

業 務

概覽

我們是一家中國地產開發商，專注於海峽西岸經濟區內城市及經挑選的一二線城市的住宅物業開發。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名並以福建省沿海地區為中心的地區。^{*}我們相信，我們在福建省及福建省省會城市福州市擁有領先市場地位。根據中國房地產研究會、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法規向福州市房地產交易中心報告的預售資料，按截至二零一四年十二月三十一日止年度的預售計，我們在福州市的城區（即鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區）中排名首位。^{**}

我們主要從事開發以具有改善型住房需求的中等至中高收入家庭為對象的中高檔住宅物業。我們亦開發商業物業並將其納入我們的住宅物業或位於其周邊，而該等商業物業包括辦公樓宇、零售商舖及其他商業物業，而我們相信這不僅可令我們的收入來源多元化，亦可增強我們住宅物業的吸引力及提升需求。我們擬選擇性地出售若干商業物業及持有其他物業作為長遠投資。

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提升我們於上海及杭州的定位，同時以審慎方式進一步擴展至其他一二線城市。

截至二零一五年十月三十一日，我們有21個處於不同開發階段的房地產開發項目，其中11個位於福州、一個位於廈門、五個位於漳州、一個位於上海及三個位於杭州。截至同

^{*} 包括福建、浙江、廣東及江西省的若干城市及地區。請參閱「行業概覽－海峽西岸經濟區的發展」一節。

^{**} 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營企業世歐集團的所有預售業績均歸屬於我們。根據我們的內部計算，儘管我們應佔世歐集團的預售業績僅50%，我們仍排名第一。更多有關世歐集團如何影響我們的業務、財務狀況及經營業績的資料，請分別參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目－分佔以權益法入賬的投資溢利淨額－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」兩節。

業 務

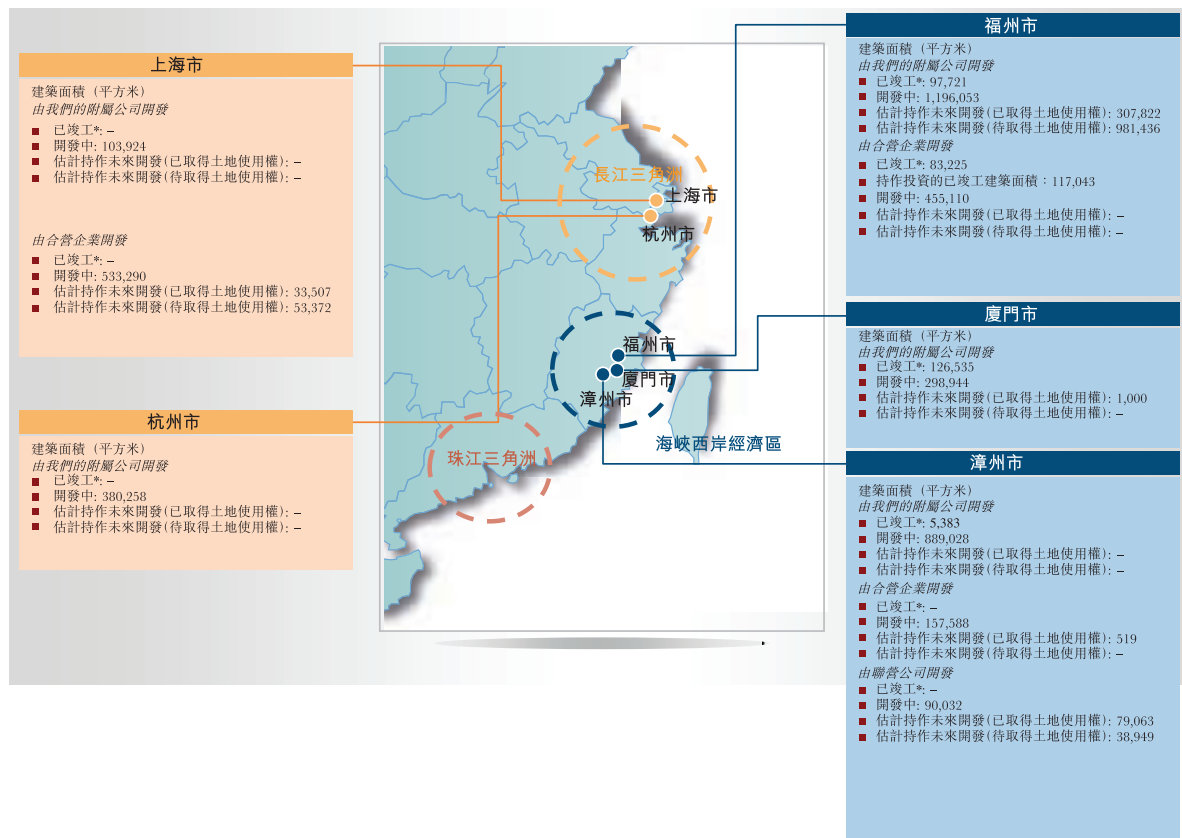
日，我們在相同區域中有12個項目乃與其他物業開發商共同控制，有一個項目由我們與另一物業開發商經營而我們並無控制權。截至二零一五年十月三十一日，我們應佔透過我們的附屬公司開發的項目的估計總建築面積約為4.4百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.2百萬平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約2.9百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約1.3百萬平方米的持作未來開發的物業。截至同日，我們應佔由我們的合營企業開發的項目的估計總建築面積約為1.4百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.08百萬平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約0.1百萬平方米的持作投資的已竣工建築面積、我們應佔總建築面積約1.1百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約0.09百萬平方米的持作未來開發的物業，以及我們應佔由我們的聯營公司開發的項目的估計總建築面積約為0.2百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.09百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約0.1百萬平方米的持作未來開發的物業。

下表載列截至二零一五年十月三十一日該等項目分類的明細：

	項目數目	我們應佔總建築面積	
		(平方米)	(%)
我們附屬公司持有的項目	21	4,388,103	72.8
我們合營企業持有的項目	12	1,433,654	23.8
我們聯營公司持有的項目	1	208,044	3.4
	<u>34</u>	<u>6,029,801</u>	<u>100.0</u>

業 務

以下地圖顯示截至二零一五年十月三十一日該等項目的地點及我們的應佔權益：



* 持作出售

截至二零一五年十月三十一日，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1.0百萬平方米。

我們截至二零一五年十月三十一日的應佔該等項目的總建築面積約為4,400,000平方米，包括我們應佔估計總建築面積約788,000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74,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約684,000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地方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。我們將該來源的收益錄作「建築合同收益」。

業 務

我們相信，我們的成功皆因產品質量及品牌享負盛名。我們專注於開發迎合目標客戶對高品質住房需求的物業，該等物業外觀設計美觀、便捷及舒適，並基於對最新市場趨勢及發展所作市場調研得出的客戶反饋，在提供物業產品上作出調整。因此，我們已獲得多個獎項，以表彰我們的產品質量及作為地產開發商所取得的成就。例如，融信·瀾郡於二零一二年獲中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產評測中心評為中國房地產優秀品牌項目，而融信·瀾園於二零一二年獲廈門衛視、房米網及閩商雜誌評為卓越品質標杆樓盤。我們亦致力縮短項目開發週期，通過採用標準化地產開發程序及密切監察整個地產開發週期，提升我們的經營效率、加快資產周轉、強化流動資金狀況及實現可持續增長。我們的目標通常是自施工之日起計130日內開始預售。

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六月三十日止六個月，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902.6百萬元及人民幣2,106.5百萬元，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197.9百萬元及人民幣288.8百萬元。

我們的業務優勢

我們相信，我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

強大的開發能力，在海峽西岸經濟區開發中高檔住宅物業成績有目共睹

我們是一家中國地產開發商，並已在海峽西岸經濟區(以創業及經濟增長聞名並以福建省沿海地區為中心)建立穩固的市場地位。我們相信，我們在福建省及福建省省會城市福州市擁有領先市場地位。根據中國房地產研究會、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。自開展業務以來直至二零一五年十月三十一日，我們在福州已累積完成開發六個項目，我們應佔總建築面積為1.2百萬平方米。截至二零一五年十月三十一日，我們於福州市、漳州市、廈門市、上海市及杭州市有15個由我們附屬公司開發中的項目，我們應佔總估計建築面積約2.9百萬平方米。同期，我們的合營企業世歐房地產及福州世歐投資發展有限公司亦已在福州市完成開發擁有福州的三個已竣工項目三個項目，我們應佔總建築面積0.3百萬平方米。截至同日，我們亦於福州市、漳州市及上海市

業 務

擁有六個及一個由我們合營企業及聯營公司開發中的項目，我們應佔總估計建築面積分別為1.1百萬平方米及0.09百萬平方米。遵循以品質為導向的開發理念，我們的開發項目一般位於黃金地段，而其規格主要針對出售予中高檔客戶，我們認為，該等客戶與其他客戶相比，在作出購買物業的決定時會更加看重質量。例如：

- 融信•白宮於二零一三年獲中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產評測中心認可為中國房地產優秀品牌項目；
- 融信•瀾郡於二零一二年獲福建日報認可為海西五星級樓盤及於二零一三年獲搜房網認可為福州品質好樓盤；及
- 融信•瀾園於二零一二年獲福建日報認可為海西五星級樓盤及獲搜房網認可為中國城市新地標。

因此，我們相信我們的開發項目能夠在其所在城市訂定較平均水平為高的價格。於二零一四年，我們的已確認福州市的平均售價(按銷售物業的收益除以已交付建築面積計算)為每平方米人民幣18,051元。相對而言，根據中國房產信息集團的資料，福州市住宅物業於同期的平均售價則為每平方米人民幣16,552元。*

我們相信，我們開發優質物業的能力令我們在未來業務發展方面獲得巨大的優勢。此外，透過選擇性地進軍長江三角洲的一二線城市，我們在新市場為滿足目標客戶的需要調整我們提供的物業，及克服在以往並不熟悉的地區發展業務時遇到的挑戰方面積累了豐富的經驗。我們相信上述經驗將進一步提升我們作為優質房地產開發商的聲譽，令我們處於對未來業務發展有利的地位。

帶來長遠發展及增長機會的優質土地儲備

我們已策略性地選擇及收購土地供未來開發之用，以維持我們的持續增長。截至二零一五年十月三十一日，我們應佔由我們的附屬公司開發的項目的估計總建築面積約為4.4百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.2百萬平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔

* 按有關期間的訂約銷售(而非收益)除以相應預售建築面積(而非已交付建築面積)計量。

業 務

總建築面積約2.9百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約1.3百萬平方米*的持作未來開發的物業。截至二零一五年十月三十一日，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1.0百萬平方米。我們已收購的大部分地塊均位於一二線城市或就開發潛力而言，我們認為擁有高增長潛力的城市的黃金地段，我們相信不易受市場波動所影響。截至二零一五年十月三十一日，我們用於未來開發的土地儲備位於中國二線城市福州市及廈門市，我們應佔估計總建築面積約1.2百萬平方米。

下表載列截至二零一五年十月三十一日我們用於未來開發的土地儲備詳情⁽¹⁾：

城市	我們應佔 總估計 建築面積 (平方米)	平均土地 收購成本 (人民幣／平方米)
福州	1,289,258	4,743
廈門	1,000	2,713
總計	<u>1,290,258</u>	

附註：

- (1) 包括我們已取得土地使用權但尚未取得建築工程施工許可證的地塊及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同的地塊。

我們透過政府安排的拍賣及掛牌出售過程收購大部分土地。此外，我們亦通過與其他房地產開發商成立合營企業和向已持有土地使用權的第三方房地產開發商收購股權收購土地。

* 包括我們應佔估計總建築面積約788,000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74,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約684,000平方米持作未來開發的物業所組成)，此與我們根據與中國地方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。我們將該來源的收益錄作「建築合同收益」。

業 務

我們相信，位於優越地點的優質土地儲備讓我們可規劃具吸引力的地產開發項目，足以配合我們短期內的持續發展。

由旨在加快資產周轉及提升經營效率的標準化開發程序支持的強大執行能力

我們採取系統化項目開發及管理程序，旨在於整個項目週期內通過實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們的系統包括項目週期內各階段主要工作流程的詳細步驟，並對負責人員及有關各方之間的責任有明確劃分。

我們的項目開發及管理程序通常將整個項目開發週期分為八個階段，包括項目評審、項目啓動、項目設計、採購、樣式房開發、建設、銷售及營銷以及交付。在該等階段內，就持續期間、截止時間、負責人員和監理人員等多項歸因，我們分別明確界定出10、5、13、16、6、12、22及8道流程。此外，我們認為強大的執行能力對於確保成功實施我們的開發流程至關重要。因此，我們十分注重員工的能力及勤勉，並發出內部指引信以確保我們的工作人員統一執行。

憑藉我們的項目開發程序和強大的執行能力，我們相信我們能夠降低施工成本，高效管理及監督項目開發進度並確保產品質量一致。我們的目標通常是自施工之日起計130天內開始預售。

我們相信，標準化程序不僅有助於確保產品質量一致（我們相信其有助我們讓旗下物業具備與眾不同的特色及獲得有利的售價），而且更重要的是，亦使我們能夠提升經營效率，並在進入新市場時再次取得成功，最終增加股東回報。

公認品牌的優質項目有助拓展至新市場

我們相信，我們已憑藉為市場帶來優質物業項目的良好往績，在現有市場建立享負盛名的品牌。我們在整個發展週期均著重質量。例如，我們委聘Atkins、HBA及貝爾高林等卓越的建築師及設計師，採用我們相信屬優質的材料及配件進行物業施工及陳設，以及嚴密審查所選承包商的工作。此外，我們委聘當地領先的景觀美化公司來提高我們物業的吸引力，為住戶提供舒適怡人的居住環境。我們與著名國際品牌合作，於預售階段打造出樣板房供客戶參觀，以求為客戶提供舒適的購房體驗。我們委聘的物業管理公司擁有住建部頒發的一級資質並管理我們兩項物業，而有關物業取得了國家級卓越物業管理認證。我們亦定期舉辦節慶、名人慶典活動、晚會及其他宣傳活動，以助營銷我們的物業及推廣我們的

業 務

品牌。此外，我們已委聘國際領先的酒店管理人在建設完成後管理我們的酒店物業。我們相信，對品質的專注令我們的產品與眾不同並使售價對我們有利，原因是客戶欣賞我們產品的品質，並將我們的品牌與優質、以客戶為本的物業及服務聯繫起來。

我們物業所獲得的榮譽證實了我們的品牌優勢。請參閱下文「一獎項和嘉許」。我們相信，當我們在現有市場鞏固及提升地位並將業務及地域覆蓋範圍拓展至中國其他城市及地區時，在現有市場的公認品牌「融信」將對我們極具價值。

