

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

## 附錄一

## 會計師報告

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



羅兵咸永道

二零一五年十二月三十一日

融信中國控股有限公司  
列位董事 台照

工銀國際融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就融信中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日的合併資產負債表、貴公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的資產負債表、截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料。此等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於二零一五年十二月三十一日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]而刊發的文件(「文件」)附錄一第I至第III節內。

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

於本報告日期，貴公司於附屬公司、合營企業及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註16及附註34。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

由於貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日期以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並無編製經審計財務報表。於本報告日，現時組成貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審核規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註34。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製貴公司於有關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)。貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。我們已根據會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

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

### 申報會計師的責任

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

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映貴公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的事務狀況和貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日的事務狀況，以及貴集團截至該日止有關期間的業績和現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱本文件附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一四年六月三十日止六個月的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他詮釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

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

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

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

## I. 財務資料

由 貴公司董事編製的按第II節附註1.3所載基準呈列的 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的財務資料（「財務資料」）載列如下：

### (a) 合併收益表

|                           | 附註 | 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<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 收益 .....                  | 6  | 1,291,127      | 2,128,898      | 4,099,230      | 902,636                  | 2,106,515      |
| 銷售成本 .....                | 7  | (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 .....             | 7  | (101,898)      | (174,493)      | (288,873)      | (120,561)                | (166,162)      |
| 行政開支 .....                | 7  | (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 .....             | 9  | 1,409          | 2,071          | 5,025          | 1,932                    | 5,674          |
| 分佔以權益法入賬的<br>投資溢利淨額 ..... | 16 | 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 .....               | 10 | (75,270)       | (243,782)      | (331,962)      | (69,288)                 | (181,407)      |
| 年內／期內溢利 .....             |    | 187,545        | 515,728        | 501,639        | 195,450                  | 281,084        |
| 以下人士應佔年內／<br>期內溢利／（虧損）：   |    |                |                |                |                          |                |
| 貴公司擁有人 .....              |    | 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        |
| 貴公司擁有人應佔<br>溢利每股盈利        |    |                |                |                |                          |                |
| －基本及攤薄 .....              | 11 | 1,875          | 5,177          | 5,065          | 1,979                    | 2,888          |
| 股息 .....                  | 12 | —              | —              | 338,000        | —                        | —              |

附註： 上文呈列的每股盈利並未計及根據單一股東於二零一五年十二月二十八日通過的書面決議案進行的建議[編纂]（附註35(b)），因為建議[編纂]截至本報告日期尚未生效。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 合併全面收益表

|                   | 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<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 年內／期內溢利 .....     | 187,545        | 515,728        | 501,639        | 195,450                  | 281,084        |
| 其他全面收入 .....      | —              | —              | —              | —                        | —              |
| 年內／期內全面收入總額 ..... | <u>187,545</u> | <u>515,728</u> | <u>501,639</u> | <u>195,450</u>           | <u>281,084</u> |
| 以下人士應佔：           |                |                |                |                          |                |
| 貴公司擁有人 .....      | 187,545        | 517,691        | 506,507        | 197,857                  | 288,806        |
| 非控股權益 .....       | —              | (1,963)        | (4,868)        | (2,407)                  | (7,722)        |
|                   | <u>187,545</u> | <u>515,728</u> | <u>501,639</u> | <u>195,450</u>           | <u>281,084</u> |

附錄一

會計師報告

(c) 合併資產負債表

| 附註                | 於十二月三十一日 |                         |                          | 於六月三十日                   |                          |
|-------------------|----------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 二零一二年    | 二零一三年                   | 二零一四年                    | 二零一五年                    |                          |
|                   | 人民幣千元    | 人民幣千元                   | 人民幣千元                    | 人民幣千元                    |                          |
| <b>資產</b>         |          |                         |                          |                          |                          |
| <b>非流動資產</b>      |          |                         |                          |                          |                          |
| 物業、廠房及設備 .....    | 13       | 28,076                  | 111,250                  | 463,864                  | 632,132                  |
| 土地使用權 .....       | 14       | 330,932                 | 513,393                  | 498,590                  | 492,096                  |
| 無形資產 .....        |          | 539                     | 1,520                    | 3,368                    | 3,031                    |
| 以權益法入賬的投資 .....   | 16       | 273,391                 | 609,595                  | 2,355,819                | 2,716,090                |
| 其他應收款項 .....      | 19       | 82,000                  | 2,896                    | 2,691                    | 2,691                    |
| 可供出售金融資產 .....    |          | —                       | —                        | 1,000                    | 47,000                   |
| 遞延稅項資產 .....      | 15       | 21,238                  | 72,291                   | 134,412                  | 162,434                  |
|                   |          | <u>736,176</u>          | <u>1,310,945</u>         | <u>3,459,744</u>         | <u>4,055,474</u>         |
| <b>流動資產</b>       |          |                         |                          |                          |                          |
| 開發中物業 .....       | 18       | 3,699,834               | 8,574,473                | 14,907,113               | 22,725,202               |
| 持作出售              |          |                         |                          |                          |                          |
| 已竣工物業 .....       | 18       | 1,149,925               | 920,535                  | 866,423                  | 367,966                  |
| 貿易及其他應收款項         |          |                         |                          |                          |                          |
| 以及預付款項 .....      | 19       | 766,716                 | 3,690,376                | 7,664,116                | 2,700,324                |
| 應收關聯方款項 .....     | 33       | 950,823                 | 3,324,359                | 2,713,147                | 2,014,266                |
| 就建設工程             |          |                         |                          |                          |                          |
| 應收客戶款項 .....      | 20       | 21,803                  | 63,086                   | 114,627                  | 136,675                  |
| 預付稅項 .....        |          | 95,053                  | 145,660                  | 390,218                  | 383,198                  |
| 可供出售金融資產 .....    |          | 16,000                  | 9,000                    | 20,000                   | —                        |
| 初步年期超過三個月的        |          |                         |                          |                          |                          |
| 定期存款 .....        | 23       | —                       | 5,500                    | —                        | —                        |
| 受限制現金 .....       | 21       | 13,526                  | 14,505                   | 741,736                  | 414,945                  |
| 現金及現金等價物 .....    | 22       | 123,939                 | 696,090                  | 657,637                  | 843,766                  |
|                   |          | <u>6,837,619</u>        | <u>17,443,584</u>        | <u>28,075,017</u>        | <u>29,586,342</u>        |
| <b>資產總值 .....</b> |          | <u><u>7,573,795</u></u> | <u><u>18,754,529</u></u> | <u><u>31,534,761</u></u> | <u><u>33,641,816</u></u> |

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

## 附錄一

## 會計師報告

|                        | 附註       | 於十二月三十一日         |                   |                   | 於六月三十日            |
|------------------------|----------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        |          | 二零一二年            | 二零一三年             | 二零一四年             | 二零一五年             |
|                        |          | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| <b>權益</b>              |          |                  |                   |                   |                   |
| <b>貴公司擁有人應佔</b>        |          |                  |                   |                   |                   |
| <b>資本及儲備</b>           |          |                  |                   |                   |                   |
| 股本 .....               | 24       | —                | —                 | —                 | —                 |
| 儲備 .....               | 25、26    | 1,006,776        | 1,525,908         | 1,020,877         | 2,013,016         |
|                        |          | <u>1,006,776</u> | <u>1,525,908</u>  | <u>1,020,877</u>  | <u>2,013,016</u>  |
| 非控股權益 .....            | 27、34(d) | —                | 13,037            | 8,169             | 639,714           |
| <b>權益總額 .....</b>      |          | <u>1,006,776</u> | <u>1,538,945</u>  | <u>1,029,046</u>  | <u>2,652,730</u>  |
| <b>負債</b>              |          |                  |                   |                   |                   |
| <b>非流動負債</b>           |          |                  |                   |                   |                   |
| 借款 .....               | 28       | 710,000          | 4,985,700         | 10,999,600        | 9,223,200         |
| <b>流動負債</b>            |          |                  |                   |                   |                   |
| 貿易及其他應付款項 .....        | 29       | 587,862          | 640,588           | 1,277,317         | 1,395,940         |
| 應付關聯方款項 .....          | 33       | 857,772          | 1,871,328         | 3,207,622         | 1,734,837         |
| 應付股息 .....             |          | —                | —                 | 338,000           | —                 |
| 已收客戶的<br>預售所得款項 .....  |          | 3,260,385        | 6,088,312         | 8,099,997         | 9,343,791         |
| 即期所得稅負債 .....          |          | —                | 143,316           | 323,979           | 271,868           |
| 借款 .....               | 28       | 1,151,000        | 3,486,340         | 6,259,200         | 9,019,450         |
|                        |          | <u>5,857,019</u> | <u>12,229,884</u> | <u>19,506,115</u> | <u>21,765,886</u> |
| <b>負債總額 .....</b>      |          | <u>6,567,019</u> | <u>17,215,584</u> | <u>30,505,715</u> | <u>30,989,086</u> |
| <b>權益及負債總額 .....</b>   |          | <u>7,573,795</u> | <u>18,754,529</u> | <u>31,534,761</u> | <u>33,641,816</u> |
| <b>流動資產淨值 .....</b>    |          | <u>980,600</u>   | <u>5,213,700</u>  | <u>8,568,902</u>  | <u>7,820,456</u>  |
| <b>資產總值減流動負債 .....</b> |          | <u>1,716,776</u> | <u>6,524,645</u>  | <u>12,028,646</u> | <u>11,875,930</u> |

附錄一

會計師報告

(d) 資產負債表

|                        | 附註 | 於               | 於               |
|------------------------|----|-----------------|-----------------|
|                        |    | 十二月三十一日         | 六月三十日           |
|                        |    | 二零一四年           | 二零一五年           |
|                        |    | 人民幣千元           | 人民幣千元           |
| <b>資產</b>              |    |                 |                 |
| <b>非流動資產</b>           |    |                 |                 |
| 於附屬公司的投資 .....         | 34 | 1               | 1               |
| <b>流動資產</b>            |    |                 |                 |
| 預付款項 .....             | 19 | 4,950           | 7,250           |
| 現金及現金等價物 .....         |    | —               | —               |
|                        |    | 4,950           | 7,250           |
| <b>資產總值 .....</b>      |    | <b>4,951</b>    | <b>7,251</b>    |
| <b>權益</b>              |    |                 |                 |
| <b>貴公司擁有人應佔權益</b>      |    |                 |                 |
| 股本 .....               | 24 | —               | —               |
| 累計虧損 .....             |    | (14,420)        | (21,501)        |
|                        |    | (14,420)        | (21,501)        |
| <b>負債</b>              |    |                 |                 |
| <b>流動負債</b>            |    |                 |                 |
| 其他應付款項 .....           | 29 | 10,257          | 16,683          |
| 應付附屬公司款項 .....         |    | 9,114           | 12,069          |
|                        |    | 19,371          | 28,752          |
| <b>負債總額 .....</b>      |    | <b>19,371</b>   | <b>28,752</b>   |
| <b>權益及負債總額 .....</b>   |    | <b>4,951</b>    | <b>7,251</b>    |
| <b>流動負債淨額 .....</b>    |    | <b>(14,421)</b> | <b>(21,502)</b> |
| <b>資產總值減流動負債 .....</b> |    | <b>(14,420)</b> | <b>(21,501)</b> |

附錄一

會計師報告

(e) 合併權益變動表

|  | 貴公司擁有人應佔        |                 |                 |                     |           |         | 非控股<br>權益<br>人民幣千元<br>(附註27及<br>34(d)) | 權益總額<br>人民幣千元 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------|---------|--|---------------|
|  | 股本              | 資本儲備            | 法定儲備            | (累計<br>虧損)/<br>保留盈利 | 合計        |         |  |               |
|  | 人民幣千元<br>(附註24) | 人民幣千元<br>(附註25) | 人民幣千元<br>(附註26) | 人民幣千元               | 人民幣千元     |         |  |               |
| 於二零一二年一月一日的結餘 .....                    | —               | 340,000         | —               | (17,069)            | 322,931   | —       | 322,931                                |               |
| 全面收入                                   |                 |                 |                 |                     |           |         |  |               |
| — 年內溢利 .....                           | —               | —               | —               | 187,545             | 187,545   | —       | 187,545                                |               |
| — 其他全面收入 .....                         | —               | —               | —               | —                   | —         | —       | —                                      |               |
| 全面收入總額 .....                           | —               | —               | —               | 187,545             | 187,545   | —       | 187,545                                |               |
| 應付 貴集團當時股東<br>款項資本化 .....              | —               | 496,300         | —               | —                   | 496,300   | —       | 496,300                                |               |
| 於二零一二年<br>十二月三十一日的結餘 .....             | —               | 836,300         | —               | 170,476             | 1,006,776 | —       | 1,006,776                              |               |
| 於二零一三年一月一日的結餘 .....                    | —               | 836,300         | —               | 170,476             | 1,006,776 | —       | 1,006,776                              |               |
| 全面收入                                   |                 |                 |                 |                     |           |         |  |               |
| — 年內溢利/(虧損) .....                      | —               | —               | —               | 517,691             | 517,691   | (1,963) | 515,728                                |               |
| — 其他全面收入 .....                         | —               | —               | —               | —                   | —         | —       | —                                      |               |
| 全面收入總額 .....                           | —               | —               | —               | 517,691             | 517,691   | (1,963) | 515,728                                |               |
| 來自 貴集團當時<br>股東的視作出資 .....              | —               | 1,441           | —               | —                   | 1,441     | —       | 1,441                                  |               |
| 來自非控股權益的注資 .....                       | —               | —               | —               | —                   | —         | 15,000  | 15,000                                 |               |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日的結餘 .....             | —               | 837,741         | —               | 688,167             | 1,525,908 | 13,037  | 1,538,945                              |               |
| 於二零一四年一月一日的結餘 .....                    | —               | 837,741         | —               | 688,167             | 1,525,908 | 13,037  | 1,538,945                              |               |
| 全面收入                                   |                 |                 |                 |                     |           |         |  |               |
| — 年內溢利/(虧損) .....                      | —               | —               | —               | 506,507             | 506,507   | (4,868) | 501,639                                |               |
| — 其他全面收入 .....                         | —               | —               | —               | —                   | —         | —       | —                                      |               |
| 全面收入總額 .....                           | —               | —               | —               | 506,507             | 506,507   | (4,868) | 501,639                                |               |
| 轉撥至法定儲備 .....                          | —               | —               | 163,493         | (163,493)           | —         | —       | —                                      |               |
| 來自 貴集團當時股東的注資<br>(附註1.2(e)) .....      | —               | 100,000         | —               | —                   | 100,000   | —       | 100,000                                |               |
| 向 貴集團當時股東宣派的股息 .....                   | —               | —               | —               | (338,000)           | (338,000) | —       | (338,000)                              |               |
| 向 貴集團當時股東的視作分派<br>(附註1.2(h)、(i)) ..... | —               | (773,538)       | —               | —                   | (773,538) | —       | (773,538)                              |               |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日的結餘 .....             | —               | 164,203         | 163,493         | 693,181             | 1,020,877 | 8,169   | 1,029,046                              |               |

