

## 財務資料

以下本集團的財務狀況及經營業績的討論及分析應與本文件附錄一所示會計師報告(連同隨附附註)及本文件附錄二所示未經審核備考財務資料一併閱讀。

本節討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據對過往趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及認知以及不同情況下我們相信為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因各種因素(包括本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」兩節所載者)而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

本文件中任何列表或其他地方所列總數與各數額相加的總和如有差異，乃由於約整所致。

### 概覽

我們是中國江蘇省一間發展成熟的物業開發商。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。

於2015年11月30日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。在該等項目中，我們已完成八個項目，以及其中七個項目的若干部分的開發。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，我們的收益分別約為人民幣2,094.9百萬元、人民幣2,544.6百萬元、人民幣2,318.3百萬元、人民幣1,243.3百萬元及人民幣991.0百萬元，而我們同期來自持續經營業務的溢利分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣311.7百萬元、人民幣192.7百萬元、人民幣52.4百萬元及人民幣182.9百萬元。

往後，我們計劃繼續將物業開發力度集中於江蘇省的「中心鎮」或重點開發城鎮，同時擴充業務至中國其他省份的一、二線城市：(i)省會城市，如廣州、福州、武漢、長沙、南昌、南寧和濟南；(ii)地級市，如珠海和汕頭；(iii)國家規劃指定城市，如廈門、大連和深圳；及(iv)直轄市及特別行政區，如重慶。我們相信，該等地區及城市過往的人口及經濟變動，連同城鎮化比例、可支配收入、支出及開支的預期增長為中國帶來的正面經濟前景，皆為我們業務增長的吉兆。

## 財務資料

### 編製基準

於整個往績記錄期的財務資料以人民幣呈列，並根據自2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則編製及呈列，在若干重大方面可能有異於其他司法權區的公認會計原則。

綜合財務資料包括本公司及其附屬公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的財務報表。我們附屬公司的財務報表乃採用一致的會計政策按與本公司相同的報告期編製。往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期或自該等公司各自的註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟於往績記錄期內出售而業績入賬至出售生效日為止的該等附屬公司除外。

本集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成本集團之公司於上述各日期的資產及負債而編製，猶如現有集團架構於該等日期已經存在，當中計及相關實體各自的註冊成立/成立日期及出售日期。

### 影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素影響，其中許多因素不受我們控制，包括本文件「風險因素」一節所載的因素。影響我們經營業績的主要因素載於下文。

### 中國的整體經濟狀況

我們的業務及經營業績受中國的整體經濟狀況所影響。中國房地產市場的主要推動力包括城市人口增長、城鎮化加速、可支配收入及城市家庭消費增加，上述各項一般均視乎中國的整體經濟狀況。過去數年，中國的經濟發展迅速，2014年的名義國內生產總值大增至約達人民幣636,140億元，2009年至2014年間的複合年增長率為13.0%，使城鎮化的步伐加速，因而帶動城市居民人均可支配收入急升。人均可支配收入增加進而對國內消費及投資(包括住宅物業支出及房地產投資)產生正面影響，而城鎮化加速則為物業(包括批發及零售物業及住房)帶來強勁需求。因此，在很大程度上受中國整體經濟狀況正面變動推動的人口現象對中國物業需求(包括我們營運所在的城市及地區)產生重大影響。有關2009年至2014年間中國城鎮化、城市居民人均可支配收入、房地產投資、已售物業建築面積及物業平均售價的複合年增長率，請參閱本文件「行業概覽」一節。消費者消費力及信心增加亦對我們來自租賃商用物業及公寓的收入造成影響。

此外，在經濟高速增長期間，物業的售價或租金通常會較高，此乃由於市場對物業的需求較高。另外，倘政府實施傾向帶來通脹壓力的政策並因而吸引到買家入市，市場對物業的需求便會增加，往往會使物業價格急劇上漲。

## 財務資料

故此，中國的整體經濟狀況對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。中國的整體經濟增長將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的財政政策的變化。倘中國整體或(尤其是)我們經營業務所在地區的經濟出現下滑，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 影響中國房地產行業的監管環境

我們的物業開發一直並將繼續受中國政府採取的房地產行業政策及措施影響。近年，中國政府實施了一系列措施，旨在調控中國房地產市場的增長。中國政府會不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過監管(其中包括)土地出讓、物業預售、信貸額及銀行融資供應、金融機構的資本要求及稅收等，鼓勵或限制住宅房地產行業的發展。有關監管動向促使市況(如開發、銷售及購買成本)以及市場氣氛變動，致使供求平衡有所變動。自2010年起，為應對全國房地產價格不斷上漲，中國政府已頒佈政策並採取措施，遏制房地產市場的投機行為，該等措施包括對購房及房貸施加限制、提高最低首付款規定、對物業開發商就土地出讓金付款實行更嚴格的規定等。由於該等措施，在2011年人口及人均可支配收入同告增長的情況下，同期南京及宿遷等城市銷售的住宅及零售物業的建築面積較2010年減少。

因政府對中國房地產行業採取措施對供求平衡造成的任何變動，將導致市場上物業價格走勢出現波動，從而對我們的建房時間表及平均售價造成影響，影響我們的物業銷售收益以至經營業績。此外，對購地付款施加嚴謹規定的措施可能對我們的融資成本造成影響，並因而影響到我們的經營業績。故此，中國房地產市場的監管環境對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大影響。

### 融資渠道及成本

計息銀行及其他借款為我們物業開發項目的重要資金來源。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的未償還計息銀行及其他借款分別約為人民幣1,984.8百萬元、人民幣4,340.6百萬元、人民幣4,844.1百萬元及人民幣5,267.9百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的銀行及其他借款的利息開支總額分別約為人民幣145.4百萬元、人民幣438.8百萬元、人民幣605.0百萬元及人民幣362.0百萬元。我們銀行借款的利率一般跟隨中國人民銀行設定的基準利率及香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)浮動，而此等基準利率的任何上調將會增加我們物業開發項目的融資成本。此外，中國政府不時頒佈有關物業開發銀行借貸的法規。倘中國政府因應任何事件(如房地產市場或整體資本市場過熱或出現與貸款增長有關的風險)就銀行借貸實行任何緊縮措施，限制借貸活動或提高借貸利率，將會影響我們的借款渠道並增加借款成本，並因而可能對我們的業務及經營業績產生重大影響。

此外，於往績記錄期內，我們自信託公司獲得信託貸款，及自資產管理公司取得其他貸款。雖然信託公司及資產管理公司一般不會將其利率與中國人民銀行基準貸款

## 財務資料

利率掛鈎，但他們收取的利率一般較商業銀行更高。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制信託融資，該等措施可能包括信託公司及資產管理公司於考慮信託融資申請時須採用更嚴格的審核程序，以及信託公司及資產管理公司須在任何適用法律法規遭到違反時採取補救措施。中國政府可能實施的任何有關進一步措施，或會限制信託公司及資產管理公司能夠提供予整體中國物業開發行業及我們的貸款金額。

### 物業開發項目的開發及交付時間表

我們的經營業績、現金流量及財務狀況受我們物業開發項目的開發及交付時間表的重大影響。由於土地收購及建築成本需要大量資本且土地供應有限，開發商於任何特定期間可進行的物業開發項目數量有限。除有關限制外，物業項目的開發於開始預售前可能耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及複雜程度而定。因此，即使物業開發商在任何特定財政年度透過增加物業開發項目數量持續發展業務，該年的經營業績仍有可能不會飆升。此外，各項目將開發及交付的建築面積均不盡相同，視乎我們的業務戰略以及我們控制範圍以外的因素(如市況)而定。倘我們未來物業開發項目所開發及交付的建築面積相對變小，可能會對我們的經營業績產生影響。另外，我們在單位交付予客戶時確認物業銷售收益，並在收取客戶有關物業預售的所得款項時確認流動負債。鑒於前文所述及基於購買該等單位涉及大量現金，因此，我們開發時間表中各個步驟的時間及按照時間表依時完成物業並交付予買家，對我們的現金流量、財務狀況及經營業績至關重要。若開發時間表的時間出現任何偏差，可能會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

有鑒於上文所述，在我們的業務營運持續發展期間，我們物業開發及銷售應佔的按年或按期經營業績可能會出現波動。

### 可用的土地資源

我們的業務、經營業績及持續增長將取決於我們能否按產生合理回報的成本取得優質土地以作開發之用。儘管我們現時維持充足的土地儲備，足以滿足未來三年的發展要求，但我們仍繼續為未來開發項目在中國各個城市尋找合適的地點，我們的持續增長部分將依賴有關項目。我們戰略性地以能夠滿足我們內部評估要求(如相關城市及區域或縣市的地域大小、人口多寡、相關城市的國內生產總值及增長率、相關地盤及城市是否四通八達及交通基建發展)的地塊為目標。按照該等準則選址可能會限制可用的合適目標土地，並可能會增加土地收購成本。再者，我們的經營業績會受到構成銷售成本重大部分的土地收購成本所影響。此外，中國政府的土地供應政策及實行措施(例如有關出讓國有土地使用權的公開拍賣及掛牌出讓的法定規定)可能進一步加

## 財務資料

劇對未開發土地的競爭及增加土地收購成本。例如，2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首付款百分比提高至50%，並規定除少數例外情況外，土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清。政策的該等變動及任何未來變動可能會對我們的現金流量及收購合適土地以供發展的能力造成重大不利影響。

### 土地收購及建築及相關成本

我們大部分的銷售成本是由土地收購及建築及相關成本構成，土地收購及建築及相關成本過去一直而日後將繼續對我們的業務及經營業績產生重大影響。該等成本主要包括收購佔用、使用及開發土地權利的成本、房地產開發項目設計及建築成本以及建築材料成本。土地收購及建築及相關成本因樓宇的建築面積及高度、建築地盤的地質情況以及若干主要建築材料(如鋼及水泥)的使用及價格而有所不同。物業開發項目的建築材料及建築勞工成本一般會訂明，並包括在我們與建築承包商協定的承包費用內。然而，建築及相關成本增加可能會促使我們的承包商提高對新物業開發項目的報價。此外，由於我們一般在物業竣工前進行預售，倘建築及相關成本於預售後增加，我們可能無法將任何增加的成本轉嫁予客戶。我們預期物業開發成本將繼續受建築材料成本波動及物業開發項目的勞工成本上升所影響。

### 產品組合

我們大部分收益均源自物業開發，當中包括銷售住宅及商用物業。我們為物業定價時會考慮各項因素，包括我們的土地收購及建築成本、市況、物業所在地及類別，以及競爭對手在鄰近地區開發大小與品質相若的項目的售價。不同城市的物業價格亦可能會有重大差異。此外，不同類型物業的價格亦各異。往績記錄期內，我們特定物業開發項目的商用物業的平均售價較同一項目的住宅物業為高。因此，物業類型及所在地是我們的定價政策內所考慮的一部分因素，因而會對我們的經營業績及現金流量產生影響。

### 收益組合

我們主要從三大業務板塊產生收益，分別為物業開發、物業投資及開發服務。儘管我們的主要業務包括物業開發及物業投資(即出租我們擁有或開發的商用物業)，但開發服務(即我們就開發安置房及其他類型物業、設施或基建向政府機構提供的開發服務)亦佔我們往績記錄期內總收益的一部分。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，物業開發及物業投資收益佔總收益分別約86.0%、80.6%、77.3%及99.7%，而開發服務的收益則佔總收益分別約14.0%、19.4%、22.7%及0.3%。

各期間的物業開發收益傾向波動不定，原因是該等物業的已交付建築面積及平均售價有所不同(誠如上文所述，這主要受到我們的業務計劃、開發時間表及房地產市場

## 財務資料

狀況影響)。平均售價亦受已售出及已交付物業的類型、面積及銷售時間、我們的營銷戰略及目標客戶所影響。我們的開發時間表受限於我們的業務戰略以及我們控制範圍以外的因素(如天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表)。總括而言，我們交付較多建築面積或以較高平均售價出售及交付較多物業的期間一般會產生較多的物業開發收益，因此佔我們總收益的較大百分比。

開發服務的收益亦傾向於不同期間出現波動，主要原因為此板塊主要取決於：(i) 政府在任何特定年度進行的項目數目；(ii) 政府會否委託我們進行該等項目；及(iii) 我們經考慮品牌建設及維繫關係等因素後，是否認為進行該等項目乃符合本集團的利益。因此，開發服務的收益主要端賴政府的開發時間表。我們相信，在政府特別重視安置計劃的期間，一般會刺激政府委聘物業開發服務的數量，從而可推進我們開發服務的工程數量，增加該方面的收入，提升佔總收益的百分比。

因此，我們的業務計劃及戰略、開發時間表、天氣、審批進度及第三方承包商的工程時間表、政府規劃及整體房地產市場狀況可能會影響我們的收益組合，而收益組合變動可能會導致經營業績波動。

儘管收益組合有所變動或有關變動可能會影響我們的經營業績，但憑藉我們過去十年成功的物業開發往績，加上我們擁有相對較多的土地儲備作未來開發及投資之用(於2015年11月30日，按建築面積計算，我們擁有土地儲備約4.6百萬平方米)，物業開發、銷售及租賃仍將為我們業務的重心所在。

### 終止經營業務及其於綜合財務報表的呈列

於往績記錄期內，我們透過就重組處置私人集團的相關成員公司終止若干業務營運，並已於我們的綜合損益及其他全面收益表入賬作為我們的終止經營業務。該等終止經營業務包括非目標城市的其他物業開發業務。有關處置私人集團該等相關成員公司的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—重組—步驟6—處置不涉及我們業務的多個實體的股權」一節；有關私人集團的業務詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—除外業務」一節。

終止經營業務的業績已於綜合損益及其他全面收益表入賬，並呈列為獨立項目「年／期內終止經營業務溢利(虧損)」。持續經營及終止經營業務的資產及負債於綜合財務狀況表按綜合基準呈列，惟倘終止經營業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營業務」符合出售組別的條件則除外；其中，持作出售的出售組別資產及負債會在綜合財務狀況表與其他資產及負債分開呈列。持續經營及終止經營

## 財務資料

業務的現金流量在綜合現金流量表按綜合基準呈列。有關該等終止經營業務於往績記錄期內的財務業績，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告A節附註31。

### 關鍵會計政策及估計

關鍵會計政策及估計泛指導致重大不確定因素及判斷，且在不同的狀況及／或假設下可能產生極大差異結果的會計政策及估計。我們的管理層遵照香港財務報告準則編製財務資料，需要作出可能影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。我們釐定該等項目採用的方式及方法乃基於我們的經驗、我們的業務經營性質、有關規則及法規以及相關情況。由於該等相關假設及估計可能對本文件其他章節所載綜合財務報表所呈報的經營業績產生重大影響，故會定期進行檢討。於往績記錄期，管理層估計與實際業績之間並無出現重大偏差，我們亦無對該等估計作出重大變動。管理層預期該等估計於可見將來不會有任何重大變動。

下文為我們認為就呈列我們的財務業績而言屬重要，且涉及需對固有不確定事宜的影響作出估計及判斷的會計政策及判斷的概要。有關我們認為屬重大的其他政策、判斷、估計及假設的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告A節附註3及4。

### 收益確認

#### 物業開發

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時，以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- (a) 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- (b) 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- (c) 收益金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- (e) 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

#### 物業投資

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

## 財務資料

### 開發服務

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收取的範圍內計入。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但客戶仍未支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括已竣工物業及在建物業)。投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列值。於釐定公允價值時，估值師已根據估值方法進行估值，其中涉及若干估計。於依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並信納該估值所用的假設反映市場現況。本集團持作出售及投資的已竣工投資物業的估值乃採用投資法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。在建投資物業的估值乃採用成本法達致，成本法乃基於已竣工物業的市場可觀察交易，以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準，並計及完成開發項目將耗費的應計建築成本，以反映已竣工開發項目的質量及開發商的毛利率。有關估值以該等物業將按最新開發方案開發及竣工為基準而進行，並計及完成開發項目將耗費的建築成本，以反映已竣工開發項目的質量。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

## 財務資料

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為開發中投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

投資物業會於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟收益時取消確認。取消確認某項物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目被取消確認之期間計入損益。

### 開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當完成開發，且持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，開發中物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業可變現程度的評估，將庫存物業及在建工程的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的庫存物業賬面值及撇減。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值乃按當前市況釐定。

