

## 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，應連同本文件附錄一會計師報告所載截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的綜合財務報表及隨附附註一併閱讀。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱讀本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。以下討論及分析載有前瞻性陳述，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2020年已售總建築面積以及2017年至2020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，項目擁有人委托我們於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地取得及建設成本。2020年，我們的在管項目錄得已售總建築面積約5.7百萬平方米，2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率為71.5%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於2020年的新增合約建築面積達8.6百萬平方米，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。按2020年為項目擁有人出售的總建築面積計，我們的市場份額為29.2%。按2020年新增合約建築面積計，我們的市場份額為10.6%。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、對優質房地產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建築面積分別由截至2018年1月1日的67個和11.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的206個和25.5百萬平方米。

我們致力於為項目擁有人創造價值，並在輕資產業務模式下運營。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，並通過具有成本節約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」品牌推廣及銷售我們的在管項目。利用知名的「建業」品牌，我們在管的房地產項目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，我們房地產商業提供代建服務。

---

## 財務資料

---

鑑於我們在整個房地產開發及運營過程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服務費，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服務費；及(b)基於銷售表現的溢價管理服務費。管理服務費通常由項目擁有人按預先協定的各項目節點及／或付款安排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，我們的自行運營業務模式、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，我們經歷顯著增長。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。

### 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

我們維持及發展我們業務的能力取決於我們獲得房地產代建服務新項目的能力。新房地產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。而中國整體房地產市場的表現則受中國整體經濟狀況、城鎮化水平、客戶對物業的需求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加稅費。儘管我們

---

## 財務資料

---

從中小型房地產開發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，但在中國或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品牌名稱及我們所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實施標準，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，我們的項目擁有人得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，由於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，項目擁有人更傾向選擇與我們合作。我們保持「建業」品牌聲譽及優質服務的能力將極大地影響項目擁有人對我們服務的需求。

### 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與現有項目擁有人簽訂新的房地產代建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。我們已成功與現有項目擁有人簽訂新的房地產代建合約。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服務費，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簽訂後，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服務費，僅在個別情況下，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服務費。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。我們向項目公司派駐人員的薪金、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駐人員。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僱員成本，其亦不構成管理服務費或收入之一部分，導致淨利率較高。

### 建業商標潛在許可費用

有鑑於[編纂]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[編纂]起計十年。根據商標許可協議，我們自[編纂]後以以下方式應付建業地產之許可費用將為：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)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 — (C)獲部分豁免持續關連交易」。該商標許可費由於[編纂]前並不存在，並可能於[編纂]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年新型冠狀病毒疫情爆發的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈2019年新型冠狀病毒疫情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年新型冠狀病毒疫情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年新型冠狀病毒疫情爆發，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年新型冠狀病毒疫情爆發已導致(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年繼續錄得收入增長，惟我們的收入僅由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，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12月31日之人民幣142.0百萬元。截至最後可行日期，我們已收取貿易應收款項及應收票據人民幣50.6百萬元(相當於貿易應收款項及應收票據的約35.7%)，扣除截至2020年12月31日的未計提虧損撥備。儘管如此，鑑於我們擁有現金儲備且我們以輕資產模式運營，因此對我們的流動性不會產生重大影響。詳情見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 2019年新型冠狀病毒或其他流行病的爆發可能對中國乃至其他國家及區域經濟以及我們的前景造成不利影響。」、「行業概覽 — 爆發2019年新型冠狀病毒疫情的潛在影響」及「業務 — 2019年新型冠狀病毒疫情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綜合業績及財務狀況，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、收入、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。

---

## 財務資料

---

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註1。

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號客戶合約收入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年新型冠狀病毒疫情相關租金減免除外。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文件附錄一所附之會計師報告附註24。

### 主要會計政策及估計

計入本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綜合財務資料，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，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2。編製我們綜合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綜合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綜合財務資料時使用的最重要會計判斷及估計。

### 收入及其他收入

收入於其在本集團日常業務中自提供服務時由本集團歸類為收入。收入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。收入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，則收入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收入，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法

---

## 財務資料

---

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。

本集團收入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**

本集團與房地產代建服務相關的承諾為就香港財務報告準則第15號而言的一項單獨履約責任，具有項目節點收費結構。

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。我們鑑於項目完成日期後的不確定性因素，經計及過往經驗及其他外部資料(包括項目發展計劃、物業銷售及採購協議及交付通知等)估計服務期限的時長。估計服務期限於各報告期末重新評估及收入的累計追補調整於服務期間獲修訂之期間確認。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得有關調整，導致收入分別減少人民幣8.2百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣25.7百萬元，佔相關年度所確認收入的1.2%、2.8%及2.2%。

#### *可變代價*

就包含基於項目未來銷售業績的可變代價的房地產代建協議而言，本集團可使用最可能金額估計代價金額。

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入撥回為限。

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)。

---

## 財務資料

---

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入。

### **(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。

## 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。

## 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（包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項）；及
- 於香港財務報告準則第15號界定之合約資產。

## 財務資料

### (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之於一間附屬公司的投資。

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，請參閱本文件附錄一載列之會計師報告附註2。

### 綜合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綜合經營業績概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 . . . . .	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入 . . . . .	649	1,545	5,787
人員開支 . . . . .	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支 . . . . .	(2,025)	(8,272)	(12,916)
[編纂]開支 . . . . .	—	—	(10,448)
其他經營開支 . . . . .	(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損 . . .	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支 . . . . .	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損) . . . . .	—	8	(998)
除稅前溢利 . . . . .	544,338	858,224	912,337
所得稅 . . . . .	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利 . . . . .	<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,470</u>