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

## 附錄一

## 會計師報告

|                            | 貴公司擁有人應佔        |                 |                 |                 |           |                           |           |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|-----------|
|                            | 股本              | 資本儲備            | 法定儲備            | (累計虧損)／<br>保留盈利 | 合計        | 非控股<br>權益                 | 權益總額      |
|                            | 人民幣千元<br>(附註24) | 人民幣千元<br>(附註25) | 人民幣千元<br>(附註26) | 人民幣千元           | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(附註27及<br>34(d)) | 人民幣千元     |
| 於二零一五年一月一日的結餘 .....        | —               | 164,203         | 163,493         | 693,181         | 1,020,877 | 8,169                     | 1,029,046 |
| 全面收入                       |                 |                 |                 |                 |           |                           |           |
| — 期內溢利／(虧損) .....          | —               | —               | —               | 288,806         | 288,806   | (7,722)                   | 281,084   |
| — 其他全面收入 .....             | —               | —               | —               | —               | —         | —                         | —         |
| 全面收入總額 .....               | —               | —               | —               | 288,806         | 288,806   | (7,722)                   | 281,084   |
| 來自非控股權益的注資<br>(附註27) ..... | —               | 703,333         | —               | —               | 703,333   | 639,267                   | 1,342,600 |
| 於二零一五年六月三十日的結餘 .....       | —               | 867,536         | 163,493         | 981,987         | 2,013,016 | 639,714                   | 2,652,730 |
| 未經審計：                      |                 |                 |                 |                 |           |                           |           |
| 於二零一四年一月一日的結餘 .....        | —               | 837,741         | —               | 688,167         | 1,525,908 | 13,037                    | 1,538,945 |
| 全面收入                       |                 |                 |                 |                 |           |                           |           |
| — 期內溢利／(虧損) .....          | —               | —               | —               | 197,857         | 197,857   | (2,407)                   | 195,450   |
| — 其他全面收入 .....             | —               | —               | —               | —               | —         | —                         | —         |
| 全面收入總額 .....               | —               | —               | —               | 197,857         | 197,857   | (2,407)                   | 195,450   |
| 於二零一四年六月三十日的結餘 .....       | —               | 837,741         | —               | 886,024         | 1,723,765 | 10,630                    | 1,734,395 |

附錄一

會計師報告

(f) 合併現金流量表

| 附註              | 截至十二月三十一日止年度 |           |             | 截至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        | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元       |           |
| <b>經營活動現金流量</b> |              |           |             |                 |             |           |
| 經營(所用)／         |              |           |             |                 |             |           |
| 所得現金 .....      | 30           | (39,020)  | (3,502,157) | (5,885,569)     | (3,692,677) | 414,836   |
| 已付中國企業所得稅 ..... |              | (32,530)  | (84,874)    | (146,188)       | (97,339)    | (56,048)  |
| 已付中國土地增值稅 ..... |              | (85,342)  | (117,252)   | (311,790)       | (203,255)   | (198,472) |
| 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   |
| <b>投資活動現金流量</b> |              |           |             |                 |             |           |
| 就購買物業及          |              |           |             |                 |             |           |
| 設備付款 .....      |              | (16,795)  | (68,738)    | (290,802)       | (114,205)   | (167,523) |
| 就購買無形           |              |           |             |                 |             |           |
| 資產付款 .....      |              | (657)     | (1,324)     | (2,800)         | (757)       | (193)     |
| 就購買自用物業土地       |              |           |             |                 |             |           |
| 使用權付款 .....     |              | (327,271) | (190,676)   | —               | —           | —         |
| 出售物業及           |              |           |             |                 |             |           |
| 設備所得款項 .....    |              | 6         | 429         | 1,589           | 630         | 1,294     |
| 向合營企業注資 .....   |              | (10,000)  | (10,000)    | (1,407,500)     | (1,017,300) | (243,500) |
| 向一家聯營公司注資 ..... |              | —         | (2,000)     | (98,000)        | (98,000)    | —         |
| 就收購可供出售         |              |           |             |                 |             |           |
| 金融資產付款 .....    |              | —         | (9,000)     | (21,000)        | (6,800)     | (46,000)  |
| 出售可供出售金融        |              |           |             |                 |             |           |
| 資產所得款項 .....    |              | —         | 16,000      | 9,000           | 9,000       | 20,000    |
| 向 貴集團當時股東       |              |           |             |                 |             |           |
| 出售附屬公司          |              |           |             |                 |             |           |
| 所得款項 .....      |              | —         | 1,441       | —               | —           | —         |
| 向關聯方現金墊款 .....  | 33(d)(iii)   | (382,096) | (3,204,359) | (717,579)       | (217,465)   | —         |

附錄一

會計師報告

|                                     | 附註         | 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        | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元       |
| 來自關聯方還款.....                        | 33(d)(iii) | 228,503      | 830,823     | 1,484,999   | 1,155,380       | 698,881     |
| 就投資於合營企業<br>的預付款 .....              |            | —            | (156,208)   | —           | —               | —           |
| 已收利息 .....                          |            | 1,409        | 2,071       | 5,025       | 1,932           | 5,674       |
| 初步年期超過三個月<br>的定期存款<br>(增加)／減少 ..... |            | —            | (5,500)     | 5,500       | 5,500           | —           |
| 投資活動(所用)／<br>所得現金淨額.....            |            | (506,901)    | (2,797,041) | (1,031,568) | (282,085)       | 268,633     |
| <b>融資活動現金流量</b>                     |            |              |             |             |                 |             |
| 借款所得款項 .....                        |            | 1,355,000    | 7,759,040   | 14,075,042  | 6,058,742       | 7,581,700   |
| 償還借款 .....                          |            | (1,330,300)  | (1,148,000) | (5,288,282) | (2,062,060)     | (6,597,850) |
| 來自關聯方                               |            |              |             |             |                 |             |
| 現金墊款 .....                          | 33(d)(iii) | 1,787,653    | 1,448,058   | 811,150     | 808,801         | 52,000      |
| 向關聯方還款 .....                        | 33(d)(iii) | (828,784)    | (434,666)   | (255,352)   | —               | (1,530,875) |
| 來自 貴集團當時<br>股東的注資 .....             |            | —            | —           | 100,000     | —               | —           |
| 來自非控股<br>權益的注資 .....                |            | —            | 15,000      | —           | —               | 1,342,600   |
| 已付當時股東的<br>股息 .....                 |            | —            | —           | —           | —               | (338,000)   |
| 已付利息 .....                          |            | (312,739)    | (566,992)   | (1,506,099) | (619,442)       | (1,047,705) |
| 就借款抵押的<br>受限制現金 .....               |            | —            | (2,000)     | (599,802)   | (118,500)       | (866,431)   |
| 解除受限制現金 .....                       |            | 289          | 3,035       | 5           | 5               | 1,161,741   |
| 融資活動所得／<br>(所用) 現金淨額 .....          |            | 671,119      | 7,073,475   | 7,336,662   | 4,067,546       | (242,820)   |
| <b>現金及現金等價物</b>                     |            |              |             |             |                 |             |
| 增加／(減少) 淨額 ....                     |            | 7,326        | 572,151     | (38,453)    | (207,810)       | 186,129     |
| 年初／期初現金及<br>現金等價物 .....             |            | 116,613      | 123,939     | 696,090     | 696,090         | 657,637     |
| 年末／期末現金及<br>現金等價物 .....             |            | 123,939      | 696,090     | 657,637     | 488,280         | 843,766     |

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

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

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

除另有註明外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

#### 1.2 重組

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

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

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

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

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

於上述重組步驟完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司。

### 1.3 呈列基準

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

## 2. 重大會計政策概要

編製財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。該等政策於有關期間一直貫徹採用。

### 2.1 編製基準

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

於所有所示期間，財務資料乃根據前身公司條例（第32章）的適用規定編製。

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

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

|   |   |
|---|---|
| 香港財務報告準則第11號（修訂本）                                 | 收購於合營業務權益的會計法 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號（修訂本）                    | 折舊及攤銷的可接受方法的澄清 <sup>1</sup>             |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號（修訂本）                  | 投資者與其聯營或合營企業之間的<br>資產出售或出資 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號（修訂本） | 投資實體：應用合併入賬之例外情況 <sup>1</sup>           |
| 香港會計準則第27號（修訂本）                                   | 於獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>                |
| 二零一四年年度改進   | 二零一二年至二零一四年週期年度改進 <sup>1</sup>          |
| 香港會計準則第1號（修訂本）                                    | 披露計劃 <sup>1</sup>                       |
| 香港財務報告準則第14號                                      | 監管遞延賬目 <sup>1</sup>                     |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第41號                         | 農業：生產性植物 <sup>1</sup>                   |
| 香港財務報告準則第15號                                      | 客戶合約收益 <sup>2</sup>                     |
| 香港財務報告準則第9號                                       | 金融工具 <sup>2</sup>                       |

1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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

此外，經修訂上市規則有關參考新香港公司條例(第622章)披露財務資料的規定於二零一五年十二月三十一日或之後 貴公司首個財政年度開始運作。 貴集團正對該等變動的預期影響進行評估。至今結論為不大可能造成重大影響及僅會影響合併財務報表資料的呈列及披露方式。

貴集團主要透過自金融機構及預售物業所得款項所籌集的資金為其房地產開發項目提供資金。 貴公司董事密切監控 貴集團的財務表現及流動資金需求以保障 貴集團持續經營的能力。為應付 貴集團業務的迅速擴展， 貴集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月籌得大額借款。 貴集團的總借款由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,861百萬元增加至截至二零一五年六月三十日的人民幣18,243百萬元，其中截至二零一五年六月三十日人民幣9,019百萬元乃於一年內到期。截至二零一五年六月三十日， 貴集團的現金及現金等價物為人民幣844百萬元。同時，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團的經營現金流出分別為人民幣3,704百萬元及人民幣6,344百萬元，主要包括就房地產開發項目收購土地使用權的付款。鑒於連續多年所增加的借款及經營現金流出，董事已審閱 貴集團涉及自二零一五年六月三十日起不少於12個月期間的營運資金預測。營運資金預測乃根據附註3.1.3詳述的主要假設而編製。根據預測， 貴集團就未來12個月營運資金的充足度須視乎 貴集團取得來自物業預售所得款項的預計現金流入的能力及來自金融機構的可取額外借款額度。董事經考慮營運資金預測基準後及經計及營運表現的合理可能變動、來自金融機構的可取額外借款額度以及其他減緩計劃後認為， 貴集團將擁有充足營運資金以應付自結算日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製財務資料屬適當。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併入賬

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

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

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

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

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

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

2.3 聯營公司

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

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

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

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

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

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

## 2.4 合營安排

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

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

貴集團與其合營企業交易的未變現收益以貴集團於合營企業的權益為限進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

## 2.5 分部報告

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

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣是貴公司的功能貨幣及貴集團的呈報貨幣。

### (b) 交易及結餘

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

## 2.7 物業、廠房及設備

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

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

|      |      |
|------|------|
| 樓宇   | 20年  |
| 辦公設備 | 3至5年 |
| 汽車   | 4年   |

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

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

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

## 2.8 無形資產

### 計算機軟件

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

## 2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地和樓宇)乃為獲得長期租金收益或作為資本增值而持有或兩者兼備，且其並非由 貴集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，根據經營租賃持有的土地按投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃按猶如融資租賃入賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出必要調整。倘未能獲取該等資料， 貴集團採用其他估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量預測。公平值變動於合併收益表內入賬列作估值收益或虧損一部分。於有關期間， 貴集團的投資物業由合營企業持有。

## 2.10 非金融資產減值

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

## 2.11 開發中物業及持作出售的已竣工物業

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

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

開發中物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目的建設期將於正常經營週期後結束。

## 2.12 金融資產

### 2.12.1 分類

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

#### (a) 貸款及應收款項

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

貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」、「現金及現金等價物」及「初步年期超過三個月的定期存款」。

#### (b) 可供出售金融資產

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

### 2.12.2 確認及計量

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

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動在其他全面收入中確認。

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

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

### 2.13 抵銷金融工具

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

### 2.14 金融資產減值

#### (a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

#### (b) 分類為可供出售的資產

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，貴集團使用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值的重大或長期下跌至低於其成本亦證明資產已出現減值。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，按收購成本及現時公平值之間的差額計量的累計虧損，減去任何先前於損益確認的金融資產的減值虧損後，將自權益移除並於損益中確認。於合併收益表

確認的權益工具的減值虧損並不會於合併收益表中撥回。倘於其後期間，分類為可供出售債務工具的公平值增加，而該等增加與在損益確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損於合併收益表中撥回。

### 2.15 建築合同

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

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

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合約收益。

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

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

### 2.16 租賃

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

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

### 2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。貴集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，計入開發中物業或完工持作出售

物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在合併收益表中攤銷。

#### 2.18 貿易及其他應收款項

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

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

#### 2.19 現金及現金等價物、受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款於合併資產負債表計入「受限制現金」。初步年期超過三個月的銀行存款於合併資產負債表計入「初步年期超過三個月的定期存款」。受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款不計入現金及現金等價物。

#### 2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減（扣除稅項）。

#### 2.21 貿易及其他應付款項

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

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

## 2.22 借款及借款成本

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

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

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

## 2.23 即期及遞延所得稅

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

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按 貴集團實體經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒布或實質頒布的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場，及以預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

### (b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確

認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒布或實質上已頒布，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

#### 外部基準差異

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

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

#### (c) 抵銷

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

### 2.24 僱員福利

#### (a) 退休金責任

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

貴集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

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

2.25 撥備

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

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

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

2.26 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，為物業銷售及所提供服務的應收款項，並於扣除折扣及對銷 貴集團內部銷售後列示。

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

(a) 銷售物業

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

(b) 建築合同

當一項建築合同的結果能可靠估算，且該合約很可能獲利，則將合約收益在合約期內參照完工進度確認(附註2.15)。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

2.27 財務擔保負債

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

2.28 股息分派

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

3. 金融風險管理

3.1 金融風險因素

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

3.1.1 利率風險

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，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、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利息支出將分別上升／下降人民幣18,610,000元、人民幣16,730,000元、人民幣19,741,000元及人民幣11,056,000元，其大部分由合資格資產撥付。

