

## 財務資料

閣下應將本節連同會計師報告中所載於及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審核綜合財務資料(以及在各情況下，相關附註)一併閱讀。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在多個重大範疇可能有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述建基於本公司對過往趨勢的經驗及見解、現狀及預計未來發展，以及其他本公司認為於有關情況下屬適當的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合本公司的預期及預測，乃取決於多項本公司無法控制的風險及不明朗因素。有關導致本公司的實際業績與前瞻性陳述中已述或暗示的業績存有重大差異的重要因素的討論，謹請閣下參閱「風險因素」一節。

## 概覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。從東莞的物業項目開始，我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年，本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長97.7%，為數人民幣2,562.4百萬元。根據仲量聯行的資料，就於100大當地物業開發商的合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於東莞排名第28位(佔市場份額0.6%)、於長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及於合肥排名第39位(佔市場份額0.6%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上享有盛譽，致力於向客戶提供優質的綜合物業。我們亦提供受地方政府部門鼓勵的推動特定行業的物業。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及推廣特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們連同合資企業的合約銷售額為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，且我們已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

## 財務資料

我們評估收購土地的各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

	已動工或已竣工的項目	土地儲備
於2004年12月至2019年6月期間購得	五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，在該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul>	全部三幅未來開發的地塊，總地盤面積為162,209平方米，以及用於另一個發展項目一部分土地，地盤面積為266,353平方米。
正在收購	一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。(附註1)	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為574,738平方米。

附註：

1. 我們於2019年11月19日完成收購豐華公館。

我們認為，我們的強大品牌認可度(尤其是在東莞)連同我們的土地購買策略以及成本控制措施對我們的成長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別交付總建築面積260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，並於各期間從物業銷售錄得的收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

城市更新開發項目一直是我們的主要重點之一。於往績記錄期間，我們已開始預售一個城市更新項目中已開發的物業，該項目總地盤面積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們於2019年9月30日的可預售建築面積為92,684平方米。此外，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新程序，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論。於2019年9月30日，我們亦就七個項目收購

## 財務資料

或訂約收購八幅地塊，總地盤面積為379,423平方米，我們認為該等項目具備潛力，可就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文或取得土地使用權後發展成為城市更新項目。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的物業開發業務及管理」分節。

### 呈列基準

根據重組，誠如本文件「歷史、重組及集團架構」一節所全面闡述者，本公司於2019年3月25日成為本集團旗下各公司的控股公司。於重組之前及之後，本集團現時的旗下公司由我們的控股股東倫瑞祥先生共同控制。因此，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據綜合基準應用合併會計法的原則而編製，猶如重組於往績記錄期間初期經已完成。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(取較短期間者)的業績及現金流量。本集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整，以反映公平值或確認因重組而產生之任何新資產或新負債。

於重組前，控股股東以外的各方所持附屬公司的股權及其變動於應用合併會計法原則時呈列為權益的非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘均已於合併時對銷。

### 影響我們的經營業績及財務表現的主要因素

我們的經營業績和財務表現已經且預計將繼續受多項因素影響，其中諸多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載的因素。以下部分應與本文件「風險因素」分節一併閱讀。

#### 中國的經濟增長、城市化速度以及房地產物業的需求

中國的經濟增長、城市化以及不斷提高的生活水平已經成為物業市場需求日益增長背後的主要驅動力。中國房地產行業在很大程度上取決於中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力增加以及由此產生的物業需求。由於我們專注於住宅及商業物業發展，並已在全中國範圍內擴展業務，我們相信中國的整體經濟增長及該等城市的城市化比率對我們業務的持續增長至關重要。中國的整體經濟增長和城市化比率將繼續

## 財務資料

受到一系列宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策的變動。倘(i)全球經濟、中國經濟或我們經營業務的任何物業市場出現衰退，或城市化步伐放緩，及(ii)我們未能及時回應此類變動，則可能對我們的業務、經營業績和財務表現產生重大不利影響。

### 影響中國房地產業的監管環境以及措施

我們的業務及經營業績已經並將繼續受到中國監管環境及政府政策的重大影響，尤其是與物業市場有關的政策。過去數年，中國政府實施一系列措施以控制過熱的物業市場，其旨在遏制投機性投資及增加較易負擔的住宅物業供應。因此，中央和地方政府不時調整或引入有關土地補助、物業預售、銀行融資和稅收、規劃和分區、建築設計和施工的政策和法規，該等政策和法規嚴重影響物業開發商的業務及融資成本。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買方的購買力和融資成本，例如更高的最低首付要求、商業銀行提供的更高抵押貸款利率以及當地居民可購買房產數量的限制。倘我們無法成功應對監管環境和政府政策的變動，則經營業績和財務狀況將受到負面影響。

此外，我們的持續增長在一定程度上取決於我們擴展至中國的新地區及城市的能力。然而，我們可能不熟悉當地監管環境、當地經濟狀況、當地承包商、商業慣例、習俗和客戶品味、行為和偏好。倘我們未能利用我們的經驗或了解我們力圖擴張的任何其他城市的房地產市場，則經營業績及財務狀況將受到不利影響。

### 以具競爭力的價格收購土地的能力

我們的持續增長和盈利能力在很大程度上取決於我們以合理成本繼續獲得優質土地以補充我們土地儲備的能力，因為土地收購成本是我們物業銷售成本的主要組成部分之一，其於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別佔銷售物業銷售成本的19.2%、19.5%、19.4%及23.1%。根據我們當前的發展計劃，我們相信於不久將來我們的物業發展有足夠的土地儲備。然而，由於近年來中國經濟快速增長，中國的地價普遍上漲，我們相信這將保持上升趨勢。倘我們無法以足以抵銷物業銷售成本增幅的較高價格出售我們的物業，我們的盈利能力將受到不利影響。

### 以合理成本獲得融資

物業開發需要大量資本投入用於土地收購和建設，其可能需要數年才能實現投資的盈虧平衡。於往績記錄期間，我們主要透過內部產生的現金流為我們的營運提供資金，包括預售物業所得款項以及外部融資(例如商業銀行借貸及信託融資)。然而，中

## 財務資料

國政府不時施加的貨幣監管可能會影響我們獲取資金的能力及融資成本。此外，我們極易受到中國人民銀行採取的任何法規或措施所影響，這會限制銀行貸款，特別是限制物業開發商獲取銀行融資能力的規定或措施，因為中國所有商業銀行均將中國人民銀行公佈的基準貸款利率與其貸款利率掛鉤。我們認為基準貸款利率的增加將增加我們的融資成本。有關進一步詳情，參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的融資成本受利率波動影響」分節。

除銀行借貸外，我們亦通過信託融資為我們的業務擴張提供資金，我們認為，其通常在資金可用性和還款要求方面比商業銀行具有更大的靈活性。雖然信託融資提供商通常不會將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，但其通常會較商業銀行收取更高的利率。中國政府可能會採取更嚴厲的措施來控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商於考慮信託融資申請時須採取更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商向中國房地產開發行業提供的資金金額。因此，中國政府所採納的任何更為嚴厲的措施均可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

### 建築材料的價格波動及勞動成本

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，建築成本分別佔我們物業銷售所產生的銷售成本約68.8%、68.0%、68.2%及61.5%，其中，建築材料和勞動成本是兩個主要組成部分。建築成本因若干關鍵建築材料(如鋼材和水泥)的價格變動而波動。即使我們委聘第三方承包商進行建築工程而且不直接採購建築材料，於若干情況下，我們對承包商的付款可能會因建築材料價格的任何重大波動而面臨合同調整。倘建築材料的成本增幅超過我們與建築承包商簽訂的相關合同的指定閾值，我們可能需要向承包商報銷不足。倘我們無法將建築成本的任何增幅轉嫁予客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。此外，由於我們通常在竣工前預售我們的物業，倘於此類預售後建築成本增加，我們可能無法將成本增加轉嫁予客戶。

### 預售

預售是物業發展過程中我們經營現金流入的重要來源。中國法律允許我們在獲得相關政府部門的預售許可證後於竣工前預售物業，並要求我們使用預售所得款項開發預售物業項目。然而，於物業竣工且向買方交付之前，我們不會確認來自預售物業的收益。預售的時間取決於物業發展的進度，因為預售許可證的發出須符合有關建造工程竣工程度的特定標準。物業開發的進度會受到超出我們控制範圍的眾多因素的影響，因此可能影響我們於規定時限內開始預售或向客戶交付物業的能力，進而影響來自預

## 財務資料

售的現金流入金額及時間或我們交付物業時可確認的收益。我們亦根據地段、物業類型和公眾假期啟動預售。預售我們物業的現金流入減少將增加我們對外部融資的依賴，並將影響我們為持續物業發展進行融資的能力。

### 土地增值稅

我們必須就所銷售物業的升值價值支付土地增值稅。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別產生土地增值稅費用人民幣129.5百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣328.4百萬元及人民幣178.4百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們亦分別就土地增值稅撥備人民幣80.4百萬元、人民幣237.8百萬元、人民幣361.5百萬元以及人民幣507.2百萬元。然而，土地增值稅的撥備很大程度上依賴於我們管理層的判斷及估計，並完全取決稅務機關於物業出售後的決定，這可能與我們最初計算者有所不同。倘相關稅務機關計算的土地增值稅負債遠高於我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能會受到不利影響。

### 投資物業的公平值

投資物業公平值變動而產生的收益或虧損可能會對我們的溢利造成重大影響。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔各期間的除稅前溢利26.1%、13.7%、9.7%及1.6%。

投資物業的公平值受下列因素影響，其中包括：可資比較物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業開發的時間。

另外，物業估值涉及專業判斷，並需要使用若干基準及假設。投資物業公平值或會因估值師採用不同的基準及假設而增加或減少，或倘由另一名合資格獨立專業估值師使用不同的基準及假設進行估值，公平值亦會有所增減。

此外，投資物業的公平值增加尚未變現，且不會為我們產生任何現金流入，直至有關投資物業按與接近估值的代價出售。因此，我們或會在流動資金狀況沒有相對改善的情況下透過投資物業公平值增加錄得較高溢利。

### 重大會計政策及估計

為編製符合香港財務報告準則的財務資料，我們須採納影響我們財務資料所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。於應用該等會計政策時，我們依據經驗及其他因素作出主觀判斷，該等判斷可能較複雜並經常須要就本身不確定事宜作出

## 財務資料

估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬我們的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計及假設。以下章節論述編製我們財務資料時所應用我們認為最重要之會計政策及估計。我們的重大會計政策詳情載列於會計師報告附註2.4。

### 收益確認

#### 銷售物業

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。對於在某一時點轉移物業控制權的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

#### 合約資產及合約負債

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

#### 投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和建築物(包括承租人持作使用權資產的租賃權益)的權益，而非用於生產或供應貨品或服務或用於行政目的；或在日常業務中供出售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公平值列賬，反映各報告日期結束時的市況。

#### 我們估值的關鍵量化假設及估計

我們的物業估值師使用估值方法，其中涉及若干假設及估計，包括可資比較物業的現時市場交易價格、適當的收益率及預期當前市場租金。關鍵的量化假設和估計為：

就零售或商用物業而言：

- 僅就滙景城而言，我們的物業估值師基於第三方投資者對與滙景城相若物業所要求的回報率，估計商場內的物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；

## 財務資料

- 就滙景城及合肥滙景城市中心而言，用作入賬物業復歸租金收入(或就滙景城而言，則收入淨額)價值的資本化比率分別為5%及5.5%；及
- 滙景城及合肥滙景城市中心的每月每平方米預期租金價值分別為人民幣109元及人民幣104元。

就酒店物業而言：

- 我們的物業估值師基於第三方投資者對類似物業所要求的回報率，估計酒店物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；
- 用作入賬物業復歸收入淨額價值的資本化比率為5%；及
- 我們在合肥的酒店物業的平均每日房租(即估計的酒店每日每間房的房租)為人民幣950元。

上述假設及估計的有利或不利變動將導致我們投資物業的估計公平值有所變動。於往績記錄期間我們假設及估計的數據保持穩定。有關所使用估值方法及輸入資料的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

投資物業公平值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。投資物業報廢或處置時產生的收益或虧損於報廢或處置的年度損益表中確認。

### 公平值計量

本集團於各報告日期按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。



## 財務資料

我們使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有按公平值計量的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場數據得出的估值方法計量
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非根據可觀察市場數據得出的估值方法計量

就按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告日期按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層級之間有否出現轉移。

### 借貸成本

借貸成本包括一家實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借貸成本均撥作該等資產之部份成本。倘該等資產大致上達至其擬定用途或可供出售時，則借貸成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入抵銷已撥充之借貸成本。所有其他借貸成本在產生之期間支銷。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的融資成本受利率波動影響」分節。

### 持作開發以供銷售的土地

持作未來開發以供銷售的土地指本集團擁有作開發物業以供銷售之用的地塊。有關土地初步按成本減任何減值虧損列出，且並無攤銷。待該物業開發項目的有關建築工程動工後，則轉為在建物業。

## 財務資料

### 在建物業

在建物業擬於完工後持作出售，按成本較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本，借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸屬於該等物業的其他成本及可變現淨值。在建物業被歸類為流動資產，除非該等物業在正常經營週期內無法變現。該等物業於竣工時將轉作為持作出售的已竣工物業。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業於綜合財務狀況表中按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本取決於未售出物業應佔土地和樓宇總成本的分攤。可變現淨值經計及最終預期變現的價格，減去出售物業時將產生的估計成本。

### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團已選擇使用租賃合約的確認豁免，於開始日期時，該等合約的租期為12個月或以下，且不包含購買選擇權（「短期租賃」）或相關資產價值較低的租賃合約。在該等情況下，與其相關的租賃付款確認為一項開支，且概不會確認任何使用權資產及租賃負債。

許多租約（尤其是房地產租約）存在延期及終止選擇權的情況。該等合約條款為本集團提供最大可能的營運靈活性。於釐定租賃條款時，會考慮為行使延期選擇權或不行使終止選擇權而提供經濟激勵的所有事實及情況。倘於其控制範圍內發生重大事件或情況變動且會影響其行使（或不行使）續期選擇權的能力（例如業務策略變動），則本集團會重新評估租賃條款。

### 使用權資產

使用權資產於租賃日期開始時確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括所確認的租賃負債金額、所產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減去所收取的任何租賃激勵。

除非本集團可於租賃期末合理確定獲得租賃資產的所有權，已確認的使用權資產就估計可使用年期及租賃期限的較短者按直線法折舊。就此目的使用的主要年比率載列如下：

辦公物業

租賃期

## 財務資料

### 租賃負債

租賃負債與租賃開始日期按於租賃期內擬作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃激勵、依靠指數或比率的浮動租賃付款以及根據殘值擔保預期支付的金額。倘租賃期間反映本集團行使終止選擇權，租賃付款亦包括本集團擬行使的可合理確定的購買選擇權行使價以及終止租賃的罰金付款。不依靠指數或比率的浮動租賃付款於觸發付款發生的事件或條件之期間內確認為開支。

### 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之應用

我們的歷史綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，其中香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)以替代香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)自往績記錄期間開始及整個期間於編製財務報表已貫切採用及應用，以致我們根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史綜合財務資料按同期基準可資比較。然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號載列的原則盡最大努力進行內部評估。根據該內部評估，我們認為倘應用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現的影響並不重大。

### 採納香港財務報告準則第16號

本集團已採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，而我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，從往績記錄期間開始及於整個往績記錄期間，香港財務報告準則第16號已貫徹採納及應用於相關財務報表。

根據香港財務報告準則第16號，本集團確認與租賃有關的使用權資產和租賃負債，惟先前根據香港會計準則第17號「租賃」原則分類為「經營租賃」的短期租賃除外。

與香港會計準則第17號比較，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況、表現及主要財務比率造成重大影響(包括淨資本負債比率及流動比率)。

## 財務資料

### 綜合損益表

下表載列於所示年度／期間的綜合損益表，其乃摘錄自會計師報告：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本	(1,461,542)	(547,674)	(1,045,469)	(697,236)	(633,427)
毛利	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
其他收入及收益	16,502	14,527	16,109	6,275	15,177
銷售及分銷開支	(89,891)	(72,927)	(71,332)	(40,347)	(31,410)
行政開支	(74,693)	(136,207)	(180,629)	(93,537)	(109,010)
其他開支	(4,509)	(11,584)	(12,694)	(1,341)	(3,083)
[編纂]開支	—	—	(10,077)	—	(13,903)
投資物業公平值收益	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
分佔一家合資企業虧損	(9,776)	(9,622)	(10,311)	(4,994)	(6,012)
財務成本	(34,177)	(50,647)	(77,539)	(27,075)	(34,287)
除稅前溢利	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	(249,986)	(286,813)	(536,382)	(297,952)	(295,341)
年／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301
以下應佔：					
母公司擁有人	338,509	158,070	403,188	242,630	213,925
非控股權益	(119)	(138)	(2,220)	(2,339)	(624)
	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301

## 財務資料

### 經選定綜合損益表項目說明

#### 收益

下表載列於所示年度／期間的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
投資物業租賃	—	—	—	—	1,477
	<u>2,092,663</u>	<u>1,197,774</u>	<u>2,238,462</u>	<u>1,375,253</u>	<u>1,316,210</u>

於往績記錄期間，我們的收益主要包括來自物業銷售取得的收益，其取決於兩項因素，即於一段時間內交付的建築面積及於同期的已確認平均售價。

於往績記錄期間，我們已交付的建築面積按年波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。根據行業慣例，我們通常與客戶訂立買賣合約，同時物業仍在開發中，但於遵守中國法律及法規的預售條件後。一般而言，在我們開始預售在建物業和該等物業竣工之間存在時差，一般介乎12至18個月，視乎物業的位置而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並已將該等物業的業權轉讓予客戶。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量總建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。因此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。有關涉及我們預售的風險的進一步資料，請參閱本節「— 影響我們的經營業績及財務表現的主要因素— 預售」分節。

由於物業的市場需求以及物業的類型和位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

於往績記錄期間，我們的投資物業之一滙景城於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月投入營運，其分別產生租賃收入零、零、零及人民幣1.5百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>總收益</b>	<b>2,092,663</b>	<b>1,197,774</b>	<b>2,238,462</b>	<b>1,375,253</b>	<b>1,314,733</b>
<b>以地區劃分</b>					
東莞	2,092,663	1,197,774	1,204,202	901,093	467,788
河源	—	—	481,628	474,160	651,844
合肥	—	—	552,632	—	195,101
<b>以物業種類劃分</b>					
住宅					
分層住宅	1,477,859	1,135,257	2,015,830	1,280,325	1,148,357
別墅	594,996	39,700	42,091	33,445	10,905
商業					
零售	3,206	9,013	98,719	44,717	105,769
停車場	16,602	13,804	81,822	16,766	49,702
<b>以項目種類劃分</b>					
住宅物業項目	2,092,663	690,475	1,248,566	1,142,806	909,065
綜合物業項目	—	507,299	989,896	232,447	405,668

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們在東莞銷售物業所產生的收益分別為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣1,204.2百萬元及人民幣467.8百萬元，分別佔各期間的總收益100.0%、100.0%、53.8%及35.6%。我們在河源及合肥產生若干部分的銷售物業收益，合共分別佔截至2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的總收益46.2%及64.4%。

自2017年10月起，我們開始預售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，相關所得款項記錄為合約負債，並將在該等物業預期於2020年12月交付後確認為收益。有關合約負債的詳情，請參閱本節「債務—合約負債」分節。

於往績記錄期間，我們並無確認任何有關滙景發展環球中心的收益，由於其由我們的合資企業湖南發展持有，其財務報表並無於本集團的財務報表中綜合入賬。有關滙景發展環球中心的更多資料，請參閱本文件「業務—我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業—我們於長沙的物業項目」分節。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們從物業銷售產生的收益、已確認的建築面積及每平方米平均售價：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益
	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元
<b>御海藍岸</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	83,824	6,783	568,579	56,065	10,957	614,289	49,166	12,527	615,913	47,958	12,363	592,895	3,107	15,723	48,850
別墅	36,968	12,280	453,951	2,866	12,424	35,607	2,940	14,317	42,091	2,330	14,354	33,445	315	16,175	5,095
<b>商業</b>															
零售	180	17,811	3,206	50	14,760	738	1,371	18,125	24,849	764	17,648	13,483	597	15,628	9,330
<b>停車位</b>															
停車場	—	—	—	—	—	—	3,156	8,054	25,419	—	—	—	384	7,633	2,931
<b>小計</b>	<b>120,972</b>	<b>8,479</b>	<b>1,025,736</b>	<b>58,981</b>	<b>11,031</b>	<b>650,634</b>	<b>56,633</b>	<b>12,506</b>	<b>708,272</b>	<b>51,052</b>	<b>12,533</b>	<b>639,823</b>	<b>4,403</b>	<b>15,037</b>	<b>66,206</b>
<b>城市山谷及御泉香山</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	118,664	7,022	833,288	1,144	7,635	8,734	—	—	—	—	—	—	—	—	—
別墅	12,692	11,113	141,045	391	10,468	4,093	—	—	—	—	—	—	445	13,056	5,810
<b>商業</b>															
零售	—	—	—	414	19,988	8,275	1,116	18,341	20,469	606	19,896	12,057	58	21,103	1,224
<b>停車位</b>															
停車場	699	7,426	5,191	—	—	—	961	9,606	9,231	—	—	—	5,335	7,398	39,468
<b>小計</b>	<b>132,055</b>	<b>7,418</b>	<b>979,524</b>	<b>1,949</b>	<b>10,827</b>	<b>21,102</b>	<b>2,077</b>	<b>14,299</b>	<b>29,700</b>	<b>606</b>	<b>19,896</b>	<b>12,057</b>	<b>5,838</b>	<b>7,965</b>	<b>46,502</b>
<b>帝景峰、世紀雙子、 滙景華府、滙景銀座 及中央華府</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	5,846	12,999	75,992	431	11,450	4,935	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>停車位</b>															
停車場	1,483	7,695	11,411	1,641	8,412	13,804	3,468	8,352	28,966	2,096	7,999	16,766	666	7,333	4,884
<b>小計</b>	<b>7,329</b>	<b>11,926</b>	<b>87,403</b>	<b>2,072</b>	<b>9,044</b>	<b>18,739</b>	<b>3,468</b>	<b>8,352</b>	<b>28,966</b>	<b>2,096</b>	<b>7,999</b>	<b>16,766</b>	<b>666</b>	<b>7,333</b>	<b>4,884</b>
<b>滙景城市中心</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	—	—	—	44,574	11,381	507,299	29,348	13,629	399,993	17,085	13,605	232,447	13,592	12,407	168,635
<b>商業</b>															
零售	—	—	—	—	—	—	649	29,376	19,065	—	—	—	1,430	27,631	39,513
<b>停車位</b>															
停車場	—	—	—	—	—	—	2,677	6,801	18,206	—	—	—	338	7,157	2,419
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>44,574</b>	<b>11,381</b>	<b>507,299</b>	<b>32,674</b>	<b>13,383</b>	<b>437,264</b>	<b>17,085</b>	<b>13,605</b>	<b>232,447</b>	<b>15,360</b>	<b>13,709</b>	<b>210,567</b>
<b>外灘8號</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	—	—	—	—	—	—	78,711	5,683	447,292	77,719	5,854	454,983	76,947	7,986	614,520
<b>商業</b>															
零售	—	—	—	—	—	—	2,241	15,322	34,336	1,274	15,053	19,177	3,041	12,274	37,324
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>80,952</b>	<b>5,950</b>	<b>481,628</b>	<b>78,993</b>	<b>6,003</b>	<b>474,160</b>	<b>79,988</b>	<b>8,149</b>	<b>651,844</b>
<b>合肥滙景城市中心</b>															
<b>住宅</b>															
分層住宅	—	—	—	—	—	—	35,625	15,512	552,632	—	—	—	15,353	12,708	195,101
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>35,625</b>	<b>15,512</b>	<b>552,632</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>15,353</b>	<b>12,708</b>	<b>195,101</b>

## 財務資料

	12月31日									6月30日					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益
	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元
御海藍岸·臻品 住宅 分層住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,028	15,104	121,251
商業 零售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	831	22,116	18,378
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,859	15,761	139,629
總計	260,356	8,038	2,092,663	107,576	11,134	1,197,774	211,429	10,587	2,238,462	149,832	9,179	1,375,253	130,467	10,077	1,314,733

僅供說明用途，下表說明平均售價的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據平均售價於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為5%、22%及39%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均售價的假設 性變動					
+/- 5%	±104,633	±59,889	±111,923	±68,763	±65,737
+/- 22%	±460,386	±263,510	±492,462	±302,556	±289,241
+/- 39%	±816,139	±467,132	±873,000	±536,349	±512,746

僅供說明用途，下表說明已交付建築面積的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據已交付建築面積於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、55%及97%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已交付建築面積的 假設性波動					
+/- 13%	±272,046	±155,711	±291,000	±178,783	±170,915
+/- 55%	±1,150,965	±658,776	±1,231,154	±756,389	±723,103
+/- 97%	±2,029,883	±1,161,841	±2,171,308	±1,333,995	±1,275,291



## 財務資料

有關往績記錄期間收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 銷售成本

下表載列於所示年度／期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,461,542	547,674	1,045,469	697,236	632,227
投資物業租賃	—	—	—	—	1,200
	<u>1,461,542</u>	<u>547,674</u>	<u>1,045,469</u>	<u>697,236</u>	<u>633,427</u>

於往績記錄期間，物業銷售產的銷售成本包括建築成本、土地收購成本及財務成本。下表載列我們於所示年度／期間已出售物業的成本：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總 成本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總 成本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	
建築成本	3,861	1,005,238	68.8	3,460	372,227	68.0	3,374	713,278	68.2	2,996	448,931	64.4	2,981	388,874	61.5
土地成本	1,077	280,320	19.2	994	106,966	19.5	957	202,332	19.4	1,050	157,311	22.6	1,118	145,916	23.1
財務成本	676	175,984	12.0	637	68,481	12.5	614	129,859	12.4	607	90,994	13.0	747	97,437	15.4
	<u>5,614</u>	<u>1,461,542</u>	<u>100.0</u>	<u>5,091</u>	<u>547,674</u>	<u>100.0</u>	<u>4,945</u>	<u>1,045,469</u>	<u>100.0</u>	<u>4,653</u>	<u>697,236</u>	<u>100.0</u>	<u>4,846</u>	<u>632,227</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區劃分的物業銷售產生的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	
東莞	5,614	1,461,542	5,091	547,674	5,690	539,731	5,410	383,207	7,039	247,247
河源	—	—	—	—	3,909	316,405	3,975	314,029	3,682	294,511
合肥	—	—	—	—	5,315	189,333	—	—	5,893	90,469
	5,614	1,461,542	5,091	547,674	4,945	1,045,469	4,653	697,236	4,846	632,227

