

## 財務資料

閣下應將本節與本文件「附錄一—會計師報告」所載合併財務資料(包括其附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。此等陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、當前狀況及預期未來發展，以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素所作的假設及分析而得出。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測大不相同。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測出現重大差異的因素包括「風險因素」所討論者。

### 概覽

我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商。我們主要於廣東省及海南省供應住宅物業，並於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。早於2013年註冊成立伊始，我們便明確了這定位，令本集團從中國的物業開發商中脫穎而出。作為業界的後起之秀，於估值日期，我們有六個已竣工項目分期，有六個在建項目分期，截至估值日期已全部開始預售活動，並有18個持作未來開發的項目分期。

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的總收益分別為人民幣640.7百萬元、人民幣838.3百萬元及人民幣1,328.9百萬元，複合年增長率為44.0%，而我們的年度溢利分別為人民幣84.5百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣381.8百萬元，於三個年度的複合年增長率為112.6%。

### 呈列及編製基準

歷史財務資料乃由董事根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策，並按載於本文件附錄一所載會計師報告歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準進行編製，以及於編製歷史財務資料時未作任何調整。

### 影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績已經並將繼續受到各種因素的影響，包括以下所載因素：

#### 中國的經濟狀況及市場週期

我們為一家位於中國的房地產開發商，主要在廣東、海南、雲南及湖南省提供住宅物業。於往績記錄期間，我們的所有收益均來自中國。我們的收益在很大程度上受物業需求的影響，而物業的需求直接受到中國經濟狀況的影響。經濟增長可能會增加中國一般住戶

## 財務資料

的可支配收入，從而可能會增加中國房地產市場的需求以及物業定價趨勢。此外，當中國經濟飆升時，客戶的信心亦會提升，而反過來亦會推動中國房地產市場的需求增加。相反，倘中國經濟增長下滑，我們的物業市場需求及收益可能會受到不利影響。

### 中國房地產行業法規

我們的運營須受「監管概覽」一節所載的中國房地產行業的各項政策及法規所規限。我們尤其對中國特別是海南及廣州的限購政策及其他與物業有關的政策變動十分敏感。於最後可行日期，廣東的清遠及肇慶、雲南騰冲，以及湖南株洲的住宅物業不受任何限購政策的規限。政策及法規的任何變動或會對我們的營運施加可能的限制，因此，倘未能及時有效地適應該等變化，我們的財務表現及流動資金亦會受到限制。此外，隨著政策及法規在未來的發展，我們可能會產生額外的成本，並可能會增加我們的運營成本，從而降低我們的溢利。我們預計我們物業的需求及經營業績將繼續受到中國房地產行業監管的影響。

### 房地產開發的時間及長度

我們的物業開發通常需要數年時間方能竣工。儘管只須滿足若干要求，我們的房地產便可預售，但在物業根據我們的會計政策確認入賬(有關收益確認的會計政策的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2)後，方會確認各個物業的收益。因此，我們的現金流量及收益確認可能會在不同期間有所不同，並且在物業處於開發階段時可能無法匹配。此外，由於資金需求密集且土地供應有限，同期進行的項目有限亦可能影響現金流量及收益確認的時間。根據不同的物業開發時間表，我們的現金流量、收益確認及經營業績於往績記錄期間出現了波動，且可能在未來出現波動。

### 融資途徑及融資成本

我們的土地收購及房地產開發業務屬資本密集型。於往績記錄期間，我們通常透過來自運營的內部資金及外部資金(即來自銀行的抵押貸款及應付關聯方款項／來自關聯方貸款)為我們的運營提供資金。銀行借款的可獲取性取決於中國政府或其他監管機構的現行政策，以及我們的融資銀行在收購或建設銀行融資物業時實施的相關政策。倘在合適的機會出現時我們無法獲得足夠的融資以收購新物業用於開發或投資，我們未來的擴張可能會受到不利影響。此外，我們的銀行借款按借款相關的浮動利率計息。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的借貸成本總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣62.5百萬元。因此，利率的任何變動或會影響我們的融資成本，從而影響我們的經營業績。

於往績記錄期間，我們亦使用關連方資金進行物業開發。[編纂]後，應付關連方的未償還款項將悉數結清。董事相信，於[編纂]後，我們將在財務上獨立於彼等及關連方。

## 財務資料

### 獲得土地的能力及成本

於往績記錄期間，我們主要透過參與政府機關舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出讓及收購符合我們甄選標準的持有土地公司的股權獲得土地儲備。我們亦計劃與集體經濟組織訂立土地使用權出讓協議及完成有關審批程序，獲得集體建設用地的開發權。倘我們無法以我們可接受的價格在理想選址購置土地，倘我們無法及時或以可讓我們在向客戶銷售時獲得合理回報的價格獲得土地用於開發，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的土地成本(計入綜合全面收益表內的銷售成本)分別為人民幣122.1百萬元、人民幣119.0百萬元及人民幣189.8百萬元，分別佔我們於相應年度的已售物業成本總額的26.4%、23.9%及25.6%。此等成本的任何大幅增加或會對我們出售的物業成本產生不利影響並降低我們的毛利。

僅供說明用途，以下敏感度分析闡述於往績記錄期間我們的物業收購成本的假設波動對我們的除稅前溢利的影響。我們的銷售成本對土地成本的波動假定為5%、10%及15%。

假設波動	土地成本增加／減少		
	+/-5	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利減少／增加			
2016年財政年度	-/+6,105	-/+12,210	-/+18,315
2017年財政年度	-/+5,950	-/+11,900	-/+17,850
2018年財政年度	-/+9,490	-/+18,980	-/+28,470

**[編纂]**應注意，上述有關歷史財務的分析乃基於假設，僅供參考，不應視為實際影響。

### 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)

我們的物業銷售受中國土地增值稅規限，涉及相關土地的升值及對該土地的開發。中國土地增值稅適用於中國境內外投資房地產開發商，並按累進稅率徵收增值30%至60%。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們錄得中國土地增值稅費用分別為人民幣19.9百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣85.6百萬元。於往績記錄期間，我們遵守相關的中國土地增值稅法例法規，已就我們的物業銷售及轉讓繳清所有應付中國土地增值稅。然而，中國土地增值稅條例要求我們的管理層使用大量判斷及估計，且我們無法向閣下保證，相關稅務機關將同意我們就撥備計算中國土地增值稅負債的基礎，或該等條款將足以涵蓋稅務機關最終可能對我們施加的所有中國土地增值稅義務。於此情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

---

## 財務資料

---

### 重大會計政策及重要估計及判斷

我們已確定對編製歷史財務資料具有重大意義的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各種情況下，確定此等項目需管理層根據可能發生變化的資料及財務數據作出判斷。於審查財務資料時，閣下應考慮：(i) 我們選擇的關鍵會計政策；(ii) 影響該等政策適用的判斷及其他不確定因素；及(iii) 報告結果對條件及假設變動的敏感性。就我們對(i) 投資物業公允價值；(ii) 所得稅及遞延稅項；及(iii) 中國土地增值稅的會計估計及判斷而言，我們並未發現我們的估計與往績記錄期間的實際結果存在重大差異。此外，於往績記錄期間，我們並無對該等估計所依據的假設作出任何重大變動。我們預期目前有關此類估計的方法及假設在可預見的未來不會發生任何變化。重大會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要，其載於附錄一所載會計師報告附註2及附註4。

### 採納新訂及經修訂本對若干會計政策的影響

於整個往績記錄期間，我們已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。根據我們就此等新準則的評估，我們並無發現我們的財務狀況及表現會受到任何重大影響。有關會計政策的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2。

## 財務資料

### 經營業績

下表概述於往績記錄期間財務報表的綜合全面收益表，有關詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收益	640,675	100.0	838,259	100.0	1,328,887	100.0
銷售成本	(476,230)	(74.3)	(568,089)	(67.8)	(816,297)	(61.4)
<b>毛利</b>	<b>164,445</b>	<b>25.7</b>	<b>270,170</b>	<b>32.2</b>	<b>512,590</b>	<b>38.6</b>
銷售及營銷開支	(39,180)	(6.1)	(44,499)	(5.3)	(74,225)	(5.6)
行政開支	(41,509)	(6.5)	(66,386)	(7.9)	(124,768)	(9.4)
其他收入	670	0.1	721	0.1	1,276	0.1
其他開支	(2,746)	(0.4)	(2,858)	(0.3)	(2,759)	(0.2)
其他收益淨額	60,379	9.4	36,618	4.3	230,570	17.4
<b>經營溢利</b>	<b>142,059</b>	<b>22.2</b>	<b>193,766</b>	<b>23.1</b>	<b>542,684</b>	<b>40.9</b>
融資成本	—	—	(10,537)	(1.3)	—	—
財務收入	672	0.1	971	0.1	649	0.0
財務收入／(成本)淨額	672	0.1	(9,566)	(1.1)	649	0.0
應佔合營企業業績	—	—	—	—	(2,781)	(0.2)
應佔聯營公司業績	(228)	(0.0)	(792)	(0.1)	(1,282)	(0.1)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>142,503</b>	<b>22.3</b>	<b>183,408</b>	<b>21.9</b>	<b>539,270</b>	<b>40.6</b>
所得稅開支	(57,996)	(9.1)	(97,330)	(11.6)	(157,511)	(11.9)
<b>年內溢利</b>	<b>84,507</b>	<b>13.2</b>	<b>86,078</b>	<b>10.3</b>	<b>381,759</b>	<b>28.7</b>

### 綜合全面收益表中所選項目的說明

#### 收益

我們的收益均來自中國的(i)物業銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業租賃；及(iv)物業管理服務。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的收入分別為人民幣640.7百萬元、人民幣838.3百萬元及人民幣1,328.9百萬元。

下表載列所示期間按部門劃分的收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	624,669	97.5	783,406	93.4	1,245,754	93.7
酒店營運	13,623	2.1	46,084	5.5	66,589	5.0
商業物業投資	2,067	0.3	5,626	0.7	10,021	0.8
物業管理	316	0.1	3,143	0.4	6,523	0.5
<b>總計</b>	<b>640,675</b>	<b>100.0</b>	<b>838,259</b>	<b>100.0</b>	<b>1,328,887</b>	<b>100.0</b>

## 物業開發及銷售

我們專注於優質住宅物業的開發，提供舒適便利的生活環境。下表載列於所示期間內我們的物業開發及銷售收益、相關已交付總建築面積及於往績記錄期間各自確認的每平方米平均售價：

