

以下有關財務狀況及經營業績的討論及分析應與我們於2011年、2012年及2013年12月31日及截至有關日期止年度各年以及截至2014年3月31日止三個月的經審核綜合財務報表和隨附的附註(均載於本招股章程附錄一所載的會計師報告內)一併閱讀。我們已根據國際財務報告準則編製財務資料。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映我們現時就日後事件及財務表現的看法。有關陳述基於我們根據過往經驗及對歷史趨勢、目前情況及預期日後發展的見解所作的假設及分析，以及我們認為適用於有關情況的其他因素。然而，實際結果及發展是否符合我們的預期及預測，乃視乎多項我們無法控制的風險及不明確因素。見「風險因素」及「前瞻性陳述」。

### 概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。我們於2005年開始開發第一項產業市鎮項目龍河高新區時，於中國提供相若服務範疇之市場參與者較少，且根據仲量聯行，產業市鎮僅於近十年始成為促進中國城鎮化進程的發展模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的同一產業主題均經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，其僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

我們按三個分部呈報收益：

- 待售土地開發項目的銷售費用收入。待售土地開發項目的銷售費用收入指我們開發產業市鎮項目的費用收入。於往績記錄期間，待售土地開發項目的銷售費用收入全數來自發展龍河高新區。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，地方政府分別向第三方出讓由我們發展的龍河高新區內合共1,096,440平方米、508,966平方米、672,504平方米、225,397平方米及101,332平方米的土地，並分別錄得人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元的費用收入。
- 物業銷售收益。物業銷售收益指銷售由我們發展的住宅及商業物業、輔助區及停車位的收益。該等物業均位於河北省。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，我們分別售出(i)總建築面積76,222

---

## 財務資料

---

平方米、42,153平方米、35,480平方米及16,631平方米的住宅及商業物業（不包括輔助區及停車位），(ii)3,765平方米、308平方米、4,359平方米及1,403平方米的輔助區，及(iii)87個、16個、4個及零個停車位；同期分別產生人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元的收益。截至2013年3月31日止三個月，我們並未交付任何住宅或商業物業、輔助區或停車位，因此於本期間並無確認任何收益。

- **物業租賃收益。**物業租賃收益指來自租賃若干由我們發展的商業及工業物業的租金收入。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的物業租賃收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。

我們相信，憑藉我們獨特的商業模式，加上我們發展大型產業市鎮項目的可靠記錄，我們具備掌握中國城市化趨勢發展機遇的優勢，以取得進一步發展。於往績記錄期間，我們的總收益及純利波動，我們的收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元下跌至2012年的人民幣467.5百萬元，並上升至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元上升至2014年同期的人民幣312.8百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元下跌至2012年的人民幣228.0百萬元，並上升至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的純利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元大幅上升至2014年同期的人民幣101.3百萬元。

### 編製基準

本公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本招股章程附錄一所載會計師報告內的財務資料已根據歷史成本法按所有適用國際財務報告準則編製，惟按公平值計量的投資物業及若干財務工具除外。歷史成本一般根據交換貨物及服務所付代價的公平值計算。所有重大的集團內交易及結餘已於合併時對銷。本集團的財務資料以人民幣列值。

### 影響我們業績表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響。部份主要因素包括以下各項。

#### 中國經濟及城市化趨勢和產業市鎮開發及物業市場所受到的影響

我們的業務非常依賴中國持續的經濟增長及城市化趨勢，而其對中國的產業市鎮開發及整體物業市場有重大影響。特別是我們現時的大部分產業市鎮項目位於地處中國主要經濟增長區之一京津冀地區的河北省廊坊市。我們的產業市鎮項目發展尤其受到中國城市化步伐和地方政府推進地方城市化過程重大影響。近年，

中國政府已採取政策，將城市化的焦點由主要大城市轉移至中小型城市，並提升城市化過程中非國有企業及市場力量的參與。此外，京津冀地區的潛在融合、其經濟發展及城市趨勢及該區政府的策略性規劃對我們的業務營運非常重要。我們相信，我們的業務及經營將會受惠於該等有利趨勢。

此外，我們亦於河北省廊坊和其他城市從事物業發展。就此，我們會受到我們經營所在城市和地區的經濟狀況影響，包括可支配收入的一般水平、土地資源的供應、物業供求及物業價格趨勢。我們相信，該等因素將繼續對我們的經營造成重大影響。環球金融市場及經濟狀況(包括中國的金融市場及經濟狀況)近日仍然受到對中國信貸增長泡沫的關注及主要股票市場波動增強的不利影響，因此難以判斷任何長期全球經濟衰退及金融危機對中國經濟以至物業市場的確實影響。如中國經濟出現整體衰退，或特別是我們經營所在的地區出現經濟衰退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 影響中國房地產業的監管環境及措施

我們的業務一直及將會繼續直接及間接受到中國的監管環境影響，特別是中國政府對城鎮化、物業發展及相關行業採取的政策及措施。近年，中國政府已實施一系列措施，以控制經濟增長步伐，特別是鑒於被視為過熱的房地產市場。儘管中國政府仍認為房地產業屬重要，但中國政府已採取多項規範措施，以遏止投機活動及增加供應負擔能力內的住宅物業。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，以透過監管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資、按揭及稅務，鼓勵或限制私人物業界別的發展。中國政府為控制貨幣供應、可動用信貸及固定資產而採取的措施亦對我們的業務造成直接或間接影響。中國政府可能引入有關措施，對我們取得資金及為物業發展融資的方式造成影響，此等及其他措施已對中國整體經濟不同行業造成不同程度的影響。

自2010年上半年起，針對全國物業價格上升，中國政府宣佈新政策及採取新措施以抑制物業市場的投機活動，並且對物業開發商支付土地出讓金施加更嚴格的規定。該等政策包括廢除若干有關轉讓住宅物業應付營業稅的優惠待遇、調高按揭貸款的最低首期付款、對支付土地出讓金制訂更嚴格的規定及進一步規限每個家庭可購買的住宅物業數目。中國於房地產業的監管措施將繼續影響我們的物業發展業務及我們的產業市鎮項目土地的需求。有關中國相關法例及法規的詳情，請參閱「法規－產業市鎮開發」。

---

## 財務資料

---

此外，預售住宅及商業物業為我們帶來營運現金來源。中國法例容許我們於向相關政府當局取得預售許可證的情況下，在物業落成前預售物業，惟我們須將預售所得款項用於發展同一物業項目。然而，直至物業落成及交付予買家前，我們不會確認預售物業的收益。物業發展的進度或會影響我們開始預售物業或交付物業予客戶的時間，繼而影響我們的現金流入及收益的時間。來自預售物業的現金減少，會影響我們為持續發展物業提供資金的能力，並將令我們更依賴外界融資。

### 業務組合

我們有三個業務分部，分別為銷售待售土地開發項目、銷售物業及物業租賃，各分部佔我們整體業務組合的比例均對我們的經營業績有所影響。過往，由於2011年及2013年發展產業市鎮項目的毛利率較銷售物業的毛利率為高，產業市鎮項目發展佔我們整體業務組合的比例因此較高，導致我們同年的整體業務毛利率亦有所增加。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的整體毛利率分別為52.1%、27.9%、67.5%、68.5%及67.0%，而我們同期的產業市鎮項目發展毛利率分別為68.6%、20.1%、78.7%、68.3%及84.9%。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，銷售物業毛利率則分別為28.5%、27.5%、0.8%及42.6%。我們於2013年第一季度概無交付任何物業。過往，我們的物業租賃於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月均錄得高於另外兩個分部的毛利率，分別為96.5%、98.7%、98.2%、97.4%及98.7%，但該業務分部於往績記錄期間只佔我們總收益及溢利的小部份。

銷售待售土地開發項目的毛利率則受到由我們發展及由地方政府出讓的工業用地及住宅和商業用地各自的比例影響。由我們發展並由地方政府出讓的住宅和商業用地的平均出讓價高於由我們發展並由地方政府出讓的工業用地，過往有關住宅和商業用地的比例增加導致銷售待售土地開發項目的整體毛利率提升。例如，於2011年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，銷售待售土地開發項目的毛利率分別為68.6%、78.7%、68.3%及84.9%，但2012年銷售待售土地開發項目的毛利率則為20.1%，主要由於2012年地方政府出讓的住宅和商業用地比例較少。

我們認為，各業務分部的毛利率有所不同乃由其不同的業務性質決定。視乎業務分部的相關比例而定，我們於各期間的毛利率或有變化，而業務分部的比例則視乎多個原因而定，包括我們的發展計劃、地方政府出讓土地的次數及時間、可供發展物業的土地資源及市場狀況。我們不時根據發展計劃調整我們的業務組合。

地方政府向我們的產業市鎮項目出讓土地使用權的時間及定價以及計算應付予我們的費用的預先協定百分比

於往績記錄期間，產業市鎮項目發展全部的費用收入包括地方政府向我們支付的費用，有關費用根據出讓產業市鎮項目土地使用權的所得款項計算，費用收入於地方政府與土地使用權買家訂立土地出讓合同且費用收入金額能可靠地計量時予以確認為收益。因此，我們來自發展產業市鎮項目的業績主要受到出讓我們發展產業市鎮項目的土地使用權的時間及定價以及計算應付予我們的費用的預先協定百分比影響。

*時間。*我們認為我們對出讓產業市鎮項目土地使用權的時間具有若干控制。根據有關我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，我們有權就出讓該等產業市鎮項目的土地使用權的時間表制訂計劃，而一旦該計劃獲相關地方政府批准，地方政府將負責執行該計劃。然而，出讓土地使用權的時間受其他不確定因素影響，如有關土地供應的政府政策變動。

*定價。*我們就開發產業市鎮項目有權收取的費用取決於我們於產業市鎮項目開發的土地的出讓價。由於我們開發的土地的土地使用權乃於公開市場透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓，我們認為潛在競標者的競爭將使出讓價反映有關土地使用權的實際市值。因此，我們於產業市鎮項目開發的土地的出讓價受地方及中國整體經濟周期的影響。

*應付予我們的費用。*我們就開發產業市鎮項目而有權收取的費用乃參考產業市鎮項目的土地出讓所得款項淨額預先協定的百分比計算。根據開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，受其他條款及條件所規限，有關百分比為工業用地的100%及住宅及商業用地的80%。有關百分比的任何向下調整將對我們的收益及利潤產生不利影響。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們現有與中國地方政府的合作協議概無終止或根據有關合作協議將應付予我們的費用百分比作出向下調整的修訂。然而，我們無法保證有關百分比於未來不會調整。

與地方政府向我們出讓產業市鎮項目的土地使用權的時間及定價有關的風險及計算應付予我們的費用的預先協定的百分比，請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動」。

此外，我們的產業市鎮項目發展需要投放大量資金，並且於發展初期產生大量開發成本。於地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓土地使用權前，我們不會確認產業市鎮項目發展的費用收入為收益，但會招致成本。我們的產業

市鎮項目發展成本主要包括有關拆遷現有構築物、原居民及商業單位搬遷的成本及基礎設施建設(如道路及公共設施)的成本。因此，在地方政府出讓我們所發展土地前，我們於產業市鎮項目早期記錄的「待售土地開發項目」一般較我們於發展後期所記錄的「待售土地開發項目」為多。

### 於戰略性選擇的地區開發新產業市鎮項目及以合理成本收購土地使用權的能力

我們的持續業務增長取決於我們在戰略性選擇的地區將商業模式複製至戰略性選擇的地區的其他產業市鎮項目及以合理成本收購土地使用權以開發物業的能力。

**產業市鎮項目。**我們現時密切研究中國中央政府提出的「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮區域，並打算抓住機遇擴展至該等地區且重點將定於京津冀地區。我們執行該計劃取決於(其中包括)我們能否與地方政府訂立合作協議以取得授權按能夠產生有利回報的條款及條件開發產業市鎮項目。特別是我們將訂立的任何其他合作協議項下的費用安排可能影響我們日後的收益及利潤。

**開發物業。**基於我們的現時發展計劃，我們認為我們現時的土地儲備足以滿足未來三至四年的發展。我們計及現行市況後，可能不時收購土地使用權以開發物業，特別是於或鄰近我們的產業市鎮項目的地區。土地收購成本為我們物業開發銷售成本的主要組成部分。隨著經濟持續發展，預期中國的土地出讓金將繼續上漲，我們物業開發業務的增長很大程度上取決於我們於戰略性選擇的地區以合理成本取得及收購優質地塊的能力。

### 獲得足夠融資及資本來源

我們同時以內部產生的資金及外界融資(主要包括銀行借款及信託基金公司和其他第三方的融資)為業務經營提供資金。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元及人民幣3,152.6百萬元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款的利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，倘有關貸款基準利率上升，將會增加有關我們的發展項目的利息成本。此外，於往績記錄期間，我們取得信託基金融資，其通常於獲得資金及還款要求方面擁有更大的靈活性，但收取的利息較商業銀行所收取者為高。截至2014年6月30日，我們來自信託基金公司的貸款的未償還結餘總額為人民幣1,201.7百萬元。於往績記錄期間，我們亦自國家開發銀行取得十年期定期貸款人民幣450.0百萬元，該貸款的利率相對較低及授予為產業市鎮項目的開發作融資。我們取得資本及融資成本亦受中國政府對物業開發貸款不時實施的限制的影響。

### 面臨若干成本

我們的經營業績受到我們控制成本的能力影響，成本主要包括產業市鎮項目的發展成本及物業銷售成本。

**產業市鎮項目的發展成本。**產業市鎮項目的主要發展成本為我們向地方政府支付的拆遷及搬遷成本。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的拆遷及搬遷成本分別為人民幣141.1百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣161.1百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣18.1百萬元，分別佔待售土地開發項目的總成本的64.8%、69.2%、73.6%、76.6%及69.1%。拆遷及搬遷成本根據有關地方當局公佈的若干方程式計算，有關方程式一般計及所清拆建築物的地點、總建築面積及種類、當地收入水平及多項其他因素。倘我們支付拆遷及搬遷成本所在地區的補償水平上升，則可能會增加我們產業市鎮項目的發展成本。

**物業銷售成本。**我們的物業銷售成本主要包括土地使用權成本及建築成本。土地使用權成本包括與收購佔用、使用及發展土地權利有關的成本，主要指獲中國地方政府批地而產生的土地出讓金。土地使用權成本受到多項因素影響，包括中國政策及規例、地點、收購時間及擬進行物業發展的地積比率。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，土地使用權成本分別為人民幣88.8百萬元、人民幣33.3百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔物業銷售總銷售成本的24.8%、12.7%、18.6%及22.2%。建築成本包括設計及建築物業的成本，主要包括向第三方承包商及建築師支付的款項及建築材料和設備的成本。建築成本受到建築材料(如鋼鐵和水泥)的價格波動間接影響。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業銷售的建築成本分別為人民幣186.5百萬元、人民幣192.5百萬元、人民幣99.8百萬元及人民幣41.4百萬元，分別佔物業銷售的總銷售成本的52.2%、73.3%、56.8%及53.7%。截至2013年3月31日止三個月，我們的物業銷售成本為零，原因為我們於同期概無交付任何物業。

### 投資物業的公平值

我們的投資物業主要包括我們持作出租用途的若干工業物業及商業物業。我們的投資物業在我們的綜合財務狀況表內於各結算日基於獨立物業估值師的估值按其公平值列為非流動資產。我們的投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於我們的綜合收益表內列為重估時的收益或虧損，並可能對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及行使專業判斷及要求使用若干基礎及假設。倘估值師使用不同的基礎或假設或倘估值由使用不同基礎及假設的另一合資格估值師進行，則於特定日期釐定的我們的投資物業的公平值可能偏高或偏低。此外，重估的向上調整反映我們的投資物業於相關呈報期間結束時的未變現資本收益且並未產生任何營運可

---

## 財務資料

---

用的現金流入或為股東產生潛在股息分派。公平值調整金額已並可能繼續受中國物業市場現狀的重大影響並可能上升或下降。我們無法向閣下保證於未來保持類似水平的公平值收益。請參閱本節「—重要會計政策及估計—投資物業」及「—經營業績的同期比較—投資物業的公平值變動」。

### 稅項

企業所得稅法向所有國內及海外投資企業徵收劃一25%的所得稅，惟符合優惠稅務待遇資格的企業則除外。於2011年、2012年及2013年，我們其中三間附屬公司(即廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫)已獲地方稅務局批准採用法定計稅方法以計算企業所得稅責任。儘管自我們已保留相關附屬公司成立以來的相關賬簿及賬目，惟該等附屬公司仍採用法定計稅方法，原因是根據廊坊市安次區地方稅務局於2014年3月5日發出的確認信及於2014年2月與同一政府機構進行的會談，(i)就廊坊盛世建設而言，其於2011年、2012年及2013年對土地整理及基礎設施建設作出前期投資，且收益及實際開支的確認時間並不處於同一稅務申報期，從而就徵稅角度而言導致收益與實際開支不符；(ii)就廊坊宏盛而言，其中小企業創業基地一期、二期開發始於2010年且其同意於2013年第四季度向相關承包商支付建築費用，從而就徵稅角度而言導致收益與實際開支不符；及(iii)就廊坊永倫而言，其於2011年、2012年及2013年並未產生任何收入及採用法定計稅方法簡化徵稅流程以及減少地方稅務機關的徵稅成本。

河北省地方稅務局為河北省地方稅務局的監管機構，其於2014年5月的會面中確認，區級地方稅務局有權決定是否採納法定計稅方法，而區級地方稅務局採納法定計稅方法的決定(倘收益與實際開支不符導致未能於短時間內正確評定與成本有關的資料或有關企業並無產生任何收益)並無違反適用的中國法律。

根據有關法定計稅方法，廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫仍按25%的所得稅率納稅，但於應課稅期間的廊坊盛世建設應課稅溢利被視為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%(不論其實際業績)及廊坊宏盛及廊坊永倫各自於應課稅期間的溢利被視為其收入的15%(不論其實際業績)。於2011年、2012年及2013年，有關法定計稅方法適用於該等附屬公司。我們的實際稅率於2011年、2012年及2013年分別為12.9%、14.2%及4.5%，主要乃由於該等附屬公司採用法定計稅方法。假設我們的附屬公司並未採用法定計稅方法，於2011年、2012年及2013年，我們可能分別產生額外稅項開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。自2014年1月1日起，該等附屬公司已獲批准各自採用查賬徵收，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實



---

## 財務資料

---

際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際稅率為34.5%。因此，我們於2011年、2012年及2013年的過去所得稅金額或不能代表我們日後應付的所得稅金額，而我們日後的實際稅率亦可能因此有變。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，法定計稅方法為中國其中一項獲准採用的稅項計算方法，而河北省廊坊安次區地方稅局為批准有關法定計稅方法的主管稅務當局。董事確認，於往績記錄期間，我們已根據適用法規及相關稅務機關的決定支付所有的相關稅項，亦並無與相關稅務機關存在爭議或未解決稅務問題。此外，董事確認，於最後實際可行日期，我們已清付廊坊盛世建設於2011年前期間及截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的所有稅項負債。

### 重要會計政策及估計

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設均會影響政策運用及資產、負債、收入及開支的報告金額。估計及相關假設根據過往經驗及管理層在各情況下認為合理的多個其他因素而作出，其結果構成判斷資產及負債賬面值(未能從其他來源確定)的基準。實際結果或與該等估計可能有所不同。

我們已辨識以下對我們的業務經營及理解我們財務狀況和經營業績而言屬重要的政策。我們按持續經營基準審閱我們的估計及相關假設。如對會計估計作出任何修訂，倘有關修訂只影響修訂估計的期間，則於相關期間內確認；倘有關修訂同時影響目前及日後期間，則同時於修訂期間及日後期間確認。

### 收益確認

我們的收益包括(i)來自有關發展產業市鎮項目的費用收入及(ii)銷售和租賃物業的收益。收益按已收或應收代價的公平值計量，指於日常業務過程中出售貨物或提供服務而收取的款項減折扣和銷售相關稅項。詳情如下：

