

## 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年止年度的綜合財務資料及其附註一併閱讀。我們的綜合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權區的公認會計原則。

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及建築公司。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8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8月31日，我們擁有的土地儲備總建築面積為1,989,288.9平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積為41,671.1平方米及持作物業投資的可出租建築面積為44,336.1平方米的已竣工物業，佔我們的總土地儲備的4.3%，(ii)總規劃建築面積為961,507.2平方米的在建物業，佔我們的總土地儲備的48.4%，及(iii)總規劃建築面積為941,774.5平方米的持作未來開發物業，佔我們的總土地儲備的47.4%。

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。我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少約17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。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%。我們的純利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣74.5百萬元減少約28.3%至2019年同期的人民幣53.4百萬元。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於重組前後均由我們控股股東共同控制。因此，我們載於本文件附錄一之截至2016年、

## 財務資料

2017年及2018年止年度及截至2019年4月30日止四個月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。

於往績記錄期的綜合損益表、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日及2019年4月30日的綜合財務狀況表，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綜合時悉數對銷。

### 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，我們的所有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的土地供應、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。

#### 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(尤其是涿州及張家口)的地

## 財務資料

價顯著增加。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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，土地成本佔我們房地產開發業務銷售成本的20.8%、34.8%、19.6%、20.1%及22.6%。

近年來，建築承包業務產生的成本亦有增加，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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，勞工成本分別佔建築承包業務銷售成本的29.0%、27.6%、30.5%、29.1%及30.3%及原材料成本分別佔建築承包業務銷售成本的61.6%、61.8%、59.3%、61.7%及60.6%。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。近年來，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年來經常波動。

我們根據成本估算為我們的建築項目定價，且根據若干我們合同的條款，我們在競標中的報價或在合同中磋商的價格為固定價格。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波動。我們的大部分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

## 財務資料

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的途徑及融資成本。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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣914.0百萬元及人民幣814.0百萬元。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們總借款的加權平均實際利率分別為4.75%、4.75%、6.15%及6.28%。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。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、人民幣15.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣16.8百萬元。土地增值稅負債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」。

### 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。投資物業初步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、合適的收益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

## 財務資料

平值出現變動，且須對綜合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、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣19.4百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣3.7百萬元。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						截至4月30日 止四個月	
	2016年		2017年		2018年		2019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%	146,700	+4.71%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%	140,100	0.00%
-5%	109,000	-4.72%	112,000	-4.27%	130,000	-4.69%	133,500	-4.71%
資本化率								
+5%	110,400	-3.50%	113,000	-3.42%	131,800	-3.37%	132,400	-5.50%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%	140,100	0.00%
-5%	118,400	+3.50%	121,000	+3.42%	141,200	+3.52%	148,600	+6.07%

### 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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的建築承包業務所得收益分別為人民幣722.7百萬元、人民幣928.2百萬元、人民幣1,201.5百萬元、人民幣271.5百萬元及人民幣269.9百萬元，分別佔我們總收益的90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。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應付我們的整個項目的結算

## 財務資料

金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)的約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，取決於我們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所載會計師報告的附註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。管理層需就主要會計政策、判斷及估計作出可影響政策應用，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)乃主要由於需對本身存在不確定因素的事項的影響作出估計。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

#### 客戶合同收益

客戶合同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。

當合同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。可變代價在合同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後續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為止。

## 財務資料

當合同中包含融資成分，且該融資成分為客戶提供超過一年的貨物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。當合同中包含融資成分，且該融資成分為我們提供了一年以上的重大財務利益時，合同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貨物或者服務之間的期限為一年或者更短的合同而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資成分的影響作出調整。

### (a) 建築承包

提供建築服務的收益將使用輸入數據法於一段時間內予以確認，以計量完全達致有關服務的進度，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。輸入數據法以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款項以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後續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為止。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。

### 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。

## 財務資料

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出售物業。

### 已竣工持作出售物業

已竣工持作出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(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，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物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。

## 財務資料

### 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。

## 財務資料

### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需經相當長的時間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

## 財務資料

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。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣136.4百萬元及人民幣140.1百萬元。

### 應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告第16號

#### 國際財務報告準則第9號

我們已應用於2018年1月1日開始或之後的年度期間生效的國際財務報告準則第9號。截至2018年1月1日，國際會計準則第39號項下的賬面值與國際財務報告準則第9號項下申報的結餘之間的對賬於本文件附錄一所載會計師報告附註2.2披露。截至2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號導致國際會計準則第39號項下原始可供出售投資於截至2018年1月1日被重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資及於截至2018年1月1日權益工具重新估值儲備因而增加約人民幣4,745,000元。董事認為採納國際財務報告準則第9號對我們於往績記錄期的經營業績及財務狀況並無重大影響。

## 財務資料

### **國際財務報告準則第15號**

於往績記錄期，本公司於編製歷史財務資料時提早採納國際財務報告準則第15號。與國際會計準則第18號相比，採納國際財務報告準則第15號並未對本集團的歷史財務資料造成重大影響。

### **國際財務報告第16號**

本公司於往績記錄期編製歷史財務資料時提早採納國際財務報告準則第16號，並選擇就於生效日期的租期為12個月或以下（「短期租賃」）且不包含購買選擇權的租賃合同，以及相關資產價值較低（「低價值資產」）的租賃合同使用確認豁免。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，本集團訂立的租賃合同主要為短期租賃且並無確認使用權資產及租賃負債，採納國際財務報告準則第16號未對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### **經營業績**

下表載列於所示期間我們的綜合損益表的概要：

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
<b>持續經營業務</b>					
收益	800,192	1,202,278	1,601,739	660,534	544,426
銷售成本	(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)	(524,471)	(420,722)
毛利	62,841	193,587	189,924	136,063	123,704
其他收入及收益	9,343	4,796	16,920	1,262	2,458
銷售及分銷開支	(4,354)	(7,586)	(5,629)	(1,980)	(2,668)
行政開支	(23,205)	(28,222)	(42,522)	(10,262)	(15,859)
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	(5,798)	(10,298)
投資物業的公平值收益	28,743	2,600	19,400	7,000	3,700
其他開支	(229)	(3,015)	(1,998)	(1,527)	(457)
融資成本	(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)	(6,875)
分佔一間聯營公司虧損	—	(15)	—	—	—
<b>持續經營業務所得除稅前溢利</b>	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
所得稅開支	(28,314)	(70,649)	(72,036)	(47,998)	(40,246)
<b>持續經營業務所得年/期內溢利</b>	37,967	60,231	109,634	75,323	53,459
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營所得年/期內虧損	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)
<b>年/期內溢利</b>	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>	<u>53,397</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	37,133	59,460	108,207	74,548	53,397
非控股權益	47	(122)	—	—	—
	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>	<u>53,397</u>

### 已終止經營業務

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」。

## 財務資料

已終止經營業務的業績已於綜合損益表內「已終止經營業務所得年內虧損」單獨列項記錄。已終止經營業務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2019年4月30日的綜合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。

### 我們的綜合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調整的分部總收益。下表載列於所示期間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						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)									
分部										
房地產開發業務	77,458	9.7	274,103	22.8	400,259	25.0	389,046	58.9	274,487	50.4
建築承包業務	722,734	90.3	928,175	77.2	1,201,480	75.0	271,488	41.1	269,939	49.6
總計	<u>800,192</u>	<u>100.0</u>	<u>1,202,278</u>	<u>100.0</u>	<u>1,601,739</u>	<u>100.0</u>	<u>660,534</u>	<u>100.0</u>	<u>544,426</u>	<u>100.0</u>

