

財務資料

閣下在閱讀以下財務狀況及經營業績討論及分析時，應連同本上市文件附錄一會計師報告所載截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的合併財務報表及隨附附註一併閱讀。合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱讀本上市文件附錄一所載整份會計師報告且不應僅倚賴本節所載資料。閣下亦應在閱讀以下討論及分析時，連同截至2020年12月31日止年度的初步財務資料及附錄三隨附附註以及「附錄三 — 截至2020年12月31日止年度的未經審核初步財務資料」一併閱讀。以下討論載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於2019年已售總建築面積以及2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率計，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。作為房地產代建服務供應商，我們代表項目擁有人全程管理房地產開發項目，並採用輕資產模式運營，從而無須承擔土地取得及項目開發的費用。2019年，我們的在管項目錄得已售總建築面積約5.2百萬平方米，2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率為107.8%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於2019年的新增合約建築面積達8.3百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二。我們獲益於中國房地產代建行業的快速增長，而該增長乃由中國的快速城鎮化、對優質物業開發項目的需求及中國房地產市場的發展所推動。於往績記錄期間，我們的業務快速增長，我們在管的項目數量及在管面積分別由2017年1月1日的33個和6.3百萬平方米增加至2020年6月30日的182個和24.0百萬平方米。

我們致力於為項目擁有人創造價值，並在輕資產的商業模式下運營。我們提供全面和專業的解決方案，以管理和優化項目擁有人的整個房地產開發和運營過程，並通過具有成本效益的方式開發優質物業為我們的項目擁有人創造價值。更重要的是，在我們獲委聘提供房地產代建服務後，我們允許我們的項目擁有人使用「建業」品牌推廣及營銷我們的在管項目。利用知名的「建業」品牌，我們在管項目的房地產物業通常在售價上享有溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供代建服務。

財務資料

鑑於我們在整個物業開發及運營的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理費，其通常包括(a)基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理費；及(b)基於銷售表現的溢價管理服務費。管理費通常由項目擁有人按預先協定的項目節點及／或銷售所得款項分期支付。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，此可確保我們一貫的優質服務並提高運營效率。我們並未將我們的項目委託給第三方房地產代建服務供應商。我們相信，我們的直接管理業務模式、專注於房地產商業代建、規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們由標準及透明費率帶來的定價能力，令我們實現高利潤率。

於往績記錄期間，我們錄得大幅增長。我們的收益由2017年的人民幣309.7百萬元增至2018年的人民幣676.4百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,029.0百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣480.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣142.3百萬元增至2018年的人民幣403.9百萬元並進一步增至2019年的人民幣641.1百萬元，以及由截至2019年6月30日止六個月的人民幣256.4百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣302.0百萬元。我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的淨利率分別為45.9%、59.7%、62.3%、62.2%及62.8%。

影響經營業績的因素

我們的經營業績、財務狀況及財務業績同期比較主要受以下因素影響：

中國房地產行業的整體市況及監管環境

新物業開發項目的數量很大程度與中國整體房地產市場的表現有關。而對於中國物業產生的需求，則受中國整體經濟、城鎮化水平以及中國政府宏觀經濟政策及措施的影響。譬如，我們的業務及經營業績已經並且仍將繼續大幅受中國政府及尤其是河南省政策及法規影響，尤其是與國家及地區房地產市場有關的政策及法規。過去幾年，中國政府已實施一系列措施對過熱的物業市場進行調控，旨在抑制投機投資並增加價格實惠的住宅物業供應。中央及地方政府不時調整或推出有關土地出讓、物業預售、銀行融資及徵稅、規劃及分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對房地產開發商的可取得融資及成本造成重大影響。此外，限制性法規可能影響我們潛在物業買方的可取得融資及成本，如提高最低首付要求、商業銀行提供的按揭利率提高、對本地居民可購買物業套數的限制及對業權轉讓及物業所有權增稅。儘管我們從中小型房地產開發

財務資料

商房地產代建服務日益增加的需求而受益，令我們能夠於市場低迷時將業務維持在穩定水平，但在我們運營地區的物業整體供應過剩或物業需求或價格的潛在下降時，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

「建業」品牌及我們的服務品質

我們的財務狀況及經營業績受到維持提升「建業」品牌知名度及服務品質的能力的影響。項目擁有人選擇與我們合作主要乃因為「建業」品牌及我們通過該品牌提供的優質房地產代建服務。「建業」品牌獲得廣泛認可，及根據中國房地產Top 10研究組進行的研究，「建業」品牌在「2020中國中部房地產公司品牌價值TOP 10」中排名第一。除巨大的品牌價值之外，我們維持較同行更高的慣例標準，此有利於品牌營銷、物業銷售以及進一步提升品牌價值。根據中指研究院報告，得益於享譽盛名的「建業」品牌，我們的項目擁有人以實現強勁的銷售表現，並與鄰近地區的同類產品競爭時，其相關項目通常會在售價上享有溢價。我們擬進一步利用「建業」品牌拓展毗鄰河南省的其他省份的業務，我們相信，此進而亦將進一步提高品牌知名度並令我們可於新市場複製我們的成功。誠如已竣工項目所核證，我們持續提供優質的房地產代建服務，因此相較於其他競爭對手，項目擁有人更喜歡與我們合作。我們保持「建業」品牌聲譽及優質服務的能力將大幅影響對我們服務的需求。

我們保留現有項目擁有人及吸引新項目擁有人的能力

我們的業務及經營業績主要取決於我們保留現有項目擁有人並為其新物業開發項目取得合約以及吸引新項目擁有人(尤其是來自我們計劃拓展的省份及城市)的能力。我們自現有客戶及新客戶贏得新項目的能力主要受我們的全面服務供應、強大執行能力、優質服務、價格及品牌聲譽所影響。我們已與現有項目擁有人成功產生往來業務。憑藉我們的強大執行能力及優質服務，其為我們提供在項目擁有人與我們之間建立信心及信任的機會，我們可增加現有項目擁有人的粘性。除我們的現有客戶外，我們不斷物色新項目擁有人以尋求商機。我們對優質及定制服務的承諾以及集中業務發展有助於我們擴大客戶基礎並使我們能夠透過口碑推介獲得新項目擁有人。客戶任何需求出現減少均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

財務資料

收費模式

我們以多種方式收取房地產代建服務管理費，其須與我們的項目擁有人相互協定並於我們的房地產代建協議訂明後，方可作實。我們通常根據我們所管理項目總建築面積規模以及預先協定的每平方米費率就我們的服務向項目擁有人收取基礎管理費，惟在若干情況下，我們可能根據我們為項目擁有人管理的物業總銷售價值的預先協定百分比收取基礎管理費。此外，我們亦有權根據我們的銷售表現(按個別基準磋商)收取溢價管理服務費。因此，項目總建築面積、自項目變現溢利、確定費率的項目複雜性以及物業的銷售表現將影響我們的收入，從而影響我們的盈利能力。不同收費模式及其各自對我們收入的貢獻亦可能影響我們的業務及經營業績。我們向項目公司派遣人員的薪金、差旅及住宿開支、福利及獎金通常由項目擁有人根據項目擁有人與我們的安排直接支付予派遣人員。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關開支確認為員工成本，其亦不構成管理費或收益之一部分，導致淨利率較高。

建業商標潛在許可費用

有鑑於上市即將進行，為確保我們將能夠繼續使用我們過往一直於房地產代建業務中使用的「建業」或相關商標及品牌，我們將與建業地產計劃訂立商標許可協議，年期為自上市日期起計十年。根據商標許可協議，我們自上市後應付建業地產之許可費用將為：(1)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(2)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(3)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。詳情請參閱「關連交易 — (B)獲部分豁免持續關連交易」。該商標許可費用於上市前並不存在，並可能於上市後對我們的毛利率、財務狀況及經營業績造成不利影響。與此相關的進一步風險請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 任何「建業」相關商標的任何不當使用及「建業」品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

