

目標集團的財務資料

閣下應將下列有關目標集團的財務狀況及經營業績的討論及分析與本通函附錄三所載的目標集團於以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的綜合財務資料連同其附註一併閱讀。目標集團的綜合財務資料已根據香港財務報告準則編製，此與其他司法權區的一般公認會計原則在重大方面可能會有所不同。

目標集團的歷史業績並不一定表明未來的預期業績。下列討論及分析載有涉及風險及不確定性的若干前瞻性陳述。目標集團的實際業績可能會由於若干因素(包括本通函「風險因素」及「目標集團的業務」章節所述者)而與該等前瞻性陳述所預期者不同。

概覽

目標集團為中國河南省周口市商水縣的一家資深住宅及綜合用途房地產開發商。於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括八個房地產開發項目(均位於中國河南省周口市商水縣)，其中四個為完工項目，兩個為在建項目，及兩個為持作未來發展項目。於估值日期，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。

於估值日期，目標集團亦擁有總建築面積約為55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，以供目標集團開發房地產開發項目使用；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，以供目標集團收購於河南省及湖北省的房地產使用。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的總收益分別約為人民幣181.7百萬元、人民幣482.8百萬元、人民幣485.5百萬元以及人民幣193.7百萬元。

目標集團認為其已確立的市場地位及品牌形象，加上其所實施的標準化開發程序及建築管理手冊有助於其發展，並將令其可透過複製成功經驗以實現業務增長。

目標集團的財務資料

影響目標集團經營業績及財務狀況的重大因素

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

中國(尤其是河南省周口市)的經濟及社會狀況以及房地產市場狀況

經濟增長、城市化、生活水平提高及不斷提高的購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增加的主要動力，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的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。預期中國的經濟增長步伐、城市化及生活水平及購買力標準的提升將繼續對潛在房地產買方數量以及住宅物業的價格與利潤產生影響，從而嚴重影響目標集團的表現及經營業績。由於目標集團主要專注於開發河南省周口市商水縣房地產，故河南省周口市的經濟發展及城市化率以及河南省周口市房地產市場的發展對目標集團的營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或河南省周口市的房地產市場出現衰退，或城市化步伐放緩，則目標集團的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是河南省周口市房地產市場的表現，因此，中國整體上或特別是於河南省周口市的房地產銷售的任何潛在下降或房地產價格下降或需求情況，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

此外，目標集團的經營業績亦可能會受到中國其他社會狀況的影響，例如流行病和其他無法控制的戰爭。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響」一節。

目標集團的財務資料

影響中國(尤其是河南省周口市)房地產行業的監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策及措施，特別是該等適用於河南省周口市的政策及措施，直接影響目標集團的業務及經營業績。中國政府不時調整或採用宏觀經濟政策，透過監管(其中包括)土地供應、房地產預售、銀行融資、抵押及稅項，鼓勵或限制房地產市場的發展。近年來，中國政府已實施一系列措施以遏制經濟增長的速度，尤其是抑制房地產市場的過熱現象。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取的措施亦對目標集團的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府可能會推行可能影響目標集團的融資能力，以及目標集團可能為其房地產開發活動提供資金的途徑的措施。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方，尤其是河南省周口市的政策變化而受到重大影響」一節以及本通函附錄二所載的監管概覽。

房地產開發、預售及交付的時間

由於土地收購及房地產建設的大量資本要求以及有限的土地供應，開發商在任何特定時期內可承接的房地產項目數量有限。房地產項目的開發可能於開始預售前耗時約一年或更久，視乎項目的規模及難度而定。由於房地產銷售收入僅在房地產控制權轉移給買方時予以確認，因此在房地產交付給買方之前，不會就此房地產開發項目確認收入。因此，目標集團確認收入的能力可能因出售的房地產數量、平均售價及房地產銷售及交付的時間等因素而波動。目標集團出售房地產的數量以及其已售房地產的交付時間取決於其房地產的施工進度以及推出其房地產銷售時收到的市場反響。因此，目標集團的現金流及經營業績可能於各期間出現重大波動，在任何特定期間僅反映其房地產買方前段時間作出的決策，可能並不完全表示其在此期間的實際經營業績。儘管目標集團於某個特定期間從事的項目可能處於不同完工階段，但其項目為大型項目，故需要大量時間方可完工。因此，即使假設市場對目標集團房地產的需求保持在穩定水平，其可供出售的房地產數目於不同期間仍可有重大差異。

目標集團的財務資料

預售時間不僅受目標集團內部計劃影響，亦受有關中國法律及法規所影響。有關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發提供資金。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，目標集團的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。目標集團預售房地產所得的任何現金流量減少，將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的成本及可能影響目標集團為其持續的房地產開發提供資金的能力。

施工、監管批文及其他進程延誤亦可能會對目標集團項目的時間安排造成不利影響。此外，房地產開發項目完工及房地產銷售所需的交付週期及法定時限，可能使目標集團的經營業績易受到不同時期的大幅波動的影響。

更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括但不限於目標集團房地產開發的計劃及其房地產銷售的時間，及可能因此逐年會出現重大波動」一節。

銷售成本

目標集團的經營業績受房地產開發成本的顯著影響，主要包括開發成本、土地使用權成本及資本化利息。開發成本因承包費用變動而波動，而承包費用一般包括建築承包商所負責的建築材料及其建築工人的成本。倘目標集團無法將開發成本(包括建築合同項下的開發成本)轉移至其房地產買方，則該等成本大幅增加將會影響目標集團的銷售成本及利潤率。

開發成本分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月總銷售成本的約93.1%、92.6%、93.3%及92.7%以及其收入的約73.9%、73.9%、63.8%及70.1%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的土地使用權成本分別佔總銷售成本的約1.9%、1.6%、1.8%及1.8%以及其收入的約1.5%、1.3%、1.2%及1.2%。資本化利息分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月總銷售成本的約5.0%、5.8%、4.9%及5.6%以及其收入的約4.0%、4.6%、3.3%及4.2%。

目標集團的財務資料

更多資料請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 綜合損益表部分項目說明 — 銷售成本」及「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 建築材料價格與勞工成本波動可能影響目標集團建築承包商收取的建築費用，因而對目標集團的業務及財務表現產生重大不利影響」一節。

以合理成本獲得合適土地的能力

目標集團的持續增長及盈利能力很大程度上取決於其以能夠產生可觀回報的合理成本收購合適土地的能力，而產生可觀回報則取決於多項因素，包括土地收購的方法及時間、地塊的位置以及收購土地時可能面臨的競爭。於往績記錄期間，目標集團透過公開招標、拍賣及掛牌出售程序直接自中國政府獲得項目用地。隨著中國經濟的持續增長以及對住宅物業的需求仍然相對強勁，房地產開發商之間在獲得合適土地方面的競爭預期將會加劇。中國用於開發的土地的競爭日益激烈，可能會對目標集團收購足夠土地以供發展的能力造成不利影響及增加其土地收購成本。倘目標集團不能按足以抵銷土地收購成本增加的價格出售其房地產，目標集團的盈利能力則會受到不利影響。

此外，中國政府制定的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出售程序以收購地塊，目標集團須先支付一般佔收購相關土地實際成本絕大部分的按金，並通常須在簽訂土地出讓合同後一年內結清地價，從而加快了其支付土地收購成本的時間進度並對其現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國地價將繼續上升，而房地產市場仍為中國投資最熱門的市場之一，進而可能對目標集團的業務及經營業績造成重大不利影響。

可獲資金及融資成本

於往績記錄期間，目標集團主要通過內部銷售及預售房地產所得現金流量、收取租金收入，以及外部融資如貸款所得款項為其營運撥付資金。中國政府不時實行的貨幣政策可能會對目標集團取得資金及融資成本造成影響。目標集團亦極易受到中國人民銀行所採納的限制銀行借款的任何法規或措施影響，尤其是該等有關限制房地產開發商取得銀行融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借

目標集團的財務資料

中心每月頒佈的貸款基礎利率掛鈎，預計任何貸款基礎利率的提高將增加目標集團的融資成本。

未來，目標集團可能通過接觸資本市場獲取更多資金，以多元化其融資來源、獲取足夠營運資金以及支持其業務拓展。目標集團融資成本的增加將對其盈利能力及經營業績造成負面影響，可獲取融資的多少將影響其開展項目開發活動的能力，而此將對其經營業績造成不利影響。

土地增值稅

目標集團的房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的本地及海外投資者均須就所出售房地產的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，增值部分乃通過自銷售所得款項總額減與房地產開發有關的成本以及若干其他可扣除款項計算。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團產生即期土地增值稅開支分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣2.6百萬元。該等期間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房地產售價不同所致。目標集團根據已售房地產的增值及根據中國相關法律法規將適用的估計土地增值稅稅率計算土地增值稅。土地增值稅須於房地產開發項目完工後由稅務機關釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額或會影響相關稅務機關最終確定該等稅項期間目標集團的除稅後溢利及遞延稅項撥備。無法保證稅務機關將同意目標集團就土地增值稅計提的撥備，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向目標集團徵收的所有土地增值稅負債。於此等情況下，目標集團的經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 相關中國稅務機關計算的土地增值稅可能有別於目標集團就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響」一節以及本通函附錄二「監管概覽 — 十、稅收 — (三) 土地增值稅」一節。

目標集團的財務資料

目標集團投資物業的公平值

於往績記錄期間，目標集團持有若干物業作投資物業。其投資物業價值受(包括但不限於)租金收入、可資比較投資物業的供需、經濟增長率、利率、通貨膨脹、政治及經濟發展、建築成本以及投資物業開發時間等因素影響。於目標集團持有該等投資物業期間，目標集團根據現行市場狀況受其投資物業公平值的波動影響。任何目標集團投資物業的公平值減少將對其盈利能力造成不利影響。此外，除非投資物業以與估值相似的代價出售，否則有關投資物業的公平值收益將不予變現且不會為目標集團產生任何現金流入。因此，目標集團的盈利能力可能透過投資物業估值收益在流動資金狀況沒有相應提高的情況下得到提升。

此外，物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準及假設或由另一合資格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則目標集團投資物業的公平值可能或高或低。

敏感度分析

以下敏感度分析列示於往績記錄期間目標集團已售房地產的已確認平均售價之假設性波動對除稅前溢利之影響，假設截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月之波動為5%、10%及15%，而其他變數維持不變。

	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利變動			
— 截至2018年12月31日止年度	+/-8,812	+/-17,624	+/-26,436
— 截至2019年12月31日止年度	+/-23,689	+/-47,378	+/-71,066
— 截至2020年12月31日止年度	+/-23,746	+/-47,492	+/-71,238
— 截至2021年4月30日止四個月	+/-9,485	+/-18,969	+/-28,454

目標集團的財務資料

以下敏感度分析列示於往績記錄期間目標集團開發成本之假設性波動對其除稅前溢利之影響，假設截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月之波動為5%、10%及15%，而其他變數維持不變。

