

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，直至估值日期，我們有十個已竣工項目分期及六個在建項目分期，其中三個開始預售活動。截至估值日期，我們有14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%。我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元大幅增加至2019年上半年的人民幣762.4百萬元，主要乃由於2019年上半年物業銷售的已確認收益增加所致。我們於2019年上半年錄得純利人民幣181.2百萬元，而2018年上半年則為虧損淨額人民幣19.1百萬元。

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。

財務資料

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，主要在廣東省、海南省、雲南省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，我們的在建物業便可預售，但直到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。

財務資料

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、2018年財政年度及2019年上半年，我們的借款成本總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣56.5百萬元。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。

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及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、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣189.8百萬元及人民幣57.8百萬元，分別佔我們於相應年度的已售物業成本總額的26.4%、23.9%、25.6%及17.9%。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土地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%。

財務資料

| 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 |
| 2019年上半年 | -/+2,891 | -/+5,782 | -/+8,673 |

[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年財政年度以及2019年上半年，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、人民幣85.6百萬元及人民幣92.3百萬元。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。

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。

財務資料

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。

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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|--------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|-------------|
| | 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 | % |
| 收益 | 640,675 | 100.0 | 838,259 | 100.0 | 1,328,887 | 100.0 | 124,953 | 100.0 | 762,404 | 100.0 |
| 銷售成本 | (476,230) | (74.3) | (568,089) | (67.8) | (816,297) | (61.4) | (84,509) | (67.6) | (366,046) | (48.0) |
| 毛利 | 164,445 | 25.7 | 270,170 | 32.2 | 512,590 | 38.6 | 40,444 | 32.4 | 396,358 | 52.0 |
| 銷售及營銷開支 | (39,180) | (6.1) | (44,499) | (5.3) | (74,225) | (5.6) | (19,530) | (15.6) | (40,787) | (5.3) |
| 行政開支 | (41,509) | (6.5) | (66,386) | (7.9) | (124,768) | (9.4) | (54,866) | (43.9) | (71,912) | (9.4) |
| 其他收入 | 670 | 0.1 | 721 | 0.1 | 1,276 | 0.1 | 491 | 0.4 | 638 | 0.0 |
| 其他開支 | (2,746) | (0.4) | (2,858) | (0.3) | (2,759) | (0.2) | (1,211) | (1.0) | (1,204) | (0.2) |
| 其他收益淨額 | 60,379 | 9.4 | 36,618 | 4.3 | 230,570 | 17.4 | 22,926 | 18.3 | 61,865 | 8.1 |
| 經營溢利(虧損) | 142,059 | 22.2 | 193,766 | 23.1 | 542,684 | 40.9 | (11,746) | (9.4) | 344,958 | 45.2 |
| 融資成本 | — | — | (10,537) | (1.3) | — | — | — | — | — | — |
| 財務收入 | 672 | 0.1 | 971 | 0.1 | 649 | 0.0 | 388 | 0.3 | 452 | 0.1 |
| 財務收入/(成本)淨額 | 672 | 0.1 | (9,566) | (1.1) | 649 | 0.0 | 388 | 0.3 | 452 | 0.1 |
| 應佔合營企業業績 | — | — | — | — | (2,781) | (0.2) | — | — | (158) | (0.0) |
| 應佔聯營公司業績 | (228) | (0.0) | (792) | (0.1) | (1,282) | (0.1) | (559) | (0.4) | (650) | (0.1) |
| 除所得稅前溢利(虧損) | 142,503 | 22.3 | 183,408 | 21.9 | 539,270 | 40.6 | (11,917) | (9.5) | 344,602 | 45.2 |
| 所得稅開支 | (57,996) | (9.1) | (97,330) | (11.6) | (157,511) | (11.9) | (7,211) | (5.8) | (163,427) | (21.4) |
| 年/期內溢利(虧損) | 84,507 | 13.2 | 86,078 | 10.3 | 381,759 | 28.7 | (19,128) | (15.3) | 181,175 | 23.8 |

財務資料

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、2018年財政年度及2019年上半年，我們的收益分別為人民幣640.7百萬元、人民幣838.3百萬元、人民幣1,328.9百萬元及人民幣762.4百萬元。

下表載列所示期間按分部劃分的收益明細：

| | 2016年財政年度 | | 2017年財政年度 | | 2018年財政年度 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|---------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 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 | % |
| 物業開發及銷售 | 624,669 | 97.5 | 783,406 | 93.4 | 1,245,754 | 93.7 | 84,576 | 67.7 | 712,535 | 93.5 |
| 酒店營運 | 13,623 | 2.1 | 46,084 | 5.5 | 66,589 | 5.0 | 33,576 | 26.9 | 36,559 | 4.8 |
| 商業物業投資 | 2,067 | 0.3 | 5,626 | 0.7 | 10,021 | 0.8 | 4,795 | 3.8 | 7,718 | 1.0 |
| 物業管理 | 316 | 0.1 | 3,143 | 0.4 | 6,523 | 0.5 | 2,006 | 1.6 | 5,592 | 0.7 |
| 總計 | <u>640,675</u> | <u>100.0</u> | <u>838,259</u> | <u>100.0</u> | <u>1,328,887</u> | <u>100.0</u> | <u>124,953</u> | <u>100.0</u> | <u>762,404</u> | <u>100.0</u> |

財務資料

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、各自確認的每平方米平均售價及於往績記錄期間的相關毛利率：

| | 2016年財政年度 | | | | 2017年財政年度 | | | | 2018年財政年度 | | | | 2019年上半年 | | | | 2020年上半年 | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|---------------|-------------|------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|----------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------|---|
| | 自物業銷售所得收益 | 已交付總建築面積 | 所確認平均售價 | 毛利率 | 自物業銷售所得收益 | 已交付總建築面積 | 所確認平均售價 | 毛利率 | 自物業銷售所得收益 | 已交付總建築面積 | 所確認平均售價 | 毛利率 | 自物業銷售所得收益 | 已交付總建築面積 | 所確認平均售價 | 毛利率 | 自物業銷售所得收益 | 已交付總建築面積 | 所確認平均售價 | 毛利率 | | | |
| | 人民幣千元 | 平方米 | 人民幣/平方米 | % | 人民幣千元 | 平方米 | 人民幣/平方米 | % | 人民幣千元 | 平方米 | 人民幣/平方米 | % | 人民幣千元 | 平方米 | 人民幣/平方米 | % | 人民幣千元 | 平方米 | 人民幣/平方米 | % | | | |
| 廣州 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 景業嘉郡第一期 | 168,350 | 270 | 6,674 | 20.5 | 413,605 | 49,492 | 8,357 | 38.8 | 90,073 | 7.2 | 9,309 | 8,385 | 46.8 | 49,204 | 5,014 | 9,812 | 47.9 | 23,599 | 3.3 | 2,642 | 8,992 | 40.8 | |
| 景業嘉郡第二期 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 364,137 | 51.1 | 32,975 | 11,043 | 53.2 | |
| 景業匯景灣 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 7,556 | 1.1 | 269 | 28,089 | 55.2 | |
| 廣州 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 景業清水澗灣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一期 | 143,283 | 22.9 | 8,022 | 25.4 | 146,069 | 18.6 | 5,759 | 37.7 | 54,292 | 4.4 | 2,179 | 24,916 | 34.5 | 23,923 | 30.7 | 10,500 | 33.8 | — | — | — | — | — | — |
| 第二期 | 313,086 | 50.1 | 14,500 | 29.1 | 223,732 | 28.6 | 10,321 | 31.3 | 34,009 | 2.7 | 1,101 | 30,889 | 44.3 | 9,449 | 11.1 | 322 | 42.7 | — | — | — | — | — | — |
| 第三期 | — | — | — | — | — | — | — | — | 1,067,380 | 85.7 | 62,133 | 17,179 | 40.1 | — | — | — | — | 301,440 | 42.3 | 15,493 | 19,457 | 58.2 | |
| 中山 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 恆盈新城 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 7,438 | 1.0 | 336 | 22,137 | 3.0 | |
| 其他 ^(a) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 8,365 | 1.2 | 不適用 | 不適用 | 83.8 | |
| 總計/整體 | 624,669 | 100.0 | 47747 | 26.0 | 783,406 | 100.0 | 65,572 | 36.4 | 1,245,754 | 100.0 | 74,723 | 16,672 | 40.4 | 845,761 | 100.0 | 6,386 | 43.0 | 712,535 | 100.0 | 51,715 | 13,616 | 54.8 | |

附註：其他指來自景業東湖洲豪園（本集團於估值日期持有該項目30%權益）的物業開發及管理服務收入。

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、陵水及中山的物業。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，整體已確認每平方米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，該項目已確認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每平方米平均售價上升，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。2019年上半年整體已確認每平方米平均售價較2018年上半年有所增加，乃由於景業清水灣3號第三期的銷售所致。

