

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

概覽

我們是專注於中國大連旅順口住宅物業的房地產開發商。我們的房地產開發項目為大型住宅項目，包括多層、中層、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅、停車位、車庫及主要方便居民日常需要的公建樓。我們房地產開發的整體住宅項目可供出售，且我們根據市況出售或出租非住宅項目。為配合房地產開發業務的進一步發展，我們於二零一零年九月成立附屬公司土石方工程公司，主要經營地基建設及地盤平整業務。於最後可行日期，我們正申請土石方工程公司的相關資質證書，以開始土石方工程公司的營運。除房地產開發外，我們亦在中國天津經營門窗加工業務。

我們於二零零六年購入一幅土地用作開發首個項目開世嘉年，開始經營房地產開發業務。我們分兩期開發及交付開世嘉年。除開世嘉年外，我們於二零一一年六月購入大連旅順口北海街道三幅土地，用於發展住宅房地產項目開世熙郡。根據我們目前的計劃，預期開世熙郡一期及二期將分別於二零一二年中及二零一三年底完工。

營業紀錄期間，我們的大部分收益來自房地產開發業務，而全部房地產開發業務收益來自開世嘉年的物業銷售及出租。開世嘉年一期開發及銷售於銷售環境較佳期間進行，當時中國政府的緊縮措施較寬鬆且經濟狀況相對穩定。由於中國政府近期實施更嚴格的緊縮措施，加上全球經濟形勢日益波動，故我們的房地產開發業務營運（尤其是開世嘉年二期的銷售）可能受到更大的影響，故我們未必可維持往績水平。倘市場轉弱，我們的房地產開發業務的營運將受到影響，例如所出售建築面積減少、銷售放緩、平均銷售價格降低及／或影響我們收取客戶款項的金額及時間，因此可能導致我們的現金流量受到不利影響，我們或須更改發展計劃及／或削減資本開支，因而會影響我們的未來發展。例如，我們或會延遲未來項目的土地購買計劃。對於現有項目，我們將採用靈活的方式，不時調整發展計劃，如我們或會建設更多更易被市場消化的小面積單位。鑑於整體經濟狀況及商業環境的變動，因此我們的往績表現不可用作預測日後財務業績的參考或基準，投資者應留意相關風險。有關中國政府所實施的重大緊縮措施詳情，請參閱本文件「業務－近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響」一段。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列營業紀錄期間我們不同業務分部的收益及相關百分比。我們預計房地產開發仍會是我們的主要業務：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一一年	
	二零零八年	二零零九年		二零一零年		六月三十日止六個月		
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)		% (人民幣千元)		% (人民幣千元)		
銷售物業	85,353	89.2	171,623	90.2	251,438	90.8	35,597	69.6
租金收入	—	0	67	0	808	0.3	589	1.2
銷售門窗	10,302	10.8	18,656	9.8	24,621	8.9	14,960	29.2
合計	<u>95,655</u>	<u>100</u>	<u>190,346</u>	<u>100</u>	<u>276,867</u>	<u>100</u>	<u>51,146</u>	<u>100</u>

由於大連旅順口是東北地區的重要軍港，中國政府自二零零九年底起全面開放吸引投資及發展，董事認為大連旅順口會受惠於近期實施的政策，包括但不限於《旅順口區利用外資獎勵辦法》及《旅順口區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要(草案)》。本公司董事獲悉，中國政府自二零一零年起實行上述政策，目的在於(i)加速經濟發展步伐；(ii)打造大連旅順口為運輸港口、生態宜居城、旅遊休閒渡假城、歷史文化名城、科技創新城與花卉種植及貿易中心；及(iii)推動大連旅順口成為中國遼寧省「最耀眼的明珠」。憑藉我們於大連旅順口地產市場的往績及經驗，我們相信可有效識別及掌握區內的市場商機。

我們相當注重房地產開發項目的建築設計及質素。儘管我們向第三方外包建築設計及建造，但我們仍主要負責構思項目的整體概念，然後邀請國外及國內知名設計公司投標，而確認設計前，我們會進行內部討論以及與大連旅順口規劃局等政府機關會談。委聘設計公司後，我們會監督其整體設計進度，並積極與設計公司及承建商討論改良設計及技術的細節。我們的首個開發項目「開世嘉年」在設計及質量方面屢獲獎項及榮譽，於二零零九年獲2008-2009十大居住品質名盤及於二零零七年獲中國住區建築設計一創新示範獎及十大精品樓盤，使我們相信我們的開發項目在大連旅順口獲得認可並享有聲譽。獎項詳情請參閱本文件「業務－獎項及榮譽」一段。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的策略是專注及繼續鞏固於大連旅順口的市場地位，尤其是在中國政府實行「五城一都」城市規劃的區域或地區，該城市規劃使大連旅順口轉型成為由運輸港口、生態宜居城、旅遊休閒度假城、歷史文化名城、科技創新城與花卉種植及貿易中心等六個不同產業重心區域組成的綜合城市。然而，我們亦會考慮於日後有合適機會時擴展至中國其他二線及三線城市。我們將本地生產總值達每年人民幣2,500億元至人民幣5,000億元及／或本地生產總值按年增長達10%及／或人口約7,000,000的城市視為二線城市，而上述指標因素更低的的城市則為三線城市。我們主要考慮鄰近大連的煙台及威海等二、三線城市。截至最後可行日期，我們並未就於上述中國其他二三線城市開發／拓展房地產開發業務訂立任何具體計劃。

截至最後可行日期，我們已開發的物業的總土地面積及規劃建築面積分別約為159,184平方米及239,228平方米。二零一一年六月，我們為新住宅項目開世熙郡成功投得北海街道總土地面積及規劃建築面積分別約155,439平方米及159,057平方米的三幅土地。二零一一年七月，我們已就該三幅土地訂立國有土地出讓合同。於最後可行日期，我們正申請相關土地使用證。我們的中國法律顧問表示，我們取得該等土地使用證並無法律障礙。北海街道屬於中國政府的「五城一都」城市規劃中的部分地區，會發展為旅遊度假區。鑑於我們已成功投得該區土地，加上該區未來的發展及經濟增長機遇，我們計劃動用[●]的部分所得款項淨額在機會合適時收購鄰近開世熙郡或北海街道的土地。我們會密切留意有關當局發出的土地招標的公佈，並會繼續物色適合用作我們的房地產開發項目和拓展在大連旅順口(尤其是北海街道)的土地儲備的土地。倘成功投得更多北海街道的土地，則我們將於必要時另行刊發公佈。

除房地產開發業務外，我們亦於中國天津經營門窗加工業務。我們的門窗產品均為內銷，產品尺寸及規格乃根據客戶要求量身定製。營業紀錄期間，我們的主要客戶為中國房地產開發商。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，房地產開發業務的收益佔本集團總營業額分別約89.2%、90.2%、90.8%、92.1%及69.6%，而門窗加工業務佔本集團總營業額分別約10.8%、9.8%、8.9%、7.6%及29.2%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

財務資料編製基準

本公司為二零一一年一月四日於開曼群島註冊成立之有限公司。我們為籌備[●]曾進行重組。重組後，本公司成為本集團現有旗下各公司的控股公司。詳情請參閱本文件附錄七「本公司其他資料」一節「公司重組」一段。為編製本文件，下文所討論本集團及重組後本集團現有成員公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及截至該日止各年度以及於二零一一年六月三十日及截至該日期止六個月的綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及其他綜合財務及經營數據乃假設本集團架構於整個營業紀錄期間或彼等各自註冊成立或成立日期(以較短期間為準)以來一直存在而編製。所有集團內公司間交易結餘於綜合賬目時對銷。然而，本文件所載綜合財務及經營數據並非反映假設現有集團架構自二零零八年一月一日起一直存在情況下的實際財務及經營數據。根據國際財務報告準則，我們按歷史成本法編製綜合財務報表，並就以公平值入賬的投資物業修改。

影響經營業績的主要因素

本公司經營業績及財務狀況過往及日後會繼續受以下多項因素影響(其中包括)：

中國(尤其是大連旅順口)經濟增長、城市化速度及住宅物業需求

過去三十年，中國政府實行經濟及社會開放改革，結果中國經濟急速增長，帶動城市化穩步發展，增加對住宅物業的整體需求。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

過往數年間，按實際本地生產總值計算，大連旅順口的經濟較中國增長為快。加上大連旅順口與大連市的交通改善，以及大連旅順口的住宅物業價格更為實惠，按已售總建築面積計算，與大連市相比，大連旅順口住宅物業需求增幅更高且持續上升。

由於價格較大連市低且往來大連及其他城市的交通便捷(包括預期會大幅縮短大連旅順口與大連市之間交通時間的大連至大連旅順口的高速鐵路、已投運的大連旅順口直達煙台的煙大輪渡、瀋大高速公路延伸到旅順新港，以及計劃於二零一一年底投運的大連至大連旅順口的高速公路)，使大連旅順口成為受歡迎的住宅區，推動大連旅順口房地產市場進一步快速發展。

大連旅順口經濟突飛猛進

自中國政府於二零零九年批准正式對外開放政策後，大連旅順口全區納入為遼寧省沿海經濟帶重點區域。同時中國政府採取多項優惠國家行政政策，吸引更多外國投資。因此，大連旅順口開發成為特色的工業基地。例如，根據國際資料權威International Data Corporation發佈的資料，按全球離岸外包交付指數排名，旅順南路軟體產業園名列全球第五及中國第一。二零一零年初，中國政府投資人民幣500億元在大連旅順南路啟動建設「十大軟體園區」，預計可於五年內竣工。園區建成後將可提供15萬個職位，而年產值達人民幣1,000億元。此外，中國政府二零一零年起大力推進建設「五城一都」(「五城一都」，包括位於北海街道的開世熙郡)，以促使大連旅順口轉型為產業特色鮮明且區域功能完善的綜合城市。產業的發展可能會聚集越來越多的人口並吸引相關產業的投資。區域的加速發展亦會帶動區域價值不斷上升以及房價的增值。

能以合理的低成本購入合適土地

我們的持續增長取決於能否以有合理回報的價格購入優質土地。土地收購成本佔我們大部分銷售成本。中國政府已實施法規，透過公開投標、拍賣及掛牌出售而提升授出房地產開發所涉國有土地使用權程序的透明度，增加了我們收購土地的難度並導致土地收購成本上漲。此外，我們面對大連旅順口多家房地產開發商的競爭。房地產開發商競爭激烈亦可能導致土地收購成本上漲。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

利率狀況

銀行借貸為我們房地產發展項目的主要融資來源之一。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們尚未償還的銀行借貸分別為人民幣142,000,000元、人民幣75,000,000元、人民幣92,400,000元及人民幣202,000,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年與截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的銀行借貸利率介乎5.9%至9.7%，而同期的銀行借貸利息開支總額分別合共為人民幣13,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣6,200,000元及人民幣5,400,000元。由於中國商業銀行貸款利率與人民銀行公佈的借貸基準利率掛鉤，故此借貸基準利率上調將使我們發展項目的利息開支增加。

投資物業的公平值調整

我們的投資物業主要包括持作收取長期租金及／或資本增值的開世嘉年一期已竣工的公建樓及地下停車位及車庫。根據國際會計準則第40號(有關投資物業的國際會計準則)，投資物業可按公平值法或成本法確認。由於我們認為按照市況定期調整公平值能反映投資物業的最新價值，故此選擇按公平值確認投資物業。

投資物業首次按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，而公平值的變更於綜合全面收益表確認。

重估增值反映相關期間我們投資物業的未變現資本收益，並無產生任何營運現金流入，亦不表示可能向股東分派股息。

中國物業市場的政策及法規

中國有關房地產開發及相關行業的政策及法規直接影響我們的業務及經營業績。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，以鼓勵或限制物業市場的發展，相關法規涉及（其中包括）土地收購、物業預售、銀行融資、可用信貸、按揭及稅項。自二零零四年以來，中國政府已頒佈及實施多項法規及措施防止中國物業市場過熱，以維持經濟平穩持續增長。儘管二零零八年下半年中國政府實施一系列旨在緩解全球金融危機負面影響及刺激房地產開發的經濟及其他措施，但自二零零九年底以來，為防止物業市場過熱，中國政府已經並可能會繼續實施一系列措施，以（其中包括）抑制房價上漲及遏制物業市場的投機活動。

影響中國物業市場的法規措施將繼續影響我們的業務及經營業績。詳情請參閱本文件「風險因素－有關中國房地產開發的風險」及「行業概覽－中國政府的房地產政策」各節。

與房地產開發的竣工時間有關的業績波動

我們不同期間的經營業績可能大幅波動。開發商於任何特定期間能承接的房地產開發項目數目受多項因素限制，包括收購土地及支付建設成本所需的大額資本、土地供應及其他因素。房地產開發項目預售前的開發工程可能耗時數月甚至（在若干情況下）數年，而竣工則可能需更長時間。根據我們有關收益確認的會計政策，儘管物業預售會於相關期間產生正現金流量，但在完成開發及將物業交付予買家之前，我們不會就物業銷售確認任何收益。詳情請參閱本文件附錄一「主要會計政策－收益確認」一段。由於我們物業的交付時間依據施工時間表而各有不同，故我們的經營業績或會視乎各期間的竣工及所交付物業數量而大幅波動。

此外，由於我們專注發展大型住宅綜合物業，故我們的物業開發通常分為兩期且歷時數年。隨整個大型開發項目趨近完成，我們可向買家提供更完善的住宅社區，因此其物業售價大多上升。由於我們項目的建設時間視乎項目建築面積及所建築的物業類型等多項因素而不同，且我們項目的竣工年期各不相同，故我們不同期間的經營業績或會大幅波動。

因此，我們的經營業績或會波動，而中期業績未必能按比例反映全年業績。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

預售

物業預售是我們房地產發展項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，我們必須達成若干條件，方可開始預售相關物業，且僅可將預售所得款項用於開發所預售物業。詳情請參閱本文件「業務－預售、銷售及市場推廣－預售」一段。預售所得現金流量的金額及時間受多項因素影響，包括符合政府法規規定的時間表及其他有關預售的條件、我們的建設及預售時間表以及我們所預售物業的市場需求。預售物業所得現金流量金額會影響我們為後續房地產開發提供的資金以及我們的財務狀況和經營業績。

融資渠道及成本

房地產開發屬於資本密集型業務，須為土地收購及建設投入巨額資金，而項目從開發至產生現金流量，期間可能歷時數月，甚至數年。營業紀錄期間，我們主要以銀行貸款、物業預售及銷售所得款項與內部資金作為營運資金。由於中國的商業銀行的貸款利率與人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故該等貸款基準利率增加將導致我們開發項目的利息成本上漲。此外，我們物業的部分買家依賴按揭置業。中國政府所實施限制買家獲取按揭、限制買家轉售我們的物業或增加按揭融資成本的法規或措施，或會影響買家負擔我們物業的能力且對我們的經營業績有不利影響。

