

財務資料

以下本集團的財務狀況及經營業績的討論及分析應與本文件附錄一所載會計師報告(連同隨附附註)及本文件附錄二所載未經審核備考財務資料一併閱讀。

本節討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據對過往趨勢的經驗及認知、現時狀況及預期未來發展以及不同情況下我們相信為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因各種因素(包括本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」兩節所載者)而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

本文件中任何列表或其他地方所列總數與各數相加的總和如有差異，乃由於約整所致。

概覽

我們是中國江蘇省一間發展成熟的物業開發商。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

於2015年8月31日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該等項目中，我們已完成七個項目，以及其中八個項目若干部分的開發。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止各八個月，我們的收益分別約為人民幣2,094.9百萬元、人民幣2,544.6百萬元、人民幣2,318.3百萬元、人民幣1,243.3百萬元及人民幣991.0百萬元，而我們同期的溢利分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣311.7百萬元、人民幣192.7百萬元、人民幣52.4百萬元及人民幣182.9百萬元。

往後，我們計劃繼續在中心鎮或江蘇省重點開發城鎮的物業開發工作，同時拓展業務至中國其他省份的一、二線城市，包括廣州、長沙、武漢、珠海、大連、深圳及重慶。我們相信，該等地區及城市過往的人口及經濟變動，連同城鎮化比例、可支配收入以及支出及開支的預期增長為中國帶來的正面經濟前景，皆為我們業務增長的吉兆。

財務資料

編製基準

於整個往績記錄期的財務資料以人民幣呈列，並根據自2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則編製及呈列，在若干重大方面可能有異於其他司法權區的公認會計準則。

綜合財務資料包括本公司及其附屬公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的財務報表。我們附屬公司的財務報表乃採用一致的會計政策按與本公司相同的報告期編製。往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期或自該等公司各自的註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟往績記錄期內出售的業績入賬直至出售生效日為止的附屬公司除外。

本集團於2012年、2013年及2014年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成本集團之公司於上述各日期的資產及負債而編製，猶如現有集團架構自該等日期起一直存在，當中計及相關實體各自註冊成立/成立日期及出售日期。

影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素影響，其中許多因素不受我們控制，包括本文件「風險因素」一節所論述的因素。影響我們經營業績的主要因素載於下文。

中國的整體經濟狀況

我們的業務及經營業績受中國的整體經濟狀況所影響。中國房地產市場的主要推動力包括城市人口增長、城鎮化加速、可支配收入及城市家庭消費增加，上述各項一般均視乎中國的整體經濟狀況。過往數年，中國的經濟發展迅速，2014年的名義國內生產總值大增至約達人民幣640億元，2009年至2014年間的複合年增長率為13.3%，使城鎮化的步伐加速，亦導致城市居民人均可支配收入急升。人均可支配收入增加從而對國內消費及投資(包括住宅物業支出及房地產投資)有正面影響，而城鎮化加劇則為物業(包括批發及零售物業及住房)帶來強勁需求。因此，在很大程度上受中國整體經濟狀況正面變動推動的人口現象對中國物業需求(包括我們營運所在的城市及地區)有重大影響。有關2009年至2014年間的中國城鎮化、城市居民人均可支配收入、房地產投資、已售物業的建築面積及物業的平均售價的複合年增長率，請參閱本文件「行業概覽」一節。消費者消費力及信心增加亦對我們來自租賃商用物業及公寓的收入造成影響。

此外，經濟高速增長期間，物業的售價或租金通常會較高，乃由於市場對物業的需求較高。另外，在政府實施傾向抑制通脹並因而吸引到買家入市的政策的情況下，市場對物業的需求更高，使物業價格通常大漲。

財務資料

故此，中國的整體經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。中國的整體經濟增長將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的財政政策的變化。中國整體或(尤其是)我們經營業務所在地區經濟出現下滑，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境

我們的物業開發一直並將繼續受中國政府的房地產行業政策及措施影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在調控中國房地產市場的增長。中國政府會不時調整或推出宏觀經濟調控政策，對(其中包括)土地出讓、物業預售、信貸額及銀行融資、金融機構的資本要求及稅收等進行監管，以鼓勵或限制住宅房地產業的發展。該等監管動向促使市況(如開發、銷售及購買成本)以及市場氣氛變動，致使供求平衡有所變動。自2010年起，為應對全國房地產價格不斷上漲，中國政府已頒佈政策並採取措施，遏制房地產市場的投機行為，該等措施包括對購房及房貸施加限制、提高最低首付款規定、對物業開發商就土地出讓金付款實行更嚴格的規定等。由於該等措施，在2011年人口及人均可支配收入同告增長的情況下，同期的南京及宿遷等城市銷售的住宅及零售物業的建築面積較2010年減少。

採納政府對中國房地產行業的措施對供求平衡造成的任何變動將導致市場上物業價格走勢出現波動，從而對我們的建房時間表及平均售價造成影響，影響我們的物業銷售收益以至經營業績。此外，對購地付款施加嚴謹的規定的措施可能對我們的融資成本造成影響，亦影響到我們的經營業績。故此，中國房地產市場的監管環境對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大影響。

融資渠道及成本

計息銀行及其他借款為我們物業開發項目的重要融資來源。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的未償還計息銀行及其他借款分別約為人民幣1,984.8百萬元、人民幣4,340.6百萬元、人民幣4,844.1百萬元及人民幣5,267.9百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的銀行及其他借款的利息開支總額分別約為人民幣145.4百萬元、人民幣438.8百萬元、人民幣605.0百萬元及人民幣362.0百萬元。我們銀行借款的利率一般跟隨中國人民銀行設定的基準利率及香港銀行同業拆息浮動，而該利率的任何上調將會增加我們物業開發項目的融資成本。此外，中國政府不時對物業開發的銀行借貸發佈規定。中國政府就銀行借貸採取任何緊縮措施刺激限制借貸活動或提高借貸利率的任何事件(如房地產市場或整體資本市場過熱或出現與貸款增長有關的風險)將影響我們的借款渠道並增加借款成本。因此，我們的業務及經營業績可能受重大影響。

此外，於往績記錄期內，我們自多家信託公司獲得信託貸款，及自資產管理公司取得其他貸款。雖然信託公司及資產管理公司一般不會將其利率與中國人民銀行基準

財務資料

貸款利率掛鈎，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制信託融資，該等措施可能包括信託公司及資產管理公司於考慮信託融資申請時須採用更嚴格的審核程序及於違反任何適用法律法規的情況下信託公司及資產管理公司須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何進一步措施或會限制信託公司及資產管理公司能夠向整個中國物業開發行業及我們提供貸款的金額。

物業開發項目的開發及交付時間表

我們的經營業績、現金流量及財務狀況受我們的物業開發項目的開發及交付時間表的重大影響。由於土地收購及建築成本需要大量資本且土地供應有限，開發商於任何特定期間可進行的物業開發項目數量有限。除有關限制外，物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定。因此，儘管物業開發商在任何特定財政年度透過增加物業開發項目數量不斷進行業務發展，但該年的經營業績可能不會飆升。此外，各項目將開發及交付的建築面積均不盡相同，視乎我們的業務戰略以及如市況等我們無法控制的因素而定。倘我們未來將開發及交付的物業開發項目的建築面積相對變小，我們的經營業績可能會受到影響。另外，來自銷售物業的收益於單位交付予客戶時確認，而流動負債則於收妥來自客戶的預售物業所得款項時確認。鑑於前文所述及基於購買該等單位涉及大量現金，因此，我們開發時間表中各個步驟的時間及按照時間表依時完成物業並交付予買家，對我們的現金流量、財務狀況及經營業績至關重要。若開發時間表的時間出現任何偏差，可能會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

有鑑於上文所述，在我們的業務營運持續發展期間，我們物業開發及銷售應佔的按年或按期經營業績可能會出現波動。

可用的土地資源

我們的業務、經營業績及持續增長將取決於我們能否產生合理回報的成本取得優質土地以作開發之用。儘管我們現時維持充足的土地儲備，足以滿足未來三年的發展要求，但我們仍繼續為未來開發項目在中國各個城市尋找合適的地點，我們的持續增長將部分依賴有關項目。我們戰略性地以能夠滿足我們內部評估要求的地塊為目標(如相關城市及區域或縣市的地域大小、人口多寡、相關城市國內生產總值及增長率、相關地盤及城市是否四通八達及交通基建發展)。按照該等準則挑選土地，可能會限制可用的合適目標土地，並可能會增加土地收購成本。再者，我們的經營業績會受到構成銷售成本重大部分的土地收購成本所影響。此外，中國政府的土地供應政策及實行措施(例如有關出讓國有土地使用權的公開拍賣及掛牌出讓的法定規定)可能進一步加劇對未開發土地的競爭及增加土地收購成本。例如，2009年11月，中國政府將土地出讓

財務資料

金的最低首付款百分比提高至50%，並規定除少數例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清。政策的該等變動及未來變動可能會對我們的現金流量及收購合適土地以供發展的能力造成重大不利影響。

土地收購及建築及相關成本

我們大部分的銷售成本是由土地收購及建築及相關成本構成，並將繼續對我們的業務及經營業績產生重大影響。該等成本主要包括收購佔用權、使用權成本及開發土地成本、房地產開發項目設計及建築成本及建築材料成本。土地收購及建築及相關成本因樓宇的建築面積及高度、建築地盤的地質情況以及若干主要建築材料(如鋼鐵及水泥)的使用及價格而有所不同。物業開發項目的建築材料及建築勞工成本一般會訂明及包括在我們與總承包商協定的承包費用內。然而，建築及相關成本增加將可能促使我們的承包商提高對新物業開發項目的報價。由於我們一般在物業竣工前進行預售，倘建築及相關成本於預售後增加，我們可能無法將任何增加的成本轉嫁予客戶。我們預期物業開發成本將繼續受建築材料成本波動及物業開發項目的勞工成本上升所影響。

產品組合

我們大部分收益均源自物業開發，當中包括銷售住宅及商用物業。我們為物業定價時會考慮各項因素，包括我們的土地收購及建築成本、市況、物業所在地及類別，以及競爭對手在鄰近地區大小與品質相若的開發項目的售價。不同城市的物業價格亦可能會大幅不同。此外，不同類型物業的價格亦各異。往績記錄期內，我們特定物業開發項目的商用物業的平均售價較同一項目的住宅物業為高。因此，物業類型及所在地是我們的定價政策內所考慮的一部分因素，因而會對我們的經營業績及現金流量產生影響。

收益組合

我們主要從三大業務板塊產生收益，分別為物業開發、物業投資及開發服務。儘管我們的主要業務包括物業開發及物業投資(即出租我們擁有或開發的商用物業)，但開發服務(即我們就開發安置房及其他類型物業、設施或基建向政府機構提供的開發服務)亦佔我們於往績記錄期總收益的一部分。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，物業開發及物業投資收益佔總收益分別約86.0%、80.6%、77.3%及99.7%，而開發服務的收益則佔總收益分別佔約14.0%、19.4%、22.7%及0.3%。

物業開發的收益傾向於在不同期間出現波動，原因是該等物業的已交付建築面積及平均售價有所不同(誠如上文所述，這主要受到我們的業務計劃、開發時間表及房地產市場狀況影響)。平均售價亦受已售及已交付物業的類型、面積及時間、我們的營銷

財務資料

戰略及目標客戶所影響。我們的開發時間表受限於我們的業務戰略以及我們控制範圍以外的因素(如天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表)。總括而言，我們交付較多建築面積或以較高平均售價出售及交付較多物業的期間一般會產生較高物業開發收益，因此佔我們總收益的較大百分比。

開發服務的收益亦傾向於在不同期間出現波動，主要原因為此板塊主要取決於：(i) 政府在某一特定年度進行的項目數目；(ii) 政府會否委託我們進行該等項目；及(iii) 我們經考慮品牌建設及維繫關係等因素後，是否認為進行該等項目乃符合本集團的利益。因此，開發服務的收益主要端賴政府的開發時間表。我們相信，政府特別注視安置計劃的期間，一般會刺激政府委聘物業開發服務的數量，從而可推動我們開發服務的工程數量，增加該方面的收入，提升佔我們的總收益百分比。

因此，我們的業務計劃及戰略、開發時間表、天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表、政府規劃及整體房地產市場狀況可能會影響我們的收益組合。收益組合變動可能會導致經營業績波動。

儘管收益組合有所變動或有關變動可能會影響我們的經營業績，但憑藉我們過去十年成功的物業開發往績，加上我們擁有相對較多的土地儲備作未來開發及投資之用(於2015年8月31日，按建築面積計算，我們擁有土地儲備約4.7百萬平方米)，物業開發、銷售及租賃，仍將為我們業務的主要支柱。

終止經營業務及其於綜合財務報表的呈列

於往績記錄期內，我們透過就重組處置私人集團的相關成員公司終止若干業務營運，並已於我們的綜合損益及其他全面收益表入賬作為我們的終止經營業務。該等終止經營業務包括終止經營位於非目標城市的其他物業開發業務。有關處置私人集團該等相關成員公司的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構 — 重組 — 步驟6 — 處置不涉及我們業務的多個實體的股權」分節；有關私人集團的業務詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 除外業務」一節。

終止經營業務的業績已於綜合損益及其他全面收益表入賬，並呈列為獨立項目「年／期內終止經營業務溢利(虧損)」。持續經營及終止經營業務的資產及負債於綜合財務狀況表按綜合基準呈列，根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營業務」惟倘終止經營業務符合出售組別的條件則除外，其中，持作出售的出售組別資產及負債會在綜合財務狀況表與其他資產及負債分開呈列。持續經營及終止經營

