

## 財務資料

閣下應將下列的本集團財務狀況及經營業績討論及分析與本文件附錄一所載本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併財務資料連同其附註一併閱讀。我們的合併財務資料已根據《國際財務報告準則》編製，該準則與其他司法管轄區的一般公認會計原則在重大方面或會有所不同。

我們的歷史業績未必表明預期的未來業績。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的若干前瞻性陳述。受到諸多因素影響，包括「風險因素」和「業務」部分所載者，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預測的不同。

### 概覽

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過紮根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立，我們已在房地產開發及銷售領域耕耘了近20年之久，成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。

我們主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。我們業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)酒店業務。於業績記錄期間及截至2017年12月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目，40個開發中項目，及21個持作未來開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，房地產開發與銷售產生的收入分別為人民幣5,124.2百萬元、人民幣8,549.0百萬元及人民幣5,938.4百萬元，分別佔同期收入總額的95.3%、97.4%及96.7%。

與本集團業務策略相一致，我們持有並經營大部分我們已開發的商業物業。該等商業物業主要包括南京弘陽廣場及我們住宅物業配套的若干其他零售空間。我們持有該等商業物業作長期投資及資本增值目的，並出租該等商業物業以產生租金收入。此外，我們向特定租戶收取場地使用費及廣告位使用費。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，商業物業投資與經營產生的收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。

我們亦經營江蘇省的南京弘陽酒店和江蘇省無錫市的洛克菲酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們酒店業務產生的收入分別為人民幣25.9百萬元、人民幣33.4百萬元及人民幣34.9百萬元。

## 財務資料

### 呈列基準

根據重組(披露於「歷史、重組及集團架構—重組」)，本公司於2018年2月27日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前後受控股股東的共同控制。因此，歷史財務資料乃採用合併會計原則，在合併基礎上編製，猶如重組已於業績記錄期開始時完成。

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司從最早呈報日期或附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表已擬備，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無作出任何調整以反映公允價值，或確認任何因重組而產生的新資產或負債。

重組前由控股股東以外各方於附屬公司持有的股權權益及其變動於應用合併會計原則時呈列為股本中的非控股權益。損益及每項其他全面收入項目歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內的交易及結餘已於悉數合併時抵銷。

### 影響我們經營業績和財務狀況的主要因素

我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本文件「風險因素」一節一併閱讀。

**中國的經濟增長、城鎮化及房地產需求，特別在南京、蘇州和長江三角洲地區的其他主要城市**

經濟增長、城鎮化及不斷提高的購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增長的主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府的財政及貨幣政策變動。預期中國的經濟增長步伐、城鎮化及不斷提高的購買力將繼續對潛在物業買家數量以及住宅物業的價格及與盈利能力產生重大影響，從而重大影響我們的表現及經營業績。由於我們主要專注於開發南京、蘇州和長江三角洲地區其他主要城市的物業，南京、蘇州、長江三角洲地區其他主要城市以及其他未來目標城市的市場發展對我們的業務營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或本集團經營所在任何物業市場的經濟衰退，或

## 財務資料

城鎮化步伐放緩，則我們的財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是南京及長江三角洲地區各主要城市房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或需求的任何潛在下降，都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。」

### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策及措施直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，通過監管(其中包括)土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人房地產市場的發展。近年來，中國政府為應對全國房地產價格不斷上漲，實施一系列措施以控制房地產市場價格。多個行政機關已推行政策及措施抑制投機活動，並對房地產開發商實行更嚴格的規定。該等措施規定(其中包括)提高買家的最低首付規定、購買物業的新限制、對物業項目中經濟適用房及商品房的最低投資比例及提高按揭融資的銀行借貸利率等。我們的大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買我們的物業。因此，中國政府實施的旨在提高首付的規定、限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的經營業績造成不利影響。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取的措施亦對我們的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府推行的措施可能影響我們的資金渠道以及我們可為物業開發融資的途徑。詳見「風險因素 — 與行業有關的風險 — 我們的運營業務須遵從廣泛的政府政策和法規，並且易受我們業務所處地區中國房地產市場相關政策之不利變動的影響。」

### 土地獲取及建設成本

我們的成功及持續增長很大程度上取決於我們以能夠產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業的需求仍然強勁，房地產開發商之間對土地的競爭可能持續加劇。年來，中國主要城市，尤其是我們經營所在的城市的土地溢價顯著增加。建設成本亦於近年增加，主要由於勞工成本及原材料成本上漲。過去，我們主要通過公開招標、拍賣和掛牌出售獲得國有土地使用權，與第三方業務夥伴合作及收購其他公司的股本權益或其他公司持有的物業權益。但鑒於土地開發的競爭日趨激烈，概不能保證我們將能繼續按有利價格尋求土地。倘我們的土地獲取成本大幅增加，或會產生大量額外融資成本。倘不能按足以抵銷成本增加的已增加價格出售我們的物業，我們的盈利能力將會受到不利影響。

## 財務資料

### 資金渠道及融資成本

銀行貸款及金融機構借款及信託融資是我們房地產開發的重要資金來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的尚未償還即期及非即期銀行貸款分別為人民幣3,765.8百萬元、人民幣6,945.0百萬元及人民幣8,034.6百萬元。我們的資金渠道及融資成本將受銀行貸款的現行利率（與中國人民銀行的基準貸款利率掛鉤）、中國政府對房地產開發銀行貸款實施的限制以及國內及全球資本市場的整體狀況影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的尚未償還其他貸款（包括貸款、信託及其他融資）分別為人民幣1,897.9百萬元、人民幣745.8百萬元及人民幣3,594.9百萬元。與銀行貸款相比，信託融資在渠道方面更為靈活，但其融資成本一般高於銀行貸款。倘我們日後無法按有利條款訂立該等信託融資安排，或甚至根本不會訂立該等信託融資安排，則或會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的銀行貸款及其他借貸的總利息成本（包括資本化利息開支）分別為人民幣782.9百萬元、人民幣632.2百萬元及人民幣830.9百萬元。同年，我們的實際利率分別為8.38%、7.72%及7.52%。利率的任何潛在增加都可能使我們承擔額外利息成本，尤其是新籌集的貸款。

### 房地產開發的時間

房地產項目開發需時較長。在開始開發後經歷數月、數年乃至更長時間方能開始預售所開發的物業。我們於房地產出售、竣工並交付其客戶後方確認收入。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確認的收入亦可能受特定房地產項目在預售或銷售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤可能會對我們項目的竣工時間安排有不利影響，從而對我們確認項目的收入有不利影響。

### 物業預售

物業預售屬我們在其項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但要求我們將預售所得款項用作特定預售項目的資金。請參閱「業務 — 房地產開發及銷售流程 — 市場推廣及銷售」。預售所得現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們項目的開發時間安排、中國政府對預售施加的限制、我們的買方可取得及可負擔的按揭融資、我們物業的市場需求及我們可供預售的物業數目。此外，我們預售物業所得的任何現金流量減少，可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本及可能影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

## 財務資料

### 我們投資物業的公允價值

我們投資物業的公允價值變動已經且預期會繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業最初基於我們獨立物業估值師進行的估值按公允價值計量，而其後公允價值變動所產生的收益或虧損作為投資物業公允價值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價)、合適的收益率及預期當前市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公允價值出現變動，且須對合併全面收益表所錄得的損益金額作出相應調整。截至2015年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值收益為人民幣614.1百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值虧損分別為人民幣109.8百萬元及人民幣287.4百萬元。由於市場波動，估值調整金額有可能繼續保持重要，且會對我們的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」。

### 土地增值稅

我們的房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的本土及境外投資者均須就所出售物業的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們支付的土地增值稅分別為人民幣147.1百萬元、人民幣331.9百萬元和人民幣349.2百萬元。上述期間的已付土地增值稅金額有所波動主要是由於我們項目的交付時間表及各開發項目的物業售價不同所致。我們根據已確認的銷售及根據中國相關法律法規適用的估計土地增值稅稅率，對土地增值稅計提撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的土地增值稅撥備分別為人民幣388.2百萬元、人民幣373.8百萬元和人民幣401.1百萬元。土地增值稅負債須於房地產開發項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額或會影響相關稅務部門最終確定該等稅項期間我們的除稅後利潤及遞延稅項撥備。有關中國土地增值稅法規的進一步資料，請參閱「監管概覽 — 稅收條例 — 土地增值稅」。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

編製符合《國際財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入與支出的匯報數額。該等估計和相關假設乃根據過往經驗和多項在該等情況下認為屬合理的其他因素作出，其結果構成了對無法從其他來源即時得知的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果或會與這些估計有所不同。

## 財務資料

我們持續檢討該等估計與相關假設。倘會計估計的修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認有關修訂，倘有關修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。我們過往作出的有關估計或相關假設與業績記錄期的實際業績基本一致。

管理層對應用《國際財務報告準則》所作出對其財務報表及估計不確定因素重大來源有重大影響的判斷，載於本文件附錄一的會計師報告B節附註2。

關鍵會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度，都是審閱本集團財務報表時須予考慮的因素。以下關鍵會計政策涉及編製我們的合併財務報表時使用的最重大判斷及估計。

### 收入確認

倘經濟利益可能流向我們，且收入及成本(如適用)能夠可靠地計量，則收入會按以下方式於損益中確認：

### 銷售物業

日常業務過程中的銷售物業所得收入在達到下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報均轉讓予買家；
- (b) 並無保留一般視為與所有權有關的持續管理權及物業的實際控制權；
- (c) 收入可被可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟效益將可能流向本集團；及
- (e) 交易已產生或將產生成本可被可靠計量。

在相關物業建設落成之時滿足銷售物業的上述標準，本集團已獲得相關政府當局發佈的項目落成報告，有關物業已交付至買家，並合理保證相關應收款項的可收回性。在收入確認日期之前已售出物業所收到的付款計入合併財務狀況表的流動負債項下。

## 財務資料

### 租金收入

租金收入按租賃期內時間比例基準確認。

### 服務收入

源自酒店業務及提供物業保養及管理服務的服務收入於提供相關服務之時確認。

### 投資收入

利息收入乃按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率而確認。

### 出售其他商品產生的收入

出售其他商品產生的收入在該等商品所有權的重大風險及回報已轉移至買家，前提是本集團不再具有一般與所有權相關的程度的持續管理參與權，也不再對已售出商品具有實際控制權時確認。

### 開發中物業

開發中物業擬定於落成後持作出售。

開發中物業按成本(包含土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間招致的其他直接應佔成本)與可變現淨值的較低者計入。

除非在正常營運週期不會變現，否則開發中物業被分類為流動資產。落成後，該等物業將轉換為已落成持作出售的物業。

### 已落成持作出售的物業

已落成持作出售的物業按成本與可變現淨值的較低者計入財務狀況表中。成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇的總成本分攤釐定。可變現淨值計及最終預計可變現的價格減出售物業將招致的估計成本。

