

財務資料

下列有關我們財務狀況及經營業績的討論應與於及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表、本[編纂]附錄一「會計師報告」所載相關附註一併閱讀。我們的綜合財務報表乃按照國際財務報告準則編製，國際財務報告準則在重大方面可能與其他司法權區的一般公認會計準則有所不同。

以下討論及分析所載的前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。然而，因存在諸多因素，包括本[編纂]「風險因素」一節所列因素，我們的實際業績及所選事件的時間可能與前瞻性陳述中的預測有重大差異。

概覽

我們是一家高速成長的住宅物業開發商，並兼營商業物業業務。我們主要經營中國的住宅項目以及大型多用途綜合體項目。同時我們還有選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的優質商業物業的所有權，作為我們持續穩定的租金收入來源。此外，我們承建一級土地開發項目，以取得潛在的物業開發土地儲備供應。於往績記錄期間，我們錄得快速的盈利增長。根據第一太平戴維斯報告，以竣工建築面積及開發中建築面積計算，截至二零一四年三月三十一日，我們是北京市二環內第二大物業開發商，並且為北京市第45大物業開發商。

我們經營四個業務分部：物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資以及物業管理和相關服務。以下是我們目前業務分部財務表現的簡要概述：

- 物業開發：我們專注於開發住宅項目以及大型多用途綜合體項目（通常包括住宅物業及各種商業物業的組合）。
- 一級土地建設及開發服務：我們進行一級土地開發項目，以為物業開發取得可能提供的土地儲備。
- 物業投資：我們有選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的優質商業物業的所有權，以產生持續穩定的租金收入。
- 物業管理和相關服務：作為一項輔助業務，我們為我們所開發物業的業主提供物業管理服務，以提升我們的品牌和聲譽。

近年來，我們業務增長顯著。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的收入分別為人民幣1,753.4百萬元、人民幣4,276.0百萬元及人民幣6,835.4百萬元，複合年增長率為97.4%，而我們的年度溢利及綜合收益總額則分別為人民幣744.4百萬元、人民幣1,273.2百萬元及人民幣2,770.2百萬元，複合年增長率為92.9%。此外，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的已簽約銷售額分別為人民幣1,946.8百萬元、人民幣3,283.4百萬元及人民幣5,057.1百萬元。有關已訂約銷售額的詳情，請參閱「業務—我們的業務—有關我們項目的概要資料—已簽約銷售額」。

作為重組的一部份，我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務，並於同日收取有關出售的所得款項總額。有關交易的詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節。

財務資料

因此，重慶及石家莊業務的經營業績由二零一三年一月一日起不再計入我們的綜合經營業績，而重慶及石家莊業務的資產及負債亦由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的資產及負債總額。於最後實際可行日期，我們於重慶及石家莊並無任何物業開發項目或土地儲備。下表載列我們於及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的主要數據：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣 百萬元)	(百分比)	(人民幣 百萬元)	(百分比)
收入				
除重慶及石家莊外業務	1,152.3	65.7	1,921.1	44.9
重慶及石家莊業務	601.1	34.3	2,354.9	55.1
總計	1,753.4	100.0	4,276.0	100.0
除重慶及石家莊外業務*				
毛利	604.1	75.7	546.0	34.7
溢利淨額	698.9	93.9	738.3	58.0
重慶及石家莊業務(匯總)				
毛利	194.1	24.3	1,029.5	65.3
溢利淨額	45.5	6.1	534.9	42.0

* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

	於十二月三十一日			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣 百萬元)	(百分比)	(人民幣 百萬元)	(百分比)
除重慶及石家莊外業務*				
資產	14,435.1	71.2	18,792.6	100.0
負債	10,345.1	65.9	13,107.1	100.0
重慶及石家莊業務(匯總)				
資產	5,849.7	28.8	—	—
負債	5,344.9	34.1	—	—

* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

呈列基準

根據我們的重組(詳述於本[編纂]「歷史及重組」及附錄八「法定及一般資料」章節)，本公司已於二零一三年六月二十九日成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，乃假設現有集團架構於有關期間，或自其各自設立/成立日期以來(以較短者為準)已一直存在，並根據張主席擁有的各附屬公司的股本權益而編製。除國瑞管理外，該等由張主席擁有的個別附屬公司自二零一二年七月受共同控制之日起，其經營業績、股本變動及現金流量均已納入有關報表。於二零一一年、

財務資料

二零一二年及二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表呈列本集團目前旗下附屬公司於有關日期的資產及負債，乃假設現有集團架構於有關日期已一直存在，並根據張主席擁有的個別附屬公司各自的股本權益而編製。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已於綜合賬目時抵銷。

影響我們經營業績及財務狀況的重要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到一系列因素的影響，其中多數因素不受我們控制，包括下述因素。

中國的宏觀經濟及中國房地產行業的監管措施

於往績記錄期間，我們的絕大部份收入均來自與中國住宅及商業物業市場有關的營運。中國住宅及商業物業市場狀況會受到中國與物業開發有關的政府政策及法規的顯著影響。例如，我們的業務及經營業績可能會受到中國政府有關物業開發的政策及法規的影響，包括那些(i)增加財產轉讓稅及物業稅；(ii)提高住房按揭的首付款比例；(iii)收緊信貸融資及按揭貸款及(iv)限制投資多套房產及外省住宅物業的法律法規。

中國政府不時根據宏觀經濟狀況調整物業市場法規以實現政策目標，如防止物業市場過熱或在經濟蕭條期間及其後刺激物業市場。在二零零八年爆發全球金融危機前，中國政府採納多項限制二套房按揭的措施。根據該等措施，若現有業主購買其他住宅物業，其按揭貸款所需的最低首付款上調至30%，而該等按揭貸款的最低利率按人民銀行基準利率的1.1倍計算。全球金融危機令全球資本及信貸市場衰退，並導致中國物業市場的成交量及購買價增速放緩。為應對全球金融危機，中國政府於二零零八年十一月採納一項為期兩年的人民幣4萬億元救市措施及其他措施，例如人民銀行下調住宅物業買家的貸款利率。由於經濟刺激措施以及物業行業取消若干緊縮措施，物業市場於二零零九年及二零一零年開始改善。於二零一零年底及二零一一年，多個行政機構採取一系列措施，旨在遏制投機以及控制中國物業市場的發展速度。於二零一二年上半年，中國物業市場的成交量保持在較低水平，而存量水平則保持在高位。由於中國政府在二零一二年間並未進一步採取重大緊縮政策或措施，中國物業市場於二零一二年下半年及二零一三年開始出現緩慢回暖跡象。我們會根據不斷變化的市況不時調整營銷及定價戰略。物業市場表現及我們的業務將持續受到眾多宏觀經濟因素(包括中國經濟增長、利率、人民幣匯率以及中國政治、經濟及監管環境)的影響。

收購適合未來開發用地的能力

我們的持續增長在很大程度上取決於我們以可取得合理回報的價格獲得優質土地的能力。我們的土地儲備足夠未來四至五年開發之用。由於中國經濟持續增長以及商業及住宅物業需求保持相對強勁，我們預期在我們經營所在城市的開發商之間對收購適合物業開發的土地儲備的競爭將日趨激烈。此外，採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓國有土地使用權亦可能加劇土地收購及開發成本的競爭。

財務資料

我們的物業產品組合

我們以中、高階層客戶的偏好與需求為側重點，提供多種類型的住宅物業。我們的住宅物業包括中高層住宅、聯排住宅、多層花園洋房、獨棟住宅及四合院。此外，我們亦開發商業物業，主要包括零售商舖、購物中心、寫字樓、酒店、專業市場及SOHO公寓。我們的物業開發項目包括住宅項目以及集住宅物業和多種商業物業為一體的大型多用途綜合項目。此外，我們除了在北京擴張業務外，亦已成功將業務擴張至中國其他經選定的高增長城市，包括海南省的海口及萬寧、珠江三角洲地區的汕頭及佛山、遼寧省的瀋陽、河南省的鄭州、河北省的廊坊及陝西省的西安。我們所開發物業的價格及毛利受若干因素所影響，包括物業類型、特點及位置。因此，取決於以上因素，我們的經營業績及經營活動所得的現金流量在不同期間可能會有所不同。此外，我們的經營業績及經營活動所得的現金流量亦會由於我們出售物業時的當前市況而有所不同。我們的投資物業產生的現金流量視乎當地租金水平及投資物業類型而定，而當地租金水平取決於當地的供求狀況。

物業開發的時間

由於土地收購及建設以及土地供應需要龐大資金，使得一定期間內，我們能夠開發的物業項目有限。而且，物業項目開發可能耗時多月甚至數年，方可開始預售或竣工及交付。我們於物業項目竣工、出售及交付給客戶前不會確認收入。因此，我們於特定期間確認的銷售物業收入亦很大程度上取決於我們項目的竣工及交付時間。工程延誤、監管批准及其他程序可能對我們項目的進度造成不利影響，繼而對收入確認造成影響。鑒於上述限制、時間差異及不確定因素，我們的經營業績過去曾出現波動，且有可能於未來繼續波動。為將該等波動降至最低，我們會戰略性地安排項目，以令項目於任何特定期間處於不同開發階段。

土地及建設成本

我們的經營業績受土地及建設成本的影響，而土地及建設成本仍是銷售及服務成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨着中國經濟持續發展以及拆遷及安置費用繼續上漲，市場普遍預期土地出讓金將繼續上漲。此外，我們直接採購部份重要建材及設備，尤其是影響產品質量的材料及設備，如升降機、門、窗、石材及室內裝飾材料；我們的承包商負責採購水泥、鋼材及纜線等其他材料，因此，建築材料價格的持續上漲會促使承包商更改新合同的報價，從而增加我們的銷售及服務成本及整體項目成本。若我們出售物業的價格水平不足以彌補所有增加的成本及開支，我們將不能實現目標溢利率，而我們的盈利能力將會受到不利影響。

資本渠道及融資費用

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣5,623.9百萬元、人民幣5,682.8百萬元及人民幣7,336.6百萬元。銀行借款是我們物業開發最重要的資金來源。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月

財務資料

三十一日，銀行借款分別佔我們借款總額的100%、89.6%及70.2%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的浮息借款的實際利率分別介乎5.83%至8.55%、5.64%至8.65%及6.22%至8.00%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度我們固定利息借款的實際利率則介乎5.40%至6.10%、5.40%至10.50%及10.04%至12.00%。由於中國商業銀行將其貸款利率與人民銀行基準利率掛鉤，有關基準利率的任何上調，將增加我們的融資費用。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們自非銀行金融機構的其他借款金額分別為零元、人民幣592.0百萬元及人民幣2,183.3百萬元。我們借款總額中自非銀行金融機構取得的貸款比例由二零一一年十二月三十一日的零增加至二零一二年十二月三十一日的10.4%，並進一步增加至二零一三年十二月三十一日的29.8%，我們動用更多的信託融資作為我們銀行貸款之外的另類融資，主要由於相比銀行貸款，信託融資在資金取用方面更加靈活。通常須根據實際施工進度動用，而信託融資則可透過與相關信託公司協商一次或銀行貸款分多次提取貸款。更多詳情，請參閱本招股章程「業務—信託融資公司提供的另類融資」一節。雖然信託融資一般不會將其利率與人民銀行基準利率掛鉤，但所收取的利率一般較商業銀行為高。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的借款利息開支總額受利率變動的影響」。我們的資本渠道及融資費用亦受到中國政府及銀行不時實施的物業開發貸款限制的影響。有關進一步信息，請參閱本[編纂]「風險因素—與我們業務有關的風險—我們可能無法總是獲得適合開發的土地儲備或擁有足夠融資撥付我們購買土地與物業開發所需資金」及「風險因素—與中國房地產行業有關的風險—中國物業市場受到嚴格的監管，並受頻繁頒佈的可能對物業開發商產生不利影響的新法規所規限」，以及本[編纂]附錄六「主要法律及法規規定的概要」。

一級土地開發

除了從事物業開發項目外，我們亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。有關進一步詳細資料，請參閱本[編纂]「業務—一級土地開發」。一級土地開發項目完成後，我們將聘請政府選定的第三方評估師來審核我們報告的開發成本總額，且政府一般會根據此類評估師進行的獨立評估釐定估計開發成本總額並向我們作出補償，以及給予估計開發成本總額特定百分比（以於北京的項目為例不超過8%）的酬金，並一次性付清該酬金。

一級土地開發的開發成本主要包括拆遷賠償及拆除及重新安置工作的分包費用。我們的一級土地開發項目於指定期間內產生的收入乃我們按照合同收入總額乘以期內成本佔估計合同成本總額的比例確認。實際成本會於相關期間確認為損益。董事根據各個一級土地開發項目所得的最新預算及當前市況估計合同收入及可收回的成本。我們對合同收入及可收回成本的估計須獲政府最終批准。政府批核的最終金額與我們估計的金額未必相同。如果政府釐定的補償與我們估計的合同收入不符，則我們將變更估計合同收入，而對估計合同收入的變更將作為會計估計變更處理。政府釐定的補償將用作釐定(i)在政府作出該釐定的期間及(ii)如果於政府作出該釐定時項目尚未竣工，則在項目的後續期間確認為損益的收入金額。

財務資料

投資物業的建築面積及租金

我們有選擇性地持有大量自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，以產生持續穩定的租金收入。我們的經營業績可能因投資物業的建築面積及租金而出現波動。物業租金受若干因素影響，包括商業物業所處位置、商業物業的地方供求，以及當地市場的商業物業市場租金。

投資物業的公允價值

我們已將若干竣工物業列作投資物業，因為我們擬長期持有該等物業，以獲得租金收入及取得資本增值。我們的投資物業於各結算日按世邦魏理仕估值得出的公允價值在綜合財務狀況表內入賬列作非流動資產。投資物業公允價值變動產生的損益於重估時在綜合收益表內入賬列作收益或虧損，對我們的溢利產生影響。物業估值涉及運用專業判斷及需要使用若干基準及假設。如果採用不同基準或假設，則投資物業的公允價值可能會有高低差別。然而，準投資者應留意公允價值增加只是反映投資物業於有關財務狀況表日期有未變現資本收益，並不代表該等投資物業的日常租務賺取溢利，公允價值的增幅主要視乎當前市況而定，於該等投資物業出售前不會產生任何可供我們向股東分派股息的現金流入。公允價值調整的數額一直並可能繼續根據中國物業市場的狀況而有所變化。我們已於往績記錄期間確認投資物業公允價值變動產生的收益，但我們不能向閣下保證可於未來維持類似水平的公允價值收益。

土地增值稅

我們的物業開發須就相關土地及土地建築物的增值金額繳納土地增值稅。土地增值稅同時適用於中國房地產開發的國內及海外投資者，按30%至60%的累進稅率對土地價值增值部份徵收。於往績記錄期間，我們在綜合收益表確認的土地增值稅費用總額為人民幣432.0百萬元。於確認收入時就土地增值稅作出撥備。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的中國相關土地增值稅法及法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。然而，我們不能向閣下保證，有關稅務機關會完全認同我們計算土地增值稅負債的撥備基準，亦不能保證該撥備將足以彌補稅務機關最終可能向我們徵收的所有土地增值稅責任。如果有關稅務機關為我們計算的應繳土地增值稅負債遠高於我們的撥備，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。中國土地增值稅法規詳情請參閱本[編纂]附錄五「稅項及外匯—1.中國稅項—(3)土地增值稅」。

重大會計政策

對我們財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於我們於及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，該等報表乃根據國際財務報告準則編製。我們的呈報財務狀況及經營業績受編製該等財務報表所依據的會計方法、假設及估計所影響。我們持續評估我們的估計及假設，且該等估計及假設乃以過往經驗以及董事認為在特定情況下屬相關的其他各個因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。可能對

財務資料

資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括該等與物業開發業務相關的估計及假設。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們財務報表時須予以考慮的因素。董事認為，以下主要會計政策涉及我們編製綜合財務報表時使用的最為重大的判斷及估計。

收入確認

收入是按已收或應收代價的公允價值計量，即於日常業務過程中已售貨品及已提供服務的應收款(扣除折扣及相關的銷售稅)。

物業銷售

於日常業務過程中銷售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前我們已將收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

建築合同收入

建築合同收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用確認，按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例計算。

租金收入

我們確認經營租賃所得收入的政策載於下文「一租賃」一節。

服務收益

服務收益於提供服務時確認。

股息收益

投資的股息收益於我們作為股東收取股息的權利確立時確認。

利息收益

金融資產的利息收益按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

建築合同

如果建築合同的結果能可靠地估計，我們一級土地開發項目於指定期間產生的收入，按估計合同收入總額乘以該期間產生的成本佔估計合同成本總額的比例確認。實際成本於

財務資料

有關期間確認為損益。若政府釐定的補償價與我們預測的合同收入不符，我們將改變預期合同收入，且此類改變將記為會計預期變動。政府釐定的補償將用作釐定(i)在政府作出該釐定的期間及(ii)如果於政府作出該釐定時項目尚未竣工，則在項目的後續期間確認為損益的收入金額。

如果建築合同的成果不能可靠地估計，則按已產生的和有可能收回的合同成本確認合同收入。合同成本於產生期間內確認為開支。

當總合同成本有可能會超過總合同收入時，預計虧損即時確認為開支。當一份合同涉及多項資產時，如果已為每項資產分別提供建議書、就每項資產個別進行磋商及每項資產的成本與收入均可分別確認，則每項資產的建築工程均視為獨立合同處理。而當同時間或按次序連續進行一組合同時，如果該等合同乃按單一項目形式進行磋商，且內部關係密切以致構成有整體溢利率的單一項目，則該組合同會視為單一建築合同處理。

如果迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損的數額超逾進度結算賬單時，則多出的差額列作應收客戶合同工程款項。如果進度結算賬單超逾迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損的數額，則有關差額列作於應付客戶合同工程款項。在完成有關工程前的已收款額在綜合財務狀況表作為預收款列賬。就已完成工程開出發票但客戶仍未支付的有關款項，會在綜合財務狀況表列作應收賬款及其他應收款。

開發中物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及(如適用)已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

竣工後，如果持有物業的目的變為賺取租金或／及作資本增值(以經營租賃開始為證)而將已竣工物業由持作出售撥入投資物業，則轉撥當日有關物業公允價值與之前賬面值之間的差額於損益表中確認。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及(如適用)已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