### 收入

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費，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入的100.0%、99.4%及96.6%。除建業

## 財務資料

地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，我們的客戶基礎多元化並無單一客戶於往績記錄期間貢獻10%或以上收入。影響收入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。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。收入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2018年、2019年及2020年12月31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16億元、人民幣20億元及人民幣28億元。該金額代表項目擁有人與我們之間已訂立的房地產代建服務合約中將來預期可確認的收入。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），確認未來預期收入。上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為將來滿足我們與項目擁有人訂立的房地產代建協議中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日我們很大可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

截至2018年、2019年、2020年12月31日及最後實際可行日期，我們分別有105、147、206及235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	新增合約	已建成 <sup>(1)</sup>	於期末
2018年 . . . . .	67	39	1	105
2019年 . . . . .	105	58	16	147
2020年 . . . . .	147	80	21	206
於2020年12月31日起				
至最後可行日期 . . . . .	206	30	1	235

附註：

(1) 我們的在管項目僅於完成該項目的所有期數時視為已建成。

## 財務資料

下表載列截至2020年12月31日按地點劃分的我們在管項目明細：

	截至2020年12月31日	
	我們在管的 項目數量 <sup>(1)</sup>	在管建築 面積 <sup>(1)(2)</sup> (千平方米)
<b>河南省</b>		
地級城市或地級以上城市 . . . . .	47	5,947
縣城及縣級城市 . . . . .	146	18,274
其他省份 . . . . .	13	1,322
總計 . . . . .	<u>206</u>	<u>25,543</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2018年、2019年、2020年12月31日止年度及最後實際可行日期，我們錄得新簽合約建築面積分別達致4.6百萬平方米、8.3百萬平方米、8.6百萬平方米及3.2百萬平方米。根據中指研究院的資料，我們於2019年的新簽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，我們的新簽約在管項目及新簽合約建築面積錄得較高增長，乃主要由於我們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 <sup>(1)</sup>					
	於期初	新增合約	已建成	於期末	在建 <sup>(2)</sup>	待建
	(千平方米)					
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
2020年 . . . . .	<u>21,134</u>	<u>8,581</u>	<u>4,172</u>	<u>25,543</u>	<u>21,839</u>	<u>3,704</u>
於2020年12月31日 起至最後可行 日期 . . . . .	<u>25,543</u>	<u>3,237</u>	<u>232</u>	<u>28,548</u>	<u>24,220</u>	<u>4,328</u>

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。

## 財務資料

### 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，按攤銷成本計量的金融資產主要指我們的銀行存款及2020年一筆借予一名獨立第三方的貸款(如下文所詳述)。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入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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 . . . . .	649	0.1%	1,377	0.2%	5,458	0.5%
其他 . . . . .	—	—	168	0.0%	329	0.0%
	<u>649</u>	<u>0.1%</u>	<u>1,545</u>	<u>0.2%</u>	<u>5,787</u>	<u>0.5%</u>

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年化利率為**18%**的人民幣1億元貸款中收取的利息收入所致。該第三方為我們需要過渡貸款的客戶之一。我們就我們在陝西省的首個項目與該客戶進行合作，旨在將我們的房地產代建業務擴大至陝西省。經考慮該客戶為一名戰略性且可信度較高的客戶，及該貸款預期將持續較短時間，我們向該客戶墊付為期三個月的貸款。截至2020年12月31日，該第三方已於到期時以現金方式悉數償還該筆貸款，且日後我們並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開發項目而派駐予相關項目公司僱員的薪金、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並由項目擁有人直接向派駐人員支付。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。我們並無將有關派駐人員的開支確認為管理服務費或收入，亦無將其入賬為人員成本。於2018年、2019年及2020年，我們的人員開支分別為人民幣69.7百萬元、人民幣134.2百萬元及人民幣168.5百萬元，分別佔我們相關期間收入的10.3%、13.0%及14.6%。

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入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金、津貼及其他福利 . . .	64,181	9.4%	127,296	12.3%	165,267	14.3%
界定供款退休計劃供款 . . .	2,409	0.4%	4,132	0.4%	2,030	0.2%
以股權結算以股份 為基礎的付款開支 . . . . .	3,060	0.5%	2,723	0.3%	1,171	0.1%
	<u>69,650</u>	<u>10.3%</u>	<u>134,151</u>	<u>13.0%</u>	<u>168,468</u>	<u>14.6%</u>

我們的人員開支有所增加，乃主要由於我們於2019年擴張及成立區域分公司導致我們總部及區域分公司的人員由截至2018年12月31日的21名大幅增加至截至2019年12月31日的274名並於截至2020年12月31日進一步增加至440名。我們的人員成本於2020年增加主要是由於我們繼續擴張導致人員數量增加所致。

### 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。無形資產反映我們使用若干涉及房地產代建業務的軟件的權利。於2018年、2019年及2020年，折舊及攤銷開支分別為人民幣2.0百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣12.9百萬元，分別佔我們相關期間收入的0.3%、0.8%及1.1%。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導致有關的辦公室租賃增加及為提高我們的運營效率自第三方供應商購買若干辦公設備及軟件所致。

