

## 財務資料

閣下須將以下有關經營業績及財務狀況的討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載於及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務報表連同相關附註一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計準則。閣下應閱讀本文件附錄一會計師報告全文，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因眾多因素(包括本文件「風險因素」一節所載的因素)導致與前瞻性陳述所討論者有重大差別。

### 概覽

我們在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。我們是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。我們所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，我們主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。我們亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。此外，我們透過自身的物業管理公司向我們的商住客戶提供物業管理服務。

### 呈列基準

根據重組(詳見本文件「歷史、重組及集團架構」一節及本文件「附錄七—法定及一般資料」一節)，本公司於二零一一年九月九日成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

本集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成本集團的附屬公司的業績、權益變動及現金流，並按猶如現有集團架構於往績記錄期或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以較短期間為準)已一直存在編製。已編製於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日本集團的綜合財務狀況表以呈列本集團於各日期的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

所有集團內公司間重大交易及結餘已於合併賬目時撇銷。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項因素並非我們所能控制。部分主要因素包括如下：

#### 中國的經濟增長、城市化速度及房地產需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平一直是市場對物業需求日漸增加的主要動力。在中國經濟發展現階段，中國房地產行業很大程度上依賴中國整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提升及從而引致的物業需求。我們認為中國的城市化進程及整體經濟增長對我們業務的持續增長尤為重要。中國的城市化進程及整體經濟增長將繼續受眾多宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟及世界市場的變動，以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。

#### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

我們的業務及經營業績一直及將繼續受到中國監管環境、中國政府的政策及中國政府對房地產開發及相關行業頒佈的政策及措施所影響。近年來，中國政府已實施一系列旨在控制房地產市場的措施。中國政府已實施不同限制性措施抑制房地產市場的投機活動，並增加價格實惠住宅物業的供應。中國政府不時調整或出台宏觀經濟調控政策，透過監管鼓勵或限制私人房地產市場的發展，其中包括土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項方面的政策。中國政府調控貨幣供應、信貸額度及固定資產的措施亦對我們的業務及經營業績構成直接影響。中國政府或推行可能影響我們的融資能力，以及我們可能為房地產開發提供資金的途徑的措施。該等及其他措施令中國整體經濟受到影響，並對多個行業構成不同程度影響。

於二零一零年及二零一一年，為應對全國房地產價格的不斷上漲，中國政府頒佈新政策並採取新措施遏制房地產市場的投機行為，並對房地產開發商實行更嚴格的規定。有關相關中國法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響，且中國政府可能採取進一步措施減慢房地產行業的增長」一節。該等新措施包括提高最低首付規定、購買物業的限制及增加按揭融資的銀行借貸利率等。由於我們的大部分客戶依賴按揭

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

融資購買我們的物業，中國政府實施的旨在限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的收益造成不利影響。中國在房地產行業方面的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

### 以合理價格收購優質土地的能力

我們的經營業績及持續增長將取決於我們按能夠獲得合理回報的價格取得優質開發用地的能力。根據我們目前的計劃，我們認為我們的土地儲備足以應付未來數年的房地產開發需求。由於中國經濟持續增長且對住宅物業的需求仍相對強勁，我們預期，房地產開發商之間就適合房地產開發的土地的競爭將仍然激烈。此外，中國政府土地供應政策及實施措施可能進一步加劇中國房地產開發商在土地方面的競爭。例如，就出讓國有土地使用權採用的公開投標、拍賣及掛牌出售等法定方式可能加劇開發用地方面的競爭，從而令土地收購成本增加。再者，於二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付比例提高至50%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在少數情況下除外。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流以及我們就營業取得合適土地的能力構成重大不利影響。

### 房地產開發的時間和用時長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。土地收購和支付建築成本需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，開發商在任何一段特定時期內可進行的房地產開發項目數目受到限制。在進行任何預售前，房地產開發竣工可能需時數月或多年甚至更長的時間。根據我們確認收益的會計政策，儘管房地產預售為我們在預售期間帶來正現金流，但並無確認房地產的銷售收益，直至房地產開發已竣工並已交付予買家。由於房地產交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績可能於不同期間出現重大差異。

### 預售

預售構成我們在項目發展過程中經營現金流的最重要來源。中國法律允許我們在符合若干規定後預售未竣工物業，並要求我們將預售所得款項用作發展項目的資金。更多詳情請參閱本文件「業務－房地產開發－銷售及營銷」一節。預售產生的現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們各個項目的開發時間表、中國政府對預售施加的限制、我們的買家可取得及可負擔的按揭融資、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

等。此外，我們預售物業產生的現金流減少，將令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本並影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

### 融資渠道及成本

房地產開發需要龐大的資本投資，以供土地收購及建築之用，並可能須經過多月甚或多年時間，才可產生正現金流。於往績記錄期內，我們主要以內部資金、銀行借款及信託融資為經營業務提供資金。

我們的融資能力及融資成本亦受中國政府不時限制房地產開發融資的影響。就銀行貸款而言，我們極易受到中國人民銀行所採納有關限制銀行貸款(尤其是限制房地產開發商取得融資的能力)的任何規定或措施的影響。由於中國商業銀行的貸款利率與中國人民銀行所公佈的基準貸款利率掛鉤，故我們預期基準貸款利率的任何增加總體上將增加我們的借款成本。有關詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響」一節。

我們於往績記錄期內不時向中國多家信託公司取得有抵押信託融資。與銀行貸款相比，信託融資在可獲得性方面一般更為靈活。提取銀行貸款通常取決於實際建設進度，而信託融資的提取則可經相關信託公司同意後一次性付清或分多期付款。然而，該等信託融資安排所涉的融資成本一般高於銀行貸款。有關詳情，請參閱本文件「業務－經營現金流及融資計劃」一節。概不保證我們能於將來有需要時訂立或以有利條款訂立該等安排。

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二零一二年六月三十日，我們根據國際財務報告準則計算的尚未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。由於我們於綜合財務報表中將借款成本撥充資本，利率上調對融資成本的影響可能不會立即顯現。於物業項目完成及物業交付予買家後，相關物業的資本化利息開支將於我們的綜合全面收益表內確認為銷售成本。

### 地點及產品組合

我們物業項目的地點及物業種類是影響我們經營業績的重要因素。我們於過往，及擬於日後主要從銷售物業及租金收入賺取收益。因此，我們的經營業績及經營所得現金來源和金額在不同期間的差距可能會很大，這須視乎我們已售或租賃的竣工物業的類型及建築面積而定。我們的經營業績及現金流亦將視乎我們在出售或租出我們的物業時的市場需



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

求、我們房地產開發項目的售價，及我們投資物業的租用率及佔用率而有所變動，而此等因素亦視乎當地市價而定；而當地市價則視乎當地供求狀況以及開發的房地產類型而定。

### 建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。建築成本波動乃由於鋼材及水泥等主要建築材料價格波動所致。我們的毛利直接受建築成本的影響。

絕大部分建築材料成本在與相關承包商結賬時，作為承包商費用一部分入賬。倘建築材料成本增幅超過預期，承包商可能要求透過增加承包商費用將成本轉嫁我們。倘我們未能將因此增加的建築成本轉嫁予我們的客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。再者，由於我們通常在竣工前預售物業，倘於預售後建築成本增加，我們可能無法將增加的成本轉嫁客戶。

### 我們投資物業的價值

我們保留商用物業的部分建築面積的所有權，供租賃之用。在我們的綜合財務狀況表內，我們的投資物業於各財務狀況表日期以獨立物業估值師的估值為基準按公平值列作非流動資產。持作出售物業轉撥至投資物業時公平值變動的收益於有關轉讓後入賬列作公平值收益。因投資物業公平值變動所產生的損益於我們的綜合全面收益表列作投資物業公平值變動，該項損益可能對我們的利潤有重大影響。投資物業的公平值乃以我們的估值師採用物業估值方法(涉及若干市況假設)對該等物業進行的估值為基準。有關更多詳情，請參閱本文件「附錄四－物業估值」一節。倘估值師使用一組不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用一組不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能增加或減少。投資者須留意，載於我們綜合全面收益表內的投資物業公平值收益僅反映我們的投資物業於相關報告日期的估計公平值未變現資本收益，並不構成我們自經營取得的利潤，且並無為我們帶來任何實際現金流入，除非及直至該等投資物業按該等估計價值或高於該等估計價值的價格出售。我們的估值師採用的市況假設出現有利或不利變動，均會導致我們的投資物業的公平值發生變動，以及於日後對綜合全面收益表所載的盈虧金額進行相應調整。重估時調整的金額一直及或將繼續受當時房地產市場的重大影響，既可能下降亦可能

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

上升。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的經營業績(包括投資物業的公平值變動或轉撥至投資物業時的公平值變動)在財政期間可能顯著波動，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

### 主要會計政策

對我們財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於我們於及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務報表，該等報表乃根據國際財務報告準則編製。我們的呈報財務狀況及經營業績受編製該等財務報表所依據的會計方法、假設及估計所影響。我們持續評估我們的估計及假設，且該等估計及假設乃以過往經驗以及董事認為在特定情況下屬相關的其他各個因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。可能對資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括該等與房地產開發業務相關的估計及假設。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們財務報表時須予以考慮的因素。我們董事認為，以下主要會計政策涉及我們編製綜合財務報表時使用的最為重大的判斷及估計。

### 收益確認

收益是按已收或應收代價的公平值計量，即於日常業務過程中已售貨品及已提供服務的應收款項(扣除折扣)。

日常業務過程中出售物業的收益在以下條件獲達成後方可確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理權或對物業的實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入我們；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

於達到上述收益確認標準前向買家所收取的按金計入綜合財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

物業管理服務收入於提供服務的有關期間確認。

其他物業相關服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益有可能流向我們，且收益的金額能被可靠計量時，將會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

投資的股息收入於我們收取款項的權利確立時確認（惟須於經濟利益有可能流向我們，且收益的金額能被可靠計量時，方會確認）。

### 估計建築成本作收益確認

我們的若干項目根據其開發及交付計劃分為若干階段。我們於交付物業時確認銷售。銷售成本（包括各期的建築成本）及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

### 開發中物業

倘租賃土地及樓宇處於為銷售而進行開發的過程中，租賃土地部分於租期內以直線基準攤銷。於建築期間，就租賃土地計提的攤銷費用歸入開發中物業成本的一部分。擬持作自用的開發中物業或該等物業的投資潛力分類為非流動資產。擬持作出售的物業分類為流動資產，並按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及已資本化的借款成本（倘適用）。可變現淨值按當時市況釐定。

---

## 財務資料

---

### 投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為開發中投資物業，初步按成本計量，其後採用公平值模式按公平值計量。倘無法可靠地釐定公平值，則開發中投資物業將按成本計量，直至公平值可以釐定或發展項目完工為止，屆時公平值與賬面值之間的差額將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益中。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度／期間應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表中呈報的利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。我們的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間的臨時差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅利潤時確認。倘於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額(業務合併除外)既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟倘我們可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅利潤恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照我們預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於權益中確認的項目除外，屆時遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於權益中確認。

就計量根據國際會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。倘有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

### 以股份支付的交易

參照於授出日期授出的股份的公平值釐定的已獲提供服務的公平值以直線法於歸屬期間以支出列賬，並同時增加權益。

於各報告期末，我們會修訂對預計最終授予的股份數目的估計。修訂估計產生的影響（如有）於損益中確認，並相應調整儲備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 借款成本

直接用於購買、建造或生產合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止撥充資本。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

### 信託貸款相關衍生工具的估值

信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數（包括波幅、信貸息差、無風險利率、項目的物業售價、管理層估計的房地產開發計劃、按相關協議年期釐定的到期日及管理層估計的房地產銷售計劃）。

倘實際未來市場數據或房地產開發計劃有變，信託貸款相關衍生工具的公平值或須作出重大調整。參考獨立估值師估值報告對該等衍生工具的公平值作出估計時，我們作出判斷並認為估值方法可反映當前市況及有關房地產開發計劃的最佳估計。

### 土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，在中國不同城市的不同稅收管轄區間實行不同的稅項政策，且我們若干項目尚未與任何中國地方稅務機關就其土地增值稅的計算方法作出定案。因此，於釐定土地增值數額及其相關所得稅撥備時須作出重要判斷。我們已根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項支出將可能與我們起初記錄的數額有出入，而該等出入將於當地稅務機關對該等稅項進行定案期間影響所得稅開支及相關所得稅撥備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 影響綜合全面收益表的若干主要項目

#### 收益

收益指銷售物業已確認的收入、出租投資物業及其他物業的租金收入及提供物業管理及相關服務所收取的收入。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收益明細及其佔總收益的百分比。

