

目標集團之財務資料

本概要旨在向閣下提供本通函內所載資料之概覽。由於此為概要，故並無載列所有可能對閣下屬重要之資料，並須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整本文件。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

任何投資均涉及風險。投資發售股份之部分特定風險載列於本通函「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱本節。

概覽

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣

目標集團之財務資料

工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

呈列基準

目標公司及其附屬公司(包括已售附屬公司)於往績記錄期間之經審核綜合財務資料乃於本通函附錄三會計師報告呈列。根據籌備收購事項而進行之重組，目標公司於往績記錄期間後出售七家附屬公司，包括金信投資(香港)有限公司、珠海市綠景房地產開發有限公司、珠海市綠景物業管理有限公司、深圳旺海怡康、珠海市惠景投資管理有限公司、深圳市綠晟投資發展有限公司及東莞市綠景房地產開發有限公司。於出售前，深圳旺海怡康通過將主要營運資產轉讓予目標集團的另一間附屬公司將其主要營運資產保留於目標集團內。出售已售附屬公司乃於二零一五年六月二十四日完成。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購的目標集團的資料，本節所載的財務資料及討論不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)的財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購。然而，深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本節的財務資料(僅包括現時目標

目標集團之財務資料

集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)乃按合併基準呈列，故呈列的財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列的財務資料，其包括已售附屬公司連同目標公司及其其他附屬公司於往績記錄期間的財務資料。

影響目標集團經營業績及財務狀況之重大因素

目標集團之業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出其控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本通函「風險因素」一節一併閱讀。

中國(尤其是廣東省)之經濟增長、城鎮化及房地產需求

經濟增長、城鎮化及不斷提高之購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增加之主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府之財政及貨幣政策之變動。預期中國之經濟增長步伐、城鎮化及不斷提高之購買力繼續對潛在物業買家數量以及住宅物業之價格及與利潤產生重大影響，從而重大影響目標集團之表現及經營業績。由於目標集團主要專注於開發廣東省物業、廣東省及其他未來目標城市之市場發展對其業務營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或目標集團經營所在任何物業市場之經濟衰退、或城鎮化步伐放緩，則目標集團之財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。詳見「風險因素－與目標集團業務及行業有關之風險－目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是深圳等各主要城市及廣東省其他地區房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

影響中國房地產行業之監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業之政策及措施直接影響目標集團之業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，透過監管(其中包括)土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人房地產市場之發展。近年來，中國政府為應對全國房地產價格不斷上漲，實施一系列措施以控制房地產價格。多個行政機關已推行政策及措施抑制投機活動，並對房地產開發商實行更嚴格之規定。該等措施規定(其中包括)提高買家之最低首付規定、購買物業之新限制、對物業項目中經濟適用房及商品房之最低投資比例及增加按揭融資之銀行借貸利率等。目標集團之大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買目標集團之物業。因此，中國政府所實施旨在提高首付規定限制買家獲得按揭貸款之能力、限制其轉售物業之能力或增加按揭融資成本之法規或措施，可能打擊目標集團物業之市場需求並對目標集團之

目標集團之財務資料

經營業績造成不利影響。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取之措施亦對目標集團之業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府或會推行可能影響目標集團之融資能力，以及目標集團可能為房地產開發提供資金之途徑之措施。詳見「風險因素－與目標集團業務及行業有關之風險－目標集團的營運可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響」。

土地收購及建設成本

目標集團之成功及持續增長很大程度上取決於其以能夠產生合理回報之價格收購優質土地之能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業之需求仍然強勁，房地產開發商之間對土地之競爭可能持續加劇。近年來，中國主要城市，尤其是目標集團經營所在之城市之土地溢價顯著增加。建設成本亦於近年增加，主要由於建設承包商要求之費用增加，反映勞工成本及原材料成本增加，從而令目標集團之銷售成本及整體項目成本上漲。過去，城市改造是目標集團收購土地的主要方式之一。概不能保證目標集團將能繼續透過該方式按有利條款尋求土地。倘目標集團依賴其他方法收購開發用地，其土地收購成本或會大幅增加且其或會產生大量額外融資成本。此外，以公開招標、拍賣及掛牌出售方法授出國有土地使用權亦可能加劇土地之競爭及增加土地收購成本。為發展而面臨之中國土地競爭日益加劇，或會對目標集團收購足夠土地以供發展之能力產生不利影響及增加土地收購成本。倘目標集團不能按足以抵銷成本增加之已增加價格出售其物業，目標集團之盈利能力將會受到不利影響。

融資渠道及融資成本

銀行貸款及金融機構借款及信託融資乃目標集團物業發展之重要資金來源。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日，目標集團尚未償還之即期及非即期銀行貸款分別為人民幣4,081.8百萬元、人民幣4,992.8百萬元、人民幣6,336.0百萬元及人民幣6,499.3百萬元。目標集團之融資渠道及融資成本將受銀行貸款之現行利率（與中國人民銀行之基準貸款利率掛鉤）、中國政府對物業發展之銀行貸款實施之限制以及國內及全球資本市場之整體狀況所影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日，目標集團尚未償還之其他借貸（包括信託融資及委託貸款）分別為人民幣75.0百萬元、人民幣500.0百萬元、人民幣1,680.0百萬元及人民幣1,640.0百萬元。與銀行貸款相比，信託融資在

目標集團之財務資料

渠道方面一般更為靈活，但該等信託融資安排之融資成本一般高於銀行貸款。倘目標集團日後無法按有利條款訂立該等信託融資安排，或甚至根本不會訂立該等信託融資安排，則或會對其經營業績及財務狀況產生不利影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之銀行貸款及其他借貸的總利息成本(包括資本化利息開支)分別為人民幣388.4百萬元、人民幣375.2百萬元及人民幣587.5百萬元。利率之任何潛在增加或會使目標集團承擔額外利息成本，尤其是新增貸款。

物業開發之時間

房地產項目開發需時較長。於開始開發後經歷數月、數年乃至更長時間方能開始預售所開發之物業。尤其是，透過城市改造過程收購土地相當耗時，於預售開始前通常需三至五年。目標集團於房地產竣工、出售並交付其客戶後方確認收入。由於市場需求波動不定，目標集團於特定期間確認之收入亦可能受特定房地產項目在預售或銷售時之市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對目標集團項目之竣工時間安排有不利影響，從而對目標集團確認項目之收入有不利影響。

物業預售

物業預售屬目標集團在其項目發展過程中經營現金流量之最重要來源之一。中國法律允許目標集團在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但要求目標集團將預售所得款項用作特定預售項目之資金。更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－銷售及市場推廣」各段。預售所得現金流入之金額及時間受多項因素影響，包括目標集團項目之開發時間安排、中國政府對預售施加之限制、目標集團之買方可取得及可負擔之按揭融資、目標集團物業之市場需求及目標集團可供預售之物業數目。此外，目標集團預售物業所得之任何現金流量減少，可能令目標集團更依賴外部融資，而外部融資可能增加目標集團之成本及可能影響目標集團為持續之房地產開發提供資金之能力。

目標集團投資物業的公允價值

目標集團投資物業的公允價值變動已經且預期會繼續對目標集團的經營業績造成重大影響。投資物業最初基於目標集團獨立物業估值師進行的估值按公允價值計量，而其後公允價值變動所產生的收益或虧損作為投資物業公允價值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價)、合適的貼現率及預期未來市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致目標集團投資物業的估計公允價值出現變動，

目標集團之財務資料

且須對合併全面收益表所錄得的收益或虧損金額作出相應調整。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團分別將投資物業的公允價值提高人民幣651.9百萬元、人民幣591.4百萬元及人民幣895.3百萬元。由於市場波動，估值調整金額有可能繼續發生變動，且會對目標集團的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素－目標集團投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這或會對目標集團的盈利能力產生重大不利影響。」

土地增值稅

目標集團之房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額之土地增值稅。於中國從事房地產開發之本地及海外投資者均須就所出售物業之土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團支付土地增值稅分別為人民幣90.2百萬元、人民幣137.4百萬元及人民幣27.7百萬元。目標集團根據已確認之銷售及根據中國相關法律法規適用之估計土地增值稅稅率對土地增值稅計提準備。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團就土地增值稅準備分別為人民幣3.4百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣471.1百萬元。土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄之金額，而任何該等差額或會影響相關稅務部門最終確定該等稅項期間目標集團之除稅後溢利及遞延稅項準備。有關中國土地增值稅法規之進一步資料，請參閱本通函附錄二「監管概覽－中國稅項－土地增值稅」一節。

主要會計政策、估計及判斷

根據國際財務報告準則編製目標集團之財務報表要求其管理層作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗以及認為在特定情況下屬合理之其他各項因素為基礎，其結果乃對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基礎。目標集團之實際結果或會有別於該等估計。

目標集團持續審閱該等估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計期間內確認會計估計修訂，而倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間確認有關修訂。目標集團過往作出之有關估計或相關假設與往績記錄期間之實際業績基本一致。

