

---

## 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綜合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綜合基準載述。

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，專注於廣東省惠州及我們認為具有增長潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）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（如商舖、俱樂部會所及幼稚園），以吸引鄰近區域的中高收入居民。我們是廣東省惠州知名品牌，根據高力國際報告，按照於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為廣東省惠州第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。大灣區內九個城市（包括廣東省惠州）商品房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廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。於二零一八年九月三十日，我們於中國有17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及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的收入分別為約人民幣58.5百萬元、人民幣894.8百萬元、人民幣973.1百萬元及人民幣263.0百萬元，及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月，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、人民幣76.8百萬元及人民幣39.6百萬元。

---

## 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。由於重組主要涉及於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加入並無實質業務的新成立實體以作為新控股公司，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，而該等實體的業務有別於我們的業務，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、收入及開支已可明確識別。

本集團於往績期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載於本文件附錄一會計師報告，其中包括現時組成本集團的公司(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二零一八年六月三十日期間)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及二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表已編製，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

---

有關我們過往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率將繼續受多項因素的綜合影響，包括全球經濟及宏觀經濟變動、中國政府的財政及貨幣政策。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及二零一八年六月三十日，尚未償還銀行貸款分別為約人民幣62.4百萬元、零、人民幣299.3百萬元及人民幣364.5百萬元。由於中國的商業

---

## 財務資料

---

銀行及其他金融機構將其銀行貸款利率與人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，倘有關貸款基準利率增加，將令與我們發展有關的利息成本增加。此外，利率增加會降低按揭融資對於我們物業潛在買家的吸引力，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，或倘與我們經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。倘我們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項目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可用額度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

我們的物業發展承接能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餘下利益時(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可強制執行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，故某個期間的收入取決於我們能否判斷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、物業預售及收入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／出售五個發展項目，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、萬城聚豪一至二期及皇冠豪苑。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，二零一五年概無大致完成的項目；二零一六年已於廣東省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、收入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入組合，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綜合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。重大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，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入於以下時間確認：

- 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。於收入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入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，於付款日期至收入確認日期之期間，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權轉讓予客戶時確認的收入金額。

### 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，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賃持有之權益一致，而其適用之會計政策亦與以融資租賃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。

#### — 持作出售已完工物業

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，其賬面值在相應收入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已確認開支的存貨扣減。

---

## 財務資料

---

### 合約負債

當客戶於本集團確認相關收入前向本集團支付代價，即確認合約負債。倘本集團於確認相關收入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，本集團已遵照相關土地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。

### 應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

本集團的歷史財務資料乃根據我們的相關財務報表(定義見本文件附錄一)編製，我們自往績期間開始及整個往績期間均採納及一直應用香港財務報告準則第9號**金融工具**(「**香港財務報告準則第9號**」)及香港財務報告準則第15號**客戶合約收入**(「**香港財務報告準則第15號**」)。

然而，我們已根據香港會計準則第18號**收入**(「**香港會計準則第18號**」)及香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**(「**香港會計準則第39號**」)所載的原則盡最大努力進行評估，下文載列倘採納香港會計準則第18號及香港會計準則第39號對我們財務狀況及表現的若干估計主要影響：

- **採納新減值模式。**香港財務報告準則第9號規定根據預期信用損失確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模型確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異。此外，於往績期間採納香港財務報告準則第9號未有對本集團的財務狀況及財務表現造成重大影響。

---

## 財務資料

---

- **收入確認。**發展中物業的預售所得收入於資產控制權轉移至客戶時確認。香港財務報告準則第15號要求發展中物業的控制權隨時間或於某時間轉移時確認收入，視乎我們預售協議條款及該等協議的監管法律而定。當我們履約行為因合約性安排並無創造有替代用途之資產且我們對迄今已完成之履約行為而獲得客戶付款擁有可強制執行權利時，發展中物業的控制權將會隨時間轉移。倘物業的控制權隨時間推移而轉移，收入參考達成履約責任之進度在合約期內確認。然而，倘採納香港會計準則第18號，預售物業的收入將於已竣工物業的風險及回報轉移至客戶時在某一時間點確認。
- **融資組成部分。**根據香港財務報告準則第15號，倘合約含有提供本集團重大融資利益的融資組成部分，有關合約項下確認的收入(包括利息開支)按實際利息法增值至合約負債。然而，倘香港會計準則第18號獲採納，含有重大融資組成部分的合約項下所確認收入則不包括增值利息開支。
- **合約負債。**香港財務報告準則第15號規定在綜合資產負債表中單獨呈列合約資產及負債。倘於整個往績期間應用香港會計準則第18號，會導致須重新分類部分本集團對合約負債未完成履約責任，而根據香港會計準則第18號，該等責任會呈列為「已收墊款」。
- **取得合約產生若干成本之會計處理。**根據香港財務報告準則第15號，取得合約所產生的增量成本可撥充資本並於合約資產內確認，並其後於確認相關收入後攤銷。然而，倘在整個往績期間應用香港會計準則第18號，則該等資產並不符合資格確認為資產，並須在已產生時支銷。

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

根據我們的初步評估，倘整個往績期間應用香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號，我們估計於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合損益表內關鍵項目會受到以下影響：

增加／(減少)	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日止 六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	(38,177)	6,881	(25,169)	(107,515)
毛利	(7,646)	(208)	(7,152)	(42,590)
銷售開支	1,853	9,504	(12,013)	1,195
所得稅	(2,206)	(118)	(2,367)	(18,990)
純利	(7,293)	(9,339)	7,447	(24,727)
本公司權益股東應佔純利	<u>(3,944)</u>	<u>(5,184)</u>	<u>4,259</u>	<u>(16,326)</u>

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六月三十日之綜合財務狀況表內的關鍵項目會受到以下影響：

增加／(減少)	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	(389,118)	(730,339)	(71,281)	(652,691)
已收墊款	427,270	743,226	88,630	773,974
存貨及其他合約成本	24,117	(7,904)	3,913	62,706
預付企業所得稅、土地增值 稅及其他預付款項	4,930	1,353	1,521	13,329
遞延稅項資產	1,774	1,126	1,493	2,189
遞延稅項負債	—	(528)	(1,801)	(9,100)
資產淨值	<u>(7,331)</u>	<u>(16,672)</u>	<u>(9,224)</u>	<u>(33,952)</u>

然而，由於我們並無編製且申報會計師亦無審核或審閱本集團按香港會計準則第18號及香港會計準則第39號編製的往績期間綜合財務報表，故上述金額僅為估計。

## 財務資料

### 綜合損益表

下表列載於往績期間源自我們綜合損益業績的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
收入	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本	<u>(42,881)</u>	<u>(668,116)</u>	<u>(767,680)</u>	<u>(34,600)</u>	<u>(139,898)</u>
毛利	15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
投資物業估值收益	100	2,000	1,670	—	1,420
其他收入淨額	33,516	2,711	1,842	858	621
銷售開支	(12,652)	(16,244)	(21,379)	(2,448)	(3,930)
行政開支	(28,291)	(27,398)	(38,904)	(18,501)	(29,153)
其他開支	<u>(38)</u>	<u>(697)</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(3,428)</u>	<u>(236)</u>
經營溢利／(虧損)	8,236	187,040	141,940	(5,641)	91,833
融資成本	(1,868)	(397)	(219)	(134)	(40)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	(252)	(5)	(786)
應佔合營公司溢利減虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82)</u>	<u>17</u>	<u>(181)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
所得稅	<u>(13,028)</u>	<u>(55,676)</u>	<u>(64,610)</u>	<u>(2,043)</u>	<u>(51,206)</u>
年／期內(虧損)／溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
以下各方應佔：					
本公司權益股東	418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益	<u>(7,078)</u>	<u>62,960</u>	<u>38,185</u>	<u>99</u>	<u>22,820</u>
年／期內(虧損)／溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</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

### 收入

收入主要指年／期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入明細：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	已確認 建築面積 (附註1)	收入	平均售價	已確認 建築面積 (附註1)	收入	平均售價	已確認 建築面積 (附註1)	收入	平均售價	已確認 建築面積 (附註1)	收入	平均售價	已確認 建築面積 (附註1)	收入	平均售價
	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 元/平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 元/平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 元/平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 元/平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 元/平方米)
— 萬城國際	2,464	14,968	6,075	1,866	13,915	7,458	—	—	—	—	—	—	471	6,091	12,932
— 萬城名座	5,502	31,664	5,755	88,978	541,047	6,081	2,353	22,413	9,524	1,666	14,872	8,927	7,952	98,694	12,411
— 陽光新苑	1,163	5,596	4,811	60,766	315,417	5,191	6,697	41,638	6,217	4,374	23,603	5,396	13,907	108,050	7,769
— 萬城翠豪	184	916	4,977	2,607	20,848	7,996	116,129	876,952	7,552	1,556	11,850	7,616	2,981	19,762	6,629
— 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	—	—	—	—	—	—
— 皇冠家苑	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,047	28,313	9,292
小計	9,313	53,144	5,706	154,217	891,227	5,779	127,297	969,056	7,613	7,596	50,325	6,625	28,358	260,910	9,201
經營租賃租金總額(附註3)	—	5,338	—	—	3,557	—	—	4,037	—	—	2,153	—	—	2,099	—
總計		<u>58,482</u>		<u>894,784</u>		<u>973,093</u>		<u>52,478</u>		<u>263,009</u>					