- *待售土地開發項目的銷售費用收入*。待售土地開發項目的銷售費用收入指發展產業市鎮項目的費用收入，費用收入於轉移有關土地發展項目的風險和回報及費用收入金額可可靠計量時確認為收益。我們認為，當地方政府與土地使用權的買方訂立出土地出讓合同及費用收入金額能可靠計量時，為政府部門／機關透過公開拍賣、招標及掛牌出讓有關土地的時間。

---

## 財務資料

---

- **物業銷售收益。**我們於各物業落成及交付予客戶時確認銷售物業的收益。於達成有關收益確認的條件前收取買方的訂金及預付款項在綜合財務狀況表內作為來自客戶墊款並計入流動負債。
- **物業租賃收益。**我們於租約期間按直線法確認物業租賃收益，有關租約為就承租人訂約租用物業的不可註銷期間。

於往績記錄期間，若干本集團附屬公司購得若干由本集團開發之龍河高新區之土地使用權。因此，土地開發的費用收入及溢利(為集團內的費用收入及溢利)已根據國際財務報告準則抵銷。由於有關交易被視為本集團的內部交易，土地開發活動之費用收入與未變現收益會被抵銷及遞延直至相關土地使用權獲進一步向對外方出讓。有關土地使用權之物業項目銷售收益於物業對外售出時確認。

### 待售土地開發項目

我們的土地發展成本指發展產業市鎮項目的成本，有關土地發展成本包括發展成本、材料及供應品、已撥充資本的員工成本、建築期間有關借貸資金已撥充資本的借貸成本及該待售土地開發項目直接應佔的其他成本之總額。

待售土地開發項目於結算表內按成本與可變現淨值之間的較低者列值。於釐定可變現淨值時，我們計及政府當局銷售待售土地開發項目的估計所得款項，扣除完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目費用收入所產生的成本。倘成本高於估計可變現淨值，應立即提供待售土地開發項目的成本超出其可變現淨值的賬面值。倘我們的估計有所變更，我們則會調整待售土地開發項目的成本的賬面值及就待售土地開發項目作出撥備。

### 待售已竣工物業及待售開發中物業

待售已竣工物業及待售開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列值。成本包括相關土地成本、所產生的發展開支及(如適用)已撥充資本的借貸成本。我們根據當時市況釐定可變現淨值，並於物業落成時將待售開發中物業轉為待售已竣工物業。

### 投資物業

投資物業指我們持作賺取租金收入、資本升值或兩者皆有的物業，包括已落成的投資物業及作為有關用途的在建中物業。

---

## 財務資料

---

投資物業按基於獨立專業估值師所進行估值的公平值列值，有關估值包含對市況的若干估計。倘投資物業的公平值有變，我們或會於損益確認因投資物業公平值變動而出現的收益或虧損。

### 遞延稅項

我們按財務報告的資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額確認遞延稅項。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以動用所有可扣減暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。遞延稅負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產和負債的計量反映在各報告期間末本集團預期將來能收回或支付有關資產和負債賬面值的稅務影響。

釐定遞延稅項資產的賬面值時會估計預期應課稅溢利，當中涉及多項有關經營環境的假設，並要求我們的管理層作出大量判斷。倘該等假設及判斷有變，則會影響將予確認的遞延稅項賬面值，以及我們於將來的純利。

我們的遞延稅項負債主要與投資物業公平值變動的遞延稅項有關。由於我們所有的投資物業均持作隨著時間(而非透過銷售)消耗有關投資物業絕大部份的經濟利益，因此我們根據管理層的最佳估計(假設該等物業用於租賃用途而非銷售的日後稅務影響)確認投資物業公平值變動的遞延稅項。倘我們出售任何投資物業，最後的稅務結果可能與過往確認的遞延稅項負債不同，計及企業所得稅和土地增值稅，我們可能須於出售投資物業時繳納更多的稅項。

### 就中國土地增值稅作出撥備

我們已根據中國適用法例及規例，估計、作出及於稅項撥備內計入有關土地增值稅負債的估計。實際的土地增值稅負債有待稅務當局於我們的物業發展項目完成時釐定，稅務當局或不同意我們最初用作記錄土地增值稅撥備的基準，而有關差異將會影響我們於地方稅務當局最終確定有關稅項的期間內的所得稅開支及相關所得稅撥備。

### 認股權證的公平值

於2011年，我們就與CDH及OCBC的財務安排向CDH及OCBC發行若干認股權證，詳情請參閱「歷史、發展及重組—CDH及OCBC的過往投資」。該等認股權證分類為衍生財務工具，於各結算日按公平值列賬。我們採用估值技術以計量該等認股權證的公平值，當中計及的重大輸入數字並非根據市場可觀察信息。倘估值假設有變，則會對衍生財務工具的價值及我們於往後年度的盈虧造成重大影響。

## 財務資料

### 主要綜合損益及其他全面收入表項目的介紹

#### 收益

我們的收益包括(i)待售土地開發項目的銷售費用收入，指我們發展產業市鎮項目的費用收入、(ii)物業銷售收益及(iii)物業租賃收益。下表載列於所示期間，我們的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
待售土地開發項目的										
銷售費用收入 .....	693,208	57.7%	93,085	19.9%	1,025,443	84.5%	266,842	99.2%	174,079	55.6%
物業銷售收益 .....	499,500	41.6%	362,056	77.5%	177,022	14.6%	-	-	134,175	42.9%
物業租賃收益 .....	8,481	0.7%	12,311	2.6%	10,439	0.9%	2,266	0.8%	4,537	1.5%
<b>總額 .....</b>	<b>1,201,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>467,452</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,212,904</b>	<b>100.0%</b>	<b>269,108</b>	<b>100.0%</b>	<b>312,791</b>	<b>100.0%</b>

**待售土地開發項目的銷售費用收入。**待售土地開發項目的銷售費用收入指我們發展產業市鎮項目的費用收入。於往績記錄期間，待售土地開發項目的銷售費用收入全數來自發展龍河高新區。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，就地方政府向第三方出讓由我們發展分別1,096,440平方米、508,966平方米、672,504平方米、225,397平方米及101,332平方米的用地的土地使用權，同期待售土地開發項目的銷售費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元。

**物業銷售收益。**於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，我們分別售出(i)總建築面積76,222平方米、42,153平方米、35,480平方米及16,631平方米的住宅及商業物業；(ii) 3,765平方米、308平方米、4,359平方米及1,403平方米的輔助區，及(iii) 87個、16個、4個及零個停車位；同期分別產生物業銷售收益人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，住宅及商業物業的平均售價分別為每平方米人民幣6,774元、每平方米人民幣8,761元、每平方米人民幣5,147元及每平方米人民幣8,456元。截至2013年3月31日止三個月，我們並未交付任何住宅或商業物業、輔助區或停車位，因此於同期並無確認任何收益。

**物業租賃收益。**於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的物業租賃收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。

## 財務資料

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本包括(i)待售土地開發項目的成本，(ii)已出售物業的成本及(iii)物業租賃的成本。我們於相關業務分部的收益於某一期間內已確認時確認同一期間的銷售成本。

下表載列於所示期間，我們的銷售及服務成本所包括的項目及該等項目佔總銷售及服務成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
待售土地開發項目的成本.....	217,673	37.8%	74,338	22.0%	218,904	55.4%	84,665	99.9%	26,228	25.4%
已出售物業的成本.....	357,341	62.1%	262,484	77.9%	175,624	44.5%	-	-	77,063	74.5%
物業租賃的直接經營開支.....	295	0.1%	161	0.1%	184	0.1%	59	0.1%	60	0.1%
<b>總額.....</b>	<b>575,309</b>	<b>100.0%</b>	<b>336,983</b>	<b>100.0%</b>	<b>394,712</b>	<b>100.0%</b>	<b>84,724</b>	<b>100.0%</b>	<b>103,351</b>	<b>100.0%</b>

*待售土地開發項目的成本。*待售土地開發項目的成本主要指就發展龍河高新區直接產生的成本，包括(i)向地方政府支付的拆遷及搬遷成本，(ii)基礎設施建設的成本，(iii)撥充資本利息(指開發龍河高新區直接應佔的借貸成本)，(iv)向廊坊龍河高新技術產業區管理委員會支付的運作費用，及(v)就開發龍河高新區的員工的薪金及福利開支。

下表載列所示期間，我們的待售土地開發項目的成本所包括的項目及該等項目佔待售土地開發項目總成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
拆遷及搬遷成本.....	141,121	64.8%	51,446	69.2%	161,132	73.6%	64,811	76.6%	18,120	69.1%
基礎設施建設成本.....	49,748	22.9%	14,698	19.8%	35,809	16.4%	11,760	13.9%	5,528	21.1%
撥充資本利息.....	11,657	5.4%	3,550	4.8%	14,179	6.5%	4,738	5.6%	1,509	5.8%
管理委員會運作費用.....	12,363	5.7%	3,823	5.1%	4,909	2.2%	2,712	3.2%	845	3.2%
員工相關開支.....	928	0.4%	176	0.2%	697	0.3%	181	0.2%	75	0.2%
其他.....	1,856	0.8%	645	0.9%	2,178	1.0%	463	0.5%	151	0.6%
<b>合計.....</b>	<b>217,673</b>	<b>100.0%</b>	<b>74,338</b>	<b>100.0%</b>	<b>218,904</b>	<b>100.0%</b>	<b>84,665</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,228</b>	<b>100.0%</b>

## 財務資料

支付予廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的運作費用主要包括管理委員會成員薪金、行政開支及龍河高新區的維護及運作成本。由於我們於2011年應廊坊龍河高新技術產業區管理委員會要求就龍河高新區園林綠化一次性支付園林綠化費，因此2011年的管理委員會運作費高於2012年及2013年。我們的管理委員會運作費由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.7百萬元減少至2014年同期的人民幣0.9百萬元，大致與2014年第一季度產生的待售土地開發項目成本減少一致。我們對支付予廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的運作費有一定的控制權，原因為於財政年度開始前，該等管理委員會通常將編製一份年度預算計劃以供我們審閱。此外，產生日常業務過程外的任何重大運作成本前，須取得我們的同意。倘廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的數目超出我們預先協定的預算，我們無需承擔額外成本。

*已出售物業的成本。*已出售物業的成本主要指就物業發展活動直接產生的成本，包括建築成本、土地使用權成本、撥充資本利息(指收購或建設物業發展項目直接應佔的借貸成本)、及其他如於物業發展的籌備階段所產生的費用及政府費用。

下表載列所示期間，我們的已售物業的成本所包括的項目及該等項目佔已售物業總成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
建設成本.....	186,545	52.2%	192,481	73.3%	99,827	56.8%	-	-	41,387	53.7%
土地收購成本.....	88,760	24.8%	33,258	12.7%	32,683	18.6%	-	-	17,112	22.2%
撥充資本利息.....	36,026	10.1%	14,717	5.6%	30,359	17.3%	-	-	12,528	16.3%
其他.....	46,010	12.9%	22,028	8.4%	12,755	7.3%	-	-	6,036	7.8%
合計.....	<u>357,341</u>	<u>100.0%</u>	<u>262,484</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,624</u>	<u>100.0%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,063</u>	<u>100.0%</u>

*物業租賃的直接經營開支。*物業租賃的直接經營開支主要指與管理我們的投資物業有關的成本，包括安全、清理及保養成本。

## 財務資料

### 毛利

毛利指收益較銷售成本多出的部份。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣625.9百萬元、人民幣130.5百萬元、人民幣818.2百萬元、人民幣184.4百萬元及人民幣209.4百萬元，而毛利率則分別為52.1%、27.9%、67.5%、68.5%及67.0%。

下表載列於所示期間，我們業務分部的毛利及業務分部佔總毛利的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
銷售待售土地開發項目.....	475,535	76.0%	18,747	14.4%	806,539	98.6%	182,177	98.8%	147,851	70.6%
銷售物業.....	142,159	22.7%	99,572	76.3%	1,398	0.2%	-	-	57,112	27.3%
物業租賃.....	8,186	1.3%	12,150	9.3%	10,255	1.2%	2,207	1.2%	4,477	2.1%
<b>總額.....</b>	<b>625,880</b>	<b>100.0%</b>	<b>130,469</b>	<b>100.0%</b>	<b>818,192</b>	<b>100.0%</b>	<b>184,384</b>	<b>100.0%</b>	<b>209,440</b>	<b>100.0%</b>

下表載列於所示期間，我們各業務分部的毛利率及整體業務的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
銷售待售土地開發 項目.....	68.6%	20.1%	78.7%	68.3%	84.9%
銷售物業.....	28.5%	27.5%	0.8%	-	42.6%
物業租賃.....	96.5%	98.7%	98.2%	97.4%	98.7%
<b>總額.....</b>	<b>52.1%</b>	<b>27.9%</b>	<b>67.5%</b>	<b>68.5%</b>	<b>67.0%</b>

## 財務資料

### 其他收入

其他收入包括(i)銀行存款的利息收入，(ii)貿易及其他應收款項的估算利息收入，(iii)提供予關連方的免息墊款的估算利息收入及(iv)政府補助。所有提供予關連方的免息墊款已悉數清償。

下表載列於所示期間的其他收入明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
提供予關連方的免息墊款的										
估算利息收入 <sup>(1)</sup> .....	31,591	75.2%	39,821	59.7%	81,091	81.4%	18,828	63.7%	-	-
銀行存款的利息收入.....	1,337	3.2%	992	1.5%	13,134	13.2%	7,241	24.5%	7,493	93.7%
貿易及其他應收款項的										
利息收入.....	433	1.0%	13,947	20.9%	5,420	5.4%	3,496	11.8%	507	6.3%
政府補助.....	8,653	20.6%	11,969	17.9%	-	-	-	-	-	-
總額.....	<u>42,014</u>	<u>100.0%</u>	<u>66,729</u>	<u>100.0%</u>	<u>99,645</u>	<u>100.0%</u>	<u>29,565</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,000</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2013年3月31日來自關連方的非當期應收款項分別按截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年3月31日止三個月的未償還款項，以估算年息率20%計息。由於來自關連方的非當期應收款項已於2013年12月悉數結清，截至2014年3月31日止三個月，我們並無就關連方的免息墊款確認任何估算利息收入。

### 其他開支

其他開支主要包括主要由於向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而產生的罰金、向中國若干慈善組織的捐款，及有關於香港聯交所上市的開支。

下表載列於所示期間的其他開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
罰金.....	130	43.4%	656	24.2%	5,381	52.8%	-	-	41	0.2%
捐款.....	100	33.3%	1,112	41.1%	82	0.8%	-	-	-	-
上市開支.....	-	-	-	-	4,734	46.4%	-	-	16,808	99.8%
其他.....	70	23.3%	938	34.7%	-	-	-	-	-	-
總額.....	<u>300</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,706</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,849</u>	<u>100.0%</u>



## 財務資料

### 其他損益

其他損益主要包括(i)外幣貸款的匯兌收益，(ii)出售若干附屬公司的收益，(iii)收購合資企業的餘下股權的收益，(iv)出售物業、廠房及設備的收益，(v)貿易應收款項的減值，(vi)向關連方作出的免息現金墊款的公平值調整虧損，(vii)補償開支(指就延遲交付物業向客戶支付的金額)，及(viii)其他雜項損益。於往績記錄期間，我們的物業交收延誤主要與名人小區及宏泰美樹館一期若干單位的竣工及交收延誤有關。有關詳情，見「業務—我們的住宅、商業及產業項目—物業開發流程—交付住宅及商業物業」。

下表載列於所示期間的其他損益明細。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
匯兌收益淨額 .....	32,777	5,831	10,286	1,290	4,346
出售／視作出售附屬公司的 收益 .....	-	15,325	3,241	-	-
收購合資企業的餘下 股權的收益 .....	-	-	-	-	1,515
出售物業、廠房及設備的 收益淨額 .....	80	289	134	39	32
貿易應收款項的減值 .....	-	-	(1,409)	-	-
向關連方作出的免息現金墊款的 公平值調整虧損 .....	(11,917)	(5,965)	(3,552)	(270)	-
補償開支 .....	(3,047)	-	(358)	-	-
其他 .....	(929)	286	2,489	340	(203)
<b>總額 .....</b>	<b>16,964</b>	<b>15,766</b>	<b>10,831</b>	<b>1,399</b>	<b>5,690</b>

## 財務資料

### 銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支主要指參與銷售及市場行銷的僱員的薪金和福利開支、招商引資開支及其他經營開支，包括辦公室開支、公幹及交通開支、租金開支及其他雜項開支。

下表載列於所示期間的銷售及市場行銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
招商引資開支 .....	13,242	57.5%	6,584	33.7%	11,732	36.4%	1,975	40.4%	1,645	27.6%
員工相關開支 .....	3,746	16.3%	7,467	38.3%	10,969	34.0%	1,445	29.6%	2,875	48.3%
租金開支 .....	2,013	8.7%	2,104	10.8%	4,079	12.6%	907	18.6%	750	12.6%
辦公室開支 .....	526	2.3%	598	3.1%	1,487	4.6%	204	4.2%	138	2.3%
公幹及交通開支 .....	409	1.8%	458	2.3%	1,004	3.1%	98	2.0%	67	1.1%
其他 .....	3,094	13.4%	2,306	11.8%	3,006	9.3%	255	5.2%	480	8.1%
<b>銷售及市場行銷 開支總額 .....</b>	<b>23,030</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,517</b>	<b>100.0%</b>	<b>32,277</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,884</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,955</b>	<b>100.0%</b>

### 行政開支

行政開支主要包括管理及行政人員的薪金和福利開支、公幹及交通開支、專業開支、會議及酬酢開支、辦公室開支、折舊及攤銷成本、若干稅項及其他雜項開支。

下表載列於所示期間的行政開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比	人民幣 千元	佔總數的 百分比
員工相關成本 .....	14,272	29.6%	18,936	33.7%	26,594	42.7%	4,289	31.1%	7,036	45.7%
公幹及交通開支 .....	3,428	7.1%	4,865	8.7%	6,617	10.6%	767	5.6%	979	6.4%
專業開支 .....	5,961	12.4%	4,952	8.8%	4,884	7.8%	1,027	7.5%	22	0.1%
會議及酬酢開支 .....	2,330	4.8%	4,614	8.2%	4,691	7.5%	1,179	8.6%	665	4.3%
辦公室開支 .....	4,909	10.2%	4,633	8.3%	3,527	5.7%	1,334	9.7%	1,650	10.7%
折舊及攤銷 .....	3,662	7.6%	3,883	6.9%	2,933	4.7%	991	7.2%	740	4.8%
稅項 .....	3,445	7.1%	4,461	7.9%	4,727	7.6%	763	5.5%	947	6.2%
其他 .....	10,255	21.2%	9,813	17.5%	8,352	13.4%	3,425	24.8%	3,364	21.8%
<b>行政開支總額 .....</b>	<b>48,262</b>	<b>100.0%</b>	<b>56,157</b>	<b>100.0%</b>	<b>62,325</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,775</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,403</b>	<b>100.0%</b>

## 財務資料

### 融資成本

融資成本主要包括銀行貸款利息及其他借貸成本減已撥充資本的金額。我們基於已使用的相關借貸將我們用於合資格資產的部份利息開支資本化。根據國際財務報告準則，我們可將建築成本產生的債務有關的利息開支資本化，其乃直接由於收購、興建或生產合資格資產所致，且有關資本化須於資產大致上可用作擬定用途或出售時終止。由於來自貸款的資金並非全部用於合資格資產，並非所有與項目有關的利息成本可資本化。因此，取決於報告期間所產生的利息成本總額及已資本化的利息成本水平，我們的融資成本按期間波動。