### 建築成本

於往績記錄期間，已售物業的建築成本包括建造物業所產生的所有成本，主要包括(i)委聘第三方承包商(通常涵蓋勞動力及建築材料成本)；(ii)委聘第三方設計師；及(iii)通過第三方供應商購買其他服務及貨品(如內置家俱、廚房用具、照明、雕塑、平面設計、空調維修及地質勘測)所產生的成本。我們的建築成本受多項因素影響，例如建築勞動力成本及建築材料成本(尤其是鋼材及水泥)的價格變動、物業位置及類型、選材、景觀美化及附屬設施開發。

僅供說明用途，下表說明建築成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據建築成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、53%及92%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>建築成本的假設性變動</b>					
+/- 13%	±130,681	±48,390	±92,726	±58,361	±50,554
+/- 53%	±532,776	±197,280	±378,037	±237,933	±206,103
+/- 92%	±924,819	±342,449	±656,216	±413,017	±357,764

## 財務資料

### 土地成本

於往績記錄期間，土地成本指與收購土地使用權有關的成本。我們的土地收購成本受多項因素影響，當中包括物業項目的地點、收購時間、物業項目容積率，以及中國政府政策及法規的變動。我們主要通過第三方及城市更新開發項目為我們的開發項目收購土地，我們亦可能通過拍賣或公開招標程序收購土地。

僅供說明用途，下表說明土地成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據土地成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為7%、48%及89%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地成本的假設性變動					
+/- 7%	¥19,622	¥7,488	¥14,163	¥11,012	¥10,214
+/- 48%	¥134,544	¥51,344	¥97,119	¥75,510	¥70,039
+/- 89%	¥249,485	¥95,200	¥180,075	¥140,007	¥129,865

### 財務成本

於往績記錄期間，我們將計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已計入費用，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。資本化利息金額在很大程度上取決於借貸金額、利率及特定物業項目的時間長度。

有關於往績記錄期間銷售成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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	%
物業銷售	631,121	30.2	650,100	54.3	1,192,993	53.3	678,017	49.3	682,506	51.9
投資物業租賃	—	—	—	—	—	—	—	—	277	18.8
	<u>631,121</u>	30.2	<u>650,100</u>	54.3	<u>1,192,993</u>	53.3	<u>678,017</u>	49.3	<u>682,783</u>	51.9

下表載列於所示年度／期間物業銷售產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	
<b>以地區劃分</b>															
東莞	2,424	631,121	30.2	6,043	650,100	54.3	7,005	664,471	55.2	7,311	517,886	57.5	6,279	220,541	47.1
河源	—	—	—	—	—	—	2,041	165,223	34.3	2,027	160,131	33.8	4,467	357,333	54.8
合肥	—	—	—	—	—	—	10,198	363,299	65.7	—	—	—	6,815	104,632	53.6
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9
<b>以物業種類劃分</b>															
住宅															
分層住宅	1,865	388,504	26.3	6,112	624,735	55.0	5,566	1,073,311	53.2	4,395	627,404	49.0	4,984	583,217	50.8
別墅	4,749	235,822	39.6	4,749	15,468	39.0	6,087	17,895	42.5	7,187	16,745	50.1	6,895	5,240	48.1
零售	10,378	1,868	58.3	14,595	6,772	75.1	12,541	67,431	68.3	12,169	32,176	72.0	11,556	68,840	65.1
停車場	2,258	4,927	29.7	1,904	3,125	22.6	3,348	34,356	42.0	807	1,692	10.1	3,750	25,209	50.7
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9
<b>以項目種類劃分</b>															
住宅物業項目	2,424	631,121	30.2	5,707	359,552	52.1	4,064	581,718	46.6	4,003	531,426	46.5	5,022	500,971	55.1
綜合物業項目	—	—	—	6,518	290,548	57.3	8,950	611,275	61.8	8,580	146,591	63.1	5,911	181,535	44.7
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9

## 財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率。截至2017年及2018年12月31日止年度，御海藍岸產生較高的毛利率，分別為52.8%及54.7%，而截至2016年12月31日止年度的毛利率則為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價從截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持穩定。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的物業。

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的物業，此乃因為我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

與於往績記錄期間我們毛利及毛利率的波動相關之資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 其他收入及收益

於往績記錄期間，我們的其他收入及收益主要包括利息收入、已沒收按金及來自應收我們合資企業湖南發展款項的利息收入。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。已沒收按金指從若干潛在客戶收到的資金，該等客戶隨後未能與我們訂立銷售合同。其他包括來自租賃若干未售出物業的少量收入，而租賃我們投資物業所產生的租金收入則記作收益。下表載列於所示年度／期間的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	6,725	2,293	874	512	1,421
來自應收一間合資企業 款項的利息收入	1,593	4,908	14,405	4,933	6,621
已沒收按金	4,618	5,287	415	415	624
匯兌差額淨額	2,391	—	—	—	144
其他	1,175	2,039	415	415	6,367
	<u>16,502</u>	<u>14,527</u>	<u>16,109</u>	<u>6,275</u>	<u>15,177</u>

## 財務資料

有關於往績記錄期間其他收入及收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 銷售及分銷開支

於往績記錄期間，銷售及分銷開支主要包括(i)廣告開支，即我們就銷售物業進行的營銷活動；(ii)員工成本，指就我們的銷售人員產生的所有成本，其於該等成本產生的年度支銷；及(iii)佣金開支，指給予我們聘請的銷售經紀的佣金，其於銷售物業所得相關收益獲確認後支銷。

下表載列所示年度／期間的銷售及分銷開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣告開支	33,311	27,043	29,004	17,078	16,626
員工成本 <sup>(附註1)</sup>	25,123	19,755	20,241	6,896	8,103
佣金開支	22,177	14,517	18,587	13,887	3,028
銷售辦事處開支	6,723	10,620	2,552	2,011	3,075
其他 <sup>(附註2)</sup>	2,557	992	948	475	578
	<u>89,891</u>	<u>72,927</u>	<u>71,332</u>	<u>40,347</u>	<u>31,410</u>

附註：

1. 包括薪金、僱員福利及社會保險。
2. 主要包括交通及差旅開支以及折舊及攤銷開支。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們主要依靠我們本身的僱員銷售物業。下表載列所示年度／期間來自我們本身僱員及銷售經紀的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		人民幣	人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
透過我們本身的僱員	1,783,986	85.2	714,584	59.7	1,527,553	68.2	1,115,517	81.1	1,225,981	93.2
透過銷售經紀	308,677	14.8	483,190	40.3	710,909	31.8	259,736	18.9	88,752	6.8
	<u>2,092,663</u>	<u>100.0</u>	<u>1,197,774</u>	<u>100.0</u>	<u>2,238,462</u>	<u>100.0</u>	<u>1,375,253</u>	<u>100.0</u>	<u>1,314,733</u>	<u>100.0</u>

儘管銷售代理貢獻的收益從截至2016年12月31日止年度的人民幣308.7百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣483.2百萬元，佣金開支從截至2016年12月31日止年度的人民幣22.2百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元，此主要是因為我們於2016年向超額實現銷售目標的若干代理提供一次性特別獎金所致。該獎金計劃自2017年起未有提供。截至2019年6月30日止六個月的佣金開支從2018年同期的人民幣13.9百萬元進一步減少至人民幣3.0百萬元，這與銷售代理產生的收入減少相對應，有關收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣259.7百萬元減少至2019年同期的人民幣88.8百萬元，原因是於截至2019年6月30日止六個月本集團大致倚賴我們自身的員工銷售物業。

有關於往績記錄期間銷售及分銷開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 行政開支

於往績記錄期間，行政開支主要包括員工成本及業務發展開支。行政開支一般受業務擴展影響，進一步導致員工成本及業務發展開支增加。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度／期間的行政開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工成本 <sup>(附註1)</sup>	23,623	56,587	84,499	45,350	46,351
業務發展開支	10,065	23,005	36,663	18,477	15,018
法律及專業費用	5,304	11,285	12,987	8,435	9,902
其他稅務開支 <sup>(附註2)</sup>	16,707	11,418	12,080	3,422	2,799
租金開支	1,017	2,073	1,104	992	207
折舊及攤銷	7,365	9,134	10,507	4,988	5,749
辦公室開支	3,981	6,134	4,034	3,596	5,397
保安員開支	2,207	3,850	3,776	2,555	5,044
以權益結算的購股權開支	—	—	—	—	16,310
匯兌差額淨額	—	3,480	6,917	3,452	—
其他 <sup>(附註3)</sup>	4,424	9,241	8,062	2,270	2,233
	74,693	136,207	180,629	93,537	109,010

附註：

1. 包括薪金、僱員福利及社會保險。
2. 包括與我們業務經營有關的所有稅務開支(企業所得稅開支及土地增值稅除外)。
3. 主要包括招聘開支、核數費用及銀行手續費開支。

有關於往績記錄期間我們的行政開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。



## 財務資料

### 其他開支

其他開支主要包括慈善捐贈開支、就於2017年終止收購物業項目的沒收按金，及就2018年延遲完成若干物業建設所計提的撥備。下表載列於所示年度／期間的其他開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
慈善捐贈	3,010	650	884	—	130
逾期繳稅的附加費	838	228	470	—	194
其他	661	10,706	11,340	1,341	2,759
	<u>4,509</u>	<u>11,584</u>	<u>12,694</u>	<u>1,341</u>	<u>3,083</u>

有關於往績記錄期間其他開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損指經參考本集團於合資公司湖南發展中的股權，本集團按比例承擔該公司所產生虧損的部分。

湖南發展由本集團、湖南發展資產管理集團有限公司及湖南高新創業投資集團有限公司(後兩者均為獨立第三方)分別擁有49%、35.7%及15.3%權益。有關湖南發展的合資夥伴的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—重組」分節。

滙景發展環球中心位於長沙市天心區湘江沿岸。該物業項目總地盤面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

於2019年6月30日，滙景發展環球中心已產生開發成本人民幣1,174.1百萬元，預期於完成前將進一步產生人民幣533.8百萬元。

於最後實際可行日期，滙景發展環球中心仍在建設。我們預期該開發項目將於2019年12月完成。有關開發滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—我們位於長沙的物業項目—16.滙景發展環球中心」分節。

## 財務資料

於最後實際可行日期，本集團預期將不會就完成開發滙景發展環球中心而向湖南發展作出進一步投資。

### 財務成本

於往績記錄期間，我們將大部分就計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已支銷，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。下表載列所示年度／期間我們的財務成本及資本化利息明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	135,732	150,909	206,872	88,829	122,239
租賃負債的利息部分	413	473	445	267	236
收益合同所產生的利息 開支	18,246	53,140	34,645	5,783	2,556
減：資本化利息	(120,214)	(153,875)	(164,423)	(67,804)	(90,744)
財務成本	<u>34,177</u>	<u>50,647</u>	<u>77,539</u>	<u>27,075</u>	<u>34,287</u>

僅供說明用途，下表說明資本化比率的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據於往績記錄期間之資本化比率的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為2%、6%及10%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本化比率的假設性變動					
+/- 2%	± 3,088	± 4,090	± 4,839	± 1,898	± 2,501
+/- 6%	± 9,263	± 12,271	± 14,518	± 5,693	± 7,502
+/- 10%	± 15,439	± 20,452	± 24,196	± 9,488	± 12,503

有關於往績記錄期間財務成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括於往績記錄期間在中國就土地增值稅及企業所得稅計提的撥備。下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅	125,521	135,357	202,350	139,854	152,325
土地增值稅	129,502	198,627	328,410	183,021	178,371
遞延稅項	(5,037)	(47,171)	5,622	(24,923)	(35,355)
	<u>249,986</u>	<u>286,813</u>	<u>536,382</u>	<u>297,952</u>	<u>295,341</u>
實際稅率 <sup>(附註1)</sup>	42.5%	64.5%	57.2%	55.4%	58.1%

附註：

1. 按年／期內所得稅開支除以年／期內除稅前溢利計算。

### 企業所得稅

根據企業所得稅法，我們在中國註冊成立的所有附屬公司均須按25%的統一企業所得稅稅率納稅，且我們無權享有任何優惠所得稅稅率。董事認為，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的即期所得稅撥備分別為人民幣94.6百萬元、人民幣131.7百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣452.5百萬元屬足夠。

### 土地增值稅

根據中國法律法規，出售物業須就於該土地上的相關土地及改善的增值價值按累進稅率繳納土地增值稅。增值價值按出售物業所得收益減可扣稅開支(包括土地成本及出售物業所產生的有關物業開發開支)進行計算，而適用的土地增值稅率取決於增值稅率(其乃按增值價值除以可扣稅開支計算)。當普通住宅單位的升值比率低於合計20%時，土地增值稅獲豁免。本集團已根據中國相關稅務規則所載的我們管理層要求備忘錄中就土地增值稅計提撥備。

於往績記錄期間，本集團根據相關稅務法規按銷售所得款項的2%至3%稅率預付增值稅。本集團將向相關稅務局落實項目的土地增值稅，日期為下列三者中的最早者：(i) 85%的可銷售建築面積已售出；(ii) 預售許可證頒發起三年之日；及(iii) 稅務部門要求的任何其他日期。