於2019年上半年，我們確認景業荔都第二期銷售的平均售價為每平方米人民幣11,043元，而我們確認景業荔都第一期銷售的平均售價為每平方米人民幣8,932元。我們於2019年上半年確認的景業荔都第二期銷售的平均售價，相對高於所確認景業荔都第一期銷售的平均售價，誠如董事所建議，因多個原因（包括景觀、大小、朝向及與客戶訂立銷售合約時的市況），本集團能與景業荔都二期的客戶訂定相對較高的平均售價，因而於2019年上半年確認高於景業荔都第一期的平均售價。

我們確認景業清水灣3號第三期銷售的平均售價由2018年財政年度的每平方米人民幣17,179元，增加至2019年上半年每平方米人民幣19,457元，主要因本集團在市場氣氛一片向好的形勢下與客戶訂立銷售合約，於2019年上半年確認住宅建築的平均售價上升。所確認景業清水灣3號第三期銷售平均售價的整體增長，部分被銷售低層住宅的整體比例減少所抵銷，與其他類型的物業相比，低層物業的平均售價相對較高。

財務資料

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。我們的酒店營運收益包括酒店客房租賃、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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|----------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 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 | 18,399 | 54.8 | 19,625 | 53.7 |
| 自營餐廳及餐飲店 | 4,461 | 32.7 | 14,649 | 31.8 | 19,777 | 29.7 | 10,217 | 30.4 | 10,476 | 28.7 |
| 溫泉設施運營 | — | — | 5,577 | 12.1 | 8,503 | 12.8 | 4,526 | 13.5 | 5,786 | 15.8 |
| 其他 | 67 | 0.5 | 446 | 1.0 | 1,001 | 1.5 | 434 | 1.3 | 672 | 1.8 |
| 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> | <u>33,576</u> | <u>100.0</u> | <u>36,559</u> | <u>100.0</u> |

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。

財務資料

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益及於往績記錄期間的相關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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|--------------------|-----------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|
| | 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 | % |
| 商業樓宇 | 1,299 | 62.8 | 4,945 | 87.9 | 9,801 | 97.8 | 4,646 | 96.9 | 7,693 | 99.7 |
| 其他 ^(附註) | 768 | 37.2 | 不適用 | 12.1 | 220 | 2.2 | 149 | 3.1 | 25 | 0.3 |
| 總計 | 2,067 | 100.0 | 5,626 | 100.0 | 10,021 | 100.0 | 4,795 | 100.0 | 7,718 | 100.0 |
| | | | 租賃總建築面積 平方米 | | 租賃總建築面積 平方米 | | 租賃總建築面積 平方米 | | 租賃總建築面積 平方米 | |
| | | | 1,235 | 9,095 | 9,317 | 9,317 | 9,317 | 9,317 | 9,317 | 9,451 |
| | | | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

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於往績記錄期間租賃總建築面積增加所致。

財務資料

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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|---------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | (未經審核) | | | |
| 物業開發及銷售 | 462,482 | 97.1 | 497,921 | 87.6 | 742,021 | 90.9 | 48,217 | 57.1 | 322,283 | 88.1 |
| 酒店營運 | 12,099 | 2.5 | 64,976 | 11.5 | 66,168 | 8.1 | 33,283 | 39.4 | 36,359 | 9.9 |
| 商業物業投資 | 590 | 0.1 | 1,183 | 0.2 | 1,068 | 0.1 | 546 | 0.6 | 456 | 0.1 |
| 物業管理 | 1,059 | 0.3 | 4,009 | 0.7 | 7,040 | 0.9 | 2,463 | 2.9 | 6,948 | 1.9 |
| 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> | <u>84,509</u> | <u>100.0</u> | <u>366,046</u> | <u>100.0</u> |

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、2018年財政年度及2019年上半年分別佔我們總銷售成本的97.1%、87.6%、90.9%及88.1%。

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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 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) | | | |
| 建築成本 | 290,676 | 62.9 | 338,898 | 68.1 | 503,799 | 67.9 | 33,751 | 70.0 | 235,603 | 73.1 |
| 土地成本 | 122,073 | 26.4 | 118,997 | 23.9 | 189,803 | 25.6 | 11,205 | 23.2 | 57,822 | 17.9 |
| 資本化利息支出 | 24,644 | 5.3 | 24,671 | 5.0 | 33,871 | 4.6 | 2,168 | 4.5 | 14,681 | 4.6 |
| 營業稅及其他徵稅 | 25,089 | 5.4 | 15,355 | 3.0 | 14,548 | 1.9 | 1,093 | 2.3 | 5,635 | 1.8 |
| 收購已竣工物業成本 | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,187 | 2.2 |
| 物業開發及管理服務成本 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,355 | 0.4 |
| 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> | <u>48,217</u> | <u>100.0</u> | <u>322,283</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。於符合確認證明前的開發階段產生的成本計入在建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竣工待售物業的綜合財務狀況表。

財務資料

建築成本

我們的建築成本包括建設景業荔都一期、二期、景業瓏泉灣及景業清水灣3號一期、二期及三期所產生的所有成本，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、2018年財政年度以及2019年上半年，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、人民幣503.8百萬元及人民幣235.6百萬元，分別佔我們相應年度銷售物業成本的62.9%、68.1%、67.9%及73.1%。

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、2018年財政年度以及2019年上半年，已確認成本主要為我們的景業荔都一期、二期、景業瓏泉灣及景業清水灣3號一期、二期及三期。

資本化利息支出

倘借款成本直接與期內直至資產優化所產生的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、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣33.9百萬元及人民幣14.7百萬元。

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徵稅確認為銷售成本。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，就其收益繳納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2016年財政年度至2018年財政年度，我們的營業稅及其他徵稅的絕對金額亦有所減少。我們的營業稅及其他徵稅的絕對金額於2019年上半年有所增加，乃由於物業銷售增加所致。

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。

財務資料

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。有關成本於整個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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|---------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|---------------|------|----------------|------|
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 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 | % | 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 | 36,359 | 43.0 | 390,252 | 54.8 |
| 酒店營運 | 1,524 | 11.2 | (18,892) | - | 421 | 0.6 | 293 | 0.9 | 200 | 0.5 |
| 商業物業投資 | 1,477 | 71.5 | 4,442 | 79.0 | 8,953 | 89.3 | 4,249 | 88.6 | 7,262 | 94.1 |
| 物業管理 | (743) | - | (866) | - | (517) | - | (457) | - | (1,356) | - |
| 總計／整體 | <u>164,445</u> | 25.7 | <u>270,170</u> | 32.2 | <u>512,590</u> | 38.6 | <u>40,444</u> | 32.4 | <u>396,358</u> | 52.0 |

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的毛利分別為人民幣164.4百萬元、人民幣270.2百萬元、人民幣512.6百萬元及人民幣396.4百萬元。相應毛利率分別為25.7%、32.2%、38.6%及52.0%。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。

尤其是，我們來自物業開發及銷售的毛利率由2018年財政年度的40.4%增加至2019年上半年的54.8%。毛利率上升主要由於(i)景業清水灣3號第三期的銷售的毛利率由2018年財政年度的40.1%增加至2019年上半年的58.2%，乃因先前所述整體確認的平均售價增加，而相關銷售的平均單位成本穩定；及(ii)景業荔都第二期的銷售貢獻因先前所述確認更高的平均售價而2019年上半年的毛利率為53.2%。該等兩項物業的總收益合共佔我們於2019年上

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、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣35.9百萬元及人民幣18.3百萬元。

僱員福利開支

計入銷售及營銷開支中的僱員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、2018年財政年度及2019年上半年分別為人民幣4.5百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣5.0百萬元。2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年與同期相比，僱員福利開支相對較高，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 | | 2018年上半年 | | 2019年上半年 | |
|----------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 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 | % |
| 僱員福利開支 | 14,342 | 34.6 | 25,306 | 38.1 | 55,552 | 44.5 | 21,075 | 38.4 | 34,239 | 47.6 |
| 招待開支 | 10,517 | 25.3 | 14,596 | 22.0 | 19,037 | 15.3 | 9,549 | 17.4 | 7,361 | 10.2 |
| [編纂] | - | - | - | - | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [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 | 3,394 | 6.2 | 2,878 | 4.0 |
| 折舊 | 1,133 | 2.7 | 1,631 | 2.5 | 2,700 | 2.2 | 1,155 | 2.1 | 1,614 | 2.2 |
| 差旅開支 | 1,272 | 3.1 | 4,269 | 6.4 | 4,949 | 4.0 | 2,372 | 4.3 | 1,959 | 2.7 |
| 使用權資產攤銷 | 2,360 | 5.7 | 6,221 | 9.4 | 7,031 | 5.6 | 3,565 | 6.5 | 4,012 | 5.6 |
| 辦公室開支 | 1,323 | 3.2 | 2,407 | 3.6 | 2,501 | 2.0 | 1,204 | 2.2 | 1,892 | 2.6 |
| 專業服務費用 | 477 | 1.2 | 646 | 1.0 | 1,256 | 1.0 | - | - | 16 | 0.0 |
| 核數師酬金 | 229 | 0.6 | 593 | 0.9 | 934 | 0.7 | 450 | 0.8 | 195 | 0.3 |
| 銀行收費 | 211 | 0.5 | 387 | 0.6 | 717 | 0.6 | 267 | 0.5 | - | - |
| 無形資產攤銷 | 103 | 0.2 | 406 | 0.6 | 470 | 0.4 | 228 | 0.4 | 269 | 0.4 |
| 其他 | 5,371 | 12.9 | 4,779 | 7.2 | 8,269 | 6.6 | 5,384 | 9.9 | 6,875 | 9.7 |
| 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> | <u>54,866</u> | <u>100.0</u> | <u>71,912</u> | <u>100.0</u> |

