

## 財務資料

以下討論應與本文件附錄一所載會計師報告中的合併財務資料連同附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則的若干重大內容或會有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應細閱會計師報告全文，而不應僅倚賴本節所載資料。除文義另有所指外，本節的財務資料按合併基準呈列。

除另有指明外，本節中的「二零一二年」、「二零一三年」及「二零一四年」分別指截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度。

以下討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所論述的因素。

### 概覽

我們是一家位於中國的地產開發商，專注於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。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的資料，根據開發商按照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及加強我們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，請參閱本文件「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」。

## 財務資料

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（包括我們與另一間地產開發商共同控制的12個項目及我們與其他地產開發商經營且我們並無控制權的1個項目，其中16個位於福州、1個位於廈門、7個位於上海及3個位於杭州。截至同日，我們土地儲備（包括該等項目）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。

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。我們將該銷售所得收益入賬列為「建築合約所得收益」。

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。

### 呈列基準

本公司於二零一四年九月十一日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們進行了重組，詳情參見本文件「歷史、重組及集團架構」一節。緊接重組前，本集團目前進行的房地產開發業務（或[編纂]業務），乃主要透過由歐先生所控制的融信集團及其附屬公司進行，根據重組，融信集團連同[編纂]業務轉移至本公司，由本公司持有。因此，重組並無涉及[編纂]業務管理的任何變動，且[編纂]業務的最終擁有人於整個往績記錄期維持不變。因此，本集團的財務資料就所有所示期間或（就於往績記錄期註冊成立或成立

## 財務資料

或於往績記錄期首次開始受到融信集團控制的合併實體而言) 註冊成立或成立之日或開始受到控制之日起期間使用融信集團[編纂]業務的賬面值呈列。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

### 影響我們表現的關鍵因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多個因素影響，其中諸多因素並非我們所能控制。以下為若干關鍵因素：

#### 中國經濟及其對房地產市場的影響

中國的經濟增長、城鎮化及可支配收入增加一直是物業市場需求上升的主要推動力。中國的房地產行業頗為倚賴中國整體經濟增長，包括中國消費者的購買力增加及因此形成的對物業的需求上升。中國整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素所影響，包括全球經濟變化及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟及政策已影響並可能繼續影響我們運營所在城市及區域的物業供需及物業價格趨勢。倘我們未能及時針對市場狀況的變化作出反應，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

#### 影響中國房地產業的監管環境及措施

我們的業務一直並將繼續受中國監管環境影響，具體包括中國政府對房地產開發及相關行業所採取之政策與措施。近年，中國政府實施一系列措施遏抑經濟增長步伐，尤其對認為發展過熱的房地產市場進行調控。雖然中國政府仍看重房地產行業，但仍實施限制性措施，以遏制投機活動，同時增加經濟適用房的供給。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地劃撥、預售物業、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府所採取貨幣供應、信貸供應及固定資產控制措施亦直接影響我們的業務。中國政府可能推出影響我們獲得資本及為房地產開發取得融資方式的舉措。

自二零一零年上半年以來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府宣佈新政策並採納新措施限制物業市場的投機活動，提出更嚴格的房地產開發商土地轉讓金付款要求。該等政策包括，取消轉讓住宅物業應付的營業稅若干優惠，調高按揭貸款的最低首付款，推出更嚴格的地價付款規定，進一步限制每戶家庭可購住宅物業數量，在上海及重慶施行房產稅試點方案及對個人轉售住宅徵收20%的資本利得稅。最近，中國的房地產市場出現下

## 財務資料

滑趨勢，據報道，部分開發商為了刺激銷售降低價格，而許多地方政府已放寬之前為市場降溫而實施的購房限制來帶動需求。中國於房地產業的規管措施將繼續對我們的業務造成影響。有關中國法律及法規的更多詳情請參閱本文件「風險因素－與中國房地產行業有關的風險」及「中國監管概覽」。

### 以合理成本收購合適土地作未來開發之用的能力

根據我們目前的發展計劃，我們相信我們擁有的土地儲備足夠未來短期內物業發展之用。然而，我們的持續增長及盈利能力很大程度上取決於我們繼續以合理成本收購優質土地以補充土地儲備的能力。土地收購成本為物業發展銷售成本的主要構成部分之一。在過去數年，由於中國經濟不斷增長，中國的土地出讓金整體上升。我們相信倘中國經濟持續增長，對住宅物業的需求仍會強烈，適合作物業發展之用的土地儲備的競爭仍將激烈。我們的土地使用權成本受多個因素影響，包括擬進行房地產開發項目的位置、收購時間及容積率。不論由中國政府組織招標、拍賣或掛牌出讓或收購持有土地使用權的其他公司，土地使用權成本亦受我們的收購方式所影響。請參閱本文件「中國監管概覽－房地產銷售」。此外，自二零一零年三月起，國土資源部規定最低土地出讓金不得超過位置基準價的70%及房地產開發商的最低競買保證金不得超過土地出讓金的20%。該項中國政府政策及其他有關土地出售的中國政府政策將繼續影響我們競買及收購土地的能力。

### 預售

預售是我們的房地產開發過程中一個重要的經營現金流入來源。中國法律允許我們自有關政府部門取得預售許可證後預售尚未竣工的物業，但要求我們將預售所得款項用於開發相關物業項目。然而，於物業竣工並交付通知遞予買方前我們不會確認預售物業收益。

由於預售許可證的簽發須按照建設工程的完成程度的特定標準進行，故預售時間取決於物業開發的進度。由於會受到我們控制範圍的多項因素的影響，物業開發的進度可能因此影響我們開始預售或於指定時限內交付物業予客戶的能力，因而影響預售的現金流入時間及金額或我們於交付物業後可確認的收益。我們亦視乎物業地段、類別及公眾假期計算我們的預售時間。我們的物業的預售現金流入減少會增加我們對外部融資的依賴，並影響我們資助持續開發房地產的能力。

## 財務資料

### 物業發展的時間和時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。支付土地收購和建造費需要龐大的資金，加上適合土地的供應，限制開發商在任何一段特定時期內可進行的物業發展數目。在一項物業發展項目進行任何預售前，通常需時數月。根據我們確認收益的會計政策，儘管物業預售為我們在預售期間帶來正現金流量，但並無確認物業的銷售收益，直至物業的發展工程已竣工或物業已交付予買家。更多詳情請參閱下文「主要會計政策及估計－收益確認」。由於物業交付根據建造時間表的不同而有所變化，我們不同時期的經營業績可能有巨大改變，視乎我們出售物業的建築面積及交付實效而定。此外，我們的中期業績或並非我們年度業績的指標。

### 建設成本

我們的經營業績受已售物業的建設成本的重大影響。建設成本通常包括項目的設計及建造成本，主要包括支付予第三方承包商及建築師的款項加上資本化開支（包括資本化利息）。我們項目的建設成本不僅因建築面積及樓宇高度不同而有別，亦因建築地盤地質不同而有別。我們的建設成本受到建材（如鋼鐵及水泥）價格波動的影響，原因是即使我們委任第三方承包商進行建設工程而不直接採購建材，我們向承包商支付的款項仍須就建材價格的任何重大波動進行合約調整。倘建築材料成本的增幅大幅超過我們與建設承包商訂立的有關合同所訂的水平，我們可能須向我們的承包商彌償任何差額。我們的建設成本亦受到中國近年勞動力成本上升的影響。我們預計日後的勞動力成本上升趨勢仍將繼續。此外，儘管我們與外聘承包商密切合作，並監控施工或設計過程的質量及進度，承包商可能帶來績效風險，這或會對我們的經營業績造成重大不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－建設物業開發項目的第三方承包商如違反合約責任，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響」及「建築材料價格的波動及我們建設承包商的勞動力成本可能會影響我們的業務及財務表現」。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與截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們已售物業的建設成本分別為人民幣607.3百萬元、人民幣828.6百萬元、人民幣1,086.9百萬元、人民幣355.7百萬元及人民幣153.5百萬元，分別佔我們已售物業成本總額的63.6%、62.6%、38.0%、64.8%及29.5%。

### 獲取資本及融資成本

除傳統銀行借貸外，我們主要以內部資金及信託及其他借款撥付經營業務所需資金。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三月三十一日，我們尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣8,472.0百萬元、人民

## 財務資料

幣17,258.8百萬元及人民幣18,628.4百萬元。截至同日，我們的未償還借款(包括銀行借款以及信託及其他借款)的加權平均實際利率分別為7.34%、10.15%、10.26%及10.47%。由於中國的商業銀行將銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，且信託及其他借款的利率亦通常會參照中國人民銀行的利率標準，故倘若上述基準貸款利率上升，則會增加相關開發項目的利息成本。我們的融資途徑及融資成本亦會受中國政府就物業開發貸款不時施行的限制影響。此外，由於我們大量使用信託及其他借款，而信託融資的成本通常高於傳統銀行借款，因此我們的融資成本受信託及其他借款佔整體外界融資的比例所影響。截至二零一五年三月三十一日，我們的信託及其他借款為人民幣16,452.3百萬元，佔借貸總額的88.3%。我們獲取資本的途徑及融資成本亦受到中國政府不時對物業開發提供借貸施加的限制影響。

### 土地增值稅

我們須就物業開發中相關土地的任何增值部分繳納土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們分別就土地增值稅計提撥備人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣36.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已根據相關土地增值稅法律及法規預付土地增值稅並就其計提撥備。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關將一直同意我們為計提撥備而計算土地增值稅負債的方式，亦無法向閣下保證有關撥備足以應付稅務機關最終可能向我們徵收的全部土地增值稅債務。倘相關稅務機關計算的土地增值稅負債遠高於我們的土地增值稅撥備，我們的財務狀況或會受到不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們的土地增值稅撥備證實不足，會對我們的財務業績產生不利影響」。

### 向其他城市擴展

在很大程度上，我們的持續增長取決於向其他城市擴展的能力。我們在福州開展業務，多年來，已向福建省其他城市擴展，包括廈門及漳州，以及上海及杭州。我們計劃審慎擴展至中國其他一二線城市。儘管我們擁有過往擴展經驗，但進軍新市場，可能對當地承建商、商業慣例、習俗及客戶品味、行為及偏好沒有同等熟悉度。倘我們無法成功地利用經驗，或了解為擴展所瞄準的其他城市的物業市場，則我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到不利影響。

### 主要會計政策及估計

為編製符合香港財務報告準則的財務報表，我們須採納影響我們財務報表所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。於應用該等會計政策時，我們依據經驗及其他

---

## 財務資料

---

因素作出主觀判斷，這些判斷可能較複雜並經常需要就本身不確定的事宜作出估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬我們的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計及假設以下章節討論編製我們財務報表時應用的會計政策，而我們相信其最為依賴該等判斷及估計以及若干其他重要會計政策的應用。注意到過往估計並無嚴重偏差我們的實際業績，我們的估計過往並無重大變動，且將來不大可能於日後對我們的估計造成重大變動。

### 收益確認

我們按已收或應收代價的公平值計量收益，即物業銷售及提供服務的應收款項，並於扣除折扣及對銷本集團內部銷售後列示。

當收益數額能夠可靠地計量、未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述本集團各業務的特定標準時，我們便會確認收益。我們基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

### 銷售物業

當物業的風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工、已向買家發出物業交付通知及銷售協議中的相關應收款項的可收回性能夠得到合理保證時，我們便會確認物業銷售收益。於收益確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃於我們合併資產負債表中列作流動負債下的「來自客戶的預售所得款項」。

### 建築合約

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合約很可能獲得盈利，我們參考竣工階段按合約期確認合約收益。我們參考報告期末合約活動的竣工階段將合約成本確認為費用。當總合約成本有可能超過總合約收益，我們即時將預期虧損確認為費用。

當我們不能可靠估算一項建築合同的結果，我們只就很可能收回的已產生合約成本的數額確認合約收益。

我們將合約工程變更、索償及獎勵款項亦計入合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

## 財務資料

我們採用「完工百分比」法確定在某段期間內應確認的適當金額。我們按照截至報告期末已經產生的合約成本佔各合約全部估計成本的比例計量完成階段。在釐定完成階段時，在年度內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本內。

於資產負債表，我們就每份合約的合約狀況淨額報告為資產或負債。當已產生的成本加已確認的利潤(減已確認的虧損)超過進度付款時，合約相當於一項資產；當情況相反時，相關的合約則確認為負債。

### 利息收入

我們採用實際利率法確認利息收入。

### 開發中物業及持作出售的已竣工物業

我們以成本與可變現淨值兩者中的較低者將開發中物業及持作出售的已竣工物業列賬。物業開發成本主要包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、借款成本及專業費用。於釐定可變現淨值時，我們會計及預期最終將變現的價格減適用的可變銷售開支及預計竣工成本。

我們將開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業開發項目將於正常的經營週期後延長。

### 土地使用權

我們按成本與可變現淨值中的較低者計量我們就物業開發所收購的土地使用權。若相關開發項目處於一般營運周期內，我們在流動資產下「開發中物業」或「持作出售的已竣工物業」(如適用)呈列土地使用權；若項目處於一般營運周期之外，我们在非流動資產下呈列土地使用權。我們將酒店物業的土地使用權及自用物業列為非流動資產，初步按成本入賬，其後於經營租賃期內按直線法基準於合併全面收益表內攤銷。

### 借款成本

我們會將因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

我們在所有其他借款成本產生期間於損益內予以確認。

---

## 財務資料

---

### 財務擔保負債

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中的財務擔保合同入賬列為金融負債。財務擔保合同初步按其公平價值加收購或發出財務擔保合同的直接應佔交易成本確認。隨後，我們會以下列兩者的較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支的最佳估計現值，以及初步確認的款項減累計攤銷。

