

---

## 財務資料

---

閣下應將以下有關我們綜合財務資料的討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險及不確定因素。我們未來期間的實際業績或會與該等前瞻性陳述所討論者有重大差異。導致或促使出現有關差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所討論的因素。

### 概覽

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於六家四川房地產開發商中排名第三。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計，我們亦自2017年起連續三年入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。經過20年的發展，我們已形成着眼於成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們主要為改善居住環境的客戶提供優質住宅物業。除住宅物業外，我們亦發展辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。截至2020年7月31日，我們已發展出十一個產品系列，即中心系(提供優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城市的中心商業區)；觀字系(一般坐落於風景區)；蘭字系及天字系(均提供優質住宅物業)；凱旋系(一般坐落於不久將來有望成為市中心的區域)；文旅系(提供位於風景區的度假屋)；悅字系

---

## 財務資料

---

(提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕買家)；商業系(以主題商業街、步行區及食肆為特色)；公寓系(以智能家居系統及管家服務為特色)；產城系(以我們開發的社區為特色，一般包括辦公樓、購物中心、醫療機構、城市公園及K12國際學校)；及特色小鎮(提供坐落於古鎮的歷史文化度假村)。此外，我們亦於業績紀錄期間開發了海納系，我們已更新產品系列，日後並無計劃開發海納系新物業項目。我們的產品設計能力令我們獲得多個獎項。2019年，我們的成都環球金融中心榮獲「中國建設工程魯班獎(國家優質工程)」。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年獲中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎。

截至2020年7月31日，我們應佔的總土地儲備為16,152,223平方米，包括我們應佔的未售可銷售建築面積以及已售但未已交付建築面積570,816平方米、我們應佔的開發中物業總規劃建築面積8,562,514平方米及我們應佔的持作未來開發物業估計總建築面積7,018,893平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收益確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得淨利潤。

### 呈列基準

我們於2019年7月15日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。根據「歷史、重組及公司架構 — 重組」所披露的重組，本公司於2019年12月9日成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組僅涉及在現有公司之上加入一家新的控股實體，並進行一連串本集團股權的轉讓，而未導致任何經濟實質變化。業績紀錄期間的過往財務資料採用權益集合法以現有公司持續存在的方式呈列。

---

## 財務資料

---

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，乃假設現有集團架構在業績紀錄期間一直存在而編製。截至2017年、2018年及2019年12月31日與截至2020年5月31日的綜合財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，乃假設現有集團架構在上述日期已存在而呈列。所有集團內交易及結餘已於綜合賬目時悉數抵銷。

國際會計準則理事會已頒佈若干與本集團有關並於業績紀錄期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則。為編製及呈列過往財務資料，我們已貫徹採納於2017年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*、於2017年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第15號之修訂*澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益*以及於2017年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第16號*租賃*。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況已經且將繼續受到多項因素影響，當中許多因素非我們所能控制。請參閱「風險因素」。部分主要因素包括(但不限於)以下各項：

#### 中國經濟增長及房地產市場狀況

中國經濟增長、城市化及可支配收入增長是住宅及商業物業市場需求增長的主要驅動力。中國政府目前將房地產業視為國家支柱產業之一，而房地產業極取決於整體經濟增長。我們經營及計劃經營所在城市及地區的經濟增長對我們銷售及盈利能力尤為重要。因此，該因素將繼續對我們的業務及經營業績有重大影響。此外，我們的經營業績主要取決中國房地產市場的表現，尤其是我們經營所在城市及地區的住宅及商業物業的供求及中高端住宅物業和首次購房者的住宅物業的價格趨勢。任何整體經濟衰退或房地產市場下滑，尤其是在我們經營所在的城市及地區，或對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。請參閱「風險因素 — 與在中國經營業務有關的風險 — 我們易受到中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響」。

---

## 財務資料

---

### 影響中國房地產業的監管環境與措施

我們的業務已經且將繼續受到中國監管環境的影響，具體包括中國政府針對物業開發及相關行業採取的政策及措施。中國政府近年已實施一系列措施控制經濟增長的步伐，尤其是房地產市場過熱的現象。儘管中國政府仍可能視房地產業為重要行業，但亦已採取限制性措施阻止投機活動並增加價格合理的住宅物業供應。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，以通過監管(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行及其他融資、抵押及稅項等手段鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制貨幣供應、可獲得信貸及固定資產而採取的措施亦直接影響我們的業務。中國政府採取的措施可能會影響我們獲得資金的渠道及我們為物業開發提供資金的方式。

為應對全國物業價格上漲，中國政府自2010年上半年起宣佈推出新政策並採取新措施以遏止物業市場的投機活動，並對物業開發商支付土地溢價實施更嚴格的規定。該等政策包括取消就轉讓住宅物業須繳納營業稅的若干優惠待遇、調高抵押貸款的最低首期金額、對支付土地溢價實施更嚴格要求、進一步限制每戶可購住宅物業數量、於上海及重慶試點實行物業稅計劃及對住宅物業轉售徵收20%資本利得稅。最近，中國物業市場出現放緩跡象，據報部分開發商降低價格以刺激銷售，眾多地方政府放寬過往為降溫而實施的購房限制措施，以刺激需求。中國房地產業的監管措施將繼續影響我們的業務。請參閱「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險」及「監管概覽」。

### 收益及產品組合變動

我們的收益主要來自銷售我們開發的物業，該等物業包括住宅、商業物業和停車場。由於我們於資產控制權轉移至客戶時確認物業銷售收益，而根據合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉移或於某一時間點轉移，故我們的收益主要取決於我們售出的物業數量、售價及向買家交付已售物業的時間。我們出售的物業數量及交付已售物業的時間取決於物業施工進度及我們銷售物業時的市場反應。物業銷售收益因我們物業的實際竣

---

## 財務資料

---

工及交付水平而波動，故各期間的銷售收益或有重大差異。我們的收益或會因項目組合及確認開發物業單位預售收益的時間而波動。儘管我們通常在任何時間均參與多個項目，而該等項目或處於不同竣工階段，但我們大部分項目規模較大，故竣工需要大量時間。因此，即使假設我們物業的市場需求保持不變，我們於各期間可出售的物業數量亦有重大差異。

我們物業產品的每平方米平均售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而有所不同。我們於各期間的產品組合會因多項因素而有所不同，包括政府規定的地積比率、項目地點、土地面積及成本、市況及我們的開發計劃。儘管我們會不時調整產品組合，但仍未必可維持或提高平均售價或毛利率，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。

### 預售

我們在物業竣工前出售物業（即物業預售）為我們在項目開發過程中經營現金流入的最重要來源。各城市對有關預售要求各有所不同，而項目的預售所得款項須用於撥付該物業開發。預售所得現金流入金額及時間受多項因素影響，包括中國政府規定的時間安排及其他預售限制、預售物業的市場需求及可供預售的物業數量。預售時間不僅取決於我們的內部時間表，亦須遵守相關中國法律法規。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面對預售相關的合同及法律風險」。此外，施工、監管批文及其他程序有延誤或對我們的項目時間表有不利影響。由於產生成本、自預售收取現金及確認收益的時間有差異，我們的經營業績於過去曾有所波動，將來亦可能會繼續波動。

### 建築成本

建築成本為我們銷售成本的主要部分。建築成本受鋼鐵及水泥等若干主要建材價格以及勞動成本所影響。鋼鐵及水泥等大部分建材由我們的承建商採購。我們通常在施工協議中列明有關建材的品牌及質量要求。根據我們大部分的施工協議，倘該等材料的市價波動超出特定範圍，則合同價格會有所調整，故我們會因有關價格上漲或下跌超出相關範圍而承擔風險或受惠。我們僅可透過將物業價格提高而將建材成本上漲轉嫁予客戶，因此，倘我們無法透過提高價格至完全彌補任何成本上漲，則我們須承擔原材料價格波動的風險。

---

## 財務資料

---

此外，我們的經營業績受勞動成本的影響，其中直接受員工成本的影響及間接受承建商員工成本的影響。整體而言，中國勞動成本於近年一直上升。勞動成本上升將繼續對我們的經營業績有影響。

### 可獲得融資及融資成本

融資為物業開發的重要資金來源。業績紀錄期間，我們主要透過內部預售物業所得現金流及外部融資(例如銀行借款及信託及其他融資安排)為我們的營運提供資金。中國政府不時實施的貨幣法規或會影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦極易受中國人民銀行所採取限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資)的任何法規或措施所影響。由於中國商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，故我們預期基準借貸利率上升將增加我們的借款成本。此外，截至2020年5月31日，我們有20項與信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構訂立的未償還融資安排，該等融資安排一般在獲得資金及還款方面較靈活。2020年5月31日後及截至2020年8月31日，我們已償還三項信託融資安排，並與信託融資公司及資產管理公司訂立[三項]新信託融資安排。儘管信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但其利率一般較商業銀行高。中國政府或會實施更嚴格措施控制貸款增加風險，該等措施可能包括信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的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、資產管理公司及其他金融機構向整個中國房地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，向我們提供的利率上升及整體可獲得的信貸或對我們的房地產開發業務有重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與截至2020年5月31日，我們的未償還銀行及其他借款(包括信託及其他融資)總額分別為人民幣3,585.9百萬元、人民幣7,853.8百萬元、人民幣11,755.2百萬元及人民幣15,176.3百萬元。截至同日，我們未償還銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為6.4%、8.8%、9.9%及9.2%。我們日後或會不時於國內外資本市場取得更多資金，包括但不限於發行新公司債券、資產支持證券計劃及債務發行，以增加融資來源、獲得充足的營運資金及支持業務拓展。此外，我們大部分的融資成本於直接用於土地

---

## 財務資料

---

收購及項目建設時撥作資本。融資成本增加將對我們的盈利能力及經營業績有不利影響，而可獲得的融資則影響我們開展項目開發活動的能力，對我們的經營業績有不利影響。

### 土地增值稅

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附有設施所得所有收入須按30%至60%的累進稅率對物業的增值部分繳納土地增值稅，物業的增值部分乃按銷售所得款項總額減物業開發相關成本及若干可扣除項目計算得出。請參閱「監管概覽 — 稅項 — 土地增值稅（土地增值稅）」。於各期間，我們已評估我們預付款項及估計土地增值稅債務間之差額。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的土地增值稅開支分別為人民幣169.9百萬元、人民幣251.1百萬元、人民幣218.3百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣153.5百萬元。計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，我們無法向閣下保證相關稅務機關會同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

### 若干重大會計政策與會計估計及判斷

本集團已確認若干我們認為對編製綜合財務報表最重要的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註2.4。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的其他多項相關因素而作出，所得結果是我們判斷無法從其他來源得出明確結論的資產與負債賬面值的基準。在審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

## 財務資料

### 提早採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際會計準則理事會已頒佈若干與本集團有關並於業績紀錄期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則。為編製及呈列過往財務資料，於業績紀錄期間，我們已於綜合財務報表貫徹採納於2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號金融工具和國際財務報告準則第15號客戶合同收益以及國際財務報告準則第15號澄清及國際財務報告準則第15號客戶合同收益之修訂(分別取代國際會計準則第39號金融工具、國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合同和相關詮釋)以及於2019年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第16號租賃(取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋公告第4號釐定一項安排是否包含租賃、SIC-15經營租賃激勵及SIC-27評估涉及租賃法律形式的交易實質)。

國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們過往財務資料的影響如下。

### 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們財務狀況及表現的影響

我們已於業績紀錄期間貫徹採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，而並無採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號。因此，無法直接比較我們採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的財務狀況或表現與採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號的財務狀況或表現。於2018年1月1日或之後開始期間須強制採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，且容許提早採用相關準則。

倘我們於截至2017年12月31日止年度已採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，估計採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對2017年12月31日的財務狀況與截至該日止年度的財務表現的影響如下：

	並無採用國 際財務報 告準則第9號及 國際財務報 告準則第15 號的金額	採用國際財 務報告準則 第9號的影響	國際財務報 告準則第15 號的影響	呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤／(虧損)淨額				
截至2017年12月31日止年度 . . . . .	585,073	(16,357)	80,237	648,953
權益總額				
截至2017年12月31日止年度 . . . . .	4,273,804	(16,566)	104,083	4,361,321

經考慮上述影響，董事認為採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告第15號對我們2017年12月31日的財務狀況與截至該日止年度的財務表現並無重大影響。



---

## 財務資料

---

### **國際財務報告準則第16號對我們財務狀況及表現的影響**

我們已於業績紀錄期間貫徹採用國際財務報告準則第16號，而並無採用國際會計準則第17號。因此，無法直接比較我們採用國際財務報告準則第16號的財務狀況或表現與採用國際會計準則第17號的財務狀況或表現。2019年1月1日或之後開始的期間須強制採用國際財務報告準則第16號，且容許提早採用相關準則。

採用國際財務報告準則第16號對我們截至2017年及2018年12月31日止年度的比率、財務狀況及表現並無重大影響。

### **收益確認**

#### **客戶合同收益**

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘我們在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：(i)我們履約所帶來的所有利益同時由客戶接收及消耗；(ii)我們履約時創建及優化由客戶控制的資產；或(iii)並無創建對我們有替代用途的資產，且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合同期內確認。否則，收益於買家取得資產控制權的時間點確認。

#### **物業銷售**

物業銷售收益於我們銷售合同規定的履約並無創建對我們有替代用途的資產且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項時隨時間確認；否則物業銷售收益於某一時間點確認。

完成履約責任的進度基於我們為完成履約責任所付出或投入的資源，參考截至各報告期末產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且我們現時有權收取代價並很有可能收回代價時確認。

---

## 財務資料

---

釐定交易價時，我們因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

(i) 在一段時間確認收益的物業銷售合同安排詳情

我們的物業銷售合同屬於標準格式。標準物業銷售合同規定，客戶須於合同生效時全數付款，而我們須根據合同完成物業開發及交付。倘客戶並無違約，我們亦不得向其他客戶轉售物業。倘我們不根據合同條款開發及交付物業，則客戶亦可終止合同。倘若(i)實際建築面積與銷售合同所列估計建築面積誤差超過3%；(ii)合同按物業單位計價，物業佈局與設計圖紙不一致或者相關尺寸超出正常的誤差範圍，而合同中未包含處理方式的條款；(iii)物業地基基礎和主體結構質量經有關機構檢測不合格，或其他質量缺陷，經過更換及修理，仍然嚴重影響買受人正常居住使用；(iv)逾期交付物業超過合同規定天數；(v)由於我們的原因，導致客戶無法在合同約定期限辦理不動產權證書；或(vi)我們未得客戶同意而變更規劃用途、建築面積、容積率、綠地率、基礎設施、公共服務及其他配套設施等，視為我們未按合同約定建造和交付房屋。合同未提及其他情況下客戶可以退還物業的情形，即客戶不得因非我們的原因提出退還物業或解約。

(ii) 物業銷售合同規定客戶須於合同生效時全數付款是否適用在一段時間確認收益

國際財務報告準則第15號規定，倘合同符合國際財務報告準則第15.35號的任何一項或多項條件，則該合同的收益必須按開發商履約的期間確認。國際財務報告準則第15.35號列明，倘符合下列任何一項條件，則實體在一段時間轉移貨品或服務的控制權，並因而滿足履約責任及在一段時間確認收益：

- (a) 當實體履約時，客戶同時收取並享用實體履約所提供的利益時；
- (b) 當實體的履約創造或改良一項資產(例如在建工程)且當時創造或改良的資產由客戶控制；或
- (c) 當實體的履約並無創建有替代用途的資產，且該實體有可執行權利要求客戶就迄今完成的履約部分付款。

---

## 財務資料

---

我們認為物業銷售合同規定客戶須於合同生效時全數付款符合(c)的準則，原因在於(i)所創造的指定公寓單位除根據標準合同出售予客戶之外對我們而言並無其他用途；及(ii)我們根據標準物業銷售合同有權要求就迄今已履約的部分付款。

(iii) 分析(c)(i)條有關所創造指定公寓單位對開發商並無其他用途的準則

根據不時訂立的物業銷售合同，我們受到合同限制，在客戶並無違反合同的情況下，我們不得向另一客戶轉售該公寓單位。實際上我們亦受到限制，未經客戶同意，不得以另一公寓單位替代，因為各公寓單位均有獨特標記，例如「A座16樓B室」。根據合同，一經訂立合同，則所創造的公寓單位顯然對我們並無其他用途。因此，我們的結論是符合(c)(i)條有關在一段時間確認收入的準則。

(iv) 分析(c)(ii)條有關開發商有可執行權利要求客戶就迄今完成的履約部分付款的準則

在衡量我們是否根據銷售合同有可執行權利要求付款時，我們已審閱物業銷售合同的條款，相關法規及當地監管機構的見解，並且取得法律顧問有關可執行權利要求付款的意見，包括衡量合同的條款及任何補充或凌駕該等合同條款的法規，亦評估任何現有的情況有否限制我們就指定履約部分要求付款的權利。

對於規定客戶須於合同生效時全數付款的物業銷售合同，我們的責任是在指定限期完成物業的建造，並且在實際完成建造物業後指定限期通知客戶可以交付物業並且轉授物業的法定所有權，而除非我們未有履行承諾，否則客戶無權終止合同。倘若我們完成單位的建造，則我們有權取得合同所承諾的全部代價，因此倘若我們繼續履行承諾並向客戶轉授合同所承諾的公寓單位，則我們可執行權利取得合同所承諾的全部代價。

對於規定客戶須於訂立合同時全數付款的物業銷售合同，客戶已履行全數付款責任，所有代價已於整幢建築竣工前支付。根據客戶須於訂立合同時全數付款的物業銷售合同條款，自合同訂立日期起所有時間，我們均有可執行權利要求就迄今已履約部分付款。

---

## 財務資料

---

因此，我們的結論是符合第(c)(ii)條有關在一段時間確認收入的準則。

### 酒店營運

酒店營運收益於提供服務的會計期間確認。

### 其他來源收益

#### 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

#### 商業物業營運收益

商業物業營運收益於租期內按時間比例基準確認。

### 投資物業

投資物業指為賺取收益及／或資本增值目的而非作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映業績紀錄期間各期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

---

## 財務資料

---

### 已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

### 金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及我們管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或我們已就此採用實際權宜方法的貿易應收款項外，我們初始以公平值加（倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。

#### 後續計量

就後續計量而言，金融資產分類為兩個類別：(i)按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）；及(ii)以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

##### (i) 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

該類別與我們最為相關。倘滿足以下兩個條件，我們按攤銷成本計量金融資產：

- a) 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有金融資產
- b) 金融資產的合同條款於特定日期就未償還本金產生僅支付本金及利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率（實際利率）法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產和應收關聯公司款項。

---

## 財務資料

---

### *(ii) 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產*

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定以公平值計量且其變動計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益確認。

### *金融資產減值*

我們就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信用虧損（「預期信用虧損」）確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

### **合同負債**

合同負債指我們已收客戶代價（或代價已到期應付）而須向客戶轉移貨品或服務的責任。倘客戶於我們向客戶轉移貨品或服務之前支付代價，則於支付或支付限期已屆滿時（以較早者為準）確認合同負債。當我們履約時，合同負債確認為收益。

### **金融負債**

#### ***初始確認及計量***

金融負債僅於我們成為金融工具合同條文訂約方時確認。我們在初始確認時釐定其金融負債分類。金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項（如適用）。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

---

## 財務資料

---

### 後續計量

於初始確認後，並非以公平值計量且其變動計入損益的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，收益及虧損透過攤銷程序於損益內確認。金融負債的後續計量取決於其以下分類：

#### (i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

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

#### (ii) 財務擔保合同

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後，我們按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除、撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 綜合損益表若干項目的說明