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的建築承包業務分別產生收益人民幣722.7百萬元、人民幣928.2百萬元、人民幣1,201.5百萬元、人民幣271.5百萬元及人民幣269.9百萬元，分別佔總收益的約90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。儘管我們於2016年、2017年及2018年的大部分收益產生於建築承包業務，但我們認為我們乃屬房地產開發商及建築公司，原因為於往績記錄期我們大部分溢利產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。有關在建房地產項目及持作未來開發房地產項目之詳情，見「業務—我們的業務運營—我們的項目組合」。

## 財務資料

### 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按性質劃分的房地產開發業務之收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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	%
銷售物業	75,811	97.9	268,933	98.1	391,709	97.9	387,727	99.7	270,507	98.6
租金收入	1,647	2.1	5,170	1.9	8,550	2.1	1,319	0.3	3,980	1.4
總計	<u>77,458</u>	<u>100.0</u>	<u>274,103</u>	<u>100.0</u>	<u>400,259</u>	<u>100.0</u>	<u>389,046</u>	<u>100.0</u>	<u>274,487</u>	<u>100.0</u>

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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，該分部所得收益分別佔我們收益的9.7%、22.8%、25.0%、58.9%及50.4%。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，自買方收取的付款於我們的綜合財務報表「其他應付款項及應計費用」項下的「合同負債」入賬。

在建項目的物業預售與建築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有所不同，我們的經營業績可能於各期間出現重大差異，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房地產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									截至4月30日止四個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019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	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)	(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)	
<b>涿州</b>															
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	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	91	494	5,429	—	—	—
天保凌雲城	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,441	270,507	7,423
<b>張家口</b>															
天保新城一期	7,500	25,548	3,406	4,718	21,723	4,604	1,136	5,136	4,521	704	3,375	4,794	—	—	—
天保新城二期	—	—	—	—	—	—	108,706	369,470	3,399	107,044	367,391	3,432	—	—	—
<b>總計/整體</b>	<b>15,732</b>	<b>75,811</b>	<b>4,819</b>	<b>38,724</b>	<b>268,933</b>	<b>6,945</b>	<b>113,179</b>	<b>391,709</b>	<b>3,461</b>	<b>111,033</b>	<b>387,727</b>	<b>3,492</b>	<b>36,441</b>	<b>270,507</b>	<b>7,423</b>

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年房地產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年房地產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。已交付總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減至截至2019年4月30日止四個月的36,441平方米，已確認平均售價由截至2018年4月30日止四個月的人民幣3,492元大幅增至截至2019年4月30日止四個月的人民幣7,423元，乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)僅36,441平方米的建築面積於2019年4月竣工並交付予客戶。

## 財務資料

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4月30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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，該分部所得收益分別佔我們總收益的90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。

下表載列於所示期間按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)	%	人民幣千元	%
樓宇建築	388,451	53.7	527,177	56.8	723,300	60.2	152,882	56.3	151,901	56.3
基礎設施建築	275,259	38.1	355,472	38.3	300,073	25.0	91,194	33.6	78,504	29.1
工業及商業建築	59,024	8.2	45,526	4.9	178,107	14.8	27,412	10.1	39,534	14.6
總計	<u>722,734</u>	<u>100.0</u>	<u>928,175</u>	<u>100.0</u>	<u>1,201,480</u>	<u>100.0</u>	<u>271,488</u>	<u>100.0</u>	<u>269,939</u>	<u>100.0</u>

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。

## 財務資料

### 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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣1,411.8百萬元、人民幣524.5百萬元及人民幣420.7百萬元。下表載列於所示期間按業務分部劃分的銷售成本及佔總銷售成本的百分比的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)									
按分部										
房地產開發業務	44,099	6.0	134,820	13.4	279,057	19.8	267,330	51.0	165,259	39.3
建築承包業務	693,252	94.0	873,871	86.6	1,132,758	80.2	257,141	49.0	255,463	60.7
總計	<u>737,351</u>	<u>100.0</u>	<u>1,008,691</u>	<u>100.0</u>	<u>1,411,815</u>	<u>100.0</u>	<u>524,471</u>	<u>100.0</u>	<u>420,722</u>	<u>100.0</u>

### 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設成本。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						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)									
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	53,733	20.1	37,278	22.6
— 建設成本	34,442	78.1	86,966	64.5	223,198	80.0	213,229	79.8	127,399	77.0
— 租金成本	481	1.1	949	0.7	1,161	0.4	368	0.1	582	0.4
總計	<u>44,099</u>	<u>100.0</u>	<u>134,820</u>	<u>100.0</u>	<u>279,057</u>	<u>100.0</u>	<u>267,330</u>	<u>100.0</u>	<u>165,259</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
已交付總建築面積(平方米)	15,732	38,724	113,179	111,033	36,441
已售出每平方米平均成本 (人民幣元) <sup>(1)</sup>	2,772	3,457	2,455	2,404	4,519
平均成本佔已確認平均售價百分比	58	50	71	69	61
已售出每平方米平均土地成本 (人民幣元) <sup>(2)</sup>	583	1,211	483	484	1,023
平均土地成本佔已確認平均售價 百分比	12	17	14	14	14

附註：

- (1) 已售出每平方米平均成本指我們已售物業的平均成本(租金成本除外)，且為將某年度的土地成本及建設成本之和除以該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)，且為將某年度的土地成本除以該有關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。該等開發項目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。

### 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。

## 財務資料

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

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
建設成本增加／(減少)：					
+5%	(1,722)	(4,348)	(11,160)	(10,661)	(6,370)
+1%	(344)	(870)	(2,232)	(2,132)	(1,274)
-1%	344	870	2,232	2,132	1,274
-5%	1,722	4,348	11,160	10,661	6,370

### 租金成本

租金成本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建築承包業務的銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)	%	人民幣千元	%
按性質										
建築承包業務										
— 勞工成本	201,138	29.0	241,099	27.6	345,958	30.5	74,909	29.1	77,307	30.3
— 原材料成本	426,857	61.6	540,063	61.8	671,641	59.3	158,614	61.7	154,859	60.6
— 機械成本	50,005	7.2	76,879	8.8	95,013	8.4	20,572	8.0	13,377	5.2
— 分包成本	14,496	2.1	13,992	1.6	17,658	1.6	2,534	1.0	8,727	3.4
— 其他成本	756	0.1	1,838	0.2	2,488	0.2	512	0.2	1,193	0.5
總計	<u>693,252</u>	<u>100.0</u>	<u>873,871</u>	<u>100.0</u>	<u>1,132,758</u>	<u>100.0</u>	<u>257,141</u>	<u>100.0</u>	<u>255,463</u>	<u>100.0</u>



## 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。我們的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣136.1百萬元輕微減少至2019年同期的人民幣123.7百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣121.7百萬元減少至2019年同期的人民幣109.2百萬元。

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年的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年房地產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年房地產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公寓。我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的31.3%增加至2019年同期的39.8%，主要由於天保凌雲城(平均售價高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。我們建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年4月30日止四個月為5.4%，於2018年同期為5.3%。

### 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

## 財務資料

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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
銀行利息收入	882	2,519	2,798	246	219
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	900	420
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	—	1,534
其他	36	51	362	116	285
<b>總計</b>	<b>9,343</b>	<b>4,796</b>	<b>16,920</b>	<b>1,262</b>	<b>2,458</b>

### 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明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
廣告、市場營銷及業務開發開支	1,194	4,481	2,154	962	2,668
員工成本	3,160	3,105	3,475	1,018	—
<b>總計</b>	<b>4,354</b>	<b>7,586</b>	<b>5,629</b>	<b>1,980</b>	<b>2,668</b>