下表載列於所示期間融資成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於下列期間悉數償還的					
銀行貸款的利息					
– 五年內.....	34,880	109,790	118,041	35,697	47,586
– 五年後.....	16,916	14,248	11,135	3,439	2,456
須於下列期間悉數償還的					
其他貸款的利息					
– 五年內.....	133,859	108,584	133,883	21,423	30,045
– 五年後.....	1,224	596	–	–	–
借貸成本總額 .....	186,879	233,218	263,059	60,559	80,087
減：已撥作待售土地					
開發項目的金額 .....	(17,842)	(26,377)	(40,653)	(7,130)	(12,697)
已撥作可供銷售開發中					
物業的金額.....	(81,400)	(117,674)	(153,001)	(33,559)	(32,888)
已撥作開發中投資物業					
的金額 .....	(4,793)	(5,022)	–	–	–
總額 .....	<b>82,844</b>	<b>84,145</b>	<b>69,405</b>	<b>19,870</b>	<b>34,502</b>

### 債務重組收益

我們於2011年就有關於2011年重組CDH及OCBC貸款錄得債務重組收益人民幣112.2百萬元。我們於2012年及2013年並無錄得債務重組收益。有關重組CDH及OCBC貸款的詳情，見「歷史、發展及重組—CDH及OCBC的過往投資」。

## 財務資料

### 有關認股權證的收益及虧損

就我們向CDH及OCBC發行的認股權證，於2011年，我們錄得人民幣55.8百萬元認股權證公平值虧損，而於2012年及2013年則錄得分別為人民幣208.1百萬元及人民幣17.2百萬元認股權證公平值收益。我們於2011年向CDH及OCBC發行若干認股權證，CDH及OCBC於行使有關認股權證時，有權認購誠昌若干數目的股份。該等認股權證分類為衍生財務工具，並於各報告日按公平值列賬。認股權證的公平值最初及其後按獨立估值師進行的估值釐定。所有結欠CDH及OCBC的未償還款項已於2013年6月14日悉數償還。有關CDH及OCBC的投資和相關債務重組的詳情，見「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」及本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。有關計量認股權證公平值的進一步解釋，見本招股章程附錄一會計師報告的附註7、31及32。

### 投資物業公平值變動的收益(虧損)

我們持有部份由我們發展的物業作租賃用途，該等物業分類及列賬為投資物業。投資物業的公平值按獨立物業估值師於相關期間結束時進行的估值計算。投資物業的任何增值或減值於綜合損益表內確認為公平值收益或虧損。我們於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月錄得投資物業公平值收益分別為人民幣87.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.0百萬元。

下表載列我們於所示期間持有的各投資物業各自的公平值收益／虧損。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城鄉大廈.....	3,200	1,300	2,300	1,000	200
金悅酒樓.....	(200)	(100)	700	100	100
龍河天賦中心 .....	4,043	8,144	1,200	500	300
中小企業創業基地一期..	67,105	(4,100)	3,800	1,700	400
中小企業創業基地二期..	17,609	7,020	18,800	9,100	4,000
中小企業創業基地三期..	(4,800)	(3,100)	5,100	-	-
總計 .....	<b>86,957</b>	<b>9,164</b>	<b>31,900</b>	<b>12,400</b>	<b>5,000</b>

我們的各投資物業的物業價值受(其中包括)中國的經濟增長率、利率及政治經濟發展的影響。此外，我們的各開發中投資物業的物業價值亦受建築成本及開發進度的影響。

## 財務資料

已完工投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日的公平值乃按收入資本化方法釐定，而合約租賃的租金收入則以租賃的剩餘年期作資本化。資本化內租賃屆滿後市場租金可能調升亦已計入考慮。於2011年、2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日，有關一幅尚未開始開發的土地的在建中投資物業的公平值乃經參考市場上可資比較的數值後按直接比較法釐定。於2011年12月31日，其他項目的在建中投資物業的公平值乃經參考市場上可用的市場可資比較數值，扣除未動用的估計完成之建築成本及適當考慮開發商的收益(假設物業將按區內相似類別的產業發展完成)後按餘值法釐定。所有該等物業已於2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日完成。於計量有關物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。有關該等估值方法的詳情，請參閱本招股章程「附錄三—物業估值報告」。

### 應佔聯營公司的虧損

應佔聯營公司的虧損主要包括我們根據分別於聯營公司的股權百分比計算應佔該等聯營公司的按比例虧損。我們於往績記錄期間的聯營公司包括廊坊市華源盛世熱力有限公司、廊坊市凱創嘉華投資有限公司、廊坊市盛世信用擔保有限公司及廊坊市凱宏家居廣場有限公司。下表載列於2014年3月31日我們於聯營公司的股權百分比及該等公司的主要業務活動。

我們的聯營公司	我們的股權	主要業務活動
廊坊市華源盛世熱力有限公司	35%	熱力發電
廊坊市凱創嘉華投資有限公司	49%	發展廣陽科技園
廊坊市盛世信用擔保有限公司	41.67%	暫無業務
廊坊市凱宏家居廣場有限公司	30%	紅星美凱龍全球家居生活廣場的物業租賃

### 應佔一間合資企業的虧損

應佔一間合資企業的虧損指廊坊嘉民盛世園區服務的虧損，該公司於2012年成立。於2012年及2013年，我們持有該合資企業的50%股權。我們於2014年第一季度收購廊坊嘉民盛世園區服務的餘下50%股權，因此，廊坊嘉民盛世園區服務成為本集團的全資附屬公司。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支主要包括當期稅項和遞延稅項資產及負債變動。當期稅項包括中國企業所得稅和我們的中國附屬公司應付的土地增值稅。於往績記錄期間，由於我們於相關期間並無業務經營須繳納香港利得稅，因此我們並無就任何香港利得稅作出撥備。於往績記錄期間，我們亦無須繳納任何開曼群島所得稅。

下表載列於所示期間的所得稅開支項目。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>當期稅項：</b>					
中國企業所得稅 .....	37,376	12,632	37,236	15,900	39,982
土地增值稅.....	19,057	19,702	10,486	—	18,420
小計.....	56,433	32,334	47,722	15,900	58,402
遞延稅項.....	30,379	5,414	(11,722)	(6,138)	(4,974)
<b>所得稅開支總額 .....</b>	<b>86,812</b>	<b>37,748</b>	<b>36,000</b>	<b>9,762</b>	<b>53,428</b>

**中國企業所得稅。**根據《中國企業所得稅法》，於往績記錄期間，我們的中國附屬公司的中國企業所得稅率為25%。惟於2011年、2012年及2013年，廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖已獲地方稅務當局批准採用法定計稅方法以釐定其各自的企業所得稅負債。自2014年1月1日起，該等附屬公司已獲批准各自採用實際稅項法，根據實際稅項法，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。詳情請參閱「—影響我們業績表現的主要因素—稅項」。有關法定計稅方法的風險，見「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。

**土地增值稅。**一般而言，中國土地增值稅根據介乎30%至60%不等的遞增比率，按土地增值對物業開發商於中國發展以供銷售的物業徵收。根據適用中國法規，土地增值根據物業銷售所得款項減可扣除支出(包括土地使用權租賃收費、借貸成本及所有合資格的物業開發支出)計算。

**遞延稅項。**我們的遞延稅項負債主要與投資物業公平值變動的遞延稅項有關。我們的遞延稅項資產主要與物業銷售及銷售成本的暫時差額的遞延稅項、稅項虧損、資產減值及集團內部交易的未變現溢利有關。有關詳情，見本節「重要會計政策及估計—遞延稅項」一段。

由於上文所述，我們於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月的實際稅率(即所得稅開支除以除稅前溢利)分別為12.9%、14.2%、4.5%、38.3%及34.5%。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列我們截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月的綜合損益及其他全面收入表，有關報表轉自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益 .....	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
銷售及服務成本 .....	(575,309)	(336,983)	(394,712)	(84,724)	(103,351)
毛利 .....	625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
其他收入 .....	42,014	66,729	99,645	29,565	8,000
其他開支 .....	(300)	(2,706)	(10,197)	-	(16,849)
其他損益 .....	16,964	15,766	10,831	1,399	5,690
銷售及市場行銷開支 .....	(23,030)	(19,517)	(32,277)	(4,884)	(5,955)
行政開支 .....	(48,262)	(56,157)	(62,325)	(13,775)	(15,403)
融資成本 .....	(82,844)	(84,145)	(69,405)	(19,870)	(34,502)
債務重組收益 .....	112,228	-	-	-	-
有關認股權證的收益及 虧損 .....	(55,840)	208,140	17,248	(162,684)	-
投資物業公平值變動收益 (虧損) .....	86,957	9,164	31,900	12,400	5,000
應佔聯營公司的虧損 .....	(38)	(1,791)	(2,618)	(1,022)	(716)
應佔一間合資企業的虧損 .....	-	(190)	(1,533)	(13)	-
除稅前溢利 .....	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
所得稅開支 .....	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)
年/期內本公司擁有人 應佔溢利及 全面收入總額 .....	<u>586,917</u>	<u>228,014</u>	<u>763,461</u>	<u>15,738</u>	<u>101,277</u>

## 財務資料

### 經營業績的同期比較

#### 截至2014年3月31日止三個月與截至2013年3月31日止三個月比較

#### 收益

總收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元增加人民幣43.7百萬元或16.2%至2014年同期的人民幣312.8百萬元。增幅主要是由於來自銷售物業及來自物業租賃的收益增加所致，其中部分影響被銷售待售土地開發項目所得的費用收入減少所抵銷。

- 來自銷售待售土地開發項目的費用收入。來自銷售待售土地開發項目的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元或34.8%至2014年同期的人民幣174.1百萬元。此減幅主要反映根據出讓時間表，龍河高新區獲地方政府出讓的總土地面積由截至2013年3月31日止三個月的225,397平方米減少55.0%至2014年同期的101,332平方米。然而，前述影響部分被地方政府提高龍河高新區土地的平均出讓價抵銷，由截至2013年3月31日止三個月的每平方米人民幣1,855元增加至2014年同期的每平方米人民幣2,837元，主要由於地方政府於2014年第一季度出讓的土地均為住宅及商業土地，較工業土地的平均出讓價大幅提高。於截至2013年及2014年3月31日止各三個月，由於我們於同期並未購買龍河高新區的土地作我們發展自身物業項目，故並無於集團內部對銷。

下表載列截至2013年及2014年3月31日止三個月地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細。

	地方政府出讓的土地		土地出讓金 人民幣千元	我們的費用收入 (集團內部對銷前)		集團內部對銷 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	我們的費用收入 (集團內部對銷後)	
	地方政府的平均出讓價 人民幣元/ 平方米	地方政府的平均出讓價 人民幣元/ 平方米		佔土地出讓金 百分比	佔土地出讓金 百分比		平方米	人民幣千元
截至2013年3月31日 止三個月								
工業土地.....	62,429	370	23,100	18,014	78.0%	-	62,429	18,014
住宅及商業土地.....	162,968	2,424	395,000	248,828	63.0%	-	162,968	248,828
小計.....	<b>225,397</b>	<b>1,855</b>	<b>418,100</b>	<b>266,842</b>	<b>63.8%</b>	<b>-</b>	<b>225,397</b>	<b>266,842</b>
截至2014年3月31日 止三個月								
工業土地.....	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅及商業土地.....	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	-	101,332	174,079
小計.....	<b>101,332</b>	<b>2,837</b>	<b>287,500</b>	<b>174,079</b>	<b>60.5%</b>	<b>-</b>	<b>101,332</b>	<b>174,079</b>



## 財務資料

附註：

(1) 指自本集團成員公司的交易(有關購買龍河高新區的土地使用權而產生的交易)而產生的費用收入及其於合併時對銷。

- 來自物業銷售的收益。來自物業銷售的收益由截至2013年3月31日止三個月的零增加至2014年同期的人民幣134.2百萬元，增加了人民幣134.2百萬元。來自物業銷售的收益增加，主要由於我們於截至2013年3月31日止三個月並無交付任何物業，而此於我們的開發時間表一致。於截至2014年3月31日止三個月，我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)為16,631平方米，主要反映我們於同期交付宏泰美樹館一期、宏泰龍邸一期及名人小區二期。於截至2014年3月31日止三個月，我們交付物業的平均售價(不包括輔助區及停車位)為每平方米人民幣8,456元。

下表載列截至2013年及2014年3月31日止三個月來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣元 /平方米
名人小區二期						
住宅.....	—	2,167	—	320	—	6,762
商業.....	—	1,479	—	131	—	11,278
	—	3,646	—	451	—	8,074
富士康城一期						
住宅.....	—	(1) <sup>(1)</sup>	—	—	—	—
商業.....	—	(29) <sup>(1)</sup>	—	(3) <sup>(1)</sup>	—	—
	—	(30) <sup>(1)</sup>	—	(3) <sup>(1)</sup>	—	—
宏泰美樹館一期						
住宅.....	—	59,391	—	10,615	—	5,595
商業.....	—	10,418	—	1,191	—	8,745
	—	69,809	—	11,806	—	5,913
宏泰龍邸一期						
住宅.....	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	67,203	—	4,376	—	15,358
	—	67,203	—	4,376	—	15,358
小計.....	—	140,628	—	16,631	—	8,456

## 財務資料

附註：

- (1) 指物業購買合約指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。

輔助區 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣元 /平方米
名人小區二期 .....	-	23	-	20	-	1,164
宏泰美樹館一期 .....	-	1,365	-	1,384	-	987
小計 .....	-	1,388	-	1,403	-	989
總計 .....	-	142,016	-	18,034	-	7,875
減：營業稅及附加費 .....	-	7,841	-	-	-	-
稅後總收益 .....	-	134,175	-	-	-	-

- 來自物業租賃的收益。來自物業租賃的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.3百萬元增加人民幣2.2百萬元或95.7%至2014年同期的人民幣4.5百萬元，主要是由於截至2014年3月31日止三個月出租更多建築面積所致。

### 銷售成本

總銷售成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣84.7百萬元增加人民幣18.6百萬元或22.0%至2014年同期的人民幣103.4百萬元。增幅主要是由於已售物業的成本增加，而部分該等影響已被待售土地開發項目成本下跌抵銷所致。

- 待售土地開發項目成本。待售土地開發項目成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣84.7百萬元減少人民幣58.5百萬元或69.1%至2014年同期的人民幣26.2百萬元，主要是由於拆遷及安置成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣64.8百萬元減少至2014年同期的人民幣18.1百萬元，此乃由於地方政府於截至2014年3月31日止三個月售出的地塊所涉及的拆遷工作較少所致。
- 已售物業成本。已售物業成本由截至2013年3月31日止三個月的零增加人民幣77.1百萬元至2014年同期的人民幣77.1百萬元，主要是由於我們於截至2013年3月31日止三個月概無交付任何物業所致。
- 物業租賃的直接營運開支。物業租賃的直接營運開支於截至2013年及2014年3月31日止各三個月為人民幣0.06百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣184.4百萬元增加人民幣25.0百萬元或13.6%至2014年同期的人民幣209.4百萬元。毛利率由截至2013年3月31日止三個月的68.5%輕微下降至2014年同期的67.0%，保持相對穩定。

- **待售土地開發項目。**出售待售土地開發項目的毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣182.2百萬元減少人民幣34.3百萬元或18.8%至2014年同期的人民幣147.9百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由截至2013年3月31日止三個月的68.3%增加至2014年同期的84.9%，主要是由於(i)地方政府於2014年第一季度出讓的土地均為住宅及商業用地，平均出讓價遠高於工業用地；及(ii)由於地方政府於截至2014年3月31日止三個月售出的地塊所涉及的拆遷工作較少，故截至2014年3月31日止三個月的待售土地開發項目成本較2013年同期為低。
- **物業銷售。**物業銷售的毛利由截至2013年3月31日止三個月的零增加人民幣57.1百萬元至2014年同期的人民幣57.1百萬元。截至2014年3月31日止三個月物業銷售的毛利率為42.6%。
- **物業租賃。**物業租賃的毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.2百萬元增加人民幣2.3百萬元或102.9%至2014年同期的人民幣4.5百萬元。截至2013年3月31日止三個月物業租賃的毛利率為97.4%，而2014年同期則為98.7%，保持相對穩定。

### 其他收入

其他收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣29.6百萬元減少人民幣21.6百萬元或72.9%至2014年同期的人民幣8.0百萬元。減幅主要是由於(i)各關連方所有非流動應收款項已於2013年12月悉數結算，以致於截至2014年3月31日止三個月的應付各關連方免息墊款的估算利息收入減少人民幣18.8百萬元，及(ii)由於產生該利息收入的貿易及其他應收款項的未償付餘款減少，以致於截至2014年3月31日止三個月的貿易及其他應收款項的利息收入減少人民幣3.0百萬元。

### 其他開支

截至2014年3月31日止三個月，其他開支為人民幣16.9百萬元，而我們於2013年同期並未錄得類似開支。截至2014年3月31日止三個月的其他開支主要包括於香港聯交所上市的上市開支人民幣16.8百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2013年3月31日止三個月的人民幣1.4百萬元增加人民幣4.3百萬元或306.7%至2014年同期的人民幣5.7百萬元。增幅主要由於(i)匯兌收益增加人民幣3.0百萬元，主要反映境外借貸的匯兌收益，及(ii)就收購廊坊嘉民盛世園區服務的餘下股權取得人民幣1.5百萬元的收益，而我們於2013年同期並無錄得類似收益。我們於截至2014年3月31日止三個月以15.0百萬美元的現金代價收購了廊坊嘉民盛世園區服務餘下50%股權。

### 銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣4.9百萬元增加人民幣1.1百萬元或22.0%至2014年同期的人民幣6.0百萬元。增幅主要是由於我們於截至2014年3月31日止三個月就多個物業發展項目擴大市場行銷活動規模所致。

### 行政開支

行政開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣13.8百萬元增加人民幣1.6百萬元或11.8%至2014年同期的人民幣15.4百萬元。行政開支增加乃主要由於我們的僱員人數因應經營擴充而增加導致僱員相關開支增加。

### 融資成本

融資成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣19.9百萬元增加人民幣14.6百萬元或73.6%至2014年同期的人民幣34.5百萬元。融資成本增加乃主要由於較高利息的信託貸款的平均未償還結餘增加所致。

### 債務重組收益

我們於截至2013年及2014年3月31日止各三個月錄得的債務重組收益為零。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情，見本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

### 有關認股權證的收益及虧損

截至2013年3月31日止三個月，我們就發行予CDH及OCBC的認股權證錄得公平值虧損人民幣162.7百萬元，而我們於2014年同期並無錄得類似虧損。根據於2013年就發行予CDH及OCBC的認股權證所訂立註銷協議，我們發行予CDH及OCBC的認股權證已於2013年6月14日註銷。

### 投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣12.4百萬元減少人民幣7.4百萬元或59.7%至2014年同期的人民幣5.0百萬元，主要由於我們於中小企業創業基地一期、二期錄得公平值收益減少所致。

### 應佔聯營公司的虧損

我們應佔聯營公司的虧損由截至2013年3月31日止三個月的人民幣1.0百萬元減少人民幣0.3百萬元或30.0%至2014年同期的人民幣0.7百萬元，主要是由於我們應佔廊坊市華源盛世熱力有限公司的虧損所致。

### 應佔合資企業的虧損

於截至2013年3月31日止三個月，我們應佔一間合資企業(即廊坊嘉民盛世園區服務)的虧損為人民幣13,000元，而我們於2014年同期並無錄得類似虧損，此乃由於我們於截至2014年3月31日止三個月收購了廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%股權所致。

### 除稅前溢利

由於上述因素，我們的除稅前溢利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣25.5百萬元增加人民幣129.2百萬元或506.7%至2014年同期的人民幣154.7百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣9.8百萬元增加人民幣43.6百萬元或447.3%至2014年同期的人民幣53.4百萬元，主要反映(i)截至2014年3月31日止三個月錄得除稅前利潤大幅增加；(ii)自2014年1月1日起，我們的附屬公司廊坊盛世建設的稅項估值方法由經批准稅項估值法變更為實際稅項估值法；及(iii)截至2014年3月31日止三個月錄得土地增值稅人民幣18.4百萬元，而我們於2013年同期並未錄得土地增值稅，此乃由於我們於截至2013年3月31日止三個月並無交付任何物業所致。