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策合資格確認收入的物業面積。
2. 指於二零一七年銷售廣東省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、停車場及幼稚園)的租金總額。
4. 於往績期間，分別有零、約人民幣11.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣8.1百萬元(分別佔零、約1.3%、0.9%及3.1%)的總收入來自向員工或彼等各自的近親銷售物業。

---

## 財務資料

---

### 銷售物業

銷售物業所得收入構成及預計將繼續構成我們總收入的重大部分。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，我們的各期已確認建築面積及收入以及平均售價有所波動。

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入前記錄為「合約負債」。物業銷售所得收入於(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入確認之間有時間差異，各期物業銷售收入和合約負債的金額及增長率可能波動。

某一期間的收入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入，並於租期涵蓋的期間內於損益按等額分期確認。出租投資物業的收入指出租物業產生的租賃收入，當我們收購有關物業時，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入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。

## 財務資料

### 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)發展成本。

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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
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	2,029	5.9	16,708	11.9
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1	31,564	91.2	119,857	85.7
— 資本化利息 (附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1	182	0.5	2,028	1.4
小計	41,900	97.7	666,558	99.8	754,187	98.2	33,775	97.6	138,593	99.0
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2	825	2.4	1,305	1.0
其他 (附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>42,881</b>	<b>100.0</b>	<b>668,116</b>	<b>100.0</b>	<b>767,680</b>	<b>100.0</b>	<b>34,600</b>	<b>100.0</b>	<b>139,898</b>	<b>100.0</b>
已確認總建築面積(平方米)	9,313		154,217		127,297		7,596		28,358	
已售每平方米平均成本 (人民幣元) (附註3)	4,499		4,322		6,017		4,446		4,887	
平均成本佔平均售價 百分比(%)	79		75		79		67		53	
已售每平方米平均土地使用權 成本(人民幣元) (附註4)	152		222		962		267		589	
平均土地使用權成本佔平均 售價百分比(%)	3		4		13		4		6	

#### 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／期間所確認的總建築面積計算。二零一七年數字包括年內所售雙子星兩個單位的成本。

## 財務資料

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，乃透過某一年度或六個月的土地使用權成本除以該相關年度／期間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。
- (ii) **發展成本** — 發展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。我們的發展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發展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入及毛利(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			截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年

倘我們已售及已確

認物業平均售價

上升／下降10%

我們的收入

增加／減少

(人民幣千元)

+/- 5,314	+/- 89,123	+/- 96,906	+/- 5,024	+/- 26,091
-----------	------------	------------	-----------	------------

我們的毛利

上升／下降

(百分點)

+/- 6.1%	+/- 6.8%	+/- 7.2%	+/- 5.8%	+/- 4.8%
----------	----------	----------	----------	----------

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

我們的發展成本的  
假定波幅

截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年

倘我們的發展成本  
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    +/- 3,156    +/- 11,986

我們的毛利率

下降／上升

(百分點)

-/+ 6.9%    -/+ 7.0%    -/+ 6.2%    -/+ 6.0%    -/+ 4.6%

## 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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%	
銷售物業										
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—	—	—	4,328	71.1
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1	7,274	48.9	43,926	44.5
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2	6,453	27.3	55,901	51.7
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2	2,824	23.8	8,374	42.4
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	—	—	9,787	34.6
	<u>11,244</u>	<u>21.2</u>	<u>224,669</u>	<u>25.2</u>	<u>203,069</u>	<u>21.0</u>	<u>16,551</u>	<u>32.9</u>	<u>122,316</u>	<u>46.9</u>
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	<u>81.6</u>	<u>1,999</u>	<u>56.2</u>	<u>2,344</u>	<u>58.1</u>	<u>1,327</u>	<u>61.6</u>	<u>795</u>	<u>37.9</u>
	<u><b>15,601</b></u>	<u><b>26.7</b></u>	<u><b>226,668</b></u>	<u><b>25.3</b></u>	<u><b>205,413</b></u>	<u><b>21.1</b></u>	<u><b>17,878</b></u>	<u><b>34.1</b></u>	<u><b>123,111</b></u>	<u><b>46.8</b></u>

附註：於往績期間，分別有零、約人民幣0.9百萬元、零及約人民幣3.4百萬元的毛利來自向員工及彼等各自的近親銷售物業。

## 財務資料

### 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遠見及於中國房地產市場的專業知識，包括對地方物業市場狀況的了解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31.4百萬元。

### 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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
廣告及營銷開支	8,419	66.6	6,330	39.0	2,155	10.1	771	31.5	907	23.1
銷售佣金 (附註1)	157	1.2	5,039	31.0	16,889	79.0	545	22.3	789	20.1
辦公開支	1,194	9.4	1,801	11.1	1,301	6.1	508	20.8	1,745	44.4
其他 (附註2)	2,882	22.8	3,074	18.9	1,034	4.8	624	25.4	489	12.4
總計	<u>12,652</u>	<u>100.0</u>	<u>16,244</u>	<u>100.0</u>	<u>21,379</u>	<u>100.0</u>	<u>2,448</u>	<u>100.0</u>	<u>3,930</u>	<u>100.0</u>

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予銷售代理。
2. 其他主要包括與在預售已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。

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

### 行政開支

行政開支包括員工成本、酬酢開支、差旅開支、物業、廠房及設備折舊、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						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
員工成本	11,988	42.4	13,648	49.8	21,606	55.5	10,556	57.1	11,413	39.1
酬酢開支	2,337	8.3	1,942	7.1	2,836	7.3	2,007	10.8	1,745	6.0
差旅開支	496	1.8	614	2.2	724	1.9	334	1.8	468	1.6
物業、廠房及設備折舊	1,845	6.5	2,108	7.7	2,417	6.2	1,049	5.7	1,895	6.5
顧問及審計費用	874	3.1	1,227	4.5	4,380	11.3	1,355	7.3	10,081	34.6
稅項 <sup>(附註1)</sup>	3,160	11.2	3,117	11.4	3,698	9.5	1,561	8.4	1,603	5.5
其他 <sup>(附註2)</sup>	7,591	26.7	4,742	17.3	3,243	8.3	1,639	8.9	1,948	6.7
<b>總計</b>	<b>28,291</b>	<b>100.0</b>	<b>27,398</b>	<b>100.0</b>	<b>38,904</b>	<b>100.0</b>	<b>18,501</b>	<b>100.0</b>	<b>29,153</b>	<b>100.0</b>

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

於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			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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)				
捐贈 <sup>(附註)</sup>	38	560	6,561	3,311	113
其他雜項開支	—	137	141	117	123
<b>總計</b>	<b>38</b>	<b>697</b>	<b>6,702</b>	<b>3,428</b>	<b>236</b>

附註： 主要指對中國政府認可的慈善機構捐款。

董事認為我們有企業社會責任，透過支援弱勢社群及下一代為社會可持續發展出一分力。

---

## 財務資料

---

我們於往績期間一直向中國政府認可的慈善機構捐款。鑑於(i)收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣58.5百萬元大幅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；(ii)財務表現於往績期間逐步改善，由截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣6.7百萬元扭轉為截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利約人民幣76.8百萬元；及(iii)二零一六年交付萬城名座一期及陽光新苑二期後，物業預售所得現金已從託管賬戶發放，我們有足夠現金盈餘及保留溢利以逐步增加對慈善機構的財務支援，以實行企業社會責任計劃。

### 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組成部分的應計利息，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及截至二零一八年六月三十日止六個月，借款成本已分別按年利率約3.14至5.23%、3.14至5.23%、5.23至5.70%及5.23至6.18%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，我們共同控制合營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，我們分佔該等合營公司的溢利減虧損。

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			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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)
<b>即期稅項</b>					
— 企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	9,611	42,705	26,487	1,845	12,800
— 土地增值稅撥備	9,703	7,407	32,930	2,047	32,551
小計	19,314	50,112	59,417	3,892	45,351
遞延稅項	(6,286)	5,564	5,193	(1,849)	5,855
總計	13,028	55,676	64,610	2,043	51,206

### 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於往績期間統一為25.0%。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，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%、29.2%及32.0%。

### 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、借款成本及相關發展成本)計算。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，土地增值稅實際稅率(按土地增值稅開支除以毛利計算)分別約為20.6%、3.3%、16.0%及26.4%。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的物業及萬城名座一期的若干物業毋須繳納土地增值稅。