	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	
	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)									
銷售物業	2,580,305	98.1	4,075,080	97.9	3,914,284	97.7	337,910	90.8	1,950,986	97.5
租金收入	10,040	0.4	11,675	0.3	12,411	0.3	6,983	1.9	16,508	0.8
物業管理收入	37,468	1.4	50,473	1.2	60,078	1.5	25,901	6.9	33,806	1.7
其他物業相關服務收入	3,647	0.1	25,212	0.6	21,557	0.5	1,401	0.4	187	—*
<b>總計</b>	<b>2,631,460</b>	<b>100.0</b>	<b>4,162,440</b>	<b>100.0</b>	<b>4,008,330</b>	<b>100.0</b>	<b>372,195</b>	<b>100.0</b>	<b>2,001,487</b>	<b>100.0</b>

\* 少於0.1%

#### 物業銷售

物業銷售已確認收益指於指定期間銷售持作出售物業的已收或應收款項(扣除給予的折扣)。我們預期物業銷售收入日後將繼續佔我們總收益的絕大部分。

由於銷售物業收入構成我們收益的絕大部分，特定期間的經營業績依賴於該期間我們交付的物業類型及建築面積、該等物業的市場需求及物業預售或銷售的價格。我們經營所在的房地產市場狀況不定期變動，並受到中國(尤其是我們經營所在城市)整體經濟、政治及監管發展的重大影響。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們以城市及地區劃分物業銷售已確認收益的明細。

	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	%
上海	707,786	27.4	1,679,970	41.2	1,662,293	42.5	197,686	58.5	107,828	5.5
蘇州	230,059	8.9	352,244	8.6	—	—	—	—	777,897	39.9
合肥	—	—	153,110	3.8	338,281	8.6	—	—	—	—
鎮江	—	—	230,153	5.7	6,595	0.2	6,594	2.0	—	—
嘉興	—	—	—	—	644,379	16.5	—	—	6,833	0.3
長江三角 區域：										
小計	<b>937,845</b>	<b>36.3</b>	<b>2,415,477</b>	<b>59.3</b>	<b>2,651,548</b>	<b>67.8</b>	<b>204,280</b>	<b>60.5</b>	<b>892,558</b>	<b>45.7</b>
北京	1,618,756	62.7	244,988	6.0	5,262	0.1	5	*	779,098	40.0
廊坊	—	—	467,697	11.5	486,790	12.4	6,913	2.0	10,125	0.5
環渤海 經濟圈：										
小計	<b>1,618,756</b>	<b>62.7</b>	<b>712,685</b>	<b>17.5</b>	<b>492,052</b>	<b>12.5</b>	<b>6,918</b>	<b>2.0</b>	<b>789,223</b>	<b>40.5</b>
重慶	—	—	441,783	10.8	656,415	16.8	36,787	10.9	269,205	13.8
長沙	—	—	503,738	12.4	114,269	2.9	89,925	26.6	—	—
中西部：										
小計	—	—	<b>945,521</b>	<b>23.2</b>	<b>770,684</b>	<b>19.7</b>	<b>126,712</b>	<b>37.5</b>	<b>269,205</b>	<b>13.8</b>
其他										
—福州	23,704	1.0	1,397	*	—	—	—	—	—	—
總計	<b>2,580,305</b>	<b>100.0</b>	<b>4,075,080</b>	<b>100.0</b>	<b>3,914,284</b>	<b>100.0</b>	<b>337,910</b>	<b>100.0</b>	<b>1,950,986</b>	<b>100.0</b>

\* 少於0.1%



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 租金收入

我們的租金收入包括出租投資物業及其他物業所得經常性收益。往績記錄期的租金收入波動，主要因為新增商用物業及出售商用物業令該等物業所得租金收入不時變動所致。租金收入於有關租賃期間按直線基準確認。

下表載列我們於所示期間來自租金收入的收益明細。

	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
租金收入來自：					
投資物業 (附註1)					
嘉興旭輝廣場商業平台 (附註2)	—	—	7,869	5,250	15,590
北京旭輝·上海沙龍 (附註3)	5,037	3,581	—	—	—
北京旭輝·望馨商業中心 (附註4)	1,667	2,272	1,853	—	—
廈門永升海聯中心 (附註5)	525	639	631	451	451
	7,229	6,492	10,353	5,701	16,041
其他	2,811	5,183	2,058	1,282	467
	10,040	11,675	12,411	6,983	16,508

附註：

- (1) 投資物業指於我們綜合財務報表分類為投資物業的物業。於最後實際可行日期，我們已竣工投資物業各自的出租率為100%。
- (2) 直至二零一一年，嘉興旭輝廣場的商業平台概無被分類為投資物業。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，於我們的綜合財務報表分類為投資物業的嘉興旭輝廣場的商業平台出租率為100%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

考慮到嘉興旭輝廣場商業平台的所有建築面積（包括在我們綜合財務報表中投資物業項下屬已分類（即已開始及生效的租賃）及尚未分類（即尚未開始的租賃）者），嘉興旭輝廣場商業平台的整體出租率於二零一一年六月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別約為23.0%、60.0%及91.0%。

- (3) 於二零零九年十二月三十一日，北京旭輝•上海沙龍的出租率為100%。於二零一零年十一月，我們出售我們於北京旭恒置業有限公司（「北京旭恒」）的全部股權，北京旭恒持有北京旭輝•上海沙龍的相關投資物業。
- (4) 北京旭輝•望馨商業中心於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的出租率為100%。於二零一二年一月，我們對租戶提起訴訟要求支付約人民幣2,500,000元（包括欠繳租金、管理費罰款、利息及租戶造成的損害賠償）。租戶於二零一二年六月提起反申索，質疑其付款責任並要求我們支付罰款及損害賠償約人民幣1,900,000元。由於該項訴訟，該物業於截至二零一二年六月三十日止六個月概無確認任何租金收入。由於我們的董事認為該法律程序的最終結果不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，故概無就該法律程序作出任何撥備。於最後實際可行日期，該案仍待北京市朝陽區人民法院作出判決。
- (5) 於往績記錄期內各財政期末，廈門永升海聯中心的出租率為100%。

### 物業管理收入

物業管理收入指我們向我們的住宅及商用物業擁有人提供物業管理服務所得收入。該收入於我們提供物業管理服務期間確認。我們預期物業管理服務收入將隨著所管理物業組合的累計增長而有所增加。

### 其他物業相關服務收入

我們亦通過向客戶提供物業相關顧問服務而獲得其他物業相關服務收入。該項收入通常以項目為基準，並於服務提供時確認。

### 銷售成本

銷售成本主要包括就房地產開發業務直接產生的成本，當中包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。銷售成本亦包括出租物業、物業管理及其他物業相關服務以及相關銷售稅所產生的其他業務成本。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列於所示期間與銷售成本有關的資料。

	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	%
物業銷售成本										
建築成本	903,602	49.2	1,693,600	55.5	1,394,277	52.8	108,503	51.2	704,883	49.1
土地收購成本	660,848	36.0	896,984	29.4	819,963	31.1	37,383	17.7	513,520	35.8
資本化借款成本	94,796	5.2	179,672	5.9	113,795	4.3	7,803	3.7	65,890	4.6
<b>小計</b>	<b>1,659,246</b>	<b>90.4</b>	<b>2,770,256</b>	<b>90.8</b>	<b>2,328,035</b>	<b>88.2</b>	<b>153,689</b>	<b>72.6</b>	<b>1,284,293</b>	<b>89.5</b>
出租物業成本	161	*	458	*	852	*	4,590	2.2	556	*
物業管理成本	27,660	1.5	41,410	1.4	57,286	2.2	23,967	11.3	35,422	2.5
其他物業相關服務成本	82	*	32	*	5,243	0.2	767	0.4	779	0.1
相關銷售稅	147,711	8.1	239,492	7.8	247,423	9.4	28,625	13.5	113,469	7.9
<b>總計</b>	<b>1,834,860</b>	<b>100.0</b>	<b>3,051,648</b>	<b>100.0</b>	<b>2,638,839</b>	<b>100.0</b>	<b>211,638</b>	<b>100.0</b>	<b>1,434,519</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積(平方米)	263,464		541,833		354,128		43,954		175,233	
已交付每平方米平均										
物業銷售成本(人民幣) <sup>(附註1)</sup>	6,298		5,113		6,574		3,497		7,329	
已交付每平方米平均										
建築成本(人民幣) <sup>(附註2)</sup>	3,430		3,126		3,937		2,469		4,023	
已交付每平方米平均土地										
收購成本(人民幣) <sup>(附註3)</sup>	2,508		1,655		2,315		851		2,930	
已交付每平方米平均資本化										
借款成本(人民幣) <sup>(附註4)</sup>	360		332		321		178		376	

附註：

\* 少於0.1%

- (1) 已交付每平方米平均物業銷售成本乃將物業銷售總成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (2) 已交付每平方米平均建築成本乃將物業銷售總建築成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (3) 已交付每平方米平均土地收購成本乃將物業銷售總土地收購成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (4) 已交付每平方米平均資本化借款成本乃以總資本化借款成本除以已交付總建築面積計算得出。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 物業銷售成本

物業銷售成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。我們於指定期間內確認物業銷售成本，惟限於該期間內該等物業的收益均獲確認。於竣工前，開發中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者計入綜合財務狀況表。

### 建築成本

建築成本包括項目設計與建築的全部成本，當中包括支付予第三方承包商及設計師的款項以及建築材料成本。我們的建築成本受建築勞工成本及建築材料成本(尤其是鋼材及水泥)變動、物業地點及類型、材料選擇、景觀及配套設施的投資等多種因素影響。

### 土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、合作安排、公司收購或以其他方式取得土地時支付的土地出讓金。我們的土地收購成本受到物業項目位置、收購時間及項目容積率等多個因素影響。土地收購成本亦會受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二手市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們亦可能須支付清拆及遷徙費用。我們的土地收購成本亦受中國政府政策及法規變更所影響。

### 資本化借款成本

倘銀行及其他借款成本(包括利息支出)直接與收購、興建或建造個別物業項目有關，我們將該成本其中部分資本化。不定期撥充資本的金額及時間的變化可能會影響我們的融資成本。

### 租金收入、物業管理服務及其他物業相關服務成本

租金收入成本主要包括出租物業的維護成本以及管理租賃物業的相關費用及成本。租金收入成本於該等成本產生時確認。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

物業管理服務成本主要包括我們物業管理公司的相關員工成本以及管理我們所發展物業的其他相關成本。

其他物業相關服務成本主要包括提供該等服務的相關直接成本。

### 銷售相關稅項

銷售相關稅項包括我們就房地產開發業務應付的營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及其他地方稅項。

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。

### 其他收入

其他收入主要包括政府補貼（屬非經常性質，並為可提供予投資於相關城區的企業的政府優惠）、利息收入、沒收來自己取消訂約銷售的買方按金、雜項收入、持作交易投資公平值變動收益、可供出售投資股息收入及其他。

### 出售附屬公司（虧損）收益

於往績記錄期內，我們出售於若干項目附屬公司的股權。出售該等附屬公司的代價一般參考彼等所持物業的市價並按一般商業條款釐定。出售附屬公司（虧損）收益指我們就出售於該等附屬公司的股權所確認的虧損或收益。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

於有跡象顯示另一方已開始經營租約時，持作出售物業會轉撥至投資物業。物業於轉移日的公平值與其賬面值之間的任何差異在損益表內確認。

投資物業的公平值可能會不時出現波動，及我們的投資物業公平值日後亦可能會減少。我們的投資物業公平值減少將會降低我們的利潤。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間轉撥至投資物業時的公平值收益明細。

	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
轉撥至投資物業時的公平值收益：					
嘉興旭輝廣場	—	—	1,025,365	252,481	905,083
北京旭輝·望馨商業中心	32,289	—	—	—	—
	<u>32,289</u>	<u>—</u>	<u>1,025,365</u>	<u>252,481</u>	<u>905,083</u>

於往績記錄期內，我們將嘉興旭輝廣場商用平台的不同部分轉撥至投資物業時在綜合財務報表中確認重大公平值收益，包括在各情況下，於有關租約開始時，(i)於二零一一年上半年將其地庫部分轉撥至投資物業；(ii)於二零一一年下半年將其百貨店部分轉撥至投資物業；及(iii)於二零一二年上半年將其購物中心部分的若干樓面空間轉撥至投資物業。該等重大收益為有關物業於大幅升值後的公平值與其原賬面成本之間的差額。我們於二零零六年就嘉興旭輝廣場收購該土地。於二零零六年至二零一一年間，嘉興市中心的商用物業資本值大幅上升。嘉興旭輝廣場的公平值增幅與鄰近同類商用物業於同期的資本值增幅一致。

### 投資物業公平值收益變動

投資物業為持作賺取經常性收入的土地及樓宇的權益。投資物業於各財務狀況日按公平值列賬。

因投資物業公平值變動而產生的盈虧於其產生年度／期間計入我們的綜合全面收益表。更多詳情請參閱本文件「附錄四－物業估值」。根據該項估值，我們於綜合財務狀況表確認我們投資物業的總公平市值、於我們的綜合全面收益表確認投資物業公平值的盈虧，並於我們的綜合全面收益表稅項開支項下確認相關遞延稅項。

我們的各項投資物業的公平值可能會不時變動，而日後投資物業的公平值或會減少。我們投資物業公平值減少將使我們的利潤減少。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間投資物業公平值收益的明細。