下表概述所示期間我們的綜合損益表摘要。以下所呈列過往業績並非任何將來期間的預計業績指標。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
<b>持續經營</b>					
收益	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	(4,266,146)	(2,903,916)	(5,465,778)	(741,459)	(2,052,713)
<b>毛利</b>	<b>1,072,483</b>	<b>1,609,987</b>	<b>2,102,386</b>	<b>335,997</b>	<b>975,121</b>
其他收入及收益	11,397	59,693	44,826	7,255	17,737
銷售及推廣開支	(224,001)	(409,132)	(400,004)	(107,432)	(148,328)
行政開支	(158,894)	(349,598)	(532,747)	(152,702)	(213,542)
其他開支	(24,980)	(68,322)	(13,667)	(14,354)	(13,192)
投資物業公平值收益	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)
融資成本	(83,831)	(127,269)	(230,381)	(62,656)	(115,148)
以下公司分佔損益：					
合營企業	(5,185)	(32,696)	3,758	(34,948)	(39,411)
聯營公司	(5,000)	(12,549)	(7,046)	(10,596)	(8,190)
<b>持續經營產生的稅前利潤</b>	<b>1,072,787</b>	<b>965,235</b>	<b>1,127,964</b>	<b>51,664</b>	<b>416,909</b>
所得稅開支	(399,898)	(464,277)	(477,711)	(55,330)	(250,782)
<b>持續經營產生的年內利潤／(虧損)</b>	<b>672,890</b>	<b>500,958</b>	<b>650,253</b>	<b>(3,666)</b>	<b>166,127</b>
已終止業務的年內利潤／(虧損)	(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—
<b>年／期內利潤／(虧損)</b>	<b>648,953</b>	<b>517,691</b>	<b>672,313</b>	<b>(9,251)</b>	<b>166,127</b>
年／期內其他全面收益	—	—	—	—	—
<b>年／期內全面收益／(虧損)總額</b>	<b>648,953</b>	<b>517,691</b>	<b>672,313</b>	<b>(9,251)</b>	<b>166,127</b>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	35,093	96,805	127,488	42,521	(18,455)



## 財務資料

### 收益

業績紀錄期間，我們的收益主要來自銷售物業，小部分收益來自商業物業營運，其餘為酒店業務及項目管理收入。下表載列所示期間按業務線劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
銷售物業	5,304,782	99.4	4,454,504	98.68	7,452,435	98.5	1,030,587	95.7	2,984,811	98.58
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.14	70,876	0.9	30,287	2.8	29,157	0.96
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.14	37,102	0.5	10,827	1.0	9,058	0.30
項目管理	—	—	1,743	0.04	7,751	0.1	5,755	0.5	4,808	0.16
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

### 銷售物業

銷售物業收益已經且預期將繼續佔我們收益總額的絕大部分。我們於任何期間的銷售物業收益取決於在該期間內已確認建築面積及平均售價。請參閱「—影響我們經營業績的主要因素—收益及產品組合變動」。大部分銷售物業收益於相關物業交付後確認。業績紀錄期間，我們已確認建築面積波動主要取決於我們開發的各項目建設時間表及規模。已確認建築面積的平均售價波動則主要取決於我們的開發項目所在當地市況，而有關市況則受當地經濟發展情況及需求影響。已確認建築面積的平均售價亦受物業類型影響。業績紀錄期間，我們開發的商業物業平均售價整體高於住宅物業的平均售價。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列2017年、2018年、2019年[12月31日止年度]及截至2019年與2020年[5月31日止]五個月按物業類別劃分在特定時間或一段時間確認的物業銷售收益明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
<b>住宅</b>					
在特定時間確認 . . . . .	3,011,638	1,288,037	3,530,736	223,778	1,675,308
在一段時間確認 . . . . .	<u>204,083</u>	<u>771,880</u>	<u>1,629,740</u>	<u>463,785</u>	<u>759,934</u>
小計 . . . . .	<u>3,215,721</u>	<u>2,059,917</u>	<u>5,160,476</u>	<u>687,563</u>	<u>2,435,242</u>
<b>商業</b>					
在特定時間確認 . . . . .	1,708,083	1,527,722	1,253,304	131,677	204,114
在一段時間確認 . . . . .	<u>149,247</u>	<u>334,058</u>	<u>398,965</u>	<u>161,073</u>	<u>272,837</u>
小計 . . . . .	<u>1,857,330</u>	<u>1,861,780</u>	<u>1,652,269</u>	<u>292,750</u>	<u>476,951</u>
<b>停車場</b>					
在特定時間確認 . . . . .	195,616	366,782	428,273	15,419	18,329
在一段時間確認 . . . . .	<u>36,115</u>	<u>166,025</u>	<u>211,417</u>	<u>34,855</u>	<u>54,289</u>
小計 . . . . .	<u>231,731</u>	<u>532,807</u>	<u>639,690</u>	<u>50,274</u>	<u>72,618</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>5,304,782</u></b>	<b><u>4,454,504</u></b>	<b><u>7,452,435</u></b>	<b><u>1,030,587</u></b>	<b><u>2,984,811</u></b>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間按城市劃分的銷售物業收益及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	已確認			已確認			已確認			已確認			已確認		
	收益	建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	
成都市	1,646,482	152,140	10,822	2,120,394	182,014	11,650	874,806	90,098	9,710	420,267	40,875	10,282	735,085	69,970	10,506
承德市	—	—	—	25,770	3,302	7,804	74,900	8,036	9,321	27,595	2,903	9,506	70,296	8,620	8,155
佛山市	1,058,721	123,527	8,571	245,182	24,769	9,899	86,620	12,041	7,194	1,512	624	2,423	23,931	2,525	9,476
凱里市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,853	562	5,077
庫爾勒市	291,397	61,530	4,736	458,157	103,099	4,444	573,516	122,167	4,695	29,711	7,205	4,124	58,694	11,479	5,113
樂山市	78,897	14,651	5,385	400,872	72,328	5,542	667,442	106,388	6,274	147,226	19,424	7,579	144,412	22,167	6,515
眉山市	291,943	51,079	5,716	516,338	88,656	5,824	906,945	128,465	7,060	103,152	9,729	10,602	988,176	119,444	8,273
綿陽市	—	—	—	36,689	4,016	9,135	213,577	24,467	8,729	60,776	7,096	8,565	75,716	10,112	7,488
攀枝花市	—	—	—	452	69	6,553	60,539	8,284	7,308	12,877	1,852	6,953	73,271	10,405	7,042
烏魯木齊市	—	—	—	1,060	120	8,861	36,079	4,251	8,487	4,112	464	8,870	19,039	2,584	7,368
西昌市	1,114,592	124,113	8,980	350,335	26,304	13,319	2,293,562	178,993	12,814	144,942	9,894	14,650	194,428	16,095	12,080
雅安市	16,983	1,261	13,466	84,792	10,716	7,913	524,126	62,630	8,369	25,335	3,544	7,150	475,424	63,443	7,494
長春市	805,766	125,410	6,425	214,461	24,554	8,734	894,191	107,577	8,312	29,910	4,849	6,168	1,577	124	12,685
惠州市	—	—	—	—	—	—	40,350	4,019	10,039	11,650	1,194	9,753	24,435	2,178	11,220
汕尾市	—	—	—	—	—	—	5,795	942	6,154	1,756	258	6,809	3,124	579	5,395
商丘市	—	—	—	—	—	—	2,634	500	5,267	284	42	6,762	1,004	188	5,347
重慶市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,337	265	12,397
遵義市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,670	250	10,680
駐馬店市	—	—	—	—	—	—	43,234	7,646	5,655	4,845	817	5,929	28,374	4,988	5,688
蕪州市	—	—	—	—	—	—	101,968	13,754	7,414	—	—	—	27,171	3,479	7,811
南充市	—	—	—	—	—	—	52,154	5,583	9,342	4,637	539	8,597	31,794	3,589	8,858
總計	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

(1) 我們使用兩種方法確認銷售物業的收益。按揭貸款付款方面，銷售物業的收益於相關物業交付時確認。若業主全額支付，我們按相關物業的建設進度確認收益。有鑑於此，我們通常將已確認收益的相關建築面積稱為「已確認建築面積」。

下表載列所示期間按關鍵地區劃分的銷售物業收益、已確認建築面積及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	已確認建築			已確認建築			已確認建築			已確認建築			已確認建築		
	收益	面積	平均售價	收益	面積	平均售價	收益	面積	平均售價	收益	面積	平均售價	收益	面積	平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	
京津冀地區	—	—	—	25,770	3,302	7,804	74,900	8,036	9,321	27,595	2,903	9,506	70,296	8,620	8,155
華中	—	—	—	—	—	—	147,835	21,900	6,750	5,128	859	5,970	56,548	8,655	6,534
成渝經濟帶及四川省	3,148,898	343,245	9,174	3,509,872	384,103	9,138	5,593,151	604,908	9,246	919,213	92,953	9,889	2,721,644	315,491	8,627
粵港澳大灣區	1,058,721	123,527	8,571	245,182	24,769	9,899	132,765	17,002	7,809	14,918	2,076	7,185	51,490	5,282	9,748
其他 <sup>(1)</sup>	1,097,163	186,940	5,869	673,679	127,772	5,272	1,503,785	233,995	6,427	63,733	12,518	5,091	84,832	15,000	5,656
總計	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

附註：

(1) 其他包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，該等城市均不位於我們的關鍵地區。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間按物業類型劃分的銷售物業收益及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	
住宅 . . . . .	3,215,720	471,534	6,820	2,059,917	316,799	6,502	5,160,478	638,876	8,077	687,563	71,798	9,576	2,435,242	299,089	8,142
商業 <sup>(1)</sup> . . . . .	1,857,330	152,983	12,141	1,861,780	153,004	12,168	1,652,268	157,412	10,496	292,750	30,160	9,706	476,951	47,035	10,140
停車場 . . . . .	231,732	29,194	7,938	532,807	70,144	7,596	639,689	89,553	7,143	50,274	9,350	5,377	72,618	6,923	10,489
總計 . . . . .	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

附註：

- (1) 我們的待售商業物業包括辦公大樓及商業樓(平均售價一般較住宅物業高)及公寓(平均售價一般較住宅物業及其他類型的商業物業低)。

下表載列所示期間已確認平均售價的敏感度分析，顯示假設已確認平均售價提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
稅前利潤增加／(減少)					
倘已確認平均售價提高5% . . . . .	265,239	222,725	372,622	51,529	149,241
佔稅前利潤百分比 . . . . .	25.0%	23.0%	33.0%	99.7%	35.8%
倘已確認平均售價下降5% . . . . .	(265,239)	(222,725)	(372,622)	(51,529)	(149,241)
佔稅前利潤百分比 . . . . .	(25.0%)	(23.0%)	(33.0%)	(99.7%)	(35.8%)

## 財務資料

### 商業物業營運

我們為商業物業營運持有的商業物業包括(i)投資物業，為商業物業營運收益主要部分且僅出於投資目的持有；及(ii)未售可銷售商業物業，為賺取租金收入已出租，亦持作出售。下表載列我們持有商業物業營運的收益、入住率及平均租金明細。

物業估值報告參考	項目	類型	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月								
			2017年		2018年		2019年		2019年		2020年						
			收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)			
投資物業：																	
2號	成都寫地中心	商業及辦公樓	—	—	—	6,615	20.8%	283	24,899	40.6%	563	9,994	31.9%	671	15,785	42.4%	798
3號	成都環球金融中心	商業及辦公樓	1,045	12.5%	277	5,100	85.5%	197	12,280	83.3%	427	5,716	81.7%	514	5,334	87.0%	450
30號	吉林環球貿易中心	商業	1,542	61.0%	55	13,864	95.0%	299	14,669	92.2%	384	6,910	93.6%	358	3,048	90.3%	195
39號	樂山亞馬遜 <sup>(2)</sup>	商業	2,943	100.0%	218	476	100.0%	130	299	40.2%	203	53	40.2%	86	176	40.2%	285
40號	樂山時代廣場	商業	8,833	100.0%	265	9,679	100.0%	284	7,516	100.0%	315	3,936	100.0%	355	2,015	100.0%	202
41號	樂山亞馬遜及時代廣場部分物業 <sup>(3)</sup>	商業	—	—	—	263	100.0%	27	719	100.0%	73	257	100.0%	63	270	100.0%	66
	小計		14,363	63.9%	182	35,997	59.9%	252	60,383	65.8%	412	26,866	62.6%	440	26,627	66.4%	363

## 財務資料

物業估值報告參考	項目	類型	截至12月31日止年度					截至5月31日止五個月						
			2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
			收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 <sup>(1)</sup> (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)
未作可銷售商業物業：														
10號	成都錦祥時代	商業	523	21.8%	194	947	80.2%	95	425	52	74	427	100.0%	63
19號	西昌知地國際國際公館	商業	971	63.9%	98	1,017	69.0%	95	277	59	—	—	—	—
24號	重慶新地地庫公館	商業	1,827	66.0%	91	3,088	74.4%	136	2,087	229	340	576	65.0%	152
42號	樂山海峽公館	商業	361	28.0%	142	529	35.1%	166	229	85	76	300	52.8%	200
46號	樂山國際公館	商業	44	15.5%	110	133	28.9%	181	135	184	60	28	23.7%	199
48號	眉山國際國際公館	商業	1,877	73.2%	178	2,205	50.3%	153	2,010	139	1,023	436	65.3%	164
49號	眉山國際廣場	商業	3,786	70.8%	218	4,043	70.2%	235	3,905	253	1,399	542	85.0%	255
51號	眉山國際國際公館二期	商業	—	—	—	—	—	—	87	341	77	45.8%	725	823
56號	佛山海峽龍庭	商業	464	39.6%	2,169	275	68.9%	738	118	317	18	24	36.5%	155
57號	佛山海峽龍庭	商業	165	40.7%	133	115	35.1%	108	8	48	6	5.2%	—	—
58、59、60號	佛山海峽公館、佛山海峽龍庭、佛山海峽豪苑	商業	4,139	61.6%	1,049	3,070	80.4%	596	1,212	235	348	111	49.1%	85
小計			14,156	58.0%	205	15,420	64.2%	180	10,493	171	3,421	184	71.5%	137
總計			28,519	61.0%	193	51,417	61.5%	225	70,876	341	30,287	380	67.5%	363

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 入住率等於該年度每月出租的總建築面積之和除以該年度每月可出租總建築面積之和。成都環球金融中心、吉林環球貿易中心及成都領地中心2017年及2018年的入住率較低，主要是由於該等項目先後於2017年7月、2017年10月及2018年12月竣工及開始營運。
- (2) 2018年39號物業樂山亞馬遜的收益下降是由於我們將該物業部分免費租予鄰近住宅社區。2019年入住率下降是由於部分租戶出於其商業考慮沒有續租。我們正積極為該物業尋求新租戶。
- (3) 顧名思義，41號物業樂山亞馬遜及時代廣場部分物業實際由39號及40號項目組成。然而，由於41號由另一附屬公司西藏億美新實業有限公司獨立營運，故我們將其入賬列為單獨投資物業。

## 財務資料

我們的商業物業營運收益主要來自我們營運及管理的商業樓及辦公樓。我們向大部分商業物業租戶收取按年固定增長的固定租金。對部分租戶，我們可按其營業收入收取租金。我們的商業物業營運收益於租期內按時間比例基準確認。業績紀錄期間，我們的商業物業營運收益波動主要是由於我們出租的商業物業建築面積有所變動。

下表列示業績紀錄期間已竣工投資物業的公平值對租金及資本化率假設變動的敏感度分析：

輸入數據假設變動	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
租金					
5% . . . . .	4,266,500	4,653,200	4,775,200	4,745,800	4,763,300
0% . . . . .	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,554,900	4,574,000
-5% . . . . .	3,877,800	4,274,400	4,386,000	4,364,300	4,382,800
資本化率					
5% . . . . .	3,946,800	4,331,400	4,448,100	4,425,900	4,446,900
0% . . . . .	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,554,900	4,574,000
-5% . . . . .	4,200,900	4,599,900	4,716,500	4,690,600	4,705,300

### 酒店業務

業績紀錄期間，我們有小部分收益來自酒店業務。我們於業績紀錄期間經營的三家酒店為桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)、成都領地希爾頓嘉悅里酒店及西昌隱居邛海度假酒店。我們自2017年1月開始經營桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)。2019年1月，我們開始經營成都領地希爾頓嘉悅里酒店，令截至2019年12月31日止年度的酒店業務收益大幅增加。2019年7月，我們開始經營西昌隱居邛海度假酒店，亦令截至2019年12月31日止年度的酒店業務收益有所增加。來自酒店業務的收益波動亦受酒店入住率波動所影響。



## 財務資料

### 項目管理

我們於2018年11月開始提供項目管理服務。業績紀錄期間，我們向兩名客戶提供項目管理服務，該等客戶均為持有地塊的第三方房地產開發商，聘請我們管理有關地塊的物業開發項目。業績紀錄期間，我們自項目管理賺取小部分收益。

### 銷售成本

下表載列所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		(未經審核)	
	(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>物業銷售的銷售成本</b>												
建築成本	2,695,763	63.2	2,264,718	78.0	3,592,233	65.7	527,014	71.1	1,405,751	68.5		
土地收購成本	1,423,567	33.4	539,355	18.6	1,696,039	31.0	163,711	22.1	509,624	24.8		
資本化利息	132,111	3.1	70,424	2.4	107,531	2.0	25,027	3.4	113,574	5.5		
<b>商業物業營運的銷售成本</b>												
成本	9,226	0.2	22,996	0.8	30,330	0.6	12,487	1.7	12,803	0.6		
<b>酒店業務的銷售成本</b>												
成本	5,479	0.1	5,217	0.2	35,932	0.7	11,114	1.5	9,701	0.5		
<b>項目管理的銷售成本</b>												
成本	—	—	1,206	0.04	3,713	0.1	2,106	0.3	1,260	0.1		
<b>總計</b>	<b>4,266,146</b>	<b>100.0</b>	<b>2,903,916</b>	<b>100.0</b>	<b>5,465,778</b>	<b>100.0</b>	<b>741,459</b>	<b>100.0</b>	<b>2,052,713</b>	<b>100.0</b>		

下表載列所示期間有關我們銷售物業的銷售成本若干其他數據：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
平均售價(人民幣元)	8,115	8,250	8,413	9,259	8,454
已售每平方米平均成本(人民幣元) <sup>(1)</sup>	6,504	5,324	6,091	6,430	5,747
平均成本佔平均售價百分比	80.1%	64.5%	72.4%	69.5%	68.0%
已售每平方米平均土地收購成本(人民幣元) <sup>(2)</sup>	2,178	999 <sup>(3)</sup>	1,915	1,566	1,329
平均土地收購成本佔平均售價百分比	21.8%	12.1%	22.8%	16.9%	14.1%

附註：

- (1) 指我們銷售物業的平均成本，按有關期間的建築成本、土地收購成本及資本化利息的總和除以該期間已確認總建築面積計算得出。
- (2) 指我們物業銷售的平均土地收購成本，按有關期間的土地收購成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。

## 財務資料

- (3) 截至2018年12月31日止年度，我們每平方米平均土地收購成本較低，主要是由於我們第二大已確認建築面積貢獻項目成都環球金融中心於2017年7月竣工，且大部分建築面積於2018年確認，而相關地塊乃於2009年收購令致2018年的每平方米平均土地收購成本相對較低，為每平方米人民幣297.7元。

### 物業銷售成本

物業銷售成本主要包括建築成本、土地收購成本及資本化利息成本：

#### 建築成本

建築成本與項目設計及施工的成本有關，包括建材成本及勞動成本。我們的建築成本受多項因素影響，包括所建物業的類型及地理條件、建材的種型及價格以及勞動成本（一般計入向建築承建商支付的款項），尤其是勞動成本及鋼鐵與水泥成本，是導致我們建築成本出現波動的主要因素。

下表載列所示期間建築成本的敏感度分析，顯示假設建築成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
<b>稅前利潤增加／(減少)</b>					
倘每平方米建築成本下降5% . . . . .	134,788	113,236	179,612	22,718	67,450
佔稅前利潤百分比 . . . . .	12.6%	12.0%	16.0%	44.0%	16.2%
倘每平方米建築成本提高5% . . . . .	(134,788)	(113,236)	(179,612)	(22,718)	(67,450)
佔稅前利潤百分比 . . . . .	(12.6%)	(12.0%)	(16.0%)	(44.0%)	(16.2%)

#### 土地收購成本

土地收購成本與收購佔用、使用及開發地塊權利的成本有關，主要包括政府出讓土地而產生的土地出讓金及就收購地塊或收購持有地塊的公司股權所支付款項有關。我們的土地收購成本受多項因素影響，例如相關地塊的地點、地區物業市況、收購土地時間、項目地積比率、收購方式及中國法規變動。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間土地收購成本的敏感度分析，顯示假設土地收購成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
<b>稅前利潤增加／(減少)</b>					
倘每平方米土地收購成本					
下降5% . . . . .	71,178	26,968	84,802	8,718	23,454
佔稅前利潤百分比 . . . . .	7.0%	3.2%	8.0%	16.9%	5.6%
倘每平方米土地收購成本					
提高5% . . . . .	(71,178)	(26,968)	(84,802)	(8,718)	(23,454)
佔稅前利潤百分比 . . . . .	(7.0%)	(3.2%)	(8.0%)	(16.9%)	(5.6%)

