

閣下在閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載本集團綜合財務資料連同相關附註。本集團的綜合財務資料乃按國際財務報告準則編製，可能在若干重大方面有別於其他司法管轄區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一會計師報告全文，而不應僅倚賴本節所述資料。

以下討論載有若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。本集團於未來期間報告的實際業績可能與相關前瞻性陳述所討論者有重大差異。可能導致或促成有關差異的因素包括本招股章程的「風險因素」及「業務」章節以及其他各節所討論的因素。

除文義另有所指外，本節所載財務資料按綜合基準呈列。

## 概覽

我們是廣東省領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。我們的業務包含三個方面：(i)物業開發，即開發持作出售的住宅及商業物業，(ii)物業租賃，即開發、租賃及轉租我們或獨立第三方擁有的商業物業，及(iii)物業管理，即向住宅客戶提供物業管理服務。

根據戴德梁行的數據，二零一二年，按簽約銷量計我們在廣東省<sup>(1)</sup>所有房地產開發商中位列第11名，以及在簽約銷量方面在廣東省未上市開發商中位列第3名。二零一三年，我們獲國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院選評為「2013中國房地產開發企業50強」(第35名)以及「2012中國房地產百強企業一百強之星」。二零一二年，我們獲中國財經峰會組委會頒發「2012最佳企業品牌形象獎」。我們認為我們的成功歸功於市場定位、廣為人知的「時代地產」品牌形象及以現代設計著稱的物業開發項目。

---

附註：

1. 根據戴德梁行的數據，廣東省包括廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州。

**物業開發**－我們將自己定義為「生活藝術家」，著眼於為中國日趨富裕的具有相對較高可支配收入及強勁購買力的中高端收入家庭帶來現代及藝術的生活方式。為滿足目標客戶在職業生涯及生活不同階段中的預期需求及偏好，我們提供以下三種系列的住宅物業開發項目，即「成長型」、「成熟型」及「成功型」。我們的每個系列均包含由知名建築及設計公司（如AECOM、瀚華、華森建築設計及SCDA Architects）設計的現代藝術主題。我們絕大部分的住宅開發項目均配備有設計精良的配套設施，如居民公園、俱樂部和游泳池。我們將美術館引入時代玫瑰園，亦在若干其他物業開發項目中配備私人影院及藝術沙龍，以提升客戶藝術體驗。為提高經營效率及增強成本和品質控制，我們從所提供的產品中選出最受歡迎的若干主題，使其標準化並加以複製。我們還在住宅物業開發項目內發展商業物業，以向鄰近住戶提供零售店及其他娛樂設施。

**物業租賃**－我們爭取盡快將住宅開發項目中的商業物業出售。於往績記錄期間，我們將住宅開發項目中尚未出售的若干商業物業出租。此外，本公司將時代地產中心的若干樓宇作為本企業總部，剩下的樓宇租賃予第三方。憑藉租賃及管理物業方面的經驗，我們亦從事轉租獨立第三方擁有的商業物業的業務。

**物業管理**－我們透過我們的物業管理公司－時代物業管理（中華人民共和國物業服務企業（一級））向住宅客戶提供優質的物業管理服務。

利用在廣東省的強勢地位，我們於二零一一年進一步將業務擴展到臨近地區－湖南省。我們一般選擇位於新興城區的地盤。截至二零一三年九月三十日，我們總共有28個處於各開發階段的住宅物業項目，其中27個位於廣東省，包括廣州十個、佛山六個、珠海六個、清遠三個及中山兩個，以及一個位於湖南長沙。該28個項目總地盤面積約4,328,327平方米，總建築面積約11,269,018平方米。截至二零一三年九月三十日，約3,016,908平方米的建築面積已竣工，約3,697,977平方米的建築面積仍在開發，以及約4,554,133平方米的建築面積已持作未來開發。重點開發住宅項目是我們的業務策略。除時代地產中心若干樓宇被租賃予第三方之外，我們開發的物業項目主要持作出售。

為使投資回報最大化、增加現金流量及獲得可持續發展，我們盡力縮短項目開發週期。我們相信高效的項目開發實踐模式對於業務運營的成功至關重要。為支持這種模式，我們透過標準化程序及為每種開發主題創建標準化住宅單位開發物業，同時迎合每個市場獨特的客戶偏好。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務－物業開發」一節。

## 財務資料

### 財務資料概要

#### 綜合收益表及綜合全面收入表

下表載列我們於所示期間的綜合收益表及綜合全面收入表：

#### 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
收入.....	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本.....	(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利.....	390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益.....	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本.....	(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支.....	(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支.....	(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本.....	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損.....	3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤.....	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支.....	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤.....	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>

## 財務資料

### 綜合全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
			(人民幣千元)	(未經審核)	
年度／期間利潤.....	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693
於後續期間待重新分類至損益 的其他全面收入／(虧損)					
換算海外業務的匯兌差額....	3,061	1,551	(3,005)	228	(6,423)
年度／期間其他 全面收入／(虧損).....	3,061	1,551	(3,005)	228	(6,423)
年度／期間全面收入總額....	168,405	236,422	350,643	162,885	150,270
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	168,408	248,720	359,911	167,827	159,523
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	168,405	236,422	350,643	162,885	150,270

## 財務資料

### 綜合財務狀況表

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	59,996	72,873	432,936	749,372
預付土地租賃款項.....	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335
投資物業.....	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
於聯營公司的投資.....	539,079	3,247	42,934	43,039
遞延稅項資產.....	48,798	94,163	83,504	94,368
非流動資產總額.....	<u>2,321,118</u>	<u>2,866,394</u>	<u>3,328,463</u>	<u>4,057,114</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	–	–	4,642	–
預付土地租賃款項.....	563,210	363,019	265,813	–
開發中物業.....	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262
已竣工持作出售的物業....	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626
應收貿易款項.....	12,576	18,872	32,546	17,813
預付款項、按金及 其他應收款項.....	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586
持有至到期投資.....	–	–	305,700	–
應收直接控股公司的款項..	–	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項..	6	5	16	16
應收聯營公司的款項.....	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項.....	11,048	4,000	3,438	–
可供出售投資.....	4,100	3,100	3,100	12,900
預繳稅款.....	110,944	154,116	234,409	319,254
受限制銀行存款.....	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物.....	563,389	565,700	936,446	309,909
流動資產總額.....	<u>7,886,755</u>	<u>12,901,030</u>	<u>18,757,145</u>	<u>19,452,834</u>

## 財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)			
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項 .....	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
其他應付款項及應計款項 ..	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631
計息銀行貸款及其他借款 ..	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992
應付董事的款項 .....	95,588	101,489	101,478	96,885
應繳稅項 .....	81,552	97,087	207,061	146,497
流動負債總額 .....	<u>5,658,532</u>	<u>8,660,853</u>	<u>15,076,533</u>	<u>16,865,846</u>
流動資產淨額 .....	<u>2,228,223</u>	<u>4,240,177</u>	<u>3,680,612</u>	<u>2,586,988</u>
資產總額減流動負債 .....	<u>4,549,341</u>	<u>7,106,571</u>	<u>7,009,075</u>	<u>6,644,102</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款 ..	2,244,705	3,010,943	2,499,536	2,871,064
遞延稅項負債 .....	187,669	1,244,591	1,303,426	1,316,803
非流動負債總額 .....	<u>2,432,374</u>	<u>4,255,534</u>	<u>3,802,962</u>	<u>4,187,867</u>
淨資產 .....	<u><u>2,116,967</u></u>	<u><u>2,851,037</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>	<u><u>2,456,235</u></u>
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
已發行資本 .....	—	—	—	—
儲備 .....	2,111,095	2,359,815	2,719,726	2,437,602
	<u>2,111,095</u>	<u>2,359,815</u>	<u>2,719,726</u>	<u>2,437,602</u>
非控股權益 .....	5,872	491,222	486,387	18,633
權益總額 .....	<u><u>2,116,967</u></u>	<u><u>2,851,037</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>	<u><u>2,456,235</u></u>

## 財務資料

### 經挑選綜合現金流量表

下表載列摘自我們於所示期間的綜合現金流量表的經挑選財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動(使用)/產生的					
現金流量淨額 .....	(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)
投資活動使用的現金流量淨額 ...	(77,468)	(529,735)	(326,969)	(312,191)	(646,304)
融資活動產生的現金流量淨額 ...	520,454	895,706	416,583	179,826	295,340
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額 .....	181,560	2,364	370,780	(169,354)	(626,487)
年初/期初現金及現金等價物 ...	381,882	563,389	565,700	565,700	936,446
匯率變動的影響,淨額 .....	(53)	(53)	(34)	(1)	(50)
年末/期末現金及現金等價物 ...	563,389	565,700	936,446	396,345	309,909

## 影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素

我們的業務、運營業績及財務狀況受若干因素的影響，其中許多影響乃超出我們的控制。請參閱本招股章程「風險因素」一節。該等因素包括但不限於：

### 中國（尤其是廣東省及湖南省）的經濟增長及房地產市場狀況

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提升的生活水平一直是住宅物業市場需求不斷增長的關鍵驅動因素。目前，雖然中國政府將房地產業視為中國的支柱產業之一，但這很大程度上取決於整體經濟增長，以及由此產生的消費者對住宅物業的需求。由於我們的目標群體是發展迅速的城市的客戶，我們相信中國的城鎮化及整體經濟增長（尤其是廣東省及湖南省）對我們的銷售及盈利能力尤為重要。因此，上述因素將繼續顯著影響我們的運營業績。

此外，我們的運營業績受制於中國房地產市場表現，尤其是經營所在城市及地區住宅物業的供求關係及中高端住宅物業的定價趨勢。任何整體經濟下滑或房地產市場下滑，尤其是運營所在區域，會對我們的業務、運營業績及財務狀況產生不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能會影響我們的業務」一節。

### 中國對房地產業的規管措施

中國政府對物業開發及相關行業實施的相關政策及措施對我們的業務及運營業績造成直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過規管（其中包括）土地出讓、預售物業、銀行融資及稅項等措施鼓勵或限制房地產行業的發展。二零零八年下半年之前，中國政府採取許多措施控制貨幣供應量、信用投放及固定資產投資，目的在於防止中國經濟過熱以及實現更加平衡及可持續的經濟增長。自二零零八年下半年至二零零九年第三季度，由於全球經濟低迷，中國政府採取措施鼓勵住宅物業市場的消費，同時為物業開發商提供支持。從二零零九年第四季度開始，中國政府已調整一些政策，抑制房地產市場過熱。該等政策包括廢除有關轉讓住宅物業應付營業稅方面的若干特惠待遇；提高按揭貸款的首付款比例；對土地出讓金支付實施更為嚴格的規



定；限制一個家庭能購買的住宅物業數量；以及對出售若干住宅物業徵收20%的個人所得稅。中國對房地產業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。亦請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響」一節。

### 以合理的成本收購合適土地的能力

在很大程度上，我們的持續增長及盈利能力取決於以合理的成本收購優質土地的能力。土地收購成本，包括土地出讓金及拆遷現有樓宇及重新安置住戶成本（如必要）是我們物業開發項目銷售成本的主要部分之一。過去數年來，由於不斷增長的中國經濟，中國的土地出讓金大體上呈現增長的趨勢。根據目前的發展計劃，我們相信我們擁有充足的土地準備金，可於未來數年進行物業開發。我們認為，倘中國經濟持續增長，對住宅物業的需求可能保持強勁狀態，且可予進行物業開發的土地準備金的競爭將增強。此外，國有土地使用權正式授予的公開招標、拍賣及掛牌出讓等做法亦可能增加未開發土地的競爭，從而導致更高的土地收購成本。請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險—我們未來可能無法以商業上可接受的成本於合適的位置收購足夠規模的土地儲備」一節。

### 預售

我們於竣工前銷售物業的能力（亦稱為物業預售）構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在滿足若干要求後預售物業，並要求我們使用預售所得款項來開發預售的物業項目。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時機及中國政府對預售施加的其他限制、可予預售之物業的市場需求及我們可予預售的物業數量。預售物業所得現金流入的縮減將增加對外部融資的倚賴，並影響我們為物業開發提供資金的能力以及贏利能力。

### 物業開發的時機

根據我們的收入確認會計政策，在物業項目竣工、出售及向客戶交付之前概無收入確認為與之相關。在開始預售或竣工及交付之前，我們的物業項目開發可能需要花費數月抑或（有時）數年時間。由於市場需求波動，在具體時期內我們確認的收入

可能取決於具體項目預售或銷售時的市況。此外，建設的延誤、監管機構的批准及其他程序可對我們項目的時間表產生不利影響。鑒於該等限制、時機差異性及不確定性因素，以及物業開發的大量資本需求，我們僅能在任何同一時間內承擔有限數量的項目。由於我們的物業交付隨施工時間表而變化，未來的運營業績很可能繼續波動。為緩和該等波動，我們計劃妥善安排項目，使各項目在任何特定時期處於不同的開發階段。

### 產品組合變更

我們產品的每平方米平均售價及毛利率因所開發及出售的物業類型而異。我們的毛利率受高毛利率產品收益與較低毛利率產品收益之比例所影響。於往績記錄期間，我們的低密度單位、高端公寓單位（例如，「成功型」物業開發項目）及零售商店的每平方米平均售價及毛利率高於中端公寓單位。此外，不同城市或地區的相似物業售價可能有所差別，從而導致毛利率產生差異。我們位於一線城市（例如廣州）的物業每平方米平均售價及毛利率通常高於位於二三線城市的物業。我們的產品組合會基於若干因素（包括政府調控容積率、項目地點、用地規模及成本、市況及我們的開發規劃）於各個時間段有所不同。我們不時調整產品組合，但仍可能無法維持或增加毛利率，這將對盈利能力產生重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的利潤率因各物業開發項目而異，且我們可能無法維持現有的利潤率」一節。

### 充分融資及資本來源的渠道

我們透過以業務運營產生現金流量及外部融資（主要包括銀行貸款及信託融資）為業務運營提供資金。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別為人民幣2,778.4百萬元、人民幣4,231.6百萬元、人民幣5,676.8百萬元及人民幣5,723.1百萬元。

就銀行貸款而言，我們易受中國人民銀行所採納限制銀行貸款的任何法規或措施的影響，尤其是限制房地產開發商獲得融資能力的法規。此外，自從中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率相掛鉤，該基準貸款利率的增長可能導致我們利息成本的增長。有關二零一零年、二零一一年及二零一二年以及二零一三年上半年我們的銀行貸款的適用利率，請參閱下文「－債務及或然負債－借款」分節。我們獲得資本的渠道及融資成本亦受中國政府就物業開發項目不時對銀行貸款施加的限制所影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本受利率變動的影響」一節。

