

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們於2018年、2019年及2020年12月31日及截至該等日期止年度的經審核或經審閱綜合財務報表(包括附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則編製，該等準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件其他部分載有前瞻性陳述，反映我們目前對於涉及風險與不確定因素的未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃按我們基於經驗及對過往事件、現時狀況及預期未來發展的看法所作假設與分析以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素而作出。於評估我們的業務時，閣下應審慎考慮「風險因素」所載資料。

就本節而言，除文義另有所指外，當中所提述2018年、2019年及2020年均指截至有關年度12月31日止的財政年度。除非文義另有所指，否則本節所載財務資料按綜合基準呈列。

概覽

我們是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長三角地區的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，我們就致力於深耕安徽省的房地產市場，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發。近年來，我們成功打入山東省和江蘇省的房地產市場。於2021年4月30日，本集團共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，分別包括已竣工建築面積0.24百萬平方米的已竣工物業、建築面積3.45百萬平方米的在建物業及建築面積0.61百萬平方米的持作未來發展物業。於同日，持作未來發展物業的建築面積佔總土地儲備14.2%。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元上升至2020年的人民幣3,946.1百萬元。土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。根據億瀚智庫，按合約銷售額計，我們於中國典型房企銷售金額Top 200的排名由2018年的第130名躍升至2020年的第71名，開啟發展的新篇章。

財務資料

我們秉承「創造幸福生活」的開發理念，主要根據產品外觀設計風格的不同，我們現已開發了「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體，分為剛需型、剛改型及改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會對產品線逐年進行提升，以滿足客戶不斷變化的需求。此外，我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在我們的產品中注重環保及健康理念。

我們採取系統化項目開發流程，旨在於整個項目周期內通過實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們相信，高效的運營效率保障了高效的資金回籠和降低槓桿比率。於2018年及2020年12月31日，我們錄得淨現金狀況。於2019年12月31日，我們的淨資產負債比率約為22.9%。根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。於2020年9月，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020中國房地產公司品牌價值Top 50。於2020年8月，我們亦獲億翰智庫評選為中國房企品牌價值Top 100及中國房企綜合實力Top 100之一。

呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露的重組，本公司於2019年8月6日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組之前及之後均受控股股東的共同控制。因此，本集團的財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

本集團的過往財務資料根據國際財務報告準則編製。

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇，於下文詳述。

財務資料

影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績經已及預期會繼續受若干因素的影響，該等主要因素如下：

中國的經濟狀況及監管環境

中國房地產行業很大程度上依賴於中國的整體經濟狀況、城市化進程及監管環境。

我們的業務及經營業績將受中國整體經濟增長及城市化率影響，而中國整體經濟增長及城市化率受多種宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去影響並很可能繼續影響我們經營及擬經營所在城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。此外，中國宏觀經濟狀況影響我們的項目成本及業務的盈利能力。例如，由於經濟持續增長，近年來中國的勞工成本大幅上漲，且預期將繼續上漲，令我們的銷售成本增加。倘我們未能及時應對市況的變化，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，我們的業務受多項政府法規所規限。特別是，我們對中國房地產行業的政策變動十分敏感。為控制過熱的房地產市場，中國政府已採取一系列措施抑制投機投資及增加經濟適用房的供應。該等措施，例如對二手房屋轉讓的銷售所得徵收營業稅、提高住房的最低首付款及限制使用預售資金，令我們開發的物業價格更高昂、不具吸引力或甚至導致若干客戶無法購買。此外，中國政府實施一系列政策限制(其中包括)土地出讓、預售物業、購買及轉售物業、銀行貸款、按揭融資、稅項、物業發展項目的規劃設計及施工以及信託融資安排，對包括我們在內的房地產開發商可獲得的融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買家可獲得的融資及其成本，如最低首付款要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對當地居民可購買物業數量的限制及增加業權轉讓及物業所有權的稅項。於2014年第三季度，中國房地產市場出現放緩跡象。中國政府放寬若干限制性措施促進中國房地產市場增長，鼓勵交易及減少閒置住房庫存。該等措施可改變中國房地產市場的供需平衡，導致市場物業定價波動，繼而可能影響我們的物業施工時間表及平均售價，影響我們的

財務資料

物業銷售收入及經營業績。我們目前專注於開發目標客戶為剛需型、剛改型或改善型的物業，主要為中國當前監管環境鼓勵的物業發展活動。因此，我們認為，我們受限制性措施的影響較小並將繼續受惠於持續的經濟增長及城市化以及為促進中國物業市場持續發展而實施的政府政策。

此外，我們的業務營運受地方（尤其是安徽省）經濟狀況、監管環境及文化背景所影響。在擴充至新市場時，我們可能會對地方監管環境、地方經濟狀況、當地承包商、商業慣例、風俗及客戶品位、行為及喜好的熟悉程度不一。倘我們無法成功利用我們的經驗或瞭解我們擬進軍的任何其他城市的房地產市場，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

戰略選擇地點的土地供應及成本

我們的業務增長及成功取決於我們持續按具競爭力的成本在理想位置收購土地儲備。於往績記錄期間，我們主要透過參與政府舉辦的招拍掛程序收購土地。我們亦通過收購擁有土地使用權公司的股權或與其他發展商合作獲取項目土地。此外，我們可偶爾通過參加城市重建項目收購土地。地區主要城市或我們眾多物業所在具高增長潛力的其他城市的物業發展商之間的競爭激烈，且隨著中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍較為強勁，競爭很可能加劇。中國政府頒佈的土地供應政策及實施措施可能進一步減少土地供應及加劇競爭，從而導致土地使用權成本增加。鑒於獲取土地供應的競爭加劇，概不保證我們將能夠繼續以有利的價格收購擁有土地使用權的公司的股權。為參加政府組織的招拍掛程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本較大比例的保證金。此外，根據相關法規的規定，我們須於簽訂土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快了我們支付土地使用權成本的時間進度並對我們的現金流量及流動資金造成重大影響。由於經濟持續增長，普遍預期中國土地出讓金將繼續上升。倘我們的土地使用權成本因市場競爭及供應短缺或無法收購土地而增加，我們的業務營運及財務狀況可能受到重大不利影響。

財務資料

物業開發、預售及交付的時間

我們於任何特定期間開發物業項目的能力受若干因素所限制，包括(但不限於)土地收購及施工所需的大量資金及勞工成本以及土地供應。物業項目在開始預售前可能會開發數月至數年，視乎項目的規模及難度而定，且直至相關項目完成及交付予客戶後才會確認收入。由於市場需求波動，我們於特定期間確認的收入取決於特定項目出售時的市況。此外，施工延誤、監管批文及其他程序延遲辦理可能對我們的項目時間表造成不利影響。鑒於該等限制、時間差及不明朗因素，連同物業發展所需的大量資金，本集團於任何時間僅能承建有限數目的項目。由於物業交付因施工時間表而各不相同，我們的經營業績日後可能繼續波動。

此外，於竣工前銷售物業(亦稱為物業預售)構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。現行中國法律允許我們在滿足若干要求後預售物業，並使用預售資金來開發預售的物業項目。預售所得現金流入的金額及時間受諸多因素影響，包括預售時間及中國政府對預售施加的其他限制、預售物業的市場需求及我們可預售的物業數量。我們無法向閣下保證中國政府將不會對預售施加更加嚴格的規定或日後將繼續允許預售。預售物業所得現金流入減少將加重我們對外部融資的依賴，增加我們的融資成本並影響我們為物業開發提供資金的能力以及盈利能力。

收入及產品組合

我們主要自銷售本集團開發的物業賺取收入。我們物業的每平方米平均售價及毛利率視乎我們開發及銷售的物業類型而不同。我們的毛利率受高毛利率物業應佔收入相較低毛利率物業應佔收入的比例影響。我們積極密切規劃及管理物業銷售的相對增長，以實現及保持該等物業的理想收入組合。

財務資料

就我們銷售物業所得收入而言，我們通過考慮(其中包括)現行地方市價、供需情況、所開發物業的類型及定位等多項因素為我們的物業定價。不同城市的物業價格可能存在巨大差異，而相關土地使用權成本亦截然不同。此外，即使在同一城市或地區，我們各產品系列的物業價格也可能存在巨大差異。因此，視乎交付物業的類型、總建築面積及地段以及該等已售物業的平均售價，我們各期間的經營業績及現金流量可能不同。

建築及勞工成本

銷售成本的主要組成部分之一為建築及勞工成本。建築成本及勞工成本受鋼材、水泥等若干主要建築材料的價格以及建築工人成本影響。鋼材及水泥等大部分樓宇建築材料由我們委聘的承包商採購，但我們一般會於施工協議中指定建築材料的品牌及質量要求。就我們的大部分總承包協議而言，倘有關材料的市價波動超過若干界限，施工合約價格將會作出調整，因此，我們承擔或享有有關價格增幅或跌幅超過此範圍的相關風險或利益。我們可透過上調物業的價格，在一定程度上將原材料成本的增幅轉嫁予客戶。然而，倘我們無法上調價格以完全抵銷成本的任何升幅，我們仍須承擔原材料價格波動的風險。

由於物業發展屬勞動密集型，勞工成本構成銷售成本的重大部分。為應對不斷上升的勞工成本，我們已實施多項成本節約措施，例如採納資訊科技系統及提供專業發展培訓以提高營運效率。然而，我們無法向閣下保證我們的成本控制工作將一直奏效。倘我們未能成功保持合理水平的勞工成本或透過以足夠涵蓋勞工成本的有關增幅的價格銷售物業將任何增幅轉嫁予客戶，我們未必能達致目標盈利能力。

財務資料

融資渠道及成本

於往績記錄期間，我們主要透過(i)經營所得現金，主要包括物業預售資金；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、信託融資及其他融資安排為營運撥資。來自商業銀行的銀行貸款受中國政府實施的大量法律法規規限。尤其是，我們極易受中國人民銀行採取的限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資的能力)的任何法規或措施影響。近年，中國政府已收緊對借貸(尤其是房地產開發商借貸)的限制。由於中國的商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率提高將增加借款成本。此外，於2020年12月31日，我們有五項未償還信託及資產管理融資，其未償還本金總額佔借款總額的37.7%。信託融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。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貸款利率掛鉤，但彼等一般收取較商業銀行更高的利率。此外，信託融資受中國銀保監會的監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及規定。中國銀保監會可能對信託融資提供商施加嚴格規定。有關措施可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構可向整個中國物業發展行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率出現任何上調及整體信貸供給可能對我們的房地產開發業務造成影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日的借款總額的加權平均實際利率分別為14.0%、12.3%及9.4%。我們日後可能不時於國內外資本市場取得進一步資金，包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持我們的業務擴充。此外，我們大部分融資成本於相關成本直接用於項目建設而產生時資本化。融資成本的任何增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響及可動用的融資將影響我們從事項目開發活動的能力，此將對我們的經營業績造成不利影響。

財務資料

土地增值稅

我們的物業發展須就相關土地及土地改良項目的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的內資及外資房地產開發商，並按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣26.6百萬元、人民幣145.6百萬元及人民幣129.7百萬元。我們已基於已確認收入及根據相關中國法律法規對土地增值稅稅率的估計對土地增值稅計提撥備。然而，計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將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施加的所有土地增值稅責任。任何有關差異可能影響我們的除稅後溢利，而我們各期間的除稅後遞延稅項撥備將由相關稅務機關落實。

重大會計政策及估計

我們已確認若干我們認為對編製綜合財務報表最為重要的會計政策。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相關情況下屬合理的其他多項相關因素而作出，其結果構成就並非顯而易見來自其他來源的事項作出判斷的基準。於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。

收入確認

收入按於本集團日常業務過程中銷售物業及所提供之服務已收或應收代價之公平值計量。收入在扣除稅項後列賬。

財務資料

銷售物業

我們於資產控制權轉移至買方時確認收入。資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律。

於釐定交易價格時，倘融資部分屬重大，則我們就融資部分的影響調整已承諾之代價金額。

對於在某時點轉移物業控制權的銷售合約，我們於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且我們現時已有權收取付款並很可能收回代價時確認收入。

其他收入

我們按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內（或較短期間，如適用）貼現至金融資產賬面值淨值的利率確認利息收入。

股息收入

我們於確立股東收取付款的權利時確認股息收入。

發展中物業

發展中物業擬於完工後持作出售。發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地使用權成本、建築及勞工成本、借款成本、專業費用及於開發期間有關物業直接產生的其他成本。我們根據各自的可出售建築面積佔可出售總建築面積的比例將土地使用權成本分配至各單位。我們識別並分配與特定單位有關的建築及勞工成本，並類似土地使用權成本，按照可銷售建築面積分配一般建築及勞工成本。除非發展中物業不能於正常營運週期內落成，否則我們將發展中物業分類為流動資產。我們於完工時將物業轉至持作出售已竣工物業。

財務資料

持作出售已竣工物業

我們將持作出售已竣工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。我們按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定成本。可變現淨值可按預期最終將變現的價格減出售物業產生估計成本計算。

租賃

使用權資產

我們於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。我們按成本減任何累計折舊及減值虧損計量使用權資產，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非我們合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則我們已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產會予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，我們確認按租賃期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃條款反映我們行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。我們在出現觸發付款的事件或情況發生的期間確認並非取決於指數或利率的可變租賃付款為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內隱含的利率不易釐定，則我們應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於租賃開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款予以扣減。此外，倘租期修改以及出現租期、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則我們重新計量租賃負債的賬面值。

財務資料

短期租賃及低價值資產租賃

我們對機器及設備的短期租賃(即自租賃開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，亦對其認為屬低價值(即低於人民幣30,000元)的辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。我們將短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期確認為開支。

金融負債

初始確認與計量

我們僅在本集團成為金融工具合約條款之一方時確認金融負債。我們於初始確認時釐定金融負債的分類。我們於初始確認時將金融負債分類為貸款及借款(如適用)。我們初始按公平值確認所有金融負債及倘並非按公平值計入損益的金融負債，則扣除直接應佔交易成本。

其後計量

於初始確認後，我們其後使用實際利率法按攤銷成本計量並非按公平值計入損益的金融負債。我們於終止確認負債及在攤銷過程中於損益確認收益及虧損。

貸款及借款

於初始確認後，我們其後以實際利率法按攤銷成本計量計息貸款及借款，除非貼現影響為微不足道，我們在該情況下將其按成本列賬。當我們終止確認負債以及在實際利率法進行攤銷過程中，我們於損益確認收益及虧損。我們於計及有關收購的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攤銷成本。我們將實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務資料

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，我們終止確認金融負債。

當現有金融負債為同一貸款人以條款截然不同的另一項負債取代時，或現有負債的條款出現重大修改時，我們將有關交換或修改視為終止確認原有負債及確認一項新負債，並於損益確認相關賬面值的差額。

借貸成本

我們將直接用於購買、興建或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產）的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。我們於已資本化的借款成本中扣減特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資賺取的投資收入。我們於產生期間支銷所有其他借款成本。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。我們於損益以外確認與於損益以外確認項目相關的所得稅，或於其他全面收益或直接於權益確認。我們按預期自稅務當局收回或付予稅務當局的金額，根據於往績記錄期間各年末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），並計及本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例，計量當期及過往期間的即期稅項資產及負債。我們採用負債法就於往績記錄期間各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提遞延稅項撥備。

我們就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及

財務資料

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

我們就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉確認遞延稅項資產。我們確認遞延稅項資產以應課稅溢利可抵扣可扣減暫時差額、可使用結轉的未動用稅項抵免和未動用稅項虧損為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，我們僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，確認遞延稅項資產。

我們於各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。我們於各年末評估未確認遞延稅項資產，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

我們按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於往績記錄期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算遞延稅項資產及負債。

當且僅當我們具法定執行權抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與被同一稅務機關對同一應課稅企業或不同應課稅企業徵收的所得稅有關，而該等企業擬於各預期將有大量遞延稅項負債或資產償還或收回之未來期間按淨額基準償還即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表

下表載列於所示年度的綜合全面收益表：

	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	723,914	3,108,726	3,946,091
銷售成本	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
毛利	206,838	978,617	1,064,961
其他收入及收益	6,781	9,652	12,449
銷售及營銷開支	(69,288)	(143,803)	(200,203)
行政開支	(42,602)	(104,161)	(188,662)
其他開支	(5,279)	(9,224)	(16,549)
融資成本	(8,646)	(44,313)	(22,087)
分佔聯營公司虧損	-	(4,124)	(6,620)
除稅前溢利	87,804	682,644	643,289
所得稅開支	(42,812)	(287,323)	(275,593)
年內溢利及全面收益總額	<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	57,623	442,121	367,253
非控股權益	(12,631)	(46,800)	443
	<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>

綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明

收入

我們於往績記錄期間的收入包括來自銷售物業的收入。於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得收入人民幣723.9百萬元、人民幣3,108.7百萬元及人民幣3,946.1百萬元。

財務資料

我們於任何指定期間的經營業績取決於本集團於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。物業市場的狀況於不同時期變化，並受中國整體以及本集團經營所在城市及地區的經濟、政策及監管發展的影響。於往績記錄期間，已交付的建築面積視乎項目規模及其開發階段而於不同時期波動。已售物業的已確認平均售價亦視乎本集團開發及銷售的物業項目所在城市及地區的物業售價而於不同時期波動。於滁州、利辛、亳州及鳳陽的項目的已確認平均售價大幅上升，主要由於(i)城鎮化導致住宅及商業物業的市場需求增加；(ii)處於鄰近當地交通運輸站及新政府辦公區的便利位置；及(iii)周邊地區的配套設施成熟及項目位於該等城市及地區的定位瞄準高端市場。根據仲量聯行報告，與相同城市及地區的相若住宅物業相比，有關波動屬合理。下表載列於所示期間及地區的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至12月31日止年度						
	2018年		2019年		2020年		
	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	
						平均售價 (人民幣/ 平方米)	
滁州 ⁽¹⁾	43,815	189,010	94,490	540,653	120,280	840,932	6,991
明光	59,215	252,518	59,632	296,026	77,656	372,785	4,800
利辛	27,796	179,123	83,685	553,457	142,754	985,338	6,902
亳州 ⁽²⁾	16,783	103,263	170,184	1,200,361	165,047	1,331,211	8,066
鳳陽	-	-	100,359	518,229	4,060	32,874	8,097
寧陽	-	-	-	-	70,020	382,951	5,469
總計	147,609	723,914	508,350	3,108,726	579,817	3,946,091	6,806

附註：

- (1) 不包括明光及鳳陽
- (2) 不包括利辛

財務資料

下表載列於所示期間按物業類別劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元
	平均售價 (人民幣/ 平方米)		平均售價 (人民幣/ 平方米)		平均售價 (人民幣/ 平方米)	
住宅	138,681	654,964	476,693	2,779,497	535,793	3,549,223
商業	5,521	60,388	25,856	315,995	33,777	378,346
停車場及地下 儲物間 ⁽¹⁾	3,407	8,562	5,801	13,235	10,247	18,522
總計	147,609	723,914	508,350	3,108,726	579,817	3,946,091

