

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，因此並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定[編纂]於[編纂]前，應細閱本文件的全文。任何[編纂]均有風險。有關投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂]於[編纂]前應細閱該節。本節所用多個詞彙均在本文件「釋義」一節界定或解釋。

### 概覽

我們是一家中國地產開發商，專注於大海峽西岸經濟區內城市的住宅物業開發，並挑選一二線城市。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名的福建省沿海地區為中心的地區。我們相信，我們在福建省及福建省省會城市福州擁有領先市場地位。根據中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合編撰的「2015年中國房地產開發企業福建省20強」及「2015中國房地產50強」，以整套標準，包括規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創新及社會責任計，我們分別在福建省及全國排名第一及第33。根據中國房產信息集團，按照開發商按地方規例向福州房地產交易中心報告編製的預售資料，我們以截至二零一四年十二月三十一日止年度的預售計在福州市的城區（即鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區）中排名第一。\*

我們的總部位於福州，於二零零三年開展業務，一直以來集中在海峽西岸經濟區進行物業開發，以把握其經濟快速增長所帶來的機遇。我們在該地區擁有穩固的開發組合，當中包括福州、漳州及廈門的項目。憑藉我們在海峽西岸經濟區所取得的成績及經驗，我們已進軍長江三角洲的重要經濟樞紐上海及杭州。我們計劃鞏固我們在海峽西岸經濟區的市場地位並加強在上海及杭州的地位，同時以審慎方式進一步擴展至其他一二線城市。

\* 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營公司世歐集團的所有預售業績均歸屬於我們。有關世歐集團如何影響我們的業務、財務狀況及經營業績的資料，請分別參閱本文件第278及37頁的「財務資料－合併全面收益表的若干項目－分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額－世歐集團」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」各節。

## 概要及摘要

截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個處於不同開發階段的項目（包括我們與其他地產開發商共同控制的12個項目及我們與另一家地產開發商經營且我們並無控制權的一個項目），其中16個位於福州、1個位於廈門、7個位於漳州、7個位於上海及3個位於杭州。截至同日，我們應佔土地儲備（包括該等項目）的估計總建築面積約為6.5百萬平方米，包括我們應佔估計總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。請參閱本文件第162頁所載的「業務－我們的房地產開發業務－概覽」一節。

我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米（由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成），此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。我們有責任待該等物業落成後，將該等物業按預先協定價格售回予相關地方政府。我們將來自有關銷售的收益列作「建築合約所得收益」。就有關建設合約的業務及財務詳情（包括會計處理），請參閱本文件分別於第205頁、第268頁及第271頁所載的「業務－安置房建設」、「財務資料－主要會計政策及估計－收益確認－建築合約」及「財務資料－合併全面收益表的若干項目－收益」各節。

我們相信，我們的成功皆因產品品質優良及品牌享負盛名。我們專注於開發迎合目標客戶對高品質住房需求的物業，該等物業外觀設計美觀、便捷及舒適，並基於透過對最新市場趨勢及發展所作市場調研得出的客戶反饋，在提供物業產品上作出調整。因此，我們已獲得多個獎項，以表彰我們的產品質量及作為地產開發商所取得的成就。我們亦致力縮短項目開發週期，通過實施標準化地產開發程序及密切監察整個地產開發週期，提升我們的經營效率、加快資產周轉、強化流動資金狀況及實現可持續增長。我們一般力爭於自施工之日起130天內開始預售物業。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元、人民幣4,099.2百萬元、人民幣823.8百萬元及人民幣718.0百萬元，而擁有

---

## 概要及摘要

---

人應佔溢利則分別為人民幣187.5百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣506.5百萬元、人民幣88.1百萬元及人民幣41.7百萬元。