## 財務資料

當持有物業的目的改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售，持作出售物業會轉撥為投資物業。持有物業目的改變之跡象為與另一方開始經營租賃。物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額會在損益確認。

### 物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。就此用途之折舊率概列如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
汽車	25%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

在應用有關物業及設備折舊的會計政策時，我們的管理層會按照業內的物業及設備使用經驗，並參考相關行業規範，估計各類物業及設備的可使用年期。倘因商業及科技環境改變，導致物業及設備的實際可使用年期少於原來估計的可使用年期，有關差額將會影響餘下期間的折舊費用。

倘物業及設備項目不再由擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

## 財務資料

### 金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益的金融資產，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規律；或
- 非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益的金融資產：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理屬於一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 屬於包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約之其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定為按公允價值計入損益的金融資產。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括已付人壽保險按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

### 金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

## 財務資料

除按公允價值計入損益的金融資產外，就所有金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘貿易應收款項被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項乃計入損益。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至報告期末出現的任何變動。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

### 金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

## 財務資料

### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

### 建築成本

本集團根據管理層對項目進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約或(如有工程變更指令)按合約條款或其他形式的協議而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的估計成本、主要涉及的分包商/供應商/賣方的報價以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度審閱和修訂估計收益的估算，然而就其總收益及成本而言，合約的實際結果可能會高於或低於估算，因而會影響所確認的收益及溢利。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與我們的綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就與附屬公司投資有關的所有應課稅暫時差額而確認，惟倘我們能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投

## 財務資料

資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。就此，董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，由於我們須繳納企業所得稅，我們已按照投資物業公允價值變動而確認遞延稅項。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

### 土地增值稅

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。物業開發商銷售新建成及未使用的住宅或商用物業可享有以上額外扣減。在釐定土地增值額及其相關稅項時須作出重大判斷。我們根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表選定項目的說明

#### 收益

於往績記錄期內，我們的收益包括(i)物業開發；(ii)開發服務；及(iii)物業投資，而我們產生的大部分收益來自物業開發。下表載列我們於所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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	%
物業開發										
— 銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
— 銷售商用物業 (包括辦公室空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	1,795,993	85.7	2,037,408	80.1	1,776,903	76.6	1,066,829	85.8	973,109	98.2
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
合計	2,094,856	100.0	2,544,619	100.0	2,318,266	100.0	1,243,345	100.0	991,005	100.0

#### 物業開發

物業開發包括銷售住宅及商用物業。下表載列我們於所示期間按已交付的物業開發項目劃分的物業開發收益、已售出及已交付建築面積以及平均售價的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
住宅物業					
宿遷					
— 名人國際花園一一期					
收益(人民幣千元)	273,179	1,115	—	—	—
建築面積(平方米)	59,606	235	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,583.1	4,744.7	不適用	不適用	不適用
— 名人國際花園一二期					
收益(人民幣千元)	—	376,684	2,905	—	—
建築面積(平方米)	—	80,212	612	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	4,696.1	4,746.7	不適用	不適用

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
<b>—宿遷公園一號—一期</b>					
收益(人民幣千元)	—	—	334,119	334,119	—
建築面積(平方米)	—	—	79,135	79,135	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	4,222.1	4,222.1	不適用
<b>—宿遷公園一號—二期</b>					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	269,348
建築面積(平方米)	—	—	—	—	57,887
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	4,653.0
<b>泗陽</b>					
<b>—巴黎都市</b>					
收益(人民幣千元)	—	30,970	3,111	3,111	—
建築面積(平方米)	—	6,336	645	645	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	4,887.9	4,823.3	4,823.3	不適用
<b>—羅馬都市</b>					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	192,110
建築面積(平方米)	—	—	—	—	59,651
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	3,220.6
<b>泰州</b>					
<b>—東方巴黎城</b>					
收益(人民幣千元)	276,777	3,382	184,658	171,104	12,818
建築面積(平方米)	75,971	1,064	52,084	48,103	3,856
平均售價(人民幣元/平方米)	3,643.2	3,178.6	3,545.4	3,557.0	3,324.2
<b>—東方不夜城</b>					
收益(人民幣千元)	41,941	197,285	44,385	43,916	1,365
建築面積(平方米)	7,070	34,737	6,309	6,168	302
平均售價(人民幣元/平方米)	5,932.2	5,679.4	7,035.2	7,120.0	4,519.9
<b>—鵲仙島一號</b>					
收益(人民幣千元)	—	—	49,021	42,451	2,524
建築面積(平方米)	—	—	7,756	6,595	436
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	6,320.4	6,436.8	5,789.0
<b>揚州</b>					
<b>—世紀花園</b>					
收益(人民幣千元)	163,445	—	1,343	73	—
建築面積(平方米)	40,062	—	404	61	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,079.8	不適用	3,324.3	1,196.7	不適用

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
<b>一世紀豪園</b>					
收益(人民幣千元)	328,638	2,637	—	—	174,531
建築面積(平方米)	50,039	362	—	—	36,260
平均售價(人民幣元/平方米)	6,567.6	7,284.5	不適用	不適用	4,813.3
<b>一揚州公園一號</b>					
收益(人民幣千元)	205,679	612,031	33,373	33,373	—
建築面積(平方米)	31,579	78,884	3,583	3,583	—
平均售價(人民幣元/平方米)	6,513.2	7,758.6	9,314.3	9,314.3	不適用
<b>一世紀景園</b>					
收益(人民幣千元)	244,022	—	—	—	—
建築面積(平方米)	58,214	—	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	4,191.8	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>泰興</b>					
<b>一威尼斯城</b>					
收益(人民幣千元)	—	503,227	378,025	287,991	114,127
建築面積(平方米)	—	76,424	55,669	40,400	16,949
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	6,584.7	6,790.6	7,128.5	6,733.6
<b>一羌溪花苑</b>					
收益(人民幣千元)	—	—	130,497	—	2,102
建築面積(平方米)	—	—	16,413	—	380
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	7,950.8	不適用	5,531.6
<b>住宅物業總計</b>					
收益(人民幣千元)	1,533,681	1,727,331	1,161,437	916,138	768,925
建築面積(平方米)	322,541	278,254	222,610	184,690	175,721
平均售價(人民幣元/平方米)	4,755.0	6,207.7	5,217.4	4,960.4	4,375.8
<b>商用物業(包括辦公室空間)</b>					
<b>宿遷</b>					
<b>一名人國際花園一一期</b>					
收益(人民幣千元)	63,255	34,119	—	—	—
建築面積(平方米)	11,743	4,843	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	5,386.6	7,045.0	不適用	不適用	不適用
<b>一名人國際花園一二期</b>					
收益(人民幣千元)	—	87,244	—	—	—
建築面積(平方米)	—	14,706	—	—	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	5,932.5	不適用	不適用	不適用

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
—宿遷公園一號—一期					
收益(人民幣千元)	—	—	20,013	20,013	—
建築面積(平方米)	—	—	3,091	3,091	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	6,474.6	6,474.6	不適用
泗陽					
—巴黎都市					
收益(人民幣千元)	—	6,096	577	577	—
建築面積(平方米)	—	441	42	42	—
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	13,823.1	13,738.1	13,738.1	不適用
—羅馬都市					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	19,329
建築面積(平方米)	—	—	—	—	3,303
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	5,852.0
泰州					
—東方巴黎城					
收益(人民幣千元)	75,399	31,573	19,284	19,284	1,359
建築面積(平方米)	9,614	4,963	3,452	3,452	236
平均售價(人民幣元/平方米)	7,842.6	6,361.7	5,586.3	5,586.3	5,758.5
—東方不夜城					
收益(人民幣千元)	56,466	91,418	19,267	16,666	1,295
建築面積(平方米)	6,100	6,904	2,246	2,064	96
平均售價(人民幣元/平方米)	9,256.7	13,241.3	8,578.4	8,074.6	13,489.6
揚州					
—世紀花園					
收益(人民幣千元)	51,485	1,489	98	97	—
建築面積(平方米)	6,991	213	27	27	—
平均售價(人民幣元/平方米)	7,364.5	6,990.6	3,629.6	3,592.6	不適用
—揚州公園一號					
收益(人民幣千元)	15,707	55,023	45,649	37,592	—
建築面積(平方米)	1,130	4,678	3,081	2,744	—
平均售價(人民幣元/平方米)	13,900.0	11,762.1	14,816.3	13,699.7	不適用
泰興					
—威尼斯城					
收益(人民幣千元)	—	3,115	56,472	56,462	1,765
建築面積(平方米)	—	358	6,801	6,801	113
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	8,701.1	8,303.5	8,302.0	15,619.5

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
— 羌溪花苑					
收益(人民幣千元)	—	—	149,317	—	43,203
建築面積(平方米)	—	—	7,641	—	3,013
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	19,541.6	不適用	14,338.9
— 新天地					
收益(人民幣千元)	—	—	304,789	—	19,190
建築面積(平方米)	—	—	20,184	—	915
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	15,100.5	不適用	20,972.7
— 黃橋佳源中心廣場					
收益(人民幣千元)	—	—	—	—	118,043
建築面積(平方米)	—	—	—	—	16,257
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	7,261.1
商用物業總計(包括辦公室空間)					
收益(人民幣千元)	262,312	310,077	615,466	150,691	204,184
建築面積(平方米)	35,578	37,106	46,565	18,221	23,933
平均售價(人民幣元/平方米)	7,372.9	8,356.5	13,217.4	8,270.2	8,531.5

於往績記錄期內，我們的物業開發收益有所變動，主要是由於已售出及已交付建築面積有所變動，以及我們已交付物業的平均售價有所變動所致。已售出及已交付建築面積有所變動，主要是我們的物業開發時間表所致。我們已售出及已交付物業的平均售價有所變動，主要是我們已交付物業的地理位置不同所致。

於2015年8月31日，已訂約但未確認的物業銷售額約人民幣4,016.3百萬元，截至2015年12月31日止四個月、截至2016年及2017年12月31日止年度將分別確認當中約人民幣643.1百萬元、人民幣2,595.2百萬元及人民幣778.0百萬元。

### 開發服務

我們的開發服務收入指我們就開發安置房以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建而向政府機構提供的開發服務。於往績記錄期內，開發服務收入有所變動，主要由於安置項目中特定合約的開發服務收入已於竣工階段確認，而往績記錄期內各年或各期不同階段下的工程數量都有所不同。

### 物業投資

我們的物業投資主要由出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及

## 財務資料

停車場)組成。於往績記錄期內，我們的物業投資收益增加，主要是由於我們有更多商用物業逐步竣工使已出租建築面積增加，擴大了我們的投資物業組合。

### 銷售成本

#### 物業開發成本

我們的物業開發成本包括我們就物業開發活動直接產生的成本，主要包括土地收購成本、開發成本及資本化利息。我們於指定期間內確認物業的銷售成本，惟以同期已確認有關物業的收益為限。下表載列所示期間我們按性質劃分的物業開發成本明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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	%
土地收購成本	386,196	25.6	367,283	23.7	300,932	22.0	183,667	19.9	129,125	17.3
開發成本	1,070,306	71.0	1,076,451	69.4	902,222	66.1	682,352	73.8	581,488	77.8
資本化利息	50,905	3.4	108,057	6.9	162,164	11.9	58,375	6.3	37,072	4.9
總計	<u>1,507,407</u>	<u>100.0</u>	<u>1,551,791</u>	<u>100.0</u>	<u>1,365,318</u>	<u>100.0</u>	<u>924,394</u>	<u>100.0</u>	<u>747,685</u>	<u>100.0</u>

我們的土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本。有關成本主要包括就中國政府出讓土地產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括所在地、當地房地產市場狀況及項目土地容積率。

我們就任何特定項目的開發成本主要包括設計成本、建築成本、裝修成本、電機工程成本及建築材料成本。設計成本、建築成本、裝修成本及電機工程成本主要以支付予第三方承包商的方式產生。該等成本受多項因素影響，例如所建物業類型及其地理位置以及所用建築材料的類型及數量。

倘我們的部分融資成本直接與收購及興建特定物業開發項目有關，我們將該等成本資本化。並非直接與開發物業開發項目有關的融資成本，於其產生期間在我們的損益表支銷並入賬列作融資成本。

#### 開發服務成本

開發服務成本指我們就提供開發服務直接產生的成本，主要包括開發成本。我們會在開發服務收益已於同期確認的範圍內，確認特定期間的開發服務成本。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，開發服務成本分別約為人民幣289.3百萬元、人民幣491.0百萬元、人民幣521.0百萬元、人民幣165.9百萬元及人民幣2.9百萬元，佔我們同期的總銷售成本分別約16.1%、24.0%、27.6%、15.2%及0.4%。

## 財務資料

下表載列在其他假設維持不變下，已售出及已交付物業的平均售價和物業開發及開發服務兩者的開發成本的假設波動的敏感度分析，以及其於所示期間對本集團的收益及溢利的影響(如有)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
平均售價增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	179,599	359,199	203,741	407,482	177,690	355,381	106,683	213,366	97,311	194,622
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	134,699	269,399	152,806	305,611	133,268	266,535	80,012	160,024	72,983	145,966
平均售價減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收益的影響										
(人民幣千元)	(179,599)	(359,199)	(203,741)	(407,482)	(177,690)	(355,381)	(106,683)	(213,366)	(97,311)	(194,622)
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(134,699)	(269,399)	(152,806)	(305,611)	(133,268)	(266,535)	(80,012)	(160,024)	(72,983)	(145,966)
物業開發及開發服務 的開發成本增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	(101,968)	(203,937)	(117,558)	(235,115)	(106,740)	(213,481)	(63,617)	(127,234)	(43,829)	(87,658)
物業開發及開發服務 的開發成本減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年/期內溢利的影響										
(人民幣千元)	101,968	203,937	117,558	235,115	106,740	213,481	63,617	127,234	43,829	87,658

## 財務資料

### 毛利及毛利率

毛利乃按收益扣減銷售成本計算。下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	毛利	毛利率								
	人民幣千元	%								
物業開發	288,586	16.1	485,617	23.8	411,585	23.2	142,435	13.4	225,424	23.2
開發服務	2,896	1.0	3,408	0.7	4,097	0.8	1,194	0.7	97	3.2
物業投資	6,695	100.0	12,819	100.0	16,282	100.0	9,445	100.0	14,899	100.0
總計	<u>298,177</u>	14.2	<u>501,844</u>	19.7	<u>431,964</u>	18.6	<u>153,074</u>	12.3	<u>240,420</u>	24.3

下表載列所示期間按物業開發項目劃分的物業開發毛利明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
宿遷					
—名人國際花園		70,785	111,783	548	—
—宿遷公園一號		—	—	(18,784)	(18,784)
泗陽					
—巴黎都市		—	6,374	586	586
—羅馬都市		—	—	—	419
泰州					
—東方巴黎城		(35,603)	10,024	31,389	30,502
—東方不夜城		12,917	52,218	5,342	22,019
—鵲仙島一號		—	—	(24,931)	(21,022)
揚州					
—世紀花園		79,974	1,350	204	(128)
—世紀豪園		142,137	451	—	—
—揚州公園一號		49,372	240,618	17,163	12,666
—世紀景園		(30,996)	—	—	—
泰興					
—威尼斯城		—	62,799	140,615	116,596
—羌溪花苑		—	—	157,744	—
—新天地		—	—	101,709	—
—黃橋佳源中心廣場		—	—	—	—
總計		<u>288,586</u>	<u>485,617</u>	<u>411,585</u>	<u>142,435</u>

## 財務資料

於往績記錄期，我們若干物業開發項目的若干階段錄得毛損，主要由於以下因素，包括(i)我們因應市場狀況及競爭對手所開發物業售價的變動而制訂的定價政策；(ii)我們若干物業開發項目首階段的推廣價格；及(iii)我們若干物業開發項目階段的部分基建及設施(例如樣辦房及景觀設施)的開發成本增加。