目標集團之管理層對應用國際財務報告準則所作出對其財務報表及估計不確定因素重大來源有重大影響之判斷於本通函附錄三所載會計師報告B節附註2討論。

目標集團之財務資料

主要會計政策之選擇及呈報結果對條件及假設變動之敏感度為審閱目標集團之財務報表時須予考慮之因素。以下主要會計政策涉及編製其綜合財務報表時使用之最重大判斷及估計。

收入確認

當經濟利益有可能流向目標集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，將按以下方式於損益確認收入：

銷售物業

銷售物業所得收入於簽訂買賣協議及根據買賣協議收取按金及確認餘下銷售所得款項結算安排或按買賣協議之規定達致可向客戶交吉之情況時(以較遲者為準)確認。銷售物業所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，且扣除任何交易折讓。確認收入日期前就所出售物業收取之按金及分期付款於財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」之「預收款項」。

經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之一部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

酒店業務

收入於提供有關服務時按反映時間、性質及價值之基準確認。

服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供該等服務時確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入而根據租賃權益擁有或持有之樓宇，包括正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。投資物業按公允價值列賬，惟彼等於報告期間末仍在建設或開發過程中，且彼等之公允價值於當時不能可靠計量則除外。公允價值變動或投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損於損益確認。

目標集團之財務資料

借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可做擬定用途或出售之資產直接應佔之借貸成本撥充該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

就資產產生開支、招致借貸成本及進行令資產達致擬定用途或銷售狀況之必要活動，即表示借貸成本開始撥充為未完成資產之成本。絕大部分令未完成資產達致擬定用途或銷售狀況之必要活動中斷或完成時暫停或終止將借貸成本撥充資本。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在此情況下，稅項之有關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項指年內預期就應課稅收入應付之稅項(按報告期間末已生效或實際已生效之稅率計算)與過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額(即資產及負債就財務申報用途及其稅基之賬面值之間之差額)。遞延稅項資產亦源自未使用稅項虧損及未使用稅項抵免。

土地增值稅

目標集團已根據中國有關稅項法律法規所載之規定估計、於稅項撥備內作出及計入土地增值稅。其實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，而稅務部門可能不同意計算土地增值稅撥備之基準。由於土地增值稅之實際計算方法視乎最終稅項釐定而定，故於釐定撥備程度時需作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋土地增值稅之計算基準之不確定性，實際結果或會較報告期間末所估計者為高或為低。實際結果／估計之任何增加或減少將影響作出有關釐定期間之所得稅撥備。

目標集團之財務資料

經營業績

下表載列目標集團於所示年度之合併經營業績概要。下文呈列之目標集團之過往業績並不一定表示任何未來期間或會預期之業績。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
合併損益表			
收益	469,170	1,902,198	4,837,531
銷售成本	<u>(237,231)</u>	<u>(1,121,484)</u>	<u>(2,489,508)</u>
毛利	231,939	780,714	2,348,023
其他收益	2,117	7,644	17,634
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-
銷售開支	(73,528)	(45,770)	(38,612)
行政及其他經營開支	<u>(118,776)</u>	<u>(134,071)</u>	<u>(140,703)</u>
投資物業之公允價值增加前經營			
所得盈利	41,600	608,587	2,186,342
投資物業之公允價值增加	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
投資物業之公允價值增加後經營所			
得盈利	693,466	1,199,940	3,081,683
融資成本	(231,443)	(205,516)	(215,139)
應佔合營公司虧損	<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
所得稅開支	<u>(127,263)</u>	<u>(320,271)</u>	<u>(1,121,681)</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	333,536	674,252	1,744,335
非控股權益	<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>488</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>

目標集團之財務資料

合併財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	426,161	413,628	385,184
無形資產	1,427	3,041	3,756
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757
於已售附屬公司之投資	782,146	843,420	843,420
其他投資	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
	<u>10,464,686</u>	<u>11,971,111</u>	<u>13,466,226</u>
流動資產			
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422
預付稅項	101,029	163,340	17,386
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752
受限制現金	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384
其他流動資產	20,000	150,000	260,710
	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494
流動稅項負債	152,894	132,647	655,730
	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>
總資產減流動負債	<u>8,522,579</u>	<u>11,562,417</u>	<u>15,414,588</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	1,697,000	1,871,225	2,189,742
	<u>3,978,985</u>	<u>6,334,930</u>	<u>8,443,280</u>
資產淨值	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>
股本及儲備			
股本	11	11	11
儲備	4,527,948	5,211,959	6,955,292
目標公司權益持有人應佔權益總額	<u>4,527,959</u>	<u>5,211,970</u>	<u>6,955,303</u>
非控股權益	15,635	15,517	16,005
權益總額	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>

目標集團之財務資料

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	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
經營活動			
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	29,786	48,222	47,963
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	-
融資成本	231,443	205,516	215,139
利息收入	(1,602)	(5,700)	(7,512)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營企業虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,751,729)	136,327	809,629
限制性現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	25,900	(328,054)	(46,398)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,573,177	486,327	(3,175,743)
經營活動所得／(所用)的現金	907,921	598,845	(549,071)
已付中國企業所得稅	(28,400)	(32,853)	(189,271)
已付中國土地增值稅	(90,232)	(137,417)	(27,689)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,177)	(35,209)	(18,840)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	-
出售其他流動資產所得款項	-	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	1,602	5,700	7,512
投資活動所用的現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(603,744)
融資活動所得的現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
於一月一日的現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動的影響	-	55	42
於十二月三十一日的現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

目標集團之財務資料

節選損益表項目說明

收益

目標集團之收益主要來自房地產開發與銷售、商業物業投資與管理以及綜合服務。下表載列所示年度目標集團按來源劃分之收益。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	數額	估總額 百分比	數額	估總額 百分比	數額	估總額 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收益						
房地產開發與銷售	136,975	29.2	1,470,355	77.3	4,300,505	88.9
商業物業投資與經營	188,423	40.2	262,155	13.8	342,896	7.1
綜合服務	143,772	30.6	169,688	8.9	194,130	4.0
總計	<u>469,170</u>	<u>100.0</u>	<u>1,902,198</u>	<u>100.0</u>	<u>4,837,531</u>	<u>100.0</u>

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售收益於物業已出售予買方及已達到買賣協議所載之交付條件後方可確認。

與行業慣例一致，目標集團通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規之預售條件時與買方訂立銷售合約。更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－銷售及市場推廣」各段。達致物業銷售之確認標準前，自買方收取之付款計入目標集團之合併財務報表「貿易及其他應付款項」之「預收款項」。

在建項目的預售與物業工程竣工之間存在時間差。物業竣工時間根據其建築工程時間表而變動。目標集團的經營業績可能各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，目標集團在

目標集團之財務資料

其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。因此，目標集團的房地產開發與銷售收益或會因物業開發時間表及物業銷售時機等因素而波動。

下表載列所示年度目標集團按項目劃分之房地產銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米
公館1866花園	-	-	-	-	-	-	4,367,708	190,347	22.9
中城天邑花園	29,749	1,919	15.5	1,100	137	8.0	-	-	-
綠景香頌花園	-	-	-	1,354,063	86,032	15.7	25,456	1,052	24.2
綠景香頌美廬園(住宅物業)	-	-	-	163,321	10,768	15.2	3,259	177	18.4
綠景香頌美廬園-安居房	-	-	-	-	-	-	45,267	10,059	4.5
綠景香頌美廬園(商用物業)	-	-	-	-	-	-	53,596	2,672	20.1
城市立方花園(住宅物業)	14,417	1,069	13.5	7,647	486	15.7	2,054	140	14.7
城市立方花園(商用物業)	48,066	4,015	12.0	-	-	-	30,636	2,042	15.0
NEO綜合體B座及C座	41,030	1,847	22.2	27,097	1,314	20.6	25,046	808	31.0
中核總香名苑一期(住宅物業)	12,015	3,476	3.5	3,002	869	3.5	-	-	-
中核總香名苑一期(商舖)	-	-	-	1,704	201	8.5	-	-	-
總計	145,277	12,326	11.8	1,557,934	99,807	15.6	4,553,022	207,297	22.0

目標集團之財務資料

下表載列目標集團已確認平均售價之敏感度分析，說明於所示年度目標集團之已確認平均售價增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團之除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘已確認平均售價增加5%	6,849	73,518	215,025
佔除稅前盈利百分比	1.48%	7.39%	7.50%
倘已確認平均售價減少5%	(6,849)	(73,518)	(215,025)
佔除稅前盈利百分比	-1.48%	-7.39%	-7.50%

商業物業投資與經營

目標集團亦自其商用物業、辦公室物業及停車場租賃產生租金收入。目標集團的商用物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積面積達212,735平方米。

下表載列所示年度目標集團投資物業產生的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
佐隄中心						
– 香頌佐隄中心 ⁽¹⁾	不適用	不適用	14,111	5.4	37,415	10.9
– 1866佐隄中心 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	14,473	4.2
NEO都市商務綜合體	151,682	80.5	206,546	78.8	248,906	72.6
其他投資物業	36,741	19.5	41,498	15.8	42,102	12.3
總計	188,423	100.0	262,155	100.0	342,896	100.0

