

---

## 財務資料

---

閣下閱讀以下有關我們的經營業績及財務狀況的討論時，應一併閱讀本招股章程附錄一所載我們於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度各年以及於二零一二年六月三十日及截至該日止六個月的綜合財務資料連同其相關附註。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。以下討論載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因各種因素(包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載者)而與前瞻性陳述所討論者大相逕庭。

### 概覽

我們是一家綜合型商業及住宅房地產開發企業、持有者及營運商，在中國擁有驕人的往績記錄。我們專注開發江蘇省及湖南省內連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目，我們旗下金輪國際廣場、金輪時代廣場、金輪新都匯及金輪星光名座均屬此類項目，合共佔我們截至二零一二年九月三十日全部已竣工物業及開發中物業的總建築面積約55.1%。

我們的業務模式為(i)銷售商用及住宅物業及(ii)出租及經營管理由我們或第三方擁有的商用物業。我們在策略上保留選定購物商場的長期所有權以獲得經常性租金收入及長期財政實力，並出售辦公室、住宅物業及酒店式公寓組合以獲得資本增長。按截至二零一二年六月三十日的已竣工物業及開發中物業的總建築面積計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務所佔比重分別為55.2%及44.8%。按截至二零一二年六月三十日止六個月總收益計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務收益所佔比重分別為92.8%及7.2%。

我們於往績記錄期的營運持續錄得盈利。於二零一一年，我們的純利為人民幣513.2百萬元，較二零一零年的人民幣293.4百萬元增加74.9%。我們亦於截至二零一二年六月三十日錄得穩健的淨負債與權益比率15.0%，原因是我們從收購土地以至建設的整個運作均嚴格遵守財務紀律。

### 財務資料的編製基準

本公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們為一家控股公司，而我們在中國成立的附屬公司主要從事房地產開發、物業租賃及經營管理。

---

## 財務資料

---

根據重組(詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節)，本公司於二零一二年六月十八日成為現時本集團旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，現時本集團旗下公司大多由本公司的個人股東擁有。

重組後由本公司及其附屬公司組成的本集團被視為持續實體。因此，我們的綜合財務資料的編製基準乃假設本公司於整個往績記錄期一直是現時本集團旗下公司的控股公司。現時本集團旗下公司的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表於編製時，乃假設重組完成時現時集團架構於整個往績記錄期或由各公司註冊成立日期至二零一二年六月三十日期間(以較短者為準)一直存在。我們編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表以呈列現時本集團旗下公司的資產及負債，猶如重組完成時現時集團架構於該等日期已經存在。

財務資料以本公司主要附屬公司經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(與本公司的功能貨幣相同)呈列。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的物業售價受中國(尤其是江蘇省及湖南省)的經濟增長、城市化及物業需求所影響

經濟增長、城市化比率不斷提高及生活水平日益提升，一直是推動中國商用及住宅物業市場需求增長的主要動力。自二零零八年下半年開始，全球經濟下滑，中國經濟亦未能倖免，導致二零零八年至二零零九年初多個城市及省份的房地產市場交易量下滑，售價亦有所調整。中國，特別是我們全部業務當前所在地—江蘇省及湖南省的整體經濟狀況及物業需求，已對並將繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。由於我們具體上以快速增長的二三線城市的商業及個人物業買家和租客為主要目標，故我們認為中國城市化比率不斷提高及整體經濟增長對我們的業務尤為重要。中國(尤其是我們經營所在的城市)的經濟低迷，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 財務資料

---

我們已售及已交付的總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止年度的28,152平方米增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的67,305平方米。截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們已售及已交付的總建築面積由截至二零一零年十二月三十一日止年度的67,305平方米略降至截至二零一一年十二月三十一日止年度的62,561平方米。我們的已租賃總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止年度的27,095平方米增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的29,530平方米，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的51,887平方米。金輪國際廣場(不包括停車位)的平均售價由截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,289元增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣18,002元，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣25,366元。揚州的金輪星城(不包括停車位)的平均售價由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣4,293元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣6,120元。金輪國際廣場的實際年均租金由截至二零零九年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,178元增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,202元，並進一步增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,532元。金輪華爾茲的實際年均租金由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,342元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣3,289元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，株洲的金輪時代廣場的實際年均租金為每平方米人民幣2,023元。

### 中國有關房地產行業的監管措施

中國政府有關房地產開發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。中國政府不時調整其宏觀調控政策，通過規管(其中包括)土地供應、外匯、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資、稅務及外商投資，鼓勵或限制民營房地產的發展。雖然於二零零八年下半年中國政府為抗擊全球經濟下滑的影響而採取措施鼓勵住宅物業市場的消費及支持房地產開發，但自二零零九年下半年起中國政府開始加緊監管房地產行業，以控制過多流動資金及投機交易。影響房地產行業的監管政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費信貸及按揭融資政策以及其他宏觀經濟政策，將繼續對我們物業的需求，乃至對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。有關中國相關法規的詳情，閣下應參閱本招股章程「法規」一節。

### 房地產組合

我們的收益來自銷售商用及住宅物業及出租商用物業。商用物業的每平方米平均售價一般高於住宅物業，毛利率亦通常高於住宅物業。此外，我們以往於商用物業竣工後保留

---

## 財務資料

---

部分商用物業作投資物業，以賺取經常性租金收入及保持長期財務實力，而未來仍將繼續如是。保留較大部分已竣工物業作投資物業，或會因預售期間及交付後所產生的現金流入及收益減少，而導致我們在短期內的收益及現金流入減少。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績以及經營所得現金流量或會因時期不同而大為不同，具體須視乎我們所出售的物業類型及我們保留作投資物業的已竣工商用物業的比例而定，因為投資物業產生穩定的經常性收入，而物業銷售則帶來相對較大的收益湧入。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的整體毛利率分別為41.7%、29.2%、46.0%及48.6%。

### 項目開發進度

由於購地及項目開發需要大量資金及管理資源，我們可於任何特定期間開發或竣工的物業數目及建築面積有限。由於項目開工、預售及竣工並交付物業的時間可能滯後，因此我們的現金流量及收益受項目開發進度所影響。項目開發進度取決於多個因素，包括我們的獨立承包商的表現及效率以及我們以銀行借款及預售所得款項為施工融資的能力。延遲施工及取得相關政府牌照及批文以及其他因素，均可能會對我們的項目開發進度產生重大不利影響。此外，由於市場需求波動，因此我們於特定期間的收益可能亦取決於我們能否在預期推出時間把握預期市場需求完成及交付特定項目。基於該等因素，我們的業務、財務狀況及經營業績以往曾出現波動，且未來或會繼續波動。

### 適用於開發的購地成本及供應情況

我們的增長倚賴我們以可獲合理回報的價格購得優質土地的能力。鑒於中國房地產市場愈發成熟，開發企業之間收購宜作商用及住宅房地產開發的土地的競爭也隨之加劇。位於中國主要城市尚未開發的土地日益稀少。此外，有關出讓國有土地使用權的法定公開招標、拍賣及掛牌出售程序或進一步增加對收購宜作開發土地的競爭。因此，我們預期，日後購地成本可能會持續增加。我們將會繼續收購土地以確保持有充足土地儲備以供未來開發之用，並在考慮當時財務資源(包括全球發售所得款項)後每年可能收購超過一幅土地。經考慮意向書的潛在開發項目後，我們預期於二零一三年及二零一四年分別收購三幅及兩幅土地。

### 投資物業公平值調整

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的投資物業公平值分別為人民幣1,910百萬元、人民幣2,259百萬元、人民幣2,850百萬元及人民幣3,209百萬元。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣250.2百萬元、人民幣306.9百萬元、人民幣539.9百萬元及人民幣75.0百萬元，分別佔同期除稅前溢利的60.3%、75.1%、73.6%及21.0%。

我們的投資物業主要包括持有以收取租金收入及獲得長期財務實力的商場單位及相關商用物業。我們的投資物業於各報告期末以獨立物業估值師進行的估值為基準，按公平值在我們的綜合財務狀況表內列作非流動資產。投資物業公平值變動產生的收益或虧損在我們的綜合全面收益表內作為重估收益或虧損入賬，該項收益或虧損可能會對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及作出專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師採用不同基準或假設，或估值由另一合資格獨立專業估值師採用不同基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業的公平值可能會有高低差別。此外，調高重估調整反映於有關結算日投資物業的未變現資本收益，不會對我們的經營產生任何可動用現金流入，亦不會為我們的股東帶來潛在股息分派。公平值調整數額一直且可能會繼續在很大程度上受中國當時房地產市場的狀況影響而有所升跌。我們無法保證可於未來維持類似水平的公平值收益。

### 開發成本的波動

我們的經營業績受我們項目開發成本的影響，其中大部分為我們按合同支付予建設承包商的款項。我們支付予承包商的款項主要包括建築材料成本及勞工成本。建築材料成本上升將影響我們的銷售成本和整體項目開發成本。此外，由於我們在物業竣工前預售我們的部分物業，倘於預售後建築成本增加，我們將無法把該等物業所增加的成本轉嫁予客戶。我們預期，我們的開發成本將繼續受建築材料成本波動所影響，其次受近來我們房地產開發的勞工成本上升所影響。

### 融資途徑及成本

銀行借款一直是我們進行房地產開發的重要資金來源。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的銀行借款分別為人民幣386.7百萬元、人民幣545.4百萬元、人民幣453.7百萬元及人民幣489.1百萬元。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們銀行借款的利息開支(包括資本化利息開支)分別為人民幣16.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣16.1百萬元。我們的銀行借款利率採用參考中國人民銀行設定的基準利率的浮動利率而定，而基準利率的增加將導致我們進行項目開發的融資成本增加。貸款人就特定項目的建設向我們批出貸款，但相關款項不能用於建設另一項項目，且一般不可續期。我們的融資途徑及成本亦受中國政府對房地產開發作出的銀行貸款不時施加的限制所影響。倘中國政府通過限制給予民營房地產行業的貸款或調高對該行業的貸款利率，而令該行業的發展放慢，則我們的融資途徑及成本可能會受到不利影響，而我們的收益及純利將大幅減少。此外，儘管我們並無外幣銀行借款，但如於最近全球經濟下滑期間所見，全球信貸市場發生任何波動，均會對中國的利率及信貸供應構成影響，因而可能會對我們構成重大不利影響。

### 土地增值稅

於確認售出物業的收益後，我們會將土地增值稅確認為開支。我們根據土地增值計算的土地增值稅計提撥備，有關土地增值根據物業的銷售額減可扣減開支計算，包括資本化借款成本及若干房地產開發開支。然而，中國各城市不同稅務管轄區的土地增值稅實施及結清方式各有不同。因此，我們根據我們對相關中國稅法及法規規定的理解估計我們的土地增值稅負債。我們的最終土地增值稅負債須於我們的房地產開發項目竣工後由相關稅務機關釐定，並可能與我們初步估計及記錄的金額不同，因而可能對相關稅務機關最終釐定該稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的土地增值稅分別為人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。

### 重大會計政策以及判斷及估計

我們按照國際財務報告準則編製綜合財務資料。根據國際財務報告準則編製財務資料時我們須作出影響下列各項的判斷、估計及假設：

- 我們的資產及負債於各報告期末的呈報金額；
- 我們的或有資產及負債於各報告期末的披露情況；及
- 收入及開支於各報告期間的呈報金額。

我們根據我們本身的過往經驗、知識及對現有業務及其他條件的評核、我們根據可得資料對未來的預期及我們的最佳假設(共同構成我們就來自其他來源且暫不明晰的事宜作出判斷的基準)持續評估該等估計。由於使用估計為財務報告過程的整體部分，我們的實際業績可能不同於該等估計及預期。相較其他會計政策，在應用我們的部分會計政策時需要更高程度的判斷。

在審閱我們的財務資料時，閣下應考慮：

- 我們對重大會計政策的選擇；
- 影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及
- 呈報結果對條件及假設變化的敏感程度。

我們相信下列會計政策涉及在編製綜合財務資料時所用最重要的判斷及估計。

### 投資物業公平值

我們的投資物業於各報告期末根據獨立物業估值師進行的估值按公平值列值。就已竣工投資物業而言，估值乃參照可資比較物業的市場交易，以現有租約的租金收入資本化為基準，並適當考慮物業的潛在復歸收入(如適用)後達致。開發中投資物業的估值乃參照用作釐定開發中物業的價值的可資比較物業的市場交易(假設開發中物業於估值日期已竣工)，並計及開發項目竣工將要花費的建設及其他相關成本、開發企業溢利及物業竣工比例後達致。

---

## 財務資料

---

於釐定投資物業公平值時，物業估值師乃基於估值方法作出，估值方法涉及(其中包括)可資比較物業的當前市場交易價格、適當的貼現率及預期未來市場租金等若干估計。相關假設的有利或不利變動將導致我們的投資物業公平值變動及對綜合全面收益表所呈報收益或虧損金額的相應調整。在倚賴物業估值師作出的估值時，我們的管理層已作出判斷，並信納估值方法反映當前的市況。

### 租賃土地估值及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項

租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項按成本與可變現淨值兩者中的較低者列值。租賃土地的可變現淨值及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計，並扣減進行銷售所需的估計成本釐定。開發中供售物業的可變現淨值乃參照估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(均根據我們的管理層可獲得的最佳資料作出估計)釐定。已竣工供售物業的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並扣減適用可變銷售開支釐定。

倘估計售價因物業市況的任何變動而出現任何下跌，則租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項或會作撇減。租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項的賬面值於各報告期末在綜合財務狀況表內呈列。於往績記錄期內，並無對租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工供售物業的預付款項作出任何撇減。



### 土地增值稅

我們須在中國繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務管轄區的稅務實施及結清方式各有不同，故我們尚未向地方稅務機關最終確定部分項目的土地增值稅計算方式及繳納該稅項。因此，在釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。我們根據我們管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能有別於我們初始入賬的金額，該等差異將對地方稅務機關最終釐定該稅項期間的所得稅開支及相關所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

### 投資物業遞延稅項

為計量採用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債，我們的管理層已評估我們的投資物業，並認為我們的投資物業乃以隨著時間的推移耗盡包含在投資物業內的絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，在釐定我們的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設。