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，且與有關稅務機關並無產生糾紛或未解決的事宜。

### 外幣換算波動的影響

我們主要以人民幣開展業務，而香港及海外附屬公司的財務報表則以港元呈列。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，換算香港及海外附屬公司財務報表產生的匯兌收益／(虧損)分別約為人民幣(34.8)百萬元、人民幣(42.2)百萬元、人民幣47.0百萬元及人民幣(6.5)百萬元。編製綜合財務報表時，我們於香港及海外經營之附屬公司的營運業績及財務狀況按現行匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的外匯收市匯率換算為人民幣。因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並單獨於匯兌儲備內的權益累計。人民幣與港元之間的匯率波動影響我們的其他全面收益，其他全面收益將計入我們的匯兌儲備，倘綜合財務報表按長期貨幣基準編製，則視乎波幅大小，可能將本應明顯的相關趨勢模糊化。

我們無法預測人民幣兌港元日後將發生何種波動，貨幣換算或匯兌差額可能繼續影響我們的其他全面收益。我們無法向閣下保證人民幣兌港元不會發生重大升值或貶值。請參閱本文件「風險因素」章節下「與於中國展開營運有關的風險」一段下「我們的財務報表受外幣換算波動影響。」分段。

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

### 經營業績的討論

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一七年六月三十日止六個月比較

下表列載各項目於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月分別產生的收入及銷售成本：

銷售物業	截至六月三十日止六個月											
	二零一七年						二零一八年					
	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>
(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)	
	(未經審核)			(未經審核)								
— 萬城國際	—	—	—	—	—	—	471	6,091	2.3	12,932	1,763	3,743
— 萬城名座	1,666	14,872	28.3	8,927	7,598	4,561	7,952	98,694	37.5	12,411	54,768	6,887
— 陽光新苑	4,374	23,603	45.0	5,396	17,150	3,921	13,907	108,050	41.1	7,769	52,149	3,750
— 萬城聚豪	1,556	11,850	22.6	7,616	9,026	5,801	2,981	19,762	7.5	6,629	11,388	3,820
— 惠州名為雙子星的商用物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	3,047	28,313	10.8	9,292	18,526	6,080
小計	7,596	50,325	95.9	6,625	33,774	4,446	28,358	260,910	99.2	9,201	138,594	4,887
經營租賃的租金總額 <sup>(3)</sup>	—	2,153	4.1	—	826	—	—	2,099	0.8	—	1,304	—
		<u>52,478</u>	<u>100.0</u>		<u>34,600</u>			<u>263,009</u>	<u>100.0</u>		<u>139,898</u>	

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入的物業面積。
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，乃透過將某六個月的土地使用權成本與發展成本之和除以該期間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、停車場及幼稚園)的總租金。

---

## 財務資料

---

**收入** — 收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣52.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣263.0百萬元，增幅約401.2%。收入增加主要由於(i)整體已確認建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月約7,596平方米增加約273.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約28,358平方米；及(ii)每平方米平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣6,625元增加約38.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元。此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月銷售陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的物業。

**銷售成本** — 銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣34.6百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣139.9百萬元，增幅約304.3%。銷售成本增加主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就銷售陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的物業確認的建築面積增加。

**毛利及毛利率** — 毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣17.9百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣123.1百萬元，增加約人民幣105.2百萬元。毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月約34.1%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約46.8%，後者亦高於截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率約21.1%。毛利及毛利率增加主要由於相較截至二零一七年六月三十日止六個月，截至二零一八年六月三十日止六個月已售每平方米平均售價的百分比增長較每平方米平均銷售成本的百分比增長高。已售每平方米平均銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣4,446元增加約9.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣4,887元，而每平方米平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣6,625元增加約38.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元。截至二零一八年六月三十日止六個月毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度有所增加主要由於每平方米平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣7,613元增加約20.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元，於同期的已售每平方米平均銷售成本由約每平方米人民幣6,017元增加約18.8%至約每平方米人民幣4,887元。每平方米平均售價的增幅較高乃主要由於期內廣東省惠州的物業市場暢旺，住宅物業的

---

## 財務資料

---

現行市價上升。除上文所述者外，上述已售每平方米平均售價及每平方米平均銷售成本變動亦由於截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一八年六月三十日止六個月內的已售混合式物業之差異。截至二零一七年六月三十日止六個月的收入產生自以下兩處物業的銷售：(i)天津萬城聚豪一期及二期；及(ii)廣東省惠州萬城名座一期及陽光新苑二期，而截至二零一八年六月三十日止六個月的收入主要來自廣東省惠州萬城名座二期、陽光新苑一期及皇冠豪苑的銷售。由於(i)天津發展項目的發展成本及土地收購成本高於廣東省惠州發展項目；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。位於天津的物業(即萬城聚豪)毛利率普遍低於位於廣東省惠州的大部分物業(即陽光新苑、萬城名座及萬城國際)。由此，相較截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利及毛利率，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利及毛利率更高，截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率相較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率更高。

**投資物業的估值收益** — 由於我們的物業於二零一六年十二月三十一日的計量公平值與二零一七年六月三十日的計量公平值並無重大差異，故截至二零一七年六月三十日止六個月並無投資物業的估值收益。截至二零一八年六月三十日止六個月投資物業的估值收入約為人民幣1.4百萬元，乃由市價所驅動。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二零一七年六月三十日止六個月約人民幣0.9百萬元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.6百萬元，減幅約27.6%。減少主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月終止投資金融產品，以致自銀行結餘賺取的利息收入減少約人民幣0.2百萬元。

**銷售開支** — 銷售開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2.4百萬元增加約60.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣3.9百萬元，乃主要由於銷售物業(尤其是萬城名座二期的物業)的整體銷售佣金及辦公開支分別增加約44.8%及243.5%。

**行政開支** — 行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣18.5百萬元增加約57.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣29.2百萬元，乃主要由於籌備上市的諮詢及審核費用增加約644.0%。

---

## 財務資料

---

**其他開支** — 其他開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣3.4百萬元減少約93.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.2百萬元，乃主要由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月作出的捐款減少約人民幣3.2百萬元，以於截至二零一八年六月三十日止六個月專注營運及籌備[編纂]。

**融資成本** — 融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣134,000元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣40,000元，因為銀行貸款利息及發展項目的預售所得款項的累計利息大部分已資本化為存貨。

**應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損** — 由於離岸聯營公司於截至二零一七年六月三十日止六個月成立，而主要聯營公司河南聚龍僅於二零一七年八月成立，我們的應佔聯營公司虧損不多，因為截至二零一七年六月三十日止六個月並無重大營運。另一方面，由於河南聚龍於截至二零一八年六月三十日止六個月籌備發展聚瓏灣一期及二期的工作，我們於截至二零一八年六月三十日止六個月的應佔聯營公司虧損增加至約人民幣0.8百萬元。同樣，由於主要合營公司惠州惠港於二零一七年下半年開始發展萬城潼湖中心及玖龍台的籌備工作，截至二零一七年六月三十日止六個月來自利息收入的應佔溢利約人民幣17,000元，於截至二零一八年六月三十日止六個月變為應佔虧損約人民幣181,000元。

**所得稅** — 所得稅由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2.0百萬元增加約人民幣49.2百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣51.2百萬元，增幅乃由於應課稅收入增加。

**期內溢利／(虧損)** — 截至二零一七年六月三十日止六個月概無任何發展項目預售或竣工，截至二零一七年六月三十日止六個月的收入並不足以支付同期產生的成本。因此，截至二零一七年六月三十日止六個月的虧損為約人民幣7.8百萬元。由於我們於二零一八年三月交付陽光新苑一期物業，並分別於二零一八年一月及二零一八年五月開始預售萬城名座二期及皇冠豪苑，截至二零一八年六月三十日止六個月的收入有所增加，而我們能夠將截至二零一七年六月三十日止六個月的虧損約人民幣7.8百萬元扭轉為截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利約人民幣39.6百萬元。

## 財務資料

**期內全面收益總額** — 儘管我們於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣7.8百萬元，然而截至二零一七年六月三十日止六個月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21.1百萬元，截至二零一七年六月三十日止六個月全面收益總額為約人民幣13.3百萬元。另一方面，由於截至二零一八年六月三十日止六個月的匯兌虧損為約人民幣6.5百萬元，截至二零一八年六月三十日止六個月的全面收益總額減少至約人民幣33.1百萬元。

### 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入及銷售成本：

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 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>
(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	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 <sup>(3)</sup>	—	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入的物業面積。
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。
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、停車場及幼稚園)的總租金。

---

## 財務資料

---

**收入** — 收入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%。收入增加乃主要由於二零一七年確認的每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，佔二零一七年的收入約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分別佔二零一六年的收入約35.3%及60.5%，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廣東省惠州發展項目，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廣東省惠州發展項目；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。估值收益由市價驅動。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0.7百萬元，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%，大部分於就萬城聚豪一期及二期的銷售確認。自我們將業務擴張至天津起，萬城聚豪一期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，以銷售萬城聚豪一期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]產生的諮詢及審核費用增加約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期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

