
財務資料

下列討論應與全文載於本文件附錄一的本集團會計師報告內合併財務資料連同隨附附註一併閱讀。財務資料根據香港財務報告準則編製，可能在若干重大方面不同於其他司法權區的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文而非僅倚賴本節所載資料。除非文義另有所指，本節所載財務資料按合併基準載述。

下列討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有可能產生或引致有關差別的因素包括但不限於本文件「風險因素」及「業務」各節以及其他章節所討論的因素。

概覽

我們為物業發展商，專注於大灣區及我們認為具有增長潛力的中國地區（如天津市及河南駐馬店）發展主要用作住宅的物業。

我們主要專注於發展經濟型高檔住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業加上配套設施（如零售店、會所及幼稚園），以吸引鄰近區域的中高收入居民。我們是惠州知名品牌，根據高力報告，按二零一八年第一季可供銷售的住宅建築面積，我們為惠州第八大物業發展商，佔市場份額約2.7%。大灣區內九個城市（包括惠州）商業物業房地產投資總額由二零一一年的約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率約為16.1%。

我們的發展項目位於惠州、天津及河南駐馬店。於二零一八年三月三十一日，我們於中國有16個發展項目，該等項目為已竣工、發展中，或持有日後發展。有關發展項目的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，我們的收益分別為約人民幣58.5百萬元、人民幣894.8百萬元及人民幣973.1百萬元，及年內（虧損）／溢利分別為約人民幣（6.7）百萬元、人民幣131.0百萬元及人民幣76.8百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。由於重組主要涉及投資於並無實質業務的新成立實體以作為王庭聰先生及其家族(即王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生、王惠玲女士、樓家強先生及王槐裕先生)及中國附屬公司之間的新控股公司，故最終控制權並無變動且現時組成本集團的公司的業務及營運亦無重大變動。由於控制權並無轉移，且王庭聰先生及其家族(即王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生、王惠玲女士、樓家強先生及王槐裕先生)的風險及利益因此存續，故本集團的過往財務資料乃使用合併會計法編製及呈列，猶如本集團一直存在。有關我們重組的更多詳情載於本文件「歷史及重組」一節下「重組」一段。

於往績期間，本集團旗下一間附屬公司於多間實體擁有控股權益，而該等實體的業務不包括在我們業務之內，主要為無業務活動公司或從事股權投資的公司(「除外實體」)。除外實體維持獨立的管理人員及會計賬目。作為重組其中一環，於往績期間，本集團於該等除外實體的股權已轉移至王庭聰先生控制的實體。本集團於往績期間的過往財務資料不包括除外實體的資產、負債及經營業績，董事認為該等實體的業務與我們的業務有清晰區分，且其資產、負債、收益及開支已可明確識別。

本集團於往績期間的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表載於本文件附錄一會計師報告，其中包括本集團現時旗下公司(或倘有關公司於二零一五年一月一日之後的日子註冊成立，則按其註冊成立日期至二零一七年十二月三十一日期間)的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構於往績期間一直存在且維持不變。本文件附錄一會計師報告所載本集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表已編製，以呈列現時組成本集團的公司於該等日期的財務狀況，猶如現有集團架構於各日期已存在。集團內公司間結餘及交易於編製本集團過往財務資料時已悉數對銷。

財務資料

有關我們歷史財務資料的編製及呈列基準的更多詳情載於本文件附錄一會計師報告附註1。

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到多項因素影響，當中許多因素超出我們控制範圍。更多詳情請見本文件「風險因素」一節。下文列載當中的部分因素。

中國經濟狀況及監管環境

我們的經營及擬定經營所在城市及地區的整體經濟增長及城鎮化預期會繼續影響我們的經營業績。中國整體經濟增長及城鎮化速率將繼續受多項因素的綜合影響，包括全球經濟變動、中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該宏觀經濟動態及政策過往曾影響及很可能繼續影響我們經營所在的物業行業及我們擬定經營所在地區的供求。

此外，我們的業務受限於廣泛的政府政策及監管，特別是有關物業界別者。於往績期間，中國政府已實施一連串監管及政策以減慢物業市場及物業價格上漲，並抑止物業投機。該等政策可能限制我們取得融資、收購土地以供未來發展及產生充分營運現金流量的能力。更多詳情請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府日後將不會採納與行業有關的新增或更嚴謹政策及法規。該變動可能影響銷售、延遲預售時間表或致使我們下調售價及／或產生額外發展成本，進而對經營業績造成嚴重不利影響。

可得融資及融資成本

於往績期間，我們主要通過(i)銀行貸款；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方的貸款為發展項目提供資金。

銀行貸款一直以來(且我們預計將繼續)為我們的重要資金來源之一。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，尚未償還銀行貸款分別為約人民幣62.4百萬元、零及人民幣299.3百萬元。由於中國的商業銀行及其他金融機構將其銀行貸款利率與人民銀

財務資料

行公佈的基準利率掛鉤，倘有關基準利率增加，將令與我們發展有關的利息成本增加。此外，利率增加會對按揭融資對於我們物業潛在買家的吸引力造成負面影響，從而影響我們物業的需求。

再者，我們定期考慮及尋求額外或經擴大銀行貸款，以支持不斷增長的物業發展業務。倘中國政府採取行動限制我們行業可用的債務或其他資本，或倘我們慣常往來的銀行決定轉移借貸重心，不再集中於我們所在的行業，則我們可得的融資及融資的成本或會受到不利影響。倘無法取得額外債務資本，在沒有新的股權資本來源情況下，我們的物業發展業務無法擴張。

預售

根據中國法律及法規所允許，我們於符合若干法律規定後，在竣工之前可預售物業。我們須將預售所得款項用於發展相同發展項目。由於預售所得款項為我們於物業發展過程中經營現金流的另一個重要來源，倘來自預售的現金流金額或供應出現任何中斷或其他延遲，我們可能受到不利影響。影響預售的因素包括時間及中國政府對預售施加的其他限制、我們物業的市場需求及我們可預售的物業數目。預售物業所得現金流減少會增加我們對外部融資的倚賴，而對我們償還項目貸款的能力造成不利影響。

發展項目的進度

我們的物業發展實力受限於物業發展所需的大量資金，包括(i)土地收購成本，及(ii)物業建築成本。我們的經營業績視乎我們於某段時期內所發展及準備推出市場的物業數目，而有關數目則取決於我們在建中發展項目數目、該等發展項目的施工時間表及我們適時進行預售及其後交付的相關能力。雖然預售一項物業會於預售期間為我們產生正面現金流，惟銷售在(i)客戶有能力指示物業的用途及取得該物業的絕大部分利益時(即物業交付時間)；或(ii)履約責任按照進度隨著時間達成時確認，屆時已售物業基於合約安排對本集團再無其他用途及我們擁有合法權利可就迄今所履行的責任享有客戶付款。由於市場需求並不穩定，故某個期間的收益取決於我們的發展項目預期市場需求及發展項目施工預期開始及完成的時間以及買家實際接收物業的時間。因此，我們的經營業績取決於超出我們控制範圍的事件，並視乎我們對需求及能否有效、按時交付物業兩方面的業務判斷而定。

財務資料

經營業績波動

我們的各期經營業績通常有所波動，此乃多個因素綜合所致，包括發展項目的發展週期、客戶對物業的接納程度、物業的市場售價、物業預售及收益確認的時機及銷售成本的任何重大變動。物業通常於超過一年期間內分期發展，且多個發展項目按排程同時進行。於往績期間，我們僅預售／出售四個發展項目，即萬城國際一至三期、萬城名座一至二期、陽光新苑一至二期及萬城聚豪一至二期。每個發展項目有不同的發展週期及不同的利潤率，此乃視乎地區、產品類別及現行發展成本而定。於往績期間，二零一五年概無大部分已完成的項目；二零一六年已於惠州完成萬城名座一期及陽光新苑二期；二零一七年已於天津完成萬城聚豪一及二期。於往績期間，不同項目的溢利確認使經營業績波動的機會更大。基於上文所述及其他因素，各期現金流量、收益及溢利通常會波動及任何中期的經營業績未必能反映實際年度業績或發展項目業績。由於我們的業務計劃為日後發展更多發展項目，我們很可能從多個發展項目維持理想的收益組合，而我們相信經營業績波動的機會將減少。

重大會計政策及估計

我們已識別若干關鍵會計政策及估計，該等會計政策及估計對於編製我們的合併財務報表意義重大及就理解我們的財務狀況及經營業績而言很重要。主要會計政策載於本文件附錄一所載會計師報告附註2。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報數額。估計及相關假設乃基於歷史經驗及於有關情況下認為合理之各項其他因素而作出，其結果構成判斷未能從其他來源明顯可得之資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層於應用香港財務報告準則時所作對本集團往績期間財務資料具重大影響的判斷和主要估計不確定因素來源，於本文件附錄一所載會計師報告附註3論述。

管理層已識別下列對我們編製財務資料而言至為重要的會計政策。

財務資料

物業銷售

於一般業務過程中源於物業銷售的收益於以下時間確認：

- 客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點。於收益確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款於財務狀況表計入合約負債；或
- 履約責任隨時間按照進度達成，而對本集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且本集團擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約向客戶收取付款。本集團擁有無條件權利向客戶收取的代價超出於損益確認的收益的部分於財務狀況表計入合約負債。

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至法定轉讓完成日期之期間，本集團將累計源於時間價值調整的利息開支。該累計增加建築期內合約負債餘額，因此增加於已竣工物業的控制轉讓予客戶時確認的收益金額。

經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末仍在建造或開發及於當時不能可靠地計算公平值者則除外。投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。

財務資料

倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業之任何有關物業權益之入賬方式與以融資租約持有之權益一樣，而其適用之會計政策亦與以融資租約出租之其他投資物業相同。

存貨

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

— 持作發展物業及在建物業

持作發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— 持作待售已完工物業

持作出售已完工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

倘已完工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收益的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額在出現撥回期間確認為沖減存貨開支。

財務資料

合約負債

當客戶於本集團確認相關收益前向本集團支付代價，即確認合約負債。倘本集團於確認收益前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息。

土地增值稅

根據中國法規，發展項目須就相關土地及土地增減物的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅，即物業銷售所得款項減可扣除開支，包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業發展開支。計提土地增值稅撥備需要我們運用大量判斷及估計。於往績期間內，本集團已遵照相關增值稅法律及法規就物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅。