2019年冠狀病毒爆發的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈2019年冠狀病毒的爆發構成國際關注的突發公共衛生事件(PHEIC)。於2020年2月及3月之間，全球多個國家及地區的新增病例日益增加。於2020年3月，世界衛生組織宣佈2019年冠狀病毒為全球大流行疾病。在中國，已爆發的2019年冠狀病毒已危及許多中國人民的健康，造成大量確診病例及死亡個案，並嚴重擾亂中國境內外的出行及地方經濟。

財務資料

為預防及控制2019年冠狀病毒爆發，我們營運所在的各省及各城市地方政府或會引入一系列持續防控措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制。2019年冠狀病毒爆發已導致(i)我們若干在建或待建的在管項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們在管項目的建設、出售及交付於2020年第一季度延遲；(iii)營運成本及開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況壓力日益增加令貿易應收款項增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響。因此，儘管我們於2020年上半年繼續錄得收益增長，惟我們的收益僅由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增加16.8%至2020年同期的人民幣480.9百萬元，其明顯低於2019年全年52.1%的年增長率。我們的應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年6月30日之人民幣135.2百萬元。詳情見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 2019年冠狀病毒或爆發其他流行病可能對中國及全球的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」、「行業概覽 — 爆發2019年冠狀病毒的潛在影響」及「業務 — 2019年冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

編製基準

本公司為一間控股公司，於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組，本公司於2020年11月5日成為現時組成本集團的公司的控股公司，詳情載於「歷史、發展及重組」一節。財務資料呈列我們的合併業績及財務狀況，猶如現時集團架構已經存在並於整個往績記錄期間保持不變。

於本公司註冊成立前，房地產代建業務乃由中原建業及建業地產的若干其他附屬公司(「其他建業地產經營實體」)開展。除房地產代建業務外，該等實體亦透過單獨法人實體或其部門從事房地產開發及投資業務。房地產開發及投資業務通常以自身資本投資參與土地拍賣、招標或收購並以「重資產」及資本密集型業務模式經營。我們董事認為，房地產開發及投資業務與房地產代建業務存在客觀區別，房地產代建業務主要提供房地產代建服務並以「輕資產」業務模式經營。由於部分房地產代建業務作為其他建業地產經營實體的部門營運，於編製我們的財務資料時已完成一項程序，以明確識別與房地產代建業務相關的資產、負債、收益、開支及現金流量。與該等實體更廣泛業務相關的資產、負債及開支亦獲評估以於彼等經營的房地產代建業務及房地產開發及投資業務間分配該等項目。

有關進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告的附註1。

財務資料

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製我們的財務資料而言，我們已於往績記錄期間內貫徹採納全部於往績記錄期間生效的適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第16號租賃。我們並無採納任何於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效之新準則或詮釋，惟香港財務報告準則第16號之修訂本2019年冠狀病毒相關租金減免除外。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效且並無獲採納之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本上市文件附錄一所附之會計師報告附註24。

採納香港財務報告準則第9號的影響

香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模型確認有關減值撥備。

我們評估認為，與香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號不會導致壞賬撥備的重大差異，且不會對本集團的合併財務狀況及表現產生重大影響。

採納香港財務報告準則第15號的影響

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅當本集團擁有代價的無條件權利時方可確認。倘本集團於合約中所承諾的商品及服務的代價成為無條件權利前確認相關收益，則代價的權利被分類為合約資產。同樣地，於本集團確認相關收益前，客戶支付不可退還代價或合約上須支付不可退還代價且該款項已到期，則確認為合約負債(而非應付款項)。

我們認為，與香港會計準則第18號的規定相比，於往績記錄期間採納香港財務報告準則第15號並未對我們的合併財務狀況及表現產生重大影響，惟分類至合約資產的貿易及其他應收款項及分類至合約負債的客戶墊款除外。

採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號取消了承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求(先前香港會計準則第17號如此要求)。取而代之，本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免的該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與若干物業(其被確認為使用權資產及相應負債)有關。

我們確認，與香港會計準則第17號相比，於往績記錄期間採納香港財務報告準則第16號對本集團的合併財務狀況及表現並無重大影響。

財務資料

主要會計政策及估計

計入本上市文件之有關財務狀況及經營業績之討論及分析乃基於我們根據重大會計政策編製之合併財務資料，其與香港財務報告準則一致。有關我們重大會計政策的更多詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註2。編製我們合併財務資料所依據的會計方法、假設及估計影響我們的財務狀況及所報告經營業績。有關假設及估計乃根據歷史經驗及我們認為合理的各其他假設作出，其結果構成對我們資產及負債賬面值以及業績的判斷基準。於不同假設或條件下，結果或會不同。

主要會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素以及報告業績對條件及假設變化的敏感性為審查我們合併財務資料時將考慮的因素。我們認為，以下會計政策涉及於編製我們合併財務資料時使用的最重要會計判斷及估計。

收益及其他收入

收入於其在本集團日常業務中自提供服務時由本集團分類為收益。收益於服務之控制權轉讓予客戶時按本集團預期有權收取的承諾代價確認，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅且已扣除任何貿易折扣。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收益按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

本集團收益及其他收入確認政策的更多詳情如下：

(i) 房地產代建服務費收入

房地產代建服務費收入於服務期間履行服務時隨時間確認。

財務資料

可變代價

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的房地產代建合約而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收益撥回為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估可變代價的估計是否受限)以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

委託人與代理人之比較

在向客戶提供商品或服務的過程中涉及另一方時，本集團確定其承諾的性質是否為其自身提供指定的商品或服務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘於將指定商品或服務轉交予客戶之前本集團控制該等指定商品或服務，則本集團為委託人。倘本集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團於指定商品或服務轉交予客戶之前無法控制另一方提供的該等商品或服務。當本集團作為代理人時，會就安排另一方提供指定商品或服務而預期有權獲得的費用或佣金確認收益。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時使用將金融資產的預計年限內的估計未來現金收入準確折現至金融資產總賬面值的利率採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)以實際利率適用。

(iii) 股息收入

非上市投資之股息收入於確定股東收取款項之權利時確認。

財務資料

綜合及合併

附屬公司為本集團控制的實體。倘本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團及其他實體持有之實質性權益。

於附屬公司之投資由控制開始日期起併入歷史財務資料，直至控制結束日期為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生之任何未變現溢利於編製歷史財務資料時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損僅於並無減值證據時，按與未變現收益之相同方式對銷。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值減減值虧損列賬。

信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生之信貸虧損

我們就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括持作收取合約現金流量以僅作支付本金及利息之現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項)；及
- 於香港財務報告準則第15號界定之合約資產。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外來資料於各報告期間末審閱，以識別其後資產是否可能出現減值跡象或於先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；
- 於一間聯營公司的投資；及
- 於本公司財務狀況表的於一間附屬公司的投資。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘存在任何相關跡象，則估計資產的可收回金額。

有關預期信貸虧損之計量方式、可收回金額之計算方式、我們的撇銷政策及確認／撥回減值虧損的詳情，請參閱本上市文件附錄一載列之會計師報告附註2。

合併損益及其他全面收益表主要組成部分

下表載列我們於所示期間的合併經營業績概要。每一項目均以其佔收益的百分比列示。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	309,745	676,399	1,028,995	411,912	480,932
其他收入	361	649	1,545	137	4,123
人員開支	(84,901)	(69,650)	(134,151)	(57,366)	(48,908)
折舊及攤銷開支	(553)	(2,025)	(8,272)	(2,934)	(6,181)
上市開支	—	—	—	—	(645)
其他經營開支	(28,596)	(55,385)	(26,692)	(6,527)	(16,150)
貿易及其他應收款項和合約資產的預期 信貸虧損	(3,484)	(5,605)	(2,967)	(2,122)	(8,434)
利息開支	(13)	(45)	(242)	(121)	(208)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	—	—	8	—	(417)
除稅前溢利	192,559	544,338	858,224	342,979	404,112
所得稅	(50,282)	(140,461)	(217,127)	(86,576)	(102,113)
年／期內溢利及全面收益總額	142,277	403,877	641,097	256,403	301,999