## 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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
員工成本	9,402	12,701	16,758	4,760	5,426
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
辦公開支	4,183	4,043	6,716	1,268	2,453
折舊及攤銷	3,854	5,011	6,257	1,783	1,622
差旅及娛樂開支	2,643	2,235	3,320	692	1,116
其他	3,123	4,232	5,587	1,759	2,154
<b>總計</b>	<b>23,205</b>	<b>28,222</b>	<b>42,522</b>	<b>10,262</b>	<b>15,859</b>

### 金融資產及合同資產減值虧損／減值虧損撥回淨額

截至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，我們並無就減值變動對截至2018年1月1日之儲備作出任何調整。

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，乃主要由於我們根據所進行的賬齡分析認為不可收回的金融資產的金額增加。於2016年及2017年，合同資產並無錄得減值。於2018年，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計提撥備的長賬齡貿易應收款項，乃由於增強了我們已開具發票但尚未收取的貿易應收款項的收款力度。金融資產減值虧損淨額由截至2018年4月30日止四個月的人民幣5.8百萬元增加至2019年同期的人民幣10.3百萬元，主要由於我們根據所進行的預期信貸虧損分析認為無法收回的金融資產金額增加。

## 財務資料

### 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。我們的投資物業乃以按獨立估值釐定的於往績記錄期各年度末的公平值於綜合財務狀況表內列作非流動資產。投資物業公平值收益或虧損於綜合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。物業估值包括作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。

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多種估值方法，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，且須對綜合全面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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣19.4百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣3.7百萬元。由於市場波動，估值金額調整可能依然較大，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，並經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(已對租賃的潛在復歸收入作適當撥備)，該等物業租金收入隨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，亦曾考慮參考相關市場可得的可資比較銷售交易。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)。長期空置率及資本化率中的任意一項大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

## 財務資料

### 其他開支

我們的其他開支主要包括就公共服務目的產生的翻新歷史建築開支、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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
翻新歷史建築開支	—	2,874	—	—	—
捐贈開支	101	62	1,511	1,500	—
出售固定資產的虧損淨額	—	—	429	—	—
其他	128	79	58	27	457
<b>總計</b>	<b>229</b>	<b>3,015</b>	<b>1,998</b>	<b>1,527</b>	<b>457</b>

### 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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794	4,312	17,669
減：房地產開發已撥充資本的利息	(1,150)	(2,813)	(24,744)	(2,875)	(10,794)
<b>總計</b>	<b>6,129</b>	<b>4,484</b>	<b>5,050</b>	<b>1,437</b>	<b>6,875</b>

### 持續經營所得除稅前溢利

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣181.7百萬元、人民幣123.3百萬元及人民幣93.7百萬元。

## 財務資料

### 持續經營所得所得稅開支

#### 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，我們毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅(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的明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
即期稅項					
企業所得稅	25,755	55,107	56,787	35,521	23,468
即期所得稅	19,329	49,755	68,618	43,678	45,832
遞延所得稅	6,426	5,352	(11,831)	(8,157)	(22,364)
土地增值稅	2,559	15,542	15,249	12,477	16,778
持續經營所得年內所得稅開支總額	<u>28,314</u>	<u>70,649</u>	<u>72,036</u>	<u>47,998</u>	<u>40,246</u>

#### 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」)根據彼等的政策要求採用核定徵收(「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

## 財務資料

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月發出的確認函，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向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使用該核定溢利作為ADPB附屬公司的應課稅收入再乘以25.0%的法定所得稅率計算。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、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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、人民幣56.8百萬元、人民幣35.5百萬元及人民幣23.5百萬元。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，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%、31.3%、28.8%及25.0%。

### 土地增值稅

我們開發以作出售的房地產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年及2017年，我們的三個房地產項目須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務機關批准的核定徵收以物業收益的5%計算，而我們的一個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。於2018年，我們的三個房地產項目須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務機關批准的核定徵收以物業收益的5%計算，而我們的兩個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。截至2019年4月30日止四個月，我們的一個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。

## 財務資料

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們在綜合損益表中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、人民幣15.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣16.8百萬元。

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，並將該土地增值稅金額連同確認的銷售物業所得收益在綜合損益表內確認為所得稅開支。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)出售整個項目整期的所得款項總額、土地價值的總增值及各類可扣減項目總額作出重大判斷，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負債，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／期內溢利

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的持續經營業務所得年／期內溢利分別為人民幣38.0百萬元、人民幣60.2百萬元、人民幣109.6百萬元、人民幣75.3百萬元及人民幣53.5百萬元，而我們的持續經營業務所得純利率分別為4.7%、5.0%、6.8%、11.4%及9.8%。

### 已終止經營業務所得年／期內虧損

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的已終止經營業務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、人民幣1.4百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.1百萬元。

### 各期間經營業績比較

#### 截至2019年4月30日止四個月較截至2018年4月30日止四個月

#### 收益

我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。該減少乃由於我們的房地產開發業務收益減少。以下為我們的分部收益討論：

#### 房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣389.0百萬元減少29.4%至2019年同期的人民幣274.5百萬元，乃主要由於已交付總建築面積從截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減少至截至2019年4月30日止四個月的36,441平方米，乃由於截至2019年4月30日止四個月，我們天保凌雲城完工並交付的建築面積僅為36,441平方米。

## 財務資料

### 建築承包業務

我們的建築承包業務分部收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣271.5百萬元略微減少0.6%至2019年同期的人民幣269.9百萬元，乃主要由於我們樓宇建築項目及基礎設施建築項目收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣152.9百萬元及人民幣91.2百萬元減少至截至2019年4月30日止四個月的人民幣151.9百萬元及人民幣78.5百萬元，部分由我們工業及商業建築項目收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣27.4百萬元增至截至2019年4月30日止四個月的人民幣39.5百萬元抵銷。

### 銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本從截至2018年4月30日止四個月的人民幣524.5百萬元減少19.8%至2019年同期的人民幣420.7百萬元，此乃主要由於截至2019年4月30日止四個月，房地產開發業務銷售成本因我們較截至2018年4月30日止四個月完工並交付的房地產項目的建築面積有所減少而減少。

由於上文所述者，我們的毛利從截至2018年4月30日止四個月的人民幣136.1百萬元減少9.1%至2019年同期的人民幣123.7百萬元。我們的毛利率從截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，此乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。

以下為我們的分部銷售成本、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截至2018年4月30日止四個月的的人民幣267.3百萬元減少38.2%至2019年同期的人民幣165.3百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減少至2019年同期的36,441平方米。

我們的房地產開發業務的分部毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣121.7百萬元減少10.3%至2019年同期的人民幣109.2百萬元，以及分部毛利率由截至2018年4月30日止四個月的31.3%增加至2019年同期的39.8%。毛利率增加乃主要由於截至2019年4月30日止四個月，天保凌雲城已交付建築面積的已確認平均售價每平方米人民幣7,423元高於2018年同期已交付建築面積的已確認平均售價每平方米人民幣3,492元。

### 建築承包業務

我們的建築承包業務的銷售成本從截至2018年4月30日止四個月的人民幣257.1百萬元減少0.6%至2019年同期的人民幣255.5百萬元，其整體上與同期分部收益減少一致。

