

目標集團的財務資料

閣下應將以下對目標集團經營業績及財務狀況的論述與本通函附錄三所載其於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一四年六月三十日及截至該日止六個月的經審核綜合財務資料以及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核可資比較綜合財務資料（包括隨附附註）一併閱讀。過往綜合財務資料未必代表目標集團或擴大集團的未來表現。有關擴大集團由於完成收購事項的財務資料的說明，請參閱本通函附錄五「擴大集團的未經審核備考財務資料」一節。目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。以下論述包含涉及風險和不確定因素的前瞻性陳述。目標集團的未來業績可能因多項因素而與該等前瞻性陳述所論述者存在重大出入，包括「風險因素」一節及本通函其他章節所載的因素。

概覽

目標集團從事西安首創國際城的開發及營運。西安首創國際城被設計為一個位於中國西安市的奧特萊斯綜合物業項目。該項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以其他物業，包括寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。

有關項目於二零零九年開始建設，預計於二零一八年全部竣工。於二零一四年六月三十日，西安首創國際城項目總佔地面積為355,914平方米，包括：

- (i) 一至六期（不包括第五A期）的已竣工總建築面積945,850平方米，其中123,424平方米仍未出售；
- (ii) 五及七期的開發中總建築面積383,742平方米，其中277,991平方米仍未出售；及
- (iii) 未來用作開發第五A期，已規劃總建築面積382,047平方米。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得收益人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元，及年度或期間溢利人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元、人民幣154,400,000元及人民幣181,000,000元。

有關目標集團業務及營運的其他資料，包括西安首創國際城的描述，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

目標集團的財務資料

呈列基準

目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。目標集團已於編製其於整個營業記錄期間的綜合財務資料時提早採納所有於二零一四年一月一日起會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文。

目標公司附屬公司西安恒賦的財務報表按與目標公司相同的報告期間編製，並採用貫徹一致的會計政策。由於附屬公司於二零一二年八月二日成立，故附屬公司的業績計入目標集團的綜合業績內。

綜合財務資料按歷史成本法編製。目標公司與其附屬公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數對銷。

影響目標集團經營業績的因素

中國的經濟及房地產市場

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平，一直是物業市場需求日益增加的主要推動因素。中國的房地產行業極其依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。中國的整體經濟增長及城鎮化速率將持續受多項宏觀經濟因素影響，這些因素包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策。由於目標集團的業務重心為開發西安市的西安首創國際城，以及於完成後在中國的選定目標城市開發其他奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，故此該等城市的經濟增長及城鎮化速率將會對目標集團的業務增長具有重大影響。

目標集團的財務資料

中國房地產市場近幾年歷經大幅波動，尤其是隨著環球經濟和金融危機帶來的持續影響及中國經濟增長和信貸環境近期有所轉差。鑒於中國房地產市場發展放緩，民眾對於在物業市場進行投資亦抱持較審慎態度，對中國物業的需求因而下降。倘中國整體經濟狀況，或目標集團未來將會經營業務的西安或目標城市的經濟狀況持續低迷，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境和措施

目標集團的業務已經並將繼續受到中國監管環境影響，尤其是針對物業開發及相關行業的政策和措施。近年來，中國政府實施一系列措施抑制被視為過熱的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)改變區域房地產市場的供求狀況；(iii)提高房產轉讓稅及契稅；(iv)提高住宅按揭的首付款比例；(v)收緊融資及按揭貸款信貸；及(vi)限制在中國居住省份以外地區擁有多套住房及投資性住宅物業。

中國對房地產行業的監管措施將繼續對目標集團未來的業務構成影響。相關中國法律及法規的其他詳情，請參閱「風險因素－擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規及措施，而此可能對擴大集團的業務構成不利影響」以及「附錄二－監管概要」一節。

物業組合

目標集團的收益主要源於銷售西安項目的住宅及商用物業，且預期擴大集團可於收購事項後在中國目標城市的同類項目中產生收益。目標集團亦預期於未來擴大其投資物業租賃業務，尤其是出租奧特萊斯折扣店。商用物業的每平方米平均售價通常較高，且毛利率高於住宅物業。就住宅物業而言，低層住宅物業的每平方米平均售價及毛利率均高於高層住宅物業。目標集團預期未來其將保留部分已竣工商用物業作為投資物業，以賺取經常性租金收入以及維持長期的財務實力。提高留作投資物業的已竣工物業的比例，可能令目標集團短期內的收益及現金流入減少，這是因為於預

目標集團的財務資料

售期間內及交付房產時產生的現金流入及收益下降所致。因此，目標集團各個期間的業務、財務狀況、經營業績及經營所得現金流量，可能會因應目標集團出售的物業類型以及目標集團留作投資物業用途的已竣工商用物業的比例而出現重大變化。

項目開發時間表

物業開發通常需投入巨大資本開支及大量時間方可完成。開發項目的進度會受到多項因素的不利影響，包括但不限於缺少建築材料或承建商、難以融資、遭遇建築事故、自然災害以及不利的天氣狀況。目標集團亦可能於取得其項目的必要劃區、用地、房屋、開發及所需的其他政府及監管執照、許可證、批文及授權方面出現延誤。開發中項目亦可能面臨建設風險，包括（其中包含）承建商或其他第三方服務及貨品提供商未履行其責任或面臨財政困境。開發項目進度推遲將導致建築成本增加。此外，倘已預售物業未能按時完成開發，買家或承租人可能有權就延遲交付獲取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績構成影響。

預售物業是目標集團的重要營運現金流量來源。由於現行中國法律及法規規定物業開發商須達到若干條件後才可開始預售，故物業開發進度可能影響目標集團獲得現金流入的時間。此外，由於目標集團直至完成開發及已向買家交付物業後方會就所出售的物業確認收益，故物業開發進度亦可能導致目標集團於不同期間的經營業績基於所出售物業的建築面積和交付時間而呈現重大差異。

物業開發成本

已售物業的成本對目標集團的經營業績具有重大影響力，有關成本主要包括建築成本及購地成本。

建築成本主要包括項目的建材成本、設計及建築成本，包括向第三方承建商支付的款項、勞工成本及已資本化開支（包括已資本化利息）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的建築成本（不包括已資本化融資成本）分別佔銷售成本的75.0%、77.1%、73.3%、78.1%及70.2%，以及其收益的55.4%、46.5%、51.1%、58.7%及51.0%。目標集團的承建商一般須負責採購及供應施工所須的材料（主要為鋼材及混凝土）。根據該等合同的條款，視乎所採購的建築材料，可根據商品價格高於若干上限的漲幅而對建築費用作出介乎3%至5%的調整。因此，目標集團須根據其建築合

目標集團的財務資料

同承擔一部分的商品價格風險。倘建築成本（包括建築合同內已訂明者）有所上升，若目標集團無法將相關增幅轉嫁予其客戶，則目標集團的銷售成本及邊際利潤將會受到影響。由於目標集團預售部分未竣工物業，故倘預售之後的有關成本增加，其將無法將該等物業的成本增幅轉嫁予客戶。目標集團預期其建築成本將持續受建材成本波動及持續增加的勞工成本影響。

購地成本包括與收購佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，主要指獲中國地方政府出讓土地或於二級市場購地時產生的土地出讓金。由於目標集團於二零零八年取得開發西安項目所需的整幅土地，目標集團於營業記錄期間的經營業績並未受近年來土地使用權成本日漸增加的整體市場趨勢影響。然而，為維持穩定的可供出售物業量以及達致長期持續增長，擴大集團須以可接受的成本於目標城市收購適合作開發的土地儲備。由於中國主要城市的未開發土地日漸稀缺，故收購適合作物業開發土地的成本持續增加。購地成本亦受多項因素影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式（透過參與一級市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二級市場自行收購及達成合作協議）以及中國購地政策和法規的相關變動。

融資渠道及成本

目標集團在資本密集型行業經營業務。於營業記錄期間內，目標集團依賴銷售及預售物業所得款項及銀行貸款撥付項目開發活動所需資金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額分別為人民幣231,500,000元、人民幣54,000,000元及人民幣452,900,000元。目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月的經營活動所得現金淨額為人民幣43,100,000元，而目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月的經營活動所用現金淨額為人民幣87,300,000元。儘管目標集團預期將可於西安首創國際城的第五A期竣工後自投資物業獲取經常性租金收入，惟預期於二零一八年將由於來自預售西安首創國際城物業的現金流量減少而可能更需要依賴外部融資，以及為新項目開發機遇進行融資的成本會有所增加。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的未償還銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，開發中物業產生並撥充資本的融資成本分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元。目標集