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 香頌佐隄中心於二零一三年五月開始經營。
- (2) 1866佐隄中心於二零一四年五月開始經營。

綜合服務

目標集團之綜合服務收益主要指目標集團向其所管理物業之擁有人提供酒店業務、物業管理及相關服務所得收益。該收益於目標集團提供物業管理及相關服務期間確認。

銷售成本

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之銷售成本分別為人民幣237.2百萬元、人民幣1,121.5百萬元及人民幣2,489.5百萬元，相當於各年其收益約50.6%、59.0%及51.5%。

下表載列所示年度與目標集團之銷售成本有關之資料。

	截至十二月三十一日止年度					
	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)	%
房地產開發與銷售成本						
建築成本	48,702	20.5	688,637	61.4	1,722,113	69.2
土地收購成本	36,289	15.3	142,111	12.7	400,566	16.1
其他	18,876	8.0	135,796	12.1	184,355	7.4
小計	103,867	43.8	966,544	86.2	2,307,034	92.7
商業物業投資與經營成本	53,902	22.7	61,080	5.4	82,285	3.3
綜合服務之成本	79,462	33.5	93,860	8.4	100,189	4.0
總計	237,231	100.0	1,121,484	100.0	2,489,508	100.0

房地產開發與銷售成本

房地產開發與銷售成本主要包括建築成本、土地收購成本及其他成本。目標集團於指定期間確認物業銷售成本，惟限於該期間該等物業之收益均獲確認。

目標集團之財務資料

建築成本

建築成本指項目設計與建設之成本，主要包括支付予目標集團之承包商(包括負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修之承包商)之款項以及基建成本與設計成本。目標集團之建築成本受建築材料價格變動、建設物業之地點與類型及配套設施之投資等多種因素影響。

下表載列目標集團建築成本之敏感度分析，說明於所示年度，建築成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團之除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘建築成本減少5%	2,435	34,432	86,106
佔除稅前盈利百分比	0.5%	3.5%	3.0%
倘建築成本增加5%	(2,435)	(34,432)	(86,106)
佔除稅前盈利百分比	-0.5%	-3.5%	-3.0%

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之成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以城市重建、轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付之地價。目標集團之土地收購成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。目標集團亦或需支付拆遷費用作為其土地收購成本之一部分。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團土地收購成本之敏感度分析，說明於所示年度，土地收購成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘土地收購成本減少5%	1,814	7,106	20,028
佔除稅前盈利百分比	0.4%	0.7%	0.7%
倘土地收購成本增加5%	(1,814)	(7,106)	(20,028)
佔除稅前盈利百分比	-0.4%	-0.7%	-0.7%

由於不同地區之土地收購成本並不相同，且目標集團僅於物業符合交付條件後方會確認土地收購成本，因此目標集團各期間之每平方米土地收購成本總額會因已交付各項目總建築面積之組合差異而轉變。例如，某期間目標集團之大部分已交付物業可能位於土地收購成本較低之地區，令該期間每平方米土地收購成本總額較低，而在另一段期間則可能因目標集團之大部分已交付總建築面積位於土地收購成本較高之地區而導致該期間每平方米土地收購成本總額較高。由於未來期間目標集團已竣工及已交付之物業位置將與過往期間不同，上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過分依賴。

其他

目標集團之其他成本主要包括資本化利息開支、間接開發成本及其他配套設施之成本。

商業物業投資與經營成本

商業物業投資與經營成本主要包括與目標集團之資產管理公司有關之員工成本及水電費。

綜合服務成本

綜合服務成本主要包括目標集團物業管理公司之相關員工成本及水電費以及管理物業及提供相關服務之其他相關成本以及目標集團酒店經營之相關成本，主要包括酒店樓宇之折舊開及員工成本。

目標集團之財務資料

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之毛利分別為人民幣231.9百萬元、人民幣780.7百萬元及人民幣2,348.0百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之毛利率分別為49.4%、41.0%及48.5%。

下表載列所示年度按類別劃分的目標集團的毛利率。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (%)	二零一三年 (%)	二零一四年 (%)
房地產開發與銷售的毛利率	24.2	34.3	46.4
商業物業投資與經營的毛利率	71.4	76.7	76.0
綜合服務的毛利率	44.7	44.7	48.4
目標集團的毛利率	49.4	41.0	48.5

其他收益

目標集團之其他收益包括利息收入、來自理財的其他投資收入及政府補助。於二零一四年，目標集團因其在節能及環保方面的成績獲得政府酌情補助人民幣0.75百萬元。

下表載列所示年度目標集團之其他收益明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
其他收益			
利息收入	1,603	5,700	7,513
其他投資收入	514	1,895	9,371
政府補助	—	49	750
總計	<u>2,117</u>	<u>7,644</u>	<u>17,634</u>

目標集團之財務資料

其他虧損淨額

目標集團之其他虧損淨額包括出售物業、廠房及設備之虧損／收益淨額。

銷售開支

目標集團之銷售開支主要包括(i)市場推廣開支；(ii)支付予外部銷售代理之佣金；及(iii)與目標集團銷售及市場推廣活動有關之其他開支。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之銷售開支分別為人民幣73.5百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣38.6百萬元，相當於各年目標集團之收益約15.7%、2.4%及0.8%。

下表載列所示年度目標集團的銷售開支。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
銷售開支			
市場推廣開支	37,825	22,417	24,697
支付予外部銷售代理之佣金	24,724	12,832	7,718
其他	10,979	10,521	6,197
	<u>73,528</u>	<u>45,770</u>	<u>38,612</u>
總計	<u>73,528</u>	<u>45,770</u>	<u>38,612</u>

行政及其他營運開支

目標集團之行政及其他營運開支主要包括員工成本、折舊及攤銷、顧問服務費辦公室行政開支。運輸及燃料開支及與目標集團行政活動有關之其他開支。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之行政及其他營運開支分別為人民幣118.8百萬元、人民幣134.1百萬元及人民幣140.7百萬元，分別相當於各年目標集團之收益約25.3%、7.0%及2.9%。

目標集團之財務資料

下表載列所示年度目標集團之行政及其他營運開支。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
行政及其他營運開支			
員工成本	31,414	42,713	50,611
折舊及攤銷	14,322	27,009	28,440
顧問服務費	8,593	9,142	11,999
辦公室行政開支	15,988	8,113	11,861
運輸及燃料開支	10,415	10,163	10,163
捐款開支	6,552	2,100	7,402
租金及其他營運	13,700	17,581	6,326
其他	17,792	17,250	13,901
總計	<u>118,776</u>	<u>134,071</u>	<u>140,703</u>

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加指當前估計值超出投資物業賬面值的部分。公允價值上調為截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益。歸屬於投資物業的公允價值增加金額視乎現行物業市場而定，且有關增加為非現金收益，由於目標集團持有有關投資物業，故並無產生任何現金流入。

融資成本

目標集團之融資成本主要包括銀行貸款及其他借貸之利息，扣除資本化為發展中物業之利息開支。

下表載列所示年度目標集團之融資成本。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
銀行貸款及其他借貸之利息	388,445	375,208	587,473
扣除：資本化為發展中物業之 利息開支	<u>(157,002)</u>	<u>(169,692)</u>	<u>(372,334)</u>
總計	<u>231,443</u>	<u>205,516</u>	<u>215,139</u>

目標集團之財務資料

所得稅

目標集團於特定期間之所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅款項及撥備。

企業所得稅

根據企業所得稅法，目標集團之中國附屬公司一般須繳納25%之企業所得稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之實際企業所得稅稅率分別為25.0%、25.0%及25.0%，保持相對穩定。

土地增值稅

根據中國法律及法規，目標集團之房地產開發及銷售業務須就相關土地之增值及其上之改造繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就物業銷售按介乎土地增值30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目總額（定義見相關稅法）之20%，則普通住宅物業銷售可獲特定豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格乃由當地政府釐定。過往，高端物業及商用物業之銷售具有較高增值潛力，因此有關土地增值稅率一般較高。於二零零六年十二月二十八日，國稅總局頒佈《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》，於二零零七年二月一日起生效。該通知進一步明確土地增值稅之清算。當地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定自有實施規則。於二零零九年五月十二日，國稅總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效，進一步闡明清算土地增值稅之特定條件及程序。目標集團參考其已確認之銷售及根據中國相關法律法規估計應付之土地增值稅計提土地增值稅撥備，惟按當地稅務機關之規定且根據現行市場慣例，每年僅預付2%至3%之預售所得款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團於該等期間支付土地增值稅人民幣90.2百萬元、人民幣137.4百萬元及人民幣27.7百萬元，並計提土地增值稅分別為人民幣3.4百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣471.1百萬元。有關中國土地增值稅法規之更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－中國稅項－土地增值稅」一節。

年度盈利

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之盈利分別為人民幣334.6百萬元、人民幣674.1百萬元及人民幣1,744.8百萬元。於該等相同期間，目標集團之權益股東應佔盈利分別為人民幣333.5百萬元、人民幣674.3百萬元及人民幣1,744.3百萬元。