## 財務資料

我們的建築承包業務的分部毛利從截至2018年4月30日止四個月的人民幣14.3百萬元增加1.4%至2019年同期的人民幣14.5百萬元，乃主要由於我們的建築承包業務的分部收益減少慢於我們的建築承包業務的銷售成本的減少，而相較於2018年同期的分部毛利率5.3%，截至2019年4月30日止四個月的分部毛利率維持穩定於5.4%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.3百萬元增加92.3%至2019年同期的人民幣2.5百萬元，此乃主要由於出售河北眾鑫宏博建築工程有限公司所得的收益。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣2.0百萬元增加35.0%至2019年同期的人民幣2.7百萬元，乃主要由於廣告、市場營銷及業務開發開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元增加至2019年同期的人民幣2.7百萬元，其乃主要由於應付與我們房地產開發業務有關的銷售代理之佣金增加。於2019年，為提高我們預售工作的效率，我們委聘第三方銷售代理進行我們的房地產項目的所有預售(包括於2019年進入預售狀態的天保雪絨花都(住宅))，其導致我們支付予該等銷售代理的佣金增加。我們的員工成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元減少至2019年同期的零，乃由於並無銷售人員投身於預售我們的房地產項目，其乃由銷售代理進行。

### 行政開支

我們的行政開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣10.3百萬元增加54.4%至2019年同期的人民幣15.9百萬元，乃主要由於截至2019年4月30日止四個月產生[編纂]人民幣[編纂]元。

### 金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

我們截至2018年4月30日止四個月錄得金融資產及合同資產減值虧損淨額人民幣5.8百萬元，而2019年同期錄得金融資產及合同資產減值虧損淨額人民幣10.3百萬元，此乃主要由於我們基於所進行的預期信貸虧損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

投資物業公平值收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.0百萬元減少至2019年同期的人民幣3.7百萬元，乃主要由於保鑫國際大廈由2018年12月31日至2019年4月30日的升值低於其由2017年12月31日至2018年4月30日的升值，其主要原因為保鑫

## 財務資料

國際大廈的入住率由截至2017年12月31日的61%增加至截至2018年4月30日的66%，而保鑫國際大廈於截至2018年12月31日的入住率為76%，與截至2019年4月30日的入住率保持一致。

### 其他開支

我們的其他開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.5百萬元減少66.7%至2019年同期的人民幣0.5百萬元，乃主要由於我們於截至2019年4月30日止四個月並無產生任何捐贈開支，而我們於截至2018年4月30日止四個月產生的捐贈開支為人民幣1.5百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.4百萬元顯著增加至2019年同期的人民幣6.9百萬元，主要由於計息銀行借款增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣48.0百萬元減少16.3%至2019年同期的人民幣40.2百萬元，主要由於截至2019年4月30日止四個月的除稅前溢利減少。我們企業所得稅的實際稅率由截至2018年4月30日止四個月的28.8%減少至2019年同期的25.0%。

### 持續經營業務所得期內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣75.3百萬元減少29.0%至2019年同期的人民幣53.5百萬元。

### 期內溢利

由於上文所述者，我們的期內溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣74.5百萬元減少28.3%至2019年同期的人民幣53.4百萬元。

## 財務資料

### 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收益增加，主要來自我們的建築承包業務。以下為我們的分部收益討論：

#### 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交付建築面積108,706平方米而由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

我們的建築承包業務分部收益由2017年的人民幣928.2百萬元增加29.4%至2018年的人民幣1,201.5百萬元，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項目(包括清水河畔及金品時代住宅社區外網工程)的項目量及規模增加而由2017年的人民幣572.7百萬元增加至2018年人民幣901.4百萬元。

#### 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。

以下為我們的分部銷售成本、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，乃主要由於建設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。

## 財務資料

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%。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873.9百萬元增加29.6%至2018年的人民幣1,132.8百萬元，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分部毛利由2017年的人民幣54.3百萬元增加26.5%至2018年的人民幣68.7百萬元，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)員工成本主要因我們於2017年11月獲得建築承包業務特級資質後行政員工人數增加及就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增加而增加人民幣4.1百萬元；及(ii)2018年產生的[編纂]人民幣[編纂]元。

### 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。

## 財務資料

### 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，乃主要由於保鑫國際大廈入住率從截至2017年12月31日的61%增加至截至2018年12月31日的76%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，乃主要由於我們於2017年就公共服務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，主要由於企業所得稅因持續經營業務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。

### 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。

## 財務資料

### 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)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722.7百萬元增加28.4%至2017年的人民幣928.2百萬元，乃主要由於樓宇建築項目及基礎設施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663.7百萬元增加至2017年的人民幣882.6百萬元。

#### 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(如紫竹園住宅小區)增加。

以下為我們的分部銷售成本、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。

## 財務資料

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693.3百萬元增加26.0%至2017年的人民幣873.9百萬元，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29.5百萬元增加84.1%至2017年的人民幣54.3百萬元，以及分部毛利率由4.1%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(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)減少。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年所產生的電視廣告開支而增加。

### 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我們於2017年11月獲得建築承包業務特級資質後行政員工人數增加及就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增加而增加人民幣3.3百萬元。

### 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。

## 財務資料

### 投資物業的公平值收益

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)保鑫國際大廈房地產項目的建設於2016年竣工產生的重估收益，及(ii)2017年保鑫國際大廈的增值有關。保鑫國際大廈的入住率從截至2016年12月31日的40%增長至截至2017年12月31日的61%。

### 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，我們出於公共服務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年應課稅溢利增加導致企業所得稅增加；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。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表篩選項目

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	120,214	144,402	164,314	178,700
投資物業	114,400	117,000	136,400	140,100
預付土地租賃款項	36,123	34,860	33,597	10,923
無形資產	20	22	814	790
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	140,000
可供出售投資	128,100	128,100	—	—
遞延稅項資產	—	1,512	15,601	33,840
	<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
<b>非流動資產總值</b>	<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	492	1,014	719	—
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440	141,712
合同資產	613,184	914,037	785,045	955,498
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120	170,122
預付款項、其他應收款項 及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037
可收回稅項	29,011	72,286	82,841	91,366
已質押存款	42,152	133,861	120,598	146,854
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615
分類為持作出售的出售組別資產	—	—	7,944	—
	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>4,577,132</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>4,577,132</u>

## 財務資料

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	—	—	469,000	714,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170	172,472
分類為持作出售的出售組別負債	—	—	6,303	—
<b>流動負債總值</b>	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>	<u>510,595</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借款	90,000	220,000	445,000	100,000
遞延稅項負債	9,313	16,177	20,658	17,685
<b>非流動負債總值</b>	<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>	<u>117,685</u>
<b>資產淨值</b>	<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>

我們的資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣1,679百萬元大幅減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元，主要由於就結算本公司收購天保企業管理(作為重組之一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元。

### 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，乃主要由於在張北建設建築材料的儲存設施及於2017年開發海子窪酒店。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

## 財務資料

主要由於海子窪酒店於2018年進一步開發及購買設備及機械以及辦公設備及其他。我們的物業、廠房及設備的賬面值由截至2018年12月31日的人民幣164.3百萬元增加至截至2019年4月30日的人民幣178.7百萬元，主要由於海子窪酒店於2019年的持續開發。

### 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、2018年12月31日及2019年4月30日，我們擁有的已竣工持作出售物業分別為人民幣167.6百萬元、人民幣293.2百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣170.1百萬元，分別反映出我們的房地產項目田合鵬華、天保凌雲城、天保綠城及天保綠城之狀況。我們已就所有已竣工持作出售物業獲得建築竣工證書。截至2019年4月30日，概無截至2018年12月31日的已竣工持作出售物業已售出。