### 資本化利息

資本化利息與我們部分融資成本有關，而有關融資成本直接與開發特定項目有關。並非直接與開發項目有關的融資成本於產生期間在綜合損益表支銷並入賬列作融資成本。

業績紀錄期間，我們的銷售成本整體與我們銷售物業所得收益波動一致。

### 毛利及毛利率

下表載列所示期間按各業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020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)	%
	(未經審核)									
物業銷售 . . . . .	1,053,341	19.9	1,580,007	35.5	2,056,633	27.6	314,835	30.5	955,862	32.0
住宅 . . . . .	289,426	9.0	615,565	29.9	1,438,124	27.9	213,200	31.0	792,620	32.5
商業 . . . . .	659,006	35.5	716,807	38.5	408,103	24.7	82,228	28.1	135,458	28.4
停車場 . . . . .	104,909	45.3	247,635	46.5	210,406	32.9	19,407	38.6	27,783	38.3
商業物業營運 . . . . .	19,292	67.6	28,421	55.3	40,546	57.2	17,800	58.8	16,354	56.1
酒店業務 . . . . .	(150)	(2.8)	1,022	16.4	1,170	3.2	(287)	(2.7)	(643)	(7.1)
項目管理 . . . . .	—	—	537	30.8	4,037	52.1	3,649	63.4	3,548	73.8
總計 . . . . .	<u>1,072,483</u>	20.1	<u>1,609,987</u>	35.7	<u>2,102,386</u>	27.8	<u>335,997</u>	31.2	<u>975,121</u>	32.2

---

## 財務資料

---

業績紀錄期間，我們的毛利率波動主要取決於不同個別項目的不同毛利率、項目不同階段的價格差異及物業組合中的已確認建築面積。整體而言，我們商業物業的毛利率高於住宅物業的毛利率。毛利率於2018年有所增加主要由於2018年我們的創收項目(如成都錦巷蘭台)因成都錦巷蘭台的土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。毛利率於2019年有所減少主要是由於該年度交付的物業毛利率相對較低，包括西昌領地蘭台府(因其土地收購成本及平均售價較低)及成都錦巷蘭台(因該項目的公寓平均售價較低)。請參閱「財務資料— 持續經營業績 — 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較」。毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.2%增至截至2020年5月31日止五個月的32.2%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月的的主要創收項目(如眉山凱旋國際公館)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

我們的住宅物業開發毛利率於2018年有所增加，主要由於2018年的我們的主要創收住宅項目(如成都錦巷蘭台)因成都錦巷蘭台的土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。我們2019年及截至2020年5月31日止五個月的住宅物業開發毛利率較2018年相對穩定。住宅物業開發毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.0%增至截至2020年5月31日止五個月的32.5%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月的的主要創收住宅項目(如眉山凱旋國際公館)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

我們2018年的商業物業開發毛利率較2017年相對穩定，但於2019年有所減少，主要是由於該年度交付商業物業的毛利率相對較低。於2019年交付的成都錦巷蘭台所確認建築面積主要為公寓，儘管亦分類為商業物業，但與住宅物業相比平均售價較低，而過往年度確認更多住宅物業建築面積，導致2019年成都錦巷蘭台的毛利率降低。與截至2019年5月31日止五個月相比，截至2020年5月31日止五個月的商業物業開發毛利率保持相對穩定。

我們2018年的停車場毛利率較2017年相對穩定，但於2019年有所減少，主要是由於西昌領地蘭台府停車場的毛利率相對較低，與該項目整體毛利率一致。我們亦以相對較低價格出售成都錦巷蘭台、佛山海納公館、佛山海納豪庭及佛山海納豪苑的剩餘停車場，導致2019

---

## 財務資料

---

年該等項目的停車場錄得相對較低的毛利率。與截至2019年5月31日止五個月相比，截至2020年5月31日止五個月的停車場毛利率保持相對穩定。

業績紀錄期間，個別物業項目的不同物業單位毛利率一般會不時波動，主要是由於不同物業單位平均售價波動，原因包括(i)物業項目不同物業單位位置的優次不同；(ii)物業單位類型；及(iii)物業單位屬於物業項目新發售的部分還是已發售一段時間的舊有部分（「**原因A**」）。

此外，我們部分收益在一段時間內確認。由於物業單位所創造的合同資產控制權在一段時間轉移，並不符合國際會計準則第23號合資格資產的準則且借貸成本並不撥作資本，確認收益後的利息開支會作為財務開支扣除。因此，如其他變數不變，有關在一段時期確認收益的物業銷售成本一般低於在特定時間點確認收益的銷售成本，結果於業績紀錄期間，在一段時間確認收益的物業毛利率一般高於在特定時間點確認收益的同類物業毛利率。因此，倘若個別物業項目在一段時間確認收益的百分比在業績紀錄期有波動，則該項目的毛利率亦相應波動（「**原因B**」）。

上述**原因A**、**原因B**或同時出現**原因A**及**原因B**，是我們在一段時間確認收益的物業項目毛利率在業績紀錄期間波動的原因。

對於在一段時間確認收益的物業項目，我們相信於業績紀錄期間至最後可行日期的合同成本並無重大高估或低估，以致有關物業項目的毛利率其後要作出重大調整。下表列出(i)業績紀錄期間在一段時期確認收益的物業項目名單；(ii)倘業績紀錄期間在一段期間有確認收益，則該等物業項目於該年度或期間的整體毛利率；及(iii)各物業項目毛利率波動的原因分析。表中數字加上「\*」號表示在該年度或期間既有在一段時間亦有在特定時間點確認收

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

益，其餘沒有「\*」號的表示有關年度或期間僅在一段期間確認收益。此外，下表的破折號表示該年度或期間並無確認收益，或有關年度或期間僅在特定時間點確認收益。

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
4	成都溪山蘭台	—	—	16.8	17.3	15.2	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
5	成都悅中心	—	—	—	—	32.0	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。
7	成都錦巷蘭台	47.8	43.4*	26.2*	21.1*	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B；2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
8	成都天府蘭台•新隆	—	30.0	28.3	27.7	13.5*	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
9	成都天府蘭台•菁陽	—	—	36.8	—	29.6	毛利率於2019年與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
11	成都蘭台府	—	—	23.2	24.0	10.0	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
14	攀枝花領地陽光花城	—	—	20.9	22.1	12.6	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
15	西昌悅邛海	—	2.5	3.2	1.8	0.4	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
16	西昌領地蘭台府	19.2	23.9	17.9*	26.1	26.6*	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
17	西昌領地•海月里	—	30.0	24.3	24.3	20.3	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
18	西昌蘭台府•青沅	40.0	41.8	28.4*	39.0	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
19	西昌領地凱旋國際公館	8.1*	43.0*	—	—	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
20	西昌領地錦綉蘭台	—	—	26.6	—	26.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
21	烏魯木齊領地蘭台府	—	41.6	42.3	42.9	39.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
22	烏魯木齊領地天嶼	—	—	37.2	—	36.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
23	庫爾勒領地蘭台府	—	32.8	29.3	26.2	25.0	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A。
24	庫爾勒領地凱旋公館	15.8*	15.3*	17.0*	17.9	16.3	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
25	承德蘭台府	—	33.0	36.4	37.0	28.7	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
26	承德蘭台府•云上	—	—	20.9	—	21.2	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
28	吉林凱旋公館	14.0*	39.8*	40.7*	25.0*	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B。
31	商丘領地蘭台府	—	—	5.7	7.0	7.1	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
32	駐馬店皇家蘭台一期	—	—	28.2	28.2	25.7	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
37	荊州領地蘭台府	—	—	9.8	—	14.1	毛利率於2019年與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
43	樂山蘭台府	—	52.0	48.3	50.0	38.1	毛利率於2018年與2019年間及於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
44	樂山天嶼	—	27.1	25.6	24.1	16.2	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
45	樂山瀾山	—	26.7	27.8	29.4	26.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
46	樂山國際公館	44.7*	43.5*	35.1*	47.1	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
47	遵義蘭台府	—	—	—	—	12.4	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收入。
48	眉山凱旋國際公館	30.5*	45.1*	53.6*	58.6	52.7*	毛利率於2017年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B，而於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
50	眉山花嶼二期	—	31.0	32.5	35.1	35.4	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
51	眉山凱旋國際公館二期	51.6	56.3	42.0*	55.5	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A。毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
52	眉山蘭台府	—	—	32.4	33.2	32.5	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
53	眉山觀江府	—	—	—	—	22.2	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。
55	惠州蘭台府	—	—	13.7	14.9	13.3	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
56	佛山海納瓏庭	20.3*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
57	佛山海納君庭	28.6*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
60	佛山海納豪苑	47.9*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
61	綿陽天嶼	—	36.0	43.6	43.6	33.7	毛利率於2018年與2019年間及於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
62	綿陽蘭台府	—	27.5	24.0	23.9	19.5	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。



本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
64	南充天嶼	—	—	17.9	17.2	13.4	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
65	雅安雲璟	—	21.0	22.1	23.4	20.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
66	雅安觀江府	—	16.0	16.6	13.9	15.1	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
67	雅安天嶼	22.1	22.7	17.9*	25.0	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因B。
68	雅安蘭台府	—	39.0	46.2	44.1	30.8*	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因B。
71	綿陽領地東原閬城	—	—	26.4	—	23.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
74	凱里領地天御	—	—	—	—	24.1	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。

## 財務資料

### 其他收入及收益

下表載列所示期間我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行利息收入 . . . . .	6,372	8,000	8,694	1,627	3,494
自合營企業及聯營公司的利息 收入 . . . . .	—	9,230	3,852	2,255	1,056
自聯營公司股東的利息收入 . 收取合營企業及聯營公司的管 理諮詢服務費 . . . . .	—	13,572	—	—	—
政府補貼 . . . . .	524	5,709	2,276	1,173	4,602
補償金 . . . . .	3,879	17,351	17,273	1,299	4,212
出售物業、廠房及設備 項目收益 . . . . .	17	4,351	614	228	—
其他 . . . . .	605	1,480	2,781	673	1,066
總計 . . . . .	<u>11,397</u>	<u>59,693</u>	<u>44,826</u>	<u>7,255</u>	<u>17,737</u>

我們的銀行利息收入主要來自銀行存款，是由於業績紀錄期間業務擴張，存款隨之繼續增長。因此，我們的利息收入於業績紀錄期間持續增長。

自合營企業及聯營公司的利息收入主要來自我們向兩家合營企業及聯營公司提供的借款所產生的利息。請參閱「— 關連交易 — 借款予合營企業及聯營公司」。

2018年來自聯營公司股東的利息收入源自一筆發放給成都金凱盛瑞房地產開發有限公司(為我們的聯營公司)一名股東用於開發成都博翠粼湖的貸款。2017年及2019年概無來自聯營公司股東的相若利息收入。

收取合營企業及聯營公司的管理諮詢服務費主要指合營企業及聯營公司換取我們的項目管理服務而根據房地產行業慣例按有關項目銷售所得款項釐定的固定費率支付的費用。

政府補貼通常為一次性。因此，業績紀錄期間的政府補貼有所波動，而日後可能不會發生或要求重新申請。業績紀錄期間，我們所收取的政府補貼主要包括(i)發放予私營企業的資金、(ii)行業發展補貼及／或(iii)就業穩定補貼。

---

## 財務資料

---

補償金主要指(i)因物業買家拖欠到期款項，我們根據與彼等的購買協議向其收取的違約金，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年5月30日止五個月分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.9百萬元；及(ii)我們向違反與我們所訂合同的物業開發商業務夥伴收取的違約金，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年5月30日止五個月分別為零、約人民幣10.0百萬元、約人民幣10.0百萬元、零及約人民幣0.3百萬元。業績紀錄期間，我們所收物業買家的賠償金增加是由於物業買家違約人數增長，與物業銷售業務擴張整體一致。我們所收物業開發商業務夥伴的賠償金增加主要是由於其中兩名開發商業務夥伴分別於2018年及2019年違反與我們的合作合同。因此，我們分別於2018年及2019年錄得賠償金收入人民幣10.0百萬元及約人民幣10.0百萬元。我們亦於截至2020年5月31日止五個月錄得賠償金收入約人民幣0.3百萬元，是由於四名業務夥伴違反合作合同，支付了違約金。我們認為，導致物業買家或業務夥伴支付違約金的該等違約事件不會對我們的業務營運及財務狀況有重大不利影響。於2017年並無相關違約事件。

業績紀錄期間出售物業、廠房及設備項目收益主要來自出售汽車、我們用作辦公室的若干物業及電器。

其他指銷售剩餘建築材料所得款項及沒收承包商的質量保證金。

### 銷售及推廣開支

我們的銷售及推廣開支主要包括我們預售物業所產生的廣告及營銷費(包括我們支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃我們營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的銷售及推廣開支波動，主要是由於以下因素的共同影響：(i)廣告及營銷費下降；(ii)員工成本上升；及(iii)佣金減少。截至2020年5月31日止五個月，我們的銷售及推廣開支較截至2019年5月31日止五個月有所增加，主要是由於同期物業交付確認更多的佣金，而相比於截至2019年5月31日止五個月，截至2020年5月31日止五個月的收益中第三方銷售代理的貢獻高於我們自家的銷售人員，導致佣金增加。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間我們銷售及推廣開支的明細。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
廣告及營銷費 . . . . .	90,519	224,758	202,169	44,816	58,195
員工成本 . . . . .	41,549	85,510	116,216	39,879	15,233
辦公室開支 . . . . .	4,183	10,280	10,223	2,962	1,178
物業管理費 . . . . .	12,004	12,365	13,041	6,579	13,690
折舊及攤銷 . . . . .	129	204	18	4	44
佣金 . . . . .	72,601	70,271	57,294	12,878	59,825
其他 . . . . .	3,016	5,744	1,043	315	163
總計 . . . . .	<u>224,001</u>	<u>409,132</u>	<u>400,004</u>	<u>107,432</u>	<u>148,328</u>

廣告及營銷費主要包括廣告費和付予第三方營銷代理(我們可透過該渠道接觸潛在客戶)的費用。

員工成本包括向銷售人員支付的薪金及佣金。員工成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣39.9百萬元大幅減少至截至2020年5月31日止五個月的人民幣15.2百萬元，主要是由於第三方銷售代理(而非我們員工)的應佔收益增加，亦導致我們支付予銷售人員的佣金減少而支付予第三方銷售代理的佣金增加。

佣金主要包括支付予第三方銷售代理的佣金。佣金與付予第三方營銷代理的費用不同，僅在訂約銷售情況下產生。請參閱「業務 — 銷售與營銷 — 銷售與營銷計劃」。佣金於確認相關收益時支銷。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。業績紀錄期間，我們的行政開支有所增加，大致與我們的業務營運增長一致。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
員工成本 . . . . .	76,100	187,351	313,325	84,317	126,776
其他稅項 . . . . .	21,594	45,722	53,192	20,641	19,036
辦公室開支 . . . . .	7,130	19,445	31,561	10,113	14,041
專業費 . . . . .	14,709	34,583	60,739	15,732	29,060
招待費 . . . . .	6,691	17,244	22,526	7,040	9,946
差旅費 . . . . .	8,989	15,038	13,954	4,705	3,015
折舊及攤銷 . . . . .	6,821	13,440	14,003	4,019	4,221
租金開支 . . . . .	4,902	5,200	5,698	2,530	1,359
向金融機構支付的費用 . . . .	1,257	1,392	2,968	536	920
其他 . . . . .	10,701	10,183	14,781	3,069	5,168
總計 . . . . .	<u>158,894</u>	<u>349,598</u>	<u>532,747</u>	<u>152,702</u>	<u>213,542</u>

業績紀錄期間行政人員成本增加主要是由於業務擴張導致管理及行政人員的人數由2017年12月31日的426人增至2018年12月31日的812人及2019年12月31日的1,088人，而2019年5月31日的855人則增至2020年5月31日的1,078人。

### 其他開支

下表載列所示期間我們其他開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
出售物業、廠房及設備虧損 . . . . .	—	44	240	240	—
資產減值虧損 . . . . .	22,595	5,998	384	65	—
捐款 . . . . .	45	324	314	5	2,096
罰款 . . . . .	2,340	53,867	19,551	16,230	12,074
財務擔保合同虧損(撥回)／ 撥備 . . . . .	—	7,998	(6,822)	(2,186)	(979)
其他 . . . . .	—	92	—	—	—
總計 . . . . .	<u>24,980</u>	<u>68,322</u>	<u>13,667</u>	<u>14,354</u>	<u>13,192</u>

---

## 財務資料

---

### 資產減值虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的資產減值虧損主要包括我們就獨立第三方的壞賬作出的撥備。我們擬就潛在物業開發項目與若干獨立第三方合作，並已為達成交易向該等獨立第三方支付按金。2017年錄得的資產減值虧損主要包括第三方公司並無退還的按金。我們曾與該第三方公司訂立合作協議，第三方公司利用其於特定物業開發項目的經驗協助我們收購目標公司(持有成都市一幅地盤面積11,860平方米的土地)的股權，惟有關收購失敗，我們與該第三方公司的合作終止。但該第三方公司拒絕退回按金人民幣20.0百萬元。我們已向成都中級法院提起法律訴訟，要求償還按金。截至最後可行日期，該案尚未審判。2018年錄得的資產減值虧損主要包括第三方個別人士並無退還的按金。我們曾與該第三方人士訂立協議，以就粵港澳大灣區的物業開發項目機遇諮詢該個別人士。該第三方人士乃由另一名業務夥伴基於其具備粵港澳大灣區物業開發經驗而推薦。截至最後可行日期，該第三方人士並無向我們介紹任何物業開發機遇。由於協議並無終止，故該名人士並無退還按金約人民幣5.1百萬元。為謹慎起見，我們將該名人士的按金確認為資產減值虧損。我們還在評估該第三方人士日後能否帶來物業開發項目機遇，亦可能考慮提起法律訴訟，要求償還按金。上述產生資產減值虧損的合作僅為業績紀錄期間的個別事件。

### 現行內部控制及程序

我們已制定並一直嚴格實施一套標準程序以評估投資機會的可行性及潛在業務合作夥伴的信譽。

我們的投資發展中心負責進行市場研究，物色及評估潛在物業開發機會，決定我們是否收購土地，或與專門從事物業開發的第三方業務夥伴透過合營企業及聯營公司合作。該等市場研究可能涉及自地方及政府渠道收集的資料，例如中國自然資源部的網站以及潛在開發機會所在城市的一般研究，例如經濟狀況、當地GDP及其增長率、居民收入水平及購買力、人口規模及其增長與城市密度等。我們的投資發展中心亦對第三方業務夥伴進行盡職審

---

## 財務資料

---

查，確保彼等為具備足夠經驗與專業資格的法定實體。我們的投資發展中心會編製可行性研究，然後提交投資決策委員會審批。此外，設計管理中心、成本管理中心、銷售管理中心及財務管理中心的投資分析與現金流量分析以及風險管理中心對相關土地及／或第三方業務夥伴的初步盡職審查亦會提交投資決策委員會審批。倘投資決策委員會認為潛在物業開發機會可行，投資發展中心與地區投資發展部將批准企業計劃，並與第三方業務夥伴確定條款，然後再提交予董事會以審批相關合作協議。

我們的地區投資發展部將編製項目實施計劃，並在收購土地後15日內交予管理層審批。隨後，相關部門會與第三方業務夥伴合作，編製工作進度時間表。各方均須按照時間表工作，包括招標、施工及銷售管理等。相關地區公司與第三方業務夥伴負責項目監督與評估，並定期向相關董事會提供財務分析、合作進度、營運及資本預算。如有需要，相關地區公司及第三方業務夥伴可舉行董事會議處理任何緊急事項。所有會議必須作記錄並保存作進一步跟進和審計追蹤。地區投資發展部主管及其他相關部門主管將定期檢視合作情況，確保項目可靠準確。此外，財務部將每半年根據合作協議和合作進度報告編製會計賬目。

倘合作項目不達標，相關地區公司可要求地區投資發展部或投資發展中心終止相關合作協議。終止合作協議將提交董事會審批。財務部將根據合作進度報告編製財務賬目。

我們已訂立《合作項目管理作業指引》，並已獲管理層批准。該等政策與程序已給予相關人員傳閱以便實施。此外，人力資源部負責為與第三方業務夥伴合作的相關人員提供培訓（如有需要）。投資發展中心和法律及風險中心負責監督並定期更新當地法律法規的情況，確保我們已遵守所有法規。

我們的法律及風險中心已對業務夥伴進行盡職審查，包括背景搜查，以了解其股權情況並確認業務夥伴與我們的股東及管理之間有否任何利益衝突。

---

## 財務資料

---

我們的財務管理中心亦已對業務夥伴進行財務盡職審查，包括信貸評估，以確定業務夥伴的信譽。此外，財務管理中心將自業務夥伴取得最新審計師報告，以了解其資產、收益、負債及現金流，評估業務夥伴可持續參與項目開發。