	2016年財政年度				2017年財政年度				2018年財政年度			
	自物業銷售 所確認收益 的百分比	自物業銷售 所確認收益 的百分比	已交付 總建築面積	所確認 平均售價	自物業銷售 所確認收益 的百分比	自物業銷售 所確認收益 的百分比	已交付 總建築面積	所確認 平均售價	自物業銷售 所確認收益 的百分比	自物業銷售 所確認收益 的百分比	已交付 總建築面積	所確認 平均售價
	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	人民幣/ 平方米
<b>廣州</b>												
景業荔都一期	168,350	27.0	25,224	6,674	413,605	52.8	49,492	8,357	90,073	7.2	9,309	8,385
<b>慶水</b>												
景業清水灣3號一期	143,283	22.9	8,022	17,861	146,069	18.6	5,759	25,364	54,292	4.4	2,179	24,916
景業清水灣3號二期	313,036	50.1	14,501	21,587	223,732	28.6	10,321	21,677	34,009	2.7	1,101	30,889
景業清水灣3號三期	—	—	—	—	—	—	—	—	1,067,380	85.7	62,133	17,179
<b>合計</b>	<b>624,669</b>	<b>100.0</b>	<b>47,747</b>	<b>13,083</b>	<b>783,406</b>	<b>100.0</b>	<b>65,572</b>	<b>11,947</b>	<b>1,245,754</b>	<b>100.0</b>	<b>74,723</b>	<b>16,672</b>

## 財務資料

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的物業開發及銷售收益來自廣州及陵水的物業。收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

根據行業慣例，我們一般與客戶就物業開發階段的物業開發業務訂立臨時買賣協議，因此，預售須開始遵守適用的中國法例法規。在達至收益確認標準前從客戶收取的存款及分期付款於流動負債項下的綜合財務狀況表中入賬。

我們物業開發及銷售產生的收益主要受我們所售物業的總建築面積及彼等各自的平均售價所影響。平均售價通常受到多種因素影響，主要包括建築類型、地點、市場狀況及需求以及開發成本。因此，我們確認的平均售價主要受到財政年度內交付的不同類型的物業的影響。

於整個往績記錄期間，我們的物業開發及銷售收益增加主要因交付的總建築面積增加所致。於往績記錄期間，我們的大部分物業項目(惟景業清水灣3號一期於2018年財政年度由於混合銷售於該年交付的不同狀況的不同物業除外)的每平方米的平均售價亦普遍上漲。於2016年財政年度至2017年財政年度，每平方米整體已確認平均售價下跌乃主要由於就物業總銷售而言，景業荔都一期物業項目的銷售增加，較我們的物業項目景業清水灣3號，該項目每平方米的平均售價相對較低。2018年財政年度的整體已確認平均售價上升，主要由於銷售景業清水灣3號三期所致，較景業荔都一期，該項目的已確認平均售價相對較高。

### 酒店營運

除核心業務外，我們亦分別從2016年財政年度及2017年財政年度開始在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店。下表載列於往績記錄期間與廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店有關的入住率及其他經營數據。我們的酒店營運收入包括酒店客房租賃、自營餐廳及餐飲店收益以及溫泉設施運營收益。下表載列於往績記錄期間與廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店有關的酒店營運收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收益來自：						
酒店客房租賃	9,095	66.8	25,412	55.1	37,308	56.0
自營餐廳及餐飲店	4,461	32.7	14,649	31.8	19,737	29.7
溫泉設施運營	—	—	5,577	12.1	8,503	12.8
其他	67	0.5	446	1.0	1,001	1.5
總計	<u>13,623</u>	<u>100.0</u>	<u>46,084</u>	<u>100.0</u>	<u>66,589</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

酒店營運產生的收益主要受客戶的可用客房總數、入住率及彼等各自的房價影響。於整個往績記錄期間，我們的酒店營運收益增加乃主要由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開始營業，且其收益於2018年財政年度增加。

### 商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於投資目的的商業物業。下表載列我們的不同物業類型於所示期間產生的商業物業投資收入及於往績記錄期間的租賃總建築面積明細：

	2016年財政年度			2017年財政年度			2018年財政年度		
	人民幣千元	%	租賃總建築面積 平方米	人民幣千元	%	租賃總建築面積 平方米	人民幣千元	%	租賃總建築面積 平方米
商業樓宇	1,299	62.8	1,235	4,945	87.7	9,095	9,801	97.8	9,317
其他 <sup>(附註)</sup>	768	37.2	不適用	681	12.3	不適用	220	2.2	不適用
總計	<u>2,067</u>	<u>100.0</u>		<u>5,626</u>	<u>100.0</u>		<u>10,021</u>	<u>100.0</u>	

附註：其他主要包括短期租賃收購作未來開發的若干工廠空間。

商業物業投資產生的收益主要受租賃總建築面積及彼等平均租金的影響。於往績記錄期間，我們的商業物業投資產生的收益增加主要由於往績記錄期間租賃總建築面積增加所致。

## 財務資料

### 物業管理

自2016年財政年度以來，我們亦從我們開發的住宅物業的購買者提供的物業管理中獲得收入。下表顯示於往績記錄期間從自營及外包物業產生的收益：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>廣州</b>						
景業荔都一期	—	—	518	16.5	1,101	16.9
景業東湖洲豪園	—	—	—	—	708	10.9
<b>陵水</b>						
景業清水灣3號一期	300	95.2	1,459	46.4	1,836	28.1
景業清水灣3號二期	16	4.8	1,166	37.1	1,437	22.0
景業清水灣3號三期	—	—	—	—	1,441	22.1
	<u>316</u>	<u>100.0</u>	<u>3,143</u>	<u>100.0</u>	<u>6,523</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的物業管理服務一般包括保安、清潔、園藝、停車場管理以及維修及保養服務。於往績記錄期間，我們根據不同類型的物業收取每月每平方米人民幣2.2元至每月每平方米人民幣5.6元的費用。我們的物業管理服務收益主要受我們管理的總建築面積及彼等各自物業類型的影響。由於我們的管理服務依據每平方米特定金額收費，於整個往績記錄期間，我們的物業管理服務收益增加主要由於於整個往績記錄期間我們提供物業管理服務的物業總建築面積增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與各年度物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本，如物業維修費用；及(iv)直接歸屬於提供物業管理的成本。

下表載列我們於往績記錄期間按分部劃分的銷售成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	462,482	97.1	497,921	87.6	742,021	90.9
酒店營運	12,099	2.5	64,976	11.5	66,168	8.1
商業物業投資	590	0.1	1,183	0.2	1,068	0.1
物業管理	<u>1,059</u>	<u>0.3</u>	<u>4,009</u>	<u>0.7</u>	<u>7,040</u>	<u>0.9</u>
總計	<u>476,230</u>	<u>100.0</u>	<u>568,089</u>	<u>100.0</u>	<u>816,297</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 物業開發及銷售

物業開發及銷售成本為我們的主要銷售成本，主要包括建築成本、土地成本及資本化利息支出，其於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別佔我們總銷售成本的97.1%、87.6%及90.9%。

下表載列所示年度的銷售物業成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築成本	290,676	62.9	338,898	68.1	503,799	67.9
土地成本	122,073	26.4	118,997	23.9	189,803	25.6
資本化利息開支	24,644	5.3	24,671	5.0	33,871	4.6
營業稅及其他徵稅	25,089	5.4	15,355	3.0	14,548	1.9
總計	<u>462,482</u>	<u>100.0</u>	<u>497,921</u>	<u>100.0</u>	<u>742,021</u>	<u>100.0</u>

與行業慣例一致，我們一般在出售物業收益根據我們的會計政策(有關收益確認的會計政策的詳情，請參閱本文件附錄一中核數師報告附註2)確認時確認其成本。於達至認可證據前的開發階段產生的成本計入開發中物業的綜合財務狀況表，而於報告日期尚未出售的物業成本計入已落成持作出售物業的綜合財務狀況表。

### 建築成本

我們的建築成本包括建設景業荔都一期、二期及景業清水灣3號一期、二期及三期所產生的所有費用，包括[向第三方承包商就建築工程支付的款項，如材料成本及人工成本]。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的建築成本分別為人民幣290.7百萬元、人民幣338.9百萬元及人民幣503.8百萬元，分別佔我們相應年度銷售物業成本的62.9%、68.1%及67.9%。

### 土地成本

我們的土地成本主要包括與收購土地有關的成本。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，已確認成本主要為我們的景業荔都一期及景業清水灣3號一期、二期及三期。

### 資本化利息支出

倘融資成本直接與期內直至資產改進所產生收購土地及物業建造有關，則該部分利息支出予以資本化。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的資本化利息支出分別為人民幣24.6百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣33.9百萬元。

## 財務資料

### 營業稅及其他徵稅

於往績記錄期間，我們的營業稅及直接歸屬於我們收益的其他稅項確認為銷售成本。根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（「財稅2016年第36號」）文件規定，自2016年5月1日起，我們的中國附屬公司須就其物業開發及銷售收益而非營業稅繳納增值稅（「增值稅」），而此前營業稅則為5%。就於頒佈有關安排之前的所有預售物業而言，就其收入繳納5%的營業稅。由於交付的物業比例（需繳納營業稅而非增值稅）自2017年財政年度以來逐漸下降，因此營業稅及其他徵稅總額佔我們總銷售成本的比例下降。於往績記錄期間，我們的營業稅及其他徵稅的絕對金額亦有所減少。

有關不同收益來源的相應增值稅稅率詳情，請參閱附錄一會計師報告附註6。

### 酒店營運

我們的酒店營運成本包括所有餐廳及飲食店的食物及飲料以及其他酒店設施維護成本。於整個往績記錄期間，該等成本增加主要由於我們於2016年財政年度收購廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開始營業，從而擴大了酒店組合。

### 商業物業投資

我們的商業物業投資營運成本主要包括與租賃有關的所有成本，如物業維修費用。

### 物業管理

我們的物業管理營運成本主要包括提供有關服務的員工成本，例如保安。有關成本於往績記錄期間增加乃由於我們提供有關服務的更多物業所涉及的人力及資源增加。

### 毛利及毛利率

下表載列所示年度按分佈劃分的毛利及毛利率明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	162,187	26.0	285,486	36.4	503,733	40.4
酒店營運	1,524	11.2	(18,892)	—	421	0.6
商業物業投資	1,477	71.3	4,443	79.0	8,953	89.3
物業管理	(743)	—	(867)	—	(517)	—
總計／整體	<u>164,445</u>	25.7	<u>270,170</u>	32.2	<u>512,590</u>	38.6

## 財務資料

於2016年財政年度、2017年財政年度以及2018年財政年度，我們的毛利分別為人民幣164.4百萬元、人民幣270.2百萬元及人民幣512.6百萬元。相應毛利率分別為25.7%、32.2%及38.6%。我們的毛利率增加主要由於物業開發及銷售的毛利率增加。

我們的酒店營運分部於2017年財政年度錄得虧損，而物業管理分部於往績記錄期間錄得虧損。我們的酒店業務營運於2017年財政年度錄得毛損，乃主要由於我們的從化卓思道溫泉度假酒店開業。於2018年財政年度，藉助平均房價及入住率的抬升，從化卓思道溫泉度假酒店的業務開始回暖，從而致使其毛利及毛利率增加。