財務資料

業務的現金流量在綜合現金流量表按綜合基準呈列。有關該等終止經營業務於往績記錄期內的財務業績，請參閱本文件附錄一所載會計師報告A節附註30。

關鍵會計政策及估計

關鍵會計政策及估計泛指導致重大不確定因素及判斷，且在不同的狀況及／或假設下可能產生極大差異結果的會計政策及估計。我們的管理層遵照香港財務報告準則編製財務資料要求，對可能影響政策的應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。我們釐定該等項目採用的方式及方法乃基於我們的經驗、我們業務經營性質、有關規則及法規以及相關情況。由於相關假設及估計可能對本文件其他章節所載綜合財務報表所呈報的經營業績產生重大影響，故對其進行定期檢討。於往績記錄期，管理層估計與實際業績之間並無出現重大偏差，亦無對該等估計作出重大變動。管理層預期該等估計於可見將來不會有任何重大變動。

下文為對我們財務業績呈列而言，屬重要且涉及需對固有不確定因素事宜，影響作出估計及判斷的會計政策及判斷的概要。有關我們認為屬重大會計政策的其他政策、判斷、估計及假設詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告A節附註3及4。

收益確認

物業開發

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時，以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- (a) 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- (b) 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- (c) 收益金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- (e) 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

物業投資

經營租賃的租金收入於相關期內以直線法在損益確認。

財務資料

開發服務

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收回的範圍內入賬。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但未獲客戶支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括已竣工物業及在建中物業)。投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列值。於釐定公允價值時，估值師已根據估值方法進行估值，其中涉及若干估計。於依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並信納該估值所用的假設反映市場現況。本集團持作出售及投資的已竣工投資物業的估值乃採納投資法，經考慮將自現有租賃產生的租金收入撥充資本，並就該等物業的潛在復歸收入計提適當撥備後得出估值結果。在建投資物業的估值乃採用成本法，即基於物業將按最新發展方案開發及竣工，並計及發展項目竣工將耗費的應計建築成本以反映已竣工發展項目質量及開發商毛利率，按照已竣工物業市場可觀察交易進行的方法。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

財務資料

日後作投資物業的在建物業或開發中物業分類為投資在建物業，並首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則投資在建物業將按成本計量直至公允價值能釐定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被取消確認。取消確認某項物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於項目，將被取消確認之期間計入損益賬內。

在建物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當開發已竣工，而且於物業用途由持有改為賺取租金或／及作資本增值而並非於日常業務過程中出售時，開發中物業轉為投資物業。物業用途改變之跡象為與另一訂約方開始經營租約。物業於轉撥當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額確認為損益。

管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業的可變現程度評估，將物業存貨及在建工程的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的物業存貨的賬面值及撇減。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值乃按當前市況釐定。

財務資料

當持有物業之意圖有變，改為賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方訂立營業租約為證)，持作出售物業會轉撥至投資物業。該物業於轉讓日期之公允價值與其過往賬面值之差額於損益確認。

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。就此用途之折舊率概述如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
汽車	25%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

於採用有關物業及設備折舊的會計政策時，我們的管理層乃根據物業及設備用途的行業經驗並參考有關行業規範來估計於若干類別的可使用年期。倘物業及設備的實際可使用年期，由於商業及技術環境改變以致少於原本估計的可使用年期，有關差額將影響於餘下期間的折舊開支。

倘物業及設備項目不再由以擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後銷售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之間之差額釐定，並於損益中確認。

財務資料

金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益的金融資產，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規率；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益的金融資產：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定為按公允價值計入損益的金融資產。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或權益，並計入「其他收益及虧損」項目。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括已就人壽保險支付的按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

財務資料

除按公允價值計入損益的金融資產外，就所有金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收貿易款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟應收貿易款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。在釐定應收貿易款項之可收回性方面，本集團會考慮應收貿易款項之信貸質素自信貸期首次授出當日至報告期末出現之任何變動。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

財務資料

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

全部其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

建築成本

本集團根據管理層對項目的進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約或按合約條款或其他形式的協議(如有加建項目)而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的基準、主要涉及的分包商/ 供應商/ 賣方的報價，以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度就估計收益的估算進行審閱和修訂，然而就其總收益及成本而言，合約的實際成果可能會比估計高或低，因而會影響所確認的收益及溢利。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年/ 期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與我們的綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就與附屬公司的投資有關的所有應課稅臨時差異而確認，惟我們可控制臨時差異撥回及臨時差異有可能未必於可見將來撥回的情況除外。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額按可能將應課稅溢利與可利用可扣稅暫時差額相抵銷時確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資

財務資料

有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

為計量以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式持有，有關假設則會被推翻。就此，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為我們持有投資物業的模式為旨在隨時間而非透過銷售來消耗該等投資物業大部份經濟利益的業務模式。因此，董事於計算投資物業的遞延稅項時決定，將利用公允價值模式計量而完全通過銷售收回的投資物業賬面值的假定被駁回。因此，由於我們須繳納企業所得稅，我們已按照投資物業公允價值變動而確認遞延稅項。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

土地增值稅

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日經修訂的中國土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項及土地開發或新建樓宇及配套設施建築成本和費用，或舊有建築物和構築物的估價，有關轉讓房地產的應繳稅項和財務部規定的其他可扣減項目。)除上述扣減外，房地產開發商可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建或相關設施建築成本的20%。物業開發商銷售將近建成及未使用的住宅或商業物業可享有額外扣減。在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。我們按照管理層的按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益包括(i)物業開發；(ii)開發服務；及(iii)物業投資，而我們產生的大部分收益來自物業開發。下表載列我們於所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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)			
物業開發										
—銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
—銷售商用物業 (包括辦公 空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	1,795,993	85.7	2,037,408	80.1	1,776,903	76.6	1,066,829	85.8	973,109	98.2
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
合計	2,094,856	100.0	2,544,619	100.0	2,318,266	100.0	1,243,345	100.0	991,005	100.0

物業開發

物業開發包括銷售住宅及商用。下表載列所示期間按已交付物業的類型劃分的我們物業開發、已售及已交付建築面積及平均售價所產生收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
住宅物業					
收益(人民幣千元)	1,533,681	1,727,331	1,161,437	916,138	768,925
建築面積(平方米)	322,541	278,254	222,610	184,690	175,721
平均售價(人民幣元/平方米)	4,755.0	6,207.7	5,217.4	4,960.4	4,375.8
商用物業(包括辦公空間)					
收益(人民幣千元)	262,312	310,077	615,466	150,691	204,184
建築面積(平方米)	35,578	37,106	46,565	18,221	23,933
平均售價(人民幣元/平方米)	7,372.9	8,356.5	13,217.4	8,270.2	8,531.5

財務資料

我們的土地收購成本指有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本。有關成本主要包括就中國政府出讓土地產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多種因素影響，如所在地、當地房地產市場狀況及項目容積率。

我們就任何特定項目的開發成本主要包括設計成本、建築成本、裝修成本、電機工程成本及建築材料。設計成本、建築成本、裝修成本及電機工程成本主要以支付予第三方承包商的方式產生。該等成本受多項因素影響，包括所建物業類型及其地理位置以及所使用建築材料的類型及數量。

我們的部分融資成本直接與收購及興建特定物業開發項目有關，我們將該部分融資成本資本化。並非直接與開發物業開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的損益表支銷並入賬列作融資成本。

開發服務成本

開發服務成本指我們就提供開發服務直接產生的成本，主要包括建築成本。我們會在開發服務收益已於同期確認的範圍內，確認特定期間的開發服務成本。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，開發服務成本分別約為人民幣289.3百萬元、人民幣491.0百萬元、人民幣521.0百萬元、人民幣165.9百萬元及人民幣2.9百萬元，佔我們同期的總銷售成本分別約16.1%、24.0%、27.6%、15.2%及0.4%。

財務資料

下表載列物業開發及開發服務兩者的已售及已交付物業平均售價及建築成本在其他假設維持不變下的假設波動的敏感度分析，以及其對本集團於所示期間的收益及溢利(如有)的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
平均售價增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	179,599	359,199	203,741	407,482	177,690	355,381	106,683	213,366	97,311	194,622
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	134,699	269,399	152,806	305,611	133,268	266,535	80,012	160,024	72,983	145,966
平均售價減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	(179,599)	(359,199)	(203,741)	(407,482)	(177,690)	(355,381)	(106,683)	(213,366)	(97,311)	(194,622)
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(134,699)	(269,399)	(152,806)	(305,611)	(133,268)	(266,535)	(80,012)	(160,024)	(72,983)	(145,966)
物業開發及開發服務的建築										
成本增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(101,968)	(203,937)	(117,558)	(235,115)	(106,740)	(213,481)	(63,617)	(127,234)	(43,829)	(87,658)
物業開發及開發服務的建築										
成本減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	101,968	203,937	117,558	235,115	106,740	213,481	63,617	127,234	43,829	87,658

財務資料

毛利及毛利率

毛利乃按自收益扣除銷售成本計算。下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利	毛利率								
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
物業開發	288,586	16.1	485,617	23.8	411,585	23.2	142,435	13.4	225,424	23.2
開發服務	2,896	1.0	3,408	0.7	4,097	0.8	1,194	0.7	97	3.2
物業投資	6,695	100.0	12,819	100.0	16,282	100.0	9,445	100.0	14,899	100.0
總計	<u>298,177</u>	14.2	<u>501,844</u>	19.7	<u>431,964</u>	18.6	<u>153,074</u>	12.3	<u>240,420</u>	24.3

於往績記錄期內，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的整體毛利分別約為人民幣298.2百萬元、人民幣501.8百萬元、人民幣432.0百萬元及人民幣240.4百萬元，而整體毛利率分別約為14.2%、19.7%、18.6%及24.3%。整體毛利率主要受(i)收益組合；及(ii)物業開發產生的毛利率(視乎已售及已交付物業的平均售價及物業開發單位成本而定)所影響。開發服務的毛利率偏低，乃由於本集團向政府機構提供有關開發服務，以開發重置物業及開發或翻新其他類型的物業、設施或基建。本集團一般不會為物業投資業務產生任何銷售成本。

其他收入

於往績記錄期內，包括銀行存款利息收入及其他收入的其他收入主要包括廢物處理費及更改持有人名稱費用。

下表載列所示期間其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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)				
銀行存款利息收入	1,027	634	905	351	532
其他	641	1,932	765	480	1,427
總計	<u>1,668</u>	<u>2,566</u>	<u>1,670</u>	<u>831</u>	<u>1,959</u>

其他收益及虧損

於往績記錄期內，其他收益主要由指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動、處置一間附屬公司及物業及設備收益，以及外匯收益所組成。於往績記錄期內，其他虧損主要包括處置物業及設備虧損以及外匯虧損。

財務資料

下表載列所示期間我們其他收益及虧損的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
處置物業及設備(虧損)收益	—	(19)	155	155	(313)
指定為按公允價值計入損益					
的投資的公允價值變動	79	103	225	—	750
處置一間附屬公司收益	4,051	—	—	—	—
外匯(虧損)收益	(152)	8,403	(18,285)	(10,734)	(23,809)
合計	<u>3,978</u>	<u>8,487</u>	<u>(17,905)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(23,372)</u>

往績記錄期內外匯(虧損)收益主要來自以港元計值的銀行借款。人民幣升值導致該等以港元計值的銀行借款帶來外匯收益。相反，人民幣貶值導致該等借款帶來外匯虧損。

我們的出售物業及設備(虧損)收益主要指處置我們的汽車及辦公室設備所產生的收益或虧損。

我們指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動主要指出售按公允價值計入損益的金融資產所產生的已折現公允價值收益。有關我們的按公允價值計入損益的金融資產的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表的若干項目—按公允價值計入損益的金融資產」一段。

投資物業公允價值變動

我們的投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業，並以公允價值模式計算。各項投資物業的公允價值主要受投資物業所在地區可比較物業的供需情況(受經濟增長帶動的房地產市場狀況所影響)、人口結構及政府政策等因素所影響。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

轉撥庫存物業至投資物業，主要指本集團將我們所開發而尚未訂約出售的已竣工物業撥作出租用途，藉以賺取租金收入。該款額為上述物業於轉撥日期過往的賬面值與公允價值之間的差異。將若干已竣工物業撥作出租用途的物業開發項目主要分別為東方不夜城(2012年)、世紀景園(2013年)、新天地及世紀花園(2014年)及東方不夜城(截至2015年8月31日止八個月)。

財務資料

下表載列投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益在其他假設維持不變下的假設波動的敏感度分析，以及其對本集團於所示期間的溢利影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年	2013年		2014年		2014年	2015年			
公允價值收益增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響(人民幣千元)	1,793	3,587	9,654	19,309	13,368	26,736	7,040	14,081	19,793	39,587
公允價值收益減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響(人民幣千元)	(1,793)	(3,587)	(9,654)	(19,309)	(13,368)	(26,736)	(7,040)	(14,081)	(19,793)	(39,587)

分銷及銷售開支

於往績記錄期，分銷及銷售開支主要包括銷售人員薪金、應付銷售代理的銷售佣金及廣告及推廣(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告、電視廣告及互聯網平台)開支。我們於任何期間的分銷及銷售開支或會受該期間新推出物業開發項目的數目所影響。我們的分銷及銷售開支由2012年至2013年錄得相對穩定增長約32.4%，但2013年至2014年相對大幅增加約140.3%，主要是由於(i)我們的銷售佣金增加；及(ii)我們的廣告及推廣開支增加。我們截至2015年8月31日止八個月的分銷及銷售開支亦較2014年同期相對顯著增長約300.1%，主要原因為(i)我們的薪金增加；(ii)銷售佣金增加；及(iii)我們的廣告及推廣開支增加。

