

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## 申請版本



# Ronshine China Holdings Limited 融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，當中所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向融信中國控股有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站刊登本文件或其補充、修訂或更換附頁，不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區進行發售的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部份轉載於最終正式上市文件；
- (d) 申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州的證券法律登記本文件所述證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守適用於閣下的任何相關限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕是次公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，潛在投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定，招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

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。

## 重要提示

閣下如對本文件的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



## Ronshine China Holdings Limited

### 融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### [編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份（視乎[編纂]行使與否而定）  
[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配）  
[編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）  
最高[編纂]：[編纂]  
面值：每股股份 0.00001 港元  
股份代號：[編纂]

獨家保薦人

ICBC  工銀國際

[編纂]及[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本文件連同其「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂]（代表[編纂]）與我們於[編纂]以協議方式釐定。[編纂]預期為[編纂]或前後或有關各方可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於[編纂]。本公司將於確定[編纂]後在切實可行情況下盡快在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）作出公佈。[編纂]將不超過[編纂]港元，並預期不少於[編纂]港元。[編纂]於申請[編纂]時須支付最高[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（倘[編纂]低於[編纂][編纂]港元則可予退還）。[編纂]（代表[編纂]）經我們同意，可在遞交[編纂]申請截止當日上午或之前隨時，將本文件上文所述的[編纂]數目及／或指示性[編纂]調低。在此情況下，調低[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍的通知將在作出該等調低決定後，在切實可行的情況下盡快刊登於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文），惟無論如何不遲於遞交[編纂]申請截止當日上午前。倘[編纂]的申請表格在遞交[編纂]申請截止當日或之前已遞交，則倘[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍已調低，該等申請其後可予撤銷。倘[編纂]與我們因任何理由未能於[編纂]前就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會進行，並將告失效。

有意[編纂]須注意，倘我們的股份開始在聯交所買賣當日上午八時正（香港時間）前任何時間發生本文件「[編纂]—終止理由」一節所述任何事件，[編纂]有權透過[編纂]（代表[編纂]）向我們發出書面通知，終止彼等於[編纂]項下的責任。

有意[編纂]在作出[編纂]決定前，務請審慎考慮本文件所載的所有資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所述的風險因素。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內[編纂]或出售、抵押或轉讓，惟[編纂]可根據美國證券法S規例在美國境外[編纂]、出售或交付。

[編纂]

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。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

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。

---

## 預期時間表 (1)

---

[編纂]

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。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者的重要告示

本文件由融信中國控股有限公司僅為[編纂]而刊發，除本文件根據[編纂]提呈的[編纂]外，並不構成出售任何證券的[編纂]或游說購買任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的[編纂]或邀請。本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本文件。在其他司法權區就[編纂]目的派發本文件以及[編纂]和銷售[編纂]須受到限制，除非獲得該等司法權區適用的證券法根據相關證券監管部門的登記或授權准許或豁免，否則不得就[編纂]派發本文件以及提呈及銷售[編纂]。

閣下於作出[編纂]決定時，僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載內容有別的資料。閣下不應依賴本文件及[編纂]以外的任何資料或陳述，將其視為已獲我們、[編纂]、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與[編纂]的任何其他人士授權所提供的資料或陳述。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要及摘要 .....	1
釋義 .....	15
前瞻性陳述 .....	26
風險因素 .....	28
豁免嚴格遵守上市規則 .....	64
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	67
董事及參與全球發售的各方 .....	72
公司資料 .....	75
行業概覽 .....	77
中國監管概覽 .....	92
歷史、重組及集團架構 .....	131

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。

---

## 目 錄

---

	頁次
業務 .....	153
與控股股東的關係 .....	222
關連交易 .....	233
董事及高級管理層 .....	245
主要股東 .....	258
股本 .....	259
財務資料 .....	262
未來計劃及所得款項用途 .....	331
包銷 .....	332
全球發售的架構 .....	342
如何申請香港發售股份 .....	351
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，因此並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定[編纂]於[編纂]前，應細閱本文件的全文。任何[編纂]均有風險。有關投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂]於[編纂]前應細閱該節。本節所用多個詞彙均在本文件「釋義」一節界定或解釋。

### 概覽

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

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

\* 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營公司世歐集團的所有預售業績均歸屬於我們。有關世歐集團如何影響我們的業務、財務狀況及經營業績的資料，請分別參閱本文件第278及37頁的「財務資料－合併全面收益表的若干項目－分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額－世歐集團」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」各節。

## 概要及摘要

截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個處於不同開發階段的項目（包括我們與其他地產開發商共同控制的12個項目及我們與另一家地產開發商經營且我們並無控制權的一個項目），其中16個位於福州、1個位於廈門、7個位於漳州、7個位於上海及3個位於杭州。截至同日，我們應佔土地儲備（包括該等項目）的估計總建築面積約為6.5百萬平方米，包括我們應佔估計總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。請參閱本文件第162頁所載的「業務－我們的房地產開發業務－概覽」一節。

我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米（由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成），此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。我們有責任待該等物業落成後，將該等物業按預先協定價格售回予相關地方政府。我們將來自有關銷售的收益列作「建築合約所得收益」。就有關建設合約的業務及財務詳情（包括會計處理），請參閱本文件分別於第205頁、第268頁及第271頁所載的「業務－安置房建設」、「財務資料－主要會計政策及估計－收益確認－建築合約」及「財務資料－合併全面收益表的若干項目－收益」各節。