	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
投資物業公平值收益：					
北京旭輝•上海沙龍	4,200	—	—	—	—
北京旭輝•望馨商業中心	700	700	1,400	600	600
嘉興旭輝廣場	—	—	7,400	(600)	32,000
上海旭輝•楊浦商業廣場	19,084	139,919	107,769	81,121	21,676
上海嘉定新城裕民路項目	—	—	3,886	—	5,960
廈門永升海聯中心	(700)	1,100	3,000	700	300
	<u>23,284</u>	<u>141,719</u>	<u>123,455</u>	<u>81,821</u>	<u>60,536</u>

於往績記錄期內，我們投資物業的公平值增幅並不如我們於轉至投資物業後的公平值收益般顯著。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財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們投資物業的公平值增幅佔我們投資物業分別約4.6%、24.4%、5.5%及1.8%。我們投資物業的該等公平值增幅大致與我們有關投資物業所在的相若城市地區的土地及／或樓宇升值一致。特別是，我們投資物業的公平值於二零一零年及二零一一年的顯著升幅大致上歸因於上海旭輝•楊浦商業廣場的公平值上升，而其與上海相若城市地區的商用物業於同期的整體資本值及／或租值一致。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

於往績記錄期內，我們兩間附屬公司(上海旭博及合肥旭濱)訂立兩項信託融資安排，其中涉及按以相關項目附屬公司的經營表現或股權估值釐定的購回代價從信託公司購回於有關項目附屬公司股權的責任。有關該兩項信託融資安排的更多詳情，請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節。該兩項信託融資在我們的綜合財務報表中初步確認時分類為貸款負債及金融衍生工具，並於之後的報告日期重新計量按公平值計入損益。我們委任

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

獨立估值師協助我們釐定該等信託貸款相關衍生工具的公平值。根據有關估值，我們於綜合全面收益表中確認信託貸款相關衍生工具的公平值收益或虧損。

各項該等衍生工具的公平值很可能會不時波動，而該等衍生工具的價值日後或會增加。該等衍生工具的公平值增加均會減少我們的利潤。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支主要包括佣金、廣告開支、銷售人員的薪金及其他推廣開支。我們於任何期間的銷售及市場推廣開支受該期間新推出項目數目所影響。

下表載列於所示年度／期間的銷售及市場推廣開支明細。

	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
員工薪金 (附註1)	6,113	13,341	23,750	10,210	20,163
佣金 (附註1)	2,400	2,496	11,230	7,055	10,893
廣告開支	18,288	42,238	58,502	20,972	23,753
其他推廣開支 (附註2)	9,929	15,984	47,463	10,807	31,897
	<u>36,730</u>	<u>74,059</u>	<u>140,945</u>	<u>49,044</u>	<u>86,706</u>

附註：

- (1) 佣金包括向我們銷售人員及第三方代理支付的銷售佣金。計入銷售及市場推廣開支的員工薪金指向我們銷售人員支付的薪金。我們於往績記錄期的員工薪金上升乃由於銷售人員數目增加以及同期的通脹導致工資水平較高所致。於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的佣金及員工薪金增幅均較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度顯著，原因為須支付更多款項以在二零一一年嚴峻的房地產市場狀況下刺激銷售。
- (2) 其他推廣開支包括展示及裝修開支、印刷開支及雜項推廣開支。截至二零一二年六月三十日止六個月我們的其他推廣開支較截至二零一一年六月三十日止六個月的大幅增加是由於我們出售的物業項目數量增加所致。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括員工(銷售及市場推廣人員除外)薪金及福利、審核開支、差旅費、一般辦公室開支及其他雜項開支。行政開支一般隨我們的主要業務活動及我們的地域覆蓋以及我們現正進行的物業項目數目而增加。

下表載列於所示年度／期間的行政開支明細。

	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
員工薪金 (附註1)	36,028	52,815	97,943	50,627	61,358
租賃、辦公、差旅及應酬開支	21,432	29,709	37,328	15,956	19,436
法律、審核及專業費用	11,765	8,306	29,211	14,040	15,573
折舊	3,118	3,792	7,738	2,185	6,385
雜項 (附註2)	34,585	33,310	44,503	15,448	44,786
	<u>106,928</u>	<u>127,932</u>	<u>216,723</u>	<u>98,256</u>	<u>147,538</u>

附註：

- (1) 我們於往績記錄期計入行政開支的員工薪金上升乃由於我們的僱員數目(不包括銷售及營銷員工)上升以及同期的通脹導致工資水平較高所致。
- (2) 雜項開支主要包括銀行收費、水電開支、捐款及以股份支付的款項。我們的雜項開支於二零一零年至二零一一年有所增加乃主要由於渣打融資協議項下的一次性銀行安排費用以致銀行費用增加人民幣12,500,000元所致。截至二零一二年六月三十日止六個月我們的雜項開支較截至二零一一年六月三十日止六個月的大幅增加，主要是由於其他稅項、銀行費用及會議開支增加所致。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支，扣除開發中物業相關的資本化利息。並非與項目有關的利息成本不可撥充資本。因此，我們不時的融資成本可能會隨報告期間內資本化的利息成本水平以及未償還本金金額及利率而波動。

### 所得稅開支

我們於特定年度或期間的所得稅開支包括於該年度或期間的企業所得稅及土地增值稅撥備。我們的實際稅率不時波動主要受企業所得稅及土地增值稅實際稅率變動所影響。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財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為36.9%、34.7%、33.7%及33.7%。

### 企業所得稅

我們須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及企業所得稅條例，我們所有的中國附屬公司的法定稅率自二零零八年一月一日起為25%，惟我們的若干中國附屬公司過往根據相關不追溯規則獲批准於二零零八年一月一日之前享有15%的優惠企業所得稅稅率，及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別按20%、22%及24%繳稅除外。

經多個稅務主管當局批准，我們的若干中國附屬公司就其各自的視作應課稅收入須按法定稅率25%納稅，按根據適用中國稅法規定的規定計稅方法評估介乎收益的8%至10%。更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註9。

此外，我們的部分企業所得稅包括遞延稅項。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。

### 土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關所釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所



---

## 財務資料

---

得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的資格。物業是否符合資格享有普通住宅物業豁免由地方政府決定。過往，較高檔的物業及商用物業銷售擁有較高的增值價值，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅清算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了土地增值稅清算的具體條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅作出全額撥備，但僅根據現行市場慣例按當地稅務機關的要求於各個年度預繳預售所得款項的1.0%至5.0%。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財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備總額分別為人民幣114,100,000元、人民幣111,500,000元、人民幣195,000,000元及人民幣78,600,000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財政年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別作出約人民幣42,300,000元、人民幣76,400,000元、人民幣138,500,000元及人民幣100,900,000元的實際土地增值稅付款。

### 香港利得稅

於往績記錄期內，由於我們在香港並無產生任何應課稅利潤，故並未就香港利得稅計提撥備。

### 開曼群島稅項

根據開曼群島的稅項條例，由於我們為一家獲豁免公司，故毋須繳納開曼群島所得稅。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間我們綜合全面收益表的若干項目。

	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)				
收益	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
銷售成本	(1,834,860)	(3,051,648)	(2,638,839)	(211,638)	(1,434,519)
毛利	796,600	1,110,792	1,369,491	160,557	566,968
其他收入	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司(虧損)收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業時的公平值收益	32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
投資物業公平值變動	23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
信託貸款相關衍生工具的 公平值變動	—	—	(15,000)	—	11,000
銷售及市場推廣開支	(36,730)	(74,059)	(140,945)	(49,044)	(86,706)
行政開支	(106,928)	(127,932)	(216,723)	(98,256)	(147,538)
其他開支	—	—	(4,644)	—	(7,787)
融資成本	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
除稅前利潤	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
所得稅開支	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)
年/期內利潤及全面收入 總額(附註)	<u>448,801</u>	<u>674,961</u>	<u>1,462,055</u>	<u>266,183</u>	<u>849,898</u>
以下各項應佔：					
本公司權益擁有人	342,045	474,176	1,336,920	190,572	808,673
非控股權益	106,756	200,785	125,135	75,611	41,225
年/期內利潤及全面收入總額	<u>448,801</u>	<u>674,961</u>	<u>1,462,055</u>	<u>266,183</u>	<u>849,898</u>

附註：

不計轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具公平值變動及

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

相關遞延稅項的影響，我們於所示財政期間的核心利潤及全面收入總額以及本公司權益擁有人應佔核心利潤載列於下表。

	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	人民幣千元
年內／期內核心利潤及					
全面收入總額	407,100	568,700	615,400	15,500	114,700
年內／期內本公司權益					
擁有人應佔核心利潤	309,600	390,700	488,500	12,100	119,100

### 期間經營業績比較

#### 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

截至二零一二年六月三十日止六個月的收益為人民幣2,001,500,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣372,200,000元增加437.7%，主要因為物業銷售已確認收益有所增加。

- 物業銷售。截至二零一二年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收益為人民幣1,951,000,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣337,900,000元增加477.4%。該增加主要是由於已交付的總建築面積增加及已交付物業的已確認平均售價上升所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已交付的總建築面積為175,233平方米，較截至二零一一年六月三十日止六個月的43,954平方米增加298.7%。已交付的建築面積大幅增加主要由於北京旭輝•紫郡、蘇州旭輝•上河郡聯排住宅部分及重慶旭輝•朗香郡四期竣工及交付。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已交付物業的已確認平均售價為人民幣11,134元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,688元增加44.8%。平均售價上升主要由於確認來自上海旭輝•虹橋國際廣場、北京旭輝•紫郡的物業及蘇州旭輝•上河郡的聯排住宅部分的銷售，而該等項目的已確認平均售價高於二零一一年同期已交付的大多數物業的已確認平均售價。

下表為截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月按項目載列的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

項目	截至六月三十日止六個月							
	二零一一年		二零一二年		二零一一年		二零一二年	
	收益 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (每平方米人民幣)			
<b>商業／辦公室項目</b>								
上海旭輝·虹橋國際樓宇	—	101,025	—	2,957	—	34,165		
上海旭輝·世紀廣場停車場	1,368	2,400	250	523	5,472	4,589		
<b>住宅項目</b>								
上海旭輝·依雲灣樓宇	178,187	—	6,891	—	25,858	—		
上海旭輝·依雲灣停車場	16,236	346	7,890	150	2,058	2,307		
上海旭輝·新構想停車場	1,895	4,058	1,017	1,049	1,863	3,868		
蘇州旭輝·上河郡樓宇	—	773,397	—	83,739	—	9,236		
蘇州旭輝·芭堤蘭灣樓宇	—	4,500	—	278	—	16,187		
鎮江旭輝·朗香郡樓宇	2,300	—	559	—	4,114	—		
鎮江旭輝·朗香郡停車場	4,294	—	2,525	—	1,701	—		
嘉興旭輝廣場樓宇	—	6,833	—	712	—	9,597		
北京旭輝·紫郡樓宇	—	765,628	—	38,867	—	19,699		
北京旭輝·紫郡停車場	—	13,470	—	7,866	—	1,712		
廊坊旭輝·十九城邦樓宇	6,913	10,125	1,000	1,028	6,913	9,849		
重慶旭輝·朗香郡樓宇	24,244	245,385	3,346	34,632	7,246	7,085		
重慶旭輝·朗香郡停車場	12,543	23,819	6,153	3,432	2,039	6,940		
長沙旭輝·藏郡樓宇	71,609	—	10,963	—	6,532	—		
長沙旭輝·藏郡停車場	18,316	—	3,360	—	5,451	—		
其他	5	—	—	—	—	—		
<b>總計</b>	<b>337,910</b>	<b>1,950,986</b>	<b>43,954</b>	<b>175,233</b>	<b>7,688</b>	<b>11,134</b>		

- 租金收入。租金收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,000,000元增加135.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣16,500,000元。該增加

## 財務資料

主要是由於開始出租嘉興旭輝廣場的百貨商店及商場部分的若干樓面地方導致投資物業租金收入增加而部分被其他物業的租金收入減少抵銷所致。

- 物業管理收入。物業管理所得收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣25,900,000元增加30.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣33,800,000元。該增加主要是由於額外新增物業項目於期內竣工並納入我們的物業管理組合致使所管理的物業項目數目增加所致。
- 其他物業相關服務收入。其他物業相關服務所得收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,400,000元減少85.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣200,000元。

### 銷售成本

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211,600,000元增加577.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,434,500,000元。該增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一一年六月三十日止六個月的43,954平方米增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的175,233平方米令物業銷售成本增加，以及(i)已交付物業的每平方米平均建築成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣2,469元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣4,023元，(ii)已交付物業的每平方米平均土地收購成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣851元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣2,930元，及(iii)已交付物業的每平方米平均資本化借貸成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣178元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣376元。截至二零一二年六月三十日止六個月的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本高於截至二零一一年六月三十日止六個月，原因為截至二零一二年六月三十日止六個月北京旭輝•紫郡及上海旭輝•虹橋國際(兩個項目的平均售價均較高)已交付的物業的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本遠高於二零一一年同期大部分已交付物業。

