

目標集團之財務資料

閣下應將下列目標集團之財務狀況及經營業績之討論及分析與本通函附錄三所載之綠景控股有限公司或目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月之綜合財務資料連同其附註一併閱讀。目標公司之綜合財務資料已根據國際財務報告準則編製，與其他司法權區之一般公認會計原則在重大方面或會有所不同。

目標集團之歷史業績並不一定表明預期之未來業績。下列討論及分析載有涉及風險及不確定性之若干前瞻性聲明。目標集團之實際業績或會由於若干因素（包括「風險因素」及「經重組目標集團之業務」章節所述者）而與該等前瞻性聲明所預期者不同。

概覽

目標集團是深圳公認知名的綜合性房地產開發商及商業物業運營商。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。根據中國指數研究院，就深圳百強開發商於二零一二年至二零一四年間已售出物業建築面積而言，綠景控股有限公司全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司位居第九，市場份額為2.3%。

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。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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣138.8百萬元、人民幣1,523.9百萬元、人民幣4,300.5百萬元、人民幣2,112.7百萬元及人民幣12.2百萬元。

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已開發的商業物業。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長期投資及資本增值之目的，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推廣費、場地使用費及廣告位使用費。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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣197.9百萬元、人民幣270.5百萬元、人民幣351.6百萬元、人民幣107.7百萬元及人民幣132.0百萬元。

目標集團之財務資料

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團綜合服務產生的收益分別為人民幣148.2百萬元、人民幣176.2百萬元、人民幣198.5百萬元、人民幣56.7百萬元及人民幣63.7百萬元。

呈列基準

綠景控股有限公司(或目標公司)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，綠景控股有限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綠景控股有限公司的另一間附屬公司將其主要營運資產保留於綠景控股有限公司內。出售已售附屬公司乃於二零一五年六月十九日完成。

出售已售附屬公司被認為是綠景控股有限公司非調整日後事件。綠景控股有限公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日的綜合財務狀況表包括於各報告日期已售附屬公司的財務狀況。綠景控股有限公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表包括於各年度已售附屬公司的經營業績及現金流量。有關經重組目標集團之財務資料(不包括除深圳旺海怡康外各已售附屬公司之財務資料)，請參閱本通函「經重組目標集團之其他財務資料」一節。

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。

目標集團之財務資料

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－與經重組目標集團業務及行業有關之風險－經重組目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是廣東省各主要城市房地產市場的表現，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，均可對經重組目標集團的業務、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市場價格。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提高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－與經重組目標集團業務及行業有關之風險－經重組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。」

目標集團之財務資料

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重大不利影響。

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，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、人民幣589.7百萬元、人民幣176.5百萬元及人民幣212.0百萬元。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。

目標集團之財務資料

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。目標集團於房地產出售、竣工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「經重組目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－市場推廣及銷售」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)、合適的收益率及預期當前市場租金。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，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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，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、人民幣895.3百萬元、人民幣550.1百萬元及人民幣89.1百萬元。由於市場波動，估值調整金額有可能

目標集團之財務資料

繼續保持重要，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－經重組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，這或會對經重組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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團支付土地增值稅分別為人民幣128.1百萬元、人民幣142.0百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣56.4百萬元。該等期間之已付土地增值稅金額有所波動主要是由於目標集團項目的交付時間表及各開發項目之物業售價不同所致。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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團就土地增值稅準備分別為人民幣4.0百萬元、人民幣90.2百萬元、人民幣471.1百萬元、人民幣255.1百萬元及人民幣11.4百萬元。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之賬面值與其稅基之間之差額)。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，實際結果或會較各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期間之綜合經營業績概要。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。

綜合損益表	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一五年 (人民幣千元)
收益	485,013	1,970,580	4,850,634	2,277,044	207,936
銷售成本	(241,746)	(1,160,836)	(2,493,449)	(1,198,838)	(69,962)
毛利	243,267	809,744	2,357,185	1,078,206	137,974
其他收益	2,147	7,804	18,613	11,293	17,409
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-	-	-
銷售開支	(77,602)	(53,443)	(41,455)	(7,012)	(8,585)
行政及其他營運開支	(126,769)	(143,639)	(151,098)	(48,338)	(42,922)
投資物業之公允價值增加前 經營所得盈利	40,891	620,536	2,183,245	1,034,149	103,876
投資物業之公允價值增加	651,866	591,353	895,341	550,085	89,064
投資物業之公允價值增加後 經營所得盈利	692,757	1,211,889	3,078,586	1,584,234	192,940
融資成本	(231,443)	(205,516)	(217,324)	(87,379)	(82,605)
應佔合營企業虧損	(137)	(19)	(40)	-	-
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222	1,496,855	110,335
所得稅開支	(129,748)	(326,056)	(1,132,263)	(537,966)	(33,142)
年度/期間盈利 ⁽¹⁾	331,429	680,298	1,728,959	958,889	77,193
以下人士應佔：					
目標公司權益股東	330,342	680,416	1,728,473	958,249	75,543
非控股權益	1,087	(118)	486	640	1,650
年度/期間盈利	331,429	680,298	1,728,959	958,889	77,193

附註：

- (1) 僅供說明，不包括投資物業之公允價值增加及相應稅務影響，目標集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月分別錄得純利人民幣236.8百萬元、人民幣1,057.5百萬元、人民幣546.3百萬元及人民幣10.4百萬元，相應純利率分別為12.0%、21.8%、24.0%及5.0%以及截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣157.5百萬元，相應淨虧損率為-32.5%。

目標集團之財務資料

綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日			截至二零一五
	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	年四月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	427,663	419,332	391,883	375,043
無形資產	1,427	3,041	3,756	3,826
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025	11,294,875
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757	525,104
其他投資	5,535	297,620	347,767	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317	239,404
	<u>9,684,042</u>	<u>11,133,395</u>	<u>12,629,505</u>	<u>12,786,019</u>
流動資產				
存貨	5,268,118	5,311,839	4,934,458	5,599,140
預付稅項	101,104	163,579	17,625	34,740
貿易及其他應收款項	446,891	772,171	825,207	469,180
受限制現金	43,085	387,898	741,878	1,522,765
現金及現金等價物	512,984	652,588	1,099,118	713,547
其他流動資產	20,000	150,000	260,710	—
	<u>6,392,182</u>	<u>7,438,075</u>	<u>7,878,996</u>	<u>8,339,372</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,813,005	2,646,612	3,155,416
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
流動稅項負債	153,784	133,015	655,796	701,542
	<u>7,529,897</u>	<u>6,975,089</u>	<u>5,064,902</u>	<u>5,479,534</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,137,715)</u>	<u>462,986</u>	<u>2,814,094</u>	<u>2,859,838</u>
總資產減流動負債	<u>8,546,327</u>	<u>11,596,381</u>	<u>15,443,599</u>	<u>15,645,857</u>
非流動負債				
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538	6,516,720
遞延稅項負債	1,706,825	1,881,495	2,210,221	2,174,315
	<u>3,988,810</u>	<u>6,345,200</u>	<u>8,463,759</u>	<u>8,691,035</u>
資產淨值	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>	<u>6,954,822</u>
股本及儲備				
股本	11	11	11	11
儲備	4,541,871	5,225,653	6,953,826	6,940,312
目標公司權益持有人應佔權益總額	<u>4,541,882</u>	<u>5,225,664</u>	<u>6,953,837</u>	<u>6,940,323</u>
非控股權益	<u>15,635</u>	<u>25,517</u>	<u>26,003</u>	<u>14,499</u>
權益總額	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>	<u>6,954,822</u>

目標集團之財務資料

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
經營活動					
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222	1,496,855	110,335
調整項目：					
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)	(550,085)	(89,064)
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444	15,599	17,584
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	-	-	-
融資成本	231,443	205,516	217,324	87,379	82,605
利息收入	(1,630)	(5,774)	(8,491)	(1,196)	(4,565)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)	(9,372)	(12,511)
應佔合營企業虧損	137	19	40	-	-
營運資金變動：					
存貨(增加)／減少	(1,769,363)	125,971	749,715	1,986,363	(535,318)
受限制現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)	(974,729)	(780,887)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	87,467	(325,268)	(53,215)	(205,052)	356,027
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,581,150	490,663	(3,117,588)	(2,992,211)	693,485
經營活動所得／(所用)的現金	959,673	608,013	(561,242)	(1,146,449)	(162,309)
已付中國企業所得稅	(39,456)	(34,338)	(190,727)	(16,404)	(2,100)
已付中國土地增值稅	(128,126)	(141,958)	(27,896)	(8,078)	(56,404)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	792,091	431,717	(779,865)	(1,170,931)	(220,813)
投資活動					
購置物業、廠房及設備的付款	(136,560)	(39,938)	(20,316)	(5,880)	(451)
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	835	273,221
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)	-	(363)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)	(2,541)	(3,347)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)	(103,453)	-
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)	(226,349)	(364,499)
已收利息	1,630	5,774	8,491	1,196	4,565
投資活動所用的現金淨額	(665,556)	(1,262,944)	(690,978)	(336,192)	(90,874)
融資活動					
非控股權益注資	-	10,000	-	-	-
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000	1,954,000	510,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)	(694,559)	(386,736)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(605,929)	(156,297)	(197,145)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	178,422	970,788	1,917,330	1,103,144	(73,881)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	304,957	139,561	446,487	(403,979)	(385,568)
於一月一日的現金及現金等價物	208,027	512,984	652,588	652,588	1,099,118
外匯匯率變動的影響	-	43	43	130	(3)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	512,984	652,588	1,099,118	248,739	713,547