我們相信，我們的成功皆因產品品質優良及品牌享負盛名。我們專注於開發迎合目標客戶對高品質住房需求的物業，該等物業外觀設計美觀、便捷及舒適，並基於透過對最新市場趨勢及發展所作市場調研得出的客戶反饋，在提供物業產品上作出調整。因此，我們已獲得多個獎項，以表彰我們的產品質量及作為地產開發商所取得的成就。我們亦致力縮短項目開發週期，通過實施標準化地產開發程序及密切監察整個地產開發週期，提升我們的經營效率、加快資產周轉、強化流動資金狀況及實現可持續增長。我們一般力爭於自施工之日起130天內開始預售物業。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元、人民幣4,099.2百萬元、人民幣823.8百萬元及人民幣718.0百萬元，而擁有

---

## 概要及摘要

---

人應佔溢利則分別為人民幣187.5百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣506.5百萬元、人民幣88.1百萬元及人民幣41.7百萬元。

### 業務模式描述

我們主要從事開發以具有改善型住房需求的中等至中高收入家庭為對象的中高檔住宅物業。我們亦開發商業物業並將其納入我們的住宅物業或位於其週邊，而該等商業物業包括辦公樓宇、零售商舖及其他商業物業，而我們相信這不僅可多元化我們的收入來源，亦可提升我們住宅物業的吸引力及設施需求。我們擬選擇性地出售若干商用物業及持有其他物業作為長遠投資。我們的推廣渠道主要包括透過報章、電視、電台、互聯網、廣告板、雜誌及流動電話短訊進行廣告宣傳。我們動用自身的銷售力量開展營銷活動，且一般會委聘中國的專業物業銷售代理及廣告設計代理協助我們舉辦營銷活動。於往績記錄期，我們亦從與中國當地政府所訂立有關建設安置房的合約中產生佔比不多的收益。

### 我們的競爭優勢及業務策略

我們相信，我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 強大的開發能力，在海峽西岸經濟區開發中高檔住宅物業成績有目共睹；
- 帶來長遠發展及增長機會的優質土地儲備；
- 旨在加快資產周轉及提升經營效率的標準化開發程序支持的強大執行能力；
- 公認品牌的優質項目有助拓展至新市場；及
- 具有遠見、積極進取及穩定的管理層團隊、經驗豐富的專業人員及積極進取的全體員工。

我們的目標是成為中國最具競爭力及最具影響力的地產開發商之一。為達到我們的目標，我們擬實施以下策略：

- 在保持財務穩定性的同時擴大我們在現有市場的業務及策略性地運軍至其他一二線城市；
- 貫徹審慎的財務政策及採取積極的方法進行資本結構管理；

---

## 概要及摘要

---

- 持續完善經營效率及加速資產週轉；
- 在致力於產品多元化的同時繼續側重於住宅物業開發；及
- 持續提升我們的品牌知名度及形象。

請參閱本文件分別於第155頁及第159頁起之「業務－我們的業務優勢」及「業務－我們的業務策略」。我們擬通過內部成長壯大我們的業務。我們目前並無任何收購計劃或收購目標，但倘日後出現適當機會時或會進行潛在收購。

### 我們的股東

緊接[編纂]前，本公司由Dingxin全資擁有，Dingxin為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，而Honesty Global Holdings Limited則由歐氏家族信託的受託人全資擁有。[編纂]完成後，假設[編纂]不獲行使，本公司將由Dingxin擁有75%及由公眾擁有25%。[編纂]後，歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin將繼續為我們的控股股東。

### 不獲豁免的持續關連交易

我們預期於[編纂]後將會繼續與若干關連人士進行若干交易，而該等交易將構成上市規則第14A章項下的本集團不獲豁免的持續關連交易。其中包括，就向我們物業開發項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務而與融信福建物業管理進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告的規定但獲豁免獨立股東批准規定。於往績記錄期內，我們亦已訂立多項信託及其他融資安排，其中部分為涉及我們項目公司的股份轉讓和股份質押及截至最後實際可行日期維持存續的第(iii)類安排。有關我們信託及其他融資安排的詳情，請參閱本文件第306頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。該等存續第(iii)類安排將於[編纂]後繼續進行，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免，在本節所載若干條件的規限下豁免嚴格遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准(如適用)規定。更多資料，請參閱本文件第233頁「關連交易」。

## 概要及摘要

### 節選經營業績

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業銷售。下表載列於往績記錄期內我們按分部劃分的收益明細及我們來自物業銷售的主要經營業績：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
收益										
物業銷售 .....	1,265,073	98.0%	2,075,439	97.5%	3,996,186	97.5%	811,935	98.6%	705,858	98.3%
建築合同 .....	26,054	2.0%	53,459	2.5%	103,044	2.5%	11,850	1.4%	12,180	1.7%
	<u>1,291,127</u>	<u>100%</u>	<u>2,128,898</u>	<u>100%</u>	<u>4,099,230</u>	<u>100%</u>	<u>823,785</u>	<u>100%</u>	<u>718,038</u>	<u>100%</u>
毛利 .....	312,562		754,669		1,140,002		263,549		185,919	
毛利率 .....	24.2%		35.4%		27.8%		32.0%		25.9%	