因此，我們根據管理層的最佳估計確認投資物業公平值變動的遞延稅項（基於將該等物業用作出租用途而非通過出售而假設未來稅務結果）。倘我們其後出售投資物業而非以租賃方式隨著時間的推移耗盡包含在投資物業內的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果可能有別於財務資料所確認的遞延稅項負債。倘出售投資物業，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，我們在出售時可能須繳納更高的稅項。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列我們於截至二零零九年、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二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
銷售成本	(287,646)	(342,532)	(283,434)	(97,162)	(340,570)
毛利	206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
其他收入、開支、 收益及虧損	6,012	11,403	18,599	10,921	(608)
銷售及營銷開支	(21,791)	(14,080)	(14,817)	(10,138)	(3,911)
行政開支	(25,895)	(33,968)	(44,244)	(21,128)	(30,851)
融資成本	—	(2,804)	(6,871)	(3,132)	(4,024)
應佔一家聯營公司的虧損	—	—	(407)	—	(764)
投資物業公平值變動	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
除稅前溢利	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
稅項	(136,227)	(115,067)	(220,047)	(80,144)	(149,940)
年度／期間溢利及 全面收入總額	<u>278,436</u>	<u>293,376</u>	<u>513,193</u>	<u>196,026</u>	<u>206,683</u>
以下人士應佔溢利及 全面收入總額：					
本公司擁有人	263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益	15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
	<u>278,436</u>	<u>293,376</u>	<u>513,193</u>	<u>196,026</u>	<u>206,683</u>

## 財務資料

### 若干全面收益表項目的描述

#### 收益

於往績記錄期內，我們的收益包括來自(i)銷售我們的已開發房地產，及(ii)物業租賃及經營管理的收益。下表載列於所示期間我們的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一二年 六月三十日止六個月	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
房地產開發	458,577	92.9%	441,268	91.3%	444,952	84.8%	614,486	92.8%
物業租賃及 經營管理	35,223	7.1%	42,256	8.7%	79,543	15.2%	47,865	7.2%
總計	<u>493,800</u>	<u>100%</u>	<u>483,524</u>	<u>100%</u>	<u>524,495</u>	<u>100%</u>	<u>662,351</u>	<u>100%</u>

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，儘管來自我們的物業租賃及經營管理業務的收益所佔我們收益總額的百分比一直在增長，但我們的收益主要來自出售我們的已開發房地產，其分別佔同期我們收益的約92.9%、91.3%、84.8%及92.8%，而來自我們的物業租賃及經營管理業務的收益則分別佔我們收益的7.1%、8.7%、15.2%及7.2%。我們來自物業租賃及經營管理的收益由二零零九年的人民幣35.2百萬元增至二零一零年的人民幣42.2百萬元，並進一步增至二零一一年的人民幣79.5百萬元。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業租賃及經營管理的收益為人民幣47.9百萬元。

#### 房地產開發

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售商用及住宅物業。我們於收到相關竣工驗收備案證明及出售和交付物業後確認出售物業所得收益。在任何指定期間售出及交付物業的建築面積主要受房地產開發進度及市場需求(包括我們預售物業的過往期間市場需求)的影響。平均售價一般受整體市況及我們供銷售的產品組合所影響，而商用物業的平均售價一般高於住宅物業。

下表載列於所期間我們開發及完成的每個項目產生的收益總額、已售出及交付物業的總建築面積、該等物業的每平方米平均售價(按收益除以所售出的總建築面積計算)以及所售出物業的類型：

	截至十二月三十一日止年度											
	二零零九年			二零一零年			二零一一年 <sup>(1)</sup>			二零一二年		
	毛利	毛利率	已售建築面積	毛利	毛利率	已售建築面積	毛利	毛利率	已售建築面積	毛利	毛利率	已售建築面積
人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	
收益總額	458,577	38.1%	28,152	114,400	48.1%	6,355	84,952	60.3%	3,349	27,438	62.8%	1,801
平均售價			16,289			18,002			25,366			24,245
建築面積			平方米			平方米			平方米			平方米
毛利	-	-	-	10,682	12.1%	5,116	7,041	19.2%	378	4,985	48.2%	300
建築面積												
平均售價				20,682		13,916	14,041		13,212			16,617
建築面積												
毛利	-	-	-	36,649	15.4%	55,834	352,959	33.0%	58,834	84,627	10.1%	18,094
建築面積												
平均售價				656.9		1,013.1	5,913.1		1,437.1			4,677
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												
建築面積												
毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築面積												
平均售價												

該增加已因每平方米平均銷售成本由二零一零年的人民幣9,335元增加至二零一一年的人民幣10,076元所部分抵銷。金輪國際廣場的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的62.8%增至二零一二年的67.8%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由人民幣24,245元增加至人民幣29,280元。金輪國際廣場的平均售價及毛利率相對高於我們的其他項目，主要是因為其屬於南京黃金地段的商業房地產項目。

- (3) 金輪華爾茲的毛利率由二零一零年的12.1%增加至二零一一年的19.2%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由二零一零年的人民幣17,227元增加至二零一一年的人民幣18,627元，而每平方米平均銷售成本則由二零一零年的人民幣15,139元減少至二零一一年的人民幣15,053元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，金輪華爾茲的毛利率相對低於我們的其他項目，主要原因是其為一幢八層高樓宇，而與高層樓宇相比，低層樓宇每平方米平均銷售成本一般較高。
- (4) 金輪星城的毛利率由二零一零年的15.4%增加至二零一一年的33.0%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由二零一零年的人民幣4,276元增加至二零一一年的人民幣5,999元，該增加已因每平方米平均銷售成本由二零一零年的人民幣3,619元增加至二零一一年的人民幣4,017元所部分抵銷。金輪星城的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的12.0%增至二零一二年的40.6%，主要由於於每平方米平均售價因當時市況由人民幣4,677元增加至人民幣7,404元。金輪星城的平均售價及毛利率相對低於金輪國際廣場，主要是由於金輪星城是位於比南京小的城市揚州的住宅物業項目。然而，金輪星城的毛利率高於金輪華爾茲，主要是由於金輪華爾茲為一幢八層高樓宇，而與高層樓宇相比，低層樓宇的每平方米平均銷售成本一般較高。
- (5) 金輪時代廣場的毛利率與金輪星城相若，但低於金輪國際廣場，且其平均售價亦低於金輪國際廣場。此乃主要由於金輪時代廣場是位於人口規模比南京小的城市株洲的商住綜合樓，而金輪國際廣場則是位於南京黃金地段的商業及辦公室綜合樓。如本招股章程「行業概覽」一節所述，南京的商品房價格普遍高於株洲的商品房價格。
- (6) 於往績記錄期內，我們各項目的毛利率各異，主要是由於其位置、購地成本、地方勞工成本及項目用途以及當時的當前市況不同所致。

---

## 財務資料

---

遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但已符合中國法律及法規下的預售條件後與客戶訂立購買合約。請參閱「業務－房地產開發－銷售及營銷－預售」。在我們開始預售開發中物業與有關物業竣工期間，一般會有時間差距。即使我們已在交付物業前分不同階段收取款項，但我們也須待有關物業竣工(以自相關部門獲得竣工驗收備案證明為憑證)並將物業的擁有權交付予買方後，方會確認任何預售物業收益。交付預售物業前向買方收取的款項，在我們的綜合財務狀況表內計入「流動負債」項下的「來自預售物業的按金及預付款項」內。由於我們的物業銷售收益會在物業交付後確認，故交付時間不單可影響我們房地產開發收益的金額及增長率，亦可能導致各期間其他應付款項及應計費用出現變動。



下表載列於所示季度各預售項目的預售所得款項總額、預售合約總價、預售物業的總建築面積及每平方米的預售合約價：

	截至十二月三十一日止年度																								
	二零一一年			二零一二年			二零一二年			二零一二年															
	第一季度			第二季度			第三季度			第四季度															
預售所得款項	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價	已預售建築面積	平均合約價	預售合約總價										
人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元										
<b>住宅</b>																									
金輪星城 <sup>(1)</sup>	71,167	8,941	8,433	75,399	10,772	1,436	8,497	12,202	8,783	1,604	8,627	13,842	3,839	969	8,564	8,300	5,294	1,320	8,543	11,281	12,984	1,508	8,501	12,817	
金輪時代廣場 <sup>(3)</sup>	13,266	2,461	5,796	14,263	10,139	1,569	6,940	10,891	15,230	2,788	7,207	20,092	13,141	1,648	7,197	11,863	5,703	1,391	7,082	9,832	7,205	1,634	8,584	14,024	
<b>商用</b>																									
金輪時代廣場 <sup>(3)</sup>	16,483	1,464	11,772	17,229	6,400	349	18,354	6,404	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 金輪星城於二零一一年一月開始預售。因此，我們於二零一一年第一季錄得的預售所得款項較二零一一年餘下三季及二零一二年首兩季為多。
- (2) 金輪時代廣場的住宅物業預售所得款項於二零一一年各季度相對維持穩定。
- (3) 我們於二零一一年最後兩季及二零一二年首兩季並無錄得金輪時代廣場的商用物業預售所得款項，理由是我們預期持有餘下商用物業作投資物業。



### 物業租賃及經營管理

我們的物業租賃及經營管理業務產生的收益主要指我們的投資物業的已收及應收收益，其過往主要來自購物商場零售商鋪的租金，並於有關租賃期間按直線基準確認。此外，我們向南京地鐵租賃的新街口地鐵商場亦為我們帶來租賃及經營管理收益。由於租金上升及我們開發額外物業致使我們的投資物業建築面積增加，以及我們向第三方增加租賃物業用於物業租賃及經營管理業務，故我們預計來自物業租賃及經營管理的收益將會增加。我們相信，該等經常性收益的增加將對我們有利。

## 財務資料

下表載列於所示期間該等物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一一年及二零一二年六月三十日及截至該等日期止六個月的收益、實際租賃總面積及每平方米實際年租金(按收益除以已租賃總建築面積計算)：

	於十二月三十一日及截至該日止年度						於六月三十日及截至該日止六個月									
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年		二零一二年					
	實際 租賃面積	實際 年租金	實際 租賃面積	實際 年租金	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	收益 <sup>(8)</sup>	實際 租賃面積	實際 年租金			
人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米	人民幣/ 平方米			
金輪國際廣場 (商用) <sup>(1)</sup>	35,223	16,173	2,178	2,178	37,336	16,957	2,202	45,488	17,966	2,532	22,573	17,966	2,574	24,014	18,128	2,649
金輪華爾茲 (商用) <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	4,920	2,101	2,342	7,245	2,203	3,289	3,528	2,203	3,203	3,682	2,203	3,343
金輪時代廣場 (商用) <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	22,191	10,970	2,023	7,851	10,970	1,578	15,606	15,877	1,966
新街口地鐵商場 (商用) <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	4,619	1,193	6,637	-	-	-	4,563	1,193	7,650
<b>總計</b>	<b>35,223</b>				<b>42,256</b>			<b>79,543</b>			<b>33,952</b>			<b>47,865</b>		

**附註：**

- (1) 本項目截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的出租率超過95%。
- (2) 本項目截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的出租率超過95%。
- (3) 本項目截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的出租率約為85%。
- (4) 本項目截至二零一二年六月三十日的出租率約為100%。
- (5) 截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的實際年租金為年化數字。
- (6) 金輪大廈及金輪翠庭園於二零一二年六月十九日至二零一二年六月三十日所得租金收入約為人民幣43,000元(於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業後，有關該項收購的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干全面收益表項目的描述－收購附屬公司」一節)，由於有關金額微不足道，故沒有計入本集團業績。

### 銷售成本

銷售成本主要包括我們的房地產開發直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化融資成本及契稅。

購地成本指與收購佔用、使用及開發土地權利相關的成本，包括土地出讓金、契稅、政府附加費及若干城市重建項目的拆遷及安置成本。於有關物業竣工及交付予買方後，我們的購地成本將確認為銷售成本的一部分。

建築成本包括項目設計及興建的全部成本，包括向第三方承包商及設計師支付的費用及建築材料成本。過往，建築材料成本（一般計入向建築承包商支付的款項），尤其是鋼鐵及水泥成本，是導致我們的建築成本波動的主要原因。有關房地產開發的其他物資（包括自動扶梯、電梯、室內裝修材料及空調系統）的價格變動亦會影響我們的建築成本。

我們會將絕大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。一般而言，我們會將項目開始規劃及設計（通常在接獲建設工程施工許可證前）至竣工時產生的融資成本資本化。就任何特定項目而言，於項目竣工後產生的融資成本不會資本化，但會於其產生期間入賬列作融資成本。

我們來自物業銷售的收益須繳納5%的營業稅及城市維護建設稅及教育費附加稅等其他徵稅。

我們的物業租賃及經營管理的銷售成本主要包括就我們的租金收入繳納的營業稅。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一二年 六月三十日止六個月	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
房地產開發								
購地成本	66,579	23.1%	79,632	23.2%	64,872	22.9%	86,912	25.5%
建築成本	193,913	67.4%	242,140	70.7%	200,880	70.9%	234,308	68.8%
資本化融資成本	20,946	7.3%	14,599	4.3%	8,186	2.9%	11,623	3.4%
稅項開支	2,609	0.9%	2,490	0.7%	1,804	0.6%	1,310	0.4%
小計	284,047	98.7%	338,861	98.9%	275,742	97.3%	344,153	98.1%
物業租賃及經營管理	3,599	1.3%	3,671	1.1%	7,692 <sup>(1)</sup>	2.7%	6,417 <sup>(1)</sup>	1.9%
總計	287,646	100%	342,532	100%	283,434	100%	340,570	100%

附註：

- (1) 人民幣3.1百萬元及人民幣2.9百萬元分別為於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月新街口地鐵商場業務應佔的銷售成本。其餘主要為租金收入營業稅。

下表列示於往績記錄期內及直至最後實際可行日期我們各項目的平均購地成本：

項目	土地出讓日期	土地成本總額	地盤面積	總建築面積	按地盤面積	按建築面積
					計算的	計算的
		人民幣千元	平方米	平方米	平均購地	平均購地
					成本	成本
					人民幣／	人民幣／
					平方米	平方米
金輪國際廣場	二零零二年五月	139,734	11,341	98,031	12,321 <sup>(1)</sup>	1,425
金輪華爾茲	二零零五年十月	13,649	2,046	7,995	6,671 <sup>(2)</sup>	1,707
金輪星城(一期及二期)	二零零七年二月	100,738	81,616	206,305	1,234 <sup>(3)</sup>	488
金輪時代廣場	二零零八年二月	130,615	13,501	134,096	9,674 <sup>(4)</sup>	974
金輪新都匯	二零一一年七月	98,475	9,218	59,912	10,683	1,644
金輪星光名座	二零一零年七月	142,227	29,540	70,396	4,815	2,020
南京翡翠名園	二零一零年二月	80,417	7,212	29,976	11,150	2,683