### 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，隨後增加至截至2018年12月31日的人民幣2,594.9百萬元及進一步增加至截至2019年4月30日的人民幣2,641.9百萬元，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4月30日，人民幣265.0百萬元於截至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(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣136.4百萬元及人民幣140.1百萬元。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入住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)。

## 財務資料

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日的人民幣0.7百萬元，乃主要由於2018年達致收益確認階段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。由於所有的存貨已用於建築項目，我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣0.7百萬元減少100.0%至截至2019年4月30日的零。

### 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	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	239,457	256,612	331,985	160,838
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)	(19,126)
貿易應收款項淨值	<u>236,092</u>	<u>235,419</u>	<u>321,440</u>	<u>141,712</u>

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，已達致有關階段的建築項目數目增加。我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣321.4百萬元減少55.9%至截至2019年4月30日的人民幣141.7百萬元，主要由於我們的收回款項增加。

我們通常就建築承包業務向客戶授予三個月至六個月的信貸期(質保金除外)。於考慮是否向客戶授予信貸期時，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級產品。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)的約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

## 財務資料

至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣5.0百萬元及人民幣5.9百萬元。

於2018年1月1日前，我們已評估貿易應收款項的可收回性，並於存在客觀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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣10.5百萬元及人民幣19.1百萬元。

以下為截至所示日期按發票日期及扣除虧損撥備前呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792	122,867
1年至2年	17,202	151,684	15,028	10,786
2年至3年	5,598	8,670	28,878	8,986
3年以上	1,753	6,501	287	18,199
<b>總計</b>	<b><u>239,457</u></b>	<b><u>256,612</u></b>	<b><u>331,985</u></b>	<b><u>160,838</u></b>

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			截至4月30日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	平均貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	78	75	67
經調整平均貿易應收款項 週轉天數 <sup>(2)</sup>	<u>369</u>	<u>307</u>	<u>261</u>	<u>246</u>

## 財務資料

附註：

- (1) 一段期間的平均貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項期初及期末的平均額除以同期的收益再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120天。
- (2) 一段期間的經調整平均貿易應收款項週轉天數等於期初及期末合同資產加貿易應收款項除以同期收益再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120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2018年的67天，並進一步減至截至2019年4月30日止四個月的54天，乃主要由於我們於往績記錄期加強貿易應收款項的收取。

我們的經調整貿易應收款項週轉天數從2016年的約369天減少至2018年的261天，並進一步減少至截至2019年4月30日止四個月的246天，其乃主要由於收益(尤其是來自房地產開發業務的收益)的增長速率高於合同資產加貿易應收款項及本集團於往績記錄期加快貿易應收款項的收取。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的貿易應收款項中的人民幣24.4百萬元或15.2%隨後已結清。於該期間內結算相對緩慢乃因為我們的客戶擬於春節前結算我們第四季度及第一季度的貿易應收款項，此為行業慣例。鑒於結算緩慢，我們相信減值撥備已足夠。本文件附錄一第I-2頁載列於往績記錄期申報會計師對本集團歷史財務資料的整體意見。

## 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	84,837
向關聯方墊款	891,116	776,293	1,429,340	—
按金	12,989	121,167	128,624	132,081
其他應收款項	37,898	51,016	82,104	12,393
其他可收回稅項	22,809	61,051	98,091	130,407
其他	1,263	1,263	1,263	339
	997,646	1,080,417	1,814,757	360,057
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)	(10,020)
<b>總計</b>	<b>995,990</b>	<b>1,070,296</b>	<b>1,805,275</b>	<b>350,037</b>

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建築項目的履約保證金。我們的其他可收回稅項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)其他流動資產因我們的若干房地產開發項目於2017年開始預售使得預付稅項增加而增加，及(ii)預付供應商款項因應對我們於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而增加，其部分由償還向關聯方墊款所抵銷。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31日的人民幣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。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2018年12月31日的人民幣1,805.3百萬元減少至截至2019年4月30日的人民幣350.0百萬元，主要由於截至2018年12月31日向關聯方墊款獲全額償還。有關詳情，見本節「一關聯方交易」。

## 財務資料

### 可收回稅項

可收回稅項主要包括與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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣82.8百萬元及人民幣91.4百萬元。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。

### 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	226,469
減：				
銀行貸款質押	(32,129)	(47,137)	(51,083)	(48,910)
其他質押	(10,023)	(86,724)	(69,515)	(97,944)
<b>總計</b>	<b>42,438</b>	<b>68,963</b>	<b>98,833</b>	<b>79,615</b>

就銀行貸款質押的現金及銀行結餘指截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣32.1百萬元、人民幣47.1百萬元、人民幣51.1百萬元及人民幣48.9百萬元，其被質押作買方按揭貸款的擔保。於往績記錄期，就銀行貸款質押的現金及銀行結餘的變動與我們的房地產開發業務大致相符。

就其他質押的現金及銀行結餘指相關規定要求的於指定銀行賬戶中有置的現金。根據中國有關法規，我們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特定用途。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣69.5百萬元及人民幣97.9百萬元。受限制現金從2016年12月31日至2017年12月31日有所增加主要是由於對於我們的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。受限制現金由截至2018年12月31日的人民幣69.5百萬元增至截至2019年4月30日的人民幣97.9百萬元，乃主要由於天保雪絨花都(住宅)的預售所得款項。

## 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於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權投資的非衍生金融資產，即我們於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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>可供出售投資</b>				
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	—	—
<b>總計</b>	<b>128,100</b>	<b>128,100</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資</b>				
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	140,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391	—
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>136,391</b>	<b>140,000</b>

## 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
河北涿州農村商業銀行股份 有限公司	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
涿州天保建築體系有限公司	10.0%	10.0%	10.0%	不適用
天保集團涿州建材供應公司	10.0%	10.0%	不適用	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，原因為彼等並非持作買賣。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。截至2019年4月30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140.0百萬元。

於往績記錄期，我們的金融資產分類為公平值第三級，主要包括非上市股權投資，其乃分類為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日，本公司委聘金融資產估值師釐定該等金融資產之公平值。於釐定公平值時，金融資產估值師使用市盈率（「**市盈率**」）或市賬率（「**市賬率**」）倍數（透過使用可資比較公司之財務資料計算）釐定非上市股權投資的公平值並經計及就缺乏市場流動性所作出之折讓以作為適當調整。金融資產估值師認為採用的假設屬合理，且進行的估值符合國際估值標準。

非上市股權投資的公平值乃採用具有不可觀察輸入數據的估值方法計量，故分類為公平值層級的第三級。有關金融資產公平值計量的詳情（尤其是公平值層級、估值方法及主要輸入數據（包括重大的不可觀察輸入數據）、不可觀察輸入數據與公平值的關係以及公平值第三級計量的對賬）披露於附錄一會計師報告（由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」發佈）所載本集團於往績記錄期的歷史財務資料附註41。申報會計師有關本集團於往績記錄期的歷史財務資料的意見全文載於本文件第I-2頁。

## 財務資料

我們的董事，經計及適用估值技術後，信納為編製本文件附錄一所述的會計師報告而對歷史財務資料中分類公平值計量第三級的金融資產進行的估值工作。

就金融資產估值師對金融資產進行的估值而言，聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本文件附錄一所載會計師報告的相關附註；(ii)金融資產估值師編製的相關估值報告；及(iii)與本公司、申報會計師及金融資產估值師討論金融資產估值的主要基準、假設及方法。經計及董事、申報會計師、金融資產估值師進行的相關工作及上述的相關盡職調查，聯席保薦人概無注意到可能導致聯席保薦人質疑金融資產估值師對金融資產進行的估值的事宜。