我們的實際稅率由截至2013年3月31日止三個月的38.3%輕微下降至2014年同期的34.5%，主要由於我們於截至2013年3月31日止三個月錄得人民幣162.7百萬元的認股權證虧損，以致同期的除稅前溢利大幅減少，而我們於截至2014年3月31日止三個月並無錄得類似虧損。上述影響由(i)自2014年1月1日起，廊坊盛世建設的稅項估值方法由經批准稅項估值法變更為實際稅項估值法，致使適用於廊坊盛世建設的實際稅率增加；及(ii)我們於截至2014年3月31日止三個月錄得土地增值稅人民幣18.4百萬元部分抵銷，由於我們於2013年第一季度並無交付任何物業，故我們於2013年同期並未錄得土地增值稅。在未計及我們於截至2013年3月31日止三個月錄得人民幣162.7百萬元的認股權證虧損下，同期的適用稅率為5.2%。

### 期內利潤

由於上述因素，期內利潤由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元增加人民幣85.6百萬元或544.6%至2014年同期的人民幣101.3百萬元。

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

#### 收益

我們的總收益由2012年的人民幣467.5百萬元增加人民幣745.4百萬元或159.4%至2013年的人民幣1,212.9百萬元，主要由於待售土地開發項目的銷售費用收入上升，部份被物業銷售收益及物業租賃收益減少所抵銷。

- 待售土地開發項目的銷售費用收入。待售土地開發項目的銷售費用收入由2012年的人民幣93.1百萬元增加人民幣932.3百萬元或1,001.6%至2013年的人民幣1,025.4百萬元。升幅主要反映(i)地方政府出讓龍河高新區土地的總面積由2012年的604,372平方米增加21.7%至2013年的735,418平方米，主要受到我們加快土地整理及基礎設施建設和我們的龍河高新區增加的土地使用權出讓的招商引資活動推動所致以及在較小程度上因總面積為215,563平方米的地塊於2012年12月公開拍賣的事實所致，但相關費用收入人民幣260.9百萬元僅於相關各方簽署土地出讓合同後於2013年初確認為收益所致；(ii)地方政府出讓龍河高新區土地的平均出讓價由2012年的每平方米人民幣546元上升289.7%至2013年的每平方米人民幣2,128元，主要由於地方政府於2013年出讓住宅及商業用地(平均出讓價遠較工業用地為高)的比例增加所致；及(iii)於2012年進行較多集團內部對銷，主要由於我們於2012年收購龍河高新區黃金地段的若干土地作發展中小企業創業大廈二期。由於此項收購，地方政府出讓的住宅及商業土地的平均出讓價由2012年的每平方米人民幣3,435元下降至2013年的每平方米人民幣2,668元。

## 財務資料

下表載列2012年及2013年地方政府出讓土地、有關平均出讓價、土地出讓金以及我們費用收入的明細的詳情。

	地方政府出讓的土地		土地出讓金 人民幣千元	我們的費用收入 (集團內部對銷前)		集團內部對銷 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	我們的費用收入 (集團內部對銷後)	
	地方政府的平均出讓價 人民幣元/ 平方米	地方政府的平均出讓價 人民幣元/ 平方米		佔土地出讓金 百分比	佔土地出讓金 百分比		平方米	人民幣千元
2012年								
工業土地.....	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地.....	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計.....	<b>604,372</b>	<b>546</b>	<b>330,088</b>	<b>195,044</b>	<b>59.1%</b>	<b>(101,959)</b>	<b>508,966</b>	<b>93,085</b>
2013年								
工業土地.....	172,137	364	62,700	51,550	82.2% <sup>(2)</sup>	(19,596)	109,223	31,954
住宅及商業土地.....	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	-	563,281	993,489
小計.....	<b>735,418</b>	<b>2,128</b>	<b>1,565,296</b>	<b>1,045,039</b>	<b>66.8%</b>	<b>(19,596)</b>	<b>672,504</b>	<b>1,025,443</b>

附註：

- (1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並與本集團成員公司之間進行的交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。
- (2) 此百分比與2012年比較顯著較高，主要由於相關地方政府於2013年根據龍河高新區的市場認知度提高而減少向於龍河高新區設立業務的企業支付的資助金額。我們根據與相關地方政府的安排承擔有關資助的成本。有關該安排的詳情，請參閱「業務－我們的產業市鎮項目－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

- 來自物業銷售的收益。來自物業銷售的收益由2012年的人民幣362.1百萬元減少人民幣185.1百萬元或51.1%至2013年的人民幣177.0百萬元。該減幅主要反映所交付的物業總建築面積及平均售價下跌。我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)由2012年的42,153平方米減少15.8%至2013年的35,480平方米，主要是由於我們在2012年交付創業大廈一期及名人小區一期所致。我們所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少41.3%至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們採用具競爭力訂價的策略而平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。我們的物業波動原因之詳情，見「業務－我們的住宅、商業及產業項目－概述」。

## 財務資料

下表載列2012年及2013年來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣元/ 平方米
名人小區一期						
住宅.....	9,458	–	1,312	–	7,207	–
商業.....	–	–	–	–	–	–
	<u>9,458</u>	<u>–</u>	<u>1,312</u>	<u>–</u>	<u>7,207</u>	<u>–</u>
名人小區二期						
住宅.....	15,137	6,614	2,246	957	6,739	6,911
商業.....	52,812	2,914	3,174	211	16,640	13,799
	<u>67,949</u>	<u>9,528</u>	<u>5,420</u>	<u>1,168</u>	<u>12,537</u>	<u>8,157</u>
富士康城一期						
住宅.....	26,904	316	5,204	59	5,170	5,321
商業.....	49,953	4,358	5,749	601	8,688	7,257
	<u>76,858</u>	<u>4,674</u>	<u>10,953</u>	<u>660</u>	<u>7,017</u>	<u>7,083</u>
頤和佳苑						
住宅.....	–	–	–	–	–	–
商業.....	644	(8,422) <sup>(1)</sup>	42	(905) <sup>(1)</sup>	15,429	– <sup>(2)</sup>
	<u>644</u>	<u>(8,422)<sup>(1)</sup></u>	<u>42</u>	<u>(905)<sup>(1)</sup></u>	<u>15,429</u>	<u>–</u>
逸樹家						
住宅.....	–	(26) <sup>(3)</sup>	–	(3) <sup>(3)</sup>	–	–
商業.....	–	–	–	–	–	–
	<u>–</u>	<u>(26)<sup>(3)</sup></u>	<u>–</u>	<u>(3)<sup>(3)</sup></u>	<u>–</u>	<u>–</u>
宏泰美樹館一期						
住宅.....	–	171,347	–	33,886	–	5,057
商業.....	–	5,521	–	674	–	8,193
	<u>–</u>	<u>176,868</u>	<u>–</u>	<u>34,560</u>	<u>–</u>	<u>5,118</u>
創業大廈一期						
商業.....	214,397	–	24,426	–	8,778	–
小計.....	<u><b>369,306</b></u>	<u><b>182,622</b></u>	<u><b>42,153</b></u>	<u><b>35,480</b></u>	<u><b>8,761</b></u>	<u><b>5,147<sup>(4)</sup></b></u>



## 財務資料

輔助區 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣元/ 平方米
名人小區一期 .....	65	-	60	-	1,083	-
名人小區二期 .....	296	75	248	64	1,191	1,163
宏泰美樹館一期 .....	-	4,250	-	4,295	-	990
<b>小計 .....</b>	<b>360</b>	<b>4,325</b>	<b>308</b>	<b>4,359</b>	<b>1,170</b>	<b>992</b>

停車位 項目	收益		已售停車位		平均售價	
	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣 千元	人民幣 千元	停車位 數目	停車位 數目	人民幣元/ 停車位	人民幣元/ 停車位
名人小區 .....	1,655	560	16	4	103,438	140,000
<b>總計 .....</b>	<b>371,321</b>	<b>187,507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
減：營業稅及附加費 .....	(9,265)	(10,485)	-	-	-	-
<b>稅後總收益 .....</b>	<b>362,056</b>	<b>177,022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

附註：

- (1) 指物業業權的申請過程需時較預期長而令客戶退回物業。人民幣8.4百萬元的收益之前於2011年確認。我們於2013年並無出售或交付任何於頤和佳苑的物業。詳情見「業務－我們的住宅、商業及產業項目－物業開發流程－交付住宅及商業物業」。
- (2) 於2013年被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣9,309元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。
- (3) 指物業購買協議指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。
- (4) 在不計及2013年於頤和佳苑的退回物業的情況下，我們於2013年所出售交付的住宅及商業物業的整體平均售價為每平方米人民幣5,251元。

- 來自物業租賃的收益。來自物業租賃的收益由2012年人民幣12.3百萬元減少人民幣1.9百萬元或15.2%至2013年的人民幣10.4百萬元，主要是由於2012年出租更多建築面積增加所致。

### 銷售成本

總銷售成本由2012年的人民幣337.0百萬元增加人民幣57.7百萬元或17.1%至2013年的人民幣394.7百萬元。增幅主要是由於待售土地開發項目成本增加所致，有關影響部份因已售物業成本減少而抵銷。

- **待售土地開發項目成本。**待售土地開發項目成本由2012年的人民幣74.3百萬元增加人民幣144.6百萬元或194.5%至2013年的人民幣218.9百萬元，主要是由於我們開發的龍河高新區獲地方政府向第三方出讓的總土地面積由2012年的508,966平方米增加32.1%至2013年的672,504平方米以及拆遷及搬遷成本由2012年的人民幣51.4百萬元增加至2013年的人民幣161.1百萬元，其受土地面積、位置及於特定地塊拆除樓宇的建築面積及種類影響。
- **已售物業成本。**已售物業成本由2012年的人民幣262.5百萬元減少人民幣86.9百萬元或33.1%至2013年的人民幣175.6百萬元，主要是由於我們於2013年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。
- **物業租賃的直接營運開支。**2012年及2013年的物業租賃的直接營運開支均為人民幣0.2百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由2012年的人民幣130.5百萬元增加人民幣687.7百萬元或527.1%至2013年的人民幣818.2百萬元。毛利率由2012年的27.9%上升至2013年的67.5%，主要受2013年出售的待售土地開發項目毛利率大幅上升帶動。

- **待售土地開發項目。**出售待售土地開發項目的毛利由2012年的人民幣18.7百萬元增加人民幣787.8百萬元或4,202.2%至2013年的人民幣806.5百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由2012年的20.1%上升至2013年的78.7%，主要是由於2013年地方政府出讓的住宅及商業土地比例較高，而住宅及商業土地的平均出讓價及毛利率均遠較工業土地為高所致。
- **物業銷售。**物業銷售的毛利由2012年的人民幣99.6百萬元減少人民幣98.2百萬元或98.6%至2013年的人民幣1.4百萬元。物業銷售的毛利率由2012年的27.5%下降至2013年的0.8%，主要是由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們採用具競爭力訂價的策略以擴大市場份額令平均售價相對較低，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付。
- **物業租賃。**物業租賃的毛利由2012年的人民幣12.2百萬元減少人民幣1.9百萬元或15.6%至2013年的人民幣10.3百萬元。2013年物業租賃的毛利率為98.2%，與2012年的98.7%比較保持穩定。

### 其他收入

其他收入由2012年的人民幣66.7百萬元增加人民幣32.9百萬元或49.3%至2013年的人民幣99.6百萬元。增幅主要是由於2013年的應收各關連方款項的平均結欠金額較高而令向各關連方的免息墊款的估算利息收入增加人民幣41.3百萬元所致，增幅部份因2012年就開發龍河高新區獲得政府補助人民幣12.0百萬元而抵銷(2013年並無獲得類似政府補助)。

### 其他開支

其他開支由2012年的人民幣2.7百萬元增加人民幣7.5百萬元或277.8%至2013年的人民幣10.2百萬元。增幅主要是由於我們於2013年於香港聯交所上市而錄得上市開支人民幣4.7百萬元(我們並無於2012年錄得類似開支)，以及主要由於向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而產生的罰金增加人民幣4.7百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由2012年的人民幣15.8百萬元減少人民幣5.0百萬元或31.3%至2013年的人民幣10.8百萬元。減幅主要是由於出售附屬公司的收益減少人民幣12.1百萬元以及2013年錄得應收貿易款項減值人民幣1.4百萬元，而2012年則並無錄得類似減值所致。我們於2012年出售附屬公司的收益乃與我們出售於廊坊市凱宏家居廣場有限公司的70%股權有關，其後我們保留其30%股權，我們於2013年出售附屬公司的收益乃與我們出售當時持有100%股權的一間附屬公司有關。

### 銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由2012年的人民幣19.5百萬元增加人民幣12.8百萬元或65.4%至2013年的人民幣32.3百萬元。銷售及市場行銷開支增加，主要是由於參與銷售及市場行銷活動的僱員人數隨著我們的業務擴充而增加，導致員工相關開支因而上升、與物業銷售招商引資活動有關的招商引資開支增加以及與我們於2013年在北京租用的新辦公室有關的租金增加所致。

### 行政開支

行政開支由2012年的人民幣56.2百萬元增加人民幣6.1百萬元或11.0%至2013年的人民幣62.3百萬元。行政開支增加，主要是由於參與銷售及營銷活動的僱員人數隨著我們的業務擴充而增加所致。

### 融資成本

融資成本由2012年的人民幣84.1百萬元減少人民幣14.7百萬元或17.5%至2013年的人民幣69.4百萬元。融資成本減少，主要是由於2013年待售開發中物業資本化利息增加人民幣35.3百萬元及待售土地開發項目資本化利息增加人民幣14.3百萬元所致，有關影響部份因2013年業務擴充導致總貸款成本增加人民幣29.8百萬元而抵銷。

### 債務重組收益

我們於2012年及2013年並無錄得債務重組收益。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情，見本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

### 有關認股權證的收益及虧損

向CDH及OCBC發行的認股權證於2012年及2013年錄得公平值收益人民幣208.1百萬元及人民幣17.2百萬元，而有關認股權證於2011年則錄得公平值虧損人民幣55.8百萬元。我們向CDH及OCBC發行的認股權證已於2013年6月14日根據一份於2013年與CDH及OCBC簽訂的註銷協議註銷。

### 投資物業公平值變動

投資物業的公平值收益由2012年的人民幣9.2百萬元增加人民幣22.7百萬元或248.1%至2013年的人民幣31.9百萬元，主要由於中小企業創業基地二期錄得公平值收益所致。

### 應佔聯營公司虧損

應佔聯營公司虧損由2012年的人民幣1.8百萬元增加人民幣0.8百萬元或46.2%至2013年的人民幣2.6百萬元，主要由於我們應佔廊坊市凱創嘉華投資有限公司的虧損所致。

### 應佔合資企業虧損

我們應佔合資企業廊坊嘉民盛世園區服務的虧損由2012年的人民幣0.2百萬元增加人民幣1.3百萬元或706.8%至2013年的人民幣1.5百萬元。

### 除稅前利潤

由於上文所述因素，除稅前利潤由2012年的人民幣265.8百萬元增加人民幣533.7百萬元或200.8%至2013年的人民幣799.5百萬元。

### 所得稅開支

儘管於2013年錄得的除稅前利潤顯著增加，所得稅開支由2012年的人民幣37.7百萬元輕微減少人民幣1.7百萬元或4.6%至2013年的人民幣36.0百萬元。所得稅開支減少，主要是由於2013年來自開發產業市鎮項目的除稅前利潤的比例增加，而廊坊盛世建設為主要從事該業務的附屬公司。廊坊盛世建設的應課稅溢利根據適用的經批准稅項估值方法固定為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%(不論實際業績如何)。因此，廊坊盛世建設於2013年根據法律要求的應課稅溢利大幅低於其2013年除稅前溢利。此外，我們於2013年錄得遞延稅項減免人民幣11.7百萬元，主要來自物業銷售及銷售成本的暫時差額。

由於上文所述因素，實際稅率由2012年的14.2%下降至2013年的4.5%。

### 年度利潤

由於上文所述因素，年度利潤由2012年的人民幣228.0百萬元增加人民幣535.5百萬元或234.8%至2013年的人民幣763.5百萬元。

### 截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

#### 收益

總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，減少了人民幣733.7百萬元，減幅為61.1%。總收益減少，主要是由於來自待售土地開發項目的銷售費用收入及來自物業銷售的收益減少所致。

- 來自待售土地開發項目的銷售費用收入。來自待售土地開發項目的銷售費用收入由2011年的人民幣693.2百萬元減少至2012年的人民幣93.1百萬元，減少了人民幣600.1百萬元，減幅為86.6%。來自待售土地開發項目的銷售收益減少，主要反映(i)龍河高新區獲地方政府出讓的總土地面積由2011年的1,234,482平方米減少至2012年的604,372平方米，減幅為51.0%，而總土地面積減少則主要是由於根據仲量聯行的資料，2012年廊坊地塊的住宅及商業土地的市價相對較低，由2011年的每平方米人民幣3,559元下降至2012年的每平方米人民幣2,577元且預期2013年有關土地市價的增長潛力，故我們對2012年的開發計劃作出戰略性調整，放緩我們就住宅及商業用地所作的市場行銷投入及土地整理以及基礎設施建設活動所致，及(ii)地方政府出讓的龍河高新區土地平均出讓價由2011年的每平方米人民幣1,094元下降至2012年的每平方米人民幣546元，降幅為50.1%，主要是由於地方政府於2012年出讓的工業土地比例較高，而工業土地的平均出讓價遠較住宅及商業土地為低所致。然而，地方政府出讓的住宅及商業土地的平均出讓價由2011年的每平方米人民幣2,800元增加至2012年的每平方米人民幣3,435元，主要由於我們於2012年收購龍河高新區黃金地段的若干土地作發展創業大廈二期。

## 財務資料

下表載列2011年及2012年地方政府出讓的土地、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細詳情。

	地方政府 出讓的 土地	地方政府 出讓的 平均出讓價	土地 出讓金	我們的費用收入 (集團內部對銷前)		集團 內部對銷 <sup>(1)</sup>	我們的費用收入 (集團內部對銷後)	
	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣千元	佔土地 出讓金 百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
2011年								
工業土地.....	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	728,883	108,540
住宅及商業土地.....	380,223	2,800	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	367,557	584,668
小計.....	<b>1,234,482</b>	<b>1,094</b>	<b>1,349,956</b>	<b>817,354</b>	<b>60.5%</b>	<b>(124,146)</b>	<b>1,096,440</b>	<b>693,208</b>
2012年								
工業土地.....	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地.....	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計.....	<b>604,372</b>	<b>546</b>	<b>330,088</b>	<b>195,044</b>	<b>59.1%</b>	<b>(101,959)</b>	<b>508,966</b>	<b>93,085</b>

附註：

(1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並與本集團成員公司之間進行交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。

- 來自物業銷售的收益。來自物業銷售的收益由2011年的人民幣499.5百萬元減少人民幣137.4百萬元或27.5%至2012年的人民幣362.1百萬元。來自物業銷售的收益減少，主要反映我們所交付的物業總建築面積下跌，有關影響部份我們所交付的物業平均售價上升而抵銷。我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)由2011年的76,222平方米減少至2012年的42,153平方米，減幅為44.7%，主要是由於我們在2011年交付大部份名人小區一期所致。我們所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，升幅為29.3%，主要是由於我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區，而於2012年出售的物業較貴，主要是由於(i)售價較居住物業單位為高的商業物業單位，於2012年完成及交付的比例較高，及(ii)該等項目的商業部份的價格因逐步完成周邊的基礎設施而上升。我們的物業波動原因之進一步詳情，見「業務－我們的住宅、商業及產業物業－概述」。