下表載列所示期間內我們的分銷及銷售開支明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金	3,219	16.3	3,651	14.0	5,185	8.2	3,092	15.5	8,016	10.0
銷售佣金	3,185	16.1	6,527	24.9	28,861	45.9	3,124	15.6	50,842	63.6
廣告及推廣開支	9,954	50.4	10,705	40.9	24,520	39.0	10,538	52.8	17,876	22.4
折舊	23	0.1	33	0.1	30	0.1	38	0.2	23	0
其他 ^(附註)	3,383	17.1	5,257	20.1	4,292	6.8	3,184	15.9	3,175	4.0
總計	19,764	100.0	26,173	100.0	62,888	100.0	19,976	100.0	79,932	100.0

附註：其他主要包括顧問費、印刷費以及有關物業項目不同活動及物業管理費的成本。

財務資料

行政開支

於往績記錄期，我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的薪金、津貼及社會保障金等員工成本；(ii)主要與我們的商務會議有關所產生的膳食及差旅開支等酬酢及差旅開支，及(iii)其他稅費(例如本集團就銷售物業須支付的印花稅)。

下表載列所示期間內我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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	%
員工成本	16,842	32.6	21,254	34.3	25,264	38.1	14,949	39.5	14,646	36.0
其他稅費	15,255	29.5	21,968	35.5	16,328	24.6	9,500	25.1	7,572	18.6
酬酢及差旅開支	5,604	10.8	4,807	7.8	7,528	11.3	4,240	11.2	5,540	13.6
折舊 ^(附註1)	2,164	4.2	2,283	3.7	3,553	5.4	2,215	5.9	2,270	5.6
汽車開支 ^(附註2)	1,601	3.1	2,139	3.5	2,783	4.2	1,527	4.0	1,733	4.3
其他 ^(附註3)	10,246	19.8	9,399	15.2	10,879	16.4	5,384	14.3	8,880	21.9
總計	51,712	100.0	61,850	100.0	66,335	100.0	37,815	100.0	40,641	100.0

附註：

- (1) 折舊主要指我們的汽車及辦公室設備折舊。
- (2) 汽車開支主要指使用汽車所產生的燃料、維修及保養開支，以及通行費。
- (3) 其他主要包括水電費、銀行收費、辦公室租金及其他雜項開支。

我們的行政開支平穩增加，於2012年至2013年增加約19.6%、於2013年至2014年增加約7.3%及於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月增加約7.5%，大體上與我們的業務擴充一致。

其他開支

於往績記錄期，我們的其他開支主要指(i)就上市應付有關專業團體的上市開支；(ii)我們因延遲交付物業而向物業買家支付的賠償；及(iii)就延遲支付稅項及稅務不合規主要向中國政府支付的罰款及附加費。我們的其他開支於2012年至2013年增加約895.2%，增幅相對較大，主要由於向買家支付的賠償增加。於2013年至2014年其他開支進一步增加約39.1%，主要由於(i)向買家支付的賠償增加；及(ii)主要就稅務不合規支付的罰款增加。有關稅務不合規的詳情請參閱本文件「業務—不合規事件」的分節。我們於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的其他開支減少約34.3%。儘管截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，其他開支減少主要由向買方支付的賠償減少所致。

財務資料

下表載列所示期間內我們的其他開支明細：

	2012年		截至12月31日止年度				截至8月31日止八個月			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
上市開支	—	—	—	—	—	—	—	—	12,071	52.2
向買家賠償	—	—	31,056	87.1	39,032	78.7	32,221	91.5	—	—
捐款	10	0.3	128	0.4	701	1.4	406	1.2	547	2.4
罰款及附加費	2,556	71.3	3,209	9.0	9,052	18.3	1,703	4.8	9,648	41.7
其他	1,017	28.4	1,266	3.5	810	1.6	880	2.5	861	3.7
總計	3,583	100.0	35,659	100.0	49,595	100.0	35,210	100.0	23,127	100.0

融資成本

我們的融資成本主要是本集團所借的以港元計值銀行借款的利息開支，此借款並非僅為物業開發而借入。我們的融資成本乃經扣除銀行及其他借款總利息開支的投資物業或開發中物業的資本化利息(當物業存貨售出及交付時，於損益中銷售成本項下的「物業開發成本—資本化利息」變現)計算。下表載列所示期間融資成本的分析：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)					
—須於五年內全數償還	145,440	438,770	604,748	396,597	361,665
—須於五年後全數償還	—	—	253	93	318
	145,440	438,770	605,001	396,690	361,983
減：投資物業／開發中物業資本化 之金額	(145,178)	(429,113)	(566,710)	(370,824)	(332,732)
合計	262	9,657	38,291	25,866	29,251

於2012年至2013年的利息開支(包括資本化利息)增加約201.7%，及於2013年至2014年增加約37.9%，主要是由於我們期內的銀行及其他借款增加。我們截至2015年8月31日止八個月的利息開支(包括資本化利息)較截至2014年8月31日止八個月減少約8.7%，主要原因為我們的其他利率相對較高的貸款減少。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	75,092	90,845	94,687	34,165	35,284
土地增值稅	66,162	90,751	94,862	30,701	41,377
	141,254	181,596	189,549	64,866	76,661
遞延稅項	(24,733)	15,006	(5,417)	1,032	50,425
合計	116,521	196,602	184,132	65,898	127,086

應課稅溢利有別於我們的綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前溢利」，因為它不包括於特定年度暫時毋須課稅或不可扣稅的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅及不可扣稅的項目。我們的當期稅項負債是採用於報告期末已施行或實質上已施行的稅率計算。

於往績記錄期所得稅開支的變動大體上與同期除稅前溢利的變動一致。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，實際所得稅稅率(按即期企業所得稅、遞延稅項及土地增值稅之和除以由持續經營業務產生的除稅前溢利計算)分別約為46.2%、38.7%、48.9%及41.0%。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件「業務—不合規事件」分節所披露者外，我們已支付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未決事宜。

企業所得稅

根據企業所得稅法及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

由於往績記錄期於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等作出稅項撥備。

於往績記錄期之香港利得稅乃按應課稅溢利的16.5%稅率計算。由於本集團於往績記錄期並無產生須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故沒有對香港利得稅計提撥備。

財務資料

土地增值稅

根據中國有關法律及法規，我們在中國的物業開發業務須就土地增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。按照中國地方稅務機關的規定，我們每年一般支付預售及銷售所得款項的2%至4%作預繳土地增值稅，並於物業銷售符合若干標準後結清物業開發項目的最終應付土地增值稅。我們於確認收益時計提土地增值稅撥備。

遞延稅項

我們的遞延稅項主要反映遞延稅項資產及負債之變動，而此等變動主要由累計土地增值稅、投資物業的公允價值、遞延收入及稅項虧損的暫時性差異所產生。

經營業績討論

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
					(未經審核)
持續經營業務					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
其他收入	1,668	2,566	1,670	831	1,959
其他收益及虧損	3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
投資物業公允價值變動	6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至投資物業 的公允價值變動	17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
分銷及銷售開支	(19,764)	(26,173)	(62,888)	(19,976)	(79,932)
行政開支	(51,712)	(61,850)	(66,335)	(37,815)	(40,641)
其他開支	(3,583)	(35,659)	(49,595)	(35,210)	(23,127)
融資成本	(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
所得稅開支	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(65,598)	(127,086)
年/期內溢利	<u>135,893</u>	<u>311,681</u>	<u>192,728</u>	<u>52,431</u>	<u>182,882</u>
終止經營業務					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	<u>188,796</u>	<u>243,712</u>	<u>162,985</u>	<u>43,825</u>	<u>159,537</u>

財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
應佔年/期內溢利及全面收入(開支)總額：					
本公司擁有人					
–來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
–來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
非控股權益					
–來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
–來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	<u>13,650</u>	<u>(16,040)</u>	<u>(7,970)</u>	<u>(4,040)</u>	<u>(558)</u>

截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較

收益

我們的收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,243.3百萬元，減少約20.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣991.0百萬元，主要是物業開發及開發服務收益減少所致。

我們的物業開發收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,066.8百萬元，減少約8.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣973.1百萬元，主要乃由於已交付建築面積由截至2014年8月31日止八個月約202,911平方米(主要與已售出及交付的宿遷公園一號—一期、威尼斯城及東方巴黎城有關)減少至截至2015年8月31日止八個月約199,654平方米(主要為宿遷公園一號—二期及羅馬都市)，已售出及交付物業的平均售價由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣5,257.6元下降約7.3%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,874.0元。平均售價下降的主要原因是我們於截至2015年8月31日止八個月的已售出及已交付物業主要包括宿遷公園一號—二期及羅馬都市，該等物業均位於宿遷，與截至2014年8月31日止八個月位於泰洲的大部分已售及已交付物業相比，宿遷市場平均售價一般相對較低。

我們截至2014年8月31日止八個月的開發服務收入由約人民幣167.1百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣3.0百萬元，乃由於我們大部分開發服務項目已於2014年竣工，包括羌溪花苑安置項目及湖西人家安置項目。而截至2015年8月31日止八個月我們僅有在泗陽若干相對較小型的開發服務項目，帶來開發服務收入約人民幣3.0百萬元。

財務資料

我們截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的物業投資收益平穩增長，由截至2014年8月31日止八個月約人民幣9.4百萬元，增加約57.7%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣14.9百萬元，主要乃由於我們的已出租建築面積由截至2014年8月31日止八個月約52,546平方米增加至截至2015年8月31日止八個月約125,823平方米，這主要是我們於截至2014年8月31日止八個月後完成並開始出租羅馬都市、新天地及黃橋佳源中心廣場商業部分的首階段所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,090.3百萬元，減少約31.2%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣750.6百萬元，主要乃由於我們開發物業的開發成本及土地收購成本分別由截至2014年8月31日止八個月約人民幣682.4百萬元及約人民幣183.7百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月約人民幣581.5百萬元及約人民幣129.1百萬元。有關跌幅主要由於(i)我們於截至2015年8月31日止八個月(i)已售及已交付的主要物業開發項目位於土地收購成本相對較低的宿遷；及(ii)截至2015年8月31日止八個月期間已出售及交付的建築面積減少。物業開發的單位成本因此由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,555.7元減少約17.8%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣3,744.9元。

毛利

由於上文收益及銷售成本的段落所述的理由，我們的毛利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣153.1百萬元，增加約57.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣240.4百萬元。我們的毛利率由截至2014年8月31日止八個月約12.3%上升至截至2015年8月31日止八個月約24.3%，主要由於(i)開發服務收入於總收益的佔比由截至2014年8月31日止八個月的約13.4%減少至截至2015年8月31日止八個月的約0.3%，其貢獻低毛利率分別約0.7%及約3.2%；及(ii)平均物業開發單位成本的降幅為約17.8%，比出售及交付物業平均售價約7.3%的降幅較高。

其他收益及虧損

我們截至2014年及2015年8月31日止八個月的其他虧損淨額分別為約人民幣10.6百萬元及人民幣23.4百萬元，其他虧損淨額增加約120.9%的主要原因為外匯虧損由截至2014年8月31日止八個月增加約人民幣10.7百萬元至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.8百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致我們以港元計值的銀行借款升值。

財務資料

投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由截至2014年8月31日止八個月約人民幣89.1百萬元增加約82.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣162.6百萬元，主要原因為(i)截至2015年8月31日止八個月後添置新投資物業，主要包括東方不夜城、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場的商業部分；及(ii)截至2015年8月31日止八個月期間物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由截至2014年8月31日八個月的約人民幣4.8百萬元增加2,018.3%至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣101.3百萬元，主要由於我們於截至2015年8月31日止八個月期間將若干主要於東方不夜城的已竣工物業按原來成本約人民幣60.7百萬元(與截至2014年8月31日止八個月僅為約人民幣9.4百萬元的總成本相比)撥作出租用途。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣20.0百萬元，增加約300.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣79.9百萬元，主要原因為(i)薪金增加，主要原因是我們自2014年第二季起就常州及南京的新物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，以及於截至2015年8月31日止八個月就宿遷物業開發項目的物業銷售增加現有銷售團隊；(ii)銷售佣金增加，主要原因是我們已收取的預售物業訂金增加，主要來自截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售；及(iii)廣告及推廣開支增加，主要是截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售所致。

行政開支

我們的行政開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣37.8百萬元，增加約7.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣40.6百萬元，主要是我們的酬酢及差旅開支，以及其他開支(如辦公室租金、水電費等)增加所致，此乃主要由於我們擴展物業開發業務。

其他開支

我們的其他開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣35.2百萬元，減少約34.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.1百萬元。儘管於截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，開支減少乃主要由於向買家支付的賠償減少，主要由我們就截至2014年8月31日止八個月宿遷公園一號及威尼斯城項下的物業延遲交付而付款所致。

財務資料

融資成本

我們的融資成本由截至2014年8月31日止八個月約為人民幣25.9百萬元增至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣29.3百萬元，增幅為約13.1%，主要由於以港元計值的銀行借款增加所致。

除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣118.3百萬元，增加約162.0%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣310.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣65.9百萬元，增加約92.9%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣127.1百萬元，主要乃由於(i)除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加；及(ii)我們的投資物業公允價值升值，導致我們的遞延稅項負債增加。