### 業務模式描述

我們主要從事開發以具有改善型住房需求的中等至中高收入家庭為對象的中高檔住宅物業。我們亦開發商業物業並將其納入我們的住宅物業或位於其週邊，而該等商業物業包括辦公樓宇、零售商舖及其他商業物業，而我們相信這不僅可多元化我們的收入來源，亦可提升我們住宅物業的吸引力及設施需求。我們擬選擇性地出售若干商用物業及持有其他物業作為長遠投資。我們的推廣渠道主要包括透過報章、電視、電台、互聯網、廣告板、雜誌及流動電話短訊進行廣告宣傳。我們動用自身的銷售力量開展營銷活動，且一般會委聘中國的專業物業銷售代理及廣告設計代理協助我們舉辦營銷活動。於往績記錄期，我們亦從與中國當地政府所訂立有關建設安置房的合約中產生佔比不多的收益。

### 我們的競爭優勢及業務策略

我們相信，我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 強大的開發能力，在海峽西岸經濟區開發中高檔住宅物業成績有目共睹；
- 帶來長遠發展及增長機會的優質土地儲備；
- 旨在加快資產周轉及提升經營效率的標準化開發程序支持的強大執行能力；
- 公認品牌的優質項目有助拓展至新市場；及
- 具有遠見、積極進取及穩定的管理層團隊、經驗豐富的專業人員及積極進取的全體員工。

我們的目標是成為中國最具競爭力及最具影響力的地產開發商之一。為達到我們的目標，我們擬實施以下策略：

- 在保持財務穩定性的同時擴大我們在現有市場的業務及策略性地運軍至其他一二線城市；
- 貫徹審慎的財務政策及採取積極的方法進行資本結構管理；

## 概要及摘要

- 持續完善經營效率及加速資產週轉；
- 在致力於產品多元化的同時繼續側重於住宅物業開發；及
- 持續提升我們的品牌知名度及形象。

請參閱本文件分別於第155頁及第159頁起之「業務－我們的業務優勢」及「業務－我們的業務策略」。我們擬通過內部成長壯大我們的業務。我們目前並無任何收購計劃或收購目標，但倘日後出現適當機會時或會進行潛在收購。

### 我們的股東

緊接[編纂]前，本公司由Dingxin全資擁有，Dingxin為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，而Honesty Global Holdings Limited則由歐氏家族信託的受託人全資擁有。[編纂]完成後，假設[編纂]不獲行使，本公司將由Dingxin擁有75%及由公眾擁有25%。[編纂]後，歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin將繼續為我們的控股股東。

### 不獲豁免的持續關連交易

我們預期於[編纂]後將會繼續與若干關連人士進行若干交易，而該等交易將構成上市規則第14A章項下的本集團不獲豁免的持續關連交易。其中包括，就向我們物業開發項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務而與融信福建物業管理進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告的規定但獲豁免獨立股東批准規定。於往績記錄期內，我們亦已訂立多項信託及其他融資安排，其中部分為涉及我們項目公司的股份轉讓和股份質押及截至最後實際可行日期維持存續的第(iii)類安排。有關我們信託及其他融資安排的詳情，請參閱本文件第306頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。該等存續第(iii)類安排將於[編纂]後繼續進行，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免，在本節所載若干條件的規限下豁免嚴格遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准(如適用)規定。更多資料，請參閱本文件第233頁「關連交易」。

## 概要及摘要

### 節選經營業績

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業銷售。下表載列於往績記錄期內我們按分部劃分的收益明細及我們來自物業銷售的主要經營業績：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	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	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
收益										
物業銷售 .....	1,265,073	98.0%	2,075,439	97.5%	3,996,186	97.5%	811,935	98.6%	705,858	98.3%
建築合同 .....	26,054	2.0%	53,459	2.5%	103,044	2.5%	11,850	1.4%	12,180	1.7%
	<u>1,291,127</u>	<u>100%</u>	<u>2,128,898</u>	<u>100%</u>	<u>4,099,230</u>	<u>100%</u>	<u>823,785</u>	<u>100%</u>	<u>718,038</u>	<u>100%</u>
毛利 .....	312,562		754,669		1,140,002		263,549		185,919	
毛利率 .....	24.2%		35.4%		27.8%		32.0%		25.9%	

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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
	(未經審核)				
<b>物業銷售</b>					
收益 (人民幣千元) .....	1,265,073	2,075,439	3,996,186	811,935	705,858
已交付建築面積 (平方米) .....	104,956	163,879	241,304	67,528	35,105
已確認平均售價 (每平方米人民幣) .....	12,053	12,664	16,561	12,024	20,107