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的行政開支分別為人民幣41.5百萬元、人民幣66.4百萬元、人民幣124.8百萬元及人民幣71.9百萬元。

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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 沒收客戶按金 | 412 | 506 | 800 | 370 | 350 |
| 其他 | 258 | 215 | 476 | 121 | 288 |
| | <u>670</u> | <u>721</u> | <u>1,276</u> | <u>491</u> | <u>638</u> |

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，其他收入分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.6百萬元。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其他開支明細：

| | 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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|----|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 捐款 | 2,020 | 2,000 | 2,443 | 1,203 | 41 |
| 其他 | 726 | 858 | 316 | 8 | 1,163 |
| | <u>2,746</u> | <u>2,858</u> | <u>2,759</u> | <u>1,211</u> | <u>1,204</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，而2019年上半年則為人民幣1.2百萬元。

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、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利息。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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 按公允價值列入 | | | | | |
| 損益的金融資產 | | | | | |
| 利息 | 1,409 | 3,593 | 9,123 | 6,760 | 870 |
| 出售物業、廠房及 | | | | | |
| 設備的虧損 | (2) | (110) | (8) | (2) | (9) |
| 投資物業的公允 | | | | | |
| 價值收益 | 58,972 | 33,135 | 11,097 | 8,842 | 1,298 |
| 出售附屬公司的收益 | — | — | 210,358 | 7,326 | 59,706 |
| | <u>60,379</u> | <u>36,618</u> | <u>230,570</u> | <u>22,926</u> | <u>61,865</u> |

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣230.6百萬元及人民幣61.9百萬元。

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。此方法乃根據於各估值日期的租賃協議而作出，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、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣11.1百萬元及人民幣1.3百萬元。

投資物業的公允價值收益為非現金收益，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的詳情，請參閱本文件附錄三「估值報告」一節。

財務資料

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、廣州聚信及定佳及於2019年上半年出售廣州景弘。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。

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、2018年財政年度及2019年上半年，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9.6百萬元以及收入人民幣0.6百萬元及人民幣0.5百萬元。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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 融資成本 | | | | | |
| 銀行及其他借款 | | | | | |
| 利息支出 | 40,799 | 57,768 | 62,546 | 33,908 | 56,489 |
| 租賃的利息開支 | 482 | 603 | 444 | 235 | 1,473 |
| 減：已資本化利息 | (41,281) | (47,834) | (62,990) | (34,143) | (57,962) |
| | — | 10,537 | — | — | — |
| 財務收入 | | | | | |
| 銀行存款的利息收入 | (672) | (971) | (649) | (388) | (452) |
| 融資(收入)／ | | | | | |
| 成本淨額 | <u>(672)</u> | <u>9,566</u> | <u>(649)</u> | <u>(388)</u> | <u>(452)</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時為止。因此，資本化利息支出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。

財務資料

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權區產生或取得溢利繳納所得稅。

(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之英屬處女群島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%計提撥備。

(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、2018年財政年度及2019年上半年，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、人民幣157.5百萬元及人民幣163.4百萬元；同期的實際稅率分別為31.1%、32.0%、15.8%及28.2%。我們利用各期間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

2019年上半年相比2018年上半年

收益

我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元增加人民幣637.4百萬元或510.2%至2019年上半年的人民幣762.4百萬元。該收益增加乃主要由於物業銷售增加人民幣627.9百萬元。

財務資料

物業開發及銷售

我們的物業開發及銷售收益由2018年上半年的人民幣84.6百萬元增加至2019年上半年的人民幣712.5百萬元，主要由於在2019年上半年交付景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期的餘下單位確認收益人民幣364.1百萬元及人民幣301.4百萬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(i)景業荔都第一期餘下物業的已交付建築面積減少；及(ii)並無來自景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期的銷售額導致收益減少人民幣25.6百萬元所抵銷，該等物業於2018年上半年確認的總收益為人民幣35.4百萬元。

每平方米整體平均售價保持相對穩定，於2018年上半年為每平方米人民幣13,244元及於2019年上半年為每平方米人民幣13,616元，主要因以下綜合影響所致：(i)交付景業清水灣3號第三期，其於2019年上半年的平均售價為每平方米人民幣19,457元，而2018年上半年的物業交付大部分由景業荔都第一期（其於2018年上半年的已入賬平均售價較低，約為每平方米人民幣9,812元）所貢獻；及(ii)並無來自景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期（其於2018年上半年的已入賬平均售價相對較高，為每平方米人民幣24,692元及每平方米人民幣29,342元）的銷售額。

酒店營運

我們的酒店營運收益由2018年上半年的人民幣33.6百萬元增加至2019年上半年的人民幣36.6百萬元，主要由於(i)2019年上半年平均房價增加導致從化卓思道溫泉度假酒店的收益增加人民幣2.7百萬元；及(ii)從化卓思道溫泉度假酒店於2018年上半年相對穩定地貢獻收益人民幣10.3百萬元，而於2019年上半年貢獻收益人民幣10.6百萬元。作為酒店營運的配套，我們的食品及飲料收益亦因訪客人數增加而增加。

商業物業投資

我們的商業物業投資收益由2018年上半年的人民幣4.8百萬元增加至2019年上半年的人民幣7.7百萬元，主要由於(i)於2019年4月收購後來自租賃中山悅恒店鋪的收益人民幣1.7百萬元；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2018年上半年的人民幣2.0百萬元增加至2019年上半年的人民幣5.6百萬元，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。

財務資料

銷售成本

銷售成本由2018年上半年的人民幣84.5百萬元增加人民幣281.5百萬元或333.1%至2019年上半年的人民幣366.0百萬元。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274.1百萬元；及(ii)物業管理成本增加人民幣4.5百萬元，主要因2019年上半年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2018年上半年的人民幣40.4百萬元增加人民幣356.0百萬元或881.2%至2019年上半年的人民幣396.4百萬元。我們的毛利率由2018年上半年的32.4%上升至2019年上半年的52.0%，主要由於景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期導致物業開發及銷售分部的毛利率由2018年上半年的43.0%上升至2019年上半年的54.8%。我們商業物業投資的毛利率由2018年上半年的88.6%上升至2019年上半年的94.1%，主要原因是月租上漲。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年上半年的人民幣19.5百萬元增加人民幣21.3百萬元或109.2%至2019年上半年的人民幣40.8百萬元。該增加主要由於(i)主要因2019年上半年的景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期的銷售額導致佣金費增加人民幣14.8百萬元；(ii)有關景業高黎貢小鎮、景業山湖灣及景業雍景園項目的預售的銷售推廣的廣告成本增加人民幣4.0百萬元，而我們於2018年上半年產生的廣告成本乃主要用於銷售推廣景業清水灣3號第六期及第七期以及景業荔都第二期；以及(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1.1百萬元。

行政開支

行政開支由2018年上半年的人民幣54.9百萬元增加人民幣17.0百萬元或31.0%至2019年上半年的人民幣71.9百萬元。該增加主要由於(i)僱員福利開支因人數由2018年6月30日的117人增加至2019年6月30日的232人及現有員工薪酬水平上升而增加人民幣13.2百萬元；及(ii) 2019年上半年產生的[編纂]增加人民幣[編纂]元。

其他收入

其他收入由2018年上半年的人民幣0.5百萬元增加至2019年上半年的人民幣0.6百萬元，主要因為來自供應商的罰款收入導致其他項目增加人民幣0.2百萬元。

其他開支

其他開支保持相對穩定，於2018年上半年及2019年上半年均為人民幣1.2百萬元。

財務資料

其他收益淨額

其他收益淨額由2018年上半年的人民幣22.9百萬元增加至2019年上半年的人民幣61.9百萬元，主要由於出售廣州景弘的收益人民幣59.7百萬元所致。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7.5百萬元及於2019年上半年全部出售的按公允價值列入損益的金融資產利息減少人民幣5.9百萬元所抵銷。

