

## 財務資料

閣下須將以下討論及分析與本招股章程附錄一A會計師報告所載我們按香港財務報告準則(可能在若干重大方面與其他司法權區的公認會計原則有出入)編製的經審核綜合財務報表連同相關附註一併閱讀。本節所呈列並非摘錄自或來自會計師報告的資料，已摘錄自或來自截至二零零九年十一月三十日止兩個月期間的未經審核管理賬目(並未載入本招股章程)或其他記錄。閣下應閱讀本招股章程附錄一A會計師報告全文，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者有重大差別。可能導致或促成有關差別的因素包括本招股章程「風險因素」、「業務」及其他各節所載的因素。

就本節而言，除文義另有規定外，對二零零六年、二零零七年及二零零八年的提述指我們截至該年十二月三十一日止財政年度。除文義另有規定外，本節所載的財務資料乃按綜合基準描述。

### 概覽

我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區(包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)發展高端房地產發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值逾69.8%。此外，我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，這些地區的發展及興旺潛力與廈門、泉州、福州及漳州實不相伯仲。

下表分別載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月的收益及本公司權益持有人應佔溢利。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收益 .....	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
本公司權益持有人 應佔溢利 .....	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994

---

## 財務資料

---

我們主要透過股東和業務夥伴的出資及墊款、銀行融資、預售物業所得款項及首次公開招股前配售所得款項為項目提供資金。我們通常的融資模式是啟動資金主要來自銀行及其他融資加上股東和業務夥伴的出資及墊款。這種融資模式可以將我們的項目推進至預售階段，屆時我們可以用預售所得款項償還融資。以下幾點總結了我們項目的主要資金來源。

- **股東和業務夥伴的出資。**我們在一定程度上依賴股東和各項目公司的業務夥伴為我們的項目出資及墊款。中國的房地產開發商在申請專項貸款時本身的出資額不得低於項目投資總額的35%。於二零零九年五月二十七日，普通商品房項目和經濟適用房項目的規定出資比例下調至20%，其他物業發展項目的規定出資比例下調至30%。
- **股東和業務夥伴的墊款。**過往，我們在一定程度上亦依賴股東和各項目公司的業務夥伴為我們的項目墊款。該等墊款在我們的財務狀況表中列為應付關連方款項。董事確認，所有有關董事及黃先生控制的公司的墊款的未償還結餘將於上市前結清。
- **銀行融資。**截至二零零九年十一月三十日，我們的銀行融資總額為人民幣2,106,200,000元。我們以專項及一般銀行融資為我們的項目提供資金。截至二零零九年十一月三十日，我們若干銀行貸款以總賬面淨值約為人民幣3,991,400,000元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作出售已落成物業作擔保。此外，截至二零零九年十一月三十日，黃先生及其家族成員為我們擔保銀行貸款合共人民幣17,800,000元。該等擔保將於上市前全部解除。我們通常使用與特定貸款相關的部分物業預售所得款項償還上述融資。
- **物業的預售所得款項。**預售所得款項指我們於物業竣工前訂立銷售合約所得款項。根據適用的中國法律，我們在開始預售前必須符合下列條件：(i)必須付清地價並已取得土地使用權證；(ii)必須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(iii)用於發展項目的出資至少須達到項目投資總額的25%並已確定項目進度及項目落成投入使用的時間；及(iv)必須取得預售批文。我們的客戶須一次性付清我們的物業款

---

## 財務資料

---

項。部分客戶可透過獲得銀行或其他金融機構的按揭融資支付所購買的物業，其中我們一般在簽立預售合約時收取至少相當於單位購買價格30%的首付款，餘款在簽立預售合約後一個月內付清。

- **首次公開招股前配售所得款項。**為獲得額外資金用於物業開發業務，我們和控股股東於二零零九年八月二十一日與財務投資者訂立一項認購協議，據此，財務投資者同意以總代價775,400,000港元認購合共12,660股股份（佔緊隨該次認購完成後本公司經擴大已發行股本的11.237%）。其他詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－財務投資者作出的投資」一節。

於本公司股份上市後，預期項目資金的來源將包括內部產生的現金流量、銀行融資、全球發售所得款項及不時從資本市場上募集的資金。尤其是，截至二零零九年十一月三十日，我們項目的合約資本承擔總額達人民幣1,333,600,000元，其中約人民幣1,050,000,000元擬由我們透過全球發售將獲得的所得款項淨額撥付。有關截至二零零九年十一月三十日我們所作出的關於項目的資本承擔詳情，請參閱本招股章程「財務資料－合約承擔及資本開支－資本開支」一節。儘管如上文所述及董事估計，潛在投資者應注意，我們能否獲得資金可能受各種因素的影響，包括本招股章程「風險因素」一節所討論的因素。

### 財務資料的呈列基準

本公司於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組，本公司於二零零七年十二月三十一日成為現時組成本集團各公司的控股公司。重組詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－重組」一節。由於本公司及其附屬公司於重組完成前後均由黃先生最終控制，因此就會計而言，重組被視為共同控制下的業務合併處理，而本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月的財務資料乃按合併會計準則編製。

會計師報告呈列的財務資料包括以下假設：

- 本公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時組成本集團所有公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有架構於往績記錄期或自彼等各自的收購、註冊成立或成立之日以來（以較短期間為準）已一直存在；

---

## 財務資料

---

- 本公司的綜合財務狀況表乃為呈列本集團的事務狀況，猶如現有架構已經存在，且按照於有關日期黃先生或本公司應佔各個別公司的股權及／或對該等公司行使控制權的權力(視情況而定)而編製；
- 因重組產生的收購以外的收購事項，乃使用購買會計法；及
- 組成本集團各公司之間的公司間交易、結餘及未變現收益已抵銷。

有關本節所載財務資料的呈列基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告附註2.1及2.2。

## 財務資料

### 本集團的選定過往財務資料

以下二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的選定綜合財務狀況表資料，載於本招股章程附錄一A所載會計師報告。

### 綜合全面收益表及其他財務數據

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益 .....	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本 .....	(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
<b>毛利 .....</b>	<b>66,152</b>	<b>128,967</b>	<b>127,844</b>	<b>127,239</b>	<b>265,460</b>
其他收入及收益 .....	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允價值變動 .....	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支 .....	(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支 .....	(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支 .....	(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用 .....	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔以下各項溢利及虧損：					
共同控制實體 .....	(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司 .....	(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
<b>除稅前溢利 .....</b>	<b>65,205</b>	<b>230,658</b>	<b>241,465</b>	<b>223,988</b>	<b>421,615</b>
稅項 .....	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
<b>年內／期內溢利 .....</b>	<b>51,787</b>	<b>160,077</b>	<b>165,859</b>	<b>155,121</b>	<b>273,732</b>
其他全面收入／(虧損)：					
分佔共同控制實體					
其他全面收入 .....	1,532	569	649	645	5
換算海外業務的匯兌差額 .....	13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他					
全面收入／(虧損) .....	15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
<b>年內／期內</b>					
<b>全面收入總額 .....</b>	<b>67,056</b>	<b>195,812</b>	<b>201,145</b>	<b>189,604</b>	<b>266,762</b>
以下各項應佔溢利／(虧損)：					
本公司權益持有人 .....	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益 .....	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
	<b>51,787</b>	<b>160,077</b>	<b>165,859</b>	<b>155,121</b>	<b>273,732</b>
以下各項應佔					
全面收入／(虧損)總額：					
本公司權益持有人 .....	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益 .....	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
	<b>67,056</b>	<b>195,812</b>	<b>201,145</b>	<b>189,604</b>	<b>266,762</b>
<b>其他財務數據</b>					
經營業務現金流入／(流出)淨額 ..	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038

## 財務資料

### 選定綜合財務狀況表數據

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產 .....	2,028,077	4,175,555	5,366,768	8,586,034
流動資產 .....	1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949
包括：現金及現金等價物 .....	201,520	81,059	59,679	405,580
非流動資產 .....	725,452	2,640,352	2,685,915	4,344,085
包括：投資物業 .....	209,560	533,200	882,000	1,144,523
總負債 .....	1,954,488	3,799,447	4,792,841	6,362,656
流動負債 .....	1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069
包括：計息銀行及其他融資 .....	100,000	47,612	1,009,425	513,651
非流動負債 .....	565,070	715,613	433,197	1,439,587
包括：計息銀行及其他融資 .....	556,500	675,125	344,493	1,284,293
總權益 .....	73,589	376,108	573,927	2,223,378
本公司權益持有人應佔 .....	67,477	258,368	457,503	1,412,077
少數股東權益應佔 .....	6,112	117,740	116,424	811,301

我們的非流動資產主要包括投資物業、預付土地租金、發展中物業及收購土地使用權（未取得土地使用權證的部分）的預付款項。有關地塊獲授土地使用權證時，先前記錄為預付款項的預付地價將重新分類為非流動資產項下的預付土地租金。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響，其中多項因素（包括下文所載因素）非我們所能控制。

### 中國國家及地方經濟及房地產市場狀況

我們於往績記錄期的所有收益均來自與中國住宅及商用物業市場（尤其是福建省）有關的業務。我們的業務一直主要集中於福建省。但我們亦在中國其他地區（包括北京、山西省及廣東省）擁有數個項目。該等市場的表現與宏觀經濟因素（包括經濟增長、城市化及對住宅物業及商用物業的需求增長）關係密切。因此，我們的業務及經營業績的增長在很大程度上受到中國整體及特別是福建省私人房地產行業的發展增長及城市化增長所推動。

---

## 財務資料

---

自二零零八年以來，全球經濟及世界市場出現多項重大不利變動。二零零八年的全球經濟危機導致全球資本及信貸市場及全球經濟整體衰退。由於海外出口需求下降及多項其他因素，危機影響了中國國內(尤其是福建省等沿海省份)的經濟。地方經濟的向下壓力導致中國對未來增長的預期下降，商業及消費者信心降低，以及對股票及住宅物業的需求下跌。這導致我們於二零零八年的物業預售減少，令我們的經營業務產生的現金流量減少以及營運資金下跌。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成的影響，中國政府於二零零八年十一月採納一項為期兩年的4萬億人民幣刺激經濟計劃，其中眾多投資預期將用於主要領域的財政項目，如基礎建設及住宅。自此，中國股票市場迅速反彈(尤其自二零零九年初以來)。此外，刺激經濟計劃刺激了中國的內部消費及需求，使二零零九年第二季的國內生產總值有7.9%增長。另外，中國人民銀行於二零零八年底降低住宅物業買家的貸款利率，且中國政府放寬多項限制措施，使物業買家及物業開發商更易及按較低利率獲取信貸及融資。受中國政府採取的措施所影響，自二零零九年初以來，中國物業資產的需求及價格均全面上升，而我們的預售物業數目已因此而上升。我們認為我們於二零零八年的預售整體減少對我們的業務及財政狀況並無構成重大不利影響。此外，概無因近期中國的經濟狀況而撤回任何銀行融資額度、銀行要求提早支付尚未償還貸款、要求提高為有抵押融資作抵押的抵押品金額或任何客戶有拖欠行為。

我們的業務及財務表現可能受到全球及國內市況及經濟的重大不利影響。

### 中國政府政策及與物業行業有關的規定

中國政府有關物業發展及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。有關政策及規定包括與以下有關者：

- 土地收購；
- 預售；
- 按揭融資供應；
- 透過貸款或其他來源的資金供應；
- 土地使用權及已落成物業的轉讓；
- 稅項；
- 規劃及分區；及
- 樓宇設計及建設。

---

## 財務資料

---

中國政府不時透過監管價值鏈的若干方面(如土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項)調整其宏觀經濟調控政策以鼓勵或限制房地產發展。有關政策已導致，並將可能繼續導致市況(包括住宅及商用物業的價格穩定性、所有權成本、開發成本及供需平衡)出現變化。

於往績記錄期，為抑制中國房地產市場過熱，中國政府推出並採納多項規定或措施。於二零零七年九月，中國政府採納多項擬限制買家獲取第二次按揭的能力的措施。根據有關措施，現有住宅物業買家增購物業就按揭貸款須支付的最低首期付款增加至40%，而貸款利率不得低於中國人民銀行基準借貸利率的1.1倍。有鑑於全球經濟危機，中國政府已於二零零八年略為放寬該等措施，並於二零零九年六月再次嚴格執行該等措施緊縮按揭政策，以促進物業市場穩定及健康發展。於二零零九年十一月，中國政府推出新規則，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%，而除國務院另有規定外，禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

此外，於往績記錄期，中國政府推出若干限制房地產開發商獲取資本資源及融資的限制性措施。尤其是，中國政府透過限制商業銀行向項目資本金(以註冊資本形式)佔項目總投資少於35%的中國物業發展項目公司提供銀行貸款及融資額度，嚴格限制物業發展的資金及信貸條件。於二零零九年五月，國務院將普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金比率由35%下調至20%，所有其他物業發展項目的資本金比率下調至30%。該政策預期將增強物業開發商獲取項目融資的能力。

其他詳情請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業行業有關的風險－中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退」及「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」等節。