### 過往財務資料概要

下表概述我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一四年及二零一五年三月三十一日及截至該等日期止三個月的合併財務資料，摘錄自本文件附錄一會計師報告所載合併財務報表。合併財務資料概要須連同該等合併財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 概要及摘要

### 合併全面收益表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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)			(未經審核)	
收益.....	1,291,127	2,128,898	4,099,230	823,785	718,038
銷售成本.....	(978,565)	(1,374,229)	(2,959,228)	(560,236)	(532,119)
毛利.....	312,562	754,669	1,140,002	263,549	185,919
銷售及營銷成本.....	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(50,713)	(79,967)
行政開支.....	(81,489)	(150,337)	(267,006)	(43,174)	(59,869)
其他收入.....	1,631	3,396	3,729	524	1,403
經營溢利.....	130,806	433,235	587,852	170,186	47,486
融資收入－淨額.....	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額.....	130,600	324,204	240,724	2,295	31,655
除所得稅前溢利.....	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
所得稅開支.....	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(86,637)	(41,463)
年／期溢利.....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
以下各方應佔全面收入總額：					
本公司擁有人.....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控制權益.....	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
年／期全面收入總額.....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751

### 節選合併資產負債表數據

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	736,176	1,310,945	3,459,744	3,848,129
流動資產.....	6,837,619	17,443,584	28,075,017	29,668,150
流動負債.....	5,857,019	12,229,884	19,506,115	25,267,082
流動資產淨值.....	980,600	5,213,700	8,568,902	4,401,068
總資產減流動負債.....	1,716,776	6,524,645	12,028,646	8,249,197
非流動負債.....	710,000	4,985,700	10,999,600	7,179,400
權益總額.....	1,006,776	1,538,945	1,029,046	1,069,797

截至二零一五年五月三十一日（即就我們流動資金披露而言的最後實際可行日期），我們的借款總額為人民幣18,558.5百萬元。請參閱本文件第304頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務」一節。截至同日，我們的流動資產淨值為人民幣7,589.2百萬元。請參閱本文件第303頁「財務資料－流動資金及資本來源－流動資產淨值」一節。

## 概要及摘要

### 節選合併現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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)			(未經審核)	
經營業務所用現金淨額 .....	(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(2,691,983)	(795,134)
投資活動所用／(所得) 現金淨額 .....	(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(41,216)	162,648
融資活動所得現金淨額 .....	671,119	7,073,475	7,336,662	3,499,318	454,374
年／期初現金及現金等價物 .....	116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年／期末現金及現金等價物 .....	123,939	696,090	657,637	1,462,209	479,525

### 主要財務比率

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於二零一五年 三月三十一日及 截至該日 止三個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
<b>盈利比率</b>				
毛利率 <sup>(1)</sup> .....	24.2%	35.4%	27.8%	25.9%
純利率 <sup>(2)</sup> .....	14.5%	24.2%	12.2%	5.7%
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	1.17	1.43	1.44	1.17
利息覆蓋率 <sup>(4)</sup> .....	1.86倍	2.35倍	1.55倍	1.17倍
<b>資本充足率</b>				
資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	171.2%	504.3%	1,541.2%	1,591.2%

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (2) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (4) 利息覆蓋率按(a)除所得稅前溢利加資本化利息減融資收入除以(b)資本化利息減融資收入計算。
- (5) 資產負債比率按借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物除以權益總額再乘以100%計算。

---

## 概要及摘要

---

### 流動資金及資本來源

物業開發需要龐大的資本投資作土地收購及建設，但另一方面卻可能需數月才能夠產生正現金流。我們透過內部產生的資金及外部融資(除傳統銀行借款外，主要包括信託及其他借款)為我們的業務營運提供資金。我們的融資方式因應項目而有所不同並須受到中國法規及貨幣政策的限制。