於往績記錄期間，我們不時從中國多間信託公司獲得抵押信託融資。相比銀行貸款，信託融資更容易獲得且在獲得資金方面的靈活性較好。通常須根據實際施工進度動用銀行貸款，而信託融資則可透過與相關信託公司協商的一次悉數提取或多次分期付款方式提取。然而，該等信託融資安排下的融資成本一般高於銀行貸款下的融資成本。詳情請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。概不保證未來我們將或以優惠條件可能訂立該等安排（如需）或完全不能訂立。

我們以合理成本獲取資本的能力可能對運營業績及財務狀況產生重大影響。

### 土地增值稅

我們須就物業開發之相關土地增值支付土地增值稅。我們於往績記錄期間就預售物業支付的土地增值稅總額為人民幣373.3百萬元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣3.6百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣123.2百萬元及人民幣27.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們的土地增值稅預付款項與撥備均符合相關土地增值稅法律及法規。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關同意我們就撥備土地增值稅負債的計算基準，或者該撥備足夠繳付稅務機關最終可能給我們設定的所有土地增值稅責任。若相關稅務機關所計算的土地增值稅負債遠高出我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任所依據的基礎」一節。

### 建築材料價格波動

我們的運營業績受建築材料（例如鋼鐵和水泥）價格波動的影響，並可能對我們的毛利率產生直接影響。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，中國工業生產者購買建築材料的價格指數分別為103.8、108.4及108.1。請參閱本招股章程「行業概覽－原材料歷史價格走向」一節。對於重要建築材料和設施（例如瓷磚、電線及電纜、升降機、電力設備及空調裝置）的採購，我們採用集中採購流程，以增強議價能力。儘管批量採購具備效率及定價優勢，但建築材料價格的任何大幅增長都將影響我們的銷售成本和整體項目成本。此外，我們通常於物業竣工前預售該物業，若建設成本隨後於相關預售時增加，則將無法向客戶轉移增加的成本。若我們無法成功地將增

加的材料成本轉移至客戶，那麼我們的盈利能力將受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響」一節。

### 我們的投資物業的公允價值變動

我們的投資物業包括時代地產中心持有用於賺取租賃收入總額的商業單位。在綜合財務狀況表中，根據物業估值師的估值，我們的投資物業按照其公允價值於各報告期末列為非流動資產。因投資物業的公允價值變動而產生的損益於綜合收益表入賬列為損益（重估後），這可能會對我們的利潤造成重大影響。我們投資物業的估值包括進行專業判斷，並要求採用若干基準及假設。如果估值師採用不同組合的基準或假設，抑或是如果由不同的合資格獨立專業估值師進行估值，我們的投資物業於特定日期釐定的公允價值可能會更高或更低。另外，重估上調反映我們的投資物業於截至報告期末的未實現的資本收益，且並不生成可用於營運或向股東分派潛在股息的任何現金流入。公允價值調整的金額已經且可能繼續受中國現行房地產的市況影響。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的投資物業的公允價值收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣140.0百萬元、人民幣110.0百萬元及人民幣20.0百萬元。截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的投資物業（即時代地產中心商業單位）的公允價值收益的減少與二零一三年上半年附近可比商業物業價值的小幅增加一致。於往績記錄期間，我們已確認投資物業公允價值變動而產生的收益，但不能向閣下保證在未來能持續保持相若水平的公允價值收益。請參閱本招股章程中「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的估定價值可能與其實際可變現價值不同，並可能隨時發生變化」一節。

### 向其他城市擴張

在很大程度上，我們的持續增長取決於向其他城市擴張的能力。我們在廣州開展業務，多年來，已向廣東省其他城市擴張，包括佛山、珠海、中山和清遠，以及湖南省的長沙。儘管我們擁有過往擴張經驗，但打入新市場，可能對當地承建商、商業慣例、習俗及客戶品味、行為及偏好沒有同等熟悉度。若無法成功地利用經驗，或了解為擴張所瞄準的其他城市的物業市場，那麼我們的業務、運營業績及財務狀況將受到不利影響。

## 重要會計政策

我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則並按照歷史成本慣例編製而成（以公允價值計量的可供出售投資、投資物業及計入其他應付款項及應計款項的若干應付款項除外）。我們的某些會計政策規定作出會影響以下各項的判斷、估計及假設：(i)於各財政年度終結時的資產及負債所呈報款額；(ii)於各財政年度終結時的或然資產及負債的披露；及(iii)於各財政年度期間收入及開支所呈報款額。

我們按照我們的過往經驗、對現時業務及其他狀況的認識及評估、以及根據所得資料及最佳假設對未來的預期（一併構成我們就未能自其他資料來源取得的事宜作出判斷的基準），持續評估該等估計。由於估計的使用乃財務報告流程的必要部分，我們的實際結果或會因該等估計及預期有所不同。我們若干會計政策在應用時可能需要運用比其他政策更程度的判斷力。

在審閱我們的財務報表時，閣下須考慮(i)我們選定的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)已呈報業績對狀況與假設變動的敏感程度。我們認為以下的會計政策涉及於編製綜合財務報表時使用的最重大判斷及估計。

## 收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至購房者；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益可能將流入本集團；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

就本集團而言，銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者）確認。

---

## 財務資料

---

在收入確認日期前，就已售物業所得之按金及分期付款計入我們的綜合財務狀況表的流動負債。

租賃收入於租賃年期內按時間比例確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具在預計可使用年期或較短期間（倘適用）內估計在日後收取的準確現金貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

物業管理費收入於提供物業管理服務及可能有經濟利益流入時予以確認。

### 開發中物業

開發中物業將在竣工後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及在開發階段招致的直接構成相關物業的其他成本。

開發中物業被劃分為流動資產，除非董事預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售的物業。

### 已竣工持作出售的物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期變現之價格，減去我們估計將於銷售物業中產生的成本。

### 投資物業

投資物業為持有以賺取租賃收入及／或資本增值（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持作出售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允價值之變動所產生之損益，計入所產生年度之綜合收益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度／期間之綜合收益表中予以確認。

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要大量時間方可實現擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本撥作資本，成為該等資產之部分成本。有關借貸成本在資產大體上可作擬定用途或出售時不再撥作資本。在將特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在產生期間列為支出。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

### 土地增值稅

我們認為，土地增值稅是指很可能有義務向中國稅務機關繳納的稅項。根據中國稅務機關的要求，當我們預售開發中物業並收取預售物業的預付款項時，將按預售所得款項作出土地增值稅首次付款。然而，實際土地增值稅負債是在完成物業開發項目及確認相關收入之後以稅務機關的釐定為準。相應地，土地增值款項及其相關稅收的釐定要求重大判斷。中國按土地價值增幅30%至60%的累進稅率徵收土地增值稅，即出售物業所得款項減去包括土地使用權出讓金及所有其他物業開發開支等可扣除支出。根據有關當地稅務機關對相關中國法律及法規的解釋及執行，我們作出土地增值稅撥備。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目相關的所得稅在損益外（於其他全面收入或直接於權益中）確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），以及考慮本集團業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於報告期末時資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回的時間可予控制，而且暫時差額可能不會於可預見的未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產成負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至將不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。



若干收益表項目概述

收入

收入是(i)來自物業銷售的所得款項總額，(ii)租賃收入總額及(iii)物業管理費收入，上述收入均已減去營業稅和附加費。

下表載列了我們於所示期間按運營分部劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比	總收入	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售 .....	1,466,334	94.8	2,369,563	96.1	3,090,787	96.7	1,767,709	97.3	2,251,179	95.3
租賃收入總額 .....	39,505	2.5	37,881	1.5	38,423	1.2	18,585	1.0	71,670	3.0
物業管理費收入 .....	41,367	2.7	59,367	2.4	67,932	2.1	30,808	1.7	39,856	1.7
	<b>1,547,206</b>	<b>100.0</b>	<b>2,466,811</b>	<b>100.0</b>	<b>3,197,142</b>	<b>100.0</b>	<b>1,817,102</b>	<b>100.0</b>	<b>2,362,705</b>	<b>100.0</b>

物業銷售指截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月分別銷售總建築面積241,878平方米、292,938平方米、384,348平方米及267,185平方米產生的收入。

租賃收入總額指租賃時代地產中心以及自二零一三年一月一日起通過廣州至德及其附屬公司進行轉租業務產生的收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的租賃收入總額分別為人民幣39.5百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣71.7百萬元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，時代地產中心的入住率分別為98.2%、96.0%、95.2%及97.9%，而每平方米的租金分別為人民幣900.4元、人民幣865.3元、人民幣931.2元及人民幣1,111.5元。截至二零一三年六月三十日，我們透過廣州至德及其附屬公司轉租的物業的入住率為68.2%，而每平方米租金為人民幣737.6元。

物業管理費收入指交付物業提供物業管理服務產生的收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們分別為17、20、24及27個項目階段提供了物業管理服務，並且我們的物業管理收入分別為人民幣41.4百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣67.9百萬元及人民幣39.9百萬元。由於我們的定價策略涉及以低於市場收費率提供管理服務，從而提升我們的競爭力及促進物業銷售，故於往績記錄期間，本分部錄得低水平毛利且有時錄得毛損。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本分部分別錄得毛利人民幣0.2百萬元、毛損人民幣5.2百萬元、毛損人民幣1.6百萬元及毛利人民幣30,000元。

## 財務資料

由於收入大都來自物業銷售，我們在既定期間的運營業績主要取決於於該期間獲得已交付物業的價格，而這亦取決於總建築面積、有關物業地點及類型，以及物業出售或預售當時的市場需求。我們運營的物業市場情況不時發生改變，並受到中國以及我們運營地區的整體經濟、政治及監管動向的重大影響。有關該等因素可能對我們的運營業績產生之影響的更多詳情，請參閱上文「一 影響我們業務、運營業績及財務狀況的關鍵因素」分節。

下表載列我們於所示期間內銷售物業的收入、已交付的物業的總建築面積，以及該等物業的每平方米平均售價（按物業類型劃分）：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一零年			二零一一年			二零一二年			二零一二年			二零一三年		
	已交付	每平方米	收入	已交付	每平方米	收入	已交付	每平方米	收入	已交付	每平方米	收入	已交付	每平方米	收入
	建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價		建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價		建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價		建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價		建築面積 <sup>(1)</sup>	平均售價	
	(未經審核)														
	(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)		
		(平方米)	(人民幣)		(平方米)	(人民幣)		(平方米)	(人民幣)		(平方米)	(人民幣)		(平方米)	(人民幣)
住宅.....	1,385,872	228,461	6,066	2,198,788	279,442	7,868	3,042,447	378,778	8,032	1,749,478	228,372	7,661	2,227,117	264,160	8,431
商業.....	13,274	749	17,722	119,858	7,762	15,442	3,856	266	14,496	-	-	-	-	-	-
停車位.....	66,872	12,566	5,322	50,745	5,719	8,873	44,434	5,304	8,377	18,231	2,218	8,219	24,062	3,025	7,954
其他 <sup>(2)</sup> .....	316	102	3,098	172	15	11,467	50	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>總計.....</b>	<b>1,466,334</b>	<b>241,878</b>	<b>6,062</b>	<b>2,369,563</b>	<b>292,938</b>	<b>8,089</b>	<b>3,090,787</b>	<b>384,348</b>	<b>8,042</b>	<b>1,767,709</b>	<b>230,590</b>	<b>7,666</b>	<b>2,251,179</b>	<b>267,185</b>	<b>8,426</b>

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積部分，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過相關買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

### 住宅物業

於往績記錄期間，我們住宅物業的每平方米平均售價穩步上漲，主要是由於：(i) 物業的位置（例如，位於廣州及珠海的物業的售價通常高於中山及佛山等其他城市的物業售價，而位於佛山等地級市的物業售價普遍高於位於增城等縣級市的物業售價）；及(ii) 整體物業市況因中國經濟的增長而看漲。我們住宅物業的每平方米平均售價從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣7,661元／平方米漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣8,431元／平方米，漲幅為10.1%，主要是由於二零一三年上

半年交付位於廣州的時代南灣二期及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)三期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一二年上半年交付的位於廣州的時代南灣一期及位於增城的時代傾城(增城)一期的平均售價。我們住宅物業的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣7,868元/平方米漲至二零一二年的人民幣8,032元/平方米，漲幅為2.1%，主要是由於二零一二年交付的位於廣州的時代南灣二期及位於珠海的時代•山湖海(珠海)二期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一一年交付的位於中山的時代白朗峰(中山)及位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期的平均售價。我們住宅物業的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣6,066元/平方米漲至二零一一年的人民幣7,868元/平方米，漲幅為29.7%，主要是由於二零一一年已交付的位於中山的時代白朗峰(中山)、位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期及位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期。該等物業的每平方米平均售價高於二零一零年交付的位於佛山的時代傾城(佛山)及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的平均售價。

### 商業物業

於往績記錄期間，我們商業物業的每平方米平均售價普遍下跌，乃由於物業的位置所致。我們位於廣州及佛山的商業物業售價普遍高於位於中山的物業售價。二零一二年上半年及二零一三年上半年並未交付商業物業。我們商業物業的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣15,442元/平方米跌至二零一二年的人民幣14,496元/平方米，跌幅為6.1%，主要是由於二零一二年已交付的位於中山的時代白朗峰(中山)的剩餘商業物業。該等物業的每平方米平均售價低於二零一一年已交付的位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的商業部分的平均售價。我們商業物業的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣17,722元/平方米跌至二零一一年的人民幣15,442元/平方米，跌幅為12.9%，主要是由於二零一一年已交付位於中山的時代白朗峰(中山)及位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的商業部分，該等物業的每平方米平均售價低於二零一零年交付的位於廣州的時代花生雅苑的平均售價。

### 停車位

於往績記錄期間，我們停車位的每平方米平均售價變化不定，乃由以下因素決定：(i) 物業位置(例如位於佛山的物業的停車位的售價普遍高於位於珠海的物業的停車位售價)；及(ii) 整體物業市況因中國經濟的增長。我們停車位的每平方米平均售價從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣8,219元/平方米下跌至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣7,954元/平方米，跌幅為3.2%，主要由於二零一三年上半年交付位於珠海的時代•山湖海(珠海)一期。該物業停車位的每平方米平均售價低於二零一二年上半年已交付的位於佛山的時代•糖果社區(金沙洲)二期的平均售

## 財務資料

價。我們停車位的每平方米平均售價從二零一一年的人民幣8,873元／平方米下跌至二零一二年的人民幣8,377元／平方米，跌幅為5.6%，主要由於二零一二年已交付的位於珠海的時代·山湖海（珠海）一期的停車位。該物業的停車位的每平方米平均售價低於二零一一年交付的位於佛山的時代·糖果社區（金沙洲）二期的平均售價。我們停車位的每平方米平均售價從二零一零年的人民幣5,322元／平方米漲至二零一一年的人民幣8,873元／平方米，漲幅為66.7%，主要是由於二零一一年交付的位於中山的時代白朗峰（中山）的停車位。該項目停車位的平均售價高於二零一零年交付的位於佛山的時代傾城（佛山）的平均售價。

