

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

財務資料

閣下閱讀以下有關本公司的經營業績及財務狀況的討論時應一併閱讀載於本文件附錄一A有關我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料及附註。本公司已根據香港財務報告準則編製綜合財務報表，而該等準則可能會與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。下列討論載有前瞻性陳述，當中存在風險和不明朗因素。我們未來的業績可能會由於「風險因素」一節及本文件其他部分所提及的各種因素而與前瞻性陳述中的討論結果有重大差異。

概覽

我們是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在開發一線城市開發中心區高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。憑藉我們在雙元業務模式中的核心能力，我們已處於有利地位，致力實施尋求利潤最大化的強勁增長策略。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳CBD最大的非政府商用物業（包括甲級辦公室）開發商，已落成或開發中商用物業的總建築面積達831,081平方米。我們擁有大量用於在建辦公室的土地儲備。根據我們現時可獲得的資料，這些土地儲備加上我們預期將在深圳CBD收購的其他土地，預計將佔未來五年深圳CBD辦公室物業預計可售總建築面積的一大部分。我們主要透過非拍賣渠道以具競爭力的成本持續擴展土地儲備。我們以國內生產總值位居前列且高增長城市為目標，重點開發座落該等城市的發展地盤。我們已進入按國內生產總值計前十大中國城市中的七個城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、重慶及青島。並成功將我們在深圳的商用物業及住宅產品系列模式复制於這些城市。

在追求強勁增長同時，我們的業務模式已證實具有可持續性，我們成功經受了二零零八年金融危機帶來的挑戰。我們認為，該項成功應歸功於我們雙元業務模式下的商業與住宅物業開發。此外，管理層決定不接納結構式融資，使本集團避免了可能對本集團財務及經營造成重大不利影響的財務影響。我們的多樣化產品組合亦有助於我們業務模式的可持續性。該組合不僅令我們的業務在國內迅猛增長的房地產市場保持彈性，同時有助於我們減低經濟的週期性風險。

我們相信，憑藉雙元物業開發、優越的項目位置、具競爭力的土地成本、審慎的財務政策且並無結構式融資，我們設立的業務模式可有效地減低經濟的周期性風險。截至二零

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

財務資料

零八年十二月三十一日止年度，據Soufun.com的統計數字顯示，深圳維港名苑為國內最暢銷的單個住宅項目。我們一直在審慎經營及股東投資回報最大化的基礎上拓展業務。

於二零零九年六月三十日，我們完成開發總建築面積約1,900,000平方米的商業及住宅物業。同日，我們在八個城市擁有14個在建或持作日後發展的物業項目，估計總建築面積約11,300,000平方米，其中約1,300,000平方米用作商用物業，8,400,000平方米作住宅物業。剩餘總建築面積估計為1,600,000平方米物業包括公用設施、公共區域、地下停車場及酒店。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海市場及收購上海誠邦別墅項目，該項目為一個總建築面積約83,356平方米的在建住宅項目。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元。商用物業的銷售額分別佔物業發展收益總額的99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而住宅物業於同期的銷售額佔物業發展收益總額的0.4%、79.4%、82.4%及92.8%。同期權益持有人應佔純利分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。於二零零七年，我們出售40%物業項目權益的收益為人民幣230,000,000元。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務分別佔總收益的3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。我們亦持有若干物業作投資用途。投資物業的公允價值收益按稅後基準約佔同期溢利的34.4%、25.7%、22.1%及9.2%。

往績記錄期間內商用物業的銷售額佔物業發展所得收益總額的百分比減少，主要是由於我們的項目施工計劃及規管收益確認的相關會計規則引起的波動而非物業發展重心變動的趨勢所致。例如，截至二零零九年六月三十日止六個月，深圳卓越世紀中心商務物業的銷售及預售額佔物業發展的銷售及預售總額約44.2%，而截至二零零九年六月三十日，並無確認該等銷售及預售額。我們預期銷售商用物業的百分比將隨我們商用項目的進展而增加。

財務報表的編製基準

本公司編製財務資料以反映共同控制權下的業務重組，其中，現時組成本集團的所有公司由李華及李曉平最終控制，故採用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」所述的合併會計法原則編製。因此，綜合財務資料呈列我們的經營業績、現金流量及財務狀況時乃假設我們的架構自二零零六年一月一日以來或自組成本

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

財務資料

集團的各公司的註冊成立／成立或收購日期以來(以較晚者為準)已存在。所有集團內公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則以歷史成本法編製，並已透過根據香港財務報告準則重估投資物業、可供銷售金融資產及按公允值計入損益的金融資產作出調整。

影響本公司經營業績的主要因素

中國的經濟增長、城市化比率及對住宅及商用物業的需求

中國的經濟增長、城市化及生活水平的提高一直是市場對住宅及商用物業需求日漸增加的主要動力。現時，儘管房地產業被中國政府認定為中國的支柱產業之一，但行業本身非常受中國整體經濟增長及其帶來的住宅及商用物業需求的影響。自二零零八年年中起，全球經濟下滑，金融危機對中國經濟造成重大不利影響，中國物業行業亦深受影響。於二零零七年年底及二零零八年至二零零九年上半年經濟反彈前期間，中國主要城市和省份物業市場的價格下降及成交量萎縮。中國的整體經濟狀況及物業需求已經及預期持續對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。因為本公司專注於地區國民生產總值最高城市的中至高檔公司及個人物業買家，故本公司相信中國的城市化及國家整體經濟增長對於我們的經營特別重要。此等因素將繼續對我們的經營業績有重大及不斷增加的影響。

有關中國房地產行業的監管措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績造成直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過規管(其中包括)批地、預售物業、銀行融資及稅項等措施鼓勵或限制私營物業行業的發展。過去數年，中國政府實行一系列措施使經濟增長放緩，包括物業市場的發展。自二零零八年中開始，中國政府採取多項臨時措施應對全球經濟下滑及金融危機。我們已於本文件「風險因素—與中國房地產業有關的風險—中國政府或會採取進一步措施使房地產業的增長速度放慢」一節進一步披露有關資料。我們的業務和經營業績將會繼續受到中國對房地產業的規管措施所影響。

財務資料

收購合適土地以及完成並銷售所開發物業的能力

我們的持續增長主要視乎能否以可取得合理回報的價格收購優質土地及完成並銷售所開發物業。由於中國經濟經歷近期全球經濟放緩並持續地以相對快速增長，且住宅及商用物業的需求仍然相對強勁，故我們預期開發商之間對土地儲備的競爭將會加劇且土地收購成本亦會繼續增加。

物業開發是耗時及資金密集型業務。物業或需數月甚至數年才能開始預售，且需竣工並交付客戶後才可確認有關預售物業的收益。本公司按時及按預算完成開發項目的能力對於本公司的經營業績至關重要，而建築及監管審批手續的延期以及其他因素可能會對我們項目的時間表造成不利影響。此外，預售所得款項是本公司在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源。中國法律及規例容許我們在物業竣工之前在符合若干規定情況下預售物業，並規定我們須運用預售收益來開發該已預售的物業項目。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素的影響，包括中國政府對預售的時限及其他限制、我們預售物業的市場需求及本公司可供預售的物業數目。我們物業預售現金流量減少將會加大本公司對其他融資的依賴並將影響本公司完成物業開發項目的能力。

物業發展的時間

雖然預售物業會使本公司於有關預售進行期間產生正現金流量，但該物業的相關收入直至該物業竣工並交付買家後才會被確認為收益。開發項目達到符合所有預售條件的階段需要很長時間，因此，本公司物業開發及交付的時間或會對本公司的經營業績及經營現金流造成重大影響。建築及監管審批手續的延期及其他因素亦可能對本公司項目的時間表造成不利影響。另外，由於市場需求不穩，某期間的現金流量及收益亦視乎本公司能否將某個別項目計劃預售或竣工時間與市場需求相匹配。因此，我們的經營業績過往曾經因物業發展的時間安排出現波動，日後亦可能會繼續波動。

物業發展的時間亦導致我們商用及住宅物業之間的收益分類於各申報期間波動，原因為完成重大住宅或商用發展項目在某段期間能很大程度上影響該等分類。因此，我們於商業及住宅物業之間的收益分類於過去曾出現波動，且於將來亦會繼續波動。於往績記錄期間出現該等波動並不顯示或反映我們的焦點或策略有任何變動。

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

財務資料

土地及建築成本

我們的經營業績受土地及建築成本的影響。土地及建築成本為我們的銷售成本的最主要部份。多年來，中國的土地出讓金大體上一直穩步提高。在深圳的城市改造項目中，拆遷及安置費用，包括重建項目的建築成本、作為補償的替代物業及對原住戶的月津貼，乃入賬列作建築成本或土地收購成本（視乎情況而定）。普遍預期隨着中國經濟持續發展，土地出讓金將會繼續提高。鋼鐵及水泥等主要建築材料的成本納入應付建築承包商費用中，因為本公司的建築合約內將其列作建築服務的一部分。雖然該等材料的短期價格波動不會對本公司造成直接影響，但建築材料成本長期上漲會導致承包商提高報價，繼而影響我們的銷售成本及項目總成本。倘我們不能按足以抵銷所有增加成本的價格銷售物業，則我們的目標毛利率及盈利能力可能會受到不利影響。

融資渠道及成本

金融機構的借款為我們物業發展另一個重要的資金來源。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，未償還借款分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鈎，此等貸款基準利率有任何上升均會增加我們開發項目的利息成本。我們的融資渠道和成本亦受到中國政府對用作物業開發的銀行借款不時實施限制的影響。

土地增值稅

我們的房地產開發業務活動須就土地增值部分按介乎30%至60%的超率累進稅率繳付土地增值稅。中國房地產的本地和海外投資者均須繳納土地增值稅。中國稅務機關過往並非在完全一致的基礎上執行土地增值稅規定，而土地增值稅的評值標準有時候並不清晰。自二零零六年起，我們已就根據不同稅率及中國相關稅務機關的聲明確認銷售物業所得收益為土地增值稅作出撥備。然而，我們無法向閣下保證，我們的撥備足以支付稅務機關最終要求我們履行的全部土地增值稅納稅義務。倘中國有關稅務部門計算我們的應繳土地增值稅大幅高於本公司撥備，則我們的財務狀況可能受到重大不利影響。我們已於本文件附錄五「稅項－中國內地稅項－本公司在中國內地的經營－土地增值稅」一節提供更多有關中國土地增值稅法規的資料。

財務資料

投資物業的公允值

我們的投資物業包括持作收取租金收入用途及／或作資本增值用途的廣州地王商業廣場及若干停車場。我們的投資物業以一名獨立物業估值師於各結算日所作的估值為基礎，在綜合資產負債表中按其公允值列賬為非流動資產。由於投資物業的公允值變動而產生的損益在綜合收益表內列賬作為重估損益，因而可能對我們的溢利產生重大影響。物業估值涉及運用專業判斷並須使用若干基準及假設。倘估值師使用不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公允值可能較高或較低。此外，上調的重估值反映我們投資物業於有關結算日的未變現資本收益，不會就我們的經營及可能向股東作出的股息分派產生任何現金流入。公允值調整的數額已經並可能繼續受中國當前的物業市況所影響並可能會增加或減少。倘未能於未來維持類似水平的公允值收益，則我們的經營業績可能受到不利影響。