財務資料

合併損益表

下表列載於往績期間源自我們合併損益業績的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	58,482	894,784	973,093
銷售成本	<u>(42,881)</u>	<u>(668,116)</u>	<u>(767,680)</u>
毛利	15,601	226,668	205,413
投資物業估值收益	<u>100</u>	<u>2,000</u>	<u>1,670</u>
投資物業估值收益淨額	100	2,000	1,670
其他收入淨額	33,516	2,711	1,842
銷售開支	(12,652)	(16,244)	(21,379)
行政開支	(28,291)	(27,398)	(38,904)
其他開支	<u>(38)</u>	<u>(697)</u>	<u>(6,702)</u>
營運所得溢利	8,236	187,040	141,940
融資成本	(1,868)	(397)	(219)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	(252)
應佔合營公司溢利減虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82)</u>
除稅前溢利	6,368	186,643	141,387
所得稅	<u>(13,028)</u>	<u>(55,676)</u>	<u>(64,610)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東	418	68,007	38,592
非控股權益	<u>(7,078)</u>	<u>62,960</u>	<u>38,185</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

收益

收益主要指年內銷售物業所得收入及自物業賺取的租金總額扣除銷售相關稅項及所給予折扣。下表列載於往績期間產生的收益明細：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣 元/平方 米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣 元/平方 米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收益 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣 元/平方 米)
— 萬城國際	2,464	14,968	6,075	1,866	13,915	7,458	—	—	—
— 萬城名座	5,502	31,664	5,755	88,978	541,047	6,081	2,353	22,413	9,524
— 陽光新苑	1,163	5,596	4,811	60,766	315,417	5,191	6,697	41,638	6,217
— 萬城翠豪	184	916	4,977	2,607	20,848	7,996	116,129	876,952	7,552
— 惠州名為雙子星國際商務大廈 (「雙子星」)的商用物業 ^(附註2)	—	—	—	—	—	—	2,118	28,053	13,246
小計	9,313	53,144	5,706	154,217	891,227	5,779	127,297	969,056	7,613
經營租賃租金總額 ^(附註3)	—	5,338	—	—	3,557	—	—	4,037	—
總計		58,482			894,784			973,093	

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收益的物業面積。
2. 指於二零一七年銷售惠州名為雙子星的商用物業的兩個單位所得款項。該等雙子星單位為我們於二零零五年收購所得。
3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼兒園)的總租金。

銷售物業

銷售物業所得收益構成及預計將繼續構成我們總收益的重大部分。我們於任一期間的經營業績視乎我們於有關期間所確認物業的建築面積及售價。物業市場狀況隨期間變動，且受中國整體以及我們營運所在城市及地區經濟、政治及監管發展影響。

於往績期間，視乎物業單位的類型及大小，我們已確認建築面積及已確認收益以及平均售價隨期間不同而波動。

財務資料

待符合有關預售的中國法律規定後，我們可能於竣工及交付前銷售物業。更多詳情請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段「預售」分段。一般情況下，於我們開始預售在建物業後，我們需要一至兩年以交付物業予客戶。來自客戶的預售所得款項於確認相關銷售收益前記錄為「合約負債」。物業銷售所得收益於(i)客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點，即交付物業的時間；或(ii)履約責任隨時間按照進度達成，而對本集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且我們擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約向客戶收取付款時確認。由於從預售收取現金及收益確認之間有時間差異，各期物業銷售收益和合約負債的金額及增長率可能波動。

某一期間的收益主要視乎我們於該期間確認的物業類別及建築面積、該等物業的市場需求、該等物業的價格及銷售條款。更多詳情請參閱本節上文「影響我們表現的主要因素」一段及本文件「風險因素」一節。

經營租賃租金總額

租賃收入包括出租投資物業及出租若干已發展及未出售物業的收益，並於租期涵蓋的期間內於損益按等額分期確認。出租投資物業的收益反映出租物業產生的租賃收入，當其獲我們收購時，其所在地區當時尚未完全發展。出租已發展及未出售物業的收益指出租我們於有關期間已發展及未出售的若干物業所產生的租賃收入。

銷售成本

銷售成本主要指我們就物業發展活動及租賃業務所產生的直接成本。有關銷售物業的銷售成本主要組成部分(包括已售物業成本)主要指(i)土地使用權成本；及(ii)開發成本。

財務資料

下表載列我們於往績期間已售物業成本的組成部分：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
發展項目成本						
— 土地使用權成本	1,420	3.3	34,159	5.1	122,469	16.0
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1
— 資本化利息 (附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1
小計	41,900	97.7	666,558	99.8	754,187	98.2
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2
其他 (附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6
總計	42,881	100.0	668,116	100.0	767,680	100.0
已確認總建築面積(平方米)	9,313		154,217		127,297	
已售每平方平均成本 (人民幣元) (附註3)	4,499		4,322		6,017	
平均成本佔平均售價百分比(%)	79		75		79	
已售每平方米平均土地使用權成本(人民幣元) (附註4)	177		222		962	
平均土地使用權成本佔平均售價百分比(%)	3		4		13	

附註：

1. 資本化利息指我們撥充資本的融資成本，而該成本直接與興建特定發展項目有關。
 2. 其他指年內所售雙子星兩個單位的成本。
 3. 已售每平方米平均銷售成本指已售物業的平均成本，乃透過某一期間的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。
 4. 已售每平方米平均土地使用權成本指已售物業的平均土地使用權成本，乃透過某一年度的土地使用權成本除以該年度所確認的總建築面積計算。
- (i) **土地使用權成本** — 土地使用權成本指收購可佔用、使用及開發土地的權利的相關成本，包括土地出讓金及有關收購持有土地使用權的項目公司的公平值調整以及其他土地相關稅項和政府收費。發展項目的該等成本受到多項因素影響，例如相關物業地點、地區物業市場狀況、土地收購時機、發展項目的地積比率、收購方法及中國法規變動等等。

財務資料

- (ii) **開發成本** — 開發成本包括發展項目的設計及建築成本，主要包括支付予建築分包商的建築費用，其中包括有關建築、景觀美化、設備安裝及室內裝修的費用，以及基礎設施興建成本及設計成本。我們的開發成本受到多項因素影響，例如建築材料的價格變動、物業的位置及種類、材料的選擇及配套設施的種類。我們絕大多數建築材料成本(由我們的建築分包商採購)均於與有關建築分包商進行結算時當作部分建築分包商費用入賬。

租賃業務成本的主要組成部分主要包括物業管理費。

下表載列我們所出售及確認物業的平均售價及開發成本出現假設性波動的敏感度分析(其他假設維持不變)，以及其對我們於所示期間的收益及毛利(如有)的影響：

我們已售及已確認物業平均售價的 假定波幅

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
倘我們已售及已確認物業平均售價上 升／下降10%			
我們的收益增加／減少(人民幣千元)	+/- 5,314	+/- 89,123	+/- 96,906
我們的毛利率上升／下降(百分點)	+/- 6.1%	+/- 6.8%	+/- 7.2%

我們發展成本的假定波幅

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
倘我們發展成本上升／下降10%			
我們的銷售成本增加／減少(人民幣千元)	+/- 4,048	+/- 62,791	+/- 59,990
我們的毛利率下降／上升(百分點)	-/+ 6.9%	-/+ 7.0%	-/+ 6.2%

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

毛利及毛利率

下表列載我們於往績期間的毛利及毛利率總額：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業						
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9
	<u>11,244</u>	21.2	<u>224,669</u>	25.2	<u>203,069</u>	21.0
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	81.6	<u>1,999</u>	56.2	<u>2,344</u>	58.1
	<u>15,601</u>	26.7	<u>226,668</u>	25.3	<u>205,413</u>	21.1

投資物業的估值收益

投資物業的估值收益指投資物業的公平值變動。憑藉我們的市場慧眼、對中國房地產市場的投資目光及於中國房地產市場的專業知識，包括了解地方物業市場狀況及多年來積累的物業發展銷售及營銷實力，我們亦有策略地挑選及收購非我們發展的物業。更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「由我們收購而非開發的物業」一段。

其他收入淨額

其他收入淨額主要包括出售投資物業的利息收入及收益淨額。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們向一名獨立第三方出售一項投資物業，就此確認已變現收益淨額約人民幣31.4百萬港元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

銷售開支

銷售開支主要包括有關廣告及營銷的開支、銷售佣金及辦公室開支。有關我們物業發展的銷售開支一般於預售期間內累計。於往績期間的銷售開支明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣告及營銷開支	8,419	66.6	6,330	39.0	2,155	10.1
銷售佣金 (附註1)	157	1.2	5,039	31.0	16,889	79.0
辦公開支	1,194	9.4	1,801	11.1	1,301	6.1
其他 (附註2)	2,882	22.8	3,074	18.9	1,034	4.8
總計	12,652	100.0	16,244	100.0	21,379	100.0

附註：

1. 銷售佣金按預售協議或買賣協議所載物業代價介乎約0.8%至5.0%的百分比徵收，並須根據本集團與銷售代理協定的條款支付。
2. 其他主要包括與在預售發展物業期間用作銷售及營銷的銷售中心及樣板房展示區有關的開支。

行政開支

行政開支包括員工成本、酬酢開支、差旅開支、固定資產折舊、顧問及審計費用、稅項及其他開支。我們於往績期間的行政開支明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	11,988	42.4	13,648	49.8	21,606	55.5
酬酢開支	2,337	8.3	1,942	7.1	2,836	7.3
差旅開支	496	1.8	614	2.2	724	1.9
固定資產折舊	1,845	6.5	2,108	7.7	2,417	6.2
顧問及審計費用	874	3.1	1,227	4.5	4,380	11.3
稅項 (附註1)	3,160	11.2	3,117	11.4	3,698	9.5
其他 (附註2)	7,591	26.7	4,742	17.3	3,243	8.3
總計	28,291	100.0	27,398	100.0	38,904	100.0

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

附註：

1. 稅項主要包括我們於相關期間尚未開發的土地所涉及的土地使用權稅項及我們計劃就營運目的而用作會所而非銷售的已竣工物業所涉及的物業稅。
2. 其他包括公共設施費用、汽車開支、維修及保養開支等。

其他開支

往績期間的其他開支包括捐贈及其他雜項開支，有關款項明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
捐贈 (附註)	38	560	6,561
其他雜項開支	—	137	141
總計	38	697	6,702