### 土地收購成本

我們的持續增長將在很大程度上倚賴我們以可產生合理回報的價格獲取優質土地的能力。我們銷售成本的其中一個主要組成部分為土地收購成本。近年來，土地收購成本已因中國經濟增長帶來的物業需求增長而上升。

於二零零七年十一月，中國政府推出規定，以增加地方政府透過競爭性程序(包括公開招標、拍賣或集中競價)出讓用於住宅或商用物業發展的國有土地使用權的透明度。根據有



---

## 財務資料

---

關規定，土地使用權證不再按照支付地價的比例個別授出，而於根據土地出讓合同支付全部地價前將不會發出任何土地使用權證。該措施預期將是另一項提高獲取土地的難度並進一步增加土地收購成本的因素。有關相關中國規定的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」一節。

### 建築成本

我們銷售成本的另一個主要組成部分為建築成本，由項目設計及建設的所有成本(主要包括支付予獨立承建商的款項及建材與設備成本)組成。我們的項目建築成本不僅因樓宇的建築面積及高度而異，亦因建築地盤的地質而異。過往，我們的承建商產生的建材成本一直是我們物業發展建築成本的主要驅動因素。建築成本因主要建材(如鋼材及水泥)的價格變動而波動。建築成本直接影響我們的毛利。

我們的承建商一般負責採購建材(包括水泥及鋼材)。作為成本控制措施的一部分，我們一般會在與承建商的建築合約中就有關材料的價格設定上限。因此，我們一般已將建材短期價格波動的風險轉嫁予承建商。然而，在某些情況下，價格上限可能因建材價格大幅漲跌而由我們與承建商共同協定予以調整。例如，倘若干建材成本出現的波動高於預先釐定的百分比，則我們的部分合約容許作出價格調整。儘管已有該等措施，我們仍受建材價格的長期波動影響。倘我們無法將所增加的成本轉嫁予客戶，則我們的盈利能力可能受到影響。另外，我們一般在物業竣工前將其預售。因此，倘建築成本在預售後增加，我們可能無法將任何所增加的成本轉嫁予客戶。

### 獲取融資的途徑及財務費用

物業發展需就土地收購及建設投入大量資金，項目產生正現金流量前可能需時數月或數年。於往績記錄期，我們主要透過銀行貸款、內部產生的現金流量(包括項目預售及銷售所得款項)及股東注資為業務提供資金。進一步資料請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

我們獲取融資的途徑及融資費用亦受中國政府不時對銀行的物業發展貸款施加的限制所影響。請參閱本招股章程「風險因素」及「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」各節。

### 稅項

#### 企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日前，我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司可享有15%的優惠企業所得稅率，所有其他中國附屬公司須按法定稅率33%繳納企業所得稅。根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，所有在中國經營的企業(包括外資企業)適用統一稅率為25%。就我們於深圳及廈門註冊成立的附屬公司(先前已享有優惠稅率)而言，由二零零八年一月一日起一直按18%的稅率繳稅，而該稅率由二零零八年一月一日起計的五年期內逐步過渡至新統一稅率25%。我們的附屬公司已按照相關法律及法規作出企業所得稅撥備。於二零零九年四月，國家稅務總局進一步訂明釐定由中國企業控制的外商「實際管理機構」的若干標準，惟並非由中國企業控制的外商「實際管理機構」的詮釋則並不明確。由於我們的管理層部分成員為中國居民，故我們可能被視為中國「居民企業」而須就我們的全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。請同時參閱本招股章程「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－本公司的中國企業所得稅待遇並不明確」及附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」各節。

#### 土地增值稅

我們在中國的物業須就於二零零六年一月一日後銷售或預售的物業發展項目所持土地的土地增值及改善繳納土地增值稅。根據相關法律及規例，所有來自我們在中國銷售或轉讓國有土地使用權，以及樓宇及其附屬設施的收入，須就增值額(定義見相關稅務法規)按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額並未超過可扣減項目總額的20%，則我們或可獲豁免支付普通住宅物業的土地增值稅。然而，由於中國稅務機關並無嚴格執行土地增值稅法規，加上省級稅務機關可按照當地情況制定本身土地增值稅的實施細則，故此我們最終的土地增值稅的處理及計算方法的監管標準尚未確定。有關土地增值稅法規的詳情，請參閱本招股章程附錄六「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」及「關於房地產行業的中國法律概要」各節。

於往績記錄期，我們按照相關中國政府部門指定的時間及稅率分別就二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月分別向有關部門支付總額為人民幣3,700,000元、人民幣11,700,000元、人民幣35,500,000元及人民幣19,100,000

元的土地增值稅。我們將估計並為我們預期按照相關中國稅務法律及法規須於來自有關物業的收益獲確認期間支付的全部土地增值稅作出撥備。實際土地增值稅須於物業發展項目完成後由稅務局釐定。截至本招股章程日期，我們並未就我們的發展中物業或未售已落成物業與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方式。儘管我們認為我們作出的撥備在重大方面符合土地增值稅法律及法規，但未必足以涵蓋未來須支付的土地增值稅。請同時參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 我們投資物業的估值

投資物業指為長期收益或資本升值或同時為兩種目的而持有且並非由我們佔用的物業，當中包括根據經營租約持有的土地及由本集團發展的樓宇。我們的投資物業主要包括零售店舖、停車位、倉庫及辦公室樓面。按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第40號有關投資物業的香港會計準則，投資物業(包括在建投資物業)可使用公允值模式或成本模式確認。我們已選擇按投資物業於各報告日的公允值(由獨立物業估值師釐定)將投資物業(包括在建投資物業)確認為非流動資產，乃由於我們認為根據現行市況對公允值進行定期調整可提供我們的投資物業價值的最新狀況。

於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月，由本集團於中國落成及持作投資的物業已由獨立物業估值師戴德梁行進行估值。就該等已竣工投資物業而言，戴德梁行採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值。戴德梁行已在適用時參考相關市場上的類似銷售交易。

戴德梁行對在建的投資物業進行估值，乃以各項物業均將按照本集團的最新發展計劃發展完成為前提。戴德梁行採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。有意投資者務請注意該評估價值可能與實際的可變現價值(如有)有出入，並可予改變。

投資物業(包括在建投資物業)公允值變動產生的任何收益或虧損將於產生收益或虧損的年度在全面收益表內確認。該公允值的損益乃根據(i)於各報告日由獨立估值師釐定的公允值與(ii)於有關報告期本集團產生的總額外成本與先前報告日的公允值的總和之間的差額計算。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月，本集團於綜合全面收益表內分別錄

---

## 財務資料

---

得投資物業公允值向上調整約人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元、人民幣176,200,000元及人民幣222,800,000元(導致有關年度出現相關遞延稅項開支)，分別佔同期我們的除稅前溢利58.4%、72.9%、87.5%、78.7%及52.8%。往績記錄期內我們的投資物業的公允值波動主要是由於新增及完成新投資物業以及整體升值所致。

基於上文所述，有意投資者務請注意，公允值向上調整反映了(其中包括)我們的投資物業於各報告日的價值的未變現資本收益，以及有時因物業重新分類為投資物業而產生的未變現資本收益，此非我們的投資物業的日常租金收入產生的溢利，很大程度上視乎當時物業市況而定，且並無為我們帶來現金流入以向股東分派股息，除非有關投資物業被出售且變現資本收益。重估調整金額已受到及可能繼續受到當時物業市況的重大影響，並可升可跌。不能保證我們未來會繼續錄得公允值收益。詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力可能會因定期重估投資物業的公允值損益而大幅波動」一節。

### 物業發展的性質及時間

由於撥付土地收購及支付建築成本需大量資金，且管理資源有限，開發商於任何特定期間內可進行的物業發展項目數量有限。物業發展項目可能需時數月甚至數年才能預售。預售物業會於預售期間產生正現金流量，但根據我們的會計政策，我們僅於交付物業時確認收益，而交付物業的時間一般為物業開始預售後六至二十四個月。由於交付物業因建築時間表而各異，我們各期間的經營業績可能因所銷售物業的建築面積、時間及交付而有重大差別。此外，收益來源的有效管理視乎我們推出特定項目時估計有關項目預期竣工時預期的市場需求的能力而定。因此，我們的經營業績日後可能會出現波動。請同時參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的收益主要來自我們已竣工物業銷售，因而我們的經營業績在各個期間或會有重大變化」及「業務」各節。

### 主要會計政策

我們的財務狀況及經營業績的討論與分析乃基於本集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月按香港財務報告準則編製的綜合財務報表。我們所報告的財務狀況及經營業績易受構成財務報表編製

---

## 財務資料

---

的會計方法及假設與估計所影響。我們持續評估有關估計及假設，並根據過往經驗及董事認為在有關情況下屬合理的多項其他因素評估該等估計及假設，有關結果構成判斷無法從其他資料得出的資產及負債賬面值的基準。實際結果一般與有關估計有所差別。可能對資產及負債的賬面值有重大影響的有關估計及假設主要包括與物業發展活動有關的估計及假設。

於審閱我們的財務報表時，須考慮選用主要會計政策及所報告業績受有關條件及假設變動影響的程度。董事認為，以下主要會計政策涉及編製綜合財務報表時使用的最重大判斷及假設。

### 收益確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收益：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時（即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時）確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；及
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

### 銷售成本

我們確認物業於特定期間的銷售成本，以來自該等物業的收益已於有關期間確認為限。於確認收益前，持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者計入財務狀況表。我們出售的各項物業的銷售成本主要包括已售已竣工物業的成本及其他徵費與附加費。

我們出售的各項物業的銷售成本包括各項物業的特定建築成本（包括土地收購成本、資本化的融資成本及一般發展及相關成本（包括已產生及估計將產生者）），但不包括銷售及營銷開支及行政開支。

### 發展中物業及持作出售已落成物業

發展中物業乃擬定於竣工後持作出售。發展中物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬，當中包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及有關物業於發展期間產生的其他直接應佔成本。發展中物業分類為流動資產，相關物業發展項目的建築期間預期超過一般營運周期時除外。發展中物業於落成時轉撥至持作出售已落成物業。

持作出售已落成物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作出售已落成物業的成本乃透過分攤未出售物業應佔的土地及樓宇成本總額而釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中銷售物業的所得款項減去適用可變銷售開支，或由管理層根據現行市場情況估計後釐定。

### 投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本升值（而非用於生產或供應貨品或服務或用作行政用途，或於日常業務過程中銷售）而於土地及樓宇持有的權益。投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按公允值（反映於報告日的市況，由獨立專業估值師評定）列值。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業被分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本（包括交易成本）計算。其後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

因已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益於產生年度在全面收益表確認。

已落成投資物業或在建投資物業報廢或出售時的損益，於報廢或出售年度在全面收益表確認。

### 融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能達到預計用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化,作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時,有關融資成本即時終止資本化。某些借款在未用於合資格資產開支之暫時投資所得收入將從資本化的融資成本中扣減。

### 稅項

#### 企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日前,我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司可享有15%的優惠企業所得稅率,所有其他中國附屬公司須按法定稅率33%繳納企業所得稅。由二零零八年一月一日起,所有在中國經營的企業(包括我們的中國附屬公司)須按標準所得稅率25%納稅。就我們於深圳及廈門註冊成立的附屬公司(先前已享有優惠稅率)而言,由二零零八年一月一日起一直按18%的稅率繳稅,而該稅率由二零零八年一月一日起計的五年期內逐步過渡至新統一稅率25%。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。倘有關事項的最終稅項結果與初步入賬的金額不同時,有關差額將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

#### 土地增值稅

根據中國稅務法律及法規,來自我們在中國銷售或轉讓國有土地使用權,以及樓宇及其附屬設施的所有收入均須按累進稅率繳納土地增值稅,而該等累進稅率介乎土地增值的30%至60%,計算為物業銷售所得款項減可扣稅開支,包括資本化利息及所有物業發展開支。由於交付物業時我們可能並未完成項目的整個階段或整個項目,此時估計土地增值稅撥備需要我們就(其中包括)預期來自項目的整個階段或整個項目的銷售所得款項、土地、樓宇及所附設施的總增值及多個可扣減項目作出重大判斷。土地增值稅撥備乃按照管理層根據對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計而作出。實際土地增值稅負債須由稅務機關於物業發展項目竣工時釐定,並可能與初始記錄的金額不同,任何該等差額將影響我們與有關稅務機關最終確認的相關稅項期間的除稅後溢利及遞延稅項撥備。

## 財務資料

### 遞延稅項

遞延稅項按負債法就資產及負債的稅基與彼等於財務報表內賬面值之間的暫時性差額作出全數撥備。遞延稅項使用報告日已實行或實質上已實行且預期於相關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債清償時適用的稅率釐定。管理層認為未來會有可藉以動用暫時性差額的應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項按於附屬公司的投資所產生的暫時性差額作出撥備，惟我們可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額有可能不會於可見未來撥回時除外。釐定可確認遞延稅項資產的金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大管理層估計。

