

財務資料

閣下應將以下有關我們經營業績及財務狀況的討論及分析與本[編纂]附錄一會計師報告所載我們於及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月的綜合財務報表(連同其附註)一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在重大方面與其他司法權區的公認會計原則有所不同。閣下應閱讀本[編纂]附錄一所載會計師報告全文，而非僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素(包括「風險因素」一節及本[編纂]其他章節所載的因素)而與這些前瞻性陳述內所討論者相差甚遠。

概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市建立業務，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售住宅物業。特別是，我們以首次置業買家或需要改善其居住環境的客戶為目標。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的收益分別為人民幣1,528.3百萬元、人民幣1,356.0百萬元、人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,142.8百萬元。同期，本公司權益持有人應佔我們的年／期內溢利分別為人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。我們預期未來期間我們的收益將繼續主要來自銷售住宅物業。

呈列基準

根據我們的重組(詳情載於本[編纂]「歷史、重組及集團架構」一節及本[編纂]附錄六「法定及一般資料」)，本公司於二零一二年十月二十九日成為本集團現時旗下各附屬公司的控股公司。

本[編纂]附錄一會計師報告所載綜合財務報表呈列本集團旗下各公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如本集團的現行集團架構自二零一零年一月一日或(若於二零一零年一月一日後成立或受我們的董事長兼執行董事黃先生控制)其各自成立日期或受黃先生控制當日起一直存在。

財務資料

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眾多因素影響，其中多項因素並非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

中國的經濟增長、城市化速度及房地產需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平是推動市場對房地產的需求不斷增加的主要因素。中國房地產行業在很大程度上依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力提升及由此帶來的置業需求。由於我們專注於在中國主要經濟城市開發住宅物業，我們認為中國的整體經濟增長及這些城市的城市化速度對我們業務的持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城市化速度將繼續受眾多宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策變化。若我們未能及時順應市況轉變，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境及措施

我們的業務及經營業績一直並將繼續受中國的監管環境及中國政府的房地產開發及相關行業政策及措施影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在調控中國房地產市場的增長。中國政府已採取多項限制性措施，打擊房地產市場的投機行為，同時增加保障性住宅物業的供應。中國政府會不時調整或推出宏觀經濟調控政策，對土地出讓、物業預售、利率及稅收等進行監管，以鼓勵或限制私營房地產業的發展。中國政府為控制貨幣供應、信貸供應及固定資產所採取的措施亦會直接影響我們的業務及經營業績。中國政府可能推出的舉措或會影響我們獲取資本及我們為我們房地產開發項目融資的途徑。

近年來，為應對全國房地產價格不斷上漲，中國政府頒佈新政策並採取新措施，遏制房地產市場的投機行為，同時對房地產開發商實行更嚴格的規定。新措施包括提高最低首付款規定、購買物業的限制及增加按揭融資的銀行借貸利率等。由於我們大部分客戶依賴按揭融資購買我們的物業，中國政府實施的旨在限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的業務及經營業績造成不利影響。二零一三年二月，國務院進一步頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在穩定房地產價格、抑制投資性買家、增加商品住房的用地供應、加快保障性安居工程規劃建設及加大市場監督和預期管理。北京及上海

財務資料

等全國多個城市已頒佈實施辦法，旨在調控中國房地產市場。有關與相關中國法律及法規相關風險的更多詳情，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。我們預計中國在房地產行業方面的監管政策及措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

以具競爭力的成本物色及收購優質土地的能力

我們的業務及經營業績取決於我們能否以具競爭力的成本物色及收購優質的開發用地。由於中國經濟持續增長且對住宅物業的需求仍相對強勁，我們預期，房地產開發商之間就適合房地產開發的土地的競爭將仍然激烈，因而可能導致土地價格進一步上漲。此外，中國政府的土地供應政策可能進一步加劇中國房地產開發商之間的土地競爭情況。例如，就出讓國有土地使用權採用的公開投標、拍賣及掛牌出售等法定方式可能加劇開發用地方面的競爭，從而令土地收購成本增加，繼而將令我們的銷售成本增加並對我們的毛利率產生負面影響。再者，二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付款比例提高至50.0%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在少數情況下除外。二零一零年三月，國土資源部進一步頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地基準地價的70%，房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流以及我們就我們的增長取得合適土地的能力構成重大不利影響。

房地產開發的時間和用時長短

我們各期間的經營業績呈波動趨勢。土地收購和支付建築成本需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，開發商在任何一段特定時期內可進行的房地產開發項目數目受到限制。在進行任何預售前，房地產開發可能需時數月或多年甚至更長的時間方能竣工。根據我們確認收益的會計政策，儘管房地產預售為我們在預售期間帶來正現金流，但並無確認房地產的銷售收益，直至房地產開發已竣工並已交付予買家。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「一主要會計政策－收益確認」一節。由於房地產交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績可能因我們所出售物業的建築面積及交付時間而於不同期間大幅變動。再者，我們的中期業績未必為全年業績的指標。

財務資料

預售

預售是我們在項目開發過程中經營現金流的重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干規定後預售未竣工物業，並要求我們將預售所得款項用作開發項目的資金。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「業務－房地產開發過程－銷售及營銷」一節。預售產生的現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們各個房地產開發項目的開發時間表、中國政府對預售施加的限制、我們的買家可取得及可負擔的按揭融資、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目等。此外，我們預售物業產生的現金流減少將令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本並影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

融資渠道及成本

房地產開發需要龐大的資本投資，以供土地收購及建築之用，並可能須經過多月甚或多年時間方會產生正現金流。銀行借款一直是而我們預期將繼續是我們為我們的房地產開發項目提供資金一個重要來源。我們的融資渠道及成本亦受中國政府不時施加的限制影響，包括中國人民銀行為限制銀行貸款（特別是限制房地產開發商取得融資的能力）而採取的任何規定或措施。由於中國商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率增加整體上將增加我們的借款成本。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響」一節。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的銀行借款總額分別為人民幣768.9百萬元、人民幣1,204.4百萬元、人民幣1,324.6百萬元及人民幣1,123.4百萬元。由於我們於綜合財務報表中將借款成本撥充資本，利率上調對融資成本的影響可能不會立即顯現。於房地產項目竣工及相關物業交付予買家後，這些物業的資本化利息開支將於我們的綜合全面收益表內確認為銷售成本。此外，利率上調將影響我們物業潛在買家的按揭融資成本，從而可能影響對我們物業的需求。

產品組合

我們的絕大部分收益來自物業銷售。我們為物業定價時會考慮多項因素，包括當地市場現行價格、市場狀況、物業類型及地點以及我們已售物業的成本（包括建築成本）。此外，不同城市的物業價格可能相差甚遠。因此，我們的經營業績及現金流可能因所交付物業的類型、地點及總建築面積以及這些物業的平均售價而於各期間有所變動。例如，二零

財務資料

一一年合肥力高·共和城的已確認平均售價相對較低，使交付物業的已確認平均售價較二零一零年下降11.8%，繼而令二零一一年的收益較二零一零年下降11.3%。有關已交付總建築面積、平均售價、建築成本及其他因素變動對我們經營業績的影響的詳細討論，請參閱本[編纂]「一期間經營業績比較」一節。

建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。建築成本波動乃由於鋼材及水泥等主要建築材料價格波動所致。

絕大部分建築材料成本在與相關承包商結賬時，作為承包商費用一部分入賬。若建築材料成本增幅超過預先釐定的協定百分比，我們或須向承包商償付差額。若我們未能將因此增加的建築成本轉嫁予客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。再者，由於我們通常在竣工前預售物業，若於預售後建築成本增加，我們可能無法將成本增幅轉嫁予客戶。有關更多資料，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建築材料或勞動成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

我們所委聘建築承包商及設計師等外部承包商的表現以及我們與其訂立安排的條款及條件

我們委聘外部建築承包商向我們提供建築服務。我們亦委聘外部設計師為我們的房地產開發項目提供物業設計服務。雖然我們與外部承包商密切合作及分別監控建築及設計過程的質量及進度，但過程中我們選擇及聘請的外部承包商仍可能帶來表現方面的風險，因而可能對我們的經營業績造成不利影響。有關更多資料，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

近年來，我們的建築成本受中國不斷攀升的勞動成本影響，並預期未來仍將延續這趨勢。勞動成本不斷增加反映在我們與外部承包商訂立安排的條款及條件上，因而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。有關更多資料，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建築材料或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

財務資料

主要會計政策

我們已識別以下相信對我們的綜合財務報表最至關重要的會計政策。我們的重要會計政策及涉及未來的主要假設載於本[編纂]附錄一會計師報告附註2及4。這些會計政策需要管理層作出主觀或複雜的判斷，通常是由於需要對本質上不能確定的事項的影響作出估計。若干會計估計因其對我們綜合財務報表的重要性而尤為敏感。我們會持續評估我們的估計及相關假設，而這些估計及假設乃以我們的過往經驗及在當時情況下相信屬合理的眾多其他因素(包括對未來事件的預期)為基礎，其結果構成對無法從其他渠道得知的資產及負債的賬面值的判斷基準。實際結果通常有別於這些估計。可能對資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括這些與房地產開發業務相關的估計及假設。

收益確認

收益包括就我們的日常業務中銷售物業及服務已收或應收的代價的公平值。收益乃於扣除折扣並對銷本集團內部銷售後列示。

當收益數額能夠可靠地計量、未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述我們各業務的特定標準時，我們便會確認收益。我們基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(i) 銷售物業

當物業的大部分風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工、已向買家發出物業交付通知及銷售協議中的相關應收款項的可收回性能夠得到合理保證時，我們便會確認物業銷售收益。於物業的大部分風險及回報轉移前就所售物業收取的按金及分期付款乃於流動負債中列作遞延收益。

我們將轉讓房地產開發項目中的民防工程作為停車場用途的使用權的所得收益入賬列作物業銷售收益。

(ii) 利息收入

我們採用實際利息法確認利息收入。

財務資料

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

我們以成本及可變現淨值(以較低者為準)將持作出售的開發中物業及已竣工待售物業列入流動資產。物業開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產借款成本及專業費用。竣工後，物業轉至持作出售的已竣工物業。

就民防工程規劃的停車場入賬列為持作出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業(如適用)。

可變現淨值乃計及預期最終將變現的價格減適用的可變銷售開支及預計竣工成本。

我們將開發中待售物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目將於正常的經營週期後竣工。

房地產開發業務直接應佔的開發成本

我們將土地及開發成本分配至開發中待售物業或已竣工待售物業(如適用)。由於本集團若干房地產開發項目乃分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發業務涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團未來年度的經營表現產生影響。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