### 毛利

毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣160,600,000元增加253.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣567,000,000元。毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的43.1%減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的28.3%。該減少的主要原因是我們於截至二零一一年六月三十日止六個月在上海旭輝•依雲灣(為在該期間貢獻我們已確認收益的主要項目)已交付的物業毛利率高於我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的已交付物業整體毛利率。此外，我們於截至二零一二年六月三十日止六個月就物業管理分部獲得負毛利。原因主要是由於物業管理分部的相關營運開支(主要為員工薪酬開支)增幅較期內管理費收入的增幅為大。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,500,000元增加45.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣10,900,000元。該增加主要由於政府補貼、利息收入、可供出售投資股息收入增加以及因取消訂約銷售而沒收買家支付的按金所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月確認為其他收入的沒收按金與於二零一一年或之前作出的若干訂約銷售有關，但已於截至二零一二年六月三十日止六個月內完成取消登記。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月並無確認出售附屬公司的任何收益或虧損，此乃由於期內並無出售附屬公司。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得出售一間物業公司上海益壹(與出售上海永升大廈的餘下未出售建築面積有關)收益人民幣84,300,000元。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣905,100,000元，原因為嘉興旭輝廣場購物中心部分的若干樓面空間(總建築面積約20,223平方米)在該期間租出及轉撥至投資物業。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月因嘉興旭輝廣場的地庫超市部分(總建築面積約14,906平方米)轉撥至投資物業時而確認公平值收益人民幣252,500,000元，而其已於期內租出及轉撥至投資物業。

### 投資物業公平值變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們確認的投資物業公平值收益為人民幣60,500,000元，而截至二零一一年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益則為人民幣81,800,000元。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們確認信託貸款相關衍生工具的公平值收益人民幣11,000,000元，而其反映有關上海旭博與合肥旭濱於截至二零一二年六月三十日止六個月的信託融資安排的嵌入式金融衍生工具的公平值變動。截至二零一一年六月三十日止六個月，我們並無產生信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益或虧損。



---

## 財務資料

---

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣49,000,000元增加76.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣86,700,000元。該增加主要由於我們加大銷售及營銷力度推出更多物業項目供進行預售，令銷售佣金、廣告開支、員工工資及其他相關費用增加所致。

### 行政開支

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98,300,000元增加50.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣147,500,000元。該增加主要由於員工工資、專業費用及其他行政開支增加所致。

### 其他開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的其他開支為人民幣7,800,000元，包括專業費用及與[●]有關的其他開支。截至二零一一年六月三十日止六個月，我們並無任何該等開支。

### 融資成本

支銷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19,000,000元增加65.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣31,400,000元。支銷的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額(扣除期內於開發中物業撥充資本的部分)增加。支銷及撥充資本的融資成本總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣238,800,000元增加68.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣403,300,000元。截至二零一二年六月三十日止六個月，支銷及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的10.3%，而截至二零一一年六月三十日止六個月則為9.1%。支銷及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於期內平均利息成本比率及未償還的平均銀行及其他借款增加。

### 除稅前利潤

由於上述各項因素，除稅前利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣420,400,000元增加204.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,281,000,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，除稅前核心利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣86,100,000元增加253.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣304,400,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣154,200,000元增加179.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣431,100,000元。我們的實際稅率由截至二零一一年六月三十日止六個月的36.7%減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的33.7%。我們實際稅率的下降主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月土地增值稅計提比率下降及轉撥至投資物業時的公平值收益有關遞延稅項的計提比率下降所致。截至二零一二年六月三十日止六個月土地增值稅計提比率下降乃主要由於整體利潤率下降。

### 期間利潤及全面收入總額

由於上述各項因素，截至二零一二年六月三十日止六個月的期間利潤及全面收入總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣266,200,000元增加219.3%至人民幣849,900,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，核心利潤及全面收入總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣15,500,000元增加640.0%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣114,700,000元。核心純利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的4.2%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的5.7%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔利潤

權益擁有人應佔利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣190,600,000元增加324.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣808,700,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣12,100,000元增加884.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣119,100,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣75,600,000元減少45.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣41,200,000元。該減幅主要由於我們主要附屬公司旭輝中國根據國際財務報告準則計算的實際股權由二零一一年六月三十日的97.95%增至二零一二年六月三十日的100.0%。

---

## 財務資料

---

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

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的收益為人民幣4,008,300,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,162,400,000元減少3.7%，主要因為物業銷售已確認收益有所減少。

- 物業銷售。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，物業銷售已確認收益為人民幣3,914,300,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,075,100,000元減少3.9%。該減少主要是由於年內交付的總建築面積減少，其部分因我們就已交付物業確認的平均售價增加而抵銷。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們已交付的總建築面積為354,128平方米，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的541,833平方米減少34.6%。相比上一年，我們已交付的總建築面積減少，原因為就建築面積而言，二零一一年竣工項目較少。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們已交付物業的已確認平均售價為人民幣11,053元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣7,521元增加47.0%。平均售價上升主要由於初步確認上海旭輝•朗香郡、上海旭輝•虹橋國際及嘉興旭輝廣場住宅部分銷售，而該等項目於二零一一年的已確認平均售價均高於二零一零年交付物業的已確認平均售價。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別來自下列各個項目的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

項目	截至十二月三十一日止年度							
	二零一零年		二零一一年		二零一零年		二零一一年	
	收益 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (每平方米人民幣)			
<b>商業／辦公室項目</b>								
上海旭輝·虹橋國際樓宇	—	826,790	—	31,942	—	25,884		
上海旭輝·世紀廣場樓宇	581,215	—	59,256	—	9,809	—		
停車場	35,908	2,742	7,925	499	4,531	5,495		
合肥旭輝·中央宮園樓宇	—	42,000	—	2,801	—	14,995		
北京旭輝·奧都樓宇	225,656	3,061	13,331	92	16,927	33,272		
停車場	19,154	2,201	17,214	1,978	1,113	1,113		
長沙旭輝·藏郡樓宇	—	27,119	—	2,562	—	10,585		
<b>住宅項目</b>								
上海旭輝·朗香郡樓宇	—	634,447	—	21,330	—	29,744		
上海旭輝·依雲灣樓宇	1,062,088	178,187	80,769	6,892	13,150	25,854		
停車場	—	17,041	—	8,265	—	2,062		
上海旭輝·新構想停車場	—	3,086	—	1,272	—	2,426		
嘉興旭輝廣場樓宇	—	644,379	—	53,855	—	11,965		
蘇州旭輝·芭堤蘭灣樓宇	352,244	—	33,271	—	10,587	—		
鎮江旭輝·朗香郡樓宇	230,153	2,281	66,962	543	3,437	4,201		
停車場	—	4,314	—	2,525	—	1,709		
合肥旭輝·中央宮園樓宇	153,110	296,281	11,632	42,874	13,163	6,911		
廊坊旭輝·十九城邦樓宇	467,697	486,790	67,091	55,986	6,971	8,695		
重慶旭輝·朗香郡樓宇	432,228	643,451	76,704	93,908	5,635	6,852		
停車場	9,555	12,964	5,258	6,301	1,817	2,057		
長沙旭輝·藏郡樓宇	503,738	67,591	102,293	11,613	4,924	5,820		
停車場	—	19,559	—	8,890	—	2,200		
福州旭輝·左海岸樓宇	1,397	—	127	—	11,000	—		
其他	937	—	—	—	—	—		
<b>總計</b>	<b>4,075,080</b>	<b>3,914,284</b>	<b>541,833</b>	<b>354,128</b>	<b>7,521</b>	<b>11,053</b>		

## 財務資料

- 租金收入。租金收入由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣11,700,000元增加6.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣12,400,000元。增加主要由於嘉興旭輝廣場商業平台地庫開始租賃，部分由其他物業租金收入減少所抵銷。
- 物業管理收入。物業管理所得收益由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣50,500,000元增加19.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣60,100,000元。該增加主要是由於我們的額外新物業項目竣工並於年內納入我們的物業管理組合而令所管理的物業項目數目增加所致。
- 其他物業相關服務收入。其他物業相關服務所得收益由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣25,200,000元減少14.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣21,600,000元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,051,600,000元減少13.5%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,638,800,000元。減少的主要原因是已交付的總建築面積由二零一零年的541,833平方米降至二零一一年的354,128平方米，部分被已交付物業每平方米平均建築成本由二零一零年的人民幣3,126元增加至二零一一年的人民幣3,937元，以及已交付物業每平方米平均土地收購成本由二零一零年的人民幣1,655元增加至二零一一年的人民幣2,315元所抵銷。二零一一年的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本高於二零一零年，原因為二零一一年上海旭輝·虹橋國際及上海旭輝·朗香郡(兩個項目的平均售價均較高)已交付的物業的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本遠高於二零一零年的大部分已交付物業。

### 毛利

毛利由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,110,800,000元增加23.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,369,500,000元。毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的26.7%增加至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的34.2%。毛利率增加的主要原因是截至二零一一年十二月三十一日止財政年度上海旭輝·朗香郡、上海旭輝·虹橋國際、上海旭輝·依雲灣及嘉興旭輝廣場住宅部分已交付的物業的毛利率高於二零一零年所交付物業的整體毛利率。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣15,600,000元增加7.7%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣16,800,000元。增加主要是因我們的銀行結餘及現金於年內增加導致利息收入增加所致。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度確認的出售附屬公司收益為人民幣82,200,000元，主要由於出售房地產開發公司上海益壹(與出售上海永升大廈的餘下未出售建築面積有關)所致。我們於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得出售附屬公司虧損人民幣2,100,000元。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

我們於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣1,025,400,000元，原因為嘉興旭輝廣場的地下超市及百貨店部分(總建築面積約為38,480平方米)已出租並於該年度內轉撥至投資物業。我們於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度並無錄得相關收益。

### 投資物業公平值變動

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們確認的投資物業公平值收益為人民幣123,500,000元，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益則為人民幣141,700,000元。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們產生信託貸款相關衍生工具的公平值虧損人民幣15,000,000元。公平值虧損反映與二零一一年上海旭博的信託融資安排有關的嵌入式金融衍生工具的公平值變動。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣74,100,000元增加90.1%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣140,900,000元。該增加主要由於我們加大銷售及營銷力度推出更多物業項目供進行預售，令銷售佣金、廣告開支、員工工資及其他相關費用增加所致。



---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣127,900,000元增加69.4%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣216,700,000元。該增加主要是由於員工薪金及花紅、一般開支及專業費用增加所致。員工薪金與花紅增加主要是由於新附屬公司於二零一一年成立，令我們的行政員工人數增加所致。專業費用增加主要是由於年內重組所致。

### 其他開支

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的其他開支為人民幣4,600,000元，包括專業費用及與[●]有關的其他開支。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們並無任何該等開支。

### 融資成本

耗用的融資成本由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣30,000,000元增加18.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣35,500,000元。耗用的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額，扣除年內於開發中物業撥充資本的部分。耗用及撥充資本的融資成本總額由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣282,700,000元增加104.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣576,600,000元。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，耗用及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的9.8%，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度則為9.3%。耗用及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於年內平均利息成本比率及未償還的平均銀行及其他借款增加。

### 除稅前溢利

由於上述各項因素，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的除稅前溢利為人民幣2,204,500,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,034,000,000元增加113.2%。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的除稅前核心溢利為人民幣1,070,600,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣892,300,000元增加20.0%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣359,000,000元增加106.8%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣742,400,000元。我們的實際稅率由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的34.7%微降至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的33.7%。我們的實際稅率下降主要由於轉撥至投資物業時的公平值收益有關遞延稅項計提比率下降所致，部分由二零一一年的較高土地增值稅計提比率抵銷。土地增值稅的撥備率於二零一一年上升主要是由於我們於二零一一年交付的物業的毛利率較二零一零年為高。

### 年度溢利及全面收入總額

由於上述各項因素，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年度溢利及全面收入總額達人民幣1,462,100,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣675,000,000元增加116.6%。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年度核心溢利及全面收入總額為人民幣615,400,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣568,700,000元增加8.2%。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的核心純利率增至15.4%，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度則為13.7%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔溢利

權益擁有人應佔溢利由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣474,200,000元增加181.9%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,336,900,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣390,700,000元增加25.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣488,500,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣200,800,000元減少37.7%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣125,100,000元。減少主要由於，根據國際財務報告準則我們於二零一一年十二月三十一日於主要附屬公司旭輝中國的實際應佔股權由二零一零年十二月三十一日的79.51%增至97.95%。

---

## 財務資料

---

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

我們的收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,631,500,000元增加58.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,162,400,000元，乃主要由於銷售物業已確認收益增加所致。