### 全面收益表若干項目的描述

#### 收益

收益指於往績記錄期內的所得款項總額（扣除營業稅及銷售物業的其他銷售相關稅項）；就投資物業的已收及應收租金收入總額；及已收及應收物業管理費用收入（扣除營業稅）。

下表分別載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月按來源劃分的收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益					
物業銷售 .....	325,779	367,974	325,217	325,217	535,778
管理費 .....	1,505	2,824	4,240	3,397	6,102
租金收入 .....	112	896	1,722	1,084	8,222
總計 .....	<u>327,396</u>	<u>371,694</u>	<u>331,179</u>	<u>329,698</u>	<u>550,102</u>

由於我們的絕大部分總收益來自物業發展，故我們於特定期間的經營業績取決於我們於該期間已竣工及出售的物業類型及建築面積、該等物業的市場需求及我們預售或出售該等物業的價格。我們經營所在物業市場的市況於各期間不斷轉變，並受中國整體經濟、政治及監管發展重大影響。有關該等因素對我們的經營業績影響的進一步詳情，請參閱本招



## 財務資料

股章程「風險因素」一節及上文「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－中國國家及地方經濟及房地產市場狀況」。

下表載列按所示期間及物業類型劃分的已售總建築面積及各類型物業的每平方米平均售價（按所售物業類型的應佔收益除以該類已售物業的建築面積計算）：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)
住宅(建築面積) .....	48,215	4,855	63,872	5,200	46,769	6,215	46,769	6,215	20,964	25,491
商用(建築面積) .....	9,991	7,459	3,672	9,602	1,152	9,547	1,152	9,547	—	—
其他(建築面積) .....	7,534	2,281	184	3,105	12,381	1,900	12,381	1,900	1,503	922
總計 .....	65,740		67,728		60,302		60,302		22,467	

與中國的行業慣例一致，在符合中國法例及規例訂明的預售條件的情況下，我們一般會在相關物業仍在發展時與客戶簽訂預售合約。請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展過程－預售及銷售」一節。我們開始預售發展中物業至物業竣工的時間一般相距數月至兩年。儘管物業購買價一般須於物業竣工及交付前分期支付，但我們不會於該等物業竣工（即收取竣工證書時）及將相關物業交付給購買人前確認任何預售物業所得收益。預售物業竣工及交付前，我們的客戶所支付的全部或部分按金及購買價將於綜合財務狀況表內流動負債列作預收賬款。

我們的物業管理收入指來自我們就已竣工物業收取的管理費的經常性收益。有關本公司物業管理業務的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展過程－物業管理及售後服務」一節。

## 財務資料

我們的租金收入指我們的投資物業所產生的經常性收益，過去為來自我們發展的商舖、停車場及辦公室樓面的租金，於往績記錄期，一般於各租期內以直線法在全面收益表確認。

### 銷售成本

銷售成本的主要組成部分是已售已竣工物業成本，其中包括建築的直接成本、土地收購成本及有關融資資金於建築期內資本化的融資成本。倘若已售已竣工物業於特定期間的收益經已確認，則我們會確認有關物業的銷售成本。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」一節「建築成本」及「土地收購成本」及「財務資料－主要會計政策」一節「融資成本」等段。

下表載列有關於往績記錄期各年度已售已竣工物業成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
建築成本 .....	190,083	72.7%	166,780	68.7%	146,862	72.2%	146,862	72.5%	181,258	63.7%
土地收購成本 .....	59,748	22.9%	56,024	23.1%	40,009	19.7%	40,009	19.8%	83,011	29.2%
資本化的融資成本 .....	9,576	3.7%	17,586	7.2%	12,617	6.2%	12,617	6.2%	16,076	5.6%
已竣工物業成本 .....	259,407	99.3%	240,390	99.0%	199,488	98.1%	199,488	98.5%	280,345	98.5%
其他 .....	1,837	0.7%	2,337	1.0%	3,847	1.9%	2,971	1.5%	4,297	1.5%
銷售成本 .....	261,244	100.0%	242,727	100.0%	203,335	100.0%	202,459	100.0%	284,642	100.0%
已售建築面積的每平方米 成本(人民幣) .....	3,946		3,549		3,308		3,308		12,478	

### 建築成本

建築成本包括項目的所有設計及建築成本，包括向獨立承建商及設計師支付的款項及材料及設備成本、政府附加費、建築管理及基建設施成本。

材料成本為我們建築成本特別重要的部分。建築成本因主要建築材料(包括水泥、鐵、鋼及其他重要建築材料)的價格變動而波動。儘管我們已設有成本控制措施，我們仍受制於建築材料價格的一般增幅，繼而提高我們的建築成本。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險」一節中「建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響」。

### 土地收購成本

土地收購成本包括有關收購佔有、使用及開發土地權利的成本，當中包括地價（因獲中國政府出讓土地或於二手市場以轉讓、合作安排或企業收購方式獲取土地而產生）、與收購土地有關的適用契稅及其他土地相關稅項和政府附加費。土地收購成本受多種因素影響，例如物業位置、市況、項目的容積率、土地的批准用途及我們的收購方法（不論透過中國政府舉辦的招標、拍賣或掛牌、私人銷售交易或收購持有土地使用權的其他公司）。土地收購成本亦受中國法規變更影響。有關影響中國房地產市場的中國規例及措施，請參閱「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」一節及本招股章程附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

### 資本化融資成本

我們將直接應佔特定項目建築工程的部分融資成本資本化。一般而言，自項目取得建築工程施工許可證前開始規劃及設計起至工程實際完成期間所涉的融資成本會資本化。任何特定項目於工程完工後所產生的融資成本不會資本化，惟會於產生期間在綜合全面收益表列作財務費用。倘貸款期較項目竣工所需時間為長，則我們無法將竣工後有關項目的總利息成本資本化。各期間撥充資本的金額及時間變化可能影響我們的財務費用。

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括銀行利息收入、諮詢服務費收入、出售投資物業的收益、出售共同控制實體的收益、出售附屬公司的收益、出售按公允值計入損益的金融資產的收益、匯兌收益淨額、超逾業務合併的成本的部分及其他。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括有關物業銷售的廣告宣傳與推廣開支（包括於電視、報章、雜誌、廣告板及若干其他促銷活動）、銷售及營銷人員費用、陳列室租金，以及其他銷售及營銷開支。此外，作為我們營銷策略的一部分，我們向中駿客戶俱樂部的合資格會員提供若干折扣。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括僱員薪金及福利、辦公室開支、差旅費、招待費、電話費、交通費及維修費、顧問及諮詢費(包括審計費用及其他法律及專業費用)及保險費用，以及尚未開發土地的土地使用權攤銷。

### 投資物業公允值變動

我們於綜合全面收益表確認投資物業(包括在建投資物業)的公允值變動。請參閱「財務資料－影響我們的經營業績的主要因素－我們投資物業的估值」一段。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們投資物業的公允值分別為人民幣209,600,000元、人民幣533,200,000元、人民幣882,000,000元及人民幣1,144,500,000元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們投資物業的公允值淨額分別增加人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元及人民幣222,800,000元，而於綜合全面收益表內所得稅開支項下該等公允值收益的相關遞延稅項分別為人民幣9,000,000元、人民幣42,000,000元、人民幣52,800,000元及人民幣55,700,000元。因此，投資物業公允值變動(扣除遞延稅項)為人民幣29,100,000元、人民幣126,200,000元、人民幣158,600,000元及人民幣167,100,000元，佔二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月的溢利分別約56.2%、78.8%、95.6%及61.1%。

下表列示我們於往績記錄期按項目劃分的投資物業公允值增加：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
碧湖豪庭 .....	19,397	2,964	(4,455)	(3,455)	2,000
駿景園 .....	180	—	—	—	—
世界城 .....	14,436	148,893	220,821	183,642	216,836
中駿集團大廈 .....	4,132	16,390	(5,000)	(4,000)	4,000
總計 .....	<u>38,145</u>	<u>168,247</u>	<u>211,366</u>	<u>176,187</u>	<u>222,836</u>

---

## 財務資料

---

### 財務費用

財務費用主要包括與發展中物業及收購土地有關的融資成本(扣除資本化融資成本)。並非所有與項目有關的融資成本均可資本化。因此，我們的財務費用可能視乎申報期間資本化的利息成本水平以及未償還本金額及利率的變動而於各個期間波動。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年九月三十日止九個月的資本化的利息總額分別為人民幣24,300,000元、人民幣60,300,000元、人民幣81,300,000元及人民幣63,000,000元。

### 稅項

我們於既定年度的所得稅開支包括年內就香港及開曼群島利得稅、企業所得稅及土地增值稅作出的撥備。

#### 香港及開曼群島利得稅

於二零零七年在香港產生的估計應課稅溢利已按17.5%稅率就香港利得稅計提撥備。由於本集團於往績記錄期內的年度或期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。此外，開曼群島目前並無向個人或公司徵收所得稅。

#### 企業所得稅

請參閱上文「影響我們經營業績的主要因素－稅項－企業所得稅」及「主要會計政策－稅項－企業所得稅」等段。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們企業所得稅的實際稅率分別為20.3%、21.7%、24.4%及22.8%。於往績記錄期的實際稅率上升主要由於(i)於二零零七年及二零零八年的不可扣減開支上升，如我們重組所產生的開支及(ii)增加相關遞延稅項開支以反映我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司所繳納的企業所得稅稅率由優惠企業所得稅稅率15%調整為於二零零八年實施的新中國企業所得稅法下的新標準企業所得稅稅率25%。

#### 土地增值稅

請參閱「影響我們經營業績的主要因素－稅項－土地增值稅」及上文「主要會計政策－稅項－土地增值稅」等段。

### 遞延稅項

請參閱上文「主要會計政策－稅項－遞延稅項」一段。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年九月三十日止九個月，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣11,200,000元、人民幣22,900,000元、人民幣31,900,000元及人民幣55,400,000元。

### 換算海外業務的匯兌差額

我們的若干海外附屬公司及共同控制實體以及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各報告日，該等實體的資產及負債乃按相關報告日的匯率換算為本公司的呈列貨幣，而其全面收益表則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額列入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益中確認的遞延累計金額，會在全面收益表中確認。

## 財務資料

### 綜合經營業績

下表載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表所列項目(以絕對數值及佔收益的百分比表示)：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)
收益 .....	327,396	100.0	371,694	100.0	331,179	100.0	329,698	100.0	550,102	100.0
銷售成本 .....	(261,244)	(79.8)	(242,727)	(65.3)	(203,335)	(61.4)	(202,459)	(61.4)	(284,642)	(51.7)
毛利 .....	66,152	20.2	128,967	34.7	127,844	38.6	127,239	38.6	265,460	48.3
其他收入及收益 .....	8,231	2.5	43,476	11.7	6,962	2.1	6,245	1.9	13,739	2.5
投資物業公允值變動 .....	38,145	11.7	168,247	45.3	211,366	63.8	176,187	53.4	222,836	40.5
銷售及營銷開支 .....	(21,751)	(6.6)	(46,268)	(12.4)	(27,143)	(8.2)	(23,046)	(7.0)	(22,846)	(4.2)
行政開支 .....	(23,801)	(7.4)	(57,650)	(15.5)	(64,883)	(19.6)	(51,189)	(15.5)	(53,891)	(9.8)
其他開支 .....	(3)	(0.0)	(589)	(0.2)	(247)	(0.1)	(247)	(0.1)	—	—
財務費用 .....	(240)	(0.1)	(1,376)	(0.4)	(3,324)	(1.0)	(2,397)	(0.7)	(2,368)	(0.4)
應佔以下各項溢利及虧損：										
共同控制實體 .....	(1,416)	(0.4)	(3,261)	(0.9)	(4,697)	(1.4)	(5,808)	(1.8)	2,002	0.4
聯營公司 .....	(112)	(0.0)	(888)	(0.2)	(4,413)	(1.3)	(2,996)	(0.9)	(3,317)	(0.6)
除稅前溢利 .....	65,205	19.9	230,658	62.1	241,465	72.9	223,988	67.9	421,615	76.7
稅項 .....	(13,418)	(4.1)	(70,581)	(19.0)	(75,606)	(22.8)	(68,867)	(20.9)	(147,883)	(26.9)
年內/期內溢利 .....	51,787	15.8	160,077	43.1	165,859	50.1	155,121	47.0	273,732	49.8
其他全面收入/(虧損)：										
分佔共同控制實體										
其他全面收入 .....	1,532	0.5	569	0.1	649	0.2	645	0.2	5	0.0
換算海外業務的匯兌差額 .....	13,737	4.2	35,166	9.5	34,637	10.4	33,838	10.3	(6,975)	(1.3)
年內/期內其他										
全面收入/(虧損) .....	15,269	4.7	35,735	9.6	35,286	10.6	34,483	10.5	(6,970)	(1.3)
年內/期內全面										
收入總額 .....	67,056	20.5	195,812	52.7	201,145	60.7	189,604	57.5	266,762	48.5
以下各項應佔溢利：										
本公司權益持有人 .....	50,607	15.4	159,206	42.8	168,458	50.9	156,930	47.6	276,994	50.4
少數股東權益 .....	1,180	0.4	871	0.3	(2,599)	(0.8)	(1,809)	(0.6)	(3,262)	(0.6)
	51,787	15.8	160,077	43.1	165,859	50.1	155,121	47.0	273,732	49.8
以下各項應佔全面收入總額：										
本公司權益持有人 .....	64,639	19.8	187,418	50.4	199,135	60.1	186,905	56.7	270,055	49.1
少數股東權益 .....	2,417	0.7	8,394	2.3	2,010	0.6	2,699	0.8	(3,293)	(0.6)
	67,056	20.5	195,812	52.7	201,145	60.7	189,604	57.5	266,762	48.5
其他財務數據										
經營活動現金流入/										
(流出)淨額 .....	(106,999)		(72,497)		(379,217)		(283,516)		459,038	

