

## 目標集團之財務資料

目標集團以下財務狀況及經營業績討論應與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以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之經審核綜合財務報表一併閱讀，且在各情況下連同目標集團之會計師報告所載之相關附註(載於本通函附錄一)一併閱讀。目標集團的經審核綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，其在重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所差異。

以下討論可能載有涉及風險及不穩定因素之前瞻性陳述。經選定事項之實際結果及時間可能因多項因素而與該等前瞻性陳述所預測者有重大出入，包括「風險因素」一節及本通函其他章節所載者。

### 概覽

目標集團為住宅物業發展商，主要集中通過其兩間項目公司(即惠安中總及揚州德輝)於中國福建省泉州市及江蘇省揚州市發展及銷售住宅物業。目標集團專注於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及銷售高層住宅物業及配套零售店舖。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項物業發展項目：(i)福建省泉州市濱江國際項目及(ii)江蘇省揚州市天璽灣項目。濱江國際項目分為四期，全部均已竣工。天璽灣項目分為兩期，其中第一期第一階段已竣工及開始預售物業，第一期第二階段已動工及預售物業，而第二期則尚未動工。於二零一五年十二月三十一日，濱江國際項目及天璽灣項目之已竣工物業總建築面積約434,996平方米、發展中物業總建築面積約112,214平方米，以及持作未來發展物業總立項建築面積約105,890平方米。

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二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元。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二零一五年十月三十一日止十個月，目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣20.6百萬元。

## 目標集團之財務資料

### 呈列基準

根據目標集團進行之重組(更多詳情載於「目標集團之歷史及背景」及本通函附錄九「法定及一般資料」各節)，目標公司於二零一四年十月九日成為目標集團現時轄下所有公司之控股公司。由於控股股東於集團重組前後控制目標集團現時轄下所有公司，目標集團(包括目標公司及源於其集團重組之附屬公司)被視為一個持續實體。目標集團之財務報表使用合併會計原則並按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」編製，當中假設目標公司一直為目標集團之控股公司。

於往績期間之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(載於目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄一)包括目標集團轄下公司之經營業績，編製時已假設現有集團結構於往績期間或自相關註冊成立／成立日期(以較短期間為準)一直存在。

### 影響目標集團經營業績之重大因素

目標集團之業務及前景高度倚重中國物業市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場

目標集團為住宅物業發展商，主要透過旗下兩個項目(即濱江國際項目及天璽灣項目)，於中國福建省泉州及江蘇省揚州發展供銷售之住宅物業。因此，目標集團之業務及前景高度倚重中國物業市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場。中國房地產市場可能出現物業單位供應不足或供應過剩以及房價大幅波動等情況。中國經濟一旦大幅倒退，可能對中國住宅物業需求產生不利影響。此外，中國全國及地方政府可能頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，尤其針對物業市場，或導致物業需求下跌，繼而令目標集團之業務及財務狀況蒙受不利影響。目標集團經營所在物業市場一旦出現任何過度發展情況，可能導致物業供應過剩、競爭加劇及因競爭加劇而導致土地收購成本上漲，繼而可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

## 目標集團之財務資料

### 目標集團之業務受到政府法規之廣泛規管

目標集團之業務受到政府法規之廣泛規管。如其他中國物業發展商，目標集團必須遵守中國法律及法規多項強制規定，包括當地機構為實行有關法律及法規所設之政策及程序。尤其是中國政府近年來為抑制對物業市場投機活動而採納的各種規管物業市場之措施，如提高商業銀行之基準利率、對商業銀行向物業發展商授出貸款之能力施加額外限制、就出售物業徵收額外稅項及費用、限制中國物業市場之外國投資及對國內人士購買物業施加限制。

中國政府所推行的房地產行業政策中，有很多都無先例可循，故預期有關政策會逐步作出微調及改進。概不保證中國政府在日後將不會採納其他及更多嚴苛的行業政策及法規。倘目標集團的經營未能適應可能生效的新政策及法規，或目標集團的業務前景因有關監管政策而受干擾或令其產生額外成本，則可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 目標集團之經營業績取決於物業銷售，而物業銷售則受物業發展及交付時間表及物業銷售時間等因素影響

目標集團之收益來自物業銷售。根據目標集團之會計政策，目標集團之收益在相關物業竣工及交付予客戶時予以確認。目標集團交付總建築面積較高的已竣工物業期間，一般產生較高的收益水平。然而，目標集團之收益基於多項因素，未能就任何特定年度之不同期間平均分配，有關因素包括目標集團項目的整體交付時間表、物業的市場需求及目標集團所開發物業的銷售時間。

因此，目標集團就任何特定期間的經營業績未必能夠反映物業於該期間的實際需求，或所完成之預售或銷售。目標集團於任何特定期間的收益及純利一般反映買方早前的置業決定。因此，目標集團之經營業績未必一定反映任何未來期間的預期業績。

### 目標集團銷售物業受平均售價波動影響，未必可維持其毛利率

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以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付物業變現的整體平均售價，分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,067元。單一物業項目內整體物業平均售價，受物業之定

## 目標集團之財務資料

價影響，而定價則基於多項因素作出，例如物業類型、特色、位置及當地市場之供求情況。倘目標集團經歷平均售價大幅減少，而每平方米平均銷售成本增加或持平，目標集團未必可維持在往績期間之該等毛利率，其財務表現可能受到不利影響。

### 建築及開發成本之任何顯著增幅或會對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

建築及開發成本構成往績期間目標集團銷售成本之最主要部分。建築及開發成本主要由工程承建商(包括主要樓宇地基建工程之承建商)提供服務而產生之工程合約成本組成。建築及開發成本之任何增幅均會影響目標集團之銷售成本及整體項目開發成本。另外，由於目標集團於物業竣工前預售其部分物業，目標集團可能無法將預售後之任何建築及開發成本增幅轉嫁給其客戶。因此，其物業發展項目之建築及開發成本任何重大增幅或會對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 目標集團於往績期間之財務業績包括投資物業公平值變動，而日後投資物業公平值出現任何減幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

根據香港財務報告準則，目標集團須於各報告期末重估其投資物業公平值。由於重估時投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於相應期間計入目標集團之損益，其可能對盈利能力有重大影響。於往績期間，投資物業公平值變動所產生之收益分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣1.9百萬元，佔目標集團於各個期間之除稅前溢利約26.3%、19.9%、8.2%及4.8%。倘撇除投資物業公平值變動之收益，則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二零一五年十月三十一日止十個月之除稅前溢利將分別約為人民幣16.5百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣37.9百萬元。

投資物業公平值乃基於獨立及合資格專業估值師行戴德梁行進行之估值，其使用涉及專業判斷之估值技術及採納若干基準及假設。此外，年內投資物業公平值主要受當前物業市況影響，並會跟隨市場起伏波動。物業發展項目以及國家及地方經濟狀況之變動難以預計，亦可能影響目標集團物業發展項目之價

## 目標集團之財務資料

值。概不保證投資物業公平值將於未來繼續增加。倘中國物業市場下挫或中國政府實施政策令物業價格普遍下跌，則投資物業公平值可能會減少。日後投資物業公平值減少，將對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

下列敏感度分析說明往績期間投資物業公平值之假設波幅(所有其他變數維持不變)對除稅前溢利之影響。假設波幅為0.9%及11.5%，其與往績期間投資物業公平值的過往波幅相符：

假設波幅	-11.5%	-0.9%	+0.9%	+11.5%
除稅前溢利變動(人民幣千元)				
截至二零一二年十二月三十一日止年度	-679	-53	+53	+679
截至二零一三年十二月三十一日止年度	-903	-71	+71	+903
截至二零一四年十二月三十一日止年度	-506	-40	+40	+506
截至二零一四年十月三十一日止十個月	-495	-39	+39	+495
截至二零一五年十月三十一日止十個月	-219	-17	+17	+219

### 中國有關稅務機關可能質疑目標集團計算其土地增值稅責任之基準

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，目標集團須就於中國銷售或轉讓之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得之全部收入，按累進稅率(介乎土地增值額之30%至60%，即物業銷售所得款項減可扣除項目)繳納土地增值稅，惟可就普通住宅物業之物業銷售提供豁免，前提是其增值額不超過可扣除項目總額之20%。有關土地增值稅之中國法規詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

目標集團根據有關中國法律及法規不時為適用應付土地增值稅金額計提撥備，以待有關稅務機關之最終決定。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十月三十一日止十個月，目標集團錄得土地增值稅開支分別約人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣11.3百萬元。倘目標集團計提之土地增值稅撥備遠低於日後中國政府評估之實際土地增值稅金額，其業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

## 目標集團之財務資料

目標集團為購買預售單位之客戶之按揭貸款提供臨時擔保，擔保期直至銀行向客戶取得個人物業所有權證或客戶悉數結付按揭貸款為止，因此，倘客戶拖欠按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責

目標集團就購買預售單位之客戶為購買目標集團之住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供臨時擔保。目標集團的擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)銀行向客戶取得個人物業所有權證，作為按揭貸款的抵押；或(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可能要求目標集團履行該等付款責任。截至二零一五年十月三十一日，提供擔保期直至完全結付按揭貸款為止之未結付財務擔保約為人民幣353.5百萬元。倘目標集團之客戶嚴重拖欠目標集團所擔保之按揭貸款，銀行將要求目標集團償還龐大款項，此舉可能令其經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

### 重大會計政策及估計

目標集團之會計師報告內之財務資料(載於本通函附錄一)乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量。目標公司管理層亦須就其他資料來源無法提供之資產及負債之賬面值進行判斷、假設及估計。此等判斷、假設及估計乃基於過往經驗及其他於有關情況下被認為相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

候任董事認為，下列會計政策及估計對理解目標集團之財務狀況及經營業績而言最為重要。其他重大會計政策及關鍵估計則分別詳列於本通函附錄一內目標集團之會計師報告附註4及5。

## 目標集團之財務資料

### 收益確認

收益乃以已售貨品及於一般業務過程中提供的服務之已收或應收代價公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

銷售貨品產生之收益在下列條件全部獲達成時予以確認：

- 目標集團已向客戶轉讓該等貨品所有權之重大風險及回報；
- 目標集團概無保留已售貨品所有權相關之持續管理參與權或對已售貨品之實際控制擁有權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能會流入目標集團；及
- 交易所產生或將產生之開支能可靠計量。

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予客戶時以確認。交付於客戶簽署交付文據當日達成，或目標集團根據銷售合約發予客戶最終收房通知書日期後某個特定日數達成。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年／期內應課稅溢利而計算。由於應課稅溢利不包括於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」不同。目標集團的即期稅項負債乃以各報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

## 目標集團之財務資料

遞延稅項按資產及負債的賬面值(作財務申報用途)與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據各報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照目標集團所預期方式於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

於釐定遞延稅項資產之賬面值時，預計應課稅溢利乃按多項與目標集團經營環境有關的假設作估計，並須目標公司管理層作出重大判斷。該等假設及判斷如有任何變動，會對將予確認之遞延稅項資產之賬面值以至未來數年之純利造成影響。

就按公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項之計量而言，目標集團之管理層已審閱投資物業組合以及若干物業特點。就目標集團於往績期間各個報告期末持有之若干投資物業而言，目標集團管理層之結論是，其並非根據旨在隨時間消耗(而非透過銷售)該投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於計量目標集團之投資物業之遞延稅項時，管理層已確定，按公平值模型計量之投資物業之賬面值透過銷售全部收回之假設不會被推翻。目標集團估計出售此等投資物業所承擔之遞延稅項時，已同時考慮土地增值稅及企業所得稅。

## 目標集團之財務資料

### 土地增值稅

目標集團在中國須繳納土地增值稅。有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法管轄權而各異，而目標集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確定土地增值稅的計算及支付方法。因此，目標集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備金額時須作出影響重大的判斷。目標集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於目標集團與地方稅務機關確定有關稅項的期間，對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

### 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金收入及／或資本增值之物業，包括已竣工投資物業及用作有關用途之在建投資物業。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業根據獨立專業合資格估值師之公平值評估以公平值計量。因投資物業公平值變動而產生之盈利或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業所產生之建築成本被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部分。

### 存貨

存貨包括持作出售物業及發展中待售物業。

擬於開發完成後在業務一般過程中出售之持作出售物業及持作出售發展中物業，以成本及可變現淨值之較低者按其獨立基準列賬。成本包括收購成本、資本化借貸成本以及產生自有關物業之其他直接成本。可變現淨值指存貨之預計售價減所有竣工之預計成本及預計出售開支，其由目標集團管理層根據現行市況及所獲最佳資料而釐定。