## 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入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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 . . . . .	262	0.0%	3,682	0.4%	6,012	0.5%
— 使用權資產 . . . . .	541	0.1%	3,133	0.3%	5,646	0.5%
	803	0.1%	6,815	0.7%	11,658	1.0%
無形資產之攤銷成本 . . .	1222	0.2%	1457	0.1%	1,258	0.1%
	2,025	0.3%	8,272	0.8%	12,916	1.1%

### [編纂]開支

[編纂]開支主要包括就[編纂]向外部財務、法律及申報會計師支付的專業費用。於2020年，我們的[編纂]開支為人民幣10.4百萬元，佔相關期間收入的0.9%。根據指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元之中位數並假設概無[編纂]將獲行使，與分拆及[編纂]有關之[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]，其中(i)人民幣[編纂]由建業地產承擔；及(ii)餘下人民幣[編纂]由我們承擔。

### 其他經營開支

其他經營開支主要包括公司開銷及業務、辦公及差旅開支。於2018年、2019年及2020年，其他經營開支分別為人民幣55.4百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣38.5百萬元，分別佔相關年度收入的8.2%、2.6%及3.3%。

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入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
公司開銷 . . . . .	44,741	6.6%	412	0.0%	249	0.0%
業務發展及推廣開支 . . .	3,558	0.5%	12,943	1.3%	15,721	1.4%
業務諮詢開支 . . . . .	1,346	0.2%	2,414	0.2%	2,980	0.3%
辦公及差旅開支 . . . . .	5,248	0.8%	10,659	1.1%	18,277	1.5%
其他* . . . . .	492	0.1%	264	0.0%	1,312	0.1%
	55,385	8.2%	26,692	2.6%	38,539	3.3%

\* 其他主要包括保險開支、銀行收費及其他雜項開支。

## 財務資料

於2018年，因為我們為建業地產的一部分且並無我們自身的區域分公司，我們的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。由於部分房地產代建業務擔當其他建業地產經營實體部門的職能，故我們已完成一項程序以於編製文件附錄一所載會計師報告的附註1所詳述我們的歷史財務資料時明確識別與本集團相關的資產、負債、收入、開支及現金流量。此外，2018年我們絕大部分公司開銷開支是因為與建業地產訂立的成本分攤安排而分攤的與我們營銷及業務發展活動有關的費用。

隨著我們在河南省房地產代建業務的滲透率持續提高以及我們的服務得到廣泛認可，我們於2019年的營銷及業務發展開支顯著下降，如上所述，該開支於2018年列入公司開銷。此外，於2019年，我們成立自有區域分公司，並終止與建業地產的相關僱員分攤安排。另外，我們在多家區域分公司自聘僱員，此舉提升我們的整體運營效率及降低我們於2019年的其他運營開支，因為我們的差旅及辦公開支大幅減少，該開支於2018年因與建業地產的成本分攤安排亦被列入我們的公司開銷開支。其他經營開支於2020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導致辦公及差旅開支增加以及僱員人數隨著我們的擴張而增加所致。

### 貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

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，包括應收關聯方款項。於2018年、2019年及2020年，貿易及其他應收款項預期信貸虧損分別為人民幣5.6百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣13.8百萬元，分別佔相關期間收入的0.8%、0.3%及1.2%。於往績記錄期間，貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損的波動與應收款項和合約資產的結餘增加高度一致。

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入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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 . . . . .	5,497	0.8%	2,732	0.3%	13,517	1.2%
其他應收款項的預期信貸						
虧損 . . . . .	108	0.0%	235	0.0%	257	0.0%
	<u>5,605</u>	<u>0.8%</u>	<u>2,967</u>	<u>0.3%</u>	<u>13,774</u>	<u>1.2%</u>

## 財務資料

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撥備，主要反映我們錄得的收入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入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2018年、2019年及2020年，利息開支分別為人民幣45,000元、人民幣242,000元及人民幣389,000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2020年應佔一間聯營公司虧損人民幣1.0百萬元。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。

### 所得稅

所得稅主要包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。下文載列所示期間我們的所得稅開支及佔收入百分比明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>即期稅項</b>						
中國企業所得稅 . . . . .	141,862	21.0%	217,869	21.2%	234,311	20.3%
<b>遞延稅項</b>						
暫時差額的來源及撥回 . .	(1,401)	(0.2%)	(742)	(0.1%)	(3,444)	(0.3%)
	<u>140,461</u>	<u>20.8%</u>	<u>217,127</u>	<u>21.1%</u>	<u>230,867</u>	<u>20.0%</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。

---

## 財務資料

---

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2018年、2019年及2020年12月31日止年度之實際稅率分別為25.8%、25.3%及25.3%。

### 經營業績

#### 截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度相比

##### 收入

收入由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2019年12月31日的147個項目及21.1百萬平方米增加至截至2020年12月31日的206個項目及25.5百萬平方米所致，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2019年的人民幣1.5百萬元增加274.6%至2020年的人民幣5.8百萬元，乃主要由於我們自2020年4月10日至2020年6月25日期間向一名獨立第三方提供貸款產生利息收入所致。

##### 人員開支

人員開支由2019年的人民幣134.2百萬元增加25.6%至2020年的人民幣168.5百萬元，乃主要由於僱員人數隨我們繼續擴張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2019年的人民幣8.3百萬元增加56.1%至2020年的人民幣12.9百萬元，乃主要由於與擴張有關的辦公室租賃及裝修開支增加所致。

##### 其他經營開支

其他經營開支由2019年的人民幣26.7百萬元增加44.4%至2020年的人民幣38.5百萬元，乃主要由於在管項目數量及合約總建築面積增加引致辦公及差旅開支增加以及僱員人數隨著擴張增加所致。