### 即期及遞延所得稅

稅項開支包括即期及遞延稅項。我們在損益內確認稅項，惟與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外。於此情況下，稅項亦可分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### 即期所得稅

我們根據實體經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算即期所得稅開支。我們定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

#### 遞延所得稅

##### 內部基準差異

我們採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料的賬面值之間的暫時性差額確認遞延所得稅。然而，倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予入賬處理。我們以結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率釐定遞延所得稅，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

我們僅於可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額時方會確認遞延所得稅資產。

##### 外部基準差異

我們就投資附屬公司、聯營公司及合營企業產生的應課稅暫時性差額計提遞延所得稅負債撥備，惟我們可控制暫時性差額的撥回時間且暫時性差額可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，我們無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅當有協議使我們能夠控制暫時性差額的撥回時方不予確認差額。



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。

## 財務資料

物業銷售。下表載列按物業類別劃分的物業銷售收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	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>收益(人民幣千元)</b>					
住宅.....	1,254,598	1,843,931	3,587,575	800,028	690,856
商業.....	—	38,429	85,578	—	—
停車場.....	10,475	193,079	323,033	11,907	15,002
總計.....	<u>1,265,073</u>	<u>2,075,439</u>	<u>3,996,186</u>	<u>811,935</u>	<u>705,858</u>
<b>已交付建築面積(平方米)</b>					
住宅.....	102,948	133,585	201,569	65,607	33,141
商業.....	—	1,719	4,051	—	—
停車場.....	2,008	28,575	35,684	1,921	1,965
總計.....	<u>104,956</u>	<u>163,879</u>	<u>241,304</u>	<u>67,528</u>	<u>35,105</u>
<b>已確認平均售價(每平方米 人民幣)</b>					
住宅.....	12,187	13,803	17,798	12,194	20,846
商業.....	—	22,351	21,125	—	—
停車場.....	5,217	6,757	9,053	6,200	7,636
所有物業.....	12,053	12,664	16,561	12,024	20,107

建築合同。於往績記錄期，就融信•瀾郡、融信•後海以其他物業開發項目而言，如相關土地出讓合同所訂明，我們在建設毗鄰我們本身開發項目的安置房單位的過程中與地方政府進行合作。根據該安排，我們不擁有安置房所在地塊的土地使用權，僅在物業開發過程中為地方政府提供服務。參閱本文件「業務—安置房建設」。根據我們與地方政府訂立的合同，我們向政府收取款項作為提供服務的補償，並按完工百分比基準確認為收益。

根據該等安排，我們須向地方政府作出付款，作為相關地塊的名義按金。該等按金將按照與開發進程相關的預訂計劃無息退還予我們。我們已將償還予我們的該等按金列入資產負債表下的「貿易及其他應收款項以及預付款項」。請參閱本文件「—合併資產負債表若干項目—貿易及其他應收款項以及預付款項—建設合約按金」。

## 財務資料

下表載列截至二零一五年五月三十一日我們已具有建築合同安排的項目：

項目	建築合同的實際／ 計劃建築總面積	本集團權益
	(平方米)	
融信·瀾郡 .....	29,837	100%
融信·後海 .....	49,934	100%
長樂長島 .....	207,000	100%
融信·雙杭城 .....	476,530	100%
融信·未來城 .....	5,014	100%
融信鉞灣 .....	6,266	100%
杭州公館 .....	16,013	100%
總計 .....	<u>790,594</u>	

於往績記錄期，該等建築合同中僅有與融信·瀾郡及融信·後海有關的建築合同產生收益並因此產生銷售成本。截至二零一五年五月三十一日，世歐王莊、一品江山及法蘭西世家一期、二期、三期(由我們合營企業開發的項目)及漳州萬科城(由一間聯營公司開發的項目)亦具有建築合同安排。

### 銷售成本

我們的銷售成本包括已售物業成本，指直接與特定期間確認的物業銷售收益有關的成本及建築合同成本。我們在銷售有關物業或有關合同的收益於某特定期間內確認的情況下確認此期間已售物業的成本及建築合同成本。

### 已售物業的成本

於往績記錄期，已售物業成本包括建設成本、土地使用權成本、資本化利息以及營業稅及其他稅項。下表載列所示期間我們已售物業的成本：

	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						
	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本			
	(未經審核)														
	(人民幣千元，百分比除外)														
已售物業成本															
建設成本 .....	607,327	63.6%	5.8	828,552	62.6%	5.1	1,086,859	38.0%	4.5	355,675	64.8%	5.2	153,529	29.5%	4.5
土地使用權成本 .....	129,362	13.6%	1.2	178,485	13.5%	1.1	1,246,145	43.5%	6.1	63,615	11.6%	1.0	277,136	53.3%	8.4
資本化利息 .....	146,790	15.4%	1.4	201,227	15.2%	1.2	304,958	10.7%	1.3	84,487	15.4%	1.3	50,243	9.7%	1.4
營業稅及其他稅項 .....	70,844	7.4%	0.7	116,224	8.7%	0.7	223,786	7.8%	0.9	45,432	8.2%	0.7	39,528	7.5%	1.1
總計 .....	<u>954,323</u>	<u>100.0%</u>	<u>9.1</u>	<u>1,324,488</u>	<u>100.0%</u>	<u>8.1</u>	<u>2,861,748</u>	<u>100.0%</u>	<u>12.8</u>	<u>549,209</u>	<u>100.0%</u>	<u>8.2</u>	<u>520,436</u>	<u>100.0%</u>	<u>15.4</u>

## 財務資料

### 已售物業建設成本

已售物業建設成本包括項目設計及興建的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計師的款項(通常涵蓋建築材料成本)。我們的建設成本受多種因素影響，如建築勞工成本及建築材料(尤其是鋼鐵及水泥)成本變動、物業地點及類型、材料選擇、景觀及配套設施發展。

### 已售物業土地使用權成本

已售物業土地使用權成本指有關收購土地的成本。我們的已售物業土地使用權成本受多種因素影響，包括物業開發項目地點、收購時間及項目容積比率。已售物業土地使用權成本亦受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二級市場進行私人銷售交易及訂立合作協議抑。我們的已售物業土地使用權成本亦受有關物業開發的土地使用權轉讓的中國政府政策及法規的重大影響。

### 資本化利息

資本化利息指於相關物業開發過程中撥充作資本的利息費用。

### 營業稅及其他稅項

營業稅及其他稅項包括我們及我們的多家營運附屬公司根據有關我們業務活動的地方法律及法規應付的若干雜項營業稅及其他稅項。營業稅通常按我們物業開發附屬公司收益的5%徵收，而附加則因城市而不同，通常介乎營業稅的10%至14%不等。

### 建築合同成本

我們在相關收益確認的情況下確認某特定期間內的建築合同成本，並按完工百分比為基準。下表載列我們於所示期間的建築合同成本：

	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)									
<b>建築合同成本</b>										
建築合同成本 .....	20,292	83.7%	41,636	83.7%	87,009	89.3%	9,229	83.7%	10,964	93.8%
營業稅及其他稅項 .....	3,950	16.3%	8,105	16.3%	10,471	10.7%	1,798	16.3%	719	6.2%
<b>總計 .....</b>	<b>24,242</b>	<b>100.0%</b>	<b>49,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>97,480</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,027</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,683</b>	<b>100.0%</b>



## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括相當於我們行政人員的薪金及福利的員工成本、其他稅項、[編纂]開支、辦公室及差旅開支、應酬費、審計費、辦公室租賃開支、折舊及攤銷及其他。其他包括諮詢費、車輛使用費、會議費、物業保險費、金融服務費、招聘成本、非營運開支及其他雜項費用及開支。下表載列我們於所示期間的行政開支：

	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)				
員工成本 .....	31,352	50,685	97,553	19,422	18,579
其他稅項 .....	6,921	21,960	39,057	4,455	4,252
[編纂]開支 .....	—	—	14,420	—	4,033
辦公室及差旅開支 .....	4,262	9,953	15,683	2,989	3,625
應酬費 .....	14,179	14,789	14,893	4,162	2,222
審計費 .....	237	693	827	145	270
辦公室租賃開支 .....	2,528	7,209	17,402	2,868	4,342
折舊及攤銷 .....	4,231	7,414	9,084	1,988	2,645
其他 .....	17,779	37,634	58,087	7,145	19,901
<b>總計 .....</b>	<b>81,489</b>	<b>150,337</b>	<b>267,006</b>	<b>43,174</b>	<b>59,869</b>

### 融資收入

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。

## 財務資料

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

我們於往績記錄期使用權益法計算我們於合營公司及聯營公司的權益。分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額指以實益擁有的有關股份加權計算的[合營公司及聯營公司]的總溢利。下表載列我們於往績記錄期內擁有的合營公司及聯營公司的節選資料：

公司	我們實益擁有	項目	城市
世歐房地產及其附屬公司 .....	50%	世歐•上江城、世歐•彼岸城、 <sup>(1)</sup> 世歐瀾山及世歐王莊	福州
愷泰房地產 .....	50%	徐涇鎮會展中心3地塊	上海
愷岱房地產 .....	50%	融信•法蘭西世家一期、二期、三期	上海
利博順泰房地產 .....	50%	融信•陽光城西海岸	福州
上海愷譽房地產開發有限公司 .....	50%	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊	上海
上海愷日房地產開發有限公司 .....	50%	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊	上海
上海愷暢房地產開發有限公司 .....	50%	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊	上海
海融(漳州)房地產有限公司 .....	50%	一品江山	漳州
上海愷崇房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup> .....	25%	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊	上海
漳州市萬科濱江置業有限公司 <sup>(3)</sup> .....	20%	漳州萬科城	漳州

#### 附註：

- (1) 根據我們與合營夥伴的單獨協議，我們持有世歐彼岸城的40%經濟權益。
- (2) 我們的股權為25%，另外兩家合營夥伴分別持有餘下25%及50%股權。根據本公司細則，全部三名股東擁有同等投票權，本公司的任何重大決策須由全部三名股東批准。因此，我們視該公司為合營企業。
- (3) 漳州市萬科濱江置業有限公司為本集團的聯營公司。

## 財務資料

### 世歐集團

往績記錄期內，世歐集團佔大部分我們使用權益法算得分佔合營公司的投資溢利，並對我們的整體盈利能力擁有重大影響。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，世歐集團的全面收入總額分別為人民幣262.2百萬元、人民幣654.5百萬元、人民幣514.2百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣88.7百萬元。因此，我們同期分佔世歐集團的溢利分別為人民幣130.7百萬元、人民幣326.8百萬元、人民幣257.1百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣44.3百萬元，佔同期除所得稅前溢利分別為49.7%、43.0%、30.8%、2.6%及53.9%。

有關世歐集團的更多資料，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史及發展－我們的主要附屬公司及合營企業」及「業務－我們的房地產開發業務－我們的項目概況」中由世歐集團所開發的物業的說明。亦請參閱本文件「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」。

下表載列世歐集團於所示期間的全面收入資料及資產負債資料的摘要表：

#### 全面收入表概要

	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 .....	2,463,782	3,036,479	2,393,615	419,144	3,682,387
銷售成本 .....	(1,902,084)	(2,249,290)	(2,001,791)	(368,349)	(3,248,659)
出售及營銷成本 .....	(74,994)	(145,230)	(108,544)	(25,216)	(24,017)
行政開支 .....	(64,417)	(61,471)	(63,591)	(13,321)	(22,085)
利息收入 .....	847	1,335	1,531	364	210
投資物業公平值收益 .....	6,076	452,939	504,992	—	5,488
其他(開支)／收入 .....	2,144	2,797	5,169	1,067	2,720
<b>除所得稅前溢利</b>					
所得稅開支 .....	431,354	1,037,559	731,381	13,689	396,044
年／期內溢利 .....	(169,137)	(383,091)	(217,161)	(4,571)	(307,318)
其他全面收入 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
<b>全面收入總額</b> .....	<b>262,217</b>	<b>654,468</b>	<b>514,220</b>	<b>9,118</b>	<b>88,726</b>
我們分佔* .....	130,722	326,757	257,059	4,545	44,329

\* 我們持有世歐房地產50%的股權，但通過與我們的合營夥伴之間的單獨協議，我們持有世歐·彼岸城世歐集團持有的項目之一40%的經濟權益。因此，我們所分佔世歐集團的全面收入總額略低於50%。