目標集團之財務資料

經營業績之管理層討論與分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

目標集團於二零一四年之收益為人民幣4,837.5百萬元，較二零一三年之人民幣1,902.2百萬元增加人民幣2,935.3百萬元或約154.3%。該增加主要由於目標集團之房地產開發與銷售分類收益由二零一三年之人民幣1,470.3百萬元增加至二零一四年之人民幣4,300.5百萬元，而目標集團之房地產開發與銷售分類收益增加主要由於已確認總建築面積由二零一三年約99,807平方米增加至二零一四年約207,297平方米。結算總建築面積增加乃主要由於公館1866花園的物業銷售所致，目標集團於二零一四年就該項目之結算建築面積190,347平方米。

目標集團之商業物業投資與經營收益於二零一四年為人民幣342.9百萬元，相當於由二零一三年之人民幣262.2百萬元增加人民幣80.7百萬元或約30.8%。該增加主要由於(i)目標集團於二零一三年五月開始經營香頌佐冷中心，因此，僅於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得半年租金收入，但於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得全年租金收入；(ii)NEO都市商務綜合體A座及香頌佐冷中心於二零一四年之整體租金水平增加；及(iii)1866佐冷中心於二零一四年五月開始經營所致。

目標集團之綜合服務收益於二零一四年為人民幣194.1百萬元，較二零一三年之人民幣169.7百萬元增加人民幣24.4百萬元或約14.4%，主要由於物業管理服務及酒店業務之收益增加所致。物業管理服務收益由二零一三年人民幣97.3百萬元增加至二零一四年之人民幣120.4百萬元，主要由於目標集團之物業管理公司所管理之住宅物業及商用物業增加所致。於二零一四年，目標集團之物業管理公司開始向公館1866花園、綠景香頌美廬園及1866佐冷中心提供物業管理服務。此外，目標集團於二零一三年五月開始經營香頌佐冷中心，故僅於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得半年物業管理收入，但於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得全年物業管理收入。目標集團酒店業務之收益維持相對穩定，由二零一三年人民幣72.3百萬元增加至二零一四年人民幣73.7百萬元。

銷售成本

目標集團於二零一四年之銷售成本為人民幣2,489.5百萬元，較二零一三年之人民幣1,121.5百萬元增加人民幣1,368.0百萬元或約122.0%。該增加主要由於二零一四年公館1866花園的物業交付產生的房地產開發與銷售成本及商業物業投資與經營成本增加，其符合由該等兩個分類帶來之收益增加。

目標集團之財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，目標集團之毛利由二零一三年之人民幣780.7百萬元增加人民幣1,567.3百萬元或約200.8%至二零一四年之人民幣2,348.0百萬元。目標集團之毛利率由二零一三年之41.0%增加至二零一四年之48.5%。目標集團的毛利率增加主要受房地產開發與銷售分部的毛利率增加所推動，由二零一三年的34.3%增加至二零一四年的46.4%。該增加主要由於目標集團的已確認平均售價由二零一三年的約人民幣15,600元增加至二零一四年的約人民幣22,000元，反映公館1866花園的售價較高，而公館1866花園的收益於二零一四年確認。

其他收益

二零一四年的其他收益為人民幣17.6百萬元，較二零一三年之人民幣7.6百萬元增加人民幣10.0百萬元或約131.6%，主要由於目標集團來自理財產品的其他投資收入及利息收入增加。

銷售開支

目標集團於二零一四年之銷售開支為人民幣38.6百萬元，較二零一三年之人民幣45.8百萬元減少人民幣7.2百萬元或約15.7%。該減少主要由於支付予外部銷售代理之佣金減少。支付予外部銷售代理之佣金由二零一三年之人民幣12.8百萬元減少至二零一四年之人民幣7.7百萬元，主要由於(i)目標集團於二零一四年在物業銷售及推廣時更多依靠其內部銷售團隊，導致外部銷售代理的物業銷售下降及(ii)於二零一三年就公館1866花園預售活動支付予外部銷售代理之佣金增加所致。

行政及其他營運開支

目標集團於二零一四年之行政及其他營運開支為人民幣140.7百萬元，較二零一三年之人民幣134.1百萬元增加人民幣6.6百萬元或約4.9%。該增加主要由於員工成本由二零一三年人民幣42.7百萬元增加人民幣7.9百萬元至二零一四年人民幣50.6百萬元。該增加主要由於目標集團行政員工酬金上漲所致。

投資物業之公允價值增加

二零一四年投資物業之公允價值增加為人民幣895.3百萬元，較二零一三年之人民幣591.4百萬元增加人民幣303.9百萬元或約51.4%。該增加主要歸因於(i)於二零一三年投入運營的1866佐陞中心的市場價值較其開發成本增加；及(ii)二零一四年深圳的商用物業價值增加令NEO都市商務綜合體及香頌佐陞中心的公允價值增加。

目標集團之財務資料

融資成本

目標集團於二零一四年之融資成本為人民幣215.1百萬元，較二零一三年之人民幣205.5百萬元增加人民幣9.6百萬元或約4.7%。該增加主要由於目標集團之貸款及借貸由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣5,492.8百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣8,016.0百萬元，其增加部分為目標集團於二零一四年開發虹灣花園及紅樹華府提供資金。

所得稅

目標集團於二零一四年之所得稅開支為人民幣1,121.7百萬元，較二零一三年之人民幣320.3百萬元增加人民幣801.4百萬元或約250.2%。該增加主要由於目標集團之稅前溢利由二零一三年之人民幣994.4百萬元增加至二零一四年之人民幣2,866.5百萬元所致。

年度盈利及純利率

目標集團於二零一四年之年度盈利為人民幣1,744.8百萬元，較二零一三年之人民幣674.1百萬元增加人民幣1,070.7百萬元或約158.8%。目標集團之純利率由二零一三年之35.4%增加至二零一四年之36.1%。

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比較

收益

目標集團於二零一三年之收益為人民幣1,902.2百萬元，較二零一二年之人民幣469.2百萬元增加人民幣1,433.0百萬元或約305.4%。該增加主要由於目標集團之房地產開發與銷售分類收益由二零一二年之人民幣137.0百萬元增加至二零一三年之人民幣1,470.3百萬元，而目標集團之房地產開發與銷售分類收益增加主要由於結算總建築面積由二零一二年約12,326平方米增加至二零一三年約99,807平方米。已確認總建築面積增加乃主要由於綠景香頌花園及綠景香頌美廬園(住宅物業)的物業銷售所致，目標集團於二零一三年就該等項目之結算建築面積分別為86,032平方米及10,768平方米。

目標集團之商業物業投資與經營收益於二零一三年為人民幣262.2百萬元，較二零一二年之人民幣188.4百萬元增加人民幣73.8百萬元或約39.2%，主要由於(i)目標集團於二零一二年下半年開始經營NEO都市商務綜合體A座及該項目於二零一二年較二零一三年整年租金收入僅有部份年度收入所致，及(ii)二零一三年NEO都市商務綜合體A座之整體租金及入住率增加所致。

目標集團於二零一三年之綜合服務收益為人民幣169.7百萬元，較二零一二年之人民幣143.8百萬元增加人民幣25.9百萬元或約18.0%，主要由於其物業管理服務及酒店業務收入增加所致。物業管理服務之收益由二零一二年之人民幣81.7百萬元增加至二零一三年之人民幣97.3百萬元，主要由於目標集團之物業管理公司所管理之住宅物業及商用物業(包括於二零一三年

目標集團之財務資料

五月開始經營之綠景香頌花園、綠景香頌美廬園及香頌佐玲花園)增加所致。目標集團於二零一三年之酒店業務收益為人民幣72.3百萬元，較二零一二年之人民幣62.1百萬元增加人民幣10.2百萬元或約16.4%，主要由於入住率由二零一二年之68%增加至二零一三年之76%及平均房租由二零一二年之人民幣594元增加至二零一三年之人民幣625元。

銷售成本

目標集團於二零一三年之銷售成本為人民幣1,121.5百萬元，較二零一二年之人民幣237.2百萬元增加人民幣884.3百萬元或約327.8%。該增加主要由於綠景香頌花園及綠景香頌美廬園的物業交付產生的房地產開發與銷售成本及商業物業投資與經營成本增加，其一般與該兩個分類帶來之收益增加一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，目標集團之毛利由二零一二年之人民幣231.9百萬元增加人民幣548.8百萬元或約236.7%至二零一三年之人民幣780.7百萬元。目標集團之毛利率由二零一二年之49.4%減少至二零一三年之41.0%。目標集團的毛利率下降乃由於二零一三年目標集團的房地產開發與銷售分部貢獻的盈利比例較二零一二年增加。目標集團的房地產開發與銷售分部的毛利率大體較商業物業投資與經營分部為低。有關目標集團不同分部的毛利率，請參閱本節「一節選損益表項目說明－毛利及毛利率」一段。