重要會計政策

我們根據香港財務報告準則按照歷史成本法編製本公司的綜合財務報表，並就重估投資物業及若干金融工具作出修訂。香港財務報告準則要求我們對影響(i)於各財政期末所呈報的資產與負債金額；(ii)於每個財政期末所披露的或有資產與負債；及(iii)在每個財政期間所呈報的收益和開支金額作出判斷、估計及假設。本公司持續評估該等估計數字時乃根據本身、對目前業務及其他情況的過往經驗、認識和評估，以及基於已知資料及合理假設對未來的期望，以上各項結合成為本公司對不容易從其他資料來源了解的事宜作出判斷的基礎。由於運用估計是財務申報過程中不可或缺的部分，我們的實際業績可能會與該等估計及預計數字有出入。我們其中部分會計政策需要運用更高層次的判斷。

在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們所選用的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)條件及假設的改變對所報業績影響的程度。我們相信下列會計政策涉及在編製我們的綜合財務報表時的最重要判斷及估計。

財務資料

收益確認

收益包括我們日常業務過程中銷售物業及服務而已收或應收代價的公允值。收入乃於扣除折扣及對銷集團內公司間銷售後列示。當收益數額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入本公司，且已就本公司以下每項業務符合特定準則時，本公司便會確認收益：

(i) 物業銷售

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方(即有關物業竣工並根據買賣協議交付予買家後)，且能合理確保收取有關應收賬款時，方予確認。於確認收益日前，就已售物業所收取的按金及分期付款將於綜合資產負債表內列為流動負債項下自客戶收取的墊款所得款項。

(ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收益均於提供服務的會計期間確認。

(iii) 租金收入

我們在租賃期按直線方式確認經營租約下租賃物業的租金收入。當我們向客戶提供獎勵時，獎勵的總成本以直線基準於租期內確認為租金收入減少。

持作銷售已竣工物業及在建物業

持作銷售已竣工物業及在建物業乃以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括未售物業的開發成本。而物業開發成本包括發展期間的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借貸成本及專業費用。可變現淨值計及最終預期將予變現的價格，減適用的可變銷售開支及銷售成本或完成的估計成本。

我們估計持作銷售已竣工物業的可變現淨值乃參考市場公開數據，包括可自獨立物業估值師取得的最近期銷售交易及市場調查報告，並考慮開發及出售該等物業時預計將會產生的成本。

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

財務資料

我們估計在建物業的可變現淨值乃參考將自該等物業產生的估計未來折讓現金流量。估計須就預計售價作出判決，方法為參考鄰近地點的近期銷售交易、新竣工物業銷售價格、法律及法規框架及一般市況。我們的估計可能須於其後作出調整。

倘完成物業的成本增加或預計售價減少，則可變現淨值將會減少，而這可能導致須就持作銷售已竣工物業及供銷售在建物業作出撥備。撥備時我們的管理層須作出判決及估計。倘預期與原先的估計有差異，則會於該估計有變的期間相應調整物業的賬面值及撥備。

借貸

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本後確認。借貸其後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額，以實際利率法於借貸期間在收益表確認或資本化(如適用)。借貸歸類為流動負債，惟本公司有無條件權利將負債還款期延長至各結算日起計最少12個月後者則除外。

為建設任何合資格資產所產生的借貸成本於建成資產與將資產備作擬定用途期間資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。

投資物業

倘持有物業乃為取得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而非供我們佔用，則有關物業分類為投資物業。投資物業以公允值列賬，即合資格獨立專業估值師每年釐定的公開市場價值。我們向獨立專業估值師提供不同資料，包括我們投資物業的現有租約及我們就何時及是否延續租期所作的估計，以供估值師用作其估值基礎。物業估值涉及行使專業判決及須就下列因素使用若干基準及假設，當中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現價(或以不同租約或其他合約為準)，經調整以反映有關差別；
- (ii) 類似物業在稍欠活躍市場的近期價格，經調整以反映自以此等價格進行交易日期後經濟狀況的任何變動；及

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

財務資料

(iii) 根據現有租約及其他合約條款計算的可靠未來現金流量估算作出現金流折現預測，亦(在可能情況下)考慮相同地點及狀況的同類物業目前市場租金水平等外界證據，並且採用可反映目前市場估計現金流量數額及時間不確定因素的折現率。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的投資物業均由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值乃按將源自現有租約的租金收入淨額撥作資本的基準進行，並計及有關物業調升租金收入的可能。現有租約的租金收入淨額指該物業於相關期間的合約租金收入。可能調升的租金收入乃自將物業於其現有租約屆滿後的餘下可使用年期的市場租金撥作資本而得出。

估值師用於估值的基準及假設通常包括交易先例參考市場上大小、特點及地點相似的物業在以前可比交易中的變現價值。倘估值師採用不同的基準或假設，或估值乃由其他合資格獨立專業估值師進行，則我們的投資物業公允值可能高於或低於其估值。此外，重估價值向上調整反映在有關結算日我們投資物業的未變現資本增值，而並非出售或出租我們投資物業的所得溢利，且直至該等投資物業以類似的重估額出售，否則亦不會使我們獲得任何現金流入而可向股東派發股息。重估調整額在過往及日後繼續受當時物業市場的重大影響且可能出現波動。

所得稅及遞延稅項

我們須繳納中國企業所得稅及香港利得稅。於二零零七年十二月三十一日之前及直至該日期，成立於中國深圳經濟特區的公司須按15%的稅率繳納中國企業所得稅，而成立於深圳經濟特區以外的其他公司則須按33%的稅率繳納中國企業所得稅。自二零零八年一月一日起，所有在中國營運的企業均執行25%的統一法定所得稅稅率。然而，深圳經濟特區的公司獲准於五年延長期內逐步與新稅制接軌。因此，我們於二零零七年三月十六日前在深圳經濟特區成立的中國附屬公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。香港利得稅按本公司香港附屬公司的應課稅溢利以17.5%的稅率作出撥備。

管理層須於釐定就所得稅而言可扣除的若干開支(包括在本公司的正常業務過程中收購資產或附屬公司所產生的若干成本)作出其判斷。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄的款額有所出入，該差額將影響有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

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

財務資料

有關若干臨時差額及稅項虧損的遞延稅項資產，於管理層認為日後可能會出現應課稅溢利以用作抵銷臨時差額或稅項虧損時方始確認。遞延所得稅項利用負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的相應賬面值之差產生的臨時差額全數撥備。遞延所得稅項就於附屬公司的投資所產生的臨時差額予以撥備，惟倘若本公司可以控制臨時差額的撥回時間，而臨時差額在可預見的未來有可能不會撥回則除外。遞延所得稅項採用於結算日前已頒布或實質上已頒布，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

土地增值稅

土地增值稅於我們可能須向中國稅務機關納稅時確認為開支。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們已按照相關政府規定就土地增值稅撥備。然而，土地增值稅的實施與結算在中國不同的稅務司法權區不盡相同，而我們尚未與中國任何地方稅務當局落實其土地增值稅的計算與繳付。由於交付物業時我們未必已完成項目的所有分期建設或整個項目的建設，故此當我們估計土地增值稅撥備時，須對(其中包括)出售項目的分期建設或整個項目的所得款項總額、土地增值總額及各種可扣減項目等作出重大的判斷。最終釐定的稅項負債可能與原有入賬數額不同，而該等差異會影響我們於有關期間的純利。

若干收益表項目

收益

我們主要透過銷售自身發展的物業、提供物業管理服務及物業租金錄得收益。我們於物業售出及交付後確認收益。作為住宅物業的行業慣例，我們依據中國預售法規於竣工之前預售物業。然而，在該等物業完工並交付買方之前，我們不會確認預售收益。本公司開始預售在建物業的時間與物業交付的時間之間通常相隔12個月或以上。本公司於資產負債表中將物業預售收益入賬列為流動負債項下「自客戶收取的墊款所得款項」，在現金流量表中入賬列為「經營活動所得現金流入」一部分。

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

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括本公司物業發展直接發生的成本，包括建築成本、土地收購成本、已資本化的借貸成本以及營業稅。

建築成本。建築成本指物業項目的設計及施工成本，主要由向本公司承包商(包括負責土木工程建設、園藝、設備安裝及室內裝飾的承包商)支付的費用，以及基礎設施的施工成本及設計成本構成，而鋼鐵及水泥等主要建築材料的成本納入本公司支付予建築承包商的費用中。我們的建築成本受許多因素的影響，比如建築材料的價格、物業位置及類型、材料選擇及配套設施投資。在與有關承包商結算時，建築材料(無論由本公司抑或由承包商採購)的絕大部分成本均計算為承包商費用的一部分。

土地收購成本。土地收購成本指與收購土地的佔用權、使用權及開發權相關的成本，包括土地出讓金、契諾稅項及政府附加稅、以及與若干城市改造項目相關的拆卸與安置成本。土地收購成本於相關物業完工及交付後確認為銷售成本的一部份。

已資本化的借貸成本。我們的借貸成本按收購或興建項目的直接應佔成本資本化。我們確認銷售收益時將該等已資本化的借貸成本計為相關物業的部份銷售成本。

營業稅。我們自物業開發及物業租金所得收益須按該收益5%的稅率及物業管理所得收益須按3%的稅率向地方稅務當局繳納營業稅及須按不同稅率向地方稅務當局繳納附加稅。

其他收入

其他收入包括(i)再投資產生的企業所得稅退稅及(ii)沒收的客戶按金。退稅為中國政府鼓勵外商投資公司將溢利再投資的一項獎勵。倘外商投資公司在中國的經營歷史超過五年，並已將其可予分派溢利再投資以增加其註冊股本，則有關稅務機關將就已再投資的溢利部份所支付的所得稅的40%退回該公司。我們於往績記錄期間將我們可予分派溢利再投資至我們中國附屬公司的註冊股本時，獲得該等退稅。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，已沒有該項稅項獎勵。已沒收的客人按金為不可退回的首期按金，一般金額介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元，由我們的客人於訂立臨時購買合約時支付，但於該客人未能完成購買時由我們沒收。有關其他詳情請參閱本文件「業務－物業發展－付款安排」一節。

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

財務資料

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括投資物業的公允值收益、業務合併或收購的收益、出售資產的收益及計入損益的財務資產公允值收益。我們持有例如廣州地王商業廣場及泊車位等若干物業以取得租金收入及／或資本增值。我們的投資物業由一名獨立物業估值師按公開市場價值或現有用途於結算日進行重估。我們投資物業的任何增值或減值於綜合收益表內確認為公允值收益或虧損。

銷售及營銷成本

銷售及營銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售佣金及其他與物業銷售有關的開支。

行政開支

行政開支主要包括員工薪金、差旅費用、娛樂開支、租金付款、辦公開支、折舊開支及壞賬撥備。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括利息成本及外匯收益／虧損的淨額。由於項目工期未必與相關貸款的利息償付期契合，故並非所有與項目有關的利息成本可予資本化。匯率亦有波動。因此，我們各期的融資成本均有波動。