### 信託及其他借款

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，信託及其他借款分別佔我們借款總額的零、80.3%、88.6%及88.3%，該比率較高。主要由於我們為擴大開發規模而於該等期間大幅增加土地收購，但中國的銀行貸款一般直至項目動工後方可獲得。此外，信託及其他借款在可動用情況、提取時間表及還款安排方面一般彈性較大。與傳統銀行貸款的條款相比，信託及其他借款的條款普遍更具協商空間並可以各種結構方式提供以應付不同工程公司各自的特性，如資本結構、風險回報性況及資金所需等。

### 經營現金流出淨額

我們截至二零一五年三月三十一日止三個月來自經營活動的現金流出淨額為人民幣795.1百萬元，主要原因為隨著我們的開發規模擴大，開發中物業及持作出售的已竣工物業增加所致。我們截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度來自經營活動的現金流出淨額分別為人民幣156.9百萬元、人民幣3,704.3百萬元及人民幣6,343.5百萬元，主要是因為相同原因所致。有關進一步詳情，請參閱本文件第300頁的「財務資料－流動資金及資本來源－現金流量」一節。

### 高資產負債比率及我們的回應

如上文所述，我們於往績記錄期的資產負債比率較高，乃由於我們的借款金額相對較大而權益總額相對較小。

物業開發業務屬於資本密集型。於往績記錄期，為把握我們經營所在房地產市場的市場機遇，我們大力擴張我們的開發活動，令我們的外部融資需求大大增加。此外，由於中國的銀行一般於項目開始建設時方會發放貸款，故於往績記錄期我們不得不極為依賴信託及其他借款，而信託及其他借款一般利率較高，這進一步增加了我們的借款總額。截至二零一五年三月三十一日，我們的借款總額為人民幣18,628.4百萬元，包括銀行借款人民幣2,176.1百萬元及信託及其他借款人民幣16,452.3百萬元。

## 概要及摘要

物業開發項目在建設期間一般需要巨額資本經費，但透過銷售及交付已竣工物業開發項目產生收益則可能耗時數年。於往績記錄期，我們獲得大量土地儲備以獲取房地產市場的市場機遇。然而，我們的大多數項目仍處於開發階段，並未開始創造收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們分別有四個、11個、15個及15個項目（不包括我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目）處於開發階段。於往績記錄期，我們全部的物業銷售收益均來自福州兩個項目。此外，於二零一四年十二月，我們宣派及派付股息人民幣338百萬元，令我們的權益減少了相當大部分。因此，於往績記錄期，我們的權益總額與借款總額相比相對較小。截至二零一四年十二月三十一日（派付股息後），我們的權益總額為人民幣1,029.0百萬元。

於往績記錄期，我們積極拓展業務運營，憑藉我們大型的優質土地儲備，我們通過銀行借款與信託及其他借款成功取得充足外部融資。雖然過去槓桿效應曾使我們迅速擴張，但我們深知，為了我們的長期發展，管理我們的資產負債比率，並開始尋求其他融資方法，其中包括策略投資者的股權投資以抑制、管理及降低槓桿效應相當重要。我們計劃繼續採取所述及其他措施鞏固我們整體資本架構以達致可持續增長。

一方面，我們已對目前的業務計劃進行詳盡分析，且經計及我們的項目預期將產生的現金流量、我們目前擁有的銀行借款以及信託及其他借款、我們目前可動用的未動用信貸融資以及本次[編纂]的所得款項，我們相信我們擁有充足的資本來源完成我們目前的項目。截至二零一五年三月三十一日，我們就開發中物業的承擔總額為人民幣4,266.7百萬元。截至二零一五年三月三十一日，我們分別擁有現金及現金等價物以及受限制現金人民幣479.5百萬元及人民幣1,126.8百萬元。截至同日，我們的信貸融資為人民幣21,949.7百萬元，當中人民幣18,628.4百萬元已動用及人民幣3,321.3百萬元仍未動用。於[編纂]後，我們亦計劃使用本次[編纂]所得款項淨額的約60%（或[編纂]百萬港元）（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）為我們現有項目的開發提供資金。此外，截至最後實際可行日期，我們亦從一家金融機構取得額外借款人民幣300百萬元並從一家銀行及一間資產管理公司取得意向書，當中載有彼等可能向我們提供合共不超過人民幣5,000百萬元流動資金的意向。自二零一四年十二月三十一日起，我們並無增加任何新項目或收購新土地。我們亦採取多項措施以控制成本及開支，其中包括為項目設計及發展制定目標成本、實施中央採購及訂定詳細審慎的財務政策以管理我們的行政開支和銷售及營銷成本。展望未來，我們計劃密切監控我們的資本及現金狀況，及小心管理土地成本、建築成本及經營開支，並且繼續緊密監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的債務及應付業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴展業務時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