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 目標集團於二零一四年錄得經營現金流出淨額人民幣779.9百萬元，主要由於貿易及其他應付款項減少人民幣3,117.6百萬元。此減少主要歸因於預收款項之大幅減少，而預收款項之大幅減少乃由於二零一四年公館1866花園之交付所致，此導致預售公館1866花園相關預收款項餘額於二零一四年被確認為收益。
- (2) 目標集團於截至二零一四年四月三十日止四個月錄得經營現金流出淨額人民幣1,170.9百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣2,992.2百萬元(主要歸因於預收款項之大幅減少，而預收款項之大幅減少乃由於二零一四年公館1866花園之交付所致，由此導致預售公館1866花園相關預收款項餘額於該期間被確認為收益)；及(ii)受限制現金增加人民幣974.7百萬元(由於有關目標集團發出信用證作出的存款增加)，主要被存貨減少人民幣1,986.4百萬元(主要由於完成及交付公館1866花園)及除稅前盈利人民幣1,496.9百萬元部分抵銷。
- (3) 目標集團於截至二零一五年四月三十日止四個月錄得經營現金流出淨額人民幣220.8百萬元，主要由於(i)受限制現金增加人民幣780.9百萬元，主要與就發出信用證作出存款人民幣396.4百萬元及目標公司為取得新貸款質押存單人民幣382.0百萬元有關；及(ii)存貨增加人民幣535.3百萬元(主要與虹灣花園及綠景國際花城A2區施工進度增加有關)，主要被貿易及其他應付款項增加人民幣693.5百萬元以及貿易及其他應收款項減少人民幣356.0百萬元部分抵銷。

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、商業物業投資與經營以及綜合服務。下表載列所示期間目標集團按分部劃分之收益。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	估總額 數額	百分比	估總額 數額	百分比	估總額 數額	百分比	估總額 數額	百分比	估總額 數額	百分比
	(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)	(%)
收益										
房地產開發與										
銷售	138,828	28.6	1,523,880	77.3	4,300,500	88.7	2,112,686	92.8	12,207	5.9
商業物業投資與經營	197,943	40.8	270,522	13.7	351,600	7.2	107,655	4.7	131,985	63.5
綜合服務										
物業管理	53,193	11.0	62,700	3.2	79,215	1.6	23,685	1.0	29,807	14.3
酒店經營	62,065	12.8	72,344	3.7	73,736	1.5	23,588	1.0	22,123	10.6
其他服務	32,984	6.8	41,134	2.1	45,583	1.0	9,430	0.5	11,814	5.7
小計	148,242	30.6	176,178	9.0	198,534	4.1	56,703	2.5	63,744	30.6
總計	485,013	100.0	1,970,580	100.0	4,850,634	100.0	2,277,044	100.0	207,936	100.0

目標集團之財務資料

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「經重組目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－市場推廣及銷售」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。由於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。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間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														
	二零二二年		二零二三年		二零二四年										
	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積									
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)										
	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	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)									
	二零二二年		二零二三年		二零二四年										
	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積									
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)									
	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	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)									
	截至四月三十日止四個月		二零一四年		二零一五年										
	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積	扣除營業稅及附加費前的收益	已確認建築面積									
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)									
	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	已確認平均售價	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)									
公嶺1866花園 ⁽¹⁾	-	-	4,367,708	190,347	22.9	2,054,688	90,898	22.6	11,321	587	19.3				
中城天邑花園	29,749	1,919	1,100	137	8.0	-	-	-	-	-	-				
綠景香頌花園	-	-	1,354,063	86,032	15.7	25,456	1,052	24.2	20,409	806	25.3				
綠景香頌美麓園(住宅物業)	-	-	163,321	10,768	15.2	3,259	177	18.4	3,259	177	18.4				
綠景香頌美麓園一安居房	-	-	-	-	-	45,267	10,059	4.5	45,267	10,059	4.5				
綠景香頌美麓園(商業物業)	-	-	-	-	-	53,596	2,672	20.1	53,596	2,672	20.1				
城市立方花園(住宅物業)	14,417	1,069	7,647	486	15.7	2,054	140	14.7	2,054	140	14.7				
城市立方花園(商業物業)	48,066	4,015	-	-	-	30,636	2,042	15.0	30,636	2,042	15.0				
NEO綜合體B座及C座	41,030	1,847	27,097	1,314	20.6	25,046	808	31.0	25,046	808	31.0				
中核縱香名苑一期(住宅物業)	12,015	3,476	3,002	869	3.5	-	-	-	-	-	-				
中核縱香名苑一期(商舖)	-	-	1,704	201	8.5	-	-	-	-	-	-				
鳳凰山一號	1,959	103	56,918	2,875	19.8	-	-	-	-	-	-				
總計	147,236	12,429	11.8	1,614,852	102,682	15.7	4,553,022	207,297	22.0	2,234,955	107,602	20.8	13,292	674	19.7

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 公館1866花園之完工與交付之時間差異主要由於本項目商業部分之室內裝修所致。因此，儘管經重組目標集團已於二零一三年八月完成公館1866花園之建造，其直至相關預售協議訂明之交付時間二零一四年四月方向其客戶交房。公館1866花園之完工與向客戶交房之時限符合預售協議之相關條款。根據通函所披露之經重組目標集團所採納會計政策，銷售物業收益於簽訂買賣協議、收取訂金及確認或安排結算餘下銷售所得款項或達致買賣協議訂明之向客戶交房狀況(以最後者為準)時確認。故經重組目標集團在物業於二零一四年四月交付之前並無確認公館1866花園之收益。

下表載列目標集團已確認平均售價之敏感度分析，說明於所示期間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			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (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%	6,941	76,194	215,025	105,634	610
佔除稅前盈利百分比	1.51%	7.57%	7.52%	7.06%	0.55%
倘已確認平均售價減少5%	(6,941)	(76,194)	(215,025)	(105,634)	(610)
佔除稅前盈利百分比	-1.51%	-7.57%	-7.52%	-7.06%	-0.55%

商業物業投資與經營

目標集團亦自其商業物業、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。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間目標集團商業物業按項目劃分產生的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	估投資物業總收益		估投資物業總收益		估投資物業總收益		估投資物業總收益		估投資物業總收益	
	收益 (人民幣 千元)	百分比 %	收益 (人民幣 千元)	百分比 %	收益 (人民幣 千元)	百分比 %	收益 (人民幣 千元)	百分比 %	收益 (人民幣 千元)	百分比 %
佐隄中心										
– 香頌佐隄中心 ⁽¹⁾	不適用	不適用	14,111	5.2	37,415	10.6	11,361	10.5	12,495	9.5
– 1866佐隄中心 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	14,473	4.1	183	0.2	11,946	9.1
NEO都市商務綜合體	151,682	76.6	206,546	76.4	248,906	70.8	85,887	79.8	95,173	72.1
其他商業物業	46,261	23.4	49,865	18.4	50,806	14.5	10,224	9.5	12,371	9.3
總計	197,943	100.0	270,522	100.0	351,600	100.0	107,655	100.0	131,985	100.0

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之銷售成本分別為人民幣241.7百萬元、人民幣1,160.8百萬元、人民幣2,493.4百萬元、人民幣1,198.8百萬元及人民幣70.0百萬元，相當於各期間其收益約49.8%、58.9%、51.4%、52.6%及33.6%。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間目標集團銷售成本之明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	(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)	%
房地產開發與銷售成本										
本										
建築成本	48,777	20.2	716,675	61.7	1,722,113	69.1	847,559	70.7	5,374	7.7
土地收購成本	36,298	15.0	145,353	12.5	400,566	16.1	188,854	15.8	1,239	1.8
其他	18,886	7.8	139,391	12.1	184,355	7.3	106,928	8.9	687	1.0
小計	103,961	43.0	1,001,419	86.3	2,307,034	92.5	1,143,341	95.4	7,300	10.5
商業物業投資與經營										
成本	54,888	22.7	61,990	5.3	83,088	3.3	26,110	2.2	27,423	39.2
綜合服務成本	82,897	34.3	97,427	8.4	103,327	4.2	29,387	2.4	35,239	50.3
總計	<u>241,746</u>	<u>100.0</u>	<u>1,160,836</u>	<u>100.0</u>	<u>2,493,449</u>	<u>100.0</u>	<u>1,198,838</u>	<u>100.0</u>	<u>69,962</u>	<u>100.0</u>