### 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，部分供應商或會批准逾12個月的信貸期，其導致較長結算週期。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，並進一步減少至截至2019年4月30日的人民幣1,087.0百萬元，主要由於我們於2018年及截至2019年4月30日止四個月加快了與供應商結算付款的速度。

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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	466,560
6個月至1年	123,463	70,149	166,327	268,880
1年至2年	260,817	283,660	259,868	230,629
2年至3年	128,072	152,242	43,417	62,143
3年以上	17,363	27,497	59,873	58,792
<b>總計</b>	<b>951,188</b>	<b>1,348,904</b>	<b>1,098,162</b>	<b>1,087,004</b>

## 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			截至4月30日
				止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
平均貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	484	416	316	312

附註：

- (1) 一段期間的平均貿易應付款項週轉天數等於貿易應付款項期初及期末的平均額除以相關期間的銷售成本再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120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2018年的316天，並進一步減少至截至2019年4月30日止四個月的312天，乃主要歸因於我們的付款流程加快。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的貿易應付款項中的人民幣119.5百萬元或11.0%已結清。

董事確認，於往績記錄期，我們並無重大拖欠貿易應付款項付款。

### 合同資產

合同資產初始確認為來自建築承包業務的收益，因收取代價須待建築成功完成。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦建築完成及由客戶驗收，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。

## 財務資料

下表載列截至所示日期合同資產的金額：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	957,318
減值	—	—	(647)	(1,820)
<b>總計</b>	<b>613,184</b>	<b>914,037</b>	<b>785,045</b>	<b>955,498</b>

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。我們的合同資產由截至2018年12月31日的人民幣785.0百萬元增至截至2019年4月30日的人民幣955.5百萬元，主要由於若干建築項目的速度超過了進度款項的速度。

截至2019年8月31日，截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣93.1百萬元(或9.7%)已出具賬單，而截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣91.1百萬元(或9.5%)已於其後結算。截至2019年4月30日，合同資產的開單相對緩慢主要是由於(i)建設項目擁有人通常在年內第四季度或年末前後對建築項目的進度進行檢查的頻率高於年內上半年，因此年內上半年的賬單將相應減少；及(ii)於我們根據項目擁有人證實的建築項目進度正式發行票據之前，若干項目擁有人將花費相對較長的時間來完成建議進度款項的內部批准程序，其進一步延長項目擁有人檢查及認證及我們開具賬單的時間。為促進合同資產結算，我們致力於(i)敦促客戶對建築項目的進展情況進行檢查及驗收程序；及(ii)加快發出有關票據及發票以及收款。

## 財務資料

### 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	2,128,006
應付關聯方款項	1,989	2,407	86,795	99,127
其他應付款項	73,674	176,876	207,675	225,256
應計薪金、工資及福利	4,291	6,617	5,235	6,608
其他應付稅項	37,385	98,472	140,681	138,417
<b>總計</b>	<b>1,051,450</b>	<b>1,999,709</b>	<b>2,512,649</b>	<b>2,597,414</b>

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自客戶的建築合同收取的墊款，截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣80.9百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣121.6百萬元及人民幣155.8百萬元；及(ii)有關物業銷售合同的預售所得款項，截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣853.2百萬元、人民幣1,627.6百萬元、人民幣1,950.6百萬元及人民幣1,972.2百萬元。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，以及增加至人民幣2,072.3百萬元並進一步增加至人民幣2,128.0百萬元，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、明陽一期及天保雪絨花都(住宅)。

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，以及增加至人民幣207.7百萬元並進一步增加至人民幣225.3百萬元，其與我們的房地產開發業務及建築承包業務拓展相一致。

我們的應付關聯方款項由截至2016年12月31日的人民幣2.0百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元，以及增至截至2018年12月31日的人民幣86.8百萬元並進一步增至截至2019年4月30日的人民幣99.1百萬元。截至2019年4月30日我們應付關聯方款項人民幣99.1百萬元已通過我們的內部資源以現金悉數結算。我們並無提取任何貸款融資以償還該筆款項。該等款項為轉自關聯方的增加的不計息資金。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

我們過往透過經營所得現金流量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，撥付資本開支及為業務發展及擴張提供資金。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／(負債)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4月30日	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	492	1,014	719	—	15
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440	141,712	163,193
合同資產	613,184	914,037	785,045	955,498	937,748
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928	3,059,814
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120	170,122	135,165
預付款項、其他應收款項					
及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037	419,291
可收回稅項	29,011	72,286	82,841	91,366	89,607
已質押存款	42,152	133,861	120,598	146,854	153,107
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615	76,266
分類為持作出售的出售					
組別資產	—	—	7,944	—	—
<b>流動資產總值</b>	<b>2,663,763</b>	<b>4,204,706</b>	<b>5,871,746</b>	<b>4,577,132</b>	<b>5,034,206</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至4月30日	截至 8月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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)
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004	1,331,696
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414	2,772,213
計息銀行借款	—	—	469,000	714,000	764,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170	172,472	181,573
分類為持作出售的出售 組別負債	—	—	6,303	—	—
<b>流動負債總值</b>	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>	<u>5,049,482</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>	<u>(15,276)</u>

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，此乃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)主要因向關聯方墊款增加人民幣653.0百萬元而導致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣735.0百萬元，及(ii)在建物業增加人民幣1,179.3百萬元，此乃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4月30日的人民幣6.2百萬元，主要由於預付款項、其他應收款項及其他資產主要因償還向關聯方墊款人民幣1,429.3百萬元而減少人民幣1,455.2百萬元。

## 財務資料

截至2019年8月31日我們錄得流動負債淨值為人民幣15.3百萬元，而截至2019年4月30日錄得流動資產淨值為人民幣6.2百萬元，乃主要由於(i)就我們的建築項目向我們的供應商支付的貿易應付款項增加人民幣244.7百萬元；及(ii)因我們的建築承包業務之合同負債增加人民幣132.8百萬元而導致其他應付款項及應計費用增加人民幣174.8百萬元，其由主要有關天保雪絨花都(住宅)、天保新城三期、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保綠城的在建物業增加人民幣417.9百萬元部分抵銷。

截至2019年8月31日我們錄得流動負債淨值，乃主要由於我們將物業預售所得款項記錄為流動負債項下的其他應付款項及應計費用，其隨後將於達到收益確認標準後確認為收益。

我們擬通過增強有關物業預售及銷售以及建築承包業務的客戶收款改善我們的現金流量。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及彼等對我們的流動資金狀況的影響。我們計劃透過預售及銷售物業所得款項、新銀行借款或再融資及其他借款及[編纂]所得款項淨額滿足營運資金需求(包括銀行貸款產生的還款責任)。

### 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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
<b>經選定現金流量表數據</b>					
營運資金變動前經營現金流量	38,655	158,609	145,732	123,550	107,173
經營活動所得/(所用)現金淨額	165,020	(194,751)	(665,669)	(363,135)	(86,164)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(155,232)	95,342	(675,355)	(367,572)	1,497,525
融資活動(所用)/所得現金淨額	(8,391)	125,934	1,373,338	724,631	(1,433,023)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,397	26,525	32,314	(6,076)	(21,662)
年初或期初現金及現金等價物	41,041	42,438	68,963	68,963	101,277
年末現金及現金等價物	42,438	68,963	101,277	62,887	79,615

## 財務資料

### 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。

我們於截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月錄得經營現金流出淨額，乃主要由於2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月的在建物業及已竣工持作出售物業的增加，以及我們於2017年及截至2019年4月30日止四個月的合同資產的增加。