附註：

(1) 包括我們將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。

財務資料

按照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段但根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立銷售合約。一般而言，我們開始預售發展中物業至有關物業竣工時間，會有18至30個月的時間差。我們須待有關物業竣工並將有關物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。自預售物業的客戶取得的所得款項於相關銷售收入確認前入賬列作「合約負債」。由於銷售物業的收入僅於物業交付後確認，相關交付的時間可能不僅影響銷售物業收入的金額及增長率，亦可能導致其他應付款項及應計費用於各期間波動。

於往績記錄期間，我們的收入增加，與我們的業務擴充整體一致。已竣工及交付建築面積由2018年的147,609平方米增加至2019年的508,350平方米，並進一步增加至2020年的579,817平方米。我們密切監察住宅物業的市場需求及相關政府政策，並於收購土地時採取審慎的方式。住宅物業於2014年及2015年的市場需求因市場氣氛而較2013年有所下降。根據仲量聯行，於中國售出的住宅物業的建築面積由2013年的1,157百萬平方米減少至2014年的1,052百萬平方米及2015年的1,124百萬平方米。因應市場波動及住宅物業銷售下降的整體趨勢，我們於2014年及2015年減少土地收購以降低我們面臨的市場風險，因而於2017年擁有相對較少的持作銷售物業，原因為我們的物業開發週期一般介乎兩至三年。我們於2019年的收入較2018年大幅增加，主要由於項目已交付的建築面積增加。收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於項目已交付的建築面積增加。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們就物業發展活動直接產生的成本。我們的銷售成本的主要組成部分包括建築及勞工成本、土地使用權成本及於施工期間就物業發展借貸的有關借款的資本化利息成本。

- 建築及勞工成本。建築及勞工成本包括項目設計及建築的所有成本，包括建材成本及勞工成本。我們的建築及勞工成本受許多因素影響，包括建造物業的類型及地理條件以及所用建材的類型及數量，而該等因素可能因城市不同而不同。過往，建材成本及勞工（通常計入向工程承包商的付款），尤其是鋼材及水泥成本為導致建築及勞工成本波動的主要因素。

財務資料

- **土地使用權成本。**土地使用權成本包括有關獲取佔用、使用及發展土地權利的成本，主要為有關政府批授土地的土地出讓金。項目的此等成本受許多因素影響，如相關物業的位置、區域房地產市況、土地收購的時間、項目容積率、收購方式及中國法規的變動。視乎所收購地塊的條件，我們亦可能須支付拆遷成本。
- **資本化利息。**我們將建造特定項目直接產生的大部分融資成本撥作資本。並非項目發展直接應佔的融資成本於其產生期間支銷並於我們的綜合收益表列作融資成本。

下表載列於所示期間有關我們銷售成本的資料：

	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	%
已售物業成本：						
建築及勞工成本	315,847	61.1	1,133,651	53.2	1,411,064	49.0
土地使用權成本	142,883	27.6	716,532	33.6	1,102,115	38.2
資本化利息	58,346	11.3	279,926	13.2	367,951	12.8
總計	517,076	100.0	2,130,109	100.0	2,881,130	100.0
已交付總建築面積 (平方米)	147,609	-	508,350	-	579,817	-
已售每平方米平均成本 (人民幣) ⁽¹⁾	3,503.0	-	4,190.2	-	4,969.0	-
平均成本佔已確認 平均售價的百分比(%)	71.4	-	68.5	-	73.0	-
已售每平方米平均 土地使用權成本 (人民幣) ⁽²⁾	968.0	-	1,409.5	-	1,900.8	-
平均土地使用權成本佔 已確認平均售價的 百分比(%)	19.7	-	23.1	-	27.9	-

附註：

- (1) 指已售物業的平均成本並以期間的建築及勞工成本、土地使用權成本及資本化利息總額除以該期間交付的總建築面積計算得出。
- (2) 指已售物業的平均土地使用權成本並以期間的土地使用權成本除以該期間交付的總建築面積計算得出。

財務資料

我們的銷售成本波動主要與收入波動一致，而收入波動則受同期已交付的建築面積影響。此外，土地使用權成本以及建築及勞工成本根據地塊位置及物業類型而有所不同。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2018年人民幣2,139.8元稍增至2019年人民幣2,230.1元，主要歸因於若干項目(尤其是亳州公園墅及鳳陽壹號院)的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2019年的人民幣2,230.1元稍增至2020年的人民幣2,439.4元，主要歸因於若干項目(尤其是利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州和悅郡(英倫華第))的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2018年人民幣968.0元增加至2019年人民幣1,409.5元，主要由於2019年交付／部分交付的利辛壹號院、亳州公園墅及鳳陽壹號院等若干物業的平均土地使用權成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2019年的人民幣1,409.5元增加至2020年的人民幣1,900.8元，主要由於2020年交付的利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州和悅郡(英倫華第)等若干物業的平均土地使用權成本較高。我們的銷售成本由2018年的人民幣517.1百萬元增加至2019年的人民幣2,130.1百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣2,881.1百萬元，主要由於已交付的建築面積持續增加。另一方面，已售每平方米平均成本於2018年上升，主要由於土地使用權成本以及利辛英倫華第一期及亳州壹號院一期的建築及勞工成本不斷上升。我們的銷售成本佔收入的百分比由2018年的71.4%降至2019年的68.5%，主要由於項目的已確認平均售價上漲，與我們經營所在地區的市況一致以及營運效率提高。銷售成本佔收入的百分比由2019年的68.5%增至2020年的73.0%，主要由於2020年交付的項目的已確認單位成本增加，其與同期新交付／部分交付的三個項目(即亳州亳公館、亳州公園里及滁州和悅郡(英倫華第))的土地收購成本以及建築及勞工成本的增幅相符。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們的毛利及毛利率分析：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
銷售物業	206,838	28.6	978,617	31.5	1,064,961	27.0

我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元增加至及2019年人民幣978.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%增至2019年的31.5%。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%。毛利波動的主要原因為已交付的建築面積波動。毛利率波動的主要原因為不同物業項目的毛利率因物業的售價、建築及勞工成本及土地使用權成本不同而變化。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於滁州三悅瀾山(琅琊府)、亳州亳公館、明光壹號院、利辛鉞悅府及利辛文州府的毛利率相對較低。我們的毛利率由2018年的28.6%增加至2019年的31.5%，主要來自滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華於2019年竣工及交付的貢獻，其分別錄得相對較高的毛利率46.1%及39.7%，原因為其所在地段相對較高的平均售價以及相對較低的已售每平方米的平均成本。

財務資料

其他收入及收益

下表載列於所示期間其他收入及收益的分析：

	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
利息收入	2,416	6,345	7,626
投資收入	3,464	1,382	354
匯兌收益	–	697	513
出售一間聯營公司收益	–	–	2,366
出售一間附屬公司收益	–	111	2
按公平值計入損益的			
金融資產的公平值變動	2	61	–
沒收保證金	878	410	1,061
政府補助	–	83	65
其他	21	563	462
總計	6,781	9,652	12,449

我們的其他收入及收益主要包括利息收入、投資收入、沒收保證金及其他。利息收入主要包括銀行存款及投資收入（主要包括理財產品）。沒收保證金主要指向其後並無與我們訂立預售／銷售合約的若干物業買家收取的沒收保證金及因若干客戶違反與我們訂立銷售或預售合約而向其收取的罰金。投資收入主要包括應收第三方其他應收款項的利息收入。

其他收入及收益由2018年的人民幣6.8百萬元增加至2019年的人民幣9.7百萬元。其他收入及收益由2019年的人民幣9.7百萬元增加至2020年的人民幣12.4百萬元。

財務資料

於往績記錄期間，我們投資由商業銀行或信託公司發行的若干以人民幣計值的理財產品。我們於往績記錄期間投資的理財產品並非保本型。投資決策乃根據實際情況並審慎考慮多項因素，包括但不限於市況及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及該投資的預期回報及潛在虧損後作出。於往績記錄期間，我們的理財產品年回報率介乎1.29%至4.10%，可按要求贖回或期限相對較短，為八至78天，從而確保充足的流動性。我們投資該等理財產品主要是為了在不干擾業務經營或資本支出的情況下增加收入。項目公司層面的庫務部向本集團財務管理中心提出及提交購買理財產品申請。財務管理中心將審閱已收到的申請材料。倘財務管理中心批准申請，有關申請將會進一步轉交行政總裁審批。我們認為，我們有關金融資產投資及風險管理機制的內部監控政策充足。為就額外現金實現較一般銀行存款更高的合理回報，我們可能繼續採取審慎方法，根據內部理財投資政策選擇性地投資類似理財產品。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們於理財產品的投資價值分別為人民幣2.1百萬元、人民幣22.6百萬元及零。理財產品的投資增加乃由於我們更有效管理手頭現金。我們於2018年及2019年12月31日的理財產品隨後分別於2019年及2020年1月贖回，及所有該等理財產品的預期收入已變現。

為就我們的盈餘現金獲得相對一般銀行存款合理較高的回報，我們可能會根據內部理財產品投資政策繼續採取審慎方式，選擇性投資知名中國銀行發行的期限少於30日而年化利率高於一般銀行存款的類似低風險理財產品，投資限額不超過人民幣100百萬元。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售佣金、廣告、營銷及業務發展開支、員工成本、折舊及攤銷、辦公室開支、租賃、差旅及其他。銷售佣金包括根據相關協議支付予第三方銷售代理的佣金。廣告、營銷及業務發展開支主要包括廣告成本、營銷活動成本、銷售設施成本及市場諮詢費。員工成本包括員工薪金、社會保障開支、公積金、員工福利、員工培訓成本、員工餐飲成本、勞動保護費等。折舊及攤銷主要與我們的樣板間及展廳有關。

下表載列於所示年度按絕對值列示的銷售及營銷開支的主要組成部分的分析：

	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	%
廣告、營銷及業務發展開支	25,375	36.6	55,210	38.4	79,414	39.7
員工成本	30,635	44.2	38,422	26.7	53,654	26.8
折舊及攤銷	4,969	7.2	12,404	8.6	12,629	6.3
辦公室開支	4,455	6.4	8,877	6.2	19,626	9.8
銷售佣金	2,079	3.0	25,323	17.6	28,809	14.4
租賃	612	0.9	1,020	0.7	3,390	1.7
差旅	531	0.8	836	0.6	615	0.3
其他 ¹	632	0.9	1,711	1.2	2,065	1.0
總計	69,288	100.0	143,803	100.0	200,203	100.0

附註：

(1) 其他包括其他日常營運開支、酒店開支及維護。

財務資料

於往績記錄期間銷售佣金的波動主要與我們收入波動一致。我們於確認相關收入後方會確認銷售佣金開支。於2018年至2019年，我們的銷售及營銷開支繼續增加，主要由於預售物業增加。銷售及營銷開支由2019年的人民幣143.8百萬元增加至2020年的人民幣200.2百萬元，主要由於同期廣告、營銷及銷售佣金增加。我們計入銷售及營銷活動開支的員工成本於往績記錄期間上漲乃主要由於新發展項目預售活動增多。

如行業顧問仲量聯行所告知，於往績記錄期間各年的整體銷售佣金率處於安徽省商會建議的相關地方市場現行佣金率範圍內。下表載列於往績記錄期間各期間的已售建築面積、已售單位以及銷售人員及委聘的第三方銷售代理。

	已售 建築面積	已售單位	銷售人員及委聘的 第三方銷售代理	
	平方米	個	銷售人員	第三方 銷售代理
2018年	533,946	4,393	251	1
2019年	1,003,177	9,278	276	2
2020年	831,242	7,362	344	9

於2018年、2019年及2020年，銷售團隊的平均僱員人數分別為251名、276名及344名銷售人員。於往績記錄期間，銷售人員人數增加乃主要由於我們努力擴展自身銷售團隊及加強銷售能力。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本公司向銷售人員支付的平均銷售佣金分別約為人民幣78,748元、人民幣93,242元及人民幣93,902元。

財務資料

下表載列於往績記錄期間向本集團委聘的各銷售代理支付的銷售佣金及佣金率。

相關項目	第三方銷售代理	2018年		2019年		2020年	
		已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率	已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率	已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率
		人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
淮南學府壹號	銷售代理A	-	-	1,119	0.6	1,536	0.6
淮南學府壹號	銷售代理B	-	-	917	0.6	451	0.6
淮南學府壹號	銷售代理C	-	-	-	-	1,775	4.0
亳州壹號院	銷售代理B	2,508	1.0	2,171	1.0	-	-
廣德濱河首府	銷售代理D	-	-	-	-	356	1.0
合肥翡麗東方	銷售代理C	-	-	-	-	6,313	2.0
合肥和悅風華	銷售代理E	-	-	-	-	1,541	3.0
合肥和悅風華	銷售代理F	-	-	-	-	1,917	2.0
南京如意郡	銷售代理C	-	-	-	-	7,304	2.4
南京和悅瀾庭	銷售代理G	-	-	-	-	844	3.0
南京尚上悅苑	銷售代理C	-	-	-	-	726	2.0
宿州國建風華	銷售代理H	-	-	-	-	2,025	1.1
利辛鉅悅府	銷售代理I	-	-	-	-	716	0.9
總計		<u>2,508</u>		<u>4,207</u>		<u>25,505</u>	

財務資料

據本集團所深知，我們委聘及下文所述的銷售代理是壽縣及亳州市地方市場的合資格第三方銷售代理。相關項目公司與該等第三方銷售代理按公平基準訂立服務安排。下表載列該等銷售代理的主要業務及經營規模。

<u>第三方銷售代理</u>	<u>主要業務</u>	<u>經營規模</u>
銷售代理A	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣20.0百萬元
銷售代理B	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理C	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理D	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理E	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣0.5百萬元
銷售代理F	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣5.0百萬元
銷售代理G	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣5.0百萬元
銷售代理H	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣2.0百萬元
銷售代理I	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元

財務資料

行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待成本、辦公室開支、差旅、租賃、稅項及專業費。員工成本主要包括員工薪金、社會保險及住房公積金開支、員工福利、員工活動開支及員工培訓開支。招待成本主要包括招待相關的餐飲及交通開支。稅項主要包括土地使用稅及印花稅。我們於預售物業時錄得印花稅。於2018年我們的印花稅因預售物業增加而大幅增加。我們於收購土地時錄得土地使用稅。我們的土地使用稅於2018年有所增加，主要由於土地收購增加。專業費包括項目審核費、諮詢費、法律費及訴訟成本。我們計入行政開支的員工成本於往績記錄期間上漲，與市況及業務擴充相符。於2018年、2019年及2020年，行政團隊的平均僱員人數分別為105名、189名及275名，且同期每名員工的平均年薪分別約為人民幣159,000元、人民幣254,000元及人民幣426,000元。

下表載列於所示期間行政開支的主要組成部分的分析：

	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	%
員工成本	16,691	39.2	47,905	46.0	116,925	62.0
稅項	10,480	24.6	15,439	14.8	18,550	9.8
專業費	3,625	8.5	18,388	17.7	11,356	6.0
招待成本	4,689	11.0	8,247	7.9	10,780	5.7
辦公室開支	1,951	4.6	4,947	4.7	9,443	5.1
差旅	1,351	3.2	3,674	3.5	6,789	3.6
租賃	474	1.1	2,070	2.0	1,680	0.9
銀行收費	1,392	3.3	1,042	1.0	4,160	2.2
折舊及攤銷	1,158	2.7	1,649	1.6	5,129	2.7
其他 ⁽¹⁾	791	1.8	800	0.8	3,850	2.0
總計	42,602	100.0	104,161	100.0	188,662	100.0

附註：

(1) 其他主要包括運費及雜費支出以及其他行政開支。

財務資料

於2019年，專業費用包括[編纂][編纂]、核數師酬金約人民幣113,000元及其他專業費用人民幣5.6百萬元。於2020年，專業費用包括[編纂][編纂]、核數師酬金約人民幣0.2百萬元及其他專業費用人民幣6.0百萬元。下表載列於往績記錄期間專業費用的分析。

	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
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
核數師酬金 ⁽¹⁾	77	113	158
其他	726	5,561	6,004
總計	3,625	18,388	11,356

附註：

(1) 相關核數師酬金涉及為中國附屬公司進行核數，並不構成[編纂]。

於整個往績記錄期間，我們的行政開支持續增長，乃由於因應業務擴充，發展中及計劃於未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支主要包括應計負債、客戶賠償、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。於2018年、2019年及2020年，其他開支分別為人民幣5.3百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣16.5百萬元。

財務資料

下表載列於所示期間其他開支的組成部分：

	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	%
應計負債	-	-	7,400	80.2	14,876	89.9
罰款	1,966	37.2	342	3.7	-	-
捐款	64	1.2	985	10.7	1,282	7.7
向客戶賠償	3,237	61.3	-	-	-	-
其他	12	0.3	497	5.4	391	2.4
總計	5,279	100.0	9,224	100.0	16,549	100.0

應計負債包括就有關延遲交付物業計提的撥備及因我們的租賃未登記而可能遭受的罰款。於2019年，我們錄得應計負債人民幣7.4百萬元，包括(i)就有關延遲交付物業計提的撥備人民幣7.2百萬元及(ii)就有關未登記租賃協議計提的撥備人民幣160,000元。於2020年，我們因就延遲交付物業計提撥備而錄得應計負債人民幣14.9百萬元。基於延遲天數增加，而有關延遲交付物業的數宗訴訟於2019年才提出，有關延遲交付物業計提的撥備由2018年的零增加至2019年的人民幣7.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及重大索償」、「業務－資質」及「業務－自用物業」。

於往績記錄期間，我們產生罰款開支，主要為物業發展過程中若干違規事件產生的行政處罰或罰款。請參閱本文件「業務－違規事件」。

賠償主要指就若干輕微的物業質量問題向我們的若干客戶支付的賠償。於2018年，我們產生賠償人民幣3.2百萬元，為就滁州嘉瑞及滁州三巽的若干物業的頂樓漏水支付的一次性賠償。於2019年及2020年，我們幾乎未產生向客戶支付的任何賠償。

財務資料

融資成本

下表載列於所示期間融資成本淨額的分析：

	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
銀行貸款及其他借款利息	83,258	160,553	205,255
租賃負債利息	–	99	612
預售保證金利息	154,159	251,552	397,317
減：資本化利息	(228,771)	(367,891)	(581,097)
總計	8,646	44,313	22,087

融資成本主要包括貸款及其他借款利息以及預售保證金利息（扣除資本化利息）。預售保證金利息乃根據國際財務報告準則第15號入賬。國際財務報告準則第15號要求物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部分與收入分開入賬。目前，預期付款與物業交付之間的時間長度將超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分的金額於合約開始時估計，而付款計劃由物業買方使用貼現率確認，有關貼現率將於物業買方與我們之間的獨立融資交易中反映，反映本集團以及所提供的任何抵押品或抵押的信貸特質。於2018年、2019年及2020年，融資成本分別為人民幣8.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣22.1百萬元。由於項目的建設期未必與相關貸款的利息支付期一致，並非所有與項目相關的利息成本能撥充資本。視乎實際利率、借款金額以及於報告期內撥充資本的利息成本水平，不同期間的融資成本波動。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的附屬公司應繳的企業所得稅及土地增值稅。我們以(a)中國企業所得稅加遞延所得稅之和除以(b)所得稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際企業所得稅率(扣除土地增值稅的稅務影響)。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的實際企業所得稅率(按同期企業所得稅開支(不包括土地增值稅撥備及稅務影響)，除以除稅前綜合溢利計算)分別為26.0%、26.1%及27.7%。

