

財務資料

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

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

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

概覽

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

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

* 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營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務僅50%，惟我們仍排名第一。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更多資料，請參閱「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。

財務資料

截至二零一五年十月三十一日，我們有合共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。截至同日，我們在相同區域中有12個項目乃與其他房地產開發商共同控制，有一個項目由我們與另一房地產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，我們應佔我們附屬公司開發的該等項目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，我們應佔該等由我們合營企業開發的項目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物業，而我們應佔由我們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物業。

除我們附屬公司開發的項目外，我們的項目包括我們與其他開發商共同開發的項目以及我們與另一開發商經營且我們並無控制權的一個項目。下表載列該等項目分類截至二零一五年十月三十一日的基本明細：

	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>

截至二零一五年十月三十一日，我們的持作未來開發物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構出具土地使用權證，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。

財務資料

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入賬列為「建築合同收益」。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年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。

呈列基準

本公司於二零一四年九月十一日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們進行了重組，詳情參見本文件「歷史、重組及集團架構」一節。緊接重組前，本集團目前進行的房地產開發業務(或上市業務)，乃主要透過由歐先生所控制的融信集團及其附屬公司進行。根據重組，融信集團連同上市業務轉移至本公司，由本公司持有。因此，重組並無涉及上市業務管理的任何變動，且上市業務的最終擁有人於整個往績記錄期維持不變。因此，本集團的財務資料就所有所示期間或(就於往績記錄期註冊成立或成立或於往績記錄期首次開始受到融信集團控制的合併實體而言)註冊成立或成立之日或開始受到控制各自當日起期間使用融信集團上市業務的賬面值呈列。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

影響我們表現的關鍵因素

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

中國經濟及其對房地產市場的影響

中國的經濟增長、城鎮化及可支配收入增加一直是物業市場需求上升的主要推動力。中國的房地產行業頗為倚賴中國整體經濟增長，包括中國消費者的購買力增加及因此形成對物業需求上升。中國整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素所影響，包括

財務資料

全球經濟變化及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動力及政策過往已影響並將可能繼續影響我們運營所在城市及區域的物業供需及物業價格趨勢。倘我們未能及時應對市場狀況變化作出反應，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產業的監管環境及措施

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

自二零一零年上半年以來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府宣佈新政策並採納新措施抑制物業市場的投機活動，提出更嚴格的房地產開發商土地出讓金付款要求。該等政策包括，廢除轉讓住宅物業應付的營業稅若干優惠，調高按揭貸款的最低首付款、推出更嚴格的土地出讓金付款規定、進一步限制每戶家庭可購住宅物業數量、在上海及重慶施行房產稅試點方案及對個人轉售住宅徵收20%的資本利得稅。最近，中國的房地產市場出現下行滑趨勢，據報道，部分開發商為了刺激銷售降低價格，而許多地方政府已放寬之前為市場降溫而實施的購房限制來帶動需求。中國於房地產業的規管措施將繼續對我們的業務造成影響。有關相關中國法律及法規的更多詳情請參閱本文件「風險因素－與中國房地產行業有關的風險」及「中國監管概覽」兩節。

以合理成本收購合適土地作未來開發的能力

根據我們目前的發展計劃，我們相信我們擁有的土地儲備足夠於不久將來內房地產開發之用。然而，我們的持續增長及盈利能力很大程度上取決於我們繼續以合理成本收購優質土地以補充土地儲備的能力。土地收購成本為房地產開發銷售成本的主要構成部分之一。在過去數年，由於中國經濟不斷增長，故中國的土地出讓金整體上升。我們相信倘中國經濟持續增長，對住宅物業的需求可能仍會強烈，適合作房地產開發的土地儲備競爭將為激烈。我們的土地使用權成本受多項因素影響，包括擬進行房地產開發的位置、收購時

財務資料

間及容積率。不論由中國政府組織招標、拍賣或掛牌出讓或通過收購持有土地使用權的其他公司，土地使用權成本亦受我們的收購方式所影響。請參閱本文件「中國監管概覽－房地產銷售」一節。此外，自二零一零年三月起，國土資源部規定最低土地出讓金不低於位置基準價的70%及房地產開發商的最低競買保證金不低於土地出讓金的20%。該項中國政府政策及其他有關土地出售的中國政府政策將繼續影響我們競買及收購土地的能力。

預售

預售為我們的房地產開發過程中提供一個重要的經營現金流入來源。中國法律允許我們自有關政府部門取得預售許可證後預售尚未竣工的物業，但要求我們將預售所得款項用於開發同一物業項目。待我們符合中國法律監管的條件後，則我們將分階段獲取該房地產開發項目的預售許可證，繼而可開始預售物業。然而，於物業竣工並交付通知遞予買方前我們不會確認預售物業收益。

由於預售許可證的出具須按照建設工程的完成程度特定標準進行，故預售時間取決於房地產開發進度。由於不受我們控制範圍的多項因素影響，房地產開發進度可能因此影響我們開始預售或於指定時限內交付物業予客戶的能力，因而影響預售的現金流入時間及金額或我們於交付物業後確認的收益。我們亦視乎物業地段、類別及公眾假期計算我們的預售推出時間。我們的物業預售現金流入任何減少會增加我們對外部融資的依賴，並影響我們撥付持續開發房地產的能力。

房地產開發的時間和時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。支付土地收購和建造需要龐大資金，加上適合土地的供應，限制開發商在任何一段特定時期內可進行的房地產開發數目。在房地產開發項目進行任何預售前，通常需時數月甚至更長時間竣工。根據我們收益確認的會計政策，儘管物業預售為我們在預售期間產生正現金流量，但並無確認物業銷售收益，直至開發竣工及物業已交付予買家。有關更多詳情，請參閱下文「－主要會計政策及估計－收益確認」。由於物業交付根據建造時間表不同而有所變化，我們不同時期的經營業績可能有巨大改變，視乎我們出售物業的建築面積及交付時間而定。此外，我們的中期業績或並非我們年度業績的指標。

財務資料

建設成本

我們的經營業績受已售物業的建設成本所重大影響。建設成本通常包括項目設計及建造成本，主要包括支付予第三方承包商及建築師的款項加上資本化開支(包括資本化利息)。我們項目的建設成本不僅因建築面積及樓宇高度不同而有別，惟亦因建築地盤地質不同而有別。我們的建設成本受到建材(如鋼鐵及水泥)價格波動的影響，原因是即使我們委任第三方承包商進行建設工程而不直接採購建材，我們向承包商支付款項須就建材價格的任何重大波動進行合約調整。倘建材成本增幅大幅超過我們與建設承包商訂立的有關合同所訂水平，則我們可能須向我們的承包商彌償任何不足額。我們的建設成本亦受到中國近年勞動力成本上升的影響。我們預期趨勢仍將繼續。此外，儘管我們與外聘承包商密切合作，並監控施工及設計過程的質量及進度，承包商可能帶來績效風險，這或會對我們的經營業績造成不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－建設房地產開發項目的第三方承包商如違反合約責任，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響」及「－建築材料價格的波動及我們建設承包商的勞動力成本，可能會影響我們的業務及財務表現」兩節。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，我們已售物業的建設成本分別為人民幣607.3百萬元、人民幣828.6百萬元、人民幣1,086.9百萬元、人民幣379.1百萬元及人民幣812.0百萬元，分別佔我們已售物業成本總額的63.6%、62.6%、38.0%、64.7%及55.9%。

獲取資本及融資成本

除傳統銀行借款外，我們主要以內部產生資金及信託及其他借款撥付經營業務資金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣8,472.0百萬元、人民幣17,258.8百萬元及人民幣18,242.7百萬元。截至同日，我們的未償還借款(包括銀行借款以及信託及其他借款)的加權平均實際利率分別為8.03%、10.53%、10.88%及11.16%。由於中國的商業銀行將銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，且信託及其他借款的利率亦通常以中國人民銀行利率為基準，故倘若上述基準貸款利率上升，則會增加相關開發的利息成本。我們的融資途徑及融資成本亦會受中國政府就房地產開發貸款不時施行的限制影響。此外，由於我們大量使用信託及其他借款，而信託融資的成本通常高於傳統銀行借款，因此我們的融資成本受信託及其他借款佔整體外界融資的比例所影響。截至二零一五年六月三十日，我們的信託及其他借款為人民幣16,031.6百萬元，佔借款總額的87.9%。

財務資料

土地增值稅

我們須就房地產開發中相關土地的任何增值部分繳納土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，我們分別就土地增值稅計提撥備人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元、人民幣64.9百萬元及人民幣121.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已遵照相關土地增值稅法律及法規預付土地增值稅並就其計提撥備。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關將一直同意我們為計提撥備而計算土地增值稅負債的方式，亦無法向閣下保證有關撥備足以涵蓋稅務機關最終可能向我們徵收的全部土地增值稅債務。倘相關稅務機關計算的土地增值稅負債遠高於我們的土地增值稅撥備，則可能對我們的財務狀況造成不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們的土地增值稅撥備證實不足，會對我們的財務業績產生不利影響」一節。

向其他城市擴展

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

主要會計政策及估計

為編製符合香港財務報告準則的財務報表，我們須採納影響我們財務報表所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。於應用該等會計政策時，我們依據經驗及其他因素作出主觀判斷，這些判斷可能較複雜並經常須就本身不確定事宜作出估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬我們的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計及假設。以下章節論述編製我們財務報表時應用的會計政策，而我們相信其最為依賴該等判斷及估計以及若干其他重要會計政策的應用。注意到過往估計並無嚴重偏離我們的實際業績，我們的估計過往並無重大變動，且將來不大可能於日後對我們的估計造成重大變動。

財務資料

收益確認

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

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

物業銷售

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

建設物業時，我們一般將發展項目分為多個階段。我們交付已竣工的物業並確認於申報期間交付該等物業的收益。有關交付可於整個發展項目竣工前作出。

建築合同

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合約很可能獲利，則我們參考竣工階段按合約期確認合約收益。我們參考報告期末合約活動的竣工階段將合約成本確認為開支。當合約成本總額有可能超過合約收益總額，則我們即時將預期虧損確認為費用。

當我們不能可靠估算建築合同結果，則我們僅就很可能收回的已產生合約成本數額確認合約收益。

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

財務資料

我們採用「完工百分比」法確定在某段期間內確認的適當金額。我們按照截至報告期末已經產生的合約成本佔各份合約估計成本總額比例計量完成階段。在釐定完成階段時，在期內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本內。

於資產負債表，我們就每份合約的合約狀況淨額報告為資產或負債。當已產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，合約相當於資產；當情況相反時，相關合約則確認為負債。

利息收入

我們採用實際利率法確認利息收入。

開發中物業及持作出售已竣工物業

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

我們將開發中物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目的建議期將於正常的經營週期後延長。

土地使用權

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

借款成本

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

我們在所有其他借款成本產生期間於損益內予以確認。

財務資料

財務擔保負債

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內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。隨後，我們會以下列兩者的較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支的最佳估計現值，以及初步確認的款項減累計攤銷。

即期及遞延所得稅

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

即期所得稅

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

遞延所得稅

內部基準差異

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

我們僅於可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額時方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差異

我們就投資附屬公司、聯營公司及合營企業產生的應課稅暫時性差額計提遞延所得稅負債撥備，惟我們可控制暫時性差額的撥回時間且暫時性差額可能不會於可見未來撥回的

財務資料

遞延所得稅負債則除外。一般而言，我們無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅當有協議使我們能夠控制暫時性差額的撥回時方不予確認差額。

我們就投資附屬公司、聯營公司及合營企業產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產，惟僅限於暫時性差額可能在將來撥回並有充足的應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額。

抵銷

當有合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，我們將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。我們尚未與中國地方稅務機關最終確定土地增值稅的計算及繳納。因此，於釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。我們根據我們按其對稅務規則的理解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終納稅結果可能有別於初始列賬的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關最終釐定該等稅項的年度稅項及稅項撥備。

合營企業持有的投資物業公平值

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，均按其公平值計值。投資物業公平值乃參考獨立物業估值師以涉及對現行市況作出若干假設的物業估值技術而對該等物業進行的估值釐定。有關該等假設的有利或不利變動可能導致合營企業的投資物業公平值有變，繼而可能導致我們應佔合營企業的業績有變。

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

財務資料

若干合併全面收益表項目

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自中國物業銷售及有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設合約。下表載列我們所確認收益的來源明細：

	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		
	(未經審計)										
	(人民幣千元，百分比除外)										
收益											
物業銷售	1,265,073	98.0%	2,075,439	97.5%	3,996,186	97.5%	878,936	97.4%	2,073,632	98.4%	
建築合同	26,054	2.0%	53,459	2.5%	103,044	2.5%	23,700	2.6%	32,883	1.6%	
	<u>1,291,127</u>	<u>100%</u>	<u>2,128,898</u>	<u>100%</u>	<u>4,099,230</u>	<u>100%</u>	<u>902,636</u>	<u>100%</u>	<u>2,106,515</u>	<u>100%</u>	