## 目標集團之財務資料

### 經營業績

下文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二零一五年十月三十一日止十個月之綜合損益及其他全面收益表，載於本通函附錄一內目標集團之會計師報告內：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
銷售成本	(63,802)	(156,007)	(186,705)	(134,234)	(39,425)
毛利	26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
其他收入	448	930	1,404	1,227	4,569
其他收益及虧損	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)
投資物業公平 值變動	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900
銷售開支	(4,854)	(7,723)	(9,252)	(7,746)	(4,855)
行政開支	(6,039)	(8,752)	(10,313)	(8,403)	(7,774)
財務成本	—	(1,650)	(1,977)	(1,797)	(207)
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
所得稅開支	(7,152)	(12,364)	(17,848)	(12,827)	(18,837)
年內／期內溢利及 全面收益總額	<b>15,295</b>	<b>27,372</b>	<b>35,813</b>	<b>23,592</b>	<b>20,985</b>
應佔：					
目標公司擁有人	15,031	26,836	35,094	23,053	20,598
非控股權益	264	536	719	539	387

#### 附註：

有關目標集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的未經審核綜合財務資料的更多詳情，請參閱「附錄五—本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件」一節。

### 主要綜合損益及其他全面收益表項目說明

#### 收益

目標集團從事物業發展，而往績期間確認的收益來自銷售及交付福建省泉州濱江國際項目的物業予客戶(已扣除折扣及銷售相關稅項)。

## 目標集團之財務資料

銷售物業之收益在相關物業竣工及交付予客戶時予以確認。客戶簽署交付文件當日或目標集團根據銷售合同發出最終收房通知予客戶後某個日數達成交付。目標集團於發展中物業根據相關中國法律及法規達致預售規定後獲准開始預售。預售物業與交付已竣工物業之間通常有一段時間差距。於交付已竣工物業前向客戶收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

目標集團於任何指定期間之收益乃按相關期間該等已交付物業之所交付建築面積及已變現平均售價釐定。任何指定期間已交付物業建築面積主要源於物業發展及交付時間表。該等已交付物業於有關期間變現之平均售價主要受預售或出售物業時之整體市場需求及市況、地理位置、設計特點、目標客戶群及已售物業之質量及成本影響。一般而言，單一發展項目內物業的平均售價取決於物業的定價，而定價則根據多項因素，例如類別、特色、物業位置及當地市場的供求情況。而零售店舖之平均售價亦高於住宅物業。為推動整體物業之預售進度，在預售階段，目標集團或以低於市場上可資比較已竣工物業之價格以預售單位。

下表載列目標集團於所示期間按濱江國際項目之不同期數劃分之收入明細：

	截至十二月三十一日止年度									截至十月三十一日止十個月					
	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		
	已交付		總可售	已交付		總可售	已交付		總可售	已交付		總可售	已交付		總可售
收入	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
第一期	16,748	4,876.76	3,434	29,444	9,051.32	3,253	12,663	2,580.06	4,908	9,587	1,914.67	5,007	2,663	753.48	3,534
第二期	44,110	11,362.94	3,882	45,473	11,790.00	3,857	20,646	3,917.15	5,271	16,649	3,132.52	5,315	21,482	3,289.00	6,531
第三期	29,745	8,203.62	3,626	42,163	11,107.70	3,796	2,885	555.39	5,193	2,348	388.76	6,040	2,340	625.22	3,743
第四期															
第一階段	—	—	—	86,609	22,131.04	3,913	112,787	26,858.16	4,199	109,631	26,112.94	4,198	8,239	1,148.77	7,172
第四期															
第二階段	—	—	—	—	—	—	107,551	21,920.19	4,906	44,905	9,152.46	4,906	52,072	6,464.73	8,055
總計	<u>90,603</u>	<u>24,443.32</u>	<u>3,707</u>	<u>203,689</u>	<u>54,080.06</u>	<u>3,766</u>	<u>256,532</u>	<u>55,830.95</u>	<u>4,595</u>	<u>183,120</u>	<u>40,701.35</u>	<u>4,499</u>	<u>86,796</u>	<u>12,281.20</u>	<u>7,067</u>

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及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團來自物業銷售之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元，源於濱江國際項目第一至第四期之住宅物業及零售店舖銷售，同期已交付之總建築面積分別約為24,443平方米、54,080平方米、55,831平方米及12,281平方米。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及截至二零一五年十月三十一日止十個月，交付該等物業變現之整體平均售價分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,067元。

## 目標集團之財務資料

### 銷售成本

下表載列目標集團於所示期間銷售成本之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
建築及開發成本	57,845	143,918	174,284	125,626	36,449
土地收購成本	3,796	7,799	7,319	5,287	1,673
資本化財務成本	2,161	4,290	5,102	3,321	1,303
總計	<u>63,802</u>	<u>156,007</u>	<u>186,705</u>	<u>134,234</u>	<u>39,425</u>

目標集團之銷售成本指就已售及已交付物業產生的成本，其與指定期間自銷售及交付物業確認之收益直接相關。於往績期間，銷售成本主要包括建設及開發成本、土地收購成本及資本化融資成本。

建築及開發成本主要包括承建成本、項目設計成本及薪金及員工福利開支。建築及開發成本其中一個主要組成部分是承建商(包括主要樓宇地基建工程的承建商)提供服務所產生之承建成本。薪金及員工福利開支主要源自負責監察整體建築進度及進行其他維修工作之工程部門員工。

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及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之銷售成本分別約為人民幣63.8百萬元、人民幣156.0百萬元、人民幣186.7百萬元及人民幣39.4百萬元。銷售成本於往績期間之變動主要由於相關期內已交付竣工物業總建築面積變動所致。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及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付建築面積之平均銷售成本分別約為每平方米人民幣2,610元、每平方米人民幣2,885元、每平方米人民幣3,344元及每平方米人民幣3,210元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一五年十月三十一日止十個月的增幅達約23.0%，主要由於二零一三年七月起開始交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，其平均建築及開發成本較濱江國際項目其他期數相對較高，因為期內建築材料及勞工成本上漲。

## 目標集團之財務資料

### 毛利及毛利率

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及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得毛利分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣47.7百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣47.4百萬元，毛利率分別約為29.6%、23.4%、27.2%及54.6%。

下表載列目標集團於所示期間按濱江國際項目之不同期數劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至十月三十一日止十個月			
	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	%								
第一期	6,335	37.8	10,117	34.4	7,154	56.5	5,499	57.4	1,054	39.6
第二期	13,031	29.5	13,227	29.1	9,932	48.1	8,081	48.5	12,486	58.1
第三期	7,435	25.0	11,955	28.4	1,375	47.7	1,291	55.0	640	27.4
第四期第一階段	—	—	12,383	14.3	22,707	20.1	22,050	20.1	4,386	53.2
第四期第二階段	—	—	—	—	28,659	26.6	11,965	26.6	28,805	55.3
毛利總額／ 整體毛利率	<u>26,801</u>	29.6	<u>47,682</u>	23.4	<u>69,827</u>	27.2	<u>48,886</u>	26.7	<u>47,371</u>	54.6

### 其他收入

往績期間之其他收入主要包括投資物業所賺取之租金收入及銀行利息收入。

下表載列目標集團於所示期間其他收入之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
投資物業之租金 收入	202	246	253	212	2,376
銀行利息收入	244	682	1,151	1,015	2,193
其他	2	2	—	—	—
總計	<u>448</u>	<u>930</u>	<u>1,404</u>	<u>1,227</u>	<u>4,569</u>

## 目標集團之財務資料

### 其他收益及虧損

往績期間之其他收益及虧損包括主要源於將應付董事的港元款項兌換為人民幣產生的外匯收益／虧損、出售廠房及設備的虧損、指定為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的結構性存款的公平值變動以及應收賬項及其他應收款項之減值虧損。

下表載列目標集團於所示期間其他收益及虧損之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
外匯收益／(虧損)					
淨額	234	1,405	(243)	(117)	(1,182)
廠房及設備撤銷	—	—	(283)	—	—
指定為按公平值 計入損益 之結構性存款 公平值變動	—	14	30	30	—
應收賬項之減值 虧損	—	(20)	—	—	—
其他應收款項之 (減值虧損)／ 減值虧損撥回	(43)	—	68	39	—
總計	<u>191</u>	<u>1,399</u>	<u>(428)</u>	<u>(48)</u>	<u>(1,182)</u>

### 投資物業公平值變動

於往績期間，濱江國際項目的幼兒園及車位由目標集團持有，以賺取租金收入及／或資本增值，並根據香港財務報告準則，在綜合財務狀況表中按公平值分類為投資物業及據此入賬。投資物業公平值變動將於相應期間的綜合損益及其他全面收益表中確認。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十月三十一日，目標集團投資物業的公平值由獨立合資格專業估值師行戴德梁行估值，分別約為人民幣101.5百萬元、人民幣112.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣119.1百萬元。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣5.9百萬元、人民幣7.9百

## 目標集團之財務資料

萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔除稅前溢利約26.3%、19.9%、8.2%及4.8%，或分別相當於目標集團擁有人應佔溢利約39.3%、29.5%、12.5%及9.2%。

有關濱江國際項目的車位及幼兒園的已竣工投資物業於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的公平值，乃根據投資法釐定，其中已考慮已訂約租賃產生的資本化租金收入。於評估公平值時亦考慮已訂約租賃屆滿後的復歸市場租金上升及可資比較物業的市場租金。濱江國際項目第四期的車位涉及的投資物業(並無出租或在建)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十月三十一日的公平值，乃根據將假設及合理市場租金資本化並按慣常租期計算，並計及估計竣工成本(如適用)。投資物業公平值評估的其中一項關鍵數據主要為定期收益及復歸收益，均根據惠安縣類似濱江國際項目的物業銷售交易的分析釐定，其中已考慮物業投資者的市場期望，以反映目標集團投資物業特有的因素。

投資物業估值法的更多詳情，請參閱本通函「附錄六一經擴大集團之物業估值」。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級。目標集團之投資物業歸類為公平值層級之第三級，乃基於投資物業公平值計量之主要輸入數據(包括定期收益、復歸收益及可資比較物業之市場租金)須使用不可觀察輸入數據作出調整，有關輸入數據對投資物業公平值計量之整體十分重要。更多有關目標集團投資物業歸類為公平值層級之第三級之詳情，請參閱本通函附錄一所載目標集團之會計師報告附註17。

### 銷售開支

於往績期間，目標集團之銷售開支包括外部銷售代理的銷售佣金開支、廣告及宣傳開支、營銷人員之薪金及其他銷售相關開支。

於往績期間，目標集團的銷售開支變動與收益變動相符。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，銷售開支佔收益的百分比分別約為5.4%、3.8%、3.6%及5.6%。

## 目標集團之財務資料

### 行政開支

於往績期間，行政開支主要包括薪金及員工福利開支、辦公室及差旅開支、稅項及其他徵費、折舊及其他行政相關開支。於截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，目標集團之行政開支有所增加，主要由於揚州德輝天璽灣項目之建築及開發於二零一二年八月成立以來的經營規模增長所致。截至二零一五年十月三十一日止十個月的行政開支較截至二零一四年十月三十一日止十個月的有所下降，主要由於揚州德輝自天璽灣項目第一期第一階段於二零一四年五月開始預售後，產生較少差旅及會議開支所致。

下表載列目標集團於所示期間之行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
薪金及員工福利開支	1,406	3,038	3,836	2,856	3,249
辦公室及差旅開支	1,665	3,241	3,472	3,038	1,938
稅項及其他徵費	998	849	1,066	821	1,026
折舊	568	700	362	307	524
租金	94	312	291	267	74
捐款	640	120	—	—	30
其他	668	492	1,286	1,114	933
總計	<u>6,039</u>	<u>8,752</u>	<u>10,313</u>	<u>8,403</u>	<u>7,774</u>

### 財務成本

財務成本主要包括有抵押銀行借貸之利息開支及票據貼現費用減合資格資產資本化利息。於往績期間，目標集團與中國商業銀行訂立信貸融資合約及補充協議，據此，有關銀行同意在指定兩年期限內提供信貸融資。信貸融資合約載列銀行及擔保人就該等信貸融資所需授出之信貸融資之限額、條款及類型，包括發行商業票據。於指定信貸限額內，目標集團向若干工程承建商發行票據作為工程費用之付款。為發行有關票據，目標集團向銀行出示相關建築合約並抵押存款，金額相等於銀行要求將發行票據之部分面值。於往績期間，目標集團發行之所有票據於一年內到期。於到期日前，相關工程承建商向銀行出示該

## 目標集團之財務資料

等票據，以按貼現價提早以現金支付。該等相關工程承建商已取得相等於票據面值之款項（經扣除目標集團所承擔之貼現費用）。於到期時，銀行會直接於目標集團之銀行賬戶扣除款項，以結付該等票據面值。因此，由於銀行就提早現金付款而貼現票據，故由截至二零一二年十二月三十一日止年度起，目標集團錄得票據貼現費用。中國法律顧問確認，根據中國票據法，目標集團根據票據貼現安排發行票據屬合法並可強制依法執行。

倘有抵押銀行借貸及票據直接與個別物業發展項目之建築及開發之融資有關，則會將有抵押銀行借貸及票據貼現費用之利息開支資本化。當個別物業發展項目大致上可作擬定用途時，則不再將有抵押銀行借貸利息開支及票據貼現費用資本化。因此，財務成本於往績期間因有抵押銀行借貸及票據貼現產生之財務成本總額及各財政期間資本化的利息水平產生的綜合影響而有所波動。