## 財務資料

附註：

1. 按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零二年（即我們收購該幅土地之時）在南京收購商用物業的平均土地成本每平方米人民幣10,765元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為高。據第一太平戴維斯告知，此乃主要因為金輪國際廣場位於新街口漢中路黃金地段，新街口是南京市的主要商業中心及主要旅遊景點，公共交通（特別是當地的地鐵網絡）四通八達。
2. 按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零五年（即我們收購該幅土地之時）在南京收購住宅及商用物業的平均土地成本分別為每平方米人民幣6,730元及每平方米人民幣12,839元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為低。據第一太平戴維斯告知，二零零五年公開交易記錄顯示，南京市玄武區新街口同區可資比較項目的平均土地成本介乎約每平方米人民幣6,800元至每平方米人民幣8,400元。因此，本集團以具競爭力價格收購金輪華爾茲的土地。
3. 據第一太平戴維斯告知，按地盤面積計算，該項目的平均購地成本較我們於二零零七年（即我們收購該幅土地之時）在揚州收購住宅物業的平均土地成本每平方米人民幣1,475元（於本招股章程「行業概覽」一節所載）為低，但並無出現大幅偏離。
4. 據第一太平戴維斯告知，株洲不同地區的物業土地成本可能存在頗大差異。由於二零零八年（即我們收購該幅土地之時）並無可資比較交易，第一太平戴維斯引用二零零九年株洲蘆淞區同區可資比較物業的公開交易記錄，得悉有關土地成本介乎每平方米人民幣6,600元至每平方米人民幣7,500元。據第一太平戴維斯告知，金輪時代廣場的土地成本較高，主要因為其位於株洲黃金地段，毗鄰株洲火車站。

下表載列於所示期間我們的全部已售出及交付物業單位的每平方米平均購地成本佔每平方米平均售價的百分比：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
平均購地成本 (人民幣/平方米)	2,365	1,183	1,037	1,108	1,183
平均售價 (人民幣/平方米)	16,289	6,556	7,112	6,600	8,365
平均購地成本佔 平均售價的百分比(%)	14.5%	18.0%	14.6%	16.8%	14.1%

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均購地成本佔平均售價的百分比維持相對穩定，分別為14.5%、18.0%、14.6%及14.1%。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的已售出及交付物業單位按項目劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
金輪國際廣場	284,047	59,324	33,744	16,228	23,683
金輪華爾茲	—	77,452	5,690	4,503	—
金輪星城	—	202,085	236,308	74,433	8,749
金輪時代廣場	—	—	—	—	301,721
<b>總計</b>	<b>284,047</b>	<b>338,861</b>	<b>275,742</b>	<b>95,164</b>	<b>334,153</b>

### 毛利及毛利率

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的毛利分別為人民幣206.2百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣241.1百萬元及人民幣321.8百萬元。同期，我們的毛利率分別為41.7%、29.2%、46.0%及48.6%。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們來自房地產開發的毛利分別為人民幣174.5百萬元、人民幣102.4百萬元、人民幣169.2百萬元及人民幣280.3百萬元。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的房地產開發業務毛利率分別為38.1%、23.2%、38.0%及45.6%。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業租賃及經營管理業務的毛利分別為人民幣31.7百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣71.9百萬元及人民幣41.5百萬元。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業租賃及經營管理業務的毛利率分別為89.8%、91.3%、90.3%及86.6%。

### 其他收入、開支、收益及虧損

其他收入、開支、收益及虧損主要包括出售自用物業、廠房及設備的收益、外匯收益及虧損淨額、利息收入及上市費用。

### 投資物業公平值變動

投資物業為持作賺取租金收入的物業，於初步確認時按成本計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模型按其公平值計量。在建或已開發供日後用作投資物業的物業分類為投資物業。

## 財務資料

我們的投資物業由獨立專業估值師按公開市值或現時用途基準於有關期初估值，並於有關期末重估，而我們投資物業的公平值的任何升值或貶值乃於其產生期間在我們的綜合全面收益表內確認為公平值收益或虧損。

下表載列截至所示日期我們的已竣工投資物業及開發中投資物業按項目劃分的公平值：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值
	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元	平方米	人民幣 千元
金輪國際廣場	28,056	1,389,000	28,056	1,526,000	28,056	1,692,000	28,056	1,642,000	28,056	1,740,000
金輪華爾茲	—	131,000	2,444	142,000	2,444	152,000	2,444	148,000	2,444	156,000
金輪時代廣場 <sup>(1, 2)</sup>	—	390,000	—	591,000	31,205	1,006,000	31,205	750,000	31,205	1,029,000
金輪新都匯	—	—	—	—	—	—	—	—	18,437	238,000
金輪大廈	—	—	—	—	—	—	—	—	1,216	11,600
金輪翠庭園	—	—	—	—	—	—	—	—	1,021	34,000
<b>總計</b>	<b>28,056</b>	<b>1,910,000</b>	<b>30,500</b>	<b>2,259,000</b>	<b>61,705</b>	<b>2,850,000</b>	<b>61,705</b>	<b>2,540,000</b>	<b>82,379</b>	<b>3,208,600</b>

附註：

1. 金輪華爾茲於截至二零零九年十二月三十一日為開發中項目，而金輪時代廣場於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日為開發中項目。據獨立物業估值師世邦魏理仕表示，開發中投資物業的估值包括土地價值、應計實際建築成本及開發商相對於施工進度所佔溢利一部分。土地價值根據可資比較地塊的估值評估。建築成本根據實際基準釐定，而開發商溢利則指其應佔物業竣工後當時市值的估計溢利。
2. 據世邦魏理仕表示，金輪時代廣場於二零一一年十二月三十一日的估值並無因為欠缺房產證(已於二零一二年六月取得)受到影響。世邦魏理仕確認，由於金輪時代廣場於二零一一年十二月十三日通過工程驗收，故其於二零一一年為已竣工物業。

我們的獨立物業估值師世邦魏理仕在對我們的已竣工投資物業進行估值時採用兩種估值方法，即比較法及收入法。據世邦魏理仕表示，在對我們的已竣工投資物業進行估值時綜合使用及考慮兩種方法。對於開發中投資物業，則採用比較法。

---

## 財務資料

---

據世邦魏理仕表示，有關世邦魏理仕採納的估值方法及假設的概要載列如下：

### 已竣工投資物業

#### (i) 比較法

於採用比較法時，為達致公平值，會收集分析並結合各物業優缺點權衡相似規模、特點及位置的可資比較物業的變現價格或目前要價。

#### (ii) 收入法

就收入法而言，有兩類方法，即貼現現金流量以及年期和復歸法。貼現現金流量法一般用於釐定已竣工投資物業的評估價值。年期和復歸法則適合用於計量在相對較長租期內有固定租金的已竣工投資物業價值。

當採用收入法－貼現現金流量法時，根據於規定投資期內的租金及資本增長，評估將由物業權益產生的回報。於進行該項分析時，會就多項主要因素作出假設，包括但不限於現行市場租金、預計年期、租金增長率、內部回報率。

當採用收入法－年期及復歸法時，已竣工投資物業的價值金額為其剩餘租期價值及其於租期屆滿後價值的總和。其剩餘租期價值根據其當前租金及餘下有效租期評估。經參考鄰近可資比較投資物業及市場收益率，於租期屆滿後的價值根據物業的當時市場租金釐定。

### 開發中投資物業

對於開發中投資物業，則採用比較法。開發中投資物業的估值包括土地價值、應計實際建築成本及開發商相對於施工進度所佔溢利一部分。土地價值根據可資比較地塊的估值評估。建築成本根據實際基準釐定，而開發商溢利指其應佔物業竣工後當時市值的估計溢利。



## 財務資料

於二零一一年十二月三十一日，我們有三項已竣工投資物業（金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場）及一項開發中投資物業（金輪新都匯）。世邦魏理仕在釐定已竣工投資物業及開發中投資物業於二零一一年十二月三十一日的價值時採納的估值基準相關主要假設載列如下：

### 已竣工投資物業

世邦魏理仕就我們的已竣工投資物業估值作出的主要假設

主要假設	金輪國際廣場	金輪華爾茲	金輪時代廣場
現行市場租金（人民幣／平方米 （按實際租賃面積計）／日） <sup>(1)</sup>	人民幣13.0元／ 平方米／日	人民幣10.9元／ 平方米／日	人民幣10.2元／ 平方米／日
預測年期 <sup>(2)</sup>	10年	10年	不適用 <sup>(8)</sup>
短期至長期租金增長率(%) <sup>(3)</sup>	3%-9.5%	3%-6%	不適用 <sup>(9)</sup>
內部回報率(%) <sup>(4)</sup>	6%	7.5%	不適用 <sup>(10)</sup>
市場收益率(%) <sup>(5)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	4%-5.5%

附註：

- 現行市場租金乃經參考現有租約所列及可資比較物業的租金費用釐定。現行市場租金乃經選定類似大小、性質及地點的可資比較物業的實際租金或現行租金，進行分析及權衡每項物業的利弊而達致。
- 所使用10年預測年期乃假設投資物業用途及擁有權於期內保持不變。
- 短期至長期租金增長率乃經參考中國及投資物業所在各區域的預計總體投資物業市場增長釐定。經考慮（其中包括）投資物業的近期經營記錄、現時需求、供應及出租率，對預測年期的較早年份應用相對較高的增長率。
- 內部回報率乃經考慮與投資物業有關的風險後釐定，並計及中國和投資物業所在區域的整體物業市場及經濟前景，以及投資物業的位置、交通流量及租戶類型組合等若干因素。
- 市場收益率乃經參考地區內其他物業可達到的售價及租賃價格釐定。
- 金輪國際廣場採用的收入法為貼現現金流量法，故市場收益率並不適用。
- 金輪華爾茲採用的收入法為貼現現金流量法，故市場收益率並不適用。
- 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故預測年期並不適用。

---

## 財務資料

---

9. 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故短期至長期租金增長率並不適用。

10. 金輪時代廣場採用的收入法為年期和復歸法，故內部回報率並不適用。

我們的已竣工投資物業的實際租金與世邦魏理仕的市值租金估計出現差異的理由

### I. 金輪國際廣場

據世邦魏理仕表示，金輪國際廣場的實際租金低於當前市場水平是因為：

1. 金輪國際廣場於二零零八年底開業。作為新開業的購物商場，我們與租戶簽約時提供的租金低於當時市場租金，務求於短時間內吸引租戶及達致較高的出租率。
2. 根據一般市場慣例，新開業的購物商場通常需要三至五年才會成熟。於這段時間租金通常會低於性質類似而較為成熟及完全投入運作的商場的市場水平。
3. 南京地鐵二號線於二零一零年五月開始運作，而金輪國際廣場的地庫一樓自二零一一年下半年起已直接連到南京地鐵二號線新街口站，使得前往金輪國際廣場的行人流量大幅增加。然而，大部分本集團的現有租賃協議於南京地鐵二號線開始運作及金輪國際廣場的地庫一樓與南京地鐵二號線新街口站直接連接前訂立。因此，世邦魏理仕相信，目前的租金並無充分反映金輪國際廣場的地點優勢以及性質類似而成熟及完全運作商場的現有市場水平。
4. 新街口為南京最繁忙地點之一，擁有市內的部分最高行人流量。為了使金輪國際廣場得到最高的租金收入，世邦魏理仕相信，租戶組合可於適當時進一步調整，調高零售商店的比例。

### II. 金輪華爾茲

據世邦魏理仕表示，金輪華爾茲的實際租金將低於目前市場水平，主要原因為本集團的大部分現有租賃協議乃於二零一零年第一季訂立，一般受到首兩年租期的固定租金所限。因此，金輪華爾茲於二零一一年的實際租金低於二零一一年南京的可資比較物業的市場水平。

### III. 金輪時代廣場

據世邦魏理仕表示，金輪時代廣場的實際租金低於目前市場水平是因為：

1. 金輪時代廣場於二零一一年中開業。作為新開業的購物商場，我們與租戶簽約時提供的租金低於當時市場租金，務求於短時間內吸引租戶及達致較高的出租率。
2. 根據一般市場慣例，新開業的購物商場通常需要三至五年才會成熟。於這段時間租金通常會低於性質類似而較為成熟及完全投入運作的商場的市場水平。
3. 在金輪時代廣場的許多租賃協議當中，租戶須提供總租金的一次性付款。雖然此方式的租金安排架構有助我們較早得到部分投資回報，但亦會導致物業的租金水平較低。

據世邦魏理仕進一步表示，其中一個基本估值原則為「最高及最佳利用」，意即估值師按照將會令物業產生最高價值的運用方式考慮物業的價值，而不理會其實際目前用途，只要其得到合法允許、實質上可能、財政上可行及充分發揮生產力便可。世邦魏理仕已按照該「最高及最佳利用」原則來估計市場租金，作為本集團於目前的市場訂立新租金協議的市場租金估計。

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月訂立的金輪國際廣場續訂或新訂租約的平均租金為每天每平方米人民幣10.5元（每年每平方米人民幣3,830元）<sup>(1)</sup>，並介乎每天每平方米人民幣4.6元至人民幣28元。此每天每平方米人民幣10.5元的平均租金（續訂或新訂租約）較截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣6.9元高52%，並較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣13.0元低19%。

---

附註：

- (1) 續訂或新訂租約的平均租金並無考慮五樓的一名租戶的租約，因為該租戶佔用3,709平方米（超過於二零一二年的新訂租約面積的一半）且租期長達10年。此外，世邦魏理仕已考慮下列因素：
  - a. 就零售物業而言，業主通常對大廈較高樓層物業的租金要求較低。
  - b. 倘租戶承租較大面積的單位，有關租約的單位租金通常較低。

---

## 財務資料

---

- c. 除外租戶已投資更多金錢於既付成本(如裝置及裝修成本)，且其租約期甚長(10年)。業主通常給予該類租戶租金折扣。
- d. 在行業組合中餐飲業租金較零售業為低。

由於該「除外租戶」具備上述所有四項特點，世邦魏理仕認為倘有關分析計入該名五樓租戶，則分析結果將不會合理反映該物業的整體租金。

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月並無訂立金輪華爾茲的續訂或新訂租約。截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣9.0元，較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣10.9元低17%。

作為於二零一一年新開業的商場，金輪時代廣場的所有租約由本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月訂立。截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均實際租金每天每平方米人民幣5.5元，較世邦魏理仕就二零一一年估計的租金每天每平方米人民幣10.2元低46%。

### 開發中投資物業

金輪新都匯的價值基於比較法得出，該方法乃就與金輪新都匯地理位置相若的可資比較物業(於竣工後)的土地成本及價格進行比較。

開發中物業的估值乃(i)土地估值；(ii)估計購地成本；(iii)應計建設成本；(iv)估計應計融資成本；(v)估計應計專業費用；(vi)估計應計應急費用；及(vii)開發商相對於施工進度所佔溢利一部分的總和。