收益

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收益及收取管理費，其主要由我們於河南省所管理的項目所貢獻，分別佔我們相關期間收益的100.0%、100.0%、99.4%及98.0%。客戶基礎多元化且並無單一客戶於往績記錄期間貢獻10%或以上收益。影響收益的主要因素包括業務規模、在管項目數量及總合約建築面積、在管項目項目節點及進度以及銷售策略。收益由2017年的人民幣309.7百萬元增加至2018年的人民幣676.4百萬元及進一步增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣480.9百萬元。收益於往績記錄期間增加乃主要由於在管項目數量及總合約建築面積增加所致。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分配至我們現有合約項下的剩餘履約責任的交易價格總額分別為人民幣12億元、人民幣16億元、人民幣20億元及人民幣21億元。該金額代表預期於將來的項目擁有人與我們之間訂立的房地產代建服務合約中確認的收

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

益。我們將於控制權轉移時或之後，或透過計量完全達致履約責任的進度（預計於未來12至48個月內發生），確認未來預期收益。該金額不包括我們將來可通過滿足我們的房地產代建協議中載列的條件而可能賺取的任何溢價管理服務費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別管理67、105、147及182個在管項目。下表載列於所示期間我們在管項目數量明細及變動：

	在管項目數量			
	於期初	新訂約	已建成 ⁽¹⁾	於期末
2017年	33	36	2	67
2018年	67	39	1	105
2019年	105	58	16	147
截至2020年6月30日				
止六個月	<u>147</u>	<u>42</u>	<u>7</u>	<u>182</u>

附註：

(1) 我們的在管項目僅於完成該項目的所有階段時視為已建成。

下表載列截至2020年6月30日按地點劃分的我們在管項目明細：

	截至2020年6月30日	
	我們在管的 項目數量 ⁽¹⁾	在管建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (千平方米)
河南省		
地級城市或地級以上城市	43	5,707
縣城及縣級城市	131	17,407
其他省份	8	918
總計	<u>182</u>	<u>24,032</u>

附註：

(1) 上表所示我們在管的項目數量及其各自的建築面積僅包括截至所示日期仍歸我們管理的項目。

(2) 上表所示我們在管的其各自的建築面積數量乃根據各項目之房地產代建協議所載建築面積計算。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得新合約建築面積分別達致5.3百萬平方米、4.6百萬平方米、8.3百萬平方米及4.7百萬平方米。根據中指研究院的資料，我們於2019年的新合約建築面積在中國所有房地產代建公司中排名第二。於2019年，我們的新訂約在管項目及新合約建築面積錄得較高增長，乃主要由於我們

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

的運營範圍擴大及現有客戶口耳相傳的推薦幫助我們獲得新的在管項目。下表載列於所示期間我們在管項目的建築面積資料明細：

	在管建築面積 ⁽¹⁾					
	於期初	新訂約	已建成	於期末	在建 ⁽²⁾	待建
	(千平方米)					
2017年	6,321	5,252	80	11,493	4,314	7,179
2018年	11,493	4,588	984	15,097	9,838	5,259
2019年	15,097	8,349	2,312	21,134	16,152	4,982
截至2020年6月30日						
止六個月	21,134	4,718	1,820	24,032	20,122	3,910

附註：

(1) 上表所披露我們在管建築面積數量乃根據各項目之房地產代建協議所載建築面積計算。

(2) 上表所披露在建項目的建築面積僅包括相關項目擁有人已獲得施工許可證的項目。

其他收入

於往績記錄期間，其他收入主要反映我們按攤銷成本計量的金融資產的利息收入。下文載列我們於所示期間內的其他收入絕對值及佔我們收益的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
按攤銷成本計量的金融資產										
的利息收入	361	0.1%	649	0.1%	1,377	0.2%	99	0.0%	4,062	0.9%
其他	—	—	—	—	168	0.0%	38	0.0%	61	0.0%
	361	0.1%	649	0.1%	1,545	0.2%	137	0.0%	4,123	0.9%

於整個往績記錄期間，其他收入絕對值增加乃主要由於我們自銀行存款及我們借予一名獨立第三方貸款中收取的利息收入所致。截至2020年6月30日，有關第三方貸款已由該獨立第三方悉數償付，日後我們也無計劃再訂立類似安排。

根據中國法律顧問告知，中國人民銀行於1996年頒佈《貸款通則》（「貸款通則」），在無授權的情況下禁止企業之間貸款。根據貸款通則，倘企業在並無獲得授權的情況下擅自辦理借貸，中國人民銀行可對貸款方處以罰款，金額相當於放貸活動產生的違規收入的一至五倍，同時將此類放貸活動視作無效。我們的中國法律顧問認為，由於(i)上述融資安排並非本集團的日常業務運營；及(ii)第三方貸款已悉數償還及該融資安排已終止，中國人民銀行對我們施加任何懲罰的風險為低。

財務資料

人員開支

我們的人員開支為我們最大的成本項目，主要包括基本薪金及獎金、社會保險及其他福利以及母公司向我們的僱員支付的以股份為基礎並以權益作結算的付款。該等成本不包括因我們在管的房地產代建項目而調派予相關項目公司員工的薪金、獎金、社會保險及住房公積金和其他福利及費用，該等成本及費用由相關項目擁有人承擔。我們派遣至項目公司的人員的薪資、差旅及住宿開支、福利及獎金通常由項目擁有人直接向派遣人員支付。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關派遣人員的開支確認為管理費或收益，亦無將其入賬為人員成本。於2017年、2018年及2019年，我們的人員開支分別為人民幣84.9百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣134.2百萬元，分別佔我們相關期間收益的27.4%、10.3%及13.0%。於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的人員開支分別為人民幣57.4百萬元及人民幣48.9百萬元，分別佔我們相關期間收益的13.9%及10.2%。

下文載列我們於所示期間內的人員開支的絕對值及佔我們收益的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
薪金、津貼及其他福利	81,423	26.3%	64,181	9.4%	127,296	12.3%	54,100	13.1%	46,036	9.6%
界定供款退休計劃供款	2,091	0.7%	2,409	0.4%	4,132	0.4%	1,579	0.4%	1,960	0.4%
以股權結算以股份為基礎 的付款開支	1,387	0.4%	3,060	0.5%	2,723	0.3%	1,687	0.4%	912	0.2%
	<u>84,901</u>	<u>27.4%</u>	<u>69,650</u>	<u>10.3%</u>	<u>134,151</u>	<u>13.0%</u>	<u>57,366</u>	<u>13.9%</u>	<u>48,908</u>	<u>10.2%</u>

我們的人員成本於2018年減少主要是由於2017年向員工支付了較高的現金獎金，以激勵他們積極擴展我們的房地產代建業務。我們的人員開支於2019年有所增加，乃主要由於我們於2019年擴張及成立區域分公司導致人員增加所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支主要包括自有物業、廠房、設備及使用權資產折舊及無形資產攤銷。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，折舊及攤銷開支分別為人民幣0.6百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣6.2百萬元，分別佔我們相關期間收益的0.2%、0.3%、0.8%、0.7%及1.3%。於整個往績記錄期，折舊及攤銷開支絕對值繼續增加，乃主要由於與我們擴張及自第三方供應商購買若干辦公設備及軟件以提高我們的運營效率有關的辦公室租賃增加所致。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下文載列我們於所示期間內的折舊及攤銷開支絕對值明細及佔我們收益的百分比：

附註	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
折舊開支										
— 所擁有物業、廠房及設備	140	0.1%	262	0.0%	3,682	0.4%	595	0.1%	2,767	0.6%
— 使用權資產	135	0.0%	541	0.1%	3,133	0.3%	1,566	0.4%	2,712	0.6%
	275	0.1%	803	0.1%	6,815	0.7%	2,161	0.5%	5,479	1.2%
無形資產之攤銷成本	278	0.1%	1,222	0.2%	1,457	0.1%	773	0.2%	702	0.1%
	553	0.2%	2,025	0.3%	8,272	0.8%	2,934	0.7%	6,181	1.3%

上市開支

上市開支主要包括就上市向外部財務、法律及申報會計師支付的專業費用。於截至2020年6月30日止六個月，我們的上市開支為人民幣0.6百萬元，佔相關期間收益的0.1%。我們預計於完成上市後將產生的上市開支總額約為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）。

