

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。

附錄一

會計師報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「會計師招股章程及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[擬稿]

敬啟者：

我們謹此就融信中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的綜合資產負債表、貴公司於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資產負債表、截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料。此財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於[日期]日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]而刊發的文件(「文件」)附錄一第I至第III節內。

貴公司於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法(二零一零年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一四年十二月十八日完成的集團重組(詳情見第II節附註1.2「重組」)，貴公司已成為現時組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於附屬公司、合營企業及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註33及附註16。所有該等公司均為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或成立，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日期以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，現時組成 貴集團的其他公司的經審核財務報表(有法定審核規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註33。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。我們已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據會計師公會發佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且並無對此作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映 貴公司於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事務狀況、 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止有關期間的業績和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱文件附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一四年三月三十一日止三個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載會計政策編製及呈列追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I. 財務資料

由貴公司董事編製的按第II節附註1.3所載基準呈列的貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月的財務資料（「財務資料」）載列如下：

(a) 綜合收益表

	附註	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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
收益	6	1,291,127	2,128,898	4,099,230	823,785	718,038
銷售成本	7	(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	7	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(50,713)	(79,967)
行政開支	7	(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	9	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	16	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	10	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(86,637)	(41,463)
年內／期內溢利		<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
以下人士應佔年內／ 期內溢利／（虧損）：						
貴公司擁有人		187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益		—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
		<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
貴公司擁有人應佔 溢利每股盈利						
－基本及攤薄	11	<u>1,875</u>	<u>5,177</u>	<u>5,065</u>	<u>881</u>	<u>417</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>338,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註： [上文呈列的每股盈利並未計及根據單一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案進行的建議[編纂](附註34(b))，因為建議[編纂]截至本報告日期尚未生效。]

(b) 綜合全面收益表

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內溢利	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
其他全面收入	—	—	—	—	—
年內／期內全面收入總額	<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
以下人士應佔：					
貴公司擁有人	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
	<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合資產負債表

附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	28,076	111,250	463,864	553,258
土地使用權	14	330,932	513,393	498,590	495,362
無形資產		539	1,520	3,368	3,204
以權益法入賬的投資 ..	16	273,391	609,595	2,355,819	2,630,974
其他應收款項	19	82,000	2,896	2,691	2,691
可供出售金融資產		—	—	1,000	1,000
遞延稅項資產	15	21,238	72,291	134,412	161,640
		<u>736,176</u>	<u>1,310,945</u>	<u>3,459,744</u>	<u>3,848,129</u>
流動資產					
開發中物業	18	3,699,834	8,574,473	14,907,113	22,279,059
持作出售					
已竣工物業	18	1,149,925	920,535	866,423	385,515
貿易及其他應收款項					
以及預付款項	19	766,716	3,690,376	7,664,116	2,548,225
應收關聯方款項	32	950,823	3,324,359	2,713,147	2,257,149
就建設工程					
應收客戶款項	20	21,803	63,086	114,627	124,568
預付稅項		95,053	145,660	390,218	467,348
可供出售金融資產		16,000	9,000	20,000	—
原期滿日超過三個月的					
定期存款	23	—	5,500	—	—
受限制現金	21	13,526	14,505	741,736	1,126,761
現金及現金等價物	22	123,939	696,090	657,637	479,525
		<u>6,837,619</u>	<u>17,443,584</u>	<u>28,075,017</u>	<u>29,668,150</u>
總資產		<u><u>7,573,795</u></u>	<u><u>18,754,529</u></u>	<u><u>31,534,761</u></u>	<u><u>33,516,279</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益					
貴公司擁有人應佔					
資本及儲備					
股本	24	—	—	—	—
儲備	25、26	1,006,776	1,525,908	1,020,877	1,062,623
		1,006,776	1,525,908	1,020,877	1,062,623
非控股權益		—	13,037	8,169	7,174
權益總額		1,006,776	1,538,945	1,029,046	1,069,797
負債					
非流動負債					
借款	27	710,000	4,985,700	10,999,600	7,179,400
流動負債					
貿易及其他應付款項 ..	28	587,862	640,588	1,277,317	1,331,035
應付關聯方款項	32	857,772	1,871,328	3,207,622	3,117,181
應付股息		—	—	338,000	338,000
已收客戶的					
預售所得款項		3,260,385	6,088,312	8,099,997	8,650,617
即期所得稅負債		—	143,316	323,979	381,249
借款	27	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000
		5,857,019	12,229,884	19,506,115	25,267,082
總負債		6,567,019	17,215,584	30,505,715	32,446,482
權益及負債總額		7,573,795	18,754,529	31,534,761	33,516,279
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

附錄一

會計師報告

(d) 資產負債表

	附註	於	於
		十二月三十一日	三月三十一日
		二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	33	1	1
流動資產			
預付款項	19	4,950	6,257
現金及現金等價物		—	—
		4,950	6,257
總資產		4,951	6,258
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	—	—
累計虧損		(14,420)	(18,453)
		(14,420)	(18,453)
負債			
流動負債			
其他應付款項	28	10,257	14,889
應付附屬公司款項		9,114	9,822
		19,371	24,711
總負債		19,371	24,711
權益及負債總額		4,951	6,258
流動負債淨額		(14,421)	(18,454)
總資產減流動負債		(14,420)	(18,453)

附錄一

會計師報告

(e) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔						
	股本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留盈利	合計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年							
一月一日的結餘	—	340,000	—	(17,069)	322,931	—	322,931
全面收入							
— 年內溢利	—	—	—	187,545	187,545	—	187,545
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	187,545	187,545	—	187,545
應付 貴集團當時股東 款項劃撥資本	—	496,300	—	—	496,300	—	496,300
於二零一二年 十二月三十一日的結餘	—	836,300	—	170,476	1,006,776	—	1,006,776
於二零一三年							
一月一日的結餘	—	836,300	—	170,476	1,006,776	—	1,006,776
全面收入							
— 年內溢利/(虧損)	—	—	—	517,691	517,691	(1,963)	515,728
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	517,691	517,691	(1,963)	515,728
來自貴集團當時 股東的視作出資	—	1,441	—	—	1,441	—	1,441
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	15,000	15,000
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	—	837,741	—	688,167	1,525,908	13,037	1,538,945
於二零一四年							
一月一日的結餘	—	837,741	—	688,167	1,525,908	13,037	1,538,945
全面收入							
— 年內溢利/(虧損)	—	—	—	506,507	506,507	(4,868)	501,639
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	506,507	506,507	(4,868)	501,639
轉撥至法定儲備	—	—	163,493	(163,493)	—	—	—
來自當時股東的注資							
(附註1.2(e))	—	100,000	—	—	100,000	—	100,000
向貴集團當時股東宣派的股息	—	—	—	(338,000)	(338,000)	—	(338,000)
向貴集團當時股東的視作分派 (附註1.2(h)、(i))	—	(773,538)	—	—	(773,538)	—	(773,538)
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	1,029,046

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。

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	股本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	合計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年							
一月一日的結餘	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	1,029,046
全面收入							
— 期內溢利／(虧損)	—	—	—	41,746	41,746	(995)	40,751
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	41,746	41,746	(995)	40,751
於二零一五年							
三月三十一日的結餘	—	164,203	163,493	734,927	1,062,623	7,174	1,069,797
未經審核：							
於二零一四年							
一月一日的結餘	—	837,741	—	688,167	1,525,908	13,037	1,538,945
全面收入							
— 期內溢利／(虧損)	—	—	—	88,084	88,084	(1,144)	86,940
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	88,084	88,084	(1,144)	86,940
於二零一四年							
三月三十一日的結餘	—	837,741	—	776,251	1,613,992	11,893	1,625,885

附錄一

會計師報告

(f) 合併現金流量表

附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
經營活動現金流量						
經營所用現金	29	(39,020)	(3,502,157)	(5,885,569)	(2,472,759)	(706,583)
已付中國所得稅		(32,530)	(84,874)	(146,188)	(77,333)	(23,238)
已付中國土地增值稅		(85,342)	(117,252)	(311,790)	(141,891)	(65,313)
經營活動						
所用現金淨額		(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(2,691,983)	(795,134)
投資活動現金流量						
就購買物業及						
設備付款		(16,795)	(68,738)	(290,802)	(29,545)	(72,824)
就購買無形						
資產付款		(657)	(1,324)	(2,800)	(523)	(99)
就購買自用物業土地						
使用權付款		(327,271)	(190,676)	—	—	—
出售物業及						
設備所得款項		6	429	1,589	—	—
向合營企業注資		(10,000)	(10,000)	(1,407,500)	(1,009,800)	(243,500)
向一家聯營公司注資		—	(2,000)	(98,000)	(98,000)	—
就收購可供出售						
金融資產付款		—	(9,000)	(21,000)	(6,000)	—
出售可供出售金融						
資產所得款項		—	16,000	9,000	9,000	20,000
向貴集團當時股東出售						
附屬公司所得		—	1,441	—	—	—
款項		—	1,441	—	—	—
向關聯方現金墊款	32(d)(iii)	(382,096)	(3,204,359)	(717,579)	(33,344)	—

附錄一

會計師報告

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自關聯方還款.....	32(d)(iii)	228,503	830,823	1,484,999	1,120,400	455,998
就投資於合營企業 的預付款		—	(156,208)	—	—	—
已收利息		1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
原期滿日超過三個月 的定期存款 (增加)／減少		—	(5,500)	5,500	5,500	—
投資活動(所用)／ 所得現金淨額		(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(41,216)	162,648
融資活動現金流量						
借款所得款項		1,355,000	7,759,040	14,075,042	4,290,800	2,382,400
償還借款		(1,330,300)	(1,148,000)	(5,288,282)	(766,972)	(1,012,800)
來自關聯方						
現金墊款	32(d)(iii)	1,787,653	1,448,058	811,150	350,000	133,875
向關聯方還款	32(d)(iii)	(828,784)	(434,666)	(255,352)	(108,533)	(225,859)
來自 貴集團當時 股東的注資		—	—	100,000	—	—
來自非控股 權益的注資		—	15,000	—	—	—
已付利息		(312,739)	(566,992)	(1,506,099)	(265,977)	(374,153)
就借款抵押的 受限制現金		—	(2,000)	(599,802)	—	(754,751)
解除受限制現金		289	3,035	5	—	305,662
融資活動產生的 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)
年初／期初現金及 現金等價物		116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年末／期末現金及 現金等價物		123,939	696,090	657,637	1,462,209	479,525