	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
即期稅項：			
中國企業所得稅	109,337	265,951	227,603
中國土地增值稅	26,604	145,641	129,663
遞延稅項	(93,129)	(124,269)	(81,673)
年內稅項支出總額	42,812	287,323	275,593

我們於2020年的實際所得稅率高於2018年及2019年，主要由於與2018年及2019年相比，我們於2020年確認更多與非經營附屬公司相關的稅項虧損。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已繳付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未解決事宜。

年內溢利

由於物業發展業務的性質，物業發展與收入確認的開始時間通常有較長的時間間隔。

財務資料

中國稅項

所得稅

根據企業所得稅法，外資企業及國內企業一般須按25%的統一稅率繳納企業所得稅，惟適用特殊優惠稅率除外。本公司及其附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至2020年12月31日，我們並未分派任何股息。此外，本集團的資金預期在中國內地留作營運之用，且我們預計中國附屬公司於可見未來不會分派該等盈利。因此，毋須就應付予非中國居民公司投資者的股息預扣稅確認遞延所得稅。

土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業發展業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地地方機構釐定的土地增值稅。土地增值稅就土地增值（即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業發展支出））按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合損益及其他全面收益表入賬列作所得稅開支。

各期間經營業績比較

2020年與2019年比較

收入

我們的收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於滁州三悅瀾山（琅琊府）、明光公園墅、亳州亳公館、亳州公園里、利辛壹號院、利辛鉅悅府、利辛文州府及寧陽鉅悅府（均於同期竣工／部分竣工並開始交付）等項目交付的建築面積增加。

財務資料

下表載列於所示期間按城市劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度										
	2019年				2020年						
	收入	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入	已交付 建築面積	已確認 平均售價		
(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)
滁州 ⁽¹⁾	540,653	17	94,490	5,722	840,932	21	120,280	6,991			
明光	296,026	10	59,632	4,964	372,786	9	77,656	4,800			
利辛	553,457	18	83,685	6,614	985,338	25	142,754	6,902			
亳州 ⁽²⁾	1,200,361	39	170,184	7,053	1,331,211	34	165,047	8,066			
鳳陽	518,229	17	100,359	5,164	32,874	1	4,060	8,097			
寧陽	-	-	-	-	382,951	10	70,020	5,469			
總計	3,108,726	100	508,350	6,115	3,946,091	100	579,817	6,806			

附註：

(1) 不包括明光及鳳陽

(2) 不包括利辛

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣2,130.1百萬元增加至2020年的人民幣2,881.1百萬元，主要由於土地使用權成本及建築及勞工成本增加，原因為已交付的總建築面積由2019年的508,350平方米增加至2020年的579,817平方米以及已售每平方米平均成本由2019年的人民幣4,190.2元增加至2020年的人民幣4,969.0元，與我們的業務擴充及我們經營所在地區的市況一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2019年的人民幣978.6百萬元增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於同期新交付／部分交付的項目（即滁州三悅瀾山（琅琊府）、利辛鉅悅府、利辛文州府及亳州亳公館）的毛利率相對較低。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣9.7百萬元增加至2020年的人民幣12.4百萬元，主要由於出售一間聯營公司的收益增加人民幣2.4百萬元。有關信託計劃的詳情，請參閱「財務資料－選定資產負債表項目－預付款項、其他應收款項及其他資產－貸款及應收款項」。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣143.8百萬元增加39.2%至2020年的人民幣200.2百萬元，主要歸因於廣告、營銷及業務發展開支以及員工成本增加，原因為項目的推廣及營銷活動增多。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣104.2百萬元增加至2020年的人民幣188.7百萬元，主要由於因應業務擴充，發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。我們的員工成本由2019年的人民幣47.9百萬元增加144.1%至2020年的人民幣116.9百萬元，主要由於(i)行政員工平均人數由2019年的189人增加38.1%至2020年的275人，大致與發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增幅相符；及(ii)行政員工的平均年薪由2019年的人民幣254,000元增加67.7%至2020年的人民幣426,000元，主要歸因於我們新聘經驗豐富的管理人員，其經驗及技能與我們的業務目標相稱。增加亦歸因於業務擴充產生的招待成本增加。

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣9.2百萬元增加至2020年的人民幣16.5百萬元，主要由於應計負債及捐款增加。

融資成本

融資成本由2019年的人民幣44.3百萬元大幅減少至2020年的人民幣22.1百萬元，主要由於我們於2020年將更多項目產生的融資成本資本化，乃由於該等項目於2020年處於在建狀態，導致同期的融資成本增加。

財務資料

分佔聯營公司虧損

於2020年，我們就荷澤三巽大瑞置業有限公司及合肥梁錦錄得分佔聯營公司虧損人民幣6.6百萬元。分佔聯營公司虧損於2020年增加乃主要歸因於合肥梁錦（其於2019年底成為我們的聯營公司）。荷澤三巽大瑞置業有限公司及合肥梁錦因其相關項目處於開發早期而錄得虧損淨額，因而僅產生成本且尚未開始確認收入。

除稅前溢利

由於上文所述，於2019年，我們錄得除稅前溢利人民幣682.6百萬元，而於2020年錄得除稅前溢利人民幣643.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支維持相對穩定，於2020年為人民幣275.6百萬元，而2019年為人民幣287.3百萬元。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，於2019年，我們錄得溢利人民幣395.3百萬元，而於2020年錄得溢利人民幣367.7百萬元。

非控股權益應佔(虧損)/溢利

非控股權益應佔虧損由2019年的人民幣46.8百萬元增加至2020年的非控股權益應佔溢利人民幣0.4百萬元，主要由於於有關期間於項目公司的非控股權益不同。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元，主要由於滁州和悅郡(英倫華第)、鳳陽壹號院、利辛英倫華第、明光壹號院、亳州公園墅、利辛壹號院及亳州壹號院等項目交付的建築面積增加。

財務資料

下表載列於所示期間按城市劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2018年				2019年			
	收入		建築面積	已確認 平均售價	收入		建築面積	已確認 平均售價
(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	
滁州 ⁽¹⁾	189,010	26.1	43,815	4,314	540,653	17.4%	94,490	5,722
明光	252,518	34.9	59,215	4,264	296,026	9.5%	59,632	4,964
利辛	179,123	24.7	27,796	6,444	553,457	17.8%	83,685	6,614
亳州 ⁽²⁾	103,263	14.3	16,783	6,153	1,200,361	38.6%	170,184	7,053
鳳陽	-	-	-	-	518,229	16.7%	100,359	5,164
總計	723,914	100.0	147,609	4,904	3,108,726	100.0%	508,350	6,115

附註：

(1) 不包括明光及鳳陽

(2) 不包括利辛

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣517.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣2,130.1百萬元，主要由於土地使用權成本及建築及勞工成本增加，原因為已交付的總建築面積由2018年的147,609平方米增加至2019年的508,350平方米以及已售每平方米平均成本由2018年的人民幣4,904元增加至2019年的人民幣6,115元，與我們的業務擴充及我們經營所在地區的市況一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣978.6百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%增加至2019年的31.5%，主要由於錄得相對較高的毛利率的滁州和悅郡（英倫華第）及利辛英倫華第於2019年竣工及交付。滁州和悅郡（英倫華第）於2019年的毛利率較高，原因為由於當地市況該項目的已售每平方米平均土地收購成本相對較低。利辛英倫華第於2019年的毛利率相對較高，原因為該項目交付的物業的平均售價相對較高，乃由於當地市場現行價格因應價格呈上升趨勢而上漲所致。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣6.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣9.7百萬元，主要由於銀行存款利息收入增加，部分被理財產品的投資收入減少所抵銷。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣69.3百萬元增加107.5%至2019年的人民幣143.8百萬元，主要歸因於已開始及預售物業增加導致營銷活動增多。銷售佣金由2018年的人民幣2.1百萬元增加至2019年的人民幣25.3百萬元，主要歸因於我們於2019年的業務策略更依靠銷售人員及第三方銷售代理，而並非通過其他銷售及營銷方式，原因為銷售人員及第三方銷售代理通常可以有效率地接觸更多潛在客戶。執行此業務策略的同時，我們審慎控制銷售及營銷開支總額，純利率由2018年的6.2%上升至2019年的12.7%。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣42.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣104.2百萬元，主要由於因應業務擴充，發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。我們的員工成本由2018年的人民幣16.7百萬元增加186.8%至2019年的人民幣47.9百萬元，主要由於(i)行政員工人數由2018年的105人增加80.0%至2019年的189人，大致與發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增幅相符；及(ii)行政員工的平均年薪由2018年的人民幣159,000元增加75.2%至2019年的人民幣254,000元，主要歸因於我們新聘經驗豐富的高級管理人員，其經驗及技能與我們的業務目標相稱。增加亦歸因於就[編纂]產生的專業費用增加。

其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣5.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣9.2百萬元，主要由於我們的應計負債增加，包括就延遲交付物業計提撥備人民幣7.2百萬元及就未登記租賃協議計提撥備人民幣160,000元。

財務資料

融資成本

融資成本由2018年的人民幣8.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣44.3百萬元，主要由於我們擴充業務令預售保證金以及銀行貸款及其他借款總額增加，導致預售保證金利息及銀行貸款及其他借款利息增加，部分被資本化利息增加所抵銷。請參閱本節「一債務」。具體而言，與2018年相比，於2019年有更多項目產生融資成本。此外，我們並無將該等項目於2019年並非在建期間（即尚未動工或已竣工時）產生的融資成本資本化，導致2019年的融資成本增加。

分佔聯營公司虧損

我們於2018年並無錄得分佔聯營公司虧損。我們於2019年錄得與我們持有40%股權的荷澤三巽大瑞置業有限公司有關的分佔聯營公司虧損人民幣4.1百萬元。荷澤三巽大瑞置業有限公司於早期錄得淨虧損，原因為其僅產生成本且尚未收取任何銷售所得款項。

除稅前溢利

由於上文所述，於2018年，我們錄得除稅前溢利人民幣87.8百萬元，而於2019年則錄得除稅前溢利人民幣682.6百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣42.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣287.3百萬元，主要由於我們擴充業務令應課稅收入增加。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，於2018年，我們錄得溢利人民幣45.0百萬元，而於2019年則錄得溢利人民幣395.3百萬元。

非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損由2018年的人民幣12.6百萬元增加至2019年的人民幣46.8百萬元，主要由於於有關期間於項目公司的非控股權益不同。

財務資料

選定綜合財務狀況表項目

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	23,002	37,479	28,499
於聯營公司的投資	–	53,816	25,562
使用權資產	–	5,986	51,549
遞延稅項資產	166,708	291,208	380,531
非流動資產總值	189,710	388,489	486,141
流動資產			
發展中物業	4,739,851	9,536,877	11,656,637
持作出售已竣工物業	213,225	204,263	540,891
應收關聯方款項	174,714	51,429	40,392
應收股東款項	4,055	–	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	1,468,259	1,412,642	1,723,663
按公平值計入損益的金融資產	2,102	22,631	–
可收回稅項	83,148	130,306	209,805
受限制現金	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	102,558	179,669	307,232
現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430
合約成本資產	30,496	35,115	64,114
流動資產總值	7,546,862	12,987,942	16,477,338
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844
合約負債	5,106,005	7,483,042	9,458,949
應付關聯方款項	4,443	–	3,709
計息銀行貸款及其他借款	709,659	870,743	1,065,298
租賃負債	–	3,670	12,823
應繳稅項	97,752	289,837	468,530
流動負債總額	7,231,584	11,567,482	14,341,954
流動資產淨值	315,278	1,420,460	2,135,384
資產總值減流動負債	504,988	1,808,949	2,621,525

財務資料

	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
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	–	886,317	1,031,154
租賃負債	–	2,429	39,025
關聯方貸款	–	39,256	–
遞延稅項負債	–	240	8,791
非流動負債總額	–	928,242	1,078,970
資產淨值	504,988	880,707	1,542,555
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	–	–	–
儲備	342,659	580,506	947,759
	342,659	580,506	947,759
非控股權益	162,329	300,201	594,796
權益總額	504,988	880,707	1,542,555

於聯營公司的投資

董事於各有關期間末評估於聯營公司的投資是否存在任何減值跡象。由於於聯營公司的投資虧損為計劃內的起步階段虧損，故董事認為，於聯營公司的投資並無任何減值跡象。

發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業按成本(包括土地使用權成本、建築及勞工成本、資本化利息及於發展期內該等物業產生的直接應佔其他成本)及可變現淨值的較低者列賬。於竣工後，物業轉撥至持作出售已竣工物業。我們的發展中物業由2018年12月31日的人民幣4,739.9百萬元增加至2019年12月31日的人民幣9,536.9百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣11,656.6百萬元，主要由於新項目動工及現有項目仍在開發中，部分被轉撥至持作出售已竣工物業的物業增加(與我們的業務擴展一致)所抵銷。

財務資料

下表載列於往績記錄期間發展中物業的期初及期末結餘的對賬：

	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
於年初	2,361,727	4,739,851	9,536,877
添置	3,048,915	6,918,173	5,202,338
收購附屬公司	–	–	135,180
轉撥至持作出售已竣工物業	(670,791)	(2,121,147)	(3,217,758)
於年末	<u>4,739,851</u>	<u>9,536,877</u>	<u>11,656,637</u>

於2021年4月30日，於2020年12月31日的發展中物業中約人民幣1,121.3百萬元或9.6%轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業指於各財務期間末仍未售出的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售已竣工物業的成本乃根據未出售物業應佔所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格，減出售物業將產生的估計成本。於2018年、2019年及2020年12月31日日，我們分別擁有持作出售已竣工物業人民幣213.2百萬元、人民幣204.3百萬元及人民幣540.9百萬元。我們已就持作出售的所有已竣工物業獲得工程完工證明書。

財務資料

下表載列於往績記錄期間持作出售已竣工物業的期初及期末結餘的對賬：

	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
於年初的賬面值	59,510	213,225	204,263
由發展中物業轉出	670,791	2,121,147	3,217,758
轉撥至銷售成本	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
於年末的賬面值	<u>213,225</u>	<u>204,263</u>	<u>540,891</u>

於2021年4月30日，於2020年12月31日持作出售已竣工物業中約人民幣304.7百萬元或56.3%已售出並交付。

董事相信，從合約銷售的角度而言，我們的大部分已動工發展中項目及已竣工項目已因我們的預售活動而「售出」。於2021年4月30日，持作出售物業及發展中物業的賬面淨值合共約為人民幣13,300.8百萬元。此外，為了證實我們對上述物業可變現價值的估計，我們亦參考了物業估值報告，據此，截至2021年4月30日，我們的物業在現況下的市值約為人民幣16,264.4百萬元，高於上述賬面淨值。基於我們對相關物業可變現價值的估計並根據我們的會計政策，我們已通過比較可變現淨值與成本進行減值測試，估計平均盈餘約為23.0%。因此，我們相信無需就發展中物業及持作出售已竣工物業計提任何減值撥備，且該等物業於2020年12月31日的結餘已妥為呈列。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產的分析載列如下：

	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
收購土地使用權預付款項	406,760	183,000	150,800
建築成本預付款項	19,511	26,533	8,781
土地使用權保證金	307,492	40,000	–
其他保證金	36,709	83,170	105,561
其他可收回稅項	574,753	986,978	1,078,890
應收附屬公司的非控股股東款項	–	73,768	355,089
應收第三方款項	59,690	–	–
應收利息	258	–	–
貸款及應收款項	45,100	–	–
其他應收款項	15,773	7,967	6,566
其他預付款項	2,213	11,226	17,976
總計	1,468,259	1,412,642	1,723,663

下表載列其他應收款項的分析：

	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
就確定潛在項目而向員工墊款	9,700	–	–
雜項 ⁽¹⁾	6,073	7,967	6,566
	15,773	7,967	6,566

附註：

- (1) 餘下結餘主要包括各類諮詢服務及購買材料預付款項、雜項償付款項及雜項應收款項等各類應收款項。

財務資料

收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項由2018年12月31日的人民幣406.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣183.0百萬元，乃主要由於我們於土地收購時採取審慎的方式並於2019年減少收購土地。於2020年12月31日，收購土地使用權的預付款項進一步減少至人民幣150.8百萬元，原因為本公司於2020年購入較少數量的地塊。於2021年4月30日，於2018年、2019年及2020年12月31日隨後轉撥至發展中項目的收購土地使用權的預付款項金額分別為人民幣406.8百萬元、人民幣183.0百萬元及人民幣74.0百萬元。

下表載列於所示日期按賬齡組別劃分的收購土地使用權的預付款項結餘：

	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
三個月以內	200,000	–	38,853
超過三個月但少於六個月	–	90,200	1,847
超過六個月但少於一年	206,760	92,800	110,100
收購土地使用權的 預付款項總額	<u>406,760</u>	<u>183,000</u>	<u>150,800</u>

建築成本預付款項

建築成本預付款項由2018年12月31日的人民幣19.5百萬元增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於在建項目數目增加。於2020年12月31日，建築成本預付款項減少至人民幣8.8百萬元，主要由於大部分建築成本預付款項已轉撥至在建物業，並隨後隨著收入確認轉撥至銷售成本。

財務資料

土地使用權保證金

我們在當地相關規例及政策規限下，於簽訂土地出讓合同前就土地使用權向當地政府部門支付保證金，倘我們並無中標，將獲退還保證金，或倘中標，則保證金將用於抵銷購買款。於2018年及2019年12月31日，我們就2018年的土地收購項目(南京如意郡、合肥風華和悅、淮南風華和悅及利辛鉞悅府)及於2019年徐州的重建項目(已於2020年3月悉數退還)分別錄得土地使用權保證金人民幣307.5百萬元及人民幣40.0百萬元。該波動乃主要由於土地收購活動的時間及不同地塊土地使用權的付款時間不同。於2021年4月30日，於2018年、2019年及2020年12月31日隨後轉撥至發展中物業的土地使用權保證金分別為人民幣210.5百萬元、零及零。

下表載列於所示日期按賬齡組別劃分的土地使用權保證金結餘：

	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
三個月以內	257,492	—	—
超過三個月但少於六個月	50,000	—	—
超過六個月但少於一年	—	—	—
超過一年但少於兩年	—	40,000	—
土地使用權保證金總額	<u>307,492</u>	<u>40,000⁽¹⁾</u>	<u>—</u>

(1) 於2020年3月，相關保證金已全數退還。

財務資料

其他保證金

其他保證金主要包括住房公積金保證金及我們向當地機關支付的質保金，由2018年12月31日的人民幣36.7百萬元分別增加至2019年12月31日的人民幣83.2百萬元及2020年12月31日的人民幣105.6百萬元，乃主要由於相同年度在建項目數目增加所致。