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。

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。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團建築成本之敏感度分析，說明於所示期間，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			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
除稅前盈利增加/(減少)					
倘建築成本減少5%	2,439	35,834	86,106	42,378	269
佔除稅前盈利百分比	0.5%	3.6%	3.0%	2.8%	0.2%
倘建築成本增加5%	(2,439)	(35,834)	(86,106)	(42,378)	(269)
佔除稅前盈利百分比	-0.5%	-3.6%	-3.0%	-2.8%	-0.2%

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更新、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安置費用作為其土地收購成本之一部分。

下表載列目標集團土地收購成本之敏感度分析，說明於所示期間，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			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
除稅前盈利增加/(減少)					
倘土地收購成本減少5%	1,815	7,268	20,028	9,443	62
佔除稅前盈利百分比	0.4%	0.7%	0.7%	0.6%	0.1%
倘土地收購成本增加5%	(1,815)	(7,268)	(20,028)	(9,443)	(62)
佔除稅前盈利百分比	-0.4%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.1%

目標集團之財務資料

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。

目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月之每平方米之平均土地收購成本分別為人民幣2,920元、人民幣1,416元、人民幣1,932元、人民幣1,755元及人民幣1,838元。每平方米之平均土地收購成本乃按期內土地收購成本除期內已確認建築面積計算得出。二零一二年之平均土地收購成本高於二零一三年及二零一四年，原因為二零一二年交付之物業位於土地價格相對較高之中心地段。二零一二年交付之住宅物業主要為位於深圳中心位置之NEO都市商務綜合體B座及C座。二零一三年及二零一四年交付之物業主要為土地價格一般較低的綠景香頌花園及香頌美廬園。

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與目標集團物業管理公司有關之員工成本及水電費以及與管理物業及提供相關服務有關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支及員工成本。

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之毛利分別為人民幣243.3百萬元、人民幣809.7百萬元、人民幣2,357.2百萬元、人民幣1,078.2百萬元及人民幣138.0百萬元。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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之毛利率分別為50.2%、41.1%、48.6%、47.4%及66.4%。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間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			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 (%)	二零一三年 (%)	二零一四年 (%)	二零一四年 (%)	二零一五年 (%)
房地產開發與銷售 的毛利率	25.1	34.3	46.4	45.9	40.2
商業物業投資與經 營的毛利率	72.3	77.1	76.4	75.7	79.2
綜合服務的毛利率	44.1	44.7	48.0	48.2	44.7
目標集團的毛利率	50.2	41.1	48.6	47.4	66.4

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。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為二零一四年人民幣0.75百萬元以及截至二零一五年四月三十日止四個月人民幣0.3百萬元。

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			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
其他收益					
利息收入	1,630	5,774	8,491	1,196	4,565
其他投資收入	517	1,981	9,372	9,372	12,511
政府補助	—	49	750	725	333
總計	<u>2,147</u>	<u>7,804</u>	<u>18,613</u>	<u>11,293</u>	<u>17,409</u>

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。

目標集團之財務資料

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之銷售開支分別為人民幣77.6百萬元、人民幣53.4百萬元、人民幣41.5百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣8.6百萬元。

下表載列所示期間目標集團的銷售開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
銷售開支					
市場推廣開支	39,565	22,580	24,877	2,971	6,269
支付予外部銷售代理之佣金	25,430	13,944	7,841	1,867	1,076
其他	12,607	16,919	8,737	2,174	1,240
總計	<u>77,602</u>	<u>53,443</u>	<u>41,455</u>	<u>7,012</u>	<u>8,585</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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之行政及其他營運開支分別為人民幣126.8百萬元、人民幣143.6百萬元、人民幣151.1百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣42.9百萬元。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間目標集團之行政及其他營運開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
行政及其他營運開支					
員工成本	36,082	46,936	54,200	14,177	17,626
折舊及攤銷	14,940	27,698	28,898	9,191	10,506
顧問服務費	9,219	9,400	12,234	8,642	1,234
辦公室行政開支	16,167	8,724	12,183	4,830	1,851
運輸及燃料開支	10,971	10,549	11,907	3,023	2,763
捐款開支	6,552	2,100	7,402	4	-
租金及其他營運	14,995	20,100	8,525	3,104	5,468
其他	17,843	18,132	15,749	5,367	3,474
總計	<u>126,769</u>	<u>143,639</u>	<u>151,098</u>	<u>48,338</u>	<u>42,922</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，只要目標集團持有有關投資物業，其並不會產生任何現金流入。

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。

目標集團之財務資料

下表載列所示期間目標集團之融資成本明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
銀行貸款及其他借 貸之利息	388,445	375,208	589,658	176,529	211,969
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>	<u>(89,150)</u>	<u>(129,364)</u>
總計	<u>231,443</u>	<u>205,516</u>	<u>217,324</u>	<u>87,379</u>	<u>82,605</u>

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之實際企業所得稅率分別為27.5%、25.7%、27.7%、24.6%及29.2%。

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，高端物業及商業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

目標集團之財務資料

二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團於該等期間支付土地增值稅人民幣128.1百萬元、人民幣142.0百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣56.4百萬元，並計提土地增值稅撥備分別為人民幣4.0百萬元、人民幣90.2百萬元、人民幣471.1百萬元、人民幣225.1百萬元及人民幣11.4百萬元。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／期間盈利

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以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之盈利分別為人民幣331.4百萬元、人民幣680.3百萬元、人民幣1,729.0百萬元、人民幣958.9百萬元及人民幣77.2百萬元。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330.3百萬元、人民幣680.4百萬元、人民幣1,728.5百萬元、人民幣958.2百萬元及人民幣75.5百萬元。

經營業績之管理層討論與分析

截至二零一五年四月三十日及二零一四年四月三十日止四個月

收益

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之收益為人民幣207.9百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月之人民幣2,277.0百萬元減少人民幣2,069.1百萬元或約90.9%。該減少主要由於房地產開發與銷售分類收益由截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣2,112.7百萬元減少至截至二零一五年四月三十日止四個月人民幣12.2百萬元，而有關減少主要由於已確認總建築面積由截至二零一四年四月三十日止四個月約107,602平方米減少至截至二零一五年四月三十日止四個月約674平方米。已確認總建築面積之減少乃主要由於公館1866花園於截至二零一四年四月三十日止四個月交付之物業多於截至二零一五年四月三十日止四個月，其中，目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月之已確認建築面積為90,898平方米，而截至二零一五年四月三十日止四個月之已確認建築面積僅為587平方米。

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之商業物業投資與經營收益為人民幣132.0百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣107.7百萬元增加人民幣24.3百萬元或約22.6%。該增加主要由於(i)目標集團收獲截至二零一五年四月三十日止四個月來自1866佐陞中心之租金收入，但由於1866佐陞中心於二零一四年五月開始營運，截至二零一四年四月三十日止四個月未收獲租金收入；及(ii)來自NEO都市商務綜合體的租金收入總體增加所致。

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之綜合服務收益為人民幣63.7百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣56.7百萬元增加人民幣7.0百萬元或約12.3%，乃主要由於物業管理服務之收益增加所致。物業管理服務收益由截至二零一四年四月三十日止四個月

目標集團之財務資料

月人民幣23.7百萬元增加至截至二零一五年四月三十日止四個月人民幣29.8百萬元，乃主要由於目標集團之物業管理公司所管理之物業增加所致。目標集團之物業管理公司於二零一四年五月起開始向大部分1866佐隄中心提供物業管理服務。

銷售成本

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之銷售成本為人民幣70.0百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣1,198.8百萬元減少人民幣1,128.8百萬元或約94.2%。該減少主要由於房地產開發與銷售成本減少，而房地產開發與銷售成本減少乃由於已確認建築面積之整體減少所致。