### 投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於使用生產或供應商品或服務或行政目的)；或作日常業務過程中出售之土地及樓宇的權益(包括在其他方面符合投資

## 財務資料

物業定義的物業根據經營租賃而持有的租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映各有關期間期末之時市況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損計入所產生年度的損益表內。

報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計入賬的認定成本為改變用途當日的公允價值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團截至改變用途當日根據《國際會計準則》第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而於當日物業的賬面值與公允價值的任何差額列為重估，並於權益項下的資產重估儲備中列賬。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公允價值的任何差額於損益表中確認。

### 轉撥至投資物業或轉撥自投資物業

轉撥至投資物業或轉撥自投資物業須在且僅在以下方面證明用途已改變之時做出：

- (a) 就投資物業轉為自用物業而言，自用開始；
- (b) 就投資物業轉為存貨而言，為銷售進行開發開始；
- (c) 就自用物業轉為投資物業而言，自用結束；或
- (d) 就存貨轉為投資物業，對其他方的經營租賃開始。

### 投資物業公允價值估計

以公允價值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。本集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各相關期末的市場條件作出的假設作出估計。

## 財務資料

本集團公允價值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市值租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租金價值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣8,288.7百萬元、人民幣8,319.9百萬元及人民幣8,722.9百萬元。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

於初始確認時，金融負債被分類為以按公允價值計量並計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

#### 後續計量

金融負債的後續計量按如下分類進行：

#### 貸款及借款

經初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折價或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本，均資本化為該等資產成本的一部分。當該等資產大致上可作擬定用途或出售時，則終止將該等借貸成本資本化。特定借款於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體因借貸而產生的利息及其他成本。

## 財務資料

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他綜合收益或直接於權益內確認。

本期與以往期間的即期稅項資產和負債根據於相關期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務當局收回或付予稅務當局的金額計量。

遞延稅項以負債法就於相關期末資產及負債的稅項基準及其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

除以下情況外，遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認：

- 當遞延稅項負債來自初始確認商譽或並非業務合併的交易的資產或負債，而於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額的時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

就所有可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免和未用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以日後有可能出現應課稅溢利可利用該等可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免和未用稅項虧損予以抵銷為限，除非：

- 於初始確認非業務合併的交易中的資產或負債產生與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產，而有關遞延稅項資產於進行交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對涉及附屬公司及聯營公司投資的可扣稅暫時差額而言，僅在暫時差額有可能在可見將來撥回，以及日後可用該等暫時差額抵銷可能出現的應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各相關期末檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則會予以扣減。未確認的遞延稅項資產會於各相關期末重估和於可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

## 財務資料

遞延稅項資產與負債乃根據於有關期間末前已實施或大致實施的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債結算期間適用的稅率計量。

若存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的合法權利，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體和同一稅務機關，則遞延稅項資產和遞延稅項負債可互相抵銷。

有關我們會計政策及判斷的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」。

### 經營業績

下表載列我們於所示期間的合併經營業績概要。下文呈列的本集團過往業績未必表示任何未來期間可能預期的業績。

### 合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入.....	5,376,799	8,775,465	6,139,672
銷售成本.....	(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
毛利.....	<b>2,251,791</b>	<b>2,555,586</b>	<b>2,491,649</b>
其他收入及收益.....	98,096	94,597	282,946
銷售及分銷開支.....	(159,503)	(222,844)	(240,256)
行政開支.....	(186,481)	(228,085)	(305,204)
其他開支.....	(26,479)	(41,234)	(17,478)
投資物業的公允價值收益／(虧損)...	614,065	(109,822)	(287,414)
融資成本.....	(358,084)	(354,428)	(441,537)
應佔聯營公司虧損.....	(4,978)	(14,810)	(68,485)
應佔合資企業收益／(虧損).....	(10,200)	(17,106)	486,563
稅前利潤.....	<b>2,218,227</b>	<b>1,661,854</b>	<b>1,900,784</b>
所得稅開支.....	(889,573)	(730,774)	(705,301)
年內利潤及全面收入總額.....	<b>1,328,654</b>	<b>931,080</b>	<b>1,195,483</b>
以下各方應佔：			
母公司擁有人.....	1,328,654	931,080	1,220,728
非控股權益.....	—	—	(25,245)
年內／期內利潤.....	<b>1,328,654</b>	<b>931,080</b>	<b>1,195,483</b>

## 財務資料

### 節選損益表項目說明

#### 收益

我們的收益來自房地產開發與銷售、商業物業投資與經營以及酒店經營。下表載列所示期間我們按分部劃分之收益以及佔總收益的百分比。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
<b>收益</b>						
房地產開發與銷售						
銷售住宅物業	4,936,775	91.8	8,015,019	91.3	4,956,239	80.7
銷售商業物業(包括辦公及 配套物業)	149,007	2.8	350,556	4.0	757,432	12.3
停車場	38,378	0.7	183,432	2.1	224,720	3.7
小計	<b>5,124,160</b>	<b>95.3</b>	<b>8,549,007</b>	<b>97.4</b>	<b>5,938,391</b>	<b>96.7</b>
商業物業投資與經營						
租金及物業管理費	187,280	3.5	165,697	1.9	165,670	2.7
來自主題公園的收入	39,447	0.7	27,373	0.3	750	0.0
小計	<b>226,727</b>	<b>4.2</b>	<b>193,070</b>	<b>2.2</b>	<b>166,420</b>	<b>2.7</b>
酒店經營	25,912	0.5	33,388	0.4	34,861	0.6
總計	<b>5,376,799</b>	<b>100.0</b>	<b>8,775,465</b>	<b>100.0</b>	<b>6,139,672</b>	<b>100.0</b>

#### 房地產開發與銷售

房地產開發與銷售收益於物業已出售予買方及已達到買賣協議所載之交付條件後方可確認。

與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規之預售條件時與買方訂立銷售合約。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 市場推廣及銷售」。達致物業銷售之確認標準前，自買方收取之付款計入我們合併財務報表中的「預收客戶款項」。

在建項目的預售與物業工程竣工之間存在時間差。由於物業竣工時間根據其建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能在各個期間出現重大波動，視乎已售或預售總建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。若所預售的物業並非於同一期間竣工及

## 財務資料

交付，我們在其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。因此，我們房地產開發與銷售收益或會因物業開發時間表及物業銷售時間等因素而波動。

所售物業的已確認平均售價同比亦出現波動，視乎在有關年度我們開發和銷售物業項目的城市和地區的物業售價以及所交付的物業類型而定。下表載列所示期間我們的房地產銷售已確認收益、已確認總建築面積及已確認每平方米平均售價明細。

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	扣除營業稅和附加費後的收益	已確認總建築面積	已確認平均售價	扣除營業稅和附加費後的收益	已確認總建築面積	已確認平均售價	扣除營業稅和附加費後的收益	已確認總建築面積	已確認平均售價
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	
南京.....	4,207,543	438,282	9,600	5,288,698	467,095	11,323	4,916,801	408,418	12,039
蘇州.....	—	—	—	949,500	95,170	9,977	606,782	58,806	10,318
常州.....	706,080	118,915	5,938	607,813	100,596	6,042	171,139	21,834	7,838
無錫.....	48,630	2,905	16,740	31,413	2,364	13,288	93,700	5,814	16,116
南通.....	161,169	21,732	7,416	738,732	100,833	7,326	81,923	11,792	6,947
常熟.....	738	250 <sup>(1)</sup>	2,952	932,851	59,727	15,619	68,046	5,697	11,944
合計.....	<b>5,124,160</b>	<b>582,084</b>	<b>8,803</b>	<b>8,549,007</b>	<b>825,785</b>	<b>10,353</b>	<b>5,938,391</b>	<b>512,361</b>	<b>11,590</b>

附註：

(1) 整個包括於2015年交付的停車場。

下表載列我們的已確認平均售價之敏感度分析，說明於所示期間我們的已確認平均售價增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘已確認平均售價增加5% .....	256,208	427,450	296,920
佔除稅前盈利百分比 .....	12%	26%	16%
倘已確認平均售價減少5% .....	(256,208)	(427,450)	296,920
佔除稅前盈利百分比 .....	-12%	-26%	-16%

## 財務資料

### 商業物業投資與經營

我們亦自商業物業、辦公室空間及停車場租賃以及經營主題樂園所得費用收入產生租金收入。我們的商業物業包括南京弘陽廣場(包括主題樂園)以及住宅物業配套的其他零售空間。我們持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等商業物業以產生租金收入或經營該等商業物業以產生費用收入。此外，我們向特定租戶收取場地使用費及廣告位使用費。

下表載列所示期間我們商業物業按項目劃分產生的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比
(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)	(%)	
南京弘陽廣場						
租金及物業管理費 .....	185,224	81.7%	163,825	84.9%	163,695	98.4%
主題公園所產生的收入 .....	39,447	17.4%	27,373	14.1%	750	0.4%
<b>小計 .....</b>	<b>224,671</b>	<b>99.1%</b>	<b>191,198</b>	<b>99.0%</b>	<b>164,445</b>	<b>98.8%</b>
其他零售空間 <sup>(1)</sup> .....	2,056	0.9%	1,872	1.0%	1,975	1.2%
<b>合計 .....</b>	<b>226,727</b>	<b>100.0%</b>	<b>193,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>166,420</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 包括我們項目所附帶可產生租金收入的空間，如南京景城商舖。

已竣工投資物業的公允價值採用收入資本化法並計及來自現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備，其後按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值)釐定。估計租賃價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅增加(減少)。資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅減少(增加)。

## 財務資料

下表列示於業績記錄期已竣工投資物業的公允價值對租金及資本化率假設變動的敏感度：

輸入數據假設變動	已竣工商業物業的公允價值					
	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
租金						
5% .....	8,468,000	5%	8,553,000	5%	8,237,000	5%
0% .....	8,072,000	0%	8,160,000	0%	7,867,000	0%
-5% .....	7,678,000	-5%	7,766,000	-5%	7,481,000	-5%
資本化率						
5% .....	7,860,000	-3%	7,945,000	-3%	7,668,000	-3%
0% .....	8,072,000	0%	8,160,000	0%	7,867,000	0%
-5% .....	8,295,000	3%	8,382,000	3%	8,076,000	3%

下表說明於業績記錄期投資在建物業的公允價值對估計工程成本的假設變動的敏感度：

輸入的假設變動	在建商業物業的公允價值					
	截至12月31日止年度					
	2015年 <sup>(1)</sup>		2016年		2017年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
估計工程成本						
10% .....	不適用	不適用	245,300	1%	464,900	4%
0% .....	不適用	不適用	243,200	0%	448,100	0%
-10% .....	不適用	不適用	241,100	-1%	431,300	-4%