II. 財務資料附註

1. 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

融信中國控股有限公司（「貴公司」）於二零一四年九月十一日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P O Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其現時組成 貴集團（「貴集團」）的附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發業務（「[編纂]業務」）。

除另有註明外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

1.2 重組

於下文所述重組（「重組」）完成前，[編纂]業務主要由融信（福建）投資集團有限公司（「融信集團」）及其附屬公司經營。[編纂]業務於整個有關期間由歐宗洪先生（「歐先生」或「控股股東」）最終控制。

重組完成前，融信集團亦持有若干從事高速公路建設、物業投資與管理及酒店建設與經營（統稱「非[編纂]業務」）的附屬公司。[編纂]業務與非[編纂]業務由不同管理團隊獨立經營及管理。就本報告而言，於整個有關期間內僅納入[編纂]業務的財務資料。

為籌備 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]（「[編纂]」）， 貴公司已進行重組，據此，從事[編纂]業務且由融信集團控制的集團公司已轉讓予 貴公司。重組包括以下主要步驟：

- (a) 貴公司於二零一四年九月十一日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，其全部已發行普通股由Dingxin Company Limited（一家由歐國飛先生（歐先生的家族成員）全資擁有的公司）持有。
- (b) Rongda Company Limited於二零一四年九月十一日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限公司。

- (c) 融泰有限公司於二零一四年九月二十六日由Rongda Company Limited在香港註冊成立為有限公司。
- (d) 於二零一四年十月二十八日，福建融晟美商務信息諮詢有限公司（「福建融晟美」）由融泰有限公司在中國成立為一家外商獨資企業。
- (e) 於二零一四年九月九日，福州晟業投資有限公司（「福州晟業」）由福建鼎誠投資有限公司（「鼎誠投資」，一間由歐先生控制及於重組前持有融信集團49%股權的公司）在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，並由鼎誠投資全數注資。
- (f) 於二零一四年九月十二日，福州羿恒投資有限公司（「福州羿恒」）由福州晟業在中國成立。
- (g) 於二零一四年九月十五日，融信集團的註冊資本由人民幣666,670,000元增至人民幣3,000,000,000元，額外資本乃由福州羿恒出資。註冊資本增加後，融信集團分別由歐先生、許麗香女士（「許女士」，歐先生的配偶）、鼎誠投資及福州羿恒分別擁有10.96%、0.37%、10.89%及77.78%。
- (h) 於二零一四年十二月十八日，福州羿恒分別向歐先生、許女士及鼎誠投資收購融信集團10.96%、0.37%及10.89%的權益，總代價為人民幣673,538,000元。是次收購之後，融信集團成為福州羿恒的全資附屬公司。
- (i) 於二零一四年十二月十八日，福建融晟美向鼎誠投資收購福州晟業的全部股權，代價為人民幣100,000,000元。是次收購之後，福州晟業成為福建融晟美的全資附屬公司，因此，融信集團成為 貴公司的間接全資附屬公司。

於上述重組步驟完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨其後，透過融信集團及其附屬公司經營的[編纂]業務最終由歐先生控制。根據重組，[編纂]業務已轉讓至 貴公司並由其持有。於重組前， 貴公司並無涉及任何其他業務且不符合業務定義。重組僅為[編纂]業務中的一項重組而管理層不變及[編纂]業務的最終擁有人保持不變。因此， 貴集團的財務資料乃按融信集團旗下[編纂]業務於所有呈列期間的賬面值呈列。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，且就按公平值列賬的可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

於所有所示期間，綜合財務報表乃根據前身公司條例（第32章）的適用規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層在應用貴集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務資料屬重大假設及估計的範疇在附註4中披露。

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於有關期間尚未生效且未獲 貴集團提早採納的新準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購於合營業務權益的會計法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	折舊及攤銷的可接受方法的澄清 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營公司之間的 資產出售或注資 ¹
香港會計準則第27號（修訂本）	於獨立財務報表的權益法 ¹
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年週期年度改進 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²

1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

上述新準則、詮釋及現有準則修訂將於上文所列年度予以採納，而 貴集團現正評估其對未來會計期間的財務影響。

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日或之後的本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對合併財務報表的預期影響進行評估。至今結論為不大可能造成重大影響及僅會影響合併財務報表資料的呈列及披露方式。

貴集團主要透過自金融機構及預售物業所得款項所籌集的資金為其物業發展項目提供資金。貴公司董事均密切監控貴集團的財務表現及流動資金規定以保障貴集團持續經營的能力。為應付貴集團業務的迅速擴展，貴集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月籌得大額借款。貴集團的總借款由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,861百萬元增加至截至二零一五年三月三十一日的人民幣18,628百萬元，其中截至二零一五年三月三十一日人民幣11,449百萬元乃於一年內到期。截至二零一五年三月三十一日，貴集團的現金及現金等價物為人民幣480百萬元。同時，截至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，貴集團的經營現金流出分別為人民幣3,704百萬元、人民幣6,344百萬元及人民幣795百萬元，主要包括就物業發展項目收購土地使用權的付款。鑒於連續多年所增加的借款及經營現金流出，董事已審閱貴集團涉及自二零一五年三月三十一日起不少於12個月期間的營運資金預測。營運資金預測乃根據附註3.1.3詳述的主要假設而編製。根據預測，貴集團就未來12個月營運資金的充足度須視乎貴集團取得來自物業預售所得款項的預計現金流入的能力及來自金融機構的可取額外借款額度。董事經考慮營運資金預測基準後及經計及營運表現的合理可能變動、來自金融機構的可取額外借款額度以及其他減緩計劃後認為，貴集團將擁有充足營運資金以應付自結算日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事認為根據持續經營基準編製財務資料屬適當。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指貴集團可控制的所有實體(包括結構性實體)。貴集團對實體擁有控制權，是指貴集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。

附屬公司自控制權於重組完成前轉讓予貴集團或融信集團日期起全面綜合入賬，並於控制權終止日期起終止綜合入賬。

(a) 業務合併

貴集團採用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為被購買方的前擁有人所轉讓資產、所產生的負債及貴集團所發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因一項或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。貴集團按逐項收購基準確認於被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本乃於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方先前持有的被購買方股本權益於收購當日的賬面值乃重新計量為收購日期的公平值；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

貴集團將轉讓的任何或然代價於收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值的後續變動，按照香港會計準則第39號的規定，於損益確認或確認為其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值（於議價收購的情況下），則該差額會直接於收益表內確認。

集團內的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦會抵銷。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與貴集團的會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等作為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當 貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

2.3 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力但無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資者的溢利或虧損。 貴集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，則先前在其他全面收入中確認的金額只有按比例應佔的部分會重新分類至損益(如適當)。

貴集團應佔收購後的溢利或虧損於收益表內確認，而其應佔於其他全面收入中的收購後變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。當 貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團須代該聯營公司承擔法定或推定責任或已代其支付款項。

貴集團在每個報告日期釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如有關投資已減值，則 貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認該數額。

貴集團與其聯營公司之間的上游和下游交易所產生的溢利和虧損於 貴集團的財務資料中確認，惟僅限於無關連投資者在聯營公司權益。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦須對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動，以確保與 貴集團採納的政策一致。

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益或虧損於收益表確認。

2.4 合營安排

於合營安排的投資根據各投資者的合約權利及責任分類為合營業務或合營公司。 貴集團已評估其合營安排的性質並釐定其為合營公司。合營公司按權益法入賬。

根據會計權益法，於合營公司的權益最初按成本確認，其後調整以於其他全面收入確認 貴集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當 貴集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成 貴集團於合營公司投資淨額部分的任何長期權益)時，除非 貴集團產生責任或代合營公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

貴集團與其合營公司交易的未變現收益以 貴集團於合營公司的權益為限進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦須對銷。

2.5 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為 貴公司董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本財務資料以 貴集團的功能及呈報貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或當項目重新計量時估值當日通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於綜合收益表確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產（如適當）。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的有關期間自綜合收益表扣除。物業及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

樓宇	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

在建資產按成本列賬。成本包括建設及收購成本。於在建資產完成及可用作擬定用途前，不會就有關資產計提折舊撥備。於有關資產投入使用時，成本轉撥至物業及設備並根據上述政策計算折舊。

倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

2.8 無形資產

計算機軟件

購入的計算機軟件特許權根據購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。有關成本按其估計可用年期（4至10年）攤銷。

2.9 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地和樓宇）乃為獲得長期租金收益或作為資本增值而持有或兩者兼備，且其並非由 貴集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，根據經營租賃持有的土地按投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃按猶如融資租賃入賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成

本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出必要調整。倘未能獲取該等資料，貴集團採用其他估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量預測。公平值變動於收益表內入賬列作「收益表」內的估值收益或虧損一部分。於有關期間，貴集團的投資物業由合營公司持有。

2.10 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須折舊及攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須折舊及攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。非金融資產如出現減值，則會於各報告日期檢討撥回減值的可能性。

2.11 開發中物業及持作出售的已竣工物業

開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建設成本、借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設期將於正常經營週期後結束。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

貴集團將金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。該分類視乎所收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟自報告期末起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。

貴集團的貸款及應收款項包括綜合資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」、「現金及現金等價物」及「初始期限超過三個月的定期存款」。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定作可供出售金融資產或並未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。除非投資到期或管理層擬於報告期末起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產將計入非流動資產內。