毛利與毛利率

由於上文所述，目標集團之毛利由截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣1,078.2百萬元減少人民幣940.2百萬元或約87.2%，至截至二零一五年四月三十日止四個月人民幣138.0百萬元。目標集團之毛利率由截至二零一四年四月三十日止四個月47.4%增加至截至二零一五年四月三十日止四個月66.4%。目標集團毛利率增加乃主要歸因於(i)截至二零一五年四月三十日止四個月目標集團商業物業投資與經營分部租金收入較截至二零一四年四月三十日止四個月增加；及(ii)截至二零一五年四月三十日止四個月目標集團的房地產開發與銷售分部(其毛利率低於商業物業投資與經營分部)的盈利貢獻比例較截至二零一四年四月三十日止四個月下降，此被以下各項部份抵銷：(i)項目若干餘下物業售價折讓令房地產開發與銷售分部毛利率下降及(ii)截至二零一五年四月三十日止四個月物業管理成本較截至二零一四年四月三十日止四個月增加令綜合服務毛利率略降。

其他收益

截至二零一五年四月三十日止四個月之其他收益為人民幣17.4百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣11.3百萬元增加人民幣6.1百萬元或約54.0%，乃主要由於目標集團於虹灣花園預售所得款項之利息收入增加及贖回理財產品之其他投資收入所致。

目標集團之財務資料

銷售開支

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之銷售開支為人民幣8.6百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣7.0百萬元增加人民幣1.6百萬元或約22.9%。該增加主要由於截至二零一五年四月三十日止四個月有關虹灣花園預售之營銷及推廣活動增加所致。

行政及其他營運開支

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之行政及其他營運開支為人民幣42.9百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣48.3百萬元減少人民幣5.4百萬元或約11.2%。該減少主要由於目標集團於截至二零一四年四月三十日止四個月就檢討及升級若干內部控制系統及政策支付一次性顧問服務費人民幣8.6百萬元，而截至二零一五年四月三十日止四個月為人民幣1.2百萬元。

投資物業之公允價值增加

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之投資物業之公允價值增加為人民幣89.1百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣550.1百萬元減少人民幣461.0百萬元或約83.8%，主要由於NEO都市商務綜合體A座、虹灣花園及紅樹華府於截至二零一五年四月三十日止四個月公允價值之增幅較截至二零一四年四月三十日止四個月該等物業之公允價值增加有所放緩所致。

融資成本

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之融資成本為人民幣82.6百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣87.4百萬元減少人民幣4.8百萬元或約5.5%。該減少主要由於截至二零一五年四月三十日止四個月資本化為發展中物業之利息開支增加所致。

所得稅

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之所得稅開支為人民幣33.1百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣538.0百萬元減少人民幣504.9百萬元或約93.8%，此乃與收益及除稅前盈利整體減少相符一致。

期間盈利及純利率

目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月之盈利為人民幣77.2百萬元，較截至二零一四年四月三十日止四個月人民幣958.9百萬元減少人民幣881.7百萬元或約91.9%。目標集團之純利率由截至二零一四年四月三十日止四個月之42.1%減少至截至二零一五年四月三十日止四個月之37.1%。純利率之下降反映投資物業公允價值增加變動之影響。截至二零一四年四月

目標集團之財務資料

三十日止四個月，目標集團錄得投資物業公允價值增加人民幣550.1百萬元，其對於目標集團利潤之貢獻比例高於截至二零一五年四月三十日止四個月投資物業公允價值增加人民幣89.1百萬元之貢獻比例。

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4,850.6百萬元，較二零一三年之人民幣1,970.6百萬元增加人民幣2,880.0百萬元或約146.2%。該增加主要由於目標集團之房地產開發與銷售分部收益由二零一三年之人民幣1,523.9百萬元增加至二零一四年之人民幣4,300.5百萬元，而房地產開發與銷售分部收益增加主要由於已確認總建築面積由二零一三年約102,682平方米增加至二零一四年約207,297平方米。已確認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已確認建築面積190,347平方米。

目標集團於二零一四年之商業物業投資與經營收益為人民幣351.6百萬元，較二零一三年之人民幣270.5百萬元增加人民幣81.1百萬元或約30.0%。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陞中心，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都市商務綜合體及香頌佐陞中心於二零一四年之整體租金水平增加；及(iii)1866佐陞中心於二零一四年五月開始經營所致。

目標集團於二零一四年之綜合服務收益為人民幣198.5百萬元，較二零一三年之人民幣176.2百萬元增加人民幣22.3百萬元或約12.7%，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103.8百萬元增加至二零一四年之人民幣124.8百萬元，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業物業增加所致。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佐陞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陞中心，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2,493.4百萬元，較二零一三年之人民幣1,160.8百萬元增加人民幣1,332.6百萬元或約114.8%。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部帶來之收益增加。

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809.7百萬元增加人民幣1,547.5百萬元或約191.1%至二零一四年之人民幣2,357.2百萬元。目標集團之毛利率由二零一三年之41.1%增加至二零一四年之48.6%。目標集團的毛利率增加主要受房地產開發與銷售分類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15,700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18.6百萬元，較二零一三年之人民幣7.8百萬元增加人民幣10.8百萬元或約138.5%，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41.5百萬元，較二零一三年之人民幣53.4百萬元減少人民幣12.1百萬元或約22.7%。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13.9百萬元減少至二零一四年之人民幣7.8百萬元，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，導致外部銷售代理落實的物業銷售下降及(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151.1百萬元，較二零一三年之人民幣143.6百萬元增加人民幣7.5百萬元或約5.2%。該增加主要由於員工成本由二零一三年人民幣46.9百萬元增加人民幣7.3百萬元至二零一四年人民幣54.2百萬元。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)於二零一四年投入運營的1866佐隄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業物業價值增加令NEO都市商務綜合體及香頌佐隄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217.3百萬元，較二零一三年之人民幣205.5百萬元增加人民幣11.8百萬元或約5.7%。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1,132.3百萬元，較二零一三年之人民幣326.1百萬元增加人民幣806.2百萬元或約247.2%。該增加主要由於目標集團之除稅前盈利由二零一三年之人民幣1,006.4百萬元增加至二零一四年之人民幣2,861.2百萬元所致。

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1,729.0百萬元，較二零一三年之人民幣680.3百萬元增加人民幣1,048.7百萬元或約154.1%。目標集團之純利率由二零一三年之34.5%增加至二零一四年之35.6%。

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1,970.6百萬元，較二零一二年之人民幣485.1百萬元增加人民幣1,485.5百萬元或約306.3%。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二零一二年之人民幣138.8百萬元增加至二零一三年之人民幣1,523.9百萬元，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二零一二年約12,429平方米增加至二零一三年約102,682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確認建築面積分別為86,032平方米及10,768平方米。

目標集團於二零一三年之商業物業投資與經營收益為人民幣270.5百萬元，較二零一二年之人民幣197.9百萬元增加人民幣72.6百萬元或約36.7%，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現金收入，及(ii)二零一三年NEO都市商務綜合體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176.2百萬元，較二零一二年之人民幣148.2百萬元增加人民幣28.0百萬元或約18.9%，主要由於其物業管理服務及酒店業務收益增加所致。物業管理服務之收益由二零一二年之人民幣86.2百萬元增加至二零一三年之人民幣103.8百萬元，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業物業(包括於二零一

目標集團之財務資料

三年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1,160.8百萬元，較二零一二年之人民幣241.7百萬元增加人民幣919.1百萬元或約380.3%。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243.3百萬元增加人民幣566.4百萬元或約232.8%至二零一三年之人民幣809.7百萬元。目標集團之毛利率由二零一二年之50.2%減少至二零一三年之41.1%。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類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類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類的毛利率，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7.8百萬元，較二零一二年之人民幣2.1百萬元增加人民幣5.7百萬元或約263.5%，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53.4百萬元，較二零一二年之人民幣77.6百萬元減少人民幣24.2百萬元或約31.2%。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開支由二零一二年之人民幣39.6百萬元(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)減少至二零一三年之人民幣22.6百萬元。支付予外部銷售代理之佣金由二零一二年之人民幣25.4百萬元減少至二零一三年之人民幣13.9百萬元，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落實的物業銷售比例較二零一二年減少。

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143.6百萬元，較二零一二年之人民幣126.8百萬元增加人民幣16.8百萬元或約13.2%。該增加主要由於折舊及攤銷成本由二零一二年之人民幣14.9百萬元增加至二零一三年之人民幣27.7百萬元及員工成本由二零一二年之人民幣36.1百萬元增加至二零一三年之人民幣46.9百萬元所致。折舊及攤銷成本增加由於目標集團於二零一二年對NEO都市商務綜合體A座的辦公大樓進行裝修所致。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，目標集團於二零一二年的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資本化為開發中物業利息開支增加。

所得稅

目標集團於二零一三年之所得稅開支為人民幣326.1百萬元，較二零一二年之人民幣129.7百萬元增加人民幣196.4百萬元。該增加主要由於目標集團之除稅前盈利由二零一二年之人民幣461.2百萬元增加至二零一三年之人民幣1,006.4百萬元。