其他可收回稅項

於2018年、2019年及2020年12月31日，其他可收回稅項主要與預付增值稅及其他附加費有關，分別為人民幣574.8百萬元、人民幣987.0百萬元及人民幣1,078.9百萬元。其他可收回稅項持續增加與我們銷售物業所得款項增加一致。於2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的其他可收回稅項約人民幣34.3百萬元（或3.2%），與截至2021年4月30日止四個月確認的收入大致相符。我們將根據項目的交付時間表持續結付其他可收回稅項，且預期截至2020年12月31日的其他可收回稅項將於2024年3月底全部結清。

應收附屬公司非控股股東款項

應收附屬公司非控股股東款項主要為最後結算及分銷物業發展項目前我們的非全資附屬公司向其非控股股東不時作出的現金墊款，該墊款屬貿易性質、免息、無抵押及並無預定的償還日期。向非控股股東墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向附屬公司非控股股東墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。於2018年、2019年及2020年12月31日，應收附屬公司非控股股東款項分別為零、人民幣73.8百萬元及人民幣355.1百萬元。於2019年，應收附屬公司非控股股東款項較2018年增加，整體與相關項目（即利辛壹號院及阜陽文華上郡）的發展相符，於2019年12月31日，該等項目均在建，預期將於2020年或2021年竣工。應收附屬公司非控股股東款項由2019年12月31日的人民

財務資料

幣73.8百萬元增加至2020年12月31日的人民幣355.1百萬元，主要由於與開發利辛文州府、淮南學府壹號及太湖晉州府有關的應收非控股股東款項分別增加約人民幣101.7百萬元、人民幣64.5百萬元及人民幣63.4百萬元，原因為該等項目於2020年處於在建狀態並預期將於2021年及2022年竣工。於2020年12月31日後及於2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的應收附屬公司非控股股東款項人民幣95.6百萬元。

該等附屬公司的非控股股東均為我們的獨立第三方及除上文所披露的關係外，過往或現時與我們及股東、董事、高級管理層或其各自任何聯繫人並無關係。

下表載列應收附屬公司非控股股東款項的各對手方的背景：

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	亳州建投房地產開發有限公司	房地產開發及城市基礎設施及公共福利設施開發	人民幣337.0百萬元	由若干中國政府機構間接擁有
2.	上海載灝企業管理有限公司	企業管理諮詢及市場營銷	人民幣2.0百萬元	由若干個人間接擁有
3.	安徽紅鉛貿易有限公司	建材及企業市場營銷	人民幣5.0百萬元	由若干個人間接擁有
4.	徐州萬盛置業有限公司	房地產開發、物業管理、裝修及工程施工	人民幣20.0百萬元	由若干個人間接擁有
5.	上海和置房地產開發有限公司	房地產開發及經營	人民幣2.0百萬元	由若干個人及一間聯交所上市公司間接擁有

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

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
6.	阜陽晟灝企業管理諮詢有限公司	企業管理信息諮詢、房地產信息諮詢及市場營銷	人民幣1.0百萬元	由若干個人間接擁有
7.	安徽京冠房地產開發有限公司	房地產開發及銷售、鋼管扣件腳手架租賃	人民幣200.0百萬元	由若干個人直接擁有
8.	合肥加僑置業有限公司	房地產開發與銷售	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
9.	安徽邦泰置業有限公司	房地產開發、房屋銷售、物業服務、裝飾裝修	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
10.	北京北方國建置業有限公司	(其中包括)房地產開發、物業管理、企業管理、銷售自行開發的商品房、出租商業用房	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
11.	懷寧縣興安房地產開發有限公司	房地產開發經營	人民幣20.0百萬元	由若干個人間接擁有
12.	亳州市誠創建築勞務有限責任公司	建築勞務分包	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接擁有

財務資料

董事相信，我們可收回應收附屬公司非控股股東款項，原因為(1)附屬公司向其非控股股東提供的現金墊款一般是按相關附屬公司的現金流量盈餘減去任何估計開發成本儲備再乘以相關非控股股東所持股權百分比而計算得出；(2)根據本集團的內部指引，項目公司僅可在已預售不少於80.0%相關項目物業的情況下向非控股股東提供墊款；(3)相關墊款須按要求償還，倘並無提早要求償還，則最終會在項目公司確認收入及溢利時從項目公司在開發週期末派付的股息或其他分派中扣除；及(4)我們在項目開發的業務合作前及提供相關墊款前已對相關非控股股東進行背景審查。基於上文所述，董事認為且獨家保薦人贊同，相關結餘不存在可收回性問題，因此認為並無必要作出減值。

應收第三方款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的應收第三方款項分別為人民幣59.7百萬元、零及零。有關波動乃主要由於第三方作出的借款及還款所致。我們的應收第三方款項屬非貿易性質、免息，為向從事教育及房地產開發的對手方作出的無擔保借款，用於該等對手方的個人及商業用途，須於要求時償還。我們於2019年11月結清所有未償還的應收第三方款項。向第三方墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向第三方墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。

財務資料

於往績記錄期間，應收第三方款項的對手方為我們的獨立第三方，惟本集團僱員周斌先生及滁州三巽及安徽三巽投資的名義股東路震先生除外。請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－歷史及發展－公司發展」。除上文所披露的借款及僱傭關係外，該等第三方過往及現時與我們及股東、董事、高級管理層或其各自任何聯繫人並無關係。

下表載列應收第三方款項的機構對手方的背景。除路震先生（為安徽喬藝園林景觀建設有限公司的名義股東）外，應收第三方款項的餘下對手方均為獨立第三方。於2018年、2019年及2020年12月31日，分別有八名、零名及零名第三方有結欠我們的尚未償還款項結餘。

項目	公司	營運規模	註冊資本	最終實益擁有人
1.	亳州的一所中學	中學教育	人民幣43.6百萬元	由一間中國政府機構直接擁有

我們向第三方墊款通常分為以下兩類：

- (1) 作營運資金墊付予路震先生的款項，路震先生當時為我們一間附屬公司的管理層團隊成員，彼隨後將相關墊款用於代表相關附屬公司進行採購及日常經營活動。然而，由於情況變動，用於上述目的的支出並未如預期產生，而相關墊款已於2019年12月31日前全額結清。我們不擬在未來產生此類墊款；及
- (2) 作與錢先生有私人關係的若干人士的免息個人貸款。相關人士通常將墊款用於投資活動，且於2019年12月31日前已使用自身投資收益全額償還墊款。

所有相關墊款已於2020年12月31日全額結清。

財務資料

誠如中國法律顧問所告知，我們向身為企業的獨立第三方提供的免息借款為有效私人貸款，符合所有適用中國法律及行政法規。此外，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，貸款指貸款人對借款人提供的並按約定的利率和期限還本付息的貨幣資金。企業不得變相從事違反法律及法規的借貸業務。倘企業未經授權變相從事借貸業務，中國人民銀行可對貸款方處以金額相當於貸款業務違法所得一至五倍的罰款，同時有關貸款業務無效。於往績記錄期間，所有該等第三方借款免息，因此借出資本並不構成計息貨幣資金。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》，法人之間、其他社會組織之間以及法人與其他社會組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在合同法第52條、通則第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，根據《最高人民法院負責人就〈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〉答記者問》，《貸款通則》為部門規章，而非強制法律或行政法規。《中華人民共和國物權法》（「物權法」）及《合同法》凌駕於《貸款通則》。《合同法》規定要認定合同無效只能依據法律或法規。於2007年10月1日生效的《物權法》規定，物權的權利人有權依法自由的處分自己的財產（包括貨幣資金）。因此，中國法律顧問認為，於往績記錄期間我們向身為企業的獨立第三方提供的借款為有效私人貸款且遵守所有適用法律及法規。

貸款及應收款項

於2018年，我們出於現金管理目的與聲譽良好的信託及資產管理公司訂立計息信託計劃，已於2019年9月30日前贖回。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貸款及應收款項分別為人民幣45.1百萬元、零及零。

財務資料

其他應收款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，其他應收款項分別為人民幣15.8百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣6.6百萬元，主要包括向僱員提供的非貿易免息墊款。因此，於往績記錄期間，其他應收款項波動乃主要由於向僱員提供的非貿易免息墊款波動。

有關墊款乃支付予由我們指派尋找支持發展項目的若干屬獨立第三方的僱員，項目主要來自擬邀請其他開發商進行聯合開發的第三方物業開發商（「促成支持發展項目」）。向僱員墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向僱員墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。我們遵循我們的內部審批程序，並將該等墊款分配予僱員，以便該等僱員可支付第三方物業開發商要求的按金並及時對市場機會作出反應。同時，我們於合作或磋商的初期亦憑藉該舉措為我們的身份保密，從而避免我們的競爭對手知悉我們的發展計劃並使用該等資料針對我們的情況。代表本公司的僱員於初期將僅向第三方物業開發商披露本集團的若干背景資料，包括但不限於本集團的規模、於房地產行業的經驗以及我們的定位及地理重心，而不披露我們的名稱。因此，直到交易較確定會圓滿完成，本集團的身份才會揭曉。透過向僱員預付墊款，僱員將能夠支付按金並及時把握項目機會，而無須於關鍵及時機敏感的磋商階段耗費額外時間經過付款授權流程，而此可能使我們進一步面臨不確定性。根據仲量聯行，市場上存在發展階段公司可能委託第三方代理按類似方式出於類似目的代其行事的慣例。就第三方代理而言，本公司於委聘彼等前必需花時間進行背景調查及磋商相關文件，且仍可能就此面臨第三方代理引致的任何信貸風險。因此，我們選擇讓僱員而非第三方代理代表我們行事主要為減低聘用任何第三方代理時所涉及的風險。鑒於所有相關僱員已及時悉數償還墊款，董事確認，就其所深知，概無僱員涉及挪用相關墊款的任何事件。倘該等僱員未能獲得項目，其須償還墊款。中國法律顧問並不知悉任何適用於有關舉措的法律及法

財務資料

規，因此認為有關舉措並無違反任何中國法律或法規。倘有關僱員所識別的項目無法實現，向僱員作出的墊款一般須自借款日期起計兩個月內償還。我們已於2019年10月結清應收僱員的所有未償還款項。為減低我們所面臨的風險及規範取得項目的程序，我們已自2019年10月起不再如此行事，且計劃日後不會再如此行事。我們停止上述行事方式後，通常依靠潛在業務夥伴的保密義務對我們就潛在合作提供的資料保密。

向僱員作出的墊款的結餘由2018年12月31日的人民幣9.7百萬元減少至2019年12月31日的零，原因為我們於2019年10月停止此做法。於往績記錄期間，六名僱員涉及此做法，彼等擔任附屬公司的總經理或副總經理、一間附屬公司的董事會主席助理及附屬公司財務或投資部門的主管等職務。於往績記錄期間，就此向僱員作出的墊款總額為人民幣200.9百萬元。於往績記錄期間，相關僱員瞄準於利辛、宿州、滁州壽縣、阜陽及鹽城的潛在項目，而我們並未通過此舉獲得任何項目。本集團退出與第三方物業開發商合作而獲得新項目的有關商機，乃由於相關項目固有的若干特徵是在磋商後期階段形成，主要包括(其中包括)(i)若干相關項目的估計毛利率相對較低；(ii)對若干相關項目的物業開發過程或營銷活動缺乏控制；及(iii)在若干情況下，各方未能就用於土地收購的外部融資安排的方式達成協議。這些為我們並無進行任何項目收購的常見原因。餘下結餘主要包括各類諮詢服務及購買材料預付款項、雜項償付款項及雜項應收款項等各類應收款項。

下表載列第三方物業開發商的背景、相關項目誠意金的金額及向本集團償還誠意金的日期。

	項目1	項目2	項目3	項目4 ⁽¹⁾	項目5	項目6	項目7 ⁽¹⁾
合作物業開發商的背景	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	安徽省本地物業 開發商	安徽省本地物業 開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	安徽省本地物業 開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商
項目誠意金 (人民幣百萬元)	50	20.9	10	33	35	40	12
向本集團償還誠意金的 日期	2019年10月8日	2019年7月2日	2019年7月1日	2019年10月8日至 9日	2019年7月1日	2019年7月1日	2018年5月9日至 2019年1月14日

財務資料

審查流程及內部控制措施

通常，一旦確定機會，我們的戰略投資中心將對與潛在合作機會相關的地塊進行現場調查，並據此生成現場調查報告。然後，相關現場調查報告將提交予業務內審以供審查，並由投委會批准。投委會對(i)是否進行相關合作；及(ii)是否向最初識別合作機會的僱員墊付項目誠意金擁有最終決定權。投委會由董事會主席、總裁、副總裁、財務總監、戰略投資中心主任、區域經理及區域投資中心主任組成。業務內審由營銷負責人、設計負責人、成本負責人、財務負責人及投資負責人組成。我們通常視乎具體情況釐定項目誠意金的金額，且一般將誠意金與代價的比率維持於不超過30.0%。

倘將委聘一名僱員代表我們支付項目誠意金，則其金額、付款及還款機制通常載於與相關僱員訂立的《授權決議書》（「**授權決議書**」），並隨後載於與相關僱員訂立的《委託投資責任協議書》（「**委託投資責任協議書**」）（在向僱員支付項目誠意金前由相關僱員與我們訂立），當中（其中包括）特別規定該僱員應將墊款用於規定的目的，且不得挪用任何相關墊款。於往績記錄期間，有關促成支持發展項目的合作機會的誠意金與代價的比率介乎5%至24%。不論是否需要項目誠意金，我們對各潛在商機的審查及批准流程通常相同，唯一不同的是促成支持發展項目涉及的合作機會需要業務內審及投委會就向相關僱員的墊款進行額外批准。

一旦擬定的合作機會經本集團的業務內審審查並經本集團的投委會批准，相關僱員將與本公司訂立授權決議書，當中規定（其中包括）涉及的金額以及付款及還款機制。此外，在將墊款電匯予相關僱員之前或當天，本公司將與該僱員訂立委託投資責任協議書，當中（其中包括）特別規定該僱員應將墊款用於規定的目的，且不得挪用任何相關墊款。

財務資料

鑒於所有相關僱員已悉數及時償還墊款，董事確認，據其所深知，涉及促成支持發展項目的僱員均並無涉及挪用相關墊款的情況。基於上文所述，中國法律顧問並不知悉任何適用於促成支持發展項目的法律及法規，因此認為此做法並不違反任何中國法律及法規。

獨家保薦人已(i)與本公司管理層進行討論，以了解向僱員提供墊款的理由及裨益以及詳細安排；(ii)獲取並審閱相關文件；及(iii)與相關各方進行訪談，以了解相關墊款的使用及還款情況。

有關僱員履行的職責及證明

有關僱員主要履行以下職責：(i)根據本集團的潛在項目推薦指引(「指引」)識別潛在物業開發合作機會；(ii)配合戰略投資中心對相關地塊進行現場調查；(iii)一旦擬定的合作機會獲審查及批准，按照指引支付項目誠意金；及(iv)倘本集團的投委會選擇退出與第三方物業開發商合作而獲得新項目的商機，償還根據指引、相關授權決議書及委託投資責任協議書收取的項目誠意金。

我們相信，相關僱員具備與潛在業務夥伴進行磋商的必要技能及知識，原因為彼等(i)熟悉相關城市，尤其是該等城市的房地產市場；(ii)精通物業開發流程、交易結構及同類交易的考慮因素；及(iii)具有基本業務磋商策略的經驗。具體而言，涉及促成支持發展項目的僱員均在房地產行業擁有五至15年經驗，且已在本集團工作三至六年。在有關各方已獲得相關地塊的情況下進行的合作磋商通常持續約一個月。倘有關各方尚未獲得地塊，則磋商時間通常介乎六至12個月。兩種情況均需要緊湊的時間表，原因為：(i)倘有關各方已獲得地塊：收購相關地塊需要大量資本投資，而有關各方一般需要資金支持物業開發，以在最短的時間內收回投資；及(ii)倘有關各方尚未獲得地塊：通常潛在業務夥伴已就地方政府提出的若干土地收購條件(例如地塊的用途(即住宅、商業或工業用途))與相關地方政府達成協議或正在與之磋商，並希望有任何潛在新加入者盡快同意相同的條件，以便各方可正式獲得相關地塊，或及時與地方政府達成相互同意。

財務資料

收到墊款後，相關僱員應根據指引、授權決議書及委託投資責任協議書償還資金。此外，由於我們退出相關合作機會，相關僱員實際上並無向第三方物業開發商付款。

應收一名股東款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應付一名股東款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應收關連方款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應付關連方款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要與我們於往績記錄期間向信託公司及國內商業銀行購買的理財產品有關。請參閱本節「－綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明－其他收入及收益」。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有按公平值計入損益的金融資產人民幣2.1百萬元、人民幣22.6百萬元及零。

就計量公平值使用的估值技術輸入數據而言，我們將於活躍市場並無報價的理財產品分類為第三級金融資產。我們於各期間確認的按公平值計入損益的金融資產公平值變動，指截至期末累計的理財產品的回報金額。估值技術已予校準，以確保輸出數據反映市況。於對第三級金融資產進行估值時，我們最大程度地使用市場輸入數據及盡量減少依賴我們自身的特定數據。然而，務請注意若干輸入數據，例如投資合約所載理財產品的估計回報率及其他特徵、理財產品贖回及可銷售的預期時間，需要管理層作出估計。管理層的估計及假設會定期審閱並於需要時作出調整。倘任何估計及假設發生變動，可能會導致第三級按公平值計入損益的金融資產的公平值發生變動。有關公平值計量的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註36。

財務資料

我們的財務管理中心密切監控投資的表現，且至少於每個報告期間評估相關第三級金融資產的公平值，以供董事審批。就對第三級金融資產進行的估值而言，董事採納以下程序：(i)審閱理財產品的條款；(ii)考慮必要的財務及非財務資料以開展估值程序；(iii)審慎考慮所有資料，尤其是需要管理層評估及估計的投資合約所載理財產品的估計回報率及其他特徵、理財產品贖回及可銷售的預期時間等輸入數據，以及適用的估值技術；及(iv)審閱財務管理中心編製的估值工作文件及結果。基於上述程序，董事認為估值分析屬公平合理，且本集團的財務報表已妥為編製。

有關金融資產公平值計量的詳情(尤其是公平值層級、估值方法、重大不可觀察輸入數據及輸入數據的公平值敏感度)於申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」發佈的會計師報告(載於附錄一)所載的本集團於往績記錄期間的財務資料附註36中披露。

申報會計師已按照香港審計準則(「香港審計準則」)第540號(經修訂)「審計會計估計及相關披露」及香港審計實務指引第1000號「審計金融工具的特殊考慮事項」執行相關程序，進行理財產品的估值。申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料的意見載於本文件附錄一。

就分類為第三級公平值計量的金融資產的估值分析而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱載於附錄一的會計師報告的相關附註及金融資產的相關文件；及(ii)與本公司、申報會計師就金融資產估值的主要基準及假設進行討論。考慮到董事所進行的工作及申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料(載於附錄一)的意見及上述的相關盡職調查，獨家保薦人並不知悉任何事宜將使獨家保薦人質疑對金融資產進行的估值分析。

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(1)汽車；(2)辦公室及電子設備及(3)臨時改善設施。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣23.0百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣28.5百萬元。物業、廠房及設備持續增加與我們的擴展一致。

遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產主要指參考預售資金根據中國法規計算的預繳稅項與根據會計原則基於已確認收入計算的實際應繳稅項之間的差額。遞延稅項資產於往績記錄期間增加乃主要由於於往績記錄期間預售額穩定增加。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方供應商及承包商款項。貿易應付款項為無擔保及免息，及一般基於施工進度結付。我們的貿易應付款項及應付票據由2018年12月31日的人民幣652.8百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,201.6百萬元，乃由於物業項目增加令建築及勞工成本增加。貿易應付款項及應付票據由2019年12月31日的人民幣1,201.6百萬元進一步增加至2020年12月31日的人民幣1,429.8百萬元，整體與2020年的業務擴張一致，尤其是於2020年12月31日在建項目數目增加。

下表載列我們於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	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
少於一年	637,085	1,183,151	1,408,779
超過一年	15,756	18,449	21,022
	<u>652,841</u>	<u>1,201,600</u>	<u>1,429,801</u>

於2021年4月30日，於2020年12月31日的貿易應付款項及應付票據總額中約人民幣953.8百萬元(佔66.7%)已結付。

財務資料

其他應付款項及應計費用

於所示日期的其他應付款項及應計費用分析載列於下：

	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
建築相關留置保證金	45,221	43,509	57,080
物業銷售相關保證金	7,768	7,404	16,602
附屬公司非控股股東墊款	490,705	1,487,736	1,701,914
第三方墊款	46,595	35,642	–
維修資金	3,366	8,804	3,334
應付利息	39,847	77,442	43,582
應付工資及福利	18,889	31,724	39,911
其他稅項及附加費	5,609	9,278	24,924
應計負債	–	7,400	10,988
應付[編纂]	2,013	7,636	2,571
其他	871	2,015	1,938
總計	660,884	1,718,590	1,902,844

其他應付款項及應計費用主要包括(i)來自附屬公司非控股股東的墊款，指相關附屬公司的非控股股東為支持相關附屬公司的業務發展不時提供的現金墊款；(ii)來自第三方的墊款，乃與參加土地拍賣及擬與我們聯合發展項目的第三方於相關合營公司或聯營公司註冊成立前作出的付款有關；(iii)建築相關留置保證金，為我們的承包商做出的質量保證金；(iv)物業銷售相關保證金，為客戶支付的購買保證金；(v)應付工資及福利；(vi)應計負債，為就本節「一綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明－其他開支」披露的若干事件計提的撥備；及(vii)應付利息。

財務資料

下表載列附屬公司非控股股東墊款的各對手方的背景。於2019年，附屬公司非控股股東墊款較2018年增加，整體與相關項目（例如太湖晉州府、合肥和悅風華、合肥翡麗東方及合肥雲著園）的發展相符，於2019年12月31日，該等項目均在建，大部分於2019年或2018年底動工。來自附屬公司非控股股東的墊款由2019年12月31日的人民幣1,487.7百萬元增加至2020年12月31日的人民幣1,701.9百萬元。於2020年12月31日後及截至2021年4月30日，我們已結算於2020年12月31日的附屬公司非控股股東墊款人民幣491.9百萬元。

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司	中藥料及中藥飲片	人民幣30百萬元	由若干個人直接擁有
2.	安徽省中通置業有限公司	房地產開發	人民幣20百萬元	由若干個人間接擁有
3.	懷甯縣興安房地產開發有限公司潛山縣分公司	房地產開發及營運	人民幣20百萬元 ⁽¹⁾	由若干個人間接擁有
4.	安徽邦泰置業有限公司	房地產開發及銷售	人民幣100百萬元	由若干個人直接擁有
5.	徐州萬盛置業有限公司	房地產開發及物業管理	人民幣20百萬元	由若干個人間接擁有
6.	安徽弘嵐房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣406百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
7.	安徽京冠房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由若干個人直接擁有

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

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
8.	合肥加僑置業有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由若干個人間接擁有
9.	安徽海亮房地產有限公司	房地產開發	人民幣3,150百萬元	由一間聯交所上市公司及若干個人間接擁有
10.	南京蘇瑞置業有限公司	房地產開發	人民幣20.0百萬元	由一間供銷合作社間接擁有
11.	北京北方國建置業有限公司	房地產開發及物業管理	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
12.	安徽梁盛置業有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
13.	亳州建投房地產開發有限公司	房地產開發及城市基礎設施及公共福利設施開發	人民幣337百萬元	由若干中國政府構機間接擁有
14.	南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣22.22百萬元	由兩間聯交所上市公司間接擁有
15.	武漢世和盈業經營管理有限公司	企業管理諮詢	人民幣5.0百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
16.	滁州同巽置業有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由一間供銷合作社間接擁有
17.	上海中梁地產集團有限公司	房地產開發	人民幣100億元	由一間聯交所上市公司間接擁有

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

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
18.	個人A	除於宿州三巽持有股權外，為一名獨立第三方	不適用	不適用
19.	南通震隆建材貿易有限公司	建築材料的批發	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接擁有
20.	安徽昱晟置業有限公司	房地產開發	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
21.	廣東發能房地產有限公司	房地產開發	人民幣100.0百萬元	由若干個人直接擁有
22.	上海愛家房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
23.	上海睿信房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
24.	杭州眾遠置業有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
25.	安徽省森茂置業有限公司	房地產開發	人民幣10.0百萬元	由若干個人直接擁有
26.	南通德誠房地產有限公司	房地產開發	人民幣505.6百萬元	由若干公司直接擁有

附註： 懷甯縣興安房地產開發有限公司潛山縣分公司的註冊資本為其100%控股公司懷甯縣興安房地產開發有限公司的註冊資本。

財務資料

下表載列第三方墊款的各機構對手方的背景。所有餘下第三方墊款的對手方均為獨立第三方個人，彼等亦為與我們控股股東已建立長期關係的業務夥伴。

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	一間信託公司	融資機構、資產管理	人民幣1,339百萬元	由若干中國政府機構、一間國有企業及若干個人間接擁有
2.	一間醫藥公司	藥物及醫療器械	人民幣20百萬元	由若干個人直接擁有
3.	房地產公司A	房地產開發及銷售	人民幣3,100百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
4.	房地產公司B	房地產開發及銷售	人民幣816.3百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
5.	房地產公司C	房地產開發及物業管理	人民幣540.0百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
6.	房地產公司D	房地產開發及銷售	人民幣100百萬元	由一名個人直接擁有
7.	房地產公司E	政府投資管理及房地產開發	人民幣1,000百萬元	由一間中國政府機構直接擁有
8.	一間企業管理公司	投資管理諮詢、企業管理諮詢及物業管理	人民幣20億元	由一間聯交所上市公司間接擁有

財務資料

其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的人民幣660.9百萬元進一步增加至2019年12月31日的人民幣1,718.6百萬元，主要由於：(i)來自若干附屬公司非控股股東的墊款(與(包括但不限於)太湖晉州府、合肥翡麗東方、合肥和悅風華及合肥雲著園項目相關)分別人民幣118.3百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣246.7百萬元及人民幣236.3百萬元，以供撥資相關項目的開發，主要歸因於2019年在建項目數目增加；及(ii)借款增加導致應付利息增加，整體與我們的業務發展及項目數目增加一致。附屬公司非控股股東及第三方墊款為非貿易、無擔保及須按要求償還。

其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的人民幣1,718.6百萬元增加至2020年12月31日的人民幣1,902.8百萬元，整體與2020年的業務擴張一致，尤其是於2020年12月31日在建項目數目增加。

除上文所披露的有關借款關係外，該等非控股股東或第三方過往及現時與我們及股東、董事、高級管理層或彼等各自任何聯繫人並無關係。

合約負債

合約負債指我們就預售物業自客戶收取的銷售所得款項。本集團於物業竣工及可供交付前開始銷售物業及自客戶收取所得款項。該等客戶所得款項於相關銷售款項確認為收入前入賬列作合約負債。該等所得款項不計息。於2018年、2019年及2020年12月31日，合約負債分別為人民幣5,106.0百萬元、人民幣7,483.0百萬元及人民幣9,458.9百萬元，與合約銷售增加相符，原因為各期間若干項目的預售額增加，包括(i)於2018年，滁州三悅瀾山(瑯琊府)、亳州公園墅及滁州和悅郡(英倫華第)的合約負債分別增加人民幣440.3百萬元、人民幣426.2百萬元及人民幣415.8百萬元；(ii)於2019年，阜陽文華上郡、亳州公園墅及利辛文州府的合約負債分別增加人民幣1,035.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣397.4百萬元；及(iii)於2020年，利辛國賓府臻園、渦陽江山印、亳州鉅悅府、合肥翡麗東方及太湖晉州府的合約負債分別增加人民幣728.0百萬元、人民幣595.9百萬元、人民幣533.7百萬元、人民幣508.7百萬元及人民幣463.6百萬元。

財務資料

收入確認預期時間超過一年的合約負債由2018年12月31日的人民幣2,841.7百萬元增加至2019年12月31日的人民幣3,731.3百萬元，以及於2019年12月31日，收入確認預期時間一年內的合約負債增至人民幣3,751.7百萬元，主要由於2019年合約銷售的重大部分於同年訂立合約並交付。收入確認預期時間超過一年的合約負債由2019年12月31日的人民幣3,731.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣5,057.1百萬元，主要由於2020年12月31日已開始預售的項目數目增加，其中許多項目預期於一年以後交付。

下表載列於往績記錄期間就合約負債確認收入的預期時間：

	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
一年內	2,264,286	3,751,735	4,401,873
超過一年	2,841,719	3,731,307	5,057,076
合約負債	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

截至2021年4月30日，我們分別將合約負債人民幣5,059.2百萬元、人民幣4,236.8百萬元及人民幣472.1百萬元（佔我們於2018年、2019年及2020年12月31日的合約負債總額99.1%、56.6%及5.0%）確認為收入。

下表載列於所示日期基於收款日期按賬齡組別劃分的合約負債的結餘：

	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
一年內	3,420,611	4,998,277	6,001,011
一年以上但少於兩年	1,669,466	1,670,251	3,367,196
兩年以上但少於三年	15,928	814,514	90,742
合約負債總額	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

財務資料

流動資金及資本資源

流動資金來源

我們在資本密集型行業經營，主要以營運所得的現金（包括預售物業所得款項以及信託、資產管理及其他融資）撥付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求，有關撥資通常指定用於本集團的具體建設及項目。請參閱本文件「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」及「財務資料－債務－其他融資安排」。此外，我們採取措施透過不同的融資方法管理我們的資金及營運資金，包括：(i) 審閱項目的現金流量預測／預算；(ii) 分析項目的資本需求，以運用順應有關項目的施工階段／資本需求的多元化融資渠道；(iii) 進行財務比率分析（如資產負債比率），以優化公司的財務架構及盡量降低資本成本；及(iv) 監督履約情況及確保不會違反契諾或融資協議條款。

我們亦可能尋求發行公司債券、資產抵押證券計劃及其他債務發行等其他融資機會，以為我們的物業發展業務撥付資金。我們每個項目的融資方式各不相同，並受中國法規及貨幣政策限制所規限。

於2018年、2019年及2020年12月31日，現金及現金等價物分別為人民幣81.6百萬元、人民幣285.5百萬元及人民幣457.4百萬元，主要包括銀行現金。

財務資料

流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於 12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30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)
流動資產				
發展中物業	4,739,851	9,536,877	11,656,637	11,949,196
持作出售已竣工物業	213,225	204,263	540,891	1,351,632
應收關聯方款項	174,714	51,429	40,392	36,404
應收股東款項	4,055	-	-	-
預付款項、其他應收款項及 其他資產	1,468,259	1,412,642	1,723,663	1,824,817
按公平值計入損益的金融 資產	2,102	22,631	-	-
可收回稅項	83,148	130,306	209,805	222,401
受限制現金	646,805	1,129,495	1,477,174	1,246,261
已抵押存款	102,558	179,669	307,232	416,583
現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430	499,609
合約成本資產	30,496	35,115	64,114	59,333
流動資產總值	7,546,862	12,987,942	16,477,338	17,606,235
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801	1,105,294
其他應付款項及應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844	1,329,223
合約負債	5,106,005	7,483,042	9,458,949	11,416,615
應付關聯方款項	4,443	-	3,709	4,540
計息貸款及其他借款	709,659	870,743	1,065,298	1,418,201
租賃負債	-	3,670	12,823	12,857
應繳稅項	97,752	289,837	468,530	452,735
流動負債總額	7,231,584	11,567,482	14,341,954	15,739,465
流動資產淨值	315,278	1,420,460	2,135,384	1,866,770

財務資料

我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣315.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元，主要由於(i)發展中物業增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產因我們擴張業務而增加；(iii)受限制現金增加及(iv)持作出售已竣工物業增加，部分被合約負債、計息貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用的增加所抵銷。該等變動與我們的業務擴張相符。流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,135.4百萬元，主要由於(i)在建項目數目、預付款項及其他應收款項增加；及(ii)其他應付款項及應計費用減少；及(iii)部分被合約負債增加所抵銷，而合約負債主要歸因於2019年底的有關合約銷售的銷售／預售資金。此部分乃由於按揭貸款審批流程，原因為按揭銀行通常需要兩至三個月審批按揭貸款申請及發放貸款資金。

受限制現金

受限制現金指本集團提前自客戶收取的根據相關中國法律法規存入指定銀行賬戶而僅供特定用途的若干付款金額。參見「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。於往績記錄期間，我們的受限制現金增加主要由於各期間的若干項目的預售量增加，當中包括(i)於2018年，亳州亳公館、亳州公園墅及利辛壹號院的受限制現金分別增加人民幣114.2百萬元、人民幣86.8百萬元及人民幣72.1百萬元；(ii)於2019年，阜陽文華上郡、淮南學府壹號及利辛鉞悅府的受限制現金分別增加人民幣128.9百萬元、人民幣124.1百萬元及人民幣107.1百萬元；及(iii)於2020年，渦陽江山印、南京如意郡、合肥翡麗東方、太湖晉州府及南京和悅瀾庭的受限制現金分別增加人民幣110.3百萬元、人民幣103.1百萬元、人民幣102.9百萬元、人民幣75.5百萬元及人民幣75.4百萬元，原因為該等項目的合約銷售增加，導致預售資金增加，因而導致受限制現金增加。

於往績記錄期間，截至各報告期末受限制現金的結餘較合約負債的結餘低主要由於以下原因：

- (i) 一部分預售資金並未悉數或直接存入本集團的指定監管賬戶；
- (ii) 我們就獲批准用途自監管賬戶提取部分資金；及

財務資料

(iii) 我們根據國際財務報告準則將部分預售資金記錄為融資成本；

及部分被下列各項抵銷：

(i) 於相關項目交付後根據國際財務報告準則被轉撥至收入的合約負債；及

(ii) 與轉撥至應繳稅項的已確認合約負債有關的稅項。

適用法律及法規並未對一般監管資金設置最低結餘門檻。截至某年度末某一項目的合約負債金額(或預售資金)與受限制現金之間的差額等於：

- 年初項目的合約負債(或預售資金)與受限制現金之間的差額，加
- 已收與已存預售資金之間的差額，加
- 我們使用預售資金(包括重點監管資金及一般監管資金)作出的建築及相關付款，加
- 我們根據國際財務報告準則將部分預售資金入賬列作融資成本，減
- 於相關項目交付後根據國際財務報告準則被轉撥至收入的合約負債，減
- 與轉撥至應繳稅項的已確認合約負債有關的稅項。

最後，於2018年、2019年及2020年12月31日(即檢查的日期)，我們收到預售資金並確認為合約負債的時間與我們於往績記錄期間各期間將預售資金存入監管賬戶的時間上存在時間間隔。

財務資料

已抵押存款

於2018年、2019年及2020年12月31日，已抵押存款主要包括抵押作為買家按揭貸款的擔保的銀行存款，金額分別為人民幣95.9百萬元、人民幣171.1百萬元及人民幣287.7百萬元，及於2018年、2019年及2020年12月31日，抵押作為項目施工的擔保的銀行存款，金額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣19.6百萬元。於往績記錄期間，我們的已抵押存款增加與業務擴充整體一致。

計息貸款及其他借款

計息貸款及其他借款主要包括貸款、資產管理計劃及信託融資。於往績記錄期間計息貸款及其他借款增加主要由於融資需求因我們擴充業務而增加。

現金流量分析

	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
營運資金變動前之			
經營現金流量	102,665	744,926	690,066
營運資金變動	22,559	(1,845,106)	(474,449)
已付利息及稅項	(551,547)	(798,312)	(574,065)
經營活動所用現金流量淨額	(426,323)	(1,898,492)	(358,448)
投資活動(所用)／所得			
現金流量淨額	(65,888)	(112,527)	48,463
融資活動所得現金流量淨額	526,133	2,214,885	481,900
現金及現金等價物增加淨額	33,922	203,866	171,915
年初現金及現金等價物	47,727	81,649	285,515
年末現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430

財務資料

經營活動所用現金流量淨額

我們經營活動所得現金主要來自我們物業銷售（包括預售發展中物業）所收取的款項。我們在經營活動所用的現金主要為我們就物業發展活動支付的款項（包括土地使用權成本以及建築及人工成本）。

於2020年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣358.4百萬元，乃由於(i)經營所得現金人民幣208.0百萬元；(ii)已付利息人民幣239.7百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣334.3百萬元，部分被已收利息人民幣7.6百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣643.3百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣690.1百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣474.4百萬元，主要反映(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣1,740.1百萬元；及(b)受限制現金增加人民幣347.7百萬元，部分被(a)因合約銷售增加致使合約負債增加人民幣1,578.6百萬元；(b)因業務擴充致使貿易應付款項及應付票據增加人民幣222.5百萬元；及(c)預付款項、保證金及其他應收款項減少人民幣30.8百萬元所抵銷。

於2019年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,898.5百萬元，乃由於(i)經營動用現金人民幣1,106.5百萬元；(ii)已付利息人民幣123.1百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣675.3百萬元，部分被已收利息人民幣6.3百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣682.6百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣744.9百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣1,845.1百萬元，主要反映(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣4,451.4百萬元，及(b)受限制現金增加人民幣482.7百萬元，部分被(a)因合約銷售增加致使合約負債增加人民幣2,125.5百萬元；(b)因業務擴充致使貿易應付款項及應付票據增加人民幣548.8百萬元；及(c)預付款項、保證金及其他應收款項因應業務擴充而減少人民幣407.2百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣426.3百萬元，乃由於(i)經營動用現金包括(i)已付利息人民幣61.2百萬元；及(ii)已繳稅項人民幣490.3百萬元；部分被(i)已收利息人民幣2.4百萬元及(ii)經營所得現金人民幣122.8百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣87.8百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣102.7百萬元；及(iii)營運資金正額變動人民幣22.6百萬元，主要反映(a)與預售新物業項目增加有關的合約負債增加人民幣2,745.2百萬元，及(b)貿易應付款項及應付票據增加人民幣293.5百萬元，部分被(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣2,303.1百萬元，(b)因合約負債增加及業務擴充致使受限制現金增加人民幣440.0百萬元；及(c)與於2018年收購土地使用權的預付款項有關的預付款項、保證金及其他應收款項增加人民幣168.6百萬元所抵銷。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。影響經營現金流量的主要因素是物業銷售及預售資金、建築及勞工成本以及土地使用權成本。於往績記錄期間，經營現金流量波動乃主要由於(i)需要資金投資的物業開發活動增加；及(ii)物業開發產生現金流出與物業項目產生現金流入之間的時間不匹配的綜合影響。具體而言，我們的經營現金流出淨額增加至2019年的人民幣1,898.5百萬元，主要歸因於2019年的項目數目增加。例如，我們於2019年度開始開發15個項目（包括一間聯營公司開發的一個項目），相應地，因持作發展及持作銷售的物業增加而錄得經營現金流出人民幣4,451.4百萬元，而因合約負債增加而僅錄得經營現金流入人民幣2,125.5百萬元。儘管若干該等項目已於2019年底開始預售，但15個項目中的大部分項目於2020年開始預售，而所有該等項目貢獻我們2020年的大部分現金流入，例如利辛國賓府臻園、渦陽江山印、合肥雲著園、南京如意郡及宿州國建風華，同時源自該等項目的現金流入將於2021年減少。我們的項目開發週期亦導致現金流出與現金流入的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18個月至30個月，視乎物業規模及市況而定。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－於2018年、2019年及2020年，我們錄得經營現金流出淨額，而經營業績及現金流量可能出現重大波動，這取決於包括我們物業發展的時間表及物業銷售的時間等因素」。