下表載列世邦魏理仕所作金輪新都匯估值的主要假設：

主要假設	金輪新都匯
自施工起計開發期限	18個月
自施工起計建設期限	12個月
估計購地成本	土地估值的4% (契稅：3% +印花稅：0.05% +其他成本)
年利率	6.31% (6個月至1年期貸款利率) 6.40% (一年至三年貸款利率)

## 財務資料

### 主要假設

### 金輪新都匯

估計應計融資成本	就自施工起計開發期限(為期18個月)而言，為土地估值+估計購地成本+估計應計專業費用的1年至3年期貸款利率，以及就自施工起計建設期限(為期12個月)而言，為應計建設成本+估計應計應急費用的6個月至1年期貸款利率
估計應計專業費用	建設成本總額的4%(該百分比被視為符合現行市場標準，包括如設計費、工程費及批文費等專業服務)
估計應計應急費用	應計建設成本的3%
開發商相對於施工進度所佔溢利一部分	土地估值+估計購地成本+應計建設成本+估計應計融資成本+估計應計專業費用+估計應計應急費用的10%

下表載列於所示期間我們的投資物業公平值按項目劃分的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金輪國際廣場	40,000	137,000	166,000	48,000
金輪華爾茲	93,475	11,000	10,000	4,000
金輪時代廣場	116,708	158,900	363,919	23,000
	<u>250,183</u>	<u>306,900</u>	<u>539,919</u>	<u>75,000</u>

## 財務資料

下表載列世邦魏理仕就本集團投資物業在各日期的估值所採納的主要假設的下調敏感度分析：

	向下調整			
	-5%	-10%	-15%	-20%
<b>截至二零零九年十二月三十一日／</b>				
<b>截至該日止年度對下列項目的影響</b>				
投資物業估值	-1.2%	-2.4%	-3.6%	-4.2%
總資產	-0.8%	-1.5%	-2.2%	-2.7%
資產淨值	-1.3%	-2.5%	-3.8%	-4.5%
純利	-6.2%	-12.4%	-18.3%	-21.8%
<b>截至二零一零年十二月三十一日／</b>				
<b>截至該日止年度對下列項目的影響</b>				
投資物業估值	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-4.0%
總資產	-0.6%	-1.2%	-1.8%	-2.4%
資產淨值	-1.1%	-2.1%	-3.2%	-4.2%
純利	-6.1%	-11.8%	-17.6%	-23.3%
<b>截至二零一一年十二月三十一日／</b>				
<b>截至該日止年度對下列項目的影響</b>				
投資物業估值	-2.0%	-3.3%	-4.9%	-6.9%
總資產	-1.3%	-2.2%	-3.3%	-4.6%
資產淨值	-2.1%	-3.4%	-5.1%	-7.1%
純利	-8.3%	-13.7%	-20.5%	-28.6%
<b>截至二零一二年六月三十日／</b>				
<b>截至該日止六個月對下列項目的影響</b>				
投資物業估值	-1.5%	-2.9%	-4.4%	-6.2%
總資產	-1.1%	-2.1%	-3.1%	-4.4%
資產淨值	-1.3%	-2.7%	-4.0%	-5.6%
純利	-17.0%	-34.1%	-50.7%	-71.9%

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支以及辦公費用及其他。廣告及促銷開支主要涉及報章及雜誌及廣告牌上的廣告以及若干其他促銷活動。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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)									
廣告及促銷開支	19,088	87.6%	12,529	89.0%	13,962	94.2%	9,903	97.7%	3,786	96.8%
辦公費用及其他	2,703	12.4%	1,551	11.0%	855	5.8%	235	2.3%	125	3.2%
<b>總計</b>	<b>21,791</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,080</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,817</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,138</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,911</b>	<b>100.0%</b>

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。行政開支全面增長主要是由於員工薪金及福利以及辦公費用增加，此增長與我們的房地產開發業務的持續增長相符。我們的專業費用主要包括法律、諮詢及審核費用。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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)									
員工薪金及福利	9,675	37.4%	12,456	36.7%	15,686	35.5%	8,652	41.0%	12,120	39.3%
折舊及攤銷	2,360	9.1%	2,719	8.0%	3,063	6.9%	1,561	7.4%	4,159	13.5%
辦公費用	3,085	11.9%	3,264	9.6%	3,200	7.2%	1,366	6.5%	1,699	5.5%
差旅費	1,147	4.4%	1,270	3.7%	1,537	3.5%	667	3.2%	656	2.1%
專業費用	637	2.3%	1,031	3.0%	685	1.6%	488	2.3%	1,346	4.4%
水電費用	1,921	7.4%	2,972	8.8%	3,278	7.4%	1,500	7.1%	2,172	7.0%
物業稅、土地使用稅 及印花稅	4,488	17.4%	4,939	14.5%	6,286	14.2%	3,220	15.2%	3,990	12.9%
租金及清潔開支	256	1.0%	865	2.6%	1,569	3.6%	766	3.6%	955	3.1%
維修成本	1,244	4.8%	1,496	4.4%	3,686	8.3%	1,063	5.0%	1,891	6.1%
會議及業務招待開支	596	2.3%	935	2.8%	3,159	7.1%	1,033	4.9%	1,047	3.4%
勞工保護費	173	0.7%	162	0.5%	358	0.8%	232	1.1%	67	0.2%
壞賬	—	—	1,095	3.2%	—	—	—	—	—	—
其他	313	1.3%	764	2.2%	1,737	3.9%	580	2.7%	749	2.5%
<b>總計</b>	<b>25,895</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,968</b>	<b>100.0%</b>	<b>44,244</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,128</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,851</b>	<b>100.0%</b>

### 融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支(經扣減資本化融資成本)。並非我們的所有利息開支均可資本化，這是由於以我們的名義獲得及隨後授予南京金輪房地產(其全部股權當時由王氏家族全資擁有)的貸款利息開支與我們當時的房地產開發並無關聯，因而不能予以資本化。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立一份協議，以收購王氏家族於南京金輪房地產的全部股權，該項收購已於二零一二年六月完成，並作為重組的一部分。於重組完成後，南京金輪房地產成為我們的全資附屬公司之一，故不會有任何該等融資成本與南京金輪房地產有關。我們概無收取任何利息，而相關貸款已於二零一二年六月三十日前獲



## 財務資料

豁免。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產的款項為無抵押及屬於非貿易性質，且分別以實際年利率8.10%及8.78%按攤銷成本列賬。下表載列於所示期間我們的融資成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全部償還的					
銀行貸款利息	15,968	33,942	35,317	20,893	16,126
減：資本化至存貨及					
開發中投資物業					
的金額	(15,968)	(31,138)	(28,446)	(17,761)	(12,102)
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>2,804</b>	<b>6,871</b>	<b>3,132</b>	<b>4,024</b>

由於全部利息開支已資本化，故我們於二零零九年並無融資成本。於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二零一二年六月三十日止六個月，我們的融資成本分別為人民幣2.8百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣4.0百萬元。

### 應佔一家聯營公司的虧損

應佔一家聯營公司的虧損指我們於南京珀翠酒店管理有限公司（從事餐廳業務）的應佔虧損。於二零一一年，我們投資人民幣3.0百萬元，並連同獨立第三方成立南京珀翠酒店管理有限公司（我們在其中持有30%股權）以一家經營餐廳。我們計劃透過租賃我們位於南京市中心人流旺盛的金輪國際廣場的商場五樓（條件為我們可分享部分利潤），將回報提升至最高水平。我們目前並無進一步擴充餐廳業務的計劃。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項包括應由我們的中國附屬公司繳納的中國企業所得稅及土地增值稅。下表載列於所示期間所得稅的組成部分：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
即期稅項：					
— 中國企業所得稅	31,776	15,644	45,043	10,005	66,517
— 土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
— 來自中國附屬 公司盈利分派的 預扣稅	—	—	2,752	—	3,628
	<u>65,778</u>	<u>35,073</u>	<u>91,693</u>	<u>23,713</u>	<u>142,793</u>
遞延稅項：	<u>70,449</u>	<u>79,994</u>	<u>128,354</u>	<u>56,431</u>	<u>7,147</u>
	<u><u>136,227</u></u>	<u><u>115,067</u></u>	<u><u>220,047</u></u>	<u><u>80,144</u></u>	<u><u>149,940</u></u>

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司的中國所得稅稅率為25%，自二零零八年一月一日起生效。由於我們在往績記錄期內並無須繳納香港利得稅的業務經營，故我們並無為任何香港利得稅計提撥備。根據向總督會同行政局取得的承諾，我們現時毋須繳納任何開曼群島所得稅。更多詳情，請參閱本招股章程「附錄五—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—開曼群島公司法—稅項」一節。

在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施所產生的所有增值須按根據有關稅法釐定的介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值未超過可扣減項目總額的20%，則銷售普通住宅物業時可獲若干豁免，但有關豁免不可套用在銷售商用物業上。根據中國稅務法律及法規，我們在中國的物業須於出售有關物業時就土地及土地上改善工程的評估價值繳納土地增值稅。我們須就我們的銷售及預售所得款項繳納1%至3%的預付土地增值稅。

## 財務資料

董事確認，於往績記錄期內，我們已按照相關法律法規及會計政策就物業的土地增值稅悉數計提撥備。董事亦確認，於往績記錄期內，並無出現任何重大延遲繳納物業土地增值稅的情況。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的土地增值稅分別為人民幣34.0百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣72.6百萬元。

下表載列我們的附屬公司於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日錄得的稅項虧損明細：

	於 二零零九年 一月一日	於 二零零九年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
南京翡翠金輪	54,632	—
揚州金輪房地產	6,352	6,352
總計	<u>60,984</u>	<u>6,352</u>

上述稅項虧損主要來自南京翡翠金輪及揚州金輪房地產於二零零九年一月一日前分別產生的經營虧損，其主要因行政開支、營銷開支及其他營運開支所致。南京翡翠金輪於二零零九年一月一日前開始預售其物業單位，而收益則於二零零九年一月一日後開始確認。於二零零九年一月一日前，揚州金輪房地產正在開發其項目。上述稅項虧損乃由管理層根據企業所得稅法計算。南京翡翠金輪及揚州金輪房地產的企業稅項存檔已向地方稅務機關遞交，而據董事所確認，我們於最後實際可行日期並無接獲地方稅務機關發出的任何反對。

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為32.9%、28.2%、30.0%及42.0%。

### 非控股權益

非控股權益指南京金輪房地產應佔的除稅後溢利或虧損。南京金輪房地產當時由王氏家族全資擁有其全部股權，並持有南京翡翠金輪(其開發金輪國際廣場)的7.5%股權及揚州金輪房地產(其開發金輪星城)的3.75%股權。二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立一份協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的所有股權，該項收購已於二零一二年六月完成，並作為重組的一部分。於重組完成後，南京金輪房地產成為我們的一家全資附屬公司，故不會存在與南京金輪房地產有關的任何非控股權益。截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，非控股權益應佔全面收入總額分別為人民幣15.0百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣7.9百萬元。

### 收購附屬公司

於二零一二年六月十八日，為整合王氏家族於本集團持有的股權，我們透過收購金輪國際興業(持有南京金輪房地產100%股權)的100%股權向王氏家族收購一個房地產項目的資產及承擔其負債。由於南京金輪房地產持有我們的兩家附屬公司的非控股股權，透過該項收購，我們獲得該兩家附屬公司(即南京翡翠金輪及揚州金輪房地產)的餘下非控股權益。此外，南京金輪房地產已開發金輪大廈及金輪翠庭園，且目前正開發金輪新都匯。董事認為，透過收購金輪國際興業(以及因收購而包括南京金輪房地產及該三個項目)，我們可增加我們的持作投資總建築面積，並進一步於未來增加我們的租金收入。有關該三個項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目」一節。該項交易已作為購入資產及承擔負債列賬。總代價已通過向王氏家族發行本公司100股每股面值0.01美元的新普通股而結清。董事確認有關收購的代價乃經參考王氏家族於金輪國際興業及其附屬公司的投資，以及彼等對本集團管理及營運的貢獻而釐定。

## 財務資料

就該項交易購入資產淨值的詳情概述如下：

	人民幣千元
所購入的資產淨值：	
物業、廠房及設備	21,791
投資物業	283,600
持作買賣投資	8,518
應收本集團款項	3,252
開發中待售物業	192,437
貿易及其他應收款項	862
銀行結餘及現金	15,211
貿易及其他應付款項	(44,881)
應付本集團款項	(132,800)
稅項負債	(15,900)
遞延稅項負債	(47,948)
	284,142
除於我們的附屬公司的非控股權益前所收購資產淨值小計	284,142
被收購方持有的附屬公司非控股權益公平值 <sup>(附註)</sup>	209,737
	493,879
<b>所收購資產淨值總額</b>	<b>493,879</b>

附註：該金額即南京金輪房地產於二零一二年六月十八日持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產3.75%股權的公平值，有關股權乃本集團透過收購金輪國際興業所獲得。我們向金輪國際興業收購的開發中待售物業相當於金輪新都匯的公平值。預期金輪新都匯的毛利率約為45.0%，而董事認為此毛利率將不會對本集團的整體毛利率與盈利能力造成任何重大影響。

下表列示於所示期間金輪國際興業的經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	3,371	1,828	2,496	648
毛利	2,696	1,507	2,170	283
純利	4,597	3,217	73,392	35,208
投資物業公平值收益	1,435	3,400	109,106	37,868

附註：上表所示金輪國際興業的業績並無計入我們於往績記錄期的業績。

財務資料

下表列示於所示期間金輪國際興業持有的房地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一二年六月三十日及截至該日止六個月的收益、實際租賃總面積及每平方米實際年租金：

	於十二月三十一日及截至該日止年度						於六月三十日及截至該日止六個月									
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一二年					
	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益	實際 租賃面積	實際 年租金	出租率	收益				
金輪翠庭園	1,571	1,640	938	100%	1,522	1,640	928	100%	984	1,021	964	100%	417	1,021	817	100%
金輪大廈	-	-	-	-	-	-	-	-	418	1,216	344	100%	203	1,216	334	100%
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%

### 上市開支

預計全球發售的上市開支、佣金連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費總額將約為57.8百萬港元，其中35.5百萬港元預期於上市後資本化。餘下22.3百萬港元已經或預期將於我們損益賬中扣除，其中約1.8百萬港元及9.2百萬港元分別於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月扣除，而7.6百萬港元及3.7百萬港元則分別預期於截至二零一二年十二月三十一日止六個月及二零一三年扣除。

