

財務資料

以下討論應與本售股章程附錄一分別所載本集團會計師報告中的綜合財務資料連同附註一併閱讀。本集團的財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則的若干重大內容或會有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本售股章程附錄一所載本集團會計師報告全文，而不應僅倚賴本節所載資料。除文義另有所指外，本節的財務資料按綜合基準呈列。

除另有指明外，本節中的「二零一零年」、「二零一一年」及「二零一二年」分別指截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度。

以下討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本售股章程「風險因素」及「業務」以及其他章節所論述的因素。

概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體(主要包含辦公室、零售店舖、酒店、公寓及相應的配套設施)的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區(主要包含商住混合物業)。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為中國區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞(透過聯營公司)及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。

本集團在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，致力在該等城市分別以多用途商務綜合體及複合性社區培養當地富裕階層與新興中產階級及白領專業人士都市化的生活方式。此外，本集團亦為本身發展的項目提供物業管理服務，並擁有於選定地點自行發展的酒店。

財務資料

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業(包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。詳情請參閱本售股章程第146頁起的「業務 — 本集團的房地產發展項目 — 概覽」。

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與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團收益分別為人民幣2,932.3百萬元、人民幣2,939.6百萬元、人民幣4,454.6百萬元、人民幣2,212.5百萬元及人民幣2,189.6百萬元，年度／期間溢利分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。

呈列基準

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日或截至該日止年度與二零一二年及二零一三年九月三十日或截至該日止九個月的綜合全面收益表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合權益變動表(將於下文論述)，已對銷與集團內公司間所有交易及結餘以及集團內公司間交易的未變現收益與虧損(僅限於無證據顯示有減值者)。

影響本集團表現的關鍵因素

本集團的業務、經營業績及財務狀況受多個因素影響，其中諸多因素並非本集團所能控制。以下為若干關鍵因素：

中國經濟及其對房地產市場的影響

本集團的業務極其倚賴中國經濟持續增長、城市化及其催生的物業需求。本集團認為，中國影響本集團經營的關鍵宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的增長及政府策略規劃。經濟增長相當倚賴私營產業與政府策略規劃，已帶動中國可支配收入水平全面上升及中高收入家庭(本集團的主要目標客戶)數量增加。經濟增長及城市化發展對中國(包括本集團經營所在的城市及地區)房地產市場有重大影響，包括左右物業供需及價格走勢。本集團相信，該等因素將繼續對本集團的經營有重大影響。二零零八年至二零零九年初，全球(包括中國)經濟放緩導致房地產市場低迷，對中國多個地區的房地產需求產生不利影響，結果平均售價與租金受到衝擊。二零一零年，希臘、愛爾蘭、意大利、葡萄牙和西班牙預算赤字偏高，且直接與或有主權債務增加引發歐洲金融危機，市場擔憂該等歐洲國家能否

財務資料

繼續履行主權債務責任。二零一一年，標準普爾70年來首次將美國長期債務降級。最近，全球(包括中國)的金融市場及經濟狀況持續受到歐洲信貸危機、美國信用降級及主要證券市場波動加劇的不利影響。全球經濟放緩及金融危機的持續衝擊對經濟及中國房地產市場的確切影響難以估計。中國整體或(尤其是)本集團經營所在地區經濟出現衰退可能不利影響本集團的業務、經營業績及財務狀況。

影響中國房地產業的監管環境及措施

本集團的業務一直並將繼續受中國監管環境影響，具體包括中國政府對房地產開發及相關行業所採取之政策與措施。近年，中國政府實施一系列措施遏抑經濟增長步伐，尤其對認為發展過熱的房地產市場進行調控。雖然中國政府仍看重房地產行業，但仍實施多項限制性措施，以遏制投機活動，同時增加經濟適用房的供給。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地劃撥、預售物業、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制私營房地產業的發展。中國政府所採取貨幣供應、信貸供應及固定資產控制措施亦直接影響本集團的業務。中國政府可能推出影響本集團獲得資本及為房地產開發取得融資方式的舉措。上述及其他措施影響中國的整體經濟，而對各行業的影響不盡相同。

自二零一零年上半年以來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府最近宣佈新政策並採納新措施限制物業市場的投機活動，提出更嚴格的房地產開發商土地轉讓金付款要求。該等政策包括，取消轉讓住宅物業應付的營業稅若干優惠，調高按揭貸款的最低首付款，推出更嚴格的地價付款規定，進一步限制每戶家庭可購住宅物業數量，在上海及重慶施行房產稅試點方案及對個人轉售住宅徵收20%的資本利得稅。中國於房地產業的規管措施將繼續對本集團的業務造成影響。有關中國法律及法規的更多詳情請參閱「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險」及「附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要」。

物業開發組合

本集團專注兩類物業開發，即多用途商務綜合體與複合性社區，各自佔本集團物業開發組合的比例影響本集團的經營業績。過往，本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率較複合性社區高。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團多用途商務綜合體的平均售價分別為每平方米人民幣6,396.6元、每

財務資料

平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元，而複合性社區的平均售價分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元(不包括車位)。同年／期，多用途商務綜合體的毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%，而複合性社區的毛利率分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。本集團認為，上述差異由兩類物業的不同性質及銷路決定，預期會繼續存在。因此，本集團毛利率隨多用途商務綜合體的銷售額增加而按比例上升，反之亦然。受政府規定的容積率、項目位置、土地面積及成本、市場狀況以及本集團開發規劃(此為重要因素，或可確定特定時間內可供出售的物業)等多個因素影響，不同期間的組合各異。本集團會根據開發計劃不時調整物業開發組合。

本集團以往一直且日後擬繼續保留部分投資物業，以賺取租金收入及物業增值收益。因此，本集團的經營業績(特別是毛利率)及經營產生的現金來源及金額有所變化，且不同時期或有較大變化，視乎本集團決定出租而不出售的落成物業類型及建築面積而定。本集團出售或出租物業時的市場需求、投資物業的租金及佔用率及住宅物業、小型零售商舖及停車場的單位售價，亦會導致本集團的經營業績及現金流量變動。本集團投資物業的經常性收入及其佔用水平視乎當地的供求情況與特定期間可供出租的物業類型而定。

預售及房地產開發進程

預售是本集團房地產開發過程中一個重要的經營現金流入來源。中國法律允許本集團自有關政府部門取得預售許可證後預售尚未竣工的物業，但要求本集團將預售所得款項用於開發相關物業項目。然而，於物業竣工並交付予買方前本集團不會確認預售物業收益。房地產開發進程可能影響本集團開始預售或於指定時限內交付物業予客戶的能力，因而影響預售的現金流入時間及金額或本集團可確認的收益。本集團物業的預售現金流入減少會增加本集團對外部融資的依賴，並影響本集團資助持續開發房地產的能力。

物業銷售成本

本集團的經營業績受物業銷售成本的重大影響，而物業銷售成本主要包括建築成本及土地使用權成本。

建築成本包括項目的設計及建造成本，主要包括支付予第三方承包商及建築師的款項與建築材料及設備成本加上資本化開支(包括資本化利息)。本集團項目的建築成本不僅因

財務資料

建築面積及樓宇高度不同而有別，亦因建築地盤地質不同而有別。本集團的建築成本受鋼材及水泥等建築材料價格波動的間接影響。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團的建築成本分別為人民幣1,447.4百萬元、人民幣1,481.7百萬元、人民幣2,230.1百萬元及人民幣1,074.0百萬元，分別佔本集團銷售成本總額的76.6%、74.6%、77.4%及70.1%。

土地使用權成本包括收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要指中國地方政府出讓之土地或於二手市場收購土地的地價。為穩定推出物業發售及實現長期持續增長，本集團需增補適合開發的土地儲備。本集團的土地使用權成本受多個因素影響，包括擬進行房地產開發項目的位置、收購時間及容積率。不論由中國政府組織招標、拍賣或掛牌出讓、於二手市場與第三方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，土地使用權成本亦受本集團的收購方式所影響。土地使用權成本亦受中國政策及法規變更所影響，或會嚴重不利本集團現金流量及收購適合經營土地的能力。

本集團一級開發土地之土地使用權的出售時間及定價

由於不同開發階段的會計處理方式不同，本集團一級土地開發業務的業績主要受本集團一級開發土地之土地使用權的出售時間、定價、結果與本集團能否取得土地使用權並繼續於有關土地上發展物業所影響。

於地方土地管理局透過競標、公開拍賣及掛牌形式出售土地使用權前，本集團不會確認一級土地開發收益，而於本集團資產負債表將一級土地開發成本列為「待售土地開發」。一級土地開發成本主要包括搬遷及安置原居民及業務的成本、拆除原有結構及建築的成本及建設基礎設施(如道路及公用設施)的成本。搬遷及安置成本乃一級土地開發成本的最主要部分，於一級土地開發項目的最初階段產生。因此，本集團一級土地開發項目初始階段的「待售土地開發」金額一般較所開發土地售出前的後期階段高。

倘銷售時未取得土地使用權，本集團會按預期應佔當地政府機構銷售收益減累計開發成本及預期達致竣工所需額外費用確認收益。倘銷售時確已取得土地使用權且於有關土地上繼續物業開發，本集團會將累計一級開發成本計入相應物業開發成本。因此，本集團是否願意或能否取得一級開發土地的土地使用權或會對本集團的經營業績有重大影響。

財務資料

營業紀錄期間，本集團主要於成都、桂林及濰坊一級開發項目進行一級土地開發。請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目」。

本集團投資物業的估值

本集團的投資物業根據獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司的估值，於各報表日期按公平值於綜合資產負債表列為非流動資產，公平值變動損益計入綜合全面收益表。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，投資物業公平值分別為人民幣2,778.7百萬元、人民幣3,188.3百萬元、人民幣3,468.8百萬元及人民幣4,173.1百萬元。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元。本集團各投資物業的公平值一直波動不定，且應會隨當時房地產市況而不時繼續波動。投資物業公平值減少會影響本集團的盈利能力。此外，在該等投資物業按接近估值的代價出售前，公平值增益不會變現，亦不會為本集團帶來任何現金流入。因此，投資物業估值增益或會讓本集團錄得較高利潤，但流動資金狀況卻不會相應增加。

獲取充足融資及資本來源

本集團以內部資金及外界融資(主要包括銀行借貸、信託融資、其他金融機構融資及股東注資)撥付經營業務所需資金。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣5,716.9百萬元、人民幣7,264.5百萬元、人民幣10,194.4百萬元及人民幣13,041.2百萬元。由於中國的商業銀行將銀行貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故倘若上述基準貸款利率上升，則會增加相關開發項目的利息成本。此外，由於本集團大量使用信託融資，而信託融資的成本通常高於傳統銀行借款，因此本集團的融資成本受信託融資佔整體外界融資的比例所影響。本集團獲取資本的途徑及融資成本亦受到中國政府不時對物業開發提供借貸施加的限制影響。

季節性

下半年我們交付的物業通常會較上半年多。因此，我們下半年的經營業績(包括銷售收益及銷售成本)較上半年多。

關鍵會計政策

根據國際財務報告準則編製財務報表時，本集團所採納的會計政策及作出的判斷、估計及假設會影響本集團財務報表呈報的金額。應用該等會計政策時，本集團根據經驗及其

財務資料

他因素作出主觀及複雜判斷，經常須就涉及固有不明朗因素的事宜作出估計。其中多項政策、估計及相關判斷屬房地產行業常見者，其他則為本集團業務及經營所獨有。下文討論本集團編製財務報表時所採用且本集團認為極其倚賴有關判斷與估計的會計政策以及若干其他重要會計政策。

收益確認

本集團按已收或應收代價的公平值計量收益。倘經濟利益很可能流入本集團，且能可靠計量收益和成本(倘適用)，則本集團確認以下各項收益：

物業銷售收益。當所有權的重大風險及回報已轉移至買方，則本集團視物業已竣工並交付予買方而確認物業銷售收益。物業銷售收益不包括營業稅，並已扣除任何交易折扣。確認收益日期前就所售物業收取的按金及分期付款列為本集團資產負債表流動負債的「銷售按金」。

待售土地開發。當待售土地開發相關的風險及回報已轉移且能可靠計量收益金額時，本集團視相關工作及土地銷售已完成而確認本集團一級土地開發項目相關的待售土地開發所得收益。

物業管理及酒店經營收入。本集團於提供服務期間確認物業管理及酒店經營收入，不包含營業稅。

經營租賃的租金收入。本集團於租期所涵蓋期間在損益中等額確認經營租賃的租金收入(不包含營業稅並扣除任何優惠)，除非另有方法更能說明使用租賃資產獲得利益的模式。

持作出售之已落成物業及發展中物業

本集團持作出售之已落成物業及發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、薪金及其他直接開支、適當比例的雜項開支成本與資本化借款成本。本集團參考基於現時市況作出的售價估計減估計達致竣工所需成本(倘屬發展中物業，則減完成建築的預測成本)釐定持作出售之已落成物業(發展中物業)的可變現淨值。

投資物業

投資物業指本集團為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇的權益，包括已落成投資物業與目前用途未定持作日後使用的土地及本集團計劃持作日後投資物業的發展中物業。

財務資料

本集團的投資物業按公平值入賬，惟截至資產負債表日期仍在發展中及公平值不能可靠計量者除外。本集團於損益確認投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的收益或虧損。

待售土地開發

待售土地開發成本包括總開發成本、物料及供應品成本、開發期間相關借貸資金的資本化借貸成本及與該等待售土地開發直接相關的其他成本。本集團的待售土地開發按成本與可變現淨值的較低者於資產負債表列賬。釐定可變現淨值時，本集團按本集團應佔政府機構銷售待售土地開發所得收益減達致竣工所需成本及基於現行市況出售待售土地開發取得收益所需成本。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後使用實際利率法按攤餘成本減呆賬減值撥備列賬，惟倘應收款項乃向關聯方所提供無任何固定還款期的免息貸款或貼現影響並不重大者，則應收款項按不經攤銷的成本減呆賬減值撥備列賬。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認，其後按攤餘成本入賬，惟倘貼現影響並不重大則按成本入賬。

財務資料

若干綜合全面收益表項目

收益

本集團的收益包括(i)物業(包括多用途商務綜合體及複合性社區)銷售收益；(ii)物業管理及酒店經營收入及(iii)投資物業的租金收入。下表載列所示年度本集團按結構劃分的收益：

	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	
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
物業銷售										
多用途商務綜合體	1,328.5	45.3%	1,149.8	39.1%	934.5	21.0%	225.5	10.2%	280.6	12.8%
複合性社區	1,506.7	51.4%	1,670.1	56.9%	3,338.9	75.0%	1,859.3	84.0%	1,742.6	79.6%
小計	2,835.2	96.7%	2,819.9	96.0%	4,273.4	96.0%	2,084.8	94.2%	2,023.2	92.4%
物業管理及酒店經營收入	76.3	2.6%	89.3	3.0%	140.4	3.1%	96.5	4.4%	126.2	5.8%
投資物業的租金收入	20.8	0.7%	30.4	1.0%	40.8	0.9%	31.2	1.4%	40.2	1.8%
總計	2,932.3	100.0%	2,939.6	100.0%	4,454.6	100.0%	2,212.5	100.0%	2,189.6	100.0%

物業銷售。營業紀錄期間，本集團的收益大部分來自物業銷售。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，物業銷售收益分別佔總收益的96.7%、96.0%、96.0%、94.2%及92.4%。

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團分別確認總建築面積195,927平方米、117,837平方米、90,759平方米、22,650平方米及22,336平方米的多用途商務綜合體(不包括停車場)的銷售收益人民幣1,328.5百萬元、人民幣1,149.8百萬元、人民幣934.5百萬元、人民幣225.5百萬元及人民幣280.6百萬元，分別相當於平均售價(不包括停車場)每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元。同年度，本集團分別確認總建築面積288,577平方米、289,154平方米、407,288平方米、241,487平方米及234,986平方米的複合性社區(不包括停車場)的銷售收益人民幣1,506.7百萬元、人民幣1,670.1百萬元、人民幣3,338.9百萬元、人民幣1,859.3百萬元及人民幣1,742.6百萬元，分別相當於平均售價(不包括停車場)每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元。本集團預期物業(尤其是多用途商務綜合體)銷售收益將會隨著本集團擴充業務而增長。

物業管理及酒店經營收入。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團的物業管理、酒店經營及相關服務收益分別為人民幣76.3百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣140.4百萬元、人民幣96.5百萬元及人民幣126.2

財務資料

百萬元。本集團預期物業管理、酒店經營及相關服務收益會因本集團管理的商住物業組合的累計增長而增加。

投資物業的租金收入。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業的租金收入分別為人民幣20.8百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣40.8百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣40.2百萬元。

銷售成本

本集團銷售成本包括(i)物業銷售成本及(ii)物業管理及酒店經營成本，與本集團若干類別的收益對應。本集團會基於特定期間已確認物業的收益比例，確認同期的物業銷售成本。下表載列所示年度本集團按結構劃分的銷售成本：

	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	
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
物業銷售成本										
多用途商務綜合體	801.8	40.9%	762.3	36.6%	543.9	17.9%	165.9	11.3%	149.5	9.1%
複合性社區	1,088.5	55.5%	1,224.6	58.8%	2,336.1	76.8%	1,191.4	81.2%	1,382.0	83.7%
小計	1,890.3	96.4%	1,986.9	95.4%	2,880.0	94.7%	1,357.3	92.5%	1,531.5	92.8%
物業管理及酒店經營成本	70.5	3.6%	95.2	4.6%	162.2	5.3%	109.3	7.5%	119.1	7.2%
總計	1,960.8	100%	2,082.1	100%	3,042.2	100%	1,466.6	100.0%	1,650.6	100.0%

物業銷售成本。物業銷售成本主要指本集團物業開發活動直接產生的成本，包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本(指物業發展時已撥充相關物業資本的成本)。

物業管理及酒店經營成本。物業管理及酒店經營成本主要包括物業維護成本、付予第三方酒店管理公司的管理費、物業管理及酒店經營僱員的薪金以及相關物業的折舊。

毛利

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團的毛利分別為人民幣971.5百萬元、人民幣857.5百萬元、人民幣1,412.4百萬元、人民幣745.9百萬元及人民幣539.0百萬元，對應毛利率分別為33.1%、29.2%、31.7%、33.7%及24.6%。本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，

財務資料

本集團銷售多用途商務綜合體產生的毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%，而銷售複合性社區的毛利率則分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。

投資物業的估值增益

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元。⁽¹⁾下表載列所示期間本集團所持各項投資物業的估值增益：

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
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)	
煙台陽光100城市廣場一期	115.2	65.5	20.3	12.2	23.4
柳州陽光100城市廣場	82.3	16.1	25.2	22.2	79.1
瀋陽陽光100國際新城二期	39.8	95.1	47.1	41.0	(9.5)
南寧陽光100歐景庭園	45.2	10.8	1.3	1.0	8.5
天津陽光100國際新城	62.8	26.2	32.6	31.2	7.1
重慶陽光100國際新城	20.5	21.0	9.3	4.8	6.3
其他 ⁽²⁾	7.5	7.7	3.5	2.6	6.4
總計	<u>373.3</u>	<u>242.4</u>	<u>139.3</u>	<u>115.0</u>	<u>121.3</u>