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680.3百萬元，較二零一二年之人民幣331.4百萬元增加人民幣348.9百萬元。目標集團之純利率由二零一二年之68.3%下跌至二零一三年之34.5%。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綜合現金流量表概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	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)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 (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	792,091	431,717	(779,865)	(1,170,931)	(220,813)
投資活動(所用)之現金淨額	(665,556)	(1,262,944)	(690,978)	(336,192)	(90,874)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	178,422	970,788	1,917,330	1,103,144	(73,881)
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	304,957	139,561	446,487	(403,979)	(385,568)
年初現金及現金等價物	208,027	512,984	652,588	652,588	1,099,118
外匯匯率變動之影響	-	43	43	130	(3)
年末現金及現金等價物	512,984	652,588	1,099,118	248,739	713,547

經營活動產生／(所用)之現金淨額

截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團經營活動所用之現金淨額為人民幣220.8百萬元。截至二零一五年四月三十日止四個月之除稅前盈利人民幣110.3百萬元主要於營運資金變動前經下列項目調整：投資物業公允價值增加所得之非現金收益人民幣89.1百萬元主要部份被融資成本人民幣82.6百萬元抵銷。該款項進一步主要經下列營運資金變動調整(對現金流量產生負面影響)：(i)受限制現金增加人民幣780.9百萬元，主要與就發出信用證作出存款人民幣396.4百萬元及目標公司為取得新貸款定期存單質押人民幣382.0百萬元有關；及(ii)存貨增加人民幣535.3百萬元(主要與虹灣花園及綠景國際花城A2區施工進度增加有關)，主要被貿易及其他應付款項增加人民幣693.5百萬元以及貿易及其他應收款項減少人民幣356.0百萬元部分抵銷。

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779.9百萬元。二零一四年除稅前盈利人民幣2,861.2百萬元主要於營運資金變動前經下列項目調整：(i)投資物業公允價值非現金增加人民幣895.3百萬元，及(ii)融資成本人民幣217.3百萬元。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3,117.6百萬元，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

目標集團之財務資料

萬元，及(iii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣218.6百萬元，被存貨減少人民幣749.7百萬元部分抵銷。

於二零一三年，經營活動產生之現金淨額為人民幣431.7百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣1,006.4百萬元所致，並經營運資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值非現金收益人民幣591.4百萬元及(ii)融資成本人民幣205.5百萬元。該款項經(i)貿易應付款項及其他應付款項增加人民幣490.7百萬元，及(ii)存貨減少人民幣126.0百萬元進一步調整，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325.3百萬元，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176.3百萬元。

於二零一二年，經營活動產生之現金淨額為人民幣792.1百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣461.2百萬元所致，並經營運資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值非現金增加人民幣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2,581.2百萬元進一步調整，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1,769.4百萬元，及(ii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣167.6百萬元。

投資活動(所用)之現金淨額

截至二零一五年四月三十日止四個月，投資活動所用之現金淨額為人民幣90.9百萬元，主要由於投資物業(主要為紅樹華府及虹灣花園)開支人民幣364.5百萬元所致，部份被因贖回理財產品而出售其他流動資產的所得款項人民幣273.2百萬元抵銷。

於二零一四年，投資活動所用之現金淨額為人民幣691.0百萬元，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1,262.9百萬元，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665.6百萬元，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136.6百萬元，主要原因是綠景錦江酒店裝修。

目標集團之財務資料

融資活動產生／(所用)之現金淨額

截至二零一五年四月三十日止四個月，融資活動所用之現金淨額為人民幣73.9百萬元，主要由於(i)償還銀行貸款及其他借貸人民幣386.7百萬元及(ii)已付利息及其他借貸成本人民幣197.1百萬元所致，部份被銀行貸款及其他借貸所得款項人民幣510.0百萬元抵銷。

於二零一四年，融資活動產生之現金淨額為人民幣1,917.3百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣4,390.0百萬元所致，部份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605.9百萬元抵銷。

於二零一三年，融資活動產生之現金淨額為人民幣970.8百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣3,251.0百萬元所致，部份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1,571.0百萬元所致，部份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388.4百萬元抵銷。

營運資金

目標集團過往及經擴大集團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。經計及經擴大集團之業務前景、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。

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之資本承擔為人民幣886.1百萬元。截至同日，目標集團之總銀行及其他借貸為約人民幣4,412.3百萬元，將於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度內償還。據董事確認，目標集團計劃主要透過預售及銷售物業及新借銀行借貸或再融資履行有關償還責任。董事預計目標集團於二零一五年及二零一六年將自目前在建物業之預售及銷售中錄得重大現金流入，該等物業包括虹灣花園、紅樹華府及綠景國際花城A2區。虹灣花園正在預售之後期，而綠景國際花城A2區已於二零一四年八月開始預售。紅樹華府亦預計於二零一五年第四季度前後開始預售。截至二零一五年八月三十一日，目標集團之總銀行信貸為人民幣14,100.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣8,780.0百萬元。董事及保薦人認為目標集團有足夠未動用銀行信貸及內部資源償還其到期債務、滿足現有及未來發展項目資本支出。

目標集團之財務資料

有關目標集團資金及營運資金管理措施之詳情，請參閱本通函「經重組目標集團之業務－資金及營運資金管理」一節。

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	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)	二零一五年 八月三十一日 (人民幣千元)
流動資產					
存貨	5,268,118	5,311,839	4,934,458	5,599,140	6,067,347
預付稅項	101,104	163,579	17,625	34,740	89,884
貿易及其他應收款項	446,891	772,171	825,207	469,180	640,720
受限制現金	43,085	387,898	741,878	1,522,765	1,519,828
現金及銀行結餘	512,984	652,588	1,099,118	713,547	1,397,841
其他流動資產	20,000	150,000	260,710	-	2,000
流動資產總值	6,392,182	7,438,075	7,878,996	8,339,372	9,717,620
流動負債					
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,813,005	2,646,612	3,155,416	5,164,287
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576	1,619,447
即期稅項負債	153,784	133,015	655,796	701,542	472,728
流動負債總額	7,529,897	6,975,089	5,064,902	5,479,534	7,256,462
流動(負債)/資產淨值	(1,137,715)	462,986	2,814,094	2,859,838	2,461,158

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1,137.7百萬元減少人民幣1,600.7百萬元或約140.7%至截至二零一三年十二月三十一日之流動資產淨值人民幣463.0百萬元。其流動資產淨值進一步增加人民幣2,351.1百萬元或約507.8%至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣2,814.1百萬元及截至二零一五年四月三十日之人民幣2,859.8百萬元，並減少人民幣398.6百萬元或約13.9%至截至二零一五年八月三十一日之人民幣2,461.2百萬元。

目標集團之財務資料

截至二零一二年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨值，主要歸因於二零一二年預售綠景香頌花園及香頌美廬園之預收款項，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「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。截至二零一二年十二月三十一日，由於目標集團的大部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以及截至二零一五年四月三十日分別為人民幣8,588.2百萬元、人民幣9,770.8百萬元、人民幣11,143.0百萬元及人民幣11,294.9百萬元。

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：

目標集團之財務資料

	已竣工 投資物業 (人民幣百萬元)	發展中 投資物業 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)
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
於二零一四年十二月三十一日及二零一 五年一月一日	8,924.3	2,218.7	11,143.0
添置	–	62.8	62.8
公允價值調整收益淨額	39.7	49.4	89.1
截至二零一五年四月三十日	8,964.0	2,330.9	11,294.9

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			截至二零一五 年四月三十日 (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)	
持作待售日後發 展物業	901,475	576,310	644,660	670,266
待售發展中物業	2,949,868	1,959,094	3,828,663	4,468,188
持作待售已竣工 物業	1,415,382	2,774,857	459,143	459,027
其他	1,393	1,578	1,992	1,659
總計	5,268,118	5,311,839	4,934,458	5,599,140

目標集團之財務資料

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901.5百萬元減少人民幣325.2百萬元至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣576.3百萬元，並維持相對穩定，增加人民幣68.4百萬元至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣644.7百萬元及進一步增加人民幣25.6百萬元至截至二零一五年四月三十日之人民幣670.3百萬元。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區被重新分類為在建物業所致。截至二零一四年十二月三十一日至二零一五年四月三十日，目標集團持作待售日後發展物業之增加主要由於資本化若干黎光項目前期開發費用所致。