財務資料

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

投資活動所用現金淨額主要與收購聯營公司、向關聯方墊款、購買物業、廠房及設備以及金融資產相關的現金流出有關。投資活動所得現金流量淨額主要與償還貸款及應收款項及金融資產所得收入的現金流入有關。

於2020年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣48.5百萬元，主要由於轉讓於聯營公司的股權的所得款項及按公平值計入損益的金融資產減少。

於2019年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣112.5百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項減少人民幣45.1百萬元；及(ii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣20.5百萬元，部分被(i)購買物業、廠房及設備項目人民幣27.4百萬元；(ii)收購聯營公司費用人民幣57.9百萬元；及(iii)向聯營公司流出淨額人民幣86.1百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣65.9百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項增加人民幣45.1百萬元；(ii)購買物業、廠房及設備項目人民幣18.7百萬元；及(iii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣2.1百萬元。

融資活動所得現金流量淨額

融資活動所得現金主要與償還計息貸款及其他借款的所得款項、第三方墊款、向一名股東作出的墊款還款及非控股股東注資有關。融資活動所用現金主要與償還計息貸款及其他借款、向股東墊款及向關聯方墊款有關。

於2020年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣481.9百萬元，主要由於(i)計息貸款及其他借款所得款項人民幣1,370.5百萬元；(ii)應付附屬公司非控股股東款項減少人民幣102.8百萬元；及(iii)非控股股東注資人民幣263.2百萬元，部分被償還計息銀行及其他借款人民幣1,031.1百萬元所抵銷。

財務資料

於2019年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣2,214.9百萬元，主要由於(i)計息貸款及其他借款所得款項人民幣2,516.4百萬元；(ii)附屬公司非控股股東墊款人民幣972.0百萬元；(iii)向控股股東作出的墊款還款人民幣4.1百萬元；及(iv)非控股股東注資人民幣192.5百萬元，部分被償還計息銀行貸款及其他借款人民幣1,469.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣526.1百萬元，主要由於(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣811.7百萬元；(ii)來自控股股東的墊款還款人民幣486.0百萬元；(iii)附屬公司非控股股東墊款人民幣364.6百萬元；及(iv)非控股股東注資人民幣84.6百萬元，部分被(i)償還計息貸款及其他借款人民幣590.9百萬元；(ii)向控股股東墊款人民幣455.8百萬元；及(iii)向關聯方墊款人民幣132.3百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要營運資金為我們附屬公司開發的項目支付土地使用權成本、建設及勞工成本及所有適用稅項並償還到期債務。於2018年及2019年，我們錄得經營現金流出淨額，主要由於物業開發活動增加。2020年，我們錄得經營現金流出淨額人民幣358.4百萬元。請參閱本節「流動資金及資本資源－現金流量分析－經營活動(所用)／所得現金流量淨額」。

為取得充足的營運資金，我們擬通過以下方式改善現金流量狀況：(i)通過實施嚴格的付款激勵政策及加強自客戶的收款增加與銷售及預售物業相關的現金流入。我們擬基於與現有及計劃的外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或其他債務組合)相關的現金流入持續監控開發及建築時間表、物業銷售及土地收購計劃；及(ii)通過控制成本控制現金流出及透過協商及建立戰略關係更好地利用總承包商提供的施工協議中的付款條款，以便優化建設費的付款時間表，從而使我們收取所得款項的時間及物業銷售計劃互相配合。董事認為，鑒於我們擬實施的措施及計及(i)手頭現金；(ii)未來現金流入，例如銷售所得款項、銀行存款利息收入、外部借款、[編纂][編纂]、收回應收聯營公司及附屬公司非控股股東款項；及(iii)未來現金流出，包括土地收購成本、建築成本、應償還保留金、應償還借款、應付附屬公司非控股股東及及第三方款項以及其他，本集團將擁有充足的營運資金開展其業務及擴充計劃。

財務資料

下表載列本集團於往績記錄期間的物業發展計劃導致現金流量波動的定量分析。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
實際主要資金來源			
年初現金及銀行結餘	287.3	831.0	1,594.7
銷售及預售物業所得款項	3,623.3	5,485.8	5,978.2
來自非控股股東的付款	364.6	972.0	–
銀行及其他借款所得款項及 利息收入	811.7	2,516.4	1,370.5
總計	<u>5,086.9</u>	<u>9,805.2</u>	<u>8,943.4</u>
實際主要開支			
建築及勞工成本	1,190.0	1,829.1	2,949.2
土地使用權成本	1,403.4	4,071.2	2,149.2
銷售及行政開支	111.9	247.9	388.9
向非控股股東還款	–	–	102.8
償還銀行及其他借款	590.9	1,469.0	1,031.1
稅項及利息付款	551.5	798.3	574.1
總計	<u>3,847.7</u>	<u>8,415.5</u>	<u>7,195.3</u>

與項目開發相關的現金流量波動乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)物業開發活動增加，需要內部資金來源或銀行及其他借款進行資本投資；及(ii)物業開發產生的現金流出與物業項目預售產生的現金流入之間的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月（取決於物業規模及市場狀況）。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有27個、36個及45個項目。

財務資料

營運資金充足性

經計及我們目前的物業發展項目及我們的擴充計劃、我們的預期經營所得現金、我們獲金融機構授出的信貸融資、[編纂]估計[編纂]及我們可動用的其他融資來源，以及我們於不久將來的預期現金流出，董事認為且保薦人贊同，我們將有充足的可用營運資金滿足我們於本文件日期後至少12個月的現時需求。

董事確認，於往績記錄期間及直至本文件日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項方面並無重大拖延，亦無違反任何契諾。

資本支出

我們於往績記錄期間的資本支出主要指就購買物業、廠房及設備產生的支出。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生資本支出人民幣18.7百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣8.4百萬元。董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度的額外資本支出將分別約人民幣16.9百萬元及人民幣19.7百萬元。有關估計指我們基於現有業務計劃預期於相關期間產生的資本支出總額。我們可能不時調整業務計劃，而估計資本支出總額亦或會變動。

或然負債

按揭擔保

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。按揭擔保由簽立按揭擔保合約開始直至(i)銀行貸款及按揭到期日後的兩年(倘客戶違約)；或(ii)按揭的註冊完成發出。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般須透過付清按揭貸款的方式回購相關物業。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，我們不會對客戶進行獨立信用審查，而是依賴按揭銀行進行的信用審查。

財務資料

下表載列我們於所示日期的按揭擔保總額：

	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
就授予本集團物業買家的額度 向銀行作出的擔保	2,454,844	5,090,210	7,084,443

於2020年12月31日，我們估計我們於2020年12月31日提供按揭擔保的相關物業的可變現淨值為約人民幣103億元。於最後實際可行日期，我們遭遇41宗買家違約事件，導致本集團須償還買家於貸款中結欠按揭銀行的所有未償還款項合共人民幣4.4百萬元，但並無對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大影響。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責」。申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料的意見載於本文件附錄一。經計及上文所述及與本公司就相關物業的可變現淨值及未償還按揭貸款連同任何應計計息及罰款進行的討論，獨家保薦人認為其並未注意到令人懷疑相關物業的可變現淨值不足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款的情況。

法律或然事件

我們於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。我們認為，該等法律程序產生的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。請參閱本文件「業務－法律訴訟及重大索償」。

財務資料

承擔

支出承擔

下表載列我們於所示日期已訂約但尚未撥備的物業發展支出：

	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
已訂約但尚未撥備：			
－物業發展活動	3,526,591	4,084,407	3,818,851
－收購土地使用權	863,002	793,876	327,200
	<u>4,389,593</u>	<u>4,878,283</u>	<u>4,146,051</u>

我們擬使用預售／銷售所得現金流、銀行及其他融資及[編纂]收取的[編纂]來撥付支出承擔。

財務資料

債務

一般資料

於往績記錄期間，銀行貸款及其他借款按正常商業條款取得。下表載列我們於所示日期的即期及非即期銀行貸款及其他借款的本金額：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30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)
即期借款：				
有抵押 ⁽¹⁾	358,416	563,600	1,056,326	1,420,767
無抵押 ⁽¹⁾	351,243	307,143	8,972	—
即期借款總額	709,659	870,743	1,065,298	1,420,767
非即期借款：				
銀行貸款—有抵押	—	484,990	794,220	862,500
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	—	401,327	236,934	97,434
非即期借款總額：	—	886,317	1,031,154	959,934
總計	709,659	1,757,060	2,096,452	2,380,701

附註：

- (1) 該等借款主要以與信託融資提供商及資產管理公司訂立的信託及資產管理融資安排以及與公司及獨立第三方個人訂立的其他融資安排形式取得。

財 務 資 料

下表載列我們於所示日期按資金來源劃分的借款：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30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)
即期借款				
— 銀行	—	—	114,000	54,767
— 信託融資提供商	300,416	367,100	389,541	707,000
— 資產管理公司	—	37,000	164,786	210,000
— 其他	409,243	466,643	396,971	449,000
即期借款總額	<u>709,659</u>	<u>870,743</u>	<u>1,065,298</u>	<u>1,420,767</u>
非即期借款				
— 銀行貸款	—	484,990	794,220	862,500
— 信託融資提供商	—	30,000	236,934	97,434
— 資產管理公司	—	297,327	—	—
— 其他	—	74,000	—	—
非即期借款總額	<u>—</u>	<u>886,317</u>	<u>1,031,154</u>	<u>959,934</u>
總計	<u><u>709,659</u></u>	<u><u>1,757,060</u></u>	<u><u>2,096,452</u></u>	<u><u>2,380,701</u></u>

我們的未償還借款總額由2018年12月31日的人民幣709.7百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,757.1百萬元。我們的未償還借款總額於2018年及2019年增加，主要由於業務擴充導致融資活動增加，其與往績記錄期間的項目數目增幅整體相符。我們的借款總額由2019年12月31日的人民幣1,757.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,096.5百萬元，主要由於我們採取審慎的方式取得外部融資及努力控制資產負債比率。於往績記錄期間，我們在獲得銀行貸款方面並無困難。我們絕大部分的借貸來自信託及其他融資安排的原因為該等安排在可獲得性、審批時間安排及抵押以及還款規定方面更具靈活性，因而為我們項目發展的有效資金來源，尤其是在銀行信貸收緊的環境中。

財務資料

於2020年12月31日，我們的借款以資產組合(包括發展中物業、附屬公司股權、控股股東及其他聯營公司的擔保)作抵押。該等抵押以及控股股東及其聯繫人提供的全部擔保將於[編纂]前解除。

我們受融資協議項下的若干慣常限制性契諾所限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們若干附屬公司不得進行重大資產轉讓、清盤及／或產生額外債務。參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們已產生債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。然而，董事預期，該等契諾不會嚴重限制我們為執行現有業務計劃而進行必要的額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，據其所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無有關我們貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦無任何將限制我們提取未動用融資的能力的限制。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無於取得借款方面遭遇任何重大困難，亦無任何申請被拒絕。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們借款總額的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款成本除以期內未償還的加權平均借款)分別為14.0%、12.3%及9.4%。

截至最後實際可行日期，我們擁有未動用信貸融資約人民幣40億元。我們的已批出未動用信貸融資受我們與其他金融機構訂立的具有法律約束力且可強制執行的貸款協議保障。儘管不能保證我們將能夠以優惠條款獲得融資，而我們可能根本無法獲得融資，我們預期於未來獲取為營運撥資的融資的能力不會發生任何變化。

財務資料

下表載列我們於所示日期的總借款的到期情況：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30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)
須於一年內償還	709,659	870,743	1,065,298	1,420,767
須於第二年償還	–	401,327	1,031,154	924,934
須於第三年償還	–	484,990	–	35,000
總計	709,659	1,757,060	2,096,452	2,380,701

信託及資產管理融資安排

與中國許多其他物業發展商一樣，我們亦或於一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為我們的物業發展及其他相關業務撥資。除錢先生持有0.67%股權的金融機構E外，該等信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴為我們的獨立第三方。與銀行借款相比，該等融資安排通常在可獲得性、審批時間表及還款規定等條款方面更具靈活性，其對於部分項目發展而言，尤其是在銀行信貸收緊的環境下，構成有效的替代融資途徑。除小部分用作營運資金或一般公司用途，透過信託及其他融資安排獲得的融資指定用於本集團的特定建設及開發項目。就指定用於特定項目的信貸及其他融資而言，我們連同我們的借款人採取以下措施確保有關資金妥善用於指定用途：(i)融資安排的交易文件通常訂明所得款項的用途，並為借款人提供實施機制以監察相關借款項目的所得款項的用途，(ii)我們作為貸款人亦定期檢查所得款項用途以確保我們嚴格遵守相關交易文件所訂明的契諾。根據與若干貸款人訂立的融資文件，我們須尋求貸款人批准使用所得款項。

財務資料

該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排，且透過有關安排獲得的融資乃嚴格遵守我們與金融機構及其他金融合作夥伴訂立的融資協議的規定使用。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資工具之間的融資安排。於2020年12月31日，尚未償還信託及資產管理融資總金額佔我們同日總借貸的37.7%。有關信託融資安排適用的相關法律及法規的額外資料，參閱本文件「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。其他融資安排指與其他金融合作夥伴之間的金融安排，如公司借款。下表載列我們於所示日期與信託公司、資產管理公司及其融資工具的信託融資安排：

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的—般分類
						2018年	2019年	2020年	2021年			
						12月31日	12月31日	12月31日	4月30日			
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
1.	金融機構B ⁽³⁾	金融機構、資產管理	11%	2017年9月21日	2019年5月24日	150,416	-	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；滁州三異城南土地使用權抵押；滁州三異城南100%股權質押	不適用	第1類
							60,000	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；利辛縣三異中通土地使用權抵押；利辛縣三異中通100%股權質押	不適用	第1類
			14%	2019年12月19日	2021年1月27日	-	160,000	15,441	-	安徽三異投資、滁州三異、錢先生及女士提供連帶保證責任；寧陽三異及南京騰翼置業有限公司土地使用權抵押；寧陽三異100%股權質押	不適用	第1類

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的 一般分類
						2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 4月30日			
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
			10%	2020年6月30日	2022年1月16日	-	-	297,000	297,000	滁州三異、亳州合異、錢先生及女士提供連帶保證責任；亳州合異土地使用權抵押；利辛縣三異中通100%股權質押	不適用	第1類
2.	金融機構C ⁽⁴⁾	金融資產管理及其他金融服務	13%	2019年6月26日	2021年6月25日	-	297,327	-	-	安徽三異投資及錢先生提供連帶保證責任；南京久異及利辛縣三異中通南城土地使用權抵押；南京久異及利辛縣三異中通南城100%股權質押；亳州三異、亳州三異南城、南京久異及利辛縣三異中通南城保證金質押	不適用	第1類
			9%	2020年11月19日	2022年7月7日	-	-	288,034	297,434	靈璧三異土地使用權抵押；靈璧三異100%股權質押；滁州三異及錢先生提供擔保	不適用	第1類
3.	金融機構B	金融機構、資產管理	11.5%	2018年5月25日	2019年9月7日	150,000	-	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；亳州三異公輸土地使用權抵押；滁州三異80%股權質押；轉讓滁州三異20%股份	有	第2類

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託認資安排的一般分類
						2018年	2019年	2020年	2021年			
						12月31日	12月31日	12月31日	4月30日			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元								
4.	金融機構E(6)	金融、動產、房地產及其他財產信託以及基金投資	11.63%	2019年6月6日	2020年6月20日	-	177,100	-	-	合肥三異土地使用權抵押；合肥三異18%股權質押；轉讓合肥三異70%股份；及曾候沙提供連帶保證責任	第2類	
5.	金融機構F(7)	股權投資管理及受託管理股權投資基金	15%	2019年8月8日	2019年11月9日至2021年2月或於項目的已建築面積超過總可售建築面積85%後	-	37,000	-	-	亳州乾異置業有限公司51%股權質押；亳州合異置業有限公司100%股權以及其他地塊及地上工程抵押；轉讓亳州乾異49%股份；及安徽三異投資、錢先生及安女士提供連帶保證責任	第2類	
6.	金融機構G	股權投資管理及受託管理股權投資基金	16%	2020年4月2日	2021年4月1日	-	-	164,786	-	南京溪異股權及南京淳異10.0%股權質押；南京溪異及南京淳異所擁有的地塊按揭；轉讓南京淳異及南京溪異80%股份；安徽三異、滁州三異以及錢並先生及安娟女士等人士的擔保	第2類	
				2021年3月25日	2022年3月24日	-	-	130,000	-	轉讓滁州異90%股權；無錫異德100.0%股權及滁州異澤10.0%股權質押；無錫異德所擁有的地塊按揭	第2類	

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的一般分類
						2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 4月30日			
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
7.	金融機構H	綜合金融服務及資產管理服務	12.50%	2020年12月11日	2021年12月11日	-	-	26,000	-	江陰梁晟土地使用權抵押	不適用	第1類
8.	金融機構H	投資活動、資訊技術諮詢服務及融資諮詢服務	13.50%	2021年1月15日	2021年7月15日	-	-	-	80,000	樓遠斯同票8%股權質押；錢先生提供擔保	不適用	第1類
9.	金融機構M	金融機構、資產管理	9.80%	2021年1月29日	2022年4月5日	-	-	-	210,000	江陰市池潭土地使用權抵押；江陰市池潭54%股權質押；滄州三翼提供擔保	不適用	第1類
	總計					300,416	731,427	791,261	1,014,434			