持作出售的物業或持作出售開發中物業的減值撥備

管理層根據物業可收回金額的估計就持作出售的物業或持作出售的開發中物業計提減值撥備。鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末作出的估計。若撥備增加或減少，則會影響本集團於未來年度的經營表現。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

財務資料

即期稅項及遞延稅項

本集團於中國及香港須繳稅。在釐定稅項撥備金額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終稅務結果與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

若管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，我們會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。若預期與我們最初的估計有出入，有關差額將影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，且本集團尚未與中國任何地方稅務機關確定其土地增值稅的計算及繳納。因此，於釐定土地增值金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定這些稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

其他應收款項減值

本集團會評估是否存在其他應收款項減值的客觀證據，如債務人的流動資金、償付能力以及業務及財務風險；類似金融資產的拖欠水平及趨勢；國家及地方經濟趨勢及狀況。我們採用適用的貼現率根據對未來現金流的水平及時間的估計確認減值虧損。這些應收款項的最終可收回性結果及現金流將影響所需的減值虧損金額。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

財務資料

商譽的估計減值

我們每年會按照本[編纂]附錄一會計師報告附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用估計。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

影響我們綜合全面收益表的若干主要項目

收益

我們的收益指銷售物業確認的收入。於往績記錄期內，我們的收入來自於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部開發及銷售物業。我們預期於短期內，物業銷售收入將繼續佔我們收益的絕大部分。我們於任何特定期間的收益取決於我們於該期間交付的建築面積及所交付物業的售價。任何特定期間的已交付建築面積主要以房地產開發計劃推動。平均售價主要受市場需求、物業類型及地點以及我們所售物業的成本(包括建築成本)所影響。中國房地產行業的市場需求狀況不時有所變動，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及由此帶來的置業需求。於往績記錄期內，我們已交付建築面積及平均售價因項目的類型、地點及規模以及房地產開發項目所處開發階段而於不時有所波動，我們的收益亦因而會波動。

與行業慣例一致，我們一般在物業仍在開發中，但已符合中國法律及法規規定的預售條件後，便與買家訂立銷售合同。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「業務－房地產開發過程－銷售及營銷－預售」一節。於符合物業銷售的確認標準前，自買家收取的付款於流動負債內列作預收賬款。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「主要會計政策－收益確認」一節。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列所示期間按地區分部劃分的外部客戶收益明細及佔總收益的百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審核)									
泛海峽西岸經濟區	911,262	59.6%	712,885	52.6%	765,749	49.4%	744,952	74.0%	939,329	43.84%
環渤海經濟區	—	—	399,232	29.4%	—	—	—	—	1,014,348	47.34%
中西部	617,038	40.4%	243,882	18.0%	785,193	50.6%	261,577	26.0%	189,097	8.82%
總計	1,528,300	100.0%	1,355,999	100.0%	1,550,942	100.0%	1,006,529	100.0%	2,142,774	100.0%

泛海峽西岸經濟區

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，泛海峽西岸經濟區的分部收益分別為人民幣911.3百萬元、人民幣712.9百萬元、人民幣765.7百萬元及人民幣939.3百萬元。

環渤海經濟區

二零一一年及截至二零一三年九月三十日止九個月，環渤海經濟區的分部收益分別為人民幣399.2百萬元及人民幣1,014.3百萬元。

中西部

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，中西部的分部收益分別為人民幣617.0百萬元、人民幣243.9百萬元、人民幣785.2百萬元及人民幣189.1百萬元。

銷售成本

銷售成本主要包括已售物業成本，指直接與特定期間確認的物業銷售收益有關的成本。於往績記錄期內，已售物業成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。銷售成本亦包括營業稅及其他徵稅。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列所示期間有關我們銷售成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月				
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年		
	(人民幣千元，百分比除外)										
	(未經審核)										
已售物業成本											
建築成本	939,765	78.3%	817,380	75.2%	835,147	76.4%	526,206	77.6%	908,887	63.9%	
土地收購成本	135,033	11.3%	149,610	13.8%	137,819	12.6%	77,622	11.4%	327,169	23.0%	
資本化借款成本	40,074	3.3%	43,971	4.0%	32,796	3.0%	18,203	2.7%	66,336	4.7%	
小計	1,114,872	92.9%	1,010,961	93.0%	1,005,762	92.0%	622,031	91.7%	1,302,392	91.6%	
營業稅及附加	85,184	7.1%	75,904	7.0%	87,016	8.0%	56,366	8.3%	119,951	8.4%	
總計	1,200,056	100.0%	1,086,865	100.0%	1,092,778	100.0%	678,397	100.0%	1,422,343	100.0%	

下表載列我們的銷售成本分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
已交付建築面積 (平方米)	303,215	304,831	260,660	147,798	321,604
已交付每平方米 平均已售物業成本 (人民幣) ⁽¹⁾	3,677	3,316	3,859	4,209	4,050
已交付每平方米 平均建築成本 (人民幣) ⁽²⁾	3,099	2,681	3,204	3,560	2,826
已交付每平方米 平均土地收購成本 (人民幣) ⁽³⁾	445	491	529	525	1,017
已交付每平方米 平均資本化借款成本 (人民幣) ⁽⁴⁾	132	144	126	123	206

(1) 已交付每平方米平均已售物業成本乃將已售物業成本除以已交付建築面積計算得出。

(2) 已交付每平方米平均建築成本乃將已售物業建築成本除以已交付建築面積計算得出。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

- (3) 已交付每平方米平均土地收購成本乃將已售物業土地收購成本除以已交付建築面積計算得出。
- (4) 已交付每平方米平均資本化借款成本乃將總資本化借款除以已交付建築面積計算得出。

已售物業成本

已售物業成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。我們於指定期間內確認已售物業成本，惟須於該期間內確認這些物業的收益。於竣工前，發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者計入我們的綜合資產負債表。

建築成本

建築成本包括項目設計及興建的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計師的款項及建築材料成本。我們的建築成本受多種因素影響，如建築勞工成本及建築材料(尤其是鋼鐵及水泥)成本變動、物業地點及類型、材料選擇、景觀及配套設施投資。

土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或於二級市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多種因素影響，包括房地產開發項目地點、收購時間及項目地積比率。土地收購成本亦受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二級市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們的土地收購成本亦受中國政府政策及法規變動所影響。

於往績記錄期內，我們的土地收購成本包括有關我們所收購若干土地的拆遷安置成本。

資本化借款成本

倘我們的銀行借款成本(包括利息開支)直接與收購、興建或建造個別房地產項目有關，我們將該成本其中一部分資本化。不時撥充資本的金額及時間的變化亦或會影響我們的融資成本。

財務資料

營業稅及附加

營業稅及附加包括我們及我們的多家營運附屬公司根據有關我們業務活動的地方法律及法規應付的若干雜項營業稅及其他稅項。營業稅通常按我們房地產開發附屬公司收益的5%徵收，而附加則因城市而不同，通常介乎營業稅的10%至12%不等。

毛利

毛利指收益減銷售成本。

其他虧損

其他虧損主要指出售物業、廠房及設備的虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷及廣告費用、我們銷售及營銷人員的僱員福利開支、辦公室及差旅開支及其他銷售及營銷開支。我們於任何指定期間的銷售及營銷開支受該期間新推出項目數目所影響。

下表載列所示期間我們的銷售及營銷開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營銷及廣告費用	18,779	28,637	42,817	29,260	27,588
僱員福利開支	7,318	7,920	8,213	6,355	6,486
辦公室及差旅開支	252	743	1,473	1,230	192
娛樂開支	30	43	57	57	—
折舊	457	575	—	—	—
其他銷售及營銷開支	879	3,272	1,065	766	564
	<u>27,715</u>	<u>41,190</u>	<u>53,625</u>	<u>37,668</u>	<u>34,830</u>

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括我們人員（銷售及營銷人員除外）的僱員福利開支、核數師酬金、辦公室及差旅開支、娛樂開支、土地使用及房產稅以及其他雜項開支。於往績記錄期內，我們的一般及行政開支整體增加整體上與我們整體擴充經營範圍相符。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列所示期間我們的一般及行政開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
核數師酬金	278	507	490	313	364
營銷及廣告費用	300	601	—	—	—
折舊	2,562	3,233	4,276	3,165	3,233
辦公室及差旅開支	7,186	13,267	17,368	11,384	14,033
娛樂開支	5,535	9,287	8,228	5,848	5,160
僱員福利開支	8,369	18,528	18,266	13,355	15,197
土地使用及房產稅	3,222	3,660	7,206	2,761	4,016
捐贈	55	315	2,105	2,095	2,070
法律及專業費用	276	874	1,633	1,311	6,891
其他一般及行政開支	8,542	6,803	9,214	6,915	3,545
	<u>36,325</u>	<u>57,075</u>	<u>68,786</u>	<u>47,147</u>	<u>54,509</u>

商譽減值

商譽指就我們收購長豐聯華（其持有合肥力高•共和城）的80.0%股權支付的若干溢價。自該項收購產生的商譽會分配至構成我們合肥力高•共和城項目的不同階段。商譽賬面值超過其可收回金額時則確認商譽減值。

融資收入

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。

融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支減合資格資產的資本化利息。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損指應佔有關力高實業（江西）的虧損，力高實業（江西）持有南昌力高皇冠假日酒店。該酒店於二零一一年七月開始經營，因此於往績記錄期的虧損主要由於初始經營開支所致，符合我們的預期。

財務資料

所得稅開支

我們於指定年度或期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。我們的實際稅率不時波動主要由於土地增值稅稅率變動。於二零一零年、二零一一年及二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)分別為46.7%、37.1%、47.9%及54.8%。於二零一三年九月三十日，我們已支付所有相關稅項或就此計提撥備，且與有關稅務機構並無任何爭議或未決問題。

香港利得稅

於往績記錄期內，我們須按稅率16.5%繳納香港利得稅。於往績記錄期內，由於我們在香港並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。