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，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3,828.7百萬元及進一步增加人民幣639.5百萬元至截至二零一五年四月三十日之人民幣4,468.2百萬元。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。該減少部份被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以及二零一五年四月三十日，目標集團待售發展中物業增加主要反映虹灣花園、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以及二零一五年四月三十日，目標集團之待售已竣工物業分別為人民幣1,415.4百萬元、人民幣2,774.9百萬元、人民幣459.1百萬元及人民幣459.0百萬元。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，持作待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2,774.9百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣459.1百萬元以及截至二零一五年四月三十日之人民幣459.0百萬元，原因是交付及出售公館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			截至二零一五年
	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)	四月三十日 (人民幣千元)
貿易應收賬款	42,764	40,627	39,485	42,691
扣除：呆賬撥備	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>	<u>1,957</u>
	42,529	40,161	38,712	40,734
按金、應付款項及 其他應收款項	347,284	410,742	558,080	398,945
應收關連人士款項	<u>57,078</u>	<u>321,268</u>	<u>228,415</u>	<u>29,501</u>
總計	<u>446,891</u>	<u>772,171</u>	<u>825,207</u>	<u>469,180</u>

董事已確認，截至二零一五年八月三十一日，已收到人民幣200.8百萬元，相當於二零一五年四月三十日貿易及其他應收款項尚未償還結餘42.8%。

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。截至二零一五年八月三十一日，目標集團成功收回截至二零一五年四月三十日貿易應收賬款淨額尚未償還結餘人民幣27.9百萬元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之貿易應收賬款周轉天數分別為22.6天、7.7天、3.0天及22.9天。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或截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之貿易應收賬款周轉天數乃按年初及年末或期初及期末貿易應收賬款平均值除以收益再將所得值乘以365天或120天計算。目標集團於二零一二年至二零一三年及至二零一四年之貿易應收賬款周轉天數減少主要由於其收益增加所致。於截至二零一四年十二月三十一日至截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之貿易應收賬款周轉天數增加主要歸因於截至二零一五年四月三十日止四個月之收益大幅減少。

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			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個月以內	3,821	1,630	3,057	2,843
1至12個月	20,423	5,567	5,630	4,042
12至24個月	10,236	19,955	1,533	4,487
24個月以上 ⁽¹⁾	8,049	13,009	28,492	29,362
總計	<u>42,529</u>	<u>40,161</u>	<u>38,712</u>	<u>40,734</u>

附註：

- (1) 賬齡超過24個月之貿易應收賬款由二零一三年十二月三十一日之人民幣13.0百萬元大幅增至二零一四年十二月三十一日之人民幣28.5百萬元及進一步增至二零一五年四月三十日之人民幣29.4百萬元，此乃主要由於已確認建築面積增加令物業銷售增加。於賬齡超過24個月之貿易應收賬款中，截至二零一五年八月三十一日已收到人民幣23.2百萬元（佔二零一五年四月三十日尚未償還結餘80.0%），根據與各客戶協定之結算計劃，預計於截至二零一五年十二月三十一日止年度之前將進一步收到貿易應收賬款人民幣5.8百萬元。因此，董事認為於往績記錄期間毋須就壞賬作出撥備。

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			截至二零一五
	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)	年四月三十日 (人民幣千元)
預付開發成本	131,720	141,360	492,293	302,371
預付稅項	164,329	231,138	31,760	66,407
已付按金	19,154	5,828	11,941	9,677
其他應收款項	32,081	32,416	22,086	20,490
總計	<u>347,284</u>	<u>410,742</u>	<u>558,080</u>	<u>398,945</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以及截至二零一五年四月三十日，目標集團之按金、預付款項及其他應收款項分別為人民幣347.3百萬元、人民幣410.7百萬元、人民幣558.1百萬元及人民幣398.9百萬元。

目標集團之財務資料

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131.7百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣141.4百萬元，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141.4百萬元大幅增加至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣492.3百萬元，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。預付開發成本由截至二零一四年十二月三十一日之人民幣492.3百萬元減少至截至二零一五年四月三十日之人民幣302.4百萬元，原因為綠景國際花城A2區截至二零一四年十二月三十一日的部分預付開發成本因其開發進度被確認為截至二零一五年四月三十日止四個月的存貨。

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。預付稅項由截至二零一四年十二月三十一日之人民幣31.8百萬元增加至截至二零一五年四月三十日之人民幣66.4百萬元，主要歸因於預售虹灣花園物業。

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。截至二零一五年四月三十日，目標集團之應收關連人士款項為人民幣29.5百萬元，包括(i)應收中國綠景之人民幣16.5百萬元，乃屬非貿易性質；及(ii)餘下人民幣13.0百萬元均與貿易相關。中國綠景為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

目標集團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。

目標集團之財務資料

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			截至二零一五年四月三十日 (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)	
應佔資產淨值	6,259	6,240	6,200	6,200
應收合營公司款項	459,091	498,957	515,557	518,904
總計	465,350	505,197	521,757	525,104

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投資為止。為此，目標集團於截至二零一五年四月三十日已向安元提供股東貸款合共人民幣518.9百萬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官湖項目的權益。給予安元之股東貸款已由及將由安元主要用於支付安置補償、建造替代物業及項目設計及規劃。

官湖項目已經出現延遲，主要由於修改其建築設計方案。根據深圳市規劃和國土資源委員會於二零一零年七月的批覆，官湖項目的兩幅地塊須受若干限高的規限。然而，根據深圳市規劃和國土資源委員會濱海管理局(「濱海管理局」)於二零一零年十一月舉行的會議的會議紀要(「會議紀要」)，與會專家同意於必要時放寬對官湖項目的限高規定。專家亦對官湖項目的建築設計方案作出若干修改意見(「修改意見」)。根據會議紀要及確保滿足修改意見，目標集團已獲悉，安元自此已就官湖項目的建築設計方案修改與濱海管理局進行幾輪討論，並致力確定官湖項目地塊的範圍及性質，從而方便修改其建築設計方案。於二零一二年三月，濱海管理局發佈一份關於界定官湖項目地塊範圍及性質的函件。在此基礎上，安元一直與其外部建築公司合作，並不時在考慮對建築設計方案進行各種建議修改過程中參考目標集團的建議及利用其提供的援助，旨在按照濱海管理局規定的範圍完善設計方案及充分利用官湖項目的風景名勝資源。與此同時，安元亦繼續與濱海管理局進行討論以讓濱海管理局了解擬對建築設計方案進行各種

目標集團之財務資料

建議修改的最新情況。截至最後實際可行日期，據目標集團所深知，正式提交予濱海管理局的經修改建築設計方案已經確定，且為相關村民建設的替代物業基本上已完工。然而，安元尚未取得官湖項目的土地使用權證，因此該項目仍被認為處於規劃階段。目標集團現時並無開始建設官湖項目的具體時間表。

根據目標集團的建築工程時間表，「規劃階段」指一個項目的實際建築工程尚未開始的階段。由於官湖項目為城市更新項目且涉及與相關村民代表公司進行實質性磋商及與相關政府機關進行行政工作及溝通，故較其他類型的項目取得土地使用權需要更長時間。儘管安元已與相關村民代表公司訂立合作協議及為相關村民建設的替代物業基本上已完工，根據官湖項目的建築工程時間表，目標集團認為其仍處於規劃階段。目標集團認為官湖項目一直根據計劃進行，且目前預測於取得濱海管理局對經修改建築設計方案作出正式確認後開展官湖項目不會出現任何重大障礙。

根據安元與相關村民代表公司訂立的合作協議，其訂明倘安元獲批准為相關政府機關指定的城市改造商，安元將享有官湖項目總建築面積之74%。考慮到(i)官湖項目正在按計劃進行；(ii)安元之業務及財務狀況良好；及(iii)安元於官湖項目(擁有優質土地儲備)之潛在74%權益及目標集團將受惠於安元投資(倘安元被確認為官湖項目的城市改造商，目標集團目前預計收回向安元提供之股東貸款並無任何障礙及毋須就該貸款作出任何撥備。董事認為，於安元正式獲批准為相關政府機關指定的城市改造商，目標集團並無責任進一步為官湖項目之城市更新過程提供資金。此外，董事認為，於安元獲批准為官湖項目的城市更新項目的實施主體及獲授土地使用權及相關許可證後，物業預售前開發官湖項目的資金需求基本上可透過銀行的開發貸款得以滿足。然而，倘開發貸款不足以支付官湖項目的建設成本，目標集團須根據其於安元的股權比例進一步提供資金。

取得相關土地規劃許可證及土地出讓合同之時間尚不確定，原因為該等許可證及合同將由相關政府機關決定且超出安元及經重組目標集團之控制範圍。因此，難以準確估計完成官湖項目之時限。經重組目標集團預期官湖項目可於安元被確定為指定城市改造商及簽訂相關土地出讓合同(假設安元被確定為指定的城市改造商)後兩年內完成。請參閱本通函「風險因素-經重