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。

## 財務資料

### 資產負債表概要

	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)			
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業 .....	1,196,000	2,044,000	3,175,000	3,208,000
其他非流動資產 .....	26,890	59,877	69,128	160,826
	<u>1,222,890</u>	<u>2,103,877</u>	<u>3,244,128</u>	<u>3,368,826</u>
<b>流動</b>				
開發中物業 .....	7,882,481	7,699,920	8,161,682	4,764,096
持作出售已竣工物業 .....	937,164	614,150	187,899	981,533
應收股東款項 .....	217,200	2,342,904	2,979,903	2,529,903
就合約工程應收客戶款項 .....	—	17,183	575,131	500,231
貿易及其他應收款項 .....	192,940	122,430	77,582	168,179
預付款項 .....	323,082	455,502	361,096	165,100
預付所得稅 .....	143,401	312,564	379,907	30,860
受限制現金 .....	118,131	89,790	140,833	16,664
現金及現金等價物 .....	577,881	52,692	196,378	118,923
	<u>10,392,280</u>	<u>11,707,135</u>	<u>13,060,411</u>	<u>9,275,489</u>
<b>總資產</b> .....	<u>11,615,170</u>	<u>13,811,012</u>	<u>16,304,539</u>	<u>12,644,315</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	(2,254,500)	(3,285,540)	(1,544,700)	(1,699,500)
其他負債 .....	(8,278)	(121,188)	(247,436)	(248,808)
	<u>(2,262,778)</u>	<u>(3,406,728)</u>	<u>(1,792,136)</u>	<u>(1,948,308)</u>
<b>流動負債</b>				
借款 .....	(999,000)	(200,000)	(2,402,020)	(1,589,740)
就預售物業已收墊款 .....	(4,074,668)	(6,968,190)	(8,585,407)	(5,565,958)
應付股東款項 .....	(1,005,058)	—	—	—
就合約工程應付客戶款項 .....	(558,134)	—	—	—
貿易及其他應付款項 .....	(2,031,741)	(1,709,643)	(1,744,862)	(1,670,256)
即期所得稅負債 .....	(95,848)	(284,040)	(23,483)	(24,696)
	<u>(8,764,449)</u>	<u>(9,161,873)</u>	<u>(12,755,772)</u>	<u>(8,850,650)</u>
<b>總負債</b> .....	<u>(11,027,227)</u>	<u>(12,568,601)</u>	<u>(14,547,908)</u>	<u>(10,798,958)</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>587,943</u>	<u>1,242,411</u>	<u>1,756,631</u>	<u>1,845,357</u>

## 財務資料

下表載列世歐集團於所示期間的賬面值對賬：

	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)	
期初資產淨值 .....	325,726	587,943	1,242,411	1,242,411	1,756,631
年／期內溢利 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
期末資產淨值 .....	587,943	1,242,411	1,756,631	1,251,529	1,845,357
我們的權益*	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658

\* 我們持有世歐房地產50%的股權，但通過與我們的合營夥伴之間的單獨協議，我們持有世歐·彼岸城世歐集團持有的項目之一40%的經濟權益。因此，我們所分佔世歐集團的全面收入總額略低於50%。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括就中國企業所得稅(扣除遞延稅項)及土地增值稅作出的撥備。於往績記錄期，就我們附屬公司作出的企業所得稅撥備乃基於標準稅率25%作出。於二零一二年、二零一三年及二零一四年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，我們的實際稅率(經計及土地增值稅及遞延稅項)分別為29.3%、26.4%、28.1%、25.9%及37.7%。根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》的規定，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、建築物及其附著設施所得的所有收入須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值額未超過扣除項目金額之和20%的，免徵土地增值稅。因此，於二零一二年、二零一三年及二零一四年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，我們分別作出人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣36.0百萬元的土地增值稅撥備。下表載列我們於所示期間的所得稅開支：

	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)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅 .....	39,324	119,916	164,298	49,341	32,725
— 中國土地增值稅 .....	51,717	174,919	229,785	56,995	35,966
遞延所得稅 .....	(15,771)	(51,053)	(62,121)	(19,699)	(27,228)
	75,270	243,782	331,962	86,637	41,463
實際稅率 <sup>(1)</sup> .....	29.3%	26.4%	28.1%	25.9%	37.7%

附註：

(1) 計算方法為稅項開支除以除所得稅前溢利(分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額及土地增值稅除外)。

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。

## 財務資料

我們的董事確認，根據有關中國地方稅務局發出有關我們中國附屬公司的確認函，我們中國附屬公司於中國各自己根據有關稅務法律及法規進行所有必需的稅務申報，已繳付所有尚未繳清的稅款，且不受中國稅務當局的任何行政處罰。

### 合併收益表數據概要

下表載列自我們摘錄自所示期間的合併全面收益表的若干項目：

	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)		
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／期內溢利 .....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
以下人士應佔年內／期溢利：					
本公司擁有人 .....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益 .....	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751

## 財務資料

### 經營業績的討論

截至二零一五年三月三十一日止三個月與截至二零一四年三月三十一日止三個月比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣823.8百萬元減少12.8%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣718.0百萬元。此減少主要由於物業銷售的已交付建築面積由截至二零一四年三月三十一日止三個月67,528平方米減至截至二零一五年三月三十一日止三個月35,105平方米所致，部分由物業銷售的已確認平均售價自截至二零一四年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣12,024元增至截至二零一五年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣20,107元所抵銷。我們的已交付建築面積減少主要是由於我們的開發計劃(據此，截至二零一五年三月三十一日止三個月我們交付相對較少的物業)所致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣560.2百萬元減少5.0%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣532.1百萬元，主要由於已交付建築面積減少，部分被融信·瀾郡項目土地收購成本相對較高所抵銷。

#### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣263.5百萬元減少29.5%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣185.9百萬元。我們的毛利率由截至二零一四年三月三十一日止三個月的32.0%下降至截至二零一五年三月三十一日止三個月的25.9%。

#### 其他收入

其他收入由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣0.5百萬元增加至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣1.4百萬元。

#### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣50.7百萬元增加57.7%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣80.0百萬元，主要由於我們於截至二零一五年三月三十一日止三個月有15個在售項目，而於截至二零一四年三月三十一日止三個月有13個項目，這導致我們的銷售活動增加所致。

#### 行政開支

行政開支由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣43.2百萬元增加38.7%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣59.9百萬元，主要由於與我們拓展經營及業務活動有關的諮詢費增加所致。

## 財務資料

### 融資收入－淨額

融資收入由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣1.1百萬元增加180.4%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣3.1百萬元。我們於截至二零一五年三月三十一日止三個月的融資收入主要包括我們增加的銀行存款利息收入。

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣2.3百萬元增加1,279.3%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣31.7百萬元，主要是由於我們的主要合營企業世歐集團溢利增加。該增加主要由於世歐王莊項目已交付建築面積增加所致。

### 除所得稅前溢利

由於上文所述，除所得稅前溢利由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣173.6百萬元減少52.6%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣82.2百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣86.6百萬元減少52.1%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣41.5百萬元。特別是，扣除遞延所得稅的企業所得稅由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣29.6百萬元減少81.5%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣5.5百萬元，而土地增值稅由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣57.0百萬元減少36.9%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣36.0百萬元。截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的實際所得稅稅率為37.7%，而截至二零一四年三月三十一日止三個月則為25.9%。請參閱本文件「－合併全面收益表若干項目－所得稅開支」。

### 期內溢利

由於上文所述因素，截至二零一五年三月三十一日止三個月的溢利由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣86.9百萬元減少53.1%至人民幣40.8百萬元。

### 本公司擁有人應佔溢利

由於上文所述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣88.1百萬元減少52.6%至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣41.7百萬元。

---

## 財務資料

---

### 非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損由截至二零一四年三月三十一日止三個月的人民幣1.1百萬元減至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣1.0百萬元。

### 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

我們的收益由二零一三年的人民幣2,128.9百萬元增加92.6%至二零一四年的人民幣4,099.2百萬元。此增加主要由於銷售物業已交付建築面積由163,879平方米增至241,304平方米及物業銷售的已確認平均售價由二零一三年每平方米人民幣12,664元增至二零一四年每平方米人民幣16,561元所致。已交付建築面積增加主要由於融信•瀾郡項目的開發及交付計劃所致。我們的已確認平均售價增加主要由於二零一四年所交付的大部分物業均來自融信•瀾郡項目，該項目的平均售價比融信•大衛城項目相對較高，乃由於我們於二零一三年同期的物業銷售收益所致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一三年的人民幣1,374.2百萬元增加115.3%至二零一四年的人民幣2,959.2百萬元。銷售成本增加主要由於融信•瀾郡項目的土地收購成本相對較高。

#### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一三年的人民幣754.7百萬元上升51.1%至二零一四年的人民幣1,140.0百萬元。我們的毛利率由二零一三年的35.4%下降至二零一四年的27.8%，主要由於融信•瀾郡項目的土地收購成本相對較高所致。

#### 其他收入

其他收入由二零一三年的人民幣3.4百萬元增加至二零一四年的人民幣3.7百萬元。

#### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由二零一三年的人民幣174.5百萬元增加65.5%至二零一四年的人民幣288.9百萬元，主要由於我們於二零一四年有15個在售項目，而於二零一三年有11個項目。我們銷售人員的人數及其平均薪酬均有所增加。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支由二零一三年的人民幣150.3百萬元增加77.6%至二零一四年的人民幣267.0百萬元，主要由於我們繼續拓展至上海及杭州的新市場，這增加我們的行政人員及辦公室相關開支所致。

### 融資收入－淨額

融資收入由二零一三年的人民幣2.1百萬元增加142.6%至二零一四年的人民幣5.0百萬元。我們於二零一四年的融資收入主要包括我們因與融資活動有關的受限制現金增加導致銀行存款增加所得的利息收入。

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額由二零一三年的人民幣324.2百萬元減少25.7%至二零一四年的人民幣240.7百萬元，主要是由於我們的主要合營企業世歐集團於二零一四年的溢利較二零一三年有所減少所致。有關減少乃主要由於世歐上江城項目交付的建築面積減少所致，而其已因於二零一四年開始交付物業的世歐瀾山項目所得溢利而部分抵銷。

### 除所得稅前溢利

由於上文所述，除所得稅前溢利由二零一三年的人民幣759.5百萬元增加9.8%至二零一四年的人民幣833.6百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一三年的人民幣243.8百萬元增加36.2%至二零一四年的人民幣332.0百萬元。特別是，扣除遞延所得稅的企業所得稅由二零一三年的人民幣68.9百萬元增加48.4%至二零一四年的人民幣102.2百萬元，而土地增值稅由二零一三年的人民幣174.9百萬元增加31.4%至二零一四年的人民幣229.8百萬元。二零一四年，我們的實際所得稅稅率為28.1%，而二零一三年則為26.4%。請參閱本文件「－合併全面收益表若干項目－所得稅開支」。

### 期內溢利

由於上文所述因素，二零一四年的溢利由二零一三年的人民幣515.7百萬元減少2.7%至人民幣501.6百萬元。

### 本公司擁有人應佔溢利

由於上文所述因素，本公司擁有人應佔溢利由二零一三年的人民幣517.7百萬元減少2.2%至二零一四年的人民幣506.5百萬元。

---

## 財務資料

---

### 非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損由二零一三年的人民幣2.0百萬元增至二零一四年的人民幣4.9百萬元。

### 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

我們的收益由二零一二年的人民幣1,291.1百萬元增加64.9%至二零一三年的人民幣2,128.9百萬元。此增加主要由於物業銷售的已交付建築面積由二零一二年的104,956平方米增至二零一三年的163,879平方米及物業銷售的已確認平均售價由二零一二年的每平方米人民幣12,053元增至二零一三年的每平方米人民幣12,664元所致。我們於二零一二年及二零一三年的收益主要來自於融信·大衛城項目的物業銷售。

我們於二零一三年交付的物業已確認平均售價增加乃主要由於中國房地產市場的整體價格於二零一三年上升所致。我們已交付建築面積增加乃主要由於我們的業務擴充以及由此產生的可售物業增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一二年的人民幣978.6百萬元增加40.4%至二零一三年的人民幣1,374.2百萬元，整體與已交付建築面積增加一致。

#### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一二年的人民幣312.6百萬元增加141.4%至二零一三年的人民幣754.7百萬元。我們的毛利率由二零一二年的24.2%增至二零一三年的35.4%，主要由於已確認的平均售價於二零一三年增加所致。

#### 其他收入

其他收入由二零一二年的人民幣1.6百萬元增加108.2%至二零一三年的人民幣3.4百萬元，乃由於我們就我們自若干中國商業銀行購買的現金管理產品收取的收益增加。

#### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由二零一二年的人民幣101.9百萬元增加71.2%至二零一三年的人民幣174.5百萬元，主要由於我們的廣告開支增加，反映我們的銷售活動，尤其是有關開始預售我們融信·海上城及融信白宮項目的銷售活動增加所致。通過比較，我們於二零一二年僅有三個預售項目，包括融信·瀾園、大衛城及融信·瀾郡。銷售及營銷成本增加亦因我們銷售人員的人數及其平均薪酬均有所增加而令員工成本增加。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣81.5百萬元增加84.5%至二零一三年的人民幣150.3百萬元，主要由於我們於二零一三年收購於上海及杭州的地塊使我們的行政人員及辦公室相關開支增加所致。

### 融資收入－淨額

融資收入淨額由二零一二年的人民幣1.4百萬元增加47.0%至二零一三年的人民幣2.1百萬元。

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額由二零一二年的人民幣130.6百萬元增加148.2%至二零一三年的人民幣324.2百萬元。增加主要是由於二零一三年我們主要合營公司世歐集團的溢利較二零一二年有所增加所致。溢利增加的主要原因為世歐上江城項目交付的建築面積增加。

### 除所得稅前溢利

由於上述因素所致，我們二零一三年的除所得稅前溢利為人民幣759.5百萬元，而我們二零一二年的除所得稅前溢利則為人民幣262.8百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一二年的人民幣75.3百萬元增加223.9%至二零一三年的人民幣243.8百萬元。尤其是，企業所得稅(扣除遞延所得稅)由二零一二年的人民幣23.6百萬元增加192.4%至二零一三年的人民幣68.9百萬元，以及土地增值稅由二零一二年的人民幣51.7百萬元增加238.2%至二零一三年的人民幣174.9百萬元，主要由於經營溢利增加。因此，我們二零一三年的實際所得稅稅率為26.4%，而二零一二年則為29.3%。