附註：

(1) 敏感度分析不適用於截至2015年12月31日止年度，由於同年尚無開發投資物業。

### 酒店經營

我們的酒店經營收入主要為南京弘陽酒店和無錫洛克菲酒店產生的酒店客房租金、餐飲費及會議場地預定費用。該收入在提供有關服務期間確認。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們酒店所產生收入的明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	佔酒店總收益的百分比	收入	佔酒店總收益的百分比	收入	佔酒店總收益的百分比
(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	
南京弘陽酒店.....	18,329	70.7%	20,200	60.5%	22,825	66.5%
無錫洛克菲酒店.....	7,583	29.3%	13,188	39.5%	12,036	34.5%
<b>總計.....</b>	<b>25,912</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,388</b>	<b>100.0%</b>	<b>34,861</b>	<b>100.0%</b>

### 銷售成本

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售成本分別為人民幣3,125.0百萬元、人民幣6,219.9百萬元、人民幣3,648.0百萬元，相當於各期間其收益的約58.1%、70.9%及59.4%。

下表載列所示期間我們銷售成本的明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
房地產開發與銷售成本						
建築成本.....	2,253,728	72.1%	3,112,740	49.3%	2,099,210	57.5%
土地獲取成本.....	595,775	19.1%	2,398,111	38.7%	1,133,361	31.1%
資本化利息.....	136,866	4.4%	573,605	9.8%	308,378	8.5%
<b>小計.....</b>	<b>2,986,369</b>	<b>95.6%</b>	<b>6,084,456</b>	<b>97.8%</b>	<b>3,540,949</b>	<b>97.1%</b>
商業物業投資與經營成本.....	95,230	3.0%	92,741	1.5%	59,305	1.6%
酒店經營成本.....	43,409	1.4%	42,682	0.7%	47,769	1.3%
<b>總計.....</b>	<b>3,125,008</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,219,879</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,648,023</b>	<b>100.0%</b>

下表載列有關所示期間我們銷售成本的若干其他數據。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
總已確認總建築面積(平方米).....	582,084	825,785	512,361
已出售每平方米平均成本(人民幣) ..	5,130.5	7,368.1	6,911.0
平均成本佔平均售價的百分比.....	58.3%	71.2%	59.6%
已出售每平方米平均土地獲取			
成本(人民幣) .....	1,023.3	2,904.0	2,212.0
平均土地獲取成本佔平均售價的			
百分比.....	11.6%	28.1%	19.1%

## 財務資料

### 房地產開發與銷售成本

房地產開發與銷售成本主要包括建築成本、土地獲取成本及資本化利益。我們於指定期間確認物業銷售成本，但限於該期間該等物業之收益均獲確認。

#### 建築成本

建築成本指項目設計與建設之成本，主要包括支付給我們承包商(包括負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修的承包商)的款項以及基建成本與設計成本。目標集團的建築成本受建材價格變動、建設物業之地點與類型及配套設施之投資等多種因素影響。

下表載列我們的建築成本之敏感度分析，說明於所示期間，建築成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘每平方米建築成本減少5% .....	114,905	161,587	101,546
佔除稅前盈利百分比 .....	5.18%	9.72%	5.34%
倘每平方米建築成本增加5% .....	(114,905)	(161,587)	(101,546)
佔除稅前盈利百分比 .....	-5.18%	-9.72%	-5.34%

#### 土地獲取成本

土地獲取成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利之成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以城市再開發、轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付之地價。我們的土地獲取成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。我們亦或需支付拆遷安置費用作為其土地獲取成本之一部分。

## 財務資料

下表載列我們土地獲取成本之敏感度分析，說明於所示期間，土地獲取成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
<b>除稅前盈利增加／(減少)</b>			
倘每平方米土地獲取成本減少5% . . . .	30,375	124,490	54,825
佔除稅前盈利百分比 . . . . .	1.37%	7.49%	2.88%
倘每平方米土地獲取成本增加5% . . . .	(30,375)	(124,490)	(54,825)
佔除稅前盈利百分比 . . . . .	-1.37%	-7.49%	-2.88%

由於不同地區之土地獲取成本並不相同，且我們僅於物業符合交付條件後方會確認土地獲取成本，因此我們各期間之每平方米土地獲取成本總額會因已交付各項目總建築面積之組合差異而轉變。例如，在某一期間我們的大部分已交付物業可能位於土地獲取成本較低之地區，令該期間每平方米土地獲取成本總額較低，而在另一段期間則可能因我們的大部分已交付總建築面積位於土地獲取成本較高之地區而導致該期間每平方米土地獲取成本總額較高。由於在未來期間我們的已竣工及已交付之物業位置將與過往期間不同，上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過分依賴。

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度之每平方米平均土地獲取成本分別為人民幣1,023.5元、人民幣2,904.0元及人民幣2,212.0元。每平方米的平均土地獲取成本乃按期內土地獲取成本除期內已確認總建築面積計算得出。2016年的平均土地獲取成本高於2015年及2017年，原因為我們於2016年在蘇州、常州及南京建寧區交付若干項目，該等項目具有較高的土地獲取成本。

### 資本化利息

我們將相當一部分的融資成本予以資本化，以便其能直接歸屬於特定項目的施工。對於無法直接歸屬於項目開發的融資成本，將在成本產生的期間內於綜合損益表列作開支並記錄為融資成本。

### 商業物業投資與經營成本

我們的商業物業投資與經營成本主要包括折舊成本、攤銷、水電費及保潔費。

## 財務資料

### 酒店經營成本

我們的酒店經營成本主要包括員工成本、水電費、酒店樓宇的折舊開支及裝修開支的攤銷。

### 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣2,251.8百萬元、人民幣2,555.6百萬元及人民幣2,491.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。

下表載列我們於所示年度按類別劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)
房地產開發與銷售 .....	2,137.8	41.7%	2,464.6	28.8%	2,397.4	40.4%
商業物業投資與經營 .....	131.5	58.0%	100.3	52.0%	107.1	64.4%
酒店經營 .....	(17.5)	(67.5)%	(9.3)	(27.8)%	(12.9)	(37.0)%
合計 .....	<b>2,251.8</b>	<b>41.9%</b>	<b>2,555.6</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,491.6</b>	<b>40.6%</b>

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括利息收入、融資擔保合約收益、服務收入、政府補助及其他。利息收入主要包括銀行存款、短期理財產品以及提供予合資企業及聯營公司的墊款產生的利息收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別獲得政府酌情補助人民幣1.2百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.2百萬元，以表示對我們節能及環保成就的認可。

下表載列所示年度我們的其他收入及收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
其他收入及收益						
利息收入 .....	93,782	95.6%	89,789	94.9%	237,983	84.1%
財務擔保合約收益 .....	—	—	—	—	29,621	10.5%
政府補助 .....	1,208	1.2%	1,499	1.6%	1,190	0.4%
沒收按金 .....	1,744	1.8%	880	0.9%	792	0.3%
其他 <sup>(1)</sup> .....	1,362	1.4%	2,429	2.6%	13,360	4.7%
總計 .....	<b>98,096</b>	<b>100.0%</b>	<b>94,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>282,946</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 「其他」包括個人所得稅退稅及銷售裝修所得收入。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

我們的銷售與分銷開支主要包括廣告及業務開發開支、勞工成本及物業管理開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售與分銷開支分別為人民幣159.5百萬元、人民幣222.8百萬元及人民幣240.3萬元。

下表載列所示期間我們的銷售與分銷開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
銷售與分銷開支						
廣告與業務開發開支.....	74,302	46.6%	85,663	38.4%	110,923	46.2%
人工成本.....	46,735	29.3%	82,828	37.2%	65,069	27.1%
物業管理開支.....	16,590	10.4%	26,446	11.9%	29,135	12.1%
佣金.....	4,957	3.1%	8,806	4.0%	17,036	7.1%
辦公開支.....	4,081	2.6%	4,274	1.9%	4,552	1.9%
折舊.....	3,640	2.3%	3,508	1.6%	4,113	1.7%
其他.....	9,198	5.7%	11,319	5.0%	9,428	3.9%
總計.....	<u>159,503</u>	<u>100.0%</u>	<u>222,844</u>	<u>100.0%</u>	<u>240,256</u>	<u>100.0%</u>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括人工成本、折扣及攤銷、專業費用、招待開支及稅項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的行政開支分別為人民幣186.5百萬元、人民幣228.1百萬元及人民幣305.2百萬元。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的行政開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
行政開支						
人工成本.....	91,946	49.3%	96,915	42.4%	148,876	48.8%
折舊與攤銷.....	13,955	7.5%	9,549	4.2%	30,242	9.9%
專業費用.....	11,432	6.1%	36,853	16.2%	29,882	9.8%
招待開支.....	7,541	4.0%	15,709	6.9%	24,295	8.0%
稅項.....	25,266	13.5%	26,887	11.8%	24,119	7.9%
辦公開支.....	9,086	4.9%	12,113	5.3%	12,543	4.1%
差旅開支.....	8,064	4.3%	8,614	3.8%	11,731	3.8%
租金費用.....	629	0.3%	179	0.1%	2,365	0.8%
銀行收費.....	3,727	2.0%	3,321	1.5%	1,429	0.5%
其他費用.....	14,835	8.1%	17,945	7.8%	19,722	6.4%
總計.....	<b>186,481</b>	<b>100.0%</b>	<b>228,085</b>	<b>100.0%</b>	<b>305,204</b>	<b>100.0%</b>

### 其他開支

我們的其他開支主要包括：(i)弘陽廣場B1館的裝修改造升級工程支付予弘陽廣場若干租戶的補償金；(ii)出售廠房、物業及設備產生的虧損；及(iii)捐款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的其他開支分別為人民幣26.5百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣17.5百萬元。

### 投資物業的公允價值收益／(虧損)

投資物業的公允價值收益指當前估計值超出投資物業賬面值的部分。公允價值上調為截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益。歸屬於投資物業的公允價值增加金額視乎現行物業市場而定，且有關增加為非現金收益，只要我們持有有關投資物業，其並不會產生任何現金流入。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資物業公允價值收益為人民幣614.1百萬元。2016年及2017年的投資物業公允價值虧損分別為人民幣109.8百萬元及人民幣287.4百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本主要包括銀行貸款及其他借貸之利息，並扣除資本化利息。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的融資成本明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行貸款及其他借貸利息 .....	782,935	632,232	830,858
銀行貸款利息 .....	612,947	344,235	516,157
其他借款利息 .....	169,988	287,997	314,701
扣除：資本化利息 .....	(424,851)	(277,804)	(389,321)
<b>總計 .....</b>	<b>358,084</b>	<b>354,428</b>	<b>441,537</b>

### 應佔合資企業及聯營公司收益／(虧損)

本公司應佔合資企業及聯營公司收益／(虧損)為我們應佔合資企業及聯營公司的收益及虧損，其中大部分乃與合作夥伴為共同收購土地及合作開發物業而成立。整體上，我們預計在該等合資企業及聯營公司各自的物業開發項目竣工並交付之前，不會自合資企業及聯營公司產生收益。於業績記錄期及截至2017年12月31日，我們擁有35家合資企業及聯營公司。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司虧損分別為人民幣15.2百萬元及人民幣31.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司收益為人民幣418.1百萬元。