目標集團的財務資料

團的銀行貸款按浮動利率計息。鑒於中國的商業貸款將貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，故中國人民銀行基準利率上調可能影響目標集團的借貸成本，因而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。

目標集團的融資渠道及成本亦受中國政府的銀行信貸政策及針對物業開發的銀行放貸規定影響。倘中國政府收緊銀行信貸政策或限制物業市場的銀行放貸活動，則目標集團獲取資本的渠道以及融資成本可能受到不利影響。此外，利率上升或銀行信貸政策收緊將影響目標集團潛在物業買家的按揭融資成本，進而可能對目標集團物業的需求構成影響。

投資物業的公平值

目標集團於營業記錄期間並未錄得任何投資物業公平值收益或虧損，原因是其並無任何列為投資物業的在建或已竣工物業。然而，目標集團預期將於西安首創國際城第五A期竣工後持有一定數量的投資物業。因此，目標集團未來將面臨基於現行市況出現的投資物業公平值波動。倘目標集團投資物業的公平值減少，可能對其盈利能力構成不利影響。此外，在投資物業按與估值相若的代價被出售之前，公平值收益無法變現亦不會為目標集團帶來任何現金流入。因此，目標集團藉由投資物業估值收益提升盈利能力時，其流動資金狀況未必會相應改善。

主要會計政策、會計判斷及估計

編製目標集團的綜合財務報表時，管理層須選擇會計政策及作出影響收益、開支、資產及負債呈報金額、相應披露內容及或然負債披露內容的估計、判斷和假設。

於釐定及應用會計政策時，管理層須根據未來期間可能變動的資料及數據就本質上並不確定的事宜作出主觀及複雜的判斷。管理層所作出假設和估計的不確定性所產生的結果，可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

目標集團的財務資料

下列各段識別於營業記錄期間對目標集團的綜合財務資料最為重大的會計政策和判斷。目標集團應用該等政策時的主要會計政策和重大判斷、有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，於本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註3及4有較詳盡的載述。

收益確認

收益乃在經濟利益有可能流入目標集團及收益金額能可靠計量時確認。銷售已竣工物業的收益於所有權的絕大部分風險及回報已轉移予買家時確認，即相關物業已完成建設並交付予買家，以及能合理地確定可收回有關應收款項的時候。

就收益確認而言，於符合上列準則之前從買家收取的款項，包括於竣工和交付之前預售物業的款項，作為客戶預付款項記錄於綜合財務狀況表的流動負債項下。

開發中物業

開發中物業乃擬於竣工後持作銷售。開發中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括開發期內產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業直接應佔的其他成本。可變現淨值乃參考管理層基於現行市況所作估計減去出售物業所產生的成本後釐定。

開發中物業分類為流動資產，除非完成相關物業開發項目的建設期預期會超過正常營運週期則除外。竣工後，物業轉入持作銷售的已竣工物業。

持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按分攤未出售物業應佔的土地及建設總成本釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中銷售物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支，或按管理層基於現行市況所作估計釐定。

目標集團的財務資料

分攤開發中物業的建築成本

開發物業時，目標集團通常將開發項目分為不同的開發期。與某個開發階段直接相關的成本記錄為該個開發期的成本。數個開發期共同產生的成本按各個開發期的可售樓面面積佔整個項目的總可售樓面面積的比例分攤至各個開發期。已售單位的成本按已售樓面面積（以平方米計）乘以項目相關開發期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。由於有關企業所得稅的若干事項尚未經當地稅務機關確認，於釐定有待計提的企業所得稅撥備時須基於現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄的數額，則所產生的差額將影響產生差額期間的所得稅及稅務撥備。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅按管理層基於對相關中國稅務法律及法規所載規定的了解而作出的最佳估計作出撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由當地稅務機關釐定。目標集團尚未確定西安項目內若干物業的土地增值稅計算結果及須向當地稅務機關繳納的稅款。最終結果可能有別於最初記錄的數額，而所產生的任何差額將影響產生差額期間的土地增值稅開支和相關撥備。

目標集團的財務資料

經營業績

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月目標集團的綜合經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
收益	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本	<u>(877,849)</u>	<u>(57,588)</u>	<u>(844,832)</u>	<u>(667,824)</u>	<u>(760,021)</u>
毛利	310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支	(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支	(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支	(1)	(312)	-	-	(670)
融資成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	<u>(69,123)</u>	<u>(3,781)</u>	<u>(102,711)</u>	<u>(51,462)</u>	<u>(80,544)</u>
年度／期間溢利	<u>207,368</u>	<u>11,330</u>	<u>234,478</u>	<u>154,385</u>	<u>181,015</u>
已宣派股息	-	187,555	-	-	384,000

目標集團的財務資料

節選收益表項目的說明

收益

目標集團的經營活動源於一個可呈報經營分部，主要集中於開發西安首創國際城。於營業記錄期間，目標集團的收益主要來自銷售及交付西安首創國際城一至六期（不包括第五A期）的住宅及商用物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的收益（指物業銷售所得款項總額扣除營業稅）分別為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元。影響目標集團某個指定期間的物業銷售收益的主要因素包括項目開發時間表和進度、已交付總可售建築面積、物業銷售進度、售價、已售物業類型及相關市況。

下表載列於所示期間西安首創國際城已售及已交付物業的若干詳情，包括收益、已交付建築面積及平均售價（「平均售價」）。

開發期	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一一年			二零一二年			二零一三年			二零一三年			二零一四年		
	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	已交付 平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	已交付 平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	已交付 平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	已交付 平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	已交付 平均售價 人民幣元/ 平方米
一期	41,568	4,715	8,816	366	93	3,935	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期	512,795	106,619	4,810	39,351	3,738	10,527	6,773	513	13,203	-	-	-	-	-	-
三期	633,922	114,118	5,555	55,703	9,820	5,672	135,731	22,239	6,103	125,704	20,295	6,194	5,331	1,008	5,289
四期	-	-	-	-	-	-	857,246	142,502	6,016	763,354	124,492	6,132	6,468	1,379	4,690
五期	-	-	-	-	-	-	211,690	33,060	6,403	-	-	-	28,434	4,894	5,810
六期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,005,054	162,471	6,186
總計	<u>1,188,285</u>	<u>225,452</u>	<u>5,271</u>	<u>95,402</u>	<u>13,651</u>	<u>6,990</u>	<u>1,211,440</u>	<u>198,314</u>	<u>6,109</u>	<u>889,058</u>	<u>144,787</u>	<u>6,140</u>	<u>1,045,287</u>	<u>169,752</u>	<u>6,158</u>

附註：平均售價是將銷售物業的收益除以同期交付的建築面積而達致。

目標集團的財務資料

於營業記錄期間，影響目標集團經營業績變化的最主要因素為西安首創國際城的開發時間表。於二零一一年至二零一三年期間建設活動有所增加，這反映於在建物業分別增加人民幣666,700,000元、人民幣699,600,000元及人民幣729,900,000元，而於二零一二年，竣工物業存貨透過自開發中物業轉入而增加人民幣5,400,000元，於二零一一年及二零一三年則分別增加人民幣1,048,200,000元及人民幣1,101,300,000元。因此，於二零一二年可供交付予客戶（包括四期預售客戶）的物業存貨較為有限，於二零一二年確認的收益因而大幅減少。目標集團於二零一四年完成及開始交付第六期的物業。第六期的大部分物業已於二零一四年首六個月交付，並錄得收益人民幣1,005,100,000元，相當於目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月總收益的96.2%。

銷售成本

目標集團的銷售成本主要包括物業開發直接產生的成本，包括建築成本、購地成本、已資本化融資成本及監督成本和駐場管理等的間接開發成本。倘目標集團已就某一特定期間的物業確認收益，則目標集團確認該等物業於同一期間的銷售成本。

建築成本包括設計及建設物業的所有成本，主要包含向第三方承建商的付款以及建材和設備成本。購地成本指與佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，包括土地出讓金、相關稅項及費用。目標集團將直接來自購地及建設物業的融資成本撥充資本。