## 財務資料

截至二零零九年九月三十日止九個月與截至二零零八年九月三十日止九個月比較

### 收益

我們的收益由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣329,700,000元增加人民幣220,400,000元或66.8%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣550,100,000元。收益增加乃由於我們從銷售北京市中央商務區世界城的物業於截至二零零九年九月三十日止九個月的平均售價上升至每平方米人民幣25,491元，而廈門•藍灣半島的物業於截至二零零八年九月三十日止九個月的平均售價則為每平方米人民幣5,393元所致。由於世界城位於北京中央商務區腹地的黃金地段，而且世界城的物業出售時附帶豪華的室內裝修，而我們並未為廈門•藍灣半島物業提供類似裝修，所以北京世界城的物業的平均售價要高得多。此外，行業數據顯示，中國首都北京的住宅物業的平均售價普遍高於廈門市及福建省的其他城市。然而，儘管我們的平均售價有所上升，但由於我們於廈門•藍灣半島所銷售的所有物業均於二零零八年交付，故錄得總已售建築面積由截至二零零八年九月三十日止九個月的60,302平方米減少至截至二零零九年九月三十日止九個月的22,467平方米。根據相關物業銷售協議的交付時間表，預期北京世界城的大部分預售物業將於二零一零年交付。

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於此期間佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零八年九月三十日 (未經審核)		二零零九年九月三十日	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
廈門•藍灣半島 .....	325,217	100.0	1,386	0.3
世界城 .....	—	—	534,392	99.7
<b>總計 .....</b>	<b>325,217</b>	<b>100.0</b>	<b>535,778</b>	<b>100.0</b>



## 財務資料

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各項目各類物業的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零八年九月三十日 (未經審核)		二零零九年九月三十日	
	已售建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) 人民幣	已售建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) 人民幣
<b>廈門•藍灣半島</b>				
— 一期				
住宅 .....	18,869	6,328	—	—
商用 .....	—	—	—	—
其他 .....	7,524	1,595	—	—
總計 .....	<u>26,393</u>		<u>—</u>	
<b>廈門•藍灣半島</b>				
— 二期				
住宅 .....	27,900	6,139	—	—
商用 .....	1,152	9,547	—	—
其他 .....	4,857	2,373	1,503	922
總計 .....	<u>33,909</u>		<u>1,503</u>	
<b>北京世界城</b>				
住宅 .....	—	—	20,964	25,491
商用 .....	—	—	—	—
其他 .....	—	—	—	—
總計 .....	<u>—</u>		<u>20,964</u>	

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣202,500,000元增加人民幣82,100,000元或40.6%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣284,600,000元。銷售成本增加主要由於北京世界城位處北京市中央商務區心臟地區，其已售建築面積的每平方米土地收購成本較高。此外，世界城項目住宅物業的豪華內部裝修亦令我們已售建築面積的每平方米建築成本提高。該豪華內部裝修唯我們的北京世界城住宅物業所獨有，我們尚未為廈門•藍灣半島的物業提供類似的內部裝修。

---

## 財務資料

---

### 毛利

由於上述原因，我們的毛利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣127,200,000元增加人民幣138,300,000元或108.7%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣265,500,000元。我們的毛利率由截至二零零八年九月三十日止九個月的38.6%增加至截至二零零九年九月三十日止九個月的48.3%。毛利率上升乃由於已售建築面積的每平方米平均售價約3.7倍升幅，較已售建築面積的每平方米建築成本約2.8倍升幅為大所致。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣6,200,000元增加人民幣7,500,000元至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣13,700,000元。其他收入及收益增加，乃主要由於註銷本公司全資附屬公司廈門冠宇房地產開發有限公司後將匯兌波動儲備變現所致。

### 投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣176,200,000元增加人民幣46,600,000元或26.4%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣222,800,000元。投資物業公允值增加，乃主要由於北京世界城的商業物業於截至二零零九年九月三十日止九個月進行重估而錄得升值所致，有關估值乃由我們經考慮二零零九年市場氣氛及一般市場及經濟狀況改善而評估。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣23,000,000元減少人民幣200,000元或0.9%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣22,800,000元。截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月的銷售及營銷開支均主要指營銷我們於北京及泉州的項目而產生的廣告及宣傳開支。截至二零零九年九月三十日止九個月，有關開支主要因促銷北京世界城項目的商用物業及泉州西湖一號項目的物業，以及就海岸一號及西湖一號項目向我們提供的物業代理服務支付予我們的聯營公司之一中駿置業顧問的佣金而產生。截至二零零八年九月三十日止九個月，有關開支主要因於二零零八年上半年預售北京世界城的住宅物業及推出西湖一號項目而產生。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣51,200,000元增加人民幣2,700,000元或5.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣53,900,000元。行政開支增加主要由於就首次公開發售於截至二零零九年九月三十日止九個月所產生的開支有所增加所致。

---

## 財務資料

---

### 財務費用

我們的財務費用於截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月均約為人民幣2,400,000元。由於一般用途及非專項貸款及融資金額於兩個期間大致保持一致，故財務費用變動極少。因此，不可資本化的相關利息維持穩定。

### 應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損由截至二零零八年九月三十日止九個月的虧損人民幣8,800,000元增加人民幣7,500,000元至截至二零零九年九月三十日止九個月的虧損人民幣1,300,000元。該增加主要由於我們其中一家共同控制實體中駿武夷綠洲的溢利增長所致。

### 除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣224,000,000元增加人民幣197,600,000元或88.2%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣421,600,000元。

### 稅項

我們的稅項由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣68,900,000元增加人民幣79,000,000元或114.7%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣147,900,000元。稅項增加主要由於就出售北京世界城物業徵收的企業所得稅及土地增值稅增加所致，有關物業已於二零零九年首三季交付相關客戶。企業所得稅及土地增值稅的增幅源於世界城已售物業的較高平均售價，因而提高了收益及土地增值（經參考截至二零零九年九月三十日止九個月的銷售所得款項計算）。

### 期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣155,100,000元增加人民幣118,600,000元或76.5%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣273,700,000元。

### 其他全面收入／（虧損）

我們的其他全面收入由截至二零零八年九月三十日止九個月的收益人民幣34,500,000元減少人民幣41,500,000元或120.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的虧損人民幣7,000,000元。該減少乃主要由於人民幣於二零零九年上半年升值產生換算海外業務的匯兌差額，導致換算以港元為功能貨幣的海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的財務報表為人民幣時產生虧損所致。

## 財務資料

### 少數股東權益

我們的少數股東應佔虧損由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣1,800,000元增加人民幣1,500,000元或83.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣3,300,000元。少數股東應佔虧損增加，乃主要由於我們的非全資附屬公司深圳泛亞房地產開發有限公司及山西源宏房地產開發有限公司虧損加劇所致。

### 二零零八年與二零零七年比較

#### 收益

我們的收益由二零零七年的人民幣371,700,000元減少人民幣40,500,000元或10.9%至二零零八年的人民幣331,200,000元。該減少主要是由於二零零八年交付予買家的物業數目及總建築面積減少所致。於二零零七年，我們完成銷售及交付我們於碧湖豪庭及翠湖莊園的所有物業及藍灣半島15座其中九座的物業，而於二零零七年的已售及已交付總建築面積為67,728平方米。於二零零八年，我們已售及已交付藍灣半島餘下六座的物業，使二零零八年的已出售及已交付總建築面積為60,302平方米。由於交付的物業類別及地點相若，故整體平均售價與二零零七年可予比較。

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於該等年度佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零七年		二零零八年	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
碧湖豪庭 .....	5,355	1.4	—	—
翠湖莊園 .....	9,119	2.5	—	—
廈門•藍灣半島 .....	353,500	96.1	325,217	100.0
總計 .....	367,974	100.0	325,217	100.0

## 財務資料

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各類物業的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零七年		二零零八年	
	已售建築面積	平均售價 (每平方米)	已售建築面積	平均售價 (每平方米)
	(平方米)	人民幣	(平方米)	人民幣
<b>碧湖豪庭</b>				
住宅 .....	177	5,483	—	—
商用 .....	187	20,438	—	—
其他 .....	184	3,105	—	—
總計 .....	548		—	
<b>翠湖莊園</b>				
住宅 .....	—	—	—	—
商用 .....	908	10,043	—	—
其他 .....	—	—	—	—
總計 .....	908		—	
<b>廈門•藍灣半島</b>				
— 一期				
住宅 .....	63,695	5,199	18,869	6,328
商用 .....	2,577	8,662	—	—
其他 .....	—	—	7,524	1,595
總計 .....	66,272		26,393	
<b>廈門•藍灣半島</b>				
— 二期				
住宅 .....	—	—	27,900	6,139
商用 .....	—	—	1,152	9,547
其他 .....	—	—	4,857	2,373
總計 .....	—		33,909	

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零零七年的人民幣242,700,000元減少人民幣39,400,000元或16.2%至二零零八年的人民幣203,300,000元。該減少主要是由於二零零八年所交付的物業總數相應下降所致，因此減少了就該等銷售及交付而確認的總成本。此外，亦由於二零零八年與廈門•藍灣半島相關的土地收購成本較低及資本化的利息成本金額減少所致。

---

## 財務資料

---

### 毛利

由於上述原因，我們的毛利由二零零七年的人民幣129,000,000元減少人民幣1,200,000元或0.9%至二零零八年的人民幣127,800,000元。我們的毛利率由二零零七年的34.7%增加至二零零八年的38.6%。毛利率上升，主要由已售建築面積的每平方米平均建築成本減少所帶動，惟已售建築面積的每平方米平均售價整體上仍與二零零七年相若。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零零七年的人民幣43,500,000元減少人民幣36,500,000元或83.9%至二零零八年的人民幣7,000,000元。該減少主要是由於我們變現了於二零零七年出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的出售收益人民幣34,900,000元所致。

### 投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由二零零七年的人民幣168,200,000元增加人民幣43,200,000元或25.7%至二零零八年的人民幣211,400,000元。二零零八年的投資物業公允值增加，主要是由於(i)北京世界城項目於二零零八年竣工產生額外的施工成本約人民幣138,200,000元；及(ii)因投資物業及四周的基礎設施於二零零八年竣工令北京世界城的投資物業升值約人民幣359,000,000元。相比之下，該等投資物業於二零零七年仍在施工，總體上導致記賬的公允值相對較低。根據獨立物業估值師進行的估值，建設北京世界城的投資物業竣工導致的公允值大幅上升抵銷了二零零八年第四季因全球經濟衰退而令我們投資物業的公平市值下跌(約人民幣165,000,000元)。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零七年的人民幣46,300,000元減少人民幣19,200,000元或41.5%至二零零八年的人民幣27,100,000元。該減少主要是由於完成於二零零七年在休斯頓火箭(一支美國全國籃球協會球隊)主場進行有關世界城的宣傳及廣告計劃約人民幣11,600,000元所致。此外，亦由於二零零八年進行的營銷活動整體上較少，以及同年於本地報章及雜誌刊登廣告的營銷成本相對較低。

### 行政開支

我們的行政開支由二零零七年的人民幣57,700,000元增加人民幣7,200,000元或12.5%至二零零八年的人民幣64,900,000元。行政開支增加，主要由於攤銷預付土地出讓金約人民幣10,000,000元所致，惟被我們於二零零七年完成大部分重組致使二零零八年的重組開支減少及我們先前作出的捐款於二零零八年減少所部分抵銷。

---

## 財務資料

---

### 其他開支

我們的其他開支由二零零七年的人民幣600,000元減少人民幣400,000元至二零零八年的人民幣200,000元。二零零八年的其他開支主要包括出售我們的附屬公司廈門恒駿物業有限公司的虧損。二零零七年的其他開支主要包括在二零零七年將我們的廈門總部遷往中駿集團大廈並進行整修後所出售及撇銷的辦公室設備金額。

### 財務費用

我們的財務費用由二零零七年的人民幣1,400,000元增加人民幣1,900,000元至二零零八年的人民幣3,300,000元。該增加主要由於就發展中駿集團大廈而取得的貸款的利息成本於二零零八年不再資本化所致，而此乃由於其建設工程竣工。此亦由於就一般營運資金目的而取得的其他融資增加。

### 應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司虧損由二零零七年的虧損人民幣4,100,000元增加人民幣5,000,000元至二零零八年的人民幣9,100,000元。增加的虧損主要由於我們應佔共同控制實體中駿紫湖國際虧損及應佔聯營公司鴻富投資有限公司(由我們於二零零八年成立)虧損增加所致。