下表載列所示期間之財務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
票據貼現費用	800	3,191	1,664	1,664	—
須於五年內悉數償還 之有抵押銀行借貸 利息	1,131	1,451	14,590	12,233	12,476
減：合資格資產成本 之資本化金額	(1,931)	(2,992)	(14,277)	(12,100)	12,269
	<u>—</u>	<u>1,650</u>	<u>1,977</u>	<u>1,797</u>	<u>207</u>

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，其計及就目標集團於中國業務計提之企業所得稅及土地增值稅撥備，以及遞延稅項資產及負債之變動。

## 目標集團之財務資料

下表載列所示期間之所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	6,569	7,853	7,890	5,448	9,915
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
	7,939	9,601	13,416	9,574	21,263
遞延稅項	(787)	2,763	4,432	3,253	(2,426)
總計	<u>7,152</u>	<u>12,364</u>	<u>17,848</u>	<u>12,827</u>	<u>18,837</u>

### 香港利得稅

於往績期間，由於目標集團之收入並非於香港產生或衍生自香港，故並未就香港利得稅計提撥備。

### 企業所得稅

根據中國企業所得稅法，目標集團於中國之經營附屬公司須繳納企業所得稅。於往績期間，中國附屬公司之企業所得稅乃根據中國企業所得稅法規定之法定稅率25%計提撥備。

### 土地增值稅

目標集團於中國的經營附屬公司須繳納土地增值稅，土地增值稅乃就出售或轉讓由目標集團開發的中國物業所得全部收入按增值額介乎30%至60%之累進稅率徵收，而增值額乃出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及與出售中國物業之收益相關的物業發展開支)。如出售普通住宅物業之增值額不超過可扣稅開支總額的20%，則可獲豁免繳納土地增值稅。

### 遞延稅項

目標集團之遞延稅項負債主要與源自投資物業公平值變動之遞延稅項及土地增值稅有關。目標集團之遞延稅項資產主要與源自揚州德輝自二零一二年八月成立以來錄得經營虧損所產生之預售所得款項及稅項虧損之遞延稅項有關。

## 目標集團之財務資料

基於上述事項，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及截至二零一五年十月三十一日止十個月之實際稅率(相當於所得稅開支除以除稅前溢利)分別約為32.1%、31.2%、33.1%及47.3%。

### 各期間之經營業績比較

截至二零一五年十月三十一日止十個月與截至二零一四年十月三十一日止十個月比較

#### 收益

目標集團之收益由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣183.1百萬元，減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣86.8百萬元，減幅約52.6%。該減幅乃主要由於以下項目的淨影響所致：(i)已交付的總建築面積減少約69.8%；及(ii)截至二零一五年十月三十一日止十個月已交付物業錄得的整體平均售價較去年同期增加約57.1%。

已交付的總建築面積由截至二零一四年十月三十一日止十個月約40,701平方米減少約28,420平方米或69.8%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約12,281平方米，此乃由於目標集團於二零一四年六月開始交付濱江國際項目最後一期(即第四期第二階段)的已竣工物業後，目標集團交付物業的進度減慢。

已交付物業錄得的整體平均售價由截至二零一四年十月三十一日止十個月約每平方米人民幣4,499元增加約每平方米人民幣2,568元或57.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約每平方米人民幣7,067元。該升幅乃主要由於截至二零一四年十月三十一日止十個月已出售零售店舖所佔比例增加，由佔已交付的總建築面積約0.8%升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約34.4%，而已交付零售店舖錄得的整體平均售價遠高於濱江國際項目已交付住宅單位的整體平均售價。

#### 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣134.2百萬元，減少約人民幣94.8百萬元或70.6%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣39.4百萬元。該減幅乃主要由於目標集團於二零一四年六月開始交付濱江國際項目第四期第二階段的已竣工物業後，目標集團交付已竣工物業的進度減慢，因而令建築及發展成本下降。

## 目標集團之財務資料

### 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣48.9百萬元，減少約人民幣1.5百萬元或3.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣47.4百萬元，主要由於(i)上文「收益」一段所述收益下跌；及(ii)大部分因毛利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約26.7%升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約54.6%而抵銷，此乃源於已交付物業的整體平均售價上升。

### 其他收入

其他收入由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣1.2百萬元，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣4.6百萬元，升幅為約283.3%。其他收入出現升幅，主要源於以下項目：(i)截至二零一五年十月三十一日止十個月之平均受限制及已抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘，較截至二零一四年十月三十一日止十個月增加，以致銀行利息收入增加約人民幣1.2百萬元；及(ii)自二零一四年十一月專利屆滿後目標集團不再授予物業發展公司使用濱江國際項目內的車位專利，且由二零一五年一月起目標集團憑其擁有的車位帶來租賃收入，從而令由投資物業帶來的租賃收入增加約人民幣2.2百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣48,000元，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣1.2百萬元，因而錄得虧損淨額。此乃主要由於同期的外匯虧損淨額由約人民幣0.1百萬元，升至約人民幣1.2百萬元。出現外匯虧損淨額，主要是因為以港元計值之應付目標公司董事款項兌換為人民幣之外匯換算所致。外匯虧損淨額上升，主要是因為人民幣兌港元的匯價在截至二零一五年十月三十一日止十個月的貶值情況，遠較截至二零一四年十月三十一日止十個月嚴重。

### 投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣4.3百萬元及人民幣1.9百萬元，顯示期內減少約55.8%。投資物業於截至二零一五年十月三十一日止十個月之公平值變動收益減少，為同期若干物業市場狀況出現變動致使公平值增長放緩所致。

## 目標集團之財務資料

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣7.7百萬元減少約人民幣2.8百萬元或36.4%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣4.9百萬元，主要由於截至二零一四年十月三十一日止十個月期間，在宣傳天璽灣項目於二零一四年五月開始的預售上，產生額外廣告及宣傳作開銷。

### 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣8.4百萬元，減少約人民幣0.6百萬元或7.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣7.8百萬元，主要由於二零一四年五月天璽灣項目第一期第一階段開始預售，令揚州德輝所產生的差旅及會議開支減少所致。

### 財務成本

於目標集團損益確認之財務成本為總財務成本減合資格資產資本化金額。於截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月，於損益確認之財務成本，主要指其有抵押銀行貸款之利息開支及為濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的建築及發展費融資的票據貼現費用，該兩階段項目分別自二零一三年七月及二零一四年六月開始交付相關已竣工物業。

財務成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣1.8百萬元，減少約人民幣1.6百萬元或88.9%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月人民幣0.2百萬元，主要是償還若干貸款淨額後，供濱江國際項目第四期的建築及開發融資的有抵押銀行貸款及票據的平均結餘減少。

合資格資產之財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣13.9百萬元，減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣12.5百萬元，此乃主要由於在截至二零一四年十月三十一日止十個月內悉數支付票據約人民幣45.0百萬元。

### 所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣12.8百萬元，增加約人民幣6.0百萬元或46.9%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣18.8百萬元，此乃主要由於企業所得稅及土地增值稅增加約人民幣11.7百萬元，惟期內遞延稅項開支減少約人民幣5.7百萬元，抵銷部份影響。

## 目標集團之財務資料

### 期內溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣23.6百萬元，減少約人民幣2.6百萬元或11.0%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣21.0百萬元，出現減少乃受以下項目的綜合影響：(i)毛利減少約人民幣1.5百萬元；(ii)投資物業公平值收益減少約人民幣2.4百萬元；及(iii)如上段所述，所得稅開支增加約人民幣6.0百萬元；並因(i)其他收入增加約人民幣3.4百萬元；及(ii)銷售開支、行政開支及財務成本合共減少約人民幣5.0百萬元抵銷了部份影響。

目標集團之純利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約12.9%，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約24.2%，主要由於以下項目的綜合影響：(i)誠如上段「毛利及毛利率」所述，毛利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約26.7%，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約54.6%；及(ii)所得稅開支增加，由截至二零一四年十月三十一日止十個月佔收益約7.0%，升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約21.7%。

### 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

目標集團之收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣203.7百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣256.5百萬元，增長約達人民幣52.8百萬元或25.9%，乃主要由於以下項目的綜合影響所致：(i)已交付的總建築面積增加約3.2%；及(ii)二零一四年已交付物業錄得的整體平均售價增加約22.0%。

已交付的總建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度約54,080平方米增加約1,751平方米或3.2%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約55,831平方米，此乃由於自二零一三年七月及二零一四年六月起分別增加交付濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的竣工物業所致。

已交付物業錄得的整體平均售價由截至二零一三年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣3,766元增加約每平方米人民幣829元或22.0%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣4,595元。目標集團有見泉州市的住房物業市場需求有所增加，遂於二零一二年起調高預售物業的平均售價。由於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認的整體平均售價，主要來自交付二零一二年或其後預售的已竣工物業，而截至二零一三年十二月三十一日止年度實現的整體平均售價則大多數來自交付二零一一年或以前預售的已竣工

## 目標集團之財務資料

物業，目標集團於二零一二年因應泉州市住房物業市場需求增加而提高平均售價，導致截至二零一四年十二月三十一日止年度已交付物業所確認的整體平均售價，較截至二零一三年十二月三十一日止年度已交付物業所確認的整體平均售價有所提升。

### 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣156.0百萬元增加約人民幣30.7百萬元或19.7%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣186.7百萬元。期內升幅主要由於建築及開發成本增加，此乃由於交付濱江國際項目第四期第一及第二階段之已竣工物業令已交付總建築面積增加，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度則交付第一至三期物業，加上第四期的每平方建築面積平均銷售成本較第一至三期為高。

### 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣47.7百萬元增加約人民幣22.1百萬元或46.3%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣69.8百萬元，該增幅與收益增幅一致，乃由於已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加。

毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約27.2%，主要由於以下項目的淨影響：(i)已交付物業錄得的平均售價增加約22.0%，如上文「一收益」一段所述；及(ii)每平方已交付建築面積之平均銷售成本增加約15.9%，主要源於建築材料及勞工成本增加，以致濱江國際項目第四期之平均建築及開發成本增加。

### 其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣1.4百萬元，增長約達人民幣0.5百萬元或55.6%。年內之其他收入增加之主因是截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均受限制及有抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，以致銀行利息收入增加人民幣0.5百萬元。

### 其他收益及虧損

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團錄得虧損約人民幣0.4百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得收益約人民幣1.4百萬元。有關變動主要由於(i)期間港元兌人民幣匯率波動影響，令應付董事港元

## 目標集團之財務資料

款項換為人民幣之外幣兌換產生外匯虧損約人民幣0.2百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團確認外匯虧損淨額，乃由於二零一四年人民幣兌港元貶值，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得外匯收益淨額約人民幣1.4百萬元，乃由於二零一三年人民幣兌港元升值；及(ii)出售廠房及設備虧損約人民幣0.3百萬元。

### 投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣7.9百萬元及人民幣4.4百萬元，代表期內減少約44.3%。於截至二零一四年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動收益減少，主要由於濱江國際項目之車位建築工程於二零一四年六月竣工所致。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣7.7百萬元增加約人民幣1.6百萬元或20.8%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣9.3百萬元，主要因宣傳天璽灣項目於二零一四年五月開始的預售，令廣告及宣傳開支增加所致。

### 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元增加約人民幣1.5百萬元或17.0%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣10.3百萬元，主要由於期內揚州德輝經營規模擴張而導致行政人員薪金及員工福利開支增加以及辦公及差旅開支增加所致。

### 財務成本

於目標集團損益確認之財務成本為總財務成本減合資格資產資本化金額。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於損益確認之財務成本，主要歸屬於由二零一三年七月起濱江國際項目第四期第一階段開始交付已竣工物業，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則歸屬於濱江國際項目第四期第一階段及第二階段，其相關已竣工物業分別於二零一三年七月及二零一四年六月開始交付。於損益確認之財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元，乃源於濱江國際項目第四期第一階段及第二階段分別由二零一三年七月及二零一四年六月開始交付已竣工物業，因此，其後產生的相關成本經已支

## 目標集團之財務資料

銷，該部分由為濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的興建及發展籌集的銀行借款結餘減少抵銷。

合資格資產之財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣4.6百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣16.3百萬元。有關增幅主要由於為興建及發展天璽灣項目籌集的銀行借款增加。

### 所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣12.4百萬元增加約人民幣5.4百萬元或43.5%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣17.8百萬元。所得稅開支增加，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度，土地增值稅增加約人民幣3.8百萬元及遞延稅項開支增加約人民幣1.6百萬元。

### 年內溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元增加約人民幣8.4百萬元或30.7%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣35.8百萬元，與收益升幅一致，此乃由於截至二零一四年十二月三十一日止年度之已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加。

目標集團之純利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.5%，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約14.0%，主要由於以下項目的綜合影響：(i) 毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約27.2%，其乃由於交付濱江國際項目第四期第二階段已竣工物業，銷售該等物業之毛利率較其他期數之物業高；及(ii) 上文所述截至二零一四年十二月三十一日止年度投資物業公平值變動收益較少。