上述評估均有書面紀錄，並已提交董事會審批。

截至2019年12月31日止年度，根據國際財務報告準則第9號，我們的資產減值虧損主要包括有關我們應收款項減值虧損的一般撥備。

### 罰款

除「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件」所披露的不合規事件罰款外，我們的罰款包括(i)其他行政罰款，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.02百萬元、零、零及人民幣0.5百萬元；(ii)因違反合同所產生的損失、賠償金及開支，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣12.7百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣10.4百萬元；(iii)逾期罰款，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣172.9百萬元、人民幣29.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣0.1百萬元；及(iv)其他雜項，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元、零及零。下表載列於業績紀錄期間的罰款類別及詳情。



本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
<b>截至2017年12月31日止年度</b>		
其他行政罰款，主要包括地方商品價格局徵收的罰款	本集團旗下若干公司	290
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	1,973
電費的逾期罰款	本集團旗下若干公司	0
雜項，主要包括會計調整	本集團旗下若干公司	77
<b>總計</b>		<b>2,340</b>

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
<b>截至2018年12月31日止年度</b>		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的罰款 <sup>(1)</sup>	樂山天嶼	168
	眉山花嶼二期	100
	承德蘭台府	28
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的罰款 <sup>(2)</sup>	樂山國際公館	180
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 <sup>(3)</sup>	綿陽天嶼	479
	眉山花嶼二期	418
	眉山凱旋國際公館	85
	海豐天嶼	513
	綿陽蘭台府	15
	雅安觀江府	15
	成都領地天禦	65

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
廣告投放不當的罰款 <sup>(4)</sup>	雅安天嶼	200
其他行政罰款，主要包括消防機構徵收的罰款	本集團旗下若干公司	22
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支 <sup>(5)</sup>	本集團旗下若干公司	21,368
逾期罰款，主要包括地價及稅項的逾期罰款 <sup>(6)</sup>	本集團旗下若干公司	29,743
雜項，主要包括促銷禮品期間收到禮品的客戶的所得稅款項	本集團旗下若干公司	467
<b>總計</b>		<b>53,867</b>

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
<b>截至2019年12月31日止年度</b>		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的罰款 <sup>(1)</sup>	駐馬店皇家蘭台一期	114
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的罰款 <sup>(2)</sup>	眉山凱旋國際公館二期	1,143
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 <sup>(3)</sup>	重慶領地・觀雲府 <sup>(9)</sup>	—
	庫爾勒領地・蘭台府 <sup>(9)</sup>	—
	綿陽蘭台府	1,438
	惠州蘭台府	376
	荊州領地蘭台府	81
	眉山蘭台府	36
廣告投放不當的罰款 <sup>(4)</sup>	樂山國際公館	100
	樂山瀾山 <sup>(10)</sup>	—

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
預售所得款項事件的罰款 <sup>(7)</sup>	攀枝花領地陽光花城	30
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支 <sup>(8)</sup>	本集團旗下若干公司	12,684
逾期罰款，主要包括地價及稅項的逾期罰款	本集團旗下若干公司	3,259
雜項，包括股權轉讓的稅項	本集團旗下若干公司	290
<b>總計</b>		<b><u>19,551</u></b>

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
<b>截至2019年5月31日止五個月</b>		
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 <sup>(3)</sup>	綿陽蘭台府	1,438
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	11,592
逾期罰款，主要包括地價的逾期罰款	本集團旗下若干公司	3,200
<b>總計</b>		<b><u>16,230</u></b>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
<b>截至2019年5月31日止五個月</b>		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的罰款 <sup>(1)</sup>	商丘領地蘭台府	439
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的罰款 <sup>(2)</sup>	綿陽領地東原闕城	42
	凱里天御	100
	樂山天嶼	27
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 <sup>(3)</sup>	商丘領地蘭台府	26
	眉山觀江府	216
	西昌天嶼	85
其他行政罰款，主要包括對未完成施工質量監督程序的罰款	本集團旗下若干公司	492
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	10,350
逾期罰款，主要包括稅項的逾期罰款	本集團旗下若干公司	<u>120</u>
<b>總計</b>		<b><u><u>12,074</u></u></b>

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工 — 在獲得建設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定」。
- (2) 請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工 — 在獲得建設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定」。
- (3) 請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工 — 在獲得建設工程施工許可證前開始施工」。
- (4) 請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 2.廣告投放不當」。
- (5) 於2018年的損失、賠償金及開支主要包括(i)有關與新疆兆龍翌煌投資有限公司的糾紛向我們索取金錢損失人民幣10.0百萬元。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 進行中的法律訴訟 — 與新疆兆龍的糾紛」；(ii)我們就業務夥伴與我們關於新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司的股權轉讓協議已審結訴訟所支付的人民幣10.0百萬元金錢損失；及(iii)有關建築面積變更、物業維修及其他原因而貼償客戶或維修物業所動用的人民幣1.4百萬元。
- (6) 逾期罰款主要包括2018年地價及稅項的逾期罰款，主要包括(i)地價的逾期罰款人民幣27.3百萬元。詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 土地收購」；及(ii)由於對有關稅務法規的誤解，我們在眉山的僱員有若干次未有及時支付城市土地使用稅的逾期罰款人民幣2.4百萬元。
- (7) 請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 4.預售所得款項事件」。
- (8) 於2019年的損失、賠償金及開支主要包括(i)有關與業務夥伴四川郎業建築工程有限公司的合作協議訴訟入賬的人民幣11.6百萬元；及(ii)有關建築面積變更、物業維修、租賃協議終止及其他原因而貼償客戶或維修已交付物業所動用的人民幣1.1百萬元。
- (9) 該罰款由負責的建築承包商支付，因此我們並無記錄任何罰款。
- (10) 該罰款由負責的僱員支付，因此我們並無記錄任何罰款。

---

## 財務資料

---

### 財務擔保合同虧損(撥回)/撥備

我們的財務擔保合同虧損是由於我們向獨立第三方提供財務擔保所致。該獨立第三方為我們的總承包商。我們就其責任向金融機構提供擔保是由於我們認為此舉可深化雙方的業務關係。儘管獨立第三方實際並無拖欠我們擔保的借款，不過我們仍根據財務擔保責任計提虧損撥備，於2018年錄得該等財務擔保虧損。該獨立第三方於2019年及截至2020年5月31日止五個月償還金融機構部分借款。因此，我們於2019年及截至2020年5月31日止五個月撥回部分該等財務擔保虧損撥備。

### 投資物業公平值收益

我們長期開發並持有我們物業中若干商業部分，以獲得租金，營業收入或資本增值。我們投資物業按獨立估值釐定的各結算日公平值於綜合財務狀況表列作非流動資產。投資物業公平值收益指投資物業公平值變動，於損益入賬列為收益或虧損。物業估值涉及專業判斷，須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，投資物業公平值或會有所增減。此外，重估增值反映截至有關結算日投資物業的未變現資本收益，且並無為我們的經營產生任何現金流入。公平值調整的金額已經並可能將繼續因中國物業市況而變動。我們的投資物業每年由獨立物業估值師評估。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們錄得投資物業總值分別人民幣4,072.1百萬元、人民幣4,463.8百萬元、人民幣4,580.8百萬元及人民幣4,574.0百萬元。2017年、2018年及2019年及截至2019年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值收益分別人民幣490.8百萬元、人民幣295.1百萬元、人民幣160.8百萬元及人民幣91.1百萬元，主要反映我們於業績紀錄期間添置新投資物業及/或投資物業升值。截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對我們投資物業的估值造成不利影響。請參閱「風險因素 — 我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」及「業務 — COVID-19疫情的影響」。

## 財務資料

### 融資成本

我們的融資成本主要指我們銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與我們自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。下表載列所示期間我們融資成本的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銀行及其他借款利息 . . . . .	388,665	668,637	1,445,048	438,890	708,735
收益合同產生的利息 . . . . .	38,687	40,987	75,255	17,223	46,002
減：資本化利息 . . . . .	<u>(343,521)</u>	<u>(582,355)</u>	<u>(1,289,922)</u>	<u>(393,457)</u>	<u>(639,589)</u>
<b>融資成本淨額 . . . . .</b>	<b><u>83,831</u></b>	<b><u>127,269</u></b>	<b><u>230,381</u></b>	<b><u>62,656</u></b>	<b><u>115,148</u></b>

銀行及其他借款利息於業績紀錄期間有所增加，大致上與因我們業務拓展所產生的財務需求上升一致。項目的施工期未必與相關貸款的提取及還款時間表一致，並非與項目相關的所有利息開支均可資本化。我們於各期間的融資成本可能因利息開支總額及於報告期內資本化的利息開支金額而有所波動。

我們與客戶訂立預售及／或銷售合同，我們有權自客戶收取代價並承擔向客戶轉讓產品的履約責任。自預售物業客戶收取的款項列賬為流動負債下的「合同負債」，直至確認相關銷售收益為止。收取所得款項與確認收益之間的時間安排不僅影響物業銷售收益的金額及增長率，亦可能導致合同負債及合同負債中重大融資部分的利息於各期間有所波動。合同負債中重大融資部分的利息於業績紀錄期間整體增加，與物業預售量有所增加一致。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們中國附屬公司的中國企業所得稅及土地增值稅開支，扣除遞延稅項。我們並無就開曼群島稅項及香港稅項計提撥備，是由於我們大部分收入並非於該等司法權區產生，亦非來自該等司法權區。業績紀錄期間，我們主要按25%當前稅率就我們中國附屬公司的企業所得稅計提撥備。中國附屬公司向非居民投資者分派股息須繳納中國預扣所得稅。下表載列所示期間我們所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅 . . . . .	64,795	355,709	440,121	148,343	319,740
中國土地增值稅 . . . . .	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
遞延稅項 . . . . .	168,483	(138,018)	(180,515)	(107,419)	(222,422)
年／期內稅項支出總額 . . . .	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
持續經營業務的年／期內稅項					
支出／(減免)總額 . . . . .	399,898	464,277	469,688	55,330	250,782
已終止業務產生的年／期內稅					
項支出總額 . . . . .	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的實際稅率(即所得稅除以稅前利潤)分別為38.3%、47.5%、42.7%、120.1%及60.2%。我們的實際稅率於業績紀錄期間整體有所上升，主要是由於(i)土地增值稅率隨毛利率波動而整體波動；及(ii)企業所得稅隨應課稅收入增加而整體增加的共同影響所致。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的實際稅率(不計及土地增值稅的影響)分別為22.2%、22.1%、22.6%、88.8%及23.3%。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得較高的實際稅率(不論有否土地增值稅影響)，主要是由於我們因交付時間表而錄得較低的稅前利潤及較高的未確認稅項虧損。我們於2019年全年的實際稅率維持與業績紀錄期間其他年度或期間相同的水平。

業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們已繳納所有到期相關稅項，且並無與相關稅務機關有任何爭議或未決事宜。



## 財務資料

### 已終止業務

業績紀錄期間，本集團出售了若干附屬公司的股權，因此已終止相關營運，主要是由於我們認為相關營運並非我們的核心業務。2019年5月，我們訂立協議出售所持全部眉山高康股權，代價為零，是由於轉讓時眉山高康的註冊資本尚未繳足。2019年6月，本集團訂立協議向融量集團出售所持全部領悅物業股權，代價約為人民幣5.7百萬元，亦訂立了另一份協議向一名獨立第三方出售所持眉山東坡69%股權，代價為人民幣69百萬元。2019年7月，我們訂立協議向四川領慈及諾睿德投資出售所持吉林君逸分別55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。請參閱「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 出售若干公司」。

下表載列於所示年度／期間的已終止業務經營業績：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益 . . . . .	120,247	174,347	108,570	67,198	—
融資成本 . . . . .	(327)	(1,428)	(440)	(420)	—
開支 . . . . .	(140,537)	(151,654)	(85,878)	(72,363)	—
已終止業務的稅前利潤／(虧損) . . .	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
所得稅 . . . . .	(3,319)	(4,532)	—	—	—
出售已終止業務的收益 . . . . .	—	—	32,092	—	—
出售收益產生的稅項 . . . . .	—	—	(8,216)	—	—
已終止業務產生的年／期內 利潤／(虧損) . . . . .	(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—

### 年／期內利潤／虧損

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的年內或期內利潤分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得期內虧損人民幣9.3百萬元。我們於2018年的淨利潤較2017年及2019年低，主要是由於有關期間已交付建築面積因建築期而波動所致。2018年，我們完成兩個項目(即成都領地中心及樂山國際公館部分面積)的建築

## 財務資料

工程。其中，樂山國際公館於2018年僅佔已確認建築面積55,563平方米，而大部分可銷售建築面積於2019年確認，而成都領地中心於2018年並無任何已確認建築面積，惟持作投資物業。因此，我們於2018年僅確認已交付總建築面積539,947平方米，而2017年及2019年則分別為653,711平方米及885,841平方米。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收入確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得淨利潤。

### 持續經營業績

#### 截至2020年5月31日止五個月與截至2019年5月31日止五個月比較

##### 收益

	截至5月31日止五個月			
	2019年		2020年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售 . . . . .	1,030,587	95.7	2,984,811	98.58
商業物業營運 . . . . .	30,287	2.8	29,157	0.96
酒店業務 . . . . .	10,827	1.0	9,058	0.30
項目管理 . . . . .	5,755	0.5	4,808	0.16
<b>總計 . . . . .</b>	<b>1,077,456</b>	<b>100.0</b>	<b>3,027,834</b>	<b>100.0</b>

收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,077.5百萬元增加181.0%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣3,027.8百萬元，主要是由於物業銷售收益增加。

物業銷售收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,030.6百萬元增加189.6%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣2,984.8百萬元，主要是由於已確認總建築面積由截至2019年5月31日止五個月的111,309平方米增至截至2020年5月31日止五個月的356,119平方米。已確認建築面積增加主要是由於(i)我們於2020年5月完成眉山凱旋國際公館的建設，令該項目的已確認建築面積由截至2019年5月31日止五個月的7,203平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的112,863平方米；(ii)我們於2020年5月完成雅安蘭台府的建設，令該項目的已確認建築面積由截至2019年5月31日止五個月的707平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的59,578平方米；及(iii)我們於2020年3月完成成都天府蘭台(新隆)的建設，令該項目的已確認建築面積由2,909平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的44,423平方米。

---

## 財務資料

---

商業物業營運收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣30.3百萬元減少3.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣29.2百萬元，主要是由於我們對受COVID-19疫情影響造成巨大損失的部分商業物業租戶減免部分租金。

酒店業務收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣10.8百萬元減少16.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣9.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情造成的不利影響所致。

項目管理收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣5.8百萬元減少16.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣4.8百萬元，主要是由於截至2019年及2020年5月31日止五個月的收益分別來自不同項目（即廣安項目及新鄉項目），而我們就該等項目收取的服務費不同。

### 銷售成本

銷售成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣741.5百萬元增加176.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣2,052.7百萬元，與物業銷售增加大致相符。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年5月31日止五個月的人民幣336.0百萬元增加190.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣975.1百萬元。毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.2%增至截至2020年5月31日止五個月的32.2%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月我們主要的創收項目（例如眉山凱旋國際公館）因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣7.3百萬元增加144.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣17.7百萬元，主要是由於銀行利息收入、補償金及政府補貼增加。銀行利息收入及補償金增加，主要包括來自物業購買的違約金，與我們業務擴張相符。此外，地方政府為應對COVID-19對經濟的不利影響而加大對就業穩定的補貼，因此政府補貼亦有所增加。

### 銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣107.4百萬元增加38.1%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣148.3百萬元，主要是由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加所致。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣152.7百萬元增加39.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣213.5百萬元，主要是由於業務擴張導致管理及行政人員成本增加。管理及行政人員的人數由2019年5月31日的855人增至2020年5月31日的1,078人。

### 其他開支

其他開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣14.4百萬元減少8.1%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣13.2百萬元，主要是由於罰款減少，惟部分被捐款人民幣2.0百萬元支援抗擊COVID-19疫情所抵銷。

### 投資物業公平值收益／虧損

截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對我們投資物業的估值造成不利影響。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值收益人民幣91.1百萬元。

### 融資成本

融資成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣62.7百萬元增加83.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣115.1百萬元，主要是由於有關業務擴張的銀行及其他借款利息增加，惟部分被資本化利息增加所抵銷。

### 應佔合營企業及聯營公司虧損

應佔合營企業及聯營公司虧損由截至2019年5月31日止五個月的人民幣45.5百萬元增加4.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣47.6百萬元，主要是由於我們的合營企業及聯營公司開發中的不少項目(例如天府領地城)均處於開發的早期階段，僅錄得開支，收益極少。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣55.3百萬元增加353.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣250.8百萬元，主要是由於我們的稅前利潤因應業務擴張而有所增加，導致企業所得稅增加，加上佔我們截至2020年5月31日止五個月收益大部分的眉山凱旋國際公館的毛利率較高，因此土地增值稅有所增加。

## 財務資料

### 期內利潤／(虧損)

由於前述原因，我們於截至2020年5月31日止五個月錄得期內利潤人民幣166.1百萬元，而於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損人民幣9.3百萬元。

### 截至2019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12月31日止年度			
	2018年		2019年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售 . . . . .	4,454,504	98.68	7,452,435	98.5
商業物業營運 . . . . .	51,417	1.14	70,876	0.9
酒店業務 . . . . .	6,239	0.14	37,102	0.5
項目管理 . . . . .	1,743	0.04	7,751	0.1
<b>總計 . . . . .</b>	<b>4,513,903</b>	<b>100.0</b>	<b>7,568,164</b>	<b>100.0</b>

收益由2018年的人民幣4,513.9百萬元增加67.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7,568.2百萬元，主要是由於物業銷售收益增加。

物業銷售收益由2018年的人民幣4,454.5百萬元增加67.3%至2019年的人民幣7,452.4百萬元，主要是由於已確認總建築面積由2018年的539,947平方米增加至2019年的885,841平方米。已確認建築面積增加主要是由於(i)我們於2019年5月完成建設西昌領地蘭台府並於同年確認其大部分建築面積，令該項目的已確認建築面積由2018年的12,098平方米增加至2019年的119,594平方米；(ii)由於我們於2019年完成吉林凱旋公館其他部分的建設並於同年確認其大部分建築面積，令該項目已確認建築面積由2018年的18,779平方米增加至2019年的97,341平方米，及(iii)我們於2019年9月完成建設雅安天嶼並於同年確認其大部分建築面積，令該項目已確認建築面積由2018年的4,943平方米增加至2019年的50,200平方米。已確認建築面積平均售價由2018年的每平方米人民幣8,250元增至2019年的每平方米人民幣8,413元，主要是由於佔我們2018年已確認建築面積約19.1%的庫爾勒領地凱旋公館平均售價基於新疆普遍市況僅為每平方米人民幣4,443元，而合共佔我們2019年已確認建築面積約24.5%的吉林凱旋公館及西昌領地蘭台府平均售價分別為每平方米人民幣8,038元及每平方米人民幣13,763元。吉林凱旋公館2019年的平均售價較高主要是由於長春房地產市場的價格普遍增加。

---

## 財務資料

---

商業物業營運收益由2018年的人民幣51.4百萬元增加37.8%至2019年的人民幣70.9百萬元，主要是由於(i)成都領地中心(我們於2018年12月僅完成該項目)的出租建築面積增加；及(ii)成都環球金融中心及成都領地中心的平均租金上升。該兩個項目合共佔2019年商業物業營運已確認收益總額約52.5%。成都領地中心的出租建築面積由2018年的23,358平方米增加至2019年的44,222平方米。同時，成都環球金融中心的平均租金由2018年每平方米人民幣197元增加至2019年每平方米人民幣427元，而成都領地中心的平均租金由2018年每平方米人民幣283元增加至2019年每平方米人民幣563元。2019年該等商業物業的平均租金較2018年上升，主要是由於我們分別於2017年7月及2018年12月方開始營運該兩項商業物業，且於營運初期以免租期及降低租金吸引新租戶，而當入住率上升，我們則上調租金。

酒店業務收益由2018年的人民幣6.2百萬元增加494.7%至2019年的人民幣37.1百萬元，主要是由於2019年1月成都領地希爾頓嘉悅里酒店開業，而次要原因是2019年7月西昌隱居邛海度假酒店開業。