期內溢利

由於上文所述原因，我們的期內溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣52.4百萬元，增加約248.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣182.9百萬元。我們的純利率由截至2014年8月31日止八個月約4.2%增加至截至2015年8月31日止八個月約18.5%，主要原因是毛利率以及我們的投資物業及物業轉撥至投資物業的公允價值收益增加，惟增加帶來的總效益部分已被分銷及銷售開支增加所抵銷。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31止年度的比較

收益

我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元，減少約8.9%至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是由於我們的物業開發收益減少，惟部份已被我們的物業投資收益及開發服務收益增加所抵銷。

我們的物業開發收益由2013年的約人民幣2,037.4百萬元，減少約12.8%至2014年約人民幣1,776.9百萬元，主要是由於我們的已售出及交付物業建築面積由2013年約315,360平方米減少約14.6%至2014年約269,175平方米，主要受開發時間表影響。我們於2014年銷售及交付的物業主要包括宿遷公園一號——一期、東方巴黎城、威尼斯城、羌溪花苑及新天地。

我們的開發服務收入由2013年約494.4百萬元，增加約6.2%至2014年約人民幣525.1百萬元，主要原因是於2014年在泗陽若干開發服務項目的開發服務工程進展較大(與2013年相比)。

財務資料

我們的物業投資收益由2013年約人民幣12.8百萬元，增加約27.0%至2014年約人民幣16.3百萬元，主要是由於(i)我們的已出租建築面積由2013年約50,114平方米增加約116.6%至2014年約108,562平方米，主要原因為我們於2014年完成羅馬都市及新天地的商業部分的首階段，導致我們的投資物業組合擴大。

銷售成本

我們的銷售成本由2013年約人民幣2,042.8百萬元，下跌約7.7%至2014年約人民幣1,886.3百萬元，整體與我們的收益減幅一致，主要是由於2014年出售及交付的建築面積減少所致。物業開發單位成本相對維持穩定，於2013年為每平方米約人民幣4,920.7元，於2014年為每平方米約人民幣5,072.2元。

毛利

由於上文收益及銷售成本段落所述的理由，我們的毛利由2013年約人民幣501.8百萬元，減少約13.9%至2014年約人民幣432.0百萬元。我們的毛利率於2013年為約19.7%，於2014年為約18.6%，主要由於收益的跌幅大致與銷售成本的跌幅相近。

其他收益及虧損

我們2013年的其他收益淨額為約人民幣8.5百萬元，而於2014年則錄得其他虧損淨額約人民幣17.9百萬元，變動的主要原因為外匯由2013年收益約人民幣8.4百萬元變更為2014年虧損約人民幣18.3百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致於2014年我們以港元計值的銀行借款升值。

投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由2013年約人民幣126.4百萬元減少至2014年約人民幣97.1百萬元，減幅約23.2%，主要原因為儘管年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)，添置新投資物業由截至2013年12月31日止年度約人民幣197.5百萬元減少至截至2014年12月31日止年度約人民幣96.4百萬元，主要包括羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場的商業部分。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2013年約人民幣2.3百萬元增加約3,428.8%至2014年約人民幣81.1百萬元，主要由於我們於2014年將新天地及世紀花園的若干已竣工物業按原來成本約人民幣231.1百萬元(與截至2013年僅約人民幣4.8百萬元之原成本總額相比)撥作出租用途。

財務資料

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2013年約人民幣26.2百萬元，增加約140.3%至2014年約人民幣62.9百萬元，主要是由於(i)薪金增加，主要由於2014年第二季起就常州及南京物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，及就物業銷售增加現有銷售團隊的銷售人員；(ii)銷售佣金增加，主要由於2014年已收取的紫金華府預售物業訂金增加；及(iii)我們於2014年就紫金華府、新天地及威尼斯城加大廣告力度，包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告、電視廣告及互聯網平台，導致廣告及推廣開支增加。

行政開支

我們的行政開支由2013年約人民幣61.9百萬元，增加約7.3%至2014年約人民幣66.3百萬元，主要是由於行政人員開支主要因物業開發業務增長而增加，例如員工成本以及酬酢及差旅開支。

其他開支

我們的其他開支由2013年約人民幣35.7百萬元，增加約39.1%至2014年約人民幣49.6百萬元，主要是由於(i)於2014年我們就延遲交付宿遷公園一號及威尼斯城的物業向買家支付的賠償增加所致；及(ii)於2014年就稅務不合規支付罰款約人民幣5.2百萬元。

融資成本

我們的融資成本由2013年約人民幣9.7百萬元，增加約296.5%至2014年約人民幣38.3百萬元，主要由本集團以港元計值非特定就物業開發目的而借之銀行及其他借款所致。

除稅前溢利

由於上文所述的原因，我們的除稅前溢利由2013年約人民幣508.3百萬元，減少約25.9%至2014年約人民幣376.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2013年約人民幣196.6百萬元下跌約6.3%至2014年約人民幣184.1百萬元，主要由於除稅前溢利下跌，導致應課稅溢利下跌。

年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2013年約人民幣311.7百萬元，減少約38.2%至2014年約人民幣192.7百萬元。我們的純利率由2013年約12.2%下跌至2014年約8.3%，

財務資料

主要由於分銷及銷售開支，以及融資成本增加，及由2013年的其他收益淨額變為2014年的其他虧損淨額，而毛利率相對維持穩定。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由2012年約人民幣2,094.9百萬元，增加約21.5%至2013年約人民幣2,544.6百萬元，主要是由於我們的物業開發及開發服務收益增加所致。

我們的物業開發收益由2012年約人民幣1,796.0百萬元，增加約13.4%至2013年約人民幣2,037.4百萬元，主要是由於(i)我們2013年的物業開發項目(主要是揚州公園一號、名人國際花園一二期及威尼斯城，佔我們2013年已售及已交付的物業總建築面積約80.9%)已售出及交付物業的平均售價高於2012年(主要是名人國際花園一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園，佔我們2012年已售及已交付的物業總建築面積約87.2%)；惟已被(ii)2012年銷售及交付的建築面積由約358,119平方米減少至2013年的約315,360平方米抵銷。我們的已售出及交付的物業平均售價由2012年每平方米約人民幣5,015.1元增加至2013年每平方米約人民幣6,460.6元，主要乃由於(i)我們於2013年銷售及交付的物業包括位於泰興的威尼斯城，而該地區的市場平均售價整體較高(與2012年銷售及交付主要位於宿遷及揚州的物業相比)；及(ii)揚州公園一號(其已銷售及交付建築面積由2012年約32,709平方米增加至2013年約83,562平方米)已售出及交付物業的平均售價上升，主要是需求水平相對較高所致。

我們的開發服務收入由2012年約人民幣292.2百萬元，增加約69.2%至2013年約人民幣494.4百萬元，主要是由於羌溪花苑安置營運項下的開發服務工程於2013年(與2012年相比)相對進展較大。

我們的物業投資收益由2012年約人民幣6.7百萬元，增加約91.5%至2013年約人民幣12.8百萬元，主要是由於東方不夜城及鵲仙島一號的零售店租賃協議於2012年中生效，故此我們僅可確認2012年約半年的租金收入，導致2012年至2013年已出租建築面積雖然輕微增加約10.7%，但租金收入卻處於較低水平。

銷售成本

我們的銷售成本由2012年約人民幣1,796.7百萬元，增加約13.7%至2013年約人民幣2,042.8百萬元，主要是由於(i)資本化利息由2012年約人民幣50.9百萬元增至2013年約人民幣108.1百萬元，主要由於僅用於物業開發的銀行及其他借款增加；及(ii)2013年的開

財務資料

發服務收入與2012年相比增加，導致開發服務成本增加。物業開發的單位成本由2012年每平方米約人民幣4,209.2元增加約16.9%至2013年每平方米約人民幣4,920.7元，主要由於我們於2013年的已出售及交付物業的開發單位成本增加所致。

毛利

由於上文所述有關收益及銷售成本的原因，我們的毛利由2012年約人民幣298.2百萬元，增加約68.3%至2013年約人民幣501.8百萬元。我們的毛利率由2012年約14.2%上升至2013年約19.7%，主要是由於出售及交付物業的平均售價的增幅為約28.8%，較物業開發單位成本增幅約16.9%為佳，增幅部分被開發服務收入佔我們總收益比例增加所抵銷，由2012年約14.0%增加至2013年約19.4%，分別佔毛利率約1.0%及0.7%。

其他收益及虧損

我們的其他收益淨額由2012年約人民幣4.0百萬元，增加約113.3%至2013年約人民幣8.5百萬元，主要是由於我們2013年錄得外匯收益約人民幣8.4百萬元(此乃由於人民幣升值導致我們以港元計值的借款貶值)，而2012年則錄得外匯虧損約人民幣0.2百萬元，惟已被我們於2012年10月處置主要從事建築管理營運的湖州鑫源錄得收益約人民幣4.1百萬元所抵銷。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由2012年約人民幣6.0百萬元增加約1,993.5%至2013年約人民幣126.4百萬元，增加約1,993.5%主要原因為(i)添置投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場、黃橋佳源中心廣場及羅馬都市的商業部分；及(ii)年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2012年約人民幣17.9百萬元減少約87.1%至2013年約人民幣2.3百萬元，主要由於(i)於2012年我們將東方不夜城的若干已竣工物業按原來成本約人民幣33.6百萬元(與2013年的原成本總額僅約人民幣4.8百萬元相比)撥作出租用途。

財務資料

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2012年約人民幣19.8百萬元，增加約32.4%至2013年約人民幣26.2百萬元，主要是由於我們的銷售佣金增加，原因是我們2013年物業銷售增加銷售代理人員數目。

行政開支

我們的行政開支由2012年約人民幣51.7百萬元，增加約19.6%至2013年約人民幣61.9百萬元，主要由於(i)我們的行政人員開支(例如薪金、津貼及退休福利計劃供款)主要因物業開發業務增長而增加；及(ii)其他稅費主要因印花稅隨著物業開發收益增加而增加。

其他開支

我們的其他開支由2012年約人民幣3.6百萬元，增加約895.2%至2013年約人民幣35.7百萬元，主要由於名人國際花園及威尼斯城延遲竣工，導致該等物業開發項目下的大量物業延遲交付因而我們向物業買家支付的賠償增加。

融資成本

我們的融資成本由2012年約人民幣0.3百萬元，增加約3,585.9%至2013年約人民幣9.7百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款相對大幅增加；及(ii)我們大部分銀行及其他借款乃專為物業開發或投資而取得，導致2012年近乎所有物業存貨或投資物業的利息開支資本化。

除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由2012年約人民幣252.4百萬元，增加約101.4%至2013年約人民幣508.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2012年約人民幣116.5百萬元，增加約68.7%至2013年約人民幣196.6百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利增加而導致應課稅溢利增加。

財務資料

年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2012年約人民幣135.9百萬元，增加約129.4%至2013年約人民幣311.7百萬元。我們的純利率由2012年約6.5%上升至2013年約12.2%，主要由於毛利率增加。

綜合財務狀況表的若干項目

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括在建中物業及已竣工物業)。我們的已竣工投資物業及在建中投資物業均根據中期租賃位於中國。在往績記錄期內，所有已竣工投資物業已根據經濟租賃租出。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的投資物業公允價值分別約為人民幣428.5百萬元、人民幣760.2百萬元、人民幣1,272.7百萬元及人民幣1,366.8百萬元。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們2013年添置了投資物業約人民幣197.5百萬元，如雪堰佳源中心廣場、黃橋佳源中心廣場及羅馬都市；及(ii)投資物業公允價值增加淨額約人民幣127.1百萬元，主要由上述物業開發項目所產生。

我們於2013年12月31日至2014年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們的投資物業公允價值增加淨額約人民幣97.5百萬元，主要由羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場等投資物業所產生；(ii)主要為新天地的零售店(於轉撥日期的公允價值約為人民幣299.2百萬元)由我們的庫存物業轉撥至投資物業；及(iii)我們於2014年添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要為羅馬都市及黃橋佳源中心廣場。

我們於2014年12月31日至2015年8月31日的投資物業增加，主要原因為(i)我們截至2015年8月31日止八個月將主要為東方不夜城內的零售店的物業存貨(於轉撥日期的公允價值約為人民幣162.0百萬元)撥作出租用途；及(ii)我們投資物業公允價值增加約162.8百萬元，主要來自東方不夜城及黃橋佳源中心廣場的投資物業，其總效益受處置東方不夜城若干約值人民幣281.0百萬元投資物業而部分抵銷。

財務資料

下表載列於所示日期的投資物業公允價值變動：

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建中投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	367,227	—	367,227
轉撥自開發中物業	701	—	701
轉撥自持作出售物業	53,739	—	53,739
於損益確認的公允價值變動 淨額	6,869	—	6,869
於2012年12月31日	428,536	—	428,536
添置	—	197,498	197,498
轉撥自持作出售物業	7,101	—	7,101
於損益確認的公允價值變動 淨額	9,213	117,862	127,075
於2013年12月31日	444,850	315,360	760,210
添置	—	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	—	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	—	299,180
轉撥自持作出售物業	14,144	—	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	—
於損益確認的公允價值變動 淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	—	76,574	76,574
處置	(280,988)	—	(280,988)
處置附屬公司	(26,280)	—	(26,280)
轉撥自持作出售物業	162,000	—	162,000
轉撥	221,194	(221,194)	—
於損益確認的公允價值 變動淨額	153,153	9,620	162,773
於2015年8月31日	1,206,764	160,000	1,366,764