企業所得稅

我們的附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及企業所得稅條例，我們所有中國附屬公司的法定稅率自二零一零年一月一日起為25.0%。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地點繳納由地方機構釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，可享有若干豁免。商用物業銷售不符合資格享有上述豁免。物業是否符合資格享有普通住宅物業豁免由地方政府決定。過往，較高檔的住宅物業及商用物業銷售通常按較高的增值價值評估，因此我們一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅清算的進一步說明。地方省級稅務機構可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步說明土地增值稅清算的特別條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅全額作出撥備。我們根據現行市場慣例按當地稅務機構的規定每年預繳銷售及預售所得款項的1.0%至5.0%，這些慣例因所在位置及物業類型而不同。於二零一零年、二零一一年及二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們產生土地增值稅分別人民幣68.7百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣120.2百萬元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列所示期間我們的綜合全面收益表的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
銷售成本	(1,200,056)	(1,086,865)	(1,092,778)	(678,397)	(1,422,343)
毛利	328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
其他虧損	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
銷售及營銷開支	(27,715)	(41,190)	(53,625)	(37,668)	(34,830)
一般及行政開支	(36,325)	(57,075)	(68,786)	(47,147)	(54,509)
商譽減值	—	—	(12,231)	(9,399)	(25,579)
經營溢利	264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
融資收入	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
融資成本	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入／(成本)淨額	2,255	2,006	(922)	(992)	1,905
應佔合營公司虧損	(893)	(7,851)	(5,330)	(9,708)	(1,609)
除所得稅前溢利	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
所得稅開支	(123,984)	(60,268)	(151,404)	(113,795)	(331,463)
年／期內溢利	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下項目應佔：					
本公司權益持有人	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益	24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
其他全面收入／(虧損)	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
年／期內全面收入總額	150,853	126,137	163,328	101,911	295,843

財務資料

期間經營業績比較

截至二零一三年九月三十日止九個月與截至二零一二年九月三十日止九個月比較

收益

我們的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,006.5百萬元增加112.9%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,142.8百萬元。增加主要由於我們的已交付建築面積由截至二零一二年九月三十日止九個月的147,798平方米增加117.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的321,604平方米。我們的已交付建築面積增加乃主要由於南昌濱江國際及濟南盛世名門（我們於二零一三年首九個月開始確認這兩個房地產開發項目的銷售收益）的已交付建築面積所致，部分為南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣6,810元略降至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣6,663元。我們就已交付物業確認的平均售價略微下降，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較截至二零一二年九月三十日止九個月大幅下降，部份為南昌濱江國際於截至二零一三年九月三十日止九個月的收益顯著貢獻所抵銷。皇冠國際及濱江國際均為我們作為高檔物業進行銷售的物業發展項目，已確認平均售價相對較高。

下表載列截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，我們按項目劃分的物業銷售確認的收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至九月三十日止九個月							
	二零一二年		二零一三年		二零一二年		二零一三年	
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)			
泛海峽西岸經濟區								
泉州市：								
瑞士花園								
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—
商用.....	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	388	—	100	—	3,880	—	—	—
小計.....	388	—	100	—	3,880	—	—	—

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

項目名稱	截至九月三十日止九個月					
	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
南昌市：						
皇冠國際						
住宅	595,114	15,387	71,177	1,716	8,361	8,967
商用	41,644	—	2,650	—	15,715	—
停車場	62,231	7,651	8,060	1,068	7,721	7,164
小計	698,989	23,038	81,887	2,784	8,536	8,275
力高國際城						
住宅	41,708	276,234	9,251	54,132	4,509	5,103
商用	1,327	32,100	177	4,324	7,495	7,423
停車場	2,540	8,233	720	2,620	3,527	3,142
小計	45,575	316,567	10,148	61,076	4,491	5,183
濱江國際						
住宅	—	559,328	—	56,570	—	9,887
商用	—	—	—	—	—	—
停車場	—	40,396	—	9,460	—	4,270
小計	—	599,724	—	66,030	—	9,083
環渤海經濟區						
濟南市：						
盛世名門						
住宅	—	927,968	—	146,525	—	6,333
商用	—	65,371	—	4,727	—	13,829
停車場	—	21,009	—	4,857	—	4,326
小計	—	1,014,348	—	156,109	—	6,498
中西部						
合肥市：						
力高·共和城						
住宅	204,927	114,372	48,680	26,092	4,210	4,383
商用	56,650	73,931	6,983	9,313	8,113	7,939
停車場	—	—	—	—	—	—
小計	261,577	188,303	55,663	35,405	4,699	5,319
御景灣						
住宅	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—
停車場	—	794	—	200	—	3,971
小計	—	794	—	200	—	3,971
總計	1,006,529	2,142,774	147,798	321,604	6,810	6,663

財務資料

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,893.3百萬元、人民幣171.4百萬元及人民幣78.1百萬元，分別佔我們期內收益的88.4%、8.0%及3.6%。截至二零一二年九月三十日止九個月，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣841.7百萬元、人民幣99.6百萬元及人民幣64.8百萬元，分別佔我們期內收益的83.6%、9.9%及6.5%。

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣745.0百萬元增加26.1%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣939.3百萬元。增加主要由於(i)南昌濱江國際(我們於二零一三年首九個月開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積；及(ii)南昌力高國際城的已交付建築面積增加所致，部分為南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。
- 環渤海經濟區：截至二零一三年九月三十日止九個月，我們於環渤海經濟區的分部收益為人民幣1,014.3百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則為零。增加主要由於濟南盛世名門(我們於二零一三年首九個月開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積所致。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣261.6百萬元減少27.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣189.1百萬元。減少主要由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣678.4百萬元增加109.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,422.3百萬元。增加主要由於已售物業成本增加所致，此乃由於(i)已交付建築面積由截至二零一二年九月三十日止九個月的147,798平方米大幅增加至截至二零一三年九月三十日止九個月的321,604平方米；及(ii)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣525元增加至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,017元，部分為已交付每平方米平均建築成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣3,560元減少至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,826元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本增加主要由於南昌濱江國際的每平方米土地收購成本相對較高所致。已交付每平方米平均建築成本減少主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較截至二零一二年

財務資料

九月三十日止九個月大幅下降。皇冠國際乃我們作為南昌的高檔物業進行銷售的項目，而我們就其產生的平均建築成本相對較高。

毛利

毛利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣328.1百萬元增加119.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣720.4百萬元。我們的毛利率由截至二零一二年九月三十日止九個月的32.6%增長至截至二零一三年九月三十日止九個月的33.6%。增長主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌力高國際城的毛利率上升及南昌濱江國際的毛利率相對較高所致。

其他虧損

其他虧損指出售物業、廠房及設備的虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣37.7百萬元減少7.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣34.8百萬元。減少主要由於有關促銷我們物業的營銷及廣告費用減少所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣47.1百萬元增加15.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣54.5百萬元。增加主要是由於法律及專業費用、僱員福利開支以及辦公室及差旅開支增加所致，部分為其他一般及行政開支減少所抵銷。

商譽減值

商譽減值由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣9.4百萬元增加172.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣25.6百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華(其持有合肥力高·共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。

經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣233.0百萬元增加159.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣605.1百萬元。

財務資料

融資收入

融資收入由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2.2百萬元增加149.2%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣5.5百萬元。增加主要由於銀行存款增加導致銀行存款利息收入增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣3.2百萬元增加11.9%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣3.6百萬元。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣9.7百萬元減少83.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1.6百萬元。減少主要由於應佔有關力高實業(江西)(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因其酒店經營表現改善減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上因素，除所得稅前溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣222.3百萬元增加172.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣605.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣113.8百萬元增加191.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣331.5百萬元。增加主要由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由截至二零一二年九月三十日止九個月的51%增至截至二零一三年九月三十日止九個月的55%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣45.9百萬元增至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣120.2百萬元，原因是截至二零一三年九月三十日止九個月南昌力高國際城及濱江國際錄得相對較高的毛利。

期內溢利

鑒於以上所述，期內溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣108.5百萬元增加152.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣273.9百萬元。

財務資料

本公司權益持有人應佔期內溢利

由於以上因素，本公司權益持有人應佔期內溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元增加723.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣270.1百萬元。非控股權益應佔溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣75.7百萬元減少95.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣3.8百萬元，乃由於截至二零一三年九月三十日止九個月我們自南昌濱江國際（我們持有其100.0%股權）的已交付建築面積獲得一大部分溢利，而截至二零一二年九月三十日止九個月，我們將來自南昌皇冠國際的已交付建築面積溢利中的50.0%分配至非控股權益。南昌皇冠國際貢獻我們截至二零一二年九月三十日止九個月收益的逾50.0%。

二零一二年與二零一一年比較

收益

我們的收益由二零一一年的人民幣1,356.0百萬元增加14.4%至二零一二年的人民幣1,550.9百萬元。該增加主要由於我們就已交付物業已確認平均售價由二零一一年的人民幣4,448元增加33.8%至二零一二年的人民幣5,950元所致，部分為我們的已交付建築面積由二零一一年的304,830平方米減少14.5%至二零一二年的260,660平方米所抵銷。

二零一二年我們就已交付物業已確認平均售價增加主要由於：(i)我們就合肥力高•共和城的住宅物業已確認平均售價由二零一一年的人民幣2,889元增加53.6%至二零一二年的人民幣4,437元；及(ii)南昌皇冠國際物業的已確認銷售額大幅增加，其於二零一二年就住宅物業已確認平均售價為人民幣8,362元，大大高於我們於二零一一年所交付物業的整體已確認平均售價人民幣4,448元以及我們於二零一二年所交付物業的整體已確認平均售價人民幣5,956元。我們的已交付建築面積減少主要由於南昌力高國際城的已交付建築面積減少及二零一二年並無確認濟南假日麗景物業的銷售額所致，部分為合肥力高•共和城及南昌皇冠國際的已交付建築面積增加所抵銷。

二零一一年一月，我們收購合肥力高•共和城。收購時，若干期項目已完成，而部分項目的物業已按相對較低的平均售價預售。二零一一年就力高•共和城確認的所有收益均歸屬於在二零一一年交付的由原項目擁有人預售的物業。收購合肥力高•共和城後，我們改進尚待竣工物業的設計，並擴大我們營銷及推廣力度，讓我們能夠以高價出售有關物業，其反映在二零一二年合肥力高•共和城住宅物業的已確認平均售價由二零一一年的人民幣2,889元大幅增加至二零一二年的人民幣4,437元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列二零一一年及二零一二年各上市項目銷售物業的已確認收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

項目名稱	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區						
泉州市：						
瑞士花園						
住宅	23,752	—	3,456	—	6,873	—
商用	—	—	—	—	—	—
停車場	1,182	388	132	100	8,955	3,880
小計	24,934	388	3,588	100	6,949	3,880
南昌市：						
皇冠國際						
住宅	111,509	597,940	10,071	71,508	11,072	8,362
商用	—	41,642	—	2,650	—	15,714
停車場	—	64,685	—	8,360	—	7,737
小計	111,509	704,267	10,071	82,518	11,072	8,535
力高國際城						
住宅	559,354	53,440	143,572	10,048	3,896	5,318
商用	15,539	2,820	2,012	418	7,723	6,746
停車場	1,549	4,834	460	1,360	3,367	3,554
小計	576,442	61,094	146,044	11,826	3,947	5,166
環渤海經濟區						
濟南市：						
假日麗景						
住宅	377,332	—	70,584	—	5,346	—
商用	2,870	—	206	—	13,932	—
停車場	19,030	—	6,525	—	2,916	—
小計	399,232	—	77,315	—	5,164	—
中西部						
合肥市：						
力高·共和城						
住宅	151,998	692,899	52,612	156,156	2,889	4,437
商用	32,143	92,294	3,814	10,060	8,428	9,174
停車場	—	—	—	—	—	—
小計	184,141	785,193	56,426	166,216	3,263	4,724