## 財務資料

下表載列2011年及2012年來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣元 /平方米
<b>名人小區一期</b>						
住宅 .....	249,762	9,458	37,722	1,312	6,621	7,207
商業 .....	—	—	—	—	—	—
	<u>249,762</u>	<u>9,458</u>	<u>37,722</u>	<u>1,312</u>	<u>6,621</u>	<u>7,207</u>
<b>名人小區二期</b>						
住宅 .....	76,363	15,137	10,190	2,246	7,494	6,739
商業 .....	14,663	52,812	736	3,174	19,929	16,640
	<u>91,025</u>	<u>67,949</u>	<u>10,926</u>	<u>5,420</u>	<u>8,331</u>	<u>12,537</u>
<b>富士康城一期</b>						
住宅 .....	51,450	26,904	10,241	5,204	5,024	5,170
商業 .....	73,912	49,953	8,155	5,749	9,063	8,688
	<u>125,362</u>	<u>76,858</u>	<u>18,396</u>	<u>10,953</u>	<u>6,815</u>	<u>7,017</u>
<b>頤和佳苑</b>						
住宅 .....	9,584	—	3,283	—	2,920	—
商業 .....	40,080	644	5,805	42	6,905	15,429
	<u>49,664</u>	<u>644</u>	<u>9,087</u>	<u>42</u>	<u>5,465</u>	<u>15,429</u>
<b>逸樹家</b>						
住宅 .....	—	—	—	—	—	—
商業 .....	550	—	91	—	6,032	—
	<u>550</u>	<u>—</u>	<u>91</u>	<u>—</u>	<u>6,032</u>	<u>—</u>
<b>創業大廈一期</b>						
商業 .....	—	214,397	—	24,426	—	8,778
<b>小計 .....</b>	<b><u>516,363</u></b>	<b><u>369,306</u></b>	<b><u>76,222</u></b>	<b><u>42,153</u></b>	<b><u>6,774</u></b>	<b><u>8,761</u></b>

## 財務資料

輔助區 項目	收益		已售建築面積		平均售價	
	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣 千元	人民幣 千元	平方米	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣元 /平方米
名人小區一期 .....	2,813	65	2,648	60	1,062	1,083
名人小區二期 .....	1,314	296	1,109	248	1,185	1,191
小計 .....	<b>4,127</b>	<b>360</b>	<b>3,756</b>	<b>308</b>	<b>1,099</b>	<b>1,170</b>

停車位 項目	收益		已售停車位		平均售價	
	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣 千元	人民幣 千元	停車位 數目	停車位 數目	人民幣元 /停車位	人民幣元 /停車位
名人小區 .....	8,676	1,655	87	16	99,724	103,438
總計 .....	<b>529,166</b>	<b>371,321</b>	-	-	-	-
減：營業稅及附加費 .....	(29,666)	(9,265)	-	-	-	-
稅後總收益 .....	<b>499,500</b>	<b>362,056</b>	-	-	-	-

- 來自物業租賃的收益。來自物業租賃的收益由2011年人民幣8.5百萬元增加人民幣3.8百萬元或45.2%至2012年的人民幣12.3百萬元，主要是由於2012年出租更多建築面積所致。

### 銷售成本

總銷售成本由2011年的人民幣575.3百萬元減少人民幣238.3百萬元或41.4%至2012年的人民幣337.0百萬元。總銷售成本減少，主要是由於待售土地開發項目成本、物業租賃成本及已售物業成本減少所致。

- 待售土地開發項目成本。待售土地開發項目成本由2011年的人民幣217.7百萬元減少人民幣143.4百萬元或65.8%至2012年的人民幣74.3百萬元，主要是由於我們開發的龍河高新區獲地方政府向第三方出讓的總土地面積由2011年的1,096,440平方米減少至2012年的508,966平方米，減幅為53.6%所致。
- 已售物業成本。已售物業成本由2011年的人民幣357.3百萬元減少人民幣94.8百萬元或26.5%至2012年的人民幣262.5百萬元，主要是由於我們於2012年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。
- 物業租賃的直接營運開支。物業租賃的直接營運開支由2011年的人民幣295,000元減少人民幣134,000元或45.4%至2012年的人民幣161,000元。



### 毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由2011年的人民幣625.9百萬元減少人民幣495.4百萬元或79.2%至2012年的人民幣130.5百萬元。毛利率由2011年的52.1%下降至2012年的27.9%，主要是由於2012年出售的待售土地開發項目毛利率顯著下降所致。

- **待售土地開發項目。**出售待售土地開發項目的毛利由2011年的人民幣475.5百萬元減少人民幣456.8百萬元或96.1%至2012年的人民幣18.7百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由2011年的68.6%下降至2012年的20.1%，主要是由於2012年地方政府出讓的工業土地比例較高，而工業土地的平均出讓價及毛利率均遠較住宅及商業土地為低所致。
- **物業銷售。**物業銷售的毛利由2011年的人民幣142.2百萬元減少人民幣42.6百萬元或30.0%至2012年的人民幣99.6百萬元。2012年物業銷售的毛利率為27.5%，與2011年的28.5%相對保持穩定。
- **物業租賃。**物業租賃的毛利由2011年的人民幣8.2百萬元增加人民幣4.0百萬元或48.4%至2012年的人民幣12.2百萬元。2012年物業租賃的毛利率為98.7%，與2011年的96.5%相對保持穩定。

### 其他收入

其他收入由2011年的人民幣42.0百萬元增加人民幣24.7百萬元或58.8%至2012年的人民幣66.7百萬元。其他收入增加，主要是由於貿易及其他應收款項的估算利息收入增加人民幣13.5百萬元及於2012年的應收各關連方款項的平均結欠金額增加而令向各關連方提供的免息墊款的估算利息收入增加人民幣8.2百萬元。

### 其他開支

其他開支由2011年的人民幣0.3百萬元增加至2012年的人民幣2.7百萬元，增加了人民幣2.4百萬元，增幅為800.0%。其他開支增加，主要是由於我們向中國若干慈善組織的捐款增加人民幣1.0百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由2011年的人民幣17.0百萬元減少人民幣1.2百萬元或7.1%至2012年的人民幣15.8百萬元。該減少乃主要由於(i)有關外幣借貸的匯兌收益由2011年的人民幣32.8百萬元減少至2012年的人民幣5.8百萬元及(ii)我們於2011年就延遲交付物業支付補償開支人民幣3.0百萬元，而我們於2012年並無錄得相似開支。該等影響部份被就出售廊坊市凱宏家居廣場有限公司70%股權而錄得收益人民幣15.3百萬元所抵銷，而我們於2011年並未錄得類似收益。

---

## 財務資料

---

### 銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由2011年的人民幣23.0百萬元減少人民幣3.5百萬元或15.3%至2012年的人民幣19.5百萬元。該減少乃主要由於當有關物業的銷售幾近完成時，我們就物業進行的招商引資減少，致使招商引資開支減少。

### 行政開支

行政開支由2011年的人民幣48.3百萬元增加人民幣7.9百萬元或16.4%至2012年的人民幣56.2百萬元。行政開支增加乃主要由於我們的僱員人數因應經營擴充而增加，導致員工相關開支增加。

### 融資成本

融資成本由2011年的人民幣82.8百萬元增加人民幣1.3百萬元或1.6%至2012年的人民幣84.1百萬元。融資成本增加乃主要由於主要由於銀行貸款的平均結欠餘額增加導致的銀行貸款利息增加人民幣72.2百萬元所致，該等影響部份被待售開發中物業的資本化利息增加人民幣36.3百萬元及主要與於重組我們的有關債務前欠付CDH及OCBC的債務有關的其他貸款的利息減少人民幣25.9百萬元所抵銷。

### 債務重組收益

我們於2011年錄得有關於2011年重組CDH及OCBC的貸款的債務重組收益人民幣112.2百萬元。我們於2012年錄得的債務重組收益為零。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

### 有關認股權證的收益及虧損

於2011年及2012年，我們就發行予CDH及OCBC的認股權證分別錄得公平值虧損人民幣55.8百萬元及公平值收益人民幣208.1百萬元。有關CDH及OCBC的投資及相關債務重組的詳情，請參閱「歷史、發展及重組—CDH及OCBC的過往投資」及本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

### 投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由2011年的人民幣87.0百萬元減少人民幣77.8百萬元或89.5%至2012年的人民幣9.2百萬元，主要由於我們於2011年就中小企業創業基地一期錄得公平值收益人民幣67.1百萬元，而於2012年就同一物業錄得公平值虧損人民幣4.1百萬元。

### 應佔聯營公司的虧損

我們應佔聯營公司的虧損由2011年的人民幣38,000元增加人民幣1.8百萬元或4,613.2%至2012年的人民幣1.8百萬元，主要由於我們應佔廊坊市凱創嘉華投資有限公司的虧損所致。

### 應佔合資企業的虧損

我們並無於2011年錄得任何應佔一間合資企業(即廊坊嘉民盛世園區服務)的虧損，但由於該合資企業於2012年成立而於2012年錄得應佔合資企業虧損人民幣0.2百萬元。

### 除稅前溢利

由於上述因素，我們的除稅前溢利由2011年的人民幣673.7百萬元減少人民幣407.9百萬元或60.6%至2012年的人民幣265.8百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由2011年的人民幣86.8百萬元減少人民幣49.1百萬元或56.5%至2012年的人民幣37.7百萬元。我們的中國企業所得稅由2011年的人民幣37.4百萬元減少人民幣24.8百萬元或66.2%至2012年的人民幣12.6百萬元，主要由於我們於2012年的除稅前溢利減少。此外，我們計入損益的遞延稅項負債淨額由2011年的人民幣30.4百萬元減少人民幣25.0百萬元或82.2%至2012年的人民幣5.4百萬元，主要與投資物業的公平值變動有關。此外，2011年來自開發產業市鎮項目的除稅前利潤的比例增加，而廊坊盛世建設為主要從事該業務的附屬公司。廊坊盛世建設的應課稅溢利根據適用的經批准稅項估值方法固定為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%。因此，廊坊盛世建設於2011年根據法律要求的應課稅溢利大幅低於其2011年除稅前溢利。

由於上述因素，我們的實際稅率由2011的12.9%增加至2012年的14.2%。

### 年度利潤

由於上述因素，年度利潤由2011年的人民幣586.9百萬元減少人民幣358.9百萬元或61.2%至2012年的人民幣228.0百萬元。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

#### 現金流量

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得(所用)					
現金淨額 .....	47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)
投資活動所得(所用)					
現金淨額 .....	454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
融資活動所得(所用)					
現金淨額 .....	(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)
現金及現金等值物增加 (減少)淨額.....	429,104	(407,901)	304,753	(50,441)	(154,125)
於1月1日的現金及 現金等值物 .....	94,800	523,856	115,953	115,953	420,586
外匯匯率變動的影響 .....	(48)	(2)	(120)	(16)	179
年/期末的現金及 現金等值物 .....	<b><u>523,856</u></b>	<b><u>115,953</u></b>	<b><u>420,586</u></b>	<b><u>65,496</u></b>	<b><u>266,640</u></b>

#### 經營活動所得/所用現金淨額

我們於往績記錄期間的經營活動所得現金淨額主要反映銷售待售土地開發項目的所得款項、預售物業的所得款項及投資物業的租金收入。我們於往績記錄期間的經營活動所用現金主要反映開發產業市鎮項目及物業開發的投資。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們就產業市鎮開發業務及物業開發業務向承包商作出的付款計劃導致貿易及其他應付款項減少人民幣164.6百萬元、(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還予已購買龍河高新區的土地使用權的若干第三方，及(iii)待售的開發中物業增加人民幣30.6百萬元，主要由於我們的持續物業開發活動所致。前述影響由(i)營運資金變動前的經營現金流入人民幣175.7百萬元，(ii)貿易應收款項減少人民幣70.4百萬元，主要反應我們收回自銷售創業大廈一期產生的貿易應收款項及因買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售的土地開發產生的貿易應收款項，及(iii)待售的土地開發減少人民幣36.3百萬元，與我們於2014年第一季度龍河高新區的土地開發活動一致部份抵銷。

---

## 財務資料

---

我們於2013年的經營活動所得現金淨額為人民幣414.6百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流入人民幣727.7百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣647.3百萬元，主要反映由於我們增加物業預售導致待售物業客戶的墊款增加，上述影響部份被(i)待售已竣工物業增加人民幣354.4百萬元，主要反映我們於2013年完成宏泰美樹館一期、(ii)由於我們繼續開發龍河高新區，待售土地開發項目增加人民幣214.7百萬元、(iii)待售開發中物業增加人民幣138.2百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(iv)因我們償還若干應付關連方款項而令應付關連方款項減少人民幣129.1百萬元，及(v)貿易應收款項增加人民幣80.5百萬元，主要由於因一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金而產生的應收款項人民幣201.1百萬元，該等影響由我們就出售創業大廈一期的貿易應收款項的部份重新清償所部份抵銷。

我們於2012年的經營活動所得現金淨額為人民幣127.2百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流入人民幣2.6百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣901.3百萬元，主要反映因我們持續開發龍河高新區及開發物業而令應付第三方承包商款項增加、應付關連方款項增加人民幣137.9百萬元，主要反映我們自一名關連方(廊坊嘉民盛世園區服務)就其於龍河高新區設立業務而收取的可退還按金增加，以及根據我們的物業交付時間表的待售已竣工物業減少人民幣79.0百萬元所致。有關可退還按金的詳情，請參閱「業務－有關產業市鎮開發的風險管理－產業市鎮項目的居民企業支付的稅項」。上述影響由(i)待售開發中物業增加人民幣753.8百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(ii)貿易應收款項增加人民幣100.2百萬元，主要由於我們於2012年11月出售創業大廈一期所致，及(iii)由於我們繼續開發龍河高新區導致待售土地開發項目增加人民幣85.0百萬元所部份抵銷。

我們於2011年的經營活動所得現金淨額為人民幣47.5百萬元，主要由於營運資金變動前的經營溢利人民幣541.2百萬元、應收賬款減少人民幣49.9百萬元，主要由於我們就龍河高新區的土地出讓自地方政府收取一筆大額款項所致及應付關連方款項增加人民幣43.6百萬元，反映我們就廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)向我們提供的建設服務而應向其支付的款項。上述影響主要被(i)待售開發中物業增加人民幣222.9百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣135.7百萬元，主要由於我們交付部份名人小區一期及富士康城一期，令待售物業發展項目的客戶墊款減少所致、(iii)由於我們繼續開發龍河高新區，待售土地開發項目增加人民幣105.9百萬元；及(iv)待售已竣工物業增加人民幣87.5百萬元，主要由於我們完成建設名人小區一期及富士康城一期，並僅交付該等項目的部份單位所部份抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

我們於往績記錄期間的投資活動所得現金主要反映利息收入、出售附屬公司的所得款項、支取受限制銀行存款、應收關連方款項的償還款項及收購合資企業的餘下股權的現金流入。我們於往績記錄期間的投資活動所用現金主要反映收購物業、廠房及設備、向聯營公司或合資企業的注資、收購投資物業及向員工授出的貸款。

我們於截至2014年3月31日止三個月的投資活動所得現金淨額為人民幣192.6百萬元，主要由於支取受限制銀行存款人民幣216.0百萬元、收購廊坊嘉民盛世園區服務餘下股權的現金流入人民幣86.0百萬元，以及償還應收貸款及應收員工貸款人民幣68.6百萬元所致，該等影響部分被存入受限制銀行存款人民幣153.8百萬元、支付收購投資物業人民幣34.8百萬元及應收貸款及應收員工貸款人民幣10.0百萬元抵銷。

我們於2013年的投資活動所得現金淨額為人民幣67.6百萬元，主要由於向關連方償還墊款人民幣696.2百萬元、支取受限制銀行存款人民幣370.0百萬元及已收利息收入人民幣18.6百萬元所致，該等影響部份被存置受限制銀行存款人民幣652.2百萬元、向關連方墊款人民幣173.9百萬元、收購投資物業的付款人民幣121.7百萬元，及應收貸款及應收員工貸款人民幣68.6百萬元所抵銷。

我們於2012年的投資活動所用現金淨額為人民幣602.1百萬元，主要由於存置受限制銀行存款人民幣374.4百萬元、向關連方墊款人民幣150.0百萬元、收購投資物業的付款人民幣96.1百萬元及於合資企業投資的付款人民幣94.8百萬元，該等影響部份被償還關連方墊款人民幣81.7百萬元、結清應收貸款及應收員工貸款的所得款項人民幣23.0百萬元，以及已收利息收入人民幣14.9百萬元所抵銷。

我們於2011年的投資活動所得現金淨額為人民幣454.7百萬元，主要由於向關連方償還墊款人民幣585.4百萬元、出售附屬公司的所得款項人民幣19.5百萬元、已收利息收入人民幣2.7百萬元、出售物業、廠房及設備的所得款項人民幣0.4百萬元，該等影響由向關連方償還墊款人民幣94.8百萬元、應收貸款及應收員工貸款人民幣23.0百萬元、就收購投資物業支付人民幣22.8百萬元及於聯營公司投資的付款人民幣9.8百萬元部份抵銷。

### 融資活動(所用)所得現金淨額

我們於往績記錄期間的融資活動所得現金主要包括銀行借款及其他貸款。我們於往績記錄期間的融資活動所用現金主要包括償還銀行借款、其他貸款及應付關連方款項。

我們於截至2014年3月31日止三個月的融資活動所用現金淨額為人民幣320.2百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣644.3百萬元、償還其他貸款人民幣181.1百萬元及支付利息人民幣91.4百萬元，該等影響部份被新籌得銀行借款人民幣359.0百萬元及其他新貸款人民幣237.7百萬元抵銷。

## 財務資料

我們於2013年的融資活動所用現金淨額為人民幣177.5百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣1,549.8百萬元、向關連方償還墊款人民幣841.0百萬元、償還其他貸款人民幣598.3百萬元及已付利息人民幣294.4百萬元，該等影響部份被新籌得銀行借款人民幣1,555.1百萬元、新籌得其他貸款人民幣1,201.2百萬元及來自關連方的墊款人民幣349.9百萬元抵銷。

我們於2012年的融資活動所得現金淨額為人民幣67.1百萬元，主要由於新籌得銀行借款人民幣1,081.3百萬元及新籌得其他貸款人民幣531.0百萬元，該等影響部份被償還其他貸款人民幣1,138.2百萬元、關連方償還墊款人民幣425.5百萬元、已付利息人民幣230.6百萬元及償還銀行借款人民幣172.0百萬元抵銷。

我們於2011年的融資活動所用現金淨額為人民幣73.1百萬元，主要由於關連方償還墊款人民幣964.4百萬元、償還其他貸款人民幣381.8百萬元、償還銀行借款人民幣276.0百萬元及已付利息人民幣142.4百萬元，該等影響部分被新籌得的銀行借款人民幣910.0百萬元、新籌得其他貸款人民幣492.7百萬元及關連方的墊款人民幣288.9百萬元抵銷。

### 資本開支

於2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們分別產生資本開支人民幣61.4百萬元、人民幣306.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元。我們的資本開支主要與投資物業的土地及建造成本以及購買物業、廠房及設備的成本有關。下表載列我們於所示期間的資本開支。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置投資物業 .....	58,643	305,236	—	—	—
添置物業、廠房及設備 ..	2,793	1,106	3,154	180	85
總計 .....	<b>61,436</b>	<b>306,342</b>	<b>3,154</b>	<b>180</b>	<b>85</b>

我們估計截至2014年12月31日止年度的資本開支為人民幣8.0百萬元，有關開支與購買物業、廠房及設備有關。我們計劃以我們的現有現金及銀行結餘以及經營活動所得現金流量為截至2014年12月31日止年度的資本開支提供資金。

### 營運資金

我們主要透過經營活動所得現金以及銀行及其他借款應付營運資金需求，其視乎地方政府就我們進行產業市鎮開發而出讓的土地使用權、我們就物業開發而出售的物業數量以及取得銀行及其他借款能力而定。

---

## 財務資料

---

我們相信，自本招股章程刊發日期後十二個月或會有多項因素影響我們的營運資金需求，包括產業市鎮項目及物業項目的開發計劃、稅務責任之可能升幅以及履行未償還及日後債務責任的要求。尤其，我們的稅務成本將因三間附屬公司的稅務狀況由採用核定徵收轉為採用法定計稅方法而大幅增加，有關詳情載於「概要－過往的稅務優惠」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」及「財務資料－影響我們業績表現的主要因素－稅項」。此外，於2014年6月30日，我們的未償還銀行及其他借款為人民幣3,438.4百萬元，其中人民幣2,230.2百萬元按要求或須於一年內償還。於2014年6月30日，在我們的未償還銀行及其他借款中，信託基金公司貸款人民幣1,201.7百萬元按高於商業銀行利率計息。有關我們信託金融資之利率及付款之詳情，見「財務資料－債項－借款」。此外，於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited（為一名獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司）訂立融資協議，據此向我們授出100.0百萬美元的貸款融資。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。詳情請參閱「財務資料－結算日後事項」。