所得稅開支

所得稅開支指我們中國附屬公司應繳的中國企業所得稅及應繳的土地增值稅，以及我們香港公司應繳的香港利得稅。目前，根據總督的承諾，我們無須繳納任何開曼群島所得稅。更多詳情，可參閱本文件附錄七「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(j)稅項」一節。

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

財務資料

所得稅與未計所得稅前溢利的對賬情況載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
除所得稅前溢利	389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
加：分佔聯營公司					
虧損	10	—	—	—	—
分佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	2,687
	389,458	434,000	596,342	152,274	785,685
按中國企業所得稅率計					
算的稅項(二零零六年					
及二零零七年：15%，					
二零零八年及					
二零零九年：25%)	58,419	65,100	149,086	38,069	196,421
不同稅率的影響 ⁽¹⁾	2,984	2,772	(6,887)	(5,454)	(1,635)
稅率變動的影響 ⁽²⁾	—	(20,679)	—	—	—
不受稅項規限收入	(2,905)	—	—	—	—
未確認稅項損失	2,654	860	48,066	22,842	21,553
早前未確認稅項					
損失的動用	(358)	(4,476)	(2,866)	(2,533)	(40)
不可抵扣所得稅開支	600	611	508	—	1,317
預計附屬公司將匯出					
盈利的預扣稅	—	—	10,000	1,300	20,000
可抵扣中國企業所得稅					
的中國土地增值稅 ⁽³⁾	(22,388)	(11,952)	(71,031)	(24,402)	(54,313)
	39,006	32,236	126,876	29,822	183,303
中國土地增值稅	149,256	79,678	284,123	97,606	217,252
所得稅開支	188,262	111,914	410,999	127,428	400,555

- (1) 於二零零七年十二月三十一日前及直至該日為止，在中國深圳經濟特區成立的公司須繳付15%中國企業所得稅，而在深圳經濟特區以外地方成立的其他公司則須繳付33%中國企業所得稅。從二零零八年一月一日起，於中國經營的所有公司須一致繳付25%的法定所得稅率，但於二零零七年三月十六日前在深圳經濟特區成立的公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。該數額乃該等不同稅率的影響。
- (2) 根據全國人民代表大會於二零零七年三月通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，新稅率於二零零八年一月一日起生效。該數額為因稅率變動而對遞延稅項資產及負債賬面值的影響。
- (3) 土地增值稅於釐定中國企業所得稅時可視為可扣除開支。該數額為按適用稅率(二零零六年及二零零七年：15%，二零零八年及二零零九年：25%)扣除土地增值稅對企業所得稅的影響。

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

財務資料

經營業績

下表概述我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月按絕對值計算的綜合業績以及佔收益的百分比。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元，百分比數據除外)									
收益.....	1,369.9	100.0%	990.8	100.0%	2,149.6	100.0%	745.0	100.0%	2,178.7	100.0%
銷售成本.....	(871.5)	(63.6)	(590.0)	(59.5)	(1,132.2)	(52.7)	(393.7)	(52.8)	(1,198.5)	(55.0)
毛利.....	498.4	36.4	400.8	40.5	1,017.4	47.3	351.4	47.2	980.1	45.0
其他收入.....	19.7	1.4	1.4	0.1	3.6	0.2	1.0	0.1	1.2	0.1
其他收益淨額.....	72.8	5.3	317.5	32.0	60.9	2.8	59.4	8.0	35.5	1.6
銷售及營銷費用.....	(58.9)	(4.3)	(58.6)	(5.9)	(109.8)	(5.1)	(50.8)	(6.8)	(57.0)	(2.6)
行政開支.....	(82.2)	(6.0)	(112.7)	(11.4)	(157.8)	(7.3)	(88.9)	(11.9)	(76.2)	(3.5)
經營溢利.....	449.8	32.8	548.3	55.3	814.3	37.9	272.0	36.5	883.7	40.6
融資收入.....	18.0	1.3	9.9	1.0	9.0	0.4	5.6	0.8	8.7	0.4
融資成本.....	(78.3)	(5.7)	(124.2)	(12.5)	(227.0)	(10.6)	(125.3)	(16.8)	(106.8)	(4.9)
融資成本淨額.....	(60.3)	(4.4)	(114.3)	(11.5)	(218.0)	(10.1)	(119.7)	(16.1)	(98.0)	(4.5)
分佔共同控制實體虧損.....	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.7)	(0.1)
分佔聯營公司虧損.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
未計所得稅前溢利.....	389.4	28.4	434.0	43.8	596.3	27.7	152.3	20.4	783.0	35.9
所得稅開支.....	(188.3)	(13.7)	(111.9)	(11.3)	(411.0)	(19.1)	(127.4)	(17.1)	(400.6)	(18.4)
本年/本期溢利.....	201.2	14.7	322.1	32.5	185.3	8.6	24.8	3.3	382.4	17.6
下列各項應佔溢利/(虧損)：										
本公司權益持有人.....	205.8	15.0	323.7	32.7	184.5	8.6	25.4	3.4	382.9	17.6
少數股東權益.....	(4.6)	(0.3)	(1.6)	(0.2)	0.9	0.0	(0.6)	(0.1)	(0.5)	(0.0)
	201.2	14.7%	322.1	32.5%	185.3	8.6%	24.8	3.3%	382.4	17.6%

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

財務資料

業務分部

本集團組織成為三個業務分部：物業開發、物業管理及物業租賃。

下表載列本集團於往績記錄期間以業務分部劃分的收益分類。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
	(人民幣百萬元)				
物業開發	1,305.2	867.7	1,995.8	673.2	2,101.3
物業管理	43.1	68.3	86.1	36.4	42.3
物業租賃	21.7	54.8	67.7	35.5	35.0
總計	1,369.9	990.8	2,149.6	745.0	2,178.7

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收益。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的收益由二零零八年同期的人民幣745,000,000元增加人民幣1,433,700,000元或192.4%至人民幣2,178,700,000元。收益增加主要是因我們來自物業開發的收益增加所致。

- 物業開發。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月來自物業開發的收益由二零零八年同期的人民幣673,200,000元增加人民幣1,428,100,000元或212.1%至人民幣2,101,300,000元，主要是因(i)我們交付的總建築面積由截至二零零八年六月三十日止六個月約69,346平方米增加至二零零九年同期約166,071平方米(由於兩個主要項目深圳維港名苑及青島蔚藍群島(第一A及一B期)所致)及(ii)平均售價由截至二零零八年六月三十日止六個月每平方米人民幣9,707元增加至二零零九年同期每平方米人民幣12,653元(主要由於我們的高檔住宅物業深圳維港名苑的銷售(佔截至二零零九年六月三十日止六個月我們的物業發展總收益約67.4%)所致，並部分由深圳以外的住宅物業的平均售價下降所抵銷)。

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

財務資料

下表載列如所示期間，本集團來自物業發展項目的收益分類及其他相關數據。

項目	類別	完成日期	截至六月三十日止六個月			
			二零零八年		二零零九年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(未經審核)						
(人民幣百萬元，惟平均售價為人民幣/平方米)						
深圳卓越時代廣場一期	商業	二零零六年 十月	166.7	109,121	138.1	33,923
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年 四月	245.6	16,869	51.0	20,821
長沙蔚藍海岸 <u>一A</u> 期	商業/住宅	二零零六年 十二月	68.5	3,430	88.6	3,862
深圳蔚藍海岸	商業/住宅	二零零四年 十一月	68.3	39,368	12.5	25,859
深圳維港名苑(南區)	商業/住宅	二零零八年 十二月	—	—	1,417.1	27,680
武漢蔚藍海岸一期	商業/住宅	二零零八年 一月	117.1	3,709	44.3	3,071
青島蔚藍群島(<u>一A</u> 及 <u>一B</u> 期)	商業/住宅	二零零八年 十二月	—	—	333.6	4,372
其他	—	—	6.9	—	16.2	—
總計			<u>673.2</u>		<u>2,101.3</u>	

- **物業管理。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月來自物業管理的收益由二零零八年同期的人民幣36,400,000元增加人民幣5,900,000元或16.2%至人民幣42,300,000元，主要是因我們所提供物業管理服務(涉及我們為第三方管理的物業項目)的累計建築面積增加所致。
- **物業租賃。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的租賃收益由二零零八年同期的人民幣35,500,000元減少人民幣500,000元或1.4%至人民幣35,000,000元，主要是因我們在深圳蔚藍海岸所出租的零售面積減少所致。

銷售成本。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售成本由二零零八年同期的人民幣393,700,000元增加人民幣804,800,000元或204.4%至人民幣1,198,500,000元。該增加與上述物業銷售增加相符。

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

財務資料

毛利率。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的毛利率由二零零八年同期的47.2%下跌到45.0%，主要原因是截至二零零八年六月三十日止六個月我們的零售物業深圳卓越時代廣場一期的銷售額佔同期物業發展總收益約24.8%所致。與其他物業的銷售額(包括截至二零零九年六月三十日止六個月我們的高檔住宅物業及辦公室的銷售額)相比，零售物業的銷售額的毛利率要高得多。

其他收益淨額。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的其他收益由二零零八年同期的人民幣59,400,000元減少人民幣23,900,000元或40.2%至人民幣35,500,000元。該減少主要因我們於截至二零零八年六月三十日止六個月由我們發展的一處物業的附屬設施產生的成本獲得人民幣15,800,000元作為補償，但於二零零九年同期並未獲得類似款項。此外，我們的投資物業公允價值收益由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣41,000,000元下降人民幣6,000,000元至二零零九年同期人民幣35,000,000元。

其他收入。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的其他收入由二零零八年同期的人民幣1,000,000元增加人民幣200,000元或20.0%至人民幣1,200,000元。該增加主要由於我們的罰沒收入增加所致，這主要由於客戶放棄其物業購買權而損失其按金，這與我們的物業銷售及預售增加相符。

銷售及營銷開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售及營銷開支由二零零八年同期的人民幣50,800,000元增加人民幣6,200,000元或12.2%至人民幣57,000,000元。該增加主要是因我們的促銷開支、銷售佣金及有關物業銷售的其他開支增加所致。

行政開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的行政開支由二零零八年同期的人民幣88,900,000元減少人民幣12,700,000元或14.3%至人民幣76,200,000元。該減少主要是因我們行政人員數目減少、加強行政開支控制以及捐贈數額減少所致。

融資成本淨額。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的融資成本由二零零八年同期的人民幣119,700,000元減少人民幣21,700,000元或18.1%至人民幣98,000,000元，主要是因貸款利率下降所致。

所得稅開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的所得稅開支由二零零八年同期的人民幣127,400,000元增加人民幣273,200,000或214.4%至人民幣400,600,000元。該增加主要是因我們的土地增值稅撥備與企業所得稅付款增加所致。我們的土地增值稅由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣97,600,000元增加至二零零九年同期人民幣217,300,000元，主要由於我們的高檔住宅物業深圳維港名苑的銷售額佔截至二零零九年六月三十日止六個月我們的物業發展總收益約67.4%所致。我們的企業所得稅的即期部分由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣17,600,000元增加至二零零九年同期人民幣

