

財務資料

閣下應將以下有關本集團財務狀況及經營業績的討論及分析與我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及截至該等日期止年度各年以及我們於2015年6月30日及截至該日止六個月的綜合財務報表連同隨附附註（載於本上市文件附錄一內的會計師報告）一併閱讀。會計師報告乃根據《國際財務報告準則》編製。潛在投資者應細閱本上市文件附錄一所載的整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析含有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的更多資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

概覽

我們是中國一體化房地產開發商，專注於開發住宅項目。除我們主線業務（房地產開發）外，我們亦主要於新加坡及其他東南亞國家從事設備製造業務、設計、製造及銷售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔。我們亦就資本升值及租金收益有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權。此外，我們通過代建模式承接安置房業務，以從其他來源獲得收入及獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。憑藉我們的房地產開發業務於1999年在初始試點城市河南省鄭州市取得的成功，我們於2007年在河南省其他戰略目標城市（即開封市及新鄉市）擴張，並快速再度獲得同樣的成功。於2010年，我們還利用將海南指定為「國際旅遊島」的中國國家政策，將房地產開發業務拓展至海南省。於2015年7月31日，我們於七個地點擁有12個已竣工或處在不同開發階段的物業項目。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的收入分別約為人民幣222.7百萬元、人民幣1,377.0百萬元、人民幣1,293.7百萬元及人民幣554.5百萬元。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自(i)銷售開發物業；(ii)住房建設；及(iii)銷售商品。開發物業的銷售額為我們收益的主要來源，於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月分別約佔我們總收入的59.2%、46.9%、69.5%及80.7%。

呈列基準

我們按歷史成本基準編製財務資料，惟本上市文件附錄一會計師報告所載會計政策所披露的投資物業及按公允價值計量的金融工具除外。

財務報表乃按《國際財務報告準則》編製。

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務營運主要於中華人民共和國（「中國」）進行，故綜合財務報表乃以人民幣呈列。除非另有註明，否則以人民幣呈列的所有財務資料均已約整至最近的千位。

財務資料

我們的財務資料包括本集團所控制集團實體的財務資料。當本集團對參與實體業務所得可變回報擁有風險承擔或權利並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，即表示其擁有該實體的控制權。附屬公司的財務報表已自取得控制權當日起至失去控制權當日止併入綜合財務報表。

於附屬公司的非控股權益已與我們於當中的股權分開呈列。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，其中許多因素非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

中國的經濟增長、物業市場及城市化進程

經濟增長、城市化進程及不斷提升的生活水平一直為中國物業市場需求不斷增長的主要驅動力。隨著城鎮居民購買力及可支配收入的增加、生活水平的改善，中國住宅物業及商業物業的投資需求空前強勁。中國的物業行業嚴重倚賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力及可支配收入的增加、生活水平及投資需求的改善以及隨之而生的物業需求。由於我們專注於在中國進行住宅及商業物業開發，我們認為中國的整體經濟增長及城鎮化率對我們業務營運的持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。倘宏觀經濟低迷或中國的物業市場低迷，則我們的業務、經營業績及現金流量將受到重大不利影響。

中國物業行業的政府政策及法規

政策及法規一直並將繼續為中國政府規管物業開發及物業行業的主要措施，而相關政策及法規將直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策以透過控制（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭利率及稅項促進或限制物業行業的發展。中國政府所採取的控制貨幣供應、信貸供給及固定資產投資的宏觀經濟政策亦會對物業發展商產生重大影響。

在過去幾年裡，中國政府已出台多項政策，以通過提高住宅物業的最低首付要求及控制對非首次購房者或持有閒置土地的開發商的銀行放貸，控制及遏制中國房地產行業的增長及過熱以及外商投資。於2013年2月，中國政府進一步發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出六項政府措施調控物業市場，例如完善穩定房價工作責任制及堅決抑制投機投資性購房。於2015年3月30日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，該通知訂明鼓勵銀行金融機構繼續發放商業性個人住房貸款與住房公積金貸款的組合貸款，支持居民

財務資料

購買普通自住房。有關更多資料，請參閱本上市文件「業務－中國政府先前實施的房地產相關收緊措施及近期政策調整」及「監管概覽」等節。我們預期中國對物業行業的監管政策及措施將對我們的業務及經營業績產生持續影響。

以商業上可接受的成本收購土地的能力

我們業務的持續增長將在很大程度上取決於我們物色及以商業上可接受的成本收購優質土地的能力。土地收購成本（包括土地出讓金以及（如必要）拆除現有樓宇的成本）為我們物業開發項目銷售成本的主要組成部分之一。近年來，土地出讓金隨著中國物業行業的強勁增長而大幅增加。與出讓國有土地使用權有關的公開招標、拍賣及掛牌出讓等法定手段已令優質開發用土地的競爭加劇，從而令土地收購成本增加。土地收購成本增加將使我們的銷售成本增加，並對我們的毛利率產生負面影響。而且，於2009年11月，中國政府將土地土壤金的最低首付款上調至50.0%，並規定除有限例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內付清。於2010年3月，國土資源部進一步發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，最低土地出讓價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，且物業開發商的競買按金不得低於最低出讓價的20%。該等及日後政策變動或會對我們的現金流量以及我們為我們的增長收購合適土地的能力產生重大不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法以商業上可接受的價格在理想位置取得適合我們未來開發的土地儲備，如此情況作實，我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景可能會受到重大不利影響」及「監管概覽」等節。

物業開發的時間點及時長

在進行預售之前，開發我們的物業項目可能耗時數月或數年，而完成及交付甚至需時更長。由於撥付土地收購所需資金及支付建設成本需要大量資金，加之土地供應情況及其他因素，故同一開發商在特定會計期間所能進行的物業開發項目數量有限。而且，倘施工、監管批准及其他程序有任何延誤，均會對我們項目的時間表產生不利影響。根據收入確認的會計政策，我們於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認物業銷售所得收入。因此，不同期間的經營業績或會因所開發物業項目的進度而大不相同。此外，中期業績可能並不預示我們的年度業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」一節及本節「重要會計政策－收入確認」。

財務資料

預售

在竣工前出售物業（即物業預售）是我們在項目開發過程中最重要的經營現金流量來源之一。中國的法律允許我們在達致若干要求後預售未竣工物業，但我們須將所得款項用於撥付開發預售物業所需資金。預售所得現金流量的金額及時間受多項因素影響，包括我們待預售物業的市場需求及可供預售的物業數量、中國政府對預售施加的時間及其他限制，以及我們的買家能否取得及承擔按揭融資。倘預售物業的現金流量減少，則我們對外部融資的依賴可能增加，從而可能導致我們的成本增加並影響我們為持續物業開發撥付資金的能力以及盈利能力。

融資渠道及成本

我們在物業開發過程中須就土地收購及施工投入大量資本，且項目可能需時數月或數年才可產生正現金流量。資本投入可由內部產生的現金流量及外部融資撥付。外部融資，尤其是銀行貸款，一直並將繼續為我們物業開發的一項重要資金來源。我們的融資渠道及成本受中國政府施加的限制影響，包括中國人民銀行採納的任何限制銀行放貸，尤其是限制物業開發商取得融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款的利率與中國人民銀行公佈的基準利率掛鉤，因此，我們認為基準借貸利率的增加將會令我們的借款成本整體增加。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣360.1百萬元、人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣1,821.3百萬元。利率增加對我們融資成本的影響將大致上於銷售成本內確認，當物業開發項目完成並交付予客戶後，則於我們的綜合損益及其他全面收益表內確認。而且，倘利率增加，我們物業的潛在買家的按揭融資成本將會受到影響，從而令我們物業的需求受到影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」一節。

土地增值稅

我們須就相關土地的增值為我們的業務開發項目支付土地增值稅。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們分別就土地增值稅計提撥備約人民幣3.1百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣15.2百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們就過往年度所作的超額撥備撥回分別約為人民幣43.3百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣零元及人民幣13.7百萬元。於最後可行日期，我們已為根據不時生效的相關中國稅法及法規而待付予相關稅務機關的全額適用土地增值稅計提撥備。由於我們的若干項目分期開發，計算土地增值稅時的可扣減項目（例如土地成本）已於不同開發階段內分攤。我們無法向閣下保證相關稅務機關將會認同我們計算土地增值稅責任撥備所依據的基準，亦無法保證相關撥備足以涵蓋稅務機關可能最終施加予我們的土地增值稅責任。倘相關稅務機關計算的土地增值

財務資料

稅大幅高於我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況或會受到不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅所依據的基準，從而可能對我們的財務業績產生不利影響」一節。

我們投資物業的估計公允價值變動

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們投資物業的公允價值分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣477.0百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣13.5百萬元，分別佔我們同期除稅前利潤的零、零、約54.5%及17.8%。

我們的投資物業主要包括自行開發或自第三方收購的持作出租物業。我們的投資物業於各報告期間結束時以獨立物業估值師的估值為基準按公允價值於綜合財務狀況表內列作非流動資產。我們投資物業公允價值變動產生的損益於綜合損益及其他全面收益表內列賬為其他收入，可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，需要使用若干基礎及假設。倘估值師使用一套不同的基礎或假設或倘相關估值乃由另一個合資格獨立專業物業估值師使用一套不同的基礎及假設進行，則我們投資物業於特定日期釐定的公允價值可能有所增減。此外，重估上調反映我們投資物業於相關資產負債表日期的未變現資本收益，而不會產生任何可供用於我們業務營運或對股東的潛在股息分派的現金流入。公允價值調整的數額一直且可能繼續受中國當時物業市況的重大影響，而且可增可減。我們無法向閣下保證日後可維持類似水平的公允價值收益。

重要會計政策

我們已識別以下我們認為對我們的綜合財務報表最為重要的會計政策。我們的重大會計政策及有關未來的主要假設詳細載列於本上市文件附錄一會計師報告的附註2及3。

依照《國際財務報告準則》編製財務報表需要管理層因需要對本身不明朗的事項的影響作出估計而作出通常影響會計政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額的主要或複雜判斷、估計及假設。我們所用的假設計估計乃基於我們的行業經驗及多項因素，包括管理層對其認為屬合理的未來事件的預期。實際結果可能有別於該等估計及假設。估計及相關假設會被持續檢討。對會計估計的修訂會於估計被修訂所在期間及受此影響的任何未來期間確認。

財務資料

收入

銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。在此階段前自買家收到的付款入賬列作自銷售物業收到的墊款，並歸類為流動負債。

住房建設收入

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加任何合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。住房建設收入於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合約成本很可能收回時方會確認住房建設收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵在損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

銷售商品

日常活動中銷售商品所得收入按已收或應收對價扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的公允價值計量。

收入在所有權的重大風險及回報轉移予客戶，可能收回對價，商品的相關成本及可能回報能夠可靠估計，不再持續參與商品的管理以及收入金額能夠可靠計量時確認。倘可能授出折扣且相關金額能夠可靠計量，則相關折扣於確認銷售額時確認為收入的扣額。

風險及回報轉移的時間因銷售協議的個別條款而不同。本集團會評估其收益安排以釐定其是作為當事人還是代理行事。本集團已確認其在所有收入安排中均作為當事人行事。

佣金收入

佣金收入於提供服務完成後確認。

財務資料

開發物業

開發物業指在一般業務過程中持作開發及銷售用途的物業。該等物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括收購成本、開發開支、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括按正常能力分配的適當比例的開發雜項開支。可變現淨值指估計售價減出售物業時將會產生的成本。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本於開發期內資本化作開發物業的一部分直至開發完成為止。

就銷售房地產單位支付予銷售或營銷代理的不可退還佣金於產生時支銷。

於出售時在損益內確認的開發物業成本，乃經參考就所售物業產生的特定成本及根據所售物業的相對規模劃撥的任何非特定成本而釐定。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入或為升值或為此兩種目的，但並非為於一般業務過程中出售、在生產、商品或服務供應過程中使用或為行政用途而持有的物業。投資物業於初始確認時按成本計量，隨後按公允價值計量，其任何變動則於損益確認。成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、令投資物業達致擬定工作狀態以作擬定用途所直接引致的任何其他成本及資本化的借款成本。

出售投資物業產生的任何損益（按出售所得款項淨額與相關項目賬面值之間的差額計算）於損益確認。當出售一項先前被分類為物業、廠房及設備的投資物業時，計入重估儲備的任何相關金額將轉撥至保留盈利。

當發生以下事項顯示用途改變時，則轉移至投資物業或自投資物業移出：

- 開始開發並擬作出售用途，則由投資物業轉移至開發物業；
- 開始經營租賃予另一方，則由開發物業或物業、廠房及設備轉移至投資物業；或
- 開始由所有人佔用，則由投資物業轉移至物業、廠房及設備。

當一項物業的用途發生改變令其被重新分類為投資物業，則其於轉變當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

當一項物業的用途發生改變令其被重新分類為物業、廠房及設備，則其於重新分類當日的公允價值於後續會計處理時即為其成本。

擬於日後用作投資物業的在建物業按公允價值入賬。

財務資料

持作出售資產

極為可能主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而收回的非流動資產或由資產及負債組成的出售組別應被分類為持作出售或分銷。

緊接重新分類為持作出售或分銷前，相關資產或出售組別的組成部分應根據本集團的會計政策重新計量。此後，相關資產或出售組別通常按其賬面值與公允價值減出售成本中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先劃撥至商譽，隨後按比例基準分配予剩餘資產及負債，惟不應向存貨、金融資產及遞延稅項資產劃撥虧損，並應繼續根據本集團的會計政策計量。初始分類作持作出售或分銷的減值虧損以及重新計量產生的後續損益於損益確認。超出任何累計減值虧損的收益不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一旦被分類為持作出售或分銷後應不予攤銷或折舊。此外，聯營公司的權益會計處理一旦被分類為持作出售或分銷即應終止。

未完成建設合約

未完成建設合約指預期將就至今完成的合約工程自客戶收取的未開票總金額，按成本加至今確認的溢利減進度款項及已確認虧損計量。成本包括與特定項目直接相關的所有開支以及分配的按正常營運能力在本集團合約活動中產生的適當固定及可變雜項開支。