當開始一項經營租賃，表明持有已竣工待售物業的意圖變為賺取租金或／及資本增值

財務資料

時，該物業將撥入投資物業，而該物業於轉撥之日的賬面值與公允價值的任何差額於損益表確認。

投資物業

投資物業是為賺取租金而持有的物業，包括為賺取租金的開發中物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益表中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益表中。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合綜合收益表中所呈報的溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅或可減免的收益項目或開支項目，亦不包括毋須課稅項目或不可減免項目。我們的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果我們可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)計量。遞延稅項負債及資產的計算反映按照我們預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益表中確認，除涉及於其他綜合收益表中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。

就計算根據國際會計準則第40號「投資物業」採用公允價值模式計算的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷

財務資料

售收回。當投資物業可予折舊且於我們的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)內持有時，有關假設不會成立。如果有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按適用於透過使用收回的稅率計算。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部份。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間在損益表內確認。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，在中國不同城市的不同稅收管轄區間實行不同的稅項及結算政策，且我們若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關就其土地增值稅的計算及支付方法作出定案。因此，於釐定土地增值數額及其相關所得稅撥備時須作出重要判斷。我們根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項支出將可能與我們起初記錄的數額有出入，而該等出入將於當地稅務機關對該等稅項進行定案期間影響所得稅開支及相關所得稅撥備。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益表確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為負債及租金開支減少。

財務資料

經營業績

下表載列所示期間我們的綜合收益及綜合收益表的節選項目。我們的經營業績波動反映了房地產行業的周期性特點、我們的物業開發項目及收入確認時間、政府法規對物業市場的不可預測影響以及我們無法控制的其他因素。我們的經營業績過去曾有波動，且可能在未來繼續波動。因此，我們於不同期間的經營業績或不能直接比較，而我們的過往表現亦未必能作為我們未來經營業績的可靠指標。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
收入	1,753,398	4,275,996	6,835,358
銷售及服務成本	(955,157)	(2,700,448)	(3,130,684)
毛利	798,241	1,575,548	3,704,674
其他收益及虧損	(1,412)	1,368	268,672
其他收益	11,061	56,697	8,426
撥入投資物業時的公允價值收益	—	—	527,270
投資物業公允價值變動	890,358	1,043,243	384,625
應佔聯營公司業績	11	(65)	—
銷售費用	(148,134)	(108,131)	(184,545)
行政開支	(226,433)	(282,839)	(242,269)
其他開支	(55,615)	(22,133)	(38,527)
融資費用	(192,970)	(230,039)	(572,542)
除稅前溢利	1,075,107	2,033,649	3,855,784
所得稅開支	(330,686)	(760,471)	(1,085,595)
年度溢利及綜合收益總額	744,421	1,273,178	2,770,189
以下各方應佔年度溢利及綜合收益總額：			
本公司權益股東	597,001	1,029,776	2,233,812
少數股東權益	147,420	243,402	536,377
	744,421	1,273,178	2,770,189

附註：

下表載列於往績記錄期間我們的除稅前經調整溢利的部份數據，並已撇除以下各項的影響：(i)投資物業公允價值變動；及(ii)交易性金融資產公允價值變動：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除稅前溢利	1,075,107	2,033,649	3,855,784
撥入投資物業時的公允價值收益	—	—	(527,270)
投資物業公允價值變動	(890,358)	(1,043,243)	(384,625)
交易性金融資產公允價值變動	562	142	(628)
扣除投資物業公允價值變動及交易性金融資產公允價值變動後的除稅前溢利	185,311	990,548	2,943,261

財務資料

若干收益表項目

收入

我們的收入主要來自物業銷售，亦有較少部份來自一級土地建設及開發服務、租金收入以及物業管理和相關服務。下表載列所示期間我們按業務類型劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售 ⁽¹⁾	1,247,028	71.1	3,537,683	82.7	4,519,666	66.1
一級土地建設及開發服務...	150,126	8.6	353,244	8.3	2,023,202	29.6
租金收入	203,972	11.6	220,481	5.2	232,041	3.4
物業管理和相關服務	152,272	8.7	164,588	3.8	60,449	0.9
總計	1,753,398	100.0	4,275,996	100.0	6,835,358	100.0

附註：

(1) 我們於二零一一年的物業銷售包括按人民幣382.3百萬元的總代價向中國新華航空集團有限公司銷售高層住宅樓的所得款項，我們就有關銷售確認毛利人民幣258.2百萬元。我們其後於二零一三年二月按人民幣487.8百萬元的代價購回該樓宇，主要由於我們認為該等物業具有巨大的潛在升值空間，而就我們的董事所深知，中國新華航空集團有限公司由於調整其業務戰略，決定終止其房地產經營。我們已於二零一三年十二月三十一日前以現金支付人民幣368.9百萬元，餘下人民幣118.9百萬元的代價已於二零一四年四月三十日前付清。我們有意持有該樓宇作零售用途，截至二零一四年四月三十日，我們已售出該樓宇的93個單位，銷售所得款項總額為人民幣669.5百萬元。就我們的董事所深知，中國新華航空集團有限公司於一九九二年八月成立，而於最後實際可行日期，海航集團及神華集團分別持有中國新華航空集團有限公司全部股權的60%及40%。就我們董事所深知，於最後實際可行日期，海航集團為海南海航地產控股有限公司（於二零一四年四月五日前為我們旗下一家附屬公司海口航瑞的主要股東）的間接控股股東。於最後實際可行日期，中國新華航空集團有限公司及神華集團均為獨立於我們及我們關連人士的第三方。有關交易乃為一般商業目的，並經公平磋商後，於我們業務的一般過程中按正常商業條款進行。

下表載列於所示期間按業務類型劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務*		
物業銷售	661,581	1,205,367
一級土地建設及開發服務	150,126	353,244
租金收入	194,662	206,875
物業管理和相關服務	145,902	155,568
總計	1,152,271	1,921,054
重慶及石家莊業務(匯總)		
物業銷售	585,447	2,332,316
一級土地建設及開發服務	—	—
租金收入	9,310	13,606
物業管理和相關服務	6,370	9,020
總計	601,127	2,354,942

* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

財務資料

物業銷售

由於我們的大部份收入來自物業銷售，我們於特定期間的經營業績主要取決於我們在該期間完成及交付物業的可出售總建築面積、位置及類型、市場狀況及已簽約銷售額價格。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們交付的整體建築面積分別為199,199平方米、578,754平方米及388,313平方米，整體平均售價分別為人民幣6,260元、人民幣6,113元及人民幣11,639元。於往績記錄期間，我們出售及交付四類物業，包括住宅、商業、停車位及儲物單位以及回遷房。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的收入佔物業開發所產生收入總額的百分比：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(%)	(%)	(%)
住宅.....	76.6	92.5	91.3
商業.....	19.4	5.0	8.3
停車位及儲物單位.....	2.8	2.4	0.4
回遷房 ⁽¹⁾	1.2	0.1	—
總計.....	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 包括北京國瑞城及北京富貴園回遷房。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的物業銷售收入、已售總建築面積及平均售價：

	住宅			商業		
	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	955,018	143,379	6,661	241,881	26,015	9,298
二零一二年.....	3,273,286	522,481	6,265	173,965	26,582	6,544
二零一三年.....	4,126,355	357,970	11,527	373,232	25,256	14,778

財務資料

下表載列於所示期間按物業類型劃分我們來自除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的物業銷售收入、已售總建築面積及平均售價：

	住宅			商業		
	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)
除重慶及石家莊外業務						
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	478,224	32,291	14,810	159,473	19,017	8,386
二零一二年.....	1,105,577	101,260	10,918	95,822	12,646	7,577
重慶及石家莊業務						
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	476,794	111,088	4,292	82,408	6,998	11,776
二零一二年.....	2,167,709	421,221	5,146	78,143	13,936	5,607

一級土地建設及開發服務

我們承辦一級土地開發項目，通過提供一級土地建設及開發服務產生收入。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們一級土地建設及開發服務所產生的收入分別為人民幣150.1百萬元、人民幣353.2百萬元及人民幣2,023.2百萬元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，已將提供一級土地建設及開發服務的所得收入悉數納入除重慶及石家莊外業務。

租金收入

我們通過出租我們的投資物業取得租金收入。下表載列所示期間的租金收入明細：

地點	項目(期)	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務				
北京	北京國瑞城一、二期	128,248	149,852	179,876
北京	北京富貴園.....	30,927	32,174	30,967
汕頭	汕頭國瑞城一期	21,434	23,686	20,130
瀋陽	瀋陽國瑞城一期	14,053	1,163	1,068
	小計	194,662	206,875	232,041
重慶及石家莊業務				
重慶	重慶國瑞城一期	9,310	13,606	—
	小計	9,310	13,606	—
	總計	203,972	220,481	232,041

財務資料

物業管理和相關服務

我們亦為所開發的物業提供物業管理服務，並就有關服務收取費用。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的物業管理和相關服務收入分別為人民幣152.3百萬元、人民幣164.6百萬元及人民幣60.4百萬元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，納入除重慶及石家莊外業務的物業管理服務所得收入分別為人民幣145.9百萬元及人民幣155.6百萬元，而納入重慶及石家莊業務的物業管理服務的所得收入則分別為人民幣6.4百萬元及人民幣9.0百萬元。

銷售及服務成本

下表載列於所示期間我們按業務類型劃分的銷售及服務成本：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售.....	712,178	74.5	2,264,317	83.8	2,847,242	91.0
一級土地建設及開發服務.....	147,892	15.5	343,611	12.7	216,240	6.9
租金收入.....	11,443	1.2	12,571	0.5	26,104	0.8
物業管理和相關服務.....	83,644	8.8	79,949	3.0	41,098	1.3
總計.....	955,157	100.0	2,700,448	100.0	3,130,684	100.0

下表載列於所示期間按業務類型劃分我們來自除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的銷售及服務成本：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務		
物業銷售.....	305,145	938,894
一級土地建設及開發服務.....	147,892	343,611
租金收入.....	11,443	12,571
物業管理和相關服務.....	83,644	79,949
總計.....	548,124	1,375,025
重慶及石家莊業務		
物業銷售.....	407,033	1,325,423
一級土地建設及開發服務.....	—	—
租金收入.....	—	—
物業管理和相關服務.....	—	—
總計.....	407,033	1,325,423

物業銷售

我們的物業銷售成本於往績記錄期間佔我們銷售及服務成本的絕大部份，主要包括與我們物業開發活動有關的直接產生的成本，亦包括建設成本、土地使用權成本及資本化利息：

- **建設成本。**指設計及建設物業項目的成本，主要包括支付予承包商（包括負責土木

財務資料

工程、建設、景觀美化、設備安裝及內部裝飾的承包商)的費用以及基礎設施建設成本及設計成本。

- **土地使用權成本。**指有關購買佔用、使用及開發土地的權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費及其他土地相關稅項。某特定項目的該等成本受諸多因素的影響，如相關物業的位置、市況、項目的容積率、相關物業的指定用途、我們的收購方法及中國法規變動等。
- **資本化利息。**我們將一部份借款成本予以資本化，以該等成本直接歸屬於開發某一特定項目為限。不直接與某一特定項目開發相關的成本在我們的綜合收益表中支銷並列作融資費用，因此，資本化的借款成本金額在不同期間波動將對我們的融資費用產生影響。

下表載列所示期間我們物業銷售成本的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
建設成本.....	526,494	55.1	1,605,212	59.4	1,946,441	62.2
土地使用權成本.....	144,332	15.1	536,589	19.9	724,308	23.1
資本化利息.....	41,352	4.3	122,516	4.5	176,493	5.7
物業銷售成本.....	712,178	74.5	2,264,317	83.8	2,847,242	91.0
銷售及服務成本.....	955,157	100.0	2,700,448	100.0	3,130,684	100.0

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的整體平均物業銷售成本分別為人民幣3,575元、人民幣3,912元及人民幣7,332元。下表載列所示年度按物業類型劃分的總銷售及服務成本、已售總建築面積及平均成本：

	住宅			商業		
	銷售及服務成本	建築面積	平均成本	銷售及服務成本	建築面積	平均成本
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	551,547	143,379	3,847	103,725	26,015	3,987
二零一二年.....	2,086,745	522,481	3,994	102,268	26,582	3,847
二零一三年.....	2,694,625	357,970	7,528	119,574	25,256	4,734

財務資料

下表載列於所示年度按物業類型劃分我們來自除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的銷售及服務成本總額、已售總建築面積及平均成本：

	住宅			商業		
	銷售及 服務成本	建築面積	平均成本	銷售及 服務成本	建築面積	平均成本
	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
除重慶及石家莊外業務						
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	204,914	32,291	6,346	81,114	19,017	4,265
二零一二年.....	858,591	101,260	8,479	57,243	12,646	4,527
重慶及石家莊業務						
截至十二月三十一日止年度						
二零一一年.....	346,633	111,088	3,120	22,611	6,998	3,231
二零一二年.....	1,228,154	421,221	2,916	45,025	13,936	3,231

一級土地建設及開發服務

提供一級土地建設及開發服務的成本一般包括補償拆遷房業主、進行土地平整以及興建基礎設施及公共配套設施的成本。詳情請參閱本[編纂]「業務 — 一級土地開發」一節。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們所產生的一級土地建設及開發服務的成本分別為人民幣147.9百萬元、人民幣343.6百萬元及人民幣216.2百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售及服務成本。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的毛利分別為人民幣798.2百萬元、人民幣1,575.5百萬元及人民幣3,704.7百萬元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的毛利率分別為45.5%、36.8%及54.2%。

下表載列於所示期間按業務類型劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業銷售.....	534,850	42.9	1,273,366	36.0	1,672,424	37.0
一級土地建設及開發服務...	2,234	1.5	9,633	2.7	1,806,962	89.3
租金收入.....	192,529	94.4	207,910	94.3	205,937	88.8
物業管理和相關服務.....	68,628	45.1	84,639	51.4	19,351	32.0
總計.....	798,241	45.5	1,575,548	36.8	3,704,674	54.2

財務資料

下表載列於所示期間除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的毛利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務		
物業銷售.....	356,436	266,473
一級土地建設及開發服務.....	2,234	9,633
租金收入.....	183,219	194,304
物業管理和相關服務.....	62,258	75,619
總計	604,147	546,029
重慶及石家莊業務		
物業銷售.....	178,414	1,006,893
一級土地建設及開發服務.....	—	—
租金收入.....	9,310	13,606
物業管理和相關服務.....	6,370	9,020
總計	194,094	1,029,519

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括安置時出售投資物業的收益或虧損、呆賬撥備、出售附屬公司的收益或虧損及交易性金融資產的公允價值變動。截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的其他虧損為人民幣1.4百萬元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的其他收益為人民幣1.4百萬元及人民幣268.7百萬元。

其他收益

其他收益包括利息收益及已收租戶提前終止租約的賠償。於二零零九年五月，我們與某一租戶訂立租賃協議。根據協議，該租戶同意承租總建築面積為50,841平方米位於瀋陽的商業物業，承租期從二零零九年十月三十一日起租至二零二五年七月三十一日。於二零一一年十二月，該租戶向我們表示將終止租賃。於二零一二年二月，我們與該租戶訂立終止協議，並向該租戶一次性收取人民幣40.0百萬元作為提前終止租賃的補償。我們其後將此商業物業租予另一租戶。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的其他收益分別為人民幣11.1百萬元、人民幣56.7百萬元及人民幣8.4百萬元。

撥入投資物業時的公允價值收益

撥入投資物業時的公允價值收益指我們根據將有關物業從持作銷售物業撥入投資物業進行的物業估值確認的公允價值收益。我們於二零一三年將持作銷售物業中的12個四合院單元轉撥至投資物業，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度就該轉撥確認公允價值收益人民幣527.3百萬元。於二零一一年及二零一二年，我們並無將任何物業由持作銷售物業撥入投資物業，因此於該等期間並無就撥入投資物業確認任何公允價值收益。

投資物業公允價值變動

我們開發並持有若干商業物業，如購物中心、寫字樓、專業市場及四合院作為投資物業，以賺取租金收入或取得資本增值。我們的投資物業每年由獨立物業估值師世邦魏理仕

財務資料

進行評估。我們投資物業的任何升值或貶值會於綜合收益表中確認為投資物業的公允價值變動。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動分別為人民幣890.4百萬元、人民幣1,043.2百萬元及人民幣384.6百萬元。

投資物業公允價值變動敏感度分析

下表載列於往績記錄期間，本公司權益所有人應佔溢利淨額對投資物業重新估值減少的敏感度：

	截至十二月三十一日止年度											
	二零一一年				二零一二年				二零一三年			
按關鍵假設變動百分比(%)	-5	-10	-15	-20	-5	-10	-15	-20	-5	-10	-15	-20
對投資物業公允價值的影響												
(人民幣百萬元)	(116.5)	(233.9)	(353.4)	(473.7)	(139.1)	(280.3)	(422.4)	(565.4)	(164.0)	(331.1)	(495.2)	(659.2)
投資物業公允價值變動百分比(%)	-1.9	-3.9	-5.8	-7.8	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-2.1	-4.1	-6.2	-8.3
對本公司權益所有人應佔溢利淨額的影響												
(人民幣百萬元)	(72.2)	(145.2)	(219.4)	(294.1)	(86.2)	(174.0)	(262.2)	(351.1)	(100.4)	(202.7)	(303.1)	(403.5)
本公司權益所有人應佔溢利												
淨額總額百分比(%)	-12.1	-24.3	-36.8	-49.3	-8.3	-16.9	-25.5	-34.1	-4.5	-9.1	-13.6	-18.1
扣除變動影響後，本公司權益所有人												
應佔溢利淨額(人民幣百萬元)	524.8	451.8	377.6	302.9	943.6	855.8	767.5	678.6	2,133.4	2,031.1	1,930.7	1,830.3

銷售費用

銷售費用主要包括廣告及宣傳開支(包括電視以及報紙、雜誌及廣告牌廣告)、委聘外部銷售代理佣金、內部僱員銷售佣金、薪金及福利以及其他開支。

下表載列我們於所示期間的銷售費用：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銷售費用			
廣告及宣傳開支	105,012	53,460	119,494
銷售佣金、薪金及福利	24,471	29,219	51,467
其他開支	18,651	25,452	13,584
總計	148,134	108,131	184,545

行政開支

行政開支主要包括行政員工的薪金及福利、辦公室開支、折舊及攤銷、物業稅、土地使用稅、印花稅、水電燃氣費及其他。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
行政開支			
薪金及福利.....	88,475	133,645	96,831
辦公室開支.....	73,137	83,807	71,576
折舊及攤銷.....	21,614	21,255	19,649
物業稅、土地使用稅、印花稅.....	29,184	26,964	31,739
水電燃氣費.....	7,090	7,703	7,765
其他.....	6,933	9,465	14,709
總計	226,433	282,839	242,269