	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利變動			
— 截至2018年12月31日止年度	+/-6,717	+/-13,434	+/-20,151
— 截至2019年12月31日止年度	+/-17,836	+/-35,672	+/-53,509
— 截至2020年12月31日止年度	+/-15,494	+/-30,988	+/-46,483
— 截至2021年4月30日止四個月	+/-6,787	+/-13,575	+/-20,362

主要會計政策、估計及判斷

根據香港財務報告準則編製目標集團的財務報表要求各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的判斷、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的其他各項因素為基礎，其結果構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。目標集團的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。目標集團過往作出的有關估計或相關假設與往績記錄期間或自註冊成立日期起(以較短者為準)的實際結果基本一致。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱目標集團的財務報表時須予考慮的因素。

目標集團的管理層對應用香港財務報告準則所作出對其各財務報表及估計不確定因素主要來源有重大影響的判斷，連同編製各財務報表時所採用的會計政策載於會計師報告附註3。

目標集團的財務資料

收入確認

目標集團於達成履約責任(即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶)時(或就此)確認收益。

資產控制權可在(i)一段時間內，或(ii)於某一特定時間轉移。

資產控制權僅於下列情況下會在一段時間內轉移：

- (i) 目標集團履約過程中，客戶同時收到及享用其履約所帶來的利益；
- (ii) 目標集團履約創建或加強一項於資產被創造或增強時客戶控制的資產；或
- (iii) 目標集團履約並未創建一項可被其用於替代用途的資產，且其具有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的可強制執行權利。

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產控制權的該時間點予以確認。

目標集團按以下方式確認收益。

銷售房地產

一般而言，目標集團的房地產銷售無法滿足上述任何隨時間確認收益的條件。目標集團一般於房地產交付時確認房地產控制權轉移予客戶，而交付時間可能與目標集團與客戶訂立銷售或預售合同日期有所不同。

目標集團通常於房地產仍處於建設時與客戶訂立預售合同。於房地產完工及收益確認前，目標集團已向客戶收取按金及分期付款，並於綜合財務狀況表記錄為合同負債。一般而言，目標集團於該等房地產完工且該等房地產的所有權交付予客戶時確認來自該等房地產的預售收益。(i)當買方簽署確認書或確認收到房地產鑰匙時；或(ii)於目標集團發佈的相關公告中所提供的指定日期後(以較早者為準)，該房地產即被視為已交付。

目標集團的財務資料

租金收入

租金收入按時間比例基準於租賃期間於損益確認。

利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法確認，所採用利率為將金融工具預期年期內之估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率。

投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有的土地及樓宇權益(包括物業經營租賃項下租賃權益(在其他方面均符合投資物業的定義))。有關物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映各報告期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

融資成本

直接與收購、建造或生產某項需要一段長時間籌備以作擬定用途或出售的資產有關的融資成本，均被資本化作為該資產的部分成本。其他融資成本均於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的融資成本在資產產生開支、融資成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，則會暫停或終止融資成本資本化。

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，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，在此情況下，稅項的有關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

目標集團的財務資料

即期稅項指年內預期就應課稅收入應付的稅項（按報告期間末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算）與過往年度應付稅項的任何調整。

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的賬面值與其稅基之間的差額）。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

目標集團已根據管理層按照對中國有關稅項法律法規所載的規定的理解所作最佳估計就土地增值稅估計、作出或計入稅項撥備。其實際土地增值稅負債須於房地產開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅的實際計算方法視乎最終稅額計算而定，故於釐定撥備程度時須作出重大判斷。鑒於地方稅務局所詮釋土地增值稅的計算基準的不確定性，實際結果或會較各報告期間末所估計者為高或為低。實際結果或估計的任何增加或減少將影響作出有關計算期間的土地增值稅開支及有關撥備。

經營業績

下表載列目標集團於所示期間的綜合經營業績概要。下文呈列的目標集團的過往業績並不一定表示任何未來期間或會預期的業績。

目標集團的財務資料

綜合損益及全面收益表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
收益	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
銷售成本	<u>(144,362)</u>	<u>(385,111)</u>	<u>(332,016)</u>	<u>(10,523)</u>	<u>(146,365)</u>
毛利	37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
其他收益淨額	3,529	5,623	5,652	2,126	586
投資物業的公平值收益／(虧損)					
淨額	51,208	54,204	29,669	(3,012)	7,002
銷售及分銷費用	(10,757)	(16,158)	(7,156)	(1,651)	(3,904)
一般及行政費用	(18,268)	(24,116)	(22,585)	(6,012)	(7,887)
融資成本	<u>(2,625)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(608)</u>	<u>(275)</u>	<u>(133)</u>
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
所得稅開支	<u>(31,588)</u>	<u>(55,675)</u>	<u>(62,292)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>(16,338)</u>
年內／期內溢利及全面收益總額	<u>28,815</u>	<u>60,204</u>	<u>96,159</u>	<u>1,556</u>	<u>26,689</u>

目標集團的財務資料

綜合損益及全面收益表部分項目說明

收益

目標集團的收益主要來自房地產開發與銷售及商用物業投資。房地產開發與銷售收益構成目標集團絕大部分收益。下表載列所示期間目標集團按來源劃分的收益。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)	
房地產銷售	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
租金收入	<u>5,439</u>	<u>8,978</u>	<u>10,576</u>	<u>3,517</u>	<u>4,035</u>
	<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>

房地產銷售

房地產銷售收益僅於房地產控制權轉移至買方時，即於買方獲得已完工房地產實際管有權或法定產權及目標集團擁有獲得付款的現時權利及很可能收取代價時確認。

與中國行業慣例一致，目標集團通常在房地產仍在開發但符合中國法律及法規的預售條件時與買方訂立銷售或預售合同。更多詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發與銷售 — 房地產開發流程 — 銷售及營銷」一節。達致房地產銷售收益的確認標準前，自買方收取的付款計入目標集團的綜合財務報表「流動負債」項下「合同負債」。

目標集團的財務資料

在建項目的房地產預售與工程完工之間存在時間差。由於房地產項目完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房地產預售與完工及交付予買方的時間而定。倘所預售的房地產並非於同一期間完工及交付，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，目標集團的房地產銷售收益或會因房地產開發時間表及房地產銷售時機等因素而波動。

下表載列所示期間目標集團按項目劃分的已確認房地產銷售收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

	截至2018年12月31日止年度			截至2019年12月31日止年度			截至2020年12月31日止年度			截至2020年4月30日止四個月			截至2021年4月30日止四個月		
	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)
融輝城一期	2,112	385	5,478	3,448	429	8,032	515	147	3,497	—	—	—	—	—	—
融輝城二期	30,982	6,674	4,642	13,093	2,388	5,481	3,463	754	4,594	571	136	4,200	577	114	5,069
融輝城三期	108,882	26,732	4,073	445,276	101,631	4,381	332,599	65,446	5,082	18,648	2,761	6,753	173,383	37,653	4,595
融輝城四期 —F1	15,152	1,741	8,706	11,958	988	12,106	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000
融輝城四期 —F2	19,111	5,040	3,792	—	—	—	138,342	26,636	5,194	—	—	—	7,557	1,444	5,232
總計	176,239	40,572	4,344	473,775	105,436	4,493	474,919	92,983	5,108	19,219	2,897	6,633	189,693	39,892	4,755

房地產銷售收益

房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元，主要由於融輝城三期的大部分建築面積已交付予客戶，並於截至2019年12月31日止年度確認為收益。有關融輝城三期的銷售詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明—房地產銷售—融輝城三期」一段。

房地產銷售收益維持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣474.9百萬元。

房地產銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣19.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣189.7百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的財務資料

融輝城一期

融輝城一期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元，主要歸因於已確認建築面積增加。融輝城一期逾80%於往績記錄期間前交付。儘管錄得收益有所增加，有關銷售額主要為餘下房地產的銷售額，且分別僅佔截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度房地產銷售總額的1.2%及0.7%。

融輝城一期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.5百萬元，主要由於目標集團在銷售及推廣方面的主要資源於截至2020年12月31日止年度轉移至融輝城四期F2進行促銷。

目標集團於截至2020年4月30日止四個月及截至2021年4月30日止四個月並無錄得融輝城一期的任何銷售額。

融輝城二期

融輝城二期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元，主要由於已交付予客戶並確認為收益的建築面積由截至2018年12月31日止年度的約6,674平方米減少至截至2019年12月31日止年度的2,388平方米，主要反映因融輝城二期房地產逐漸售罄導致銷售放緩。截至2017年年底，融輝城二期已交付超90%。

融輝城二期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元進一步減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元，主要由於已交付予客戶並確認為收益的建築面積由截至2019年12月31日止年度的2,388平方米進一步減少至截至2020年12月31日止年度的754平方米。

於截至2020年4月30日止四個月及截至2021年4月30日止四個月，融輝城二期的銷售收益保持相似，均約為人民幣0.6百萬元。

融輝城三期

融輝城三期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣108.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元，主要由於融輝城三期的大部分面積已於截至2019年12月31日止年度完成並交付，正如由交付予客戶並已確認為收益的建築面積由截

目標集團的財務資料

至2018年12月31日止年度的26,732平方米增加至截至2019年12月31日止年度的101,631平方米所反映。

融輝城三期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.6百萬元。目標集團董事認為，截至2020年12月31日止年度融輝城三期銷售額下降主要是由於於截至2020年12月31日止年度開始銷售融輝城四期F2，將部分客戶及目標集團銷售及推廣方面的資源分流至融輝城四期F2。

融輝城三期的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣18.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣173.4百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

融輝城四期F1

融輝城四期F1的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元。目標集團董事認為，該減少主要歸因於目標集團於截至2019年12月31日止年度轉移銷售及推廣資源及精力至融輝城三期。

融輝城四期F1的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元進一步減少至截至2020年12月31日止年度的零。目標集團董事認為，該減少主要歸因於目標集團於截至2020年12月31日止年度轉移銷售及推廣資源及精力至融輝城四期F2。

融輝城四期F1的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣12.0百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

融輝城四期F2

融輝城四期F2的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的零。2018年財政年度收益主要歸因於在融輝城四期F2銷售一間幼兒園。於截至2019年12月31日止年度尚未開始銷售融輝城四期F2的餘下部分。

目標集團的財務資料

融輝城四期F2的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣138.3百萬元，主要反映了於截至2020年12月31日止年度開始銷售26,636平方米的建築面積。

融輝城四期F2的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣7.6百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

有關期間之間比較的更多詳情，請參閱本節「期間之間的經營業績比較」一段。

下表載列所示期間目標集團按房地產類型確認的收益明細：

	截至2018年12月31日止年度			截至2019年12月31日止年度			截至2020年12月31日止年度			截至2020年4月30日止四個月			截至2021年4月30日止四個月		
	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)
住宅															
— 低層及高層建築	141,028	34,143	4,130	430,482	101,747	4,231	437,431	89,643	4,880	9,603	2,035	4,719	180,876	39,154	4,620
住宅 — 別墅	11,500	997	11,539	11,958	988	12,106	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000
商業 — 零售店	4,600	392	11,722	31,335	2,701	11,597	37,488	3,340	11,224	9,616	862	11,152	641	57	11,284
配套設施 — 幼兒園	19,111	5,040	3,792	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>176,239</u>	<u>40,572</u>	4,344	<u>473,775</u>	<u>105,436</u>	4,493	<u>474,919</u>	<u>92,983</u>	5,108	<u>19,219</u>	<u>2,897</u>	6,633	<u>189,693</u>	<u>39,892</u>	4,755