附註：

- 該等期間，本集團年度／期間溢利／(虧損)分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。撇除投資物業估值增益(扣除稅收調整)的影響淨額，經調整淨(虧損)／溢利分別為人民幣(9.7)百萬元、人民幣(121.0)百萬元、人民幣279.8百萬元、人民幣(63.7)百萬元及人民幣(16.9)百萬元，經調整淨(虧損)／利潤率分別為(0.3)%、(4.1)%、6.3%、(2.9)%及(0.8)%。調整後，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月錄得淨虧損，主要因為與相關年度／期間所確認的已交付物業的收益相比，(i)本集團增加借貸擴大開發活動及增加土地儲備，加上Riverside貸款有公平值虧損，故融資費用較高及(ii)行政開支較高。
- 包括南寧陽光100城市廣場一期、南寧陽光100半山麗園、南寧陽光100澳洲麗園、柳州陽光100經典時代、東營陽光100城市麗園、陽朔陽光100西街廣場及濟南陽光100國際新城。

本集團各物業／項目的物業價值受(包括其他因素)中國經濟增長速度、利率及政治經濟發展影響。此外，本集團各發展中物業／項目的物業價值亦受建築成本及本集團物業開發進度所影響。

估值方法

世邦魏理仕表示，下文為世邦魏理仕所採用的估值方法及假設概要：

物業估值師採用兩種估值方法評估投資物業，即直接比較法和收入法。所採用估值方法視乎估值日各物業的性質及狀況而定。所採用的各種估值方法常用於評估類似物業，符合市場慣例。

估值基於假設業主在公開市場出售相關物業而並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高或降低物業價值。物業估值師已假設物業權益的所有者擁有且可以行使物業的擁有權，可在整個期限內自由及不受干擾地使用物業。此外，物業估值師估值時乃假設物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三方，而無需支付任何額外地價或其他重大開支。二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日本集團各物業的估值方法如下：

財 務 資 料

編號	物業	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日	
1	重慶陽光100國際新城	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
2	煙台陽光100城市廣場零售商舖與15樓及6樓辦公室	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
3	天津陽光100國際新城西園5號樓、北園23號及24號零售商舖	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
4	天津陽光100國際新城北園、地下零售商舖	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
5	瀋陽陽光100國際新城零售商舖D3、D4	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
6	瀋陽陽光100國際新城零售商舖D5、D6、D7	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
7	瀋陽陽光100國際新城D13幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	
8	瀋陽陽光100國際新城E11、E12及E13零售商舖、E13地下零售商舖	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	
9	南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	
10	南寧陽光100城市廣場多個零售單位	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
11	柳州陽光100經典時代幼兒園	收入法	收入法	直接比較法	收入法	收入法	收入法	收入法	
12	柳州陽光100城市廣場多個零售單位、一間幼兒園	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	
13	柳州陽光100城市廣場25號零售單位	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	

財務資料

編號	物業	二零一零年		二零一二年		二零一三年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日	九月三十日
14	柳州陽光100城市廣場26號零售單位	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
15	柳州陽光100城市廣場27號零售單位	直接比較法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
16	廣西萬通空中花園多個零售單位	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
17	南寧陽光100澳洲麗園多個零售單位及一間會所	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
18	南寧陽光100半山麗園一間會所	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法	收入法和直接比較法
19	東營陽光100城市麗園一間幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
20	重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
21	重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法
22	陽朔陽光100西街廣場一間酒店	不適用	收入法	收入法	收入法	收入法	收入法
23	濟南陽光100國際新城購物區	不適用	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法	直接比較法和收入法
24	濰坊陽光100城市廣場第1期零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	直接比較法

(i) 直接比較法

根據相關估值準則，物業估值師視乎有否可資比較物業考慮採用直接比較法(如適用)。物業估值時乃假設每項物業可按現況連現有租約或交吉出售。如採用直接比較法，物業估值師會考慮所選相若面積、特性和地點的可資比較物業的已變現價格或現時售價，並分析及衡量每項物業的優缺點，以達致公平值。

(ii) 收入法

根據收入法相關估值準則，物業估值師基於物業性質考慮及採用直接資本化法或年期復歸法(如適用)。

根據直接資本化法，物業資本值基於其賺取租金收入能力釐定，通常是物業大部分空置時採用。資本值以所估物業的潛在租金收入除以適當的資本化比率得出。所估物業的潛在租金收入乃參考普遍市場年租而釐定。

根據年期復歸法，物業資本值按餘下租約價值及租約到期後的價值釐定。餘下租約價值基於目前租金及餘下有效租期計算。租約到期後的價值根據當時市場租金與市場收益率決定。計算市場收益率時，物業估值師考慮復歸收益及年期收益。復歸收益以全年單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市場價值計算。年期收益乃基於可資比較物業產生的收益計算，然後下調使計算的可得及收取的年期收入更可靠。當物業租出大部分可出租面積予租戶時常採用此法。

估值的物業(包括所有樓層)以市場普遍的租金作為平均單位租金。一般而言，物業估值師估值計算普遍市場租金採取的主要步驟如下：

- (i) 首先了解最接近各自估值日具相若面積、特徵和地點的可資比較物業當時的單位市場租金；
- (ii) 計及物業估值師認為適當的調整因素(包括地點、質素、樓齡、面積及樓宇狀況)，得出估值的物業特定樓層的平均「單位日(或月)租」；及
- (iii) 對估值的物業特定樓層的「單位日(或月)租」作出「樓層調整」(見下文附註)，得出普遍市場租金。

財務資料

附註：樓層調整反映估值的物業不同樓層因便利程度及人流量有別的價值差異。

物業估值師世邦魏理仕確認「單位日(或月)租」與普遍市場租金並非不同的假設，而是計算估值的物業價值的同一估值模型先後採用的參數。

另一方面，資本化比率及市場收益率乃參考(其中包括)可資比較物業的可得售價及租金收入等釐定。一般而言，資本化比率常適用於物業大部分空置的情況。當物業已租出大部分可出租面積予租戶並產生租金收入時，通常會採用市場收益率。

物業估值師於營業紀錄期間就投資物業所採用收入法的其他假設如下：

於二零一零年十二月三十一日

	市場收益率	資本化比率	普遍市場租金
	(%)	(%)	(每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7	零售商舖： 不適用	零售商舖： 不適用	零售商舖： 不適用
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.46
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、 E13、D13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場 一間幼兒園	不適用	4.5%	0.81
物業4 — 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售商舖單位、 A2號零售商舖單位及南濱商圈 多個零售商舖單位	4.5%至5%	5%	2.58
物業6 — 東營陽光100城市麗園 一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.36

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售商舖單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 1.51
	幼兒園： 3.5%至4%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.05
物業8 — 柳州陽光100經典時代 一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.78
物業9 — 南寧陽光100半山麗園 一間會所	6.5%至7%	不適用	0.94
物業10 — 廣西萬通空中花園 多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.16
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.02至1.81
物業12 — 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.74
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園 多個零售單位	不適用	6%	0.95
物業14 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、 北園23號及24號零售商舖	6%至6.5%	不適用	3.45至3.73
物業15 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業16 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售商舖單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 不適用 零售商舖： 4.5%至5%	辦公室： 5.5%至6% 零售商舖： 不適用	辦公室： 1.41至1.42 零售商舖： 6.48
物業17 — 濟南陽光100國際新城購物區	不適用	不適用	不適用
物業18 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	不適用	不適用	不適用
物業19 — 柳州陽光100城市廣場零售單位25號、 26號及27號	不適用	不適用	不適用

財務資料

於二零一一年十二月三十一日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7、D13	零售商舖： 不適用	零售商舖： 6%	零售商舖： 2.1至2.2
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.51
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.9
物業4 — 重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城 第1期A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	2.78
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.37
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 7%	零售商舖： 2
	幼兒園： 3.5%至4.0%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.22
物業8 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.78
物業9 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.96
物業10 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.28

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.08至1.87
物業12 — 南寧陽光100城市廣場 第1期多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.87
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.14
物業14 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、 北園23號及24號零售商舖	6%至6.5%	不適用	3.48
物業15 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用
物業16 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 5%至5.5% 零售商舖： 4.5%至5%	辦公室： 5.5% 零售商舖： 不適用	辦公室： 1.42至1.44 零售商舖： 4.59
物業17 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.3
濟南陽光100國際新城購物區 (沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.03
物業18 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.03

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業19 — 柳州陽光100城市廣場 25號及26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業20 — 柳州陽光100城市廣場 27號零售單位	不適用	7%	3.35

財務資料

於二零一二年十二月三十一日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖D3、D4、D5、D6、D7、 D13、E13	零售商舖： 5.5%至6.0%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.1至2.26
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.54
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 E11、E12及E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.9
物業4 — 重慶陽光100城市廣場 零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城第1期 A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	3.35至5.03
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.38
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 7%	零售商舖： 1.99至5.23
	幼兒園： 3.5%至4.0%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 1.99
物業8 — 柳州陽光100城市廣場26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業9 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.79
物業10 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.95

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.28
物業12 — 南寧陽光100澳洲麗園多個零售單位及 一間會所	5.5%至6%	不適用	1.05至1.12
物業13 — 南寧陽光100城市廣場第1期 多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.91
物業14 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.11
物業15 — 天津陽光100國際新城西園5號樓、北園 23號及24號零售商舖	6%至6.5%	6.5%	3.49至3.93
物業16 — 天津陽光100國際新城北園、 地下零售商舖	不適用	不適用	不適用
物業17 — 煙台陽光100城市廣場已竣工部分的 多個零售單位與15樓及6樓 辦公室	辦公室： 5%至5.5%	辦公室： 不適用	辦公室： 1.46至1.48
	零售商舖： 4.5%至5%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 4.35
物業18 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.34
濟南陽光100國際新城購物區(沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.03
物業19 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.03至1.04

財務資料

於二零一三年九月三十日

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業1 — 瀋陽陽光100國際新城 D3、D4、D5、D6、D7、D13	零售商舖： 5.5%至6%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.14至2.44
	幼兒園： 4.5%至5%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 0.61
物業2 — 瀋陽陽光100國際新城 地下零售商舖E11、E12、E13	不適用	不適用	不適用
物業3 — 重慶陽光100城市廣場一間幼兒園	4%至4.5%	不適用	0.90
物業4 — 重慶陽光100城市廣場零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用
物業5 — 重慶陽光100國際新城第1期 A1-1、2、3號零售單位、 A2號零售單位及南濱商圈 多個零售單位	4.5%至5%	不適用	3.56
物業6 — 東營陽光100城市麗園一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.39
物業7 — 柳州陽光100城市廣場 多個零售單位及一間幼兒園	零售商舖： 6.5%至7%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 2.74
	幼兒園： 3.5%至4%	幼兒園： 不適用	幼兒園： 2.30
物業8 — 柳州陽光100經典時代一間幼兒園	3.5%至4%	不適用	0.85
物業9 — 南寧陽光100半山麗園一間會所	6.5%至7%	不適用	0.96
物業10 — 廣西萬通空中花園多個零售單位	6.5%至7%	不適用	1.29

財務資料

	市場收益率 (%)	資本化比率 (%)	普遍市場租金 (每天每平方米 人民幣元)
物業11 — 南寧陽光100澳洲麗園 多個零售單位及一間會所	5.5%至6%	不適用	1.22至1.28
物業12 — 南寧陽光100城市廣場 第1期多個零售單位	5.5%至6%	不適用	2.90
物業13 — 南寧陽光100歐景庭園多個零售單位	5.5%至6%	不適用	1.12
物業14 — 天津陽光100國際新城 已竣工部分的運動會所及購物區	6%至6.5%	6.5%	3.53至4.01
物業15 — 煙台陽光100城市廣場 已竣工部分的多個零售單位與 15樓及6樓辦公室	辦公室： 5%至5.5%	辦公室： 不適用	辦公室： 1.61
	零售商舖： 4.5%至5%	零售商舖： 不適用	零售商舖： 6.64
物業16 — 濟南陽光100國際新城購物區 (不包括沃爾瑪)	4.5%至5%	不適用	4.7
濟南陽光100國際新城購物區 (包括沃爾瑪)	4%至4.5%	不適用	2.05
物業17 — 陽朔陽光100西街廣場一間酒店	3.29%至3.79%	不適用	1.05
物業18 — 柳州陽光100城市廣場26號零售單位	不適用	不適用	不適用
物業19 — 柳州陽光100城市廣場 25號及27號零售單位	不適用	7%	
物業20 — 濰坊陽光100城市廣場 第1期零售商場部分區域	不適用	不適用	不適用

其他收入

其他收入主要包括出售附屬公司及聯營公司之收益及其他雜項收入。

銷售開支

銷售開支主要包括有關銷售及出租本集團物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他分銷開支。本集團於任何期間的銷售開支或會受該期間新推出項目數目所影響。

行政開支

行政開支主要包括本集團員工的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、差旅開支及一般辦公室開支。

其他經營開支

其他經營開支主要包括(i)本集團未按時完工及交付若干物業或因若干其他合約糾紛(請參閱本售股章程第57頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團須承擔物業預售的相關合約及法律風險」)而付予有關買家的罰款及補償；(ii)本集團考慮分別從北京銀信及洋浦華電置業有限公司收購湖南陽光壹佰及重慶渝能壹佰房地產開發有限公司(「重慶渝能壹佰」)產生的應付滯納金；以及(iii)本集團主要向社會慈善機構作出的捐款。

本集團已付清上文第(ii)項收購湖南陽光壹佰及重慶渝能壹佰的代價。本集團董事確認(a)收購湖南陽光壹佰的滯納金比率乃與北京銀信公平磋商釐定，與同期本集團與獨立第三方訂立的收購協議所訂滯納金比率一致。同樣，收購重慶渝能壹佰的滯納金比率乃與獨立第三方洋浦華電置業有限公司公平磋商釐定；(b)與類似情況的銀行借貸或信託融資的資本成本相比，該等滯納金合理，因此本集團決定不提早結清收購代價；及(c)該等業務決定於收購的特定情況下作出，一般情況下本集團於營業紀錄期間至最後可行日期按商業上可接受的利率取得貸款並無困難。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團貸款及借貸總額分別為人民幣5,716.9百萬元、人民幣7,264.5百萬元、人民幣10,194.4百萬元及人民幣13,041.2百萬元。於最後可行日期，本集團未動用的

財務資料

銀行融資為人民幣1,770.2百萬元。本集團流動資金及資本來源的其他詳情，請參閱本售股章程第323頁開始的「— 流動資金及資本來源」。

融資收入

融資收入主要包括本集團銀行存款的利息收入、對若干投資信託所作可供出售投資的股息收入及Riverside所提供貸款的公平值淨收益。請參閱本售股章程第117頁「歷史、重組及集團架構 — Warburg Pincus投資 — 遼寧投資 — 背景」。

融資費用

融資費用主要包括(i)銀行貸款及其他借款的利息開支(扣除撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息開支)及(ii) Riverside所提供貸款的公平值淨虧損。

財務資料

應佔聯營公司溢利減虧損

營業紀錄期間，本集團的聯營公司包括重慶渝能萬怡、桂林陽光壹佰、盛世神州、廣西景祺投資有限公司及天津農墾和陽投資有限公司。下表載列本集團聯營公司的股權結構及所持項目：

本集團聯營公司	股權	合夥人	項目
重慶渝能萬怡	30%	重慶渝能產業(集團)有限公司(45%) 重慶互昌投資諮詢有限公司(7.5%) 重慶北洲實業(集團)有限公司(7.5%) 洋浦遠望投資(10%，本集團透過協議代洋浦遠望持有)	重慶陽光100 城市廣場
桂林陽光壹佰	30%	廣西老木棉(70%) ⁽¹⁾	桂林麗園
盛世神州	15.89% ⁽²⁾	北京銀信(42.66%) 北京復地房地產開發有限公司(15.89%) 深圳市唐融投資有限公司(9.27%) 北京中燃北方煤炭有限公司(6.62%) 北京市世紀錦來能源投資有限公司(4.64%) 北京君卿創業投資有限公司(5.03%)	不適用
廣西景祺	49%	廣西三祺投資有限公司(46%) 武鳴泓儀房地產開發有限公司(5%)	柳州窯埠古鎮 項目 東莞松山會館
天津農墾和陽	49%	天津農墾宏益聯(51%)	不適用
遼寧王朝五女山冰酒莊 有限公司	20%	天津天宮葡萄酒有限公司(56%) 遼寧能源投資(集團)有限責任公司(24%)	不適用 不適用

附註：

- (1) 本集團若干附屬公司董事陳夢及莫輕潘分別擁有廣西老木棉90%及10%權益。
- (2) 二零一零年收購後，本集團擁有盛世神州20%股權，於二零一一年降至15.89%。

所得稅

本集團的所得稅包括中國企業所得稅(須扣減遞延稅項)及土地增值稅撥備。營業紀錄期間，本集團中國附屬公司的企業所得稅撥備按25%標準稅率釐定。二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，計及遞延稅項後本

財務資料

集團的企業所得稅實際稅率分別為28.8%、35.7%、34.4%、50.5%及40.9%。本集團應繳的土地增值稅稅率介乎土地增值的30%至60%，土地增值按物業銷售所得款項扣除可扣減開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發費用)計算，或當地稅務機關與本集團基於銷售收益協定的個別比率。因此，本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月分別相應計提土地增值稅撥備人民幣168.3百萬元、人民幣150.7百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣105.7百萬元及人民幣48.4百萬元。營業紀錄期間本集團的實際稅率較高，主要是由於Riverside所提供貸款的公平值變動導致除稅前溢利減少而繳納企業所得稅時又不可扣減。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列所示年度摘錄自本集團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
	(人民幣百萬元)				
收益.....	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,212.5	2,189.6
銷售成本.....	(1,960.8)	(2,082.1)	(3,042.2)	(1,466.6)	(1,650.6)
毛利.....	971.5	857.5	1,412.4	745.9	539.0
投資物業的估值增益.....	373.3	242.4	139.3	115.0	121.3
其他收入.....	38.3	14.0	7.1	6.6	13.7
銷售開支.....	(185.8)	(225.4)	(187.0)	(127.3)	(171.4)
行政開支.....	(253.5)	(268.3)	(266.1)	(175.8)	(196.1)
其他經營開支.....	(52.6)	(51.6)	(63.8)	(26.2)	(21.7)
經營溢利.....	891.2	568.6	1,041.9	538.2	284.8
融資收入.....	11.2	18.0	32.6	21.3	31.1
融資費用.....	(291.3)	(261.8)	(343.4)	(296.0)	(118.9)
應佔聯營公司溢利減虧損.....	5.0	4.2	23.1	(4.5)	10.2
除稅前溢利.....	616.1	329.0	754.2	259.0	207.2
所得稅.....	(345.9)	(268.2)	(369.9)	(236.5)	(133.1)
年度溢利.....	270.2	60.8	384.3	22.5	74.1
其他全面收入					
物業及設備轉撥投資物業 產生之估值盈餘，扣除 遞延稅項.....	—	9.8	—	—	—
可供出售投資公平值變動 淨額，扣除遞延稅項.....	(0.3)	0.1	(0.9)	(0.9)	—
年度其他全面收入，扣除 遞延稅項.....	(0.3)	9.9	(0.9)	(0.9)	—
年度全面收入總額.....	269.9	70.7	383.3	21.6	74.1
以下應佔溢利：					
本公司權益股東.....	161.8	24.0	300.9	22.1	93.0
非控制權益.....	108.4	36.8	83.4	0.4	(18.9)
年度溢利.....	270.2	60.8	384.3	22.5	74.1
以下應佔全面收入總額：					
本公司權益股東.....	161.5	33.9	299.9	21.2	93.0
非控制權益.....	108.4	36.8	83.4	0.4	(18.9)
年度全面收入總額.....	269.9	70.7	383.3	21.6	74.1
每股基本及攤薄盈利 (人民幣元).....	4.15	0.61	7.72	0.57	2.38