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

	截至十二月三十一日止年度			截至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
	(未經審計)				
收益(人民幣千元)					
住宅	1,254,598	1,843,931	3,587,575	829,614	1,870,695
商業	—	38,429	85,578	2,660	—
停車場	10,475	193,079	323,033	46,662	202,937
總計	<u>1,265,073</u>	<u>2,075,439</u>	<u>3,996,186</u>	<u>878,936</u>	<u>2,073,632</u>
已交付建築面積(平方米)					
住宅	102,948	133,585	201,569	66,825	177,008
商業	—	1,719	4,051	85	—
停車場	2,008	28,575	35,684	6,709	34,163
總計	<u>104,956</u>	<u>163,879</u>	<u>241,304</u>	<u>73,619</u>	<u>211,171</u>
已確認平均售價(每平方米 人民幣)					
住宅	12,187	13,803	17,798	12,415	10,568
商業	—	22,351	21,125	31,294	—
停車場	5,217	6,757	9,053	6,955	5,940
所有物業	<u>12,053</u>	<u>12,664</u>	<u>16,561</u>	<u>11,939</u>	<u>9,820</u>

財務資料

建築合同。於往績記錄期，就融信•瀾郡、融信•後海及其他項目開發而言，如相關土地出讓合同所訂明，我們在建設毗鄰我們本身開發項目的安置房單位的過程中與地方政府進行合作。根據該安排，我們不擁有安置房所在地塊的土地使用權，僅在進行房地產開發過程中為地方政府提供服務。請參閱本文件「業務－安置房建設」一節。根據我們與地方政府訂立的合同，我們向政府收取款項作為提供服務的補償，並按完工百分比基準確認為收益。

根據該等安排，我們須向地方政府作出付款，作為相關地塊的名義按金。該等按金將按照與開發進程相關的預訂計劃無息退還予我們。我們已將償還予我們的該等按金列入資產負債表下的「貿易及其他應收款項以及預付款項」。請參閱本文件「一若干合併資產負債表項目－貿易及其他應收款項以及預付款項－建築合同按金」一節。

下表載列我們截至二零一五年十月三十一日已訂有建築合同安排的項目：

項目	建築合同的實際/ 計劃總建築面積 (平方米)	本集團權益
融信•瀾郡	29,837	100%
融信•後海	49,934	100%
長樂長島	207,000	100%
融信•雙杭城	476,530	100%
融信•未來城	5,014	100%
融信•鉅灣	6,266	51%
杭州公館	16,013	100%
總計	<u>790,594</u>	

於往績記錄期，該等建築合同中僅有與融信•瀾郡、融信•後海及杭州公館項目有關的建築合同產生收益並因此產生銷售成本。截至二零一五年十月三十一日，世歐王莊、一品江山及融信•法蘭西世家一期、二期、三期(由我們合營企業開發的項目)及漳州萬科城(由一間聯營公司開發的項目)亦訂有建築合同安排。

財務資料

銷售成本

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

已售物業成本

於往績記錄期，已售物業成本包括建設成本、土地使用權成本、資本化利息以及營業及其他稅項。下表載列我們於所示期間已售物業成本：

	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			
	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	
	(未經審計)														
	(人民幣千元，百分比除外)														
已售物業成本															
建設成本	607,327	63.6%	5.9	828,551	62.6%	5.1	1,086,859	38.0%	4.6	379,077	64.7%	5.1	811,979	55.9%	3.8
土地使用權成本	129,362	13.6%	1.3	178,485	13.5%	1.3	1,246,145	43.5%	6.1	67,870	11.6%	1.0	393,409	27.1%	2.2
資本化利息	146,790	15.4%	1.4	201,227	15.2%	1.2	304,958	10.7%	1.3	89,745	15.3%	1.2	132,197	9.1%	0.6
營業稅及其他稅項	70,844	7.4%	0.7	116,225	8.7%	0.7	223,786	7.8%	0.9	49,220	8.4%	0.7	116,123	8.0%	0.5
總計	954,323	100.0%	9.3	1,324,488	100.0%	8.3	2,861,748	100.0%	12.9	585,912	100.0%	8.1	1,453,708	100.0%	7.2

已售物業建設成本

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

已售物業土地使用權成本

已售物業土地使用權成本指有關收購土地的成本。我們的已售物業土地使用權成本受多種因素影響，包括項目地點、收購時間及項目容積率。已售物業土地使用權成本亦受我們的收購方法影響，不論我們是否透過中國政府辦的招賣掛售、與第三方在二級市場進行私人銷售交易及訂立合作協議。我們的已售物業土地使用權成本受有關房地產開發的土地使用權轉讓的中國政府政策及法規所重大影響。

財務資料

資本化利息

資本化利息指於相關房地產開發過程中資本化的利息成本。

營業稅及其他稅項

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

建築合同成本

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

	截至十二月三十一日止年度						截至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	
	(未經審計)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
建築合同成本										
建築合同成本	20,292	83.7%	41,636	83.7%	87,009	89.3%	18,459	83.7%	29,902	94.9%
營業稅及其他稅項	3,950	16.3%	8,105	16.3%	10,471	10.7%	3,593	16.3%	1,594	5.1%
總計	<u>24,242</u>	<u>100.0%</u>	<u>49,741</u>	<u>100.0%</u>	<u>97,480</u>	<u>100.0%</u>	<u>22,052</u>	<u>100.0%</u>	<u>31,496</u>	<u>100.0%</u>

毛利

毛利指收益減銷售成本。

其他收入

其他收入主要包括若干現金管理產品收益以及違反物業購買協議的部分潛在客戶被沒收的按金。

銷售及營銷成本

銷售及營銷成本包括員工成本、廣告開支、辦公室及差旅開支、物業管理費及其他。其他包括車輛使用費、折舊、攤銷及其他雜項費用及開支。我們任何期間的銷售及營銷成

財務資料

本可能受到該期間新推出發展項目的數目所影響。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷成本：

	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
	(人民幣千元)			(未經審計)	
員工成本	10,126	22,841	40,125	15,483	23,520
廣告開支	80,378	131,032	207,428	90,682	115,761
辦公及差旅開支	892	2,746	5,659	1,494	3,201
物業管理費	8,727	13,047	27,590	9,686	17,199
其他	1,775	4,827	8,071	3,216	6,481
總計	101,898	174,493	288,873	120,561	166,162

行政開支

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

	截至十二月三十一日止年度			截至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
	(人民幣千元)			(未經審計)	
員工成本	31,352	50,685	97,553	39,455	36,620
其他稅項	6,921	21,960	39,057	10,847	8,303
[編纂]開支	—	—	14,420	960	7,082
辦公及差旅開支	4,262	9,953	15,683	5,664	6,833
招待開支	14,179	14,789	14,893	6,604	5,654
審計費	237	693	852	277	388
辦公室租賃開支	2,528	7,209	17,402	8,734	8,689
折舊及攤銷	4,231	7,414	9,084	4,065	5,222
其他	17,779	37,634	58,062	24,673	41,029
總計	81,489	150,337	267,006	101,279	119,820

財務資料

融資收入

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

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

公司	我們實益擁有	項目	城市
世歐房地產及其附屬公司	50%	世歐上江城、世歐彼岸城、 ⁽¹⁾ 世歐瀾山及世歐王莊	福州
上海愷泰	50%	徐涇鎮會展中心3地塊 一期、二期、三期、四期	上海
上海愷岱	50%	融信•法蘭西世家一期、二期、三期	上海
利博順泰房地產	50%	融信•陽光城西海岸	福州
上海愷譽	50%	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元41-02地塊	上海
上海愷日	50%	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元35-01地塊	上海
上海愷暢	50%	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元42-01地塊	上海
海融(漳州)房地產有限公司	50%	一品江山	漳州
上海愷崇 ⁽²⁾	25%	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元36-01地塊	上海
漳州市萬科濱江置業有限公司 ⁽³⁾	20%	漳州萬科城	漳州

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。
- (2) 我們的股權為25%，另外兩家合營夥伴分別持有餘下25%及50%股權。根據該公司細則，全部三名股東擁有同等投票權，該公司的任何重大決策須由全部三名股東批准。因此，我們視該公司為合營企業。
- (3) 漳州市萬科濱江置業有限公司為本集團的聯營公司。

該等合營企業及聯營公司當中，我們認為世歐集團及上海愷泰於往績記錄期對我們的財務資料而言屬重大，並於下文載有該等實體於往績記錄期的財務資料概要。

財務資料

世歐集團

於往績記錄期內，世歐集團佔大部分我們使用權益法入賬的分佔投資溢利，並對我們的整體盈利能力擁有重大影響。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，世歐集團的全面收入總額分別為人民幣262.2百萬元、人民幣654.5百萬元、人民幣514.2百萬元、人民幣387.5百萬元及人民幣282.8百萬元。因此，我們同期分佔世歐集團溢利分別為人民幣130.7百萬元、人民幣326.8百萬元、人民幣257.1百萬元、人民幣193.7百萬元及人民幣141.4百萬元，佔同期除所得稅前溢利分別為49.7%、43.0%、30.8%、73.2%及30.6%。

有關世歐集團的更多資料，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史及發展－我們的主要附屬公司、合營企業及聯營公司」及「業務－我們的房地產開發業務－由我們的合營企業及聯營公司持有的項目」兩節中由世歐集團所開發物業的說明。亦請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」一節。

下表載列世歐集團於所示期間的全面收入資料及資產負債資料的摘要表：

全面收益表概要

	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
	(人民幣千元)			(未經審計)	
收益	2,463,782	3,036,479	2,393,615	1,730,265	4,717,335
銷售成本	(1,902,084)	(2,249,290)	(2,001,791)	(1,408,421)	(4,023,555)
銷售及營銷成本	(74,994)	(145,230)	(108,544)	(57,315)	(41,840)
行政開支	(64,417)	(61,471)	(63,591)	(26,155)	(33,515)
利息收入	847	1,335	1,531	739	368
投資物業公平值收益	6,076	452,939	504,992	316,146	66,258
其他收入	2,144	2,797	5,169	2,831	2,220
除所得稅前溢利	431,354	1,037,559	731,381	558,090	687,271
所得稅開支	(169,137)	(383,091)	(217,161)	(170,563)	(404,449)
年／期內溢利	262,217	654,468	514,220	387,527	282,822
全面收入總額	262,217	654,468	514,220	387,527	282,822
我們分佔*	130,722	326,757	257,059	193,715	141,411

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

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

財務資料

資產負債表概要

	截至十二月三十一日			截至二零一五年 六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	(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	3,312,000
其他非流動資產	26,890	59,877	69,128	33,360
	<u>1,222,890</u>	<u>2,103,877</u>	<u>3,244,128</u>	<u>3,345,360</u>
流動資產				
開發中物業	7,882,481	7,699,920	8,161,682	4,002,074
持作出售已竣工物業	937,164	614,150	187,899	1,796,662
應收股東款項	217,200	2,342,904	2,979,903	2,753,903
就合約工程應收客戶款項	—	17,183	575,131	193,551
貿易及其他應收款項	192,940	122,430	77,582	99,565
預付款項	323,082	455,502	361,096	161,384
預付所得稅	143,401	312,564	379,907	136,628
受限制現金	118,131	89,790	140,833	19,433
現金及現金等價物	577,881	52,692	196,378	91,672
	<u>10,392,280</u>	<u>11,707,135</u>	<u>13,060,411</u>	<u>9,254,872</u>
資產總值	<u>11,615,170</u>	<u>13,811,012</u>	<u>16,304,539</u>	<u>12,600,232</u>
負債				
非流動負債				
借款	(2,254,500)	(3,285,540)	(1,544,700)	(1,054,800)
其他負債	(8,278)	(121,188)	(247,436)	(277,790)
	<u>(2,262,778)</u>	<u>(3,406,728)</u>	<u>(1,792,136)</u>	<u>(1,332,590)</u>
流動負債				
借款	(999,000)	(200,000)	(2,402,020)	(2,433,700)
就預售物業已收墊款	(4,074,668)	(6,968,190)	(8,585,407)	(5,140,499)
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)	(1,622,396)
即期所得稅負債	(95,848)	(284,040)	(23,483)	(31,594)
	<u>(8,764,449)</u>	<u>(9,161,873)</u>	<u>(12,755,772)</u>	<u>(9,228,189)</u>
負債總額	<u>(11,027,227)</u>	<u>(12,568,601)</u>	<u>(14,547,908)</u>	<u>(10,560,779)</u>
資產淨值	<u>587,943</u>	<u>1,242,411</u>	<u>1,756,631</u>	<u>2,039,453</u>

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

財務資料

下表載列世歐集團於所示期間的賬面值對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至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
				(未經審計)	
			(人民幣千元)		
年／期初資產淨值	325,726	587,943	1,242,411	1,242,411	1,756,631
年／期內溢利	262,217	654,468	514,220	387,528	282,822
其他全面收入	—	—	—	—	—
年／期末資產淨值	587,943	1,242,411	1,756,631	1,629,939	2,039,453
我們的權益*	263,513	590,270	847,328	783,985	988,739