### 銷售成本

銷售成本主要包括我們在物業開發活動中產生的成本，即土地收購成本、建設成本及資本化融資成本。我們的銷售成本亦包括物業租賃（包括轉租）和物業管理服務的相關成本，其包括與該等業務活動直接相關的成本，如賺取租金之物業所產生的維修及保養開支及與我們物業管理公司相關的員工成本。下表載列我們於所示期間的銷售成本之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
已出售物業成本										
土地收購成本 . . . . .	255,221	22.1	434,877	24.4	420,479	18.4	245,829	17.3	344,593	19.0
建設成本 . . . . .	814,983	70.4	1,178,837	66.2	1,649,003	72.1	1,060,180	74.8	1,272,056	70.1
資本化融資成本 . . . . .	42,828	3.7	98,979	5.6	145,124	6.3	77,930	5.5	117,790	6.5
小計 . . . . .	<b>1,113,032</b>	<b>96.2</b>	<b>1,712,693</b>	<b>96.2</b>	<b>2,214,606</b>	<b>96.8</b>	<b>1,383,939</b>	<b>97.6</b>	<b>1,734,439</b>	<b>95.6</b>
賺取租金之物業										
所產生的直接運營										
開支（包括維修										
及保養開支） . . . . .	2,199	0.2	3,998	0.2	4,084	0.2	1,921	0.1	40,377	2.2
提供物業管理										
服務的成本 . . . . .	41,138	3.6	64,566	3.6	69,494	3.0	33,269	2.3	39,826	2.2
總計 . . . . .	<b>1,156,369</b>	<b>100.0</b>	<b>1,781,257</b>	<b>100.0</b>	<b>2,288,184</b>	<b>100.0</b>	<b>1,419,129</b>	<b>100.0</b>	<b>1,814,642</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

下表載列關於我們建設成本的敏感性分析，其指出於所示期間，倘我們的建設成本增加或減少5%，會對我們的除所得稅前利潤產生的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
除所得稅前利潤增加／(減少)：					
倘建設成本增加5% (人民幣千元) ..	(40,749)	(58,942)	(82,450)	(53,009)	(63,603)
佔除稅前利潤總額百分比 .....	(17%)	(18%)	(13%)	(22%)	(25%)
倘建設成本減少5% (人民幣千元) ..	40,749	58,942	82,450	53,009	63,603
佔除稅前利潤總額百分比 .....	17%	18%	13%	22%	25%

### 已出售物業成本

#### 土地收購成本

土地收購成本與收購佔用、使用及開發土地權利的成本有關，主要包括在中國政府出讓土地時或於二級市場以合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。土地收購成本亦包括我們可能需要支付的拆遷及重新安置成本。我們的土地收購成本受到物業位置、收購時間、項目容積率、收購方式及中國法規變更等多個因素影響。

#### 建設成本

建設成本包括項目設計及建築的所有成本，包含向第三方承建商及設計師支付的款項及建築材料成本。主要建築材料（包括鋼鐵、水泥以及其他主要建築材料）的價格變動是我們的建築材料成本波動的原因。儘管我們已採取成本控制措施，惟建築材料價格全面上漲仍然對我們構成影響，且我們預計短期內建築材料價格目前的上漲趨勢將會持續，從而可能導致建設成本上升。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能恰當處理建築材料價格波動事宜，當建築材料價格大幅增值時，我們的運營業績或會受到重大不利影響」一節。

### 資本化融資成本

我們會把一部分的融資成本資本化，金額以項目收購及建築直接應佔的該等成本為限。就任何特定項目而言，於項目建築工程竣工後所產生的融資成本不會資本化，而是在產生期間入賬列為融資成本。

### 賺取租金之物業所產生的直接運營開支（包括維修及保養開支）

賺取租金之物業所產生的直接運營開支主要包括我們賺取租金之物業的維修及保養成本以及管理我們賺取租金之物業相關的費用及成本。該等直接運營開支於該等成本產生之時予以確認。

### 提供物業管理服務的成本

提供物業管理服務的成本主要包括我們的物業管理公司相關的員工成本以及與我們開展物業管理相關的其他成本。

### 毛利

我們截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利分別為人民幣390.8百萬元、人民幣685.6百萬元、人民幣909.0百萬元及人民幣548.1百萬元，且我們相應期間的毛利率分別為25.3%、27.8%、28.4%及23.2%。二零一三年上半年我們的毛利率較二零一二年有所下降，主要是由於我們每平方米建設成本及每平方米土地收購成本的漲幅大於已交付物業的每平方米平均售價。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的毛利率普遍增長，主要是由以下因素提振：(i)與以前年度的已交付物業相比，二零一一年已竣工並已交付的位於中山的時代白朗峰（中山）、位於廣州的時代南灣一期及位於珠海的時代山·湖海（珠海）一期以及二零一二年已竣工並已交付的位於廣州的時代南灣二期及位於珠海的時代·山湖海（珠海）二期的每平方米平均售價相對較高；以及(ii)我們的產品標準化及採購流程集中化有助於我們控制開發及建設成本。

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括銀行利息收入、其他利息收入、匯兌收益、投資物業的公允價值收益及收購附屬公司收益。收購附屬公司收益指附屬公司收購合計轉讓對價淨資產公允價值的盈餘。二零一二年，其他利息收入為人民幣12.3百萬元，該收入與我們短期投資若干以人民幣計值的理財產品有關。請參閱下文「一 運營業績 – 二零一二年與二零一一年相比」分節。我們已採用投資理財政策及內部監控措施審查及監控投資風險。在作出任何投資之前，我們會考慮投資預計所產生的利潤及其所涉風險。我們為決定作出的每項投資成立工作小組，由業務、財務及法律人員組成，並登記在冊對相關投資表現進行監控以維持其價值。我們亦會保留各項投資的詳盡會計記錄，並定期審查各項投資。

下表載列於所示期間我們的其他收入及收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	(人民幣千元)				
<b>其他收入</b>					
銀行利息收入 .....	3,372	7,795	9,055	5,510	3,451
其他利息收入 .....	6,968	-	12,321	4,565	3,139
其他					
罰款收入 .....	1,540	919	2,648	1,472	860
暫時租賃收入 .....	715	926	1,519	573	236
匯兌收益淨額 .....	-	2,272	2,702	-	9,064
其他 .....	1,451	1,460	2,168	691	1,593
小計 .....	<u>3,706</u>	<u>5,578</u>	<u>9,037</u>	<u>2,736</u>	<u>11,753</u>
	<b><u>14,046</u></b>	<b><u>13,373</u></b>	<b><u>30,413</u></b>	<b><u>12,811</u></b>	<b><u>18,343</u></b>
<b>收益</b>					
收購附屬公司收益 .....	20,134	58,073		-	7,685
撤銷註冊或出售附屬公司的					
收益 .....	1,672	-	-	-	1,414
投資物業的公允價值收益 .....	142,000	140,000	110,000	57,000	20,000
向同系投資者／非控股					
股東支付的若干其他					
應付款項公允價值					
的變動 .....	18,173	(2,538)	(2,144)	-	-
小計 .....	<u>181,979</u>	<u>195,535</u>	<u>107,856</u>	<u>57,000</u>	<u>29,099</u>
	<b><u>196,025</u></b>	<b><u>208,908</u></b>	<b><u>138,269</u></b>	<b><u>69,811</u></b>	<b><u>47,442</u></b>

## 財務資料

### 銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括廣告及推廣開支，包括電視、報章雜誌、廣告牌上的廣告、直接向我們的客戶提供的推廣活動等開支。銷售及市場推廣成本亦包括付給獨立第三方銷售代理人的銷售佣金及與我們的銷售及市場推廣人員有關的員工成本。

下表載列我們於所示期間的銷售及市場推廣成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			(人民幣千元)		
員工成本.....	5,808	11,202	13,731	7,961	11,258
辦公費用.....	2,698	4,330	5,474	4,334	5,760
銷售佣金.....	14,954	30,165	42,408	25,915	28,233
廣告及推廣開支.....	145,089	208,640	139,547	95,453	121,945
娛樂開支.....	163	161	294	44	1,022
其他.....	4,213	4,728	2,825	1,179	1,270
總計.....	<b>172,925</b>	<b>259,226</b>	<b>204,279</b>	<b>134,886</b>	<b>169,488</b>

### 行政開支

行政開支主要包括我們項目公司行政部門所產生的費用，比如公用事業費、行政人員成本、交通及娛樂開支、租賃開支、一般辦公費用、法律及專業費用、其他稅項、折舊及攤銷以及待轉租物業的租賃開支。



## 財務資料

下表載列我們於所示期間的行政開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
員工成本.....	34,245	58,886	48,843	23,576	35,384
辦公費用.....	12,994	22,593	17,500	7,618	11,169
法律及專業費用.....	14,911	15,824	9,110	4,273	12,507
折舊及攤銷.....	9,271	14,957	16,454	7,826	18,429
交通及娛樂開支.....	25,431	43,546	20,584	12,099	9,814
銀行費用.....	4,135	5,307	3,947	1,651	2,786
稅項開支.....	12,489	16,643	21,866	9,773	15,442
其他應收款項的撥備.....	(5,000)	1,000	-	-	(1,000)
轉租物業的租賃開支.....	-	-	-	-	20,228
其他.....	2,949	3,471	6,794	1,059	6,042
<b>總計.....</b>	<b>111,425</b>	<b>182,227</b>	<b>145,098</b>	<b>67,875</b>	<b>130,801</b>

### 其他開支

於往績記錄期間的其他開支主要包括(i)我們向社會及慈善機構(包括中國留學人才發展基金會(中國民政部為其登記管理機構及中國共產黨統戰部為其業務單位)及時代地產公益基金會(由我們的關連人士時代發展集團於二零零七年設立、於廣東省民政廳登記註冊的慈善機構,其以貧困人士,如老年人或殘疾人、孤兒及遭受自然災害的人士等為主要目標受益者)作出的捐贈;及(ii)於二零一一年四月十一日就我們先前於廣州南英所持有69.3%股本權益的公允價值重新計量作會計處理而錄得虧損,與此同時,我們於廣州南英所持有的股本權益增至99%。有關進一步詳情,請參閱本招股章程附錄一會計師報告之附註16。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的其他開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
捐贈及贊助 .....	21,305	34,179	29,927	364	6,534
罰款 .....	4,049	700	1,663	-	1,427
補償 .....	693	254	688	151	26
重新計量先前持有的股本權益 .	-	47,378	-	-	-
匯兌虧損淨值 .....	-	-	-	2,287	-
其他 .....	959	1,558	2,099	625	998
<b>總計 .....</b>	<b><u>27,006</u></b>	<b><u>84,069</u></b>	<b><u>34,377</u></b>	<b><u>3,427</u></b>	<b><u>8,985</u></b>

### 融資成本

融資成本主要包括與開發中物業有關的資本化借貸成本之銀行貸款及其他借款淨額的利息成本，範圍限於該等成本直接由收購及建設項目或項目階段招致。關於開發中物業借貸成本的資本化自物業建設開始時開始，並在建築工程竣工後停止。請參閱上文「一重要會計政策－借貸成本」分節。鑒於項目或項目階段的施工期不一定與相關貸款的還款期一致，因而並非所有與項目或項目階段有關的利息成本均可予資本化。因此，我們的融資成本隨期限波動，並取決於報告期間內的未清償負債水平、該等負債的利率以及資本化借貸成本金額及資本化該等成本的時間。

下表載列我們於所示期間的融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
利息開支 .....	162,017	310,243	488,296	241,452	273,712
減：資本化利息 .....	(128,907)	(270,581)	(446,241)	(220,757)	(239,301)
	<b><u>33,110</u></b>	<b><u>39,662</u></b>	<b><u>42,055</u></b>	<b><u>20,695</u></b>	<b><u>34,411</u></b>

## 財務資料

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的銀行貸款及其他借款的加權平均實際利率分別為6.26%、8.70%、9.67%及9.48%。

### 所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅開支及我們中國附屬公司的土地增值稅開支。下表載列我們於所示期間的稅項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
即期：					
中國企業所得稅 .....	50,962	95,052	118,185	36,456	73,435
土地增值稅 .....	3,633	18,183	123,168	12,087	27,706
遞延 .....	25,669	(12,388)	26,422	29,688	(5,909)
年度／期間稅項支出總額 .....	<b><u>80,264</u></b>	<b><u>100,847</u></b>	<b><u>267,775</u></b>	<b><u>78,231</u></b>	<b><u>95,232</u></b>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為32.7%、30.0%、43.0%及37.8%。與二零一一年及二零一零年相比，二零一二年及二零一三年上半年的稅率相對較高，主要是由於我們分別於二零一二年及二零一三年上半年就時代南灣二期及時代•糖果社區（金沙洲）繳納的土地增值稅稅率增加，該兩項住宅開發項目包含須繳納高於高層住宅大廈的土地增值稅稅率的聯排別墅。

### 非控股權益

非控股權益主要是指我們非全資擁有之附屬公司的純利或虧損中應歸於其非控股股東的部分。

## 財務資料

### 運營業績

下表概述我們於所示期間的綜合收益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收入 .....	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本.....	(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利 .....	390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益.....	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本 .....	(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支.....	(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支.....	(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本.....	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損.....	3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤.....	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支.....	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤.....	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693
下列各項應佔：					
本公司擁有人.....	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益.....	(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
	165,344	234,871	353,648	162,657	156,693

**截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月相比**

**收入。**我們的收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,817.1百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,362.7百萬元，增幅為人民幣545.6百萬元或30.0%。此增長主要是由於下文所述物業銷售收入增加。

## 財務資料

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的物業銷售收入及其他來源的收入：

	截至二零一二年六月三十日止六個月			截至二零一三年六月三十日止六個月		
	收入	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup>	每平方米 平均售價	收入	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup>	每平方米 平均售價
	(未經審核) (人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)
銷售物業						
住宅 .....	1,749,478	228,372	7,661	2,227,117	264,160	8,431
停車位.....	18,231	2,218	8,219	24,062	3,025	7,954
小計 .....	<u>1,767,709</u>	<u>230,590</u>	7,666	<u>2,251,179</u>	<u>267,185</u>	8,426
租賃收入總計 .....	18,585			71,670		
物業管理費收入 .....	30,808			39,856		
<b>總計 .....</b>	<b><u>1,817,102</u></b>			<b><u>2,362,705</u></b>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。

物業銷售收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,767.7百萬元漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,251.2百萬元，漲幅為27.4%，是由於已交付的總建築面積增加以及已交付物業的每平方米平均售價提高。

已交付物業建築面積從二零一二年上半年的230,590平方米增加至二零一三年上半年的267,185平方米，增幅為36,595平方米或15.9%。該增加主要是由於時代南灣二期及時代·糖果社區（金沙洲）三期的竣工及交付。已交付物業的每平方米平均售價從二零一二年上半年的人民幣7,666元上漲至二零一三年上半年的人民幣8,426元，漲幅為9.9%。該上漲主要是由於與二零一二年上半年已交付物業的每平方米平均售價相比，上述所列物業的每平方米平均售價較高，因為該兩處物業所在城市的售價通常高於其他城市的售價。