### 截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣167.2百萬元增加296.1%至二零一二年同期的人民幣662.4百萬元，主要由於來自我們房地產開發業務的收益增加。

**房地產開發。**房地產開發業務的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣133.3百萬元增加至二零一二年同期的人民幣614.5百萬元。該項增加乃主要由於我們確認來自截至二零一二年六月三十日止六個月出售金輪時代廣場物業單位的收益。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月並無確認出售金輪時代廣場物業單位的任何收益，原因是我們直至二零一二年四月才取得竣工驗收備案證明。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規－金輪時代廣場的若干物業單位於通過建設竣工驗收前交付買家」一節。

**物業租賃及經營管理。**我們物業租賃及經營管理業務的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣33.9百萬元增至二零一二年同期的人民幣47.9百萬元。該項增加乃主要由於金輪時代廣場的租金收入因實際租賃面積增加而上升及新街口地鐵商場所得租金收入人民幣4.6百萬元所致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣97.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣340.6百萬元。該項增加乃主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月所售出總建築面積較二零一一年同期增加。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣70.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣321.8百萬元。我們的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的41.9%增至二零一二年同期的48.6%。該項增加乃主要由於我們物業的平均售價上升所致。

### 其他收入、開支、收益及虧損

於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的其他收入、開支、收益及虧損為虧損淨額人民幣0.6百萬元，而我們於二零一一年同期則為收益淨額人民幣10.9百萬元。此乃主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月我們的上市開支人民幣7.5百萬元以及我們來自股東的美元借款因美元升值導致外匯虧損淨額人民幣0.3百萬元所致。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣229.6百萬元減至二零一二年同期的人民幣75.0百萬元。該項減少乃主要由於投資物業市價隨著經濟增長放緩而下跌，以及金輪時代廣場於二零一一年十二月竣工所致。金輪時代廣場於截至二零一一年六月三十日止六個月仍在開發中，而由於開發中投資物業的估值亦包括應計實際建築成本，故其實際建築成本增加帶動公平值收益顯著增加。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣10.1百萬元降至二零一二年同期的人民幣3.9百萬元。該項減少乃主要由於廣告及推廣開支減少所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣21.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣30.9百萬元。該項增加乃主要由於與我們的房地產開發業務持續增長有關的員工薪金及福利增加，以及確認折舊所致。

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣3.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣4.0百萬元，乃因我們以本身名義獲得而其後授予南京金輪房地產(當時由王氏家族全資擁有)的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法資本化。



### 應佔一家聯營公司虧損

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們應佔一家聯營公司虧損為人民幣0.8百萬元。應佔一家聯營公司虧損指我們應佔南京珀翠酒店管理有限公司（我們於二零一一年收購其30%股權）的虧損。

### 稅項

我們的稅項開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣80.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣149.9百萬元。該項增加乃主要由於中國企業所得稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣10.0百萬元增至二零一二年同期的人民幣66.5百萬元，以及土地增值稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元增至二零一二年同期的人民幣72.6百萬元所致。我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的土地增值稅金額增加，主要由於我們的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣167.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣662.4百萬元所致。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為29.0%及42.0%。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣187.9百萬元增至二零一二年同期的人民幣198.8百萬元。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利保持相對穩定，於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月分別為人民幣8.1百萬元及人民幣7.9百萬元。非控股權益指南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有，並分別持有南京翡翠金輪及揚州金輪房地產的7.5%及3.75%股權）應佔我們的除稅後溢利或虧損。於二零一二年六月十八日，我們自王氏家族收購南京金輪房地產全部股權，其隨之成為我們其中一間全資附屬公司。

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由二零一零年的人民幣483.5百萬元增加8.5%至二零一一年的人民幣524.5百萬元，主要由於來自物業租賃及經營管理業務的收益增加。

**房地產開發。**我們於二零一一年售出的大多物業單位來自揚州的金輪星城。房地產開發收益由二零一零年的人民幣441.3百萬元增至二零一一年的人民幣445.0百萬元。該項增加乃主要由於金輪星城的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元上升至二零一一年

---

## 財務資料

---

的每平方米人民幣5,999元，已因我們所售出全部物業的總建築面積由二零一零年的67,305平方米下跌至二零一一年的62,561平方米而部分抵銷。

**物業租賃及經營管理。**物業租賃及經營管理業務的收益由二零一零年的人民幣42.2百萬元增至二零一一年的人民幣79.5百萬元。該項增加乃主要由於株洲金輪時代廣場於二零一一年五月開業、金輪國際廣場的實際年均租金由二零一零年的每平方米人民幣2,202元上升至二零一一年的每平方米人民幣2,532元、金輪華爾茲的實際年均租金由二零一零年的每平方米人民幣2,342元上升至二零一一年的每平方米人民幣3,289元，以及來自於二零一一年開業的新街口地鐵商場的租金收入人民幣4.6百萬元所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一零年的人民幣342.5百萬元減至二零一一年的人民幣283.4百萬元。該項減少乃主要由於所售出總建築面積由二零一零年的67,305平方米減至二零一一年的62,561平方米。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由二零一零年的人民幣141.0百萬元增至二零一一年的人民幣241.1百萬元。我們的毛利率由二零一零年的29.2%增至二零一一年的46.0%。該項增加乃主要由於在二零一一年，我們物業的平均售價上升及我們投資物業的實際年均租金上升所致。我們房地產開發業務的毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的23.2%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的38.0%，乃主要由於二零一一年我們物業的平均售價上升所致。金輪星城(其銷售額佔我們於二零一一年房地產開發收益的79.3%)的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元增至二零一一年的每平方米人民幣5,999元。

### 其他收入、開支、收益及虧損

我們的其他收入、開支、收益及虧損由二零一零年的人民幣11.4百萬元增至二零一一年的人民幣18.6百萬元。該項增加乃主要由於我們的平均銀行結餘增加及應收南京金輪房地產利息增加令利息收入(包括應收一間關聯公司款項的利息收入及估算利息收入)由二零一零年的人民幣6.2百萬元增至二零一一年的人民幣14.1百萬元，以及人民幣升值令來自股東的美元借款有關的外匯收益淨額由二零一零年的人民幣4.8百萬元略增至二零一一年的人民幣5.6百萬元所致，已因上市開支人民幣1.5百萬元而部分抵銷。南京金輪房地產於往績記錄期內並無向我們支付任何利息，而該等貸款已於二零一二年六月我們收購南京金輪房地產後於二零一二年六月三十日前獲豁免。

---

## 財務資料

---

### 投資物業公平值變動

我們於二零一零年及二零一一年錄得投資物業公平值變動收益。我們的投資物業公平值變動收益由二零一零年的人民幣306.9百萬元增至二零一一年的人民幣539.9百萬元。我們錄得投資物業公平值變動收益乃主要由於金輪時代廣場的公平值增加人民幣363.9百萬元及金輪國際廣場的公平值增加人民幣166.0百萬元所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一零年的人民幣14.1百萬元略增至二零一一年的人民幣14.8百萬元。該項增加乃主要由於廣告及推廣開支增加所致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一零年的人民幣34.0百萬元增至二零一一年的人民幣44.2百萬元。該項增加乃主要由於員工薪金及福利增加以及辦公費用增加所致，而這與我們的業務擴展相符。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一零年的人民幣2.8百萬元增至二零一一年的人民幣6.9百萬元，乃因我們以本身名義取得而其後授予南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有）的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法資本化。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產款項為無抵押及非貿易性質，並分別以實際年利率8.10%及8.78%按攤銷成本列賬。

### 應佔一家聯營公司虧損

我們於二零一一年應佔一家聯營公司虧損為人民幣0.4百萬元。應佔一家聯營公司虧損指我們應佔南京珀翠酒店管理有限公司的虧損，該公司從事餐廳業務，而我們於二零一一年收購其30%股權。

### 稅項

我們的稅項開支由二零一零年的人民幣115.1百萬元增至二零一一年的人民幣220.0百萬元。該項增加乃主要由於中國企業所得稅由二零一零年的人民幣15.6百萬元增至二零一一年的人民幣45.0百萬元，以及土地增值稅由二零一零年的人民幣19.4百萬元增至二零一一年的人民幣43.9百萬元。與二零一零年相比，我們於二零一一年產生更多土地增值稅，乃主要由

---

## 財務資料

---

於金輪星城的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣4,276元上升至二零一一年的每平方米人民幣5,999元，以及金輪國際廣場的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣18,002元上升至二零一一年的每平方米人民幣25,366元所致。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為28.2%及30.0%。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由二零一零年的人民幣280.7百萬元增至二零一一年的人民幣498.5百萬元。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利由二零一零年的人民幣12.6百萬元增至二零一一年的人民幣14.7百萬元。我們的非控股權益應佔溢利增加，乃由於金輪星城(由揚州金輪房地產開發)於二零一一年的已售物業增加所致。

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由二零零九年的人民幣493.8百萬元減至二零一零年的人民幣483.5百萬元，乃主要由於來自我們房地產開發業務的收益減少，已因來自物業租賃及經營管理業務的收益增加而部分抵銷。

**房地產開發。**房地產開發收益由二零零九年的人民幣458.6百萬元略減至二零一零年的人民幣441.3百萬元，乃主要由於我們所售出的全部金輪國際廣場物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米，而金輪國際廣場的平均售價高於我們的其他物業。該減少已因金輪星城於二零一零年開始銷售以及金輪國際廣場的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣16,289元上升至二零一零年的每平方米人民幣18,002元而部分抵銷。

**物業租賃及經營管理。**我們的物業租賃及經營管理業務的收益由二零零九年的人民幣35.2百萬元增至二零一零年的人民幣42.2百萬元。該項增加乃主要由於金輪華爾茲於二零一零年開業，以及金輪國際廣場於二零一零年的實際年均租金由二零零九年的每平方米人民幣2,178元增至二零一零年的每平方米人民幣2,202元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零零九年的人民幣287.6百萬元增至二零一零年的人民幣342.5百萬元。該項增加乃主要由於金輪星城及金輪華爾開始銷售，致令我們所售出全部物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米增至二零一零年的67,305平方米。該增加已因金輪國際廣場的售出總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米而部分抵銷。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由二零零九年的人民幣206.2百萬元減至二零一零年的人民幣141.0百萬元。我們的毛利率由二零零九年的41.7%減至二零一零年的29.2%。我們的房地產開發業務的毛利率由二零零九年的38.1%降至二零一零年的23.2%。上述減少乃主要由於二零一零年的絕大部分收益來自銷售金輪星城及金輪華爾茲的物業單位，其毛利率低於金輪國際廣場。上述減少已因二零一零年金輪國際廣場的平均售價增加而部分抵銷。

### 其他收入、開支、收益及虧損

我們的其他收入、開支、收益及虧損由二零零九年的人民幣6.0百萬元增至二零一零年的人民幣11.4百萬元。該項增加乃主要由於我們的平均銀行結餘增加及南京金輪房地產的估算利息人民幣2.8百萬元令利息收入(包括應收一間關聯公司款項的利息收入及估算利息收入)由二零零九年的人民幣0.9百萬元增至二零一零年的人民幣6.2百萬元，以及人民幣升值令來自股東的美元借款有關的外匯收益淨額由二零零九年的人民幣2.1百萬元略增至二零一零年的人民幣4.8百萬元。

### 投資物業公平值變動

我們於二零零九年及二零一零年錄得投資物業公平值變動收益。我們的投資物業公平值變動收益由二零零九年的人民幣250.2百萬元增至二零一零年的人民幣306.9百萬元。該項增加乃主要由於金輪國際廣場的公平值增加人民幣137.0百萬元所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零九年的人民幣21.8百萬元減至二零一零年的人民幣14.1百萬元。該項減少乃主要由於我們在二零零九年開始銷售金輪國際廣場物業，以及二零零九年較二零一零年產生較多廣告及推廣開支。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由二零零九年的人民幣25.9百萬元增至二零一零年的人民幣34.0百萬元。該項增加乃主要由於員工薪金及福利增加以及公用設施增加所致，而這與我們的業務擴展相符。

### 融資成本

我們於二零零九年並無產生融資成本，乃因所有利息開支均已資本化。我們於二零一零年產生融資成本人民幣2.8百萬元，乃因我們以本身名義取得而其後授予南京金輪房地產（其全部股權當時由王氏家族全資擁有）的貸款的利息開支與我們當時的房地產開發無關，因此無法撥充資本。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，應收南京金輪房地產款項為無抵押及非貿易性質，並以實際年利率8.10%按攤銷成本列賬。

### 稅項

我們的稅項開支由二零零九年的人民幣136.2百萬元減至二零一零年的人民幣115.1百萬元。該項減少乃主要由於中國企業所得稅由二零零九年的人民幣31.8百萬元減至二零一零年的人民幣15.6百萬元，以及土地增值稅由二零零九年的人民幣34.0百萬元減至二零一零年的人民幣19.4百萬元。我們於二零一零年產生較少土地增值稅，乃主要由於二零一零年我們開始銷售揚州的住宅物業金輪星城，其平均售價低於金輪國際廣場及金輪華爾茲等商用物業。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為32.9%及28.2%。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

基於上述原因，本公司擁有人應佔溢利由二零零九年的人民幣263.4百萬元增至二零一零年的人民幣280.7百萬元。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔溢利由二零零九年的人民幣15.0百萬元減至二零一零年的人民幣12.6百萬元。我們的非控股權益應佔溢利減少乃由於金輪國際廣場（由南京翡翠金輪開發）於二零一零年的已售物業減少所致。

### 流動資金及資本資源

我們至今一直主要透過股東出資、借款以及銷售及預售物業所得款項撥付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的融資方式因應項目而有所不同，並須受制於中國

## 財務資料

法規及貨幣政策所施加的限制。我們預期將繼續以內部財務資源、銀行借款及經營業務所得現金以及部分全球發售所得款項淨額，為未來發展、營運資金及其他現金需求提供資金。然而，我們日後可能須通過發債或股份發售或出售或處置資產以籌集更多資金，作為我們未來發展的全部或部分資金。

我們預期完成我們現有開發中物業將產生開發成本約人民幣338.8百萬元。我們擬將全球發售部分所得款項淨額用於撥付開發中項目資金，並在需要情況下以內部資金(包括現金及開發中項目的預售所得款項)及外部借款撥付其餘資金。

### 現金流量

下表列示我們於所示期間的綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
經營活動所得(所用)					
現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)
投資活動(所用)所得					
現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動所得(所用)					
現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加 (減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
於年/期初的現金 及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
於年/期末的現金 及現金等價物	<u>209,262</u>	<u>388,166</u>	<u>196,641</u>	<u>304,134</u>	<u>92,389</u>

### 經營活動所得現金淨額

於往績記錄期內，我們的經營活動所得現金主要來自已開發物業預售及銷售以及投資物業租金收入，而經營活動所用現金乃由於物業開發的現金成本、購地現金成本、經營我們持作銷售的已竣工物業及其他投資物業的現金成本、繳付資本化銀行借款利息以及繳付稅項所致。