由經驗豐富的專業人員及積極進取的員工組成的富有遠見、積極進取及穩定的管理層團隊

我們的創辦人兼主席歐先生於二零一四年獲中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產評測中心評為中國房地產傑出人物，於二零一二年獲世界華商地產論壇中國國際投資貿易洽談會組委會授予房地產卓越推動人物稱號。我們的管理層團隊由經驗豐富的專業人員組成，當中部分已獲得認可資格並在物業項目開發、銷售及管理方面擁有豐富經驗。我們的大部分高級管理層成員在中國房地產行業擁有逾10年經驗。我們相信，上述經驗增強了我們執行業務計劃及開發目標客戶所要求物業的能力。我們的高級管理層團隊相對穩定，已平均服務我們約六年。我們相信我們富有遠見、積極進取及穩定的管理層團隊為我們的成功作出了貢獻，並將繼續作為我們擴充及長期增長的關鍵。

此外，我們擁有一支經驗豐富及敬業的僱員團隊，在物業開發、規劃、設計、融資及其他相關範疇均具有豐富經驗及專業知識。我們從中國著名大學招聘僱員，並為僱員提供持續的職業培訓以提升其能力。我們定期使用以銷售及營銷業績相關的標準評估銷售及營銷僱員的表現。我們相信我們的薪酬及獎勵政策讓我們能夠吸引及挽留人才。

我們的業務策略

我們的目標是成為中國最具競爭力及口碑的地產開發商之一。為實現目標，我們擬實施以下策略：

在保持財務穩定性的同時，擴大我們在現有市場的業務及策略性地進軍其他一二線城市

我們計劃利用我們享負盛名的品牌及豐富的經驗繼續在我們已建立據點的海峽西岸經濟區及一二線城市開發優質物業，如福州平潭大衛城、融信•白宮、融信•海上城及融信•瀾園。特別是，我們旨在維持在福建省的領先市場地位及我們現有的全國排名。我們

業 務

相信，我們在開發優質物業方面的品牌及專業知識，加上該等地區的高經濟增長，將讓我們提升盈利能力及品牌知名度。作為擴充策略的一部分，我們亦計劃在我們已擁有據點的上海及杭州選擇性地收購更多土地，以便在該等城市中獲得規模經濟效益，以及進軍其他一二線城市，如北京及廣州。

我們計劃繼續採取嚴謹的土地收購方式。我們計劃根據對項目所在地區未來房地產及經濟趨勢下的預期回報的深入研究和仔細分析，作出有關可能收購地塊的所有決定。我們尋求在建立財務控制制度及透過嚴謹的預算規劃過程控制成本的同時擴大土地儲備。我們將繼續按照將維護財務穩定性放在第一位的原則制訂擴充策略。

在選擇未來開發的地點時，我們一般瞄準於我們策略性地選擇的城市中的黃金地段。我們一般傾向於選擇商業區內或我們認為與品質及聲譽有關聯的鄰近地方地標的地點。我們相信，土地的位置在我們向客戶銷售的物業的價值中發揮重要作用，繼而提升我們為物業訂定較高價格的能力。

我們相信，我們在現有市場鞏固據點及策略性地進軍中國其他選定城市的策略將讓我們有能力實現股東價值最大化。

貫徹審慎的財務政策及採取積極的方法進行資本結構管理

我們計劃密切監控我們的資本及現金狀況及審慎管理我們的土地成本、建築成本及經營開支。例如，我們已採取多種辦法控制成本及開支，包括(其中包括)設定項目設計及開發的目標成本、實行集中採購及訂明詳細審慎的財務政策以管理我們的行政開支以及銷售及營銷成本等。我們相信，通過堅持審慎的成本管理，我們能夠更加高效的利用我們的營運資金及保持穩健的利潤率。

我們通過審閱我們的資產負債比率(根據借款總額減受限制現金及現金及現金等價物除以總權益計算)監察我們的資本及債務水平。截至二零一五年六月三十日，我們的資產負債比率為6.4，處於高位。展望未來，我們計劃繼續密切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滿足業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴充業務經營時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

我們亦計劃繼續尋找與業務夥伴合作聯合開發項目的業務機會，以降低我們的資本承擔。例如，我們與正榮集團密切合作，聯合開發我們位於福州的世歐王莊項目，並與綠地集團密切合作，聯合開發我們位於上海的融信•法蘭西世家一期、二期、三期、徐涇鎮會

業 務

展中心3地塊一期、二期、三期、四期、閩行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊、閩行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊、閩行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊及閩行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊。我們近期引入策略投資者福建歐氏建設，成為在我們的福州平潭大衛城、融信•鉑灣及杭州藍孔雀一期及二期項目中擁有49%權益的兩間附屬公司的股東。這增強了我們的資本基礎及大幅減少了我們的負債。請參閱「概要及摘要—近期發展—我們業務的發展」一節。我們仍將在資本承擔方面保持審慎，並積極管理我們的資本結構，以應付我們的持續資本需求。

持續完善經營效率及加速資產周轉

我們計劃繼續採納標準化的物業開發程序及加強我們的項目管理及執行能力，同時保持我們物業的質素，以進一步加速我們的資產周轉及提升我們的經營效率。

我們亦擬透過投資至資訊科技提升經營效率。我們擁有一支由資訊科技人員組成的專門小組，管理及提升我們的資訊管理系統。我們正實施ERP系統(其實時收集及傳輸營運及財務數據)，以便高級管理層有能力更好地監管我們的日常業務營運、提高經營效率及加強營銷，以致盡量增加投資回報。

在致力於產品多元化的同時繼續側重於住宅物業開發

我們在業務上一直側重於開發住宅物業，並打算未來繼續這樣做。我們相信，側重於開發住宅物業讓我們能更好及更有效地利用資源迎合目標客戶需要，提升品牌知名度及促進可持續增長。

我們相信，通常在我們住宅物業內或周邊地區開發的商業物業可吸引大量人流及商業活動，不僅可多元化我們的收入來源，亦有助提升對我們住宅物業的需求。我們相信，我們所提供的不同類型物業之間的協同效應亦有助提升我們物業的整體吸引力。因此，我們亦有意在我們運營所在城市的商業區繼續開發辦公、零售及其他商業物業。我們擬持有部分該等商業物業作為投資物業，並招攬信譽良好的租戶訂立租約以確保取得穩定且持續的租金收入。

持續提升我們的品牌知名度及形象

我們計劃持續推廣我們的品牌，方法為繼續注重質量以及向我們的物業買家提供強大的售後支援。我們計劃按我們目標客戶的喜好及需求以及我們物業的位置，量身訂造我們的產品及為不同產品線定位。於適當時機出現時，我們亦擬在我們計劃進軍的城市開發地

業 務

標建築，以在新市場樹立形象及品牌。此外，我們計劃持續舉行節慶、名人慶典活動、晚會及其他宣傳活動，而該等活過往被證實深受客戶及公眾歡迎。同時，我們計劃透過廣告活動及參加物業展覽及貿易會議等市場推廣措施，繼續樹立旗下品牌的市場知名度。

我們的房地產開發業務

概覽

我們開發不同種類的住宅及商業物業。我們的住宅物業主要包括高檔及中檔公寓及高檔低密度物業。我們的商業物業主要包括辦公樓、零售店及酒店，與住宅物業綜合或建於住宅物業附近。截至二零一五年十月三十一日，我們有21個處於不同開發階段的物業開發項目，其中11個位於福州、一個位於廈門、五個位於漳州、一個位於上海及三個位於杭州。截至同日，我們在相同區域中有12個項目乃與其他物業開發商共同控制，有一個項目由我們與另一物業開發商經營而我們並無控制權。截至二零一五年十月三十一日，我們應佔該等由我們的附屬公司開發的項目的估計總建築面積約為4.4百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.2百萬平方米的持作出售已竣工物業、我們應佔總規劃建築面積約2.9百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約1.3百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年十月三十一日，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1.0百萬平方米。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能取得房地產開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何延誤，我們的業務或會受到不利影響」一節。

我們截至二零一五年十月三十一日的應佔該等項目的總建築面積包括我們應佔估計總建築面積約788,000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74,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約684,000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地方政府訂立的合約承接興建的安置房相符。就上述地塊而言，我們僅有佔用及開發權，並須根據有關合約將已竣工物業售回予中國地方政府。請參閱下文「－安置房建設」一節。

業 務

截至同日，我們應佔該等由我們的合營企業開發的項目的估計總建築面積約為1.4百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.08百萬平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約0.1百萬平方米的持作投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約1.1百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約0.09百萬平方米的持作未來開發的物業，而我們應佔由我們的聯營公司開發的項目的估計總建築面積約為0.2百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.09百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約0.1百萬平方米的持作未來開發的物業。

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，或會有別於其他開發商的分類。我們的物業分類不可與本文件附錄三所載物業估值報告或附錄一所載會計師報告的物業分類直接比較，但該等分類對已獲發土地使用證物業的處理方式相似。我們將具土地使用證的物業歸類為在建物業，而附錄三所載物業估值報告指定該等物業的市值，附錄一所載會計師報告則於資產負債表將其呈列為具土地使用權的資產。

下表載列我們的物業分類與物業估值報告及會計師報告的對應物業分類：

本文件	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業，即已取得 竣工驗收證書的物業 (包括已出售的 已竣工物業)	第一類－持有及佔用的 物業權益 第二類－持作出售的 物業權益(不包括 已交付的已竣工物業)	物業、廠房及設備 持作出售之已竣工物業 (不包括已交付的 已竣工物業)
在建物業，即已取得 建築工程施工許可證 但尚未取得竣工 驗收證書的物業	第三類－持作開發的 物業權益	開發中的物業 在建投資物業 物業、廠房及設備

業 務

本文件	物業估值報告	會計師報告
持作未來開發物業，包括我們已取得土地使用權證並且擬持作未來開發的物業以及我們尚未取得土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或項目公司股權轉讓協議的物業.....	第四類－持作未來開發的物業權益 第五類－訂約將收購的物業權益	土地使用權 就尚未取得土地使用證的項目產生的開支，於流動資產呈列為預付款項、按金及其他應收款項

本文件的地盤面積資料乃按下列基準計算得出：

- 在取得土地使用證的情況下，地盤面積資料指土地使用證所載列的地盤面積；及
- 在尚未取得土地使用證的情況下，地盤面積資料指與項目有關的土地出讓合同所載列的地盤面積，惟不包括指定作道路及社區休閒區等公共基礎設施的面積。

本文件的建築面積資料乃按下列基準計算得出：

- 對於已完成項目，倘我們已取得項目竣工驗收合格證明書，建築面積資料指竣工驗收合格證明書所載列的建築面積，或倘尚未獲得該等證明，則為我們的內部紀錄及估計；
- 對於在建或持作未來開發的項目，
 - 倘我們已取得建築工程施工許可證，則如該等許可證所指明；
 - 倘我們尚未取得建築工程施工許可證但已取得建設工程規劃許可證，則如該建設工程規劃許可證所指明；及

業 務

- 倘未取得上述許可證，則如我們與中國監管機關所訂立的土地出讓合約及總投資協議所指明或以我們的內部記錄及估計為基準。
- 倘我們已取得項目的商品房預售許可證，可售建築面積資料指該等許可證載列的可售建築面積；

由於我們的部分項目包含多期連續發展，因此該等項目可能包括已竣工、在建或持作未來開發等不同階段的多個項目期。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工			開發中			持作未來開發					
		估計 動工日期	實際 動工日期	估計 預售開始日期	實際 預售開始日期	估計 竣工日期	實際 竣工日期						已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃可售 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)				
階段2		二零一三年 九月	二零一三年 十二月	二零一三年 十二月	二零一六年 一月																			
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
階段3																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
融信•平潭大衛城																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
融信•後海																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
階段1																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
階段2																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
階段1																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
安置房⁽²⁾																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
階段2																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								
安置房⁽²⁾																								
住宅																								
商業																								
酒店																								
配套																								
地庫 (包括停車場)																								

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)		本集團的 實益權益 (%)		本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)		參考物業 估值報告		已竣工 建築面積 (平方米)		可 售 建築面積 (平方米)		剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)		開發中 開發中規劃 建築面積 (平方米)		已預售 規劃可 售 建築面積 (平方米)		持作未來開發 無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)				
		實際日期	估計日期	實際日期	估計日期	實際日期	估計日期	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	開發中規劃 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可 售 建築面積 (平方米)	持作未來開發 無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)													
10 聯信•雙杭城	259,519	二零一五年 二月	二零一五年 四月	二零一五年 四月	二零一八年 八月	3,436	9,547	3,069	18,354.2	—	—	—	233,844	70,171	271,801	516,344	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
階段1																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														
階段2																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														
階段3																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														
階段4																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														
階段5																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														
階段6																														
住宅																														
安置房 ⁽²⁾																														
商業																														
酒店																														
辦公室																														
配套																														
地庫(包括停車場)																														

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工		開發中		持作未來開發			
		估計 動工日期	實際 動工日期	估計 預售開始日期	實際 預售開始日期	估計 竣工日期	實際 竣工日期						已竣工 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可售 建築面積 (平方米)	開發中規劃 建築面積 (平方米)	規劃可售 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)
地庫 (包括停車場) 階段2		二零一三年 五月	二零一四年 十月	二零一六年 一月																
商業 酒店 辦公室 配套																				
地庫 (包括停車場) 階段3		二零一三年 五月	二零一四年 十月	二零一六年 十月																
商業 酒店 辦公室 配套																				
地庫 (包括停車場) 小計	151,344													130,711	126,535	298,944	202,100	80,998	1,000	1,000
應佔小計 ⁽⁹⁾														130,711	126,535	298,944	202,100	80,998	1,000	1,000
漳州																				
13 融信•瀾園	56,766	二零一一年 四月	二零一二年 五月	二零一五年 十二月	二零一二年 五月	二零一五年 六月	1,424	50	100%	1,062	10.21		180,941	170,491	5,383	141,350	121,926	120,526		
階段1		二零一一年 四月	二零一二年 五月	二零一五年 六月	二零一二年 五月	二零一五年 六月							180,941	170,491	5,383					
住宅 配套													144,589	144,589	723					
地庫 (包括停車場) 階段2		二零一一年 十月	二零一二年 十月	二零一五年 十二月	二零一二年 十月	二零一五年 十二月							34,513	25,902	4,660	141,350	121,926	120,526		
住宅 配套																107,506	105,068	104,343		
地庫 (包括停車場) 階段3		二零一三年 十二月	二零一四年 九月	二零一六年 十一月	二零一四年 九月	二零一六年 十一月	992	394	100% ⁽¹⁰⁾	1,143	23					272,969	268,311	63,162		
住宅 商業 配套																198,173	198,173	62,735		
地庫 (包括停車場) 階段4		二零一四年 五月	二零一五年 三月	二零一六年 八月	二零一五年 三月	二零一六年 八月	576	296	100%	592	22					155,424	146,131	37,421		
住宅 安置房 ⁽²⁾ 商業 配套																109,824	104,810	37,421		
																5,014	5,014			
																4,957	4,455			
																3,777				