- **銷售物業。**銷售物業已確認收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,580,300,000元增加57.9%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,075,100,000元，乃主要由於我們的已交付總建築面積增加，而部分由已交付物業的已確認平均售價下降抵銷所致。我們的已交付總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的263,464平方米增加105.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的541,833平方米。相比上一年，我們已交付的總建築面積有所增加，原因為就建築面積而言，二零一零年有更多的項目竣工。我們已交付物業的已確認平均售價由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣9,794元下降23.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣7,521元，乃主要由於(i)在廊坊旭輝•十九城邦、長沙旭輝•藏郡、重慶旭輝•朗香郡及鎮江旭輝•朗香郡於二零一零年的物業銷售增加(但已確認平均售價較我們於二零零九年所交付的物業為低)，及(ii)我們在上海旭輝•世紀廣場交付的物業的已確認平均售價因於二零一零年銷售該物業項目早期所建的樓宇及停車位而下跌(其已確認平均售價較二零零九年該項目交付的物業為低)，但部分因(i)我們在上海旭輝•依雲灣、北京旭輝•奧都及蘇州旭輝•芭堤蘭灣的已交付的物業於同期的已確認平均售價上升，及(ii)我們於二零一零年在合肥旭輝•中央宮園的已交付物業的已確認平均售價較高而抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度分別來自下列各個項目的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零零九年		二零一零年		二零零九年	
	二零一零年		二零一零年		二零一零年	
	收益 (人民幣千元)	已交付總建築面積 (平方米)	已交付總建築面積 (平方米)	已交付總建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (每平方米人民幣)	已確認平均售價 (每平方米人民幣)
<b>商業／辦公室項目</b>						
上海旭輝·世紀廣場						
樓宇	508,182	581,215	23,329	59,256	21,783	9,809
停車場	—	35,908	—	7,925	—	4,531
北京旭輝·奧都						
樓宇	1,618,701	225,656	191,706	13,331	8,444	16,927
停車場	—	19,154	—	17,214	—	1,113
<b>住宅項目</b>						
上海旭輝·依雲灣						
樓宇	158,624	1,062,088	13,682	80,769	11,594	13,150
上海旭輝·新構想						
樓宇	40,387	—	2,264	—	17,839	—
停車場	593	—	127	—	4,669	—
蘇州旭輝·芭堤蘭灣						
樓宇	230,059	352,244	30,372	33,271	7,575	10,587
鎮江旭輝·朗香郡						
樓宇	—	230,153	—	66,962	—	3,437
合肥旭輝·中央宮園						
樓宇	—	153,110	—	11,632	—	13,163
廊坊旭輝·十九城邦						
樓宇	—	467,697	—	67,091	—	6,971
重慶旭輝·朗香郡						
樓宇	—	432,228	—	76,704	—	5,635
停車場	—	9,555	—	5,258	—	1,817
長沙旭輝·藏郡						
樓宇	—	503,738	—	102,293	—	4,924
福州旭輝·左海岸						
樓宇	23,704	1,397	1,984	127	11,948	11,000
<b>其他</b>	55	937	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>2,580,305</b>	<b>4,075,080</b>	<b>263,464</b>	<b>541,833</b>	<b>9,794</b>	<b>7,521</b>

## 財務資料

- **租金收入。**租金收入由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣10,000,000元增加17.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣11,700,000元。該增加主要由於來自其他物業的租金收入由二零零九年的人民幣2,800,000元增至二零一零年的人民幣5,200,000元，而部分由投資物業租金收入減少抵銷所致。我們的投資物業租金收入由二零零九年的人民幣7,200,000元減至二零一零年的人民幣6,500,000元，乃主要由於二零一零年來自北京旭輝•上海沙龍的租金收入減少所致。
- **物業管理收入。**物業管理所得收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣37,500,000元增加34.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣50,500,000元。該增加主要由於新增物業項目於年內竣工並納入我們的物業管理組合致使所管理的物業項目數目增加所致。
- **其他物業相關服務收入。**其他物業相關服務所得收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,600,000元增加600.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣25,200,000元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,834,900,000元增加66.3%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,051,600,000元，乃主要由於因已交付總建築面積由二零零九年的263,464平方米增加至二零一零年的541,833平方米導致物業銷售成本增加，部分被已交付物業的每平方米平均建築成本由二零零九年的人民幣3,430元降至二零一零年的人民幣3,126元，以及已交付物業的每平方米平均土地收購成本由二零零九年的人民幣2,508元降至二零一零年的人民幣1,655元所抵銷。二零一零年每平方米平均建造成本及平均土地收購成本較二零零九年更低，原因為二零一零年來自上海及北京以外項目的已確認收益及已交付總建築面積的比例較高。該等項目的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本與上海及北京的項目相比較低。

### 毛利

毛利由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣796,600,000元增加39.4%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,110,800,000元。毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的30.3%減至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的26.7%，乃主要由於(i)我們於二零一零年在上海及北京以外毛利率較低的若干物業銷售增加及(ii)上海旭輝•世紀廣場的整體毛利率因於二零一零年銷售該項目早期所建的樓宇及停車位的毛利率低於二零零九年交付的物業而有所減少。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣19,200,000元減少18.8%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣15,600,000元，乃主要由於政府補貼及雜項收入數額減少，而部分因利息收入增加抵銷所致。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們截至二零一零年十二月三十一日止財政年度就出售北京旭恒(與出售北京旭輝·上海沙龍的餘下未出售建築面積有關)招致虧損人民幣2,100,000元，部分被出售長沙旭星房地產開發有限公司(與一項已終止的物業發展項目有關)的收益所抵銷。我們於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度並無就出售附屬公司錄得任何收益或虧損。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們並無任何轉撥至投資物業時的公平值收益。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣32,300,000元，乃由於北京旭輝·望馨商業中心的一部分合共4,860平方米建築面積於該年轉撥至投資物業所致。

### 投資物業公平值變動

我們確認截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益人民幣141,700,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益則為人民幣23,300,000元。增加主要因為上海旭輝·楊浦商業廣場於二零一零年錄得公平值收益所致。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度，信託貸款相關衍生工具的公平值均無變動。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣36,700,000元增加101.9%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣74,100,000元。該增加主要由於我們加大銷售及市場推廣力度推出更多物業項目導致銷售佣金、廣告開支、員工薪金及其他相關費用增加所致。



## 財務資料

### 行政開支

行政開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣106,900,000元增加19.6%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣127,900,000元。行政開支增加主要由於員工薪金及一般開支增加所致。

### 其他開支

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們均無與[●]有關的任何其他開支。

### 融資成本

耗用的融資成本由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣16,900,000元增加77.5%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣30,000,000元。耗用的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額增加，扣除年內於開發中物業撥充資本的部分。耗用及撥充資本的融資成本總額由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣178,900,000元增加58.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣282,700,000元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，耗用及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的9.3%，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則為10.8%。耗用及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於年內未償還的平均銀行及其他借款增加，部分因同期的平均利息成本比率下降而遭抵銷。

### 除稅前利潤

由於上述各項因素，除稅前利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣710,800,000元增加45.5%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,034,000,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅前核心利潤為人民幣892,300,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣655,200,000元增加36.2%。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣262,000,000元增加37.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣359,000,000元。我們實際稅率由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的36.9%微減至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的34.7%。我們的實際稅率的下降主要由於二零一零年土地增值稅計提比率下降所致。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 年度溢利及全面收入總額

由於上述各項因素，我們的年度溢利及全面收入總額由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣448,800,000元增加50.4%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣675,000,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的年度核心利潤及全面收入總額為人民幣568,700,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣407,100,000元增加39.7%。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的核心純利率降至13.7%，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則為15.5%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔利潤

權益擁有人應佔利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣342,000,000元增加38.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣474,200,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣309,600,000元增加26.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣390,700,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣106,800,000元增加88.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣200,800,000元。增加主要由於根據國際財務報告準則被分類為開發中投資物業的上海旭輝•楊浦商業廣場的公平值收益致使上海海際的非控股權益應佔利潤增加所致。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要

	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
非流動資產	694,802	812,436	2,478,976	3,717,707
投資物業	502,100	579,900	2,231,300	3,398,200
物業、廠房及設備	81,393	90,016	106,286	116,877
可供出售投資 <sup>(附註1)</sup>	9,463	9,463	9,463	9,463
受限制現金	—	21,768	21,768	21,768
流動資產	6,826,673	10,574,115	16,745,922	18,203,717
持作出售物業	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900
開發中物業	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	166,190	341,253	576,368	691,968
應收非控股權益款項	—	—	2,000	35,600
持作出售物業土地使用權按金	775,055	544,280	1,379,096	940,846
可收回稅項 <sup>(附註2)</sup>	18,306	20,795	172,745	183,300
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196
流動負債	4,145,258	6,000,785	9,287,577	11,867,334
應付賬款及應計費用	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935
已收物業銷售按金	2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886
應付稅項 <sup>(附註3)</sup>	309,082	437,299	655,253	592,565
銀行及其他借款－於一年內到期	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註4)</sup>	—	—	50,000	61,000
非流動負債	1,421,264	2,777,000	6,292,826	5,616,953
銀行及其他借款－於一年後到期	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註5)</sup>	—	35,000	82,000	60,000
遞延稅項負債	60,264	93,620	381,930	635,640
權益總額	1,954,953	2,608,766	3,644,495	4,437,137
本公司權益擁有人應佔權益	1,371,136	1,835,312	3,270,628	4,103,066
非控股權益	583,817	773,454	373,867	334,071

附註：

(1) 可供出售投資指我們於上海中城聯盟投資管理有限公司（「中城聯盟投資」）的投資。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

- (2) 我們的可收回稅項主要由與自物業銷售收取按金有關的稅務付款而產生。於往績記錄期，我們的可收回稅項增加一般與我們預售物業項目數目的增加一致。
- (3) 我們的應付稅項一般隨我們的所得稅開支而波動，所得稅開支主要根據每季度我們的附屬公司所得利潤及我們的稅項付款計算。於往績記錄期，我們的應付稅項波動一般與同期我們的除稅前核心利潤的波動一致。
- (4) 流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一一年十二月三十一日為人民幣50,000,000元，於二零一二年六月三十日為人民幣61,000,000元，乃與上海旭博的信託融資安排有關。
- (5) 非流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一零年十二月三十一日為人民幣35,000,000元，乃與上海旭博的信託融資安排有關。非流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一一年十二月三十一日為人民幣82,000,000元，於二零一二年六月三十日為人民幣60,000,000元，乃與合肥旭濱的信託融資安排有關。

### 流動資產淨值

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，我們的流動資產淨值分別為人民幣2,681,400,000元、人民幣4,573,300,000元、人民幣7,458,300,000元及人民幣6,336,400,000元。於二零一二年九月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣6,925,400,000元。下表列示於所示期間我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900	928,996
開發中物業	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907	14,570,068
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項	166,190	341,253	576,368	691,968	819,883
應收非控股權益款項	—	—	2,000	35,600	35,600
持作出售物業土地使用權按金	775,055	544,280	1,379,096	940,846	1,406,332
可收回稅項	18,306	20,795	172,745	183,300	209,767
持作買賣投資	1,640	1,599	—	—	—
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196	2,505,337
	<u>6,826,673</u>	<u>10,574,115</u>	<u>16,745,922</u>	<u>18,203,717</u>	<u>20,475,983</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935	1,439,871
已收物業銷售按金	2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886	7,680,487
應付非控股權益款項	223,903	215,673	186,037	186,458	157,688
應付稅項	309,082	437,299	655,253	592,565	511,340
銀行及其他借款－於一年內到期	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490	3,699,180
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註)</sup>	—	—	50,000	61,000	62,000
	4,145,258	6,000,785	9,287,577	11,867,334	13,550,566
<b>流動資產淨值</b>	2,681,415	4,573,330	7,458,345	6,336,383	6,925,417

附註：於二零一二年九月三十日的信託貸款相關衍生工具的公平值乃以獨立專業估值師所進行該等衍生工具於二零一二年八月三十一日的估值為基準。

### 投資物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們投資物業的價值分別為人民幣502,100,000元、人民幣579,900,000元、人民幣2,231,300,000元及人民幣3,398,200,000元。我們投資物業的價值由二零一一年十二月三十一日的人民幣2,231,300,000元增加52.3%至二零一二年六月三十日的人民幣3,398,200,000元，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月嘉興旭輝廣場商場部分的若干樓面空間（總建築面積約20,223平方米）租出及轉撥至投資物業所致。我們投資物業的價值由二零一零年十二月三十一日的人民幣579,900,000元增加284.8%至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,231,300,000元，主要由於二零一一年嘉興旭輝廣場地庫超級市場及百貨公司部分（總建築面積約38,480平方米）租出及轉撥至投資物業所致。我們投資物業的價值由二零零九年十二月三十一日的人民幣502,100,000元增加15.5%至二零一零年十二月三十一日的人民幣579,900,000元，主要由於二零一零年上海旭輝·楊浦商業廣場的公平值收益所致。

### 持作銷售的物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們持作銷售的物業的價值分別為人民幣429,600,000元、人民幣342,000,000元、人民幣1,161,800,000元及人民幣1,029,900,000元。持作銷售的物業為並未訂約進行銷售的已竣工發展物業或已訂約進行銷售但尚未交付予買方的已竣工發展物業。於往績記錄期內，我們持作