2.12.2 確認及計量

金融資產的一般買賣乃於交易日一即 貴集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。當收取投資所得現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且 貴集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動在其他全面收入中確認。

倘分類為可供出售的證券已出售或減值，則於權益確認的累計公平值調整計入綜合收益表。

按實際利率法計算的可供出售證券的利息於綜合收益表確認。當 貴集團收取款項的權利確立時，可供出售權益工具的股息於綜合收益表確認。

2.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表呈報其淨額。

2.14 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，貴集團會評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。僅當存在客觀證據證明因初步確認資產後發生的一項或多項事件導致出現減值（「虧損事件」），且該項（或該等）虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨嚴重財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相互關聯的拖欠情況或經濟狀況改變。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益確認。在實際應用中，貴集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件（如債務人信貸評級改善）客觀相關，則過往確認的減值虧損撥回於綜合收益表中確認。

(b) 分類為可供出售的資產

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，貴集團使用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值的重大或長期下跌至低於其成本亦證明資產已出現減值。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，按收購成本及現時公平值之間的差額計量的累計虧損，減去任何先前於損益確認的金融資產的減值虧損後，將自權益移除並於損益中確認。於綜合收益表確認的權益工具的減值虧損並不會於綜合收益表中撥回。倘於其後期間，分類為可供出售債務工具的公平值增加，而該等增加與在損益確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損於綜合收益表中撥回。

2.15 建築合約

當建築合約成果能可靠估計及合約可能獲得盈利，合約收益會參考落成階段於合約期內確認。合約成本參考報告期末合約活動的落成階段確認為費用。若總合約成本可能會超過總合約收益，則預期虧損即時確認為費用。

當建築合同結果不能可靠估算時，則只有在產生的合同成本將來可能得以收回的情況下才能確認合同收入。

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合同收入。

貴集團採用「完工百分比」法釐定在既定期間內須確認的適當金額。完工階段乃依據直至報告期末已產生的合同成本佔各合同估計成本總額的比例計量。釐定完工階段時，期內就合同的未來活動所產生的成本不計入合同成本。

在資產負債表上，貴集團就每項合同將淨合同狀況報告為資產或負債。當已產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)超出進度結算款項時，該合同確認為資產，反之則確認為負債。

2.16 租賃

租賃的條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃付款按相關租賃期以直線法確認為開支。作為訂立經營租賃的獎勵而收取及應收之利益，按直線法於租期內確認為租金開支扣減。

2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。貴集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，計入開發中物業或完工持作出售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在綜合全面收益表中攤銷。

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中所售物業應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.19 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為就於日常業務過程中向供應商採購貨品或服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)到期，則貿易應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

2.22 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於收益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用，於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.23 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，惟其與其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按 貴集團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。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場，及以預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料內的賬面值兩者之暫時差異作出確認。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差異而確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由貴集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。一般而言，貴集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予貴集團權利控制未確認暫時差額的撥回時則除外。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.24 僱員福利

(a) 退休金責任

在中國註冊成立的集團公司，參加中國有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金某百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾向現有及日後所有退休僱員，支付根據該等計劃應支付的退休福利。除已作出的供款外，貴集團對退休後福利再無其他責任。

貴集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

凡貴集團全職中國僱員皆有權參加政府資助的住房公積金。貴集團按僱員薪金某百分比，按月向基金供款。貴集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時列為開支。

2.25 撥備

倘貴集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。

2.26 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，為物業銷售及所提供服務的應收款項，並於扣除折扣及對銷 貴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；及符合下文所述 貴集團各業務的特定標準時， 貴集團便會確認收益。 貴集團基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 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，即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綜合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」。

(b) 建築合同

當一項建設合約的結果能可靠估算，且該合約很可能獲利，則將合約收入在合約期內參照完工進度確認(附註2.15)。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

2.27 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值加收購或發出財務擔保合同的直接應佔交易成本確認。初步確認後，貴集團會以下列兩者之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。

2.28 股息分派

分派予貴公司股東的股息於貴公司股東批准股息的期間在貴集團及貴公司的財務報表中確認為負債。於重組完成前期間分派予集團公司當時股東的股息於相關集團公司董事批准股息的期間在貴集團的財務報表中確認為負債。

3. 金融風險管理

3.1 金融風險因素

貴集團的業務使其面臨多種金融風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的主要業務以人民幣進行。董事認為，貴集團的業務並不使其面臨任何重大外匯風險。貴集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率取得的借款使貴集團面臨現金流量利率風險，這部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借款使貴集團面臨公平值利率風險。貴集團密切監控利率趨勢及其對貴集團所面臨利率風險的影響。貴集團現時並未採用任何利率掉期安排，但會於需要時考慮對沖利率風險。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，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、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的利息支出將分別上升／下降人民幣18,610,000元、人民幣16,730,000元、人民幣19,741,000元及人民幣5,085,000元，其大部分由合資格資產撥付。

3.1.2 信貸風險

貴集團並無信貸風險集中的情況。現金交易限於高信貸質素機構。貴集團所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為綜合資產負債表所示的現金及現金等價物（不包括手頭現金）、初始期超過三個月的定期存款、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及可供出售金融資產的賬面金額。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團的絕大部分銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。貴集團於二零一二年、二零一三年、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銀行存款情況如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國四大商業銀行(i)	72,283	475,318	320,261	300,688
中國其他上市銀行	54,421	210,414	906,196	1,089,459
中國其他非上市銀行	10,715	30,272	172,860	216,101
	<u>137,419</u>	<u>716,004</u>	<u>1,399,317</u>	<u>1,606,248</u>

附註：

(i) 四大商業銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中國銀行。

就出售物業產生的貿易應收款項而言，除非能確立良好的客戶信用記錄，否則貴集團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。貴集團根據經客戶同意的還款計劃密切監察客戶按期還款的進度。貴集團設有政策以確保以適當的首付比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，客戶如拖欠還款，貴集團即有權取消合同；其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。此外，貴集團定期檢討各項貿易應收賬款的可收回金額，以確保對無法收回的金額作出充分的減值撥備。貴集團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。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註30。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按

揭貸款，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下， 貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大大降低。

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， 貴集團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。管理層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。

3.1.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資（包括短期及長期借款）而維持充足的資金。由於相關業務的動態性質使然， 貴集團通過維持充足的現金及現金等價物及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

貴公司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。就編製的預測期間營運資金預測所用的主要假設載列如下：

- (1) 物業開發時間表（尤其是 貴集團及其合營企業及聯營公司目前正在開發的物業開發項目的完成及交付時間）將不會有重大延誤，因此 貴集團及其合營企業及聯營公司於預測期間有足夠物業可供出售及預售；
- (2) 預測期間 貴集團及其合營企業及聯營公司物業的單位售價預期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，而彼等物業開發項目所在地區的房地產市場將不會與管理層的估計有重大變動；
- (3) 於二零一四年十月十四日， 貴集團與一間金融機構訂立一份戰略協議，以籌集信託貸款合共人民幣6,500百萬元撥付 貴集團的一項物業開發項目。該等借款均根據項目的開發進程分階段籌集，並且根據項目的預售進程或自各提取日起計三年內償還。直至二零一五年三月三十一日，該金融機構已籌集借款總額人民幣3,400百萬元，並已從該金融機構提取該筆借款。管理層估計餘下人民幣3,100百萬元將由 貴集團籌集及動用，以符合項目的開發進程；及

附錄一

會計師報告

- (4) 貴集團及其合營企業及聯營公司截至二零一五年三月三十一日所取得的土地儲備均足夠供其於預測期間的物業開發所用，貴集團及其合營企業及聯營公司計劃於預測期間分階段推出物業項目。於預測期間將不會進行土地使用權的重大收購。

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團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開發項目，及以可接受的價格出售若干土地使用權或開發中項目。貴集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的貴集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年 十二月三十一日				
借款	1,278,625	53,628	744,557	2,076,810
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	569,865	—	—	569,865
應付關聯方款項	857,772	—	—	857,772
金融擔保	569,463	1,215,394	360,214	2,145,071
	<u>3,275,725</u>	<u>1,269,022</u>	<u>1,104,771</u>	<u>5,649,518</u>
於二零一三年 十二月三十一日				
借款	4,261,018	2,989,650	2,670,438	9,921,106
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	606,772	—	—	606,772
應付關聯方款項	1,871,328	—	—	1,871,328
金融擔保	1,445,093	416,482	1,170,487	3,032,062
	<u>8,184,211</u>	<u>3,406,132</u>	<u>3,840,925</u>	<u>15,431,268</u>

附錄一

會計師報告

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年				
十二月三十一日				
借款	7,955,924	8,185,288	4,180,489	20,321,701
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	1,216,759	—	—	1,216,759
應付關聯方款項	3,207,622	—	—	3,207,622
應付股息	338,000	—	—	338,000
金融擔保	696,225	3,399,079	1,577,247	5,672,551
	<u>13,414,530</u>	<u>11,584,367</u>	<u>5,757,736</u>	<u>30,756,633</u>
於二零一五年				
三月三十一日				
借款	12,854,808	5,826,110	2,206,186	20,887,104
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	1,297,737	—	—	1,297,737
應付關聯方款項	3,117,181	—	—	3,117,181
應付股息	338,000	—	—	338,000
金融擔保	1,522,979	3,536,800	1,499,354	6,559,133
	<u>19,130,705</u>	<u>9,362,910</u>	<u>3,705,540</u>	<u>32,199,155</u>

3.2 資本管理

貴集團的資本管理目標是保障 貴集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他利益相關方提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構， 貴集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