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的經營活動現金流出淨額為人民幣75.4百萬元，乃主要由於南京翡翠名園於二零一二年七月開始預售，以及預期金輪星光名座於二零一三年一月開始預售，使期內預售活動減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣472.5百萬元，以及就我們的株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地而增加預付款項人民幣60.0百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們預售2,828平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,521元)，以及3,025平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣7,893元)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們預售10,377平方米金輪星城住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,442元)，以及4,030平方米金輪時代廣場住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣6,241元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣134.0百萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣261.5百萬元減少人民幣127.5百萬元，主要由於開發中待售物業因(i)南京翡翠名園開發中物業增加人民幣110.8百萬元，(ii)金輪星光名座開發中待售物業增加人民幣140.1百萬元，及(iii)金輪時代廣場開發中待售物業增加人民幣96.3百萬元而增加人民幣281.7百萬元，以及因預售減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣94.8百萬元所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣261.5百萬元，主要由於就預售物業收取的按金及預付款項主要因來自預售金輪時代廣場的按金及預付款項增加人民幣371.3百萬元而增加人民幣251.8百萬元。該增加已因持作開發以供銷售的租賃土地因收購南京翡翠名園及金輪星光名座的土地而增加人民幣229.1百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣26.7百萬元，主要由於開發金輪國際廣場的現金成本增加以及來自預售物業的按金及預付款項因預售減少而減少人民幣19.0百萬元。



---

## 財務資料

---

### 投資活動所得(所用)現金淨額

我們的投資活動所用現金淨額主要來自添置物業、廠房及設備；投資於開發中投資物業；給予關聯方的墊款以及於聯營公司的投資。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資活動所得現金流入淨額為人民幣16.6百萬元，主要由於我們收購南京金輪房地產從而錄得現金流入人民幣15.2百萬元以及南京金輪房地產還款人民幣8.0百萬元所致，已因給予南京金輪房地產的墊款人民幣5.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣99.9百萬元，主要由於(i)給予南京金輪房地產墊款人民幣144.0百萬元、及(ii)金輪時代廣場開發中投資物業增加人民幣47.6百萬元所致，已因(i)受限制銀行存款減少人民幣48.7百萬元及(ii)南京金輪房地產還款人民幣61.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣158.3百萬元，主要由於(i)給予南京金輪房地產墊款人民幣72.8百萬元，(ii)受限制銀行存款增加人民幣61.0百萬元，及(iii)金輪時代廣場開發中投資物業增加人民幣38.3百萬元所致，已因南京金輪房地產還款人民幣20.0百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣10.8百萬元，主要由於出售物業、廠房及設備所得款項人民幣7.2百萬元所致，已因開發中投資物業增加人民幣4.1百萬元而部分抵銷。

### 融資活動所得(所用)現金淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣45.4百萬元，主要由於(i)向股東償還款項人民幣62.1百萬元，(ii)償還銀行貸款人民幣24.6百萬元，及(iii)支付利息人民幣16.1百萬元所致，已因新造銀行貸款所得款項人民幣60.0百萬元而部分抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們融資活動現金流出淨額為人民幣225.5百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則為融資活動現金流入淨額人民幣75.7百萬元。此乃主要由於我們償還銀行貸款人民幣146.8百萬元以節省融資成本，償還股東借款人民幣42.3百萬元以及支付利息及股息人民幣89.4百萬元，以及新造銀行貸款較二零一零年大幅減少藉以減少我們的融資成本所致，已因新造銀行貸款所得款項人民幣55.0百萬元而部分抵銷。

---

## 財務資料

---

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們融資活動現金流入淨額為人民幣75.7百萬元，主要由於新造銀行貸款所得款項人民幣335.0百萬元所致，已因(i)償還銀行貸款人民幣175.8百萬元、(ii)償還南京金輪房地產人民幣57.9百萬元，以及(iii)支付利息人民幣33.9百萬元而部分抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們融資活動所得現金流入淨額為人民幣158.5百萬元，主要由於(i)新造銀行貸款所得款項人民幣330.0百萬元，及(ii)南京金輪房地產提供墊款人民幣58百萬元所致，已因(i)償還銀行貸款人民幣131.2百萬元，(ii)償還關聯公司款項人民幣62.8百萬元，(iii)償還股東款項人民幣21.3百萬元，以及(iv)支付利息人民幣16.0百萬元而部分抵銷。

### 流動資產淨值

我們的流動資產主要包括開發中待售物業、已竣工待售物業、持作開發以供銷售的租賃土地以及銀行結餘及現金。除銀行結餘及現金外，上述項目指與我們的項目開發有關的成本。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、來自預售物業的按金及預付款項、應付股東款項、稅項負債及銀行借款。貿易及其他應付款項指與我們的開發活動有關的成本，而應付所得稅則指主要與開發活動後銷售物業有關的應付稅項。來自預售物業的按金及預付款項為向開發中物業的客戶收取的預售所得款項。預收租金指向我們的物業租賃及經營管理業務的客戶收取的預付款項。應付關聯方款項及借款指我們經營所用融資。

我們的流動資產淨值因我們於往績記錄期內迅速增長及我們的房地產開發及交付安排而受到重大影響。土地使用權、開發中待售物業及已竣工待售物業按成本入賬，而來自預售物業的按金及預付款項則按預售物業的變現價格入賬。

## 財務資料

我們截至二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一二年六月三十日有流動資產淨值分別人民幣83.3百萬元、人民幣171.5百萬元及人民幣368.7百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日有負債淨額人民幣3.0百萬元。下表列示截至所示日期我們的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至 六月三十日	截至 十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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
<b>流動資產</b>					
持作開發以供銷售的租賃土地	—	229,074	—	—	—
開發中待售物業	531,356	410,688	717,320	701,893	664,682
已竣工待售物業	136,366	206,267	153,759	187,737	225,739
貿易及其他應收款項	83,234	91,680	72,892	54,473	75,909
持作開發以供銷售的租賃 土地的預付款項	80,431	—	—	60,000	60,000
應收一家聯營公司款項	—	—	1,060	—	—
預付稅項	14,411	31,071	18,305	4,149	—
持作買賣投資	—	—	—	8,518	6,490
受限制銀行存款	3,383	64,432	15,718	16,097	71,208
銀行結餘及現金	209,262	388,166	196,641	92,389	90,988
	<u>1,058,443</u>	<u>1,421,378</u>	<u>1,175,695</u>	<u>1,125,256</u>	<u>1,195,016</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	149,980	141,339	177,366	228,431	265,834
預收租金	2,474	8,075	19,525	22,830	22,524
來自預售物業的按金 及預付款項	486,293	738,061	643,230	170,697	142,872
應付股東款項	162,116	168,951	129,098	—	—
應付關聯公司款項	56,400	—	—	—	—
稅項負債	40,543	44,464	100,339	210,824	250,958
銀行借款—一年內到期	77,347	149,020	109,104	123,800	166,808
	<u>975,153</u>	<u>1,249,910</u>	<u>1,178,662</u>	<u>756,582</u>	<u>848,996</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>	<u>368,674</u>	<u>346,020</u>

---

## 財務資料

---

流動資產淨值由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣83.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣171.5百萬元，主要由於流動資產增加，而流動資產增加乃主要由於(i)持作開發以供銷售的租賃土地由截至二零零九年十二月三十一日的零增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣229.1百萬元，(ii)我們的銀行結餘及現金由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣209.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣388.2百萬元，以及(iii)已竣工待售物業由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣136.4百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元所致，已因流動負債增加而部分抵銷，而流動負債淨額增加則主要因(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣486.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣738.1百萬元，以及(ii)短期銀行借款由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣77.3百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣149.0百萬元所致。

我們截至二零一一年十二月三十一日有流動負債淨額人民幣3.0百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日則有流動資產淨值人民幣171.5百萬元。此乃主要由於流動資產減少，而流動資產減少主要由於(i)持作開發以供銷售的租賃土地由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣229.1百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的零，(ii)我們的銀行結餘及現金由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣388.2百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣196.6百萬元，已因流動負債減少而部分抵銷，而流動負債減少乃主要由於(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣738.1百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣643.2百萬元，(ii)短期銀行借款由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣149.0百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣109.1百萬元，以及(iii)應付股東款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣169.0百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣129.1百萬元所致。

我們截至二零一二年六月三十日有流動資產淨值人民幣368.7百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日則有流動負債淨額人民幣3.0百萬元。此乃主要由於流動負債減少所致，而流動負債減少乃主要由於(i)來自預售物業的按金及預付款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣643.2百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣170.7百萬元，及(ii)我們結清應付股東款項人民幣129.1百萬元所致，已因流動資產由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣1,175.7百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣1,125.3百萬元而部分抵銷，而流動資產減少乃主要因為我們的銀行結餘及現金由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣196.6百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣92.4百萬元所致。

### 持作買賣投資

因收購南京金輪房地產，我們於二零一二年六月三十日持有在中國上市的股本證券人民幣8.5百萬元。根據本公司不時採納的投資目標及政策並在其規限下，董事會對本公司資產擁有絕對酌情權，包括收購、出售我們持有的股本證券。我們的財務及會計部門負責(i)審查及評估股本證券投資、(ii)向董事會提供其可合理獲得的資料，以協助董事會組織出售及就潛在撤資向董事會提供建議、(iii)按董事會要求定期為董事會取得本公司有關投資或資

---

## 財務資料

---

產的估值，及(iv)存置任何適用中國法律及法規可能規定有關本公司正當操守的賬目、賬簿及報表記錄。我們計劃在價格較於二零一二年六月三十日上升或下降50%時出售上述所有股本證券。在其他情況下，董事會對該等證券的出售時間及售價擁有絕對酌情權。我們無意於未來進行類似證券投資。

### 受限制銀行存款

我們的部分銀行存款抵押予多家銀行作為我們獲授若干銀行融資的擔保，在此情況下，動用受限制銀行存款(須經銀行批准)僅限於用作相關貸款協議內所載用途，或作為我們的客戶獲授若干按揭貸款的擔保，在此情況下，受限制銀行存款將於銀行自客戶收到相關物業的房屋所有權證作為所獲授按揭貸款的抵押後解除。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的受限制銀行存款分別為人民幣3.4百萬元、人民幣64.4百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣16.1百萬元。截至二零一二年六月三十日，我們概無可供提取的未動用銀行融資。

### 營運資金

截至最後實際可行日期，我們已獲授及動用銀行融資5.0百萬美元作一般企業用途，另獲授人民幣50.0百萬元銀行融資用以開發金輪新都匯，且已動用其中人民幣30.0百萬元，而我們可供提取的未動用銀行融資為人民幣20.0百萬元。

經計及我們可獲取的財務資源，包括全球發售預計所得款項淨額、營運現金流入(主要為我們項目的預售所得款項)及銀行貸款(倘需要)，並在無不可預見情況，董事認為我們有足夠營運資金應付我們自本招股章程日期起至少未來12個月的現時營運需求。

### 財務狀況表若干項目的說明

#### 投資物業

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們分別擁有投資物業人民幣1,910.0百萬元、人民幣2,259.0百萬元、人民幣2,850.0百萬元及人民幣3,208.6百萬元。我們的投資物業由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣1,910.0百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣2,259.0百萬元，乃由於(i)主要因金輪國際廣場的公平值增加人民幣137.0百萬元，於二零一零年我們的投資物業公平值增加人民幣306.9百萬元，及(ii)主要與株洲的金輪時代廣場有關的開發中投資物業施工成本增

---

## 財務資料

---

加人民幣42.1百萬元所致。我們的投資物業由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣2,259.0百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,850.0百萬元，乃由於(i)主要因株洲金輪時代廣場公平值增加人民幣363.9百萬元，以致我們的投資物業於二零一一年的公平值增加人民幣539.9百萬元，及(ii)主要與株洲的金輪時代廣場有關的開發中投資物業施工成本增加人民幣51.1百萬元。我們的投資物業由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,850.0百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣3,208.6百萬元，乃由於(i)我們收購南京金輪房地產，並因而收購其投資物業，及(ii)主要因金輪國際廣場公平值增加人民幣48.0百萬元及金輪時代廣場公平值增加人民幣23.0百萬元，以致我們的投資物業公平值增加人民幣75.0百萬元。我們在中國的投資物業按中期租約持有。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的投資物業賬面值人民幣1,910.0百萬元、人民幣2,259.0百萬元、人民幣1,844.0百萬元及人民幣1,896.0百萬元分別抵押予銀行，以擔保我們獲授的若干銀行融資。

### 已竣工待售物業

已竣工待售物業包括於各財政期末仍未出售的已竣工物業，乃按成本及可變現淨值的較低者列值。成本由未出售物業應佔的土地及樓宇總成本分攤釐定。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們分別擁有已竣工待售物業人民幣136.4百萬元、人民幣206.3百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣187.7百萬元。由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣136.4百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元，乃主要由於揚州的金輪星城及金輪國際廣場的部分由開發中物業轉撥至已竣工待售物業，已因出售金輪國際廣場的已竣工物業而部分抵銷。由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣206.3百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣153.8百萬元，乃主要由於出售揚州的金輪星城已竣工物業所致。由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣153.8百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣187.7百萬元，乃主要由於金輪時代廣場由開發中物業轉撥至已竣工待售物業所致，已因出售金輪時代廣場、金輪國際廣場及金輪星城的已竣工待售物業而部分抵銷。

## 財務資料

下表載列截至所示日期已竣工待售物業按項目劃分的賬面值明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>商用</b>				
金輪國際廣場	136,366	97,591	87,626	66,831
金輪華爾茲	—	6,701	793	—
金輪時代廣場	—	—	—	10,144
金輪星城	—	1,049	1,049	1,049
	<u>136,366</u>	<u>105,341</u>	<u>89,468</u>	<u>78,024</u>
<b>住宅</b>				
金輪時代廣場	—	—	—	69,437
金輪星城	—	100,926	64,291	40,276
	—	<u>100,926</u>	<u>64,291</u>	<u>109,713</u>
<b>總計</b>	<u><u>136,366</u></u>	<u><u>206,267</u></u>	<u><u>153,759</u></u>	<u><u>187,737</u></u>