其他開支

其他開支主要包括捐贈、支付予租戶及物業買主的補償金、拖欠稅款的罰金及[編纂]開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的其他開支分別為人民幣55.6百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣38.5百萬元。已付補償金及罰款主要包括我們提前終止若干租約而付給租戶的補償金，及我們因決定批量銷售部份商業物業而終止該等商業物業買賣協議並付給該等物業買主的補償金，以及因拖欠稅款所交罰金。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們發生的已付補償金及罰款分別為人民幣5.1百萬元，人民幣5.0百萬元及人民幣3.9百萬元。[編纂]開支主要包括與[編纂]相關的法律及專業費用。截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的[編纂]開支為[編纂]。

融資費用

融資費用主要指借款的利息開支減資本化利息後的金額。並不是所有與項目相關的利息成本均可進行資本化。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接與某一特定項目相關並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，產生的融資費用分別為人民幣193.0百萬元、人民幣230.0百萬元及人民幣572.5百萬元。下表載列我們於所示期間的融資費用：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
利息開支			
銀行貸款利息.....	346,940	479,669	368,692
其他貸款利息.....	—	1,449	148,305
初步確認應付一名關連人士款項的公允價值虧損 ⁽¹⁾	—	—	293,927
其他融資費用.....	—	—	46,030
總計	346,940	481,118	856,954
減：資本化利息.....	(153,970)	(251,079)	(284,412)
融資費用	192,970	230,039	572,542

附註：

(1) 包括終止於二零零九年七月與海南航空股份有限公司訂立的預售位於北京國瑞城的高層住宅樓的預售協議

財務資料

付款的公允價值虧損。於二零一四年四月五日前，海南航空股份有限公司其中一家聯營公司為我們旗下一家附屬公司海口航瑞的主要股東。我們認為該等物業具有巨大升值潛力，而據董事深知，海南航空股份有限公司已對其業務策略進行調整，並且決定取消其房地產營運。根據我們與海南航空股份有限公司於二零一三年五月訂立的終止協議，我們須於一年內向海南航空股份有限公司分期支付金額合共人民幣1,512.2百萬元（「結清金額」），當中包括我們已於二零零九年就有關預售收取之保證金人民幣1,160.9百萬元及利息人民幣351.3百萬元。於簽署終止協議後，我們按公允價值計量結清金額，並確認虧損達人民幣293.9百萬元，即預售保證金人民幣1,160.9百萬元與結清金額公允價值（採用實際年利率6%計息）之間的差額。此外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們按實際年利率6%計息，確認其他融資費用人民幣46.0百萬元。

所得稅開支

於特定期間的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅及遞延所得稅。自二零零八年一月一日起，境內或境外投資企業應統一按中國企業所得稅稅率25%繳納中國企業所得稅。我們部份附屬公司於二零一零年及二零一一年享有過渡性優惠稅率，介乎22%至24%。我們的一些附屬公司按核定徵收基礎繳納中國企業所得稅，其溢利視同佔截至二零一一年、二零一二年及二零一三年止各年度收入的10%，符合當地稅務局根據適用中國稅收法規批准授權的稅收估值方法。於最後實際可行日期，我們與相關稅務機關之間不存在未解決的稅收問題。

下表載列我們於所示期間的所得稅開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
即期稅項			
中國企業所得稅	185,616	189,465	695,036
土地增值稅	33,156	240,929	157,938
遞延稅項	111,914	330,077	232,621
	330,686	760,471	1,085,595
實際稅率	30.8%	37.4%	28.2%

本集團過往經營業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收入

我們的收入由二零一二年的人民幣4,276.0百萬元上升59.9%至二零一三年的人民幣6,835.4百萬元，主要是由於物業銷售及一級土地建設及開發服務所產生收入顯著增加。

物業銷售。物業銷售所得收入由二零一二年的人民幣3,537.7百萬元增加27.8%至二零一三年的人民幣4,519.7百萬元，主要由於平均售價顯著增長所致，部份被已交付總建築面積減少所抵銷。平均售價由二零一二年的每平方米人民幣6,113元上升90.4%至二零一三年的每平方米人民幣11,639元，主要由於北京國瑞城二期及京禧閣（該兩個項目平均售價比任何其他項目較高）的物業銷售佔物業銷售總額的比例大幅增加及於二零一二年年底出售我們重慶

財務資料

及石家莊業務(其平均售價比絕大部份除重慶及石家莊外業務項目較低)所致。相關交易詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節。已交付總建築面積由二零一二年的578,754平方米減少32.9%至二零一三年的388,313平方米，主要由於我們於二零一二年年底出售重慶及石家莊業務，部份被除重慶及石家莊外業務的已交付物業總建築面積增加所抵銷。除重慶及石家莊外業務的已交付物業總建築面積增加，由於京禧閣、海闊天空國瑞城二期及瀋陽國瑞城三期的住宅物業的竣工及交付，北京國瑞城二期的兩幢住宅樓銷售增加(其中一幢回購自中國新華航空集團有限公司，而另一幢因終止與海南航空股份有限公司的預售合同而可予出售)，以及鄭州國瑞城一期及二期的銷售增加所致。

財務資料

下表載列我們於所示期間已出售主要項目(期)的住宅及商業物業的資料：

項目(期)	地點	截至十二月三十一日止年度							
		二零一二年				二零一三年			
		收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	估物業 開發收入的 百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	估物業 開發收入的 百分比 (%)
除重慶及石家莊外業務									
北京國瑞城一、二期	北京	6,890	268	25,709	0.2	839,531	15,992	52,497	18.6
京禧閣	北京	—	—	—	—	695,440	16,081	43,246	15.4
北京富貴園	北京	9,391	550	17,075	0.3	—	—	—	—
海甸島國瑞花園	海口	247,433	20,569	12,029	7.0	302,558	24,839	12,181	6.7
海闊天空國瑞城一、二期	海口	719,813	57,306	12,561	20.3	1,446,397	105,285	13,738	32.0
瀋陽國瑞城二、三期	瀋陽	66,152	9,810	6,743	1.9	428,076	79,093	5,412	9.5
國瑞園、雅仕園	汕頭	113,801	21,370	5,325	3.2	23,245	4,054	5,734	0.5
鄭洲國瑞城一、二期	新鄭	37,919	4,032	9,405	1.1	764,340	137,883	5,543	16.9
小計		1,201,399	113,905	10,547	34.0	4,499,587	383,227	11,741	99.6
重慶及石家莊業務									
重慶國瑞城一、二、三期	重慶	722,135	133,068	5,427	20.4	—	—	—	—
石家莊國瑞城	石家莊	1,493,474	295,436	5,055	42.2	—	—	—	—
石家莊國瑞園	石家莊	30,243	6,653	4,546	0.9	—	—	—	—
小計		2,245,852	435,157	5,161	63.5	—	—	—	—
總計		3,447,251	549,062	6,278	97.5	4,499,587	383,227	11,741	99.6

北京國瑞城一期及二期的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣6.9百萬元大幅增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣839.5百萬元，主要由

財務資料

於北京國瑞城二期的兩幢住宅樓銷售增加（其中一幢回購自中國新華航空集團有限公司，而另一幢因終止與海南航空股份有限公司的預售合同而可予出售）。

京禧閣的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的零元大幅增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣695.4百萬元，主要由於京禧閣在二零一三年竣工及交付，而二零一二年沒有竣工及交付。

海甸島國瑞花園的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣247.4百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣302.6百萬元，主要由於已售建築面積及平均售價增加。

海闊天空國瑞城一期及二期的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣719.8百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,446.4百萬元，主要由於二零一三年海闊天空國瑞城二期的竣工及交付。

瀋陽國瑞城二期及三期的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣66.2百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣428.1百萬元，主要由於二零一三年瀋陽國瑞城三期的住宅物業的竣工及交付。

國瑞園、雅仕園的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣113.8百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣23.2百萬元，主要由於我們於二零一二年交付國瑞園、雅仕園的絕大部份物業。

鄭州國瑞城一期及二期的物業銷售由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣37.9百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣764.3百萬元，主要由於我們於二零一二年完成鄭州國瑞城一期及二期，已竣工物業對物業買家更具吸引力，鄭州國瑞城一期及二期的銷售大幅增加。鄭州國瑞城一期及二期的平均售價由二零一二年至二零一三年大幅降低，主要由於我們出售的鄭州國瑞城一期及二期主要包括二零一二年出售的聯排住宅及二零一三年出售的高層住宅，而鄭州國瑞城的高層住宅的價格比鄭州國瑞城的聯排住宅較低。

一級土地建設及開發服務。一級土地建設及開發服務所得收入由二零一二年的人民幣353.2百萬元顯著上升至二零一三年的人民幣2,023.2百萬元，主要是由於北京哈德門項目及祈年大街西項目的一級土地建設及開發服務產生的收入增加。

北京哈德門項目的一級土地建設及開發服務所得收入由二零一二年的人民幣217.1百萬元大幅增加至二零一三年的人民幣1,264.2百萬元，主要由於我們為現有居民提供回遷房，以換取彼等的拆遷物業。於二零一二年完成北京哈德門項目後，政府已於二零一三年就該項目向我們提供一次性補償，金額為估計開發成本總額加估計開發成本總額5%的酬金。該估計開發成本總額已由政府根據由政府選定並由我們聘請的第三方估值師進行的獨立估價釐定。有關累計開發成本總額超過我們所產生的實際成本，原因是估值師已計及我們為換取現有住戶將被拆除的物業而向其提供回遷房的現行市價，這是導致我們的一級土地開發於二零一三年的收入較二零一二年大幅增加的主要因素。

祈年大街西項目的一級土地建設及開發服務產生的收入由二零一二年的人民幣136.1百萬元大幅增加至二零一三年的人民幣759.0百萬元，主要由於我們根據政府的安排分別於二

財務資料

零一二年八月八日及二零一三年四月十七日與兩家公眾服務單位就此項目的一塊土地訂立協議，涉及金額分別為人民幣400.0百萬元及人民幣581.5百萬元，且其中大部份金額計入二零一三年。

租金收入。租金收入由二零一二年的人民幣220.5百萬元輕微增加至二零一三年的人民幣232.0百萬元，主要是由於已出租總建築面積增加及平均租金上升所致。

物業管理和相關服務。物業管理和相關服務所得收入從二零一二年的人民幣164.6百萬元減少63.3%至二零一三年的人民幣60.4百萬元，主要是由於於二零一二年十二月出售數間物業管理公司及於二零一三年三月出售澄海酒店，由於該等物業的竣工及交付，我們提供更多的物業服務，故部份減少被我們物業管理服務收入的增加所抵銷。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本從二零一二年的人民幣2,700.4百萬元上升15.9%至二零一三年的人民幣3,130.7百萬元，主要是由於平均銷售成本較高的北京高層公寓的銷售增加所致。

我們的物業銷售成本由二零一二年的人民幣2,264.3百萬元顯著上升至二零一三年的人民幣2,847.2百萬元，主要是由於物業銷售平均成本增加，部份由已交付總建築面積減少抵銷所致。物業銷售平均成本從二零一二年的每平方米人民幣3,912元上升87.4%至二零一三年的每平方米人民幣7,332元，主要是由於我們北京國端城二期及京禧閣的銷售佔物業銷售總額的比例增加，其次是海闊天空國瑞城一期及二期的銷售佔物業銷售總額的比例增加，而該等物業的平均成本較任何其他項目為高。已交付總建築面積由二零一二年的578,754平方米減少32.9%至二零一三年的388,313平方米。

一級土地開發服務成本由二零一二年的人民幣343.6百萬元下降37.1%至二零一三年的人民幣216.2百萬元，主要由於我們於二零一二年下半年完成北京哈德門項目。我們於二零一二年就北京哈德門項目產生的服務成本為人民幣211.8百萬元，但由於我們已於二零一三年前完成北京哈德門項目，我們於二零一三年並無就北京哈德門項目錄得任何服務成本，並且一級土地開發的服務成本乃根據工程進程進行記錄。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們就祈年大街西項目產生的一級土地開發服務成本分別為人民幣131.8百萬元及人民幣216.2百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由二零一二年的人民幣1,575.5百萬元顯著上升至二零一三年的人民幣3,704.7百萬元。整體毛利率由二零一二年的36.8%上升至二零一三年的54.2%，主要是一級土地建設及開發服務在我們的收入總額中佔比大幅增加所致，二零一三年一級土地建設及開發服務的毛利率較高，為89.3%。

物業銷售。物業銷售毛利由二零一二年的人民幣1,273.4百萬元增加至二零一三年的人民幣1,672.4百萬元。物業銷售的毛利率由二零一二年的36.0%稍微增加至二零一三年的37.0%。

財務資料

下表載列我們於所示期間出售的主要項目(期)住宅及商業物業的毛利及毛利率：

項目(期)	地點	二零一二年		二零一三年	
		毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
除重慶及石家莊外業務					
北京國瑞城一、二期	北京	4,372	63.5	344,853	41.1
京禧閣	北京	—	—	192,439	27.7
北京富貴園	北京	227	2.4	—	—
海甸島國瑞花園	海口	81,152	32.8	90,464	29.9
海闊天空國瑞城一、二期	海口	132,076	18.3	662,641	45.8
瀋陽國瑞城二、三期	瀋陽	18,981	28.7	128,679	30.1
國瑞園、雅仕園	汕頭	37,645	33.1	10,093	43.4
鄭州國瑞城一、二期	新鄭	11,113	29.3	256,220	33.5
重慶及石家莊業務					
重慶國瑞城一、二、三期	重慶	319,967	44.3	—	—
石家莊國瑞城	石家莊	643,236	43.1	—	—
石家莊國瑞園	石家莊	9,470	31.3	—	—

北京國瑞城一期及二期物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣4.4百萬元增加至二零一三年的人民幣344.9百萬元，大致與北京國瑞城一期及二期產生的收入同步增加有關。

京禧閣的物業銷售的毛利由二零一二年的零元增加至二零一三年的人民幣192.4百萬元，主要由於京禧閣在二零一三年竣工及交付，而二零一二年沒有竣工及交付。

海甸島國瑞花園物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣81.2百萬元增加至二零一三年的人民幣90.5百萬元，主要由於該項目的物業銷售增加。

海闊天空國瑞城一及二期物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣132.1百萬元增加至二零一三年的人民幣662.6百萬元，主要由於二零一三年海闊天空國瑞城二期竣工及交付。

瀋陽國瑞城二期及三期物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣19.0百萬元大幅增加至二零一三年的人民幣128.7百萬元，主要由於二零一三年瀋陽國瑞城三期住宅物業的竣工及交付。

國瑞園、雅仕園物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣37.6百萬元減少至二零一三年的人民幣10.1百萬元，主要由於我們於二零一二年出售國瑞園、雅仕園的絕大部份可出售建築面積。

鄭州國瑞城一期及二期物業銷售的毛利由二零一二年的人民幣11.1百萬元增加至二零一三年的人民幣256.2百萬元，大致與鄭州國瑞城一期及二期產生的收入同步增加有關。

一級土地建設及開發服務。一級土地建設及開發服務的毛利由二零一二年的人民幣9.6百萬元增加至二零一三年的人民幣1,807.0百萬元。北京哈德門項目的一級土地建設及開發服務所得收入由二零一二年的人民幣217.1百萬元大幅增加至二零一三年的人民幣1,264.2百萬元。

財務資料

元，主要由於我們為現有居民提供我們建造的回遷房，以換取彼等的拆遷物業所致。於二零一二年完成北京哈德門項目後，政府已於二零一三年就該項目向我們提供一次性補償，金額為估計開發成本總額加估計開發成本總額5%的酬金。該估計開發成本總額已由政府根據由政府選定並由我們聘請的第三方估值師進行的獨立估價釐定。估計開發成本超過我們所產生的實際成本，原因是估值師已計及我們為換取現有住戶將被拆除的物業而向其提供回遷房的現行市價，這是導致我們於二零一三年一級土地開發的收入較二零一二年大幅增加的主要因素。再者，我們於二零一二年就北京哈德門項目產生服務成本人民幣211.8百萬元，而我們於二零一三年並未就北京哈德門項目錄得任何服務成本，原因是我們已於二零一三年之前完成北京哈德門項目，而一級土地開發服務成本乃按照該項目的進展入賬。因此，一級土地建設及開發服務的毛利率由二零一二年的2.7%增加至二零一三年的89.3%。

下表載列我們於所示期間一級土地開發項目的毛利及毛利率：

項目	地點	截至十二月三十一日止年度			
		二零一二年		二零一三年	
		毛利	毛利率	毛利	毛利率
		(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
北京哈德門項目	北京	5,293	2.4	1,264,205	100.0
祈年大街西項目	北京	4,340	3.2	542,757	71.5

其他收益及虧損

其他收益由二零一二年的人民幣1.4百萬元顯著上升至二零一三年的人民幣268.7百萬元，主要是由於汕頭市土地儲備中心於二零一三年五月收購了汕頭國瑞城二期地塊，產生收益人民幣265.7百萬元。

其他收益

其他收益由二零一二年的人民幣56.7百萬元下降85.2%至二零一三年的人民幣8.4百萬元，主要是由於瀋陽大東方因其租戶於二零一二年提前終止租賃而獲得補償人民幣40.0百萬元。

撥入投資物業時的公允價值收益

撥入投資物業時的公允價值收益從二零一二年的零元上升至二零一三年的人民幣527.3百萬元，由於我們自持作銷售物業中轉撥12個四合院單元至投資物業，並於二零一三年就轉撥確認公允價值收益人民幣527.3百萬元。

財務資料

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一二年的人民幣1,043.2百萬元下降63.1%至二零一三年的人民幣384.6百萬元，主要是由於商業物業市場價值增長放緩。下表載列我們於所示期間投資物業公允價值變動的情況：

地點	項目(期)	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務			
北京	北京國瑞城一、二期	882,768	354,425
北京	北京富貴園.....	81,000	13,000
汕頭	汕頭國瑞城一期	55,600	17,000
瀋陽	瀋陽國瑞城一期	20,400	200
小計		1,039,768	384,625
重慶及石家莊業務			
重慶	重慶國瑞城一期	3,475	—
小計		3,475	—
總計		1,043,243	384,625