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

聚瓏灣一期及二期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入。

**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入及銷售成本：

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					
	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	估總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	估總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>
(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	1.6	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
— 萬城聚豪	184	916	1.6	4,977	1,068	5,802	2,607	20,848	2.2	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 <sup>(3)</sup>	—	5,338	9.1	—	981	—	—	3,557	0.4	—	1,558	—
總計		<u>58,482</u>	<u>100.0</u>		<u>42,881</u>			<u>894,784</u>	<u>100.0</u>		<u>668,116</u>	

---

## 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入的物業面積。
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。
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、停車場及幼稚園)的總租金。

**收入** — 收入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%。收入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入。

**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%，原因是於二零一六年交付萬城名座一期及陽光新苑二期予買家時，確認該等項目的銷售成本。

**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入比例較大。經營租賃所得毛利的毛利率較高，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，佔二零一六年總毛利約99.1%，而於二零一六年的經營租賃毛利佔約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約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。估值收益由我們的廣東省惠州投資物業市價驅動。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，因為該等發展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用於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55.7百萬元增加約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** — 截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們錄得虧損約人民幣6.7百萬元。虧損乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無發展項目竣工。鑑於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度的下半年，萬城聚豪一期及二期及陽光新苑二期的預售期開始；及(ii)發展項目涉及的廣告及營銷開支通常於預售期或之前產生及確認，截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的廣告及營銷開支(為銷售開支的一部分)為約人民幣8.4百萬元，乃往績期間最高。鑑於截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣15.6百萬元及銷售開支約人民幣12.7百萬元，我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損。

由於本節「經營業績的討論」一段「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」分段所載前述原因，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，而全面收益總額由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣(41.4)百萬元轉為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。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下文列載我們於財政期間結算日及於二零一八年六月三十日的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	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)
<b>流動資產</b>					
存貨及其他合約成本	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405	1,566,499
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596	227,158	166,539
其他金融資產	32,333	35,000	40,000	—	—
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519	149,952	350,344
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	474,492	740,342
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>	<u>2,823,724</u>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	62,369	—	299,317	364,504	324,154
合約負債	389,118	730,339	71,281	652,691	1,307,256
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274	1,099,746
應付稅項	23,990	46,518	56,029	47,311	71,230
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>	<u>2,802,386</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>36,227</u>	<u>21,338</u>

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。

---

## 財務資料

---

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。

我們的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元減少約人民幣14.0百萬元至二零一八年六月三十日的約人民幣36.2百萬元，主要由於(i)銀行貸款增加約人民幣65.2百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣581.4百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣9.6百萬元；(iv)貿易及其他應收款項減少約4.4百萬元；及(v)其他金融資產減少約人民幣40.0百萬元，惟被以下各項抵銷(a)應付稅項減少約人民幣8.7百萬元；(b)存貨及其他合約成本增加約人民幣175.2百萬元；(c)已抵押及受限制存款增加約人民幣122.4百萬元；及(d)現金及現金等價物增加約人民幣380.3百萬元。

我們的流動資產淨值由二零一八年六月三十日的約人民幣36.2百萬元減少約人民幣14.9百萬元至二零一八年十月三十一日的約人民幣21.3百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項減少約人民幣60.6百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣654.6百萬元；(iii)應付稅項增加約人民幣23.9百萬元，惟被以下各項抵銷：(a)存貨及其他合約成本增加約人民幣124.1百萬元；(b)已抵押及受限制存款增加約人民幣200.4百萬元；(c)現金及現金等價物增加約人民幣265.9百萬元；(d)銀行貸款減少約人民幣40.4百萬元；及(e)貿易及其他應付款項減少約人民幣93.5百萬元。

## 財務資料

### 若干財務狀況表內項目

我們於往績期間相關財政期間完結日的綜合財務狀況概述如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14,805	29,492	61,582	59,825
投資物業	26,210	28,210	29,880	31,300
於聯營公司的權益	—	—	87,078	106,220
於合營公司的權益	—	—	43,956	55,775
遞延稅項資產	10,274	5,338	1,352	2,363
	<u>51,289</u>	<u>63,040</u>	<u>223,848</u>	<u>255,483</u>
<b>流動資產</b>				
存貨及其他合約成本	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596	227,158
其他金融資產	32,333	35,000	40,000	—
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519	149,952
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	474,492
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,851,698</u>	<u>2,027,404</u>	<u>1,884,390</u>	<u>2,549,490</u>
<b>流動負債</b>				
銀行貸款	62,369	—	299,317	364,504
合約負債	389,118	730,339	71,281	652,691
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274
應付稅項	23,990	46,518	56,029	47,311
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>36,227</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>59,717</u>	<u>149,099</u>	<u>274,092</u>	<u>291,170</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	4,322	4,950	6,157	13,023
應付關聯方款項	—	—	—	65,443
	<u>4,322</u>	<u>4,950</u>	<u>6,157</u>	<u>78,466</u>
<b>資產淨值</b>	<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</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及二零一八年六月三十日，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、人民幣61.6百萬元及人民幣59.8百萬元。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。結餘由二零一七年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元減少至二零一八年六月三十日的約人民幣59.8百萬元。減少主要由於物業、廠房及設備的折舊。

### 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，進一步增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣29.9百萬元及再增至二零一八年六月三十日的約人民幣31.3百萬元，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及於二零一八年六月三十日，於聯營公司的權益分別為零、零、約人民幣87.1百萬元及人民幣106.2百萬元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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，其為聚龍灣一期及二期的項目公司。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

### 於合營公司的權益

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營公司開發發展項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，於合營公司的權益分別為零、零、約人民幣44.0百萬元及人民幣55.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，於合營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「綜合損益表」一段「銷售成本」分段。

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。待發出相關竣工驗收備案後，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			於六月三十日
	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
<b>存貨</b>				
持作發展物業	246,628	284,161	169,221	151,369
發展中物業	1,064,539	668,907	572,225	829,269
待售已竣工物業	<u>212,367</u>	<u>430,952</u>	<u>525,809</u>	<u>459,988</u>
小計	<u>1,523,534</u>	<u>1,384,020</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,440,626</u>
<b>其他合約成本</b>	<u>4,057</u>	<u>12,470</u>	<u>—</u>	<u>1,779</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,527,591</u></u>	<u><u>1,396,490</u></u>	<u><u>1,267,255</u></u>	<u><u>1,442,405</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但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。持作發展物業由二零一七年十二月三十一日的約人民幣169.2百萬元減少約10.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣151.4百萬元。該減幅主要由於萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程於截至二零一八年六月三十日止六個月動工。

### 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。隨著萬城名座二期及皇冠豪苑的持續建設，以及萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程於截至二零一八年六月三十日止六個月動工，發展中物業增加約44.9%至二零一八年六月三十日的約人民幣829.3百萬元。

於二零一八年十月三十一日，概無於二零一八年六月三十日的發展中物業轉移至已竣工待售物業。

## 財務資料

### 已竣工待售物業

已竣工待售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。已竣工待售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，主要由於二零一六年(i)萬城名座一期；及(ii)陽光新苑二期的未售物業均告竣工。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物業竣工。已竣工待售物業由二零一七年十二月三十一日的約人民幣525.8百萬元減少約12.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣460.0百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月持續銷售萬城國際二及三期、萬城名座一期、陽光新苑一及二期及萬城聚豪一及二期的已竣工物業，而同期概無任何發展項目竣工。我們已就我們持作待售的所有已竣工物業取得建築竣工驗收備案。

於二零一八年十月三十一日，約人民幣97.1百萬元，佔我們於二零一八年六月三十日的存貨約0.7%，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			截至六月三十
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	日止六個月 二零一八年
存貨週轉日數	<u>10,537</u>	<u>794</u>	<u>630</u>	<u>1,742</u>

附註： 每一年／六個月期間的存貨週轉日數相等於該年度年／期初及年／期末的存貨平均數除以銷售成本再乘以365／180日。

於二零一五年，存貨週轉日數為約10,537日，因為並無發展項目於二零一五年竣工。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

## 財務資料

加。存貨週轉日數由二零一七年的約630日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約1,742日，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月發展中物業顯著增長，且持續建設萬城名座二期及皇冠豪苑，以及萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程動工。

### 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。由於我們於截至二零一八年六月三十日止六個月委聘銷售代理宣傳及銷售萬城名座二期，其他合約成本增加至二零一八年六月三十日的約人民幣1.8百萬元。

### 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			於六月三十日
	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
應收賬款				
— 銷售物業	1,259	1,366	5,969	6,405
— 經營租賃的租金總額	—	314	333	314
	1,259	1,680	6,302	6,719
其他應收賬款	11,474	6,040	10,437	19,867
應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684	41,321
預付款項	44,099	158,104	103,173	159,251
	<u>126,175</u>	<u>271,927</u>	<u>231,596</u>	<u>227,158</u>