附註：所有列期間的每股盈利均未調整以反映建議資本化發行。

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之比較

收益

本集團收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,212.5百萬元減少1.0%至

財務資料

截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,189.6百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月的物業銷售收益減少，惟部分減幅被物業管理及酒店經營收入增加所抵銷。

物業銷售。物業銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,084.8百萬元減少3.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,023.2百萬元，主要是由於本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月所交付物業的總建築面積及平均售價減少所致。其中多用途商務綜合體銷售收益則由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣225.5百萬元增加24.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣280.6百萬元，主要是由於已交付建築面積(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的22,650平方米減少1.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的22,336平方米，而平均售價(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的每平方米人民幣9,969.0元增加每平方米人民幣1,664.9元(增幅16.7%)至截至二零一三年九月三十日止九個月的每平方米人民幣11,633.9元所致；複合性社區銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,859.3百萬元減少6.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,742.6百萬元，主要是由於平均售價(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的每平方米人民幣7,640.7元減少每平方米人民幣332.1元(減幅4.3%)至截至二零一三年九月三十日止九個月的每平方米人民幣7,308.6元，加上已交付建築面積(不包括停車場)由截至二零一二年九月三十日止九個月的241,487平方米減至截至二零一三年九月三十日止九個月的234,986平方米所致。

財務資料

下表比較截至二零一二年九月三十日止九個月與截至二零一三年九月三十日止九個月本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月	二零一二年 九月三十日 止九個月	二零一三年 九月三十日 止九個月
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
柳州陽光100城市廣場	189.9	109.6	18.9	6.6	10,047.6	13,575.8
煙台陽光100城市廣場一期	6.1	—	0.6	—	14,481.1	—
重慶陽光100國際新城	29.5	7.6	3.1	10.9	9,516.1	8,444.4
濰坊陽光100城市廣場	—	163.4	—	14.9	—	10,966.4
	<u>225.5</u>	<u>280.6</u>	<u>22.6</u>	<u>32.4</u>	9,969.0	11,633.9
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	397.8	555.0	52.5	75.4	7,577.1	7,358.9
瀋陽陽光100國際新城一期及二期	778.3	322.3	90.9	32.4	8,541.3	9,336.4
武漢陽光100大湖第	471.4	508.5	67.5	76.2	6,983.7	6,673.2
長沙陽光100國際新城	172.2	204.7	24.3	26.6	6,687.2	7,560.2
天津陽光100國際新城	5.3	6.4	0.2	0.3	18,500.0	14,000.0
東營陽光100城市麗園	34.1	145.1	6.2	24.0	5,500.0	6,045.8
廣西萬通項目 ⁽⁴⁾	0.2	0.6	—	—	—	—
	<u>1,859.3</u>	<u>1,742.6</u>	<u>241.6</u>	<u>234.9</u>	7,640.7	7,308.6
總計	<u>2,084.8</u>	<u>2,023.2</u>	<u>264</u>	<u>267.3</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代，但不包括南寧陽光100城市廣場一期)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入所產生的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣96.5百萬元增加30.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣126.2百萬元，主要是由於本集團管理的建築面積及酒店入住率均增加所致。

財務資料

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入所產生的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣31.2百萬元增加28.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣40.2百萬元，主要是由於供出租的建築面積及租金收入均增加所致。

銷售成本

本集團的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1,466.6百萬元增加12.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,650.6百萬元。物業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1,357.3百萬元增加12.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,531.5百萬元，主要是由於資本化利息及精裝房交付量增加所致。物業管理及酒店經營成本隨酒店及物業管理經營規模擴大由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣109.3百萬元增至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣119.1百萬元。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣745.9百萬元減少27.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣539.0百萬元，毛利率由截至二零一二年九月三十日止九個月的33.7%降至截至二零一三年九月三十日止九個月的24.6%，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月毛利率較高項目的比例下降所致。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣115.0百萬元增加5.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣121.3百萬元，主要是由於柳州陽光100城市廣場項目有部分商用物業於截至二零一三年九月三十日止九個月建成所致。

其他收入

其他收入由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣6.6百萬元增加107.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣13.7百萬元。

銷售開支

銷售開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣127.3百萬元增加34.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣171.4百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月合約銷售額及銷售人員增加導致銷售佣金增加所致。

財務資料

行政開支

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175.8百萬元增加11.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣196.1百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月的僱員薪酬增加以及我們預售清遠芒果小鎮項目和濟南陽光100國際新城項目等新項目所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣26.2百萬元減少17.2%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣21.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月獲得北京銀信豁免關於收購湖南陽光壹佰的滯納金。

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21.3百萬元增加46.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣31.1百萬元，主要是由於二零一三年一月重組後，本集團錄得Riverside貸款公平值增益，加上截至二零一三年九月三十日止九個月銀行存款增加導致利息收入增加所致。

融資費用

融資費用由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣296.0百萬元減少59.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣119.0百萬元，主要是由於二零一三年一月重組，本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月錄得Riverside貸款公平值增益，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得虧損。

應佔聯營公司溢利減虧損

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團應佔聯營公司淨溢利人民幣10.2百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔淨虧損人民幣4.5百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，本集團截至二零一三年九月三十日止九個月錄得除稅前溢利人民幣207.2百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得除稅前溢利人民幣259.0百萬元。

所得稅

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236.5百萬元減少43.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣133.1百萬元。企業所得稅更由截至二零一二年

財務資料

九月三十日止九個月的人民幣185.1百萬元減少33.8%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣122.6百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月，Riverside貸款重組後不可扣稅開支大幅減少所致。請參閱本售股章程第294頁「若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

期間溢利

本集團於截至二零一三年九月三十日止九個月錄得期間溢利人民幣74.1百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則錄得期間溢利人民幣22.5百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，截至二零一三年九月三十日止九個月，本公司權益股東應佔溢利人民幣93.0百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔溢利人民幣22.1百萬元。

非控制權益應佔虧損

截至二零一三年九月三十日止九個月，非控制權益應佔虧損人民幣18.9百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則應佔溢利人民幣0.4百萬元。

二零一二年與二零一一年之比較

收益

本集團收益由二零一一年的人人民幣2,939.6百萬元增至二零一二年的人民幣4,454.6百萬元，增幅51.5%，主要由於物業銷售收益增加以及物業管理及酒店經營收入增加所致。

物業銷售。物業銷售收益由二零一一年的人人民幣2,819.9百萬元增加51.5%至二零一二年的人民幣4,273.4百萬元，主要是由於本集團回顧市況並於二零一二年策略性推出更多附加值較高物業(尤其是複合性社區)，因而已交付物業的總建築面積及平均售價增加所致。其中，多用途商務綜合體銷售收益由二零一一年的人人民幣1,149.8百萬元減至二零一二年的人民幣934.5百萬元，減幅18.7%，主要是由於已交付建築面積(不包括停車場)由二零一一年的人117,837平方米減少23.0%至二零一二年的90,759平方米，以及平均售價(不包括停車場)由二零一一年的人每平方米人民幣9,107.9元增加每平方米人民幣1,109.3元(增幅12.2%)至二零一二年的每平方米人民幣10,217.2元所致；複合性社區銷售收益由二零一一年的人人民幣1,670.1百萬元增至二零一二年的人民幣3,338.9百萬元，增幅99.9%，乃由於已交付的建築面積(不包括停車場)由二零一一年的人289,154平方米增加40.9%至二零一二年的407,288平方米，以及平均售價(不包括停車場)由二零一一年的人每平方米人民幣5,661.2元增加每平方米人民幣2,478.4元(增幅43.8%)至二零一二年的每平方米人民幣8,139.6元所致。

財務資料

下表比較二零一一年與二零一二年本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	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
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
南寧陽光100上東國際	38.2	0.1	3.5	—	10,342.9	—
南寧陽光100城市廣場一期	3.1	—	0.1	—	31,000.0	—
柳州陽光100城市廣場	704.5	890.2	74.8	86.4	8,673.8	10,258.1
煙台陽光100城市廣場一期	32.2	10.5	2.0	0.6	15,100.0	16,833.3
重慶陽光100國際新城	371.8	33.7	37.3	3.7	9,482.6	8,189.2
	<u>1,149.8</u>	<u>934.5</u>	<u>117.7</u>	<u>90.7</u>	<u>9,107.9</u>	<u>10,217.2</u>
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	694.7	849.1	121.1	117.1	5,696.9	7,249.4
瀋陽陽光100國際新城	328.1	818.9	56.8	95.6	5,440.1	8,529.3
武漢陽光100大湖第	—	624.1	—	86.4	—	7,223.4
長沙陽光100國際新城	399.3	504.5	51.6	67.4	7,627.9	7,319.0
天津陽光100國際新城	23.5	492.5	0.8	31.9	29,000.0 ⁽⁴⁾	15,159.9 ⁽⁴⁾
東營陽光100城市麗園	206.7	33.7	56.0	7.8	3,693.7	4,337.2
廣西萬通項目 ⁽⁵⁾	17.8	16.1	2.9	1.0	5,034.5	15,200.0
	<u>1,670.1</u>	<u>3,338.9</u>	<u>289.2</u>	<u>407.2</u>	<u>5,661.2</u>	<u>8,139.6</u>
總計	<u>2,819.9</u>	<u>4,273.4</u>	<u>406.9</u>	<u>497.9</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 平均售價大幅下跌乃由於二零一一年本集團已售建築面積相對較少，但所售售價昂貴的物業較多，而二零一二年已售建築面積大幅增多，但大多為售價較便宜的物業。
- (5) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入所產生的收益由二零一一年的人民幣89.3百萬元增至二零一二年的人民幣140.4百萬元，增幅為57.2%，主要是由於本集團於二零一一年八月開業的柳州麗笙酒店僅於二零一一年餘下月份營業而於二零一二年全年營業，導致收益有所增加。

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入所產生的收益由二零一一年的人民幣30.4百萬元增至二零一二年的人民幣40.8百萬元，增幅為34.2%，主要是由於煙台陽光100城市廣場及天津陽光100國際新城租金收入增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一一年的人民幣2,082.1百萬元增至二零一二年的人民幣3,042.2百萬元，增幅為46.1%。物業銷售成本由二零一一年的人民幣1,986.9百萬元增至二零一二年

財務資料

的人民幣2,880.0百萬元，增幅為44.9%，乃由於本集團已交付的建築面積增多以及建築及土地收購成本增加所致。物業管理及酒店經營成本由二零一一年的人民幣95.2百萬元增至二零一二年的人民幣162.2百萬元，主要由於本集團的柳州麗笙酒店二零一一年僅營業五個月而二零一二年全年營業所致。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由二零一一年的人民幣857.5百萬元增加64.7%至二零一二年的人民幣1,412.4百萬元，毛利率由二零一一年的29.2%增至二零一二年的31.7%，主要因為相較二零一一年，二零一二年有更多毛利率較高的項目貢獻收益，包括柳州陽光100城市廣場、瀋陽陽光100國際新城及天津陽光100國際新城。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由二零一一年的人民幣242.4百萬元減少42.5%至二零一二年的人民幣139.3百萬元，是由於發展中物業的公平值增益通常較已落成物業高，而二零一二年本集團穩定的投資物業組合中物業竣工數目較二零一一年多。

其他收入

其他收入由二零一一年的人民幣14.0百萬元減少49.3%至二零一二年的人民幣7.1百萬元，主要是由於二零一一年本集團出售兩間附屬公司產生非經常性收益，而二零一二年並無出售任何附屬公司。

銷售開支

銷售開支由二零一一年的人民幣225.4百萬元減少17.0%至二零一二年的人民幣187.0百萬元，主要是由於關於建設和裝修示範單位的費用減少人民幣20.4百萬元以及本集團改變銷售策略，增加聘用合約銷售人員，導致銷售人員的薪金及福利減少人民幣15.3百萬元所致。

行政開支

行政開支僅由二零一一年的人民幣268.3百萬元減少0.8%至二零一二年的人民幣266.1百萬元，主要是由於本集團改善管理結構後行政效率有所提升所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一一年的人民幣51.6百萬元增加23.6%至二零一二年的人民幣63.8百萬元，主要是由於二零一二年本集團對紅十字會國際委員會中國分會的慈善捐款大幅增加所致。

財務資料

融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣18.0百萬元增加81.1%至二零一二年的人民幣32.6百萬元，主要是由於本集團受限制存款大幅增加（請參閱本售股章程第313頁「若干綜合資產負債表項目—受限制存款」）導致銀行存款利息收入增加所致，惟部分被可供出售投資的股息收入減少所抵銷。

融資費用

融資費用由二零一一年的人民幣261.8百萬元增至二零一二年的人民幣343.4百萬元，增幅31.2%，主要是由於本集團為擴大經營增加借貸導致利息開支增加人民幣148.7百萬元及Riverside貸款人民幣42.5百萬元的公平值虧損淨額增加所致，惟部分被撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息增加人民幣111.8百萬元所抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

應佔聯營公司溢利減虧損由二零一一年的人民幣4.2百萬元增加450.0%至二零一二年的人民幣23.1百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，除稅前溢利由二零一一年的人民幣329.0百萬元增加129.2%至二零一二年的人民幣754.2百萬元。

所得稅

所得稅開支由二零一一年的人民幣268.2百萬元增至二零一二年的人民幣369.9百萬元，增幅37.9%。其中，企業所得稅由二零一一年的人民幣117.6百萬元增加120.8%至二零一二年的人民幣259.7百萬元，主要是由於應課稅溢利增加，而土地增值稅由二零一一年的人民幣150.7百萬元減少26.9%至二零一二年的人民幣110.2百萬元。本集團二零一二年的實際所得稅稅率為49.0%，而二零一一年則為81.5%，主要是由於二零一二年，本集團與相關地方政府就若干項目的土地增值稅徵繳方案達成共識，平均土地增值稅稅率降低。請參閱本售股章程第294頁「若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

年度溢利

年度溢利由二零一一年的人民幣60.8百萬元增至二零一二年的人民幣384.3百萬元，增幅為532.1%。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一一年的人民幣24.0百萬元增至二零一二年的人民幣300.9百萬元，增幅1,153.8%。

非控制權益應佔溢利

非控制權益應佔溢利由二零一一年的人民幣36.8百萬元增至二零一二年的人民幣83.4百萬元，增幅126.6%。

二零一一年與二零一零年之比較

收益

本集團收益由二零一零年的人民幣2,932.3百萬元增加0.2%至二零一一年的人民幣2,939.6百萬元，主要是由於物業管理及酒店經營收入與投資物業所得租金收入均增加所致，惟部分被物業銷售收益略減所抵銷。

物業銷售。物業銷售收益由二零一零年的人民幣2,835.2百萬元減少0.5%至二零一一年的人民幣2,819.9百萬元，主要是由於本集團交付的總建築面積減少所致，惟部分被本集團因應物業市場增長放緩而策略性專注交付較高價格物業(尤其是多用途商務綜合體)令平均售價增加所抵銷。其中，多用途商務綜合體銷售收益由二零一零年的人民幣1,328.5百萬元減至二零一一年的人民幣1,149.8百萬元，減幅13.5%，主要由於儘管平均售價(不包括停車場)由二零一零年的每平方米人民幣6,396.6元增加每平方米人民幣2,711.3元(增幅42.4%)至二零一一年的每平方米人民幣9,107.9元，但已交付建築面積(不包括停車場)由二零一零年的195,927平方米減少39.9%至二零一一年的117,837平方米所致；複合性社區銷售收益由二零一零年的人民幣1,506.7百萬元增至二零一一年的人民幣1,670.1百萬元，增幅10.8%，主要由於平均售價(不包括停車場)由二零一零年的每平方米人民幣5,052.0元增加每平方米人民幣609.2元(增幅12.1%)至二零一一年的每平方米人民幣5,661.2元，以及已交付建築面積(不包括停車場)由二零一零年的288,577平方米略增至二零一一年的289,154平方米所致。

財務資料

下表比較二零一零年與二零一一年本集團各創收物業開發項目的收益、已售建築面積及平均售價：

項目	收益 ⁽¹⁾		已售建築面積 ⁽²⁾		平均售價 ⁽³⁾	
	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
	(人民幣百萬元)		(千平方米)		(每平方米人民幣元)	
多用途商務綜合體						
南寧陽光100上東國際	156.5	38.2	19.6	3.5	6,591.8	10,342.9
南寧陽光100城市廣場一期	7.7	3.1	0.3	0.1	25,666.7	31,000.0
柳州陽光100城市廣場	908.0	704.5	120.8	74.8	7,119.2	8,673.8
煙台陽光100城市廣場一期	35.4	32.2	3.1	2.0	11,387.1	15,100.0
重慶陽光100國際新城	220.9	371.8	52.1	37.3	4,239.9	9,482.6
	<u>1,328.5</u>	<u>1,149.8</u>	<u>195.9</u>	<u>117.7</u>	<u>6,396.6</u>	<u>9,107.9</u>
複合性社區						
無錫陽光100國際新城	395.8	694.7	91.2	121.1	4,339.9	5,696.9
瀋陽陽光100國際新城	496.6	328.1	101.4	56.8	4,548.3	5,440.1
長沙陽光100國際新城	278.2	399.3	44.8	51.6	5,993.3	7,627.9
天津陽光100國際新城	199.8	23.5	11.4	0.8	17,429.8	29,000.0
東營陽光100城市麗園	132.4	206.7	39.6	56.0	3,346.8	3,693.7
廣西萬通項目 ⁽⁴⁾	3.9	17.8	0.2	2.9	6,000.0	5,034.5
	<u>1,506.7</u>	<u>1,670.1</u>	<u>288.6</u>	<u>289.2</u>	<u>5,052.0</u>	<u>5,661.2</u>
總計	<u>2,835.2</u>	<u>2,819.9</u>	<u>484.5</u>	<u>406.9</u>		

附註：

- (1) 包括停車場。
- (2) 不包括停車場。
- (3) 按收益(不包括停車場)除以已售建築面積(不包括停車場)計算。
- (4) 指廣西萬通所開發項目(包括南寧陽光100澳洲麗園及柳州陽光100經典時代)的各項銷售。

物業管理及酒店經營收入。物業管理及酒店經營收入產生的收益由二零一零年的人民幣76.3百萬元增至二零一一年的人民幣89.3百萬元，增幅為17.0%，主要是由於本集團管理的建築面積增多導致物業管理所得收益增加人民幣7.7百萬元及本集團於二零一一年八月開業的柳州麗笙酒店的酒店營業收益增加人民幣5.4百萬元所致。