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

上海愷泰

上海愷泰為我們的合營夥伴之一，而其於往績記錄期主要因巨額資產而對我們舉足輕重。有關上海愷泰的更多資料，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－歷史及發展－我們的主要附屬公司、合營企業及聯營公司」一節。

下表載列上海愷泰於所示期間的資產負債表概要資料：

資產負債表概要

	截至十二月三十一日			截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
			(人民幣千元)	
資產				
非流動資產				
遞延稅項資產	—	125	684	2,073
其他非流動資產	—	78	63	55
	—	203	747	2,128

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

財務資料

	截至十二月三十一日			截至二零一五年 六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	(人民幣千元)			
流動資產				
開發中物業	—	4,768,479	5,062,162	5,521,134
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	80,084
	—	4,776,274	5,100,360	5,607,218
資產總值	—	4,776,477	5,101,107	5,609,346
負債				
非流動負債				
借款	—	—	—	335,820
流動負債				
預售物業所收取的墊款	—	—	—	202,517
應付股東款項	—	4,766,392	2,818,682	2,817,034
貿易及其他應付款項	—	461	274,476	250,195
	—	4,766,853	3,093,158	3,269,746
負債總額	—	4,766,853	3,093,158	3,605,566
資產淨值	—	9,624	2,007,949	2,003,780

於往績記錄期內，上海愷泰正開發的物業徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期尚未可交付，及因此並無錄得任何收益或銷售成本。因為其所產生的銷售及營銷成本以及行政開支金額微不足道，其於往績記錄期內所錄得的虧損淨額亦極低。

其他合營企業及聯營公司

基於相同原因，我們其他合營企業及聯營公司(世歐集團除外)於往績記錄期內亦錄得虧損淨額。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，我們合營企業及聯營公司(世歐集團及上海愷岱除外)的有關虧損淨額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣42.4百萬元。相關成本及開支主要歸因於上海愷岱、利博順泰房地產及海融(漳州)房地產有限公司的銷售、市場營銷及行政活動，因該等公司的物業發展項目處於更高級的階段，該等公司因而產生更多成本及開支。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支包括就中國企業所得稅(扣除遞延稅項)及土地增值稅作出的撥備。於往績記錄期，就我們中國附屬公司作出的企業所得稅撥備乃基於標準稅率25%作出。於二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，我們的實際稅率(經計及土地增值稅及遞延稅項)分別為29.3%、26.4%、28.1%、37.0%及26.7%。根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》的規定，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、建築物及其附著設施所得的所有收入須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值額未超過扣除項目金額之和20%的，免徵土地增值稅。因此，於二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，我們分別作出人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元、人民幣64.9百萬元及人民幣121.5百萬元的土地增值稅撥備。下表載列我們於所示期間的所得稅開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至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
	(未經審計)				
	(人民幣千元，百分比除外)				
即期所得稅					
－中國企業所得稅	39,324	119,916	164,298	49,593	87,937
－中國土地增值稅	51,717	174,919	229,785	64,882	121,492
遞延所得稅	(15,771)	(51,053)	(62,121)	(45,187)	(28,022)
	75,270	243,782	331,962	69,288	181,407
實際稅率 ⁽¹⁾	29.3%	26.4%	28.1%	37.0%	26.7%

附註：

(1) 計算方法為所得稅開支除以除所得稅前溢利(對銷以權益法入賬的投資的溢利淨額及土地增值稅)。

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

財務資料

董事確認，根據有關中國地方稅務局出具有關我們中國附屬公司的確認函，我們的中國附屬公司各自已根據中國有關稅務法律及法規進行所有必需的稅務申報，已繳付所有尚未繳清的稅務責任，且不受中國稅務機關的任何行政處罰。

合併收益表數據概要

下表載列摘錄自我們於所示期間的若干合併全面收益表項目：

	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
	(人民幣千元)			(未經審計)	
收益	1,291,127	2,128,898	4,099,230	902,636	2,106,515
銷售成本	(978,565)	(1,374,229)	(2,959,228)	(607,964)	(1,485,204)
毛利	312,562	754,669	1,140,002	294,672	621,311
銷售及營銷成本	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(120,561)	(166,162)
行政開支	(81,489)	(150,337)	(267,006)	(101,279)	(119,820)
其他收入	1,631	3,396	3,729	2,014	4,716
經營溢利	130,806	433,235	587,852	74,846	340,045
融資收入－淨額	1,409	2,071	5,025	1,932	5,674
分佔以權益法入賬的投資					
溢利淨額	130,600	324,204	240,724	187,960	116,772
除所得稅前溢利	262,815	759,510	833,601	264,738	462,491
所得稅開支	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(69,288)	(181,407)
年／期內溢利	187,545	515,728	501,639	195,450	281,084
以下人士應佔年／期內溢利：					
本公司擁有人	187,545	517,691	506,507	197,857	288,806
非控股權益	—	(1,963)	(4,868)	(2,407)	(7,722)
	187,545	515,728	501,639	195,450	281,084

財務資料

經營業績論述

截至二零一五年六月三十日止六個月與截至二零一四年六月三十日止六個月比較

收益

我們的收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣902.6百萬元增加133.4%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,106.5百萬元。此增加主要由於物業銷售的已交付建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月73,619平方米增至截至二零一五年六月三十日止六個月211,171平方米所致，部分由物業銷售的已確認平均售價自截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣11,939元減至截至二零一五年六月三十日止六個月的每平方米人民幣9,820元所抵銷。我們的已交付建築面積增加主要是由於我們的開發計劃，據此，截至二零一五年六月三十日止六個月，特別於二零一五年第二季度，我們交付相對較多的物業(例如來自融信·瀾園)所致。我們於二零一五年第二季並無進行任何營銷活動或提供任何額外獎勵予我們的客戶，這明顯有別於我們慣常做法。已確認平均售價下降乃主要由於按比例交付位於漳州(當地房地產價格普遍低於福州)的融信·瀾園物業所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣608.0百萬元增加144.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,485.2百萬元，主要由於已交付建築面積增加所致。

毛利

由於上文所述，故我們的毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣294.7百萬元增加110.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣621.3百萬元。我們的毛利率由截至二零一四年六月三十日止六個月的32.6%下降至截至二零一五年六月三十日止六個月的29.5%，主要是由於我們於二零一五年上半年交付的高層公寓比例較高，而其盈利能力較我們於二零一四年上半年交付比例較高的高檔低密度物業相對為低。

其他收入

其他收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2.0百萬元增加134.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣4.7百萬元，主要是由於沒收準買家按金增加所致。

銷售及營銷成本

銷售及營銷成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣120.6百萬元增加37.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣166.2百萬元，主要由於我們的銷售活動增加導致營銷開支及銷售員工人數增加所致。

財務資料

行政開支

行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣101.3百萬元增加18.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣119.8百萬元，主要由於[編纂]開支增加所致。

融資收入－淨額

融資收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1.9百萬元增加193.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣5.7百萬元。我們截至二零一五年六月三十日止六個月的融資收入主要包括我們增加的銀行存款利息收入。

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣188.0百萬元減少37.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣116.8百萬元，主要是由於二零一五年上半年相關合營企業交付比例較多的安置房單位，而其盈利能力較二零一四年上半年交付的物業盈利相對為低。

除所得稅前溢利

由於上文所述，故除所得稅前溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣264.7百萬元增加74.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣462.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣69.3百萬元增加161.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣181.4百萬元。特別是，扣除遞延所得稅的企業所得稅由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.4百萬元增加1,259.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣59.9百萬元，而土地增值稅則由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣64.9百萬元增加87.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣121.5百萬元。截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的實際所得稅稅率為26.7%，而截至二零一四年六月三十日止六個月則為37.0%。請參閱本文件「若干合併全面收益表項目－所得稅開支」一節。

期內溢利

由於上文所述因素，故截至二零一五年六月三十日止六個月的溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣195.5百萬元增加43.8%至人民幣281.1百萬元。

財務資料

本公司擁有人應佔溢利

由於上文所述因素，故本公司擁有人應佔溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣197.9百萬元增加46.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣288.8百萬元。

非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2.4百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣7.7百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

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

銷售成本

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

毛利

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

其他收入

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

銷售及營銷成本

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

財務資料

行政開支

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

融資收入－淨額

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

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

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

除所得稅前溢利

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

所得稅開支

所得稅開支由二零一三年的人民幣243.8百萬元增加36.2%至二零一四年的人民幣332.0百萬元。特別是，扣除遞延所得稅的企業所得稅由二零一三年的人民幣68.9百萬元增加48.4%至二零一四年的人民幣102.2百萬元，而土地增值稅由二零一三年的人民幣174.9百萬元增加31.4%至二零一四年的人民幣229.8百萬元。二零一四年，我們的實際所得稅稅率為28.1%，而二零一三年則為26.4%。請參閱本文件「一若干合併全面收益表項目－所得稅開支」一節。

年內溢利

由於上文所述因素，故二零一四年的溢利由二零一三年的人民幣515.7百萬元減少2.7%至人民幣501.6百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

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

財務資料

非控股權益應佔虧損

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

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

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

銷售成本

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

毛利

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

其他收入

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

銷售及營銷成本

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

財務資料

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣81.5百萬元增加84.5%至二零一三年的人民幣150.3百萬元，主要由於我們於二零一三年收購於上海及杭州的地塊而擴充業務經營以致我們的行政人員人數及辦公室相關開支增加所致。

融資收入－淨額

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

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

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

除所得稅前溢利

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

所得稅開支

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

年內溢利

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

本公司擁有人應佔溢利

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

財務資料

若干合併資產負債表項目

開發中物業

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的開發中物業分別為人民幣3,699.8百萬元、人民幣8,574.5百萬元、人民幣14,907.1百萬元及人民幣22,725.2百萬元。下表載列我們截至所示日期的開發中物業組成部分：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
開發中物業：				
— 建築成本	1,131,619	2,180,602	3,553,185	4,076,401
— 資本化利息	283,141	635,299	1,773,126	2,728,013
— 土地使用權	2,285,074	5,758,572	9,580,802	15,920,788
	<u>3,699,834</u>	<u>8,574,473</u>	<u>14,907,113</u>	<u>22,725,202</u>

我們於往績記錄期的開發中物業增加乃由於我們的房地產開發活動增加。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別有四個、11個、15個及15個開發中項目（不包括我們與其他房地產開發商共同控制的項目及我們與另一房地產開發商經營但我們並無控制權的項目）。

持作出售已竣工物業

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的持作出售已竣工物業（包括預售但未交付物業）分別為數人民幣1,149.9百萬元、人民幣920.5百萬元、人民幣866.4百萬元及人民幣368.0百萬元，其中停車位分別為數人民

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

財務資料

幣177.9百萬元、人民幣143.7百萬元、人民幣211.0百萬元及人民幣190.6百萬元。下表載列截至所示日期我們的持作出售已竣工物業組成部分：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
持作出售已竣工物業：				
－ 建築成本	733,054	616,395	417,901	247,616
－ 資本化利息	188,968	150,834	106,132	54,512
－ 土地使用權	227,903	153,306	342,390	65,838
	<u>1,149,925</u>	<u>920,535</u>	<u>866,423</u>	<u>367,966</u>

貿易及其他應收款項以及預付款項

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

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	—	8,527	4,164	3,528
其他應收款項				
－ 土地使用權的競買保證金	156,000	345,970	—	—
－ 建築合同按金	109,802	88,006	148,482	148,482
－ 應收地方政府款項	186,627	176,627	66,627	66,627
－ 其他	30,978	14,764	41,994	48,571
	<u>483,407</u>	<u>625,367</u>	<u>257,103</u>	<u>263,680</u>
預付款項				
－ 預付營業稅及其他稅項	158,347	212,224	334,821	383,390
－ 收購土地使用權預付款項	204,850	2,668,186	6,978,866	2,000,185
－ 於合營企業投資的預付款項	—	156,208	—	—
－ 其他	2,112	22,760	91,853	52,232
	<u>365,309</u>	<u>3,059,378</u>	<u>7,405,540</u>	<u>2,435,807</u>
	<u>848,716</u>	<u>3,693,272</u>	<u>7,666,807</u>	<u>2,703,015</u>

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

財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
減：已計入非流動資產的				
其他應收款項	(82,000)	(2,896)	(2,691)	(2,691)
總計	766,716	3,690,376	7,664,116	2,700,324

貿易應收款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的貿易應收款項分別為零、人民幣8.5百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣3.5百萬元。我們通常並無貿易應收款項，原因是我們一般要求物業買家於交付前全額支付購買價。於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們有少量貿易應收款項，乃由於我們在若干事例中交付予買家的物業建築面積大於原規劃建築面積所致。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對有關預售的合約及法律風險，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。此等微小差異在我們與買家訂立的相關物業購買協議中已預計到，而買家有責任根據協議就額外建築面積向我們支付額外款項。