##### 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2019年的人民幣3.0百萬元增加364.2%至2020年的人民幣13.8百萬元，乃主要由於隨著擴張我們的貿易應收款項和合約資產增加所致

---

## 財務資料

---

及其次由於2019年新型冠狀病毒疫情導致部分貿易應收款項的收款時間延長，我們管理層在估計於2020年12月31日應收款項結餘的預期信貸虧損時已將該等原因考慮在內。

### 利息開支

利息開支由2019年的人民幣242,000元增加60.7%至2020年的人民幣389,000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2019年的人民幣858.2百萬元增加6.3%至2020年的人民幣912.3百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。

### 所得稅

所得稅開支由2019年的人民幣217.1百萬元增加6.3%至2020年的人民幣230.9百萬元，乃主要由於2020年營運產生的應課稅收入增加所致。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2019年的人民幣641.1百萬元增加6.3%至2020年的人民幣681.5百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。於2019年及2020年，淨利率分別為62.3%及59.2%，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

### 收入

收入由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，乃主要由於現金結餘增加導致利息收入增加所致。

### 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年僱員人數增加導致僱員薪金增加所致。

---

## 財務資料

---

### 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，乃主要由於與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。

### 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入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入增加所致。

### 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

由於上文所述，年內溢利由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入增加所致。於2018年及2019年，淨利率分別為59.7%及62.3%，維持相對穩定。

## 財務資料

### 節選財務狀況項目分析

#### 綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 . . . . .	1,342	24,369	24,342
無形資產 . . . . .	1,591	1,813	1,128
於聯營公司的權益 . . . . .	—	4,008	3,010
遞延稅項資產 . . . . .	2,345	3,087	6,531
	<u>5,278</u>	<u>33,277</u>	<u>35,011</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產 . . . . .	134,911	194,148	238,149
貿易及其他應收款項 . . . . .	972,949	804,431	1,017,292
現金及現金等價物 . . . . .	85,384	345,381	384,599
	<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 . . . . .	61,217	170,563	113,885
合約負債 . . . . .	377,381	398,784	474,949
租賃負債 . . . . .	568	4,564	7,281
即期稅項 . . . . .	82,980	52,067	66,473
	<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>
<b>流動資產淨值</b> . . . . .	<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債 . . . . .	—	4,528	5,071
<b>資產淨值</b> . . . . .	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
<b>權益總額</b> . . . . .	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

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		
	2018年	2019年	2020年
	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 . . . . .	22,213	39,300	156,748
減：信貸虧損撥備 . . . . .	(4,495)	(4,935)	(14,779)
貿易應收款項及應收票據 (扣除虧損撥備) . . . . .	17,718	34,365	141,969
應收關聯方款項			
貿易相關： . . . . .	8,585	3,426	795
非貿易相關： . . . . .	946,263	762,976	868,418
應收其他債務人款項 . . . . .	353	2,085	3,630
按攤銷成本計量之金融資產 . . . . .	972,919	802,852	1,014,812
按金及預付款項 . . . . .	30	1,579	2,480
總計 . . . . .	972,949	804,431	1,017,292

### 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以及按金及預付款項。

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，主要是由於應收建業住宅集團(中國)款項減少人民幣169.1百萬元，原因為部分未結清餘額被我們向建業住宅集團(中國)作出的股息分派所抵銷，惟部分被因我們業務擴張令我們的貿易應收款項增加人民幣16.6百萬元所抵銷。

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804.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣10億元，主要是由於我們管理的項目數量增加及業務擴張致使應收建業地產款項增加人民幣102.7百萬元及貿易應收款項增加人民幣107.6百萬元所致。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，關聯方的貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣954.8百萬元、人民幣766.4百萬元及人民幣869.2百萬元，而獨立第三方的貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣18.1百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣148.1百萬元。

### 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)的變動主要反映我們項目擁有人的付款時間。

---

## 財務資料

---

### 應收關聯方款項

應收關聯方款項的變動主要反映我們未結清的公司間結餘，主要為與建業住宅集團(中國)的結餘，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別佔應收關聯方款項的95.2%、96.6%及97.0%。

### 應收其他債務人款項

應收其他債務人款項的變動反映若干開支，主要為我們代項目擁有人支付予政府機關的派駐僱員的住房公積金及社會保險供款。根據與項目擁有人訂立的房地產代建協議，項目擁有人負責派駐僱員的薪酬，包括其住房公積金及社會保險供款。由於政府機關實際上僅接受僱主繳納的供款，我們作為派駐僱員的僱主代項目擁有人向政府機關直接繳納供款，我們將其入賬為其他債務人，而項目擁有人須於年末前後償還予我們。該等款項通常由項目擁有人於一年內結清。於往績記錄期各年，我們代項目擁有人為派駐僱員繳納的住房公積金及社會保險供款分別為零、人民幣3.4百萬元及人民幣18.6百萬元。項目擁有人定期(通常為各年末)與我們結算該代繳款項。於往績記錄期各期末的結餘分別為零、人民幣1.8百萬元及人民幣3.3百萬元。