中國政府近年來推出多項防止中國房地產市場過熱的政策及措施，包括限制對房地產開發商的信貸。人民銀行自二零零八年十二月以來先後於二零一零年十月及十二月以及二零一一年二月及六月四次上調一年期貸款基準利率至6.3%。我們預計利率上調會增加我們的一般借貸成本以及物業買家的按揭融資成本，買家或會因此對置業持觀望態度。由於我們將借貸成本在財務報表中撥充資本，因此利率上調對我們借貸成本的影響不會立即顯現。一旦工程竣工及物業交付買家，相關物業的資本化利息開支將於綜合全面收益表內確認為銷售成本。詳情請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－我們的大型房地產開發項目風險更高」、「風險因素－有關中國房地產開發的風險－倘按揭融資的成本增加，或不再具有吸引力或難以獲得，則我們的業務將受不利影響」一節及「行業概覽－中國政府的房地產政策」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

土地增值稅

我們開發供出售的物業須向地方稅務機構繳付土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，有多種土地增值稅徵收方法，其中一種為在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入均須徵稅，按土地增值以累進稅率30%至60%計算，而土地增值乃根據有關稅法規定按出售物業所得款項減可扣減開支計算。倘土地增值不超過可扣稅項目總額20%，則出售普通住宅物業可豁免繳納土地增值稅。有關豁免不適用於出售商用物業。我們已自大連旅順口地方稅務機關取得開世嘉年二期假定稅率、付款時間表及結算方法的同意書。我們的中國法律顧問表示，大連旅順口地方稅務機關乃釐定適用土地增值稅稅率的主管機關。根據與各地方稅務機關就各項目協定的評估基準及我們的內部評估，相信我們的土地增值稅撥備整體充足。然而，我們撥備土地增值稅與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機構未必贊同我們自行分攤的可扣減開支或其他計算土地增值稅的基準。因此，個別期間財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。有關土地增值稅的其他詳情請參閱本文件「附錄六一中國相關法律及法規概覽」。

業務季節性

我們的房地產開發及門窗加工業務均位於中國東北，冬季寒冷天氣偶爾會妨礙建設施工及裝修，故本集團大部分建設及安裝工作於每年第二至四季進行。本集團的財務業績受季節因素影響，而季節影響會持續存在。

重要會計政策

我們根據國際財務報告準則編撰綜合財務資料。我們在下文列出我們認為對綜合財務資料重要的會計政策。該等會計政策需要我們的管理層作出主觀或複雜的判斷，通常需估計不明朗事件的影響。該等估計及相關假設均基於我們的經驗及我們認為當時合理的多項其他因素，以有關結果作為對未能在其他來源直接獲悉的事件作出判斷的依據。該等重要會計估計與判斷的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註28。我們會不斷檢討相關估計與判斷及假設。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

收益確認

我們的收益主要包括出售所開發物業、出售所生產與房地產開發相關產品的收入與租賃物業的租金收入。收益按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團，而收益及成本(視情況而定)能可靠計量，則收益按下列方式於損益確認：

(I) 出售物業

出售物業所得的收益於擁有權的重大風險及回報轉移予買方時確認。我們認為，擁有權的重大風險及回報於物業落成並交付予買方且本集團向買方收取全數付款或合理確認可收取應收款項時轉移。

出售物業的收益不包括商業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何折扣。於收益確認當日前出售物業所收的按金及款項均在綜合財務狀況表列作墊款。

(II) 出售產品

收益於產品付運至客戶所處地點時(即客戶接收產品及擁有權的相關風險與回報時)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅項，並已扣除任何交易折扣。

(III) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租期所涵蓋之期間，等額分期於損益表確認，惟其他基準能更準確反映租賃資產所產生收益模式則除外。租賃優惠均於損益表中確認為累計應收租金淨額一部分。或然租金在其產生之會計期間確認為收入。

(IV) 利息收入

利息收入於產生時按實際利息法確認。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

發展中物業及已落成待售物業

有關房地產發展活動之存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 開發中物業

開發中物業之成本包含特別指定之成本，包括土地使用權、發展、物料和耗材總成本、工資及其他直接支出，亦包括適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所涉及費用後的金額。

— 已落成待售物業

本集團已落成待售物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本比例計算。可變現淨值為估計售價減出售物業之成本。

已落成待售物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨達致現址及現狀之其他成本。

投資物業

我們持有若干已落成物業收取長期租金及／或資本增值而非自用。該等已落成物業均列作投資物業。擬作投資用途的開發中物業均列作在建投資物業。投資物業按公平值在財務狀況表入賬，倘該等物業截至呈報期末仍然在建或開發且其公平值在當時無法可靠計量則除外。公平值按活躍市價釐定，如有需要會就特定資產的性質、地點或狀況差異作出調整。

獨立估值師定期進行上述估值。投資物業的公平值反映(其中包括)現有租約的租金收入及根據當時市況所假設未來租約租金收入。公平值亦反映物業按相同基準的預期現金流出。投資物業的公平值變動在綜合全面收益表確認為「投資物業公平值增加」。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

公平值的最佳證明為訂有同類租約及其他合約的物業當時在活躍市場的價格。倘無上述資料，則我們在合理公平值估計範圍內釐定公平值，而該範圍乃根據下列多個來源的資料釐定：

- 性質、狀況或地點不同(或訂有不同租約或其他合約)的物業當時在活躍市場的價格而就相關差異作出調整；
- 同類物業在活躍程度較低的市場的近期價格再就按相關價格進行交易當日以來的經濟狀況變化作出調整；及

借貸成本

購置、興建或生產資產(須經過較長時間籌備方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支、借貸成本以及進行籌備資產作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售的絕大部分必要工作中斷或完成時，暫停或終止將借貸成本撥充成本。

即期及遞延所得稅

即期所得稅開支按我們及我們的附屬公司經營和賺取應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。對於相關稅務法規規定有待詮釋的情況，管理層會定期評估相關報稅內容，並根據預期須向稅務部門支付的金額作出適當撥備。

遞延所得稅按資產及負債的稅基與賬面值的暫時差額以負債法全數撥備。然而，倘遞延所得稅因首次確認非業務合併交易的資產或負債而產生，而交易時既不影響會計盈虧亦不影響應課稅盈虧，則不會將遞延所得稅確認入賬。遞延所得稅乃按結算日已頒佈或實質頒佈且預期於變現遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時適用的稅率計算。

僅於未來可能有應課稅溢利可抵銷暫時差額的情況下，方會確認遞延所得稅資產。對附屬公司投資所產生的暫時差額撥備遞延所得稅，惟倘我們可控制暫時差額的撥回時間，且於可見將來不會撥回暫時差額，則不會作出撥備。

財務資料

土地增值稅

倘我們須向中國稅務部門支付土地增值稅，則須確認為稅項開支。我們預售開發中物業並就此收取墊款時，須根據中國稅務部門的規定按預售所得款項計算預付土地增值稅。然而，我們實際應付的土地增值稅由稅務部門於房地產發展項目完成後釐定，加上中國政府並無有關計算土地增值稅的清晰明確指引，故稅務部門未必認同我們的撥備足夠支付於各結算日我們須就過往土地增值稅責任而實際應付的土地增值稅總額。已預付的土地增值稅於綜合全面收益表入賬列為所得稅開支的一部分。二零一零年九月一日前，我們按地方稅務部門規定，按所預售物業的1.0%預付土地增值稅。二零一零年九月一日起，根據地方稅務部門規定，我們的土地增值稅稅率變為1.5%。我們亦已就截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年與截至二零一一年六月三十日止六個月期間分別作出人民幣4,500,000元、人民幣11,500,000元、人民幣17,700,000元及人民幣4,600,000元的土地增值稅撥備，均已分別扣減土地增值稅預付款人民幣1,000,000元、人民幣1,600,000元、人民幣2,800,000元及人民幣1,800,000元。應付但未付土地增值稅的撥備於綜合資產負債表入賬列為「即期稅項」的一部分。中國政府進一步闡明並統一實施土地增值稅法規前，我們實際應付的土地增值稅仍不明確，但我們會盡可能根據與地方稅務機構就各項目協定的評估基準為應付的土地增值稅作出全數撥備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

經營業績

下表載列我們截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的綜合業績概要，該概要摘自本文件附錄一所載綜合財務報表，須與該等報表一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
營業額	95,655	190,346	276,867	152,652	51,146
銷售成本	(62,957)	(119,979)	(159,769)	(89,423)	(28,622)
毛利	32,698	70,367	117,098	63,229	22,524
銷售及分銷開支	(4,535)	(6,999)	(15,354)	(4,082)	(5,737)
行政開支	(5,554)	(5,972)	(9,539)	(3,293)	(12,179)
投資物業公平值變動前之					
經營溢利	22,609	57,396	92,205	55,854	4,608
投資物業之公平值增加	7,696	34,482	4,930	90	1,420
投資物業公平值變動後之					
經營溢利	30,305	91,878	97,135	55,944	6,028
融資收入	592	125	146	55	130
融資成本	(172)	(279)	(4,120)	(204)	(204)
除稅前溢利	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
所得稅開支	(13,572)	(40,777)	(43,564)	(23,414)	(7,673)
年度／期間溢利／(虧損)	17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
年度／期間全面收入／ (虧損)總額	17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔：					
本公司股東	17,379	50,222	48,937	32,094	(1,719)
非控股權益	(226)	725	660	287	—
年度／期間全面收入／ (虧損)總額	<u>17,153</u>	<u>50,947</u>	<u>49,597</u>	<u>32,381</u>	<u>(1,719)</u>
每股盈利(人民幣元)					
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	<u>0.039</u>	<u>0.112</u>	<u>0.109</u>	<u>0.071</u>	<u>(0.004)</u>

若干全面收益表項目

營業額

營業額指營業紀錄期間物業銷售、門窗銷售及租金收入的所得款項(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。

下表載列截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月本公司按來源分類的營業額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售					
開世嘉年一期一標段(附註1)	85,353	94,551	60,490	29,439	14,754
開世嘉年一期二標段(附註2)	—	77,072	190,948	111,226	20,843
小計	<u>85,353</u>	<u>171,623</u>	<u>251,438</u>	<u>140,665</u>	<u>35,597</u>
門窗銷售	<u>10,302</u>	<u>18,656</u>	<u>24,621</u>	<u>11,605</u>	<u>14,960</u>
租金收入	<u>—</u>	<u>67</u>	<u>808</u>	<u>382</u>	<u>589</u>
總計	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

附註：

1. 一標段包括13幢多層公寓。
2. 二標段包括5幢中層公寓及2幢高層公寓。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，我們的收益主要來自銷售已發展的物業，分別佔本集團總營業額約89.2%、90.2%、90.8%、92.1%及69.6%，同期門窗產品銷售額則分別佔10.8%、9.8%、8.9%、7.6%及29.2%。

房地產發展業務方面，根據中國房地產行業慣例，我們根據中國預售規定於物業落成前預售。然而，我們完成相關物業建設並交付予買方且悉數收取所有買家的付款或可合理肯定收取付款後，方會確認物業銷售。預售物業所得款項於綜合資產負債表入賬列為流動負債的「預收款項」，並在綜合現金流量表入賬列為「營運資金變動」的「預收款項」。

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零零八年			二零零九年			二零一零年			二零一零年			二零一一年		
	已交付			已交付			已交付			已交付			已交付		
	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價
人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	人民幣元/	
千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米	
開世嘉年一期															
一標段(附註1)	85,353	15,674	5,445	94,551	15,921	5,939	60,490	8,539	7,084	29,439	4,276	6,885	14,754	2,064	7,148
開世嘉年一期															
二標段(附註2)	-	-	-	77,072	14,841	5,193	190,948	33,131	5,763	111,226	19,490	5,707	20,843	3,154	6,608
合計	85,353	15,674	5,445	171,623	30,762	5,579	251,438	41,670	6,034	140,665	23,766	5,919	35,597	5,218	6,822

附註：

1. 一標段包括13幢多層公寓。
2. 二標段包括5幢中層公寓及2幢高層公寓。

已交付建築面積

營業紀錄期間，開世嘉年一期一標段為我們於二零零八年已交付的全部住宅建築面積；開世嘉年一期一標段及開世嘉年一期二標段佔我們於二零零九年已交付住宅建築面積

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

分別約51.8%及48.2%，二零一零年則分別約佔20.5%及79.5%，截至二零一一年六月三十日止六個月分別約佔39.6%及60.4%。

開世嘉年一期於二零零七年下半年開始預售。由於此乃本公司首次於大連旅順口推出的物業項目，且開世嘉年一期一標段的大部分物業為大單位，銷售需時通常較長，故於二零零八年，開世嘉年一期一標段已售及已交付建築面積僅為15,674平方米。當我們於二零零八年開始開世嘉年一期二標段預售並於二零零九年交付時，我們已獲得更多公眾認可，對我們的產品品質充滿信心，加上持續推廣以及開世嘉年一期二標段大部分物業為較易銷售的較小單位，故於二零零九年及二零一零年開世嘉年一期一標段及二標段已售及已交付建築面積均增加。開世嘉年二期於二零一零年末開始預售，儘管預售期間已向客戶收取大筆墊款，但於二零一一年六月三十日尚未交付客戶。因此，我們截至二零一一年六月三十日止六個月收益均來自交付開世嘉年一期的物業。此外，由於開世嘉年一期餘下未售物業有限，因此自開世嘉年一期確認的收益亦有限。相對地，我們於截至二零一一年六月三十日止六個月根據有關開世嘉年一期及二期的已簽署預售／銷售合約的物業銷售為人民幣293,400,000元。

二零零八年至二零零九年間，開世嘉年一期一標段的平均售價小幅上漲，主要是由於二零零九年大連旅順口整體物業售價較二零零八年上漲，增幅與整體市價相符。二零一零年，開世嘉年一期一標段及二標段的平均售價較二零零九年大幅上漲，主要是由於中國（特別是大連旅順口）整體房地產市價上漲，加上二零一零年開世嘉年一期一標段交付更多複式單位，而複式單位的售價一般較單層住宅單位高。截至二零一一年六月三十日止六個月，大連旅順口並無政策限制每個家庭單位可購買物業的數目。相反，當地政府部門為鼓勵當地物業市場發展，實行了一系列活動及地方法規（例如「中國大連旅順國際人居節」），以推進大連旅順口的未來發展。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月，開世嘉年一期的平均售價較截至二零一零年六月三十日止六個月上漲，增幅與大連旅順口市價相符。

門窗加工業務收益於貨品送達客戶場地，即客戶接收貨品及其所有權相關的風險及回報時確認。我們透過萊恩天津經營門窗加工業務。二零零八年前，萊恩天津的客戶主要為房地產開發公司。二零零九年，為擴展客戶範圍，萊恩天津採取措施，包括（但不限於）加入該行業的相關組織並開拓更多軍事及政府客戶，結果萊恩天津獲得更多銷售訂單，收益因而持續上升。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

租金收入來自我們投資物業的經常性營業額，於營業紀錄期間一般按各自的租期於收益表等額分期確認。

銷售成本

銷售成本主要包括房地產發展直接應佔成本，例如土地收購成本、建築成本及撥作成本的利息開支，分別佔截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月總銷售成本的86.3%、88.2%、88.4%、90.2%及62.1%。同期，已竣工物業的平均銷售成本(包括土地收購成本、建築成本及撥作成本的利息開支)分別約為人民幣3,470元、人民幣3,439元、人民幣3,390元、人民幣3,394元及人民幣3,408元。