附註： 主要指對中國政府認可的慈善機構捐款。

融資成本

融資成本指(i)銀行貸款利息；及(ii)合約負債的重大融資成份的應計利息，扣除就在建物業資本化為存貨的利息開支。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，借款成本已分別按年利率分別約3.14至5.23%、3.14至5.23%及5.23至5.70%資本化。我們將大部分融資成本資本化，前提為該等成本為直接源於發展項目建設。並非直接源於發展項目的融資成本予以支銷及於其產生期間的損益記錄為融資成本。

應佔聯營公司溢利減虧損

於往績期間，我們持有聯營公司30%股權，分別為金系發展有限公司、怡美(香港)有限公司及河南聚龍。我們對該等聯營公司的管理權(包括參與財務及經營政策決策)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權。於往績期間，我們分佔該等聯營公司的溢利減虧損。

應佔合營公司溢利減虧損

於往績期間，我們共同控制合資公司惠港投資有限公司、惠港(香港)有限公司及惠州惠港的管理，包括參與財務及經營政策決策。於往績期間，我們分佔該等合資公司的溢利減虧損。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

所得稅

下表列載我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項			
— 企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	9,611	42,705	26,487
— 土地增值稅撥備	9,703	7,407	32,930
小計	19,314	50,112	59,417
遞延稅項	(6,286)	5,564	5,193
總計	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>

企業所得稅

我們的中國附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及其實施細則，我們所有中國附屬公司的法定稅率往績期間統一為25.0%。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，企業所得稅實際稅率(按企業所得稅開支除以除稅前溢利(不包括土地增值稅開支)計算)分別為約(99.7)%、26.9%及29.2%。

香港利得稅

於往績期間概無計提香港利得稅撥備，因為香港附屬公司於往績期間概無應課稅溢利。

開曼群島及英屬維爾京群島所得稅

本公司根據開曼群島的開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳交開曼群島所得稅。英屬維爾京群島直接附屬公司根據英屬維爾京群島的英屬維爾京群島公司法於英屬維爾京群島註冊成立，並獲豁免繳交英屬維爾京群島所得稅。

財務資料

土地增值稅

土地增值稅就我們開發以供銷售的物業根據房地產價值升幅按累進稅率介乎30%至60%徵收，根據適用法規，此乃根據物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關開發成本)計算。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，土地增值稅實際稅率(按土地增值稅開支除以毛利計算)分別為約20.6%、3.3%及16.0%。截至二零一六年十二月三十一日止年度的土地增值稅實際稅率下跌乃主要由於二零一六年銷售陽光新苑二期及萬城名座一期的物業獲豁免土地增值稅。

於往績期間及直至最後可行日期，我們已支付到期應付的所有相關稅項，且與有關稅務當局並無產生糾紛或未解決的事宜。

經營業績的討論

截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

下表列載各項目於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別產生的收益及銷售成本：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度											
	二零一六年						二零一七年					
	已確認建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益百分比 (%)	每平方米平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售成本 (人民幣千元)	已售每平方米平均銷售成本 ⁽²⁾ (每平方米 人民幣元)	已確認建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益百分比 (%)	每平方米平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售成本 (人民幣千元)	已售每平方米平均銷售成本 ⁽²⁾ (每平方米 人民幣元)
— 萬城國際	1,866	13,915	1.6	7,458	7,234	3,877	—	—	—	—	—	—
— 萬城名座	88,978	541,047	60.5	6,081	405,984	4,563	2,353	22,413	2.3	9,524	10,740	4,564
陽光新苑	60,766	315,417	35.3	5,191	238,214	3,920	6,697	41,638	4.3	6,217	25,745	3,845
萬城聚豪	2,607	20,848	2.2	7,996	15,126	5,801	116,129	876,952	90.1	7,552	717,702	6,180
— 惠州名為雙子星的商用物業	—	—	—	—	—	—	2,118	28,053	2.9	13,246	11,800	5,572
小計	154,217	891,227	99.6	5,779	666,558	4,322	127,297	969,056	99.6	7,613	765,987	6,017
經營租賃的租金總額 ⁽³⁾	—	3,557	0.4	—	1,558	—	—	4,037	0.4	—	1,693	—
總計		894,784	100.0		668,116			973,093	100.0		767,680	

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收益的物業面積。
2. 已售每平方米平均銷售成本指我們已售物業的平均成本，乃透過將某年度的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。

財務資料

3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼兒園)的總租金

收益 — 收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣894.8百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣973.1百萬元，增幅約8.8%。收益增加乃主要由於二零一七年確認的平方米平均售價上升，抵銷了已確認建築面積整體跌幅。此乃主要由於二零一七年在天津銷售萬城聚豪一期及二期的物業，佔二零一七年的收益約90.1%，且平均售價較高，為約每平方米人民幣7,552元。相反，銷售陽光新苑二期及萬城名座一期物業佔二零一六年的收益約60.5%及35.3%，而其相關平均售價較低，分別為約每平方米人民幣5,191元及每平方米人民幣6,081元。

此外，於二零一七年，我們確認雙子星(獲我們收購的商業物業)兩個單位的銷售，金額為約人民幣28.1百萬元。

銷售成本 — 銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣668.1百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣767.7百萬元，增幅約14.9%。此乃主要由於發展項目的每平方米平均銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣4,322元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣6,017元。此乃由於天津發展項目(即萬城聚豪一期及二期)的發展成本及土地收購成本高於惠州，致使截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本上升，而萬城聚豪一期及二期的大部分銷售於二零一七年確認。二零一七年的銷售成本亦包括年內出售雙子星的成本。

毛利及毛利率 — 毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣226.7百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣205.4百萬元，減幅約9.4%。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約25.3%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.1%。減幅乃主要由於(i)天津發展項目的土地收購成本及發展成本高於惠州；及(ii)本集團以較低利潤的定價策略及營銷方針，銷售萬城聚豪一期及二期，配合我們在天津擴展版圖的策略。

投資物業的估值收益 — 投資物業的估值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元減少約16.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7

財務資料

百萬元。估值收益源於市價。有關惠州物業市場趨勢的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州物業市場概覽」一段「4.2惠州」分段。

其他收入淨額 — 其他收入淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.7百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣1.8百萬元，減幅約32.1%。減少主要由於自銀行結餘賺取的利息收入減少約人民幣0.9百萬元，原因是同期平均銀行結餘減少。

銷售開支 — 銷售開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣16.2百萬元增加約31.6%，至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣21.4百萬元，主要由於二零一七年銷售佣金開支增加約235.2%，大部分為就萬城聚豪一及二期的銷售確認。自我們將業務擴充至天津起，萬城聚豪一及二期的銷售為我們在天津的首個項目。我們從地方銷售代理取得更多銷售渠道及資源，以銷售萬城聚豪一及二期的大部分物業。

行政開支 — 行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣27.4百萬元增加約42.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣38.9百萬元，主要由於(i)業務擴張及籌備[編纂]令員工成本增加約58.3%；及(ii)於二零一七年就籌備[編纂]產生的諮詢及審計費用增加約257.0%。

其他開支 — 其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.7百萬元增加約861.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣6.7百萬元，主要由於本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度所作的捐贈增加約人民幣6.0百萬元。該捐贈主要給予中國政府認可的慈善機構 — 惠州市港澳慈善基金會。

融資成本 — 融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.4百萬元減少約44.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣0.2百萬元，主要由於在二零一七年底完成萬城聚豪一及二期建設之前預售該發展項目的預售所得款項的應計利息資本化約人民幣25.1百萬元。

應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損 — 我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度攤分河南聚龍的虧損約人民幣0.3百萬元。該應佔聯營公司虧損乃主要由於我們就發展項目聚龍灣於二零一七年新開設的聯營公司河南聚龍產生行政成本。該發展項目將於二零一八年開始建設，而於二零一七年則並無產生收益。

財務資料

所得稅 — 所得稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣55.7百萬元增加約16.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣64.6百萬元。有關增加乃由於二零一六年至二零一七年的除稅前溢利增加。

年內溢利 — 由於前述原因，溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣131.0百萬元減少約41.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣76.8百萬元。

年內全面收益總額 — 由於截至二零一七年十二月三十一日止年度就換算香港及海外附屬公司財務報表錄得匯兌收益約人民幣47.0百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止年度為匯兌虧損約人民幣42.2百萬元)，全面收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣88.7百萬元增加約39.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣123.8百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

下表列載各項目於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別產生的收益及銷售成本：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度											
	二零一五年						二零一六年					
	已確認為建築面積 ⁽¹⁾	收益	佔總收益百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 ⁽²⁾	已確認為建築面積 ⁽¹⁾	收益	佔總收益百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 ⁽²⁾
(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	
— 萬城國際	2,464	14,968	25.6	6,075	11,369	4,614	1,866	13,915	1.5	7,458	7,234	3,877
— 萬城名座	5,502	31,664	54.1	5,755	24,938	4,533	88,978	541,047	60.5	6,081	405,984	4,563
— 陽光新苑	1,163	5,596	9.6	4,811	4,525	3,890	60,766	315,417	35.3	5,191	238,214	3,920
— 萬城環豪	184	916	1.6	4,977	1,068	5,802	2,607	20,848	2.3	7,996	15,126	5,801
小計	9,313	53,144	90.9	5,706	41,900	4,499	154,217	891,227	99.6	5,779	666,558	4,322
經營租賃的租金總額 ⁽³⁾	—	5,338	9.1	—	981	—	—	3,557	0.4	—	1,558	—
總計		58,482	100.0		42,881			894,784	100.0		668,116	

財務資料

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收益的物業面積。
2. 每平方米平均銷售成本指我們已售物業的平均成本，乃透過將某期間的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。
3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼兒園)的總租金

收益 — 收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣58.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣894.8百萬元，增幅約1,430.0%。收益增加主要由於發展項目的已確認建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約9,313平方米增加約1,555.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約154,217平方米，主要由於二零一六年確認來自萬城名座一期及陽光新苑二期的銷售收益。

銷售成本 — 銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣42.9百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣668.1百萬元，增幅約1,458.1%。銷售成本增加主要由於二零一五年至二零一六年間發展成本增加約1,451.2%，主要源於確認萬城名座一期及陽光新苑二期的銷售成本，其於二零一六年交付予買家

毛利及毛利率 — 由於前述因素，毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣15.6百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣226.7百萬元，增幅約1,352.9%。毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約26.7%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約25.3%。此乃主要由於二零一五年及二零一六年的產品組合變動。相比起二零一六年，二零一五年的經營租賃租金總額佔收益比例較大。經營租賃的毛利率較高，為約81.6%。由於經營租賃所得毛利佔總毛利約27.9%，其令年內整體毛利率顯著上升，惟二零一五年的物業銷售的毛利率較低，約21.2%。於二零一六年，毛利主要來自物業銷售所得毛利，佔二零一六年總毛利約99.1%，而於二零一六年，經營租賃毛利佔約0.9%，因而拉低年內整體毛利率。