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

銷售的物業的價值一般隨我們房地產開發活動增多而上升，惟以下情況例外：(i)我們於二零一零年十二月三十一日持作銷售的物業的價值較於二零零九年十二月三十一日持作銷售的物業的價值有所下跌，主要由於隨著房地產市場氣氛好轉，二零一零年有大量已竣工物業減價出售及交付；(ii)我們於二零一二年六月三十日持作銷售的物業的價值較於二零一一年十二月三十一日持作銷售的物業的價值有所下跌，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月已竣工的建築面積與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度比較有所減少。

### 開發中物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們開發中物業的價值分別為人民幣4,076,000,000元、人民幣7,167,700,000元、人民幣10,880,000,000元及人民幣13,614,900,000元。於往績記錄期內，我們開發中物業的價值上升主要由於房地產開發活動增多導致興建中的物業增加。

### 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

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二零一二年六月三十日，我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項總額分別為人民幣166,200,000元、人民幣341,300,000元、人民幣576,400,000元及人民幣692,000,000元。下表載列於所示日期我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項分析：

	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
貿易應收款項	12,399	10,278	184,986	123,944
其他應收款項 <sup>(附註)</sup>	72,293	235,334	183,882	249,157
預付稅項	63,643	61,512	162,103	273,272
按金及預付款項	17,855	34,129	45,397	45,595
	<u>166,190</u>	<u>341,253</u>	<u>576,368</u>	<u>691,968</u>



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

附註：

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於我們其他應收款項內的款項為應收關連公司款項分別人民幣14,300,000元、人民幣13,500,000元、零及零，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。關連公司指由若干董事及若干控股股東及彼等近親家族成員控制或擁有實益權益的公司。於二零一零年十二月三十一日，包括於我們其他應收款項內的款項為應收董事林中先生及林峰先生的款項分別人民幣2,100,000元及人民幣1,700,000元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。

我們的貿易應收款項主要源自銷售物業。有關已售物業的代價乃由買家根據相關買賣協議的條款支付。下表為於所示日期按協議日期計並扣除撥備後的貿易應收款項賬齡分析。

	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
於60日內	10,143	6,967	181,135	70,509
61至180日	1,661	3,109	112	20,099
181至365日	595	110	—	30,109
1至2年	—	92	3,739	3,227
	<u>12,399</u>	<u>10,278</u>	<u>184,986</u>	<u>123,944</u>

我們於二零一二年六月三十日的貿易應收款項主要包括銷售物業的應收款項。已售物業的代價乃按照相關買賣協議條款支付，一般為於協議日期起計60日內支付。於二零一二年九月三十日，我們於二零一二年六月三十日的貿易應收款項約人民幣60,400,000元已其後由相關客戶償付，其中人民幣25,100,000元已逾期逾60日，而餘下未償付貿易應收款項(扣除撥備後)的信貸質素並無重大變動，有關款項仍然被認為可予收回。

其他應收款項主要指臨時付款、於到期日可予退還的各種已付項目相關按金及應收關聯公司與董事的款項，有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。

其他應收款項由二零零九年十二月三十一日的人民幣72,300,000元增加225.5%至二零一零年十二月三十一日的人民幣235,300,000元。增加主要是由於支付參予多項土地拍賣的按金增加。

其他應收款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣235,300,000元減少21.9%至二零一一年十二月三十一日的人民幣183,900,000元。減少主要是由於支付參予多項土地拍賣的按金減少及來自相關公司的還款。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

其他應收款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣183,900,000元增加35.5%至二零一二年六月三十日的人民幣249,200,000元。增加主要是由於就各類項目代承包商暫時支付的建築成本。

存款及預付款項主要指向承包商預付的建築成本。

### 應付賬款及應計費用

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二零一二年六月三十日，我們的應付賬款及應計費用總額分別為人民幣593,500,000元、人民幣926,100,000元、人民幣1,747,400,000元及人民幣1,897,900,000元。我們的應付賬款及應計費用一般隨著往績記錄期內我們的房地產開發活動增多而增加。下表載列於所示日期我們的應付賬款及應計費用分析。

	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
貿易應付款項	421,785	571,653	1,013,064	895,701
其他應付款項及 應計費用 <sup>(附註)</sup>	171,698	354,430	734,307	1,002,234
	<u>593,483</u>	<u>926,083</u>	<u>1,747,371</u>	<u>1,897,935</u>

附註：

包括於我們其他應付款項及應計費用內的款項為：(i)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二零一二年六月三十日的應付關聯公司款項分別人民幣3,600,000元、人民幣9,600,000元、零及零，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款；(ii)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二零一二年六月三十日向一間關聯公司收取的租賃按金分別零、零、人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元；(iii)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二零一二年六月三十日的應付董事款項分別人民幣5,500,000元、人民幣5,600,000元、人民幣2,900,000元及人民幣2,300,000元，為無抵押、免息及須按要求還款；及(iv)於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日來自獨立第三方的免息墊款分別人民幣177,600,000元及人民幣137,100,000元。於二零一二年九月三十日，於二零一二年六月三十日的該等未償還墊款約人民幣137,100,000元已於其後由我們償付。上文(i)及(ii)所述的關聯公司指由若干控股股東及董事控制或擁有實益權益的公司。

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據我們計量的項目進度支付。

其他應付款項及應計費用主要指應計貸款利息、就招標及簽立施工合同從承包商收取的各類按金以及就一項主要發展項目收取的按金、向關聯公司收取的租賃按金、應付我們

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

關聯公司及董事的款項(為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款)以及獨立第三方墊款(為免息、短期及須按要求還款)。

其他應付款項及應計費用由二零零九年十二月三十一日的人民幣171,700,000元增加106.4%至二零一零年十二月三十一日的人民幣354,400,000元。增加主要是由於從承包商收到的招標按金。

其他應付款項及應計費用由二零一零年十二月三十一日的人民幣354,400,000元增加107.2%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣734,300,000元。增加主要是由於應計貸款利息、就主要發展項目收取的按金、獨立第三方的免息墊款及由於開發中項目數目增加使來自承包商的招標及簽立建築合同按金增加。

其他應付款項及應計費用由二零一一年十二月三十一日的人民幣734,300,000元增加36.5%至二零一二年六月三十日的人民幣1,002,200,000元。增加主要是由於開發中項目數目增加使來自承包商的招標及簽立建築合同按金增加。

### 主要財務比率

下表載列期內或於所示日期的若干財務比率概要。

	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
流動比率(倍)	1.6	1.8	1.8	1.5
資本負債比率(%)	109.2	152.4	212.7	177.2
淨負債與股本比率(%)	39.7	68.9	141.5	138.3
				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
權益回報率(%)	24.9	25.8	40.9	39.4
毛利率(%)	30.3	26.7	34.2	28.3
核心純利率(%)	15.5	13.7	15.4	5.7

---

## 財務資料

---

### 流動比率

流動比率乃各財務期間結束時按我們的流動資產除以流動負債釐定。

於往績記錄期內各財政期間完結時，我們的流動比率始終介乎1.5至1.8倍。此乃主要由於我們於往績記錄期採取的審慎財務策略所致。我們的流動比率於二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十一日出現輕微增長，此乃主要由於若干流動資產的增幅高於流動負債，包括開發中物業、現金及銀行結餘、以及我們為房地產開發融資而增加使用長期借款而非短期借款。我們的流動比率於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大致維持穩定。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六月三十日略跌，此乃主要由於流動負債的增幅高於流動資產。於二零一二年六月三十日的流動負債增加，原因為更多借款於年中成為於一年內到期。

### 淨負債與股本比率

淨負債與股本比率為於各財政期間結束時根據國際財務報告準則計算的我們的銀行及其他借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔總權益的百分比。

於往績記錄期內各個財政期間完結時，我們的淨負債與股本比率有所上升，此乃由於我們一般使用較多負債淨額配合我們經擴大的房地產開發規模。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，我們認為我們的淨負債與股本比率按絕對基準計乃屬審慎且偏低。於二零一一年，我們善用土地市場的疲弱氣氛來擴充我們的土地儲備，並積極籌措更多負債淨額以及增加銀行借款及信託融資，以配合我們房地產開發業務的增長。該策略已導致我們的淨負債與股本比率於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日較高。

### 資本負債比率

資本負債比率為於各財務期間結束時根據國際財務報告準則計算的我們銀行及其他借款總額佔權益總額的百分比。

我們的資本負債比率於往績記錄期內各財政期間完結時出現波動的原因，與上述我們的淨負債與股本比率變動原因相似。

---

## 財務資料

---

### 權益回報率

權益回報率為各財政期間內本公司權益擁有人應佔利潤除以本公司權益擁有人應佔權益。

我們的權益回報率於往績記錄期全面上升的原因大致上與本節「期間經營業績比較」一段所載於往績記錄期我們權益擁有人應佔利潤全面上升原因一致。

### 毛利率

毛利率乃由各財政期間的毛利除以收益得出。

我們毛利率波動的原因載於本節「期間經營業績比較」一段。

### 核心純利率

核心純利率乃由各財政期間的除非控股權益前的核心純利(撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響)除以收益得出。

我們的核心純利率於二零零九年至二零一一年出現波動乃由於我們的毛利率出現類似波動所致，部分被相關財政年度的銷售及市場推廣開支、行政開支及所得稅開支的變動影響所抵銷。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，我們的核心純利率均較相應整個財政年度的核心純利率為低，原因是整體開支通常於整個財政年度期間平均確認，而我們已確認的收益通常是上半年較相關財政年度下半年的為低，原因是與相關財政年度的上半年相比，通常較多物業在下半年交付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們至今一直主要以內部資金、銀行借款及信託融資為我們的營運資金、資本開支及其他資本需要提供資金。

### 現金流

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表的節選現金流數據。

	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	人民幣千元
經營活動所得(所用)					
現金淨額	541,507	(932,099)	(2,695,214)	(2,202,906)	(462,654)
投資活動(所用)					
所得現金淨額	(404,041)	159,572	(29,595)	(2,462)	(40,768)
融資活動所得(所用)					
現金淨額	1,092,280	1,569,234	3,142,159	1,934,330	(363,278)
現金及現金等價物增加					
(減少)淨額	1,229,746	796,707	417,350	(271,038)	(866,700)
年/期初現金及					
現金等價物	130,093	1,359,839	2,156,546	2,156,546	2,573,896
年/期末現金及					
現金等價物	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196

### 經營活動所得現金流

我們的經營活動所用現金主要包括我們的房地產開發活動及土地收購的付款。我們的經營活動所得現金主要來自預售及銷售物業收取的所得款項、出租投資物業及其他物業的租金收入及物業管理及其他物業相關服務收入。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣462,700,000元，主要是由於開發中物業增長人民幣2,405,300,000元、應收賬款及其他應收



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

款項、按金及預付款項增加人民幣114,800,000元及持作出售物業增長人民幣72,200,000元，部分由除稅前利潤人民幣1,281,000,000元、已收物業銷售按金增加人民幣1,460,600,000元、持作出售物業的土地使用權按金減少人民幣438,300,000元及應付賬款及應計費用增加人民幣165,900,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣2,695,200,000元，主要原因是開發中物業增長人民幣3,198,000,000元、持作出售物業增長人民幣1,235,700,000元、持作出售物業土地使用權按金增加人民幣834,800,000元及應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加人民幣255,200,000元，部分被除稅前溢利人民幣2,204,500,000元、已收物業銷售按金增加人民幣1,631,600,000元及應付賬款及應計費用增加人民幣563,200,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣932,100,000元，主要由於開發中物業增長人民幣2,967,200,000元及應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加人民幣174,300,000元，部分由除稅前利潤人民幣1,034,000,000元、已收取的物業銷售按金增加人民幣850,100,000元、應付賬款及應計費用增加人民幣326,900,000元、持作出售物業的土地使用權按金減少人民幣230,800,000元及持作出售物業減少人民幣87,600,000元抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流入淨額為人民幣541,500,000元，主要由於除稅前溢利人民幣710,800,000元、物業銷售收取的按金增加人民幣405,300,000元、應付賬款及應計費用增加人民幣140,600,000元、應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少人民幣132,700,000元及持作出售物業減少人民幣74,700,000元，部分由持作出售物業的土地使用權按金增加人民幣612,300,000元及開發中物業增加人民幣121,500,000元抵銷。