租賃收入總額從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣18.6百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣71.7百萬元，漲幅為285.6%。該大幅增長主要是由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德，並透過廣州至德及其附屬公司（包括至德科技及廣州廣德昌）開展轉租業務，自此我們於二零一三年上半年確認人民幣50.5百萬元的租賃收入。

---

## 財務資料

---

物業管理費收入從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣30.8百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣39.9百萬元，漲幅為29.4%，主要是由於我們所管理物業項目的數量增加。

**銷售成本。**我們的銷售成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,419.1百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,814.6百萬元，增幅為人民幣395.5百萬元或27.9%。該增長主要是由於(i)已交付物業總建築面積增加，從而導致更高的土地收購成本及建設成本；及(ii)賺取租金之物業所產生的直接運營開支（包括維修及保養開支）增加，此乃由於我們透過於二零一二年十二月收購的一間附屬公司廣州至德及其附屬公司進行轉租業務而產生的運營開支。

**毛利。**由於以上所述，我們的毛利從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣398.0百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣548.1百萬元，增幅為人民幣150.1百萬元或37.7%，而我們的毛利率從截至二零一二年六月三十日止六個月的21.9%漲至截至二零一三年六月三十日止六個月的23.2%。

**其他收入及收益。**其他收入及收益從截至二零一二年六月三十日止六個月人民幣69.8百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣47.4百萬元，減幅為人民幣22.4百萬元或32.0%。該減少主要歸因於我們的投資物業（即時代地產中心商業單位）的公允價值收益減少，這與二零一三年上半年附近可比商業物業的資本值小幅增加一致，已被(i)有關我們於二零一三年六月六日向豐亞企業派付約人民幣442.4百萬元股息以抵銷欠負豐亞企業的債務，因人民幣升值而帶來的匯兌收益增加；及(ii)我們收購珠海國基有關的一次性議價收益所部分抵銷。

**銷售及市場推廣成本。**我們的銷售及市場推廣成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣134.9百萬元增長至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣169.5百萬元，增幅為人民幣34.6百萬元或25.7%。該增加主要是由於我們開始預售的物業數量增加以及我們開始於新的地域市場預售物業（例如，我們於清遠的第一個物業項目時代傾城（清遠）），從而導致更多銷售、市場推廣及廣告活動，以及就二零一三年上半年所交付的總建築面積增加，所支付的銷售佣金增加。

**行政開支。**我們的行政開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣67.9百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣130.8百萬元，增幅為人民幣62.9百萬元或92.7%。該增加主要是由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德以及透過廣州至德及其附屬公司開始轉租業務，從而導致我們的員工成本、辦公費用、折舊及攤銷以及待轉租物業的租賃開支增加。我們亦於二零一三年上半年就上市產生更高的法律及專業費用。

---

## 財務資料

---

**其他開支。**我們的其他開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣3.4百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣9.0百萬元，增幅為人民幣5.6百萬元或162.2%。該增加主要是由於我們作出的捐款及贊助增加。

**融資成本。**我們的融資成本從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣20.7百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣34.4百萬元，增幅為人民幣13.7百萬元或66.3%。該增加主要是由於增加借款以為我們的物業開發活動提供資金從而導致利息費用增加，而其被銷售開發中物業的資本化利息增加所部分抵銷。

**應佔聯營公司利潤及虧損。**截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的應佔聯營公司利潤為人民幣105,000元，而截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的應佔聯營公司虧損為人民幣13,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月的應佔利潤主要歸因於我們持有30%股本權益的聯營公司廣州紅衛的虧損減少，以及我們持有20%股本權益的聯營公司廣州白雲產生的利潤增加。

**所得稅開支。**我們的所得稅開支從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣78.2百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣95.2百萬元，增幅為人民幣17.0百萬元或21.7%，主要是由於需要繳稅的利潤增加。我們的實際稅率從二零一二年上半年的32.4%增至二零一三年上半年的37.8%，主要是由於我們於二零一三年上半年就時代·糖果社區（金沙洲）繳納的土地增值稅稅率增加，該住宅開發項目包括須繳納高於高層住宅大樓的土地增值稅稅率的聯排別墅。

**期間利潤。**由於以上所述，我們的利潤從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣162.7百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元，減幅為人民幣6.0百萬元或3.7%。我們的純利率從二零一二年上半年的9.0%減少至二零一三年上半年的6.6%，主要是由於(i)如上文所述，銷售及市場推廣成本增加及(ii)由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德以及開始轉租業務，從而導致行政開支增加。

**非控股權益應佔利潤。**截至二零一三年六月三十日止六個月，我們錄得的非控股股東應佔虧損人民幣9.3百萬元，主要是由於應佔廣州大富時投資有限公司(Guangzhou Dafushi Investment Co., Ltd.)、廣州現代投資有限公司、廣州嘉達投資諮詢有限公司、珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司、佛山玫瑰園及Foshan Huaye虧損。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得的非控股股東應佔虧損人民幣4.9百萬元，主要是由於應佔廣州大富時投資有限公司、珠海經濟特區南英實業有限公司廣州公司、佛山玫瑰園以及Foshan Huaye虧損。

**本公司擁有人應佔利潤。**由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣167.6百萬元減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣165.9百萬元，減幅為人民幣1.7百萬元或1.0%。

## 財務資料

### 二零一二年與二零一一年相比

**收入。**我們的收入從二零一一年的人民幣2,466.8百萬元增長至二零一二年的人民幣3,197.1百萬元，增幅為人民幣730.3百萬元或29.6%。增長主要是由於下文所述物業銷售收入增加。

下表載列所示年份中我們按物業類型劃分的物業銷售收入及其他來源的收入：

	二零一一年			二零一二年		
	收入 (人民幣 千元)	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)	收入 (人民幣 千元)	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)
銷售物業						
住宅 .....	2,198,788	279,442	7,868	3,042,447	378,778	8,032
商業 .....	119,858	7,762	15,442	3,856	266	14,496
停車位.....	50,745	5,719	8,873	44,434	5,304	8,377
其他 <sup>(2)</sup> .....	172	15	11,467	50	-	-
小計 .....	<u>2,369,563</u>	<u>292,938</u>	8,089	<u>3,090,787</u>	<u>384,348</u>	8,042
租賃收入總額.....	37,881			38,423		
物業管理費收入.....	59,367			67,932		
總計 .....	<u>2,466,811</u>			<u>3,197,142</u>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施(如俱樂部)的建築面積，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過相關買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

物業銷售收入從二零一一年的人民幣2,369.6百萬元漲至二零一二年的人民幣3,090.8百萬元，漲幅為30.4%，主要是由於已交付的總建築面積增加91,410平方米。

租賃收入總額從二零一一年的人民幣37.9百萬元略漲至二零一二年的人民幣38.4百萬元，漲幅為1.4%。該租賃收入總額的增長主要由於租金從二零一一年每平方米人民幣865.3元漲至二零一二年每平方米人民幣931.2元，該增長部分由時代地產中心的入住率由截至二零一一年十二月三十一日的96.0%降低至截至二零一二年十二月三十一日的95.2%所抵銷。



---

## 財務資料

---

物業管理費收入從二零一一年的人民幣59.4百萬元漲至二零一二年的人民幣67.9百萬元，漲幅為14.4%。增長主要是由於我們所管理物業的數量增加。

**銷售成本。**我們的銷售成本從二零一一年的人民幣1,781.3百萬元增長至二零一二年的人民幣2,288.2百萬元，增幅為人民幣506.9百萬元或28.5%。增長主要是由於已交付物業的總建築面積增加，從而導致更高的建設成本及土地收購成本。

**毛利。**由於以上所述，包括「一若干收益表項目概述—毛利」項下所列的因素，我們的毛利從二零一一年的人民幣685.6百萬元增長至二零一二年的人民幣909.0百萬元，增幅為人民幣223.4百萬元或32.6%，而我們的毛利率從二零一一年的27.8%略漲至二零一二年的28.4%。

**其他收入及收益。**其他收入及收益從二零一一年的人民幣208.9百萬元減少至二零一二年的人民幣138.3百萬元，減幅為人民幣70.6百萬元或33.8%。該減少主要歸因於相較於二零一一年我們收購廣州南英29.7%的股本權益，錄得一次性議價收購收益約人民幣58.1百萬元，二零一二年並未錄得任何議價收購收益。隨後，我們於廣州南英的股權增加至99%。二零一二年未錄得的相關一次性收益部分由於二零一二年我們持有至到期投資人民幣305.7百萬元相關的其他利息收入人民幣12.3百萬元的增加所抵銷，該投資為一間知名中國銀行出售的若干以人民幣計值的理財產品的短期投資，以可予以釐定的預計利率計息並於一年內到期且已抵押予上述銀行作為我們一項銀行貸款的抵押。二零一三年四月，該銀行貸款由該等短期投資所欠款項抵銷所清償。

**銷售及市場推廣成本。**我們的銷售及市場推廣成本從二零一一年的人民幣259.2百萬元減少至二零一二年的人民幣204.3百萬元，減幅為人民幣54.9百萬元或21.2%。銷售及市場推廣成本的減少主要是由於二零一二年廣告及市場推廣成本的減少，此前，二零一一年我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙所產生的廣告及市場推廣成本較高。二零一二年廣告及市場推廣成本的減少由二零一二年所交付的總建築面積增加導致所產生的銷售佣金的增加所部分抵銷。

**行政開支。**我們的行政開支從二零一一年的人民幣182.2百萬元減少至二零一二年的人民幣145.1百萬元，減幅為人民幣37.1百萬元或20.4%。二零一一年我們招致較高的行政開支，主要是由於我們於該年擴張至廣東省番禺及湖南省長沙，導致員工成本、辦公費用及差旅費增加。

**其他開支。**我們的其他開支從二零一一年的人民幣84.1百萬元減少至二零一二年的人民幣34.4百萬元，減幅為人民幣49.7百萬元或59.1%，主要是由於二零一一年的一次性虧損所致，即於我們增加股本權益至99%時重新計算我們先前於廣州南英持有的69.3%股本權益的公允價值。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告之附註16。

**融資成本。**我們的融資成本從二零一一年的人民幣39.7百萬元增長至二零一二年的人民幣42.1百萬元，增幅為人民幣2.4百萬元或6.0%。該增幅主要是由於增加借款為物業開發活動提供資金導致利息開支增加，而其被可供出售的開發中物業的資本化利息的增加部分所抵銷。

**應佔聯營公司利潤及虧損。**我們於二零一二年及二零一一年的應佔聯營公司利潤及虧損分別為人民幣5,000元及人民幣6.4百萬元。二零一一年至二零一二年下降主要歸因於二零一一年四月我們於廣州南英的股權權益增加至99%，使得我們於二零一二年合併廣州南英業績，由此進而撤銷該日期後分別錄得的任何應佔廣州南英的利潤及虧損。

**所得稅開支。**我們的所得稅開支從二零一一年的人民幣100.8百萬元增長至二零一二年的人民幣267.8百萬元，增幅為人民幣167.0百萬元或165.5%，主要由於除稅前利潤增加。我們的實際稅率從二零一一年的30.0%增至二零一二年的43.0%，主要是由於我們於二零一二年就時代南灣二期繳納的土地增值稅稅率增加，該住宅開發項目包括須繳納高於高層住宅大樓的土地增值稅稅率的聯排別墅。

**年度利潤。**由於以上所述，我們的利潤從二零一一年的人民幣234.9百萬元增長至二零一二年的人民幣353.6百萬元，增幅為人民幣118.8百萬元或50.6%。我們的純利率由二零一一年的9.5%增長至二零一二年的11.1%，主要是由於銷售及市場推廣成本及行政開支減少，由所得稅開支增加所部分抵銷。

**非控股權益應佔利潤。**二零一二年及二零一一年，我們錄得的非控股股東應佔虧損分別為人民幣9.3百萬元及人民幣12.3百萬元，主要是由於佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園應佔虧損。

**本公司擁有人應佔利潤。**由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從二零一一年的人民幣247.2百萬元增長至二零一二年的人民幣362.9百萬元，增幅為人民幣115.7百萬元或46.8%。

## 財務資料

### 二零一一年與二零一零年相比

**收入。**我們的收入從二零一零年的人民幣1,547.2百萬元增至二零一一年的人民幣2,466.8百萬元，增幅為人民幣919.6百萬元或59.4%。收入增長主要是由於銷售物業收入的增長。

下表載列所示年份中我們按物業類型劃分的銷售物業收入及其他來源的收入：

	二零一零年			二零一一年		
	收入 (人民幣千元)	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)	收入 (人民幣千元)	已交付 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)
物業銷售						
住宅.....	1,385,872	228,461	6,066	2,198,788	279,442	7,868
商業.....	13,274	749	17,722	119,858	7,762	15,442
停車位.....	66,872	12,566	5,322	50,745	5,719	8,873
其他 <sup>(2)</sup> .....	316	102	3,098	172	15	11,467
小計.....	<u>1,466,334</u>	<u>241,878</u>	<u>6,062</u>	<u>2,369,563</u>	<u>292,938</u>	<u>8,089</u>
租賃收入總額.....	39,505			37,881		
物業管理費收入.....	41,367			59,367		
總計.....	<u><u>1,547,206</u></u>			<u><u>2,466,811</u></u>		

附註：

- (1) 「已交付建築面積」不包括配套設施（如俱樂部）的建築面積部分，其在相關物業開發項目中被一同交付給購房者。於往績記錄期間，我們並無從該建築面積產生任何收入。
- (2) 「其他」指實際交付建築面積超過買賣協議中列明的建築面積時，從購房者處獲得的款項減就實際交付建築面積少於買賣協議中列明的建築面積的部分返還予購房者的款項。

銷售物業的收入從二零一零年的人民幣1,466.3百萬元增長至二零一一年的人民幣2,369.6百萬元，增幅為61.6%，是由於已交付的總建築面積的增加及已交付物業每平方米平均售價的增加。

已交付物業建築面積從二零一零年的241,878平方米增加至二零一一年的292,938平方米，增幅為51,060平方米（或21.1%）。已交付的總建築面積增加主要由於時代•糖果社區（金沙洲）二期、時代城二期、時代白朗峰（中山）及時代•山湖海（珠海）一期已竣工並已交付。已交付物業每平方米平均售價從二零一零年的人民幣6,062元增至二零一一年的人民幣8,089元，增幅為33.4%。增加主要由於與二零一零年交付的物業的

每平方米平均售價相比，上述物業的每平方米平均售價較高，因這四個開發項目所在城市的售價通常高於其他城市的售價。

租賃收入總額從二零一零年的人民幣39.5百萬元降低至二零一一年的人人民幣37.9百萬元，降幅為4.1%，主要由於時代地產中心租賃予他人的建築面積減少。時代地產中心的入住率從截至二零一零年十二月三十一日的98.2%降至截至二零一一年十二月三十一日的96.0%。