## 財務資料

有關往績記錄期間我們的所得稅開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 經營業績

#### 截至2018年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

##### 收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，收益保持穩定，分別為人民幣1,375.3百萬元及人民幣1,316.2百萬元。交付的建築面積從截至2018年6月30日止六個月的149,832平方米減少至截至2019年6月30日止六個月的130,467平方米，而平均售價由每平方米人民幣9,179元增至每平方米人民幣10,077元，此乃因為於2019年上半年交付的御海藍岸·臻品及合肥滙景城市中心的平均售價分別為每平方米人民幣15,761元及每平方米人民幣12,708元所致。

##### 銷售成本

與收益小幅減少相對應，銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣697.2百萬元輕微減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣633.4百萬元，乃由於與2018年同期相比，於截至2019年6月30日止六個月所交付建築面積減少而單位成本則輕微增加所致。

與截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月錄得的比例相比，於截至2019年6月30日止六個月，我們錄得建築成本佔總成本相對較低的比例，乃由於在截至2019年6月30日止六個月，單位土地成本及財務成本增加所致。

##### 毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止六個月，毛利率分別保持穩定於人民幣678.0百萬元及人民幣682.8百萬元，而毛利率分別為49.3%及51.9%。

##### 其他收入及收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，其他收入及收益分別由人民幣6.3百萬元增加人民幣8.9百萬元至人民幣15.2百萬元。該增加乃由於(i)截至2019年6月30日止六個月，歸類於「其他」項下的未出售物業及停車位所產生的租金收入增加，及(ii)與來自應收一間合資企業款項有關的利息收入增加所致。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣40.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.4百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月的佣金開支較2018年同期減少人民幣10.9百萬元。銷售及分銷開支減少部分由同期員工成本由人民幣6.9百萬元增加至人民幣8.1百萬元所抵銷。

### 行政開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，行政開支分別由人民幣93.5百萬元增加至人民幣109.0百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月，我們以股權結算的購股權產生開支人民幣16.3百萬元。購股權獲授用於向本集團經營及業務營運的若干貢獻者提供獎勵。

### 其他開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，其他開支分別由人民幣1.3百萬元增加至人民幣3.1百萬元，主要由於雜項開支增加所致。

### [編纂]開支

截至2019年6月30日止六個月，我們產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，而於2018年同期則並無錄得有關開支。有關[編纂]開支的更多資料，請參閱本節「[編纂]開支」分節。

### 投資物業公平值收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，投資物業公平值收益分別由人民幣21.2百萬元大幅減少至人民幣8.4百萬元，乃由於物業估值師認為於截至2019年6月30日止六個月我們投資項目的公平值相對保持穩定。

### 分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損由截至2018年6月30日止六個月人民幣5.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣6.0百萬元。

### 財務成本

財務成本由截至2018年6月30日止六個月人民幣27.1百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣34.3百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月的銀行借款增加所致。

## 財務資料

### 所得稅開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，所得稅開支保持穩定，分別為人民幣298.0百萬元及人民幣295.3百萬元，各期間的實際所得稅率分別為55.4%及58.1%。實際所得稅率增加主要是由於與若干中國虧損附屬公司有關的未確認稅項虧損增加所致。

### 純利及純利率

純利分別由截至2018年6月30日止六個月人民幣240.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月人民幣213.3百萬元，各期間的純利率則由17.5%下跌至16.2%。純利率下跌乃主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及[編纂]開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，收益分別由人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至人民幣2,238.5百萬元，此乃由於開始確認我們於河源及合肥的項目收益，致使2018年交付的建築面積增加96.5%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，建築面積分別由107,576平方米增加96.5%至211,429平方米，主要由於交付河源的外灘8號一期物業及合肥滙景城市中心住宅部分，兩者的總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的55.1%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，平均售價分別由人民幣11,134元略減4.9%至人民幣10,587元，主要由於交付平均售價於2018年為每平方米人民幣5,950元的外灘8號一期項目，其總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的38.3%，部分抵銷了(i)同期御海藍岸的平均售價由人民幣11,031元增加13.4%至人民幣12,506元及同期滙景城市中心一期的平均售價由人民幣11,381元增加17.6%至人民幣13,383元，兩者合共佔2018年同期交付總建築面積的42.2%；及(ii)交付平均售價為每平方米人民幣15,512元的合肥滙景城市中心，佔截至2018年12月31日止年度已交付總建築面積的16.8%。

合肥滙景城市中心為綜合體物業，包括(i)待售住宅部分及(ii)我們持作以獲得租金收入及資本增值的商業部分。有關合肥滙景城市中心商業部分的進一步詳情，請參閱本節「一經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

## 財務資料

### 銷售成本

與收益增加86.9%相對應，我們的銷售成本於2018年同期由人民幣547.7百萬元增加90.9%至人民幣1,045.5百萬元，主要由於營運規模大幅增加(可由2018年已售建築面積較2017年增加96.5%佐證)所致，但部分被2018年單位成本由每平方米人民幣5,091元較2017年減少2.9%至每平方米人民幣4,945元所抵銷。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利從人民幣650.1百萬元增加83.5%至人民幣1,193.0百萬元。於同期，毛利率維持平穩，於截至2017年及2018年12月31日止年度分別為54.3%及53.3%。

### 其他收入及收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們分別產生其他收入及收益人民幣14.5百萬元及人民幣16.1百萬元，其中(i)向湖南發展提供貸款的利息收入由人民幣4.9百萬元增加193.9%至人民幣14.4百萬元，與我們向湖南發展發放貸款增加相對應，及(ii)已沒收按金由人民幣5.3百萬元減少至人民幣0.4百萬元。

### 銷售及分銷開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售及分銷開支分別由人民幣72.9百萬元稍減2.2%至人民幣71.3百萬元，其中(i)截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售辦事處開支從人民幣10.6百萬元減少人民幣8.0百萬元至人民幣2.6百萬元，主要由於在2017年我們於河源及合肥開設辦事處，及(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度，佣金開支由人民幣14.5百萬元增加28.3%至人民幣18.6百萬元，部分與收益於同期增加相對應。於往績記錄期間，我們的佣金開支波動並非與收益變動完全對應，原因為若干部分物業由我們的銷售僱員銷售，其有關成本於產生年度已支銷。

### 行政開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，行政開支分別由人民幣136.2百萬元大幅增加32.6%至人民幣180.6百萬元，主要由於業務擴展(可由我們於2018年的建設活動增加佐證)，令員工成本、法律專業費用、業務開發開支及其他雜項開支增加。

## 財務資料

### 其他開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，其他開支分別由人民幣11.6百萬元增加至人民幣12.7百萬元，由於2018年基於撥備原則就延遲完成合肥滙景城市中心的建設而計提人民幣8.0百萬元的撥備。直至最後實際可行日期，我們並未被要求就有關延誤作出任何賠償，惟本文件「業務—遵守法律法規—過往不合規事件—(A)延遲動工開發及／或竣工」分節所載的人民幣24.8百萬元除外，該筆款項已於2017年1月悉數結清。

### 投資物業公平值收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，投資物業公平值收益分別從人民幣61.1百萬元增加至人民幣90.8百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「—經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

### 分佔一家合資企業虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，分佔合資企業的虧損額分別由人民幣9.6百萬元稍增至人民幣10.3百萬元，此乃由於由湖南發展持有的滙景發展環球中心的營運開支增加所致。同期，由於在2017年12月取得滙景發展環球中心的預售許可證後開始預售物業，使銷售開支增加，故湖南發展的營運開支增加，惟於往績記錄期間並無向客戶交付物業。

### 財務成本

截至2017年及2018年12月31日止年度，財務成本分別由人民幣50.6百萬元增加53.2%至人民幣77.5百萬元，主要由於銀行及其他借款由2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元增加42.0%至2018年12月31日的人民幣2,483.4百萬元，部分由相應期間的資本化利息所抵銷。有關往績記錄期間我們借貸的進一步詳情，請參閱本節「—債務」分節。

### 所得稅開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，由於除稅前溢利由人民幣444.7百萬元增加110.8%至人民幣937.4百萬元，同期所得稅開支由人民幣286.8百萬元增加87.0%至人民幣536.4百萬元，而同期實際所得稅稅率由64.5%降至57.2%，主要由於同期整體土地增值稅減少所致。



## 財務資料

### 純利及純利率

截至2017年及2018年12月31日止年度，基於上述原因，純利由人民幣157.9百萬元增加154.0%至人民幣401.0百萬元，而同期純利率則由13.2%增至17.9%。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益分別從人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，主要由於在該期間已交付建築面積從260,356平方米下降58.7%至107,576平方米，其部分被同期每平方米平均售價由人民幣8,038元增加38.5%至人民幣11,134元所抵銷。

#### 銷售成本

與收益減少42.8%部分相對應，銷售成本於同期從人民幣1,461.5百萬元減少62.5%至人民幣547.7百萬元，其原因是由於(i)該期間的已交付建築面積減少58.7%及(ii)同期每平方米單位成本從人民幣5,614元減少9.3%至人民幣5,091元所致。

單位成本下降9.3%主要由於截至2016年及2017年12月31日止年度，所交付別墅的建築面積從49,660平方米減少至3,257平方米，而在以往，別墅類型物業的單位土地成本高於分層住宅類物業。

#### 毛利及毛利率

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，毛利由人民幣631.1百萬元增加3.0%至人民幣650.1百萬元。於同期，毛利率由30.2%大幅上升至54.3%，其原因是同期平均售價增加38.5%，同時單位成本減少9.3%所致。

#### 其他收入及收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生其他收入及收益人民幣16.5百萬元及人民幣14.5百萬元，其中(i)來自湖南發展的貸款的利息收入由人民幣1.6百萬元增至人民幣4.9百萬元，由於我們向湖南發展發放的貸款增加；及(ii)銀行利息收入由人民幣6.7百萬元降至人民幣2.3百萬元。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度人民幣89.9百萬元減少18.9%至截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元，主要由於廣告開支由人民幣33.3百萬元減少18.9%至人民幣27.0百萬元，因為我們相信我們已於東莞建立一定的市場聲譽。因此於2017年就當時的現有物業開展較少的市場推廣活動。此外，銷售佣金開支由截至2016年12月31日止年度人民幣22.2百萬元減少34.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣14.5百萬元，部分與同期收益減少相對應。

### 行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度人民幣74.7百萬元大幅增加82.3%至截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元，主要由於(i)員工成本及(ii)業務發展開支增加所致。

員工成本由截至2016年12月31日止年度人民幣23.6百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣56.6百萬元，主要由於我們物業發展部門的若干員工於2017年獲調配執行我們的若干管理職能，致令相關員工成本錄為行政開支所致，而該等員工先前產生的員工成本被資本化為發展中物業及持作出售的已竣工物業的成本。

業務發展開支由截至2016年12月31日止年度人民幣10.1百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣23.0百萬元，主要由於我們於2017年產生更多業務發展開支以尋求機遇投資潛在城市更新項目所致，例如，我們於同年訂立多項合約以收購包括清溪三星第一片區、清溪三星第二片區及清溪三中片區在內的地塊。

### 其他開支

其他開支由截至2016年12月31日止年度人民幣4.5百萬元增至截至2017年12月31日止年度人民幣11.6百萬元，主要由於對我們作出的仲裁裁決導致該期間沒收按金增加人民幣10.0百萬元所致。

### 投資物業公平值收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別就投資物業產生公平值收益人民幣153.8百萬元及人民幣61.1百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

## 財務資料

### 分佔一家合資企業虧損

截至2016年及2017年12月31日止年度，分佔一家合資企業虧損分別維持穩定於人民幣9.8百萬元及人民幣9.6百萬元，此乃由於湖南發展所持有的滙景發展環球中心於往績記錄期間仍在進行開發。

### 財務成本

財務成本由截至2016年12月31日止年度人民幣34.2百萬元增加48.0%至截至2017年12月31日止年度人民幣50.6百萬元，與計息借款由2016年12月31日的人民幣1,099.2百萬元增加59.1%至2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元相對應。

### 所得稅開支

所得稅開支從截至2016年12月31日止年度人民幣250.0百萬元增加14.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣286.8百萬元，但於同期除稅前溢利從人民幣588.4百萬元降至人民幣444.7百萬元，主要原因為(i)於該期間土地增值稅從人民幣129.5百萬元增長53.4%至人民幣198.6百萬元，而(ii)遞延稅項從截至2016年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元增加人民幣42.2百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元，乃產生自未確認稅項虧損的增加。

儘管截至2017年12月31日止年度，銷售物業產生的收益與2016年同期相比減少42.8%，惟土地增值稅增加53.4%，主要由於所交付物業的增值率提高。

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅率從42.5%升至64.5%。

### 純利及純利率

截至2016年及2017年12月31日止年度，年內溢利分別從人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，此主要由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元。鑒於類似原因，純利率由截至2016年12月31日止年度的16.2%減少至截至2017年12月31日止年度的13.2%。