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

財務資料

153,200,000元，主要由於(i)稅前溢利(尤其是深圳維港名苑的物業銷售利潤)增加，及(ii)(在較小程度上)深圳經濟特區的所得稅率由二零零八年18%增加2%至二零零九年20%所致。更多資料請參閱「主要會計政策 - 所得稅及遞延稅項」。基於相同原因，我們的企業所得稅總額亦由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣29,800,000元增加至二零零九年同期人民幣183,300,000元。

本期溢利。由於上述所討論因素的累計影響，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利由二零零八年同期的人民幣24,800,000元增加人民幣357,600,000元或1,441.9%至人民幣382,400,000元。

本公司權益持有人應佔溢利。本集團權益持有人截至二零零九年六月三十日止六個月應佔溢利由二零零八年同期的人民幣25,400,000元增加人民幣357,500,000元或1,407.5%至人民幣382,900,000元。

少數股東權益。本集團少數股東於截至二零零九年六月三十日止六個月應佔虧損人民幣500,000元，而於二零零八年同期應佔虧損為人民幣600,000元。

二零零八年與二零零七年的比較

收益。本集團於二零零八年的收益由二零零七年的人民幣990,800,000元增加人民幣1,158,800,000元或117.0%至人民幣2,149,600,000元。收益的增加主要是因來自物業開發的收益增加。

- **物業開發。**本集團於二零零八年來自物業開發的收益由二零零七年的人民幣867,700,000元增加人民幣1,128,100,000元或130.0%至人民幣1,995,800,000元，主要是因(i)本集團交付的總建築面積由二零零七年約69,909平方米增至二零零八年的約157,407平方米，其由三個主要發展項目深圳維港名苑、武漢蔚藍海岸一期及長沙蔚藍海岸一期所致；及(ii)在較小程度上，平均售價由二零零七年的每平方米人民幣12,411元增至二零零八年的每平方米人民幣12,679元，而此乃主要由於深圳售出用作零售物業的建築面積及高檔住宅物業深圳維港名苑的銷量增加所致，該增幅已由售出作為辦公物業的建築面積減少及深圳之外的住宅物業平均售價較低而部分抵銷。

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

財務資料

下表載列如所示期間，本集團來自物業發展項目的收益分類及其他相關數據。

項目	類別	完成日期	截至十二月三十一日止年度			
			二零零七年		二零零八年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(人民幣百萬元，惟平均售價為人民幣/平方米)						
深圳卓越時代廣場一期	商業	二零零六年十月	158.3	16,454	206.5	113,221
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年四月	608.5	16,496	313.8	17,695
長沙蔚藍海岸 <u>一A</u> 期	商業/住宅	二零零六年十二月	68.9	3,515	214.2	4,321
深圳蔚藍海岸	商業/住宅	二零零四年十一月	11.4	6,130	125.8	35,351
重慶光彩大市場一期	商業	二零零六年八月	2.7	2,361	—	—
深圳城市中心花園	商業/住宅	二零零三年五月	4.8	5,905	—	—
深圳維港名苑(南部)	商業/住宅	二零零八年十二月	—	—	900.2	26,790
武漢蔚藍海岸一期	商業/住宅	二零零八年一月	—	—	180.7	3,988
青島蔚藍群島(<u>一A</u> 及 <u>一B</u> 期)	商業/住宅	二零零八年十二月	—	—	35.2	6,063
其他	—	—	13.1	—	19.4	—
總計			867.7		1,995.8	

- 物業管理。**本集團於二零零八年來自物業管理的收益由二零零七年的人民幣68,300,000元增加人民幣17,800,000元，或26.1%至人民幣86,100,000元，主要是因本集團提供物業管理服務的累計建築面積增加，特別是長沙蔚藍海岸一A期新落成及本集團為第三方管理的物業項目數目增加所致。此外，本集團來自物業管理的收益增加亦由於就配套設施收取的管理費增加所致。
- 物業租賃。**本集團於二零零八年的租賃收益由二零零七年的人民幣54,800,000元增加人民幣12,900,000元或23.5%至人民幣67,700,000元，主要是由於(i)本集團出租廣州地王商業廣場的零售面積增加，及(ii)本集團的租金利率小幅增加所致。

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

財務資料

銷售成本。本集團於二零零八年的銷售成本由二零零七年的人民幣590,000,000元增加人民幣542,200,000元或91.9%至人民幣1,132,200,000元。該增幅與上文所討論本集團於二零零八年的物業銷售增加一致。

毛利率。本集團於二零零八年的毛利率由二零零七年的40.5%增至47.3%，主要是因深圳及周邊地區的平均售價增加比率高於銷售成本，特別是高端住宅物業及零售物業的銷售。

其他收益淨額。本集團於二零零八年的其他收益淨額由二零零七年的人民幣317,500,000元減少人民幣256,600,000元或80.8%至人民幣60,900,000元，主要是因於二零零七年本集團出售於深圳怡景中心城的全部40%權益取得收益人民幣230,000,000元，但於二零零八年並無任何類似出售資產收益。此外，於二零零八年的投資物業公允值收益較二零零七年的人民幣82,600,000元相比減至人民幣41,000,000元。其他收益淨額減少已因本集團就過往發展的一項物業的附屬設施產生的成本收取補償人民幣15,800,000元所部分抵銷。

其他收入。本集團於二零零八年的其他收入由二零零七年的人民幣1,400,000元增加人民幣2,200,000元，或157.1%至人民幣3,600,000元，此乃主要由於客戶放棄其物業購買權而損失其按金，與我們的物業銷售及預售增加相符。

銷售及營銷開支。本集團於二零零八年的銷售及營銷開支由二零零七年的人民幣58,600,000元增加人民幣51,200,000元，或87.4%至人民幣109,800,000元。該增幅主要由於廣告成本增加人民幣49,900,000元所致，特別是就於二零零八年落成並交付的物業深圳維港名苑及青島蔚藍群島，以及深圳卓越時代廣場一期的零售物業及深圳蔚藍海岸的零售物業而言。

行政開支。本集團於二零零八年的行政開支由二零零七年的人民幣112,700,000元增加人民幣45,100,000元，或40%至人民幣157,800,000元。該增加主要是因(i)於二零零八年，本集團於青島及東莞的項目全年營運導致的一般辦公室開支及僱員工資增加，而這些項目於二零零七年僅部分時間營運；及(ii)因本集團擴張業務導致行政及管理僱員人數增加所致。

融資成本淨額。本集團於二零零八年的融資成本淨額由二零零七年的人民幣114,300,000元增加103,700,000元，或90.7%至人民幣218,000,000元，主要是因本集團增加銀行借款以為物業開發提供融資以及借款利率增加。

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

財務資料

所得稅開支。本集團於二零零八年的所得稅開支由二零零七年的人民幣111,900,000元增加人民幣299,100,000元或267.3%至人民幣411,000,000元，主要是由於土地增值稅撥備及企業所得稅付款增加所致。本集團的土地增值稅由二零零七年的人民幣79,700,000元增至二零零八年的人民幣284,100,000元，主要是由於本集團於二零零八年的物業銷售增加及深圳及周邊地區的土地成本與本集團的售價對比相對較低，特別是就深圳維港名苑、深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園及深圳蔚藍海岸的物業銷售而言。企業所得稅的即期部分由二零零七年的人民幣93,700,000元增至二零零八年的人民幣134,400,000元，與溢利增加一致，而企業所得稅總額亦由二零零七年的人民幣32,200,000元增至二零零八年的人民幣126,900,000元，此乃主要因為(1)我們的除稅前溢利增加及(2)根據中國所得稅法企業所得稅率變動的影響人民幣20,700,000元已於二零零七年反映。更多有關資料，請參閱「重大會計政策—所得稅及遞延稅項」一節。

本年度溢利。由於以上所討論因素的累計影響，本集團於二零零八年的溢利由二零零七年的人民幣322,100,000元減少人民幣136,800,000元或42.5%至人民幣185,300,000元。特別是，我們的物業管理於二零零八年錄得經營虧損人民幣800,000元(二零零七年為經營溢利人民幣17,100,000元)，主要由於兩個原因所致。首先，我們就於二零零八年完成及交付深圳維港名苑(南區)聘用更多員工及設立辦事處，產生相當的支出。其次，由於我們管理的部分物業項目年時已久，我們於二零零八年對有關項目進行重大維修，大幅增加了我們的物業管理成本。

權益持有人應佔溢利。於二零零八年，本集團權益持有人應佔溢利由二零零七年的人民幣323,700,000元減少人民幣139,200,000元或43.0%至人民幣184,500,000元。

少數股東權益。與二零零七年的虧損人民幣1,600,000元相比，本集團少數股東於二零零八年分佔收益人民幣900,000元。

二零零七年與二零零六年的比較

收益。本集團於二零零七年的收益由二零零六年的人民幣1,369,900,000元減少人民幣379,100,000元或27.7%至人民幣990,800,000元。收益的減少主要是因本集團來自物業開發的收益減少所致。

- **物業開發。**本集團於二零零七年來自物業開發的收益由二零零六年的人民幣1,305,200,000元減少人民幣437,500,000元或33.5%至人民幣867,700,000元，主要由於(i)平均售價由二零零六年的每平方米人民幣18,305元大幅減至二零零七年的每平方米人民幣12,411元，而此乃由於銷售商用物業項目深圳卓越時代廣場一期佔二零零六年本集團來自物業發展收益97.7%，而本集團於二零零七年的大多數收益則來自住宅物業銷售；及(ii)(在較小程度上)本集團所交付總建築面積由二零零六年71,301平方米減至二零零七年的69,909平方米。

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

財務資料

下表載列於所示期間本集團來自物業發展的收益分類及其他相關數據。

項目	類型	完成日期	截至十二月三十一日止年度			
			二零零六年		二零零七年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(人民幣百萬元，平均售價為人民幣元/平方米除外)						
深圳卓越時代廣場一期	商用	二零零六年十月	1,274.9	18,435	158.3	16,454
卓越大廈	商用	—	9.7	14,632	—	—
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年四月	—	—	608.5	16,496
長沙蔚藍海岸一A期	商用/住宅	二零零六年十二月	—	—	68.9	3,515
深圳蔚藍海岸	商用/住宅	二零零四年十一月	9.5	18,230	11.4	6,130
重慶光彩大市場一期	商用	二零零六年八月	2.8	2,873	2.7	2,361
深圳城市中心花園	商用/住宅	二零零三年五月	—	—	4.8	5,905
其他	—	—	8.3	—	13.1	—
總計			<u>1,305.2</u>		<u>867.7</u>	

- 物業管理。** 本集團於二零零七年來自物業管理的收益由二零零六年的人民幣43,100,000元增加人民幣25,200,000元或58.5%至人民幣68,300,000元，主要是因本集團提供物業管理服務的累計建築面積增加，特別是深圳卓越時代廣場一期的新增加辦公室空間及本集團為第三方管理的物業項目數目增加。
- 物業租賃。** 本集團於二零零七年的租賃收益由二零零六年的人民幣21,700,000元增加人民幣33,100,000元或152.5%至人民幣54,800,000元，主要由於本公司於二零零六年八月收購廣州地王廣場的經營權後於本公司的租賃物業增加約20,000平方米的零售空間所致。

銷售成本。 本集團於二零零七年的銷售成本由二零零六年的人民幣871,500,000元減少人民幣281,500,000元或32.3%至人民幣590,000,000元。該減少與上文所討論本集團於二零零七年的物業銷售減少一致。