下表載列於所示期間按項目開發期劃分的目標集團銷售成本分類：

開發期	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	銷售成本 人民幣 千元	單位 銷售成本 人民幣元 /平方米	銷售成本 人民幣 千元	單位 銷售成本 人民幣元 /平方米	銷售成本 人民幣 千元	單位 銷售成本 人民幣元 /平方米	銷售成本 人民幣 千元	單位 銷售成本 人民幣元/ 平方米	銷售成本 人民幣 千元	單位 銷售成本 人民幣元/ 平方米
一期	14,598	3,096	348	3,742	-	-	-	-	-	-
二期	374,429	3,512	13,720	3,670	1,862	3,630	-	-	-	-
三期	488,822	4,283	43,520	4,432	70,709	3,180	79,626	3,923	3,346	3,319
四期	-	-	-	-	632,740	4,440	588,198	4,725	3,581	2,597
五期	-	-	-	-	139,521	4,220	-	-	22,614	4,621
六期	-	-	-	-	-	-	-	-	730,480	4,496
總計	<u>877,849</u>	<u>3,894</u>	<u>57,588</u>	<u>4,219</u>	<u>844,832</u>	<u>4,260</u>	<u>667,824</u>	<u>4,612</u>	<u>760,021</u>	<u>4,477</u>

附註：單位銷售成本是將銷售成本除以同期交付的建築面積而達致。

目標集團的財務資料

下表載列於所示期間按性質劃分的目標集團銷售成本分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
建築成本	657,950	44,376	619,170	521,625	533,612
購地成本	145,396	8,638	152,370	101,450	148,907
已資本化融資成本	25,034	1,789	37,642	23,185	33,460
間接開發成本	49,469	2,785	35,650	21,564	44,042
總計	877,849	57,588	844,832	667,824	760,021

目標集團的每平方米已交付建築面積的平均建築成本受到物業組合及第三方承建商定價影響，而後者則受建材價格和勞工成本波動影響。目標集團已交付物業的平均建築成本由二零一一年的每平方米人民幣2,918元上升11.4%至二零一二年的每平方米人民幣3,251元，然後輕微下跌至二零一三年的人民幣3,122元。目標集團已交付物業的平均建築成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,603元下跌12.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,143元。下表載列目標集團建築成本的敏感度分析，說明若目標集團於所示期間的建築成本上升或下降10%，對目標集團除稅前溢利的影響（假設所有其他變量保持不變）。

敏感度分析

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
<i>倘建築成本上升10%</i>					
除稅前溢利減少	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利減少 百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%
<i>倘建築成本下降10%</i>					
除稅前溢利增加	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利增加 百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%

目標集團的財務資料

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的毛利分別為人民幣310,400,000元、人民幣37,800,000元、人民幣366,600,000元、人民幣221,200,000元及人民幣285,300,000元，毛利率分別為26.1%、39.6%、30.3%、24.9%及27.3%。

其他收入及收益

其他收入及收益包括銀行及其他利息收入、租金總收入及其他。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入及收益分別為人民幣2,000,000元、人民幣6,600,000元、人民幣2,300,000元、人民幣900,000元及人民幣1,100,000元。下表載列於所示期間目標集團其他收入及收益的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	-	5,500	-	-	-
租金總收入	-	-	562	338	125
其他	20	255	460	9	81
總計	<u>2,028</u>	<u>6,620</u>	<u>2,297</u>	<u>851</u>	<u>1,088</u>

銀行利息收入指目標集團銀行存款的利息收入。二零一二年錄得的其他利息收入指於二零一二年向一名關連方作出的兩個月計息貸款的利息收入。二零一三年及二零一四年的租金總收入與目標集團出租位於西安首創國際城的一間幼兒園有關。該幼兒園乃根據當地政府有關建設及使用教育設施的法規，建設為西安首創國際城的學前教育配套及輔助設施。幼兒園的總建築面積及可租賃總面積分別為4,500平方米及4,144平方米，乃出租予一名教育營運商，租期為15年，自二零一三年起支付租金。目標集團並未將該幼兒園作為投資物業處理，而是於其綜合財務狀況表內分類為存貨項下的資產，並將租金收入記錄於綜合損益及其他全面收益表的其他收入及收益項下。

目標集團的財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括廣告活動產生的宣傳開支、向銷售中介機構支付的銷售佣金、辦公室開支以及就目標集團所獲提供有關其銷售及推廣策略的服務而向首創置業支付的顧問開支。下表載列於所示期間目標集團銷售及分銷開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
促銷開支	15,029	16,950	13,647	5,715	11,266
銷售佣金	12,899	2,028	12,053	8,484	10,003
辦公開支	844	1,746	760	517	614
顧問開支	3,200	3,964	-	-	-
總計	<u>31,972</u>	<u>24,688</u>	<u>26,460</u>	<u>14,716</u>	<u>21,883</u>

於營業記錄期間，目標集團亦產生應付首創置業有關物業設計及開發活動的顧問費，並已將該等費用資本化為開發中物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，向首創置業支付的已支銷及資本化總顧問費分別為人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。

行政開支

行政開支主要包括薪金及福利，亦包括目標集團行政部僱員的社會保險、若干稅項開支及其他項目。下表載列於所示期間目標集團行政開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
薪金及福利	3,118	3,667	4,100	994	761
社會保險	427	519	678	294	320
其他	455	455	478	234	1,161
總計	<u>4,000</u>	<u>4,341</u>	<u>5,256</u>	<u>1,522</u>	<u>2,242</u>

目標集團的財務資料

其他開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別產生其他開支人民幣1,000元、人民幣312,000元（有關就二零一二年錄得的其他利息收入人民幣5,500,000元所徵收的營業稅）、零、零及人民幣670,000元。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款的利息減去開發中物業的資本化利息金額。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團銀行貸款的利息開支分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元，目標集團已將相應年度或期間的利息開支全數資本化為開發中物業。

稅項開支

目標集團的稅項開支包括中國企業所得稅及土地增值稅。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的稅項開支分別為人民幣69,100,000元、人民幣3,800,000元、人民幣102,700,000元、人民幣51,500,000元及人民幣80,500,000元。下表載列於所示期間目標集團稅項開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
土地增值稅	—	—	24,552	—	20,176
總計	<u>69,123</u>	<u>3,781</u>	<u>102,711</u>	<u>51,462</u>	<u>80,544</u>

中國企業所得稅

於營業記錄期間，目標公司及其附屬公司須按25%的標準企業所得稅稅率繳稅。

目標集團的財務資料

中國土地增值稅

根據中國相關法律及法規，在中國出售或轉讓國有土地使用權、土地上的建築物及其所附帶設施而產生的所有收入，須按增值額以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售普通標準住宅時，倘其增值額不超過所有可扣稅項目總額的20%則可免繳稅。然而，商用物業的銷售額並不適用於該項豁免。

地方稅務機關要求就物業開發的預售及銷售所得款項預繳土地增值稅。根據地方稅務機關刊發的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售及銷售所得款項預先繳付1%至3%的土地增值稅。

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載的規定，估計、作出並於稅項中計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。

香港利得稅

由於目標集團於營業記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

實際稅率

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的實際稅率分別為25.0%、25.0%、30.5%、25.0%及30.8%。二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月的實際稅率相對較高，分別是由於土地增值稅開支人民幣24,600,000元及人民幣20,200,000元所致。目標集團的除稅前溢利按中國法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支，以及適用法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	二零一一年		截至十二月三十一日止年度				二零一三年		截至六月三十日止六個月			
	人民幣 千元	%	二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年			
	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	%		
除稅前溢利	276,491		15,111		337,189		205,847		261,559			
按法定稅率計算的 企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0		
就企業所得稅而言 不可扣稅開支	-	-	3	-	-	-	-	-	22	-		
土地增值稅	-	-	-	-	24,552	7.3	-	-	20,176	7.7		
土地增值稅對企業 所得稅的影響	-	-	-	-	(6,138)	(1.8)	-	-	(5,044)	(1.9)		
按目標集團實際稅率 計算的稅項開支	69,123	25.0	3,781	25.0	102,711	30.5	51,462	25.0	80,544	30.8		