其他收益

二零一三年的其他收益為人民幣7.6百萬元，較二零一二年的人民幣2.1百萬元增加人民幣5.5百萬元或約261.9%，主要由於目標集團來自理財產品的利息收入及其他投資收入增加。

銷售開支

目標集團於二零一三年之銷售開支為人民幣45.8百萬元，較二零一二年之人民幣73.5百萬元減少人民幣27.7百萬元或約37.7%。該減少主要由於已付予外部銷售代理之市場推廣開支及佣金減少所致。市場推廣開支減少主要由於市場推廣費用由二零一二年之人民幣37.8百萬元減少至二零一三年之人民幣22.4百萬元，主要因預售綠景香頌花園、綠景香頌美廬園及公館1866花園產生。支付予外部銷售代理之佣金由二零一二年之人民幣24.7百萬元減少至二零一三年之人民幣12.8百萬元，主要由於目標集團於二零一二年成立內部銷售團隊承接部分物業銷售及宣傳活動，且於二零一三年該內部銷售團隊於整個財政年度作出貢獻，故二零一三年外部銷售代理進行的物業銷售較二零一二年而言減少。

目標集團之財務資料

行政及其他營運開支

目標集團於二零一三年之行政開支及其他營運開支為人民幣134.1百萬元，較二零一二年之人民幣118.8百萬元增加人民幣15.3百萬元或約12.9%。該增加主要由於折舊及攤銷成本由二零一二年之人民幣14.3百萬元增加至二零一三年之人民幣27.0百萬元及員工成本由二零一二年之人民幣31.4百萬元增加至二零一三年之人民幣42.7百萬元所致。折舊及攤銷成本增加由於本集團於二零一二年對NEO都市商務綜合體A座進行裝修所致。員工成本增加主要由於目標集團行政員工酬金上漲所致。

投資物業之公允價值增加

二零一三年投資物業之公允價值增加為人民幣591.4百萬元，較二零一二年的人民幣651.9百萬元略微減少人民幣60.5百萬元或約9.3%。由於NEO都市商務綜合體A座於二零一二年投入運營，目標集團投資物業之公允價值增加較高，因此錄得更多公允價值增加以反映其市場價值較其開發成本的差額。

融資成本

目標集團於二零一三年之融資成本為人民幣205.5百萬元，較二零一二年之人民幣231.4百萬元減少人民幣25.9百萬元或約11.2%。該減少主要由於二零一三年在建物業資本化利息開支增加。

所得稅

目標集團於二零一三年之所得稅開支為人民幣320.3百萬元，較二零一二年之人民幣127.3百萬元增加人民幣193.0百萬元。該增加主要由於目標集團之除稅前溢利由二零一二年之人民幣461.9百萬元增加至二零一三年之人民幣994.4百萬元。

年度盈利及純利率

目標集團於二零一三年之年度盈利為人民幣674.1百萬元，較二零一二年之人民幣334.6百萬元增加人民幣339.5百萬元。目標集團之純利率由二零一二年之71.3%下跌至二零一三年之35.4%。純利率下跌反映投資物業公允價值增加之變動影響。目標集團於二零一二年錄得投資物業公允價值增加人民幣651.9百萬元，較於二零一三年錄得投資物業公允價值增加人民幣591.4百萬元對目標集團於當年之盈利作出更大貢獻。

流動資金及資金來源

物業開發須投資大量資金進行土地收購及建設。迄今，目標集團主要以經營所得現金(主要包括預售及銷售物業所得款項、收取租金收入)以及銀行貸款及金融機構借貸撥付營運。

目標集團之財務資料

現金流量

下表載列目標集團於所示年度之合併現金流量表概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	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)
節選現金流量表數據			
經營活動產生／(所用)之現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動(所用)之現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動產生之現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
年初現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動之影響	—	55	42
年末現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

經營活動產生／(所用)之現金淨額

於二零一四年，目標集團經營活動所用之現金淨額為人民幣766.0百萬元。二零一四年除稅前盈利人民幣2,866.5百萬元主要於營運資金變動前經下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣895.3百萬元，及(ii)融資成本人民幣215.1百萬元。該款項主要經下列對現金流量產生不利影響之營運資金變動進一步調整：(i)貿易及其他應付款項減少人民幣3,175.7百萬元，主要由於二零一四年預售減少令預收款項大幅減少，(ii)受限制現金增加人民幣354.0百萬元，及(iii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣217.0百萬元，被存貨減少人民幣809.6百萬元部分抵銷。

於二零一三年，經營活動產生之現金淨額為人民幣428.6百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣994.4百萬元，經營資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣591.4百萬元及(ii)融資成本人民幣205.5百萬元。該款項經貿易應付款項及其他應付款項增加人民幣486.3百萬元，及(ii)存貨減少人民幣136.3百萬元進一步調整，被以下各項部分抵銷：(i)受限制現金增加人民幣344.8百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣328.1百萬元，原因是應收關連人士款項增加，及(iii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣170.3百萬元。

於二零一二年，經營活動產生之現金淨額為人民幣789.3百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣461.9百萬元，經營資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣651.9百萬元及(ii)融資成本人民幣231.4百萬元。該款項經貿易及其他應付款項增加人民幣2,573.2百萬元。

目標集團之財務資料

元進一步調整，主要由於二零一二年預售增加令預收款項大幅增加，並被以下各項部分抵銷：
(i)存貨增加人民幣1,751.7百萬元，及(ii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣118.6百萬元。

投資活動所用之現金淨額

於二零一四年，投資活動所用之現金淨額為人民幣690.5百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為虹灣花園及紅樹華府)開支人民幣509.5百萬元，及(ii)購買其他流動金融資產人民幣152.5百萬元，原因是投資理財產品。

於二零一三年，投資活動所用之現金淨額為人民幣1,258.3百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為虹灣花園)開支人民幣766.9百萬元，及(ii)購買其他投資人民幣440.0百萬元，原因是投資理財產品。

於二零一二年，投資活動所用之現金淨額為人民幣665.2百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為公館1866花園及綠景香頌花園)開支人民幣489.3百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣136.2百萬元，主要原因是綠景酒店裝修。

融資活動產生之現金淨額

於二零一四年，融資活動產生之現金淨額為人民幣1,919.5百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣4,390.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,866.7百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣603.7百萬元部分抵銷。

於二零一三年，融資活動產生之現金淨額為人民幣960.8百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣3,251.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,915.0百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣375.2百萬元部分抵銷。

於二零一二年，融資活動產生之現金淨額為人民幣178.4百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣1,571.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,004.1百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣388.4百萬元部分抵銷。

營運資金

目標集團過往且將繼續透過物業預售及銷售所得款項、收取租金收入以及銀行及其他金融機構借貸撥付其營運資金。經計及目標集團之業務前景、其經營活動產生之現金、現有可用銀行信貸及其可獲得之其他財務資源，董事於作出審慎查詢後信納，經擴大集團將具備充足可用營運資金以應付本通函日期起至少12個月之現時需求。

目標集團之財務資料

流動資產淨值

下表載列截至所示日期目標集團之流動資產及流動負債明細。

	截至十二月三十一日			截至
	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)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
流動資產				
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422	4,841,830
預付稅項	101,029	163,340	17,386	12,312
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752	672,509
受限制現金	43,085	387,898	741,878	1,522,765
現金及銀行結餘	497,210	628,339	1,091,384	703,094
其他流動資產	20,000	150,000	260,710	–
流動資產總值	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>	<u>7,752,510</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946	3,317,526
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
即期稅項負債	152,894	132,647	655,730	612,787
流動負債總額	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>	<u>5,552,889</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>	<u>2,199,621</u>

目標集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日錄得流動負債淨值分別為人民幣1,942.1百萬元及人民幣408.7百萬元。目標集團之流動負債淨值由截至二零一二年十二月三十一日之流動負債淨值人民幣1,942.1百萬元減少人民幣1,533.4百萬元或約79.0%至截至二零一三年十二月三十一日之流動負債淨值人民幣408.7百萬元，並進一步增加人民幣2,357.1百萬元或約576.7%至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣1,948.4百萬元。截至二零一五年四月三十日，目標集團之流動資產淨值為人民幣2,199.6百萬元。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨值，主要由於二零一二年預售綠景香頌花園及香頌美廬園及二零一三年預售公館1866花園之預收款項增加所致，該款項於目標集團流動負債項下貿易及其他應付款項入賬。請參閱本節「一若干財務狀況表項目－貿易及其他應付款項－預收款項」一節。

來自客戶的預收款項於完成及交付有關物業前作為負債列賬。該類別的有關部分於交付有關物業後確認為收益。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由於目標集團的大部

目標集團之財務資料

分流動負債源自目標集團開發的住宅物業預售的客戶預收款項，故目標集團認為有關流動負債淨額並無對目標集團的財務狀況構成重大負面影響。

若干財務狀況報表項目

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益（包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益）。目標集團獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對目標集團投資物業進行估值，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為人民幣8,588.2百萬元、人民幣9,770.8百萬元及人民幣11,143.0百萬元。