### 按金及預付款項

按金及預付款項的變動主要反映有關我們短期租賃的預付按金。

### 因2019年新型冠狀病毒疫情臨時調整收款政策

我們通常並無為客戶提供信貸期。於2020年3月，我們對貿易應收款項的收款政策進行臨時調整，旨在採用動態、更靈活的方式收回貿易應收款項及緩解項目擁有人的現金流。我們考慮到(其中包括)相關項目公司的現金消耗、施工進度、銷售表現及現金流水平，以不時及臨時調整待收貿易應收款項的金額及到期日。我們延長四名因2019年新型冠狀病毒疫情而導致項目建設或啟動延遲的項目擁有人的貿易應收款項收賬期，收賬期延長兩個月至六個月之間，涉及的貿易應收款項總額為人民幣94.6百萬元。截至最後可行日期，我們已收回全部該等貿易應收款項。目前，我們預計於2019年新型冠狀病毒疫情得到控制時，我們將終止對收款政策的臨時調整。除上述特殊情況外，我們並無為其他客戶提供信貸期。

## 財務資料

### 貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數 . . . . .	14	11	29
— 應收關聯方款項 . . . . .	20	15	5
— 應收獨立第三方款項 . . . . .	13	11	31

我們的貿易應收款項周轉天數按有關期間的期初及期末貿易應收款項的平均結餘除以有關期間的收入，再乘以該有關期間的天數(即全年365天)。於2018年及2019年我們的貿易應收款項周轉天數保持相對穩定，於2020年貿易應收款項周轉天數增加主要反映同期貿易應收款項大幅增加。於往績記錄期關聯方及獨立第三方的貿易及其他應收款項周轉天數並無重大差異，惟2020年關聯方的周轉天數因於2020年12月31日應收關聯方的貿易相關款項減少而大幅減少除外。於往績記錄期我們的貿易應收款項周轉天數增加主要是由於按與項目擁有人的協定我們在管項目設定的不同項目節點，從而導致提供服務與收款之間的時間間隔延長所致。於2020年，我們的貿易應收款項周轉天數亦受到因2019年新型冠狀病毒疫情導致貿易應收款項增加的影響。

### 期後結算

截至最後可行日期，我們已收回貿易應收款項及應收票據人民幣50.6百萬元、貿易性質應收關聯方款項人民幣0.8百萬元及應收其他債務人款項人民幣0.7百萬元，分別佔我們截至2020年12月31日未結清貿易應收款項及應收票據、貿易性質應收關聯方款項及應收其他債務人款項的35.7%、100.0%及18.3%。董事確認應收建業地產及其他關聯方的所有非貿易性質款項將於[編纂]時或之前清算及結清。期後結算之詳情載列下表：

	於2020年	截至最後可行日期的	
	12月31日	期後結算	
	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) . . . . .	141,969	50,630	35.7%
應收關聯方款項			
貿易相關： . . . . .	795	795	100.0%
非貿易相關： . . . . .	868,418	—	—
其他應收款 . . . . .	3,630	665	18.3%
按金及預付款項 . . . . .	2,480	—	—
總計 . . . . .	<u>1,017,292</u>	<u>52,090</u>	

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析及截至最後可行日期的期後結算：

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	人民幣千元	按賬齡組別劃分的期後結算 人民幣千元	%	人民幣千元	按賬齡組別劃分的期後結算 人民幣千元	%	人民幣千元	按賬齡組別劃分的期後結算 人民幣千元	%
3個月內	4,799	4,799	100.0%	18,169	18,169	100.0%	92,465	37,726	40.8%
3個月至6個月	1,089	1,089	100.0%	6,355	1,005	15.8%	27,158	7,988	29.4%
6個月至1年	9,775	6,482	66.3%	8,150	8,150	100.0%	27,547	3,981	14.5%
1年以上	6,550	6,550	100.0%	6,626	3,333	50.3%	9,578	935	9.8%
貿易應收款項及應收票據	22,213	18,920	85.2%	39,300	30,657	78.0%	156,748	50,630	32.3%
減：信貸虧損撥備	(4,495)			(4,935)			(14,779)		
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	17,718	18,920	>100%	34,365	30,657	89.2%	141,969	50,630	35.7%

就賬齡3個月以上的貿易應收款項而言，考慮到(i)我們定期檢討項目公司的貿易應收款項及運營情況，以評估可收回性及於適當時應計任何估計信貸虧損及(ii)我們在期後結算過往賬齡的未結清貿易應收款項方面擁有良好的往績記錄，基於我們過往經驗及我們收取的實際結算款項，董事認為並不存在重大可收回性問題。我們將持續監察並採取後續行動以收回逾期應收款項及在需要時對我們應收款項作出額外撥備。截至最後可行日期，人民幣30.7百萬元及人民幣50.6百萬元(佔截至2019年12月31日及2020年12月31日我們貿易應收款項及應收票據的約89.2%及35.7%)已結清。截至2020年12月31日的貿易應收款項直至最後可行日期的期後結算(佔比約35.7%)受於2021年2月春節假期所影響。有關節日期間的結算通常比年內其他時間慢。根據我們的經驗，我們的期後結算水平於3月之後將會有所提升。由於我們對客戶的項目進行緊密監控及管理，故我們對客戶的項目有深入了解，有鑑於此，我們認為我們的貿易應收款項並無重大可收回性問題。

### 合約資產

下表載列截至所示日期合約資產的明細：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自關聯方的合約資產	17,184	15,901	27,695
來自獨立第三方的合約資產	117,727	178,247	210,454
總計	134,911	194,148	238,149