經計及可供我們動用的全球發售所得款項淨額、我們的現金及日後經營現金流量以及銀行及其他借貸，董事於盡職審慎查詢後信納，我們擁有充足營運資金以應付自本招股章程刊發日期起未來最少十二個月的需求。

### 營運資金管理政策

鑒於我們的產業市鎮及物業開發項目需要大量的初期資本開支及擁有較長的開發週期及回饋期間，我們已採取若干措施確保於業務過程中擁有充足營運資金：

- *規劃及監察各項目的現金流量變動。*我們進行年度預算及檢討，以確保擁有充足的流動資金令我們履行支付責任。我們考慮以下因素，如由我們開發的產業市鎮項目及物業內土地的市場需求，地方政府就我們開發的土地獲得的土地配額及我們營運所在地區的市價，以便釐定我們於特定年度的營運資金需求。我們將持續監察該等因素以確定實際業績與我們的預算一致。倘出現不一致的情況，我們的管理層分析該等差異，並隨之修改我們的規劃或採取新措施。另外，我們亦綜合檢討處於初期階段的項目，並根據市場需求及我們可得的營運資金準備發展計劃。
- *最大限度減少開發項目所需的營運資金。*我們根據施工進度向承包商付款，此舉符合行業慣例。我們亦將密切監察貿易應收款項的可回收性以減少貿易應收款項的周轉期，從而確保於業務過程中擁有充足現金流量。



## 財務資料

- 無限制用途現金的使用。經考慮上述營運資金的使用，我們可能會考慮以股息方式將活動現金分派予本公司股東；及／或將手頭餘下無限制用途現金用於短期定期存款或中期定期存款。

為評估營運資金管理政策的有效性，我們的管理層將對其進行不時審閱及於適當時對相關詳情作出調整。

### 流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
待售土地開發項目 .....	657,341	768,747	1,024,089	1,000,450	1,073,961
待售開發中物業 .....	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671	2,564,255
待售已竣工物業 .....	128,446	49,425	403,856	405,980	505,369
預付租賃款項 .....	75	75	75	75	75
貿易應收款項 .....	98,323	96,161	277,578	207,160	688,998
預付款項及其他應收款項 .....	49,098	45,537	177,643	111,365	78,250
應收關連方款項 .....	49,025	453,171	7,793	5,147	140
可收回所得稅 .....	279	21,643	25,794	9,849	42,065
受限制銀行存款 .....	16,724	384,883	667,010	604,769	173,813
銀行結餘及現金 .....	523,856	115,953	420,586	266,640	696,590
<b>流動資產總額 .....</b>	<b><u>3,371,585</u></b>	<b><u>4,397,582</u></b>	<b><u>5,757,628</u></b>	<b><u>5,428,106</u></b>	<b><u>5,823,516</u></b>

## 財務資料

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706	1,362,616
待售已開發物業的客戶墊款.....	87,312	384,494	844,377	885,618	504,086
待售土地開發項目虧損撥備.....	71,433	-	-	-	-
應付關連方款項.....	503,078	541,128	86,010	44,882	3,144
已收一間合資企業按金.....	-	93,949	93,949	-	-
即期稅項負債.....	58,450	81,439	113,938	141,769	179,312
銀行及其他借款.....	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023	2,230,189
認股權證.....	225,388	17,248	-	-	-
<b>流動負債總額</b> .....	<b><u>3,157,803</u></b>	<b><u>4,484,103</u></b>	<b><u>4,603,332</u></b>	<b><u>4,153,998</u></b>	<b><u>4,279,347</u></b>
<b>流動資產/(負債)淨值</b> .....	<b><u>213,782</u></b>	<b><u>(86,521)</u></b>	<b><u>1,154,296</u></b>	<b><u>1,274,108</u></b>	<b><u>1,544,169</u></b>

### 待售土地開發項目

待售土地開發項目於我們的綜合財務狀況表列作流動資產項目，主要指我們的產業市鎮項目的土地開發成本。儘管我們並無擁有所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整理及基礎設施建設工作。當地方政府出讓相關地塊時，我們有權自地方部門收取參考土地出讓所得款項百分比計算的費用。於土地出讓時，我們確認費用收入為收益，並將待售土地開發項目的相應金額列作銷售成本。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售土地開發項目金額分別為人民幣657.3百萬元、人民幣768.7百萬元、人民幣1,024.1百萬元及人民幣1,000.5百萬元。全部該等款項與繼續開發龍河高新區有關及一致。

## 財務資料

下表載列於所示期間平均待售土地開發項目周轉日數。

平均待售土地開發項目	截至12月31日止年度			截至
				3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	898	3,501	1,495	3,474

附註：

- (1) 平均待售土地開發項目周轉日數乃根據年／期初及年／期末待售土地開發項目的平均結餘除以待售土地開發項目的總成本再乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們的平均待售土地開發項目周轉日數分別為898日、3,501日、1,495日及3,474日。我們通常對面積相對較大的土地進行基礎設施建設，隨後開展場地清理活動以方便整幅地塊的分期銷售，而根據我們的發展計劃，有關活動需時可能相對較長。於2012年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數大大高出2011年及2013年，主要原因為由地方政府於2012年向第三方進一步出讓的龍河高新區的土地總土地面積減少。我們的待售土地開發項目的平均週轉日數由2013年的1,495日上升至截至2014年3月31日止三個月的3,474日，主要是因為根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊。於2014年4月1日至2014年6月30日，地方政府將龍河高新區內總數為331,357平方米的地塊進一步出讓，總土地出讓金為人民幣767.1百萬元。

### 待售開發中物業及待售已竣工物業

綜合財務狀況表中的開發中物業入賬列作流動資產。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售開發中物業金額分別為人民幣1,848.4百萬元、人民幣2,462.0百萬元、人民幣2,753.2百萬元及人民幣2,816.7百萬元。我們的待售開發中物業於往績記錄期間有所增長，主要由於我們繼續物業開發活動。

待售已竣工物業包括我們於各財務狀況表日期仍未售出的已竣工物業並於我們的綜合財務狀況表列作流動資產。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售已竣工物業分別為人民幣128.4百萬元、人民幣49.4百萬元、人民幣403.9百萬元及人民幣406.0百萬元，主要反映我們的物業開發計劃。

## 財務資料

下表載列於所示期間平均待售土地開發項目周轉日數。

平均待售土地開發項目	截至12月31日止年度			截至
				3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	1,819	3,121	5,890	3,725

附註：

- (1) 平均待售土地開發項目周轉日數乃根據年／期初及年／期末待售開發中物業及待售已竣工物業總數的平均結餘除以已售物業的總成本再乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們的平均待售土地開發項目周轉日數分別為1,819日、3,121日、5,890日及3,725日。於2012年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數較2011年的周轉日數增加，主要原因(i)由於我們繼續發展我們的物業開發業務，故開發中物業數目上升；及(ii)已出售物業的成本下跌，主要原因為我們於2012年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。於2013年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數高於2012年，主要由於(i)我們繼續發展我們的物業開發業務，令開發中物業數目上升及(ii)待售已竣工物業由2012年12月31日的人民幣49.4百萬元上升至截至2013年12月31日的人民幣403.9百萬元，主要是由於宏泰美樹館一期於2013年11月竣工後，此項目於截至2013年12月31日的大部份待售已竣工物業已於2013年預售，並會於2013年年底開始交付。我們的可出讓土地開發項目的平均周轉日數由2013年的5,890日下跌至截至2014年3月31日止三個月的3,725日，主要是因為(i)若干於2013年預售的宏泰美樹館物業於2014年第一季度交付；及(ii)由於我們的市場行銷工作與我們的開發時間表一致，故我們於2014年第一季度交付更多物業所致。

## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要包括待售土地開發項目應收款項及待售物業應收款項。

下表載列於所示資產負債表日期我們的貿易應收款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發項目的應收款項.....	80,994	11,038	202,364	167,824
待售物業的應收款項.....	17,329	187,452	76,623	40,745
	<u>98,323</u>	<u>198,490</u>	<u>278,987</u>	<u>208,569</u>
減：呆賬撥備.....	-	-	(1,409)	(1,409)
	<b><u>98,323</u></b>	<b><u>198,490</u></b>	<b><u>277,578</u></b>	<b><u>207,160</u></b>
作報告用途之分析：				
流動資產.....	98,323	96,161	277,578	207,160
非流動資產.....	-	102,329	-	-
	<b><u>98,323</u></b>	<b><u>198,490</u></b>	<b><u>277,578</u></b>	<b><u>207,160</u></b>

我們的貿易應收款項由截至2011年12月31日的人民幣98.3百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣198.5百萬元，主要由於待售物業應收款項主要因應我們於2012年11月銷售創業大廈一期而增加，該等影響部份被待售土地開發的應收款項減少所抵銷，主要由於我們的開發計劃所推動，我們於2012年底收到較高金額的應收款項。我們的貿易應收款項由截至2012年12月31日的人民幣198.5百萬元增加至截至2013年12月31日的人民幣277.6百萬元，乃主要由於待售土地開發項目的應收款項因(i)一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金導致延遲支付人民幣201.1百萬元；及(ii)於2013年12月出讓若干土地使用權的事實(但截至2013年12月31日，仍未收到有關付款)而增加，該等影響部份被待售物業應收款項因我們收回部分創業大廈一期的淨銷售收益而減少所抵銷。我們的貿易應收款項由截至2013年12月31日的人民幣277.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣207.2百萬元，主要由於我們收回自銷售創業大廈一期產生的部份貿易應收款項及因上述買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售土地開發項目產生的貿易應收款項所致。因此，上述應收款項由截至2013年12月31日的人民幣201.1百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣164.9百萬元，而董事認為可悉數收回該應收款項。我們已於2014年7月悉數收到應收款項的未償還結餘人民幣164.9百萬元。該延遲付款及該應收款項的可收回情況之詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業

## 財務資料

有關的風險—我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動]及「業務—有關產業市鎮開發的風險管理—由地方政府付款」。

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項(除去呆賬撥備)的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值 .....	80,994	195,368	74,997	40,756
已逾期但並未減值：				
91日至180日 .....	-	-	201,067	-
181日至365日 .....	17,129	-	-	164,890
一年至兩年 .....	200	2,922	-	-
兩年至三年 .....	-	200	1,514	-
超過三年 .....	-	-	-	1,514
	<b>98,323</b>	<b>198,490</b>	<b>277,578</b>	<b>207,160</b>

既未逾期亦未減值之應收款項主要與(i)就待售土地開發項目的應收款項；及(ii)應收河北省廊坊市安次區地方政府就其購買我們於2012年開發的創業大廈一期的所有樓宇的應收款項有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值，原因為信貸素質並無重大變動且該等結餘仍被認為可悉數收回。就出售創業大廈一期所有樓宇予河北省廊坊安次區地方政府，截至2013年12月31日及2014年3月31日之應收款項總額分別為人民幣73.7百萬元及人民幣35.3百萬元。有關應收款項乃於該地方政府收取自出讓龍河高新區住宅及商業土地產生之土地出讓金後分期付款。因此，我們收取截至2014年3月31日的餘下應收款項人民幣35.3百萬元的時間視乎龍河高新區住宅及商業土地的出讓而定，而出讓則取決於我們的市場行銷投入及發展計劃。按目前龍河高新區住宅及商業土地出讓進度，我們相信地方政府於2014年收取的土地出讓所得款項部份將足以補足截至2014年3月31日為數人民幣35.3百萬元之餘下應收款項。我們預期該款項將於2014年年底悉數收回。於2014年3月31日，我們逾期181日但少於365日的貿易應收款項人民幣164.9百萬元因一名買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售土地開發項目產生，預期將悉數收回。截至2014年3月31日，我們逾期超過三年的貿易應收款項人民幣1.5百萬元乃待完成相關物業權證書後應收一名我們物業買主的金額。該貿易應收款項人民幣1.5百萬元於2014年6月悉數結清。

我們的管理層監控逾期貿易應收款項的可收回情況及當有客觀證據表明我們無法收回該等款項時就該等貿易應收款項作出減值撥備。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的呆賬撥備分別為零、零、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。有關我們的貿易及其他應收款項的其他詳情載於會計師報告附註26。

## 財務資料

下表載列於所示期間貿易應收款項的平均周轉日。

	截至12月31日止年度			截至 3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	貿易應收款項的 平均周轉日 <sup>(1)</sup>			
— 土地開發.....	59	180	38	96
— 物業開發.....	8	103	271	38
<b>總計.....</b>	<b>37</b>	<b>116</b>	<b>72</b>	<b>70</b>

附註：

- (1) 貿易應收款項的平均周轉日數按年／期初及年／期終貿易應收款項的平均結餘，除以總銷售額乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

我們就土地開發的貿易應收款項的平均周轉日於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月分別為59日、180日、38日及96日。有關波動主要由於於2012年來自土地開發確認為收益的費用收入減少所致。我們的土地開發項目的平均周轉日數由2013年的38日上升至截至2014年3月31日止三個月的96日，主要是因為根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊，縱使我們於截至2014年3月31日土地開發的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們就物業開發的貿易應收款項的平均周轉日分別為8日、103日、271日及38日。有關波動乃主要由於我們於2012年11月銷售創業大廈一期導致於2012年底土地開發的貿易應收款項金額較高，其部分已於2013年及進一步於2014年第一季度收回。不計及就銷售創業大廈一期的貿易應收款項，我們於2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月的貿易應收款項的平均周轉日數分別為10日、5日及2日。

由於上述因素，我們於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月的貿易應收款項的平均周轉日數合共分別為37日、116日、72日及70日。

## 財務資料

### 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括施工活動預付款項、稅項、應收貸款、應收員工貸款及其他款項。

下表載列於所示日期我們的預付款項及其他應收款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項：				
— 建築活動預付款項 .....	5,811	7,569	9,773	9,205
— 稅項預付款項 .....	5,479	25,043	59,093	57,694
— 其他 .....	—	—	—	243
其他應收款項：				
— 應收貸款 .....	20,000	—	68,568	10,000
— 應收員工貸款 .....	3,000	—	—	—
— 員工預付款項 .....	5,979	4,223	4,268	7,368
— 應收按金 .....	5,508	6,164	11,688	12,085
— 出售一間附屬公司的 應收款項 .....	—	—	10,000	—
— 其他 .....	26,478	26,306	27,876	28,393
減：其他應收款項撥備 .....	(13,623)	(13,623)	(13,623)	(13,623)
	<u>58,632</u>	<u>55,682</u>	<u>177,643</u>	<u>111,365</u>
就申報目的分析為：				
流動資產 .....	49,098	45,537	177,643	111,365
非流動資產 .....	9,534	10,145	—	—
	<u><b>58,632</b></u>	<u><b>55,682</b></u>	<u><b>177,643</b></u>	<u><b>111,365</b></u>

我們的預付款項及其他應收款項由截至2011年12月31日的人民幣58.6百萬元輕微減少至截至2012年12月31日的人民幣55.7百萬元，主要由於於2012年應收貸款減少人民幣20.0百萬元所致，其影響於2012年預付稅項增加人民幣19.6百萬元部份抵銷，主要反映我們就預售我們的物業預付的稅項增加的稅項。我們的預付款項及其他應收款項由截至2012年12月31日的人民幣55.7百萬元增加至截至2013年12月31日的人民幣177.6百萬元，主要由於於2013年來自第三方的應收貸款人民幣68.6百萬元於2014年第一季度悉數償還及於2013年主要反映我們就預售我們的物業預付的稅項增加的稅項預付款項增加人民幣34.1百萬元。我們的預付款項及其他應收款項由截至2013年12月31日的人民幣177.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣111.4百萬元，主要由於應收貸款由截至2013年12月31日的人民幣68.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣10.0百萬元，反映於2014年第一季度悉數結清應收貸款人民幣68.6百萬元及部分被截至2014年3月31日產生的新應收貸款人民幣10.0百萬元所抵銷的影響。



## 財務資料

### 銀行結餘及受限制銀行存款

我們的受限制銀行存款主要需作為(i)銀行融資及(ii)抵押作按揭借貸(由銀行授予我們的物業買家)的銀行存款作擔保。

下表載列於所示日期我們的銀行結餘及受限制銀行存款。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款、銀行結餘及手持現金...	540,580	500,836	773,356	871,409
減：				
—為銀行融資抵押的存款.....	—	(370,000)	(647,923)	(581,923)
—向客戶授出的擔保抵押的存款...	(16,724)	(14,883)	(19,087)	(22,846)
短期存款.....	—	—	314,240	—
<b>現金及現金等值物.....</b>	<b><u>523,856</u></b>	<b><u>115,953</u></b>	<b><u>420,586</u></b>	<b><u>266,640</u></b>
以下列貨幣計值的銀行現金及手持現金：				
—人民幣(相關實體的功能貨幣)...	539,619	497,152	769,042	836,109
—美元.....	961	960	4,136	32,387
—港元.....	—	2,724	178	2,913
<b>總計.....</b>	<b><u>540,580</u></b>	<b><u>500,836</u></b>	<b><u>773,356</u></b>	<b><u>871,409</u></b>

我們的受限制銀行存款由截至2011年12月31日的人民幣16.7百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣384.9百萬元及截至2013年12月31日的人民幣667.0百萬元，且其後再增加至截至2014年3月31日的人民幣604.8百萬元，此乃主要由於自該等受限制銀行存款所擔保的銀行融資增加所致。

### 客戶的墊款

客戶的墊款主要與我們的物業預售所得款項有關。客戶於截至2011年12月31日的墊款由人民幣87.3百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣384.5百萬元，至截至2013年12月31日的人民幣844.4百萬元及其後再增加至截至2014年3月31日的人民幣885.6百萬元，此乃主要由於我們的物業預售所得款項增加所致。尤其，客戶的墊款於2013年12月31日大幅增加，此乃主要由於我們於2013年預售宏泰龍邸及宏泰美樹館的單位(於2013年仍未交付)所致。截至2014年3月31日，我們的客戶墊款為人民幣885.6百萬元，主要原因為我們預售宏泰龍邸一期、御龍灣一期(A4地塊)及宏泰美樹館一期的單元。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要與(i)貿易應付款項、(ii)應付投資物業建設成本、(iii)收取有意人士就於我們開發的土地的潛在投資的可退回保證金，有關詳情載於「業務—有關產業市鎮開發的風險管理—產業市鎮項目內的居民企業支付的稅項」、(iv)政府墊款、(v)其他應付稅項及其他應付款項、(vi)應計開支、(vii)已收按金、(viii)收購於廊坊嘉民盛世園區服務之餘下股權之應付款項，及(ix)應計上市開支。我們的董事確認我們於往績記錄期間於支付貿易應付款項及非貿易應付款項並無任何重大違約。

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 .....	573,417	945,846	1,117,814	932,056
應付投資物業建設成本 .....	58,659	264,158	147,773	112,959
可退回保證金 .....	97,758	93,993	114,779	24,075
政府墊款 .....	39,732	39,732	39,732	39,732
其他應付稅項 .....	25,540	36,481	44,199	13,790
其他應付款項 .....	15,254	17,991	17,991	28,479
應計開支 .....	245	-	4,526	37
已收按金 .....	5,777	9,406	12,614	9,697
收購於合資企業				
餘下股權之應付款項 .....	-	-	-	91,553
應計上市開支 .....	-	-	-	7,328
<b>總計 .....</b>	<b><u>816,382</u></b>	<b><u>1,407,607</u></b>	<b><u>1,499,428</u></b>	<b><u>1,259,706</u></b>