### 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

目標集團之收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣90.6百萬元增加約人民幣113.1百萬元或124.8%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣203.7百萬元，主要源於二零一三年已交付之總建築面積增加約121.2%，以及已售與已交付物業所錄得之整體平均售價增加約1.6%。

## 目標集團之財務資料

已交付的總建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度約24,443平方米增加約29,637平方米或121.2%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約54,080平方米，主要由於自二零一三年七月起開始交付濱江國際項目第四期第一階段的已竣工物業所致。

已交付物業錄得之整體平均售價於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度維持相對穩定，分別為每平方米約人民幣3,707元及每平方米約人民幣3,766元。

### 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣63.8百萬元增加約人民幣92.2百萬元或144.5%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣156.0百萬元。增幅主要由於如上文所述，由於二零一三年下半年因開始交付濱江國際項目第四期第一階段已竣工物業，令已交付總建築面積增加，從而導致建築及開發成本增加。

### 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣26.8百萬元增加約人民幣20.9百萬元或78.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣47.7百萬元，該增幅與收益增幅一致，乃主要源於年內已售與已交付物業之總建築面積及已變現整體平均售價增加。

目標集團的毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約29.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，減幅主要由於已交付單位建築面積平均銷售成本增加約10.5%，其主要源於建築材料及勞工成本增加導致濱江國際項目第四期的平均建築及開發成本增加而如上文「一收益」一節所述，各期間達成的整體平均售價維持相對穩定。

### 其他收入

其他收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元增加約人民幣0.5百萬元或125.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元，主要由於銀行利息收入增加人民幣0.5百萬元，其乃源自截至二零一三年十二月三十一日止年度之平均受限制及有抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘較截至二零一二年十二月三十一日止年度有所增加所致。

## 目標集團之財務資料

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣0.2百萬元增加約人民幣1.2百萬元或600.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣1.4百萬元，乃主要源於將應付董事之港元款項兌換為人民幣而導致外匯收益淨額增加約人民幣1.2百萬元。外匯收益淨額增加主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度人民幣兌港元的升值幅度較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加所致。

### 投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣5.9百萬元及人民幣7.9百萬元，代表年內增加約33.9%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動收益增加，主要由於二零一三年建築工程及發展進度均有所改進，令在建車位公平值增加所致。

### 銷售開支

銷售開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣4.9百萬元增加約人民幣2.8百萬元或57.1%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣7.7百萬元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度銷售開支增加，主要由於就天璽灣項目預期於二零一四年五月預售，自二零一三年下半年起展開營銷及推廣活動產生的廣告及宣傳開支增加所致。

### 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣6.0百萬元增加人民幣2.8百萬元或46.7%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元，主要由於揚州德輝於二零一二年八月成立後經營規模擴張而導致行政人員薪金及員工福利開支增加以及辦公及差旅開支增加。

### 財務成本

於截至二零一二年十二月三十一日止年度概無產生財務成本，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度則產生財務成本約人民幣1.7百萬元。於目標集團損益確認之財務成本以總財務成本減合資格資產已資本化金額計算得出。於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認之財務成本主要因濱江國際項目第四期第一階段自二零一三年七月起已竣工物業開始交付，故此已產

## 目標集團之財務資料

生財務成本均支銷。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無支銷財務成本，因濱江國際項目第四期之建築工程及開發於二零一二年未完成，故此年內合資格資產之所有融資成本均作資本化。

合資格資產財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣1.9百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣4.6百萬元。該增幅主要因目標集團為作出提早現金結付而發行予工程承建商之票據之票據貼現開支增加所致。

### 所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣7.2百萬元增加約人民幣5.2百萬元或72.2%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣12.4百萬元。所得稅開支於二零一三年增加主要由於企業所得稅增加約人民幣1.3百萬元所致，而該增幅則源於除稅前溢利增加及截至二零一二年十二月三十一日止年度進賬結餘內遞延稅項為約人民幣0.8百萬元，轉為截至二零一三年十二月三十一日止年度開支約人民幣2.8百萬元所致。

### 年度溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元增加約人民幣12.1百萬元或79.1%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元，該增幅與收益增幅一致，其乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加所致。

純利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約16.9%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.5%，此乃主要由於毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約29.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，其乃由於交付濱江國際項目第四期第一階段已竣工物業，銷售該等物業之毛利率較其他期數之毛利率為低。

## 目標集團之財務資料

### 流動資金及資金來源

#### 現金流量

下表載列目標集團於所示期間之綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	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(所用)					
所得淨現金	(157,819)	4,159	(58,001)	(70,447)	26,646
投資活動(所用)					
所得淨現金	(15,624)	(58,031)	53,861	56,444	(17,153)
融資活動所得(所用)					
淨現金	167,553	61,420	100,225	105,539	(24,651)
<b>現金及現金等價物淨 (減少)增加</b>	<b>(5,890)</b>	<b>7,548</b>	<b>96,085</b>	<b>91,536</b>	<b>(15,158)</b>
年初的現金及現金 等價物	27,864	21,974	29,522	29,522	125,607
匯率變動之影響	—	—	—	—	333
<b>年末的現金及現金 等價物</b>	<b>21,974</b>	<b>29,522</b>	<b>125,607</b>	<b>121,058</b>	<b>110,782</b>

#### 經營活動(所用)所得淨現金

於往績期間，經營活動所得現金主要源於就預售及銷售目標集團物業向客戶收取之所得款項。於往績期間，經營活動所用現金主要為目標集團物業發展業務之付款，包括土地收購及相關建築工程。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用淨現金約為人民幣157.8百萬元，主要由於本年度產生除稅前溢利約人民幣22.4百萬元，以及就下列各項作出下調所致：(i)存貨增加約人民幣262.3百萬元，主要由於二零一二年在揚州收購土地，以興建及發展天璽灣項目；及(ii)應收賬項及其他應收款項增加約人民幣17.2百萬元，主要由於已付供應商按金增加，以興建目標集團之物業發展項目。這被下列各項部分抵銷：(i)自銷售物業所得之預售款項增加約人民幣108.1百萬元，主要由於自濱江國際項目第四期第一階段之預售

## 目標集團之財務資料

物業獲得預售款項；及(ii)應付賬項及應付票據增加約人民幣23.2百萬元，主要由於發行票據以就濱江國際項目之建築工程結算應付一間大型承建商之建築費用。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得淨現金約為人民幣4.2百萬元，主要由於本年度產生除稅前溢利約人民幣39.7百萬元，以及主要就下列各項作出調整所致：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣61.3百萬元，主要由於天璽灣項目之建築及開發累計建築成本上升；及(ii)應付賬項及應付票據增加約人民幣18.8百萬元，主要源於發行額外票據以就濱江國際項目之建築工程結算應付一間大型承建商之建築費用。這被下列各項部分抵銷：(i)存貨增加約人民幣51.5百萬元，主要源於建築及發展天璽灣項目，令待售之發展中物業增加；及(ii)自銷售物業所得之預售款項減少約人民幣47.3百萬元，主要由於年內交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，因而確認向客戶收取之預售款項為收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用淨現金約為人民幣58.0百萬元，主要由於本期間產生除稅前溢利約人民幣53.7百萬元，以及就下列各項作出下調所致：(i)自銷售物業所得之預售款項減少約人民幣138.3百萬元，主要由於交付濱江國際項目第四期第一及第二階段之已竣工物業，因而確認向客戶收取之預售款項為收入；及(ii)應付賬項及應付票據減少約人民幣45.1百萬元，主要由於向濱江國際項目主承建商悉數結付建築費用票據。這因存貨減少約人民幣82.9百萬元而抵銷部分，主要由於期內交付濱江國際項目第四期之已竣工物業。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團由經營活動所得的淨現金約為人民幣26.6百萬元，乃因期內產生除稅前溢利約人民幣39.8百萬元所致，並主要就下列各項作出調整：(i)預售天璽灣項目第一期第一階段物業而令物業銷售所收取之預售所得款項增加約人民幣49.1百萬元；及(ii)天璽灣項目產生額外應計建築成本，令其他應付款項及應計費用增加約人民幣35.8百萬元。這因(i)期內天璽灣項目引致額外建築及發展成本上升，令存貨增加約人民幣74.9百萬元；及(ii)主要向供應商支付天璽灣項目建築及發展成本的訂金上升，令應收賬款及其他應收款項增加約人民幣16.5百萬元，而部分抵銷。

## 目標集團之財務資料

### 投資活動所得淨現金

於往績期間，投資活動所得現金主要源自一名關連方還款、贖回結構性存款及自受限制及已抵押銀行存款、定期存款及結餘收取之利息收入。於往績期間，投資活動所用現金主要為購買結構性存款、墊款予一名關連方。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用淨現金約為人民幣15.6百萬元，主要由於(i)存置已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元，用作擔保目標集團獲授的一般銀行融資的抵押品；及(ii)年內有關濱江國際項目第四期車位建築工程的在建投資物業添置約人民幣4.6百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用淨現金約為人民幣58.0百萬元，主要由於(i)揚州德輝存置結構性存款淨額約人民幣25.0百萬元；(ii)墊款予一名關連方約人民幣23.3百萬元；(iii)存置已抵押銀行存款淨額約人民幣5.0百萬元，用作擔保目標集團獲授的一般銀行融資的抵押；及(iv)年內有關濱江國際項目第四期車位建築工程的在建投資物業添置約人民幣3.5百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所得淨現金約為人民幣53.9百萬元，主要由於：(i)揚州德輝贖回結構性存款約人民幣25.0百萬元；及(ii)年內關連方還款淨額約人民幣23.3百萬元。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團於投資活動所用的淨現金約為人民幣17.2百萬元，主要是接獲天璽灣項目第一期第一階段的預售所得款項，令受限制存款增加約人民幣19.3百萬元所致。

### 融資活動所得淨現金

於往績期間，融資活動所得現金主要源於有抵押銀行借貸之所得款項及一名關連方及董事之墊款。於往績期間，融資活動所用現金主要涉及償還有抵押銀行借款及董事墊款。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣167.6百萬元，主要由於以下各項的影響：(i)一名關連方及董事主要就收購揚州地塊以建設及發展天璽灣項目融資而墊款，約為人民幣309.3百萬元；及(ii)年內就成立恒德注資約人民幣10.0百萬元，惟有部分因年內還款約人民幣153.1百萬元予董事而被抵銷。

## 目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣61.4百萬元，主要由於(i)提取有抵押銀行借款淨額約人民幣55.3百萬元，主要源於為天璽灣項目之建築及發展提供資金而提取新獲授之有抵押銀行借貸，及(ii)一名關連方及董事提供之墊款人民幣142.5百萬元，惟有部分因年內向董事還款約人民幣131.8百萬元抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣100.2百萬元，主要由於提取有抵押銀行借款淨額約人民幣117.2百萬元，主要源於提取另一項新授出之有抵押銀行借款，以為天璽灣項目之建築及發展提供資金，惟被年內支付利息開支及票據貼現開支約人民幣16.3百萬元部分抵銷。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團用於融資活動的淨現金約為人民幣24.7百萬元，主要由於下列各項所致：(i)根據各貸款協議的條款償還銀行借款約人民幣12.2百萬元；及(ii)支付利息開支約人民幣12.5百萬元。

### 受限制及已抵押銀行存款、定期存款以及銀行結存及現金

下表概列目標集團於所示日期持有之定期存款、銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	十月三十一日 人民幣千元
受限制及已抵押銀行存款				
— 受限制存款	1,209	2,038	12,147	31,470
— 就一般銀行融資之 已抵押存款	10,000	15,000	—	—
	11,209	17,038	12,147	31,470
定期存款	—	—	68,000	65,728
銀行結存及現金	21,974	29,522	57,607	45,054
總計	33,183	46,560	137,754	142,252

## 目標集團之財務資料

受限制銀行存款結餘為指定銀行戶口(其僅供根據中國相關法律及法規收取物業預售所得款項及結付物業之建築成本)之銀行存款。該等受限制銀行存款結餘將會在相關物業建設及開發完成後解除。目標集團持有之已抵押銀行存款指就目標集團獲授之一般銀行融資質押之抵押存款。

### 資金來源

於往績期間，目標集團主要藉內部產生資金(主要源於目標集團售出之物業)、股東貸款及有抵押銀行借款獲得資金。

除目標集團於完成收購目標公司後不再以股東貸款獲得資金外，候任董事預期資金來源組合及相對成本將不會有其他重大改變。

### 資本開支

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二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團產生資本開支分別約人民幣5.8百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣23,000元。下表載列於所示期間之資本開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十個月 人民幣千元
有關投資物業之添置	4,600	3,450	—	—
有關廠房及設備之添置	1,221	1,147	512	23
總計	<u>5,821</u>	<u>4,597</u>	<u>512</u>	<u>23</u>