目標集團的財務資料

董事已確認，於營業記錄期間，目標集團已支付所有相關稅項或計提有關撥備，以及與相關稅務機關並無重大爭議。

截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的比較

收益

收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣889,100,000元增加17.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,045,300,000元，主要原因是已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的144,787平方米增加17.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的169,752平方米，主要由於交付第六期的物業所致。已售物業的平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,140元略增至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,158元。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價較高，主要因物業組合改變所致。這提由於截至二零一四年六月三十日止六個月商用物業（大部分來自第五期）及低層住宅物業（來自第六期）相對於其他交付的住宅物業與截至二零一三年六月三十日止六個月的比例較高。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價升幅，部分被三及四期物業的平均售價較低所抵銷，當中包括較靠近地下或樓宇天台的公寓，而該等單位的售價相對低於樓宇中層的單位所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積較二零一三年同期有所增加，主要由於目標集團的項目開發時間表是於二零一四年首六個月建成及交付第六期的大部分物業所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣667,800,000元增加13.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣760,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣221,200,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣285,300,000元，主要因六期的物業竣工及交付所致。毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的24.9%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的27.3%，主要是上述物業組合變化所致。

目標集團的財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣900,000元增加22.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,100,000元，主要由於目標集團向相關銀行購買若干財富管理產品，致使銀行利息收入增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣14,700,000元增加49.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣21,900,000元，主要因宣傳開支增加所致，這是由於目標集團於截至二零一四年六月三十日止六個月贊助體育盛事及向客戶交付的建築面積增加導致銷售佣金上升所致。

行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,500,000元增加46.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,200,000元，主要因相關銀行於完成前就將應收關連方款項重組為委託貸款而徵收若干費用所致。

融資成本

目標集團將截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月開發中物業的銀行貸款利息全數資本化。銀行貸款的利息由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣5,800,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣25,800,000元，主要由於未償還銀行貸款增加所致。

稅項

目標集團的所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加56.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣80,500,000元，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加人民幣8,900,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣60,400,000元，而土地增值稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的零增加人民幣20,200,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣20,200,000元，主要因有關銷售第六期低層物業的土地增值稅所致。目標集團的實際稅率由截至二零一三年六月三十日止六個月的25.0%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的30.8%，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月產生上述的土地增值稅開支所致。

目標集團的財務資料

期間溢利

由於上述原因，目標集團的期間溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣154,400,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣181,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月持作出售的已竣工物業供應量增加，尤其是竣工及交付的六期物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益由二零一二年的人民幣95,400,000元增加11.7倍至二零一三年的人民幣1,211,400,000元，主要原因是已交付總建築面積由二零一二年的13,651平方米增加13.5倍至二零一三年的198,314平方米，主要由於二零一三年開始交付四期及五期物業所致。收益增加由於已售物業的平均售價由二零一二年的每平方米人民幣6,990元下降12.6%至二零一三年的每平方米人民幣6,109元而被略為抵銷。

二零一三年交付的建築面積較二零一二年大幅增加，主要由目標集團於二零一二年的項目開發時間表及持作出售的已竣工物業存貨輕微增加所致。一期、二期及三期的物業已於二零一一年年底竣工，而一期接近全部存貨及二期和三期的絕大部分存貨已於該年年底交付予客戶並確認為收益。四期及五期的物業直至二零一三年方竣工及開始交付。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（多數為二期物業）相對於住宅物業的比例高於二零一三年。

銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣57,600,000元增加13.7倍至二零一三年的人民幣844,800,000元，反映二零一三年的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由二零一二年的人民幣37,800,000元增加至二零一三年的人民幣366,600,000元，主要因四期及五期的物業於二零一三年竣工及開始交付所致。毛利率由二零一二年的39.6%下降至二零一三年的30.3%，主要原因是上述物業組合改變所致。

目標集團的財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的人民幣6,600,000元減少65.2%至二零一三年的人民幣2,300,000元。收入及收益減少是由於二零一二年就向一名關連方作出的兩個月計息貸款而於二零一二年錄得利息收入人民幣5,500,000元，惟部分被二零一三年的平均銀行存款數額上升致使銀行利息收入增加人民幣400,000元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一二年的人民幣24,700,000元增加7.3%至二零一三年的人民幣26,500,000元，主要因二零一三年向客戶交付的建築面積增加令銷售佣金增加人民幣10,000,000元所致。有關開支增加部分被促銷開支減少人民幣3,300,000元，以及目標集團將二零一三年付予首創置業的所有顧問費資本化導致顧問費減少人民幣4,000,000元所抵銷。有關營業記錄期間所產生的顧問費的詳情，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣4,300,000元增加23.3%至二零一三年的人民幣5,300,000元，主要因目標集團行政部僱員於二零一三年的平均薪酬水平上升，導致僱員薪金及福利增加人民幣700,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一二年及二零一三年開發中物業的銀行貸款利息全數資本化。銀行貸款的利息由二零一二年的人民幣21,300,000元輕微減少至二零一三年的人民幣19,600,000元。

稅項

目標集團的所得稅開支由二零一二年的人民幣3,800,000元增加26倍至二零一三年的人民幣102,700,000元，主要因二零一三年交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由二零一二年的人民幣3,800,000元增加人民幣74,400,000元至二零一三年的人民幣78,200,000元，而土地增值稅由二零一二年的零增加人民幣24,600,000元至二零一三年的人民幣24,600,000元。目標集團的實際稅率由二零一二年的25.0%上升至二零一三年的30.5%，主要因二零一三年產生土地增值稅開支人民幣24,600,000元所致。

目標集團的財務資料

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一二年的人民幣11,300,000元增加至二零一三年的人民幣234,500,000元，具體反映於二零一三年竣工及開始向預售客戶交付的四期及五期物業。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

收益

目標集團的收益由二零一一年的人人民幣1,188,300,000元減少至二零一二年的人民幣95,400,000元，原因是已交付總建築面積由二零一一年的225,452平方米減少至二零一二年的13,651平方米。收益減少被已售物業的平均售價由二零一一年的每平方米人民幣5,271元上升32.6%至二零一二年的每平方米人民幣6,990元輕微抵銷。

二零一二年交付的建築面積較二零一一年大幅減少，同樣是由於目標集團的項目開發時間表所致。二零一一年交付及銷售的物業包括二期可售建築面積的全部存貨，以及三期的重大部分建築面積。一期的物業已於二零一一年年底大致完成交付。四期及五期的物業於二零一三年方竣工及交付。因此，二零一二年可供銷售的已竣工物業存貨數量不多，故此收益有所減少。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（多數為二期物業）相對於住宅物業的比例高於二零一一年。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣877,800,000元減少至二零一二年的人民幣57,600,000元，反映二零一二年交付總建築面積有所減少。

毛利及毛利率

毛利由二零一一年的人民幣310,400,000元減少至二零一二年的人民幣37,800,000元，主要因項目開發時間表及二零一二年交付的總建築面積大幅減少所致。毛利率由二零一一年的26.1%上升至二零一二年的39.6%，主要原因是上述物業組合改變所致。

目標集團的財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一一年的人民幣2,000,000元增加2.3倍至二零一二年的人民幣6,600,000元，主要因目標集團於二零一二年就向一名關連方作出的計息貸款錄得其他利息收入人民幣5,500,000元。這項收益有一部分因二零一二年銀行存款平均水平下降導致銀行利息收入減少人民幣1,100,000元而被抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一一年的人民幣32,000,000元減少22.8%至二零一二年的人民幣24,700,000元，主要因二零一二年交付的建築面積減少令銷售佣金減少人民幣10,900,000元所致。有關開支減少有一部分因二零一二年促銷開支增加人民幣2,000,000元、辦公室開支增加人民幣900,000元及就銷售和推廣策略向首創置業支付的顧問費增加人民幣800,000元而被抵銷。有關營業記錄期間內招致的顧問費的更多資料，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一一年的人民幣4,000,000元增加7.5%至二零一二年的人民幣4,300,000元，主要因行政僱員的薪金及福利增加人民幣200,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一一年及二零一二年開發中物業的銀行貸款利息全數資本化。銀行貸款的利息由二零一一年的人民幣22,900,000元輕微減少至二零一二年的人民幣21,300,000元。

稅項

目標集團的稅項開支由二零一一年的人民幣69,100,000元減少94.5%至二零一二年的人民幣3,800,000元。有關開支減少主要因二零一二年交付的建築面積減少令企業所得稅減少人民幣65,300,000元所致。目標集團於二零一一年及二零一二年的實際稅率保持不變，即中國法定企業所得稅率25.0%。

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一一年的人民幣207,400,000元減少至二零一二年的人民幣11,300,000元，反映持作出售的已竣工物業於二零一一年逐漸減少，並且受限於目標集團的項目開發時間表，於二零一二年內新增的物業數量頗為有限。