### 3.1.2 信貸風險

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團的絕大部分銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。貴集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的銀行存款情況如下：

|                   | 於十二月三十一日       |                |                  | 於六月三十日           |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                   | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元   |
| 中國四大商業銀行(i) ..... | 72,283         | 475,318        | 320,261          | 480,396          |
| 在中國註冊成立的          |                |                |                  |                  |
| 其他上市銀行 .....      | 54,421         | 210,414        | 906,196          | 509,957          |
| 在中國註冊成立的          |                |                |                  |                  |
| 其他非上市銀行 .....     | 10,715         | 30,272         | 172,860          | 268,330          |
|                   | <u>137,419</u> | <u>716,004</u> | <u>1,399,317</u> | <u>1,258,683</u> |

附註：

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

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

同時，客戶如拖欠還款，貴集團即有權取消合同；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。此外，貴集團定期檢討各項貿易應收賬款的可收回金額，以確保對無法收回的金額作出充分的減值撥備。貴集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註31。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求貴集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險大大降低。

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

### 3.1.3 流動資金風險

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

貴集團的快速擴張主要由外部借款提供資金。貴集團的借款總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,861百萬元增加至二零一五年六月三十日的人民幣18,243百萬元，其中人民幣9,019百萬元將於自二零一五年六月三十日起計一年內到期。此外，就重組(附註1.2(h))而言，貴集團已向當時的控股股東支付總額人民幣1,012百萬元(包括所派發股息(附註12))，並導致貴集團的淨資產基數顯著減少。為妥善管理貴集團的流動資金風險及資本架構，Dingxin Company Limited已於二零一五年七月及八月向本公司注資合共161百萬美元(相當於人民幣1,000百萬元)作為出資。另外，貴集團已完成向福建歐氏建設發展有限公司(「福建歐氏建設」，一家由歐先生的家屬控制的公司)以總代價人民幣1,648百萬元出售三個項目的49%股權，當中人民幣1,343百萬元已於二零一五年六月三十日前收取及人民幣305百萬元已於二零一五年七月收取(附註27)。

貴公司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。就編製預測期間營運資金預測所用的主要假設載列如下：

- (1) 房地產開發時間表（尤其是 貴集團及其合營企業及聯營公司目前正在開發的房地產開發項目的完成及交付時間）將不會有重大延誤，因此 貴集團及其合營企業及聯營公司於預測期間有足夠物業可供出售及預售；
- (2) 預測期間 貴集團及其合營企業及聯營公司物業的單位售價預期不會較截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月者大幅波動，而彼等房地產開發項目所在地區的房地產市場將不會與管理層的估計有重大變動；
- (3) 於二零一四年十月十四日， 貴集團與一間金融機構訂立一份戰略協議，以籌集信託貸款合共人民幣6,500百萬元撥付 貴集團的一項房地產開發項目。該等借款均根據項目的開發進程分階段籌集，並且根據項目的預售進程或自各提取日起計不遲於三年內償還。直至二零一五年六月三十日，該金融機構已籌集借款總額人民幣3,400百萬元，並已從該金融機構提取該筆借款。管理層估計餘下人民幣3,100百萬元將由 貴集團籌集及動用，以符合項目的開發進程；及
- (4) 貴集團及其合營企業及聯營公司截至二零一五年六月三十日所取得的土地儲備均足夠供其於預測期間的房地產開發所用， 貴集團及其合營企業及聯營公司計劃於預測期間分階段推出物業項目。於預測期間將不會進行土地使用權的重大收購。

倘經濟環境出現重大不利變動， 貴集團訂有多項替代計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求合營企業合作夥伴開發項目，及以可接受的價格出售若干土地使用權或開發中項目。 貴集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

附錄一

會計師報告

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

|   | 少於1年       | 1至2年       | 2至5年      | 總計         |
|---|------------|------------|-----------|------------|
|   | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| 於二零一二年<br>十二月三十一日                           |            |            |           |            |
| 借款 .....                                    | 1,278,625  | 53,628     | 744,557   | 2,076,810  |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計員工成本、<br>津貼及其他應付稅項 ..... | 569,865    | —          | —         | 569,865    |
| 應付關聯方款項 .....                               | 857,772    | —          | —         | 857,772    |
| 金融擔保 .....                                  | 2,145,071  | —          | —         | 2,145,071  |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日                           |            |            |           |            |
| 借款 .....                                    | 4,261,018  | 2,989,650  | 2,670,438 | 9,921,106  |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計員工成本、<br>津貼及其他應付稅項 ..... | 606,772    | —          | —         | 606,772    |
| 應付關聯方款項 .....                               | 1,871,328  | —          | —         | 1,871,328  |
| 金融擔保 .....                                  | 3,032,062  | —          | —         | 3,032,062  |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日                           |            |            |           |            |
| 借款 .....                                    | 7,955,924  | 8,185,288  | 4,180,489 | 20,321,701 |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計員工成本、<br>津貼及其他應付稅項 ..... | 1,216,759  | —          | —         | 1,216,759  |
| 應付關聯方款項 .....                               | 3,207,622  | —          | —         | 3,207,622  |
| 應付股息 .....                                  | 338,000    | —          | —         | 338,000    |
| 金融擔保 .....                                  | 5,672,551  | —          | —         | 5,672,551  |
| 於二零一五年六月三十日                                 |            |            |           |            |
| 借款 .....                                    | 10,809,114 | 10,086,039 | 179,928   | 21,075,081 |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計員工成本、<br>津貼及其他應付稅項 ..... | 1,352,896  | —          | —         | 1,352,896  |
| 應付關聯方款項 .....                               | 1,734,837  | —          | —         | 1,734,837  |
| 金融擔保 .....                                  | 7,512,322  | —          | —         | 7,512,322  |

### 3.2 資本管理

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

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

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

|                            | 於十二月三十一日  |           |            | 於六月三十日     |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
|                            | 二零一二年     | 二零一三年     | 二零一四年      | 二零一五年      |
|                            | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 借款總額(附註28) .....           | 1,861,000 | 8,472,040 | 17,258,800 | 18,242,650 |
| 減：現金及現金等價物<br>(附註22) ..... | (123,939) | (696,090) | (657,637)  | (843,766)  |
| 受限制現金(附註21) .....          | (13,526)  | (14,505)  | (741,736)  | (414,945)  |
| 債務淨額 .....                 | 1,723,535 | 7,761,445 | 15,859,427 | 16,983,939 |
| 權益總額 .....                 | 1,006,776 | 1,538,945 | 1,029,046  | 2,652,730  |
| 資本總額 .....                 | 2,730,311 | 9,300,390 | 16,888,473 | 19,636,669 |
| 資產負債比率 .....               | 0.63      | 0.83      | 0.94       | 0.86       |

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，資產負債比率保持在相對較高的水平，原因是 貴集團的業務主要因外部借款撥付資金而於有關期間迅速增長。

### 3.3 公平值估計

貴集團的若干資產按估值法以公平值列賬。不同公平值估計的分級定義如下：

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

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

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、可供出售金融資產及初步年期超過三個月的定期存款，而貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付股息、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期性質假設與其賬面值相若。

#### 4. 重要會計估計及判斷

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

##### (a) 所得稅及遞延稅項

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

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

##### (b) 中國土地增值稅

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

(c) 合營企業所持投資物業的公平值

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

5. 分部資料

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

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

貴集團的主要經營實體均位於中國。於有關期間，貴集團的全部收益均來自中國。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團的所有非流動資產均位於中國。

於有關期間，並無任何來自單一外部客戶的收益佔貴集團收益的10%或以上。

6. 收益

貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的收益如下：

|                     | 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            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元            |
| 物業銷售收益 .....        | 1,265,073        | 2,075,439        | 3,996,186        | 878,936        | 2,073,632        |
| 建築合同收益 (附註20) ..... | 26,054           | 53,459           | 103,044          | 23,700         | 32,883           |
|                     | <u>1,291,127</u> | <u>2,128,898</u> | <u>4,099,230</u> | <u>902,636</u> | <u>2,106,515</u> |

7. 按性質劃分的開支

|                 | 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<br>人民幣千元   | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元   |
| 已售物業成本          |                  |                  |                  |                          |                  |
| (不包括員工成本) ..... | 876,071          | 1,196,513        | 2,623,794        | 531,393                  | 1,322,751        |
| 建築合同成本          |                  |                  |                  |                          |                  |
| (不包括員工成本) ..... | 20,043           | 41,126           | 86,287           | 18,233                   | 29,692           |
| 員工成本(包括董事薪酬)    |                  |                  |                  |                          |                  |
| (附註8) .....     | 49,134           | 85,787           | 152,568          | 60,462                   | 75,184           |
| 營業稅及其他稅項 .....  | 81,715           | 146,289          | 273,314          | 63,661                   | 126,021          |
| 營銷及廣告成本 .....   | 80,378           | 131,032          | 207,428          | 90,682                   | 115,761          |
| 辦公室租賃付款 .....   | 2,987            | 7,601            | 19,837           | 9,839                    | 11,929           |
| 物業管理費 .....     | 8,727            | 13,047           | 27,590           | 9,686                    | 17,199           |
| 辦公及差旅開支 .....   | 5,154            | 12,648           | 21,843           | 7,271                    | 9,359            |
| 招待費 .....       | 14,179           | 14,810           | 15,268           | 6,660                    | 5,850            |
| 折舊(附註13) .....  | 5,048            | 8,365            | 12,756           | 5,966                    | 7,438            |
| [編纂]開支 .....    | —                | —                | 14,420           | 960                      | 7,081            |
| 核數師薪酬 .....     | 237              | 693              | 852              | 277                      | 388              |
| 無形資產攤銷 .....    | 118              | 343              | 952              | 305                      | 530              |
| 其他開支 .....      | 18,161           | 40,805           | 58,198           | 24,409                   | 42,003           |
| 銷售成本、銷售及營銷      |                  |                  |                  |                          |                  |
| 成本以及行政開支總額 ..   | <u>1,161,952</u> | <u>1,699,059</u> | <u>3,515,107</u> | <u>829,804</u>           | <u>1,771,186</u> |

附錄一

會計師報告

8. 員工成本－包括董事薪酬

|                | 截至十二月三十一日止年度  |               |                | 截至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         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
|                |               |               |                | (未經審計)        |               |
| 工資、薪金及花紅       |               |               |                |               |               |
| 以及其他福利 .....   | 46,027        | 80,109        | 141,194        | 56,506        | 69,209        |
| 退休金成本－法定退休金 .. | 3,107         | 5,678         | 11,374         | 3,956         | 5,975         |
|                | <u>49,134</u> | <u>85,787</u> | <u>152,568</u> | <u>60,462</u> | <u>75,184</u> |

(a) 董事薪酬

貴集團現時旗下各公司於有關期間已付／應付董事的薪酬如下：

|               | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至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        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
|               |              |              |              | (未經審計)       |              |
| 薪金及其他福利 ..... | 2,132        | 3,323        | 5,933        | 2,897        | 2,903        |
| 退休金成本 .....   | 78           | 106          | 116          | 56           | 56           |
|               | <u>2,210</u> | <u>3,429</u> | <u>6,049</u> | <u>2,953</u> | <u>2,959</u> |

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

(i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

### (ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

### (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

### (iv) 截至二零一五年六月三十日止六個月

| 董事姓名        | 袍金    | 薪金及其他福利 | 退休計劃供款 | 總計    |
|-------------|-------|---------|--------|-------|
|             | 人民幣千元 | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元 |
| 歐宗洪先生 ..... | —     | 674     | 14     | 688   |
| 吳劍先生 .....  | —     | 732     | 14     | 746   |
| 林峻嶺先生 ..... | —     | 703     | 14     | 717   |
| 高傳健先生 ..... | —     | 794     | 14     | 808   |
|             | —     | 2,903   | 56     | 2,959 |

附錄一

會計師報告

(v) 截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審計)

| 董事姓名        | 袍金    | 薪金及其他福利 | 退休計劃供款 | 總計    |
|-------------|-------|---------|--------|-------|
|             | 人民幣千元 | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元 |
| 歐宗洪先生 ..... | —     | 674     | 14     | 688   |
| 吳劍先生 .....  | —     | 756     | 14     | 770   |
| 林峻嶺先生 ..... | —     | 674     | 14     | 688   |
| 高傳健先生 ..... | —     | 793     | 14     | 807   |
|             | —     | 2,897   | 56     | 2,953 |

於有關期間，貴公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬。

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

(vii) 曾飛燕女士於二零一五年七月獲委任為董事。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括三名、三名、三名及四名董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月應付其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士的薪酬如下：

|             | 截至十二月三十一日止年度 |       |       | 截至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        | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元 |
| 工資及薪金 ..... | 840          | 1,780 | 3,030 | 1,459           | 731   |
| 退休金成本 ..... | 52           | 53    | 58    | 28              | 14    |
|             | 892          | 1,833 | 3,088 | 1,487           | 745   |

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

## 附錄一

## 會計師報告

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月應付其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士的薪酬介於下列範圍：

|                     | 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        | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元       | 人民幣千元 |
| 年度薪酬範圍              |              |       |       |             |       |
| 零至1,000,000港元 ..... | 2            | —     | —     | —           | —     |
| 1,000,000港元至        |              |       |       |             |       |
| 2,000,000港元 .....   | —            | 2     | 2     | 2           | 1     |

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

### (c) 退休金計劃—界定供款計劃

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

附錄一

會計師報告

9. 融資收入－淨額

|                                     | 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<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 融資成本                                |                |                |                |                          |                |
| －須於五年內悉數償還<br>的銀行及其他借款 .....        | 269,448        | 534,051        | 1,511,122      | 705,710                  | 1,099,009      |
| －須於五年內悉數償還<br>的來自關聯方<br>的現金墊款 ..... | 38,208         | 31,311         | —              | —                        | —              |
| －減：資本化利息 .....                      | (307,656)      | (565,362)      | (1,511,122)    | (705,710)                | (1,099,009)    |
|                                     | —              | —              | —              | —                        | —              |
| 融資收入                                |                |                |                |                          |                |
| －銀行存款利息收入 .....                     | 1,409          | 2,071          | 5,025          | 1,932                    | 5,674          |
| 融資收入－淨額 .....                       | 1,409          | 2,071          | 5,025          | 1,932                    | 5,674          |

10. 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<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 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(附註15) ..... | (15,771)       | (51,053)       | (62,121)       | (45,187)                 | (28,022)       |
|                   | 75,270         | 243,782        | 331,962        | 69,288                   | 181,407        |