項目管理收益由2018年的人民幣1.7百萬元增加344.7%至2019年的人民幣7.8百萬元，是由於我們於2018年11月才開始項目管理業務。

### 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣2,903.9百萬元增加88.2%至2019年的人民幣5,465.8百萬元，與物業銷售增加整體一致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣1,610.0百萬元增加30.6%至2019年的人民幣2,102.4百萬元。毛利率由2018年的35.7%減少至2019年的27.8%，主要是由於該年度交付的物業毛利率相對較低。具體而言，佔2019年所確認建築面積最大部分的西昌領地蘭台府錄得毛利率17.9%，主要是由於(i)相關地塊的土地收購成本偏高；及(ii)我們為此項目物業設定較低價格，爭取快速周轉以產生收益。請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 銷售與營銷 — 定價政策」。此外，佔2019年所確認建築面積最大部分的成都錦巷蘭台於2019年錄得毛利

---

## 財務資料

---

率26.1%，較2018年的毛利率43.4%有所下降，主要是由於2019年該項目所確認建築面積主要為公寓，儘管亦分類為商業物業，但與過往年度確認更多建築面積的住宅物業相比，平均售價較低。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由2018年的人民幣59.7百萬元減少24.9%至2019年的人民幣44.8百萬元，主要是由於(i)來自一家聯營公司股東的利息收入由2018年人民幣13.6百萬元減至2019年的零，乃由於2019年我們並無代聯營公司的其他股東作出任何計息付款；及(ii)來自合營企業及一家聯營公司的利息收入由2018年人民幣9.2百萬元減少至2019年人民幣3.9百萬元，主要是由於我們不再向聯營公司提供計息借款，於2019年僅收到來自兩家合營企業的利息收入。請參閱「— 關連交易 — 借款予合營企業及聯營公司」。

### 銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由2018年的人民幣409.1百萬元減少2.2%至2019年的人民幣400.0百萬元，主要是由於廣告及推廣費用由2018年人民幣224.8百萬元減少至2019年人民幣202.2百萬元，以及佣金由2018年人民幣70.3百萬元減少至2019年人民幣57.3百萬元。廣告及推廣開支減少主要是由於我們調整市場策略，改為更多依賴通常更具成本效益的第三方營銷代理而非廣告。佣金減少主要是由於相比2018年，2019年收益更多來源於我們自己的銷售人員，而非第三方銷售代理。有關減少部分被員工成本由2018年人民幣85.5百萬元增至2019年人民幣116.2元所抵銷，主要是由於(i)銷售人員數量由2018年平均每月564人增至2019年平均每月581人；及(ii)銷售人員平均年薪由2018年人民幣151,615元增至2019年人民幣200,021元。

### 行政開支

行政開支由2018年的人民幣349.6百萬元增加52.4%至2019年的人民幣532.7百萬元，主要是由於業務擴張導致管理及行政人員成本增加。管理及行政人員的人數由2018年12月31日的812名增至2019年12月31日的1,088名。

### 其他開支

其他開支由2018年人民幣68.3百萬元減少80.0%至2019年人民幣13.7百萬元，主要是由於(i)罰金(通常為一次性)由2018年人民幣53.9百萬元減少至2019年人民幣19.6百萬元；及(ii)於2019年向貸方償還部分款項時部分轉回就提供予獨立第三方之財務擔保虧損已計提的撥備人民幣6.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2018年的人民幣295.1百萬元減少45.5%至2019年的人民幣160.8百萬元，主要是由於成都領地中心的公平值收益減少。2018年，成都領地中心仍在建，其公平值隨著建設進度不斷增加。我們於2018年12月竣工。2019年，成都領地中心的公平值主要由於市況而增加，較建設進度導致的增加而言，增速相對緩慢。其次，吉林環球貿易中心及樂山時代廣場的物業出售亦導致投資物業公平值收益減少。

### 融資成本

融資成本由2018年人民幣127.3百萬元增加81.0%至2019年人民幣230.4百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款利息由2018年人民幣668.6百萬元增至2019年人民幣1,445.0百萬元，與業務擴展整體一致；及(ii)合同負債融資部分利息由2018年人民幣41.0百萬元增至2019年人民幣75.3百萬元，與合同負債由人民幣9,522.3百萬元增至人民幣15,398.3百萬元的增長一致。合同負債的增長主要是由於預售活動增加。

### 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

我們於2019年錄得應佔合營企業利潤人民幣3.8百萬元，而於2018年錄得應佔合營企業虧損人民幣32.7百萬元，主要是由於我們確認兩個於2019年竣工的合營項目，分別為徐州鳳鳴桃源及張家口垣郡滿庭芳園。

應佔聯營公司虧損由2018年的人民幣12.5百萬元減少43.9%至2019年的人民幣7.0百萬元，主要是由於成都博翠鄰湖大部分已於2019年可以準備預售，因此該項目於2019年的開支減少。

### 所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣464.3百萬元輕微增加1.2%至2019年的人民幣469.7百萬元，主要是由於中國企業所得稅由人民幣213.2百萬元增加至人民幣251.4百萬元，部分被土地增值稅由2018年人民幣251.1百萬元減少至2019年人民幣218.3百萬元所抵銷。土地增值稅減少主要是由於(i)2019年交付的物業增值率較低；及(ii)與2018年相比，交付的物業類型有變，2019年我們交付較多住宅物業，該等物業的土地增值稅較低。



## 財務資料

### 年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2018年的人民幣517.7百萬元增加29.9%至2019年的人民幣627.3百萬元。

### 截至2018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12月31日止年度			
	2017年		2018年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售 . . . . .	5,304,782	99.4	4,454,504	98.68
商業物業營運 . . . . .	28,519	0.5	51,417	1.14
酒店業務 . . . . .	5,328	0.1	6,239	0.14
項目管理 . . . . .	—	—	1,743	0.04
<b>總計 . . . . .</b>	<b>5,338,629</b>	<b>100.0</b>	<b>4,513,903</b>	<b>100.0</b>

收益由2017年的人民幣5,338.6百萬元減少15.4%至2018年的人民幣4,513.9百萬元，主要是由於物業銷售收益減少。

物業銷售收益由2017年的人民幣5,304.8百萬元減少16.0%至2018年的人民幣4,454.5百萬元，主要是由於已確認總建築面積由2017年的653,711平方米減至2018年的539,947平方米。我們於2017年確認的建築面積主要來自吉林凱旋公館及西昌領地凱旋國際公館，已確認總建築面積合共230,328平方米。西昌領地凱旋國際公館及吉林凱旋公館大部分已於2017年竣工，並於同年確認大部分建築面積。根據我們的建設時間表，我們於2018年完成成都領地中心及樂山國際公館(一部分)兩個項目的建設。其中，樂山國際公館於2018年僅貢獻已確認建築面積55,563平方米，而其大部分可銷售總建築面積於2019年確認；同時，成都領地中心於2018年並無貢獻任何已確認建築面積，但持作一項投資物業。因此我們於2018年確認的建築面積較2017年少。我們已確認建築面積的平均售價由2017年的每平方米人民幣8,115元略增至2018年的每平方米人民幣8,250元，主要是由於吉林凱旋公館(佔我們於2017年已確認建築面積約16.9%)的平均售價僅為每平方米人民幣5,968.8元，而成都環球金融中心及部分成都錦巷蘭台(合共佔我們於2018年已確認建築面積約30.7%)的平均售價分別為每平方米人民幣13,253元及每平方米人民幣10,696元。成都環球金融中心的平均售價較高，是由於其包括商業物業，價格通常高於住宅物業；成都錦巷蘭台的平均售價較高則主要是由於成都的當前市況。

---

## 財務資料

---

商業物業營運收益由2017年的人民幣28.5百萬元增加80.3%至2018年的人民幣51.4百萬元，主要是由於2018年出租的商業物業建築面積增加。吉林環球貿易中心於2017年10月竣工，並於2017年底開始營運。成都領地中心的東塔(包括商業綜合體)亦於2017年10月竣工，並於2018年開始營運。因此2018年的商業物業營運收益較2017年增加。

酒店業務收益由2017年的人民幣5.3百萬元增加17.1%至2018年的人民幣6.2百萬元，主要是由於2018年桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)的入住率較2017年增加。

項目管理收益於2018年為人民幣1.7百萬元。由於我們於2018年11月方開始項目管理業務，故2017年並無產生項目管理收益。

### 銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣4,266.1百萬元減少31.9%至2018年的人民幣2,903.9百萬元，大致與我們物業銷售收益減少相符。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣1,072.5百萬元增加50.1%至2018年的人民幣1,610.0百萬元，毛利率由2017年的20.1%增至2018年的35.7%，主要是由於2018年我們主要的創收項目(如成都錦巷蘭台)因成都錦巷蘭台的土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由2017年的人民幣11.4百萬元增加423.8%至2018年的人民幣59.7百萬元，主要是由於(i)補償金由2017年的人民幣3.9百萬元增加至2018年的人民幣17.4百萬元，主要是由於(i)業務擴展令項目數量增加，導致根據與我們的銷售合同逾期未付款的物業買方數目增加；(ii)我們僅於2017年12月開始向合營企業及聯營公司提供借款，而該等借款同年並無產生利息，導致自合營企業及聯營公司的利息收入由2017年的零增加至2018年的人民幣9.2百萬元；(iii)2018年就開發物業項目成都博翠粼湖代表聯營公司一名股東向該聯營公司支付墊款，故自該名聯營公司股東有應計利息收入人民幣13.6百萬元；及(iv)政府補貼由2017年的人民幣0.5百萬元增加至人民幣5.7百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由2017年的人民幣224.0百萬元增加82.6%至2018年的人民幣409.1百萬元，主要是由於預售活動數目由2017年的4個項目增至2018年的21個項目。

### 行政開支

行政開支由2017年的人民幣158.9百萬元增加120.0%至2018年的人民幣349.6百萬元，主要是由於我們的業務擴張，使管理及行政人員成本增加。管理層及行政人員數量由2017年的426名增至2018年的812名。

### 其他開支

其他開支由2017年的人民幣25.0百萬元增加173.5%至2018年的人民幣68.3百萬元，主要是由於(i)罰款由2017年的人民幣2.3百萬元增至2018年的人民幣53.9百萬元，主要由於我們於2018年延遲支付建築申請費及土地出讓金。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金」；及(ii)財務擔保合同虧損撥備由2017年的零增至2018年的人民幣8.0百萬元，是由於我們向獨立第三方提供擔保所致。該獨立第三方並無違反對貸方應履行的責任，因而我們無須履行財務擔保的責任。然而，我們根據相關會計準則就財務擔保計提虧損撥備。該增加部分被資產減值虧損減少所抵銷。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2017年的人民幣490.8百萬元減少39.9%至2018年的人民幣295.1百萬元，主要是由於成都環球金融中心及成都領地中心的公平值收益下降。該兩項物業於2017年仍在建，公平值因應建設進度而增加。我們於2018年完成成都環球金融中心及成都領地中心東翼的建設。因此，該兩項物業於2018年的公平值主要由於市況而增加，較建設進度導致的增加而言，增速相對緩慢。

### 融資成本

融資成本由2017年的人民幣83.8百萬元增加51.8%至2018年的人民幣127.3百萬元，主要是由於有關業務擴張的銀行及其他借款利息增加，惟被資本化利息增加所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

應佔合營企業虧損由2017年的人民幣5.2百萬元增加至2018年的人民幣32.7百萬元，主要是由於(i)合營企業的數量增加；及(ii)合營企業開發的項目在早期開發階段，尚未開始盈利。

應佔聯營公司虧損由人民幣5.0百萬元增至人民幣12.5百萬元，主要是由於聯營公司的項目處於早期開發階段，尚未開始盈利但需要再投資。

### 所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣399.9百萬元增加16.1%至2018年的人民幣464.3百萬元，主要是由於2018年交付的物業升值幅度較高導致2018年土地增值稅上升，惟部分被稅前利潤減少導致2018年企業所得稅減少所抵銷。

### 年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2017年的人民幣649.0百萬元減少20.2%至2018年的人民幣517.7百萬元。

## 綜合財務狀況表若干項目的說明

### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。我們並無將投資物業歸類為開發中物業，即使相關物業正在開發中。開發中物業按開發期間產生的成本(包括土地成本、建築成本、資本化利息及該等物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。已變現淨值參考日常業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或參考管理層基於當時市況對預計售價的估計釐定。竣工後，開發中物業轉撥至已竣工待售物業。我們的開發中物業由2017年12月31日的人民幣6,315.6百萬元大幅增加至2018年12月31日的人民幣16,985.5百萬元及2019年12月31日的人民幣27,983.6百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣30,847.7百萬元，主要是由於開發中項目數量增加。

於2020年8月31日，我們截至2020年5月31日的開發中物業約人民幣1,970.8百萬元(或6.4%)其後轉移至已竣工待售物業。

---

## 財務資料

---

### 已竣工待售物業

已竣工待售物業指於各財政期末尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。已變現淨值參考日常業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或參考管理層基於現時市況對預計售價的估計釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們擁有已竣工待售物業分別人民幣2,497.5百萬元、人民幣1,657.4百萬元、人民幣1,296.7百萬元及人民幣1,216.0百萬元。業績紀錄期間，已竣工待售物業整體減少主要是由於交付我們持有的已竣工物業。此外，由於施工進度，自開發中物業轉撥而來的物業有限。

截至2020年8月31日，我們已於其後售出約人民幣53.1百萬元的已竣工待售物業，佔截至2020年5月31日已竣工待售物業的4.4%。

### 投資物業

投資物業指主要為賺取租金收入及資本增值而持有的物業以及用作相同用途的開發中物業。投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業至少每年進行一次專業估值。投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生期間的損益。投資物業的轉撥或轉撥自投資物業僅於改變用途時作出。由待開發物業、作出售用途的開發中物業或已竣工待售物業轉撥至投資物業時，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益確認。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，投資物業總值分別約為人民幣4,072.1百萬元、人民幣4,463.8百萬元、人民幣4,580.8百萬元及人民幣4,574.0百萬元。投資物業價值於2017年12月31日至2019年12月31日整體上升主要是由於(i)我們添置投資物業(包括成都環球金融中心、吉林環球貿易中心及成都領地中心)；及(ii)投資物業公平值增加。截至2020年5月31日止五個月的投資物業價值略有下降，主要是由於COVID-19疫情對投資物業公平值的不利影響及我們出售小部分投資物業所致。

---

## 財務資料

---

### 於合營企業及聯營公司的投資

我們與業務夥伴成立合營企業及聯營公司以開發特定物業項目。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得於合營企業及聯營公司的投資為人民幣338.2百萬元、人民幣362.6百萬元、人民幣595.9百萬元及人民幣555.5百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們亦分別錄得於聯營公司的投資為零、人民幣85.5百萬元、人民幣78.4百萬元及人民幣45.7百萬元。

我們為各合營企業及聯營公司經營的各相關項目編製盈利預測，密切監察項目的情況。若干合營企業及聯營公司於業績紀錄期間錄得虧損主要是由於彼等各自的物業項目均處於物業開發初期。我們預期各合營企業及聯營公司將於各自物業項目交付後產生利潤。基於上文所述，董事認為各合營企業及聯營公司的經營與原計劃一致，故於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日毋須計提減值撥備。有關業績紀錄期間重要合營企業及聯營公司的經營業績的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註18。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括我們銷售已交付住宅及商業物業的應收客戶款項，有關款項主要是由於部分物業買家分期付款所致。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應收款項於2018年12月31日大幅增加至人民幣113.0百萬元，主要由於2018年12月31日我們向客戶交付成都環球金融中心若干商業物業，從而獲得大量貿易應收款項。貿易應收款項於2019年12月31日減少至人民幣60.8百萬元，主要是由於我們在2019年確認了更多住宅物業建築面積，而住宅物業買家與商業物業買家相比，通常較少選擇分期付款。貿易應收款項於2020年5月31日再略降至人民幣56.8百萬元。

## 財務資料

貿易應收款項週轉天數乃以期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益，所得值再乘以全年期間365日或五個月期間150日計算得出。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貿易應收款項週轉天數分別為0.3天、4.7天、4.2天及2.9天。貿易應收款項週轉天數由2017年12月31日至2018年12月31日有所增加，而2019年12月31日保持不變，主要是由於我們自2017年12月31日起增加了商業物業銷售，與住宅物業相比，商業物業的週轉天數通常較長。2020年5月31日的貿易應收款項週轉天數減少，主要是由於自2019年12月31日起商業物業銷售減少而住宅物業銷售增加所致。我們通常授予商業物業買家數個月的信貸期，介乎3日以上至半年，而極少數例外情況下，會按個別審批授出超過半年的信貸期。

下表載列所示日期貿易應收款項的賬齡分析：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
少於一年 . . . . .	5,154	113,040	60,788	56,838
一年以上 . . . . .	—	—	—	—
總計 . . . . .	<u>5,154</u>	<u>113,040</u>	<u>60,788</u>	<u>56,838</u>

我們嚴格控制貿易應收款項並定期審核逾期貿易應收款項。業績紀錄期間，我們的貿易應收款項並無減值。由於我們的貿易應收款項涉及大量分散客戶，故我們認為並無重大信用風險集中狀況。

截至2020年8月31日，我們已於其後收回約人民幣12.4百萬元，佔我們截至2020年5月31日貿易應收款項約21.8%。2020年5月31日的餘下78.2%貿易應收款項截至最後可行日期尚未收回，主要是由於來自一名客戶的貿易應收款項未償還結餘人民幣31.8百萬元於最後可行日期並未到期。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的組成部分。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
收購土地使用權預付款項 . . . . .	—	—	50,105	1,152,640
建築成本預付款項 . . . . .	33,490	56,947	118,526	165,621
土地拍賣按金 . . . . .	370,430	40,400	40,000	—
其他按金 . . . . .	144,248	212,445	318,992	304,416
其他可收回稅項 . . . . .	148,192	517,611	967,474	1,122,215
員工預付款 . . . . .	872	2,101	1,443	3,798
應收附屬公司非控股股東款項 . . . . .	93,610	378,881	439,916	520,919
應收第三方款項 . . . . .	60,000	—	27,129	2,297
其他預付款項 . . . . .	5,433	18,197	16,637	29,735
應收利息 . . . . .	—	13,572	—	—
其他應收款項 . . . . .	15,691	32,334	32,307	25,443
減值 . . . . .	(71,609)	(77,106)	(77,427)	(77,810)
	<u>800,357</u>	<u>1,195,382</u>	<u>1,935,102</u>	<u>3,249,274</u>

收購土地使用權預付款項主要指我們已訂立土地出讓合同但未收到土地使用權證／不動產權證(土地)的土地使用權預付款項。2020年5月31日，我們收購土地使用權的預付款項人民幣1,152.6百萬元主要是由於收購的時間與取得相關土地使用權證的時間。該等預付款項來自收購八個項目的土地，我們預計於2020年8月至10月取得土地使用權證。截至2020年8月31日，約人民幣828.4百萬元(約佔截至2020年5月31日收購土地使用權預付款項的71.9%)其後已結清。

建築成本預付款項主要指就建築準備工程預付承包商的款項及向建材供應商預付款項。建築成本預付款項增至2020年5月31日的人民幣165.6百萬元，主要是由於我們的開發中物業增加。



---

## 財務資料

---

土地拍賣按金指我們參與公開投標、拍賣及掛牌出售前向當地土地資源局繳付的按金。土地拍賣按金由2017年12月31日的人民幣370.4百萬元減少至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元，主要是由於2017年12月31日購買成都蘭台府及徐州鳳鳴桃源風雅頌項目的地塊需大量按金。由於截至2020年5月31日我們並無就任何地塊投標，故並無錄得土地拍賣按金。

其他按金主要指外出務工人員工資按金、租賃按金、融資按金、按揭按金、為保證未來合作而向業務合作夥伴支付的按金及向相關監管部門繳納的項目開發保證金。融資按金及按揭按金不同於已抵押存款，後者存放於我們賬戶而前者存放於銀行賬戶。請參閱「— 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款」。

其他可收回稅項主要與預付增值稅及預付附加稅有關。其他可收回稅項由2017年12月31日的人民幣148.2百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣517.6百萬元及2019年12月31日的人民幣967.5百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣1,122.2百萬元，主要由於預售活動增加令預售所得款項增加。截至2020年8月31日，約人民幣198.1百萬元（佔我們截至2020年5月31日的其他可收回稅項約17.7%）已經收回。

員工預付款主要指就工作相關款項預付員工的現金。員工預付款由2017年12月31日的人民幣0.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣2.1百萬元及2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣3.8百萬元，主要由於我們的項目公司數量增加。