其他經營開支

其他經營開支主要包括公司開銷及商務、辦公及差旅開支。於2017年、2018年及2019年，其他經營開支分別為人民幣28.6百萬元、人民幣55.4百萬元及人民幣26.7百萬元，分別佔相關期間收益的9.2%、8.2%及2.6%。於截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他經營開支分別為人民幣6.5百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔相關期間收益的1.6%及3.4%。

下文載列我們於所示期間內的其他經營開支的絕對值及佔我們收益的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
公司開銷	25,344	8.2%	44,741	6.6%	412	0.0%	212	0.1%	201	0.0%
商務、辦公及差旅開支	2,865	0.9%	5,147	0.8%	21,900	2.2%	5,553	1.3%	12,330	2.6%
其他	387	0.1%	5,497	0.8%	4,380	0.4%	762	0.2%	3,619	0.8%
	28,596	9.2%	55,385	8.2%	26,692	2.6%	6,527	1.6%	16,150	3.4%

其他經營開支於2018年增加乃主要由於我們在管項目的數量及合約建築面積增加以及僱員人數隨著我們的擴張而增加所致。其他經營開支於2019年減少乃主要因為我們成立自己的區域分公司而不再分佔建業地產的開支所致。

財務資料

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、合約資產及其他應收款項，包括應收關聯方欠款。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貿易及其他應收款項預期信貸虧損分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.1百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔相關期間收益的1.1%、0.8%、0.3%、0.5%及1.8%。

下文載列我們於所示期間內的貿易及其他應收款項、合約資產的預期信貸虧損的絕對值及佔我們收益的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損	3,156	1.0%	5,497	0.8%	2,732	0.3%	2,018	0.5%	8,324	1.8%
其他應收款項的預期信貸虧損	328	0.1%	108	0.0%	235	0.0%	104	0.0%	110	0.0%
	<u>3,484</u>	<u>1.1%</u>	<u>5,605</u>	<u>0.8%</u>	<u>2,967</u>	<u>0.3%</u>	<u>2,122</u>	<u>0.5%</u>	<u>8,434</u>	<u>1.8%</u>

於整個往績記錄期間，我們根據會計政策及估計計提貿易及其他應收款項以及合約資產預期信貸虧損，主要反映我們的收益及貿易應收款項以及合約資產隨著我們的業務擴張而增加。於往績記錄期間，貿易及其他應收款項預期信貸虧損佔收益的百分比保持相對穩定。

利息開支

利息開支主要包括與我們的辦公室租賃有關的租賃負債利息。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，利息開支分別為人民幣13,000元、人民幣45,000元、人民幣242,000元、人民幣121,000元及人民幣208,000元。

應佔一間聯營公司溢利／虧損

應佔一間聯營公司溢利乃主要產生自應佔我們於泌陽縣建恒房地產開發有限公司(該公司持有我們位於河南省泌陽的一家在管項目公司)持有20%的少數權益有關的溢利或虧損。由於該項目仍處於開發中，該項目於2020年錄得虧損，導致我們於截至2020年6月30日止六個月應佔一間聯營公司虧損人民幣0.4百萬元。管理層認為，應佔本集團該聯營公司溢利／虧損對我們的財務狀況及經營業績並無重大影響。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

所得稅

所得稅主要包括即期稅項及遞延所得稅資產及負債的變動。下文載列所示期間我們的所得稅開支及佔收益百分比明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	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	%	人民幣千元	%
即期稅項												
中國企業所得稅	51,153	16.5%	141,862	21.0%	217,869	21.2%	87,107	21.1%	104,222	21.6%		
遞延稅項												
暫時差額的來源及撥回	(871)	(0.3%)	(1,401)	(0.2%)	(742)	(0.1%)	(531)	(0.1%)	(2,109)	(0.4%)		
	<u>50,282</u>	<u>16.2%</u>	<u>140,461</u>	<u>20.8%</u>	<u>217,127</u>	<u>21.1%</u>	<u>86,576</u>	<u>21.0%</u>	<u>102,113</u>	<u>21.2%</u>		

稅項

根據開曼群島及英屬維爾京群島的現行法律，我們毋須於開曼群島及英屬維爾京群島繳付所得稅或資本利得稅。此外，我們作出的股息派付毋須於開曼群島或英屬維爾京群島繳付預扣稅。

於香港註冊成立的集團實體須就往績記錄期間內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於於往績記錄期間，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅撥備乃根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率（遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定）計算。本集團就年／期內的估計應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月之實際稅率分別為26.1%、25.8%、25.3%、25.2%及25.3%。

經營業績

截至2019年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月相比

收益

收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增加16.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣480.9百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2019年6月30日的126個項目及18.0百萬平方米增加至截至2020年6月30日的182個項目及24.0百萬平方米。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣4.1百萬元，乃主要由於我們借予獨立第三方的款項的利息收入增加所致。

財務資料

人員開支

人員開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣57.4百萬元減少14.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣48.9百萬元，乃主要由於我們仍在落實2020年度的獎金計劃，故於截至2020年6月30日止六個月計提的獎金減少，而部分因員工人數增加導致的僱員薪金增加部分抵銷所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元增加110.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.2百萬元，乃主要由於於2019年擴張及建立區域分公司有關的辦公室租賃及裝修開支增加所致。

上市開支

我們於截至2020年6月30日止六個月的上市開支金額為人民幣0.6百萬元，此乃主要由於我們於2020年上半年開始籌備上市所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.5百萬元增加147.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣16.2百萬元，乃主要由於隨著我們的擴張在管項目數量及合約總建築面積及僱員人數增加所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元增加297.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣8.4百萬元，乃主要反映我們於2020年上半年應收賬款及應收票據大幅增加。

利息開支

利息開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元增加71.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，乃主要反映有關辦公室租賃的租賃負債的利息所致。

應佔一間聯營公司溢利／虧損

我們於截至2019年6月30日止六個月及截至2020年6月30日止六個月的分別錄得應佔一間聯營公司溢利零及人民幣0.4百萬元，乃主要由於我們於河南省泌陽的在管項目公司之一間接持有10%的少數權益，而此項目公司於2020年錄得虧損所致。

財務資料

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣343.0百萬元增加17.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣404.1百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。

所得稅

所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣86.6百萬元增加17.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.1百萬元，乃主要由於2019年營運產生的應課稅收入增加所致。

期內溢利及全面收益總額

由於上文所述，期內溢利及全面收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣256.4百萬元增加17.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣302.0百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。截至2019年及2020年6月30日止六個月，淨利率分別為62.2%及62.8%，此維持相對穩定。

截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度相比

收益

收益由2018年的人民幣676.4百萬元增加52.1%至2019年的人民幣1,029.0百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2018年12月31日的105個項目及15.1百萬平方米增加至截至2019年12月31日的147個項目及21.1百萬平方米所致，其反映對房地產代建服務的需求強勁，原因為中國房地產代建市場繼續增長。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣0.6百萬元增加138.1%至2019年的人民幣1.5百萬元，乃主要由於利息收入因現金結餘增加所致。

人員開支

人員開支由2018年的人民幣69.7百萬元增加92.6%至2019年的人民幣134.2百萬元，乃主要由於因於2019年員工人數增加導致僱員薪金增加所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2018年的人民幣2.0百萬元增加308.5%至2019年的人民幣8.3百萬元，乃主要由於於2019年擴張及建立區域分公司有關的辦公室租賃及裝修開支增加所致。

財務資料

其他經營開支

其他經營開支由2018年的人民幣55.4百萬元減少51.8%至2019年的人民幣26.7百萬元，乃主要由於我們於2019年1月起不再與建業地產分攤經營開支所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損由2018年的人民幣5.6百萬元減少47.1%至2019年的人民幣3.0百萬元，乃主要由於隨著擴張我們錄得收益及貿易應收款項增加所致。