於往績記錄期內，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的整體毛利分別約為人民幣298.2百萬元、人民幣501.8百萬元、人民幣432.0百萬元及人民幣240.4百萬元，而整體毛利率分別約為14.2%、19.7%、18.6%及24.3%。整體毛利率主要受(i)收益組合；及(ii)物業開發的毛利率(視乎已售出及已交付物業的平均售價及物業開發單位成本而定)所影響。開發服務的毛利率偏低，乃由於本集團向政府機構提供有關開發服務，是為了開發重置物業以及開發或翻新其他類型物業、設施或基建。本集團的物業投資業務一般不會產生任何銷售成本。

### 其他收入

於往績記錄期內，由銀行存款利息收入及其他組成的其他收入，主要包括廢物處理費及更改擁有人名稱所收取的費用。

下表載列所示期間其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
銀行存款利息收入	1,027	634	905	351	532
其他	641	1,932	765	480	1,427
總計	<u>1,668</u>	<u>2,566</u>	<u>1,670</u>	<u>831</u>	<u>1,959</u>

### 其他收益及虧損

於往績記錄期內，其他收益主要包括指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動、處置一間附屬公司及物業及設備收益，以及外匯收益。於往績記錄期內，其他虧損主要包括處置物業及設備虧損以及外匯虧損。

## 財務資料

下表載列所示期間其他收益及虧損的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
處置物業及設備(虧損)收益	—	(19)	155	155	(313)
指定為按公允價值計入損益 的投資的公允價值變動	79	103	225	—	750
處置一間附屬公司收益	4,051	—	—	—	—
外匯(虧損)收益	(152)	8,403	(18,285)	(10,734)	(23,809)
合計	<u>3,978</u>	<u>8,487</u>	<u>(17,905)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(23,372)</u>

往績記錄期內外匯(虧損)收益主要來自以港元計值的銀行借款。人民幣升值導致該等以港元計值的銀行借款帶來外匯收益。相反，人民幣貶值導致該等以港元計值的銀行借款出現外匯虧損。

我們的處置物業及設備(虧損)收益主要指出售我們的汽車及辦公室設備所產生的收益或虧損。

我們指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動主要指出售按公允價值計入損益的金融資產所產生的已變現公允價值收益。有關我們按公允價值計入損益的金融資產的詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目—按公允價值計入損益的金融資產」一節。

### 投資物業公允價值變動

下表載列所示期間投資物業公允價值變動的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
不包括處置投資物業應佔收益的 投資物業公允價值收益	3,450	123,837	95,560	88,051	26,034
處置投資物業公允價值收益	<u>2,589</u>	<u>2,589</u>	<u>1,553</u>	<u>1,035</u>	<u>136,540</u>
合計	<u>6,039</u>	<u>126,426</u>	<u>97,113</u>	<u>89,086</u>	<u>162,574</u>

## 財務資料

我們的投資物業為持有作賺取租金及／或作資本增值的物業，並以公允價值模式計量。各項投資物業公允價值主要受投資物業所在位置可比較物業的供需情況所影響，而供需情況是由經濟增長、人口結構變動及政府政策所帶動的房地產市場狀況所決定。

截至2012年、2013年、2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月，處置投資物業公允價值收益主要指截至2015年8月31日止八個月處置投資物業時變現的公允價值收益分別約人民幣2.6百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣136.5百萬元。截至2015年8月31日止八個月的巨額處置投資物業公允價值收益，乃由於截至2015年8月31日止八個月東方不夜城的已處置商用物業大增所致。

### 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業，主要指本集團將我們所開發而尚未訂約出售的已竣工物業撥作出租用途，藉以賺取租金收入。董事確認，於往績記錄期，如管理層經考慮下列因素，包括但不限於(i)當前及預期經濟狀況；(ii)類近物業的供需；及(iii)銷售或租金的預期回報，以及我們是否擁有管理該等物業作為投資物業所需的資源(包括融資或資本資源)後，認為租賃有關物業比銷售有關物業更有利及更能獲利，本集團將物業用途由庫存物業變更為投資物業。此外，我們保留此等商用物業，乃由於董事預期有關商用物業所處地段長遠可帶來資本增值。

於往績記錄期，根據香港會計準則第40號投資物業第57(d)段，本集團當及僅當與租戶開始租賃協議以證實用途變更時，將庫存物業轉撥至投資物業入賬。當日的有關物業公允價值與其先前賬面值之差額確認為損益。因此，該款額為該等物業於轉撥日期的公允價值與其先前賬面值之間的差額。將若干已竣工物業撥作出租用途的物業開發項目主要為東方不夜城(2012年)、世紀景園(2013年)、新天地及世紀花園(2014年)及東方不夜城(截至2015年8月31日止八個月)。

## 財務資料

下表載列在其他假設維持不變下，投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益的假設波動的敏感度分析，以及其於所示期間對本集團溢利的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
公允價值收益增加 對年/期內溢利的影響 (人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	1,793	3,587	9,654	19,309	13,368	26,736	7,040	14,081	19,793	39,587
公允價值收益減少 對年/期內溢利的影響 (人民幣千元)	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
	(1,793)	(3,587)	(9,654)	(19,309)	(13,368)	(26,736)	(7,040)	(14,081)	(19,793)	(39,587)

### 分銷及銷售開支

於往績記錄期，分銷及銷售開支主要包括銷售人員薪金、應付銷售代理的銷售佣金及廣告及推廣開支(包括印刷媒體、廣告牌、電視及互聯網平台廣告)。我們於任何期間的分銷及銷售開支或會受該期間新推出物業開發項目的數目所影響。我們的分銷及銷售開支由2012年至2013年錄得相對穩定增長約32.4%，2013年至2014年則相對大幅增加約140.3%，主要是由於(i)我們的銷售佣金增加；及(ii)我們的廣告及推廣開支增加。我們截至2015年8月31日止八個月的分銷及銷售開支亦較2014年同期相對顯著增長約300.1%，主要原因為(i)我們的薪金增加；(ii)銷售佣金增加；及(iii)我們的廣告及推廣開支增加。

下表載列所示期間分銷及銷售開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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	%
薪金	3,219	16.3	3,651	14.0	5,185	8.2	3,092	15.5	8,016	10.0
銷售佣金	3,185	16.1	6,527	24.9	28,861	45.9	3,124	15.6	50,842	63.6
廣告及推廣開支	9,954	50.4	10,705	40.9	24,520	39.0	10,538	52.8	17,876	22.4
折舊	23	0.1	33	0.1	30	0.1	38	0.2	23	0.0
其他(附註)	3,383	17.1	5,257	20.1	4,292	6.8	3,184	15.9	3,175	4.0
總計	19,764	100.0	26,173	100.0	62,888	100.0	19,976	100.0	79,932	100.0

附註：其他主要包括顧問費、印刷費、有關物業項目不同活動的成本及物業管理費等。

## 財務資料

### 行政開支

於往績記錄期，我們的行政開支主要包括(i)與行政人員的薪金、津貼及社會保險供款有關的員工成本；(ii)主要與我們的商務會議所產生的膳食及差旅開支有關的酬酢及差旅開支；及(iii)其他稅費(例如本集團就銷售物業須支付的印花稅)。

下表載列所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%								
員工成本	16,842	32.6	21,254	34.3	25,264	38.1	14,949	39.5	14,646	36.0
其他稅費	15,255	29.5	21,968	35.5	16,328	24.6	9,500	25.1	7,572	18.6
酬酢及差旅開支	5,604	10.8	4,807	7.8	7,528	11.3	4,240	11.2	5,540	13.6
折舊(附註1)	2,164	4.2	2,283	3.7	3,553	5.4	2,215	5.9	2,270	5.6
汽車開支(附註2)	1,601	3.1	2,139	3.5	2,783	4.2	1,527	4.0	1,733	4.3
其他(附註3)	10,246	19.8	9,399	15.2	10,879	16.4	5,384	14.3	8,880	21.9
總計	<u>51,712</u>	<u>100.0</u>	<u>61,850</u>	<u>100.0</u>	<u>66,335</u>	<u>100.0</u>	<u>37,815</u>	<u>100.0</u>	<u>40,641</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 折舊主要指我們的汽車及辦公室設備折舊。
- (2) 汽車開支主要指使用汽車所產生的燃料、維修及保養開支，以及通行費。
- (3) 其他主要包括水電費、銀行收費、辦公室租金及其他雜項開支。

我們的行政開支平穩增加，於2012年至2013年增加約19.6%、於2013年至2014年增加約7.3%及於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月增加約7.5%，大體上與我們拓展業務的情況一致。

### 其他開支

於往績記錄期，我們的其他開支主要指(i)就上市應付有關專業人士的上市開支；(ii)我們因延遲交付物業而向物業買家支付的賠償；及(iii)主要就遲繳稅項及稅務不合規向中國政府支付的罰款及附加費。我們的其他開支於2012年至2013年增加約895.2%，增幅相對較大，主要由於向買家支付的賠償增加。於2013年至2014年其他開支進一步增加約39.1%，主要由於(i)向買家支付的賠償增加；及(ii)主要與稅務不合規相關的罰款及附加費增加。有關稅務不合規的詳情請參閱本文件「業務 — 不合規事件」一節。我們於截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的其他開支減少約34.3%，主要是由於儘管截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，但向買方支付的賠償亦有所減少所致。

## 財務資料

下表載列所示期間其他開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015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	%
上市開支	—	—	—	—	—	—	—	—	12,071	52.2
向買家賠償	—	—	31,056	87.1	39,032	78.7	32,221	91.5	—	—
捐款	10	0.3	128	0.4	701	1.4	406	1.2	547	2.4
罰款及附加費	2,556	71.3	3,209	9.0	9,052	18.3	1,703	4.8	9,648	41.7
其他	1,017	28.4	1,266	3.5	810	1.6	880	2.5	861	3.7
總計	<u>3,583</u>	<u>100.0</u>	<u>35,659</u>	<u>100.0</u>	<u>49,595</u>	<u>100.0</u>	<u>35,210</u>	<u>100.0</u>	<u>23,127</u>	<u>100.0</u>

### 融資成本

我們的融資成本主要是本集團所借取以港元計值的銀行借款的利息開支，此借款並非特定為物業開發而借入。我們的融資成本乃按銀行及其他借款總利息開支扣減投資物業或開發中物業的資本化利息（當庫存物業售出及交付時，於損益中銷售成本項下的「物業開發成本—資本化利息」變現）計算。下表載列所示期間融資成本的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)					
— 須於五年內全數償還	145,440	438,770	604,748	396,597	361,665
— 須於五年後全數償還	—	—	253	93	318
	<u>145,440</u>	<u>438,770</u>	<u>605,001</u>	<u>396,690</u>	<u>361,983</u>
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(145,178)	(429,113)	(566,710)	(370,824)	(332,732)
合計	<u>262</u>	<u>9,657</u>	<u>38,291</u>	<u>25,866</u>	<u>29,251</u>

利息開支(包括資本化利息)於2012年至2013年增加約201.7%，及於2013年至2014年增加約37.9%，主要是由於我們期內的銀行及其他借款增加。我們截至2015年8月31日止八個月的利息開支(包括資本化利息)較截至2014年8月31日止八個月減少約8.7%，主要原因為我們其他利率相對較高的貸款減少。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。下表載列所示期間所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	75,092	90,845	94,687	34,165	35,284
土地增值稅	66,162	90,751	94,862	30,701	41,377
	141,254	181,596	189,549	64,866	76,661
遞延稅項	(24,733)	15,006	(5,417)	1,032	50,425
合計	116,521	196,602	184,132	65,898	127,086

應課稅溢利有別於我們的綜合損益及其他全面收益表內的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於特定年度暫時毋須課稅或不可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅及可扣稅的項目。我們的當期稅項負債是採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

於往績記錄期所得稅開支的變動大體上與同期除稅前溢利的變動一致。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，實際所得稅稅率(按即期企業所得稅、遞延稅項及土地增值稅之和除以持續經營業務的除稅前溢利計算)分別約為46.2%、38.7%、48.9%及41.0%。

各期間實際所得稅稅率的波動，主要由於土地增值稅撥備變動、不可扣稅開支及未確認之稅項虧損所致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件「業務 — 不合規事件」一節所披露者外，我們已支付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未決事宜。

### 企業所得稅

根據中國企業所得稅法及其實施細則，自2008年1月1日起，我們中國附屬公司之適用稅率為25%。

由於往績記錄期於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等作出稅項撥備。

於往績記錄期之香港利得稅乃按應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於往績記錄期並無產生須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故沒有對香港利得稅計提撥備。

## 財務資料

### 土地增值稅

根據中國有關法律及法規，我們在中國的物業開發業務須就地價增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。按照中國地方稅務機關的規定，我們每年一般支付預售及銷售所得款項的2%至4%作預繳土地增值稅，並於物業銷售符合若干標準後結清物業開發項目的最終應付土地增值稅。我們於確認收益時計提土地增值稅撥備。

### 遞延稅項

我們的遞延稅項主要指遞延稅項資產及負債之變動，而此等變動主要由應計土地增值稅、投資物業公允價值、遞延收入及稅項虧損的暫時差額產生。

### 經營業績討論

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>持續經營業務</b>					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
其他收入	1,668	2,566	1,670	831	1,959
其他收益及虧損	3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
投資物業公允價值變動	6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至投資物業 的公允價值變動	17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
分銷及銷售開支	(19,764)	(26,173)	(62,888)	(19,976)	(79,932)
行政開支	(51,712)	(61,850)	(66,335)	(37,815)	(40,641)
其他開支	(3,583)	(35,659)	(49,595)	(35,210)	(23,127)
融資成本	(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
所得稅開支	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(65,898)	(127,086)
年/期內溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
<b>終止經營業務</b>					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	188,796	243,712	162,985	43,825	159,537

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)
應佔年/期內溢利及全面收入(開支)總額：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
非控股權益					
—來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	<u>13,650</u>	<u>(16,040)</u>	<u>(7,970)</u>	<u>(4,040)</u>	<u>(558)</u>

### 截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較

#### 收益

我們的收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,243.3百萬元，減少約20.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣991.0百萬元，主要是物業開發及開發服務收益減少所致。

我們的物業開發收益由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,066.8百萬元，減少約8.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣973.1百萬元，主要乃由於已交付建築面積由截至2014年8月31日止八個月約202,911平方米(主要與已售出及已交付的宿遷公園一號—一期、威尼斯城及東方巴黎城有關)減少至截至2015年8月31日止八個月約199,654平方米(主要為宿遷公園一號—二期及羅馬都市)，已售出及已交付物業的平均售價由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣5,257.6元下降約7.3%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,874.0元。平均售價下降，主要原因是我們於截至2015年8月31日止八個月的已售出及已交付物業主要包括宿遷公園一號—二期及羅馬都市，該等物業均位於宿遷，與截至2014年8月31日止八個月位於泰洲的大部分已售出及已交付物業相比，宿遷市場平均售價一般相對較低。

我們截至2014年8月31日止八個月的開發服務收入由約人民幣167.1百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣3.0百萬元，乃由於我們大部分開發服務項目已於2014年竣工(包括羌溪花苑安置項目及湖西人家安置項目)，而截至2015年8月31日止八個月我們僅有在泗陽若干相對較小型的開發服務項目，帶來開發服務收入約人民幣3.0百萬元。

## 財務資料

我們截至2014年8月31日止八個月至截至2015年8月31日止八個月的物業投資收益平穩增長，由截至2014年8月31日止八個月約人民幣9.4百萬元，增加約57.7%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣14.9百萬元，主要乃由於我們的已出租建築面積由截至2014年8月31日止八個月約52,546平方米增加至截至2015年8月31日止八個月約125,823平方米，這主要是我們於截至2014年8月31日止八個月後完成並開始出租羅馬都市、新天地及黃橋佳源中心廣場商業部分的首階段所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2014年8月31日止八個月約人民幣1,090.3百萬元，減少約31.2%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣750.6百萬元，主要乃由於我們物業開發的開發成本及土地收購成本分別由截至2014年8月31日止八個月約人民幣682.4百萬元及人民幣183.7百萬元減少至截至2015年8月31日止八個月約人民幣581.5百萬元及人民幣129.1百萬元。有關減幅主要由於(i)我們於截至2015年8月31日止八個月已售出及已交付的主要物業開發項目位於土地收購成本相對較低的宿遷；及(ii)截至2015年8月31日止八個月期間已售出及已交付的建築面積減少。物業開發單位成本因此由截至2014年8月31日止八個月的每平方米約人民幣4,555.7元減少約17.8%至截至2015年8月31日止八個月的每平方米約人民幣3,744.9元。