### 年內溢利

由於上文所述因素，年內溢利由二零一二年的人民幣187.5百萬元增加175.0%至二零一三年的人民幣515.7百萬元。

### 本公司擁有人應佔溢利

由於上文所述因素，我們二零一三年的本公司擁有人應佔溢利為人民幣517.7百萬元，而二零一二年的溢利則為人民幣187.5百萬元。於二零一二年，我們並無非控股權益。

## 財務資料

### 合併資產負債表若干項目

#### 開發中物業

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的開發中物業分別為數人民幣3,699.8百萬元、人民幣8,574.5百萬元、人民幣14,907.1百萬元及人民幣22,779.1百萬元。下表載列截至所示日期我們的開發中物業組成部分：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
開發中物業：				
— 建築成本 .....	1,131,619	2,180,602	3,553,185	4,275,546
— 資本化利息 .....	283,141	635,299	1,773,126	2,226,199
— 土地使用權 .....	2,285,074	5,758,572	9,580,802	15,777,314
	<u>3,699,834</u>	<u>8,574,473</u>	<u>14,907,113</u>	<u>22,279,059</u>

我們於往績記錄期的開發中物業增加乃由於我們的物業開發活動。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別有四個、11個、15個及15個開發中項目（不包括我們與其他物業開發商共同控制的項目及我們與另一物業開發商經營但我們並無控制權的項目）。

#### 持作出售已竣工物業

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的持作出售已竣工物業（包括預售但未交付物業）分別為數人民幣1,149.9百萬元、人民幣920.5百萬元、人民幣866.4百萬元及人民幣385.5百萬元，其中停車位分別為數

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。

## 財務資料

人民幣177.9百萬元、人民幣143.7百萬元、人民幣211.0百萬元及人民幣205.8百萬元。下表載列截至所示日期我們的持作出售已竣工物業組成部分：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
持作出售已竣工物業：				
－ 建築成本 .....	733,054	616,395	417,901	264,373
－ 資本化利息 .....	188,968	150,834	106,132	55,888
－ 土地使用權 .....	227,903	153,306	342,390	65,254
	<u>1,149,925</u>	<u>920,535</u>	<u>866,423</u>	<u>385,515</u>

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

我們的貿易及其他應收款項以及預付款項主要包括貿易應收款項、土地使用權的競買保證金、建設合約按金、應收地方政府款項、預付營業稅及其他稅項、收購土地使用權預付款項、就投資於合營企業的預付款項以及其他。下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項以及預付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
貿易應收款項 .....	—	8,527	4,164	3,886
其他應收款項				
－ 土地使用權的競買保證金 .....	156,000	345,970	—	—
－ 建設合約按金 .....	109,802	88,006	148,482	148,482
－ 應收地方政府款項 .....	186,627	176,627	66,627	66,627
－ 其他 .....	30,978	14,764	41,994	58,201
	<u>483,407</u>	<u>625,367</u>	<u>257,103</u>	<u>273,310</u>
預付款項				
－ 預付營業稅及其他稅項 .....	158,347	212,224	334,821	380,819
－ 收購土地使用權預付款項 .....	204,850	2,668,186	6,978,866	1,820,284
－ 於合營企業投資的預付款項 .....	—	156,208	—	—
－ 其他 .....	2,112	22,760	91,853	72,617
	<u>365,309</u>	<u>3,059,378</u>	<u>7,405,540</u>	<u>2,273,720</u>
	<u>848,716</u>	<u>3,693,272</u>	<u>7,666,807</u>	<u>2,550,916</u>

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。

## 財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
減：已計入非流動資產的				
其他應收款項 .....	(82,000)	(2,896)	(2,691)	(2,691)
總計 .....	766,716	3,690,376	7,664,116	2,548,225

### 貿易應收款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的貿易應收款項分別為零、人民幣8.5百萬元及、人民幣4.2百萬元人民幣3.9百萬元。我們通常並無貿易應收款項，原因是我們一般要求物業買家於交付前全額支付購買價。於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們有少量貿易應收款項，乃由於我們在若干事例中交付予買家的物業的建築面積大於原規劃建築面積所致。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對有關預售的合約及法律風險，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。此等微小差異在我們與買家訂立的相關物業購買協議中已預計到，而買家有責任根據協議就多出建築面積向我們支付額外款項。

以下為截至所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
90天以內 .....	—	5,842	—	—
90天以上但於365天以內 .....	—	2,685	2,339	—
365天以上 .....	—	—	1,825	3,886
	—	8,527	4,164	3,886

我們的貿易應收款項周轉天數於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年三月三十一日止三個月分別為1.5天、0.4天及0.5天。我們按相關期間貿易應收款項的期末結餘除以收益再乘以相關期間的天數計算貿易應收款項周轉天數。

## 財務資料

### 其他應收款項

土地使用權的競買保證金。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們分別擁有土地使用權的競買保證金人民幣156.0百萬元及人民幣346.0百萬元。有關保證金指我們就土地競標支付予中國地方政府的可退還款項。

下表載列該等按金於所示日期的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
<b>地塊</b>				
融信•白宮 .....	156,000	—	—	—
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 41-02地塊、閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元42-01地塊 及上海青浦區的地段 <sup>(1)</sup> .....	—	345,970	—	—
	<u>156,000</u>	<u>345,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

<sup>(1)</sup> 我們並無就該塊土地中標，相關按金已予悉數退還。

建設合約按金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的建設合約按金分別為人民幣109.8百萬元、人民幣88.0百萬元、人民幣148.5百萬元及人民幣148.5百萬元。該等按金為我們就安置房的建設合約作出的保證金。我們截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日的結餘乃反映已悉數償還的融信•瀾郡項目結餘。我們截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的結餘與長樂長島及融信•後海項目有關。參閱本文件「物業—安置房建設」及「財務資料—合併全面收益表若干項目—建築合同」。

應收地方政府款項。於二零一零年十月二十六日，我們與福建省漳州市薌城區政府訂立一份框架協議，內容有關在區內興建一條道路以及毗連該規劃新路的若干地塊的早期開發，以供政府日後拍賣作商業開發用途。根據框架協議，我們的主要職責包括興建道路主體以及籌措道路用地及規劃作未來商業用途的毗連地塊的徵地及拆遷成本，而區政府的主要職責包括興建道路周邊部分及道路公用基礎設施，並進行徵地及拆遷相關工作。作為我

## 財務資料

們服務的代價，根據框架協議，我們有權收回我們的投資，加上按我們實際投資的某一百分比計算的管理費及（於毗連商業地塊通過政府土地拍賣售出後）按預定公式計算的地價份額。根據框架協議，我們須參加相關土地拍賣，並可向政府申請將我們在土地準備工作早期產生的成本重新指定為相關土地拍賣規定的投標保證金，而如沒有其他投標人，我們須按底價收購相關土地使用權。我們已於二零一零年十月十五日提供首期項目投資款人民幣180.0百萬元。我們亦已根據框架協議支付項目履約保證金。於二零一一年三月二十二日，我們提供第二期項目投資款人民幣30.0百萬元，我們的總投資由此增至人民幣210.0百萬元。

然而，我們在若干商業條款上未能與薊城區政府達成一致意見，並與薊城區政府於二零一二年十二月十二日訂立一份終止協議，終止合作。根據終止協議，薊城區政府須向我們返還合共人民幣186.6百萬元，反映我們所產生未收回的投資本金、保證金、應計利息、成本及開支。至二零一三年及二零一四年，我們就七個項目收到薊城區政府的還款合計人民幣120.0百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別錄得應收薊城區政府款項人民幣186.6百萬元、人民幣176.6百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣66.6百萬元。

我們相信，鑒於截至目前的償還過往薊城區政府將結清應付我們的餘款，原因是我們相信區政府作為中國政府的政治分支，信譽可靠。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所指出，我們擁有該項債務的合法有效權利，而薊城區政府對該項債務負有具法定約束力的責任。根據我們與薊城區政府的溝通，我們目前預計該筆餘款於二零一五年十二月結清。

其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的其他應收款項分別為人民幣31.0百萬元、人民幣14.8百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣58.2百萬元。該等其他應收款項主要指墊款予僱員的小額現金、多項與建設工程有關的已付按金及於二零一四年我們出售兩間附屬公司的應收代價。

### 預付款項

預付營業稅及其他稅項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別擁有預付營業稅及其他稅項人民幣158.3百萬元、人民幣212.2百萬元、人民幣334.8百萬元及人民幣380.8百萬元。於往績記錄期，我們預付營業稅及其他稅項的增長與我們預售的增長一致。

## 財務資料

收購土地使用權預付款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別擁有收購土地使用權預付款項人民幣204.9百萬元、人民幣2,668.2百萬元、人民幣6,978.9百萬元及人民幣1,820.3百萬元。有關預付款項指我們中得土地後及簽訂相關土地土壤合同前支付予中國地方政府的不可退還款項。

下表載列該等預付款項於所示日期按項目劃分的明細：

項目	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
融信•瀾郡 .....	—	—	—	—
融信•後海 .....	—	387,076	—	—
融信•瀾園 .....	—	180,000	—	—
杭州藍孔雀 .....	—	1,730,100	2,200,000	—
杭州公館 .....	—	—	2,369,059	—
融信•雙杭城 .....	—	—	911,284	911,284
學院名築及漳州港B8 .....	—	371,010	848,523	259,000
融信•長島 .....	—	—	650,000	650,000
融信•(平潭)大衛城 .....	204,850	—	—	—
	204,850	2,668,186	6,978,866	1,820,284
	204,850	2,668,186	6,978,866	1,820,284

於合營企業投資的預付款項。截至二零一三年十二月三十一日，我們因一品江山項目而向獨立第三方廈門海投房地產有限公司(「廈門海投」)的預付款項餘額為人民幣156.2百萬元。廈門海投已取得有關土地使用權，而我們就地價向廈門海投墊付相關資金。其後，我們與廈門海投按50%對50%的比例成立合營企業海融漳州房地產，而廈門海投已將一品江山項目注資至合營企業。因此，有關應收款項入賬為應收海融漳州房地產的款項。請參閱「一應收關聯方款項—應收合營企業款項」。

其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別擁有其他預付款項人民幣2.1百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣91.9百萬元及人民幣72.6百萬元。該等其他預付款項主要指與本次[編纂]有關的預付利息及成本。

### 貿易及其他應付款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣587.9百萬元、人民幣640.6百萬元、人民幣

## 財務資料

1,277.3百萬元及人民幣1,331.0百萬元。我們的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、應付票據、其他應付稅項、應計工資、應付利息、物業出售按金、承包商及供應商按金及其他。下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
貿易應付款項 .....	468,763	488,500	776,592	811,765
應付票據 .....	10,486	20,500	112,000	52,000
其他應付稅項 .....	1,883	4,497	3,943	3,988
應計工資 .....	16,114	29,319	56,615	29,310
應付利息 .....	4,203	19,088	87,632	166,682
物業銷售客戶按金 .....	2,188	17,473	117,369	111,730
承包商及供應商按金 .....	6,495	32,154	78,658	87,661
其他 .....	77,730	29,057	44,508	67,899
	587,862	640,588	1,277,317	1,331,035

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付外部承包商及應付材料供應商的建築成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的貿易應付款項分別為人民幣468.8百萬元、人民幣488.5百萬元、人民幣776.6百萬元及人民幣811.8百萬元。我們的貿易應付款項增加是由於我們擴大土地儲備及增加開發活動所致。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
90天以內 .....	146,943	134,291	352,101	334,193
90天以上但於365天以內 .....	96,158	127,974	156,574	264,181
365天以上 .....	225,662	226,235	267,917	213,391
	468,763	488,500	776,592	811,765

於二零一二年、二零一三年、二零一四年以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的貿易應付款項周轉天數分別為174.8天、129.7天、95.8天及137.3天。我們按相關期間貿易應付款項的期末結餘除以銷售成本再乘以[相關年度／期間的天數]計算貿易應付款

## 財務資料

項周轉天數。於往績記錄期，我們的大部分貿易應付款項為應付建築承包商款項。由於我們通常按照工程階段向承包商付款，因此周轉天數相對較長。一般情況下，我們會根據預定時間表後，於建設期間支付合約價的80%，於建設竣工時支付15%至17%及於保證期（介於一年至五年）結束時支付3%至5%。於二零一二年，我們的貿易應付款項周轉天數較長，主要由於我們於該年交付相對較少物業導致銷售成本金額相對較低。

### 應付票據

應付票據主要包括應付外部承包商及應付材料供應商的建築成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們錄得應付票據分別為人民幣10.5百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣112.0百萬元及人民幣52.0百萬元。因此我們的應付票據增加是由於我們擴大土地儲備及增加開發活動所致。

### 應付利息

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們錄得應付利息分別為人民幣4.2百萬元、人民幣19.1百萬元、人民幣87.6百萬元及人民幣166.7百萬元。我們應付利息的增加與我們就支持業務營運擴展所產生的借款增加一致。我們截至二零一五年三月三十一日的應付利息相對較高，這主要是由於我們信託及其他借款結餘增加及平均利率較高所致。