### 開發中待售物業

開發中待售物業為我們已取得相關土地使用權證及施工許可證的物業。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們分別擁有開發中待售物業人民幣531.4百萬元、人民幣410.7百萬元、人民幣717.3百萬元及人民幣701.9百萬元。我們的開發中待售物業於往績記錄期內變動，乃主要由於開始施工及項目竣工的時序所致。已竣工及未交付物業由開發中待售物業轉撥至已竣工待售物業。由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣531.4百萬元減至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣410.7百萬元，乃主要由於揚州的金輪星城一期竣工所致。由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣410.7百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣717.3百萬元，乃主要由於金輪星城二期、金輪時代廣場、金輪星光名座及南京翡翠名園開始施工所致。由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣717.3百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣701.9百萬元，乃主要由於金輪時代廣場由開發中物業轉撥至已竣工待售物業所致，已因金輪新都匯、金輪星光名座及南京翡翠名園開始施工而部分抵銷。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的開發中待售物業按項目劃分的賬面值明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>商用</b>				
金輪星光名座	—	—	93,355	119,533
南京翡翠名園	—	—	32,403	42,079
金輪華爾茲	93,313	—	—	—
金輪時代廣場	26,844	42,030	83,558	—
金輪新都匯	—	—	—	126,207
金輪星城	—	—	10,765	60,207
	<u>120,157</u>	<u>42,030</u>	<u>220,081</u>	<u>348,026</u>
<b>住宅</b>				
金輪星光名座	—	—	46,738	59,843
南京翡翠名園	—	—	78,432	101,851
金輪時代廣場	121,720	190,581	245,370	—
金輪新都匯	—	—	—	59,769
金輪星城	289,479	178,077	126,699	132,404
	<u>411,199</u>	<u>368,658</u>	<u>497,239</u>	<u>353,867</u>
<b>總計</b>	<u><u>531,356</u></u>	<u><u>410,688</u></u>	<u><u>717,320</u></u>	<u><u>701,893</u></u>

### 貿易及其他應收款項

下表載列於下列所示日期我們的貿易及其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	7,819	4,335	5,091	5,464
其他應收款項 及預付費用	5,122	7,621	8,728	12,808
給予承包商的墊款	47,964	44,609	21,559	25,533
按金	1,973	2,157	847	842
其他預付稅項	20,356	32,958	36,667	9,826
	<u>83,234</u>	<u>91,680</u>	<u>72,892</u>	<u>54,473</u>



## 財務資料

根據相關租賃協議的條款，一般須於租約開始日期前30天內支付租金。

我們的貿易應收款項主要包括就自有投資物業及轉租物業應收租金，以及就出售物業客戶透過信用卡支付按金的應收信貸及公司的款項。

下表載列截至所示日期我們的應收租金：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	3,346	1,065	4,638	2,849

我們為向我們購買物業的客戶制定的信貸政策很大程度上反映在我們與客戶訂立的買賣協議內。向我們購買物業的客戶一般須於簽訂買賣協議時或之前支付不可退還的初步按金(例如人民幣30,000元)。倘該等客戶須申請銀行按揭貸款，則彼等一般會於簽訂買賣協議時另支付首付款及其後為餘下的購買價申請按揭貸款。

我們的貿易及其他應收款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣83.2百萬元增至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣91.7百萬元。該增長主要由於主要由株洲金輪房地產預付的其他稅項增加所致，已因給予承包商的墊款減少及貿易應收款項減少而部分抵銷。於往績記錄期內，我們有其他預付稅項，因為根據中國法律及法規，當我們開始預售物業時須預付營業稅。我們的貿易及其他應收款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣91.7百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣72.9百萬元。該減少主要由於給予承包商的墊款由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣44.6百萬元減至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣21.6百萬元。我們給予承包商的墊款主要與我們向建築承包商及分包商支付的預付款項有關。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，我們向承包商支付的墊款整體減少，乃主要由於在開始房地產開發後預付款項確認為存貨或投資物業所致。我們的貿易及其他應收款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣72.9百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣54.5百萬元，乃主要由於其他預付稅項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣36.7百萬元減至截至二零一二年六月三十日的人民幣9.8百萬元。其他預付稅項減少乃主要由於株洲金輪房地產於截至二零一二年六月三十日止六個月確認其他預付稅項為營業稅，而預售金輪時代廣場物業單位收取的按金及預付款項則於同期確認為收益。

## 財務資料

截至所示日期我們的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	7,819	3,862	2,987	4,536
31至60天	—	—	818	—
61至180天	—	—	740	651
180至365天	—	380	453	—
一年以上	—	93	93	277
	<u>7,819</u>	<u>4,335</u>	<u>5,091</u>	<u>5,464</u>

於截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均貿易應收款項週轉天數分別為四天、五天、三天及一天，而有關天數符合我們所授出的信貸期。平均貿易應收款項週轉天數乃按年／期初及年／期末貿易應收款項結餘的平均數除以年／期內相應收益，再乘以該年度／期間天數計算得出。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零零九年十二月三十一日止年度的四天增至截至二零一零年十二月三十一日止年度的五天，乃主要由於收益由二零零九年的人民幣493.8百萬元減至二零一零年的人民幣483.5百萬元。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零一零年十二月三十一日止年度的五天減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的三天，乃主要由於收益由二零一零年的人民幣483.5百萬元增至二零一一年的人民幣524.5百萬元。我們的平均貿易應收款項週轉天數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的三天減至截至二零一二年六月三十日止六個月的一天，乃主要由於收益由二零一一年的人民幣524.5百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣662.4百萬元。

於評估物業租賃及經營管理業務中應收物業租戶的貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮物業租戶信貸質素的任何變化。我們根據經參考物業租戶的過往違約記錄及其目前財務狀況釐定的估計不可收回金額確認呆賬應收款項的撥備。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就貿易應收款項確認減值虧損人民幣1.1百萬元，與我們的物業租賃及經營管理業務的不可收回金額有關。

截至二零一二年十月三十一日，我們截至二零一二年六月三十日的貿易應收款項中的人民幣4.5百萬元或82.3%已經清償。

## 財務資料

### 持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項

截至二零零九年十二月三十一日，我們的租賃土地使用權預付款項為人民幣80.4百萬元，支付該筆款項以便為我們的南京翡翠名園項目獲取土地。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日，我們並無持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項。我們持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項為人民幣60.0百萬元，支付該筆款項乃為獲取株洲的一幅土地。

### 貿易及其他應付款項

下表載列於下列所示日期我們的貿易及其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	122,836	113,799	138,216	199,381
按金	7,597	11,007	20,568	15,729
其他應付稅項	4,272	2,463	4,832	2,053
其他應付款項及應計開支	15,275	14,070	13,750	11,268
	<u>149,980</u>	<u>141,339</u>	<u>177,366</u>	<u>228,431</u>

我們的貿易及其他應付款項由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣150.0百萬元減至截至二零一零年十二月三十一日的人民幣141.3百萬元。該減少乃主要由於貿易應付款項減少所致，已因所收取按金增加而部分抵銷。我們的貿易及其他應付款項由截至二零一零年十二月三十一日的人民幣141.3百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日的人民幣177.4百萬元。該增加乃主要由於貿易應付款項及已收取按金增加所致。我們的貿易及其他應付款項由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣177.4百萬元增至截至二零一二年六月三十日的人民幣228.4百萬元，乃主要由於貿易應付款項增加所致，與我們的房地產開發業務持續增長相符。在截至二零一二年六月三十日我們的貿易應付款項人民幣199.4百萬元中，應付南京地鐵作為總代價一部分的貿易應付款項人民幣35.7百萬元，將會根據我們就向南京地鐵收購金輪新都匯土地支付代價協定的償付條款，透過向南京地鐵交付我們金輪新都匯部分已竣工物業單位償付。經考慮南京的土地成本及經濟發展趨勢，董事相信南京地鐵已因房地產升值的潛在利益而接受該安排。

## 財務資料

我們大部分貿易應付款項的信貸期為60天。截至所示日期我們的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	67,185	77,175	123,139	145,509
61至180天	24,090	18,745	2,514	6,913
180至365天	19,073	12,502	11,961	38,899
1年以上	12,488	5,377	602	8,060
	<u>122,836</u>	<u>113,799</u>	<u>138,216</u>	<u>199,381</u>

截至二零零九年、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二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均貿易應付款項週轉天數分別為205天、126天、162天及89天。平均貿易應付款項週轉天數乃按年／期初及年／期末貿易應付款項結餘的平均數除以年／期內相應銷售成本，再乘以該年度／期間天數計算得出。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零零九年十二月三十一日止年度的205天減至截至二零一零年十二月三十一日止年度的126天，乃主要由於我們的銷售成本增加所致。該增加乃主要由於金輪星城及金輪華爾茲開始銷售，使我們所有已售出物業的總建築面積由二零零九年的28,152平方米增至二零一零年的67,305平方米所致，已因金輪國際廣場已售出的總建築面積由二零零九年的28,152平方米減至二零一零年的6,355平方米而部分抵銷。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零一零年十二月三十一日止年度的126天增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的162天，乃主要由於我們的銷售成本減少所致。該減少乃主要由於我們所有已售出物業的總建築面積由二零一零年的67,305平方米減至二零一一年的62,561平方米所致。我們的平均貿易應付款項週轉天數由截至二零一一年十二月三十一日止年度的162天減至截至二零一二年六月三十日止六個月的89天，乃主要由於我們已售出的總建築面積由二零一一年的62,561平方米增至截至二零一二年六月三十日止六個月的73,456平方米而令我們的銷售成本增加所致。於往績記錄期內，我們的平均貿易應付款項週轉天數一般長於承包商及供應商向我們授予的一般信貸期60天，乃主要由於我們的貿易應付款項一般包括合約價5%至15%作為保證金的保留金。該保留金將於有關保證期間屆滿時付予分包商或供應商。

## 財務資料

### 來自預售物業的按金及預付款項

我們在綜合資產負債表內將預售物業所得款項記錄為流動負債項下來自預售物業的按金及預付款項。我們於已完成相關物業的施工(以自相關部門獲得竣工驗收備案證明為憑證)並將相關物業交付予買方時方會將該等預售所得款項確認為收益。根據有關中國法規，預售所得款項已存入一個指定銀行賬戶。存放預售所得款項的銀行會監控所得款項用途，以確保用於符合相關法規的相關項目或其他用途。於二零零九年，我們來自預售物業的按金及預付款項人民幣486.3百萬元主要歸因於金輪星城。於二零一零年，我們就預售物業收取的按金人民幣738.1百萬元主要歸金輪時代廣場及金輪星城。於二零一一年，我們就預售物業收取的按金人民幣643.2百萬元主要歸株洲的金輪時代廣場。下表載列於所示日期預售項目收取的按金及預付款項的明細：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>商用</b>					
金輪國際廣場	49,246	13,354	868	9,295	—
金輪華爾茲	69,790	—	—	—	—
金輪時代廣場	—	158,020	215,434	—	—
	<u>119,036</u>	<u>171,374</u>	<u>216,302</u>	<u>9,295</u>	<u>—</u>
<b>住宅</b>					
金輪星城	357,908	344,075	106,555	129,217	5,792
金輪時代廣場	9,349	222,612	320,373	32,185	25,474
南京翡翠名園	—	—	—	—	111,606
	<u>367,257</u>	<u>566,687</u>	<u>426,928</u>	<u>161,402</u>	<u>142,872</u>
<b>總計</b>	<u><b>486,293</b></u>	<u><b>738,061</b></u>	<u><b>643,230</b></u>	<u><b>170,697</b></u>	<u><b>142,872</b></u>

## 財務資料

下表列示我們截至二零一二年六月三十日開發中待售物業於二零一二年七月一日至二零一二年十月三十一日期間的預售資料：

	二零一二年七月一日至 二零一二年十月三十一日	
	合約總價	預售所得 款項總額
	人民幣千元	人民幣千元
<b>商用</b>		
金輪國際廣場	—	—
金輪華爾茲	—	—
金輪時代廣場	—	—
金輪星城	—	—
	—	—
<b>住宅</b>		
金輪時代廣場	25,909	16,189
金輪星城	23,166	16,244
南京翡翠名園	221,104	111,606
	270,179	144,039
<b>總計</b>	<b>270,179</b>	<b>144,039</b>

### 應收一間關聯公司款項

於往績記錄期內，我們應收一間關聯公司款項指給予南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有）的墊款。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的全部股權，該項收購已於二零一二年六月完成。於完成後，南京金輪房地產成為我們的全資附屬公司，故不會有任何與南京金輪房地產有關聯的應收一間關聯公司款項。應收南京金輪房地產的款項為無抵押及非貿易性質。該款項於二零一零年及二零一一年十二月三十一日呈列為非流動資產。於報告期間末，該款項按攤銷成本列賬，實際年利率為8.1%及8.78%。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日 止六個月
股本回報率 <sup>(1)</sup>	20.6%	17.9%	24.7%	7.8%
流動比率 <sup>(2)</sup>	1.09	1.14	1.00	1.49
淨債務與權益比率 <sup>(3)</sup>	13.1%	9.6%	12.4%	15.0%
資產負債比率 <sup>(4)</sup>	44.7%	43.7%	28.1%	18.5%

附註：

- (1) 純利／總權益×100%。根據截至二零一二年六月三十日止六個月的純利，這不適用於計算股本回報率。
- (2) 流動資產／流動負債。
- (3) 淨債務／總權益×100%；淨債務包括短期借款及長期借款減現金及現金等價物。
- (4) 總債務／總權益×100%；總債務包括短期借款、長期借款、應付股東款項及應付關聯公司款項。

於往績記錄期內股本回報率的波動，乃主要由於我們於相關期間內的純利水平（部分取決於我們於相關期間我們的開發中及待售物業的組合及時間）所致。我們於二零一一年的股本回報率較高，主要由於我們的投資物業公平值收益以及因我們的物業的平均售價較高而令我們的房地產開發業務的收益增加以及所售總建築面積增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的股本回報率低於二零零九年、二零一零年及二零一一年，主要由於我們重組及投資物業公平值收益減少導致總權益增加。

我們的流動比率由二零零九年的1.09增至二零一零年的1.14，乃主要由於二零一零年的待售物業數目增加以及我們的銀行結餘及現金增加。我們的流動比率於二零一一年減少至1.00，乃主要由於我們的銀行結餘及現金減少所致。