目標集團的財務資料

流動資金及資本資源

概覽

於二零一四年六月三十日，目標集團有現金及銀行結餘人民幣260,600,000元（包括限制用作項目開發用途的現金人民幣54,200,000元）及將於完成時或之前獲償還的應收關連方款項合共人民幣1,620,000,000元。目標集團以往主要透過內部現金資源、經營活動（主要為預售及銷售物業）所得現金、股東出資及商業銀行貸款撥支營運資金及資本開支。於完成後，擴大集團將繼續依賴內部現金資源、經營所得現金及商業銀行貸款撥支其未來資本需求，並且可能會考慮股本或債務融資。於二零一四年七月三十一日（就釐定債項而言的最後可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。於最後可行日期，目標集團並無任何其他於可見未來籌措重大外部債項的計劃。

目標集團目前預計將於完成時或之前分派人民幣590,200,000元，即於二零一四年六月三十日的全部應付股息金額。

計及目標集團的經營現金流入（主要為預售及銷售物業所得款項）、關連方償還的款項、未來銀行借貸（如有需要），以及目標集團和擴大集團可得的其他財務資源，在並無不可預見的情況下，董事認為，而保薦人亦認同擴大集團擁有充裕的營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來12個月的營運資金需求。

目標集團的財務資料

現金流量

下表列示摘錄自所示期間目標集團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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
經營活動所得／ (所用)現金淨額	231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動所得／ (所用)現金淨額	117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年／期初現金及 現金等價物	70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年／期末現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>

經營活動所得或所用現金淨額

於營業記錄期間，目標集團的經營活動所得現金主要來自預售及銷售其已開發物業，而經營活動所用現金源自其物業開發活動及已付稅項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的經營活動所用現金流入淨額為人民幣87,300,000元，反映經營所用現金人民幣24,300,000元及已付稅項人民幣63,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣260,700,000元。營運資金變動人民幣285,000,000元貢獻現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣829,200,000元，主要源於截至二零一四年六月三十日止六個月交付第六期的預售物業，(ii)其他應付款項及應計費用減少淨額人民幣109,600,000元，主要來自兩名無關連第三方償還現金墊付人民幣78,000,000元。抵銷該等營運資金減少的因素包括(i)存貨減少淨額人民幣449,600,000元，反映交付預售(主要為六期的)物業；(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少淨額人民幣72,500,000元，原因是收回應收第三方的預收款項及預付稅項增加所致；及(iii)受限制現金減少淨額人民幣72,200,000元，原因是受限制現金因交付物業(主要為第六期)而被解除所致。

目標集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣452,900,000元，反映經營所得現金人民幣502,500,000元以及已付稅項人民幣49,600,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣336,200,000元。營運資金變動人民幣166,300,000元貢獻現金流入淨額，主要歸因於(i)貿易應付款項增加淨額人民幣133,900,000元，反映五至七期（不包括第五A期）的建設活動增加及應付承建商有關一至四期建築費用的會計核算；(ii)其他應付款項及應計費用增加淨額人民幣96,300,000元，主要來自兩名無關連第三方墊付的現金人民幣83,000,000元；及(iii)反映四期及五期物業銷售的存貨減少淨額人民幣134,600,000元。抵銷該等營運資金減少因素包括(i)有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加淨額人民幣116,700,000元；及(ii)客戶預付款項減少淨額人民幣75,100,000元，主要源於二零一三年交付四期及五期的預售物業，惟部分因已於二零一三年收取預售所得款項而被抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣54,000,000元，反映經營所得現金人民幣122,000,000元及已付稅項人民幣68,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣9,100,000元。人民幣112,900,000元的營運資金變動導致出現現金流入淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項增加淨額人民幣698,600,000元，主要源自預售及銷售三至六期（不包括第五A期）的物業；及(ii)貿易應付款項增加淨額人民幣82,200,000元，原因是四期及五期的建設活動增加導致應付建築成本增加所致。抵銷該等營運資金減少因素包括(i)存貨增加淨額人民幣620,800,000元，反映四至六期（不包括第五A期）的建築成本；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加淨額人民幣43,200,000元，主要由於若干預繳稅項增加所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣231,500,000元，反映經營所得現金人民幣261,100,000元及已付稅項人民幣29,500,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣274,800,000元。人民幣13,700,000元的營運資金變動導致出現現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣235,100,000元，主要源自交付二期及三期的已預售物業；及(ii)貿易應付款項減少淨額人民幣20,500,000元，理由是清償主要與三期建設有關的應付建築費用，惟部分被存貨減少淨額人民幣234,100,000元所抵銷，同樣反映交付二期及三期的物業。

目標集團的財務資料

投資活動所用或所得現金淨額

目標集團於營業記錄期間的投資活動所用或所得現金淨額主要源自向關連方提供墊款及獲關連方償還款項。目標集團根據首創置業的集中現金管理政策向關連方提供墊款，據此，目標集團向其關連方提供短暫性免息墊款以支持彼等的營運資金。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣67,200,000元，主要由於獲解除已抵押存款人民幣200,000,000元，部分被向關連方提供墊款淨額人民幣133,700,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣639,400,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣430,700,000元及暫時用作抵押目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣117,600,000元，主要由於關連方償還款項淨額人民幣116,700,000元所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣318,600,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣320,200,000元所致。

融資活動所得或所用現金淨額

目標集團於營業記錄期間的融資活動所得或所用現金淨額主要源自銀行借貸及有關利息款項。

目標集團的財務資料

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣91,800,000元，主要源自就建設第七期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣25,800,000元及股息付款人民幣12,400,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣280,400,000元，主要源自就建設五期及六期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣19,600,000元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所用現金淨額為人民幣231,400,000元，主要源自償還銀行借貸人民幣200,000,000元、支付銀行貸款利息人民幣21,300,000元及償還於二零一一年從關連方取得的現金墊款人民幣10,200,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣117,300,000元，主要源自就建設四期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元及應收關連方的現金墊款人民幣10,200,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣22,900,000元所抵銷。

目標集團的財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期目標集團的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元	七月三十一日 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
<i>流動資產</i>					
存貨	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869	1,258,071
貿易應收款項	-	-	19,990	16,585	14,235
預付款項、按金及 其他應收款項	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919	1,725,575
預繳稅項	19,528	73,001	41,995	19,570	20,675
受限制現金	-	9,753	126,407	54,186	98,836
已抵押存款	-	-	210,000	10,000	10,000
現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	206,368	78,991
流動資產總值	2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497	3,206,383
<i>流動負債</i>					
貿易應付款項	19,090	101,247	235,176	291,256	175,866
客戶預付款項	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390	532,168
其他應付款項及 應計費用	53,024	48,832	145,156	35,517	35,034
應派股息	31,000	218,555	218,555	590,155	590,155
計息銀行借貸	200,000	160,000	24,000	547,500	547,500
應繳稅項	24,645	13,903	36,021	31,158	26,605
流動負債總額	1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976	1,907,328
流動資產淨值	1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521	1,299,055

目標集團的流動資產淨值一直受到其物業開發時間表和進度、其融資活動及若干應收款項的變動影響。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年七月三十一日，目標集團的流動資產淨值分別為人民幣1,560,200,000元、人民幣1,224,300,000元、人民幣1,894,900,000元、人民幣1,298,500,000元及人民幣1,299,100,000元。

目標集團的財務資料

目標集團的淨流動資產由二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元減少至二零一四年六月三十日的人民幣1,298,500,000元，主要因(i)存貨主要因交付第六期的物業而減少人民幣423,700,000元；(ii)受限制現金減少人民幣72,200,000元，乃由於交付相關物業而獲得解除；(iii)已抵押存款減少人民幣200,000,000元，乃由於設立相關物業的抵押而被解除；(iv)應付股息因宣派股息人民幣384,000,000元及派付股息人民幣12,400,000元而增加人民幣371,600,000元；及(v)銀行借貸增加人民幣523,500,000元，乃由於新增銀行借貸以撥支興建第七期的物業及長期銀行借貸轉撥至短期銀行借貸，部分被下列各項所抵銷：(i)可供預售物業數量減少，令客戶預付款項減少人民幣829,200,000元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣61,200,000元，主要因向關連方提供的現金墊款金額增加所致。