投資物業所得租金收入。投資物業所得租金收入產生的收益由二零一零年的人民幣20.8百萬元增至二零一一年的人民幣30.4百萬元，增幅為46.2%，主要是由於二零一一年本集團開始出租煙台陽光100城市廣場。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一零年的人民幣1,960.8百萬元增至二零一一年的人民幣2,082.1百萬元，增幅為6.2%。物業銷售成本由二零一零年的人民幣1,890.3百萬元增至二零一一年的人民幣1,986.9百萬元，增幅為5.1%，主要與本集團部分成本較高的大型開發項目(例如無錫陽光100國際新城與柳州陽光100城市廣場)有關。物業及酒店管理成本由二零一零年的人

財務資料

人民幣70.5百萬元增至二零一一年的人民幣95.2百萬元，主要與本集團當時新開業的柳州麗笙酒店有關。

毛利

基於上述因素，本集團的毛利由二零一零年的人民幣971.5百萬元減少11.7%至二零一一年的人民幣857.5百萬元，毛利率由二零一零年的33.1%減至二零一一年的29.2%，主要是由於相較二零一零年，二零一一年較少毛利率較高的項目貢獻收益。

投資物業估值增益

投資物業估值增益由二零一零年的人民幣373.3百萬元減少35.1%至二零一一年的人民幣242.4百萬元，是由於發展中物業的公平值增益通常較已落成物業高，而二零一一年本集團穩定的投資物業組合中物業竣工數目較二零一零年多。

其他收入

其他收入由二零一零年的人民幣38.3百萬元減至二零一一年的人民幣14.0百萬元，主要是由於二零一零年本集團出售一間附屬公司產生非經常性收益所致。

銷售開支

銷售開支由二零一零年的人民幣185.8百萬元增加21.3%至二零一一年的人民幣225.4百萬元，主要是由於建設及裝修示範單位相關非經常性開支增加人民幣18.5百萬元以及本集團銷售人員的薪金及福利開支增加人民幣17.6百萬元所致。

行政開支

行政開支由二零一零年的人民幣253.5百萬元增加5.8%至二零一一年的人民幣268.3百萬元，主要是由於薪金及福利開支增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由二零一零年的人民幣52.6百萬元減少1.9%至二零一一年的人民幣51.6百萬元，主要是由於本集團延遲支付拆遷費的賠償減少所致，惟部分被延誤交付物業予部分客戶的賠償增加所抵銷。請參閱本售股章程第57頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團須承擔物業預售的相關合約及法律風險」及本售股章程第32頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 拆遷原有企業及重新安置原有居民的困難及相關費用可能對本集團的一級土地開發項目及部分物業發展項目有重大不利影響」。

融資收入

融資收入由二零一零年的人民幣11.2百萬元增加60.7%至二零一一年的人民幣18.0百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

融資費用

融資費用由二零一零年的人民幣291.3百萬元減至二零一一年的人民幣261.8百萬元，減幅10.1%，主要是由於撥充發展中物業及在建投資物業之資本的利息增加人民幣210.8百萬元及Riverside貸款的公平值淨收益增加人民幣5.9百萬元所致，惟部分被借貸增加導致利息開支增加人民幣209.7百萬元所抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

應佔聯營公司溢利減虧損由二零一零年的人民幣5.0百萬元減少16.0%至二零一一年的人民幣4.2百萬元。

除稅前溢利

基於上述因素，除稅前溢利由二零一零年的人民幣616.1百萬元減少46.6%至二零一一年的人民幣329.0百萬元。

所得稅

所得稅開支由二零一零年的人民幣345.9百萬元減少22.5%至二零一一年的人民幣268.2百萬元。其中，企業所得稅由二零一零年的人民幣177.6百萬元減少33.8%至二零一一年的人民幣117.6百萬元，主要是由於應課稅溢利減少所致；土地增值稅由二零一零年的人民幣168.3百萬元減少10.5%至二零一一年的人民幣150.7百萬元。二零一零年本集團的實際所得稅稅率為56.1%，而二零一一年則為81.5%，主要是由於二零一一年除稅前溢利較低而土地增值稅相對穩定所致。請參閱本售股章程第294頁「一若干綜合全面收益表項目—所得稅」。

本年度溢利

年度溢利由二零一零年的人民幣270.2百萬元減至二零一一年的人民幣60.8百萬元，減幅為77.5%。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一零年的人民幣161.8百萬元減至二零一一年的人民幣24.0百萬元，減幅85.2%。

非控制權益應佔溢利

非控制權益應佔溢利由二零一零年的人民幣108.4百萬元減至二零一一年的人民幣36.8百萬元，減幅為66.1%。

財務資料

若干綜合資產負債表項目

發展中物業及持作出售之已落成物業

發展中物業於本集團綜合財務狀況表入賬列作流動資產。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，本集團的發展中物業分別為人民幣6,850.6百萬元、人民幣9,078.8百萬元、人民幣9,218.0百萬元及人民幣12,382.1百萬元。營業紀錄期間，本集團的發展中物業有所增加，乃由於本集團擴充物業開發業務所致。

持作出售之已落成物業包括截至財務狀況表各結算日仍未售出的已落成物業，於本集團綜合財務狀況表的流動資產入賬。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，本集團持作出售之已落成物業分別為人民幣1,687.9百萬元、人民幣1,701.6百萬元、人民幣2,399.7百萬元及人民幣3,088.3百萬元，其中停車場分別為人民幣607.8百萬元、人民幣948.1百萬元、人民幣983.4百萬元及人民幣1,367.2百萬元。

待售土地開發

待售土地開發作為本集團資產負債表的流動資產項目，主要指本集團一級土地開發項目的土地開發成本。本集團雖無一級開發土地的擁有權或土地使用權，但已獲相關中國地方政府授權開展土地基礎設施籌備工作。地方政府售出相關地塊時，本集團可從有關地方機構獲取部分土地銷售所得款項。本集團於土地售出時確認收益，同時將待售土地開發的相應金額列作銷售成本。

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，本集團的待售土地開發金額分別為人民幣258.7百萬元、人民幣312.5百萬元、人民幣379.8百萬元及人民幣386.6百萬元。下表載列所示日期本集團待售土地開發明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
成都一級開發項目	258.7	270.5	268.7	268.7
桂林一級開發項目	—	18.9	79.6	85.6
濰坊一級開發項目	—	23.1	31.5	32.3
總計	258.7	312.5	379.8	386.6

請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目」。

財務資料

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項、應收關聯方款項、其他應收款項以及按金及預付款項。下表載列本集團於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
貿易應收款項	619.9	625.3	661.1	680.4
應收關聯方款項	549.4	702.9	1,151.5	1,353.1
其他應收款項	308.6	507.1	772.3	748.8
貸款及應收款項	1,477.9	1,835.3	2,584.9	2,782.3
按金及預付款項	794.2	885.3	715.8	905.2
	<u>2,272.1</u>	<u>2,720.6</u>	<u>3,300.7</u>	<u>3,687.5</u>

貿易應收款項。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以及二零一三年九月三十日，本集團的貿易應收款項分別為人民幣619.9百萬元、人民幣625.3百萬元、人民幣661.1百萬元及人民幣680.4百萬元。營業紀錄期間，由於本集團的物業及土地開發活動增多，貿易應收款項整體增加。

下表載列所示日期本集團貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
即期	5.9	19.2	37.7	47.1
逾期一至六個月	21.6	8.8	15.1	11.9
逾期六個月至一年	—	4.9	6.1	13.8
逾期一年以上	592.4	592.4	602.2	607.6
逾期金額	614.0	606.1	623.4	633.3
	<u>619.9</u>	<u>625.3</u>	<u>661.1</u>	<u>680.4</u>

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的逾期貿易應收款項主要包括本集團成都一級開發項目一期而應收成都市成華區政府的款項人民幣581.1百萬元。根據本集團與成華區政府的協議，倘該項目的相關土地拍賣予第三方開發商，本集團可自成華區政府收取部分出售所得地價。二零零七年七月，一期土地拍賣予第三方開發商，本集團已自成華區政府收取協議所規定大部分應收地價人民幣1,927百萬元，而於二零一零年

財務資料

收取最新結算付款人民幣50百萬元。該期間，項目二期已完工，本集團亦成功通過公開拍賣取得相關土地的土地使用權，用作開發成都陽光100米婭中心。請參閱本售股章程第183頁「業務 — 一級土地開發項目 — 成都一級開發項目」。本集團董事認為，成華區政府屬中國政府的下轄行政分區，信用良好，應能悉數收回一期未結清餘額，毋須計提減值撥備。本集團一直與成華區政府探討結清餘額的方法。自二零一零年起，本集團已向成華區政府部門寄發至少十餘封信函，要求結清一期未付金額。本集團董事確認本集團與成華區政府之間對成都一級開發項目一期並無分歧或糾紛，且雙方仍繼續探索各種方案來結清該期未付餘額，同時保持友好業務關係，開發該項目餘下幾期。此外，雙方自二零一零年起的溝通對未結清金額均有共識，而本集團自二零一三年起寄信確認該未結清金額僅出於保護本集團利益。成都市成華區危房改造開發辦公室（成華區政府指派為代表，作為本集團相關一級土地開發協議對手方）於二零一三年七月二日發出聲明確認仍有約人民幣590.5百萬元未付。本集團中國法律顧問中倫律師事務所確認本集團享有該項債務的合法有效權利，而成華區政府對該項債務負有法定約束力責任。由於成都一級開發項目三期及四期工程仍在進行，而本集團計劃於一級開發完成後隨即參加土地競投，待土地競投結束後與成華區政府商討項目一期餘款以及項目三、四期的開發相關還款方案。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，本集團的貿易應收款項週轉天數分別為77天、78天及54天，倘不計入應收成華區政府款項，則分別為五天、五天及七天。本集團按相關年度的貿易應收款項結餘除以收益再乘以相關年度的天數計算貿易應收款項週轉天數。本集團二零一二年的貿易應收款項週轉天數較二零一零年及二零一一年短，主要是由於收益增加。

財務資料

應收關聯方款項。應收關聯方款項主要包括應收本集團聯營公司、本集團原股東所控制的非集團實體(指本售股章程附錄一所載本集團會計師報告附註29的「八名人士所控制實體」)，范曉華女士(董事、原股東兼控股股東)所控制的實體及本集團主要管理人員所控制的實體的款項。下表載列所示日期本集團應收關聯方款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
應收款項：				
聯營公司.....	41.0	89.2	145.8	421.5
原股東所控制的實體.....	287.4	90.9	239.9	102.0
范曉華女士所控制的實體.....	64.4	342.7	680.3	672.6
受易小迪先生重大影響的實體.....	3.0	3.9	5.6	49.0
本集團主要管理人員控制的實體.....	153.4	156.2	79.9	108.0
本集團主要管理人員.....	—	20.0	—	—
總計.....	549.4	702.9	1,151.5	1,353.1

應收聯營公司的款項主要為本集團為資助若干聯營公司開發項目成本及開支而向彼等作出的墊款。請參閱上文第294頁的「— 若干綜合全面收益表項目 — 應佔聯營公司溢利減虧損」。應收原股東所控制的非集團實體、范曉華女士所控制的實體及本集團管理層所控制的實體的款項，主要由於多項交易所致，詳述於下文第319頁「— 影響資產負債表項目的若干交易 — 與關聯方的交易」。

於二零一零年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項為人民幣549.4百萬元，主要包括(i)應收原股東所控制的廣西新萬通的款項人民幣182.0百萬元；(ii)應收本集團多間附屬公司董事陳夢先生所控制的南寧美之達的款項人民幣127.5百萬元；(iii)應收原股東所控制的洋浦廣盛的款項人民幣105.4百萬元及(iv)應收范曉華女士所控制的廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣41.5百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項為人民幣702.9百萬元，主要包括(i)應收范曉華女士所控制的富榮發展有限公司的款項人民幣212.7百萬元；(ii)應收南寧美之達的款項人民幣126.2百萬元；及(iii)應收范曉華女士所控制的廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣108.2百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團應收關聯方的款項為人民幣1,151.5百萬元，主要包括(i)應收廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣445.8百萬元；(ii)應收富

財務資料

榮發展有限公司的款項人民幣212.7百萬元及(iii)應收原股東所控制的洋浦廣盛的款項人民幣117.1百萬元。

於二零一三年九月三十日，本集團應收關聯方的款項為人民幣1,353.1百萬元，主要包括(i)應收廣西嘉祥及廣西嘉祥所控制的多間公司的款項人民幣41.9百萬元；(ii)應收富榮發展有限公司的款項人民幣199.1百萬元；及(iii)應收洋浦廣盛的款項人民幣49.4百萬元。

其他應收款項。其他應收款項主要包括應收第三方款項及其他雜項應收款項。下表載列所示日期本集團其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
其他應收款項：				
應收第三方款項	193.6	416.5	644.7	504.9
僱員墊款及借貸	12.1	14.2	9.8	27.0
為供應商／客戶／租戶預付的公共設施 費用	49.8	39.3	33.7	47.0
應收政府機構款項	0.2	0.5	21.8	113.8
金融資產	—	2.0	10.5	0.5
其他	48.0	34.6	45.8	55.6
出售共同控制實體、聯營公司及附屬 公司應收代價	4.9	—	6.0	—
總計	<u>308.6</u>	<u>507.1</u>	<u>772.3</u>	<u>748.8</u>

部分應收第三方材料款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第320頁「影響資產負債表項目的若干交易—與第三方的交易」。

按金及預付款項。按金及預付款項主要包括預付土地成本、預付建築成本及「可收回稅項」(預付營業稅)。本集團的按金及預付款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣794.2百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣885.3百萬元，主要是由於可收回稅項增加所致，惟部分被預付建築成本減少所抵銷。本集團的按金及預付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣885.3百萬元減至二零一二年十二月三十一日的人民幣715.9百萬元，主要是由於可收回稅項減少所致。本集團按金及預付款項由二零一二年十二月三十一日的人民幣715.9百萬元增至二零一三年九月三十日的人民幣905.2百萬元，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月預付營業稅及預付建築費增加所致。

受限制存款

本集團的受限制存款主要用於擔保(i)買家購買本集團物業的按揭貸款；(ii)本集團在一級土地開發及部分物業發展項目中付予搬遷居民的拆遷費；(iii)銀行貸款；(iv)中國政府規

財務資料

定付予若干建設承包商的費用；(v)中國地方政府規定付予農民工的工資；及(vi)本集團償還有關本集團向若干承包商支付建設費用的應付票據款項。下表載列所示日期本集團的受限制存款明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
非流動：				
作按揭貸款的擔保	37.9	24.7	42.0	54.4
作拆遷費的擔保	61.0	71.1	71.2	41.3
作貸款及借貸的擔保	33.4	561.1	1.2	—
作建設費用的擔保	20.2	13.6	—	—
作農民工工資的擔保	9.7	10.0	0.6	—
與已收預售所得款項有關的受限制 現金	7.3	11.3	6.3	5.2
	<u>169.5</u>	<u>691.8</u>	<u>121.3</u>	<u>100.9</u>
流動：				
作按揭貸款的擔保	65.2	80.7	52.7	68.2
作應付票據的擔保	—	36.4	13.0	13.5
作貸款及借貸的擔保	177.7	246.1	1,311.1	1,613.6
作建設費用的擔保	—	8.9	26.5	21.7
訴訟按金	9.9	—	—	—
與已收預售所得款項有關的受限制 現金	63.1	97.4	114.5	105.5
	<u>315.9</u>	<u>469.5</u>	<u>1,517.8</u>	<u>1,822.5</u>
總計	<u><u>485.5</u></u>	<u><u>1,161.3</u></u>	<u><u>1,639.1</u></u>	<u><u>1,923.4</u></u>

財務資料

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、應付關聯方款項及其他應付款項。下表載列所示日期本集團的貿易及其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
貿易應付款項	1,745.7	2,163.8	2,551.6	2,848.8
應付關聯方款項	303.8	792.5	582.8	719.8
其他應付款項	1,079.2	1,254.4	1,375.1	1,083.8
按攤餘成本計量的金融負債	3,128.7	4,210.7	4,509.5	4,652.4
預收款項	9.8	16.4	19.1	60.4
其他應付稅項	89.9	100.7	85.0	90.8
	3,228.4	4,327.8	4,613.6	4,803.6
減：				
貿易應付款項的非流動部分	627.9	704.4	768.6	784.3
其他應付款項的非流動部分	47.2	104.8	104.8	104.8
	2,553.3	3,518.6	3,740.2	3,914.5

貿易應付款項。貿易應付款項主要包括應付地方政府的土地成本及應付外部承包商的建築成本。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，本集團的貿易應付款項分別為人民幣1,745.7百萬元、人民幣2,163.8百萬元、人民幣2,551.6百萬元及人民幣2,848.8百萬元。本集團的貿易應付款項有所增加，乃由於本集團擴大土地儲備及增加開發活動所致。

下表載列所示日期本集團貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
一年內到期或於要求時支付	1,117.8	1,459.5	1,783.0	2,064.5
一年至兩年內到期	151.2	411.2	355.8	322.6
兩年至五年內到期	476.7	293.1	412.8	461.7
	1,745.7	2,163.8	2,551.6	2,848.8

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，本集團的貿易應付款項週轉天數分別為325天、379天及306天。本集團按相關年度的貿易應付款項平均結餘除以銷售成本再乘以相關年度天數計算貿易應付款項週轉天數。營業紀錄期間，本集團大部分貿易應付款項為應付建築承包商款項。由於本集團通常按照工程階段向承包商付款，加上本集團項目建設期間相對較長，因此貿易應付款項週轉天數相對較長。通常情況下，根據預定時間表，本集團於建設期間接獲承包商通知約兩週後支付80%的合同價格，建設竣工後支付15%，保證期結束時支付5%，歷時兩年至五年。

財務資料

應付關聯方款項。應付關聯方款項主要包括應付本集團聯營公司、本集團原股東所控制的非集團實體(指本售股章程附錄一本集團會計師報告附註29所述「八名人士所控制實體」)、范曉華女士(董事、原股東兼控股股東)所控制的實體、受易小迪先生重大影響的實體及本集團主要管理人員所控制實體的款項。下表載列所示日期本集團應付關聯方款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				(人民幣百萬元)
應付款項：				
聯營公司.....	3.4	41.0	27.8	11.2
原股東所控制的實體.....	92.3	142.9	117.3	248.7
范曉華女士所控制的實體.....	92.3	375.9	342.2	384.4
受易小迪先生重大影響的實體.....	115.0	90.6	94.5	74.9
本集團主要管理人員所控制的實體.....	0.8	142.1	1.0	0.6
總計.....	303.8	792.5	582.8	719.8

應付聯營公司款項為支付本集團為資助其開發項目成本及開支的現金墊款。應付原股東所控制的非集團實體、范曉華女士所控制的實體、受易小迪先生重大影響的實體及本集團主要管理人員所控制的實體的款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第318頁「一 影響資產負債表項目的若干交易」。

於二零一零年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣303.8百萬元，主要包括(i)應付受本集團原股東重大影響的北京銀信的款項人民幣115.1百萬元；(ii)應付廣西新萬通的款項人民幣92.3百萬元；及(iii)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣35.4百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣792.5百萬元，主要包括(i)應付成都華平(二零一零年為第三方及二零一一年與二零一二年為受范曉華女士控制的關聯方)的款項人民幣221.1百萬元；(ii)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣98.1百萬元；(iii)應付南寧美之達的款項人民幣142.2百萬元；(iv)應付廣西新萬通的款項人民幣93.0百萬元；及(v)應付北京銀信的款項人民幣90.6百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團應付關聯方款項人民幣582.8百萬元，主要包括(i)應付成都華平的款項人民幣221.1百萬元；(ii)應付北京銀信的款項人民幣94.6百萬元；(iii)應付Oceanic Global Investment Holdings Ltd.的款項人民幣66.2百萬元；及(iv)應付廣西新萬通的款項人民幣48.5百萬元。