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

項目名稱	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一一年	
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
御景灣						
住宅	18,960	—	5,400	—	3,511	—
商用	37,234	—	5,431	—	6,856	—
停車場	3,547	—	555	—	6,391	—
小計	59,741	—	11,386	—	5,247	—
總計	<u>1,355,999</u>	<u>1,550,942</u>	<u>304,830</u>	<u>260,660</u>	<u>4,448</u>	<u>5,950</u>

二零一二年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,344.3百萬元、人民幣136.8百萬元及人民幣69.9百萬元，分別佔我們年內收益的86.7%、8.8%及4.5%。二零一一年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,242.9百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們年內收益的91.6%、6.5%及1.9%。

分部業績的概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一一年的人民幣712.9百萬元增加7.4%至二零一二年人民幣765.8百萬元。增加主要是由於南昌皇冠國際已交付建築面積增加，部分為南昌力高國際城及泉州瑞士花園已交付建築面積減少所抵銷。
- 環渤海經濟區：二零一二年環渤海經濟區的分部收益為零，二零一一年則為人民幣399.2百萬元。這是因為二零一二年並無確認環渤海經濟區的物業分部銷售。
- 中西部：中西部的分部收益由二零一一年的人民幣243.9百萬元增加221.9%至二零一二年的人民幣785.2百萬元。增加主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積及已確認平均售價增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣1,086.9百萬元增加0.5%至二零一二年的人民幣1,092.8百萬元。增加主要是由於已售物業成本增加所致，而已售物業成本增加主要是由於已交付每平方米平均建設成本由二零一一年的人民幣2,681元增加至二零一二年的人民幣3,204元，部分為已交付建築面積由二零一一年的304,830平方米減少至二零一二年的260,660平方米所抵銷。

財務資料

毛利

毛利由二零一一年的人民幣269.1百萬元增加70.3%至二零一二年的人民幣458.2百萬元。我們的毛利率由二零一一年的19.8%增加至二零一二年的29.5%。毛利率增加主要是由於二零一二年合肥力高•共和城毛利率遠高於二零一一年者所致。有關合肥力高•共和城毛利率增加的原因，請參閱本[編纂]「一期間經營業績比較—二零一二年與二零一一年的比較—收益」一節。

其他虧損

其他虧損指出售物業、廠房及設備的虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一一年的人民幣41.2百萬元增加30.1%至二零一二年的人民幣53.6百萬元。增加主要是由於我們的物業開發項目的數量增加令營銷及廣告費用增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由二零一一年的人民幣57.1百萬元增加20.5%至二零一二年的人民幣68.8百萬元。增加主要是由於(i)辦公室及差旅開支增加主要是由於總部由泉州市遷至深圳市及物業開發項目數量增加，及(ii)我們的其中一項物業開發項目的土地使用及房產稅增加。

商譽減值

商譽減值於二零一二年為人民幣12.2百萬元，而二零一一年則為零。有關商譽指就我們收購長豐聯華(其持有合肥力高•共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由二零一一年的人民幣168.1百萬元增加91.9%至二零一二年的人民幣322.6百萬元。

融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣2.6百萬元增加26.9%至二零一二年的人民幣3.3百萬元。融資收入增加主要是由於銀行存款利息增加所致。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

融資成本

融資成本由二零一一年的人民幣0.6百萬元增加600.0%至二零一二年的人民幣4.2百萬元。融資成本增加主要是由於新建項目的營運資金需求增加令借款增加所致。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一一年的人民幣7.9百萬元減少32.9%至二零一二年的人民幣5.3百萬元。減少主要是由於南昌力高皇冠假日酒店於二零一一年七月全面營運後，力高實業(江西)於二零一二年的虧損減少。

除所得稅前溢利

鑒於以上所述，除所得稅前溢利由二零一一年的人民幣162.2百萬元增加95.1%至二零一二年的人民幣316.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一一年的人民幣60.3百萬元增加151.1%至二零一二年的人民幣151.4百萬元。增加主要由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由二零一一年37%增至二零一二年的48%，主要是由於二零一二年我們銷售物業開發項目錄得的毛利較二零一一年增加，令二零一二年土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅增加所致。

年內溢利

鑒於以上所述，年內溢利由二零一一年的人民幣102.0百萬元增加61.8%至二零一二年的人民幣165.0百萬元。

本公司權益持有人應佔溢利

我們的權益持有人應佔溢利由二零一一年的人民幣85.4百萬元減少23.0%至二零一二年的人民幣65.8百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一一年的人民幣16.5百萬元增加501.2%至二零一二年的人民幣99.2百萬元，原因是我們將來自南昌皇冠國際已交付建築面積的利潤的50.0%分派予非控股權益。南昌皇冠國際於二零一二年貢獻的收益百分比遠超二零一一年。

二零一一年與二零一零年的比較

收益

我們的收益由二零一零年人民幣1,528.3百萬元減少11.3%至二零一一年人民幣1,356.0百

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

萬元。減少主要是由於二零一一年已交付物業的已確認平均售價減少及住宅物業的已交付建築面積由二零一零年的294,076平方米減至二零一一年的285,695平方米。我們的已交付物業的已確認平均售價由二零一零年人民幣5,040元減少11.8%至二零一一年的人民幣4,448元。二零一一年已交付物業的已確認平均售價減少主要是由於確認二零一一年合肥力高•共和城的銷售額所致，其錄得已確認住宅物業平均售價人民幣2,889元，大幅低於二零一零年已交付住宅物業的已確認平均售價人民幣4,846元。合肥力高•共和城的二零一一年已確認的所有收益主要來自二零一一年交付過往項目擁有人已預售的物業。進一步詳情請參閱本【編纂】「一期間經營業績比較—二零一二年與二零一一年的比較—收益」一節。

下表載列二零一零年及二零一一年各上市項目銷售物業的已確認收益、已交付停車場建築面積／停車場單位及已確認平均售價明細：

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元／平方米)	
泛海峽西岸經濟區						
泉州市：						
瑞士花園						
住宅	84,880	23,752	13,841	3,456	6,133	6,873
商用	10,834	—	616	—	17,588	—
停車場	2,079	1,182	192	132	10,828	8,955
小計	97,793	24,934	14,649	3,588	6,676	6,949
南昌市：						
皇冠國際						
住宅	377,487	111,509	51,120	10,071	7,384	11,072
商用	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—
小計	377,487	111,509	51,120	10,071	7,384	11,072
力高國際城						
住宅	418,602	559,354	133,742	143,572	3,130	3,896
商用	17,380	15,539	2,430	2,012	7,152	7,723
停車場	—	1,549	—	460	—	3,367
小計	435,982	576,442	136,172	146,044	3,202	3,947

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

項目	截至十二月三十一日止年度							
	二零一零年		二零一一年		二零一零年		二零一一年	
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)			
環渤海經濟區								
濟南市：								
假日麗景								
住宅	—	377,332	—	70,584	—	5,346		
商用	—	2,870	—	206	—	13,932		
停車場	—	19,030	—	6,525	—	2,916		
小計	—	399,232	—	77,315	—	5,164		
中西部								
合肥市：								
力高·共和城								
住宅	—	151,998	—	52,612	—	2,889		
商用	—	32,143	—	3,814	—	8,428		
停車場	—	—	—	—	—	—		
小計	—	184,141	—	56,426	—	3,263		
御景灣								
住宅	542,344	18,960	94,962	5,400	5,711	3,511		
商用	62,617	37,234	3,983	5,431	15,721	6,856		
停車場	8,376	3,547	1,845	555	4,540	6,391		
小計	613,337	59,741	100,790	11,386	6,085	5,247		
柏林春天								
住宅	1,692	—	411	—	4,117	—		
商用	2,009	—	73	—	27,521	—		
停車場	—	—	—	—	—	—		
小計	3,701	—	484	—	7,647	—		
總計	<u>1,528,300</u>	<u>1,355,999</u>	<u>303,215</u>	<u>304,830</u>	<u>5,040</u>	<u>4,448</u>		

二零一一年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,242.9百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們年內收益的91.6%、6.5%及1.9%。二零一零年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,425.0百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣10.5百萬元，分別佔我們年內收益的93.2%、6.1%及0.7%。

財務資料

分部業績的概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一零年的人民幣911.3百萬元減少21.8%至二零一一年的人人民幣712.9百萬元。減少主要是由於泉州的瑞士花園及南昌皇冠國際的已交付建築面積減少，部分為南昌力高國際城已交付建築面積增加所抵銷。
- 環渤海經濟區：二零一一年環渤海經濟區的分部收益為人民幣399.2百萬元，而二零一零年為零。這是因為二零一零年並無確認環渤海經濟區的物業分部銷售。
- 中西部：中西部的分部收益由二零一零年的人民幣617.0百萬元減少60.5%至二零一一年的人人民幣243.9百萬元。減少主要是由於已交付建築面積減少及項目大部分較昂貴的單位已於二零一零年交付，令合肥御景灣住宅物業的已確認平均售價下跌，這些減少部分為合肥力高•共和城的已交付建築面積增加所抵銷。

銷售成本

銷售成本由二零一零年的人人民幣1,200.1百萬元減少9.4%至二零一一年的人人民幣1,086.9百萬元。減少主要是由於(i)已交付每平方米平均建設成本由二零一零年的人人民幣3,099元減少至二零一一年的人人民幣2,681元及(ii)住宅物業的已交付總建築面積由二零一零年的294,076平方米減少至二零一一年的285,695平方米。