物業管理費收入從二零一零年的人民幣41.4百萬元漲至二零一一年的人人民幣59.4百萬元，漲幅為43.5%。該增加主要是由於我們所管理物業的數量增加。

**銷售成本**。我們的銷售成本從二零一零年的人民幣1,156.4百萬元增至二零一一年的人人民幣1,781.3百萬元，增幅為人民幣624.9百萬元或54.0%。該增長主要是由於竣工及已交付物業的總建築面積的增加，從而導致更高的建設成本及土地收購成本。

**毛利**。由於以上所述，包括「一若干收益表項目概述一毛利」項下所列的因素，我們的毛利從二零一零年的人民幣390.8百萬元增至二零一一年的人人民幣685.6百萬元，增幅為人民幣294.7百萬元或75.4%，而我們的毛利率從二零一零年的25.3%增長至二零一一年的人27.8%。

**其他收入及收益**。其他收入從二零一零年的人民幣196.0百萬元增加至二零一一年的人人民幣208.9百萬元，增幅為人民幣12.9百萬元或6.6%。該增加主要歸因於我們收購廣州南英29.7%的權益相關的一次性議價收購收益，部分由根據非控股股東在廣州南英擁有的資產向非控股股東支付的公允價值的變動的減少所抵銷，此為獨立第三方經參考現行市值測算得出。有關「向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項」的進一步詳情，請參閱下文的「一經挑選財務狀況表項目描述一其他應付款項及應計款項」分節。

**銷售及市場推廣成本**。我們的銷售及市場推廣成本從二零一零年的人民幣172.9百萬元增至二零一一年的人人民幣259.2百萬元，增幅為人民幣86.3百萬元或49.9%。該增長主要是由於因我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙導致銷售、市場推廣及廣告活動增加以及就於二零一一年增加的已交付總建築面積支付的銷售佣金增加。

**行政開支**。我們的行政開支從二零一零年的人民幣111.4百萬元增至二零一一年的人人民幣182.2百萬元，增幅為人民幣70.8百萬元或63.5%。該增長主要是由於我們擴張至廣東省番禺及湖南省長沙導致員工成本有所增加。

**其他開支**。我們的其他開支從二零一零年的人民幣27.0百萬元增至二零一一年的人人民幣84.1百萬元，增幅為人民幣57.1百萬元或211.3%，主要是由於一次性虧損所致，即於收購日期重新計算先前於廣州南英持有的69.3%股本權益的公允價值。

**融資成本。**我們的融資成本從二零一零年的人民幣33.1百萬元增至二零一一年的人民幣39.7百萬元，增幅為人民幣6.6百萬元或19.8%，主要由於增加借款為物業開發活動提供資金導致利息開支增加，而其部分被可供出售的開發中物業的資本化利息的增加所抵銷。

**應佔聯營公司利潤及虧損。**我們於二零一一年及二零一零年的應佔聯營公司利潤及虧損分別為人民幣6.4百萬元及人民幣3.2百萬元。與二零一零年相比，我們確認的二零一一年的應佔聯營公司利潤較高，主要由於於二零一一年四月廣州南英成為我們擁有99%股權的附屬公司前應佔其利潤增加。

**所得稅開支。**我們的所得稅開支從二零一零年的人民幣80.3百萬元增至二零一一年的人民幣100.8百萬元，增幅為人民幣20.6百萬元或25.6%，主要由於除稅前利潤增加。我們於二零一零年及二零一一年的實際稅率分別為32.7%及30.0%。我們二零一一年的實際稅率比二零一零年的實際稅率下降，主要由於毋須扣除稅項及土地增值稅的收入增加，部分不可扣減稅項開支及未確認稅項虧損的減少所抵銷。

**年度利潤。**由於以上所述，我們的利潤從二零一零年的人民幣165.3百萬元增至二零一一年的人民幣234.9百萬元，增幅為人民幣69.5百萬元或42.0%。純利率由二零一零年的10.7%減少至二零一一年的9.5%，主要是由於我們在新地域市場（包括廣東省番禺及湖南省長沙）的擴張導致銷售及市場推廣成本、行政開支及其他開支增加。

**非控股權益應佔利潤。**我們錄得的非控股股東應佔虧損於二零一一年及二零一零年分別為人民幣12.3百萬元及人民幣3,000元。該虧損分別主要由於二零一一年佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園虧損以及二零一零年廣州大富時及廣州恒德投資應佔虧損。

**本公司擁有人應佔利潤。**由於以上所述，本公司的擁有人應佔利潤從二零一零年的人民幣165.3百萬元增至二零一一年的人民幣247.2百萬元，增幅為人民幣81.8百萬元或49.5%。

## 財務資料

### 經挑選財務狀況表項目描述

#### 流動資產淨額

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
<b>流動資產</b>					
存貨	-	-	4,642	-	-
預付土地租賃款項	563,210	363,019	265,813	-	-
開發中物業	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262	14,855,895
已竣工持作出售的物業	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626	2,089,055
應收貿易款項	12,576	18,872	32,546	17,813	31,528
預付款項、按金及其他應收款項	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586	2,077,162
持有至到期投資	-	-	305,700	-	-
應收直接控股公司的款項	-	11,408	437,507	22,282	-
應收最終控股公司的款項	6	5	16	16	-
應收聯營公司的款項	72,631	60,180	63,880	56,480	66,980
應收董事的款項	11,048	4,000	3,438	-	-
可供出售投資	4,100	3,100	3,100	12,900	3,100
預繳稅款	110,944	154,116	234,409	319,254	328,559
受限制銀行存款	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706	1,074,368
現金及現金等價物	563,389	565,700	936,446	309,909	560,617
<b>流動資產總額</b>	<b>7,886,755</b>	<b>12,901,030</b>	<b>18,757,145</b>	<b>19,452,834</b>	<b>21,087,264</b>
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841	2,922,935
其他應付款項及應計款項	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631	11,871,710
計息銀行貸款及其他借款	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992	1,745,862
應付董事的款項	95,588	101,489	101,478	96,885	-
應繳稅款	81,552	97,087	207,061	146,497	180,895
<b>流動負債總額</b>	<b>5,658,532</b>	<b>8,660,853</b>	<b>15,076,533</b>	<b>16,865,846</b>	<b>16,721,402</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>2,228,223</b>	<b>4,240,177</b>	<b>3,680,612</b>	<b>2,586,988</b>	<b>4,365,862</b>

#### 開發中物業與已竣工持作出售的物業

綜合財務狀況表內的開發中物業以流動資產形式入賬。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的開發中物業總價值分別約為人民幣3,859.4百萬元、人民幣6,924.6百萬元、人民幣9,350.2百萬元及人民幣13,064.3百萬元。我們的開發中物業總價值於往績記錄期間有所增加，主要是由於開發中物業數目的增加及項目的施工進度。於二零一零年，我們開始建設6個項目。於

二零一一年，我們已完成二零一零年2個項目的建設，且開始建設6個新項目，其中5個新項目已於該年度下半年開始建設。於二零一二年，除二零一一年仍在開發中的7個項目外，我們亦開始開發3個新項目。於二零一三年上半年，除自二零一二年起仍在開發中的9個項目外，我們亦開始開發十個新項目。

已竣工持作出售的物業包括截至各報告期間期末尚未出售的已竣工物業，且已作為流動資產納入綜合財務狀況表。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的已竣工持作出售的物業分別約為人民幣1,205.8百萬元、人民幣2,195.7百萬元、人民幣2,641.6百萬元及人民幣2,925.6百萬元。

### 應收貿易款項

我們的應收貿易款項主要源自物業銷售。已出售物業的購買價款由各購房者按相關買賣協議的條款支付。我們對購買物業的客戶的信用政策反映在我們與客戶之間的買賣協議中。購買物業的客戶通常會在簽署買賣協議之時或之前支付不可退款的初始按金。該等客戶可選擇透過一次性付款、分期付款或按揭貸款結算該等未償還款項。若該等客戶需要申請銀行按揭貸款，其通常將在簽署買賣協議時支付額外首付款，隨後申請按揭貸款支付餘下購買款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們的未償付應收貿易款項主要歸因於買賣協議項下客戶作出分期付款以及按揭銀行作出的按揭支付款項的未償還款項。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的應收貿易款項分別為人民幣12.6百萬元、人民幣18.9百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣17.8百萬元。我們截至二零一三年六月三十日的應收貿易款項相比截至二零一二年十二月三十一日有所減少，主要是由於二零一三年上半年我們採取措施加快對應收貿易款項的清償。例如，於二零一二年底，我們成立一個工作組就客戶所購物業的未償付款與客戶密切交涉，從而監控應收貿易款項的清償。我們二零一二年的應收貿易款項相比二零一一年有所增長，主要是由於(i)二零一二年中國頒佈嚴格的住宅按揭政策致使分期付款結算增多，從而導致我們物業的未償還購買價款總額增加；及(ii)我們已交付的總建築面積增加。我們截至二零一一年十二月三十一日的應收貿易款項相比截至二零一零年十二月三十一日有所增長，主要是由於已交付的總建築面積增加。

## 財務資料

我們二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月的應收貿易款項的周轉天數分別為三天、兩天、三天及兩天。我們在計算應收貿易款項周轉天數時，首先計算出截至某一特定年份或期間的起始時間及結束時間的應收貿易款項總和的平均數，然後以該平均數除以該年度或期間的收入，再乘以365（就截至二零一三年六月三十日止六個月而言，乘以180）。

以下是截至所示日期我們應收貿易款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
3個月內 .....	3,198	17,037	21,327	13,826
4至6個月.....	810	390	9,752	2,127
7至12個月.....	8,568	1,445	1,467	1,860
	<b>12,576</b>	<b>18,872</b>	<b>32,546</b>	<b>17,813</b>

一般而言，我們客戶享有的結清首付款的信用期限為買賣協議執行後七天內。截至二零一三年九月三十日，我們截至二零一三年六月三十日的約58.4%應收貿易款項已於隨後清償。

### 預付款項、按金及其他應收款項

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的預付款項、按金及其他應收款項總額分別為人民幣874.8百萬元、人民幣1,562.8百萬元、人民幣3,580.6百萬元及人民幣1,487.6百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項包括按金及其他應收款項、預付土地租賃款項及其他預付款項。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的詳細情況：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
預付土地租賃款項 ...	426,734	471,761	1,730,780	432,641
按金及其他應收款項 ..	279,705	816,503	1,210,453	405,269
其他預付款項.....	168,380	275,509	640,334	649,676
	874,819	1,563,773	3,581,567	1,487,586
減值 .....	-	(1,000)	(1,000)	-
	<b>874,819</b>	<b>1,562,773</b>	<b>3,580,567</b>	<b>1,487,586</b>



相關土地使用證待批准時錄得我們的預付土地租賃款項。我們的預付土地租賃款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,730.8百萬元減至截至二零一三年六月三十日的人民幣432.6百萬元，減幅為人民幣1,298.1百萬元或75.0%，主要是由於我們取得了有關時代南灣、時代傾城（清遠）、時代•花生II、時代雲圖（佛山）、珠海平沙項目及時代傾城（廣州）六幅地塊的土地使用證，所有項目均於二零一三年上半年開始建設，因此，在我們綜合財務報表中，該六幅地塊預付款項作為流動資產被轉至開發中物業。我們的預付土地租賃款項從二零一一年的人民幣471.8百萬元大幅增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,730.8百萬元，增幅為人民幣1,259.0百萬元或266.9%，主要是由於二零一二年就時代•花生II、時代雲圖（佛山）、時代傾城（珠海）及時代傾城（廣州）收購四幅地塊的預付款項。我們的預付土地租賃款項從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣426.7百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣471.8百萬元，增幅為人民幣45.1百萬元或10.6%，主要是由於二零一一年就時代南灣和時代傾城（清遠）收購地塊的預付款項增加所致。

我們的按金及其他應收款項主要包括(i)收購項目公司前，該公司前任擁有人所欠項目公司的應收款項，(ii)作出人民幣330.0百萬元的按金（按金已於二零一三年五月解除），以保證豐亞企業根據其從投資者獲得的貸款作出一期分期付款，及(iii)向獨立承建商支付的墊款。

我們的按金及其他應收款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,210.5百萬元減至截至二零一三年六月三十日的人民幣405.3百萬元，減幅為人民幣805.2百萬元或66.5%。該減少主要是由於(i)我們於二零一一年四月收購廣州南英後，因將廣州南英的資產合併至本集團而清償約人民幣418.6百萬元的應收款項；及(ii)解除我們就豐亞企業獲取投資者貸款的一期分期付款所作出的擔保按金人民幣330.0百萬元。我們的按金及其他應收款項從截至二零一一年十二月三十一日的人民幣816.5百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,210.5百萬元，增幅為人民幣394.0百萬元或48.2%，主要是由於我們作出人民幣330.0百萬元的按金以保證豐亞企業根據其從投資者獲得的貸款作出一期分期付款。我們的按金及其他應收款項從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣279.7百萬元大幅增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣816.5百萬元，增幅為人民幣536.8百萬元或191.9%，主要是由於在二零一一年四月我們收購廣州南英後，將廣州南英的資產合併至本集團而增加應收款項約為人民幣416.9百萬元（款項已於二零一三年六月三十日之前悉數結清）。

## 財務資料

我們的其他預付款項包括預繳稅款、預付建設成本、預付銷售佣金、預付廣告開支及預付收購項目公司相關的成本。下表列明截至所示日期的該等預付款項：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
預繳營業稅及附加				
費用 .....	91,624	150,112	339,430	464,346
預付建設成本 .....	33,000	81,000	81,000	81,000
預付銷售佣金 .....	23,756	44,397	71,865	87,475
預付廣告開支 .....	-	-	5,000	16,855
預付收購項目公司				
成本 .....	20,000	-	143,039	-
<b>總計 .....</b>	<b>168,380</b>	<b>275,509</b>	<b>640,334</b>	<b>649,676</b>

本公司其他預付款項從截至二零一二年十二月三十一日的人民幣640.3百萬元增至截至二零一三年六月三十日的人民幣649.7百萬元，增幅為人民幣9.3百萬元或1.5%。其他預付款項從截至二零一一年十二月三十一日的人民幣275.5百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣640.3百萬元，增幅為人民幣364.8百萬元，或132.4%，以及從截至二零一零年十二月三十一日的人民幣168.4百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣275.5百萬元，增幅為人民幣107.1百萬元，或63.6%。該等增加主要是由於物業預售增加，從而導致我們對企業所得稅、土地增值稅以及銷售佣金作出的預付款項增加。

### 應付貿易款項

我們的應付貿易款項主要包括應付第三方（如供應商及承建商）的款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的應付貿易款項分別為人民幣1,565.0百萬元、人民幣2,039.0百萬元、人民幣2,872.6百萬元及人民幣2,930.8百萬元。於往績記錄期間，應付貿易款項的增長大致符合我們的物業開發經營擴張。