於往績記錄期間，我們的物業管理分部亦錄得毛損。一般而言，我們在為物業提供物業管理服務的首年會錄得毛損，主要因為產生若干固定資產。於往績記錄期間此分部的毛損來自不同物業，在我們第二年提供物業管理服務時則錄得溢利。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、銷售佣金、員工福利開支及其他銷售開支。下表載列所示年度的銷售及營銷開支明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣告成本	14,405	36.8	11,348	25.5	25,523	34.4
佣金費用	18,933	48.3	25,727	57.8	35,900	48.4
員工福利開支	4,540	11.6	5,329	12.0	9,978	13.4
其他	1,302	3.3	2,095	4.7	2,825	3.8
總計	<u>39,180</u>	<u>100.0</u>	<u>44,499</u>	<u>100.0</u>	<u>74,225</u>	<u>100.0</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣39.2百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣74.2百萬元，分別佔相應期間總收益的6.1%、5.3%及5.6%。

### 廣告成本

我們的廣告成本根據早期銷售物業的預售時間表而波動，於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣14.4百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣25.5百萬元。作為中國房地產開發商中的後起之秀，我們在2016年財政年度的品牌建設中產生銷售及營銷開支。銷售及營銷開支於2018年財政年度有所增加，我們產生更多的營銷及廣告開支，主要用於景業高黎貢鎮的銷售推廣以及景業山湖灣及景業雍景園項目的預售推廣。

## 財務資料

### 佣金費用

根據香港財務報告準則第15號，倘我們預期收回成本，我們與客戶在合約成本範圍內確認佣金費用。管理層預計，獲得房地產銷售合約後的佣金費用(主要為銷售佣金)屬可收回。我們已將有關金額資本化並在確認相關收益時確認為開支。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，佣金費用金額分別為人民幣18.9百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣35.9百萬元。

### 員工福利開支

計入銷售及營銷開支中的員工福利開支為我們營銷人員的僱員成本，於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣4.5百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣10.0百萬元。2017年財政年度及2018年財政年度與其他年度相比，員工福利開支相對較高，主要由於營銷人員數量及彼等績效獎金的增加。

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。下表載列所示年度的行政開支明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工福利開支	14,342	34.6	25,306	38.1	55,552	44.5
招待開支	10,517	25.3	14,596	22.0	19,037	15.3
[編纂]	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
營業稅及其他徵稅	4,171	10.0	5,145	7.7	10,512	8.4
折舊	1,133	2.7	1,631	2.5	2,700	2.2
差旅開支	1,272	3.1	4,269	6.4	4,949	4.0
使用權資產攤銷	2,360	5.7	6,221	9.4	7,031	5.6
辦公室開支	1,323	3.2	2,407	3.6	2,501	2.0
專業服務費用	477	1.2	646	1.0	1,256	1.0
核數師酬金	229	0.6	593	0.9	934	0.7
銀行收費	211	0.5	387	0.6	717	0.6
無形資產攤銷	103	0.2	406	0.6	470	0.4
其他	5,371	12.9	4,779	7.2	8,269	6.6
總計	<u>41,509</u>	<u>100.0</u>	<u>66,386</u>	<u>100.0</u>	<u>124,768</u>	<u>100.0</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的行政開支分別為人民幣41.5百萬元、人民幣66.4百萬元及人民幣124.8百萬元。

## 財務資料

### 其他收入

其他收入主要指有關物業銷售的沒收客戶按金。下表載列所示年度的其他收入明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
沒收客戶按金	412	506	800
其他	258	215	476
	<u>670</u>	<u>721</u>	<u>1,276</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，其他收入分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣1.3百萬元。出現沒收客戶按金乃屬偶然事件，而該等沒收客戶按金款項受到沒收交易次數及交易總額的影響。

### 其他開支

我們的其他開支主要指慈善組織捐款及監管罰款。下表載列所示年度的開支明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
捐款	2,020	2,000	2,443
其他	726	858	316
	<u>2,746</u>	<u>2,858</u>	<u>2,759</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，其他開支保持相對穩定，分別為人民幣2.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.8百萬元。

## 財務資料

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要指投資物業的公允價值收益及出售附屬公司的收益以及按公允價值列入損益的金融資產，下表載列我們於所示期間的其他收益淨額明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
按公允價值列入損益的金融資產	1,409	3,593	9,123
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	(110)	(8)
投資物業的公允價值收益	58,972	33,135	11,097
出售附屬公司的收益	—	—	210,358
	<u>60,379</u>	<u>36,618</u>	<u>230,570</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，其他收益淨額分別為人民幣60.4百萬元、人民幣36.6百萬元及人民幣230.6百萬元。

### 投資物業公允價值收益

於往績記錄期間我們的已竣工投資物業主要包括零售物業。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的投資物業的公允價值已由物業估值師估值。就零售物業而言，公允價值一般使用年期及復歸方法產生。此方法乃根據租賃協議按各估值日期計算，該等租賃協議內得出的租金收入及該等租賃協議出租期以外期間的潛在復歸收入，分別通過採納租賃期回報率及合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者的要求或期望的詮釋而得出。在估值中採納的當前市場租金乃經參照標的物業及其他可資比較物業的近期租務情況而釐定。

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，投資物業公允價值變動產生的收益分別為人民幣59.0百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣11.1百萬元。

投資物業的公允價值收益為非現金，於往績記錄期間對我們的財務業績並無構成任何現金影響。有關我們投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本文件附錄三「估值報告」一節。

### 出售附屬公司的收益

我們出售附屬公司的收益產生自於2018年財政年度出售廣州景恒悅、廣州聚信及定佳有限公司所得。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。

## 財務資料

### 融資(收入)／成本淨額

融資(收入)／成本淨額主要包括我們的銀行及其他借款的利息支出及租賃(經扣除資本化利息支出及銀行存款利息收入)。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，融資(收入)／成本淨額分別為收入人民幣0.7百萬元、成本人民幣9.6百萬元及收入人民幣0.6百萬元。下表載列我們於所示期間的融資成本淨額明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
<b>融資成本</b>			
銀行及其他借款利息支出	40,799	57,768	62,546
租賃的利息收入	482	603	444
減：已資本化利息	(41,281)	(47,834)	(62,990)
	<u>—</u>	<u>10,537</u>	<u>—</u>
<b>財務收入</b>			
銀行存款的利息收入	<u>(672)</u>	<u>(971)</u>	<u>(649)</u>
融資(收入)／成本淨額	<u>(672)</u>	<u>9,566</u>	<u>(649)</u>

根據適用的會計政策，因收購、建設或生產合資格資產(指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產)而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售。因此，資本化利息開支於往績記錄期間根據所涉及的借貸程度及購買土地及物業建築的進度而波動。

### 所得稅開支

本集團須就個別法人實體基於就本集團旗下公司所在地或經營所在的稅務司法管轄區產生或產生的溢利繳納所得稅。

#### (i) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

#### (ii) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅，按企業所得稅稅率25%計提。

## 財務資料

### (iii) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按增值的30%至60%的累進稅率徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支，包括土地使用權成本及物業開發開支。

### (iv) 香港利得稅

於往績記錄期間，集團實體在香港並無應課稅溢利，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的所得稅開支分別為人民幣58.0百萬元、人民幣97.3百萬元及人民幣157.5百萬元；同期的實際稅率分別為31.1%、32.0%及15.8%。我們利用企業所得稅之和除以稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際稅率。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已履行所有所得稅義務，且未有任何尚未解決的所得稅問題或與相關稅務機關的糾紛。

## 業務經營的過往業績回顧

### 2018年財政年度相比2017年財政年度

#### 收益

我們的收益由2017年財政年度的人民幣838.3百萬元增加人民幣490.6百萬元或58.5%至2018年財政年度的人民幣1,328.9百萬元。該收益增加主要由於(i)物業銷售增加人民幣462.3百萬元；及(ii)酒店營運增加人民幣20.5百萬元。

#### 物業開發及銷售

我們的物業開發及銷售收益由2017年財政年度的人民幣783.4百萬元增加至2018年財政年度的人民幣1,245.8百萬元，主要由於在2018年財政年度就我們的景業清水灣3號第三期交付確認收益人民幣1,067.4百萬元所產生的收益貢獻所致。物業開發及銷售收益增加部分被景業荔都第一期、景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期餘下物業的已交付建築面積減少令致收益減少人民幣323.5百萬元所抵銷，該等物業的大部分收益乃於2016年財政年度及2017年財政年度確認。

每平方米整體平均售價由2017年財政年度的每平方米人民幣11,947元增加至2018年財政年度的每平方米人民幣16,672元，主要由於交付景業清水灣3號第三期所致，其於2018年財政年度的平均售價為每平方米人民幣17,179元。由於2017年財政年度的物業交付大部分由景業荔都第一期(其於2017年財政年度的平均售價較低，約為每平方米人民幣8,357元)所貢獻，故2018年財政年度的平均售價較2017年財政年度有所增加。

## 財務資料

### 酒店營運

我們的酒店營運收益由2017年財政年度的人民幣46.1百萬元增加至2018年財政年度的人民幣66.6百萬元，主要由於(i)於2018年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店全年營運收益較2017年財政年度五個月營運增加人民幣18.8百萬元；及(ii)從化卓思道溫泉度假酒店於2018年財政年度相對穩定地貢獻收益人民幣20.5百萬元，而於2017年財政年度貢獻收益人民幣18.8百萬元。作為酒店營運的配套，我們的食品及飲料收益亦因訪客增加而增加。

### 商業物業投資

我們的商業物業投資收益由2017年財政年度的人民幣5.6百萬元增加至2018年財政年度的人民幣10.0百萬元，主要由於(i)該等租期於2017年財政年度開始的物業的全年租金貢獻令致商業物業投資收益增加人民幣4.4百萬元；及(ii)續租後平均續租租金增長令致整體租金率增加所致。