毛利

毛利由二零一零年的人人民幣328.2百萬元減少18.0%至二零一一年的人人民幣269.1百萬元。我們的毛利率由二零一零年的21.5%下降至二零一一年的19.8%。毛利率下降主要是由於濟南假日麗景及合肥力高•共和城物業的毛利率遠低於我們在二零一一年所交付物業的整體毛利率。濟南假日麗景的低毛利率主要是由於(i)相較我們已於二零一一年確認收益的其他項目而言，其每平方米土地收購成本較高及(ii)其已確認平均售價(一般與濟南市當時通行的市價一致)相對較低。有關濟南房地產市場的進一步詳情，請參閱「行業概覽－中國房地產市場概覽－中國選定城市的房地產市場」一節。儘管土地收購成本相對較高，我們仍決定收購該土地，原因是假日麗景是我們於濟南市(我們的策略性目標城市之一)的第一個房地產開發項目，而且我們認為，當時為使我們能擴張至濟南市，這些成本實屬必要。隨後，我們在濟南市從事其他房地產開發項目。有關二零一一年合肥力高•共和城物業毛利率較低的原因，請參閱本[編纂]「一期間經營業績比較－二零一二年與二零一一年比較－收益」一節。

財務資料

其他虧損

二零一一年的其他虧損為人民幣2.8百萬元，指出售物業、廠房及設備的虧損。二零一零年的其他虧損為零。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年的人民幣27.7百萬元增加48.7%至二零一一年的人民幣41.2百萬元。增加主要是由於我們增加銷售及營銷力度推出更多預售的物業開發項目增加令營銷及廣告費用增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由二零一零年的人民幣36.3百萬元增加57.3%至二零一一年的人民幣57.1百萬元。增加主要是由於新建物業開發項目有關的僱員人數及工資水平、辦公室及差旅開支及娛樂開支增加令僱員福利開支增加所致。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由二零一零年的人民幣264.2百萬元減少36.4%至二零一一年的人民幣168.1百萬元。

融資收入

融資收入由二零一零年的人民幣3.9百萬元減少33.3%至二零一一年的人民幣2.6百萬元。融資收入減少主要是由於銀行存款減少令銀行存款利息減少所致。

融資成本

融資成本由二零一零年財政年度的人民幣1.7百萬元減少64.7%至二零一一年的人民幣0.6百萬元。融資成本減少主要是由於合資格資產的資本化利息增加122.4%至二零一一年的人民幣54.7百萬元，部分為須於五年內全部償還的借款利息開支由二零一零年的人民幣26.1百萬元增加111.5%至二零一一年的人民幣55.2百萬元。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一零年的人民幣0.9百萬元增加777.8%至二零一一年的人民幣7.9百萬元。增加主要是由於南昌力高皇冠假日酒店的控股公司力高實業(江西)出現虧損，因為酒店的大部分建設工程於二零一一年上半年乃在建中。

財務資料

除所得稅前溢利

鑒於以上所述，除所得稅前溢利由二零一零年的人民幣265.6百萬元減少38.9%至二零一一年的人民幣162.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的人民幣124.0百萬元減少51.4%至二零一一年的人民幣60.3百萬元。減少主要是由於除所得稅前溢利減少所致。實際稅率由二零一零年的47%降至二零一一年37%，主要是由於(i)毛利相對較高的物業開發項目的銷量整體下降及(ii)我們若干物業開發項目停車場及貯物空間銷售錄得相對較低的毛利，令二零一一年土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅減少所致。

年內溢利

鑒於以上所述，年內溢利由二零一零年的人民幣141.6百萬元減少28.0%至二零一一年的人民幣102.0百萬元。

本公司權益持有人應佔溢利

我們權益持有人應佔溢利由二零一零年的人民幣117.5百萬元減少27.3%至二零一一年的人民幣85.4百萬元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	9,419	12,983	12,768	11,461
商譽	—	133,301	121,070	95,491
於合營公司的投資	94,568	180,488	175,158	173,549
收購附屬公司的預付款項	250,000	—	—	—
遞延所得稅資產	3,832	12,759	29,884	22,254
	<u>357,819</u>	<u>339,531</u>	<u>338,880</u>	<u>302,755</u>
流動資產				
持作出售的已竣工物業	619,239	787,682	301,671	608,600
持作出售的開發中物業	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007
其他應收款項、按金及 預付款項	362,259	506,276	552,515	626,056
按公平值計入損益的 金融資產	—	—	—	74,430
可收回所得稅	46,371	68,079	97,085	103,942
應收股東及董事款項	—	84,251	—	—
應收關聯方款項	83,292	100,469	90,065	81,489
應收非控股權益款項	135,615	215,615	267,812	191,812
初步期限超過三個月的 定期存款	—	—	—	46,000
受限制現金	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物	364,665	228,621	703,697	965,058
	<u>3,422,142</u>	<u>4,517,028</u>	<u>5,602,505</u>	<u>6,408,315</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	709,120	949,080	676,677	1,002,298
銀行借款	248,568	322,442	478,558	328,441
應付股東及董事款項	366,123	—	161,416	93,753
應付非控股權益款項	50,272	19,933	46,710	65,217
應付一名關聯方款項	1,094	1,094	1,094	1,094
預收賬款	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543
所得稅負債	80,198	103,155	116,634	238,794
	<u>2,760,613</u>	<u>3,257,266</u>	<u>4,199,468</u>	<u>4,690,140</u>
非流動負債				
銀行借款，有抵押	520,300	881,960	846,000	795,000
遞延所得稅負債	—	52,733	61,989	96,159
	<u>520,300</u>	<u>934,693</u>	<u>907,989</u>	<u>891,159</u>
權益總額	<u>499,048</u>	<u>664,600</u>	<u>833,928</u>	<u>1,129,771</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
本公司權益持有人應佔				
資本及儲備	372,333	482,195	546,258	838,135
非控股權益	126,715	182,405	287,670	291,636
	499,048	664,600	833,928	1,129,771

持作出售的已竣工物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們持作出售的已竣工物業的價值分別為人民幣619.2百萬元、人民幣787.7百萬元、人民幣301.7百萬元及人民幣608.6百萬元。持作出售的已竣工物業為尚未訂約出售的已竣工開發物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已竣工開發物業。於二零一二年十二月三十一日，我們持作出售的已竣工物業的價值因交付南昌皇冠國際的已竣工物業而較二零一一年十二月三十一日顯著減少。於二零一三年九月三十日，我們持作出售的已竣工物業的價值主要因南昌濱江國際及濟南盛世名門的建設完工而較二零一二年十二月三十一日有所增加。

持作出售的開發中物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們持作出售的開發中物業的價值分別為人民幣1,717.9百萬元、人民幣2,435.1百萬元、人民幣3,386.8百萬元及人民幣3,565.0百萬元。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出售的開發中物業的價值較二零一三年九月三十日增加，主要由於我們擴張房地產開發活動導致在建中物業增加所致。

其他應收款項、按金及預付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的其他應收款項、按金及預付款項總額分別為人民幣362.3百萬元、人民幣506.3百萬元、人民幣552.5百萬元及人民幣626.1百萬元。其他應收款項及按金主要包括根據當地政策的規定須存入各地方房地產業協會的按金，尤其是根據相關地方法規的規定就獲發有關房地產開發項目的預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。我們的預付款項主要包括若干營業稅及附加以及就若干建築成本向承包商作出的預付款項。其他應收款項、按

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

金及預付款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣362.3百萬元增加39.8%至二零一一年十二月三十一日的人民幣506.3百萬元，主要由於向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加及建築成本預付款項增加所致。其他應收款項、按金及預付款項進一步增加9.1%至二零一二年十二月三十一日的人民幣552.5百萬元，主要由於土地使用權預付款項及向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加所致。其他應收款項、按金及預付款項進一步增加13.3%至二零一三年九月三十日的人民幣626.1百萬元，主要由於向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加及預付營業稅及附加增加所致。

下表載列所示日期的其他應收款項、按金及預付款項明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
非流動資產：				
收購附屬公司的預付款項	250,000	—	—	—
流動資產：				
其他應收款項	28,560	79,717	97,625	76,383
向地方房地產業協會支付的按金	73,624	86,796	130,793	193,035
向勞動部門支付的按金	5,787	4,633	4,916	3,500
向財政部支付的按金	7,323	5,635	4,049	3,786
預付營業稅及附加	94,154	127,739	167,324	215,435
建築成本預付款項	152,811	201,756	67,808	60,055
土地使用權預付款項	—	—	80,000	73,862
	362,259	506,276	552,515	626,056

於二零一零年十二月三十一日，收購一家附屬公司的預付款項為人民幣250.0百萬元，相當於我們就收購長豐聯華(持有合肥力高·共和城)的80.0%股本權益作出的預付款項。

貿易及其他應付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣709.1百萬元、人民幣949.1百萬元、人民幣676.7百萬元及人民幣1,002.3百萬元。貿易應付款項一般包括應付建築成本。應計費用及其

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

他應付款項主要指土地使用及房產稅及營業稅。於往績記錄期的貿易及其他應付款項波動大體與我們物業發展項目的竣工時間一致。下表載列所示日期的應付賬款及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
貿易應付款項	638,474	849,049	563,871	814,587
應計費用及其他應付款項	70,646	100,031	112,806	187,711
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

下表載列所示日期的貿易應付款項(按發票日期)的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
0至30天	628,270	838,714	550,676	796,154
31至60天	2,766	3,143	3,398	3,414
61至90天	3,819	1,275	2,728	6,923
超過90天	3,619	5,917	7,069	8,096
	<u>638,474</u>	<u>849,049</u>	<u>563,871</u>	<u>814,587</u>

於二零一三年十一月三十日，我們已支付我們於二零一三年九月三十日的貿易應付款項中的約人民幣302.3百萬元。

預收賬款

我們於物業竣工可供交付前開始出售物業及收取客戶款項。於相關銷售額確認為收益前，這些來自客戶的款項列作預收賬款。預收賬款並不計息。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的預收賬款分別為人民幣1,305.2百萬元、人民幣1,861.6百萬元、人民幣2,718.4百萬元及人民幣2,960.5百萬元。

財務資料

按公平值計入損益的金融資產

我們不時將閒置資金存於中國聲譽良好的銀行作為短期保本型計息存款，期限介乎七至21天不等，以確保我們獲得最大的現金營運靈活性。截至二零一三年九月三十日，我們按公平值計入損益的金融資產為人民幣74.4百萬元，相當於上述存於中國聲譽良好的銀行的短期保本型計息存款。於二零一三年十月，我們售出這些金融資產以應對營運資金需求。

應收／應付關聯方款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣83.3百萬元、人民幣100.5百萬元、人民幣90.1百萬元及人民幣81.5百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收合肥力高資產經營（一家由我們的控股股東黃若青擁有的公司）的款項分別為人民幣16.2百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣13.0百萬元。除關於二零一一年向合肥力高資產經營銷售我們的物業的若干款項外，這些款項為非貿易性質，並由本集團為合肥力高資產經營墊付以支持其業務營運。有關向合肥力高資產經營銷售物業的進一步詳情，請參閱本[編纂]「關聯方交易」一節。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收福建匯高（一家由我們的控股股東黃若青擁有的公司）的款項分別為人民幣67.1百萬元、人民幣66.9百萬元、人民幣68.5百萬元及人民幣68.5百萬元。這些款項為非貿易性質，並由本集團為福建匯高墊付以支持其營運。所有應收關聯方的非貿易款項乃我們的中國附屬公司與中國企業之間的借貸。