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)		本集團的 實益權益 (%)		本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)		參考物業 估值報告		已竣工 建築面積 (平方米)		可 售 建築面積 (平方米)		剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)		開發中 開發中規劃 建築面積 (平方米)		已預售 規劃可 售 建築面積 (平方米)		持作未來開發 無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)	
		估計 動工日期	實際 動工日期	估計 預售開始日期	實際 預售開始日期	估計 竣工日期	實際 竣工日期	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	開發中規劃 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可 售 建築面積 (平方米)	持作未來開發 無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)									
地庫 (包括停車場)																											
16 學院名築																											
地庫 (包括停車場)	71,218	二零一五年一月	二零一五年九月	二零一五年九月	二零一八年一月	二零一八年一月	706	729	100%	724	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
階段1																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)																											
階段2																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)																											
17 漳州港B8																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)	69,988	二零一五年十月	二零一六年一月	二零一六年一月	二零一八年一月	二零一八年一月	548	685	100% ⁽¹⁾	531	26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18 融信•鎢灣																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)																											
小計	333,806																										
應佔小計 ⁽¹⁾																											
上海																											
融信•鎢灣																											
地庫 (包括停車場)	121,377	二零一四年三月	二零一四年七月	二零一四年七月	二零一六年七月	二零一六年七月	2,471	430	51%	1,245	31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
階段1																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)																											
階段2																											
住宅																											
商業																											
辦公室																											
配套																											
地庫 (包括停車場)																											
小計																											
應佔小計 ⁽²⁾																											

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工			開發中			持作未來開發							
		估計 動工日期	實際 動工日期	估計 預售開始日期	實際 預售開始日期	估計 竣工日期	實際 竣工日期						已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中 可 售 建築面積 (平方米)	已預售 可 售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)					
地庫 (包括停車場) 階段3		二零一四年 七月	二零一五年 六月	二零一六年 七月																						
住宅 安置房 ²⁾ 商業 配套 地庫 (包括停車場)																										
階段4		二零一四年 十月	二零一五年 九月	二零一六年 七月																						
住宅 安置房 ²⁾ 商業 配套 地庫 (包括停車場)																										
小計 應佔小計 ⁹⁾ 杭州	121,377																									
19 杭州藍孔雀一期		二零一四年 八月	二零一四年 十月	二零一六年 九月			185	1,740	908	51%	908	28														
階段1	28,215																									
住宅 商業 配套 地庫 (包括停車場)																										
階段2		二零一四年 八月	二零一五年 四月	二零一六年 八月																						
住宅 商業 配套 地庫 (包括停車場)																										
階段3		二零一四年 八月	二零一五年 六月	二零一六年 九月																						
住宅 商業 配套 地庫 (包括停車場)																										
階段1	56,521	二零一五年 三月	二零一五年 五月	二零一七年 一月			806	2,773	1,343	51%	1,343	29														
20 杭州藍孔雀二期		二零一五年 三月	二零一五年 五月	二零一六年 十二月																						
住宅 商業																										

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工		開發中		持作未來開發		
		估計 動工日期	實際 動工日期	估計 預售開始日期	實際 預售開始日期	估計 竣工日期	實際 竣工日期						已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可 售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用證 的估計 建築面積 (平方米)
配套 地庫(包括停車場) 階段2		二零一五年 三月	二零一五年 九月	二零一五年 十二月	二零一六年 三月														
住宅 商業 配套 地庫(包括停車場) 階段3		二零一五年 三月	二零一五年 九月	二零一五年 十二月	二零一六年 三月														
住宅 商業 配套 地庫(包括停車場)		二零一五年 三月	二零一五年 九月	二零一五年 十二月	二零一六年 三月														
21 杭州公館	45,574	二零一五年 五月	二零一五年 八月	二零一五年 九月	二零一六年 九月	4,024	1,108	100%	3,789	30									
階段1		二零一五年 五月	二零一五年 八月	二零一五年 九月	二零一六年 九月														
住宅 商業 配套 地庫(包括停車場) 階段2		二零一五年 五月	二零一五年 九月	二零一五年 九月	二零一六年 九月														
住宅 商業 配套 地庫(包括停車場) 小計																			
總計 應佔總計 ⁽⁹⁾	130,310																		
	1,951,979																		

附註：

- 除下一欄所示的剩餘未出售可售建築面積外，該等為已大致售出的餘下項目。
- 請參閱下文「安置房建設」一節。我們於「建築合同收益」項下確認安置房建設收益，且我們的資產負債表並無載列有關物業。請參閱本文件「財務資料」一節。
- 我們於該項目的部分股權已就我們的若干信託及其他借款以信託公司或其他金融機構為受益人轉讓。請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本來源—債務—信託及其他借款」一節。
- 在福建歐氏建設的投資完成後，我們於本項目的實益權益前減至51%，請參閱本文件「概要及摘要—近期發展—我們業務的發展」一節。
- 由本集團實益權益加權。

業 務

項目概況

福州

(1) 融信·第一城一期



融信·第一城一期為位於福州市倉山區的住宅及商業物業項目。融信·第一城一期由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信·第一城一期、融信·第一城三期及融信·寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。截至二零一五年十月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目佔用的總地盤面積約49,787平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零四年九月
— 竣工	二零零六年十月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

業 務

(2) 融信·第一城三期



融信·第一城三期為位於福州市倉山區的住宅及商業物業項目。融信·第一城三期由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信·第一城一期、融信·第一城三期及融信·寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。截至二零一五年十月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目佔用的總地盤面積約41,802平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零六年六月
— 竣工	二零零九年四月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

業 務

(3) 融信·西班牙



融信·西班牙為位於福州市倉山區的黃金地段的住宅及商業物業項目。融信·西班牙由融信集團開發。於二零零五年七月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣134百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。截至二零一五年十月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目佔用的總地盤面積約59,401平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零六年九月
— 竣工	二零零九年九月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第3號物業。

業 務

(4) 融信·寬域



融信·寬域為位於福州市倉山區的住宅物業項目。融信·寬域由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信·第一城一期、融信·第一城三期及融信·寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。截至二零一五年十月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目佔用的總地盤面積約62,495平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期	
— 施工	二零零七年四月
— 竣工	二零一零年五月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

業 務

(5) 融信·大衛城



融信·大衛城為位於福州市倉山區黃金地段的住宅及商業物業項目，鄰近金山濕地公園。融信·大衛城由融信集團開發。於二零零五年十一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣500百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約191,255平方米，由高層公寓、高檔低密度物業及商業物業組成。所有住宅及商業單位均已出售或擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零七年九月
— 竣工	二零一三年五月
已竣工可售總建築面積 (平方米)	405,665
已交付已竣工可售總建築面積 (平方米)	372,848
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第2號物業。

業 務

(6) 融信·瀾郡



融信·瀾郡為位於福州鼓樓區黃金地段的住宅物業項目。融信·瀾郡由福州投資開發。於二零一一年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣1,632百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約69,618平方米，由分成三個區域的15幢高層公寓樓組成。所有住宅單位(安置房除外)均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工	二零一二年三月
— 竣工	二零一四年八月
已竣工可售總建築面積(平方米)	262,594
已交付已竣工可售總建築面積(平方米)	201,994
已竣工安置房的總建築面積(平方米)	29,837 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房詳情，請參閱「－安置房建設」。

業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第5號物業。

融信·瀾園於二零一二年獲福建日報認可為海西五星級樓盤及於二零一三年獲搜房網認可為福州品質好樓盤。

(7) 融信·白宮



融信·白宮為位於福州倉山區黃金地段的住宅及商業綜合物業項目，毗鄰烏龍江。融信·白宮由融信(福州)置業有限公司開發。於二零一二年十二月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣1,121百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目將佔用的總地盤面積約134,789平方米，預期將由高層公寓、購物街及酒店組成。該項目的所有住宅單位及商業物業均擬作出售，而酒店則持作投資。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一三年九月
— 竣工	二零一七年八月
開發中可售總建築面積 (平方米)	335,573
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	140,394
本集團應佔權益	91%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第13號物業。

融信·白宮於二零一三年獲中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產評測中心認可為中國房地產優秀品牌項目。

(8) 融信·(平潭)大衛城

融信·(平潭)大衛城為位於福州平潭綜合實驗區的住宅及商業綜合物業項目。融信·(平潭)大衛城由融信(平潭)投資發展有限公司開發。於二零一二年十二月及二零一三年一月，項目公司就該項目訂立兩份土地出讓合同，總代價為人民幣782百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目將佔用的總地盤面積約111,320平方米，預期將由高層公寓及購物街組成。項目的所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一三年八月
— 竣工	二零一六年十一月
開發中可售總建築面積 (平方米)	322,579
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	174,114
本集團應佔權益	51%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第14號物業。

業 務

(9) 融信·後海

融信·後海為位於福州晉安區黃金地段的住宅及商業物業項目。融信·後海由融信(福建)置業有限公司開發。於二零一三年七月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣925百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目將佔用的總地盤面積約49,959平方米，預期將主要由擁有均衡的自然及文化環境組合的高層公寓組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年七月
— 竣工	二零一六年九月
開發中可售總建築面積(平方米)	147,787
預售開發中可售總建築面積(平方米)	64,433
開發中安置房的總規劃建築面積(平方米)	49,934 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第15號物業。

(10) 融信·雙杭城

融信·雙杭城為住宅、辦公及商業綜合物業項目。該項目位於福州台江區。融信·雙杭城由福州融信雙杭投資發展有限公司開發。於二零一四年二月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣5,620百萬元。截至最後實際可行日期，我們根據土地出讓合同支付部分已到期的土地出讓金，而未付款項餘額為人民幣2,810百萬元。據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知，有關土地出讓合同訂明，土地出讓金只會在政府交付相關部分的土地予我們後方會到期。因此，截至最後實際可行日期，我們在此項目中並無任何逾期未付土地出讓金款項。

該項目將佔用的總地盤面積約259,519平方米，預期將由高層公寓及、高檔低密度物業及商業物業組成。該項目亦包括若干歷史保留區。項目的所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工	二零一五年二月
— 竣工	二零一八年八月
開發中可售總建築面積(平方米)	202,175
預售開發中可售總建築面積(平方米)	27,550
持作未來開發的安置房總估計建築面積(平方米)	476,530 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第18號、第35號及第42號物業。

(11) 長樂·長島

長樂·長島為位於福州長樂市黃金地段的住宅及商業物業項目。長樂·長島由長樂融信投資有限公司開發。於二零一四年五月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣1,300百萬元。截至最後實際可行日期，土地出讓金的尚未支付部分為人民幣650.0百萬元。我們延遲支付土地出讓金主要是由於地方政府延遲推進該項目的安置工作。請參閱下文「我們的房地產開發管理—土地收購—延遲支付土地出讓金」。

該項目將佔用的總地盤面積約185,196平方米，預期將由高層公寓、辦公室及商業物業組成。所有住宅、辦公室及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工	二零一五年九月
— 竣工	二零一八年一月
開發中可售總建築面積(平方米)	179,927
預售開發中可售總建築面積(平方米)	—
持作未來開發的安置房總建築面積(平方米)	207,000 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第19號、第36號及第43號物業。

業 務

廈門

(12) 融信·海上城

融信·海上城為位於廈門海滄區黃金地段的辦公、酒店及商業物業項目，毗鄰連接海滄區及廈門島的海滄大橋。融信·海上城由融信(廈門)房地產開發有限公司開發。於二零一二年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣871百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約151,344平方米，由高層公寓、辦公室、一間酒店及商業物業組成。所有住宅、辦公室及部分商業單位擬作出售，而酒店及部分商業物業則持作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一三年一月
— 竣工	二零一六年十月
開發中可售總建築面積(平方米)	202,100
預售開發中可售總建築面積(平方米)	80,998
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第20號及第37號物業。

融信·海上城於二零一四年獲中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產評測中心評為中國房地產開發企業典型商業項目10強之一。

漳州

(13) 融信·瀾園

融信·瀾園為位於漳州龍文區黃金地段的住宅物業項目，毗鄰該市最大湖泊碧湖生態園。融信·瀾園由融信(漳州)房地產有限公司開發。於二零零七年三月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣263百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約56,766平方米，由高層公寓、辦公室及酒店組成。所有住宅單位及商業物業均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一一年四月
— 竣工	二零一五年十二月
開發中可售總建築面積 (平方米)	121,926
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	120,526
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第10號及第21號物業。

融信·瀾園於二零一二年獲福建日報認可為海西五星級樓盤及獲住房和城鄉建設部政策研究中心、中國指數研究院及搜房網認可為中國城市新地標。

(14) 融信·觀山海

融信·觀山海為位於漳州經濟技術開發區南濱大道以南寨山四路以西的住宅及商業物業項目。融信·觀山海由福建藍湖房地產開發有限公司開發。於二零一零年十二月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣320百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約94,190平方米，主要由高層公寓組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年二月
— 竣工	二零一六年十一月
開發中可售總建築面積 (平方米)	268,311
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	63,162
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第23號物業。

(15) 融信·未來城

融信·未來城為位於漳州龍文區黃金地段的住宅及商業物業項目。融信·未來城由融信(漳州)房地產有限公司開發。於二零一三年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣300百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

業 務

該項目佔用的總地盤面積約41,645平方米，主要由高層公寓組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年五月
— 竣工	二零一六年八月
開發中可售總建築面積(平方米)	146,131
預售開發中可售總建築面積(平方米)	37,421
開發中安置房的總規劃建築面積(平方米)	5,014 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「－安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第22號物業。

(16) 學院名築

學院名築為位於漳州港的住宅及商業物業項目，與廈門島隔海相望。學院名築由和美漳州房地產開發。於二零一三年十一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣578百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約71,218平方米，由高層公寓、高端低密度物業及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一五年一月
— 竣工	二零一八年一月
開發中可售總建築面積(平方米)	171,508
預售開發中可售總建築面積(平方米)	17,559
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第25號物業。

業 務

(17) 漳州港B8

漳州港B8為位於漳州港黃金地段的住宅物業項目，與廈門島隔海相望。漳州港B8由和美漳州房地產開發。於二零一三年十一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣518百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約69,988平方米，由高層公寓、高端低密度物業及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工	二零一五年十月
— 竣工	二零一八年十二月
開發中可售總建築面積 (平方米)	126,819
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第26號物業。

上海

(18) 融信·鉑灣

融信·鉑灣為位於上海青浦區的住宅物業項目。融信·鉑灣由和美(上海)房地產開發有限公司開發。於二零一三年四月，項目公司就該項目兩幅土地訂立土地出讓合同，總代價為人民幣1,412百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約121,377平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年三月
— 竣工	二零一六年七月
開發中可售總建築面積 (平方米)	158,818
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	46,620
開發中安置房總規劃建築面積 (平方米)	6,266 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	51%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第31號物業。

杭州

(19) 融信·藍孔雀一期

融信·藍孔雀一期為位於杭州拱墅區黃金地段的住宅物業項目。融信·藍孔雀一期正由杭州愷築融信房地產開發有限公司開發。於二零一三年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣1,260百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

融信·藍孔雀一期佔用的總地盤面積約28,215平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年八月
— 竣工	二零一六年九月
開發中可售總建築面積 (平方米)	120,670
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	35,618
本集團應佔權益	51%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第28號物業。

業 務

(20) 融信·藍孔雀二期

融信·藍孔雀二期為毗鄰融信·藍孔雀一期的住宅物業項目。融信·藍孔雀二期正由杭州愷築融信房地產開發有限公司開發。於二零一三年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣2,200百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