住宅 — 低層及高層建築

低層及高層住宅物業的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣141.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣430.5百萬元，主要由於融輝城三期低層及高層住宅物業的大部分面積已完成並交付，正如由交付予客戶並已確認為收益的建築面積由截至2018年12月31日止年度的34,143平方米增加至截至2019年12月31日止年度的101,747平方米所反映。

收益維持類似水平，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣430.5百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣437.4百萬元。

收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣9.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣180.9百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的財務資料

住宅 — 別墅

住宅別墅的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.5百萬元(即銷售三棟別墅)增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元(即銷售三棟別墅)，與截至2018年12月31日止年度相比平均售價較高。融輝城四期F1為包括住宅別墅的唯一階段，目標集團董事認為住宅別墅為高價值房地產，由於其奢華性質，價格相比於低層及高層住宅建築較高，因此客戶群體範圍較窄(即高端客戶)，故交易頻率較低。

於截至2020年12月31日止年度收益減少至零。目標集團董事認為，有關減少乃主要由於截至2020年12月31日止年度目標集團的大部分銷售及推廣資源轉移至融輝城四期F2。

收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣8.2百萬元(即銷售兩棟住宅別墅)。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

商業 — 零售店

商業零售店的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.3百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度完工並交付於融輝城三期建築面積為約2,701平方米的商業零售店，而截至2018年12月31日止年度則並無完工及交付商業零售店。

收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.3百萬元進一步增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.5百萬元，主要由於已確認的融輝城三期商業零售店建築面積由截至2019年12月31日止年度的2,701平方米進一步增加至截至2020年12月31日止年度的3,340平方米。

收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣9.6百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元。於截至2020年4月30日止四個月錄得之收益主要為於截至2019年12月31日止年度交付的預售商業零售店。截至2021年4月30日止四個月的收益減少乃由於截至2020年12月31日止年度預售商業零售店的買方的抵押貸款仍待審批，且於截至2021年4月30日止四個月僅交付兩間零售店。

目標集團的財務資料

配套設施 — 幼兒園

於往績記錄期間，融輝城配套設施區域的銷售僅有一筆交易，即於截至2018年12月31日止年度出售位於融輝城四期F2的一所幼兒園。

有關期間之間比較的更多詳情，請參閱本節「期間之間的經營業績比較」一段。

租金收入

目標集團亦自其投資物業租賃產生租金收入包括融輝城商舖。於估值日期，目標集團的投資物業組合包括(i)其開發投資用途的融輝城一期、二期及三期的房地產，總建築面積約47,016平方米，(ii)河南省一間辦公室單位，總建築面積約1,804平方米，及(iii)湖北省一間零售單位，總建築面積約6,991平方米。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，分別自目標集團投資物業租賃產生租金收入約人民幣5.4百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.0百萬元，分別相當於同期目標集團總收益的約3.0%、1.9%、2.2%及2.1%。

銷售成本

銷售成本主要指目標集團就其房地產開發活動直接產生的成本。銷售成本的主要組成部分為(i)開發成本、(ii)土地使用權成本及(iii)資本化利息。

下表載列目標集團於往績記錄期間銷售成本的組成部分及若干同期與房地產銷售有關的資料：

	截至2018年12月31日 止年度		截至2019年12月31日 止年度		截至2020年12月31日 止年度		截至2020年4月30日 止四個月		截至2021年4月30日 止四個月	
	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)									
開發成本	134,341	93.1	356,726	92.6	309,885	93.3	9,746	92.6	135,747	92.7
土地使用權成本	2,810	1.9	6,179	1.6	5,929	1.8	165	1.6	2,406	1.8
資本化利息	7,210	5.0	22,206	5.8	16,203	4.9	612	5.8	8,212	5.6
	<u>144,362</u>	<u>100.0</u>	<u>385,111</u>	<u>100.0</u>	<u>332,016</u>	<u>100.0</u>	<u>10,523</u>	<u>100.0</u>	<u>146,365</u>	<u>100.0</u>
已確認總建築面積(平方米)	40,572		105,435		92,983		2,897		39,892	
已售每平方米平均成本(人民幣)	3,558		3,653		3,594		3,632		3,669	
平均成本佔平均售價的百分比(%)	81.9		81.3		70.4		54.8		77.2	
已售每平方米平均土地使用權成本(人民幣)	69.2		58.6		64.2		56.8		60.3	
平均土地使用權成本佔平均售價的百分比(%)	1.6		1.3		1.3		0.9		1.3	

目標集團的財務資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的銷售成本分別約為人民幣144.4百萬元、人民幣385.1百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣146.4百萬元，分別相當於同期收益的約79.5%、79.8%、68.4%及75.6%。

開發成本 — 開發成本主要包括與建築、園林綠化、設備安裝、室內裝修及基礎設施建設成本、及設計成本有關的費用。目標集團的開發成本受多項因素影響，例如建築材料價格變動、房地產位置及類型、建築材料選擇及附屬設施類型。

土地使用權成本 — 土地使用權成本指與取得佔用、使用及開發土地權利有關的成本，包括土地出讓金及土地相關稅項及政府附加費。土地使用權成本受標的房地產位置、區域房地產市況、土地收購時間、房地產開發項目容積率、收購方式以及中國法規變動等多項因素影響。

資本化利息 — 資本化利息指目標集團資本化的融資成本，惟該等成本直接歸因於某特定房地產開發項目的建設。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的毛利分別約為人民幣37.3百萬元、人民幣97.6百萬元、人民幣153.5百萬元及人民幣47.4百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的毛利率分別約為20.5%、20.2%、31.6%及24.4%。

目標集團的財務資料

下表載列所示期間按已售房地產的不同收益來源、項目及類型劃分的收益、已確認建築面積、已確認平均售價、平均成本、毛利及毛利率的明細：

	截至2018年12月31日止年度				截至2019年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度						
	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣／ 平方米)	已確認 平均成本 (人民幣／ 平方米)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣／ 平方米)	已確認 平均成本 (人民幣／ 平方米)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣／ 平方米)	已確認 平均成本 (人民幣／ 平方米)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
房地產銷售															
融輝城一期															
住宅 — 低層及高層建築	867	2,957	2,359	175	20.2	724	215	3,368	2,359	217	147	3,497	2,366	167	32.3
商業 — 零售店	1,245	13,489	2,359	1,027	82.5	2,724	214	12,711	2,359	2,218	—	—	—	—	—
	2,112	385		1,202	56.9	3,448	429			2,435	147			167	32.3
融輝城二期															
住宅 — 低層及高層建築	27,627	6,374	4,334	7,493	27.1	9,664	2,129	4,539	3,158	2,939	754	4,594	3,158	1,082	31.2
商業 — 零售店	3,355	300	11,179	2,407	71.7	3,429	259	13,221	3,158	2,610	—	—	—	—	—
	30,982	6,674		9,900	32.0	13,093	2,388			5,549	754			1,082	31.2
融輝城三期															
住宅 — 低層及高層建築	108,882	26,732	4,073	11,148	10.2	420,094	99,403	4,226	3,655	56,750	62,106	4,752	3,655	68,086	23.1
商業 — 零售店	—	—	—	—	—	25,182	2,228	11,301	3,655	17,037	3,340	11,224	3,655	25,279	67.4
	108,882	26,732		11,148	10.2	445,276	101,631			73,787	65,446			93,365	28.1
融輝城四期F1															
住宅 — 低層及高層建築	3,652	744	4,910	1,166	31.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅 — 別墅	11,500	997	11,539	6,389	55.6	11,958	988	12,106	5,128	6,893	—	—	—	—	—
	15,153	1,741		7,555	49.9	11,958	988			6,893	—	—	—	—	—
融輝城四期F2															
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,636	5,194	3,381	48,289	34.9
配套設施 — 幼兒園	19,111	5,040	3,792	2,072	10.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	19,111	5,040		2,072	10.8	—	—			—	26,636			48,289	34.9
租金收入															
	5,439	不適用	不適用	5,439	100.0	8,978	不適用	不適用	不適用	8,978	不適用	不適用	不適用	10,576	100.0
總計	181,678	40,572		37,316	20.5	482,753	105,436			97,642	92,983			153,479	31.6

目標集團的財務資料

	截至2020年4月30日止四個月						截至2021年4月30日止四個月					
	已確 認 收益	已確 認 建築面積 (平方米)	已確 認 平均售價 (人民幣／ 平方米)	已確 認 平均成本 (人民幣／ 平方米)	毛利 (人民幣千元)	毛利 率 (%)	已確 認 建築面積 (平方米)	已確 認 平均售價 (人民幣／ 平方米)	已確 認 平均成本 (人民幣／ 平方米)	毛利 (人民幣千元)	毛利 率 (%)	
房地產銷售												
融輝城一期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業 — 零售店	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
融輝城二期	571	136	4,200	3,158	142	24.9	577	5,069	3,158	217	37.6	
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業 — 零售店	571	136	—	—	142	24.9	577	114	—	217	37.6	
融輝城三期	9,032	1,899	4,756	3,655	2,091	23.2	172,742	4,595	3,655	35,321	20.4	
住宅 — 低層及高層建築	9,616	862	11,152	3,655	6,463	67.2	641	57	—	434	—	
商業 — 零售店	18,648	2,761	—	—	8,554	45.9	173,383	37,653	—	35,755	20.6	
融輝城四期F1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000	4,682	57.3	
住宅 — 別墅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
融輝城四期F2	—	—	—	—	—	—	8,176	681	—	4,682	57.3	
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	7,557	1,444	5,232	2,674	35.4	
配套设施 — 幼兒園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
租金收入	3,517	不適用	不適用	不適用	3,517	100.0	4,035	不適用	不適用	4,035	100.0	
總計	22,736	2,897	—	—	12,213	53.7	193,728	39,892	—	47,363	24.4	

目標集團的財務資料

目標集團的整體毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元，主要由於目標集團的總收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，其乃主要由於因截至2019年12月31日止年度融輝城三期的大部分面積竣工及交付導致截至2019年12月31日止年度融輝城三期的銷售收益大幅增加。

目標集團的整體毛利率保持穩定，於截至2018年12月31日止年度約為20.5%及於截至2019年12月31日止年度約為20.2%。

目標集團的整體毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣153.5百萬元，主要歸因於截至2020年12月31日止年度融輝城四期F2的低層及高層住宅房地產開始銷售及交付。

目標集團的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的20.2%上升至截至2020年12月31日止年度的31.6%，主要歸因於截至2020年12月31日止年度融輝城四期F2的低層及高層住宅房地產開始銷售及交付，整體平均售價高於融輝城其他階段的住宅房地產。