財務資料

於二零一三年九月三十日，本集團應付關聯方款項人民幣719.8百萬元，主要包括(i)應付廣西嘉祥所控制的若干公司的款項人民幣16.1百萬元；(ii)應付廣西新萬通的款項人民幣170.4百萬元；(iii)應付成都華平的款項人民幣221.2百萬元；(iv)應付北京銀信的款項人民幣74.9百萬元；及(v)應付洋浦廣盛的款項人民幣9.2百萬元。

其他應付款項。其他應付款項主要包括來自第三方的無息墊款及本集團日常經營過程中產生的其他應收雜項款項。下表載列所示日期本集團其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
其他應付款項：				
來自第三方的免息墊款.....	513.3	292.0	449.5	175.3
應付僱員薪金及福利.....	54.6	51.2	58.8	18.3
預提費用.....	59.5	60.4	60.8	51.4
應付按金.....	33.8	47.9	50.6	62.5
應付租金.....	15.1	16.7	20.3	7.8
應付利息.....	39.7	75.8	73.0	120.6
應付合約保留款項.....	94.8	25.3	18.6	10.5
或然負債撥備.....	42.1	17.8	33.3	—
其他.....	56.5	54.2	24.3	91.7
收購附屬公司及非控制權益應付代價...	169.7	613.1	585.9	545.8
總計.....	1,079.1	1,254.4	1,375.1	1,083.9

部分應付第三方材料款項主要由於若干交易所致，詳述於下文第320頁「— 影響資產負債表項目的若干交易 — 與第三方的交易」。

預收款項。本集團的預收款項主要指物業管理費及租金。

其他應付稅項。其他應付稅項主要指於中國應付的營業稅。本集團的其他應付稅項由二零一零年十二月三十一日的人民幣89.8百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣100.7百萬元，然後減至二零一二年十二月三十一日的人民幣85.0百萬元，再增至二零一三年九月三十日的人民幣90.8百萬元。

銷售按金

銷售按金指根據本集團收益確認政策未確認為收益的物業銷售所得款項。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，本集團銷售按金分別為人民幣4,213.1百萬元、人民幣5,134.7百萬元、人民幣4,361.5百萬元及人民幣6,578.7百萬元，與本集團物業發展及銷售計劃一致。

財務資料

影響資產負債表項目的若干交易

如上文「一貿易及其他應收款項」及「一貿易及其他應付款項」所述，營業紀錄期間本集團與關聯方及其他方所進行對若干資產負債表項目有重大影響的交易。除下文「墊款予南寧美之達及廣西老木棉」、「清遠收購」及「收購Shenyang Golf Mansion」各段（涉及於本集團日常業務過程中商業活動所產生的金額，預期在若干後續業務行動後結清）所詳細披露者外，下文所述應收或應付關聯方或獨立第三方的所有款項已結清或將於上市前結清。

部分該等交易包含無息現金墊款。董事確認，本集團並無因營運資金不足而訂立任何無息現金墊款交易。本集團向管理層業務夥伴所控制的關聯方及第三方提供免息現金墊款，乃由於本集團亦收到彼等的免息現金墊款。該等交易為特別優惠，旨在維持雙方良好關係，且於過往本集團內部控制尚未成熟時訂立。二零一三年十月，本集團已終止該等慣例並加強內部控制。請參閱本售股章程第199頁首「業務—法律訴訟及合規情況」。

本集團遵守與商業銀行及信託公司之間的借貸協議，並無動用銀行貸款和信託融資所得款項為該等關聯方及第三方提供現金墊款。

下表載列營業紀錄期間該等交易的總金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
	(人民幣百萬元)			
關聯方				
提供墊款.....	752.5	835.1	1,544.2	1,694.3
接受墊款.....	721.6	1,426.8	729.2	1,492.7
第三方				
提供墊款.....	697.3	612.2	804.2	1,129.3
接受墊款.....	695.6	608.4	794.4	1,080.3

於最後可行日期，除應收北京銀信（關聯方）款項約人民幣29.4百萬元預期於上市前全數結清外，有關墊款已全部結清，而應收廣西老木棉（另一關聯方）款項約人民幣36.8百萬元為根據桂林認購期權協議（請見本售股章程第227頁）的預付款，因此上市前不會償還。

倘關聯方向本集團提供的無息墊款的利率符合一般商業條款，本集團仍會符合上市規則第8.05(1)(a)條的溢利測試。

與關聯方的交易

墊款予廣西新萬通與洋浦廣盛及還款。營業紀錄期間，本集團不時向原股東全資擁有的非集團中國實體廣西新萬通及洋浦廣盛提供墊款並收到還款。於二零一零年、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，本集團向廣西新萬通及洋浦廣盛的墊款總額分別為人民幣177.7百萬元、人民幣238.6百萬元、人民幣40.3百萬元及人民幣15.5百萬元，收到其還款分別人民幣165.5百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣172.2百萬元及人民幣92.3百萬元。因此，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，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣195.1百萬元、人民幣(5.9)百萬元、人民幣126.1百萬元及人民幣57.6百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃為更有效管理本集團的流動資金而提供。本集團已終止此慣例，上市前，所有餘額已結清。

墊款予廣西嘉祥及其附屬公司以及還款。營業紀錄期間，本集團不時向廣西嘉祥(董事、原股東兼控股股東范曉華擁有60%股權及原股東兼控股股東劉朝暉女士擁有40%股權)提供墊款並收到還款。本集團曾與廣西嘉祥所控制的若干非集團中國實體進行類似的交易。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，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣6.1百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣391.0百萬元及人民幣370.7百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃為更有效管理本集團的流動資金而提供。本集團已終止此慣例，上市前，所有餘額已結清。

應收富榮發展有限公司的款項。於二零一一年，范曉華女士所控制的海外實體富榮發展有限公司收購WP IX的聯屬公司智城。請參閱本售股章程第115頁「歷史、重組及集團架構— Warburg Pincus投資」。應富榮發展有限公司的要求，本集團就此次收購代價以等值美元支付人民幣212.7百萬元。上市前，所有餘額已結清。

應付北京銀信的款項。營業紀錄期間，本集團欠付北京銀信(原股東擁有49%及兗礦擁有51%的股權)若干款項，主要原因是(i)本集團租賃北京銀信辦公室的應付租金(請參閱本售股章程第230頁「關連交易— A.豁免遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易— 3.北京銀信向本集團出租物業作商業及住宅用途」及(ii)應付與長沙陽光壹佰相關收購代價。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，本集團應付北京銀信的淨餘額分別為人民幣115.1百萬元、人民幣90.1百萬元、人民幣92.1百萬元及人民幣25.9百萬元。預期於上市前結清所有餘額。

墊款予南寧美之達及廣西老木棉。營業紀錄期間，本集團向本集團多間附屬公司的董事陳夢先生控制的非集團中國實體南寧美之達及廣西老木棉提供墊款。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，有關墊款的未償還總

財務資料

淨餘額分別為人民幣152.7百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣78.9百萬元及人民幣107.4百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期計劃。南寧美之達持有柳州陽光壹佰(負責開發本集團柳州陽光100城市廣場的項目公司)25%少數權益，而本集團持有該項目75%多數權益。廣西老木棉持有桂林陽光壹佰(本集團擁有30%股權的聯屬公司，持有桂林麗園)70%多數權益，亦持有本集團擁有51%權益的南寧陽光100上東國際25%權益。墊款予南寧美之達及廣西老木棉指柳州陽光100城市廣場及南寧陽光100上東國際的預付股息及本集團建議收購桂林麗園的更多權益的預付代價。其中，人民幣34,780,000元為根據桂林認購期權協議(請見本售股章程第227頁)的預付款，因此上市前不會償還。

*應付成都華平的款項。*成都華平於二零一一年付予本集團人民幣221.1百萬元。於二零一零年，成都華平為獨立第三方。於二零一一年，范曉華女士所控制的富榮發展有限公司收購成都華平的母公司智城，成都華平成為本集團的關聯方。上市前，所有餘額已結清。

與第三方的交易

*清遠收購。*二零一一年，本集團自Luen Thai Land Limited(簡稱Luen Thai)收購發展清遠芒果小鎮項目的項目公司。收購後，該等項目公司所欠Luen Thai若干其他附屬公司的若干集團內債務約為人民幣156.6百萬元，本集團藉收購之名列賬有關債務。Luen Thai同意以向項目公司注入額外註冊資本方式以向本集團支付有關款項。本集團預期將於二零一四年九月三十日結清結餘，該日期為經當地相關國家工商行政管理總局確認為項目公司註冊資本付款截止時間。

*應付勝利油田勝興集團有限責任公司款項。*本集團於二零零六年從勝利油田勝興集團有限責任公司收購東營勝興。東營勝興有若干本集團根據協議毋須承擔但根據相關物業發展計劃須不時償還勝利油田勝興集團有限責任公司的債務。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，有關應付款項的未償還淨餘額分別為人民幣64.8百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣53.8百萬元。餘額已於二零一三年七月二十二日結清。

*墊款予廣西威達信與重慶正衡及還款。*自二零一一年起，本集團不時向本集團管理層的業務夥伴所擁有的廣西威達信提供現金墊款並收到部分還款。本集團亦收到重慶正衡(本集團原附屬公司，重組時售予廣西威達信)提供現金墊款並向其部分還款。於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，有關墊款的未償還淨餘額分別為人民幣4.8百萬元、人民幣(49.7)百萬元及人民幣56.0百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃應本集團管理人員業務夥伴要求而提供營運資金援助。該等墊款為特別優惠，

財務資料

以進行臨時流動資金交易。本集團已終止此慣例，與廣西威達信所有結餘已於二零一三年七月三十一日結清，與重慶正衡所有結餘於上市前結清。

墊款予*Guangxi Yihuida*。自二零一二年起，本集團不時向本集團管理層的業務夥伴所擁有的*Guangxi Yihuida*提供現金墊款並收到部分還款。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，有關墊款的未償還餘額分別為人民幣84.7百萬元及人民幣0.2百萬元。該等墊款免息、無抵押且無固定還款期，乃應本集團管理人員業務夥伴要求而提供營運資金援助。該等墊款為特別優惠，以進行臨時流動資金交易。本集團已終止此慣例，截至二零一三年七月三十一日，所有餘額已結清。

收購*Shenyang Golf Mansion*。於二零一零年，本集團從鷹達衛華(持有*Shenyang Golf Mansion*)的股東熊鷹與王大衛收購其額外權益。熊鷹及王大衛墊付約人民幣96.9百萬元安置費，其中人民幣14.0百萬元其後注入鷹達衛華作為註冊資本，而人民幣82.92百萬元視為給予鷹達衛華的股東貸款。熊鷹及王大衛同意，鷹達衛華收到安置費的相關發票後方須支付股東貸款。本集團未收到發票亦無須償還該款項。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以及二零一三年九月三十日，鷹達衛華欠付熊鷹及王大衛的未結清餘額分別為人民幣82.9百萬元、人民幣67.8百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣14.8百萬元。本集團預計結餘將於收到發票時(預計不遲於二零一四年十二月三十一日)結清。

中國法律顧問意見

根據人民銀行於一九九六年六月二十八日頒佈的貸款通則，未經人民銀行允許，國內企業不得貸款，且人民銀行可對貸款人處以不超過任何未經允許借貸所得收入五倍的罰款。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所表示，上文所述本集團向關聯方及第三方的現金墊款違反了人民銀行的該項規定。然而，本公司董事確認(i)所有該等貸款均不計息，本集團未從中獲取任何收入；(ii)將於上市前結清所有該等貸款的餘額；及(iii)本集團未因牽涉該類貸款交易而遭人民銀行處罰。基於上述確認，本集團的中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團並無從貸款交易中獲取任何利息收入，不會遭人民銀行罰款，因此本集團過往牽涉該等貸款交易不會對我們的業務有重大不利影響。中倫律師事務所亦告知，因法規約束貸方而非借方，因此本集團不會因已接受墊款而受人民銀行罰款。

未確認遞延稅項資產

倘可能有未來應課稅溢利可用於抵銷資產，則本集團確認遞延稅項資產。營業紀錄期間，由於若干集團公司不大可能有未來應課稅溢利可用於抵銷虧損，因此本集團並未就該等附屬公司的累積稅項虧損確認遞延稅項資產。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二

財務資料

月三十一日以及二零一三年九月三十日，相關未確認遞延稅項資產分別為人民幣101.5百萬元、人民幣119.8百萬元、人民幣208.5百萬元及人民幣279.4百萬元。相關集團公司可大致分類如下：

- **開發前期。**此類集團公司所持擬建項目實質處於初期或發展計劃停滯，因此，該等附屬公司並無可見未來收入彌補產生的費用。
- **開發末期。**此類集團公司所持項目的可出售單位大部分已售出，因此並無可見未來收入彌補產生的費用。
- **新業務。**此類集團公司持有初期成本高而未來收益不定的新業務，最明顯為酒店管理業務。
- **物業管理公司。**本集團的業務策略是提供物業管理服務以提升所開發物業的價值及形象，不擬在收支平衡情況下收取管理費。該等集團公司因此虧損且預計會一直虧損。
- **控股公司。**該等集團公司持有於其他集團公司的投資，而不會產生收益以彌補成本與開支。

營業紀錄期間，尤其自二零一一年起，該等未確認遞延稅項資產增加主要來自於第三類集團公司，原因是本集團於二零一一年成立兩間酒店管理及資產控股公司柳州麗笙及廣西儷錦，產生大量初期成本；其次來自於第五類集團公司，原因是二零一二年本公司及基亞的借貸利息開支增加。

近期以資產收購主要附屬公司

二零一三年五月，為進行重組，本集團以總代價人民幣300,000,000元收購濟南陽光壹佰49%股權，此後其成為本集團聯營公司。二零一三年八月二十九日，兗礦將所持濟南陽光壹佰其餘51%股權轉讓予聯屬公司兗礦東華集團有限公司。該項轉讓屬中國大型國有礦業公司兗礦內部重組的一部分，旨在鞏固非礦業業務（包括濟南陽光壹佰從事的房地產業務）及提升自主經營權。二零一三年八月三十一日，兗礦東華集團有限公司通知本集團，其將於二零一三年九月一日濟南陽光壹佰的股東大會及董事會會議與本集團一致投票，本集團因而獲得濟南陽光壹佰事務的管理權。此通知的商業意圖是由本集團管理濟南陽光壹佰的業務，而兗礦東華集團有限公司則擔任投資者。因此，本集團自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰入賬列作本集團附屬公司，而濟南陽光壹佰及其一間附屬公司於同日成為本集團的一部分。兗礦東華集團有限公司向本集團確認，其自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰視作聯營公司。

財務資料

流動資金及資本來源

流動資產淨值

下表載列所示日期本集團的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於十二月三十一日			於	於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 一月 三十一日*
	(人民幣百萬元)					
流動資產：						
發展中物業及持作出售之						
已落成物業.....	8,538.5	10,780.5	11,617.7	15,470.4	15,203.6	15,457.6
待售土地開發.....	258.7	312.5	379.8	386.6	695.0	719.4
貿易及其他應收款項.....	2,272.1	2,720.6	3,300.7	3,687.5	2,826.8	2,826.8
受限制存款.....	315.9	469.5	1,517.8	1,822.5	1,704.8	1,776.8
現金及現金等價物.....	577.0	563.7	1,108.3	1,371.6	1,309.6	851.3
	<u>11,962.2</u>	<u>14,846.8</u>	<u>17,924.3</u>	<u>22,738.6</u>	<u>21,775.8</u>	<u>21,631.8</u>
流動負債：						
貸款及借貸.....	3,568.7	3,863.9	6,752.0	5,927.0	5,963.3	6,026.4
貿易及其他應付款項.....	2,553.3	3,518.6	3,740.2	3,914.5	4,270.3	4,247.3
應付合約保留款項.....	36.1	57.2	63.5	62.7	93.8	90.3
銷售按金.....	4,213.1	5,134.7	4,361.5	6,578.7	4,377.9	4,592.2
即期稅項負債.....	731.5	770.8	710.0	680.0	694.1	740.5
	<u>11,102.7</u>	<u>13,345.2</u>	<u>15,627.2</u>	<u>17,162.9</u>	<u>15,399.6</u>	<u>15,696.7</u>
流動資產淨值.....	<u>859.5</u>	<u>1,501.6</u>	<u>2,297.1</u>	<u>5,575.7</u>	<u>6,376.2</u>	<u>5,935.1</u>

* 披露流動資產淨值的最後可行日期。

財務資料

現金流量

下表載列本集團於所示年度的綜合現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			九月三十日
				止九個月
				(人民幣
				百萬元)
未計營運資金變動之經營現金流量 ⁽¹⁾	503.9	341.9	926.4	186.4
營運資金變動				
發展中物業及持作出售之已落成物業				
(增加)／減少	(1,454.0)	(594.7)	88.2	(1,524.3)
待售土地開發增加	(3.4)	(53.8)	(67.2)	(6.9)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	133.8	(255.0)	(290.9)	231.0
受限制存款減少／(增加)	140.5	(79.8)	27.2	17.1
貿易及其他應付款項與應付合約保留				
款項增加／(減少)	160.6	139.9	192.6	(533.1)
銷售按金增加／(減少)	912.5	921.7	(773.3)	1,370.4
營運所得現金	393.9	420.2	103.0	(259.4)
已付所得稅	(434.6)	(244.7)	(315.3)	(236.2)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(40.7)	175.5	(212.3)	(495.6)
投資活動所用現金淨額	(511.6)	(295.6)	(496.6)	(558.7)
融資活動所得現金淨額	530.7	106.8	1,253.5	1,317.6
現金及現金等價物(減少)／增加淨值	(21.6)	(13.3)	544.6	263.3
於一月一日的現金及現金等價物	598.6	577.0	563.7	1,108.3
於十二月三十一日／九月三十日的現金及				
現金等價物	577.0	563.7	1,108.3	1,371.6

附註：

(1) 指計及折舊、投資物業估值增益、融資費用、融資收入、出售附屬公司與聯營公司所得收益、出售物業及設備的虧損淨值以及應佔聯營公司溢利減虧損而作出調整後的除稅前溢利。

經營活動(所用)／所得現金淨額

本集團用於營運之現金主要包括物業開發及土地收購的付款。本集團營運所得現金主要來自物業預售及銷售所得款項。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣495.6百萬元，其中已付所得稅及營運所用現金分別為人民幣236.2百萬元及人民幣259.4百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣186.4百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣445.8百萬元，主要包括(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣1,524.3百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣533.1百萬元，惟部分被本集團預售物業增加導致銷售按金增加人民幣1,370.4百萬元所抵銷。

財務資料

二零一二年，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣212.3百萬元，包括已付所得稅人民幣315.3百萬元，部分與營運所得現金人民幣103.0百萬元相抵銷。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣926.4百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣823.4百萬元，主要包括(i)由於本集團交付物業增加導致銷售按金減少人民幣773.3百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣290.9百萬元。