於往績記錄期間，目標集團投資物業公允價值增加反映以下各項：(i)投資物業數量增加；及(ii)深圳物業價值不斷攀升導致公允價值上漲。下表載列截至所示日期目標集團投資物業公允價值變動：

	已竣工 投資物業 (人民幣千元)	發展中 投資物業 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
截至二零一二年一月一日	6,050.6	1,529.5	7,580.1
添置	—	356.2	356.2
公允價值調整收益淨額	296.3	355.6	651.9
截至二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	6,346.9	2,241.3	8,588.2
添置	—	591.2	591.2
公允價值調整收益淨額	447.4	144.0	591.4
完成時轉讓	1,549.5	(1,549.5)	—
截至二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	8,343.8	1,427.0	9,770.8
添置	—	476.9	476.9
公允價值調整收益淨額	580.5	314.8	895.3
截至二零一四年十二月三十一日	8,924.3	2,218.7	11,143.0

目標集團之財務資料

存貨

下表載列截至所示日期目標集團之存貨明細。

	截至十二月三十一日		
	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)
持作待售日後發展物業	448,978	81,985	90,509
待售發展中物業	2,949,868	1,959,094	3,828,663
持作待售已竣工物業	1,227,113	2,618,061	302,438
其他	1,393	1,577	1,812
總計	<u>4,627,352</u>	<u>4,660,717</u>	<u>4,223,422</u>

目標集團之持作待售日後發展物業款項由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣449.0百萬元減少人民幣367.0百萬元至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣82.0百萬元，並維持相對穩定，增加人民幣8.5百萬元至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣90.5百萬元。二零一三年目標集團之持作待售日後發展物業較二零一二年有所減少，主要由於二零一三年開發綠景國際花城A1座被重新分類為在建物業所致。

目標集團之待售發展中物業款項由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣2,949.9百萬元減少人民幣990.8百萬元至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣1,959.1百萬元，及其後增加人民幣1,869.6百萬元至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣3,828.7百萬元。二零一三年十二月三十一日目標集團之待售發展中物業較二零一二年十二月三十一日有所減少，主要由於(i)已竣工發展項目公館1866花園被重新分類為持作待售已竣工物業，及(ii)於二零一三年完成及交付綠景香頌花園及綠景香頌美廬園。該減少因開始發展虹灣花園及紅樹華府導致待售發展中物業總數增加被部分抵銷。截至二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日，目標集團待售在建物業增加主要反映二零一四年虹灣花園、紅樹華府及綠景國際花城A2區的進一步開發。

持作待售已竣工物業包括截至各報告期末目標集團未售或已售但尚未交付之已竣工物業。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之待售已竣工物業分別為人民幣1,227.1百萬元、人民幣2,618.1百萬元及人民幣302.4百萬元。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，持作出售已竣工物業增加主要由於公館1866花園從待售發展中物業重新分類至持作待售已竣工物業。持作待售已竣工物業款項由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣2,618.1百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣302.4百萬元，原因是於二零一四年交付及出售公館1866花園。

目標集團之財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期目標集團之貿易及其他應收款項。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 數額 (人民幣千元)	二零一三年 數額 (人民幣千元)	二零一四年 數額 (人民幣千元)
貿易應收賬款	28,973	28,172	33,829
扣除：呆賬撥備	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
	28,738	27,706	33,056
按金、應付款項及其他應收款項	354,191	410,456	557,666
應收關連人士款項	<u>68,015</u>	<u>317,834</u>	<u>251,030</u>
總計	<u><u>450,944</u></u>	<u><u>755,996</u></u>	<u><u>841,752</u></u>

貿易應收賬款

貿易應收賬款主要指應收目標集團之物業買方之尚未付清購買款項。目標集團一般不會向客戶賒銷物業，而僅在極少情況下給予極少數客戶信貸期。截至二零一五年六月三十日，目標集團於二零一五年上半年成功收回截至二零一四年十二月三十一日貿易應收賬款淨額尚未償還結餘人民幣21.1百萬元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團之貿易應收賬款周轉天數分別為10.6天、5.4天及2.3天。目標集團之貿易應收賬款周轉天數乃按年初及年末貿易應收賬款平均值除以收益再乘所得價值除以365天計算。目標集團於往績記錄期間之貿易應收賬款周轉天數減少主要由於其收益增加所致。

目標集團之財務資料

下表載列截至所示日期目標集團貿易應收賬款淨額之賬齡分析。

	截至十二月三十一日		
	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)
1個月以內	3,821	1,631	3,057
1至12個月	20,423	2,002	5,630
12至24個月	114	19,955	1,534
24個月以上	4,380	4,118	22,835
總計	<u>28,738</u>	<u>27,706</u>	<u>33,056</u>

按金、預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期目標集團之按金、預付款項及其他應收款項。

	截至十二月三十一日		
	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)
預付開發成本	138,954	141,167	492,054
預付稅項	164,109	231,138	31,760
已付按金	19,049	5,722	11,801
其他應收款項	<u>32,079</u>	<u>32,429</u>	<u>22,051</u>
總計	<u>354,191</u>	<u>410,456</u>	<u>557,666</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之按金、預付款項及其他應收款項分別為人民幣354.2百萬元、人民幣410.5百萬元及人民幣557.7百萬元。

預付開發成本主要包括就物業開發預付建築承包商之款項。預付開發成本由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣139.0百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣141.2百萬元，原因為目標集團於二零一二年較二零一三年就發展公館1866花園預付建築承包商更多建築成本。預付開發成本由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣141.2百萬元大幅增加至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣492.1百萬元，原因為目標集團於二零一四年較二零一三年主要就發展虹灣花園及紅樹華府預付建築承包商更多建築成本。

目標集團之財務資料

預付稅項主要包括營業稅及就預售目標集團之物業支付之額外費用。截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，目標集團之預付稅項金額相對較高，主要由於二零一二年及二零一三年預售綠景香頌花園及公館1866花園。

應收關連人士款項

應收關連人士款項指目標集團墊付予控股股東之聯營公司及附屬公司以及已售附屬公司之資金以為彼等之資金需求提供資金。該等款項乃無抵押、免息及並無固定還款期限。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應收關連人士款項為人民幣251.0百萬元，包括(i)應收已售附屬公司之人民幣26.7百萬元；(ii)應收中國綠景之人民幣16.4百萬元，乃屬非貿易性質；及(iii)餘下人民幣207.9百萬元均屬貿易性質。中國綠景為本公司控股股東黃先生全資擁有之公司。目標集團及控股股東已同意於交割前清償應收中國綠景款項之非貿易部分。

於合營公司之權益

目標公司於合營公司之權益包括其於深圳市安元實業發展有限公司(「安元」)及益陽中核物業有限公司40%股權。

下表載列截至所示日期目標集團應佔合營公司資產淨值及應付安元款項。

	截至十二月三十一日		
	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)
應佔資產淨值	6,259	6,240	6,200
應收合營公司款項	459,091	498,957	515,557
總計	465,350	505,197	521,757

根據安元與村民代表公司(獨立第三方)於二零零四年訂立的合作協議，安元同意與村民代表公司合作以於深圳官湖申請及開發一塊土地(「官湖項目」)。根據合作協議，安元須為官湖項目提供項目發展資金，倘該項目獲有關中國機關批准，將有權獲得該項目總建築面積的74%。由於安元並無充足資金以為官湖項目提供資金，官湖項目已暫停，直至目標集團於二零一零年於安元的合營公司投資。為此，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日已向安元提供股東貸款合共人民幣515.6百萬元用於項目發展資金，預期於該項目完成後將受益於安元於

目標集團之財務資料

官湖項目的權益。截至最後實際可行日期，安元與村民代表公司仍在規劃官湖項目的細節並準備官湖項目的有關土地使用權的有關申請。請參閱本通函「風險因素-目標集團於其合營企業的投資未必會取得預期利益；目標集團無法酌情控制合營企業，而合營企業合作夥伴未必會總是以前目標集團的利益行事；及目標集團向合營企業作出的股東貸款未必會如期所償。」一節。

其他流動資產

目標集團之其他流動資產主要包括其理財產品。目標集團投資該類產品旨在改善其現金管理及尋求投資收益，尤其是於其獲得可觀的預售所得款項時。投資理財產品須根據目標集團之風險管理及內部控制政策作出，且僅能於目標集團之內部現金流量及流動資金預測表明其具有充足的經營資本資源時作出。目標集團僅從聲譽良好的金融機構(包括商業銀行)購買相關產品。於往績記錄期間，目標集團能收回所有本金及預期投資收入。目標集團認為投資該類理財產品將能為其帶來額外收益來源且風險極小。

下表載列截至所示日期目標集團之其他流動資產。

	截至十二月三十一日		
	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)
保本保證收益	-	150,000	-
非保本浮動收益	<u>20,000</u>	<u>-</u>	<u>260,710</u>
總計	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>150,000</u></u>	<u><u>260,710</u></u>