利息開支

利息開支由2018年的人民幣45,000元增加437.8%至2019年的人民幣242,000元，乃主要由於有關辦公室租賃的租賃負債的利息所致。

應佔一間聯營公司溢利／虧損

我們於2019年錄得應佔一間聯營公司溢利人民幣8,000元，乃主要由於我們應佔該等聯營公司錄得的利息收入所致。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由2018年的人民幣544.3百萬元增加57.7%至2019年的人民幣858.2百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。

所得稅

所得稅開支由2018年的人民幣140.5百萬元增加54.6%至2019年的人民幣217.1百萬元，乃主要由於2019年營運產生的應課稅收入增加所致。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由2018年的人民幣403.9百萬元增加58.7%至2019年的人民幣641.1百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。於2018年及2019年，淨利率分別為59.7%及62.3%，此維持相對穩定。

截至2017年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度相比

收益

收益由2017年的人民幣309.7百萬元增加118.4%至2018年的人民幣676.4百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2017年12月31日的67個項目及11.5百萬平方米增加至截至2018年12月31日的105個項目及15.1百萬平方米所致，其反映對房地產代建服務的需求強勁，原因為中國房地產代建市場繼續增長。

財務資料

其他收入

其他收入由2017年的人民幣0.4百萬元增加79.8%至2018年的人民幣0.6百萬元，乃主要由於利息收入因銀行存款的利率增加而增加所致。

人員開支

人員開支由2017年的人民幣84.9百萬元減少18.0%至2018年的人民幣69.7百萬元，乃主要由於2017年支付僱員的有關房地產代建業務的現金獎金較高所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2017年的人民幣0.6百萬元增加266.2%至2018年的人民幣2.0百萬元，乃主要由於有關擴張的辦公室租賃開支及向第三方供應商購買若干軟件以提高運營效率所致。

其他經營開支

其他經營開支由2017年的人民幣28.6百萬元增加93.7%至2018年的人民幣55.4百萬元，乃主要由於隨著我們的擴張在管項目數量及合約建築面積及僱員人數增加所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損由2017年的人民幣3.5百萬元增加60.9%至2018年的人民幣5.6百萬元，乃主要由於貿易應收款項隨著我們的擴張而增加所致。

利息開支

我們的利息開支由2017年的人民幣13,000元增加246.2%至2018年的人民幣45,000元，乃主要由於有關辦公室租賃的租賃負債的利息所致。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由2017年的人民幣192.6百萬元增加182.7%至2018年的人民幣544.3百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。

所得稅

所得稅開支由2017年的人民幣50.3百萬元增加179.3%至2018年的人民幣140.5百萬元，乃主要由於2018年營運產生的應課稅收入增加所致。

財務資料

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由2017年的人民幣142.3百萬元增加183.9%至2018年的人民幣403.9百萬元，乃主要由於營運產生的收益增加所致。於2017年及2018年，淨利率分別為45.9%及59.7%。2017年淨利率較低主要系因2017年向僱員支付的獎金引起的人員開支增加所導致。

節選財務狀況項目分析

合併財務狀況表

	於12月31日			於6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,830	1,342	24,369	20,348
無形資產	1,319	1,591	1,813	1,111
於聯營公司的權益	—	—	4,008	3,591
遞延稅項資產	944	2,345	3,087	5,196
	<u>4,093</u>	<u>5,278</u>	<u>33,277</u>	<u>30,246</u>
流動資產				
合約資產	43,702	134,911	194,148	190,911
貿易及其他應收款項	372,557	972,949	804,431	560,833
現金及現金等價物	124,671	85,384	345,381	382,615
受限制銀行存款	3,592	—	—	—
	<u>544,522</u>	<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,134,359</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	24,194	61,217	170,563	132,102
合約負債	250,749	377,381	398,784	390,706
租賃負債	511	568	4,564	4,265
即期稅項	21,121	82,980	52,067	54,841
	<u>296,575</u>	<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>581,914</u>
流動資產淨值	<u>247,947</u>	<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>552,445</u>
非流動負債				
租賃負債	568	—	4,528	1,183
資產淨值	<u>251,472</u>	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>581,508</u>
權益總額	<u>251,472</u>	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>581,508</u>

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)、應收關聯方款項、應收其他債務人款項及按金及預付款項。應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)之變動主要反映我們項目擁有人之付款時間。應收關聯方款項之變動主要反映截至各報告期末之未償

財務資料

還公司間結餘(主要與建業住宅集團(中國)進行)。應收其他債務人款項之變動主要反映我們代替並非我們關聯方之若干項目擁有人墊付之若干開支。按金及預付款項之變動主要反映與辦公室租賃有關之預付按金。

我們的貿易及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣372.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣972.9百萬元，乃主要由於應收建業住宅集團(中國)有關營運資金的款項增加人民幣606.6百萬元作營運資金用途所致。

我們的貿易及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣972.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣804.4百萬元，乃主要由於應收建業住宅集團(中國)的款項因部分未償還結餘被我們向建業住宅集團(中國)分派股息抵銷而減少人民幣169.1百萬元，部分被因業務擴張而導致的貿易應收款項增加人民幣16.6百萬元抵銷。

我們的貿易及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣804.4百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣560.8百萬元，乃主要由於隨著我們的業務擴張我們在管項目數量增加導致貿易應收款項增加人民幣100.8百萬元及我們因2019年冠狀病毒狀況應若干項目擁有人之要求臨時調整收款政策，部分被應收建業住宅集團(中國)款項減少人民幣369.9百萬元抵銷。

下表載列截至所示日期貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
貿易應收款項及應收票據				
(扣除虧損撥備)	22,896	17,718	34,365	135,185
應收關聯方款項	305,362	954,848	766,402	416,213
其他應收款項	44,299	353	2,085	7,617
按攤銷成本計量之金融資產	372,557	972,919	802,852	559,015
按金及預付款項	—	30	1,579	1,818
	<u>372,557</u>	<u>972,949</u>	<u>804,431</u>	<u>560,833</u>

截至最後可行日期，我們合共有人民幣75.9百萬元貿易應收款項及應收票據(扣除截至2020年6月30日尚未動用的虧損撥備)。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月的貿易應收款項週轉天數分別為22天、14天、11天及36天，及於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的貿易應收款項及合約資產週轉天數分別為49天、62天、70天及108天。貿易應收款項週轉天數乃按有關期間之期初與期末貿易應收款項之平均結餘除以該有關期間之收益，再乘以該有關期間之天數(即全年為365天及六個月期間為180天)計算。我們於2017年、2018年及2019年的貿易應收款項週轉天數維持相對穩定，及截至2020年6月30日止六個月之貿易應收款項週轉天數增加主要反映貿易應收款項於相同期間大幅增加。於往績記錄期間，

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數增加乃主要由於與項目擁有人協定就我們在管項目設定不同節點導致延長提供服務與收取費用之間的時間間隔。於截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數亦受2019年冠狀病毒狀況令貿易應收款項增加影響。

下表載列截至所示日期貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
6個月內	15,218	5,688	22,784	113,652
6個月至1年	4,568	7,589	7,168	18,327
1年以上	3,110	4,441	4,413	3,206
	<u>22,896</u>	<u>17,718</u>	<u>34,365</u>	<u>135,185</u>

於2020年6月30日，計入貿易應收款項及應收票據結餘(扣除虧損撥備)的債務總賬面值金額是人民幣135.2百萬元已逾期但尚未減值，應收款項平均賬齡為36天。

於2019年12月31日，計入貿易應收款項及應收票據結餘(扣除虧損撥備)的金額是人民幣34.4百萬元，應收款項平均賬齡為11天。

於2018年12月31日，計入貿易應收款項及應收票據結餘(扣除虧損撥備)的金額是人民幣17.7百萬元，應收款項平均賬齡為14天。

於2017年12月31日，計入貿易應收款項及應收票據結餘(扣除虧損撥備)的金額是人民幣22.9百萬元，應收款項平均賬齡為22天。

董事確認，應收建業地產及其他關聯方的全部款項(均為非貿易性質)將於上市時或之前清算及償付。

合約資產

我們的合約資產主要指我們就已竣工但未開具賬單的工程享有代價的權利，原因為有關權利仍有待我們達成於相關房地產代建合約所規定的特定項目節點的未來表現後方可作實。合約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們的合約資產分別為人民幣43.7百萬元、人民幣134.9百萬元、人民幣194.1百萬元及人民幣190.9百萬元。於往績記錄期間的合約資產變動主要反映我們的收費狀態、我們擁有的項目發展階段及業務的持續擴展。全部合約資產預計於自執行相關房地產代建協議起一年內收回。