### 所得稅開支

我們於特定期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅的付款及就其計提的撥備。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元，百分比除外)		
<b>即期稅項：</b>			
中國企業所得稅 .....	254,666	506,188	465,348
中國土地增值稅 .....	388,249	373,784	401,082
遞延稅項 .....	246,658	(149,198)	(161,129)
<b>年內稅項開支總額 .....</b>	<b>889,573</b>	<b>730,774</b>	<b>705,301</b>
實際稅率 <sup>(1)</sup> .....	27.2%	27.0%	28.1%

附註：

- (1) 使用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅除以(b)所得稅前利潤減土地增值稅(對銷按權益法入賬的應佔投資利潤)的商數計算實際企業所得稅(扣除土地增值稅稅務影響)。

### 企業所得稅

根據《企業所得稅法》，我們的中國附屬公司須繳納25%的企業所得稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們繳納的中國企業所得稅分別為人民幣254.7百萬元、

## 財務資料

人民幣506.2百萬元及人民幣465.3百萬元。同期，我們的企業所得稅實際稅率分別為27.2%、27.0%及28.1%。

本公司根據開曼群島《公司法》於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，可豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島的英屬維爾京群島《商業公司法》註冊成立，豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。香港利得稅乃按於業績記錄期應課稅盈利的16.5%計算。由於本集團於業績記錄期並無任何應課稅盈利須繳納香港利得稅，並無對香港利得稅作出任何撥備。

### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們的房地產開發及銷售須就相關土地的增值及其上的改造繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就物業銷售按土地增值價值的30%至60%的累進稅率納稅。倘增值價值不超過可扣減項目總額（定義見相關稅法）的20%，則普通住宅物業銷售可獲若干豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格由地方政府決定。過往，高端物業及商業物業的銷售具有較高增值價值，因此土地增值稅率一般較高。於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（於2007年2月1日生效）。該通知進一步明確土地增值稅的清算。各地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定其實施規則。於2009年5月12日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》（於2009年6月1日生效），進一步明確清算土地增值稅的特定條件及程序。我們參考已確認銷售及對根據中國相關法律法規估計應付的土地增值稅計提土地增值稅撥備，但是每年僅按地方稅務機關的規定且根據現行市場慣例於預售或銷售（視情況而定）後預付2%至3%的預售或銷售所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們於該等期間繳納的土地增值稅分別為人民幣147.1百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣349.2百萬元，計提的土地增值稅撥備分別為人民幣388.2百萬元、人民幣373.8百萬元及人民幣401.1百萬元。有關中國土地增值稅法規的詳情，請參閱「監管概覽 — 稅收條例 — 土地增值稅」。

### 年內利潤及全面收益總額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的利潤及全面收益總額分別為人民幣1,328.7百萬元、人民幣931.1百萬元及人民幣1,195.5百萬元。

## 財務資料

### 管理層對經營業績的討論及分析

#### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

我們的收入從2016年的人民幣8,775.5百萬元減少30.0%至2017年的人民幣6,139.7百萬元，主要歸因於物業開發及銷售所得收入減少。

下表載列我們各業務分部所得收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	8,549,007	97.4%	5,938,391	96.7%
商業物業投資與經營	193,070	2.2%	166,420	2.7%
酒店經營	33,388	0.4%	34,861	0.6%
合計	<b>8,775,465</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,139,672</b>	<b>100.0%</b>

物業開發及銷售所得收入從2016年的人民幣8,549.0百萬元減至2017年的人民幣5,938.4百萬元，減幅為30.5%，主要由於已售總建築面積減少，部分被物業開發項目每建築面積的平均售價提高所抵銷。已售總建築面積從2016年的825,785平方米減至2017年的512,361平方米，主要歸因於我們持有非控股權益的共同開發項目比例增加及該等項目的已售建築面積並未計入本集團的已售建築面積。平均售價從2016年的每平方米人民幣10,353元增至2017年的每平方米人民幣11,590元，主要歸因於我們就出售南京旭日愛上城五區及無錫三萬頃的售價相對較高。

商業物業投資與經營所得收入從2016年的人民幣193.1百萬元減至2017年的人民幣166.4百萬元，減幅為13.8%，主要由於南京弘陽廣場的主題樂園因自2016年10月起進行升級工程導致其門票收入減少。

酒店經營所得收入從2016年的人民幣33.4百萬元增至2017年的人民幣34.9百萬元，增幅為4.5%，主要由於加大營銷活動令南京弘陽酒店的平均房費及入住率提高。

#### 銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣6,219.9百萬元減至2017年的人民幣3,648.0百萬元，減幅為41.3%，主要由於物業開發及銷售成本減少，與2017年已售總建築面積減少相一致。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年的人民幣2,555.6百萬元減至2017年的人民幣2,491.6百萬元，減幅為2.5%。我們的毛利率從2016年的29.1%上升至2017年的40.6%，主要由於物業開發及銷售的毛利率從2016年的28.8%上升至2017年的40.4%。有關上升主要由於2016年交付了若干毛利率較低的項目。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2016年的人民幣94.6百萬元大幅增至2017年的人民幣282.9百萬元，主要由於閒置資金增加及較為高效的理財令利息收入增加。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2016年的人民幣222.8百萬元增至2017年的人民幣240.3百萬元，增幅為7.8%，主要由於廣告及業務開發開支以及佣金增加，與所售物業數量增加保持一致。

### 行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣228.1百萬元增至2017年的人民幣305.2百萬元，增幅為33.8%，主要由於(i)平均工資提高及中高級行政人員增加令人工成本增加；(ii)折舊及攤銷增加；及(iii)招待開支增加，部分被專業費用減少所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支從2016年的人民幣41.2百萬元大幅減至2017年的人民幣17.5百萬元，主要由於(i)就弘陽廣場B1館裝修及升級工程應付其若干租戶補償減少；及(ii)出售廠房、物業及設備的虧損減少。

### 投資物業公允價值虧損

投資物業公允價值虧損從2016年的人民幣109.8百萬元大幅增至2017年的人民幣287.4百萬元，主要由於我們將整個南京弘陽廣場A區出租（而非為成本控制及運營效率而單獨出租），令其租金收入減少。

### 融資成本

我們的融資成本從2016年的人民幣354.4百萬元增至2017年的人民幣411.5百萬元，增幅為24.6%，主要由於貸款總額增加。

## 財務資料

### 應佔合資企業及聯營公司(虧損)/收益

2016年的應佔合資企業及聯營公司虧損為人民幣31.9百萬元，而2017年的應佔合資企業及聯營公司收益為人民幣418.1百萬元，主要由於若干共同開發項目於2017年交付。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣730.8百萬元減至2017年的人民幣705.3百萬元，減幅為3.5%，主要由於我們2017年的稅務收入減少使中國企業所得稅減少，部分被2017年中國土地增值稅增加所抵銷。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額從2016年的人民幣931.1百萬元增至2017年的人民幣1,195.5百萬元，增幅為28.4%。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2016年的人民幣8,775.5百萬元，增幅為63.2%，主要歸因於物業開發及銷售所得收入增加。

下表載列我們各業務分部所得收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售 .....	5,124,160	95.3	8,549,007	97.4
商業物業投資與經營 .....	226,727	4.2	193,070	2.2
酒店經營 .....	25,912	0.5	33,388	0.4
合計 .....	<b>5,376,799</b>	<b>100.0</b>	<b>8,775,465</b>	<b>100.0</b>

物業開發及銷售所得收入從2015年的人民幣5,124.2百萬元增至2016年的人民幣8,549.0百萬元，增幅為66.8%，主要由於(i)已售總建築面積增加；及(ii)物業開發項目每建築面積的平均售價提高。已售總建築面積從2015年的582,084平方米增至2016年的825,785平方米，主要歸因於2016年，南京上城二區、弘陽上院、常州弘陽上城二期、蘇州弘陽上園及上湖雅苑、南通弘陽上城等已竣工及交付項目數目增加。平均售價從2015年的每平方米人民幣8,803.0元增至2016年的每平方米人民幣10,353元，主要歸因於南京旭日上城三區、旭日愛上城第五區、弘陽旭日愛上城六區、旭日愛上城彩翼園及弘陽上園於2016年的售價相對較高。

## 財務資料

商業物業投資與經營所得收入從2015年的人民幣226.7百萬元減至2016年的人民幣193.1百萬元，減幅為14.8%，主要由於(i)南京弘陽廣場A1館因於2016年升級及改造導致其租金收入減少；及(ii)南京弘陽廣場的主題樂園因自2016年10月起進行升級工程導致其門票收入減少。

酒店經營所得收入從2015年的人民幣25.9百萬元增至2016年的人民幣33.4百萬元，增幅為28.9%，主要由於加大營銷力度令(i)南京弘陽酒店的入住率提高；(ii)無錫洛克菲酒店平均每晚入住率提高；及(iii)我們酒店的餐飲收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本從2015年的人民幣3,125.0百萬元大幅增至2016年的人民幣6,219.9百萬元，主要由於我們所開發的物業的平均成本從2015年的每平方米人民幣5,130.5元增至2016年的人民幣7,368.1元，而平均成本增加主要歸因於(i)土地購買成本因土地購買市價上升而增加及我們進軍的新市場(如常熟)的土地價格相對較高；及(ii)我們推出無錫的無錫三萬頃及南京旭日學府等更多高檔住宅項目導致建築成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2016年的人民幣2,555.6百萬元，增幅為13.5%。我們的毛利率從2015年的41.9%減至2016年的29.1%，主要由於物業開發及銷售的毛利率從2015年的41.7%減至2016年的28.8%。有關減少主要由於2016年交付了若干毛利率較低的項目。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2015年的人民幣98.1百萬元減至2016年的人民幣94.6百萬元，減幅為3.6%，主要由於(i)利息收入減少，部分被其他收入(包括個人所得稅退稅及銷售裝修所得收入)增加所抵銷。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2015年的人民幣159.5百萬元增至2016年的人民幣222.8百萬元，增幅為39.7%，主要由於人工成本以及廣告及業務開發開支增加，有關增加與銷售人員及銷售代理人數以及已售物業數量增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支從2015年的人民幣186.5百萬元增至2016年的人民幣228.1百萬元，增幅為22.3%，主要由於(i)我們聘請專業人士進行土地增值稅清算及融資活動的專業費用增加，及(ii)招待開支增加，部分被折舊及攤銷減少所抵銷。

## 財務資料

### 其他開支

我們的其他開支從2015年的人民幣26.5百萬元大幅增至2016年的人民幣41.2百萬元，主要由於(i)就弘陽廣場B1館的升級及改造工程支付予若干業主的報酬及(ii)對主題樂園進行升級導致出售物業、廠房及設備的虧損。

### 投資物業公允價值收益

2015年的投資物業公允價值收益主要由於(i)2015年南京商業物業的平均租金提高；及(ii)南京弘陽廣場於2015年擴張，而2016年的投資物業公允價值虧損則主要由於南京弘陽廣場B1館因於2016年底開始升級及改造工程，其從已竣工物業分類至在建物業。