政府補助

補助收入來自中國的地方政府，其金額由政府酌情釐定。當能夠合理確信將會收到相關補助且將可滿足所有相關條件時，補助收入初始按公允價值確認為遞延收入。該等補助隨後按系統基準在相關資產的可用年期內於損益確認為其他收入。就已產生的開支補償本集團的補助按系統基準在確認開支同期於損益確認為其他收入。

重大會計判斷及估計

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。本集團認為以下主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資格證書，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

財務資料

物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。本集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及本集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

開發物業的估計總建設成本評估

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

貿易應收款項減值虧損

本集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。本集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

來自建設合約的收入

本集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認住房建設收入。完工進度參考各合約實施的測繪工作予以計量。

釐定完工階段、估計總住房建設收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

財務資料

估計總住房建設收入亦包括對可自客戶處收回的變更工程的款項的估計。本集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開支的扣稅情況時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

土地增值稅撥備

本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。

財務資料

經營業績

下表載列摘錄自我們於所示期間的綜合損益表的若干項目：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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)									
收入	222,650	100.0	1,376,953	100.0	1,293,739	100.0	417,198	100.0	554,450	100.0
銷售成本	(178,113)	80.0	(1,052,325)	76.4	(958,641)	74.1	(294,400)	70.6	(433,452)	78.2
毛利	44,537	20.0	324,628	23.6	335,098	25.9	122,798	29.4	120,998	21.8
其他收入	4,074	1.8	84,787	6.2	255,635	19.8	1,676	0.4	22,799	4.1
銷售及分銷開支	(21,344)	(9.6)	(31,944)	(2.3)	(34,276)	(2.6)	(19,867)	(4.8)	(12,846)	(2.3)
行政開支	(72,940)	(32.8)	(90,213)	(6.6)	(91,596)	(7.1)	(45,038)	(10.8)	(42,280)	(7.6)
其他經營開支	(162)	(0.1)	(1,554)	(0.1)	(4,391)	(0.3)	(2,476)	(0.6)	(2,832)	(0.5)
經營活動業績	(45,835)	(20.6)	285,704	20.7	460,470	35.6	57,093	13.7	85,839	15.5
融資收入	2,233	1.0	2,943	0.2	3,720	0.3	2,200	0.5	13,959	2.5
融資成本	(8,372)	(3.8)	(4,924)	(0.4)	(9,684)	(0.7)	(1,320)	(0.3)	(17,793)	(3.2)
融資(成本)/收入淨額	(6,139)	(2.8)	(1,981)	(0.1)	(5,964)	(0.5)	880	0.2	(3,834)	(0.7)
應佔合資企業虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,744)	(1.0)
未計所得稅前(虧損)/利潤	(51,974)	(23.3)	283,723	20.6	454,506	35.1	57,973	13.9	76,261	13.8
所得稅抵免/(開支)	88,922	39.9	(101,292)	(7.4)	(183,484)	(14.2)	(30,322)	(7.3)	(32,706)	(5.9)
年內/期內利潤	36,948	16.6	182,431	13.2	271,022	20.9	27,651	6.6	43,555	7.9
下列人士應佔利潤：										
本公司擁有人	36,949		184,546		258,295		30,581		34,656	
非控股權益	(1)		(2,115)		12,727		(2,930)		8,899	
年內/期內利潤	36,948		182,431		271,022		27,651		43,555	

財務資料

綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明

收入

我們的收入主要指(i)開發物業的銷售額；(ii)住房建設收入；及(iii)商品銷售額。下表載列所示期間我們按經營分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
開發物業的銷售額	131,728	59.2	646,330	46.9	899,287	69.5	291,963	70.0	447,292	80.7
住房建設收入	-	-	660,149	48.0	325,118	25.1	92,744	22.2	76,750	13.8
商品銷售額	90,922	40.8	70,474	5.1	69,334	5.4	32,491	7.8	30,408	5.5
合計	222,650	100.0	1,376,953	100.0	1,293,739	100.0	417,198	100.0	554,450	100.0

開發物業的銷售額

於往績記錄期間，我們主要通過於河南省及海南省開發及出售物業賺取收入。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，銷售開發物業所得收入分別約為人民幣131.7百萬元、人民幣646.3百萬元、人民幣899.3百萬元及人民幣447.3百萬元，分別約佔我們總收入的59.2%、46.9%、69.5%及80.7%。

我們亦通過與第三方土地擁有人合作進行共同開發。我們通常會接近我們所物色到的土地擁有人並提議與其共同開發土地，同時提供共同開發安排的主要條款。詳情請參閱本上市文件「業務－業務策略－我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率」一節。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，自與第三方共同開發的物業銷售所得收入分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣零元及人民幣零元。

與行業慣例一致，我們通常會在物業仍在建時但在根據中國法律法規滿足預售條件後即與客戶訂立銷售合約。在物業竣工及交付之前，自客戶收到的款項會作為就銷售物業收到的墊款入賬，計入綜合財務狀況表內的流動負債。

我們於任何給定期間銷售開發物業所得收入均取決於交付的建築面積及我們於相應期間內所交付物業的售價。於任何給定期間交付的建築面積主要受物業開發進度表驅動。平均售價主要受市場需求、物業類型、位置及定位以及所售開發物業的成本（包括建設成本）影響。中國房地產行業的市場需求及市況於不同期間會發生改變，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及相應的物業需求。於往績記錄期間，我們已交付建築面積及平均售價以及我們的收益因項目類型、位置及規模以及物業開發項目所處開發階段而在不同期間有所波動。

財務資料

於往績記錄期間，我們出售及交付三類物業，即住宅、商業及泊車位與貯物單位。下表載列於所示期間按物業類型劃分的收入及佔開發物業銷售所得總收入的百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
住宅	119,875	91.0	574,015	88.8	792,641	88.1	261,511	89.6	354,375	79.2
商業	10,602	8.1	67,699	10.5	42,844	4.8	30,242	10.3	49,520	11.1
泊車位與貯物單位	1,251	0.9	4,616	0.7	63,802	7.1	210	0.1	43,397	9.7
合計	131,728	100	646,330	100	899,287	100	291,963	100	447,292	100

(1) 住宅物業

住宅物業銷售所得收入從截至2012年12月31日止年度的人民幣119.9百萬元增至截至2013年12月31日止年度的人民幣574.0百萬元，隨後進一步增至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元。住宅物業銷售所得收入從截至2014年6月30日止六個月的人民幣261.5百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。於往績記錄期間的該等變動主要反映了我們所交付住宅物業總建築面積的波動情況。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們所交付住宅物業的總建築面積分別約為27,265平方米、126,780平方米、156,488平方米及70,617平方米。

於往績記錄期間，每平方米的平均售價的波動反映了不同類型的住宅物業及我們所交付的各項目的不同位置。截至2012年及2013年12月31日止年度，平均售價保持相對穩定，約為人民幣4,397元／平方米及人民幣4,528元／平方米，隨後於截至2014年12月31日止年度及2015年6月30日止六個月增至約人民幣5,065元／平方米及人民幣5,018元／平方米，主要由於偉業天道天河水岸物業佔據更為有利的地理位置，使得其平均售價高於其他物業開發項目。

財務資料

下表載列所示期間就所示項目確認的住宅物業銷售總收入、交付的總建築面積及確認的平均售價：

項目	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月										
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年		2015年						
	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價	收益	已交付建築面積	平均售價					
人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米	人民幣千元	%	人民幣/平方米						
河南																	
偉業香堤灣																	
一期	12,926	10.8	4,528	1,716	0.4	349	4,915	5,833	696	0.3	112	6,202	1,001	0.3	258	3,880	
二期	-	-	-	356,720	62.1	76,835	4,643	47,244	4,719	26,799	10.2	5,700	4,702	397	0.1	91	4,356
三期	-	-	-	-	-	-	-	136,073	4,892	-	-	-	-	63,330	17.9	12,258	5,166
偉業中央公園																	
一期	960	0.8	6,860	960	0.2	228	4,202	923	0.1	228	4,050	-	-	-	-	-	-
二期	57,641	48.1	13,329	2,971	0.5	655	4,538	8,129	1.0	1,710	4,753	1.3	689	40,339	11.4	8,076	4,995
三期	-	-	-	150,225	26.2	35,863	4,189	273,348	34.5	62,879	4,347	80.5	47,807	19,362	5.5	4,293	4,510
四期	-	-	-	-	-	-	-	247,754	31.3	36,895	6,715	-	-	112,081	31.6	24,829	4,514
偉業天道天河水岸																	
一期	1,872	1.6	340	6,333	1.1	1,000	6,330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業青菁蘆																	
一期	468	0.4	78	6,000	0.1	75	7,015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業如果•愛																	
一期	2,792	2.3	327	8,551	0.0	44	6,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偉業芝華登																	
一期	-	-	-	827	0.1	129	6,408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海南																	
偉業氣立方A																	
一期	8,999	7.5	1,989	12,772	2.2	2,977	4,290	11,331	1.4	2,610	4,341	1.6	1,005	3,604	1.0	800	4,506
二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,556	0.7	537	4,756
偉業氣立方B																	
一期	8,986	7.5	2,161	6,619	1.2	1,590	4,164	1,724	0.2	414	4,162	0.4	253	-	-	-	-
偉業西區國際廣場																	
一期	14,759	12.3	4,236	19,026	3.3	4,816	3,950	38,218	4.8	9,548	4,003	2.3	1,596	34,434	9.7	8,078	4,262
偉業萊茵半島																	
一期	10,472	8.7	1,810	15,037	2.6	2,219	6,776	25,920	3.3	4,038	6,421	3.4	1,643	8,809	2.5	1,069	8,256
合計	119,875	100.0	27,265	574,015	100.0	126,780	4,528	792,641	100.0	156,488	5,065	261,511	100.0	354,375	100.0	70,617	5,018

財務資料

(2) 商業物業

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，自商業物業銷售所得收入分別約為人民幣10.6百萬元、人民幣67.7百萬元、人民幣42.8百萬元及人民幣49.5百萬元，分別約佔自開發物業銷售所得總收入的8.1%、10.5%、4.8%及11.1%。截至2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，自商業物業所得收入已基本獲確認，主要由於各期間偉業香堤灣、偉業中央公園、偉業氧立方B及偉業天道天河水岸已交付的商業物業。

(3) 泊車位與貯物單位

截至2013年12月31日止年度，泊車位與貯物單位銷售所得收入與2012年同期相比增加人民幣3.4百萬元，增幅為269.0%；截至2014年12月31日止年度與2013年同期相比顯著增加人民幣59.2百萬元，或增加12.8倍。泊車位與貯物單位銷售所得收入從截至2014年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元持續增至截至2015年6月30日止六個月的人民幣43.4百萬元。該等波動與我們於往績記錄期間交付的泊車位單元總數的變動情況基本一致。

住房建設收入

住房建設收入指建設安置房所得收入。於2013年6月，河南興偉就開發河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的若干地塊與鄭州市金水楊金產業園區管委會訂立合作協議。有關安置房工作的詳情，請參閱本上市文件「業務－安置房工作」一節。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的住房建設收入分別為人民幣零元、約人民幣660.1百萬元、人民幣325.1百萬元及人民幣76.8百萬元。根據合作協議，河南興偉應提供拆除整幅土地上的現有樓宇及安置現有居民相關的資金，並按照合作協議所載時間表、規格及成本要求進行安置房及附屬公共設施（例如幼稚園及社區中心）的後續建設。管委會同意，在隨後的開發區公開招標過程中，悉數結清由成功中標者支付的土地出讓金後，有關安置房及其附屬公共設施的建設成本及場地清理費將退還予河南興偉。倘河南興偉未能成功獲得開發區的土地出讓合約或相關土地使用權，管委會須退還河南興偉所支付的全部場地清理費及建設成本，同時額外支付該等費用總額的12%作為補償。住房建設收入乃就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約結果能否可靠計量而定）確認。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

商品銷售額

商品銷售額指主要於新加坡及其他東南亞國家銷售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器以及銷售及安裝冷卻塔所得收入。我們的潔淨室設備用於創造潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製

財務資料

藥及食品加工等行業的製造及生產流程十分重要。我們的暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。此外，我們亦已進入消費者空氣淨化器市場。具體而言，我們完成了以愛家寶為品牌名的空氣淨化器新產品線原型的設計及製造，供於中國銷售。我們亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及起到重要作用的部件。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們銷售商品的收入分別約為人民幣90.9百萬元、人民幣70.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣30.4百萬元。

銷售成本

銷售成本指已售開發物業的成本、住房建設的成本及已售商品的成本。下表載列所示期間我們按經營分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
已售開發物業的成本	122,216	68.6	456,853	43.4	659,779	68.8	206,321	70.1	339,589	78.3
住房建設的成本	-	-	552,320	52.5	253,622	26.5	67,999	23.1	73,918	17.1
已售商品的成本	55,897	31.4	43,152	4.1	45,240	4.7	20,080	6.8	19,945	4.6
合計	178,113	100.0	1,052,325	100.0	958,641	100.0	294,400	100.0	433,452	100.0

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本包括與給定期間內已確認開發物業銷售收入直接相關的成本。於往績記錄期間，已售開發物業的成本包括建設成本、土地收購成本、撥充資本的借款成本及營業稅。倘銷售相關物業的收入已於有關期間內確認，我們即確認給定期間已售開發物業的成本。開發中物業於竣工前計入綜合資產負債表，並按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

下表載列與所示期間我們已售開發物業成本有關的資料：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
建設成本	94,232	77.1	327,046	71.6	412,671	62.5	153,264	74.3	210,404	62.0
土地收購成本	17,462	14.3	74,431	16.3	157,367	23.9	28,959	14.0	62,825	18.5
撥充資本的借款成本	1,825	1.5	19,141	4.2	39,023	5.9	7,671	3.7	40,560	11.9
營業稅	8,697	7.1	36,235	7.9	50,718	7.7	16,427	8.0	25,800	7.6
合計	122,216	100.0	456,853	100.0	659,779	100.0	206,321	100.0	339,589	100.0