財務資料

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括應付關聯方款項及其他應付款項及應計費用。

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
應付關聯方款項				
貿易相關：	4,898	5,777	6,377	19,389
非貿易相關：	—	29,725	65,119	65,119
其他應付款項及應計費用	19,296	25,715	99,067	47,594
	<u>24,194</u>	<u>61,217</u>	<u>170,563</u>	<u>132,102</u>

我們的貿易及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣24.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣61.2百萬元，乃主要由於關聯方與我們之間的若干公司間貸款。

我們的貿易及其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣61.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣170.6百萬元，乃主要由於其他應收賬款及應計開支增加所致，主要包括應付僱員獎金增加人民幣64.3百萬元及(較小幅度)我們與若干關聯方訂立的公司間貸款結餘增加人民幣35.4百萬元。

我們的貿易及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣170.6百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣132.1百萬元，乃主要由於應付僱員獎金減少人民幣54.0百萬元所致，主要反映於2020年上半年向僱員支付之2019年年度獎金，部分被我們代表本集團之關聯方(向我們管理的項目提供物業管理服務)收取服務費人民幣13.0百萬元抵銷。

截至最後可行日期，所有結欠我們關連方的非貿易性質應付款項已結清。

合約負債

我們的流動負債下的合約負債主要包括自我們房地產代建服務第三方項目擁有人收取的預付款項。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣250.7百萬元、人民幣377.4百萬元、人民幣398.8百萬元及人民幣390.7百萬元。合約負債的變動主要反映我們項目生命週期的不同階段，而我們通常在項目的前期產生較多的合約負債。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，預期將於一年後確認為收入的預收履約賬款及已收墊款付款的金額分別為人民幣64.5百萬元、人民幣48.5百萬元、人民幣123.6百萬元及人民幣139.4百萬元。所以其他合約負債預期於一年內確認為收入。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列截至所示日期合約負債的變動：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018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
於1月1日	51,150	250,749	377,381	398,784
合約負債因於年／期內確認計入 年／期初合約負債之收益而 減少	(42,033)	(189,878)	(331,268)	(211,432)
合約負債因提前開具房地產代建 服務賬單而增加	241,632	316,510	352,671	203,354
於12月31日／6月30日	<u>250,749</u>	<u>377,381</u>	<u>398,784</u>	<u>390,706</u>

租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的租賃負債分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣5.4百萬元。我們租賃負債之變動主要反映我們經營租賃之變動。

流動資金及資金資源

概覽

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別擁有現金及現金等價物人民幣124.7百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣345.4百萬元及人民幣382.6百萬元。我們的現金及現金等價物主要包括銀行及手頭現金。迄今為止，我們主要透過建業地產注資及我們營運產生的現金為我們的運營撥付資金。

下表載列於所示期間我們的合併現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得現金淨額	236,065	519,240	671,724	306,674	148,387
投資活動(所用)／所得現金淨額	(595,789)	(608,146)	(42,998)	(12,466)	100,064
融資活動(所用)／所得現金淨額	(21,975)	49,619	(368,729)	(221,349)	(211,217)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(381,699)	(39,287)	259,997	72,859	37,234
於年／期末現金及現金等價物	124,671	85,384	345,381	158,243	382,615

財務資料

經營活動

經營活動所得現金流入主要包括我們向房地產代建服務項目擁有人收取的管理費。經營活動的現金流出主要包括僱員補償金、行政開支及其他經營開支。經營活動所得現金流量淨額反映我們經調整(i)非現金或非經營收入及開支；(ii)若干營運資金項目變動(如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債)；及(iii)已付所得稅後的除所得稅前利潤。

於截至2020年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣148.4百萬元，主要為除稅前溢利人民幣404.1百萬元及合約負債減少人民幣8.1百萬元，原因為我們有鑒於2019年冠狀病毒疫情情況而臨時調整收款政策以回應若干項目擁有人的請求，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣123.4百萬元及有關業務擴張的貿易及其他應付款項減少人民幣38.6百萬元抵銷。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣671.7百萬元，主要為除稅前溢利人民幣858.2百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣73.3百萬元及合約負債增加人民幣21.4百萬元，部分被合約資產增加人民幣59.1百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣14.3百萬元抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣519.2百萬元，主要為除稅前溢利人民幣544.3百萬元、合約負債增加人民幣126.6百萬元及貿易及其他應收款項減少人民幣6.6百萬元，部分被合約資產增加人民幣91.2百萬元抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣236.1百萬元，主要為除稅前溢利人民幣192.6百萬元、合約負債增加人民幣172.9百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣11.5百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣67.9百萬元及合約資產增加人民幣39.7百萬元抵銷。

投資活動

投資活動所得現金流入主要來自向關聯方墊款減少及已收利息。投資活動所用現金淨額主要反映向關聯方貸款及購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的代價增加。

於截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣100.1百萬元，主要由於關聯方還款人民幣100.0百萬元及已收利息人民幣4.1百萬元，部分被向關聯方墊款人民幣2.8百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣43.0百萬元，乃主要由於向關聯方墊款人民幣66.6百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣16.2百萬元，部分被關聯方還款人民幣44.0百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣608.1百萬元，乃主要由於向關聯方墊款人民幣611.0百萬元及購買無形資產人民幣1.5百萬元，部分被關聯方還款人民幣4.0百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣595.8百萬元，乃主要由於向關聯方墊款人民幣1,650.0百萬元及購買無形資產人民幣1.6百萬元，部分被關聯方還款人民幣1,055.9百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動所得現金流入主要來自建業地產的視作現金供款。融資活動所用現金淨額主要反映派付予建業地產的股息、對建業地產作出的視作現金分派、已付租賃租金資本部分及已付租賃租金的利息部分。

於截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣211.2百萬元，乃主要由於派付予建業地產股息人民幣200.0百萬元、對建業地產作出的視作現金分派人民幣7.1百萬元及已付租賃租金資本部分人民幣3.9百萬元所致。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣368.7百萬元，乃主要由於派付予建業地產股息人民幣320.0百萬元、對建業地產作出的視作現金分派人民幣78.7百萬元及已付租賃租金資本部分人民幣5.2百萬元所致。

於2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣49.6百萬元，乃主要由於來自建業地產的視作現金供款人民幣20.5百萬元及關聯方墊款人民幣29.7百萬元，部分被已付租賃租金資本部分人民幣0.5百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣22.0百萬元，乃主要由於對建業地產作出的視作現金分派人民幣21.4百萬元及已付租賃租金資本部分人民幣0.5百萬元所致。

承擔

我們的承擔包括與我們的新成立分部公司的辦公室裝修有關的資本承擔。

資本承擔

下表載列截至所示日期我們已訂約但尚未撥備的資本開支明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
已訂約	<u>1,259</u>	<u>1,107</u>	<u>7,295</u>	<u>10,425</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

營運資金

下表載列於所示日期流動資產及負債的詳情：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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 (未經審核)
流動資產					
合約資產	43,702	134,911	194,148	190,911	231,930
貿易及其他應收					
款項	372,557	972,949	804,431	560,833	1,055,404
現金及現金等價物 .	124,671	85,384	345,381	382,615	153,347
受限制銀行存款 . .	3,592	—	—	—	—
	544,522	1,193,244	1,343,960	1,134,359	1,440,681
流動負債					
貿易及其他應付					
款項	24,194	61,217	170,563	132,102	98,423
合約負債	250,749	377,381	398,784	390,706	468,621
租賃負債	511	568	4,564	4,265	4,703
即期稅項	21,121	82,980	52,067	54,841	20,299
	296,575	522,146	625,978	581,914	592,046
流動資產淨值 . . .	247,947	671,098	717,982	552,445	848,635
總資產減流動負債 .	252,040	676,376	751,259	582,691	879,736