融資收入淨額

融資收入淨額由2018年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2019年上半年的人民幣0.5百萬元。該增加的主要因為利息收入增加人民幣0.1百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2018年上半年的人民幣7.2百萬元增加至2019年上半年的人民幣163.4百萬元。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84.5百萬元；及(ii)企業所得稅因應課稅收入增加而增加人民幣71.7百萬元所致。我們2019年上半年的實際稅率為28.2%，乃因我們產生除所得稅前虧損故於2018年上半年並不適用。

期內溢利

由於上述原因，期內溢利由2018年上半年的虧損人民幣19.1百萬元增至2019年上半年的溢利人民幣181.2百萬元。我們於2019年上半年的純利率為23.8%。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，我們的期內虧損於2018年上半年及2019年上半年分別為人民幣25.6百萬元及溢利人民幣145.1百萬元，而2019年上半年的純利率為19.0%。

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」。

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

財務資料

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。

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收益增加人民幣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3.2百萬元增加至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

財務資料

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14.2百萬元，而我們於2017年財政年度產生的廣告成本乃主要用於銷售推廣景業清水灣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。

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。

財務資料

融資(收入)／成本淨額

融資(收入)／成本淨額由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，資本化利息支出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。

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增加所致。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

財務資料

平均售價上漲，導致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，物業開發及銷售收益增加部分被該等物業收益減少人民幣89.3百萬元所抵銷。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額增加，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。

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3.2百萬元，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自然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%。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年財政年度的人民幣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。

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%。

財務資料

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）。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。

經調整年度／期內溢利／（虧損），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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 年度／期內溢利／ （虧損） | 84,507 | 86,078 | 381,759 | (19,128) | 181,175 |
| 經調整： | | | | | |
| 投資物業的公允 價值收益 | (58,972) | (33,135) | (11,097) | (8,842) | (1,298) |
| 出售附屬公司的收益 | — | — | (210,358) | (7,326) | (59,706) |
| [編纂] | — | — | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 所得稅調整（附註） | 14,743 | 8,284 | 3,235 | 3,479 | 14,294 |
| 經調整年度／期內 溢利／（虧損）， 扣除所得稅 | <u>40,278</u> | <u>61,227</u> | <u>174,379</u> | <u>(25,594)</u> | <u>145,067</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。

財務資料

經調整年度／期內溢利／(虧損)，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]中獲得額外資金以實施我們於本文件「未來計劃及[編纂]」一節所詳述的未來計劃，且會在財務上獨立於我們的股東。

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 | 2018年 上半年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 上半年 人民幣千元 |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 營運資金變動前經營活動所得現金流量 | <u>88,830</u> | <u>181,399</u> | <u>337,870</u> | <u>(21,513)</u> | <u>300,677</u> |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 232,722 | (270,571) | (209,815) | 240,966 | (363,019) |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額 | (327,760) | (273,989) | 250,708 | 50,726 | 92,605 |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | <u>310,776</u> | <u>590,719</u> | <u>(127,871)</u> | <u>(120,651)</u> | <u>548,817</u> |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 215,738 | 46,159 | (86,978) | 171,041 | 278,403 |
| 現金及現金等價物匯兌收益／(虧損) | 8,803 | (4,447) | 8,197 | 811 | 74 |
| 年／期初現金及現金等價物 | <u>31,409</u> | <u>255,950</u> | <u>297,662</u> | <u>297,662</u> | <u>218,881</u> |
| 年／期末現金及現金等價物 | <u>255,950</u> | <u>297,662</u> | <u>218,881</u> | <u>469,514</u> | <u>497,358</u> |

財務資料

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2019年9月30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未動用銀行融資人民幣4,183.5百萬元），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2019年上半年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣363.0百萬元，乃主要由於經營所用現金人民幣148.3百萬元、已付所得稅人民幣158.6百萬元及已付利息人民幣56.1百萬元所致。營運資金的負面變動人民幣449.0百萬元主要反映了(i)在建物業及已竣工待售物業增加人民幣551.6百萬元，主要由於物業開發投資增加所致；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣189.0百萬元。營運資金的負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣329.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將繼續加強有關物業預售及銷售的銷售及營銷工作，並加強及時向客戶收取貿易應收款項的工作。我們亦計劃藉助與建築承建商進行磋商及維護與彼等的良好關係以優化物業開發建築成本的付款計劃，以便配合我們的物業銷售計劃及收回銷售所得款項。

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在建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貿易及其他應付款項增加人民幣1,913.5百萬元所抵銷。

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在建物業及已竣工待售物業增加人民幣728.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣242.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項主要因合約負債增加（與物業銷售增加一致）而增加人民幣840.9百萬元所抵銷。

財務資料

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)貿易及其他應付款項主要因合約負債增加而增加人民幣223.0百萬元。營運資金變動部分被主要由於物業開發投資增加導致在建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、投資物業及向關聯方墊付現金。

於2019年上半年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣92.6百萬元，乃主要由於(i)來自關聯方的還款人民幣891.0元及出售一家附屬公司所得款項(扣除已出售現金)人民幣77.9百萬元，部分被(i)向所收購附屬公司的原股東及非控股權益作出的付款人民幣715.2百萬元；及(ii)就收購附屬公司作出的付款(扣除所收購現金)人民幣157.6百萬元所抵銷。

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(扣除所得現金淨額)為人民幣152.9百萬元；(ii)墊付予關聯方的現金人民幣75.8百萬元；(iii)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)墊付予關聯方的現金人民幣13.2百萬元。

財務資料

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2019年上半年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣548.8百萬元，乃主要由於(i)借款所得款項人民幣906.0百萬元；及(ii)關聯方墊款人民幣271.1百萬元。現金流入部分被(i)償還借款人民幣407.0百萬元；及(ii)借款的擔保按金增加人民幣221.5百萬元所抵銷。於2019年1月，我們獲得來自廣州景匯商務管理有限公司（一家由執行董事及控股股東陳思銘先生的胞姐／妹Chan Siu Ying Angel女士最終擁有50%的公司）本金總額為人民幣252.4百萬元的貸款，年利率為12%。

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)關聯方墊款人民幣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。

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。

財務資料

流動資產淨值及負債淨額

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年9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233.7百萬元、人民幣89.4百萬元、人民幣982.7百萬元及人民幣1,616.1百萬元。下表載列於所示日期的流動資產及流動負債的選定資料：

| | 2016年 人民幣千元 | 於12月31日 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 於6月30日 2019年 人民幣千元 | 於9月30日 2019年 人民幣千元 (未經審核) |
|---------------------|------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | 372 | 1,713 | 1,816 | 1,745 | 1,749 |
| 合約成本 | 29,158 | 36,620 | 47,745 | 55,301 | 68,964 |
| 在建物業 | 783,868 | 2,150,046 | 3,221,273 | 3,814,974 | 3,982,830 |
| 已竣工待售物業 | 392,225 | 221,038 | 535,301 | 1,444,581 | 1,436,474 |
| 貿易及其他應收款項 以及預付款項 | 128,265 | 381,016 | 218,283 | 259,696 | 313,272 |
| 預付稅項 | 30,085 | 137,579 | 147,602 | 145,735 | 112,370 |
| 按公允價值列入損益的 金融資產 | 14,000 | 50,800 | 600 | — | — |
| 受限制現金 | 54,694 | 112,868 | 264,546 | 499,468 | 515,789 |
| 現金及現金等價物 | 255,950 | 297,662 | 218,881 | 497,358 | 321,930 |
| 應收關聯方款項 | 89,900 | 162,696 | 980,702 | 67,951 | 41,975 |
| | <u>1,778,517</u> | <u>3,552,038</u> | <u>5,636,749</u> | <u>6,786,809</u> | <u>6,795,353</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行及其他借款 | 120,909 | 437,414 | 439,436 | 776,607 | 718,091 |
| 貿易及其他應付款項 | 958,211 | 2,189,698 | 3,900,146 | 3,570,488 | 2,892,999 |
| 租賃負債 | 4,055 | 3,431 | 2,120 | 2,039 | 2,161 |
| 即期所得稅負債 | 14,496 | 58,542 | 85,466 | 91,682 | 167,664 |
| 應付關聯方款項 | 538,409 | 629,293 | 1,120,133 | 1,363,338 | 1,398,319 |
| | <u>1,636,080</u> | <u>3,318,378</u> | <u>5,547,301</u> | <u>5,804,154</u> | <u>5,179,234</u> |
| 流動資產淨值 | <u>142,437</u> | <u>233,660</u> | <u>89,448</u> | <u>982,655</u> | <u>1,616,119</u> |