### 融資成本

我們的融資成本從2015年的人民幣358.1百萬元減至2016年的人民幣354.4百萬元，減幅為1%，主要由於(i)所參考2015年底中國人民銀行基準利率經連續下調，2016年新增貸款的平均借款成本降低；及(ii)於2016年現有貸款再融資及新增貸款的利率較低。

### 應佔合資企業及聯營公司虧損

本公司應佔合資企業及聯營公司虧損從2015年的人民幣15.2百萬元大幅增至2016年的人民幣31.9百萬元，主要由於已產生大額開發成本但並未於同一年度交付予客戶的共同開發項目增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2015年的人民幣889.6百萬元減至2016年的人民幣730.8百萬元，減幅為17.9%，主要由於中國土地增值稅及遞延稅項減少，部分被我們應課稅收入增加導致中國企業所得稅增加所抵銷。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額從2015年的人民幣1,328.7百萬元減至2016年的人民幣931.1百萬元，減幅為30%。

## 財務資料

### 若干財務狀況表項目

#### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間有關物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉撥至持作出售的竣工物業。開發中物業從截至2015年12月31日的人民幣9,586.3百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣10,260.8百萬元並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣16,957.9百萬元，主要由於同期及物業開發活動增加。

#### 持作出售竣工物業

持作出售物業指於各財政期末已竣工但未售出的物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售物業成本通過分攤未售物業產生的相關成本釐定。可變現淨值經參考於日常業務過程中已售物業所得銷售款項減適用銷售開支或由管理層根據現行市況預計的預期售價釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們已分別銷售人民幣1,853.2百萬元、人民幣1,845.0百萬元及人民幣1,842.5百萬元持作出售竣工物業。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值，而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益)。我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯對我們截至2015年、2016年及2017年12月31日的投資物業進行估值，分別為人民幣8,288.7百萬元、人民幣8,319.9百萬元及人民幣8,722.9百萬元。

我們投資物業公允價值的增加主要由於(i)常州弘陽廣場等投資物業的持續增加及擴張及(ii)南京弘陽廣場的翻修及升級。

#### 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要指應收我們物業及停車場買方尚未付清的購買款項，以及應收租賃客戶尚未付清的發票金額。

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2015年12月31日的人民幣5.1百萬元大幅減至截至2016年12月31日的人民幣2.9百萬元，主要由於我們收回有關租金的應收款項。我們的貿易應收款項及應收票據減至截至2017年12月31日的人民幣1.5百萬元，因為我們已收回與停車場分期付款相關的大部分應收款項。

## 財務資料

根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變化且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。於業績記錄期，我們的貿易應收款項僅佔各報告期總收入的一小部分。另外，鑒於我們的業務性質與過往經驗，我們遭遇買方違約事件的次數十分有限。因此，我們認為我們不會遭受重大的貿易應收款項信貸風險。截至2018年2月28日，我們已收回人民幣0.64百萬元，相當於截至2017年12月31日貿易應收款項及應收票據尚未償還結餘的42.3%。

於2015年、2016年及2017年，我們的貿易應收款項及應收票據周轉日數分別為0.4日、0.2日及0.1日。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的貿易應收款項及應收票據周轉日數乃以年初及年末或期初及期末貿易應收款項及應收票據的平均值除以收入，所得值再乘以365日計算得出。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項淨額的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
一年內.....	4,335	2,889	1,514
一年及以上.....	737	—	—
合計.....	<b>5,072</b>	<b>2,889</b>	<b>1,514</b>

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項。

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
就收購土地使用權而向 對手方作出的貸款.....	138,300	272,868	1,011,041
收購土地使用權預付款項.....	334,980	—	519,232
其他可收回稅項.....	416,208	397,659	366,634
應收非控股股東款項.....	—	150,000	298,018
其他按金.....	63,495	109,064	163,106
建築成本預付款項.....	43,546	41,610	110,887
其他應收款項.....	43,991	48,077	67,632
應收第三方款項.....	186,196	67,421	67,421
土地使用權按金.....	—	149,112	11,471
應收利息.....	10,287	1,771	11,259
減值.....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
合計.....	<b>1,157,151</b>	<b>1,157,730</b>	<b>2,546,849</b>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣1,157.2百萬元、人民幣1,157.7百萬元及人民幣2,546.8百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們就收購土地使用權為對手提供的貸款分別為人民幣138.3百萬元、人民幣272.9百萬元及人民幣1,011.0百萬元。我們就收購土地使用權為對手方提供的貸款大幅增加乃由於我們共同收購的土地（例如滁州的正榮府、無錫的無錫XDG-2012-54地塊及南通的東方雲苑）不斷增加。

我們的收購土地使用權預付款項從截至2015年12月31日的人民幣335.0百萬元減至截至2016年12月31日的零，主要由於我們於2016年取得若干新項目的土地使用權證並開始開發，令截至2015年12月31日的結餘重新分類至在建物業。我們的收購土地使用權預付款項增至截至2017年12月31日的人民幣519.2百萬元，乃由於收購的土地使用權增加。

我們的其他可收回稅項包括可收回營業稅及增值稅。其他可收回稅項從截至2015年12月31日的人民幣416.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣397.7百萬元，並進一步減至截至2017年12月31日的人民幣366.6百萬元，原因是營改增令稅率降低。

我們的建築成本預付款項從截至2015年12月31日的人民幣43.5百萬元略減至截至2016年12月31日的人民幣41.6百萬元，並增至截至2017年12月31日的人民幣110.9百萬元，主要由於我們物業開發項目增加。

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日2016年的土地使用權按金分別為零、人民幣149.1百萬元及人民幣11.5百萬元。我們2016年的土地使用權按金主要與就江蘇省南通市兩幅土地公開招標、拍賣及掛牌出售支付的按金有關。

### 應收關聯公司款項

應收關聯公司款項指我們為控股股東及控股股東的聯營公司及附屬公司以及本公司的合資企業及聯營公司墊付的資金，以為彼等的資金需求提供資金。該等款項為無抵押且無固定還款期限。截至2017年12月31日，我們的應收關聯公司（合資企業及聯營公司除外）款項為人民幣2,321.4百萬元，其中人民幣2,317.7百萬元屬非貿易性質。我們及控股股東均已同意於[編纂]前清償應收關聯公司（合資企業及聯營公司除外）的非貿易部分。

### 現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,146.7百萬元、人民幣2,398.7百萬元及人民幣2,478.1百萬元。現金及現金等價物從2015年12月31日至2016年12月31日及至2017年12月31日的持續增加主要是由於出售物業所得款項及融資活動所得現金流量增加。

## 財務資料

我們須將一定比例的預售所得款項存入指定監管賬戶，該等所得款項僅可用於相關項目的施工。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的受限制現金分別為人民幣122.1百萬元、人民幣223.6百萬元及人民幣741.6百萬元。受限制現金於業績記錄期增加乃由於我們的預售所得款項於相關年度增加。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的已質押存款分別為人民幣710.9百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣991.2百萬元。已質押存款主要包括(i)已質押作銀行及其他借款抵押品的銀行存款及(ii)已質押作買方按揭貸款、項目建設或發行銀行承兌票據抵押品的銀行存款。已質押存款從2015年12月31日至2016年12月31日有所減少，主要由於用於擔保銀行貸款的已質押存款有所減少，其體現了我們完善的資本結構。已質押存款從2016年12月31日至2017年12月31日有所增加，主要由於已質押作銀行及其他借款抵押品的銀行存款增加。

### 預收客戶款項

預收款項主要指就尚未確認的已售物業向客戶收取的按金及預售所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的預收款項分別為人民幣8,514.4百萬元、人民幣9,713.5百萬元及人民幣10,290.1百萬元。預收款項從截至2015年12月31日至2017年12月31日的增加與合約銷售的增加一致。

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指應付第三方建築承包商及供應商的款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的貿易應付款項及應付票據為人民幣2,790.2百萬元、人民幣1,866.5百萬元及人民幣2,080.7百萬元。我們的貿易應付款項及應付票據從截至2015年12月31日的人民幣2,790.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣1,866.5百萬元，主要由於於2016年我們加快結清第三方建築承包商及供應商款項。截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項及應付票據增至人民幣2,080.7百萬元，與我們的房地產開發業務擴張一致。

董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們在支付貿易應付款項及應付票據方面並無違約。

截至2018年2月28日，我們已結清人民幣256.9百萬元，佔截至2017年12月31日貿易應付款項及應付票據尚未償還結餘的12.6%。

於2015年、2016年及2017年，我們的貿易應付款項周轉日數分別為223.1日、136.6日及197.5日。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的貿易應付款項周轉日數乃以年初及年末貿易應付款項的平均值除以銷售成本，所得值再乘以365日計算。自2015年至2016年的貿易應付款項周轉日數的減少乃由於我們於2016年加快結清第三方建築承包商及供應商款項。貿易應付款項周轉日數從2016年至2017年有所增加，主要由於2017年我們的貿易應付款項及應付票據增加。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	2,787,914	1,864,620	2,021,539
一年及以上.....	2,250	1,873	59,178
合計.....	<b>2,790,164</b>	<b>1,866,493</b>	<b>2,080,717</b>

### 其他應付款項、已收按金及應計項目

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項、已收按金及應計項目。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
附屬公司的非控股股東墊款.....	—	—	2,298,038
與第三方土地使用權有關的墊款.....	—	—	472,414
第三方墊款.....	170,000	—	—
建築相關留置按金.....	31,728	54,284	160,590
應付工資及福利.....	44,685	64,458	87,592
應付利息.....	24,021	17,774	42,432
營業稅及附加費.....	4,015	22,926	34,187
維修基金.....	5,271	19,707	8,781
物業銷售相關按金.....	7,450	10,296	5,755
其他.....	5,960	13,422	17,599
合計.....	<b>293,130</b>	<b>202,867</b>	<b>3,127,388</b>

我們附屬公司的非控股股東墊款主要指非控股股東就項目的開發而作出的投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們附屬公司的非控股股東墊款分別為零、零及人民幣2,298.0百萬元。我們自附屬公司的非控股股東的墊款自截至2016年12月31日的零增至截至2017年12月31日的人民幣2,298.0百萬元。主要來自我們共同開發合作夥伴就合肥的昕悅花園及常州的金璽天郡的開發成本所提供的資金。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們與第三方土地使用權有關的墊款分別為零、零及人民幣472.4百萬元。我們截至2017年12月31日的與第三方土地使用權有關的墊款是指我們共同開發合作夥伴有關泰興的泰興TX2017-20地塊及滁州的雲境花園的土地收購所提供的資金。

建築相關留置按金主要包括應付建築承包商的質保金。我們一般於工程竣工後兩個月內結算95%的總合約價，並預留餘下的5%一至五年作為質保金。建築相關留置按金從截至

---

## 財 務 資 料

---

2015年12月31日的人民幣31.7百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣54.3百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣160.6百萬元，與已竣工項目增加一致。