應收附屬公司非控股股東款項主要指該等項目公司各自非控股股東應付項目公司的款項（因項目公司開始錄得充足正數現金流而向該等非控股股東支付墊款）。我們只在以下情況提供該等墊款，(i)我們的銀行賬戶有充足現金可以維持相關法規要求的最低結餘，以用於支付完成有關物業項目所需的工程費用；(ii)撥作墊款的預售所得款項(a)並非存入指定託管賬戶及(b)是託管的一般資金；及(iii)有關墊款所在地區的地方規則並不限制託管的一般資金運用。我們的中國法律顧問表示，上述安排符合與預售所得款項有關的法律法規。我們的一般銀行賬戶內的資金來源主要包括銀行及其他借款及自物業銷售確認的收益，小部分來自預售所得款項。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 不合規事件 — 4. 預售所得款項事件」。西昌領地房地產的非控股股東眉山市建忠建築材料有限公司由劉玉國先生（劉玉輝先生的堂兄弟）及劉玉惠女士（劉玉輝先生的堂妹）共同擁有17.7%的股權。劉玉國先生是四川源地房

---

## 財務資料

---

地產的非控股股東眉山市德瑞貿易有限公司的唯一股東及董事。附屬公司所有其他非控股股東均為獨立第三方。上述墊款為非貿易性質、按要求償還及免息。因此，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，彼等不構成計息貨幣基金。此外，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，就法人或其他非註冊組織之間以及法人和其他非註冊組織之間為生產與經營需要訂立的私人貸款合同（出現《合同法》第52條及上述條文第14條規定的情形除外），若訂約方聲明私人貸款合同有效，人民法院須予以支持。《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」）亦維護產權持有人依法自由處置其財產（包括貨幣資金）的權利。《貸款通則》為部門法規而非強行法或行政法。《物權法》及《合同法》高於《貸款通則》。合同僅可根據《合同法》依據法律或法規解除。因此，我們的中國法律顧問認為，業績紀錄期間我們向非控股股東的墊款為有效私人貸款，符合所有相關法律法規。應收附屬公司非控股股東款項由2017年12月31日的人民幣93.6百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣378.9百萬元及2019年12月31日的人民幣439.9百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣520.9百萬元，主要是由於我們的項目數量增加，與業務擴展一致。截至2020年8月31日，約人民幣290.3百萬元已結清，相當於截至2020年5月31日應收附屬公司非控股股東款項的55.7%。上述向非控股股東提供的墊款須於要求時償還，當我們需要現金完成有關項目的工程時，我們可以要求非控股股東償還墊款。我們預計收回該等應收附屬公司非控股股東款項不會有任何問題。我們預期於[編纂]前結算大部分應收附屬公司非控股股東款項，並將繼續於相關物業項目竣工時適時結算其餘款項。

應收第三方款項主要指(i)就收購目標公司股權向目標公司原股東支付的按金；或(ii)發放予獨立第三方的不計息借款本金，其後於2018年1月結清。

其他預付款項主要指商業物業電費預付款項及採購預付款項。

## 財務資料

應收利息主要指就我們所發放用於開發成都博翠鄰湖的貸款而應收聯營公司成都金凱盛瑞房地產開發有限公司一名股東的利息。

其他應收款項主要指代其他人士墊付使用若干證書的費用及向供應商支付作為日後收購保證的若干按金。

減值與其他按金(特別是與業務夥伴的若干按金)有關。

### 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

我們於下表載列所示日期現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
		(人民幣千元)		
現金及銀行結餘 . . . . .	996,099	1,463,335	3,177,557	5,582,865
減：受限制現金 . . . . .	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款 . . . . .	<u>91,954</u>	<u>153,712</u>	<u>158,473</u>	<u>132,122</u>
現金及現金等價物 . . . . .	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>

受限制現金主要指我們根據預售辦法及有關規定存入地方房地產管理部門指定的銀行賬戶的預售所得款項。預售監管資金只能提取用於相關項目的建設。請參閱「監管概覽 — 房地產交易 — 商品房預售」。我們的受限制現金由2017年12月31日的人民幣210.7百萬元增至2018年12月31日的人民幣519.8百萬元及2019年12月31日的人民幣1,637.4百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣2,039.4百萬元，大致與項目數量增加導致預售活動的增長一致。

我們的已抵押存款主要是我們提供給金融機構的現金抵押品，以便我們的客戶取得抵押貸款及為我們的物業開發籌集資金。

---

## 財務資料

---

### 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

我們於業績紀錄期間投資中等風險的理財產品。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產指我們於業績紀錄期間持有的理財產品。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產由2018年12月31日的人民幣3.1百萬元減至2019年12月31日的人民幣2.0百萬元，主要是由於我們於2018年12月31日所持的若干理財產品先後於2019年4月、7月及8月到期。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產由2019年12月31日的人民幣2.0百萬元增至2020年5月31日的人民幣11.6百萬元，主要是由於我們購買額外的同類非投機理財產品以更善用我們持續增加的自經營所得現金。截至2017年12月31日，我們並無以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

我們相信可透過適當投資善用現金以增加收入而不干預我們的業務營運或資本開支。我們視具體情況並審慎周詳考慮多項因素進行投資決策，該等因素包括但不限於投資期限及投資預期收益與潛在損失。我們的戰略投資部門負責管理我們的投資活動，惟須經董事會審批。財務管理中心評估我們的現金流量、營運需要及資本開支以及於提交投資投資產品的提案前對目標產品作出風險評估。倘現金流量超出營運需要且有適當的短期投資機會，財務管理中心會向董事會提交投資提案供董事會審批。戰略投資中心負責監督我們的投資活動。我們一般投資保本或低風險產品。我們相信我們有關投資金融資產的內控政策及風險管理機制充足。

### 應收關聯公司款項

請參閱「— 關聯方交易」。

### 應付關聯公司款項

請參閱「— 關聯方交易」。

## 財務資料

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指在日常業務過程中自承建商及第三方供應商購買商品或服務而應支付的負債。我們一般根據與承建商及第三方供應商的協議所規定的時間表向彼等付款。貿易應付款項及應付票據於業績紀錄期間整體增加與我們的物業建設及開發活動的增加相符。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貿易應付款項及應付票據週轉天數分別為160.5天、276.9天、216.0天及315.9天。貿易應付款項及應付票據週轉天數乃以期初及期末貿易應付款項及應付票據的平均值除以銷售成本，所得值再乘以全年期間365日或五個月期間150日計算得出。貿易應付款項及應付票據受我們於有關期間開展的開發活動規模影響，而銷售成本受我們於有關期間完成及交付的物業影響。業績紀錄期間，貿易應付款項週轉天數波動主要是由於有關期間已竣工及交付物業和啟動及進行中的項目建設的共同影響。由於記錄受物業開發影響的貿易應付款項與交付物業後確認銷售成本之間的時間錯配，貿易應付款項週轉天數可能根據物業開發時間表繼續大幅波動。

下表載列所示日期貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
		(人民幣千元)		
三個月內 . . . . .	1,753,741	2,067,756	3,601,104	3,203,266
三至六個月 . . . . .	20,995	98,241	48,600	537,777
六個月至一年 . . . . .	60,748	109,640	103,273	548,991
一年以上 . . . . .	<u>166,298</u>	<u>128,921</u>	<u>305,395</u>	<u>[296,464]</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>2,001,782</u></b>	<b><u>2,404,558</u></b>	<b><u>4,058,372</u></b>	<b><u>4,586,498</u></b>

貿易應付款項及應付票據無抵押且不計息。

截至2020年8月31日，我們已償付約人民幣1,948.9百萬元，佔截至2020年5月31日貿易應付款項及應付票據的42.5%。

## 財務資料

### 其他應付款項、已收按金及應計費用

下表載列所示日期我們其他應付款項、已收按金及應計費用的組成部分。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
建築相關按金 . . . . .	194,519	204,580	275,314	355,904
附屬公司非控股股東預付款項 . .	329,900	646,704	948,292	921,527
維修基金 . . . . .	62,686	44,629	45,157	41,310
第三方預付款項 . . . . .	9,067	21,142	21,217	1,218
應付工資及福利 . . . . .	49,582	87,397	90,955	44,831
稅項及附加費 . . . . .	21,128	21,158	30,907	19,592
物業銷售相關按金 . . . . .	48,609	21,033	38,677	28,573
應付分派 . . . . .	2,595	—	—	—
應付利息 . . . . .	6,493	29,384	33,739	114,207
應付股份代價 . . . . .	328,760	101,315	269,740	971,558
應計負債 . . . . .	2,805	22,805	49,922	29,650
土地收購應付款項 . . . . .	—	—	805,845	805,845
其他 . . . . .	45,490	52,179	55,735	33,015
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>1,101,634</u></b>	<b><u>1,252,326</u></b>	<b><u>2,665,500</u></b>	<b><u>3,367,230</u></b>

建築相關按金包括我們自承包商收取的質量保證金、履約保證金及投標保證金。建築相關按金由2017年12月31日的人民幣194.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣204.6百萬元及2019年12月31日的人民幣275.3百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣355.9百萬元，與在建項目的增長基本相符。

附屬公司非控股股東預付款項指於日常業務過程中自附屬公司非控股股東收取的非貿易性質墊款。附屬公司非控股股東預付款項由2017年12月31日的人民幣330.0百萬元增至2018年12月31日的人民幣646.7百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣948.3百萬元，主要是由於項目公司的數量增加，該增加與物業開發活動增長相符。附屬公司非控股股東預付款項於2019年12月31日及2020年5月31日均保持在同一水平。截至2020年8月31日，約人民幣107.9百萬元（約佔截至2020年5月31日的附屬公司非控股股東墊款的11.7%）其後已結清。儘

---

## 財務資料

---

管附屬公司非控股股東墊款將不會於[編纂]前結清且相關墊款日後將於日常業務過程中重新產生，我們預計還款不會涉及流動性問題並將根據建設及交付相關物業的進度適時償還該等款項。

維修基金指我們就住宅物業維護代客戶收取的基金。

第三方預付款項指向其他人士支付的非貿易應付款項，主要包括其他人士就與我們日後的業務合作而提供的按金或無息借款。

應付工資及福利指應付而未付的薪資及福利。應付工資及福利由2017年12月31日的人民幣49.6百萬元增至2018年12月31日的人民幣87.4百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣91.0百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴展導致僱員人數增加，及(ii)僱員福利增加。應付工資及福利由2019年12月31日的人民幣91.0百萬元減至2020年5月31日的人民幣44.8百萬元，主要是由於2019年最後一季度的獎金於2020年1月支付予僱員。

稅項及附加費包括應付而未付的稅項及附加費，扣除增值稅及企業所得稅。

物業銷售相關按金指我們就客戶購買我們物業向彼等收取的按金。

應付分派指附屬公司已宣派但未派付非控股股東的股息。

應付股份代價指就換取自第三方所收購若干項目公司的權益股份應付而未付的代價。應付股份代價波動與業績紀錄期間的股權收購活動相符。應付股份代價由2019年12月31日的人民幣269.7百萬元大幅增加至2020年5月31日的人民幣971.6百萬元，主要是由於本公司的一間間接全資附屬公司訂立股權轉讓協議，收購成都港基房地產開發有限公司（「成都港基」）的全部股權，而我們須於2020年5月股權轉讓完成後支付代價。截至2020年5月31日，收購成都港基的應付股份代價為人民幣723.3百萬元，已於2020年6月悉數結算。截至2020年8月31日，約人民幣725.7百萬元（佔截至2020年5月31日應付股份代價的74.7%）已結算。

應計負債指就若干訴訟作出的虧損撥備。

---

## 財務資料

---

於2018年4月，綿陽市旺亞建材有限公司（「綿陽旺亞」）與四川郎業建築工程有限公司（「四川郎業」）、綿陽市三和實業有限公司（本公司附屬公司，「綿陽三和」）及范德康訂立軋鋼銷售合同（「綿陽旺亞銷售合同」），據此，綿陽旺亞向四川郎業（總承包商）就綿陽三和將開發的綿陽天嶼項目建設提供軋鋼。四川郎業主要股東綿陽三和及范德康根據綿陽旺亞銷售合同為四川郎業的付款提供擔保。作為物業項目開發商，我們提供擔保，是由於應付四川郎業的建築費仍未全數結清。於2020年4月，綿陽旺亞就其於綿陽旺亞銷售合同下的支付款項及利息（截至2020年4月13日合共約為人民幣7.4百萬元）起訴四川郎業，聲稱四川郎業未能根據綿陽旺亞銷售合同的付款安排就綿陽旺亞提供的軋鋼付款。綿陽旺亞亦稱綿陽三和及范德康基於彼等提供的連帶擔保，亦須為該等付款承擔責任。根據我們該案的代表律師，倘我們承擔擔保責任，且強制要求我們付款，我們可隨後向四川郎業及范德康索賠。此外，我們於2020年8月與四川郎業訂立協議，據此四川郎業同意在法院強制要求我們付款的情況下補償我們全部款項，包括本金、應計利息以及法律訴訟產生的訴訟費及律師費，可自應付四川郎業的綿陽天嶼建築成本中扣除。截至最後可行日期，綿陽旺亞在此訴訟申索的金額較應付四川郎業的建築成本為低。此外，我們自張聰收購綿陽三和的股權，對於我們就綿陽旺亞銷售合同提供的保證，張聰亦作出了擔保，因此我們亦可以向張聰索賠。綿陽天嶼已於2020年3月竣工，即將於2020年11月交付予客戶。該案於2020年6月1日審理，截至最後可行日期，我們仍在與各方進行和解談判，該案仍在審理中。就本案而言，截至2020年5月31日，我們已錄得應計負債人民幣7.4百萬元。我們認為與綿陽旺亞的糾紛不會對本公司的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。



---

## 財務資料

---

土地收購應付款項指分期支付凱里領地天御項目款項。請參閱「業務 — 我們的物業開發業務 — 項目說明 — 凱里領地天御」。截至2017年及2018年12月31日，我們並無該等應付款項。

其他主要包括與物業租金和應付銷售佣金有關的按金。

其他應付款項、已收按金及應計費用無抵押及於要求時償還。

截至2020年8月31日，我們已償付約人民幣1,217.1百萬元，佔截至2020年5月31日其他應付款項、已收按金及應計費用的36.1%。

### 合同負債

合同負債指自客戶收取代價而須向客戶轉讓商品及服務之責任，主要指於業績紀錄期間各期末就預售物業自購房者收取的銷售所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得合同負債人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，合同負債的持續增加與預售活動增加一致。

於2020年8月31日，截至2020年5月31日約佔我們合同負債12.5%的約人民幣2,324.3百萬元均未償還。

### 租賃負債

租賃負債指就我們的若干辦公樓作出租賃付款的責任。租賃年期介乎一至五年。租賃負債初始以於開始日期未支付的租賃付款之現值計量，並使用租約隱含利率予以貼現，倘利率不易確定，則採用增量借貸利率予以貼現。一般而言，我們的貼現率採用增量借貸利率。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，租賃負債分別為人民幣13.7百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣12.4百萬元。業績紀錄期間的租賃負債波動與我們出租的物業數目及業績紀錄期間各租賃物業的付款時間差異基本一致。

## 財務資料

### 流動資產淨值

於業績紀錄期間，我們主要以經營活動所得現金流量、銀行及其他借款，包括信託及其他融資應對營運資金需求。下表載列所示日期我們流動資產淨值的明細。

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日	8月31日
	(人民幣千元)				
<b>流動資產</b>					
開發中物業 . . . . .	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738	33,647,224
已竣工待售物業 . . . . .	2,497,505	1,657,437	1,296,666	1,215,995	1,675,738
貿易應收款項 . . . . .	5,154	113,040	60,788	56,838	66,834
應收關聯公司款項 . . . . .	247,894	603,421	730,271	1,814,572	1,757,226
預付款項、按金及其他應收款項 . .	800,357	1,195,382	1,935,102	3,249,274	2,294,776
可收回稅項 . . . . .	161,555	212,727	387,441	480,083	507,047
以公平值計量且其變動計入損益的					
金融資產 . . . . .	—	3,100	2,000	11,560	15,535
其他流動資產 . . . . .	10,173	9,884	110,551	192,711	275,850
受限制現金 . . . . .	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356	3,140,868
已抵押存款 . . . . .	91,954	153,712	158,473	132,122	187,491
現金及現金等價物 . . . . .	693,459	789,801	1,381,642	3,411,387	890,636
列為持有待售的出售組別資產 . . .	186,401	186,577	—	—	—
<b>流動資產總值 . . . . .</b>	<b>11,220,711</b>	<b>22,430,370</b>	<b>35,683,949</b>	<b>43,451,636</b>	<b>44,459,225</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及應付票據 . . . . .	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498	4,351,534
其他應付款項、已收按金及應計費					
用 . . . . .	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230	3,391,481
應付關聯公司款項 . . . . .	307,723	412,532	727,263	619,389	251,553
計息銀行及其他借款 . . . . .	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101	3,028,942
應付稅項 . . . . .	165,242	455,757	662,390	939,966	1,093,675
合同負債 . . . . .	4,268,378	9,522,307	15,398,334	18,585,313	21,649,581
財務擔保合同 . . . . .	—	7,487	1,176	197	90
租賃負債 . . . . .	6,021	3,921	4,512	4,526	4,903
列為持有待售的出售組別負債 . . .	119,762	103,205	—	—	—
<b>流動負債總額 . . . . .</b>	<b>8,647,451</b>	<b>17,343,292</b>	<b>29,280,706</b>	<b>33,187,220</b>	<b>33,771,760</b>
<b>流動資產淨值 . . . . .</b>	<b>2,573,260</b>	<b>5,087,078</b>	<b>6,403,243</b>	<b>10,264,416</b>	<b>10,687,465</b>

## 財務資料

流動資產淨值於業績紀錄期間整體有所增加，主要是由於開發中物業增加，惟部分被借款及合同負債的即期部分所抵銷。

### 流動資金及資金來源

我們的現金主要用於開發物業項目。我們流動資金的主要來源為主要自經營活動所得的現金流量及銀行及其他借款。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣996.1百萬元、人民幣1,463.3百萬元、人民幣3,177.6百萬元及人民幣5,582.9百萬元，當中包括受限制現金、已抵押存款、銀行及手頭現金。我們預期於可見將來該等需求將為我們流動資金的主要需求，我們或會動用部分[編纂][編纂]以撥付我們部分資金需求。

### 現金流量

下表概述所示期間我們的現金流量。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量 . . .	542,425	824,211	1,245,171	74,101	625,103
營運資金變動 . . . . .	(137,266)	(3,664,416)	(2,500,350)	(282,992)	908,787
已收利息 . . . . .	6,421	17,297	26,151	17,453	4,550
已付利息 . . . . .	(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)	(703,330)
融資租賃租金的利息部分 . . . . .	412	589	593	177	276
已付稅項 . . . . .	(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)	(462,244)
經營活動所得(所用)現金 流量淨額 . . . . .	(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)	373,142
投資活動所得(所用)現金 流量淨額 . . . . .	(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192	(1,281,921)
融資活動所得 現金流量淨額 . . . . .	<u>2,863,661</u>	<u>5,593,735</u>	<u>4,402,956</u>	<u>1,374,740</u>	<u>2,938,524</u>
現金及現金等價物增加淨額 . . .	<u>366,944</u>	<u>106,384</u>	<u>564,439</u>	<u>234,702</u>	<u>2,029,745</u>
年/期初現金及現金等價物 . . .	<u>343,875</u>	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>
年/期末現金及現金等價物 . . .	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

---

## 財務資料

---

### 經營活動所得(所用)現金淨額

經營活動所用現金淨額主要包括就物業開發活動支付的款項，包括建築成本及土地收購。經營活動所得現金主要為自預售或銷售物業所得款項。

截至2020年5月31日止五個月，經營活動所得現金流量淨額為人民幣373.1百萬元，是由於經營活動所得現金人民幣1,533.9百萬元、所得利息人民幣4.6百萬元及融資租賃租金付款之利息部分人民幣0.3百萬元，惟部分被已付利息人民幣703.3百萬元及已付稅項人民幣462.2百萬元所抵銷。

於2019年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣3,112.2百萬元，是由於經營所用現金人民幣1,255.2百萬元、已付稅項人民幣1,070.3百萬元及已付利息人民幣813.5百萬元，惟部分被所得利息人民幣26.2百萬元及融資租賃租金付款之利息部分人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣4,287.7百萬元，是由於經營所用現金人民幣2,840.2百萬元、已付利息人民幣722.0百萬元及已付稅項人民幣743.4百萬元，惟部分被所得利息人民幣17.3百萬元及融資租賃租金付款之利息部分人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣186.6百萬元，是由於已付利息人民幣419.6百萬元及已付稅項人民幣179.0百萬元，惟部分被經營所得現金人民幣405.2百萬元、所得利息人民幣6.4百萬元及融資租賃租金付款之利息部分人民幣0.4百萬元所抵銷。