### 投資活動所得現金流

我們投資活動的現金流入主要反映利息收入、出售物業、廠房及設備項目及出售附屬公司所得款項。我們投資活動的現金流出主要反映購買物業、廠房及設備、收購附屬公司、開發中投資物業添置、非控股權益墊款及受限制現金。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣40,800,000元，主要由於向非控股權益作出的墊款人民幣33,600,000元、添置開發中投資物業人民幣8,700,000元以及購置物業、廠房及設備人民幣5,300,000元，部分被已收利息人民幣5,300,000元及可供出售投資的已收股息人民幣1,300,000元所抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動的現金流出淨額為人民幣29,600,000元，主要原因是開發中投資物業添置人民幣111,600,000元及購買物業、廠房及設備人民幣27,700,000元，部分被出售附屬公司所得款項人民幣79,800,000元及關聯公司償還人民幣13,500,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動所得現金流入淨額為人民幣159,600,000元，主要由於出售附屬公司所得款項人民幣214,800,000元所致，部分被開發中投資物業添置人民幣25,100,000元、存放受限制現金人民幣21,800,000元、向董事作出的墊款人民幣15,600,000元以及購買預付租賃款項及物業、廠房及設備人民幣14,100,000元所抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動所得現金流出淨額為人民幣404,000,000元，主要由於收購附屬公司人民幣399,400,000元。

### 融資活動所得現金流

我們的融資活動所得現金流入主要反映來自新增銀行及其他借款的所得款項及來自我們的非控股權益的墊款及注資。我們的融資活動的現金流出主要反映銀行及其他借款的還款、相關利息的付款、向非控股權益還款、向非控股權益收購附屬公司額外權益及向我們股東已付及宣派的股息。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的融資活動所得現金流出淨額為人民幣363,300,000元，主要是由於償還銀行及其他借款人民幣1,252,300,000元及利息付款人民幣336,600,000元，部分被新增銀行及其他借款人民幣1,323,100,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣3,142,200,000元，主要原因是新增銀行及其他借款人民幣6,758,200,000元，部分被償還銀行及其他借款人民幣2,883,500,000元、利息付款人民幣441,900,000元、向非控股權益收購附屬公司額外權益人民幣426,200,000元及重組產生的現金流出人民幣186,700,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣1,569,200,000元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣5,140,900,000元，部分由銀行及其他借款的還款人民幣3,265,700,000元及利息付款人民幣282,700,000元抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣1,092,300,000元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,844,300,000元及來自非控股股東的墊款人民幣221,400,000元及向非控股權益出售於附屬公司的部分權益人民幣110,700,000元，部分由銀行及其他借款的還款人民幣892,900,000元及利息付款人民幣178,900,000元抵銷。

### 資本資源

房地產開發需要大量資本投資，用於土地收購及施工，及在產生正現金流前可能耗時多月或多年。迄今，我們主要利用來自內部資金、銀行借款及信託融資為我們的發展籌集資金。我們不同項目的融資方式不同及受中國法規及貨幣政策施加的限制所規限。

我們擬繼續透過現有財務資源及經營業務產生的現金為我們的未來發展及償債成本融資。我們日後亦可能透過債務或股本發行募集額外資金為我們未來發展的全部或部分融資，用於償債或其他目的。我們獲得充足融資滿足償債需求的能力可能受我們的財務狀況及經營業績及國際及國內金融市場的流動資金限制。倘我們未能實現短期債務的及時續期、延期或再融資，則可能會導致我們於有關償債、應付賬款及／或其他負債到期及應付時無法履行相關責任。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### 債項及或然負債

#### 銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的未償還銀行及其他借款分析。

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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
銀行貸款，有抵押	1,502,950	2,629,300	4,859,856	5,120,606	5,781,151
銀行貸款，無抵押	—	—	—	31,500	31,500
信託貸款 (附註1)					
— 常規貸款	290,000	130,000	1,716,000	1,242,000	1,640,000
— 附有購回股權責任的貸款	—	1,125,000	1,076,266	1,202,547	971,992
其他貸款，有抵押 (附註2)	300,000	—	—	150,000	657,000
其他貸款，無抵押	42,320	91,180	99,430	117,150	118,850
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>	<u>9,200,493</u>

附註：

- (1) 信託貸款為自中國信託公司取得的信託融資。更多詳情請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節及附錄一所載會計師報告附註25「銀行及其他借款」。
- (2) 其他有抵押貸款為根據於二零零九年訂立的若干注資協議及於二零一二年訂立的合作協議自中城聯盟投資取得的貸款。

根據中城聯盟投資及中國城市房地產開發商策略聯盟的資料，中城聯盟投資為由中國城市房地產開發商策略聯盟的核心成員發起及投資的基金管理公司。中國城市房地產開發商策略聯盟為由國內一批著名房地產開發商創辦及參與的業界聯盟。由於公平商業考慮，我們已與中城聯盟投資進行貸款交易，並計及可在市場獲得的相若條款、有關融資能否獲得及是否適合。

我們的有抵押銀行及其他借款由若干投資物業、開發中物業、持作銷售物業及／或若干附屬公司的股權作抵押。我們的若干信託融資亦透過將相關項目附屬公司的少數股權轉讓予相關信託公司擔保。有關我們信託融資安排的更多詳情，請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節。我們的其他無抵押貸款乃借自獨立第三方。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的銀行及其他借款的到期狀況。

	於十二月三十一日			於	於
				六月三十日	九月三十日
	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
					(未經審核)
一年內或於要求時	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490	3,699,180
一年以上，但不超過兩年	456,250	1,096,380	2,763,390	2,545,360	3,430,739
兩年以上，但不超過三年	897,250	756,200	2,536,506	2,065,953	1,562,406
三年以上，但不超過四年	5,750	317,200	334,000	12,000	272,000
四年以上，但不超過五年	1,750	421,200	159,000	262,000	22,000
五年以上	—	57,400	36,000	36,000	214,168
	2,135,270	3,975,480	7,751,552	7,863,803	9,200,493
減：流動負債項下列示的					
於一年內到期的款項	(774,270)	(1,327,100)	(1,922,656)	(2,942,490)	(3,699,180)
於一年後到期的款項	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313	5,501,313

我們的銀行借款按定息及浮息安排。下表載列於所示期間我們的銀行及其他借款的實際利率範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至	截至
				六月三十日	九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	止六個月	止九個月
銀行貸款	5.4%-10.0%	5.3%-15.0%	6.7%-16.0%	6.4%-16.0%	2.8%-16.0%
信託貸款	12.0%-15.0%	5.0%-19.6%	11.0%-24.2%	12.0%-24.2%	10.0%-24.2%
其他貸款	12.0%-18.0%	12.0%	12.0%	12.0%-19.0%	3.6%-19.0%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

截至二零零九、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均年度化借貸成本(於有關期間根據國際財務報告準則以所支出及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算)分別為10.8%、9.3%、9.8%及10.3%。

### 渣打信貸協議

根據渣打信貸協議，我們自渣打的聯屬公司渣打銀行(香港)有限公司取得一筆金額為580,000,000港元的貸款融資，為期24個月。該項融資的利率為香港銀行同業拆息另加息差(即融資的首十二個月期為8.0%、其後六個月為10.0%及最後六個月為12.0%)。於二零一一年十一月，我們根據渣打信貸協議提取整筆融資，以用作在中國收購若干新物業項目及開發用地以及一般營運資金用途。作為這項融資的部分抵押品，我們的四位控股股東(即茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain)已將合共115,128,000股本公司股份(佔我們於資本化發行及[●]前的已發行股本約89.25%)質押予貸款人。此外，該四位控股股東亦已就我們根據渣打信貸協議應履行的責任作出擔保。該項抵押和擔保將於[●]後解除。更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係—財務獨立性」一節。

### 債項

於二零一二年九月三十日，即本文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，我們的未償還債項人民幣9,358,200,000元包括銀行及其他借款人民幣9,200,500,000元及應付非控制權益款項人民幣157,700,000元。我們亦於二零一二年九月三十日擁有信託貸款相關衍生工具人民幣120,000,000元。於往績記錄期內，隨著我們的業務規模擴大及開發中物業整體增加，我們亦增加使用銀行及其他貸款融資。於二零零九年、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九月三十日，我們擁有尚未動用的銀行融資分別為人民幣38,500,000元、人民幣38,500,000元、人民幣1,256,900,000元、人民幣752,400,000元及人民幣903,400,000元。我們尚未動用的銀行融資於二零一零年至二零一一年大幅增加，大致上與我們於同期承接的房地產項目增長一致。

我們的若干銀行及其他貸款融資須遵守多項慣常的肯定及／或負契諾，例如對變更控制權及出售重要資產的限制，以及我們必須遵守的財務比率，例如負債與權益比率。渣打信貸協議載有不同財務契諾，包括有關(i)我們綜合境內借款(定義見有關協議)與綜合有形總資產(定義見有關協議)的比例於二零一一年十二月三十一日前將不得超過45%，且於二零一一年十二月三十一日後將不得超過40%；及(ii)綜合借款淨值(定義見有關協議)與綜合



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

有形淨值(定義見有關協議)的比例於[●]後將不得超過50%等規定。我們為發展項目建設提供資金而在中國取得的若干境內銀行貸款載有若干慣常的財務契諾，包括有關項目公司的負債與資產比率將不得超過75%的規定。

就我們於二零一二年九月三十日可取得的尚未動用融資而言，提取該等融資毋需額外抵押品或擔保。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們的董事確認，彼等並不知悉有關我們銀行及其他貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦不知悉任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。

除本文件披露者外，於二零一二年九月三十日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(除常規貿易票據外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或現存的擔保)。

### 或然負債

#### 按揭擔保

我們已就由中國的銀行向我們客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。我們的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。

下表列示於所示日期我們的按揭擔保總額。

	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
按揭擔保	<u>225,520</u>	<u>294,718</u>	<u>496,834</u>	<u>535,238</u>

我們的董事確認，於往績記錄期內，我們並無任何嚴重違反按揭擔保的情況。

於二零一二年九月三十日，我們就授予我們已開發物業買家的按揭貸款提供人民幣603,100,000元的按揭擔保。

---

## 財務資料

---

### 法律或然費用

在日常業務過程中，我們會捲入訴訟或其他法律程序。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能不時牽涉業務產生的糾紛及可能因此面臨重大負債」一節。有關或然費用、訴訟或其他法律程序的結果目前尚無法確定，但我們認為，該等法律程序導致的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們曾牽涉一宗與一家建築承包商的 legal 糾紛。於二零一零年四月，該建築承包商向我們若干附屬公司就一項在中國蘇州的房地產開發項目提出約人民幣40,600,000元的建築費用爭議申索（當中包括未支付的建築費用及履約保證金款項，加有關未支付的建築費用的罰款及履約保證金及未支付建築費用的利息）。我們的銀行結餘人民幣21,768,000元自二零一零年十二月起被中國上海青浦區人民法院扣押。我們已評估申索及徵詢法律意見，認為這宗法律訴訟的最終結果不會對我們的財務狀況構成重大不利影響。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文載列的或然負債外，我們尚未訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們尚未訂立任何與我們的股份相關及歸類為股東權益或未於綜合財務報表反映的衍生工具合約。我們並未於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或從事與我們有關的租賃或對沖或研發服務的未綜合實體擁有任何可變權益。

董事已確認，自二零一二年九月三十日以來，我們的債項及或然負債概無任何重大變動。

董事另確認，於往績記錄期及於最後實際可行日期：

- 並無拖欠付款或嚴重違反我們的貸款協議或其他信貸融資的契諾；
- 我們並無遇到獲相關銀行或金融機構豁免的契諾技術上遭違反的任何情況；
- 我們並未遭貸款人收回貸款或要求提早還款；及
- 我們在獲取營運所需的外部借款方面並無遇到任何困難。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

來自控股股東、董事及關聯方及向彼等提供的所有擔保及財務援助將於[●]後結算或解除。

### 合約責任

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二零一二年六月三十日，我們擁有下列有關已訂約惟尚未撥備的收購土地使用權的承擔。

	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
已訂約惟尚未在我們的 綜合財務報表中撥備的 收購土地使用權的支出	<u>1,149,945</u>	<u>1,341,910</u>	<u>1,797,370</u>	<u>193,594</u>

於二零一二年六月三十日後，我們產生以下額外合約責任：

- 於二零一二年八月，我們接獲有關天津兩幅地塊的土地招標拍賣成功確認書，總代價約為人民幣85,600,000元。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－天津濱海地塊項目」一節。
- 於二零一二年九月，我們訂立土地出讓合同以代價約人民幣282,500,000元收購上海一幅土地的土地使用權。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－上海嘉定新地塊項目」一節。
- 於二零一二年十月，我們接獲有關蘇州兩幅地塊的土地招標拍賣成功確認書，總代價約為人民幣621,400,000元。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－蘇州G84地塊項目」及「業務－物業項目概況－蘇州G88地塊項目」兩節。
- 於二零一二年十月，我們收購天津世紀興51%股權。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－天津旭輝·世紀水岸」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

我們根據期限介乎一至20年的經營租約租賃我們的若干辦公室物業。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二零一二年六月三十日，根據不可撤銷經營租約應付的未來最低租金總額如下。

	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
一年內	2,453	2,255	6,746	7,294
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2,073	918	11,293	8,942
五年後	—	—	—	26
	<u>4,526</u>	<u>3,173</u>	<u>18,039</u>	<u>16,262</u>