## 目標集團之財務資料

### 管理現金流錯配風險的內部監控措施

目標集團之現金流入主要來自銷售及預售交易收取客戶之所得款項，其僅會在有關目標集團之物業項目之預售許可證批出後收取。另外，由於土地收購及於物業項目之建築期內，目標集團主要就土地收購事項及承建商提供服務而支付費用以及償還有抵押銀行借款，導致現金流出。收取物業預售及銷售收益與就土地收購及承建商提供服務支付費用及償還銀行借款之間之時間差異，可導致現金流錯配，從而可能對目標集團日後之流動資金狀況及營運資金需求造成不利影響。

為管理日後之現金流錯配風險，目標集團已實行若干內部控制措施，包括但不限於：(i)財務部編製季度或半年度之報告，監察每個物業發展項目產生之實際開支；(ii)編製集團層面之現金流預測，其已計及供應商款項之預期結算及貸款還款；及(iii)與候任董事舉行季度或半年度會議，檢視未償還應付款項之狀況及現金流預測，確保有足夠現金流應付物業發展項目之資金需求。

### 營運資金

於本通函日期後十二個月內，將有多項因素可能會影響經擴大集團之營運資金需求，包括天璽灣項目發展計劃及履行目標集團未償還和未來債務責任之需要。於二零一五年十月三十一日，目標集團預計會支付約人民幣854.1百萬元以完成餘下發展工程，並結付濱江國際項目及天璽灣項目任何未償付之開發費用。該款項包括於二零一五年十月三十一日就目標集團物業項目發展而產生之建築承擔金額約人民幣236.5百萬元。有關將產生之進一步開發費用時間表之詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—未來發展及計劃」一節。此外，於二零一五年十二月三十一日，經擴大集團之未償還銀行借款約達620.9百萬港元，其中(i)約418.0百萬港元為本集團借款；及(ii)約202.9百萬港元(或人民幣170百萬元)為目標集團之銀行借款。有關目標集團銀行借款之詳情，請參閱本節「債項及或然負債」一段。

經擴大集團擬主要透過其內部產生資金及銀行借款撥付其營運資金需要。內部產生資金主要源自目標集團預售及銷售物業將收取之所得款項。於最後實際可行日期，就目標集團尚未交付之物業已收取之預售所得款項約為人民幣

## 目標集團之財務資料

190百萬元。銀行借款將包括現有銀行借款及目標集團將於有需要時取得之任何新造銀行借款，以應付資金需要。於二零一四年十一月，目標集團接獲一間商業銀行的無法律約束力確認函，表示其原則上同意向目標集團授出為數人民幣200.0百萬元之銀行融資，以發展天璽灣項目。原則上批准有效期為期一年，貸款將於完成銀行貸款審批程序及達成貸款條件後，方予授出。候任董事將於有需要尋求其他融資時申請銀行融資，且彼等認為目標集團於取得上述銀行融資方面並無障礙。此外，目標集團從中國一家商業銀行獲授另一批銀行融資，金額為人民幣60百萬元，由二零一六年一月起計為期三年。提取該筆貸款視乎目標集團向銀行提供的抵押品(包括但不限於泊車位、住宅物業及／或零售單位)而定。

候任董事認為，而且保薦人亦同意，計及經擴大集團現時可得之財務資源，包括自有資金及銀行借款，倘沒有不可預見之情況，經擴大集團有充裕營運資金可應付由本通函日期起計未來最少十二個月的現時所需。

## 目標集團之財務資料

### 流動負債／資產淨額

下表載列目標集團於所示日期之流動資產／負債淨額：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>					
存貨	659,540	714,045	645,440	732,576	769,867
應收關連方款項	—	23,301	—	—	—
應收賬項及其他應收款項	28,342	29,009	14,999	31,502	27,251
預付土地增值稅	15,406	14,766	11,040	3,409	2,854
結構性存款	—	25,000	—	—	—
受限制及已抵押銀行存款	11,209	17,038	12,147	31,470	36,368
定期存款、銀行結餘及現金	21,974	29,522	125,607	110,782	122,533
	<b>736,471</b>	<b>852,681</b>	<b>809,233</b>	<b>909,739</b>	<b>958,873</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬項及應付票據	29,279	48,078	2,953	5,484	5,689
其他應付款項及應計費用	30,821	92,150	77,247	113,013	133,174
銷售物業所獲之預售 所得款項	272,265	224,983	86,687	135,817	165,214
應付關連方款項	413,409	422,766	54,112	55,626	57,148
有抵押銀行借款	6,600	55,600	17,175	10,000	170,000
應付所得稅	4,949	4,998	6,494	13,004	16,189
	<b>757,323</b>	<b>848,575</b>	<b>244,668</b>	<b>332,944</b>	<b>547,414</b>
<b>流動(負債)資產淨值</b>	<b>(20,852)</b>	<b>4,106</b>	<b>564,565</b>	<b>576,795</b>	<b>411,459</b>

於二零一二年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨值約人民幣20.9百萬元；於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團分別錄得流動資產淨值約人民幣4.1百萬元、人民幣564.6百萬元及人民幣576.8百萬元。於二零一二年十二月三十一日之負債淨額狀況主要由

## 目標集團之財務資料

於須按要求償還及分類為流動負債之應付關連方款項。應付關連方款項已悉數結付／解除及確認作權益。候任董事認為目標集團之流動資產狀況已獲改善。

就二零一三年十二月三十一日之有抵押銀行借款流動部分而言，目標集團之附屬公司可能違反一份關於資產及負債比率規定之貸款條款。於二零一三年十二月三十一日，該有抵押銀行借款的賬面值約為人民幣50.0百萬元，貸款期約為3年，以為建築及發展天璽灣項目提供資金。於取得相關銀行之確認函前確認不會即時要求償還有抵押銀行借款，於二零一三年十二月三十一日之相關有抵押銀行借款已就會計目的分類為流動負債。更多詳情請參閱下文「於往績期間可能違反貸款契約」一節。

目標集團於二零一三年十二月三十一日錄得流動資產淨值約人民幣4.1百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則錄得流動負債淨額約人民幣20.9百萬元，主要由於(i)主要因在建中待售物業增加，令存貨增加約人民幣54.5百萬元；及(ii)自二零一三年七月交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，確認來自客戶之預售所得款項為收益，令銷售物業所獲之預售所得款項減少約人民幣47.3百萬元，惟被以下各項部分抵銷：(i)其他應付款項及應計款項增加約人民幣61.3百萬元，主因是與天璽灣項目之建築及發展有關之應計建築成本增加；及(ii)主要由於年內提取新授出之有抵押銀行借貸，以為天璽灣項目之建築及發展提供資金，令有抵押銀行借貸流動部分增加約人民幣49.0百萬元，就會計目的分類為流動負債(如上述)。

目標集團之流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的約人民幣4.1百萬元增加約人民幣560.5百萬元或137.7倍至二零一四年十二月三十一日的約人民幣564.6百萬元，主要由於以下項因素之綜合影響所致：(i)應付關連方款項減少約人民幣368.7百萬元，主要由於在二零一四年十月二十三日，蔡先生及余先生將相等於價值分別約人民幣170.1百萬元及人民幣208.0百萬元之應收恒德結餘中之權益、權利及利益出讓予目標公司，代價分別為彼等獲發行4,500,000股及5,500,000股目標公司股份；(ii)收取物業銷售之預售所得款項減少約人民幣138.3百萬元，主要由於因交付濱江國際項目第四期之已竣工物業而確認收取客戶預售所得款項；(iii)基於相關銀行發出的書面確認，於二零一四年八月三十一日，其並不知悉目標集團違反任何貸款契約或有任何情況引致任何提早償還貸款，有部分抵押銀行借款自二零一三年十二月三十一日之流動負債重新分類至二零一四年十二月三十一日之非流動負債，致使有抵押銀行借款即期部分減少約人民幣38.4百萬元；(iv)應付賬項及應付票據因悉數結付票據而減少

## 目標集團之財務資料

約人民幣45.1百萬元；及(v)年內定期存款、銀行結餘及現金增加約人民幣96.1百萬元，惟被存貨減少約人民幣68.6百萬元部分抵銷，主要源於因交付濱江國際項目第四期之已竣工物業而致使持作銷售物業減少。

目標集團的流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣564.6百萬元，上升約人民幣12.2百萬元至二零一五年十月三十一日的約人民幣576.8百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)興建及發展天璽灣項目的額外成本資本化，令存貨增加約人民幣87.1百萬元；(ii)接獲天璽灣項目第一期第一及第二階段的預售所得款項(扣除目標集團營運開支及建築成本)，令受限制及有抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘及現金增加約人民幣4.5百萬元；(iii)期內償還若干貸款款項，令有抵押銀行貸款的即期部份減少約人民幣7.2百萬元；及(iv)由於向天璽灣項目供應商支付的按金增加，致使應收賬項及其他應收款項增加約人民幣16.5百萬元。這被下列各項部分抵銷：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣35.8百萬元，主因為天璽灣項目額外應計建築成本；及(ii)主要源自預售天璽灣項目令其在物業銷售獲得的預售所得款項增加約人民幣49.1百萬元。

目標集團的流動資產淨值由二零一五年十月三十一日的約人民幣576.8百萬元，減少約人民幣165.3百萬元，至二零一五年十二月三十一日的約人民幣411.5百萬元。這主要是於二零一六年十一月到期的有抵押銀行貸款約人民幣165.0百萬元重新分類。由二零一五年十月三十一日列作非流動負債，轉為於二零一五年十二月三十一日列作流動負債。

### 若干主要資產負債表項目之概況

#### 投資物業

目標集團根據經營租賃為賺取租金或作資本增值而持有之物業權益使用公平值模型計量並分類及入賬為投資物業。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團持有的投資物業包括已竣工部分，包括濱江國際項目第一至三期的幼兒園及車位，以及在建部分，為濱江國際項目第四期的車位。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，在濱江國際項目第四期的車位於截至二零一四年十二月三十一日止年度落成後，投資物業包含濱江國際項目第一至四期的已落成的幼兒園及車位。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十月三十一日，根據戴德梁行(為一間獨立合資格專業估值公司)的公平值評估，

## 目標集團之財務資料

目標集團的投資物業公平值分別約為人民幣101.5百萬元、人民幣112.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣119.1百萬元。

投資物業的公平值受多項因素影響，計有(其中包括)中國的經濟增長率、利率及政治及經濟發展。此外，各項發展中投資物業的物業價值亦受建築成本及開發進度影響。

下表呈列目標集團之投資物業於往績期間之明細及變動：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公平值</b>			
於二零一二年一月一日	86,600	4,400	91,000
添置	—	4,600	4,600
於損益確認之公平值增加	4,600	1,300	5,900
於二零一二年十二月三十一日	91,200	10,300	101,500
添置	—	3,450	3,450
於損益確認之公平值增加	3,600	4,250	7,850
於二零一三年十二月三十一日	94,800	18,000	112,800
於損益確認之公平值增加	4,400	—	4,400
轉撥	18,000	(18,000)	—
於二零一四年十二月三十一日	117,200	—	117,200
於損益確認之公平值增加	1,900	—	1,900
於二零一五年十月三十一日	119,110	—	119,110

## 目標集團之財務資料

### 存貨

目標集團之存貨(包括發展中待售物業及持作出售物業)於綜合財務狀況表中入賬為流動資產。下表載列目標集團於所示日期之存貨明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中待售物業	508,320	537,283	545,575	672,136
持作出售物業	<u>151,220</u>	<u>176,762</u>	<u>99,865</u>	<u>60,440</u>
總計	<u>659,540</u>	<u>714,045</u>	<u>645,440</u>	<u>732,576</u>

### 發展中待售物業

於往績期間之發展中待售物業結餘之變動反映於各報告日期之在建總建築面積，其受項目發展時間表大幅影響。於達成已竣工物業之交付條件時，已竣工物業之相關累計資本化成本將由發展中待售物業轉移至持作出售物業。於二零一二年、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十月三十一日，目標集團之發展中待售物業分別約為人民幣508.3百萬元、人民幣537.3百萬元、人民幣545.6百萬元及人民幣672.1百萬元。

發展中待售物業之結餘由二零一二年十二月三十一日之約508.3百萬元，增加約人民幣29.0百萬元或5.7%至二零一三年十二月三十一日之約人民幣537.3百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)建築及開發濱江國際項目第四期及天璽灣項目之額外資本化成本；及(ii)鑑於濱江國際項目第四期第一階段之建築工程於二零一三年七月已竣工，並準備交付，因而轉移濱江國際項目第四期第一階段之累計資本化成本至持作出售物業。

發展中待售物業之結餘由二零一三年十二月三十一日之約537.3百萬元，增加約人民幣8.3百萬元或1.5%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣545.6百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)建築及開發濱江國際項目第四期第二階段及天璽灣項目之額外資本化成本；及(ii)鑑於濱江國際項目第四期第二階段之建築工程於二零一四年六月已竣工，並準備交付，因而轉移濱江國際項目第四期第二階段之累計資本化成本至持作出售物業。