財務資料

投資物業的估值收益 — 投資物業的估值收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的0.1百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元。估值收益源於惠州投資物業市價。有關惠州物業市場趨勢的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節「4.2大灣區及惠州物業市場概覽」一段「4.2惠州」分段。

其他收入淨額 — 其他收入淨額由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣33.5百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.7百萬元，減幅約91.9%。減少主要由於於二零一五年在深圳出售投資物業，獲得收益淨額約人民幣31.4百萬元，而於二零一六年並無類似出售事項。

銷售開支 — 銷售開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣12.7百萬元增加約28.4%，至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣16.2百萬元，主要由於陽光新苑二期及萬城名座一期產生的銷售佣金，因為該等項目已於二零一六年交付，據此確認已付的銷售佣金。

行政開支 — 行政開支維持穩定，於截至二零一六年十二月三十一日止年度為約人民幣27.4百萬元及於截至二零一五年十二月三十一日止年度為約人民幣28.3百萬元。

其他開支 — 其他開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣38,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣697,000元，此乃主要由於二零一六年本集團向中國政府認可的慈善機構惠州市港澳慈善基金會的捐款增加約人民幣0.5百萬元。

融資成本 — 融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣1.9百萬元減少約78.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.4百萬元，此乃主要由於二零一五年旨在發展名座廣場的銀行貸款的利息成本支銷為融資成本，而名座廣場的建設於二零一五年年底方才開始。

所得稅 — 所得稅由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣13.0百萬元增加約327.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣55.7百萬元。有關增加乃主要由於二零一六年企業所得稅增加，其與除稅前溢利增長同步。

財務資料

年內(虧損)/溢利 — 由於前述原因，截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣6.7百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得溢利約人民幣131.0百萬元。

年內全面收益總額 — 就換算香港及海外附屬公司財務報表錄得的匯兌虧損由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣34.8百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣42.2百萬元，以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度的全面收益總額約人民幣(41.4)百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣88.7百萬元。

流動資產淨額

下文列載我們於財政期間結算日及於二零一八年四月三十日的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於二零一八年 四月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨及其他合約資產	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,342,571
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596	298,987
其他財務資產	32,333	35,000	40,000	—
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519	67,092
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	296,347
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,004,997</u>
流動負債				
銀行貸款	62,369	—	299,317	287,109
合約負債	389,118	730,339	71,281	475,124
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,078,416
應付稅項	23,990	46,518	56,029	43,208
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>1,883,857</u>
流動資產淨額	<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>121,140</u>

財務資料

流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元增至二零一六年十二月三十一日的約人民幣86.1百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣145.8百萬元；(ii)其他金融資產增加約人民幣2.7百萬元；(iii)已抵押及受限制存款增加約人民幣96.2百萬元；(iv)現金及現金等價物增加約人民幣50.4百萬元；(v)銀行貸款減少約人民幣62.4百萬元；及(vi)貿易及其他應付款項減少約人民幣215.1百萬元，惟被以下各項抵銷(a)存貨及其他合約成本減少約人民幣131.1百萬元；(b)合約負債增加約人民幣341.2百萬元；及(c)應付稅項增加約人民幣22.5百萬元。

流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣86.1百萬元減少約人民幣35.8百萬元至二零一七年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元。該減幅乃主要由於(i)存貨及其他合約成本減少約人民幣129.2百萬元；(ii)貿易及其他應收款項減少約人民幣40.3百萬元；(iii)已抵押及受限制存款減少約人民幣128.1百萬元；(iv)現金及現金等價物減少約人民幣11.2百萬元；(v)銀行貸款增加約人民幣299.3百萬元；(vi)貿易及其他應付款項增加約人民幣82.2百萬元；(vii)應付稅項增加約人民幣9.5百萬元，惟被以下各項抵銷(a)其他金融資產增加約人民幣5.0百萬元；及(b)合約負債減少約人民幣659.1百萬元。

流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元增加約人民幣70.9百萬元至二零一八年四月三十日的約人民幣121.1百萬元，此乃主要由於(i)存貨及其他合約成本增加約人民幣75.3百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加約人民幣67.4百萬元；(iii)已抵押及受限制存款增加約人民幣39.6百萬元；(iv)現金及現金等價物增加約人民幣202.2百萬元；(v)銀行貸款減少約人民幣12.2百萬元；(vi)貿易及其他應付款項減少約人民幣105.3百萬元；(vii)應付稅項減少約人民幣12.8百萬元，惟被以下各項抵銷(a)其他金融資產減少約人民幣40.0百萬元；及(b)合約負債增加約人民幣403.8百萬元。

財務資料

若干資產負債表內項目

我們於往績期間相關財政期間完結日的合併財務狀況概述如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,805	29,492	61,582
投資物業	26,210	28,210	29,880
於聯營公司的權益	—	—	87,078
於合營公司的權益	—	—	43,956
遞延稅項資產	10,274	5,338	1,352
	<u>51,289</u>	<u>63,040</u>	<u>223,848</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	1,527,591	1,396,490	1,267,255
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596
其他財務資產	32,333	35,000	40,000
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>
資產總值	<u>1,851,698</u>	<u>2,027,404</u>	<u>1,884,390</u>
流動負債			
銀行貸款	62,369	—	299,317
合約負債	389,118	730,339	71,281
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671
應付稅項	23,990	46,518	56,029
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>
流動資產淨額	<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>
總資產減流動負債	<u>59,717</u>	<u>149,099</u>	<u>274,092</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	4,322	4,950	6,157
	<u>4,322</u>	<u>4,950</u>	<u>6,157</u>
資產淨值	<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>

財務資料

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括土地及樓宇、辦公設備、汽車以及電子及其他設備。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面淨值分別為約人民幣14.8百萬元、人民幣29.5百萬元及人民幣61.6百萬元。結餘由二零一五年十二月三十一日的約人民幣14.8百萬元增加約99.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣29.5百萬元。該增幅乃主要由於完成建設萬城名座一期會所，本集團決定將其用作營運用途。物業、廠房及設備由二零一六年十二月三十一日的約人民幣29.5百萬元增加約108.8%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元。該增幅乃主要由於完成建設萬城聚豪一期及二期會所。會所其後確認為物業、廠房及設備及餘下發展成本自存貨轉出，因為該會所的指定用途為經營用途，而非持作待售物業。

投資物業

多年來，我們累積了對本地物業市場環境的專業知識及物業發展的銷售及營銷實力，據此，我們選擇性收購具有潛在投資回報的物業，並根據經營租賃出租該等投資物業。投資物業的公平值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣26.2百萬元增至二零一六年十二月三十一日的約人民幣28.2百萬元，再增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣29.9百萬元，此乃由於物業價格升值。

於聯營公司的投資

於二零一七年，我們透過與第三方業務夥伴成立聯營公司開發物業發展項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，於聯營公司的權益分別為零、零及約人民幣87.1百萬元。於二零一七年十二月三十一日，於聯營公司的權益增加乃主要由於金系發展有限公司的30%股權，其全資擁有怡美(香港)有限公司。怡美(香港)有限公司全資擁有河南聚龍，其為聚龍灣的項目公司。有關聯營公司的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註16。

財務資料

於合資公司的權益

除了成立聯營公司外，我們亦開始透過與第三方業務夥伴成立合資公司開發物業發展項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，於合資公司的權益分別為零、零及約人民幣44.0百萬元。於二零一七年十二月三十一日，於合資公司的權益增加乃主要由於惠港投資有限公司的50%股權，其全資擁有惠港(香港)有限公司。惠港(香港)有限公司全資擁有惠州惠港，其為萬城潼湖中心及玖龍台一期及二期的項目公司。有關合資公司的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註17。

存貨及其他合約成本

存貨包括(i)持作發展物業；(ii)發展中物業；及(iii)待售已竣工物業。存貨指發展項目建設的直接成本，主要包括(i)土地使用權成本；及(ii)發展成本。有關物業發展產生的成本的更多詳情，請參閱本節「銷售成本」一段。

取得發展項目的相關土地使用權證後及取得相關建築工程施工許可證前，我們產生的所有成本將記錄為持作發展物業。取得相關建築工程施工許可證後，相關累計資本化成本將由持作發展物業轉移至發展中物業。待發出相關設工證書後，相關累計成本將由發展中物業轉移至已完成待售物業。

下表列載於所示日期的存貨明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
存貨			
持作發展物業	246,628	284,161	169,221
發展中物業	1,064,539	668,907	572,225
待售已竣工物業	<u>212,367</u>	<u>430,952</u>	<u>525,809</u>
小計	<u>1,523,534</u>	<u>1,384,020</u>	<u>1,267,255</u>
其他合約成本	<u>4,057</u>	<u>12,470</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>1,527,591</u></u>	<u><u>1,396,490</u></u>	<u><u>1,267,255</u></u>

財務資料

持作發展物業

持作發展物業指為收購地塊而支付的款項，而其已取得土地使用權證及未取得建築工程施工許可證。持作發展物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣246.6百萬元增加約15.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣284.2百萬元，主要由於二零一六年為萬城名座二期(在其於二零一七年動工前)產生土地收購成本及其他預建成本，金額為約人民幣34.1百萬元。持作發展物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣284.2百萬元減少約40.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣169.2百萬元。該持作發展物業的減幅乃主要由於我們早前收購的地塊於二零一七年的物業發展活動(即萬城名座二期及皇冠豪苑)所致。

發展中物業

發展中物業乃擬於竣工後持作待售。發展中物業按成本(包括(i)土地收購成本；(ii)建築成本；及(iii)資本化利息及於發展期間所產生直接源於有關發展項目的其他成本)及可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉移至待售竣工物業。發展中物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1,064.5百萬元減少約37.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣668.9百萬元，主要由於(i)萬城名座一期；及(ii)陽光新苑二期於二零一六年竣工。發展中物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣668.9百萬元減少約14.5%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣572.2百萬元，主要由於萬城聚豪一期及二期竣工。

於二零一八年四月三十日，概無於二零一七年十二月三十一日的發展中物業轉移至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

待售已竣工物業指於各財政期末尚未售出的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售已竣工物業的成本按已產生相關成本佔未售物業的比例釐定。可變現淨值按於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用銷售開支釐定，或按管理層基於當前市場狀況對估計售價的估值釐定。已竣工待售物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣212.4百萬元增加約102.9%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣431.0百萬元，主要由