附錄一

會計師報告

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括綜合資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物與受限制現金之和計算。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註27)	1,861,000	8,472,040	17,258,800	18,628,400
減：現金及現金等價物 (附註22)	(123,939)	(696,090)	(657,637)	(479,525)
受限制現金(附註21)	(13,526)	(14,505)	(741,736)	(1,126,761)
債務淨額	1,723,535	7,761,445	15,859,427	17,022,114
權益總額	1,006,776	1,538,945	1,029,046	1,069,797
資本總額	2,730,311	9,300,390	16,888,473	18,091,911
資產負債比率	0.63	0.83	0.94	0.94

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，資產負債比率保持在相對較高的水平，原因是 貴集團的業務主要因外部借款撥付資金而於有關期間迅速增長。

3.3 公平值估計

貴集團的若干資產按估值法以公平值列賬。不同公平值估計的分級定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

可供出售金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定可供出售金融資產的公平值。於有關期間，第三級工具並無任何變動。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、可供出售金融資產及初步期限為三個月以上的定期存款，而貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。該等款項的賬面值約等於其公平值。到期日不足一年的金融資產及負債的面值減任何估計信貸調整後，假設與其公平值相若。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。貴集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。可能對下一財政年度資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設論述如下。

(a) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳中國的所得稅。釐定所得稅撥備需涉及重大判斷。在日常業務過程中，所涉及的交易及計算均難以最終作出明確釐定。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。該等實際抵銷的結果或會有所不同。

(b) 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。貴集團尚未與中國的地方稅務機關確定其中國土地增值稅的計算及款項。因此，在釐定土地增值稅及相關土地增值稅的金額時，須作出重大判斷。貴集團乃基於管理層根據對稅務法規的理解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會與最初所記錄的金額有所不同，而該等差額將會影響與地方稅務機關確定有關稅項之年度的稅項及稅項撥備。

(c) 合營企業所持投資物業的公平值

合營企業的投資物業，包括已竣工投資物業及在建投資物業，按其公平值列賬。投資物業的公平值乃參考獨立物業估值師使用物業估值技術（涉及對當時市況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會導致合營企業投資物業的公平值變動，而這將導致財務資料中分佔合營企業業績變動。

5. 分部資料

執行董事已被確定為主要運營決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

貴集團主要在中國從事物業開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

貴集團的主要經營實體均位於中國。於有關期間，貴集團的全部收益均來自中國。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團的所有非流動資產均位於中國。

於有關期間，並無任何來自單一外部客戶的收益佔貴集團收益的10%或以上。

6. 收益

貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各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的收益如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業銷售收益	1,265,073	2,075,439	3,996,186	811,935	705,858
建築合同收益					
(附註20)	26,054	53,459	103,044	11,850	12,180
	<u>1,291,127</u>	<u>2,128,898</u>	<u>4,099,230</u>	<u>823,785</u>	<u>718,038</u>

7. 按性質劃分的開支

	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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本					
(不包括員工成本)	876,071	1,196,513	2,623,794	498,920	466,740
建築合同成本					
(不包括員工成本)	20,043	41,126	86,287	9,116	10,883
員工成本(包括董事薪酬)					
(附註8)	49,134	85,787	152,568	31,429	43,554
營業稅及其他稅項	81,715	146,289	273,314	51,682	44,499
營銷及廣告成本	80,378	131,032	207,428	38,715	55,219
辦公室租賃付款	2,987	7,601	19,837	2,868	5,794
物業管理費	8,727	13,047	27,590	3,990	7,322
辦公及差旅開支	5,154	12,648	21,843	3,583	5,031
招待費	14,179	14,810	15,268	4,187	2,285
折舊(附註13)	5,048	8,365	12,756	2,978	3,930
[編纂]開支	—	—	14,420	—	4,033
核數師薪酬	237	693	852	145	271
無形資產攤銷	118	343	952	145	263
其他開支	18,161	40,805	58,198	6,365	22,131
銷售成本、銷售及 營銷成本以及 行政開支總額	<u>1,161,952</u>	<u>1,699,059</u>	<u>3,515,107</u>	<u>654,123</u>	<u>671,955</u>

8. 員工成本－包括董事薪酬

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅					
以及其他福利	46,027	80,109	141,194	29,418	40,880
退休金成本－					
法定退休金	3,107	5,678	11,374	2,011	2,674
	<u>49,134</u>	<u>85,787</u>	<u>152,568</u>	<u>31,429</u>	<u>43,554</u>

(a) 董事薪酬

貴集團現時旗下各公司於有關期間已付／應付董事的薪酬如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利	2,132	3,323	5,933	1,450	1,455
退休金成本	78	106	116	28	28
	<u>2,210</u>	<u>3,429</u>	<u>6,049</u>	<u>1,478</u>	<u>1,483</u>

附錄一

會計師報告

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

(i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
歐宗洪先生	—	704	26	730
吳劍先生	—	764	26	790
林峻嶺先生	—	664	26	690
高傳健先生 (附註vi)	—	—	—	—
	—	2,132	78	2,210

(ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
歐宗洪先生	—	883	29	912
吳劍先生	—	823	29	852
林峻嶺先生	—	883	29	912
高傳健先生	—	734	19	753
	—	3,323	106	3,429

(iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
歐宗洪先生	—	1,398	29	1,427
吳劍先生	—	1,488	29	1,517
林峻嶺先生	—	1,410	29	1,439
高傳健先生	—	1,637	29	1,666
	—	5,933	116	6,049

附錄一

會計師報告

(iv) 截至二零一五年三月三十一日止三個月

董事姓名	袍金	薪金及其他福利	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歐宗洪先生	—	338	7	345
吳劍先生	—	367	7	374
林峻嶺先生	—	352	7	359
高傳健先生	—	398	7	405
	—	1,455	28	1,483

(v) 截至二零一四年三月三十一日止三個月 (未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及其他福利	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歐宗洪先生	—	338	7	345
吳劍先生	—	378	7	385
林峻嶺先生	—	337	7	344
高傳健先生	—	397	7	404
	—	1,450	28	1,478

於有關期間，貴公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬。

(vi) 高傳健先生於二零一三年四月加入貴集團並於二零一四年十二月獲委任為董事。高傳健先生於二零一五年七月辭去董事一職。

(vii) 曾飛燕女士於二零一五年七月獲委任為董事。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度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，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括三名、三名、三名、三名及四名董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月應付其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士的薪酬如下：

	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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
工資及薪金	840	1,780	3,030	730	366
退休金成本	52	53	58	14	7
	<u>892</u>	<u>1,833</u>	<u>3,088</u>	<u>744</u>	<u>373</u>

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度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應付其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士的薪酬介於下列範圍：

年度薪酬範圍	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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
零至1,000,000港元	2	—	—	—	—
1,000,000港元至 2,000,000港元	—	2	2	2	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

於有關期間，貴公司概無任何其他董事就提供予貴公司及貴集團的服務收取任何薪酬。

於有關期間，貴集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或作為失去職位的補償。

(c) 退休金計劃－界定供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參加由地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司乃按僱員工資的一定比例向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

9. 融資收入－淨額

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資成本					
－借款利息開支	269,448	534,051	1,511,122	323,513	476,978
－來自關聯方現金					
墊款的利息開支	38,208	31,311	—	—	—
－減：資本化利息	(307,656)	(565,362)	(1,511,122)	(323,513)	(476,978)
	—	—	—	—	—
融資收入					
－銀行存款利息收入..	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
融資收入－淨額	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073

附錄一

會計師報告

10. 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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
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					
(附註15)	(15,771)	(51,053)	(62,121)	(19,699)	(27,228)
	<u>75,270</u>	<u>243,782</u>	<u>331,962</u>	<u>86,637</u>	<u>41,463</u>

如下表所示，貴集團除稅前溢利的稅項不同於按適用於綜合實體溢利／虧損的加權平均稅率計算得出的理論金額：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前溢利	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
減：分佔合營企業及 聯營公司 溢利	(130,600)	(324,204)	(240,724)	(2,295)	(31,655)
	<u>132,215</u>	<u>435,306</u>	<u>592,877</u>	<u>171,282</u>	<u>50,559</u>
按適用企業所得稅					
稅率計算的稅項	33,054	108,827	148,219	42,821	12,640
毋須扣所得稅					
開支的影響	3,428	3,766	11,404	1,070	1,849
可扣所得稅的					
中國土地增值稅	(12,929)	(43,730)	(57,446)	(14,249)	(8,992)
企業所得稅	23,553	68,863	102,177	29,642	5,497
中國土地增值稅	51,717	174,919	229,785	56,995	35,966
	<u>75,270</u>	<u>243,782</u>	<u>331,962</u>	<u>86,637</u>	<u>41,463</u>

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一二年、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估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬處女群島的直接附屬公司根據英屬處女群島之英屬處女群島業務公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。貴集團的香港附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

中國股息預扣稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施細則，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅稅率將適用於在香港成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。由於貴集團並無計劃分派其中國附屬公司的該等盈利，故貴集團並未就中國附屬公司的該等未分派盈利應計任何預扣所得稅。

11. 每股盈利

根據附註1.2披露的呈列基準，貴公司於二零一四年十二月三十一日已發行及繳足的100股普通股被視為於整個有關期間已發行。

每股基本盈利按貴公司權益持有人應佔溢利除以於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月已發行普通股的加權平均數計算。

	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)	
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
已發行普通股的加權 平均數	100	100	100	100	100
每股基本盈利 (人民幣千元)	<u>1,875</u>	<u>5,177</u>	<u>5,065</u>	<u>881</u>	<u>417</u>

於有關期間，貴公司並無任何尚未發行的潛在普通股。每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

12. 股息

	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)				
融信集團向其當時的 股東宣派的股息	—	—	338,000	—	—