二零一一年，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣175.5百萬元，是由於營運所得現金人民幣420.2百萬元部分被已付所得稅人民幣244.7百萬元抵銷所致。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣341.9百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣78.3百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項增加人民幣139.9百萬元；及(ii)銷售按金增加人民幣921.7百萬元，惟部分被(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣594.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣255.0百萬元所抵銷。

二零一零年，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣40.7百萬元，是由於營運所得現金人民幣393.9百萬元部分被已付所得稅人民幣434.6百萬元抵銷所致。未計營運資金變動之經營現金流量為人民幣503.9百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣110.0百萬元，主要包括(i)發展中物業及持作出售之已落成物業增加人民幣1,454.0百萬元，惟部分被(i)銷售按金增加人民幣912.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣160.6百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

本集團用於投資活動的現金主要用於建設投資物業、收購物業及設備與附屬公司以及向關聯方墊款。本集團投資活動所得現金主要來自出售附屬公司、聯營公司的清盤及出售以及償還關聯方墊款。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣558.7百萬元，主要用於向關聯方墊款人民幣800.8百萬元及償還關聯方墊款人民幣297.8百萬元。

二零一二年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣496.6百萬元，主要指(i)提供予關聯方之墊款人民幣591.6百萬元及(ii)收購投資物業付款人民幣109.4百萬元，惟部分被(i)出售金融資產所得款項人民幣100.0百萬元；及(ii)償還關聯方墊款人民幣142.3百萬元所抵銷。

二零一一年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣295.6百萬元，主要指(i)提供予關聯方的墊款人民幣196.8百萬元；(ii)收購附屬公司產生現金流出淨額人民幣196.6百萬元及(iii)收購投資物業付款人民幣74.4百萬元，惟部分被償還關聯方墊款人民幣158.2百萬元所抵銷。

財務資料

二零一零年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣511.6百萬元，主要指(i)收購物業及設備付款人民幣262.6百萬元及(ii)收購投資物業付款人民幣127.8百萬元，惟部分被償還關聯方墊款人民幣156.6百萬元所抵銷。

有關提供予關聯方的墊款及彼等還款情況的其他詳情，請參閱上文第319頁起的「若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易—與關聯方的交易」。

融資活動所得現金淨額

本集團融資活動所得現金主要來自貸款及其他借貸。本集團融資活動所用現金主要為利息付款及償還銀行貸款。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,317.6百萬元，主要來自(i)貸款及借貸所得款項人民幣7,197.9百萬元及(ii)關聯方墊款人民幣499.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣5,457.7百萬元，(ii)支付利息人民幣609.7百萬元及(iii)受限制存款增加人民幣301.3百萬元所抵銷。

二零一二年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,253.5百萬元，主要來自貸款及借貸所得款項人民幣5,609.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣2,888.3百萬元；(ii)已付利息人民幣750.2百萬元；(iii)償還關聯方墊款人民幣116.9百萬元及(iv)受限制存款增加人民幣505.1百萬元所抵銷。

二零一一年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣106.8百萬元，主要來自(i)貸款及借貸所得款項人民幣4,375.7百萬元及(ii)關聯方墊款所得款項人民幣214.4百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣2,994.6百萬元；(ii)已付利息人民幣838.8百萬元；及(iii)受限制存款增加人民幣596.1百萬元所抵銷。

二零一零年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣530.7百萬元，主要來自貸款及借貸所得款項人民幣3,288.3百萬元，惟部分被(i)償還貸款及借貸人民幣1,660.3百萬元；及(ii)已付利息人民幣896.9百萬元所抵銷。

資本來源及營運資金充裕性

房地產開發須投入龐大的資金供收購土地及建築之用，可能需時數月甚至數年方可錄得正現金流量。至今，本集團主要以內部資金、銀行貸款、信託貸款、關聯方及第三方貸款以及股東注資撥付業務發展資金。本集團的融資方式因應個別項目而不同，並須遵守中國法規及貨幣政策的限制。

財務資料

本集團計劃通過(i)部分銷售物業所得現金及租金收入與(ii)外部貸款及借貸撥付不遠將來的資本開支(包括一級土地收購成本及建築成本)，亦計劃上市後撥出全球發售所得款項淨額約30%(621.5百萬港元)開發現有項目。下表載列所示期間本集團發展中項目及持作未來發展項目各自的計劃資本開支(資本化利息除外)及本集團建議資金來源。本集團董事認為以下大多季度期間，僅實際所得現金將已多於所需資本開支總額。然而，為充分運用資本來源，本集團董事計劃每個期間僅用部分所得現金撥付該期大部分資本開支，而通過外部貸款及借貸與是次全球發售所得款項淨額(如有)撥付其餘開支。假設本集團實際所得現金與本售股章程附錄三所載溢利估計相符，董事相信以下各所示期間的實際所得現金會超出開支，而本集團向外借貸能力將較下表所述者高。有關計劃或根據本集團整體財務狀況及項目開發進度而調整。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月

	第四季
	(人民幣百萬元)
計劃資本開支	
發展中項目.....	1,809
土地收購成本.....	739
建築成本.....	1,070
持作未來發展項目.....	32
土地收購成本.....	32
建築成本.....	—
總計.....	1,841
土地收購成本.....	771
建築成本.....	1,070
計劃資金來源	
銷售物業所得現金及租金收入 ⁽¹⁾	1,227
貸款及借貸.....	614
總計.....	1,841 ⁽²⁾

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	第一季	第二季	第三季	第四季	總計
	(人民幣百萬元)				
計劃資本開支					
發展中項目.....	1,131	1,698	1,537	1,440	5,806
土地收購成本.....	434	326	—	—	760
建築成本.....	697	1,372	1,537	1,440	5,046
持作未來發展項目.....	103	375	733	33	1,243
土地收購成本.....	103	350	700	—	1,153
建築成本.....	—	25	33	33	90
總計.....	1,234	2,072	2,270	1,473	7,049
土地收購成本.....	538	676	700	—	1,914
建築成本.....	697	1,397	1,570	1,473	5,136
計劃資金來源					
銷售物業所得現金及					
租金收入 ⁽¹⁾	723	1,282	1,413	882	4,299
貸款及借貸.....	411	691	757	491	2,350
全球發售所得款項淨額 ⁽³⁾	100	100	100	100	400
總計.....	1,234	2,072	2,270	1,473	7,049 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 基於與本售股章程附錄三所載溢利估計所作假設一致者。
- (2) 截至二零一三年十二月三十一日止三個月預計應付的土地、拆遷及建設總成本人民幣1,841百萬元中，人民幣1,070百萬元為訂約支付。
- (3) 假設已完成上市。
- (4) 截至二零一四年十二月三十一日止年度預計應付的土地、拆遷及建設總成本人民幣7,049百萬元中，董事預計人民幣4,288百萬元訂約支付。

二零一三年九月三十日，本集團就發展中物業及在建投資物業所作總承擔為人民幣7,333.4百萬元。

董事會經審慎周詳調查及考慮是次全球發售估計所得款項淨額、可動用銀行信貸及經營活動所得現金流量後確信，本集團擁有充足的營運資金應付當前需求，可滿足本售股章程刊發日期起計至少十二個月的資金需求。

本集團擬繼續以現有財務資源及經營業務所得現金為未來發展及償債成本撥資。本集團日後亦可通過發債或股份發售或出售或以其他方式處置資產籌集更多資金，為本集團的未來發展提供全部或部分資金，以及用作償債或其他用途。本集團能否取得充足資金以滿足償債需求或會受本集團財務狀況及經營業績以及國際及國內金融市場流通量所限。一旦本集團未能及時延展、延續其短期債務或再融資，則可能導致本集團在償債、應付賬款及／或其他負債到期償還時無法履行還款責任。

財務資料

債務

貸款及借貸

下表載列本集團於所示日期的貸款及借貸組成：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日	二零一三年 十二月 三十一日*
	(人民幣百萬元)				
非即期：					
Riverside貸款	1,447.1	1,147.2	933.5	560.2	587.2
杭州工商信托貸款	—	—	—	37.3	22.3
	<u>1,447.1</u>	<u>1,147.2</u>	<u>933.5</u>	<u>597.5</u>	<u>609.5</u>
銀行貸款 — 有抵押	2,570.2	3,001.1	3,363.7	3,801.2	4,505.6
其他金融機構貸款 — 有抵押 ..	663.7	2,497.9	4,009.0	5,085.9	3,523.4
第三方貸款					
— 有抵押	276.9	140.1	137.1	33.1	1,298.3
— 無抵押	—	—	30.0	706.0	345.7
	<u>3,510.8</u>	<u>5,639.1</u>	<u>7,539.8</u>	<u>9,626.2</u>	<u>9,673.0</u>
減：					
長期貸款及借貸的即期部分：					
— Riverside貸款	1,447.0	1,147.2	933.5	560.3	466.7
— 銀行貸款	952.7	1,137.1	2,358.4	1,156.1	491.0
— 其他金融機構貸款	170.0	1,093.3	1,601.9	1,329.9	1,259.9
— 第三方貸款	240.0	8.1	137.1	63.2	29.9
	<u>2,809.7</u>	<u>3,385.7</u>	<u>5,030.9</u>	<u>3,109.4</u>	<u>2,247.5</u>
非即期貸款及借貸總額	<u><u>2,148.2</u></u>	<u><u>3,400.6</u></u>	<u><u>3,442.4</u></u>	<u><u>7,114.2</u></u>	<u><u>8,035.0</u></u>
即期：					
銀行貸款					
— 有抵押	187.6	251.3	1,085.5	1,730.0	1,486.5
其他金融機構貸款					
— 有抵押	119.5	—	209.8	230.0	886.7
關聯方貸款					
— 無抵押	20.8	20.8	80.8	80.8	20.8
— 有抵押	—	15.0	154.1	20.0	—
第三方貸款					
— 無抵押	151.0	91.0	145.0	709.1	938.2
— 有抵押	280.0	100.2	46.0	47.6	—
	<u>758.9</u>	<u>478.3</u>	<u>1,721.2</u>	<u>2,817.5</u>	<u>3,332.2</u>
長期貸款及借貸的即期部分	<u>2,809.8</u>	<u>3,385.6</u>	<u>5,030.8</u>	<u>3,109.4</u>	<u>2,247.5</u>
短期貸款及借貸總額	<u><u>3,568.7</u></u>	<u><u>3,863.9</u></u>	<u><u>6,752.0</u></u>	<u><u>5,927.0</u></u>	<u><u>5,579.7</u></u>
貸款及借貸總額	<u><u>5,716.9</u></u>	<u><u>7,264.5</u></u>	<u><u>10,194.4</u></u>	<u><u>13,041.2</u></u>	<u><u>13,614.7</u></u>

* 披露債務的最後可行日期。

財務資料

本集團以發展中物業、持作出售之已落成物業、投資物業、受限制存款及其他資產作為抵押申請部分貸款及借貸。下表載列於所示日期用作抵押的相關資產明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
物業及設備.....	327.1	294.6	306.4	290.6
投資物業.....	1,224.5	1,446.6	559.9	1,310.2
發展中物業及持作出售之已落成物業.....	2,733.9	2,581.2	4,724.9	4,598.9
非上市可供出售投資.....	51.2	—	—	—
受限制存款.....	211.1	807.2	1,312.3	1,613.6
	<u>4,547.8</u>	<u>5,129.6</u>	<u>6,903.5</u>	<u>7,813.3</u>

此外，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分別有人民幣1,947.9百萬元、人民幣2,733.8百萬元、人民幣3,712.6百萬元及人民幣3,418.7百萬元的貸款及借貸以本集團14個附屬公司的股份作為抵押。

另外，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別有人民幣60.0百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣1,080.8百萬元的貸款由易小迪先生與其配偶擔保。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，另有第三方所提供貸款分別人民幣228.1百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.3百萬元以原股東控制的兩個實體對濟南陽光壹佰（當時受易小迪先生重大影響）的投資作為抵押。易小迪先生與其配偶的個人擔保已於本售股章程日期解除。

本集團的部分尚未償還債務附有多種契諾，要求本集團部分附屬公司（其中包括）維持若干財務比率或於提供擔保前或對資產施加新的產權負擔而可能影響彼等還債能力前取得貸款人的同意等。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與截至二零一三年九月三十日止九個月，與若干中國附屬公司因項目開發所需而向中國若干銀行貸款相關的本集團貸款及借貸分別人民幣305.0百萬元、人民幣110.0百萬元、人民幣97.0百萬元及人民幣290.6百萬元（相當於截至上述日期本集團貸款及借貸的5.3%、1.5%、1.0%及2.2%）重新歸類為須於要求時償還的貸款及借貸，是由於有關貸款協議載有各中國附屬公司相關負債比率的要求，但主要因相關期間資本尤為密集且相關物業未開始產生足夠利潤，相關中國附屬公司於該等期間不符合該等要求。本集團定期向相關銀行寄發相關附屬公司的財務報表。營業紀錄期間，本集團尚未接獲相關銀行有關按照累進基準提前償還該等貸款的任何實際要求，而本集團已按期償還部分相關貸款；本集團亦無遭受任何因相關重新歸類引致的本集團其他負債的交叉拖欠。截至最後可行日期，本集團仍有約人民幣215.2百萬元的相關款項尚未償還，本集團董事確認本集團尚未接獲相關銀行任何提早償還該金額的任何要求。本集團董事確認，倘相關銀行要求提早償還部分或全部該等金額，本集團的財務資源足

財務資料

以履行還款責任，原因是(其中包括)截至二零一四年一月三十一日本集團有約人民幣851.3百萬元現金及現金等價物與截至最後可行日期，本集團有約人民幣1,770.2百萬元未動用銀行融資。除上文所披露者外，本集團董事確認營業紀錄期間本集團在所有重大方面均遵守本集團債務協議的財務要求及其他契諾。

下表載列本集團銀行貸款的還款年期：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
於一年內或按要求	3,568.7	3,863.9	6,752.0	5,927.0
一年後但兩年內	1,065.7	3,026.5	2,021.8	5,041.7
兩年後但五年內	1,038.8	341.4	331.7	1,313.8
五年後	43.7	32.7	1,088.9	758.7
	2,148.2	3,400.6	3,442.5	7,114.2
	5,716.9	7,264.5	10,194.4	13,041.2

下表列示於所示期間的借貸(Riverside貸款及杭州工商信托貸款除外)利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
長期				
銀行貸款	5.40%至 6.63%	2.71%至 10.56%	2.83%至 10.64%	6.15%至 10.46%
其他金融機構貸款	10.52%至 15.30%	13.30%至 16.00%	11.00%至 16.00%	7.5%至 14.64%
第三方貸款	10.00%至 15.00%	9.30%至 15.00%	10.00%至 15.00%	6.15%至 15.00%
短期				
銀行貸款	5.31%	4.03%至 14.70%	3.5%至 11.00%	3.50%至 13.00%
其他金融機構貸款	14.00%	—	17.4%	12.00%
關聯方貸款	10.00%	10.00%	3%至 10.00%	3.50%至 10.00%
第三方貸款	10.00%至 24.00%	7.1%至 20.00%	12.00%至 20.00%	6.15%至 20.00%

截至最後可行日期，本集團的銀行融資總額為人民幣4,000.0百萬元，其中人民幣2,229.8百萬元已動用，餘下人民幣1,770.2百萬元仍未動用。本集團董事確認，本集團可按有關貸款銀行的慣常程序使用未動用銀行融資，不會附加特別限制或條件。除上文所載者外，且就全球發售而言，本集團董事確認，本集團現時並無重大外部債務融資，近期亦不大可能在一般業務活動以外進行任何重大外部債務融資。

財務資料

信託融資

營業紀錄期間，本集團通過信託融資為本集團部分發展物業獲得資金。下表載列本集團信託融資的節選資料：

項目	信託公司	實際年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的公司 項目比例	信託公司 否決權	於十二月三十一日的主要結餘			於
						二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 的主要結餘
						(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
成都陽光100米婭中心									
1	交銀國際信託有限公司	11.3%	二零一一年 九月十日	不適用	無	110.0	—	—	—
2	中鐵信託有限責任公司	13.6%	二零一三年 二月十五日	50%*	有	—	200.0	—	—
3	中鐵信託有限責任公司	13.3%	二零一三年 三月二十九日	50%*	有	—	200.0	200.0	—
小計						110.0	400.0	200.0	—
柳州陽光100城市廣場									
5	杭州工商信託	15.3%	二零一一年 三月二十日	不適用	無	60.0	—	—	—
6	中國對外經濟貿易 信託有限公司	13.5%	二零一二年 四月一日	不適用	無	194.0	194.0	—	—
小計						254.0	194.0	—	—
長沙陽光100國際新城									
7	Hunan Trust and Investment Co., Ltd.	13.5%	二零一二年 六月十七日	13%*	無	99.7	99.6	—	—
8	杭州工商信託	13.8%	二零一四年 一月十五日	不適用	無	—	—	170.0	160.0
9	中國對外經濟貿易信託 有限公司	12.5%	二零一四年 九月十四日	不適用	無	—	—	—	550.0
小計						99.7	99.6	170.0	710.0
武漢陽光100大湖第									
10	中融國際信託	14.0%	二零一一年 二月十日	54.44%** 45.56%**	有	119.5	—	—	—
11	四川信託有限公司	14.7%	二零一三年 四月二十一日	48.93%** 51.07%**	有	—	290.0	328.0	—
12	民生信託	10.5%	二零一五年 九月十七日	不適用	無	—	—	—	102.7
13	民生信託	12%	二零一五年 九月十八日	不適用	無	—	—	—	—
小計						119.5	290.0	328.0	102.7
煙台陽光100城市廣場一期									
14	杭州工商信託	14.6%	二零一六年 三月二十五日	30%** 70%**	有	—	—	—	445.8
15	杭州工商信託	14.6%	二零一六年 三月二十五日	30%** 70%**	有	—	—	—	—
小計						—	—	—	445.8
濰坊陽光100城市廣場									
16	杭州工商信託	13.9%	二零一五年 三月二十五日	50%*	有	—	—	—	250.4
17	杭州工商信託	13.9%	二零一六年 三月二十五日	30%**	有	—	—	—	65.2
小計						—	—	—	315.6

財務資料

項目	信託公司	實際年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的公司 項目比例	信託公司 否決權	於十二月三十一日的主要結餘			於
						二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 的主要結餘
						(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
重慶陽光100國際新城									
18	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一三年 二月二十八日	不適用	無	—	170.0	170.0	—
19	興業國際信託有限公司	11.0%	二零一三年 九月二十八日	不適用	無	—	—	230.1	—
20	興業國際信託有限公司	11.0%	二零一四年 九月二十八日	不適用	無	—	—	169.9	169.9
21	中融國際信託	15.0%	二零一五年 二月二十八日	72%** 18%*	有	—	—	—	400
22	中融國際信託	14.0%	二零一五年 七月十四日	10%		—	—	—	300
23	中融國際信託	14%	二零一五年 七月十五日	不適用	有	—	—	—	—
小計						—	170.0	570.0	869.9
瀋陽陽光100果嶺公館									
24	四川信託有限公司	15.5%	二零一三年 三月十八日	66.67%** 18%*	有	—	94.6	213.0	—
瀋陽陽光100國際新城									
25	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一四年 五月八日	不適用	無	—	—	430.8	450
26	甘肅信託	11.0%	二零一五年 八月二十九日	不適用		—	—	—	400
									850
無錫陽光100國際新城									
27	北京國際信託有限公司	15.0%	二零一二年 七月三十一日	49%** 51%*	有	—	599.7	—	—
28	北京國際信託有限公司	12.0%	二零一四年 七月三十日	不適用		—	—	—	230
29	北京國際信託	12%	二零一四年 七月三十日	不適用	無	—	—	—	—
30	新華信託股份有限公司	14%	二零一五年 十一月二十日	100%	無	—	—	—	—
東營陽光100城市麗園									
31	中國對外經濟貿易信託有限公司	14.0%	二零一二年 一月二十四日	不適用	無	200.0	200.0	—	—
總計						783.2	2,047.9	1,911.8	3,524.0