聯營公司分佔業績

於二零一二年，我們錄得聯營公司分佔業績為負人民幣65,000元，主要由於合資公司產生虧損，於二零一三年，聯營公司分佔業績為零元。

銷售費用

銷售費用由二零一二年的人民幣108.1百萬元上升70.7%至二零一三年的人民幣184.5百萬元，主要是由於我們加強了北京京禧閣高層住宅的預售和北京國瑞城高層住宅的銷售的推廣力度。

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣282.8百萬元下降14.3%至二零一三年的人民幣242.3百萬元，主要是由於我們於二零一二年底出售重慶及石家莊地區項目公司。

其他開支

其他開支由二零一二年的人民幣22.1百萬元上升至二零一三年的人民幣38.5百萬元，主要是由於[編纂]開支增加。[編纂]開支從二零一二年的零元上升至二零一三年的[編纂]，主要是由於我們在二零一三年年初開始籌備首次[編纂]。

融資費用

融資費用由二零一二年的人民幣230.0百萬元大幅上升至二零一三年的人民幣572.5百萬元，主要由於我們在二零一三年五月終止二零零九年七月與海南航空股份有限公司就預售一幢高層住宅大樓而訂立的預售協議，並就該等付款錄得公允價值虧損人民幣293.9百萬元所致。此外，我們已於二零一三年將有關款項的利息開支人民幣46.0百萬元確認為其他融資費用。其他貸款利息增加亦導致融資費用上升。其他貸款的利息由二零一二年的人民幣1.4百萬元增加至二零一三年的人民幣148.3百萬元，增加主要由於信託融資規模擴大，而就[編纂]而言，信託融資比銀行貸款更靈活，故我們動用更多的信託融資作為我們其他融資。此外，我們於二零一二年十二月訂立兩項信託融資安排，因此，我們僅於二零一二年短期錄得有關信託融資安排的利息。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由二零一二年的人民幣760.5百萬元上升至二零一三年的人民幣1,085.6百萬元，主要由於應課稅溢利增長。實際稅率由二零一二年的37.4%下降至二零一三年的28.2%，主要由於一級土地建設及開發服務無須繳納土地增值稅，故佔我們總收入的比例大幅增加。

年度溢利及綜合收益總額及純利率

由於上述原因，我們的年度溢利及綜合收益總額由二零一二年的人民幣1,273.2百萬元顯著上升至二零一三年的人民幣2,770.2百萬元。我們的純利率由二零一二年的29.8%上升至二零一三年的40.5%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

收入

我們的收入由二零一一年的人民幣1,753.4百萬元增加143.9%至二零一二年的人民幣4,276.0百萬元，主要是由於物業銷售收入顯著增加所致。

物業銷售。物業銷售收入由二零一一年的人民幣1,247.0百萬元增長183.7%至二零一二年的人民幣3,537.7百萬元，主要是由於已交付總建築面積的大幅增加（部份被平均售價的小幅下降所抵銷）。我們的已交付總建築面積從二零一一年的199,199平方米增長190.5%至二零一二年的578,754平方米。平均售價從二零一一年的每平方米人民幣6,260元輕微下降2.3%至二零一二年的每平方米人民幣6,113元，主要是因為平均售價較任何其他物業為高的北京國瑞城的物業銷售佔物業銷售總額的比例減少所致。

我們的除重慶及石家莊外業務於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，分別貢獻物業銷售總額約53.1%及34.1%。我們的重慶及石家莊業務於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別貢獻物業銷售總額約46.9%及65.9%。

財務資料

下表載列我們於所示年度已出售主要項目(期)的住宅及商業物業的資料：

項目(期)	地點	截至十二月三十一日止年度							
		二零一一年				二零一二年			
		收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	估物業發展收入的百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	估物業發展收入的百分比 (%)
除重慶及石家莊外業務									
北京國瑞城一、二期	北京	447,266	17,185	26,026	35.9	6,890	268	25,709	0.2
北京富貴園	北京	12,903	1,705	7,568	1.0	9,391	550	17,075	0.3
海甸島國瑞花園	海口	—	—	—	—	247,433	20,569	12,029	7.0
海關天空國瑞城一期	海口	—	—	—	—	719,813	57,306	12,561	20.3
瀋陽國瑞城二期	瀋陽	103,194	16,618	6,210	8.3	66,152	9,810	6,743	1.9
國瑞園、雅仕園	汕頭	74,334	15,799	4,705	6.0	113,801	21,370	5,325	3.2
鄭州國瑞城一期	新鄭	—	—	—	—	37,919	4,032	9,405	1.1
小計		637,697	51,307	12,429	51.2	1,201,399	113,905	10,547	34.0
重慶及石家莊業務									
重慶國瑞城一、二、三期	重慶	83,474	7,388	11,299	6.7	722,135	133,068	5,427	20.4
石家莊國瑞城	石家莊	—	—	—	—	1,493,474	295,436	5,055	42.2
石家莊國瑞園	石家莊	475,728	110,698	4,298	38.1	30,243	6,653	4,546	0.9
小計		559,202	118,086	4,736	44.8	2,245,852	435,157	5,161	63.5
總計		1,196,899	169,393	7,066	96.0	3,447,251	549,062	6,278	97.5

除重慶及石家莊外業務。北京國瑞城一期及二期的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣447.3百萬元大幅減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣6.9百萬元，主要由於我們於二零一一年底前出售北京國瑞城一期的絕大部份可出售建築面積。

財務資料

海甸島國瑞花園的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣247.4百萬元，主要由於我們於二零一二年完成海甸島國瑞花園，並交付海甸島國瑞花園內20,569平方米的總建築面積。

海關天空國瑞城一期的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣719.8百萬元，主要由於我們於二零一二年完成海關天空國瑞城一期，並交付海關天空國瑞城一期內57,306平方米的總建築面積。

瀋陽國瑞城二期的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣103.2百萬元減少35.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣66.2百萬元，主要由於我們於二零一一年底前出售瀋陽國瑞城二期的絕大部份可出售建築面積。

國瑞園、雅仕園的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣74.3百萬元增加53.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣113.8百萬元，主要由於我們於二零一一年十二月完成並開始交付雅仕園。

鄭州國瑞城一期的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣37.9百萬元，主要由於我們於二零一二年下半年完成鄭州國瑞城一期。

重慶及石家莊業務。重慶國瑞城一期、二期及三期的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣83.5百萬元大幅增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣722.1百萬元，主要由於我們於二零一二年五月完成重慶國瑞城三期。

石家莊國瑞城的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,493.5百萬元，主要由於我們於二零一二年完成石家莊國瑞城。

石家莊國瑞園的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣475.7百萬元大幅減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣30.2百萬元，主要由於我們於二零一一年底前出售石家莊國瑞園的絕大部份可出售建築面積。

一級土地建設及開發服務。一級土地建設及開發服務產生的收入由二零一一年的人人民幣150.1百萬元增加135.3%至二零一二年的人人民幣353.2百萬元，主要由於一級土地開發成本與我們的一級土地開發活動同步增加所致。

北京哈德門項目一級土地建設及開發服務隨着該項目開發建設的進行，所得收入由二零一一年的人人民幣77.7百萬元大幅上升至二零一二年的人人民幣217.1百萬元。

祈年大街西項目一級土地建設及開發服務隨着該項目開發建設的進行，所得收入由二零一一年的人人民幣72.4百萬元大幅上升至二零一二年的人人民幣136.1百萬元。

租金收入。我們的租金收入由二零一一年的人人民幣204.0百萬元增加8.1%至二零一二年的人人民幣220.5百萬元，主要由於已出租總建築面積增加及平均租金上升所致。

物業管理和相關服務。物業管理和相關服務收入由二零一一年的人人民幣152.3百萬元增加8.1%至二零一二年的人人民幣164.6百萬元，主要由於管理物業的總建築面積增加所致。

財務資料

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一一年的人民幣955.2百萬元增加182.7%至二零一二年的人民幣2,700.4百萬元，增加主要是由於物業銷售成本上升。

我們的物業銷售成本由二零一一年的人民幣712.2百萬元顯著上升至二零一二年的人民幣2,264.3百萬元，主要是由於已交付建築面積增加，其次是由於平均物業銷售成本增加。我們的平均物業銷售成本從二零一一年的每平方米人民幣3,575元增加9.4%至二零一二年的每平方米人民幣3,912元，增加主要是因為平均銷售成本較任何其他物業(北京國瑞城除外)為高的海口項目物業銷售佔物業銷售總額的比例增加所致。

一級土地開發服務成本由二零一一年的人民幣147.9百萬元大幅增加132.3%至二零一二年的人民幣343.6百萬元，基本與我們的一級土地開發進程相符。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們就北京哈德門項目產生的服務成本分別為人民幣77.2百萬元及人民幣211.8百萬元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們就祈年大街西項目產生的服務成本分別為人民幣70.7百萬元及人民幣131.8百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由二零一一年的人民幣798.2百萬元增加97.4%至二零一二年的人民幣1,575.5百萬元。我們的整體毛利率由二零一一年的45.5%下降至二零一二年的36.8%，主要由於二零一二年毛利率較低的項目(期數)的銷售較二零一一年增加所致。

物業銷售。物業銷售的毛利由二零一一年的人民幣534.9百萬元增加至二零一二年的人民幣1,273.4百萬元，而物業銷售的毛利率則由二零一一年的42.9%下降至二零一二年的36.0%，主要由於北京國瑞城的物業銷售佔我們物業銷售總額的部份減少，而北京國瑞城的毛利率高於任何其他項目的毛利率。

我們的除重慶及石家莊外業務於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別貢獻物業銷售毛利總額約66.6%及20.9%。我們的重慶及石家莊業務於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別貢獻物業銷售毛利總額約33.4%及79.1%。

財務資料

下表載列於所示期間我們出售除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的主要項目(期數)的住宅及商業物業的毛利及毛利率：

項目(期)	地點	截至十二月三十一日止年度			
		二零一一年		二零一二年	
		毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
除重慶及石家莊外業務					
北京國瑞城一、二期	北京	295,458	66.1	4,372	63.5
北京富貴園	北京	2,470	19.1	227	2.4
海甸島國瑞花園	海口	—	—	81,152	32.8
海闊天空國瑞城一期	海口	—	—	132,076	18.3
瀋陽國瑞城二期	瀋陽	36,602	35.5	18,981	28.7
國瑞園、雅仕園	汕頭	17,139	23.1	37,645	33.1
鄭州國瑞城一期	新鄭	—	—	11,113	29.3
重慶及石家莊業務					
重慶國瑞城一、二、三期	重慶	59,863	71.7	319,967	44.3
石家莊國瑞城	石家莊	—	—	643,236	43.1
石家莊國瑞園	石家莊	130,095	27.3	9,470	31.3

除重慶及石家莊外業務。北京國瑞城一期及二期物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣295.5百萬元大幅減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4.4百萬元，主要由於北京國瑞城一期及二期物業的銷售下跌所致。

海甸島國瑞花園物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣81.2百萬元，主要由於二零一一年海甸島國瑞花園沒有完工交付，二零一二年完工開始交付，由此產生收入。

海闊天空國瑞城一期物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣132.1百萬元，主要由於二零一一年海闊天空國瑞城一期沒有完工交付，二零一二年完工開始交付，由此產生收入。

瀋陽國瑞城二期物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣36.6百萬元減少48.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣19.0百萬元，主要由於我們所出售的瀋陽國瑞城物業主要包含二零一二年的住宅公寓及二零一一年商業物業，而瀋陽國瑞城的住宅公寓的毛利率較商業物業為低。

國瑞園、雅仕園物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣17.1百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣37.6百萬元，主要由於雅仕園賺取的收入增加。

鄭州國瑞城一期物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣11.1百萬元，主要由於我們於二零一二年下半年完成鄭州國瑞城一期。

重慶及石家莊業務。重慶國瑞城一期、二期及三期物業銷售的毛利由截至二零一一年

財務資料

十二月三十一日止年度的人民幣59.9百萬元大幅增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣320.0百萬元，主要由於重慶國瑞城一期、二期及三期的物業銷售增加。

石家莊國瑞城物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的零元大幅增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣643.2百萬元，主要由於我們於二零一二年完成石家莊國瑞城。

石家莊國瑞園物業銷售的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣130.1百萬元大幅減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣9.5百萬元，主要由於我們於二零一一年底前出售石家莊國瑞園的絕大部份可出售建築面積。

一級土地建設及開發服務。一級土地建設及開發服務的毛利由二零一一年的人人民幣2.2百萬元增加至二零一二年的人民幣9.6百萬元。一級土地建設及開發服務的毛利率於二零一一年及二零一二年相對維持穩定，分別為1.5%及2.7%。

下表載列於所示期間我們一級土地開發項目的毛利及毛利率：

項目	地點	截至十二月三十一日止年度			
		二零一一年		二零一二年	
		毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
北京哈德門項目	北京	534	0.7	5,293	2.4
祈年大街西項目	北京	1,700	2.3	4,340	3.2

其他收益及虧損

我們於二零一一年確認其他虧損為人民幣1.4百萬元，於二零一二年確認其他收益為人民幣1.4百萬元。

其他收益

其他收益由二零一一年的人人民幣11.1百萬元顯著上升至二零一二年的人民幣56.7百萬元，主要由於我們於二零一二年因租戶提前終止租賃協議而收取人民幣40.0百萬元補償金。

財務資料

投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由二零一一年的人民幣890.4百萬元增加17.2%至二零一二年的人民幣1,043.2百萬元，該增加主要由於商業物業需求強勁及我們努力改善投資物業經營所帶來的投資物業租金收入增長。下表載列於所示期間我們的投資物業公允價值變動：

地點	項目(期)	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務			
北京	北京國瑞城一、二期	770,533	882,768
北京	北京富貴園.....	63,000	81,000
汕頭	汕頭國瑞城一期	36,400	55,600
瀋陽	瀋陽國瑞城一期	17,000	20,400
小計		886,933	1,039,768
重慶及石家莊業務			
重慶	重慶國瑞城一期	3,425	3,475
小計		3,425	3,475
總計		890,358	1,043,243

聯營公司分佔業績

於二零一二年我們的聯營公司分佔業績為負人民幣65,000元，主要由於合資公司產生虧損，而於二零一一年，聯營公司分佔業績則為人民幣11,000元。

銷售費用

我們的銷售費用由二零一一年的人民幣148.1百萬元減少27.0%至二零一二年的人民幣108.1百萬元，主要是由於大部份石家莊物業的買賣協議已於二零一一年簽定，我們減少石家莊二零一二年的推銷活動，廣告及公開開支亦因而減少。減幅被物業銷售增加導致的委聘代理銷售佣金增加部份抵銷。

行政開支

我們的行政開支由二零一一年的人民幣226.4百萬元增加24.9%至二零一二年的人民幣282.8百萬元，增加主要由於配合業務擴充增加行政員工人數及行政員工的平均薪金及福利水平提高所致。

其他開支

其他開支由二零一一年的人民幣55.6百萬元下降60.3%至二零一二年的人民幣22.1百萬元，主要由於捐贈減少，及延遲納稅罰款的罰款減少所致。

融資費用

我們的融資費用由二零一一年的人民幣193.0百萬元增加19.2%至二零一二年的人民幣230.0百萬元，主要由於實際利率上升及借款平均結餘增加，導致利息開支增加所致。銀行

財務資料

借款實際利率增加主要是由於人民銀行上調基準利率及銀行收緊對中國物業開發商的信貸政策所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一一年的人民幣330.7百萬元增加130.0%至二零一二年的人民幣760.5百萬元，增加主要由我們的銷售增加而導致土地增值稅增加所致。實際稅率自二零一一年的30.8%上升至二零一二年的37.4%，主要由於稅前溢利增加。

年度溢利及綜合收益總額及純利率

由於上述原因，我們的年度溢利及綜合收益總額由二零一一年的人民幣744.4百萬元增加71.0%至二零一二年的人民幣1,273.2百萬元，而我們的純利率由二零一一年的42.5%下降至二零一二年的29.8%。

我們除重慶及石家莊外業務的過往經營業績回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

收入

我們除重慶及石家莊外業務賺取的收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣1,152.3百萬元增加66.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,921.1百萬元，主要由於物業銷售賺取的收入增加。

物業銷售。我們除重慶及石家莊外業務的物業銷售由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣661.6百萬元增加82.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,205.4百萬元，主要由於我們除重慶及石家莊外業務已交付的總建築面積大幅增加，部份被除重慶及石家莊外業務的平均售價輕微下滑所抵銷。我們除重慶及石家莊外業務已交付的總建築面積由二零一一年的59,110平方米增加106.4%至二零一二年的121,979平方米。除重慶及石家莊外業務的平均售價由二零一一年的每平方米人民幣11,189元減少11.7%至二零一二年的每平方米人民幣9,882元，主要由於北京國瑞城的物業銷售佔我們物業銷售總額的比例減少，而北京國瑞城的平均售價則高於任何其他項目的平均售價所致。有關項目的詳細討論，請參閱「一本集團過往經營業績回顧」。

一級土地建設及開發服務。我們除重慶及石家莊外業務的一級土地建設及開發服務賺取的收入由二零一一年的人民幣150.1百萬元增加135.3%至二零一二年的人民幣353.2百萬元，主要由於一級土地開發成本與一級土地開發活動增加同步上升。

租金收入。我們除重慶及石家莊外業務的租金收入由二零一一年的人民幣194.7百萬元增加6.3%至二零一二年的人民幣206.9百萬元，主要由於我們除重慶及石家莊外業務的已出租建築面積及平均租金增加。

物業管理和相關服務。我們除重慶及石家莊外業務的物業管理和相關服務賺取的收入由二零一一年的人民幣145.9百萬元增加6.6%至二零一二年人民幣155.6百萬元，主要由於我們除重慶及石家莊外業務管理物業的建築面積增加。

財務資料

毛利

我們除重慶及石家莊外業務的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣604.1百萬元減少9.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣546.0百萬元，主要由於北京國瑞城的毛利佔我們除重慶及石家莊外業務的毛利總額的比例減少，而北京國瑞城的毛利率則高於任何其他項目。有關項目的詳細討論，請參閱「— 本集團過往經營業績回顧」。

溢利淨額

我們除重慶及石家莊外業務的溢利淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣698.9百萬元增加5.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣738.3百萬元。