附錄一

會計師報告

於二零一四年十二月五日，融信集團向其當時的股東宣派股息人民幣338,000,000元。

由於股息率及享有股息的股份數目就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	辦公設備	汽車	在建工程	總計
	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
於二零一二年一月一日					
成本	10,305	4,693	14,473	—	29,471
累計折舊	(3,146)	(2,021)	(9,677)	—	(14,844)
賬面淨值	7,159	2,672	4,796	—	14,627
截至二零一二年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	7,159	2,672	4,796	—	14,627
添置	352	1,523	14,443	2,185	18,503
出售	—	(6)	—	—	(6)
折舊	(937)	(1,181)	(2,930)	—	(5,048)
年末賬面淨值	6,574	3,008	16,309	2,185	28,076
於二零一二年 十二月三十一日					
成本	10,657	6,103	28,916	2,185	47,861
累計折舊	(4,083)	(3,095)	(12,607)	—	(19,785)
賬面淨值	6,574	3,008	16,309	2,185	28,076
截至二零一三年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	6,574	3,008	16,309	2,185	28,076
添置	3,637	2,383	7,247	78,615	91,882
出售	—	(4)	(339)	—	(343)
折舊	(1,164)	(1,546)	(5,655)	—	(8,365)
年末賬面淨值	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250
於二零一三年 十二月三十一日					
成本	14,294	8,402	29,386	80,800	132,882
累計折舊	(5,247)	(4,561)	(11,824)	—	(21,632)
賬面淨值	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250

附錄一

會計師報告

	樓宇	辦公設備	汽車	在建工程	總計
	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
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250
添置	4,330	14,111	3,443	344,399	366,283
出售	—	(584)	(329)	—	(913)
折舊	(3,421)	(3,006)	(6,329)	—	(12,756)
年末賬面淨值	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
於二零一四年					
十二月三十一日					
成本	18,624	21,757	31,045	425,199	496,625
累計折舊	(8,668)	(7,395)	(16,698)	—	(32,761)
賬面淨值	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
截至二零一五年					
三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
添置	—	121	—	93,203	93,324
出售	—	—	—	—	—
折舊	(1,325)	(1,110)	(1,495)	—	(3,930)
期末賬面淨值	8,631	13,373	12,852	518,402	553,258
於二零一五年三月三十一日					
成本	18,624	21,878	31,045	518,402	589,949
累計折舊	(9,993)	(8,505)	(18,193)	—	(36,691)
賬面淨值	8,631	13,373	12,852	518,402	553,258
(未經審核)					
截至二零一四年					
三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250
添置	1,622	715	864	29,572	32,773
出售	—	—	—	—	—
折舊	(970)	(453)	(1,555)	—	(2,978)
期末賬面淨值	9,699	4,103	16,871	110,372	141,045
於二零一四年三月三十一日					
成本	15,916	9,117	30,250	110,372	165,655
累計折舊	(6,217)	(5,014)	(13,379)	—	(24,610)
賬面淨值	9,699	4,103	16,871	110,372	141,045

物業、廠房及設備的折舊已自損益扣除，詳情如下：

	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 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
銷售成本	67	107	250	51	157
銷售及營銷成本	497	632	1,120	205	335
行政開支	4,484	7,626	11,386	2,722	3,438
	<u>5,048</u>	<u>8,365</u>	<u>12,756</u>	<u>2,978</u>	<u>3,930</u>

於有關期間，所有樓宇均位於中國。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，分別人民幣45,016,000元、人民幣87,649,000元及人民幣18,533,000元的借款成本已資本化於在建資產。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，有關借款的資本化比率分別為11.52%、11.39%及11.50%。

14. 土地使用權

人民幣千元

截至二零一二年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	—
添置	332,640
攤銷	(1,708)
年末賬面淨值	<u>330,932</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	330,932
添置	190,676
攤銷	(8,215)
年末賬面淨值	<u>513,393</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	513,393
攤銷	(14,803)
年末賬面淨值	<u>498,590</u>

截至二零一五年三月三十一日止三個月

年初賬面淨值	498,590
攤銷	(3,228)
年末賬面淨值	<u>495,362</u>

(未經審核) 截至二零一四年三月三十一日止三個月

年初賬面淨值	513,393
攤銷	(3,228)
年末賬面淨值	<u>510,165</u>

該等款項指在建中酒店的土地使用權。有關土地使用權租期為40年，而有關土地位於中國。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，土地使用權賬面總值分別為人民幣513,393,000元、人民幣498,590,000元及人民幣495,362,000元，已就 貴集團借款抵押為抵押品(附註27)。

附錄一

會計師報告

15. 遞延稅項資產

遞延稅項資產分析如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產				
— 將於12個月內收回的 遞延稅項資產	2,598	9,321	—	—
— 將於12個月後收回的 遞延稅項資產	18,640	62,970	134,412	161,640
	<u>21,238</u>	<u>72,291</u>	<u>134,412</u>	<u>161,640</u>

有關期間內遞延稅項資產變動如下：

	稅項虧損	開支及銷售成本的 可扣減臨時差額	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	3,222	2,245	5,467
計入綜合收益表(附註10)	15,418	353	15,771
於二零一二年十二月三十一日	18,640	2,598	21,238
計入綜合收益表(附註10)	44,330	6,723	51,053
於二零一三年十二月三十一日	62,970	9,321	72,291
計入綜合收益表(附註10)	71,442	(9,321)	62,121
於二零一四年十二月三十一日	134,412	—	134,412
計入綜合收益表(附註10)	27,228	—	27,228
於二零一五年三月三十一日	161,640	—	161,640
(未經審核)於二零一四年一月一日	62,970	9,321	72,291
計入綜合收益表(附註10)	17,461	2,238	19,699
於二零一四年三月三十一日	80,431	11,559	91,990

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一四年及二零一五年三月三十一日，貴集團就稅項虧損並無未確認遞延稅項資產。

16. 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於綜合資產負債表確認的金額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業	273,391	607,627	2,258,165	2,534,072
聯營公司	—	1,968	97,654	96,902
	<u>273,391</u>	<u>609,595</u>	<u>2,355,819</u>	<u>2,630,974</u>

(ii) 於綜合收益表確認的金額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
合營企業	130,600	324,236	243,038	2,503	32,407
聯營公司	—	(32)	(2,314)	(208)	(752)
	<u>130,600</u>	<u>324,204</u>	<u>240,724</u>	<u>2,295</u>	<u>31,655</u>

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初結餘	132,791	273,391	607,627	607,627	2,258,165
注資	10,000	10,000	1,407,500	1,009,800	243,500
分佔溢利	130,600	324,236	243,038	2,503	32,407
	<u>273,391</u>	<u>607,627</u>	<u>2,258,165</u>	<u>1,619,930</u>	<u>2,534,072</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。

附錄一

會計師報告

- (b) 下文載列 貴集團於二零一二年、二零一三年、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合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等的主要營業地點。

實體名稱	營業地點 /註冊 成立地點	所有權益百分比				計算方法	主要活動
		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		
合營企業							
福州世歐房地產開發有限公司(附註i)	中國	50%	50%	50%	50%	權益	房地產開發
福州利博順泰房地產開發有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	—	—	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷泰房地產開發有限公司	中國	—	50%	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	—	50%	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷譽房地產開發有限公司	中國	—	—	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷日房地產開發有限公司	中國	—	—	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷暢房地產開發有限公司	中國	—	—	50%	50%	權益	房地產開發
上海愷崇房地產開發有限公司(附註ii)	中國	—	—	25%	25%	權益	房地產開發
聯營公司							
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	—	20%	20%	20%	權益	房地產開發

- (i) 融信集團及一名獨立第三方於福州世歐房地產開發有限公司（「福州世歐」）分別持有50%及50%的權益。福州世歐及其附屬公司（統稱為「世歐集團」）主要從事在福州市開發若干住宅及商業物業項目。根據融信集團與合營夥伴訂立的單獨協議，世歐集團其中一個房地產開發項目的權益由融信集團及合營夥伴分別持有40%及60%。
- (ii) 貴集團及屬 貴集團獨立第三方的兩名合營企業合作夥伴分別於上海愷崇房地產開發有限公司擁有25%、25%及50%權益。

附錄一

會計師報告

(c) 合營公司的財務資料概要

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重要的世歐集團財務資料概要。

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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
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>
即期				
開發中物業	7,882,481	7,699,920	8,161,682	4,764,096
持作出售的已竣工物業	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>
總資產	<u>11,615,170</u>	<u>13,811,012</u>	<u>16,304,539</u>	<u>12,644,315</u>
負債				
非流動負債				
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>
流動負債				
借款	999,000	200,000	2,402,020	1,589,740
預售物業所收取的墊款	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
稅項負債	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>
總負債	<u>11,027,227</u>	<u>12,568,601</u>	<u>14,547,908</u>	<u>10,798,958</u>
資產淨值	<u>587,943</u>	<u>1,242,411</u>	<u>1,756,631</u>	<u>1,845,357</u>

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
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)
銷售及營銷成本	(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
其他收入淨額	2,144	2,797	5,169	1,067	2,720
除所得稅前溢利	431,354	1,037,559	731,381	13,689	396,044
所得稅開支	(169,137)	(383,091)	(217,161)	(4,571)	(307,318)
年內溢利	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
合營公司承擔的權益比例	2,023,135	1,250,343	774,300	703,727	588,754

自其成立起，合營企業並無支付或宣派任何股息。

(ii) 下文載列所呈報的財務資料概要與 貴集團於世歐集團的權益賬面值對賬(對 貴集團而言屬重要)。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值	325,726	587,943	1,242,411	1,242,411	1,756,631
年內溢利	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入	—	—	—	—	—
年末資產淨值	587,943	1,242,411	1,756,631	1,251,529	1,845,357
於合營企業的權益	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658
賬面值	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658