### 投資活動所用現金淨額

投資活動所用現金主要包括與我們投資物業、投資於聯營公司及合營企業及購置物業、廠房及設備與無形資產有關的現金流出。

截至2020年5月31日止五個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,281.9百萬元，主要為(i)向關連公司墊款人民幣1,438.9百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣578.4百萬元；及(iii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣136.2百萬元。

於2019年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣726.3百萬元，主要為(i)向關連公司墊款人民幣1,255.0百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣352.8百萬元；及(iii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣269.7百萬元。

---

## 財務資料

---

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,199.6百萬元，主要為(i)向關連公司墊款人民幣1,602.6百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣575.0百萬元；及(iii)向合營企業及聯營公司貸款增加人民幣289.4百萬元。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣2,310.1百萬元，主要為(i)向關連公司墊款人民幣1,602.6百萬元；(ii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣685.7百萬元；及(iii)購置投資物業人民幣548.2百萬元。

### 融資活動所得現金淨額

我們融資活動所用現金主要包括償還關聯方墊款、向關聯方墊款及償還計息銀行及其他借款。我們的融資活動所得現金主要包括計息銀行及其他借款所得款項、關聯方還款及關聯方償還墊款。

截至2020年5月31日止五個月，融資活動所得現金流量淨額為人民幣2,938.5百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣5,529.0百萬元；(ii)第三方墊款人民幣319.3百萬元；及(iii)非控股股東注資人民幣40.7百萬元，惟部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣2,129.3百萬元；(ii)償還關聯公司墊款人民幣467.7百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣366.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣4,403.0百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣8,593.8百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣3,211.0百萬元；及(iii)第三方墊款人民幣1,659.4百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣3,030.0百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣4,677.6百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣888.5百萬元所抵銷。]

於2018年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣5,593.7百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣6,326.3百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣2,681.5百萬元；及(iii)第三方墊款人民幣1,071.8百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣2,636.9百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣2,011.9百萬元；及(iii)償還第三款墊款人民幣742.9百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣2,863.7百萬元，主要來自(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣3,740.1百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣2,335.5百萬元及(iii)當時母公司注資人民幣1,410.0百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣3,389.5百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣1,313.0百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣202.8百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們需要投入大量資金收購土地及建造以開發物業，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，我們主要以經營所得現金及銀行貸款和信託及其他融資撥付發展。我們的融資方式視乎項目而定且受中國或其他地方法規及貨幣政策限制。請參閱「— 現金流量 — 經營活動所用現金淨額」。

為取得充足的營運資金及改善我們的經營現金流出淨額，我們將繼續加強收取客戶款項及成本控制，以改善有關銷售的現金流入情況。我們致力交付優質物業，同時務求以高效方式開始預售，以更有效地管理存貨和現金回籠。我們已實施統一程序管理項目發展活動的整個週期，以確保物業項目質素並有效控制成本。此外，我們預期隨著物業組合不斷擴展，可銷售建築面積將會繼續增加，預期可從中獲得額外經營現金。我們擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或其他債務發行)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包商提供的施工協議項下的付款條款，從而優化建設費用的付款時間表，以貼合我們收取所得款項及物業銷售計劃。董事認為，上述措施能使我們獲取更充足的營運資金。

---

## 財務資料

---

### 充足營運資金

衡量我們現有的項目發展和銷售時間表與計劃，我們預料2020及2021年經營所得現金流和估計資本開支(請參閱「— 資本開支」)、我們的現金及現金等價物(請參閱「— 現金流量」)及未動用銀行信貸(請參閱「— 債務 — 概覽」)、[編纂]估計[編纂]、銀行及其他借款以及可運用的額外財務資源，加上近期的預期現金流出(主要是由於現有物業開發項目進入發展階段)和未付地價，董事認為我們在本文件日期起計12個月會有足夠營運資金應付目前所需。

### 資本開支

業績紀錄期間的資本開支主要指就購置物業、廠房及設備及收購無形資產(如若干軟件)而產生的開支。2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們產生資本開支分別人民幣53.9百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣9.5百萬元。

董事估計我們截至2020年及2021年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣42.3百萬元及人民幣57.0百萬元。有關估計為我們根據目前業務計劃預計將於相關年度產生的資本開支總額。我們或會調整業務計劃，故估計資本開支總額亦可能有所變動。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 債務

#### 概覽

2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)分別為人民幣3,599.6百萬元、人民幣7,826.9百萬元、人民幣11,769.5百萬元及人民幣15,188.6百萬元。下表載列所示日期我們債務的組成部分：

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日	8月31日
			(人民幣千元)		
<b>非即期</b>					
銀行貸款 — 有抵押 . . . . .	2,639,338	3,159,842	2,608,097	6,302,116	6,247,578
其他貸款 — 有抵押 . . . . .	269,646	1,512,787	3,209,311	3,790,043	4,106,447
其他貸款 — 無抵押 . . . . .	—	—	174,612	—	—
租賃負債非即期部分 . . . . .	7,649	5,183	9,777	7,862	7,770
<b>即期</b>					
銀行貸款 — 有抵押 . . . . .	500	500	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押 . . . . .	4,900	4,900	—	—	—
其他貸款 — 有抵押 . . . . .	88,000	507,300	1,484,800	1,446,000	392,301
其他貸款 — 無抵押 . . . . .	—	400,000	—	—	500,000
租賃負債即期部分 . . . . .	6,021	3,921	4,512	4,526	4,903
長期銀行貸款的即期部分					
— 有抵押 . . . . .	250,059	1,307,251	3,158,230	2,628,357	884,387
長期其他貸款的即期部分					
— 有抵押 . . . . .	<u>333,450</u>	<u>961,248</u>	<u>1,120,129</u>	<u>1,009,744</u>	<u>1,252,253</u>
<b>債務總額 . . . . .</b>	<u><u>3,599,563</u></u>	<u><u>7,862,932</u></u>	<u><u>11,769,468</u></u>	<u><u>15,188,648</u></u>	<u><u>13,395,639</u></u>

附註：

(1) 其他貸款包括業績紀錄期間與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。



本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年5月31日，我們的應償還借款如下：

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日	8月31日
	(人民幣千元)				
應於一年內償還 . . . . .	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101	3,028,941
應於第二年償還 . . . . .	497,141	3,855,212	4,132,477	2,792,456	5,235,057
應於二至五年內償還 . . . . .	2,411,843	817,417	1,859,543	4,874,873	2,680,189
應於五年後償還 . . . . .	—	—	—	2,424,830	2,438,779
小計 . . . . .	<u>2,908,984</u>	<u>4,672,629</u>	<u>5,992,020</u>	<u>10,092,159</u>	<u>10,354,025</u>
總計 . . . . .	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>	<u>13,382,966</u>

根據借款條款，我們須遵守若干契諾限制。因此，我們須提前知會相關金融機構或在採取若干行動前尋求其同意。倘違反有關契諾限制，相關財務機構可宣佈有關借款即時到期償還、取消相關借款的抵押品贖回權及／或要求我們支付違約金。該等契諾限制包括：

- 產生額外債務、提供貸款或擔保；
- 提供抵押及準抵押；
- 產生產權負擔；
- 通過銷售、租賃或其他方式出售重大資產；
- 就我們若干附屬公司的股本派付股息或作出分派；
- 償還或轉讓若干債務；
- 削減註冊資本；
- 作出投資及收購；
- 成立合營企業；
- 進行合併、整合及其他控制權變更交易；及
- 申報破產或解散。

---

## 財務資料

---

此外，我們訂立的貸款協議可能有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，例如於貸款期須維持指定最高債務資產比率或最低盈利水平。同樣地，倘違反有關契諾限制，相關財務機構可宣佈有關借款即時到期償還、取消相關借款的抵押品贖回權及／或要求我們支付違約金。根據2017年9月簽訂的一項未完成貸款協議，我們兩間附屬公司成都領地泛太房地產開發有限公司及成都新隆置業有限公司的經營現金流量不得連續三年為負。根據我們按貸款協議規定編製及呈報予相關金融機構的經審核報告，(i)成都領地泛太房地產開發有限公司於2017年及2019年分別錄得經營活動所得現金流量淨額人民幣319.6百萬元及人民幣168.8百萬元，而於2018年錄得經營活動所用現金流量淨額25.0百萬元；及(ii)成都新隆置業有限公司於2018年錄得經營活動所得現金流量淨額335.3百萬元，而於2017年及2019年分別錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣278.9百萬元及人民幣199.3百萬元。截至2020年5月31日，由於該兩間附屬公司並無連續三年錄得負經營現金流量，故我們符合該契諾。截至2020年5月31日的另一份未完成貸款協議並不包括特定財務比率。我們並無違反截至2020年5月31日未償還借款條款下的任何與財務比率掛鈎的特定限制性契諾。

有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們有債務且日後可能產生額外債務，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。業績紀錄期間，我們在所有重大方面均已遵守借款契諾，包括我們與銀行、信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構的融資協議所規定的所有限制性契諾及主要財務契諾。同期，我們並無因遵循該等融資協議的借款契諾而涉及任何糾紛、訴訟或申索。

截至2020年8月31日，我們有約人民幣2,398.7百萬元的未動用銀行及其他金融機構信貸，均可在並無違反相關融資協議的限制性契諾或主要財務契諾情況下提取。提取該等款項通常受以下契諾限制：

- 相關擔保協議及／或抵押協議已生效，且抵押品已根據抵押協議登記；
- 股本已注入相關項目公司；
- 相關項目公司已就項目開發自政府主管部門獲得必要許可及資質；
- 項目投資計劃與建設進度相符；

---

## 財務資料

---

- 建設成本並無超出預算；
- 所得款項用於相關貸款協議所協定用途；及
- 相關貸款協議並無違約。

### 信託及其他融資安排

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在日常業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資公司以及其他金融機構訂立融資及其他安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲取方式、審批流程及還款要求方面更為靈活，為我們若干項目發展(尤其是在銀行信貸環境收緊的情況下)提供了有效的替代資金來源。該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資公司訂立的融資安排。請參閱「監管概覽 — 房地產融資 — 信託融資」。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們與信託公司、資產管理公司及其融資公司以及其他金融機構的未償還信託及其他融資安排：

序號	金融機構 <sup>(1)</sup>	票面利率	生效日 <sup>(2)</sup>	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年8月31日 (人民幣元)
1	金融機構A	14.0%	2018年11月11日	2020年11月8日	本公司附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)所擁有總地盤面積3,256平方米的兩幅地塊的土地使用權按揭；  抵押西昌領創100.0%股份；及  由個別人士(包括劉玉奇先生、劉山先生及劉玉輝先生)以及眉山領創房地產、西昌領創的非控股股東東成郡聯翠創展企業管理諮詢有限公司及西昌領創擔保。	302,608,223	251,650,380
2	金融機構B	10.2%	2018年12月26日	2021年12月26日	由領地集團、融暈集團、劉山先生、劉玉輝先生及劉玉奇先生擔保。	552,060,390	568,892,429
3	金融機構C	首年每年10.5%； 首年後每年 12.5%	2018年9月26日	2020年12月31日	西昌領創所擁有價值人民幣730.6百萬元的一幅地塊的土地使用權按揭 <sup>(3)</sup> ；及  由西昌領創及個別人士(包括劉玉奇先生及侯三利女士、劉山先生及王濤女士、劉玉輝先生及龍一勤女士)擔保。	361,027,207	351,490,426
4	金融機構D	12.1%	2019年6月21日	2021年6月21日	攀枝花領創房地產開發有限公司(「攀枝花領創」)所擁有總地盤面積98,491平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及  由領地集團、劉玉奇先生及侯三利女士擔保。	300,000,000	—
5	金融機構D	12.3%	2019年12月20日	2021年12月24日	綿陽宇航數碼科技有限公司(「綿陽宇航」)及綿陽金泰實業有限公司(「綿陽金泰」)分別擁有的總地盤面積20,026平方米的三幅地塊及地盤面積28,209平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及  由領地集團及本公司附屬公司綿陽宇航、綿陽金泰、綿陽盛興泰來科技有限公司及綿陽鑫亮平科技有限公司擔保。	170,202,476	207,833,164

## 財務資料

序號	金融機構 <sup>(1)</sup>	票面利率	生效日 <sup>(2)</sup>	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年8月31日 (人民幣元)
6	金融機構E	一年內：7.91% 一年以上：9.1%	2019年8月7日	2022年8月6日	由領地集團、劉山先生及其配偶、劉玉輝先生及其配偶、劉玉奇先生及其配偶擔保。	198,578,318	198,699,174
7	金融機構F	13.0%	2019年8月12日	2020年8月11日	由劉山先生、劉玉奇先生及劉玉輝先生擔保。	1,000,000,000	—
8	金融機構G	12.5%	2019年8月23日	2021年8月29日	本公司附屬公司新福民佰房地產開發有限公司(「新福民佰」)所擁有總地盤面積115,430平方米的兩幢地塊的土地使用權按揭；及 分別抵押新福民佰及烏魯木齊領地凱悅房地產開發有限公司100.0%股份，該等公司均為本公司附屬公司。	267,301,873	238,074,581
9	金融機構H	12.5%	2019年9月29日	2020年12月28日	由領地集團擔保；及 抵押本公司附屬公司汕尾市領地房地產開發有限公司100.0%股份。	199,053,266	199,911,434
10	金融機構A	13.0%	2019年10月16日	2021年10月18日	抵押本公司附屬公司西昌領悅房地產開發有限公司100.0%股份；及 由領地集團、本公司附屬公司西昌恒量房地產開發有限公司、眉山領地房地產及關利人士(包括劉玉奇先生、劉山先生及劉玉輝先生)擔保。	312,532,138	312,514,119

## 財務資料

序號	金融機構 <sup>(1)</sup>	票面利率	生效日 <sup>(2)</sup>	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年8月31日 (人民幣元)
11	金融機構J	13.0%	2019年11月15日	A批： 2021年4月10日 B批： 2021年10月24日	(i)承德市興業區海建房地產開發有限公司(「承德海建」)所擁有總價值人民幣27.4百萬元的三幅地塊的土地使用權及(ii)承德川達房地產開發有限公司(「承德川達」)所擁有價值約人民幣94.4百萬元的一幅地塊的土地使用權按揭，該等公司均為本公司附屬公司；  抵押承德海建及承德川達100.0%及100.0%股份；及  由領地集團擔保。	197,330,989	199,555,816
12	金融機構J	13.0%	2019年11月12日	2021年3月5日	地盤面積73,967平方米的一幅地塊的土地使用權按揭，一名有意在日後與我們聯合開發物業項目的獨立第三方A通過提供抵押及擔保促成該項融資安排；及  由領地集團及獨立第三方A擔保。	146,000,000	146,000,000
13	金融機構G <sup>(3)</sup>	12.0%	2019年12月2日	2021年12月11日	抵押若干指定賬戶存款及本公司附屬公司雅安新領域房地產開發有限公司(「雅安新領域」)100.0%股份；	46,240,442	23,112,420
14	金融機構G <sup>(3)</sup>	12.0%	2019年12月2日	2021年12月11日	領地集團所擁有總建築面積15,851平方米的商用物業的土地使用權及雅安新領域所擁有地盤面積53,520平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及  由該貸款的原債權人獨立第三方B(將該貸款以具有追索權的方式轉讓予金融機構G)及領地集團擔保。	25,610,077	—
15	金融機構A	13.0%	2019年12月6日	2021年12月11日	抵押本公司附屬公司南充唯創房地產開發有限公司(「南充唯創」)100.0%股份；及  由領地集團、樂山領地房地產、南充領悅房地產開發有限公司及南充唯創以及個別人士(包括劉山先生、劉玉輝先生及劉玉奇先生)擔保。	357,098,386	352,469,791

## 財務資料

序號	金融機構 <sup>(1)</sup>	票面利率	生效日 <sup>(2)</sup>	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年8月31日 (人民幣元)
16	金融機構A	10.3%	2019年12月10日	2022年12月3日	本公司附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司所持有一幅面積116,755平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團及綿陽泛太亞的非控股股東重慶市迪馬實業股份有限公司擔保。	699,581,891	669,369,592
17	金融機構K	13.0%	2019年12月30日	2022年12月30日	總地盤面積86,143平方米的十幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團、本公司附屬公司(即成都領地泛太房地產開發有限公司、綿陽金泰、綿陽宇航)及個別人士(包括劉玉奇先生、侯三利女士、劉玉輝先生、龍一勤女士、劉山先生及王濤先生)擔保。	260,662,774	244,987,551
18	金融機構A	12.0%	2020年5月20日	2022年5月22日	抵押仁壽領悅房地產開發有限公司100.0%股份；及 由領地集團、仁壽領悅房地產開發有限公司、眉山都能房地產開發有限公司、仁壽源地房地產開發有限公司(該等公司均為本公司附屬公司)及個別人士(包括劉山先生、劉玉輝先生及劉玉奇先生)擔保。	450,000,000	449,673,229
19	金融機構G <sup>(3)</sup>	12.0%	2020年5月20日	2022年5月26日	西昌領創所擁有總地盤面積30,712平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及	100,000,000	99,254,354
20	金融機構G <sup>(3)</sup>	12.0%	2020年5月20日	2022年5月26日	抵押指定賬戶存款；及 由領地集團擔保。	292,800,074	292,800,074
21	金融機構I	12.0%	2020年6月15日	A批： 2021年6月15日 B批： 2021年9月15日 C批： 2021年12月15日	抵押荊州領創房地產開發有限公司(「荊州領創」)100.0%股份； 荊州領創所持有48,399平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	300,910,496
22	金融機構D	12.0%	2020年6月17日	2021年6月16日	驪枝花領悅所擁有總地盤面積98,491平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	246,300,947
23	金融機構L	10.0%	2020年8月12日	2020年9月16日	抵押成都港基房地產開發有限公司51.0%股份； 吉林領地房地產所持有若干物業及地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	397,501,624

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 我們合作的該等金融機構為獨立第三方。
- (2) 生效日指有關協議日期或根據有關協議首次作出付款之日(較早者為準)。
- (3) 該按揭已於2020年7月解除。
- (4) 第13及14項安排有相同的貸款金融機構，共享同一套抵押品。借款人為我們兩個不同項目公司。
- (5) 第19及20項安排有相同的貸款金融機構，共享同一套抵押品。借款人為我們兩個不同項目公司。

於2020年5月31日，我們有20項信託及其他融資安排，本金結餘共計人民幣6,245.8百萬元。2020年5月31日後及截至2020年8月31日，我們已償還三項信託融資安排，並訂立三項新信託融資安排。於2020年8月31日，我們有20項信託及其他融資安排，本金結餘共計人民幣5,751.0百萬元。根據信託及其他融資安排，貸方可以地塊或物業的土地使用權作按揭、於項目公司的股權作質押或我們或控股股東或其聯繫人提供擔保等形式擁有擔保權益。然而，相關項目公司的股權不會轉讓予貸方。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的股權質押及擔保將於緊接[編纂]前全部解除。請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。



---

## 財務資料

---

一般而言，貸方無權參與項目公司的股東大會及董事會會議，亦無任何形式的任何否決權。我們無須就我們日常業務過程中的經營活動事先徵得貸方同意。由於信託及其他融資安排與銀行貸款類似，故貸方僅可行使債權人的權利，且對項目公司的業務運營控制權(如有)極小。根據信託及其他融資安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任何其他款項後解除。我們認為，信託及其他融資安排不會影響我們對項目公司的控制權。

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的貸款協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款所得款項合理用於協定用途，該等貸款人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關貸款人要求向其提供中期財務報表、物業開發及銷售時間表。根據若干信託融資協議，我們須定期向相關貸款人報告所得貸款用途。此外，我們須受與該等貸款人訂立的若干貸款協議的限制性契諾所規限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們根據貸款協議具有的權利及義務。因此，為改善我們的融資結構並且降低融資成本，於業績紀錄期間，倘若我們可按較優惠條款取得新貸款而不再需要信託公司、資產管理公司及其融資平台的若干未到期貸款，我們間中會償還該等尚未到期的貸款餘額。根據各融資協議，提早償還該等貸款一般於許可還款期內進行，毋須支付額外利息或罰款。倘若對我們的融資結構有利，且不會損害我們的業務營運，我們仍會提早還款。