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233.7百萬元，主要由於因(i)在建物業增加人民幣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

財務資料

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)預付稅項增加人民幣107.5百萬元，主要由於物業銷售增加導致土地增值稅及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863.9百萬元；(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，主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣1,710.4百萬元所致。流動資產淨值減少部分被(i)在建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6月30日的人民幣982.7百萬元。該增加主要由於(i)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導致在建物業增加人民幣593.7百萬元；及(ii)主要因收購中山悅恒導致已竣工待售物業增加人民幣909.3百萬元。該增加部分被銀行及其他借款增加人民幣337.2百萬元所抵銷。我們的流動資產淨值隨後增加至截至2019年9月30日的人民幣1,616.1百萬元。該增加主要由於貿易及其他應付款項減少人民幣677.5百萬元，而貿易及其他應付款項減少則主要由於(i)合約負債減少人民幣481.3百萬元，乃由於確認來自景業清水灣3號第六期的銷售額；(ii)貿易應付款項減少人民幣205.8百萬元，主要由於於2019年8月向中山悅創結算收購第二批商業業務的應付款項人民幣185.9百萬元。該減少部分被在建物業產生的額外開發成本人民幣167.9百萬元所抵銷。

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。於2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，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2019年6月30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1,363.3百萬元、人民幣1,668.0百萬元及人民幣58.8百萬元。截至同日，我們的資本及物業開發支出承擔為人民幣1,662.8百萬元。

我們預期在本集團就在建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9月30日，我們合共有未動用銀行融資人民幣4,183.5百萬元。

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]（經作出可能性^[編纂]將最終^[編纂]設為最低為指示性^[編纂]下限的^[編纂]%），連同我們於不久將來的預期現金流量（主要受我們進入開發階段的現有物業開發項目數量增加及未付地價所推動），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日及2019年6月30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、人民幣330.8百萬元及人民幣326.2百萬元。

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。該結餘其後保持相對穩定，於2019年6月30日為人民幣326.2百萬元。

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、2018年12月31日及2019年6月30日分別為人民幣140.0百萬元、人民幣173.2百萬元、人民幣184.3百萬元及人民幣185.6百萬元。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日及2019年6月30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 | | 於6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 |
| 土地 | 14,325 | 256,835 | 255,778 | 252,978 |
| 樓宇 | 13,889 | 9,412 | 6,925 | 5,237 |
| | <u>28,214</u> | <u>266,247</u> | <u>262,703</u> | <u>258,215</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日及2019年6月30日分別為人民幣262.7百萬元及人民幣258.2百萬元。

財務資料

在建物業

我們的在建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、2018年12月31日及2019年6月30日，我們的在建物業分別為人民幣783.9百萬元、人民幣2,150.0百萬元、人民幣3,221.3百萬元及人民幣3,815.0百萬元。下表載列於所示日期的在建物業明細：

| | 於12月31日 | | 於6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 |
| 土地使用權 | 400,289 | 1,154,255 | 2,153,042 | 2,440,129 |
| 土地合約權 | — | 190,560 | 236,999 | 241,622 |
| 建築成本 | 337,544 | 722,729 | 759,376 | 1,022,797 |
| 資本化利息 | 46,035 | 82,502 | 71,856 | 110,426 |
| | <u>783,868</u> | <u>2,150,046</u> | <u>3,221,273</u> | <u>3,814,974</u> |

在建物業按成本與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，在建物業將分類為流動資產。

於往績記錄期間，我們的在建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3,221.3百萬元，主要由於開發我們於騰冲、株洲、廣州及海南的項目所致。我們的結餘其後於2019年6月30日增加至人民幣3,815.0百萬元，乃主要由於(i)土地使用權增加人民幣287.1百萬元（主要歸因於我們位於株洲及肇慶的項目）；及(ii)株洲、英德及騰冲項目的開發。於2019年6月30日的增加部分被景業荔都第二期的已竣工物業轉至待售物業所抵銷。

截至2019年9月30日，我們截至2019年6月30日的在建物業中已轉移至已竣工待售物業為人民幣365.0百萬元或9.6%。

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日及2019年6月30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、人民幣535.3百萬元及人民幣1,444.6百萬元。下表載列於所示日期的已竣工待售物業明細：

| | 於12月31日 | | 於6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 |
| 土地使用權 | 133,689 | 57,715 | 128,006 | 93,498 |
| 建築成本 | 230,413 | 148,348 | 374,447 | 428,548 |
| 資本化利息支出 | 28,123 | 14,975 | 32,848 | 36,767 |
| 已收購的已竣工待售物業 | — | — | — | 885,768 |
| | <u>392,225</u> | <u>221,038</u> | <u>535,301</u> | <u>1,444,581</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。我們的已竣工待售物業於2019年6月30日增加至人民幣1,444.6百萬元，乃主要由收購中山悅恒所致。有關中山悅恒的詳情，請參閱「業務－持作銷售的商業物業」。

於2019年9月30日，於2019年6月30日的人人民幣49.7百萬元或3.4%的已竣工待售物業已出售。

財務資料

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 | | 於6月30日 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項－第三方 | 11,932 | 6,917 | 6,645 | 6,658 |
| 其他應收款項－第三方 | 60,229 | 175,235 | 93,247 | 94,365 |
| 收購土地使用權預付款項 ^(附註) | — | — | 100,330 | 124,534 |
| 其他預付款項 | 57,295 | 212,496 | 31,677 | 47,706 |
| | 129,456 | 394,648 | 231,899 | 273,263 |
| 減：非即期部分 | (1,050) | (13,155) | (12,969) | (12,998) |
| 減：減值 | (141) | (477) | (647) | (569) |
| | <u>128,265</u> | <u>381,016</u> | <u>218,283</u> | <u>259,696</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在建物業。該金額由2018年12月31日的人民幣100.3百萬元增加至2019年6月30日的人民幣124.5百萬元，乃主要由於就英德景創收購83.6畝集體用地作出的進一步預付款項所致。

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日及2019年6月30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日及2019年6月30日的人民幣6.9百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣6.7百萬元，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。購房者一般不會獲授信貸期。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，有關出售物業的貿易應收款項為人民幣10.0百萬元、零、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。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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日止年度及2019年6月30日，概無就貿易應收款項的總額分別計提撥備。

於2019年9月30日，我們截至2019年6月30日的尚未償還的貿易應收款項全部已結清。

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要：

| | 2016年 財政年度 | 2017年 財政年度 | 2018年 財政年度 | 二零一九年 上半年 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 酒店營運平均貿易應收款項 周轉天數 ^(附註) | 不適用 | 27 | 35 | 24 |

附註：於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，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益（2019年上半年按全年算），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。

酒店營運的貿易應收款項平均周轉天數於2019年上半年保持相對穩定於24天。

其他應收款項

| | 於12月31日 | | 於6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 |
| 收購土地使用權按金 | — | 132,955 | 42,969 | 42,998 |
| 第三方的現金墊款 | 33,807 | 24,537 | 16,150 | 11,583 |
| 出售一家附屬公司的應收款項 | — | — | 3,000 | — |
| 其他 | 26,422 | 17,743 | 31,128 | 39,784 |
| | 60,229 | 175,235 | 93,247 | 94,365 |
| 減：減值撥備 | (141) | (477) | (647) | (569) |
| 其他應收款項淨額 | 60,088 | 174,758 | 92,600 | 93,796 |

財務資料

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)第三方還款令來自第三方的現金墊款減少人民幣8.4百萬元。其他應收款項其後保持相對穩定於人民幣93.8百萬元，乃由於以下各項的綜合作用：(i)第三方的現金墊款因第三方還款而減少人民幣4.6百萬元；及(ii)其他增加人民幣8.7百萬元，乃主要由於項目增加後，向建築工人支付的墊款增加。

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，廣州景業支付人民幣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透過拍賣或其他方式向景業健康授出不少於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。為向景業健康授出土地，雅安當地政府於2019年8月6日舉辦面積約為99畝的第一批土地的公開拍賣，但由於競標者數目不足，該公開拍賣根據相關法規停止。新公開拍賣於2019年9月18日舉行，而雅安地方政府未有向景業健康授出土地。雅安當地政府於2019年7月30日向景業健康發出確認書，確認倘景業健康因其他競爭者參與公開拍賣而不能取得相關土地，其將會悉數向景業健康退還誠意金。於2019年10月8日，景業健康已取得雅安地方政府的誠意金人民幣30.0百萬元。

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2019年6月30日已支付人民幣63.1百萬元。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項將重新分類為在建物業。

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2019年6月30日已支付人民幣60.0百萬元。根據該協議，83.6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項將重新分類為在建物業。