目標集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元，原因為流動資產增加所致，部分被流動負債輕微增加所抵銷。流動資產增加主要因(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣417,400,000元，主要由於應收關連方款項增加；(ii)用作獲取目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元；(iii)於二零一三年有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加人民幣116,700,000元；及(iv)現金及現金等價物增加人民幣93,900,000元。流動負債增加主要因(i)貿易應付款項增加人民幣133,900,000元，主要是關於五至七期（不包括第五A期）建設活動增加的應付建築成本及就一至四期應向承建商支付的決算建築費用；及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣96,300,000元，主要源自兩名無關連第三方為增強目標集團的財務資源而墊付現金人民幣83,000,000元，部分被銀行借貸減少人民幣136,000,000元所抵銷。

目標集團的流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日的人民幣1,560,200,000元減少至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元，主要因(i)有關預售四至六期（不包括第五A期）物業的客戶預付款項增加人民幣698,600,000元；(ii)二零一二年宣派股息人民幣187,600,000元導致應派股息增加；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣68,000,000元，主要由於收回應收關連方款項所致，部分被主要與建設四至六期（不包括第五A期）有關的存貨增加人民幣642,100,000元所抵銷。

目標集團的財務資料

債項及或然負債

銀行貸款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年七月三十一日，目標集團的銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元、人民幣610,000,000元及人民幣610,000,000元。於二零一四年四月三十日，目標集團的銀行貸款為人民幣4,600,000元。下表載列於所示日期目標集團未償還銀行貸款的若干詳情：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於六月三十日 二零一四年		於七月三十一日 二零一四年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率 (未經審核)
即期										
長期銀行貸款的 即期部分，有抵押	200,000	6.65-6.72	160,000	6.72	24,000	7.07	547,500	7.07-8.00	547,500	7.07-8.00
非即期										
銀行貸款，有抵押	180,000	6.46	20,000	6.72	456,000	7.07-7.38	62,500	8.00	62,500	8.00
總計	<u>380,000</u>		<u>180,000</u>		<u>480,000</u>		<u>610,000</u>		<u>610,000</u>	

下表列示於所示日期目標集團銀行貸款的到期情況：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元	七月三十一日 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
一年內或按要求	200,000	160,000	24,000	547,500	547,500
於第二年	160,000	20,000	456,000	62,500	62,500
於第三至五年， 包括首尾兩年	20,000	-	-	-	-
總計	<u>380,000</u>	<u>180,000</u>	<u>480,000</u>	<u>610,000</u>	<u>610,000</u>

目標集團於二零一二年償還銀行借貸人民幣200,000,000元。目標集團於二零一三年籌措新銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，以撥支五期及六期物業的建設。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已籌措新銀行借貸人民幣130,000,000元，以撥支興建第七期的物業。於二零一四年七月三十一日（就釐定債務而言的最後可行日期），目標集團的銀行借貸總額為人民幣610,000,000元。

目標集團的財務資料

目標集團的銀行貸款以人民幣計值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年七月三十一日，未償還金額由目標集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押。目標集團於二零一三年十二月三十一日的銀行貸款其中人民幣200,000,000元由定期存款人民幣200,000,000元作臨時抵押，以待設立其他開發中物業及持作出售的已竣工物業的抵押。此外，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日其中分別人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由另一項定期存款人民幣10,000,000元作抵押及由一名關連方擔保。目標集團將透過於完成時或之前悉數償還該等未償銀行借貸而解除該項擔保。下表載列用作抵押目標集團銀行貸款的資產：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	七月三十一日
	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
已抵押存款	-	-	210,000	10,000	10,000
開發中物業	324,086	584,679	787,389	499,942	450,714
持作銷售的已竣工物業	170,847	-	269,811	440,051	440,051
總計	<u>494,933</u>	<u>584,679</u>	<u>1,267,210</u>	<u>949,993</u>	<u>900,765</u>

於二零一四年七月三十一日（就釐定債項而言的最後可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。

除「債項及或然負債」一段所披露者外，目標公司並無任何其他未解除的按揭及抵揭或其他重大或然負債。

重大契諾

目標集團與中國若干商業銀行訂立貸款協議。目標公司須遵守多項契諾，並須（其中包括）於有意作出下列事項時尋求貸款銀行批准：(i)對其企業架構作出重大變動；(ii)轉讓重大數量的資產；(iii)分派超過若干金額的股息；(iv)作出重大投資；(v)提前償還其他長期債項，(vi)償還股東貸款；或(vii)產生債項、提供貸款、擔保或質押或豁免第三方責任而其總金額自貸款協議日期起計超過其若干資產比率。

除本通函所披露者外，概無其他有關目標集團未償還債項的重大契諾。目標集團已取得相關貸款銀行同意就收購事項進行企業和股權架構變動。

目標集團的財務資料

第三方及關連方的墊款

於營業記錄期間，兩名無關連方向目標集團提供現金墊款人民幣83,000,000元。目標集團已於二零一四年六月三十日前償還人民幣78,000,000元，目前預期將於完成時或之前償還剩餘金額。

此外，首創置業通常於營業記錄期間內墊付調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向首創置業償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自首創置業的墊款。

於二零一一年，目標集團的若干關連方向其提供免息短暫現金墊款人民幣10,200,000元。目標集團已於二零一二年償還該等墊款。

向關連方提供墊款及關連方償還款項

由於首創置業的集中現金管理政策，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向關連方提供墊款及獲關連方償還款項總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內總額				
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	3,722,791

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團未獲償還的應收關連方款項分別為人民幣1,166,900,000元、人民幣1,055,600,000元、人民幣1,486,300,000元及人民幣1,620,000,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。於完成後，擴大集團將毋須接受首創置業的集中現金管理政策。其他資料請參閱本節「關連方交易」。

目標集團的財務資料

債項聲明

於二零一四年七月三十一日（就釐定債項而言的最後可行日期），目標集團有未償還銀行借貸人民幣610,000,000元、應付無關連第三方款項人民幣5,000,000元（目前預期將於完成時或之前償還）、應付關連方款項人民幣600,000元、就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行作出的未解除擔保人民幣1,408,700,000元及就授予一名關連方的貸款而向銀行作出的未償還擔保人民幣279,000,000元。

董事已確認，截至二零一四年七月三十一日（就本債項聲明而言的最後可行日期），除本節「債項及或然負債」一節所披露者外，目標集團並無任何銀行透支或其他類似債項、租購承擔、擔保或其他重大或然負債或法定債權證。董事亦確認，自二零一四年七月三十一日以來，目標集團的債項並無任何重大變動。

董事已確認，於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無嚴重拖欠銀行貸款及關連方借貸，亦無嚴重違反有關其借貸及其他財務融資的財務契諾。

或然負債

目標集團已就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行作出擔保。擔保期自授出按揭貸款當日開始，至物業買家獲發出房屋所有權證後結束。物業買家通常於取得相關物業後一到兩年內獲得房屋所有權證。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，有關擔保的賬面值分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元及人民幣1,243,200,000元。

根據擔保條款，倘若該等客戶於擔保屆滿之前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘若該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管已抵押物業的法定所有權及透過公開拍賣變賣有關抵押品。倘物業拍賣所得款項未能抵償未償還的按揭本金、應計利息及罰款，則有關差額由目標集團負責向銀行償

目標集團的財務資料

還。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團遭遇客戶拖欠按揭付款事件。在該等事件中，目標集團已向相關銀行清償未償還按揭和罰款，其後並接管相關物業及於抵銷款項後向客戶退還首期款項。該等事件涉及的金額對目標集團並不重大。

該等按揭擔保的公允價值並不重大，且董事認為，倘出現拖欠付款情況，相關物業的可變現淨值可抵償未償還的按揭本金及應計利息和罰款，故此並無就有關擔保於綜合財務報表內作出撥備。

於二零一三年八月，目標集團為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年七月三十一日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。該項擔保的公允價值並不重大，且董事認為拖欠付款的風險並不重大，故此並無就該項擔保於綜合財務報表內作出撥備。

有關目標集團於營業記錄期間的非重大不合規事件的詳情，載於本通函「目標集團的業務－監管合規」一節。目標集團可能面臨的最高潛在罰款約為人民幣27,500,000元。基於該項不合規事件的理由及情況以及所獲得的中國法律意見，董事認為目標集團面臨罰款的風險並不重大，因而並無於財務資料作出撥備。