財務資料

附註：

- (1) 控股股東及／或其聯繫人就信託融資安排提供的擔保(於最後實際可行日期尚未解除)將於[編纂]前解除。
- (2) 金融機構A擁有註冊資本人民幣200.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (3) 金融機構B擁有註冊資本人民幣1,339.0百萬元，並由若干中國政府實體、若干國有企業及若干個人間接擁有。
- (4) 金融機構C擁有註冊資本人民幣39,070.2百萬元，並由一間聯交所上市公司全資擁有。
- (5) 金融機構D擁有註冊資本人民幣150.0百萬元，並由若干中國政府實體間接擁有99.33%及錢堃先生直接擁有0.67%。
- (6) 金融機構E擁有註冊資本人民幣7,000.0百萬元，並由若干中國政府實體、一間聯交所上市公司及若干個人間接擁有。
- (7) 金融機構F擁有註冊資本人民幣10.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (8) 金融機構G擁有註冊資本人民幣10.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (9) 金融機構H擁有註冊資本人民幣4,658.9百萬元，並於聯交所上市。
- (10) 金融機構I擁有註冊資本人民幣1,000.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (11) 金融機構J擁有註冊資本人民幣3,964.0百萬元，並於深圳證券交易所上市。

與我們合作的該等信託公司、資產管理公司及其融資工具為中國聲譽卓著且頗具實力的機構，並為我們的獨立第三方。我們在選擇與之合作的信託公司及資產管理公司時考慮多項因素，包括但不限於貸款本金額、借款條款、批准貸款所需時間及擔保資金要求。

我們的信託融資的條款及契諾各不相同，主要取決於我們或控股股東是否持有任何已質押或轉讓予金融機構的股權。我們受該等信託及資產管理融資安排下的若干限制性契諾所規限，包括(其中包括)(1)符合所得款項用途及遵守借款相關的已抵押資產的限制；(2)限制我們分包、租賃、合併、分拆、重組、投資、削減註冊股本、轉讓股本財產、大幅產生額外債務、產生或提供擔保、與控股股東或其他關連方進行關連交易、提請解散、清盤、註銷或破產的能力(將須向相關貸款人發出事先通知並獲其同意)；及(3)規定設立監管賬戶存放股息、股東貸款還款以及一般業務過程中其他應收款項及應付款項。

財務資料

信託及資產管理融資安排的類型

我們的信託及資產管理融資安排大致上分類為：

- 第1類安排，與銀行借款的條款類似，且可能涉及股權質押；或
- 第2類安排，涉及向信託融資提供商轉讓股權或由金融機構認購註冊資本；我們承諾於相關融資安排期限屆滿時按預先釐定的購回代價或根據預先釐定的公式計算的代價購回有關股權。

下表載列我們於所示日期按類型劃分的信託融資借貸的本金結餘總額：

	於2019年12月31日		於2020年12月31日		於2021年4月30日	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
第1類	3	517,327	4	626,475	4	884,434
第2類	2	214,100	1	164,786	1	130,000
信託及資產管理 融資借貸總額	5	731,427	5	791,261	5	1,014,434

我們的信託及資產管理融資安排亦可能由其他資產（包括抵押相關物業項目的土地使用權及發展中物業及抵押品質押）作抵押，或由控股股東提供的公司擔保或個人擔保擔保。我們的各項信託融資安排規定，於到期時並滿足還款條款後，相應的擔保及項目留置權將根據相關協議解除，及（視乎情況而定）相關公司股權的質押會解除及／或相關公司的股權會自各相關實體購回。信託公司所收取的借貸利率較銀行高。就第1類安排而言，利率為9.0%，並作出浮動利率調整，而就第2類安排而言，利率介乎11.5%至16.0%。我們認為我們已訂立的該等協議符合中國行業慣例。

財務資料

第1類安排的主要條款

於第1類安排中，我們或控股股東（視乎情況而定）持有的相關公司股權被質押予貸款人。貸款人並無權利參加該等公司的董事會或股東大會，亦無任何形式的否決權。此外，我們一般毋須就於一般業務過程中的營運活動獲得貸款人的事先同意。由於根據此類借貸安排的條款，貸款人一般僅可行使普通債權人權利，而並無有關該等相關公司一般業務過程中營運事宜的否決權，我們相信相關安排不會影響該等公司的控制權。質押權益將於有關信託融資下的本金及任何其他結欠款項獲償還後解除。我們與萬向信託的融資安排屬第1類安排。

第2類安排的主要條款

於第2類安排中，倘我們的借款項目公司的部分股權被轉讓予貸款人或由其認購並向其發行，法律條款更加複雜。主要條款概要載列如下。

控制項目公司

融資提供者有權派出指定監督機構高級人員至相關附屬公司，監督有關附屬公司的管理。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，此類安排的融資提供者任命的任何董事會代表並未投反對票。我們就項目公司及借款附屬公司的日常營運及管理保留權利及控制權。融資提供者一般不會積極參與相關項目公司或借款附屬公司的日常營運及管理。根據若干第2類協議，我們與融資提供者訂立策略性夥伴關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，此類安排中的融資提供者概無積極參與或干涉任何項目公司的日常營運及管理。儘管我們已根據第2類安排將我們在借款項目公司中的部分股權作為抵押品合法轉讓予貸款人，惟我們保留對項目公司日常經營及管理的權利及控制權，並承諾以預定代價購回相關股權，而貸款人僅有權享有固定收益回報，不得干預相關借款項目公司的日常經營及管理。誠如會計師報告附註1中附註(b)所述，即使我們於往績記錄期間根據第2類安排將我們在若干項目公司的股權作為抵押品合法轉讓予貸款人，根據適用會計準則，相關項目公司的實益權益仍被視為歸屬於本集團。因此，就上市規則而言，儘管相關貸款人根據第2類安排在若干借款項目公司中擁有合法所有權，惟其不被視為關連人士。

財務資料

否決權

根據若干第2類安排，融資提供者就與相關項目公司有關的若干事宜享有否決權，包括但不限於審批相關項目公司的年度財政預算計劃及發展計劃、任何合併、投資、資產轉讓或出售、任何股息分派、任何訴訟及仲裁、貸款或融資、提供抵押或擔保，而有關事宜可能嚴重影響相關信託基金收回其固定收益回報的權益。此外，我們未必向任何第三方轉讓項目公司的權益或控制權。有關否決權僅為保護性權利，旨在就我們根據第2類安排提供的負面契諾（我們不能以嚴重偏離預定財務及營運政策的方式經營業務）為融資提供者強化擔保。該融資提供者確認，其不會行使其否決權，而於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，該融資提供者的董事會代表概無行使其否決權。

擔保

於若干情況下，我們向融資提供者提供擔保、股份質押及／或固定資產留置權作為項目公司的履約擔保。

強制提早購回股權

根據若干第2類協議的條款，倘項目公司清盤、轉讓絕大部分資產，或項目公司出現變動造成現有業務營運難以繼續，或出現任何其他事宜可能嚴重影響我們購回股權的能力，融資提供者可能有權要求我們即時購回股權。根據若干第2類協議，倘項目公司的表現未達到協議所載的若干門檻，融資提供者有權要求我們按議定價格提早購回股權。

還款

我們的信託融資安排的年期介乎一年至三年。我們須全額償還信託融資安排下的貸款，以自相關貸款人購回股權及解除已抵押土地使用權及／或股權的抵押。倘我們未能按時履行我們的還款責任，我們將按照相關協議內協定的計算方法就任何延遲還款被處以罰款，或我們所授出的抵押權益將遭受強制執行行動，並可能影響我們項目公司的擁有權。參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們已產生債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。我們預期我們將利用內部資源履行信託融資安排下的還款責任。於往績記錄期間，我們並無於任何重大方面拖欠信託融資安排下的任何還款或未履行其他責任。

財務資料

中國法律顧問認為，本集團訂立本文件詳述的信託融資協議並不違反適用中國法律法規的任何強制規定，而本集團根據信託融資安排訂立的有關協議屬有效及對訂約方具有約束力。

下表載列根據第2類安排貸款人於各項目公司委任的董事人數及比例：

項目	金融機構	編號 ⁽¹⁾	貸款人委任的董事人數	貸款人委任的董事比例
1.	金融機構D	4	零	零
2.	金融機構A	5	2	三分之二 ⁽²⁾
3.	金融機構B	6	零	零
4.	金融機構E	7	1	三分之一
5.	金融機構F	8	2	三分之二 ⁽²⁾
6.	金融機構F	9	1	三分之一
7.	金融機構G	10	1	三分之一

附註：

- (1) 編號指「一債務一信託及資產管理融資安排」披露的未解除的信託融資協議表格所用的項目序號。
- (2) 儘管貸款人有權委任項目公司三分之二的董事，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，貸款人或彼等委任的任何董事均無投反對票，貸款人亦無積極參與或干涉項目公司的日常營運及管理。此外，該等貸款人確認不會於可預見未來投反對票。於任何情況下，貸款人並無承擔任何風險，亦無享有任何通過公平磋商事先釐定的固定收益回報以外的投資回報或利益。本公司就項目公司的溢利及虧損全權負責。此外，於訂立融資安排後，貸款人承諾與我們一致行動並確認我們維持項目公司的控制權。因此，董事認為，我們可維持項目公司的控制權及失去控制權的風險極低。

財務資料

其他融資安排

除信託及資產管理融資借款外，我們亦與作為我們獨立第三方的其他金融合作夥伴訂立若干其他融資安排。其中一個金融合作夥伴亳州建投房地產開發有限公司為有關借款項目公司的少數股東；餘下的金融合作夥伴為相關借款項目公司的少數股東的業務夥伴。我們借款的兩名個人為相關借款項目公司的少數股東的業務夥伴。因此，為推進借款項目公司的發展方案，向我們發放借款符合該等金融合作夥伴及個人的商業利益。於往績記錄期間，除本文件另行披露者及該等融資關係以外，該等金融合作夥伴過往或現時與我們及股東、董事、高級管理層或彼等各自任何聯繫人並無關係。下表載列於所示日期我們與公司及獨立第三方個人的其他未解除的融資安排：

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘	
						2020年 12月31日	2021年 4月30日
						人民幣千元	人民幣千元
1.	其他金融合作夥伴A ⁽¹⁾	房地產開發以及城市基建及公益設施發展	A類： 12.0%	A類： 2018年7月12日	A類： 2019年7月12日， 延長至2020年1月12日， 及進一步延長至 2021年1月12日 2018年8月3日 2019年8月3日， 延長至2020年2月3日 2018年9月20日 2019年9月20日， 延長至2020年3月20日 2019年1月31日 2020年1月30日 2018年4月13日 2019年4月13日， 延長至2020年4月13日 2018年10月24日 2019年10月22日， 延長至2020年4月22日 2019年4月24日 2020年4月23日 2018年11月13日 2019年11月12日， 延長至2021年5月12日 2018年12月6日 2019年12月4日 2018年6月8日 2019年12月8日， 及進一步延長至 2020年12月8日	A類： 8,971	A類： -

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

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘		
						2020年 12月31日	2021年 4月30日	
						人民幣千元	人民幣千元	
				B類： 13.5%	B類： 2018年8月24日	B類： 2019年8月24日， 延長至 2020年2月24日	B類： -	B類： -
2.	其他金融合作夥伴B ⁽²⁾	工程	14% 13.5%	2019年7月23日 2020年12月28日	2020年7月23日 2022年2月1日	- 20,000	- 86,000	
3.	其他金融合作夥伴C ⁽³⁾	建設與工程	14%	2019年7月23日至 2019年9月30日	2020年7月23日至 2020年9月30日	-	-	
4.	其他金融合作夥伴D ⁽⁴⁾	向安徽的微貸公司、其他企業及個人發放貸款	13% 第一年13% 第二年15%	2019年7月23日 2019年9月16日	2020年7月23日 2021年9月15日	- -	- -	
5.	其他金融合作夥伴E ⁽⁵⁾	發放小額貸款、信託機構及保險代理	19.2%	2019年11月1日	2020年11月1日	-	-	
6.	個人A	借款項目公司的少數股東的業務夥伴	15.0%	2017年12月29日	2018年12月29日；延長至 2019年12月29日， 及進一步延長至 2020年12月28日	-	-	
7.	個人B	借款項目公司的少數股東的業務夥伴	15.0%	2017年12月29日 2019年4月3日	2018年12月29日；延長至 2019年12月29日， 及進一步延長至 2020年12月28日 2020年4月3日	-	-	
8.	其他金融合作夥伴F ⁽⁶⁾	房地產開發	第一年9.5% 第二年及 第三年9.85%	2020年2月18日	2021年1月21日、 延長至2023年1月	168,000	168,000	
9.	其他金融合作夥伴G ⁽⁷⁾	農業信息諮詢及農業技術開發	第一年13% 第二年15%	2019年10月11日	2021年10月10日	-	-	

財務資料

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘	
						2020年 12月31日	2021年 4月30日
						人民幣千元	人民幣千元
10.	其他金融合作夥伴H ⁽⁸⁾	融資及相關諮詢服務	17%	2020年10月28日 2021年1月28日 2021年4月14日	2021年10月27日 2022年1月27日 2022年4月13日	30,000 - -	- - 25,000
11.	其他金融合作夥伴I ⁽⁹⁾	商業及企業管理服務	12.5%	2020年11月4日	2021年6月30日	170,000	170,000
總計						396,971	449,000

附註：

- (1) 其他金融合作夥伴A的註冊資本為人民幣337.0百萬元，並由若干中國政府實體間接擁有。
- (2) 其他金融合作夥伴B的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (3) 其他金融合作夥伴C的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (4) 其他金融合作夥伴D的註冊資本為人民幣2,000.0百萬元，並由若干中國政府實體間接擁有。
- (5) 其他金融合作夥伴E的註冊資本為人民幣700.0百萬元，並由一間聯交所上市公司以及若干其他個人及公司間接擁有。
- (6) 其他金融合作夥伴F的註冊資本為人民幣800.0百萬元，並由若干聯交所上市公司以及若干其他公司間接擁有。
- (7) 其他金融合作夥伴G的註冊資本為人民幣5.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (8) 其他金融合作夥伴H的註冊資本為人民幣700.0百萬元，並由若干上海證券交易所上市公司及若干個人間接擁有。
- (9) 其他金融合作夥伴I的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干聯交所上市公司及若干其他公司間接擁有。

財務資料

其他融資安排的主要條款

根據與個人或信託融資或資產管理公司以外的公司的其他融資安排，貸款人並無權利參加該等公司的董事會或股東會議，亦無擁有任何形式的否決權。此外，就一般業務過程中的營運活動而言，我們一般毋須獲得貸款人的事先同意。根據該等融資安排的條款，貸款人一般僅可行使普通債權人權利，且就該等相關公司的一般業務過程中的營運事宜而言並無否決權。因此，我們認為該等安排不會影響我們對該等公司的控制。

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事放貸業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人處以相等於貸款墊支活動所產生收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《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》（「規定」），倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬有效，惟中華人民共和國合同法及本規定訂明的導致合同無效的情形除外。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。

中國法律顧問認為，鑒於上述我們與亳州建投房地產開發有限公司的融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》或規定，中國人民銀行對我們處以任何罰款的風險極低。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，我們並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信用證、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

於2020年12月31日，我們就營運所用辦公室訂立租賃合約。辦公室租賃的租期一般為一至五年。於2020年12月31日，租賃負債的賬面值為人民幣51.8百萬元。

財務資料

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2020年12月31日（即最近期財務報表日期）及直至最後實際可行日期，我們並無為保證任何第三方及關聯方履行付款責任而訂立任何資產負債表外安排或承擔。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.0	1.1	1.1
淨資產負債比率(%) ⁽²⁾	現金淨額	22.9	現金淨額
權益回報率(%) ⁽³⁾	8.9	44.9	23.8
毛利率(%) ⁽⁴⁾	28.6	31.5	27.0
純利率(%) ⁽⁵⁾	6.2	12.7	9.3
利息償付比率(倍) ⁽⁶⁾	1.4	2.7	2.1
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	140.5	204.0	135.9

附註：

- (1) 等於有關期間末的流動資產除以流動負債。
- (2) 等於有關期間末的計息借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押保證金除以權益總額再乘以100%。
- (3) 等於年內純利除以年末權益總額再乘以100%。
- (4) 等於有關期間的毛利除以總收入再乘以100%。
- (5) 等於有關期間的純利除以總收入再乘以100%。
- (6) 除所得稅開支前的年內溢利加利息開支，再除以利息開支；利息開支指我們有關年度的綜合財務報表內的融資成本及加回資本化利息。
- (7) 等於有關期間末的總借款除以權益總額再乘以100%。

財務資料

流動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.0、1.1及1.1。

淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由2018年12月31日的淨現金狀況上升至2019年12月31日的22.9%，主要由於物業項目數目增加導致借款總額增加，部分被現金及現金等價物、受限制現金及權益總額增加所抵銷。我們的淨資產負債比率由2019年12月31日的22.9%下降至2020年12月31日的淨現金狀況，主要由於現金及現金等價物、受限制現金及權益總額增加，部分被物業項目數目增加導致借款總額增加所抵銷。

權益回報率

我們的權益回報率於2018年、2019年及2020年12月31日分別為8.9%、44.9%及23.8%。於2019年12月31日，我們的權益回報率大幅增加至44.9%，主要由於確認更多建築面積而產生更高的溢利。我們的權益回報率由2019年12月31日的44.9%下降至2020年12月31日的23.8%，主要由於我們於2020年的純利與2019年相比有所減少。

毛利率

我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%。2020年的毛利率為27.0%。毛利波動主要由於交付的建築面積波動所致。毛利率波動主要由於不同物業項目的毛利因物業的售價、施工及勞工成本以及土地使用權成本而有所不同。毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，主要由於毛利率較高的滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華第於2019年竣工及交付。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於2020年新交付的若干項目的毛利率較低。參閱本節「—綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明—毛利及毛利率」及「—各期間經營業績比較—2019年與2018年比較—毛利及毛利率」及「—各期間經營業績比較—2020年與2019年比較—毛利及毛利率」。

財務資料

純利率

於2018年、2019年及2020年，我們的純利率分別為6.2%、12.7%及9.3%。純利率上升至2018年的6.2%，並進一步上升至2019年的12.7%，主要由於於該等期間交付的項目的純利率上升。例如，滁州和悅郡(英倫華第)、利辛英倫華第及亳州壹號院的純利率上升令2019年上半年的純利率上升。於2020年，純利率下降至9.3%，主要由於毛利率下降以及銷售及營銷開支及行政開支增加。

利息償付比率

我們的利息償付比率由2018年12月31日的1.4倍上升至2019年12月31日的2.7倍，主要由於盈利能力提升。上升表明我們償還利息付款的能力提升，主要由於已交付總建築面積增加推動收入大幅增長，令該等期間的純利增加，並加大力度管理財務槓桿。於2020年12月31日，利息償付比率下降至2.1倍，主要由於同期的毛利率下降以及行政開支及銷售及營銷開支增加。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2018年12月31日的140.5%上升至2019年12月31日的204.0%，主要由於借款總額增加，原因為融資需求隨土地收購及物業開發增加而上升。我們的資產負債比率由2019年12月31日的204.0%下降至2020年12月31日的135.9%，主要由於(i)權益增幅超過借款增幅；及(ii)我們致力於降低資產負債比率。

中國人民銀行擬定標準項下的財務比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估物業開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國物業開發商計息債務規模的新聞報道不斷出現。下表載列物業開發商的擬定財務比率限制，以及我們於2018年、2019年及2020年12月31日的備考財務比率。