### 物業管理

我們的物業管理服務收益由2017年財政年度的人民幣3.1百萬元增加至2018年財政年度的人民幣6.5百萬元，主要由於因我們於年內售出更多物業，我們提供此類服務的物業總建築面積增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由2017年財政年度的人民幣568.1百萬元增加人民幣248.2百萬元或43.7%至2018年財政年度的人民幣816.3百萬元。銷售成本增加主要由於(i)因所交付建築面積增加導致銷售物業成本增加人民幣244.1百萬元；及(ii)物業管理成本增加人民幣3.0百萬元，主要因2018年財政年度我們提供有關服務的物業數目更多，故涉及的人力及資源增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年財政年度的人民幣270.2百萬元增加人民幣242.4百萬元或89.7%至2018年財政年度的人民幣512.6百萬元。我們的毛利率由2017年財政年度的32.2%上升至2018年財政年度的38.6%，主要由於主要因整體平均售價上升導致物業開發及銷售分部的毛利率由2017年財政年度的36.4%上升至2018年財政年度的40.4%。由於入住率及平均房價自其於2017年財政年度開始營運後有所增長，從化卓思道溫泉度假酒店的業務於2018年財政年度開始回暖，我們的酒店營運錄得毛利率0.6%，而2017年財政年度錄得毛損。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年財政年度的人民幣44.5百萬元增加人民幣29.7百萬元或66.8%至2018年財政年度的人民幣74.2百萬元。該增加主要由於(i)有關景業高黎貢小鎮的銷售推廣以及景業山湖灣及景業雍景園項目的預售推廣的銷售額的廣告成本增加人民幣14.7百萬元，而我們於2017年財政年度產生的廣告成本乃主要用於銷售景業清水灣3號第三期；(ii)佣金費用主要因於2018年財政年度銷售景業清水灣3號第三期的銷售額而增加人民幣10.2百萬元；及(iii)僱員福利開支因我們業務擴展所需人數增加而增加人民幣4.6百萬元。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支由2017年財政年度的人民幣66.4百萬元增加人民幣58.4百萬元或87.9%至2018年財政年度的人民幣124.8百萬元。該增加主要由於(i)僱員福利開支因人數由2017年12月31日的70人增加至2018年12月31日的181人及現有員工薪酬水平上升而增加人民幣30.2百萬元；及(ii)2018年財政年度產生的[編纂]較2017年財政年度的零元增加人民幣[編纂]元；(iii)招待開支因業務擴展增加人民幣4.4百萬元；及(iv)營業稅及其他徵稅增加人民幣5.4百萬元，這大致與較2017年財政年度土地儲備有所增加一致。

### 其他收入

其他收入由2017年財政年度的人民幣0.7百萬元增加至2018年財政年度的人民幣1.3百萬元，主要由於沒收客戶按金增加人民幣0.3百萬元。

### 其他開支

其他開支的增加保持相對穩定，於2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣2.9百萬元及人民幣2.8百萬元。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由2017年財政年度的人民幣36.6百萬元增加至2018年財政年度的人民幣230.6百萬元，主要由於出售廣州景恒悅、廣州聚信及定佳有限公司的收益人民幣210.4百萬元所致。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。收益增長部分被2018年財政年度投資物業公允價值收益減少人民幣22.0百萬元所抵銷。

### 融資(收入)／成本淨額

融資(收入)／成本由2017年財政年度的成本人民幣9.6百萬元減少至2018年財政年度的收入人民幣0.6百萬元。該轉變的主要原因為儘管整體利息開支增加人民幣4.6百萬元，資本化利息開支隨物業建設進展而增加人民幣15.2百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由2017年財政年度的人民幣97.3百萬元增加至2018年財政年度的人民幣157.5百萬元。該增加主要由於(i)物業銷售增加導致中國土地增值稅增加人民幣28.8百萬元及(ii)企業所得稅因應課稅收入增加而增加人民幣30.3百萬元所致。我們的實際稅率由2017年財政年度的32.0%減少至2018年財政年度的15.8%，主要由於主要與出售附屬公司的收益有關的不可扣稅收入所致。

## 財務資料

### 年度溢利

由於上述原因，年度溢利由2017年財政年度的人民幣86.1百萬元增加人民幣295.7百萬元或343.5%至2018年財政年度的人民幣381.8百萬元。我們的純利率由2017年財政年度的10.3%上升至2018年財政年度的28.7%，主要由於毛利率上升及出售附屬公司的收益所致。除[編纂]的非經常性開支、投資物業的公允價值收益(扣除所得稅)及出售附屬公司的收益(扣除所得稅)外，我們的年度溢利於2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣61.2百萬元及人民幣174.4百萬元，而同年度的純利率分別為7.3%及13.1%。2018年財政年度的純利率較2017年財政年度有所增加，主要由於2018年財政年度的毛利率增加所致。

有關詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量—經調整年度溢利，扣除所得稅」。

### 2017財政年度相比2016財政年度

#### 收益

我們的收益由2016年財政年度的人民幣640.7百萬元增加人民幣197.6百萬元或30.8%至2017年財政年度的人民幣838.3百萬元。該收益增加主要由於(i)物業銷售增加人民幣158.7百萬元；及(ii)酒店營運增加人民幣32.5百萬元。

#### 物業開發及銷售

物業開發及銷售收益由2016年財政年度的人民幣624.7百萬元增加至2017年財政年度的人民幣783.4百萬元，主要由於所交付建築面積增加及2017年財政年度售價上漲令已入賬平均售價上漲，來自景業荔都一期的收益增加人民幣245.3百萬元。由於景業清水灣3號二期的餘下物業所交付建築面積減少，物業開發及銷售收入增加部分被該等物業收益減少人民幣86.5百萬元所抵銷。景業清水灣3號第一期的物業交付所得收益保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣143.3百萬元及人民幣146.1百萬元。

於2016年財政年度，每平方米整體平均售價由每平方米人民幣13,083元下跌，跌至2017年財政年度的每平方米人民幣11,947元，主要由於就物業總銷售額而言，景業荔都一期的銷售增加，與物業項目景業清水灣3號相比，該項目每平方米的已入賬平均售價相對較低。各項目每平方米的已入賬平均售價由2016年財政年度至2017年財政年度有所增加，與中國房地產市場基本一致。

#### 酒店營運

我們的酒店營運收益由2016年財政年度的人民幣13.6百萬元增加至2017年財政年度的人民幣46.1百萬元，主要由於(i)於2017年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店開始營業，貢獻收益人民幣27.3百萬元；及(ii)由於可用客房及平均實際月租金的增加，廣州卓思道酒店的收益增加人民幣5.2百萬元。作為酒店業務的輔助，我們的食品及飲料收益亦因訪客增加而增加。

#### 商業物業投資

我們的商業物業投資收入由2016年財政年度的人民幣2.1百萬元增加至2017年財政年度的人民幣5.6百萬元，主要由於2017年財政年度若干商業物業租期開始。

## 財務資料

### 物業管理

我們的物業管理收益由2016年財政年度的人民幣0.3百萬元增加至2017年財政年度的人民幣3.1百萬元，主要由於因我們售出更多物業，我們提供此類服務的物業總建築面積增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由2016年財政年度的人民幣476.2百萬元增加人民幣91.9百萬元或19.3%至2017年財政年度的人民幣568.1百萬元。銷售成本增加主要由於(i)因所交付建築面積增加導致銷售物業成本增加人民幣35.4百萬元；及(ii)由於於2017年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店開始營業及廣州卓思道酒店的有機增長擴充了酒店組合，酒店的運營成本增加了人民幣52.9百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年財政年度的人民幣164.4百萬元增加人民幣105.7百萬元或64.3%至2017年財政年度的人民幣270.2百萬元。我們的毛利率從2016年財政年度的25.7%上升至2017年財政年度的32.2%，主要由於每個物業項目的平均售價整體上調導致物業銷售分部的毛利率由2016年財政年度的26.0%上升至2017年財政年度的36.4%。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年財政年度人民幣39.2百萬元增加人民幣5.3百萬元或13.6%至2017年財政年度人民幣44.5百萬元。該增加主要由於佣金費用增加人民幣6.8百萬元，與物業銷售收益增加一致。銷售及營銷開支的增加部分被品牌建設及預售相關的廣告成本減少人民幣3.1百萬元所抵銷。我們於2017年財政年度產生的營銷及廣告開支主要用於銷售景業清水灣3號三期。

### 行政開支

行政開支由2016年財政年度的人民幣41.5百萬元增加人民幣24.9百萬元或59.9%至2017年財政年度的人民幣66.4百萬元。該增加主要由於(i)因人數由2016年12月31日的57人增加至2017年12月31日的70人及現有員工薪酬水平上升，僱員福利開支增加人民幣11.0百萬元；及(ii)因業務擴展招待開支增加人民幣4.1百萬元。

### 其他收入

其他收入於2016年財政年度及2017年財政年度均保持相對穩定，為人民幣0.7百萬元。

### 其他開支

其他開支增加保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣2.7百萬元及人民幣2.9百萬元。

## 財務資料

### 其他收益淨額

其他收益淨額由2016年財政年度的人民幣60.4百萬元減少至2017年財政年度的人民幣36.6百萬元，主要由於投資物業的公允價值收益減少人民幣25.8百萬元所致。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註20。

### 融資(收入)／成本淨額

融資(收入)／成本淨額由2016年財政年度的收入淨額人民幣0.7百萬元轉變至2017年財政年度的成本淨額人民幣9.6百萬元。該轉變主要由於總借款增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由2016年財政年度的人民幣58.0百萬元增加至2017年財政年度的人民幣97.3百萬元。該增加主要由於物業銷售增加導致中國土地增值稅增加人民幣37.0百萬元，以及由於應課稅收入增加導致企業所得稅增加人民幣60.5百萬元。實際稅率於2016年財政年度及2017年財政年度維持相對穩定，分別為31.1%及32.0%。

### 年度溢利

由於上述原因，年度溢利保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣84.5百萬元及人民幣86.1百萬元。我們的純利率由2016年財政年度的13.2%下跌至2017年財政年度的10.3%，主要由於2017年財政年度的投資物業的公允價值收益減少所致。除投資物業的公允價值收益的非經常性收入(扣除所得稅)外，我們的年度溢利於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣40.3百萬元及人民幣61.2百萬元，而同年度的純利率分別為6.3%及7.3%。2017年財政年度的純利率較2016年財政年度有所增加，主要由於2017年財政年度的毛利率增加所致。

有關詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量—經調整年度溢利，扣除所得稅」。

### 非香港財務報告準則財務計量

我們已於本文件中呈列非香港財務報告準則財務計量(即經調整溢利)。此乃根據香港財務報告準則而編製。儘管該財務計量可與本文件附錄一所載的歷史財務資料項目對賬，其不應被視為可與綜合全面收益表及綜合現金流量表項目(按照香港財務報告準則釐定)相比，亦不應被視為該等項目的替代。此外，我們對該財務計量的定義未必可與其他公司所用而標題相近的計量作比較。該非香港財務報告準則計量作為分析工具有其限制，不應單獨考慮，亦不應用作替代我們根據香港財務報告準則呈列的財務業績分析。

## 財務資料

### 經調整年度溢利，扣除所得稅

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
年度溢利	84,507	86,078	381,759
經調整：			
投資物業的公允價值收益	(58,972)	(33,135)	(11,097)
出售附屬公司的收益	—	—	(210,358)
[編纂]	—	—	[編纂]
所得稅調整(附註)	14,743	8,284	3,235
經調整年度溢利，扣除所得稅	<u>40,278</u>	<u>61,227</u>	<u>174,379</u>