* 已抵押

** 已轉讓

† 金額按公平值計量，未計入本集團財務報表附註的「其他金融機構貸款」

除上表所示的股份抵押及轉讓外，本集團部分信託貸款亦通過多種資產及／或由本集團擔保人支持。

與本集團合作的信託融資公司均為中國信譽良好的成熟機構，且為本集團的獨立第三方。除靠銀行貸款外，本集團亦通過信託融資，主要為物業發展項目提供資金。與銀行貸款相比，信託貸款通常成本更高，但條款及架構更靈活，提取資金及還款的時間更合理，因此營業紀錄期間，我們增加信託融資。例如，中國的銀行貸款通常於項目取得建築工程

財務資料

施工許可證後方可提取，而根據本集團（特別是有關複合性社區）的開發策略，按分階段開發計劃及根據中國土地規例在有關地塊達至開發階段前，需大量資金大規模收購地塊。此外，中國的銀行貸款抵押品一般僅限於所融資相關開發項目的資產，而信託貸款可通過抵押與貸款所得款項相關項目並無直接關係的資產取得。截至二零一三年九月三十日，本集團有本金總額人民幣3,524.0百萬元的信託融資未償還，約佔總借貸27.0%。因此，本集團認為整體上不依賴信託融資滿足開發項目的資金需求。於二零一四年一月三十一日，本集團有約人民幣851.3百萬元現金及現金等價物與截至最後可行日期，本集團約有人民幣1,770.2百萬元未動用銀行融資。然而，本集團認為信託融資靈活性強且易於獲取，因此根據本集團的現行開發模式，信託融資已成為本集團（尤其是物業開發早期）外部融資的必要及主要組成部分，擬在適當時繼續使用信託融資。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，未償還信託融資總額分別佔總借貸13.7%、28.2%、18.8%及27.0%。然而，本集團打算考慮本集團發展計劃所需流動資金、資金成本及資金需求，密切監控及管理信託融資佔總債務的比例。全球發售後，本集團擬廣泛尋求各類股權及／或債務融資方式，逐漸減少信託融資佔本集團外部融資總額的比例。

信託貸款的條款與契諾各不相同，大致視乎本集團所持借貸項目公司股權是否(i)抵押或(ii)轉讓予信託公司作為擔保而定。

本集團抵押信託融資類型

本集團抵押信託融資大致分為：

- 第(i)類信託融資安排，涉及抵押本集團所持相關項目附屬公司股權，或
- 第(ii)類信託融資安排，涉及向信託公司轉讓本集團所持相關項目附屬公司股權並抵押其餘股權。

該等抵押信託融資通常亦包含其他抵押及／或擔保：

- 企業及／或股東擔保；及／或
- 抵押相關物業項目的土地使用權；及／或
- 其他抵押，如轉讓租金收入、銷售收益及相關項目公司產生的其他收入或轉讓股東貸款。

本集團通常將各份抵押信託融資安排的資金撥付相關借貸附屬公司開發的項目，惟相

財務資料

關信託公司另有協定則除外。於抵押信託融資到期且滿足償還條款後，相關企業及／或股東擔保及項目留置權及(視情況而定)相關項目附屬公司的股權抵押方會解除以及／或從信託公司購回相關項目附屬公司少數權益。

第(i)類信託融資安排的主要條款

對於已抵押本集團股權的信託貸款，信託公司無權以任何形式參與項目公司董事會或股東大會或擁有否決權，惟中鐵信託有限責任公司所融資的成都陽光100米婭中心項目的信託融資除外。中鐵信託有限責任公司有權為項目公司任命一名獨立董事及享有董事會重大非經營決策的否決權。由於根據此類信託融資安排條款，信託公司通常僅可行使普通債權人權利，並無與項目公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此本集團相信該等安排不會影響本集團對借貸附屬公司的控制權。已抵押權益將於償還該等信託貸款的本金及任何其他相關款項後解除。

第(ii)類信託融資安排的主要條款

董事會代表

通過參股項目公司，信託融資公司⁽¹⁾(有關信託資金的受託人)可委任本集團項目公司的董事會若干董事。一般而言，重大資產出售、超過特定上限的外部借貸、主要建築規劃變動和預算等若干重大事宜須經至少三分之二(2/3)的大多數董事會成員通過。所有第(ii)類安排中，本集團在所有相關項目公司中保留大多數董事席位。截至最後可行日期，本集團並無與信託融資公司產生任何分歧，亦無信託融資公司委任的任何董事會代表投反對票。

擔保

為擔保本集團項目公司履行信託融資安排，本集團向若干信託融資公司提供擔保、股份抵押及固定資產按揭。

固定收入回報

中國法律顧問告知本集團，根據本集團所訂立第(ii)類安排的條款，除事先釐定的固定收入回報外，信託融資公司(有關信託資金的受託人)無論如何均無權享有任何投資回報。

附註：

⁽¹⁾ 中鐵信託有限責任公司為本集團成都陽光100米婭中心項目提供項目融資，可委任項目公司一名獨立董事，並享有其董事會重大非經營決策事宜的否決權，惟並不參股。

財務資料

本集團對項目公司的盈虧全權負責。信託基金和信託融資公司(有關信託資金的受託人)概不承擔任何風險，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外，亦不享有任何利益。本集團董事確認，本集團第(ii)類安排提供予信託融資公司的固定收入回報率在市價範圍內。

購回的權利及義務

據本集團中國法律顧問告知，第(ii)類安排有四種購回條款：(1)本公司有權利及責任購回股權，而信託融資公司有責任將有關股權轉回本公司，例如與杭州工商信託就煙台陽光100城市廣場項目訂立信託融資安排；(2)本公司有權利購回股權，而信託融資公司有責任將有關股權轉回本公司，例如與中融國際信託就武漢陽光100大湖第項目訂立的信託融資安排；(3)信託融資公司有權利要求本公司購回股權，而本公司有責任應信託融資公司要求購回有關股權，例如與中融國際信託就重慶陽光100國際新城項目訂立的信託融資安排；及(4)本公司於購回過程有優先購買權，例如與北京國際信託有限公司就無錫陽光100國際新城項目訂立的信託融資安排。

項目公司的管理

於第(ii)類安排期限內，本集團保留項目公司及其業務日常營運和管理權。營業紀錄期間，概無信託融資公司積極參與或干預本集團任何項目公司的日常營運和管理。

否決權

信託公司可行使否決權的情況通常包括：

- 修訂組織章程細則；
- 變更註冊資本或股權；
- 宣派股息或其他分派；
- 就關聯方或第三方債務提供擔保或資產抵押；
- 收購或投資其他公司股權；
- 並非於日常業務過程中出售超過若干上限的資產；
- 外部融資相關負債；

財務資料

- 委任主要管理人員；及
- 訂立超過若干上限或可能妨礙公司履行信託貸款責任的重大交易。

該等否決權與抵押借貸交易慣常授予貸方的保障相符。營業紀錄期間及直至最後可行日期，相關信託融資公司的董事會代表並無行使否決權或單方面撤回權利。本集團相信相關信託融資公司擁有否決權不會影響本集團對借貸附屬公司的控制權。

會計處理。有關由本集團向信託公司抵押或轉讓股權的借貸項目公司根據相關會計準則仍為本集團附屬公司的會計基準，請參閱本售股章程第I-55至I-57頁。

下表載列二零一三年九月三十日起至截至最後可行日期本集團信託融資安排的資料篩選：

編號	項目	信託公司	實際 年利率	截止日期	已抵押/ 轉讓的項目 公司比例	信託 公司 否決權	本金額 (人民幣 百萬元)
1	成都陽光 100米婭中心	中國對外經濟 貿易信託 有限公司	14%	二零一五年 十月十四日	49%** 51%*	有	550.0
2	無錫陽光 100國際新城	新華信託股份 有限公司	14%	二零一五年 十一月二十日	100%*	無	87.0
3	瀋陽陽光 100國際新城	杭州工商信託	12.5%	二零一五年 四月二十七日	不適用	無	270.0
總計							907.0

* 已抵押

** 已轉讓

除本售股章程所披露者外，截至最後可行日期，本集團並無任何銀行透支或其他類似債務、租購承擔或法定債券。

財務資料

其他金融機構融資

除信託融資外，本集團的「其他金融機構貸款」亦包括來自三家其他非信託公司金融機構中國信達資產管理股份有限公司、天津農墾宏益聯及 Wanjia Gongying Assets Management Co., Ltd.的融資。下表列示本集團從上述三家機構獲得的融資：

編號	實際 年利率	截止日期	截至十二月三十一日的本金結餘			截至 二零一三年 九月三十日 的本金結餘 (人民幣 百萬元)	擔保
			二零一零年	二零一一年	二零一二年		
(人民幣百萬元)							
中國信達資產管理股份有限公司							
1.	17.40%	二零一三年九月三十日	—	—	209.8	—	特定項目股權
2.	12.42%	二零一五年四月三十日	—	—	—	—	特定項目股權及資產
3.	17.04%	二零一三年九月二十九日	—	—	—	—	特定項目股權及資產
4.	16.00%	二零一三年九月二十八日	—	—	450.0	—	特定項目資產
5.	12.42%	二零一四年十二月十一日	—	450.0	580.0	549.8	特定項目股權及資產
小計				450.0	1,239.8	549.8	
天津農墾宏益聯							
6.	11.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	456.2	508.3	特定項目股權
7.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	200.0	221.0	特定項目股權
8.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	300.0	300.0	特定項目股權
9.	12.00%	二零一八年十二月三十一日	—	—	111.0	—	特定項目股權
小計				—	1,067.2	1,029.3	
Wanjia Gongying Assets Management Co., Ltd.							
10.	7.5%	二零一六年九月三十日	—	—	—	250	特定項目資產
總計				450.0	2,307.0	1,829.1	

或然負債

本集團或然負債主要包括本集團就中國的銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向有關銀行作出的擔保。有關擔保通常在將相關物業的產權證書抵押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後一年內)解除。

下表列示本集團於所示日期的或然負債總額：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			
按揭擔保	3,304.4	2,962.6	3,041.5	4,149.1

此外，本集團亦根據中國相關法律法規向本集團物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關建築承包商提供予我們的對應擔保所保證。我們於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟或其他法律程序。雖然目前無法預知我們可能面對的訴訟或

財務資料

其他法律程序的嚴重程度，但本集團董事認為任何因此產生的法律責任均不會對本集團的財務狀況、流動資金或經營業績有重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，本集團並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。本集團並無訂立任何與本集團股份掛鉤而分類為股東權益、或未在本集團綜合財務報表內反映的衍生工具合約。本集團並無擁有向本集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向本集團提供租賃或對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。

董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零一三年九月三十日以來並無任何重大變動。

主要財務比率概要

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日 止九個月
盈利比率				
收益增長 ⁽¹⁾	不適用	0.2%	51.5%	(1.0)%
純利增長 ⁽²⁾	不適用	(77.5)%	532.3%	229.1%
毛利率 ⁽³⁾	33.1%	29.2%	31.7%	24.6%
除利息及稅前純利率 ⁽⁴⁾	33.4%	26.6%	30.8%	22.2%
純利率 ⁽⁵⁾	9.2%	2.1%	8.6%	3.4%
權益回報率 ⁽⁶⁾	19.8%	4.2%	20.9%	4.4%
總資產回報率 ⁽⁷⁾	1.7%	0.3%	1.7%	0.4%
	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
流動資金比率				
流動比率 ⁽⁸⁾	107.7%	111.3%	114.7%	132.5%
速動比率 ⁽⁹⁾	92.5%	98.5%	99.3%	114.5%
資本充足率				
資產負債比率 ⁽¹⁰⁾	36.0%	36.9%	45.3%	45.8%
負債權益比率 ⁽¹¹⁾	3.60	4.06	4.22	4.42
利息覆蓋率 ⁽¹²⁾	2.70	1.73	2.22	1.74

附註：

- (1) 收益增長乃按期內收益除以上期收益減一再乘以100%計算。
- (2) 純利增長乃按期內純利除以上期純利減一再乘以100%計算。
- (3) 毛利率乃按毛利除以收益再乘以100%計算。

財務資料

- (4) 除利息及稅前純利率乃按除稅前純利減融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支(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與截至二零一三年九月三十日止九個月分別為人民幣72.0百萬元、人民幣191.1百萬元、人民幣274.5百萬元及人民幣160.8百萬元)除以收益再乘以100%計算。
- (5) 純利率乃按純利除以收益再乘以100%計算。
- (6) 權益回報率乃按期內溢利除以總權益乘以100%再乘以2計算，以便與年度業績比較。
- (7) 總資產回報率乃按純利除以資產總額乘以100%再乘以2計算，以便與年度業績比較。
- (8) 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
- (9) 速動比率乃按流動資產減持作出售之已落成物業除以流動負債計算。
- (10) 資產負債比率乃按總借貸除以資產總額再乘以100%計算。
- (11) 負債權益比率乃按總借貸減現金及現金等價物與擔保貸款及借貸及應付票據的流動及非流動受限制存款除以權益總額計算。
- (12) 利息覆蓋率乃按除稅前溢利減融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支(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與截至二零一三年九月三十日止九個月分別為人民幣72.0百萬元、人民幣191.1百萬元、人民幣274.5百萬元及人民幣160.8百萬元)除以該等融資費用及銷售成本項下的資本化利息開支計算。

有關影響各相關期間的收益增長、純利增長及毛利率以及純利率的因素的討論，請參閱上文「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之比較」、「二零一二年與二零一一年之比較」及「二零一一年與二零一零年之比較」。

權益回報率及總資產回報率

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，本集團的權益回報率分別為19.8%、4.2%、20.9%及4.4%，而總資產回報率分別為1.7%、0.3%、1.7%及0.4%，有關波動整體與本集團同年度的純利波動一致。

流動比率

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，本集團的流動比率分別為107.7%、111.3%、114.7%及132.5%。營業紀錄期間的流動比率穩定上升，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月本集團在建物業等流動資產的增速快於流動負債增速所致。

速動比率

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，本集團的速動比率分別為92.5%、98.5%、99.3%及114.5%。營業紀錄期間的速動比率整體上升，主要是由於截至二零一三年九月三十日止九個月本集團在建物業等流動資產的增速快於流動負債增速所致。

資產負債比率

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，本集團的資產負債比率分別為36.0%、36.9%、45.3%及45.8%。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資產負債比率有所上升，是由於二零一二年借貸增加所致。整體上升趨勢主要是由於借貸增加所致。

負債權益比率

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，本集團的負債權益比率分別為3.60、4.06、4.22及4.42。營業紀錄期間負債權益比率整體上升是由於本集團取得更多借貸撥付本集團的發展項目所致。

利息覆蓋率

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，本集團的利息覆蓋率分別為2.70、1.73、2.22及1.74，有關波動整體與本集團同年度的除利息及稅項開支溢利與融資費用波動一致。

資本支出及承擔

二零一零年、二零一一年及二零一二年與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團資本支出(包括資本化利息)分別為人民幣405.8百萬元、人民幣191.2百萬元、人民幣175.6百萬元、人民幣102.7百萬元及人民幣65.0百萬元，主要包括投資物業及辦公室支出。

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，本集團就未撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
已訂約				
成都陽光100米婭中心	—	107.1	142.3	—
瀋陽陽光100國際新城(一期、二期 及三期)	219.7	363.0	184.1	—
武漢陽光100大湖第	72.0	360.5	215.4	191.7
重慶陽光100國際新城	45.8	—	25.8	—
無錫陽光100國際新城	337.0	227.9	578.2	343.0
天津陽光100國際新城	99.6	79.2	—	—
東營陽光100城市麗園	99.5	237.1	242.3	39.4
柳州陽光100城市廣場	45.9	128.2	47.9	18.9
瀋陽陽光100果嶺公館	—	83.1	23.0	41.6
長沙陽光100國際新城	88.5	410.6	148.3	—
濰坊陽光100城市廣場	3.2	220.6	308.0	266.5
桂林灕江小鎮	—	—	—	0.4
清遠芒果鎮	—	—	—	293.7
濟南陽光100國際新城	—	—	—	351.8
	<u>1,011.2</u>	<u>2,217.3</u>	<u>1,915.3</u>	<u>1,547.0</u>
已批准但未訂約				
成都陽光100米婭中心	—	292.3	56.2	—
瀋陽陽光100國際新城(一期、二期 及三期)	688.4	957.0	973.3	1,382.3
武漢陽光100大湖第	69.2	475.6	322.6	390.4
重慶陽光100國際新城	113.5	—	5.9	987.2
無錫陽光100國際新城	620.5	764.8	1,504.1	1,427.2
天津陽光100國際新城	239.3	207.4	—	—
東營陽光100城市麗園	237.2	146.9	124.5	475.7
柳州陽光100城市廣場	398.2	321.6	73.5	53.0
瀋陽陽光100果嶺公館	—	276.4	319.2	214.4
長沙陽光100國際新城	315.9	515.3	575.6	604.9
濰坊陽光100城市廣場	635.3	499.7	296.6	62.2
清遠芒果鎮	—	—	—	182.1
濟南陽光100國際新城	—	—	—	7.0
	<u>3,317.5</u>	<u>4,457.0</u>	<u>4,251.5</u>	<u>5,786.4</u>
總計	<u>4,328.7</u>	<u>6,674.3</u>	<u>6,166.8</u>	<u>7,333.4</u>

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與二零一三年九月三十日，並未包含在上表的本集團應佔聯營公司的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
已訂約				
東莞松山會館	—	—	29.6	18.9
柳州窯埠古鎮	—	—	65.0	50.8
重慶陽光100城市廣場	112.1	78.4	3.0	—
	<u>112.1</u>	<u>78.4</u>	<u>97.6</u>	<u>69.7</u>
已批准但未訂約				
東莞松山會館	—	—	5.2	5.1
柳州窯埠古鎮	—	—	34.3	194.8
重慶陽光100城市廣場	111.3	39.2	—	—
	<u>111.3</u>	<u>39.2</u>	<u>39.5</u>	<u>199.9</u>
總計	<u>223.4</u>	<u>117.6</u>	<u>137.1</u>	<u>269.6</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 九月三十日
	(人民幣百萬元)			(人民幣 百萬元)
一年內	32.8	24.5	23.7	14.2
一年後但五年內	58.0	23.7	47.2	34.5
五年後	4.2	2.7	17.3	13.0
	<u>95.0</u>	<u>50.8</u>	<u>88.2</u>	<u>61.7</u>