目標集團的整體毛利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣12.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣47.4百萬元，主要由於目標集團的整體收益相對較低，主要反映了於截至2020年4月30日止四個月中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的整體毛利率由截至2020年4月30日止四個月的53.7%下降至截至2021年4月30日止四個月的24.4%。截至2020年4月30日止四個月交付融輝城三期的商業零售店導致截至2020年4月30日止四個月整體毛利率相對較高。

目標集團的財務資料

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額包括銀行及貸款利息收入、出售投資物業淨收益或虧損、貿易及其他應收款項的減值撥回或虧損撥備及其他。下表載列所示期間目標集團的其他收入的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
銀行利息收入	430	182	187	72	40
貸款利息收入	2,485	6,158	5,813	2,114	1,585
出售投資物業收益／(虧損)淨額	673	(32)	(491)	—	—
貿易應收款項減值撥回／(虧損撥備)	33	(94)	(34)	2	(1,011)
其他應收款項(虧損撥備)／減值撥回	(121)	(591)	177	(62)	(28)
其他	29	—	—	—	—
	<u>3,529</u>	<u>5,623</u>	<u>5,652</u>	<u>2,126</u>	<u>586</u>

目標集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月的其他收入淨額分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

目標集團的其他收入淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元，主要由於貸款予第三方產生的貸款利息收入增加。有關詳情，請參閱本節「目標集團的財務資料 — 綜合財務狀況表部分項目說明 — 貿易及其他應收款項 — 貸款予第三方」一段。

目標集團的其他收入淨額保持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣5.7百萬元。

目標集團的其他收入淨額由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣2.1百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元，主要由於期內計提貿易及其他應收款項的虧損撥備。

投資物業的公平值收益／(虧損)淨額

投資物業的公平值增加或減少指當前估計值超出或低於投資物業賬面值的部分。公平值上調或下調為於有關報告日期投資物業的未變現資本收益或虧損。歸屬於投資物業的公平值

目標集團的財務資料

增加或減少金額視乎現行房地產市場而定，且有關增加或減少為非現金收益或虧損，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或流出。

目標集團投資物業的估值乃基於獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司進行的估值。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團錄得投資物業的公平值收益淨額約人民幣51.2百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣7.0百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用主要包括(i)推銷費用；(ii)薪金及員工津貼；及(iii)社會保險及住房公積金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的銷售及分銷費用分別約為人民幣10.8百萬元、人民幣16.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣3.9百萬元，分別相當於目標集團收益的約5.9%、3.3%、1.5%及2.0%。

下表載列所示期間目標集團的銷售及分銷費用的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
銷售及分銷費用					
推銷費用	9,458	13,699	4,515	987	2,806
薪金及員工津貼	1,239	2,269	2,536	621	1,016
社會保險及住房公積金	60	190	105	43	82
總計	10,757	16,158	7,156	1,651	3,904

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用主要包括(i)薪金；(ii)社會保險及住房公積金；(iii)職工福利；(iv)旅行及住宿開支；(v)法律及專業費用；(vi)土地使用權稅、房產稅及印花稅；(vii)折舊費；(viii)機動車運行費用；(ix)水電費；(x)銀行手續費；(xi)辦公費；及(xii)其他。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的一般及行政費用分別約為人民幣18.3百萬元、人民幣24.1百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣7.9百萬元。

目標集團的財務資料

下表載列所示期間目標集團的一般及行政費用的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
薪金	4,337	4,806	4,907	1,556	1,569
社會保險及住房公積金	153	273	159	55	102
職工福利	758	947	911	337	241
小計	5,248	6,026	5,977	1,948	1,912
旅行及住宿開支	2,962	3,138	7,562	1,346	1,241
法律及專業費用	714	6,862	1,698	82	2,111
土地使用權稅、財產稅及印花稅	1,966	2,208	1,986	1,051	1,024
折舊費	2,632	3,173	3,200	1,088	1,049
機動車運行費用	835	785	738	173	191
水電費	631	855	648	212	223
銀行手續費	98	177	56	17	29
辦公費	253	219	151	45	43
其他	2,929	673	569	50	64
	18,268	24,116	22,585	6,012	7,887

融資成本

目標集團的融資成本包括其他貸款利息、租賃利息、銀行借款利息及資本化利息。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的融資成本分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

下表載列於所示期間目標集團融資成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
其他貸款利息	2,300	930	314	165	55
租賃利息	325	386	294	110	78
銀行借款利息	36,963	14,490	19,696	6,838	5,344
減：資本化利息	(36,963)	(14,490)	(19,696)	(6,838)	(5,344)
	2,625	1,316	608	275	133

目標集團的財務資料

所得稅開支

目標集團於特定期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅撥備。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團於到期時繳付所有適用稅項且並無與任何相關稅務機關有爭議或未解決的事宜。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的所得稅開支分別約為人民幣31.6百萬元、人民幣55.7百萬元、人民幣62.3百萬元及人民幣16.3百萬元。

期間之間的經營業績比較

截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，主要由以下綜合影響所致：

- (i) 房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元，主要歸因於融輝城三期的大部分面積已竣工並交付，導致收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣108.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元；及
- (ii) 部分經以下所抵銷：融輝城二期房地產合約銷售額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元，該減少主要反映了融輝城二期因房地產逐漸售罄導致銷售放緩，以及融輝城四期F1房地產合約銷售額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元，該減少主要反映了於截至2019年12月31日止年度目標集團銷售及推廣的資源及精力分流至融輝城三期。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明—收益—房地產銷售」一段。

目標集團的財務資料

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣144.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣385.1百萬元。該增加主要由於年內已確認總建築面積增加而導致開發成本增加。

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣37.3百萬元增加約人民幣60.3百萬元或約161.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元。目標集團的毛利增加主要是由於同期目標集團的總收益增加。

目標集團的整體毛利率保持穩定，於截至2018年12月31日止年度約為20.5%及於截至2019年12月31日止年度約為20.2%。

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元。該增加主要是由於貸款予第三方產生的貸款利息收入增加。

投資物業的公平值收益淨額

目標集團錄得相若投資物業的公平值收益淨額，由截至2018年12月31日止年度的約人民幣51.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2018年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.2百萬元。該增加主要是由於截至2019年12月31日止年度為促進目標集團房地產銷售產生的推銷費用較截至2018年12月31日止年度增加及截至2019年12月31日止年度已售房地產的總建築面積較截至2018年12月31日止年度有所增加。

目標集團的財務資料

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2018年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣24.1百萬元。該增加乃主要由於法律及專業費用增加主要歸因於籌備新上市申請。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2.6百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元。該減少乃主要由於其他貸款由2018年12月31日的約人民幣29.8百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣10.9百萬元。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣60.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元。該增加主要是由於截至2019年12月31日止年度收益增加。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支自截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.6百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2018年12月31日止年度的約15.9%下降至截至2019年12月31日止年度的約12.5%，主要是由於截至2019年12月31日止年度一般及行政開支增加，其主要歸因於有關籌備新上市申請的法律及專業費用。

目標集團的財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益維持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣485.5百萬元，主要由以下綜合影響所致：

- (i) 四期—F2的銷售額由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣138.3百萬元，主要反映了於截至2020年12月31日止年度開始銷售26,636平方米的建築面積；及
- (ii) 部分經融輝城三期銷售額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.6百萬元所抵銷，該減少主要反映了於截至2020年12月31日止年度銷售分流至融輝城四期 — F2的開盤。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣385.1百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.0百萬元。該減少主要由於年內已確認總建築面積減少而導致開發成本減少。

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣97.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣153.5百萬元。目標集團的毛利增加主要由於截至2020年12月31日止年度交付融輝城四期F2的低層及高層住宅建築增加。

目標集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度約20.2%上升至截至2020年12月31日止年度約31.6%。目標集團的毛利率上升主要由於截至2020年12月31日止年度開始銷售及交付融輝城四期F2的低層及高層住宅建築，其平均售價通常相比融輝城其他期的住宅房地產較高。

目標集團的財務資料

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2019年12月31日止年度約人民幣5.6百萬元保持穩定至截至2020年12月31日止年度約人民幣5.7百萬元。

投資物業的公平值收益淨額

目標集團投資物業的公平值收益淨額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣29.7百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元。該減少主要歸因於因COVID-19疫情導致2020年第一季度的推銷費用支出減少。

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2019年12月31日止年度的約人民幣24.1百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣22.6百萬元。該增加乃主要由於旅行及住宿開支增加並由建議復牌暫停而導致有關籌備新上市申請的法律及專業費用減少而部分抵銷。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元。該減少乃主要由於其他貸款減少。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣158.5百萬元。該增加主要是由於截至2020年12月31日止年度毛利增加。

目標集團的財務資料

所得稅開支

目標集團的所得稅開支於截至2019年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣62.3百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣96.2百萬元，主要是由於截至2020年12月31日止年度收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2019年12月31日止年度的約12.5%上升至截至2020年12月31日止年度的約19.8%，主要是由於毛利率自截至2019年12月31日止年度的約20.2%上升至截至2020年12月31日止年度的約31.6%。

截至2020年4月30日止四個月與截至2021年4月30日止四個月比較

收益

目標集團的收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣22.7百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣193.7百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售總額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣10.5百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣146.4百萬元。該增加主要由於期內已確認總建築面積增加而導致開發成本增加。

目標集團的財務資料

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2020年4月30日止四個月約人民幣12.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月約人民幣47.4百萬元。目標集團毛利增加主要反映了目標集團的整體收益因截至2020年4月30日止四個月中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響而相對較低。

目標集團的毛利率由截至2020年4月30日止四個月約53.7%下降至截至2021年4月30日止四個月約24.4%。目標集團毛利率下降乃主要由於截至2020年4月30日止四個月交付融輝城三期的商業零售店。

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣2.1百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元。該減少主要由於期內計提貿易及其他應收款項虧損撥備。

投資物業的公平值收益／(虧損)淨額

目標集團錄得截至2020年4月30日止四個月的投資物業公平值虧損淨額約人民幣3.0百萬元及錄得截至2021年4月30日止四個月的投資物業公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.7百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣3.9百萬元。該增加主要是由於截至2021年4月30日止四個月為促進目標集團房地產銷售產生的推廣費用相較於截至2020年4月30日止四個月增加以及截至2021年4月30日止四個月的已售房地產的總建築面積相較於截至2020年4月30日止四個月增加。

目標集團的財務資料

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣6.0百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣7.9百萬元。該增加乃主要由於有關籌備[編纂]法律及專業費用增加。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣0.3百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.1百萬元。該減少乃主要由於銀行借款利息及其他貸款利息減少。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣3.4百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣43.0百萬元。該增加主要是由於截至2021年4月30日止四個月已售房地產的總建築面積增加。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.8百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣16.3百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣26.7百萬元，主要是由於收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2020年4月30日止四個月的約6.8%上升至截至2021年4月30日止四個月的約13.8%，主要是由於COVID-19的爆發導致截至2020年4月30日止四個月的純利率相對較低。

目標集團的財務資料

流動資金及資金來源

房地產開發須投資大量資金進行土地收購及建設。直至最後實際可行日期，目標集團主要以經營所得現金（主要包括預售及銷售其房地產所得款項、收取租金收入）以及貸款所得款項撥付其運營。