## 目標集團之財務資料

發展中待售物業結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣545.6百萬元，增加約人民幣約126.5百萬元或23.2%，至二零一五年十月三十一日約人民幣672.1百萬元，主要是期內天璽灣項目建築及開發出現額外資本化成本。

### 持作出售物業

持作出售物業指於各往績期間報告日期尚未交付予客戶之已竣工物業。於往績期間，持作出售物業結餘之變動受於各報告期間已竣工及交付之總建築面積影響。該兩項因素均受項目發展時間表及物業市場狀況大幅影響。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標集團擁有持作出售物業(全為濱江國際項目之已竣工但未交付物業)分別約人民幣151.2百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣99.9百萬元及人民幣60.4百萬元。

持作出售物業之結餘由二零一二年十二月三十一日之約人民幣151.2百萬元，增加約人民幣25.6百萬元或16.9%至二零一三年十二月三十一日之約人民幣176.8百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)轉移濱江國際項目第四期第一階段之累計資本化成本至持作出售物業；及(ii)主要因為於二零一三年交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，因而確認成本。

持作出售物業之結餘由二零一三年十二月三十一日之約人民幣176.8百萬元，減少約人民幣76.9百萬元或43.5%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣99.9百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)轉移濱江國際項目第四期第二階段之累計資本化成本至持作出售物業；及(ii)於期內交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，因而確認成本。

持作出售物業結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣99.9百萬元，減少約人民幣39.5百萬元或39.5%，至二零一五年十月三十一日約人民幣60.4百萬元，主要是期內濱江國際項目交付已完成物業後成本確認所致。

## 目標集團之財務資料

### 應收賬項

下表列載目標集團於所示日期之應收賬項明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬項	2,888	2,938	6,989	7,012
減：已確認減值虧損	(10)	(30)	(30)	(30)
總計	<u>2,878</u>	<u>2,908</u>	<u>6,959</u>	<u>6,982</u>

目標集團於往績期間各報告日期之應收賬項，代表竣工物業交付予客戶後，待收取之客戶應付物業購買代價。已售物業之購買價應由各客戶根據銷售協議之條款支付。客戶於簽署銷售協議時或之前支付不可退回初始按金後，客戶可以一筆過付款、分期付款，按揭貸款融資或透過客戶的住房公積金賬戶支付餘下款項。目標集團於二零一二年、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十月三十一日之應收賬項之主要成份如下：(i) 客戶將支付餘下之分期付款；及(ii) 承押銀行同意將解除之按揭付款。

目標集團於二零一二年、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十月三十一日分別錄得應收賬項總額約人民幣2.9百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元。

以下為應收賬項總額之賬齡分析，內容以有關物業之銷售收益獲確認之日期為依據：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-30日	—	450	—	1,890
31-90日	1,230	729	—	5,092
91-180日	1,100	1,420	4,479	—
181-365日	470	329	2,510	—
超過365日	88	10	—	30
總計	<u>2,888</u>	<u>2,938</u>	<u>6,989</u>	<u>7,012</u>

## 目標集團之財務資料

目標集團一般不授出信貸期予客戶及僅允許若干客戶分期支付購買代價。候任董事將監察該等逾期應收賬項是否可收回，倘有客觀證據反映該等逾期應收賬項未必可收回，則就該等款項計提減值虧損。於二零一二年、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十月三十一日，已確認之減值虧損分別約為人民幣10,000元、人民幣30,000元、人民幣30,000元及人民幣30,000元。應收賬項之更多詳情載於目標集團之會計師報告(載於本通函附錄一)。

於二零一五年十二月三十一日，於二零一五年十月三十一日的應收賬項淨額其後已經結付約68.5%。

下表載列所示期間之平均應收賬項週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日 止十個月
平均應收賬項週轉日數	<u>13</u>	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>24</u>

附註：平均應收賬項週轉日數乃根據相關期間之平均應收賬項結餘除以總收益，並乘以相關期間的日數計算得出。平均結餘的計算方法為相關期間初始結餘及期末結餘之總和除以二。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約13日減至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5日，乃主要源於截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益增加，原因為年內交付的已竣工物業多於截至二零一二年十二月三十一日止年度。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5日增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約7日，主要由於二零一四年十二月三十一日的應收賬項結餘增加，因為目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度一般需要較長時間方能收取承按銀行同意解除的按揭付款餘額。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約7日增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月的約24日，主要由於截至二零一五年十月三十一日止十個月需要較長時間方能收取承按銀行同意解除的按揭付款餘額。

## 目標集團之財務資料

### 結構性存款

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收購由中國一家銀行發行之人民幣計值結構性存款約人民幣45.0百萬元。銀行並無保證回報及本金額，而預期回報乃參考相關股本及債務工具之市價以及外幣市場匯率而定。結構性存款於初步確認時被指定為按公平值計入損益之列賬，因為其包含非緊密關聯之內嵌衍生工具。候任董事相信，於二零一三年十二月三十一日，結構性存款之公平值與其賬面值相若。於二零一三年十二月三十一日，預期回報率為每年2.4%。

於二零一三年十二月，目標集團贖回結構性存款約人民幣20.0百萬元，而餘下結餘約人民幣25.0百萬元已於二零一四年一月按其本金額連同與預期回報相若之回報獲全數贖回。

除上文披露者外，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及截至二零一五年十月三十一日止十個月並無取得任何結構性存款。

於最後實際可行日期，目標集團並無持有任何投資。

### 目標集團之投資、庫務及風險管理政策

於往績期間，目標集團主要透過投資由中國一家信譽良好的銀行發行之人民幣計值結構性存款管理現金盈餘。候任董事認為，與中國商業銀行提供的定期存款相比，該等結構性存款就所承擔之風險提供合理的回報率。

目標集團自二零一零年一月起實施投資、庫務及風險管理政策，以監管目標集團之投資。目標集團之投資、庫務及風險管理政策涉及(其中包括)下列各項：

- 目標集團僅可於現金盈餘足以應付一般營運資金需求時進行投資；
- 投資期不得超過12個月，以維持資金流動性及財務靈活性；
- 僅可投資低風險的投資類別，與中國商業銀行定期存款之回報相比，該類投資提供較佳回報；
- 不得投資高風險投資，例如證券及其衍生工具以及投資基金；及
- 僅可向信譽良好及持牌之金融機構購買短期投資產品。

## 目標集團之財務資料

為進一步減低上述與目標集團之投資有關之風險，候任董事決定目標集團日後不再計劃作出任何非保本投資。投資、庫務及風險管理政策將不時因應目標集團之發展及中國之宏觀經濟環境作出修訂。

### 目標集團投資之內部監控程序

目標集團訂立之投資必須獲候任董事批准。目標集團財務部會透過審閱當前營運資金狀況、估計預期營運資金需求及評估投資建議之回報率及風險水平，向候任董事提供投資建議。候任董事其後將負責計及多項因素，例如投資期之靈活性、是否有更佳之投資選擇及全球經濟環境，以考慮訂立投資之風險及裨益，從而評估是否適合訂立投資。

候任執行董事之一吳志松先生亦負責監察目標集團之投資活動，包括簽立投資交易及管理投資組合，以確保符合目標集團之投資、庫務及風險管理政策範圍。彼亦須就投資活動向董事會匯報，以及定期編製表現報告供董事會審閱。吳先生於財務管理方面有超過八年經驗。彼自一九九五年十二月及一九九九年十二月起分別獲得中國稅務中級經濟師資格及中國中級會計師資格。

### 應付賬項及應付票據

下表列載目標集團於所示日期之應付賬項及應付票據明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬項	4,279	3,078	2,953	5,484
應付票據	25,000	45,000	—	—
總計	<u>29,279</u>	<u>48,078</u>	<u>2,953</u>	<u>5,484</u>

於往績期間各報告日期之應付賬項及應付票據主要指應付第三方供應商及工程承建商之款項。向工程承建商支付款項一般根據工程承辦合約之物業發展項目竣工階段支付。除保留合約總額的3%至10%以支付因任何建築瑕疵可能產

## 目標集團之財務資料

生的任何開支外，目標集團將於信貸期內結付應付工程承建商之款項。有關應付保修金於建築工程竣工後約二至五年內結付。

應付賬項及應付票據由二零一二年十二月三十一日的約人民幣29.3百萬元增加約人民幣18.8百萬元或64.2%，至二零一三年十二月三十一日的約人民幣48.1百萬元，乃主要由於發行票據，以結算應付大型工程承建商之建築費用，該等大型工程承建商於有關年度負責濱江國際項目第四期的主要樓宇地基建造工程。

應付賬項及應付票據由二零一三年十二月三十一日的約人民幣48.1百萬元減少約人民幣45.1百萬元或93.8%，至二零一四年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元，乃主要由於年內悉數結付票據約人民幣45.0百萬元所致。

應付賬項及應付票據由二零一四年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元，增加約人民幣2.5百萬元或83.3%，至二零一五年十月三十一日的約人民幣5.5百萬元，主要由於期內為持續建築及發展天璽灣項目而應付供應商及工程承建商的賬項增加所致。

工程承建商、原料供應商及其他供應商提供以結算工程相關應付款項之信貸期一般為發票日期起計90日內。就目標集團之發行票據而言，到期日乃由票據發行日起計一年。下表為於所示日期根據發票日期呈列之應付賬項及應付票據之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	177	91	44	2,730
61至90日	—	122	—	10
91至180日	25,750	25,050	116	26
181日至1年	66	20,040	274	563
1年以上	3,286	2,775	2,519	2,155
總計	<u>29,279</u>	<u>48,078</u>	<u>2,953</u>	<u>5,484</u>

上述賬齡分析所示之賬齡超過1年之應付賬項及應付票據主要為目標集團根據合約安排就任何建築瑕疵預扣工程承建商的保修金。於二零一五年十二月三十一日，於二零一五年十月三十一日之應付賬項其後約52.8%或人民幣2.9百萬元已結付。

## 目標集團之財務資料

於往績期間，目標集團並未遭遇應付賬項及應付票據之重大欠款情況。

下表載列所示期間之平均應付賬項及應付票據週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日 止十個月
平均應付賬項及應付 票據週轉日數	<u>101</u>	<u>90</u>	<u>50</u>	<u>33</u>

附註：平均應付賬項及應付票據週轉日數乃根據相關期間之平均應付賬項及應付票據結餘除以總銷售成本，並乘以相關期間的日數計算得出。平均結餘計算作為相關期間期初結餘及期末結餘之總和除以二。

平均應付賬項及應付票據週轉日數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約101日減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約90日，主要由於銷售成本增長百分比較應付賬項及應付票據增長高，而這是因為濱江國際項目於二零一三年交付竣工物業增加，而應付賬項及應付票據的增長百分比源於發行額外票據約人民幣20.0百萬元，以結付就興建濱江國際項目應付主要工程承建商之建築費用。

平均應付賬項及應付票據週轉日數由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約90日減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約50日，並且於截至二零一五年十月三十一日止十個月更縮減至約33日，主要由於應付票據減少，此乃源於約人民幣45.0百萬元之票據於截至二零一四年十二月三十一日止年度已結付。

## 目標集團之財務資料

### 其他應付款項及應計費用

下表列示目標集團於所示日期之其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計建築成本	20,361	79,387	62,032	97,383
社會保險及住房公積金				
應計費用	3,355	4,040	4,628	4,628
應計員工成本	256	578	640	194
已收客戶之公共維修金	3,709	3,805	4,014	4,247
其他應付稅項	1,456	2,446	3,945	4,789
應計代理費用	132	433	555	865
應付利息	—	99	—	—
已收供應商按金	1,125	904	904	154
其他	427	458	529	753
總計	<u>30,821</u>	<u>92,150</u>	<u>77,247</u>	<u>113,013</u>

其他應付款項及應計費用主要包括應計建築成本、已收客戶之公共維修金以及社會保險及住房公積金之應計款項。應計建築成本指已實際竣工之建造開發費之未發單部分，並且於相關期末並無記作應付賬項。已收客戶之公共維修金之結餘乃代表中國住房城鄉建設部向物業客戶收取，用作濱江國際項目內公共設施之維修金。

其他應付款項及應計費用結餘由二零一二年十二月三十一日的約人民幣30.8百萬元，增加約人民幣61.4百萬元或199.4%至二零一三年十二月三十一日的約人民幣92.2百萬元，主要由於天璽灣項目建築及發展產生的應計建築成本增加所致。

其他應付款項及應計費用結餘由二零一三年十二月三十一日的約人民幣92.2百萬元，減少約人民幣15.0百萬元或16.3%至二零一四年十二月三十一日的約人民幣77.2百萬元，主要由於應計建築成本因結付天璽灣項目建築之相關應計成本而減少。

## 目標集團之財務資料

其他應付款項及應計費用結餘由二零一四年十二月三十一日的約人民幣77.2百萬元，增加約人民幣35.8百萬元或46.4%，至二零一五年十月三十一日的約人民幣113.0百萬元，主要由於天璽灣項目進一步建築及發展產生的應計建築成本增加所致。