融信·藍孔雀二期佔用的總地盤面積約56,521平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工	二零一五年三月
— 竣工	二零一七年一月
開發中可售總建築面積 (平方米)	190,401
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	18,289
本集團應佔權益	51%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第29號物業。

(21) 杭州公館

杭州公館為位於杭州西湖區黃金地段的住宅物業項目。杭州公館由杭州愷昇開發。於二零一四年一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣3,385百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約45,574平方米，主要由高層公寓組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一五年五月
— 竣工	二零一六年九月
開發中可售總建築面積 (平方米)	156,436
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	16,951
開發中安置房總估計建築面積 (平方米)	16,013 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第30號物業。

業 務

由我們的合營企業及聯營公司持有的項目

下表載列截至二零一五年十月三十一日由我們的合營企業及聯營公司開發的房地產開發項目詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工			開發中			持作未來開發		
		開始日期	竣工日期	開始日期	竣工日期						已竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可售 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中規劃 建築面積 (平方米)	規劃可售 建築面積 (平方米)	已預售 規劃可售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用證 的估計 建築面積 (平方米)
由合營企業開發																			
福州																			
1	世歐彼岸城	152,995	二零零七年 四月	二零零七年 六月	二零一一年 五月	1,395	—	40%	15	9	302,616	302,616	2,685	—	—	—	—	—	—
	住宅										271,376	271,376	—	—	—	—	—	—	—
	商業										7,822	7,822	1,126	—	—	—	—	—	—
	酒店										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	辦公室										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套										23,417	23,417	1,559	—	—	—	—	—	—
	地庫(包括停車場)										236,983	236,983	7,342	—	—	—	—	—	—
2	世歐上江城	82,375	二零零八年 一月	二零一零年 一月	二零一三年 四月	2,366	1	50%	37	8	201,116	201,116	143	—	—	—	—	—	—
	住宅										5,118	5,118	178	—	—	—	—	—	—
	商業										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	酒店										30,749	30,749	7,022	—	—	—	—	—	—
	辦公室										168,758	148,939	11,196	—	—	—	—	—	—
	配套										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	地庫(包括停車場)										—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	世歐潤山	48,313	二零一零年 九月	二零一一年 八月	二零一五年 二月	1,870	8	50%	126	6	120,130	118,979	242	—	—	—	—	—	—
	住宅										4,091	4,091	3,060	—	—	—	—	—	—
	商業										3,717	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套										40,821	25,869	7,894	—	—	—	—	—	—
	地庫(包括停車場)										1,133,354	866,049	145,764	234,086	476,865	381,144	226,154	—	—
4	世歐王莊	250,709	二零一二年 五月	二零一三年 三月	二零一六年 一月	13,300	422	50%	6,226	7,12,17	468,089	323,776	63,826	122,866	—	—	—	—	—
	附設1										266,152	265,184	30,264	—	—	—	—	—	—
	住宅										191,894	191,894	17,760	—	—	—	—	—	—
	安置房 ⁽ⁱ⁾										5,079	419	339	4,563	—	—	—	—	—
	商業										120	120	120	—	—	—	—	—	—
	安置房 ⁽ⁱ⁾										13,333	13,158	11,360	—	—	—	—	—	—
	辦公室										2,859	—	540	—	—	—	—	—	—
	配套										180,667	45,015	21,863	117,763	—	—	—	—	—
	地庫(包括停車場)										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	附設2										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	安置房 ⁽ⁱ⁾										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	安置房 ⁽ⁱ⁾										—	—	—	—	—	—	—	—	—
	辦公室										—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 日期		實際/估計 竣工日期	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工			開發中			持作未來開發			
		實際/估計 開始日期	實際/估計 竣工日期							已竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售建築 面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)	
5																			
配套																			
地庫(包括停車場)																			
階段3																			
住宅		二零一二年 五月	二零一三年 五月	二零一五年 八月							142,661	27,504	23,191	110,096	174,002	117,093	—	—	31,651
安置房 ⁽¹⁾											—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業											121,890	10,062	8,132	109,511	—	—	—	—	—
辦公室											380	380	380	—	—	—	—	—	—
配套											17,674	17,441	15,059	—	—	—	—	—	—
地庫(包括停車場)											3,097	—	—	585	—	—	—	—	—
階段4											—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		二零一二年 五月	二零一三年 五月	二零一五年 六月	1,480	535	50%	1,050	16		522,604	514,769	58,748	1,125	433,356	390,770	—	—	256,990
安置房 ⁽¹⁾											516,647	514,769	58,748	—	—	—	—	—	—
商業											372,500	372,500	34,474	—	—	—	—	—	—
辦公室											—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套											5,956	—	—	1,125	—	—	—	—	—
地庫(包括停車場)											—	—	—	—	—	—	—	—	—
融信•陽光城西海岸	124,827	二零一三年 六月	二零一三年 十一月	二零一六年 一月	1,480	535	50%	1,050	16		—	—	—	—	433,356	390,770	—	—	256,990
住宅											242,292	240,914	218,387	—	—	—	—	—	—
商業											33,833	31,784	2,717	—	—	—	—	—	—
辦公室											59,170	58,561	32,538	—	—	—	—	—	—
配套											5,312	—	—	—	—	—	—	—	—
地庫(包括停車場)											92,748	59,511	3,347	—	—	—	—	—	—
小計	659,218										1,841,711	1,554,586	166,987	234,086	910,221	771,914	—	—	483,145
應佔小計 ^(a)											890,594	747,032	83,225	117,043	455,110	385,957	—	—	241,572
6																			
漳州																			
一品江山	94,291	二零一四年 九月	二零一五年 二月	二零一七年 四月	924	836	50%	503	24,38		—	—	—	—	315,176	279,395	—	—	30,235
階段1											88,249	78,231	8,466	—	—	—	—	—	8,466
住宅		二零一四年 九月	二零一五年 二月	二零一六年 八月							64,186	60,963	8,466	—	—	—	—	—	—
安置房 ⁽¹⁾											3,223	—	—	—	—	—	—	—	—
商業											—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套											1,576	—	—	—	—	—	—	—	—
地庫(包括停車場)											22,488	17,268	—	—	—	—	—	—	—
階段2											107,160	94,994	10,280	—	—	—	—	—	—
住宅		二零一四年 十二月	二零一五年 四月	二零一七年 四月							77,940	74,027	10,280	—	—	—	—	—	—
安置房 ⁽¹⁾											3,913	—	—	—	—	—	—	—	—
商業											—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套											1,913	—	—	—	—	—	—	—	—
地庫(包括停車場)											27,307	20,968	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工		開發中		持作未來開發		
		實際/估計 開始日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (平方米)						剩餘未 出售可 售 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)
階段3		二零一四年 十二月	二零一五年 九月	二零一七年 四月													
住宅 安置房 ⁽¹⁾																	
商業																	
配套 地庫(包括停車場)																	
小計	94,291																
應佔小計 ⁽³⁾																	
上海																	
7 融信•法蘭西世家	113,400	二零一四年 七月	二零一四年 十月	二零一六年 一月	1,943	244	50%	1,104	32								
一期、二期、三期																	
階段1		二零一四年 七月	二零一四年 十月	二零一六年 一月													
住宅																	
安置房 ⁽¹⁾																	
商業																	
配套																	
地庫(包括停車場)																	
階段2		二零一四年 七月	二零一四年 十二月	二零一六年 一月													
住宅																	
安置房 ⁽¹⁾																	
商業																	
配套																	
地庫(包括停車場)																	
8 徐匯鎮會展中心3地塊	184,293	二零一四年 十一月	二零一五年 三月	二零一八年 八月	6,136	6,552	50%	3,379	33								
一期、二期、三期、四期																	
階段1		二零一四年 十一月	二零一五年 三月	二零一六年 十二月													
商業																	
酒店																	
辦公室																	
配套																	
地庫(包括停車場)																	
階段2		二零一四年 十一月	二零一五年 十月	二零一七年 十二月													
商業																	
酒店																	
辦公室																	
配套																	
地庫(包括停車場)																	

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 動工日期		實際/估計 預售開始日期		實際/估計 竣工日期		已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	將產生 的估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	已竣工			開發中			持作未來開發				
		已竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可 售建築 面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中規 劃建築 面積 (平方米)	規畫可 售建築 面積 (平方米)						已預售 規畫可 售建築 面積 (平方米)	估計 建築 面積 (平方米)	無土地 使用權 的估計 建築 面積 (平方米)								
階段3		二零一五年 三月	二零一六年 九月	二零一八年 三月																			
商業																							
酒店																							
辦公室																							
配套																							
地庫(包括停車場)																							
階段4		二零一五年 十月	二零一六年 九月	二零一八年 八月																			
商業																							
酒店																							
辦公室																							
配套																							
地庫(包括停車場)																							
9																							
國行區華漕鎮	26,360	二零一五年 三月	二零一五年 六月	二零一六年 七月			460	520	50%	241	34												
MHPO-1402單元41-02地塊																							
住宅																							
商業																							
酒店																							
辦公室																							
配套																							
地庫(包括停車場)																							
10																							
國行區華漕鎮	13,456	二零一六年 一月	二零一六年 六月	二零一六年 十二月			214	296	50%	109	40												
MHPO-1402單元 35-01地塊																							
住宅																							
商業																							
酒店																							
辦公室																							
配套																							
地庫(包括停車場)																							
11																							
國行區華漕鎮	10,995	二零一六年 二月	二零一六年 十月	二零一七年 五月			175	231	25%	44	41												
MHPO-1402單元 36-01地塊																							
住宅																							
商業																							
酒店																							
辦公室																							
配套																							
地庫(包括停車場)																							
27,057																							
807																							
9,708																							

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計		實際/估計		已竣工		開發中		持作未來開發				
		實際/估計 動工日期	實際/估計 開始日期	實際/估計 竣工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	剩餘未 出售可售 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)		
12 閩行區華漕鎮 MHPO-1402單元 42-01地塊	30,922	二零一六年 一月	二零一六年 六月	二零一六年 十二月	二零一六年 十二月	—	—	—	—	—	—	106,744		
住宅						—	—	—	—	—	—	—		
商業						—	—	—	—	—	—	8,940		
酒店						—	—	—	—	—	—	—		
辦公室						—	—	—	—	—	—	68,308		
配套						—	—	—	—	—	—	1,965		
地庫(包括停車場)						—	—	—	—	—	—	27,530		
小計	379,425					—	—	—	—	—	—	106,744		
應佔小計 ^(a)						—	—	—	—	—	—	53,372		
總計	1,132,935					1,841,711	1,554,586	166,987	234,086	2,291,976	1,906,161	613,972	86,838	106,744
應佔總計 ^(a)						890,594	747,032	83,225	117,043	1,145,988	953,081	306,986	34,026	53,372

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。

業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		實際/估計		
		日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期
由聯營公司開發																						
漳州	235,606	二零一四年五月	二零一四年七月	二零一四年七月	二零一八年六月	2,126	3,225	405	27,394.44	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
階段1		二零一四年五月	二零一四年七月	二零一四年七月	二零一六年十二月																	
住宅																						
商業																						
安置房 ⁽¹⁾																						
安置房 ⁽¹⁾																						
酒店																						
辦公室																						
配套																						
地庫(包括停車場)																						
階段2		二零一四年十月	二零一五年四月	二零一五年四月	二零一七年十二月																	
住宅																						
商業																						
安置房 ⁽¹⁾																						
安置房 ⁽¹⁾																						
酒店																						
辦公室																						
配套																						
地庫(包括停車場)																						
階段3		二零一六年一月	二零一六年三月	二零一六年三月	二零一八年六月																	
住宅																						
商業																						
安置房 ⁽¹⁾																						
安置房 ⁽¹⁾																						
酒店																						
辦公室																						
配套																						
地庫(包括停車場)																						

1

業 務

項目概況

由合營企業開發

福州

(1) 世歐彼岸城

世歐彼岸城為位於福州市倉山區的黃金地段的住宅及商業物業項目。世歐彼岸城由世歐房地產開發。於二零零五年十二月，項目公司就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣450百萬元。該項目佔用的總地盤面積約152,995平方米，由住宅單位及商業物業組成。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。所有住宅及商業單位均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零七年四月
— 竣工	二零一一年五月
已竣工可售總建築面積 (平方米)	302,615
已交付已竣工可售總建築面積 (平方米)	299,930
本集團應佔權益	40% ⁽¹⁾

附註：

- (1) 世歐彼岸城由世歐集團（我們持有其50%股權）開發。按照與合營企業合夥人訂立的協議，我們於該項目持有40%應佔權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第9號物業。

(2) 世歐上江城

世歐上江城為位於福州倉山區黃金地段的住宅及商業物業項目。世歐上江城由世歐房地產開發。於二零零七年一月及二零零七年九月，項目公司就該項目訂立三份土地出讓合同，總代價為人民幣1,004百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約82,375平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際建設期

— 施工	二零零八年一月
— 竣工	二零一三年四月
已竣工可售總建築面積(平方米)	236,983
已交付已竣工可售總建築面積(平方米)	229,641
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第8號物業。

(3) 世歐瀾山



世歐瀾山為位於福州晉安區黃金地段的住宅及商業物業項目。世歐瀾山由福州世歐投資發展有限公司開發。於二零零九年七月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣1,106百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約48,313平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工	二零一零年九月
— 竣工	二零一五年二月
已竣工可售總建築面積(平方米)	148,939
已交付已竣工可售總建築面積(平方米)	137,743
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第6號物業。

(4) 世歐王莊

世歐王莊為位於福州晉安區黃金地段的住宅及商業物業項目。世歐王莊由福建世歐投資發展有限公司開發。於二零一零年二月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣5,965百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約250,709平方米及由高層公寓及商業物業組成。所有住宅單位(安置房除外)均擬作出售用途，而我們則持有購物中心作投資。

根據內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工	二零一二年五月
— 竣工	二零一六年一月
已竣工可售總建築面積(平方米)	866,049
已交付已竣工可售總建築面積(平方米)	720,285
開發中可售總建築面積(平方米)	381,144
預售開發中可售總建築面積(平方米)	226,154
已竣工安置房的總建築面積(平方米)	864,894 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	50%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第7號、第12號及第17號物業。

業 務

(5) 融信·陽光城西海岸

融信·陽光城西海岸為位於福州閩侯區的住宅、辦公及商業物業項目。融信·陽光城西海岸由福州利博順泰開發。於二零一二年九月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣541百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約124,827平方米及由高層公寓及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均擬作出售。

根據內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一三年六月
— 竣工	二零一六年一月
開發中可售總建築面積(平方米)	390,770
預售開發中可售總建築面積(平方米)	256,990
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第16號物業。

漳州

(6) 一品江山

一品江山為位於漳州龍文區黃金地段的住宅物業項目。一品江山由海融(漳州)房地產有限公司開發。於二零一三年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣520百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約94,291平方米，主要由高層公寓組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年九月
— 竣工	二零一七年四月
開發中可售總建築面積 (平方米)	279,395
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	30,235
開發中安置房總規劃建築面積 (平方米)	11,509 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	50%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第24號及第38號物業。