董事已確認，自二零一四年七月三十一日以來，目標集團的或然負債並無重大變動。

若干資產負債表項目

存貨

存貨主要包括目標集團的開發中物業及持作銷售的已竣工物業，它們於營業記錄期間內均被列為流動資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團分別有存貨人民幣1,204,500,000元、人民幣1,846,500,000元、人民幣1,731,600,000元及人民幣1,307,900,000元。各個期間的存貨變動一般受開發中物業隨著西安首創國際城各個開發期的建設進度而增加及期間交付的已竣工物業數量所影響。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團的存貨分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
開發中物業				
四期	324,086	584,679	–	–
五期	117,538	275,907	51,450	167,232
六期	192,178	464,139	765,949	27,850
七期	176,530	177,803	306,702	334,859
五A期	206,703	208,710	215,731	228,369
小計	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>
持作銷售的已竣工物業				
一期	348	–	–	–
二期	16,223	2,503	641	641
三期 ⁽¹⁾	170,871	132,716	54,307	44,192
四期	–	–	66,894	62,813
五期	–	–	269,812	247,533
六期	–	–	–	194,380
小計	<u>187,442</u>	<u>135,219</u>	<u>391,654</u>	<u>549,559</u>
其他	<u>–</u>	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>–</u>
總計	<u>1,204,477</u>	<u>1,846,547</u>	<u>1,731,576</u>	<u>1,307,869</u>

附註(1)：於二零一三年，三期持作銷售的已竣工物業包括建築面積為4,500平方米的幼兒園，於二零一四年六月三十日的賬面值為人民幣35,100,000元。幼兒園已予出租，為期15年，租賃於二零二七年屆滿。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣324,100,000元、人民幣584,700,000元、人民幣787,400,000元及人民幣499,900,000元的開發中物業已予抵押，以為目標集團若干銀行貸款作擔保。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣170,800,000元、零、人民幣269,800,000元及人民幣440,100,000元的持作出售已竣工物業已予抵押，以為目標集團若干銀行貸款作擔保。

目標集團的財務資料

其他資料請參閱本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註16及本節「主要會計政策、會計判斷及估計」一節項下「存貨」、「開發中物業」及「持作銷售的已竣工物業」各段落。

貿易應收款項

目標集團的貿易應收款項包括於交付已購置物業時尚未獲付款的物業的購買代價。根據目標集團與其客戶訂立的物業買賣協議的條款，於大多數情況下，購買代價須於簽訂銷售合同後60至90日內及無論如何須於交付已購置物業之前支付。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團分別錄得貿易應收款項人民幣20,000,000元及人民幣16,600,000元。

目標集團力求對未償還應收款項維持嚴格控制，並由高級管理層定期審核逾期結餘，故並不存在重大信貸集中風險。目標集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項乃不計息。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一個月內	-	-	19,990	-
一至六個月	-	-	-	16,585
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,990</u>	<u>16,585</u>

該等貿易應收款項被視為並未減值。截至二零一四年七月三十一日，目標集團收回於二零一四年六月三十日未獲償還貿易應收款項的約14.2%。

目標集團的財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收關連方款項、若干預繳稅項、有關銷售佣金的預付款項及按金、物業維修基金及其他，以及其他應收款項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣1,256,300,000元、人民幣1,188,300,000元、人民幣1,605,700,000元及人民幣1,666,900,000元。

下表載列於所示日期目標集團預付款項、按金及其他應收款項的分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付款項	1,843	5,270	23	-
按金	7,464	7,267	11,757	11,757
其他預繳稅項	39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項	40,944	40,834	33,020	8,497
總計	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919

上述預付款項、按金及其他應收款項概無逾期或減值。應收關連方款項結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。

貿易應付款項

目標集團的貿易應付款項主要包括應付第三方承建商的建築費用。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貿易應付款項分別為人民幣19,100,000元、人民幣101,200,000元、人民幣235,200,000元及人民幣291,300,000元。

目標集團的財務資料

目標集團的貿易應付款項為免息及須於介乎七個月至十二個月的正常營運週期內償還。貿易應付款項於所示日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年後	148	-	-	-
總計	19,090	101,247	235,176	291,256

貿易應付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣19,100,000元增加至二零一二年十二月三十一日的人民幣101,200,000元及二零一三年十二月三十一日的人民幣235,200,000元，主要由於四期及五期的建設活動於二零一二年有所增加、五至七期（不包括第五A期）的建設活動於二零一三年有所增加及一至四期應付建築費用的會計核算，導致於二零一三年應向第三方承建商支付額外金額所致。貿易應付款項就興建第七期的人防物業而增加至二零一四年六月三十日的人民幣291,300,000元。

貿易應付款項的平均周轉天數由二零一一年的18日增加至二零一二年的34日，再增加至二零一三年的94日，並進一步增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的187日，主要原因是營業記錄期間內上述建設活動有所增加所致。貿易應付款項的平均周轉天數乃按年內貿易應付款項的年初及年末結餘的均值除以年內相關採購總額，再乘以該年度的天數計算。

截至二零一四年七月三十一日，目標集團已結清於二零一四年六月三十日未償還貿易應付款項的約20%。

客戶預付款項

客戶預付款項指因預售物業收取且並未根據目標集團的收益確認政策確認為收益的所得款項。有關款項預期將於物業竣工及交付予買家後確認為收益。

根據相關中國法律及法規，目標集團將若干預售所得款項存入指定銀行賬戶作為相關物業建設的擔保按金。有關按金僅可用作為相關項目開發購買建材及支付建築費用。

目標集團的財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的客戶預付款項分別為人民幣693,000,000元、人民幣1,391,600,000元、人民幣1,316,600,000元及人民幣487,400,000元。下表載列於所示日期按項目開發期劃分的客戶預付款項分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二期	32,793	4,195	203	203
三期	96,766	110,393	5,447	3,865
四期	563,462	827,794	17,115	13,899
五期	–	324,158	308,367	282,519
六期	–	125,069	958,051	98,804
七期	–	–	27,376	88,100
總計	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390

應派股息

目標集團的應派股息指已宣派但尚未分派的股息結餘。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，應派股息分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標集團目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額。

關連方交易

於營業記錄期間，目標集團已與關連方訂立下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方墊款	10,168	–	–	–	–
向關連方償還款項	–	10,168	–	–	–
來自一名關連方的 利息收入	–	5,500	–	–	–
向一名關連方支付的 顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團就首創置業向其提供的服務向首創置業支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。在已付顧問費總額中，二零一一年的人民幣3,200,000元及二零一二年的人民幣4,000,000元已於損益扣除，原因是相關服務與目標集團的銷售及推廣策略有關，而二零一一年的人民幣12,800,000元、二零一二年的人民幣9,000,000元、二零一三年的人民幣22,000,000元以及截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣19,000,000元已撥充資本，原因是相關服務與目標集團的物業開發活動有關。

下表載列於所示各報告期末來自關連方交易的未償還款項：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付關連方款項	10,529	-	-	425
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000

目標集團根據首創置業的集中現金管理政策，於營業記錄期間內向其關連方提供臨時墊款。該等墊款為非貿易性質及免息，惟於二零一二年向首創置業一間附屬公司作出的一筆兩個月貸款人民幣200,000,000元除外，該筆貸款按15%利率計息並於二零一二年產生利息收入人民幣5,500,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。於完成後，擴大集團將毋須接受首創置業的集中現金管理政策。

於二零一三年八月，目標公司為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年七月三十一日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。

此外，首創置業通常於營業記錄期間內墊付調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向首創置業償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自首創置業的墊款。

目標集團的財務資料

上述所有關連方交易乃根據有關各方互相協定的條款及條件進行。董事已確認，目標集團與首創置業的顧問服務交易乃按照正常商業條款及於目標集團的一般業務過程中進行。於營業記錄期間，目標集團向其關連方提供的現金墊款對其資產負債表項目「預付款項、按金及其他應收款項」具有重大影響。目標集團由於財務狀況穩健而能夠於營業記錄期間內作出該等現金墊款。董事認為，營業記錄期間內的關連方交易並無扭曲目標集團的財務業績或令致過往財務業績並不反映其過去表現。

有關目標集團與關連方的交易的其他詳情，請參閱本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註29。

主要財務比率

下表載列於所示期間目標集團的若干主要財務比率：

	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
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 ⁽¹⁾	2.5	2.5	2.0	1.7
負債比率 ⁽²⁾	27.5%	27.5%	33.4%	49.3%
權益回報率 ⁽³⁾	15.0%	15.0%	16.3%	14.6%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	20.2%	20.2%	0.6%	27.5%