## 財務資料

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，原因為有關權利仍取決於我們於達成相關房地產代建協議所規定的特定項目節點的未來表現。合約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約資產分別為人民幣134.9百萬元、人民幣194.1百萬元及人民幣238.1百萬元。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張。具體而言，合約資產於往績記錄期間持續增加主要由於(i)我們的在管項目數量增加，(ii)從開始興建至交付為止的時間延長，原因為我們的在管若干項目擁有需更多時間開發的大型地塊及(iii)若干項目需花費更長時間完成項目節點，而項目節點乃取決於實際建設時間、銷售及營銷策略所致。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。

貿易應收款項及其他應收款項(為非貿易性質的應收關聯方款項除外)及合約資產的周轉天數於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為74天、70天及99天。貿易應收款項及合約資產週轉天數於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為62天、70天及97天。於2020年的增加主要反映業務擴張導致合約資產的較高結餘。

截至2021年3月31日，截至2020年12月31日的合約資產人民幣56.1百萬元獲審核並轉入貿易及其他應收款項或由客戶結清，佔截至2020年12月31日的尚未審核合約資產的23.5%。有關已審核金額分別包括來自關連方款項人民幣7.2百萬元及來自獨立第三方款項人民幣48.9百萬元，分別相當於截至2020年12月31日來自關連方及獨立第三方之尚未審核合約資產的26.0%及23.2%。

下表載列截至所示日期基於收入確認日期所呈列合約資產及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 . . . . .	136,779	185,172	213,123
1至2年 . . . . .	2,018	15,474	32,173
2至3年 . . . . .	—	—	3,219
超過3年 . . . . .	—	—	—
合約資產 . . . . .	138,797	200,646	248,515
減：信貸虧損撥備 . . . . .	(3,886)	(6,498)	(10,366)
合約資產，扣除信貸虧損撥備 . . . . .	<u>134,911</u>	<u>194,148</u>	<u>238,149</u>
截至2021年3月31日的期後驗收金額 . . . . .	135,877	180,732	56,066
百分比 . . . . .	<u>&gt; 100%</u>	<u>93.1%</u>	<u>23.5%</u>

## 財務資料

於2020年12月31日，賬齡超過1年的總合約資產為人民幣35.4百萬元。此外，考慮到(i)我們會定期審查我們的合約資產及項目公司的運營情況，以評估可收回性並於適當時應計任何估計信貸虧損；及(ii)我們於過往賬齡合約資產期後驗收中擁有良好的往績記錄。(截至2021年3月31日，合約資產人民幣180.7百萬元及人民幣56.1百萬元(分別佔截至2019年12月31日及2020年12月31日我們合約資產的約93.1%及23.5%)已獲驗收)，就我們賬齡超過1年的合約資產而言，根據我們的過往經驗，董事認為不存在重大可收回性問題。我們將持續監控並採取後續行動以收回合約資產，並在需要時為我們的合約資產計提額外撥備。

### 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		
	2018年	2019年	2020年
	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： . . . . .	5,777	6,377	15,718
非貿易相關： . . . . .	29,725	65,119	1,697
其他應付款項及應計費用 . . . . .	25,715	99,067	96,470
	<u>61,217</u>	<u>170,563</u>	<u>113,885</u>

我們截至2020年12月31日的所有貿易及其他應付款項的賬齡均在一年內。截至2021年3月31日，人民幣73.7百萬元(佔於我們截至2020年12月31日的貿易及其他應付款項的約64.7%)已於其後結算。

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12月31日的人民幣113.9百萬元，乃主要由於截至2020年12月31日應付關聯方虧款項減少人民幣54.1百萬元所致。

董事確認應付建業地產及其他關聯方的所有非貿易性質款項將於[編纂]時或之前清算及結清。

## 財務資料

### 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2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣377.4百萬元、人民幣398.8百萬元及人民幣474.9百萬元。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2018年、2019年及2020年12月31日，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48.5百萬元、人民幣123.6百萬元及人民幣100.1百萬元。所有其他合約負債預期於一年內確認為收入。

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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 . . . . .	250,749	377,381	398,784
合約負債因於年內確認計入年初合約負債之收入			
而減少 . . . . .	(189,878)	(331,268)	(307,639)
合約負債因提前開具房地產代建			
服務賬單而增加 . . . . .	316,510	352,671	383,804
於12月31日 . . . . .	<u>377,381</u>	<u>398,784</u>	<u>474,949</u>

下表載列我們的合約負債的賬齡分析及其後結算情況：

	於12月31日，		
	2018年	2019年	2020年
1年內 . . . . .	316,510	352,671	383,804
1至2年 . . . . .	54,897	41,377	79,795
2至3年 . . . . .	5,974	4,736	11,350
超過3年 . . . . .	—	—	—
合約負債 . . . . .	<u>377,381</u>	<u>398,784</u>	<u>474,949</u>
截至2021年3月31日的期後結算金額 . . . . .	371,276	343,983	148,238
百分比 . . . . .	98.4%	86.3%	31.2%

### 租賃負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃負債分別為人民幣0.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣12.4百萬元。我們租賃負債之變動主要反映我們經營租賃之變動。

## 財務資料

### 流動資金及資金資源

#### 概覽

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有現金及現金等價物人民幣85.4百萬元、人民幣345.4百萬元及人民幣384.6百萬元。我們的現金及現金等價物主要包括銀行存款及手頭現金。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。截至最後可行日期，我們並無任何尚未償還銀行借款，亦無任何尚未動用銀行融資。