受限制現金

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之受限制現金分別為人民幣43.1百萬元、人民幣387.9百萬元及人民幣741.9百萬元。受限制現金自二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於目標公司之附屬公司正興隆房地產(深圳)有限公司為取得銀行貸款質押存款證人民幣350百萬元所致。該現金於償還相關銀行貸款前不得使用或轉讓。受限制現金自二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於深圳市綠景資產管理有限公司向中國綠景作出擔保而(i)就發出信用證作出存款人民幣230.7百萬元，及(ii)為取得銀行貸款質押存單人民幣117.0百萬元，中國綠景及目標公司已同意於交割後解除所有上述擔保。

目標集團之財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期目標集團之貿易及其他應付款項明細。

	截至十二月三十一日		
	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)
預收款項	3,530,600	4,176,780	679,176
貿易應付款項	1,389,666	1,052,003	1,462,039
應付利息	—	20,390	4,119
其他應付款項及應計費用	429,649	447,134	374,517
應付控股股東款項	278,081	277,012	284,343
應付關連人士款項	26,044	19,949	5,752
總計	<u>5,654,040</u>	<u>5,993,268</u>	<u>2,809,946</u>

預收款項

預收款項主要指就尚未確認之已售物業向客戶收取之按金及預售所得款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之預收款項分別為人民幣3,530.6百萬元、人民幣4,176.8百萬元及人民幣679.2百萬元。目標集團之預收款項波動主要由於有關二零一二年公館1866花園及綠景香頌花園，二零一三年公館1866花園及二零一四年虹灣花園的已收預售所得款項所致。

貿易應付款項

目標集團之貿易應付款項主要指應付第三方建築承包商款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之貿易應付款項為人民幣1,389.7百萬元、人民幣1,052.0百萬元及人民幣1,462.0百萬元，主要指就二零一二年之公館1866花園及綠景香頌花園、二零一三年之公館1866花園及虹灣花園以及二零一四年之虹灣花園及紅樹華府之建築工作應付目標集團建築承包商款項。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團之貿易應付款項周轉天數分別為1,909.0天、397.3天及184.3天。目標集團之貿易應付款項周轉天數乃按年初及年末貿易應付款項平均值除以銷售成本再乘以所得價值除以365天計算。目標集團之貿易應付款項周轉天數減少主要由於確認交付持作出售已竣工物業的銷售成本增加所致。

目標集團之財務資料

下表載列截至所示日期目標集團貿易應付款項之賬齡分析。

	截至十二月三十一日		
	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)
1個月以內	1,222,173	795,895	1,087,835
1至12個月	158,032	154,350	335,218
12至24個月	5,230	95,273	23,829
24個月以上	4,231	6,485	15,157
總計	<u>1,389,666</u>	<u>1,052,003</u>	<u>1,462,039</u>

其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期目標集團其他應付款項及應計費用。

	截至十二月三十一日		
	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)
已收按金	250,480	321,148	245,806
代收代付	146,823	86,327	97,291
應付薪金	14,427	17,884	12,492
其他應付款項	17,919	21,775	18,928
總計	<u>429,649</u>	<u>447,134</u>	<u>374,517</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之其他應付款項及應計費用分別為人民幣429.6百萬元、人民幣447.1百萬元及人民幣374.5百萬元。

已收按金主要包括應付建築承包商之質量保證金。一般而言，目標集團在項目建設竣工兩個月內支付最高達總合約價格的95%，並保留剩餘的5%作為一至五年的質量保證金。

代收代付主要包括目標集團向其客戶收取的水電費，隨後由目標集團代理客戶向公用事業公司支付。截至二零一二年十二月三十一日，目標集團亦代理村民代表公司出售若干物業，故銷售所得款項人民幣87.2百萬元持作代收代付。

目標集團之財務資料

應付控股股東款項

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應付控股股東款項為人民幣284.3百萬元。由於重組，目標集團向控股股東出售已售附屬公司，並可獲得代價合共683.0百萬港元。目標集團及控股股東已同意於交割前通過抵銷控股股東就出售已售附屬公司向目標集團支付的款項償付應付控股股東款項。

應付關連人士款項

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應付關連人士款項為人民幣5.8百萬元。目標集團擬於交割前償付相關剩餘之應付關連人士款項。

資本承擔

下表載列截至所示日期目標集團對其發展中物業之土地及開發成本之承擔。

	截至十二月三十一日		
	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)
物業開發開支之承擔	<u>1,198,325</u>	<u>916,144</u>	<u>903,967</u>
總計	<u><u>1,198,325</u></u>	<u><u>916,144</u></u>	<u><u>903,967</u></u>

經營租賃

下表載列截至所示日期目標集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃款項總額。

	截至十二月三十一日		
	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)
1年以內	23,315	23,373	23,518
1年後5年內	87,246	81,803	76,366
5年後	<u>96,517</u>	<u>78,634</u>	<u>60,745</u>
總計	<u><u>207,078</u></u>	<u><u>183,810</u></u>	<u><u>160,629</u></u>

目標集團之財務資料

下表載列所示日期目標集團根據不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃款項總額。

	截至十二月三十一日		
	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)
1年以內	178,188	217,379	259,910
1年後5年內	330,565	387,704	455,291
5年後	46,599	195,075	94,628
總計	<u>555,352</u>	<u>800,158</u>	<u>809,829</u>

債務

下表載列所示日期目標集團之貸款及借貸明細。

	截至十二月三十一日			截至
	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)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
即期				
- 已抵押銀行貸款	1,795,793	625,069	1,170,494	1,082,576
- 已擔保銀行貸款	4,000	404,000	22,000	20,000
- 已抵押其他借貸 ⁽¹⁾	75,000	-	570,000	520,000
	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>	<u>1,622,576</u>
非即期				
- 已抵押銀行貸款	2,255,985	3,941,705	5,143,538	5,396,720
- 已擔保銀行貸款	26,000	22,000	-	-
- 已抵押其他借貸 ⁽¹⁾	-	500,000	1,110,000	1,120,000
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>	<u>6,516,720</u>
總計	<u>4,156,778</u>	<u>5,492,774</u>	<u>8,016,032</u>	<u>8,139,296</u>

附註：

(1) 目標集團之其他借貸包括信託融資及委託貸款。

目標集團之財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日，目標集團之未償還即期及非即期已抵押銀行貸款、已擔保銀行貸款及已抵押其他借貸合共分別為人民幣4,156.8百萬元、人民幣5,492.8百萬元、人民幣8,016.0百萬元及人民幣8,139.3百萬元。

若干目標集團之銀行貸款及其他借貸乃以已質押銀行存款、物業(包括但不限於目標集團於NEO都市商務綜合體之權益及其他投資物業)及存貨作抵押。此外，若干目標集團之銀行貸款及其他借貸亦由黃先生、其配偶及／或其聯屬公司作擔保。截至二零一五年四月三十日，銀行貸款及其他借貸人民幣7,492.3百萬元已由黃先生、其配偶及／或其聯屬公司作擔保。所有相關擔保將於交割前解除。

下表載列截至所示日期目標集團之計息借貸明細。

	截至十二月三十一日			截至
	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)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
1年內或按要求	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
1年後2年內	449,080	1,793,613	2,649,807	2,661,126
2年後5年內	1,198,396	1,479,140	2,336,610	2,692,257
5年後	634,509	1,190,952	1,267,121	1,163,337
	2,281,985	4,463,705	6,253,538	6,516,720
總計	4,156,778	5,492,774	8,016,032	8,139,296

目標集團受貸款協議及其他借貸協議之若干限制契約之規限。目標集團與若干銀行訂立之貸款協議載有若干連帶違約條款，即倘發生任何連帶違約，該等銀行將有權要求提前償還該等銀行發放之全部或任何部分貸款，並對相關債務之全部或任何抵押品採取行動。根據部分該等協議，目標集團之營運附屬公司同意在並無貸款方事先同意之情況下維持最高資產負債率70%至90%，及其他普通限制類別，如股息限制及知情權，以及對重大企業交易(如合併、主要資產銷售及削減股本)、重大投資及重大債務增加之限制。

截至二零一五年四月三十日，目標集團的銀行信貸總額為人民幣12,500.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣9,109.0百萬元。

自二零一五年四月三十日起，目標集團之負債狀況並無任何重大變動。

目標集團之財務資料

截至二零一五年四月三十日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，除本節「一債務」一節所披露者外，目標集團並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸。

或有負債

按揭擔保

目標集團向銀行提供擔保以抵押其物業買方之按揭安排。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團就按揭信貸向銀行作出之最高擔保金額分別為人民幣1,903.2百萬元、人民幣2,099.6百萬元及人民幣169.9百萬元。該等擔保包括就物業之法定所有權與買方辦理轉讓手續後將終止之擔保及買方向銀行悉數償還按揭貸款後將終止之擔保。

目標集團認為，其因該等擔保蒙受損失之可能性甚微，原因為倘置業者拖欠該等付款責任，則銀行有權出售物業及收回銷售所得款項之未償還貸款結餘。目標集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為目標集團認為其公允價值甚微。