我們於二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月的應付貿易款項周轉天數分別為339天、369天、392天及288天。我們計算應付貿易款項周轉天數時，首先計算出截至某一特定年份或期間的起始時間及結束時間的應付貿易款項總和（受有關期間我們進行的物業開發活動的規模及招致的建設成本的影響）的平均數，然後以該平均數除以該年度或期間的銷售成本（受期間已竣工及已交付物業的影響），再乘以365（就截至二零一三年六月三十日止六個月而言，乘以

## 財務資料

180)。於二零一三年上半年，我們的應付貿易款項周轉天數減少，主要是由於承建商為達到交付計劃而加快建設物業項目，從而加快清償二零一三年上半年的貿易款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，應付貿易款項周轉天數相對較長，主要是由於我們於該等年度進行大規模開發活動而引起相對較高的建設成本所致。此外，我們與主要的承建商維持長期的合作關係，部分承建商視乎具體情況授予我們相對較靈活的信貸期。我們根據開發項目的施工進度向承建商作出付款。我們基於開發項目的施工進度向承建商作出付款。我們通常須於相關項目達到若干支付里程碑（如施工完成、竣工驗收及竣工清理）後支付合同價格總額若干比例（約70%至97%不等）的款項。我們持有合同價格總額約3%至5%作為保證金，並通常於施工保證期（一般為工程竣工後兩年）屆滿後支付該等金額。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的應付貿易款項周轉天數增加，主要由於各期間內已竣工及已交付物業的數量及已開始施工或正在施工的項目數量的變動的綜合影響及授予我們的信貸期的靈活性。

以下為截至所示日期應付貿易款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
一年內 .....	1,258,799	1,264,802	2,185,743	2,415,516
一年以上 .....	306,198	774,229	686,903	515,325
	<b><u>1,564,997</u></b>	<b><u>2,039,031</u></b>	<b><u>2,872,646</u></b>	<b><u>2,930,841</u></b>

### 其他應付款項及應計款項

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的其他應付款項及應計款項分別為人民幣3,382.7百萬元、人民幣5,202.5百萬元、人民幣8,718.1百萬元及人民幣10,839.6百萬元。截至所示日期，我們的其他應付款項及應計款項成份如下：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
已收按金及預收款項 ..	2,556,446	4,097,526	7,342,131	9,385,631
收購項目公司應付 款項 .....	307,878	239,894	528,262	1,015,985
應計款項及其他應付 款項 .....	369,315	765,930	741,341	277,208
向同系投資者／ 非控股股東支付的 其他應付款項 .....	149,067	99,199	106,351	160,807
	<b><u>3,382,706</u></b>	<b><u>5,202,549</u></b>	<b><u>8,718,085</u></b>	<b><u>10,839,631</u></b>

已收按金及預收款項指物業預售之所得款項。直至我們已完成施工及向購房者交付相應物業後，才會將物業預售產生的該等所得款項確認為收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的物業預售產生的已收按金及預收款項總額分別為人民幣2,556.4百萬元、人民幣4,097.5百萬元、人民幣7,342.1百萬元及人民幣9,385.6百萬元。截至二零一三年六月三十日的已收按金及預收款項相比截至二零一二年十二月三十一日的款項有所增加，主要與二零一三年上半年的時代外灘二期、珠海景潤項目（時代•山湖海四期）、時代傾城（長沙）二期及時代城三期相關。截至二零一二年十二月三十一日的已收按金及預收款項相比二零一一年十二月三十一日有所增加，主要與二零一二年的時代外灘一期、時代•糖果社區（金沙洲）三期、時代傾城（中山）一期及時代傾城（長沙）一期相關。二零一一年已收按金及預收款項相比二零一零年有所增加，主要與二零一零年的時代南灣二期、時代•山湖海（珠海）二期、時代傾城（增城）二期及時代城二期相關。

收購項目公司的應付款項指我們收購該等公司所欠其前任擁有人的款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月以及二零一三年六月三十日，我們收購項目公司的應付款項總額分別為人民幣307.9百萬元、人民幣239.9百萬元、人民幣528.3百萬元及人民幣1,016.0百萬元。該項目截至二零一三年六月三十日相比截至二零一二年十二月三十一日的款項有所增加，主要由於(i)就時代•花生II應付廣州天朗前任擁有人的未償還對價增加人民幣180.8百萬元；及(ii)與本公司收購長沙玫瑰園有關的人民幣269.0百萬元的未償還對價。該項目截至二零一二年十二月三十一日相比截至二零一一年十二月三十一日的款項有所增加，主要由於收到廣州土地開發中心根據省政府的「三舊改造」政策就廣州天朗前任擁有人重建一間舊廠而應付予彼等的人民幣429.2百萬元的土地賠償金。有關「三舊改造」政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－土地出讓－三舊改造」一節。根據與該等前任擁有人訂立的土地收購協議，我們從廣州土地開發中心收到的土地賠償應作為土地收購對價的一部分支付予該等人士。就此而言，我們從廣州土地開發中心收到的土地賠償金已於綜合財務報表中以流動負債入賬。截至二零一三年九月三十日，應付結餘仍未清償。截至二零一一年十二月三十一日的收購項目公司應付款項相比截至二零一零年十二月三十一日的款項有所減少，主要由於二零一零年收購中山萬聯的未償還對價減少（已於二零一一年結清）。

---

## 財務資料

---

應計款項及其他應付款項主要包括來自獨立承包商的按金、應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項、員工福利應付款項及代表我們的客戶向當地政府機構支付的雜項應繳稅款（如契約稅及印花稅）等項目。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的應計款項及其他應付款項總額分別為人民幣369.3百萬元、人民幣765.9百萬元、人民幣741.3百萬元及人民幣277.2百萬元。截至二零一三年六月三十日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一二年十二月三十一日有所減少，主要由於(i)償還我們為保證若干主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金款項，及(ii)就用作長沙玫瑰園營運資金的股東貸款（已於二零一三年五月結清）應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項減少，上述各項均因應計廣告及推銷開支增加而部分抵銷。截至二零一二年十二月三十一日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一一年十二月三十一日有所減少，主要由於欠第三方的未償付付款（已於二零一二年八月結清）減少及應計廣告及推銷開支減少，該減少由我們為保證一些主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金（已於二零一三年六月三十日前償還）增加而部分抵銷。截至二零一一年十二月三十一日的應計款項及其他應付款項相比截至二零一零年十二月三十一日有所增加，主要由於我們為保證一名主要承建商在各種建設項目中的表現而向其收取的按金、因股東貸款（用作長沙玫瑰園的營運資金）應付長沙玫瑰園一名前任股東的款項（已於二零一三年五月結清）及應計廣告及推銷開支增加。

截至二零一零年十二月三十一日，我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項主要包括應付廣州南英前任股東的款項，即其經濟利益屬於該等前任股東的若干資產（主要為物業）的價值。繼進一步收購廣州南英29.7%的股本權益後，該公司於二零一一年四月成為我們的附屬公司。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日及截至二零一三年六月三十日的餘款主要指，就廣州南英剩餘物業欠負本公司一名非控股股東（廣州南英的前任股東之一）的應付款項。我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項亦包括應付我們項目公司（包括長沙玫瑰園、廣州天斯或珠海國基）非控股股東的款項。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項分別為人民幣149.1百萬元、人民幣99.2百萬元、人民幣106.4百萬元及人民幣160.8百萬元。

於往績記錄期間，我們並未於支付應付貿易及非貿易款項出現任何重大違約。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列所示期間或截至所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
流動比率.....	1.4	1.5	1.2	1.2
負債淨額與經調整權益 <sup>(1)</sup> 比率....	72.6%	89.0%	116.2%	163.6%
資本負債比率.....	125.6%	143.3%	171.6%	224.2%

  

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
純利 (人民幣百萬元) ..	165.3	234.9	353.6	162.7	156.7
純利率 .....	10.7%	9.5%	11.1%	9.0%	6.6%
權益回報率 <sup>(2)</sup> .....	7.8%	10.5%	13.3%	不適用	不適用

附註：

- (1) 經調整權益指本公司擁有人應佔權益，及包括應付一名董事（本公司創辦人之一）的款項。
- (2) 權益回報率為完整財政年度內本公司擁有人應佔利潤佔截至該年年末本公司擁有人應佔權益的百分比。

### 流動比率

我們的流動比率指截至各財務週期結束時流動資產與流動負債之比。

截至往績記錄期間止各財務週期結束，我們的流動比率始終於1.2至1.5倍波動。我們截至二零一三年六月三十日的流動比率與截至二零一二年十二月三十一日的流動比率相同。我們的流動比率於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間有所降低，主要由於流動負債的增幅大於流動資產的增幅。我們的流動負債增加是由於更多現有借款在一年內到期，以及借入更多資金為建築相關活動及購買其他物業或其他資產融資。我們的流動比率自二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日期間有所增加，主要由於流動資產的增幅大於流動負債的增幅。我們流動資產的增加乃由於開發中物業及已竣工持作出售的物業的增加所致，而流動負債的增幅較為溫和，主要是因為相較於短期借款，我們更多地利用長期借款來為物業開發活動融資。

### 負債淨額與經調整權益比率

我們的負債淨額與經調整權益比率指截至各年度末，我們銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘佔經調整權益總額的百分比。

我們的負債淨額與經調整權益比率於二零一零年、二零一一年及二零一二年期間普遍上升，主要由於於該等年度銀行貸款及其他借款總額的增加，以支持物業開發業務的增長。截至二零一三年六月三十日，我們的負債淨額與經調整權益比率進一步上升，主要由於因以人民幣468.9百萬元收購非控股權益及分派約人民幣442.4百萬元的股息導致權益總額減少所致，債務總額相比截至二零一二年十二月三十一日的金額仍維持在相似水平。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率為截至各財務週期結束時，銀行貸款及其他借款總額佔經調整權益總額的百分比。

截至往績記錄期間止各年度末，導致我們資本負債比率出現波動的原因與上述負債淨額與經調整權益比率變動原因相似。

### 純利及純利率

我們的純利於二零一零年、二零一一年及二零一二年全面增長，與相應期間毛利的增長保持一致。二零一三年上半年的純利相比二零一二年上半年有所減少，主要由於相比毛利的增長，銷售及市場推廣成本、行政開支以及所得稅開支增長的幅度更大。有關我們純利增長原因的更多詳情，請參閱上文「－運營業績－」一節。

我們的純利率按年度或期間利潤除以收入來計算。我們的純利率受眾多因素的影響，包括（其中包括）銷售及市場推廣成本以及行政開支。我們擴張至中國的新市場或開始項目預售時，會增加員工數量，加強推銷力度，以在新市場增加品牌知名度或增加相關項目的銷售，導致銷售及市場推廣成本以及行政開支增加。二零一一年及截至二零一三年六月三十日止六個月的純利率相比二零一零年及二零一二年相對較低，主要由於我們於二零一一年向廣東省番禺及湖南省長沙擴張，以及於二零一三年上半年在清遠開始預售我們的第一個項目，兩者均導致於相關年度或期間內產生更高的銷售及市場推廣成本以及行政開支。

## 財務資料

### 權益回報率

權益回報率為各財政年度內本公司擁有人應佔利潤佔本公司擁有人應佔權益的百分比。

我們的權益回報率於二零一零年、二零一一年及二零一二年全面上升的原因與上文「—二零一二年與二零一一年相比」及「—二零一一年與二零一零年相比」分節所述於往績記錄期間我們權益擁有人應佔利潤全面上升的原因相似。

### 流動資金及資本來源

#### 現金流量

下表概述了本公司於所示期間的綜合現金流量表。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	(人民幣千元)				
經營活動(使用)/ 產生的現金流量 淨額 .....	(261,426)	(363,607)	281,166	(36,989)	(275,523)
投資活動使用的 現金流量淨額 .....	(77,468)	(529,735)	(326,969)	(312,191)	(646,304)
融資活動產生的 現金流量淨額 .....	520,454	895,706	416,583	179,826	295,340
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額.....	<u>181,560</u>	<u>2,364</u>	<u>370,780</u>	<u>(169,354)</u>	<u>(626,487)</u>

#### 經營活動使用或產生的現金流量

我們經營活動使用的現金主要由物業開發活動及土地收購的相關付款組成。我們經營活動產生的現金主要來源於預售和銷售物業獲得的所得款項、出租賺取租金之物業的租賃收入總額以及所提供的物業管理服務的物業管理費收入。



截至二零一三年六月三十日止六個月，我們已於營運資金變動前從經營活動產生現金流量人民幣279.4百萬元及經營活動使用的現金流量淨額人民幣275.5百萬元。出現人民幣554.9百萬元的差額主要歸因於(i)就時代傾城(清遠)、時代南灣、時代•花生II、時代外灘、時代雲圖(佛山)、時代傾城(廣州)及珠海國基項目的開發中物業增加人民幣3,178.9百萬元，(ii)就經營活動增加受限制銀行存款人民幣339.4百萬元(請參閱下文「受限制銀行存款」分節，了解有關此項目的進一步詳情)，(iii)就時代•糖果社區(金沙洲)及時代•山湖海(珠海)的已竣工持作出售的物業增加人民幣284.1百萬元，(iv)支付人民幣270.0百萬元的利息，(v)支付人民幣139.2百萬元的企業所得稅，(vi)應付貿易款項減少人民幣108.8百萬元，(vii)預付土地租賃款項增加人民幣107.4百萬元，及(viii)支付土地增值稅人民幣107.4百萬元，該等款項部分為以下各項所抵銷：(i)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣2,304.6百萬元，主要是由於我們取得有關時代南灣、時代傾城(清遠)、時代花生雅苑、時代雲圖(佛山)、珠海平沙項目及時代傾城(廣州)六幅地塊的土地使用證，因此，在我們綜合財務報表中，該六幅地塊預付款項結餘被轉至開發中物業，及(ii)就於二零一三年上半年開始預售時代外灘二期、珠海景潤項目(時代•山湖海四期)、時代傾城(長沙)二期及時代城(三期)的其他應付款項及應計款項增加人民幣1,642.1百萬元。

二零一二年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣553.0百萬元及經營活動產生的現金流量淨額為人民幣281.2百萬元。出現人民幣271.8百萬元的差額主要歸因於(i)就項目的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,410.4百萬元，項目主要包括時代•花生II、時代雲圖(佛山)及時代傾城(珠海)，(ii)就時代外灘及其他項目的開發中物業增加人民幣1,195.1百萬元，(iii)支付人民幣459.7百萬元的利息，(iv)就時代•山湖海(珠海)、時代傾城(增城)的已竣工持作出售的物業增加人民幣445.8百萬元，及(v)支付人民幣141.6百萬元的土地增值稅，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣2,869.4百萬元；由於物業開發活動增加導致應付貿易款項增加人民幣316.3百萬元及受限制銀行存款減少人民幣140.2百萬元。