### 銷售物業所獲之預售所得款項

於交付已竣工物業前就銷售有關物業已收客戶之按金及分期付款於綜合財務狀況表之流動負債入賬為銷售物業所獲之預售所得款項。銷售物業所獲之預售所得款項於有關物業已竣工及交付予客戶時確認為收益。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銷售物業所獲之預售所得款項結餘分別約人民幣272.3百萬元及人民幣225.0百萬元乃全部來自濱江國際項目的客戶之預售所得款項。

銷售物業所獲之預售所得款項結餘由二零一二年十二月三十一日約人民幣272.3百萬元減少約人民幣47.3百萬元或17.4%至二零一三年十二月三十一日約人民幣225.0百萬元，主要由於自二零一三年七月開始交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，導致確認來自客戶的預售所得款項為收益所致。

揚州天璽灣項目於二零一四年五月開始預售。於二零一四年十二月三十一日，銷售物業所獲之預售所得款項結餘包括來自濱江國際項目及天璽灣項目客戶的預售所得款項。結餘由二零一三年十二月三十一日的約人民幣225.0百萬元減少約人民幣138.3百萬元或61.5%，至二零一四年十二月三十一日約人民幣86.7百萬元，主要由於交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，導致確認來自客戶的預售所得款項為收益所致。

銷售物業所獲之預售所得款項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣86.7百萬元，增加約人民幣49.1百萬元或56.6%，至二零一五年十月三十一日約人民幣135.8百萬元，主要由於就預售天璽灣項目第一期收取額外所得款項所致。

### 應收一名關連方款項

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十月三十一日止十個月，應收一名關連方款項分別為零、約人民幣23.3百萬元、零及零，乃指應收蔡先生之款項，為無抵押、不計息及須按要求償還。

## 目標集團之財務資料

### 債項及或然負債

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十月三十一日及十二月三十一日，目標集團之總債項分別約為人民幣428.0百萬元、人民幣492.7百萬元、人民幣241.3百萬元、人民幣230.6百萬元及人民幣227.1百萬元。

下表概列目標集團於所示日期之債項：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 十月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
有抵押銀行借款					
— 即期部分	6,600	55,600	17,175	10,000	170,000
— 非即期部分	8,000	14,300	170,000	165,000	—
	14,600	69,900	187,175	175,000	170,000
應付關連方款項	413,409	422,766	54,112	55,626	57,148
總計	428,009	492,666	241,287	230,626	227,148

### 有抵押銀行借款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團尚未償還之有抵押銀行借款之賬面總值分別約達人民幣14.6百萬元、人民幣69.9百萬元、人民幣187.2百萬元、人民幣175.0百萬元及人民幣170.0百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團之全部有抵押銀行借款均以人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日之銀行借款為無擔保但由目標集團擁有之若干發展中物業作抵押。

## 目標集團之財務資料

下表列載於所示日期有抵押銀行借款之到期情況：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款總額					
須予償還如下：					(未經審核)
一年內	6,600	7,600	17,175	10,000	170,000
超過一年但不超過兩年	5,600	5,500	170,000	165,000	—
超過兩年但不超過五年	2,400	56,800	—	—	—
	14,600	69,900	187,175	175,000	170,000
減：因違反貸款契約而須按 要求償還之有抵押銀行借款賬 面值(列作流動負債)	—	(50,000)	—	—	—
減：須於一年內結付之款項(列 作流動負債)	(6,600)	(5,600)	(17,175)	(10,000)	(170,000)
列作非流動負債之款項	8,000	14,300	170,000	165,000	—

目標集團之未償還有抵押銀行借款總額由二零一二年十二月三十一日約人民幣14.6百萬元，大幅增加至二零一四年十二月三十一日約人民幣187.2百萬元，主要由於該等期間為天璽灣項目之建設開發融資。有抵押銀行借款結餘由二零一四年十二月三十一日之約人民幣187.2百萬元減少至二零一五年十月三十一日之約人民幣175.0百萬元，並於二零一五年十二月三十一日更減少至約人民幣170.0百萬元，主要源於期內償還部分銀行借款。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之銀行融資約人民幣170.0百萬元已用於物業發展項目。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團尚未動用的銀行融資為人民幣60.0百萬元。

## 目標集團之財務資料

下表概列目標集團於所示日期之定息及浮息借款：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定息借款	3,100	—	—	—	—
浮息借款	11,500	69,900	187,175	175,000	170,000
	<u>14,600</u>	<u>69,900</u>	<u>187,175</u>	<u>175,000</u>	<u>170,000</u>

(未經審核)

於二零一二年十二月三十一日，定息借款之實際年利率為5.85%。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，浮息借款之實際年利率分別為1.92%、0.31%至1.92%、0.30%、0.30%及0.30%加中國借貸基準利率。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，部分抵押銀行借款分別為人民幣14.6百萬元及人民幣19.9百萬元獲目標集團之若干董事及一名董事之直系親屬擔保。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之若干董事亦就目標集團獲授之一般融資向銀行提供無限個人擔保。於二零一四年十二月三十一日，所有抵押銀行借款及一般融資之所有擔保均已獲解除或有關銀行融資已償還。

於往績期間，目標集團亦把以下資產質押予銀行，換取授予目標集團及一間關聯公司之銀行借款及其他銀行融資：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨	31,594	361,779	342,275	336,934
已抵押銀行存款	10,000	15,000	—	—
	<u>41,594</u>	<u>376,779</u>	<u>342,275</u>	<u>336,934</u>

候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於取得信貸融資或提取融資方面並無任何困難。

## 目標集團之財務資料

### 於往績期間可能違反貸款契約

就二零一三年十二月三十一日尚未償還之有抵押銀行借款而言，目標集團管理層發現可能違反貸款協議中一項有關資產負債比率要求之條款。察覺到可能違約事項後，候任董事已知會相關銀行。由於相關貸款協議附有按要求償還條款，授予銀行無條件權利可在目標集團違反貸款協議任何條款之情況下隨時要求償還貸款，且銀行尚未確認將會放棄其要求即時還款之權利，而於二零一三年十二月三十一日，相關有抵押銀行借款之未償還結餘約為人民幣50.0百萬元，其原有貸款期限為超過一年及須按要求償還，因此已就會計目的分類為流動負債。於最後實際可行日期，目標集團已向銀行償還約人民幣4百萬元，而有關之有抵押銀行借貸未付結餘約為人民幣46百萬元，該等結餘須於二零一六年十一月底以前償還予銀行。

根據有關貸款協議之條款，倘目標集團違反任何財務契約，銀行有權要求目標集團立即償還有關貸款之本金、利息及費用，行使其抵押權，要求作出額外擔保，終止有關貸款協議，或透過於目標集團在該銀行開設的任何其他銀行戶口扣除其於有關貸款協議項下應付之款項。於二零一四年八月三十一日，根據該銀行發出的確認函，該銀行同意不會要求立刻償還各項貸款，其並不代表對任何違反貸款契約之豁免。該銀行進一步確認，於二零一四年十月三十一日及最後實際可行日期，就目標集團之銀行借款而言，並無發現目標集團違反任何貸款契約或有任何情況導致提早償還貸款。於最後實際可行日期，目標集團相關附屬公司之資產負債比率約為24.1%，符合貸款協議中資產負債比率不得超過65%的規定。銀行之確認函指銀行並不知悉有任何違反貸款契約之事項，據此，候任董事認為目標集團可能違反其他銀行借貸之貸款契約並無觸發交叉違約條款。

日後，目標集團將藉以下方法減低違反貸款契約之風險：(i)經審慎考慮後，在目標集團能夠遵守新合約內所有契約時，方訂立新貸款合約；及(ii)實行本節下文「持續遵守貸款契約之內部監控措施」一段所述之內部監控措施。

## 目標集團之財務資料

### 貸款契約

於最後實際可行日期，目標集團持有之未償還有抵押銀行借款總額約為人民幣170.0百萬元，為物業建築及發展提供資金。於最後實際可行日期，目標集團主要有抵押銀行借款之重大貸款契約如下：

- (i) 有抵押銀行借款僅用於貸款協議規定作發展特定物業項目或物業期數的用途；
- (ii) 倘借款人訂立任何關連方交易之金額超過該借款人資產淨值之10%，須通知相關銀行有關詳情；
- (iii) 向任何第三方抵押相關銀行借款項下之已抵押資產作為擔保前，須獲得相關銀行書面同意；
- (iv) 就可能影響借款人償還能力、公司變動、合併、分拆、股權變動、投資，及向第三方取得額外債務融資等重大不利變動知會相關銀行或取得相關銀行書面同意；及
- (v) 達致若干財務比率規定，包括資產負債比率不得超過65%及／或流動比率不得少於1。

除上文所述於往績期間可能違反貸款契約外，候任董事確認，目標集團(i)並無其他有關銀行借款貸款契約之重大違約；(ii)並無接獲銀行發出違反重大貸款契約，或要求提早或立即償還貸款的通知；(iii)二零一三年十二月三十一日之重新分類並無觸發其他銀行借款之連帶違約條款；及(iv)於往績期間至最後實際可行日期，並無延遲或拖欠銀行借款之還款。

### 持續遵守貸款契約之內部監控措施

為確保持續遵守貸款契約，目標集團制定內部監控措施，包括但不限於定期(i)檢討現有及新造銀行借款之貸款契約；(ii)評估目標集團之目前財務狀況及其銀行借款之未償還結餘；及(iii)向候任董事匯報結果。目標集團正強化預算系統，據此每月進行契約合規預測，以確保日後能遵守有關契約。倘日後發現可能違反貸款契約，候任董事將審閱有關事宜並立即與相關銀行聯繫，以解決該可能違反貸款契約。候任董事認為該等措施能確保日後持續遵守貸款契約。

## 目標集團之財務資料

### 應付關連方款項

下表列載於所示日期之無抵押及無擔保應付關連方款項明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付董事款項	196,571	41,915	54,112	55,626	57,148
應付關連公司款項	216,838	380,851	—	—	—
	<u>413,409</u>	<u>422,766</u>	<u>54,112</u>	<u>55,626</u>	<u>57,148</u>

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十月三十一日及十二月三十一日，應付董事款項(為無抵押、免息及須按要求償還)為蔡先生及余先生提供之墊款，以作為往績期間目標集團之營運資金。

就應付蔡先生及余先生款項而言，於二零一四年十月二十三日，蔡先生及余先生訂立一份出讓契據，據此彼等將彼等於應收恒德結餘中之權益、權利及利益(金額分別約為人民幣170.1百萬元及人民幣208.0百萬元)出讓予目標公司，代價則以向彼等配發發行價約每股人民幣38元的4,500,000股及5,500,000股之目標公司股份。上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予蔡先生及余先生。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之應付關連公司款項指余先生及蔡先生透過建弘投資作出之墊款，主要用作支持揚州德輝營運，屬非貿易性質、無抵押、不計息及並無固定還款期。

## 目標集團之財務資料

### 或然負債

目標集團之或然負責指就向目標集團客戶提供按揭貸款而向中國國內銀行作出之公司擔保。

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就物業買家獲授按揭 融資向銀行作出之 公司擔保	289,773	333,582	336,554	353,457	363,085

就授予客戶供彼等購買物業的按揭貸款，目標集團向中國國內銀行提供擔保，而該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)銀行向客戶取得相關物業的個人物業所有權證，作為按揭貸款的抵押；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。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十月三十一日及十二月三十一日，目標集團就其客戶提供的未結付按揭貸款擔保分別約為人民幣289.8百萬元、人民幣333.6百萬元、人民幣336.6百萬元、人民幣353.5百萬元及人民幣363.1百萬元。候任董事相信倘買家對按揭貸款付款違約，相關物業的可變現淨值預期可抵償未結付按揭貸款本金，連同累計利息及罰款。因此，概無就該等擔保計提撥備。於往績期間，目標集團並無經歷整體對財務狀況及經營業績有重大不利影響的買家嚴重違約。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團已將其存貨質押，為授予一名關聯方之一般銀行融資提供擔保。根據獨立合資格專業估值師行戴德梁行所進行之估值工作，該項財務擔保於開始日期並無公平值。概無就財務擔保合約作出撥備，因候任董事認為借款人之違約風險偏低。於二零一四年十月，向關連方提供之擔保已獲解除。

## 目 標 集 團 之 財 務 資 料

### 承 擔

#### 建 築 承 擔

目標集團於所示日期有以下建築承擔：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但並未計提撥備的 銷售發展中物業工程承擔	43,647	72,308	354,973	236,517

目標集團於往績期間各個報告期末的建築承擔為將因應目標集團物業發展項目(包括濱江國際項目及天璽灣項目)的建築進展而產生的承擔。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的建築承擔主要涉及天璽灣項目的建築及發展。候任董事相信目標集團將可以內部產生的資金及有抵押銀行貸款結付建築承擔。