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(未經審核)				
<b>物業銷售</b>					
收益 (人民幣千元) .....	1,265,073	2,075,439	3,996,186	811,935	705,858
已交付建築面積 (平方米) .....	104,956	163,879	241,304	67,528	35,105
已確認平均售價 (每平方米人民幣) .....	12,053	12,664	16,561	12,024	20,107

### 過往財務資料概要

下表概述我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一四年及二零一五年三月三十一日及截至該等日期止三個月的合併財務資料，摘錄自本文件附錄一會計師報告所載合併財務報表。合併財務資料概要須連同該等合併財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

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。

## 概要及摘要

### 合併全面收益表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益.....	1,291,127	2,128,898	4,099,230	823,785	718,038
銷售成本.....	(978,565)	(1,374,229)	(2,959,228)	(560,236)	(532,119)
毛利.....	312,562	754,669	1,140,002	263,549	185,919
銷售及營銷成本.....	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(50,713)	(79,967)
行政開支.....	(81,489)	(150,337)	(267,006)	(43,174)	(59,869)
其他收入.....	1,631	3,396	3,729	524	1,403
經營溢利.....	130,806	433,235	587,852	170,186	47,486
融資收入－淨額.....	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額.....	130,600	324,204	240,724	2,295	31,655
除所得稅前溢利.....	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
所得稅開支.....	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(86,637)	(41,463)
年／期溢利.....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
以下各方應佔全面收入總額：					
本公司擁有人.....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控制權益.....	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
年／期全面收入總額.....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751

### 節選合併資產負債表數據

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	736,176	1,310,945	3,459,744	3,848,129
流動資產.....	6,837,619	17,443,584	28,075,017	29,668,150
流動負債.....	5,857,019	12,229,884	19,506,115	25,267,082
流動資產淨值.....	980,600	5,213,700	8,568,902	4,401,068
總資產減流動負債.....	1,716,776	6,524,645	12,028,646	8,249,197
非流動負債.....	710,000	4,985,700	10,999,600	7,179,400
權益總額.....	1,006,776	1,538,945	1,029,046	1,069,797

截至二零一五年五月三十一日（即就我們流動資金披露而言的最後實際可行日期），我們的借款總額為人民幣18,558.5百萬元。請參閱本文件第304頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務」一節。截至同日，我們的流動資產淨值為人民幣7,589.2百萬元。請參閱本文件第303頁「財務資料－流動資金及資本來源－流動資產淨值」一節。

## 概要及摘要

### 節選合併現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營業務所用現金淨額.....	(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(2,691,983)	(795,134)
投資活動所用／(所得)現金淨額.....	(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(41,216)	162,648
融資活動所得現金淨額.....	671,119	7,073,475	7,336,662	3,499,318	454,374
年／期初現金及現金等價物.....	116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年／期末現金及現金等價物.....	123,939	696,090	657,637	1,462,209	479,525

### 主要財務比率

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於二零一五年 三月三十一日及 截至該日 止三個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
<b>盈利比率</b>				
毛利率 <sup>(1)</sup> .....	24.2%	35.4%	27.8%	25.9%
純利率 <sup>(2)</sup> .....	14.5%	24.2%	12.2%	5.7%
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	1.17	1.43	1.44	1.17
利息覆蓋率 <sup>(4)</sup> .....	1.86倍	2.35倍	1.55倍	1.17倍
<b>資本充足率</b>				
資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	171.2%	504.3%	1,541.2%	1,591.2%

附註：

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

---

## 概要及摘要

---

### 流動資金及資本來源

物業開發需要龐大的資本投資作土地收購及建設，但另一方面卻可能需數月才能夠產生正現金流。我們透過內部產生的資金及外部融資(除傳統銀行借款外，主要包括信託及其他借款)為我們的業務營運提供資金。我們的融資方式因應項目而有所不同並須受到中國法規及貨幣政策的限制。

### 信託及其他借款

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，信託及其他借款分別佔我們借款總額的零、80.3%、88.6%及88.3%，該比率較高。主要由於我們為擴大開發規模而於該等期間大幅增加土地收購，但中國的銀行貸款一般直至項目動工後方可獲得。此外，信託及其他借款在可動用情況、提取時間表及還款安排方面一般彈性較大。與傳統銀行貸款的條款相比，信託及其他借款的條款普遍更具協商空間並可以各種結構方式提供以應付不同工程公司各自的特性，如資本結構、風險回報性況及資金所需等。

### 經營現金流出淨額

我們截至二零一五年三月三十一日止三個月來自經營活動的現金流出淨額為人民幣795.1百萬元，主要原因為隨著我們的開發規模擴大，開發中物業及持作出售的已竣工物業增加所致。我們截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度來自經營活動的現金流出淨額分別為人民幣156.9百萬元、人民幣3,704.3百萬元及人民幣6,343.5百萬元，主要是因為相同原因所致。有關進一步詳情，請參閱本文件第300頁的「財務資料－流動資金及資本來源－現金流量」一節。

### 高資產負債比率及我們的回應

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

物業開發業務屬於資本密集型。於往績記錄期，為把握我們經營所在房地產市場的市場機遇，我們大力擴張我們的開發活動，令我們的外部融資需求大大增加。此外，由於中國的銀行一般於項目開始建設時方會發放貸款，故於往績記錄期我們不得不極為依賴信託及其他借款，而信託及其他借款一般利率較高，這進一步增加了我們的借款總額。截至二零一五年三月三十一日，我們的借款總額為人民幣18,628.4百萬元，包括銀行借款人民幣2,176.1百萬元及信託及其他借款人民幣16,452.3百萬元。