綜合財務狀況概要

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
資產			
流動資產.....	13,721,754	11,379,926	14,267,765
非流動資產.....	6,563,042	7,412,685	8,199,638
	20,284,796	18,792,611	22,467,403
負債			
流動負債.....	10,069,020	8,283,901	8,451,791
非流動負債.....	5,621,011	4,823,212	7,919,633
	15,690,031	13,107,113	16,371,424
資產淨值.....	4,594,765	5,685,498	6,095,979
權益總額.....	4,594,765	5,685,498	6,095,979

我們的資產總值由二零一一年十二月三十一日的人民幣20,284.8百萬元減少7.4%至二零一二年十二月三十一日的人民幣18,792.6百萬元，主要由於重慶及石家莊業務的資產由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的資產總值。我們的資產總值由二零一二年十二月三十一日的人民幣18,792.6百萬元增加19.6%至二零一三年十二月三十一日的人民幣22,467.4百萬元，主要由於開發中待售物業及投資物業增加，部份被應收客戶合同工程款項及應收關聯方款項所減少抵銷。

我們的負債總額由二零一一年十二月三十一日的人民幣15,690.0百萬元減少16.5%至二零一二年十二月三十一日的人民幣13,107.1百萬元，主要由於重慶及石家莊業務的負債由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的負債總額。我們的負債總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣13,107.1百萬元增加24.9%至二零一三年十二月三十一日的人民幣16,371.4百萬元，主要由於應付賬款及其他應付款以及銀行及其他借款的增加，部份被預售物業收取的保證金減少所抵銷。

財務資料

下表載列我們的除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的資產及負債：

	於十二月三十一日			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣 百萬元)	(佔我們 資產/負債 總額的 百分比)	(人民幣 百萬元)	(佔我們 資產/負債 總額的 百分比)
除重慶及石家莊外業務*				
資產.....	14,435.1	71.2	18,792.6	100.0
負債.....	10,345.1	65.9	13,107.1	100.0
重慶及石家莊業務(匯總)				
資產.....	5,849.7	28.8	—	—
負債.....	5,344.9	34.1	—	—

* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於本集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

我們除重慶及石家莊外業務的資產由二零一一年十二月三十一日的人民幣14,435.1百萬元增加30.2%至二零一二年十二月三十一日的人民幣18,792.6百萬元，主要由於除重慶及石家莊外業務的開發中待售物業及持作銷售物業增加。

我們除重慶及石家莊外業務的負債由二零一一年十二月三十一日的人民幣10,345.1百萬元增加26.7%至二零一二年十二月三十一日的人民幣13,107.1百萬元，主要由於就預售瀋陽國瑞城及鄭州國瑞城物業的已收房款增加，以及應付賬款及其他應付款增加，此與海闊天空國瑞城及海甸島國瑞花園的施工進度一致。

流動資產淨值

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年四月三十日，我們的流動資產淨值分別為人民幣3,652.7百萬元、人民幣3,096.0百萬元、人民幣5,816.0百萬元及人民幣6,869.6百萬元。

財務資料

下表載列我們於所示日期的資產及負債：

	於十二月三十一日			於四月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產				
存貨.....	6,833	8,145	93	85
已付的購買土地保證金.....	1,296,240	851,000	314,160	25,000
開發中待售物業.....	6,339,723	4,960,386	9,967,028	11,223,209
持作銷售物業.....	1,035,960	1,556,039	1,739,494	1,176,967
應收賬款及其他應收款項、				
保證金及預付款.....	1,580,914	556,680	389,494	1,089,605
應收客戶合同工程款項.....	1,144,322	1,355,114	889,261	934,008
可收回稅項.....	61,054	75,303	59,003	102,474
應收關聯方款項.....	1,508,881	882,158	4,265	1,423
交易性金融資產.....	2,980	3,010	80	80
受限制銀行存款.....	155,581	328,718	60,033	60,842
銀行結餘及現金.....	589,266	803,373	844,854	775,793
	13,721,754	11,379,926	14,267,765	15,389,486
流動負債				
應付賬款及其他應付款.....	2,858,119	2,205,191	4,679,785	3,334,189
預售物業的已收房款.....	4,739,105	3,499,225	1,648,241	2,437,024
應付關聯方款項.....	915,660	80,668	297,740	39,796
應付稅項.....	336,132	167,937	713,889	817,882
銀行及其他借款——一年內				
到期.....	1,220,004	2,330,880	1,112,136	1,890,960
	10,069,020	8,283,901	8,451,791	8,519,851
流動資產淨值	3,652,734	3,096,025	5,815,974	6,869,635

若干資產負債表項目

開發中待售物業

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的開發中待售物業的價值分別為人民幣6,339.7百萬元、人民幣4,960.4百萬元及人民幣9,967.0百萬元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們已分別抵押賬面值為人民幣1,449.0百萬元、人民幣2,306.7百萬元及人民幣1,767.5百萬元的開發中待售物業，以擔保銀行及其他借款。

財務資料

下表載列於所示日期按項目(期)劃分的開發中待售物業價值明細：

地點	項目(期)	於十二月三十一日		
		二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務				
北京	京禧閣	117,720	393,806	37,570
北京	北京國瑞城一期	78,644	97,503	138
北京	北京國瑞城二期	409,690	450,281	351,710
北京	北京國瑞中心	—	—	3,177,360
海口	海關天空國瑞城	1,013,291	964,532	1,025,559
海口	國瑞·江畔花園	223,956	226,090	253,978
海口	海口西海岸國瑞	118,171	117,960	118,251
海口	海甸島國瑞花園	251,195	18,077	—
萬寧	萬寧國瑞城	180,981	238,094	315,899
瀋陽	瀋陽國瑞城二期	563,321	635,460	176,978
瀋陽	瀋陽國瑞城三期	2,775	3,113	1,788,124
瀋陽	瀋陽國瑞城四期	5,978	513,274	52,213
鄭州	鄭州國瑞城	499,663	451,357	507,334
廊坊	永清國瑞城一期	285,203	300,558	358,610
廊坊	永清國瑞城二期	528,545	545,336	192,629
廊坊	永清國瑞城三期	—	—	208,639
廊坊	永清國瑞城四期	—	—	253,577
汕頭	汕頭國瑞城二期	—	—	710,050
西安	西安國瑞國際金融中心	—	—	409,636
佛山	佛山國華新都	—	—	5,768
其他項目	已完成的前期工作	2,954	4,945	23,005
小計		4,282,087	4,960,386	9,967,028
重慶及石家莊業務				
重慶	重慶國瑞城二期	—	—	—
重慶	重慶國瑞城三期	427,434	—	—
石家莊	石家莊義興國瑞城	105,006	—	—
石家莊	石家莊國瑞城	1,177,250	—	—
石家莊	五金城	33,447	—	—
石家莊	龍溪城	149,586	—	—
石家莊	富貴城	90,087	—	—
石家莊	肖家營	50,000	—	—
石家莊	石家莊國廈	24,826	—	—
小計		2,057,636	—	—
		6,339,723	4,960,386	9,967,028

我們的開發中待售物業普遍反映了我們於資產負債表特定日期的在建物業價值，因此，受到項目開發時間表顯著影響。已竣工未交付物業已由開發中待售物業轉撥為持作銷售物業或投資物業。

我們開發中待售物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣6,339.7百萬元下降21.8%至二零一二年十二月三十一日的人民幣4,960.4百萬元，主要由於重慶及石家莊業務的開發中待售物業減少，部份被我們除重慶及石家莊外業務的開發中待售物業增加所抵銷。重慶及

財務資料

石家莊業務的開發中待售物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣2,057.6百萬元減少至二零一二年十二月三十一日的零元，主要由於重慶及石家莊業務的開發中待售物業由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的開發中待售物業總額。我們除重慶及石家莊外業務的開發中待售物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣4,282.1百萬元增加至二零一二年十二月三十一日的人民幣4,960.4百萬元，主要由於京禧閣及瀋陽國瑞城四期的在建建築面積增加。

我們的開發中待售物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣4,960.4百萬元增加100.9%至二零一三年十二月三十一日的人民幣9,967.0百萬元，主要由於我們於二零一三年二月收購北京國瑞中心及瀋陽國瑞城三期的物業開發成本增加。

持作銷售物業

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的持作銷售物業的價值分別為人民幣1,036.0百萬元、人民幣1,556.0百萬元及人民幣1,739.5百萬元。持作銷售物業是尚未簽約銷售或已簽約銷售額但尚未交付予客戶的已竣工物業。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們已分別抵押約人民幣147.8百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣1,110.7百萬元持作銷售物業，以擔保銀行及其他借款。

下表載列於所示日期按項目(期)劃分的持作銷售物業價值明細：

地點	項目(期)	於十二月三十一日		
		二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務				
北京	北京國瑞城一期	115,855	94,101	93,122
北京	北京國瑞城二期	222,908	220,451	181,962
北京	京禧閣	—	—	276,434
北京	北京富貴園	33,492	30,296	30,312
海口	海關天空國瑞城	—	344,988	636,690
海口	海甸島國瑞花園	—	288,678	92,301
瀋陽	瀋陽國瑞城二期	265,505	240,306	172,680
鄭州	鄭州國瑞城	—	313,027	202,279
汕頭	國瑞園、雅仕園	100,463	24,192	5,809
廊坊	永清國瑞城一期	—	—	47,905
小計		738,223	1,556,039	1,739,494
重慶及石家莊業務				
重慶	重慶國瑞城一期	19,685	—	—
重慶	重慶國瑞城二期	201,123	—	—
石家莊	石家莊義興國瑞城	76,929	—	—
小計		297,737	—	—
		1,035,960	1,556,039	1,739,494

於往績記錄期間，隨着我們物業開發活動的展開，我們的持作銷售物業價值一併普遍增加。

我們的持作銷售物業價值由二零一一年十二月三十一日人民幣1,036.0百萬元增加50.2%至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,556.0百萬元，主要由於我們除重慶及石家莊外業務的持作銷售物業增加，部份被重慶及石家莊業務的持作銷售物業減少抵銷。我們除重慶

財務資料

及石家莊外業務的持作銷售物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣738.2百萬元增加110.8%至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,556.0百萬元，主要由於海闊天空國瑞城、海甸島國瑞花園及鄭州國瑞城的已竣工但尚未交付建築面積增加所致。重慶及石家莊業務的持作銷售物業於二零一一年十二月三十一日為人民幣297.7百萬元，然而我們並無記錄於二零一二年十二月三十一日重慶及石家莊業務的持作銷售物業，主要由於我們已出售重慶及石家莊業務。

我們的持作銷售物業價值由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,556.0百萬元增加11.8%至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,739.5百萬元，主要由於京禧閣及海闊天空國瑞城二期已竣工所致。

投資物業

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的投資物業分別為人民幣6,042.0百萬元、人民幣6,992.9百萬元及人民幣7,985.5百萬元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們分別有賬面值為人民幣5,532.5百萬元、人民幣6,519.3百萬元及人民幣7,355.1百萬元的投資物業被抵押，以擔保銀行及其他借款。

下表載列於所示日期按項目(期)劃分的投資物業價值明細：

地點	項目(期)	於十二月三十一日		
		二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
除重慶及石家莊外業務				
北京	北京國瑞城一、二期	4,496,000	5,369,700	6,332,100
北京	北京富貴園.....	742,000	823,000	836,000
汕頭	汕頭國瑞城一期	413,400	469,000	486,000
瀋陽	瀋陽國瑞城一期	310,800	331,200	331,400
小計		5,962,200	6,992,900	7,985,500
重慶及石家莊業務				
重慶	重慶國瑞城一期	79,755	—	—
小計		79,755	—	—
		6,041,955	6,992,900	7,985,500

我們的投資物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣6,042.0百萬元增加15.7%至二零一二年十二月三十一日的人民幣6,992.9百萬元，主要由於除重慶及石家莊外業務的投資物業增加。我們除重慶及石家莊外業務的投資物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣5,962.2百萬元增加17.3%至二零一二年十二月三十一日的人民幣6,992.9百萬元，主要由於商業物業租金因市場需求而上升。

我們的投資物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣6,992.9百萬元增加14.2%至二零一三年十二月三十一日的人民幣7,985.5百萬元，主要由於北京國瑞城的12個四合院單元於二零一三年第二季度由持作銷售物業撥入投資物業。

財務資料

已付的購買土地保證金

已付的購買土地保證金指就公開招標、拍賣或掛牌出讓中國土地使用權支付的保證金。下表載列於所示日期按項目(期)劃分已付的購買土地保證金明細：

		於十二月三十一日		
		二零一一年	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)
地點	項目(期)			
除重慶及石家莊外業務				
瀋陽	瀋陽國瑞城三期	311,189	311,189	—
瀋陽	瀋陽國瑞城四期	837,133	473,731	—
汕頭	汕頭國瑞城二期	5,000	5,000	5,000
佛山	國華置業.....	15,143	61,080	309,160
小計		1,168,465	851,000	314,160
重慶及石家莊業務				
重慶	重慶瑞奧.....	127,775	—	—
小計		127,775	—	—
		1,296,240	851,000	314,160

已付的購買土地保證金由二零一一年十二月三十一日的人民幣1,296.2百萬元下降34.3%至二零一二年十二月三十一日的人民幣851.0百萬元，主要由於我們除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務已付的購買土地保證金減少。我們除重慶及石家莊外業務就土地收購支付的保證金由二零一一年十二月三十一日的人民幣1,168.5百萬元減少27.2%至二零一二年十二月三十一日的人民幣851.0百萬元，主要由於我們在有關投標中成功中標後，就相關地塊簽立土地使用權出讓合同生效時，將保證金撥入預付租賃款項，令瀋陽國瑞城四期的已付的購買土地保證金減少。重慶及石家莊業務已付的購買土地保證金於二零一一年十二月三十一日為人民幣127.8百萬元，然而我們並無記錄於二零一二年十二月三十一日重慶及石家莊業務已付的購買土地保證金，主要由於我們已出售重慶及石家莊業務。

已付的購買土地保證金由二零一二年十二月三十一日的人民幣851.0百萬元減少63.1%至二零一三年十二月三十一日的人民幣314.2百萬元，主要由於我們簽立瀋陽國瑞城三期及四期的土地使用權出讓合同，並自己付的購買土地保證金轉撥至瀋陽國瑞城三期及四期的已付保證金。

財務資料

應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項總額分別為人民幣1,580.9百萬元、人民幣556.7百萬元及人民幣389.5百萬元。下表載列我們於所示日期的應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
應收賬款，扣除撥備	38,033	38,928	169,074
預付承包商及供應商往來款	519,108	209,193	107,747
來自獨立第三方的其他應收款 ⁽¹⁾	934,754	242,705	17,510
其他應收款及預付款項，扣除撥備	13,621	15,895	44,665
預付租賃款項—即期部份	738	772	393
保證金	74,660	49,187	50,105
	1,580,914	556,680	389,494

附註：

(1) 來自獨立方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。於二零一一年十二月三十一日，我們仍有出售萬寧龍聖產生的其他應收款結欠人民幣20.0百萬元，有關款項其後已於二零一二年結清。

應收賬款

應收賬款主要包括應收租金、出售物業的應收款以及一級土地建設及開發服務的應收款。根據我們與租戶的租賃協議，租金付款須預先支付，且不會向租戶提供信貸期。我們一般不會為購買物業的客戶授出信貸期。然而，我們可能會視乎個別情況向若干信譽良好的客戶授出最長十二個月的信貸期。就一級土地建設及開發服務提供的補償款而言，我們就北京哈德門項目及祈年大街西項目給予的信貸期為協議日期開始365天內。由於一級土地開發項目的信用期乃由開發商與政府視乎個別情況協商釐定，因此，有關項目的信用期並無相關行業標準。

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的應收賬款維持相對穩定。應收賬款由二零一二年十二月三十一日的人民幣38.9百萬元大幅增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣169.1百萬元，主要由於北京國端城二期若干樓宇的有關物業銷售的銀行按揭貸款的應收賬款。我們與有關銀行確認，確保在向物業買家交付物業前，彼等已經就該等按揭貸款取得全部批准。

下表為於所示日期應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
0至60天	11,268	4,646	129,255
61至365天	8,422	22,833	29,969
一至兩年	17,190	5,426	5,114
超過兩年	1,153	6,023	4,736
	38,033	38,928	169,074

財務資料

於二零一四年四月三十日，相關客戶已隨後結清我們截至二零一三年十二月三十一日的應收賬款人民幣125.8百萬元，其餘尚未結清的應收賬款(扣除撥備)的信貸質素並無重大變更，且該等金額仍被視為可回收。

下表為我們逾期應收款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
少於一年.....	4,419	5,172	6,033
一至兩年.....	17,190	5,426	5,114
超過兩年.....	1,153	6,023	4,736
	22,762	16,621	15,883

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，已逾期但未減值的應收賬款分別為人民幣22.8百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣15.9百萬元。我們並無就有關結餘持有任何抵押品。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的應收賬款呆賬準備分別為人民幣1.3百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.1百萬元。

我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年的應收賬款周轉日數分別為8日、3日及6日，且於往績記錄期間相對穩定。我們乃根據應收賬款的平均結餘除以有關年度的收入再乘以有關年度的日數計算出應收賬款周轉日數。

預付承包商及供應商往來款

預付承包商及供應商往來款主要指預付給承包商的建築費用，及向供應商支付的建築材料預付款項。預付承包商及供應商的往來款由二零一一年十二月三十一日的人民幣519.1百萬元減少59.7%至二零一二年十二月三十一日的人民幣209.2百萬元，主要由於出售重慶及石家莊附屬公司所致，該等附屬公司在出售時已向承包商及供應商預付往來款。有關交易詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節。預付承包商及供應商往來款自二零一二年十二月三十一日的人民幣209.2百萬元下降48.5%至二零一三年十二月三十一日的人民幣107.7百萬元，主要由於我們於二零一三年完成京禧閣而將預付京禧閣項目有關承包商及供應商的往來款轉撥為成本。

財務資料

來自獨立第三方的其他應收款

來自獨立第三方的其他應收款主要包括我們若干附屬公司於獲我們收購前，預付其前股東的往來款，以及就有關我們業務發展(包括收購項目公司及新項目，並促進我們現有項目的進展)預付獨立第三方的往來款。來自獨立第三方的其他應收款屬非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。下表載列於所示日期來自獨立第三方的其他應收款明細：

應向保留業務支付的款項

附屬公司於獲我們收購前預付其前股東的往來款

對手方	於十二月三十一日			於最後實際 可行日期
	二零一一年	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)	
海南德通集團有限公司(前稱 三亞德通投資發展有限公司) ⁽¹⁾	33,671	—	—	—
海南海航地產控股(集團)有限公司 (前稱海南海航地產控股 有限公司) ⁽²⁾	32,851	32,851	—	—
海南海航地產 ⁽³⁾	49,996	49,996	—	—
	116,518	82,847	—	—