截至2020年6月30日，我們錄得流動資產淨值為人民幣552.4百萬元，主要反映應付關聯方貿易款項增加，其部分被因經營活動所得現金淨額而導致的現金及現金等價物增加所抵銷。

截至2019年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣718.0百萬元，而截至2018年12月31日為流動資產淨值人民幣671.1百萬元，主要反映應收建業住宅集團(中國)款項(用作營運資金用途)增加，部分被應付關聯方貿易款項增加所抵銷。

截至2018年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣671.1百萬元，而截至2017年12月31日為流動資產淨值人民幣247.9百萬元，主要反映應收建業住宅集團(中國)款項(用作營運資金用途)增加人民幣606.6百萬元，部分被合約負債及應付關聯方款項增加所抵銷。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

經考慮我們的輕資產業務模式及我們內部產生的資金，董事於經過審慎及周詳考慮後確認，我們擁有足夠的營運資金滿足預期現金需求(包括自本上市文件日期起計至少未來12個月的營運資金及資本開支需求)。於審慎考慮並與本公司管理層討論後及基於上述因素，聯席保薦人並無理由相信本公司不能滿足自本上市文件日期起計12個月期間的營運資金需求。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項、銀行借貸及其他債務融資責任方面並無任何重大違約及／或違反融資契諾。

債務

於往績記錄期間，截至2020年10月31日(即債務聲明日期)及直至本上市文件日期，本集團並無任何計息借款。此外，於往績記錄期間，截至2020年10月31日(即債務聲明日期)及直至本上市文件日期，我們錄得尚未償還債務，包括應付關聯方款項及租賃負債。下表載列截至所示日期的債務。

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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
					(未經審核)
應付關聯方款項					
— 流動部分，無抵押及無擔保...	—	29,725	65,119	65,119	—
租賃負債					
— 流動部分	511	568	4,564	4,265	4,703
— 非流動部分	568	—	4,528	1,183	718
	<u>1,079</u>	<u>30,293</u>	<u>74,211</u>	<u>70,567</u>	<u>5,421</u>

董事確認，於往績記錄期間及直至本上市文件日期，我們於獲得銀行融資及債務融資方面並無遭遇任何重大困難，亦無於任何貸款申請或債券發行方面被拒絕，及我們截至最後可行日期並無任何尚未償還貸款、債務證券、按揭、押計、債權證、銀行透支、貸款或類似債務。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們於截至日期或所示期間的主要財務比率：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	183.6%	228.5%	214.7%	194.9%
股本回報率 ⁽²⁾	73.6%	87.1%	90.1%	不適用
淨利率 ⁽³⁾	45.9%	59.7%	62.3%	62.8%
資本負債比率 ⁽⁴⁾	—	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年／期末的流動資產除以流動負債再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率為本公司擁有人應佔年度溢利佔各年初及年末權益總額的算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度／期間淨利潤除以同期收益再乘以100%。
- (4) 資產負債比率乃根據期末總債務(包括銀行及其他借款 — 一年內到期)除以同期期末總權益計算。由於我們於往績記錄期間並無計息借款，我們的資產負債比率為零且我們的管理層並無使用該比率評估我們的業務。

流動比率

流動比率由截至2017年12月31日的183.6%增加至截至2018年12月31日的228.5%，乃主要由於我們的貿易及其他應收款項增加(反映我們的業務擴張)所致。我們的流動比率由截至2018年12月31日的228.5%減少至截至2019年12月31日的214.7%，乃主要由於我們應付及應收關連人士款項結餘出現變動所致。我們的流動比率由截至2019年12月31日的214.7%減少至截至2020年6月30日的194.9%，乃主要由於我們與向建業地產作出的股息分派有關的貿易及其他應付款項增加所致。有關該等賬目結餘的變動原因，見「— 營運資金」。

淨利率

我們的淨利率由2017年的45.9%增加至2018年的59.7%，並於2019年及2020年上半年進一步增加至62.3%及62.8%。該增加乃主要因為於整個往績記錄期間內業務拓展於在管合約數量及建築面積方面產生的經濟規模效應所致。

股本回報

我們的股本回報率由2017年的73.6%增加至2018年的87.1%，及於2019年進一步增加至90.1%，乃主要由於我們的淨利潤隨著業務擴張而增加所致。

財務資料

資產負債表外安排

除本節「— 承擔」一段所披露的合約責任外，我們尚未訂立任何金融擔保或其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何隨附於我們股權及分類為股東權益，或並無於我們合併財務報表反映的衍生工具合約。我們並無於轉移至實體並當作對該實體的信貸、流動資金或市場風險支援的資產中擁有任何保留或或然權益。我們並無於任何為我們或與我們從事租賃或對沖服務的實體提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援的實體中擁有任何可變權益。

或然負債

截至最後可行日期，我們並無重大或然負債。

關聯方交易

於往績記錄期間，誠如本上市文件附錄一隨附之會計師報告附註23所載，我們已與關聯方進行若干交易。我們的關聯方主要包括建業地產集團及其合營企業及聯營公司以及本公司一間聯營公司。

關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
					(未經審核)
提供房地產代建服務：					
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	46,687	99,671	133,949	45,816	73,229
一間聯營公司	—	—	9	—	1,897
墊款予：					
建業地產集團及其合營企業	1,650,000	610,986	44,006	37,000	—
一間聯營公司	—	—	22,546	—	2,800
來自以下各方的還款：					
建業地產集團及其合營企業	1,055,900	4,000	250,012	30,000	370,000
墊款來自：					
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	—	29,725	35,394	20,000	—
派付股息予：					
建業住宅集團(中國)	—	—	526,000	526,000	470,000
自關聯方接獲的其他雜項服務	847	1,179	3,909	468	4,012

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收款項來自：				
<i>貿易相關：</i>				
建業地產集團及其合營企業				
及聯營公司	2,728	8,585	745	20,368
一間聯營公司	—	—	2,681	—
	<u>2,728</u>	<u>8,585</u>	<u>3,426</u>	<u>20,368</u>
<i>非貿易相關：</i>				
建業地產集團及其合營企業	302,634	946,263	740,129	370,195
一間聯營公司	—	—	22,546	25,346
其他	—	—	301	304
	<u>302,634</u>	<u>946,263</u>	<u>762,976</u>	<u>395,845</u>
	<u>305,362</u>	<u>954,848</u>	<u>766,402</u>	<u>416,213</u>
應付款項：				
<i>貿易相關：</i>				
最終控股股東控股公司	4,898	5,777	6,377	19,389
<i>非貿易相關：</i>				
建業地產集團及其合營企業				
及聯營公司	—	29,725	65,119	65,119
	<u>4,898</u>	<u>35,502</u>	<u>71,496</u>	<u>84,508</u>
關聯方合約資產：				
<i>貿易相關：</i>				
建業地產集團及其合營企業				
及聯營公司	1,887	17,184	15,901	12,773
關聯方合約負債：				
<i>貿易相關：</i>				
建業地產集團及其合營企業				
及聯營公司	37,348	55,269	80,242	63,470

就我們向關聯方提供的房地產代建服務而言，對我們而言為關聯方的項目公司委聘我們並訂立房地產代建協議。就我們自關聯方獲得的墊款及還款而言，我們計劃於上市後不再繼續進行類似安排。

董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易乃按公平原則進行，將不會使我們於往績記錄期間的財務業績失實，或令有關過往業績無法反映我們的未來表現。董事亦確認，屬非交易性質的所有關聯方結餘將於上市前悉數償付。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註23。

財務資料

有關市場風險的定量及定性披露

信貸風險

信貸風險指交易對手方將違反其合約責任導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合約資產。本集團來自受限制銀行存款及現金及現金等價物的信貸風險有限，乃由於交易對手方為本集團視作擁有較低信貸風險的信貸評級良好的銀行及金融機構。

本集團並無提供任何其他將使本集團面臨信貸風險的擔保。信貸風險中的最大風險為財務狀況表中各金融資產於扣除任何減值撥備後的賬面值。本集團並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及合約資產