### 毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣153.1百萬元，增加約57.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣240.4百萬元。我們的毛利率由截至2014年8月31日止八個月約12.3%上升至截至2015年8月31日止八個月約24.3%，主要由於(i)開發服務收入於總收益的佔比由截至2014年8月31日止八個月的約13.4%減少至截至2015年8月31日止八個月的約0.3%，其貢獻毛利率偏低，分別約為0.7%及3.2%；及(ii)平均物業開發單位成本的降幅為約17.8%，比已售出及已交付物業平均售價約7.3%的降幅為高。

### 其他收益及虧損

我們截至2014年及2015年8月31日止八個月的其他虧損淨額分別為約人民幣10.6百萬元及人民幣23.4百萬元，其他虧損淨額增加約120.9%，主要原因為外匯虧損由截至2014年8月31日止八個月的約人民幣10.7百萬元增加至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.8百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致我們以港元計值的銀行借款升值。

## 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截至2014年8月31日止八個月約人民幣89.1百萬元增加約82.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣162.6百萬元，主要原因為(i)處置東方不夜城若干商用物業所產生的處置投資物業公允價值收益約人民幣136.5百萬元；(ii)於截至2015年8月31日止八個月添置新投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場；及(iii)截至2015年8月31日止八個月期間物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

### 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由截至2014年8月31日止八個月的約人民幣4.8百萬元增加約2,018.3%至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣101.3百萬元，主要由於我們於截至2015年8月31日止八個月期間將若干主要於東方不夜城的已竣工物業按原來成本約人民幣60.7百萬元(與截至2014年8月31日止八個月總原來成本僅約人民幣9.4百萬元相比)撥作出租用途。

### 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣20.0百萬元，增加約300.1%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣79.9百萬元，主要是由於(i)薪金增加，主要原因是我們自2014年第二季起就常州及南京的新物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，以及於截至2015年8月31日止八個月就宿遷物業開發項目的物業銷售增加現有銷售團隊；(ii)銷售佣金增加，主要原因是我們已收取的物業預售按金增加，主要來自截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售；及(iii)廣告及推廣開支增加，主要是截至2015年8月31日止八個月紫金華府的物業預售所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣37.8百萬元，增加約7.5%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣40.6百萬元，主要是我們的酬酢及差旅開支以及其他(如辦公室租金、水電費等)增加所致，此乃主要由於我們擴展物業開發業務。

### 其他開支

我們的其他開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣35.2百萬元，減少約34.3%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣23.1百萬元，主要是由於儘管截至2015年8月31日止八個月因上市產生上市開支，但向買家支付的賠償亦有所減少，主要是我們截至2014年8月31日止八個已就延遲交付宿遷公園一號及威尼斯城項下的物業付款所致。

## 財務資料

### 融資成本

我們的融資成本由截至2014年8月31日止八個月約人民幣25.9百萬元增至截至2015年8月31日止八個月的約人民幣29.3百萬元，增幅為約13.1%，主要由於以港元計值的銀行借款增加所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣118.3百萬元，增加約162.0%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣310.0百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年8月31日止八個月約人民幣65.9百萬元，增加約92.9%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣127.1百萬元，主要乃由於(i)除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加；及(ii)我們的投資物業公允價值升值，導致我們的遞延稅項負債增加。

我們的實際稅率由截至2014年8月31日止八個月約55.7%下跌至截至2015年8月31日止八個月約41.0%，主要由於投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動相對大幅增加，當中的影響部分被不可扣稅開支增加(主要與上市所招致的上市開支，以及香港銀行借款產生的外匯虧損及利息開支有關)所抵銷。

### 期內溢利

由於上文所述原因，我們的期內溢利由截至2014年8月31日止八個月約人民幣52.4百萬元，增加約248.8%至截至2015年8月31日止八個月約人民幣182.9百萬元。我們的純利率由截至2014年8月31日止八個月約4.2%增加至截至2015年8月31日止八個月約18.5%，主要原因是毛利率以及我們的投資物業及物業轉撥至投資物業的公允價值收益增加，惟其影響總額部分已被分銷及銷售開支增加所抵銷。

### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

#### 收益

我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元，減少約8.9%至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是由於我們的物業開發收益減少，惟部分已被我們的物業投資收益及開發服務收益增加所抵銷。

我們的物業開發收益由2013年約人民幣2,037.4百萬元，減少約12.8%至2014年約人民幣1,776.9百萬元，主要是由於我們的已售出及已交付物業建築面積由2013年約315,360平方米減少約14.6%至2014年約269,175平方米，主要是開發時間表所致。我們於

## 財務資料

2014年已售出及已交付的物業主要包括宿遷公園一號——一期、東方巴黎城、威尼斯城、羌溪花苑及新天地。

我們的開發服務收入由2013年約人民幣494.4百萬元，增加約6.2%至2014年約人民幣525.1百萬元，主要原因是2014年在泗陽若干開發服務項目下的開發服務工程進度相對較大(與2013年相比)。

我們的物業投資收益由2013年約人民幣12.8百萬元，增加約27.0%至2014年約人民幣16.3百萬元，主要是由於(i)我們的已出租建築面積由2013年約44,643.1平方米增加約99.9%至2014年約89,248.0平方米，主要原因為我們於2014年完成羅馬都市及新天地的商業部分的首階段，導致我們的投資物業組合擴大。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2013年約人民幣2,042.8百萬元，下跌約7.7%至2014年約人民幣1,886.3百萬元，整體與我們的收益減幅一致，主要是由於2014年已售出及已交付的建築面積減少所致。物業開發單位成本相對維持穩定，於2013年為每平方米約人民幣4,920.7元，於2014年為每平方米約人民幣5,072.2元。

### 毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由2013年約人民幣501.8百萬元，減少約13.9%至2014年約人民幣432.0百萬元。我們的毛利率相對維持穩定，於2013年為約19.7%，於2014年為約18.6%，主要由於收益的跌幅與銷售成本的跌幅相若。

### 其他收益及虧損

我們2013年的其他收益淨額為約人民幣8.5百萬元，而於2014年則錄得其他虧損淨額約人民幣17.9百萬元，變動的主要原因為外匯由2013年收益約人民幣8.4百萬元變更為2014年虧損約人民幣18.3百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致於2014年我們以港元計值的銀行借款升值。

### 投資物業公允價值變動

我們的投資物業公允價值變動由2013年約人民幣126.4百萬元減少至2014年約人民幣97.1百萬元，減幅約23.2%，主要原因為儘管年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)，但添置新投資物業由截至2013年12月31日止年度約人民幣197.5百萬元減少至截至2014年12月31日止年度約人民幣96.4百萬元，主要包括羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場的商業部分。

## 財務資料

### 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2013年約人民幣2.3百萬元增加約3,428.8%至2014年約人民幣81.1百萬元，主要由於我們於2014年將新天地及世紀花園的若干已竣工物業按原來成本約人民幣231.1百萬元(與2013年總原來成本僅約人民幣4.8百萬元相比)撥作出租用途。

### 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2013年約人民幣26.2百萬元，增加約140.3%至2014年約人民幣62.9百萬元，主要是由於(i)薪金增加，主要原因是我們自2014年第二季起就常州及南京物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，及就物業銷售增加現有銷售團隊的銷售人員；(ii)銷售佣金增加，主要由於已收取的物業預售按金(主要是2014年來自紫金華府的物業預售)增加；及(iii)我們於2014年就紫金華府、新天地及威尼斯城加大廣告力度，包括印刷媒體、廣告牌、電視及其他互聯網平台廣告，導致廣告及推廣開支增加。

### 行政開支

我們的行政開支由2013年約人民幣61.9百萬元，增加約7.3%至2014年約人民幣66.3百萬元，主要是由於行政人員開支(員工成本以及酬酢及差旅開支)主要因物業開發業務增長而增加。

### 其他開支

我們的其他開支由2013年約人民幣35.7百萬元，增加約39.1%至2014年約人民幣49.6百萬元，主要是由於(i)2014年我們就延遲交付宿遷公園一號及威尼斯城的物業向買家支付的賠償增加；及(ii)2014年就稅務不合規支付罰款約人民幣5.2百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由2013年約人民幣9.7百萬元，增加約296.5%至2014年約人民幣38.3百萬元，主要是本集團並非特定為物業開發而借取的以港元計值銀行借款增加所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由2013年約人民幣508.3百萬元，減少約25.9%至2014年約人民幣376.9百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2013年約人民幣196.6百萬元減少約6.3%至2014年約人民幣184.1百萬元，主要由於除稅前溢利下跌，導致應課稅溢利減少。

我們的實際稅率由2013年約38.7%上升至2014年約48.9%，主要由於我們於2014年就威尼斯城及新天地(與2013年相比貢獻了較高百分比的毛利)作出較高的土地增值稅撥備。2014年的實際稅率較高，亦歸因於不可扣稅開支增加，這主要關乎香港銀行借款產生的外匯虧損及利息開支以及未確認的稅項虧損。

### 年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2013年約人民幣311.7百萬元，減少約38.2%至2014年約人民幣192.7百萬元。我們的純利率由2013年約12.2%下跌至2014年約8.3%，主要由於分銷及銷售開支以及融資成本增加，及由2013年的其他收益淨額變更為2014年的其他虧損淨額，而毛利率則相對維持穩定。

### 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

我們的收益由2012年約人民幣2,094.9百萬元，增加約21.5%至2013年約人民幣2,544.6百萬元，主要是由於我們的物業開發及開發服務收益增加所致。

我們的物業開發收益由2012年約人民幣1,796.0百萬元，增加約13.4%至2013年約人民幣2,037.4百萬元，主要是由於我們2013年的物業開發項目(主要是揚州公園一號、名人國際花園一二期及威尼斯城，佔我們2013年已售出及已交付的物業總建築面積約80.9%)已售出及已交付物業的平均售價高於2012年(主要是名人國際花園一一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園，佔我們2012年已售出及已交付的物業總建築面積約87.2%)；惟已被已售出及已交付的建築面積由2012年約358,119平方米減少至2013年約315,360平方米抵銷。我們的已售出及交付物業的平均售價由2012年每平方米約人民幣5,015.1元增加至2013年每平方米約人民幣6,460.6元，主要乃由於(i)我們於2013年已售出及已交付的物業包括位於泰興的威尼斯城，而該地區的市場平均售價整體相對較高(與2012年已售出及已交付主要位於宿遷及揚州的物業相比)；及(ii)揚州公園一號(其已售出及已交付建築面積由2012年約32,709平方米增加至2013年約83,562平方米)已售出及已交付物業的平均售價上升，主要是需求水平相對較高所致。

我們的開發服務收入由2012年約人民幣292.2百萬元，增加約69.2%至2013年約人民

## 財務資料

幣494.4百萬元，主要是由於羌溪花苑安置營運項下的開發服務工程於2013年(與2012年相比)進度相對較大。

我們的物業投資收益由2012年約人民幣6.7百萬元，增加約91.5%至2013年約人民幣12.8百萬元，主要是由於東方不夜城及鵲仙島一號的零售店租賃協議於2012年中生效，故此我們於2012年僅可確認約半年的租金收入，導致2012年至2013年已出租建築面積雖僅輕微增加約11.0%，但租金收入卻處於較低水平。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2012年約人民幣1,796.7百萬元，增加約13.7%至2013年約人民幣2,042.8百萬元，主要是由於(i)資本化利息由2012年約人民幣50.9百萬元增至2013年約人民幣108.1百萬元，主要由於特定用於物業開發的銀行及其他借款增加；及(ii)2013年的開發服務收入與2012年相比增加，導致開發服務成本增加。物業開發單位成本由2012年每平方米約人民幣4,209.2元增加約16.9%至2013年每平方米約人民幣4,920.7元，主要由於我們於2013年的已售出及已交付物業的單位開發成本增加所致。

### 毛利

由於上文收益及銷售成本各段所述的理由，我們的毛利由2012年約人民幣298.2百萬元，增加約68.3%至2013年約人民幣501.8百萬元。我們的毛利率由2012年約14.2%上升至2013年約19.7%，主要是由於已售出及已交付物業平均售價的增幅約28.8%，較物業開發單位成本增幅約16.9%為高，而其影響部分被開發服務收入於總收益的佔比由2012年約14.0%增加至2013年約19.4%所抵銷，其貢獻毛利率偏低，分別約為1.0%及0.7%。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益淨額由2012年約人民幣4.0百萬元，增加約113.3%至2013年約人民幣8.5百萬元，主要是由於我們2013年錄得外匯收益約人民幣8.4百萬元(此乃由於人民幣升值導致我們以港元計值的借款貶值)，而2012年則錄得外匯虧損約人民幣0.2百萬元；惟已被我們於2012年10月處置主要從事建築管理營運的湖州鑫源錄得收益約人民幣4.1百萬元所抵銷。

### 投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由2012年約人民幣6.0百萬元增加約1,993.5%至2013年約人民幣126.4百萬元，主要原因為(i)添置投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場、黃橋佳

## 財務資料

源中心廣場及羅馬都市的商業部分；及(ii)年內物業市價上漲(按照獨立估值師進行的物業估值評估)。

### 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2012年約人民幣17.9百萬元減少約87.1%至2013年約人民幣2.3百萬元，主要由於2012年我們主要將東方不夜城的若干已竣工物業按原來成本約人民幣33.6百萬元(與2013年的總原來成本僅約人民幣4.8百萬元相比)撥作出租用途。

### 分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由2012年約人民幣19.8百萬元，增加約32.4%至2013年約人民幣26.2百萬元，主要是由於我們的銷售佣金增加，原因是我們2013年就物業銷售增調銷售代理。

### 行政開支

我們的行政開支由2012年約人民幣51.7百萬元，增加約19.6%至2013年約人民幣61.9百萬元，主要由於(i)我們的行政人員開支(例如薪金、津貼及退休福利計劃供款)主要因物業開發業務增長而增加；及(ii)以印花稅為主的其他稅費隨著物業開發收益增加而增加。

### 其他開支

我們的其他開支由2012年約人民幣3.6百萬元，增加約895.2%至2013年約人民幣35.7百萬元，主要由於名人國際花園及威尼斯城延遲竣工，導致該等物業開發項目下的大量物業延遲交付，造成我們向物業買家支付的賠償增加。

### 融資成本

我們的融資成本由2012年約人民幣0.3百萬元，增加約3,585.9%至2013年約人民幣9.7百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款相對大幅增加；及(ii)我們大部分銀行及其他借款乃特定為物業開發或投資而取得，導致2012年庫存物業或投資物業的近乎所有利息開支資本化。

### 除稅前溢利

由於上文所述原因，我們的除稅前溢利由2012年約人民幣252.4百萬元，增加約101.4%至2013年約人民幣508.3百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2012年約人民幣116.5百萬元，增加約68.7%至2013年約人民幣196.6百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利增加而導致應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由2012年約46.2%減少至2013年約38.7%，主要由於我們於2012年就世紀豪園(與2013年相比貢獻了較高百分比的毛利)作出較高的土地增值稅撥備。

### 年內溢利

由於上文所述原因，我們的年內溢利由2012年約人民幣135.9百萬元，增加約129.4%至2013年約人民幣311.7百萬元。我們的純利率由2012年約6.5%上升至2013年約12.2%，主要由於毛利率增加。

### 綜合財務狀況表的若干項目

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括在建物業及已竣工物業)。我們的已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。在往績記錄期內，所有已出租投資物業已根據經營租賃租出。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的投資物業公允價值分別約為人民幣428.5百萬元、人民幣760.2百萬元、人民幣1,272.7百萬元及人民幣1,366.8百萬元。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們2013年添置了投資物業約人民幣197.5百萬元，主要為雪堰佳源中心廣場、黃橋佳源中心廣場及羅馬都市；及(ii)投資物業公允價值增加淨額約人民幣127.1百萬元，主要源自上述物業開發項目下的投資物業。

我們於2013年12月31日至2014年12月31日的投資物業增加，主要由於(i)我們的投資物業公允價值增加淨額約人民幣97.5百萬元，主要為羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場下的投資物業；(ii)以新天地的零售店為主的庫存物業轉撥至投資物業，其於轉撥日期的公允價值約為人民幣299.2百萬元；及(iii)我們於2014年添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要為羅馬都市及黃橋佳源中心廣場。