附註：

- (1) 指就有關海甸島國瑞花園項目應收我們項目公司前股東的款項於該項目公司獲我們收購前產生。有關收購詳情，請參閱「歷史及重組—本公司的歷史發展沿革」。
- (2) 指就有關海口西海岸國瑞項目應收我們項目公司前股東的款項於該項目公司獲我們收購前產生。有關收購詳情，請參閱「歷史及重組—本公司的歷史發展沿革」。
- (3) 指就有關海關天空國瑞城項目應收我們項目公司前股東的款項於該項目公司獲我們收購前產生。有關收購詳情，請參閱「歷史及重組—本公司的歷史發展沿革」。

就有關我們業務發展預付獨立第三方的往來款

對手方	於十二月三十一日			於最後實際 可行日期
	二零一一年	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)	
海南德通集團有限公司(前稱三亞德通 投資發展有限公司)(「海南德通」) ⁽¹⁾	5,000	—	—	—
北京恒懿滙瑞房地產開發有限公司 (「北京恒懿滙瑞」) ⁽²⁾	—	75,027	—	—
北京鴻雨鉞投資顧問有限公司(「北京鴻雨鉞」) ⁽³⁾	—	20,000	—	—
汕頭國宏 ⁽⁴⁾	100,505	—	—	—
萬寧市財政局 ⁽⁵⁾	58,348	24,429	17,510	17,510
Total Branding Limited ⁽⁶⁾	40,395	40,402	—	—
	204,248	159,858	17,510	17,510

財務資料

附註：

- (1) 海南德通為本集團及其關連人士的獨立第三方。根據我們與海南德通於二零零九年七月訂立的協議，海南德通同意就之前提議合作而未能付諸實施的項目退還我們人民幣65百萬元。海南德通於二零一二年全數結清該款項。
- (2) 北京恒懿滙瑞主要從事物業開發，為本集團及其關連人士的獨立第三方。在北京恒懿滙瑞的協助下，我們取得京禧閣項目的土地使用權，有關地塊為忠實里危舊房改造項目的一部份。我們自二零一零年起就發展京禧閣項目產生來自北京恒懿滙瑞的墊款，並已於二零一二年十月全數償付有關墊款。有關京禧閣項目的詳情，請參閱「業務—我們的物業開發項目—北京—京禧閣」。我們於二零一三年一月與北京恒懿滙瑞訂立框架合作協議，成立合營企業發展另一幅位於忠實里規劃建築面積達23,000平方米的地塊（「忠實里後續項目」）。根據該協議，北京恒懿滙瑞負責有關土地收購的協調工作，而我們則承擔土地收購成本。由於我們後來預期忠實里後續項目的容積率會因地方政府進行區域規劃調整而大幅下跌，我們認為繼續進行該項目在經濟上並不可行。故此，我們與北京恒懿滙瑞訂立協議，以終止忠實里後續項目的合作，並於二零一三年六月將全部往來款結清。
- (3) 我們與北京鴻雨鉞於二零一二年九月成立通和租賃，北京鴻雨鉞為少數股東。北京鴻雨鉞的控股股東在融資租賃行業有豐富經驗。我們與北京鴻雨鉞成立通和租賃，以從事融資租賃業務，而通和租賃於其成立後不久便申請了融資租賃牌照。然而，考慮到取得由商務部頒發的融資租賃牌照一般需要大量時間的困難，同時，我們決定共同收購一家具有融資租賃資格的公司，而北京鴻雨鉞負責物識潛在目標公司。我們於二零一二年九月為該潛在收購向北京鴻雨鉞預付人民幣20百萬元。作為重組的一部份，我們於二零一三年六月出售所持有的通和租賃股權。因此，我們於二零一三年六月終止了收購計劃，而北京鴻雨鉞於二零一三年六月已退還該款項。
- (4) 該款項是關於我們向汕頭國宏發放的公司間貸款。詳情請參閱「業務—法律合規—以往不合規事件—公司間貸款」。
- (5) 萬寧市財政局為地方政府機構，為本集團及其關連人士的獨立第三方。我們與萬寧市人民政府訂立協議，以承建一條全長12.9公里的景觀路。我們同意預付相關開發成本，並由當地政府於竣工後償付。我們認為該道路竣工後，將顯著促進通往萬寧國瑞城項目地塊的交通，且我們擬於屆時透過掛牌出讓收購該等地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，我們仍未完成相關景觀路的建築工程。
- (6) Total Branding Limited成立於香港，為本集團及其關連人士的獨立第三方。Total Branding Limited的控股股東與張主席具業務往來。我們委聘若干外資設計公司為物業開發項目進行設計，該等外資設計公司要求我們以外幣支付設計費。在中國進行外匯結算通常需要大量時間。為便於我們向設計公司支付設計費以免延誤開發進程，我們向Total Branding Limited預付若干設計費，隨後再由Total Branding Limited代表我們向外資設計公司支付設計費，或要求Total Branding Limited代表我們預付設計費，隨後我們再償付Total Branding Limited。

應向已售業務支付的款項

就有關我們業務發展預付獨立第三方的往來款

對手方

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
重慶國龍 ⁽²⁾	275,003	— ⁽¹⁾
重慶富格 ⁽²⁾	177,000	— ⁽¹⁾
長安區談固社區居民委員會 ⁽³⁾	131,100	— ⁽¹⁾
河北大明 ⁽⁴⁾	27,885	— ⁽¹⁾
石家莊義興實業公司（「石家莊義興」） ⁽⁵⁾	3,000	— ⁽¹⁾
	613,988	— ⁽¹⁾

附註：

- (1) 作為重組的一部份，我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。因此，自二零一二年十二月三十一日起，重慶及石家莊業務的來自獨立第三方的其他應收款不再納入我們獨立第三方的其他應收款總額。

財務資料

- (2) 重慶龍慶於二零一一年之前向重慶國龍和重慶富格發放貸款，而重慶國龍和重慶富格則根據我們的指示將其中一部份墊款償還予石家莊國瑞。對於該等由本集團內不同成員公司發放及向其償還的墊款，我們並未將已收還款來抵銷已發放貸款。截至二零一一年一月一日，重慶龍慶向重慶富格和重慶國龍發放墊款的未償還餘額分別為人民幣125.0百萬元和人民幣275.0百萬元。此外，重慶龍慶還於二零一一年向重慶富格發放人民幣52.0百萬元之公司間墊款。請參閱「業務—法律合規—以往不合規事件—公司間貸款」了解詳細信息。因此，截至二零一一年十二月三十一日，我們從重慶富格應收的款項總額達人民幣177.0百萬元，從重慶國龍應收的款項總額達人民幣275.0百萬元，其中還包括我們向重慶國龍和重慶富格發放貸款產生的銀行費用：人民幣2,608元。
- (3) 長安區談固社區居民委員會為河北省石家莊一個自治組織，為本集團及其關連人士的獨立第三方。石家莊國瑞與長安區談固社區居民委員會合作開發談固的若干地塊(即石家莊國瑞城項目)。長安區談固社區居民委員會負責該等地塊的拆遷安置及相關費用，而我們則負責其後於該等地塊的物業施工。石家莊國瑞向該委員會發放往來款，目的是為其提供財務支持，因為該委員會需要資金，以進行用於我們的石家莊國瑞城項目地塊的拆遷及安置。
- (4) 石家莊國瑞於二零一一年之前發放了河北大明的墊款，截至二零一一年一月一日，未償清貸款為人民幣27.7百萬元。該筆款項截至二零一一年十二月三十一日依舊尚未償還。此外，石家莊國瑞於二零一一年向河北大明發放人民幣150,000元的公司間貸款。請參閱「業務—法律合規—以往不合規事件—公司間貸款」了解詳細信息。因此，截至二零一一年十二月三十一日，我們從河北大明應收的款項總額達人民幣27.9百萬元。
- (5) 石家莊義興為本集團及其關連人士的獨立第三方，並由河北省石家莊義堂村當地自治組織控制。石家莊國瑞與當地自治組織合作開發義堂的若干地塊(即石家莊國瑞花園項目)。當地自治組織負責該等地塊的拆遷安置工作，而我們則負責相關費用及其後於該等地塊的物業施工。石家莊國瑞於二零零八年就拆遷安置工作向石家莊義興預付人民幣3百萬元。

來自獨立第三方的其他應收款由二零一一年十二月三十一日的人民幣934.8百萬元減少74.0%至二零一二年十二月三十一日的人民幣242.7百萬元，主要由於出售重慶及石家莊業務所致。於二零一一年十二月三十一日，我們就重慶及石家莊業務來自獨立第三方的其他應收款達到人民幣614.0百萬元，佔來自獨立第三方的其他應收款總額的65.7%。我們於二零一二年底出售了重慶及石家莊業務。因此，於二零一二年十二月三十一日，我們概無任何應收與重慶及石家莊業務相關之來自獨立第三方的其他應收款結欠。有關交易的詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節，而有關公司間貸款的不合規事件的詳情請參閱「業務—法律合規」一節。來自獨立第三方的其他應收款自二零一二年十二月三十一日的人民幣242.7百萬元下降92.8%至二零一三年十二月三十一日的人民幣17.5百萬元，主要由於我們對手方的還款增加。

其他應收款及預付款項(扣除撥備)

其他應收款及預付款項(已扣除撥備)主要指我們代表物業買家預付的水電燃氣費。

保證金

保證金主要包括我們就有意承辦的潛在項目支付予獨立第三方的可退還誠意金。

應收客戶合同工程款項

應收客戶合同工程款項包括就一級土地開發項目應收取的款項。就應收客戶合同工程款項自二零一一年十二月三十一日的人民幣1,144.3百萬元上漲至二零一二年十二月三十一

財務資料

日的人民幣1,355.1百萬元。應收客戶合同工程款項增加主要由於與我們北京哈德門項目及祈年大街西項目有關而提供的一級土地建設及開發服務增加所致。應收客戶合同工程款項自二零一二年十二月三十一日的人民幣1,355.1百萬元下降至二零一三年十二月三十一日的人民幣889.3百萬元，主要由於我們於二零一三年就祈年大街西項目一幅地塊收到一家公共服務單位的人民幣400.0百萬元。

應收關聯方款項

下表載列於所示日期應收關聯方的款項：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
非貿易結餘 ⁽¹⁾	1,500,936	878,260	4,265
貿易結餘 ⁽²⁾	7,945	3,898	—
總計	1,508,881	882,158	4,265

附註：

- (1) 結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
 (2) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

[編纂]後，我們將停止一切非貿易性質關聯方交易。董事確認，截至二零一三年十二月三十一日的所有應收關聯方非貿易結餘其後已於二零一四年五月結清。

應付賬款及其他應付款

於二零一一年及二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的應付賬款及其他應付款總額分別為人民幣2,902.8百萬元、人民幣2,249.3百萬元及人民幣4,729.1百萬元。下表載列我們於所示日期的即期應付賬款及其他應付款明細：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
應付賬款	1,346,355	1,096,778	2,331,703
應付票據	2,310	—	—
已收保證金 ⁽¹⁾	318,932	456,154	523,922
預收租金	25,771	26,012	42,770
收購附屬公司的應付款	481,869	549,869	467,011
應付獨立第三方的其他款項	704,691	96,843	—
應付關連人士的其他款項	—	—	1,120,046
應付酬金	3,442	3,330	21,713
應付契稅、營業稅及其他稅項	8,487	1,766	173,960
其他應付款及應計款項	10,919	18,531	47,962
	2,902,776	2,249,283	4,729,087

附註：

- (1) 包括流動及非流動已收保證金。根據相關協議，預期若干已收保證金不會於各報告期末後的十二個月內退回，因此分類為非流動資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的已收非流動保證金分別為人民幣44.7百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣49.3百萬元。

財務資料

應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據包括土地收購成本、建設成本及其他應付的項目相關開支。於往績記錄期間，應付賬款及應付票據餘額變動主要由於項目開發進度所致。應付賬款及應付票據由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,096.8百萬元大幅增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣2,331.7百萬元，主要由於我們在海闊天空國瑞城展開的建設的建築面積增加。

我們應付賬款及應付票據的平均信貸期約為180天。下表載列於所示日期按發票日期對我們應付賬款及應付票據進行的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
0至60天.....	1,055,693	910,933	1,055,862
61至365天.....	228,202	107,535	1,190,485
一至兩年.....	15,391	55,120	72,792
超過兩年.....	47,069	23,190	12,564
	1,346,355	1,096,778	2,331,703

我們於二零一一年、二零一二年和二零一三年的應付賬款周轉天數分別為453天、165天和200天。我們採用應付賬款的平均期末餘額除以有關年度的銷售成本再乘以相關年度的天數，以此為基礎計算應付賬款的周轉天數。我們在往績記錄期間的大部份應付賬款為結欠建築承包商的應付賬款。應付賬款周轉天數相對較長是因為我們通常按照建設進度向承包商付款，而我們項目的建設周期相對較長。我們的應付賬款周轉天數在往績記錄期間的波動與我們不同項目的建設週期相互一致。請參閱本[編纂]中「業務—項目開發管理—我們的標準物業開發流程—訂約、採購、項目管理及質量控制—訂約及採購」一節了解詳細信息。

我們於二零一三年十二月三十一日應付相關供應商及承包商的賬款中，已有人民幣497.3百萬元於二零一四年四月三十日得以結清。我們的董事已確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，應付賬款及非貿易應付賬款概無重大拖欠。

已收保證金

已收保證金主要包括(i)我們自物業買家收取的誠意金；(ii)我們自租戶收取的履約擔保金；及(iii)我們自承包商及供應商收取的競標保證金及履約擔保金。已收保證金由二零一一年十二月三十一日的人民幣318.9百萬元增加43.1%至二零一二年十二月三十一日的人民幣456.2百萬元，主要由於我們來自海闊天空國瑞城(五期)的已收誠意金。已收保證金自二零一二年十二月三十一日的人民幣456.2百萬元上升14.8%至二零一三年十二月三十一日的人民幣523.9百萬元，主要由於我們北京國瑞城二期的待售物業增加。

預收租金

預收租金指租戶提前支付的租金。於往績記錄期間，我們的預收租金保持相對穩定。

收購附屬公司的應付款

收購附屬公司的應付款指收購附屬公司的應付代價。收購附屬公司的應付款由二零一一年十二月三十一日的人民幣481.9百萬元增加至二零一二年十二月三十一日的人民幣549.9百

財務資料

萬元，主要由於人民幣68.0百萬元的未付代價。於二零一二年十一月，原北京國瑞以代價人民幣68.0百萬元向瀋陽大東方的少數股東權益持有人收購瀋陽大東方餘下30%股權。該應付款項屬無抵押、免息及應要求支付，於二零一二年十二月三十一日尚未償付。

收購附屬公司的應付款由二零一二年十二月三十一日的人民幣549.9百萬元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣467.0百萬元，主要由於支付收購海南海航股權的部份代價及支付上文提及的人民幣68.0百萬元的代價，部份被收購陝西華威股權的未付代價所抵銷。於二零一零年，海南國瑞向獨立第三方收購海南海航的全部股權，總代價為人民幣466.9百萬元。有關金額屬免息、無抵押及須於要求時償還，及於二零一二年十二月三十一日尚未償付。於二零一三年，我們就收購海南海航股權支付部份代價人民幣344.9百萬元。於二零一三年十月，原北京國瑞收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450.0百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們已經支付為數人民幣120.0百萬元的部份代價，及於二零一三年十二月三十一日尚未償付的未付代價人民幣330.0百萬元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

應付獨立第三方的其他款項

應付獨立第三方的其他款項主要包括來自獨立第三方的有關我們業務發展的往來款。應付獨立第三方的其他款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要項償還。下表載列於所示日期應付獨立第三方的其他款項明細：

應收保留業務的款項

來自獨立第三方就有關我們業務發展的往來款

對手方	於十二月三十一日			於最後實際 可行日期
	二零一一年	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)	
北京恒懿滙瑞 ⁽¹⁾	38,550	—	—	—
物業買家 ⁽²⁾	7,682	—	—	—
新鄭市國土資源局 ⁽³⁾	—	—	—	—
上海任功實業有限公司 ⁽⁴⁾	11,000	—	—	—
汕頭市國宏建築有限公司(「汕頭國宏」) ⁽⁵⁾ ..	7,000	—	—	—
汕頭華南金屬超市有限公司 (「汕頭華南金屬」) ⁽⁶⁾	3,209	3,209	—	—
Total Branding Limited ⁽⁷⁾	51,758	52,056	—	—
香港增厚投資有限公司 ⁽⁸⁾	18,000	18,000	—	—
	137,199	73,265	—	—

附註：

- (1) 請參閱「一應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項—來自獨立第三方的其他應收款—應向保留業務支付的款項—就有關我們業務發展預付獨立第三方的往來款」一節所載表格的附註(2)。
- (2) 我們協助購買我們所開發物業的若干買家申請房屋所有權證，並根據有關中國法規預先向該等個人物業買家收取申請費。所有該等物業買家均為本集團及其關連人士的獨立第三方。

財務資料

- (3) 新鄭市國土資源局為地方政府機關，為本集團及其關連人士的獨立第三方。於二零一零年十二月三十一日，我們已訂立收購鄭州國瑞城項目土地使用權的有關土地使用權出讓合同，但尚未取得相關土地使用權證。因此，我們計提相關契稅並列支為應付獨立第三方的其他款項。我們於二零一一年九月支付有關契稅。
- (4) 上海任功為本集團及其關連人士的獨立第三方。上海任功於二零一一年十月與我們訂立協議，打算購買我們國瑞花園項目的若干零售舖位作為長期投資物業。根據協議，上海任功於二零一一年十一月向我們支付人民幣11百萬元的保證金。但由於我們最終未能就該出售與上海任功達成協議，我們已於二零一二年五月將保證金退還上海任功。
- (5) 汕頭國宏為本集團及其關連人士的獨立第三方。汕頭國宏向我們介紹開發汕頭佔地總面積76,668平方米的若干地塊的機會。於二零一零年九月，汕頭國宏與我們訂立該項目的框架合作協議，並根據該協議向我們轉賬人民幣10百萬元，為該項目將產生的前期費用提供資金。根據該框架合作協議，汕頭國宏負責有關該等地塊的拆遷安置工作，而我們則負責相關費用。由於汕頭國宏未能就拆遷安置與地方自治組織及相關地塊的現有居民達成協議，汕頭國宏提議並經我們隨後與汕頭國宏達成協議，於二零一二年十二月終止該合作。我們已於二零一二年十二月退還該往來款。
- (6) 汕頭華南金屬主要從事金屬建材銷售，為本集團及其關連人士的獨立第三方。汕頭華南金屬原本打算租用汕頭國瑞城項目內整個家居裝修建材零售中心，並與我們合作開發金屬建材電子交易平台。汕頭華南金屬負責所有相關開支，而我們則負責建立該平台。汕頭華南金屬向我們預付人民幣3.2百萬元，為我們建立該平台所產生的前期費用(包括廣告和系統開發開支)提供資金。由於我們未能與汕頭華南金屬就租賃達成協議，我們決定終止有關合作，並於二零一三年六月結清有關款項。
- (7) 請參閱「一應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項—來自獨立第三方的其他應收款—應向保留業務支付的款項—就有關我們業務發展預付獨立第三方的往來款」一節所載表格的附註(7)。
- (8) 香港增厚投資有限公司為本集團及其關連人士的獨立第三方，曾為國瑞管理的股東之一，其後將國瑞管理的股權轉讓予我們，代價為人民幣18百萬元。我們已於二零一三年三月支付有關代價。