### 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項從截至2015年12月31日的人民幣1,275.6百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣2,108.7百萬元，進一步增至截至2017年12月31日的人民幣2,835.5百萬元，主要由於相同年份共同開發項目回本持續增加。截至2017年12月31日，我們應付關聯公司(合資企業及聯營公司除外)的款項為人民幣45.7百萬元，其中人民幣6.9百萬元具有非貿易性質，且我們擬於[編纂]前結清該等未支付的應付關聯公司款項。

## 財務資料

### 資金流動性及資金來源

物業開發需要大量資金投入，以用於土地收購及工程建設。迄今為止，我們主要自經營活動產生的現金（主要包括物業的預售及銷售所得款項、所收取的租金收入）以及銀行貸款及金融機構借款為運營提供資金。

### 流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債明細。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	2018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)
<b>流動資產</b>				
開發中物業.....	9,586,255	10,260,818	16,957,888	18,288,952
已竣工持作銷售物業.....	1,853,176	1,845,045	1,842,510	1,087,011
貿易應收款項及應收票據.....	5,072	2,889	1,514	16,418
應收關聯公司款項.....	1,231,087	2,938,809	2,321,358	2,544,034
應收股東款項.....	430,678	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款項.....	1,157,151	1,157,730	2,546,849	6,356,069
可收回稅款.....	83,577	209,290	244,358	283,395
可供出售投資.....	547,894	1,620,174	2,006,659	823,928
其他流動資產.....	—	—	32,027	—
存貨.....	1,733	1,479	1,594	1,562
受限制現金.....	122,118	223,639	741,573	190,600
已抵押存款.....	710,926	140,039	991,238	119,000
現金及現金等價物.....	1,146,749	2,398,674	2,478,063	4,135,089
<b>流動資產總值</b> .....	<b>16,876,416</b>	<b>20,798,586</b>	<b>30,165,631</b>	<b>33,846,058</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據.....	2,790,164	1,866,493	2,080,717	1,156,080
其他應付款項、已收按金及應計項目.....	293,130	202,867	3,127,388	6,481,916
預收客戶款項.....	8,514,365	9,713,510	10,290,051	10,688,370
應付關聯公司款項.....	1,275,614	2,108,699	2,835,539	4,646,566
計息銀行及其他借款.....	2,397,782	2,496,016	4,636,517	3,813,795
應付稅款.....	661,268	989,450	981,573	933,398
財務擔保合約.....	831	1,429	1,614	—
<b>流動負債總額</b> .....	<b>15,933,154</b>	<b>17,378,464</b>	<b>23,953,399</b>	<b>27,720,125</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b> .....	<b>943,262</b>	<b>3,420,122</b>	<b>6,212,232</b>	<b>6,125,933</b>

我們的流動資產淨值從截至2015年12月31日的人民幣943.3百萬元大幅增至截至2016年12月31日的人民幣3,420.1百萬元，主要由於：(i)應收關聯公司款項因合資企業或聯營公司開發

## 財務資料

的項目增加而大幅增加；(ii)現金及現金等價物隨物業銷售額增加而大幅增加；及(iii)可供投資的空置資金增加導致可供出售投資增加，部分由(i)來自客戶的墊款隨我們的合約銷售額增加而大幅增加；及(ii)應付關聯公司款項因共同開發項目的回報增加而大幅增加所抵銷。

我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的人民幣3,420.1百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣6,212.2百萬元，主要由於：(i)在建項目隨著我們擴大物業開發活動而大幅增加；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因與第三方土地使用權有關的預預付款項增加而大幅增加，部分由(i)計息銀行及其他借款隨著我們的業務擴大而大幅增加；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計項目增加，主要由於合作夥伴向共同開發項目提供資金增加使應收附屬公司非控股股東預付款項增加所抵銷。

截至2018年2月28日，我們的流動資產淨值略減至人民幣6,125.9百萬元。

### 現金流量

下表載列我們於所示年度的合併現金流量表概要。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
<b>節選現金流量表數據</b>			
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	2,389,980	891,231	(3,497,953)
投資活動(所用)現金淨額.....	(127,366)	(1,579,694)	(1,178,588)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	(1,844,409)	1,940,388	2,398,754
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額.....	418,205	1,251,925	79,389
年初現金及現金等價物.....	728,544	1,146,749	2,398,674
年末現金及現金等價物.....	1,146,749	2,398,674	2,478,063

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所得現金主要來源為出售物業所得款項，包括開發中物業的預售以及物業租賃業務的租金收入與商業物業管理業務的物業管理收入。我們的經營活動現金主要用途為就物業開發活動支付的款項，包括土地收購。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣3,498.0百萬元，乃來源於經營所用現金人民幣1,982.8百萬元，經由(i)已收利息人民幣228.5百萬元，(ii)已繳稅項

## 財務資料

人民幣912.6百萬元及(iii)已付利息人民幣831.1百萬元調整。經營所用現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,900.8百萬元經下列項目調整：(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣4,884.0百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因土地使用權預付款項增加而增加人民幣1,328.8百萬元，部分被共同開發項目合夥人提供的資金增加，導致附屬公司的非控股股東提供的墊款增加，故其他應付款項、已收按金及應計項目增加人民幣2,895.1百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣891.2百萬元，乃來源於經營所得現金人民幣2,089.9百萬元，經由(i)已收利息人民幣98.3百萬元，(ii)已繳稅項人民幣677.5百萬元及(iii)已付利息人民幣619.5百萬元調整。經營所得現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,661.9百萬元經下列項目調整：(i)因合約銷售額增加，來自客戶的預收款項增加人民幣1,199.1百萬元，部分被(i)貿易應付款項及應付票據因我們加快結清第三方建築承包商及供應商款項減少人民幣923.7百萬元；(ii)與預計於前幾年產生虧損及減值於蘇州的若干個項目交付相關的減值虧損撤銷人民幣193.4百萬元；及(iii)預售增加導致限制現金增加人民幣101.5百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣2,390.0百萬元，乃來源於經營所得現金人民幣3,427.4百萬元，經由(i)已付利息人民幣809.7百萬元，(ii)已繳稅項人民幣323.1百萬元及(iii)已收取利息人民幣95.4百萬元調整。經營所得現金淨額主要由於稅前利潤人民幣2,218.2百萬元經下列項目調整：(i)因合約銷售額增加，來自客戶的預收款項增加人民幣2,003.4百萬元；及(ii)因業務擴張，貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,760.1百萬元，部分被(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣2,183.4百萬元；及(iii)投資物業的公允價值收益人民幣614.1百萬元所抵銷。

### 投資活動所得(所用)現金淨額

投資活動所得現金流量淨額主要涉及與償還向合資企業及聯營公司的墊款及償還向關聯公司的墊款有關的現金流入。投資活動所用現金流量淨額主要涉及與向合資企業及聯營公司的墊款及向關聯公司的墊款有關的現金流出。

2017年投資活動所得現金淨額為人民幣1,178.6百萬元，主要歸因於(i)償還向關聯公司的墊款人民幣2,654.3百萬元，及(ii)就共同開發項目的資金支持及回報向合資企業及聯營公司的貸款減少人民幣1,812.1百萬元，部分被(i)向關聯公司的墊款人民幣1,341.9百萬元及(ii)收購合資企業及聯營企業花費人民幣815.3百萬元所抵銷。

2016年投資活動所用現金淨額為人民幣1,579.7百萬元，主要歸因於(i)我們使用閑置資本投資短期財富管理產品令可供出售投資增加人民幣1,072.3百萬元，(ii)就共同開發項目的資

## 財務資料

金支持向合資企業及聯營公司的貸款增加人民幣924.5百萬元及(iii)向關聯公司墊款人民幣894.0百萬元，部分被(i)償還向關聯公司的墊款人民幣1,529.9百萬元及(ii)償還向股東的墊款人民幣1,088.0百萬元所抵銷。

2015年投資活動所用現金淨額為人民幣127.4百萬元，主要歸因於(i)向關聯公司墊款人民幣2,034.9百萬元，(ii)向股東墊款人民幣616.1百萬元及(iii)就共同開發項目的資金支持向合資企業及聯營公司的貸款增加人民幣407.5百萬元，部分被(i)償還向關聯公司的墊款人民幣2,641.1百萬元及(ii)償還向股東的墊款人民幣477.8百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

融資活動所得現金主要涉及來自關聯公司的墊款。融資活動所用現金主要涉及償還來自關聯公司的墊款。

2017年融資活動所得現金淨額為人民幣2,398.8百萬元，主要歸因於(i)來自關聯公司的墊款人民幣12,504.1百萬元及(ii)計息銀行借款所得款項人民幣7,483.1百萬元，部分被(i)償還來自關聯公司的墊款人民幣14,291.8百萬元及(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣3,918.9百萬元。

2016年融資活動所得現金淨額為人民幣1,940.4百萬元，主要歸因於(i)來自關聯公司的墊款人民幣13,125.2百萬元及(ii)計息銀行借款所得款項人民幣9,657.5百萬元，部分被(i)償還來自關聯公司的墊款人民幣13,718.6百萬元及(ii)償還計息銀行借款人民幣7,649.4百萬元。

2015年融資活動所用現金淨額為人民幣1,844.4百萬元，主要歸因於(i)償還來自關聯公司的墊款人民幣9,317.3百萬元，及(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣4,573.9百萬元，部分被(i)來自關聯公司的墊款人民幣8,367.7百萬元，及(ii)計息銀行及其他借款所得款項人民幣3,034.3百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們過往曾且將繼續透過物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、銀行及其他金融機構借款、股東注資及債券撥付營運資金。計及我們的業務前景、經營活動所得現金、現有可用銀行信貸及其他可獲得財務資源以及我們於線下債務資本市場的份額，董事經審慎查詢後信納，我們將具備充足可用的營運資金以應付本文件日期後至少12個月的當時需求。

## 財務資料

截至2017年12月31日，我們的資本承擔為人民幣5,712.2百萬元。截至同日，我們的銀行及其他借款總額約為人民幣6,981.1百萬元，將於截至2019年12月31日止兩個年度內償還。據董事確認，我們計劃主要透過物業預售及銷售所得款項、新的銀行借款或轉融通及發行債券履行有關償還責任。董事預計我們將自目前開發中物業的預售及銷售所得款項中錄得重大現金流入。截至2018年2月28日，我們的銀行信貸總額為人民幣14,354.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣3,354.3百萬元。董事認為我們有足夠未動用銀行信貸及內部資源償還到期債務，滿足現有及未來開發項目的資本承擔。有關我們資金及營運資金管理措施的詳情，請參閱「業務—資金管理」。

### 資本開支

於業績記錄期，我們的資本開支主要指與購買物業、廠房及設備及收購若干軟件等無形資產有關產生的開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度、我們分別產生資本開支人民幣52.7百萬元、人民幣185.5百萬元及人民幣299.8百萬元。董事估計我們截至2018年及2019年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣44.6百萬元及人民幣125.2百萬元。有關估計指基於現有商業計劃我們預計將於有關期間產生的資本開支總額。