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。

其他預付款項其後增加至2019年6月30日的人民幣47.7百萬元，乃主要由於(i)物業發展的預付款項增加人民幣8.2百萬元；及(ii)[編纂]的預付款項增加人民幣[編纂]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 | | 於6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 |
| 理財產品 | <u>14,000</u> | <u>50,800</u> | <u>600</u> | <u>—</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。所有理財產品已於2019年上半年出售。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.3(i)。

財務資料

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%。

於往績記錄期間，因存在重大不可觀察輸入數據於公允價值層級項下按第三層計量的金融工具主要包括銀行理財產品。董事知悉證監會於2017年5月15日發出的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此，董事確認：(i)彼等在作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能的人；及(ii)彼等符合的標準是指任何合理努力並具備可合理預期任何董事在執行有關董事就有關公司所執行的職能時會具備的知識、技能以及經驗的人所達到的標準。銀行理財產品的估值乃由管理層團隊基於預期未來現金流量估計，並按該等工具的利率現值貼現。董事認為，所需的估計及判斷水平有限，且因估值乃基於少數個別現金流量作出故所涉及的計算並不複雜。因此，董事認為，管理層團隊具備充足經驗及專業知識履行內部估值。董事將審閱第三層金融資產的公允價值計量，並計及重大不可觀察輸入數據及適用的估值技術，以及釐定第三層金融資產的公允價值計量是否符合適用的香港財務報告準則。

申報會計師對往績記錄期間本集團歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。於2019年6月30日，本集團並無按公允價值列入損益的金融資產。就編製本文件附錄一所載會計師報告而言，董事信納於歷史財務資料中分類為公允價值計量第三級的金融資產的估值工作。

就分類在第三級的金融資產的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職審查工作，包括但不限於：(i)審閱附錄一所載會計師報告的相關附註；及(ii)與本公司及我們的申報會計師討論我們開展的估值工作。經考慮(i)上文所載的董事意見及考量；(ii)上文所載的盡職審查結果；及(iii)本文件附錄一所載申報會計師發出有關本集團歷史財務資料的無保留意見，獨家保薦人信納且並無就所履行的相關估值工作提出關注。

財務資料

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；
- 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56.9百萬元所抵銷。

我們的受限制現金於2019年6月30日進一步增加至人民幣499.5百萬元，主要由於就借款人民幣221.5百萬元的擔保按金增加。根據若干銀行貸款協議，有關擔保按金將僅於有關借款獲悉數償付後解除。

應收關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣980.7百萬元及人民幣68.0百萬元。

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 | | 於6月30日 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 應收聯營公司及合營企業款項 | | | | |
| 貿易結餘 | | | | |
| — 廣州南沙東湖洲 | — | — | 333 | 1,571 |
| 非貿易結餘 | | | | |
| — 廣州南沙東湖洲 | — | 35,143 | 51,857 | 51,869 |
| — 廣州萬景 | — | — | 851,186 | — |
| | — | 35,143 | 903,043 | 51,869 |
| 應收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 | — |
| — 思銘 | — | — | — | 11 |
| — 最終控股股東 | 76,700 | 73,700 | 37,500 | 14,500 |
| | 89,900 | 127,553 | 77,326 | 14,511 |

廣州南沙東湖洲為開發景業東湖洲豪園的項目公司。廣州萬景為中新知識城項目的中間控股公司，而該項目於往績記錄期間獲出售。於2019年6月30日應收廣州南沙東湖洲及於2018年12月31日應收廣州萬景的非貿易結餘乃為開發該等公司所持有的項目而作出的墊款。應收廣州南沙東湖洲的非貿易結餘將在整個項目竣工後於合理時間內結算（預期將於2021年年中）。應收廣州萬景的非貿易結餘於2019年6月30日結清。

嘉源發展及卓思道教育均為最終控股股東陳思銘先生擁有的私人公司。嘉源發展主要於香港從事物業開發，而卓思道教育主要從事教育業務。董事確認，非貿易結餘乃本集團向最終控股股東及關聯實體（其為當時由最終控股股東控制的私人實體）作出的墊款。

財務資料

於2019年6月30日的所有應收關聯方非貿易結餘均由我們的內部資源撥資。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。有關關聯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。

據中國法律顧問告知，(i)根據中國人民銀行於1996年6月28日頒發的《貸款通則》，應收關聯方非貿易結餘須予以終止或被視為不合規的風險較低及(ii)由於非貿易結餘為免息，且本集團並無確認利息收入，故並無本集團因非貿易結餘而受到懲罰的風險。

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 | | 於6月30日 | |
|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 228,831 | 305,617 | 489,454 | 888,792 |
| 應付票據 | — | — | 135,505 | 158,183 |
| 應付所收購附屬公司 | | | | |
| 非控股權益款項 | — | 19,027 | 303,172 | 55,273 |
| 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 | 75,672 |
| 合約負債 | 425,027 | 1,288,935 | 2,053,595 | 2,013,061 |
| 應付按金 | 163,633 | 164,354 | 61,622 | 54,203 |
| 應計費用 | 9,513 | 12,865 | 40,613 | 43,435 |
| 應付薪金 | 15,796 | 25,796 | 45,985 | 34,676 |
| 其他應付稅項 | 14,510 | 121,521 | 189,266 | 188,634 |
| 應付利息 | 862 | 2,293 | 2,280 | 4,118 |
| 其他應付款項 (附註) | 86,039 | 86,170 | 32,484 | 54,411 |
| | <u>729,380</u> | <u>1,884,081</u> | <u>3,410,692</u> | <u>2,681,696</u> |
| | <u>958,211</u> | <u>2,189,698</u> | <u>3,900,146</u> | <u>3,570,488</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。

財務資料

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要為物業開發的應付建築成本。在與廣州景匯商業代理有限公司（「景匯保理」，一家由執行董事及控股股東陳思銘先生的胞姐／妹Chan Siu Ying Angel女士最終擁有50%的公司）就應付廣州創藝及本集團外部供應商的貿易應收款項進行保理後，其亦包括應付景匯保理的款項。

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，與每年在建物業的增加一致。我們的貿易應付款項進一步增加至2019年6月30日的人民幣888.8百萬元，乃主要由於(i)與在建物業相關的應付款項增加；及(ii)收購中山悅創的已竣工物業的應付款項人民幣185.9百萬元，已於2019年8月償付。

與景匯保理的保理安排

作為更好地管理現金流量從而為其運營提供資金的一種方式，於2018年財政年度及2019年上半年，廣州創藝與景匯保理訂立保理安排，廣州創藝應收本集團其他項目公司的若干貿易應收款項（即廣州創藝向彼等提供建築裝飾工程服務的合約費用）已由景匯保理進行保理（「集團間保理交易」）。於2018年12月31日及2019年6月30日，本集團根據集團間保理交易應付景匯保理的總金額分別為人民幣87.3百萬元及人民幣116.3百萬元。集團間保理交易需支付折讓費用，年化折讓率介乎11.0%至20.0%，平均折讓期為220日。有關交易於2018年財政年度及2019年上半年產生的財務成本分別約為人民幣7.5百萬元及人民幣5.3百萬元。

所有集團間保理交易均以追索權為基準。在若干情況下，景匯保理有權將保理的貿易應收款項轉回予廣州創藝。於往績記錄期間，廣州創藝並未進行任何具追索權的保理業務（由景匯保理轉回的任何有關貿易應收款項）。

此外，經董事作出一切合理查詢後，就董事所知，所悉及所信，於2018年財政年度及2019年上半年，本集團若干外部供應商就本集團應付外部供應商的款項與景匯保理訂立保理安排。於2018年12月31日及2019年6月30日，景匯保理就本集團應付外部供應商的款項進行保理的總金額分別約為人民幣48.2百萬元及人民幣46.1百萬元。

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 財政年度 | 2017年 財政年度 | 2018年 財政年度 | 2019年 上半年 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 平均貿易應付款項周轉天數 ^(附註) | <u>148</u> | <u>172</u> | <u>178</u> | <u>344</u> |

附註：於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，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（2019年上半年按全年算），再乘以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。我們的貿易應付款項的平均周轉天數於2019年上半年增加至344天，主要由於收購已竣工物業而向中山悅創應付人民幣185.9百萬元。

於2019年9月30日，於2019年6月30日的未償還貿易應付款項人民幣465.9百萬元或52.4%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。我們的結餘進一步減少至2019年6月30日的人民幣75.7百萬元，乃主要由於上述項目的進一步結算所致，惟部分被收購中山悅恆的應付代價增加人民幣18.5百萬元所抵銷。

財務資料

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日及2019年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣425.0百萬元、人民幣1,288.9百萬元、人民幣2,053.6百萬元及人民幣2,013.1百萬元，與我們的物業銷售增長一致。