根據我們的中國法律顧問所告知，我們的中國附屬公司與中國企業之間的借貸並不符合中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，《貸款通則》禁止企業之間違反國家規定辦理借貸或變相借貸融資業務。根據《貸款通則》，中國人民銀行可(i)對貸款人處以相等於其自有關貸款交易取得的違規收入一至五倍的罰款；及(ii)取締有關活動。根據我們的中國法律顧問所告知，由於我們確認所有這些應收關聯方的非貿易款項為不計息企業借貸，且我們確認並無自有關活動取得任何違規收入，因此這些借貸不會導致我們受到上述《貸款通則》所載的罰款。此外，根據《最高人民法院關於對企業借貸合同借款方逾期不歸還借款的應如何處理的批覆》（法覆[1996]15號），中國法院傾向保障企業間借貸本金獲得歸還。所有這些應收關聯方款項將於[編纂]前全數結清。為確保日後遵守中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，我們已採納我們內部控制顧問天職建議的內部控制措施，以確保日後向關聯方提供的任何財務支持將透過信託貸款等合法許可的方式提供。

財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應收非控股權益款項分別為人民幣135.6百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣267.8百萬元及人民幣191.8百萬元。所有這些應收非控股權益款項為非貿易性質、不計息及將於[編纂]前結清。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收泰平(香港)有限公司(一家於我們其中一家擁有皇冠國際項目的附屬公司持有非控股權益的公司)的結餘(指於分派我們皇冠國際項目所產生股息前向泰平(香港)有限公司提供的現金墊款)分別為人民幣135.6百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣247.6百萬元及人民幣171.6百萬元。我們正最後確定我們的皇冠國際項目的整體溢利，並將於[編纂]前宣派及派付有關股息。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們應收福建群盛集團有限公司(我們其中一家擁有力高•共和城項目的附屬公司的非控股股東)的款項(指於分派力高•共和城項目所產生股息前向福建群盛集團有限公司提供的現金墊款)分別為人民幣20.0百萬元及人民幣20.0百萬元。我們其後於二零一三年十二月宣派及派付有關股息。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應付非控股權益款項分別為人民幣50.3百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣46.7百萬元及人民幣65.2百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應付泰平(香港)有限公司的款項分別為人民幣50.3百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣33.2百萬元。應付泰平(香港)有限公司的款項指泰平(香港)有限公司向力高投資(力高實業(江西)的控股公司)及泰平(香港)有限公司於其中擁有權益的非全資附屬公司之一)提供的股東貸款，以向力高實業(江西)注資。應付泰平(香港)有限公司的款項為非貿易性質及不計息。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們應付陳懷美的款項分別為人民幣14.0百萬元及人民幣32.0百萬元。於往績記錄期內，陳懷美(持有我們非全資擁有附屬公司咸陽力高30%權益的股東)按彼於咸陽力高的持股比例向咸陽力高提供股東貸款以開發咸陽御景灣。應付陳懷美款項為非貿易性質及不計息。這些款項將不會於上市前結清，但預期將透過預期於二零一四年年年底前後出售御景灣項目的所得款項的盈餘現金流悉數結清。本公司預期於[編纂]後咸陽力高的股東將須提供其他墊款，在該情況下，本公司須遵守上市規則的相關條文。有關應付陳懷美款項的進一步詳情，請參閱本[編纂]「關連交易—持續關連交易—獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

於二零一一年十二月三十一日，我們的應收股東及董事款項為人民幣84.3百萬元。於二零一零年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應付股東及董事款項分別為人民幣366.1百萬元、人民幣161.4百萬元及人民幣93.8百萬元。應收股東及董事款項指向股東及董事墊付的現金，而應付股東及董事款項指股東及董事向我們墊付以支持本集團的業務經營的現金。所有應付及應收股東及董事款項為非貿易性質、不計息並將於[編纂]前結清。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

如下載列我們與關聯方的結餘明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項				
— 合肥力高資產經營管理 有限公司	16,170	33,557	21,553	12,957
— 福建匯高投資有限公司	67,122	66,912	68,512	68,532
	<u>83,292</u>	<u>100,469</u>	<u>90,065</u>	<u>81,489</u>
應付一名關聯方款項				
— 泉州陽光巴黎商務會所 有限公司	1,094	1,094	1,094	1,094
	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>
應收非控股權益款項				
— 泰平(香港)有限公司	135,615	215,615	247,615	171,615
— 鄭銘坤	—	—	200	200
— 福建群盛集團有限公司	—	—	19,997	19,997
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>
應付非控股權益款項				
— 泰平(香港)有限公司	50,272	19,933	32,710	33,217
— 陳懷美	—	—	14,000	32,000
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>
(應付)／應收股東及董事款項				
— 黃若虹	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)
— 黃若青	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>

財務資料

流動資金及資本資源

流動資金來源

物業開發需要龐大資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流量。至今，我們主要透過預售及銷售物業產生的現金及銀行借款為我們的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策的各項限制規限。我們預期將持續透過營運產生的現金及銀行借款為我們的經營及發展提供資金。此外，我們擬[編纂]。於[編纂]後，我們計劃進一步拓展我們的融資渠道，如透過債務或[編纂]等。我們預期更多元化的融資來源將鞏固我們的財務實力，令我們於機會出現時能考慮更廣泛的土地收購良機，因而提高股東回報。

於往績記錄期內，我們於相關項目建設竣工前預售所有物業開發項目。有關預售收取的現金為我們於往績記錄期帶來可觀的現金流入來源。

現金流量

下表載列節選自所示期間的綜合現金流量表的現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動(所用)／所得					
現金淨額	(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(289,976)	(135,743)	475,525	421,057	263,113
年／期初現金及現金等價物	655,716	364,665	228,621	228,621	703,697
貨幣換算差額	(1,075)	(301)	(449)	28	(1,752)
年／期末現金及現金等價物	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

財務資料

經營活動產生的現金流量

經營活動所用現金主要包括就物業開發活動及土地收購的付款。我們來自經營活動的現金主要自預售及出售物業所得款項產生。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣546.4百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣331.5百萬元後的年內溢利人民幣273.9百萬元，(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣325.6百萬元及(iii)預收賬款增加人民幣242.2百萬元，部分因(i)持作出售的已竣工物業增加人民幣306.9百萬元，(ii)已付所得稅174.4百萬元，(iii)持作出售的發展中物業增加人民幣124.6百萬元，及(iv)其他應收款項及預付款項增加人民幣73.5百萬元而抵銷。截至二零一三年九月三十日止九個月，我們經營活動所得現金淨額主要歸因於自預售南昌力高國際城、濟南力高國際及南昌濱江國際收取的按金，部分為有關南昌瀾湖郡支付予承包商的建築成本及土地收購成本的現金流出所抵銷。

於二零一二年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣321.9百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣151.4百萬元後的年內溢利人民幣165.0百萬元，(ii)預收賬款增加人民幣856.8百萬元及(iii)持作出售的已竣工物業減少人民幣486.0百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)持作出售的開發中物業增加人民幣866.3百萬元，(ii)已付所得稅人民幣174.8百萬元，(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣272.4百萬元及(iv)其他應收款項及預付款項增加人民幣46.2百萬元。於二零一二年，我們經營活動所得現金淨額主要由於自預售南昌力高國際城及濱江國際收取的按金，部分為有關就御景灣支付予承包商的建築成本及土地收購成本的現金流出所抵銷。

於二零一一年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣380.6百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣60.3百萬元後的年內溢利人民幣102.0百萬元，(ii)預收賬款增加人民幣241.5百萬元，(iii)其他應收款項及預付款項減少人民幣161.0百萬元及(iv)貿易及其他應付款項增加人民幣25.6百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)持作出售的已竣工物業增加人民幣101.5百萬元，(ii)已付所得稅人民幣97.4百萬元及(iii)持作出售的開發中物業增加人民幣47.7百萬元。於二零一一年，我們經營活動所得現金淨額主要由於自預售皇冠國際、南昌濱江國際、合肥力高•共和城收取的按金，部分為有關支付予承包商的建築成本的現金流出所抵銷。

於二零一零年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣571.3百萬元，主要包括(i)持作出售的開發中物業增加人民幣636.8百萬元，(ii)其他應收款項及預付款項增加人民幣344.5百萬元，(iii)預收賬款減少人民幣223.0百萬元，(iv)貿易及其他應付款項減少人民幣117.4百萬元及(v)已付所得稅人民幣79.3百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)經調整稅項人民幣124.0

財務資料

百萬元後的年內溢利人民幣141.6百萬元，及(ii)持作出售的已竣工物業減少人民幣552.2百萬元。於二零一零年，我們經營活動所用現金淨額主要由於與濱江國際及濟南力高國際土地收購成本有關的現金流出，部分為自預售濟南盛世名門及南昌力高國際城收取的按金所抵銷。

投資活動所得現金流量

我們的投資活動所產生現金流入主要反映關聯方墊款及所收取利息。我們的投資活動所用現金主要反映與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金、初步年期超過三個月的定期存款所用現金、收購一家附屬公司(扣除所收購現金)、償還非控股權益、金融資產若干投資所用現金、向合營公司注資及添置物業、廠房及設備。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的投資活動所產生現金淨額為人民幣43.6百萬元，主要包括非控股權益墊款人民幣94.5百萬元及與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資發放的擔保按金有關的受限制現金獲解除所產生現金人民幣56.9百萬元，部分為按公平值計入損益的金融資產若干投資所用現金人民幣74.4百萬元及初步期限超過三個月的若干定期存款所用現金人民幣46.0百萬元所抵銷。

於二零一二年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣44.9百萬元，主要包括與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金人民幣111.9百萬元及償還非控股權益人民幣25.4百萬元，部分為股東及董事墊款人民幣84.3百萬元、關聯方墊款人民幣10.4百萬元及所收取利息產生的現金人民幣3.3百萬元所抵銷。

於二零一一年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣507.6百萬元，主要包括償還股東及董事款項人民幣84.3百萬元、收購一家附屬公司所用現金(扣除所收購現金)人民幣213.9百萬元、償還非控股權益人民幣110.3百萬元、向合營公司注資人民幣93.8百萬元及添置物業、廠房及設備所用現金人民幣8.3百萬元，部分為與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資發放的擔保按金有關的受限制現金獲解除所產生現金人民幣17.5百萬元及所收取利息產生的現金人民幣2.6百萬元所抵銷。