我們可不時調整我們的商業計劃，因而估計資本開支總額亦可能有所變動。

### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的承擔。

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
已簽約但未撥備：			
物業開發活動	2,150,058	1,376,453	3,337,595
收購土地使用權	709,020	—	657,500
物業、廠房及設備	3,872	2,888	68,891
投資物業	86,954	957	14,752
收購注資	—	—	1,130,127
注資聯營公司及合資企業	20,000	250,840	503,368
合計	<b>2,969,904</b>	<b>1,631,138</b>	<b>5,712,233</b>

## 財務資料

### 經營租賃承擔

下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下我們應付的未來最低租金總額。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	62,495	50,307	42,858
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	169,207	150,833	134,853
五年以上.....	268,087	236,153	209,276
合計.....	<b>499,789</b>	<b>437,293</b>	<b>386,987</b>

下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下我們應付的未來最低租金總額。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	614	1,134	2,267
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	2,114	4,950	4,204
五年以上.....	750	250	250
合計.....	<b>3,478</b>	<b>6,334</b>	<b>6,721</b>

## 財務資料

### 負債

下表載列我們截至所示日期的貸款及借款明細。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	2月28日
	(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>即期</b>				
銀行貸款 — 質押.....	1,164,732	857,490	1,211,000	1,286,500
銀行貸款 — 擔保.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 質押及擔保.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押.....	—	—	—	—
其他貸款 — 抵押.....	150,000	—	850,000	50,000
其他貸款 — 無抵押.....	—	—	50,000	50,000
長期銀行貸款的即期部分 — 質押.....	524,441	347,141	330,000	378,803
長期銀行貸款的即期部分 — 擔保.....	—	—	20,000	—
長期銀行貸款的即期部分 — 質押及擔保.....	63,750	1,073,526	819,627	816,555
長期銀行貸款的即期部分 — 無抵押.....	—	—	—	—
長期其他貸款的即期部分 — 抵押 <sup>(1)</sup> .....	494,859	217,859	1,108,220	1,104,268
長期其他貸款的即期部分 — 無抵押 <sup>(1)</sup> .....	—	—	247,670	177,669
	<u>2,397,782</u>	<u>2,496,016</u>	<u>4,636,517</u>	<u>3,813,795</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款 — 質押.....	910,302	2,298,874	2,222,533	2,734,159
銀行貸款 — 擔保.....	—	320,000	305,000	345,267
銀行貸款 — 質押及擔保.....	1,102,582	2,047,922	3,126,477	3,886,467
銀行貸款 — 無抵押.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 抵押 <sup>(1)</sup> .....	1,253,058	528,025	1,338,972	1,383,257
銀行貸款 — 無抵押 <sup>(1)</sup> .....	—	—	—	—
	<u>3,265,942</u>	<u>5,194,821</u>	<u>6,992,982</u>	<u>8,349,150</u>
<b>合計.....</b>	<b><u>5,663,724</u></b>	<b><u>7,690,837</u></b>	<b><u>11,629,499</u></b>	<b><u>12,162,945</u></b>

附註：

(1) 我們的其他貸款包括信託及其他融資安排。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的未償還即期及非即期抵押銀行貸款、擔保銀行貸款及其他抵押借款分別合共為人民幣5,663.7百萬元、人民幣7,690.8百萬元及人民幣11,331.8百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們借款總額的加權平均實際利率（指於有關期間產生的實際借款成本除以有關期間未償還加權平均借款）分別為8.38%、7.72%及7.52%。

## 財務資料

於業績記錄期，我們借款的平均實際利率的下浮乃主要由於2016年中國人民銀行基準利率下降以及我們的資本結構得到優化。

我們的若干銀行貸款及其他借款乃由已抵押銀行存款、物業及存貨擔保。截至2017年12月31日，我們的借款以資產組合(包括投資物業、預付土地租賃款項、開發中物業、已竣工持作銷售物業、受限制現金以及廠房及設備)作抵押。

此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日，控股股東及其聯繫人質押或擔保的若干借款分別為人民幣3,064.2百萬元、人民幣3,867.3百萬元及人民幣5,788.3百萬元。我們控股股東及其聯繫人作出的該等質押及擔保將在[編纂]之前獲免除。

於業績記錄期，我們合資企業及聯營公司尚未質押或擔保的任何借款。

下表載列截至所示日期我們計息借款的賬齡分析。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	2018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)
一年內償還.....	2,397,782	2,496,016	4,636,517	4,513,795
第二年內償還.....	2,374,725	1,928,343	2,344,621	2,697,519
二至五年內償還.....	785,505	2,333,350	3,924,984	4,883,891
五年以後償還.....	105,712	933,128	723,377	767,741
合計.....	<u>5,663,724</u>	<u>7,690,837</u>	<u>11,629,499</u>	<u>12,792,945</u>

我們的若干貸款及其他借款協議載有限制性契諾，包括(其中包括)，

- 借款人必須於對其物業或資產的任何部分設立產權負擔或以或會對借款人的還貸能力造成不利影響的方式處理其資產前取得借出人同意；
- 除非經借出人同意，否則借款人不得申請重大債務融資、以任何第三方為受益人授出擔保及其一定百分比的資產淨值向任何第三方提供債務減免；
- 借款人於取得借出人同意前，不得對其管理制度、公司架構、擁有權及股權結構作出任何重大變動，包括但不限於任何合營、聯營、合併、收購、重組、分立、出售、劃分、解散、清算、暫停辦理業務、託管、承包、租賃管理、轉讓所有權、減少註冊股本及其他重大事項；

## 財務資料

- 借款人須於出售、授出、租賃、出借、轉讓、按揭、質押或處置重大資產(其資產淨值的既定百分比)前取得借出人同意；
- 未經借出人事先同意，借款人不得改變借款的用途；
- 借款人必須就其關連交易(達到其資產淨值的固定百分比)及時通知借出人，包括關連交易各方的關係、交易項目、交易性質、交易金額、相應比率及定價政策；
- 借款人必須於在任何重大方面變更其業務營運性質或範圍前取得借出人同意；
- 除非獲得借出人同意，否則借款人不得將貸款項下其的部分或全部責任轉讓予第三方；
- 未經借出人同意借款人不得宣派或派付股息(超過稅後淨利潤的若干比例或超過未分配利潤總額的若干比例)；
- 借款人須處置不會影響借款人還貸能力的資產；
- 借款人須於對其組織章程細則、業務範圍、註冊股本及法定代表作出任何變更前及時通知借出人；
- 借款人須向借出人提供有關我們的相關項目、財務活動及應要求所得款項用途的資料；及
- 禁止借款人產生其他或會對借款人還貸能力造成不利影響的負債。

該等限制或會限制我們未來向本公司派付股息或作出其他分派的能力。經董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們概無作出股息宣派及／或付款，以及違反任何相關貸款或借款協議的條款。董事預計，該等契諾將不會對我們承擔進行我們現行業務計劃所需的額外債務或股本融資的能力造成重大限制。

於業績記錄期及最後可行日期，我們並無(a)在獲取信貸融資時經歷任何困難；(b)經歷任何銀行收回銀行融資或收到任何提前償還的要求；或(c)拖欠付款或違反其銀行借款的金融契約。

## 財務資料

截至2018年2月28日，即就本債務報表而言的最後可行日期，我們已合共產生銀行信貸人民幣14,354.0百萬元及未動用銀行信貸人民幣3,354.3百萬元。除「財務資料 — 負債」所披露者外，我們並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資金、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似負債、融資租賃或承兌匯票或承兌信用下的租購承諾、責任。自2018年2月28日直至最後可行日期，就本債務報表而言，我們在其負債狀況方面並無經歷任何重大變動。董事確認，除「概要 — 近期發展」及「業務 — 項目資金 — 公司債券」章節所披露我們擬進行的[編纂]及潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。

### 信託及其他融資安排

與諸多中國其他物業開發商一樣，我們在日常業務過程中亦與信託公司、資產管理公司及彼等的融資平台以及其他金融夥伴訂立融資安排，以為我們物業開發及其他相關業務營運融資。截至2017年12月31日，信託及其他融資安排的未償還總額佔截至同日我們借款總額的30.9%。有關信託融資安排的詳情，請參閱「業務 — 項目資金 — 信託及其他融資安排」。

### 或有負債

下表載列我們截至所示日期的擔保總額：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資而			
向銀行作出的擔保 .....	2,454,625	6,333,146	5,046,916
就授予關聯公司及第三方的融資而向銀行			
及其他機構作出的擔保 .....	3,746,010	9,513,210	7,448,050
合計	<u>6,200,635</u>	<u>15,846,356</u>	<u>12,494,966</u>

我們向銀行提供擔保以作為其物業買方的按揭安排的抵押。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們就按揭信貸向銀行作出的最高擔保金額分別為人民幣2,454.6百萬元、人民幣6,333.1百萬元及人民幣5,046.9百萬元。該等擔保包括就物業的合法業權與買方完成轉讓手續後將終止的擔保及買方向銀行悉數償還按揭貸款後將終止的擔保。

由於倘物業買方不履行彼等的付款責任，銀行有權出售物業及從銷售所得款項中收回未償還貸款結餘，故我們認為，銀行因該等擔保而蒙受損失的可能性甚微。由於我們認為其公允價值甚微，故我們並無就該等擔保確認任何遞延收入。

## 財務資料

我們就授予關聯公司及第三方的融資向銀行及其他機構提供擔保。截至2017年12月31日，我們為關聯公司提供的擔保達到人民幣4,687.1百萬元。本集團若干物業、廠房及設備、已竣工持作出售物業、開發中物業及投資物業已就獲授銀行及其他貸款抵押予關聯公司。於[編纂]前，我們計劃免除及解除所有向關聯公司(合資企業及聯營公司除外)作出的擔保及抵押。

### 法律或然事項

於日常業務過程中，我們可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前並無確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟的結果，但我們認為由此產生的任何負債，無論個別或共同，將概不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後可行日期，除本文件所披露者外，我們並無其他重大或有負債。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方的付款責任。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信用支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體的任何可變權益。

### 市場風險

我們在日常業務過程中使用金融工具時面臨各種市場風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。我們的資本風險管理旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及使我們的風險最小化。

### 信貸風險

信貸風險為由於對手方不能或不願履行其合約責任所導致的虧損風險。

我們對大多數客戶而言並無任何集中的信貸風險。於業績記錄期，我們並無錄得任何重大呆賬虧損。

我們其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項以及來自關聯公司款項)的信貸風險因對手方違約而產生，最高風險等於該等工具的賬面值。董事預計不會有任何虧損因該等交易對手不履約而產生。

## 財務資料

### 流動資金風險

我們的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金連續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監察。