(iii) 下文載列上海開泰財務資料概要(對貴集團而言屬重要)。

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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
遞延稅項資產	—	125	684	799
其他非流動資產	—	78	63	59
全面收入總額	—	203	747	858
即期				
開發中物業	—	4,768,479	5,062,162	5,337,083
貿易及其他應收款項	—	—	5,020	6,000
現金及現金等價物	—	7,795	33,178	10,135
	—	4,776,274	5,100,360	5,353,218
總資產	—	4,776,477	5,101,107	5,354,076
負債				
非流動負債				
借款	—	—	—	155,000
流動負債				
預售物業所收取的墊款	—	—	—	5,240
應付股東款項	—	4,766,392	2,818,682	2,820,521
貿易及其他應付款項	—	461	274,476	365,712
	—	4,766,853	3,093,158	3,191,473
總負債	—	4,766,853	3,093,158	3,346,473
資產淨值	—	9,624	2,007,949	2,007,603

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	—	—	—	—	—
銷售成本	—	—	—	—	—
銷售及營銷成本	—	—	(12)	—	(90)
行政開支	—	(612)	(2,511)	(277)	(449)
利息收入	—	111	289	50	78
除所得稅前溢利	—	(501)	(2,234)	(227)	(461)
所得稅開支	—	125	559	57	115
年內溢利	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
合營公司承擔的 權益比例	—	21,961	1,231,790	21,955	1,132,794

合營企業自其成立以來並無派付或宣派任何股息。

(iv) 下文載列所呈報的財務資料概要與 貴集團於上海開泰的權益賬面值對賬(對 貴集團而言屬重要)。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值	—	—	9,624	9,624	2,007,949
注資	—	10,000	2,000,000	—	—
年內溢利	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
其他全面收入	—	—	—	—	—
年末資產淨值	—	9,624	2,007,949	9,454	2,007,603
於合營企業權益	—	4,812	1,003,975	4,727	1,003,802
賬面值	—	4,812	1,003,975	4,727	1,003,802

附錄一

會計師報告

(v) 下文載列合營企業(世歐集團及上海愷泰除外)的財務資料概要(對 貴集團而言屬重要)。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內虧損	(244)	(4,666)	(26,419)	(3,919)	(23,507)
其他全面收益	—	—	—	—	—
全面收益總額	(244)	(4,666)	(26,419)	(3,919)	(23,507)

(vi) 下文載列所呈報的財務資料概要與 貴集團於合營企業(世歐集團及上海愷泰除外)的權益賬面值對賬。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值	—	19,756	25,090	25,090	701,671
注資	20,000	10,000	703,000	20,000	243,500
年內虧損	(244)	(4,666)	(26,419)	(3,919)	(23,507)
其他全面收益	—	—	—	—	—
年末資產淨值	19,756	25,090	701,671	41,171	921,664
於合營企業的權益	9,878	12,545	406,862	20,388	638,612
賬面值	9,878	12,545	406,862	20,388	638,612

17. 按類別劃分的金融工具

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產：				
貸款及應收款項				
— 貿易及其他				
應收款項	483,407	633,894	261,267	277,196
— 應收關聯方款項	950,823	3,324,359	2,713,147	2,257,149
— 受限制現金	13,526	14,505	741,736	1,126,761
— 現金及現金等價物 ..	123,939	696,090	657,637	479,525
— 初步年期為				
三個月的定期存款 ..	—	5,500	—	—
可供出售金融資產	16,000	9,000	21,000	1,000
	<u>1,587,695</u>	<u>4,683,348</u>	<u>4,394,787</u>	<u>4,141,631</u>
金融負債：				
按攤銷成本計算的負債				
— 貿易及其他				
應付款項 (不包括				
應計員工成本及				
津貼及其他應付				
稅項)	569,865	606,772	1,216,759	1,297,737
— 應付關聯方款項	857,772	1,871,328	3,207,622	3,117,181
— 應付股息	—	—	338,000	338,000
— 借款	1,861,000	8,472,040	17,258,800	18,628,400
	<u>3,288,637</u>	<u>10,950,140</u>	<u>22,021,181</u>	<u>23,381,318</u>

18. 發展中物業及持作出售的已竣工物業

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：				
— 建設成本	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>
持作出售的已竣工物業包括：				
— 建設成本	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>

開發中物業及 貴集團持作出售的已竣工物業均位於中國，並預期於一個經營週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，借款的資本化比率分別為13.00%、11.52%、11.39%及11.50%。

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於二零一五年三月三十日， 貴集團已抵押持作出售物業及開發中物業如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作出售物業及開發中物業賬面值：				
— 就 貴集團借款作抵押品	<u>2,814,834</u>	<u>7,224,243</u>	<u>7,476,887</u>	<u>12,562,010</u>

附錄一

會計師報告

19. 貿易及其他應收款項及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	—	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(附註b) ...	109,802	88,006	148,482	148,482
— 來自地方政府的應收				
款項(附註c)	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
— 收購土地使用權的				
預付款項	204,850	2,668,186	6,978,866	1,820,284
— 就投資於合營企業的				
預付款項(附註d)	—	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>
減：計入非流動資產的				
其他應收款項	(82,000)	(2,896)	(2,691)	(2,691)
	<u>766,716</u>	<u>3,690,376</u>	<u>7,664,116</u>	<u>2,548,225</u>

(a) 於有關結算日按發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於90日內	—	5,842	—	—
超過90日及於365日內....	—	2,685	2,339	—
超過365日	—	—	1,825	3,886
	—	8,527	4,164	3,886

就銷售物業的應收所得款項乃根據買賣協議訂立的條款結算。一般而言，物業買方須於買賣協議所訂明的90日內支付結餘。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貿易應收款項為人民幣2,685,000元及人民幣4,164,000元及人民幣3,886,000元已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於貴集團可接管法定業權及擁有供轉售的有關物業，逾期款項可收回。

- (b) 於二零一二年、二零一三年、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款項為安置房的建設合約保證金(附註20)。
- (c) 於二零一二年、二零一三年、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款項為就其後終止合作的房地產開發項目而向福建省地方政府支付的代價。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日就投資於合營企業的預付款指代合營企業(於二零一四年設立)支付的土地出讓金。
- (e) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項均以人民幣列值。
- (f) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，並無重大貿易及其他應收款項減值。

貴公司

貴公司的預付款項為預付[編纂]成本。

20. 就合約工程應收客戶的款項

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年末進行中的合約：				
已產生的合約成本				
加已確認溢利	28,233	81,692	184,736	196,916
減：進度款項	(6,430)	(18,606)	(70,109)	(72,348)
	<u>21,803</u>	<u>63,086</u>	<u>114,627</u>	<u>124,568</u>

根據與若干地方政府訂立的土地使用權收購協議，作為獲取土地使用權的部分代價，貴集團若干附屬公司須根據相關政府設定的標準為原居民建造房屋。

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，由於一直提供建設服務，合約收益分別為人民幣26,054,000元、人民幣53,459,000元、人民幣103,044,000元、人民幣11,850,000元及人民幣12,180,000元被確認為收益。

21. 受限制現金

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣列值	<u>13,526</u>	<u>14,505</u>	<u>741,736</u>	<u>1,126,761</u>

貴集團將若干現金存款存於指定銀行，主要為借款及發行商業票據作抵押。

22. 現金及現金等價物

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣列值				
— 銀行存款	123,893	695,999	657,581	479,487
— 手頭現金	46	91	56	38
	<u>123,939</u>	<u>696,090</u>	<u>657,637</u>	<u>479,525</u>

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯控制有關規則及規例。

23. 初步年期超過三個月的定期存款

貴集團於二零一三年十二月三十一日初步年期超過三個月的定期存款的加權平均實際年利率為3.3%。貴集團定期存款的賬面值與公平值相若。存款以人民幣列值。

24. 股本 — 貴集團及 貴公司

	已發行股本及繳足	
	股份數目	港元
於二零一四年九月十一日 (註冊成立日期)、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年三月三十一日	<u>100</u>	<u>0.001</u>

於註冊成立之日，一股0.00001港元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，而後被轉讓予Dingxin Company Limited。同日，貴公司進一步向Dingxin Company Limited配發及發行99股普通股。貴公司當時由Dingxin Company Limited全資擁有。

本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股股份。

25. 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

26. 法定儲備

根據中國相關規則及法規，貴集團所有中國附屬公司均須將其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

27. 借款

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	1,861,000	1,473,000	1,945,000	2,147,000
其他借款－有抵押				
(附註a)	—	6,197,000	14,933,700	15,852,300
減：非即期借款				
即期部分	(1,151,000)	(2,684,300)	(5,879,100)	(10,819,900)
	<u>710,000</u>	<u>4,985,700</u>	<u>10,999,600</u>	<u>7,179,400</u>
計入流動負債的借款				
銀行借款－有抵押	—	200,000	29,100	29,100
其他借款－有抵押				
(附註a)	—	602,040	351,000	600,000
非即期借款				
即期部分	1,151,000	2,684,300	5,879,100	10,819,900
	<u>1,151,000</u>	<u>3,486,340</u>	<u>6,259,200</u>	<u>11,449,000</u>
借款總額	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

附錄一

會計師報告

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團的所有借款均以人民幣列值。

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 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，貴集團所有銀行及其他借款均以其資產組合作抵押，有關資產包括持作出售物業、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500,000,000元、人民幣5,063,040,000元、人民幣11,253,300,000元及人民幣12,010,400,000元的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (c) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日（以較早者為準）如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以下	296,000	752,040	1,759,100	4,774,600
6至12個月	1,565,000	2,734,300	5,529,100	8,006,400
1至5年	—	4,985,700	9,970,600	5,847,400
總計	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

- (d) 借款年期如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000
1至2年	—	1,945,700	7,052,100	5,090,900
2至5年	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>

附錄一

會計師報告

(e) 借款的償還期如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款按下列年期				
全部償還：				
5年內	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

(f) 於二零一二年、二零一三年、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加權平均實際利率如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	7.34%	7.60%	6.97%	6.10%
其他借款	—	10.77%	10.69%	11.05%
加權平均實際利率	<u>7.34%</u>	<u>10.15%</u>	<u>10.26%</u>	<u>10.47%</u>