附註：所得稅調整主要包括投資物業公允價值收益、出售附屬公司的收益及[編纂]的稅務影響。

經調整年度溢利，扣除所得稅為非香港財務報告準則的財務計量，董事認為當中消除了多項非經常性收入及開支的影響，其會影響母公司擁有人應佔持續經營業務呈報溢利，包括：(i) 投資物業的公允價值收益；(ii) 出售附屬公司的收益；及(iii)[編纂]。

### 流動資金及資本資源

#### 現金流量

我們的業務為資本密集型，我們的現金主要用於支付土地收購、建築成本、酒店運營維護、員工成本、各種經營開支及資本開支等，並通過主要來自於我們的業務、銀行借款及股東貸款產生的現金組合進行融資。於完成[編纂]後，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會產生任何重大變動，惟我們將從[編纂][編纂]中獲得額外資金以實施我們於本文件「未來計劃及[編纂]」一節所述未來計劃，且會在財務上獨立於我們的股東。

## 財務資料

下表概述所示期間的現金流量表：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	232,722	(270,571)	(209,815)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(327,760)	(273,989)	250,708
融資活動所得／(所用)現金淨額	310,776	590,719	(127,871)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	215,738	46,159	(86,978)
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	8,803	(4,447)	8,197
年初現金及現金等價物	31,409	255,950	297,662
年末現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881

### 經營活動

於往績記錄期間，經營活動產生的現金流入主要來源於收取物業銷售所得款項、酒店營運、租金收入及物業管理服務費。經營活動所用現金流出主要用於收購土地、建造物業及其他營運成本。作為一家物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，我們不斷投入可用資金以維持我們的營運，例如擴大我們的土地儲備及開發優質物業，這主要由於往績記錄期間我們的在建項目增加反映。為擴展我們的業務，我們需要資金以收購土地及開發我們的物業開發項目。我們的項目一般通過運營產生的現金提供資金，包括預售物業所得款項、銀行貸款及股東貸款。鑒於我們於2018年12月31日的已竣工待售物業及在建物業(可變現為我們可用的經營現金流入及銀行融資人民幣322.5百萬元)，我們的董事認為且獨家保薦人同意，我們將有足夠的資金在財務責任到期時悉數履行責任。

於2018年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣209.8百萬元，主要由於經營所得現金人民幣42.8百萬元、已繳納所得稅人民幣189.7百萬元及已付利息人民幣63.0百萬元。營運資金負面變動人民幣295.0百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣1,485.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣771.3百萬元。營運資金負面變動部分被合約負債以及貿易及其他應付款項分別減少人民幣831.5百萬元及人民幣1,082.0百萬元所抵銷。

於2017年財政年度，經營活動所用的現金淨額為人民幣270.6百萬元，主要由於經營所用現金人民幣85.2百萬元、已繳納所得稅人民幣128.4百萬元及已付利息人民幣56.9百萬元。營運資金負面變動人民幣266.6百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致

## 財務資料

開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣728.8百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣242.8百萬元；及(iii)由於結算建造物業導致貿易及其他應付款項減少人民幣132.6百萬元，其部分被合約負債增加人民幣973.4百萬元所抵銷，與物業銷售增加一致。

於2016年財政年度，經營活動所得現金淨額為人民幣232.7百萬元，主要由於經營所得現金人民幣333.1百萬元、已繳納所得稅人民幣59.6百萬元及已付利息人民幣40.8百萬元。營運資金變動人民幣244.3百萬元，主要反映(i)貿易及其他應收款項減少人民幣258.0百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣149.2百萬元。營運資金變動部分被主要由於物業開發投資增加導致開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣181.7百萬元所抵銷。

### 投資活動

於往績記錄期間，我們投資活動的現金流入主要為出售附屬公司。於投資活動中使用的現金流出主要用於收購附屬公司、購買物業、廠房及設備、投資物業及向關連方墊付現金。

於2018年財政年度，投資活動所得現金淨額為人民幣250.7百萬元，主要由於出售附屬公司所得款項(扣除所出售現金)人民幣635.2百萬元，惟部分被(i)墊付予關聯方的現金人民幣287.2百萬元；(ii)收購附屬公司付款(扣除所得現金)人民幣86.6百萬元；及(iii)於聯營公司及合營企業的投資分別人民幣24.5百萬元及人民幣23.3百萬元所抵銷。

於2017年財政年度，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣274.0百萬元，主要由於(i)收購附屬公司的款項(扣除所得現金)為人民幣152.9百萬元；(ii)墊付予關連方的現金人民幣75.8百萬元；(iii)按公允價值列入損益的金融資產現金流出淨額人民幣36.8百萬元；及(iv)購買物業及設備人民幣13.0百萬元。

於2016年財政年度，投資活動所用現金淨額為人民幣327.8百萬元，主要歸因於(i)購買物業及設備人民幣176.9百萬元；(ii)購買投資物業人民幣81.1百萬元；(iii)於聯營公司的投資人民幣37.6百萬元；(iv)按公允價值列入損益的金融資產的現金流出淨額人民幣14.0百萬元；及(v)墊付予關連方的現金人民幣13.2百萬元。

### 融資活動

於往績記錄期間，我們來自融資活動的現金流入主要來自銀行借款所得款項及非控股權益出資。融資活動中使用的現金流出主要用於償還借款及借款的擔保按金增加。

於2018年財政年度，融資活動所用現金淨額為人民幣127.9百萬元，主要由於(i)償還借款人民幣690.7百萬元；(ii)借款擔保按金增加人民幣208.6百萬元；(iii)視作分派予控股股東人民幣60.1百萬元。現金流出部分被(i)關連方墊款人民幣566.1百萬元；及(ii)銀行借款所得款項人民幣262.5百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2017年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣590.7百萬元，主要由於(i)銀行借款所得款項人民幣510.6百萬元；及(ii)非控股股東注資人民幣175.7百萬元所致。通過償還借款人民幣168.2百萬元部分抵銷了現金流入。

於2016年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣310.8百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣385.0百萬元所致。通過償還借款人民幣93.9百萬元部分抵銷了現金流入。

### 流動資產及負債淨額

於2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣142.4百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣89.4百萬元及人民幣698.4百萬元。下表載列於所示日期的流動資產及流動負債的選定資料：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	372	1,713	1,816	1,989
合約成本	29,158	36,620	47,745	57,930
開發中物業	783,868	2,150,046	3,221,273	4,140,288
已竣工待售物業	392,225	221,038	535,301	280,188
貿易及其他應收款項 以及預付款項	128,265	381,016	218,283	374,178
預付稅項	30,085	137,579	147,602	102,481
按公允價值列入損益的金融資產	14,000	50,800	600	68,930
受限制現金	54,694	112,868	264,546	518,320
現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881	67,198
應收關聯方款項	89,900	162,696	980,702	970,978
	<u>1,778,517</u>	<u>3,552,038</u>	<u>5,636,749</u>	<u>6,582,480</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債	433,928	1,407,350	2,238,849	2,082,065
銀行及其他借款	120,909	437,414	439,436	719,598
貿易及其他應付款項	524,283	782,348	1,661,297	1,501,557
租賃負債	4,055	3,431	2,120	2,350
即期所得稅負債	14,496	58,542	85,466	169,035
應付關聯方款項	538,409	629,293	1,120,133	1,409,436
	<u>1,636,080</u>	<u>3,318,378</u>	<u>5,547,301</u>	<u>5,884,041</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>142,437</u>	<u>233,660</u>	<u>89,448</u>	<u>698,439</u>

## 財務資料

我們的流動資產淨值由於2016年12月31日的人民幣142.4百萬元增加至於2017年12月31日的人民幣233.6百萬元，主要由於因(i)開發中物業增加人民幣1,366.2百萬元，乃主要由於我們的景業清水灣3號六期及七期及景業雍景園項目；(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣252.8百萬元，主要由於廣州景恒悅承接的項目導致其他預付款項增加人民幣155.2百萬元；及(iii)預付稅項人民幣107.5百萬元，主要由於物業銷售增加導致土地增值稅預付款增加所致。流動資產淨值增加部分被(i)就銷售物業自客戶收取的預售所得款項增加導致合約負債增加人民幣973.4百萬元；(ii)銀行及其他借款的流動部分增加人民幣316.5百萬元；及(iii)已竣工物業的銷售增加導致已竣工待售物業減少人民幣171.2百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值減少至2018年12月31日的流動資產淨值人民幣89.4百萬元，主要由於(i)合約負債增加人民幣831.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣878.9百萬元所致。流動資產淨值減少部分被(i)開發中物業主要由於我們於騰冲、株洲、廣州及海南的項目而增加人民幣1,071.2百萬元；及(ii)應收關聯方款項增加人民幣818.0百萬元所抵銷。

流動資產淨值隨後增加至截至2019年4月30日的人民幣698.4百萬元。該增加主要由於主要因收購中山悅恒導致開發中物業增加人民幣919.0百萬元、湖南株洲景業山湖灣的土地成本增加及產生的額外開發成本。該增加部分被期內銀行及其他借款增加人民幣280.2百萬元及出售景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期導致已竣工待售物業減少人民幣255.1百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們需要營運資金以償還到期債務及支付我們附屬公司所開發項目的建築成本、土地成本及所有適用稅項。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們錄得持續的經營現金流出淨額，主要由於我們持續增加物業開發活動及不斷加強土地收購力度。該等現金流出未必一直可完全被我們相應年度的物業預售及銷售所得款項所抵銷，而我們認為這符合行業慣例。詳細資料請參閱「現金流量－經營活動」。

為達致充足的營運資金，我們將繼續透過就物業銷售及預售加強市場推廣力度及進一步加強向客戶收款而改善我們與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦計劃透過磋商及建立戰略關係而善用建築協議項下我們的建築承建商所提供的支付條款，以優化建築成本的付款計劃，配合我們的所得款項收回及物業銷售計劃。此外，在我們的總部層面，多個職能中心將透過根據與現有計劃的外部融資機遇相關的現金流入設立開發及建築計劃、物業銷售及土地收購計劃，協調以規劃及監測我們的現金流出。

## 財務資料

### 營運資金的充足性

我們過去曾經及將繼續透過物業預售及銷售所得款項、租金收入、酒店收入、我們的物業管理服務所得收入、銀行借款、關聯方墊款以及股東及非控股權益注資撥付我們的營運資金。於2018年12月31日，我們應付陳思銘先生款項、流動及非流動銀行借款及租賃負債總額分別為人民幣1,115.2百萬元、人民幣758.1百萬元及人民幣60.0百萬元。截至同日，我們的資本及物業開發支出承擔為人民幣2,170.1百萬元。