現金流量

下表載列目標集團於所示期間的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
營運資金變動前的經營活動現金流量	10,953	60,542	126,938	5,638	36,620
營運資金變動：					
在建房地產	(662,962)	(319,138)	(224,007)	(15,835)	(88,966)
已完工待售房地產	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
貿易及其他應收款項	67,800	18,552	(6,963)	2,310	13,846
受限制現金	—	(1,648)	(10,911)	(8,315)	(1,962)
已質押存款	(1,427)	(385)	(416)	(339)	7
貿易及其他應付款項	303,787	(19,675)	(106,783)	(79,963)	(1,361)
合同負債	420,033	(68,628)	(187,119)	70,792	(95,931)
經營活動所得／(所用)的現金	282,546	54,731	(77,245)	(15,189)	8,618
已付所得稅	(21,786)	(6,841)	(3,163)	(759)	(2,007)
已付土地增值稅	(9,794)	(5,674)	(3,788)	(1,099)	(1,547)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	250,966	42,216	(84,196)	(17,047)	5,064
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(210,008)	(29,910)	58,149	7,018	(84,566)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(26,210)	604	(36,363)	(46,579)	94,495
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	14,748	12,910	(62,410)	(56,608)	14,993
年初／期初現金及現金等價物	38,116	52,864	65,774	65,774	3,364
年末／期末現金及現金等價物	52,864	65,774	3,364	9,166	18,357

目標集團的財務資料

經營活動所得／(所用)的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團經營活動所得現金主要來自房地產銷售，而目標集團經營活動所用現金主要包括就建設房地產的付款。

於截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣251.0百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣282.5百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣21.8百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣9.8百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣11.0百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣60.4百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣2.6百萬元，(ii)融資成本約人民幣2.6百萬元，(iii)利息收入約人民幣2.9百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣51.2百萬元，(v)出售投資物業的收益約人民幣0.7百萬元，及(vi)其他應收款項的虧損撥備約人民幣0.1百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流入約人民幣271.6百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣663.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣144.4百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少，約為人民幣67.8百萬元，(iv)已抵押存款增加，約為人民幣1.4百萬元，及(v)貿易及其他應付款項增加，約為人民幣303.8百萬元，及(vi)合同負債增加，約為人民幣420.0百萬元的綜合影響。

於截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣42.2百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣54.7百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣6.8百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣5.7百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流約為人民幣60.5百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣115.9百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣3.2百萬元，(ii)融資成本約人民幣1.3百萬元，(iii)利息收入約人民幣6.3百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣54.2百萬元，及(v)其他應收款項的虧損撥備分別約人民幣0.6百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣5.8百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣319.1百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣385.1百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少，約為人民幣18.6百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣1.6百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣19.7百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣68.6百萬元的綜合影響。

目標集團的財務資料

於截至2020年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣84.2百萬元，主要歸因於(i)經營活動所用現金約人民幣77.2百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣3.2百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣3.8百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣126.9百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣158.5百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣3.2百萬元，(ii)融資成本約人民幣0.6百萬元，(iii)利息收入約人民幣6.0百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣29.7百萬元，(v)出售投資物業虧損約人民幣0.5百萬元，及(vi)其他應收款項的減值撥回分別約人民幣0.2百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣204.2百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣224.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣332.0百萬元，(iii)貿易及其他應收款項增加，約為人民幣7.0百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣10.9百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣106.8百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣187.1百萬元的綜合影響。

於截至2021年4月30日止四個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣5.1百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣8.6百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣2.0百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣1.5百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣36.6百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣43.0百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣1.0百萬元，(ii)融資成本約人民幣0.1百萬元，(iii)利息收入約人民幣1.6百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元，及(v)貿易應收款項虧損撥備約人民幣1.0百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣28.0百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣89.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少約人民幣146.4百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少約人民幣13.8百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣2.0百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣1.4百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣95.9百萬元的綜合影響。

目標集團的財務資料

投資活動所得／(所用)的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團投資活動所得的現金主要指(i)出售投資物業所得款項；(ii)貸款予第三方／貸款予第三方償還；(iii)已收利息及(iv)來自股東的墊款／墊款予股東，而目標集團投資活動所用的現金主要指預收／付一名股東款項。

於截至2018年12月31日止年度，目標集團投資活動所得的現金淨額約為人民幣210.0百萬元，主要歸因於(i)出售投資物業所得款項約人民幣7.8百萬元，及(ii)已收利息約為人民幣0.4百萬元，被貸款予第三方約人民幣2.4百萬元及墊款予股東約人民幣215.8百萬元所抵銷。

於截至2019年12月31日止年度，目標集團投資活動所用的現金淨額約為人民幣29.9百萬元，主要歸因於(i)貸款予第三方約人民幣21.0百萬元，及(ii)收購物業、廠房及設備的付款約人民幣4.7百萬元，部分被(i)貸款予第三方償還約人民幣4.0百萬元；(ii)已收利息約人民幣2.3百萬元及(iii)出售投資物業所得款項約為人民幣0.7百萬元；及(iv)墊款予股東約人民幣11.2百萬元所抵銷。

於截至2020年12月31日止年度，目標集團投資活動所得的現金淨額約為人民幣58.1百萬元，主要歸因於(i)已收利息約人民幣10.8百萬元；(ii)貸款予第三方償還約人民幣7.5百萬元及(iii)出售投資物業所得款項約人民幣3.5百萬元及(iv)來自股東的墊款約人民幣36.7百萬元，部分被收購物業、廠房及設備款項約為人民幣0.3百萬元所抵銷。

於截至2021年4月30日止四個月，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣84.6百萬元，其歸因於已收利息約為人民幣0.04百萬元，被來自股東的墊款約人民幣84.6百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團融資活動所得的現金主要指(i)銀行及其他借款所得款項；(ii)股東注資；(iii)預收股東款項及(iv)預收關聯公司款項，而目標集團融資活動所用的現金主要指(i)償還銀行及其他借款，(ii)已付利息，(iii)租賃付款；(iv)預付股東款項及(v)預付關聯公司款項。

於截至2018年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額約為人民幣26.2百萬元，主要歸因於(i)償還銀行及其他借款約為人民幣71.2百萬元，(ii)已付利息約為人民幣2.3百萬元，及(iii)租賃付款約為人民幣1.1百萬元，部分被預收關聯公司款項約人民幣32百萬元及銀行及其他借款所得款項約為人民幣16.4百萬元所抵銷。

目標集團的財務資料

於截至2019年12月31日止年度，目標集團融資活動所得現金淨額約為人民幣0.6百萬元，主要歸因於(i)償還銀行及其他借款約為人民幣22.0百萬元，(ii)已付利息約為人民幣0.9百萬元，(iii)租賃付款約為人民幣1.8百萬元，及(iv)預付關聯公司款項約人民幣16.2百萬元，部分經銀行及其他借款所得款項約人民幣41.5百萬元所抵銷。

於截至2020年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額約為人民幣36.4百萬元，主要歸因於償還銀行及其他借款約為人民幣22.5百萬元，(ii)已付利息約為人民幣0.3百萬元，(iii)租賃付款約為人民幣1.9百萬元及(iv)預付關聯公司款項約人民幣11.7百萬元。

於截至2021年4月30日止四個月，目標集團融資活動所得現金淨額約為人民幣94.5百萬元，主要歸因於股東注資約人民幣120.5百萬元，部分經(i)償還銀行及其他借款約人民幣25.3百萬元，(ii)已付利息約人民幣0.06百萬元及(iii)租賃付款約人民幣0.6百萬元所抵銷。

營運資金充足

目標集團過往及經擴大集團將繼續透過房地產預售及銷售所得款項、收取租金收入以及貸款所得款項撥付其營運資金。經計及當前可獲得的財務資源及待建議重組完成本公司於作出審慎查詢後信納，於無不可預見情況下，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個月的業務。

目標集團的財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期目標集團的流動資產及流動負債明細。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6月30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)
流動資產					
在建房地產	754,430	644,049	189,857	278,823	316,422
已完工待售房地產	192,993	196,975	534,222	387,562	367,536
貿易及其他應收款項	234,415	242,456	185,814	255,179	234,880
可收回稅項	13,681	5,900	—	—	—
受限制現金	—	1,648	12,559	14,521	16,063
已抵押存款	13,382	13,767	14,183	14,176	13,994
銀行結餘	52,864	65,774	3,364	18,357	19,357
流動資產總額	<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>939,999</u>	<u>968,617</u>	<u>968,252</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	847,408	722,033	603,600	602,239	565,757
銀行及其他借款	18,986	22,530	25,565	382	385
合同負債	531,952	463,324	276,205	180,274	206,595
租賃負債	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
應付稅項	—	—	18,179	21,994	19,757
流動負債總額	<u>1,399,779</u>	<u>1,209,462</u>	<u>925,112</u>	<u>806,483</u>	<u>794,088</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>14,887</u>	<u>162,134</u>	<u>174,164</u>

目標集團的流動負債淨值由2018年12月31日的約人民幣138.0百萬元改善至2019年12月31日的約人民幣38.9百萬元，主要歸因於合同負債因於年內交付融輝城三期房地產而導致由2018年12月31日的約人民幣532.0百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元。

目標集團的流動淨額情況由2019年12月31日的流動負債淨值約人民幣38.9百萬元進一步改善至2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣14.9百萬元，主要歸因於合同負債因於年內交付三期及四期F2物業而導致由2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣276.2百萬元。

目標集團的財務資料

目標集團的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣14.9百萬元進一步改善至2021年4月30日的約人民幣162.1百萬元，主要由於合同負債因於期內交付融輝城三期房地產而導致由2020年12月31日的約人民幣276.2百萬元減少至2021年4月30日的約人民幣180.3百萬元。

目標集團的流動資產淨值由2021年4月30日的約人民幣162.1百萬元進一步改善至2021年6月30日的約人民幣174.2百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項由2021年4月30日的約人民幣602.2百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣565.8百萬元。

若干綜合財務狀況表項目說明

物業、廠房及設備

下表載列於所示日期目標集團的物業、廠房及設備明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
樓宇	7,488	7,274	7,028	6,812
機器、傢俱及裝置	355	321	213	179
汽車	<u>3,283</u>	<u>6,849</u>	<u>5,933</u>	<u>5,651</u>
總計	<u>11,126</u>	<u>14,444</u>	<u>13,174</u>	<u>12,642</u>

目標集團的物業、廠房及設備由2018年12月31日的約人民幣11.1百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣14.4百萬元，乃主要由於年內購置機動車。

目標集團的物業、廠房及設備由2019年12月31日的約人民幣14.4百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣13.2百萬元，乃主要由於年內折舊開支。

目標集團的物業、廠房及設備維持穩定，2020年12月31日約為人民幣13.2百萬元，而2021年4月30日約為人民幣12.6百萬元。

目標集團的財務資料

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的土地及樓宇的權益（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的租賃權益）。

投資物業的公平值由2018年12月31日的約人民幣367.0百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣461.0百萬元，主要由於(i)截至2019年12月31日止年度確認投資物業公平值收益淨額約人民幣54.2百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣40.4百萬元。