財務資料

於二零一六年(i)萬城名座一期；及(ii)陽光新苑二期的未售出物業均告竣工。已竣工待售物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣431.0百萬元再增加約22.0%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣525.8百萬元，主要由於二零一七年萬城聚豪一期及二期的未售出物業竣工。我們已就我們持作待售的所有已竣工物業取得建築竣工證書。

於二零一八年四月三十日，約人民幣73.6百萬元，佔我們於二零一七年十二月三十一日的存貨約5.8%，於其後售出。

下表載列於往績期間的存貨週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
存貨週轉日數	10,537	794	630

附註： 每一年期間的存貨週轉日數相等於該年度年初及年末的存貨平均數除以銷售成本再乘以365日。

存貨週轉日數由二零一五年的約10,537日減少至二零一六年的約794日，並進一步減少至二零一七年的約630日。存貨週轉日數減少乃由於我們二零一六年及二零一七年的銷售大幅增加。

其他合約成本

我們於二零一五年委聘銷售代理宣傳及銷售萬城名座一期，該等物業已於二零一六年交付予買家。因此，相關銷售佣金於二零一五年十二月三十一日資本化作其他合約成本約人民幣4.1百萬元，且該合約成本其後在有關發展項目確認收益時確認作部分銷售開支。截至二零一六年十二月三十一日止年度，約人民幣0.8百萬元的資本化成本確認為銷售開支。我們於二零一五年及二零一六年底亦委聘銷售代理宣傳及銷售萬城聚豪一及二期，導致其他合約成本於二零一六年十二月三十一日進一步增加至約人民幣12.5百萬元。該等發展項目的物業銷售於二零一七年[確認]予買家，該資本化成本約人民幣12.5百萬元於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為銷售開支。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表列載我們於報告期末的貿易及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款			
— 銷售物業	1,259	1,366	5,969
— 經營租賃的租金總額	—	314	333
減：呆賬撥備	—	—	—
	<u>1,259</u>	<u>1,680</u>	<u>6,302</u>
其他應收賬款	11,474	6,040	10,437
應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684
預付款項	<u>44,099</u>	<u>158,104</u>	<u>103,173</u>
	<u>126,175</u>	<u>271,927</u>	<u>231,596</u>

應收賬款

應收賬款主要包括就物業銷售應收客戶的應收款項及經營租賃的總租金。我們通常不會提供信貸期予租戶及物業買家，因為物業銷售的所有租金及代價均為預收。然而，物業買家的若干按揭獲銀行批准，而金額於二零一五年及二零一六年十二月三十一日尚未可供提取。因此，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日錄得物業銷售的應收賬款分別約人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。該金額已逾期但未減值及金額其後已悉數結付。

應收賬款由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1.3百萬元增加約33.4%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元，主要源於二零一六年十二月三十一日陽光新苑二期幼兒園的經營租賃的應收租金增加。結餘再增加約275.1%至二零一七年十二月三十一日的人民幣6.3百萬元，主要由於二零一七年惠州商業物業雙子星的銷售為人民幣29.1百萬元。根據雙子星的買賣協議，銷售雙子星的總代價約人民幣29.1百萬元將由買家分三期支付，首兩期付款合共約人民幣23.3百萬元已於二零一七年十二月三十一日前結付。未付餘額約人民幣5.8百萬元已於二零一八年在買方取得不動產權證後七日內結付。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

於報告期末，根據確認應收賬款的日期的應收賬款賬齡分析列載如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一個月內	319	308	5,887
一至三個月	—	950	90
三至六個月	—	135	135
超過六個月	940	287	190
總計	1,259	1,680	6,302

大部分來自第三方的應收賬款屬於一年內。於往績期間，概無應收賬款已減值。我們認為已逾期但未減值的應收款項不重大。基於我們的過往經驗，我們認為毋須就該等結餘計提減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視為可全部收回。

於二零一八年四月三十日，於二零一七年十二月三十一日的應收賬款有約人民幣6.2百萬元(佔約98.4%)其後已結付。

下表列載於往績期間的應收賬款週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
應收賬款週轉日數	9	1	2

附註：每個一年期間的應收賬款週轉日數等於該年初及年末貿易相關應收賬款的平均值除以收益再乘以365日。

應收賬款週轉日數由二零一五年的約9日減至二零一六年的約1日，因為發展項目銷售所得收益於二零一六年增加。二零一七年，應收賬款週轉日數維持相對穩定，為約2日。

其他應收賬款

其他應收賬款主要包括發展項目的建築及發展的已付按金。

其他應收賬款由二零一五年十二月三十一日的約人民幣11.5百萬元減少約47.4%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.0百萬元。該減幅乃主要由於萬城名座一期及陽光新苑二期建築工程竣工後，發展項目的建築及發展的已付按金用於結付建築承包商發出的發票。其他應收賬款由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.0百萬元增加約72.8%至二零一七

財務資料

年十二月三十一日的約人民幣10.4百萬元，主要由於二零一七年為展開建設支付按金，涉及(i)萬城名座二期，金額為約人民幣1.8百萬元；及(ii)皇冠豪苑，金額為約人民幣2.5百萬元。

應收關聯方款項

應收關聯方款項(主要涉及我們向控股股東墊付的資金)為免息、無抵押及可按要求收回。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應收關聯方款項分別為約人民幣69.3百萬元、人民幣106.1百萬元及人民幣111.7百萬元。

有關應收關聯方款項的更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」一段「(b)與關聯方的結餘」分段。

預付款項

我們的預付款項主要包括(i)物業發展的預付款項；及(ii)企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費的預付款項。下表列載我們於往績期間財政期間結算日的預付款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業發展的預付款項	12,550	90,859	56,756
企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅 及附加費的預付款項	31,379	67,007	46,138
其他	170	238	243
總計	44,099	158,104	103,137

物業發展預付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣12.6百萬元增加約624.0%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣90.9百萬元，主要由於二零一六年為建設萬城聚豪一期及二期向建築承包商預付款項約人民幣78.3百萬元。該預付款項於二零一七年發展項目建築竣工後轉移至存貨。此外，二零一七年發展中發展項目(即萬城名座二期及皇冠豪苑)較少需要向建築承包商預付款項。物業發展預付款項減少約37.5%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣56.8百萬元。

財務資料

根據財政部及國家稅務總局共同頒佈的《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(「財稅二零一六年36號文」)，本集團的中國附屬公司自二零一六年五月起須就其收益繳納增值稅，而非營業稅。根據財稅二零一六年36號文，就二零一六年五月一日前開始的物業建築工程，銷售物業的增值稅按簡化法以5%稅率計算；否則，按11%的稅率計算增值稅。預付增值稅(為物業售價的3%)於預售物業時繳付。

企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加預付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣31.4百萬元增加約113.5%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣67.0百萬元，主要由於二零一六年就預售萬城聚豪一期及二期預付企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加約人民幣45.0百萬元。企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加預付款項減少約31.1%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.1百萬元，主要由於(i)二零一七年我們並無推出任何新發展項目以供銷售；及(ii)企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加相關預付款項確認為開支，原因為二零一七年銷售萬城聚豪一期及二期。

合約負債

合約負債主要指於各有關期間末就本集團預售物業而向客戶收取的銷售所得款項。於發展項目預售時，我們於發展項目建築竣工前，根據相關預售協議開始銷售發展項目及收取客戶向我們支付的預售所得款項。根據會計政策，於相關銷售確認為收益前，該預售所得款項確認為合約負債。

合約負債由二零一五年十二月三十一日的約人民幣389.1百萬元增加約87.7%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣730.3，主要由於二零一六年在天津預售萬城聚豪一期及二期。結餘由二零一六年十二月三十一日的約人民幣730.3百萬元減少約90.2%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元，主要由於(i)於天津銷售萬城聚豪一期及二期，其於二零一七年確認；及(ii)本集團於二零一七年並無推出任何新發展項目以供預售。

財務資料

貿易及其他應付款項

於往績期間財政期間結算日的貿易及其他應付款項概述如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	114,357	57,153	74,552
其他應付款項及應計費用	116,852	76,319	150,989
應付關聯方款項	1,085,295	967,976	958,130
總計	1,316,504	1,101,448	1,183,671

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括對(i)第三方供應商；及(ii)建築承包商的應付款項。

貿易應付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣114.4百萬元減少約50.0%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣57.2百萬元，主要由於二零一六年萬城名座一期及陽光新苑二期建築竣工後，我們已結付對第三方供應商及建築承包商的應付款項。貿易應付款項增加約30.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣74.6百萬元，主要由於二零一七年產生的建築成本增加，因為二零一七年萬城名座二期及皇冠豪苑動工。雖然二零一七年萬城聚豪一期及二期建築竣工後，我們已結付對第三方供應商及建築承包商的貿易應付款項，惟其影響不及同期萬城名座二期及皇冠豪苑建築工程動工致使應付發展成本增加。

下表列載按貿易應付款項確認日期列示的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三個月內	43,689	56,784	70,572
三至六個月	70,411	110	307
六至十二個月	4	2	901
十二個月以上	253	257	2,772
總計	114,357	57,153	74,552

財務資料

我們根據進度及協議里程碑分期向建築承包商支付。供應商授予的結付條款及信貸期乃按個別合約支付條款釐定。主要供應商一般就進度付款授予28日的信貸期。一般而言，(i)發展項目竣工前，於建築過程中分階段付款結付總合約價的70%至80%；及(ii)發展項目竣工後，結付總合約價約95%至97%。我們保留餘下3%至5%的總合約價作為保留金。保留金將於保留期後結付，一般為期約2年。

於二零一八年四月三十日，約人民幣38.4百萬元，佔於二零一七年十二月三十一日的貿易應付款項約51.15%，於其後已結付。

下表載列於往績期間的貿易應付款項週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
貿易應付款項週轉日數	606	47	31

附註：每一年的貿易應付款項週轉日數相等於該年年初及年末貿易相關應付款項的平均值除以銷售成本再乘以365日。

貿易應付款項週轉日數由二零一五年約606日減少至二零一六年約47日主要由於二零一六年十二月三十一日的貿易應付款項因上文一段所述因素而減少。貿易應付款項週轉日數於二零一七年減少至約31日主要由於平均貿易應付款項於二零一七年因上文一段所述因素而減少。