我們預期在本集團就開發中項目及持作未來開發項目取得預售許可證時收取大量來自該等項目預售的現金所得款項。根據開發計劃，我們亦預期於日常業務過程中不時自商業銀行取得項目開發貸款。於2019年4月30日，我們合共有銀行融資人民幣1,396.2百萬元，其中人民幣63.5百萬元尚未動用。就本集團自本文件日期起至少12個月的營運資金充足性的目前所需而言，董事已假設本集團於自本文件日期起未來12個月內將可獲得總項目開發貸款融資人民幣2,712.0百萬元。於最後可行日期，項目開發貸款融資中大多數正與銀行洽商中。本集團未自該等銀行就獲授有關融資獲得任何書面確認，惟根據過往經驗，董事認為本集團於自本文件日期起未來12個月內將可獲得上述融資。

經考慮我們目前的項目開發及銷售計劃、本集團可用的財務資源(包括預期將自營運產生的現金)、目前可得的銀行融資、我們可得的~~其他財務資源~~及[編纂]估計[編纂](經作出[編纂]將最終[編纂]設為最低為指示性[編纂]下限的10%)，連同我們於不久將來的預期現金流入(主要受我們進入開發階段的現有物業開發項目及未付地價所推動)，以及基於以上所載項目開發貸款融資將可獲得的假設，我們的董事經作出審慎合理查詢後信納，我們目前有充足可用的營運資金以應付我們自本文件日期起計至少未來12個月的需求。

### 綜合財務狀況表若干項目說明

#### 物業、廠房及設備

於往績記錄期間，我們的物業、廠房及設備主要包括酒店樓宇及建造中資產。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣342.2百萬元、人民幣339.1百萬元及人民幣330.8百萬元。

於2016年及2017年12月31日，物業、廠房及設備保持相對穩定，分別為人民幣342.2百萬元及人民幣339.1百萬元，並於2018年12月31日減少至人民幣330.8百萬元，主要由於該期間扣除折舊。

## 財務資料

### 投資物業

投資物業指本集團為產生租金收入及／或資本增值而持有的物業。我們已於2016年財政年度收購投資物業，即廣州卓思道酒店或周邊的零售物業，因獲得公允價值收益，該等物業於2016年、2017年及2018年12月31日分別為人民幣140.0百萬元、人民幣173.2百萬元及人民幣184.3百萬元。錄得金額乃根據物業估值師得出的公允價值計算，並按照適用的會計準則入賬。

### 估價方法

我們於2016年、2017年及2018年12月31日的投資物業的估值乃由物業估值師(持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及性質具備近期經驗)進行。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

已竣工投資物業包括商業物業。就商業物業而言，公允價值一般採用年期及復歸法得出。此方法乃以於有關估值日期的該等租賃協議為基準。該等租賃協議內得出的租金收入及該等租賃協議出租期以外期間的潛在復歸收入，分別通過採納租賃期回報率及合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及物業估值師對當時投資者的要求或期望的詮釋而得出。在估值中採納的當前市場租金乃經參照標的物業及其他可資比較物業的近期租務情況而釐定。年內的估值技術並無任何變動。

### 使用權資產

我們的使用權資產包括土地及樓宇。下表載列所示日期的使用權資產明細：

	於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
土地	14,325	256,835	255,778
樓宇	13,889	9,412	6,925
	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>

使用權資產由2016年12月31日的人民幣28.2百萬元增加至2017年12月31日的人民幣266.2百萬元，主要由於土地增加人民幣242.5百萬元，而土地增加則主要由於收購附屬公司增加的土地。該款項其後保持相對穩定，於2018年12月31日為人民幣262.7百萬元。

## 財務資料

### 開發中物業

我們的開發中物業主要包括各報告日期的土地購置成本及開發成本。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的開發中物業分別為人民幣783.9百萬元、人民幣2,150.0百萬元及人民幣3,221.3百萬元。下表載列於所示日期的開發中物業明細：

	於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
土地使用權	400,289	1,154,255	2,153,042
土地合約權	—	190,560	236,999
建築成本及資本化支出	337,544	722,729	759,376
資本化利息	46,035	82,502	71,856
	<u>783,868</u>	<u>2,150,046</u>	<u>3,221,273</u>

開發中物業按成本以可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期完成成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本、土地合約權、建築成本及資本化開支以及開發期間產生的合資格資產資本化利息及專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

除非相關房地產開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，開發中物業將分類為流動資產。

於往績記錄期間，我們的開發中物業增加主要由於我們業務擴展及物業發展數目及投資增加所致。結餘由2016年12月31日的人民幣783.9百萬元增加至2017年12月31日的人民幣2,510.0百萬元，主要由於開發景業清水灣3號六期項目所致。於2018年12月31日，結餘進一步增加至人民幣3,221.3元，主要由於開發我們於騰冲、株洲、廣州及海南的項目所致。

截至2019年4月30日，概無我們截至2018年12月31日的開發中物業中已轉移至已竣工待售物業。

## 財務資料

### 已竣工待售物業

已竣工待售物業主要包括於各報告日期尚未售出的已完成開發物業的開發成本，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們已竣工待售物業分別為人民幣392.2百萬元、人民幣221.0百萬元及人民幣535.3百萬元。下表載列於所示日期的已竣工待售物業明細：

	於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
土地使用權	133,689	57,715	128,006
建築成本	230,413	148,348	374,447
資本化利息開支	28,123	14,975	32,848
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>

已竣工待售物業由2016年12月31日的人民幣392.2百萬元減少至2017年12月31日的人民幣221.0百萬元，主要由於銷售景業荔都第一期及景業清水灣3號第一期及第二期所致。於2018年，結餘增加至人民幣535.3百萬元，主要由於景業清水灣3號第三期及景業荔都第二期竣工所致，惟部分被景業荔都第一期及景業清水灣3號第一期及第二期的進一步銷售額所抵銷。

於2019年4月30日，於2018年12月31日的人民幣255.1百萬元或47.7%的已竣工待售物業已出售。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

下表載列於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於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
貿易應收款項淨額	11,932	6,917	6,645
其他應收款項淨額	60,229	175,235	93,247
收購土地使用權預付款項 <sup>(附註)</sup>	—	—	100,330
其他預付款項	57,295	212,496	31,677
	<u>129,456</u>	<u>394,648</u>	<u>231,899</u>
減：非即期部分	(1,050)	(13,155)	(12,969)
減：減值	(141)	(477)	(647)
	<u>128,265</u>	<u>381,016</u>	<u>218,283</u>

附註：土地使用權預付款主要與取得土地使用權有關，土地使用權在獲得土地證時將重新分類為開發中物業。

## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就以下各項而來自客戶的貿易應收款項：(i) 於2016年12月31日的物業銷售；(ii) 於2017年及2018年12月31日的酒店營運；及(iii) 來自客戶的小筆貿易應收款項。

我們的貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣11.9百萬元分別減少至2017年及2018年12月31日的人民幣6.9百萬元及人民幣6.6百萬元，乃由於銷售物業的所有貿易應收款項已結清。

銷售物業所得款項一般按照買賣協議所訂明的條款收取。購房者一般不會獲得信貸期。於2016年、2017年及2018年12月31日，有關出售物業的貿易應收款項為人民幣10.0百萬元、零及零。於2016年12月31日的應收款項來自若干附帶事件，其中交易按揭已獲批准，但有關銀行尚未撥款。其後於2017年1月初收到該等貿易應收款項。酒店營運的貿易應收款項主要為來自若干在線預訂渠道的應收款項。酒店客戶的信貸期通常為一個月。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的所有貿易應收款項按發票日期的賬齡乃低於90天。

我們應用簡化方法就香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損計提撥備。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，概無就貿易應收款項的總額分別計提撥備。

於2019年4月30日，我們截至2018年12月31日的所有尚未償還的貿易應收款項均已結清。

下表載列於所示日期的酒店營運貿易應收款項的平均周轉天數概述：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度
酒店營運平均貿易應收款項周轉天數 <sup>(附註)</sup>	不適用	27	35

附註：於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，酒店營運平均貿易應收款項周轉天數按相關期間酒店營運貿易應收款項期初及期末結餘的算術平均值除以酒店營運收入，再乘以365天計算得出。

我們於2016年財政年度開展酒店營運及於2016年12月31日，並無任何貿易應收款項。因此，平均周轉天數於該年度並不適用。由於我們於2016年12月31日並無就酒店營運產生任何貿易應收款項，故我們就酒店營運產生的貿易應收款項的周轉天數由2017年財政年度的27天增加至2018年財政年度的35天。

## 財務資料

### 其他應收款項

	於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
收購土地使用權按金	—	132,955	42,969
第三方的現金墊款	33,807	24,537	16,150
出售一家附屬公司的應收款項	—	—	3,000
其他	26,422	17,743	31,128
	60,229	175,235	93,247
減：減值撥備	(141)	(477)	(647)
其他應收款項淨額	60,088	174,758	92,600

其他應收款項主要包括收購土地使用權的按金、第三方的現金墊款及出售附屬公司的應收款項。我們的其他應收款項由2016年12月31日的人民幣60.1百萬元增加至2017年12月31日的人民幣174.8百萬元，主要由於年內收購土地已付的按金增加人民幣133.0百萬元。其他應收款項減少至2018年12月31日的人民幣92.6百萬元，主要由於(a)主要因出售廣州景恒悅令按金減少人民幣90.0百萬元，惟部分被就分包商存放的按金增加所抵銷；及(b)第三方還款令向第三方的現金墊款減少人民幣8.4百萬元。

於2018年6月，景業健康與四川省雅安市名山區當地政府訂立戰略投資協議，內容有關於該地區開發康養小鎮。根據戰略投資協議，於2018年12月31日，景業健康支付人民幣30.0百萬元作為誠意金。根據該協議，當地政府計劃自該協議起六個月內向景業健康批出不少於300畝土地，且倘當地政府於協定日期起六個月內未能提供土地，則應將誠意金退還予景業健康。

### 收購土地使用權的按金

於2018年1月，英德景創與九個村民組織訂立協議，內容有關自彼等收購83.6畝集體所有建設用地的土地使用權。根據該協議，英德景創截至2018年12月31日已支付人民幣40.3百萬元。根據該協議，轉讓相關建設用地的土地使用權的提議已於村代表會議批准。於最後可行日期，轉讓相關土地使用權的提議尚未載列於相關集體經濟組織的資產管理平台。有關轉讓集體所有建設用地的土地使用權的審批流程的詳情，請參閱「業務－物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－取得集體所有建設用地的開發權」。在完成上述流程及取得土地證的前提下，收購土地使用權的預付款將重新分類為開發中物業。

## 財務資料

於2017年11月，英德景創亦與獨立第三方訂立協議，內容有關自彼收購約170畝集體所有用地的土地使用權。根據該協議，英德景創截至2018年12月31日已支付人民幣60.0百萬元。根據該協議，83畝土地為集體所有建設用地，而餘下土地面積僅擁有作建設用地用途的初步批准，惟於協議日期概無取得建設用地規劃許可證。於最後可行日期，轉讓相關土地使用權的提議尚未掛牌以供投標。在完成上述流程及取得土地證的前提下，收購土地使用權的預付款將重新分類為開發中物業。