## 概要及摘要

物業開發項目在建設期間一般需要巨額資本經費，但透過銷售及交付已竣工物業開發項目產生收益則可能耗時數年。於往績記錄期，我們獲得大量土地儲備以獲取房地產市場的市場機遇。然而，我們的大多數項目仍處於開發階段，並未開始創造收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們分別有四個、11個、15個及15個項目（不包括我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目）處於開發階段。於往績記錄期，我們全部的物業銷售收益均來自福州兩個項目。此外，於二零一四年十二月，我們宣派及派付股息人民幣338百萬元，令我們的權益減少了相當大部分。因此，於往績記錄期，我們的權益總額與借款總額相比相對較小。截至二零一四年十二月三十一日（派付股息後），我們的權益總額為人民幣1,029.0百萬元。

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

一方面，我們已對目前的業務計劃進行詳盡分析，且經計及我們的項目預期將產生的現金流量、我們目前擁有的銀行借款以及信託及其他借款、我們目前可動用的未動用信貸融資以及本次[編纂]的所得款項，我們相信我們擁有充足的資本來源完成我們目前的項目。截至二零一五年三月三十一日，我們就開發中物業的承擔總額為人民幣4,266.7百萬元。截至二零一五年三月三十一日，我們分別擁有現金及現金等價物以及受限制現金人民幣479.5百萬元及人民幣1,126.8百萬元。截至同日，我們的信貸融資為人民幣21,949.7百萬元，當中人民幣18,628.4百萬元已動用及人民幣3,321.3百萬元仍未動用。於[編纂]後，我們亦計劃使用本次[編纂]所得款項淨額的約60%（或[編纂]百萬港元）（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）為我們現有項目的開發提供資金。此外，截至最後實際可行日期，我們亦從一家金融機構取得額外借款人民幣300百萬元並從一家銀行及一間資產管理公司取得意向書，當中載有彼等可能向我們提供合共不超過人民幣5,000百萬元流動資金的意向。自二零一四年十二月三十一日起，我們並無增加任何新項目或收購新土地。我們亦採取多項措施以控制成本及開支，其中包括為項目設計及發展制定目標成本、實施中央採購及訂定詳細審慎的財務政策以管理我們的行政開支和銷售及營銷成本。展望未來，我們計劃密切監控我們的資本及現金狀況，及小心管理土地成本、建築成本及經營開支，並且繼續緊密監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的債務及應付業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴展業務時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

## 概要及摘要

另一方面，我們亦已採取措施及計劃繼續積極管理我們的資本架構以滿足我們的持續資本需求。於二零一五年五月及七月，我們引入一名策略投資者作為我們先前兩家全資附屬公司佔49%權益的股東，並取得總投資額人民幣1,648.0百萬元，此大大提高我們的股本基數及大幅降低我們的槓桿作用。請參閱「—近期發展—我們業務的發展」章節。我們計劃繼續尋找策略投資者作出投資以減低我們的資本承擔。此外，我們計劃縮短項目開發週期，以提升營運效率、加快資產周轉、增強流動資金狀況及達致可持續增長。

經計及我們目前的項目開發及銷售時間表、現有資本來源及本次[編纂]的估計所得款項，董事預期，我們將有充足的營運資金維持我們的業務營運。有關我們流動資金及資本來源的進一步詳情(包括信託及其他借款的主要用途)，請參閱從本文件第300頁開始的「財務資料—流動資金及資本來源」一節。

### [編纂]統計數字

我們以假設性[編纂]編製下列[編纂]統計數字，當中並無計及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。我們亦已假設並無行使[編纂]。

	按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算	按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算
我們的股份的市值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考每股有形資產淨值 <sup>(1)(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 以緊隨[編纂]完成後，預期將予發行[編纂]股股份為基礎。
- (2) 經作出本文件附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述的調整後計算。

### 股息政策

實際向股東分派的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件而定，亦須待股東批准後方可作實。董事會有絕對酌情權就任何年度建議派發股息，無法保證將於日後任何年度宣派或分派任何金額的股息。我們目前不擬向股東分派任何可供分派溢利。請參閱本文件第328頁「財務資料—股息」一節。

### 未來計劃及所得款項用途

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及開支後，且假設並無行使[編纂]，則我們從[編纂]收到的所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。

## 概要及摘要

我們目前擬按下列方式動用該等所得款項淨額：

- 約60%或約[編纂]百萬港元將用於我們現有物業開發項目，其中約[15]%或[編纂]百萬港元將用於融信•雙杭城項目、約[15]%或[編纂]百萬港元將用於長樂長島項目、約[15]%或[編纂]百萬港元將用於杭州公館項目以及其餘約[15]%或[編纂]百萬港元將用於杭州藍孔雀二期項目；
- 約30%或約[編纂]百萬港元將用於未來在我們目前經營所在城市和目標城市，特別是海峽西岸經濟區，物色和收購合適的地塊以擴充我們的土地儲備。有關我們的項目甄選過程的詳情，請參閱本文件第197頁「業務－我們的房地產開發管理－選址」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用[編纂]的所得款項淨額收購任何目標；及
- 約10%或約[編纂]百萬港元將用作我們的一般企業及營運資本用途。