附註：

- (1) 流動資產除以流動負債。
- (2) 總債務除以總權益 x 100%；總債務包括短期借貸及長期借貸。
- (3) 純利除以總權益 x 100%。
- (4) 淨債務除以總權益 x 100%；淨債務包括短期借貸及長期借貸減去受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

目標集團的財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動比率分別為2.5、1.6、2.0及1.7。二零一二年的流動比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年預售上升，惟開發中物業增加對其有所抵銷。二零一三年的流動比率較二零一二年上升，主要由於應收關連方款項淨額增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的流動比率較二零一三年十二月三十一日下降，主要由於存貨以及現金及銀行結餘減少所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，負債比率分別為27.5%、14.9%、33.4%及49.3%。二零一二年的負債比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息所抵銷。二零一三年的負債比率較二零一二年上升，主要由於二零一三年年底的銀行借貸增加，部分被二零一三年的保留盈利所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的負債比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及二零一四年宣派股息所致。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，權益回報率分別為15.0%、0.9%、16.3%及14.6%。權益回報率有所波動，主要由於項目開發時間表導致所交付的建築面積變動所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。二零一二年的淨債務權益比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息及手頭現金減少所抵銷。二零一三年的淨債務權益比率較二零一二年下降，主要由於二零一三年的保留盈利令總權益有所增加及現金增加，部分被二零一三年的銀行借貸增加所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的淨債務權益比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及現金資產減少，以及總權益因二零一四年宣派股息而減少所致。

目標集團的財務資料

承擔及資本開支

經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室範圍。物業租賃的租期議定為三年。於各報告期末，目標集團根據於以下期間到期的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	-	168	168	112
於第二至五年， 包括首尾兩年	-	196	28	-
總計	-	364	196	112

物業開發的資本承擔

於下文所示日期，目標集團已訂約但未撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

資本開支

於二零一四年六月三十日，目標集團預期須支付人民幣3,565,800,000元以完成西安項目的其餘開發部分，並且須償付任何未償付的開發成本。有關進一步開發成本的付款時間表的其他資料，請參閱本通函「目標集團的業務－目標集團的物業項目－西安首創國際城概述－(II)有關開發成本的資料」一節。目標集團擬運用經營所得現金、銀行借貸及於完成時或之前從償付應付及應收關連方款項的現金流入淨額撥支該等開發成本。

目標集團的財務資料

收購事項及上市開支

本公司應付的總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及其他與收購事項有關的開支估計約為38,000,000港元，預期均會於完成時在本公司的損益賬內扣除。董事預期，支付有關總開支不會對擴大集團於二零一四年的經營業績產生重大影響。

可供分派儲備

於二零一四年六月三十日，目標公司可用作分派的可供分派儲備為人民幣200,000元。

資產負債外承擔及安排

除本通函（包括本節內的「或然負債」）所披露者外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。目標集團並無於向其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與其進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

股息政策

於二零一一年、二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已分別分派股息零、零、零及約人民幣12,400,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就已宣派但未派付股息的應計負債分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標公司目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額。

董事日後可能於考慮多項因素後遵循其章程細則建議派付股息，該等因素包括擴大集團的財務狀況、資本要求及盈利。概不保證日後將派付股息。任何現金股息及其他分派（如有）將以董事視為合法、公平及實際可行的任何方式向股東派付。

目標集團的財務資料

有關市場風險的定量及定性披露

金融工具

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及現金結餘。該等金融工具的主要目的是為目標集團的營運籌措資金。目標集團有各種金融資產及負債，例如自其營運直接產生的貿易應收款項及貿易應付款項。於整個營業記錄期間，目標集團的政策一直為不從事金融工具買賣。目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理該等風險的各項政策，該等政策於下文概述。

市場風險

目標集團於其日常業務過程中承受各類市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險。目標集團的浮息借貸令其面臨現金流量利率風險。於營業記錄期間，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於定息存款為短期性質，銀行存款的公平值利率風險並不重大。目標集團管理層持續監察目標集團的利率狀況，並參考最新市況作出決策。

倘利率上升或下跌100個基點而所有其他變量保持不變，擴大集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的銀行借貸利息將分別減少或增加約人民幣3,582,466元、人民幣3,021,370元、人民幣2,869,863元及人民幣2,343,562元。這主要是由於目標集團的浮息銀行借貸承擔利率風險所致。由於擴大集團將開發中物業的全部融資成本撥充資本，故此目標集團於利率變動期間的除稅前溢利應不會受到影響。

信貸風險。信貸風險為對手方不會履行其於客戶合同項下的責任而導致財務損失的風險。目標集團面臨的信貸風險來自其物業銷售及融資活動（包括銀行存款）。目標集團透過持續監察應收款項管理信貸風險，且其面臨的壞賬風險並不重大。

目標集團的財務資料

此外，目標公司面臨其他金融資產的信貸風險，例如現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關連方款項以及對手方違約產生的按金及其他應收款項，最高風險承擔額相當於該等金融資產的賬面值。

鑒於目標集團僅與備受認可及信譽良好的個人進行業務往來，故並無要求抵押品。目標集團並無重大信貸集中風險，原因是目標集團貿易應收款項的客戶來源廣泛分散。誠如本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註26所披露，目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險。

目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險，詳細論述載於「債項及或然負債—或然負債」一節。

流動資金風險。目標集團致力維持充足的現金及現金等價物，並透過維持足夠金額的信貸承諾以獲取可用資金履行其承擔。於營業記錄期間，目標集團的金融負債於各報告期末的到期情況載於本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註32。

資本管理。目標集團管理資本的目的是保障其能夠持續經營，及維持穩健的資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東返還資本或籌措額外資本以維持或調整資本架構。於營業記錄期間，管理資本的目標、政策或流程並無變動。目標集團根據淨債務權益比率監察資本，並致力維持淨債務權益比率處於合理水平。有關比率以淨債務除以股東權益計算。淨債務乃以計息銀行借貸減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括權益的所有組成部分（包括非控股權益）。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。

有關目標集團如何管理該等風險的其他論述，請參閱本通函「目標集團的業務—風險管理」一節。

目標集團的財務資料

物業權益

有關目標集團於二零一四年六月三十日的物業詳情及戴德梁行所編製的該等物業權益估值證書全文，請參閱本通函附錄六。

下表載列目標集團於截至二零一四年六月三十日綜合財務報表的物業權益金額與目標集團的物業權益於其截至二零一四年六月三十日物業估值中估值金額的對賬：

	人民幣 (百萬元)
目標集團物業權益於二零一四年六月三十日的賬面淨值	1,307.9
於二零一四年六月三十日的估值盈餘	<u>1,363.8</u>
「附錄六－目標集團的物業估值」所示 於二零一四年六月三十日的估值	<u><u>2,671.7</u></u>

擴大集團未經審核備考有形資產淨值

下文所計算本公司權益持有人應佔擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值及本公司權益持有人應佔擴大集團未經審核備考經調整每股有形資產淨值分別約為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元，乃摘錄自本通函附錄五所載截至二零一四年六月三十日的擴大集團未經審核備考財務報表，猶如收購事項已於該日發生。

目標集團的財務資料

編製擴大集團該備考經調整有形資產淨值及經調整每股有形資產淨值僅供說明用途，且由於其假設性質，其並非旨在反映於收購事項於二零一四年六月三十日或任何未來日期已經完成的情況下擴大集團應有的有形資產淨值或每股有形資產淨值。

人民幣千元

擴大集團的淨資產

擴大集團的備考總資產	[編纂]
減：商譽及無形資產	[編纂]
減：備考總負債	[編纂]
	<hr/>

擴大集團的備考淨有形資產	[編纂]
減：非控股權益	—
	<hr/>

本公司權益持有人應佔擴大集團的備考淨有形資產 [編纂]

股份數目

除以：

於二零一三年十二月三十一日已發行股份	200,000,000
將於完成時發行予得興的可轉換優先股	738,130,482
	<hr/>
	938,130,482

本公司權益持有人應佔每股備考淨有形資產 (人民幣元) [編纂]

無重大不利變動

董事已確認，截至本通函日期，目標集團的財務或經營狀況或前景自二零一四年六月三十日（即編製目標集團最近期經審核財務報表的日期）以來並無重大不利變動。