## 財務資料

### 應收賬款

應收賬款主要包括就物業銷售應收客戶的款項及經營租賃的租金總額。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稚園的經營租賃的應收租金增加約人民幣0.3百萬元。結餘再增加約275.1%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣6.3百萬元，主要由於二零一七年廣東省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。應收賬款由二零一七年十二月三十一日的約人民幣6.3百萬元增加約6.6%至二零一八年六月三十日的約人民幣6.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月相關銀行就發展項目物業銷售批准的按揭與其實際轉賬的時間差距。

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			於六月三十日
	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
一個月內	319	308	5,887	6,354
一至三個月	—	950	90	90
三至六個月	—	135	135	135
超過六個月	940	287	190	140
<b>總計</b>	<b>1,259</b>	<b>1,680</b>	<b>6,302</b>	<b>6,719</b>

## 財務資料

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。

於二零一八年十月三十一日，於二零一八年六月三十日的應收賬款有約人民幣6.6百萬元(佔約98.6%)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			截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
應收賬款週轉日數	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>4</u>

附註：每個一年／六個月期間的應收賬款週轉日數等於該年／期初及年／期末貿易相關應收賬款的平均值除以收入再乘以365／180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入於二零一六年增加。二零一七年，應收賬款週轉日數維持相對穩定，為約2日。應收賬款週轉日數由二零一七年的約2日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約4日乃由於平均應收賬款因截至二零一八年六月三十日止六個月的期初結餘增加而上升所致。

### 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退還予我們。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。其他應收賬款由二零一七年十二月三十一日的約人民幣10.4百萬元增加約90.4%至二零一八年六月三十日約人民幣19.9百萬元，主要由於(i)有關萬城名座三期的工程動工的已付按金約人民幣2.5百萬元；

## 財務資料

及(ii)由於截至二零一八年六月三十日止六個月完成向一名獨立第三方出售劉偉韜先生於惠州康城的權益後，惠州康城不再為我們的關聯方，應收惠州康城款項約人民幣6.9百萬元由應收關聯方款項轉移至其他應收賬款。

### 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及少數權益及聯營公司墊付的資金)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及二零一八年六月三十日，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、人民幣111.7百萬元及人民幣41.3百萬元。

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			於六月三十日
	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
物業發展的預付款項	12,550	90,859	56,756	103,594
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	51,729
其他	170	238	243	3,928
<b>總計</b>	<b>44,099</b>	<b>158,104</b>	<b>103,137</b>	<b>159,251</b>

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

---

## 財務資料

---

約人民幣56.8百萬元。物業發展預付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣56.8百萬元增加至二零一八年六月三十日的約人民幣103.6百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就建設萬城名座二期及萬城聚豪四期向建築承包商預付款項。

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入繳納增值稅，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、營業稅及附加費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、營業稅及附加費約人民幣45.0百萬元。企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費預付款項減少約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、營業稅及附加費相關預付款項確認為開支或用於抵銷應付增值稅(如適用)，原因為二零一七年銷售萬城聚豪一期及二期。企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費預付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.1百萬元增加約12.1%至二零一八年六月三十日的約人民幣51.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就預售萬城名座二期及皇冠豪苑的企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加費預付款項。

### 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入前，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730.3百萬元，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。

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

合約負債由二零一七年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元增加至二零一八年六月三十日的約人民幣652.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月預售萬城名座二期及皇冠豪苑。

### 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			於六月三十日
	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
即期部分：				
貿易應付款項	114,357	57,153	74,552	71,502
其他應付款項及應計費用	116,852	76,319	150,989	166,799
應付關聯方款項	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>954,973</u>
小計：	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,193,274</u>
非即期部分：				
應付關聯方款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,443</u>
總計	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,258,717</u>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付(i)第三方供應商；及(ii)建築承包商的款項。

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竣工後，我們已結付應付第三方供應商及建築承包商的款項。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萬城名座二期及皇冠豪苑動工而使二零一七年產生的建築成本增加。雖然二零一七年萬城聚豪一期及二期竣工後，我們已結付應付第三方供應商及建築承包商的貿易款項，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導致的應付發展成本增加。貿易應付款項由二零一

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

七年十二月三十一日的約人民幣74.6百萬元減少約4.1%至二零一八年六月三十日的約人民幣71.5百萬元，主要由於結付建設萬城聚豪一及二期(於二零一七年下半年竣工)的未償還應付款項。

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			於六月三十日
	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
三個月內	43,689	56,784	70,572	44,854
三至六個月	70,411	110	307	1
六至十二個月	4	2	901	23,457
十二個月以上	<u>253</u>	<u>257</u>	<u>2,772</u>	<u>3,190</u>
<b>總計</b>	<b><u>114,357</u></b>	<b><u>57,153</u></b>	<b><u>74,552</u></b>	<b><u>71,502</u></b>

我們根據進度及協議里程碑分期向建築承包商付款。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%；(ii)發展項目竣工後，結付總合約價約95%至97%；及(iii)我們保留餘下總合約價3%至5%作為保留金。保留金將於保留期後結付，一般為期約兩年。

於二零一八年十月三十一日，約人民幣56.3百萬元，佔於二零一八年六月三十日的貿易應付款項約78.7%，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			截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
貿易應付款項週轉日數	<u>606</u>	<u>47</u>	<u>31</u>	<u>94</u>

附註： 每一年／六個月的貿易應付款項週轉日數相等於該年／期初及年／期末貿易相關應付款項的平均值除以銷售成本再乘以365／180日。

---

## 財務資料

---

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，主要由於二零一七年的平均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由二零一七年的約31日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約94日，主要由於就萬城名座二期及皇冠豪苑招致的建設成本所產生的平均貿易應付款項增加。

### 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及二零一八年六月三十日，我們有其他應付款項及應計費用分別約人民幣116.9元、人民幣76.3百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣166.8百萬元，主要指我們應付供應商的建築成本，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，主要由於萬城名座一期及陽光新苑二期於二零一六年落成，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票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。由二零一六年十二月三十一日約人民幣76.3百萬元增加約人民幣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，主要由於萬城名座二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。由二零一七年十二月三十一日的約人民幣151.0百萬元增加約人民幣15.8百萬元至二零一八年六月三十日的約人民幣166.8百萬元，主要由於二零一八年六月三十日萬城名座二期的應付增值稅增加。

### 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及二零一八年六月三十日，我們應付關聯方款項即期部分分別約人民幣1,085.3百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣958.1百萬元及人民幣955.0百萬元，主要源於就發展項目與關聯方進行的集資活動。應付關聯方款項即期部分為免息、無抵押及須按要求償還。於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣443.0百萬元將於[編纂]前資本化至股本，於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣130.9百萬元將於[編纂]前結付，應付關聯方劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司之款項淨額將於彼等身為股東的相關發展項目竣工後支付。我們於二零一八年六月三十日的應付關聯方款項的非即期部分為約人民幣65.4百萬元，源自根據林國賢先生（「林先生」）、王小霞女士（「王女士」）、萬城企業管理與惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日的注資協議（「注資協議」）向惠州悅富原權益持有人所作的視作分派。根據注資協議，萬城企業管理向惠州悅富注資，攤薄了惠州悅富原權益持有人（即林先生及王女士）的股權。為就林先生及王女士於惠州悅富的股權遭攤薄提供補償，根據

---

## 財務資料

---

協定，惠州悅富於二零一八年五月的保留溢利及於二零一八年五月三十一日未出售存貨的估計未變現收益將於萬城企業管理注資之前，按照股權比例分派（即林先生持有52%及王女士持有48%）。應付關聯方款項的非即期部分約人民幣65.4百萬元為將分派予林先生及王女士的有關部分利潤。本公司預期該等應付關聯方款項的非即期部分將於(i)二零一八年五月三十一日惠州悅富已出售但尚未交付的物業交付時；及(ii)二零一八年五月三十一日惠州悅富未出售的存貨售出及交付時結付。

惠州悅富是開發陽光新苑一期及二期的項目公司。兩個發展項目均已竣工及兩個發展項目均已開始交付物業。本公司預期陽光新苑一期及二期的所有物業將於未來三年內出售及交付，而應付關聯方款項的非即期部分約人民幣65.4百萬元將相應地於三年內結付，惟須視乎有關物業的銷售表現。

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及二零一八年六月三十日，我們有銀行借貸分別約人民幣62.4百萬元、零、人民幣299.3百萬元及人民幣364.5百萬元。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，主要由於以預售萬城聚豪一及二期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，因為二零一七年發展萬城名座二期及皇冠豪苑需要外部借貸。銀行借貸增加至二零一八年六月三十日的約人民幣364.5百萬元乃由於截至二零一八年六月三十日止六個月開始發展萬城聚豪三及四期的準備工作。

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

下表載列於所示日期未尚償還銀行貸款明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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 <sup>(1)</sup>	—	—	299,317	364,504
無抵押 <sup>(2)</sup>	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>	<b><u>62,369</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>299,317</u></b>	<b><u>364,504</u></b>