財務資料

(1) 建設成本

建設成本包括設計及建設項目的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計公司的款項及建築材料成本。我們的建設成本受多項因素影響，例如建築工人成本及建築材料（尤其是鋼材及水泥）成本、物業類型或位置、使用材料選擇、造景及附屬設施投資變動。

(2) 土地收購成本

土地收購成本指與收購土地佔用、使用及開發權有關的成本，主要包括就中國政府出讓土地及企業收購或其他方式產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目的位置、區域物業市場狀況、土地收購的時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受我們收購方法影響，並受中國政府政策及法規變動所限。於往績記錄期間，我們的土地收購成本亦包括與我們所收購若干土地使用權相關的拆除成本。

(3) 撥充資本的借款成本

倘銀行借款成本（包括利息開支）乃由收購及開發物業直接引致，則我們會於開發期內將相關成本的一部分資本化，直至開發完成為止。不同期間資本化金額及時間的波動亦可能影響我們的融資成本。

(4) 營業稅

營業稅包括我們根據地方法律法規須就我們的業務活動支付的若干雜項營業及其他稅項。營業稅一般按開發物業銷售所得收入的5%徵收，而不同城市的附加費則不同，通常介乎營業稅的10%至12%。

住房建設的成本

住房建設的成本指與建設安置房直接相關的全部開支，主要包括(i)場地清理成本；(ii)建設成本；(iii)撥充資本的借款成本；及(iv)營業稅。

下表載列所示期間住房建設成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
場地清理成本	-	-	378,000	68.4	50,000	19.7	-	-	-	-
建設成本	-	-	167,924	30.4	170,902	67.4	59,768	87.9	48,086	65.1
撥充資本的借款成本	-	-	-	-	28,479	11.2	6,762	9.9	25,653	34.7
營業稅	-	-	6,396	1.2	4,241	1.7	1,469	2.2	179	0.2
合計	-	-	552,320	100.0	253,622	100.0	67,999	100.0	73,918	100.0

財務資料

場地清理成本指現有建築的拆除成本及整幅地塊現有居民的安置成本。建設成本包括設計及建築安置房以及輔助公共設施的所有成本，包括向設計師、第三方承包商作出的付款及建築材料成本。安置房建設應佔的直接借款成本，作為於開發期間至開發完成階段的開發物業的一部分被資本化。

已售商品的成本

我們已售商品的成本主要包括原材料成本、直接勞工開支及其他製造費用。

下表載列所示期間已售商品的成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
原材料成本	40,983	73.3	29,900	69.3	32,642	72.1	13,613	67.8	13,362	67.0
直接勞工	7,956	14.2	7,245	16.8	6,900	15.3	3,459	17.2	3,765	18.9
製造費用	6,958	12.5	6,007	13.9	5,698	12.6	3,008	15.0	2,818	14.1
合計	55,897	100.0	43,152	100.0	45,240	100.0	20,080	100.0	19,945	100.0

我們購買的原材料主要包括不鏽鋼、鋁及鼓風機。直接勞工開支包括向我們新加坡及馬來西亞生產設施的製造人員支付的工資、僱員中央公積金供款及花紅。製造費用包括與我們生產設施、機器及設備相關的折舊、我們機器產生的維修及維護費用、相關消耗品及其他相關製造開支（例如水電費及土地及／或廠房租金）。

毛利及毛利率

我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的毛利分別約為人民幣44.5百萬元、人民幣324.6百萬元、人民幣335.1百萬元及人民幣121.0百萬元。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的毛利率分別約為20.0%、23.6%、25.9%及21.8%。

財務資料

下表載列所示期間的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	9,512	7.2	189,477	29.3	239,508	26.6	85,642	29.3	107,703	24.1
住房建設	-	-	107,829	16.3	71,496	22.0	24,745	26.7	2,832	3.7
設備製造業務	35,025	38.5	27,322	38.8	24,094	34.8	12,411	38.2	10,463	34.4
合計	44,537	20.0	324,628	23.6	335,098	25.9	122,798	29.4	120,998	21.8

其他收入

其他收入主要包括收購附屬公司產生的負商譽、出售附屬公司產生的收益及投資物業公允價值變動。下表載列我們於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
收購附屬公司產生的負商譽	-	-	16,677	19.7	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	-	-	60,748	71.6	-	-	-	-	-	-
出售持作出售資產產生的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	5,710	25.0
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額	-	-	-	-	917	0.4	-	-	563	2.5
投資物業公允價值變動	-	-	-	-	247,672	96.9	-	-	13,547	59.4
其他金融資產公允價值變動	122	3.0	-	-	614	0.2	-	-	132	0.6
佣金收入	1,065	26.1	147	0.2	296	0.1	-	-	175	0.8
政府補助	1,702	41.8	3,820	4.5	-	-	-	-	500	2.2
租金收入	-	-	-	-	2,383	0.9	295	17.6	23	0.1
其他	1,185	29.1	3,395	4.0	3,753	1.5	1,381	82.4	2,149	9.4
	4,074	100.0	84,787	100.0	255,635	100.0	1,676	100.0	22,799	100.0

於截至2013年12月31日止年度，本集團以對價約人民幣103.2百萬元完成對河南天道資產管理有限公司51%股權的收購。所收購淨資產於收購當日的公允價值約為人民幣119.9百萬元，導致收購產生負商譽約人民幣16.7百萬元。

財務資料

出售附屬公司產生的收益指於截至2013年12月31日止年度出售河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的股權產生的資本收益。於2012年12月27日，本集團訂立買賣協議以將其於河南金偉的全部股權出售予第三方。河南金偉股權的出售已於2013年1月1日完成，出售收益約為人民幣60.7百萬元，已於截至2013年12月31日止年度確認。

投資物業公允價值變動指我們投資物業於相關報告日期的估計公允價值的未變現資本收益。我們於綜合損益及其他全面收益表確認投資物業（包括在建投資物業及已竣工物業）的公允價值變動，除非其公允價值在當時無法可靠釐定。截至2014年12月31日止年度，本集團將其若干開發物業的擬定用途由持作出售變更為持作租賃及投資用途。該等物業已於按其公允價值重新計量後相應由開發物業重新歸類為投資物業。我們投資物業的估值乃基於一名第三方專業估值師進行的估值。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們分別就投資物業錄得公允價值收益人民幣零元、人民幣零元、約人民幣247.7百萬元及人民幣13.5百萬元。

下表載列所示期間按項目劃分的投資物業公允價值變動明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
偉業如果·愛	-	-	29,390	-	1,000
偉業國際廣場	-	-	169,970	-	21,000
偉業萊茵半島	-	-	34,510	-	(14,000)
偉業萊茵海岸	-	-	173	-	1,744
偉業氧立方A二期	-	-	10,338	-	2,803
偉業氧立方B	-	-	3,291	-	1,000
合計	-	-	247,672	-	13,547

我們收到各政府部門的補助，作為我們對地方經濟發展所作貢獻的獎勵。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們錄入的政府補助分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣零元及人民幣0.5百萬元。

其他主要包括來自合資企業夥伴的利息收益、收到施工單位的違約金、收到客戶的銷售合約解除費用及未變現的外匯收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)與銷售及營銷物業有關的廣告及推廣開支；及(ii)就物業預售及推廣支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金。其他包括辦公室開支、租金開支及折舊以及攤銷。我們於給定期間的銷售及分銷開支受多項因素影響，包括該期間內推出的新物業開發項目數量以及物業開發項目於預售時的市場需求。

財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
僱員福利成本	379	1.8	1,071	3.3	2,496	7.3	831	4.2	1,860	14.5
廣告及推廣開支	10,286	48.2	15,200	47.6	18,465	53.9	7,011	35.3	7,960	62.0
銷售佣金	5,782	27.1	11,324	35.4	10,462	30.5	8,786	44.2	1,591	12.4
辦公及差旅	1,375	6.4	2,287	7.2	2,285	6.7	1,545	7.8	522	4.0
其他	3,522	16.5	2,062	6.5	568	1.6	1,694	8.5	913	7.1
合計	21,344	100.0	31,944	100.0	34,276	100.0	19,867	100.0	12,846	100.0

行政開支

行政開支主要包括與我們行政管理人員有關的僱員福利成本、辦公及會議開支、差旅及車輛開支、招待開支及專業費用。僱員福利成本指員工薪金、作為激勵及獎勵發給予僱員的福利、利益及員工花紅。其他主要包括城鎮土地使用稅、印花稅、招聘開支、辦公室租金開支、物業管理費及其他。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
僱員福利成本	46,008	63.1	49,926	55.4	59,359	64.8	30,152	67.0	32,357	76.5
辦公及會議開支	3,233	4.4	7,406	8.2	6,252	6.8	2,136	4.7	1,151	2.7
差旅及車輛開支	2,295	3.1	5,221	5.8	4,189	4.6	2,241	5.0	708	1.7
招待開支	4,960	6.8	7,846	8.7	6,001	6.6	3,564	7.9	2,471	5.8
專業費用	4,424	6.1	2,737	3.0	3,988	4.4	1,577	3.5	1,615	3.8
折舊及攤銷	5,729	7.9	6,241	6.9	6,081	6.6	3,346	7.4	2,821	6.7
其他	6,291	8.6	10,836	12.0	5,726	6.2	2,022	4.5	1,157	2.8
合計	72,940	100.0	90,213	100.0	91,596	100.0	45,038	100.0	42,280	100.0

其他經營開支

其他經營開支主要包括支付客戶的可退還按金及股權交易投資虧損。其他主要包括慈善捐款。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的其他經營開支分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣2.8百萬元。

財務資料

下表載列我們於所示期間的其他經營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	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	%
股權交易投資公允價值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	1,376	48.6
退回可退還按金的補償款	15	9.3	669	43.1	3,209	73.1	2,019	81.5	1,193	42.1
其他	147	90.7	885	56.9	1,182	26.9	457	18.5	263	9.3
合計	162	100.0	1,554	100.0	4,391	100.0	2,476	100.0	2,832	100.0

應佔合資企業虧損

應佔合資企業虧損指我們應佔合資企業的投資業績。儘管本集團持有該合資企業的股權，但根據合資企業的股東訂立的日期為2014年10月16日的合作協議，本集團應佔合資企業的業績並不與其股權成比例。截至2015年6月30日止六個月，我們應佔合資企業虧損約為人民幣5.7百萬元。截至2015年6月30日止六個月，該合資企業僅進行若干營銷活動，且並未確認任何收入。

融資成本／收入淨額

融資成本／收入淨額主要包括(i)銀行存款、其他貸款及應收款項產生的利息收入；及(ii)借款的利息開支減已就開發中物業及建設項目資本化（相關成本須與收購及建設一個項目或項目階段直接相關）的利息開支。與開發中物業及建設項目有關的借款成本在物業開始建設時開始資本化，並在建設工程完成後終止。由於一個項目的施工期並非始終與銀行貸款借貸期等長，因此，並非所有與項目有關的利息開支均可資本化。因此，不同期間的融資成本會視乎報告期內未償還債務的程度及相關債務的利率以及撥充資本的借款成本金額、相關成本的資本化時間而有所波動。

下表載列我們於所示期間的融資（成本）／收入淨額明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
利息收入					
— 銀行存款	2,233	2,943	3,720	2,200	2,195
— 其他貸款及應收款項	-	-	-	-	11,764
融資收入	2,233	2,943	3,720	2,200	13,959
利息開支					
— 銀行貸款	(23,735)	(66,441)	(114,915)	(58,880)	(68,567)
— 其他貸款及應付款項	(120)	(2,611)	(1,861)	-	(3,869)
銀行手續費及其他	(769)	(730)	(1,041)	(370)	(4,758)
利息開支總額	(24,624)	(69,782)	(117,817)	(59,250)	(77,194)
撥充開發物業資本的融資成本	16,252	64,858	79,654	51,168	33,748
撥充建設項目資本的融資成本	-	-	28,479	6,762	25,653
融資成本	(8,372)	(4,924)	(9,684)	(1,320)	(17,793)
於損益中確認的融資 （成本）／收入淨額	(6,139)	(1,981)	(5,964)	880	(3,834)

財務資料

所得稅抵免／(開支)

我們的所得稅開支主要包括我們中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅。截至2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前溢利計算）分別約為35.7%、40.4%及42.9%。於最後可行日期，我們已支付所有相關稅項或就所有相關稅項計提撥備，且與相關稅務機關之間並無任何糾紛或未決事項。

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6月30日止六個月	
	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
即期稅項開支					
本年度／期間所得稅	7,390	41,945	41,878	12,137	19,286
往年（超額撥備）／撥備不足	(92,012)	111	—	—	(1,887)
	<u>(84,622)</u>	<u>42,056</u>	<u>41,878</u>	<u>12,137</u>	<u>17,399</u>
遞延稅項開支					
暫時差額發生及撥回	7,962	26,181	76,396	6,360	8,704
本集團中國附屬公司溢利的 預扣稅	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
往年（超額撥備）／撥備不足	26,082	—	(49)	—	—
	<u>35,903</u>	<u>49,960</u>	<u>100,449</u>	<u>10,601</u>	<u>13,788</u>
土地增值稅開支					
土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
往年超額撥備	(43,319)	(19,798)	—	—	(13,721)
	<u>(40,203)</u>	<u>9,276</u>	<u>41,157</u>	<u>7,584</u>	<u>1,519</u>
所得稅（抵免）／開支	<u>(88,922)</u>	<u>101,292</u>	<u>183,484</u>	<u>30,322</u>	<u>32,706</u>

中國企業所得稅

中國即期企業所得稅的撥備乃基於法定稅率25%及本集團中國附屬公司的應課稅溢利計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求房地產開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。