## 附錄一

## 會計師報告

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

|  | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至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          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元          |
| 除所得稅前溢利 .....                          | 262,815        | 759,510        | 833,601        | 264,738         | 462,491        |
| 減：分佔合營企業及<br>聯營公司溢利<br>(扣除稅項後呈報) ..... | (130,600)      | (324,204)      | (240,724)      | (187,960)       | (116,772)      |
|  | <u>132,215</u> | <u>435,306</u> | <u>592,877</u> | <u>76,778</u>   | <u>345,719</u> |
| 按適用企業所得稅<br>稅率計算的稅項 .....              | 33,054         | 108,827        | 148,219        | 19,195          | 86,430         |
| 毋須扣所得稅<br>開支的影響 .....                  | 3,428          | 3,766          | 11,404         | 1,432           | 3,858          |
| 可扣所得稅的<br>中國土地增值稅 .....                | (12,929)       | (43,730)       | (57,446)       | (16,221)        | (30,373)       |
| 企業所得稅 .....                            | 23,553         | 68,863         | 102,177        | 4,406           | 59,915         |
| 中國土地增值稅 .....                          | 51,717         | 174,919        | 229,785        | 64,882          | 121,492        |
|  | <u>75,270</u>  | <u>243,782</u> | <u>331,962</u> | <u>69,288</u>   | <u>181,407</u> |

### 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

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

### 中國股息預扣所得稅

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

## 11. 每股盈利

根據附註1.2披露的呈列基準，已處置貴公司於二零一四年十二月三十一日已發行及繳足的100股普通股，猶如於整個有關期間已發行該等股份。

每股基本盈利按貴公司權益持有人應佔溢利除以於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數計算。

|                             | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至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        |
| 貴公司擁有人應佔溢利<br>(人民幣千元) ..... | 187,545      | 517,691      | 506,507      | 197,857      | 288,806      |
| 已發行普通股的加權<br>平均數 .....      | 100          | 100          | 100          | 100          | 100          |
| 每股基本盈利<br>(人民幣千元) .....     | <u>1,875</u> | <u>5,177</u> | <u>5,065</u> | <u>1,979</u> | <u>2,888</u> |

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

### 12. 股息

|                            | 截至十二月三十一日止年度 |       |         | 截至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        | 人民幣千元 | 人民幣千元   | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元 |
| 融信集團向其當時的<br>股東宣派的股息 ..... | —            | —     | 338,000 | —               | —     |

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

由於股息率及享有股息的股份數目乃視為就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

|                       | 樓宇及<br>租賃裝修 | 辦公設備    | 汽車       | 在建工程   | 總計       |
|-----------------------|-------------|---------|----------|--------|----------|
|                       | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元  | 人民幣千元    |
| 於二零一二年一月一日            |             |         |          |        |          |
| 成本 .....              | 10,305      | 4,693   | 14,473   | —      | 29,471   |
| 累計折舊 .....            | (3,146)     | (2,021) | (9,677)  | —      | (14,844) |
| 賬面淨值 .....            | 7,159       | 2,672   | 4,796    | —      | 14,627   |
| 截至二零一二年<br>十二月三十一日止年度 |             |         |          |        |          |
| 年初賬面淨值 .....          | 7,159       | 2,672   | 4,796    | —      | 14,627   |
| 添置 .....              | 352         | 1,523   | 14,443   | 2,185  | 18,503   |
| 出售 .....              | —           | (6)     | —        | —      | (6)      |
| 折舊 .....              | (937)       | (1,181) | (2,930)  | —      | (5,048)  |
| 年末賬面淨值 .....          | 6,574       | 3,008   | 16,309   | 2,185  | 28,076   |
| 於二零一二年<br>十二月三十一日     |             |         |          |        |          |
| 成本 .....              | 10,657      | 6,103   | 28,916   | 2,185  | 47,861   |
| 累計折舊 .....            | (4,083)     | (3,095) | (12,607) | —      | (19,785) |
| 賬面淨值 .....            | 6,574       | 3,008   | 16,309   | 2,185  | 28,076   |
| 截至二零一三年<br>十二月三十一日止年度 |             |         |          |        |          |
| 年初賬面淨值 .....          | 6,574       | 3,008   | 16,309   | 2,185  | 28,076   |
| 添置 .....              | 3,637       | 2,383   | 7,247    | 78,615 | 91,882   |
| 出售 .....              | —           | (4)     | (339)    | —      | (343)    |
| 折舊 .....              | (1,164)     | (1,546) | (5,655)  | —      | (8,365)  |
| 年末賬面淨值 .....          | 9,047       | 3,841   | 17,562   | 80,800 | 111,250  |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日     |             |         |          |        |          |
| 成本 .....              | 14,294      | 8,402   | 29,386   | 80,800 | 132,882  |
| 累計折舊 .....            | (5,247)     | (4,561) | (11,824) | —      | (21,632) |
| 賬面淨值 .....            | 9,047       | 3,841   | 17,562   | 80,800 | 111,250  |

附錄一

會計師報告

|                    | 樓宇及<br>租賃裝修   | 辦公設備          | 汽車            | 在建工程           | 總計             |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                    | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>截至二零一四年</b>     |               |               |               |                |                |
| 十二月三十一日止年度         |               |               |               |                |                |
| 年初賬面淨值 .....       | 9,047         | 3,841         | 17,562        | 80,800         | 111,250        |
| 添置 .....           | 4,330         | 14,111        | 3,443         | 344,399        | 366,283        |
| 出售 .....           | —             | (584)         | (329)         | —              | (913)          |
| 折舊 .....           | (3,421)       | (3,006)       | (6,329)       | —              | (12,756)       |
| 年末賬面淨值 .....       | <u>9,956</u>  | <u>14,362</u> | <u>14,347</u> | <u>425,199</u> | <u>463,864</u> |
| <b>於二零一四年</b>      |               |               |               |                |                |
| 十二月三十一日            |               |               |               |                |                |
| 成本 .....           | 18,624        | 21,757        | 31,045        | 425,199        | 496,625        |
| 累計折舊 .....         | (8,668)       | (7,395)       | (16,698)      | —              | (32,761)       |
| 賬面淨值 .....         | <u>9,956</u>  | <u>14,362</u> | <u>14,347</u> | <u>425,199</u> | <u>463,864</u> |
| <b>截至二零一五年</b>     |               |               |               |                |                |
| 六月三十日止六個月          |               |               |               |                |                |
| 期初賬面淨值 .....       | 9,956         | 14,362        | 14,347        | 425,199        | 463,864        |
| 添置 .....           | —             | 552           | 1,602         | 174,296        | 176,450        |
| 出售 .....           | —             | —             | (744)         | —              | (744)          |
| 折舊 .....           | (2,204)       | (2,242)       | (2,992)       | —              | (7,438)        |
| 期末賬面淨值 .....       | <u>7,752</u>  | <u>12,672</u> | <u>12,213</u> | <u>599,495</u> | <u>632,132</u> |
| <b>於二零一五年六月三十日</b> |               |               |               |                |                |
| 成本 .....           | 18,624        | 22,309        | 30,130        | 599,495        | 670,558        |
| 累計折舊 .....         | (10,872)      | (9,637)       | (17,917)      | —              | (38,426)       |
| 賬面淨值 .....         | <u>7,752</u>  | <u>12,672</u> | <u>12,213</u> | <u>599,495</u> | <u>632,132</u> |
| <b>(未經審計)</b>      |               |               |               |                |                |
| <b>截至二零一四年</b>     |               |               |               |                |                |
| 六月三十日止六個月          |               |               |               |                |                |
| 期初賬面淨值 .....       | 9,047         | 3,841         | 17,562        | 80,800         | 111,250        |
| 添置 .....           | 2,968         | 2,382         | 2,354         | 112,995        | 120,699        |
| 出售 .....           | —             | (553)         | (13)          | —              | (566)          |
| 折舊 .....           | (1,811)       | (965)         | (3,190)       | —              | (5,966)        |
| 期末賬面淨值 .....       | <u>10,204</u> | <u>4,705</u>  | <u>16,713</u> | <u>193,795</u> | <u>225,417</u> |
| <b>於二零一四年六月三十日</b> |               |               |               |                |                |
| 成本 .....           | 17,262        | 10,088        | 31,473        | 193,795        | 252,618        |
| 累計折舊 .....         | (7,058)       | (5,383)       | (14,760)      | —              | (27,201)       |
| 賬面淨值 .....         | <u>10,204</u> | <u>4,705</u>  | <u>16,713</u> | <u>193,795</u> | <u>225,417</u> |

物業、廠房及設備的折舊已自合併損益扣除，詳情如下：

|               | 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        | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元        |
| 銷售成本 .....    | 67           | 107          | 250           | 102             | 310          |
| 銷售及營銷成本 ..... | 497          | 632          | 1,120         | 463             | 680          |
| 行政開支 .....    | 4,484        | 7,626        | 11,386        | 5,401           | 6,448        |
|               | <u>5,048</u> | <u>8,365</u> | <u>12,756</u> | <u>5,966</u>    | <u>7,438</u> |

於有關期間，所有樓宇均位於中國。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，分別人民幣45,016,000元、人民幣87,649,000元及人民幣46,239,000元的借款成本已資本化於在建資產。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，有關借款的資本化比率分別為10.53%、10.88%及11.16%。

14. 土地使用權

|                                | 人民幣千元                 |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>       |                       |
| 年初賬面淨值 .....                   | —                     |
| 添置 .....                       | 332,640               |
| 攤銷 .....                       | (1,708)               |
| 年末賬面淨值 .....                   | <u>330,932</u>        |
| <b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>       |                       |
| 年初賬面淨值 .....                   | 330,932               |
| 添置 .....                       | 190,676               |
| 攤銷 .....                       | (8,215)               |
| 年末賬面淨值 .....                   | <u>513,393</u>        |
| <b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>       |                       |
| 年初賬面淨值 .....                   | 513,393               |
| 攤銷 .....                       | (14,803)              |
| 年末賬面淨值 .....                   | <u>498,590</u>        |
| <b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>        |                       |
| 期初賬面淨值 .....                   | 498,590               |
| 攤銷 .....                       | (6,494)               |
| 期末賬面淨值 .....                   | <u>492,096</u>        |
| <b>(未經審計) 截至二零一四年六月三十日止六個月</b> |                       |
| 期初賬面淨值 .....                   | 513,393               |
| 攤銷 .....                       | (6,494)               |
| 期末賬面淨值 .....                   | <u><u>506,899</u></u> |

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

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，土地使用權賬面總值分別為人民幣513,393,000元、人民幣498,590,000元及人民幣492,096,000元，已就貴集團借款抵押為抵押品（附註28）。

15. 遞延稅項資產

遞延稅項資產分析如下：

|                              | 於十二月三十一日      |               |                | 於六月三十日         |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                              | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一四年          | 二零一五年          |
|                              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 遞延稅項資產                       |               |               |                |                |
| — 將於12個月內收回的<br>遞延稅項資產 ..... | 2,598         | 9,321         | —              | 81,167         |
| — 將於12個月後收回的<br>遞延稅項資產 ..... | 18,640        | 62,970        | 134,412        | 81,267         |
|                              | <u>21,238</u> | <u>72,291</u> | <u>134,412</u> | <u>162,434</u> |

有關期間內遞延稅項資產變動如下：

|                           | 稅項虧損           | 開支及銷售成本的<br>可扣減臨時差額 | 總計             |
|---------------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                           | 人民幣千元          | 人民幣千元               | 人民幣千元          |
| 於二零一二年一月一日 .....          | 3,222          | 2,245               | 5,467          |
| 計入合併收益表(附註10) .....       | 15,418         | 353                 | 15,771         |
| 於二零一二年十二月三十一日 .....       | 18,640         | 2,598               | 21,238         |
| 計入合併收益表(附註10) .....       | 44,330         | 6,723               | 51,053         |
| 於二零一三年十二月三十一日 .....       | 62,970         | 9,321               | 72,291         |
| 計入／(支出自)合併收益表(附註10) ..... | 71,442         | (9,321)             | 62,121         |
| 於二零一四年十二月三十一日 .....       | 134,412        | —                   | 134,412        |
| 計入合併收益表(附註10) .....       | 28,022         | —                   | 28,022         |
| 於二零一五年六月三十日 .....         | <u>162,434</u> | <u>—</u>            | <u>162,434</u> |
| (未經審計)於二零一四年一月一日 .....    | 62,970         | 9,321               | 72,291         |
| 計入合併收益表(附註10) .....       | 42,747         | 2,440               | 45,187         |
| 於二零一四年六月三十日 .....         | <u>105,717</u> | <u>11,761</u>       | <u>117,478</u> |

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一四年及二零一五年六月三十日，貴集團就稅項虧損並無未確認遞延稅項資產。

16. 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

|            | 於十二月三十一日       |                |                  | 於六月三十日           |
|------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|            | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一四年            | 二零一五年            |
|            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 合營企業 ..... | 273,391        | 607,627        | 2,258,165        | 2,619,776        |
| 聯營公司 ..... | —              | 1,968          | 97,654           | 96,314           |
|            | <u>273,391</u> | <u>609,595</u> | <u>2,355,819</u> | <u>2,716,090</u> |

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

|            | 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          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 合營企業 ..... | 130,600        | 324,236        | 243,038        | 188,399        | 118,111        |
| 聯營公司 ..... | —              | (32)           | (2,314)        | (439)          | (1,339)        |
|            | <u>130,600</u> | <u>324,204</u> | <u>240,724</u> | <u>187,960</u> | <u>116,772</u> |

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

|              | 截至十二月三十一日止年度   |                |                  | 截至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          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 年／期初結餘 ..... | 132,791        | 273,391        | 607,627          | 607,627          | 2,258,165        |
| 注資 .....     | 10,000         | 10,000         | 1,407,500        | 1,017,300        | 243,500          |
| 分佔溢利 .....   | 130,600        | 324,236        | 243,038          | 188,399          | 118,111          |
|              | <u>273,391</u> | <u>607,627</u> | <u>2,258,165</u> | <u>1,813,326</u> | <u>2,619,776</u> |