我們根據經營租約租出多幢樓宇。租約一般為期一至二十年。下表概述於所示日期應收我們的不可撤銷經營租約的應收款項金額。

	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	7,302	3,744	29,557	55,995
第二至第五年 (包括首尾兩年)	14,589	14,233	102,165	192,505
五年後	14,590	11,202	349,035	308,881
	<u>36,481</u>	<u>29,179</u>	<u>480,757</u>	<u>557,381</u>

### 營運資本

董事相信，經考慮[●]、可供動用銀行融資及經營業務現金流後，我們擁有充足營運資本，足以供我們現時需求以及自本文件日期起未來12個月的需求所用。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 市場風險的定量及定性披露

市場風險乃與金融工具的市價的不利變動相關的虧損風險，包括利率及外匯匯率。我們於日常業務過程面臨多種類型的市場風險，包括利率及外匯匯率變動。我們以人民幣保留我們的會計記錄及編製我們的財務報表。

我們的資產主要為投資物業、開發中物業及持作出售的已竣工物業形式。倘房地產市場嚴重低迷，該等資產可能無法即時變現。

### 商品風險

我們面臨原材料價格波動風險，就我們的房地產開發而言，主要是鋼及水泥。我們現時並未從事及預期亦不會從事商品對沖活動。我們按市價採購我們的大部分鋼及水泥物料。該採購成本一般根據我們與相關建築承包商的安排作為承包商費用的一部分入賬。因此，建築材料不斷上漲的價格將以應付予我們的承包商更多費用的形式影響我們的施工成本。因此，建築材料價格的波動可能對我們的經營業績產生重大影響。

### 利率風險

我們面臨利率風險，主要與我們以浮動利率計息的銀行及其他借款以及銀行存款相關。我們承擔債務責任以滿足我們的房地產開發及一般營運資金需求。利率的上浮增加我們的融資成本。利率波動亦可能導致我們的債務責任的公平值大幅波動。我們的純利亦受利率變動影響，因為該等變動會對我們的銀行存款的利息收入造成影響。

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二零一二年六月三十日，倘銀行及其他借款的利率上升或下降1.0%以及銀行存款的利率上升或下降0.5%，而所有其他可變因素維持不變，則我們的年／期內溢利應會分別減少或增加人民幣4,400,000元、人民幣7,100,000元、人民幣2,500,000元及人民幣4,500,000元。

### 外匯匯率風險

我們主要以人民幣經營業務。我們部分以港元及美元計值的銀行存款及渣打信貸協議項下於二零一二年九月三十日的未償還貸款本金結餘406,000,000港元均面臨外匯匯率風險。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准參考一籃子外幣，在有管理的窄幅內浮動。該政策變更已逐漸導致人民幣兌美元及港元升值，後者幣值與美元掛鈎。中國政府可能採取進一步措施，從而導致

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

未來匯率與目前或過往匯率大為不同。人民幣貶值(i)會對我們支付予中國境外股東的任何股息的價值造成不利影響及(ii)令我們須動用更多人民幣資金支付同等金額的外幣債務。然而，人民幣升值將對[●]的價值或任何外幣形式的出資(該等出資未及時兌換為人民幣)造成不利影響。我們並無備有外幣對沖政策。然而，董事密切監控外匯敞口及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採納重大外幣對沖政策。

### 通貨膨脹／通貨緊縮風險

根據國家統計局的資料，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財政年度，中國的整體全國性通貨膨脹／(通貨緊縮)率(以一般消費物價指數的變化表示)分別約(0.7%)、3.3%及5.4%。於往績記錄期內，通貨膨脹或通貨緊縮並未對我們的業務造成重大影響。然而，我們無法向閣下保證，中國日後的任何通貨膨脹或通貨緊縮不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成不利影響。

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

在開曼群島公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司章程細則規定可動用本公司的利潤(已變現或未變現)或動用董事從利潤酌情撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用開曼群島公司法及本公司章程細則批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

董事將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，而我們將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況。任何末期股息將須獲得股東批准。

日後的股息派付亦將取決於我們的中國附屬公司會否派付股息。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利支付股息，而中國會計準則在眾多方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括國際財務報告準則)。中國法律同時規定在中國註冊成立的企業須將其除稅後利潤的一部分轉撥作為法定儲備，法定儲備不可作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司由於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾導致產生債務或虧損，則來自我們的附屬公司的分派可能受限。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

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財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資已向其當時現有股東支付的股息分別為人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元及零。

受上述限制所規限，及在不會發生可能影響可供分派儲備金額的情況下（無論由於虧損或其他原因），董事會現時擬於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度及於其後每個財政年度向股東分派不少於任何核心純利20%的股息。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的建議股息分派預期將於二零一三年三月前宣派，並須獲得股東批准。概不保證每年或任何特定年度將會宣派或分派任何金額的股息。

### 可供分派儲備

於二零一二年六月三十日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣195,100,000元。

### 無重大不利變動

董事確認，截至本文件刊發日期止，我們的財務或貿易狀況自二零一二年六月三十日（本文件附錄一所載的會計師報告所呈報的期末）以來並無任何重大利變動，並且自二零一二年六月三十日以來，並無任何事件對本文件附錄一所載會計師報告所列示的資料構成重大影響。

### 關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告載列的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款及／或不遜於可自獨立第三方獲得的條款進行，有關條款被視為屬公平合理及符合股東整體利益。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對我們於二零一二年八月三十一日的物業權益進行估值並認為，於該日期我們應佔物業權益的總價值為人民幣28,431,000,000元。有關該等物業權益的估值函件全文、估值概要及估值證書載列於本文件「附錄四－物業估值」。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

下表列示本文件附錄一所載於二零一二年六月三十日經審核綜合財務報表所反映的若干物業及預付土地租金的總價值與本文件「附錄四－物業估值」所載於二零一二年八月三十一日的該等物業及租賃預付款的估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
本文件「附錄四－物業估值」內物業估值報告 所載於二零一二年八月三十一日我們應估的 物業(包括租賃預付款(土地使用權))的估值		28,431
本文件附錄一所載於二零一二年六月三十日 下列物業的賬面淨值：		
－物業、廠房及設備 <sup>(1)</sup>	84	
－預付租賃款項(土地使用權)	89	
－開發中物業	13,615	
－投資物業	3,398	
－持作出售物業	1,030	
－持作出售物業的土地使用權按金	941	
	19,157	
於二零一二年六月三十日的賬面淨值	19,157	
加：於二零一二年七月一日至 二零一二年八月三十一日期間的添置	1,845	
減：於二零一二年七月一日至 二零一二年八月三十一日期間的出售	(204)	
	20,798	20,798
於二零一二年八月三十一日的賬面淨值		20,798
估值盈餘淨額		7,633

附註：

- (1) 約人民幣33,000,000元的物業、廠房及設備並無計入本文件附錄四所載的物業估值報告中，故亦無計入本對賬中。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們根據本文件附錄三所述基準編製下列截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下在分析我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱本文件附錄三的基準。

本公司權益持有人應佔預測綜合純利 <sup>(附註1、2、3及4)</sup> .....	不少於人民幣1,802,000,000元
每股預測盈利	
加權平均 <sup>(附註6及7)</sup> .....	不少於人民幣0.39元 (約0.48港元)

附註：

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製：

- 中國現有政治、法律、財政或經濟狀況不會對我們的業務造成重大影響；
- 影響我們物業定價及銷售的中國政府政策不會有重大變動；
- 適用於本集團或我們客戶的現行銀行及按揭政策不會有重大變動；
- 中國的稅基或稅率不會有重大變動；
- 中國的通脹及利率不會有重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到本文件「風險因素」一節所載的風險因素重大不利影響；
- 外匯匯率變動將不會對我們的業務產生重大影響；
- 並無推出我們所列計劃以外的新施工項目及現有項目將按我們的計劃完成；
- 有關我們物業銷售及租賃的重大合約將不會取消；
- 實際建造成本在任何方面均不會與已簽署合約或預算存在重大差異，與過往相比，差異亦不會更大；
- 我們所有的物業將根據管理層計劃開發、銷售及交付，若延遲取得有關政府批文，開發進度不會有重大變動；
- 不會收購任何附屬公司；
- 我們員工的工資或其他主要營運開支不會有重大變動；

## 財務資料

- 有關物業開發的土地使用權的審批過程不會有延誤；
  - 有關我們物業開發的不利天氣狀況影響不會與上一年情況不同；
  - 我們的業務不會存在嚴重的糾紛或其他異常或變動；及
  - 我們的投資物業於二零一二年十二月三十一日的預計市值乃由董事經參考本文件附錄四所載由獨立物業估值師發出的獨立物業估值師報告後估計得出。物業估值師就我們竣工投資物業已採納投資法評估該等物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已充分計及各自物業的租金收入的復歸潛力。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益及(ii)物業的復歸權益等估計值進行評估。租賃期權益的估計值來自資本化物業於有關期間的合約租金收入，於本情況下為二零一二年六月三十日起至有關租約年期完結為止。復歸權益的估計值按資本化物業於相關租期結束後餘下年期的估計市場租金來計算。在評估我們在建投資物業的市值時，物業估值師乃基於有關物業將根據最新開發建議開發及竣工進行估值。物業估值師乃採納直接比較法，參考有關市場可供比較的銷售交易並亦計入所花費的建造成本，完成開發所花費的成本乃反映竣工開發項目的質量。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由物業估值師編製我們於二零一二年六月三十日及二零一二年八月三十一日的投資物業市場估值及(ii)由物業估值師作出估計的預期穩定至溫和上揚物業指定市場趨勢而作出。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無發生未能預見的情況，我們預測本公司權益擁有人於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利不大可能少於人民幣1,802,000,000元，其中包括投資物業公平值變動人民幣925,000,000元(扣除遞延稅項的影響及非控股權益)及信託貸款相關衍生工具公平值變動人民幣12,000,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業及信託貸款相關衍生工具的估值變動將透過我們的綜合全面收益表於我們的財務報表中反映。轉移至投資物業、我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收益表中入賬為投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值收益的虧損。

我們預期我們於二零一二年十二月三十一日的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業估值師使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動。」

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業及信託貸款相關衍生工具於二零一二年十二月三十一日的公平值的最佳估計，及我們的獨立專業估值師認為預測所依據的假設屬合理，惟我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值及／或投資物業及信託貸款相關衍生工具於有關時間的任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異(可能大幅高於或低於我們的估計)。

### 敏感度分析

#### (i) 目標平均售價的敏感度分析

下表列示不理會平均售價變動對本集團所得稅的影響的情況下，我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	21	41	62	83	(21)	(41)	(62)	(83)
權益擁有人總目標純利的百分比	1.1%	2.3%	3.4%	4.6%	-1.1%	-2.3%	-3.4%	-4.6%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,823,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高1.1%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,844,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高2.3%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,864,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高3.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,885,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高4.6%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,782,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低1.1%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,761,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低2.3%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,740,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低3.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,719,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低4.6%)。

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日未向買方預售的6%建築面積平均售價變動。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

### (ii) 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	(6)	(12)	(18)	(24)	(30)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.4%	-1.7%

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,796,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.3%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,790,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.7%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.0%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,778,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.4%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,772,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.7%)。

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日尚未向買方預售的6%建築面積的將銷售及交付建築面積變動。

### (iii) 投資物業公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度：

投資物業的公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	130	259	389	(130)	(259)	(389)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	7.2%	14.4%	21.6%	-7.2%	-14.4%	-21.6%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高7.2%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,061,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高14.4%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,191,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高21.6%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,672,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低7.2%)。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,543,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低14.4%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,413,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低21.6%）。

### (iv) 信託貸款相關衍生工具公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度信託貸款相關衍生工具的重估增加／減少水平的敏感度：

信託貸款相關衍生工具的

公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	9	18	27	(9)	(18)	(27)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	0.5%	1.0%	1.5%	-0.5%	-1.0%	-1.5%

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,811,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高0.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,820,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高1.0%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,829,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高1.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,793,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.0%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,775,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.5%）。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出給定範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均售價、已出售及已交付目標建築面積及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動的最佳估計，惟有關時間的平均售價、已出售及已交付建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 董事相信我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、實事求是及最新，且將不會受到現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直持續強勁。於二零一二年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94%將於二零一二年入賬的建築面積。於二零一二年八月三十一日，我們於二零一二年下半年向買方交付的項目建設進度如下：有關上海 旭輝•玫瑰灣、北京 旭輝•御府、長沙 旭輝•華庭、廊坊 旭輝•十九城邦、蘇州 旭輝•上河郡及蘇州 旭輝•朗香郡的大多數建設工程已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零一二年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年下半年的銷售均略高於其他時間。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 財務資料

---

- (4) 本公司權益持有人應佔預測綜合純利(不包括公平值收益)為不少於人民幣865,000,000元。預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響及非控股權益)為人民幣925,000,000元(約1,135,000,000港元)。預測信託貸款相關衍生工具公平值收益為人民幣12,000,000元(約15,000,000港元)。
- (6) 以加權平均為基準的每股預測盈利乃根據截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔的預測綜合溢利計算，且於整個年度已發行股份的加權平均數約為4,645,657,534股(假設[●]未獲行使)。