我們於2014年12月31日至2015年8月31日的投資物業增加，主要因為(i)我們截至2015年8月31日止八個月將以東方不夜城的零售店為主的庫存物業轉撥作出租用途，其於轉撥日期的公允價值約為人民幣162.0百萬元；及(ii)投資物業公允價值增加約人

## 財務資料

人民幣162.8百萬元，主要來自東方不夜城及黃橋佳源中心廣場下的投資物業，而其影響總額部分被處置東方不夜城約值人民幣281.0百萬元的若干投資物業所抵銷，主要原因是產生現金以撥付我們的物業開發業務。截至2015年8月31日止八個月，上述已處置的東方不夜城投資物業及東方不夜城項下轉撥自庫存物業的投資物業乃完全不同的物業單位。該等已處置投資物業由我們持有，以賺取租金及在出售前的往績期錄期內作資本增值之用。董事確認，該項處置已根據香港會計準則第40號投資物業第66段入賬，據此，投資物業在永久停止使用及預期不會因其處置產生未來經濟利益時取消確認。

下表載列於所示期間的投資物業變動：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	367,227	—	367,227
轉撥自開發中物業	701	—	701
轉撥自持作出售物業	53,739	—	53,739
於損益確認的公允價值變動淨額	6,869	—	6,869
於2012年12月31日	428,536	—	428,536
添置	—	197,498	197,498
轉撥自持作出售物業	7,101	—	7,101
於損益確認的公允價值變動淨額	9,213	117,862	127,075
於2013年12月31日	444,850	315,360	760,210
添置	—	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	—	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	—	299,180
轉撥自持作出售物業	14,144	—	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	—	76,574	76,574
處置	(280,988)	—	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	—	(26,280)
轉撥自持作出售物業	162,000	—	162,000
轉撥	221,194	(221,194)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	153,153	9,620	162,773
於2015年8月31日	1,206,764	160,000	1,366,764

有關我們已質押作為若干銀行及其他借款抵押的投資物業公允價值詳情，請參閱本節「債務」各段。

## 財務資料

### 物業及設備

物業及設備主要包括租賃土地及樓宇、租賃物業裝修、汽車、電腦設備及辦公室設備。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的物業及設備分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣125.2百萬元及人民幣83.3百萬元。物業及設備由2012年12月31日至2013年12月31日有所增加乃主要由於業務擴充，而於2013年12月31日至2014年12月31日有所增加則主要由於我們增加自用物業(如收購辦公室約人民幣81.7百萬元)作進一步業務擴充之用。2014年12月31日至2015年8月31日的物業及設備減少，主要是就重組處置錦江有限公司(具有在建工程約人民幣44.0百萬元)所致。

有關我們已質押作為若干銀行及其他借款抵押的物業及設備賬面值詳情，請參閱本節「債務」一段。

### 聯營公司權益

我們的聯營公司的詳情概述如下：

實體名稱	成立及 營業地點	註冊資本	本集團所持註冊資本及 投票權比例				主要業務
			於12月31日			於	
			2012年	2013年	2014年	8月31日 2015年	
浙江廣源	中國	人民幣50,000,000元	45%	45%	45%	—	物業開發
桐鄉佳源	中國	人民幣20,000,000元	35%	35%	35%	—	物業開發
海鹽佳源	中國	人民幣236,250,000元	31.76%	31.76%	31.76%	—	物業開發
佳源物業	中國	人民幣5,000,000元	—	—	20%	—	物業管理

我們的聯營公司權益包括我們的聯營公司的非上市投資成本及分佔收購後業績及儲備(扣除已收股息)。我們的聯營公司權益由2012年12月31日約人民幣221.5百萬元減少至2014年12月31日約人民幣193.3百萬元，主要是2014年桐鄉佳源削減資本所致。我們截至2015年8月31日止八個月就重組處置我們的聯營公司權益。

### 人壽保險的預付款項及已付按金

截至2015年8月31日止八個月期間，香港佳源為卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，而香港佳源須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時部分或全部退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息減已收取的保費計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用(視乎情況而定)。

## 財務資料

根據該保單所載的條款，前期款項分為存置按金及人壽保險預付保費分別約人民幣6.6百萬元及人民幣3.0百萬元。人壽保險預付保費於投保期攤銷至損益，存置按金則使用實際利息法按攤銷成本列賬。人壽保險存置按金按保證利率每年2%至4.2%另加保險公司於保單期內釐定的溢價計息。首次確認時的實際利率透過折現預計保單年期的估計未來現金收入釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

於2015年8月31日，存置按金及人壽保險預付保費的賬面值明細表列如下：

	人民幣千元
已付按金	6,563
預付款項	<u>3,021</u>
合計	<u><u>9,584</u></u>

於2015年8月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

### 庫存物業

庫存物業包括全部位於中國的持作出售物業及開發中物業。下表載列於所示日期的庫存物業明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業	325,908	850,663	889,457	780,829
開發中物業	<u>5,146,592</u>	<u>7,957,981</u>	<u>8,149,453</u>	<u>7,192,966</u>
總計	<u><u>5,472,500</u></u>	<u><u>8,808,644</u></u>	<u><u>9,038,910</u></u>	<u><u>7,973,795</u></u>

持作出售物業為無訂約出售的已竣工物業或已訂約出售但未向買家交付的已竣工物業。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的持作出售物業增加，主要是多個物業開發項目的各階段陸續竣工數目增加所致(如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市)。2014年12月31日至2015年8月31日有所減少，主要乃由於(i)向客戶交付羅馬都市相對較大量的已竣工物業；及(ii)就重組處置嘉興金地(具有持作出售物業約人民幣37.1百萬元)。

## 財務資料

於2012年12月31日至2014年12月31日開發中物業增加，乃主要由於物業開發項目下的開發中建築面積增加。2012年12月31日至2013年12月31日的增幅相對顯著，主要是我們相對較大型(按將予建設的建築面積計算)的物業開發項目(如黃橋佳源中心廣場)動工所致。2014年12月31日至2015年8月31日開發中物業減少，主要是就重組處置海寧佳源及其附屬公司(具有在建物業約人民幣1,564.7百萬元)所致。

有關已質押作為若干銀行及其他借款抵押的持作出售物業及開發中物業的賬面值詳情，請參閱本節「債務」各段。

### 應收(應付)客戶合約工程款項

應收客戶合約工程款項於開發服務項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減去已確認虧損超逾客戶進度款時確認，應付客戶合約工程款項則於客戶進度款超逾開發服務項目迄今產生的合約成本另加已確認溢利減去已確認虧損時確認。因此，於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元更改為2013年12月31日的應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段增加確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致。2014年在竣工階段進一步確認該兩項安置營運及泗陽若干開發服務的開發服務收入，導致我們的應收客戶合約工程款項增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元。於2015年8月31日，我們的應收客戶合約工程款項減少至約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月該兩項安置營運進度款有所增加，而2015年同期確認的開發服務收入約為人民幣3.0百萬元，相對微不足道。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易及其他應收款項、按金及預付款項主要包括預付建築成本、預付營業稅及其他稅項、項目相關按金、其他應收款項及收購土地使用權按金。下表載列於所示日期貿易及其他應收款項、按金及預付款項的明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	1,252	6,025	11,090	14,732
預付建築成本	100,162	124,188	181,237	596,952
預付營業稅及其他稅項	148,579	124,884	144,001	185,856
收購自用物業預付款項	—	13,714	—	—
收購土地使用權按金	13,286	82,166	28,737	53,737
項目相關按金	45,691	197,511	104,025	80,534
信託融資安排的按金	—	—	—	23,000
其他按金	6,545	7,986	7,467	15,549
其他應收款項	63,270	64,915	89,297	73,683
合計	378,785	621,389	565,854	1,044,043
減：按金及預付款項的 非流動部分	—	(13,714)	—	(23,000)
流動部分	378,785	607,675	565,854	1,021,043

由於就銷售物業而言，我們一般要求於交付單位時結付代價，因此於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們並無記錄任何貿易應收款項。

我們的應收租金主要歸因於(i)我們一般於租賃開始時授予若干租戶一至兩年的免租期；(ii)我們的租金收入於租賃期內(包括免租期)以直線法確認，每月租金收入相等於應收租金總額除以租賃期；及(iii)因此，應收租金將於免租期內確認。我們2012年12月31日至2015年8月31日的應收租金增加，主要由於往績記錄期內，新在建投資物業竣工後，與租戶訂立的新經營租賃增加所致。

## 財務資料

預付建築成本主要指我們預付物業開發承包商的款項，於承包商提供相關建築服務時分階段轉撥至開發中物業。預付建築成本由2012年12月31日的約人民幣100.2百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣124.2百萬元，主要由於有關建設若干物業開發項目的預付款項增加，如巴黎都市及黃橋佳源中心廣場。預付建築成本增加至2014年12月31日的約人民幣181.2百萬元，主要由於建設威尼斯城及新天地分別約人民幣61.3百萬元及人民幣54.4百萬元的預付款項所致，其影響部分被預付款項(主要為2014年揚州公園一號的約人民幣40.1百萬元)減少所抵銷。預付建築成本於2015年8月31日增加至約人民幣597.0百萬元，主要由於本集團於截至2015年8月31日止八個月就進行中物業開發項目的後續階段動工(主要為羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號)分別支付約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元預付款項所致。有關物業開發項目建設階段的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發項目組合」及「業務 — 我們的物業開發項目詳情」兩節。

預付營業稅及其他稅項主要指就預售物業預付中國稅務機關的營業稅及其他相關稅項，其波動與於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的預售按金波動一致。

收購土地使用權按金主要指就收購物業開發項目的土地使用權而支付相關中國政府機關的按金。收購土地使用權按金由2012年12月31日的約人民幣13.3百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣82.2百萬元，其後於2014年12月31日減少至約人民幣28.7百萬元，主要由於我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場坐落的土地而存置按金，而該按金於2014年轉撥至開發中物業。收購土地使用權按金增加至2015年8月31日的約人民幣53.7百萬元，主要由於我們就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地而存置按金，古溪佳源中心廣場計劃開發為綜合商業綜合體項目。

我們的項目相關按金主要為到期時可退還的向相關中國政府機關支付的項目開發合規保證金，以及與開發成本抵銷的在簽立相關建築合約前向承包商支付的臨時付款。項目相關按金由2012年12月31日的約人民幣45.7百萬元增加至2013年12月31日的約人民幣197.5百萬元，主要是由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市物業開發合規作出擔保，而向有關中國政府機關分別支付約人民幣50.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣51.0百萬元的新保證金。項目相關按金由2013年12月31日至2015年8月31日有所下跌，主要由於同期我們的主要物業開發項目接連竣工，因而退回或抵銷開發成本。

## 財務資料

信託融資安排的按金指我們於2015年7月根據信託融資安排向信託公司存置約人民幣23.0百萬元的按金。

其他應收款項主要包括員工就支付本集團營運開支的墊款及向承包商支付的臨時付款。其他應收款項相對穩定，約為人民幣70.0百萬元，惟於2014年12月31日的結餘約為人民幣89.3百萬元則主要因員工墊款及本集團向承包商支付的臨時付款增加。

### 應收(應付)關聯方款項

有關詳情請參閱本節「關聯方交易及結餘」一段。

### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產為我們投資於中國成立的金融機構所發行的非上市信託基金，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣4.0百萬元及零元。所有該等非上市信託基金已於截至2015年8月31日止八個月出售。

### 受限制／已質押銀行存款及銀行結餘及現金

我們的已質押銀行存款指銀行存款，已質押予銀行作為向客戶提供按揭保證的抵押品。該質押將於客戶取得房屋所有權證後解除。我們的受限制銀行存款指根據指定物業開發項目適用的政府法規受限制的存款。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的受限制／已質押銀行存款分別約為人民幣42.6百萬元、人民幣50.3百萬元、人民幣75.8百萬元及人民幣166.5百萬元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的銀行結餘及現金以人民幣、港元、美元及加拿大元計值，金額分別約為人民幣82.1百萬元、人民幣156.8百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣49.7百萬元。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項及應計開支

貿易及其他應付款項及應計開支主要包括貿易應付款項、應計費用、遞延收入、收購土地應付款項、應付非控股股東款項、有關物業銷售的按金以及按金及其他應付款項。下表載列於所示日期貿易及其他應付款項及應計開支的明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	154,447	267,026	385,072	294,858
應付營業稅及其他稅項	7,936	11,173	35,430	8,798
應計費用	295,647	305,642	467,072	182,060
遞延收入	229,874	357,670	420,019	375,175
收購土地應付款項	298,744	287,813	247,462	245,462
應付非控股股東款項	29,120	184,020	118,657	28,220
有關物業銷售的按金	274,253	109,603	55,849	39,675
收購一間附屬公司／ 聯營公司的應付代價	—	—	33,806	—
收購一間附屬公司額外權益 的應付代價	—	—	—	14,100
按金及其他應付款項	12,565	52,656	69,264	115,743
其他無抵押免息墊款	76,406	21,538	35,160	94,410
總計	1,378,992	1,597,141	1,867,791	1,398,501
減：遞延收入的非流動部分	(223,075)	(346,949)	(404,210)	(365,156)
流動部分	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2012年 日數	2013年 日數	2014年 日數	止八個月 2015年 日數
平均貿易應付款項 週轉日數(附註)	49.2	37.7	63.1	110.1

附註：平均貿易應付款項週轉日數相等於貿易應付款項的期初及期末結餘的平均數除以銷售成本，再乘以365日(就截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度)或243日(就截至2015年8月31日止八個月)。

## 財務資料

貿易應付款項主要包括開發成本及其他項目相關開支，如本集團應付承包商或供應商的設計及裝修開支。我們的貿易應付款項由2012年12月31日約人民幣154.4百萬元增至2013年12月31日約人民幣267.0百萬元，主要是由於2013年我們的新物業開發項目以及進行中物業開發項目動工，於2014年12月31日進一步增至約人民幣385.1百萬元，主要是由於2014年我們進行中物業開發項目的後續階段動工所致。我們於2013年開始興建的新物業開發項目主要包括黃橋佳源中心廣場，而我們於2013年開始興建後續階段的進行中物業開發項目主要包括新天地及威尼斯城。我們於2014年開始興建的進行中物業開發項目主要包括紫金華府以及黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市的後續階段。於2015年8月31日，我們的貿易應付款項減少至約人民幣294.9百萬元，主要原因為我們結付開發成本及其他項目相關開支，而截至2015年8月31日止八個月並無展開新物業開發項目的建設工程，因此我們於該期間的建設工程金額較少。我們的貿易應付款項於往績記錄期的平均信貸期為30日。

平均貿易應付款項週轉日數按貿易應付款項的期初及期末結餘的平均數除以銷售成本(前者主要受於相關期間進行的物業開發活動的規模影響，後者主要受期內平均物業開發單位成本和已售出及已交付建築面積影響)，再乘以期內日數。往績記錄期內平均貿易應付款項週轉日數的波動，主要由於物業交付時確認銷售成本與確認持作出售及開發中物業的巨額未償還貿易應付款項的時間並不匹配。因此，平均貿易應付款項週轉日數的波動主要跟隨往績記錄期內的銷售成本。

我們於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月的平均貿易應付款項週轉日數分別約為49.2日、37.7日、63.1日及110.1日。截至2012年12月31日止年度至截至2013年12月31日止年度的減幅主要由於平均物業開發單位成本由2012年每平方米約人民幣4,209.2元上升至2013年每平方米約人民幣4,920.7元，使銷售成本增加。截至2013年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度的增幅主要由於已售出及已交付建築面積由2013年約315,360平方米減少至2014年約269,175平方米，使銷售成本減少。截至2014年12月31日止年度至截至2015年8月31日止八個月的增幅主要由於平均物業開發單位成本由2014年每平方米約人民幣5,072.2元減少至截至2015年8月31日止八個月每平方米約人民幣3,744.9元，使銷售成本減少。

## 財務資料

下表載列按發票日期呈列於所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	54,340	147,836	194,389	39,984
31至90日	9,362	15,980	44,670	19,376
91至180日	5,337	16,425	19,002	50,358
181至360日	8,214	20,689	32,321	78,424
超過360日	77,194	66,096	94,690	106,716
總計	<u>154,447</u>	<u>267,026</u>	<u>385,072</u>	<u>294,858</u>