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額 . . . . .	519,240	671,724	614,716
投資活動所用現金淨額 . . . . .	(608,146)	(42,998)	(373,722)
融資活動所得／(所用)現金淨額 . . . . .	49,619	(368,729)	(201,776)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 . . . . .	(39,287)	259,997	39,218
於年末現金及現金等價物 . . . . .	85,384	345,381	384,599

#### 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服務費。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。

於2020年，經營活動所得現金淨額為人民幣614.7百萬元，主要為除稅前溢利人民幣912.3百萬元以及合約負債增加人民幣76.2百萬元，且由於我們的業務拓展部分被貿易及其他應收款項增加人民幣107.5百萬元及合約資產增加人民幣57.6百萬元分別抵消。

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59.2百萬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。

---

## 財務資料

---

### 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2020年，投資活動所用現金淨額為人民幣373.7百萬元，主要由於向關聯方墊款人民幣775.4百萬元及購買物業、廠房及設備的付款人民幣3.2百萬元、購買無形資產的付款人民幣0.6百萬元所致，而部分款項被關聯方還款人民幣400百萬元及已收利息人民幣5.5百萬元所抵銷。

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16.2百萬元所致，而部分款項被關聯方還款人民幣44.0百萬元所抵銷。於2019年，物業、廠房及設備大幅增加乃主要由於我們自2019年起成立區域分公司所致。

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。

### 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2020年，融資活動所用現金淨額為人民幣201.8百萬元，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注資人民幣3.7百萬元、已付租賃租金資本部分人民幣5.1百萬元及已付租賃租金利息部分人民幣0.4百萬元所致。

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。

### 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。

## 財務資料

### 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2019年的大幅增長主要反映於有關期間我們新成立分部公司的辦公室裝修。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約 . . . . .	<u>1,107</u>	<u>7,295</u>	<u>3,494</u>

### 營運資金

下表載列截至所示日期流動資產及負債的詳情：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
合約資產 . . . . .	134,911	194,148	238,149	336,979
貿易及其他應收				
款項 . . . . .	972,949	804,431	1,017,292	1,029,127
現金及現金等價物 . . . . .	<u>85,384</u>	<u>345,381</u>	<u>384,599</u>	<u>377,820</u>
	<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>	<u>1,743,926</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 . . . . .	61,217	170,563	113,885	109,339
合約負債 . . . . .	377,381	398,784	474,949	434,069
租賃負債 . . . . .	568	4,564	7,281	7,547
即期稅項 . . . . .	<u>82,980</u>	<u>52,067</u>	<u>66,473</u>	<u>57,886</u>
	<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>	<u>608,841</u>
<b>流動資產淨值 . . . . .</b>	<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>	<u>1,135,085</u>
<b>總資產減流動負債 . . . . .</b>	<u>676,376</u>	<u>751,259</u>	<u>1,012,463</u>	<u>1,171,686</u>

截至2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值為人民幣977.5百萬元，而截至2019年12月31日流動資產淨值為人民幣718.0百萬元，主要反映貿易及其他應收款項增加。此外，截至2021年3月31日，我們的流動資產淨值進一步增至人民幣1,135.1百萬元，其乃主要由於截至2021年3月31日首三個月錄得房地產代建服務的收入及淨利潤所致。

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日流動資產淨值為人民幣671.1百萬元，主要反映因業務擴張而導致的現金及現金等價物增加，部分被應付關聯方貿易款項增加所抵銷。

## 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2021年3月31日(即債務聲明日期)及直至本文件日期，本集團並無任何計息借款。此外，於往績記錄期間，截至2021年3月31日(即債務聲明日期)及直至本文件日期，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2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
應付關聯方款項				
— 流動部分，無抵押及無擔保 . . . . .	29,725	65,119	1,697	13,037
租賃負債				
— 流動部分 . . . . .	568	4,564	7,281	7,547
— 非流動部分 . . . . .	—	4,528	5,071	4,205
	<u>30,293</u>	<u>74,211</u>	<u>14,049</u>	<u>24,789</u>

董事確認，於往績記錄期間及直至本文件日期，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務發行方面被拒絕，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、貸款或其他類似債務。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們於截至所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	228.5%	214.7%	247.5%
股本回報率 <sup>(2)</sup>	87.1%	90.1%	77.7%
淨利率 <sup>(3)</sup>	59.7%	62.3%	59.2%
資本負債比率 <sup>(4)</sup>	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年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除以各年初及年末權益總額的算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度淨利潤除以同期收入再乘以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

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聯方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%增加至截至2020年12月31日的247.5%，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

我們的淨利率保持相對穩定，於2018年、2019年及2020年分別為59.7%、62.3%及59.2%。

### 股本回報

我們的股本回報率由2018年的87.1%增加至2019年的90.1%，乃主要由於我們的淨利潤隨著業務擴張而增加所致，及隨後於2020年減少至77.7%，主要由於截至2020年12月31日止股本增加所致。

## 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，或並無於我們綜合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		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>提供房地產代建服務：</b>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	99,671	133,949	121,247
一間聯營公司 . . . . .	—	9	3,068
<b>墊款予：</b>			
建業地產集團及其合營企業 . . . . .	610,986	44,006	772,600
一間聯營公司 . . . . .	—	22,546	2,800
<b>還款來自：</b>			
建業地產集團及其合營企業 . . . . .	4,000	250,012	670,000
<b>墊款來自：</b>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	29,725	35,394	—
<b>還款予：</b>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	—	—	52,119
<b>派付股息予：</b>			
建業地產集團 . . . . .	—	526,000	470,000
<b>自關聯方獲得的其他雜項服務 . . . . .</b>	<b>1,179</b>	<b>3,909</b>	<b>7,542</b>