有關我們未來計劃及所得款項用途詳情，請參閱本文件第331頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 主要風險因素概要

[編纂][編纂]涉及若干風險因素。[編纂][編纂]的若干特定風險於本文件「風險因素」一節內另有說明。閣下決定[編纂][編纂]前應細閱該節。

最顯著的風險因素包括：

- 我們倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現，尤其倚賴福建省及我們經營及計劃經營所在其他地區的房地產市場表現；
- 我們的業務倚賴我們能否以商業上合理的成本取得合適的土地及我們能否物色及收購適合開發的土地；
- 我們的大部分業務在福建省開展，且我們於往績記錄期的全部收益均來自福建省，而我們未必能在地域上成功擴充；
- 我們有巨額債務（包括較高比例的信託融資），日後亦可能產生額外債務，我們可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任；

## 概要及摘要

- 於往績記錄期，我們的絕大部分收益來自物業銷售，且我們的經營業務或會因我們物業開發的時間表及物業銷售的時間等因素而出現波動；
- 我們未必能如期完成項目；
- 我們於往績記錄期擁有經營業務產生的大量現金流出及我們未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- 我們受銀行借款以及信託及其他借款中若干限制性契諾規限並面臨與之相關的風險，這可能會限制或對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 非重大系統性不合規事件

於往績記錄期，我們存在一些非重大系統性不合規事件，與以下各項有關(i)社保基金及住房公積金供款；(ii)於取得相關許可證前開始施工及(iii)缺少租賃登記。進一步詳情，請參閱本文件第216頁「業務－法律訴訟及合規情況－遵守法律法規－系統性不合規事件」一節。

### 近期發展

#### 我們業務的發展

於截至二零一五年六月三十日止三個月，我們錄得合約銷售額約人民幣2,306.3百萬元，主要來自融信·白宮、融信·後海、融信·海上城及杭州藍孔雀一期項目。

於二零一五年五月及七月，我們引入福建歐氏建設發展有限公司（「福建歐氏建設」）成為我們兩家附屬公司平潭投資及和美上海房地產的戰略投資者，總投資額為人民幣1,648.0百萬元，福建歐氏建設是一間由控股股東歐先生的兄弟及其家族成員擁有的公司。該代價乃按公平基準磋商，並根據仲量聯行所編製上述兩家附屬公司持有的物業的市場估值釐定。完成投資後，福建歐氏建設成為各附屬公司擁有49%權益的股東，我們的股權則相應地減少至51%。福建歐氏建設按其49%的權益比例繳足額外註冊資本，並將超出金額注入附屬公司的資本儲備。於投資後，我們於福州平潭大衛城、融信鉑灣、杭州藍孔雀一期及杭州

---

## 概要及摘要

---

藍孔雀二期項目的實益權益由100%減至51%。若投資於二零一五年五月三十一日完成，則我們應佔的土地儲備將由6.5百萬平方米減少約0.2百萬平方米至6.3百萬平方米。請參閱本文件第137頁的「歷史、重組及集團架構－公司發展」一節。

於二零一五年七月十四日，我們自一間財務機構獲得額外借款，本金額為人民幣300百萬元。請參閱本文件第306頁「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」一節。

於二零一五年七月二十九日，歐先生的成年兒子及歐氏家族信託的託管人兼我們的控股股東之一歐國飛先生訂立一項承諾契據，向本公司注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額。請參閱本文件第145頁「歷史、重組及集團架構－向本公司額外注資」一節。

我們的董事確認，直至本文件刊發日期，我們的財務或業務狀況自二零一五年三月三十一日以來並無重大不利變動。

### 市場及政策環境的發展

中國人民銀行將國內一年期基準貸款利率由二零一五年三月一日的5.35%調低至二零一五年五月十一日的5.10%及進一步下調至二零一五年六月二十八日的4.85%。由於中國商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何下調，會令我們客戶的按揭利率下降及我們的融資成本減少，反之亦然。由於銀行貸款對物業發展意義重大，因此我們認為該發展及日後類似發展或對房地產行業有長遠意義。我們認為並不存在相當可能對我們的營運資金充足性造成重大不利影響的任何市場及政策環境發展。

---

## 概要及摘要

---

### 競爭環境

中國物業行業高度分散且競爭激烈。作為位列中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合評選的「2015中國房地產開發企業50強」第33位之開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國領先房地產開發企業競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力等許多方面競爭。請參閱本文件第209頁「業務－競爭」一節。

### [編纂]開支

我們的[編纂]開支主要包括就[編纂]、法律顧問及申報會計師、物業估值師提供(其中包括)與[編纂]及[編纂]有關服務而付予彼等的專業費用。截至二零一五年三月三十一日，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元已資本化及人民幣[編纂]百萬元已錄作行政開支。我們預期將進一步產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，當中人民幣[編纂]百萬元預期將資本化及餘下的人民幣[編纂]百萬元預期將錄作開支。

## 釋 義

於本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

### [編纂]

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於●有條件採納的組織章程細則(將於[編纂]時生效及經不時修訂、補充或修改)，其概要載於本文件附錄四
「平均售價」	指	平均銷售價
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般銀行業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

### [編纂]

「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島《公司法》第22章(一九六一年第三部法，經綜合及修訂)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會