有關我們已質押作為若干銀行及其他借款抵押的投資物業公允價值詳情，請參閱本節「債務」各段。

物業及設備

物業及設備主要包括租賃土地及樓宇、租賃物業裝修、汽車、電腦設備及辦公室設備。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的物業及設備分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣125.2百萬元及人民幣83.3百萬元。物業及設備由2012年12月31日至2013年12月31日有所增加乃主要由於業務擴充，而於2013年12月31日至2014年12月31日有所增加則主要由於我們增加自用物業(如收購辦公室約人民幣81.7百萬元)作進一步業務擴充之用。2014年12月31日至2015年8月31日的物業及設備減少，主要是就重組處置桐鄉元順(其上有價值約人民幣44.0百萬元的在建工程)所致。

財務資料

有關我們已質押作為銀行及其他借款抵押的物業及設備賬面值詳情，請參閱本節「債務」各段。

於聯營公司的權益

我們的聯營公司的詳情概述如下：

實體名稱	成立及 營業地點	註冊資本	本集團所持註冊資本及 投票權比例				主要業務
			於12月31日		於8月31日		
			2012年	2013年	2014年	2015年	
浙江廣源	中國	人民幣50,000,000元	45%	45%	45%	—	物業開發
桐鄉佳源	中國	人民幣20,000,000元	35%	35%	35%	—	物業開發
海鹽佳源	中國	人民幣236,250,000元	31.76%	31.76%	31.76%	—	物業開發
佳源物業	中國	人民幣5,000,000元	—	—	20%	—	物業管理

我們於聯營公司的權益包括我們的聯營公司的非上市投資成本及分佔收購後業績及儲備(扣除已收股息)。我們於聯營公司的權益由2012年12月31日約人民幣221.5百萬元減少至2014年12月31日約人民幣193.3百萬元，主要是2014年桐鄉佳源削減資本所致。我們截至2015年8月31日止八個月就重組處置我們於聯營公司的權益。

人壽保險的預付款項及已付按金

截至2015年8月31日止八個月期間，香港佳源為卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，並須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時退保保單之部份或全部，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計利息減已收取的保費及保單開支計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用(視乎情況而定)。

根據載列該保單的條款，前期款項會分為按金及人壽保險保費預付款項，金額分別約為人民幣6.6百萬元及人民幣3.0百萬元)。人壽保險保費預付款項於投保期攤銷至損益，而存入的按金則利用實際利息法按攤銷成本列賬。就人壽保險所存入的按金的擔保利率以界乎2%至4.2%的年利率加保險公司於保單年期內所決定的保費計息。首次確認時的實際利率透過於預期保單有效期內折現估計未來現金收款釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

財務資料

於2015年8月31日，存放按金及人壽保險保費預付款項的賬面值載列如下：

	人民幣千元
已付按金	6,563
預付款項	<u>3,021</u>
合計	<u><u>9,584</u></u>

於2015年8月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，而自初步確認起保單的預期有效期維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

物業存貨

物業存貨包括均位於中國的持作出售物業及開發中物業。下表載列於所示日期的存貨明細：

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於8月31日 2015年 人民幣千元
持作出售物業	325,908	850,663	889,457	780,829
開發中物業	<u>5,146,592</u>	<u>7,957,981</u>	<u>8,149,453</u>	<u>7,192,966</u>
總計	<u><u>5,472,500</u></u>	<u><u>8,808,644</u></u>	<u><u>9,038,910</u></u>	<u><u>7,973,795</u></u>

持作出售物業為無訂約出售的已竣工物業或已訂約但未向買家交付的已竣工物業。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的持作出售物業增加，主要是多個物業開發項目的各階段陸續竣工所致(如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市)。2014年12月31日至2015年8月31日的減少，主要乃由於(i)向客戶交付羅馬都市相對較大量的已竣工物業，以及(ii)就重組處置嘉興金地(具有持作出售物業約人民幣37.1百萬元)。

於2012年12月31日至2014年12月31日，開發中物業增加乃主要由於物業開發項目下的開發中建築面積增加。2012年12月31日至2013年12月31日的增幅相對顯著，主要是我們相對較大型(按將予建設的建築面積計算)的物業開發項目(如黃橋佳源中心廣場)動工所致。截至2015年8月31日止八個月，開發中物業減少主要由於就重組出售海寧佳源(其中有約為人民幣1,564.7百萬元的在建中物業)。

已質押作為若干銀行及其他借款抵押的持作出售物業及開發中物業的賬面值詳情，請參閱本節「債務」各段。

財務資料

應收(應付)客戶合約工程款項

應收客戶合約工程款項於來自物業開發項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減已確認虧損超逾應收客戶的進度款時確認，而就應付客戶合約工程款項於應付客戶的進度款超逾開發服務項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減已確認虧損時確認。因此，於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元，轉變為2013年12月31日的應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於2013年泰興羌溪花苑安置營運的確認開發服務收入增加、泰州市湖西人家安置營運及位於泗陽的開發服務項目按階段竣工所致。該兩項安置營運及於2014年按階段竣工的泗陽若干開發服務的開發服務收入之進一步確認導致我們的應收客戶合約工程款項增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元。於2015年8月31日，我們的應收客戶合約工程款項減少至約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月該兩項安置營運進度款有所增加，而2015年同期確認的開發服務收入約人民幣3.0百萬元則相對微不足道。

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易及其他應收款項、按金及預付款項主要包括預付建築成本、預付商業及其他稅項、與項目有關的按金、其他應收款項及收購土地使用權按金。下表載列於所示日期貿易及其他應收款項、按金及預付款項的明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	1,252	6,025	11,090	14,732
預付建築成本	100,162	124,188	181,237	596,952
預付營業稅及其他稅項	148,579	124,884	144,001	185,856
收購自用物業的預付款項	—	13,714	—	—
收購土地使用權的按金	13,286	82,166	28,737	53,737
與項目相關的按金	45,691	197,511	104,025	80,534
信託融資安排的按金	—	—	—	23,000
其他按金	6,545	7,986	7,467	15,549
其他應收款項	63,270	64,915	89,297	73,683
合計	378,785	621,389	565,854	1,044,043
減：按金及預付款項的				
非流動部分	—	(13,714)	—	(23,000)
流動部分	378,785	607,675	565,854	1,021,043

財務資料

就銷售物業而言，我們一般要求於交付單位時結付代價，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們並無記錄任何應收貿易款項。

我們的應收租金主要歸因於(i)我們於租賃開始時授予若干租戶免租期(一般為期一至兩年)；(ii)我們的租金收入於租賃期內(包括免租期)以直線法確認，每月租金收入相等於應收租金總額除以租賃期；及(iii)因此，免租期的應收租金將予以確認。我們2012年12月31日至2015年8月31日的應收租金增加，主要由於於往績記錄期間，新的投資物業竣工後，與租戶訂立新的營運租約增加所致。

預付建築成本主要指我們預付物業開發承包商的款項，於承包商提供相關建築服務時分階段轉移至開發中物業。預付建築成本由2012年12月31日的約人民幣100.2百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣124.2百萬元，主要由於有關建設若干物業開發項目的預付款項增加，如巴黎都市及黃橋佳源中心廣場。預付建築成本增加至2014年12月31日的約人民幣181.2百萬元，主要由於建設威尼斯城及新天地分別約人民幣61.3百萬元及人民幣54.4百萬元的預付款項所致，這一增加部分被於2013年12月31日轉移至開發中物業的預付款項(主要為2014年羅馬都市的約人民幣40.1百萬元)所抵銷。預付建築成本於2015年8月31日為約人民幣597.0百萬元，主要由於本集團於截至2015年8月31日止八個月就建設羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號分別支付約人民幣139.3百萬元、248.0百萬元及人民幣61.8百萬元預付款項所致。

預付營業稅及其他稅項主要指就預售物業預付中國稅務機關的營業稅及其他稅項。其波動符合於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日預售按金的波動。

收購土地使用權按金主要指就收購物業開發項目的土地使用權而支付中國相關政府機關的按金。收購土地使用權按金由2012年12月31日的約人民幣13.3百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣82.2百萬元，後減少至約人民幣28.7百萬元，主要由於我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場坐落的土地而支付按金，而該按金於2014年轉移至開發中物業。收購土地使用權按金增加至2015年8月31日的約人民幣53.7百萬元，主要由於我們就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地而支付按金，古溪佳源中心廣場計劃開發為綜合商業綜合體。

我們與項目有關的按金主要為於到期時可退還的向中國相關政府機關支付的項目開發合規保證金，以及與開發成本對銷的在簽立相關建築合約前向承包商支付的臨時付款。其他與項目有關的按金項由2012年12月31日的約人民幣45.7百萬元增加至2013

財務資料

年12月31日的約人民幣197.5百萬元，主要是由於分別就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市物業開發合規作出擔保而向有關政府當局支付約人民幣50.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣51.0百萬元的新保證金。其他與項目有關的按金由2013年12月31日至2015年8月31日有所下跌，主要由於往績記錄期內我們的主要物業開發項目接連竣工，導致開發成本的退款或抵銷。

信託融資安排的按金指我們於2015年7月根據信託融資安排向信託公司支付約人民幣23.0百萬元的按金。

其他應收款項主要包括就本集團營運開支的員工預付款項及向承包商支付的臨時付款。其他應收款項相對穩定，約為人民幣70.0百萬元，惟於2014年12月31日約人民幣89.3百萬元的結餘，主要因員工預付款項及本集團向承包商支付的臨時付款增加。

應收(付)關聯方款項

有關詳情，請參閱本節「關聯方交易及結餘」的段落。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產為我們投資於中國成立的金融機構的非上市信託基金，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣零元。所有該等非上市信託基金於截至2015年8月31日止八個月出售。

受限制／已質押銀行存款及銀行結餘及現金

我們的已質押銀行存款指銀行存款，已質押予銀行作為向客戶提供按揭保證的抵押品。質押將於客戶取得房屋所有權證後解除。我們的受限制銀行存款指受針對指定物業開發項目適用的政府規定限制的存款。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的已質押銀行存款分別約為人民幣42.6百萬元、人民幣50.3百萬元、人民幣75.8百萬元及人民幣166.5百萬元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的銀行結餘及現金以人民幣、港元、美元及加元計值，金額分別約為人民幣82.1百萬元、人民幣156.8百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣49.7百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項及應計開支

貿易及其他應付款項及應計開支主要包括貿易應付款項、應計費用、遞延收入、收購土地應付款項、應付非控股股東款項、有關物業銷售的按金及其他應付款項。下表載列於所示日期的貿易及其他應付款項及應計開支明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	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	154,447	267,026	385,072	294,858
應付營業稅及其他稅項	7,936	11,173	35,430	8,798
應計費用	295,647	305,642	467,072	182,060
遞延收入	229,874	357,670	420,019	375,175
收購土地應付款項	298,744	287,813	247,462	245,462
應付非控股股東款項	29,120	184,020	118,657	28,220
有關物業銷售的按金	274,253	109,603	55,849	39,675
收購附屬公司／				
聯營公司的應付代價	—	—	33,806	—
收購附屬公司額外權益				
的應付代價	—	—	—	14,100
按金及其他應付款項	12,565	52,656	69,264	115,743
其他無抵押免息墊款	74,406	21,538	35,160	94,410
總計	1,378,992	1,597,141	1,867,791	1,398,501
減：遞延收入的非流動部分	(223,075)	(346,949)	(404,210)	(365,156)
流動部分	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345

	截至12月31日止年度			截至
	2012年	2013年	2014年	8月31日
	天數	天數	天數	止八個月
				2015年
				天數
平均貿易應付款項				
週轉天數(附註)	42.2	30.2	51.3	83.4

附註：平均貿易應付款項週轉天數相等於貿易應付款項的年初及年末結餘的平均數除以收益乘以365天(就截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度)或243天(就截至2015年8月31日止八個月)。

財務資料

貿易應付款項主要包括開發成本及其他與項目相關的開支，如本集團應付承包商或供應商的設計及裝修開支。我們的貿易應付款項由2012年12月31日約人民幣154.4百萬元增至2013年12月31日約人民幣267.0百萬元，主要是由於2013年我們的新物業開發項目以及持續的物業開發項目開始興建，並進一步增至2014年12月31日約人民幣385.1百萬元，主要是由於2014年我們進行中物業開發項目的後續階段動工所致。我們於2013年開始興建的新物業開發項目主要包括黃橋佳源中心廣場，而我們於2013年就其他後續階段開始興建的持續物業開發項目主要包括新天地及威尼斯城。我們於2014年開始興建的進行中物業開發項目主要包括紫金華府以及黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市的後續階段。於2015年8月31日，我們的貿易應付款項減少至約人民幣294.9百萬元，主要原因為我們結付開發成本及其他項目相關成本，而截至2015年8月31日止八個月並無展開新物業開發項目的建設工程，因此我們於該期間的建設工程數量較少。我們的貿易應付款項於往績記錄期的平均信貸期為30日。

我們於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的平均貿易應付款項週轉天數分別約為42.2天、30.2天、51.3天及83.4天。2012年12月31日至2013年12月31日的減幅主要由於平均售價由2012年約每平方米人民幣5,015.1元上升至2013年約每平方米人民幣6,460.6元使收益增加。2013年12月31日至2014年12月31日的增幅主要由於已售及已交付建築面積由2013年約315,360平方米減少至2014年269,175平方米使收益減少。2014年12月31日至2015年8月31日的增幅主要由於收益主要因平均售價由截至2014年12月31日止年度約每平方米人民幣6,601.3元減少至截至2015年8月31日止八個月約每平方米人民幣4,874.0元而有所減少所致。