## 財務資料

### 經選定綜合財務狀況表項目說明

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表，其乃摘錄自會計師報告：

	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
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14,691	11,262	20,026	18,551
使用權資產	8,798	8,968	4,897	6,543
投資物業	566,700	732,100	932,300	956,300
無形資產	3,160	3,747	4,544	5,589
於一家合資企業的投資	94,968	80,630	56,479	44,106
持作開發以供出售的土地 來自一家合資企業的	23,701	23,701	23,701	261,238
應收款項	128,273	277,897	458,841	471,823
遞延稅項資產	34,532	94,339	111,425	148,877
	<u>874,823</u>	<u>1,232,644</u>	<u>1,612,213</u>	<u>1,913,027</u>
<b>流動資產</b>				
持作開發以供出售的土地	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633
在建物業	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320
持作出售的已竣工物業	509,133	980,753	805,669	1,242,580
貿易應收賬款	950	2,560	3,368	2,393
預付款項、其他應收款項及 其他資產	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183
應收董事款項	21,895	33,654	157,989	824,879
應收關聯方款項	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
預付企業所得稅	6,797	680	—	8,252
預付土地增值稅	18,907	16,240	3,577	16,378
受限制現金	154,546	223,593	285,769	511,733
現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	214,660
	<u>4,427,231</u>	<u>6,471,996</u>	<u>8,360,615</u>	<u>7,709,011</u>

## 財務資料

	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
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬款	779,701	939,292	917,714	1,081,536
其他應付款項、已收按金及 應計費用	189,324	348,829	692,075	428,751
租賃負債	2,832	4,723	3,645	4,123
合約負債	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
計息銀行及其他借款	579,210	796,298	897,095	1,109,270
企業所得稅撥備	94,558	131,739	317,516	452,483
土地增值稅撥備	80,397	237,826	361,522	507,249
	<u>4,331,586</u>	<u>5,942,387</u>	<u>7,220,639</u>	<u>6,347,337</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款	520,000	952,035	1,586,265	1,880,078
租賃負債	6,141	4,398	1,148	1,662
遞延稅項負債	41,462	54,098	76,806	78,903
	<u>567,603</u>	<u>1,010,531</u>	<u>1,664,219</u>	<u>1,960,643</u>
<b>資產淨值</b>	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
已發行股本	—	—	—	—
儲備	397,361	556,512	958,176	1,184,888
	<u>397,361</u>	<u>556,512</u>	<u>958,176</u>	<u>1,184,888</u>
非控股權益	5,504	195,210	129,794	129,170
	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>

\* 低於人民幣500元。

### 投資物業

除按我們需要提供待售物業外，我們可選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的自主開發商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。於往績記錄期間，投資

## 財務資料

物業指於2018年6月竣工的滙景城及預計於2020年2月竣工的合肥滙景城市中心的商業部分，我們持有該兩項物業以收取租金收入及資本增值。

下表載列於所示日期的投資物業明細：

	已竣工 投資物業	在建 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	—	234,700	234,700
添置	—	85,401	85,401
收購附屬公司	—	92,800	92,800
公平值調整收益	—	153,799	153,799
於2016年12月31日及2017年1月1日的 賬面值	—	566,700	566,700
添置	—	104,295	104,295
公平值調整收益	—	61,105	61,105
於2017年12月31日及2018年1月1日的 賬面值	—	732,100	732,100
添置	—	109,370	109,370
自在建投資物業轉撥至已竣工投資 物業	309,080	(309,080)	—
公平值調整收益	30,520	60,310	90,830
於2018年12月31日及 2019年1月1日的賬面值	339,600	592,700	932,300
添置	—	15,613	15,613
公平值調整收益	—	8,387	8,387
於2019年6月30日的賬面值	339,600	616,700	956,300

於往績記錄期間，我們按公平值計量投資物業，並於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別錄得增長人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元。此乃主要由於我們開發投資物業(包括合肥滙景城市中心及滙景城)，除滙景城於2018年6月竣工外，彼等均為在建投資物業。

## 財務資料

隨著投資物業的開發將產生開發成本(包括但不限於建設成本、代理費、融資成本、稅項及建成部分的預期銷售利潤)，其通常會增加所錄得公平值，並顯示該等物業的估值。

因此，當該等投資物業的建設取得重大進展時，新建部分的公平值將相應地反映於賬面上。

此外，使公平值增加的另一個因素是，合肥滙景城市中心的土地於其收購年度乃以相對具競爭力的價格購得，而該地區內透過公開拍賣、招標及掛牌所售土地的交易價格則相對較高。此因素尤其適用於在2016年透過收購合肥富華收購合肥滙景城市中心相關土地(「合肥土地」)後的第一年年末，即2016年末。

我們能按相對具有競爭力的價格收購合肥滙景市中心的土地，因為於我們收購前，共同間接持有合肥富華(其持有合肥土地)大部分股份的兩名賣方因其自身的商業考慮而無意進一步撥付資金用於發展合肥土地，並認為彼等可從出售合肥土地至本集團而賺取溢利，因為彼等的土地收購成本甚低。

我們合同中收購合肥富華之上述出售對手方為：

對手方	背景
英屬處女群島公司	由三名獨立第三方最終持有的控股公司，就董事所深知，彼等分別為(i)一家於香港從事諮詢業務的公司之董事；(ii)一家於香港從事貿易業務的公司之董事；及(iii)一家根據證券及期貨條例可從事受規管活動的持牌法團之董事以及香港的一個商會
中國公司	一家涉及製造及銷售服裝、配件、防火服及靜電釋放安全服的公司，其全資擁有惠州富紳投資管理有限公司(於2016年4月26日，我們於該日同意收購合肥富華)

據董事所知，於收購日期，我們合同中收購合肥富華之上述出售對手方各自均為獨立第三方。

有關釐定投資物業公平值的更多資料(包括釐定其公平值的方法)，請參閱會計師報告的附註14。

## 財務資料

### 於一家合資企業的投資

合資企業投資指我們於湖南發展的投資，其為滙景發展環球中心的項目公司，我們持有此公司的49%股本權益。有關滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們於長沙的物業開發項目」分節。

鑑於在2019年6月30日(i)湖南發展已預售的建築面積約為31,067平方米，並獲得預售所得款項約人民幣583.2百萬元；及(ii)於2019年6月30日滙景發展環球中心的市值約人民幣62億元(當中我們應佔約人民幣30億元)已超出投資成本(我們記錄為於一家合資企業的投資)人民幣44.1百萬元，故並無就湖南發展的投資計提減值撥備。

### 持作開發以供出售的土地

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作開發以供出售的土地(包括流動及非流動部分)分別為人民幣429.9百萬元、人民幣1,026.0百萬元、人民幣1,409.1百萬元及人民幣1,647.9百萬元。於往績記錄期間，持作開發以供出售的土地的整體增加主要由於收購新物業項目，部分被物業項目施工所抵銷，而相關物業項目的賬面值已轉撥至在建物業。

直至2019年9月30日，於2019年6月30日總金額為人民幣106.9百萬元(即6.5%)的持作開發以供出售的土地已轉撥至在建物業。

有關我們土地儲備的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 土地儲備」分節。



## 財務資料

### 在建物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在建物業分別為人民幣1,484.0百萬元、人民幣1,516.4百萬元、人民幣2,312.0百萬元及人民幣2,040.3百萬元。在建物業整體增加主要由於在施工時將持作開發以供出售的土地轉移至在建物業，部分由在竣工時將在建物業轉移至已竣工物業所抵銷。下表載列於所示日期在建物業的若干數據：

	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
預期將於正常營運週期內收回的在建物業：				
一年內	765,787	965,705	1,149,502	1,016,967
一年後	718,170	550,695	1,162,531	1,023,353
	<u>1,483,957</u>	<u>1,516,400</u>	<u>2,312,033</u>	<u>2,040,320</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面值分別為人民幣1,342.3百萬元、人民幣1,273.6百萬元、人民幣871.5百萬元及人民幣465.1百萬元的若干在建物業已作為取得銀行及其他借款的抵押。

直至2019年9月30日，概無於2019年6月30日尚未完成的在建物業轉換為持作出售的已竣工物業。

有關我們在建物業的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

### 持作出售的已竣工物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作出售的已竣工物業分別約為人民幣509.1百萬元、人民幣980.8百萬元、人民幣805.7百萬元及人民幣1,242.6百萬元。我們持作出售的已竣工物業包括已簽訂買賣合同但尚未交付的物業。持作出售的已竣工物業的變動主要由於因竣工致使在建物業轉移至持作出售的已竣工物業，並由向客戶交付物業所抵銷。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為數人民幣379.9百萬元、人民幣510.2百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣539.3百萬元的若干持作出售的已竣工物業已抵押予金融機構以取得銀行及其他借款。

## 財務資料

直至2019年9月30日，總金額為人民幣78.4百萬元(即於2019年6月30日存在的持作出售已竣工物業的6.3%)已交付，並相應確認為銷售成本。

有關我們持作出售的已竣工物業的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

### 貿易應收賬款

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的貿易應收賬款分別為人民幣1.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣2.4百萬元。我們通常會在交付物業前要求預先付款，並尋求嚴格控制其未償還應收賬款，因此我們於往績記錄期間甚少遭受違約付款。此外，由於我們的貿易應收賬款通常是相關的多元化客戶，我們認為並無重大信貸集中風險。於2019年9月30日，已結清我們於2019年6月30日的全部未償還貿易應收賬款。

下表載列於所示日期的貿易應收賬款賬齡分析：

	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
少於一年	450	2,560	975	—
超過一年	500	—	2,393	2,393
	<u>950</u>	<u>2,560</u>	<u>3,368</u>	<u>2,393</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，貿易應收賬款的周轉天數分別為0.2天、0.5天、0.5天及0.4天。貿易應收賬款的周轉天數乃按該期間貿易應付賬款的期初與期末結餘的平均值除以該期間所產生的收益再乘以該期間的天數計算。應收賬款周轉天數較低，乃主要由於本集團的核心業務為物業銷售，而收益通常於收取客戶付款後在物業交付時確認所致。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列於所示日期的其他應收款項：

	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
<b>非即期部分</b>				
來自一家合資企業的應收款項	128,273	277,897	458,841	471,823
<b>即期部分</b>				
按金	16,984	24,301	29,771	635,368
員工借款	14,439	13,900	14,027	17,613
可退還收購付款	—	—	16,309	69,322
來自前項目股東的應收款項	—	50,856	—	—
其他	18,273	16,213	8,211	21,934
	49,696	105,270	68,318	744,237
	<u>177,969</u>	<u>383,167</u>	<u>527,159</u>	<u>1,216,060</u>

其他應收款項的整體增加主要由於來自湖南發展的應收款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為數人民幣128.3百萬元、人民幣277.9百萬元、人民幣458.8百萬元及人民幣471.8百萬元。該等應收款項為我們授予湖南發展的貸款，為無抵押，按年利率4.35%至6.18%計息，且於物業項目預售開始時償還，且預期將不會於各報告日期12個月內償還。由於湖南發展為本公司持有49%權益的合資公司，而其餘股東為獨立第三方，故根據上市規則第十四A章，湖南發展並非本公司的關連人士。因此，根據上市規則，向湖南發展提供貸款並不構成本公司的關連交易。

於截至2019年6月30日止六個月，按金從於2018年12月31日的人民幣29.8百萬元增加至於2019年6月30日的人民幣635.4百萬元，乃主要由於就發展虎門濱海城產生按金人民幣600.0百萬元所致。該筆按金已支付予東莞碧桂園房地產開發有限公司(為與我們訂立虎門濱海城共同開發協議的公司)，作為開發及營銷虎門濱海城的抵押金，有關款項可於我們收到項目的竣工證書後予以退還。

可退還收購付款指賣方就收購因商業原因終止的城市更新項目而將予收取的款項。於2019年6月30日，概無就該等金額作出減值。

## 財務資料

### 受限制現金

受限制現金包括不同用途的按金，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合共分別為人民幣154.5百萬元、人民幣223.6百萬元、人民幣285.8百萬元及人民幣511.7百萬元。

我們須將預售物業產生的若干所得款項入指定的銀行賬戶，主要用作支付建築成本及償還貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該受限制現金分別為人民幣151.6百萬元、人民幣76.9百萬元、人民幣151.1百萬元及人民幣186.2百萬元。

根據相關融資協議，若干附屬公司須將存款存放於指定銀行賬戶作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣3.0百萬元、人民幣146.7百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣215.5百萬元。

於2019年6月30日，我們已將現金人民幣110.0百萬元存入指定銀行賬戶，作為東莞萬方的前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。於最後實際可行日期，上述受限制現金已獲解除。董事認為，爭議將不會對我們的業務營運產生任何不利影響。

### 預付款項

下表載列於所示日期的預付款項明細：

	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
收購公司及／或資產權益的				
預付款項	227,724	801,796	749,908	549,669
預付建築成本	92,263	79,187	72,176	75,758
預付其他稅項	19,845	7,360	16,732	40,576
其他	16,239	23,830	20,272	34,610
	<u>356,071</u>	<u>912,173</u>	<u>859,088</u>	<u>700,613</u>

我們的預付款項主要包括收購持有土地使用權的公司股權的預付款項。

我們的預付款項於往績記錄期間整體增加，乃主要由於收購公司及／或資產權益的預付款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，預付款項分別為人民幣227.7百萬元、人民幣801.8百萬元、人民幣749.9百萬元及人民幣549.7百萬元。我們相信，該方法允許我們直接與目標公司或對手方磋商條款及條件，使我

## 財務資料

們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關透過收購持有土地使用權的公司股權的土地收購政策的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購」分節。

### 獲取合約的成本

根據代理合約，我們有義務於收訖預售物業所得款項後向銷售代理支付銷售佣金。由於我們的佣金開支將於確認銷售物業的相關收益後支銷，因此我們向銷售代理支付的佣金入賬記錄為獲取合約的成本。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，獲取合約的成本分別為人民幣7.8百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣16.3百萬元，其波動部分與各期間的合約負債趨勢相符。