截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣86.2百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營業務所得除稅前溢利人民幣93.7百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣25.5百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括我們項目量及建築項目規模增加(包括京都置業住宅項目及鵬渤碧水藍灣住宅小區)而導致的合同資產增加人民幣171.5百萬元及我們於截至2019年4月30日止四個月完工並交付了天保凌雲城而導致的已竣工持作出售物業增加人民幣116.0百萬元，部分由貿易應收款項減少人民幣172.5百萬元所抵銷。

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業務所得除稅前溢利人民幣181.7百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣45.3百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括與天保綠城、天保凌雲城、天保雪絨花都(住宅)、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保新城三期有關的房地產開發活動增長而導致的在建物業增加人民幣1,179.3百萬元及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432.4百萬元及已竣工持作出售物業減少人民幣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業務所得除稅前溢利人民幣130.9百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣81.8百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括與天保綠城、天保凌雲城、天保雪絨花都(住宅)、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保新城三期有關的房地產開發活動增長而導致的在建物業增加人民幣878.8百萬元及我們項目量及建築項目的規模增加(包括紫竹園住宅小區項目及京都高層住宅樓項目)而導致的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。

## 財務資料

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業務所得除稅前溢利人民幣66.3百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣52.7百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括其他應付款項及應計費用增加人民幣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

截至2019年4月30日止四個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,497.5百萬元，主要包括償還向關聯方墊款人民幣1,529.6百萬元，部分由向關聯方墊款人民幣100.2百萬元抵銷。

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

截至2019年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣1,433.0百萬元，主要包括視作分派人民幣1,338.5百萬元(用於結算收購天保企業管理(作為重組的一部分)應付代價)、償還計息銀行借款人民幣100.0百萬元及償還來自關聯方的墊款人民幣96.7百萬元，部分由來自關聯方的墊款人民幣109.1百萬元所抵銷。

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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣98.8百萬元及人民幣79.6百萬元。

於2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們錄得經營現金流出淨額，乃主要由於我們的房地產開發活動持續增長。該等現金流出並非總能由自各期間預售及銷售物業收取的所得款項完全抵銷。有關詳情，見「一流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)現金淨額」。

我們計劃主要通過物業預售及銷售所得款項、新銀行借款或再融資及其他借款及[編纂][編纂]滿足我們的營運資金需求(包括銀行貸款產生的還款責任)。我們擬通過增強自客戶收取付款之能力，以改善我們與物業預售及銷售以及建築承包業務收入有關之現金流入。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及其對我們的流動資金狀況的影響。我們的董事預期我們將自當前在建物業的預售及銷售中獲得充足現金流入。作為減緩流動資金風險的措施之一，我們一直尋求不同的融資機遇，包括尋求更多銀行融資。

### 營運資金充足性

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](於可能作出[編纂]後，最終[編纂]設定為最多低於指示性[編纂]範圍下限的[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。

## 財務資料

### 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			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
物業、廠房及設備	2,012	28,027	25,433	9,346	16,379
無形資產	3	5	820	3	—
投資物業	29,317	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>31,332</b>	<b>28,032</b>	<b>26,253</b>	<b>9,349</b>	<b>16,379</b>

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53.2百萬元，其將主要用於建設海子窪酒店。該等資本開支將由我們的自有資金撥付。

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4月30日	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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)
<b>流動</b>					
銀行貸款—有抵押	—	—	350,000	350,000	350,000
長期銀行貸款流動部分 —有抵押	—	—	119,000	364,000	414,000
<b>小計</b>	—	—	469,000	714,000	764,000
<b>非流動</b>					
銀行貸款—有抵押	90,000	220,000	445,000	100,000	120,000
<b>小計</b>	90,000	220,000	445,000	100,000	120,000
<b>總計</b>	<b>90,000</b>	<b>220,000</b>	<b>914,000</b>	<b>814,000</b>	<b>884,000</b>

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的控股股東李先生及其聯繫人已就我們的銀行借款作出擔保，分別為人民幣90.0百萬元、人民幣220.0百萬元、人民幣914.0百萬元及人民幣529.0百萬元。截至2019年8月31日，我們的銀行借款人民幣529.0百萬元已由李先生及其聯繫人擔保。李先生對我們截至2019年8月31日的銀行借款作出的擔保將予[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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	—	—	469,000	714,000
於第二年	—	90,000	395,000	100,000
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)	90,000	130,000	50,000	—
<b>總計</b>	<b>90,000</b>	<b>220,000</b>	<b>914,000</b>	<b>814,000</b>

## 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4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	%	%	%	%
<b>流動</b>				
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	4.75–8.00
<b>非流動</b>				
銀行貸款—有抵押	4.75	4.75	4.75–8.00	4.75

下表載列截至所示日期我們為獲取一般銀行融資已抵押資產的賬面值：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	64,381
投資物業	—	—	134,029	137,665
在建物業	71,295	145,613	600,410	514,388
<b>總計</b>	<b><u>91,290</u></b>	<b><u>165,150</u></b>	<b><u>800,477</u></b>	<b><u>716,434</u></b>

我們的計息銀行借款由截至2019年4月30日的人民幣814.0百萬元增加至截至2019年8月31日的人民幣884.0百萬元，其主要由於計息銀行借款增加人民幣70.0百萬元。我們的計息銀行借款由截至2018年12月31日的人民幣914.0百萬元減少人民幣100.0百萬元至截至2019年4月30日的人民幣814.0百萬元，乃主要由於償還銀行貸款人民幣100.0百萬元。

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2017年用於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8月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，我們並無未動用的銀行融資。

## 財務資料

我們受限於商業銀行的銀行借款項下的若干慣例限制性契約。例如，銀行貸款協議規定，未經相關銀行事先同意或通知相關銀行，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重大限制我們獲得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，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何違反銀行貸款所載契約構成的違約事件。除產生額外銀行借款外，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造成重大不利影響的重大法律程序、仲裁或行政訴訟。

### 抵押擔保

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們已就我們物業的若干買家的抵押融資提供擔保，分別約為人民幣458.3百萬元、人民幣893.4百萬元、人民幣870.9百萬元及人民幣855.8百萬元。

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，房地產所有權證一般於買方接管相關物業後一至兩年內獲得。

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的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

我們在財務報表中計提撥備的財務擔保如下：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	124,000	124,000	159,000	128,000

## 財務資料

截至2019年4月30日，我們就授予關聯方的融資向銀行提供的擔保為人民幣128.0百萬元。我們的董事確認，人民幣128.0百萬元的餘下擔保將於[編纂]前解除。

董事確認，自2019年4月30日至本文件日期，我們的或然負債並無重大不利變動。

截至2019年8月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，除本節「債務」及「或然負債」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8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

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同：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,996	6,402	7,510	7,768
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	5,586	5,338	5,303	5,618
五年以後	1,145	1,145	1,370	804
<b>總計</b>	<b>10,727</b>	<b>12,885</b>	<b>14,183</b>	<b>14,190</b>

### 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			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	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	163,815

### 資產負債表外安排

除上文所披露的或然負債外，截至2019年4月30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。

## 財務資料

### 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			截至 4月30日 或截至 4月30日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	流動比率(倍) <sup>(1)</sup>	1.29	1.23	1.39
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup>	9.9	22.8	54.4	207.2
淨資產負債比率(%) <sup>(3)</sup>	0.6	1.8	41.4	149.5
股本回報率(%) <sup>(4)</sup>	4.2	6.3	8.2	不適用
總資產回報率(%) <sup>(5)</sup>	1.3	1.5	2.0	不適用
毛利率(%) <sup>(6)</sup>	7.9	16.1	11.9	22.7
純利率(%) <sup>(7)</sup>	4.6	4.9	6.8	9.8