於2015年8月31日，一筆較大額的貿易應付款項的賬齡超過30日(即我們貿易應付款項的平均信貸期)，主要由於我們一般根據建設里程碑支付貿易應付款項，而我們物業開發項目的施工期較長。

董事確認於往績記錄期內及於最後實際可行日期，在支付貿易應付款項方面概無重大拖欠及困難。

我們的應計費用主要為我們在按照本集團所計量項目進度收取相關承包商及供應商的發票前確認的建築成本。因此，我們的應計費用波動走勢(以及原因)主要跟隨著我們的貿易應付款項走勢。

我們的遞延收入主要包括本集團的預收租金及客戶在簽立轉讓或租賃協議時就我們開發的並無房屋所有權證的人防停車場及非人防停車場租賃所支付的全期費用。我們產生自停車場的遞延收入於土地使用權的相關期間按直線法撥入損益作為租金收入。我們於2012年12月31日至2014年12月31日的遞延收入增加，主要由於本集團持續向客戶交付根據我們的物業開發項目已開發的停車場。於2014年12月31日至2015年8月31日的減幅乃主要由於就重組處置我們的若干附屬公司。

我們的收購土地應付款項主要為我們應付相關中國政府機關的物業開發項目之未償還土地收購成本。於往績記錄期，收購土地的應付款項減少主要由於本集團持續償還土地出讓金的費用，而該款項視乎我們於往績記錄期各期間所收購的土地數量而定。

我們的應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。於2012年12月31日至2013年12月31日應付非控股股東款項增加，主要由於2013年我們的附屬公司非控股股東墊款約人民幣174.4百萬元所致。於2013年12月31日至2015年8月31日應付非控股股東款項減少，主要原因為就重組處置若干附屬公司及償還附屬公司非控股股東提供的墊款。

## 財務資料

我們有關物業銷售的按金主要指於簽訂正式銷售合約或按揭貸款獲批前向客戶收取的按金。於2012年12月31日，有關物業銷售的按金約為人民幣274.3百萬元，主要由新天地預售所致。有關物業銷售的按金於2012年12月31日至2015年8月31日相對大幅減少，主要由於新天地的正式銷售合約於往績記錄期簽訂，而該等按金隨後於交付物業予客戶前轉撥至已收預售按金。

按金及其他應付款項主要為我們銀行及其他借款之應付利息，及就招標以及簽立建築合約收取承包商的按金。於2012年12月31日至2015年8月31日按金及其他應付款項增加，主要由於銀行及其他借款之未付應付利息增加。

我們的其他無抵押免息墊款主要為第三方提供的墊款，該等款項屬非質易性質。

### 已收預售按金

已收預售按金主要為我們向物業買家收取的預售物業按金。我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的已收預售按金分別約為人民幣3,013.8百萬元、人民幣2,526.8百萬元、人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。我們於2013年12月31日錄得較少的已收預售按金(與2014年12月31日相比)，主要是2013年交付較多預售物業(由2013年收益金額相對較高可見)所致。於2014年12月31日及2015年8月31日，已收預售按金分別增加至約人民幣3,117.8百萬元及人民幣4,102.4百萬元。增加乃主要由於我們自2014年第二季開始預售物業紫金華府；於2014年12月31日及2015年8月31日，我們就此錄得已收預售按金分別約人民幣647.1百萬元及人民幣2,190.9百萬元。

## 財務資料

### 流動資產淨值

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015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>					
庫存物業					
— 持作出售	325,908	850,663	889,457	780,829	512,175
— 開發中	5,146,592	7,957,981	8,149,453	7,192,966	8,094,510
應收客戶合約工程款項	—	282,138	740,659	184,614	164,614
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	378,785	607,675	565,854	1,021,043	2,355,558
預付所得稅	80,738	75,657	72,560	75,646	101,329
應收關聯方款項	745,373	51,094	388,994	1,568,980	50,822
按公允價值計入損益的 金融資產	8,990	4,690	4,000	—	—
受限制／已質押銀行存款	42,600	50,263	75,801	166,451	856,876
銀行結餘及現金	82,090	156,840	30,315	49,707	28,027
	<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>	<u>12,163,911</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項及 應計開支	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345	1,047,089
應付客戶合約工程款項	52,011	—	—	—	—
已收預售按金	3,013,801	2,526,827	3,117,796	4,102,428	4,545,877
應付稅項	64,623	163,961	257,414	244,612	289,332
應付關聯方款項	201,998	1,294,663	671,346	235,447	—
銀行及其他借款 — 一年內到期	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543	3,060,212
	<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>	<u>8,942,510</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,681,933</u>	<u>2,320,799</u>	<u>2,570,710</u>	<u>2,930,861</u>	<u>3,221,401</u>

流動資產淨值由2015年8月31日約人民幣2,930.9百萬元增加至2015年12月31日約人民幣3,221.4百萬元，主要由於(i)我們的庫存物業由2015年8月31日約人民幣7,973.8百萬元增加至2015年12月31日約人民幣8,606.7百萬元，乃主要由於我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如紫金華府及新天地；(ii)我們的貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2015年8月31日約人民幣1,021.0百萬元增加至2015年12月31日約人民幣2,355.6百萬元，主要原因是借出短期委託貸款予第三方；(iii)受限制／已質押銀行存款由2015年8月31日約人民幣166.5百萬元增加至2015年12月31日約人民幣856.9百萬元，主要是作為銀行借款現金抵押品的新已質押銀行存款所致；及(iv)截至2015年12月31日止四個月全數清償於2015年8月31日的應付關聯方款項約人民幣235.4百萬元所致，惟部分被以下所抵銷：(i)應收關聯方款項由2015年8月31日約人民幣1,569.0百萬元減少

## 財務資料

至2015年12月31日約人民幣50.8百萬元，主要是截至2015年12月31日止四個月內悉數結付關聯方的非貿易結餘所致；(ii)我們的已收預售按金由2015年8月31日的約人民幣4,102.4百萬元增加至2015年12月31日的約人民幣4,545.9百萬元，主要是截至2015年12月31日止四個月預售紫金華府所收取的按金所致；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，我們一年內到期的銀行及其他借款由2015年8月31日約人民幣2,493.5百萬元增加至2015年12月31日約人民幣3,060.2百萬元。

我們的流動資產淨值由2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元增加至2015年8月31日約人民幣2,930.9百萬元，主要由於(i)我們的應收關聯方款項由2014年12月31日約人民幣389.0百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣1,569.0百萬元，主要為給予關聯方的免息墊款，此乃主要由於我們代表關聯方支付款項，以及關聯方應向我們支付的未償付應付代價，此乃源於處置我們的終止經營業務；(ii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2014年12月31日約人民幣565.9百萬元增加至2015年8月31日約人民幣1,021.0百萬元，主要由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(iii)應付關聯方款項由2014年12月31日的約人民幣671.3百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣235.4百萬元，主要原因是我們進行清償；及(iv)於一年內到期的銀行及其他借款由2014年12月31日的約人民幣2,836.2百萬元減少至於2015年8月31日的約人民幣2,493.5百萬元，主要由於我們償還於2014年12月31日的若干短期借款，惟部分被以下所抵銷：(i)應收客戶合約工程款項由2014年12月31日的約人民幣740.7百萬元減少至2015年8月31日的約人民幣184.6百萬元，主要由於截至2015年8月31日止八個月的開發服務費用進度款增加所致；及(ii)已收預售按金由2014年12月31日的約人民幣3,117.8百萬元增加至2015年8月31日的約人民幣4,102.4百萬元，主要由於我們自2014年第二季起預售物業紫金華府。

流動資產淨值由2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,570.7百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項由2013年12月31日的約人民幣51.1百萬元增加至2014年12月31日的約人民幣389.0百萬元，主要原因為於2013年12月31日的非流動應收關聯方款項約人民幣364.9百萬元於2014年獲重新分類至流動資產；及(ii)應收客戶合約工程款項由2013年12月31日約人民幣282.1百萬元增加至2014年12月31日約人民幣740.7百萬元，主要由於泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽多個開發服務項目的開發服務收入於2014年在竣工階段獲進一步確認，部分由以下所抵銷：(i)我們的貿易及其他應付款項及應計開支由2013年12月31日約人民幣1,250.2百萬元增加至2014年12月31日約人民幣1,463.6百萬元，主要由於貿易應付款項及應計

## 財務資料

開支增加，此乃主要由我們進行中物業開發項目於2014年興建所致(例如紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市)；(ii)我們的已收預售按金由2013年12月31日約人民幣2,526.8百萬元增加至2014年12月31日約人民幣3,117.8百萬元，乃主要由於2014年第二季起預售物業紫金華府所致；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，於一年內到期的銀行及其他借款由2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元增加至2014年12月31日約人民幣2,836.2百萬元。

流動資產淨值由2012年12月31日約人民幣1,681.9百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,320.8百萬元，主要由於(i)我們的庫存物業由2012年12月31日約人民幣5,472.5百萬元增加至2013年12月31日約人民幣8,808.6百萬元，乃主要由於我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如威尼斯城、鵲仙島一號及羅馬都市；(ii)我們的貿易及其他應收款項、按金及預付款項由2012年12月31日約人民幣378.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣607.7百萬元，主要歸因於項目相關按金增加，此乃主要由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市項目開發合規作出擔保而向有關中國政府機關支付保證金約人民幣151.0百萬元，以及收購土地使用權按金增加，其主要原因是我們於2013年就收購黃橋佳源中心廣場坐落的土地而存置按金；及(iii)於2012年12月31日的應付客戶合約工程款項約人民幣52.0百萬元，於2013年12月31日變更為應收客戶合約工程款項約人民幣282.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致，部分由以下抵銷：(i)應收關聯方款項由2012年12月31日的約人民幣745.4百萬元減少至2013年12月31日約人民幣51.1百萬元，主要由於浙江佳源集團於2013年償還約人民幣745.4百萬元；(ii)我們的應付關聯方款項由2012年12月31日約人民幣202.0百萬元增加至2013年12月31日約人民幣1,294.7百萬元，乃主要歸因於浙江佳源集團墊款約人民幣1,274.1百萬元作為我們的一般營運資金；及(iii)隨著我們擴充業務及增加融資需求，於一年內到期的銀行及其他借款由2012年12月31日約人民幣640.8百萬元增加至2013年12月31日約人民幣2,480.6百萬元。

### 流動資金及資本資源

我們的流動資金需求主要與資本開支、營運資金需要及債務償還有關。於往績記錄期，我們透過經營所得現金及借款為我們的發展提供資金。我們於往績記錄期並無出現任何流動資金短缺。我們預期未來的經營所得現金流量、信貸融資及未來集資交易的所得資金將為流動資金的主要來源。

我們管理營運資金，以確保有充足現金流量可滿足業務所產生預期以外的現金需求，從而保障持續經營的能力。我們亦採納資金管理政策，據此密切規管及監察(其中包括)現金及銀行賬戶管理、存貨監控系統、付款及交收條款，以及貸款程序。一般而言，我們定期編製現金流量及資金概要及預算，以預先進行財務規劃及監察現金流量，以確保有充足營運資金及盡量提高資本資源的運用。我們的董事及高級管理層定期舉行會議，以審閱定期經營預算。

## 財務資料

經計及本集團的財務資源，包括經營活動所產生的內部資金、可用銀行融資及其他借款，以及[編纂]估計所得款項淨額，董事認為本集團有充足營運資金，可供本文件日期起計最少未來12個月之用。董事確認，我們於往績記錄期並無嚴重拖欠任何貿易及非貿易應付款項、銀行借款及其他債務融資責任及／或違反財務契諾的情況。

### 現金流量

下表呈列本文件附錄一會計師報告所載我們於所示期間綜合現金流量表的經選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
經營活動(所用)所得現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動所得(所用)現金淨額	898,837	3,152,454	(746,098)	47,969	(623,425)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物	88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物	82,090	156,840	30,315	44,476	49,707

### 經營活動(所用)所得現金淨額

經營活動所得現金主要包括預售及銷售物業所得款項。我們的經營活動所用現金主要包括物業開發及土地收購付款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣1,003.6百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣284.4百萬元，主要經下列項目調整：(i) 應收客戶合約工程款項減少約人民幣556.0百萬元，主要由於我們兩項安置營運的進度款於期內增加，而確認的開發服務收入相對微不足道；及(ii) 已收預售按金增加約人民幣1,576.3百萬元，主要由於紫金華府物業預售，部分被以下所抵銷：(i) 投資物業公允價值變動約人民幣162.8百萬元；(ii) 庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣101.3百萬元；(iii) 開發中物業增加約人民幣267.9百萬元，主要是各個進行中物業開發項目的後續階段持續施工所致；(iv) 貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣540.6百萬元，主要是由於羅馬都市、巴黎都市及宿遷公園一號的預付建築成本分

## 財務資料

別增加約人民幣139.3百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣61.8百萬元；(v)貿易及其他應付款項及應計開支減少約人民幣267.9百萬元，乃主要由於償付建築成本及項目相關成本，而且並無新物業開發項目工程動工；及(vi)支付所得稅約人民幣110.7百萬元。

截至2014年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣811.7百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣345.0百萬元，主要經下列項目調整：(i)主要歸因於銀行及其他借款利息開支的融資成本約人民幣67.8百萬元；(ii)開發中物業減少約人民幣210.6百萬元，主要由於羅馬都市及新天地部分竣工，以致該等物業轉撥至持作出售物業；(iii)貿易及其他應付款項及應計開支增加約人民幣273.5百萬元，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，此乃主要由於2014年進行中物業開發項目施工，例如紫金華府、黃橋佳源中心廣場、東方不夜城及巴黎都市；及(iv)已收預售按金增加約人民幣591.0百萬元，主要由於紫金華府開始物業預售，部分由以下所抵銷：(i)投資物業公允價值變動約人民幣97.5百萬元；(ii)庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動約人民幣81.1百萬元；(iii)應收客戶合約工程款項增加約人民幣458.5百萬元，主要由於泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽多個開發服務項目的開發服務收入於2014年在竣工階段獲進一步確認；及(iv)支付所得稅約人民幣94.5百萬元。

截至2013年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣2,183.8百萬元，有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣437.7百萬元，主要經下列項目調整：(i)主要由於2013年我們多個物業開發項目陸續竣工數目增加，例如威尼斯城及鵲仙島一號，導致持作出售物業增加約人民幣529.6百萬元；(ii)於2013年，開發中物業增加約人民幣933.0百萬元，主要由於黃橋佳源中心廣場開始動工；(iii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣176.7百萬元，主要由於項目相關按金增加，此乃主要由於就紫金華府、黃橋佳源中心廣場及巴黎都市項目開發合規作出擔保而向有關中國政府機關支付新保證金約共人民幣151.0百萬元，以及我們主要就收購古溪佳源中心廣場坐落的土地的使用權所支付的按金增加；(iv)應收客戶合約工程款項增加約人民幣334.1百萬元，主要由於2013年在竣工階段確認泰興羌溪花苑安置營運、泰州湖西人家安置營運及泗陽開發服務的開發服務收入所致；(v)已收預售按金減少約人民幣487.0百萬元，主要是2013年交付的預售物業相對較多所致；(vi)投資物業公允價值變動約人民幣127.1百萬元；及(vii)支付所得稅約人民幣87.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項及應計開支增加約人民幣106.8百萬元抵銷，主要由於貿易應付款項及應計開支增加，此乃主要由於2013年的新物業開發項目開始動工以及進行中的物業開發項目。

## 財務資料

截至2012年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣269.8百萬元。有關金額乃產生自除稅前溢利約人民幣311.3百萬元，主要經下列項目調整：(i)開發中物業增加約人民幣245.9百萬元，主要由於我們於2012年陸續發展多個物業開發項目，例如威尼斯城及新天地；(ii)已收預售按金減少約人民幣736.7百萬元，主要由於我們交付名人國際花園——一期、東方巴黎城、世紀花園、世紀豪園及世紀景園的物業；及(iv)支付所得稅約人民幣126.7百萬元，部分由以下所抵銷：(i)持作出售物業減少約人民幣137.9百萬元，主要由於我們交付多個物業開發項目的物業；及(ii)應付客戶合約工程款項增加約人民幣430.9百萬元，主要由於2012年就羌溪花苑安置營運及湖西人家安置營運的已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損。