下表載列按發票日期呈列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	54,340	147,836	194,389	39,984
31至90日	9,362	15,980	44,670	19,376
91至180日	5,337	16,425	19,002	50,358
181至360日	8,214	20,689	32,321	78,424
超過360日	77,194	66,096	94,690	106,716
總計	<u>154,447</u>	<u>267,026</u>	<u>385,072</u>	<u>294,858</u>

我們的應計費用主要為我們按照本集團所計量項目進度收取相關承包商及供應商的發票前確認的建築成本。因此，我們的應計費用波動走勢(以及原因)主要跟隨著我們的貿易應付款項走勢。

我們的遞延收入主要包括本集團的預收租金及客戶在簽立轉讓或租賃協議時就我們開發及無房屋所有權證書的人防停車場及非人防停車場支付全期費用。我們產生自停車場的遞延收入於土地使用權的相關期間按直線法作為租金收入轉入損益。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的遞延收入增加主要由於本集團持續交付於我們的物業開發項目已開發的停車場予顧客。於2014年12月31日至2015年8月31日的減少乃主要由於就重組出售若干附屬公司。

財務資料

我們的收購土地應付款項主要為我們應付相關中國政府機關的物業開發項目之未償還土地收購成本。於往績記錄期，收購土地的應付款項減少主要由於本集團持續償還土地出讓金的費用。該款項視乎於往績記錄期各期間我們所獲取的土地數量而定。

我們應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。於2012年12月31日至2013年12月31日，應付非控股股東的款項增加主要由於2013年我們的附屬公司非控股股東的約人民幣174.4百萬元墊款所致。於2013年12月31日至2015年8月31日應付非控股股東款項減少主要因為就重組出售若干附屬公司及償還自附屬公司非控股股東的墊款。

我們有關物業銷售的按金主要指於簽訂正式銷售合約或按揭貸款獲批前向客戶收取的按金。於2012年12月31日，有關物業銷售的按金為人民幣274.3百萬元，主要由新天地預售所致。有關物業銷售的按金於2012年12月31日至2015年8月31日相對大幅減少，主要由於新天地的正式銷售合約於往績記錄期簽訂，而該等按金隨後於交付物業予客戶前轉撥至預售按金。

按金及其他應付款項主要為我們應付銀行及其他借款之利息，及就招標以及簽立建築合約收取承包商的按金。於2012年12月31日至2013年12月31日，按金及其他應付款項減少主要由於我們於招標及持續執行建築項目後退還向承包商收取的按金。於2013年12月31日至2015年8月31日，按金及其他應付款項增加主要由於應付銀行及其他借款之未付利息增加。

我們的其他無抵押免息墊款主要為第三方提供的墊款，該等款項屬非貿易性質。

已收預售按金

已收預售按金主要為物業買家支付的預售物業按金。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的已收預售按金分別約為人民幣3,013.8百萬元、人民幣2,526.8百萬元、人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。我們於2013年12月31日錄得較少的已收預售按金(與2014年12月31日相比)，主要是2013年交付較多預售物業(由截至2013年12月31日止年度的收益金額較高可見)所致。於2014年12月31日及2015年8月31日，已收預售按金分別增加至約人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。增加乃主要由我們於2014年第二季開始預售物業紫金華府所致；於2014年12月31日及2015年8月31日，我們就此錄得預售訂金分別約人民幣647.1百萬元及人民幣2,190.9百萬元。

財務資料

流動資產／負債淨值

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產				
物業存貨				
—持作出售	325,908	850,663	889,457	780,829
—開發中	5,146,592	7,957,981	8,149,453	7,192,966
應收客戶的合約工程款項 貿易及其他應收款項、	—	282,138	740,659	184,614
按金及預付款項	378,785	607,675	565,854	1,021,043
預付所得稅	80,738	75,657	72,560	75,646
應收關聯方款項	745,373	51,094	388,994	1,568,980
按公允價值計入損益的 金融資產	8,990	4,690	4,000	—
受限制／已質押銀行存款	42,600	50,263	75,801	166,451
銀行結餘及現金	82,090	156,840	30,315	49,707
	<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項及 應計開支	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345
應付客戶的合約工程款項	52,011	—	—	—
已收預售按金	3,013,801	2,526,827	3,117,796	4,102,428
應付稅款	64,623	163,961	257,414	244,612
應付關聯方款項	201,998	1,294,663	671,346	235,447
銀行及其他借款—一年內 到期	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
	<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>
流動資產淨值	<u>1,681,933</u>	<u>2,320,799</u>	<u>2,570,710</u>	<u>2,930,861</u>

我們的流動資產淨值由2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元增加至2015年8月31日約人民幣2,930.9百萬元，主要由於(i)我們於2014年12月31日的應收關聯方款項約人民幣389.0百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣1,569.0百萬元，此乃主要為給予關聯方的免息預付款項，主要由於我們代表關聯方支付款項，關聯方的未償付應付代價乃產生自處置我們的終止經營業務；及(ii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2014年12月31日約人民幣565.9百萬元增加至約人民幣1,021.0百萬元，主要由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(iii)應付關聯方款項由2014年12月31日的約人民幣671.3百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣235.4百萬元，主要原因是我們進行清償；及(iv)於一年內到期的銀行及其他借款由2014年12月31日的約人民幣2,836.2百萬元減少至於2015年8月31日的約人民幣2,493.5百萬元，主要由於我們償還／重續於2014年12月31日若干短期借款，惟部分被以下所抵銷：(i)應收客戶的合約工程款項由2014年12月31日

財務資料

的約人民幣740.7百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月的開發服務費用進度款增加所致；及(ii)預售按金由2014年12月31日的約人民幣3,117.8百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣4,102.4百萬元，主要由於我們自2014年第二季起預售紫金華府。

流動資產淨值由2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項金額由2013年12月31日的約人民幣51.1百萬元增加至2014年12月31日的約人民幣389.0百萬元，主要原因為於2013年12月31日的應收關聯方的非流動款項金額約人民幣346.9百萬元於2014年獲重新分類至流動資產；及(ii)應收客戶合約工程款項由2013年12月31日約人民幣282.1百萬元增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元，主要由於泰興市羌溪花苑安置營運、泰州市湖西人家安置營運及泗陽市多個開發服務項目的開發服務收入於2014年按竣工階段獲進一步確認，部分由以下所抵銷(i)我們的貿易及其他應付款項及應計開支由2013年12月31日約人民幣1,250.2百萬元增加至2014年12月31日約人民幣1,463.6百萬元，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，此乃主要由我們於2014年持續物業開發項目的工程所致(包括紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市)；及(ii)我們的已收預售按金由2013年12月31日約人民幣2,526.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣3,117.8百萬元，乃主要由於2014年第二季起預售紫金華府所致；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，我們一年內到期的銀行及其他借款由2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,836.2百萬元。

流動資產淨值由2012年12月31日約人民幣1,681.9百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元，主要由於(i)我們的物業存貨由2012年12月31日約人民幣5,472.5百萬元增加至2013年12月31日約人民幣8,808.6百萬元，乃主要由於我們多個物業開發項目陸續竣工，例如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市；(ii)我們的貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2012年12月31日約人民幣378.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣607.7百萬元，主要歸因於與項目相關的按金增加，主要由於就保證項目開發合規支付予中國政府機關約人民幣150.1百萬元與紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市相關的保證金，及收購土地使用權按金增加，此乃主要由於我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場所處的土地而繳納按金；及(iii)於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元，於2013年12月31日變更為應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於就泰興市羌溪花苑安置營運、泰州市湖西人家安置營運及泗陽市開發服務項目的開發服務收入於2013年按竣工階段獲進一步確認，部分由以下抵銷：(i)於2012年12月31日的應收關聯方款項約人民幣745.4百萬元減少至約人民幣51.0百萬元，主要由於浙江佳源集團於2013年償還約人民幣745.4百萬元；(ii)我們的應付關聯方款項由2012年12月31日約人民幣202.0百萬元增加至2013年12月31日約人民幣1,294.7百萬元，乃主要歸因於浙江佳源集團的預付款項約人民幣1,274.1百萬元作為我們的一般營運資金；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，我們一年內到期的銀行及其他借款由2012年12月31日約人民幣640.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的流動資金需求主要與資本開支、營運資金需要及債務償還有關。於往績記錄期，我們透過經營所得現金及借款為我們的發展提供資金。我們於往績記錄期並無出現任何流動資金短缺。我們預期未來的經營所得現金流量、信貸融資及未來集資交易的所得資金將為流動資金的主要來源。

我們管理營運資金以確保有充足現金流量可滿足業務所產生預期以外的現金需求，從而保障持續經營的能力。我們亦採納資金管理政策，據此密切規管及監察(其中包括)現金及銀行賬戶管理、存貨監控系統、付款及交收條款，以及貸款程序。一般而言，我們定期編製現金流量及資金概要及預算，以預先進行財務規劃及監察現金流量，以確保有充足營運資金及盡量提高資本資源的運用。我們的董事及高級管理層定期舉行會議，以審閱定期經營預算。

經計及本集團的財務資源，包括經營活動所產生的內部資金、可用銀行融資及其他借款，以及[編纂]估計所得款項淨額，董事認為本集團有充足營運資金，可供本文件日期起計最少未來12個月之用。董事確認，我們於往績記錄期並無任何貿易及非貿易應付款項、銀行借款及其他債務融資責任的重大拖欠付款及/或財務契諾違約。

現金流量

下表呈列本文件附錄一會計師報告所載我們於所示期間綜合現金流量表的經選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動(所用)所得現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

經營活動(所用)所得現金淨額

經營活動所得現金主要包括預售及銷售物業所得款項。我們的經營活動所用現金主要包括物業開發及土地收購付款。

財務資料

截至2015年8月31日止八個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣1,003.6百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣284.4百萬元，主要經下列項目調整：(i) 應收客戶合約工程款項減少約人民幣556.0百萬元，主要由於我們兩個安置營運的進度款於期內增加(與相對金額不大的開發服務收入相比)；及(ii)預售按金增加約人民幣1,576.3百萬元，主要由於紫金華府的預售，惟部份被以下所抵銷：(i)投資物業公允價值變動約人民幣162.8百萬元；(ii)庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣101.3百萬元；(iii)開發中物業增加約人民幣267.9百萬元，主要是各個進行中物業開發項目的後續階段持續施工所致；(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣540.6百萬元，主要是由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(v)貿易及其他應付款項及應計開支減少約人民幣267.9百萬元，乃主要由於償還建築成本及與項目相關的成本，而且並無新物業開發項目工程動工；及(vi)支付所得稅款項約人民幣110.7百萬元。

截至2014年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣811.7百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣345.0百萬元，主要經下列項目調整：(i)主要歸因於銀行及其他借款利息開支約人民幣67.8百萬元的融資成本；(ii)開發中物業減少約人民幣210.6百萬元，主要由於羅馬都市及新天地部分竣工，以致該等物業轉撥至持作出售物業；(iii)貿易及其他應付款項以及應計開支增加約人民幣273.5百萬元，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，後者主要由於2014年持續物業開發項目施工，例如紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市；及(iv)預售按金增加約人民幣591.0百萬元，主要由於紫金華府開始物業預售；部分由以下所抵銷：(i)投資物業公允價值變動約人民幣97.5百萬元；(ii)庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣81.1百萬元；(iii)應收客戶合約工程款項增加約人民幣458.5百萬元，主要由於泰興市羌溪花苑安置營運、泰州市湖西人家安置營運及泗陽市多個開發服務項目的開發服務收入於2014年按竣工階段獲進一步確認；及(iv)支付所得稅款項約人民幣94.5百萬元。

於截至2013年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為約人民幣2,183.8百萬元，有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣437.7百萬元，主要經下列項目調整：(i) 主要由於2013年我們多個物業開發項目陸續竣工，例如威尼斯城及鵲仙島一號，導致持作出售物業增加約人民幣529.6百萬元；(ii)於2013年，開發中物業增加約人民幣933.0百萬元，主要由於黃橋佳源中心廣場開始施工；(iii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣176.7百萬元，主要由於與項目有關的按金增加，主要由於分別就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市物業開發合規作出擔保而向有關政府當局支付

財務資料

新保證金總金額約人民幣151.0百萬元，以及我們主要就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地使用權所支付的按金增加；(iv)應收客戶合約工程款項增加約人民幣334.1百萬元，主要由於泰興市羌溪花苑安置營運、泰州市湖西人家安置營運及泗陽市開發服務項目的開發服務收入於2013年按竣工階段獲確認；(v)預售按金減少約人民幣487.0百萬元，主要是2013年交付的預售物業相對較多所致；(vi)投資物業公允價值變動約人民幣127.1百萬元；及(vii)支付所得稅款項約人民幣87.1百萬元，惟部分被貿易及其他應付款項以及應計開支約人民幣106.8百萬元抵銷，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，主要由於2013年的新物業開發項目開展工程，以及持續進行物業開發項目。

截至2012年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為約人民幣269.8百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣311.3百萬元，主要經下列項目調整：(i)開發中物業增加約人民幣245.9百萬元，主要由於我們於2012年陸續發展多個物業開發項目，例如威尼斯城及新天地；(ii)預售按金減少約人民幣736.7百萬元，主要由於我們交付名人國際花園—一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園的物業；及(iv)支付所得稅款項約人民幣126.7百萬元，部分由以下所抵銷：(i)持作出售物業減少約人民幣137.9百萬元，主要由於我們交付多個物業開發項目的物業；及(ii)應付客戶合約工程款項增加約人民幣430.9百萬元，主要由於2012年客戶就羌溪花苑安置營運及湖西人家安置營運產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損。