下表按類別顯示所示期間的銷售成本分析。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
房地產開發業務										
已售物業成本										
土地收購成本	6,812	10.8%	11,186	9.3%	12,752	8.0%	7,461	8.3%	1,804	6.3%
建築成本	45,665	72.5%	89,699	74.8%	120,634	75.5%	68,711	76.9%	15,070	52.6%
撥作成本的										
利息開支	1,590	2.5%	4,261	3.6%	7,027	4.4%	3,909	4.4%	772	2.7%
其他	322	0.5%	633	0.5%	858	0.5%	574	0.6%	139	0.5%
已售物業總成本	54,389	86.3%	105,779	88.2%	141,271	88.4%	80,655	90.2%	17,785	62.1%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	%
(未經審核)										
門窗加工業務										
已售貨品成本										
原材料	6,785	10.8%	11,473	9.5%	13,696	8.6%	6,611	7.4%	9,601	33.5%
員工成本	717	1.1%	839	0.7%	1,168	0.7%	335	0.4%	438	1.5%
折舊	104	0.2%	114	0.1%	120	0.1%	61	0.1%	63	0.2%
安裝成本	681	1.1%	1,547	1.3%	3,415	2.1%	1,716	1.9%	679	2.5%
生產費用	281	0.5%	227	0.2%	99	0.1%	45	0%	56	0.2%
已售貨品總成本	8,568	13.7%	14,200	11.8%	18,498	11.6%	8,768	9.8%	10,837	37.9%
總計	62,957	100.0%	119,979	100.0%	159,769	100.0%	89,423	100.0%	28,622	100.0%

房地產開發業務

土地收購成本。土地收購成本即有關取得佔用、使用及開發土地權利的成本，包括土地出讓金、其他土地相關稅項及附加費與搬遷和重置費用。除了中國經濟發展及中國房地產市場狀況外，物業項目的位置和收購時間亦會影響土地收購成本。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，按於綜合全面收益表確認的土地成本總額除以相關期間交付的物業總建築面積計算，每平方米建築面積的平均土地收購成本分別為人民幣434.6元、人民幣363.6元、人民幣306.0元、人民幣313.9元及人民幣345.7元。

計入銷售成本的土地收購成本於相關收益確認時入賬。單位土地成本主要隨銷售組合而轉變。開世嘉年一期二標段的地積比率高於開世嘉年一期一標段，而由於二零零八年、二零零九年及二零一零年開世嘉年一期二標段已交付百分比持續增加，故單位土地成本下降。另一方面，與截至二零一零年六月三十日止六個月相比，截至二零一一年六月三十日止六個月的單位土地成本增加，主要是由於開世嘉年一期二標段的已交付百分比比較低。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

建築成本。建築成本即設計及建設物業項目的成本，主要為向承建商(包括負責土地工程、園景設計、安裝設備及室內設計的承辦商)支付的費用、基建費用、設計費用及若干政府附加費。建築成本受多項因素影響，例如建材價格波動、物業的位置及類型、所選用的材料及配套設施的投資額。然而，由於營業紀錄期間所開發的物業在上述方面相若，故住宅物業的平均建築成本大致相同。

撥作成本的利息。我們將與收購或建設相關項目直接有關的借貸成本撥作該項目銷售成本的一部分。

門窗加工業務

已售貨品成本。已售貨品成本即門窗的生產成本，主要包括相關原材料、僱員成本、設備折舊及安裝成本。營業紀錄期間，已售貨品成本的增幅所出售及安裝的門窗產品價值增幅相符。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

毛利及毛利率

我們房地產開發業務及門窗加工業務的毛利分析如下：

	銷售物業 人民幣千元	銷售門窗 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
營業額	85,353	10,302
銷售成本	(54,389)	(8,568)
毛利	<u>30,964</u>	<u>1,734</u>
毛利率	36.3%	16.8%
截至二零零九年十二月三十一日止年度		
營業額	171,623	18,656
銷售成本	(105,779)	(14,200)
毛利	<u>65,844</u>	<u>4,456</u>
毛利率	38.4%	23.9%
截至二零一零年十二月三十一日止年度		
營業額	251,438	24,621
銷售成本	(141,271)	(18,498)
毛利	<u>110,167</u>	<u>6,123</u>
毛利率	43.8%	24.9%
截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)		
營業額	140,665	11,605
銷售成本	(80,655)	(8,768)
毛利	<u>60,010</u>	<u>2,837</u>
毛利率	42.7%	24.4%
截至二零一一年六月三十日止六個月		
營業額	35,597	14,960
銷售成本	(17,785)	(10,837)
毛利	<u>17,812</u>	<u>4,123</u>
毛利率	50%	27.6%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

毛利為收益與銷售成本的差額。毛利率為毛利除以收益，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月分別為34.2%、37.0%、42.3%、41.4%及44.0%。營業紀錄期間的毛利增加主要是由於物業市場持續增長令所售物業的平均售價上升所致。

投資物業公平值增加

投資物業的公平值增益即其價值隨著當時市況的增減。我們的物業估值師參考物業權益市值(為自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下經適當推銷公平交易物業的估計金額)重估我們的投資物業於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日的價值。物業市值可按物業空置或已租賃計算。無論物業是否空置，與關連方或獨立方的租賃均採用收益法計算市值。例如，空置部份為立即可按市場租金出租，並會計入按收益法計算續租時租值的潛在升幅。已租予獨立第三方或關連方而所收租金受租期約束的物業部份，其租金無論高於、低於或為市場租金水平，均按收益法於計算租期價值時反映。假設所有因素相同，物業按低於市場租金的價值租予關連方，則其市值會低於按市場租金租予關連方的另一物業。我們的物業估值師認為此情況符合市值定義。

我們的物業估值師首先基於物業將竣工及可供出售的假設評估我們在中國所持在建物業權益於二零零七年及二零零八年十二月三十一日的價值。物業竣工及可供出售時，其價值稱為總發展價值(「總發展價值」)，而總發展價值取決於有關當局批准的發展計劃。評估在建物業市值方面，物業估值師將總發展價值扣除未支付的開發成本(通常包括未支付的建設成本、銷售費用及銷售稅與其他相關稅項)及相應開發商的溢利，然後再將物業價值折現至估值日的現值。開發商的溢利反映有關開發商的規定回報及風險，開發商可獲得風險補貼，亦可為開發所耗時間及努力而獲得回報。我們的物業估值師表示，基於其經驗及專業判斷，由於本公司投資物業為整體住宅開發的配套及次要部分，故採用5%作為開發商溢利的規定比率。開世嘉年的大部份土地用於住宅開發，而開發商的大部分溢利來自住宅開發的銷售而非投資物業，故將投資物業對開發商的溢利設定為較開世嘉年住宅部分低的比率。我們的物業估值師基於其專業經驗及知識認為，總發展價值的5%屬公平合理。物業估值師採用收益法(「收益法」)計算總發展價值，已考慮：(i)該物業權益的當時租金(「租期價值」)及(ii)續租時租值的潛在升幅。續租價值乃通過比較相關物業所在特定地區的同類物業

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

租金而定，並會基於樓齡、地點、時間、規模及樓層等方面的差異作出調整。物業估值師表示，收益法：(i)原則為物業無論出租、空置或由擁有人佔用均有價值，故並無考慮物業的實際佔用率；(ii)並無考慮物業收益淨額的期增長率。至於假設，收益法假設租金收入不時按相同比率增長；及(iii)僅限於有同類物業的市場。倘無同類物業，則不可比較，亦不可採用收益法。然而，我們的物業有同類物業可予比較，故物業估值師認為可採用收益法。

我們的物業估值師再表示，其在評估本集團之投資物業時並未採用貼現現金流量法（「貼現現金流量法」），乃因貼現現金流量法一般用於評估酒店、不同階段的大規模開發及大型商場（特定商場中各店舖有不同租期，例如：固定租期，或基本租期加上一定百分比的租戶純利）。收益法一般用於評估租期簡單的物業，例如停車位、寫字樓及住宅樓宇。該等物業的租期僅為固定租期。經考慮(i)本集團投資物業僅包括公建樓的兩層、地下第二層的倉庫及961個地下停車位及車庫；(ii)該等類型物業的租期為常見的標準租期；及(iii)根據貼現現金流量法，於評估過程中須作出更多假設及估計，而物業估值業普遍認為最佳估值方法應盡量少用假設及估計，因此我們的物業估值師認為貼現現金流量法並非評估本集團物業權益的最合適方法。

物業估值師表示，無論物業空置、出租或佔作自用，其均有價值。倘物業空置或佔作自用，其假設收入須於估值時使用收益法考慮，因此我們的物業估值師認為收益法乃物業租賃初期等不同階段合適可靠的方法。即使物業完全空置或佔作自用及估值時並無考慮佔用率，仍可採用收益法。

我們的物業估值師採用相同的收益法評估我們在中國所持竣工投資物業權益於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一零年及二零一一年六月三十日的價值。物業評估師於上述各估值日採用的回報率分別為(i)車庫及車位：3.5%、3.5%、3.5%、3.5%及3.5%；(ii)公建樓及倉庫：3.0%、3.1%、3.3%、3.1%及3.3%；採用的每月市值租金為：(i)每個車庫分別人民幣425元、人民幣440元、人民幣450元、人民幣440元及人民幣450元；(ii)每個停車位分別人民幣375元、人民幣390元、人民幣400元、人民幣390元

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

及人民幣400元；(iii)公建樓第二層每平方米分別人民幣36.4元、人民幣38元、人民幣40元、人民幣38.8元及人民幣42.8元；(iv)公建樓第三層每平方米分別人民幣28.4元、人民幣29.3元、人民幣30.8元、人民幣29.9元及人民幣33.0元；及(v)地下第二層倉庫每平方米分別人民幣28.4元、人民幣29.3元、人民幣30.8元、人民幣29.9元及人民幣33.0元。

我們的物業估值師表示，在釐定回報率時已收集大連旅順口停車位市場的同類銷售及租金收入，錄得平均回報率約為3.5%。此外，物業估值師亦自各類網站及中國多個城市的報紙收集有關上海、廣州、杭州、昆明、南昌及濟南等多個城市停車位回報率的各類物業相關論文以供參考，該等城市的停車位回報率介乎3%至5%。基於有關調查及進一步參考上述3%至5%的回報率，物業估值師認為我們的投資物業採用3.5%的回報率屬合理。彼等確認未能找到載述大連停車位市場回報率的文章。

我們的物業估值師確認在估值過程中已透過分析(i)通過與當地代理進行口頭及／或電話訪問得知；及(ii)來自網絡資料的同類物業租金報價（「同類物業租金」釐定我們投資物業的市場租金（即經適當推銷後，有意出租人與有意承租人按適當租賃條款合理、審慎且無強制地於估值日期進行公平交易租賃物業的估計租金），並根據本身的專業知識及豐富經驗判斷調整。我們的物業估值師表示，租金報價資料指從有意於市場出售／出租物業的本地代理／業主／發展項目的銷售辦事處所呈報租金獲得的市場資料，而非已成交的同類物業。與香港不同，大連的交易資料並不透明。於有關政府機構所登記的銷售及租賃交易不對公眾開放。此外，亦通常不會向有關政府機構登記物業租賃，尤其是商舖及停車位的租賃，因此無法於市場收集已成交的同類物業資料。我們的物業估值師確認已從互聯網收集有關租金報價資料，並進行口頭訪問確保有關資料符合特定市場趨勢。

我們的物業估值師選取的同類物業，為接近估值日發佈的同類物業租金（即零售物業及停車場），並按以下主要因素調整：(a)地點因素；(b)時間因素；(c)樓層因素；及(d)面積因素。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的物業估值師表示，評估投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日的市值時曾作出以下主要假設及估計第(第1至4項)，而評估投資物業於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的市值時則採用以下一般假設及估計(第1至5項)：

- (1) 業主可於公開市場出售現狀下的投資物業，而並無憑藉遞延合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排以提高投資物業的價值；
- (2) 已取得投資物業的相關房屋所有權證，因此全部或部分投資物業可於公開市場自由轉讓予國內外第三方而毋須支付任何地價或附帶成本；
- (3) 已全數繳清所有地價及配套公用設施的其他費用；
- (4) 物資物業不涉及任何可影響其業權的按揭、令狀或其他法定產權負擔；及
- (5) 該等投資物業的施工作業已按照本公司所提供發展規劃完工。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的投資物業公平值增益分別如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開世嘉年一期的地下					
一及二層的停車位、地下二層					
部份以及公建樓第二及三層	7,696	34,482	4,930	90	1,420

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

營業紀錄期間及估值過程中我們的投資物業公平值有所增加，我們的物業估值師總體考慮到大連旅順口的潛在人口增長、人口密度及中國政府實施的人口分散政策如下：

(1) 大連旅順口的潛在人口增長

我們的物業估值師表示，儘管營業紀錄期間大連旅順口過往的人口增長率不高，物業估值師認為基於以下因素，大連旅順口的住宅物業需求預期會增加：

- (i) 近期中國政府實施政策擬開發大連旅順口，或會吸引更多人於大連旅順口居住或購買物業，例如自二零零九年，每年舉辦「中國大連旅順國際人居節」，中國政府亦於二零一零年實施「五城一都」城市規劃，旨在發展大連旅順口為綠色生態城市；
- (ii) 按下表所示，過去數年大連的常住人口數目不斷增加，於二零一零年的增幅更達8.4%：

年度	人口 (大連戶籍人口) ⁽¹⁾		人口 (大連常住人口) ⁽²⁾	
	(百萬)	(百分比增幅)	(百萬)	(百分比增幅)
二零零七年	5.78	不適用	6.08	不適用
二零零八年	5.83	0.86%	6.13	0.82%
二零零九年	5.85	0.34%	6.17	0.65%
二零一零年	5.86	0.17%	6.69	8.4%

資料來源：大連統計局

附註：

- (1) 大連戶籍人口指常住登記住所位於大連的人口，包括居於與非居於大連者。
- (2) 大連常住人口指常住大連的人口，包括居於大連的大連戶籍人口與非大連常住登記居民人口。

隨著大連的常住人口數目不斷增加，我們的物業估值師相信可能會導致大連旅順口的住宅物業需求增加；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- (iii) 大連市中心區(即中山區、西崗區、沙河口區及甘井子區) (「中心區」) 的人口密度高於大連旅順口，例如沙河口區的人口密度是大連旅順口的約45倍，加上政府實施教策限制每個家庭可於中心區購買的單位數目，預期有住屋需要的居民或會選擇居於大連市近郊地區，包括大連旅順口；及
- (iv) 可見將來輕軌可接駁大連旅順口至大連市中心，或會吸引更多人於大連旅順口居住。