二零一一年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣229.2百萬元及經營活動使用的現金流量淨額為人民幣363.6百萬元。出現人民幣592.8百萬元的差額主要歸因於(i)就時代城及其他項目的開發中物業增加人民幣956.1百萬元，(ii)就我們項目的已竣工持作出售的物業增加人民幣759.3百萬元，項目主要為時代白朗峰(中山)及時代南灣，(iii)受限制銀行存款增加人民幣428.7百萬元，(iv)就時代

南灣的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣311.0百萬元及我們為其中一名承建商的墊款，及(v)支付人民幣304.2百萬元的利息，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣1,513.2百萬元及預付土地租賃款項減少人民幣508.3百萬元。

二零一零年，我們已於營運資金變動前從經營活動產生的現金流量為人民幣87.5百萬元及經營活動使用的現金流量淨額為人民幣261.4百萬元。出現人民幣348.9百萬元的差額主要歸因於(i)就時代白朗峰(中山)、時代傾城(中山)、時代南灣及其他項目的開發中物業增加人民幣1,309.5百萬元，(ii)受限制銀行存款增加人民幣535.2百萬元，(iii)就時代·糖果社區(金沙洲)二期及其他項目的已竣工持作出售的物業增加人民幣414.0百萬元，及(iv)就時代南灣、時代傾城(清遠)及其他項目的土地收購的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣276.5百萬元，該等款項部分為以下各項所抵銷：其他應付款項及應計款項增加人民幣1,759.2百萬元及由於物業開發活動增加導致應付貿易款項增加人民幣789.8百萬元。

#### **投資活動使用的現金流量**

截至二零一三年六月三十日止六個月，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣646.3百萬元，其主要原因為：收購附屬公司總計金額人民幣253.5百萬元、收購長沙玫瑰園非控股權益人民幣200.5百萬元及將我們租賃的樓宇轉租予外部租戶前對其進行翻新有關的購買物業、廠房及設備總計金額人民幣178.3百萬元。

二零一二年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣327.0百萬元，主要歸因於購買持有至到期投資的款項增加人民幣305.7百萬元及購置物業、廠房及設備的款項人民幣17.8百萬元。

二零一一年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣529.7百萬元，其主要歸因於收購附屬公司的款項總計人民幣488.1百萬元及購置物業、廠房及設備的款項總計為人民幣27.7百萬元。

二零一零年，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣77.5百萬元，其主要歸因於收購附屬公司的款項為人民幣50.1百萬元及購置物業、廠房及設備的款項總計為人民幣35.5百萬元。

### 融資活動產生的現金流量

於往績記錄期間，我們融資活動產生的現金流量主要來自用於為項目開發活動提供資金的銀行貸款及其他借款。我們融資活動產生的現金流量主要由銀行貸款及其他借款的償還所抵銷。

截至二零一三年六月三十日止六個月，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣295.3百萬元，其主要原因為新增銀行貸款及其他借款合共人民幣1,603.0百萬元，部分因償還銀行貸款及其他借款人民幣1,269.2百萬元所抵銷。

二零一二年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣416.6百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣3,164.6百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣2,318.5百萬元及代表我們的直接控股公司豐亞企業作出當時欠負我們的人民幣437.5百萬元的付款所抵銷。

二零一一年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣895.7百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣3,085.8百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣2,178.5百萬元所抵銷。

二零一零年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣520.5百萬元，其主要歸因於新增銀行貸款及其他借款人民幣1,960.0百萬元，部分為償還銀行貸款及其他借款人民幣1,442.5百萬元所抵銷。

### 受限制銀行存款

根據相關中國法律及法規，我們的部分項目公司需要將指定銀行賬戶的特定金額預售所得款項用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中及其他工程相關款項如購買材料向工程承建商作出付款。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，我們部分銀行存款指由銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，待獲得銀行批准後，受限制銀行存款的使用受相關貸款協議中載列的目的所限制。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的受限制銀行存款分別為人民幣608.8百萬元、人民幣1,037.5百萬元、人民幣897.3百萬元及人民幣1,236.7百萬元。

## 資本來源

物業開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時數月或數年才能產生正現金流量。迄今，主要由從我們經營產生的現金、銀行借款、信託融資及股東出資為本公司的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策所實施的限制規限。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們經營活動所得的負現金流量淨額分別約為人民幣261.4百萬元、人民幣363.6百萬元及人民幣275.5百萬元。我們經營活動所得負現金流量淨額主要由於於往績記錄期間，物業開發的長期及資本密集的性質、土地收購及持續業務擴張所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們錄得人民幣281.2百萬元的正向現金流量淨額。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的現金及銀行結餘總額分別約為人民幣1,172.2百萬元、人民幣1,603.2百萬元、人民幣1,833.7百萬元及人民幣1,546.6百萬元。

我們認為，我們的營運資金足以滿足當前及自本招股章程日期起12個月的需求，且我們打算主要使用從以下現金流量來源的所得款項為其提供資金：

- **預售活動所得款項** — 於二零一二年，我們錄得已簽約銷售額為人民幣6,395.6百萬元。截至二零一三年九月三十日止九個月，我們錄得已簽約銷售額為人民幣5,670.5百萬元。我們預計自本招股章程日期起12個月，根據我們的項目計劃，處於各階段的新物業項目將開始預售，從而會產生額外現金流量。
- **銀行及其他借款所得款項** — 截至二零一三年六月三十日，我們並無任何尚未使用的銀行融通。自二零一三年七月一日起至二零一三年九月三十日，我們的額外銀行貸款及其他借款約為人民幣3,134.0百萬元。根據我們的開發需要，我們未來可能會獲取進一步銀行貸款及其他借款，為我們的項目建設提供資金，這與我們過去的慣例一致。
- **全球發售所得款項淨額** — 我們估計全球發售所得款項淨額將為1,548.2百萬港元（假設超額配股權未獲行使，且發售價每股3.85港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數））。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

- *租賃收入及物業管理所得款項* – 我們計劃持有目前投資物業並繼續我們的轉租業務，並預計將繼續產生租賃收入。此外，我們計劃繼續向客戶提供物業管理服務。然而，我們預計這將與我們往績記錄期間的表現一致，且我們的租賃收入及物業管理服務產生的收入將不構成現金流量的主要來源。

於作出重大資本承擔及安排支付土地收購成本及建設成本時，我們審慎考慮我們的狀況及取得進一步融資的能力。倘有合適機會，我們擬透過債務或股權籌集額外資金。

此外，我們採取多種方式以力求有效管理未來現金流量及減少因經濟環境出現不可預測的不利變動而產生的風險，包括透過調整開發安排以確保我們有可用資源撥支項目、推行成本控制措施、以及就若干合約土地收購安排與對手方重新磋商付款條款（如必要）。本公司已就我們從二零一三年十月一日至二零一四年十二月三十一日止期間的預售所得款項進行敏感性分析，並估算其對本集團營運資金狀況的潛在影響。根據目前預測及考慮我們的歷史表現，並根據若干假設，從二零一三年十月一日至二零一四年十二月三十一日期間，即使預計簽約平均售價或預計簽約建築面積減少高達25%，除非個別或同時發生任何異常情況（例如宏觀經濟或市況出現重大不利變化、政府引入更加緊縮的政策或法規或者發展計劃中的重大延誤），超出董事控制範圍及其目前的預期，否則我們相信我們仍能夠自本招股章程日期起12個月維持正現金結餘。

我們獲得充分融資的能力或會受到我們的財務狀況及運營業績以及國際及國內金融市場流動性的限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 – 與我們業務有關的風險 – 我們的業務倚重中國（尤其是廣東省及湖南省）房地產市場的增長」及「風險因素 – 與我們業務有關的風險 – 我們的業務須遵守多項政府法規及政策，尤其受中國房地產行業政策變動的影響」章節。

## 財務資料

### 債務及或然負債

#### 借款

下表載列我們於截至所示日期的借款：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
即期					
銀行貸款－無抵押...	70,000	159,200	289,284	105,442	105,305
銀行貸款－有抵押...	283,689	621,497	2,131,165	1,530,770	1,185,567
其他借款－無抵押...	-	170,000	76,000	-	-
其他借款－有抵押...	180,000	270,000	680,814	1,215,780	454,990
小計 .....	<u>533,689</u>	<u>1,220,697</u>	<u>3,177,263</u>	<u>2,851,992</u>	<u>1,745,862</u>
非即期					
銀行貸款－無抵押...	196,060	477,479	123,674	25,000	38,620
銀行貸款－有抵押...	1,598,189	2,023,736	1,754,598	2,746,064	4,275,926
其他借款－有抵押...	450,456	509,728	621,264	100,000	750,000
小計 .....	<u>2,244,705</u>	<u>3,010,943</u>	<u>2,499,536</u>	<u>2,871,064</u>	<u>5,064,546</u>
總計 .....	<u><b>2,778,394</b></u>	<u><b>4,231,640</b></u>	<u><b>5,676,799</b></u>	<u><b>5,723,056</b></u>	<u><b>6,810,408</b></u>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的未償還銀行貸款總額分別為人民幣2,147.9百萬元、人民幣3,281.9百萬元、人民幣4,298.7百萬元及人民幣4,407.3百萬元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們於其他金融機構（包括信託融資公司）的未償還借款總額分別為人民幣630.5百萬元、人民幣949.7百萬元、人民幣1,378.1百萬元及人民幣1,315.8百萬元。我們於往績記錄期間的銀行貸款及其他借款增長的主要原因是業務運營的擴張（其繼而令融資需求增加）。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的適用借款利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 六月三十日止 六個月	截至 二零一三年 九月三十日止 九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
即期					
銀行貸款－無抵押.....	5.3%-5.8%	6.9%-9.0%	6.5%-6.9%	6.6%-11.0%	6.6%-11.0%
銀行貸款－有抵押.....	5.4%-6.7%	5.3%-9.3%	3.9%-9.3%	5.4%-8.0%	5.4%-8.0%
其他借款－無抵押.....	—	20.0%	5.0%	—	—
其他借款－有抵押.....	11.0%	4.9%	10.6%-12.9%	10.6%-13.0%	6.9%-13.0%
非即期					
銀行貸款－無抵押.....	5.4%	6.9%-7.0%	6.8%-11.0%	6.8%	6.8%
銀行貸款－有抵押.....	5.1%-6.2%	5.3%-9.3%	5.9%-9.3%	5.9%-7.4%	5.9%-7.7%
其他借款－有抵押.....	4.9%	5.4%-12.8%	10.6%-13.0%	11.5%	11.7%-13.0%

我們的附屬公司已和眾多中國商業銀行訂立長期銀行貸款，以為項目開發提供資金。截至二零一三年六月三十日，我們的銀行貸款之未償還總額為人民幣4,407.3百萬元，全部已獲使用。多數銀行貸款將於五年內到期。

根據貸款協議的條款，一般而言，我們僅能將銀行貸款用作批給的指定用途，而且須向借款行提供月度財務報表並允許該等銀行不時獲取其他銀行貸款之運用、財務活動和業務運營的資料。銀行貸款的期限一般為兩到三年，與我們的項目開發週期相符。根據貸款協議，我們一般須將申請銀行貸款之項目的預售收益僅用以清償申請銀行貸款之項目的施工和其他成本。我們還須將預售所得款項存入在借款行開立的指定銀行賬戶，並根據項目銷售進度逐步作出償還。我們每次提取銀行貸款時均須向借款行提供能夠證明該筆款項之計劃用途的資料，如供應商發票和建築合同。我們通常需要在預售指定比例的相關項目開發中建築面積後開始償還貸款，並在預售更多的開發中建築面積後全數償還貸款。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們於信託融資安排下的未償還借款總額分別為人民幣630.5百萬元、人民幣779.7百萬元、人民幣1,015.8百萬元及人民幣1,028.4百萬元。有關我們的信託融資安排的資料，請參閱本招股章程「業務－信託融資公司提供的融資」一節。

## 財務資料

下表載列了銀行貸款及其他借款於截至所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 九月三十日 (未經審核)
	(人民幣千元)				
應償還銀行貸款：					
一年內.....	353,689	780,697	2,420,449	1,636,212	1,290,871
第二年.....	304,500	1,812,638	1,299,553	983,875	1,904,652
第三至第五年.....	1,355,383	597,577	532,719	1,775,689	2,191,894
五年以上.....	134,366	91,000	46,000	11,500	218,000
小計.....	<u>2,147,938</u>	<u>3,281,912</u>	<u>4,298,721</u>	<u>4,407,276</u>	<u>5,605,417</u>
其他應償還借款：					
一年內.....	180,000	440,000	756,814	1,215,780	454,991
第二年.....	274,631	509,728	621,264	100,000	750,000
第三至第五年.....	175,825	-	-	-	-
小計.....	<u>630,456</u>	<u>949,728</u>	<u>1,378,078</u>	<u>1,315,780</u>	<u>1,204,991</u>
<b>總計.....</b>	<b><u>2,778,394</u></b>	<b><u>4,231,640</u></b>	<b><u>5,676,799</u></b>	<b><u>5,723,056</u></b>	<b><u>6,810,408</u></b>

中國的商業銀行及信託融資公司一般要求就我們的銀行貸款及信託融資安排提供擔保或抵押。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的未償還銀行貸款及信託融資安排已由已竣工持作出售的物業、開發中物業、投資物業、持有至到期投資及預付土地租賃款項作抵押，其賬面總值分別為人民幣3,229.4百萬元、人民幣3,006.9百萬元、人民幣3,770.1百萬元及人民幣4,891.4百萬元。截至二零一三年六月三十日，我們的金額為人民幣1,218.6百萬元的若干銀行貸款及其他借款由岑釗雄先生提供的個人擔保及資產作抵押；金額為人民幣386.9百萬元的若干銀行貸款及其他借款由我們的全資附屬公司中山天悅的股份作抵押；金額為人民幣109.9百萬元的若干銀行貸款及其他借款由岑兆雄先生提供的個人擔保作抵押；金額為人民幣20.0百萬元的若干銀行貸款及其他借款由Liang Yuchong女士（岑兆雄先生的配偶）的個人資產作抵押；及金額為人民幣120.0百萬元的若干銀行貸款及其他借款由李一萍女士提供的個人擔保作抵押。我們須就貸款協議下抵押的物業



(受益人為借款行) 投保財產損失險。由於通常須使用預售及銷售所得款項償還銀行貸款及其他借款，我們一般都會在貸款到期日之前悉數清償未償還款項且通常不會申請銀行貸款續期。

若干銀行貸款及信託融資安排受我們須遵守的眾多慣例限制性契諾，如重大資產的控制權變更及出售的限制，以及財務比率，如債務比率的規限。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們維持一定的債務水平，未來可能產生額外債務，且違反我們的任何貸款或融資安排可導致強制執行我們授出的擔保，而可能對我們於中國項目公司的所有權及我們持續運營的能力構成重大不利影響」一節。本公司董事已確認，彼等並不知悉於往績記錄期間出現任何重大違反本公司銀行貸款及信託融資安排中所載的限制性契諾及財務比率之事件。