### 除稅前溢利

我們的除稅前溢利由二零零七年的人民幣230,700,000元增加人民幣10,800,000元或4.7%至二零零八年的人民幣241,500,000元。

### 稅項

我們的稅項由二零零七年的人民幣70,600,000元增加人民幣5,000,000元或7.1%至二零零八年的人民幣75,600,000元。稅項增加主要由於我們的投資物業公允值於二零零八年增加致使遞延稅項增加人民幣12,200,000元所致。該增幅被二零零八年總稅項減少人民幣7,200,000元部分抵銷，而總稅項減少乃主要由於二零零八年的香港利得稅較二零零七年減少人民幣6,700,000元所致；於二零零七年，我們一家香港附屬公司確認出售共同控制實體及按公允值計入損益的金融資產的非經常收益。

### 年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由二零零七年的人民幣160,100,000元增加人民幣5,800,000元或3.6%至二零零八年的人民幣165,900,000元。

---

## 財務資料

---

### 其他全面收入

我們於二零零八年的其他全面收入與二零零七年大致保持一致，由二零零七年的人民幣35,700,000元略微減少人民幣400,000元或1.1%至二零零八年的人民幣35,300,000元。其他全面收入主要包括換算海外業務的匯兌差額，該差額主要指將我們以港元為功能貨幣的海外附屬公司及共同控制實體與聯營公司的財務報表換算為人民幣所產生的收益。

### 少數股東權益

我們的少數股東權益由二零零七年的少數股東應佔溢利人民幣900,000元減少人民幣3,500,000元至二零零八年的少數股東應佔虧損人民幣2,600,000元。該減少主要是由於我們的非全資附屬公司深圳泛亞房地產開發有限公司及山西源宏房地產開發有限公司產生虧損所致。該等虧損主要是由於在營運及發展初步階段產生較高行政開支所致。由於該兩家非全資附屬公司並無出售或交付所持有的物業，故於二零零八年並無產生收益。

### 二零零七年與二零零六年比較

#### 收益

我們的收益由二零零六年的人民幣327,400,000元增加人民幣44,300,000元或13.5%至二零零七年的人民幣371,700,000元。來自銷售物業的收益增加13.0%至二零零七年的人民幣368,000,000元，此乃主要由於已售出及交付的總建築面積由二零零六年的65,740平方米增加3.0%至二零零七年的67,728平方米所致。二零零七年已售出及交付的物業主要包括廈門•藍灣半島的物業，而廈門•藍灣半島已於二零零七年開始交付。該增加亦由於平均售價由二零零六年每平方米約人民幣4,956元增加9.6%至二零零七年每平方米約人民幣5,433元所致。



## 財務資料

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於該等年度佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零六年		二零零七年	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
碧湖豪庭 .....	227,578	69.9	5,355	1.4
翠湖莊園 .....	98,201	30.1	9,119	2.5
廈門•藍灣半島 .....	—	—	353,500	96.1
<b>總計 .....</b>	<b>325,779</b>	<b>100.0</b>	<b>367,974</b>	<b>100.0</b>

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各類項目的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零六年		二零零七年	
	已售建築面積	平均售價 (每平方米)	已售建築面積	平均售價 (每平方米)
	(平方米)	人民幣	(平方米)	人民幣
<b>碧湖豪庭</b>				
住宅 .....	27,819	5,503	177	5,483
商用 .....	8,615	7,187	187	20,438
其他 .....	4,592	2,740	184	3,105
<b>總計 .....</b>	<b>41,026</b>		<b>548</b>	
<b>翠湖莊園</b>				
住宅 .....	20,396	3,971	—	—
商用 .....	1,376	9,160	908	10,043
其他 .....	2,942	1,565	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>24,714</b>		<b>908</b>	
<b>廈門•藍灣半島</b>				
— 一期				
住宅 .....	—	—	63,695	5,199
商用 .....	—	—	2,577	8,662
其他 .....	—	—	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>—</b>		<b>66,272</b>	

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零零六年的人民幣261,200,000元減少人民幣18,500,000元或7.1%至二零零七年的人民幣242,700,000元。該減少主要由於二零零七年的建築成本減少所致。此乃主要由於二零零六年碧湖豪庭及翠湖莊園物業的每平方米建築成本相對較高所致，該等建築成本包括為零售商舖改善裝修及公用設施的成本，而藍灣半島發展項目並無該等成本。

### 毛利

由於上述原因，我們的毛利由二零零六年的人民幣66,200,000元增加人民幣62,800,000元或94.9%至二零零七年的人民幣129,000,000元。我們的毛利率由二零零六年的20.2%增加至二零零七年的34.7%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零零六年的人民幣8,200,000元增加人民幣35,300,000元至二零零七年的人民幣43,500,000元。該增加主要是由於在二零零七年以人民幣34,900,000元出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司所得收益所致。該等出售收益的計算方法是出售代價人民幣185,800,000元減去我們應佔重慶創冠房地產發展有限公司當時資產淨值及我們於出售所產生的開支(如法律費用)。有關出售的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—本公司重組前的主要發展—出售重慶創冠房地產發展有限公司」一節。

### 投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由二零零六年的人民幣38,100,000元增加人民幣130,100,000元至二零零七年的人民幣168,200,000元。計算投資物業的公允值增加乃基於(i)獨立估值師所釐定的各報告日的公允值與(ii)本集團於有關報告期間產生的額外費用總額之間與前一報告日的公允值總和之間的差額計算。二零零七年投資物業的公允值增幅較大，主要是由於二零零七年我們於北京世界城的投資物業進入施工後期，所產生的施工成本較高；而於二零零六年開始施工及處於初期，所產生的施工成本較低。這亦部分歸因於我們投資物業的市價整體上升。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零六年的人民幣21,800,000元增加人民幣24,500,000元或112.4%至二零零七年的人民幣46,300,000元。該增加主要是由於預售我們的廈門藍灣半島及海岸一號以及北京世界城物業所產生的宣傳及廣告開支有所增加所致。該等宣傳活動包括

---

## 財務資料

---

在休斯頓火箭（一支美國全國籃球協會球隊）主場進行的廣告計劃。有關該等發展項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。

### 行政開支

我們的行政開支由二零零六年的人民幣23,800,000元增加人民幣33,900,000元或142.4%至二零零七年的人民幣57,700,000元。該增加乃主要由於管理層及高級職員人數由二零零六年的56名增加至二零零七年的142名，主要為我們於二零零七年為管理泉州、山西、北京及深圳的新項目新聘請的人員，繼而增加我們的總員工成本。所增加的行政開支包括(i)為獎勵員工於二零零七年達到的預售額而向彼等發出的酌情花紅合共約人民幣3,400,000元，以及(ii)我們於二零零七年進行重組所產生的成本，包括相關法律費用及審計費用約人民幣8,200,000元。上述所有數目將行政開支佔收益的比例由二零零六年的7.3%大幅推高至二零零七年的15.5%。

### 其他開支

我們的其他開支由二零零六年的人民幣3,000元增加至二零零七年的人民幣600,000元。該增加主要是由於我們位於廈門的總辦事處在二零零七年遷往中駿集團大廈及進行修整後出售及撤銷辦公室設備所致。

### 財務費用

我們的財務費用由二零零六年的人民幣200,000元增加人民幣1,200,000元至二零零七年的人民幣1,400,000元。該增加乃主要由於本集團於二零零七年八月及十月新增取得用作營運資本的部分銀行融資人民幣40,000,000元產生的利息成本所致，且亦由於就發展中駿集團大廈而取得的貸款利息於近二零零七年底完成興建後不能再撥充資本所致。

### 應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司虧損由二零零六年的人民幣1,500,000元增加人民幣2,600,000元或173.3%至二零零七年的人民幣4,100,000元。於二零零六年，我們應佔的虧損主要包括我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的虧損，而我們已於二零零七年出售該公司。我們於二零零七年應佔虧損主要為我們於共同控制實體中駿紫湖國際（由本公司與一名獨立第三方於二零零七年三月成立）及中益國際投資集團有限公司（於二零零七年一月收購了中駿高爾夫球場）的投資虧損，以及我們於聯營公司中駿湖景花園的投資虧損。

### 除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由二零零六年的人民幣65,200,000元增加人民幣165,500,000元或253.8%至二零零七年的人民幣230,700,000元。

### 稅項

我們的稅項由二零零六年的人民幣13,400,000元增加人民幣57,200,000元或426.9%至二零零七年的人民幣70,600,000元。該增加乃主要由於二零零七年因確認投資物業重估收益而導致遞延稅項開支增加人民幣25,700,000元所致。稅項增加亦由於在二零零七年出售廈門•藍灣半島的物業的所得款項令收益增加而增加企業所得稅，以及就出售廈門•藍灣半島物業的銷售所得款項增加徵收土地增值稅所致。概無就出售碧湖豪庭及翠湖莊園的物業而徵收土地增值稅，有關物業已於二零零六年一月一日前預售。此外，我們於二零零七年為香港利得稅撥備人民幣6,700,000元，主要為我們一家香港附屬公司出售共同控制實體及按公允值計入損益的金融資產的非經常收益所產生的應課稅溢利。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由二零零六年的人民幣51,800,000元增加人民幣108,300,000元或209.1%至二零零七年的人民幣160,100,000元。

### 其他全面收入

我們的其他全面收入由二零零六年的人民幣15,300,000元增加人民幣20,400,000元或133.3%至二零零七年的人民幣35,700,000元。該增加主要是由於將我們以港元為功能貨幣的海外附屬公司及共同控制實體與聯營公司的財務報表換算為人民幣，而人民幣兌港元於二零零七年升值所致。

### 少數股東權益

我們於二零零七年的少數股東權益人民幣900,000元與二零零六年的人民幣1,200,000元大致相若。二零零六年及二零零七年的少數股東權益主要包括我們當時的非全資附屬公司美國泛亞創投基金有限公司、萬達高集團有限公司、富益太平洋有限公司及中駿國際的少數股東應佔溢利。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們所經營行業的資金需求龐大，過往曾經並預期會繼續以預售及銷售物業所得款項、商業銀行融資及股東注資應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金有關，而我們的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及銷售物業所得款項與新增借款。我們的長期流動資金需求與資助新物業發展項目及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款及股東注資。

## 財務資料

### 現金流量

下表概述我們於所示期間的綜合現金流量：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>選定現金流量表數據</b>					
經營活動現金流入／(流出)淨額 .....	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038
投資活動現金流出淨額 .....	(237,270)	(197,769)	(427,780)	(375,911)	(765,830)
融資活動現金流入淨額 .....	509,184	152,083	788,789	691,315	652,696
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額 .....	164,915	(118,183)	(18,208)	31,888	345,904

### 經營活動現金流入／(流出)淨額

我們經營所用現金主要包括我們就物業發展活動及收購土地所支付的金額。我們經營所得現金主要來自於預售及銷售物業收取所得款項及租金收入。我們於特定期間的現金流量亦輔以應計而未到期的貿易及其他應付款項及應計費用增加作補充。於往績記錄期，我們的物業發展業務產生現金流出淨額，特別是當我們有關預售及銷售物業的現金流入與我們有關建設及發展物業及收購地塊的時間之間產生不平衡時。於往績記錄期，我們擴大物業發展業務(包括收購地塊及建設項目)，並以較通過預售及銷售合資格作預售及銷售的項目所取得的現金回報更快的速度產生現金流出。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣459,000,000元，主要由於(i)營運資金變動前的經營溢利人民幣218,900,000元，及(ii)預收款項增加人民幣538,200,000元，其主要指於二零零九年預售我們的世界城、西湖一號及海岸一號物業獲得的所得款項所致。該等款項被主要與完成世界城及海岸一號物業有關的額外成本有關的持作出售已落成物業增加人民幣304,500,000元所部分抵銷。

於二零零八年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣379,200,000元，其中主要包括(i)持作出售已落成物業增加人民幣593,000,000元，特別是與完成世界城及中駿集團大廈物業有關的額外成本有關；及(ii)我們就收購中駿國際社區土地而支付的預付土地租金增加人

---

## 財務資料

---

人民幣145,100,000元。該等款項被(i)預收款項增加人民幣210,700,000元，其主要指預售我們的世界城、海岸一號及西湖一號物業獲得的所得款項，及(ii)發展中物業減少人民幣198,000,000元，其顯示相關開發成本付款減少所部分抵銷。

於二零零七年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣72,500,000元。二零零七年的經營活動現金流出主要包括(i)預付土地租金增加人民幣688,200,000元，其包括我們就收購西湖一號、藍灣上城及藍灣香郡的土地作出的預付款項；(ii)發展中物業增加人民幣151,700,000元，其主要與我們發展世界城物業而支付的額外付款有關；及(iii)持作出售已落成物業增加人民幣206,400,000元，其包括與完成廈門•藍灣半島物業有關的額外成本。該等款項被主要來自預售我們物業(包括北京世界城)的所得款項(記錄為預收款項人民幣1,056,700,000元)產生的現金流入及由於以其他應付款項形式收取的營運資本資金增加所部分抵銷。