上海

(7) 融信·法蘭西世家一期、二期、三期

融信·法蘭西世家一期、二期、三期為位於上海松江區的住宅物業項目。於二零一三年十一月，融信·法蘭西世家一期、二期、三期由上海愷岱開發。項目公司就該項目兩幅土地訂立土地出讓合同，總代價為人民幣1,237百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約113,400平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年七月
— 竣工	二零一六年一月
開發中可售總建築面積 (平方米)	133,812
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	72,979
開發中安置房總規劃建築面積 (平方米)	5,804 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	50%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第32號物業。

(8) 徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期

徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期為位於上海青浦區黃金地段的商業、辦公及酒店物業項目。徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期由上海愷泰開發。於二零一三年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣4,721百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約184,293平方米，由辦公室、購物中心、酒店及SOHO組成。所有辦公室單位、購物中心及酒店均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期

— 施工	二零一四年十一月
— 竣工	二零一八年八月
開發中可售總建築面積 (平方米)	655,967
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	26,915
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第33號物業。

(9) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊為位於上海閔行區黃金地段的辦公物業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊由上海愷譽開發。於二零一四年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣406百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約26,360平方米，由辦公室組成。所有辦公室單位均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一五年三月
— 竣工	二零一六年七月
開發中可售總建築面積 (平方米)	65,073
預售開發中可售總建築面積 (平方米)	698
本集團應佔權益	50%

業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第34號物業。

(10) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊為位於上海閔行區黃金地段的辦公物業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊由上海愷日開發。於二零一四年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣202百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約13,456平方米，由辦公室組成。所有辦公室單位均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一六年一月
— 竣工	二零一六年十二月
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第40號物業。

(11) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊為位於上海閔行區黃金地段的辦公物業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊由上海愷崇開發。於二零一四年一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣168百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約10,995平方米，由辦公室組成。所有辦公室單位均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一六年二月
— 竣工	二零一七年五月
本集團應佔權益	25%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第41號物業。

(12) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊為位於上海閔行區黃金地段的商業及辦公物業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊由上海愷暢開發。於二零一四年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣472百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

業 務

該項目佔用的總地盤面積約30,922平方米，由辦公室組成。所有商業及辦公室單位均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一六年一月
— 竣工	二零一六年十二月
本集團應佔權益	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第45號物業。

由聯營公司開發

漳州

(1) 漳州萬科城

漳州萬科城為位於漳州市區黃金地段的住宅及商業物業項目。漳州萬科城由漳州市萬科濱江置業有限公司開發。於二零一三年十月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣1,504百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數土地出讓金。

該項目佔用的總地盤面積約235,606平方米，由高層公寓及商業物業組成。所有住宅及商業單位(安置房除外)均擬作出售。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年十月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工	二零一四年五月
— 竣工	二零一八年六月
開發中可售總建築面積(平方米)	412,402
預售開發中可售總建築面積(平方米)	189,287
持作未來開發的安置房總估計建築面積(平方米)	236,592 ⁽¹⁾
本集團應佔權益	20%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第27號、第39號及第44號物業。

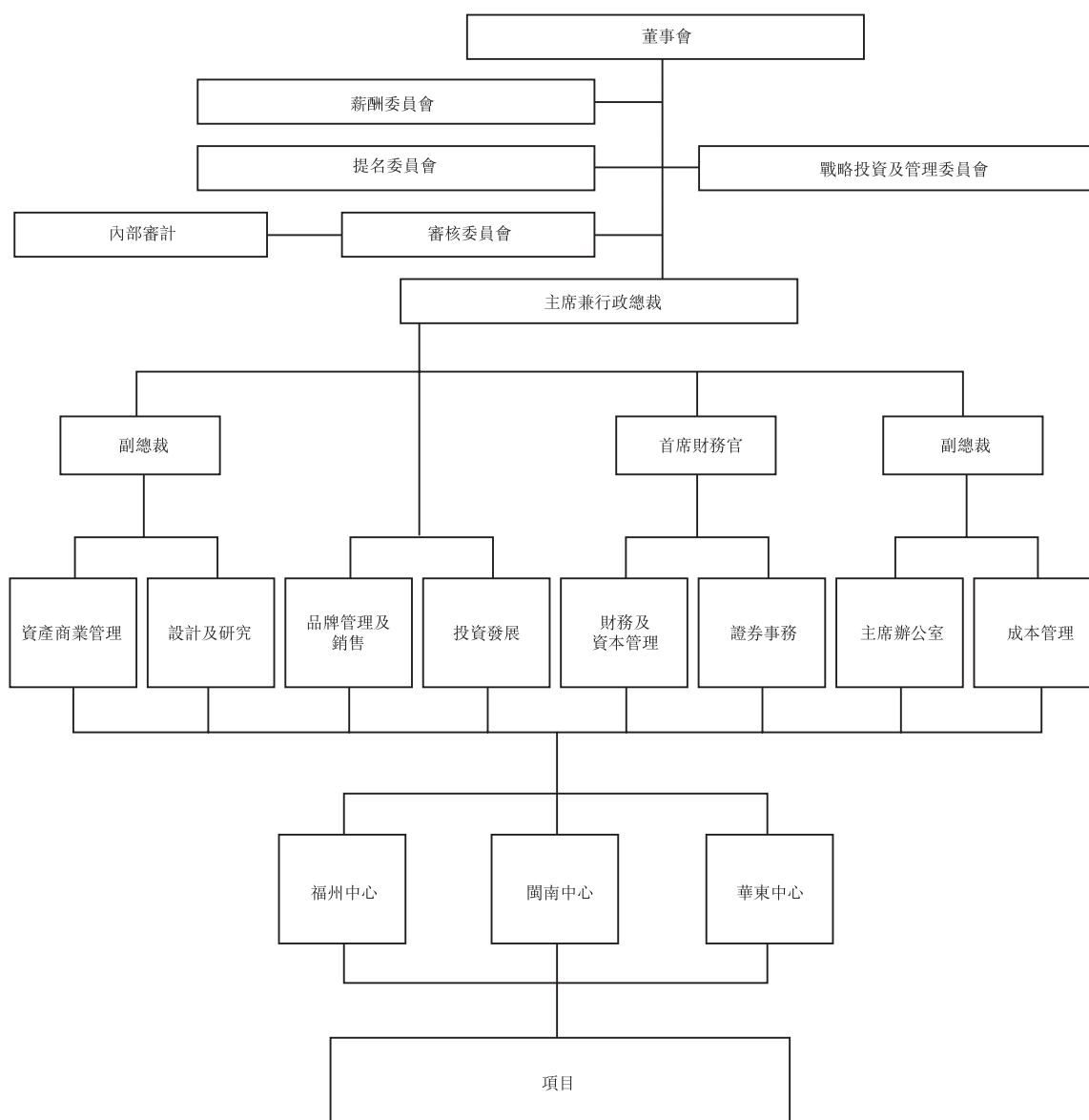
業 務

我們的房地產開發管理

概覽

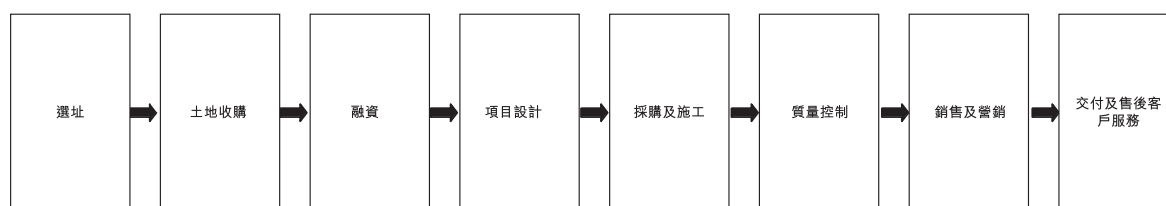
我們在總部設立一個戰略投資及管理委員會及九個職能部門管理我們的項目，即資產商業管理；設計及研究；品牌管理及銷售；成本管理；投資發展；證券事務；財務及資本管理；主席辦公室。我們另設三個區域中心直接管理我們的項目，即管理我們福州項目的福州中心；管理我們廈門及漳州項目的閩南中心以及管理我們上海及杭州項目的華東中心。

我們將管理架構載列如下：



業 務

下圖概括我們房地產開發過程的主要階段。(i)



附註：

- (1) 不同項目之間各房地產開發階段所需的時間或會有所不同，視乎項目的地理位置及規模而定。不同項目的具體規劃及執行活動順序因地方法律及法規的規定亦可能有所不同。

選址

我們十分重視為項目選擇合適的位置，重點挑選海峽西岸經濟區內的區域樞紐以及國內一二線城市內的黃金地段。

我們主要通過調查及評估一個城市的經濟及人口狀況評估土地的升值潛力。我們的選址流程由我們專門的選址團隊主導，團隊由我們主要高級管理層成員組成。我們的資產商業管理中心負責挖掘潛在項目、進行市場調查及初步篩選。詳細的可行性研究其後將遞交財務管理中心及由歐先生出任主席的戰略投資及管理委員會審核並由董事會最終審批。

我們對所有項目進行審慎選址，尤其著重土地質素。我們評估一個地盤是否適合開發的考慮因素包括，但不限於：

- 土地規模及價格；
- 城市發展前景；
- 升值潛力；
- 交通基建；
- 經濟環境及地盤的物理及地質特點；
- 歷史特色及自然資源；
- 地方分區規例；及

業 務

- 中央及地方政府的行業政策及發展策略。

土地收購

於往績記錄期，我們通過以下方式取得土地儲備：

- 參與政府組織的招標、拍賣及掛牌出讓；
- 與第三方房地產開發商合作攜手收購及開發某個項目；及
- 收購與地方政府訂有土地出讓合同的第三方房地產開發商的股權。

我們主要根據中國相關法律法規通過招標、拍賣及掛牌出讓從中國政府收購土地。有關土地收購的中國適用法律法規的更多詳情，請參閱「中國監管概覽－房地產銷售」一節。

我們亦通過以合營企業的方式與領先的第三方房地產開發商合作，採用土地收購策略以具競爭力的成本收購土地。我們相信，通過分享共同的商業理念並憑藉我們各自在項目開發方面的實力及經驗，有關合作能夠為我們以及我們的合營夥伴實現互利。

此外，我們亦通過取得與地方政府訂有土地出讓合同的第三方房地產開發商的股權來收購土地。

延遲支付土地出讓金

於往績記錄期，我們並無根據土地出讓合同如期支付若干房地產開發項目的土地出讓金，並須繳付滯納金。於九宗當中的七宗情況，我們的延誤是由於地方政府延遲清理以供開發的地塊、周邊基礎設施建造延遲而未能達到規定標準或於毗鄰地塊建設公共設施導致地方政府延遲向我們交付地塊。於其他兩宗情況，我們的延誤是由於資金轉賬安排內部溝通失誤。

截至最後實際可行日期，除下文載述的長樂•長島及融信•雙杭城外，我們已悉數支付所有延遲的土地出讓金人民幣10,801.6百萬元及滯納金人民幣107.4百萬元。我們已獲中國法律顧問奮迅律師事務所告知，延遲支付土地出讓金屬合約性質，並不構成違反法律或法規，而我們並無被收回此等地塊的風險。

業 務

長樂•長島。截至最後實際可行日期，土地出讓金的尚未支付部分為人民幣650百萬元。相關中國政府機關已向我們確認，延遲清理我們長樂•長島項目的若干地塊乃由於安置工作複雜，且首先就已完成安置工作的地塊部分向我們發出土地使用證並將加快其餘安置工作。根據中國法律顧問奮迅律師事務所的意見，由於延遲支付土地出讓金是因為地方政府無法清理地塊並將地塊交付予我們，故我們並無責任向地方政府繳納任何滯納金或其他罰款。

融信•雙杭城。截至最後實際可行日期，我們根據土地出讓合同支付部分已到期的土地出讓金，而未付款項餘額為人民幣2,810百萬元。據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知，有關土地出讓合同訂明，土地出讓金只會在政府交付相關部分的土地予我們後方會到期。因此，截至最後實際可行日期，我們在此項目中並無任何逾期未付土地出讓金款項。

融資

我們主要通過股東出資、內部現金流量(包括預售物業的所得款項)、銀行貸款、信託融資及其他借款為我們的項目提供資金。中國人民銀行與中國銀監會已就授予房地產開發商的貸款頒布各自的指引。請參閱本文件「中國監管概覽—房地產貸款」一節。我們擬在切實可行情況下以內部資源為房地產開發項目提供資金，從而降低所需的外部資金水平。截至二零一五年六月三十日，我們的未償借款為人民幣18,242.7百萬元。有關我們融資及債項的詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本來源—債務」一節。

項目設計

為了向客戶提供獨特設計並實現營運效率，我們將絕大部分房地產開發項目的設計外判予第三方國內外建築及設計公司。我們已與Atkins、HBA及貝爾高林等領先的國內外建築及設計公司密切合作。我們的設計研究中心負責在考慮第三方夥伴的聲譽、建議設計方案及其與我們的過往關係之後甄選該等第三方夥伴。我們亦不時參與招標程序，建築及設計公司在招標程序中提交建議方案，我們決定有關建議方案是否可以轉化成具有商業可行性的項目。我們的設計研究中心監督第三方建築及設計公司並向其提供我們計劃營銷房地產開發項目的指示及設計標準。此外，我們的設計研究中心在設計過程中的主要環節(從總體規劃、設計規範與調整、原材料選擇到確保設計方案符合當地法規)與建築及設計公司密切合作。待從外部建築及設計公司接獲設計方案後，我們的設計研究中心負責與我們的施工

業 務

承包商溝通，以確保設計特點按我們的預期進行建設。我們的設計研究中心密切監控建築及設計公司的工作以確保項目設計符合我們的規格，並與我們的項目總監以及施工管理分部攜手合作以確保在施工中遇到的建議設計方面的任何問題及時得到解決。

施工及採購

項目管理

我們在各區域中心均設有項目管理團隊，該團隊由約10名工程師或技術員組成。該等僱員獲調配到實地現場，負責與我們的施工承包商及專業承包商溝通以及進行質量檢驗及監控。

委任施工承包商

我們並無建設能力，將所有房地產開發項目的施工工程均外判予合資格第三方總施工承包商。有關施工工程包括(其中包括)挖掘地基、一般施工及設備安裝。我們房地產開發的總承包商通過公開的招標流程被選中。總部的成本管理中心及各項目公司負責招標流程的管理。我們對潛在承包商進行盡職調查(如核查其資質及在現場監督其辦公室和物業項目)，只有通過盡職調查的承包商方會獲邀參加招標。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能力、行業聲譽、往績記錄和投標報價。我們亦會參與專業承包商某些指定項目的工作，如園藝、玻璃幕牆系統、夜間照明系統及智能出入保安控制系統。專業承包商一般通過招標程序選出，並一般與我們訂立合約。於往績記錄期，我們聘用多家總施工承包及專業承包商並與之保持穩定的業務關係。

我們不負責承包商的任何勞工問題或施工過程中可能發生的意外及傷害。該等風險由承包商承擔，如我們與他們訂立的合同中所規定。然而，我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及法規，以盡量減少我們的風險和責任。於往績記錄期，我們並無涉及與承包商的任何爭議，亦無涉及承包商重大人身傷害或死亡並從而對我們業務產生重大不利影響的任何情況。