### [編纂]

## 釋 義

### [編纂]

「主席」	指	董事會主席
「長樂融信投資」 <sup>(1)</sup>	指	長樂融信投資有限公司，於二零一四年六月二十四日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「行政總裁」	指	本公司的行政總裁，及除非文義另有所指，指歐先生
「公司條例」	指	於二零一四年三月三日生效的香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，自二零一四年三月三日起生效，經不時修訂或補充或修改
「本公司」	指	融信中國控股有限公司，一家於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本文件及[編纂]且對本公司而言，指歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團，一家中國房地產信息與諮詢服務供應商
「鼎誠投資」	指	福建鼎誠投資有限公司，於二零一二年八月二十一日在中國成立的有限責任公司，由歐先生全資擁有並為本公司的關連人士

## 釋 義

「Dingxin」	指	Dingxin Company Limited，於二零一四年九月十一日在英屬處女群島註冊成立並為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，而Honesty Global Holdings Limited的所有已發行股本則由TMF (Cayman) Limited持有。Dingxin 為我們的控股股東之一
「董事」	指	本公司董事
「福建置業」	指	融信(福建)置業有限公司，於二零一三年九月四日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「福建融晟美」	指	福建融晟美商務信息諮詢有限公司，於二零一四年十月二十八日在中國成立的外商獨資企業並為本公司的全資附屬公司
「福建世歐商業管理」	指	福建世歐商業管理有限公司，於二零一一年四月二十九日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，而本集團持有50%股權
「福建世歐投資」	指	福建世歐投資發展有限公司，於二零一零年五月二十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，而本集團持有50%股權
「福建泰坤」	指	福建泰坤貿易有限公司，於二零一三年五月二日在中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「福州晟業」	指	福州晟業投資有限公司，於二零一四年九月九日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「福州投資」	指	融信(福州)投資發展有限公司，於二零一一年六月七日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司

## 釋 義

「福州置業」 <sup>(1)</sup>	指	融信(福州)置業有限公司，於二零一二年十二月二十四日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「福州睿豐」	指	福州睿豐投資有限公司，於二零一四年九月十二日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「福州世歐投資」	指	福州世歐投資發展有限公司，於二零一零年五月四日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，本集團擁有其50%股權
「福州雙杭投資」 <sup>(1)</sup>	指	福州融信雙杭投資發展有限公司，於二零一四年一月十三日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「福州羿恒」	指	福州羿恒投資有限公司，於二零一四年九月十二日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

### [編纂]

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或視乎文義指本公司成為現有附屬公司的控股公司前的該等附屬公司，猶如彼等為本公司當時之附屬公司
「杭州愷昇」	指	杭州融信愷昇房地產開發有限公司，於二零一四年二月二十日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「杭州愷築」 <sup>(1)</sup>	指	杭州愷築融信房地產開發有限公司，於二零一三年十月二十三日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「和美上海房地產」	指	和美(上海)房地產開發有限公司，於二零一三年五月二十日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「和美漳州房地產」 <sup>(1)</sup>	指	和美(漳州)房地產有限公司，於二零一四年一月二十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則

[編纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區
------	---	-----------

[編纂]

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」 指 根據上市規則不被視為本公司關連人士的人士或實體

[編纂]

「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

「愷岱房地產」 指 上海愷岱房地產開發有限公司，於二零一三年十月十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，本公司擁有其50%股權

「愷泰房地產」 指 上海愷泰房地產開發有限公司，於二零一三年九月三日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，本公司擁有其50%股權

「藍湖房地產」<sup>(1)</sup> 指 福建藍湖房地產開發有限公司，於二零一一年四月二十五日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司

「土地增值稅」 指 土地增值稅

「最後實際可行日期」 指 二零一五年七月二十一日，即本文件付印前就確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「利博順泰房地產」 指 福州利博順泰房地產開發有限公司，一家於二零一二年十月十六日在中國成立的有限公司並為本公司的合營企業，本集團擁有其50%股權

[編纂]

「上市委員會」 指 聯交所董事會之上市小組委員會

[編纂]

「上市規則」 指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂

「主板」 指 由聯交所營運的證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與之並行營運

「大綱」或「組織章程大綱」 指 本公司組織章程大綱(經不時修訂)

「財政部」 指 中國財政部

「國土資源部」 指 中國國土資源部

「商務部」 指 中國商務部

「住建部」或「建設部」 指 中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部

「歐先生」 指 歐宗洪，為本公司的控股股東之一、主席、執行董事及行政總裁

「國家發改委」 指 中國國家發展和改革委員會

「全國人大」 指 全國人民代表大會及其常務委員會

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「歐氏家族信託」 指 歐國飛先生(作為財產授予人)於二零一四年十一月二十一日成立的家族信託其中TMF (Cayman) Limited作為受託人及歐先生作為保護人，有關詳情載述本文件「歷史、重組及集團架構－重組」一節

### [編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，為中國中央銀行

「平潭投資」 指 融信(平潭)投資發展有限公司，於二零一三年一月二十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司

「中國」 指 中華人民共和國，除文義另有所指外且僅就本文件而言，在本文件中國不用於台灣、香港及澳門特別行政區

「中國政府」 指 中國中央政府，包括所有政府分支(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及其機構，或按文義所指任何其中之一