以下為我們截至所示日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
90天以內	—	5,842	—	—
90天以上但於365天以內	—	2,685	2,339	—
365天以上	—	—	1,825	3,528
	—	8,527	4,164	3,528

我們的貿易應收款項周轉天數於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年六月三十日止六個月分別為1.5天、0.4天及0.3天。我們按相關期間貿易應收款項的年／期末結餘除以收益再乘以相關期間的天數計算貿易應收款項周轉天數。

財務資料

其他應收款項

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

下表載列該等按金截至所示日期按項目劃分的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
地塊				
融信•白宮	156,000	—	—	—
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元				
41-02地塊、閔行區華漕鎮				
MHPO-1402單元42-01地塊				
及上海青浦區的地段 ⁽¹⁾	—	345,970	—	—
	156,000	345,970	—	—
	156,000	345,970	—	—

附註：

⁽¹⁾ 我們並無就該塊地塊中標，相關按金已予獲悉數退還。

建築合同按金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的建築合同按金分別為人民幣109.8百萬元、人民幣88.0百萬元、人民幣148.5百萬元及人民幣148.5百萬元。該等按金為我們就安置房建築合同作出的按金。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日的結餘反映已悉數償還的融信•瀾郡項目按金。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的結餘與杭州公館、融信•鉅灣、融信•未來城及融信•後海項目有關。請參閱本文件「業務—安置房建設」及「財務資料—若干合併全面收益表項目—建築合同」一節。

應收地方政府款項。於二零一零年十月二十六日，我們與福建省漳州市薌城區政府訂立一份框架協議，內容有關在區內興建一條道路以及毗連該規劃新路的若干地塊早期開發，以供日後政府資助拍賣作商業開發。根據框架協議，我們的主要職責包括興建道路主體以及籌措道路用地及規劃作未來商業用途的毗連地塊徵地及拆遷成本，而區政府的主要

財務資料

職責包括興建道路周邊部分及道路公用基礎設施，並進行徵地及拆遷相關活動。作為我們服務的代價，根據框架協議，我們有權收回我們的投資，加上按我們實際投資的百分比計算的管理費及（於毗連商業地塊通過政府資助土地拍賣售出後）按預定公式計算的土地出讓金份額。根據框架協議，我們有責任參加相關土地拍賣，並可向政府申請將我們在土地準備工作早期產生的成本重新指定為相關土地拍賣規定的競買保證金，而如沒有其他投標人，我們有責任按底價收購相關土地使用權。我們已於二零一零年十月十五日提供首期項目投資款人民幣180.0百萬元。我們亦已根據框架協議支付項目履約按金。於二零一一年三月二十二日，我們提供第二期項目投資款人民幣30.0百萬元，我們的投資總額由此增至人民幣210.0百萬元。

然而，我們未能與薊城區政府協定若干商業條款，並與薊城區政府於二零一二年十二月十二日訂立一份終止協議，終止合作。根據終止協議，薊城區政府有責任向我們返還合共人民幣186.6百萬元，反映我們所產生未收回的投資本金、按金、應計利息以及成本及開支。於二零一三年及二零一四年，我們分七期收到薊城區政府的還款合計人民幣120.0百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別錄得應收薊城區政府款項人民幣186.6百萬元、人民幣176.6百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣66.6百萬元。

鑒於迄今的還款記錄，故我們相信薊城區政府將結清應付我們的餘款，原因是我們相信區政府作為中國政府的政治分支，信譽可靠。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知我們，我們擁有該項債項的合法有效權利，而薊城區政府對該項債項負有具法定約束力的責任。根據我們與薊城區政府的溝通，我們目前預期該筆餘款將於二零一五年十二月前結清。

其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的其他應收款項分別為人民幣31.0百萬元、人民幣14.8百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣48.6百萬元。該等其他應收款項主要指墊款予僱員的小額現金、多項與建設工程有關的已付按金及我們於二零一四年出售兩間附屬公司的應收代價。

預付款項

預付營業稅及其他稅項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別擁有預付營業稅及其他稅項人民幣158.3百萬元、人民幣212.2百萬元、人民幣334.8百萬元及人民幣383.4百萬元。於往績記錄期，我們預付營業稅及其他稅項的增長與我們的預售增長一致。

財務資料

收購土地使用權預付款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們分別擁有收購土地使用權預付款項人民幣204.9百萬元、人民幣2,668.2百萬元、人民幣6,978.9百萬元及人民幣2,000.2百萬元。有關預付款項指我們就地塊中標後及簽訂相關土地出讓合同前支付予中國地方政府的不可退還款項。

下表載列該等預付款項於所示日期按項目劃分的明細：

項目	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
融信•瀾郡	—	—	—	—
融信•後海	—	387,076	—	—
融信•未來城	—	180,000	—	—
杭州藍孔雀	—	1,730,100	2,200,000	—
杭州公館	—	—	2,369,059	—
融信•雙杭城	—	—	911,284	911,284
學院名築及漳州港B8	—	371,010	848,523	438,901
長樂•長島	—	—	650,000	650,000
福州平潭大衛城	204,850	—	—	—
	204,850	2,668,186	6,978,866	2,000,185

其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的其他預付款項分別為人民幣2.1百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣91.9百萬元及人民幣52.2百萬元。該等其他預付款項主要指與本次[編纂]有關的預付利息及成本。

於合營企業投資的預付款項。截至二零一三年十二月三十一日，我們因一品江山項目而向獨立第三方廈門海投房地產有限公司（「廈門海投」）的預付款項餘額為人民幣156.2百萬元。廈門海投已取得有關土地使用權，而我們就土地出讓金向廈門海投墊付相關資金。其後，我們與廈門海投按50%對50%的比例成立合營企業海融（漳州）房地產，而廈門海投已將一品江山項目注資至合營企業。因此，有關應收款項入賬為應收海融（漳州）房地產款項。請參閱「一應收關聯方款項—應收合營企業款項」一節。

財務資料

貿易及其他應付款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣587.9百萬元、人民幣640.6百萬元、人民幣1,277.3百萬元及人民幣1,395.9百萬元。我們的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、應付票據、其他應付稅項、應計工資、應付利息、物業出售所收取按金、承包商及供應商按金及其他。下表載列我們截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應付款項	468,763	488,500	776,592	902,611
應付票據	10,486	20,500	112,000	72,000
其他應付稅項	1,883	4,497	3,943	10,408
應計工資	16,114	29,319	56,615	32,636
應付利息	4,203	19,088	87,632	93,835
物業銷售所收取按金	2,188	17,473	117,369	111,794
承包商及供應商按金	6,495	32,154	78,658	93,037
其他	77,730	29,057	44,508	79,619
	587,862	640,588	1,277,317	1,395,940

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付外聘承包商及應付材料供應商的建築成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的貿易應付款項分別為人民幣468.8百萬元、人民幣488.5百萬元、人民幣776.6百萬元及人民幣902.6百萬元。我們的貿易應付款項增加是由於我們擴充土地儲備及增加開發活動所致。

下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
90天以內	146,943	134,291	352,101	226,752
90天以上但於365天以內	96,158	127,974	156,574	437,265
365天以上	225,662	226,235	267,917	238,594
	468,763	488,500	776,592	902,611

財務資料

於二零一二年、二零一三年、二零一四年以及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的貿易應付款項周轉天數分別為174.8天、129.7天、95.8天及109.4天。我們按相關期間貿易應付款項的年／期末結餘除以銷售成本再乘以相關年度／期間的天數計算貿易應付款項周轉天數。於往績記錄期，我們大部分貿易應付款項為應付建築承包商款項。由於我們通常按照工程里程碑向承包商付款，因此周轉天數相對較長。一般情況下，我們會根據預定里程碑後，於建設期間向承包商支付合約價的80%，於建設竣工時支付15%至17%及於保修期（介乎一年至五年）結束時支付3%至5%。於二零一二年，我們的貿易應付款項周轉天數增長，主要由於我們於該年度交付相對較少物業導致銷售成本金額相對較低。

應付票據

應付票據主要包括應付外聘承包商及應付材料供應商的建築成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們的應付票據分別為人民幣10.5百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣112.0百萬元及人民幣72.0百萬元。我們的應付票據增加是由於我們擴充土地儲備及增加開發活動所致。

應付利息

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們的應付利息分別為人民幣4.2百萬元、人民幣19.1百萬元、人民幣87.6百萬元及人民幣93.8百萬元。我們應付利息的增加與我們就支持業務營運擴充所產生的借款增加一致。我們截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的應付利息相對較高，這主要是由於我們信託及其他借款結餘增加及平均利率較高所致。

物業銷售所收取按金

物業銷售所收取按金一般指我們自表示有意購買由我們開發的物業的準客戶收取的按金。就該等個人客戶而言，有關按金款項將於訂立預售合約後轉至我們資產負債表中的「物業預售所收取墊款」項下。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，我們自物業銷售所收取按金分別達人民幣2.2百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣117.4百萬元及人民幣111.8百萬元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，該等按金結餘遠高於較早日期，主要由於我們於二零一四年就政府資助計劃訂立的安排。

財務資料

於二零一四年，我們就有權享有政府安置福利的個人購買融信•白宮項目的若干協定數目單位與福州市倉山區地方土地收儲中心(為獲地方政府授權負責安置的實體)相關的若干實體訂立兩項協議。根據協議，我們向地方土地收儲中心收取按金(按協定單位數目基於協定單位售價計算的購買價總額的百分比計算)。作為交換，我們有責任於一年協議期內僅向合資格個人出售該等單位。單位一經出售，我們將不計息向地方土地收儲中心退還相關部分的按金。地方土地收儲中心亦可選擇買下任何未出售單位(在該情況下，有關按金將計入購買價全數)或推出未出售單位(在該情況下，我們將同樣不計息向地方土地收儲中心退還有關部分的按金，但可自由向任何其他買方出售有關單位)。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，來自土地收儲中心的按金結餘分別為人民幣101.3百萬元及人民幣101.3百萬元(由於我們已僅就該等物業單位的最低款項訂立銷售合約，故我們透過與土地收儲中心的協議並無向土地收儲中心退回該等按金的任何款項)，而有關我們整體開發的物業的個人按金結餘分別為人民幣16.1百萬元及人民幣10.5百萬元。

承包商及供應商按金

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的其他應付款項分別為人民幣6.5百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣78.7百萬元及人民幣93.0百萬元。該等其他應付款項主要指我們就合同履行及招標過程收取自承包商及供應商的若干按金及我們就若干土地相關稅項作出的撥備。

其他

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的其他應付款項分別為人民幣77.7百萬元、人民幣29.1百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣79.6百萬元。該等其他應付款項主要是指若干經調整應付廣告費。

應收關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣950.8百萬元、人民幣3,324.4百萬元、人民幣2,713.1百萬元及人民幣2,014.3百萬元，詳情如下：

財務資料

應收合營企業款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們的應收合營企業款項分別為人民幣794.6百萬元、人民幣3,143.4百萬元、人民幣2,521.1百萬元及人民幣1,936.8百萬元。下表載列截至所示日期的該等款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應收合營企業款項：				
— 上海愷泰	—	1,747,286	1,390,787	1,390,787
— 上海愷岱	—	1,276,089	267,589	37,589
— 利博順泰房地產	225,900	120,000	—	—
— 世歐集團	568,727	—	—	—
— 海融(漳州)房地產	—	—	272,104	159,586
— 上海愷日	—	—	59,442	25,086
— 上海愷暢	—	—	239,769	239,769
— 上海愷譽	—	—	207,407	—
— 上海愷崇	—	—	83,984	83,984
	794,627	3,143,375	2,521,082	1,936,801
	794,627	3,143,375	2,521,082	1,936,801

在各情況下，我們及我們的合營企業夥伴按其所持股權比例向相關項目公司提供免息資金，以為土地收購提供資金，並作為營運資金。有關墊款有別(及添加)於夥伴已向相關項目公司注入的初步出資。相關合營企業協議通常會要求，於合營公司能夠自行獲取融資之前，當該等合營公司融資作收購土地及營運資金用途時遇到資金不足時，合營企業夥伴應同意按比例向合營公司提供資金以支持其營運。在中國，當物業開發公司取得相關的土地使用權證時，物業開發公司通常會合資格向商業銀行申請開發貸款。因此，在初步階段，當項目公司成立以收購土地及進行開發活動的準備工作時，通常無法向銀行融資並將出現資金不足。就我們的合營企業而言，當來自合營夥伴的初步注資不足以應付支出需要時，合營公司將需要夥伴的資金。在該等情況下，我們與合營夥伴根據合營協議按我們各自在合營企業的股權份額比例提供免息現金墊款。就各合營公司而言，我們通常會在其營運首年(其通常須就土地出讓金付款產生龐大開支及其他早期開支之時)提供有關額外資金。項目公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，則其將按要求償還應付我們及我們的合營企業夥伴的款項。