投資物業的公平值由2019年12月31日的約人民幣461.0百萬元進一步增加至2020年12月31日的約人民幣495.6百萬元，主要由於(i)截至2020年12月31日止年度確認投資物業公平值收益淨額約人民幣29.7百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣8.9百萬元。

投資物業的公平值由2020年12月31日的約人民幣495.6百萬元進一步增加至2021年4月30日的約人民幣502.9百萬元，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月確認公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣0.3百萬元。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為零、人民幣37.1百萬元、人民幣35.2百萬元及零的若干投資物業已被質押以擔保目標集團獲授的銀行借款。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208.3百萬元、人民幣331.2百萬元、人民幣180.7百萬元及人民幣183.4百萬元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

在建房地產

在建房地產擬於完工後持作出售。在建房地產乃以成本（包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及有關房地產於開發期間直接應佔的其他成本）及可變現淨值間的較低者呈列。在建房地產乃分類為流動資產，惟有關房地產將不會於正常營運週期變現則除外。完工後，房地產會被轉撥至持作出售的已完工房地產。

目標集團的財務資料

目標集團的在建房地產由2018年12月31日的約人民幣754.4百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣644.0百萬元及2020年12月31日的約人民幣189.9百萬元。下降趨勢乃主要由於在建房地產轉撥至已完工待售房地產約人民幣129.6百萬元、人民幣429.5百萬元及人民幣678.2百萬元。在建房地產由2020年12月31日的約人民幣189.9百萬元增加至2021年4月30日的約人民幣278.8百萬元，乃主要由於融輝城四期F2之物業所產生的建築成本。

於各期間末評估在建房地產的價值。當賬面價值超過其可變現淨值時，即存在減值，可變現淨值乃根據預期售價、完工成本及房地產銷售成本計算得出。尤其是，目標集團基於其對房地產項目預期售價與有關房地產項目預期銷售成本之間差額的計量估計房地產項目產生的減值虧損總額，而有關房地產項目於完成交付彼等房地產時產生虧損淨額。於往績記錄期間，目標集團並未就在建房地產確認任何減值虧損，原因是目標集團的物業能以高於開發成本的價格出售。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣38.9百萬元、零及零的若干在建房地產已被質押以擔保目標集團獲授的銀行借款。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為人民幣8.5百萬元、零、人民幣8.5百萬元及人民幣8.5百萬元的若干在建房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

已完工待售房地產

已完工待售房地產指於各財務期間末仍未出售的已完工房地產，並以成本與可變現淨值的較低者入賬。已完工待售房地產的成本乃根據未出售房地產佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該房地產時將產生的估計成本。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團已完工待售房地產分別約為人民幣193.0百萬元、人民幣197.0百萬元、人民幣534.2百萬元及人民幣387.6百萬元。目標集團已完成所有已完工待售房地產的所有必要檢測並通過所有驗收。

目標集團的財務資料

於各報告期間末評估已完工待售房地產的價值。當賬面價值超過其可變現淨值時，即存在減值，可變現淨值乃根據預期售價減銷售房地產將產生的成本計算得出。於往績記錄期間，因目標集團房地產可按超過其開發成本價售出，目標集團並未就已完工待售房地產確認任何減值虧損。

於2021年6月30日，於2021年6月30日目標集團的已完工待售房地產約人民幣20.0百萬元或約5.2%已於隨後交付。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期目標集團的貿易及其他應收款項。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收賬款	19,460	11,162	20,051	12,802
減：信貸虧損撥備	(40)	(134)	(168)	(1,179)
應收賬款(淨額)	19,420	11,028	19,883	11,623
預付款項	5,488	2,042	431	1,396
其他應收款項	12,674	13,554	3,031	2,118
貸款予第三方	14,914	36,312	24,394	26,074
應收股東款項	58,089	158,814	122,122	206,728
減：信貸虧損撥備	(480)	(1,071)	(894)	(922)
其他可回收稅項	34,810	21,777	16,847	8,162
	<u>144,915</u>	<u>242,456</u>	<u>185,814</u>	<u>255,179</u>

貿易應收賬款

目標集團的應收賬款主要包括就房地產銷售應收客戶的應收款項。目標集團一般不向房地產買方提供信貸期，而房地產銷售代價一般於房地產交付前收取。然而，倘若買方仍在等待按揭申請，而房地產已竣工並準備交付，目標集團可於其收取由抵押貸款撥付的部分代價前將房地產交付予買方，惟買方需簽署債務聲明，據此，房地產買方應於規定時間內清償債務(通常為免息)，如為清償，則目標集團將有權出售該房地產以清償債務。

目標集團的財務資料

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，分別錄得有關房地產銷售的應收賬款(淨額)，分別約為人民幣19.4百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣19.9百萬元及人民幣11.6百萬元。

應收賬款(淨額)由於2018年12月31日的約人民幣19.4百萬元減少至於2019年12月31日的約人民幣11.0百萬元。該減少乃主要由於已收取應收賬款清償，其中於2018年12月31日約89.2%的應收賬款於2019年清償。

應收賬款(淨額)由於2019年12月31日的約人民幣11.0百萬元增加至於2020年12月31日的約人民幣19.9百萬元。該增加主要為於截至2020年12月31日止年度購買房地產的新房地產買方產生的新債務，其中於2020年12月31日約78.9%的應收賬款為年內新增。

應收賬款(淨額)由於2020年12月31日的約人民幣19.9百萬元減少至於2021年4月30日的約人民幣11.6百萬元。該減少乃主要由於2021年12月31日之後的債務結算所致。於2020年12月31日約62.3%的貿易應收賬款於截至2021年4月30日止四個月清償。

下表載列於所示日期目標集團貿易應收款項(淨額)的賬齡分析。

	於12月31日		於4月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至30天	8,240	1,245	2,641	3,104
31至60天	2,588	3,507	1,769	—
61至90天	1,239	1,749	3,841	1,019
91至180天	1,299	1,134	2,498	—
181至365天	3,461	1,299	4,934	—
1至2年	2,593	1,934	4,200	6,124
2至3年	—	160	—	1,376
	<u>19,420</u>	<u>11,028</u>	<u>19,883</u>	<u>11,623</u>

於最後實際可行日期，約人民幣5.5百萬元(佔於2021年4月30日應收賬款(淨額)的約47.6%)隨後已結清。

目標集團的財務資料

下表載列於往績記錄期間的應收賬款周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
應收賬款周轉天數	135	12	12	10

附註：各年度／期間的應收賬款周轉天數乃按該年／期初及年／期末應收賬款(扣除撥備)的平均值除以收益再將所得值乘以365/120天計算。

貿易應付款項周轉天數由截至2018年12月31日止年度的約135天減少至截至2019年12月31日止年度的約12天。該減少乃主要由於於往績記錄期間前錄得年度收益相對較高，乃主要歸因於融輝城一期和融輝城二期的大部分房地產交付，其中於2017年12月31日錄得相對較高的貿易應收賬款正待抵押批准。應收賬款周轉天數維持穩定，截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度約為12天。貿易賬款周轉天數進一步維持穩定，由截至2020年12月31日止年度的約12天小幅減少至截至2021年4月30日止四個月的約10天。

預付款項

目標集團的預付款項主要包括(i)預付專業費用，(ii)預付薪金及佣金，(iii)預付推銷費用，及(iv)其他預付費用。

目標集團作出的預付款項自2018年12月31日的約人民幣5.5百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣2.0百萬元。該減少主要由於於2018年12月31日向參與經擴大集團重組的專業人士預付約人民幣4.0百萬元，該款項於截至2019年12月31日止年度退還。

目標集團作出的預付款項自2019年12月31日的約人民幣2.0百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣0.4百萬元。該減少主要由於(i)預付薪金及佣金(用作預售房地產)款項由2019年12月31日的約人民幣1.1百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣0.3百萬元，主要反映了有關房地產於截至2020年12月31日止年度的交付，及(ii)預付推銷費用由2019年12月31日的約人民幣0.7百萬元減少至零，主要反映了推銷費用於截至2020年12月31日止年度確認。

目標集團的財務資料

目標集團作出的預付款項自2020年12月31日的約人民幣0.4百萬元增加至2021年4月30日的約人民幣1.4百萬元。該增加主要由於用作開展營銷活動的預付推銷費用增加。

其他應收款項

目標集團的其他應收款項主要為(i)根據有關規定，申請建築工程施工許可證時，應向監管部門繳納農民工工資保證金，其款項乃按申請建築工程施工許可的工程造價計算，並於驗收完成後退還，及(ii)向中介公司支付按金，其可向監管部門提供保證金，以供開發商申請建築工程施工許可證。

其他應收款項由2018年12月31日的約人民幣12.7百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣13.6百萬元。該增加主要由以下綜合影響所致：(i)向監管部門繳納保證金保持穩定，即於2018年12月31日約人民幣12.3百萬元及2019年12月31日約人民幣12.2百萬元，及(ii)向中介公司支付約人民幣0.3百萬元的按金，其會向目標集團支付保證金以申請其他建築工程許可。

其他應收款項由2019年12月31日約人民幣13.6百萬元減少至2020年12月31日約人民幣3.0百萬元。該減少主要由於目標集團考慮到委聘中介公司向監管部門繳付大額保證金可發放流動資金，逐漸由直接向監管部門繳納保證金轉為委聘中介公司繳納保證金。

其他應收款項由2020年12月31日約人民幣3.0百萬元減少至2021年4月30日的約人民幣2.1百萬元。該減少主要由於目標集團直接向監管部門繳納的保證金均已退還。

貸款予第三方

於往績記錄期間，目標集團已向各獨立第三方進行公司間貸款。

誠如中國法律顧問所告知，目標集團所開展的放貸業務動乃合法有效且具有可行性，並於所有重大方面符合適用的中國法律及行政法規。

目標集團的財務資料

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，貸款指貸款人向借款人提供的並須按約定的利率及期限還本付息的貨幣資金。企業不得違反法律法規從事借貸業務及變相辦理借貸。倘企業未經授權擅自從事借貸業務及變相辦理借貸，中國人民銀行或會對出借方按違規貸款活動所得收入處以1倍以上至5倍以下罰款，並同時取締此貸款活動。

然而，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，法人之間或其他非社會組織之間以及法人或其他非社會組織之間為生產、經營需要而訂立的民間借貸合同，除存在《合同法》第52條以及本規定第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予以支持。

此外，根據《最高人民法院負責人就〈最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定〉答記者問》，《貸款通則》屬於部門規章，並非強制性法律及行政法規。《中華人民共和國民法典》較《貸款通則》優先適用。根據《合同法》，合同僅可通過法律法規規定方為無效。《民法典》自2021年1月1日起生效，其中闡明物權持有人有權根據法律自由出售其財產（包括貨幣資金）。

