並無計及根據[編纂]獲行使時可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按人民幣1.00元兌1.1653港元的匯率(即於2019年4月29日的中國人民銀行現行匯率)由人民幣轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能會按該匯率兌換為港元或根本無法兌換為港元，反之亦然。
- (5) 並無就本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映於2018年12月31日之後的任何貿易結果或本集團訂立的任何其他交易。

香港上市規則的披露規定

董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能導致我們須遵守香港上市規則第13.13條至第13.19條的披露規定的情況。

財務資料

關聯方交易

於往績記錄期的關連方交易載於本文件附錄一會計師報告附註39。

與關聯方的未償還結餘之非貿易金額主要指轉至董事、控股股東控制之公司及控股股東之相關緊密聯繫人、高級管理層及高級管理層控制的公司之不計息資金。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們錄得向關聯方的非貿易墊款分別為人民幣891.1百萬元、人民幣776.3百萬元及人民幣1,429.3百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日，應付關聯方的非貿易金額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣86.8百萬元。

董事確認，附錄一會計師報告附註39所載之關聯方的所有非貿易結餘已於2019年4月末前結算。此外，於2018年12月31日後，我們的控股股東李先生向我們墊付人民幣99.8百萬元，其乃用作本集團一般營運資金。我們預期於[編纂]時或之前償還或資本化應付李先生款項。

無重大不利變動

截至2019年3月31日止三個月的收益及毛利較2018年同期減少。該減少乃主要歸因於我們的房地產開發項目開發時間表。由於物業竣工時間因我們的建設時間表而異，我們的收益亦根據物業竣工及向買主交付的時間而於不同期間大不相同。於2019年第一季度，我們概無房地產開發項目進入竣工階段，而於2018年同期天保新城二期已告竣工並隨後交付予預售客戶。由於我們的住宅物業項目天保凌雲城於2019年4月竣工並交付予買家，我們預計於2019年4月的收益及毛利將增加。此外，我們於2019年第一季度預售部分住宅項目天保雪絨花都(住宅)。

於2018年12月31日後，我們進行了重組，並於2019年4月16日完成。因此，我們的總權益減少約人民幣1,338.5百萬元，其於我們2019年4月16日後的賬目中反映為視作向股東分派。請參見本文件附錄一會計師報告附註44。

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，除上文所披露者外，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2018年12月31日起概無重大不利變動，且自2018年12月31日起概無發生可能對本文件附錄一會計師報告所載資料產生重大影響的事件。