財務資料

應收聯營公司款項

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們應收聯營公司漳州市萬科濱江置業有限公司的款項分別為人民幣181.0百萬元、人民幣192.1百萬元及人民幣77.5百萬元。與上述就我們的合營企業提供的背景類似，我們向該聯營公司提供資金，以為土地收購提供資金，並作為營運資金。聯營公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償還應付其股東(包括我們)的所有款項。

我們於二零一五年十二月二十五日訂立一項協議，以按無追索權基準轉讓我們於該等墊款的權益予一家信託公司，據此我們的合營企業及聯營公司的餘下墊款將會於[編纂]前獲悉數結清。該信託公司為獲中國銀監會認可的國有非銀行財務機構，並持有進行該安排的所需金融許可證。我們將從該信託公司收取的代價將較所轉讓金額折讓4%，我們將該金額記錄為融資成本。我們估計我們將自該安排產生約人民幣75.0百萬元的融資成本。根據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所，該轉讓安排(a)將符合中國的相關規章及法規，因為其將構成根據中國合同法債權人許可權利的一般轉讓及信託公司持有將允許其合法從事該等安排的所需金融許可證；(b)將不會對現時的合營企業協議及我們的建設項目合法性造成不利影響，因為其將不會導致現時的合營企業協議出現任何變更、解除、終止、到期或無效或我們的建設項目狀況任何轉變；(c)根據中國合同法，將不會要求相關合營企業及聯營公司同意，惟僅須向相關的合營企業及聯營公司發出通知(通知將於我們簽立該等轉讓安排後儘快發出)(相關合同並無提及此點)；(d)將不會違反我們按照自己在該等合營企業及聯營公司的股權比例提供資金的義務，因為其將不會對合營企業及聯營公司使用該等資金造成不利影響；及(e)將不會對我們分佔該等合營企業及聯營公司的未來溢利造成不利影響，因為現有合營企業協議或組織章程細則或中國公司法並無列明有關限制。

應收其他關聯方款項

截至二零一二年十二月三十一日，我們的應收其他關聯方款項為人民幣156.2百萬元。下表載列該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應收其他關聯方款項				
— 歐先生	60,036	—	—	—
— 歐國鵬	96,160	—	—	—
	<u>156,196</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

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

就合約工程應收客戶款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們就合約工程應收客戶款項分別為人民幣21.8百萬元、人民幣63.1百萬元、人民幣114.6百萬元及人民幣136.7百萬元。所有該等款項均與我們根據與福州市鼓樓區政府就融信•瀾郡項目及與福州晉安區政府就融信•後海項目以及與杭州地方政府就杭州公館項目訂立的合約開發安置房單元有關。下表載列截至所示日期的該等款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
年底正在進行的合同 所產生合同成本加				
已確認溢利	28,233	81,692	184,736	217,619
減：工程進度款	(6,430)	(18,606)	(70,109)	(80,944)
	<u>21,803</u>	<u>63,086</u>	<u>114,627</u>	<u>136,675</u>

應付關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的應付關聯方款項分別為人民幣857.8百萬元、人民幣1,871.3百萬元、人民幣3,207.6百萬元及人民幣1,734.8百萬元，詳情如下：

應付合營企業款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的應付合營企業款項分別為人民幣143.2百萬元、人民幣1,130.3百萬元、人民幣1,683.8百萬元及人民幣1,622.8百萬元。下表載列截至所示日期的該等款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應付合營企業款項：				
— 世歐集團	143,200	1,130,273	1,448,773	1,335,773
— 利博順泰房地產	—	—	235,000	287,000
	<u>143,200</u>	<u>1,130,273</u>	<u>1,683,773</u>	<u>1,622,773</u>

財務資料

該金額為我們從合營企業收取的免息墊款，用於我們自身的項目開發或營運資金用途。該等墊款並非強制性及一般獲相關合營企業協議允許。在第一個個案中，合營企業協議規定，在獲得各方同意及按比例計算的情況下，倘合營企業擁有充足的營運資金，合營企業合夥人可能從合營企業收到墊款。在第二個個案中，合營企業協議規定，倘合營企業擁有未使用一個月以上的閒置資金，合營企業合夥人可能按比例收到墊款。有關墊款須按要求償還予合營企業，惟須符合我們與相關合營企業夥伴之間的協議。

至於我們若干其他合營企業，有關合營企業協議規定，超過若干限額水平的過剩資金在對合營企業的營運無害及符合相關內部財務交易規則的情況下，須向合夥人作出墊款。然而，該等合營企業於往績記錄期內尚未到達限額水平及並無向我們作出任何墊款。

我們應付合營企業的結餘將於[編纂]前透過內部資源(包括手頭現金、經營所得資金、結算我們給予合營企業及合營公司的墊款以及其他)結清。

應付其他關聯方款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的應付其他關聯方款項分別為人民幣714.6百萬元、人民幣741.1百萬元、人民幣1,523.8百萬元及人民幣112.1百萬元。下表載列截至所示日期該等款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
應付其他關聯方款項：				
— 鼎誠投資	713,153	702,287	888,251	—
— 融信(福建)物業 管理有限公司	1,419	1,583	8,541	14,631
— 歐先生	—	37,185	627,057	97,433
	<u>714,572</u>	<u>741,055</u>	<u>1,523,849</u>	<u>112,064</u>

應付融信(福建)物業管理有限公司的款項乃因我們於往績記錄期接受其物業管理服務而產生。我們預計該等交易於[編纂]後仍會持續。請參閱本文件「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。

財務資料

於往績記錄期，我們向歐先生及鼎誠投資收取免息現金墊款，惟須按要求償還。於二零一五年六月三十日，我們有一筆人民幣97.4百萬元的到期款項未向歐先生償還。我們將於[編纂]前以營運產生資金結清這筆結餘。

已收客戶的預售所得款項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們已收客戶的預售所得款項分別為人民幣3,260.4百萬元、人民幣6,088.3百萬元、人民幣8,100.0百萬元及人民幣9,343.8百萬元。

流動資金及資本來源

現金流量

下表載列於所示期間我們合併現金流量表的選定現金流量數據。

	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
	(人民幣千元)			(未經審計)	
經營活動(所用)／所得現金					
淨額.....	(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(3,993,271)	160,316
投資活動(所用)／所得現金					
淨額.....	(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(282,085)	268,633
融資活動所得／(所用)					
現金淨額.....	671,119	7,073,475	7,336,662	4,067,546	(242,820)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	7,326	572,151	(38,453)	(207,810)	186,129
年／期初現金及現金等價物.....	116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年／期末現金及現金等價物.....	123,939	696,090	657,637	488,280	843,766

經營活動(所用)／所得現金淨額

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

財務資料

截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣160.3百萬元，歸於經營所得現金人民幣414.8百萬元、已付土地增值稅人民幣198.5百萬元及已付企業所得稅人民幣56.0百萬元。營運資金變動前，我們的經營所得現金為人民幣347.5百萬元。營運資金變動造成現金流入淨額人民幣67.3百萬元，主要包括因我們銷售物業增加導致來自客戶的預售所得款項增加人民幣1,174.1百萬元，部分由開發中物業及持作出售的已竣工物業因我們擴大開發規模而增加人民幣1,088.7百萬元所抵銷。

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

於二零一三年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣3,704.3百萬元，其中經營所用現金、已付土地增值稅及已付企業所得稅分別為人民幣3,502.2百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣84.9百萬元。我們於營運資金變動前的經營所得現金為人民幣441.9百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣3,944.0百萬元，主要包括(i)我們擴大開發規模導致開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣6,540.6百萬元；及(ii)就收購土地使用權作出的存款增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣191.8百萬元，而部分由因預售項目增加令已收客戶的預售所得款項增加人民幣2,840.1百萬元所抵銷。

於二零一二年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣156.9百萬元，其中經營所用現金、已付土地增值稅及已付企業所得稅分別為人民幣39.0百萬元、人民幣85.3百萬元及人民幣32.5百萬元。我們於營運資金變動前的經營所得現金為人民幣136.0百萬元。營運資金變動導致現金流出淨額人民幣175.0百萬元，主要包括(i)我們擴大開發規模導致開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣905.8百萬元；及(ii)就收購土地使用權作出的存款及建築合同保證金的支付款項增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣306.0百萬元，而部分由因預售項目增加令已收客戶的預售所得款項增加人民幣1,064.1百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

我們的投資活動所用現金主要反映向聯營公司注資、向關聯方現金墊款及購買土地使用權的款項及購買物業及設備(指與我們投資物業相關的在建工程)的款項及購買作自用物業的土地使用權(指與我們投資物業相關的土地使用權)的款項。我們的投資活動所得現金主要反映關聯方還款。

財務資料

截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣268.6百萬元，主要指關聯方還款人民幣698.9百萬元，部分由(i)向合營企業注資人民幣243.5百萬元及(ii)購買物業及設備的款項人民幣167.5百萬元所抵銷。

二零一四年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,031.6百萬元，主要指(i)向合營企業的注資人民幣1,407.5百萬元；(ii)向關聯方的現金墊款人民幣717.6百萬元；及(iii)購買物業及設備的款項人民幣290.8百萬元，部分由關聯方還款人民幣1,485.0百萬元所抵銷。

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

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

融資活動所得／(所用)現金淨額

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

截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣242.8百萬元，主要歸因於(i)借款還款人民幣6,597.9百萬元；(ii)關聯方還款人民幣1,530.9百萬元；(iii)已付利息人民幣1,047.7百萬元；及(iv)就銀行借款質押的受限制現金人民幣866.4百萬元，部分由(i)借款所得款項人民幣7,581.7百萬元；(ii)非控股權益的注資人民幣1,342.6百萬元；及(iii)已解除受限制現金人民幣1,161.7百萬元所抵銷。

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

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

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

財務資料

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

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值明細：

	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日	十月三十一日*
					(未經審計)
			(人民幣千元)		
流動資產：					
開發中物業	3,699,834	8,574,473	14,907,113	22,725,202	22,994,299
持作出售的已竣工物業	1,149,925	920,535	866,423	367,966	1,894,863
貿易及其他應收款項					
以及預付款項	766,716	3,690,376	7,664,116	2,700,324	1,744,569
應收關聯方款項	950,823	3,324,359	2,713,147	2,014,266	2,504,363
就合約工程應收客戶款項	21,803	63,086	114,627	136,675	143,272
預付稅項	95,053	145,660	390,218	383,198	506,824
可供出售金融資產	16,000	9,000	20,000	—	47,000
90天以上的定期存款	—	5,500	—	—	—
受限制現金	13,526	14,505	741,736	414,945	130,549
現金及現金等價物	123,939	696,090	657,637	843,766	1,566,461
	<u>6,837,619</u>	<u>17,443,584</u>	<u>28,075,017</u>	<u>29,586,342</u>	<u>31,532,200</u>
流動負債：					
貿易及其他應付款項	587,862	640,588	1,277,317	1,395,940	1,489,682
應付關聯方款項	857,772	1,871,328	3,207,622	1,734,837	1,380,929
應付股息	—	—	338,000	—	—
來自客戶的預售所得款項	3,260,385	6,088,312	8,099,997	9,343,791	13,177,216
即期所得稅負債	—	143,316	323,979	271,868	225,263
借款	1,151,000	3,486,340	6,259,200	9,019,450	11,246,850
	<u>5,857,019</u>	<u>12,229,884</u>	<u>19,506,115</u>	<u>21,765,886</u>	<u>27,519,940</u>
流動資產淨值	<u>980,600</u>	<u>5,213,700</u>	<u>8,568,902</u>	<u>7,820,456</u>	<u>4,012,260</u>

* 就流動性披露而言的最後實際可行日期。

財務資料

截至二零一二年十二月三十一日至截至二零一三年十二月三十一日，流動資產淨值從人民幣980.6百萬元增加人民幣4,233.1百萬元至人民幣5,213.7百萬元，主要是由於開發中物業增加人民幣4,874.6百萬元、貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣2,923.7百萬元、應收關聯方款項增加人民幣2,373.5百萬元以及現金及現金等價物增加人民幣572.2百萬元所致，惟部分被來自客戶的預售所得款項增加人民幣2,827.9百萬元、借款增加人民幣2,335.3百萬元及應付關聯方款項增加人民幣1,013.6百萬元所抵銷。流動資產淨值由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣5,213.7百萬元增加人民幣3,355.2百萬元至截至二零一四年十二月三十一日的人民幣8,568.9百萬元，主要是由於開發中物業增加人民幣6,332.6百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣3,973.7百萬元及受限制現金增加人民幣727.2百萬元所致，部分被來自客戶的預售所得款項增加人民幣2,011.7百萬元、應付關聯方款項增加人民幣1,336.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣636.7百萬元所抵銷。流動資產淨值由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣8,568.9百萬元減少人民幣748.4百萬元至截至二零一五年六月三十日的人民幣7,820.5百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項減少人民幣4,963.8百萬元、借款增加人民幣2,760.3百萬元及來自客戶的預售所得款項增加人民幣1,243.8百萬元所致，部分被來自開發中物業增加人民幣7,818.1百萬元及應付關聯方款項減少人民幣1,472.8百萬元所抵銷。