我們的物業估值師認為，上述所有因素均為刺激或吸引其他人於大連旅順口居住的正向因素。

(2) 人口密度

我們的物業估值師表示，中心區的人口密度大高於大連旅順口，例如沙河口區的人口密度是大連旅順口的約45倍，加上政府實施教策限制每個家庭可於大連市中心購買的單位數目，預期有住屋需要的居民或會選擇居於大連市近郊地區，包括大連旅順口，可能會導致更多人移居大連旅順口。下表列示二零零五年至二零零八年大連市不同地區的人口密度：

大連地區	面積 (平方公尺)	每平方公里人口			
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中山	40.1	8,800.30	8,769.28	8,822.32	8,905.01
西崗	23.94	13,176.02	12,876.02	12,828.86	12,859.23
沙河口	34.71	18,306.28	18,802.59	18,523.60	18,834.98
甘井子	451.52	1,363.77	1,449.89	1,559.97	1,600.28
旅順口	512.15	404.80	— ⁽¹⁾	407.84	415.41

資料來源：大連市統計局

附註：

- (1) 無數據

(3) 人口分散政策

我們的物業估值師表示，相信實施人口分散政策旨在吸引居民自人口密度高的區域遷出，例如限制每個家庭可購買的單位數目僅適用於中心區。此外，中國政府鼓勵開放及發展大連旅順口，預期更多公司會於大連旅順口設立，從而吸引更多人於大連旅順口居住。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的物業估值師認為上述所有因素將會很大可能導致大連旅順口的人口增加，因而對住宅及零售物業整體的需求有正面影響。

二零零八年投資物業公平值增加約人民幣7,700,000元，二零零九年增加約人民幣34,500,000元，增幅約348.1%。物業估值師表示，大幅增加的主要原因如下：

- (1) 本集團投資物業於二零零八年屬在建工程，二零零九年則已竣工，而已竣工物業通常較在建物業有更高價值；
- (2) 大連市零售物業的租賃市場於有關期間整體穩步增長。我們的物業估值師表示，大連中心地段住宅開發項目第一層零售物業的平均月租於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日分別為每平方米約人民幣54元及人民幣63元，增加約16.6%。此外，大連的零售物業平均月租於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日分別為每平方米人民幣63元及人民幣67元，增加約6.3%；
- (3) 大連市人口穩步增長，刺激住宅物業的需求，從而推動零售物業及停車位的需求。大連市居住人口於二零零九年底約5,848,000人，較二零零八年底增加約14,000人；
- (4) 大連市規劃局出台措施，分散市中心區人口至大連旅順口及大連經濟開發區等新開發區，帶動大連旅順口不斷發展，結果有關期間新住宅開發項目增多，吸引當地及外來市民及投資者入住大連旅順口。大連市旅順口住宅物業市場增長亦惠及零售與停車位市場；
- (5) 二零零四年至二零零七年房地產市場價格大幅上升：我們於二零零四年周邊地區未開發時收購土地用於開發開世嘉年。二零零七年，開世嘉年一期施工中，開世嘉年的周邊地區亦正開發，因此物業價格及地價大幅上升。大連旅順口二零零六年至二零零七年的宏觀經濟狀況亦有大幅增加，特別是二零零六年至二零零七年間規劃建築面積增加約60%，住宅分部的平均單位售價亦於該兩年間增加約48%，而大連旅順口人均本地生產總值亦增加32.62%。此外，大連旅順口於二零零六年

財務資料

至二零零七年錄得大幅增長，反映住宅、零售及停車位市場需求增加，致使整體住宅、零售及停車位市場的價格增加。此外，根據自互聯網摘錄的公開資料，我們的物業估值師注意到二零零七年大連旅順口有類似土地用途且土地面積大於10,000平方米的土地的樓面地價約為每平方米人民幣1,515元，較開世嘉年的樓面地價每平方米人民幣379元增加約400%；

- (6) 二零零八年一月一日在建投資物業產生的最低成本：開世嘉年一期於二零零七年六月開始施工，於二零零八年十月竣工。截至二零零七年十二月三十一日，合共十六個月的施工期僅超出五個月，即總施工期約31%，地下停車位及其他在建投資物業產生的累計建築成本約為人民幣16,074,000元，佔該等投資物業總建築成本人民幣48,975,000元的34%；及
- (7) 鑑於上文(5)及(6)，倘「將產生的成本」計入總發展價值及「在建投資物業」產生的成本，則其公平值增幅達276%，與其他結算日的增幅一致(二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的公平值增幅分別為302%、312%、312%及324%)。

就上文第(7)段而言，我們的董事認為投資物業(尤其停車位)的公平值顯著增加並非不合理。儘管估值已扣除當時「在建投資物業」的「將產生的成本」，但鑑於該等物業處於發展初期，故於二零零八年一月一日的「在建投資物業」的累計成本較少。於二零零八年一月一日，投資物業增值主要包括上述土地增值，因此錄得巨額增幅381%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的投資物業公平值再增加約人民幣4,900,000元，主要原因如下：

- (1) 開世嘉年一期的銷售及入住率持續上升刺激鄰近停車位及零售物業的需求。按尚未售出的住宅單位總數計算，截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日分別尚餘84個及380個住宅單位未售出。至於開世嘉年一期的入住率，於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日分別有173個單位及488個單位已入伙，增加約182%；
- (2) 大連零售物業的租賃市場整體穩步增長。我們的物業估值師表示，大連中心地段住宅開發項目零售物業第一層的平均月租於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日分別為每平方米人民幣67元及人民幣79元，增加約17.9%；

財務資料

- (3) 大連市人口穩步增長，刺激住宅物業的需求，推動零售物業及停車位的需求。大連市居住人口於二零一零年底約5,864,000人，較二零零九年底增加約16,000人；及
- (4) 二零一零年十月頒佈的《大連人民政府辦公廳關於貫徹落實房地產調控政策促進我市房地產市場平穩健康發展的意見》（「該調控政策」）僅涉及市中心區（中山、西崗、沙河口、甘井子）及高新技術產業園區而並不包括大連旅順口，因此大連旅順口的房地產市場不僅吸引終端用戶及投資者，住宅市場向好亦惠及零售市場。另外，該政策限制購買住宅物業，導致投資者將目標從住宅領域轉至商業領域，且相關期間零售物業價格穩步增長，尤其是開世嘉年屬住宅領域中發展良好的住宅開發項目，地段優越，入住率高。

截至二零一一年六月三十日止六個月，投資物業公平值增加約人民幣1,420,000元。物業估值師表示，增幅溫和的主要原因如下：

- (1) 開世嘉年一期的銷售及入住率持續上升刺激附近停車位及零售物業的需求。按尚未售出的住宅單位總數計算，截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日分別尚餘84個及52個住宅單位未售出。至於開世嘉年一期的入住率，於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日分別有488個單位及591個單位入住，增加約21%；
- (2) 政府不斷實施政策，於二零一一年二月頒佈「大連市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強房地產市場調控工作的實施意見」（大政辦發(2011)22號）（「2號調控政策」），吸引更多終端用戶及投資者轉向大連旅順口，進一步促進大連旅順口住宅市場的增長，零售與停車位市場因而受益；
- (3) 該調控政策與第2號調控政策並不涉及大連旅順口；及
- (4) 開世嘉年二期將於二零一一年第三季完工，已開始預售。由於開世嘉年二期的住宅物業入住率高，銷售表現突出，令投資者更有信心投資零售物業及停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

以下為屬於本集團投資物業的個別物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一零年及二零一一年六月三十日的公平值。我們的物業估值師表示，各年的公平值改變主要是由於(i)各估值日期前後的市場趨勢；(ii)參考所涉發展項目有關物業售價的相關公開統計數據的價格走勢。

物業不同部分 ⁽¹⁾	十二月三十一日			六月三十日	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
地下一層及二層的停車位	—	118,650	121,130	118,400	120,990
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	不適用	2.1% ⁽²⁾	(2.3%)	2.2%
地下二層的倉庫	91,560	18,390	21,030	18,700	21,620
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	(79.9%)	14.4%	(11.1%)	15.6%
公建樓第二及三層	—	15,540	15,350	15,570	16,320
較上一年增加／(減少)					
的百分比	不適用	不適用	(1.2%)	1.4%	4.8%
總計	91,560⁽¹⁾	152,580	157,510	152,670	158,930

附註：

- (1) 我們的物業估值師表示，在估算目標物業於二零零八年十二月三十一日的市值時採用年期與重訂租金法計算總發展價值，然後減去預期未支付的總成本。我們的物業估值師亦表示，採用年期與重訂租金法主要是由於同類物業的銷售交易紀錄不足而成本法不適合用作評估持作投資的物業。
- (2) 我們的物業估值師表示，增加主要是由於估值所用的車庫及停車場單位租金分別增加2.3%及2.5%所致。我們的物業估值師以大連統計局的數據為依據，該等數據顯示大連一手新車總數約為166,418輛，較二零零九年增長23.8%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

銷售及分銷開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
廣告及宣傳費	2,766	2,831	7,376	1,191	2,742
佣金開支	103	2,825	5,334	2,060	1,401
僱員成本	586	276	400	114	195
招待費	64	154	172	75	186
辦公室開支	666	595	1,462	415	718
汽車及差旅開支	162	162	238	92	105
折舊	100	87	120	54	48
運費	88	67	65	—	62
其他	—	2	187	81	280
	<u>4,535</u>	<u>6,999</u>	<u>15,354</u>	<u>4,082</u>	<u>5,737</u>

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳費、向銷售代理支付的銷售佣金與銷售及市場推廣僱員成本。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

行政開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
僱員成本	1,958	2,180	2,714	1,426	2,779
招待費	127	162	285	94	252
辦公室開支	769	755	1,584	461	741
汽車及差旅費	464	427	940	339	1,632
折舊	366	598	845	354	557
捐贈	250	675	215	—	220
其他稅項及徵費	1,079	868	763	602	371
法律及專業費	—	—	1,905	—	5,414
其他	541	307	288	17	213
	<u>5,554</u>	<u>5,972</u>	<u>9,539</u>	<u>3,293</u>	<u>12,179</u>

行政開支主要包括僱員成本、辦公室開支、若干物業銷售徵費及物業、設備和汽車的折舊。行政開支一般隨營運規模而變化，包括發展物業的數量及規模。

融資成本

融資成本主要為銀行借貸利息開支減撥作成本的開發中物業相關利息。由於項目建設期未必與相關貸款的付息期相同，故不會將所有項目相關的利息開支撥入成本。因此，各期間的融資成本極受報告期內撥作成本的利息開支金額影響，因時而異。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

融資收入／(開支)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止期間	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行貸款利息	(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
減：資本化利息	12,869	7,734	2,131	1,456	5,238
	(164)	(238)	(4,062)	(175)	(168)
銀行及其他費用	(8)	(41)	(58)	(29)	(36)
匯兌收益／(虧損)淨額	—	23	21	—	(2)
利息收入	592	102	125	55	132
	420	(154)	(3,974)	(149)	(74)

所得稅

所得稅主要為中國企業所得稅及土地增值稅。自二零零八年一月一日起，中國企業所得稅一律按應課稅收入25%的稅率徵收。營業紀錄期間，我們並無於香港經營業務，故並無支付任何香港利得稅。我們的房地產開發項目須繳納增值稅。我們根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》計算土地增值稅撥備。在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施所得全部收入須按介乎土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅基於出售物業所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支而計算。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月，我們分別撥出土地增值稅撥備人民幣4,500,000元、人民幣11,500,000元、人民幣17,700,000元及人民幣4,600,000元。土地增值稅增／減幅大致符合根據上述規例所計算營業紀錄期間的土地增值額。未結算土地增值稅撥備於綜合財務狀況表列為「即期稅項」。此外，我們按照本集團會計政策就投資物業增值產生的暫時差額確認遞延土地增值稅負債。未變現的遞延土地增值稅負債於綜合財務狀況表列為「遞延稅項負債」。我們的中國法律顧問表示，大連開世自成立以來一直遵守中國所有相關稅務法律及法規，且大連開世並無亦不會因違反中國任何稅務相關法律及法規而遭相關稅務機關調查及／或處罰。我們的中國法律顧問亦表示，大連開世與相關稅務機關之間並無有關任何稅務事宜的糾紛，且大連開世不會被徵收保證金或執行任何法律處分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列所示期間的企業所得稅及土地增值稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,709	14,347	24,871	13,501	1,735
土地增值稅	5,525	13,125	20,549	12,457	6,374
	<u>8,234</u>	<u>27,472</u>	<u>45,420</u>	<u>25,958</u>	<u>8,109</u>
遞延稅項					
與企業所得稅有關的暫時差額 的產生及撥回	3,187	2,803	(3,335)	(2,571)	(862)
與土地增值稅有關的暫時差額 的產生及撥回	2,151	10,502	1,479	27	426
	<u>13,572</u>	<u>40,777</u>	<u>43,564</u>	<u>23,414</u>	<u>7,673</u>

所得稅增加主要是由於營業紀錄期間的溢利增加。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，我們的實際所得稅率分別為44.2%、44.5%、46.8%、42.0%及128.9%。該稅率乃根據我們的企業所得稅及土地增值稅總和除以除稅前溢利計算。我們的實際稅率於營業紀錄期間維持相若水平，惟截至二零一一年六月三十日止六個月的實際稅率較高，主要是由於期內因營業額減少，結果土地增值稅撥備相對除稅前溢利的比例較高。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
企業所得稅	5,896	17,150	21,536	10,930	873
土地增值稅	7,676	23,627	22,028	12,484	6,800
總計	13,572	40,777	43,564	23,414	7,673

年度／期間溢利／(虧損)

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利分別約為人民幣17,400,000元、人民幣50,200,000元、人民幣48,900,000元、人民幣32,100,000元及本公司股東應佔虧損約人民幣1,700,000元。同期，本公司純利率分別為18.2%、26.4%、17.7%與21.0%及淨虧損率3.0%。截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利及溢利率較其他年度／期間高，主要是由於年內投資物業公平值增益人民幣18,000,000元的淨影響，包括投資物業公平值及相關所得稅分別增加人民幣34,500,000元及人民幣16,500,000元。如不計及上述淨影響，二零零八年、二零零九年及二零一零年的純利率約為17%，相當穩定。截至二零一一年六月三十日止六個月虧損淨額主要是由於房地產開發業務的已確認銷售額低，加上銷售及分銷開支與行政開支增加所致，詳細分析如下：

- 房地產開發業務的已確認銷售額低

雖然期內開世嘉年二期預售所得款項達人民幣117,100,000元，但該等款項於綜合資產負債表內歸類為預售款項，並僅可在物業於二零一一年十月交付予客戶時確認為銷售收益。然而，截至二零一一年六月三十日止六個月期間，房地產開發業務的全部收益指開世嘉年一期於交付時的收益。因此，期內確認的銷售額有限，僅為人民幣35,600,000元。

- 銷售及分銷開支增加

開世嘉年二期的預售活動導致截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售及分銷開支較截至二零一零年六月三十日止六個月有所增加。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- 行政開支增加