我們的貿易及其他應付款項由截至2011年12月31日的人民幣816.4百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣1,407.6百萬元，主要反映貿易應付款項增加人民幣372.4百萬元以及應付投資物業建設成本增加人民幣205.5百萬元，主要由於我們繼續開發龍河高新區及開發投資物業導致應付第三方承包商的費用增加。截至2013年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,499.4百萬元，與截至2012年12月31日的人民幣1,407.6百萬元比較，相對穩定。我們的貿易及其他應收款項由截至2013年12月31日的人民幣1,499.4百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣1,259.7百萬元，主要反映(i)貿易應付款項因我們向產業市鎮開發業務及物業開發業務承包商提供的付款時間表而減少人民幣185.8百萬元，(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還已購買龍河高新區土地使用權的若干第三方，(iii)其他應付稅項減少人民幣30.4百萬元，主要反映我們於2014年第一季度繳納的營業稅，及(iv)應付投資物業建設成本減少人民幣34.8百萬元，

## 財務資料

主要指我們向中國建築第二工程局有限公司繳付的建築成本，與我們中小企業創業基地二期建設付款時間表一致，其影響由就收購廊坊嘉民盛世園區服務的剩餘股權的應付款項人民幣91.6百萬元部分抵銷，然而，於2013年12月31日並未錄得類似應付款項。收購廊坊嘉民盛世園區服務的剩餘股權的有關應付款項人民幣91.6百萬元已於2014年5月悉數結清。

下表載列於所示日期貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	335,829	604,824	742,056	688,290
一至兩年.....	103,399	202,938	284,239	122,685
兩至三年.....	71,772	34,146	50,242	46,878
三年以上.....	62,417	103,938	41,277	74,203
	<b>573,417</b>	<b>945,846</b>	<b>1,117,814</b>	<b>932,056</b>

於2014年6月30日，2014年3月31日的貿易應付款項及投資物業建築成本總額的16.6%(人民幣1,045.0百萬元)已於其後償還。

下表載列於所示期間貿易應付款項的平均周轉日。

	截至12月31日止年度			截至 3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
貿易應付款項平均周轉日 <sup>(1)</sup>				
—土地開發.....	366	1,545	621	1,135
—物業開發.....	261	619	1,371	811
總計.....	<b>301</b>	<b>823</b>	<b>954</b>	<b>893</b>

附註：

- (1) 貿易應付款項的平均周轉日數按年／期初及年／期終貿易應付款項的平均結餘，除以年／期內總銷售成本乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

## 財務資料

就我們的土地開發及物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數相對較長，此乃主要由於承包商一般按工程的進度表付款，而我們項目的施工期限相對較長。於2011年、2012年及2013年，就土地開發的貿易應付款項的平均周轉日數分別為366日、1,545日及621日，此乃主要由於2012年確認的銷售成本較2011年及2013年減少所致。我們就土地開發的貿易應付款項的平均周轉日數由2013年的621日上升至截至2014年3月31日止三個月的1,135日，此乃主要由於根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊，縱使我們於2014年3月31日的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

於2011年、2012年及2013年，物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數分別為261日、619日及1,371日，此乃主要由於我們於2012年及2013年開始若干物業項目的建設。有關項目包括於2012年的宏泰美樹館一期及龍河高新區人才家園(公租房)以及於2013年的廊坊龍河高新區電子信息產業園一期及宏泰美樹館二期。物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數由2013年的1,371日下跌至截至2014年3月31日止三個月的811日，此乃主要由於(i)我們於2014年第一季度交付更多物業而確認相關銷售成本；及(ii)我們於2014年3月31日的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

由於上述因素，於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，貿易應付款項的平均周轉日數分別為301日、823日、954日及893日。

### 流動稅項負債

於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年3月31日，流動稅項負債分別為人民幣58.5百萬元、人民幣81.4百萬元、人民幣113.9百萬元及人民幣141.8百萬元。流動稅項負債人民幣141.8百萬元經抵銷可收回所得稅人民幣9.8百萬元後，於2014年3月31日的流動稅項負債淨額為人民幣131.9百萬元。流動稅項負債淨額人民幣131.9百萬元乃指(i)於2013年12月31日流動稅項負債淨額結餘人民幣88.1百萬元，其由我們於2014年3月31日止三個月所繳付的所得稅及土地增值稅人民幣24.9百萬元所抵消，及(ii)於同期所產生的所得稅及土地增值稅人民幣68.7百萬元的總和。此外，於2013年12月31日流動稅項負債淨額結餘人民幣88.1百萬元已透過繳付所得稅及土地增值稅悉數結清，其中於截至2014年3月31日止三個月已付人民幣24.9百萬元，於2014年5月份已付人民幣45.5百萬元，及於2014年7月支付餘額。

### 關連方交易及結餘

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應收關連方款項分別為人民幣353.1百萬元、人民幣453.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.1百萬元，均為非貿易結餘。該等應收關連方款項以人民幣計值、無抵押及免息。於本招股章程日期，所有該等應收關連方款項已悉數償還。

## 財務資料

下表載列於所示日期應收關連方款項明細。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非貿易相關</b>				
－王建軍先生 .....	70,290	95,153	－	－
－趙穎女士.....	－	－	－	92
－利東.....	37	37	37	38
	<u>70,327</u>	<u>95,190</u>	<u>37</u>	<u>130</u>
同系附屬公司／受王建軍先生 重大影響的公司 .....	77	80	－	－
王建海先生及受其控制的 一間公司 .....	206,687	228,645	64	－
王薇女士及受其控制的公司.....	73,336	81,630	4,783	2,453
聯營公司：				
－廊坊市盛世信用擔保 有限公司 .....	1,500	1,500	1,500	1,500
－廊坊市華源盛世熱力 有限公司 .....	832	832	832	864
－廊坊市凱創嘉華投資 有限公司 .....	177	－	77	－
－廊坊市凱宏家居廣場 有限公司 .....	－	44,314	－	－
	<u>2,509</u>	<u>46,646</u>	<u>2,409</u>	<u>2,364</u>
高級管理層成員 .....	144	980	500	200
<b>總計 .....</b>	<b><u>353,080</u></b>	<b><u>453,171</u></b>	<b><u>7,793</u></b>	<b><u>5,147</u></b>

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應付關連方款項分別為人民幣503.1百萬元、人民幣541.1百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣44.9百萬元。於往績記錄期間貿易相關的結餘乃與關連方取得的建設服務有關。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，合資企業分別收到款項零、人民幣94.0百萬元、人民幣94.0百萬元及零，有關款項與本集團向廊坊嘉民盛世園區服務提供的土地開發服務有關。我們於2014年第一季度收購廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%股權，因此，截至最後實際可行日期，廊坊嘉民盛世園區服務成為本集團的全資附屬公司。

## 財務資料

下表載列於所示期間應付關連方款項明細。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非貿易相關</b>				
王建軍先生.....	192,428	190,600	41,091	—
一間由王建海先生控制的公司.....	113,741	49,572	—	—
王薇女士及由其控制的公司.....	16,337	54,506	—	40
同系附屬公司 .....	53,757	62,130	—	—
聯營公司：				
— 廊坊市盛世信用擔保 有限公司 .....	30,906	30,906	40,957	40,906
— 廊坊市凱創嘉華投資 有限公司 .....	—	15,000	—	—
	30,906	45,906	40,957	40,906
小計 .....	<b>407,169</b>	<b>402,714</b>	<b>82,048</b>	<b>40,946</b>
<b>貿易相關</b>				
一間由王建海先生控制的公司.....	91,666	127,117	—	—
一間同系附屬公司 .....	4,243	4,361	—	—
一間聯營公司 .....	—	6,936	3,962	3,936
小計 .....	<b>95,909</b>	<b>138,414</b>	<b>3,962</b>	<b>3,936</b>
應付關連方款項 .....	<b>503,078</b>	<b>541,128</b>	<b>86,010</b>	<b>44,882</b>
已收合資企業的款項 .....	—	93,949	93,949	—
小計 .....	<b>503,078</b>	<b>635,077</b>	<b>179,959</b>	<b>44,882</b>

除與廊坊市華源盛世熱力有限公司的交易外，我們預期於上市前結清及終止所有關連方交易。有關於往績記錄期間的關連方交易的詳情，見本招股章程附錄一會計師報告附註42(b)。

## 財務資料

### 債項

#### 借款

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元、人民幣3,152.6百萬元及人民幣3,438.4百萬元。我們的董事確認，我們自2014年6月30日以來的債務狀況並無重大變動，且本集團於往績記錄期間並無重大拖欠償還銀行借款的情況。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款					
有抵押／擔保 .....	996,000	1,904,680	1,908,153	1,622,821	1,154,727
其他貸款					
有抵押／擔保 .....	1,061,091	734,650	1,126,004	1,054,520	1,912,909
無抵押 .....	627,719	349,285	358,959	475,213	370,754
	<b>2,684,810</b>	<b>2,988,615</b>	<b>3,393,116</b>	<b>3,152,554</b>	<b>3,438,390</b>
應付借貸總額如下：					
— 按要求或須於一年內償還 .....	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023	2,230,189
— 須於一年後但兩年內償還 .....	468,702	562,381	391,452	650,990	621,221
— 須於兩年後但五年內償還 .....	556,748	279,028	812,632	521,541	466,980
— 須於五年後償還 .....	263,600	188,968	223,402	158,000	120,000
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554	3,438,390
減：流動負債項下列示的須於					
一年內償還的款項 .....	(1,395,760)	(1,958,238)	(1,965,630)	(1,822,023)	(2,230,189)
非流動負債項下列示的款項 .....	<b>1,289,050</b>	<b>1,030,377</b>	<b>1,427,486</b>	<b>1,330,531</b>	<b>1,208,201</b>
浮息借貸 .....	1,839,219	2,495,285	2,186,568	1,733,335	1,160,342
定息借貸 .....	845,591	493,330	1,206,548	1,185,003	2,042,580
無息借貸 .....	—	—	—	234,216	235,468
	<b>2,684,810</b>	<b>2,988,615</b>	<b>3,393,116</b>	<b>3,152,554</b>	<b>3,438,390</b>
銀行及其他借貸以下列貨幣計值：					
— 人民幣 .....	2,005,750	2,687,206	2,762,875	2,918,338	2,625,625
— 美元 .....	679,060	205,729	630,241	234,216	812,765
— 港元 .....	—	95,680	—	—	—
	<b>2,684,810</b>	<b>2,988,615</b>	<b>3,393,116</b>	<b>3,152,554</b>	<b>3,438,390</b>

## 財務資料

我們的未償還銀行貸款及其他借貸由截至2011年12月31日的人民幣2,684.8百萬元增加人民幣303.8百萬元，或11.3%，至截至2012年12月31日的人民幣2,988.6百萬元，並進一步增加人民幣404.5百萬元，或13.5%，至截至2013年12月31日的人民幣3,393.1百萬元，主要由於就我們的土地及物業開發的資金需求增加所致。2013年12月31日與2014年3月31日比較，我們的合共未償還銀行貸款及其他借款由截至2013年12月31日的人民幣3,393.1百萬元減少人民幣240.5百萬元或7.1%至截至2014年3月31日的人民幣3,152.6百萬元，及隨後由截至2014年3月31日的人民幣3,152.6百萬元增加人民幣285.8百萬元或9.1%至截至2014年6月30日的人民幣3,438.4百萬元。

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，浮息借款的實際年利率分別介乎5.4%至10.3%、5.8%至11.4%、2.9%至11.7%、5.9%至7.8%及6.3%至8.6%。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，定息借款的實際年利率分別介乎5.4%至11.8%、6.6%至11.80%、6.6%至17.2%、5.5%至17.2%及5.5%至24.6%。

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，所有未償還銀行借款均分別以我們總賬面值人民幣968.7百萬元、人民幣1,674.2百萬元、人民幣2,186.6百萬元、人民幣1,846.6百萬元及人民幣1,434.8百萬元的資產作擔保，有關概要呈列如下：

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
待售開發中物業 .....	767,429	1,120,112	1,344,881	1,069,962	1,163,190
投資物業 .....	201,266	184,072	193,764	194,670	121,600
受限制銀行存款 .....	-	370,000	647,923	581,923	150,000
	<b>968,695</b>	<b>1,674,184</b>	<b>2,186,568</b>	<b>1,846,555</b>	<b>1,434,790</b>

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們已分別就人民幣1,061.1百萬元、人民幣734.7百萬元、人民幣1,126.0百萬元、人民幣1,054.5百萬元及人民幣1,912.9百萬元及其他貸款作出抵押或擔保。



## 財務資料

下表載列我們已抵押／擔保的其他貸款的明細。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
信託基金公司貸款 .....	-	-	937,604	934,120	1,201,712
其他第三方貸款 .....	369,500	335,950	137,400	69,400	660,197
關連方貸款 .....	148,000	203,000	51,000	51,000	51,000
重組貸款 .....	543,591	195,700	-	-	-
	<b><u>1,061,091</u></b>	<b><u>734,650</u></b>	<b><u>1,126,004</u></b>	<b><u>1,054,520</u></b>	<b><u>1,912,909</u></b>

### 信託基金公司的貸款

於2014年6月30日，信託基金公司的未償還貸款結餘總額為人民幣1,201.7百萬元，用於開發產業市鎮項目及物業項目，包括下列信託基金貸款：

- 於2013年2月，我們與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊鴻昊投資注入人民幣300.0百萬元的資金。注資後，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣320.0百萬元增加至人民幣620.0百萬元，因此信託基金公司持有廊坊鴻昊投資48.4%的股權。根據協議，我們同意回購且信託基金公司同意出售其於廊坊鴻昊投資的48.4%股權，現金代價為人民幣390.0百萬元（於24個月屆滿時）或人民幣439.5百萬元（於36個月屆滿時）（由我們全權決定）。我們已於2013年4月12日悉數動用人民幣300.0百萬元的資金，經計及人民幣16.1百萬元的初次交易成本後，有關資金的實際年利率為17.20%。由於信託基金公司無權攤分廊坊鴻昊投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期兩年。據此，計及我們仍可對廊坊鴻昊投資行使控制權以及根據協議的強制性購回安排，根據國際財務報告準則的相關規定，廊坊鴻昊投資作為我們的全資附屬公司處理。截至2014年3月31日及2014年6月30日，該貸款亦受以下各項的擔保：(i)我們於廊坊鴻昊投資持有的餘下51.6%股權，及(ii)我們若干待售開發中物業，總賬面值為人民幣216.7百萬元。截至2013年12月31日，該貸款由王建軍先生及趙穎女士共同擔保，而該擔保已於2014年第一季度解除。

---

## 財務資料

---

- 於2013年6月，我們與另一間中國的信託基金公司訂立貸款協議，據此，計及初次交易成本人民幣9.0百萬元後我們獲取一筆人民幣300.0百萬元的貸款，為期兩年且實際年利率為9.04%。此信託貸款受我們的若干投資物業(總賬面值於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日分別為人民幣523.7百萬元、人民幣528.1百萬元及人民幣532.0百萬元)所擔保。於2013年12月，我們與同一間信託基金公司訂立另一項貸款協議，據此，我們獲取一筆人民幣328.3百萬元的貸款，為期三年且實際年利率為5.535%。截至2014年3月31日及2014年6月30日，此信託貸款受我們若干待售開發中物業(總賬面值為人民幣143.6百萬元)的擔保。
- 於2014年6月，我們與中國另一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元，當中人民幣60.0百萬元及人民幣240.0百萬元分別以廊坊首開盛世投資的註冊資本及資本儲備列賬。於有關注資後，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102.0百萬元增加至人民幣162.0百萬元，故信託基金公司持有廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據協議，我們同意於注資完成後的第24個月屆滿時購回且信託基金公司同意出售廊坊首開盛世投資37.04%股權，惟我們須能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。倘我們未能於協定期間內提供額外抵押資產，我們須於注資完成後第12個月屆滿時購回廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據此協議的條款，我們每年須向信託基金公司支付初步交易成本人民幣37.9百萬元連利息開支人民幣21.3百萬元。倘我們於注資完成後24個月或12個月屆滿時購回廊坊首開盛世投資37.04%股權，該購回的總現金流量須為本金額人民幣300.0百萬元、初步交易成本人民幣37.9百萬元及任何適用的應付利息的總和。

由於信託基金公司無權攤分廊坊首開盛世投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年。據此，計及我們仍可對廊坊首開盛世投資行使控制權以及根據協議的強制性購回安排，根據國際財務報告準則的相關規定，廊坊首開盛世投資作為我們的全資附屬公司處理。該項人民幣300.0百萬元金額已於2014年6月27日悉數提取。該金額以我們於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%

---

## 財務資料

---

股權作抵押，亦由廊坊市城區房地產作擔保。整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年，並以相關的實際年利率24.61%計息。相較之下，倘我們能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產，整項交易將被視為為期24個月的貸款，並將以相關的實際年利率15.48%計息。實際年利率的差額主要由於交易開始時產生重大初步交易成本人民幣37.9百萬元。

額外抵押資產包括我們計劃於日後取得的龍河高新區的新土地使用權。我們的董事認為，我們或許未能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。基於穩健考慮，我們的董事已根據信託融資交易以授予我們一年期的貸款的形式處理為基準，評估及釐定我們的未來營運資金要求。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，上述的信託貸款協議均符合適用的中國法律。

### 其他第三方及關連方貸款

於2014年6月30日，其他第三方的未償還的有抵押貸款結餘總額為人民幣660.2百萬元，包括以下各項：

- 人民幣81.6百萬元其他第三方貸款，該等貸款乃借自中國非金融機構，借款期限介乎一至五年，年利率介乎5.94%至7.20%。該等貸款由廊坊盛世建設的所有資產作抵押。於龍河協議期內開發龍河高新區時，我們將獲得經濟權益；及
- 根據本公司與Fine Process Limited於2014年4月2日訂立的融資協議而取得的100.0百萬美元的貸款，詳情載列於「一結算日後事項」。

於2014年6月30日，我們尚未清還的其他第三方無抵押貸款金額為人民幣121.3百萬元，利率介乎每年6.50%至7.20%，且須按要求償還。我們借出該等貸款主要為發展龍河高新區提供資金。

於2014年6月30日，應收一名關連方的未償還有抵押貸款結餘總額為人民幣51.0百萬元。該關連方貸款須按要求償還，由我們的若干待售開發中物業(賬面值為人民幣88.0百萬元)抵押。於2014年6月30日，該貸款的利率介乎每年7.8%至8.7%。於2014年6月30日，我們應收一名關連方的未償還有抵押貸款結餘總額為人民幣14.0百萬元，利率為每年8.53%，且須按要求償還。我們借出該等貸款主要為開發物業項目提供資金。我們擬於上市前悉數償還該等借貸。

於2014年6月30日，我們亦擁有應收利東未償還貸款38.3百萬美元(相當於約人民幣235.5百萬元)，該貸款為無抵押、免息及按要求償還。該貸款將於上市前透過資本化的方式悉數償還。進一步詳情見「歷史、發展及重組—貸款資本化、資本化發行及全球發售」一節。

---

## 財務資料

---

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，就上述第三方及關連方貸款而言，(i)中國《貸款通則》的要求不適用於Fine Process Limited及利東貸款，此乃由於提供該兩項貸款的實體並非於中國註冊成立的企業及(ii)根據中國《貸款通則》，上述第三方及關連方貸款(除Fine Process Limited及利東貸款外)屬未受中國《貸款通則》許可的公司間貸款，故貸款人可能會被處以等於該貸款所得非法收入一至五倍金額的罰款。然而，我們(作為借款人)將不會因自第三方及關連方籌借的該等貸款而遭受任何索償或處罰。我們於上市後不擬借入中國《貸款通則》並不批准的類似公司間貸款。

### 重組貸款

於2014年6月30日，我們概無任何重組貸款。有關重組CDH及OCBC貸款的詳情，請參閱「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」。