(g) 借款的賬面值與其於二零一二年、二零一三年、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公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

28. 應付 貴集團及 貴公司的貿易及其他應付款項

貴集團

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	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
應付工資	16,114	29,319	56,615	29,310
應付利息	4,203	19,088	87,632	166,682
物業出售客戶按金	2,188	17,473	117,369	111,730
自承包商及供應商				
收取的按金	6,495	32,154	78,658	87,661
其他	77,730	29,057	44,508	67,899
	<u>587,862</u>	<u>640,588</u>	<u>1,277,317</u>	<u>1,331,035</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	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
	<u>468,763</u>	<u>488,500</u>	<u>776,592</u>	<u>811,765</u>

貴集團於二零一二年、二零一三年、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貿易及其他應付款項以人民幣列值。

貴公司

貴公司的其他應付款項主要指就[編纂]應付的專業費用。

29. 經營所用現金

年內溢利與經營所用現金淨額的對賬。

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
年內／期內除					
所得稅前溢利	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
下列各項之調整：					
－物業、廠房 及設備折舊	5,048	8,365	12,756	2,978	3,930
－利息收入	(1,409)	(2,071)	(5,025)	(1,096)	(3,073)
－無形資產攤銷	118	343	952	145	263
－來自出售物業、廠房及 設備的收益	—	(86)	(676)	—	—
－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)
營運資金變動：					
－發展中物業及持作 出售已竣工物業	(905,776)	(6,540,577)	(8,045,542)	(3,542,399)	(1,299,817)
－貿易及其他 應收款項	(306,024)	(191,770)	321,086	296,486	(25,870)
－預付款項	(68,995)	(58,010)	(128,169)	(89,845)	(50,537)
－已收客戶預售 所得款項	1,064,135	2,840,103	1,298,055	657,905	552,860
－貿易及其他 應付款項	47,154	8,254	195,551	142,795	1,038
－受限制現金	(5,486)	(2,014)	(127,434)	(111,010)	64,064
經營所用現金	<u>(39,020)</u>	<u>(3,502,157)</u>	<u>(5,885,569)</u>	<u>(2,472,759)</u>	<u>(706,583)</u>

非現金交易

於二零一二年，融信集團透過將其向鼎誠投資的應付款項人民幣496,300,000元予以資本化增加其實繳資本。

30. 財務擔保

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為若干買方提供按揭				
融資的擔保(附註a)	1,931,071	2,678,062	3,579,851	4,045,633
就借款向關連方提供				
擔保(附註b)	214,000	354,000	2,092,700	2,402,500
就借款向第三方提供				
擔保(附註b)	—	—	—	111,000
	<u>2,145,071</u>	<u>3,032,062</u>	<u>5,672,551</u>	<u>6,559,133</u>

- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記時兩至三年的平均年內取得)或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款， 貴集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而 貴集團有權接管相關物業的業權及擁有權。 貴集團的擔保始於授予按揭貸款當日。董事認為買方拖欠付款的可能性較低，因此按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 數額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。

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。

附錄一

會計師報告

31. 承擔

(a) 承擔物業開發開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	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>

(b) 經營租賃承擔

不可註銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過1年	3,387	13,662	17,291	15,609
— 超過1年但超過3年	5,180	21,804	11,998	8,740
	<u>8,567</u>	<u>35,466</u>	<u>29,289</u>	<u>24,349</u>

32. 關聯方交易

(a) 有關期間與 貴集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	與 貴集團的關係
融信(福建)物業管理有限公司	一間受控股股東控制的公司
福建鼎誠投資有限公司	一間受控股股東控制的公司
和美(漳州)酒店投資有限公司	一間受控股股東控制的公司
歐宗洪先生	控股股東及董事
歐國鵬先生	歐先生的家族成員
許麗香女士	歐先生的家族成員
吳劍先生	貴公司執行董事及副總裁

(b) 主要管理層薪酬

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要管理層薪酬					
— 薪金及其他					
僱員福利	328	1,536	3,182	758	761
— 退休金成本	12	63	87	21	21
	<u>340</u>	<u>1,599</u>	<u>3,269</u>	<u>779</u>	<u>782</u>

(c) 與關聯方的結餘

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團與關聯方之間擁有以下重大結餘：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收合營企業款項：				
— 上海愷泰房地產 開發有限公司	—	1,747,286	1,390,787	1,390,787
— 上海愷岱房地產 開發有限公司	—	1,276,089	267,589	147,589
— 福州利博順泰房地產 開發有限公司	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
應收聯營公司款項：				
— 漳州市萬科 濱江置業有限公司 ..	—	180,984	192,065	133,465
應收其他關聯方款項：				
— 融信(福建)物業 管理有限公司	—	—	—	—
— 歐先生	60,036	—	—	—
— 歐國鵬先生	96,160	—	—	—
— 貴公司董事	—	—	—	—
	<u>950,823</u>	<u>3,324,359</u>	<u>2,713,147</u>	<u>2,257,149</u>

(d) 與關聯方的交易

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及於二零一四年及二零一五年三月三十一日，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。

貴公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

(i) 一名關聯方提供的物業管理服務

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
— 融信(福建)物業管理有限公司	8,727	13,047	24,745	3,990	7,322

(ii) 就關聯方借款提供擔保

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營企業提供的擔保：				
— 世歐集團	—	—	1,544,700	1,699,500
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	140,000	140,000	140,000
— 上海愷岱房地產開發有限公司	—	—	—	155,000
向其他關聯方提供的擔保：				
— 和美(漳州)酒店投資有限公司	214,000	214,000	408,000	408,000
	<u>214,000</u>	<u>354,000</u>	<u>2,092,700</u>	<u>2,402,500</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 現金墊款變動

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向關聯方現金墊款					
期初結餘	797,230	950,823	3,324,359	3,324,359	2,713,147
非現金交易					
— 於合營企業註冊成立時自就投資於合營企業的預付款轉撥	—	—	156,208	156,208	—
向以下各方墊款					
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	225,900	—	—	—	—
— 上海愷岱房地產開發有限公司	—	1,276,089	—	—	—
— 上海愷泰房地產開發有限公司	—	1,747,286	—	—	—
— 上海愷日房地產開發有限公司	—	—	59,442	—	—
— 上海愷暢房地產開發有限公司	—	—	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	—	—
— 海融(漳州)房地產有限公司	—	—	115,896	—	—
— 漳州市萬科濱江置業有限公司	—	180,984	11,081	33,344	—
— 歐先生	60,036	—	—	—	—
— 歐國鵬先生	96,160	—	—	—	—
	<u>382,096</u>	<u>3,204,359</u>	<u>717,579</u>	<u>33,344</u>	<u>—</u>
來自以下各方還款					
— 世歐集團	(228,503)	(568,727)	—	—	—
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	(105,900)	(120,000)	(120,000)	—
— 上海愷岱房地產開發有限公司	—	—	(1,008,500)	(618,500)	(120,000)
— 上海愷泰房地產開發有限公司	—	—	(356,499)	(381,500)	—

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。

附錄一

會計師報告

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
— 上海愷譽房地產開發有限公司	—	—	—	—	(207,407)
— 海融(漳州)房地產有限公司	—	—	—	(400)	(69,991)
— 漳州市萬科濱江置業有限公司	—	—	—	—	(58,600)
— 歐先生	—	(60,036)	—	—	—
— 歐國鵬	—	(96,160)	—	—	—
	(228,503)	(830,823)	(1,484,999)	(1,120,400)	(455,998)
	950,823	3,324,359	2,713,147	2,393,511	2,257,149
來自關聯方現金墊款					
期初結餘	393,784	856,353	1,869,745	1,869,745	3,199,081
應付鼎誠投資款項					
資本化	(496,300)	—	—	—	—
重組期間應付鼎誠投資款項	—	—	441,316	—	—
重組期間應付歐先生款項	—	—	332,222	—	—
來自以下各方墊款					
— 歐先生	535,000	37,185	257,650	—	—
— 鼎誠投資	1,209,453	423,800	—	—	68,856
— 世歐集團	43,200	987,073	318,500	300,000	—
— 上海愷譽房地產開發有限公司	—	—	—	—	35,019
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	—	235,000	50,000	30,000
	1,787,653	1,448,058	811,150	350,000	133,875
向以下各方還款					
— 世歐集團	—	—	—	—	(225,000)
— 歐先生	(828,784)	—	—	(20,650)	(859)
— 鼎誠投資	—	(434,666)	(255,352)	(87,883)	—
	(828,784)	(434,666)	(255,352)	(108,533)	(225,859)
	856,353	1,869,745	3,199,081	2,111,212	3,107,097

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。

附錄一

會計師報告

與關聯方之間的現金墊款乃以人民幣計值及結算。

(iv) 關聯方現金墊款的利息開支

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
以下各方現金墊款的 利息開支					
— 歐先生	38,208	—	—	—	—
— 鼎誠投資	—	31,311	—	—	—
	<u>38,208</u>	<u>31,311</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