於二零一零年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣262.0百萬元，主要包括償還非控股權益人民幣163.4百萬元、向合營公司注資人民幣95.5百萬元及與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金人民幣15.4百萬元，部分為關聯方墊款人民幣9.9百萬元及所收取利息產生的現金人民幣3.9百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所得現金流量

我們的融資活動所得現金流入主要反映銀行借款所得款項以及股東及董事墊款。我們融資活動的現金流出主要反映償還銀行借款、償還股東及董事款項及已付利息。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣326.9百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣561.1百萬元、向股東及董事還款人民幣68.8百萬元及已付利息人民幣57.0百萬元所致，部分為銀行借款所得款項人民幣360.0百萬元所抵銷。

二零一二年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣198.4百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣627.0百萬元以及股東及董事墊款人民幣161.4百萬元所致，部分為償還銀行借款人民幣506.8百萬元及已付利息人民幣89.1百萬元所抵銷。

二零一一年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣818.5百萬元，部分為償還銀行借款人民幣405.7百萬元、償還股東及董事款項人民幣366.1百萬元及已付利息人民幣55.3百萬元所抵銷。

二零一零年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣543.4百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣720.3百萬元所致，部分為償還銀行借款人民幣163.4百萬元及已付利息人民幣26.2百萬元所抵銷。

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。如有適當機會，我們亦擬透過進一步股權或股權掛鉤集資或債務相關集資，從資本市場獲取資金。

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，在總部層面，各個部門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制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而協調控制現金流出。

財務資料

營運資金的充足性

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)進入開發階段的現有物業開發項目數量增加及(ii)於深圳新購入的地塊的物業開發項目導致未來開發水平較往績記錄期為高所致。我們預期以現金及現金等價物及預售現有物業開發項目所得現金撥付有關現金流出需求。董事相信，我們日後能夠產生令人滿意且充足的經營現金流量。

經計及[編纂]、可用的銀行融資及經營所得現金流量後，我們的董事認為我們具備充裕的營運資金，足以應付我們目前及自本[編纂]日期起計未來12個月所需。

流動資產淨值

截至二零一三年九月三十日，我們的流動資產淨值達人民幣1,718.2百萬元，包括流動資產人民幣6,408.3百萬元及流動負債人民幣4,690.1百萬元。截至二零一二年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣1,403.0百萬元，包括流動資產人民幣5,602.5百萬元及流動負債人民幣4,199.5百萬元。截至二零一一年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣1,259.8百萬元，包括流動資產人民幣4,517.0百萬元及流動負債人民幣3,257.3百萬元。於二零一零年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣661.5百萬元，包括流動資產人民幣3,422.1百萬元及流動負債人民幣2,760.6百萬元。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日流動資產淨值增加人民幣598.3百萬元乃主要由於持作出售的開發中物業增加人民幣717.2百萬元及應付股東及董事款項減少人民幣366.1百萬元，部分為預收賬款增加人民幣556.3百萬元所抵銷。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日流動資產淨值增加人民幣143.3百萬元乃主要由於持作出售的開發中物業增加人民幣951.7百萬元以及現金及現金等價物增加人民幣475.1百萬元，部分為持作出售的已竣工物業減少人民幣486.0百萬元及預收賬款增加人民幣856.8百萬元所抵銷。二零一二年十二月三十一日至二零一三年九月三十日流動資產淨值增加人民幣315.1百萬元乃主要由於持作出售的已竣工物業增加人民幣306.9百萬元、現金及現金等價物增加人民幣261.4百萬元、持作出售的開發中物業增加人民幣178.2百萬元及銀行借款減少人民幣150.1百萬元所致，部分為貿易及其他應付款項增加人民幣325.6百萬元及預收賬款增加人民幣242.2百萬元所抵銷。於二零一三年十一月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣1,804.3百萬元，包括流動資產人民幣6,772.0百萬元及流動負債人民幣4,967.8百萬元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列所示日期的流動資產淨值明細：

	於十二月三十一日			於	於十一月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	三十日
	(人民幣千元)				(未經審核)
流動資產					
持作出售的已竣工物業	619,239	787,682	301,671	608,600	675,227
持作出售的開發中物業	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007	4,026,129
其他應收款項、按金 及預付款項	362,259	506,276	552,515	626,056	542,887
按公平值計入損益的 金融資產	—	—	—	74,430	—
可收回所得稅	46,371	68,079	97,085	103,942	102,347
應收股東及董事款項	—	84,251	—	—	—
應收關聯方款項	83,292	100,469	90,065	81,489	—
應收非控股權益款項	135,615	215,615	267,812	191,812	196,815
初步期限超過三個月的 定期存款	—	—	—	46,000	—
受限制現金	92,782	90,929	202,850	145,921	142,631
現金及現金等價物	364,665	228,621	703,697	965,058	1,086,007
	<u>3,422,142</u>	<u>4,517,028</u>	<u>5,602,505</u>	<u>6,408,315</u>	<u>6,772,043</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	709,120	949,080	676,677	1,002,298	1,103,332
銀行借款	248,568	322,442	478,558	328,441	228,281
應付股東及董事款項	366,123	—	161,416	93,753	44,113
應付非控股權益款項	50,272	19,933	46,710	65,217	65,208
應付一名關聯方款項	1,094	1,094	1,094	1,094	12,137
預收賬款	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543	3,342,456
所得稅負債	80,198	103,155	116,634	238,794	172,237
	<u>2,760,613</u>	<u>3,257,266</u>	<u>4,199,468</u>	<u>4,690,140</u>	<u>4,967,764</u>
流動資產淨值	<u>661,529</u>	<u>1,259,762</u>	<u>1,403,037</u>	<u>1,718,175</u>	<u>1,804,279</u>

財務資料

現金及現金等價物

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣364.7百萬元、人民幣228.6百萬元、人民幣703.7百萬元及人民幣965.1百萬元，包括銀行及手頭現金。

受限制現金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的受限制現金分別為人民幣92.8百萬元、人民幣90.9百萬元、人民幣202.9百萬元及人民幣145.9百萬元。受限制現金包括(i)就銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資的擔保按金及(ii)限制用於日常營運所需的其他銀行存款。

債務及或然負債

銀行借款

下表載列所示日期的未償銀行借款明細：

	於十二月三十一日			於	於十一月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	三十日
	(人民幣千元)				
長期銀行借款	520,300	881,960	846,000	795,000	980,000
於一年內到期償還的					
銀行定期貸款部分	50,000	12,161	112,098	11,870	11,870
包含按要求償還條款					
於一年內到期償還的					
銀行定期貸款部分	38,973	653	660	19,647	19,641
包含按要求償還條款					
於一年後到期償還的					
銀行定期貸款部分	9,595	170,628	149,740	117,924	117,770
短期銀行借款	150,000	139,000	216,060	179,000	134,000
即期銀行借款	248,568	322,442	478,558	328,441	283,281
銀行借款總額	768,868	1,204,402	1,324,558	1,123,441	1,263,281

我們於往績記錄期的銀行借款以人民幣計值。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的未償銀行借款總額分別為人民幣

財務資料

768.9百萬元、人民幣1,204.4百萬元、人民幣1,324.6百萬元及人民幣1,123.4百萬元。二零一零年十二月三十一日的銀行借款較二零一二年十二月三十一日整體有所增加，主要由於我們擴大營運規模導致物業開發的融資所需持續增加所致。二零一二年十二月三十一日的銀行借款較二零一三年九月三十日有所減少，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月償還若干銀行借款所致。

我們於往績記錄期的銀行借款以持作出售的若干開發中物業及一項由黃先生持有的物業作抵押，並由黃先生及黃若青個人擔保。黃先生及黃若青提供的所有個人擔保將於[編纂]前悉數解除，並將於[編纂]後以本公司提供的企業擔保取代。

我們的若干銀行融資須遵守多項重大、慣常的肯定及／或否定契諾。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、變更控制權、削減註冊資本、變更業務範圍、宣派股息及未經相關銀行事先同意而進一步舉債等。我們若干營運附屬公司取得的部分銀行融資亦含有交叉違約條件，據此，該等營運附屬公司的關聯公司及其擔保人(包括黃先生、黃若青及／或本集團若干實體)一旦違反相關融資下的違約條件，將視作該等營運附屬公司對銀行融資的違約。然而，董事預計該等契諾不會對本集團為實施現有業務計劃所需進行的額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，亦無被拒絕任何貸款申請。

截至二零一三年十一月三十日，我們的尚未動用銀行融資為人民幣827.0百萬元，由若干持作出售的開發中物業作抵押。所有該等未動用銀行融資均已承諾及不受限制。就我們於二零一三年十一月三十日可取得的尚未動用銀行融資而言，提取該等融資毋需額外抵押品或擔保。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的董事確認，彼等並不知悉任何嚴重拖欠支付貿易及非貿易應付款項及銀行借款的情況、我們銀行融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦不知悉任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表載列所示日期我們銀行借款的到期情況。

	於十二月三十一日			於	於十一月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	三十日
				二零一三年	二零一三年
	(人民幣千元)				
須於下列期限償還的					
借款金額：					
— 一年內	238,973	151,814	328,818	210,517	165,506
— 一年後	529,895	1,052,588	995,740	912,924	1,097,775
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>	<u>1,263,281</u>

我們的銀行借款按介乎1.20%至9.57%的定息及浮息安排。有關我們銀行借款的更多詳情，請參閱作為附錄一載入本[編纂]的會計師報告的附註26。

債項

於二零一三年十一月三十日，即就本[編纂]流動性披露而言的最後日期，我們的未償還債項為人民幣1,384.6百萬元，包括銀行借款人民幣1,263.2百萬元、應付非控股權益款項人民幣65.2百萬元、應付股東及董事款項人民幣44.1百萬元及應付一名關聯方款項人民幣12.1百萬元。於二零一三年十一月三十日，我們的銀行借款中人民幣19.6百萬元由持作出售的開發中物業及一項由黃先生持有的物業作抵押，及我們的銀行借款中人民幣748.4百萬元由黃先生及黃若青個人擔保。黃先生及黃若青提供的所有個人擔保將於[編纂]時悉數解除，並將由本公司提供的企業擔保取代。

除本[編纂]披露者外，於二零一三年十一月三十日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或現存的擔保)。董事確認，自二零一三年十一月三十日直至本[編纂]日期我們的債務狀況概無發生重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借款為部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們現時並無計劃進行其他重大對外債務融資。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