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

財務資料

毛利率。本集團於二零零七年的毛利率由二零零六年的36.4%增至40.5%，主要是因高級住宅開發項目深圳淺水灣花園的邊際利潤較高所致。

其他收益淨額。本集團於二零零七年的其他收益淨額由二零零六年的人民幣72,800,000元增加人民幣244,700,000元或336.1%至人民幣317,500,000元，主要是因出售本集團於深圳怡景中心城的全部40%權益獲得收益及本公司投資物業公允值收益所致。

深圳怡景中心城是位於深圳CBD的大型商業綜合項目。為從其發展獲取經濟利益，我們於二零零四年收購該項目的40%股權。該投資於收購日期分類為可供出售財務資產。我們決定出售是由於銷售將導致我們於深圳怡景中心城的投資獲得可觀收益。我們按經公平磋商得出的代價人民幣330,000,000元出售我們於其中的所有權益予深圳怡景中心城的控股股東。除分享深圳怡景中心城的權益外，控股股東與本集團並無其他關係，而其向我們提出的代價乃按商業磋商並考慮深圳當時市況、項目地點及特點及前景計算。於出售前或出售時，我們並無就項目進行任何獨立估值。出售時，我們注意到控股股東擬於收購深圳怡景中心100%權益後向第三方出售該項目。我們於深圳怡景中心城的投資總額為人民幣100,000,000元，而此項出售於二零零七年帶來人民幣230,000,000元的收益。

我們投資物業的公允值收益由二零零六年的人民幣69,200,000元增至二零零七年的人民幣82,600,000元，主要由於廣州及深圳市場的整體物業價格增值所致。

其他收入。本集團於二零零七年的其他收入由二零零六年的人民幣19,700,000元減少人民幣18,300,000元或93.0%至人民幣1,400,000元。該減少主要由於將二零零六年可予分派純利再投資而收到企業所得稅退稅人民幣19,400,000元所致，而本集團在二零零七年並無收取該企業所得稅退稅。退稅為中國政府鼓勵外商投資公司將溢利再投資的一項獎勵。倘外商投資公司在中國的經營歷史超過五年，並已將其可予分派溢利再投資以增加其註冊股本，則有關稅務機關會就再投資的溢利部份所支付的所得稅的40%退回。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，已沒有該稅項獎勵。

銷售及營銷開支。本集團於二零零七年的銷售及營銷開支由二零零六年的人民幣58,900,000元減少人民幣300,000元或0.5%至人民幣58,600,000元。該減少主要由於本集團的營銷及廣告成本減少人民幣10,200,000元，原因為我們就於二零零七年交付的物業(包括深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園、長沙蔚藍海岸)及確認的收益而在二零零六年產生大部份的營銷及廣告成本。本集團的營銷及廣告成本減少，因本集團在青島及長沙的物業開發導致營銷的員工薪金及辦公室開支增加而被大部份抵銷。

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

財務資料

行政開支。本集團於二零零七年的行政開支由二零零六年的人民幣82,200,000元增加人民幣30,500,000元或37.1%至人民幣112,700,000元。該增加主要是因(i)本集團於青島及長沙的業務擴展及深圳的額外開發項目導致一般辦公室開支及僱員薪金增加，及(ii)因本集團擴張業務及收購廣州桂鑫(其持有廣州地王商業廣場的經營權)導致行政及管理僱員數目增加所致。

融資成本淨額。本集團於二零零七年的融資成本淨額由二零零六年的人民幣60,300,000元增加54,000,000元或89.6%至人民幣114,300,000元，主要是因本集團增加銀行借款以為物業開發活動提供融資。

所得稅開支。本集團於二零零七年的所得稅由二零零六年的人民幣188,300,000元減少人民幣76,400,000元至人民幣111,900,000元。該減少主要是因土地增值稅由二零零六年的人民幣149,300,000元減至二零零七年的人民幣79,700,000元所致，而此與本集團於二零零七年物業銷售減少相符。我們企業所得稅的即期部分由二零零六年的人民幣74,000,000元增加至二零零七年的人民幣93,700,000元，與溢利(扣減土地增值稅後)增加相符，而總企業所得稅由二零零六年的人民幣39,000,000元減少至二零零七年的32,200,000元，主要原因為企業所得稅率根據中國企業所得稅法變動，導致我們於二零零七年確認額外遞延所得稅資產人民幣20,700,000元。有關其他資料，請參閱「一重要會計政策—所得稅及遞延稅項」一節。

本年度溢利。由於以上所討論因素的累計影響，本集團於二零零七年的溢利由二零零六年的人民幣201,200,000元增加人民幣120,900,000元至人民幣322,100,000元。

權益持有人應佔溢利。於二零零七年的權益持有人應佔溢利由二零零六年的人民幣205,800,000元增加人民幣117,900,000元至人民幣323,700,000元。

少數股東權益。與二零零六年的虧損人民幣4,600,000元相比，本集團少數股東於二零零七年分佔虧損人民幣1,600,000元。

若干資產負債表項目

土地使用權

土地使用權包括我們於收購用作開發商業及住宅物業的相關地塊的使用權的成本。我們將土地使用權分為流動及非流動資產。土地使用權會分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期於一般經營週期以外時間完成。我們的正常週期一般指一至兩年。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的總土地使用權分別為人民幣1,216,600,000元、人民幣2,463,100,000元、人民幣3,268,400,000

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

財務資料

元及人民幣3,133,100,000元，而其已分為流動資產的土地使用權分別人民幣445,300,000元、人民幣1,276,200,000元、人民幣1,947,500,000元及人民幣1,820,700,000元，以及非流動資產的土地使用權分別為為人民幣771,400,000元、人民幣1,186,900,000元、人民幣1,320,900,000元及人民幣1,312,500,000元。我們的土地使用權於往績記錄期間的波動主要由於我們的開發進度所致。

在建物業

在我們的綜合財務報表中分類作在建物業的項目包括我們已取得相關土地使用權證以及施工許可證的物業。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有在建物業分別為人民幣255,500,000元、人民幣616,900,000元、人民幣1,770,700,000元及人民幣1,938,500,000元。我們的在建物業於往績記錄期間增加主要由於我們的項目完成及開始施工興建時間所致。物業發展項目於完成後將於在建物業項目中除去並撥入持作銷售的已竣工物業分類，而開始的項目建設將加至在建物業中。在建項目於往績記錄期間的重大增幅與新項目於該段期間的建築成本及資本開支增幅一致。

持作銷售已竣工物業

持作銷售已竣工物業指於各財務期間期末尚未售出的餘下已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考管理層按現時市況估計的一般業務過程中售出物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支及銷售成本而釐定。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有持作銷售已竣工物業分別為人民幣550,000,000元、人民幣750,800,000元、人民幣1,933,000,000元及人民幣1,517,100,000元。由二零零六年至二零零七年增加主要由於深圳淺水灣花園竣工所致。由二零零七年至二零零八年增加主要由於深圳維港名苑(南區)、青島蔚藍群島一A期及一B期及武漢蔚藍海岸一A期竣工所致。截至二零零八年十二月三十一日持作銷售已竣工物業數額較高，反映我們在深圳及青島的項目於年末完成。二零零九年六月三十日持作銷售已竣工物業的數額較二零零八年十二月三十一日有所減少，主要由於此類物業已出售及交付及確認有關銷售收益所致。

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

財務資料

貿易及其他應收款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有的貿易及其他應收款項分別為人民幣1,776,100,000元、人民幣2,280,200,000元、人民幣2,062,600,000元及人民幣3,094,700,000元。下表載列我們的貿易及其他應收款項於所示日期的分類資料。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產：				
其他應收款項				
第三方	—	—	—	300,000
流動資產：				
貿易應收款項：				
關連人士	1,299	—	—	—
第三方	147,230	24,256	65,295	97,701
其他應收款項：				
關連人士	233,237	184,964	215,615	845,350
第三方	774,020	580,621	635,120	649,897
預付款項：				
土地使用權的預付款項	588,409	1,318,274	1,043,899	1,063,899
其他	31,953	172,042	102,699	137,803
流動資產總額	1,776,148	2,280,157	2,062,628	2,794,650
總計	1,776,148	2,280,157	2,062,628	3,094,650

我們於二零零九年六月三十日的非流動性質的其他應收款項，指我們就深圳崗廈項目向大百匯集團作出的銀行委託貸款人民幣300,000,000元。有關深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本文件「業務－其他土地相關合約安排－深圳崗廈項目」一節。

我們的貿易應收款項主要來自物業銷售。我們給予客人信貸的政策主要反映在我們與客人訂立的買賣協議。我們的客人一般可於15日內支付其首期付款並有三個月時間支付餘下購買價（無論是否取得按揭貸款）。我們並無向物業買家提供分期付款計劃。我們的信貸政策與中國房地產行業的市場慣例一致。該政策在一般情況下有效而我們並無遇到任何困難。

我們來自第三方的貿易應收款項由截至二零零六年十二月三十一日的人民幣147,200,000元減少至截至二零零七年十二月三十一日的人民幣24,300,000元，主要由於(i)截至二零零六年十二月三十一日來自深圳卓越時代廣場一期的未結算貿易應收款項已於二零

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

財務資料

零七年結清，及(ii) 深圳淺水灣花園於二零零七年八月該項目完成及交付時完成銷售，而大多數銷售的客戶付款於結算日前結清。我們來自第三方的貿易應收款項由截至二零零七年十二月三十一日的人民幣24,300,000元增加至截至二零零八年十二月三十一日的人民幣65,300,000元，主要由於在二零零八年開始銷售深圳維港名苑(南區)及武漢蔚藍海岸以及繼續銷售長沙蔚藍海岸所致。來自第三方的貿易應收款項由二零零八年十二月三十一日的人民幣65,300,000元增加至二零零九年六月三十日的人民幣97,700,000元，主要由於二零零九年第二季銷售深圳卓越時代廣場一期的零售物業所致。由於需要進行相關按揭貸款手續，該等零售物業的銷售通常需要約三個月方可完成。

我們應收關連人士的其他應收款項主要由短期融資性質的應收款項組成。我們應收關連人士的其他應收款項由二零零八年十二月三十一日的人民幣215,600,000元增至二零零九年六月三十日的人民幣845,400,000元，主要由於我們就深圳崗廈項目相關土地進行搬遷安置工作而代表金地大百匯作出墊款所致。有關深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本文件「業務－其他土地相關合約安排－深圳崗廈項目」一節。