## 釋 義

### [編纂]

「莆田交通工程」	指	莆田市交通工程有限公司，歐先生於一九九五年八月一日在中國成立的有限責任公司，已於二零零八年終止經營
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]進行的企業重組，詳述於本文件「歷史、重組及集團架構－重組」一節
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「融信集團」	指	融信(福建)投資集團有限公司，一家於二零零三年九月二十三日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「融信漳州房地產」	指	融信(漳州)房地產有限公司，於二零一零年一月十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，視乎文意所指，包括其地方對口單位
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

## 釋 義

「世歐集團」	指	世歐房地產及其附屬公司，包括福建世歐投資、福州世歐投資、福建世歐商業管理及世歐物業管理
「世歐房地產」	指	福州世歐房地產開發有限公司，一家於二零零六年一月十八日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，本集團擁有其50%股權
「世歐物業管理」	指	福建世歐物業管理有限公司，於二零一一年四月二十九日在中國成立的有限責任公司並為本公司的合營企業，本集團間接擁有其50%股權

### [編纂]

「獨家保薦人」	指	工銀國際融資有限公司
「平方米」	指	平方米

### [編纂]

「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	[編纂] (借股人) 與Dingxin (借出人) 將於[編纂]或前後訂立之借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「往績記錄期」	指	截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一五年三月三十一日止三個月
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「我們」	指	本公司或本集團(視乎文義而定)

### [編纂]

「廈門房地產」 <sup>(1)</sup>	指	融信(廈門)房地產開發有限公司，於二零一二年十月十二日在中國成立的有限責任公司並為本公司的非全資附屬公司
「%」	指	百分比

---

### 附註：

- (1) 我們已與若干非銀行金融機構(包括信託公司)訂立第(iii)類安排，據此，我們於該實體股權的特定百分比以作為有抵押借款抵押品轉讓予非銀行金融機構。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。儘管如上所述，根據香港財務報告準則，於整個往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們將該實體入賬為我們的附屬公司(猶如該股權轉讓尚未發生)。

於本文件中，中國法律或法規、中國政府部門、公司或其他在中國組織的實體或項目的英文名稱僅供識別，倘中文名稱與英文名稱有任何歧義，概以中文名稱為準。

本文件中，除文義另有所指外，中國的「省」亦包括由中央政府直接管轄的少數民族自治區及直轄市。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本文件載有前瞻性陳述，該等前瞻性陳述因其性質使然，存在重大風險及不確定性。該等前瞻性陳述包括(但不限於)對下列各項的陳述：

- 我們業務及營運策略以及實施該等策略的能力；
- 我們的派息計劃；
- 我們按計劃進一步開發及管理我們項目的能力；
- 我們的資本投入計劃，尤其是有關土地一級開發、收購土地作物業開發及開發我們項目的計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有及新業務發展計劃；
- 中國房地產及零售行業的未來競爭環境；
- 監管環境在法律、中國政府對本集團開發或管理項目所在地區的法規、政策及審批程序方面的變化以及中國房地產及零售行業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產及零售行業的未來發展以及競爭環境；及
- 中國，特別是本集團業務所在城市的整體經濟發展趨勢。

「預計」、「相信」、「可以」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」及類似詞彙在與我們有關時，特別是於本文件「業務」及「財務資料」兩節中者，旨在識別多項上述前瞻性陳述。該等陳述乃基於對本集團現時及日後業務策略以及我們日後業務所在環境的多項假設作出。該等陳述反映我們管理層目前對未來事件的看法，或會因若干風險、不確定性及假設(包括本文件所述風險因素)而改變。在遵守適用法例、規則及法規的同時，我們並無任何責任更新或修訂本文件內的前瞻性陳述，不論是否因新資料的出現，未來事件或其他原因。因此，倘若上述一項或多項風險或不確定性實現，或相關假

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。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

設被證實為不正確，我們的財務狀況或會受到不利影響，並可能與本售股章程所預計、相信或預期者有重大差別。因此，該等陳述並非對日後表現的保證，閣下不應過份依賴該等前瞻性資料。本節所載警告聲明對所有載於本文件的前瞻性陳述均適用。

本文件中，有關我們或任何董事意向的聲明或提述均於本文件刊發日期發表。任何該等意向或會隨日後事態發展而有變。

## 風險因素

[編纂]我們的股份涉及風險。閣下在決定購買我們的股份前應審慎考慮以下資料連同本文件所載其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如出現或發生下文所述的任何情況或事件，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受損。在任何該等情況下，我們股份的市價或會下跌，而閣下或會損失全部或部分[編纂]。本文件亦載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性資料。我們的實際業績可能會因多項因素(包括下文及本文件其他部分所述風險)而與前瞻性陳述所預計者大相徑庭。

### 與我們業務有關的風險

我們倚賴並將繼續倚賴中國房地產市場的表現，尤其倚賴福建省及我們經營及計劃經營所在其他地區的房地產市場表現，因此倘中國(尤其是我們經營所在城市)的任何物業需求、物業銷售或物業價格下降，則可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至二零一五年五月三十一日，我們在福建及華東的鄰近省份有34個物業開發項目(包括12個我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目)。我們亦擬進軍中國若干其他地區及城市。物業供求的任何不利發展及中國政府為限制中國(尤其是我們擁有項目及計劃擁有項目的城市)房地產(尤其是佔我們開發組合大部分的住宅物業)市場增長可能採取的任何措施，可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