除上述之外，截至二零一三年六月三十日，我們並未有任何其他未償還貸款資本、債務證券、債務、債券、銀行透支、租購承擔之承兌債項或可承兌信貸。

截至最後實際可行日期，控股股東的擔保已全部解除。

於二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間，我們有約人民幣3,134.0百萬元額外銀行貸款及其他借款。截至二零一三年九月三十日，我們擁有四項未償還金額總額約為人民幣1,111.3百萬元的未償還信託融資安排。我們於二零一三年十月訂立一份額外信託融資安排，根據該項安排，除上述慣例限制性契諾之外，我們須轉讓於廣州卓瑞的股本權益、質押於珠海佳譽的股本權益及提供擔保以取得信託融資。截至最後實際可行日期，該信託融資安排尚未使用。於二零一三年十一月，我們已訂立並已悉數使用一項總額為人民幣215.2百萬元的信託融資安排，據此，我們須質押於長沙玫瑰園的股本權益，並提供擔保以取得信託融資。有關進一步資料，請參閱「業務－信託融資公司提供的融資－本集團訂立的信託融資安排」一節。

我們確認，除本招股章程所披露者外，自二零一三年六月三十日直至最後實際可行日期，我們的債務並未出現任何重大變動。

## 或然負債

我們同多間中國銀行作出安排，以向我們物業的購房者提供按揭借款。按照行業慣例，我們須就為客戶提供的按揭向此等銀行提供擔保。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日及(ii)按揭銀行和我們項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，我們或會須透過付清按揭貸款和任何應計利息購回相關物業。如果我們未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向我們追回差額。按照行業慣例，我們不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們所給予的物業購房者的按揭貸款相關的未償擔保分別約為人民幣1,217.0百萬元、人民幣1,710.5百萬元、人民幣3,210.2百萬元及人民幣3,548.3百萬元。

就全球發售而言，我們的控股股東同意，對(i)就由並不屬於本集團控股股東控制的聯屬公司導致的債務在全球發售日期之前所訂立之擔保；及(ii)就第三方招致的債務以非一般商業條款或非正常業務程序所訂立的擔保招致或與之相關的任何損失、申索、負債和開支，向我們作出彌償。

我們確認，從二零一三年六月三十日至最後實際可行日期，我們的或然負債未出現任何重大變動。

## 法律權變

在進行正常業務程序中，我們可能會陷入訴訟和其他法律程序。儘管當前不能確定此等訴訟或其他正在進行的法律程序的結果，但我們相信此等法律程序引致的債務概不會對我們的財務狀況、流動資金或運營業績造成重大不利影響。

## 合同責任

我們有多項合同責任，其中若干需於綜合財務報表中記錄為負債，包括長期及短期貸款。其他項目（尤其是運營租賃安排、資本承擔及或然負債）一般無須於我們的綜合財務報表中確認為負債。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的合同責任：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
已訂約但未撥備：				
租賃土地.....	1,162,100	872,100	1,466,291	781,622
開發中物業.....	2,338,653	3,570,302	2,770,273	4,085,844
收購附屬公司.....	804,924	-	196,598	-
收購非控股權益...	-	495,580	495,580	21,990
<b>總計 .....</b>	<b>4,305,677</b>	<b>4,937,982</b>	<b>4,928,742</b>	<b>4,889,456</b>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，根據不可撤銷運營租賃，我們未來須支付的最低租賃付款總額如下：

	截至十二月三十一日			截至二零一三年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
一年內 .....	1,824	4,039	81,592	79,759
第二年至第五年.....	4,194	2,538	313,311	299,754
五年之後.....	-	-	1,039,002	985,413
	<b>6,018</b>	<b>6,578</b>	<b>1,433,905</b>	<b>1,364,926</b>

我們預計將繼續依賴物業銷售和預售所得款項以及新增銀行貸款，作為為我們的合同責任提供資金的主要融資來源。

### 可轉換票據及重組契約

於二零零八年一月九日，多名投資者向本公司控股股東之一豐亞企業提供本金總額為200百萬美元（約人民幣1,440百萬元）的貸款。作為上述貸款的對價，豐亞企業向該等投資者發行本金總額達200百萬美元的可轉換票據。該等可轉換票據的所有所得款項均供本公司經營業務使用。有關可轉換票據及重組契約的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。

我們主要就可轉換票據代表豐亞企業分若干次作出還款。截至二零一三年六月三十日，作出的還款共達人民幣460.0百萬元。為抵銷豐亞企業就該等還款結欠本公司的債務，我們於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元。

根據日期為二零一三年七月十三日的重組契約的條款，於債務人悉數償還首筆及第二筆分期付款款項後，我們將承擔所有結欠投資者餘下的債務，並將繼續以下列分期付款方式作出合共約為86.0百萬美元的進一步還款：於二零一四年一月十五日償還24.3百萬美元，於二零一四年三月十五日償還31.7百萬美元及於二零一四年五月十五日償還30.0百萬美元。我們於二零一三年九月十六日向豐亞企業進一步宣派特別股息約70.2百萬美元，該款項加上我們欠負豐亞企業的約15.7百萬美元抵銷豐亞企業因重組契約項下的約務更替欠負我們的款項。就約務更替項下的債務假設而言，我們並無確認任何損益。

### 資本開支

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月我們分別招致人民幣35.5百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣349.0百萬元的資本開支。我們的資本開支主要與購買物業、廠房及設備有關。截至二零一三年六月三十日止六個月資本開支的大幅增加乃與將我們租賃的樓宇轉租予租戶前對其進行的翻新有關。我們現時計劃截至二零一三年餘下時間的資本開支為人民幣102.2百萬元其主要與在將我們租賃的樓宇轉租予租戶前對其進行的翻新有關，一般而言，不包括我們項目在建設中所使用的設備，設備通常由我們所聘用的開展項目工作的承建商提供。

### 資產負債表外的承擔及安排

除所披露的或然負債外，我們並無任何資產負債表外安排，乃我們相信有或合理地可能在現時或未來對我們的財務狀況、收入或開支、運營業績、流動資金、資本開支或資本來源造成重大影響。

### 市場風險的定量和定性披露

我們在正常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、商品風險、外匯風險及通貨膨脹。

### 利率風險

截至二零一三年六月三十日，我們面對的利率風險主要是關於計浮動利率的銀行貸款，合計達人民幣4,371.3百萬元。我們借入資金，以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升將增加我們的融資成本。利率波動亦可導致我們償還債項的公允價值發生重大波動。我們現時並未使用任何衍生工具以對沖利率風險。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註40中的利率風險表，了解往績記錄期間利率波動的敏感性分析。

利率上調亦可對我們準買家取得融資的能力及成本產生不利影響，繼而可能遏抑中國的整體住房需求。較高利率可能對我們的收入及利潤產生不利影響。截至二零一零年，二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，中國人民銀行一年期貸款基準利率（其直接影響中國商業銀行所提供的物業抵押貸款利率）分別為5.81%、6.56%、6.00%及6.00%。

### 商品風險

我們面對物業開發所需原材料（主要為鋼材及水泥）價格波動的風險。我們目前並無及預期不會從事商品對沖活動。我們按市場價格購買大部分鋼鐵及水泥。因此，建築材料價格的波動將影響我們的業務、運營業績及財務狀況。

### 外匯風險

我們主要在中國進行營運。我們的功能貨幣為人民幣，且以人民幣計值及對大部分交易進行清算。人民幣出現任何貶值均會對我們支付予中國境外股東任何股息之價值產生不利影響。我們現時並未從事旨在或在管理外匯風險的對沖活動。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－政府管制外幣兌換可能影響閣下所作投資的價值」一節。人民幣並非自由可兌換貨幣；將人民幣兌換為外幣須受限於中國政府頒佈的外幣兌換管制規則及法規。於二零零五年七月二十一日，中國政府更改其已有十年歷史的人民幣價值與美元掛鈎政策。根據新政策，人民幣獲准於控制下隨一籃子外幣窄幅波動。中國政府可能採取進一步措施，或將致使未來匯率在現有或歷史匯率的基礎上大幅波動。

### 通貨膨脹

中國國家統計局數字顯示，以整體消費物價指數表示的中國總體國內通脹率在截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別約為3.3%、5.4%及2.6%。儘管自二零一三年一月起通脹率相對顯著上升，但近期的通脹及緊縮並未對我們的業務造成重大影響。由於緊縮可能構成潛在購房者購買我們物業的抑制因素，因此可能對我們的業務造成不利影響。

## 股息及可分配儲備金

截至二零一三年六月三十日，本公司的可分配儲備金金額為人民幣781.9百萬元。

在不抵觸公司法的情況下，我們可能透過股東大會以任何貨幣宣派股息，但宣派的股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程大綱及章程細則規定，股息可從利潤（無論是否變現）中宣派及支付，或從董事決定不再需要的利潤中撥出的任何儲備金來支付。在獲得普通決議案的許可後，股息也可從我們的股份溢價賬或根據公司法以及組織章程大綱及章程細則被授權用宣派及支付目的任何其他基金或賬戶中宣派及支付。

董事會將按每股以港元宣派與股份有關的股息（如有）並以港元支付該等股息。實際分配予股東的股息數額將取決於我們的盈利及財務狀況、運營要求、資本要求及董事認為相關的任何其他條件，且須獲股東批准。

未來股息的付款亦將取決於我們能否從中國附屬公司收到股息。中國法律規定，僅可用純利來支付股息，且根據中國會計準則計算所支付的數額，這與其他司法管轄區通用的會計準則（包括國際財務報告準則）在若干方面有所不同。中國法律亦規定，外商投資企業應撥出部分純利作為法定儲備金，其將不可作為現金股息予以分配。此外，如分配招致債務或損失，或由於銀行信貸融通的任何限制性契約或我們或我們附屬公司於未來可能簽訂的其他協議，我們附屬公司的分配或會受限。

於往績記錄期間，我們並未向股東分配任何股息。我們於二零一三年六月六日向豐亞企業宣派特別股息約人民幣442.4百萬元，以抵銷豐亞企業結欠本公司的債務。我們於二零一三年九月十六日根據開曼群島適用法律以豐亞企業為受益人，從本公司的可分配儲備金中進一步宣派金額約為70.2百萬美元的股息，以抵銷豐亞企業結欠本公司的款項。

在受以上限制及概無可能出現任何因虧損或其他原因令可分配儲備金額有所減少的情況下，董事會目前擬向股東分派截至二零一三年十二月三十一日止年度及全球發售後各財政年度不少於20%的任何可分派利潤（不包括投資物業的公允價值的變動和相關遞延稅項的影響）。然而，我們將會每年重新評估我們的股息政策。我們概不保證能夠於各年度或任何年度派或分派上述金額或任何金額的股息。

## 上市開支

截至二零一三年九月三十日，本公司已產生人民幣14.8百萬元的上市開支。本公司預計於二零一三年產生金額達人民幣72.2百萬元的額外上市開支。董事預計該等開支不會對本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

## 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下是我們未經審核備考有形資產淨值報表，該報表依據上市規則第4.29條規則編製，以供說明全球發售對我們截至二零一三年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一三年六月三十日進行。

編製未經審核備考有形資產淨值報表僅為說明用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映截至二零一三年六月三十日或全球發售後未來任何日期的本集團綜合有形資產淨值的真實情況。該報表是基於會計師報告（載於本招股章程附錄一）所列明本集團截至二零一三年六月三十日的綜合淨資產所編製，並經下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告之一部分。

	本公司 擁有人		本集團		
	截至二零一三年 六月三十日		本集團		
	應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	未經審核經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣)	(港元)
按每股股份發售價					
3.20港元計算 .....	2,437,602	1,001,957	3,439,559	2.00	2.53
按每股股份發售價					
4.50港元計算 .....	2,437,602	1,444,278	3,881,880	2.25	2.85

### 附註：

- (1) 我們於二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，等於二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值人民幣2,437,602,000元。如果於二零一三年六月三十日之前以豐亞企業為受益人宣派截至二零一三年九月十六日金額為70,219,919.81美元（相當於約人民幣431,485,000元）的股息，以抵銷豐亞企業結欠我們的款項（有關詳情披露於「財務資料－債務及或然負債－可轉換票據及重組契約」一節），則本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值約為人民幣2,006,117,000元。

全球發售估計所得款項淨額，乃按發售股份數目及相關的指示性發售價經扣減承銷費用及我們應支付的相關開支而計算。

本公司於作出前段所述調整後計算未經審核備考每股有形資產淨值，並按緊隨全球發售完成後將予發行股份總共1,722,960,000股為基準，當中不計我們根據授予董事配售和發行或購買股份之一般授權（如本招股章程「股本」一節中提述）配售和發行或購買的任何股份。

### 無重大不利變化

我們確認，自二零一三年六月三十日（即本招股章程附錄一一會計師報告列明的本公司的最新經審核綜合財務報表日期）起直至本招股章程日期，本公司的財務或交易狀況或前景並未出現任何重大不利變化。

### 關聯方交易

就本招股章程附錄一一會計師報告所載之關聯方交易而言，本公司董事確認，該等交易乃按一般商業條款及／或不遜於獨立第三方所提供的條款進行，屬公平合理，且符合股東整體利益。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們截至二零一三年九月三十日的物業權益進行估值，認為截至該日期我們擁有權益的物業價值總額為人民幣25,745.6百萬元及本集團應佔價值為人民幣25,094.7百萬元。有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程「附錄三一物業估值報告」。



## 財務資料

下表顯示本招股章程「附錄一－會計師報告」所載截至二零一三年六月三十日的經審核綜合財務資料反映的若干物業總額與本招股章程「附錄三－物業估值報告」所載截至二零一三年九月三十日的物業估值對賬。

	(人民幣千元)
<b>截至二零一三年六月三十日以下物業的賬面淨值</b>	
－ 開發中物業 . . . . .	13,064,262
－ 已竣工持作出售的物業 . . . . .	2,925,626
－ 計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇 . . . . .	21,005
－ 投資物業 . . . . .	1,560,000
－ 預付土地租賃款項 . . . . .	1,610,335
	<b>19,181,228</b>
加：自二零一三年七月一日至二零一三年 九月三十日期間的添置 . . . . .	2,054,348
加：自二零一三年七月一日至二零一三年 九月三十日期間的投資物業的公允價值收益 . . . . .	20,000
減：自二零一三年七月一日至二零一三年 九月三十日期間的出售 . . . . .	(1,039,285)
減：自二零一三年七月一日至二零一三年 九月三十日期間的折舊 . . . . .	(48)
截至二零一三年九月三十日物業的賬面淨值 . . . . .	20,216,243
淨估值盈餘 . . . . .	5,529,357
本招股章程附錄三物業估值報告中載列的 截至二零一三年九月三十日的物業市值 . . . . .	<b>25,745,600</b>

### 根據上市規則須予披露之事項

我們確認，截至最後實際可行日期，倘我們須於截至該日期遵守上市規則第13.13至13.19條的規定，概無出現須根據該等規則作出披露的情況。