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

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 下文載列 貴集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等的主要營業地點。

| 實體名稱                | 營業地點<br>／註冊成立<br>及營業地點 | 所有權權益百分比 |       |            |       | 計算方法 | 主要業務  |
|---------------------|------------------------|----------|-------|------------|-------|------|-------|
|                     |                        | 於十二月三十一日 |       | 於<br>六月三十日 |       |      |       |
|                     |                        | 二零一二年    | 二零一三年 | 二零一四年      | 二零一五年 |      |       |
| <b>合營企業</b>         |                        |          |       |            |       |      |       |
| 福州世歐房地產開發有限公司(附註i)  | 中國                     | 50%      | 50%   | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 福州利博順泰房地產開發有限公司     | 中國                     | 50%      | 50%   | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 海融(漳州)房地產有限公司       | 中國                     | —        | —     | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷泰房地產開發有限公司       | 中國                     | —        | 50%   | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷岱房地產開發有限公司       | 中國                     | —        | 50%   | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷譽房地產開發有限公司       | 中國                     | —        | —     | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷日房地產開發有限公司       | 中國                     | —        | —     | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷暢房地產開發有限公司       | 中國                     | —        | —     | 50%        | 50%   | 權益   | 房地產開發 |
| 上海愷崇房地產開發有限公司(附註ii) | 中國                     | —        | —     | 25%        | 25%   | 權益   | 房地產開發 |
| <b>聯營公司</b>         |                        |          |       |            |       |      |       |
| 漳州市萬科濱江置業有限公司       | 中國                     | —        | 20%   | 20%        | 20%   | 權益   | 房地產開發 |

- (i) 融信集團及一家由歐先生近親控制的公司於福州世歐房地產開發有限公司（「福州世歐」）分別持有50%及50%的權益。福州世歐及其附屬公司（統稱為「世歐集團」）主要從事在福州市開發若干住宅及商業物業項目。根據融信集團與合營夥伴訂立的單獨協議，世歐集團其中一個房地產開發項目的權益由融信集團及合營夥伴分別持有40%及60%。
- (ii) 貴集團及屬 貴集團獨立第三方的兩名合營企業合作夥伴分別於上海愷崇房地產開發有限公司擁有25%、25%及50%權益。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 合營企業的財務資料概要

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重要的世歐集團財務資料概要。

#### 資產負債表概要

|                   | 於十二月三十一日          |                   |                   | 於六月三十日            |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | 二零一二年             | 二零一三年             | 二零一四年             | 二零一五年             |
|                   | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| <b>資產</b>         |                   |                   |                   |                   |
| <b>非流動資產</b>      |                   |                   |                   |                   |
| 投資物業 .....        | 1,196,000         | 2,044,000         | 3,175,000         | 3,312,000         |
| 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>  |
| <b>即期</b>         |                   |                   |                   |                   |
| 開發中物業 .....       | 7,882,481         | 7,699,920         | 8,161,682         | 4,002,074         |
| 持作出售的已竣工物業 .....  | 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>  |
| <b>資產總值 .....</b> | <u>11,615,170</u> | <u>13,811,012</u> | <u>16,304,539</u> | <u>12,600,232</u> |
| <b>負債</b>         |                   |                   |                   |                   |
| <b>非流動負債</b>      |                   |                   |                   |                   |
| 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>  |
| <b>流動負債</b>       |                   |                   |                   |                   |
| 借款 .....          | 999,000           | 200,000           | 2,402,020         | 2,433,700         |
| 預售物業所收取的墊款 .....  | 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         |
| 稅項負債 .....        | 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>  |
| <b>負債總額 .....</b> | <u>11,027,227</u> | <u>12,568,601</u> | <u>14,547,908</u> | <u>10,560,779</u> |
| <b>資產淨值 .....</b> | <u>587,943</u>    | <u>1,242,411</u>  | <u>1,756,631</u>  | <u>2,039,453</u>  |

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

|                   | 截至十二月三十一日止年度 |             |             | 截至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        | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 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      |
| 其他收入淨額 .....      | 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)   |
| 年內／期內溢利 .....     | 262,217      | 654,468     | 514,220     | 387,527     | 282,822     |
| 其他全面收入 .....      | —            | —           | —           | —           | —           |
| 全面收入總額 .....      | 262,217      | 654,468     | 514,220     | 387,527     | 282,822     |
| 合營企業的承擔 .....     | 3,025,459    | 2,388,925   | 910,136     | 1,811,444   | 371,012     |
| 合營企業的財務擔保合同 ..... | 542,096      | 2,583,483   | 3,839,952   | 3,033,592   | 4,286,858   |

自其成立起，合營企業並無支付或宣派任何股息。

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

|                | 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        | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
|                |              |           |           | (未經審計)      |           |
| 年／期初資產淨值 ..... | 325,726      | 587,943   | 1,242,411 | 1,242,411   | 1,756,631 |
| 年內／期內溢利 .....  | 262,217      | 654,468   | 514,220   | 387,527     | 282,822   |
| 其他全面收入 .....   | —            | —         | —         | —           | —         |
| 年／期末資產淨值 ..... | 587,943      | 1,242,411 | 1,756,631 | 1,629,938   | 2,039,453 |
| 於合營企業的權益 ..... | 263,513      | 590,270   | 847,328   | 783,985     | 988,739   |
| 賬面值 .....      | 263,513      | 590,270   | 847,328   | 783,985     | 988,739   |

## 附錄一

## 會計師報告

(iii) 下文載列上海愷泰房地產開發有限公司（「上海愷泰」）財務資料概要（對貴集團而言屬重要）。

### 資產負債表概要

|                   | 於十二月三十一日 |                  |                  | 於六月三十日           |
|-------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 二零一二年    | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                   | 人民幣千元    | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>資產</b>         |          |                  |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>      |          |                  |                  |                  |
| 遞延稅項資產 .....      | —        | 125              | 684              | 2,073            |
| 其他非流動資產 .....     | —        | 78               | 63               | 55               |
|                   | —        | 203              | 747              | 2,128            |
| <b>即期</b>         |          |                  |                  |                  |
| 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        |
| <b>資產總值 .....</b> | <b>—</b> | <b>4,776,477</b> | <b>5,101,107</b> | <b>5,609,346</b> |
| <b>負債</b>         |          |                  |                  |                  |
| <b>非流動負債</b>      |          |                  |                  |                  |
| 借款 .....          | —        | —                | —                | 335,820          |
| <b>流動負債</b>       |          |                  |                  |                  |
| 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        |
| <b>負債總額 .....</b> | <b>—</b> | <b>4,766,853</b> | <b>3,093,158</b> | <b>3,605,566</b> |
| <b>資產淨值 .....</b> | <b>—</b> | <b>9,624</b>     | <b>2,007,949</b> | <b>2,003,780</b> |

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

|                   | 截至十二月三十一日止年度 |        |           | 截至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        | 人民幣千元  | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元     |
| 收益 .....          | —            | —      | —         | —               | —         |
| 銷售成本 .....        | —            | —      | —         | —               | —         |
| 銷售及營銷成本 .....     | —            | —      | (12)      | —               | (4,439)   |
| 行政開支 .....        | —            | (612)  | (2,511)   | (779)           | (1,268)   |
| 利息收入 .....        | —            | 111    | 289       | 63              | 149       |
| 除所得稅前虧損 .....     | —            | (501)  | (2,234)   | (716)           | (5,558)   |
| 所得稅抵免 .....       | —            | 125    | 559       | 179             | 1,389     |
| 年內／期內虧損 .....     | —            | (376)  | (1,675)   | (537)           | (4,169)   |
| 其他全面收入 .....      | —            | —      | —         | —               | —         |
| 全面收入總額 .....      | —            | (376)  | (1,675)   | (537)           | (4,169)   |
| 合營企業的承擔 .....     | —            | 43,922 | 2,463,579 | 441,152         | 2,194,178 |
| 合營企業的財務擔保合同 ..... | —            | —      | —         | —               | 18,720    |

合營企業自其成立以來並無派付或宣派任何股息。

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

|                | 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        | 人民幣千元  | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元     |
| 年／期初資產淨值 ..... | —            | —      | 9,624     | 9,624           | 2,007,949 |
| 注資 .....       | —            | 10,000 | 2,000,000 | 2,000,000       | —         |
| 年內／期內虧損 .....  | —            | (376)  | (1,675)   | (537)           | (4,169)   |
| 其他全面收入 .....   | —            | —      | —         | —               | —         |
| 年／期末資產淨值 ..... | —            | 9,624  | 2,007,949 | 2,009,087       | 2,003,780 |
| 於合營企業權益 .....  | —            | 4,812  | 1,003,975 | 1,004,544       | 1,001,890 |
| 賬面值 .....      | —            | 4,812  | 1,003,975 | 1,004,544       | 1,001,890 |

附錄一

會計師報告

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

|               | 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        | 人民幣千元          | 人民幣千元           | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元           |
| 年內／期內虧損 ..... | (244)        | (4,666)        | (26,419)        | (10,093)        | (42,449)        |
| 其他全面收益 .....  | —            | —              | —               | —               | —               |
| 全面收益總額 .....  | <u>(244)</u> | <u>(4,666)</u> | <u>(26,419)</u> | <u>(10,093)</u> | <u>(42,449)</u> |

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

|                | 截至十二月三十一日止年度  |               |                | 截至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         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元            |
| 年／期初資產淨值 ..... | —             | 19,756        | 25,090         | 25,090          | 701,671          |
| 注資 .....       | 20,000        | 10,000        | 703,000        | 35,000          | 360,500          |
| 年內／期內虧損 .....  | (244)         | (4,666)       | (26,419)       | (10,093)        | (42,449)         |
| 其他全面收益 .....   | —             | —             | —              | —               | —                |
| 年／期末資產淨值 ..... | <u>19,756</u> | <u>25,090</u> | <u>701,671</u> | <u>49,997</u>   | <u>1,019,722</u> |
| 於合營企業的權益 ..... | <u>9,878</u>  | <u>12,545</u> | <u>406,862</u> | <u>24,797</u>   | <u>629,147</u>   |
| 賬面值 .....      | <u>9,878</u>  | <u>12,545</u> | <u>406,862</u> | <u>24,797</u>   | <u>629,147</u>   |

附錄一

會計師報告

17. 按類別劃分的金融工具－ 貴集團及 貴公司

貴集團

|   | 於十二月三十一日         |                   |                   | 於六月三十日            |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 二零一二年            | 二零一三年             | 二零一四年             | 二零一五年             |
|   | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| <b>金融資產：</b>                                      |                  |                   |                   |                   |
| 貸款及應收款項   |                  |                   |                   |                   |
| －貿易及其他應收款項 ..                                     | 483,407          | 633,894           | 261,267           | 267,208           |
| －應收關聯方款項 .....                                    | 950,823          | 3,324,359         | 2,713,147         | 2,014,266         |
| －受限制現金 .....                                      | 13,526           | 14,505            | 741,736           | 414,945           |
| －現金及現金等價物 .....                                   | 123,939          | 696,090           | 657,637           | 843,766           |
| －初步年期為三個月<br>以上的定期存款 .....                        | —                | 5,500             | —                 | —                 |
| 可供出售金融資產 .....                                    | 16,000           | 9,000             | 21,000            | 47,000            |
|   | <u>1,587,695</u> | <u>4,683,348</u>  | <u>4,394,787</u>  | <u>3,587,185</u>  |
| <b>金融負債：</b>                                      |                  |                   |                   |                   |
| 按攤銷成本計算的負債  |                  |                   |                   |                   |
| －貿易及其他應付款項<br>(不包括應計員工<br>成本及津貼及其他<br>應付稅項) ..... | 569,865          | 606,772           | 1,216,759         | 1,352,896         |
| －應付關聯方款項 .....                                    | 857,772          | 1,871,328         | 3,207,622         | 1,734,837         |
| －應付股息 .....                                       | —                | —                 | 338,000           | —                 |
| －借款 .....   | 1,861,000        | 8,472,040         | 17,258,800        | 18,242,650        |
|   | <u>3,288,637</u> | <u>10,950,140</u> | <u>22,021,181</u> | <u>21,330,383</u> |

貴公司

|                       | 於十二月三十一日 |          |               | 於六月三十日        |
|-----------------------|----------|----------|---------------|---------------|
|                       | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一四年         | 二零一五年         |
|                       | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| <b>金融負債：</b>          |          |          |               |               |
| 按攤銷成本計算的負債            |          |          |               |               |
| －其他應付款項 .....         | —        | —        | 10,257        | 16,683        |
| －應付一家<br>附屬公司款項 ..... | —        | —        | 9,114         | 12,069        |
|                       | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>19,371</u> | <u>28,752</u> |

18. 發展中物業及持作出售的已竣工物業

|               | 於十二月三十一日         |                  |                   | 於六月三十日            |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|               | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年             | 二零一五年             |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 開發中物業包括：      |                  |                  |                   |                   |
| －建設成本 .....   | 1,131,619        | 2,180,602        | 3,553,185         | 4,076,401         |
| －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> |
| 持作出售的已竣工物業包括： |                  |                  |                   |                   |
| －建設成本 .....   | 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>    |

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

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，借款的資本化比率分別為8.03%、10.53%、10.88%及11.16%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及於二零一五年六月三十日，貴集團已抵押持作出售物業及開發中物業如下：

|                      | 於十二月三十一日         |                  |                  | 於六月三十日            |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                      | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年             |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             |
| 持作出售物業及開發中物業賬面值：     |                  |                  |                  |                   |
| －就 貴集團借款抵押作抵押品 ..... | <u>2,814,834</u> | <u>7,224,243</u> | <u>7,476,887</u> | <u>17,680,515</u> |

19. 貿易及其他應收款項及預付款項－ 貴集團及 貴公司

貴集團

|                                | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收款項(附註a) .....              | —              | 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(附註b) .....            | 109,802        | 88,006         | 148,482        | 148,482        |
| — 來自地方政府的<br>應收款項(附註c) .....   | 186,627        | 176,627        | 66,627         | 66,627         |
| — 其他 .....                     | 30,978         | 14,764         | 41,994         | 48,571         |
|                                | 483,407        | 625,367        | 257,103        | 263,680        |
| 預付款項                           |                |                |                |                |
| — 預付營業稅及其他稅項 .....             | 158,347        | 212,224        | 334,821        | 383,390        |
| — 收購土地使用權的<br>預付款項 .....       | 204,850        | 2,668,186      | 6,978,866      | 2,000,185      |
| — 就投資於合營企業的<br>預付款項(附註d) ..... | —              | 156,208        | —              | —              |
| — 其他 .....                     | 2,112          | 22,760         | 91,853         | 52,232         |
|                                | 365,309        | 3,059,378      | 7,405,540      | 2,435,807      |
|                                | 848,716        | 3,693,272      | 7,666,807      | 2,703,015      |
| 減：計入非流動資產的<br>其他應收款項 .....     | (82,000)       | (2,896)        | (2,691)        | (2,691)        |
|                                | 766,716        | 3,690,376      | 7,664,116      | 2,700,324      |