或然負債

按揭融資的擔保

於往績記錄期內，我們為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就有關買家的還款責任提供擔保。這些擔保將於下列時間較早者終止：(i)房地產所有權證轉交予買家時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭還款時，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列所示日期我們的按揭擔保總額。

	於十二月三十一日			於 九月三十日	於十一月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
			(人民幣千元)		
就本集團物業若干買家的 按揭提供的擔保	42,480	429,314	831,256	1,192,575	1,234,575

我們的董事確認，於往績記錄期內，我們並無出現任何嚴重違反按揭擔保的情況。

於二零一三年十一月三十日，我們就授予我們已開發物業買家的按揭貸款提供人民幣1,234.6百萬元的按揭擔保。

資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，於二零一三年十一月三十日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們就土地收購及物業開發開支訂約但尚未撥備的承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
				二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)
已訂約但尚未撥備：				
土地	—	—	84,058	1,093,002
物業開發開支	2,055,875	1,861,960	1,431,558	1,281,068
	<u>2,055,875</u>	<u>1,861,960</u>	<u>1,515,616</u>	<u>2,374,070</u>

下表載列於二零一三年九月三十日在建或未來開發項目的資本承擔總額及就有關承擔於所示未來期間的預期付款時間表：

	於	於截至十二月三十一日止		
	二零一三年 九月三十日 的承擔	年度的預計承擔付款		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		(人民幣千元)		
南昌市：				
力高國際城	450,078	46,260	125,039	278,779
濱江國際	57,717	13,429	44,288	—
濱湖國際	744,065	322,032	422,033	—
天津市：				
陽光海岸	421,164	51,042	282,816	87,306
煙台市：				
陽光海岸一一期	327,986	200,000	127,986	—
合肥市：				
力高•共和城	321,785	56,312	193,071	72,402
咸陽市：				
御景灣	51,275	12,819	38,456	—
總計	<u>2,374,070</u>	<u>701,894</u>	<u>1,233,689</u>	<u>438,487</u>

我們預計主要透過銷售及預售物業的所得款項履行這些承擔。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

主要財務比率

下表載列所示期間或日期的若干財務比率概要：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率	1.24	1.39	1.33	1.37
資產負債比率(%)	154.1	181.2	158.8	99.4
淨負債與股本比率(%)	62.4	133.1	50.1	1.1

	截至十二月三十一日 止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
股本回報率(%)	31.6	17.7	12.0	32.2
毛利率(%)	21.5	19.8	29.5	33.6
純利率(%)	9.3	7.5	10.6	12.8

流動比率

流動比率乃按各財務期間結束時我們的流動資產除以流動負債釐定。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們的流動比率分別為1.24、1.39、1.33及1.37。此乃主要由於我們於往績記錄期採取的審慎財務策略所致。

資產負債比率

資產負債比率為於各財務期間結束時我們銀行借款總額佔權益總額的百分比。

我們的資產負債比率從二零一零年十二月三十一日的154.1%提高至二零一一年十二月三十一日的181.2%，主要由於我們擴大業務規模而增加銀行借款為物業開發項目提供資金所致。於二零一二年十二月三十一日，我們的資產負債比率減至158.8%，主要是由於二零一二年的保留盈利增加令權益增加所致。於二零一三年九月三十日，我們的資產負債比率減至99.4%，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月的保留盈利增加令權益增加所致。

財務資料

淨負債與股本比率

淨負債與股本比率為各財務期間結束時我們銀行借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金後佔權益總額的百分比。

我們的淨負債與股本比率從二零一零年十二月三十一日的62.4%提高至二零一一年十二月三十一日的133.1%，主要由於我們擴大業務規模而增加銀行借款為物業開發項目提供資金所致。我們的淨負債與股本比率其後降低至二零一二年十二月三十一日的50.1%，原因是我們於二零一二年十二月三十一日的現金有所增加但借款水平維持穩定。我們的淨負債與股本比率進一步下降至二零一三年九月三十日的1.1%，權益增加的主要原因是(i)預售產生的現金及(ii)截至二零一三年九月三十日止九個月的保留盈利增加。

股本回報率

股本回報率為各財務期間我們權益擁有人應佔溢利除以權益擁有人應佔權益的比率。

我們的股本回報率於往績記錄期的波動與往績記錄期我們權益擁有人應佔溢利的波動大致相符。

毛利率

毛利率乃各財務期間的毛利佔收益的百分比。

我們毛利率於往績記錄期出現波動的原因載於本節「一期間經營業績比較」一段。

純利率

純利率為各財務期間結束時的純利佔收益的百分比。

我們純利率於往績記錄期出現波動的原因與本節「一期間經營業績比較」一段所載毛利率的波動原因基本一致。

財務資料

金融風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種金融風險，包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃關注金融市場的不可預測性，力求盡量降低對本集團表現帶來的相關潛在不利影響。

市場風險

我們面對不同類型的市場風險，包括外匯風險及現金流利率風險。

外匯風險

我們主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以功能貨幣之外的貨幣計值時，將會產生外匯風險。我們面對的外匯風險主要涉及港元及美元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於本[編纂]附錄一所載會計師報告附註23披露。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款，有關詳情已於本[編纂]附錄一所載會計師報告附註26披露。近年來，人民幣兌港元經歷一定的貶值及增值，此乃我們於往績記錄期內確認的匯兌差額的主要原因。日後港元兌人民幣增值或貶值將會影響我們的經營業績及財務狀況。

有關我們外匯風險的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註3。

現金流利率風險

我們的現金流利率風險主要是由於銀行借款所致。浮息借款使本集團面對現金流利率風險。我們並無對沖現金流利率風險。管理層預期利率變動不會對我們的計息資產造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會大幅變動。有關我們現金流利率風險的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄一會計師報告附註3。

財務資料

信貸風險

我們的信貸風險由銀行存款及其他應收款項產生。我們所有的銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。我們並無持有任何抵押品作為抵押。對於其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產、應收關聯方款項及應收非控股權益款項，我們透過考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項（如有）。董事認為對手方違約的風險較低。

我們一般就客戶的抵押貸款借款向銀行提供擔保，以為彼等購買物業提供資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內支付抵押貸款，持有擔保的銀行可要求我們償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下，我們能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足我們支付予銀行的任何款項。就此而言，董事認為我們的信貸風險大幅降低。

流動資金風險

我們業務營運的資本密集性質使我們面對流動資金風險。於管理流動資金風險時，我們定期及密切監控現時及預計流動資金需求，以將我們的滾動現金流量維持在管理層認為足以撥付營運的水平及保留充足的現金應付的我們的業務開發需求。

管理層定期編製現金流量預測，且我們有多項替代計劃，倘中國經濟狀況突變而對預期現金流量造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對我們業務開發及目前營運的潛在影響。董事認為我們將能夠具有充足的財務資源以應付需求。有關我們流動資金風險的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註3。

結算日後事項

有關於二零一三年九月三十日後發生的事項，請參閱我們於本[編纂]附錄一會計師報告所載「結算日後事項」作出的相關披露。

股息

在開曼群島公司法及本公司組織章程細則的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的金額。組織章程細則訂明可動用我們的溢利（已變現或未變現）或董事從溢利酌情撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決

財務資料

議案後，亦可動用開曼群島公司法及本公司組織章程細則批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

我們於二零一四年一月十四日向環宇及時代國際宣派特別股息人民幣150.0百萬元，該特別股息已於二零一四年一月十五日派付。董事日後將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，及我們將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。任何末期股息將須獲得股東批准。

日後派付股息亦將取決於我們的中國附屬公司會否派付股息。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利支付股息，而中國會計準則在眾多方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)。中國法律同時規定在中國註冊成立的企業須將其除稅後溢利的一部分轉撥作為法定儲備，法定儲備不可作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損或基於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾，來自我們的附屬公司的分派可能受限。

在並無發生可能影響可供分派儲備金額的情況下(不論是虧損或其他)，董事現時擬向股東分派來自我們中國經營實體任何可分派溢利淨額的約20%。然而，我們將每年重估我們的股息政策，且無法保證將於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。此外，宣派及／或派付股息可能會受法律限制及／或我們日後可能訂立的任何協議或合約限制。

可供分派儲備

於二零一三年九月三十日，並無可供分派予本公司擁有人的儲備。

無重大不利變動

董事確認，直至本[編纂]刊發日期，我們的財務或貿易狀況自二零一三年九月三十日(本[編纂]附錄一所載的會計師報告所呈報的期間末)以來並無任何重大不利變動，並且自二零一三年九月三十日以來並無任何事件對本[編纂]附錄一所載會計師報告所示的資料構成重大影響。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

關聯方交易

下表載列所示年度／期間我們與關聯方的交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
向一名關聯方銷售物業					
— 合肥力高資產經營	—	17,457	—	—	—

於二零一一年，合肥力高資產經營(我們的關聯方之一及由我們的執行董事兼控股股東之一黃若青控制的公司)為我們的第二大客戶。我們將御景灣若干儲存面積出售予合肥力高資產經營，總代價人民幣17.5百萬元。董事確認該交易乃按公平原則進行及對我們於二零一年的經營業績無重大不利影響。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

[編纂]

物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對我們於二零一三年十二月三十一日的物業權益進行估值，並認為於該日期我們應佔物業權益的總價值為人民幣11,935,030,000元。有關這些物業權益的估值函件全文、估值概要及估值證書載列於本[編纂]附錄四物業估值報告內。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下表列示本[編纂]附錄一所載二零一三年九月三十日的經審核綜合財務報表反映的若干物業及預付土地租金總值與本[編纂]附錄四物業估值報告所載二零一三年十二月三十一日的該等物業及租賃預付款項估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)
二零一三年九月三十日的賬面淨值	
— 物業、廠房及設備	11.5
— 開發中物業	3,565.0
— 持作出售的物業	608.6
	4,185.1
加：二零一三年十月一日至二零一三年十二月三十一日期間 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的添置(未經審核)	2,024.6
減：二零一三年十月一日至二零一三年十二月三十一日期間 持作出售的物業或開發中物業轉撥至銷售成本(未經審核)	(1,858.3)
於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值(未經審核)	4,351.4
估值盈餘淨額	8,761.4
本[編纂]附錄四所載二零一三年十二月三十一日的物業估值	13,112.8
減：非控股權益應佔	(1,177.8)
附錄四所載本集團於二零一三年十二月三十一日應佔的物業估值	11,935.0

[編纂]

上市規則規定的披露

董事已確認並無(倘我們須遵守上市規則第13.13至13.19條)導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。