我們的其他應收第三方的應收款項主要包括初步項目相關投資金額，包括在我們收取項目的有關權益前支付予第三方的首期付款或按金。我們根據本文件「業務-物業項目-其他土地相關合約安排」一節披露的其他土地相關合約安排已付的按金、首付款或其他代價已於我們的財務報表內入賬列作土地使用權的其他應收款項或預付款。根據合約協議條款及條件，我們通常將按金及首付款初步確認及入賬列作「其他應收款項」。其後，我們會繼續評估會否不時獲得相關土地使用權，而倘我們認為不大可能透過該等合約協議取得土地使用權，會將按金及首付款由「其他應收款項」轉為「預付款」。截至二零零九年六月三十日，就該等合約安排已付的首付款、土地出讓金或其他代價的總金額約人民幣1,287,700,000元，佔我們截至二零零八年十二月三十一日資產淨值的89.8%。該等付款乃無抵押，且直接支付予交易對方或項目公司作為股本而非存入託管賬戶。儘管合約中規定或會以首付款或按金的形式收回該等付款，但並未對退款的時間及方式作出規定，亦無訂有機制以防止交易對方濫用該等資金的可能性或保證在退款到期時可利用該等資金。於往績記錄期間，我們的交易對方並無嚴重違反類似安排的行為。現時，我們無法預測根據合約條文收回我們的按金及首付款方面會否遇到任何重大困難。

於往績記錄期間，我們的預付款主要涉及土地使用權預付款，其次與支付予第三方工程承包商的預付款有關。我們的土地使用權預付款由二零零六年十二月三十一日的人民幣588,400,000元增至二零零七年十二月三十一日的人民幣1,318,300,000元，主要由於與預付

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

財務資料

款與連雲港蔚藍海岸及深圳卓越世紀中心有關的土地使用權以及青島項目的按金所致。土地使用權預付款由二零零七年十二月三十一日的人民幣1,318,300,000元下降至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,043,900,000元，主要由於我們取得武漢后湖村項目及深圳卓越世紀中心的土地使用權證，而該減少金額部分被我們擁有現有收購合約安排的土地的土地使用權(尤其是杭州及青島項目而言)增加的預付款抵消。土地使用權預付款由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,043,900,000元輕微增加至截至二零零九年六月三十日的人民幣1,063,900,000元，主要由於我們就收購深圳圳寶項目的土地使用權的合約安排而作出預付款所致。有關我們深圳圳寶項目的更多資料，請參閱本文件「業務－其他土地相關合約安排－深圳圳寶項目」一節。

我們的其他預付款主要包括預付公用設施成本及施工供應及預付廣告費用。該等預付款較二零零六年十二月三十一日的人民幣32,000,000元增加至二零零七年十二月三十一日的人民幣172,000,000元，主要由於預付武漢蔚藍海岸及東莞蔚藍城邦的施工成本所致。截至二零零八年十二月三十一日預付款進一步降至人民幣102,700,000元，主要由於我們繼續將預付施工成本確認為在建物業，以便與房地產開發的進度保持一致。我們的其他預付款增加至截至二零零九年六月三十日的人民幣137,800,000元，主要由於我們就物業發展的進展而預付的建築成本增加所致。

以下載列我們的貿易應收款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
90日內	144,247	19,855	33,180	68,613
90日以上及180日內	3,444	315	6,255	12,073
180日以上及365日內	—	3,662	18,131	2,735
365日以上	838	424	7,729	14,280
總計	148,529	24,256	65,295	97,701

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的應收貿易款項的周轉天數為21日、32日、7.6日及6.8日。貿易應收款項的周轉日數(日) = (期內貿易應收款項的期初結餘) + 期內應貿易應收款項的期末結餘) / 2 / 收益 x 365日(一年而言)或183日(六個月而言)。

二零零七年至二零零八年的貿易應收款項的周轉日數大幅減少，主要由於較以往年度我們縮短客戶付款期所致。

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

財務資料

投資物業

我們持有若干物業作長期收租或資本增值或兩者目的，而非作自用。於二零零九年六月三十日，獨立估值師戴德梁行對我們持有投資物業作出的估值為人民幣741,000,000元。我們於二零零七年十二月三十一日的投資物業較二零零六年十二月三十一日有所增加，主要由於廣州及深圳市場於二零零七年的整體物業價格升值，以及我們擁有的泊車位數目增加所致。我們截至二零零八年十二月三十一日的投資物業較二零零七年十二月三十一日增加，主要由於該等投資物業根據重估結果升值所致。截至二零零九年六月三十日的投資物業較二零零八年十二月三十一日有所增加，亦主要由於該等投資物業根據重估結果升值所致。

遞延稅項資產

遞延稅項資產主要有關於管理層認為可取得未來應課稅溢利用以抵消臨時差異或稅項虧損的情況下確認銷售及銷售相關成本及所確認稅項虧損之間的臨時差異。

供確認銷售及銷售相關成本的遞延所得稅資產已就自客戶收取的墊款所得款項的稅基與其於財務報表的賬面值之間產生的臨時差異以負債法悉數撥備，而一般而言，自客戶收取的墊款所得款項會被視為根據稅規所作銷售並須預付相關所得稅。而根據我們的會計法，該等墊款所得款項於我們向買方交付相關物業前視作負債處理。因此，該數額與自客戶收取的墊款所得款項變動相符。有鑑於我們在往績記錄期間進行擴張以及自客戶收取的墊款所得款項增加，故供確認銷售及銷售相關成本的遞延所得稅資產數額亦相應增加。

自客戶收取的墊款所得款項

我們將預售所得款項在綜合資產負債表的流動負債項內列賬作「自客戶收取的墊款所得款項」。我們於完成相關項目的建築工程及向客戶發出竣工通知及根據我們的買賣協議交付物業，方會將該等來自預售或銷售物業的墊款所得款項確認為收益。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們自客戶收取的墊款所得款項分別為人民幣598,500,000元、人民幣558,100,000元、人民幣1,217,700,000元及人民幣1,725,100,000元。截至二零零八年十二月三十一日的預售所得款項較二零零七年十二月三十一日增加，主要由於預售我們的深圳維港名苑及青島蔚藍群島所致。截至二零零九年六月三十日的預售所得款項較二零零八年十二月三十一日有所增加，主要由於預售深圳卓越世紀中心所致。

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

財務資料

貿易及其他應付款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,137,500,000元、人民幣711,400,000元、人民幣1,775,300,000元及人民幣1,764,000,000元。下表載列我們的貿易及其他應付款項於所示日期的分類資料。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應付款項				
第三方	370,967	313,763	1,066,976	914,049
應付票據	—	—	—	59,726
其他應付款項				
關連人士	412,265	75,203	100,211	110,920
第三方	282,446	319,013	514,941	586,691
應計開支	435	1,944	279	253
其他應付稅項	71,355	1,474	92,938	92,367
總計	<u>1,137,468</u>	<u>711,397</u>	<u>1,775,345</u>	<u>1,764,006</u>

我們的貿易應付款項主要指應付第三方的款項，而第三方包括供應商及承包商。我們與供應商及承包商並無任何統一結算條款。就一般供應商而言，我們通常於收到貨品及服務後90日內結賬。就建築承包商而言，我們一般按照於訂約時所協訂的安排，於本月結賬上月產生的部份預計建築成本。一般而言，我們與承包商訂立的安排容許我們預扣最多達總建築成本5%的款項作保證費，而我們會於完成後三年內支付該筆款項。

截至二零零八年十二月三十一日應付第三方的貿易應付款項較二零零七年十二月三十一日有所增加，主要由於我們延長應付第三方的現有及新付貿易應收款項的付款期。我們在二零零八年信貸市場收緊的情況下與第三方達成延長付款期的協定，乃由於我們與第三方均有意互相維持長期關係。截至二零零九年六月三十日應付第三方的貿易應付款項較二零零八年十二月三十一日略有減少，主要因我們於截至二零零九年六月三十日止六個月繼續支付有關深圳維港名苑(南區)及青島蔚藍群島(一A及一B期)(二者均於二零零八年十二月竣工)的貿易應付款項所致。

我們的應付票據主要指應付承兌匯票。我們於二零零九年六月三十日的應付票據為與深圳卓越世紀中心的建築款有關的應付承兌匯票。

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

財務資料

應付第三方的其他款項包括第三方的各項按金、應付收購項目公司轉讓方的款項以及其他應付款項。應付第三方的其他款項由二零零六年十二月三十一日的人民幣282,400,000元增至二零零七年十二月三十一日的人民幣319,000,000元，主要由於(i)我們因收購連雲港天行健及連雲港瑞豪而應付予轉讓方的款項；(ii)所收購土地的應付契約稅；及(iii)若干合約按金。應付第三方的其他款項增至二零零八年十二月三十一日的人民幣514,900,000元，乃因應付連雲港天乾、連雲港天峻、連雲港天行健及連雲港瑞豪轉讓人的款項，以初步開發我們於連雲港項目的土地。截至二零零九年六月三十日應付第三方的其他款項輕微增加至人民幣586,700,000元，乃由於我們的杭州濱江項目有關的短期融資性質應付款項增加所致。

以下載列我們的貿易應付款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
90日內	307,333	149,649	882,993	61,957
90日以上及180日內	1,727	2,118	1,546	127,744
180日以上及365日內	333	22,697	83,860	592,513
365日以上	61,574	139,299	98,577	131,835
總計	<u>370,967</u>	<u>313,763</u>	<u>1,066,976</u>	<u>914,049</u>

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的貿易應付款項周轉日數分別為96日、212日、223日及151日。貿易應付款項周轉日數乃按以下程式計算：

貿易應付款項周轉日數(日) = (期間貿易應付款項的期初結餘 + 期間貿易應付款項的期末結餘) / 2 / 銷售成本 × 365日(一年而言) 或 183日(六個月而言)。

於二零零六年我們的貿易應付款項周轉日數減少至96日，主要因我們的銷售成本較上一年度大幅增加，其原因是我們於二零零六年的收益大幅增加，因而按照上述程式於期間折算為較短的周轉日數。貿易應付款項周轉日數由二零零八年的223日減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的151日，主要由於我們以物業銷售及預售產生的現金加快支付貿易應付款項所致。

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

財務資料

流動資金與資本來源

我們主要就土地收購及物業建造業務產生現金需求。截至目前為止，我們主要通過經營活動產生的現金(包括預售和物業銷售所得款項及向商業銀行借款)為開支融資。於往績記錄期間，我們動用大部分融資活動所得現金為我們的營運提供資金。於二零零七年、截至二零零八年六月三十日止六個月及二零零八年，我們分別錄得用於經營活動的現金淨額人民幣2,133,400,000元、人民幣1,132,500,000元及人民幣327,300,000元。於二零零六年及截至二零零九年六月三十日止六個月則分別錄得經營活動產生的現金淨額人民幣437,400,000元及人民幣646,100,000元。二零零七年及二零零八年我們錄得負經營現金流量，主要原因為我們物業發展項目快速擴張導致資本開支增加。雖然我們於二零零八年上半年錄得負經營現金流量人民幣1,132,500,000元，但我們的經營現金流量於二零零八年下半年大幅改善，令二零零八年全年的負經營現金流量降低至人民幣327,300,000元。這主要是由於我們預售深圳維港名苑所收取的預付款項以及我們應付第三方的貿易應付款項的付款期延長所致。由於我們在二零零七年及二零零八年錄得負經營現金流量，來自融資活動的現金流入對我們計劃業務擴張及物業開發極為重要。有關我們於往績記錄期間現金流量的詳細分析，請參閱本節下文的討論，有關我們於往績記錄期間借款的詳細分析，請參閱「一債務及或有負債—借貸」一節。我們計劃使用●所得款項、銀行借款以及我們經營活動產生的現金流量來履行我們未來的合約安排及債務。