於編製本集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團於中國的若干附屬公司，基於2013年初自地方稅務機關獲得的有關核定利潤基準申請的批准，對過往年份的企業所得稅人民幣69百萬元作出回撥。截至2012年及2013年12月31日止年度，該等附屬公司適用的核定利潤率介乎12%至15%之間。該等實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

財務資料

土地增值稅

根據於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，而任何差額均會影響土地增值稅開支及差額出現所在期間內的相關撥備。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們分別產生土地增值稅抵免約人民幣40.2百萬元及土地增值稅開支約人民幣9.3百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

中國預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其就於2008年1月1日之後所賺取利潤而向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，對於已宣派的股息確認預扣稅撥備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認遞延稅項負債。

英屬維爾京群島稅項

根據英屬維爾京群島的規則及法規，本集團無須於英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

香港、新加坡、馬來西亞及泰國利得稅

我們無須繳納香港、新加坡、馬來西亞及泰國的利得稅，其於往績記錄期間的適用法定稅率分別為16.5%、17.0%、25.0%及20.0%。

各期間經營業績比較

截至2015年6月30日止六個月與截至2014年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣417.2百萬元增加約32.9%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣554.5百萬元。有關增加乃主要由開發物業銷售額增加所致。

開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因住宅物業及泊車位與貯物單位的銷售收入增加而由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣292.0百萬元增加約53.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣447.3百萬元。

財務資料

住宅物業銷售所得收入主要因平均售價及所交付總建築面積增加而由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣261.5百萬元增加約35.5%至截至2015年6月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。住宅物業的平均售價由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣4,447元／平方米增加約12.8%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣5,018元／平方米，主要由於(i)就天道天河水岸及偉業香堤灣三期（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的建築面積增加；及(ii)偉業中央公園三期（其平均售價相對低於我們的其他物業）所貢獻收入佔我們截至2015年6月30日止六個月的收入的百分比比較截至2014年6月30日止六個月大幅下降。所交付總建築面積由截至2014年6月30日止六個月的約58,805平方米增加約20.1%至截至2015年6月30日止六個月的約70,617平方米，此乃主要由於偉業香堤灣三期的一部分、偉業中央公園四期的一部分及天道天河水岸的一部分於截至2015年6月30日止六個月竣工並交付。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元增至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣43.4百萬元，主要由於偉業中央公園四期及偉業天道天河水岸的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

住房建設收入

住房建設收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣92.7百萬元減少約17.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣76.8百萬元。於截至2014年12月31日止年度期間，安置房一期的建設已按照合作協議竣工。截至2015年6月30日止六個月的已確認住房建設收入約為人民幣76.8百萬元，主要由於地方政府要求建設額外的輔助設施。

商品銷售額

截至2015年6月30日止六個月錄得商品銷售額約人民幣30.4百萬元，基本與截至2014年6月30日止六個月的約人民幣32.5百萬元持平。

銷售成本

銷售成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣294.4百萬元增加約47.2%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣433.5百萬元。有關增加乃主要由於我們已售開發物業的成本增加。

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣206.3百萬元增加約64.6%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣339.6百萬元，主要由於(i)撥充資本的借款成本上升導致已售開發物業所交付每平方米平均成本增加；及(ii)如上文所述截至2015年6月30日止六個月所交付總建築面積增加。

住房建設成本

住房建設的成本由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣68.0百萬元增加約8.7%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣73.9百萬元，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的資本化借款成本增加。

財務資料

已售商品的成本

截至2015年6月30日止六個月錄得已售商品的成本約人民幣19.9百萬元，基本與截至2014年6月30日止六個月的約人民幣20.1百萬元持平。

毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣122.8百萬元減少約1.5%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣121.0百萬元。我們的毛利率由截至2014年6月30日止六個月的約29.4%下降至截至2015年6月30日止六個月的約21.8%，此乃主要由於上文所述截至2015年6月30日止六個月資本化借款成本增加。具體而言，我們住房建設的毛利率由截至2014年6月30日止六個月的約26.7%降至截至2015年6月30日止六個月的約3.7%。根據與當地政府訂立的合作協議，本集團的借款利息成本可按事先釐定的利率獲得當地政府的補償。截至2015年6月30日止六個月的住房建設毛利率較低，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的實際借款利息成本超出事先釐定的利率，且無法獲得當地政府的補償。

其他收入

其他收入由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元增加約12.6倍至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣22.8百萬元，此乃主要由於於截至2015年6月30日止六個月確認(i)投資物業公允價值變動約人民幣13.5百萬元；及(ii)出售持作出售資產產生的收益約人民幣5.7百萬元。於截至2014年6月30日止六個月則並無確認相關收入。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣19.9百萬元減少約35.3%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣12.8百萬元，主要由於銷售佣金因截至2015年6月30日止六個月訂立的物業銷售合約減少而減少約人民幣7.2百萬元，惟部分被僱員福利成本以及廣告及推廣開支增加所抵銷。

行政開支

行政開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣45.0百萬元減少約6.1%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣42.3百萬元，主要由於(i)差旅及車輛開支因培訓及實地考察活動減少而減少；及(ii)印花稅因截至2015年6月30日止六個月訂立的物業銷售合約減少而減少。

應佔合資企業虧損

截至2015年6月30日止六個月，我們應佔合資企業虧損約為人民幣5.7百萬元。截至2015年6月30日止六個月，該合資企業僅進行若干營銷活動，而並無確認任何收入。截至2014年6月30日止六個月並無確認相關款項。

財務資料

其他經營開支

其他經營開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣2.5百萬元增加至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元，主要由於我們於截至2015年6月30日止六個月確認股權交易投資公允價值虧損約人民幣1.4百萬元。

融資成本／收入淨額

我們於截至2015年6月30日止六個月的融資成本淨額約為人民幣3.8百萬元，而於截至2014年6月30日止六個月則錄得融資成本淨額約人民幣0.9百萬元。截至2015年6月30日止六個月錄得融資成本淨額乃主要由於銀行貸款及其他借款以及銀行手續費增加約人民幣17.9百萬元（主要由2015年6月30日的平均未償還銀行借款增加所致），惟部分被已就開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣1.5百萬元及其他貸款及應收款項利息收入增加約人民幣11.8百萬元所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣30.3百萬元增加約7.9%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣32.7百萬元，主要由於(i)所得稅開支增加約人民幣5.3百萬元，反映出稅前利潤增加；及(ii)遞延稅項開支增加約人民幣3.2百萬元，惟部分被土地增值稅開支於截至2015年6月30日止六個月減少約人民幣6.1百萬元所抵銷。

我們的實際稅率由截至2014年6月30日止六個月的約52.3%下降至截至2015年6月30日止六個月的約42.9%，主要由於過往年度土地增值稅超額撥備令截至2015年6月30日止六個月撥回土地增值稅開支約人民幣13.7百萬元，而我們於截至2014年6月30日止六個月則並無撥回土地增值稅開支。

期內利潤

基於上文所述，期內利潤由截至2014年6月30日止六個月的約人民幣27.7百萬元增加約57.5%至截至2015年6月30日止六個月的約人民幣43.6百萬元。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,377.0百萬元減少約6.0%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣1,293.7百萬元。有關減少乃主要由於住房建設收入減少所致。

開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收入主要因住宅物業及泊車位與貯物單位的銷售收益增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣646.3百萬元增加約39.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣899.3百萬元。

住宅物業銷售所得收入主要因平均售價及所交付總建築面積增加而由截至2013年12月31日止年度的約人民幣574.0百萬元增加約38.1%至截至2014年12月31日止年度的人民幣792.6百萬元。住宅物

財務資料

業的平均售價由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4,528元／平方米上漲約11.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣5,065元／平方米，主要由於就偉業天道天河水岸（其平均售價相對高於我們的其他物業）交付的建築面積增加。所交付總建築面積由截至2013年12月31日止年度的126,780平方米增加約23.4%至截至2014年12月31日止年度的156,488平方米，此乃主要由於偉業香堤灣三期的一部分、偉業中央公園三期的一部分及偉業天道天河水岸的一部分於截至2014年12月31日止年度竣工並交付。

泊車位與貯物單位的銷售收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增至截至2014年12月31日止年度的約人民幣63.8百萬元，主要由於偉業香堤灣三期、偉業中央公園三期及偉業天道天河水岸的一部分泊車位與貯物單位已竣工並交付。

住房建設收入

住房建設收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣660.1百萬元減少約50.8%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣325.1百萬元，主要由於大量安置房一期建設工程已於2013年度竣工，且建設工程於2014年期間已屆完成階段。

商品銷售額

截至2014年12月31日止年度錄得商品銷售額約人民幣69.3百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣70.5百萬元持平。

銷售成本

銷售成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,052.3百萬元減少約8.9%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣958.6百萬元。有關減少乃主要由於住房建設成本減少。

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元增加約44.4%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣659.8百萬元，主要由於(i)偉業天道天河水岸的土地收購成本上升及勞工成本與項目融資成本增加令已售開發物業所交付每平方米平均成本增加；及(ii)如上文所述截至2014年12月31日止年度，所交付總建築面積增加。

住房建設成本

住房建設成本由截至2013年12月31日止年度的約人民幣552.3百萬元減少約54.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣253.6百萬元，基本與住房建設收入減少及安置房的實際建設進度一致。

已售商品的成本

截至2014年12月31日止年度錄得已售商品的成本約人民幣45.2百萬元，基本與截至2013年12月31日止年度的約人民幣43.2百萬元持平。

財務資料

毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2013年12月31日止年度的約人民幣324.6百萬元增加約3.2%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣335.1百萬元。我們的毛利率由截至2013年12月31日止年度的約23.6%上升至截至2014年12月31日止年度的約25.9%，此乃主要由於開發物業的銷售額（佔我們截至2014年12月31日止年度的毛利的相當大部分，且毛利率較住房建設相對較高）增加。

其他收入

其他收入由截至2013年12月31日止年度的約人民幣84.8百萬元增加約201.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣255.6百萬元，此乃主要由截至2014年12月31日止年度投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元所致，惟部分被截至2013年12月31日止年度確認出售附屬公司產生的收益約人民幣60.7百萬元所抵銷，而於截至2014年12月31日止年度則並無確認相關收入。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣31.9百萬元增加約7.3%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元，主要由於(i)與開始預售偉業香堤灣三期及偉業中央公園四期項目相關的廣告及宣傳開支增加，令廣告及推廣開支增加。

行政開支

行政開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣90.2百萬元增加約1.5%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣91.6百萬元，主要由於隨著我們物業開發經營的擴充及安置房建設開始施工，行政人員人數增加，令僱員福利成本增加，惟部分被(i)招待開支因加緊實施費用控制措施而減少；及(ii)計入其他行政開支的城鎮土地使用稅減少所抵銷。

其他經營開支

其他經營開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元增加至截至2014年12月31日止年度的約人民幣4.4百萬元，此乃主要由於退還客戶可退還按金，令截至2014年12月31日止年度的補償款增加。

融資成本淨額

融資成本淨額由截至2013年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元增加約201.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.0百萬元，此乃由於2014年12月31日的平均未償還銀行借款增加，令銀行貸款利息增加約人民幣48.5百萬元，惟部分被已就開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣43.3百萬元所抵銷。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由截至2013年12月31日止年度的約人民幣101.3百萬元增加約81.1%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元，主要由於(i)所得稅開支隨著稅前利潤增加而增加；(ii)遞延稅項開支增加約人民幣50.5百萬元；(iii)土地增值稅因2014年交付的建築面積較2013年增加而增加約人民幣12.1百萬元；及(iv)過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回約人民幣19.8百萬元，而於截至2014年12月31日止年度則無該等撥回獲確認。

我們的實際稅率由截至2013年12月31日止年度的35.7%上升至截至2014年12月31日止年度的約40.4%，主要由於過往年度土地增值稅超額撥備令截至2013年12月31日止年度撥回土地增值稅開支約人民幣19.8百萬元，而我們於截至2014年12月31日止年度則並無撥回土地增值稅開支。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元增加約48.6%至截至2014年12月31日止年度的約人民幣271.0百萬元。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2012年12月31日止年度的約人民幣222.7百萬元增加約518.4%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,377.0百萬元。有關增加乃主要由於(i)開發物業的銷售額增加；及(ii)於截至2013年12月31日止年度確認住房建設收入。

開發物業的銷售額

銷售開發物業產生的收益主要因所住宅物業銷售收益增加而由截至2012年12月31日止年度的約人民幣131.7百萬元增加約390.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣646.3百萬元。

住宅物業銷售所得收入主要因所交付總建築面積增加而由截至2012年12月31日止年度的約人民幣119.9百萬元增加約378.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣574.0百萬元。所交付總建築面積由截至2012年12月31日止年度的約27,265平方米增加約365.0%至截至2013年12月31日止年度的約126,780平方米，此乃主要由於偉業香堤灣二期的一部分及偉業中央公園三期的一部分於截至2013年12月31日止年度竣工並交付。

住房建設收入

截至2013年12月31日止年度錄得住房建設收入約人民幣660.1百萬元。本集團的住房建設收入來自於河南省鄭州市建設安置房。本集團與地方政府訂立合約以修建房屋安置因舊城鎮將予拆除而搬遷的居民。於截至2012年12月31日止年度並無錄得任何住房建設收入。

財務資料

商品銷售額

商品銷售額由截至2012年12月31日止年度的約人民幣90.9百萬元減少約22.5%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣70.5百萬元。相關減少乃主要由於潔淨室設備及暖通空調產品的需求因於截至2013年12月31日止年度承接較少大型項目而下降。

銷售成本

銷售成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣178.1百萬元增加約490.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1,052.3百萬元。有關增加乃主要由於我們已售開發物業的成本及住房建設成本增加。

已售開發物業的成本

已售開發物業的成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣122.2百萬元增加約273.9%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元，主要由於如上文所述所交付總建築面積增加，惟部分因截至2013年12月31日止年度，鋼材、混凝土等建築材料的平均市價總體降低被已售開發物業所交付每平方米平均成本減少所抵銷。