## 概要及摘要

另一方面，我們亦已採取措施及計劃繼續積極管理我們的資本架構以滿足我們的持續資本需求。於二零一五年五月及七月，我們引入一名策略投資者作為我們先前兩家全資附屬公司佔49%權益的股東，並取得總投資額人民幣1,648.0百萬元，此大大提高我們的股本基數及大幅降低我們的槓桿作用。請參閱「—近期發展—我們業務的發展」章節。我們計劃繼續尋找策略投資者作出投資以減低我們的資本承擔。此外，我們計劃縮短項目開發週期，以提升營運效率、加快資產周轉、增強流動資金狀況及達致可持續增長。

經計及我們目前的項目開發及銷售時間表、現有資本來源及本次[編纂]的估計所得款項，董事預期，我們將有充足的營運資金維持我們的業務營運。有關我們流動資金及資本來源的進一步詳情(包括信託及其他借款的主要用途)，請參閱從本文件第300頁開始的「財務資料—流動資金及資本來源」一節。

### [編纂]統計數字

我們以假設性[編纂]編製下列[編纂]統計數字，當中並無計及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。我們亦已假設並無行使[編纂]。

	按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算	按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算
我們的股份的市值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考每股有形資產淨值 <sup>(1)(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 以緊隨[編纂]完成後，預期將予發行[編纂]股股份為基礎。
- (2) 經作出本文件附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述的調整後計算。

### 股息政策

實際向股東分派的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，無法保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。我們目前不擬向股東分派任何可供分派溢利。請參閱本文件第328頁「財務資料—股息」一節。

### 未來計劃及所得款項用途

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及開支後，且假設並無行使[編纂]，則我們從[編纂]收到的所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。

## 概要及摘要

我們目前擬按下列方式動用該等所得款項淨額：

- 約60%或約[編纂]百萬港元將用於我們現有物業開發項目，其中約[15]%或[編纂]百萬港元將用於融信•雙杭城項目、約[15]%或[編纂]百萬港元將用於長樂長島項目、約[15]%或[編纂]百萬港元將用於杭州公館項目以及其餘約[15]%或[編纂]百萬港元將用於杭州藍孔雀二期項目；
- 約30%或約[編纂]百萬港元將用於未來在我們目前經營所在城市和目標城市，特別是海峽西岸經濟區，物色和收購合適的地塊以擴充我們的土地儲備。有關我們的項目甄選過程的詳情，請參閱本文件第197頁「業務－我們的房地產開發管理－選址」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用[編纂]的所得款項淨額收購任何目標；及
- 約10%或約[編纂]百萬港元將用作我們的一般企業及營運資本用途。

有關我們未來計劃及所得款項用途詳情，請參閱本文件第331頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 主要風險因素概要

[編纂][編纂]涉及若干風險因素。[編纂][編纂]的若干特定風險於本文件「風險因素」一節內另有說明。閣下決定[編纂][編纂]前應細閱該節。

最顯著的風險因素包括：

- 我們倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現，尤其倚賴福建省及我們經營及計劃經營所在其他地區的房地產市場表現；
- 我們的業務倚賴我們能否以商業上合理的成本取得合適的土地及我們能否物色及收購適合開發的土地；
- 我們的大部分業務在福建省開展，且我們於往績記錄期的全部收益均來自福建省，而我們未必能在地域上成功擴充；
- 我們有巨額債務（包括較高比例的信託融資），日後亦可能產生額外債務，我們可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任；