### 投資活動所用現金淨額

投資活動所得現金主要為關聯公司還款及提取受限制銀行存款。投資活動所用現金主要為收購附屬公司、預付關聯方款項及存放受限制銀行存款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣360.8百萬元，主要由於向關聯方墊款約人民幣1,173.9百萬元，乃主要指我們為快捷便利付款起見向關聯方轉撥資金及代表關聯方付款，部分已被(i)關聯方還款約人民幣751.0百萬元；及(ii)處置我們的投資物業東方不夜城約人民幣281.0百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣192.1百萬元，主要由於(i)添置物業及設備約人民幣72.6百萬元，主要乃由於我們增加自用物業作進一步業務擴充之用；及(ii)添置投資物業約人民幣96.4百萬元，主要乃由於建設以羅馬都市及黃橋佳源中心廣場為主的投資物業。

截至2013年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣893.9百萬元，主要由於(i)收購國祥及南京嘉豐支付現金淨額約人民幣1,382.1百萬元；及(ii)添置投資物業約人民幣197.5百萬元，以主要在羅馬都市、雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場建設投資物業，部分已被關聯公司主要為清償早前墊款而還款約人民幣745.4百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣635.9百萬元，主要由於(i)預付關聯公司款項約人民幣2,664.7百萬元，此乃主要由於我們為快捷便利付款起見而向關聯方轉撥資金及代表關聯方付款，部分已被下列各項抵銷：(i)關聯公司主要為清償早前墊款而還款約人民幣1,775.5百萬元；(ii)我們於2012年10月向私人集團出售湖州鑫源約人民幣137.0百萬元，該公司主要從事建築管理業務；及(iii)提取受限制銀行存款淨額約人民幣118.8百萬元以供持續建設相關物業開發項目。

## 財務資料

### 融資活動所得(所用)現金淨額

融資活動所得現金主要為銀行及其他借款所得款項及關聯方墊款。融資活動所用現金主要為償還銀行及其他借款及向關聯方還款。

截至2015年8月31日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣623.4百萬元，主要歸因於：(i)利息付款約人民幣297.4百萬元；(ii)償還關聯方款項淨額約人民幣476.4百萬元；(iii)償還借款約人民幣2,086.8百萬元；(iv)向附屬公司非控股權益持有人還款淨額約人民幣52.1百萬元；(v)於重組時支付現金約人民幣696.5百萬元；及(vi)獨立第三方墊款淨額約人民幣59.3百萬元，部分被借款所得款項約人民幣2,926.4百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣746.1百萬元，主要由於(i)償還借款約人民幣2,412.1百萬元；(ii)向關聯方還款淨額約人民幣621.7百萬元；及(iii)利息付款約人民幣678.1百萬元，部分被借款所得款項約人民幣2,917.5百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣3,152.5百萬元，主要由於(i)借款所得款項約人民幣3,219.4百萬元；(ii)關聯方墊款淨額約人民幣1,043.1百萬元；(iii)附屬公司權益持有人注資約人民幣161.6百萬元；及(iv)附屬公司非控股權益持有人墊款淨額約人民幣154.9百萬元，部分被以下抵銷：(i)償還借款約人民幣854.0百萬元；及(ii)利息付款約人民幣495.8百萬元。

截至2012年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣898.8百萬元，主要由於借款所得款項約人民幣1,657.8百萬元，部分被下列各項抵銷：(i)償還借款約人民幣617.8百萬元；及(ii)利息付款約人民幣145.4百萬元。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的銀行及其他借款明細：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015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
有抵押銀行貸款	411,499	1,064,590	1,509,024	1,048,015	1,055,686
無抵押銀行貸款	—	—	—	—	546,448
有抵押信託貸款					
— 傳統貸款	400,000	1,700,000	1,630,000	2,980,000	3,560,000
— 附帶購回股權責任的 貸款	800,000	960,000	160,000	—	—
其他有抵押貸款	120,000	117,000	1,069,000	960,000	920,000
其他無抵押貸款	253,294	498,969	476,122	279,928	54,526
總計	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>	<u>6,136,660</u>

下表載列於所示日期的銀行及其他借款實際利率之範圍：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
銀行貸款	6.15%至8%	3.14%至8.4%	2.3%至15.96%	1.74%至15.96%	1.73%至15.96%
信託貸款	14.7%至20.4%	8.74%至20.4%	8.74%至14.5%	12.9%至14.5%	12.9%至14.5%
其他貸款	6%至24%	6.15%至27.6%	7.5%至36%	13%至36%	13%至36%

銀行及其他借款以人民幣及港元列值。

銀行貸款指從中國及香港的銀行獲取的借款，信託貸款指與信託公司訂立的信託融資，以撥支我們部分物業開發項目。有關我們的信託融資安排詳情請參閱本文件「業務—項目融資」一節。我們使用信託融資以補足銀行貸款，原因是我們認為信託融資在可用性和年期方面提供較大靈活度(與銀行貸款相比)。

其他貸款主要包括資產管理公司及融資公司的貸款、員工貸款以及非金融機構、信託公司、資產管理公司的其他第三方貸款。

我們於2012年12月31日至2015年12月31日的銀行及其他借款增加，主要由於我們擴充業務，導致我們的融資需求增加，以應付我們的物業開發項目。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,287.0百萬元、人民幣3,795.4百萬元、人民幣4,393.8百萬元及人民幣5,535.7百萬元，已由我們的資產作抵押。於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，其中分別約人民幣1,731.5百萬元、人民幣3,254.0百萬元、人民幣3,758.9百萬元、人民幣4,393.8百萬元及人民幣4,582.1百萬元由一名董事及關聯方擔保。於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，我們的銀行及其他借款分別零元、約人民幣554.6百萬元、人民幣572.7百萬元、人民幣594.2百萬元及零元並無擔保，但已由一間關聯公司存放的現金抵押品作抵押。於2015年12月31日的無抵押銀行借款約人民幣546.4百萬元已由一名董事及一名關聯方擔保。我們計劃於上市後取代一名董事及關聯方提供的擔保。於最後實際可行日期，我們正與若干資金提供者磋商有關取代之由一名董事及一間關聯公司提供擔保的安排。在尚未清償的融資安排當中，中信信託有限責任公司、中國華融資產管理股份有限公司及中航信託股份有限公司同意於本公司上市後，以我們提供的抵押代替現有的擔保。進一步詳情請參閱本文件「業務—項目融資」一節。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，其他無抵押借款分別約人民幣14.0百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣14.0百萬元、零元及零元，由一名董事及關聯方擔保。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，本集團若干資產，包括人壽保險、物業及設備、投資物業、開發中物業、持作出售物業及銀行結餘，已質押作為若干銀行及其他借款的抵押品。下表載列於所示日期，我們已質押作為若干銀行及其他借款的抵押品的資產賬面值：

	於12月31日			於8月31日	於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015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)
人壽保險	—	—	—	9,584	9,584
物業及設備	—	—	80,483	79,393	78,848
投資物業	355,647	475,604	763,383	1,128,360	1,333,310
開發中物業	3,442,580	3,728,023	4,018,044	6,027,182	7,154,981
持作出售物業	187,660	331,958	269,335	321,304	244,897
已質押銀行存款	—	—	—	—	617,390
總計	<u>3,985,887</u>	<u>4,535,585</u>	<u>5,131,245</u>	<u>7,565,823</u>	<u>9,439,010</u>

## 財務資料

下表載列於所示日期一名董事、一名關聯方及一間關聯公司就銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015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
一名董事及關聯方所擔保的 銀行及其他借款	1,745,499	3,288,000	3,772,857	4,393,770	5,128,563
	<u>1,745,499</u>	<u>3,288,000</u>	<u>3,772,857</u>	<u>4,393,770</u>	<u>5,128,563</u>

下表載列於所示日期銀行及其他借款的到期日：

	於12月31日		於8月31日		於12月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015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
一年內或按要求	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543	3,060,212
一年以上但不超過兩年	1,344,000	1,720,000	2,007,900	2,774,400	3,076,448
兩年以上但不超過五年	—	140,000	—	—	—
總計	1,984,793	4,340,559	4,844,146	5,267,943	6,136,660
	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>	<u>6,136,660</u>

下文載列我們於2015年12月31日從銀行、信託公司及資產管理公司獲取的未償還銀行及其他借款的重大契諾概要：

- 貸款所得款項僅作特定用途，例如開發特定項目；
- 借款人應於任何可能影響其履行貸款協議項下責任方面的任何合併、分拆、重組、清盤、控制權變動、業務範圍變動、分立、資本削減、股本轉讓、重大對外投資、重大債務融資增加或任何其他重大事件前，取得債權人的同意；
- 除非債權人同意，否則借款不得預先支付，而部分債權人亦可就有關預付款項施加固定押記；
- 借款人應獲得債權人同意，方可為任何第三方的利益提供任何可能影響其履行貸款協議項下責任的擔保，或為任何第三方的利益對任何重要物業或資產增設或施加任何可能影響其履行貸款協議項下責任的留置權、押記或產權負擔；及
- 就來自香港商業銀行的銀行借款而言，借款人的貸款與估值比率(定義見各貸款協議並按該借款人的融資日期計算)須維持於70%或以下。

## 財務資料

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無在銀行借款項下契諾的重大違約事件及／或違反契諾。此外，董事確認我們的現有銀行借款內並無對我們獲取進一步融資方面的能力構成重大局限的重大契諾。

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日，本集團的未動用銀行融資分別為零元、零元、約人民幣9.5百萬元、人民幣580.0百萬元及人民幣753.6百萬元。

除本文件所披露外，於2015年12月31日，除集團內公司間往來賬目，我們並無未償還之已發行及未行使或已授權或以其他方式設立惟未發行之債務證券、定期貸款、其他借款或屬於借款性質之債務，包括信貸、租購承擔、按揭及押記、重大或然負債或未償還擔保。董事確認，於最後實際可行日期，本集團債務自2015年12月31日以來並無重大變動，亦無除本文件披露者外的外部融資計劃。

### 資本開支

#### 過往資本開支

資本開支主要包括物業及設備以及投資物業添置。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，分別支付資本開支約人民幣2.1百萬元、人民幣202.3百萬元、人民幣168.9百萬元及人民幣84.0百萬元。

#### 計劃資本開支

除本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所披露[編纂]所得款項淨額的計劃用途以及本集團不時按需要就業務營運而作出的物業及設備以及投資物業添置以外，本集團於2015年8月31日概無重大的計劃資本開支。

我們估計截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣8.1百萬元及人民幣1.9百萬元。實際資本開支金額可能因各種原因與估計數字有所出入，包括市況變動以及其他因素。我們日後能否獲取額外資金撥支額外資本開支，乃視乎多個不確定因素，包括未來的經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國的經濟及政治狀況以及其他情況。

### 或然負債

或然負債主要包括我們就買家購買物業所獲按揭銀行貸款向銀行作出的擔保。根據擔保的條款，倘若買家欠付按揭款項，我們須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。該擔保將於客戶取得相關物業的相關房屋所有權證及完成相關按揭登記後終止及失效。我們向有關銀行作出擔保的期限依不同個案而

## 財務資料

定，視乎(其中包括)客戶取得有關按揭貸款的時間。由於(i)我們一般由有關銷售合約日期起計兩年內向客戶交付物業；及(ii)我們的政策為協助客戶於(其中包括)相關物業交付日期起計六個月內取得相關房屋所有權證，故此，我們的擔保期限一般為由有關銷售合約日期起計2.5年之內。擔保金額限於按揭貸款金額。我們於往績記錄期內並無就物業買家所獲按揭銀行貸款作出擔保而招致任何重大損失。

我們於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年8月31日以及2015年12月31日的或然負債總額分別約為人民幣863.6百萬元、人民幣1,414.7百萬元、人民幣1,769.9百萬元、人民幣1,848.2百萬元及人民幣2,475.0百萬元。董事認為本集團就該等擔保的公允價值在初步確認時並不重大，而買家違約的可能性極低。

### 承擔

下表載列所示日期我們的承擔：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於綜合 財務報表撥備：				
— 分類為待售開發中物業 及在建投資物業的 項目開支	4,613,648	5,411,111	5,246,967	3,927,928
— 收購物業及設備的 開支	—	59,416	—	—

除本文件所披露者外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保第三方的還款責任。此外，我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎且分類為股東權益或並無在我們的經審核綜合財務報表中反映的衍生合約。此外，我們並無在已轉入未綜合入賬實體的資產中擁有任何保留或或然權益，以作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持。另外，我們並無在任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃、對沖或研發服務的未綜合入賬實體中擁有任何可變權益。

董事確認，在往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無重大變動。於最後實際可行日期，本集團概無任何有關在[編纂]後不久募集任何重大債務融資的計劃。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

#### 作為承租人

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金付款：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	160	376	408	656
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	—	117	15	796
總計	<u>160</u>	<u>493</u>	<u>423</u>	<u>1,452</u>

#### 作為出租人

下表載列於所示日期，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租金收入：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	3,332	11,110	17,744	25,207
第二至第五年(首尾兩年 包括在內)	64,931	71,456	71,078	110,120
五年後	121,548	103,912	86,546	89,480
總計	<u>189,811</u>	<u>186,478</u>	<u>175,368</u>	<u>224,807</u>

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		於8月31日／ 截至8月31日 止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

## 財務資料

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額計算得出。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末淨負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指負債總額扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以持續經營業務年內純利除以年末總權益，再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以持續經營業務年／期內除稅後純利除以同年／期收益，再乘以100%計算得出。

### 流動比率

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，我們的流動比率分別約為1.33、1.30、1.31及1.36，故此保持相對穩定及處於淨流動資產狀況。

### 資本負債比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的資本負債比率分別約為1.90、3.67、3.06及4.40。

我們於2012年12月31日至2013年12月31日的資本負債比率增加，主要由於總負債有較大增幅，由2012年12月31日約人民幣2,186.8百萬元增至2013年12月31日約人民幣5,635.2百萬元。我們於2013年12月31日至2014年12月31日的資本負債比率減少，主要原因是我們的總權益增加，這主要由於2013年產生的純利及附屬公司權益持有人注資所致。我們於2014年12月31日至2015年8月31日的資本負債比率增加，主要乃由於(i)物業開發項目的項目融資增加；及(ii)總權益減少，這主要由於截至2015年8月31日止八個月於重組時收購我們的若干附屬公司導致其他儲備減少約人民幣696.5百萬元。

### 負債權益比率

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們的負債權益比率分別約為1.83、3.57、3.04及4.36。負債權益比率變動趨勢與資本負債比率變動趨勢相似，因此主要受本節「主要財務比率—資本負債比率」各段所載的原因所影響。

### 股本收益率

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們的總股本收益率分別約為11.8%、20.3%及10.7%。

我們於截至2013年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度的股本收益率減少，主要由於年內純利減少及權益增加。

## 財務資料

我們於截至2012年12月31日止年度至截至2013年12月31日止年度的股本收益率增加，主要是截至2013年12月31日止年度的溢利增長率較高。

### 純利率

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月，我們的純利率分別為6.5%、12.2%、8.3%及18.5%。

我們於往績記錄期內的純利率出現波動，原因載於本節「經營業績討論 — 截至2015年8月31日止八個月與截至2014年8月31日止八個月的比較 — 期內溢利」、「經營業績討論 — 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較 — 一年內溢利」及「經營業績討論 — 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 — 一年內溢利」各段。

### 物業及估值

有關物業權益詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發項目組合」及「附錄四 — 物業估值」各節。

獨立合資格專業測量師行仲量聯行已對我們於2015年11月30日的物業權益進行估值。完整物業清單及仲量聯行發出的估值概要載於本文件「附錄四 — 物業估值」。

下表載列摘錄自本文件附錄一所載會計師報告於2015年8月31日的物業賬面淨值與摘錄自本文件附錄四所載物業估值報告於2015年11月30日的物業市值的對賬：

	人民幣千元
本文件附錄一所載於2015年8月31日下列物業賬面淨值：	
租賃土地及樓宇	79,393
投資物業	1,366,764
持作出售物業	780,829
開發中物業	7,192,966
	<u>9,419,952</u>
加：添置	954,455
加：投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	8,618
減：處置	(270,898)
減：折舊	(408)
	<u>10,111,719</u>
於2015年11月30日的物業賬面淨值(未經審核)	10,111,719
重估盈餘 <sup>(附註1)</sup>	7,586,393
	<u>17,698,112</u>
本文件附錄四物業估值報告所載於2015年11月30日的物業市值 <sup>(附註2)</sup>	<u>17,698,112</u>