財務資料

物業權益

下表載列二零一三年九月三十日的綜合財務報表中本集團物業與本售股章程附錄四世邦魏理仕有限公司編製的物業估值所載於二零一三年十一月三十日的物業之對賬。

	人民幣(百萬元)
本售股章程附錄四物業估值所載於二零一三年十一月三十日 的物業估值	34,762.2
減：共同控制實體持有的物業估值	(2,761.3)
於二零一三年九月三十日的賬面淨值：	
物業、廠房及設備(汽車及辦公設備除外)	719.8
發展中物業	15,470.4
投資物業	4,173.1
總計	<u>20,363.3</u>
加：由九月至十一月期間的添置	1,292.4
減：由九月至十一月期間的出售	(0.9)
減：由九月至十一月期間的持作自用樓宇折舊	(7.3)
減：轉撥至銷售成本	(552.9)
本售股章程附錄四物業估值所載於十一月的本集團物業賬面淨值	21,094.6
重估盈餘(除企業所得稅及土地增值稅前)	<u>10,906.3</u>

市場風險

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層訂有信貸政策，並持續監控該等信貸風險。本集團對所有要求超過特定信貸金額的客戶進行信貸評估，一般待買家最終結清售價後方會發放房屋所有權證。

本集團的信貸風險主要受各客戶的個別特徵而非客戶經營所在行業或國家的影響，因此主要於本集團面臨個別客戶重大風險時方會產生重大集中的信貸風險。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，應收本集團最大客戶成華政府的款項分別佔貿易及其他應收款項總額的26%、21%、18%及16%。

不計及任何所持抵押品的情況下，最高信貸風險為於資產負債表中經扣除任何減值撥備後各項金融資產(包括衍生金融工具)的賬面值。除本售股章程所載本集團提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保使本集團面臨信貸風險。

流動資金風險

過往，本集團相當依賴預售物業單位所得款項為開發及建設房地產項目提供資金。由於無法保證日後預售現有房地產項目所得款項足以滿足本集團需求，因此按照經營計劃，本集團須為開發及建設現有房地產項目而另行籌資。倘本集團無法籌得額外股權或債務融資，則本集團或須縮減擴充計劃及業務。

本集團的政策為定期監察當前及預期流動資金需求以及本集團履行借貸契約的情況，確保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，滿足本集團短期及長期流動資金需求。

利率風險

本集團面對利率風險，該風險主要來自每年協定之本集團銀行借款。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，本集團銀行存款的年利率分別介乎0.36%至3.87%、0.50%至3.10%、0.35%至2.85%及0.35%至2.85%。本集團承擔債務責任，以支持本集團房地產開發及滿足一般營運資金需求。利率上調會增加本集團融資成本。利率波動亦會導致本集團債務責任的公平值出現波動。二零零七年，人民銀行六次調高一年期基準貸款利率，利率由6.12%上調至7.47%。二零零八年，人民銀行五次調低一年期基準貸款利率，利率由7.47%下調至5.31%。二零零九年，一年期基準貸款利率保持在5.31%的水平，二零一零年、二零一一年及二零一二年分別增至5.81%、6.56%及6.00%。本集團現時並無為管理本集團利率風險而使用任何衍生工具更改債務性質。然而，本集團管理層會適時考慮對沖重大利率風險。

利率上升，亦可能對本集團準買家取得融資的能力及成本產生不利影響，並壓低中國整體房屋需求。於二零零七年九月二十七日，人民銀行將有關人民銀行基準利率上調至7.83%，較往年基準利率高27個基準點，而五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款利率為6.6555%。於二零零八年十月二十七日，人民銀行將最低按揭貸款利率下調至有關人民銀行基準利率的70%。截至二零一三年九月三十日，五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款利率為4.585%。

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，假設所有其他變量保持不變，而貸款及借貸的利率整體上調／下調100個基點，則估計本集團的稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣0.7百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣11.6百萬元，而本集團發展中物業及持作出售之已落成物業、投資物業、物業及設備及待售土地開發，將分別增加／減少約人民幣24.8百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣37.7百萬元。

商品風險

本集團面對房地產開發所採用原材料(主要為鋼鐵及水泥)價格波動的風險。本集團採購原材料(如水泥及鋼鐵)，因此本集團承受該等材料成本波動的風險。本集團目前並無且預期日後不會進行商品對沖活動。

外匯匯率風險

本集團絕大部分收支以人民幣計值。本次發售後，人民幣貶值會對本集團向離岸股東所支付任何股息的價值產生不利影響。此外，本集團面對以人民幣或美元以外貨幣計值之現金及現金等價物的外匯風險。人民幣及美元兌外幣升值或貶值可影響本集團的業績。本集團目前並無外幣對沖政策。該等交易所涉責任可以現金或其他抵押物擔保。由於人民幣不可自由兌換，因此本集團減低外匯風險的能力受限。有關其他風險披露，請參閱「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 人民幣價值波動或會對本集團業務及其中國附屬公司的分派價值有不利影響」。

通脹

根據中國國家統計局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，中國整體全國通脹率(以一般消費物價指數表示)分別為3.3%、5.4%及2.6%。由於通貨緊縮或會抑制準物業買家進行購買，故可能對本集團業務有不利影響。

上市開支

本集團的上市開支主要包括就聯席全球協調人、物業估值師、法律顧問及申報會計師等提供與上市及全球發售有關服務而付予彼等的專業費用。於二零一三年九月三十日，本集團已產生上市開支人民幣12百萬元，其中人民幣3百萬元在營業紀錄期間的綜合全面收益表確認為預付款項，其餘人民幣9百萬元列作開支。估計上市開支總額約為人民幣101.0百萬元(根據全球發售指標發售價範圍的中間價計算)，預期其中約人民幣75.2百萬元於上市後資本化，其餘人民幣25.8百萬元在綜合全面收益表中確認為開支。本集團董事預計營業紀錄期間後產生的開支不會對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計

本集團已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計，所採用的會計政策與編製本售股章程附錄一本集團會計師報告所採納者及本售股章程附錄三所載依據一致。閣下分析溢利估計時應細閱有關依據。

	人民幣 (除每股股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益股東應佔估計綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於553.0
估計投資物業的公平值增益(經扣除遞延稅項及非控制權益)	146.6
本公司權益股東應佔估計綜合溢利(不包括公平值增益)	不少於406.4
每股估計盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽²⁾	不少於人民幣0.28元 (約0.35港元)

附註：

- (1) 本售股章程附錄三概述上述截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計編製基準。截至二零一三年十二月三十一日止年度權益股東應佔未經審核估計綜合溢利已由董事按在所有重大方面與本售股章程附錄一所載會計師報告所採納的會計政策一致的基準編製。
- (2) 備考全面攤薄估計每股盈利乃基於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔估計綜合溢利(假設全年已發行合共2,000,000,000股股份)計算，並無計及因行使超額配股權及根據本公司購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。未經審核備考估計每股盈利按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概無表示人民幣金額已經、應可或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。

敏感度分析

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔估計綜合純利按預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及預測投資物業估值增益變動的敏感度，僅供說明。

估計	收益	本公司權益股東 應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
預測確認為收益的已售物業建築面積變動		
(a) 減少5%	5,402,444	492,550
(b) 減少10%	5,118,105	432,110
(c) 減少15%	4,833,766	371,671
(d) 減少20%	4,549,426	311,231

財務資料

	已售物業成本	本公司權益股東 應佔溢利／ (虧損)
	人民幣千元	人民幣千元
估計	4,075,047	552,990
預測已售物業單位成本變動		
(a) 減少5%.....	4,278,799	400,177
(b) 減少10%.....	4,482,552	247,364
(c) 減少15%.....	4,686,304	94,549
(d) 減少20%.....	4,890,056	(58,264)
	投資物業 估值增益	本公司權益股東 應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	221,024	552,990
預測投資物業估值增益變動		
(a) 減少5%.....	209,973	545,658
(b) 減少10%.....	198,922	538,327
(c) 減少15%.....	187,870	530,993
(d) 減少20%.....	176,819	523,661

本集團採用較基本情況增減5%、10%、15%及20%的幅度進行上述截至二零一三年十二月三十一日止年度預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及投資物業估值增益變動敏感度分析。於營業紀錄期間及截至二零一三年十一月三十日止兩個月，確認為收益的已售物業實際建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最大估計偏差少於20%，因此董事認為溢利估計採用5%、10%、15%及20%的範圍合理。上述敏感度分析僅供參考，未必詳盡無遺。雖然本集團認為進行溢利估計時已採用截至二零一三年十二月三十一日止年度已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最佳估計，惟有關時間的已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益取決於市況及其他非本集團所能控制的因素，或會與本集團的估計相差甚遠。由於本集團物業已預售，售價一般不會改變，因而本集團並無在溢利估計中列出有關物業平均售價的敏感度分析。

財務資料

過往業績敏感度分析

下表顯示營業紀錄期間本集團收益／已售物業成本／本公司權益股東應佔溢利對確認為收益的已售物業建築面積／售價／已售物業單位成本變動的敏感度分析，惟僅供說明：

	收益			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
<u>確認為收益的已售物業建築面積變動</u>	人民幣百萬元			
+20%	3,499.3	3,503.6	5,309.3	2,594.2
+15%	3,357.6	3,362.6	5,095.6	2,493.0
+10%	3,215.8	3,221.6	4,882.0	2,391.9
+5%	3,074.0	3,080.6	4,668.3	2,290.7
0%	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,189.6
-5%	2,790.5	2,798.6	4,240.9	2,088.4
-10%	2,648.8	2,657.6	4,027.3	1,987.3
-15%	2,507.0	2,516.6	3,813.6	1,886.1
-20%	2,365.2	2,375.6	3,599.9	1,784.9

	本公司權益股東應佔溢利			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
<u>確認為收益的已售物業建築面積變動</u>	人民幣百萬元			
+20%	231.2	82.9	450.6	162.5
+15%	213.8	70.6	412.9	145.1
+10%	196.4	58.4	375.3	127.7
+5%	178.9	46.1	337.6	110.4
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	144.1	21.6	262.3	75.6
-10%	126.7	9.4	224.7	58.2
-15%	109.2	(2.9)	187.0	40.9
-20%	91.8	(15.2)	149.4	23.5

	收益			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
<u>售價變動</u>	人民幣百萬元			
+20%	3,499.3	3,503.6	5,309.3	2,594.2
+15%	3,357.6	3,362.6	5,095.6	2,493.0
+10%	3,215.8	3,221.6	4,882.0	2,391.9
+5%	3,074.0	3,080.6	4,668.3	2,290.7
0%	2,932.3	2,939.6	4,454.6	2,189.6
-5%	2,790.5	2,798.6	4,240.9	2,088.4
-10%	2,648.8	2,657.6	4,027.3	1,987.3
-15%	2,507.0	2,516.6	3,813.6	1,886.1
-20%	2,365.2	2,375.6	3,599.9	1,784.9

財務資料

售價變動	本公司權益股東應佔溢利			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	339.6	175.7	651.1	359.7
+15%	295.1	140.3	563.3	293.0
+10%	250.6	104.8	475.5	226.3
+5%	206.0	69.3	387.7	159.7
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	117.0	(1.6)	212.2	26.3
-10%	72.5	(37.0)	124.4	(40.4)
-15%	27.9	(72.5)	36.6	(107.0)
-20%	(16.6)	(108.0)	(51.1)	(173.7)

已售物業單位成本變動	已售物業成本			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	2,338.8	2,479.5	3,618.2	1,956.8
+15%	2,244.3	2,380.1	3,474.2	1,880.2
+10%	2,149.8	2,280.8	3,330.2	1,803.7
+5%	2,055.3	2,181.4	3,186.2	1,727.1
0%	1,960.8	2,082.1	3,042.2	1,650.5
-5%	1,866.3	1,982.7	2,898.2	1,574.0
-10%	1,771.7	1,883.4	2,754.2	1,497.4
-15%	1,677.2	1,784.0	2,610.2	1,420.8
-20%	1,582.7	1,684.7	2,466.2	1,344.2

已售物業單位成本變動	本公司權益股東應佔溢利			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣百萬元			
+20%	42.8	(66.1)	63.3	(108.9)
+15%	72.4	(41.1)	122.5	(58.4)
+10%	102.1	(16.1)	181.7	(7.9)
+5%	131.8	8.9	240.8	42.5
0%	161.5	33.9	300.0	93.0
-5%	191.2	58.9	359.1	143.5
-10%	220.9	83.8	418.3	193.9
-15%	250.6	108.8	477.4	244.4
-20%	280.3	133.8	536.6	294.9

股息

營業紀錄期間，本集團並無宣派或派付任何股息。

在開曼群島公司法的規限下，本集團可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本集團組織章程細則規定可動用本集團溢利(已變現或未變現)或董事認為不再需要的自溢利中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議

財務資料

案後，亦可動用開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

日後會否派付股息亦取決於本集團可否獲得其中國附屬公司派發的股息。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則於多個方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括國際財務報告準則)。中國法律亦規定，外資投資企業須將部分純利劃撥為法定儲備，而有關儲備不可用作分派現金股息。本集團中國附屬公司的分派亦可能受本集團或彼等日後或會訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制契約所限。

實際向股東分派的股息金額將視乎本集團的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。本集團董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，並不保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。本集團目前計劃將約20%至30%的可分配溢利撥作可分派予股東的股息。

可分派儲備

於二零一三年九月三十日，本集團並無可分派予權益持有人的任何儲備。

無重大不利變動

於過去十二個月，本集團並無出現可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的業務中斷。自二零一三年九月三十日(即本售股章程附錄一本集團會計師報告所載本集團最近期綜合財務報表的編製日期)以來，本集團董事並不知悉本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

本集團董事確認，本集團並無遇到銀行融資遭撤回、遭要求提早償還未償銀行貸款或提高抵押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等任何對本集團業務經營造成重大不利影響的事宜。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出的披露

根據上市規則第13.17條，倘本公司控股股東已抵押所持本公司股份權益，作為本公司債項的抵押或作為本公司取得擔保或其他責任支持的抵押，則本公司須承擔一般披露責任。

除本售股章程所披露者外，本集團董事確認，於最後可行日期，彼等並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條承擔披露責任的情況。

財務資料

未經審核備考有形資產淨值

下列未經審核備考經調整有形資產淨值報表及按上市規則第4.29條編製，以說明假設發售於二零一三年九月三十日進行，發售會對該日期本公司權益擁有人應佔本集團有形資產淨值造成的影響。

此備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必能真實反映假設發售於二零一三年九月三十日或未來任何日子完成下本集團的財務狀況。

	於 二零一三年 九月三十日		Riverside			
	本公司權益 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計發售 所得款項 淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾	貸款轉換後 對有形資產 淨值的 估計影響 ⁽³⁾	未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽⁴⁾	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元 ⁽⁵⁾
按發售價每股						
4.00港元計算 ...	1,413,001	1,488,514	310,511	3,212,026	1.61	2.04
按發售價每股						
4.80港元計算 ...	1,413,001	1,792,509	310,511	3,516,021	1.76	2.23

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日本公司權益擁有人應佔綜合有形資產淨值乃根據二零一三年九月三十日的本公司權益擁有人應佔綜合資產淨值人民幣1,413,001元計算。
- (2) 估計發售所得款項淨額乃按發售價每股4.00港元及4.80港元(為發售價範圍的最低價及最高價)計算，並已扣除包銷費用及本公司應付的其他有關開支，並無計及因行使超額配股權或根據本公司購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (3) 發售後，部分Riverside貸款的未償還結餘將自動按發售價轉換為本公司股份，賬面值列為本公司轉撥至本公司股權的負債。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按發售後預計將發行2,000,000,000股股份計算，並無計及因行使超額配股權或根據本公司購股權計劃授出的購股權而可發行的任何股份。
- (5) 為估計發售所得款項淨額，每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換成人民幣及港元。概不表示人民幣金額經已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 本集團於二零一三年十一月三十日的物業權益已經獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司估值。上述備考經調整有形資產淨值報表並無計及重估本集團物業權益的盈餘約人民幣313,699,000元。由於本集團物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，故重估盈餘未曾於本集團過往財務資料入賬，亦不會於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表入賬。倘估值盈餘於本集團財務報表入賬，則年度折舊及攤銷約人民幣5,882,000元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利支銷。

(7) 並無作出任何調整，以反映本集團於二零一三年九月三十日後的貿易業績或所進行的其他交易。

收購RIVERSIDE

新進於二零一四年一月十四日訂立有關收購的協議。收購於同日完成。Riverside為投資控股公司，收購前的主要資產為遼寧陽光一百75%股權。此外，新進於二零一四年一月十四日抵押所持Riverside全部股份予Riverside Holdings A及Riverside Holdings B，作為根據首份經修訂及重列遼寧協議（經修訂）須承擔全部責任的擔保。股份擔保將於緊隨上市日期前解除。

代價

收購的代價為26,137,087美元與人民幣100,000,000元等值美元之和，由各方公平協商後釐定。如本售股章程第I-54頁所披露，根據Warburg Pincus聯屬公司與本集團之間的融資安排，本集團將所持遼寧陽光一百75%股權轉讓予Riverside。Riverside持有遼寧陽光一百75%股權從商業角度看實質上是從Warburg Pincus聯屬公司獲取相關融資的擔保，因此收購及支付代價後，從商業角度看，融資安排及先前所作擔保實質上即告解除。收購的代價金額計入有關融資安排未償還總額的結餘。

收購理由

Riverside當前所持遼寧陽光一百75%的股權是本集團先前根據Warburg Pincus聯屬公司與本集團訂立的融資協議轉讓予Riverside的股權。Riverside持有遼寧陽光一百75%的股權從商業角度看實質上是從Warburg Pincus聯屬公司獲取相關融資的擔保。根據二零一三年七月十一日的第二份經修訂及重列遼寧協議，Riverside 100 Holdings A LLC及Riverside 100 Holdings B LLC須轉讓其各自所持Riverside的股份予本公司，惟根據相關協議並無重大違約（相關違約包括償還融資）發生。因此，從商業角度看，收購及收購代價的支付實質上為相關融資安排及先前所作擔保的解除。

財務資料

Riverside的主要財務數據

考慮到收購於本集團無關緊要，本公司已向聯交所申請且聯交所已同意有關收購豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定。作為選擇性披露載於Riverside向本公司所提供的Riverside經審核財務報表中Riverside前兩個財政年度的主要財務數據載列如下。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
總資產.....	69,414,479美元	150,206,973美元
淨(虧損)/收入.....	(50,699,953)美元	22,382,547美元

本集團從Riverside了解到Riverside上述淨虧損是因Riverside於遼寧陽光一百的債務投資估值變動所致。

本集團申報會計師並未審核或審閱上述Riverside的財務報表。本集團申報會計師審核或審閱該等財務報表後或會做出調整。

遼寧陽光一百的主要財務數據

遼寧陽光一百唯一開發的項目是瀋陽陽光100國際新城。遼寧陽光一百最近兩個適用財政年度的主要財務數據載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
總資產.....	人民幣 4,137,786,657元	人民幣 2,992,048,079元
純利.....	人民幣 129,362,741元	人民幣 68,222,434元

按本售股章程附錄一本集團會計師報告所載，遼寧陽光一百的財務業績已併入本集團營業紀錄期間的賬目。