於二零零六年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣107,000,000元。二零零六年的經營活動現金流出主要由於(i)發展中物業增加人民幣330,600,000元，其主要與發展廈門•藍灣半島及興建北京世界城(於二零零六年施工)有關的額外成本有關；及(ii)按金及其他應收款項增加人民幣313,400,000元，其包括我們就北京世界城的發展地盤收購土地使用權而支付的預付款項所致。其被(i)預收款項增加人民幣297,700,000元(即來自預售我們在廈門•藍灣半島的物業而接獲的所得款項)；及(ii)以貿易應付款項形式作出的資金增加人民幣166,600,000元所部分抵銷。

### 投資活動現金流出淨額

我們的投資活動現金流出主要反映收購物業及設備與收購物業項目公司。我們投資活動現金流入主要反映出售共同控制實體。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣765,800,000元，主要包括(i)就收購附屬公司作出的付款人民幣167,700,000元，其特別包括於二零零九年九月收購中駿財富中心，(ii)受限制現金增加人民幣247,400,000元，其主要包括須存放於特定銀行賬戶作為公共維護基金或使用貸款所得款項的擔保按金，及(iii)收購附屬公司及聯營公司而應付的代價減少人民幣234,300,000元，其主要指我們償付未償還款項。該等款項被自我們的共同控制實體中駿武夷綠洲收取的股息產生的現金流入人民幣25,000,000元所部分抵銷。

---

## 財務資料

---

於二零零八年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣427,800,000元，其主要指我們作下列用途的現金：(i)採購物業及設備人民幣18,000,000元，其主要包括我們在廈門、泉州及山西的新辦事處的傢俬、裝置及辦公室設備，以及就我們在廈門總部及香港辦事處的租賃項目改善計劃，(ii)投資物業增加人民幣138,600,000元，特別是與完成北京世界城及廈門中駿集團大廈的投資物業有關的額外成本有關，(iii)以代價約人民幣62,000,000元收購共同控制實體中駿武夷綠洲，(iv)收購附屬公司及聯營公司而應付的代價減少人民幣98,000,000元，其主要指我們償付未償還款項，及(v)受限制現金增加人民幣46,700,000元，其主要包括須存放於特定銀行賬戶作為公共維修基金或使用貸款所得款項的擔保按金。

於二零零七年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣197,800,000元。二零零七年的投資活動現金流出主要因(i)收購共同控制實體人民幣68,800,000元，其包括成立中駿紫湖國際及收購中益國際投資集團有限公司，(ii)我們的投資物業增加人民幣157,800,000元，其包括發展我們的北京世界城及廈門中駿集團大廈物業所產生的開發成本，及(iii)就收購附屬公司作出的付款人民幣132,000,000元，其包括收購中駿山西源宏及中駿藍灣香郡。該等款項被(i)出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司收取的所得款項產生的現金人民幣131,500,000元，及(ii)共同控制實體及聯營公司償還彼等欠負我們的結餘合共人民幣33,300,000元所部分抵銷。

於二零零六年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣237,300,000元。二零零六年的投資活動現金流出主要因(i)我們的投資物業增加人民幣128,400,000元，其主要包括就發展我們的碧湖豪庭、中駿集團大廈及世界城投資物業支付的成本，及(ii)受限制現金增加人民幣63,900,000元，其為須就我們的廈門•藍灣半島物業預售所得款項(作為興建該等物業的擔保按金)而存入指定銀行賬戶所致。

### 融資活動現金流入淨額

我們的融資活動現金流入主要產生自新銀行貸款、若干附屬公司少數股東墊款及少數股東注資。我們的融資活動現金流出反映償還銀行貸款。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣652,700,000元，主要由於(i)就財務投資者於二零零九年八月認購本公司12,660股股份而收取的所得款項775,400,000港元，及(ii)就發展財富中心項目所獲得及根據銀行新融資額度所

---

## 財務資料

---

提取的新銀行及其他融資人民幣998,200,000元所致。該等款項被(i)應收／應付關連方款項淨額減少約人民幣59,400,000元，其主要指我們償付若干應付關連方款項，及(ii)償還銀行及其他融資人民幣984,200,000元所部分抵銷。

於二零零八年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣788,800,000元，其主要由於(i)就泉州的物業發展(特別是西湖一號)及一般營運資金用途的新銀行及其他融資人民幣710,200,000元，及(ii)應收／應付關連方款項淨額增加人民幣152,000,000元，該款項主要來自應收黃先生控制的公司的款項減少人民幣116,000,000元所致。其被我們償還銀行貸款及其他融資人民幣79,000,000元所部分抵銷。

於二零零七年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣152,100,000元。二零零七年的融資活動現金流入主要因(i)新銀行及其他融資人民幣373,900,000元，其主要包括就我們世界城項目取得的貸款，及(ii)少數股東出資人民幣60,500,000元，其主要指我們的間接非全資附屬公司中駿山西源宏及中駿藍灣上城的少數股東出資所致。其被我們償還銀行貸款及其他融資人民幣301,900,000元所部分抵銷。

於二零零六年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣509,200,000元。二零零六年影響融資活動現金流入淨額的主要因素為我們取得新銀行及其他融資人民幣632,500,000元，其主要包括就我們的廈門•藍灣半島項目及北京世界城取得的新銀行貸款以及我們其中一間附屬公司中駿藍灣翠嶺的少數股東墊款人民幣101,100,000元，惟被我們償還銀行貸款人民幣280,000,000元所部分抵銷。

### 預售

預售為我們項目開發過程中最重要的經營現金流入來源。中國法律允許我們符合若干條件後預售未竣工物業，而預售所得款項須用作開發該預售項目。預售現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括中國政府實施的預售時間及其他限制、我們可預售物業的市場需求、可供預售的物業數目及物業發展項目的竣工時間等。我們預售物業的現金流入減少，將令我們更依賴外部融資，增加融資開支，繼而影響我們的經營以及我們持續開發物業的融資能力。請亦參閱本招股章程「風險因素」及「業務－我們的物業發展過程－預售及銷售」兩節。

我們概無預售所得款項(截至二零零九年九月三十日記錄為預收款項)確認為二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間的銷售額。這主要由於(i)根據有關物業銷售協



## 財務資料

議訂明的交付計劃，北京世界城的預售物業預期於二零一零年可交付及(ii)西湖一號、海岸一號、湖景花園及武夷綠洲第三期的預售物業仍在發展中，故於該等物業交付前不可確認收益所致。

下表載列我們於未來十二個月可供預售的項目，包括目前正在預售的該等項目：

項目	實際/ 預期預售開始日期
湖景花園 .....	二零零八年四月
西湖一號 .....	二零零八年四月
世界城 .....	二零零八年十一月
藍灣上城 .....	二零零九年十二月
中駿國際社區第一期 .....	二零一零年二月
四季康城第一期 .....	二零一零年三月
紫湖國際第一期 .....	二零一零年三月
藍灣香郡第一期 .....	二零一零年三月
財富中心第一期 .....	二零一零年五月
中駿國際社區第二期 .....	二零一零年五月
藍灣香郡第二期 .....	二零一零年五月
天峰 .....	二零一零年六月
紫湖國際第二期 .....	二零一零年十月
黃金海岸第一期 .....	二零一零年十月
泉州•藍灣半島第一期 .....	二零一零年十月
財富中心第二期 .....	二零一一年一月
藍灣香郡第三期 .....	二零一一年一月

### 流動負債淨額

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們的流動負債淨額分別約為人民幣86,800,000元、人民幣1,548,600,000元、人民幣1,678,800,000元及人民幣681,100,000元，主要是因預收款項、貿易應付款項及短期銀行融資所致。貿易應付款項主要由應付施工費用組成。預收款項指有關期間向買家預售物業所收取的銷售所得款項。短期銀行融資指為物業項目融資和作為一般營運資金用途所獲得的並且將於未來12個月期間屆滿的銀行貸款部分。另外，流動負債淨額狀況是因為我們的大部分現金用於收購持作未來發展的地塊，該項目記錄為非流動資產項下的預付土地租金。

## 財務資料

截至二零零九年十一月三十日，我們的流動負債淨額約為人民幣215,400,000元，包括流動資產人民幣4,579,900,000元及流動負債人民幣4,795,300,000元，較截至二零零九年九月三十日的流動負債淨額人民幣681,100,000元減少人民幣465,700,000元。我們的流動資產主要包括就收購尚未取得土地使用權證及發展中物業的土地使用權的預付款項。我們的流動負債主要包括記錄為預收款項自客戶收取的預售所得款項。

下表載列我們截至所示日期的流動資產、流動負債及流動負債淨額：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日	截至 十一月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
	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>					
發展中物業 .....	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863	2,003,360
持作出售已落成物業 .....	4,237	210,633	803,671	1,135,069	1,132,770
貿易應收款項 .....	3,822	676	4,597	17,368	14,580
預付款項、按金及其他應收款項 .....	105,068	179,459	142,639	332,160	334,849
應收關連方款項 .....	150,179	142,776	126,069	122,570	137,688
可回收稅項 .....	19,029	57,047	90,353	73,339	91,160
受限制現金 .....	65,950	36,703	83,410	503,000	327,714
現金及現金等價物 .....	201,520	81,059	59,679	405,580	537,740
<b>流動資產總額 .....</b>	<b>1,302,625</b>	<b>1,535,203</b>	<b>2,680,853</b>	<b>4,241,949</b>	<b>4,579,861</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 .....	233,237	364,257	436,578	359,567	337,450
預收款項 .....	630,616	1,687,269	1,898,011	2,436,352	2,718,323
其他應付款項及應計費用 .....	132,243	659,613	618,142	1,293,789	890,432
計息銀行及其他融資 .....	100,000	47,612	1,009,425	513,651	562,100
應付關連方款項 .....	281,582	285,404	368,440	260,747	225,209
應付稅項 .....	11,740	39,679	29,048	58,963	61,711
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>1,389,418</b>	<b>3,083,834</b>	<b>4,359,644</b>	<b>4,923,069</b>	<b>4,795,225</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>	<b>(86,793)</b>	<b>(1,548,631)</b>	<b>(1,678,791)</b>	<b>(681,120)</b>	<b>(215,364)</b>

## 財務資料

有關我們於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日的流動負債淨額的風險的其他詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且我們集資的能力可能因我們的流動負債淨額狀況而受到不利影響」一節。其他詳情另請參閱本招股章程附錄一A所載的會計師報告。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項因銷售物業而產生。買家根據有關買賣協議的條款應當支付物業的代價。下表是未被認為減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
既無逾期亦無減值 .....	—	—	—	12,826
逾期一至六個月 .....	3,060	296	220	2,695
逾期七至十二個月 .....	58	—	3,949	—
逾期一年以上 .....	704	380	428	1,847
總計 .....	<u>3,822</u>	<u>676</u>	<u>4,597</u>	<u>17,368</u>

截至二零零九年九月三十日，既無逾期亦無減值貿易應收款項主要包括現金銷售北京世界城的物業給予若干客戶特殊的信貸期限及給予投資物業承租人的免租期實際應收的租金的應收款項人民幣12,826,000元。截至二零零九年十一月三十日，有關客戶已償付超過41%截至二零零九年九月三十日既無逾期亦無減值的款項。其他逾期的貿易應收款項主要包括根據交付予客戶的物業的實際建築面積進行的價格調整，通常將於我們為有關物業的業主申請相關所有權證時償付。

### 應收關連方款項

應收關連方款項主要指提供予董事、黃先生家族成員、黃先生及董事控制的若干公司、我們的共同控制實體及聯營公司的墊款。

我們的董事確認截至二零零九年九月三十日，所有董事、黃先生家族成員、黃先生及董事控制的公司墊款的未償還結餘將於上市前結清。然而，截至最後實際可行日期，應收共同控制實體及聯營公司的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項截至上市日期仍未償還。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們的其他應付款項及應計費用總額分別為人民幣132,200,000元、人民幣659,600,000元、人民幣618,100,000元及人民幣1,293,800,000元。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項及應計費用分析：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金 .....	8,068	139,405	163,499	146,984
應計費用 .....	4,556	12,010	2,636	1,635
應付若干附屬公司少數股東款項 (附註(a)) .....	7,316	6,316	6,316	3,440
若干附屬公司少數股東墊款 (附註(b)) .....	101,056	121,529	127,230	269,809
收購並非業務的一家				
附屬公司應付的代價 (附註(c)) .....	—	324,000	226,000	689,400
收購一家聯營公司				
額外權益應付的代價 (附註(d)) .....	—	10,745	10,745	2,465
有關收購土地應付的補償 (附註(e)) .....	—	—	21,706	21,706
應付一名股東所控制公司的款項 .....	—	31,085	30,053	—
其他應繳中國稅項 .....	802	8,574	7,926	25,719
其他 (附註(f)) .....	13,405	8,669	24,510	134,871
	135,203	662,333	620,621	1,296,029
非即期部分 .....	(2,960)	(2,720)	(2,479)	(2,240)
即期部分 .....	132,243	659,613	618,142	1,293,789