債務

一般資料

下表載列截至所示日期我們借款的組成部分：

	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日	十月三十一日*
					(未經審計)
			(人民幣千元)		
非即期：					
銀行借款—有抵押	1,861,000	1,473,000	1,945,000	2,182,000	1,602,000
信託及其他借款—有抵押	—	6,197,000	14,933,700	15,431,550	13,476,850
減：					
非即期借款的即期部分	(1,151,000)	(2,684,300)	(5,879,100)	(8,390,350)	(9,681,850)
非即期貸款及借款總額	<u>710,000</u>	<u>4,985,700</u>	<u>10,999,600</u>	<u>9,223,200</u>	<u>5,397,000</u>

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

財務資料

	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日	十月三十一日*
					(未經審計)
			(人民幣千元)		
即期：					
銀行借款－有抵押	—	200,000	29,100	29,100	—
非即期借款的即期部分	1,151,000	2,684,300	5,879,100	8,390,350	9,681,850
信託及其他借款－有抵押	—	602,040	351,000	600,000	1,565,000
即期貸款及借款總額	<u>1,151,000</u>	<u>3,486,340</u>	<u>6,259,200</u>	<u>9,019,450</u>	<u>11,246,850</u>
貸款及借款總額	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,242,650</u>	<u>16,643,850</u>

* 就債務而言的最後實際可行日期。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的未償還銀行借款總額分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣1,673.0百萬元、人民幣1,974.1百萬元及人民幣2,211.1百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們來自其他金融機構(包括信託融資公司)的未償還借款總額分別為零、人民幣6,799.0百萬元、人民幣15,284.7百萬元及人民幣16,031.6百萬元。於往績記錄期我們的銀行借款及其他借款增加主要是由於我們業務營運的大量擴充令融資需求增加所致。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的所有銀行及其他借款以本集團的資產組合作抵押，有關資產組合包括持作出售物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司股權、銀行存款及應收客戶預售所得款項。除已抵押資產組合外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，歐先生分別就人民幣500.0百萬元、人民幣5,063.0百萬元、人民幣11,253.3百萬元及人民幣11,959.4百萬元的銀行及其他借款提供個人擔保。歐先生的個人擔保已於[編纂]前解除。

我們的若干銀行融資載有多項慣常的肯定及／或否定契諾。例如，未經相關銀行事先同意，我們的若干附屬公司不得進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、變更控制權、削減註冊資本、變更業務範圍、宣派股息及進一步舉債。我們的若干銀行融資亦包含交叉違約條文。然而，董事預計該等契諾不會對本集團為實施現有業務計劃所需進行的額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。根據我們的中國法律顧問的意見，於往績記

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

財務資料

錄期及直至最後實際可行日期，我們並無於任何重大方面違反我們信貸融資的任何責任。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資時並無遇到任何重大困難，亦無任何貸款申請遭到拒絕。

有關我們信託及其他借款限制契諾的討論，請參閱下文「一信託及其他借款」。

下表載列我們借款的還款年期：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日
	(人民幣千元)			
於一年內	1,151,000	3,486,340	6,259,200	9,019,450
一年以上兩年以內	—	1,945,700	7,052,100	9,044,200
兩年以上五年以內	710,000	3,040,000	3,947,500	179,000
總計	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,242,650</u>

下表載列於所示期間我們的借款的加權平均利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日 止六個月
	(人民幣千元)			
銀行借款	8.03%	8.35%	7.48%	7.35%
信託及其他借款	—	11.07%	11.31%	11.69%
借款總額	<u>8.03%</u>	<u>10.53%</u>	<u>10.88%</u>	<u>11.16%</u>

截至最後實際可行日期，我們的信貸融資額為人民幣20,380.9百萬元，當中人民幣16,930.9百萬元已動用，餘下人民幣3,450.0百萬元仍未動用。我們的經批准但未動用信貸融資受我們與銀行及其他金融機構訂立的具法律約束力及可強制執行的貸款協議涵蓋。董事確認，透過遵循有關貸款方的慣常程序以及完成慣常的先決條件（包括，例如有關項目的發展狀況、簽訂附屬或相關文件以及我們業務並無重大不利變動），我們將能利用尚未動用的信貸融資。我們的董事確認，該等所得款項及先決條件在中國房地產行業的融資屬典型且對我們並非過度繁重。

財務資料

除本文件所載者外及就[編纂]而言，董事確認，本集團目前並無重大外部債務融資，且近期在日常業務活動以外亦不大可能籌集任何重大外部債務融資。

信託及其他借款

於往績記錄期，我們自非銀行金融機構(包括信託公司)取得借款為我們的部分房地產開發項目及其他融資需要提供資金。與傳統銀行借款相比較，信託及其他借款在可動用情況、提取時間表及還款安排方面一般可向我們提供較大彈性。與傳統銀行貸款的條款相比，信託及其他借款的條款普遍更具彈性並可以各種結構方式提供以應付我們項目的特性，如資本結構、風險回報性況及資金所需等。下表載列經參考相關項目的有關該等信託及其他借款的節選資料：

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓的 項目公司比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
(人民幣千元)										
融信•大衛城										
1.	新疆長城新盛信託 有限責任公司	12.35%	二零一四年 六月二十二日	不適用	無	—	152,040	—	—	—
融信•(平潭)大衛城										
2.	杭州工商信託股份 有限公司	15%	二零一四年 五月十五日	不適用	無	—	130,000	—	—	—
3.	中建投信託有限 責任公司	15%-18% ⁽¹⁾	二零一三年 十一月八日	不適用	無	—	—	—	—	—
4.	國民信託有限公司	13.5%-14%	二零一五年 六月二十日	100%*	無	—	356,100	200,400	55,600	—
5.	華泰證券股份 有限公司	6.98%	二零一五年 三月二十七日	不適用	無	—	200,000	200,000	—	—
融信•白宮										
6.	廈門國際信託 有限公司	9.125%	二零一五年 十一月七日	不適用	無	—	820,000	820,000	—	—
7.	中國民生信託 有限公司	12.50%	二零一五年 九月二十六日	60%* 40%**	有 ⁽⁴⁾	—	420,900	299,800	—	—
8.	廈門國際信託 有限公司	10.045%	二零一六年 一月二十一日	不適用	無	—	—	680,000	590,000	463,000
9.	東方創富貳號(深圳) 投資企業(有限合夥)	12.2%	二零一七年 三月十日	60%* 40%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	—	800,000	740,000

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

財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓的 項目公司比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
(人民幣千元)										
融信•瀾郡										
10.	深圳市尚衡東信投資 企業(有限合夥)	12%	二零一五年 四月十一日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	500,000	—	—	—
融信•後海										
11.	中建投信託有限 責任公司	11.8%	二零一六年 一月二十七日	66%* ⁽²⁾ 34%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	350,000	350,000	350,000
融信•雙杭城										
12.	光大控股創業投資 (深圳)有限公司	16%	二零一四年 十二月十四日	25%*	無	—	—	—	—	—
13.	深圳平安大華匯通 財富管理有限公司	10.95%	二零一七年 十月二十一日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	1,900,000	1,900,000	1,879,000
14.	深圳平安大華匯通財 富管理有限公司	10.95%	二零一七年 十二月九日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	1,500,000	1,184,750	854,750
長樂長島										
15.	天弘創新資產 管理有限公司	13.5%-18%	二零一六年 十一月二日	30%* 70%**	無	—	—	350,000	350,000	—
融信•海上城										
16.	中投信託有限 責任公司	14%	二零一四年 十月二十一日	66%* 34%**	無	—	500,000	—	—	—
17.	上海金元百利資產 管理有限公司	13.2%	二零一六年 七月十三日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	800,000	800,000	560,000
18.	興業證券股份 有限公司	10%	二零一六年 五月二十九日	不適用	無	—	1,500,000	970,000	750,000	550,000
融信•瀾園										
19.	中建投信託有限 責任公司	15%	二零一四年 三月五日	不適用	無	—	320,000	—	—	—

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

財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓的 項目公司比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
(人民幣千元)										
學院名築及漳州港B8										
20.	中融國際信託 有限公司	13.5%	二零一六年 九月三日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	418,200	600,000	328,900
觀山海										
21.	中融國際信託 有限公司	13.5%	二零一六年 七月十五日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	102,200	102,200	102,200
杭州藍孔雀										
22.	華潤深國投信託 有限公司	11%	二零一六年 十二月十七日	51%* 49%**	有 ⁽⁴⁾	—	1,000,000	1,600,000	—	—
23.	萬向信託有限公司	8.9%	二零一六年 十月二十九日	不適用	無	—	—	600,000	600,000	550,000
24.	天弘創新資產 管理有限公司	13.00%	二零一七年 四月二日	10%* 90%**	有 ⁽⁴⁾	—	—	—	1,999,000	1,849,000
杭州公館										
25.	杭州工商信託 股份有限公司	12.8%	二零一六年 十月二十日	40%***	無	—	—	1,103,100	—	—
26.	光大控股創業投資 (深圳)有限公司	16.0%	二零一五年 四月二十九日	25%*	無	—	—	—	—	—
27.	平安信託投資 有限公司	12.00%	二零一七年 四月二十一日	100%*	有 ⁽⁴⁾	—	—	—	2,400,000	2,200,000
融信·鉞灣										
28.	長安財富資產 管理有限公司	9.1%	二零一六年 三月二十四日	不適用	無	—	—	1,300,000	1,300,000	1,300,000
29.	長安財富資產 管理有限公司	9.1%	二零一五年 十二月三十日	不適用	無	—	—	200,000	200,000	—
30.	Beijing Dongfu Baoshi Investment Management Center LLP	7.2%	二零一五年 八月二十七日	不適用	無	—	900,000	540,000	450,000	—

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

財務資料

項目	金融機構	實際年利率	到期日期	已質押/ 轉讓的 項目公司比例	金融機構 否決權	截至以下日期本金結餘				
						十二月三十一日			二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
						二零一二年	二零一三年	二零一四年		
(人民幣千元)										
徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期										
31.	Shanghai Linyi Investment LLP	9%	二零一六年 一月十五日	50%*	無	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000
其他 ⁽³⁾										
32.	興業證券股份有限公司	6.8%	二零一四年 十一月二十七日	不適用	無	-	-	-	-	-
33.	興業證券股份有限公司	6.8%	二零一四年 十二月五日	不適用	無	-	-	-	-	-
34.	申銀萬國證券股份有限公司	10.0%	二零一五年 一月十六日	不適用	無	-	-	51,000	-	-
35.	滙添富基金管理 有限公司	11.5%	二零一五年 六月十二日	不適用	不適用	-	-	260,600	-	-
36.	滙添富基金管理 有限公司	11.5%	二零一五年 六月十九日	不適用	不適用	-	-	39,400	-	-
37.	China Universal Capital Management Co., Ltd.	11.20%	二零一五年 十一月十五日	17.5%*	不適用	-	-	-	400,000	400,000
38.	China Universal Capital Management Co., Ltd.	11.20%	二零一五年 十二月十九日	17.5%*	不適用	-	-	-	200,000	200,000
總計						-	6,799,040	15,284,700	16,031,550	13,326,850

* 已質押

** 已轉讓

*** 轉讓的國家工商行政管理總局相關登記仍未完成。

附註：

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

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

財務資料

下表載列自二零一五年六月三十日起直至最後實際可行日期我們信託及其他借款安排的節選資料：

編號	項目	信託公司/ 金融機構	實際年利率	截止日期	已質押/ 轉讓的項目 公司比例	信託公司 投票權	截至下列日期的本金餘額	
							二零一五年 十月三十一日	最後實際 可行日期
(人民幣千元)								
1.	不適用	中國華融資產管理公司	10.77%	二零一五年 十二月三十一日	15%	無	265,000	—
2.	融信·未來城	國民信託有限公司	14.0%	二零一六年 八月二十六日	100%*	無	300,000	300,000
3.	不適用	China Universal Capital Management Co., Ltd.	11.2%	二零一六年 二月七日	17.5%*	無	400,000	400,000
4.	長樂·長島	China Huarong Rongde Co., Ltd.	10.0%	二零一七年 九月十八日	100%*	無	350,000	350,000
5.	不適用	China Universal Capital Management Co., Ltd.	10.5%	二零一六年 二月二十六日	100%*	無	—	1,000,000
6.	融信·白宮	中誠信託有限責任公司	7.2%	二零一八年 十二月十八日	不適用	無	—	1,000,000
7.	融信· 平潭大衛城	Tian Hong Asset Management Co., Ltd	11.5%	二零一七年 十一月十二日	100%*	無	—	500,000
8.	杭州公館	平安信託投資有限公司	12.0%	二零一七年 七月二十八日	100%*	無	400,000	400,000
							1,715,000	3,950,000