財務資料

	中國人民 銀行擬定 標準	本集團於12月31日的 備考比率 ⁽⁴⁾		
		2018年	2019年	2020年
資產負債率 ⁽¹⁾	=<70%	80.8%	85.1%	79.4%
淨資產負債比率 ⁽²⁾	=<100%	-24.0%	22.9%	-9.4%
現金短債比 ⁽³⁾	>=1.0	1.2	1.8	2.1

附註：

- (1) 按負債總額減合約負債除以資產總值減合約負債計算。
- (2) 按總計息負債減現金及銀行結餘除以權益總額計算。
- (3) 按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算。
- (4) 根據中國人民銀行擬定標準計算該三項財務比率時考慮了本集團的計息借款總額。

根據中國人民銀行擬定標準，倘相關物業開發商未能遵守擬定的三項財務比率限制中的一項或多項，則中國人民銀行將直接指示銀行限制向物業開發商提供的借款金額。下表載列對物業開發商增加其計息負債的能力的擬定限制（視乎其是否符合擬定財務比率限制）。

是否符合擬定財務比率限制	增加計息負債的擬定限制
符合所有三項財務比率限制	計息負債每年增加不超過15%
符合三項財務比率限制中的兩項	計息負債每年增加不超過10%
符合三項財務比率限制中的一項	計息負債每年增加不超過5%
未能符合三項財務比率限制中任何一項	計息負債不得增加

財務資料

於2020年8月，據若干新聞報道報導，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干房地產開發商召開了一場座談會，討論中國房地產行業的長期機制，其表明規管中國房地產開發商外部融資的相關規定及政策已制定。然而，截至最後實際可行日期，在座談會舉行後並無有關新規定或規則的官方通告。因此，中國人民銀行擬定的上述標準並未生效。我們將繼續監測相關規管動態以確保我們遵守有關規定。倘新聞報道中的上述標準生效，我們可能無法遵守上述三道紅線中的其中一道且我們的計息債務規模的年增速將限於10.0%。

因我們的貸款是循環貸款，我們可以在不增加借款總額的情況下取得新借款，及因此我們相信本集團將不會被禁止獲得額外融資。此外，三道紅線將不會影響本次[編纂]的[編纂]。三道紅線亦不會影響我們從事現有物業開發建設、進行物業銷售及自物業銷售產生現金的能力。然而，倘若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準生效，及倘無法遵守上述三道紅線中的其中一道，我們被禁止每年增加計息負債總規模10%以上，我們在償還現有債務前可能無法提取信貸融資，及可能需放緩我們的土地收購活動以確保我們有充足的現金完成現有物業項目。基於以上，我們預期若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準僅會在出現以下情況時阻礙我們的業務增長：(i)有關標準對我們生效；及(ii)我們的上述財務比率於日後仍超出新聞報道中報導的中國人民銀行可接受標準。

展望未來，我們計劃採取以下策略，以改善有關融資相關比率（例如資產負債率、淨資產負債比率及現金短債比）的表現：(i)增加業務經營所得溢利，以增加營運資金；(ii)通過[編纂]增加股本；(iii)引入少數股東，以增加總股本；(iv)與第三方金融機構合作訂立長期融資安排，而非短期融資安排；(v)嚴格監控業務經營過程中的現金使用，以控制成本；及(vi)加強收款工作，以改善現金流量。

財務資料

財務風險管理目標及政策

我們於日常業務過程中面臨各種風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們已制定保守的風險管理策略。為將我們面臨的該等風險降至最低，我們並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖之用或發行衍生金融工具作交易用途。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們面臨的市場利率變動風險主要來自計息貸款及其他借款。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及取得固定利率的所有銀行借款及其他借款。董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，原因為現金等價物的利率預期不會有重大變動。

倘在所有其他變量保持不變的情況下，貸款及其他借款的利率上升／下降1%，透過對借款的影響，本集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的除稅前溢利將分別減少／增加約人民幣270,196元、人民幣75,049元及人民幣115,664元。

信貸風險

信貸風險為因對手方無能力或不願履行其合約責任而產生虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，我們並無重大集中信貸風險。其他金融資產（主要包括受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收一名股東款項及應收關聯方款項）的信貸風險因對手方違約所致，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對手方不履約而產生任何重大損失。

財務資料

流動資金風險

我們的目標是通過使用計息貸款及其他借款保持融資持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審視現金流量。於有關期間末，我們的金融負債根據合約未貼現付款的到期情況如下：

	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	230,719	978,193	1,080,667	2,289,579
貿易應付款項及應付票據	346,957	1,082,844	-	1,429,801
租賃負債	3,899	8,924	39,025	51,848
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	505,201	1,332,808	-	1,838,009
	<u>1,086,776</u>	<u>3,402,769</u>	<u>1,119,692</u>	<u>5,609,237</u>
2019年12月31日				
計息貸款及其他借款	179,392	712,012	1,110,979	2,002,383
貿易應付款項及應付票據	302,050	899,549	-	1,201,600
租賃負債	683	2,987	2,429	6,099
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	482,334	1,195,254	-	1,677,588
應付關聯方款項	-	-	39,256	39,256
	<u>964,459</u>	<u>2,809,803</u>	<u>1,152,664</u>	<u>4,926,926</u>
2018年12月31日				
計息貸款及 其他借款	219,011	517,244	-	736,255
貿易應付款項及 應付票據	158,431	494,410	-	652,841
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	76,166	560,220	-	636,386
應付關聯方款項	-	4,443	-	4,443
	<u>453,608</u>	<u>1,576,317</u>	<u>-</u>	<u>2,029,925</u>

財務資料

可供分派儲備

根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國會計原則計算的純利，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）不同。此外，中國法律及法規亦規定，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計原則計算的稅後溢利（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。

於2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣816.5百萬元，於劃撥法定儲備後可分派予本公司股東。

過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於往績記錄期間除稅前溢利對銷售成本、平均售價、建築及勞工成本以及土地成本發生假設變動的敏感度分析：

銷售成本的假設變動

銷售成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	61,950.0	(29.4)%	576,138.0	(15.6)%	499,237.2	(22.4)%
(5)%	113,657.6	29.4%	789,149.0	15.6%	787,341.1	22.4%

財務資料

平均售價的假設變動

平均售價的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	123,999.5	41.2%	838,079.8	22.8%	840,593.7	30.7%
(5)%	51,608.1	(41.2)%	527,207.2	(22.8)%	445,984.6	(30.7)%

建築及勞工成本的假設變動

建築及勞工成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	68,939.6	(21.5)%	621,644.6	(8.9)%	588,183.6	(8.6)%
(5)%	106,668.0	21.5%	743,642.4	8.9%	698,394.7	8.6%

土地使用權成本的假設變動

土地使用權成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	80,660.9	(8.1)%	646,816.9	(5.2)%	564,251.8	(12.3)%
(5)%	94,946.6	8.1%	718,470.1	5.2%	722,326.6	12.3%

財務資料

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。目前，我們並無任何股息政策或計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及股息金額。將分派予股東的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。宣派及派付任何股息的決定將須股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利分派作股息，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的業務。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，或甚至完全無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生債項或虧損，或我們或我們的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，可能限制附屬公司向我們分派股息。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元計入我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的行政開支內，及人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生進一步的開支人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元將計入收益表及人民幣[編纂]元將計入權益。假設按[編纂]中位數計算及[編纂]未獲行使，我們目前估計已產生及將產生的[編纂]開支將佔[編纂][編纂]總額約[編纂]%。以上估計已計及[編纂]及[編纂]的[編纂]佣金。董事預期，該等開支不會對我們截至2021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

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為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，僅供說明之用，以顯示[編纂]（猶如其已於2020年12月31日發生）對本集團於2020年12月31日的合併有形資產淨值產生的影響，並基於源自本文件附錄一會計師報告所載本集團於2020年12月31日的經審閱財務資料的綜合資產淨值而編製，並作出如下調整：

	於2020年 12月31日 本集團的綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]估計 [編纂] ⁽²⁾	本集團的未經審核 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 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算	947,759	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算	947,759	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔經審閱綜合權益約人民幣947.8百萬元計算。
- (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（經扣除本公司應付的[編纂]費用及其他相關開支），且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之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乃按緊隨[編纂]完成後已發行股份[編纂]股計算，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之匯率換算為港元。

財務資料

關聯方交易

於往績記錄期間的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註34。於往績記錄期間，除聯營公司合肥梁錦外，關聯方與我們之間概無共享資源。於往績記錄期間，關聯方交易按正常商業條款進行。

於往績記錄期間，我們的應收關聯方結欠包括以下各項：(i)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收控股股東錢先生的未償還結欠人民幣4.1百萬元、零及零，屬非貿易性質。累計的應收錢先生款項主要用於其本身的投資(主要涉及投資理財產品)，並在我們計劃[編纂]前作出。於2019年9月30日，所有應收錢先生款項已結清，而我們於未來將不擬與錢先生訂立類似關聯方交易；(ii)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收主要管理人員的未償還結欠人民幣0.9百萬元、零及零，即我們向該等主要管理人員提供作私人用途的個人免息貸款，為僱員福利的一部分，屬非貿易性質。於2019年12月31日，該等貸款已悉數結清。概無就相關貸款訂立任何書面協議，且除貸款本金額及還款日期外，概無討論或提供詳細條款。向僱員提供的相關個人貸款屬一次性，按個別基準授出，並未作為有關僱員的規定利益納入僱傭合約。一般而言，我們的公司政策規定從本公司獲得的借款僅應用於商業目的。因此，為進一步加強內部控制並嚴格執行公司政策，我們自2019年9月30日起不再向僱員提供此類個人貸款。因此，我們相信停止向僱員授予個人貸款不會引起任何合約糾紛；(iii)於2018年、2019年及2020年12月31日，應收控股股東控制的公司的未償還結欠分別為人民幣173.8百萬元、零及零，為在重組前供關聯方用於業務營運的累計非貿易性質的向相關關聯方的墊款，而應收關聯公司的貿易性質的未償還結欠分別為零、零及零。其中，附屬公司亳州三巽在相關項目開始預售前，使用從金融機構獲得的貸款資金向其股東／關聯方墊款，金額合共約為人民幣150.0百萬元。亳州三巽獲准根據相關貸款協議將相關貸款資金用作向股東／關聯方墊款，而向股東／關聯方墊款乃用於償還來自相關股東／關聯方的墊款。亳州三巽擬且已將股東／關聯方墊款用於相關項目的土地收購及其他日常營運用途。於2019年9月，該等款項已結清，而我們並不計劃於未來繼續該做法；及(iv)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收聯營公司的未償還結欠零、人民幣51.4百萬元及人民幣40.4百萬元，屬非貿易性質，主要涉及考慮到相關外部股東就我們持有17%權益的潛在物業

財務資料

項目代表我們的聯營公司合肥梁錦預付的土地收購的土地出讓金，我們向合肥梁錦提供墊款。截至2021年4月30日，於2020年12月31日就合肥梁錦作出的墊款已結付合共人民幣4.0百萬元，並將於相關項目進行最終結算後全數結付。應收關聯方款項從本集團的一般企業賬戶中墊出，其並不包括監管賬戶中的任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向關聯方發放款項。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均遵守有關預售資金的適用中國法律及法規。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應付關聯方的未償還結餘人民幣4.4百萬元、零及人民幣3.7百萬元，其中人民幣2.0百萬元、零及零屬非貿易性質，而人民幣2.5百萬元、零及人民幣3.7百萬元屬貿易性質。截至2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的應付關聯方款項約人民幣1.7百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得來自一名關聯方的未償還貸款零、人民幣39.3百萬元及零。來自一名關聯方的貸款乃用於支持本公司的業務營運，屬非貿易性質，並已於2020年12月31日悉數結清。

下表載列於往績記錄期間應收關聯方款項的對手方各自的背景：

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
1.	安徽三巽投資	投資控股	人民幣100百萬元	錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%	董事兼經理：錢先生 ⁽¹⁾
2.	安徽久棟建設有限公司	建設與工程	人民幣8百萬元	路震先生擁有80%及石曉麗女士擁有20%	董事：石曉麗女士； 經理：朱培軍先生

財務資料

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
3.	安徽喬藝園林景觀建設有限公司	提供景觀設計服務	人民幣5百萬元	若干個人為錢先生的利益以信託方式直接擁有	董事兼經理：石曉麗女士
4.	亳州市嘉信置業有限公司(現稱亳州市久巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣12.9百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)	董事兼經理：石曉麗女士
5.	滁州市嘉信置業有限公司(現稱滁州市三巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣50百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%) 擁有86%及亳州市家園企業管理有限公司(由安徽三巽投資間接全資擁有) 擁有14%	董事：陳寶林先生 ⁽²⁾ ； 經理：王子忠先生
6.	合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	物業開發	人民幣200百萬元	獨立第三方安徽琨奎企業管理諮詢有限公司擁有33%、獨立第三方合肥榮冠置業發展有限公司擁有33%、本公司全資附屬公司合肥誠巽置業有限公司擁有17.34%及獨立第三方合肥融闕房地產開發有限公司擁有16.66%	董事：金富永先生、溫彩俠先生、章曉輝先生 ⁽³⁾ 、趙大鵬先生、錢磊先生、鄒洪濤先生及李玉偉先生 經理：高偉先生

財務資料

附註：

- (1) 錢先生(執行董事兼控股股東)為安徽三巽投資的董事。儘管錢先生擔任重疊職務，惟於本集團及安徽三巽投資各自履行職責時，彼一直並將繼續獲本集團及安徽三巽投資各自互不關連而獨立的董事會及高級管理團隊支持。
- (2) 陳寶林先生(本集團高級管理層成員)為滁州三巽企業管理有限公司的董事，該公司於2009年及2010年正在建設，並自2016年起不再從事實質性業務。由於滁州三巽企業管理有限公司並無從事任何實質性業務，董事認為相關安排將不會影響陳寶林先生履行對本集團的職責及責任。
- (3) 章曉輝先生(執行董事)為合肥梁錦企業管理諮詢有限公司的董事，該公司於2020年7月獲投資，有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－於往績記錄期間後收購股權」。章曉輝先生亦為合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的普通合夥人。由於合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的主要業務是投資控股，董事認為相關安排將不會影響章先生履行對本集團的職責及責任。

下表載列於往績記錄期間應付本集團關聯方款項的對手方各自的背景：

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
1.	安徽三巽物業管理有限公司	提供物業管理服務	人民幣5百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)擁有95%及安女士擁有5%	董事：賈金慧女士； 經理：李鳳霞女士
2.	安徽三巽投資	投資控股	人民幣100百萬元	錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%	董事兼經理：錢先生 ⁽¹⁾
3.	亳州家園房地產開發有限公司(現稱亳州市家園企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣8百萬元	由安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)間接全資擁有	董事兼經理：石曉麗女士

財務資料

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
4.	合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	投資控股	人民幣825,000元	章曉輝先生擁有54.5%及陳寶林先生擁有45.5%	普通合夥人：章曉輝先生 ⁽²⁾
5.	亳州市嘉信置業有限公司(現稱亳州市久巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣12.9百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)	董事兼經理：石曉麗女士
6.	安徽喬藝園林景觀建設有限公司	提供景觀設計服務	人民幣5百萬元	若干個人為錢先生的利益以信託方式直接擁有	董事兼經理：石曉麗女士
7.	萍鄉正澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	房地產營銷及諮詢	人民幣20百萬元	錢先生擁有99%及一名獨立第三方擁有1%	普通合夥人：石曉敏女士

附註：

- (1) 錢先生(執行董事兼控股股東)為安徽三巽投資的董事。儘管錢先生擔任重疊職務，惟於本集團及安徽三巽投資各自履行職責時，彼一直並將繼續獲本集團及安徽三巽投資各自互不關連而獨立的董事會及高級管理團隊支持。
- (2) 章曉輝先生(執行董事)為合肥梁錦企業管理諮詢有限公司的董事，該公司於2020年7月獲投資，有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－於往績記錄期間後收購股權」。章曉輝先生亦為合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的普通合夥人。由於合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的主要業務是投資控股，董事認為相關安排將不會影響章先生履行對本集團的職責及責任。

財務資料

如中國法律顧問告知，屬非貿易性質的向關聯方墊款為有效私人貸款且遵守所有適用中國法律及法規。此外，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》（「《貸款通則》」），貸款指貸款人對借款人提供的並按約定的利率和期限還本付息的貨幣資金。企業不得從事或變相從事違反法律及法規的借貸業務。倘企業從事或未經授權變相從事借貸業務，中國人民銀行可對貸款方處以金額相當於貸款業務違法所得一至五倍的罰款，同時令有關貸款業務無效。於往績記錄期間，所有該等第三方墊款免息，因此借出資本並不構成計息貨幣資金。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》，法人之間、其他社會組織之間以及法人與其他社會組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在合同法第52條、貸款通則第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，根據《最高人民法院負責人就〈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〉答記者問》，《貸款通則》為部門規章，而非強制法律或行政法規。《中華人民共和國物權法》及《合同法》凌駕於《貸款通則》之上。《合同法》規定要認定合同無效只能依據法律或法規。於2007年10月1日生效的《物權法》規定，物權的權利人有權依法自由的處分自己的財產（包括貨幣資金）。因此，中國法律顧問認為，於往績記錄期間屬非貿易性質的向關聯方墊款屬有效私人貸款且遵守所有適用法律及法規。

截至最後實際可行日期，我們並無就該等貸款接獲任何申索或處罰通知。我們獲中國法律顧問告知，在一般情況下，中國人民銀行就公司進行集團內公司融資安排而根據《貸款通則》對其施加處罰的可能性不大，原因如下：(i)經董事確認，所有給予關聯方的墊款及來自關聯方的墊款均為業務運營目的及免息；及(ii)我們及關聯方均不是專業放貸人。

財務資料

於各有關期間末若干本集團的銀行及其他借款由關聯方擔保：

	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
安徽三巽投資集團有限公司	358,416	685,327	182,644
錢堃先生及其配偶安娟女士	358,416	611,327	803,244

本公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在[編纂]前全部解除。

物業權益及物業估值

於2021年4月30日，獨立物業估值師仲量聯行已對我們的物業權益進行估值，並認為於該日的物業權益總值為人民幣16,264.4百萬元。有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載列於本文件附錄三。

附錄一「會計師報告」所載我們的物業於2020年12月31日的賬面淨值與附錄三「物業估值報告」所載的物業估值報告所述該等物業於2021年4月30日的公平值的對賬如下：

	人民幣千元
於2020年12月31日本集團以下資產的賬面淨值	
–發展中物業	11,656,637
–持作銷售已竣工物業	540,891
加	1,413,861
減：持作銷售已竣工物業的銷售額	310,561
以下資產於2021年4月30日的賬面淨值	13,300,828
除稅前估值盈餘	2,963,572
附錄三物業估值報告所載於2021年4月30日 本集團物業估值	16,264,400

財務資料

期後事件

本集團於2020年12月31日(即編製最近期經審核綜合財務報表的日期)後直至本文件日期並無進行任何重大期後事件。

無重大不利變動

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年12月31日(即編製最近期經審核綜合財務報表的日期)以來並無重大不利變動。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本文件另行披露者外，截至最後實際可行日期，並無發生任何情況將引致須遵守上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。