## 財務資料

### 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>應收款項：</b>			
<i>貿易相關：</i>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	8,585	745	795
一間聯營公司 . . . . .	—	2,681	—
	<u>8,585</u>	<u>3,426</u>	<u>795</u>
<i>非貿易相關：</i>			
建業地產集團及其合營企業 . . . . .	946,263	740,129	842,794
一間聯營公司 . . . . .	—	22,546	25,324
其他 . . . . .	—	301	300
	<u>946,263</u>	<u>762,976</u>	<u>868,418</u>
	<u>954,848</u>	<u>766,402</u>	<u>869,213</u>
<b>應付款項：</b>			
<i>貿易相關：</i>			
最終控股股東控股公司 . . . . .	5,777	6,377	15,718
<i>非貿易相關：</i>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	<u>29,725</u>	<u>65,119</u>	<u>1,697</u>
	<u>35,502</u>	<u>71,496</u>	<u>17,415</u>
<b>關聯方合約資產：</b>			
<i>貿易相關：</i>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	17,184	15,901	27,285
一間聯營公司 . . . . .	—	—	410
<b>關聯方合約負債：</b>			
<i>貿易相關：</i>			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司 . . . . .	55,269	80,242	7,888

就我們向關聯方提供的房地產代建服務而言，關聯方的項目公司委聘我們並與我們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[編纂]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[編纂]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(包括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，因此基於過往逾期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：

倘於報告日期，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全期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全期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。於[編纂]前，當借款超出預定的審批權限，本集團旗下之實體採納之現金管理措施須獲建業地產董事會之批准方可進行。[編纂]完成後，相關審批權限將由董事會行

## 財務資料

使。本集團之政策是定期監察其流動資金需求及其是否遵守借貸契諾，以確保本集團維持充裕之現金儲備及可隨時變現之市場流通證券，以及從主要金融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 . . . . .	113,885	—	—	—	113,885	113,885
租賃負債 . . . . .	7,750	4,012	1,324	—	13,086	12,352
	<u>121,635</u>	<u>4,012</u>	<u>1,324</u>	<u>—</u>	<u>126,971</u>	<u>126,237</u>

### [編纂]開支

於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支人民幣10.4百萬元，主要包括保薦費及專業費。根據指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元之中位數並假設概無[編纂]將獲行使，與分拆及[編纂]有關之[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計約為人民幣[編纂]，其中(i)人民幣[編纂]由建業地產承擔；及(ii)餘下人民幣[編纂]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320百萬元已於2019年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產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年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於完成[編纂]後，我們預期每年向股東宣派及分派淨利潤的大約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。請查閱本文件附錄三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；
- 我們的現金流量；
- 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。

## 財務資料

### 可供分派儲備

《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。

### 歷史業績的敏感度分析

下表載列對我們平均管理服務費的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的平均管理服務費增加或減少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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	除稅前利潤增加/(減少)		
	33,820/	51,450/	57,604/
倘我們的平均管理服務費增加/減少5% . . . . .	(33,820)	(51,450)	(57,604)
	67,640/	102,900/	115,208/
倘我們的平均管理服務費增加/減少10% . . . . .	(67,640)	(102,900)	(115,208)

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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	除稅前利潤增加/(減少)		
	(3,483)/	(6,708)/	(8,423)/
倘我們的平均人員成本增加/減少5% . . . . .	3,483	6,708	8,423
	(6,965)/	(13,415)/	(16,847)/
倘我們的平均人員成本增加/減少10%. . . . .	6,965	13,415	16,847

## 財務資料

### 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綜合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[編纂]對本公司權益股東於2020年12月31日應佔本集團的綜合有形資產淨值的影響，假定[編纂]已於該日完成。

編製本集團未經審核備考經調整綜合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[編纂]於2020年12月31日或任何未來日期完成)。

	本公司權益股東	[編纂]估計 所得款項 淨額 <sup>(2)(5)</sup>	本公司權益股東	每股未經審核備考經調整綜合有形	
	截至2020年12月 31日應佔綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>		應佔未經審核備 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	資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	(港元) <sup>(5)</sup>
按[編纂]每股[編纂]港元計算 . . .	1,006,264	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元計算 . . .	1,006,264	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據本公司權益股東於2020年12月31日應佔的綜合總權益人民幣1,007,392,000元(扣除無形資產人民幣1,128,000元後)計算，乃摘錄自本文件附錄一載列的會計師報告。
- (2) 經扣除本集團應付的估計[編纂]費用及其他估計相關開支(不包括於截至2020年12月31日已於損益扣除的開支)後，假設[編纂]並未獲行使，[編纂]估計所得款項淨額乃按將以估計[編纂]每股[編纂]港元(即低位價)及每股[編纂]港元(即高位價)發行之[編纂]股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經調整後達致(如上文附註2所述)並根據於緊隨[編纂]後預期已發行之[編纂]股股份計算，惟並無計及任何於行使[編纂]時可能發行的股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合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12月31日後訂立的其他交易。
- (5) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，[編纂]之估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣1.00元兌1.19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有形資產淨值的進一步詳情，見本文件附錄二。

---

## 財務資料

---

### 無重大不利變動

董事已確認，自2020年12月31日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變化且未發生任何將對本文件附錄一所載會計師報告載列之綜合財務報表內之資料產生嚴重不利之事件。

### 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。