本集團按相當於全期預期信貸風險(其使用撥備矩陣計算)的金額計量貿易應收款項及合約資產(應收關聯方的貿易相關款項)虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並不能表明不同客戶分部的虧損模式的顯著差異，因此基於過往情況的虧損撥備並無進一步區分本集團的不同客戶基礎。

其他應收款項產生的信貸風險

就其他應收款項而言，本集團根據過往結付記錄及過往經驗、現時狀況及未來經濟情況預測監督及管理風險。於各報告日期，本集團按以下方式計量其他債務人的預期信貸虧損：

倘其他應收款項的信貸風險自初步確認後並未大幅上升，本集團按照相當於其他應收款項12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。倘其他應收款項的信貸風險自初步確認後已大幅上升且尚未產生減值虧損，本集團按照相當於其他應收款項整個存續期內預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。倘減值虧損自初步確認後已產生，本集團按照相當於其他應收款項整個存續期內預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。

流動資金風險

本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求。在分拆上市完成前，當借款超出預定的審批權限，則須獲建業地產董事會之批准方可進行。分拆上市完成後，相關審批則須獲本公司董事會之批准方可進行。本集團之

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

政策是定期監察其流動資金需求及本身遵守借貸契諾，以確保集團維持充裕之現金儲備及可隨時變現之市場流通證券，以及從主要財務機構取得足夠之承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表載列於報告期末本集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量及本集團須支付的最早日期。

於2017年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	24,194	—	—	—	24,194	24,194
租賃負債	556	588	—	—	1,144	1,079
	<u>24,750</u>	<u>588</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,338</u>	<u>25,273</u>
於2018年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	61,217	—	—	—	61,217	61,217
租賃負債	588	—	—	—	588	568
	<u>61,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,805</u>	<u>61,785</u>
於2019年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	170,563	—	—	—	170,563	170,563
租賃負債	4,873	4,073	593	—	9,539	9,092
	<u>175,436</u>	<u>4,073</u>	<u>593</u>	<u>—</u>	<u>180,102</u>	<u>179,655</u>
於2020年6月30日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	132,102	—	—	—	132,102	132,102
租賃負債	4,450	838	405	—	5,693	5,448
	<u>136,552</u>	<u>838</u>	<u>405</u>	<u>—</u>	<u>137,795</u>	<u>137,550</u>

上市開支

於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣0.6百萬元，主要包括保薦費及專業費。我們預期於完成上市前產生上市開支約人民幣[編纂]元([編纂]港元)，其中估計金額約人民幣[編纂]元([編纂]港元)將由建業地產承擔及約人民幣[編纂]元([編纂]港元)將由我們承擔。

財務資料

股息政策

於2019年5月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣526百萬元，其中人民幣170百萬元於2019年6月30日前支付及人民幣150百萬元於2019年9月支付。餘下股息乃通過與來自建業住宅集團(中國)的其他應收款項相抵銷結付。

於2020年6月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣470百萬元，其中人民幣200百萬元已於2020年6月30日前以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業住宅集團(中國)的其他應收款項相抵銷結付。

於完成上市後，我們預期每年向股東派付淨利潤的大約50%作為股息。未來宣派及派付任何股息的任何決定將須獲得董事會批准並將由彼等酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准及受相關法律所規限。請查閱本上市文件附錄四所載的本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要。董事會將不時根據以下因素審閱股息政策，以釐定是否將宣派及派付股息：

- 我們的經營業績；
- 現金流量；
- 我們的財務狀況；
- 我們的股東權益；
- 整體業務狀況及策略；
- 我們的資本要求及盈餘；
- 我們的附屬公司向我們支付現金股息；及
- 董事會可能視作相關的其他因素。

可供分派儲備

截至2020年6月30日，本公司尚未正式成立及我們並無錄得任何可供分派予股東的儲備。《公司法》規定，於開曼群島註冊成立的公司(如本公司)的股份溢價賬可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)按其不時釐定的方式應用，惟不得自股份溢價賬向其股東作出分派或派付股息，除非緊隨建議作出分派或派付股息之日後，該公司能於其日常業務過程中償還其到期債務。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

歷史業績的敏感度分析

下表載列對我們平均管理費的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的平均管理費增加或減少5%及10%時對除所得稅前利潤的影響(假設所有其他變數維持不變)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
	除稅前利潤增加/(減少)				
倘我們的平均管理費增加/減少5%	15,487/ (15,487)	33,820/ (33,820)	51,450/ (51,450)	20,596/ (20,596)	24,047/ (24,047)
倘我們的平均管理費增加/減少10%	30,975/ (30,975)	67,640/ (67,640)	102,900/ (102,900)	41,191/ (41,191)	48,093/ (48,093)

下表載列對我們人員成本的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的人員成本增加或減少5%及10%時對除所得稅前利潤的影響(假設所有其他變數維持不變)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
	除稅前利潤增加/(減少)				
倘我們的平均人員成本增加/減少5%	(4,245)/4,245	(3,483)/3,483	(6,708)/6,708	(2,868)/2,868	(2,445)/2,445
倘我們的平均人員成本增加/減少10%	(8,490)/8,490	(6,965)/6,965	(13,415)/13,415	(5,737)/5,737	(4,891)/4,891

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29段編製，旨在說明上市對本公司權益股東於2020年6月30日應佔本集團的合併有形資產淨值的影響，猶如上市已於該日進行。

編製本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團的財務狀況(倘上市於2020年6月30日或任何未來日期完成)。

	本公司權益股東截至 2020年6月30日應佔 合併有形資產淨值 ⁽¹⁾		與上市有關 的估計開支 ⁽²⁾	重組的代價 ⁽³⁾	本公司權益股東應佔 未經審核備考合併有形 資產淨值		每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
根據於緊接上市前預期已發行之 [編纂]股股份計算	580,397	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年6月30日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃根據本公司權益股東於2020年6月30日於扣除無形資產人民幣1,111,000元後應佔的合併總權益人民幣581,508,000元計算，乃摘錄自本上市文件附錄一載列的會計師報告。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- (2) 本集團預期承擔與上市有關的上市開支合共人民幣[編纂]元，其中人民幣645,000元已於2020年6月30日前於損益扣除及人民幣[編纂]元將於2020年6月30日後於損益扣除。上市開支主要包括聯席保薦人、本公司法律顧問及申報會計師的專業費用及其他上市相關開支。
- (3) 該金額指與中原建業於2020年6月30日後出售其若干附屬公司、合營企業及聯營公司(構成籌備上市進行重組的一部分)有關的代價(扣除稅項付款後)。
- (4) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經調整後達致(如上文附註2及3所述)並根據於緊隨上市後預期已發行之[編纂]股股份計算。
- (5) 除上文所披露者外，概無對未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團的任何交易結果或於2020年6月30日後訂立的其他交易。
- (6) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.16港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率甚至根本不會兌換為港元，反之亦然。

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的進一步詳情，見本上市文件附錄二。

無重大不利變動

經過審慎及周詳考慮後，董事確認，截至最後可行日期，自2020年6月30日起我們的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，及自2020年6月30日起並無發生對會計師報告(其全文載於本上市文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

我們已編製載於本上市文件附錄三之本集團截至2020年12月31日止年度的未經審核初步財務資料。此外，根據上市規則第13.49(1)條的附註：(a)附錄16所規定與截至2020年12月31日止年度的年度業績公告有關的財務資料已於本上市文件附錄三披露；及(b)我們有關開曼群島法律的法律顧問已確認，因並無刊發截至2020年12月31日止年度的年度業績公告將不會違反大綱、細則或開曼群島的法律、法規及其他監管規定。因此，我們將無須根據上市規則第13.49(1)條刊發截至2020年12月31日止年度的年度業績公告。根據上市規則第13.49(1)條，我們將不遲於2021年3月31日刊發公告，聲明有關財務資料已計入本上市文件。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

財務資料

根據上市規則須披露的事項

董事確認，截至最後可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條規定須披露的情況。

無重大中斷

董事確認，於最後可行日期前12個月期間，我們的業務並無發生可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響的中斷。