因此，中國法律顧問認為目標集團所開展的放貸業務乃合法有效且具有可行性，並於所有重大方面符合適用的中國法律及行政法規。

應收股東款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

其他可收回稅項

其他可收回稅項主要包括可收回土地增值稅、可收回增值稅、地方稅及可收回附加稅。於往績記錄期間，有關金額普遍呈下降趨勢，主要由於預售期所繳付的稅款已變現。

目標集團的財務資料

貿易及其他應付款項

目標集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項、租賃按金、應付關聯公司款項、應付股東款項及其他應付稅項。下表載列於所示日期目標集團的貿易及其他應付款項的明細。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項	475,177	466,429	363,714	352,971
其他應付款項	43,443	32,053	24,724	32,953
租賃按金	1,788	2,251	2,398	2,462
應付關聯公司款項	237,500	221,300	209,650	209,650
應付股東款項	89,500	—	—	—
其他應付稅項	—	—	3,114	4,203
	<u>847,408</u>	<u>702,033</u>	<u>603,600</u>	<u>602,239</u>

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付第三方供應商及建築承包商款項。

貿易應付款項維持穩定，於2018年12月31日錄得約人民幣475.2百萬元及於2019年12月31日的錄得約人民幣466.4百萬元。貿易應付款項由於2019年12月31日的約人民幣466.4百萬元減少至於2020年12月31日的約人民幣363.7百萬元。該減少乃主要由於償還貿易應付款項。貿易應付款項維持穩定，於2020年12月31日錄得人民幣約363.7百萬元及於2021年4月30日錄得約人民幣353.0百萬元。

下表載列於所示日期目標集團的貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年內	470,185	462,227	360,681	349,159
1年以上	<u>4,992</u>	<u>4,202</u>	<u>3,033</u>	<u>3,812</u>
	<u>475,177</u>	<u>466,429</u>	<u>363,714</u>	<u>352,971</u>

目標集團的財務資料

向建築承包商的付款一般乃根據進度及協定里程碑分期付款。結算條款及信貸期按個別合同且一般於達成協定進度及相關文件完成後5至180日內釐定。一般而言，付款總額95%至97%的款項將在完成時結算，及約3%至5%將作為保留金通常持有五年。

於2021年6月30日，約人民幣36.6百萬元（佔於2021年4月30日貿易應付款項的約10.4%）隨後已結清。

下表載列於往績記錄期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
貿易應付款項周轉天數	729	446	456	294

附註：各年度／期間的貿易應付款項周轉天數乃按該年／期初及年／期末貿易相關應付款項的平均值除以銷售成本再將所得值乘以365/120天計算。

貿易應付款項周轉天數由截至2018年12月31日止年度的約729天減少至截至2019年12月31日止年度錄得約446天。該減少乃主要由於截至2019年12月31日止年度的銷售成本增加。貿易應付款項周轉天數維持穩定，於截至2019年12月31日止年度錄得約446天及於截至2020年12月31日止年度的約456天。貿易應付款項周轉天數由截至2020年12月31日止年度的約456天減少至截至2021年4月30日止四個月的約294天。該減少主要歸因於還款導致截至2021年4月30日止四個月的平均貿易應付款項減少。

其他應付款項

目標集團的其他應付款項主要為(i)目標集團代表其客戶就進行房地產轉讓收取的政府行政費用、契稅及征費，及(ii)應付經營開支。目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的其他應付款項分別約為人民幣43.4百萬元、人民幣32.1百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣33.0百萬元。

目標集團的財務資料

租賃按金

租賃按金指向與目標集團訂立租賃協議的租戶收取的按金。租賃按金由於2018年12月31日的約人民幣1.8百萬元增加至於2019年12月31日的約人民幣2.3百萬元，主要由於可租賃或已訂立租賃條款的投資物業由於2018年12月31日的約人民幣367.0百萬元增加至於2019年12月31日的約人民幣467.0百萬元。

租賃按金維持穩定，由2019年12月31日的約為人民幣2.3百萬元至2020年12月31日的約人民幣2.4百萬元，並繼續保持穩定至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣2.5百萬元。

應付關聯公司款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，該款項分別按介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%之利率計息。

應付股東款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

債務

下表載列於所示日期目標集團的貸款及借款明細。

	於2020年12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6月30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)
流動負債					
應付關聯公司款項	237,500	221,300	209,650	209,650	173,650
應付股東款項	89,500	—	—	—	—
銀行及其他借款	18,986	22,530	25,565	382	385
租賃負債	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
	<u>347,419</u>	<u>245,405</u>	<u>236,778</u>	<u>211,626</u>	<u>175,629</u>
非流動負債					
銀行及其他借款	12,333	28,320	2,755	2,626	2,560
租賃負債	5,479	4,310	2,747	2,156	2,195
	<u>17,812</u>	<u>32,630</u>	<u>5,502</u>	<u>4,782</u>	<u>4,755</u>
	<u>365,231</u>	<u>278,035</u>	<u>242,280</u>	<u>216,408</u>	<u>180,384</u>

目標集團的財務資料

應付關聯公司款項

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團應付關聯公司款項分別約為人民幣237.5百萬元、人民幣221.3百萬元、人民幣209.7百萬元、人民幣209.7百萬元及人民幣173.7百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，應付關聯公司款項分別按介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%之利率計息。

應付股東款項

於2018年12月31日，該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

銀行及其他借款

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的銀行及其他借款分別約為人民幣31.3百萬元、人民幣50.9百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，從而為其業務運營提供資金並滿足營運資金需求。

下表載列於所示日期目標集團的銀行及其他借款的到期情況。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6月30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)
1年內	18,986	22,530	25,565	382	385
1至2年	8,851	25,565	395	401	405
2至5年	<u>3,482</u>	<u>2,755</u>	<u>2,360</u>	<u>2,225</u>	<u>2,155</u>
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>	<u>2,945</u>

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期的銀行貸款及其他貸款明細：

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於4月30日 2021年	於6月30日 2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押	1,500	40,000	25,000	—	—
其他貸款	29,819	10,850	3,320	3,008	2,945
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>	<u>2,945</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的銀行借款分別以年利率9.72%、9.72–10.20%、10.20%、零%及零%計息，而其他貸款則以年利率4.70%–5.81%、4.70%–5.65%、4.70%–5.98%、4.70%–6.13%及4.70%–6.13%計息。本集團的銀行借款以人民幣計值。

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的所有銀行借款均以在建房地產及投資物業作抵押。

最後實際可行日期，就債務聲明而言，目標集團並無重大的未動用銀行融資。

目標集團的若干銀行借款協議包含限制性契諾，其中包括在與金融機構的貸款安排中常見的契約。目標集團確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期概無違反任何相關貸款或借款協議的條款。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期的其他貸款明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他貸款產生於：				
(i) 折扣償還銷售				
— 於1月1日結餘	43,182	24,523	7,362	189
— 於年內銷售產生的貸款增加	1,876	—	—	—
— 於年／期內償還	(20,535)	(17,161)	(7,173)	(189)
— 於12月31日／4月30日結餘	24,523	7,362	189	—
(ii) 按揭償還貸款				
— 於1月1日結餘	5,773	5,295	3,488	3,131
— 於年／期內償還	478	(1,807)	(357)	(123)
— 於12月31日／4月30日結餘	5,295	3,488	3,131	3,008
其他貸款餘額	29,819	10,850	3,320	3,008
合同銷售的代價產生於				
— 折扣償還銷售	11,227	—	—	—
— 按揭償還貸款	—	—	—	—
於年／期內合同銷售總額	11,227	—	—	—
根據下列交付已售房地產時所確認的收入				
— 折扣償還銷售	12,449	965	7,757	—
— 按揭償還銷售	—	—	—	—
於年／期內確認收益總額	12,449	965	7,757	—

往績記錄期間之前及直至2018年8月，目標集團從事折扣償還銷售及按揭償還銷售。詳情請參閱「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 銷售及營銷 — 促銷安排」。

待償還金額錄入為其他貸款，於2018、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日分別約為人民幣29.8百萬元、人民幣10.9百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣3.0百萬元。

目標集團的財務資料

於往績記錄期間及直至2018年8月，目標集團已與若干房地產買方訂立折扣償還銷售項下的預售合同。於2018年，該代價總額約為人民幣11.2百萬元。於往績記錄期間，並無根據按揭償還銷售訂立任何合同。

於就折扣償還銷售及按揭償還銷售訂立預售合同時，目標集團自買方收取包括應償還金額部分的代價。目標集團自買方收取應償還部分代價因須予償還性質而錄入為其他貸款。然而，目標集團收取的代價只會於交付房地產後確認為收益。

因此，截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月，自折扣償還銷售確認的收益分別約為人民幣12.4百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣7.8百萬元及零。

自按揭償還銷售的所有收益均於往績記錄期間之前確認，且於往績記錄期間並無進一步確認該類收益。

於最後實際可行日期，其他貸款的所有結餘已悉數償還或以其他方式經雙方協議終止。

租賃負債

下表載列於所示日期目標集團的租賃負債詳情。

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 4月30日	於2021年 6月30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)
流動	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
非流動	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>	<u>2,195</u>
總計	<u>6,912</u>	<u>5,885</u>	<u>4,310</u>	<u>3,750</u>	<u>3,789</u>

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團的租賃負債到期分析。

	於12月31日			於4月30日	於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)
分析為：					
一年內	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
第二年至第五年(首尾 兩年包括在內)	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>	<u>2,195</u>
總計	<u><u>6,912</u></u>	<u><u>5,885</u></u>	<u><u>4,310</u></u>	<u><u>3,750</u></u>	<u><u>3,789</u></u>

於往績記錄期間，目標集團主要就物業投資業務訂立租賃。租賃負債由於2018年12月31日的約人民幣6.9百萬元、於2019年12月31日的約人民幣5.9百萬元減少至於2020年12月31日的約人民幣4.3百萬元，並進一步減少至於2021年4月30日的約人民幣3.8百萬元，主要乃由於按照租賃合同條款付款後租賃負債逐漸減少。於2021年6月30日，金額約為人民幣3.8百萬元。

或然負債

與中國的其他市場參與者相似，目標集團就提供按揭貸款與多家銀行訂立安排，如有需要，為目標集團的客戶提供保證金作為按揭貸款保證金。該等擔保通常會持續，直至買方完成擔保登記或辦理抵押貸款後頒發房地產權證。作為擔保人，倘買方拖欠款項，目標集團有義務償還買方根據貸款欠付按揭銀行的所有未償還款項，並有權向拖欠買方追回該筆款項。目標集團於往績記錄期間並無就向持作出售的目標集團的已竣工物業買方授出的按揭貸款提供擔保而蒙受任何重大虧損。候任董事認為，買方拖欠款項的可能性極小，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。故並無就擔保計提撥備。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團就關聯公司及銀行獲授的融資向銀行提供的擔保總額。

	於12月31日			於4月30日	於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021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
就關聯公司獲授的融資 向銀行 提供的擔保	237,500	221,300	209,650	209,650	173,650
就目標集團房地產買方 獲授的融資向銀行 提供的擔保	<u>1,338,200</u>	<u>1,376,700</u>	<u>1,418,300</u>	<u>1,417,600</u>	<u>1,399,400</u>
	<u>1,575,700</u>	<u>1,598,000</u>	<u>1,627,950</u>	<u>1,627,250</u>	<u>1,573,050</u>

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的結果，目標集團認為由此產生的任何負債（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。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，目標集團並無其他重大或然負債。