### 限制性契諾

我們受限於與若干信託公司訂立的信託貸款協議內的限制性契諾，其中包括，(i)所得款項用途僅限於若干項目的開發，且該所得款項不可用作證券或債券市場投資，(ii)倘我們擬做第三方債務的擔保人，且擔保金額超過年內資產淨值的70%，我們需獲得相關信託公司的事先書面同意書，及(iii)除非已獲相關信託公司的事先書面同意書，或除非我們悉數結清相關信託貸款下的未償還金額，否則我們未必會進行合併、收購、成立合資企業或重組、開始清盤或展開破產程序。此外，我們的銀行貸款一般包括交叉違約條款及若干財務比率的規定。根據可轉換債券的認購協議，只要可轉換債券仍未贖回，我們同意繼續遵守若干財務及限制契諾。有關詳情載於「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資者的投資」。可轉換債券將於緊接全球發售完成前轉換至本公司股份。

根據信託貸款以及可轉換債券的認購協議的條款，我們的董事相信，我們承擔額外債務或進行股本融資的能力並未受重大影響。我們的董事進一步確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已遵守我們與若干信託公司訂立的信託貸款協議中的所有限制性契諾。

## 財務資料

### 承擔

#### 資本承擔

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們擁有以下資本承擔：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備				
有關待售土地開發項目的開支 ..	63,406	62,746	57,456	59,111
有關在建投資物業的開支 .....	133,985	12,215	–	–
有關待售開發中物業的開支 ....	<u>1,333,308</u>	<u>821,783</u>	<u>783,565</u>	<u>625,975</u>
	<b><u>1,530,699</u></b>	<b><u>896,744</u></b>	<b><u>841,021</u></b>	<b><u>685,086</u></b>

隨著我們項目的開發進度，我們將實際產生資本承擔。於2014年3月31日，我們的資本承擔主要與龍河高新區的開發及物業項目的開發(包括宏泰龍邸、御龍灣小區及宏泰美樹館)有關。我們認為透過集合運用多個資金來源的資金，包括內部現金、銀行貸款及全球發售的所得款項，將有能力清付有關承擔。

#### 經營租賃承擔

我們租賃若干物業以作辦公樓宇，協議的租期通常為一至十年。我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	2,046	2,080	5,647	5,647
第二年之第五年(包括首尾兩年)...	7,682	6,257	17,583	16,171
五年後 .....	<u>983</u>	<u>328</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<b><u>10,711</u></b>	<b><u>8,665</u></b>	<b><u>23,230</u></b>	<b><u>21,818</u></b>

## 財務資料

### 或然負債

我們的或然負債主要為(i)我們就銀行及一間非金融機構授予我們的物業買家的按揭貸款向中國的銀行及一間非金融機構作出的擔保、(ii)就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行作出的一項擔保，及(iii)就授予一家聯營公司的銀行融資向銀行作出的一項擔保。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
本集團為其客戶向銀行及一間非金融機構提供的按揭貸款擔保.....	343,840	386,479	412,201	438,196	451,192
就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行提供的擔保...	100,000	-	-	-	-
就授予一間聯營公司的銀行融資向一間銀行提供的擔保.....	-	-	235,000	235,000	235,000
	<b><u>443,840</u></b>	<b><u>386,479</u></b>	<b><u>647,201</u></b>	<b><u>673,196</u></b>	<b><u>686,192</u></b>

我們就銀行及一間非金融機構授予我們的物業買家的按揭貸款向中國的銀行及一間非金融機構作出的擔保通常於銀行及一間非金融機構自客戶取得相關物業的房屋所有權證作為已授出按揭貸款之抵押時解除。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們向物業買家提供的未償還按揭貸款擔保分別為人民幣343.8百萬元、人民幣386.5百萬元、人民幣412.2百萬元、人民幣438.2百萬元及人民幣451.2百萬元。我們相信，倘買方拖欠償還按揭貸款，相關物業的可變現淨值會高於未償還按揭本金額連同應計利息及罰款。於往績記錄期間，我們並無經歷整體對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的買家違約事件。我們的董事認為該等擔保的公平值並不重大。

於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們向廊坊市凱宏家居廣場有限公司提供人民幣235.0百萬元的擔保，以支持其龍河高新區的物業開發。

除上文披露者外，於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們並未就任何獨立第三方的債務作出擔保。我們的董事確認自2014年6月30日起，我們的或然負債並未發生任何重大不利變動。

### 結算日後事項

截至2014年6月30日止六個月，我們分別錄得收益約人民幣1,353.4百萬元及毛利為人民幣684.8百萬元，其乃摘錄自董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製的同期未經審核簡明綜合中期財務報表(其已由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱)。截至2014年6月30日止六個月，毛利率及本公司股東應佔純利受到負面影響，此乃主要由於(i)物業銷售的百分比增加，以致收入組合出現變化、(ii)業務借貸增加，以致融資成本增加，及(iii)於2014年，我們的三家附屬公司採用查賬徵收，以致期內稅務開支顯著增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。我們預期截至2014年6月30日止六個月本公司股東應佔純利將較2013年同期低。

於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited(為一名獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司)訂立融資協議，據此，Fine Process Limited向我們授出最高100.0百萬美元(於2014年6月30日相當於約人民幣615.3百萬元)的貸款融資。是項融資協議的主要條款包括融資目的、使用條件、利息、預付款項及還款條款以及本公司作出的其他契諾及承諾。該貸款將用於(i)償還我們的全部或部份集團內公司間貸款，(ii)向Fine Process Limited支付預付費用2.0百萬美元，及(iii)支付我們就上市合理產生的所有成本及開支，惟Fine Process Limited另行批准則作別論。貸款期由提取款項當日起計，為期兩年；計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元，該貸款之實際年利率為15.76%。貸款利息將自提款日期起計每六個月預先支付。我們將於首次提款日期起計滿12個月當日償還10.0百萬美元(或Fine Process Limited事先書面同意的較高金額)，並於貸款尚未提前償還的情況下於首個提款日期起計滿24個月當日(或倘年期根據是項融資協議延期並就延長付款期限從Fine Process Limited取得書面同意，則於首個提款日期起計滿36個月當日)悉數償還全部貸款。此項貸款融資由王建軍先生及趙穎女士共同作出擔保，並以若干附屬公司的股權作為抵押，其價值應保持在至少當時未償還貸款本金額的250%。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。

只要任何部份貸款仍未償還，我們亦須遵守若干財務契諾，有關財務契諾規定我們維持(i)綜合淨債務總額佔我們的綜合資產比率不超過85%；(ii)任何相關期間的綜合淨債務總額與我們的綜合EBITDA(定義見融資協議)的比率不超過三倍；(iii)任何相關期間的綜合EBITDA與我們的綜合融資費用的比率不少於兩倍；(iv)各相關期間我們的綜合除稅後純利不少於人民幣800,000,000元；及(v)各相關期間我們的綜合收益不少於人民幣2,200,000,000元。就該等財務契諾而言，「相關期間」指(a)就上文(i)至(v)段而言，截至本集團財政年度最後一天止的各12個月期間，及(b)僅就第(i)及(iii)段而言，截至本集團財政年度上半年最後一天止的各六個月期間。除該等財務契諾外，融資協議亦包括肯定及否定承諾，其中包括，限制或約束我們就我們的資產設押或允許繼續抵押資產、出售或轉讓資產、訂立合併或併購、作出收

---

## 財務資料

---

購及投資、作出貸款、產生債務、支付股息或作出其他有關我們股份的付款，上述各項均須受制於若干限制資格且有例外情況。融資協議項下並無特定條文規定我們須就全球發售取得Fine Process Limited的同意。倘我們違反任何財務契諾或承諾，Fine Process Limited有權即時催繳全部或部分未償還貸款(連同應計利息及其他應計或未償還款項)，並行使任何或所有抵押文件所述之權利。於最後實際可行日期，董事並無獲悉任何違反融資協議項下之財務契諾或承諾之事件。

於2014年6月26日，我們與一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。有關詳情，見本節「一債項—借款—信託基金公司的貸款」。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除於「財務資料」一節中所披露者外及集團內負債及正常貿易應付款項，我們並無任何已發行或同意發行之未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般商業匯票除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、金融租賃、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

### 財務風險的定量及定性數據披露

我們於日常業務過程中承受各類財務風險，包括市場風險(包括利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。

#### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、其他應收款項、應收關連方款項、銀行結餘及受限制銀行存款。尤其是，我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險。詳情請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別為82%、6%、73%及81%的貿易應收款項來自待售土地開發項目的費用收入，且由於該等應收款項將透過地方政府與我們結算，故存在集中風險。我們的管理層認為，由於待售土地開發項目已透過公開拍賣、招標或掛牌出讓向合資格土地買方(其資格由地方政府核實)出讓，故信貸風險較低。就其他應收款項及應收關連方款項以及有關向一



## 財務資料

間由地方政府機構控制的實體出售創業大廈一期的應收款項存在集中信貸風險，我們的管理層持續監查我們債務人的信貸及財務狀況，以確保及時採取後續行動收回逾期債務。就此而言，我們的管理層認為，我們的信貸風險大幅降低。就銀行結餘及受限制銀行存款的信貸風險而言，我們認為有關風險有限，原因為銀行結餘及受限制銀行存款均存放於信貸評級良好的中國大型商業銀行或其他金融機構。

### 流動資金風險

我們透過經營所產生的資金及銀行及其他借款為營運資金提供資金。我們的管理層按持續基準審閱我們的流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借款到期日及規劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。

### 外匯風險

我們的絕大部份收益及開支以人民幣計值。於是次發售後，人民幣貶值將對我們向境外股東派付的任何股息的價值造成不利影響。此外，我們面臨以人民幣以外的貨幣計值的現金及現金等值物的外匯風險。人民幣兌外幣貶值會增加我們以外幣計值的負債。我們目前並無外匯對沖政策。我們於該等交易項下的責任可能以現金或其他抵押品擔保。由於人民幣不可自由兌換，我們降低外匯風險的能力有限。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－匯率波動及政府控制貨幣兌換或會影響閣下的投資價值及限制我們有效利用現金的能力。」

### 利率風險

我們的利率風險主要來自現金及現金等值物以及按浮動利率計息的銀行及其他借款。我們預計現金及現金等值物不會受到重大影響，原因是我們預計銀行存款利率不會出現重大變動。我們並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

倘我們借款的息率下跌100基點(但並不考慮受限制銀行存款及銀行結餘的息率進一步下跌)而所有其他變數維持不變，計及利息資本化影響後，有關變動對我們純利的敏感度分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內純利增加	7,957	8,638	7,621	1,400

## 財務資料

倘我們的受限制銀行存款及銀行結餘的息率上升50基點，我們的借款的息率上升100基點而所有其他變數維持不變，計及利息資本化影響後，有關變動對我們純利的敏感度分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內純利減少	<u>(5,571)</u>	<u>(6,249)</u>	<u>(2,615)</u>	<u>(572)</u>

### 股息政策

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。支付股息的決定將由董事會根據我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金資源要求及董事認為相關的任何其他條件酌情決定。股息的派付亦可能會受法律限制及我們日後可能訂立的融資協議所規限。我們無法保證未來何時、是否及以何種形式派付股息。

除根據某次發行的條款所規定者或有關任何股份所附帶的權利外，(i)所有股息必須按獲派付股息股份的繳足金額予以宣派及派付，惟就此而言，於催繳前就股份繳足的金額一概不得被視作股份的繳足金額；及(ii)所有股息必須根據股份於有關獲派付股息的期間內任何一個或多個時段的繳足金額按比例予以劃撥及派付。董事可自應付予我們任何股東或有關任何股份的任何股息或其他款項當中，扣除該股東因催繳或其他原因現時應向我們支付的所有金額(如有)。

### 可分派儲備

截至2014年3月31日，本公司處於累計虧損人民幣16.8百萬元，故本公司的可分派儲備為零。

### 上市開支

於往績記錄期間，我們就全球發售產生開支人民幣21.5百萬元，其中人民幣4.7百萬元及人民幣16.8百萬元已分別入賬列作截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月的其他開支的一部份。於2014年3月31日及全球發售完成期間，我們預期產生額外上市開支人民幣50.7百萬元，其中估計金額人民幣22.5百萬元將確認為我們的其他開支，而估計金額人民幣28.2百萬元將直接於權益確認。

## 財務資料

### 於2011年1月1日的累計虧損

我們於2011年1月1日錄得累計虧損人民幣894.0百萬元，乃由於(i)於我們對CDH及OCBC的過往投資產生的融資成本人民幣417.1百萬元；(ii)產業市鎮開發業務累計虧損人民幣432.3百萬元；(iii)物業開發業務累計虧損人民幣98.3百萬元；及(iv)投資物業公平值變動收益人民幣53.7百萬元。產業市鎮開發業務於2011年1月1日產生大幅累計虧損乃主要由於土地開發活動的未變現收益人民幣327.0百萬元，該筆收益因我們收購位於龍河高新區的若干住宅及商業土地的土地使用權作物業開發項目用途而延遲入賬。該等交易被視作集團內交易，因此未變現收益人民幣327.0百萬元延遲入賬並當我們的相關物業項目銷售的收益獲確認時撥入損益。此外，由於龍河高新區當時仍處於早期開發階段，我們專注出讓產業土地，首先吸引大型及知名的產業參與者購買擬作產業用途的土地。由於產業用地出讓價相對較住宅或商業用地為低，我們於產業市鎮項目開發的早期階段產生虧損。

### 主要財務比率

下表載列於所示期間本集團的主要財務比率。

	於／截至12月31日止年度			於／截至 3月31日 止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.1	1.0	1.3	1.3
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	0.2	0.2	0.3	0.3
資產回報率 <sup>(3)</sup> .....	14.0%	4.2%	11.3%	6.4% <sup>(7)</sup>
股本回報率 <sup>(4)</sup> .....	不適用	不適用	109.4%	48.8% <sup>(7)</sup>
資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	64.1%	54.5%	50.2%	49.7%
債務淨額權益比率 <sup>(6)</sup> .....	不適用	不適用	330.3%	246.6%

附註：

- (1) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (2) 速動比率按流動資產減去待售已竣工物業、待售開發中物業及待售土地開發項目的總和，除以流動負債計算。
- (3) 資產回報率按純利除以總資產，再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按純利除以總股本，再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率按總借款除以總資產，再乘以100%計算。
- (6) 債務淨額權益比率按負債淨額除以總權益，再乘以100%計算。債務淨額指扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款後的總計息負債淨額。
- (7) 按年度基準計算。

### 流動比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的流動比率分別為1.1、1.0、1.3及1.3，維持相若。

### 速動比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的速動比率分別為0.2、0.2、0.3及0.3，維持相若。

### 資產回報率

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的資產回報率分別為14.0%、4.2%、11.3%及6.4%。資產回報率於2012年及截至2014年3月31日止三個月減少，主要由於我們分別於相關期間錄得較少的純利。

### 股本回報率

截至2011年及2012年12月31日止年度，我們的股本回報率並無意義，主要由於產業市鎮項目開發初期(即往績記錄期間前過去數年)的累計虧損，我們於該等年度的總股本為負數。特別是，於2011年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣894.0百萬元。我們的股本回報率由截至2013年12月31日止年度的109.4%下跌至截至2014年3月31日止三個月的48.8%，乃主要由於我們於2014年第一季度錄得較少純利所致。

### 資產負債比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的資產負債比率分別為64.1%、54.5%、50.2%及49.7%。由2011年12月31日至2012年12月31日的減少主要由於待售及預售開發中物業增加，令資產增加所致。由2012年12月31日至2013年12月31日的減少主要由於待售土地開發項目及現金結餘增加，令資產增加所致。於2013年12月31日及2014年3月31日，我們的資產負債比率相對保持穩定。

### 債務淨額權益比率

截至2011年及2012年12月31日，債務淨額權益比率並不適用，乃由於我們的權益於各相關日期為負數。於2013年12月31日及2014年3月31日，我們的債務淨額權益比率分別為330.3%及246.6%。

### 概無重大不利變動

於過去12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2014年3月31日(即本招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，我們的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還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營運產生重大不利影響的事宜。

---

## 財務資料

---

### 根據香港上市規則須作出的披露

我們的董事已確認，截至最後實際可行日期，並無任何倘董事須遵守香港上市規則第13.13至13.19條而會導致須根據香港上市規則第13.13至13.19條規定作出披露的情況。

### 物業權益及物業估值

誠如第一太平戴維斯的估值，本集團於2014年5月31日的物業權益(包括本集團應佔的物業權益)約為人民幣5,452.4百萬元。有關本集團物業權益的進一步詳情及第一太平戴維斯就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本招股章程「附錄三—物業估值報告」。

根據香港上市規則第5.07條的規定，本集團於2014年5月31日應佔物業權益的估值與截至2014年3月31日本集團綜合財務狀況表內的有關物業權益對賬披露如下。

	人民幣百萬元
<b>於2014年3月31日下列各項物業的賬面淨值</b>	
—物業、廠房及設備內包括的樓宇.....	26.7
—待售開發中物業.....	2,816.7
—持作出售的已竣工物業.....	406.0
—投資物業.....	735.0
由2014年4月1日至2014年5月31日之變動 <sup>(1)</sup> .....	<u>53.0</u>
於2014年5月31日的賬面淨值.....	4,037.4
淨估值盈餘.....	<u>1,415.0</u>
<b>物業於2014年5月31日的市值</b>	
(載於本招股章程附錄三的物業估值報告).....	<u><u>5,452.4</u></u>

**附註：**

- (1) 由2014年4月1日至2014年5月31日期間之變動指興建開發中物業所招致之成本人民幣96.0百萬元，部分被出售已竣工物業人民幣42.8百萬元及物業、廠房及設備內包括的樓宇的折舊人民幣0.2百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

下列本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表基於摘錄自本招股章程附錄一所載本集團截至2014年3月31日的財務資料的綜合有形資產淨值編製並作出以下調整：

	於2014年 3月31日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售估計 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經審核備 考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣元)	(港元)
根據發售價每股2.75港元.....	830.1	671.7	1,501.8	0.94	1.18
根據發售價每股3.75港元.....	830.1	923.7	1,753.8	1.10	1.38

**附註：**

- (1) 於2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告之本集團綜合資產淨值人民幣830.1百萬元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於328,000,000股股份分別按發售價2.75港元及3.75港元計算並扣除包銷費用及我們可能招致之其他相關開支。並無計及根據行使任何超額配股權而可能發行之任何股份。全球發售之估計所得款項淨額按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率（即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）將港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (3) 每股本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出附註2所述之調整並根據合共1,593,671,642股股份（包括於本招股章程日期已發行股份、根據資本化發行而將予發行之股份（但並無計及貸款資本化之影響）以及根據全球發售而將予發行之股份（但並無計及因行使超額配股權而可能發行之股份））計算。以人民幣計算之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率（即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）換算為港元。並不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。
- (4) 並未調整以反映本集團於2014年3月31日後之任何貿易業績或訂立之其他交易，尤其未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作調整以反映貸款資本化之影響，其中利東於截至2014年3月31日止三個月期間墊支予本集團之貸款合計38,270,000美元（相等於約人民幣236,482,000元）透過向利東發行本公司100股股份而資本化。倘透過對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值調整38,270,000美元（相等於約人民幣236,482,000元）而計及貸款資本化，根據合共1,600,000,000股股份（包括於本招股章程日期已發行股份、根據資本化發行及貸款資本化而將予發行之股份以及根據全球發售而將予發行之股份（但並無計及因行使超額配股權而可能發行之股份）），每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至1.37港元及1.56港元（分別根據發售價每股2.75港元及每股3.75港元計算）。美元金額已按1.00美元兌人民幣6.1793元之匯率換算為人民幣，而人民幣金額已按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率（該等匯率均為於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）。並不表示美元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然，亦不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。

---

## 財務資料

---

- (5) 計入包括本集團之物業、廠房及設備以及預付租賃款項之樓宇，已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值，而有關之估值報告已載於本招股章程附錄三。根據估值報告，本集團於2014年5月31日於有關物業權益約人民幣68.5百萬元，而本集團於2014年5月31日之物業、廠房及設備以及預付租賃款項中樓宇之總賬面值約人民幣28.2百萬元。倘有關物業權益已估值列示，則會產生約人民幣2.5百萬元之額外每年折舊及攤銷。物業重估盈餘將不會於本集團往後年度之綜合財務報表中反映，因為本集團已選擇以成本模型列示物業權益。