### 物業銷售客戶按金

於二零一四年，我們就有權享有政府安置福利的個人購買融信·白宮項目的若干協定數目單位與若干與福州市倉山區地方土地收儲中心（為獲地方政府授權負責安置事項的實體）相關的實體訂立兩項協議。根據協議，我們向地方土地收儲中心收取按金（按協定單位數目基於協定單位售價計算的總購買價的某百分比計算）。作為交換，我們有責任於一年協議期內僅向合資格個人出售該等單位。截至二零一五年三月三十一日，該按金的結餘為人民幣111.7百萬元。單位一經出售，我們將不計息向地方土地收儲中心退還有關部分的按金。地方土地收儲中心亦可選擇買下任何未出售單位（在該情況下，有關按金將為購買價全數）或推出未出售單位（在該情況下，我們將同樣不計息向地方土地收儲中心退還有關部分的按金，但可自由向任何其他買方出售有關單位）。

### 承包商及供應商按金

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的其他應付款項分別為人民幣6.5百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣78.7百萬元及人民幣87.7百萬元。該等其他應付款項主要指我們就合同履行及招標過程收取自承包商及供應商的若干按金及我們就若干土地相關稅項作出的撥備。

## 財務資料

### 其他

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別擁有其他應付款項人民幣77.7百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣67.9百萬元。該等其他應付款項主要是指若干經調整應付廣告費。

### 應收關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣950.8百萬元、人民幣3,324.4百萬元、人民幣2,713.1百萬元及人民幣2,257.1百萬元，詳情如下：

### 應收合營企業款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們的應收合營企業款項分別為人民幣794.6百萬元、人民幣3,143.4百萬元、人民幣2,521.1百萬元及人民幣2,123.7百萬元。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
應收合營企業款項：				
— 愷泰房地產 .....	—	1,747,286	1,390,787	1,390,787
— 愷岱房地產 .....	—	1,276,089	267,589	147,589
— 利博順泰房地產 .....	225,900	120,000	—	—
— 世歐集團 .....	568,727	—	—	—
— 海融漳州房地產有限公司 .....	—	—	272,104	202,113
— 上海愷日房地產開發有限公司 .....	—	—	59,442	59,442
— 上海愷暢房地產開發有限公司 .....	—	—	239,769	239,769
— 上海愷譽房地產開發有限公司 .....	—	—	207,407	—
— 上海愷崇房地產開發有限公司 .....	—	—	83,984	83,984
	794,627	3,143,375	2,521,082	2,123,684

## 財務資料

在各情況下，我們及我們的合營公司夥伴同意按其所持權益比例向相關項目公司提供免息資金，以為土地收購提供資金，並作為營運資金。項目公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償還應付我們及我們的合營公司伙伴的款項。

### 應收聯營公司款項

截至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，我們應收聯營公司漳州市萬科濱江置業有限公司的款項分別為人民幣181.0百萬元、人民幣192.1百萬元及人民幣133.5百萬元。同樣地，我們向該聯營公司提供資金，以為土地收購提供資金，並作為營運資金。聯營公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償還應付其股東(包括本公司)的所有款項。

### 應收其他關聯方款項

截至二零一二年十二月三十一日，我們的應收其他關聯方款項分別為人民幣156.2百萬元。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
應收其他關聯方款項				
— 歐先生 .....	60,036	—	—	—
— 歐國鵬 .....	96,160	—	—	—
	<u>156,196</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

我們向歐先生及歐國鵬先生提供免息現金墊款，惟須按要求償還。所有有關結餘已結清。

## 財務資料

### 就建設工程應收客戶款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們就建設工程應收客戶款項分別為人民幣21.8百萬元、人民幣63.1百萬元、人民幣114.6百萬元及人民幣124.6百萬元。所有該等款項均與我們根據與福州市鼓樓區政府就融信•瀾郡項目及與福州晉安區政府就融信•後海項目訂立的合約開發安置房單元有關。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
年底正在進行的合同 所產生的合同成本加				
已確認溢利 .....	28,233	81,692	184,736	196,916
減：工程進度款 .....	(6,430)	(18,606)	(70,109)	(72,348)
	<u>21,803</u>	<u>63,086</u>	<u>114,627</u>	<u>124,568</u>

### 應付關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的應付關聯方款項分別為人民幣857.8百萬元、人民幣1,871.3百萬元、人民幣3,207.6百萬元及人民幣3,117.2百萬元，詳情如下：

### 應付合營企業款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的應付合營企業款項分別為人民幣143.2百萬元、人民幣1,130.3百萬元、人民幣1,683.8百萬元及人民幣1,523.8百萬元。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
應付合營企業款項：				
— 世歐集團 .....	143,200	1,130,273	1,448,773	1,223,773
— 利博順泰房地產 .....	—	—	235,000	265,000
— 上海愷譽房地產開發 有限公司 .....	—	—	—	35,019
	<u>143,200</u>	<u>1,130,273</u>	<u>1,683,773</u>	<u>1,523,792</u>

## 財務資料

於各種情況下，我們於合營企業的流動資金過剩時收取其免息墊款，並將資金用於我們自身的項目開發或營運資金用途。我們的合營夥伴以類似的方式按比例收取墊款。有關墊款於被要求還款時向合營企業償還，還款要求則由我們與相關合營夥伴協議而定。

### 應付其他關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的應付其他關聯方款項分別為人民幣714.6百萬元、人民幣741.1百萬元、人民幣1,523.8百萬元及人民幣1,593.4百萬元。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
應付其他關聯方款項：				
— 鼎誠投資 .....	713,153	702,287	888,251	957,107
— 融信(福建)物業 管理有限公司 .....	1,419	1,583	8,541	10,084
— 歐先生 .....	—	37,185	627,057	626,198
	<u>714,572</u>	<u>741,055</u>	<u>1,523,849</u>	<u>1,593,389</u>

應付融信(福建)物業管理有限公司的款項乃因我們於往績記錄期接受其物業管理服務而產生。我們預計該等交易於[編纂]後仍會持續。請參閱「關連交易—(C)不獲豁免的持續關連交易—1.物業管理服務協議」。

於往績記錄期，我們向歐先生及鼎誠投資收取免息現金墊款，惟須按要求償還。所有有關結餘將於[編纂]前結清。

### 已收客戶的預售所得款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們已收客戶的預售所得款項分別為人民幣3,260.4百萬元、人民幣6,088.3百萬元、人民幣8,100.0百萬元及人民幣8,650.6百萬元。

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

#### 現金流量

下表載列於所示期間我們合併現金流量表的現金流量數據摘要。

	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
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
經營活動所用現金淨額.....	(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
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	7,326	572,151	(38,453)	766,119	(178,112)
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

#### 經營活動所用現金淨額

我們的經營所用現金主要包括用於土地收購及物業開發活動的款項。我們的經營所得現金主要來自物業預售及銷售所得款項。

截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣795.1百萬元，歸於經營所用現金人民幣706.6百萬元、已付土地增值稅人民幣65.3百萬元及企業所得稅人民幣23.2百萬元。營運資金變動前，我們的經營所得現金為人民幣51.7百萬元。營運資金變動造成現金流出淨額人民幣758.3百萬元，主要包括開發中物業及持作出售竣工物業因我們擴大開發規模而增加人民幣1,299.8百萬元，部分由我們銷售物業增加導致來自客戶的預售所得款項增加人民幣552.9百萬元所抵銷。

## 財務資料

二零一四年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣6,343.5百萬元，歸於經營所用現金人民幣5,885.6百萬元、已付土地增值稅人民幣311.8百萬元及企業所得稅人民幣146.2百萬元。營運資金變動前，我們的經營所得現金為人民幣600.9百萬元。營運資金變動造成現金流出淨額人民幣6,486.5百萬元，主要包括開發中物業及持作出售竣工物業因我們擴大開發規模而增加人民幣8,045.5百萬元，部分被(i)向客戶收取的預售所得款項因我們增加預售收款而增加人民幣1,298.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項因收購的競買保證金退款而減少人民幣321.1百萬元所抵銷。

於二零一三年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣3,704.3百萬元，其中經營所用現金、已付土地增值稅及已付企業所得稅分別為人民幣3,502.2百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣84.9百萬元。我們於營運資金變動前的經營所得現金為人民幣441.9百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣3,944.0百萬元，主要包括(i)我們的發展規模擴充導致開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣6,540.6百萬元及(ii)就收購土地使用權作出的存款增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣191.8百萬元。

於二零一二年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣156.9百萬元，其中經營所用現金、已付土地增值稅及已付企業所得稅分別為人民幣39.0百萬元、人民幣85.3百萬元及人民幣32.5百萬元。我們於營運資金變動前的經營所得現金為人民幣136.0百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣175.0百萬元，主要包括(i)我們的發展規模擴充導致開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣905.8百萬元以及(ii)就收購土地使用權作出的存款及建築合同保證金的支付款項增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣306.0百萬元。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

我們的投資活動所用現金主要反映向聯營公司注資、向關聯方現金墊款、購買土地使用權的款項及受限制現金。我們的投資活動所得現金主要反映關聯方還款及出售可供出售金融資產所得款項。

截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣162.6百萬元，主要指向合營企業注資人民幣243.5百萬元，部分由關聯方還款人民幣456.0百萬元所抵銷。

二零一四年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,031.6百萬元，主要指(i)向合營公司的注資人民幣1,407.5百萬元；及(ii)向關聯方的現金墊款人民幣717.6百萬元，部分由關聯方還款人民幣1,485.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

二零一三年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2,797.0百萬元，主要指(i)向關聯方提供的現金墊款人民幣3,204.4百萬元、(ii)就購買土地使用權付款人民幣190.7百萬元及(iii)預付於合營企業的投資人民幣156.2百萬元，部分由關聯方還款人民幣830.8百萬元所抵銷。

二零一二年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣506.9百萬元，主要指(i)向關聯方提供的現金墊款人民幣382.1百萬元及(ii)就購買土地使用權付款人民幣327.3百萬元，部分由關聯方還款人民幣228.5百萬元所抵銷。

### 融資活動所得現金淨額

我們的融資活動所得現金主要來自其他借款所得款項以及關聯方的現金墊款。我們的融資活動所用現金主要為已付利息、償還借款及向關聯方的還款。

截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣454.4百萬元，主要歸因於(i)借款所得款項人民幣2,382.4百萬元及(ii)來自關聯方的現金墊款人民幣133.9百萬元，部分由(i)借款還款人民幣1,012.8百萬元及(ii)關聯方還款人民幣225.9百萬元及(iii)已付利息人民幣374.2百萬元所抵銷。

二零一四年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣7,336.7百萬元，主要歸因於(i)借款所得款項人民幣14,075.0百萬元及(ii)來自關聯方的現金墊款人民幣811.2百萬元，部分被(i)借款還款人民幣5,288.3百萬元及(ii)已付利息人民幣1,506.1百萬元所抵銷。

二零一三年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣7,073.5百萬元，主要是由於(i)借款所得款項人民幣7,759.0百萬元及(ii)來自關聯方的現金墊款人民幣1,448.1百萬元所致，惟部分被(i)償還借款人民幣1,148.0百萬元、(ii)向關聯方還款人民幣434.7百萬元及(iii)已付利息人民幣567.0百萬元所抵銷。

二零一二年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣671.1百萬元，主要是由於(i)來自關聯方的現金墊款人民幣1,787.7百萬元及(ii)借款所得款項人民幣1,355.0百萬元所致，惟部分被(i)償還借款人民幣1,330.3百萬元、(ii)向關聯方還款人民幣828.8百萬元及(iii)已付利息人民幣312.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產淨額

下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值明細：

	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日	五月三十一日*
	(人民幣千元)				
<b>流動資產：</b>					
開發中物業 .....	3,699,834	8,574,473	14,907,113	22,279,059	22,935,038
持作出售的已竣工物業 .....	1,149,925	920,535	866,423	385,515	385,515
貿易及其他應收款項					
以及預付款項 .....	766,716	3,690,376	7,664,116	2,548,225	2,728,881
應收關聯方款項 .....	950,823	3,324,359	2,713,147	2,257,149	2,153,647
就合約工程應收客戶款項 .....	21,803	63,086	114,627	124,568	124,568
預付稅項 .....	95,053	145,660	390,218	467,348	506,929
可供出售金融資產 .....	16,000	9,000	20,000	—	3,000
90天以上的定期存款 .....	—	5,500	—	—	—
受限制現金 .....	13,526	14,505	741,736	1,126,761	437,092
現金及現金等價物 .....	123,939	696,090	657,637	479,525	1,002,421
	<u>6,837,619</u>	<u>17,443,584</u>	<u>28,075,017</u>	<u>29,668,150</u>	<u>30,277,091</u>
<b>流動負債：</b>					
貿易及其他應付款項 .....	587,862	640,588	1,277,317	1,331,035	1,316,552
應付關聯方款項 .....	857,772	1,871,328	3,207,622	3,117,181	2,760,403
應付股息 .....	—	—	338,000	338,000	36,808
來自客戶的預售所得款項 .....	3,260,385	6,088,312	8,099,997	8,650,617	9,803,373
即期所得稅負債 .....	—	143,316	323,979	381,249	287,962
借款 .....	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000	8,482,750
	<u>5,857,019</u>	<u>12,229,884</u>	<u>19,506,115</u>	<u>25,267,082</u>	<u>22,687,848</u>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<u>980,600</u>	<u>5,213,700</u>	<u>8,568,902</u>	<u>4,401,068</u>	<u>7,589,243</u>