下表載列所示期間的綜合現金流量表中的個別現金流量資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
	(人民幣百萬元)				
來自／(用於)經營活動					
的現金淨額	437.4	(2,133.4)	(327.3)	(1,132.5)	646.1
(用於)／來自投資活動的					
現金淨額	(420.8)	5.8	(93.9)	(43.2)	7.9
來自／(用於)融資活動					
的現金淨額	833.2	2,229.6	(219.1)	680.1	367.6
年／期終的現金及					
現金等價物	1,159.8	1,261.7	621.4	766.1	1,642.9

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

財務資料

經營活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的經營活動所產生的現金淨額約人民幣646,100,000元。經營現金流淨額主要反映我們截至二零零九年六月三十日的溢利人民幣382,400,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣482,100,000元作出調整)以及以下因素產生的現金：

- 貿易及其他應收款項(包括預付款)增加約人民幣1,032,000,000元，主要由於(i)我們就深圳崗廈項目相關土地進行的搬遷安置工作而向金地大百匯作出墊款約人民幣535,100,000元；及(ii)我們就深圳崗廈項目向大百匯集團作出銀行委託貸款人民幣300,000,000元。有關我們深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本文件「業務－其他土地相關合約安排－深圳崗廈項目」一節。

此因素的影響被來自以下各項的現金流入所部分抵銷：

- 土地使用權減少約人民幣124,500,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售相關物業時轉撥至銷售成本所致，所銷售的物業主要是深圳維港名苑及青島蔚藍群島(一A及一B期)的物業；
- 在建物業及持作銷售已竣工物業減少約人民幣328,900,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售相關物業後轉撥至銷售成本所致，所銷售的物業主要是深圳維港名苑及青島蔚藍群島(一A及一B期)的物業；及
- 來自客戶的墊款所得款項增加約人民幣507,400,000元，主要由於預售深圳維港名苑及深圳卓越世紀中心的物業所致，並已因交付相關物業時將墊款所得款項確認為收益所部分抵銷。

二零零八年。二零零八年我們的經營活動所用現金淨額約人民幣327,300,000元。經營現金流淨值主要反映二零零八年的溢利人民幣185,300,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣620,300,000元作出調整)以及以下因素產生的現金流出金額：

- 我們的土地使用權增加約人民幣826,000,000元。該項增加主要由於(1)收購土地用作開發惠州羅浮山項目，(2)因自武漢后湖村及深圳卓越世紀中心撥付預付款而令土地使用權增加。該項增加部分因二零零八年銷售相關物業時撥入銷售成本而令土地使用權減少的金額抵消；及

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

財務資料

- 我們的在建物業及持作銷售已竣工物業增加約人民幣2,118,800,000元，主要是因額外興建深圳維港名苑、青島蔚藍群島（一A期及一B期）、深圳卓越時代廣場二期、深圳卓越世紀中心、東莞蔚藍城邦及長沙麓山別墅所致。

該等因素的影響部分由以下各項的現金流入量抵消：

- 客戶墊款所得款項增加約人民幣659,600,000元，主要由於預售深圳維港名苑及青島蔚藍群島；
- 我們貿易及其他應收款項（包括預付款）減少約人民幣330,000,000元，主要由於取得武漢后湖村項目及深圳卓越世紀中心的土地證書後轉讓土地使用權而令土地使用權的預付款減少。該項減少已根據現有土地合約的支付條款部分由土地使用權預付款的增加額抵消；及
- 我們的貿易及其他應付款項增加約人民幣938,100,000元，主要由於我們在二零零八年信貸市場收緊的情況下延長承包商及供應商應付貿易款項的還款期。

二零零七年。我們於二零零七年的經營活動所用現金淨額約為人民幣2,133,400,000元。經營現金流量淨額主要反映我們於二零零七年的溢利人民幣322,100,000元（已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣67,700,000元作出調整）及來自下列因素的現金流出：

- 貿易及其他應收款項增加約人民幣505,400,000元，主要原因為我們預付與東莞及青島開發項目有關的土地使用權的土地收購成本；
- 土地使用權增加約人民幣860,800,000元，主要原因為我們收購土地用於發展東莞蔚藍城邦、青島蔚藍群島及連雲港蔚藍海岸一期；
- 應付貿易賬款及其他應付款項減少約人民幣429,300,000元，主要原因為本公司就建造深圳卓越時代廣場二期、長沙蔚藍海岸一B期及武漢蔚藍海岸一期而向承建商及供應商付款；及
- 在建物業及持作銷售已竣工物業增加約人民幣516,100,000元，主要原因為深圳卓越時代廣場二期、深圳維港名苑、青島蔚藍群島及長沙蔚藍海岸一B期進行額外建設。

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

財務資料

二零零六年。我們於二零零六年經營活動所得現金淨額約人民幣437,400,000元。經營現金流量淨額主要反映我們於二零零六年的溢利人民幣201,200,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣186,400,000元作出調整)及來自下列各項的現金流入：

- 客戶墊款所得款項增加約人民幣351,300,000元。該增加的主要因為我們預售深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園及長沙蔚藍海岸；及
- 貿易及其他應收款項(不包括因收購產生的貿易及其他應收款項，因其已於收購附屬公司時反映)減少約人民幣324,300,000元。該減少的主要因為我們於二零零六年毋須就土地使用權作出太多預付款項所致。

該等因素的影響因來自下列各項的現金流出而部分抵銷：

- 土地使用權增加約人民幣47,600,000元。該增加的主要因為我們為發展深圳卓越世紀中心及深圳維港名苑而收購土地；
- 應付貿易賬款及其他應付款項減少約人民幣170,700,000元。該減少主要由於向承建商及供應商付款所致；及
- 在建物業及持作銷售已竣工物業增加約人民幣324,500,000元。該增加的主要因為建造深圳卓越時代廣場一期及二期、深圳淺水灣花園及建成重慶光彩大市場一期及於長沙蔚藍海岸一A期的零售商舖。

投資活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資活動產生現金淨額人民幣7,900,000元，主要由於收到銀行存款利息人民幣8,700,000元。

二零零八年。二零零八年我們於投資活動所用現金淨額為人民幣93,900,000元，主要由於約人民幣46,500,000元用於向獨立第三方收購杭州恆興的70%權益及收購深圳市大百匯的51%權益，以及約人民幣47,700,000元用於向獨立第三方收購廣州桂鑫的10%權益及湖南麓山的10%權益。二零零八年投資活動的現金流入金額為我們就銀行存款收取利息人民幣9,000,000元。

二零零七年。於二零零七年的投資活動所得現金淨額約為人民幣5,800,000元，主要來自本公司出售其於深圳怡景中心城的40%權益所得款項人民幣330,000,000元及本公司利息

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

財務資料

收入人民幣20,200,000元，其因收購若干附屬公司付款約人民幣171,700,000元及收購附屬公司額外權益付款約人民幣160,100,000元而大部分抵銷。出售於深圳怡景中心城的原因是由於我們於深圳怡景中心城的投資獲得可觀回報。

二零零六年。於二零零六年投資活動所用現金淨額為人民幣420,800,000元，主要由於向獨立第三方收購廣州桂鑫置業有限公司90%權益、湖南廬山別墅投資發展有限公司60%權益及深圳卓越世紀城房地產開發有限公司60%權益而支付約人民幣400,100,000元所致。於二零零六年投資活動現金流入為就銀行存款所得利息人民幣9,200,000元。

融資活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣367,600,000元，主要來自借款人民幣1,418,800,000元的所得款項淨額，而該借款主要供發展深圳卓越世紀中心及其他在建物業，上述現金淨額已因償還人民幣863,400,000元的借款及人民幣187,800,000元的利息付款而被部分抵銷。

二零零八年。二零零八年我們的融資活動所用現金淨額為人民幣219,100,000元，主要因償還借款人民幣2,188,500,000元、銀行借款的受限制銀行存款增加人民幣350,000,000元以及支付利息人民幣446,600,000元所致，部分由借款的所得款淨額人民幣2,766,000,000元抵消，而借款主要用於開發深圳維港名苑、青島蔚藍群島及深圳卓越世紀中心。

二零零七年。於二零零七年的融資活動所得現金淨額為人民幣2,229,600,000元，主要來自借款所得款項淨額人民幣4,141,900,000元，而借款主要用於開發青島蔚藍群島及武漢蔚藍海岸，上述現金淨額已因償還借款人民幣1,749,200,000元所部分抵銷。

二零零六年。二零零六年的融資活動所得現金淨額為人民幣833,200,000元，主要來自借款的所得款項淨額人民幣2,049,000,000元，而借款主要用於開發長沙蔚藍海岸、深圳卓越時代廣場一期及深圳淺水灣花園，上述現金淨額已因償還借款人民幣1,170,000,000元所部分抵銷。

流動資產淨值狀況

截至二零零九年八月三十一日，我們的流動資產淨值約為人民幣4,006,700,000元，包括流動資產約人民幣11,960,900,000元及流動負債約人民幣7,954,200,000元。截至同日，我們的流動資產包括土地使用權人民幣1,817,400,000元、持作銷售或在建物業人民幣3,831,500,000元、貿易及其他應收款項人民幣3,441,600,000元、預付稅項人民幣169,500,000元及現金人民幣2,701,000,000元。我們的流動負債包括預售物業墊款人民幣3,089,900,000元、貿易及其他應付款項人民幣1,578,400,000元、流動所得稅負債人民幣955,700,000元及借款人民幣2,330,300,000元。

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

財務資料

營運資金

本公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的現金和現金等價物總額分別為人民幣1,159,800,000元、人民幣1,261,700,000元、人民幣621,400,000元及人民幣1,642,900,000元。倘該等現金和現金等價物匯兌為外幣或匯出中國，則絕大部分須受中國外匯管制所規限。

根據●的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可取得銀行融資，以及我們來自經營活動的未來現金流量，我們認為，我們擁有足夠的營運資金滿足我們目前及自本文件刊發日期起計未來12個月的需求。

債務及或有負債

借款

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的未償還借款如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	(人民幣千元)			
計入非流動負債的借貸：				
銀行借款	1,963,000	4,405,000	4,645,500	5,572,842
減：非流動借貸的即期部分	(230,000)	(1,240,000)	(1,061,000)	(1,587,000)
總計	<u>1,733,000</u>	<u>3,165,000</u>	<u>3,584,500</u>	<u>3,985,842</u>
計入流動負債的借貸：				
銀行借款	660,000	737,892	1,074,895	703,276
非流動借貸的即期部分	230,000	1,240,000	1,061,000	1,587,000
總計	<u>890,000</u>	<u>1,977,892</u>	<u>2,135,895</u>	<u>2,290,276</u>

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

財務資料

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，本公司尚未償還銀行借款分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。銀行借款增加主要原因是需要額外資金用於發展新項目及現有項目。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司借款的平均利率分別為5.09%、6.30%、7.09%及5.61%。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，本公司總借款中分別約人民幣320,000,000元、人民幣1,634,000,000元、人民幣1,702,000,000元及人民幣2,814,800,000元由李華或李曉平擔保。該等擔保將於●前立即解除。