截至2019年9月30日，於2019年6月30日的人民幣766.8百萬元或38.1%的未償還合約負債已結清。

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14.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元，主要因為我們的合約負債於2017年12月31日增加所產生的應付增值稅增加，部分以應付稅項的付款抵銷。結餘則於2018年12月31日增加至人民幣189.3百萬元，主要因我們的合約負債於2018年12月31日增加令所產生的應付增值稅再增加，以及城市開發稅及教育稅均增加。

於2019年6月30日，其他應付稅項為人民幣188.6百萬元，保持相對穩定。

應付關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣1,120.1百萬元及人民幣1,363.3百萬元。

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 | | 於6月30日 | |
|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 應付聯營公司款項 | | | | |
| 貿易結餘 | | | | |
| — 廣州南沙東湖洲 | — | — | 4,903 | — |
| 應付股東及股東控制實體款項 | | | | |
| 貿易結餘 | | | | |
| — 最終控股股東 | 30 | 130 | — | — |
| 非貿易結餘 | | | | |
| — 世基 | 216,901 | 291,966 | — | — |
| — 最終控股股東 | 321,478 | 337,197 | 1,115,230 | 1,363,338 |
| | <u>538,379</u> | <u>629,163</u> | <u>1,115,230</u> | <u>1,363,338</u> |

財務資料

世基為最終控股股東陳思銘先生擁有的私人公司，主要於香港從事物業開發。應付世基及最終控股股東的非貿易結餘款項乃主要為最終控股股東或其擁有的實體向本集團作出的墊款。

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]前以我們的內部資源結清；而結餘（屬貿易性質）將根據相關正常信貸條款結清。本集團擬結清應付最終控股股東的非貿易結餘，其中(i) 515.7百萬港元（約人民幣[編纂]元）於2019年11月12日資本化為我們的股本；及(ii)約人民幣[編纂]元將於[編纂]前以現金及未動用銀行融資結算。有關關聯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。

據中國法律顧問告知，(i)根據中國人民銀行於1996年6月28日頒發的《貸款通則》，應付關聯方非貿易結餘須予以終止或被視為不合規的的風險較低及(ii)並無對借款人施加懲罰。

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（即年度／期間名義利息經調整溢利、年末／期末名義利息經調整現金及現金等價物及名義利息經調整資產負債比率）。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。

出於說明目的，該分析乃通過應用下列董事認為適當的基準及假設得出：

- (a) 淨名義利息開支（「淨名義利息開支」）應由往績記錄期間應付關聯方款項的平均非貿易結餘款項計算得出的名義利息開支（相關年度／期間未償還非貿易結餘的期初及期末結餘金額除以二）乘以名義利率，扣除由往績記錄期間應收關聯方款項的平均非貿易結餘款項計算得出的名義利息收入（相關年度／期間未償還非貿易結餘的期初及期末結餘金額除以二）乘以名義利率，扣除名義利息收入及名義利息開支的所得稅影響；及

財務資料

(b) 採用本集團於往績記錄期間各項借款的加權平均實際利率作為名義利率。

經計及上述基準及假設後，其對我們的純利、現金及現金等價物以及受限制現金及資產負債比率的相應影響如下：

| 非香港財務報告準則計量 | 截至12月31日止年度／於12月31日 | | | 截至2019年 6月30日 止六個月／ 於2019年 6月30日 |
|---|---------------------|----------------|----------------|--|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 調整項目 | | | | |
| 名義利息開支 | 40,879 | 36,544 | 50,064 | 46,163 |
| 名義利息收入 | (3,574) | (7,576) | (22,535) | (12,737) |
| 上述項目的所得稅影響 | (9,326) | (7,242) | (6,882) | (8,357) |
| 淨名義利息開支 | 27,979 | 21,726 | 20,647 | 25,069 |
| 對純利的影響 | | | | |
| 年度／期間溢利 | 84,507 | 86,078 | 381,759 | 181,175 |
| 年度／期間經調整溢利 ^(附註) | 56,528 | 64,352 | 361,112 | 156,106 |
| 變動百分比 | (33.1)% | (25.2)% | (5.4)% | (13.8)% |
| 對現金流量的影響 | | | | |
| 年末／期末現金及現金等價物 以及受限制現金 | 310,644 | 410,530 | 483,427 | 996,826 |
| 年末／期末經調整現金及現金 等價物以及受限制現金 ^(附註) | 282,665 | 388,804 | 462,780 | 971,757 |
| 變動百分比 | (9.0)% | (5.3)% | (4.3)% | (2.5)% |
| 對資產負債比率的影響 | | | | |
| 資產負債比率 | 1,066.4% | 306.2% | 116.0% | 200.7% |
| 經調整資產負債比率 ^(附註) | 1,799.0% | 325.5% | 119.8% | 207.0% |

附註：

- 年度／期間經調整溢利乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 年末／期末經調整現金及現金等價物以及受限制現金乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 經調整資產負債比率乃通過將各個日期的總借款除以經調整總權益（不包括年度／期間淨名義利息開支）並乘以100%得出。
- 年度／期間經調整溢利、經調整現金及現金等價物以及受限制現金、經調整資產負債比率的詞彙並未根據香港財務報告準則界定。有關進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」的段落。

財務資料

由於部分應付關聯方款項已被且將被控股股東撥充資本，包括(i)股東貸款50.0百萬港元於2018年12月28日撥充資本；及(ii)股東貸款515.7百萬港元（約人民幣453.9百萬元）於2019年11月12日資本化，該等金額為資本性質，因此不應承擔任何名義利息開支。在進一步計及上述基礎及假設以及貸款資本化調整後，對我們的純利、現金及現金等價物以及受限制現金及資產負債比率的相應影響如下：

| 非香港財務報告準則計量 | 截至12月31日止年度／於12月31日 | | | 截至2019年 6月30日 止六個月／ 於2019年 6月30日 |
|---|---------------------|----------------|----------------|--|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 調整項目（亦根據貸款資本化進行調整） | | | | |
| 名義利息開支（亦根據貸款 資本化進行調整） | 1,618 | 5,390 | 22,755 | 29,257 |
| 名義利息收入 | (3,574) | (7,576) | (22,535) | (12,737) |
| 上述項目的所得稅影響 | 489 | 547 | (55) | (4,130) |
| 淨名義利息開支（根據貸款 資本化進行調整） | 1,517 | 889 | 2,484 | 13,895 |
| 對純利的影響 | | | | |
| 年度／期間溢利 | 84,507 | 86,078 | 381,759 | 181,175 |
| 年度／期間經調整溢利（亦根據 貸款資本化進行調整） ^(附註) | 85,974 | 87,717 | 381,594 | 168,785 |
| 百分比變化 | 1.7% | 1.9% | (0.04)% | (6.8)% |
| 對現金流的影響 | | | | |
| 年末／期末現金及現金等價物 以及受限制現金 | 310,644 | 410,530 | 483,427 | 996,826 |
| 年末／期末經調整現金及現金 等價物以及受限制現金 （亦根據貸款資本化 進行調整） ^(附註) | 312,111 | 412,169 | 483,262 | 984,436 |
| 百分比變化 | (0.5)% | (0.2)% | (0.03)% | (1.2)% |
| 對資產負債比率的影響 | | | | |
| 資產負債比率 | 1,066.4% | 306.2% | 116.0% | 200.7% |
| 經調整資產負債比率（亦根據 貸款資本化進行調整） ^(附註) | 1,044.2% | 304.9% | 116.1% | 203.8% |

財務資料

附註：

- 年度／期間經調整溢利乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 年末／期末經調整現金及現金等價物以及受限制現金乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 經調整資產負債比率乃通過將各個日期的總借款除以經調整總權益（不包括年度／期間淨名義利息開支）並乘以100%得出。
- 年度／期間經調整溢利、經調整現金及現金等價物以及受限制現金、經調整資產負債比率的詞彙並未根據香港財務報告準則界定。進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」的段落。

於往績記錄期間，我們的經營活動所用現金流出主要來自經營所用現金及已付所得稅。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。應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘，以及應付控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]時或之前悉數結清。[編纂]後，我們認為我們能夠與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人維持財務獨立，因此，按現行市場費率從獨立第三方獲得融資將產生更多利息開支。董事認為，上述經調整項目為非香港財務報告準則財務計量，可反映於往績記錄期間其對本集團財務表現及財務狀況的影響，如同本集團已就按現行市場費率從獨立第三方獲得融資而產生利息開支一樣。

資本開支

本集團的資本開支主要包括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、人民幣10.0百萬元及人民幣5.4百萬元，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7月1日至最後可行日期期間，我們並無作出任何重大資本開支。

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[編纂]」一節。

我們預期主要透過我們自[編纂]所收取的[編纂]、經營活動所得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。