### 貿易應付賬款

於往績記錄期間，貿易應付賬款主要包括第三方供應商及建築承包商的應付款項。其於2016年及2017年12月31日分別由人民幣779.7百萬元增加至人民幣939.3百萬元，乃主要由於開發滙景城市中心及外灘8號所產生的貿易應付賬款增加所致。貿易應付賬款由2018年12月31日的人民幣917.7百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,081.5百萬元，乃主要由於與開發滙景城、外灘8號及御海藍岸·臻品有關的貿易應付賬款增加所致。

下表載列於所示日期按發票日期的賬齡分析如下：

	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
少於一年	725,483	729,149	727,260	977,817
一至兩年內	46,662	190,898	158,786	90,530
三至五年內	7,556	19,245	31,668	13,189
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

我們一般透過進度付款向供應商付款。一旦自我們的供應商向第三方顧問提交進度及開票報告，我們一般於135天內完成付款，惟須遵守我們協定的相關合約。此外，我們一般保留相關供應商的最終付款，直至項目完成且協定未償還款項為止。因此，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們貿易應付賬款的平均周轉天數分別為194.7天、572.8天、324.2天及284.6天。貿易應付賬款的周轉天數乃通過除以貿易應付賬款的期初及期末結餘的平均值得出，而其受我

## 財務資料

們於有關期間開展的開發活動規模所影響，並受物業銷售產生的銷售成本所影響，而銷售成本受我們於有關期間已竣工及交付的物業所影響，並乘以該期間的天數。於往績記錄期間，我們貿易應付賬款的周轉天數之波動，主要是由於我們已竣工及已交付的物業以及於各期間開始及持續進行的項目建設之綜合影響所致。由於記錄受物業開發所影響的貿易應付賬款與交付物業時確認銷售成本之間的時間不匹配，我們的貿易應付賬款周轉天數可能會繼續根據我們的物業開發時間表大幅波動。例如，倘我們在一定時期內大幅擴大我們的開發活動規模，我們的貿易應付賬款周轉天數亦將大幅增加。於2019年9月30日，我們於2019年6月30日欠付的貿易應付賬款人民幣161.3百萬元或14.9%已結清。

### 其他應付款項

下表載列於所示日期的其他應付款項明細：

	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
收購公司股權的應付款項	94,178	208,256	542,490	225,823
應付股息	—	13,071	41,652	66,885
應付銷售開支	12,075	25,800	14,981	11,567
應付承包商的其他應付款項	10,935	11,259	9,156	8,210
訴訟撥備	—	10,000	8,801	8,801
應付[編纂]開支	—	—	7,110	11,246
其他	4,589	10,667	4,192	14,925
	<u>121,777</u>	<u>279,053</u>	<u>628,382</u>	<u>347,457</u>

其他應付款項主要包括收購公司股權應付款項及應付利息。

收購公司股權應付款項於2017年增加人民幣114.1百萬元，乃主要由於就收購東江水鄉隆和股權產生應付款項所致。其由2017年12月31日的人民幣208.3百萬元進一步增加至2018年12月31日的人民幣542.5百萬元，乃由於收購東莞萬升及東江水鄉實業所致。收購公司股權應付款項於2019年6月30日減少至人民幣225.8百萬元，乃主要由於支付部分收購東莞萬升及東江水鄉實業的貿易應付賬款所致。我們認為此方法使我們能夠直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，從而使我們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關與我們通過收購持有土地使用權的公司的股權的土地收購政策相

## 財務資料

關的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購」分節。

於往績記錄期間，應付利息的整體增加與計息借款增加一致。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠向貸方償還的任何利息。

### 應計費用

下表載列於所示日期的應計費用明細：

	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
應計增值稅	34,888	35,323	10,147	21,400
應計其他稅項	14,875	450	2,970	4,238
應計員工成本	12,598	23,653	36,653	35,550
	<u>62,361</u>	<u>59,426</u>	<u>49,770</u>	<u>61,188</u>

於往績記錄期間，應計費用包括應計增值稅及應計員工成本。於2016年及2017年12月31日，應計費用由人民幣62.4百萬元減至人民幣59.4百萬元，乃主要由於因2016年推出的稅務政策以增值稅取代營業稅，導致應計其他稅項減少所致。於2017年及2018年12月31日，應計費用由人民幣59.4百萬元減少人民幣9.6百萬元至人民幣49.8百萬元，主要由於我們於2018年結清銷售外灘8號及滙景城市中心物業的增值稅，因而導致在該期間應計增值稅下降人民幣25.2百萬元，但主要被我們業務擴張促使應計員工成本進一步增加人民幣13.0百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月，應計費用增加人民幣11.4百萬元，乃主要由於該期間應計增值稅增加所致。

## 財務資料

### 合約負債

下文載列於所示日期合約負債的明細：

	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
外灘八號	67,258	708,331	696,044	28,827
帝景峰、世紀雙子、滙景華府 及滙景中央華府	6,786	5,417	9,263	7,178
御海藍岸	976,923	675,489	122,734	163,636
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	—	2,440	190,101	241,386
滙景城市中心	355,380	229,504	142,170	77,502
御泉香山及城市山谷	17,532	11,618	20,980	17,631
九里灣花園	—	—	1,463	218,146
御海藍岸·臻品	—	—	126,692	82,760
合肥滙景中心	—	353,717	252,453	223,156
虎門濱海城	—	—	56,340	813,153
	<u>1,423,879</u>	<u>1,986,516</u>	<u>1,618,240</u>	<u>1,873,375</u>

與行業慣例一致，我們於建設竣工前向客戶預售我們的物業，於物業竣工及向客戶交付物業後，在預售所得款項確認為收益前，其於綜合財務狀況表項目入賬列為合約負債。

於2016年及2017年12月31日，合約負債分別從人民幣1,423.9百萬元增加至人民幣1,986.5百萬元，主要由於(i)我們於2017年預售外灘8號收取所得款項人民幣708.3百萬元，及(ii)於2017年開始預售合肥滙景城市中心為我們貢獻預售所得款項人民幣353.7百萬元，但被與御海藍岸及滙景城市中心有關的合約負債減少(與確認交付該等物業產生的收益相對應)而部分抵銷。

合約負債於2018年減少人民幣368.3百萬元主要因與滙景城市中心及合肥滙景城市中心有關的合約負債減少，這與確認交付該等物業產生的收益相對應，但被於2018年開始預售御海藍岸·臻品及虎門濱海城而部分抵銷(合共貢獻預售所得款項人民幣183.0百萬元)。



## 財務資料

合約負債於2019年6月30日增至人民幣1,873.4百萬元，主要由於在截至2019年6月30日止六個月持續預售九里灣花園所致。

### 流動資金及資本資源

我們在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為我們的增長提供資金，包括銷售物業所得款項、債務融資及股東出資。我們的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，我們相信我們的流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金，我們可獲得的銀行融資以及[編纂]所收取的[編纂]淨額來滿足。

### 現金流資料

下表載列我們於所示年度／期間現金流量的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內營運資金變動前的經營現金流量	477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額	419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)
投資活動所用現金流量淨額	(729,040)	(893,513)	(1,773,914)	(826,583)	(291,914)
融資活動所得					
現金流量淨額	368,159	910,689	1,405,764	552,893	664,959
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	58,883	(77,415)	60,726	94,798	55,998
年／期初現金及現金等價物	116,468	175,351	97,936	97,936	158,662
年／期末現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	192,734	214,660

## 財務資料

### 經營活動所得／(所用)現金流量

於往績記錄期間，我們經營活動產生的主要現金來源為我們出售物業所得之所得款項，包括預售在建物業。我們經營活動中的主要現金用途為支付我們的物業開發活動，包括土地收購及物業建設。

截至2019年6月30日止六個月，我們於經營活動所用現金為人民幣317.0百萬元，主要來自預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣516.3百萬元及持作出售已竣工物業增加人民幣436.9百萬元，部分被在建物業減少人民幣359.9百萬元及合約負債增加人民幣255.1百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣428.9百萬元，主要由於持作出售已竣工物業減少人民幣175.1百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣329.8百萬元，部分由合約負債減少人民幣368.3百萬元及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣192.2百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作出售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣419.8百萬元，主要由於在建物業減少人民幣147.3百萬元、持作出售已竣工物業減少人民幣301.8百萬元，以及預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣159.3百萬元，部分由合約負債減少人民幣453.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將透過持續進行營銷活動繼續加強我們的成本控制力度及改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項。

我們擬透過(i)擴大物業組合後進行更頻繁的營銷活動改善我們來自物業預售所得款項的現金流量與銷售所得款項；(ii)就持作開發以供銷售的土地、在建物業及待售已竣工物業審慎管理我們的開發時間表及交付時間表，維持最佳的庫存水平以滿足客戶需求及避免庫存過量而消耗我們的營運資金；(iii)加強管理有關收購潛在項目的付款及預付款項，並改善措施使能依時收集有關開發項目的其他應收款項(如確保依時付款的提醒)，以改善我們自經營活動所得的現金流量，而有關就潛在項目及開發項目收購實體股本權益及／或土地的預付款項及其他應收款項增加及其他應付款項減少形成

## 財務資料

截至2019年6月30日止六個月約人民幣979.1百萬元的經營現金流出；及(iv)充份利用我們可用的信貸條款與供應商磋商更長的信貸期，以縮短支付予供應商的建築成本及收取來自預售或出售物業的所得款項之間的時間差。有關我們管理成本的能力的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢 — 能夠控制土地收購成本及建築成本」分節。

### 投資活動所用現金流量

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金為人民幣291.9百萬元，乃主要由於受限制現金增加人民幣226.0百萬元及應收關聯方款項增加人民幣93.8百萬元所致，部分被應收董事款項減少人民幣45.9百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣1,773.9百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣152.7百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣757.0百萬元、(iii)添置投資物業人民幣109.4百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣557.8百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣62.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣893.5百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣140.0百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣310.4百萬元、(iii)添置投資物業人民幣104.3百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣255.0百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣69.0百萬元。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣729.0百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣125.2百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣297.6百萬元、(iii)添置投資物業人民幣85.4百萬元，以及(iv)收購附屬公司人民幣161.1百萬元。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱會計師報告內的綜合現金流量表。

### 融資活動所得現金流量

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所得現金流量為人民幣665.0百萬元，主要由於新增銀行及其他借貸人民幣1,103.3百萬元及來自關聯方的貸款人民幣390.9百萬元所致，部分由償還銀行及其他借貸人民幣596.9百萬元及償還來自關聯方的貸款人民幣102.0百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣1,405.8百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,076.1百萬元、應付董事款項增加人民幣198.9百萬元及來自關聯方的貸款人民幣483.1百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣539.0百萬元、償還銀行及其他借款人民幣401.9百萬元，以及收購非控股權益人民幣179.4百萬元所抵銷。

## 財務資料

截至2017年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣910.7百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,243.0百萬元、來自關聯方的貸款人民幣686.7百萬元及應付關聯方款項增加人民幣400.6百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣772.8百萬元及償還銀行及其他借款人民幣644.0百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣368.2百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣930.5百萬元、來自關聯方的貸款人民幣483.7百萬元及應付董事款項增加人民幣184.1百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣626.3百萬元、償還銀行及其他借款人民幣468.0百萬元及應付關聯方款項減少人民幣125.8百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱會計師報告內的綜合現金流量表。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產淨值明細：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>					
持作開發以供出售的土地 在建物業	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633	1,280,891
持作出售的已竣工物業	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320	2,485,402
貿易應收賬款	509,133	980,753	805,669	1,242,580	1,252,874
預付款項、其他應收款項 及其他資產	950	2,560	3,368	2,393	—
應收董事款項	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183	1,922,067
應收關聯方款項	21,895	33,654	157,989	824,879	897,664
預付企業所得稅	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—	—
預付土地增值稅	6,797	680	—	8,252	14,914
受限制現金	18,907	16,240	3,577	16,378	25,124
現金及現金等價物	154,546	223,593	285,769	511,733	488,423
	<u>175,351</u>	<u>97,936</u>	<u>158,662</u>	<u>214,660</u>	<u>132,230</u>
	<u>4,427,231</u>	<u>6,471,996</u>	<u>8,360,615</u>	<u>7,709,011</u>	<u>8,499,589</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付賬款	779,701	939,292	917,714	1,081,536	1,297,375
其他應付款項、已收按金 及應計費用	189,324	348,829	692,075	428,751	419,336
租賃負債	2,832	4,723	3,645	4,123	3,180
合約負債	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375	2,662,097
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550	1,233,500
計息銀行及其他借款	579,210	796,298	897,095	1,109,270	836,800
企業所得稅撥備	94,558	131,739	317,516	452,483	449,103
土地增值稅撥備	80,397	237,826	361,522	507,249	473,638
	<u>4,331,586</u>	<u>5,942,387</u>	<u>7,220,639</u>	<u>6,347,337</u>	<u>7,375,029</u>
<b>流動負債總值</b>					
<b>流動資產淨值</b>	<u>95,645</u>	<u>529,609</u>	<u>1,139,976</u>	<u>1,361,674</u>	<u>1,124,560</u>