截至二零一一年六月三十日止六個月，行政開支較截至二零一零年六月三十日止六個月增加8,900,000元，主要是有關[●]的專業費用人民幣5,400,000元及員工總數上升令員工薪金增加人民幣1,400,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們預期可就開世嘉年二期確認銷售收入，且我們相信將佔本集團大部分營業額。請參閱本文件本節「溢利預測」一段及附錄三「溢利預測」一節。

各期營業紀錄比較分析

截至二零一一年六月三十日止六個月與截至二零一零年六月三十日止六個月比較

營業額。營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣152,700,000元減少人民幣約101,500,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣51,100,000元，降幅66.5%，主要是由於物業銷售減少所致。分析如下：

- 由於截至二零一一年六月三十日開世嘉年二期尚未竣工而無法交付予客戶，故截至二零一一年六月三十日止六個月仍未能就開世嘉年二期確認收益。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月，我們的全部收益均來自交付開世嘉年一期的物業。此外，由於開世嘉年一期所剩物業不多，故確認的收益有限。截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們預期可確認自開世嘉年二期所得的銷售收入，相信將佔本集團大部分營業額。請參閱本文件本節「溢利預測」一段及附錄三「溢利預測」一節。
- 與之相比，二零一零年初開世嘉年一期的大量物業剛竣工而可向客戶出售及交付。由於若干物業於截至二零一零年六月三十日止六個月出售及交付，故相關收益高於二零一一年同期。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	(未經審核)					
	截至二零一零年六月三十日止六個月			截至二零一一年六月三十日止六個月		
	已交付	每平方米		已交付	每平方米	
	建築面積	營業額	平均售價	建築面積	營業額	平均售價
	(人民幣)			(人民幣)		
	(平方米)	千元	(人民幣元)	(平方米)	千元	(人民幣元)
多層公寓	4,276	29,439	6,885	2,064	14,754	7,148
中層公寓	9,352	55,548	5,939	1,746	12,213	6,995
高層公寓	10,138	55,678	5,492	1,408	8,630	6,129
總計	23,766	140,665	5,919	5,218	35,597	6,822

銷售成本。銷售成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣89,400,000元減少人民幣60,800,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣28,600,000元，降幅68.0%，主要是由於房地產開發業務因已售總建築面積減少77.9%而減少約人民幣62,900,000元所致。房地產開發業務方面，減少主要是由於建築成本降低（一般隨著所交付總住宅建築面積減少而下降）所致。門窗加工業務方面，截至二零一一年六月三十日止六個月較截至二零一零年六月三十日止六個月並無重大波動。

毛利。毛利由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣63,200,000元減少人民幣40,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣22,500,000元，降幅64.4%，這是由於營業額及銷售成本變動的整體影響所致。毛利率由截至二零一零年六月三十日止六個月的41.4%增至截至二零一一年六月三十日止六個月的44%，主要是由於開世嘉年一期的物業平均售價由截至二零一零年六月三十日止六個月的每平方米約人民幣5,919元大幅上升至截至二零一一年六月三十日止六個月的每平方米約人民幣6,822元所致。

銷售及分銷成本。銷售及分銷成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣4,100,000元增加人民幣1,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣5,700,000元，增幅40.5%，主要是由於開世嘉年二期的預售及銷售與促銷活動產生的廣告及營銷成本與差旅及其他相關成本增加人民幣1,600,000元所致。

行政開支。行政開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣3,300,000元增加人民幣8,900,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣12,200,000元，增幅269.8%，主要是由於有關[●]的專業費用人民幣5,400,000元，以及我們的員工總數上升令工資及薪金增加人民幣1,400,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

融資成本淨額。截至二零一一年六月三十日止六個月與截至二零一零年六月三十日止六個月的融資成本相若，主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月本集團的融資活動並無重大變動。

所得稅。所得稅開支由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣23,400,000元減少人民幣15,700,000元至截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,700,000元，降幅為67.2%。截至二零一一年六月三十日止六個月的稅項開支主要包括中國企業所得稅與期內售出及交付物業的土地增值稅。所得稅減少主要是由於該期間的溢利減少所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

營業額。營業額由二零零九年的人民幣190,300,000元增加約人民幣86,600,000元至二零一零年的人民幣276,900,000元，增幅45.5%。增長主要是由於物業銷售額增加人民幣79,800,000元及門窗銷售額增加人民幣6,000,000元所致。詳情如下：

- 房地產開發。增長主要是由於我們二零一零年的已交付建築面積較二零零九年增長約10,908平方米，增幅35.5%；且平均售價隨著大連旅順口房地產市場的發展而上漲8.2%所致。

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日		
	已交付		每平方米	已交付		每平方米
	建築面積	營業額	平均售價	建築面積	營業額	平均售價
	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元)
多層公寓	8,539	60,490	7,084	15,921	94,551	5,939
中層公寓	15,442	92,662	6,001	11,465	60,528	5,279
高層公寓	17,689	98,286	5,556	3,376	16,544	4,900
總計	41,670	251,438	6,034	30,762	171,623	5,579

- 門窗。增長主要是由於我們的附屬公司萊恩天津於二零一零年增加向第三方銷售產品所致。

銷售成本。銷售成本由二零零九年的人民幣120,000,000元增加人民幣39,800,000元至二零一零年的人民幣159,800,000元，增幅33.2%，主要是由於房地產開發業務增加約人民幣35,500,000元及門窗加工業務增加約人民幣4,300,000元。房地產開發業務方面，增加主要是

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

由於土地收購成本及建築成本因二零一零年已售總建築面積較二零零九年增加35.5%而增加所致。門窗加工業務方面，增加與我們銷售額的相應增長及門窗產品售價提高基本相符。

毛利。毛利由二零零九年的人民幣70,400,000元增加人民幣46,700,000元至二零一零年的人民幣117,100,000元，增幅66.3%。毛利率由二零零九年的37.0%增至二零一零年的42.3%，主要是由於開世嘉年一期物業的每平方米平均售價由二零零九年約人民幣5,579元大幅上漲至二零一零年約人民幣6,034元。

銷售及分銷成本。銷售及分銷成本由二零零九年的人民幣7,000,000元增加人民幣8,400,000元至二零一零年的人民幣15,400,000元，增幅120.0%。增加主要是由於：

- 開世嘉年二期自二零一零年中開始預售，相關廣告及營銷成本增加人民幣4,500,000元所致；及
- (i)自二零零九年以來我們聘請銷售代理推廣開世嘉年；及(ii)銷售代理安排開世嘉年二期較多銷售因而支付予銷售代理的佣金增加人民幣2,500,000元所致。

行政開支。行政開支由二零零九年的人民幣6,000,000元增加人民幣3,500,000元至二零一零年的人民幣9,500,000元，增幅58.3%，是由於[●]支出專業費用人民幣1,900,000元，以及辦公室開支增加人民幣800,000元所致。同時，二零一零年我們的僱員人數增加令整體工資及薪金增加，亦導致行政開支增加。

融資成本淨額。融資成本由二零零九年的人民幣200,000元增加人民幣3,800,000元至二零一零年的人民幣4,000,000元，主要是由於本集團於二零一零年聘用獨立顧問公司重新評估及改善資產及債務結構，因而支出人民幣3,900,000元的大額財務顧問費用所致。由於我們的董事認為該顧問費用為一次性且不可撥充資本，故計入融資成本。

投資物業的公平值增加。公平值增益由二零零九年的人民幣34,500,000元減少人民幣29,600,000元至二零一零年的人民幣4,900,000元，主要是由於二零零九年投資物業竣工及市價上漲令公平值增益激增，而二零一零年大連旅順口物業的市價上漲產生之公平值增益相對較少。

所得稅。所得稅開支由二零零九年的人民幣40,800,000元增加人民幣2,800,000元至二零一零年的人民幣43,600,000元，增幅達6.9%。二零一零年的稅項開支主要包括年內應付的中國企業所得稅與銷售及交付物業的土地增值稅。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度比較

營業額。營業額由二零零八年的人民幣95,700,000元增加人民幣94,600,000元至二零零九年的人民幣190,300,000元，增幅98.9%。營業額增長主要是由於銷售物業增加人民幣86,300,000元及門窗銷售營業額增加人民幣8,400,000元所致。詳細分析如下：

- 房地產發展。增長主要是由於開世嘉年一期二標段於二零零九年竣工及交付，導致二零零九年所交付的建築面積較二零零八年增加約15,088平方米，增幅96.3%。

下表載列所示期間開世嘉年一期住宅部分的已交付建築面積、營業額及平均售價之詳情：

住宅物業類型	截至二零零八年			截至二零零九年		
	十二月三十一日止年度			十二月三十一日止年度		
	已交付 建築面積 (平方米)	營業額 (人民幣 千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)	已交付 建築面積 (平方米)	營業額 (人民幣 千元)	每平方米 平均售價 (人民幣元)
多層公寓	15,674	85,353	5,445	15,921	94,551	5,939
中層公寓	—	—	—	11,465	60,528	5,279
高層公寓	—	—	—	3,376	16,544	4,900
總計	15,674	85,353	5,445	30,762	171,623	5,579

- 門窗。增長主要是由於萊恩天津於二零零九年增加向第三方銷售門窗產品所致。

銷售成本。銷售成本由二零零八年的人民幣63,000,000元增加人民幣57,000,000元至二零零九年的人民幣120,000,000元，增幅90.5%。增長主要是由於房地產開發業務增加約人民幣51,400,000元及門窗加工業務增加約人民幣5,600,000元。房地產開發業務方面，增加主要是由於隨著已交付總建築面積增加，土地收購成本及建築成本增加所致。門窗加工業務方面，增加主要是由於參加建材協會活動而使接獲更多銷售訂單。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

毛利。毛利由二零零八年的人民幣32,700,000元增加人民幣37,700,000元至二零零九年的人民幣70,400,000元，增幅115.3%。毛利率由二零零八年的34.2%增至二零零九年的37.0%，增加主要是由於開世嘉年一期的物業每平方米平均售價由二零零八年約人民幣5,445元增至二零零九年約人民幣5,579元。

銷售及分銷成本。銷售及分銷成本由二零零八年人民幣4,500,000元增加人民幣2,500,000元至二零零九年人民幣7,000,000元，增幅為55.6%。增加主要是由於支付銷售代理佣金約人民幣2,700,000元所致。我們過往以內部銷售團隊促銷及銷售所開發的物業，但自二零零九年開始聘請當地專業銷售代理促銷及銷售開世嘉年二期。

行政開支。行政開支由二零零八年的人民幣5,600,000元增加人民幣400,000元至二零零九年的人民幣6,000,000元，增幅7.1%。增長主要是由於我們僱員人數增加導致整體工資及薪金增加，以及向政府慈善機構的捐款增加所致。

融資成本淨額。融資成本由二零零八年的融資收入人民幣400,000元增加人民幣600,000元至二零零九年的人民幣200,000元，增長主要是由於本集團二零零九年平均現金結餘較少，故銀行利息收入較低。

投資物業的公平值增加。二零零九年，隨著大部分投資物業建設竣工及市價上漲，公平值增益激增。相對而言，大連旅順口物業市價於二零零九年略升，因此公平值變動不大。

所得稅。所得稅開支由二零零八年的人民幣13,600,000元增加人民幣27,200,000元至二零零九年的人民幣40,800,000元，增幅達200.0%。二零零九年的稅項開支主要包括中國企業所得稅與所銷售及交付之開世嘉年一期物業及投資物業的土地增值稅。於二零零八年及二零零九年，投資物業公平值增益之所得稅開支為人民幣3,500,000元及人民幣16,500,000元。另外，二零零九年所得稅增加是由於二零零九年的經營溢利增加所致。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

主要財務狀況表項目說明

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,129	5,325	7,866	10,436
投資物業	91,560	152,580	157,510	158,930
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
非流動資產總額	<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>163,376</u>	<u>169,366</u>
流動資產				
開發中物業	156,674	74,746	118,917	386,857
持作出售的竣工物業	99,524	184,536	43,265	25,480
存貨	15,850	8,314	11,313	7,544
貿易及其他應收款項	5,941	14,793	129,444	35,050
受限制現金	2,027	19,334	3,028	23,400
銀行現金及手頭現金	3,454	14,867	23,023	33,167
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
流動資產總額	<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總資產	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
銀行貸款	142,000	75,000	4,440	2,000
預收款項	36,879	59,651	14,007	126,107
貿易及其他應付款項	87,835	134,819	166,733	187,036
即期稅項	4,961	30,512	62,432	64,291
流動負債總額	<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
流動資產淨額	<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
資產總額減流動負債	<u>108,484</u>	<u>174,513</u>	<u>246,754</u>	<u>301,430</u>
非流動負債				
銀行貸款	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	28,973	42,278	40,422	39,986
非流動負債總額	<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
負債總額	<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>
權益				
股本	35,195	36,972	39,972	—
儲備	43,204	93,426	75,863	61,444
本公司股東應佔權益總額	<u>78,399</u>	<u>130,398</u>	<u>115,835</u>	<u>61,444</u>
非控股權益	1,112	1,837	2,497	—
權益總額	<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
負債及權益總額	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

開世嘉年一期包括一標段及二標段。一標段所發展物業均為多層公寓，均於二零零八年底落成，二標段包括中層和高層住宅，於二零零七年動工，二零零九年下半年落成。開世嘉年二期包括多層及中層公寓、聯排高檔住宅及雙拼高檔住宅等多種物業類型，於二零零八年動工，兩幢雙拼高檔住宅已於二零一零年年中落成作示範單位用途，其餘部分已於二零一一年九月完工。

開發中物業

倘開發中物業產生(其中包括)建築成本、撥作成本的開支、直接有關開發中物業的土地使用權攤銷及撥作成本的利息，則會於綜合財務資料入賬列為流動資產。二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，我們的開發中物業分別價值人民幣156,700,000元、人民幣74,700,000元、人民幣118,900,000元及人民幣386,900,000元。營業紀錄期間，開發中物業的波動主要是由於物業交收時間和發展進度參差所致。二零零九年，開發中物業大幅減少，是由於開世嘉年一期二標段於二零零九年落成。二零一零年的開發中物業大幅增加與年內開世嘉年二期的建設進度一致。二零一一年六月三十日的價值增加是由於開世嘉年二期的開發成本隨著建築進度而增加，加上開世熙郡的土地使用權付款人民幣163,200,000元(歸類為持作未來開發擬供出售物業)。下表顯示於所示日期按項目劃分的開發中物業的價值。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業				
開世嘉年一期二標段	88,016	—	—	—
開世嘉年二期	68,658	74,746	118,917	220,064
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
持作未來開發擬供出售物業	—	—	—	166,793
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>156,674</u>	<u>74,746</u>	<u>118,917</u>	<u>386,857</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業包括於各結算日仍未出售的已竣工物業，於綜合財務資料列為流動資產，按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本指未售物業的所有發展成本，而可變現淨值乃參考日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關銷售開支，或由管理層基於當時市況估計而定。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們持作銷售的已竣工物業分別約為人民幣99,500,000元、人民幣184,500,000元、人民幣43,300,000元及人民幣25,500,000元。營業紀錄期間，持作銷售的已竣工物業大幅變更，主要是由於開世嘉年一期二標段落成及其後於二零一零年及截至二零一一年六月三十日止六個月銷售所致。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作銷售的已竣工物業				
開世嘉年一期一標段	99,524	44,280	26,048	18,716
開世嘉年一期二標段	—	140,256	17,217	6,764
	<u>99,524</u>	<u>184,536</u>	<u>43,265</u>	<u>25,480</u>
總計	<u>99,524</u>	<u>184,536</u>	<u>43,265</u>	<u>25,480</u>