### 其他預付款項

我們的其他預付款項主要包括物業發展項目股權合作的預付款項、預付營業稅、增值稅及其他稅項。我們的其他預付款項由2016年12月31日的人民幣57.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣212.5百萬元，主要由於物業發展項目股權合作的預付款項增加所致。其他預付款項其後減少至2018年12月31日的人民幣31.7百萬元，主要由於廣州景恒悅出售後其項下的項目預付款項減少人民幣180.8百萬元。

### 按公允價值列入損益的金融資產

按公允價值列入損益的金融資產主要為理財產品及提供股權投資。下表列示截至所示日期的明細：

	於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
理財產品	<u>14,000</u>	<u>50,800</u>	<u>600</u>

理財產品主要為對銀行發行的金融工具的投資，該等金融工具概無保證回報，初始期限介乎4天至121天。該等投資的公允價值與其於2016年、2017年及2018年12月31日的賬面值相若。按公允價值列入損益的金融資產乃主要用於提高我們的資產回報率。

於2016年、2017年及2018年12月31日，該等產品的回報率分別介乎2.58%、2.64%及3.06%。

### 投資政策

我們就金融資產採用了財務及投資政策，規定我們投資活動的總體原則及詳細的審批流程。有關政策包括(其中包括)以下內容：

- 有關閒置資金的投資僅能提高資產回報率；
- 禁止投機性投資；

---

## 財務資料

---

- 投資應具有收益性、高流通性及多樣性，以便降低風險；及
- 投資應由董事會定期檢討。

### 受限制現金

該金額指存入指定賬戶按人民幣計值的預售物業建造保證金以及銀行借款的已抵押按金。

根據有關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定數量預售所得款項作為相關物業建設的保證金。當獲得政府部門的批准時，該等存款僅用於支付相關物業的建築成本。該等保證金將於相關物業建造完成後解除。

我們的受限制現金由2016年12月31日的人民幣54.7百萬元增加至2017年12月31日的人民幣112.9百萬元，主要由於景業荔都第二期的預售所得款項所致。結餘進一步增加至2018年12月31日的人民幣264.5百萬元，主要由於借款的已抵押按金增加人民幣208.6百萬元所致，惟部分被景業清水灣3號第三期及景業荔都第二期竣工導致解除人民幣57.0百萬元所抵銷。

### 應收關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們應收關聯方款項分別為人民幣89.9百萬元、人民幣162.7百萬元及人民幣980.7百萬元。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的應收股東及股東／關聯方控制實體款項明細：

	於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
應付聯營公司及合營企業款項			
貿易結餘			
— 東湖洲	—	—	333
非貿易結餘			
— 東湖洲	—	35,143	51,857
— 萬景	—	—	851,186
	—	35,143	903,043
應付股東及股東控制實體款項			
非貿易結餘			
— 嘉源發展	—	125	—
— 卓思道教育	13,200	53,728	39,826
— 最終控股股東	76,700	73,700	37,500
	89,900	127,553	77,326

所有應收關聯方款項均為無抵押、免息及須根據合約條款償還。所有應收關聯方款項（就其業務所需向關聯方墊款除外）均為非貿易性質，將於[編纂]前結清；而交易性質的結餘將根據各自的正常信貸條款結算。有關關連方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註37。

### 合約負債

合約負債為客戶根據合約規定的結算時間表的付款，通常在合約（主要來自銷售物業）履行前收取。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,407.4百萬元及人民幣2,238.8百萬元，與我們的物業銷售增長一致。

截至2019年4月30日，於2018年12月31日的人民幣628.8百萬元或28.1%的未償還合約負債已結清。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表列示截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	於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
貿易應付款項	228,831	305,617	489,454
應付票據	—	—	135,505
應付所收購附屬公司非控股權益款項	—	19,027	303,172
應付所收購附屬公司原股東款項	—	—	449,410
尚未支付的應付收購事項代價	14,000	163,120	96,760
應付按金	163,633	164,354	61,622
應計費用	9,513	12,865	40,613
應付薪金	15,796	25,796	45,985
其他應付稅項	5,609	3,106	4,012
應付利息	862	2,293	2,280
其他應付款項 <sup>(附註)</sup>	86,039	86,170	32,484
	<u>295,452</u>	<u>476,731</u>	<u>1,036,338</u>
	<u>524,283</u>	<u>782,348</u>	<u>1,661,297</u>

附註：其他應付款項主要指應付第三方的款項及維護費，為無抵押、免息及於要求時償還。

### 貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要為物業開發的應付建築成本。

我們的貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣228.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣305.6百萬元，並於2018年12月31日增加至人民幣489.5百萬元，與每年開發中物業的增加一致。

下表載列於往績記錄期間的平均貿易應付款項周轉天數：

	2016年	2017年	2018年
	財政年度	財政年度	財政年度
平均貿易應付款項周轉天數 <sup>(附註)</sup>	<u>148</u>	<u>172</u>	<u>216</u>

附註：於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，平均貿易應付款項周轉天數按相關期間的貿易應付款項於期初及期末結餘的算術平均值除以銷售成本，再將所得值乘以365天計算得出。

## 財務資料

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為148天、172天及178天，主要由於建造物業的應付款項增加所致。

於2019年4月30日，於2018年12月31日的未償還貿易應付款項人民幣295.2百萬元或60.3%已結算。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要為應付按金、應付所收購附屬公司非控股權益款項、應付所收購附屬公司原股東款項、其他應付稅項、應計開支及薪金、利息及其他應付款項。

### 應付按金

應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。結餘保持相對穩定，於2016年12月31日為人民幣163.6百萬元及於2017年12月31日為人民幣164.4百萬元。結餘減少至2018年12月31日的人民幣61.6百萬元，乃主要由於將景業清水灣3號第六期的銷售按金確認為預收款項所致。

### 應付所收購附屬公司非控股權益款項／應付所收購附屬公司原股東款項

於2018年財政年度，我們其中一家附屬公司廣州意濃自廣州景恆悅收購廣州景弘的50.1%股權。於收購前，廣州景恆悅及非控股權益已分別向廣州景弘合共支付人民幣449.4百萬元及人民幣265.7百萬元。該款項乃為收購土地使用權而支付予一家合營企業。應付原股東款項已於2019年1月及2月悉數支付。

### 尚未支付的應付收購事項代價

尚未支付的應付收購事項代價指於往績記錄期間收購若干附屬公司或項目的應付款項。於2016年12月31日，我們的尚未支付的應付收購事項代價為人民幣14.0百萬元，主要歸因於收購廣州景業所致。結餘增加至2017年12月31日的人民幣163.1百萬元，主要由於收購景業雍景園及景業清遠市金雄項目所致。結餘減少至2018年12月31日的人民幣96.8百萬元，主要由於結算後應付上述項目款項減少所致。

### 其他應付稅項

其他應付稅項主要為營業稅、增值稅及應付附加費。結餘由2016年12月31日的人民幣5.6百萬元減少至2017年12月31日的人民幣3.1百萬元，主要是由於繳付應付稅項。結餘其後增加至2018年12月31日的人民幣4.0百萬元，主要因城市建設稅及教育稅增加所致。

## 財務資料

### 應付關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們應付關聯方款項分別為人民幣538.4百萬元、人民幣629.3百萬元及人民幣1,120.1百萬元。

下表載列我們於所示日期的應付關聯方款項明細：

	於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
應付聯營公司款項			
貿易結餘			
— 東湖洲	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,903</u>
應付股東及股東控制實體款項			
貿易結餘			
— 股東	<u>30</u>	<u>130</u>	<u>—</u>
非貿易結餘			
— 世基	216,901	291,966	—
— 最終控股股東	<u>321,478</u>	<u>337,197</u>	<u>1,115,230</u>
	<u>538,379</u>	<u>629,163</u>	<u>1,115,230</u>

所有應付關聯方款項均為無抵押、免息及須根據合約條款償還。所有應付關聯方款項(屬非貿易性質)將於[編纂]前結清；而結餘(屬貿易性質)將根據相關正常信貸條款結清。有關關連方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一內的會計師報告附註37。

### 資本開支

本集團的資本開支主要就營運購買投資物業及自用物業、廠房及設備以及無形資產的開支。於往績記錄期間，本集團產生資本開支分別為人民幣291.1百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣10.0百萬元，當中大部分來自收購主要用於產生租金收入的投資物業。於2019年1月1日至最後可行日期期間，除於會計師報告附註43所披露的其後收購外，我們並無作出任何重大資本開支。

## 財務資料

截至2019年12月31日止財政年度，我們估計資本開支將為人民幣8.2百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備以及收購軟件等無形資產。

本集團的預測資本開支基於業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動而可予修訂。有關進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期主要透過我們自[編纂]所收取的所得款項淨額、營運活動所產生的現金以及借貸及票據的所得款項為合約承擔及資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥支未來12個月的合約承擔及資本開支需要。

### 物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2019年3月31日的物業權益進行估值，並認為截至該日期本集團應佔我們物業權益的總值為人民幣9,545.4百萬元及截至該日期於現況下的總市值為人民幣13,026.8百萬元。關於有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三。本文件附錄一「會計師報告」所載截至2018年12月31日物業的賬面淨值與本文件附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告所載其截至2019年3月31日的公允價值間的對賬載列如下：

	人民幣千元
截至2018年12月31日本集團下列資產的賬面淨值	3,703,850
— 投資物業	184,275
— 開發中物業 <sup>(附註)</sup>	2,984,274
— 已竣工待售物業	535,301
添置	414,390
減已竣工待售物業的銷售	239,281
截至2019年3月31日本集團物業的賬面淨值	3,878,959
本集團稅前估值盈餘	4,687,801
截至2019年3月31日本集團物業的估值(不包括合營企業及聯營公司)	8,566,760
合營企業及聯營公司物業的估值	4,460,000
附錄三物業估值報告所載截至2019年3月31日本集團物業的估值	13,026,760

附註：不包括未計入土地儲備或本文件附錄三所載物業估值報告中的土地合約權利。

## 財務資料

### 合約及資本承擔

#### 承擔

我們有以下並未於綜合財務報表作出撥備的承擔：

	於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
開發中物業	—	—	722,520
物業開發支出	683,260	776,898	2,027,015
	<u>683,260</u>	<u>776,898</u>	<u>2,749,535</u>

#### 債務

下表列示於所示日期的債務總額：

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款	732,788	1,121,545	758,092	1,585,148
租賃負債	14,473	64,373	59,973	58,809
	<u>747,261</u>	<u>1,185,918</u>	<u>818,065</u>	<u>1,643,957</u>