#### 附註：

- (a) 結餘由我們附屬公司的若干股權作擔保。除於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日各日的結餘人民幣3,440,000元為免息及根據有關分包及股份轉讓協議的條款償還及與貿易無關外，結餘按年利率5.31%計息。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日應付少數股東的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項截至上市日期仍為未償還。
- (b) 結餘為無抵押、免息及按要求償還，並主要指我們在深圳、泉州及漳州的多間項目公司的若干少數股東的墊款。結餘由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣127,200,000元增加人民幣142,600,000元至截至二零零九年九月三十日的人民幣269,800,000元，主要由於二零零九年九月完成收購後，我們的綜合財務報表錄得中駿財富中心少數股東的額外墊款所致。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日少數股東墊款的未償還款項人民幣101,954,000元已償付，預期餘額人民幣167,855,000元截至上市日期仍為未償還。

---

## 財務資料

---

- (c) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日的結餘指收購中駿藍灣香郡應付的代價。該未償還款項已於二零零九年八月全數償付。此外，截至二零零九年九月三十日的結餘指收購中駿財富中心應付的代價。截至最後實際可行日期，有關未償還款項已全數償付。收購詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(7) 中駿財富中心」一節。收購詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(1) 中駿藍灣香郡」一節。
- (d) 指收購中駿湖景花園額外權益應付的代價。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日應負少數股東的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項截至上市日期仍為未償還。收購詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構－本公司重組前的主要發展－收購中駿湖景花園」一節。
- (e) 指就收購中駿藍灣上城項目的土地應付當時現有居民的拆遷補償款項。該款項將透過償付為有關居民興建新房的施工費用而支付。
- (f) 其他應付款項由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣24,500,000元增加人民幣110,400,000元至截至二零零九年九月三十日的人民幣134,900,000元，主要由於(i)有關為泉州體育局發展泉州市海峽體育中心而應付的建設費用約人民幣55,000,000元；及(ii)將用作中駿財富中心一般營運資金用途來自中駿財富中心現有股東的業務夥伴的墊款約人民幣60,300,000元所致。

### 應付關連方款項

應付關連方款項主要指我們的董事、黃先生控制的若干公司、我們的一間共同控制實體及一間聯營公司為我們的業務營運及收購土地資金需要而提供的墊款。董事確認，截至二零零九年九月三十日我們的董事及黃先生控制的公司的所有未償還結餘將於上市前償付，而應付共同控制實體及聯營公司款項則預期截至上市日期仍然未償還。

截至二零零九年九月三十日，應付共同控制實體及聯營公司款項主要包括應付中駿武夷綠洲(我們的共同控制實體)款項的未償還結餘為人民幣110,000,000元，而應付中駿湖景花園(我們的聯營公司)的款項為人民幣71,400,000元。該款項指就武夷綠洲及湖景花園項目的預售物業分別預收中駿武夷綠洲及中駿湖景花園的股息。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，有關未償還款項尚未償付。未償還款項將於中駿武夷綠洲及中駿湖景花園在各自的預售物業交付後(預期於二零一零年交付)宣派和實付股息時結清。

### 營運資金

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們的現金及現金等價物(不包括受限制現金)分別達人民幣201,500,000元、人民幣81,100,000元、人民幣59,700,000元及人民幣405,600,000元。

經計及(i)目前可動用銀行融資額度及預期到期銀行貸款持續重續，(ii)全球發售的估計所得款項淨額及(iii)我們經營所得現金及本集團的內部財務資源，董事確認，我們有足夠營運資金滿足自本招股章程日期起至少未來12個月的經營需求。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行及其他融資

下表載列我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及截至二零零九年九月三十日的未償還融資：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期</b>				
— 銀行貸款—有抵押 .....	26,000	40,000	793,500	444,000
— 長期銀行貸款的即期部分—有抵押 .....	74,000	7,612	15,318	13,448
— 創辦人控制的公司的貸款 .....	—	—	200,607	56,203
	100,000	47,612	1,009,425	513,651
<b>非即期</b>				
— 銀行貸款—有抵押 .....	536,500	675,125	344,493	1,284,293
— 銀行貸款—無抵押 .....	20,000	—	—	—
	556,500	675,125	344,493	1,284,293
<b>總計</b> .....	656,500	722,737	1,353,918	1,797,944

截至二零零九年九月三十日，我們已取得銀行信貸融資額度約人民幣2,700,000,000元，其中已動用人民幣930,000,000元，而約人民幣1,770,000,000元則尚未動用。除該等現有銀行融資額度外，我們於二零零九年九月三十日後自中國農業銀行獲取新信貸融資額度約人民幣3,000,000,000元，並成功獲取或重續計息銀行融資約人民幣806,000,000元。我們預計於可見將來重續現有貸款並無任何困難。

截至二零零九年十一月三十日，我們的銀行融資總額度約為人民幣5,700,000,000元，其中已動用人民幣1,375,000,000元。此外，截至最後實際可行日期，我們的銀行融資總額度為人民幣12,100,000,000元，其包括(i)自中信銀行泉州分行獲取的人民幣100,000,000元（預定於二零一零年五月到期），(ii)自中國建設銀行廈門分行獲取的人民幣5,000,000,000元（預定於二零一一年十二月到期），(iii)自中國建設銀行福建分行獲取的人民幣3,000,000,000元（預定於二零一四年十二月到期），(iv)自中國工商銀行廈門鷺江支行獲取的人民幣1,000,000,000元（預定於二零一零年七月到期）及(v)自中國農業銀行廈門分行獲取的人民幣3,000,000,000元（預定於二零一二年十月到期）。

---

## 財務資料

---

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及截至二零零九年九月三十日，我們的未償還銀行及其他融資分別為人民幣656,500,000元、人民幣722,700,000元、人民幣1,353,900,000元及人民幣1,797,900,000元。我們的銀行及其他融資由截至二零零九年九月三十日的人民幣1,797,900,000元增加至截至二零零九年十一月三十日的人民幣2,106,200,000元，主要由於我們取得的新銀行融資所致，該等貸款為我們的物業發展提供資金及作為一般營運資金。截至二零零九年十一月三十日的所有尚未償還銀行貸款均有抵押。

我們的融資即期部分由截至二零零七年十二月三十一日的人民幣47,600,000元增加至截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,009,400,000元，而融資非即期部分則於同期由人民幣675,100,000元減少至人民幣344,500,000元，主要由於(i)我們為發展北京世界城及中駿海岸一號分別取得的貸款人民幣450,000,000元及人民幣148,500,000元分別於二零零九年九月及於二零零九年十二月前到期，由長期融資重新分類為即期融資，及(ii)為支付建築成本及收購新土地的成本而取得額外新短期銀行貸款及自黃先生所控制的公司取得貸款所致。我們確認，融資即期部分增加並非由於我們的營運資金情況轉壞。

我們的即期融資由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,009,400,000元減少至截至二零零九年九月三十日的人民幣513,700,000元，主要由於我們就發展北京世界城獲取的貸款人民幣450,000,000元已到期並於二零零九年九月全數償還所致。非即期融資由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣344,500,000元增加至截至二零零九年九月三十日的人民幣1,284,300,000元，主要由於(i)於二零零九年九月因收購中駿財富中心錄得的額外長期銀行貸款及融資約人民幣330,000,000元，(ii)就發展西湖一號項目獲取的額外長期銀行貸款約人民幣85,000,000元，及(iii)根據我們於二零零九年七月自中國建設銀行廈門分行獲取的銀行融資額度人民幣1,200,000,000元(預定於二零一零年十二月三十一日到期。該銀行融資額度其後於二零零九年十二月經我們與銀行相互協議補充及修訂。根據該協議，銀行融資額度已增加至人民幣5,000,000,000元，到期日延長至二零一一年十二月。)及自中國工商銀行廈門鷺江支行獲取的銀行融資額度人民幣1,000,000,000元(預定於二零一零年七月二日到期)而提取貸款人民幣500,000,000元所致。

除截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的有抵押銀行貸款分別人民幣8,700,000元及人民幣8,500,000元以及截至二零零八年十二月三十一日的其他貸款人民幣8,800,000元以港元計值外，我們的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣計值。

除截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的短期銀行貸款分別為人民幣20,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣195,000,000元及人民幣444,000,000元，以及截至二零零八年十二月三十一日的其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，我們的所有其他融資均以浮動利率計息。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的計息銀行及其他融資的平均利率分別為3.7%、8.5%、6.2%及3.6%。我們的銀行及其他融資賬面值與其公允值相若。

## 財務資料

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及截至二零零九年九月三十日，我們的債務對經調整資本比率分別為109.8%、93.7%、118.8%及35.1%。

下表載列我們的銀行及其他融資於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應償還銀行及其他貸款</b>				
一年內或按要求 .....	100,000	47,612	808,818	457,448
第二年 .....	48,000	643,050	14,123	399,489
第三至五年(包括首尾兩年) .....	500,000	21,200	318,132	873,792
第六至十年(包括首尾兩年) .....	8,500	10,875	12,238	11,012
<b>總計</b> .....	<b>656,500</b>	<b>722,737</b>	<b>1,153,311</b>	<b>1,741,741</b>
由黃先生控制的公司提供				
並須於一年內償還的貸款 .....	—	—	200,607	56,203

### 控股股東的抵押資產及擔保

上述所列銀行融資由若干投資物業、發展中物業及預付土地租金作抵押，其詳情載列如下。

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備 .....	1,928	6,177	28,310	39,892
投資物業 .....	173,672	456,672	838,672	74,000
預付土地租金 .....	11,933	12,963	230,385	785,982
發展中物業 .....	528,689	506,106	674,896	1,808,222
持作出售已落成物業 .....	—	—	607,862	3,412
<b>總計</b> .....	<b>716,222</b>	<b>981,918</b>	<b>2,380,125</b>	<b>2,711,508</b>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年九月三十日，由黃先生、其家族成員及由陳元來先生控制的公司就我們的銀行貸款提供合共人民幣282,500,000元、人民幣237,500,000元、人民幣226,300,000元及人民幣17,800,000元的擔保，而所有該等擔保將於上市前解除。



## 財務資料

截至二零零九年十一月三十日，我們的若干銀行融資由本集團賬面淨值合共約為人民幣3,991,400,000元的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押。此外，截至二零零九年十一月三十日，由黃先生及其家族成員就我們的若干銀行貸款人民幣11,100,000元提供合共人民幣17,800,000元的擔保，而所有該等擔保將於上市前解除。

### 或然負債

下表載列我們於所示日期的財務擔保：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就我們物業若干買家 的按揭貸款所提供的擔保 (附註(a)) .....	238,032	688,347	504,211	764,211
就黃先生控制的公司獲授的融資 額度而向銀行提供的擔保 (附註(b)) .....	—	170,000	255,500	210,500

附註：

- (a) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們就若干銀行就我們物業若干買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保的條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以覆蓋未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，我們須負責還款予銀行。

我們的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且我們的董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以覆蓋未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無就該等擔保作出撥備。

截至二零零九年十一月三十日，有關銀行向我們物業買家提供的按揭貸款而提供的該等未解除擔保約為人民幣842,300,000元。有關詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業發展過程 — 付款及最終用戶融資」一節。

- (b) 該等擔保的公允值並非重大，且我們的董事認為發生拖欠付款的情況不大，故並無就該等擔保提供撥備。截至二零零九年十一月三十日，該等未解除擔保約為人民幣70,500,000元。

## 財務資料

此外，未載於上文我們應佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保如下：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就我們共同控制實體物業				
若干買家的按揭貸款所提供的擔保 .....	—	—	59,614	350,168
就我們聯營公司物業				
若干買家的按揭貸款所提供的擔保 .....	—	—	—	27,030

控股股東及董事提供的所有擔保及財務資助以及向彼等提供的所有擔保及財務資助將於上市前悉數償付或解除。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日及二零零九年十一月三十日（即就本或然負債報表刊發前而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。

於往績記錄期內，我們根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。該等物業租約乃經磋商後訂立，為期一年至十年不等。下表載列我們根據不可撤銷經營租賃於所示日期到期的日後最低租賃付款總額：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	960	899	695	1,491
第二至五年(包括首尾兩年) .....	258	385	—	3,119
第六至十年(包括首尾兩年) .....	—	—	—	1,624
	1,218	1,284	695	6,234

截至二零零九年十一月三十日，我們根據不可撤銷經營租賃的日後最低租賃付款總額為人民幣6,000,000元，其中人民幣1,400,000元將於一年內到期，人民幣3,100,000元於第二至第五年（包括首尾兩年）到期，及人民幣1,500,000元於第六至第十年（包括首尾兩年）到期。

## 財務資料

### 資本開支及合約承擔

#### 資本開支

我們的資本開支主要用於發展中物業、持作出售已落成物業、在中國興建投資物業及業主自用物業以及物業及設備。下文載列我們於所示日期的資本開支概要。

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
— 發展中物業、持作出售已落成物業及在中國興建投資物業及業主自用物業的資本開支 .....	1,008,423	532,638	1,110,644	1,395,270
— 收購物業及設備的資本開支 .....	—	3,609	—	—
— 收購共同控制實體 .....	—	14,668	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>1,008,423</b>	<b>550,915</b>	<b>1,110,644</b>	<b>1,395,270</b>

此外，未載於上文我們應佔共同控制實體本身的資本承擔如下：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
共同控制實體發展中物業的資本開支 .....	—	13,958	52,205	19,835
聯營公司發展中物業的資本開支 .....	—	25,200	14,689	12,105