當我們首次銷售大部分物業為大單位的開世嘉年一期一標段(銷售需時較長)時，銷售額相當程度受二零零八年的經濟危機影響。當我們銷售開世嘉年一期二標段時，由於我們的品質獲一定公眾認可與信任，且全球經濟復甦，加上二標段大部分物業為較易銷售的較小單位，故開世嘉年一期二標段較一標段銷售速度為快。

投資物業

我們持有若干投資物業，用作長期賺取租金收入及／或資產增值。於二零一一年六月三十日，我們持有總建築面積3,934.8平方米的投資物業及961個停車位及車庫，總賬面值人民幣158,900,000元，乃根據我們的物業估值師基於市值及現有用途的評估計算。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，我們有分別人民幣91,600,000元、人民幣152,600,000元、人民幣157,500,000元及人民幣158,900,000元的投資物業。

	投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日 (附註1及2)	—	77,500	77,500
年內添置	—	6,364	6,364
公平值調整	—	7,696	7,696
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
指：			
成本	—	22,438	22,438
估值調整	—	69,122	69,122
於二零零九年一月一日	—	91,560	91,560
年內添置	—	26,538	26,538
轉撥至投資物業	118,098	(118,098)	—
公平值調整	34,482	—	34,482
於二零零九年十二月三十一日	152,580	—	152,580
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	103,605	—	103,605
於二零一零年一月一日	152,580	—	152,580
年內添置	—	—	—
公平值調整	4,930	—	4,930
於二零一零年十二月三十一日	157,510	—	157,510
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	108,535	—	108,535
於二零一一年一月一日	157,510	—	157,510
公平值調整	1,420	—	1,420
於二零一一年六月三十日	158,930	—	158,930
指：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	109,955	—	109,955

附註：

- (1) 本集團投資物業於二零零八年一月一日的賬面值人民幣77,500,000元乃以我們的物業估值師所評估及呈報的二零零七年十二月三十一日估值為基礎。我們的物業估值師已確認二零零七年十二月三十一日至二零零八年一月一日投資物業的市值並無重大變動。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- (2) 鑑於二零零七年同類物業租金案例較少，計算二零零七年十二月三十一日投資物業價值時乃參考大連市區同類物業租金再根據同類物業租金與目標物業的差異作出調整。二零零七年市況乃基於大連統計年鑑所載資料及政府機構所公佈大連旅順口數據有關自二零零七年起房地產市場趨勢及經濟指標。

此外，由於地下停車場及車庫與商用部分實際為開世嘉年附屬設施，故開世嘉年住宅單位售價趨勢與住宅市場價格趨勢關係更密切。基於上述因素，二零零七年、二零零八年及二零零九年，開世嘉年一期住宅單位平均每平方米成交價分別為人民幣5,591元、人民幣5,613元及人民幣5,963元，其中二零零七年至二零零八年增長約0.4%，而二零零八年至二零零九年則增長6.2%。據此，本集團的投資物業估值與我們物業估值師的估值相若，二零零七年至二零零八年以及二零零八年至二零零九年，地下停車位及車庫總發展價值變化百分比分別為-0.4%及3.5%。二零零七年至二零零八年與二零零八年至二零零九年，商業分部總發展價值分別增加0.9%及2.5%，符合市場趨勢。

- (3) 我們的物業於二零零七年十二月三十一日的價值經物業估值師使用收益法估值。釐定總發展價值(指物業估值師估定的物業可銷售面積總售價)時，假設投資物業(按照本公司發展計劃)於二零零七年十二月三十一日已竣工並可供銷售，並扣除完成開發項目的未支付成本及對應的開發商利潤。物業估值師參考二零零七年十二月三十一日相若地點同類物業的市場數據評估總發展價值。物業估值師表示，由於上述假設與香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載「市值是一個國際公認定義，並非基於估值當日的實際交易。市值是在其定義所定條件下合理預期於估值日根據假設銷售合約達致的估計價格」之論述一致，因此該假設符合香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

存貨

存貨主要為門窗產品及可轉售的相關原材料，於各年／期末按成本入賬，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日分別佔本集團總資產4.2%、1.8%、2.3%及1.1%。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨				
原材料	1,017	1,090	1,139	1,509
在製品	—	—	177	—
製成品	14,833	7,224	9,997	6,035
	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</u>
總計	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列本集團於所示期間門窗加工業務的平均存貨週轉天數概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
平均存貨週轉天數	<u>579</u>	<u>195</u>	<u>194</u>	<u>157</u>

存貨週轉天數按年／期初與年／期末存貨結餘的平均數，除以銷售成本，再乘以365或182(視情況而定)計算。

門窗生產方面，由原材料加工至製成品通常需時5至7天，因此門窗品生產業務的半製成品有限。然而，由於生產及安裝能力方面的限制，完成每份訂單要求的數量並且交付與安裝需時約半年至一年，視乎訂單規模而定。已完工但未交付的門窗以製成品入賬。二零零八年的存貨週轉天數約為579日，主要是由於本集團接獲的銷售合約涉及大量產品。因此，該等合約的生產期超過一年，而截至二零零八年十二月三十一日止年度的存貨水平較高。存貨週轉天數由二零零八年的579日減至二零零九年的195日及二零一零年及截至二零一一年六月三十日止六個月的194日及157日，主要是由於二零零八年末我們持有存貨的銷售訂單已於二零零九年逐步完成及交付。由於二零一零年與二零零九年的業務並無重大變動，故該兩年的存貨週轉天數保持穩定。截至二零一一年六月三十日止六個月的存貨週轉天數減至157日，主要是由於期內萊恩天津銷售額增加導致截至二零一一年六月三十日製成品存量偏低。

釐定存貨撥備時，本集團管理層基於存貨賬齡分析及貨品未來銷售能力預測，定期檢討存貨賬面值。評估存貨價值亦基於管理經驗及判斷。我們的存貨主要有在保存方面甚少會陳舊或損壞且通用的鋼材、玻璃及鋁型材。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年度與截至二零一一年六月三十日止六個月，由於大部分存貨可於日後的生產及銷售中使用及收回成本，故並無必要進行存貨撥備。

二零一一年六月三十日的存貨其後截至二零一一年九月三十日(包括當日)已使用其中人民幣4,700,000元。

貿易及其他應收款項

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，我們的貿易及其他應收款項分別為人民幣5,900,000元、人民幣14,800,000元、人民幣129,400,000元及人民幣35,100,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

營業紀錄期間，貿易及其他應收款項的組成如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,002	7,870	8,268	7,097
按金及預付款項	930	762	36,493	9,232
其他應收款項	812	769	2,534	4,145
應收一名董事款項	—	578	84	194
應收關連人士款項	197	4,814	82,065	14,382
	<u>5,941</u>	<u>14,793</u>	<u>129,444</u>	<u>35,050</u>

貿易應收款項

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，應收第三方的貿易應收款項分別為人民幣4,000,000元、人民幣7,900,000元、人民幣8,300,000元及人民幣7,100,000元，主要來自門窗銷售及物業銷售，根據相關買賣協議條款分期支付。

- 房地產開發業務。由於所有買家的付款於相關年／期末已收取，因此營業紀錄期間，房地產開發業務分部並無貿易應收款項結餘。
- 門窗加工業務。本集團貿易應收款項指應收客戶款項。本集團向客戶授出信貸期時，會考慮客戶購買量、購買頻繁程度、信用可靠度及本集團與客戶買賣紀錄。本集團向第三方客戶授出的信貸期(保證期除外)通常介乎30天至60天，或本集團在接納客戶的訂單前會要求繳付舊賬款。客戶須以銀行匯款或支票繳付貿易應收款項。

下表載列本集團於所示期間的貿易應收款項週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
貿易應收款項週轉天數	94	116	120	92

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

貿易應收款項週轉天數乃按年／期初與年／期末貿易應收款項結餘平均數，除以門窗收入，再乘以365天或182天（視乎情況而定）計算。

本集團門窗加工業務貿易應收款項週轉天數與授予客戶（一般為過往無拖欠付款紀錄的若干房地產開發公司、酒店或醫院）的信貸期一致。貿易應收款項週轉天數由二零零八年十二月三十一日的94天增加至二零零九年十二月三十一日的116天，主要是由於本集團向若干主要客戶（包括天津大眾）授出較長信用期（120天），故週轉天數相應增加。二零一零年十二月三十一日與二零零九年十二月三十一日的貿易應收款項週轉天數大致不變。週轉天數由二零一零年十二月三十一日的120天減少至截至二零一一年六月三十日止六個月的92天，主要是由於本集團於上半年加緊收回貿易應收款項。例如，天津大眾未償還款項已於二零一一年六月三十日前悉數償清。

截至呈報期結算日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既無逾期亦無減值	3,982	7,513	5,623	2,576
逾期1個月以上但3個月以下	20	337	1,237	1,454
逾期3個月以上但6個月以下	—	—	1,388	2,327
逾期6個月以上但1年以下	—	—	—	720
逾期1年以上	—	20	20	20
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，並無計提貿易應收款項呆賬撥備。截至二零一一年六月三十日結餘其中35%已於最後可行日期前支付。截至最後可行日期，餘下人民幣4,600,000元為應收門窗產品客戶（例如房地產開發商及地方部門等）的款項，乃由於(i) 根據行業慣例，餘下貿易應收款項（一般為總合約價值25%以下）通常於年末或客戶整個物業建設項目完成時支付。於最後可行日期，此類餘下應收款項約為人民幣600,000元，而我們爭取於二零一二年一月末收取其中大部分款項；及(ii) 客戶保留合約價值約5%至10%作為質量擔保金，根據銷售合約，該等款項須於交付後一年至兩年償還。於最後可行日期，此類餘下應收款項為人民幣4,000,000元。基於本公司日常交往及拜訪客戶所得評估，我們董事認為收回該等未償還款項並無重大風險。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

按金及預付款項

按金及預付款項主要指購買原材料的預付款項、建設發展預付款項及土地收購按金。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，按金及預付款項結餘分別為人民幣900,000元、人民幣800,000元、人民幣36,500,000元及人民幣9,200,000元。營業紀錄期間，按金及預付款項的改變主要是由於我們於二零一零年為興建開世熙郡的土地收購計劃所致。於二零一零年十二月三十一日結餘大幅增加是由於就收購租賃土地以開發開世熙郡與我們於二零一一年六月二十七日成功競標北海街道總土地面積約155,439平方米的三幅土地已付的拍賣按金人民幣33,500,000元所致。因此，該等按金已轉撥至持作未來開發擬供出售物業的土地成本。截至二零一一年六月三十日的結餘為建設及門窗生產原材料採購的預付款項。

其他應收款項

其他應收款項主要指員工墊款、向第三方供應商支付的按金及公用設施按金。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，我們的其他應收款項結餘分別為人民幣800,000元、人民幣800,000元、人民幣2,500,000元及人民幣4,100,000元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日增加主要是由於向第三方供應商支付的按金分別增加人民幣1,300,000元及人民幣2,100,000元所致。

應收關連人士款項

營業紀錄期間，應收關連人士款項載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津大眾	398	1,068	3,412	4,436
北海陽光(大連)有限公司	—	2,436	69,504	35
泥房子酒業	—	481	6,994	7,201
港灣物業管理公司	197	697	1,475	2,710
天津市大天建築工程有限公司	—	1,200	888	—
	<u>595</u>	<u>5,882</u>	<u>82,273</u>	<u>14,382</u>

截至二零零九年十二月三十一日應收關連人士款項較二零零八年大幅增加，主要是由於應收天津大眾、北海陽光、泥房子酒業及天津大天建築工程結餘(主要為我們代表關連人士作出的營運相關付款)分別增加人民幣700,000元，人民幣2,400,000元、人民幣500,000元

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

及人民幣1,200,000元。二零一零年較二零零九年大幅增加，主要是由於我們向北海陽光提供短期免息貸款約人民幣67,100,000元以資助其項目開發。應收關連人士款項為無抵押、免息而須於我們要求時償還。二零一一年六月三十日的數額較二零一零年大幅減少，主要是由於二零一一年六月應收北海陽光的人民幣67,000,000元已獲償還，而應收其他關連人士款項已於二零一一年十二月七日償還。

貿易及其他應付款項

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣87,800,000元、人民幣134,800,000元、人民幣166,700,000元及人民幣188,200,000元。

營業紀錄期間，貿易及其他應付款項的組成如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	26,040	74,429	51,131	81,148
其他應付款項及應計費用	13,194	9,882	21,694	41,375
應付一名董事款項	2,183	975	4,642	11,440
應付關連人士款項	46,418	49,533	89,266	53,073
	<u>87,835</u>	<u>134,819</u>	<u>166,733</u>	<u>187,036</u>

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，應付第三方的貿易應付款項分別為人民幣26,000,000元、人民幣74,400,000元、人民幣51,100,000元及人民幣81,100,000元。營業紀錄期間，貿易應付款項改變是由於有關期間的建築成本改變，與開發中物業的增減基本一致。於二零一一年六月三十日的應付董事款項較二零一零年大幅增加，主要是一名董事就重組代本集團支付的代價。應付董事全部款項均已於二零一一年十二月七日結清。

下表列出所示期間我們的貿易應付款項週轉期：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
貿易應付款項週轉期(天)	77	153	143	421

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

貿易應付款項週轉天數以期初加期終貿易應付款項結餘平均額除以總銷售成本再乘以365或182(視情況而定)。營業紀錄期間，本集團貿易應付款項週轉天數大幅波動，主要是由於本集團與承包商及供應商訂立的建造協議所載的付款時間表，乃參考有關物業的建設進度訂立。我們董事確認，付款時間表符合房地產開發行業的慣例。

本集團貿易應付款項週轉天數由二零零八年的77天大幅增至二零零九年的153天，主要是由於(i)二零零八年，本集團與承包商及供應商結算開世嘉年一期一標段二零零八年十月竣工以來的大量未結清款項；及(ii)本集團於二零零九年支付建設開世嘉年一期二標段的若干款項所致。

本集團二零零九年及二零一零年的貿易應付款項週轉天數維持穩定，分別為153天及143天，主要是由於自二零一零年六月起，本集團因開世嘉年一期二標段竣工而再支付款項以結算未結清款項，惟開世嘉年二期建設工程仍未到期付款，結果應付賬款週轉天數大幅增加。