## 財務資料

### 銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的銀行及其他借款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			
銀行借款	485,288	904,045	758,092	1,332,748
來自第三方貸款	247,500 <sup>(1)</sup>	217,500 <sup>(1)</sup>	—	252,400 <sup>(2)</sup>
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,585,148</u>
計入非即期部分				
— 有抵押	405,288	835,473	500,949	880,348
— 無抵押	327,500	286,072	57,143	252,400
減：非流動負債的即期部分	<u>(120,909)</u>	<u>(437,414)</u>	<u>(239,436)</u>	<u>(267,198)</u>
	<u>611,879</u>	<u>684,131</u>	<u>318,656</u>	<u>865,550</u>
計入流動負債：				
— 有抵押	—	—	200,000	200,000
— 無抵押	—	—	—	252,400
加：非流動負債的即期部分	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>239,436</u>	<u>267,198</u>
	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>439,436</u>	<u>719,598</u>
總借款	<u><u>732,788</u></u>	<u><u>1,121,545</u></u>	<u><u>758,092</u></u>	<u><u>1,585,148</u></u>

附註：

- (1) 於2015年3月31日，第三方向我們提供信貸人民幣300.0百萬元。我們提取本金人民幣292.5百萬元，年利率為7%，於2025年3月31日到期。本公司提前於2018年6月30日償還。
- (2) 於2019年2月1日，我們提取本金人民幣252.4百萬元，年利率為12.0%，其中人民幣180.4百萬元將於2020年1月到期，人民幣72.0百萬元將於2019年6月到期。該貸款由本集團於2019年6月10日提前償還。

## 財務資料

下表列示於所示日期的銀行及其他借款還款時間表：

	於 12 月 31 日			於 2019 年
	2016 年	2017 年	2018 年	4 月 30 日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
1 年內	120,909	437,414	439,436	719,598
1 至 2 年	145,226	265,271	51,256	216,149
2 至 5 年	210,266	232,573	148,066	189,678
5 年以上	256,387	186,287	119,334	459,723
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,585,148</u>

下表列示於所示日期借款的加權平均實際利率：

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
	財政年度	財政年度	財政年度	4 月 30 日
				(未經審核)
銀行及其他借款(%)	<u>7.95</u>	<u>6.26</u>	<u>5.74</u>	<u>7.02</u>

於 2016 年、2017 年及 2018 年 12 月 31 日，本集團的銀行及其他借貸合共為人民幣 405.3 百萬元、人民幣 835.5 百萬元及人民幣 700.9 百萬元乃以下列資產及我們若干附屬公司股份作為抵押：

	於 12 月 31 日			於 2019 年
	2016 年	2017 年	2018 年	4 月 30 日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
土地	14,194	15,040	14,409	14,197
物業、廠房及設備	—	212,075	284,728	279,893
建造中資產	219,785	—	—	—
投資物業	—	—	184,275	184,275
開發中物業	284,145	844,237	221,985	270,710
已竣工待售物業	106,098	65,465	288,832	511,369
應收貿易款項	—	5,829	6,122	4,074
受限制現金	—	—	208,561	438,705
	<u>624,222</u>	<u>1,142,646</u>	<u>1,208,912</u>	<u>1,703,223</u>

## 財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的無抵押銀行借款分別人民幣80.0百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣57.1百萬元乃由本集團若干附屬公司擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的有抵押銀行借款分別人民幣340.1百萬元、人民幣399.5百萬元及人民幣483.5百萬元乃由若干附屬公司、蘇麗芬女士、譚玉杏女士、最終控股股東及最終控股股東的親屬擔保。我們最終控股股東親屬的所有擔保已於2019年5月及6月解除。我們最終控股股東的所有擔保將於[編纂]前解除／替換。

於2019年4月30日，我們的銀行融資總額為人民幣1,396.2百萬元，其中人民幣63.5百萬元尚未動用。我們並未承諾減少未使用的金額。

於最後可行日期，概無與我們未償還債務有關的重大契諾。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無違反任何銀行借款項下的契諾。

於往績記錄期間，董事確認，我們並無遇到任何延遲或拖欠銀行借款或在按我們商業上可接受的條款獲得銀行融資方面遇到任何困難。我們的董事預期，該等契諾及規定將不會對本集團進行執行我們的業務計劃所需的額外債務或股權融資的整體能力造成嚴重限制。

### 租賃負債

主要因2017年財政年度使用權資產增加人民幣53.2百萬元，我們的租賃負債由2016年12月31日的人民幣14.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣64.4百萬元。主要因於2018年財政年度作出人民幣9.8百萬元的租賃付款部分被相同年度使用權資產增加人民幣4.8百萬元所抵銷，我們於2018年12月31日的租賃負債下降至人民幣60.0百萬元。

### 應付關聯方款項(非貿易結餘)

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的應付關聯方款項(非貿易結餘)分別為人民幣538.4百萬元、人民幣629.2百萬元及人民幣1,115.2百萬元。我們所有的應付關聯方款項(非貿易結餘)均為無抵押、免息及須於要求時償還。所有應付關聯方款項(非貿易結餘)將於[編纂]前償還及資本化。

### 擔保

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別提供擔保人民幣331.4百萬元、人民幣638.3百萬元及人民幣894.1百萬元，以為本集團物業單位買家的還款責任作抵押。

### 債務聲明

於2019年4月30日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們的總債務包括(i)銀行借款人民幣1,332.7百萬元，其中人民幣1,171.3百萬元為有抵押及有擔保，而人民幣161.5百萬元為有抵押但無擔保，(ii)來自一名第三方的貸款人民幣252.4百萬元，(iii)應付陳思銘先生款項人民幣1,399.5百萬元及(iv)租賃負債人民幣58.8百萬元。我們的有抵押銀行借款

## 財務資料

由若干建造中資產、樓宇、土地、投資物業、在建物業、已竣工待售物業、貿易及其他應收款項及預付款項、總賬面值為人民幣1,703.2百萬元定期存款收據及本集團若干附屬公司的股權作抵押。此外，有擔保銀行借款由若干附屬公司、陳思銘先生、陳思銘先生的一名親屬、蘇麗芬女士及譚玉杏女士作擔保。來自一名第三方的貸款由若干附屬公司的股權作抵押及由陳思銘先生作擔保。應付陳思銘先生的款項及租賃負債為無抵押及無擔保。

於2019年4月30日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們已提供人民幣953.1百萬元之擔保，以為本集團物業單位買家的還款責任作抵押。

除上述或本文件另有披露及集團內公司間負債外，本集團於最後可行日期並無任何尚未清償的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

### 關連方交易

就本文件附錄一內的會計師報告所載的關連方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可得者的條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。

### 主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	25.7	32.2	38.6
純利率(%) <sup>(2)</sup>	13.2	10.3	28.7
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	529.1	39.6	74.9
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	4.2	2.5	6.9
	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.1	1.1	1.0
淨債務對權益比率(%) <sup>(6)</sup>	614.4	194.1	42.0

## 財務資料

附註：

- (1) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的毛利率按相關年度的毛利除以收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱「業務經營的過往業績回顧」一節。
- (2) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的純利率按相關年度的年度溢利除以收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱「業務經營的過往業績回顧」一節。
- (3) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的股本回報率按相關年度的年度溢利除以總權益(各年總權益的年初及年末餘額之和再除以2)再乘以100%計算。
- (4) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的總資產回報率按相關年度的純利除以相關年度的總資產(各年總資產的年初及年末餘額之和再除以2)再乘以100%計算。
- (5) 於2016年、2017年及2018年12月31日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於2016年、2017年及2018年12月31日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務(即銀行及其他借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物)除以相關年度的總權益計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2016年財政年度的529.1%減少至2017年財政年度的39.6%，主要由於2017年財政年度產生年度溢利人民幣86.1百萬元及非控股權益注資人民幣175.7百萬元導致總權益增加所致。我們的股本回報率其後增加至74.9%，主要由於2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年財政年度的4.2%減少至2017年財政年度的2.5%，主要由於開發中物業於2017年12月31日增加人民幣1,366.2百萬元主要導致總資產增加所致。我們的總資產回報率其後增加至6.9%，主要由於2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元，惟部分被總資產進一步增加的影響所抵銷。

### 流動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定水平，分別為1.1、1.1及1.0。

### 淨債務對權益比率

我們的淨債務對權益比率由2016年12月31日的614.4%減少至2017年12月31日的194.1%，主要由於2017年財政年度產生年度溢利人民幣86.1百萬元及非控股權益注資人民幣175.7百萬元導致總權益增加所致，惟部分被銀行及其他借款於2017年12月31日增加人民幣388.8百萬元的影响所抵銷。我們的淨債務對權益比率其後於2018年12月31日減少至42.0%，乃主要由於銀行及其他借款總額於2018年12月31日減少人民幣363.5百萬元及2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元導致總權益進一步增加所致。

## 財務資料

### 有關市場風險的量化及質化披露

我們面對市場利率及價格改變的市場風險，如利率、信貸及流動資金。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註3.1，其全文載於本文件附錄一。

### 根據上市規則作出披露

董事確認，於最後可行日期，概無情況將產生香港上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

### [編纂]

按[編纂]中位數[編纂]港元(即每股[編纂]港元至[編纂]港元[編纂]的中位數)計算，假設[編纂]未獲行使，本集團應付[編纂]總額(包括[編纂]佣金)估計約為[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)。該等[編纂]主要包括就為[編纂]及[編纂]所提供的服務而已付及應付專業人士的專業費用及應付[編纂]的佣金。

截至2018年12月31日，本集團已就[編纂]自綜合全面收益表內扣除[編纂](不包括[編纂]佣金)人民幣[編纂]元。假設[編纂]未獲行使，我們估計本集團將產生[編纂]約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)，其中約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預計將自綜合全面收益表內扣除，而約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預計於[編纂]後自權益扣除。

### 股息及股息政策

於往績記錄期間，本公司概無自其註冊成立日期起派付或宣派股息。根據開曼公司法及其他適用法律法規，我們目前擬向股東分派不少於我們在任何特定財政年度可分派溢利的30%。股息由董事會酌情宣派並(如需要)須經過股東批准。董事經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及當時彼等或會認為相關的其他因素後，可就日後派付股息作出推薦建議。任何宣派及派付以及股息金額將受到我們的章程文件及開曼公司法(包括(如適用)股東批准)規限。任何日後的股息宣派未必會反映我們過往股息宣派及將由董事絕對酌情決定。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派一切股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

---

## 財務資料

---

### 可分派儲備

本公司於2018年11月2日註冊成立為一家投資控股公司。截至2018年12月31日，我們的可分派儲備為人民幣498.3百萬元。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整有形資產淨值詳情，請參閱本文件附錄二。

### 近期發展及並無重大不利變動

有關詳情，請參閱本文件「概要－近期發展」一節。