我們附屬公司前股東於我們收購該等附屬公司前的往來款

對手方	於十二月三十一日			於最後實際 可行日期
	二零一一年	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)	
海南航空控股有限公司 ⁽¹⁾	3,939	3,939	—	—
	<u>3,939</u>	<u>3,939</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 指就有關海口西海岸國瑞項目應付我們項目公司前股東的款項於該項目公司獲我們收購前產生。有關收購詳情，請參閱「歷史及重組—本公司的歷史發展沿革」。

來自獨立第三方的其他往來款

對手方	於十二月三十一日			於最後實際 可行日期
	二零一一年	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)	
北京躍進順和投資顧問有限公司 (「北京躍進順和」) ⁽¹⁾	2,017	—	—	—
	<u>2,017</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

附註：

- (1) 北京躍進順和是汕頭市惠通投資有限公司（「汕頭市惠通」）的附屬公司。於二零一三年四月十七日前，汕頭市惠通是一家由張主席控制的公司，而於二零一三年四月十七日後，則由張主席的胞妹張幼惜女士控制。於最後實際可行日期，汕頭市惠通是我們的關連人士。於二零一零年九月，汕頭市惠通將持有的北京躍進順和100%股權轉讓予獨立第三方，代價人民幣2百萬元。汕頭市惠通指示原北京國瑞代其接收有關款項，汕頭市惠通及原北京國瑞當時受共同控制。我們於二零一二年十二月結清該款項。

應收已售業務款項

來自獨立第三方就有關我們業務發展的往來款

對手方

	於十二月三十一日	
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)
重慶國龍 ⁽²⁾	355,000	— ⁽¹⁾
重慶富格 ⁽²⁾	70,896	1,999 ⁽¹⁾
牛海娟 ⁽³⁾	101,000	— ⁽¹⁾
黃瑛 ⁽⁴⁾	17,640	17,640 ⁽¹⁾
北京恒懿滙瑞 ⁽⁵⁾	17,000	— ⁽¹⁾
	561,536	19,639 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 作為重組的一部份，我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務，後於二零一三年四月二十八日出售汕頭物業管理。因此，自二零一二年十二月三十一日起，重慶及石家莊業務的應付獨立第三方的其他款項不再列入我們的應付獨立第三方的其他款項總額中，而汕頭物業管理的應付獨立第三方的其他款項則計入我們於二零一二年十二月三十一日的應付獨立第三方其他款項總額。
- (2) 重慶龍慶於二零一一年之前延長了重慶國龍和重慶富格的墊款，並且重慶國龍和重慶富格根據我們的指示將其中一部份墊款償還給石家莊國瑞。對於此類我們再次延長及償還給本集團內不同成員公司的墊款，我們未用已收還款來抵銷延長的墊款。截至二零一一年一月一日，石家莊國瑞應收重慶富格和重慶國龍的還款未償還餘額分別為人民幣95.0百萬元和人民幣125.0百萬元。此外，於二零一一年，石家莊國瑞延長了重慶富格人民幣125.0百萬元之公司間貸款且重慶富格根據我們的指示向石家莊國瑞償還人民幣98.9百萬元，並向汕頭物業管理償還人民幣2.0百萬元，而重慶國龍根據我們的指示向石家莊國瑞償還人民幣230.0百萬元。請參閱「業務—法律合規—以往不合規事件—公司間貸款」了解詳細信息。因此，截至二零一一年十二月三十一日，我們應付重慶富格的款項總額達人民幣70.9百萬元，而應付重慶國龍的款項總額達人民幣355.0百萬元。
- (3) 牛海娟女士為本集團及其關連人士的獨立第三方。牛海娟女士向我們位於重慶及石家莊的項目公司發放現金往來款，以滿足該等項目公司有關其項目開發的臨時現金需要。我們委聘牛海娟女士控制的一家公司作為我們的建材供貨商。牛海娟女士亦為我們提供銷售代理服務。
- (4) 黃瑛女士為本集團及其關連人士的獨立第三方。黃瑛女士向我們位於重慶的物業管理公司發放現金往來款，以滿足該公司的營運資金需要。我們委聘黃瑛女士控制的一家公司作為我們的建材供貨商。
- (5) 北京恒懿滙瑞於二零一一年十一月向石家莊國瑞轉賬人民幣17百萬元，以表示其於地塊面積為270,000平方米的石家莊開發項目上的合作誠意。雙方打算成立一家合資公司以開發有關項目。截至二零一二年十二月三十一日（我們作為重組的一部份出售重慶及石家莊業務時），我們尚未就有關項目訂立任何協議。

應付獨立第三方的其他款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣704.7百萬元減少86.3%至二零一二年十二月三十一日的人民幣96.8百萬元，主要由於出售重慶及石家莊業務所致。於二零一一年十二月三十一日，我們重慶及石家莊業務的應付獨立第三方的其他款

財務資料

項達到人民幣561.5百萬元，佔應付獨立第三方的其他款項總額的79.7%。由於我們已出售重慶及石家莊業務，因此於二零一二年十二月三十一日，我們概無任何與重慶及石家莊業務相關的其他應付獨立第三方尾款。有關交易的詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節，而有關公司間貸款的不合規事件詳情，請參閱「業務—法律合規」一節。應付獨立第三方的其他款項自二零一二年十二月三十一日的人民幣96.8百萬元顯著下降至二零一三年十二月三十一日的零元，主要由於出售一家擁有應付此類款項的附屬公司所致。

應付關連人士的其他款項

於二零一三年十二月三十一日，我們因於二零一三年五月終止與海南航空股份有限公司就預售一幢位於北京國瑞城的高層住宅大樓而於二零零九年七月訂立的預售協議而擁有的應付款尾款為人民幣1,120.0百萬元。有關更多詳情，請參閱「若干收益表項目—融資費用」。

預售物業的已收房款

預售物業的已收房款包括開始預售但未落成物業的買家支付的房款。物業由買家根據相關銷售協議條款支付預售物業代價。預售物業的已收房款由二零一一年十二月三十一日的人民幣4,739.1百萬元減少26.2%至二零一二年十二月三十一日的人民幣3,499.2百萬元，主要原因為重慶及石家莊附屬公司被出售時擁有預售物業的已收房款。有關交易詳情，請參閱本[編纂]「歷史及重組」一節。預售物業的已收房款由二零一二年十二月三十一日的人民幣3,499.2百萬元下降至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,648.2百萬元，主要由於京禧閣以及北京國瑞城二期及海闊天空國瑞城二期若干樓宇的竣工及交付。

應付關聯方款項

下表載列於所示日期我們應付關聯方款項：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	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)
非貿易結餘 ⁽¹⁾	915,660	80,668	284,164
貿易結餘 ⁽²⁾	—	—	13,576
總計	915,660	80,668	297,740

附註：

- (1) 結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (2) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

[編纂]後，我們將停止一切非貿易性質關聯方交易。董事確認，截至二零一三年十二月三十一日的所有應付關聯方的非貿易結餘其後已於二零一四年五月結清。

流動資金及資金來源

我們的營運資本、資本開支及其他資本需求主要源自內部所得資金及銀行借款，其次是信託融資。

財務資料

現金流量

下表載列摘錄自所示期間我們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		
	二零一一年	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)
經營活動(所用)所得的現金淨額.....	(1,531,172)	37,675	32,901
投資活動(所用)所得的現金淨額.....	(232,316)	(502,183)	355,037
融資活動(所用)所得的現金淨額.....	1,126,389	678,615	(346,457)
現金及現金等價物增加 (減少)淨額.....	(637,099)	214,107	41,481
年初現金及現金等價物.....	1,226,365	589,266	803,373
年末現金及現金等價物.....	589,266	803,373	844,054

經營活動(所用)所得的現金流量

經營活動所得的現金主要源自物業銷售及預售所得款項、投資物業租賃的租金收入，以及物業管理及其他物業相關服務所得收益。經營活動所用的現金主要用於我們的房地產開發活動。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們經營活動所得的現金淨額為人民幣32.9百萬元，主要包括：(i)除稅前溢利人民幣3,855.8百萬元；(ii)主要因收取北京哈德門項目所在地的補償，應收賬款及其他應收款減少人民幣1,487.4百萬元；及(iii)因各項目及各期的開發成本增加，應付賬款及其他應付款增加人民幣771.1百萬元，部份被(i)開發中待售物業及持作銷售物業增加人民幣4,578.6百萬元，反映我們物業開發活動增加；及(ii)因京禧閣以及北京國瑞城二期及海闊天空國瑞城二期若干樓宇的竣工及交付，預售物業的已收房款減少人民幣1,851.0百萬元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們經營活動所得的現金淨額為人民幣37.7百萬元，主要包括(i)除稅前溢利人民幣2,033.6百萬元；及(ii)應付賬款及其他應付款因物業開發活動增加而增加人民幣1,194.1百萬元，部份被(i)主要反映我們於石家莊國瑞城及海闊天空國瑞城已開始建設的建築面積增加，導致開發中待售物業及持作銷售物業增加人民幣1,637.7百萬元；及(ii)預售物業的已收房款減少人民幣1,239.9百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣1,531.2百萬元，主要包括(i)開發中待售物業及持作銷售物業增加人民幣2,300.0百萬元，主要原因為收購瀋陽國瑞城(三期)及永清國瑞城土地所致；及(ii)收購土地的已付保證金增加人民幣647.2百萬元，部份被(i)開始預售海闊天空國瑞城(一期)導致預售物業的已收房款增加人民幣1,592.4百萬元；及(ii)除稅前溢利人民幣1,075.1百萬元所抵銷。

投資活動(所用)所得的現金流量

投資活動所得的現金主要包括出售土地使用權及附屬公司的所得現金、提取受限制銀行存款以及關聯方及獨立人士還款。投資活動所用的現金主要包括收購附屬公司所需款項、

財務資料

受限制銀行存款及向關聯方及獨立第三方預付的款項。有關向獨立第三方及關聯方支付及收取的款項的詳細資料，請參閱本[編纂]「一 若干資產負債表項目」及附錄一「會計師報告」附註49。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們投資活動所得的現金淨額為人民幣355.0百萬元，主要包括(i)獨立第三方還款人民幣901.4百萬元；及(ii)提取受限制銀行存款人民幣501.3百萬元，部份被(i)向獨立第三方支付新往來款人民幣736.0百萬元；及(ii)存入受限制銀行存款人民幣410.5百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用的現金淨額為人民幣502.2百萬元，主要包括(i)就出售重慶及石家莊業務而出售附屬公司產生現金流出淨額人民幣429.0百萬元；及(ii)存入受限制銀行存款人民幣216.7百萬元；其中部份被(i)提取受限制銀行存款人民幣147.9百萬元；及(ii)獨立第三方還款人民幣134.4百萬元所抵銷。有關出售附屬公司的現金流出淨額更多詳情，請參閱本[編纂]附錄一「會計師報告」附註42。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用的現金淨額為人民幣232.3百萬元，主要包括(i)向獨立第三方支付新往來款人民幣410.9百萬元；及(ii)向關聯方支付往來款人民幣102.7百萬元，其中部份被償還關聯方人民幣235.0百萬元所抵銷。

融資活動(所用)所得的現金流量

融資活動所得的現金主要包括新造銀行及其他借款的所得款項以及來自關聯方的往來預付款項及股東的資本注入。融資活動所用的現金主要包括償還銀行及其他借款、支付予股權持有人的股息、支付利息、償還關聯方款項、收購附屬公司的權益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣346.5百萬元，當中包括：(i)償還銀行貸款人民幣2,344.2百萬元；(ii)支付股權持有人的股息人民幣1,307.8百萬元；(iii)已付利息人民幣494.3百萬元；及(iv)償還其他貸款人民幣477.8百萬元，但部份被(i)新造銀行貸款人民幣2,588.0百萬元；及(ii)新造其他貸款人民幣2,069.1百萬元抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們融資活動所得的現金淨額為人民幣678.6百萬元，主要包括(i)新造銀行貸款人民幣1,847.8百萬元；及(ii)新造其他貸款人民幣592.0百萬元，部份被(i)償還銀行貸款人民幣1,283.2百萬元；及(ii)已付利息人民幣477.4百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們融資活動所得的現金淨額為人民幣1,126.4百萬元，主要包括(i)新造銀行貸款人民幣2,100.2百萬元；(ii)來自獨立第三方的往來款人民幣517.2百萬元；及(iii)來自關聯方的往來款項人民幣212.4百萬元，部份被(i)償還銀行貸款人民幣1,254.3百萬元；及(ii)已付利息人民幣347.4百萬元所抵銷。

淨負營運現金流

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們錄得淨負營運現金流人民幣1,531.2百萬元。我們出現淨負營運現金流乃主要由於我們於二零一一年購買瀋陽國瑞城及永清國瑞城地塊及繼續擴展業務。

財務資料

資金來源及營運資本充足性

物業開發的土地收購及建設需要龐大的資金投入，且可能需要數月或數年方會產生正現金流。迄今為止，我們的增長主要源自內部資金及銀行借款，其次是信託融資。我們的融資方法因項目不同而各異，但受到中國法律及貨幣政策的限制。

在不久將來，我們打算綜合運用(i)我們部份的物業銷售現金收益及租金收入；及(ii)外部借款，為我們的資本支出(主要包括土地收購成本及建設成本)提供資金。**[編纂]**後，我們亦打算利用**[編纂]**所得款項淨額的約60%(或**[編纂]**)為我們的物業開發項目提供資金，及將**[編纂]**所得款項淨額約30%(或約**[編纂]**)用於尋找和收購合適的地塊。有關進一步詳細資料，請參閱本**[編纂]**「未來計劃及**[編纂]**用途」一節。我們的董事認為我們的實際現金收益將大於資本支出總額。

截至二零一三年十二月三十一日，我們的開發中物業的總支出達人民幣3,501.0百萬元。

經計及**[編纂]**估計所得款項淨額、銀行及非銀行金融機構的融資額度及我們經營所得現金流量，我們的董事認為，我們有足夠的營運資本，足以應付現時及自本**[編纂]**日期起至少未來十二個月的需求。

我們打算繼續利用現有融資渠道及經營所得的現金為我們的未來發展及債務提供資金。日後，我們可能會通過債券或股票發行籌措資金，為我們的日後的全部或部份發展、債務或其他目的提供資金。我們籌措充足資金以應對我們債務需求的能力可能受到我們的財務狀況、經營業績及國內外金融市場的資金流動性的限制。如果我們未能及時週轉或取得短期債務再融資，則會導致我們不能就到期及應付的債務、應付賬款及／或其他債務履行支付責任。

管理層為我們的債務、資本承擔及發展計劃提供資金的計劃

我們計劃按如下方法為我們的債務、資本承擔及發展開支提供資金：

- 積極執行銷售計劃，自物業銷售及預售中產生充足的經營現金流量；
- 有戰略地增加投資物業在我們物業組合中的比重，以此增加租金收入帶來的現金流入；
- 保證中國的商業銀行提供充足的銀行融資，支持發展計劃；及
- 融資渠道多樣化，尋求包括發債及售股在內的長期融資機會。

我們相信上述措施可使我們擁有足夠的營運資本，為我們**[編纂]**後的負債、資本承擔及發展開支提供資金。我們並不打算以信託融資安排作為我們**[編纂]**後物業開發的重要資金渠道。

財務資料

合同責任及資本承擔

下表載列於所示日期我們的物業開發開支：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	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)
已訂約但尚未在財務資料內撥備：			
— 有關開發中物業的開支	<u>1,325,172</u>	<u>1,775,920</u>	<u>3,500,991</u>

我們就持作賺取租金的物業訂有介乎六個月至二十年期的租賃安排，大部份都規定了固定租金的條款。下表載列截至所示日期我們的最低經營租賃承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	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)
一年內	165,359	190,659	208,985
二至五年(包括首尾兩年)	376,115	397,032	385,522
五年以後	522,903	512,717	326,733
總計	<u>1,064,377</u>	<u>1,100,408</u>	<u>921,240</u>

我們擬主要從銀行融資以及我們已竣工或開發中物業的銷售及預售所得款項撥付我們的資本及租賃承擔所需資金。

債務

銀行及其他借款

下表載列於所示日期我們的銀行及其他借款總額：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行貸款，有抵押	5,623,667	5,090,280	5,153,300	6,521,960
銀行貸款，無抵押	200	500	—	—
其他貸款，有抵押	—	592,000	2,183,260	2,171,310
其他貸款，無抵押	—	—	—	446,000
	<u>5,623,867</u>	<u>5,682,780</u>	<u>7,336,560</u>	<u>9,139,270</u>
將於下列期間支付的借款：				
— 一年內	1,220,004	2,330,880	1,112,136	1,890,960
— 一年以上，但不超過兩年	2,053,577	912,136	3,358,364	3,547,500
— 兩年以上，但不超過五年	1,332,190	1,690,764	2,146,060	2,879,660
— 五年以上	1,018,096	749,000	720,000	821,150
	<u>5,623,867</u>	<u>5,682,780</u>	<u>7,336,560</u>	<u>9,139,270</u>
減去：列示於流動負債項下的一年內到期的款項	(1,220,004)	(2,330,880)	(1,112,136)	(1,890,960)
一年後到期的款項	<u>4,403,863</u>	<u>3,351,900</u>	<u>6,224,424</u>	<u>7,248,310</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們尚未償還的即期及非即期銀行及其他貸款分別為人民幣5,623.9百萬元、人民幣5,682.8百萬元及人民幣7,336.6百萬元。