本集團二零一一年上半年貿易應付款項週轉天數增加至421天，主要是由於儘管開世嘉年二期的付款時間表於二零一一年上半年到期，本集團仍按承建商及供應商給予的信貸期支付相關款項。由於開世嘉年二期於二零一一年六月三十日尚未完工，故無法向客戶交付，故截至二零一一年六月三十日止六個月，開世嘉年二期並無確認收益。因此，出售及交付的總建築面積減少78%，導致該期間的銷售成本較截至二零一零年六月三十日止期間大大減少。

其他應付款項及應計費用主要為所收取參加投標的分包商及供應商保留金而應付的款項、應付僱員成本及其他應付稅項。二零零九年較二零零八年下降是由於償還過往我們向分包商及供應商所收取招標按金的保留金所致，而於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日增加主要是由於預售開世嘉年二期的計劃按金分別增加人民幣14,300,000元及人民幣28,200,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

營業紀錄期間，我們應付關連人士的款項如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津大眾	39,567	43,531	87,633	32,261
北海陽光	806	—	—	20,112
天津市大天建築 工程有限公司	112	—	866	—
天津山地	—	—	700	700
大連津順建築工程有限公司	5,934	6,002	68	—
泥房子酒業	—	—	—	—
	<u>46,419</u>	<u>49,533</u>	<u>89,267</u>	<u>53,073</u>

二零一零年應付天津大眾款項大幅增加，該款項為大連開世（我們營運附屬公司之一）應付當時股東的股息。大連開世於二零一一年三月及六月支付人民幣54,000,000元，故應付天津大眾款項相應減少。應付天津大眾的餘額主要包括未付股息人民幣16,000,000元及截至二零一一年六月三十日就開世嘉年發展未付天津大眾的累計臨時資金餘額。於二零一一年六月三十日，應付北海陽光款項因代表大連開世支付開世熙郡項目地價而增加至人民幣20,000,000元。

應付關連人士款項為無抵押、免息且須於要求時償還。於二零一一年六月三十日，我們應付關連人士款項約為人民幣53,100,000元。該等應付關連人士款項已於二零一一年十二月七日償還。

預收款項

我們的預售所得款項於綜合財務狀況表入賬列為流動負債中的預收款項。我們完成相關物業工程並交付予買方，已悉數收取所有買家款項或合理肯定可收取應收款項，方會確認預售所得款項為收益。根據相關中國法規，預售所得款項須存入指定銀行賬戶，相關存款銀行會負責監督該等款項的用途，確保用於相關項目或相關法規許可的其他用途。預收款項主要指簽署正式買賣協議後所收取買家的分期銷售收益。二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，預收款項結餘分別為人民幣

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

36,900,000元、人民幣59,700,000元、人民幣14,000,000元及人民幣126,100,000元。於二零一一年六月三十日的結餘較二零一零年十二月三十一日有所增加，主要原因在於二零一一年六月三十日的結餘包括由於開世嘉年二期仍在開發而未確認為收益的預收款項人民幣117,100,000元。

銀行貸款

下表載列我們於所示日期的未償還貸款：

	於十二月三十一日			於二零一一年	於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日	十月三十一日
	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
有抵押銀行貸款	142,000	75,000	92,440	202,000	200,000
貸款須於下列時間償還：					
一年內或於要求時	142,000	75,000	4,440	2,000	—
一年後但於五年內	—	—	88,000	200,000	200,000
	142,000	75,000	92,440	202,000	200,000

我們將上述銀行貸款用作發展物業項目及門窗加工業務的資金，並用作營運資金。所有銀行貸款以人民幣計值，截至二零零八年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率6.2%至9.7%計息，截至二零零九年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率5.9%至9.7%計息，截至二零一零年十二月三十一日止年度的銀行貸款按年利率5.9%至7.0%計息，截至二零一一年六月三十日止六個月的銀行貸款則按年利率5.9%至6.4%計息。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，上述銀行借貸中的人民幣142,000,000元及人民幣75,000,000元的短期貸款與人民幣88,000,000元及人民幣200,000,000元的長期貸款分別以下列資產作擔保：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,727	3,133	—	—
開發中物業	131,672	43,656	118,917	199,649
持作出售竣工物業	99,524	184,536	7,845	6,810
投資物業	91,560	152,580	—	—
	<u>325,483</u>	<u>383,905</u>	<u>126,762</u>	<u>206,459</u>

分別於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,400,000元及人民幣2,000,000元短期銀行貸款以關連方天津大眾、天津市大天建築工程有限公司及天津市大眾建設開發有限公司的資產作擔保。該等銀行貸款亦由開先生的近親Hu Shiliang先生擔保。該等財務擔保已於二零一一年七月償還相關銀行貸款時解除。

二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，大連開世的銀行信貸總額為人民幣200,000,000元，包括二零一三年九月二十九日到期的人民幣88,000,000元及二零一三年十一月十八日到期的人民幣112,000,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等銀行信貸的年利率介乎5.9%至7.0%，而截至二零一一年六月三十日止六個月年利率則介乎5.9%至6.4%。該等信貸以開發中物業及持作出售竣工物業作抵押，且須持續符合大連開世作出的若干財務比率契諾，即(i)流動比率不低於1.2；及(ii)債權比率不高於70%。然而，鑑於相關貸款合約並無明確界定上述財務比率的計算方式，且董事預測我們的新項目開世熙郡開工後可能會有額外資金需求，故董事與相關銀行於二零一一年七月二十七日訂立函件，訂明財務比率計算方式並修訂契諾為(i)流動比率不低於1.2（計算流動比率時，流動負債不包括預售物業所得款項、應付股東及關連公司款項）；及(ii)債權比率不高於85%（計算債權比率時，負債不包括預售物業所得款項、應付股東及關連公司款項），該等比率均按十二月三十一日計算。董事確認，相關貸款協議並無繁苛或特別契約。截至二零一一年六月三十日已悉數動用該信貸，截至二零一一年十月三十一日，銀行信貸的狀況並無改變。董事確認大連開世於二零一一年六月三十日及最後可行日期符合相關財務比率契諾。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

根據中國建設銀行(旅順口支行)(我們於最後可行日期擁有銀行信貸的唯一銀行)二零一一年十二月十五日發出的確認函，於營業紀錄期間及截至該確認函日期，本集團一直遵守所有貸款契約。

股息及股息政策

根據相關法律及我們的組織章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟宣派股息金額不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，我們可以已變現或未變現溢利，或以董事認為不再需要的從溢利預留的任何儲備，宣派及派付股息。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們並無宣派任何股息。我們已於上市前營業紀錄期間向當時股東宣派截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的股息約人民幣66,500,000元(已扣除中國預扣稅人民幣3,500,000元)，該等股息已於[●]前付清。我們於二零一一年十二月十日再向處女群島控股公司宣派特別股息人民幣25,000,000元(已扣除中國預扣稅約人民幣1,300,000元)。該等已宣派但未支付的股息將以大連開世向萊恩天津支付股息及萊恩天津向中國開世支付股息(最終會支付予開先生)方式支付。大連開世已於[●]前向萊恩天津支付上述股息，而萊恩天津預期在正式辦妥國家外匯管理局的相關登記後於二零一二年三月完成向中國開世支付上述股息。為安排支付該等股息，我們已將相關金額的款項存入中國一家商業銀行的託管賬戶，正式辦妥國家外匯管理局的相關登記後，將向中國開世轉匯賬戶內的款項。除上述者外，本公司或其任何附屬公司概無於營業紀錄期間向各自的當時股東支付任何其他股息。投資者務請注意，過往的股息分派並非未來股息分派政策的指標。

我們向股東最終宣派及派付的股息金額，亦取決於我們的盈利及財務表現、經營需求、當時的資本承擔及需求以及董事視為相關或適當的其他條件。由於我們通過中國的營運附屬公司經營業務，故日後會否派付股息取決於我們能否從該等附屬公司收取股息。詳情請參閱「風險因素－我們未必能就股份派付任何股息」一段。

可供分派儲備

由於本公司於二零一一年一月四日方註冊成立，故截至二零一一年六月三十日概無可分派予我們股東的可供分派儲備。

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，本集團現時成員公司的可供分派儲備總額分別為人民幣3,300,000元、人民幣33,000,000元、人民幣5,500,000元及人民幣7,000,000元，不包括投資物業公平值變動(已扣除稅項)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

流動資金及資本來源

我們的現金主要用作支付建築費用、土地成本(主要為支付土地出讓金及重置費用)、基建成本、融資費用以及償還債務，亦用作營運資金及支付經常性開支。以開世嘉年為例，開始施工前主要須支付土地收購成本(以內部資金支付)。當進入建設階段，我們須按建設合同所訂明的進度分期支付建設費用。初階段的成本均以內部資金支付。為籌措資金支付建設成本，我們於開展項目計劃後申請銀行貸款並在開始施工後不久獲批貸款，故此我們可向建築承包商履行部分付款責任。我們於獲預售許可證後預售物業，而預售所得款項用以償還開世嘉年部分的建設費用。我們相信會主要以內部儲備並可能申請銀行貸款(如需要)作為發展開世熙郡的資金。截至目前為止，我們主要以內部現金流、預售及銷售物業所得款項、商業銀行借貸及債務融資支付開支，相信未來可以[●]所得款項、項目工程貸款及按揭貸款、經營(包括出租、銷售及預售物業)所產生的現金以及增發股本證券或其他資本市場工具籌集資金應付流動資金的需求。

營業紀錄期間，經營現金流淨額並無按營業額增長的比例增加。由於我們從事房地產開發業務，故支付建設成本與獲取出售物業項目的經濟利益之間存有時差。營業額根據本文件附錄一會計師報告C節「主要會計政策」所述的會計政策確認入賬。

為控制收支不平衡，我們通常運用內部資金或以外界融資以確保應付現金需求，然後以出售物業所得款項償還外界融資。鑑於開世嘉年已竣工，現金流出較所得現金少，故我們並無預期收支不平衡會令現有項目的營運資金來源難以管理。我們預期本集團開展開世熙郡等新項目會擴大不平衡。為審慎起見，本集團董事於下文再作分析。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表呈列所示期間綜合財務資料的現金流數據摘要：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營(所用)／所得現金淨額	(45,479)	108,088	92,883	98,740	(49,397)
投資活動所用現金淨額	(9,979)	(27,546)	(70,931)	(2,075)	63,728
融資活動所得／(所用) 現金淨額	31,863	(69,129)	(13,796)	(86,038)	(4,187)
現金(減少)／增加淨額	(23,595)	11,413	8,156	10,627	10,144
於一月一日的現金	27,049	3,454	14,867	14,867	23,023
於十二月三十一日／ 六月三十日的現金	3,454	14,867	23,023	25,494	33,167

經營所得現金流量

營業紀錄期間，經營所得現金來自預售及銷售物業及門窗，而經營所用現金則為房地產發展及生產門窗的現金成本、購買土地的現金成本及經營持作銷售的已竣工物業的現金成本、支付銀行借貸利息和支付稅項。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團經營所用現金為人民幣49,400,000元。經營主要包括：(i) 開發中物業增加人民幣262,700,000元，主要因建設開世嘉年二期，惟部分由(ii)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣5,400,000元；(iii)主要因期內交付門窗產品導致存貨減少人民幣3,800,000元；(iv)主要因交付開世嘉年一期導致持作銷售竣工物業減少人民幣17,800,000元；(v)主要因本集團就二零一一年六月三十日開世熙郡相關進展再分類二零一零年預留予開世熙郡之土地為開發中物業導致貿易及其他應收款項減少人民幣26,800,000元；(vi)主要因預售開世嘉年二期增加導致預收款項增加人民幣112,100,000元；(vii) 主要因有關建造開世嘉年二期的應付款項導致貿易及其他應付款項增加人民幣49,500,000元抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團經營所得現金為人民幣98,700,000元，經營主要包括：(i)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣56,300,000元；(ii)主要因交付開世嘉年一期導致持作銷售物業減少人民幣80,700,000元，惟由(iii)主要因期內所接到門窗新銷售訂單而需要購買更多材料導致存貨增加人民幣1,600,000元；(iv)主要因建設開世嘉年二期導致開發中物業增加人民幣5,200,000元；(v)主要因建造開世嘉年二期導致貿易及其他應付款項減少人民幣16,200,000元；(vi)主要因應付相關公司款項導致來自關連方墊款淨額減少人民幣14,800,000元抵銷。

二零一零年，本集團經營所得現金為人民幣92,900,000元，經營活動主要包括：(i)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣93,500,000元；(ii)持作銷售物業減少人民幣141,300,000元，主要因交付預售開世嘉年一期二標段，惟由(iii)主要因年內為所接到門窗新銷售訂單而需要購買材料導致存貨增加人民幣3,000,000元；(iv)主要因建設開世嘉年二期導致開發中物業增加人民幣44,200,000元；(v)主要因收購租賃土地開發開世熙郡支付押金導致貿易及其他應收款項增加人民幣38,800,000元；(vi)主要因交付開世嘉年一期二標段預售物業導致預收款項減少人民幣45,600,000元；(vii)主要因應償還相關公司款項導致來自關連方墊款淨額減少人民幣13,700,000元所抵銷。

二零零九年，本集團經營所得現金為人民幣108,100,000元，主要包括：(i)未計營運資金增減的經營溢利人民幣58,200,000元；(ii)主要因開世嘉年一期及二期建設進度導致貿易及其他應付款項增加人民幣53,200,000元。

二零零八年，本集團經營所用現金為人民幣45,500,000元，主要包括：(i)主要因交付開世嘉年一期一標段預售物業導致預收款項減少人民幣20,000,000元；(ii)主要因年內所接到門窗新銷售訂單而需要購買材料導致存貨增加人民幣4,500,000元；(iii)主要因建造開世嘉年一期二標段導致開發中物業增加人民幣2,500,000元；(iv)主要因二零零八年完成建造開世嘉年一期一標段導致持作銷售竣工物業增加人民幣99,500,000元，惟由(v)未計營運資金任何增減的經營溢利人民幣23,200,000元抵銷；(vi)主要因建造開世嘉年一期的應付款項導致貿易及其他應付款項增加人民幣27,000,000元；(vii)主要因借入銀行貸款導致受限制現金減少人民幣27,300,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

為展示我們如何控制房地產開發業務的收支不平衡，我們董事於下表列出截至二零一二年八月開世嘉年及開世熙郡的未支付開發成本。

	建築面積 (平方米)	建設期	估計總成本 (人民幣) 百萬元	截至	截至	二零一一年	
				二零一一年 六月三十日	二零一一年 六月三十日	二零一一年 七月至八月	二零一二年 八月
				實際成本 (人民幣) 百萬元	已付成本 (人民幣) 百萬元	所付成本 (人民幣) 百萬元	未付成本 (人民幣) 百萬元 (附註1)
開世嘉年二期	84,042	二零零八年中至 二零一一年九月	380	220	166	25	151
開世熙郡一期	68,431	二零一一年八月 ^(附註2) 至二零一二年八月	329	119	119	2	172
開世熙郡二期	90,626	二零一二年九月至 二零一三年八月	371	48	48	—	152
小計	159,057		700	167	167	2 (附註3)	324
合計	243,099		1,080	387	333	27	475