根據與承包商訂立的典型協議，我們按施工工程進度分階段向承包商付款。根據有關合約訂明的條款，各階段付款比例因項目而有所不同。我們與承包商訂立的合約一般規定

業 務

保留一定比例(如3%至5%)的支付總額作為質量保證金。根據有關建設工程的類型，保證金於相關保質期屆滿後歸還予承包商，保質期通常為一年至五年。

採購

我們的採購活動分為兩類：建築原材料及設備。我們的施工承包商負責採購原材料，主要是鋼材及混凝土。關於大額且週期長的建築合同，我們一般會與承包商進行討論，如有關商品市場價格的波動超過某一限額(通常為3%至10%)，將會調整施工費用，而我們因此能夠承擔與該等商品價格波動有關的大部分風險。於往績記錄期內，建築原材料的波動並無超出我們與施工承包商訂立的相關合約中的有關重要程度界限，因此，我們並無產生額外成本用以向施工承包商作出賠償。然而，由於我們通常於物業落成前就進行預售，倘建設成本於預售後上漲，我們將不能將增加的成本轉嫁給我們的客戶。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－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」一節。

我們以不同方法處理設備採購。我們直接採購我們認為屬重要或具高價值(如升降機)的設備。我們通常不持有此等設備存貨，僅在需要時採購該等設備。我們一般接受由我們的承包商採購我們認為重要程度較低的設備(如通風系統及控制櫃)，並將購買價反映在承包費內。於往績記錄期，我們並無經歷原材料供應的任何重大短缺或延誤。

質量控制

我們特別注重項目管理的質量控制。截至二零一五年六月三十日，我們擁有一支由97名從事嚴格質量控制、在建築行業擁有平均七年經驗的員工組成的團隊。以下為我們在達致此目標時採取的若干重要措施或程序：

- 我們要求施工承包商首先進行其自有的內部控制，隨後由我們的項目管理團隊進行檢測，由我們的區域項目質量控制團隊進行審閱以及進行按本集團水平的季度評估；此外，我們的總部至少每年進行一次內部審計，以識別潛在問題及推廣在若干項目中證實成功的措施及計劃；

業 務

- 我們會在接收到原材料時，對原材料進行例行檢測，並拒絕接受低於標準或並未符合我們規格的材料，以及將該等材料退回給承包商或供應商；
- 我們委聘合資格獨立第三方專業公司及相關地方政府機關的質量監察單位監控及監察我們項目的整體建設；
- 我們會為各項目指派其自有的實地項目管理團隊，該團隊由合資格工程師組成，並由我們的項目總監領導以確保質量及監控施工進度及工藝水準；
- 我們為各項目的建設管理制訂一套標準技術指引；及
- 我們根據相關中國政府機關及其他行業協會頒布的相關法律、法規及其他強制標準進行質量控制。

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們項目公司的銷售和營銷團隊研究當地市場信息並制定預先市場推廣、銷售和定價計劃及程序，以供總部的銷售及營銷中心批准。我們參照市場可資比較對象的售價、市場情況和我們的開發成本釐定單位售價。我們以與表現掛鈎的薪酬待遇激勵銷售和營銷人員。於整個項目開發及預售期間及於該期間後，我們為客戶提供全面協助，且內部協調以討論客戶及潛在客戶提出的疑問以及向該等客戶取得反饋意見，以讓我們能夠評估我們的產品並且於適當時候對我們日後的物業進行設計上的修改，以回應市場需求的任何變動。

作為我們銷售策略的一部分，我們為我們物業的買家及準買家成立了一個會員俱樂部—融信會。會員以及所有二次買家可在購買我們的物業時享受折扣，並可參與融信會不時舉辦的活動。我們物業的所有買家均有資格免費加入融信會。我們向每位加入融信會的潛在買家收取人民幣10,000元的會費。當一位按此繳費的會員決定向我們購買一個物業，會費將獲退還。會員可隨意放棄其會籍，於該情況下其已繳付的會費將獲全數退還。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六月三十日，有關所取得的會費結餘分別為零、零、人民幣0.2百萬元及人民幣1.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們融信會若干名會員就購買福州平潭大衛城、融信•雙杭城、融信•後海及融信•白宮項目的物業與我們簽署合約。由於以上項目於往績記錄期尚未交付，與我們的融信會會員進行的該等預售於往績記錄期對我們的已交付建築面積及收益並無貢獻。

業 務

我們的推廣渠道主要包括通過報紙、電視、廣播、互聯網、廣告牌、雜誌及手機短信登廣告。我們一般委聘中國的專業物業銷售代理及廣告設計代理協助我們的銷售活動。我們在我們的房地產開發項目場所中舉行宣傳及銷售活動，並邀請潛在客戶參觀展覽單位。我們若干房地產開發項目的客戶有權享受推薦獎金的權利。我們亦成立公益機構(如融信公益基金會)並舉辦促銷活動(如鄰里文化節)，這有助提高我們「Rongxin融信」的品牌知名度。

預售

根據中國的市場慣例，我們的房地產開發項目通常在整個項目竣工前開始預售。預售通常根據我們的營銷策略和計劃(早於收購相關土地時已制定)分階段進行。中國相關法律法規要求房地產開發商在開始預售前須滿足一定的條件，包括但不限於支付土地出讓金及取得相關土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關規管預售的法律法規的進一步詳情，請參閱「中國監管概覽－房地產銷售」一節。我們一般根據施工進度、市況及任何公眾假期為舉辦預售活動制定時間表。當一個項目獲大部分售出時，我們會重新調配銷售員工到其他項目上。

我們的預售合約乃根據中國適用法律法規制訂。買家通常須按銷售合約規定的時間表支付首期。須予支付的首期金額以及按金可能會被沒收的情況均在相關預售合約中訂明。根據中國適用法律法規的規定，我們亦會就預售向相關地方機關備案，並就由我們建造或向客戶出售的物業質量提供保證，保證期不短於我們根據相關施工合約自施工承包商取得的質量保證期(通常為一至五年)。有關所涉風險的進一步詳情，請參閱「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」一節。

已取消訂約銷售指支付首期且簽訂預售合約後取消的銷售交易。據董事所知，於往績記錄期的已取消訂約銷售主要由於個人原因造成。我們的董事進一步確認，已取消訂約銷售並未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們就在預售物業取得所需證書及許可證方面並無任何嚴重延誤。除「法律訴訟及合規情況－遵守法律法規」一節所披露者外，我們在所有重大方面一直遵守規管在中國預售物業的所有相關及適用中國法律法規，已在開始預售活動前取得所有必要許可證、證書及批文。

業 務

付款安排

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭融資的方式支付物業的購買價。選擇一次性支付購買價的客戶須在簽署銷售合約後立即全數結清購買價。選擇按揭融資結清住宅物業購買價的客戶，應當按照有關銷售合約條款的規定，根據中國適用法律及法規於簽署銷售合約後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款。根據承按銀行規定的辦理時間，購買價餘款通常會由承按銀行於簽署銷售合約之日不久後支付。

根據中國的市場慣例，我們與各銀行訂立提供按揭融資的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。該等擔保條款的效力通常持續到房屋所有權證轉交予買家為止，且房屋所有權證乃以銀行為受益人進行登記。作為擔保人，倘若買家拖欠付款，我們有責任向承按銀行償還買家欠付的貸款項下所有未償還金額，並有權向違約買家要求支付所涉款項。我們不會對客戶進行信用審查，但會依賴相關銀行進行的信用審查。

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六月三十日，我們有關物業買家按揭的未履行擔保分別為人民幣1,931.1百萬元、人民幣2,678.1百萬元、人民幣3,579.9百萬元及人民幣4,579.0百萬元。於往績記錄期，我們遇到五宗買家違約事件，我們須就一名買家拖欠總金額約人民幣1.8百萬元的按揭貸款承擔連帶責任。請參閱「財務資料－或然負債」和「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為金融機構授予客戶的按揭貸款提供擔保，故倘客戶拖欠按揭付款，我們須向按揭銀行負責」兩節。倘買家違約，我們有權沒收買家向我們支付的按金以及取消回贖相關物業。

交付物業及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們致力於按照銷售合約條款準時向客戶交付已竣工物業。我們密切監察在建項目的施工工程進度。倘若由於我們違約而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們可能須按照有關銷售合約的條款支付一定比例的購買價款作為罰款。根據中國現行法律法規，我們須在向客戶交付物業前取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱「中國監管概覽」一節。在房地產開發項目通過所需竣工驗收後，我們將在銷售合約中規定的交付日期之前通知客戶安排交付程序。客戶然後來到我們的指定地點與我們進行交付程序。我們亦可能會協助客戶

業 務

取得我們物業的個人房屋所有權證，費用由客戶承擔。若交付物業時出現任何延誤，我們可能亦須向客戶作出賠償。於往績記錄期，我們在房地產開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面並無任何重大延誤。

售後服務

我們的銷售及營銷中心負責售後客戶服務。我們的客戶服務人員提供協助客戶取得房屋所有權證、處理客戶投訴等售後服務。於往績記錄期內，我們並不知悉任何重大客戶投訴或產品責任申索。客戶亦可以參與活動，並獲得有關我們新房地產開發項目的第一手資料。我們亦會每年透過獨立第三方及專業機構進行客戶滿意度調查。

安置房建設

背景

於往績記錄期，就融信•瀾郡及融信•後海及若干其他項目的開發而言，如相關土地出讓合同或相關協議所訂明，我們(為便於行文，除非文中另有所指，否則茲提述「安置房建設」項下「我們」包括若干合營企業及聯營公司(如適用))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或同意合作。建設相關安置房一般由相關地方中國政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，我們於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用我們名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。根據中國法律顧問奮迅律師事務所的意見，由於我們僅擁有相關物業的佔用權及開發權，且根據合約條款必須將竣工物業交付予地方政府，故我們並無出售權，因此，我們不能自由享有土地使用權帶來的經濟利益。實際上，我們並無擁有土地使用權，而僅在房地產開發項目進行過程中為地方政府提供服務。與開發我們本身物業項目類似，我們依靠承包商開展各項建設工作。

主要合同條款

相關建築合同的主要條款一般包括將予建設安置房的地點、單元數及建築面積、建設週期及代價。部分情況下，代價設定為零；在若干其他情況下，會預先釐定回購價；部分情況下，仍然會提供稅項或其他政府優惠補貼以代替現金價格。回購價一般明確為固定金

業 務

額或土地成本、建築成本加少許利潤率之和。相關代價並非按照所提供服務的市場水平設定，且地方政府及開發商認為該代價不會與相關地塊進行商業開發的成本及利益分析孤立看待。

下表載列有關建築合同的其他詳情，包括(如適用)回購價的釐定基準：

	項目	詳情
1.	一品江山	我們須建設不少於項目整體總建築面積5%的安置房，並以零代價向地方政府提供安置房。
2.	融信·未來城	我們須建設不少於項目整體總建築面積5%的安置房，並以零代價向地方政府提供安置房。
3.	融信·法蘭西世家一期、二期、三期	我們須建設總建築面積約5,803.68平方米的安置房，相當於我們的房地產開發項目總規劃建築面積的5.11%。安置房單位的規格已訂明。預計安置房建設將於二零一六年一月二十日前完成，而我們須以零代價向地方政府提供安置房。
4.	融信·鉅灣	我們須建設總建築面積約6,190.22平方米的安置房，相當於我們的房地產開發項目總規劃建築面積的5%。安置房單位的規格已訂明。預計安置房建設將於二零一七年七月三日前完成，而我們須以零代價向地方政府提供該安置房。

業 務

項目	詳情
5. 融信•瀾郡	安置房單位的數量及規格均已訂明。回購價為土地成本、每平方米人民幣3,000元的建築成本加上3%利潤之和。
6. 世歐王莊	我們須建設總建築面積約為558,300平方米的安置房。回購價為每平方米約人民幣3,000元的金額加上若干稅項及其他政府優惠減免。
7. 長樂•長島	我們須建設總建築面積不少於207,000平方米的安置房。回購價定為每平方米人民幣3,600元。
8. 融信•雙杭城	<p>安置房單位的規格已訂明。我們須分三期向地方政府支付人民幣2,059.1百萬元的建築成本作為按金：</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="839 1039 1406 1167">• 我們須於中國地方政府交付50%安置房建設土地後七個工作天內支付50%按金；<li data-bbox="839 1196 1406 1323">• 我們須於中國地方政府交付80%安置房建設土地後七個工作天內支付30%按金；及<li data-bbox="839 1352 1406 1480">• 我們須於中國地方政府交付所有安置房建設土地後七個工作天內支付20%按金。 <p>此等按金將根據以下開發及完成時間表向我們退還：</p>

業 務

項目	詳情
	<ul style="list-style-type: none">• 於工程開展後十日內，我們將獲退還人民幣560.0百萬元；• 於完成地庫並達到規定標準後十日內，我們將獲退還人民幣400.0百萬元；• 於完成安置房天花板後十日內，我們將獲退還人民幣560.0百萬元；• 於安置房檢查結果滿意後十日內，我們將獲退還人民幣400.0百萬元；及• 於登記安置房業權歸回政府後，我們將獲退還剩餘款項。 <p>我們須以零代價向地方政府提供該安置物業。</p>
9. 融信·後海	<p>安置房單位的數量及位置均已訂明。回購價為每平方米約人民幣3,975元的金額加上5.7%營業稅及3%利潤之和。</p> <p>建築成本計算方式為一筆過付清，暫定為每平方米人民幣1,500元（須待政府確認），而地方政府將分兩期向我們支付該成本。</p>
10. 漳州萬科城	<p>我們須就地塊上安置房單位的位置、樓面面積、種類及設計取得地方政府的批准。我們須於G01地段上建設總建築面積約為43,333平方米的安置房。G01地段上的安置房建築成本計算方式為每平方米人民幣2,850元並以一筆過付清，而地方政府將向我們支付該成本。</p>

業 務

項目	詳情
11. 杭州公館	<p>位於G02及G03地段上的住宅及商業物業，回購價分別定為每平方米人民幣3,000元及每平方米人民幣4,500元。我們須建立及以零代價向中國地方政府提供若干設施，包括物業管理辦公室、配套設施及幼兒園。</p> <p>我們須建設總建築面積不少於16,000平方米的安置房，單位數目及每單位建築面積須於隨後由政府釐定。安置房單位的規格已訂明。預計安置房建設將於二零一八年二月一日前完成。我們須以零代價向地方政府提供該安置房。</p>

訂立合同的原因

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六月三十日止六個月，我們來自相關建築合同的收益分別為人民幣26.1百萬元、人民幣53.5百萬元、人民幣103.0百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣32.9百萬元。請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目－收益」一節。同期，我們相關建築合同的毛利率分別為7.0%、7.0%、5.4%、7.0%及4.2%，相關利潤率相對較低。然而，由於承接該等建築合同為收購相關地塊進行房地產開發的先決條件，故倘相關房地產開發項目的整體經濟回報（須將承接相關合同的責任考慮在內）對我們而言具有吸引力，我們會對相關地塊進行投標（及如中標，須承接相關合同）。