附註：

- 於二零一七年十二月三十一日的銀行貸款約人民幣299.3百萬元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。二零一八年六月三十日的銀行貸款約人民幣364.5百萬元按人民銀行公佈的基準貸款利率之110%或130%計息並須按要求償還。於二零一八年六月三十日，該貸款以為數約人民幣286.1百萬元的存貨作抵押。
- 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。

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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]後解除。

銀行融資須達成於金融機構的貸款安排中常見的若干契諾方可獲得。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。

---

## 財務資料

---

於二零一七年十二月三十一日，我們違反惠州萬城與中國一間銀行（「該銀行」）就總額約人民幣269.0百萬元之銀行融資而訂立日期為二零一七年一月十七日的協議（「銀行貸款協議一」）的以下契諾，該貸款用作為發展萬城名座二期提供資金：

- 1) 規定若干物業開始預售的日期。

我們未能按於銀行貸款協議一契諾所作的承諾於二零一七年十月三十日前展開萬城名座二期的預售。我們竭盡所能積極與相關政府當局磋商，以取得萬城名座二期的有利預售價格。磋商需時超出預期。因此，萬城名座二期預售許可證延期發出，而萬城名座二期的預售期於二零一八年一月十九日開始。

- 2) 對與關聯方交易施加的限制。

銀行貸款協議一的契諾禁止未經該銀行事先書面批准與關聯方進行以下交易：

- (i) 償還股東貸款（「後償債務」）；及
- (ii) 超出惠州萬城當時資產淨值若干比例的關聯方交易。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，惠州萬城收到來自股東的若干款項及結付部分應付股東（即王小霞女士、劉偉韜先生及王氏家族成員及聯系人）款項。

上述違約乃由於我們的詮釋及銀行的契諾存在誤差所致。就契諾(i)而言，我們誤解了契諾，以為只要股東貸款總額維持於不低於銀行貸款協議一所述的後償債務水平的水平，償還股東貸款及後續來自股東的款項就不會受限制。就契諾(ii)而言，我們視關聯方交易（包括本文件附錄一所載會計師報告附註30(c)所載者）為貿易性質，且我們並不知悉股東的往來賬戶變動被視為銀行貸款協議一項下與關聯方交易的一種。

## 財務資料

於二零一八年六月三十日，我們分別就銀行貸款協議一及日期為二零一七年九月三十日的協議(由惠州漢基與該銀行訂立(經補充)，內容關於為發展萬城名座二期及皇冠豪苑提供資金的銀行貸款)(「**銀行貸款協議二**」)違反以下相關契諾：

	銀行貸款協議一	銀行貸款協議二
所違反相關契諾	<p>有關項目的總投資限額：</p> <p>根據銀行貸款協議一，萬城名座二期總投資限額為人民幣410,000,000元(「<b>投資限額</b>」)。於二零一八年六月三十日，我們對萬城名座第二期的總投資額超出投資限額。</p>	<p>對提供貸款予第三方的限制：</p> <p>銀行貸款協議二的契諾禁止惠州漢基提供貸款或擔保予任何第三方。</p> <p>截至二零一八年六月三十日止六個月，惠州漢基與本集團其他實體有集團內公司間交易。</p>
違反理由	<p>由於銀行貸款協議一乃於二零一七年一月簽署，投資限額乃根據當時估計總投資額而定，當中參考當時的原材料通行市價及建築成本等。投資限額並不包括萬城名座二期的內部裝修成本。</p> <p>然而，於二零一八年三月，我們與萬城名座二期的總承包商訂立補充協議(「<b>補充協議</b>」)，以委聘該總承包商提供其他服務，其中包括機電工程服務(「<b>其他工程</b>」)。因此，萬城名座二期的實際總投資因其他工程及原材料成本上漲而超出投資限額。</p>	<p>我們對銀行貸款協議二所載「<b>第三方</b>」的詮釋不包括本集團成員公司。</p>

## 財務資料

我們已就二零一七年發生銀行貸款協議一的違約事項向該銀行取得一次性豁免函，而上述於二零一七年發生涉及銀行貸款協議一的違約事項已獲該銀行豁免。該銀行亦向我們發出一致性豁免函，而上述於截至二零一八年六月三十日止六個月發生涉及銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事項已分別獲該銀行豁免。於二零一八年十月三十一日，除上述於二零一七年及截至二零一八年六月三十日止六個月發生且其後獲該銀行一致性豁免涉及銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事項外，本集團概無違反銀行貸款協議一及銀行貸款協議二。董事確認，於取得上述由該銀行發出的豁免函後，該銀行將不會就上述銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事件對本集團採取任何措施。除上文所披露者外，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392.6百萬元。

### 債務

下表載列我們於所示日期的未償還貸款及借貸明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
有抵押銀行貸款	—	—	299,317	364,504	324,154
無抵押銀行貸款	62,369	—	—	—	—
應付關聯方款項	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>1,020,416</u>	<u>1,041,572</u>
總計	<u>1,147,664</u>	<u>967,976</u>	<u>1,257,447</u>	<u>1,384,920</u>	<u>1,365,726</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，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、人民幣1,384.9百萬元及人民幣1,365.7百萬元。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

---

於二零一八年十月三十一日(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1,365.7百萬元，包括銀行借貸約人民幣324.2百萬元及應付關聯方款項約人民幣1,041.6百萬元。於二零一八年十月三十一日，借款總額輕微減少至約人民幣1,365.7百萬元，主要由於我們以萬城名座二期的銷售所得款項償還中國的銀行貸款，以及被以港元計值的應付關聯方款項因人民幣貶值而增加所抵銷。

於二零一八年十月三十一日，我們的銀行貸款按人民銀行公佈的基本貸款利率的110%或130%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，於二零一八年十月三十一日，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、重大或然負債或未解除的擔保)。董事確認，自二零一八年十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貸為部分發展項目提供資金。除該等銀行借貸外，我們現時並無計劃進行其他重大外部債務融資。

### 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、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，未解除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、人民幣107.7百萬元及人民幣385.8百萬元。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，我們遇到四宗我們為其擔保按揭貸款的買家違約事件。我們須就全部上述違約事件向相關銀行結付未清償貸款。於往績期間，本集團就上述各項違約事件分別支付約人民幣157,000元、人民幣51,000元、人民幣23,000元及人民幣204,000元。截至最後可行日期，我們尚未收回金額合共約人民幣361,300元。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前期」分段。雖然我們須就所有買家違約事件向相關銀行

## 財務資料

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所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蒙受損失。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，於二零一八年十月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、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、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，我們有以下承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	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
已訂約：					(未經審核)
建築及發展合約	<u>281,571</u>	<u>109,380</u>	<u>780,090</u>	<u>516,266</u>	<u>573,061</u>

承擔主要指本集團發展中物業的發展成本。於二零一八年十月三十一日，已訂約的金額約人民幣573.1百萬元指發展中發展項目的發展成本。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。除上文披露的或然負債及承擔外，於二零一八年六月三十日概無其他未償還或然負債及承擔。

### 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。

## 財務資料

### (a) 與關聯方的交易價值

以下載列我們於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			截至六月三十日止六個月	
	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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業	—	2,774	—	—	—
租賃物業	916	1,164	336	287	50
本集團所接受的					
住宿服務	(1,037)	(375)	(777)	(322)	(546)
本集團所接受的					
物業管理					
服務 <sup>(附註)</sup>	(792)	(1,894)	(1,602)	(778)	(1,261)
購買貨品	(30)	(163)	(152)	(76)	(87)

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月的金額包括惠州康城於二零一八年一月一日至出售完成日期（即於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方，據此，惠州康城不再為我們的關聯方）向本集團提供的物業管理服務。

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，我們透過向關聯方出租若干物業（包括我們所開發的住宅物業及辦公室）賺取租金收入。於該等租賃中，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。該三項租賃全部將於二零一八年十二月三十一日完結，且我們正在出售相關物業單位。倘租賃於[編纂]後繼續，我們將遵守上市規則的相關條文。

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酒店住宿服務。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」一段的「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。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，惠州康城為本公司的關連人士，因為劉偉韜先生及林國賢先生於該期間控制惠州康城的股權。董事確認，所收取物業管理服務費與獨立第三方所收取者相近。於截至二零一八年六月三十日止六個月，劉偉韜先生出售其全部股權予獨立第三方，因此，惠州康城於股權轉讓完成後不再為我們的關連人士，並於二零一八年六月三十日不再為關聯方。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。

就購買貨品而言，我們為本集團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上市規則第14A.97條項下獲全面豁免的持續關連交易。

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			於六月三十日
	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
貿易及其他應收款項				
—應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684	41,321
於聯營公司的權益				
—應收聯營公司款項(非即期)	—	—	87,251	107,488
於合營公司的權益				
—應收合營公司款項(非即期)	—	—	41,384	53,740
	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</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