住房建設成本

截至2013年12月31日止年度錄得住房建設成本約人民幣552.3百萬元。於截至2012年12月31日止年度並無錄得任何相關成本。

已售商品的成本

已售商品的成本由截至2012年12月31日止年度的約人民幣55.9百萬元減少約22.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣43.2百萬元，主要由於年內承接的大型項目減少，令生產所用原材料減少。

毛利及毛利率

基於上文所述，我們的毛利由截至2012年12月31日止年度的約人民幣44.5百萬元增加約628.9%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣324.6百萬元。我們的毛利率由截至2012年12月31日止年度的約20.0%上升至截至2013年12月31日止年度的約23.6%，此乃主要由於開發物業的銷售額（佔我們截至2013年12月31日止年度的毛利的相當大部分，且毛利率相對較高）增加。具體而言，我們房地產開發的毛利率由截至2012年12月31日止年度的約7.2%增至截至2013年12月31日止年度的約29.3%，主要由於截至2012年12月31日止年度作出約人民幣31.9百萬元的一次性成本調整。作出成本調整的主要原因是人工成本意外增加以及2010年至2012年期間建築材料的價格上漲。

其他收入

其他收入由截至2012年12月31日止年度的約人民幣4.1百萬元增加約19.8倍至截至2013年12月31日止年度的約人民幣84.8百萬元，此乃主要由於於截至2013年12月31日止年度確認(i)出售附屬公司產生的收益約人民幣60.7百萬元；及(ii)收購附屬公司產生的負商譽約人民幣16.7百萬元。於截至2012年12月31日止年度則並無錄得相關收入。

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣21.3百萬元增加約49.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣31.9百萬元，主要由於(i)與開始預售偉業香堤灣三期及偉業中央公園三期項目相關的廣告及宣傳開支增加，令廣告及推廣開支增加；及(ii)我們於截至2013年12月31日止年度期間的訂約銷售額增加，令支付予第三方銷售代理的銷售佣金增加。

行政開支

行政開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣72.9百萬元增加約23.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣90.2百萬元，主要由於(i)隨著於2013年開始建設天道天河水岸，員工數量隨之增加，令僱員福利成本增加人民幣3.9百萬元；(ii)辦公及會議開支、差旅及車輛開支以及招待開支因業務擴充而合計增加約人民幣10.0百萬元；及(iii)其他行政開支因偉業中央公園開發令城鎮土地使用稅增加而增加約人民幣4.5百萬元。

其他經營開支

其他經營開支由截至2012年12月31日止年度的約人民幣0.2百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元，主要由於截至2013年12月31日止年度退還客戶可退還按金令補償款增加。

融資成本淨額

融資成本淨額由截至2012年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元減少約67.7%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣2.0百萬元，此乃主要由於開發物業及建設項目資本化的利息增加約人民幣48.6百萬元所致，惟部分被2013年12月31日的平均未償還銀行借款增加令銀行貸款利息增加約人民幣42.7百萬元所抵銷。

所得稅開支

截至2013年12月31日止年度錄得所得稅開支約人民幣101.3百萬元，此乃主要由根據本集團中國附屬公司的未分配利潤作出的中國企業所得稅、土地增值稅及預扣稅撥備所致，惟部分被撥回過往年度的土地增值稅所抵銷。截至2012年12月31日止年度錄得所得稅抵免約人民幣88.9百萬元，此乃主要由分別一次性撥回中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣92.0百萬元及人民幣43.3百萬元所致。

我們於截至2013年12月31日止年度的實際稅率約為35.7%。我們於截至2012年12月31日止年度錄得所得稅抵免。因此，截至2012年12月31日止年度，實際稅率並不適用於我們。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由截至2012年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元增加約393.8%至截至2013年12月31日止年度的約人民幣182.4百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	84,042	80,875	54,148	52,199
無形資產	474	402	1,322	1,523
投資物業	–	–	451,000	477,000
於合資企業的投資	–	–	140,000	134,256
應收非控股權益款項	–	99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項	–	–	90,000	90,000
其他金融資產	1,870	2,185	71	–
俱樂部會籍	433	421	408	401
遞延稅項資產	13,848	13,457	19,655	14,738
	<u>100,667</u>	<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>869,277</u>
流動資產				
存貨	15,246	16,795	12,542	12,386
開發物業	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317
貿易及其他應收款項	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164
其他金融資產	898	838	8,452	6,458
可收回所得稅	747	8,108	6,726	12,955
銀行存款及現金	279,945	553,269	593,230	972,135
持作出售資產	106,226	–	130,827	110,000
	<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>
負債				
流動負債				
貸款及借款	237,477	343,974	715,150	756,118
貿易及其他應付款項	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,887
持作出售的負債	24,439	–	2,762	–
	<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>
流動資產淨值	<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>
資產總值減流動負債	<u>786,004</u>	<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,490,445</u>
非流動負債				
貸款及借款	122,667	568,590	935,428	1,065,177
遞延稅項負債	35,055	95,124	199,009	207,880
	<u>157,722</u>	<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,273,057</u>
資產淨值	<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>
貴公司擁有人應佔權益				
股本	359,700	359,700	359,700	359,700
儲備	265,204	437,479	687,592	722,994
	<u>624,904</u>	<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,082,694</u>
非控股權益	<u>3,378</u>	<u>113,068</u>	<u>125,795</u>	<u>134,694</u>
權益總額	<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>

財務資料

財務狀況表部分項目

投資物業

我們的投資物業包括(i)我們持有的用以賺取租金收入及／或實現資本升值但並非在我們日常業務過程中自用或出售的已竣工物業；及(ii)開發中的投資物業。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的投資物業的公允價值分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣451.0百萬元及人民幣477.0百萬元。於所示日期我們投資物業的公允價值按項目載於下表：

	於12月31日						於2015年	
	2012年		2013年		2014年		6月30日	
	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值	總建築面積	公允價值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
偉業如果•愛	-	-	-	-	2,384	35,000	2,384	36,000
偉業國際廣場	-	-	-	-	12,591	215,000	12,591	236,000
偉業萊茵半島	-	-	-	-	10,339	99,000	8,177	85,000
偉業萊茵海岸	-	-	-	-	10,322	48,000	10,393	50,000
偉業氧立方A二期	-	-	-	-	14,004	44,000	14,004	59,000
偉業氧立方B	-	-	-	-	2,078	10,000	2,078	11,000
	-	-	-	-	51,718	451,000	49,627	477,000

下表載列我們於所示期間投資物業公允價值的變動情況：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
於1月1日	-	-	-	451,000
購置	-	-	45,030	-
來自開發物業	-	-	158,298	-
添置	-	-	-	12,453
年內／期內公允價值變動	-	-	247,672	13,547
於12月31日／於6月30日	-	-	451,000	477,000
對以下兩者的分析：				
已竣工投資物業	-	-	144,000	191,000
開發中的投資物業	-	-	307,000	286,000
	-	-	451,000	477,000

財務資料

截至2014年12月31日止年度，本集團將部分開發物業由持有出售變更至持有出租及投資用途。按公允價值重新計量後，此部分物業的分類隨之由開發物業變更為投資物業。

於2014年12月31日及2015年6月30日，已竣工投資物業賬面總值分別約為人民幣109.0百萬元及人民幣11.0百萬元；開發中的投資物業，賬面總值分別為人民幣92.0百萬元及人民幣零元，已作為金融機構向本集團所發放貸款融通的擔保品抵押。

開發物業

我們的開發物業包括(i)開發中物業；及(ii)持作出售的已竣工物業。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的開發物業分別約為人民幣1,052.9百萬元、人民幣1,470.3百萬元、人民幣1,271.2百萬元及人民幣1,210.3百萬元。於所示日期的開發中物業與持作出售的已竣工物業的價值細分情況按項目或項目分期載於下表：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30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：				
河南				
偉業中央公園				
二期	51,102	65,914	125,016	123,616
三期	209,297	—	—	—
四期	65,250	121,915	224,036	168,183
五期	—	—	12,991	19,258
偉業香堤灣				
二期	205,415	—	—	—
三期	42,016	120,754	—	—
偉業天道天河水岸	—	337,438	282,285	—
偉業天道國際	—	56,231	113,429	386,086
海南				
偉業氧立方A				
二期	—	87,216	70,925	—
三期	—	—	15,855	16,184
偉業萊茵半島	—	—	266	313
偉業萊茵海岸	46,060	46,518	—	—
西城國際廣場	—	14,979	9,974	—
	<u>619,140</u>	<u>850,965</u>	<u>854,777</u>	<u>713,640</u>

財務資料

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的已竣工物業：				
河南				
偉業中央公園				
一期	1,346	589	–	–
二期	10,861	6,237	1,876	14,700
三期	–	227,879	39,019	25,904
四期	–	–	–	35,413
偉業香堤灣				
一期	6,356	6,861	1,056	763
二期	–	31,143	2,046	1,818
三期	–	–	141,529	87,898
偉業如果•愛	6,460	6,911	1,302	1,302
偉業青青美蘆	2,155	497	497	497
偉業財智廣場	700	700	700	700
偉業天道天河水岸	–	–	–	38,221
偉業芝華室	5,260	5,254	–	–
偉業棲岸	485	90	–	–
海南				
偉業氧立方A				
一期	169,123	124,997	116,930	116,883
二期	–	–	–	79,248
偉業氧立方B	36,348	27,065	24,403	24,407
偉業萊茵半島	96,707	106,918	37,161	33,169
西城國際廣場	98,008	74,195	49,944	35,754
	433,809	619,336	416,463	496,677
合計	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317

我們的開發中物業基本反映了我們擬持作出售、但在特定資產負債表日尚未完工的物業的價值，因此此部分物業受項目開發時間表影響顯著。已竣工但尚未交付的物業由開發中物業轉移至持作出售已竣工物業或投資物業。持作出售已竣工物業為尚未簽約銷售的已竣工開發物業或已簽約銷售但尚未交付給買家的已竣工開發物業。

我們開發中物業的價值由於2012年12月31日的約人民幣619.1百萬元增長約37.4%至2013年12月31日的約人民幣851.0百萬元，主要歸因於2013年偉業氧立方A二期、偉業天道天河水岸及偉業天道國際的開工建設（部分被偉業中央公園三期和偉業香堤灣二期部分項目的完工和轉移所抵銷）。於2014年12月31日，我們開發中物業的價值由於2013年12月31日的約人民幣851.0百萬元增加約0.4%至約人民幣854.8百萬元，主要原因是偉業中央公園開發中物業隨著四期的繼續建設而出現的增加（部分被偉

財務資料

業香堤灣三期的完工和轉移及偉業萊茵海岸重新分類為開發中物業所抵銷)。於2015年6月30日，我們開發中物業的價值由於2014年12月31日的約人民幣854.8百萬元減少約16.5%至約人民幣713.6百萬元，主要歸因於2015年偉業天道天河水岸建設的完工。

於2013年12月31日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2012年12月31日的約人民幣433.8百萬元增長約42.8%至約人民幣619.3百萬元，主要原因是2013年偉業中央公園已竣工但尚未交付的總建築面積隨著其三期一部分項目的完工而出現增長。於2014年12月31日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2013年12月31日的約人民幣619.3百萬元減少約32.8%至約人民幣416.5百萬元，主要歸因於截至2014年12月31日止年度期間偉業中央公園三期已竣工物業的銷售和交付及偉業萊茵半島重新分類為投資物業。於2015年6月30日，我們持作出售的已竣工物業的價值由2014年12月31日的約人民幣416.5百萬元增加約19.3%至約人民幣496.7百萬元，主要歸因於偉業氧立方A的已竣工但尚未交付的總建築面積隨著2015年其二期一部分的完工而出現增加。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，部分開發物業，賬面值分別約為人民幣567.7百萬元、人民幣274.5百萬元、人民幣373.1百萬元及人民幣477.4百萬元，抵押給銀行作為向本集團發放借款的擔保品。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括(i)貿易應收款項；(ii)應計貿易應收款項；(iii)預付款項；及(iv)其他應收款項及按金。於所示日期我們的貿易及其他應收款項明細如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30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	32,389	65,469	147,017	76,513
應計貿易應收款項	–	660,149	985,267	1,062,017
預付款項	1,498	22,986	244,452	249,348
其他應收款項及按金	238,997	280,710	192,975	176,640
應收僱員款項	47	2,123	688	1,767
應收合資企業合作夥伴款項	–	–	14,499	19,879
其他	1,651	238	526	–
	<u>274,582</u>	<u>1,031,675</u>	<u>1,585,424</u>	<u>1,586,164</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項包括(i)因我們銷售開發物業而由最初繳納了首付款或部分分期款項但尚未依據銷售協議將剩餘款項匯給我們的部分客戶應向我們支付的銷售所得；及(ii)我們設備製造業務的客戶因我們銷售潔淨室設備、暖通空調產品、空氣淨化器及冷卻塔應向我們支付的款項餘額。貿易應收款項將被記入物業或產品交付予客戶至收到客戶銷售價格餘額此段時期內。本集團的貿易應收款項並無利息且結算期通常為30至180日，按代表其最初確認時的公允價值的原始發票金額予以確認。我們努力維持對貿易應收款項餘額的嚴格控制。高級管理層定期對逾期餘額進行審核。信貸風險並不存在明顯的集中現象。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的減值分析：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30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	34,488	65,603	147,017	76,513
減：減值	(2,099)	(134)	—	—
合計	32,389	65,469	147,017	76,513

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的貿易應收款項扣除減值後的賬面總值分別約為人民幣32.4百萬元、人民幣65.5百萬元、人民幣147.0百萬元及人民幣76.5百萬元。於報告期末單獨確定減值的貿易應收款項來自處於財務困境及出現付款違約的客戶。此類應收款項並無任何抵押品擔保或增信措施。