### 第三方公司借款

自2020年5月31日起截至2020年8月31日，我們與兩家第三方公司訂立了兩份貸款協議。該等貸款協議均為無抵押及無擔保。我們按8.0%的利率與一家獨立第三方公司訂立貸款協議。截至2020年8月31日，該協議項下的本金結餘為人民幣200.0百萬元。截至最後可行日期，該協議項下並無未付餘額。根據我們與另一家第三方公司(我們的附屬公司綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司的一名非控股股東)訂立的貸款協議，我們有權提取至多人民幣1,000.0百萬元。截至2020年8月31日，我們已按13.0%的利率提取人民幣300.0百萬元，並於2020年9月按13.0%的利率進一步提取人民幣300.0百萬元。截至最後可行日期，該協議項下的未付餘額為人民幣600.0百萬元，而我們計劃根據貸款協議規定的期限於2021年8月30日前償還借款。

---

## 財務資料

---

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司間的貸款。中國人民銀行可對貸方徵收相等於貸款墊支活動所得收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈、於2015年9月1日生效及於2020年8月20日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「該規定」），以為生產或業務營運提供資金為目的的公司間貸款屬有效，惟根據《中華人民共和國合同法》及該規定導致無效合同的情況則除外。中國法庭將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟年利率不得超過於訂立合同時中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月20日發佈的一年期貸款市場報價利率的四倍。

董事確認，我們根據協議借入的借款均用於業務營運。中國法律顧問認為，鑑於我們與兩家第三方公司訂立的上述融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》的適用條文或該規定，故中國人民銀行對我們施加處罰的風險甚微。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 資本承擔

業績紀錄期間，我們的資本承擔主要與投資物業及收購物業有關。下表載列所示日期的資本承擔。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動 . . . . .	2,129,378	12,088,299	12,227,258	12,871,148
收購土地使用權 . . . . .	1,682,660	192,600	77,947	2,180,896
物業、廠房及設備 . . . . .	48,198	59,991	—	—
投資物業 . . . . .	597,292	—	—	—
為收購附屬公司注資 . . . . .	678,000	678,800	1,016,570	764,623
向附屬公司注資 . . . . .	240,550	910,750	927,750	1,233,250
向聯營公司注資 . . . . .	40,860	64,360	44,600	35,000
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>5,416,938</u></b>	<b><u>13,994,800</u></b>	<b><u>14,294,125</u></b>	<b><u>17,084,917</u></b>

下表載列於2020年5月31日的資本承擔明細，展示預期分別於2020年、2021年及2022年支付的金額。

	截至12月31日止年度			總計
	2020年	2021年	2022年及其後	
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動 . . . . .	4,455,978	4,962,035	3,453,135	12,871,148
收購土地使用權 . . . . .	2,180,896	—	—	2,180,896
為收購附屬公司注資 . . . . .	764,623	—	—	764,623
向附屬公司注資 . . . . .	—	—	1,233,250	1,233,250
向合營企業及聯營公司注資 . . . . .	—	—	35,000	35,000
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>7,401,497</u></b>	<b><u>4,962,035</u></b>	<b><u>4,721,385</u></b>	<b><u>17,084,917</u></b>

## 財務資料

### 或有負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除(i)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。倘買家拖欠按揭貸款，我們通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期擔保總額：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出的擔保 . . . . .	2,992,713	5,443,194	8,882,032	10,459,321
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保 <sup>(1)</sup> . . .	330,000	809,000	1,765,900	1,662,800
<b>總計 . . . . .</b>	<b>3,322,713</b>	<b>6,252,194</b>	<b>10,647,932</b>	<b>12,122,121</b>

附註：

- (1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接[編纂]前全部解除。請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

除本節所披露者及集團內負債外，截至流動資金披露的最新日期(即債務表的最後可行日期)，我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款、承兌信用證或租購承擔、擔保或其他重大或有負債或與之相關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期起及直至最後可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

## 財務資料

### 租賃負債

租賃負債指就我們的若干辦公樓作出租賃付款的責任。租賃年期介乎一至五年。租賃負債初始以於開始日期未支付的租賃付款之現值計量，並使用租約隱含利率予以貼現，倘利率不易確定，則採用增量借貸利率予以貼現。一般而言，我們的貼現率採用增量借貸利率。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，租賃負債分別為人民幣13.7百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣12.4百萬元。業績紀錄期間的租賃負債波動與我們出租的物業數目及業績紀錄期間各租賃物業的付款時間差異基本一致。

### 資產負債表外安排

除上文披露的或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方的付款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併入賬實體，我們並無任何可變利益。

### 主要財務比率概要

下表載列所示日期或期間的若干主要財務比率：

	12月31日或截至該日止年度			2020年5月31日
	2017年	2018年	2019年	或截至該日止 五個月
流動比率(倍) <sup>(1)</sup> . . . . .	1.3	1.3	1.2	1.3
淨利率 <sup>(2)</sup> . . . . .	12.2%	11.5%	8.9%	5.5%
總資產回報率 <sup>(3)</sup> . . . . .	4.0%	1.8%	1.6%	0.8%
股權回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	16.3%	8.0%	10.4%	8.2%
淨資產負債比率(倍) <sup>(5)</sup> . . . . .	0.6	1.1	1.4	1.5

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 淨利率按年／期內利潤淨額除以年／期內收益再乘以100%計算。
- (3) 業績紀錄期間的總資產回報率按各期間(年化)利潤淨額除以各期末總資產餘額再乘以100%計算。

---

## 財務資料

---

- (4) 業績紀錄期間的股權回報率按各期間(年化)本公司擁有人應佔利潤淨額除以各期末母公司擁有人應佔權益餘額再乘以100%計算。
- (5) 淨資產負債比率等於借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘，再除以各年末或期末的權益總額計算。

### 流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日分別為1.3倍、1.3倍、1.2倍及1.3倍。

### 淨利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的淨利率分別為12.2%、11.5%、8.9%及5.5%。業績紀錄期間，雖然開發中物業顯著增加，但根據建設及交付計劃，大部分物業尚未完成故未有向客戶交付。因此，我們大部分銷售物業所得收益於相關物業交付時方會確認，雖然業績紀錄期間的總資產有所增加，收益仍然波動。隨著開發中物業不斷增加，我們的各項開支亦普遍增加，包括開發中項目有關的預售活動產生的銷售及推廣開支以及項目公司增加產生的行政開支。因此，業績紀錄期間的利潤淨額波動，而淨利潤率下降。

### 總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的總資產回報率分別為4.0%、1.8%、1.6%及0.8%。業績紀錄期間，我們的開發中物業顯著增加，但大部分物業尚未完成故未有向客戶交付，導致利潤淨額於業績紀錄期間整體下降。請參閱「— 淨利率」。因此，我們的總資產不斷增加，而利潤淨額並未相應增加。因此，總資產回報率於業績紀錄期間持續下降。

### 股權回報率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的股權回報率分別為16.3%、8.0%、10.4%及8.2%。業績紀錄期間，擁有人應佔股權整體增加，惟截至2019年12月31日的股息分派致使同期擁有人應佔股權略微減少。利潤淨額於業績紀錄期間亦波動。請參閱「— 淨利率」。基於上述的綜合影響，業績紀錄期間的股權回報率波動。

---

## 財務資料

---

### 淨資產負債比率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的淨資產負債比率分別為0.6倍、1.1倍、1.4倍及1.5倍。淨資產負債比率的增長與銀行及其他借款的增長大致相符，主要是為應對業務擴張引致的融資需求。

### 有關市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為利率風險、信用風險及流動資金風險。我們面臨的風險及管理該等風險而採取的金融風險管理政策及慣例如下。

#### 利率風險

我們的利率風險來自計息銀行存款與銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款與銀行及其他借款令我們面臨現金流量利率風險。按固定利率計息之銀行及其他借款令我們面臨公平值利率風險。關於按浮動利率獲得之借款，我們面臨現金流量利率風險，惟部分被按浮動利率持有的現金抵銷。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨利率風險的影響。我們目前並無應用任何利率掉期安排。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，若浮動利率借款的利率上升或下降100個基點，則截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的利息費用將分別增加／減少約人民幣7.1百萬元、人民幣28.7百萬元、人民幣24.9百萬元及人民幣57.2百萬元。

由於預期銀行存款的利率不會大幅變動，故董事預計計息資產不會因利率變動而受到重大影響。

上述敏感度分析假設利率變動於所示日期發生，並適用於我們自金融機構獲得的全部浮動利率貸款及借款，惟不計及利息資本化的影響。

#### 信用風險

我們面臨與貿易應收款項及其他應收款項與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為相關金融資產所面臨的最大風險。我們主要將存款存放於信譽良好的金融機構以管理該等風險。

---

## 財務資料

---

由於我們有大量客戶，故並無高度集中的信用風險。業績紀錄期間，我們並無錄得任何重大壞賬損失。其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關連公司款項)的信用風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何重大損失。

### 流動資金風險

我們計劃透過內部銷售所得款項及充足的信貸融資承諾金額以維持充裕的現金，以滿足物業項目相關營運需求及承擔。我們的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金的持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審查流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款到期情況以及計劃物業開發項目的進展，以監察我們的長短期流動資金需求。我們已建立一套流動資金風險管理措施，包括：

- **編製預算。**董事會及集團管理層負責擬定整體業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告和制定利潤分配方案，並負責本集團的整體風險控制。
- **審慎土地收購決定。**我們將考慮流動資金狀況，審慎決定是否收購土地。土地收購計劃將提交投委會審批。內部政策要求我們避免激進收購土地，而維持可持續的流動資金水平。
- **嚴格成本控制。**我們實施嚴格的成本控制維持流動資金水平財務部門主要負責管理流動性風險，採取以下措施管理：(i)有系統保存集團現金流入及流出的紀錄；(ii)編寫每週或每月報告，查找並解決短期現金流的潛在問題及潛在解決方案，交由總監審查並解決該等問題；及(iii)審核財務業績是否符合若干目標，以確保有足夠短期及長期的現金，並當我們的借款及投資活動發生重大變化時知會集團負責人。我們各城市公司的高級管理團隊負責日常業務運營及當地項目的風險



---

## 財務資料

---

監控，並負責監督當地日常業務各個範疇和審批各項目公司的重大業務決定。我們已清晰界定城市公司與集團管理層之間的報告渠道。請參閱「業務 — 採購。」

- **替代融資渠道。**我們積極尋求多元化融資渠道為經營提供資金。例如，我們計劃透過發行公司債券及資產支持證券計劃為經營提供資金。

透過該等流動資金風險管理措施，我們旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足長短期流動資金需求。

### 股息及可分派儲備

業績紀錄期間，我們並無向股東宣派任何股息。

我們並無固定政策或預計分配率。在符合開曼群島相關法律及細則的前提下，本公司有權以任何貨幣宣派股息，惟不得宣派超過董事會建議金額的股息。組織章程細則規定，股息可以已變現或未變現的利潤支付，亦以董事認為不再需要的從利潤預留的任何儲備宣派或支付。經普通決議案批准後，股息亦可以股份溢價賬或任何根據公司法及組織章程細則規定可作此用途的資金或賬目宣派及支付。

本公司將以每股股份為基準以港元宣派及支付股息(如有)。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件，並須經股東同意，惟董事會可於其認為就利潤而言屬合理的情況下，可分派中期股息。

未來的股息派付亦取決於從我們能否自中國附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可以自按中國會計原則計算的利潤淨額中派付，而該等會計原則不同於其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)。財政部於2017年頒佈中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)的若干新訂會計準則，包括有關財務工具及收益的新訂會計準則。該等新訂會計準則連同其他現行會計準則構成中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)，在各重大方面與國際財務報告準則相同。按財政部的規定，該等新訂會計則計對不同實體有不同的採納時間安排。具體而言，對本集團表現可能有重大影響的新訂收益會計準則，將於以下日期開始的期間採納：(i)就同時在中國內地及海外上市的實體以及根據國際財務報告準則或中國企業

---

## 財務資料

---

會計準則編製財務報表的海外上市實體，於2018年1月1日或之後開始的期間採納；(ii)就所有於中國內地上市的實體，於2021年1月1日或之後開始的期間採納；及(iii)就所有其他實體，於2021年1月1日或之後開始的期間採納。實體亦可提早採納。因此，我們於中國內地成立且根據中國企業會計準則編製法定財務報表的附屬公司在採用中國企業會計準則與國際財務報告準則申報盈利的時間可能有所不同，惟無論如何不遲於2021年1月1日，且對我們附屬公司可能用作股息分派的保留盈利不會有負面影響。董事認為，國際財務報告準則及中國公認會計準則的差異不會對我們日後派發股息有任何重大負面影響。

中國法律亦規定外資企業將部分利潤淨額計提法定儲備，不可用作派付現金股息。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，則可能限制該等附屬公司向我們分派股息。

根據中國法律，可分派儲備包括根據中國會計原則計算的淨利潤，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)有所不同。此外，中國法律及法規亦要求，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計準則計算的稅後利潤(如有)的至少10%轉撥至若干法定儲備，且不可作現金股息分派(當法定儲備達到且維持在其註冊資本的50%或以上時，則毋須向該法定儲備作出進一步劃撥)。該等法定儲備不可作現金股息分派。

本公司於2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月向非控股股東宣派及派付的金額分別為人民幣16.2百萬元、人民幣61.8百萬元、零及零。

### **[編纂]開支**

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]及專業費用，估計約為人民幣[編纂]元，佔估計[編纂][編纂][編纂]%(假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指標[編纂]範圍的中位數)及並無行使[編纂])。業績紀錄期間，我們產生[編纂]約人民幣[編纂]元，其中約[編纂]、[編纂]、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元分別計入我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期間末之後將進一步產生人民幣[編纂]元開支，其中人民幣[編纂]元將計入行政開支。董事預期，該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

---

## 財務資料

---

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已對我們截至2020年7月31日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總市值為人民幣45,134.8百萬元，本集團應佔權益為人民幣38,446.9百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於「附錄三 — 物業估值報告」。

下文載述按「附錄一 — 會計師報告」所載於2020年5月31日經審核綜合財務資料中若干物業權益總值與「附錄三 — 物業估值報告」所載於2020年7月31日該等物業估值的對賬。

(人民幣千元)

以下物業於2020年5月31日的賬面淨值

— 開發中物業 . . . . .	30,847,738
— 已竣工待售物業 . . . . .	1,215,995
— 投資物業 . . . . .	4,574,000
添置 . . . . .	2,507,912
減：銷售已竣工待售物業 . . . . .	(1,510,081)
截至2020年7月31日的物業賬面淨值 . . . . .	37,635,564
淨估值盈餘 . . . . .	7,499,236
本文件附錄三物業估值報告所載於2020年7月31日的物業市值 <sup>(1)</sup> . . . . .	45,134,800

附註：

- (1) 市值不包括為本文件附錄三物業估值報告所載第1、12、28、33、34、61及73項物業(部分)提供的參考價值。由於本集團截至估值日期(即2020年7月31日)尚未取得該等物業的若干證書，故未於物業估值報告反映該等物業的市值。見「附錄三 — 物業估值報告」。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明，以下本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示假設[編纂]已於2020年5月31日發生對本集團截至2020年5月31日經審核有形資產淨值的影響，並根據自本文件附錄一會計師報告所載本集團截至2020年5月31日經審核財務資料摘錄的綜合資產淨值而編製並作出以下調整：

	截至2020年 5月31日		本集團	
	本集團經審核 綜合有形 資產淨值	[編纂] 估計[編纂]	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	人民幣元 港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3) (附註4)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算 . . . . .	5,395,458	[編纂]	[編纂]	[編纂] [編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算 . . . . .	5,395,458	[編纂]	[編纂]	[編纂] [編纂]

附註：

- (1) 2020年5月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據2020年5月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣5,441.8百萬元減無形資產約人民幣16.3百萬元計算得出。
- (2) [編纂]估計[編纂]乃按[編纂]每股股份[編纂]港元或每股股份[編纂]港元計算，經扣除[編纂]費用及本公司應付的其他相關開支，且並無計及因可能行使[編纂]而發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]按1.0港元兌人民幣0.8787元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，且並無計及因可能行使[編纂]而發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.8787元的匯率兌換成港元。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於2020年5月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

---

## 財務資料

---

### 關聯方交易

業績紀錄期間的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註41。

業績紀錄期間，我們的大部分關聯方交易屬非貿易性質，主要包括[向／(自)關聯方墊款，為方便起見而代表關聯方付款或關聯方代表我們付款。業績紀錄期間，我們向／(自)關聯方墊款增加主要是由於(i)合營企業增加令向／(自)合營企業墊款增加；及(ii)向／(自)融量集團或受其控制公司的墊款增加所致，有關墊款會於[編纂]前結清。

截至2020年8月31日，約人民幣734.8百萬元(佔我們截至2020年5月31日的應收關聯方款項約40.5%)經已償還。

我們亦有若干關聯方交易屬貿易性質，包括：

### 向關聯方出租物業

截至最後可行日期，我們向融量集團若干附屬公司出租數項物業作商業用途，總建築面積約3,900平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，融量集團就租用物業向我們支付的租金總額分別為零、約人民幣0.4百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2019年12月31日止年度的租金較去年大幅增加，主要是由於就成都領地中心若干單位租賃的免租期(2018年10月至2019年5月)完結。截至2017年12月31日止年度，我們並無向關聯方出租物業。

### 向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務

截至2019年12月31日止年度，我們向成都金凱盛瑞房地產開發有限公司及樂山川達房地產開發有限公司提供管理諮詢服務，錄得管理諮詢服務收入人民幣9.3百萬元，截至2020年5月31日止五個月則錄得人民幣3.3百萬元。我們於2017年及2018年及截至2019年5月31日止五個月並無向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務。

### 關聯方向我們提供物業管理服務

業績紀錄期間，領悅物業服務集團有限公司(前稱四川滙豐物業服務有限公司)及其若干附屬公司向我們提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的物業管理費分別為人民幣34.8百萬元、人民幣

---

## 財務資料

---

54.7百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣36.9百萬元。請參閱「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易 — 3.物業管理服務」。

### 關聯方向我們提供商業管理服務

業績紀錄期間，成都寶瑞商業管理有限公司及其若干附屬公司於各類物業項目中為我們的商業物業提供商業管理服務，如成都環球金融中心。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別向彼等支付項目管理費人民幣6.9百萬元、人民幣24.2百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣13.4百萬元。請參閱「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易 — 2.商業管理服務」。

### 向關聯方購買材料及安裝服務

業績紀錄期間，我們委聘眉山市明典門窗有限公司、眉山市明典門窗有限公司、巴州巨集典建築裝飾工程有限公司及眉山市華典建築裝飾工程有限公司為若干物業項目採購材料及安裝窗戶產品。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別向該等關聯方支付人民幣4.0百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣23.2百萬元。請參閱「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易 — 採購及安裝服務」。

### 為關聯方提供擔保

業績紀錄期間，我們為關聯方的若干銀行及其他借款擔保。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，該等擔保餘額分別為人民幣130.0百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣1,325.4百萬元及人民幣1,548.8百萬元。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接[編纂]前全部解除。請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

---

## 財務資料

---

### 向我們提供擔保

業績紀錄期間，我們的若干銀行及其他借款由融量集團擔保。於2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，融量集團所擔保的銀行及其他借款餘額分別為人民幣570.0百萬元、人民幣570.0百萬元及人民幣1,020.0百萬元。

控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接[編纂]前全部解除。請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

### 借款予合營企業及聯營公司

業績紀錄期間，我們向兩家合營企業徐州輝創房地產開發有限公司（「徐州輝創」）及徐州唯創房地產開發有限公司（「徐州唯創」）發放借款，年利率均為8.0%。我們亦代表徐州輝創及徐州唯創作出墊款。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，應收徐州輝創及徐州唯創款項總額分別為零、人民幣110.4百萬元、人民幣32.3百萬元及人民幣75.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們已自徐州輝創及徐州唯創收取的利息收入分別為零、人民幣9.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.1百萬元。於最後可行日期，徐州輝創及徐州唯創的未償還餘額分別為人民幣8.1百萬元及人民幣72.5百萬元。

### 遵守中國法律

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司間的貸款。中國人民銀行可對貸方徵收相等於貸款墊支活動所得收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈、於2015年9月1日生效及於2020年8月20日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「該規定」），以為生產或業務營運提供資金為目的的公司間貸款屬有效，惟根據《中華人民共和國合同法》及該規定導致無效合同的情況則除外。中國法庭將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟年利率不得超過於訂立合同時中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月20日發佈的一年期貸款市場報價利率的四倍。

---

## 財務資料

---

董事確認，我們向合營企業及聯營公司提供的**所有借款均用作業務營運**。中國法律顧問認為，鑑於上述與徐州輝創及徐州唯創的融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》，中國人民銀行對我們施加罰款的風險偏低。

董事確認，所有該等關聯方交易均基於公平原則按公平合理的條款進行。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，截至最後可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

### 無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年5月31日（即我們最近期綜合財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動。