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六月三十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			於六月三十日
	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
<b>王氏家族及聯繫人</b>				
樓家強先生	—	—	37,863	37,863
王庭聰先生	20,000	62,407	1,570	2,225
<b>小計</b>	20,000	62,407	39,433	40,088
<b>由王氏家族控制的公司</b>				
惠州康城 <sup>#</sup>	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	860
Main Galaxy Development Ltd.	—	—	92	93
庫匯(香港)有限公司(前稱萬城控股有限公司)	11	12	13	—
惠州永利添置業有限公司	—	—	2	2
惠州港升	96	86	—	—
高美添(香港)有限公司	42,228	—	—	13
Gold Paradise Investment Limited	—	—	—	5
惠州長龍生物技術有限公司	3	—	—	—
<b>小計</b>	49,343	9,000	10,250	973
<b>少數股東權益及聯繫人</b>				
黃敏利	—	—	61,740	—
曾文省	—	34,696	—	—
<b>小計</b>	—	34,696	61,740	—
<b>本集團合營公司</b>				
惠港投資有限公司	—	—	41,384	41,740
惠州惠港	—	—	260	12,260
<b>小計</b>	—	—	41,644	54,000
<b>本集團聯營公司</b>				
河南聚龍	—	—	87,000	87,000
怡美(香港)有限公司	—	—	251	253
金系發展有限公司	—	—	1	20,235
<b>小計</b>	—	—	87,252	107,488
<b>總計</b>	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</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

# 於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方後，惠州康城不再為我們的關聯方。於二零一八年六月三十日結欠惠州康城的款項已轉移予其他債務人，因為惠州康城於二零一八年六月三十日不再為我們的關聯方。

### 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
<b>王氏家族及聯繫人</b>				
王庭聰先生	431,900	467,728	512,075	552,782
王槐裕	11,500	11,500	11,500	11,500
王庭交	9,807	9,807	9,807	5,307
王惠玲	4,000	4,000	4,000	3,307
樓家強先生	47,208	258	157	157
<b>小計</b>	<b>504,415</b>	<b>493,293</b>	<b>537,539</b>	<b>573,053<sup>##</sup></b>
<b>由王氏家族及聯繫人控制 的公司</b>				
恒威管理	—	229	47,004	67,643
惠州港升	13,422	13,422	8,000	8,279
惠州康城 <sup>#</sup>	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	8,450	—	—	—
<b>小計</b>	<b>50,637</b>	<b>35,112</b>	<b>57,238</b>	<b>75,922</b>
<b>少數股東權益及聯繫人</b>				
敏華投資有限公司	185,598	228,348	213,389	215,227
劉偉韜先生	15,060	63,945	114,364	109,201
王小霞女士	279,185	131,678	20,000	31,413
范元新	15,600	15,600	15,600	15,600
黃敏利	31,290	—	—	—
曾文省	3,510	—	—	—
<b>小計</b>	<b>530,243</b>	<b>439,571</b>	<b>363,353</b>	<b>371,441</b>
<b>總計</b>	<b>1,085,295</b>	<b>967,976</b>	<b>958,130</b>	<b>1,020,416</b>

# 惠州康城於二零一八年六月三十日不再為我們的關聯方，因為於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方已完成。

## 該款項包括應付關聯方款項的非即期部分約人民幣34百萬元，代表將分派予林國賢先生的部分溢利。

---

## 財務資料

---

### 應收關聯方款項

#### 應收王氏家族成員及聯繫人款項及應收王氏家族成員所控制公司款項

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的公司作出墊款。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。

#### 應收少數股東權益及聯繫人款項

該等結餘指我們附屬公司天津建基向黃敏利先生(敏華投資有限公司(顯駿管理有限公司的股東，顯駿管理有限公司為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)及曾文省先生作出的墊款。有關結餘為免息、無抵押及須按要求償還，截至最後可行日期，屬已結付。

#### 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開發發展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一期及二期；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。

應收河南聚龍款項將不會於[編纂]前結付，因而於[編纂]後構成本公司一項持續關連交易。關於應收河南聚龍款項的更多詳情，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「向河南聚龍貸款」分段。

### 應付關聯方款項

#### 應付王氏家族成員及聯繫人款項及應付王氏家族成員所控制公司款項

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的公司取得資金。該等結餘為免息、無抵押及須按要求償還。於二零一八年六月三十日應付控股股東款項淨額約人民幣443.0百萬元將於[編纂]前資本化至股本。於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣130.9百萬元將於[編纂]前結付。

---

## 財務資料

---

### 應付少數股東權益及聯繫人款項

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透過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。根據高力國際報告，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。

由於根據林國賢先生、王小霞女士、萬城企業管理及惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日之注資協議而視作向惠州悅富的原股權持有人作出分派，故除於二零一八年六月三十日應付王小霞女士款項的非即期部分外，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所得款項所產生的盈餘現金流結付。有關應付劉偉韜先生、范元新女士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。

於二零一八年六月三十日，(i)銀行貸款約人民幣287.1百萬元由王庭聰先生及樓家強先生共同擔保；(ii)銀行貸款約人民幣42.6百萬元由王庭聰先生擔保；及(iii)銀行貸款約人民幣34.8百萬元由黃敏利擔保。

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綜合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			截至六月三十日止六個月	
	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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金					
(流出)／流入淨額	(303,006)	276,948	(225,005)	(123,543)	349,667
投資活動所得現金					
流入／(流出)淨額	26,722	(2,052)	(132,385)	(25,684)	28,467
融資活動所得現金					
流入／(流出)淨額	<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>	<u>114,448</u>	<u>2,218</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
於一月一日的現金及 現金等價物	50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
匯率變動的影響	—	(1)	(91)	—	(32)
於十二月三十一日／ 六月三十日的現金及 現金等價物	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>70,593</u>	<u>474,492</u>

現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的約人民幣94.2百萬元增加約403.9%至二零一八年六月三十日的約人民幣474.5百萬元。此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月萬城名座二期及皇冠豪苑的物業預售。

---

## 財務資料

---

### 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，主要由於年內(i)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。其被年內(i)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55.7百萬元抵銷部分。

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，主要由於年內(i)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。其被年內(i)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；及(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，主要由於年內合約負債減少約人民幣659.1百萬元。其被年內(i)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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金流入淨額為約人民幣349.7百萬元，主要源於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)產生除稅前溢利約人民幣90.8百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣581.4百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣24.1百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項減少約人民幣11.0百萬元，惟被(i)存貨及其他合約成本約人民幣166.7百萬元；及(ii)已抵押及受限制現金增加約人民幣122.4百萬元抵銷部分。

### 投資活動所得現金流入／(流出)淨額

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

---

## 財務資料

---

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，主要由於年內(i)出售投資物業所得款項約人民幣59.1百萬元；及(ii)出售其他金融資產所得款項約人民幣23.7百萬元。其被年內購買其他金融資產的付款抵銷部分，購買其他金融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金融資產付款約人民幣228.8百萬元。其被年內出售其他金融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，主要由於年內(i)於聯營公司及合營公司的投資約人民幣128.6百萬元；及(ii)就購買其他金融資產付款約人民幣87.5百萬元。其被年內出售其他金融資產所得款項約人民幣82.7百萬元抵銷部分。

截至二零一八年六月三十日止六個月，投資活動所得現金流入淨額為約人民幣28.5百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)已收利息約人民幣0.6百萬元；(ii)出售其他金融資產所得款項約人民幣40.0百萬元，由(a)投資聯營公司及合營公司約人民幣12.0百萬元；及(b)收購物業、廠房及設備約人民幣0.2百萬元部分抵銷。

### 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貸款所得款項及關聯方資助。融資活動所得現金流出主要源於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。其被年內(i)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，主要由於年內(i)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。

---

## 財務資料

---

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，主要由於年內(i)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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，融資活動所得現金流入淨額為約人民幣2.2百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)銀行貸款所得款項約人民幣105.5百萬元；及(ii)關聯方所得款項約人民幣12.5百萬元，由(a)償還銀行貸款約人民幣40.4百萬元；(b)已付銀行貸款利息約人民幣7.9百萬元；(c)向關聯方的還款約人民幣62.4百萬元；及(d)支付[編纂]約人民幣5.2百萬元部分抵銷。

### 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。我們預期以現有現金及現金等價物、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。

於二零一八年十月三十一日，我們有已訂約承擔約人民幣573.1百萬元及我們有銀行借款約人民幣324.1百萬元。同日，流動資產淨值為約人民幣21.3百萬元。於二零一八年十月三十一日的流動資產淨值減少乃主要由於合約負債增加約人民幣654.6百萬元。此外，由於(i)我們於二零一八年十月三十一日已竣工發展項目合共約有107,995.68平方米未售建築面

---

## 財務資料

---

積；及(ii)我們已於二零一八年十月三十一日開展萬城聚豪四期、皇冠豪苑及聚瓏灣一期的預售，可售建築面積約為101,689.60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。