下表載列於所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無逾期或減值	22,944	55,201	133,161	63,255
逾期1 – 30日	6,636	5,055	9,120	4,327
逾期31 – 60日	2,145	1,977	1,418	1,714
逾期61 – 90日	368	312	482	880
逾期超過90日	296	2,924	2,836	6,337
合計	32,389	65,469	147,017	76,513

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，貿易應收款項周轉日數分別約為57日、33日、55日及58日。我們按貿易應收款項期末結餘除以相關期間的物業開發及商品銷售所得收益，再乘以有關期間的天數來計算其貿易應收款項的周轉日數。於往績記錄期

財務資料

間，貿易應收款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2013年12月31日止年度除外。截至2013年12月31日止年度的貿易應收款項周轉日數較少，乃是由於客戶於接近2013年底結算相對更多的分期付款銷售開發物業。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的貿易應收款項中逾期但尚未減值部分分別約為人民幣9.4百萬元、人民幣10.3百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣13.3百萬元。本集團在追收貿易應收款項的歷史經驗並未超過記錄準備金。我們的管理層認為無需在已計提的金額之外對貿易應收款項提取額外準備金。於2015年8月31日，我們於2015年6月30日的貿易應收款項中約人民幣21.3百萬元，即貿易應收款項的27.8%已得到結算。

應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指應收取的與安置房建設進度相關的合同金額的餘額。

下表載列於所示日期有關我們的應計貿易應收款項的詳情：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生的成本及可佔利潤	–	660,149	985,267	1,062,017
應計貿易應收款項	–	(660,149)	(985,267)	(1,062,017)
合計	–	–	–	–

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，就專門為建設成本提供資金而取得的借款所產生的借款成本已於建設合約所產生的成本中資本化，金額分別為人民幣零元、人民幣零元、約人民幣28.5百萬元及人民幣25.7百萬元。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月，借款成本已分別按介乎6.8%至17.0%及5.8%至17.0%的年利率資本化。

預付款項

預付款項主要為預付建築材料成本及預開發土地成本。

財務資料

下表載列於所示日期我們預付款項的明細：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築材料成本	–	20,159	82,848	89,530
室內設計成本	–	–	16,330	1,828
預開發土地成本	–	–	138,619	144,295
其他	1,498	2,827	6,655	13,695
合計	1,498	22,986	244,452	249,348

預付建築材料成本主要為建築材料應付供應商的預付款項。為能以極具競爭力的價格採購該等建築材料，本集團批量採購若干建築材料，如升降機、窗戶、門的部件及保溫材料，以作物業開發項目之用。

預開發土地成本指因本集團即將從中國鄭州市當地政府獲得土地使用權的一塊土地而產生的預付成本。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月，本集團產生的預開發土地成本分別約為人民幣138.6百萬元及人民幣5.7百萬元。此類預開發土地成本為本集團為進行該地塊地面建築拆遷及居民安置等必要工作而產生的成本。該等預開發土地成本將於收到各土地使用權後轉撥至「開發物業」。

其他應收款項及按金

其他應收款項及按金主要包括向承包商作出的墊款、收購附屬公司支付的按金、收購物業開發項目支付的按金、其他按金以及其他應收款項。

下表載列於所示日期我們的其他應收款項及按金明細：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向承包商作出的墊款	11,939	113,915	46,662	5,451
收購附屬公司而支付的按金	51,000	–	–	–
收購物業開發項目支付的按金	80,000	48,700	29,895	27,985
其他按金	67,474	92,430	80,637	73,144
其他應收款項	–	11,070	19,367	69,435
其他	28,584	14,595	16,414	625
合計	238,997	280,710	192,975	176,640

財務資料

向承包商作出的墊款主要包括向承包商作出的預付建設費用。於往績記錄期間，向承包商作出的墊款結餘發生變動主要是為了與項目開發進度保持一致。

於2012年12月31日為收購附屬公司支付的人民幣51.0百萬元按金用於收購河南天道資產管理有限公司的51%股本權益，該實體主要活動為在中國進行房地產開發。對該附屬公司的收購已於截至2013年12月31日止年度完成。

於2012年12月31日，收購物業開發項目所支付的按金主要包括為競標中國鄭州市一塊土地而向相關政府部門支付的約人民幣70.0百萬元。剩餘約人民幣10.0百萬元支付給相關地方區政府部門，用以獲得中國鄭州市一土地開發項目。於2013年12月31日，為購買將由河南金偉置業有限公司（「河南金偉」，本公司一間前附屬公司）開發的一棟寫字樓已竣工單位，本公司向河南金偉支付約人民幣48.7百萬元的按金。該交易於截至2014年12月31日止年度完成。於2014年12月31日及2015年6月30日，餘額分別約為人民幣29.9百萬元及人民幣28.0百萬元的兩筆款項是為收購中國海南儋州縣土地使用權而向第三方支付支付的按金。

其他按金為於中國公開招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權而支付的按金。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，其他按金主要包括過去按照約人民幣180.0百萬元的投標價格成功投標中國興隆一塊土地而向相關部門支付的按金。已付按金約人民幣60.0百萬元可退還，投標價格餘額約人民幣120.0百萬元將在與相關政府部門簽署正式土地協議後支付。該地塊可交付本集團時雙方將簽署正式土地協議。

其他應收款項主要包括(i)物業建設竣工後向第三方作出的墊款及支付予相關部門的維修資金，該等款項將自物業客戶收取；及(ii)預付城鎮土地使用稅及其他稅款。

應收合資企業合作夥伴的款項

於2014年12月31日及2015年6月30日，應收合資企業合作夥伴的款項達到人民幣10.0百萬元，屬無擔保，年利率為17%，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

應收非控股權益款項

於2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，我們應收非控股權益款項約為人民幣99.2百萬元。應收非控股權益款項指本集團代表附屬公司河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）的非控股股東為收購該附屬公司49%股權所支付的收購對價。

應收非控股權益款項具有非貿易性、無擔保和免息等特點。預計該款項將通過折抵河南天道未來派息進行償還。

應收合資企業合作夥伴的款項

於2014年12月31日及2015年6月30日，我們應收合資企業合作夥伴的款項約為人民幣90.0百萬元。應收合資企業合作夥伴的款項為依據本集團與合資企業合作夥伴訂立的共同開發河南漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）下的土地使用權的合作協議發放給房地產開發合作夥伴馮朝嶺的有息貸款。

財務資料

應收合資企業合作夥伴款項由合資企業合作夥伴於漢方藥業的股本權益提供擔保，年利率為10%至17%。該款項償還時間為2016年7月20日。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應支付給第三方的建設成本。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們記入的貿易應付款項分別約為人民幣239.4百萬元、人民幣353.7百萬元、人民幣442.9百萬元及人民幣437.1百萬元。往績記錄期間我們貿易應付款項餘額的變化主要源自我們項目開發進展並與其一致。

下表載列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30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
未逾期	220,045	224,368	399,175	303,110
逾期1-30日	2,619	74,455	23,545	56,982
逾期31-60日	7,522	49,920	6,788	70,233
逾期61-90日	158	101	13,229	391
逾期90日以上	9,035	4,857	207	6,410
合計	239,379	353,701	442,944	437,126

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數分別約為910日、258日、273日及302日。我們按開發物業及住房建設分部的貿易應付款項期末結餘（受有關期間所開展物業開發活動的規模及其所產生的建設成本影響）除以有關期間開發物業及住房建設的建設成本（受期內已竣工及已交付物業影響），再乘以有關期間的日數計算開發物業及住房建設分部的貿易應付款項周轉日數。往績記錄期間我們的大部分貿易應付款項為應付建築承包商的款項。

一般而言，成本產生與成本計入損益之間存在時間差。在物業已竣工及物業所有權交付予客戶之前，我們不會確認任何建設成本。開發物業產生的建設成本於相關成本計入損益前記作「開發物業」。物業交付的時間可能會影響已售物業的成本，從而可能導致不同期間貿易應付款項周轉日數出現波動。往績記錄期間，我們的貿易應付款項周轉日數隨我們不同項目的建設時期而波動。截至2012年12月31日止年度，我們的貿易應付款項周轉日數為910日，較其他期間相對較長，主要由於年內開展大規模開發活動令所產生的建設成本增加。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，設備製造分部的貿易應付款項周轉日數分別約為29日、36日、49日及83日。於往績記錄期間的設備製造分部的貿易應付款項周轉日數保持相對穩定，惟截至2015年6月30日止六個月除外。貿易應付款項周轉日數由

財務資料

截至2014年12月31日止年度的49日增至截至2015年6月30日止六個月的83日，主要由於截至2015年6月30日止六個月產生的已售商品成本較截至2014年12月31日止年度降低。

於2015年8月31日，約人民幣69.2百萬元（約佔我們於2015年6月30日的貿易應付款項的15.8%）已於其後結算。董事確認，於往績記錄期間及於最後可行日期，貿易應付款項的支付並無重大拖欠。

其他應付款項

其他應付款項主要指(i)物業銷售預收款；(ii)處置附屬公司所收到的按金；(iii)從開發物業潛在買家收到的可退還按金；(iv)應付承包商的質保金；及(v)來自第三方的貸款。

下表載列於所示日期我們的其他應付款項明細：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付款項：				
－ 董事（非貿易）	10,000	10,000	40,000	34,684
－ 合資企業（非貿易）	–	–	–	41,790
物業銷售預收款	230,520	336,448	409,366	306,978
來自設備客戶的預收款	2,869	808	980	69
應計營運開支	8,131	8,282	10,992	9,016
處置附屬公司收到的按金	84,500	–	–	–
從開發物業的潛在買家收到的可退還按金	–	422,443	278,690	276,241
應付利息	2,859	3,233	2,233	4,457
已收按金	–	–	2,469	–
應付承包商的質保金	20,518	30,984	23,830	15,778
來自第三方的貸款	16,030	–	–	160,000
其他應付款項	23,387	30,130	14,808	53,103
合計	398,814	842,328	783,368	902,116

應付董事的非貿易款項為無抵押且須於要求時償還。於2014年12月31日及2015年6月30日，應付董事的非貿易款項分別為人民幣30.0百萬元及人民幣24.6百萬元，按年利率18%計息，已於2015年7月底前悉數結清。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，餘下結餘人民幣10.0百萬元為免息，且於2015年8月7日悉數結清。

應付合資企業的非貿易款項為免息、無抵押且須於要求時償還。

物業銷售預收款為從已竣工物業買家收到的款項，將於本集團將物業單位交付予買家時確認為收益。物業銷售預收款無抵押且免息。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，物

財務資料

業銷售預收款分別約為人民幣230.5百萬元、人民幣336.4百萬元、人民幣409.4百萬元及人民幣307.0百萬元。

於2012年12月31日，處置附屬公司所收到的按金為本集團將於河南金偉置業有限公司的剩餘90%股權出售予第三方所收到的人民幣84.5百萬元的現金對價。

從開發物業的潛在買家收到的可退還按金是從潛在買家收到的為保證購買本集團開發的已竣工住宅項目單位的款項。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，所收到的可退還按金分別為人民幣零元、約人民幣422.4百萬元、人民幣278.7百萬元及人民幣276.2百萬元。

應付承包商的質保金佔各項目後本集團留存1年或2年的工程價值的5%，用以對項目質量提供擔保。

於2012年12月31日，來自第三方的貸款並無抵押並須在貸款協議日期一年內償還，年利率為18%。截至2013年12月31日止年度，貸款已全部結算。於2015年6月30日，來自第三方的貸款由我們於漢方藥業的股本權益作為擔保，並須在貸款協議日期一年內償還，年利率為5.05%至5.3%。

流動資金及資本資源

流動資金來源

物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，且可能需要數月或數年方能取得正現金流量。截至目前，我們主要透過我們物業的預售和銷售所得、銀行借款及（從更小的範圍來說）信託融資為我們的發展提供資金支援。各項目的融資方法各不相同，並受中國監管規定和貨幣政策的限制。我們預計將繼續以經營活動產生的現金流量淨額及（如有需要）額外的債務或股權融資為我們的經營及還本付息提供資金。然而，我們能否獲得超出自本上市文件日期起計未來12個月的預計現金需求的新增資本開支所需的額外資金，取決於眾多不確定因素，該等因素包括我們未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國及其他地區的經濟、政治及其他環境。發行額外股本或股票掛鈎證券可能進一步攤薄股東的權益。

營運資金的充裕性

往績記錄期間，我們主要從事相關項目建設竣工前物業開發項目的預售。有關預售所得現金是往績記錄期間現金流入的重要來源。我們預計將繼續通過現有財務資源和經營活動所得現金及外部借款為我們未來的發展及償債成本提供資金。董事認為，我們未來有能力產生充裕的經營現金流量。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣333.6百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣224.9百萬元。截至2012年12月31日止年度，我們錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於與偉業中央公園三期及偉業香堤灣二期有關的土地收購及建設的資本投資及於2012年的持續業務擴張所致。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們錄得經營活動負現金流量淨額，主要是由於有關安置房建設工程的資本投資（相關地區政府機構應於後期該區住宅

財務資料

物業開發公開招標後退還予本集團)所致。計及(i)於2015年8月31日的可用未動用銀行融通額度人民幣699.2百萬元；及(ii)預計未來經營現金流量，本公司管理層認為，我們擁有足夠的資源於負債及承擔到期時進行償還及於可見未來持續經營。

計及本集團可用的財務資源，包括內部資金以及可用的信貸融通，董事確認，且獨家保薦人同意我們的流動資金足以滿足我們當前的要求，即從本上市文件日期起計至少未來12個月的要求。經審慎考慮及與本集團管理層商榷後，且基於上文所述，獨家保薦人毫無理由認為本集團無法滿足本上市文件日期起計未來12個月期間的營運資金要求。

現金流量

下表載列於所示期間我們綜合現金流量表的部分現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
經營活動(所用)／所得					
現金淨額	(333,595)	(17,915)	(224,915)	(155,424)	326,498
投資活動所得／(所用)					
現金淨額	91,595	(205,689)	(357,400)	(108,236)	27,329
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	112,405	496,834	423,974	135,059	(353,857)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(129,595)	273,230	(158,341)	(128,601)	(30)
年初／期初現金及					
現金等價物	383,802	263,092	534,208	534,208	375,186
匯率波動對所持現金的影響	8,885	(2,114)	(681)	1,318	(322)
年末／期末現金及					
現金等價物	263,092	534,208	375,186	406,925	374,834