(a) 於有關結算日按發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析：

|                    | 於十二月三十一日 |       |       | 於六月三十日 |
|--------------------|----------|-------|-------|--------|
|                    | 二零一二年    | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年  |
|                    | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 於90日內 .....        | —        | 5,842 | —     | —      |
| 超過90日及於365日內 ..... | —        | 2,685 | 2,339 | —      |
| 超過365日 .....       | —        | —     | 1,825 | 3,528  |
|                    | —        | 8,527 | 4,164 | 3,528  |

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

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貿易應收款項為人民幣2,685,000元、人民幣4,164,000元及人民幣3,528,000元已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於貴集團可接管法定業權及擁有供轉售的有關物業，逾期款項可收回。

- (b) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的款項為安置房的建築合同保證金(附註20)。
- (c) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的款項為就其後終止合作的房地產項目開發而向福建省地方政府支付的代價。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日就投資於合營企業的預付款指代合營企業(於二零一四年設立)支付的土地出讓金。
- (e) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團的貿易及其他應收款項均以人民幣列值。
- (f) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，並無重大貿易及其他應收款項減值。

貴公司

貴公司的預付款項為預付[編纂]成本。

20. 就合約工程應收客戶的款項

|              | 於十二月三十一日      |               |                | 於六月三十日         |
|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|              | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一四年          | 二零一五年          |
|              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 年末／期末進行中的合約： |               |               |                |                |
| 已產生的合約成本     |               |               |                |                |
| 加已確認溢利 ..... | 28,233        | 81,692        | 184,736        | 217,619        |
| 減：進度款項 ..... | (6,430)       | (18,606)      | (70,109)       | (80,944)       |
|              | <u>21,803</u> | <u>63,086</u> | <u>114,627</u> | <u>136,675</u> |

根據與若干地方政府訂立的土地使用權收購協議，作為獲取土地使用權的部分代價，貴集團若干附屬公司須為相關政府建造房屋。

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，由於一直提供建設服務，合約收益分別為人民幣26,054,000元、人民幣53,459,000元、人民幣103,044,000元、人民幣23,700,000元及人民幣32,883,000元被確認為收益。

21. 受限制現金

|              | 於十二月三十一日      |               |                | 於六月三十日         |
|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|              | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一四年          | 二零一五年          |
|              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 以人民幣列值 ..... | <u>13,526</u> | <u>14,505</u> | <u>741,736</u> | <u>414,945</u> |

貴集團將若干現金存款存於指定銀行，主要為借款及發行商業票據作抵押。

## 22. 現金及現金等價物

|              | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一四年          | 二零一五年          |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 以人民幣列值       |                |                |                |                |
| — 銀行存款 ..... | 123,893        | 695,999        | 657,581        | 843,738        |
| — 手頭現金 ..... | 46             | 91             | 56             | 28             |
|              | <u>123,939</u> | <u>696,090</u> | <u>657,637</u> | <u>843,766</u> |

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

## 23. 初步年期超過三個月的定期存款

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

## 24. 股本 — 貴集團及 貴公司

|   | 已發行股本及繳足   |              |
|---|------------|--------------|
|   | 股份數目       | 港元           |
| 於二零一四年九月十一日(註冊成立日期)、<br>二零一四年十二月三十一日及<br>二零一五年六月三十日 ..... | <u>100</u> | <u>0.001</u> |

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

於二零一四年九月十一日(註冊成立日期)、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。

## 25. 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

## 26. 法定儲備

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

## 27. 非控股權益

根據貴集團與福建歐氏建設訂立的投資協議，福建歐氏建設同意向貴集團的三個項目現金出資人民幣612,000,000元、人民幣601,000,000元及人民幣435,000,000元，換取該三個項目49%股權。截至二零一五年六月三十日，貴集團收到福建歐氏建設出資人民幣1,342,600,000元，餘額人民幣305,400,000元已於二零一五年七月收訖。

## 28. 借款

|                         | 於十二月三十一日         |                  |                   | 於六月三十日            |
|-------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                         | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年             | 二零一五年             |
|                         | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 計入非流動負債的借款：             |                  |                  |                   |                   |
| 銀行借款－有抵押 .....          | 1,861,000        | 1,473,000        | 1,945,000         | 2,182,000         |
| 其他借款－有抵押<br>(附註a) ..... | —                | 6,197,000        | 14,933,700        | 15,431,550        |
| 減：非即期借款<br>即期部分 .....   | (1,151,000)      | (2,684,300)      | (5,879,100)       | (8,390,350)       |
|                         | <u>710,000</u>   | <u>4,985,700</u> | <u>10,999,600</u> | <u>9,223,200</u>  |
| 計入流動負債的借款：              |                  |                  |                   |                   |
| 銀行借款－有抵押 .....          | —                | 200,000          | 29,100            | 29,100            |
| 其他借款－有抵押<br>(附註a) ..... | —                | 602,040          | 351,000           | 600,000           |
| 非即期借款即期部分 .....         | 1,151,000        | 2,684,300        | 5,879,100         | 8,390,350         |
|                         | <u>1,151,000</u> | <u>3,486,340</u> | <u>6,259,200</u>  | <u>9,019,450</u>  |
| 借款總額 .....              | <u>1,861,000</u> | <u>8,472,040</u> | <u>17,258,800</u> | <u>18,242,650</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團的所有借款均以人民幣列值。

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。集團公司的若干股權由該等金融機構持有，作為貴集團有責任按預定價格贖回的抵押物(附註34(c))。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團所有銀行及其他借款均以其資產作抵押，有關資產包括持作出售物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司股權、銀行存款及應收物業買家款項。除抵押資產外，於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，歐先生分別就人民幣500,000,000元、人民幣5,063,040,000元、人民幣11,253,300,000元及人民幣11,959,350,000元的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (c) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

|              | 於十二月三十一日         |                  |                   | 於六月三十日            |
|--------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|              | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年             | 二零一五年             |
|              | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 6個月或以下 ..... | 296,000          | 752,040          | 1,759,100         | 3,857,950         |
| 6至12個月 ..... | 1,565,000        | 2,734,300        | 5,529,100         | 6,574,500         |
| 1至5年 .....   | —                | 4,985,700        | 9,970,600         | 7,810,200         |
| 總計 .....     | <u>1,861,000</u> | <u>8,472,040</u> | <u>17,258,800</u> | <u>18,242,650</u> |

- (d) 借款年期如下：

|            | 於十二月三十一日         |                  |                   | 於六月三十日            |
|------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|            | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年             | 二零一五年             |
|            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 1年以內 ..... | 1,151,000        | 3,486,340        | 6,259,200         | 9,019,450         |
| 1至2年 ..... | —                | 1,945,700        | 7,052,100         | 9,044,200         |
| 2至5年 ..... | 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> |

## 附錄一

## 會計師報告

(e) 借款的償還期如下：

|          | 於十二月三十一日  |           |            | 於六月三十日     |
|----------|-----------|-----------|------------|------------|
|          | 二零一二年     | 二零一三年     | 二零一四年      | 二零一五年      |
|          | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 借款按下列年期  |           |           |            |            |
| 全部償還：    |           |           |            |            |
| 5年內..... | 1,861,000 | 8,472,040 | 17,258,800 | 18,242,650 |

(f) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的加權平均實際利率如下：

|               | 於十二月三十一日 |        |        | 於六月三十日 |
|---------------|----------|--------|--------|--------|
|               | 二零一二年    | 二零一三年  | 二零一四年  | 二零一五年  |
| 銀行借款.....     | 8.03%    | 8.35%  | 7.48%  | 7.35%  |
| 其他借款.....     | —        | 11.07% | 11.31% | 11.69% |
| 加權平均實際利率..... | 8.03%    | 10.53% | 10.88% | 11.16% |

(g) 借款的賬面值與其於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

### 29. 貿易及其他應付款項 — 貴集團及 貴公司

#### 貴集團

|                  | 於十二月三十一日 |         |           | 於六月三十日    |
|------------------|----------|---------|-----------|-----------|
|                  | 二零一二年    | 二零一三年   | 二零一四年     | 二零一五年     |
|                  | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 貿易應付款項(附註a)..... | 468,763  | 488,500 | 776,592   | 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    |
| 物業出售所得按金.....    | 2,188    | 17,473  | 117,369   | 111,794   |
| 自承包商及供應商         |          |         |           |           |
| 收取的按金.....       | 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 |

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

|                   | 於十二月三十一日       |                |                | 於六月三十日         |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一四年          | 二零一五年          |
|                   | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 90天以內 .....       | 146,943        | 134,291        | 352,101        | 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        |
|                   | <u>468,763</u> | <u>488,500</u> | <u>776,592</u> | <u>902,611</u> |

貴集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的貿易及其他應付款項以人民幣列值。

#### 貴公司

貴公司的其他應付款項主要指就[編纂]應付的專業費用。

30. 經營(所用)／所得現金

年內／期內溢利與經營(所用)／所得現金淨額的對賬。

|                             | 於十二月三十一日        |                    |                    | 於六月三十日                   |                |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
|                             | 二零一二年<br>人民幣千元  | 二零一三年<br>人民幣千元     | 二零一四年<br>人民幣千元     | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 年內／期內除                      |                 |                    |                    |                          |                |
| 所得稅前溢利 .....                | 262,815         | 759,510            | 833,601            | 264,738                  | 462,491        |
| 下列各項之調整：                    |                 |                    |                    |                          |                |
| －物業、廠房及<br>設備折舊 .....       | 5,048           | 8,365              | 12,756             | 5,966                    | 7,438          |
| －利息收入 .....                 | (1,409)         | (2,071)            | (5,025)            | (1,932)                  | (5,674)        |
| －無形資產攤銷 .....               | 118             | 343                | 952                | 305                      | 530            |
| －來自出售物業、廠房<br>及設備的收益 .....  | —               | (86)               | (676)              | (64)                     | (550)          |
| －分佔以權益法入賬<br>的投資的溢利淨額 ..... | (130,600)       | (324,204)          | (240,724)          | (187,960)                | (116,772)      |
| 營運資金變動：                     |                 |                    |                    |                          |                |
| －發展中物業及持作<br>出售已竣工物業 .....  | (905,776)       | (6,540,577)        | (8,045,542)        | (6,149,887)              | (1,088,661)    |
| －貿易及其他應收款項 ..               | (306,024)       | (191,770)          | 321,086            | 316,063                  | (27,988)       |
| －預付款項 .....                 | (68,995)        | (58,010)           | (128,169)          | (95,618)                 | (54,049)       |
| －已收客戶預售<br>所得款項 .....       | 1,064,135       | 2,840,103          | 1,298,055          | 2,040,749                | 1,174,099      |
| －貿易及其他應付款項 ..               | 47,154          | 8,254              | 195,551            | 187,463                  | 32,491         |
| －受限制現金 .....                | (5,486)         | (2,014)            | (127,434)          | (72,500)                 | 31,481         |
| 經營(所用)／所得現金 .....           | <u>(39,020)</u> | <u>(3,502,157)</u> | <u>(5,885,569)</u> | <u>(3,692,677)</u>       | <u>414,836</u> |

非現金交易

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

31. 財務擔保

|                                      | 於十二月三十一日         |                  |                  | 於六月三十日           |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                      | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                                      | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 為若干買方提供按揭<br>融資的擔保 (附註a) .....       | 1,931,071        | 2,678,062        | 3,579,851        | 4,579,002        |
| 就關聯方借款提供的擔保<br>(附註b及附註33(d)(ii)) ... | 214,000          | 354,000          | 2,092,700        | 2,933,320        |
|                                      | <u>2,145,071</u> | <u>3,032,062</u> | <u>5,672,551</u> | <u>7,512,322</u> |

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

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

- (b) 數額指就關聯方及一名獨立第三方借款提供的擔保於各自年結日的最大風險承擔。就關聯方(合營企業除外)借款提供的擔保已於二零一五年六月三十日後獲解除。

32. 承擔

(a) 承擔房地產開發開支

|                | 於十二月三十一日         |                  |                  | 於六月三十日           |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 二零一二年            | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 已訂約但未撥備        |                  |                  |                  |                  |
| －房地產開發活動 ..... | 1,244,186        | 3,153,489        | 4,534,954        | 4,400,463        |
| －土地使用權 .....   | 214,150          | 3,202,042        | 4,734,311        | 3,539,100        |
|                | <u>1,458,336</u> | <u>6,355,531</u> | <u>9,269,265</u> | <u>7,939,563</u> |

(b) 經營租賃承擔

不可註銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

|                   | 於十二月三十一日     |               |               | 於六月三十日        |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 二零一二年        | 二零一三年         | 二零一四年         | 二零一五年         |
|                   | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| －不超過1年 .....      | 3,387        | 13,662        | 17,291        | 14,569        |
| －超過1年但不超過3年 ..... | 5,180        | 21,804        | 11,998        | 5,597         |
|                   | <u>8,567</u> | <u>35,466</u> | <u>29,289</u> | <u>20,166</u> |

33. 關聯方交易

(a) 有關期間與 貴集團進行交易的主要關聯方如下：

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

(b) 主要管理層薪酬

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

|               | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至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        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 主要管理層薪酬       |              |              |              | (未經審計)       |              |
| — 薪金及其他       |              |              |              |              |              |
| 僱員福利 .....    | 328          | 1,536        | 3,182        | 1,514        | 1,517        |
| — 退休金成本 ..... | 12           | 63           | 87           | 42           | 42           |
|               | <u>340</u>   | <u>1,599</u> | <u>3,269</u> | <u>1,556</u> | <u>1,559</u> |

(c) 與關聯方的結餘

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，貴集團與關聯方之間擁有以下重大結餘：

|                         | 於十二月三十一日       |                  |                  | 於六月三十日           |
|-------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                         | 二零一二年          | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                         | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 應收合營企業款項：               |                |                  |                  |                  |
| — 上海愷泰房地產開發有限公司 .....   | —              | 1,747,286        | 1,390,787        | 1,390,787        |
| — 上海愷岱房地產開發有限公司 .....   | —              | 1,276,089        | 267,589          | 37,589           |
| — 福州利博順泰房地產開發有限公司 ..... | 225,900        | 120,000          | —                | —                |
| — 世歐集團 .....            | 568,727        | —                | —                | —                |
| — 海融(漳州)房地產有限公司 .....   | —              | —                | 272,104          | 159,586          |
| — 上海愷日房地產開發有限公司 .....   | —              | —                | 59,442           | 25,086           |
| — 上海愷暢房地產開發有限公司 .....   | —              | —                | 239,769          | 239,769          |
| — 上海愷譽房地產開發有限公司 .....   | —              | —                | 207,407          | —                |
| — 上海愷崇房地產開發有限公司 .....   | —              | —                | 83,984           | 83,984           |
| 應收聯營公司款項：               |                |                  |                  |                  |
| — 漳州市萬科濱江置業有限公司 .....   | —              | 180,984          | 192,065          | 77,465           |
| 應收其他關聯方款項：              |                |                  |                  |                  |
| — 歐先生 .....             | 60,036         | —                | —                | —                |
| — 歐國鵬先生 .....           | 96,160         | —                | —                | —                |
|                         | <u>950,823</u> | <u>3,324,359</u> | <u>2,713,147</u> | <u>2,014,266</u> |