歐先生及鼎誠投資現金墊款的年利息介乎5.83%至9.84%。歐先生及鼎誠投資的全部現金墊款及利息已於各有關期間末結算。

附錄一

會計師報告

33. 附屬公司詳情

(a) 貴集團附屬公司於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 繳足資本	擁有權益比例				擔任 核數師的年度	
						十二月三十一日		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		
貴公司直接持有											
融達有限公司	二零一四年 九月十一日	有限責任公司	英屬處女群島	投資	100美元	—	—	100%	100%	iv	iv
貴公司間接持有											
融泰有限公司	二零一四年 九月二十六日	有限責任公司	香港	投資	100港元	—	—	100%	100%	iv	iv
福建融晟美商務 資訊諮詢 有限公司	二零一四年 十月二十八日	有限責任公司	中國	商務資訊諮詢	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
福州晟業投資 有限公司	二零一四年 九月九日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
福州睿豐投資 有限公司	二零一四年 九月十二日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
福州羿恒投資 有限公司	二零一四年 九月十二日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 總足資本	擁有權益比例			法定核數師	擔任 核數師的年度
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
						二零一二年	二零一三年	二零一五年		
融信(福建)投資 集團有限公司	二零零三年 九月二十三日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 3,000,000,000元	100%	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一二年 至二零一三年
融信(福州)投資 發展有限公司	二零一一年 六月七日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一二年 至二零一四年
融信(漳州)房地產 有限公司	二零一零年 一月十八日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 260,000,000元	100%	100%	100%	漳州眾誠有限責任 會計師事務所	二零一二年 至二零一三年
融信(福州)置業 有限公司	二零一二年 十二月二十四日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 166,666,700元	100%	91%	91%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一三年 至二零一四年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 總足資本	擁有權益比例			法定核數師	擔任 核數師的年度
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
						二零一二年	二零一三年	二零一五年		
融信(廈門)房地產 開發有限公司	二零一二年 十月十二日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 200,000,000元	100%	100%	100%	廈門普和會計師 事務所有限公司	二零一二年
融信(平潭)投資 發展有限公司	二零一三年 一月二十八日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一三年 至二零一四年
和美(上海)房地產 開發有限公司	二零一三年 五月二十日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	v	v
福建藍湖房地產 開發有限公司	二零一一年 四月二十五日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 110,000,000元	—	100%	100%	漳州龍信會計師 事務所 廈門方華會計師 事務所有限公司	二零一二年 二零一三年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 總足資本	擁有權益比例				法定核數師	擔任 核數師的年度
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年		
						十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日	三月三十一日		
杭州愷築融信房地產 開發有限公司	二零一三年 十月二十三日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 510,000,000元	—	100%	100%	100%	浙江普華會計師 事務所有限公司	二零一三年 至二零一四年
福州融信雙杭投資…… 發展有限公司	二零一四年 一月十三日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一四年
福建泰坤貿易…… 有限公司	二零一三年 五月二日	有限責任公司	中國	貿易	人民幣 5,000,000元	—	100%	100%	100%	v	v
上海胤博投資…… 有限公司	二零一三年 十二月三十日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	v	v
上海謙春永投資…… 有限公司	二零一三年 十二月二十六日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	v	v
融信(福建)置業…… 有限公司	二零一三年 九月四日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 100,000,000元	—	100%	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一三年 至二零一四年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 總足資本	擁有權益比例				法定核數師	擔任 核數師的年度
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年		
						十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日	三月三十一日		
福建朗信投資 有限公司	二零一四年 五月七日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
杭州融信愷昇 房地產開發 有限公司	二零一四年 二月二十日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 1,000,000,000元	—	—	100%	100%	浙江普華會計師 事務所有限公司	二零一四年
上海謙恒置業 有限公司	二零一四年 三月二十五日	有限責任公司	中國	物業開發； 投資	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
和美(漳州)房地產 有限公司	二零一四年 一月二十八日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 50,000,000元	—	—	100%	100%	iv	iv
世紀融信(北京) 置業有限公司(i)	二零一四年 一月十三日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	—	—	—	不適用	不適用
長樂融信投資 有限公司	二零一四年 六月二十四日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	福建華達會計師 事務所有限公司	二零一四年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 總足資本	擁有權益比例				法定核數師	擔任 核數師的年度
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年		
						十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		
廣州海西融信 房地產開發 有限公司(i)	二零一四年 四月二十九日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	—	—	—	不適用	不適用
融信(漳州)投資 有限公司(ii)	二零一一年 一月十三日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 102,000,000元	100%	—	—	—	漳州眾誠有限責任 會計師事務所	二零一二年
融信(廈門)置業 有限公司(ii)	二零一一年 六月二十二日	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 20,000,000	100%	—	—	—	漳州眾誠有限責任 會計師事務所	二零一二年
融信(福州) 房地產公司(iii)	二零一零年 三月	有限責任公司	中國	物業開發	人民幣 10,000,000元	—	—	—	—	不適用	不適用
福建歐科投資 有限公司	二零一三年 十一月十三日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 34,000,000元	—	100%	100%	100%	—	—

附錄一

會計師報告

- (i) 該等附屬公司於二零一四年出售。
 - (ii) 該等附屬公司於二零一三年出售。
 - (iii) 該附屬公司於二零一二年出售。
 - (iv) 該等公司於二零一四年成立。由於該等公司為新近成立或根據其各自註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審核財務報表。
 - (v) 該等公司於二零一三年成立。由於根據該等公司各自的註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審核財務報表。
- (b) 於 貴公司附屬公司的若干股權已分別就二零一二年、二零一三年、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融資安排作出抵押。詳情請見下表：

	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
— 於融信(福建)投資集團有限公司的股權百分比	—	49%	49%	74%
— 於融信(福州)投資發展有限公司的股權百分比	—	51%	—	—
— 於融信(福州)置業有限公司的股權百分比	—	60%	60%	60%
— 於融信(平潭)投資發展有限公司的股權百分比	—	100%	100%	100%
— 於融信(廈門)房地產開發有限公司的股權百分比	—	66%	51%	51%
— 於杭州愷築融信房地產開發有限公司	—	51%	51%	51%
— 於和美(上海)房地產開發有限公司的股權百分比	—	100%	100%	100%
— 於和美(漳州)房地產有限公司的股權百分比	—	—	51%	51%
— 於福建藍湖房地產開發有限公司的股權百分比	—	—	51%	51%
— 於融信(福建)置業有限公司的股權百分比	—	—	66%	66%
— 於杭州融信愷昇房地產開發有限公司的股權百分比	—	—	60%	60%
— 於福州融信雙杭投資發展有限公司的股權百分比	—	—	30%	30%
— 於長樂融信投資有限公司的股權百分比	—	—	30%	30%
— 於福建泰坤貿易有限公司的股權百分比	—	—	100%	100%

附錄一

會計師報告

- (c) 貴集團向金融機構合法轉讓於以下附屬公司的股權作為抵押品，以通過相關金融機構注資或貴集團以回購責任轉讓股權獲得融資安排。

	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
— 於融信(福州)投資發展 有限公司的股權 百分比 ⁽¹⁾	—	49%	—	—
— 於融信(福州)置業有限 公司的股權百分比 ⁽²⁾	—	40%	40%	40%
— 於融信(廈門)房地產 開發有限公司的 股權百分比 ⁽³⁾	—	34%	49%	49%
— 於杭州愷築融信房地產 開發有限公司的 股權百分比 ⁽⁴⁾	—	49%	49%	49%
— 於和美(漳州)房地產 有限公司的 股權百分比 ⁽⁵⁾	—	—	49%	49%
— 於福建藍湖房地產 開發有限公司的 股權百分比 ⁽⁵⁾	—	—	49%	49%
— 於福建歐科投資有限 公司的股權百分比 ⁽⁶⁾	—	—	100%	100%
— 於杭州融信愷昇房地產 開發有限公司的 股權百分比 ⁽⁷⁾	—	—	40%	40%
— 於福州融信雙杭投資 發展有限公司的 股權百分比 ⁽⁸⁾	—	—	70%	70%

附註：

- (1) 於二零一三年十二月三十一日，於融信(福州)投資發展有限公司的49%股權已合法轉讓予 Shenzhen Shangheng Dongxin Investment LLP 作為其就融資安排提供擔保的抵押。
- (2) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，於融信(福州)置業有限公司的40%股權由 China Minsheng Trust Co., Ltd 持有，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
於二零一五年三月三十一日，貴集團購回40%股權，並於其後合法轉讓予東方創富貳號(深圳)投資企業(有限合夥)，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
- (3) 於二零一三年十二月三十一日，於融信(廈門)房地產開發有限公司的34%股權已合法轉讓予 China Zhongtuo Trust Co., Ltd，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貴集團購回34%股權，並於其後合法轉讓49%股權予上海金元百利資產管理有限公司，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
- (4) 於杭州愷築融信房地產開發有限公司的49%股權已合法轉讓予 China Resource Szitic Trust Co., Ltd，作為其就融資安排提供擔保的抵押。

- (5) 於和美(漳州)房地產有限公司及福建藍湖房地產開發有限公司的49%股權已合法轉讓予 Zhong Rong International Trust Co., Ltd.，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
- (6) 福建歐科投資有限公司乃 貴集團註冊成立為特殊目的公司以持有融信(福建)置業有限公司的34%股權。因此，信託融資公司China Jiantou Trust Co., Ltd.通過彼等於該投資公司的100%股權而間接持有相關項目公司的34%股權。
- (7) 於杭州融信愷昇房地產開發有限公司的40%股權已合法轉讓予杭州工商信托股份有限公司，作為其就融資安排提供擔保的抵押。
- (8) 於福州融信雙杭投資發展有限公司的70%股權已合法轉讓予深圳平安大華匯通財富管理有限公司，作為其就融資安排提供擔保的抵押。

34. 結算日後事項

- (a) 於二零一五年五月至七月，福建歐氏建設發展有限公司分別向和美(上海)房地產開發有限公司及融信(平潭)投資發展有限公司注入現金人民幣1,036,000,000元及人民幣612,000,000元，以換取該等項目公司49%的股權。
- (b) [根據單一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]錄得進賬後， 貴公司董事獲授權以將 貴公司股份溢價賬進賬款項[編纂]港元撥充[編纂]的方式向緊接[編纂]的營業日營業結束時 貴公司股東名冊上的股份持有人(或按彼等指示)按彼等各自的持股比例配發及發行合共[編纂]股入賬列為繳足的股份。]

III. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一五年三月三十一日之後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團旗下任何其他公司概無就二零一五年三月三十一日之後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

融信中國控股有限公司
列位董事 台照
工銀國際融資有限公司

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟

[日期]