目標集團之財務資料

組目標集團於其合營企業的投資未必會取得預期利益；經重組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經重組目標集團的利益行事；及經重組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方會作出。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			截至二零一五
	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)	年四月三十日 (人民幣千元)
保本保證收益	-	150,000	-	-
非保本浮動收益	20,000	-	260,710	-
總計	<u>20,000</u>	<u>150,000</u>	<u>260,710</u>	<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以及截至二零一五年四月三十日，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、人民幣741.9百萬元及人民幣1,522.8百萬元。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單人民幣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(i)就發出信用證作出存款人民幣230.7百萬元，及(ii)深圳市綠景資產管理有限公司為取得銀行貸款向中國綠景作出擔保質押存單人民幣117.0百萬元。中國綠景及目標集團已同意於交割後解除所有上述擔保。受限制現金自二零一四年十二月三十一日至二零一五年四月三十日增加，主要由於(i)

目標集團之財務資料

就發出信用證作出銀行存款人民幣396.4百萬元；及(ii)目標公司為取得新貸款質押存單人民幣382.0百萬元。

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			截至二零一五年四月三十日 (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)	
預收款項	3,530,645	4,176,802	679,195	1,285,491
貿易應付款項	1,431,761	1,068,488	1,474,703	1,420,304
應付利息	–	20,390	4,119	10,705
其他應付款項及 應計費用	435,337	455,738	382,432	217,754
應付控股股東款 項	94,676	88,671	100,411	189,322
應付關連人士款 項	8,901	2,916	5,752	31,840
總計	<u>5,501,320</u>	<u>5,813,005</u>	<u>2,646,612</u>	<u>3,155,416</u>

董事已確認，截至二零一五年八月三十一日，已結算人民幣1,258.7百萬元，相當於二零一五年四月三十日貿易及其他應付款項尚未償還結餘39.9%。

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以及二零一五年四月三十日，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、人民幣679.2百萬元及人民幣1,285.5百萬元。目標集團之預收款項波動主要由於其物業開發時間表，尤其是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、二零一四年虹灣花園以及截至二零一五年四月三十日虹灣花園及綠景國際花城A1區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以及二零一五年四月三十日，目標集團之貿易應付款項為人民幣1,431.8百萬元、人民幣1,068.5百萬元、人民幣1,474.7百萬元及人民幣1,420.3百萬元，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

目標集團之財務資料

園、二零一四年之虹灣花園及紅樹華府以及截至二零一五年四月三十日之虹灣花園、綠景國際花城A1區、綠景國際花城A2區及紅樹華府之建築工程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以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之貿易應付款項周轉天數分別為1,941.5天、393.1天、186.1天及2,482.8天。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或截至二零一五年四月三十日止四個月，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將所得值乘以365天或120天計算。目標集團於二零一二年至二零一四年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。於二零一四年至截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團之貿易應付款項周轉天數增加主要由於以下各項的綜合影響(i)截至二零一五年四月三十日止四個月的已確認銷售成本大幅減少，原因是目標集團於上述期間已交付的總建築面積(及相應的已確認收益)大幅減少，令計算目標集團的貿易應付款項周轉天數的分母大幅減小；及(ii)截至二零一五年四月三十日大部份尚未償還的已呈報貿易應付款項包括根據目標集團採納的相關會計準則按相關項目的完成百分比予以確認及根據相關合約條款並未到期支付或應付的應計應付工程款項，令計算目標集團的貿易應付款項周轉天數的分子相對增大。

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			截至二零一五年四月三十日 (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)	
1個月以內	1,222,297	797,223	1,088,048	983,860
1至12個月	158,537	155,037	336,282	392,749
12至24個月	46,394	95,528	24,022	21,878
24個月以上	4,533	20,700	26,351	21,817
總計	<u>1,431,761</u>	<u>1,068,488</u>	<u>1,474,703</u>	<u>1,420,304</u>

目標集團之財務資料

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			截至二零一五年四月三十日
	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)	(人民幣千元)
已收按金	252,463	323,257	247,956	126,444
代收代付	146,978	86,322	97,426	51,481
應付薪金	15,334	18,514	12,919	4,883
其他應付款項	20,562	27,645	24,131	34,946
總計	<u>435,337</u>	<u>455,738</u>	<u>382,432</u>	<u>217,754</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以及二零一五年四月三十日，目標集團之其他應付款項及應計費用分別為人民幣435.3百萬元、人民幣455.7百萬元、人民幣382.4百萬元及人民幣217.8百萬元。

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。

應付控股股東款項

截至二零一五年四月三十日，目標集團應付控股股東款項為人民幣189.3百萬元(包括於二零一五年四月三十日宣派予目標集團之唯一股東股息人民幣89.1百萬元)。重組後，目標集團向控股股東出售已售附屬公司，並有權收取總代價人民幣683.0百萬元。將應收控股股東款項人民幣189.3百萬元(包括於二零一五年四月三十日宣派之股息)與應收出售已售附屬公司部份代價抵銷後，應收控股股東之未償還代價為人民幣493.7百萬元。目標集團於二零一五年八月進一步向控股股東宣派股息人民幣504.4百萬元，被用於悉數抵銷同月應收控股股東之未償還代價。應付控股股東餘額人民幣10.7百萬元將於交割前由本通函第264頁所披露之應收中國綠景未償還餘額悉數抵銷。

目標集團之財務資料

應付關連人士款項

截至二零一五年四月三十日，目標集團之應付關連人士款項為人民幣31.8百萬元。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止年度			截至二零一五年四月三十日 (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)	
物業開發開支之 承擔	<u>1,198,325</u>	<u>916,144</u>	<u>903,967</u>	<u>498,610</u>
總計	<u><u>1,198,325</u></u>	<u><u>916,144</u></u>	<u><u>903,967</u></u>	<u><u>498,610</u></u>

資本開支

下表載列目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年之估計資本開支。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
有關物業之資本開支	<u>592,481</u>	<u>293,595</u>	<u>17,891</u>
總計	<u><u>592,481</u></u>	<u><u>293,595</u></u>	<u><u>17,891</u></u>

目標集團之財務資料

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			截至二零一五年四月三十日 (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)	
1年以內	23,488	23,444	23,889	23,955
1年後5年內	87,297	81,803	76,712	74,586
5年後	96,517	78,634	60,745	54,782
總計	<u>207,302</u>	<u>183,881</u>	<u>161,346</u>	<u>153,323</u>

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收之未來最低租賃款項總額。

	截至十二月三十一日			截至二零一五年四月三十日 (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)	
1年以內	178,188	217,379	259,910	358,003
1年後5年內	330,565	387,704	455,291	696,363
5年後	46,599	195,075	94,628	283,564
總計	<u>555,352</u>	<u>800,158</u>	<u>809,829</u>	<u>1,337,930</u>

目標集團之財務資料

債務

下表載列截至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	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)	二零一五年 八月三十一日 (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	1,619,447
- 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>	<u>1,619,447</u>
非即期					
- 已抵押銀行貸款	2,255,985	3,941,705	5,143,538	5,396,720	5,767,402
- 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	850,000
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>	<u>6,516,720</u>	<u>6,617,402</u>
總計	<u>4,156,778</u>	<u>5,492,774</u>	<u>8,016,032</u>	<u>8,139,296</u>	<u>8,236,849</u>

附註：

(1) 目標集團之其他借貸包括信託融資及委託貸款。

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及二零一五年四月三十日以及二零一五年八月三十一日，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、人民幣8,139.3百萬元及人民幣8,236.8百萬元。

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、其妻子及／或其聯屬公司作擔保。截至二零一五年八月三十一日，銀行貸款及其他借貸中的人民幣3,869.5百萬元已由黃先生、其妻子及／或其聯屬公司作擔保。所有相關擔保將於交割前解除。

目標集團之財務資料

下表載列截至所示日期目標集團計息借貸之賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至	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)	二零一五年 八月三十一日 (人民幣千元)
1年內或按要求	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576	1,619,447
1年後2年內	449,080	1,793,613	2,649,807	2,661,126	2,209,177
2年後5年內	1,198,396	1,479,140	2,336,610	2,692,257	2,711,460
5年後	634,509	1,190,952	1,267,121	1,163,337	1,696,765
	2,281,985	4,463,705	6,253,538	6,516,720	6,617,402
總計	4,156,778	5,492,774	8,016,032	8,139,296	8,236,849