#### 經 營 承 擔

目標集團根據經營租賃安排出租部分投資物業，租期為20年。下表載列所示日期，根據目標集團作為出租人之租賃之未來不可撤銷最低租金付款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	217	246	246	254
第二至五年(包括首尾兩年)	1,045	1,090	1,135	1,182
超過五年	4,976	4,686	4,394	4,134
	<u>6,238</u>	<u>6,022</u>	<u>5,775</u>	<u>5,570</u>

## 目標集團之財務資料

作為承租人之目標集團亦就辦公室物業及銷售中心訂立不可撤銷經營租賃安排，平均為期一至三年，並須繳付固定租金。下表列載作為承租人之目標集團於所示日期之不可撤銷經營租賃之未來最低租金付款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	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	十月三十一日 人民幣千元
一年內	190	426	161	79
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	97	22	22
	190	523	183	101

### 資產負債表外安排

於往績期間，除本節或本通函附錄一所載目標集團之會計師報告所披露者外，目標集團並無任何尚未償還之已發行或協定將發行貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

目標集團董事已確認於往績期間及截至最後實際可行日期，除本節或本通函附錄一所載目標集團會計師報告披露者外，目標集團並無訂立任何重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率分析

下表載列目標集團於所示期間之主要財務比率：

	附註	截至十二月三十一日止年度/ 於十二月三十一日			截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月/ 於 二零一五年 十月三十一日
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	
權益回報率(%)	1	26.8%	32.9%	12.0%	4.9% (附註8)
總資產回報率(%)	2	2.4%	3.0%	3.8%	2.6% (附註8)
流動比率(倍)	3	1.0	1.0	3.3	2.7
速動比率(倍)	4	0.1	0.2	0.7	0.5
資產負債比率(%)	5	614.8%	508.0%	48.2%	44.2%
淨負債對權益比率(%)	6	583.3%	477.5%	23.1%	23.0%
盈利對利息倍數	7	不適用	25.1	28.1	193.4

## 目標集團之財務資料

附註：

- (1) 權益回報率乃根據相關年／期內之溢利除以相關年／期初及年／期末之平均權益總額，並乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃根據相關年／期內之溢利除以相關年／期初及年／期末之平均資產總值，並乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃根據相關日期之流動資產總值除以相關日期之流動負債總額計算。
- (4) 速動比率乃根據相關日期之流動資產總值扣除存貨除以相關日期之流動負債總額計算。
- (5) 資產負債比率乃根據相關日期之債務總額(包括銀行借款及應付關連方款項)除以相關日期之權益總額，並乘以100%計算，債務之定義包括並非於日常業務過程中產生之所有負債，惟不包括貿易相關應付款項。
- (6) 淨負債對權益比率乃根據相關日期之所有債務扣除現金及現金等價物除以相關日期之權益總額計算。
- (7) 盈利對利息倍數是根據有關年度／期間之未計融資成本及稅項前溢利除以記在收益表內之融資成本計算。
- (8) 溢利(就截至二零一五年十月三十一日止期間按年率化基準)除以平均總資產／股權再乘以100%計算。

### 權益回報率

權益回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約26.8%，增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約32.9%，乃由於年內溢利淨額增加所致。

權益回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約32.9%，減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度約12.0%，乃由於年內純利增加，但受目標公司於二零一四年十月二十三日向蔡先生及余先生發行股份，令於二零一四年十二月三十一日總權益增加的綜合影響。

### 總資產回報率

總資產回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.4%，增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3.0%，乃由於純利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元，而超過了較高的總資產平均結餘所致；較高總資產平均結餘主要源於有關濱江國際項目第四期第二階段持續建築的存貨進一步增加，以及定期存款、銀行結餘及現金、受限制及已抵押銀行存款及主要產生自新增銀行借款的結構性存款增加所導致。

## 目標集團之財務資料

總資產回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約3.0%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約3.8%，主要由於純利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣27.4百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣35.8百萬元。

### 流動比率

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，流動比率維持約1.0倍。

流動比率由二零一三年十二月三十一日約1.0倍改善至二零一四年十二月三十一日約3.3倍，主要由於在蔡先生及余先生於二零一四年十月二十三日向目標公司轉讓應收恒德餘額合共約人民幣378.1百萬元之權益、權利及利益後，令應付關連公司款項由二零一三年十二月三十一日的人民幣380.9百萬元減少至二零一四年十二月三十一日的零，致使流動負債減少。

流動比率由二零一四年十二月三十一日約3.3倍，微跌至二零一五年十月三十一日約2.7倍，主要原因為天璽灣項目產生的建築成本及出售該項目之物業所收取的預售所得款項增加所致。

### 速動比率

由於流動資產(存貨除外)由二零一二年十二月三十一日約人民幣76.9百萬元增至二零一三年十二月三十一日約人民幣138.6百萬元(主要源於定期存款、銀行結餘及現金、受限制及有抵押銀行存款、結構性存款及應收一名關連方款項有所增加)，故速動比率由二零一二年十二月三十一日的約0.1倍上升至二零一三年十二月三十一日約0.2倍。

速動比率由二零一三年十二月三十一日約0.2倍進一步增至二零一四年十二月三十一日約0.7倍，主要由於應付關連方款項減少，致使流動負債減少。

速動比率由二零一四年十二月三十一日約0.7倍，下跌至於二零一五年十月三十一日約0.5倍，主要由於如上文解釋，期內流動比率出現變動，令流動負債增加所致，並抵銷部份因天璽灣項目建築及開發額外的資本化成本，而令存貨增加的影響。

### 資產負債比率

資產負債比率由二零一二年十二月三十一日約614.8%，減少至二零一三年十二月三十一日約508.0%，乃因為權益的增長快於總債務的增長。

## 目標集團之財務資料

資產負債比率由二零一三年十二月三十一日的508.0%大幅下跌至二零一四年十二月三十一日的約48.2%，主要由於應付關連公司款項減少及蔡先生及余先生向目標公司轉讓應收恒德餘額合共約人民幣378.1百萬元之權益、權利及利益，以換取向蔡先生及余先生發行目標公司股份，因而令股本增加。

資產負債比率由二零一四年十二月三十一日約48.2%，降至二零一五年十月三十一日約44.2%，主要由於截至二零一五年十月三十一日止十個月銀行貸款之償還所致。

### 淨負債對權益比率

往績期間各期末淨負債對權益比率波動的原因，與上文所載資產負債比率變動的原因相同。

### 盈利對利息倍數

截至二零一二年十二月三十一日止年度並無計算盈利對利息倍數，此乃由於有關融資成本均直接歸入物業建設範疇，故目標集團已把該等由存貨產生之融資成本悉數撥充資本。

盈利對利息倍數由截至二零一三年十二月三十一日止年度約25.1倍，增至截至二零一四年十二月三十一日止年度約28.1倍，因為除融資成本及稅項前之溢利增速快於融資成本之增加。

盈利對利息倍數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約28.1倍，增至截至二零一五年十月三十一日止十個月約193.4倍，主要由於清繳有關建築及開發濱江國際項目的銀行借貸及票據，令其收益表所記財務成本，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2.0百萬元，大幅減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月的人民幣0.2百萬元。

### 財務風險的量化和質化披露

目標集團於一般業務過程中面臨多項財務風險，計有市場風險(包括利率風險、其他價格風險及貨幣風險)、流動資金風險及信貸風險。

#### 利率風險

目標集團因有抵押銀行借款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘而面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於有抵押銀行借貸方面與中國借貸基準利率掛鈎之浮動利率，和受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之浮動利率之波幅。

## 目標集團之財務資料

目標集團亦就定息有抵押銀行借款面臨公平值利率風險。

目標集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層繼續監察着利率風險，並會在需要時考慮做利率對沖。

### 其他價格風險

目標集團因結構性存款投資(指定為按公平值計入損益之金融資產)而面臨價格風險。目標集團管理層藉挑選多元化投資組合及風險不一之結構性存款控制此風險。目標集團之價格風險主要集中於相關股權及債務工具之市價，以及外幣市場之匯率。目標集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其他價格風險。候任董事認為價格風險輕微。

### 貨幣風險

目標集團已產生應付董事款項結餘，以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兌風險。

目標集團並無訂立任何衍生工具合約，以盡量減低貨幣風險。然而，目標集團管理層監察匯兌風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

### 流動資金風險

管理流動資金風險時，目標集團監察定期存款、銀行結餘及現金以及未提取銀行融資水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為目標集團之營運提供資金，並緩減現金流量波動之影響。目標集團管理層監察銀行借款的使用情況。

### 信貸風險

在對方未能履行其責任之情況下，目標集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值，以及目標集團提供之財務擔保，詳情於上文「或然負債」一節披露。目標集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘。

## 目標集團之財務資料

目標集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的金融資產總值99%、而於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日則佔金融資產總值92%。

為了盡量降低信貸風險，目標集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末審閱每筆保證貿易債項之可收回金額，從而確保為不可收回款項計提足夠減值虧損。候任董事因此認為目標集團之信貸風險已大幅減少。

就目標集團提供財務擔保去為物業客戶償還按揭貸款之責任作出保證而言，倘該等買家未能償還款項，目標集團有責任償還結欠之按揭貸款連同該等違約買家結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，目標集團能夠接管有關物業之擁有權並出售物業，以收回目標集團向銀行支付之任何款項。候任董事因此認為就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。

目標集團就其他應收款項之信貸風險狀況，由目標集團管理層密切監察，並於各報告期末審視其他應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充足減值虧損撥備。

結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之信貸風險有限，因為對方為中國聲譽良好之銀行。

### 二零一五年目標集團之溢利估計

據本通函附錄三載列的基準，候任董事估計目標公司擁有人應佔未經審核綜合溢利如下：

截至二零一五年十二月三十一日

止年度目標公司擁有人應佔溢利估計<sup>(附註)</sup> . . . . .不少於人民幣21.0百萬元  
(約25.1百萬元)

附註：

編製上文溢利估計的基準於本通函附錄三A部分概述。候任董事已基於目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核財務業績及截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月的未經審核管理賬目編製截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團擁有人應佔綜合溢利估計。

## 目標集團之財務資料

### 股息

於往績期間，本公司與目標集團並無宣派或支付任何股息，其未必反映本公司日後宣派股息之意向。本公司目前並無既定股息政策。董事會可酌情決定是否就任何期間宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派之股息金額。本公司將不時因應財務狀況及當前經濟狀況評估股息政策。然而，派付股息之決定將由董事會酌情作出，並將以本公司之盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定儲備金要求及董事會認為相關之任何其他條件為依歸。

### 可分派儲備

於二零一五年十月三十一日，目標公司之可分派儲備(包括保留盈利)約為人民幣23.9百萬元，可向其股東作出分派。

### 近期發展及概無重大不利影響

目標集團之經營模式、收益及成本架構，自二零一五年十月三十一日以來維持不變。根據截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核管理賬目，其截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核平均每月收益，低於截至二零一五年十月三十一日止十個月之平均每月收益，主要由於自二零一四年六月濱江國際項目最後一期(即第四期第二階段)的落成物業展開交付後，截至二零一五年十二月三十一日止兩個月的單位交付減少所致。

據候任董事所知，中國或目標集團經營之物業市場之一般經濟及市況概無重大變動，可對其二零一五年十月三十一日起直至本通函日期之業務營運或財務狀況構成重大不利影響。候任董事確認由二零一五年十月三十一日以來及直至本通函日期，目標集團之財務、營運或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。董事確認，除一筆過的視作[編纂]開支外，自二零一五年十月三十一日以來及截至本通函日期，經擴大集團之財務、經營或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。

候任董事並不知悉自二零一五年十月三十一日以來目標集團的財政或經營狀況或前景出現任何重大改變。

候任董事確認，目標集團並無遭到撤回銀行融資、要求提早償還結欠之銀行貸款或增加擔保額、因客戶或供應商註銷訂單、破產或違約而對吾等的業務營運造成重大不利影響。

## 目標集團之財務資料

### 上市規則之披露規定

候任董事確認，於最後實際可行日期，概無任何會導致須根據上市規則第[編纂]至[編纂]條規定作出披露的狀況。

### 物業權益及物業估值

獨立合資格專業估值師行戴德梁行已評估目標集團截至二零一五年十一月三十日之物業權益，並認為目標集團於該日期之物業權益總值為人民幣940.8百萬元。關於物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六之物業估值報告內。

根據上市規則第[編纂]條，下表列載本通函附錄一所載二零一五年十月三十一日之綜合財務報表所反映之若干物業與土地使用權總值，與本通函附錄六所載該等物業權益於二零一五年十一月三十日之估值之對賬。

	(人民幣 百萬元)
<b>物業於二零一五年十月三十一日之賬面淨值</b>	
— 待售發展中物業	672
— 持作待售物業	60
— 投資物業	119
	<hr/>
	851
由二零一五年十月三十一日至二零一五年十一月三十日 之變動	14
	<hr/>
於二零一五年十一月三十日之賬面淨值	865
估值盈餘淨額	76
	<hr/>
本通函附錄六之物業估值報告所載於二零一五年 十一月三十日之物業之市值	<hr/> <hr/> 941