投資活動所用現金流量淨額

投資活動所得現金主要為關聯公司還款及提取受限制銀行存款。投資活動所用現金主要為收購附屬公司、預付關聯方款項及存放受限制銀行存款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣360.8百萬元，主要由於向關聯方預付款項約人民幣1,173.9百萬元，乃主要指我們為快捷便利付款起見代表關聯方支付的款項及獲轉撥的資金，惟部分已被(i)關聯方償還款項約人民幣751.0百萬元；及(ii)出售我們的投資物業東方不夜城約人民幣281.0百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣192.1百萬元，主要由於(i)添置物業及設備約人民幣72.6百萬元，主要乃由於我們增加自用物業作進一步業務擴充之用；及(ii)添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要乃由於建設投資物業，主要在我們的羅馬都市及黃橋佳源中心廣場進行。

截至2013年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣893.9百萬元，主要由於(i)收購國祥支付現金淨額約人民幣1,382.1百萬元；及(ii)增加投資物業約人民幣197.5百萬元，以主要在羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場進行投資

財務資料

物業建設，惟部分已被關聯公司主要用以清償早前的預付款項之還款約人民幣745.4百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣635.9百萬元，主要由於(i)向關聯公司支付預付款項約人民幣2,664.7百萬元，此乃主要由於我們為快捷便利付款起見而代表關聯方支付的款項及獲轉撥的資金，惟部分已被下列各項抵銷：(i)關聯公司主要用以清償早前的預付款項還款約人民幣1,775.5百萬元；(ii)我們於2012年10月向私人集團出售湖州鑫源約人民幣137.0百萬元，該公司主要從事物業管理業務；及(iii)提取受限制銀行存款淨額約人民幣118.8百萬元以供持續建設相關物業開發項目。

融資活動(所用)所得現金淨額

融資活動所得現金主要為銀行及其他借款所得款項及預收關聯方款項。融資活動所用現金主要為償還銀行及其他借款及償還關聯方款項。

截至2015年8月31日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣623.4百萬元，主要歸因於：(i)利息付款約人民幣297.4百萬元；(ii)償還關聯方款項淨額約人民幣476.4百萬元；(iii)償還借款款項約人民幣2,086.8百萬元；(iv)償還附屬公司非控股權益持有人款項淨額約人民幣52.1百萬元；(v)於重組時支付現金約人民幣696.5百萬元；及(vi)預收獨立第三方款項淨額約人民幣59.3百萬元，惟部分已被借款所得款項約人民幣2,926.4百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣746.1百萬元，主要由於(i)償還借款款項約人民幣2,412.1百萬元；(ii)向關聯方償還款項淨額約人民幣621.7百萬元；及(iii)利息付款約人民幣678.1百萬元；惟部分已被借款所得款項約人民幣2,917.5百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣3,152.5百萬元，主要由於(i)借款所得款項約人民幣3,219.4百萬元；(ii)預收關聯方款項淨額約人民幣1,043.1百萬元；(iii)附屬公司權益持有人注資約人民幣161.6百萬元；及(iv)附屬公司非控股權益持有人預付款項淨額約人民幣154.9百萬元，部分由以下抵銷：(i)償還借款款項約人民幣854.0百萬元；及(ii)利息付款約人民幣495.8百萬元。

截至2012年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣898.8百萬元，主要由於借款所得款項約人民幣1,657.8百萬元，惟部分已被下列各項抵銷：(i)償還借款款項約人民幣617.8百萬元；及(ii)利息付款約人民幣145.4百萬元。

財務資料

債務

銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的銀行及其他借款明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	411,499	1,064,590	1,509,024	1,048,015
有抵押信託貸款				
—傳統貸款	400,000	1,700,000	1,630,000	2,980,000
—附帶購回股權責任的 貸款	800,000	960,000	160,000	—
其他貸款，有抵押	120,000	117,000	1,069,000	960,000
其他貸款，無抵押	253,294	498,969	476,122	279,928
總計	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>

下表載列於所示日期的銀行及其他借款實際利率之範圍：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
銀行貸款	6.15%至8%	3.14%至8.4%	2.3%至15.96%	1.74%至15.96%
信託貸款	14.7%至20.4%	8.74%至20.4%	8.74%至14.5%	12.9%至14.5%
其他貸款	6%至24%	6.15%至27.6%	7.5%至36%	15%至36%

銀行及其他借款以人民幣及港元列值。

銀行貸款指從中國及香港的銀行獲取的借款，信託貸款指與多家信託公司訂立的信託融資，以撥支我們部分房物業開發項目。有關我們的信託融資安排詳情請參閱本文件「業務—項目融資」一分節。我們使用信託融資以補足銀行貸款，原因是我們認為信託融資在可用性和年期方面提供較大靈活度(與銀行貸款相比)。

其他貸款主要包括資產管理公司及融資公司的貸款、員工貸款及其他屬於非金融機構、信託公司、資產管理公司的其他第三方貸款。

我們於2012年12月31日至2014年12月31日的銀行及其他借款增加，主要由於我們擴充業務，導致我們的融資需求增加，以應付我們的物業開發項目。我們於2014年12月31日至2015年8月31日的銀行及其他借款減少，主要是由於我們截至2015年8月31日止八個月償還若干銀行及其他借款。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,287.0百萬元、人民幣3,795.4百萬元及人民幣

財務資料

4,393.8百萬元，已獲我們的資產抵押。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，其中人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,254.0百萬元、人民幣3,758.9百萬元及人民幣4,393.8百萬元分別一名董事及一間關聯公司擔保。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的銀行及其他借款分別為零元、約為人民幣554.6百萬元、人民幣572.7百萬元及人民幣594.2百萬元並無擔保，已由一間關聯公司存放的現金抵押品作抵押。我們計劃於上市後取代由一名董事及若干關聯公司提供的擔保。於最後實際可行日期，根據尚未清償的融資安排，中國華融資產管理股份有限公司同意於本公司上市後，由我們提供的擔保代替目前的擔保。我們正與若干資金提供者，磋商有關取代由一名董事及一間關聯公司提供的擔保的安排。進一步詳情請參閱本文件「業務一項目融資」一節。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，分別約人民幣14.0百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣14.0百萬元及零元的無抵押其他借款，由一名董事及一間關聯公司擔保。

下表載列於所示日期，我們已抵押作為若干銀行及其他借款的抵押品的資產賬面值：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人壽保險保單	-	-	-	9,584
物業及設備	-	-	80,483	79,393
投資物業	355,647	475,604	763,383	1,128,360
開發中物業	3,442,580	3,728,023	4,018,044	6,027,182
持作出售物業	187,660	331,958	269,335	321,304
總計	<u>3,985,887</u>	<u>4,535,585</u>	<u>5,131,245</u>	<u>7,565,823</u>

下表載列於所示日期，一名董事及一間關聯公司就銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一名董事及一間關聯公司所擔保的銀行及其他借款	<u>1,745,499</u>	<u>3,288,000</u>	<u>3,772,857</u>	<u>4,393,770</u>

下表載列於所示日期，銀行及其他借款的到期日：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內或按要求	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
一年以上但不超過兩年	1,344,000	1,720,000	2,007,900	2,774,400
兩年以上但不超過五年	-	140,000	-	-
總計	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>

下文載列我們於2015年8月31日從銀行、信託公司及資產管理公司獲取的未償還銀行及其他借款的重大契諾概要：

- 貸款所得款項僅作特定用途，例如開發特定項目；

財務資料

- 借款人應於任何可能影響其於貸款協議項下履行責任方面的任何合併、分拆、重組、清盤、控制權變動、業務範圍變動、分立、資本削減、股本轉讓、重大對外投資、重大債務融資增加或任何其他重大事件前，取得債權人的同意；
- 除非債權人同意，否則借款不得預先支付，而部分債權人亦可就有關預付款項施加固定押記；
- 借款人應獲得債權人同意，方可為任何第三方的利益提供任何可能影響其履行貸款協議項下責任的擔保，或為任何第三方的利益對任何重要物業或資產增設或施加任何可能影響其履行貸款協議項下責任的留置權、押記或產權負擔；及
- 就來自香港商業銀行的銀行借款而言，借款人的貸款與估值比率(定義見各貸款協議並按該借款人的融資日期計算)須維持於70%或以下。

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無就銀行借款項下契諾及／或違反契諾的任何重大違約事件。此外，董事確認我們的現有銀行借款內並無對我們獲取進一步融資方面的能力構成重大局限的重大契諾。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，本集團的未動用銀行信貸分別為零元、零元、約人民幣9.5百萬元及人民幣580.0百萬元。

除本文件所披露外，除集團內公司間往來賬目，於2015年8月31日，我們並無未償還之已發行及未行使之債務證券或已授權或以其他方式設立惟未發行的定期貸款、其他借款或屬於借款性質之債務，包括信貸、租購承擔、按揭及費用、重大或然負債或未償還擔保。董事確認，於最後實際可行日期，本集團債務自2015年8月31日起無重大變動，亦無除本文件披露外的外部融資計劃。

資本開支

過往資本開支

資本開支主要包括物業及設備以及投資物業添置。我們就截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，分別發生資本開支約人民幣2.1百萬元、人民幣202.3百萬元、人民幣168.9百萬元及人民幣84.0百萬元。

計劃資本開支

除本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所披露[編纂]所得款項淨額的計劃用途以及本集團不時按需要就業務營運而作出的物業及設備以及投資物業添置以外，本集團於2015年8月31日概無重大計劃資本開支。

我們估計截至2015年及2016年12月31日止年度的資本開支將約為人民幣8.1百萬元及人民幣1.9百萬元。實際資本開支可能因各種原因與估計數字有所出入，包括市況變

財務資料

動以及其他因素。我們能否獲取額外資金撥支額外資本開支，乃視乎多個不確定性，包括未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國的經濟及政治狀況以及其他情況。

或然負債

或然負債主要包括我們就物業買家所獲按揭銀行貸款向銀行提供的擔保。根據擔保的條款，倘若買家不支付按揭款項，我們須負責償還有關買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何累計利息及罰款。該擔保將於客戶取得相關物業的相關房屋所有權證及完成相關按揭登記後終止及失效。擔保金額限於按揭貸款金額。我們於往績記錄期內並無就物業買家所獲按揭銀行貸款提供的擔保，發生任何重大損失。

我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，或然負債總額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元及人民幣1,848.2百萬元。董事認為本集團就該等擔保的公允價值在初步確認時並不重大，而買家違約的可能性不大。

承擔

下表載列所示日期我們的承擔：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於綜合 財務報表撥備：				
—分類為待售開發中物業 及在建投資物業的 項目開支	4,613,648	5,411,111	5,246,967	3,927,928
—收購物業及設備的 開支	—	59,416	—	—
	<u>4,613,648</u>	<u>5,470,527</u>	<u>5,246,967</u>	<u>3,927,928</u>

除本文件所披露者外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保第三方的還款責任。此外，我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎並分類為股東權益的衍生合約，或並無在我們的經審核綜合財務報表中反映者。另外，我們並無任何已轉往未綜合入賬實體並作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支付的保留或或然利息資產權益。另外，我們並無於任何未綜合入賬的實體中，擁有任何可變權益，以向我們提供財務、流動資金、市場風險或信貸支付，或從事租賃、對沖或研發服務。

財務資料

董事確認，在往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無重大變動。於最後實際可行日期，本集團概無任何有關在[編纂]後不久募集任何重大債務融資的計劃。

經營租賃承擔

作為承租人

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金付款如下：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	160	376	408	656
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	—	117	15	796
總計	<u>160</u>	<u>493</u>	<u>423</u>	<u>1,452</u>

作為出租人

下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金收入如下：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	3,332	11,110	17,744	25,207
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	64,931	71,456	71,078	110,120
五年後	121,548	103,912	86,546	89,480
總計	<u>189,811</u>	<u>186,478</u>	<u>175,368</u>	<u>224,807</u>

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		於8月31日／ 截至8月31日 止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

財務資料

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末淨負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指負債總額扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以年度純利除以年末總權益再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以年／期內除稅後純利除以同年／同期收益，再乘以100%計算得出。

流動比率

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們的流動比率分別約為1.33、1.30、1.31及1.36，故此保持相對穩定及處於淨流動資產狀況。

資本負債比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的資本負債比率增加，主要由於總負債有較大增幅，由2012年12月31日約人民幣2,186.8百萬元增至2013年12月31日約人民幣5,635.2百萬元。我們於2013年12月31日至2014年12月31日的資本負債比率減少，主要原因是我們的總權益增加，這主要由於2013年產生的純利及附屬公司權益持有人注資所致。我們於2014年12月31日至2015年8月31日的資本負債比率增加，主要乃總權益減少所致，這主要由於截至2015年8月31日止八個月因重組時收購我們的若干附屬公司導致其他儲備減少約人民幣696.5百萬元。

負債權益比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的負債權益比率分別約為1.83、3.57、3.04及4.36。負債權益比率變動趨勢與資本負債比率變動趨勢相似，因此主要受本節「主要財務比率—資本負債比率」各段所載的原因所影響。

股本收益率

截至2012年、2013年及2014年12月31日，我們的總股本收益率分別約為11.8%、20.3%及10.7%。

我們於截至2013年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度的股本收益率減少，主要由於年內純利減少及股本增加。

我們於截至2012年12月31日止年度至截至2013年12月31日止年度的股本收益率增加，主要是截至2013年12月31日止年度的年內溢利增長率較高。

財務資料

純利率

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的純利率分別為6.5%、12.2%、8.3%及18.5%。

我們於往績記錄期內的純利率出現波動，原因載於本節「經營業績討論 — 截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較 — 期內溢利」、「經營業績討論 — 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較 — 一年內溢利」及「經營業績討論 — 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較 — 一年內溢利」各段。