\* 就流動性披露而言的最後實際可行日期

## 財務資料

截至二零一二年十二月三十一日至截至二零一三年十二月三十一日，流動資產淨值從人民幣980.6百萬元增加人民幣4,693.1百萬元至人民幣5,673.7百萬元，主要是由於開發中物業增加人民幣4,874.6百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣2,923.7元、應收關聯方款項增加人民幣2,373.5元以及現金及現金等價物增加人民幣572.2元所致，惟部分被來自客戶的預售所得款項增加人民幣2,827.9百萬元、借款增加人民幣1,875.3元及應付關聯方款項增加人民幣1,013.6百萬元所抵銷。流動資產淨值由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣5,673.7百萬元增加人民幣5,221.7百萬元至截至二零一四年十二月三十一日的人民幣10,895.4百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣3,973.7百萬元、開發中物業增加人民幣6,332.6百萬元及受限制現金增加人民幣727.2百萬元所致，部分被來自客戶的預售所得款項增加人民幣2,011.7百萬元、應付關聯方款項增加人民幣1,336.3百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣636.7百萬元所抵銷。人民幣2,967.6百萬元流動資產淨值由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣10,895.4百萬元減至截至二零一五年三月三十一日的人民幣7,927.9百萬元，主要歸因於貿易及其他應收款項以及預付款項減少人民幣5,115.6百萬元及借款增加人民幣3,996.8百萬元，部分由在建物業增加人民幣7,371.9百萬元所抵銷。

### 債務

#### 一般資料

下表載列截至所示日期我們借款的組成部分：

	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日	五月三十一日*
	(人民幣千元)			(未經審核)	
<b>非即期：</b>					
銀行借款－有抵押 .....	1,861,000	1,473,000	1,945,000	2,147,000	2,102,000
信託及其他借款－有抵押 .....	—	6,197,000	14,933,700	15,852,300	15,727,350
<b>減：</b>					
非即期借款的即期部分 .....	(1,151,000)	(2,684,300)	(5,879,100)	(10,819,900)	(7,753,650)
<b>非即期貸款及借款總額 .....</b>	<b>710,000</b>	<b>4,985,700</b>	<b>10,999,600</b>	<b>7,179,400</b>	<b>10,075,700</b>
<b>即期：</b>					
銀行借款－有抵押 .....	—	200,000	29,100	29,100	29,100
非即期借款的即期部分 .....	1,151,000	2,684,300	5,879,100	10,819,900	7,753,650
信託及其他借款－有抵押 .....	—	602,040	351,000	600,000	700,000
<b>短期借款總額 .....</b>	<b>1,151,000</b>	<b>3,486,340</b>	<b>6,259,200</b>	<b>11,449,000</b>	<b>8,482,750</b>
<b>借款總額 .....</b>	<b>1,861,000</b>	<b>8,472,040</b>	<b>17,258,800</b>	<b>18,628,400</b>	<b>18,558,450</b>

\* 就流動性披露而言的最後實際可行日期

## 財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的未償還銀行借款總額分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣1,673.0百萬元、人民幣1,974.1百萬元及人民幣2,176.1百萬元。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以及二零一五年三月三十一日，我們來自其他金融機構(包括信託融資公司)的未償還借款總額分別為零、人民幣6,799.0百萬元、人民幣15,284.7百萬元及人民幣16,452.3百萬元。於往績記錄期我們的銀行借款及其他借款增加主要是由於我們業務營運的大量擴充令融資需求增加所致。

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三月三十一日，我們的所有銀行及其他借款以本集團的資產組合作抵押，有關資產組合包括持作出售物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司股權、銀行存款及應收客戶預售所得款項。除已抵押資產組合外，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三月三十一日，歐先生分別就人民幣500.0百萬元、人民幣5,063.0百萬元、人民幣11,253.3百萬元及人民幣12,010.4百萬元的銀行及其他借款提供個人擔保。歐先生的個人擔保將於[編纂]時解除。

我們的若干銀行融資載有多項慣常的肯定及／或否定契諾。例如，未經相關銀行事先同意，我們的若干附屬公司不得進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、變更控制權、削減註冊資本、變更業務範圍、宣派股息及進一步舉債。我們的若干銀行融資亦包含交叉違約條文。然而，董事預計該等契諾不會對本集團為實施現有業務計劃所需進行的額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。根據我們的中國法律顧問的意見，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無於任何重大方面違反我們信貸融資的任何責任。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資時並無遇到任何重大困難，亦無任何貸款申請遭到拒絕。

有關我們信托及其他借款限制契諾的討論，請參閱下文「一信托及其他借款」。

下表載列我們借款的還款年期：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
於一年內 .....	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000
一年以上兩年以內 .....	—	1,945,700	7,052,100	5,090,900
兩年以上五年以內 .....	710,000	3,040,000	3,947,500	2,088,500
總計 .....	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

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。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的借款的加權平均利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年 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	
	(人民幣千元)			
銀行借款 .....	7.34%	7.60%	6.97%	6.10%
信託及其他借款 .....	—	10.77%	10.69%	11.05%
借款總額 .....	7.34%	10.15%	10.26%	10.47%

截至二零一五年三月三十一日，我們的信貸融資額為人民幣21,949.7百萬元，當中人民幣18,628.4百萬元已動用，餘下人民幣3,321.3百萬元仍未動用。董事確認，我們將可按有關貸款銀行的慣常程序動用未動用的信貸融資，且不受限於特別限制或條件。除本文件所載者外及就[編纂]而言，董事確認，本集團目前並無重大外部債務融資，且近期在日常業務活動以外亦不大可能籌集任何重大外部債務融資。

### 信託及其他借款

於往績記錄期，我們自非銀行金融機構(包括信託公司)取得借款為我們的部分物業開發項目及其他融資需要提供資金。當傳統銀行借款相比較，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可向我們提供較大彈性。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彈性並可以各種結構方式提供以應付我們項目的特性，如資本結構、風險回報性況及資金所需等。下表載列有關該等信託及其他借款的於參考相關項目的節選資料：

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓“的”公司 項目比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年	二零一五年
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日	五月三十一日
(人民幣千元)										
<b>融信·大衛城</b>										
1.	新疆長城新盛信託 有限公司	12.35%	二零一四年 六月二十二日	不適用	無	—	152,040	—	—	—

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。

## 財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓*的公司 項目比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 三月三十一日	二零一五年 五月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
(人民幣千元)										
<b>融信(平潭)大衛城</b>										
2.	杭州工商信託股份有限公司	15%	二零一四年 五月十五日	不適用	無	-	130,000	-	-	-
3.	中建投信託有限 責任公司	15%-18% <sup>(1)</sup>	二零一三年 十一月八日	不適用	無	-	-	-	-	-
4.	國民信託有限公司	13.5%-14%	二零一五年 六月二十日	100%*	無	-	356,100	200,400	200,400	200,400
5.	華泰證券股份有限公司	6.98%	二零一五年 三月二十七日	不適用	無	-	200,000	200,000	-	-
<b>融信·白宮</b>										
6.	廈門國際信託有限公司	9.125%	二零一五年 十一月七日	不適用	無	-	820,000	820,000	600,000	-
7.	中國民生信託有限公司	12.50%	二零一五年 九月二十六日	60%* 40%**	有 <sup>(4)</sup>	-	420,900	299,800	-	-
8.	廈門國際信託有限公司	10.045%	二零一六年 一月二十一日	不適用	無	-	-	680,000	680,000	590,000
9.	東方創富貳號(深圳)投資企業 (有限合伙)	12.2%	二零一七年 三月十日	60%* 40%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	-	800,000	800,000
<b>融信·瀟瑟</b>										
10.	Shenzhen Shangheng Dongxin Investment LLP	12%	二零一五年 四月十一日	51%* 49%**	有 <sup>(4)</sup>	-	500,000	-	-	-
<b>融信·後海</b>										
11.	中建投信託有限責任公司	11.8%	二零一六年 一月二十七日	66%* <sup>(2)</sup> 34%	有 <sup>(4)</sup>	-	-	350,000	350,000	350,000
<b>融信·雙杭城</b>										
12.	光大控股創業投資 (深圳)有限公司	16%	二零一四年 十二月十四日	25%*	無	-	-	-	-	-
13.	深圳平安大華匯通 財富管理有限公司	10.95%	二零一七年 十月二十一日	30%* 70%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	1,900,000	1,900,000	1,900,000
14.	深圳平安大華匯通財 富管理有限公司	10.95%	二零一七年 十二月九日	30%* 70%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	1,500,000	1,500,000	1,214,750

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。

## 財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓*的公司 項目比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年	二零一五年
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日	五月三十一日
(人民幣千元)										
<b>長樂長島</b>										
15.	天弘創新資產管理有限公司	13.5%-18%	二零一六年 十一月二日	30%* 70%**	無	-	-	350,000	350,000	350,000
<b>融信·海上城</b>										
16.	中投信託有限責任公司	14%	二零一四年 十月二十一日	66%* 34%	無	-	500,000	-	-	-
17.	上海金元百利資產管理 有限公司	13.2%	二零一六年 七月十三日	51%* 49%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	800,000	800,000	800,000
18.	興業證券股份有限公司	10%	二零一六年 五月二十九日	不適用	無	-	1,500,000	970,000	920,000	870,000
<b>融信·瀾園</b>										
19.	中建投信託有限責任公司	15%	二零一四年 三月五日	不適用	無	-	320,000	-	-	-
<b>學院名築及漳州港B8</b>										
20.	中融國際信託有限公司	13.5%	二零一六年 九月三日	51%* 49%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	418,200	499,700	600,000
<b>觀山海</b>										
21.	中融國際信託有限公司	13.5%	二零一六年 七月十五日	51%** 49%*	有 <sup>(4)</sup>	-	-	102,200	102,200	102,200
<b>杭州藍孔雀</b>										
22.	華潤深國投信託有限公司	11%	二零一六年 十二月十七日	51%** 49%*	有 <sup>(4)</sup>	-	1,000,000	1,600,000	1,600,000	-
23.	萬向信託有限公司	8.9%	二零一六年 十月二十九日	不適用	無	-	-	600,000	600,000	600,000
24.	天弘創新資產管理有限公司	13.00%	二零一七年 四月二日	10%* 90%**	有 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	2,000,000
<b>杭州公館</b>										
25.	杭州工商信託股份有限公司	12.8%	二零一六年 十月二十日	60%*	無	-	-	1,103,100	2,000,000	-
26.	光大控股創業投資 (深圳)有限公司	16.0%	二零一五年 四月二十九日	25%*	無	-	-	-	300,000	-

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。

## 財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓 <sup>(1)</sup> 的公司 項目比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 三月三十一日	二零一五年 五月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
						(人民幣千元)				
27.	平安信託投資有限公司	12.00%	二零一七年 四月二十一日	100%*	有 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	2,400,000
<b>鉅灣</b>										
28.	長安財富資產管理有限公司	9.1%	二零一六年 三月二十四日	不適用	無	-	-	1,300,000	1,300,000	1,300,000
29.	長安財富資產管理有限公司	9.1%	二零一五年 十二月三十日	不適用	無	-	-	200,000	200,000	200,000
30.	北京東富崛起投資 管理中心(有限合夥)	7.2%	二零一五年 八月二十七日	不適用	無	-	900,000	540,000	450,000	450,000
<b>徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期</b>										
31.	Shanghai Linyi Investment LLP	9%	二零一六年 一月十五日	50%*	無	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000
<b>其他<sup>(3)</sup></b>										
32.	興業證券股份有限公司	6.8%	二零一四年 十一月二十七日	不適用	無	-	-	-	-	-
33.	興業證券股份有限公司	6.8%	二零一四年 十二月五日	不適用	無	-	-	-	-	-
34.	申銀萬國證券股份有限公司	10.0%	二零一五年 一月十六日	不適用	無	-	-	51,000	-	-
35.	滙添富基金管理有限公司	11.5%	二零一五年 六月十二日	不適用	不適用	-	-	260,600	260,600	260,600
36.	滙添富基金管理有限公司	11.5%	二零一五年 六月十九日	不適用	不適用	-	-	39,400	39,400	39,400
37.	China Universal Capital Management Co., Ltd.	11.20%	二零一五年 十一月十五日	14%*	不適用	-	-	-	-	400,000
<b>總計</b>						-	6,799,040	15,284,700	16,452,300	16,427,350

## 財務資料

\* 已質押

\*\* 已轉讓

附註：

- (1) 二零一三年八月九日至二零一三年九月八日、二零一三年九月九日至二零一三年九月二十七日、及二零一三年九月二十八日至二零一三年十一月八日的實際年利率分別為15%、17%及18%。
- (2) 融信•後海是由福建置業開發，福建置業由融信集團擁有66%及由福建歐科擁有34%。福建歐科則由融信集團擁有100%。就本信託貸款而言，我們將福建歐科的100%股權轉讓予貸方及將我們於福建置業的66%股權抵押予貸方。
- (3) 該等融資安排與任何特定項目無關。
- (4) 截至最後實際可行日期，我們已收到確認函，確認否決權不會被行使。請參閱下文「一第(iii)類安排的主要條款－否決權」。

與我們合作的該等信託融資公司及其他金融機構均為中國信譽良好的成熟機構，且為我們的獨立第三方。我們將信託及其他借款用作銀行借款的補充，主要用於為物業開發項目提供資金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，未償還信託融資總額分別佔借款總額的零、80.3%、88.6%及88.3%。

信託及其他借款的條款與契諾各不相同，大致視乎我們於借款項目公司的股權是否(i)質押或(ii)轉讓予金融機構作抵押而定。

### 我們的信託及其他借款的類型

我們的信託及其他借款大致分為：

- 第(i)類安排，具有銀行借款的類似條款，不涉及質押或轉讓我們所持相關項目附屬公司的股權，或
- 第(ii)類安排，涉及質押我們所持相關項目附屬公司的股權，或
- 第(iii)類安排，涉及轉讓我們所持相關項目附屬公司的股權並質押其餘股權。