目標集團旗下公司之若干貸款及其他借貸協議包含限制性契諾，其中包括：(i) 借款人須於債務融資增加或分立、合併、聯合經營、重組、申請破產、註冊資本變動及其他可能影響借款人償還貸款能力之重大事件前通知貸款人或取得貸款人同意；(ii) 借款人須於以任何第三方為受益人提供擔保及就未償還本金及利息作出墊付前取得貸款人同意，並不得進行任何可能對其財務狀況及履行其貸款或借貸協議項下之責任產生不利影響之活動；(iii) 借款人於未取得貸款人事先同意前不得改變貸款用途；(iv) 借款人須就金額達到其資產淨值10%之各關連交易及時通知貸款人，包括關連交易訂約方之關係、交易項目、交易性質、交易金額及相應比率及定價政策；(v) 借款人須將其資產負債率維持在90%以下；(vi) 未經貸款人事先同意，借款人不得在償還未償還本金、利息及任何根據貸款協議到期之其他款項之前支付任何股息或作出其他分派及(vii) 借款人不得在以下情況下支付任何股息或作出其他分派：當並無純利或錄得淨虧損時，或當純利不足以彌補上一財政年度之虧損時，或當除稅前盈利尚未用於償還該財政年度到期之本金、利息及其他款項時，或當除稅前盈利不足以償還於下個期間到期之本金、利息及其他款項時。這些限制可能會使目標集團旗下公司未來向本公司支付股息或作出分派之能力受到限制。據董事確認，目標集團旗下公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期作出之股息宣派及／或支付概無違反任何相關貸款或借貸協議之條款。

截至二零一五年八月三十一日，目標集團的銀行信貸總額為人民幣14,100.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣8,780.0百萬元。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，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。於二零一五年四月三十日直至就本債務聲明而言之最後實際可行日期，目標集團之債務狀況並無任何重大變動。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無(a)於取得信貸融資方面遭遇任何困難，(b)遭遇銀行融資被銀行撤回或收到要求提前償還的任何情況，或(c)拖欠支付其銀行借貸或違反銀行借貸的金融契諾。董事已確認，除目標集團於二零一五年七月一日至二零一五年八月三十一日期間訂立之兩筆金額為人民幣2,424.4百萬元之新銀行貸款(概無以簽訂合約或文件作擔保)外，目標集團並未訂立任何以簽訂合約或文件作擔保之新貸款或借貸安排。

或有負債

按揭擔保

目標集團向銀行提供擔保以作為其物業買方之按揭安排之抵押。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、人民幣169.9百萬元及人民幣384.3百萬元。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，原因為倘物業買方拖欠該等付款責任，則銀行有權出售物業及從銷售所得款項中收回未償還貸款結餘。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。

目標集團之財務資料

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未合併實體之任何可變權益。

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，滿足彼等資金需求。

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「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。

目標集團之財務資料

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。

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：

	截至二零一五年四月三十日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年後2年內	2年後5年內	5年後
	(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	3,155,416	3,155,416	3,048,763	106,653	-	-
銀行貸款及其他借貸	8,139,296	9,603,761	2,233,918	3,164,948	2,955,875	1,249,020
總計	<u>11,294,712</u>	<u>12,759,177</u>	<u>5,282,681</u>	<u>3,271,601</u>	<u>2,955,875</u>	<u>1,249,020</u>
	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年後2年內	2年後5年內	5年後
	(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	2,646,612	2,646,612	2,534,798	111,814	-	-
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>10,662,644</u>	<u>12,181,575</u>	<u>4,933,535</u>	<u>3,263,878</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>

目標集團之財務資料

	截至二零一三年十二月三十一日					
	賬面值 (人民幣千元)	合約未折現 現金流量總值 (人民幣千元)	1年內或 按要求的			
			1年後2年內 (人民幣千元)	2年後5年內 (人民幣千元)	5年後 (人民幣千元)	
貿易及其他應付款項	5,813,005	5,813,005	5,714,643	98,362	-	-
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>11,305,779</u>	<u>12,323,068</u>	<u>7,148,847</u>	<u>2,221,170</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 (人民幣千元)	合約未折現 現金流量總值 (人民幣千元)	1年內或 按要求的			
			1年後2年內 (人民幣千元)	2年後5年內 (人民幣千元)	5年後 (人民幣千元)	
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,501,320	5,421,184	80,136	-	-
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>9,658,098</u>	<u>10,319,983</u>	<u>7,607,742</u>	<u>697,808</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>

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。按浮動利率發出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，截至二零一五年四月三十日，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9.3百萬元。

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。

目標集團之財務資料

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。

上述敏感度分析假設利率將於截至所示日期變動，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。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，目標集團可供分派儲備為零、零、零及人民幣504.4百萬元。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89.1百萬元。目標集團於二零一五年八月再次向其唯一股東宣派股息人民幣504.4百萬元。於二零一五年四月及二零一五年八月宣派的股息均於二零一五年八月底支付。

本公司並無固定股息政策及須遵守開曼群島相關法例及細則，董事會已全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

目標集團若干附屬公司須受限於若干未償還貸款協議項下之股息派付。誠如董事所確認，目標集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議之任何限制。

目標集團之財務資料

主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度及截至該日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日 及截至該日 止四個月
毛利率(%) ⁽¹⁾	50.2	41.1	48.6	66.4
純利率(%) ⁽²⁾	68.3	34.5	35.6	37.1
股本回報率(%) ⁽³⁾	7.3	13.0	24.8	1.1
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	0.8	1.1	1.6	1.5
資本負債比率(%) ⁽⁵⁾	91.2	104.6	114.8	117.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	2.2	3.7	5.9	1.5

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以及截至二零一五年四月三十日止四個月之毛利率乃按目標集團各期間之毛利除以目標集團各期間之收益再乘以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以及截至二零一五年四月三十日止四個月之純利率乃按目標集團各期間之純利除以目標集團各期間之收益再乘以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以及截至二零一五年四月三十日止四個月之股本回報率乃按目標集團各期間之純利除以截至各期間末股本再乘以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以及二零一五年四月三十日之流動比率乃按目標集團截至各日期之流動資產總值除以目標集團截至各日期之流動負債總額計算。
- (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以及二零一五年四月三十日之資本負債比率乃按目標集團截至各日期之負債總額除以權益總額計算。負債總額乃按目標集團截至各日期之貸款及借貸總額計算。
- (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以及二零一五年四月三十日之利息覆蓋率乃按目標集團除所得稅開支前之期間盈利，加利息開支(包括於目標集團之綜合財務報表之資本化利息)，除以目標集團截至各期間之計息借貸之利息(包括資本化利息)計算。

目標集團之財務資料

毛利率

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以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團的毛利率分別為50.2%、41.1%、48.6%及66.4%。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

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以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團的純利率分別為68.3%、34.5%、35.6%及37.1%。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

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以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團的股本回報率分別為7.3%、13.0%、24.8%及1.1%。目標集團的股本回報率由二零一二年至二零一三年及至二零一四年增加主要是由於目標集團盈利增加所致。截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團的股本回報率下降至1.1%，主要由於目標集團之純利於期間內有所下降。

流動比率

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的流動比率分別為0.8、1.1、1.6及1.5。目標集團的流動比率由二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日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。二零一四年十二月三十一日至二零一五年四月三十日目標集團之流動比率保持相對穩定。

資本負債比率

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，目標集團的資本負債率分別為91.2%、104.6%、114.8%及117.0%。於往績記錄期間，資本負債比率由二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加主要由於總貸款及借貸水平整體增加。

利息覆蓋率

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的利息覆蓋率分別為2.2、3.7、5.9及1.5。目標集團的利息覆蓋率由二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日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。截至二零一五年四月三十日，目標集團之利息覆蓋率下降至1.5，主要由於目標集團之期間盈利有所下降。

目標集團之財務資料

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，自二零一五年四月三十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三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

截至二零一五年四月三十日，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，將於經擴大集團截至二零一五年十二月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經重組目標集團截至二零一五年七月三十一日的物業權益，認為經重組目標集團於截至該日期物業權益的總值為人民幣25,339.4百萬元。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。

目標集團之財務資料

下表列示本通函附錄三所載截至二零一五年四月三十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七月三十一日的估值的對賬。

	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七月三十一日物業的估值		25,339.4
本通函附錄三所載截至二零一五年四月三十日下列物業的賬面淨值：		
－酒店及其他自用樓宇	324.1	
－投資物業 ⁽¹⁾	11,294.9	
－持作開發物業	670.3	
－開發中物業	4,468.2	
－待售已竣工物業	459.0	
截至二零一五年四月三十日的賬面淨值	17,216.5	
自二零一五年四月三十日至二零一五年七月三十一日之期間變動	160.3	
以估值剔除的物業活動權益	848.2	
截至二零一五年七月三十一日的賬面淨值		16,528.6
估值盈餘淨額		8,810.8

附註：

(1) 包括目標集團投資物業所在的租賃土地。