與我們合作的該等信託融資公司及其他金融機構均為中國信譽良好的成熟機構，且為我們的獨立第三方。我們將信託及其他借款用作銀行借款的補充，主要用於為房地產開發項目提供資金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，未償還信託融資總額分別佔借款總額的零、80.3%、88.6%及87.9%。於二零一五年十二月二十四日，我們的全資附屬公司融信集團向合資格投資者發行第一批公開公司債券，金額為人民幣12億元，為期五年，票面年息率6.4%，經扣除我們應付的行政開支後用作償還機構借款的本金結餘。我們的債務可能在公開公司債券截止認購後增加。進一步資料請參閱「概要及摘要－近期發展－我們業務的發展」一節。

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

我們的信託及其他借款的類型

我們的信託及其他借款大致分為：

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

財務資料

- 第(ii)類安排，涉及質押我們所持相關項目附屬公司的股權，或
- 第(iii)類安排，涉及轉讓我們所持相關項目附屬公司的股權並質押其餘股權。

該等借款通常亦包含其他抵押及／或擔保：

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

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

第(i)類安排的主要條款

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

第(ii)類安排的主要條款

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

第(iii)類安排的主要條款

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

財務資料

董事會代表

通過參股有關項目公司，貸方有權委任有關董事會的若干董事。一般而言，重大資產出售、超過特定上限的外部借款、主要建築規劃變動及預算等若干重大事宜須經至少三分之二的大多數董事會成員通過。第(iii)類安排中，我們在相關項目公司中保留大多數董事席位。截至最後實際可行日期，我們並無與我們的信託公司或此類安排的其他金融機構貸方產生任何分歧，而有關貸方委任的董事會代表亦無投反對票。

抵押

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

固定收入回報

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

項目公司的管理

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

否決權

貸方可行使否決權的情況通常包括：

- 修訂組織章程細則；
- 變更註冊資本或股權；
- 宣派股息或其他分派；
- 就關聯方或第三方債務提供擔保或資產質押；

財務資料

- 收購或投資其他公司股權；
- 並非於日常業務過程中出售超過若干上限的資產；
- 關鍵的建設規劃更改及預算；
- 自外部融資產生負債；
- 委任主要管理人員；及
- 訂立超過若干上限或可能削弱公司履行借款責任能力的重大交易。

該等否決權與有抵押借款交易慣常授予債權人的保障相符。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，相關信託公司或其他金融機構貸方的董事會代表並無行使否決權或單方面撤回權利。截至最後實際可行日期，我們已收到我們所有信託公司貸方的確認函件，確認彼等將不會行使其否決權。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所向我們確認，該等確認可根據中國法律執行。因此，董事信納及獨家保薦人贊同失去對借款附屬公司的控制權風險有所緩解，並且我們相信，儘管存有該等否決權，但我們對借款附屬公司仍保有控制權。根據第(iii)類融資安排注入本集團的資金視作本集團的借款。進一步詳情請參閱附錄一會計師報告附註28(a)。

下表載列截至所示日期按類型劃分的我們信託及其他借款的本金結餘總額：

信託及其他借款	截至十二月三十一日			截至二零一五年	截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日	十月三十一日
	(人民幣千元)				
第(i)類.....	—	4,022,040	5,661,000	3,890,000	2,863,000
第(ii)類.....	—	356,100	1,200,400	4,055,600	5,515,000
第(iii)類.....	—	2,420,900	8,423,300	8,085,950	6,663,850
	—	6,799,040	15,284,700	16,031,550	15,041,850

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

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

財務資料

營運資金

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

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

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

營運資金充足性

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

截至二零一五年六月三十日，我們擁有現金及現金等價物人民幣843.8百萬元以及受限制現金人民幣414.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們擁有的信貸融資為人民幣20,380.9百萬元，其中，人民幣16,930.9百萬元已動用，而人民幣3,450.0百萬元則尚未動用。

我們擬將本次[編纂]所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於我們的現有房地產開發項目。

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

財務資料

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

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度
	(人民幣千元)	
估計資本開支		
土地溢價	771,410	2,849,000
建設成本	2,107,330	4,436,230
資本化利息	967,110	1,525,650
總計	<u>3,845,850</u>	<u>8,810,880</u>
可用資金來源		
物業銷售所得現金收入	7,278,980	20,320,190
貸款及借款	2,500,000	4,491,700
本次[編纂]估計所得款項 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

(1) 假設[編纂]已完成。

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

意向書

除上述資本來源外，截至最後實際可行日期，我們亦獲得中國五家銀行及三家非銀行金融機構的意向書（當中載列彼等有意向我們提供額外流動資金總額高達人民幣16,421.0百萬元）。我們認為，該等額外資本來源的文件證明可提供予我們。然而，我們並不依賴該等潛在來源以釐定我們的營運資金充足與否。

財務資料

銀行。截至最後實際可行日期，我們已獲得中國五家銀行向我們授出總額高達人民幣7,921.0百萬元之銀行融資的意向書，須待獲得最終內部批文後方可作實。該等意向書可強制執行，原因是相關銀行發出該等函件屬中國法律認可的具法律約束力的民事行為，且該等銀行在釐定其是否應向我們授出最終內部批文時須秉誠行事。在授出該等最終內部批文時，該等銀行將須核查有關項目公司是否已就相關項目取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，原因是根據中國法律，銀行不得向未獲得該等證書及許可證及未履行其他條件的項目授出貸款。請參閱本文件「中國監管概覽－房地產貸款」一節。此外，銀行須確認自出具意向書起我們的業務或財務狀況並無重大不利變動。再者，預期我們於支取該等貸款前須向銀行提供土地使用權抵押或項目物業按揭。董事認為，授予中國房地產開發商的銀行融資須滿足一般要求。董事預期，我們擬獲得及動用有關銀行融資時在滿足所有要求及獲得銀行最終內部批文方面並不存在任何重大障礙。我們現時對獲得及動用此等銀行融資的時間並無任何具體計劃。

其他金融機構。此外，截至最後實際可行日期，我們已取得中國三家信託及資產管理公司向我們提供本金額高達人民幣8,500.0百萬元之融資的意向書，惟須待獲得其最終內部批文後方可作實。我們知悉，該資產管理公司將待我們的業務或財務狀況自發出意向書起並無出現任何重大不利變動時方會授出最終內部批文。

除本文件所披露者外，我們並無其他外部融資計劃。

營運資金壓力測試

僅供參考及說明用途，下列為保持所有其他因素不變情況下的高度假設性壓力分析摘要，乃經計及我們可得的財務資源，包括按指示性[編纂]範圍下限計算且假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使的本次[編纂]預期所得款項及未來預期產生的經營現金流量，倘無不可預見情況，五個主要參數(即自二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日合營企業及聯營公司的還款及現金墊款、於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日已售物業的單位售價、於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日本集團物業的已售建築面積、於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日本集團所有物業可供出售時間、於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日

財務資料

本集團所有物業建設成本) (「主要參數」) 其中一個出現變動可能對截至二零一六年十二月三十一日止14個月的營運資金產生的影響：

	於二零一六年 十二月三十一日 營運資金減少 ⁽¹⁾	是否能應付 營運資金 需求
(人民幣千元)		
主要參數		
自二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日 合營企業及聯營公司的現金墊款變動 ⁽²⁾		
— 減少至零	1,609,914	是
於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日 已售物業的單位售價變動 ⁽²⁾		
— 減少5%	817,998	是
— 減少10%	1,767,360	是
— 減少15%	2,902,107	是
於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日 本集團物業的已售建築面積變動 ⁽²⁾		
— 減少5%	651,738	是
— 減少10%	1,434,840	是
— 減少15%	2,403,327	是
於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日 本集團所有物業可供出售時間變動 ⁽²⁾		
— 延遲一個月	1,008,332	是
於二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日 本集團所有物業建設成本變動 ⁽²⁾		
— 增加5%	279,888	是
— 增加10%	559,775	是
— 增加15%	839,663	是

附註：

- (1) 金額乃因任何主要參數變動以致於二零一六年十二月三十一日的營運資金減少所致。如有關金額大幅減少，可能導致營運資金不足以履行資本開支承擔及付款責任及／或維持足夠的正數現金結餘以保持償債能力。
- (2) 儘管我們僅就二零一五年十一月一日至二零一六年十二月三十一日期間進行壓力測試，我們估計截至二零一六年十二月三十一日止18個月的營運資金時，已納入二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日的未經審計財務資料。

財務資料

主要財務比率概要

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於二零一五年
				六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	及截至該日 止六個月
盈利比率				
毛利率 ⁽¹⁾	24.2%	35.4%	27.8%	25.9%
純利率 ⁽²⁾	14.5%	24.2%	12.2%	13.3%
流動資金比率				
流動比率 ⁽³⁾	1.17	1.43	1.44	1.36
利息覆蓋率 ⁽⁴⁾	1.86	2.35	1.55	1.42
資本充足率				
資產負債比率 ⁽⁵⁾	1.7	5.0	15.4	6.4

附註：

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

有關影響相關期間毛利率以及純利率的因素的討論，請參閱上文「截至二零一五年六月三十日止六個月與截至二零一四年六月三十日止六個月比較」、「截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較」及「截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較」。

流動比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的流動比率分別為1.17、1.43、1.44及1.36。截至三個年度的流動比率整體上升，主要是由於我們隨著開發項目增加而擴張所致。與二零一四年十二月三十一日相比，截至二零一五年六月三十日我們的流動比率下降，主要是由於截至二零一五年六月三十日若干非即期貸款因我們決定於近期內將其替代為其他貸款而成為流動負債所致。

資產負債比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的資產負債比率分別為1.7、5.0、15.4及6.4。二零一二年至二零一四年資產負債比

財務資料

率的上升趨勢主要是由於我們業務營運的顯著擴充令融資需求顯著增加所致。請參閱本文件「流動資金及資本來源－債務」一節。二零一四年十二月三十一日至二零一五年六月三十日的下降主要是由於作出一項策略投資後我們的權益大幅增加。請參閱本文件「概要及摘要－近期發展－我們業務的發展」一節。

高資產負債比率及我們的回應

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

房地產開發業務屬於資本密集型。於往績記錄期，為把握我們經營所在房地產市場的市場機遇，我們大力擴張我們的開發活動，令我們的外部融資需求大大增加。此外，由於中國的銀行一般於項目開始建設時方會發放貸款，故於往績記錄期我們不得不極為依賴信託及其他借款，而信託及其他借款一般利率較高，這進一步增加了我們的借款總額。截至二零一五年六月三十日，我們的借款總額為人民幣18,242.7百萬元，包括銀行借款人民幣2,211.1百萬元及信託及其他借款人民幣16,031.6百萬元。

房地產開發項目在建設期間一般需要巨額資本經費，但透過銷售及交付已竣工房地產開發項目產生收益則可能耗時數年。於往績記錄期，我們獲得大量土地儲備以獲取房地產市場的市場機遇。然而，我們的大多數項目仍處於開發階段，並未開始創造收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們分別有四個、11個、15個及15個項目處於開發階段。於往績記錄期，我們全部的物業銷售收益均來自福州的兩個項目及漳州的一個項目。此外，於二零一四年十二月，我們宣派及派付股息人民幣338.0百萬元，令我們的權益減少了相當大部分。因此，於往績記錄期，我們的權益總額與借款總額相比相對較小。截至二零一四年十二月三十一日（派付股息後），我們的權益總額為人民幣1,029.0百萬元。

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

一方面，我們已對目前的業務計劃進行仔細分析，且經計及我們的項目預期將產生的現金流量、我們目前擁有的銀行借款以及信託及其他借款、我們目前可動用的未動用信貸融資以及本次[編纂]的所得款項，我們相信我們擁有充足的資本來源完成我們目前的項目。截至二零一五年六月三十日，我們就開發中物業的承擔總額為人民幣4,400.5百萬元。截至

財務資料

二零一五年六月三十日，我們分別擁有現金及現金等價物以及受限制現金人民幣843.8百萬元及人民幣414.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們的信貸融資為人民幣20,380.9百萬元，當中人民幣16,930.9百萬元已動用及人民幣3,450.0百萬元仍未動用。於[編纂]後，我們亦計劃使用本次[編纂]所得款項淨額的約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) (假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數) 為我們現有項目的開發提供資金。此外，截至最後實際可行日期，我們亦從中國五家銀行及三家非銀行金融機構取得意向書，當中載有彼等可能向我們提供合共不超過人民幣16,421.0百萬元流動資金的意向。自二零一四年十二月三十一日起，我們並無增加任何新項目或收購新土地。我們亦採取多項措施以控制成本及開支，其中包括為項目設計及發展制定目標成本、實施集中化採購及訂定詳細審慎的財務政策以管理我們的行政開支和銷售及營銷成本。展望未來，我們計劃密切監控我們的資本及現金狀況，及小心管理土地成本、建築成本及經營開支，並且繼續緊密監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的債務及應付業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴展業務時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