業 務

於往績記錄期，融信·瀾郡為我們自商業房地產開發項目以及根據我們與政府訂立建築合同交付單位的唯一項目。下表載列融信·瀾郡於所示期間的毛利率(安置房、一般商業房地產開發項目及整體)比較：

融信·瀾群的毛利率	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
建築合同	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	—
房地產開發	—	—	24.6%	—	23.4%
整體	7.0%	7.0%	24.3%	7.0%	23.4%

我們的酒店及投資物業

我們專注於一、二線城市黃金地段的房地產開發項目，部分集住宅、酒店、商業、零售及辦公物業於一體。我們全部住宅物業持作銷售，及我們擬將酒店及可能將部分商業、零售或辦公物業持作投資用途。截至二零一五年十月三十一日，我們在福州及廈門有兩項投資物業項目(我們合營企業或聯營公司的項目除外)，包括兩項在建中酒店項目，總規劃建築面積約100,647.1平方米。該等項目預期將於二零一六年前落成。有關我們投資於該兩間酒店的背景及理由，請參閱「與控股股東的關係—不競爭及清晰劃分業務—排除非集團業務的理由—(i)酒店經營」一節。截至同日，我們在福州有一個由我們的合營企業開發的項目(世歐王莊)，我們應佔持作投資的已竣工建築面積約為0.1百萬平方米。

物業管理服務

我們依賴我們的主席歐先生持有重大權益的物業管理公司融信(福建)物業管理有限公司向客戶提供物業管理服務。該物業管理公司提供的服務包括保安、物業維護、園藝及其他配套服務。請參閱本文件「關連交易—(C)不獲豁免的持續關連交易—1.管理服務協議」一節。

物業管理公司於二零一二年取得國家物業服務企業一級資質，並為金鑰匙物業聯盟(目標為高端地產項目的全國物業管理聯盟，在中國32個城市擁有逾170名成員)成員，致力於為所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。

業 務

我們使用的物業

截至二零一五年六月三十日，我們擁有一個總建築面積約1,724.7平方米的物業，而我們佔用作自用。有關詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告的第1號物業。

供應商與客戶

供應商

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六月三十日止六個月，我們的五大供應商(主要包括作為我們承包商的建築公司，均為獨立第三方)分別佔我們採購總成本的75.2%、55.3%、62.9%及50.3%，而同期我們的單一最大供應商則分別佔我們銷售成本總額的49.4%、23.6%、27.1%及26.5%。我們的五大供應商與我們建立的業務關係介乎三年至六年。

就董事所知，於往績記錄期內，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

客戶

我們的客戶目標主要鎖定於打算購買首套房或改善其生活環境的中高收入家庭。於往績記錄期，我們亦就根據建築合同提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。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二零一五年六月三十日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的5.3%、4.3%、4.5%及2.7%，而同期我們的單一最大客戶則分別佔我們收益的2.0%、2.5%、1.4%及1.3%。

我們於截至二零一五年六月三十日止六個月的五大客戶(作為我們建築合約的對手方的地方政府除外)均為我們物業的個人買家，且全部為獨立第三方。我們五大客戶與我們的業務關係介乎一年至兩年。就董事所知，於往績記錄期內，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

業 務

獎項和嘉許

多年來，我們受到多家行業協會、政府機關及公眾的廣泛認可。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

年份	獎項／嘉許	頒獎機構
二零一五年	2015年中國房地產開發企業50強位列33位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2015年中國房地產開發企業福建省20強位列第一位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
二零一四年	2014年中國房地產開發企業50強位列37位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2014年中國房地產開發企業綜合發展10強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2014年中國房地產開發企業品牌價值50強位列34位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	中國民營企業500強位列195位	中華全國工商業聯合會
二零一三年	「福建省著名商標」	福建省工商行政管理局

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。

業 務

年份	獎項／嘉許	頒獎機構
	「2013年中國房地產開發企業50強位列46位」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	「2013中國房地產開發企業品牌價值50強」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	「2013海峽最佳城市運營商」	海峽房地產論壇組委會
二零一二年	「2012年海西城市運營商標杆地產企業」	廈門衛視、房米網及閩商雜誌
	「2012年中國·海西五星級地產企業」	福建日報、福建電視台新聞頻道及藍房網
	「2012年中國房地產開發企業品牌價值華南10強」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	「中國地產金鑰匙獎—品牌影響力典範企業」	中國國際貿易投資洽談會組委會及世界華商地產論壇

業 務

競爭

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。作為中國的房地產開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國領先房地產開發企業競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力等許多方面競爭。近年來，越來越多來自中國及海外的房地產開發商已進入我們營運所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要進入門檻包括潛在進入者對當地房地產市場狀況的了解有限及於這些市場的品牌知名度不足。我們認為中國房地產行業仍具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們自二零零三年起在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於在海峽西岸經濟區及中國其他一二線城市為中高收入家庭開發住宅物業的策略、我們享負盛名的品牌及得力的管理團隊，我們能夠及時有效地應對中國房地產市場的挑戰。我們在進軍新市場時或會面對更多競爭對手。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－中國的競爭加劇，尤其是來自我們營運或擬營運所在海峽西岸經濟區及其他城市與我們類似的房地產開發商，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」一節。

風險管理

我們認為風險管理對任何房地產開發商在中國取得成功均非常重要。我們面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變動、按合理價格取得用於開發的適合地盤、能否取得融資以配合開發、準時完成開發項目的能力及來自其他房地產開發商的競爭。有關我們所面對的多種風險及不確定性的論述，請參閱本文件「風險因素」一節。

此外，我們亦面臨多種金融風險。特別是我們面對日常業務過程中產生的利率、外匯、信貸及流動資金風險。有關這些市場風險的論述，請參閱「財務資料－市場風險」一節。


為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來控制風險：

- 董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，並掌管本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何業務決定將在董事會層面進行檢討、分析及批准，確保於最高企業管治機構全面檢查相關風險。有關董事會成員的經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會」一節。

業 務

- 總部的高級管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運不同方面的日常監督以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決定。我們已制定詳細的程序及政策，載有明確的報告流程及責任，旨在促進總部與項目公司的有效溝通。總部的審計與法務中心亦負責確保監管及合約的合規事宜。
- 我們的城市及選址決策由戰略投資管理委員會作出。委員會的任務是評估及分析中國各地區或城市的潛力發展，並審批選址決策。我們的戰略投資管理委員會包括公司總部的高層管理團隊成員。我們的地區公司代表必要時亦參與資產商業管理委員會不時召開的會議，以確保其符合我們的內部要求。
- 至於特定的營運及市場風險，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過於委任建築總承包商前對其進行盡職審查程序同時定期監督質量控制以及透過我們的駐現場工程師監督施工情況，以控制主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發程序的不同方面對僱員實施不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等對企業文化的認知，旨在保持控制營運及市場風險的誠信度與可靠性。

知識產權

我們相信，自主品牌「融信」為著名品牌，在海峽西岸經濟區廣受認可。我們主要透過不斷向客戶交付優質物業樹立品牌。我們將採取所有合理及適當的措施保護我們於業務發展中開發有關知識產權的專有權。截至最後實際可行日期，我們在中國擁有並註冊167項商標及10個域名及在香港註冊的三個商標。我們物業的市場推廣相當倚賴  品牌名稱，但我們的業務並不特別倚賴任何知識產權。我們相信，於往績記錄期，我們並無遭到任何第三方侵犯我們的知識產權，亦無侵犯任何第三方的知識產權。

業 務

保險

根據適用的中國法律及法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購保險。我們一般要求我們房地產開發項目的建築承包商為我們的開發中項目購買在建工程保險。我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。董事認為，我們的做法符合業內慣例。我們有可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的投保範圍未必足以涵蓋我們的潛在負債或損失，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響」一節。

健康、工作安全、社會及環境事宜

環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關這些法律及法規的詳情，請參閱「中國監管概覽－房地產項目的開發」一節。根據這些法律及法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，我們須接受有關政府機關指定第三方的驗收並須待政府機關的批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。

根據我們的一般建築合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律與法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

業 務

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六月三十日止六個月，我們就遵守適用環境規則及規例分別產生費用人民幣4.1百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣3.8百萬元。董事預期，我們將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於最後實際可行日期，我們在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期內，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰（「—法律訴訟及合規情況—遵守法律法規—系統性不合規事件—在取得建築工程施工許可證或環境影響評價審批前開始建設」所披露者除外），我們已就我們的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准（如適用）。

社會、健康及工作安全

在社會責任方面，特別是健康、工作安全及社會保險，我們已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

我們根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

我們的《員工管理辦法》載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們向僱員提供年度體檢及安全培訓，且我們的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。我們的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期內，我們並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付賠償。

業 務

僱員

於最後實際可行日期，我們合共僱用715名僱員。我們的絕大多數僱員均位於中國。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無出現對我們業務經營造成重大影響的僱員投訴或申索。下表列示於最後實際可行日期我們按職能劃分的僱員編製：

職能	僱員人數	僱員 所佔百分比
管理	24	3.3%
財務	62	8.7%
行政	68	9.5%
銷售及客戶服務	299	41.8%
工程管理／質量控制	86	12.0%
設計	50	7.0%
成本及採購	52	7.3%
投資	20	2.8%
其他	54	7.6%
總計	715	100%

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們從中國的著名大學中招聘僱員。於最後實際可行日期，我們約78.0%的僱員持有碩士學位、學士學位或大專文憑。我們已定期為僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。我們相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、薪金、福利及終止聘用條款等事宜的僱傭合約。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金、花紅及各種津貼。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六月三十日止六個月，我們的僱員（包括董事）成本分別為人民幣49.1百萬元、人民幣85.8百萬元、人民幣152.6百萬元及人民幣75.2百萬元，分別佔相應期間收益3.8%、4.0%、3.7%及3.6%。一般而言，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，我們為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。於往績記錄期，我們在若干情況下未有繳足社會保障基金及住房公積金供款。請參閱本文件「法律訴訟及合規情況－遵守法律法規－系統性不合規事件－未繳足社保基金及住房公積

業 務

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止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們為社保基金供款總額分別約人民幣3.4百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣9.1百萬元。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止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的住房公積金供款總額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣2.8百萬元。

我們的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。截至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

法律訴訟及合規情況

進行中的法律訴訟

我們於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，包括主要與因我們同客戶簽訂的購房協議和我們就客戶與按揭銀行訂立的按揭貸款協議所提供之擔保而產生的糾紛有關的申索。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無牽涉到對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何訴訟、仲裁或行政訴訟、索償或糾紛。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無獲悉我們的合營企業及聯營公司涉及任何法律程序或糾紛而對我們於其中擁有的權益價值產生不利影響。

遵守法律法規

截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，我們於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。我們已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的合營企業及聯營公司並無涉及且我們並不知悉任何不合規事件可能會對我們於其中的價值產生不利影響。

業 務

資質

我們中國法律顧問奮迅律師事務所表示，截至最後實際可行日期，除下文所披露的不合規事件外，我們的中國附屬公司、合營企業及聯營公司已取得彼等於中國日常業務營運的所有重大必要的執照、許可證、證書或批文。下表列載截至最後實際可行日期相關房地產開發資質的詳情：

	資質	類別	狀況
中國附屬公司			
融信集團	房地產開發企業資質證書	一級	有效，於二零一六年五月二十四日屆滿
平潭投資	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年六月五日屆滿
福州雙杭投資	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月二十八日屆滿
長樂融信投資	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年八月十一日屆滿
福建置業	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月十日屆滿
福州投資	房地產開發企業資質證書	二級	有效，於二零一八年十二月三十一日屆滿
福州置業	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年二月二十六日屆滿
融信漳州房地產	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一六年十二月三十一日屆滿
和美漳州房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年七月二十一日屆滿
藍湖房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年七月二十八日屆滿
廈門房地產	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於二零一七年十二月二十五日屆滿
杭州愷築	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年六月三十日屆滿

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。

業 務

	資質	類別	狀況
杭州愷昇	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年十一月二十四日屆滿
和美上海房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	於二零一五年十二月三十一日屆滿 ⁽¹⁾
合營企業			
利博順泰房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年一月二十日屆滿
世歐房地產	房地產開發企業資質證書	一級	於二零一五年八月六日屆滿 ⁽¹⁾
福州世歐投資	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一六年十月三十一日屆滿
福建世歐投資	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一六年十月三十一日屆滿
上海愷譽	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年七月二十一日屆滿
上海愷日	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年七月二十一日屆滿
上海愷崇	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年十一月十一日屆滿
上海愷暢	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年七月二十一日屆滿
上海愷泰	房地產開發企業資質證書	暫定	於二零一五年十一月五日屆滿 ⁽¹⁾
上海愷岱	房地產開發企業資質證書	暫定	於二零一五年十二月三十一日屆滿 ⁽¹⁾
海融(漳州)房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年三月三十一日屆滿
聯營公司			
漳州市萬科濱江置業有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月十日屆滿

業 務

附註：

- (1) 已向有關政府當局提交續期申請並已獲接納，而我們正就申請須提供的補充材料進行準備。據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知，領取資質證書方面並無法律障礙。

倘我們未能於我們的執照、證書、許可證或政府批文屆滿後維持有效，我們的發展計劃可能被推遲，我們的業務可能受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能取得房地產開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何延誤，我們的業務或會受到不利影響」一節。

系統性不合規事件

於往績記錄期，我們已經歷我們認為不屬重大的若干系統性不合規事件。該等事件的概要載列如下。

在取得建築工程施工許可證或環境影響評價審批前開始建設

過往不合規事件的詳情

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就三個項目開展建設工程後才獲得必要的建築工程施工許可證，並繳付罰款合共約人民幣1.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已全數結清該等罰款。在所有情況下，我們的施工承包商均按照開發時間表開始建設，但相關建築工程施工許可證未能根據我們原先的時間表及時予以頒發。根據向相關政府部門進行的口頭諮詢，我們已獲告知建築工程施工許可證將會於一個較早日期發出。我們未能充分培訓已收購項目公司的員工使其跟隨我們的內部規則，而項目公司的監事決定在未取得建築工程施工許可證的情況下開始建設以加快開發進度。有關項目公司均已在支付罰款後取得相關建築工程施工許可證。由於有關公司已悉數支付罰款，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，有關公司因該等不合規事件受到進一步行政處罰（包括責令停止建設）的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就三個項目開展建設工程後才獲得必要的政府環境影響評價審批。在該等情況下，我們委聘的施工承包商按照開發時間表開始建設，但相關的環境影響評價由於有關法規項下若干新規定或相關地方政府就內部程序需要更多時間而尚未完成。根據相關的中國法律法規，我們可能會被責令停止建設並須承受人