該等借款通常亦包含其他抵押及／或擔保：

- 企業及／或股東擔保；

## 財務資料

- 質押相關物業項目的土地使用權；及／或
- 其他抵押，如轉讓租金收入、銷售收益及相關項目公司產生的其他收入或轉讓股東貸款。

我們通常將自信託及其他借款所得的資金用於撥付相關借款附屬公司開發的項目，惟貸方金融機構另有協定者除外。於借款到期且滿足償還條款後，相關項目附屬公司的股權質押方會解除，轉讓予貸方的相關項目附屬公司任何股權將被我們購回，而其他形式的抵押或擔保將被解除(如適用)。

### 第(i)類安排的主要條款

第(i)類安排中，我們的股權既無被質押或被轉讓，貸方通常要求該等融資由我們的開發中物業、持作出售已竣工物業或土地使用權作抵押或由歐先生個人提供擔保。該等融資亦可能載有禁止我們的借方附屬公司在未經事先同意的情況下訂立合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、變更控制權、減少註冊資本、變更業務範疇或宣派股息或產生其他債務等交易的條款。

### 第(ii)類安排的主要條款

第(ii)類安排中，我們於借方項目公司的股權已被質押予貸方，貸方無權以任何形式參與項目公司董事會或股東大會或擁有否決權。由於根據此類借款安排的條款，貸方通常僅可行使普通債權人權利，並無與項目公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此我們相信該等安排不會影響我們對借款項目公司的控制權。已質押權益將於償還該等信託及其他借款的本金及任何其他應付款項後予以解除。

### 第(iii)類安排的主要條款

第(iii)類安排中，我們於借方項目公司的股權已被轉讓予貸方，法律條款更為複雜。主要條款的概要載列於下文。

### 董事會代表

通過參股有關項目公司，貸方有權委任有關董事會的若干董事。一般而言，重大資產出售、超過特定上限的外部借款、主要建築規劃變動及預算等若干重大事宜須經至少三分之二的大多數董事會成員通過。第(iii)類安排中，我們在所有相關項目公司中保留大多數董

---

## 財務資料

---

事席位。截至最後實際可行日期，我們並無與我們的信託公司或此類安排的其他金融機構貸方產生任何分歧，而有關貸方委任的任何董事會代表亦無投反對票。

### 抵押

作為我們項目公司履行的抵押，我們在若干情況下已向部分貸方提供擔保、股份質押及／或固定資產留置權。

### 固定收入回報

中國法律顧問告知我們，根據貸方發出的確認函件及我們所訂立第(iii)類安排的條款下，除事先釐定的固定收入回報外，貸方無論如何均無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。貸方概不承擔任何風險，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外，亦不享有任何利益。董事確認，根據我們的第(iii)類安排提供予信託公司或其他金融機構的固定收入回報率在市場利率範圍內。

### 項目公司的管理

於第(iii)類安排期限內，我們保留項目公司及其業務日常營運及管理權。於往績記錄期，概無此類安排的貸方主動參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

### 否決權

貸方可行使否決權的情況通常包括：

- 修訂組織章程細則；
- 變更註冊資本或股權；
- 宣派股息或其他分派；
- 就關聯方或第三方債務提供擔保或資產質押；
- 收購或投資其他公司股權；
- 並非於日常業務過程中出售超過若干上限的資產；
- 關鍵的建設規劃更改及預算；

## 財務資料

- 自外部融資產生負債；
- 委任主要管理人員；及
- 訂立超過若干上限或可能削弱公司履行借款責任能力的重大交易。

該等否決權與有抵押借款交易慣常授予債權人的保障相符。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，相關信託公司或其他金融機構貸方的董事會代表並無行使否決權或單方面撤回權利。截至最後實際可行日期，我們已收到我們所有信託公司貸方的確認函件，確認彼等將不會行使其否決權。因此，我們相信，儘管存有該等否決權，但我們對借款附屬公司仍保有控制權。

下表載列截至所示日期按類型劃分的我們信託及其他借款的本金結餘總額：

信託及其他借款	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	三月三十一日	五月三十一日
	(人民幣千元)				
第(i)類.....	—	4,022,040	5,661,000	5,050,000	4,310,000
第(ii)類.....	—	356,100	2,303,500	3,500,400	4,000,400
第(iii)類.....	—	2,420,900	7,320,200	7,901,900	8,116,950
	—	6,799,040	15,284,700	16,452,300	16,427,350

下表載列自二零一五年五月三十一日起直至最後實際可行日期我們信託及其他借款安排的節選資料：

編號	項目	信託公司/ 金融機構	實際年利率	截止日期	已質押/ 轉讓的項目 公司比例	信託公司 投票權	截至最後實際 可行日期的 本金餘額
1.	不適用	中國華融資產 管理公司	10.77%	二零一五年 十一月二十一日	15%	無	300,000
							300,000

## 財務資料

我們預期我們將以動用我們內部資源的方式履行我們信託及其他借款項下的償款責任。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無於任何重大方面違反我們於我們的信託及其他借款的償款或任何其他責任。

我們的中國法律顧問認為我們涉及未償信託及其他借款的中國附屬公司已符合中國相關法律、法規及規則，而就我們該等安排而訂立的協議乃屬有效及對該等協議的訂約方具約束力。

### 營運資金

物業開發需要重大資本投資進行土地收購及建設，而其於營運活動取得正面現金流量可能需時多月。於往績記錄期，我們主要通過內部所產生的資金及外部融資(主要包括信託及其他借款及傳統銀行借款)為我們的資本需求提供融資。我們對營運資金進行集中管理，以確保妥善有效地收回及調動資金。我們就在擴張業務作出重大資本承擔以及安排付款時會審慎考慮我們的現金狀況以及獲得銀行貸款及其他形式融資的能力。如有適當機會，我們亦擬透過進一步股權或股權掛鉤集資或債務相關集資，從資本市場獲取資金。

為達到充足的營運資金，我們將繼續執行業務策略並加強就銷售及預售物業向客戶收取款項的力度，從而改善我們從銷售物業所得現金流入情況。我們亦擬與承包商磋商，進一步優化建設費用的付款時間表，從而配合我們收回所得款項。此外，在總部層面，各個部門將根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而協調控制現金流出。

董事確認，於往績記錄期，我們概無拖欠貿易或非貿易應付款項及借款，或違反財務契諾。

### 營運資金充足性

於不久的將來，預期我們的現金流出主要由於(i)進入開發階段的現有物業開發項目數量增加及(ii)有關已在我們土地儲備內土地的已付土地出讓金。我們預期以手頭現金及預售現有物業開發項目所得現金、現有銀行借款及信託以及其他借款、支取未動用信貸融資及[編纂]完成後本次[編纂]所得款項淨額撥付有關現金流出需求。

## 財務資料

截至二零一五年三月三十一日，我們擁有現金及現金等價物人民幣479.5百萬元以及受限制現金人民幣1,126.8百萬元。截至同日，我們擁有的信貸融資為人民幣21,949.7百萬元，其中，人民幣18,628.4百萬元已動用，而人民幣3,321.3百萬元則尚未動用。我們的經批准但未動用信貸融資受我們與銀行及其他金融機構訂立的具法律約束力及可強制執行的貸款協議涵蓋。

於二零一五年七月十四日，我們獲一間金融機構提供一筆本金額為人民幣300.0百萬元的額外借款。請參閱上文「債務－信託及其他借款」。

我們擬將[編纂]所得款項淨額的約60%或[編纂]百萬港元用於我們的現有物業開發項目。

下表載列本集團於所示期間的近期估計資本開支及計劃資金來源。此計劃僅作說明，可根據我們的整體財務狀況和開發項目的進度而予調整。

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度
	(人民幣千元)	
<b>估計資本開支</b>		
土地溢價 .....	1,076,203	2,849,000
建設成本 .....	2,290,277	4,331,230
資本化利息 .....	1,568,477	1,523,409
總計 .....	<u>4,934,957</u>	<u>7,106,258</u>
<b>可用資金來源</b>		
物業銷售所得現金收入 .....	9,155,474	20,399,161
貸款及借款 .....	7,200,300	4,710,000
[編纂]估計所得款項 <sup>(1)</sup> .....	1,530,500	—
總計 .....	<u>17,886,274</u>	<u>25,109,161</u>

附註：

(1) 假設[編纂]已完成。

經計及[編纂]估計所得款項淨額及我們目前的項目開發及銷售進度、經營所得現金流量及我們可動用的現有資本來源後，董事及獨家保薦人相信，我們擁有充足的營運資金，可滿足我們目前及自本文件日期起計未來至少12個月所需。

## 財務資料

### 意向書

除上述資本來源外，截至最後實際可行日期，我們亦獲得一家銀行及一間資產管理公司的意向書(當中載列彼等有意向我們提供額外流動資金總額高達人民幣5,000百萬元)。我們認為，該等額外資本來源的文件證明可提供予我們。然而，我們並不依賴該等潛在來源以釐定我們的工程資本充足與否。

**銀行。**截至最後實際可行日期，我們已獲得中國農業銀行向我們授出總額高達人民幣3,000百萬元的銀行融資的意向書，在各種情況下均須待獲得最終內部批文後方可作實。該等意向書可強制執行，原因是相關銀行發出該等函件屬中國法律認可的具法律約束力的民事行為，且該等銀行在釐定其是否應向我們授出最終內部批文時須秉誠行事。在授出該等最終內部批文時，該等銀行將須核查有關項目公司是否已就相關項目取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，原因是根據中國法律，銀行不得向未獲得該等證書及許可證及未履行其他條件的項目授出貸款。請參閱「中國監管概覽—房地產貸款」。此外，銀行須確認自出具意向書起我們的業務或財務狀況並無重大不利變動。再者，預期我們於支取該等貸款前須向銀行提供土地使用權抵押或項目物業按揭。董事認為，授予中國物業開發商的銀行融資須滿足一般要求。董事預期，我們擬獲得及動用有關銀行融資時在滿足所有要求及獲得銀行最終內部批文方面並不存在任何重大障礙。我們現時對獲得及動用此等銀行融資的時間並無任何具體計劃。

**其他金融機構。**此外，截至最後實際可行日期，我們已取得一家資產管理公司Musang Investment (Shanghai) Co., Ltd向我們提供本金額高達人民幣2,000百萬元的融資的意向書，惟須待獲得其最終內部批文後方可作實。我們知悉，該資產管理公司將待我們的業務或財務狀況自發出意向書起並無出現任何重大不利變動時方會授出最終內部批文。

除本文件所披露者外，我們並無其他外部融資計劃。

### 營運資金壓力測試

僅供參考及說明用途，下列為保持所有其他因素不變情況下的高度假設性壓力分析摘要，乃經計及我們可得的財務資源，包括按指示性[編纂]範圍下限計算且假設[編纂]未獲行使的[編纂]預期所得款項及未來預期產生的經營現金流量，倘無不可預見情況，五個主要參數(即自二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日合營企業及聯營公司的還款及墊款、於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日已售物業的單位售價、於二零一

## 財務資料

五年七月一日至二零一六年十二月三十一日本集團物業的已售建築面積、於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日本集團所有物業可供出售時間、於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日本集團所有物業建設成本) (「主要參數」) 其中一個出現變動可能對截至二零一六年十二月三十一日止21個月的營運資金產生的影響：

	於二零一六年 十二月三十一日 營運資金減少 <sup>(1)</sup>	是否能應付 營運資金 需求
(人民幣千元)		
<b>主要參數</b>		
自二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日		
合營企業及聯營公司的還款及墊款變動 <sup>(2)</sup>		
— 減少至零 .....	3,726,000	是
於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日		
已售物業的單位售價變動 <sup>(2)</sup>		
— 減少5% .....	1,577,697	是
— 減少10% .....	3,179,361	是
於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日		
本集團物業的已售建築面積變動 <sup>(2)</sup>		
— 減少5% .....	1,385,659	是
— 減少10% .....	2,795,286	是
於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日		
本集團所有物業可供出售時間變動 <sup>(2)</sup>		
— 延遲一個月 .....	1,377,304	是
於二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日		
本集團所有物業建設成本變動 <sup>(2)</sup>		
— 增加5% .....	495,797	是
— 增加10% .....	1,015,560	是

**附註：**

- (1) 金額乃因任何主要參數變動以致於二零一六年十二月三十一日的營運資金減少所致。如有關金額大幅減少，可能導致營運資金不足以履行資本開支承擔及付款責任，及／或維持足夠的正數現金結餘以保持償債能力。
- (2) 儘管我們僅就二零一五年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間進行壓力測試，我們估計截至二零一六年十二月三十一日止21個月的營運資金時，已納入二零一五年四月一日至二零一五年六月三十日的未經審核財務資料。

## 財務資料

### 主要財務比率概要

	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。

有關影響各相關期間毛利率以及純利率的因素的討論，請參閱上文「截至二零一五年三月三十一日止三個月與截至二零一四年三月三十一日止三個月的比較」、「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的比較」及「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的比較」。

### 流動比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的流動比率分別為1.17、1.48、1.63及1.36。截至三個年度的流動比率整體上升，主要是由於我們隨著開發項目增加而擴張所致。與二零一四年十二月三十一日相比，截至二零一五年三月三十一日我們的流動比率下降，主要是由於截至二零一五年三月三十一日若干非即期貸款因我們決定於近期內將其替代為其他貸款而成為流動負債所致。