財務資料

元。於往績記錄期間，我們即期及非即期銀行及其他貸款穩步增加，主要因為該期間我們的物業開發活動增加。於二零一四年四月三十日，我們的即期及非即期銀行及其他貸款為人民幣9,139.3百萬元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們浮息借款的實際利率分別介乎5.83%至8.55%、5.64%至8.65%及6.22%至8.00%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們定息借款的實際利率分別介乎5.40%至6.10%、5.40%至10.50%及10.04%至12.00%。二零一三年十二月三十一日至二零一四年四月三十日期間，我們的銀行借款的實際利率相對穩定。銀行借款是我們物業開發最重要的資金來源之一。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行借款分別佔我們借款總額的100%、89.6%及70.2%。銀行借款實際利率增加主要是由於人民銀行上調基準利率及銀行收緊對中國物業開發商的信貸政策所致。其他貸款包括我們自非銀行金融機構取得的貸款。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們來自財務公司及信託融資安排的其他貸款分別為零元、人民幣592.0百萬元及人民幣2,183.3百萬元。我們借款總額中自非銀行金融機構取得的貸款比例由二零一一年十二月三十一日的零元增加至二零一二年十二月三十一日的10.4%，並進一步增加至截至二零一三年十二月三十一日的29.8%，我們動用更多的信託融資作為我們銀行貸款之外的另類融資，主要由於相比銀行貸款，信託融資在資金取用方面更加靈活。銀行貸款通常須根據實際施工進度，而信託融資則可透過與相關信託公司協商一次或分多次提取貸款，從而提供了更好的現金狀態及流動性。更多詳情，請參閱本[編纂]「業務 — 信託融資公司提供的另類融資」一節。我們分別於二零一二年及二零一三年訂立兩項及三項本金總額人民幣520.0百萬元及人民幣2,069.1百萬元的信託融資安排。於二零一三年十二月三十一日，我們來自信託融資安排的未償還借款為人民幣2,183.3百萬元，相當於二零一三年十二月三十一日的銀行及其他借款結餘總額的29.8%。有關我們來自非銀行金融機構貸款的更多詳情，請參閱本[編纂]附錄一「會計師報告」附註35。

銀行貸款一直是我們的主要借款來源，未來亦然。於往績記錄期間，我們銀行及其他貸款的平均實際利率上漲是由於人民銀行基準利率上調及銀行向中國物業開發商施加緊縮的信貸政策所致。而信託融資公司一般不會將其利率與人民銀行基準利率掛鉤，他們收取的利率一般會高出商業銀行。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的借款利息開支總額受利率變動的影響」一節。

我們的銀行及其他貸款以人民幣計值。

我們的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項，以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項作擔保。下表載列所示日期就我們所獲授若干借款抵押的資產：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
投資物業.....	5,532,523	6,519,323	7,355,065	7,571,800
開發中待售物業.....	1,448,979	2,306,663	1,767,542	6,628,038
持作銷售物業.....	147,780	52,000	1,110,650	650,013
物業、廠房及設備.....	86,426	93,786	51,587	50,292
預付租賃款項.....	24,389	28,026	2,269	2,176
受限制銀行存款.....	2,862	800	1,200	200
總計.....	7,242,959	9,000,598	10,288,313	14,902,519

財務資料

此外，於二零一四年四月三十日，來自四川信託的未償還信託貸款人民幣112.8百萬元乃以汕頭建材的汕頭國瑞城一期的未來營運收益的權利作抵押。於二零一四年四月三十日，來自五礦的未償還信託貸款人民幣489.5百萬元乃以汕頭國瑞的全部股權作抵押。

我們的若干貸款協議須遵守多項慣常的肯定及／或負契約，如對變更控制權及出售重要資產的限制，以及我們必須遵守的財務比率（如負債與權益比率）。有關更多詳情，請參閱本[編纂]「業務－信託融資公司提供的另類融資－我們的信託融資安排」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們受限於與我們銀行借款安排項下若干契約限制有關的風險，這些契約或限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響」。

債務

截至二零一四年四月三十日，即刊印本[編纂]之前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，我們尚未償還的債務為人民幣9,167.0百萬元，包括銀行及其他借款人民幣9,139.3百萬元及無抵押的應付關聯方人民幣27.7百萬元。於二零一四年四月三十日，我們並無尚未動用的銀行融資。

我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期：

- 並無拖欠支付或重大違反我們貸款協議或其他應付款及銀行融資項下的其他契約；
- 我們並無被放款人要求召回貸款或提早償還貸款；及
- 我們在取得我們營運所需的外部借款方面並無遭遇任何困難，目前預期亦不會遇到任何困難。

除本[編纂]上文披露者外，截至二零一四年四月三十日，我們並無任何已發行及未贖回或獲批准或以其他方式設立但未發行的債務證券，且我們並無定期貸款、其他借款或有借款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債（常規商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或擔保。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，我們與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。我們不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求我們為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一四年四月三十日，就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣1,867.8百萬元。如果買家於各自的擔保期內拖欠按揭貸款，我們須向承按銀行償還該等買家於貸款下結欠的所有債務。在此情況下，我們有權沒收買家所付首期款項，並將物業放回市場重售。於往績記錄期間，我們並無遭遇買家違約事件。就我們所深知，中國政府於近期頒佈的房地產融資措施並無令我們客戶拖欠按揭付款的情況有上升趨勢。有關我們就所開發物業買家所提取的按揭貸款提供擔保的進一步詳情，請參閱「業務－項目開發管理－我們的標準物業開發流程－竣工、交付和售後服務－客戶付款安排」。

財務資料

財務擔保是並未列入我們財務報表內的或然負債。有關其他資料，請參閱本[編纂]附錄一「會計師報告」附註46。

下表載列我們於所示日期的財務擔保：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團為其客戶而向銀行提供的按揭貸款擔保.....	845,634	1,012,171	1,634,119	1,867,772

除上述「一債務」所披露者，截至二零一四年四月三十日，我們並無任何尚未償還的按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債、承兌信用或任何擔保或其他尚未償還的重大或然負債。除上文所披露者外，我們的債務及或然負債自二零一四年四月三十日起並未出現重大變動。

主要財務比率

下表載列我們於所示年度的若干財務比率：

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
盈利比率				
收入增長.....	1	不適用	144%	60%
溢利淨額增長.....	2	不適用	71%	118%
股本回報率.....	3	18%	25%	47%
流動資金比率				
流動比率.....	4	1.36	1.37	1.69
資本充足率				
資本負債率.....	5	122%	100%	120%
淨負債與權益比率.....	6	105%	79%	106%
利息覆蓋率.....	7	6.57	9.84	7.73
承擔權益比率.....	8	29%	31%	57%
或然負債與權益比率.....	9	18%	18%	27%

附註：

1. 收入增長乃按照年度收入除以上年度收入，減一再乘以100%計算。
2. 溢利淨額增長乃按照年度溢利淨額除以上年度溢利淨額，減一再乘以100%計算。
3. 股本回報率乃按照年度溢利及綜合收益總額，除以平均權益總額，再乘以100%計算。
4. 流動比率乃按照流動資產除以流動負債計算。
5. 資本負債率乃按照計息債務除以總權益乘以100%計算。
6. 淨負債與權益比率乃按照計息債務總額減銀行結餘、現金及受限制現金，除以權益總額，再乘以100%計算。
7. 利息覆蓋率乃按照截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度內除稅前溢利加融資費用，除以該等融資費用計算。
8. 承擔權益比率乃按照本集團的承擔(即本[編纂]附錄一會計師報告所載的經審核財務報表中，收購土地使用權支出及物業開發支出的已訂約但未撥備的金額)除以總權益再乘以100%計算。
9. 或然負債與權益比率乃按照本集團的或然負債承擔(即就中國境內銀行授予我們客戶的按揭貸款提供擔保中尚未解除的金額)除以總權益再乘以100%計算。

財務資料

股本回報率

我們的股本回報率由二零一一年度的18%略微增加至二零一二年的25%。我們的股本回報率由二零一二年的25%增加至二零一三年的47%，主要由於溢利及綜合收益總額於二零一三年大幅增加。

流動比率

我們的流動比率從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相對穩定。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的流動比率分別為1.36及1.37。我們的流動比率自二零一二年十二月三十一日的1.37增加至二零一三年十二月三十一日的1.69，主要由於我們因開發中待售物業增加造成的流動資產增加。

資本負債率

我們的資本負債率由二零一一年十二月三十一日的122%降低至二零一二年十二月三十一日的100%，主要由於總權益隨我們的年度溢利及綜合收益總額增加而增加。我們的資本負債率由截至二零一二年十二月三十一日的100%增加至截至二零一三年十二月三十一日的120%，主要由於計息債務增加與我們增加的物業開發業務同步增加所致。

淨負債與權益比率

我們的淨負債與權益比率由截至二零一一年十二月三十一日的105%降低至截至二零一二年十二月三十一日的79%，主要由於我們該年度的溢利及綜合收益總額增加導致總權益增加。我們的淨負債與權益比率由二零一二年十二月三十一日的79%增加至二零一三年十二月三十一日的106%，主要由於計息債務增加與我們增加的物業開發業務同步增加所致。

利息覆蓋率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的利息覆蓋比率分別為6.57、9.84及7.73。波動與我們於相同年度的溢利（未扣除利息、稅務開支及融資費用）一致。

承擔權益比率

我們的承擔權益比率維持相對穩定，由截至二零一一年十二月三十一日的29%微升至截至二零一二年十二月三十一日的31%。我們的承擔權益比率由二零一二年十二月三十一日的31%增加至二零一三年十二月三十一日的57%，主要由於我們的承擔與我們增加的物業開發業務同步增加所致。

或然負債與權益比率

我們的或然負債與權益比率於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期間維持穩定於18%。我們的或然負債與權益比率由二零一二年十二月三十一日的18%增加至二零一三年十二月三十一日的27%，主要由於尚未解除的擔保增加。

[編纂]開支

本集團將就上市承擔的[編纂]開支，當中包括專業費、承銷佣金及其他費用。本集團將承擔的[編纂]開支估計約為[編纂]（根據[編纂]的指示性[編纂]的中位數計算）。截至二零一三年十二月三十一日，已產生[編纂]開支約[編纂]。約[編纂]的上市開支預期將於二零一三年十二月三十一日後產生，其中[編纂]預期將於我們的綜合損益及其他綜合收益表中扣除，而[編纂]預期將作為權益扣減入賬。上述[編纂]開支僅為最新的實際估計，僅供參考之用，實際金額可能與估計不同。我們的董事預期，有關開支不會對我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響。

財務資料

有關市場風險的定性及定量披露

我們面臨多類市場風險，包括信用風險、利率風險及流動資金風險。

信用風險

綜合財務狀況表所列的銀行存款以及應收賬款及其他應收款的賬面值是我們面臨的有關金融資產的最大信用風險。我們已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，我們保留權利在買方拖欠付款時取消銷售合同，並將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信用風險有限。其他應收款主要包括應收關聯方款項以及在日常業務過程中支付的保證金。我們會密切監控該等其他應收款，以確保在出現任何拖欠付款風險時採取措施收回該等餘額。

由於我們的關聯方財務狀況良好，因此，應收關聯方款項的信用風險有限。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的信用風險集中來自應收金明五金的款項，該等款項佔我們應收關聯方總金額的58%及91%。除應收關聯方及北京市人民政府的金額外，我們的信用風險分散於若干對手方及客戶身上，因此我們的應收對手方及客戶的款項並無任何重大集中信用風險。除存放於若干高信用評級的銀行的存款外，我們的流動資金並無任何其他重大集中信用風險。由於對手方主要為中國境內具有高信用評級的國有銀行，故銀行存款的信用風險有限。

利率風險

我們的利率風險主要與我們的固定利率借款及浮動利率借款有關。固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險，而浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險。我們並無訂立任何利率掉期以對沖借款公允價值變動的風險。

此外，如果我們未來需要進行債務融資，利率上調將增加新增債務成本。利率波動亦可導致我們的債務責任公允價值出現大幅波動，並且產生利率風險。

我們現時並無使用任何衍生工具來管理我們的利率風險。如果我們未來決定以衍生工具管理利率風險，則無法保證未來任何對沖活動能夠保障我們免受利率波動的影響。

外幣匯率風險

我們主要以人民幣進行業務。我們就銀行存款面對外幣匯率風險。於二零零五年七月二十一日，中國政府更改其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准跟隨一籃子的若干外幣在窄幅及受控制的範圍內波動。這政策上的改變導致人民幣兌美元逐步升值，繼而與美元掛鈎的港元亦逐步升值。中國政府可能採取進一步措施，可能因而促使日後匯率與目前或歷史匯率出現重大差異。人民幣貶值會(i)對我們向中國境外股東支付的任何股息價值造成不利影響；及(ii)需要我們動用更多人民幣資金履行相同金額的外幣債

財務資料

項。然而，人民幣升值將會對我們來自[編纂]的所得款項或任何外幣出資的價值受到不利影響(如果未能及時兌換為人民幣)。我們並無外幣對沖政策，但我們的董事密切監察我們的外幣風險，並可能視乎情況及外幣走勢，考慮於日後採取重大的外幣對沖政策。

流動資金風險

我們的業務屬資金密集型，這令我們面臨流動資金風險。如果我們未能籌集足夠資金應付資本承擔，則我們面臨流動資金風險。為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足以為營運提供資金並緩解現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。為此，我們的管理層通過監管資本負債率監管資金，以確保有足夠的未動用銀行信貸額度，管理層亦監控借款的用途，以確保符合貸款契約中的限制性條款。

期後事項

有關二零一三年十二月三十一日後發生之事項的詳細資料，請參閱本[編纂]「概要—近期發展」及「豁免嚴格遵守上市規則」，以及本[編纂]附錄一中「會計師報告」下「結算日後事項」。

資產負債表外安排

除所披露的或然負債外，我們並無為擔保任何第三方的付款責任而訂立任何資產負債表外安排或承擔。我們並無於持有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或為我們提供租賃或對沖服務的非綜合實體任何可變權益。

股息政策

根據公司法及章程細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會的建議金額。我們的章程細則規定，股息可由我們的溢利(已變現或未變現)或本公司可合法用作分派的款項(包括股份溢價)宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按獲派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按任何派息期間的實繳股款數額或時間比例分配及派付。如果本公司股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予彼等的股息或與股份有關的任何其他付款中扣除股東所欠的一切款項(如有)。此外，宣派股息由本公司董事酌情釐定，而實際宣派及派付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 我們股東的利益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

財務資料

本公司日後向其股東支付股息亦將視乎本公司於中國的附屬公司收取的股息而定。根據中國法律規定，自溢利淨額派付的股息須按中國會計原則（其於若干方面有別於國際財務報告準則）計算。中國法律還規定，位於中國企業須於分配淨收益前撥出部份溢利淨額作為法定儲備。此等法定儲備不得用作現金股息分派。此外，附屬公司的分派亦可能因產生債務或虧損，或有關銀行信貸融資的任何限制性契約、可換股債券工具或本公司或其附屬公司日後可能簽訂其他協議而受到限制。

我們的董事將就股份以港元按每股基準宣派股息（如有），並將以港元派付有關股息。任何財政年度的末期股息均須獲股東批准。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞及國瑞興業向彼等當時的非控股股東宣派及派付股息人民幣250.0百萬元。所支付的股息與我們的其他應收款抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團已向其股東宣派股息人民幣2,350.0百萬元，全部已於二零一四年四月三十日前派付。

我們目前計劃於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及此後的財政年度將年度內約20%至30%的可分配溢利淨額（除投資物業公允價值損益）撥作可分派予我們股東的股息。我們將每年重新評估我們的股息政策。

可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，我們的可分派儲備為人民幣1,914.5百萬元。

根據上市規則第13.13至第13.19條作出披露

除本[編纂]另有披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並未察覺存在任何可能需根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

財務資料

[編纂]

財務資料

[編纂]

董事確認並無發生重大不利變動

最近十二個月內，我們未曾因業務中斷而可能對或已對我們的財務狀況產生重大影響。我們的董事確認，其已對本公司進行充分審慎盡職調查，以確保直至本[編纂]日期，我們的財務或貿易狀況或前景自二零一三年十二月三十一日以後概無出現重大不利變動，及自二零一三年十二月三十一日以來並未出現重大影響「會計師報告」(全文載列本[編纂]附錄一)所載的信息的任何事宜。

關聯方交易

董事確認，本[編纂]附錄一會計師報告附註49所載的關聯方交易，均按正常商業條款及／或不遜於可從獨立第三方獲得條款進行。董事認為，有關交易公平合理，並符合我們股東的整體利益。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師已對我們於二零一四年三月三十一日的物業權益進行估值，且認為我們的物業權益於該日的價值總額約為人民幣25,765.7百萬元(本集團應佔價值為人民幣20,390.6百萬元)。有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書全文載於本[編纂]附錄三「物業估值報告」。

物業估值對賬

其函件、估值概要及估值證書載於本[編纂]附錄三。

財務資料

下表分別載列我們的物業於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值(摘錄自本[編纂]附錄一所載會計師報告)與於二零一四年三月三十一日的物業估值報告(載於本[編纂]附錄三)的對賬：

	人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日的物業賬面淨值	
— 投資物業	7,985,500
— 開發中待售物業	9,967,028
— 持作銷售物業	1,739,494
— 持作自用物業 ⁽¹⁾	102,541
— 預付租賃款項	2,268
於二零一三年十二月三十一日的物業賬面淨值	19,796,831
加：於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間的投資物業 公允價值變動	(20,700)
加：於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間的增加額 (未經審核)	1,059,736
減：於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間的出售 (未經審核)	(521,802)
減：持作自用樓宇及撥回預付租賃款項於二零一四年一月一日至 二零一四年三月三十一日期間的折舊(未經審核)	(2,237)
於二零一四年三月三十一日我們物業的賬面淨值	20,311,828
重估盈餘淨額，除所得稅及土地增值稅前	78,810
我們於二零一四年三月三十一日應估物業估值 (分別如附錄三物業估值報告所載)	20,390,638

附註：

(1) 本[編纂]附錄三的估值並無計及約人民幣5.0百萬元物業、廠房及設備及預付租賃款項，因此本對賬亦無計及有關款項。