## 財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的流動資產淨值分別為人民幣95.6百萬元、人民幣529.6百萬元、人民幣1,140.0百萬元及人民幣1,361.7百萬元。流動資產淨值增加主要由於(i)在建物業由2016年12月31日人民幣1,484.0百萬元增至2019年6月30日人民幣2,040.3百萬元；(ii)持作出售的已竣工物業由2016年12月31日人民幣509.1百萬元增至2019年6月30日人民幣1,242.6百萬元及(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產從2016年12月31日人民幣413.6百萬元增加至2019年6月30日人民幣1,461.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)其他應付款項、已收按金及應計費用由2016年12月31日人民幣189.3百萬元增至2019年6月30日人民幣428.8百萬元；及(ii)計息銀行及其他借款(流動部分)由2016年12月31日人民幣579.2百萬元增至2019年6月30日人民幣1,109.3百萬元。

流動資產淨值由2019年6月30日的人民幣1,361.7百萬元輕微減少至2019年10月31日的人民幣1,124.6百萬元。

### 銀行融資

於2019年10月31日，我們的銀行融資總額為人民幣3,293.0百萬元，其中已動用的銀行融資額為人民幣2,305.4百萬元(相當於70.0%)。

### 營運資金充足性

於往績記錄期間，我們主要以銷售物業產生的現金以及來自銀行及其他實體的借款為營運提供資金。

我們定期監控現金流量及現金餘額並努力維持流動資金，以滿足我們的營運資金需求同時支持持續性業務擴展。未來，我們有意繼續透過銷售物業產生的現金、計息借款以及[編纂][編纂]為我們的營運提供資金。

於2019年6月30日，我們預期產生(i)就我們的在建項目而言，總開發成本人民幣2,840.3百萬元及(ii)誠如本文件「業務 — 我們的業務 — 土地儲備」分節所述，完成收購的進一步成本人民幣1,102.6百萬元。

我們擬從以下來源撥資預期產生的成本：

- 銷售物業產生的現金。
  - 於2019年6月30日，我們的現金及現金等價物(連同受限制現金)為人民幣726.4百萬元。
  - 於2019年6月30日，我們從合約銷售所得款項為人民幣177.1百萬元。
  - 截至2019年10月31日止四個月，我們錄得合約銷售人民幣1,397.9百萬元，而我們預期將及時收到銷售所得款項。

## 財務資料

- 於2019年9月30日，我們持作出售的已竣工物業之總市值為人民幣2,015.9百萬元(包括已簽訂買賣合同但尚未交付的物業)。根據市場情況，董事預期將從銷售該等物業產生現金。
- 新貸款與融資。過往，我們能夠從債務工具撥資部分成本，且我們預期對未來繼續沿用此做法並無任何阻礙。於2019年10月31日，我們的銀行融資合共為人民幣3,293.0百萬元，未獲動用金額為人民幣987.6百萬元。此外，於最後實際可行日期，我們正申請新融資為我們的項目提供資金。
- [編纂][編纂]淨額。基於指示性[編纂]的下限，假設[編纂]未獲行使，我們預期將收到[編纂][編纂]淨額約[編纂]港元。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

於2019年6月30日，董事預期自樟木頭寶山項目及萬江共聯項目產生總安置成本約人民幣3,321.2百萬元，大部分預期以相關項目竣工後的再發展物業結清，並將減少我們的現金流出。

就滙景發展環球中心的現金流量而言，其為一個當前由我們的合資企業湖南發展開發的項目，我們已根據與合資企業夥伴訂立的協議支付應付予湖南發展的所有相關資本承擔(包括向湖南發展發放的貸款)。本集團並無其他財務承擔且並無作出與湖南發展有關的任何擔保，且本集團預期不會就滙景發展環球中心產生任何經營現金流出，因為本集團預期湖南發展將能夠通過內部資源及湖南發展將予取得的債務融資撥付滙景發展環球中心的開發成本。

考慮到上文所述我們目前的物業項目和銷售時間表、我們的經營活動產生的預期現金、[編纂]的估計[編纂]淨額及我們與銀行維持的信貸融資，董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本文件日期起的未來12個月所需。除本節所披露者外以及除[編纂]外，我們目前沒有其他外部融資計劃。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行貸款及其他貸款

我們於所示日期的計息銀行貸款及其他貸款載列於下表。

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>須予償還銀行貸款</b>					
一年內	429,210	494,718	446,545	717,990	774,000
第二年	87,000	115,000	706,658	1,114,159	1,037,350
第三至第五年 (包括首尾兩年)	433,000	677,035	259,607	665,919	380,100
	<u>949,210</u>	<u>1,286,753</u>	<u>1,412,810</u>	<u>2,498,068</u>	<u>2,191,450</u>
<b>須予償還其他貸款</b>					
一年內	150,000	301,580	450,550	391,280	62,800
第二年	—	—	—	—	131,200
第三至第五年 (包括首尾兩年)	—	160,000	620,000	100,000	50,000
	<u>150,000</u>	<u>461,580</u>	<u>1,070,550</u>	<u>491,280</u>	<u>244,000</u>
	<u>1,099,210</u>	<u>1,748,333</u>	<u>2,483,360</u>	<u>2,989,348</u>	<u>2,435,450</u>

於往績記錄期間，我們的部份借款以在建物業、持作出售的已竣工物業及本集團於若干附屬公司的股本權益作抵押。此外，部分貸款由控股股東及關聯公司提供並由控股股東擔保的物業作抵押。有關擔保將會解除，或有關借款將於[編纂]前由本集團結清。

#### 來自關聯方的貸款

於2019年10月31日，我們來自關聯方的貸款為人民幣1,233.5百萬元。

#### 租賃負債

於2019年10月31日，我們的租賃負債為人民幣3.8百萬元。



## 財務資料

### 或然負債

下表載列於所示日期的或然負債明細：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就向本集團物業之客戶 授出的融資向銀行擔保	2,691,665	3,033,309	4,085,827	5,254,689	4,314,822
就向倫瑞祥先生控制的 關聯公司授出的融資 向銀行擔保	1,135,400	1,698,500	1,849,200	1,923,900	325,700
	<u>3,827,065</u>	<u>4,731,809</u>	<u>5,935,027</u>	<u>7,178,589</u>	<u>4,640,522</u>

#### 就向本集團物業買方授出的融資向銀行擔保

我們就若干銀行向我們持作出售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶拖欠償還按揭，則我們負責償還違約買方欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，倘該等客戶拖欠償還按揭，銀行有權通過公開拍賣變現所質押物業。

擔保期自授出按揭貸款起開始，直至向客戶轉讓物業業權為止。於往績記錄期間，我們並未就上述安排招致任何重大虧損。董事認為，倘買方違約付款，所質押物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保計提撥備。

#### 就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保

本集團就授予倫瑞祥先生控制的關聯公司的銀行貸款提供擔保，部分銀行貸款亦由我們擁有的若干物業質押。

誠如相關關連方確認，所有擔保及質押將於[編纂]前悉數解除。

## 財務資料

釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，於初始確認時本集團融資擔保合同的公平值並不重大，且董事認為，各方違約的可能性微乎其微，因此，並無於會計師報告中確認有關價值。

董事確認，概無就我們任何未償還債務作出的重大契諾，且於往績記錄期間及直至本文件日期，概無違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至本文件日期，本集團於借款付款方面未曾遇到任何困難或違約或違反契諾。

除上文所披露者外，於2019年10月31日，我們並無任何已發行及尚未償還或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或可承兌信用證、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自最後實際可行日期，我們的債務概無任何重大變動。

### 資產負債表外承擔及安排

於2019年10月31日，我們並無任何資產負債表外承擔及安排，惟資本承擔除外，其於往績記錄期間指我們已訂約但尚未產生的物業發展開支、在建投資物業及土地收購。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及2019年10月31日，我們的資本承擔分別為人民幣2,169.2百萬元、人民幣2,391.9百萬元、人民幣3,017.7百萬元、人民幣2,607.5百萬元及人民幣2,327.3百萬元，其波動與我們的業務發展一致。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示年度／期間或所示日期的我們主要財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至6月30日止六個月／於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	毛利率 <sup>(附註1)</sup>	30.2%	54.3%	53.3%	49.3%
純利率 <sup>(附註2)</sup>	16.2%	13.2%	17.9%	17.5%	16.2%
權益回報率 <sup>(附註3)</sup>	84.0%	21.0%	36.9%	不適用	32.5%
流動比率(倍) <sup>(附註4)</sup>	1.0	1.1	1.2	不適用	1.2
淨資本負債比率 <sup>(附註5)</sup>	377.8%	278.5%	243.2%	不適用	240.4%

附註：

1. 年／期內毛利除以收益再乘以100%。有關我們自身毛利率的更多資料，請參閱本節「經營業績」分節。
2. 年／期內溢利除以收益再乘以100%
3. 年／期內溢利除以總權益再乘以100%，再乘以360及除以該期間的天數
4. 流動資產除以流動負債
5. 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行及其他借款及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益

### 純利率

純利率由截至2016年12月31日止年度16.2%減至截至2017年12月31日止年度13.2%，主要由於同期所得稅開支由人民幣250.0百萬元增加14.7%至人民幣286.8百萬元。

純利率由截至2017年12月31日止年度13.2%增至截至2018年12月31日止年度17.9%，主要由於(i)行政開支增幅的比例減少32.6%，由截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度人民幣180.6百萬元，而收益於同期有所增加(即86.9%)；及(ii)銷售及分銷開支由截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元減少2.2%至截至2018年12月31日止年度人民幣71.3百萬元。

純利率由截至2018年6月30日止六個月17.5%減至截至2019年6月30日止六個月16.2%，主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及[編纂]開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

## 財務資料

### 權益回報率

權益回報率由截至2016年12月31日止年度84.0%減至截至2017年12月31日止年度21.0%，主要由於(i)純利由截至2016年12月31日止年度人民幣338.4百萬元減少至截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元，主要歸因於已交付的建築面積減少，及(ii)股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元的綜合影響所致。

權益回報率由截至2017年12月31日止年度21.0%增至截至2018年12月31日止年度36.9%，主要由於純利由截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣401.0百萬元，主要歸因於已交付的建築面積增加，部分由股權基礎由2017年12月31日人民幣751.7百萬元增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元所抵銷。

權益回報率由截至2018年12月31日止年度36.9%減至截至2019年6月30日止六個月32.5%，主要由於我們的股權基礎由2018年12月31日的人民幣1,088.0百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,314.1百萬元。

### 流動比率

流動比率於往績記錄期間整體增加，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為1.0、1.1及1.2，主要由於我們的流動資產由2016年12月31日人民幣4,427.2百萬元增加至2017年12月31日人民幣6,472.0百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣8,360.6百萬元，乃由於持作開發以供出售的土地及在建物業於往績記錄期間增加，以作業務擴展，部分由流動負債由2016年12月31日人民幣4,331.6百萬元增加至2017年12月31日人民幣5,942.4百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣7,220.6百萬元所抵銷，乃由於在往績記錄期間，應付關聯方款項以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加。

於2018年12月31日及2019年6月30日，流動比率保持穩定，分別為1.2及1.2。

### 淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率由2016年12月31日377.8%減至2017年12月31日278.5%，並進一步減至2018年12月31日243.2%，主要由於我們的股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元逐漸增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元，部分由我們的債務淨額由2016年12月31日人民幣1,522.0百萬元增加至2017年12月31日人民幣2,093.5百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣2,645.4百萬元所抵銷，主要由於本集團業務擴展所致。

淨資本負債比率由2018年12月31日的243.2%減至2019年6月30日的240.4%，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月悉數支付應付董事及關聯方款項以及我們的股權基礎增加所致。

## 財務資料

### 與關聯方的重大交易、結餘及擔保

#### 重大關聯方交易

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月與關聯方交易總額的明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>關聯方開支</b>					
建築成本	112,576	22,703	31,407	22,567	30,717
寫字樓租金開支	1,743	1,893	1,871	935	1,124
汽車租金開支	751	211	132	132	—
管理費開支	4,320	3,793	3,610	1,950	5,000
貸款利息開支	38,543	37,960	35,206	16,523	21,864
	<u>157,933</u>	<u>66,560</u>	<u>72,226</u>	<u>42,107</u>	<u>58,705</u>
<b>關聯方收入</b>					
管理費收入	411	415	421	210	210
自一家合資企業收到的利息收入	3,124	9,624	28,245	9,673	12,982
物業銷售	—	—	95	95	—
	<u>3,535</u>	<u>10,039</u>	<u>28,761</u>	<u>9,978</u>	<u>13,192</u>

## 財務資料

下表載列於所示日期與關聯方的結餘明細：

### 與關聯方的結餘

	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
<b>應收關聯方款項</b>				
應收關聯方款項	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
應收董事款項	21,895	33,654	157,989	824,879
	<u>1,257,817</u>	<u>1,579,943</u>	<u>2,461,316</u>	<u>824,879</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
	<u>1,181,685</u>	<u>1,497,164</u>	<u>2,412,832</u>	<u>890,550</u>

應收／付董事及關聯方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。應收董事款項將於[編纂]前結清。

上述款項概無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。應收董事及關聯方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。

於2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年6月30日，來自關聯方的貸款為無抵押、分別按年利率3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%計息，且屆滿期為12個月。

董事確認，(i)會計師報告附註40所載的各項關聯方交易乃由關聯方之間於日常業務過程中按正常商業條款進行；(ii)於往績記錄期間，我們的關聯方交易不會扭曲我們的往績記錄結果或使我們的歷史業績不能反映我們未來的表現；(iii)各關聯方交易均按與獨立第三方所提出／獲授的條款相若的條款進行；及(iv)所有並非貿易性質的關聯方結餘將於[編纂]前全數清償。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請分別參閱會計師報告附註28及40。