上述金額指我們應佔下列項目發展中物業的資本開支：(i)由我們於二零零七年成立的共同控制實體中駿紫湖國際發展的泉州紫湖國際項目，(ii)由我們於二零零八年收購的共同控制實體中駿武夷綠洲發展的福州武夷綠洲項目，(iii)由我們的一家聯營公司中駿湖景花園發展的泉州湖景花園項目(湖景花園已於二零零七年八月開始興建)，及(iv)由我們於二零零八年收購的一家聯營公司中駿黃金海岸發展的泉州石獅市黃金海岸項目。

## 財務資料

### 合約承擔及責任

截至二零零九年十一月三十日，我們有關物業發展活動的合約承擔為人民幣1,333,600,000元，主要與現有項目的合約建造費用以及本招股章程所討論有關未來物業發展項目及收購土地的資本承擔有關。有關我們現有及計劃的物業發展項目詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「發展中項目」、「持作未來發展項目」及「已訂約將予收購項目」各節。

下表載列我們截至二零零九年十一月三十日根據合約未貼現付款的融資及應付關連方款項的到期情況：

	到期付款				總計
	一年內 或即期	第二年內	第三至 五年內（包括 首尾兩年）	第六至 十年內（包括 首尾兩年）	
	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
計息銀行及其他融資 .....	670,555	442,225	1,242,114	13,046	2,367,940
應付關連方款項 .....	225,209	—	—	—	225,209
總計 .....	895,764	442,225	1,242,114	13,046	2,593,149

### 其他承擔及安排

除上述財務擔保外，我們並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任的承擔。我們並無向非綜合入賬實體轉讓資產的保留或或然權益或作為協助該等實體取得有關資產信貸、流動資金或市場風險的類似安排。我們並無訂立任何股份相關且分類為股東權益或並無於綜合財務報表反映的衍生工具合約。我們並無擁有任何非綜合入賬但為我們提供融資或流動資金、或引致市場風險或提供信貸支援、或與我們提供租賃或對沖或研發服務的實體的任何可變權益。

### 受限制銀行存款

根據中國相關法規，我們的多家物業開發公司須將一定金額的物業預售所得款項存入指定銀行賬戶，作為建造相關物業的擔保按金。當自中國相關地方政府機關取得批文後，按金僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目的建造費用。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，該等擔保按金分別為人民幣65,300,000元、人民幣10,200,000元、人民幣1,500,000元及人民幣4,000,000元。

此外，根據我們一家附屬公司與銀行簽訂的相關貸款協議，該附屬公司須將預售物業所得款項存入特定銀行賬戶內。存款僅可用作支付該附屬公司的物業開發成本及償還相關貸款。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日，該等存款分別為人民幣23,900,000元及人民幣6,800,000元。

此外，根據我們多家附屬公司與彼等銀行簽訂的相關按揭貸款協議，附屬公司須存入若干金額至指定的銀行賬戶內，作為物業買方可能拖欠按揭貸款的按金。該等擔保按金僅於相關物業的物業所有權證交付予銀行後解除。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等按金分別為人民幣1,800,000元、人民幣9,800,000元及人民幣7,900,000元。

此外，根據泉州體育局與中駿體育中心訂立的管理協議，泉州體育局墊付並存入特定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建泉州體育及文娛設施而產生的建設成本及開支。截至二零零九年九月三十日，該等按金為人民幣10,100,000元。

除上文所披露的限制外，我們的多家附屬公司亦須將若干金額存放於特定銀行賬戶作為公共維護基金或使用貸款所得款項的擔保按金。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等按金分別為人民幣600,000元、人民幣800,000元、人民幣65,300,000元及人民幣481,100,000元。

### 免責聲明

除「債務」一節所披露者外，截至二零零九年十一月三十日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們概無任何未償還按揭、抵押、質押、債券、借款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。董事確認，我們的債務自二零零九年十一月三十日起概無任何重大變動。

### 市場風險

市場風險指與市價(包括金融工具的利率及匯率)不利變動有關的損失風險。我們於日常業務過程中面臨多種市場風險。我們保留會計記錄並以人民幣編製財務報表。

我們的資產主要為預付土地租金、投資物業、發展中物業及持作出售已落成物業。倘物業市場嚴重回落，則該等資產未必可即時變現。

### 商品價格風險

我們面臨物業開發原材料(主要為鋼材及水泥)價格波動的風險。我們以市價採購大部分鋼材及水泥。根據我們與相關承建商的安排，有關採購成本一般計入承包費，故建築材料價格上升會導致我們應付承包商費用增加而影我們的建築成本。因此，建築材料的價格波動對我們的經營業績有重大影響。

### 利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。除銀行存款外，我們並無重大計息資產。於往績記錄期內，受限制存款按非限制存款相同的存款利率存放於中國的銀行。我們面臨與浮動利率銀行存款及銀行融資相關的利率變動的風險。我們並無使用任何利率掉期以對沖所面臨的利率風險，但將於需要時考慮對沖重大利率風險。請亦參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 外幣風險

我們所有營業額及近乎全部經營開支均以人民幣計值，而現時人民幣並非可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠的外幣，可能會限制我們的中國附屬公司匯出充足外幣以向股東支付股息或其他款項的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，經常賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

---

## 財務資料

---

目前，中國附屬公司可購入外幣以結算經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。中國附屬公司亦可在其經常賬戶中保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬戶外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局的批准，這或會影響附屬公司透過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。請參閱本招股章程「風險因素」一節。

我們的金融資產及負債包括若干以港元計值的應收／(應付)關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款，其面臨外匯風險。因此，人民幣兌外幣的匯率波動將影響我們的經營業績。

我們在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，我們並無訂立任何對沖交易，以減低本集團面臨的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度及效用可能有限，且我們未必能成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

### 信貸風險

我們的政策是所有客戶須於購買物業時預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故我們並無任何重大信貸風險。本集團內並無任何重大信貸風險集中。

其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險源自交易對方違約，最大風險額相等於該等文件的賬面值。

### 物業權益及物業估值

我們的物業權益包括本招股章程附錄四物業估值報告所載截至二零零九年十一月三十日的持作未來發展及發展中待售物業、持作出售已落成物業、已落成投資物業、在建投資物業以及持作自用的樓宇及土地。

## 財務資料

摘錄自截至二零零九年九月三十日的經審核財務報表與附錄四物業估值報告的物業賬面淨值的對賬如下：

	截至二零零九年 十一月三十日 <hr/> 人民幣百萬元
截至二零零九年九月三十日下列物業的賬面淨值：	
物業及發展－樓宇 .....	56.8
預付土地租金 .....	1,915.1
投資物業 .....	1,144.5
發展中物業 .....	2,231.2
持作出售已落成物業 .....	1,135.1
總計 .....	<hr/> 6,482.7
加：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間添置 (未經審核) .....	439.6
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間出售物業 (未經審核) .....	(6.2)
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間樓宇折舊 (未經審核) .....	(0.1)
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間 預付土地租金攤銷(未經審核) .....	(7.5)
本集團截至二零零九年十一月三十日的物業賬面淨值 (可按本招股章程附錄四物業估值報告所載估值更改) .....	6,908.5
除企業所得稅、土地增值稅及少數股東權益前的重估盈餘 .....	9,772.4
	<hr/> <hr/> 16,680.9
附錄四物業估值報告所載截至二零零九年 十一月三十日我們應估的物業價值 .....	15,552.5
加：截至二零零九年十一月三十日少數股東權益應估的物業價值 .....	3,566.9
減：截至二零零九年十一月三十日本集團透過 共同控制實體及聯營公司應估的物業價值 .....	(2,438.5)
	<hr/> <hr/> 16,680.9

### 根據上市規則須予披露的事項

董事確認，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條披露規定須披露的情況。



### 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

#### 基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本招股章程附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 中國政府規管我們物業的定價和銷售的政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見的而超出董事控制範圍的原因而嚴重中斷，包括發生自然災害或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外。

除我們的獨立物業估值師用於估計投資物業的公允值而採納構成估值基準的假設外，對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括假設(i)北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；(ii)中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行的當時金融、經濟及政治狀況及對我們投資物業所產生的租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況將維持不變；(iii)投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；

## 財務資料

(iv)提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及(v)租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

### 世界城項目概要

下表列示世界城項目的概要，其為本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的主要收益來源，預計佔本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度估計收益總額約96%：

截至二零零九年九月三十日				
已收銷售 所得款項 <sup>(1)</sup>	預售／銷售 總建築面積 <sup>(1)</sup>	二零零八年 已售／預售物業 每平方米 的平均售價	二零零九年 首九個月 已售／預售物業 每平方米 的平均售價	實際完成日期
(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣／平方米)	(人民幣／平方米)	
1,477.7	54,023	33,497	28,339	二零零八年十一月

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門•藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

### 投資物業公允值的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

重估投資物業的增值百分比

變動與我們估計投資物業

重估增值百分比增減的比較 ..... -15% -10% -5% 0% 5% 10% 15%

對本公司權益持有人應佔估計

綜合溢利的影響(人民幣百萬元) ..... (41.8) (27.9) (13.9) — 13.9 27.9 41.8

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

## 財務資料

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍。有意投資者尤應注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

	投資物業重估前 (扣除遞延稅項影響)	投資物業重估後 (扣除遞延稅項影響)
我們的權益持有人應佔估計		
綜合純利 (附註1) .....	不少於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元)	不少於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元)
未經審核備考每股估計盈利		
— 完全攤薄後 (附註2) .....	不少於人民幣0.030元 (約0.034港元)	不少於人民幣0.128元 (約0.145港元)

#### 附註：

- (1) 編製上述溢利估計所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 備考每股估計盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔估計綜合純利計算，並假設本公司自二零零九年一月一日起已經上市，且全年已發行合共2,853,200,000股股份。此計算方法假設概無超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。
- (3) 本招股章程附錄二所呈列的未經審核備考每股估計盈利人民幣0.128元並未計及因超額配股權及根據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。

---

## 財務資料

---

假設全球發售及資本化發行已完成及已發行合共2,853,200,000股股份(並無計及可能因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的任何購股權配發及發行的任何股份)，按我們備考全面攤薄估計溢利為人民幣365,000,000元計算，我們的每股估計盈利為0.145港元，相等於按發售價每股2.95港元(即發售價指示範圍每股發售股份2.60港元至3.30港元的中間價)計算的市盈率20.3倍。

### 股息及可分派儲備

#### 股息

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，惟所宣派的股息不得多於董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除根據股份所附權利或股份發行條款或任何其他規定外，(i)所有股息須根據獲派股息股份已繳足的金額比例宣派及支付，惟按催繳通知預先列為繳足的股份不會因此視為可獲派股息的繳足股份；及(ii)所有股息將根據支付股息期間或部分期間的繳足股份金額按比例分配及支付。董事可自任何股息或其他應付任何成員公司或有關任何股份的款項或扣除股東當時就催繳通知或其他原因應付我們的款項總額(如有)扣減。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及支付的股息金額則取決於：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 股東權益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

---

## 財務資料

---

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)在多方面存有差異。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘附屬公司有負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸融資額度、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制附屬公司向我們分派股息。

我們自本公司註冊成立日期起至二零零九年九月三十日並無宣派任何股息。請亦參閱本招股章程「風險因素」一節。

預期董事以港元按每股股份基準就股份宣派股息(如有)，且我們預期以港元派付有關股息。股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

### 可分派儲備

於二零零九年九月三十日，本公司並無可供分派儲備可用作分派予股東。然而，根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬根據本公司組織章程大綱或細則的規定可供分派，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司將有能力繳清於日常業務過程中到期繳付的債項。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表乃根據本招股章程附錄一A所載經審核綜合財務報表所載本集團截至二零零九年九月三十日的經審核綜合有形資產淨值作出，並已作出下述調整：

	截至 二零零九年 九月三十日 本公司 權益持有人 應佔經審核綜合 有形資產淨值	估計全球發售 所得款項淨額	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	未經審核 備考經調整綜合每股 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價					
每股2.60港元計算 .....	1,409,258	1,300,185	2,709,443	0.95	1.08
按發售價					
每股3.30港元計算 .....	1,409,258	1,659,128	3,068,386	1.08	1.22

附註：

- 截至二零零九年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告中的本集團經審核財務資料，並根據截至二零零九年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益人民幣1,412,077,000元減去應佔本集團截至二零零九年九月三十日無形資產的58%人民幣4,861,000元計算。
- 全球發售的估計所得款項淨額乃根據指示發售價每股2.60港元及每股3.30港元，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支後計算，且並無計及因行使超額配股權發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作上述附註2所述調整後，按已發行2,853,200,000股股份（即假設全球發售已於二零零九年九月三十日完成）釐定，惟並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按中國人民銀行匯率人民幣0.88114元兌1港元換算為港元。此並非代表人民幣數額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，或反之亦然。
- 概無作出任何調整以反映本集團於二零零九年九月三十日後的任何經營業績或進行的其他交易。

### 無重大不利變動

董事確認，自二零零九年九月三十日（即本招股章程附錄一A會計師報告所載最近期經審核綜合財務狀況表日期）以來，我們的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。