附錄一

會計師報告

應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項主要為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

|                             | 於十二月三十一日       |                  |                  | 於六月三十日           |
|-----------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                             | 二零一二年          | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                             | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 應付合營企業款項：                   |                |                  |                  |                  |
| — 世歐集團 .....                | 143,200        | 1,130,273        | 1,448,773        | 1,335,773        |
| — 福州利博順泰房地產<br>開發有限公司 ..... | —              | —                | 235,000          | 287,000          |
| 應付其他關聯方款項：                  |                |                  |                  |                  |
| — 鼎誠投資 .....                | 713,153        | 702,287          | 888,251          | —                |
| — 歐先生 .....                 | —              | 37,185           | 627,057          | 97,433           |
| — 融信(福建)物業<br>管理有限公司 .....  | 1,419          | 1,583            | 8,541            | 14,631           |
|                             | <u>857,772</u> | <u>1,871,328</u> | <u>3,207,622</u> | <u>1,734,837</u> |

|              | 於十二月三十一日 |          |                | 於六月三十日   |
|--------------|----------|----------|----------------|----------|
|              | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一四年          | 二零一五年    |
|              | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元          | 人民幣千元    |
| 應付股息：        |          |          |                |          |
| — 鼎誠投資 ..... | —        | —        | 299,705        | —        |
| — 歐先生 .....  | —        | —        | 37,045         | —        |
| — 許女士 .....  | —        | —        | 1,250          | —        |
|              | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>338,000</u> | <u>—</u> |

應付合營企業、鼎誠投資及歐先生款項主要為無抵押、免息及須按要求償還並以人民幣計值的現金墊款。

應付融信(福建)物業管理有限公司款項主要為無抵押、免息、於90日內到期及以人民幣計值的應付物業管理費。

(d) 與關聯方的交易

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及於二零一四年及二零一五年六月三十日，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。

貴公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

(i) 一名關聯方提供的物業管理服務

|                            | 截至十二月三十一日止年度 |        |        | 截至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        | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元  |
| — 融信(福建)物業管理<br>有限公司 ..... | 8,727        | 13,047 | 24,745 | 8,117           | 16,715 |

(ii) 就關聯方借款提供的擔保

|                             | 於十二月三十一日       |                |                  | 於六月三十日           |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                             | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                             | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 向合營企業提供的擔保：                 |                |                |                  |                  |
| — 世歐集團 .....                | —              | —              | 1,544,700        | 2,099,500        |
| — 福州利博順泰房地產<br>開發有限公司 ..... | —              | 140,000        | 140,000          | 110,000          |
| — 上海愷泰房地產<br>開發有限公司 .....   | —              | —              | —                | 335,820          |
| 向其他關聯方提供的擔保：                |                |                |                  |                  |
| — 和美(漳州)酒店<br>投資有限公司 .....  | 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> |

附錄一

會計師報告

(iii) 現金墊款變動

|   | 截至十二月三十一日止年度   |                  |                | 截至六月三十日止六個月              |                |
|---|----------------|------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|   | 二零一二年<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| <b>向關聯方現金墊款</b>                           |                |                  |                |                          |                |
| 期初結餘 .....                                | 797,230        | 950,823          | 3,324,359      | 3,324,359                | 2,713,147      |
| 非現金交易                                     |                |                  |                |                          |                |
| — 於合營企業註冊成立時<br>自就投資於合營企業的<br>預付款轉撥 ..... | —              | —                | 156,208        | 156,208                  | —              |
| 向以下各方墊款                                   |                |                  |                |                          |                |
| — 福州利博順泰房地產<br>開發有限公司 .....               | 225,900        | —                | —              | —                        | —              |
| — 上海愷岱房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | 1,276,089        | —              | —                        | —              |
| — 上海愷泰房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | 1,747,286        | —              | —                        | —              |
| — 上海愷日房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | —                | 59,442         | —                        | —              |
| — 上海愷暢房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | —                | 239,769        | —                        | —              |
| — 上海愷譽房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | —                | 207,407        | 100,000                  | —              |
| — 上海愷崇房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | —                | 83,984         | —                        | —              |
| — 海融(漳州)房地產<br>有限公司 .....                 | —              | —                | 115,896        | 106,384                  | —              |
| — 漳州市萬科濱江<br>置業有限公司 .....                 | —              | 180,984          | 11,081         | 11,081                   | —              |
| — 歐先生 .....                               | 60,036         | —                | —              | —                        | —              |
| — 歐國鵬先生 .....                             | 96,160         | —                | —              | —                        | —              |
|   | <u>382,096</u> | <u>3,204,359</u> | <u>717,579</u> | <u>217,465</u>           | <u>—</u>       |
| 來自以下各方還款                                  |                |                  |                |                          |                |
| — 世歐集團 .....                              | (228,503)      | (568,727)        | —              | —                        | —              |
| — 福州利博順泰房地產<br>開發有限公司 .....               | —              | (105,900)        | (120,000)      | (120,000)                | —              |
| — 上海愷岱房地產<br>開發有限公司 .....                 | —              | —                | (1,008,500)    | (706,000)                | (230,000)      |

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。

## 附錄一

## 會計師報告

|                         | 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            | 人民幣千元            | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
|                         |                  |                  |                    | (未經審計)             |                    |
| — 上海愷泰房地產開發有限公司 .....   | —                | —                | (356,499)          | (329,380)          | —                  |
| — 上海愷日房地產開發有限公司 .....   | —                | —                | —                  | —                  | (34,356)           |
| — 上海愷譽房地產開發有限公司 .....   | —                | —                | —                  | —                  | (207,407)          |
| — 海融(漳州)房地產有限公司 .....   | —                | —                | —                  | —                  | (112,518)          |
| — 漳州市萬科濱江置業有限公司 .....   | —                | —                | —                  | —                  | (114,600)          |
| — 歐先生 .....             | —                | (60,036)         | —                  | —                  | —                  |
| — 歐國鵬 .....             | —                | (96,160)         | —                  | —                  | —                  |
|                         | <u>(228,503)</u> | <u>(830,823)</u> | <u>(1,484,999)</u> | <u>(1,155,380)</u> | <u>(698,881)</u>   |
|                         | <u>950,823</u>   | <u>3,324,359</u> | <u>2,713,147</u>   | <u>2,542,652</u>   | <u>2,014,266</u>   |
| <b>來自關聯方現金墊款</b>        |                  |                  |                    |                    |                    |
| 期初結餘 .....              | 393,784          | 856,353          | 1,869,745          | 1,869,745          | 3,199,081          |
| 應付鼎誠投資款項資本化 .....       | (496,300)        | —                | —                  | —                  | —                  |
| 重組期間應付鼎誠投資款項 .....      | —                | —                | 441,316            | —                  | —                  |
| 重組期間應付歐先生款項 .....       | —                | —                | 332,222            | —                  | —                  |
| 來自以下各方墊款                |                  |                  |                    |                    |                    |
| — 歐先生 .....             | 535,000          | 37,185           | 257,650            | 257,650            | —                  |
| — 鼎誠投資 .....            | 1,209,453        | 423,800          | —                  | —                  | —                  |
| — 世歐集團 .....            | 43,200           | 987,073          | 318,500            | 316,151            | —                  |
| — 福州利博順泰房地產開發有限公司 ..... | —                | —                | 235,000            | 235,000            | 52,000             |
|                         | <u>1,787,653</u> | <u>1,448,058</u> | <u>811,150</u>     | <u>808,801</u>     | <u>52,000</u>      |
| 向以下各方還款                 |                  |                  |                    |                    |                    |
| — 世歐集團 .....            | —                | —                | —                  | —                  | (113,000)          |
| — 歐先生 .....             | (828,784)        | —                | —                  | —                  | (529,624)          |
| — 鼎誠投資 .....            | —                | (434,666)        | (255,352)          | —                  | (888,251)          |
|                         | <u>(828,784)</u> | <u>(434,666)</u> | <u>(255,352)</u>   | <u>—</u>           | <u>(1,530,875)</u> |
|                         | <u>856,353</u>   | <u>1,869,745</u> | <u>3,199,081</u>   | <u>2,678,546</u>   | <u>1,720,206</u>   |

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

## 附錄一

## 會計師報告

與關聯方之間的現金墊款乃以人民幣計值及結算。

### (iv) 關聯方現金墊款的利息開支

|              | 截至十二月三十一日止年度  |               |          | 截至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         | 人民幣千元         | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 以下各方現金墊款的    |               |               |          |             |          |
| 利息開支         |               |               |          |             |          |
| — 歐先生 .....  | 38,208        | —             | —        | —           | —        |
| — 鼎誠投資 ..... | —             | 31,311        | —        | —           | —        |
|              | <u>38,208</u> | <u>31,311</u> | <u>—</u> | <u>—</u>    | <u>—</u> |

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

附錄一

會計師報告

34. 附屬公司詳情

(a) 貴集團附屬公司於二零一二年、二零一三年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的詳情載列如下：

| 公司名稱                          | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務   | 擁有權益比例  |       |       |       |       | 擔任<br>核數師的年度 |
|-------------------------------|-----------------|--------|-------------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|--------------|
|                               |                 |        |             |        | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       | 法定核數師 |              |
|                               |                 |        |             |        | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |       |              |
| <b>貴公司直接持有</b>                |                 |        |             |        |         |       |       |       |       |              |
| 融達有限公司 .....                  | 二零一四年<br>九月十一日  | 有限責任公司 | 英屬處女群島      | 投資     | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |
| <b>貴公司間接持有</b>                |                 |        |             |        |         |       |       |       |       |              |
| 融泰有限公司 .....                  | 二零一四年<br>九月二十六日 | 有限責任公司 | 香港          | 投資     | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |
| 福建融晟美商務<br>資訊諮詢<br>有限公司 ..... | 二零一四年<br>十月二十八日 | 有限責任公司 | 中國          | 商務資訊諮詢 | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |
| 福州農業投資<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>九月九日   | 有限責任公司 | 中國          | 投資     | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |
| 福州睿豐投資<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>九月十二日  | 有限責任公司 | 中國          | 投資     | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |
| 福州羿恒投資<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>九月十二日  | 有限責任公司 | 中國          | 投資     | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv           |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                     | 註冊成立/<br>成立日期    | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務  | 法定/註冊/<br>繳足資本                   | 擁有權益比例  |       |       |       |       | 法定核數師              | 擔任<br>核數師的年度    |
|--------------------------|------------------|--------|-------------|-------|----------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|--------------------|-----------------|
|                          |                  |        |             |       |                                  | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       | 二零一五年 |                    |                 |
|                          |                  |        |             |       |                                  | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |       |                    |                 |
| 融信(福建)投資<br>集團有限公司 ..... | 二零零三年<br>九月二十三日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>3,000,000,000元 | 100%    | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 福建華達會計師<br>事務所有限公司 | 二零一二年<br>至二零一三年 |
| 融信(福州)投資<br>發展有限公司 ..... | 二零一一年<br>六月七日    | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>100,000,000元   | 100%    | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 福建華達會計師<br>事務所有限公司 | 二零一二年<br>至二零一四年 |
| 融信(漳州)房地產<br>有限公司 .....  | 二零一零年<br>一月十八日   | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>260,000,000元   | 100%    | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 漳州眾誠有限責任<br>會計師事務所 | 二零一二年<br>至二零一三年 |
| 融信(福州)置業<br>有限公司 .....   | 二零一二年<br>十二月二十四日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>166,666,700元   | 100%    | 91%   | 91%   | 91%   | 91%   | 福建華達會計師<br>事務所有限公司 | 二零一三年<br>至二零一四年 |

| 公司名稱                      | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務  | 法定/註冊/<br>繳足資本                 | 擁有權益比例  |       |       |       |                                      | 擔任<br>核數師的年度    |
|---------------------------|-----------------|--------|-------------|-------|--------------------------------|---------|-------|-------|-------|--------------------------------------|-----------------|
|                           |                 |        |             |       |                                | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       | 法定核數師                                |                 |
|                           |                 |        |             |       |                                | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |                                      |                 |
| 融信(廈門)房地產<br>開發有限公司 ..... | 二零一二年<br>十月十二日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>200,000,000元 | 100%    | 100%  | 100%  | 100%  | 廈門普和會計師<br>事務所有限公司                   | 二零一二年           |
| 融信(平潭)投資<br>發展有限公司 .....  | 二零一三年<br>一月二十八日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>196,078,431元 | —       | 100%  | 100%  | 51%   | 福建華建會計師<br>事務所有限公司                   | 二零一三年<br>至二零一四年 |
| 和美(上海)房地產<br>開發有限公司 ..... | 二零一三年<br>五月二十日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>19,607,843元  | —       | 100%  | 100%  | 51%   | v                                    | v               |
| 福建藍湖房地產<br>開發有限公司 .....   | 二零一一年<br>四月二十五日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>110,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%  | 漳州龍信會計師<br>事務所<br>廈門方華會計師<br>事務所有限公司 | 二零一二年<br>二零一三年  |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                      | 註冊成立/<br>成立日期    | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務  | 法定/註冊/<br>繳足資本                 | 擁有權益比例  |       |       |       | 法定核數師              | 擔任<br>核數師的年度    |
|---------------------------|------------------|--------|-------------|-------|--------------------------------|---------|-------|-------|-------|--------------------|-----------------|
|                           |                  |        |             |       |                                | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       |                    |                 |
|                           |                  |        |             |       |                                | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |                    |                 |
| 杭州德築融信房地產<br>開發有限公司 ..... | 二零一三年<br>十月二十三   | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>510,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%  | 浙江普華會計師<br>事務所有限公司 | 二零一三年<br>至二零一四年 |
| 福州融信雙杭投資<br>發展有限公司 .....  | 二零一四年<br>一月十三日   | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>100,000,000元 | —       | —     | 100%  | 100%  | 福建華建會計師<br>事務所有限公司 | 二零一四年           |
| 福建泰坤貿易<br>有限公司 .....      | 二零一三年<br>五月二日    | 有限責任公司 | 中國          | 房地產投資 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>5,000,000元   | —       | 100%  | 100%  | 100%  | v                  | v               |
| 上海胤博投資<br>有限公司 .....      | 二零一三年<br>十二月三十日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>10,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%  | v                  | v               |
| 上海謙春永投資<br>有限公司 .....     | 二零一三年<br>十二月二十六日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>10,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%  | v                  | v               |
| 融信(福建)置業<br>有限公司 .....    | 二零一三年<br>九月四日    | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>100,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%  | 福建華建會計師<br>事務所有限公司 | 二零一三年<br>至二零一四年 |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                          | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務         | 法定/註冊/<br>繳足資本                           | 擁有權益比例  |       |       |       | 法定核數師 | 擔任<br>核數師的年度                |
|-------------------------------|-----------------|--------|-------------|--------------|--|---------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------|
|                               |                 |        |             |              |  | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       |       |                             |
|                               |                 |        |             |              |  | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |       |                             |
| 福建朗信投資<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>五月七日   | 有限責任公司 | 中國          | 投資           | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>10,000,000元            | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv                          |
| 杭州融信懋昇<br>房地產開發<br>有限公司 ..... | 二零一四年<br>二月二十日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發        | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>1,000,000,000元         | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | 二零一四年<br>浙江普華會計師<br>事務所有限公司 |
| 上海謙恒置業<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>三月二十五日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發；<br>投資 | 註冊資本人民幣<br>10,000,000元及<br>繳足資本<br>人民幣零元 | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv                          |
| 和美(漳州)房地產<br>有限公司 .....       | 二零一四年<br>一月二十八日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發        | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>50,000,000元            | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | iv                          |
| 世紀融信(北京)<br>置業有限公司(i) .....   | 二零一四年<br>一月十三日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發        | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>10,000,000元            | —       | —     | —     | —     | 不適用   | 不適用                         |
| 長樂融信投資<br>有限公司 .....          | 二零一四年<br>六月二十四日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發        | 註冊及<br>繳足資本人民幣<br>100,000,000元           | —       | —     | 100%  | 100%  | iv    | 福建華達會計師<br>事務所有限公司<br>二零一四年 |