## 財務資料

### 有關市場風險的定量及定性披露

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、應收及應付關聯方及董事款項、關聯公司貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債(例如貿易應收賬款及貿易應付賬款)，其均直接自其業務產生。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及確定管理該等風險的政策，並概述如下。

#### 利率風險

本集團承受的市場利率變動的風險主要與會計師報告附註29所載本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，倘銀行及其他借款的利率上升/下降1%且所有其他變量保持不變，則本集團的除稅前溢利(假設概無資本化利息開支)通過對浮動利率借款的影響將分別減少/增加約人民幣1.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.5百萬元。

#### 信貸風險

本集團已於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日使用撥備矩陣作出減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備比率乃根據具有類似虧損模式的各個客戶板塊組別的已逾期天數計算。計算反映可能性加權的結果、貨幣時間值及於報告日期可取得的關於過去事件、現有狀況及未來經濟條件預測的合理及有支持憑據的資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的貿易應收賬款的預期信貸虧損甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的其他應收款項並無逾期或減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團其他應收款項(不包括預付款項及應收關聯方款項)的預期信貸虧損甚微。

## 財務資料

倘發生對金融資產的估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；

本集團已制定政策，對於2016年1月1日或之後開始的期間通過考慮金融工具剩餘年期發生違約風險之變化評估金融工具之信貸風險是否自初次確認起已大幅增加。

### 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日最大風險敞口及年末階段分類

下表載列基於本集團信貸政策之信用品質及最大信貸風險敞口，主要根據逾期資料(除非其他資料須付出不必要的成本或努力即可取得)，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日之年末階段分類。該等金額為金融資產的總賬面值。

於2016年12月31日	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	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
來自一家合資企業的應收款項	128,273	—	—	—	128,273
貿易應收賬款	—	—	—	950	950
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	32,712	—	—	—	32,712
應收董事款項	21,895	—	—	—	21,895
應收關聯方款項	1,235,922	—	—	—	1,235,922
受限制現金	154,546	—	—	—	154,546
現金及現金等價物	175,351	—	—	—	175,351
	<u>1,748,699</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>950</u>	<u>1,749,649</u>



## 財務資料

於2017年12月31日	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	277,897	—	—	—	277,897
貿易應收賬款	—	—	—	2,560	2,560
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	80,969	—	—	—	80,969
應收董事款項	33,654	—	—	—	33,654
應收關聯方款項	1,546,289	—	—	—	1,546,289
受限制現金	223,593	—	—	—	223,593
現金及現金等價物	97,936	—	—	—	97,936
	<u>2,260,338</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,560</u>	<u>2,262,898</u>
於2018年12月31日	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	458,841	—	—	—	458,841
貿易應收賬款	—	—	—	3,368	3,368
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	38,547	—	—	—	38,547
應收董事款項	157,989	—	—	—	157,989
應收關聯方款項	2,303,327	—	—	—	2,303,327
受限制現金	285,769	—	—	—	285,769
現金及現金等價物	158,662	—	—	—	158,662
	<u>3,403,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,368</u>	<u>3,406,503</u>

## 財務資料

於2019年6月30日	12個月預期		全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損					
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡法方法 人民幣千元	人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	471,823	—	—	—	—	471,823
貿易應收賬款	—	—	—	2,393	—	2,393
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	108,869	—	—	—	—	108,869
應收董事款項	826,377	—	—	—	—	826,377
受限制現金	511,733	—	—	—	—	511,733
現金及現金等價物	214,660	—	—	—	—	214,660
	<u>2,133,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>—</u>	<u>2,135,855</u>

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗，對預付款項、按金及其他應收款項中包括的金融資產進行定期集體評估以及對其他應收款項的可收回性進行個別評估。本集團根據12個月的預期信用虧損就預付款項、按金及其他應收款項包括的金融資產確認撥備，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整(如有)。

### 流動資金風險

本集團的目標是維持審慎的財務政策，以根據風險限額監控流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保本集團擁有充足現金達到其流動資金要求。

## 財務資料

下表詳列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日本集團金融負債的剩餘合約到期情況，乃根據合約的未貼現現金流量(包括根據2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的利率計算)以及本集團可能須償還的最早日期作出：

於2016年12月31日	於一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	725,483	46,662	7,556	779,701
其他應付款項、已收按金及 應計費用	176,726	—	—	176,726
租賃負債	3,185	3,168	3,294	9,647
應付董事款項	184,106	—	—	184,106
應付關聯方款項	253,879	—	—	253,879
來自關聯方的貸款	769,353	—	—	769,353
計息銀行及其他借款	592,755	31,954	603,498	1,228,207
	<u>2,705,487</u>	<u>81,784</u>	<u>614,348</u>	<u>3,401,619</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>3,827,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,827,065</u>
於2017年12月31日	於一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	729,149	190,898	19,245	939,292
其他應付款項、已收按金及 應計費用	323,936	—	—	323,936
租賃負債	5,160	3,835	707	9,702
應付董事款項	185,078	—	—	185,078
應付關聯方款項	654,486	—	—	654,486
來自關聯方的貸款	680,552	—	—	680,552
計息銀行及其他借款	816,008	295,897	1,005,849	2,117,754
	<u>3,394,369</u>	<u>490,630</u>	<u>1,025,801</u>	<u>4,910,800</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>4,731,809</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,731,809</u>

## 財務資料

於 2018 年 12 月 31 日	於一年內或 按要 求 人民 幣千 元	於第 二 年 人 民 幣 千 元	三 至 五 年 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
貿易應付賬款	727,260	158,786	31,668	917,714
其他應付款項、已收按金及 應計費用	655,422	—	—	655,422
租賃負債	3,810	1,182	—	4,992
應付董事款項	383,935	—	—	383,935
應付關聯方款項	1,427,197	—	—	1,427,197
來自關聯方的貸款	625,808	—	—	625,808
計息銀行及其他借款	925,758	742,882	1,222,112	2,890,752
	<u>4,749,190</u>	<u>902,850</u>	<u>1,253,780</u>	<u>6,905,820</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>5,935,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,935,027</u>
於 2019 年 6 月 30 日	於一年內或 按要 求 人民 幣千 元	於第 二 年 人 民 幣 千 元	三 至 五 年 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
貿易應付賬款	977,817	90,530	13,189	1,081,536
其他應付款項、已收按金及 應計費用	393,201	—	—	393,201
租賃負債	4,375	1,697	—	6,072
來自關聯方的貸款	902,031	—	—	902,031
計息銀行及其他借款	1,286,055	1,279,344	785,840	3,351,239
	<u>3,563,479</u>	<u>1,371,571</u>	<u>799,029</u>	<u>5,734,079</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>7,178,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,178,589</u>

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保障本集團持續經營的能力及維持健康資本比率以支持其業務。

本集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整向股東派付的股息，向股東退還資本或發行新股。於往績記錄期間，資本管理的目標、政策或程序概無變動。

## 財務資料

本集團使用淨資本負債比率(即負債淨額除以本集團的權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、來自關聯方的貸款及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資本負債比率如下：

	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
計息銀行及其他借款	1,099,210	1,748,333	2,483,360	2,989,348
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
租賃負債	8,973	9,121	4,793	5,785
減：現金及現金等價物	(175,351)	(97,936)	(158,662)	(214,660)
減：受限制現金	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
債務淨額	1,521,986	2,093,525	2,645,422	3,159,290
權益總額	402,865	751,722	1,087,970	1,314,058
淨資本負債比率	378%	278%	243%	240%

### 可分派儲備

於2019年6月30日，本公司概無儲備可供分派予其股東。

### [編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]及[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們承擔的[編纂]開支估計約為人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)(假設(i)每[編纂][編纂]為[編纂]港元，即[編纂]的中位數及(ii)向[編纂]悉數支付酌情獎勵費用)，其中人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接產生於根據[編纂][編纂]股份及將予資本化，而人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)已分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益表扣除，而餘下款項(為人民幣[編纂]元)預期將反映於截至2019年12月31日止六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對2019年的經營業績造成重大影響。

## 財務資料

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，假設股份於該日在聯交所[編纂]，則概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

### 近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日及直至最後實際可行日期期間，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年11月30日獲授予有關建築工程施工許可證後，繼續建設九里灣花園。

於2019年8月，我們就九里灣花園開發項目獲得進一步建築工程施工許可證，及於2019年11月，我們從東莞市豐華汽車銷售服務有限公司完成收購在建項目豐華公館。

我們已繼續銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及合肥滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月13日，郴州滙景就一個建議文化旅遊小鎮與一名第三方(「郴州對手方A」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的地塊(「建議郴州發展1」)，並將在其上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。有關建議郴州發展1的進一步詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—其他收購事項」分節。於2019年10月30日，東莞滙景嘉力已訂立合作協議，以就於東莞市企石鎮地盤面積218,600平方米的建議城市更新開發項目成立合資企業，另外，於2019年12月20日，滙景集團已與政府部門就建議開發河源縣仙塘鎮的遊艇小鎮訂立合作協議。

有關合作協議於往績記錄期間的詳情，請參閱本文件「業務—其他收購事項」分節。

此外，自2019年7月1日起及直至最後實際可行日期，本集團訂立三項合約，以就三個城市更新程序提供前期服務。

## 財務資料

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展項目的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作涉及人工智能產業的業務及實體的小鎮。

於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為207,800平方米的城市更新的前期服務商，及於2019年11月18日，東莞湛誠獲委聘為東莞謝崗鎮總地盤面積約323,000平方米的城市更新的前期服務商，我們已就此與當地註冊成立的經濟組織訂立合作協議。

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展項目的獨家重建實體。

董事經審慎周詳考慮後確認，直至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告所載的資料產生重大影響。

### 股息

董事會負責向股東大會提交有關股息派付的議案以供批准。我們並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。

**[編纂]**後，用作分派股息的本公司除稅後溢利將為以下的較少者：(i)根據中國公認會計原則釐定的純利或(ii)根據香港財務報告準則釐定的純利。就此而言，董事認為根據中國公認會計原則及香港財務報告準則釐定的純利不會產生任何重大差異。然而，我們不能向閣下保證我們可每年或於任何年度宣派或分派任何股息金額。宣派及分派股息可能受到我們日後可能訂立的法律限制或財務安排所規限。

於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。

我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

### 未經審核**[編纂]**經調整綜合有形資產淨值

以下本集團未經審核**[編纂]**經調整綜合有形資產淨值說明報表乃根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號**[編製[b編纂]財務資料以供載入投資**

## 財務資料

通函」而編製，以說明[編纂]對2019年6月30日的本公司股權擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

本未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映倘[編纂]已於2019年6月30日或任何未來日期完成後本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告所載於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團經審核有形資產淨值而編製，並已作出下述調整。

於2019年 6月30日的 本公司擁有人 應佔綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	[編纂] 估計[編纂] 人民幣千元 (附註2)	於緊隨 [編纂]完成後 本公司 擁有人應佔 未經審核 [編纂]經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	於緊隨[編纂]完成後 本公司擁有人 應佔每股未經審核[編纂] 經調整綜合有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據最低指示性[編纂]每股 [編纂][編纂]計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
根據最高指示性[編纂]每股 [編纂][編纂]計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- 於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃根據(i)2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,184,888,000元計算，並減去(ii)該日期無形資產人民幣5,589,000元，乃摘錄自會計師報告。
- [編纂]的估計[編纂]乃根據[編纂]股[編纂]，以及[編纂]下限及上限分別每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元計算，並已扣除相關的估計[編纂]費用及本公司就[編纂]所應付的其他相關費用及開支(不包括本集團已於2019年6月30日前支付的[編纂]開支，其已於損益表確認)。計算估計[編纂]時並無計及因[編纂]獲行使、根據[編纂]已授出或根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份，或本公司根據配發及[編纂]或購回股份的一般授權可能配發及[編纂]或購回的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率由港元換算為人民幣。



## 財務資料

3. 計算本公司擁有人應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值所用的股份數目乃根據[編纂]股已發行股份而釐定，假設[編纂]及[編纂]已於2019年6月30日完成。當中並無計及因[編纂]或根據[編纂]已授出或根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份。
4. 本公司擁有人應佔每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率換算為港元。
5. 並無作出任何調整，以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

### 物業權益及物業估值

有關我們物業權益的詳情載於本文件附錄三。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2019年9月30日評估我們的物業權益。其函件、估值概要及與該等物業權益有關的估值報告全文載於本文件附錄三。

下表載列於2019年6月30日來自財務資料的物業權益總賬面值與我們於2019年9月30日的物業權益重估金額的對賬。

	人民幣千元
於2019年6月30日本集團以下資產的賬面淨值	
投資物業	956,300
持作開發以供出售土地	1,647,871
在建物業	2,040,320
持作出售已竣工物業	1,242,580
添置	314,211
減：出售已竣工物業	<u>(78,406)</u>
於2019年9月30日本集團上述資產的賬面淨值	<u>6,122,876</u>
除稅前估值盈餘	<u>9,836,324</u>
載於物業估值報告於2019年9月30日本集團的物業估值(不包括 本集團於中國將予收購的物業及我們合資企業持有的物業)	<u><u>15,959,200</u></u>

我們於土地及／或物業權益的估值乃基於多項假設，該等假設屬主觀性質且不確定。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的土地及／或物業權益估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動」分節。

## 財務資料

### 無重大不利變動

董事已確認，自2019年6月30日(即會計師報告所載的最新綜合財務業績日期)以來，我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動。