附註：

- 根據建築合同，大連開世一般須於項目完成時支付合同總額約90%，並保留合同總額約10%作為質量保證金，在項目完成後2至5年內向承包人支付。開世熙郡二期將於二零一二年八月動工建設，二零一二年八月之前的成本主要是地價及部分籌備成本，例如設計費及土地平整費等，預計約為已扣除地價的總成本約30%。
- 我們於二零一一年八月開始土地平整工程及安裝基礎設施等土地平整及基建工作，隨後將於二零一二年一月正式動工。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

3. 二零一一年七月及八月有關開世熙郡的付款為建設前開支。

於最後可行日期，已完成開世嘉年開發及可於二零一一年十月交付。另一方面，截至二零一二年八月有關建設工程的付款估計約為人民幣475,000,000元。因此，開世嘉年二期的流入現金應會超逾截至二零一二年八月兩個發展項目的流出現金。上述二零一二年八月後支付的現金主要用於開世熙郡二期，預期將以開世熙郡一期的預售／銷售所得款項支付。

由於本集團的房地產發展及門窗加工業務均在中國東北，每年十二月至二月冬季時會阻礙建設及安裝工程，因此本集團大部分建設及組裝工程在每年第二至第四季進行。我們一般基於建設工程進度付款。由於有季節變化，物業發展銷售在每年三月至十月最佳，亦是建設工程的最佳間時間，來自買家的付款一般可應付期間的建設開支。

投資活動所得現金流量

投資活動所用現金淨額主要受添置物業、機器及設備與在建項目、有關投資物業的建築費用及關連方墊款影響。二零一零年，我們向一名關連方墊款人民幣67,100,000元作為短期融資，使投資活動所用現金淨額急增。有關墊款已於二零一一年六月全數償還。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

融資活動所得現金流量

融資活動所得現金流量主要受獲得及償還銀行貸款及其他借款所影響。我們一般為每個項目或項目內的建築物申請及取得新銀行借貸。

融資活動所得現金流明細如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資活動					
銀行貸款所得款項	82,000	5,000	92,440	4,440	112,000
償還銀行貸款	(42,000)	(72,000)	(75,000)	(75,000)	(2,440)
受限制現金增加	—	—	(2,970)	—	(20,372)
注資所得現金	—	1,777	3,000	—	—
已收利息	592	102	125	55	132
關連方墊款	83,304	29,289	14,965	6,451	22,511
償還關連方墊款	(79,000)	(25,325)	(40,163)	(20,353)	(1,372)
已付利息	(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
已付股息	—	—	—	—	(54,000)
與收購附屬公司有關的 視作分派	—	—	—	—	(52,743)
收購非控制權益	—	—	—	—	(2,497)
融資活動所得／ (所用) 現金淨額	31,863	(69,129)	(13,796)	(86,038)	(4,187)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

流動資產淨值

二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，我們的流動資產淨值分別為人民幣11,800,000元、人民幣16,600,000元、人民幣81,400,000元及人民幣132,100,000元。根據本集團的未經審核管理賬目，我們於二零一一年十月三十一日的資產及負債如下：

	人民幣千元
流動資產	
持作銷售的已竣工物業	511,795
存貨	7,636
貿易及其他應收款項	72,660
銀行現金及手頭現金	115,188
	<hr/>
流動資產總額	707,279

流動負債	
銀行貸款	—
預收款項	284,847
貿易及其他應付款項	269,440
即期稅項	11,069
流動負債總額	565,356

流動資產淨額	141,923
	<hr/> <hr/>

營運資金

經考慮我們於二零一一年十一月三十日約人民幣106,000,000元的銀行結餘、我們的預售／銷售所得款項、人民幣25,000,000元的特別股息付款及估計[●]所得款項淨額，董事認為本公司及其附屬公司的營運資金足以應付刊發本文件日期起計最少十二個月的需求。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

物業權益及物業估值

我們的所有物業均位於中國。該等物業包括開發中物業、持作銷售的已竣工物業及投資物業。詳請參閱本文件附錄四「物業估值」。我們所佔物業權益估值與二零一一年六月三十日綜合財務資料所呈列的該等物業權益對賬如下：

	人民幣千元
二零一一年六月三十日的賬面淨值	
物業、廠房及設備以及在建工程－樓宇	2,896
開發中物業	386,857
持作銷售的已竣工物業	25,480
投資物業	158,930
	<u>574,163</u>
減：	
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日 止期間所售物業的銷售成本(未經審核)	(8,399)
加：	
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日 止期間投資物業的公平值增益(未經審核)	290
二零一一年七月一日至二零一一年九月三十日 開發中物業增加淨額	41,217
物業於二零一一年九月三十日的賬面淨值 (視乎附錄四物業估值報告所載估值而定)	607,271
重估盈餘(未計所得稅及土地增值稅)	480,349
	<u>1,087,620</u>
於二零一一年九月三十日的估值	<u><u>1,087,620</u></u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

債務及或然負債

債務

於二零一一年十月三十一日（即我們可獲得本文件中本債務說明資料的最後可行日期），本集團有未償還銀行貸款人民幣200,000,000元。銀行貸款以本集團賬面值人民幣299,000,000元的物業及資產作擔保。截至二零一一年十月三十一日，並無未動用的銀行融資。於二零一一年十月三十一日應付董事及關連方的總額約為人民幣44,500,000元，該等款項已於二零一一年十二月七日結清。

除上文所披露者外，於二零一一年十月三十一日，本集團並無任何其他未償還負債或任何按揭、質押、債券、貸款資本、銀行透支或貸款、承兌負債或其他類似債務、租購承諾或融資租賃責任或任何擔保或其他重大或然負債。董事確認，二零一一年十月三十一日以來，我們的債務並無重大逆轉。

或然負債

二零一一年六月三十日，我們並無重大或然負債。

溢利預測

截至二零一一年十二月十二日，我們已成功預售截至二零一一年十二月三十一日止年度全部預測收益的96.0%。因此，我們分析了預測售價改變對有待銷售的4.0%項目的影響，詳見下文。

下表說明自二零一一年十二月十二日至二零一一年十二月三十一日期間將出售單位之預測平均售價對本公司權益持有人應佔純利之影響。

價格增減百分比	-30%	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%	30%
純利(人民幣百萬元)	148.2	149.1	149.5	149.8	150.4	150.7	151.0	152.0
純利增減(人民幣百萬元)	(1.9)	(0.9)	(0.6)	(0.3)	0.3	0.6	0.9	1.9
純利增減百分比	-1.3%	-0.6%	-0.4%	-0.2%	0.2%	0.4%	0.6%	1.3%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣152,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.3%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.6%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,700,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.4%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價增加5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,400,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,800,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,500,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.4%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,100,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.6%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)的平均售價減少30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣148,200,000元，較本集團二零一一年預測純利少1.3%。

截至二零一一年十二月十二日，我們已成功售出／預售截至二零一一年十二月三十一日止年度全部預測收益的96.0%。因此，我們僅按預測交付建築面積(不包括根據合同銷售交付者)改變對有待銷售的4.0%項目的影響進行敏感度分析。

下表說明自二零一一年十二月十二日至二零一一年十二月三十一日期間預計將交付之建築面積對本公司權益持有人應佔純利之影響。

所交付建築面積增減								
百分比	-30%	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%	30%
純利(人民幣百萬元)	148.6	149.4	149.7	150.0	151.0	151.2	151.5	152.4
純利增減(人民幣百萬元)	(1.5)	(0.6)	(0.4)	(0.1)	0.9	1.2	1.4	2.3
純利增減百分比	-1.0%	-0.4%	-0.2%	-0.1%	0.6%	0.8%	1.0%	1.5%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣152,400,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.5%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,500,000元，較本集團二零一一年預測純利多1.0%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,200,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.8%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積增加5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣151,000,000元，較本集團二零一一年預測純利多0.6%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣150,000,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.1%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少10%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,700,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.2%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少15%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣149,400,000元，較本集團二零一一年預測純利少0.4%。

倘開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之目標建築面積減少30%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的純利為人民幣148,600,000元，較本集團二零一一年預測純利少1.0%。

以上敏感性分析僅供參考，變化可能超過所列範圍。投資者務請特別注意：(i)上述敏感性分析並非詳盡分析，僅限於截至二零一一年十二月三十一日止年度開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)出售及交付之預測建築面積的預測平均售價目標相關變化的影響且(ii)溢利預測通常會受其他不明朗因素的影響。

我們乃基於截至二零一一年十二月三十一日開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之目標建築面積之最佳估計作出溢利預測。然而，相關日期的開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之預測建築面積及／

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

或開世嘉年一期及二期(不包括預售項目)預測平均售價和所出售及交付之目標建築面積的任何變更將受市況及其他並非我們所能控制的因素影響，因而或會與我們的估計有極大出入。我們作出溢利預測時進行了估計及假設，而該等估計及假設實際或會不確。

我們預測，基於本文件「附錄三 — 溢利預測」所載基準及假設，且並無不可預見的情況，截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測溢利將不會少於人民幣150,000,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利預測未必顯示且不能視為我們就二零一一年全年財務業績所作出的指引，並可能有別於本公司權益持有人應佔實際純利。有關影響我們經營業績及財務狀況之因素的詳情，請參閱本文件「風險因素」及「財務資料 — 影響經營業績的主要因素」。

加權平均每股預測盈利乃根據權益持有人應佔預測年度綜合溢利以及假設截至二零一一年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數600,000,000股計算，假設[●]。

根據我們過往的銷售統計數字，截至二零一一年十二月十二日，我們已取得96.0%的合約銷售額，並確認為截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益，包括確認為截至二零一一年六月三十日止六個月收益的人民幣51,100,000元。有關預售建築面積的詳情，請參閱本文件「概要」一節中載列截至最後可行日期我們的房地產開發項目概述的列表。

資產負債表外安排

我們與非綜合公司並無訂有任何資產負債表外安排。

無重大不利變動

我們的董事確認，我們的財務或經營狀況自二零一一年六月三十日(即本文件附錄一所載綜合財務資料的結算日期)以來概無重大不利變動。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

訂約責任及資本承擔

下表載列我們於所示日期承擔的土地及房地產發展開支。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>92,808</u>	<u>167,135</u>	<u>202,335</u>	<u>203,951</u>

由於持續擴充經營業務及發展的物業項目數額增加，故我們的資本承擔於營業紀錄期間有所增加。

資本開支

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月，我們產生資本開支分別約為人民幣179,700,000元、人民幣135,900,000元、人民幣48,000,000元及人民幣271,400,000元，主要包括物業項目及投資物業的開發成本。

負債比率

我們以負債比率監察財務狀況，負債比率按負債淨額除以總資本計算。負債淨額按借貸總額(包括即期及非即期借貸)減現金及現金等價物計算。總資本按權益加負債淨額計算。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表顯示我們於所示日期的負債比率。

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸	142,000	75,000	92,440	202,000
減：現金及現金等價物	(3,454)	(14,867)	(23,023)	(33,167)
減：因銀行借貸受限制的現金	—	—	(2,970)	(23,342)
負債淨額	138,546	60,133	66,447	145,491
權益總額	79,511	132,235	118,332	61,444
總資本	218,057	192,368	184,779	206,935
負債比率	63.5%	31.3%	36.0%	70.3%

我們的負債比率由二零零八年十二月三十一日的63.5%減至二零零九年十二月三十一日的31.3%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零零八年十二月三十一日的人民幣138,500,000元減至二零零九年十二月三十一日的人民幣60,100,000元，主要是由於二零零九年償還銀行借貸人民幣72,000,000元。
- 2) 權益總額由二零零八年十二月三十一日的人民幣79,500,000元增至二零零九年十二月三十一日的人民幣132,200,000元，主要是由於本公司於二零零九年錄得溢利人民幣50,900,000元。

我們的負債比率由二零零九年十二月三十一日的31.3%增至二零一零年十二月三十一日的36.0%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零零九年十二月三十一日的人民幣60,100,000元增至二零一零年十二月三十一日的人民幣66,400,000元，主要是由於二零一零年額外借貸人民幣17,400,000元，惟部分被現金及現金等價物與因銀行借貸受限制的現金由人民幣14,900,000元增至人民幣26,000,000元所抵銷。
- 2) 權益總額由二零零九年十二月三十一日的人民幣132,200,000元減至二零一零年十二月三十一日的人民幣118,300,000元，主要是由於期內向控股股東宣派股息人民幣66,500,000元，惟部分由二零一零年本集團溢利人民幣49,600,000元抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

負債比率由二零一零年十二月三十一日的36.0%增加34.3%至二零一一年六月三十日的70.3%，主要是由於下列原因：

- 1) 負債淨額由二零一零年十二月三十一日的人民幣92,400,000元增至二零一一年六月三十日的人民幣145,500,000元，主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月額外借貸人民幣110,000,000元，惟部分被現金及現金等價物與因銀行借貸受限制的現金由人民幣26,000,000元增至人民幣56,500,000元所抵銷。
- 2) 權益總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣118,300,000元減至二零一一年六月三十日的人民幣61,400,000元，主要是由於本集團在完成重組時以合共人民幣52,700,000元收購本集團現有公司全部權益，視為向控股股東作出分派。

市場風險

我們的日常業務涉及不同類型的財務風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險及流動資金風險。

信貸風險

我們的金融資產主要為貿易及其他應收款項和銀行結餘，相當於金融資產所附帶的信貸風險上限。為將信貸風險減至最低，我們的管理層持續監察風險水平，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於每個結算日審閱每項貿易債務的可收回金額，確保為不可收回的款項作出足夠減值虧損。因此，董事認為信貸風險已大幅減低。由於銀行存款及銀行結餘的大部分交易對方均為聲譽良好且有高信貸評級的國有銀行，故信貸風險有限。

外匯風險

外匯風險指外幣匯率波動可能影響本集團財務業績及現金流的風險。我們絕大部分經營開支、收益、資產及負債均以人民幣計值。因此，管理層認為我們並無涉及重大外匯風險。然而，由於我們擴充營運，故可能涉及巨額的非人民幣債務，因而可能令我們涉及有關匯率及債務結算貨幣的風險。此外，由於本公司及所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，應付關連人士的外幣結餘及若干外幣款項須於每個結算日換算，故可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

財務資料

利率風險

我們的利率風險主要關於已抵押銀行存款、銀行存款及借貸。我們現時並無訂立利率掉期以對沖借貸公平值改變的風險。我們的政策是維持合適水平的借貸，以平衡公平值與現金流利率的風險。此外，倘未來需要籌措新負債融資，利率上升將會增加新債務的成本。利率上升亦會導致債券責任的公平值大幅波動。我們現時並無使用任何衍生工具控制利率風險。倘日後我們決定使用衍生工具，不保證未來的對沖活動可令我們免受利率波動的影響。

流動資金風險

我們的業務需要龐大資金，故涉及流動資金風險。倘我們未能籌集足夠資金於財務承擔到期時履行責任，則會面對流動資金風險。為控制流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足夠應付營運及減低現金流波動影響的現金及現金等價物。管理層負責監察本公司流動負債淨額及借貸用途，確保有足夠未提取的銀行信貸並符合有關貸款的契諾。