業 務

人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。根據與相關政府部門的訪談，截至最後實際可行日期，該等公司並無因違反中國有關環境保護的法律法規而遭受或擬將會遭受任何行政處罰。此外，三個項目中，我們隨後已為兩項取得必要的環境批准，並將繼續就第三項取得該項批准。因此，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，有關公司受到行政處罰(包括責令停止建設)的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已制定內部程序，以確保我們的附屬公司未來在開始任何建設工程前取得所有必要的許可證、牌照及監管批文。我們各項目公司均設有團隊負責獲取有關房地產開發的許可證、牌照及批文，彼等在新項目或新項目階段的建設工程開始前，必須從我們總部的主席辦公室取得書面批准。我們的總部每月透過實地工程管理／質量控制團隊檢查所有建築工地，以預防在取得所有必要許可證、牌照及批文前開始建設工程。我們總部的審核及法務中心亦將對發現的任何問題進行年度調查及評估，並實施適當的整改措施。我們亦透過每月的進度會議尋求與合營企業合作及更緊密的溝通，以確保其在取得所有必要許可證、牌照及批文後開始建設工程。我們相信，上述措施屬充分有效。

未繳足社保基金及住房公積金

過往不合規事件的詳情

於往績記錄期，由於部門之間的錯誤傳達、中國不同政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不一致，以及在某些情況下相關員工不作出有關供款的自願決定，我們並無按照中國法律法規的規定為部分附屬公司的僱員繳足社保基金及住房公積金。我們的物業管理公司有相對較高員工離職率，以及有部分員工選擇接受額外現金以代替我們其提供的社保基金及住房公積金供款。

根據中國有關法律法規，我們可能會被責令繳納逾期社保及按每日欠繳款項0.05%的利率繳納滯納金。倘我們未按照地方社保機關的要求限期內補繳，我們可能會被處以最高為欠繳款項三倍的罰款。就住房公積金的繳納而言，根據中國有關法律法規，相關政府機關可能會要求我們限期內補繳未繳的公積金，倘我們於限期內未補繳，則可能向中國法院申

業 務

請強制繳納。截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關政府機關的有關要求。我們已取得地方社保基金管理局及住房公積金管理中心的確認函，指出相關附屬公司已如期繳付社會保險基金及住房公積金，並無被處以任何行政處罰。根據《中華人民共和國行政處罰法》，違法行為於發生兩年內未被發現的情況下，則不再給予行政處罰（包括但不限於罰款），惟法律另有規定者除外。基於上文所述，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，我們被責令追繳或遭受處罰的風險微乎其微。然而，出於審慎起見，截至二零一五年六月三十日，我們就未繳的社保及公積金計提合共約人民幣16.3百萬元的全額撥備，即供款的最高總額與我們實際已作出的供款之間的差額。

確保持續合規的內部控制措施

為確保持續遵守有關繳納社保及住房公積金的中國法律法規，我們已指定旗下區域中心的行政辦公室負責我們附屬公司的社保及住房公積金繳納相關事宜，並向我們的附屬公司的總經理報告。我們已指定總部主席辦公室負責確保我們及時履行社保及住房公積金繳納責任。總部主席辦公室及區域中心的行政辦公室將會對被發現的任何問題進行聯合調查。旗下各附屬公司應不時地向總部主席辦公室提供社保及住房公積金繳納憑證供其審查。如未能提供相關憑證，總部主席辦公室負責進行調查。我們相信，上述措施屬充分及有效。

未辦理租賃登記

過往不合規事件的詳情

租賃協議的登記要求提交業主及租戶的若干文件予相關部門，包括其身份證明文件，因此登記乃受制於業主或租戶的合作，這不在我們的控制範圍內。於往績記錄期，我們未就我們作為租戶為部分辦公樓宇訂立的部分租賃協議辦理登記。我們就已租賃物業尋求業主配合以登記簽署的租賃協議。辦理租賃協議登記需要向相關機關提交業主的身份證明文件等若干文件，故辦理登記手續需要業主的配合，而這並非我們所能控制。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所已向我們表示，未辦理登記不會影響該等租賃協議的有效性及其可執行性。然而，相關政府機關可能會要求我們限期內整改不合規情況，如整改不到位，就每份未登記的租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。有關與上述物業業權瑕疵有關的風

業 務

險，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未因未辦理租賃協議登記收到任何整改通知，亦未遭受任何罰款。因此，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，我們因該等不合規事件而被罰款的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

確保持續合規的內部控制措施

為確保持續遵守有關已簽訂租賃協議登記的中國法律法規，若我們為某一項已簽訂租賃協議的租戶，我們會繼續尋求租賃物業的業主配合，向相關中國政府機關登記已簽訂的租賃協議。我們已制定內部程序，以確保租賃物業的及時登記。我們的總部及項目公司將保存一份有關租賃物業的清單，詳細資料包括租約登記情況。我們的總部亦對我們所有的租賃協議進行季度檢查，並在我們發現租約自租賃協議日期起三十日後仍沒有登記的情況下，委派指定人士跟進相關事宜。我們認為，我們已實施充分且有效的內部措施。然而，由於我們對業主並無控制權，因此無法保證業主否會及何時辦理租賃登記。

若干其他不合規事件

於往績記錄期，我們亦已經歷下列類別的不合規事件，而我們認為此等不合規事件並不屬重大。

向合營企業提供及接收合營企業的免息墊款

過往不合規事件的詳情

於往績記錄期，我們已向關聯方提供免息墊款及接收關聯方的免息墊款，主要為合營企業。請參閱「財務資料－若干合併資產負債表項目－應收關聯方款項－應收合營企業款項」、「應收聯營公司款項」及「應付關聯方款項－應付合營企業款項」各節。在我們提供資金的各情況下，我們及我們的合營夥伴同意向有關項目公司按彼等持有的股權比例提供免息資金以撥付土地收購及作為營運資本。該項目公司將於取得外部借款或開始預售並錄得現金流量後償還欠付我們及我們合營夥伴的款項。同樣，在我們收取資金的各情況中，

業 務

倘項目公司擁有額外流動資金，有關項目公司會向我們與合營夥伴提供免息墊款，而我們將有關資金用於項目開發或營運資金用途。墊款須按要求償還予有關項目公司，惟須符合我們與合營夥伴之間的協議。該等交易並非強制性交易及一般為有關合營企業協議准許。

董事及中國有關政府當局的确證書及中國法律顧問意見

根據中國人民銀行於一九九六年六月二十八日頒布的《貸款通則》，國內企業不得在未經中國人民銀行允許的情況下發放貸款，而中國人民銀行可向貸款人徵收金額不超過其從任何不允許借貸獲取的收入五倍的罰款。然而，我們的董事確認，(i)所有該等墊款均屬免息形式，而我們並無就此取得任何收入；(ii)墊款並非向一般公眾提供，而是向與我們有擁有權關係的特定企業提供；(iii)我們並無涉及貸款業務及(iv)我們並無因涉及該等貸款交易而遭中國人民銀行或任何其他有關政府當局制裁。

我們、獨家保薦人與我們的中國法律顧問奮迅律師事務所於二零一五年十月八日與中國銀行業監督管理委員會福建監管局城市商業處的負責官員進行訪談以及於二零一五年十月九日與中國銀監會現場監督局的負責官員進行另一步訪談。於訪談期間，我們向訪談的有關官員描述我們涉及的集團內公司間的現金墊款。於該等訪談期間，官員表示有關當局不會處罰集團內公司間貸款，特別是並不計息的墊款。有關官員告知彼等並無收到任何投訴且並不會就該等墊款對我們、董事或我們的高級管理層採取任何處罰活動。據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所確認，中國銀監會為有關該等墊款而諮詢及提供意見的負責及恰當中國政府機關，而訪談的官員則為有關諮詢的負責及恰當官員。

根據該等確認，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，由於我們並無自該等交易取得任何收入、並無與一般大眾進行該等交易以及並無從事放貸業務，故該等交易並無構成嚴重違反《貸款通則》。奮迅律師事務所告知我們，《貸款通則》令中國人民銀行有權對不允許借貸的貸款人判處兩種罰則：(a)徵收金額不超過貸款人從任何有關借貸獲取的收入五倍的罰款及／或(b)施以取締有關借貸的命令。由於我們並無從該等交易獲取任何收入，故奮迅律師事務所認為，我們並不會遭中國人民銀行或中國銀監會就過往該等交易罰款且於未來不會被罰款；此外，由於該等交易將於[編纂]前全數結清，故中國人民銀行取締它們的權利實際上並不相關。因此，我們毋須遭受潛在懲罰及我們涉及該等交易並不會對我們的業務造成重大不利影響，我們亦無就該等免息墊款計提撥備。

業 務

此外，根據奮迅律師事務所的意見，技術違反《貸款通則》並不導致有關合約關係失效或不能強制行使。根據於二零一五年九月一日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，具合法原因的私人貸款合同一般維持為有效，而倘協定利率並不超過每年24%，則利息部分（倘包括）一般維持為可予強制行使。因此，我們於所提供墊款的擁有權權益受中國合同法保障。

確保持續合規的內部控制措施

無心之失發生的事件乃因我們的高級管理層及董事並不知悉部份少部分並非處於本公司主營業務範圍的中國法規。倘我們的高級管理層及董事知悉有關法規，則彼等不會批准有關交易。我們自二零一五年八月起終止該等做法，並已就持續遵守《貸款通則》設立內部程序。我們的財務及資本管理中心（其位於我們總部，並負責財務管理、全面預算控制、審計及稅務管理以及資本及資產管理）已修改並於二零一五年九月二日實施內部資本管理政策，防止本集團及任何附屬公司、合營企業及聯營公司向關聯方提供或從關聯方收取墊款。我們已委派我們的首席財務官曾飛燕女士為資本融資審批流程的最終審批人。我們就每季度的資本融資相關事宜進行內部審核審查，首輪審查已於二零一五年九月進行，而我們並無識別任何重大不合規問題。任何違反內部資本管理政策的情況將會向我們的董事會匯報。

我們不預期我們截至本文件擁有的合營企業及合營公司將會再需要我們及相關夥伴的資金。然而，如現有合營企業及合營公司或我們將來可能新成立的合營企業及合營公司真的有資金需要，我們計劃以嚴格遵守適用法律法規的方式提供有關資金。普遍的做法是利用委託貸款。在委託貸款安排下，我們會委託一家商業銀行向收取資金的合營企業發放貸款，條款包括金額、貨幣、年期、利率及所得款項用途由我們釐定，及商業銀行會協助我們監察所得款項的使用情況及收取還款。根據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所，提供委託貸款服務是中國商業銀行的普遍及合法商業行為。同樣，倘我們的合營企業及聯營公司擬分配現金給我們，而我們的合營夥伴（例如，當相關項目公司已完成資本密集型的發展階段並開始積累可分配經營溢利時），我們將確保有關分配乃以嚴格遵守相關法律法規的方式進行。我們預期有關分配將採取將合營企業或聯營公司的股息按彼等股權份額按比例分配至項目夥伴的常見形式或（如必要）按如上所述的委託貸款進行。

業 務

確保日後合規的內部控制措施

除上文所披露者外，於往績記錄期，我們曾經歷若干其他被認為並不重大的事件。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，倘或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金」一節。我們委聘獨立顧問公司（「內部控制顧問」）為內部控制顧問，於二零一四年八月對我們有關財務申報的內部控制的選定領域進行審核（「內部控制審核」），並於二零一五年六月進行後續審核（「後續審核」）。於二零一五年九月，我們亦委聘內部控制顧問對矯正內部控制進行額外審核，旨在防止日後發生不合規事件（「額外審核」）。

內部控制顧問所進行的內部控制審核範圍乃經我們、保薦人與內部控制顧問協定。內部控制審核覆蓋實體層面有關財務申報的內部控制的選定領域及業務流程層面控制，包括收益及應收款項、採購及應付款項、固定資產、庫存、財務申報、員工薪酬及資訊科技的一般控制。內部控制顧問進行後續審核，旨在評估管理層就解決內部控制審核發現的問題所採取的行動。內部控制顧問在後續審核中並無作出任何進一步推薦建議。

為防止日後發生任何不合規事件，我們採納矯正內部控制（「矯正內部控制」）。請參閱上文「一系統性不合規事件」一節「確保持續合規的內部控制措施」各分節。內部控制顧問已對矯正內部控制進行額外審核，並無作出任何進一步推薦建議。

內部控制審核、後續審核及額外審核乃基於本公司所提供的資料進行，而內部控制顧問對內部控制不作任何保證或發表任何意見。

為防止日後發生任何違反法律或法規或者違反商業合約的事件，我們亦採用下列步驟及措施，進一步加強企業管治常規並提高內部控制程序的效果：

- (i) 我們已正式成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，主要職責包括（其中包括）就財務申報程序、內部控制及風險管理制度提供獨立意見、確保薪酬水平適當及向董事會推薦合適的合資格人士；
- (ii) 我們已委任吳劍及阮友直分別擔任本公司指定董事及高級管理層成員，負責妥善實施內部控制措施及監督我們遵守中國相關法律及法規，並就合規事宜與中國法律顧問聯絡；

業 務

- (iii) 我們向各個部門級的管理層提供行政部及法律部所組織有關預防和自檢措施必要性的培訓，力求主動識別有關潛在不合規情況的任何事宜及問題，確保符合所有適用的法律及法規；
- (iv) 我們正不斷完善內部控制框架，採納一套內部控制手冊及政策，包括企業管治手冊，其中涉及企業管治、風險管理、營運、法律事務、財務及審計；
- (v) 我們已執行內部計算機及資訊科技管理指引並完善文件管理制度；
- (vi) 我們建立電子郵件賬戶及電話熱線，可供僱員匯報潛在不合規風險，以便我們及時發現問題及採取糾正措施；
- (vii) 我們留任中國法律顧問審閱我們有關所有相關中國法律及法規(包括該等法律及法規的可能影響我們中國業務的變動)的監管合規情況並就此提供建議；
- (viii) 我們已實施內部指引及政策，用於批准、報告及監督所有融資交易，並有適當職責分工；
- (ix) 我們已修訂我們的銷售策略管理手冊以確保所有銷售員工參與銷售程序及企業標準管理的培訓及在職訓練，制定銷售員工與客戶間溝通內容的要求標準，並將對銷售員工進行定期審查；
- (x) 董事已收到並審閱我們香港法律顧問所編製的詳細備忘錄，內容有關上市規則及香港公司法律一般規定和[編纂]後董事的責任；
- (xi) 我們委任國泰君安為合規顧問，就有關上市規則的事宜向董事及管理層提供建議。合規顧問的任期自[編纂]起至我們寄發[編纂]後首個完整財政年度的財政業績年度報告之日止，並可於雙方協定的情況下延期；及
- (xii) 我們將為僱員提供培訓使其了解內部控制及法律合規的重要性。

本集團各部門高級行政人員須及時向審核及法務中心報告有關合規及內部控制的任何問題或事宜。此外，審核及法務中心總監不時與有關行政人員會面，檢討上述內部控制措施是否有效，確保上述內部控制措施妥善實施。

業 務

我們董事及獨家保薦人的看法

根據導致我們不合規事件的事實及情況、為處理該等事件而採取的糾正措施以及為確保持續合規而採取的內部控制措施，董事認為以及獨家保薦人經審閱上述內部控制措施後信納，上述措施足以有效確保一個恰當的內部控制系統，以預防未來出現違反中國法律及法規的情況，而我們的不合規事件並無對我們董事於上市規則第3.08條、第3.09條及第8.15條項下的恰當性及本公司於上市規則第8.04條項下的恰當性造成任何重大影響。並無任何事情導致獨家保薦人認為上述措施乃屬不足及無效。