董事認為及獨家保薦人同意，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，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。獨家保薦人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、貿易及其他應收款項、應收聯營公司及合營公司款項及其他金融資產。本集團設有信貸政策，並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)，以及本集團其他金融資產乃向該等機構購買。信貸風險被視為低微。

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。

---

## 財務資料

---

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。最高信貸風險指各金融資產於綜合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。

金融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

於二零一五年十二月三十一日，估計利率整體上升／下跌30個基點(所有其他變數維持不變)應令本集團的除稅後虧損減少／增加及保留溢利增加／減少約人民幣68,000元。

於二零一六年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，估計利率整體上升／下跌30個基點(所有其他變數維持不變)應令本集團的除稅後溢利及保留溢利分別增加／減少約人民幣584,000元及人民幣584,000元。

儲蓄存款及計息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。

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

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。二零一五年與截至二零一八年六月三十日止六個月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			截至六月三十
				日止六個
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	月／於該日
				二零一八年
純利率 (%) <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	14.6	7.9	15.1
股本回報率 (%) <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	90.9	28.7	不適用 <sup>(9)</sup>
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.0	1.0	1.0	1.0
資本負債比率 (%) <sup>(4)</sup>	112.6	不適用 <sup>(8)</sup>	111.7	170.9
淨負債對股本比率 (%) <sup>(5)</sup>	13.4	不適用 <sup>(8)</sup>	76.6	不適用
總資產回報率 (%) <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	6.5	4.1	不適用 <sup>(9)</sup>

附註：

1. 等於年／期內純利除以相關年度／期間收入。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度／期間末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度／期間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。
7. 該數據並無意義，因本公司於相關年末錄得虧損。
8. 該數據並無意義，因於相關年末並無銀行貸款。
9. 六個月數據並無意義，因該數據與年度數據不可比較。

---

## 財務資料

---

### 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及截至二零一八年六月三十日止六個月，純利率分別約14.6%、7.9%及15.1%。

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，令年內收入增加；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發展成本增加，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。

### 股本回報率

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股本回報率則分別約為90.9%及28.7%。

我們於二零一五年至二零一六年的股本回報率有所改善，主要由於收入因上文「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兩個年度維持穩定所致。

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及二零一八年六月三十日維持穩定。

### 資本負債比率

於二零一五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%及111.7%，於二零一六年十二月三十一日並無錄得債務乃由於在該年內悉數償還銀行貸款。資本負債比率於二零一七年十二月三十一日上升至約111.7%及於二零一八年六月三十日進一步增至約170.9%，原因是我們就發展項目取得銀行貸款。

---

## 財務資料

---

### 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及二零一八年六月三十日，我們的淨負債比率分別約為13.4%、不適用、76.6%及不適用。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，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。於二零一八年六月三十日並無錄得現金淨額。

### 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」分段所述的因素導致收入增加。

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，超逾本集團的資產總值跌幅。

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」分段所述的因素導致行政開支增加。

---

## 財務資料

---

### [編纂]經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第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]對截至二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，並基於摘錄自本文件附錄一的會計師報告所載本集團於二零一八年六月三十日的過往財務資料的合併資產淨值編製，並調整如下：

	<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：

1. 於二零一八年六月三十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，後者基於二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔本集團合併資產淨值約人民幣133.5百萬元。
2. 估計[編纂]乃根據[編纂]每股[編纂]港元及[編纂]港元，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])，該款項已於截至二零一八年六月三十日的損益扣除)及發行[編纂]，其中假設[編纂]及根據[編纂]可能授出的任何購股權均未獲行使，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]。
3. 本公司權益股東應佔本集團經調整綜合有形資產淨值不包括本文件「財務資料」一節「應付關聯方款項」一段所述的資本化應付控股股東款項。

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

---

4. 本公司權益股東應佔每[編纂][編纂]經調整綜合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]已發行[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發行的任何[編纂]，以及本公司根據一般授權可予發行或購回的任何[編纂]。
5. 就估計[編纂]而言，本公司權益股東應佔本集團每股[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8725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。
6. 概無對[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一八年六月三十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國際已對我們於二零一八年九月三十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5,471.3百萬元。我們應佔物業權益的總值約為人民幣3,214.5百萬元。有關高力國際編製本集團物業於二零一八年九月三十日的物業權益詳情，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二零一八年六月三十日的賬面淨值(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九月三十日的市值(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二零一八年六月三十日的賬面淨值	人民幣千元
— 已竣工待售物業	459,988
— 發展中物業	829,269
— 持作發展物業	151,369
— 物業、廠房及設備 — 土地及樓宇	57,719
— 投資物業	<u>31,300</u>
小計	1,529,645
並非本集團應佔上述物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	<u>(514,385)</u>
本集團應佔上述物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	1,015,260
本集團應佔本集團合營公司及聯營公司物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	<u>532,160</u>
加：二零一八年七月一日至二零一八年九月三十日期間的淨增加	80,096
加：投資物業公平值變動	<u>—</u>
本集團應佔物業於二零一八年九月三十日的賬面淨值總計	1,627,516
重估盈餘	<u>1,586,959</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九月三十日的市值	<u><u>3,214,475</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的限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素由董事酌情決定。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，惟股息不得超過董事建議的金額；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

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

---

賬的進賬款派付，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]**

[編纂]

### **近期發展**

我們的業務營運於往績期間後及直至本文件日期維持穩定，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。

於截至二零一八年七月三十一日止月間，聚瓏灣一期開始建設，於二零一八年第三季進行預售，以及預期於二零二零年第二季竣工。

---

## 財務資料

---

於二零一八年七月三十一日至最後可行日期期間，發展項目數目維持不變（即17個發展項目）。

於往績期間後，我們進一步獲得發展項目的融資。於二零一八年七月，本集團取得銀行貸款融資約人民幣1,450.0百萬元，以撥付玖龍台一期及二期的建設及發展成本。此外，於[編纂]前，我們亦取得融資，償還應付控股股東的款項餘額。於二零一八年十月，本集團取得本金額約100.0百萬港元的銀行貸款融資。

我們的發展項目，即萬城名座二期及皇冠豪苑已分別於二零一八年一月及五月開展預售。萬城名座二期及皇冠豪苑各自開始預售後分別經過約九個及五個月，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比，已分別約達61.19%及59.08%。

此外，我們於天津的發展項目，即萬城聚豪四期，受中國相關部門施加的若干購買限制所規限。有關該購買限制的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節「房地產交易」一段「商品房竣工後銷售」分段。萬城聚豪四期於二零一八年九月開展預售，而預售開展後經過一段短時間（即不足一個月），於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比約達37.12%。

儘管可能有外部因素影響我們發展項目的預售，例如中國經濟放緩及天津的中國相關部門施加的購買限制，惟基於我們的發展項目於二零一八年錄得理想的預售成績，董事認為：(i)天津的中國相關部門施加的購買限制，將不會對本公司有重大不利影響；及(ii)我們的未來發展項目將有充足的需求。

董事相信廣東省惠州在的前景及發展潛力依然具有吸引力，因為中央政府計劃將大灣區打造為世界級城市群，由「世界工廠」轉變為活躍的創意及服務樞紐，可與三藩市灣區、紐約灣區及東京灣區媲美。隨著大灣區內的基建不斷改善，惠州將於二零二一年前成為贛深高鐵線及廣深高鐵線的交通樞紐。廣深港高速鐵路於二零一八年開通後，將惠州至香港的行車時間縮短至約50分鐘。大灣區的基建項目落成後，由惠州前往大灣區其他城市的跨城市行程只需時約一小時。在一小時生活圈內，預期與惠州邊界相連的周邊城市，包括廣州、東莞及

---

## 財務資料

---

深圳，將成為惠州房地產市場的直接集水區。同時，惠州定下目標，發展為以高科技轉化區為定位的創新科技樞紐。潼湖生態智慧區的發展便是好例子，該區計劃成為廣東省的「矽谷」。根據地方政府的規劃，預期潼湖生態智慧區的人口將於二零二零年底約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍，而二零一七年至二零二零年的本地生產總值則按約19.4%的複合年增長率增加。就惠州而言，根據地方政府的規劃，由二零一七年至二零二二年，本地生產總值預期將按約5.5%的複合年增長率增加，而由二零一七年至二零二零年，人口預期將按約23.3%的複合年增長率增加。

鑑於大灣區概念、未來的基建改善、可見的人口增加及經濟增長，董事認為大灣區(包括惠州)物業市場的前景將一片光明。惠州為本集團的主力城市之一，在市內有穩固根基，惠州物業市場的光明前景將有利於本集團，預期我們在相關地點的未來發展項目將有充足的需求。

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至本文件日期，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年六月三十日起並無重大不利變動，且自二零一八年六月三十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影響的事件。

### 期後事件

本集團於二零一八年六月三十日(即我們最近期綜合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件。

### 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、營運或貿易狀況自二零一八年六月三十日(即本文件附錄一所載我們最近期綜合財務報表的編製日期)起直至本文件日期並無重大逆轉。

### 上市規則的披露

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