## 財務資料

附註：

1. 重估盈餘並無記錄在綜合財務報表，原因在於物業(除投資物業外)(i)按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損列賬；或(ii)按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。
2. 我們尚未取得古溪佳源中心廣場及泰州佳源中心廣場兩幅項目土地各自的相關土地使用權證。因此，該等項目土地並無賦予商業價值。然而，我們已與相關政府機關就該等項目土地訂立土地出讓合同。再者，中國法律顧問已告知，根據相關主管政府機關出具的確認，倘我們能夠履行相關土地出讓合同的責任，我們依法有權取得相關土地使用權證。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。為參考之目的，假設已就上述項目土地取得房地產權證，且項目土地可自由轉讓，則載列於本文件附錄四物業估值報告內有關我們的物業於2015年11月30日的市值約為人民幣17,813,112,000元。有關進一步詳情，另請參閱本文件附錄四的物業估值報告。

### 市場風險

我們面對多種市場風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理和監察此等風險，以確保適時有效地實行恰當的措施。我們並無訂立衍生金融工具進行對沖。在往績記錄期內，我們面對的市場風險或我們管理和計量市場風險的方式並無重大變動。

### 利率風險

我們就定息已質押銀行存款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。我們亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制及已質押銀行存款、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

我們的現金流量利率風險主要集中於因我們的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

我們並無使用任何衍生合約以對沖我們的利率風險。然而，如有需要，我們會考慮對沖重大的利率風險。

倘銀行及其他借款的利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的年／期內溢利將分別減少／增加零元、約人民幣5.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

概無就本集團銀行結餘所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

### 外幣風險

我們以人民幣收取全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

我們進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。我們並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，我們擁有以外幣計值的已付人壽保險按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於本文件附錄一所載的會計師報告A節附註20、26及28)使本集團承受外幣風險，主要集中於美元及港元的風險。

概無就我們以外幣計值的已付人壽保險按金及銀行結餘所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於董事認為該等風險極微。

下表詳列我們對人民幣兌港元升值及貶值5%之敏感度詳情。敏感度分析包括我們於各報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。以下正數表示人民幣兌港元升值5%的溢利增幅。

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2012年	2013年	2014年	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>港元的影響</b>				
年/期內溢利增加	—	27,730	30,621	32,721

### 信貸風險

於各報告期末，我們因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及本文件附錄一所載的會計師報告A節附註37所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，董事認為信貸風險已大幅降低。

我們於2012年12月31日及2015年8月31日的應收關聯方款項主要指應收浙江佳源集團的款項，分別佔應收關聯方款項總額約69.9%及80.1%。浙江佳源集團在中國從事物業開發業務。董事認為此等結餘的信貸風險有限。

我們於2013年12月31日及2014年12月31日的應收關聯方款項主要指應收佳源創盛的款項，分別佔應收關聯方款項總額約87.7%及93.8%。佳源創盛在中國從事物業開發業務。董事認為此等結餘的信貸風險有限。

## 財務資料

除應收關聯方款項外，我們並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，我們會將該等對手方界定為具有類似特徵。於往績記錄期的任何時間，任何其他對手方的信貸風險集中度不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

就已預售但尚未完成開發的物業，我們一般就客戶的按揭貸款借款向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間欠付其按揭貸款，持有按揭的銀行可要求本集團償還尚欠的貸款及其任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收的銷售按金及將收回的物業轉售。因此，董事認為本集團很可能收回其擔保所產生的任何虧損。董事認為，向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業市價較擔保金額為高。就此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

### 流動資金風險

董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行及其他借款以及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列我們的非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。

	利率	按要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2012年
		1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元		12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	558,777	—	—	558,777	558,777
應付關聯方款項	—	201,998	—	—	201,998	201,998
銀行及其他借款						
— 一定息	18.5%	519,572	1,426,558	—	1,946,130	1,573,294
— 浮息	7.4%	377,370	62,998	—	440,368	411,499
		1,657,717	1,489,556	—	3,147,273	2,745,568
財務擔保						
— 按揭擔保	—	863,607	—	—	863,607	—
總計		2,521,324	1,489,556	—	4,010,880	2,745,568

## 財務資料

	利率	按 要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於 2013 年
		1 年內 人民幣千元	1 至 2 年 人民幣千元	2 至 5 年 人民幣千元		12 月 31 日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	763,977	—	—	763,977	763,977
應付關聯方款項	—	1,294,663	—	—	1,294,663	1,294,663
銀行及其他借款						
— 一定息	16.8%	2,224,403	1,623,700	—	3,848,103	3,325,969
— 浮息	4.8%	644,233	278,860	143,516	1,066,609	1,014,590
		<u>4,927,276</u>	<u>1,902,560</u>	<u>143,516</u>	<u>6,973,352</u>	<u>6,399,199</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,414,724	—	—	1,414,724	—
總計		<u>6,342,000</u>	<u>1,902,560</u>	<u>143,516</u>	<u>8,388,076</u>	<u>6,399,199</u>
	利率	按 要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於 2014 年
		1 年內 人民幣千元	1 至 2 年 人民幣千元	2 至 5 年 人民幣千元		12 月 31 日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	837,674	—	—	837,674	837,674
應付關聯方款項	—	671,346	—	—	671,346	671,346
銀行及其他借款						
— 一定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	—	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	—	927,945	912,423
		<u>4,755,780</u>	<u>2,149,720</u>	<u>—</u>	<u>6,905,500</u>	<u>6,353,166</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,769,875	—	—	1,769,875	—
總計		<u>6,525,655</u>	<u>2,149,720</u>	<u>—</u>	<u>8,675,375</u>	<u>6,353,166</u>
	利率	按 要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於 2015 年
		1 年內 人民幣千元	1 至 2 年 人民幣千元	2 至 5 年 人民幣千元		8 月 31 日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	—	688,501	—	—	688,501	688,501
應付關聯方款項	—	235,447	—	—	235,447	235,447
銀行及其他借款						
— 一定息	13.7%	2,295,128	3,133,654	—	5,428,782	4,613,528
— 浮息	2.8%	654,415	—	—	654,415	654,415
		<u>3,873,491</u>	<u>3,133,654</u>	<u>—</u>	<u>7,007,145</u>	<u>6,191,891</u>
財務擔保						
— 按揭擔保	—	1,848,198	—	—	1,848,198	—
總計		<u>5,721,689</u>	<u>3,133,654</u>	<u>—</u>	<u>8,855,343</u>	<u>6,191,891</u>

## 財務資料

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

### 關聯方交易及結餘

在往績記錄期內，我們與關聯方之間有重大結餘。有關我們與關聯方之間的重大結餘列表，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告A節附註39。

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>				
<i>非貿易性質</i>				
佳源創盛	321,000	364,900	364,900	30,400
浙江佳源集團	745,373	—	—	1,256,996
浙江廣源	—	—	—	144,000
桐鄉佳源	—	—	—	92,000
<i>貿易性質</i>				
嘉興博源	—	51,094	24,094	45,584
總計	<u>1,066,373</u>	<u>415,994</u>	<u>388,994</u>	<u>1,568,980</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
<i>非貿易性質</i>				
浙江佳源集團	—	1,274,091	454,322	—
江蘇五星電器有限公司	—	—	—	234,025
浙江西谷	—	—	114,724	—
嘉興德宇	—	—	5,890	—
<i>貿易性質</i>				
佳源物業	1,794	12,984	13,876	1,422
嘉興博源	2,993	—	—	—
	<u>4,787</u>	<u>1,287,075</u>	<u>588,812</u>	<u>235,447</u>
<b>應付董事款項</b>				
沈天晴先生	<u>197,211</u>	<u>7,588</u>	<u>82,534</u>	<u>—</u>
總計	<u>201,998</u>	<u>1,294,663</u>	<u>671,346</u>	<u>235,447</u>

## 財務資料

上述關聯方結餘均屬無抵押、免息及須按要求償還。於2015年8月31日的結餘預期將於上市前結付。

應付一名董事款項主要指董事為方便起見代表我們支付境外成本及開支的款項。於2015年8月31日，應付一名董事款項已由本集團悉數償還。

應收／(應付)關聯方的非貿易款項主要指我們轉撥自／(轉撥至)關聯方的資金、為便利起見代表關聯方支付的款項或關聯方代表我們支付的款項(除佳源創盛、浙江佳源集團、桐鄉佳源及浙江廣源於2015年8月31日分別應向我們支付的未償付代價約人民幣30.4百萬元、人民幣328.5百萬元、人民幣92.0百萬元及人民幣144.0百萬元外，此等款項乃由我們就重組處置若干附屬公司及聯營公司所產生)。於最後實際可行日期，就我們代表浙江佳源集團所支付的預付款項所產生的應收浙江佳源集團款項已全數結付。結付該款項後，應收浙江佳源集團款項餘額主要指就重組處置我們的若干附屬公司及聯營公司所產生的未償付應付代價。

除上述關聯方結餘外，我們在往績記錄期內亦與關聯方訂立多項交易。有關關聯方交易的詳情請參閱本文件附錄一所載的會計師報告A節附註39。

董事確認，我們的關聯方交易乃按公平基準在相關各方的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

### 上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，並約為人民幣50.7百萬元(包括包銷佣金，假設[編纂]為每股[編纂]，即指示性[編纂]的中位數)，當中約[編纂]直接與發行[編纂]相關，並在上市時入賬作為權益扣減。餘額約[編纂]，預期於綜合損益及其他全面收益表中扣減。

上市開支約人民幣12.1百萬元在截至2015年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表扣減作為其他開支。餘額約人民幣10.1百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.6百萬元預期分別在截至2015年12月31日止年度的餘下期間及截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣減。該等其他開支的估計增幅將對截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度的純利及純利率產生重大影響。連同上述對權益的影響，上市開支預期對本集團自2015年8月31日(即本集團最近期經審核財務報表的結算日)起的經營業績及財務或貿易狀況產生重大不利影響。

## 財務資料

### 股息及可供分派儲備

截至2013年12月31日止年度已向我們其中一間附屬公司當時的權益持有人派付股息人民幣22.0百萬元。本集團於截至2012年及2014年12月31日止年度及截至2015年8月31日止八個月並無派付或建議派付股息。本公司現時並無固定的股息政策。我們過往的股息分派記錄未必可用作釐定未來宣派或派付股息水平的參考或基準。倘若派發溢利作為股息，該部分溢利不可用作重新投資於本集團業務。

未來宣派的任何股息，其金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金需求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、組織章程細則、公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。

未來派付股息亦將視乎是否有從我們的中國附屬公司收取的股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算的純利中派付，而中國會計準則在多方面有別於其他司法權區的公認會計原則(例如香港財務報告準則)。中國法律亦規定外資企業劃撥部分純利作為法定公積，不可作為現金股息分派。

於2015年8月31日，本公司並無可供分派予股東的可供分派儲備。

### 截至2015年12月31日止年度的溢利估計

基於本文件附錄三所載基準，董事就本公司擁有人應佔截至2015年12月31日止年度的估計綜合溢利作出的估計如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

—來自持續及終止經營業務..... 不少於人民幣272百萬元

—來自持續經營業務..... 不少於人民幣290百萬元

截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值變動及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動的估計金額分別約為人民幣236.9百萬元及人民幣191.1百萬元。截至2015年12月31日止年度不包括處置投資物業應佔者的估計投資物業公允價值收益(相等於不包括處置投資物業應佔公允價值收益的投資物業公允價值變動估計金額)為約人民幣100.3百萬元。

## 財務資料

溢利估計(董事須對此負全責)乃董事根據(i)本集團截至2015年8月31日止八個月的經審核綜合業績(載於本文件附錄一所載的會計師報告)；及(ii)本集團截至2015年12月31日止餘下四個月根據本集團管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，其載列如下旨在闡述假設[編纂]已於2015年8月31日進行，[編纂]對截至2015年8月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於[編纂]後本公司擁有人應佔本集團的財務狀況：

	於2015年 8月31日 本公司 擁有人應佔 經審核綜合 有形資產淨值 (附註1) 人民幣千元	[編纂]估計 所得款項淨額 (附註2) 人民幣千元	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 人民幣千元	每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 (附註3及4) 人民幣元	本集團 未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 (附註3及4) 港元
按[編纂]每股[編纂]港元 計算	1,239,556	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元 計算	1,239,556	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本公司擁有人於2015年8月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值釐定如下：

	人民幣千元
本文件附錄一所載會計師報告所示	
於2015年8月31日本集團經審核綜合資產淨值	1,251,724
減：非控股權益	12,168
本公司擁有人於2015年8月31日應佔 本集團經審核綜合有形資產淨值	<u>1,239,556</u>

- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃分別基於[編纂]總數及每股股份[編纂]至[編纂]的[編纂]，經扣除包銷費用及於2015年8月31日後產生並由本公司承擔的相關開支(並無計及因[編纂]獲行使而可予配發及發行的任何股份)後得出。[編纂]估計所得款項淨額按人民幣0.8372元兌1港元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示港元金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為人民幣金額，反之亦然。

## 財務資料

- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出以上各段調整後根據[編纂]預期已發行合共[編纂]而得出，並不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因[編纂]獲行使而可能須予配發及發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣0.8372元兌1港元的匯率換算為港元，該匯率乃2016年2月17日當時的匯率。概不表示人民幣金額已經、原應可以或可能換算或按該匯率換算為港元金額，反之亦然。
- (5) 本集團的物業及設備包括的租賃土地及樓宇，乃由仲量聯行進行估值，有關估值報告載於本文件附錄四。根據估值報告，本集團於2015年11月30日的該等物業權益約為人民幣82.8百萬元。此款額經與本集團於2015年11月30日的物業及設備包括的租賃土地及樓宇的賬面值約人民幣79.0百萬元比較，產生盈餘約人民幣3.8百萬元。倘該等物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊約人民幣78,000元。由於本集團已選擇按成本模式呈列有關物業權益，故重估盈餘將不會反映於本集團隨後各年的綜合財務報表。

### 概無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起及截至本文件日期，除前節所披露者外，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生將會對本文件附錄一會計師報告所呈列資料造成重大不利影響的事故。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概無獲悉任何情況足以導致須於上市後根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

### 近期發展

於往績記錄期後，我們的業務營運維持穩定。截至2015年11月30日，由於我們的整體業務模式及經濟環境並無重大改變，因此我們的收益並無顯著減少，銷售成本亦未見急劇上升。我們的按月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667.3平方米減少至截至2015年11月30日止十一個月的約30,236.1平方米。我們於截至2015年8月31日止八個月及截至2015年11月30日止十一個月的合約銷售分別約達人民幣2,412.3百萬元及人民幣3,266.7百萬元。

於2015年9月24日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。由於若干物業開發項目位於並無限購措施的城市，我們相信上述降低最低首付款比例將增加該等城市的首套房買家對我們的住宅物業需求，並對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

## 財務資料

於2016年2月1日，中國人民銀行與銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。該通知列明，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為購買價格的25%，然而各地機關可向下調整付款比例至20%。與此同時，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例不低於相關購買價格的30%。誠如中國法律顧問所告知，原來的法律定位為倘首次商業性個人住房貸款已結清，買家可享有的購買第二套住房的最低首付款比例僅為購買價格的30%。因此，我們相信進一步下調首次置業買家的首付款比例及放寬對二次置業買家首付款比例的相關規定，或會刺激對我們住宅物業的需求，亦對我們的業務、經營業績及財務狀況有正面影響。

於2016年1月及2月，有關中國政府機關頒佈與我們營運相關的兩項規定。特別是於2016年1月1日生效的《不動產登記暫行條例實施細則》，授權房地產註冊機關於接納房地產註冊申請後進行實地視察，並就房地產註冊資訊管理設下規定。另外，於2016年2月1日生效的《房地產廣告發佈規定》，規定房地產廣告不可包含任何有關風水、占卜或其他迷信資訊。我們不認為推行該等規定會對我們的營運有重大不利影響。

有關上述政策及規定的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。