## 概要及摘要

- 於往績記錄期，我們的絕大部分收益來自物業銷售，且我們的經營業務或會因我們物業開發的時間表及物業銷售的時間等因素而出現波動；
- 我們未必能如期完成項目；
- 我們於往績記錄期擁有經營業務產生的大量現金流出及我們未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- 我們受銀行借款以及信託及其他借款中若干限制性契諾規限並面臨與之相關的風險，這可能會限制或對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 非重大系統性不合規事件

於往績記錄期，我們存在一些非重大系統性不合規事件，與以下各項有關(i)社保基金及住房公積金供款；(ii)於取得相關許可證前開始施工及(iii)缺少租賃登記。進一步詳情，請參閱本文件第216頁「業務－法律訴訟及合規情況－遵守法律法規－系統性不合規事件」一節。

### 近期發展

#### 我們業務的發展

於截至二零一五年六月三十日止三個月，我們錄得合約銷售額約人民幣2,306.3百萬元，主要來自融信•白宮、融信•後海、融信•海上城及杭州藍孔雀一期項目。

於二零一五年五月及七月，我們引入福建歐氏建設發展有限公司（「福建歐氏建設」）成為我們兩家附屬公司平潭投資及和美上海房地產的戰略投資者，總投資額為人民幣1,648.0百萬元，福建歐氏建設是一間由控股股東歐先生的兄弟及其家族成員擁有的公司。該代價乃按公平基準磋商，並根據仲量聯行所編製上述兩家附屬公司持有的物業的市場估值釐定。完成投資後，福建歐氏建設成為各附屬公司擁有49%權益的股東，我們的股權則相應地減少至51%。福建歐氏建設按其49%的權益比例繳足額外註冊資本，並將超出金額注入附屬公司的資本儲備。於投資後，我們於福州平潭大衛城、融信鉑灣、杭州藍孔雀一期及杭州

---

## 概要及摘要

---

藍孔雀二期項目的實益權益由100%減至51%。若投資於二零一五年五月三十一日完成，則我們應佔的土地儲備將由6.5百萬平方米減少約0.2百萬平方米至6.3百萬平方米。請參閱本文件第137頁的「歷史、重組及集團架構－公司發展」一節。

於二零一五年七月十四日，我們自一間財務機構獲得額外借款，本金額為人民幣300百萬元。請參閱本文件第306頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」一節。

於二零一五年七月二十九日，歐先生的成年兒子及歐氏家族信託的託管人兼我們的控股股東之一歐國飛先生訂立一項承諾契據，向本公司注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額。請參閱本文件第145頁「歷史、重組及集團架構－向本公司額外注資」一節。

我們的董事確認，直至本文件刊發日期，我們的財務或業務狀況自二零一五年三月三十一日以來並無重大不利變動。

### 市場及政策環境的發展

中國人民銀行將國內一年期基準貸款利率由二零一五年三月一日的5.35%調低至二零一五年五月十一日的5.10%及進一步下調至二零一五年六月二十八日的4.85%。由於中國商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何下調，會令我們客戶的按揭利率下降及我們的融資成本減少，反之亦然。由於銀行貸款對物業發展意義重大，因此我們認為該發展及日後類似發展或對房地產行業有長遠意義。我們認為並不存在相當可能對我們的營運資金充足性造成重大不利影響的任何市場及政策環境發展。

## 概要及摘要

---

### 競爭環境

中國物業行業高度分散且競爭激烈。作為位列中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合評選的「2015中國房地產開發企業50強」第33位之開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國領先房地產開發企業競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力等許多方面競爭。請參閱本文件第209頁「業務－競爭」一節。

### [編纂]開支

我們的[編纂]開支主要包括就[編纂]、法律顧問及申報會計師、物業估值師提供(其中包括)與[編纂]及[編纂]有關服務而付予彼等的專業費用。截至二零一五年三月三十一日，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元已資本化及人民幣[編纂]百萬元已錄作行政開支。我們預期將進一步產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元預期將資本化及餘下的人民幣[編纂]百萬元預期將錄作開支。