財務資料

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2019年9月30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11,056.3百萬元及截至該日期於現況下的總市值為人民幣12,573.8百萬元。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2019年6月30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截至2019年9月30日的公允價值間的對賬載列如下：

| | 人民幣千元 |
|---------------------------------|------------|
| 截至2019年6月30日本集團下列資產的賬面淨值 | 5,203,506 |
| — 投資物業 | 185,573 |
| — 在建物業 (附註) | 3,573,352 |
| — 已竣工待售物業 | 1,444,581 |
| 添置 | 530,722 |
| 減已竣工待售物業的銷售 | 373,086 |
| 截至2019年9月30日本集團物業的賬面淨值 | 5,361,142 |
| 本集團稅前估值盈餘 | 5,368,618 |
| 截至2019年9月30日本集團物業的估值 (不包括聯營公司) | 10,729,760 |
| 聯營公司物業的估值 | 1,844,000 |
| 附錄三物業估值報告所載截至2019年9月30日本集團物業的估值 | 12,573,760 |

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。

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 | | 於6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 |
| 已訂約但未撥備： | | | | |
| 物業開發活動 | 683,260 | 776,898 | 2,170,163 | 1,662,827 |

財務資料

債務

下表列示於所示日期的債務總額：

| | 於12月31日 | | 於6月30日 | |
|---------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銀行及其他借款 | 732,788 | 1,121,545 | 758,092 | 1,668,002 |
| 租賃負債 | 14,473 | 64,373 | 59,973 | 58,784 |
| | <u>747,261</u> | <u>1,185,918</u> | <u>818,065</u> | <u>1,726,786</u> |

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6月30日 | |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銀行借款 | 485,288 | 904,045 | 758,092 | 1,668,002 |
| 來自第三方貸款 | 247,500 ⁽¹⁾ | 217,500 ⁽¹⁾ | — | — |
| | <u>732,788</u> | <u>1,121,545</u> | <u>758,092</u> | <u>1,668,002</u> |
| 計入非即期部分 | | | | |
| — 有抵押 | 405,288 | 835,473 | 500,949 | 1,124,934 |
| — 無抵押 | 327,500 | 286,072 | 57,143 | — |
| 減：非流動負債的即期部分 | <u>(120,909)</u> | <u>(437,414)</u> | <u>(239,436)</u> | <u>(233,539)</u> |
| | <u>611,879</u> | <u>684,131</u> | <u>318,656</u> | <u>891,395</u> |
| 計入流動負債： | | | | |
| — 有抵押 | — | — | 200,000 | 200,000 |
| — 無抵押 | — | — | — | 343,068 |
| 加：非流動負債的即期部分 | <u>120,909</u> | <u>437,414</u> | <u>239,436</u> | <u>233,539</u> |
| | <u>120,909</u> | <u>437,414</u> | <u>439,436</u> | <u>776,607</u> |
| 總借款 | <u>732,788</u> | <u>1,121,545</u> | <u>758,092</u> | <u>1,668,002</u> |

附註：

- (1) 於2015年3月31日，第三方向我們提供融資人民幣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。本集團於2018年6月30日提前償還該貸款。

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6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 | 120,909 | 437,414 | 439,436 | 776,607 |
| 1至2年 | 145,226 | 265,271 | 51,256 | 236,640 |
| 2至5年 | 210,266 | 232,573 | 148,066 | 196,327 |
| 5年以上 | 256,387 | 186,287 | 119,334 | 458,428 |
| | <u>732,788</u> | <u>1,121,545</u> | <u>758,092</u> | <u>1,668,002</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 | 上半年 |
| 銀行及其他借款(%) | <u>7.95</u> | <u>6.26</u> | <u>5.74</u> | <u>7.45</u> |

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣700.9百萬元及人民幣1,324.9百萬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6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 |
| 土地 | 14,194 | 15,040 | 14,409 | 14,137 |
| 物業、廠房及設備 | — | 212,075 | 284,728 | 278,739 |
| 建造中資產 | 219,785 | — | — | — |
| 投資物業 | — | — | 184,275 | 185,573 |
| 在建物業 | 284,145 | 844,237 | 221,985 | 216,649 |
| 已竣工待售物業 | 106,098 | 65,465 | 288,832 | 837,711 |
| 應收貿易款項 | — | 5,829 | 6,122 | 4,156 |
| 受限制現金 | — | — | 208,561 | 430,012 |
| | <u>624,222</u> | <u>1,142,646</u> | <u>1,208,912</u> | <u>1,966,977</u> |

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣57.1百萬元及人民幣343.1百萬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日及2019年6月30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、人民幣483.5百萬元及人民幣1,187.0百萬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。蘇麗芬女士、譚玉杏女士及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／被取代。

於2019年9月30日，我們的銀行融資總額為人民幣6,238.8百萬元，其中人民幣4,183.5百萬元尚未動用。我們並未承諾提取未動用的金額。

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71.5百萬元且部分被租賃付款人民幣21.8百萬元抵銷，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。我們於2018年12月31日的租賃負債減少至人民幣60.0百萬元，主要由於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。我們的租賃負債其後保持相對穩定，於2019年6月30日為人民幣58.8百萬元。

應付關聯方款項（非貿易結餘）

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣1,115.2百萬元及人民幣1,363.3百萬元。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]前償還或撥充資本。

擔保

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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、人民幣894.1百萬元及人民幣994.5百萬元，以為本集團物業單位買家的還款責任作抵押。

財務資料

債務聲明

於2019年9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2,055.3百萬元，其中人民幣1,617.6百萬元為有抵押及有擔保，人民幣85.9百萬元為有抵押但無擔保及人民幣351.8百萬元為無抵押但有擔保，(ii)應付陳思銘先生款項人民幣1,398.3百萬元及(iii)租賃負債人民幣58.8百萬元。我們的有抵押銀行借款由若干樓宇、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2,133.7百萬元的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。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9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1,035.4百萬元的擔保，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。

財務資料

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 | 2019年 上半年 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 毛利率(%) ⁽¹⁾ | 25.7 | 32.2 | 38.6 | 52.0 |
| 純利率(%) ⁽²⁾ | 13.2 | 10.3 | 28.7 | 23.8 |
| 股本回報率(%) ⁽³⁾ | 529.1 | 39.6 | 74.9 | 48.8 |
| 總資產回報率(%) ⁽⁴⁾ | 4.2 | 2.5 | 6.9 | 5.0 |
| | | 於12月31日 | | 於6月30日 |
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| 流動比率 ⁽⁵⁾ | 1.1 | 1.1 | 1.0 | 1.2 |
| 淨債務對權益比率(%) ⁽⁶⁾ | 614.4 | 194.1 | 42.0 | 80.8 |
| 資產負債比率(%) ⁽⁷⁾ | 1,066.4 | 306.2 | 116.0 | 200.7 |

附註：

- (1) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年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、2018年財政年度及2019年上半年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。於2019年上半年，股本回報率乃根據年化溢利計算。
- (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。於2019年上半年，總資產回報率乃根據年化溢利計算。
- (5) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30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日及2019年6月30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。
- (7) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產負債比率乃根據各自日期的借款總額除以各自日期的總權益乘以100%而計算得出。

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。我們於2019年上半年的股本回報率（按全年算）減少至48.8%，主要因2019年上半年的期內溢利令總權益增加。

財務資料

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%，主要由於在建物業於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。我們於2019年上半年的總資產回報率（按全年算）則下跌至5.0%，主要因為開發物業及已完成的待售物業的增幅高於按全年計算的純利的增幅，故總資產增加。

流動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的流動比率保持相對穩定水平，分別為1.1、1.1、1.0及1.2。

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。

我們的淨債務對權益比率其後於2019年6月30日增加至80.8%，乃主要由於銀行借款總額增加人民幣909.9百萬元，儘管總權益因2019年上半年所產生的期內溢利人民幣181.2百萬元而進一步增加。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2016年12月31日的1,066.4%減少至2017年12月31日的306.2%，乃主要由於2017年財政年度產生的年度溢利人民幣86.1百萬元及來自非控股權益的注資人民幣175.7百萬元被2017年12月31日的銀行及其他借款增加人民幣388.8百萬元的影响所部分抵銷而導致總權益增加所致。我們的資產負債比率進一步減少至2018年12月31日的116.0%，乃主要由於2018年12月31日的銀行及其他借款合共減少人民幣363.5百萬元及總權益進一步增加（原因為2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元）所致。

我們的資產負債比率隨後進一步增加至2019年6月30日的200.7%，乃主要由於銀行借款合共增加人民幣909.9百萬元所致，雖然2019年上半年產生的期間溢利人民幣181.2百萬元導致總權益進一步增加。

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2019年6月30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。

財 務 資 料

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。

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2019年6月30日，我們的可分派儲備為人民幣691.1百萬元。

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。