於2021年6月31日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），除上文所披露者外，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。自2021年4月30日直至就本債務聲明而言的最後實際可行日期，目標集團的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)拖欠支付其銀行借款或違反銀行借款的金融契諾。目標集團董事已確認，目標集團並未訂立任何以簽訂合同或文件作擔保的新貸款或借款安排。

目標集團的財務資料

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，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的支付責任。目標集團並無擁有向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與目標集團從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體的任何可變權益。

金融工具風險

目標集團於其日常業務過程中面臨各種金融工具風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。所有資金風險管理活動均根據目標集團的政策及指導方針進行，並定期進行審閱。有關目標集團金融工具風險及目標集團用於管理該等風險的金融風險管理政策及措施的進一步詳情，請參閱會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的可供分派儲備分別約為人民幣78.8百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣235.6百萬元及人民幣262.3百萬元。

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、當前經濟狀況及候任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。

目標集團的財務資料

主要財務比率

下表載列目標集團於往績記錄期間的主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至2021年 4月30日 止四個月期間
	2018年	2019年	2020年	
股本回報率(%) ⁽¹⁾	22.4	21.6	25.7	不適用 ⁽⁷⁾
資產回報率(%) ⁽²⁾	1.8	3.6	6.6	不適用 ⁽⁷⁾
流動比率(倍數) ⁽³⁾	0.9	1.0	1.0	1.2
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	278.2	97.7	63.5	40.8
淨負債權益比率(%) ⁽⁵⁾	226.8	68.0	52.1	29.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	22.9	84.2	251.7	312.3

附註：

- (1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的股本回報率乃按目標公司擁有人於各期間應佔純利除以於各期間末的目標公司擁有人應佔總股本再乘以100%計算。
- (2) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的資產回報率乃按目標公司擁有人於各期間應佔純利除以各期末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的流動比率乃按目標集團於各日期的流動資產總額除以目標集團於各日期的流動負債總額計算。
- (4) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的資本負債比率乃按債務總額除以目標集團於各日期的權益總額計算。債務總額為銀行及其他借款以及應付關聯公司款項總額。
- (5) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的淨負債權益比率乃按各日期的淨負債(乃債務總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以目標集團於各日期的權益總額計算。
- (6) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的利息覆蓋率乃按各期間除利息及稅項前的利潤除以各期間的利息開支計算。
- (7) 有關比率因與年度數據無可比性而不適用。

目標集團的財務資料

股本回報率

於截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度，目標集團的股本回報率分別為約22.4%、21.6%及25.7%。目標集團的股本回報率由截至2018年12月31日止年度的約22.4%保持穩定至截至2019年12月31日止年度的約21.6%。目標集團的股本回報率自截至2019年12月31日止年度的約21.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約25.7%，有關增加乃主要由於截至2020年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利的增加超過目標公司擁有人應佔總股本於2020年12月31日的增加。

資產回報率

於截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度，目標集團的資產回報率分別約為1.8%、3.6%及6.6%。目標集團的資產回報率自截至2018年12月31日止年度的約1.8%增加至截至2019年12月31日止年度的約3.6%，有關增加乃主要由於截至2019年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利增加。目標集團的資產回報率自截至2019年12月31日止年度的約3.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約6.6%，有關增加乃主要由於(i)於截至2020年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利增加；及(ii)目標集團於2020年12月31日的總資產減少。

流動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的流動比率保持相對穩定，分別約為0.9%、1.0%、1.0%及1.2%。

資本負債比率

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團資本負債比率分別約為278.2%、97.7%、63.5%及40.8%。目標集團資產負債比率自2018年12月31日的約278.2%減少至2019年12月31日的約97.7%。該減少乃主要由於(i)因結清應付股東款項及應付關聯公司款項減少約人民幣16.2百萬元(或6.8%)而導致目標集團的債務總額減少及(ii)目標集團總股本增加約人民幣149.7百萬元(或116.2%)。目標集團資產負債比率自2019年12月31日的97.7%減少至2020年12月31日的63.5%。該減少主要是由於(i)目標集團債務總額因應付關聯公司款項減少約人民幣11.7百萬元(或5.3%)而減少及(ii)目標集團總股本增加約人民幣96.2百萬元(或34.5%)。目標集團資產負債比率由2020年12月30日的63.5%進一步減少至2021年4月

目標集團的財務資料

30日的40.8%，乃主要由於(i)目標集團債務總額因銀行及其他借款減少約人民幣25.3百萬元(或89.4%)而減少；及(ii)目標集團總股本增加人民幣147.2百萬元(或39.3%)。

淨負債權益比率

目標集團的淨負債權益比率自2018年12月31日的約226.8%減少至2019年12月31日的約68.0%，乃主要由於現金及現金等價物增加約人民幣14.8百萬元以及其資產負債比率所述理由。由於於2020年12月31日目標集團的總股本增加約人民幣96.2百萬元，目標集團的淨負債權益比率自2019年12月31日的約68.0%減少至2020年12月31日的約52.1%。由於(i)銀行及其他借款減少約人民幣25.3百萬元(或89.4%)；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣16.9百萬元(或56.3%)，目標集團淨負債權益比率於2021年4月30日進一步減少至約29.0%。

利息覆蓋率

目標集團的利息覆蓋率由截至2018年12月31日止年度的約22.9倍增加至截至2019年12月31日止年度的約84.2倍，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的約251.7倍及截至2021年4月30日止四個月的312.3倍。截至2018年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度間利息覆蓋率增加主要由於(i)除利息及稅項前溢利增加及(ii)期內利息開支減少。目標集團利息覆蓋率由截至2020年12月31日止年度的約251.7倍進一步增加至截至2021年4月30日止四個月的約312.3倍乃主要由於期內利息開支減少。

上市規則要求的披露

候任董事已確認，於最後實際可行日期，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情況。

近期發展及無重大不利變動

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病爆發，已在全球蔓延。世界衛生組織於2020年3月11日宣佈此次爆發為全球大流行。為了遏制COVID-19的傳播，中國政府在全國範圍內採取了一些措施，包括但不限於出行限制、遊客或歸國人士(無論是否受到感染)的隔離規定，這可能會在不同程度上影響國家及地方經濟。

目標集團的財務資料

因COVID-19疫情爆發，中國房地產市場於2020年年初遭受嚴重影響。雖然COVID-19疫情導致中國房地產市場表現於2020年2月急劇下滑，然而，在COVID-19疫情的傳播於2020年下半年在中國基本得以控制時，中國房地產市場開始回暖。自2020年1月至2020年6月於中國房地產的累計投資於2020年2月後首次錄得1.9%的同比正增長。作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由2020年2月至2020年6月期間的100以下於2020年7月恢復至100.14。2020年下半年房地產市場持續復甦。於2020年12月，國房景氣指數攀升至101.09。於2020年中國年度房地產投資實現同比上升7.0%。河南省商水縣及周口市的房地產市場並未受到COVID-19疫情蔓延帶來的嚴重影響。於2020年第一季度，河南省周口市累計房地產投資額同比增長7.5%。於2020年，河南省周口市房地產投資總額較2019年增長15.4%。2020年的增速低於2019年的23.6%及2018年的9.5%。

COVID-19疫情對目標集團貸款融資的影響

於2021年4月30日，目標集團並無尚未償還的銀行借款。於往績記錄期間及最後實際可行日期，目標集團並未因COVID-19疫情的爆發而對其銀行借款遵守任何協議的任何契諾，或以任何其他方式違反了其中的條款。

COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響

截至2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的收益分別為約人民幣485.5百萬元及人民幣193.7百萬元，而截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月期間為人民幣482.8百萬元及人民幣22.7百萬元。鑒於上述情況，目標集團認為COVID-19疫情不會對其2021年的經營業績及財務狀況造成重大不利影響

儘管如此，上文所披露的目標集團的預期是基於廣為接受的假設，即於中國爆發的COVID-19已有效地控制，以及COVID-19疫情對目標集團的房地產開發，商業房地產運營以及銀行及其他貸款融資造成的實際影響將取決於疫情的後續發展情況。因此，儘管風險很小，但COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響仍有可能最終超出目標集團的預期和控制。有關風險的詳情，請參閱「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他

目標集團的財務資料

災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響」一節。

目標集團的董事預估，倘COVID-19疫情形勢嚴峻而導致目標集團自2021年6月30日起無法維持運營，目標集團於2021年6月30日的現有現金及現金等價物於結算我們所估計的每月固定成本(主要為員工成本)後，將足以維持目標集團至少12個月的財務活力。有關估計乃基於假設(i)將不會進行任何新房地產銷售及預售，且概不會因於2021年6月30日後暫停營運而收取額外的現金，(ii)目標集團將令其日常運營保持在最基本水平以減少運營成本，(iii)由於所有施工將會暫停，故目標集團將不會因施工而產生額外成本，及(iv)將不會獲取任何額外內部及外部資金而作出。上述分析僅供說明，目標集團的董事目前評估出現該等情況的可能性甚微。COVID-19疫情的實際影響將取決於疫情的後續發展。

更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — COVID-19疫情的影響」一節。

無重大不利變動

除上文所述者外，目標集團董事確認，(i)目標集團營運所在的整體經濟及市場狀況、法例、行業及經營環境並無重大不利變動，其對目標集團的財務或經營狀況或前景造成重大不利影響；(ii)自2021年4月30日(即編製目標集團的最新財務資料並記錄於會計師報告的日期)及直至本通函日期，目標集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，及(iii)自2021年4月30日，並無發生對會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

重組開支

根據[編纂]每股新股份[編纂]港元，與建議重組有關的估計重組開支總額約為[編纂]百萬港元，其中約[編纂]百萬港元預計將由經擴大集團承擔而約[編纂]百萬港元預期將由賣方承擔。上述[編纂]百萬港元約為經擴大集團[編纂]所得款項總額的[編纂]，乃按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算。

目標集團的財務資料

預期將由經擴大集團承擔的重組開支約[編纂]百萬港元中，(i)於截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元已分別計入經擴大集團損益賬，及(ii)預計約[編纂]百萬港元將於截至2021年12月31日止年度進一步計入經擴大集團損益賬。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司已評估目標集團於估值日期的物業權益，認為目標集團於該日期物業權益的總值為人民幣[2,479.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於估值報告。

下表列示會計師報告所載於2021年4月30日綜合財務資料所反映的若干物業總值與估值報告所載該等物業於估值日期的估值的對賬。

人民幣千元

會計師報告所載於2021年4月30日下列物業的賬面淨值：

— 物業、廠房及設備	6,812
— 投資物業	502,851
— 在建房地產	278,823
— 已完工待售房地產	<u>387,561</u>
小計	1,176,047
加： 於2021年5月1日至估值日期期間添置	7,625
加： 投資物業的公平值收益	1,538
減： 於2021年5月1日至估值日期期間已售房地產成本	<u>(11,982)</u>
於估值日期的物業的賬面淨值	1,173,228
估值盈餘淨額	<u>581,205</u>
估值報告所載於估值日期的物業市值	<u><u>1,754,433</u></u>