於業績記錄期末，根據合約未折現付款，我們的金融負債到期狀況如下：

	截至2017年12月31日				
	按要求	3個月以下	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款	—	1,316,572	3,944,137	8,378,453	13,639,162
貿易應付款項及應付票據	2,080,717	—	—	—	2,080,717
其他應付款項	2,821,665	—	—	—	2,821,665
財務擔保合約	49,500	—	801,889	3,415,351	4,266,740
應付關聯公司款項	2,835,539	—	—	—	2,835,539
<b>合計</b>	<b>7,787,421</b>	<b>1,316,572</b>	<b>4,746,026</b>	<b>11,793,804</b>	<b>25,643,823</b>

	截至2016年12月31日				
	按要求	3個月以下	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款	—	262,456	2,612,268	6,465,485	9,340,209
貿易應付款項及應付票據	1,866,493	—	—	—	1,866,493
其他應付款項	37,481	—	—	—	37,481
財務擔保合約	—	50,000	541,400	5,210,424	5,801,824
應付關聯公司款項	2,108,699	—	—	—	2,108,699
<b>合計</b>	<b>4,012,673</b>	<b>312,456</b>	<b>3,153,668</b>	<b>11,675,909</b>	<b>19,154,706</b>

	截至2015年12月31日				
	按要求	3個月以下	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款	—	431,292	2,249,061	3,632,826	6,313,179
貿易應付款項及應付票據	2,790,164	—	—	—	2,790,164
其他應付款項	199,292	—	—	—	199,292
財務擔保合約	4,000	58,000	201,800	1,489,246	1,753,046
應付關聯公司款項	1,275,614	—	—	—	1,275,614
<b>合計</b>	<b>4,269,070</b>	<b>489,292</b>	<b>2,450,861</b>	<b>5,122,072</b>	<b>12,331,295</b>

倘交易對手向有關擔保人追討有關款項，則上述財務擔保合約款項為本集團可能被要求根據安排支付擔保總額的最高款項。根據各報告期末預期，本集團認為毋須根據安排償

## 財務資料

付任何應付款項。然而，該估計可能會改變，取決於持有已擔保融資應收款項的交易對手遭受信貸虧損而按擔保條款追討的可能性。

### 利率風險

我們面臨主要與計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。我們並無使用衍生金融工具對沖利息風險。我們利用可變利率銀行借款及其他借款來管理我們的利息成本。

倘銀行及其他借款的利率已上浮／下浮1%，而其他所有可變因素保持不變，則經過對浮動利率借款的影響，我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的稅前利潤將分別減少／增加約人民幣1.5百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣4.3百萬元。

上述敏感度分析乃假設利率已於截至所示日期發生變動，且已應用於我們所有的浮動利率貸款及金融機構借貸而不計及利息資本化的影響。

### 貨幣風險

我們的業務主要以人民幣進行，且我們的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，我們認為其貨幣風險微不足道。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於業績記錄期，我們產生約人民幣[編纂]的[編纂]開支，其中人民幣[編纂]計入截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的行政開支。

目前我們預計，於業績記錄期結束後，將產生人民幣[編纂]的其他開支，其中人民幣[編纂]將計入損益表，人民幣[編纂]將計入我們的股本。我們的董事預計，截至2018年12月31日，該等開支不會對我們的財務業績造成重大不利影響。

### 股息及可供分派儲備

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們可供分派儲備分別為人民幣4,388.2百萬元、人民幣5,319.3百萬元及人民幣6,315.3百萬元。

## 財務資料

於業績記錄期，我們並無派付任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法則及章程細則的前提下，董事會全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

我們若干附屬公司須受限於若干未償還貸款協議項下之股息派付。誠如董事所確認，我們於業績記錄期及直至最後可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議之任何限制。

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
毛利率(%) <sup>(1)</sup> .....	41.9	29.1	40.6
純利率(%) <sup>(2)</sup> .....	24.7	10.6	19.5
股本回報率(%) <sup>(3)</sup> .....	28.0	16.5	14.7
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup> .....	1.06	1.20	1.26
資本負債比率(%) <sup>(5)</sup> .....	119.4	136.0	137.5
利息覆蓋率(倍數) <sup>(6)</sup> .....	7.19	5.69	5.30

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間之收益再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間之收益再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的股本回報率乃按各期間母公司擁有人應佔純利除以截至各期間末母公司擁有人應佔股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的資本負債比率乃按我們截至各日期之負債總額除以權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借貸總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加利息開支(不包括於我們的合併財務報表的資本化利息)，除以我們截至各期間的計息借貸的利息(不包括資本化利息)計算。

### 毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。有關討論詳情請參閱本節「一 經營業績之管理層討論與分析」。

## 財務資料

### 純利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的純利率分別為24.7%、10.6%及19.5%。2015年至2016年的純利率大幅下降，主要是由於(i)投資物業公允價值虧損及應佔合資企業及聯營公司虧損增加令純利減少；及(ii)收入隨著業務擴張而大幅增加。2016年至2017年的純利率增加主要由於(i)其他收入及收益增加令純利增加；應佔合資企業虧轉盈；及(ii)收入減少。

### 股本回報率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的股本回報率分別為28.0%、16.5%及14.7%。自2015年至2016年，我們的股本回報率大幅下降，主要是由於(i)年內純利減少(主要由於投資物業公允價值虧損所致)；應佔合資企業及聯營公司虧損增加；及(ii)股本增加。自2016年至2017年，我們的股本回報率略微下降，主要是由於股本增加，部分被純利小幅增加所抵銷。

### 流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的流動比率分別為1.06、1.20及1.26。流動比率的連續增加主要由流動資產連續增加推動，主要歸因於開發中物業、可供出售投資、受限制現金、現金及現金等價物從2015年12月31日至2017年12月31日有所增加。

### 資本負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的資本負債率分別為119.4%、136.0%及137.5%。資本負債比率由2015年12月31日至2017年12月31日增加主要由於於相同年度總貸款及借貸水平整體增加。

### 利息覆蓋率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的利息覆蓋率分別為7.19、5.69及5.30。我們的利息覆蓋率自2015年至2016年有所減少主要是由於息稅前利潤減少。我們的利息覆蓋率自2016年至2017年有所減少主要是由於我們的息稅前利潤的增幅低於我們同年計息借貸利息的增幅。

### 《上市規則》要求的披露

截至最後可行日期，概無須根據《上市規則》第13.13至13.19條的要求作出有關我們的披露的事件。

## 財務資料

### 期後事項

自最新合併財務報表編製日期之2017年12月31日起至本文件日期，本集團未承諾任何重大期後事項。

### 無重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日至本文件日期，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本文件附錄一會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

### 關聯方交易

於業績記錄期，我們已與關聯方開展了多項交易，如附錄一會計師報告附註38所載列。

應收／(應付)關聯方(合資企業及聯營公司除外)的非貿易款項主要指轉撥至／(轉撥自)關聯方的資金、為便利起見我們代表關聯方支付的款項或關聯方代表我們支付的款項。董事認為，所有關聯方交易均按公平基準以公平合理條款進行。

於業績記錄期，截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得應收股東曾先生款項為人民幣430.7百萬元、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，應付股東曾先生款項分別為零、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得償還股東曾先生墊款為零、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，向股東曾先生作出的償還墊款分別為人民幣477.8百萬元、人民幣1,088.0百萬元及零。

於業績記錄期，截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得應收關聯方(曾先生除外)款項為人民幣1,231.1百萬元、人民幣2,938.8百萬元及人民幣2,321.4百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，應付關聯公司款項分別為人民幣1,275.6百萬元、人民幣2,108.7百萬元及人民幣2,835.5百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得償還來自關聯公司(合資企業及聯營公司除外)墊款為人民幣11,523.6百萬元、人民幣22,814.7百萬元及人民幣25,411.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，向關聯公司(合資企業及聯營公司除外)作出的償還墊款分別為人民幣6,086.9百萬元、人民幣1,773.9百萬元及人民幣5,510.5百萬元。

向關聯方作出的墊款涉及借出資金可能不符合中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》。根據《貸款通則》，只有金融機構可依法從事發放貸款業務，非金融機構的公司間不得擅自借貸。中國人民銀行可能對出借方按發放貸款活動所得收入(即所收取利息)處以一倍以上至五倍以下罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈及自2015年9月1日起施行的《最高人民

## 財務資料

法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「《規定》」)，倘公司間借貸的所借款項用於企業生產經營，則該等貸款屬合法。借貸雙方約定的利率未超過年利率24%，出借人請求借款人按照約定的利率支付利息的，人民法院應予支持。根據2015年8月25日頒佈的〈最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知〉，對本《規定》施行以前成立的民間借貸合同，適用當時的司法解釋民間借貸合同無效而適用本《規定》有效的，適用本《規定》。

董事確認，本公司收取或作出的所有墊款均作業務運營之用，我們並未自集團內的融資安排產生任何收益。截至最後可行日期，我們並未因貸款收到任何申索或處罰通知。我們的中國法律顧問告知，在一般情況下，中國人民銀行根據本《規定》就集團內融資安排對公司處以非法收入一至五倍的罰款的可能性很小。

此外，董事進一步確認，所有由控股股東及彼等各自緊密聯繫人提供的應付或應收關聯方(合資企業及聯營公司除外)的非貿易性質款項及貸款或擔保的所有款項將於[編纂]前全額繳清或解除。請參閱「與控股股東的關係—財務獨立」。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團僅作說明用途之未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據香港《上市規則》第4.29條編製，旨在說明假如[編纂]已於2017年12月31日進行對本集團有形資產淨值的影響。該報表基於本文件附錄一會計師報告所載截至2017年12月31日的經審計財務資料所載的資產淨值編製，無按下文所述予以調整：

	截至2017年 12月31日 本集團 經審核 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂] 估計[編纂] 淨額 <sup>(2)</sup>	本集團 未經審核 備考經調整 有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>	未經審核備考經調整每股 有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣元)	(港元)
按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算.....	[8,283,923]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算.....	[8,283,923]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註：

- (1) 本集團截至2017年12月31日的有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，根據本公司擁有人應佔本集團經審核有形資產淨值人民幣8,298.1百萬元計算。

## 財務資料

- (2) [編纂]估計[編纂]淨額乃根據[編纂]及[編纂]的低位數及高位數(分別為每股[編纂]港元及[編纂]港元)分別計算得出(經扣除本集團於已付及應付[編纂]費用及其他相關費用)，且不計及因[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及根據「股本」所述授予董事的一般授權而可能由本集團配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 並未對未經審核備考經調整有形資產淨值進行調整以反映本集團於2017年12月31日後的任何買賣業績或所訂立的其他交易。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按根據[編纂]預計發行[編纂]股股份而釐定。並未計及因[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及根據「股本」所述授予董事的一般授權而可能由本集團配發及發行或購回的任何股份。
- (5) 未經審核備考經調整有形資產淨值按[●]港元兌人民幣[●]元的匯率兌換為港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然，或可予兌換。

### 物業權益及物業估值

截至2017年12月31日，第一太平戴維斯已評估我們的物業權益，認為我們於截至該日期的物業權益總值為人民幣45,589.3百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露的全文載列於本文件附錄三所載的物業估值報告中。

附註：

- (1) 該等交易乃根據參考各方共同協定的條款及條件進行。