其他應付款項及應計費用

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們有其他應付款項及應計費用分別約人民幣116.9百萬元、人民幣76.3百萬元及人民幣157.0百萬元，主要代表我們對供應商的應付建築成本，惟尚未收到供應商的發票。由二零一五年十二月三十一日的約人民幣116.9百萬元減少約人民幣40.6百萬元至二零一六年十二月三十一日的約人民幣76.3百萬元，主要由於我們於二零一六年完成萬城名座1期及陽光新苑2期，而建築承包商已發出已竣工工程的相關發票，而其他應付款項及應計費用的相關金額，已於接獲發行後，確認為貿易應付款項。該等貿易應付款項已於二零一六年結付，見上文「貿易應付款項」分段所述。由

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

二零一六年十二月三十一日約人民幣76.3百萬元增加人民幣74.7百萬元至二零一七年十二月三十一日約人民幣151.0百萬元，主要由於萬城名座2期及皇冠豪苑的工程動工，而於二零一七年十二月三十一日建築承包商尚未發出累計建築工程成本及相關發票。

應付關聯方款項

應付關聯方款項主要指應付控股股東及附屬公司少數股東及彼等各自近親家族成員及其控制實體的款項。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們有應付關聯方款項分別約人民幣1,085.3百萬元、人民幣968.0百萬元及人民幣958.1百萬元，乃主要源於就物業發展項目與關聯方進行的集資活動。應付關聯方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

有關應付關聯方款項的更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」一段。

債務及或然負債

銀行貸款

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們有銀行借貸分別約人民幣62.4百萬元、零及人民幣299.3百萬元。銀行借貸由二零一五年十二月三十一日約人民幣62.4百萬元減少至二零一六年十二月三十一日的零，乃主要由於以預售萬城聚豪1及2期所得之所得款項償還貸款。銀行借貸於二零一七年十二月三十一日增加至約人民幣299.3百萬元，由於二零一七年發展萬城名座2期及皇冠豪苑所需的外部借貸。

下表載列於所示日期未尚償還銀行貸款明細：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有抵押 ⁽¹⁾	—	—	299,317
無抵押 ⁽²⁾	62,369	—	—
總計	62,369	—	299,317

附註：

1. 該銀行貸款按人民銀行公佈的基準貸款利率之110%計息並須按要求償還。於二零一七年十二月三十一日，該貸款以為數約人民幣163.1百萬元的存貨作抵押。
2. 該銀行貸款按香港銀行同業拆息加3.5%計息並須按要求償還。

財務資料

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日，我們所有銀行貸款由關聯方擔保。更多詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30(e)。關聯方提供的所有擔保將於[編纂]後獲解除。

銀行融資須達成若干契諾，方可獲得，有關契諾常見於與金融機構的貸款安排。倘我們違反契諾，已提取融資將須按要求償還。然而，董事預期該等契諾不會嚴重限制本集團就進行現有業務計劃所需承擔額外債務或股本融資的整體能力。於二零一七年十二月三十一日，我們違反以下有關總額約人民幣269.0百萬元之銀行貸款之契諾：

- 1) 規定若干物業開始預售的日期；及
- 2) 對與關聯方交易施加的限制。

於最後可行日期，我們已就上述違反取得相關銀行的豁免信函。除所披露者外，於往績期間及最後可行日期，我們並無違反信貸融資下任何重大方面的責任。董事進一步確認，於往績期間及截至最後可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，我們的貸款申請亦無遭到拒絕受理。

總體而言，本集團於最後可行日期的未動用貸款融資約為人民幣617.9百萬元。

債務

下表載列於所示日期未償還貸款及借貸的明細：

	於十二月三十一日			於二零一八年 四月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	—	—	299,317	287,109
無抵押銀行貸款	62,369	—	—	—
應付關聯方款項	1,085,295	967,976	958,130	1,027,413
總計	1,147,664	967,976	1,257,447	1,314,522

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年四月三十日，未償還借貸總額分別為約人民幣1,147.7百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣1,257.4百萬元及人民幣1,314.5百萬元。於往績期間的未償還借貸總額波動主要由於發展項目及現金流量計劃的財務需要變動。

財務資料

於二零一八年四月三十日(即就本文件最近披露流動資金的日期)，我們有未償還債務約人民幣1,314.5百萬元，包括銀行借貸約人民幣287.1百萬元及應付關聯方款項約人民幣1,027.4百萬元。於二零一八年四月三十日，借款總額稍微減少至約人民幣1,314.5百萬元，主要由於二零一八年初建設萬城名座第三期及萬城聚豪第四期的資金需求增加。

於二零一八年四月三十日，我們的銀行貸款按人民銀行公佈的基本貸款利率的110%計息及須按要求償還。該銀行貸款乃由我們的存貨作抵押。

除本文件披露者外，於二零一八年四月三十日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、債權證、抵押、按揭、重大或然負債或現存的擔保)。董事確認，自二零一七年十二月三十一日直至本文件日期我們的債務狀況並無發生重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借款為部分發展項目提供資金。除該等銀行借款外，我們現時並無計劃進行其他重大對外債務融資。

或然負債

於往績期間，我們為本集團的物業的若干獨立第三方買家安排銀行融資並提供擔保，以保證有關買家的還款責任。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年四月三十日，未償還銀行擔保分別為約人民幣138.5百萬元、人民幣551.3百萬元、人民幣376.3百萬元及人民幣[172.6]百萬元。該等擔保將於發出相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭後終結。

於往績期間，我們遇到三宗我們為其擔保按揭貸款的買家違約事件。更多詳情請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段「項目規劃及設計及建築之前」分段。雖然我們須就所有買家違約事件向相關銀行結付未償還貸款，惟考慮到根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，銀行有權出售物業並從銷售可得款項中收回未償還貸款結餘，董事認為本集團無可能在該等擔保下造成損失。本集團的擔保期由授出按揭貸款日期開始及於發出相關物業所有權

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

證及登記按揭後結束。我們尚未就該等擔保確認任何遞延收入，因為董事認為其公平值微不足道。

資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，於二零一八年四月三十日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（常規貿易票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年四月三十日，我們有以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一八年 四月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已訂約：				
建築及發展合約	<u>281,571</u>	<u>109,380</u>	<u>780,090</u>	<u>786,875</u>

承擔主要指本集團發展中物業的開發成本。於二零一八年四月三十日，已訂約的金額約人民幣786.9百萬元指發展中物業的發展成本。我們預期主要透過銀行貸款及出售及預售物業收取的所得款項來應付該等承擔。除上述或然負債及承擔外，於二零一八年四月三十日概無其他未償還或然負債及承擔。

財務資料

關聯方交易

於往績期間，我們曾進行有關以下方面的多項交易：(i)銷售物業；(ii)租賃物業；(iii)本集團所接受的住宿服務；(iv)本集團所接受的物業管理服務；及(v)購買貨品。

(a) 與關聯方的交易金額

以下為往績期間與關聯方進行的交易概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	—	2,774	—
租賃物業	916	1,164	336
本集團所接受的住宿服務	(1,037)	(375)	(777)
本集團所接受的物業管理服務	(792)	(1,894)	(1,602)
購買貨品	(30)	(163)	(152)

就銷售物業而言，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們向關連人士劉偉韜先生的配偶范元新女士出售物業。

就租賃物業而言，於往績期間，我們透過租賃我們為關聯方發展的若干物業(包括住宅物業)賺取租金收入。於各項租賃中，我們向本公司關連人士惠州南旋毛織廠有限公司出租三個物業單位。該三項租賃均將於二零一八年十二月三十一日完結，我們正出售相關物業單位。倘租賃於[編纂]後繼續，我們將遵守[編纂]規則的相關條文。

就本集團所接受的住宿服務而言，於往績期間，惠州港升及蕪湖德信置業有限公司於惠州及蕪湖按向其他客戶所收取的價格的折扣價為本集團提供住宿服務。本集團將於[編纂]後繼續委聘惠州皇冠酒店提供酒店住宿服務，該等安排將構成持續關連交易。更多詳情請參閱本文件「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段「酒店服務」分段。

財務資料

就本集團所接受的物業管理服務而言，於往績期間，惠州康城為我們發展的物業提供物業管理服務。於往績期間及於最後可行日期，惠州康城為本公司的關連人士，因為劉偉韜先生為惠州康城的控股股東。董事確認所收取物業管理服務費與獨立第三方所提供者屬相若。劉偉韜先生正在促使出售其持有之全部股權出售予一名獨立第三方，而預期惠州康城將於彼於[編纂]前完成轉讓所持有的股權完成後，不再為我們的關連人士，而此項交易不再為關聯方交易。有關物業管理的更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「發展項目」一段「項目竣工及交付，以及售後維修及物業管理」分段「售後維修及物業管理」分段。

就購買貨品而言，我們為僱員的健康而向關聯方勁家莊(惠州)健康食品有限公司(「勁家莊」)購買健康食品。本集團將繼續向勁家莊購買健康食品及其將構成[編纂]規則第14A.97條項下全面獲豁免持續關連交易。

董事認為，以上交易乃按一般商業條款或較佳條款及公平基準進行，且符合股東的整體利益。

(b) 與關聯方的結餘

與關聯方之結餘乃記入其他應收款項及於聯營公司及合營公司的權益：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易及其他應收款項			
—應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684
於聯營公司的權益			
—應收聯營公司款項(非即期)	—	—	87,251
於合營公司權益			
—應收合營公司款項(非即期)	—	—	41,384
	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>

財務資料

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日與關聯方的結餘詳列如下：

應收關聯方款項：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
王氏家族及聯繫人			
樓家強先生	—	—	37,863
王庭聰先生	20,000	62,407	1,570
小計	20,000	62,407	39,433
由王氏家族控制的公司			
惠州康城	5,775	5,942	6,183
天津市康城物業管理有限公司	500	2,100	3,100
惠州立信科技有限公司	730	860	860
Main Galaxy Development Ltd	—	—	92
香港萬城	11	12	13
惠州永利添置業有限公司	—	—	2
惠州港升	96	86	—
高美添(香港)有限公司	42,228	—	—
惠州長龍生物技術有限公司	3	—	—
小計	49,343	9,000	10,250
少數股東權益及聯繫人			
黃敏利	—	—	61,740
曾文省	—	34,696	—
小計	—	34,696	61,740
本集團合營公司			
惠港投資有限公司	—	—	41,384
惠州惠港	—	—	260
小計	—	—	41,644
本集團聯營公司			
河南聚龍	—	—	87,000
怡美(香港)有限公司	—	—	251
金系發展有限公司	—	—	1
小計	—	—	87,252
總計	69,343	106,103	240,319