物業及估值

有關物業權益詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發項目組合」及「附錄三 — 物業估值」各分節。

獨立合資格專業測量師行仲量聯行已對我們於2015年8月31日的物業權益進行估值。物業清單及仲量聯行發出的估值概要載於本文件「附錄三 — 物業估值」。

下表載列摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的於2015年8月31日的物業賬面淨值與摘錄自本文件附錄三所載物業估值報告的於2015年8月31日的物業市值的對賬：

人民幣千元

本文件附錄一所載於2015年8月31日下列物業賬面淨值：

租賃土地及樓宇	79,393
投資物業	1,366,764
持作出售物業	780,829
開發中物業	7,192,966
重估盈餘 ^(附註)	8,188,201
本文件附錄三物業估值報告所載於2015年8月31日的物業市值	17,608,153

附註：重估盈餘並無記錄在綜合財務報表，原因在於物業(除投資物業外)(i)按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損列賬；或(ii)按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

財務資料

市場風險

我們面對多種市場風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理和監察此等風險，以確保適時有效地實行恰當的措施。我們並無訂立衍生財金融工具進行對沖。在往績記錄期內，我們面對的市場風險或我們所管理和計量風險的方式並無重大變動。

利率風險

我們就定息已質押銀行存款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。我們亦因當前市場利率波動對按當前市場利率計息的受限制及已質押銀行存款、浮息銀行及其他借款的影響，而面對現金流量利率風險。

我們的現金流量利率風險，主要集中於因我們的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

我們並無使用任何衍生合約以對沖我們的利率風險。然而，我們將於有需要時，考慮對沖重大的利率風險。

倘銀行及其他借款的利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年以及截至2015年8月31日止八個月的年／期內溢利將分別減少／增加約零元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

概無就本集團銀行結餘所面臨的利率風險編製敏感度分析，乃由於本公司董事認為該等風險屬輕微。

外幣風險

我們以人民幣收取全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支均以人民幣計值。

我們進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。我們並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外幣風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們就人壽保險支付以外幣計值的按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於本文件附錄一所載的會計師報告A節附註19、25及27)使本集團承受外幣風險及主要集中於美元及港元風險。

並無呈列我們就人壽保險支付以外幣計值的按金及銀行結餘之外幣風險敏感度分析，乃由於董事認為風險極微。

財務資料

下表詳列我們對人民幣兌港元升值及貶值5%之敏感度詳情。敏感度分析包括我們於各個報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。下表中的正數表示人民幣兌港元升值5%時溢利增加。

	截至			
	截至12月31日止年度			8月31日
	2012年	2013年	2014年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元的影響				
年／期內溢利增加	—	27,730	30,621	32,721

信貸風險

於各報告期末，我們因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及於本文件附錄一所載的會計師報告A節附註36披露的或然負債款項。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已訂立政策以釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低。

於2012年12月31日及2015年8月31日的應收關聯方款項主要包括浙江佳源集團的應收款項，佔應收關聯方款項總額分別約69.9%及80.1%。浙江佳源集團於中國從事房地產開發業務。董事認為，此等結餘承受的信貸風險甚為有限。

於2013年12月31日及2014年12月31日的應收關聯方款項主要包括嘉興足佳的應收款項，佔應收關聯方款項總額分別約87.7%及93.8%。嘉興足佳於中國從事房地產開發業務。董事認為，此等結餘承受的信貸風險甚為有限。

除應收關聯方款項外，我們並無因任何單一交易對手或任何一組具有類似特徵之交易對手而承受重大的信貸風險。若交易對手為關聯實體，我們會將該等實體界定為具有類似特徵。任何其他交易對手的信貸風險集中情況不超過於往績記錄期內任何時間的貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

財務資料

就已預售但尚未完成開發的物業，我們一般就客戶的按揭貸款借貸向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間拖延償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還尚餘的貸款及應計的任何利息。在有關情況下，本集團可沒收已收的銷售訂金及將收回的物業轉售。因此，本集團董事認為，其很有可能收回由我們擔保所產生的任何虧損。董事認為，有關向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，此乃由於融資以物業作為抵押，而物業的市價較擔保金額為高。就此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行及其他借款以及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。該表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。

	利率	按要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2012年
		1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元		12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	558,777	—	—	558,777	558,777
應付關聯方款項	—	201,998	—	—	201,998	201,998
銀行及其他借款						
— 定息	18.5%	519,572	1,426,558	—	1,946,130	1,573,294
— 浮息	7.4%	377,370	62,998	—	440,368	411,499
		1,657,717	1,489,556	—	3,147,273	2,745,568
財務擔保						
— 按揭擔保	—	863,607	—	—	863,607	—
總計		2,521,324	1,489,556	—	4,010,880	2,745,568

財務資料

	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2013 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		12 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	763,977	—	—	763,977	763,977
應付關聯方款項	—	1,294,663	—	—	1,294,663	1,294,663
銀行及其他借款						
— 定息	16.8%	2,224,403	1,623,700	—	3,848,103	3,325,969
— 浮息	4.8%	644,233	278,860	143,516	1,066,609	1,014,590
		4,927,276	1,902,560	143,516	6,973,352	6,399,199
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,414,724	—	—	1,414,724	—
總計		6,342,000	1,902,560	143,516	8,388,076	6,399,199
	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2014 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		12 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	837,674	—	—	837,674	837,674
應付關聯方款項	—	671,346	—	—	671,346	671,346
銀行及其他借款						
— 定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	—	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	—	927,945	912,423
		4,755,780	2,149,720	—	6,905,500	6,353,166
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,769,875	—	—	1,769,875	—
總計		6,525,655	2,149,720	—	8,675,375	6,353,166
	利率	按 要 求 或			未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2015 年
		1 年 內 人 民 幣 千 元	1 至 2 年 人 民 幣 千 元	2 至 5 年 人 民 幣 千 元		8 月 31 日 的 賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	688,501	—	—	688,501	688,501
應付關聯方款項	—	235,447	—	—	235,447	235,447
銀行及其他借款						
— 定息	13.7%	2,295,128	3,133,654	—	5,428,782	4,613,528
— 浮息	2.8%	654,415	—	—	654,415	654,415
		3,873,491	3,133,654	—	7,007,145	6,191,891
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,848,198	—	—	1,848,198	—
總計		5,721,689	3,133,654	—	8,855,343	6,191,891

財務資料

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述就財務擔保合約的金額乃於交易對方申索擔保金額時貴集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。按照於報告期末的預期，貴集團認為根據安排須支付該款項的可能性甚低。然而，這估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收款項的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

關聯方交易及結餘

在往績記錄期內，我們與關聯方之間有重大結餘。有關與關聯方之間的重大結餘清單，請參閱本文件附錄一A節所載的會計師報告附註38。

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	2012年	於12月31日 2013年	2014年	於2015年 8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
<i>非貿易性質</i>				
嘉興足佳	321,000	364,900	364,900	30,400
浙江佳源集團	745,373	—	—	1,256,996
浙江廣源	—	—	—	144,000
桐鄉佳源	—	—	—	92,000
<i>貿易性質</i>				
嘉興博源	—	51,094	24,094	45,584
總計	<u>1,066,373</u>	<u>415,994</u>	<u>388,994</u>	<u>1,568,980</u>
應付關聯方款項				
<i>非貿易性質</i>				
浙江佳源集團	—	1,274,091	454,322	—
江蘇五星電器有限公司	—	—	—	234,025
浙江西谷	—	—	114,724	—
嘉興德宇	—	—	5,890	—
<i>貿易性質</i>				
佳源物業	1,794	12,984	13,876	1,422
嘉興博源	2,993	—	—	—
	<u>4,787</u>	<u>1,287,075</u>	<u>588,812</u>	<u>235,447</u>
應付董事款項				
沈天晴先生	197,211	7,588	82,534	—
總計	<u>201,998</u>	<u>1,294,663</u>	<u>671,346</u>	<u>235,447</u>

財務資料

上述關聯方結餘均屬無抵押、免息及須按要求償還。於2015年8月31日的結餘預期將於上市前結付。

應付一名董事款項主要指董事為方便起見代表我們支付境外成本及開支的款項。於2015年8月31日，應付一名董事款項已由本集團悉數支付。

應收／(付)關聯方的非貿易款項主要指我們由關聯方轉撥／(轉撥至)關聯方的資金、為快捷便利付款起見代表關聯方支付的款項，反之亦然(除嘉興足佳、浙江佳源集團、桐鄉佳源及浙江廣源於2015年8月31日分別應向我們支付的未償付代價約人民幣30.4百萬元、人民幣328.5百萬元、人民幣92.0百萬元及人民幣144.0百萬元外。此等款項乃由我們就重組處置若干附屬公司及聯營公司所產生)。於最後實際可行日期，就我們代表彼所支付的預付款項之應收浙江佳源集團款項已全數結付。償付該款項後，浙江佳源集團應付本集團的餘額主要指就重組處置我們的若干附屬公司及聯營公司所產生的未償付應付代價。

除上述關聯方結餘外，我們在往績記錄期內亦與關聯方訂立多項交易。有關關聯方交易的詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告A節附註38。

董事確認，我們的關聯方交易乃按公平基準在相關各方的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，估計約為人民幣43.8百萬元(包括包銷佣金，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]的中位數)，當中約人民幣21.8百萬元直接與發行[編纂]相關，並在上市時作為從股本中的扣減金額。餘額約人民幣22.0百萬元，預期於綜合損益及其他全面收益表中扣減。

上市開支中的約人民幣12.1百萬元在截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表扣減作為其他開支，餘額約人民幣9.9百萬元預期在截至2015年12月31日止年度的餘下期間及截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣減。其他開支估計增幅將對截至2015年及2016年12月31日止年度的純利及純利率有重大影響。連同上述對股本的影響，上市開支預期導致本集團自2015年8月31日(即本集團最近期經審核財務報表的結算日)起的經營業績及財務或貿易狀況有重大不利影響。

財務資料

股息政策及可供分派儲備

截至2013年12月31日止年度已向一家附屬公司當時的權益持有人派付股息人民幣22.0百萬元。本集團截至2012年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月並無派付或建議任何股息。本公司目前並無固定的股息政策。我們過往的股息分派記錄未必可用作釐定未來宣派或派付股息水平的參考或基準。倘若派發溢利作為股息，該部分溢利不會用作重新投資於本集團業務。

未來宣派的任何股息，其金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金需求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、章程細則、公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。

未來派付股息亦將視乎是否有從我們的中國附屬公司收取的股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的純利中派付，這在多方面與其他司法權區的公認會計原則(例如香港財務報告準則)計算者有差別。中國法律亦規定外資企業劃撥部分純利作為法定公積，不可作為現金股息分派。

於2015年8月31日，本公司並無可供分派予股東的可供分派儲備。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，將其載列如下旨在闡述假設[編纂]已於2015年8月31日進行，[編纂]對截至2015年8月31日本公司股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

財務資料

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於[編纂]完成後本公司權益持有人應佔的財務狀況：

	於2015年8月31日 本公司權益持有人 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 ^(附註1)	[編纂]估計 所得款項淨額 人民幣千元 ^(附註2)	本公司權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	本集團每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ^(附註3及4) 人民幣	港元
按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	1,239,556	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	1,239,556	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本公司權益持有人於2015年8月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值釐定如下：

	人民幣千元
本文件附錄一所載會計師報告所示 於2015年8月31日本集團經審核綜合資產淨值	1,215,724
減：非控股權益	12,168
本公司權益持有人於2015年8月31日應佔 本集團經審核綜合有形資產淨值	<u>1,239,556</u>

- (2) [編纂]估計款項淨額乃分別基於[編纂]總數及[編纂]範圍分別為每股股份[編纂]至[編纂]，經扣除包銷費用及本公司承擔的相關開支(並無計及因[編纂]獲行使而可予配發及發行的任何股份)後得出。[編纂]估計所得款項淨額按人民幣0.8193元兌1港元的匯率從港元換算為人民幣，該匯率乃2015年10月22日當時的匯率。概不表示港元金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為人民幣金額，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出以上各段調整後以及根據[編纂]預期已發行股份合共[編纂]股股份而得出，並不計及因[編纂]獲行使而可能須予配發及發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣0.8193元兌1港元的匯率換算為港元，該匯率乃2015年10月22日當時的匯率。概不表示人民幣金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為港元金額，反之亦然。
- (5) 本集團的物業及設備包括的租賃土地及樓宇，乃由仲量聯行進行估值，有關估值報告載於本文件附錄三。根據估值報告，本集團於2015年8月31日的物業權益約為人民幣82.7百萬元。此款額經與本集團於2015年8月31日的物業及設備包括的租賃土地及樓宇的賬面值約人民幣79.4百萬元比較，產生盈餘約人民幣3.3百萬元。倘該等物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊約人民幣66,000元。由於本集團已選擇按成本基準呈列有關物業權益，故重估盈餘將不會載入本集團隨後各年的綜合財務報表。

財務資料

無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起直至最後實際可行日期，除前節所披露者外，我們的財務、經營或貿易狀況或前景，概無重大不利變動，且概無事件導致本文件附錄一會計師報告所呈列的資料有重大不利影響。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概無獲悉任何情況足以導致須於上市後根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

近期發展

我們的業務營運在往績記錄期後保持穩定。截至2015年9月30日，我們的整體業務模式及經濟環境概無重大改變，我們並未遭遇任何重大收益倒退或銷售成本大幅上漲的問題。我們每月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667平方米增加至2015年9月的約42,235平方米。