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日期的流動負債總值計算。
- (2) 資產負債比率乃按照計息銀行借款總額除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (3) 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及已質押存款除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營業務所得收益計算。
- (7) 純利率乃按年/期內溢利除以相應期間的持續經營業務所得收益計算。

### 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年自客戶收取的部分墊款)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

## 財務資料

加。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.39減至截至2019年4月30日的1.00，主要由於預付款項、其他應收款項及其他資產因償還向關聯方墊款而顯著減少。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2016年12月31日的9.9%增至截至2017年12月31日的22.8%，並進一步增至截至2018年12月31日的54.4%，其乃主要因為我們的計息銀行借款於往績記錄期增加。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的54.4%大幅增至截至2019年4月30日的207.2%，乃主要因為總權益由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元大幅減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元，該大幅減少原因為就結算本公司收購天保企業管理(作為重組之一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元。

### 淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由截至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%，主要由於我們於往績記錄期增加的計息銀行借款。我們的淨資產負債比率由截至2018年12月31日的41.4%大幅增加至截至2019年4月30日的149.5%，主要原因為我們的總權益因上述理由而由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元顯著減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元。

### 股本回報率

我們的股本回報率從2016年的4.2%增至2017年的6.3%，並進一步增至2018年的8.2%，其乃主要由於我們的益利增長速度超過我們股本增長速度。我們的益利從2016年的人民幣38.0百萬元增至2017年的人民幣60.2百萬元，並進一步增至2018年的人民幣109.6百萬元，其主要由我們的房地產開發業務所驅動。我們的股本從2016年的人民幣905.0百萬元增至2017年的人民幣964.3百萬元，並進一步增至2018年的人民幣1,678.9百萬元，其乃主要由於往績記錄期產生的保留溢利及2018年的股東注資人民幣600.0百萬元。於往績記錄期，保留溢利增加乃主要由於我們的總收益增加。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至2017年的人民幣1,202.3百萬元，並於2018年進一步增加至1,601.7百萬元，乃主要由於我們承接了更多的建築項目，且該等建築項目具有更大規模，以及我們完成並交付了更多的房地產項目。

### 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、2018年及截至2019年4月30日止四個月分別為7.9%、16.1%、11.9%及22.7%。

## 財務資料

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。

我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。

### 純利率

我們的純利率於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月分別約為4.6%、4.9%、6.8%及9.8%。

自2016年至2018年，我們的純利率上升乃主要由於(i)於本期內的投資物業的公平值收益；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。

我們的純利率由截至2018年4月30日止四個月的11.3%減少至2019年同期的9.8%，其主要歸因於行政開支、金融資產及合同資產之減值虧損淨值及分佔聯營公司虧損的增加。

### [編纂]開支

與[編纂]相關的估計[編纂]總額估計將約為人民幣[編纂]元(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]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，其中約人民幣[編纂]元的金額將自我們的權益中扣除。於2018年及截至2019年4月30日止四個月，約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元已於我們的綜合損益表中扣除，而剩餘結餘約人民幣[編纂]元將於2019年的綜合損益表中扣除。董事預期該等開支不會對我們截至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。

## 財務資料

### 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、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的除稅前溢利受浮息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、人民幣505,000元及人民幣688,000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同責任而導致出現損失的風險。本集團並無重大信貸風險集中。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、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產)的信貸風險產生自對手方違約，最大風險敞口相等於該等工具截至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、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產指本集團有關其截至2018年12月31日及2019年4月30日的金融資產的最大信貸風險敞口。

截至2018年12月31日及2019年4月30日，所有已質押存款以及現金及現金等價物均已存入並無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。

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的金融資產、按金及其他資產作出共同評估，並對其他應收款項的可收回性作出個別評估。截至2018年12月31日及截至2019年4月30日，本集團將計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產分類為第一階段，並持續監控彼等信貸風險。截至2018年12月31日的賬面總值人民幣1,640,068,000元及截至2019年4月30日的賬面總值人民幣144,474,000元為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的金融資產、其他應收款項及其他資產結餘並無固有的重大信貸風險。

## 財務資料

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對已承諾的未來資本開支的能力。

截至各有關期間末，我們的金融負債根據合同未貼現付款的到期情況如下：

2016年12月31日

	按要求或 無固定 償還期限			總計
	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	—	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 償 還 期 限			總 計
	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	—	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
	<b><u>1,072,726</u></b>	<b><u>1,471,643</u></b>	<b><u>228,214</u></b>	<b><u>2,772,583</u></b>

2018年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定 償 還 期 限			總 計
	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	—	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
	<b><u>1,165,366</u></b>	<b><u>1,736,284</u></b>	<b><u>455,531</u></b>	<b><u>3,357,181</u></b>

## 財務資料

2019年4月30日

	按要求或 無固定 償還期限			總計
	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	—	128,000	—	128,000
抵押融資擔保	855,833	—	—	855,833
貿易應付款項	—	1,087,004	—	1,087,004
其他應付款項	324,383	—	—	324,383
計息銀行借款	—	714,000	100,000	814,000
	<u>1,180,216</u>	<u>1,929,004</u>	<u>100,000</u>	<u>3,209,220</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8月31日的選定物業權益進行估值。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。

根據上市規則第5.07條規定，我們截至2019年8月31日的選定物業權益與截至2019年4月30日的綜合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2019年4月30日的選定物業權益的賬面淨值	3,081,547
添置	538,729
出售	36,426
截至2019年8月31日的賬面淨值	3,583,850
截至2019年8月31日的估值盈餘	2,313,150
截至2019年8月31日的估值	5,897,000

### 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，董事會擁有酌情權以釐定是否就任何期間建議宣派任何

## 財務資料

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

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本公司股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以供說明[編纂]對截至2019年4月30日本公司股東應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年4月30日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表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2019年4月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

截至2019年 4月30日 本公司股東 應佔綜合 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂] 估計[編纂] <sup>(2)</sup>	本公司股東 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值	本公司股東應佔每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元		人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
於[編纂][編纂]%後基於 每股[編纂][編纂][編纂] 港元	●	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於每股[編纂][編纂][編纂]港元	[392,120]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於每股[編纂][編纂][編纂]港元	[392,120]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(1) 截至2019年4月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一會計師報告，其乃根據扣除無形資產人民幣[790,000]元後，本公司股東截至2019年4月30日應佔綜合資產淨值人民幣[392,910,000]元計算。

(2) [編纂]估計[編纂]乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元計算，亦按[編纂]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[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]按於2019年6月20日人民幣1.00元兌1.1364港元的中國人民銀行現行匯率轉換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率或按其他任何匯率兌換為人民幣或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。

(3) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合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]（即假設[編纂]及[編纂]已於2019年4月30日完成的已發行股份數目）計算得出，並無計及[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。

## 財務資料

- (4) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值人民幣金額乃按於2019年6月20日人民幣1.00元兌1.1364港元的中國人民銀行現行匯率轉換為港元。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。
- (5) 並無就本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映於2019年4月30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。

### 關聯方交易

於往績記錄期的關聯方交易載於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與董事、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轉款。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣1,429.3百萬元及零。截至2016年、2017年、2018年12月31日及截至2019年4月30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、人民幣86.8百萬元及人民幣99.1百萬元。我們應付李先生款項人民幣99.1百萬元已於截至2019年4月30日通過我們的內部資源以現金悉數結算。我們並無提取任何貸款融資以償還該筆款項。

### 無重大不利變動

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2019年4月30日起概無重大不利變動，且自2019年4月30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。