經營活動(所用)／所得現金流量

經營活動所用現金主要包括就有關物業開發和土地收購支付的款項。經營活動所得現金主要是物業銷售所得及商品銷售收入。

截至2015年6月30日止六個月，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣326.5百萬元，主要包括(i)期內利潤約人民幣43.6百萬元，主要由約人民幣32.7百萬元的稅項及投資物業公允價值約人民幣13.5百萬元的變動進行調整；(ii)開發物業減少約人民幣129.7百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣118.2百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項減少約人民幣50.4百萬元，部分由已付所得稅約人民

財務資料

幣43.7百萬元所抵銷。截至2015年6月30日止六個月經營活動所得現金淨額主要來自就銷售偉業中央公園四期收取客戶的款項，部分被因偉業天道國際支付予承包商及供應商的建設成本現金流出所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣224.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣541.7百萬元；及(ii)已付所得稅約人民幣33.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)年內利潤約人民幣271.0百萬元，主要經投資物業公允價值變動約人民幣247.7百萬元及稅項約人民幣183.5百萬元調整；及(ii)開發物業減少約人民幣115.1百萬元。2014年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業香堤灣三期和偉業中央公園四期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣17.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣624.6百萬元；(ii)開發物業增加約人民幣72.5百萬元；及(iii)已付所得稅約人民幣40.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)年內利潤約人民幣182.4百萬元，主要由約人民幣101.3百萬元的稅項及處置附屬公司所得約人民幣60.7百萬元進行調整；及(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣507.0百萬元。2013年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業天道天河水岸和偉業香堤灣三期的土地收購和建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣333.6百萬元，主要包括(i)年內利潤約人民幣36.9百萬元，主要經稅項約人民幣88.9百萬元調整；(ii)開發物業增加約人民幣313.7百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加約人民幣84.5百萬元；及(iv)已付所得稅約人民幣34.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加約人民幣137.9百萬元所抵銷。2012年，我們經營活動所用現金淨額主要為偉業中央公園三期及偉業香堤灣二期的土地收購及建設成本相關的現金流出，部分被就銷售這兩個項目自客戶收取的款項所抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金流量

投資活動所用現金主要是我們為投資合資企業、收購歸類為持作出售的資產以及收購附屬公司的現金流出。投資活動所得現金流入主要是我們因處置附屬公司收到的按金。

截至2015年6月30日止六個月，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣27.3百萬元，主要包括(i)處置歸類為持作出售資產所得約人民幣23.8百萬元；及(ii)處置其他金融資產所得約人民幣7.1百萬元，部分被購置其他金融資產所支付的現金約人民幣4.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣357.4百萬元，主要包括(i)投資合資企業支付的現金約人民幣140.0百萬元；(ii)收購分類至持作出售資產所支付的現金約人民幣

財務資料

110.0百萬元；及(iii)應收合資企業合作夥伴的款項增加約人民幣104.5百萬元，部分被已收利息約人民幣3.7百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣205.7百萬元，主要包括(i)收購附屬公司產生的現金流出約人民幣103.2百萬元；及(ii)應收非控股權益款項增加約人民幣99.2百萬元，部分被已收利息約人民幣2.9百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣91.6百萬元，主要包括(i)處置附屬公司所收按金約人民幣84.5百萬元；及(ii)攤薄在附屬公司中的權益所得約人民幣10.0百萬元，部分被購買物業、廠房及設備所付現金約人民幣5.0百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)的現金流量

融資活動流入的現金主要是銀行及其他借款。融資活動流出的現金主要是償還銀行及其他借款、支付的利息以及增加的受限制現金。

截至2015年6月30日止六個月，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣353.9百萬元，主要包括(i)償還貸款及借款約人民幣635.0百萬元；(ii)受限制現金增加約人民幣379.3百萬元；及(iii)支付利息約人民幣143.2百萬元，部分被收到的貸款和借款約人民幣808.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣424.0百萬元，主要包括收到的貸款和借款人民幣1,389.3百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款及借款人民幣627.4百萬元；(ii)受限制現金增加人民幣199.0百萬元；及(iii)支付利息人民幣154.3百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣496.8百萬元，主要包括收到的貸款和借款約人民幣800.0百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款和借款約人民幣244.5百萬元；(ii)支付利息約人民幣69.4百萬元；及(iii)受限制現金增加約人民幣4.8百萬元。

截至2012年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為人民幣112.4百萬元，主要包括收到的貸款和借款約人民幣210.0百萬元，部分被以下各項所抵銷(i)償還貸款及借款約人民幣64.1百萬元；及(ii)支付利息約人民幣21.8百萬元。

流動資產淨值

我們的流動資產主要包括開發物業、貿易及其他應收款項以及銀行存款及現金。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款和借款以及應付所得稅。我們的流動資產淨值受到往績記錄期間我們物業開發及其交付時間表的顯著影響。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣685.3百萬元、人民幣1,377.5百萬元、人民幣1,451.8百萬元及人民幣1,621.2百萬元。

財務資料

下表載列於所示日期我們流動資產淨值的明細：

	於12月31日			於6月30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	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	15,246	16,795	12,542	12,386	11,208
開發物業	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317	1,229,522
貿易及其他應收款項	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164	1,653,536
其他金融資產	898	838	8,452	6,458	15,683
可收回所得稅退稅	747	8,108	6,726	12,955	16,763
銀行存款及現金	279,945	553,269	593,230	972,135	1,168,355
持作出售資產	106,226	–	130,827	110,000	110,000
	<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>	<u>4,205,067</u>
流動負債					
貸款和借款	237,477	343,974	715,150	756,118	740,131
貿易及其他應付款項	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242	1,488,678
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,887	191,298
持作出售負債	24,439	–	2,762	–	–
	<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>	<u>2,420,107</u>
流動資產淨值	<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>	<u>1,784,960</u>

於2012年12月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣685.3百萬元，主要指2012年12月31日開發物業約人民幣1,052.9百萬元及銀行存款及現金約人民幣279.9百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們的營運資金淨額有所增加。於2013年12月31日，我們錄得流動資產淨值約人民幣1,377.5百萬元，而2012年12月31日錄得約人民幣685.3百萬元，主要歸因於(i)由於我們開發物業銷售收入的增長，貿易及其他應收款項由2012年12月31日的約人民幣274.6百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,031.7百萬元；(ii)由於2013年建設偉業天道天河水岸，開發物業由2012年12月31日的約人民幣1,052.9百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,470.3百萬元；及(iii)由於我們經營及融資活動所得現金流入增加，銀行存款及現金由2012年12月31日的約人民幣279.9百萬元增至2013年12月31日的約人民幣553.3百萬元。由於我們物業開發產生的建設成本增加，貿易及其他應付款項由2012年12月31日的約人民幣638.2百萬元增至2013年12月31日的約人民幣1,196.0百萬元，對前述金額起到部分抵銷作用。

截至2014年12月31日止年度，我們的營運資金淨額進一步增加。我們錄得的流動資產淨值由2013年12月31日的約人民幣1,377.5百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元，主要是由於建設合約產生的應計貿易應收款項增加，貿易及其他應收款項由2013年12月31日的約人民幣1,031.7

財務資料

百萬元增至2014年12月31日的約人民幣1,585.4百萬元。由於2014年持作出售已竣工物業的銷售，開發物業由2013年12月31日的約人民幣1,470.3百萬元減至2014年12月31日的約人民幣1,271.2百萬元，對前述金額起到部分抵銷作用。

本集團流動資產淨值進一步由2014年12月31日的約人民幣1,451.8百萬元增至2015年6月30日的約人民幣1,621.2百萬元，主要原因是隨著我們錄得經營活動所得現金流入，令銀行存款及現金增加約人民幣378.9百萬元。

債務及或有負債

貸款及借款

下表載列於所示日期我們尚未償還的貸款及借款明細：

	於12月31日			於6月30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	人民幣千元
流動負債					
有擔保銀行貸款	234,399	343,931	715,150	756,030	870,045
銀行透支	2,599	—	—	—	—
融資租賃負債	479	43	—	88	86
	<u>237,477</u>	<u>343,974</u>	<u>715,150</u>	<u>756,118</u>	<u>870,131</u>
非流動負債					
有擔保銀行貸款	122,616	568,590	849,296	982,304	1,039,652
其他有擔保貸款	—	—	110,000	110,000	110,000
融資租賃負債	51	—	—	217	172
未攤銷交易成本	—	—	(23,868)	(27,344)	(27,344)
	<u>122,667</u>	<u>568,590</u>	<u>935,428</u>	<u>1,065,177</u>	<u>1,122,480</u>
合計	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>	<u>1,992,611</u>

我們的銀行及其他借款以人民幣、新元和馬來西亞林吉特計值。於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日，我們的未償還貸款及借款總額分別約為人民幣360.1百萬元、人民幣912.6百萬元、人民幣1,650.6百萬元及人民幣1,821.3百萬元。2012年12月31日至2013年12月31日期間我們銀行及其他借款的整體增長主要歸因於我們開發偉業天道天河水岸及偉業香堤灣資金需求的增加。2013年12月31日至2014年12月31日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們建設安置房及開發漢偉項目資金需求的增加。2014年12月31日至2015年6月30日期間我們銀行及其他借款的增長主要歸因於我們開發偉業巴黎印象資金需求的增加。

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向本集團附屬公司河南興偉注入的資金。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，未償還信託融資的本金總額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣110百萬元及人民幣110百萬元，分別佔同期銀行貸款及其他借款總額的零、零、6.7%及

財務資料

6.0%。根據相關協議，該信託並無權分佔河南興偉的利潤或虧損，惟按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由本集團於河南興偉的股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣7百萬元，已於開發物業資本化。根據相關安排，河南興偉同意於該安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。

於2015年8月31日，約人民幣1,909.7百萬元的銀行借款由若干附屬公司的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業作為抵押，並由控股股東提供擔保。下表載列於所示日期授予我們的部分有擔保銀行借款的抵押資產：

	於12月31日			於6月30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	人民幣千元
開發物業	567,693	274,479	373,069	477,421	503,164
物業、廠房及設備	60,838	56,844	22,945	21,947	19,617
投資物業	—	—	201,000	11,000	11,000
合計	628,531	331,323	597,014	510,368	533,781

於2015年8月31日，由控股股東擔保的未償還銀行借款結餘為人民幣933百萬元。

我們認為，提前解除該等擔保或抵押，或就現有貸款融通進行再融資並不可行且不符合本公司及股東的最佳利益，因為新融通協議的條款很可能並不會優於現有貸款融通的條款，而我們卻需在此方面花費大量時間、精力及成本。因此，由控股股東就本集團公司的借款提供的現有擔保或抵押將於上市後持續。考慮到：

- (i) 抵押安排目前及日後仍將基於一般商業條款進行；
- (ii) 目前由控股股東提供擔保或抵押的貸款屆滿後，我們將不重續該等貸款；
- (iii) 就控股股東提供擔保或抵押的現有貸款而言，我們已自各金融機構獲得確認，倘本集團並無任何新的或額外融資需要，有關金融機構將(a)要求提供其他形式的抵押而非控股股東擔保；或(b)在要求提供控股股東擔保前優先考慮其他形式的抵押；
- (iv) 本集團有獨立籌資而並無獲取控股股東任何信貸支持的記錄；及
- (v) 本集團財務狀況穩健，業務經營所在市場相對成熟、發達，

董事認為，於上市後，我們能夠獲得新融資，可按照一般商業條款自商業銀行延續現有融資，而毋須控股股東或彼等各自聯繫人提供擔保或抵押。詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」。

財務資料

下表載列於所示日期我們借款的到期情況：

	於12月31日			於6月30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	人民幣千元
須償還的借款金額：					
1年以內	237,477	343,974	715,150	756,118	870,131
1至2年	41,171	386,251	38,037	414,122	887,188
2至3年	78,751	181,037	404,310	576,055	235,292
3至4年	1,037	1,302	493,081	75,000	—
4至5年	1,708	—	—	—	—
	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>	<u>1,992,611</u>

往績記錄期間，我們的銀行借款採用浮動利率安排，利率約為2.98%至17.00%之間。我們的銀行借款加權平均實際利率，即年內或期內產生的折合年化實際借款費用除以年內或期內未償還加權平均銀行及其他借款，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日及2015年8月31日分別約為7.8%、10.5%、8.9%、7.3%及5.8%。

債務

於2015年8月31日，即本上市文件流動性披露的最後日期，我們的未償還債務約為人民幣1,992.6百萬元，其中包括銀行借款約人民幣1,882.4百萬元。

往績記錄期間，我們與多家中國商業銀行分別訂立了貸款合同，並據此分別獲得貸款融通，採用參照中國人民銀行基準的可變利率。於2015年8月31日，未使用的銀行融通額度約為人民幣699.2百萬元。

我們的銀行融通及信託融資安排一般受多個限制性、通常的正面及／或負面契約的約束，包括限制我們產生額外債務或新增抵押貸款或費用的能力、限制貸款的使用且重大企業活動需要提供通知或獲得許可。請參閱「風險因素－與我們業務相關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，且倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。」。不過，董事預計此類契約將不會嚴重限制我們執行當前業務計劃所必需承擔的額外債務或股本融資的整體能力。

財務資料

於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，其並不知悉在支付貿易及非貿易應付款項以及銀行及其他借款方面存在重大違約、任何銀行融通額度中所含契約出現構成任何違約事件的任何違規，亦並不知悉任何將會令我們動用未利用融通能力受限的限制。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，在獲取銀行融通額度時我們沒有經歷任何重大困難，申請貸款時也從未被拒絕。