財務資料

應付關聯方款項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
王氏家族及聯繫人			
王庭聰先生	431,900	467,728	512,075
王槐裕	11,500	11,500	11,500
王庭交	9,807	9,807	9,807
王惠玲	4,000	4,000	4,000
樓家強先生	<u>47,208</u>	<u>258</u>	<u>157</u>
小計	504,415	493,293	537,539
由王氏家族及聯繫人控制的公司			
恒威管理	—	229	47,004
惠州港升	13,422	13,422	8,000
惠州康城	109	1,481	2,234
惠州市創匯電子科技有限公司	20,000	19,980	—
惠州偉榮置業有限公司	8,656	—	—
惠州得榮置業有限公司	<u>8,450</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	50,637	35,112	57,238
少數股東權益及聯繫人			
敏華投資有限公司	185,598	228,348	213,389
劉偉韜先生	15,060	63,945	114,364
王小霞女士	279,185	131,678	20,000
范元新	15,600	15,600	15,600
黃敏利	31,290	—	—
曾文省	<u>3,510</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>530,243</u>	<u>439,571</u>	<u>363,353</u>
總計	<u><u>1,085,295</u></u>	<u><u>967,976</u></u>	<u><u>958,130</u></u>

財務資料

應收關聯方款項

應收王氏家族及聯繫人及應收王氏家族所控制公司款項

於往績期間，我們若干附屬公司向王氏家族成員及聯繫人及受其控制公司作出墊款。該等結餘為免息、無抵押及須按要求償還。該等結餘將於[編纂]前結付。

應收少數權益股東及聯繫人款項

該等結餘指我們的附屬公司天津建基向黃敏利先生(敏華投資有限公司(我們的非全資附屬公司中國大地投資有限公司的少數權益股東)的控股股東)及曾文省先生墊款。有關結餘為免息、無抵押及須按要求償還，並將於[編纂]前結付。

應收本集團合營公司及聯營公司款項

應收本集團聯營公司及合營公司款項主要指我們就該等實體發展物業項目而提供的股東貸款。於往績期間，我們提供資金予(i)河南聚龍、怡美(香港)有限公司及金系發展有限公司以發展聚龍灣；及(ii)惠州惠港及惠港投資有限公司以發展萬城潼湖中心及玖龍台。

應收河南聚龍的款項將不會於[編纂]前結付，而於[編纂]後構成一項持續關連交易。關於應收河南聚龍的款項的更多詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」一段「貸款予河南聚龍」分段。

應付關聯方款項

應付王氏家族及聯繫人及應付王氏家族所控制公司款項

於往績期間，我們若干附屬公司自王氏家族若干成員及聯繫人及受其控制公司取得資金。該等結餘為免息、無抵押及須按要求償還。該等結餘將於[編纂]前結付。

財務資料

應付少數權益股東及聯繫人款項

應付王小霞女士及劉偉韜先生款項泛指其對惠州萬城的股東貸款以發展萬城名座。應付敏華投資有限公司款項泛指其對中國大地投資有限公司(天津建基的控股公司)的股東貸款以發展萬城聚豪。劉偉韜先生的配偶范元新女士亦提供貸款予惠州萬城。

關於我們與第三方發展的發展項目，我們及第三方通常及共同結合權益及股東貸款注資，屬資本性質及不計息，並預期以預售及銷售發展項目產生的現金流償付。根據高力報告，對中國物業發展公司而言，以股東貸款形式為發展項目撥資乃常見及正常方法。

應付王小霞女士款項已於最後可行日期結付。應付劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司款項將不會於[編纂]前結付，但預期將透過彼等為股東的附屬公司銷售相關發展項目的銷售可得款項產生的盈餘現金流結付。有關應付劉偉韜先生及敏華投資有限公司款項的更多詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段「來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款」及「來自敏華投資有限公司款項的貸款」分段。

(c) 由關聯方擔保的銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣62.4百萬元由王庭聰先生、王庭交、王庭真及黃敏利共同擔保。貸款經已償還。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣299.3百萬元由王庭聰先生、樓家強先生共同擔保。

關聯方就本集團的銀行貸款發出的擔保將於[編纂]後解除。

財務資料

流動資金及資本資源

流動資金來源

我們在資本密集行業經營，並主要透過經營產生的現金為營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金，包括(i)銀行貸款；(ii)股東注資；(iii)銷售發展項目及預售發展中的發展項目所得款項；及(iv)關聯方貸款。

現金流量

下表列載於所示期間摘錄自合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所得現金(流出)／流入	(303,006)	276,948	(225,005)
投資活動所得現金流入／(流出)	26,722	(2,052)	(132,385)
融資活動所得現金流入／(流出)	<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>
現金及現金等價物增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)
年初現金及現金等價物	50,128	54,945	105,372
匯率變動的影響	—	(1)	(91)
年末現金及現金等價物	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>

經營活動所得現金(流出)／流入淨額

經營活動所得現金流出主要包括就我們的物業發展活動及土地收購作出的付款。經營活動所得現金流入主要為自物業銷售接獲的所得款項及租金收入。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣303.0百萬元，主要由於(i)年內存貨及其他合約成本增加約人民幣573.6百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加約人民幣77.4百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金增加約人民幣58.0百萬元。其

財務資料

被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣6.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣381.0百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣百萬元抵銷部分。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流入淨額約為人民幣276.9百萬元，主要由於(i)年內產生除稅前溢利約人民幣186.6百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣116.6百萬元；及(iii)合約負債增加約人民幣341.2百萬元。其被(i)年內貿易及其他應收款項增加約人民幣106.6百萬元；(ii)已抵押及受限制現金增加約人民幣96.2百萬元；(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣96.1百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣225.0百萬元，主要由於(i)年內合約負債減少約人民幣659.1百萬元。其被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣141.4百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣99.8百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金減少約人民幣128.1百萬元抵銷部分。

投資活動所得現金流入／(流出)淨額

投資活動所得現金流出主要包括出售投資物業及其他財務資產所得款項。投資活動所得現金流入主要來自於聯營公司及合營公司的投資及就購買其他財務資產的付款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流入淨額約為人民幣26.7百萬元，主要由於(i)年內出售投資物業所得款項約人民幣59.1百萬元；及(ii)出售其他財務資產所得款項約人民幣23.7百萬元。其被年內購買其他財務資產的付款抵銷部分，購買其他財務資產指對銀行推出的理財產品的投資約人民幣56.0百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流出淨額約為人民幣2.1百萬元，主要由於年內購買其他財務資產付款約人民幣228.8百萬元。其被年內出售其他財務資產所得款項約人民幣226.4百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流出淨額約為人民幣132.4百萬元，主要由於(i)年內於聯營公司及合營公司的投資約人民幣128.6百萬元；及(ii)就購買其他財務資產付款約人民幣87.5百萬元。其被年內出售其他財務資產所得款項約人民幣82.7百萬元抵銷部分。

財務資料

融資活動所得現金流入／(流出)淨額

融資活動所得現金流入主要來自銀行借款所得款項及關聯方資助。融資活動所得現金流出主要來自償還銀行貸款及償還應付關聯方款項。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流入淨額約為人民幣281.1百萬元，主要由於年內應付關聯方款項所得款項約人民幣446.3百萬元。其被(i)年內償還銀行貸款約人民幣59.9百萬元；及(ii)償還應付關聯方款項約人民幣101.8百萬元抵銷部分。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流出淨額約為人民幣224.5百萬元，主要由於(i)年內償還銀行貸款約人民幣63.8百萬元；及(ii)償還應付關聯方款項約人民幣405.8百萬元。其被年內應付關聯方款項所得款項約人民幣245.8百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流入淨額約為人民幣346.3百萬元，主要由於(i)年內銀行貸款所得款項約人民幣299.3百萬元；及(ii)應付關聯方款項所得款項約人民幣215.6百萬元。

營運資金

我們管理營運資金，確保妥善有效地獲取及調動資金。我們就擴充業務作出重大資本承擔以及安排付款時，會仔細考慮我們的現金狀況以及獲得進一步融資的能力。

為達到充足的營運資金，我們將繼續執行業務策略並提升就銷售及預售物業向客戶收取款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦擬通過與建築承包商磋商以進一步優化建設費用的付款時間表，從而配合我們收取所得款項。此外，我們將根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入改善我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而繼續控制現金流出。

充足營運資金

由於我們持續擴充經營規模，預期我們的現金流出主要由於(i)發展中現有發展項目數量增加；及(ii)持作未來發展的發展項目導致未來開發水平較往績期間為高所致。我們預期

財務資料

以現金及現金等價物、預售現有發展項目和新造銀行及其他借款所得現金撥付有關現金流出需求。

於二零一八年四月三者，我們有已訂約承擔約人民幣786.9百萬元及我們有銀行及其他借款總額約人民幣1,314.5百萬元，須按要求償還。同日，流動資產淨值為約人民幣121.1百萬元。於二零一八年四月三十日的流動資產淨值增加乃主要由於現金及現金等價物增加約人民幣202.2百萬元。此外，由於(i)我們已竣工發展項目合共約有201,600.33平方米未售建築面積；及(ii)我們預計分別於二零一八年第二季及最後一季或前後展開皇冠豪苑及玖龍台一期的預售，可售建築面積約為44,839.88平方米，我們預計我們將能夠自發展項目的銷售及預售所得款項產生現金。

經計及我們可動用的現有財務資源、可動用的借款、預期內部產生資金及估計[編纂]後，董事認為及[編纂]同意我們擁有充足營運資金可應付本文件日期起計未來12個月的業務及營運。[編纂]同意我們擁有充足營運資金可應付本文件日期起計未來12個月的目前需求。

市場風險

我們在日常業務過程中承受各種市場風險，包括下文所載的外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。我們定期監察該等風險及截至最後可行日期，並無對沖或認為毋須對沖任何該等風險。然而，我們整體風險管理策略尋求盡量降低金融市場的不可預測性對我們財務表現的不利影響。董事會負責制定財務風險管理目標及相關原則。

信貸風險

本集團的信貸風險主要源自現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、貿易及其本集團他應收款項、應收聯營公司及合營公司款項及其他財務資產。本集團設有信貸政策，持續監察該等信貸風險。

本集團持有的現金及現金等價物及已抵押及受限制存款主要存放於維持良好信譽及財務狀況的金融機構(例如商業銀行)，以及本集團其他財務資產乃向該等機構購買。信貸風險被視為低微。

財務資料

就貿易應收款項而言，本集團定期審視每筆個別應收款項的可收回金額，確保為無法收回的金額計提充足減值虧損。信貸風險已降至最低，因為本集團一般在轉移物業擁有權的法定權利之前收取買家全數付款。