我們的淨債務與權益比率變動，乃由於往績記錄期內我們的淨債務變動及我們的總權益整體增長所致。

## 財務資料

### 債項

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年十月三十一日，我們有下列未償還銀行及其他借款：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>應付關聯公司款項</b>					
南京金輪房地產	39,900	—	—	—	—
南京新博思文化 傳播有限公司	8,500	—	—	—	—
南京世藝佳營銷管理 諮詢有限公司	8,000	—	—	—	—
	<u>56,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>應付股東款項</b>	162,116	168,951	129,098	—	—
<b>有抵押銀行借款</b>					
於一年內	77,347	149,020	109,104	123,800	166,808
於一年後兩年內	71,600	111,600	101,800	121,200	203,300
於兩年後五年內	237,800	284,800	242,800	244,060	116,600
	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>
<b>總計</b>	<b><u>605,263</u></b>	<b><u>714,371</u></b>	<b><u>582,802</u></b>	<b><u>489,060</u></b>	<b><u>486,708</u></b>
<b>銀行借款分析如下：</b>					
有擔保銀行借款 <sup>(1)</sup>	278,800	363,000	336,200	372,801	363,100
無擔保銀行借款	107,947	182,420	117,504	116,259	123,608
	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>	<u>486,708</u>
<b>總計</b>	<b><u>386,747</u></b>	<b><u>545,420</u></b>	<b><u>453,704</u></b>	<b><u>489,060</u></b>	<b><u>486,708</u></b>

附註：

- (1) 於二零一二年十月三十一日，該等銀行借款乃由本公司若干董事及若干由王氏家族全資擁有的公司提供擔保。該等擔保將於上市後解除。



## 財務資料

我們於往績記錄期內的銀行及其他借款以人民幣計值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣605.3百萬元、人民幣714.4百萬元、人民幣582.8百萬元及人民幣489.1百萬元。我們的銀行及其他借款於二零零九年至二零一零年增加，乃主要由於我們的業務擴充及我們的房地產開發的融資需求不斷增長。我們銀行借款的實際利率範圍如下：

	截至十二月三十一日			截至	截至
				六月三十日	十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	%	%	%	%	%
定息銀行借款	—	5.36	5.36	5.36	2.08及5.36
浮息銀行借款	5.76至8.69	5.40至6.62	5.85至7.94	5.65至7.45	5.65至7.94

我們的所有未償還銀行借款均以我們的物業作抵押，包括土地及樓宇、投資物業、開發中待售物業及已竣工持作待售物業。

應付關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。該款項為非貿易性質及由於關聯公司墊款產生。

應付股東款項以美元計值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應付股東款項分別為人民幣162.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣129.1百萬元。上述款項為無抵押、免息及按要求償還。於往績記錄期內的非貿易款項乃因股東墊款產生。上述款項為非貿易性質及已於二零一二年六月三十日前透過資本化結清。

截至二零一二年十月三十一日，我們就我們預售物業的按揭貸款的未償還擔保為人民幣224.4百萬元。此外，本集團因未有遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元。有關上述或然負債的詳情，請參閱下文「或然負債」。

除上文所述者外，截至二零一二年十月三十一日，我們並無任何已發行或同意將予發行之未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃、租購承擔或擔保。

## 財務資料

截至最後實際可行日期，我們已獲授及動用銀行融資5.0百萬美元作一般企業用途，另獲授人民幣50.0百萬元銀行融資用以開發金輪新都匯，且已動用其中人民幣30.0百萬元，而我們可供提取的未動用銀行融資為人民幣20.0百萬元。

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，(i)我們並無違反任何財務契諾或遭到任何連帶拖欠貸款；及(ii)除我們自發償還銀行借款人民幣250.0百萬元以節省融資成本外，我們並無於任何其他銀行貸款到期日前償還該等銀行貸款。

### 關聯方交易

本招股章程附錄一所載會計師報告附註38披露我們於往績記錄期內與關聯方訂立的重重大交易。所有關聯方交易將於全球發售後終止。董事相信，我們按一般商業條款及於我們的一般業務過程中進行該等關聯方交易。於往績記錄期內，有關關聯方交易根據相關協議的條款支銷。

### 經營租賃承擔

本集團作為承租人

下表載列於所示日期我們的不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款承擔：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	—	5,801	5,801
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	18,129	24,800
於第五年後	—	—	68,791	59,220
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>92,721</u>	<u>89,821</u>

截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的經營租賃承擔均與我們向南京地鐵租賃新街口地鐵商場有關。

## 財務資料

本集團作為出租人

於各報告期末，我們已與租戶訂約以收取下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	37,704	44,720	69,449	71,055
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	99,992	111,029	135,984	155,822
於第五年後	35,414	25,871	35,614	33,973
	<u>173,110</u>	<u>181,620</u>	<u>241,047</u>	<u>260,850</u>

### 資本承擔

下表載列於所示日期我們的合約承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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
就下列各項已訂約 但未於財務資料 撥備的承擔：					
— 建設開發中待售物業	236,000	208,000	125,000	280,000	186,239
— 建設開發中投資物業	45,000	35,000	—	44,000	24,900
— 建設自用物業	21,000	21,000	3,000	15,000	7,189
— 持作開發以供銷售 的土地					98,624
就以下項目已批准 但未訂約的承擔：					
— 持作開發以供銷售的 租賃土地	—	—	—	60,000	60,000
	<u>302,000</u>	<u>264,000</u>	<u>128,000</u>	<u>399,000</u>	<u>376,952</u>

我們的合約承擔即我們就我們項目的施工向第三方建築公司作出的承擔。

## 財務資料

### 資本開支

於往績記錄期內，我們的資本開支主要有關收購土地使用權、建設我們的投資物業以及購買物業、廠房及設備。下表載列於所示期間我們的資本開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收購土地使用權	80,431	229,074	—	—
建設投資物業	41,817	42,100	51,081	—
購買物業(包括轉撥 自己竣工持作待售 物業)、廠房及設備	34,257	9,523	23,834	4,524
<b>總計</b>	<b>156,505</b>	<b>280,697</b>	<b>74,915</b>	<b>4,524</b>

### 或然負債

就預售開發中住宅物業而言，我們一般就客戶的按揭貸款向銀行提供擔保以撥付客戶購買住宅物業的款項。我們的擔保於銀行收到客戶有關物業的房屋所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何上述買家於各擔保期內拖欠按揭付款，則銀行可能要求我們償還該違約買家按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日以及二零一二年十月三十一日，我們就我們預售物業的按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣137.4百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣185.1百萬元、人民幣210.3百萬元及人民幣224.4百萬元。於往績記錄期內，我們並無遇到有關該等按揭貸款的任何重大拖欠。

此外，於二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年十月三十一日，我們因未有遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元。

我們確認，除本招股章程披露者外，自二零一二年十月三十一日以來，我們的債項或或然負債概無重大變動。

## 財務資料

### 資產負債表外承擔及安排

除本招股章程內披露者外，我們並無訂立任何資產負債表外擔保或其他承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或與我們從事租賃或對沖或研發或其他服務的任何非綜合實體中擁有任何權益。

### 有關市場風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們定期管理及監控該等風險，以確保及時有效實施適當措施。

### 外匯風險

我們大部分主要附屬公司經營所在的主要經濟環境為中國，而其功能貨幣為人民幣。然而，我們的若干現金及現金等價物及應付股東款項以美元計值。港元的外匯風險對我們並不重大，原因為我們僅少部分現金及現金等價物及交易乃以港元計值。

於報告日期我們以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元	2,258	5,580	1,329	4,797
負債				
美元	162,116	168,951	129,098	—

我們目前並無外幣對沖政策，但管理層會監控外匯風險及在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 利率風險

我們的現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款有關。我們的公平值利率風險主要與定息銀行借款有關。我們目前並無專門政策管理我們的利率風險，但會於日後密切監控利率風險。

### 信貸風險

導致我們因對手方未履行責任而蒙受財務損失的最大信貸風險乃因以下各項引致：

- (a) 於各報告期末綜合財務狀況表載列的各項已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 有關本集團發行的財務擔保的或然負債金額。

我們的貿易應收款項並無高度集中的信貸風險，風險均分散至中國眾多客戶。

我們一般就客戶融資購買其物業的按揭貸款向銀行提供擔保。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，則銀行可能要求我們償還貸款的未償還金額及任何相關應計利息。在此情況下，我們可沒收客戶的按金及轉售物業以收回我們應付銀行的任何金額。就此而言，我們認為我們的信貸風險已大幅降低。

我們的銀行結餘有的信貸風險集中情況。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們約83%、77%、53%及71%的銀行結餘分別存放於4、3、1及3間銀行，即於每間銀行的存款結餘超過受限制銀行存款及銀行結餘總額的10%。該等流動資金的信貸風險有限，因為對手方為位於中國的國有銀行或國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

我們的應收南京金輪房地產（當時由王氏家族全資擁有）款項有信貸風險集中情況。於二零一二年一月十六日，我們與王氏家族訂立協議，向王氏家族收購於南京金輪房地產的全部股權，作為重組的一部分，該收購已於二零一二年六月完成。於重組完成後，南京金輪房地產已成為我們其中一間全資附屬公司。我們相信此方面的信貸風險並不重大。

### 流動資金風險

我們已就短期融資及流動資金管理需求建立合適的流動資金風險管理框架。我們透過維持銀行融資及持續監控預期及實際現金流量來管理流動資金風險。

### 股息政策

本公司自註冊成立日期起並無派付或宣派任何股息。

於重組前，金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時的股東宣派及派付股息人民幣54.1百萬元。由於相關資料就本招股章程而言並無意義，故並無呈列股息比率及符合資格獲派股息的股份數目。

於全球發售完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。派付股息的建議須待董事會酌情釐定，而於全球發售後，宣派任何年度末期股息將須獲得股東批准。董事於日後經考慮我們的業務、盈利、財務狀況、現金需求及供應、資本開支及未來發展需求以及其於當時認為相關的其他因素後可建議派付股息。宣派及派付任何股息以及股息的金額將受(其中包括)我們的章程文件及開曼群島公司法所規限，包括本公司股東的批准。日後宣派任何股息未必反映我們過往宣派的股息，並將由董事全權酌情決定。

未來派付股息亦會取決於是否獲得我們的中國附屬公司所派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利中派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。根據中國法律，外資企業亦須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息分派。倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或因我們或我們的附屬公司及聯營公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券或其他協議中的任何限制契諾，我們的附屬公司分派股息亦可能受到限制。

此外，根據上述限制，並在無任何可能影響可供派發儲備金額的情況下(無論是否因虧損或其他情況)，董事會現擬向股東分派不少於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年我們的可供分派溢利(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)的30%作為股息。董事將就股份以港元宣派每股股息(如有)，而我們將以港元派付該等股息。

---

## 財務資料

---

### 可分派儲備

截至二零一二年六月三十日，本公司可分派儲備(即我們截至二零一二年六月三十日的資本儲備人民幣698.2百萬元)的可供分派款項為人民幣698.2百萬元。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

根據本集團的會計政策，投資物業以公平值列賬。因此，計入以下截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利預測，乃董事估計的截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)人民幣56.25百萬元。截至二零一二年十二月三十一日投資物業的實際公平值及截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業其後的任何公平值增加或減少可能與現時的估計有重大差異，因其取決於(其中包括)截至二零一二年十二月三十一日的市況及/或非本集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公平值的實際增加或減少與董事現時估計的金額不同，有關差異將令本公司權益持有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的本集團綜合溢利增加或減少。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
加：截至二零一二年十二月三十一日止年度 投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)	人民幣56.25百萬元
本公司擁有人應佔綜合純利預測	不少於人民幣 270.18百萬元
未經審核備考每股基本盈利預測 <sup>(1)</sup>	人民幣0.15元

附註：

- (1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測(有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節)及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算(假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一



## 財務資料

日完成)，且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟現以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止  
年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前  
綜合純利預測 不少於人民幣  
213.93百萬元

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前  
未經審核備考每股基本盈利預測 人民幣0.12元

### 投資物業的敏感度分析

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增/減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年及二零一一年六月三十日及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約6.0%及5.4%及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一一年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六

## 財務資料

月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及規管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動的敏感度分析並無意義。

### 未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載列於此以說明全球發售對我們於二零一二年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一二年六月三十日發生。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映於二零一二年六月三十日或於全球發售後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值編製並作出下列調整。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於 二零一二年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值		本公司擁有人 應佔本集團未經 審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元 <sup>(4)</sup>
根據發售價每股發售 股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776		1.73	2.13
根據發售價每股發售 股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784		1.79	2.20

附註：

- (1) 於二零一二年六月三十日本公司擁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所載會計師報告。

---

## 財務資料

---

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃於扣除本公司應付有關全球發售的包銷費用及其他相關開支(不包括已於二零一二年六月三十日前入賬的上市相關開支約人民幣9.0百萬元)後,按全球發售將予發行的450,000,000股股份及發售價每股發售股份1.38港元及每股發售股份1.72港元(即訂明發售價範圍的下限及上限)計算,當中並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。全球發售所得款項估計淨額已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由港元轉換為人民幣。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元,反之亦然,或根本無法兌換。
- (3) 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後預期將予發行的1,800,000,000股股份計算,當中並無計及因根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份,或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由人民幣轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元,反之亦然,或根本無法兌換。
- (5) 將本招股章程附錄四所載物業權益估值與本集團於二零一二年九月三十日的物業權益賬面值比較,本集團有估值盈餘淨額約人民幣144.2百萬元,惟並無計入上述本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。我們的物業權益估值盈餘不會計入本集團日後的綜合財務報表。倘估值盈餘計入我們的綜合財務報表,則每年將產生額外折舊開支約人民幣5,233,000元。

### 物業權益及物業估值報告

我們的物業權益截至二零一二年九月三十日的價值已由獨立物業估值師世邦魏理仕估值為人民幣5,180.0百萬元。錄得重估盈餘淨額,即物業市值高於截至二零一二年六月三十日的賬面值的金額(經就於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間所收購或出售的物業進行調整)。有關我們的物業權益的其他詳情以及世邦魏理仕所編製該等物業權益的函件及估值證書全文載列於本招股章程附錄四。

## 財務資料

根據上市規則第5.07條規定，披露我們應佔的物業權益截至二零一二年九月三十日的估值與截至二零一二年六月三十日我們的綜合財務狀況表中該等物業權益的對賬如下：

	人民幣百萬元
截至二零一二年六月三十日的賬面淨值	
計入物業、廠房及設備的樓宇	102.0
開發中物業	701.9
已竣工待售物業	187.7
投資物業	3,208.6
於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間的變動 <sup>(1)</sup>	3.5
於二零一二年九月三十日的賬面淨值	4,203.7
估值盈餘	976.3
於二零一二年九月三十日的估值	5,180.0

附註：

- (1) 於二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日期間的變動主要指開發中物業及投資物業施工產生的成本人民幣85.6百萬元，已由銷售已竣工物業、折舊及攤銷所抵銷。

### 無重大不利變動

我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利，將較截至二零一二年六月三十日止六個月減少超過50%。董事確認，自二零一二年六月三十日(即我們的最近期經審核財務報表編製日期)以來，直至本招股章程日期，我們的財務或營運狀況或前景概無其他重大不利變動。

### 上市規則第十三章規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況可導致我們的股份於香港聯交所上市後將須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出披露。