| 公司名稱                             | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律地位類別 | 營運/<br>成立地點 | 主要業務  | 法定/註冊/<br>繳足資本                           | 擁有權益比例  |       |       |       | 法定核數師              | 擔任<br>核數師的年度 |
|----------------------------------|-----------------|--------|-------------|-------|--|---------|-------|-------|-------|--------------------|--------------|
|                                  |                 |        |             |       |  | 十二月三十一日 |       | 六月三十日 |       |                    |              |
|                                  |                 |        |             |       |  | 二零一二年   | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |                    |              |
| 廣州海西融信<br>房地產開發<br>有限公司(i) ..... | 二零一四年<br>四月二十九日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊資本人民幣<br>10,000,000元及<br>繳足資本<br>人民幣零元 | —       | —     | —     | —     | 不適用                | 不適用          |
| 融信(漳州)投資<br>有限公司(ii) .....       | 二零一一年<br>一月十三日  | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>102,000,000元           | 100%    | —     | —     | —     | 漳州眾誠有限責任<br>會計師事務所 | 二零一二年        |
| 融信(廈門)置業<br>有限公司(ii) .....       | 二零一一年<br>六月二十二日 | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>20,000,000元            | 100%    | —     | —     | —     | 漳州眾誠有限責任<br>會計師事務所 | 二零一二年        |
| 融信(福州)<br>房地產公司(iii) .....       | 二零一零年<br>三月     | 有限責任公司 | 中國          | 房地產開發 | 不適用                                      | —       | —     | —     | —     | 不適用                | 不適用          |
| 福建歐科投資<br>有限公司 .....             | 二零一三年<br>十一月十三日 | 有限責任公司 | 中國          | 投資    | 註冊及繳足<br>資本人民幣<br>34,000,000元            | —       | 100%  | 100%  | 100%  | 不適用                | v            |

附錄一

會計師報告

- (i) 該等附屬公司於二零一四年出售。
- (ii) 該等附屬公司於二零一三年出售。
- (iii) 該附屬公司於二零一二年出售。
- (iv) 該等公司於二零一四年成立。由於該等公司為新近成立或根據其各自註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審計財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審計財務報表。
- (v) 該等公司於二零一三年成立。由於根據該等公司各自的註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審計財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審計財務報表。
- (b) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，於 貴公司附屬公司的若干股權已分別就融資安排作出抵押。詳情請見下表：

|                                    | 於十二月三十一日 |       |       | 於六月三十日 |
|------------------------------------|----------|-------|-------|--------|
|                                    | 二零一二年    | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年  |
| — 於融信(福建)投資集團<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | 49%   | 49%   | 63%    |
| — 於融信(福州)投資發展<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | 51%   | —     | —      |
| — 於融信(福州)置業有限<br>公司的股權百分比 .....    | —        | 60%   | 60%   | 60%    |
| — 於融信(平潭)投資發展<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | 100%  | 100%  | 100%   |
| — 於融信(廈門)房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | 66%   | 51%   | 51%    |
| — 於杭州愷築融信房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | 51%   | 51%   | 10%    |
| — 於和美(上海)房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | 100%  | 100%  | 100%   |
| — 於和美(漳州)房地產有限<br>公司的股權百分比 .....   | —        | —     | 51%   | 51%    |
| — 於福建藍湖房地產開發<br>有限公司的股權百分比 .....   | —        | —     | 51%   | 51%    |
| — 於融信(福建)置業有限<br>公司的股權百分比 .....    | —        | —     | 66%   | 66%    |
| — 於杭州融信愷昇房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | —     | 60%   | 100%   |
| — 於福州融信雙杭投資發展<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | —     | 30%   | 30%    |
| — 於長樂融信投資有限公司<br>的股權百分比 .....      | —        | —     | 30%   | 30%    |
| — 於福建泰坤貿易有限公司<br>的股權百分比 .....      | —        | —     | 100%  | 100%   |

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

## 附錄一

## 會計師報告

(c) 下文所載 貴集團若干附屬公司的股權由金融機構合法持有，作為對 貴集團注資的抵押物，而 貴集團有責任按預定價格在若干期限內贖回該等抵押物。

|                                    | 於十二月三十一日 |       |       | 於六月三十日 |
|------------------------------------|----------|-------|-------|--------|
|                                    | 二零一二年    | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年  |
| — 於融信(福州)投資發展<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | 49%   | —     | —      |
| — 於融信(福州)置業有限<br>公司的股權百分比 .....    | —        | 40%   | 40%   | 40%    |
| — 於融信(廈門)房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | 34%   | 49%   | 49%    |
| — 於杭州愷築融信房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | 49%   | 49%   | 90%    |
| — 於和美(漳州)房地產有限<br>公司的股權百分比 .....   | —        | —     | 49%   | 49%    |
| — 於福建藍湖房地產開發<br>有限公司的股權百分比 .....   | —        | —     | 49%   | 49%    |
| — 於福建歐科投資有限公司<br>的股權百分比 .....      | —        | —     | 100%  | 100%   |
| — 於杭州融信愷昇房地產開發<br>有限公司的股權百分比 ..... | —        | —     | 40%   | —      |
| — 於福州融信雙杭投資發展<br>有限公司的股權百分比 .....  | —        | —     | 70%   | 70%    |

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

下文載列擁有對 貴集團而言屬重要非控股權益的各附屬公司財務資料概要。

(i) 融信(平潭)投資發展有限公司

資產負債表概要

|               | 於十二月三十一日 |             |             | 於六月三十日      |
|---------------|----------|-------------|-------------|-------------|
|               | 二零一二年    | 二零一三年       | 二零一四年       | 二零一五年       |
|               | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
| 流動            |          |             |             |             |
| 資產 .....      | —        | 2,164,406   | 1,770,053   | 2,513,294   |
| 負債 .....      | —        | (1,718,068) | (1,700,534) | (1,130,302) |
| 總流動資產淨值 ..... | —        | 446,338     | 69,519      | 1,382,992   |
| 非流動           |          |             |             |             |
| 資產 .....      | —        | 2,342       | 7,720       | 11,097      |
| 負債 .....      | —        | (354,800)   | —           | (715,000)   |
| 總非流動(負債)      |          |             |             |             |
| ／資產淨額 .....   | —        | (352,458)   | 7,720       | (703,903)   |
| 資產淨值 .....    | —        | 93,880      | 77,239      | 679,089     |
| 非控股權益按比例分佔    |          |             |             |             |
| 資產淨值 .....    | 不適用      | 不適用         | 不適用         | 332,753     |

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        | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
|               |              |         |          | (未經審計)      |          |
| 除所得稅前虧損 ..... | —            | (8,110) | (22,085) | (9,312)     | (13,466) |
| 所得稅抵免 .....   | —            | 1,990   | 5,444    | 2,323       | 3,316    |
| 年內／期內虧損 ..... | —            | (6,120) | (16,641) | (6,989)     | (10,150) |
| 全面收入總額 .....  | —            | (6,120) | (16,641) | (6,989)     | (10,150) |
| 分配至非控股權益的     |              |         |          |             |          |
| 全面收入總額 .....  | —            | —       | —        | —           | (765)    |

附錄一

會計師報告

現金流量表概要

|              | 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        | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
|              |              |             |           | (未經審計)      |           |
| 經營活動(所用)／    |              |             |           |             |           |
| 所得現金淨額 ..... | —            | (804,158)   | 113,459   | 101,128     | 311,686   |
| 投資活動(所用)／    |              |             |           |             |           |
| 所得現金淨額 ..... | —            | (1,036,997) | 693,270   | (60,509)    | (398,745) |
| 融資活動所得／(所用)  |              |             |           |             |           |
| 現金淨額 .....   | —            | 1,992,437   | (929,638) | (183,994)   | 109,723   |
| 現金及現金等價物增加／  |              |             |           |             |           |
| (減少)淨額 ..... | —            | 151,282     | (122,909) | (143,375)   | 22,664    |
| 年／期初現金及      |              |             |           |             |           |
| 現金等價物 .....  | —            | —           | 151,282   | 151,282     | 28,373    |
| 年／期末現金及      |              |             |           |             |           |
| 現金等價物 .....  | —            | 151,282     | 28,373    | 7,907       | 51,037    |

(ii) 和美(上海)

合併資產負債表概要

|                 | 於十二月三十一日 |             |             | 於六月三十日      |
|-----------------|----------|-------------|-------------|-------------|
|                 | 二零一二年    | 二零一三年       | 二零一四年       | 二零一五年       |
|                 | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
| 流動              |          |             |             |             |
| 資產 .....        | —        | 3,283,130   | 6,220,226   | 7,381,119   |
| 負債 .....        | —        | (1,746,097) | (2,737,428) | (3,016,831) |
| 總流動資產淨值 .....   | —        | 1,537,033   | 3,482,798   | 4,364,288   |
| 非流動             |          |             |             |             |
| 資產 .....        | —        | 6,376       | 38,633      | 49,321      |
| 負債 .....        | —        | (1,540,000) | (3,600,000) | (3,799,000) |
| 總非流動負債淨額 .....  | —        | (1,533,624) | (3,561,367) | (3,749,679) |
| 資產／(赤字)淨額 ..... | —        | 3,409       | (78,569)    | 614,609     |
| 非控股權益按比例分佔      |          |             |             |             |
| 資產淨值 .....      | 不適用      | 不適用         | 不適用         | 301,159     |

附錄一

會計師報告

合併收益表概要

|                           | 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        | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元    |
| 除所得稅前虧損 .....             | —            | (8,787) | (109,011) | (41,408)        | (49,789) |
| 所得稅抵免 .....               | —            | 2,196   | 27,033    | 10,323          | 12,367   |
| 年內／期內虧損 .....             | —            | (6,591) | (81,978)  | (31,085)        | (37,422) |
| 全面收入總額 .....              | —            | (6,591) | (81,978)  | (31,085)        | (37,422) |
| 分配至非控股權益的<br>全面收入總額 ..... | —            | —       | —         | —               | (4,589)  |

合併現金流量表概要

|                           | 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        | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審計) | 人民幣千元     |
| 經營活動(所用)／<br>所得現金淨額 ..... | —            | (3,202,319) | (2,102,307) | (1,244,264)     | 403,167   |
| 投資活動所用現金淨額 .....          | —            | (2,337)     | (73,010)    | (71,733)        | (339,198) |
| 融資活動所得／(所用)<br>現金淨額 ..... | —            | 3,213,639   | 2,420,610   | 1,608,515       | 9,830     |
| 現金及現金等價物<br>增加淨額 .....    | —            | 8,983       | 245,293     | 292,518         | 73,799    |
| 年／期初現金及<br>現金等價物 .....    | —            | —           | 8,983       | 8,983           | 254,276   |
| 年／期末現金及<br>現金等價物 .....    | —            | 8,983       | 254,276     | 301,501         | 328,075   |

### 35. 結算日後事項

除本報告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一五年六月三十日後發生：

- (a) 二零一五年九月十八日，融信集團向上海證券交易所（「上交所」）申請僅向合資格投資者公開發行本金總額最高為人民幣25億元、將於上交所上市及買賣的公司債券（「公開公司債券」）。融信集團分別於二零一五年十月二十九日及二零一五年十一月二十七日取得上交所的預先批准及中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）的批准。根據中國證監會發給融信集團的批准函，公開公司債券應分批發行。首批已於二零一五年十二月發行，面值為人民幣12億元，為期五年，票面年息率6.4%，其他批次應於批准後24個月內發行。

二零一五年九月三十日，融信集團向上交所申請僅向合資格投資者私人配售本金總額最高為人民幣50億元、將於上交所上市及買賣的公司債券。二零一五年十一月三日，融信集團向深圳證券交易所（「深交所」）申請僅向合資格投資者私人配售本金總額最高為人民幣35億元、將於深交所上市及買賣的公司債券（「私人公司債券」，與公開公司債券一併稱為「公司債券」）。私人公司債券僅於融信集團收到上交所及深交所的無反對函件並完成私人配售私人公司債券後才可於上交所及深交所上市及買賣。二零一五年十一月十二日及二零一五年十一月十七日，融信集團分別收到深交所及上交所的不反對函件。融信集團將視乎市況釐定私人公司債券的發行規模、票面息率、時間及其他條款。

融信集團計劃動用發行公司債券的所有所得款項（經扣除發行相關開支）為其現有債務再融資。

- (b) 根據單一股東於二零一五年十二月二十八日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]錄得進賬後， 貴公司董事獲授權以將 貴公司股份溢價賬進賬款項[編纂]港元撥充資本的方式向緊接[編纂]前的營業日營業時間結束時 貴公司股東名冊上的股份持有人（或按彼等指示）按彼等各自的持股比例配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列為繳足的股份。

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。

### III. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一五年六月三十日之後直至本報告日期的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團旗下任何其他公司概無就二零一五年六月三十日之後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