就其他應收第三方款項而言，本集團根據營運需要審閱風險及加以管理。

就應收關聯方款項而言，本集團透過評估及密切監察其財務狀況及盈利能力而促進其資本需求。

除本文件附錄一會計師報告附註30所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。最高信貸風險指各財務資產於合併財務狀況表內的賬面值。

流動資金風險

本集團管理層設有政策，定期監察其流動資金需求及其遵守放債契約的情況，以確保其維持充足的現金儲備及向主要金融機構取得充足的承諾資金額度，以應付長短期的流動資金需求。

財務負債的到期日分析詳情於本文件附錄一會計師報告附註27(b)披露。

利率風險

本集團的利率風險主要源自以浮動利率發出的銀行貸款及銀行現金，使本集團承受現金流量利率風險。

本集團不會使用金融衍生工具對沖利率風險。

本集團銀行現金、已抵押及受限制現金及銀行貸款的利率於本文件附錄一會計師報告附註27(c)披露。本集團所有銀行貸款均附帶浮動利率。

敏感度分析

儲蓄存款及計息銀行貸款的估計利率普遍上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣68,000元及人民幣528,000元。

儲蓄存款及計息銀行貸款的估計利率普遍上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團於二零一七年十二月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣400,000元。

財務資料

以上敏感度分析反映有關利率變動對本集團的利息開支或收入的年度化影響，當中假設於報告期末利率發生變動，並應用於所有浮息銀行貸款及銀行現金，且並無計及利息資本化的影響。二零一五年至二零一七年進行分析的基準相同。

主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度／於該日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
純利率 (%) ⁽¹⁾	不適用	14.6	7.9
股本回報率 (%) ⁽²⁾	不適用	90.9	28.7
流動比率 ⁽³⁾	1.0	1.0	1.0
資本負債比率 (%) ⁽⁴⁾	112.6	不適用	111.7
淨負債對股本比率 (%) ⁽⁵⁾	13.4	不適用	76.6
總資產回報率 (%) ⁽⁶⁾	不適用	6.5	4.1

附註：

1. 等於年內純利除以相關年度收益。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度末計息銀行貸款總額減現金及現金等價物佔總權益百分比。
6. 等於年內純利除以相關年度末資產總值。

純利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純損，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度，純利率分別約為不適用、14.6%及7.9%。純利率於二零一五年至二零一六年有所改善乃主要由於(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度確認的建築面積增加，令年內收益增加；及(ii)行政開支於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度維持穩定。

純利率於二零一六年至二零一七年有所減少乃主要由於(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度的土地收購及開發成本增加，令毛利減少；及(ii)我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度擴充業務及籌備[編纂]，令行政成本增加。

財務資料

股本回報率

於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純粹，而我們於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的股本回報率分別約90.9%及28.7%。

我們由二零一五年至二零一六年的股本回報率改善，主要由於收益因上文「純利率」分段所述的因素而增加，以及行政開支於截至二零一六年十二月三十一日止年度維持穩定所致。

股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約90.9%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約28.7%。該減少乃主要由於上文「純利率」分段所述的因素令毛利減少及行政開支增加。

流動比率

我們的流動比率於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日維持穩定。

資本負債比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的資本負債比率分別約為112.6%、不適用及111.7%。資本負債比率由二零一五年十二月三十一日的約112.6%下降至二零一六年十二月三十一日的不適用，乃由於在二零一六年償還銀行貸款。資本負債比率於二零一七年上升至約111.7%，原因是我們在二零一七年就項目發展取得銀行貸款。

淨負債對股本比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的淨負債比率分別約為13.4%、不適用及76.6%。於往績期間各期間末，淨負債對股本比率的波動走勢大致上與上文披露的資本負債比率同步。

總資產回報率

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純損，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的總資產回報率則分別約為6.5及4.1。

於二零一五年至二零一六年總資產回報率上升乃由於上文「純利率」分段所述的因素令收益增加。

總資產回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約6.5%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約4.1%，乃主要由於二零一七年的純利減少，超逾本公司的資產總值跌幅。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

二零一七年的純利減少乃主要由於(i)毛利減少；及(ii)上文「純利率」分段所述的因素令行政開支增加。

[編纂]經調整有形資產淨值

以下為根據[編纂]規則第4.29條編製的本集團[編纂]經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，以顯示[編纂]對截至二零一七年十二月三十一日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，並基於摘自本文件附錄一的會計師報告所載本集團於二零一七年十二月三十一日的過往財務資料的合併資產淨值編製，以及作出以下調整。

	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於二零一七年十二月三十一日本公司權益股東應佔本集團合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，後者基於二零一七年十二月三十一日本公司權益股東應佔本集團合併資產淨值總額約人民幣177.8百萬元。
- 估計[編纂]乃根據[編纂][編纂]及[編纂]，即指示性[編纂]範圍的下限及上限，已扣除關於[編纂]的估計[編纂]及其他相關開支(不包括約[編纂]的[編纂]，該款項已計入截至二零一七年十二月三十一日的損益)及[編纂]，其中假設[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權未獲行使，亦不包括本公司根據一般授權可予發行或購回的任何[編纂]。

財務資料

3. 本公司權益股東應佔本集團每股[編纂]經調整有形資產淨值乃於按上文各段所述調整[編纂]估計[編纂]後達致，並基於[編纂]後預期有[編纂]已[編纂]，但並無計及[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可予[編纂]的任何[編纂]，以及本公司根據一般授權可予[編纂]或購回的任何[編纂]。
4. 就估計[編纂]而言，本公司權益股東應佔本集團每股[編纂]經調整有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣[0.8115]元的匯率分別兌換成人民幣及港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換成人民幣，反之亦然。
5. 概無對[編纂]經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一七年十二月三十一日後的任何貿易業績或進行的其他交易。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師高力已對我們於二零一八年三月三十一日的物業權益進行估值，並認為我們物業於該日的總值約為人民幣3,850.3百萬元。我們應佔物業權益的總值約為人民幣2,211.2百萬元。有關高力編製本集團物業於二零一八年三月三十一日的物業權益詳情，請參閱本文件附錄三的物業估值報告。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列我們物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值(摘錄自本文件附錄一的會計師報告)與我們物業於二零一八年三月三十一日的市值(摘錄自本文件附錄三所載的物業估值報告)的對賬：

本文件附錄一所載以下物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值	人民幣千元
— 已竣工待售物業	525,809
— 發展中物業	572,225
— 持作發展物業	169,221
— 物業、廠房及設備 — 土地及樓宇	59,186
— 投資物業	<u>29,880</u>
小計	1,356,321
並非本集團應佔上述物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值	<u>(69,641)</u>
本集團應佔上述物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值	1,286,680
本集團應佔合資公司及聯營公司物業於二零一七年十二月三十一日的賬面淨值	<u>128,379</u>
減：二零一八年一月一日至二零一八年三月三十一日期間的淨減少	(8,159)
加：投資物業公平值變動	<u>1,420</u>
本集團應佔物業於二零一八年三月三十一日的賬面淨值總計	1,408,320
估值盈餘	<u>802,875</u>
本文件附錄三物業估值報告所載本集團應佔物業於二零一八年三月三十一日的市值	<u><u>2,211,195</u></u>

股息

我們於往績期間並無宣派任何股息。

我們現時並無任何宣派股息的計劃。我們目前亦無派息計劃或政策。股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需要、銀行貸款協議下合約限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素由董事酌情釐定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)我們的細則，當中規定股東須以普通決議案宣派股息，惟股息不得超逾董事建議的金額；及(ii)開曼群島適用法例，當中規定股息可自公司的利潤或其股份溢價賬

財務資料

的進賬款派付，惟倘任何情況下股息派付將導致公司無法於日常業務過程中支付其到期債務時，則不得派付股息。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。日後任何股息宣派及派付將由董事在適用法律的規限下酌情決定。根據適用中國法例，我們在中國的附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

[編纂]

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現將受到[編纂]產生的非經常開支影響。[編纂]總[編纂]估計約為[編纂]（相當於[編纂]）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數，且[編纂]未獲行使）。[編纂]屬非經常性質，主要包括[編纂]、就[編纂]所提供服務向[編纂]、法律顧問、申報會計師及其他專業人士支付的專業費用。[編纂]總額為約[編纂]（相當於[編纂]），當中約(i)[編纂]（相當於[編纂]）直接源於發行[編纂]及將於[編纂]後入賬為權益扣減；及(ii)[編纂]（相當於[編纂]）已／將於合併損益表扣除為開支，其中[編纂]（相當於[編纂]）已於截至二零一七年十二月三十一日止年度扣除，而餘額[編纂]（相當於[編纂]）預期於截至二零一八年十二月三十一日止年度扣除。[編纂]金額為目前的估計，僅供參考，最終於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度損益確認的金額或須進行審核及視乎變數及假設的實際變動而定。

近期發展

我們的業務營運於往績期間後及直至二零一八年四月三十日維持穩定，因為我們的業務模式及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動。

於二零一八年一月一日直至二零一八年四月三十日期間，我們錄得發展項目預售及銷售所得營業額約人民幣150.2百萬元，主要源自(i)銷售陽光新苑一期；及(ii)預售萬城名座二期。

自二零一八年一月起，我們已開始預售萬城名座二期（為發展中的發展項目之一），於二零一八年三月三十一日，萬城名座二期的總實用面積為約94,003.53平方米。於往績期間

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

後及截至最後可行日期，我們亦開始(i)建設玖龍台一期、萬城名座三期及萬城聚豪四期；及(ii)於二零一八年五月預售皇冠豪苑，於最後可行日期，其實用面積超過50%已預售。

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至二零一八年四月三十日，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年一月一日起並無重大不利變動，且自二零一八年一月一日起並無發生會對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大不利影響的事件。

報告期後事項

本集團於二零一七年十二月三十一日(即我們最近合併財務報表的編製日期)後直至本文件日期並無進行重大期後事項

並無重大逆轉

過去十二個月內，我們並無可能或已對我們財務狀況有重大影響的業務中斷。除上文「近期發展」一段所披露者外，董事確認，我們的財務、營運或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本文件附錄一「會計師報告」一節所載我們最近期合併財務報表的編製日期)以來直至本招股章程日期並無重大逆轉。

[編纂]規則的披露

董事確認，並無任何倘我們須遵守[編纂]規則第13.13條至第13.19條而將導致其須遵守[編纂]規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。