法律或然事項

於日常業務過程中，目標集團可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前並無確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟之結果，目標集團認為由此產生之任何負債無論個別或共同概不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後實際可行日期，除本通函所披露者外，目標集團並無其他重大或然負債。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述之或然負債外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方之支付責任。目標集團並無擁有向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信用支持或與目標集團從事租賃或對沖或研發服務之任何為合併實體之任何可變權益。

目標集團之財務資料

市場風險

目標集團因在其日常業務過程中使用金融工具而面對各種市場風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。

信貸風險

信貸風險為金融工具的一方因未能履行責任而導致另一方財務損失的風險。目標集團之信貸風險主要來自目標集團之現金及現金等價物、已質押存款、貿易及其他應收款項及其他金融資產。目標集團已制定信貸政策，持續監察該等信貸風險。

目標集團持有之現金及現金等價物及已質押存款主要存放於商業銀行等具備較高信譽及財務狀況之金融機構。管理層並無預見來自該等現金及現金等價物及已質押存款之任何重大信貸風險。目標集團根據金融機構信貸風險設定存款限額。

就貿易應收款項而言，由於目標集團通常在轉移物業使用權前向買家收取全部款項，故信貸風險較小。就物業銷售及物業租賃所得之尚未收取應收款項而言，目標集團持續監測租賃、客戶及其他對手的違約情況，個別確定及將該資料納入信貸風險監控中。

就應收聯營公司及合營公司款項而言，目標集團評估及密切監察其財務狀況及盈利能力，向彼等提供資金支持。

就其他應收第三方款項而言，目標集團根據業務需要審查風險並進行管理。

除本節「一或然負債」所載目標集團給予之財務擔保外，目標集團並無提供任何涉及重大信貸風險之其他擔保。

流動資金風險

流動資金風險指企業遭遇資金短缺而不足以履行金融負債之相關責任之風險。目標集團定期監察其流動資金需求及其是否符合借貸契約之規定，以確保維持充足現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠之備用資金，以滿足長短期之流動資金需求。

目標集團之財務資料

下表列示截至所示日期目標集團之非衍生金融負債之合約到期日，乃基於合約未折現現金流量（包括採用合約利率計算之利息付款，若為浮動利率，則根據報告期末之當前利率計算）及目標集團須付款之最早日期計算：

	截至二零一四年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要求	1至2年	2至5年	5年以上
	(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)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	2,809,946	2,809,946	2,700,281	109,665	-	-
銀行貸款及其他借貸	8,016,032	9,534,963	2,398,737	3,152,064	2,618,034	1,366,128
總計	<u>10,825,978</u>	<u>12,344,909</u>	<u>5,099,018</u>	<u>3,261,729</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>

	截至二零一三年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要求	1至2年	2至5年	5年以上
	(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)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	5,993,268	5,993,268	5,897,016	96,252	-	-
銀行貸款及其他借貸	5,492,774	6,510,063	1,434,204	2,122,808	1,673,675	1,279,376
總計	<u>11,486,042</u>	<u>12,503,331</u>	<u>7,331,220</u>	<u>2,219,060</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>

	截至二零一二年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要求	1至2年	2至5年	5年以上
	(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)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,654,040	5,575,887	78,153	-	-
銀行貸款及其他借貸	4,156,778	4,818,663	2,186,558	617,672	1,333,145	681,288
總計	<u>9,810,818</u>	<u>10,472,703</u>	<u>7,762,445</u>	<u>695,825</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>

目標集團之財務資料

利率風險

目標集團之利率風險主要來源於目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸。按浮動利率獲得之現金及銀行貸款及金融機構借貸令目標集團面臨現金流量利率風險。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一四年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣8.7百萬元。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一三年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣9.4百萬元。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一二年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣9.1百萬元。

目標集團之財務資料

上述敏感度分析假設利率將於所示日期變動，且已應用於目標集團之所有浮動利率貸款及金融機構借貸而不計及利息資本化之影響。

貨幣風險

目標集團之業務主要以人民幣進行，且目標集團之大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，目標集團認為其貨幣風險微不足道。

股息及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團並無可供分派儲備。於二零一五年四月三十日，目標集團向其唯一股東宣派股息人民幣89,062,000元。截至二零一四年十二月三十一日，呈報期後宣派的股息並無確認為負債。

主要財務比率

	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
毛利率(%) ⁽¹⁾	49.4	41.0	48.5
純利率(%) ⁽²⁾	71.3	35.4	36.1
股本回報率(%) ⁽³⁾	7.4	12.9	25.0
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	0.7	0.9	1.4
資本負債比率(%) ⁽⁵⁾	44.3	46.1	47.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	2.2	3.7	5.9

附註：

- (1) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之毛利率乃按目標集團有關期間之毛利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (2) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之純利率乃按目標集團有關期間之盈利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (3) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之股本回報率乃按有關期間目標集團之純利除以截至有關期間末股本再乘以100%計算。
- (4) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之流動比率乃按截至有關日期目標集團之流動資產總值除以截至有關日期目標集團之流動負債總額計算。

目標集團之財務資料

- (5) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之資本負債比率乃按負債淨額除以截至有關日期目標集團之總負債淨額及權益計算。負債淨額乃按截至有關日期銀行貸款及金融機構借貸總額減現金及現金等價物以及限制性現金計算。
- (6) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之利息覆蓋率乃根據目標集團除所得稅開支前期間之盈利，加利息開支(包括於目標集團之合併財務報表之資本化利息)，除以截至有關期間計息借貸之利息(包括資本化之利息)計算。

毛利率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率分別為49.4%、41.0%及48.5%。有關更多討論，請參閱本節「一經營業績之管理層討論與分析」一段。

純利率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的純利率分別為71.3%、35.4%及36.1%。有關更多討論，請參閱本節「一經營業績之管理層討論與分析」一段。

股本回報率

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的股本回報率分別為7.4%、12.9%及25.0%。目標集團的股本回報率增加主要是由於目標集團盈利增加所致。

流動比率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的流動比率分別為0.7、0.9及1.4。目標集團的流動比率增加主要是由於更大部分的預收款項被確認為收益令目標集團之流動負債減少所致。

資本負債比率

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的資本負債率分別為44.3%、46.1%及47.0%。於往績記錄期間，資本負債比率增加主要由於總貸款及借貸水平整體增加。

利息覆蓋率

目標集團的利息覆蓋率於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為2.2、3.7及5.9。目標集團的利息覆蓋率增加主要是由於其經營盈利增長幅度遠大於計息借貸之利息。

目標集團之財務資料

近期發展

自中國政府於二零一五年第一季度起放寬對房地產市場的某些限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，房地產市場逐漸復甦。根據市場調查報告，深圳住宅房地產市場售價增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。

根據目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於房地產開發與銷售分部的收益減少，而房地產開發與銷售分部的收益減少主要由於目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月來自公館1866花園二零一四年售出的大多數物業已確認的重大銷售收入所致，惟截至二零一五年四月三十日止四個月僅確認該物業餘下建築面積的銷售收入。

儘管收益及盈利減少，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的物業開發及銷售分部的訂約銷售額由人民幣[85.0]百萬元大幅增加至人民幣[619.0]百萬元。該增加主要由於紅樹華府預售所致。

與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的商業物業投資與管理分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

目標集團確認，自二零一四年十二月三十一日起至本通函日期，其經營業績及財務狀況並無重大不利變動，且並無發生對其經營業績或財務狀況有重大不利影響的事件。

上市規則要求的披露

截至最後實際可行日期，概無須根據上市規則第13.13至13.19條的要求作出有關目標集團的披露的事件。

無重大不利變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日至本通函刊發日期，目標集團的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本通函附錄一所載會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

收購開支

截至二零一四年十二月三十一日，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日或之前完成，估計有關收購事項之總開支為約人民幣38.3百萬元，將於目標集團截至二零一五年十二月

目標集團之財務資料

三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表扣除。該等收購開支主要包括法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及獨家保薦人等法律及專業費用。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估目標集團於二零一五年[四月三十日]的物業權益，認為目標集團於該日期物業權益的總值為人民幣[24,448.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於本通函附錄五所載物業估值報告。

下表列示本通函附錄三所載二零一四年十二月三十一日綜合財務資料所反映的若干物業總值與本通函附錄五所載物業估值報告所載該等物業截至二零一五年四月三十日的估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
本通函附錄五所載物業估值報告所載截至二零一五年 四月三十日物業的估值		24,448.7
本通函附錄三所載截至二零一四年十二月三十一日下列物 業的賬面淨值：		
－酒店及其他自用樓宇	328.6	
－投資物業 ⁽¹⁾	11,143.0	
－擬發展物業	90.5	
－在建物業	3,828.7	
－待售已竣工物業	302.4	
截至二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	15,693.2	
二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間的變動	736.1	
剔除估值的物業活動權益	35.5	
截至二零一五年四月三十日的賬面淨值		16,429.3
估值盈餘淨額		8,019.4

附註：

(1) 包括目標集團投資物業所在的租賃土地。