於2015年8月31日，除本上市文件所披露者外，我們沒有任何其他未償還的按揭、抵押、債務證券或其他類似債務，借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承諾、承兌匯票或承兌信用證、或有負債或擔保等。

我們計劃在認為合理的情況下繼續利用銀行借款及信託融資安排所得款項為我們的部分房地產開發項目提供資金。除了此類銀行借款及信託融資安排外，我們目前沒有其他重大外部債務融資計劃。雖然我們不能向閣下保證我們有能力以有利條款獲得銀行融資或根本無法獲得銀行融資，但我們預期未來經營方面的可用銀行融資不會出現任何變動。

或有負債

抵押擔保

本集團與多個中國本土銀行達成安排，在土地產權轉讓前給開發物業的客戶提供貸款和抵押融通。依照中國個人銀行業務慣例，該等銀行要求本集團為該等貸款提供擔保，包括本金、利息及其他附加費用。本集團需要在指定銀行賬戶存放一定金額的現金作為抵押。如果買方違約不還貸，相關貸款銀行有權從該貸款首次支付時留出的受限現金賬戶中扣除現金。

本集團向銀行提供的該等擔保在銀行收到客戶提供的由相關部門開具的相關房屋所有權證時解除。

下表載列於所示日期我們的抵押擔保總額：

	於12月31日			於6月30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	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而					
向銀行提供的擔保	265,363	576,113	189,835	839,580	839,145

董事確認，於往績記錄期間，我們並未經歷任何對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響的買方抵押貸款違約。董事考慮到如果發生付款違約，相關房地產的可變現淨值足夠償還未償抵押貸款及任何累計利息和罰款，因此並無就擔保作出撥備。

財務資料

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露或有負債外，於2015年8月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌匯票（正常商業票據除外）、承兌信用證、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或有負債。除本上市文件所披露者外，我們並無為任何第三方支付義務提供擔保的任何資產負債表外安排或承擔。我們在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃或對沖服務的任何未合併實體或特殊目的公司中並無任何可變權益。

資本開支及承擔

資本開支

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們的資本開支分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.4百萬元，主要包括機動車輛、傢俱及辦公設備的開支。

資本承擔

下表為未在財務報表中載列的資本承擔總額：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權及已訂約的開發支出	171,429	594,608	218,695	639,071

經營租賃承擔

本集團就辦公室樓宇及僱員宿舍訂立了多份租賃協議。該等租賃協議擁有不可撤銷租賃期1至21年。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日，最低租賃付款於損益中確認的開支分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.1百萬元。

財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，未來不可撤銷經營租賃協議下的應付未來最低租賃付款總額載列如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	2,094	1,386	2,044	1,497
超過1年但不超過5年	3,057	3,069	2,465	1,810
超過5年	4,408	6,148	—	—
合計	9,559	10,603	4,509	3,307

主要財務比率

下表載列於期內或所示日期部分財務比率的概要：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日止六個月
盈利能力比率				
毛利率(%)	20.0	23.6	25.9	21.8
純利率(%)	16.6	13.2	20.9	7.9
股本回報率(%)	5.9	20.0	23.1	7.2
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
流動性比率				
流動比率	1.7	1.8	1.7	1.7
資本充足率				
資本負債比率(%)	59.9	100.3	140.7	162.7
淨負債與權益比率(%)	15.3	39.5	90.1	82.9

有關各期間影響毛利率及純利率的因素的討論，請參閱「—各期間經營業績比較」一段。

股本回報率

股本回報率是各財務期間的純利除以權益總額。

截至2015年6月30日止六個月，股本回報率是以期內純利除以權益總額後再乘以12/6計算得出，為基於截至2015年6月30日止六個月的純利的折合年化數值，因此，不可將該數值與基於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度全年利潤的股本回報率相比較。

往績記錄期間我們股本回報率的波動大致與往績記錄期間純利的波動一致。

財務資料

流動比率

流動比率是各財務期末的流動資產除以流動負債。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，我們的流動比率相對穩定，分別約為1.7、1.8、1.7及1.7，主要由於我們在往績記錄期間維持了審慎的財務策略。

資本負債比率

資本負債比率是我們的總債務除以權益總額。總債務包括有息銀行借款及其他借款。

我們的資本負債比率由2012年12月31日的約59.9%上升至2015年6月30日的約162.7%，主要由於在往績記錄期間自銀行籌借新的貸款以支持業務拓展。

淨負債與權益比率

淨負債與權益比率是各財務期間末的有息銀行借款及其他借款總額減去銀行存款及現金後除以權益總額所得百分比。

2012年、2013年及2014年，我們的淨負債與權益比率波動大致與我們資本負債比率的波動一致。我們的淨負債與權益比率由2014年12月31日的約90.1%降至2015年6月30日的約82.9%，主要是由於截至2015年6月30日止六個月內我們通過經營活動所得現金增加，令現金及現金等價物大幅增加。

市場風險的定量及定性披露

在正常業務過程中，我們面臨多種市場風險，包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們為股東提供回報的持續運營的能力以及維護最優資本結構、減少資本成本。

利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要源於浮動利率貸款及借款。本集團的政策為獲得可用最佳利率。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，我們預計，在所有其他因素不變的情況下，浮息借款利率每變化100個基點，我們的利潤或虧損將分別減少／增加約人民幣2.7百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣12.8百萬元。有關利率風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註40。

信貸風險

信貸風險指某一金融工具的某一顧客或對方無法履行其合約義務時導致本集團產生財務虧損的風險。信貸風險主要來自本集團的應收客戶款項及投資證券。

本集團的目標是在最大程度地減少因信貸風險增加所產生的損失的同時尋求維持收入的增長。本集團只與經認可的可信第三方進行交易。此外，應收款項結餘受到持續監控，本集團的壞賬風險維持在最低水平。

財務資料

於2014年12月31日及2015年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項包括應收本集團最重要客戶（一間中國建設公司）的款項，金額分別約為人民幣11.3百萬元及人民幣8.1百萬元。

於2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，本集團應收非控股股本權益持有人的款項分別約為人民幣99.2百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣99.2百萬元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、約人民幣99.0百萬元及人民幣99.0百萬元。

除前述金額外，本集團並無其他集中信貸風險。

流動資金風險

流動資金風險指本集團在履行其通過交付現金或其他金融資產結算的金融負債相關義務中將會遇到困難的風險。

本集團管理流動資金的方式是在正常及受壓狀況下盡可能確保始終擁有充足流動資金償還到期負債，同時不會產生不可接受的損失或損害我們的聲譽。

本集團的目標是通過使用銀行貸款將餘額維持在可持續提供資金並兼具靈活性的範圍之內。根據於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年6月30日的綜合財務狀況表反映的賬面值，分別約有65.9%、37.7%、43.3%及41.5%的本集團貸款及借款將於一年內到期。有關我們流動資金風險的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註40。

外匯風險

本集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為本集團外匯風險並不重大。本集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致本集團無法充分滿足外幣需求，本集團可能無法以外幣向股東支付股息。

股息

截至2014年12月31日止年度，本集團宣派股息人民幣14.6百萬元，已用本集團內部資源以現金方式悉數結算。

儘管會有所變動，目前我們並無於緊隨上市後分派定期股息的計劃。日後董事會經計及我們的業績、盈利、財務狀況、現金需求、可用性及其當時視為相關的其他因素後可能會宣派股息。任何股息宣派及派付以及股息金額將受組織章程文件及《公司法》規限，包括取得股東批准。我們日後的股息宣派未必反映歷史股息宣派，且將由董事會全權酌情決定。我們目前並無任何具體股息政策。

可分配準備金

於2015年6月30日，本集團的可分配準備金為人民幣719.7百萬元，而本公司的可分配準備金為人民幣零元。

財務資料

往績記錄期間後的最新發展

由於不同的物業開發週期及物業組合（比如投資物業的銷售及租金收入比例），我們的財務業績曾經並將繼續波動。其他因素（比如預售時間、項目竣工、物業的實際交付、轉撥至投資物業引起的公允價值變動及投資物業公允價值的變動亦可能會不時影響我們的財務業績。詳情請參閱本上市文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅變動，而該等變動令我們難以預計未來表現及股份價格」及「財務資料－影響我們表現的主要因素」章節。

於2015年9月14日，河南偉業與深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將位於中國深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的地塊的土地使用權授予深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）訂立合作協議以開發（「源盛項目」）。深圳龍達僅就源盛項目的物業開發註冊成立，截至最後可行日期，深圳龍達由深圳薈邦全資擁有。

深圳薈邦已參與源盛項目的初步城市再開發工程，並已獲授源盛項目未來開發的開發權。源盛項目的佔地面積為250,000平方米，預期總規劃建築面積為1.0百萬平方米。源盛項目將由深圳薈邦與我們根據合作協議的條款共同開發，而河南偉業則負責提供資金及項目開發，深圳薈邦則負責場地清理及安置工作，並與地方機關聯絡。詳情請參閱本上市文件「業務－潛在開發項目－源盛項目」一節。

於2015年8月12日，我們自銀行獲得一筆金額為人民幣200百萬元、年利率為6.5625%的定期貸款，期限自2015年8月20日至2017年8月20日止為期兩年，用於開發偉業天道國際。偉業天道國際若干部分的房屋所有權已質押作擔保品，且張偉先生及陳志勇先生就有關貸款提供擔保。於2015年9月18日，新鄉偉業與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立了兩份單獨的信託融資協議，據此，中原信託同意向新鄉偉業提供本金總額人民幣240百萬元、年利率為12%的定期融資，期限自2015年9月25日至2017年9月25日止為期兩年，用於開發偉業中央公園六期。截至最後可行日期，新鄉偉業已提取人民幣200百萬元。偉業氧立方若干部分的房屋所有權，以及河南偉業、屯昌宏基及新鄉偉業的股本權益已質押作為擔保品，河南偉業亦就有關信託融資提供擔保。由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，該信託融資構成本集團上市後的持續關連交易，詳情請參閱本上市文件「關連交易－(C)獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

無重大不利變動

在進行了董事認為適當的、充分的盡職調查並經深思熟慮之後，董事確認，除本節「上市開支」一段所述的將會產生的上市開支外，(i)自2015年6月30日至本上市文件日期，我們經營所在的市場狀況或行業及環境並無發生對我們財務或經營狀況產生重大不利影響的重大不利變動；(ii)自2015年6月30日至本上市文件日期，本集團的貿易及財務狀況或前景並無發生重大不利變動；及(iii)自2015年6月30日至最後可行日期，並無發生將對本上市文件附錄一會計師報告中所載資料產生重大不利影響的事件。

財務資料

關聯方交易

對於本上市文件附錄一會計師報告附註26中所載關聯交易及結餘，董事確認往績記錄期間的所有關聯交易均在一般商業條款及／或公平基礎上開展，其條款屬公平、合理並符合股東的整體利益。

物業權益及物業估值

物業估值師（獨立物業估值師）已對我們於2015年7月31日的物業權益進行了估價，認為於前述日期我們的物業權益總額為人民幣3,053.6百萬元（我們可佔的物業權益總額為人民幣2,505.0百萬元）。有關前述物業權益的信件全文、價值概要及估值證書載於本上市文件附錄三。

下表對本上市文件附錄一所載於2015年6月30日的經審核綜合財務報表中所述部分物業總價值及土地租賃預付款與本上市文件附錄三物業估值報告所載於2015年7月31日此等物業的估值和租賃預付款進行了對賬。

	人民幣千元
於2015年6月30日以下物業的賬面淨值	
－ 開發中物業	713,640
－ 持作出售已竣工物業	496,677
－ 投資物業	<u>477,000</u>
加：2015年7月1日至2015年7月31日期間新增	53,259
加：2015年7月1日至2015年7月31日期間投資物業公允價值變動	8,808
減：2015年7月1日至2015年7月31日期間已售開發物業	(42,409)
減：未獲得所有權證書的偉業國際廣場C棟的公允價值	<u>(236,000)</u>
於2015年7月31日的賬面淨值	1,470,975
估值盈餘淨額	984,025
加：本集團合資企業持有的物業	
－ 黛瑪仕持有的偉業巴黎印象	339,000
－ 漢方藥業持有的漢偉項目	<u>259,600</u>
附錄三所載於2015年7月31日的物業估值	<u><u>3,053,600</u></u>

上市開支

約[編纂]的估計上市開支（為非經常性質）將於上市完成前或上市完成後記入本集團的損益賬。於往績記錄期間，概無上市開支記入綜合損益及其他全面收益表。預期將有約[編纂]記入本集團截至2015年12月31日止年度的損益及其他全面收益表。董事謹此強調，上述上市開支為現時僅供參考的估計，待確認的實際金額可視乎審核及變量及假設的其後變化予以調整。董事認為，該等上市開支在一定程度上將會對我們截至2015年12月31日止年度的經營業績產生不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

詳情請參閱本上市文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

《上市規則》披露要求

除本上市文件另有披露外，我們確認，於最後可行日期，我們並未了解到可能需要根據《上市規則》第13.13條至13.19條進行披露的任何情況。

由於本公司於新交所主板上市，自截至2012年12月31日止財政年度起，本公司的年度財務報表由新加坡畢馬威會計師事務所根據《新加坡財務報告準則》編製及審核。

本公司已就建議上市根據《國際財務報告準則》編製截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月的財務報表，並聘請畢馬威華振會計師事務所根據《國際審計準則》審核該等國際財務報告準則財務報表。本公司根據國際財務報告準則財務報表及《上市規則》編製財務資料，以載入上市文件。本公司已聘請香港畢馬威會計師事務所就建議上市擔任本公司的申報會計師。

上市後，本公司其後的財務報表將由新加坡畢馬威會計師事務所根據《新加坡財務報告準則》審核。本公司將在其後的年度報告中披露符合《國際財務報告準則》規定的有效的綜合財務報表；或倘未來《國際財務報告準則》與《新加坡財務報告準則》出現重大差異，本公司將根據《新加坡財務報告準則》的規定，提供其財務報表與《國際財務報告準則》的對賬。