另一方面，我們亦已採取措施及計劃繼續積極管理我們的資本架構以滿足我們的持續資本需求。於二零一五年五月及七月，我們引入一名策略投資者作為我們先前兩家全資附屬公司佔49%權益的股東，並取得總投資額人民幣1,648.0百萬元，此大大提高我們的股本基數及大幅降低我們的資產負債水平。主要由於該投資，我們截至二零一五年六月三十日的資產負債比率為6.4，較截至二零一四年十二月三十一日的資產負債比率大幅降低。我們計劃繼續向策略投資者尋求投資以減低我們的資本承擔。此外，我們計劃縮短項目開發週期，以提升營運效率、加快資產周轉、增強流動資金狀況及達致可持續增長。

資本支出及承擔

二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們分別產生資本支出(包括土地出讓金及建設成本)人民幣1,903.4百萬元、人民幣7,843.2百萬元、人民幣11,916.1百萬元及人民幣2,400.5百萬元。

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

財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年六月三十日及二零一五年十月三十一日，我們擁有下列有關房地產開發支出的已訂約但未撥備的承擔：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
					(未經審計)
	(人民幣千元)				
已訂約但未撥備：					
— 房地產開發活動	1,244,186	3,153,489	4,534,954	4,400,463	4,794,145
— 土地使用權	214,150	3,202,042	4,734,311	3,539,100	3,460,000
	<u>1,458,336</u>	<u>6,355,531</u>	<u>9,269,265</u>	<u>7,939,563</u>	<u>8,254,145</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年六月三十日及二零一五年十月三十一日，我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃承擔總額如下：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
					(未經審計)
	(人民幣千元)				
一年以內	3,387	13,662	17,291	14,569	16,909
一年以上三年以內	5,180	21,804	11,998	5,597	10,369
	<u>8,567</u>	<u>35,466</u>	<u>29,289</u>	<u>20,166</u>	<u>27,278</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，我們應佔有關由我們合營企業及聯營公司承擔的房地產開發項目的資本承擔分別達人民幣1,559.4百萬元、人民幣1,563.6百萬元、人民幣2,565.6百萬元及人民幣2,115.6百萬元。

財務資料

或然負債

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

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 六月三十日	二零一五年 十月三十一日
					(未經審計)
	(人民幣千元)				
有關若干買方按揭					
融資的擔保	1,931,071	2,678,062	3,579,851	4,579,002	6,513,161
就借款向關聯方提供擔保					
向合營企業提供擔保：					
世歐集團	—	—	1,544,700	2,099,500	2,099,500
利博順泰房地產	—	140,000	140,000	110,000	50,000
上海愷泰	—	—	—	335,820	296,910
向其他關聯方提供擔保：					
和美漳州房地產	214,000	214,000	408,000	388,000	—
	<u>214,000</u>	<u>354,000</u>	<u>2,092,700</u>	<u>2,933,320</u>	<u>2,446,410</u>
	<u>2,145,071</u>	<u>3,032,062</u>	<u>5,672,551</u>	<u>7,512,322</u>	<u>8,959,571</u>

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

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

財務資料

賬外承擔及安排

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

除「一流動資金及資本來源－債務」所述相關債務外，董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零一五年十月三十一日以來並無任何重大變動。

僱員及薪酬政策

於最後實際可行日期，我們共有715名全職僱員。我們的薪酬政策旨在提供由薪金、花紅及多項補貼組成的薪酬組合，以吸引及挽留優秀員工。請參閱本文件「業務－僱員」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註8。

物業及估值

有關我們物業的詳情載於「業務」一節及「附錄三－物業估值」。仲量聯行已於二零一五年十月三十一日對有關物業進行估值。有關物業的完整列表和仲量聯行發出的估值概要載於「附錄三－物業估值」。如本文件附錄六所述，仲量聯行發出的估值報告的全文可在普衡律師事務所的辦事處進行查詢。

我們的物業於二零一五年六月三十日的賬面淨值(載於「附錄一－會計師報告」)與物業估值報告(載於「附錄三－物業估值報告」)所列彼等於二零一五年十月三十一日的公平值之間的對賬載列如下：

	人民幣千元
	(未經審計)
本集團下列資產截至二零一五年六月三十日的賬面淨值：	
存貨	23,093,168
土地使用權	492,096
在建工程	599,495
物業、廠房及設備	4,917
收購土地使用權的預付款項	2,000,185
	<u>26,189,861</u>

財務資料

	人民幣千元 (未經審計)
加：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間的存貨添置	2,828,889
加：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間的在建工程添置	114,659
加：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間的收購土地使用權的預付款項添置	(1,040,228)
減：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間出售	—
減：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間攤銷	(4,412)
減：於二零一五年七月一日至二零一五年十月三十一日期間折舊	(126)
減：無商業價值的物業	(959,957)
	<u>938,825</u>
截至二零一五年十月三十一日的物業賬面淨值：	
存貨	25,922,057
土地使用權	487,684
在建工程	714,154
物業、廠房及設備	4,791
收購土地使用權的預付款項	—
	<u>27,128,686</u>
直至二零一五年十月三十一日與安置房有關：	
— 初始建築合同按金	298,284
— 累計建設成本	203,679
— 建設服務累計利潤	—
	<u>501,963</u>
	<u>27,630,649</u>
除稅前估值盈餘	<u>2,687,951</u>
本文件附錄三物業估值報告所載本集團 截至二零一五年十月三十一日的物業估值	<u>30,318,600</u>
本文件附錄三物業估值報告所載截至二零一五年 十月三十一日的物業估值	58,103,600
減：本集團合營企業及聯營公司所持物業估值	27,785,000
本文件附錄三物業估值報告所載本集團截至二零一五年 十月三十一日的物業估值	<u>30,318,600</u>

財務資料

市場風險

利率風險

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

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月的利息支出將分別增加或減少人民幣18.6百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣11.1百萬元，主要是由於浮動利率借款(大部分已於合資格資產內資本化)的利息開支增加或減少所致。

信貸風險

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

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，我們的絕大部分銀行存款存放於中國的主要金融機構，我們認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。

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

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

我們已為保證我們物業的買家履行其按揭貸款項下的責任提供擔保。有關該等擔保的詳盡披露，請參閱本文件「一或然負債」一節。

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

財務資料

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

流動資金風險

我們旨在通過預售物業所得款項及充足的可用融資額度(包括長短期借款)保持充足的現金及現金等價物或具備可動用資金。由於基本業務性質變化大，我們的財務及資本管理中心通過保持充足的現金及現金等價物及可動用融資渠道來維持資金靈活性。請參閱附錄一會計師報告附註3.1.3。

董事已編製涵蓋自二零一五年六月三十日起不少於12個月期間(「預測期間」)的營運資金預測。就編製預測期間的營運資金預測所用的主要假設包括：

- (1) 房地產開發時間表(包括我們的合營企業及聯營公司的房地產開發時間表)將不會有重大延誤，因此我們及我們的合營企業及聯營公司於預測期間將有足夠物業可供出售及預售；
- (2) 預測期間我們物業(包括我們的合營企業及聯營公司開發的物業)的單位售價不會較截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月者大幅波動，而該等物業所在地區的房地產市場不會與管理層的估計有重大變動；
- (3) 將由我們就融信·雙杭城項目根據信貸融資安排籌集及動用尚未動用的人民幣3,100百萬元，以符合項目的開發進程；及
- (4) 我們截至二零一五年六月三十日的土地儲備均足夠供我們於預測期間的房地產開發所用；而我們於預測期間分階段實施有關物業項目。我們於預測期間將不會進行涉及土地使用權的重大收購事項。

倘經濟環境出現重大不利變動，我們訂有多項替代計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求合營企業合作夥伴共同開發優質項目、以可接受的價格出售若干土地使用權及就若干土地收購與交易對手重新磋商

財務資料

付款條款。我們將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。有關流動資金風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

[編纂]開支

截至二零一五年六月三十日，我們已產生[編纂]開支人民幣28.8百萬元，當中人民幣7.3百萬元將入賬為股權削減及人民幣21.5百萬元已在我們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六月三十日止六個月的合併收益表入賬為行政開支。我們預期將進一步產生[編纂]開支人民幣41.0百萬元，當中人民幣33.3百萬元預期將會入賬為股權削減及餘下的人民幣7.7百萬元預期將於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄作開支。董事預期該等開支不會對我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。下表載列於所示期間我們[編纂]開支的詳情：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月	將產生 (預計)	總計 (預計)
			(人民幣千元)	
已入賬開支	14,420	7,081	7,727	29,228
資本化開支	4,950	2,300	33,251	40,501
總計	19,370	9,381	40,978	69,729

過往業績的敏感度分析

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

銷售成本的假設變動	純利							
	截至十二月三十一日止年度						截至 二零一五年 六月三十日 止六個月	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年			
	(人民幣千元，百分比除外)							
+8%	109,260	-41.7%	405,790	-21.3%	264,901	-47.2%	162,268	-42.3%
+6%	128,831	-31.3%	433,274	-16.0%	324,085	-35.4%	191,972	-31.7%
+4%	148,402	-20.9%	460,759	-10.7%	383,270	-23.6%	221,676	-21.1%
+2%	167,974	-10.4%	488,243	-5.3%	442,454	-11.8%	251,380	-10.6%
0	187,545	0.0%	515,728	0.0%	501,639	0.0%	281,084	0.0%
-2%	207,116	+10.4%	543,213	+5.3%	560,824	+11.8%	310,788	+10.6%
-4%	226,688	+20.9%	570,697	+10.7%	620,008	+23.6%	340,492	+21.1%
-6%	246,259	+31.3%	598,182	+16.0%	679,193	+35.4%	370,196	+31.7%
-8%	265,830	+41.7%	625,666	+21.3%	738,377	+47.2%	399,900	+42.3%

財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月的利息支出將分別增加／減少人民幣18,610,000元、人民幣16,730,000元、人民幣19,741,000元及人民幣11,056,000元，其大部分以合資格資產撥充資本，而對純利的影響屬微不足道。

股息

本公司於二零一四年十二月宣派股息人民幣338.0百萬元，全部已於最後實際可行日期以內部資源悉數結清。本公司於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無宣派或派付任何其他股息。

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

日後派付股息亦取決於我們可否取得中國附屬公司派付的股息。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則於多個方面與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)存在差異。中國法律亦規定，外資投資企業須將部分純利劃撥為法定儲備，而有關儲備不可用作分派現金股息。根據我們的中國附屬公司、合營企業及聯營公司與中國金融機構訂立的若干項目貸款，該等貸款協議載有股息封鎖條款要求我們的中國附屬公司、合營企業及聯營公司於分派任何股息前取得貸款銀行的批准或悉數結清貸款，而這可能減少我們可能自有關中國附屬公司、合營企業及聯營公司收取的金額。根據截至最後實際可行日期仍有效的項目貸款，我們估計，僅根據管理層預測我們的未來溢利時所採用的假設及基準，本集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日的可供分派溢利總額的13%及零將受有關股息封鎖條款的限制且不可用於向股東作出潛在分派。我們中國附屬公司、合營企業及聯營公司的分派亦可能受我們或彼等日後或會訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制契諾所限。

財務資料

實際向股東分派的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，無法保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。我們近期並不計劃向股東分派任何可分派溢利。

可分派儲備

截至二零一五年六月三十日，我們並無可分派予權益持有人的儲備。

無重大不利變動

於過去十二個月，我們並無出現可能或已經對財務狀況造成重大影響的業務中斷。自二零一五年六月三十日（即文件附錄一會計師報告所載最近期合併財務報表的編製日期）以來，董事截至本文件日期並不知悉我們的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

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

關聯方交易

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

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

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

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

未經審計備考有形資產淨值

以下未經審計備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，載於下文以說明[編纂]對截至二零一五年六月三十日本公司權益擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於當日進行。

財務資料

編製此備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，其未必可真實反映倘[編纂]於二零一五年六月三十日或未來任何日期完成時本集團的財務狀況。

	截至 二零一五年 六月三十日 本公司 權益擁有人 應佔合併 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	[編纂]估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審計 備考經調整 有形資產 淨值	每股 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾⁽⁵⁾	每股 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾⁽⁵⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	2,009,985	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	2,009,985	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至二零一五年六月三十日本公司權益擁有人應佔合併有形資產淨值乃根據截至二零一五年六月三十日本公司權益擁有人應佔合併資產淨值人民幣2,013,016,000元計算，並已就截至二零一五年六月三十日的無形資產人民幣3,031,000元作出調整。
- [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的低位及高位）計算，經扣除[編纂]費用及本公司應付的其他有關開支，且並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本公司根據授予董事可予發行或購回股份的一般授權（於本文件「股本」一節論述）而可能配發及購回的任何股份。
- 每股未經審計備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按[編纂]後預計已發行[編纂]股股份計算，惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本公司根據授予董事可予發行或購回股份的一般授權（於本文件「股本」一節論述）而可能配發及購回的任何股份。
- 概無對未經審計備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一五年六月三十日後的所有任何貿易業績或所訂立的其他交易。
- 就[編纂]估計所得款項淨額而言，每股未經審計備考經調整有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.82元的匯率換算成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。