作為該等借款的條件，我們的部分附屬公司(包括卓越世紀城、深圳卓越及卓越中國)被限制分配任何或若干比例的溢利或股息。

根據與工銀亞洲的780,000,000港元融資，我們已將於部分主要附屬公司(包括卓越集團投資、卓越中國及卓越世紀城)的股權(包括收取股息的相關權利)質押予工銀亞洲。因此，有關附屬公司向本公司作出分派的能力受到限制，有關限制直到我們已全數償還貸款為止。然而，我們擬於●後一個月內以●所得款項償還工銀亞洲融資項下的全部貸款，且我們現時無意於●後及二零一零年中期前派付任何股息，因此我們預期於●後，工銀亞洲貸款融資不會影響我們向公眾股東分派股息的能力，或影響我們動用內部資金的靈活性或影響我們的附屬公司以股息或其他形式向我們轉讓其收入淨額的能力。我們並無提取工銀亞洲貸款融資項下餘下未動用的112,000,000港元，而該等融資的提取期限經已屆滿。

此外，除非取得銀行同意或達到或符合若干財務比率，否則我們的部分附屬公司(包括卓越中國、深圳祈年及東莞中天)不得向第三方銀行獲取任何額外債務融資。

根據與工銀亞洲的780,000,000港元融資，我們亦受到有關額外債務融資的限制。然而，由於我們擬於●後一個月內以●所得款項償還工銀亞洲融資項下的全部貸款，因此我們預期工銀亞洲貸款融資不會影響我們於●後獲取額外債務融資的能力。

根據監管中國銀行業及房地產業的相關法規，中國的物業發展商可於取得有關項目的土地使用權證、建設土地規劃許可證、建設工程許可證及建築工程規劃許可證後，申請金額高達估計項目投資總額65%的項目貸款。

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

財務資料

下表載列截至所示日期的銀行借款的到期情況：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
一年內	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
一至二年	1,008,000	896,000	2,356,500	3,183,842
二至五年	725,000	2,215,000	1,186,000	802,000
五年以上	—	54,000	42,000	—
總計	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

於二零零九年六月三十日，我們尚有未動用銀行信貸總額約人民幣5,800,000,000元可供使用。於二零零九年十月六日，我們與工銀國際控股有限公司的附屬公司兼工銀國際融資有限公司的聯營公司Superb Miles Limited就一筆50,000,000美元的信貸訂立協議。根據協議，我們可於二零零九年十月六日起計六個月內提取最多50,000,000美元貸款及按倫敦銀行同業拆息利率加3%計息。該信貸亦由李華及李曉平擔保。該等擔保將於●前立即解除，並由我們提供的擔保取代。根據此貸款協議，倘若發生下列任何一項條件，將構成貸款項下的違約事項，而該貸款將即時到期及應支付：(a)於●前，李華先生及李曉平先生合計擁有不足或終止擁有卓越集團投資100%權益；(b)●；或(c)李華先生及李曉平先生因身故或任何身體狀況或喪失行為能力而未能管理其本身事務或根據任何精神健康法例成為病人。於最後實際可行日期，我們已根據此項信貸支取合共20,000,000美元的貸款。

資本負債比率

我們按資本負債比率監察我們的股本，而資本負債比率乃按負債淨額除以總股本計算。負債淨額乃按總借貸(如綜合資產負債表所示，包括流動及非流動借貸)減現金及現金等值物計算。資本總額乃按股權(如綜合資產負債表所示)加負債淨額計算。

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

財務資料

下表載列我們於所示日期的資本負債比率：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元，資本負債比率除外)			
借貸總額	2,623,000	5,142,892	5,720,395	6,276,118
減：現金及銀行結餘	(1,209,684)	(1,289,782)	(1,009,027)	(2,043,479)
負債淨額	1,413,316	3,853,110	4,711,368	4,232,639
權益總額	1,254,897	1,284,944	1,434,222	1,816,665
資本總額	2,668,213	5,138,054	6,145,590	6,049,304
資本負債比率 ⁽¹⁾	53.0%	75.0%	76.7%	70.0%

(1) 資本負債比率 = 負債淨額 / 資本總額。

我們於二零零七年的資本負債比率有所增加，主要由於有關青島蔚藍群島、深圳維港名苑及武漢蔚藍海岸等物業開發項目的借貸增加。由於我們償還之前借貸人民幣2,188,500,000元及主要就開發深圳維港名苑、青島蔚藍群島及深圳卓越世紀中心產生新借貸達人民幣2,766,000,000元，我們的資本負債比率於二零零八年仍保持在二零零七年的水平。我們的資本負債比率由截至二零零八年十二月三十一日的76.7%微跌至截至二零零九年六月三十日的70.0%，乃由於我們的現金及現金等價物增加所致。我們會監控我們的債項水平，方法一般為透過每月審閱我們的管理賬目(包括資產負債表、收益表及現金流量報表)評估我們的財務狀況並就資本成本、商機及當時市況維持合理的槓桿水平。我們相信我們截至二零零九年六月三十日的70.0%資本負債比率儘管高於過往年度，但就本公司規模及發展階段而言仍屬合理。

或有負債

我們與多家中國銀行作出安排為購買我們的預售物業的買方提供按揭融資。根據市場慣例，我們須向為我們的客戶提供按揭的該等銀行提供擔保。對預售住宅物業的按揭擔保一般可於下列情況下解除(以較早者為準)：(i)相關物業的房地產所有權證提交按揭銀行，或(ii)買方悉數還清按揭款項。倘買方未能償還按揭貸款，本公司一般須透過還清該按揭貸款以重新購回相關物業。否則，按揭銀行將會拍賣相關物業並向本公司收回未清償貸款與

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

財務資料

上述拍賣所得款項淨額之間的差額。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立的信用審查，但會信賴按揭銀行所進行的信用審查。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，本公司就預售物業買方按揭貸款所提供的擔保分別約為人民幣908,200,000元、人民幣606,500,000元、人民幣533,400,000元及人民幣1,287,700,000元。於往績記錄期間，本公司並無遭遇任何重大按揭貸款違約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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、借款或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、抵押、金融租賃、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

本公司確認，除本文件所披露者外，本公司債務或或有負債自二零零九年六月三十日以來並無重大變動。

資本開支及承擔

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們產生資本開支分別為人民幣354,000,000元、人民幣13,900,000元、人民幣17,600,000元及人民幣900,000元。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日並無任何重大資本承擔。

我們於二零零六年的資本開支主要包括收購廣州地王商業廣場的經營權的人民幣330,200,000元及與收購廣州桂鑫90%股權相關的商譽人民幣300,000元、因收購卓越世紀城額外60%股權產生的商譽人民幣16,100,000元及因收購額外固定資產產生的人民幣7,400,000元。我們於二零零七年的資本開支為人民幣13,900,000元，大部分資本開支因收購汽車、辦公室傢具及設備等固定資產而產生。我們於二零零八年的資本開支主要包括收購與收購杭州恆興70%股權相關的商譽人民幣7,900,000元及汽車、辦公室傢具及設備等固定資產人民幣9,700,000元。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的資本開支主要包括用於購置固定資產的約人民幣900,000元。

作為物業開發商，我們的資金需求主要用作收購土地及建設物業。相對而言，我們在主要涉及收購項目經營權、商譽、汽車、辦公室傢俬及設備方面的資本開支相對有限。目前我們並無任何特定資本開支計劃，並預期日後會隨着我們業務經營的擴張而產生資本開支。

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

財務資料

租賃付款

我們就物業而言於不可取消經營租賃項下的未來總租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
不遲於一年	1,041	653	1,661	1,412
一年後但不遲於五年	40	173	2,982	2,400
五年後	—	—	—	—
總計	1,081	826	4,643	3,812

資產負債表外安排

除上述或有負債外，我們概無提供任何資產負債表外擔保，或就擔保任何第三方的付款責任作出其他承擔。就向我們提供融資、流動性和市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研究和開發服務的任何未合併實體而言，我們概無持有其中任何可變權益。

市場風險

我們在正常業務過程中面對的市場風險主要涉及利率、商品價格、外幣匯率和通脹率的波動。

利率風險

我們面對的利率風險主要涉及銀行借款，其總數於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。我們承擔債務責任以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升波動增加我們的融資成本，而利率波動亦可能導致我們債務責任的公允值有重大波動。人民銀行公佈截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的一年期標準借貸利率分別為6.12%、7.47%及5.31%。我們現時並無使用任何衍生金融工具來改變債務性質，以達到管理利率風險的目的。

財務資料

商品價格風險

我們預期面對物業開發所需的原材料價格波動的風險，該等原材料主要為鋼材和水泥。根據我們與相關承建商訂立的安排，此類採購成本一般入賬列作部分承建商費用入賬。因此，建築材料價格上漲會增加我們應付給承建商及供應商的費用，從而影響我們的建築成本。因此，建築材料價格的波動亦對我們的經營業績造成重大影響。

外幣匯率風險

我們所有的收益及開支均以人民幣計值。因此，我們並無面對外幣匯率波動風險。在此次●後，人民幣貶值會對我們支付予境外股東的任何股息價值造成不利影響。我們目前並未從事對沖活動以旨在或有意控制上述貨幣風險。請同時參閱本文件「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣價值波動會影響我們以外幣計算的股份及應付股息價值，並影響我們以人民幣償付外債的金額」一節。

通脹

中國近年沒有經歷重大的通脹或通縮。根據中國國家統計局的資料，中國的整體全國通脹率(以一般消費物價指數顯示)於二零零六年、二零零七年及二零零八年分別約為1.5%、4.8%及5.9%。近期的通脹和通縮對我們的業務並無重大影響。由於通縮可能壓抑潛在物業買家作出購買決定，故通縮會對我們的業務造成負面影響。

股息及可分派儲備

根據中國法律及我們的組織章程大綱及細則，提取法定盈餘公積及法定公益金須以除稅及少數股東權益後溢利為基礎。可供分派給股東之溢利金額根據中國會計準則及財務法規計算之提取法定盈餘公積及法定公益金後溢利與根據香港財務報告準則計算之提取法定盈餘公積及法定公益金後溢利之孰低者為基礎來決定。

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

財務資料

股息宣派由董事會提議。董事會有權決定是否提議宣派任何年度股息及宣派金額(如宣派)。所有股息，如宣派，均按每股為基準以人民幣分派及港元支付。股息宣派須經本公司股東批准，而實際宣派及支付的股息金額亦將取決於以下因素：

- 我們的一般業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 任何其他相關的因素。

於二零零九年十月十七日，我們向截至該日期的當時現有股東(即Sparkle Century及Broad Ocean)宣派特別股息人民幣400,000,000元。於[●]完成前，該等特別股息將全數以本公司內部產生的現金流量償付。根據[●]的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可動用銀行貸款，以及我們日後的經營活動所得現金流量，並計及分派此項特別股息人民幣400,000,000元，我們認為本公司擁有充足營運資金以應付現時及由本文件起計未來十二個月的資金需要。我們的股息派付往績並非亦不能作為未來我們派付股息潛力的指標。不能保證任何年度會宣派或派付任何金額的股息。

可分派儲備

於二零零九年六月三十日，我們可供分派予本公司股權持有人的儲備總計約為人民幣1,645,700,000元。

無重大不利變動

我們確認，自二零零九年六月三十日以來，我們的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。