## 財務資料

### 資產負債比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的資產負債比率分別為171.2%、504.3%、1,541.2%及1,591.2%。資產負債比率的上升趨勢主要是由於我們業務營運的顯著擴充令融資需求顯著增加所致。請參閱「流動資金及資本來源－債務」。

### 高資產負債比率及我們的責任

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。

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。

## 財務資料

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。

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。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。

### 資本支出及承擔

二零一二年、二零一三年及二零一四年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，我們分別產生資本支出(包括土地出讓金及建設成本)人民幣1,903.4百萬元、人民幣7,843.2百萬元、人民幣11,916.1百萬元、人民幣1,573.8百萬元及人民幣1,771.2百萬元。

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。

## 財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們擁有下列有關物業開發支出的已訂約但未撥備的承擔：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
已訂約但未撥備：				
— 物業開發活動 .....	1,244,186	3,153,489	4,534,954	4,266,724
— 土地使用權 .....	214,150	3,202,042	4,734,311	3,719,000
	<u>1,458,336</u>	<u>6,355,531</u>	<u>9,269,265</u>	<u>7,985,724</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃承擔總額如下：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
一年以內 .....	3,387	13,662	17,291	15,609
一年以上三年以內 .....	5,180	21,804	11,998	8,740
	<u>8,567</u>	<u>35,466</u>	<u>29,289</u>	<u>24,349</u>

## 財務資料

### 或然負債

我們的或然負債包括我們就中國的銀行向我們的物業買家提供按揭貸款而向有關銀行作出的擔保以及我們就借款向關聯方及第三方提供的擔保。有關買方按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時（通常於相關物業交付予買家後）解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關年結日所提供擔保的最大風險承擔。該等擔保已於二零一五年七月或之前解除。下表列示截至所示日期我們的或然負債總額：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 三月三十一日
	(人民幣千元)			
有關若干買方按揭				
融資的擔保 .....	1,931,071	2,678,062	3,579,851	4,045,633
就借款向關連方提供				
擔保 .....	214,000	354,000	2,092,700	2,402,500
就借款向第三方提供				
擔保 .....	—	—	—	111,000
	<u>2,145,071</u>	<u>3,032,062</u>	<u>5,672,551</u>	<u>6,559,133</u>

我們董事認為，如買方發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金，因此並無就擔保計提任何撥備。

我們亦根據中國相關法律法規向我們的物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關建築承包商提供予我們的對應擔保所保證。此外，我們於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟或其他法律程序。

### 賬外承擔及安排

[除上文所述的或然負債外，截至最後實際可行日期，我們並無提供任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股份掛鈎並分類為股東權益或未在合併財務報表內反映的衍生工具合約。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。]

除「一流動資金及資本來源－債務」所述相關債務外，董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零一五年三月三十一日以來並無任何重大變動。]

## 財務資料

### 僱員及薪酬政策

於最後實際可行日期，我們共有891名全職僱員。我們的薪酬政策旨在提供由薪金、花紅及多項補貼組成的薪酬組合，以吸引及挽留優秀員工。請參閱本文件「業務－僱員」及本文件附錄一所載會計師報告附註8。

### 物業及估值

有關我們物業的詳情載於「業務」及「附錄三－物業估值」。仲量聯行已於二零一五年五月三十一日對有關物業進行估值。有關物業的完整列表和仲量聯行發出的估值概要載於「附錄三－物業估值」。如本文件附錄七所述，仲量聯行發出的估值報告的全文可在普衡律師事務所的辦事處進行查詢。

我們的物業於二零一五年三月三十一日的賬面淨值(載於「附錄一－會計師報告」)與物業估值報告(載於「附錄三－物業估值報告」)所列彼等於二零一五年五月三十一日的公平值之間的對賬載列如下：

	人民幣千元
	(未經審核)
本集團下列資產截至二零一五年三月三十一日的賬面淨值：	
存貨 .....	22,664,574
土地使用權 .....	495,362
在建工程 .....	518,402
物業、廠房及設備 .....	5,011
收購土地使用權的預付款項 .....	1,820,284
	<u>25,503,633</u>
加：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間的 存貨添置 .....	655,979
加：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間的 在建工程添置 .....	50,657
加：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間的 收購土地使用權的預付款項 .....	136,900
減：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間出售 .....	—
減：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間攤銷 .....	(2,189)
減：於二零一五年四月一日至二零一五年五月三十一日期間折舊 .....	(63)
減：無商業價值的物業 .....	(4,037,866)
	<u>22,307,051</u>

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。

## 財務資料

	人民幣千元 (未經審核)
截至二零一五年五月三十一日的物業賬面淨值：	
存貨 .....	21,239,871
土地使用權 .....	493,173
在建工程 .....	569,059
物業、廠房及設備 .....	4,948
收購土地使用權的預付款項 .....	—
	<u>22,307,051</u>
直至二零一五年五月三十一日與安置房有關：	
— 初始建設合約按金 .....	298,294
— 累計建設成本 .....	161,598
— 建設服務累計利潤 .....	35,317
	<u>495,199</u>
	<u>22,802,250</u>
除稅前估值盈餘 .....	<u>3,163,350</u>
本文件附錄四物業估值報告所載本集團 截至二零一五年五月三十一日的物業估值 .....	<u>25,965,600</u>
本文件附錄三物業估值報告所載截至二零一五年 五月三十一日的物業估值 .....	55,141,600
減：本集團合營公司及聯營公司所持物業估值 .....	<u>(29,176,000)</u>
本文件附錄三物業估值報告所載本集團截至二零一五年 五月三十一日的物業估值 .....	<u>25,965,600</u>

### 市場風險

#### 利率風險

我們的利率風險來自長期借款。按浮動利率取得的借款令本集團面對現金流量利率風險，該風險被按浮動利率持有的現金部分抵銷。按固定利率取得的借款令我們面對公平值利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們利率風險的影響。我們現時並無使用任何利率掉期安排，但於有需要時會考慮對沖利率風險。

## 財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，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三月三十一日止三個月的利息支出將分別上升或下降人民幣14.0百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣14.8百萬元及人民幣4.1百萬元，主要是由於浮動利率借款(大部分已於合資格資產內資本化)的利息開支增加或減少所致。

### 信貸風險

我們並無信貸風險集中的情況，且我們的現金交易限於高信貸質素機構。我們所承受與金融資產有關的最高信貸風險為資產負債表所示的現金及現金等價物、受限制現金以及貿易及其他應收款項的賬面金額。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的絕大部分銀行存款存放於中國的主要金融機構，我們認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。

就出售物業產生的貿易應收款項而言，除非能確立良好的買家信用記錄，否則我們透過在交付物業前全數收取現金或恰當安排買家的按揭貸款融資程序管理信貸風險。我們根據經客戶同意的還款計劃密切監察買家按期還款的進度，並設有政策以確保以適當的首付額向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，如買家違反付款責任，我們即有權取消合約。我們亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。我們並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

我們已為保證我們物業的買家履行其按揭貸款項下的責任提供擔保。有關該等擔保的詳盡披露，請參閱「一或然負債」。

我們於往績記錄期並無超出任何主要信貸限額，且董事預期有關對手方不履行責任不會造成任何重大損失。

就其他應收款項、應收其他關聯方款項、應收聯營公司款項及應收合營企業款項而言，我們通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。我們亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方的違約風險不高。

## 財務資料

### 流動資金風險

我們旨在通過預售物業所得款項及充足的可用融資額度(包括長短期借款)保持充足的現金及現金等價物或具備可動用資金。由於我們的基本業務性質變化大，我們的財務及資本管理中心通過保持充足的現金及現金等價物及可動用融資渠道來維持資金靈活度。

董事已編製涵蓋自二零一五年三月三十一日起不少於12個月期間(「預測期間」)的營運資金預測。就編製預測期間的營運資金預測所用的主要假設包括：

- (1) 物業開發時間表(包括我們的合營企業及聯營公司的物業開發時間表)將不會有重大延誤，因此我們及我們的合營企業及聯營公司於預測期間將有足夠物業可供出售及預售；
- (2) 預測期間我們物業(包括我們的合營企業及聯營公司開發的物業)的單位售價不會較截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月者大幅波動，而該等物業所在地區的房地產市場不會與管理層的估計有重大變動；
- (3) 將由我們就融信·雙杭城項目根據信貸融資安排籌集及動用尚未動用的人民幣3,100百萬元，以符合項目的開發進程；及
- (4) 我們截至二零一五年三月三十一日的土地儲備均足夠供我們於預測期間的物業開發所用；而我們於預測期間分階段實施有關物業項目。我們於預測期間將不會進行涉及土地使用權的重大收購事項。

倘經濟環境出現重大不利變動，我們訂有多項替代計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求合營企業合作夥伴共同開發優質項目、以可接受的價格出售若干土地使用權及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。我們將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。有關流動資金風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

## 財務資料

### [編纂]開支

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24.7百萬元，當中人民幣6.2百萬元已資本化及人民幣18.5百萬元已在全面收入表行政開支入賬。我們預期將進一步產生[編纂]開支人民幣43.5百萬元，當中人民幣33.9百萬元預期將會資本化及餘下的人民幣9.6百萬元預期將錄作開支。董事預期該等開支不會對我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。下表載列於所示期間我們[編纂]開支的詳情：

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一五年 三月 三十一日 止三個月	將產生  (預計) (人民幣千元)	總計  (預計)
已入賬開支 .....	14,420	4,033	9,641	28,094
資本化開支 .....	4,950	1,307	33,866	40,123
總計 .....	<u>19,370</u>	<u>5,340</u>	<u>43,507</u>	<u>68,217</u>

### 過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於往績記錄期我們的純利因銷售成本發生變動的敏感度分析：

銷售成本的變動	純利							
	截至十二月三十一日止年度						截至 二零一五年 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			
	(人民幣千元，百分比除外)							
+8% .....	109,260	-41.7%	405,790	-21.3%	264,901	-47.2%	(1,819)	-104.5%
+6% .....	128,831	-31.3%	433,274	-16.0%	324,085	-35.4%	8,824	-78.3%
+4% .....	148,402	-20.9%	460,759	-10.7%	383,270	-23.6%	19,466	-52.2%
+2% .....	167,974	-10.4%	488,243	-5.3%	442,454	-11.8%	30,109	-26.1%
0 .....	187,545	0.0%	515,728	0.0%	501,639	0.0%	40,751	0.0%
-2% .....	207,116	+10.4%	543,213	+5.3%	560,824	+11.8%	51,393	+26.1%
-4% .....	226,688	+20.9%	570,697	+10.7%	620,008	+23.6%	62,036	+52.2%
-6% .....	246,259	+31.3%	598,182	+16.0%	679,193	+35.4%	72,678	+78.3%
-8% .....	265,830	+41.7%	625,666	+21.3%	738,377	+47.2%	83,321	+104.5%

## 財務資料

### 股息

於往績記錄期，本公司於二零一四年十二月宣派股息人民幣338.0百萬元。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本公司並無宣派或派付任何其他股息。

在開曼群島公司法及細則的規限下，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。組織章程細則規定自我們的溢利(已變現或未變現)或從董事認為不再需要的溢利撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，我們亦可自股份溢價賬或根據開曼公司法獲批准作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

日後派付股息亦取決於我們可否取得中國附屬公司派付的股息。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則於多個方面與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)存在差異。中國法律亦規定，外資投資企業須將部分純利劃撥為法定儲備，而有關儲備不可用作分派現金股息。我們中國附屬公司的分派亦可能受我們或彼等日後或會訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制契諾所限。

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。我們近期並不計劃向股東分派任何可分派溢利。

### 可分派儲備

截至二零一五年三月三十一日，我們並無可分派予權益持有人的儲備。

### 無重大不利變動

於過去十二個月，我們並無出現可能或已經對財務狀況造成重大影響的業務中斷。自二零一五年三月三十一日(即[編纂]附錄一會計師報告所載最近期合併財務報表的編製日期)以來，董事並不知悉我們的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

董事確認，我們並無遇到銀行融資遭撤回、被要求提早償還未償銀行貸款或提高質押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等任何對我們的業務經營造成重大不利影響的事宜。

## 財務資料

### 關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告附註32載列的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按正常商業條款及／或不遜於獨立第三方提供的條款而進行，並認為該等交易公平合理，符合我們股東的整體利益。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

根據上市規則第13.17條，倘本公司控股股東已質押於本公司股份的權益，作為本公司債項的抵押或作為本公司取得擔保或其他責任支持的抵押，則本公司須承擔一般披露責任。

除本文件所披露者外，董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條承擔披露責任的情況。

### 未經審核備考有形資產淨值

以下未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，載於下文以說明[編纂]對截至二零一五年三月三十一日本公司權益擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於當日進行。

編製此備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，其未必可真實反映倘[編纂]於二零一五年三月三十一日或未來任何日期完成時本集團的財務狀況。

	截至 二零一五年 三月三十一日 本公司 權益擁有人 應佔合併 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]估計 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	每股 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 <sup>(3)(4)</sup>	每股 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 <sup>(3)(4)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 截至二零一五年三月三十一日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值乃根據截至二零一五年三月三十一日本公司權益擁有人應佔合併資產淨值人民幣1,062,623,000元計算，並已就截至二零一五年三月三十一日的無形資產人民幣3,204,000元作出調整。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的低位及高位)計算，經扣除[編纂]費用及本公司應付的其他有關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按[編纂]後預計已發行[編纂]股股份計算，惟並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就[編纂]估計所得款項淨額而言，每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.78956元(為於最後實際可行日期的中國人民銀行現行匯率)的匯率換算成港元及人民幣。概不表示人民幣金額經已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。