近年，中國住宅及商業物業的整體需求急速增長。然而，於該期間，市場亦因應中國政府政策及中國與世界經濟趨勢而出現波動。社會對住房的可負擔能力及中國房地產市場增長的可持續性日益關注。因此，中國政府近年頒佈多項調控措施，旨在抑制房地產行業過熱發展。請參閱「與中國房地產行業有關的風險－中國政府或會採取進一步措施控制房地產行業」及下文「與中國房地產行業有關的風險－倘按揭融資成本上升，或吸引力或可融資額下降，我們的業務將會受到不利影響」。我們無法向閣下保證該等措施將不會對我們的業務產生負面影響或我們已經或將會經營業務所在一線及二線城市以及區域中心對新物業的需求日後會繼續增長，亦無法保證中國房地產行業不會過度開發或陷入市場低迷。近年，中國房地產市場已呈現放緩跡象，據報道，部分開發商已降價，以刺激銷售，而部分地方政府已放寬之前作為抑制措施實行的物業購買限制，以拉動需求。倘中國出現持續不利發展，繼而令物業銷售減少或物業價格下降，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。

## 風 險 因 素

我們未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權，或根本不能，在此情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景可能受到重大不利影響

我們的業務取決於我們能否物色並以商業上合理的成本收購合適的土地，以及我們能否自出售該等土地上所開發的物業產生利潤。我們需定期補充土地儲備以擴大我們的業務。我們已就我們所開發物業的選址設定明確的標準。請參閱本文件「業務－我們的物業開發管理」。我們在按我們的標準物色、評估及收購適合開發的新土地時或會產生巨額成本。倘我們未能物色及收購足夠適合開發的新土地，以及租售該等物業未能取得合理回報，我們的未來增長前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府有關土地供應的政策或會影響我們為日後開發取得土地使用權的能力及土地收購成本。中國政府控制土地供應並規管房地產開發商獲取房地產開發土地的方式。上述措施及日後的任何其他類似措施或會導致我們與其他房地產開發商之間的競爭加劇。減少土地供應或限制我們土地競標能力的政府政策變動或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們的大部分業務在福建省開展，且我們於往績記錄期的全部收益均來自福建省，而我們未必能在地域上成功擴充

截至二零一五年五月三十一日，我們共有34個物業開發項目（包括12個我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目）。在該等項目中，24個位於福建省。於往績記錄期，我們的絕大部分收益來自兩個我們於福建省的物業開發項目。此外，截至二零一五年五月三十一日，我們在福建省有15個開發中或持作未來發展項目，我們應佔的總估計建築面積約為5.3百萬平方米。我們的業務及前景因此高度倚賴福建省房地產市場的表現。因此，相比部分業務在地區上更為分散的競爭對手，我們在中國面對更大的地區集中風險。只要我們的絕大部分業務仍集中在福建省，一旦福建省因本地經濟失衡、本地金融市場干擾、天災、瘟疫、敵對行動或任何其他原因而遭遇嚴重的經濟低迷，或福建省對房地產市場實行更具限制性的政策，或福建省房地產市場的狀況因其他原因惡化，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

為實現可持續增長，我們或須於具增長潛力但目前並未進軍的所選中國地區繼續物色發展機會。例如，我們已擴展至上海及杭州，並有意擴展至其他我們相信具有強大增長潛力的一二線城市，如北京及廣州。然而，我們在現有市場的物業開發經驗未必適用於其他地區。我們可能面對來自該等新市場擁有較雄厚財務資源、深厚經驗或市場地位的開發商，以及其他擁有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭。此外，業務擴展或土地收購需要大

## 風險因素

量資本投資及人力資源，且或會分散我們的現有資源(包括管理層的注意力)。再者，我們未必能聘用、訓練或留住足夠的人才管理我們的新市場業務。因此，如我們無法開發、管理及整合新項目及業務，或會對我們的經營效率及擴展計劃的成功造成不利影響，因而會對我們的業務、財務狀況及未來前景造成不利影響。

**我們有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，我們可能無法產生足夠現金以履行現有及日後債務責任**

我們現時且於[編纂]完成後將持續擁有巨額債務。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的總借款分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣8,472.0百萬元、人民幣17,258.8百萬元及人民幣18,628.4百萬元，於同日的資本負債比率(按借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物除以權益總額再乘以100%計算)分別為171.2%、504.3%、1,541.2%及1,591.2%。我們的巨額債務及高資產負債比率可能產生顯著的影響，其中包括：

- 導致我們更易受整體經濟及行業不利狀況的影響；
- 導致我們須自營運所得現金流量調撥大部分資金用於還債，因而減少我們撥付業務擴展、營運資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們規劃或應對業務及營運所處行業變化的靈活性；
- 使我們的競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 限制我們借貸額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

我們日後或會不時產生其他重大債務及或然負債，在此情況下，我們因重大債務而面對的風險可能加劇。

我們產生足夠現金以履行現有及日後債務責任的能力，將取決於我們日後的經營業績，而日後的經營業績將受(其中包括)當時的經濟狀況、中國政府的法規、我們經營所在地區的物業需求及許多非我們所能控制的其他因素所影響。我們未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，我們將不得不採取其他策略，可能包括減少或押

## 風險因素

後物業項目開發、處置資產、債務重組或再融資或尋求股本等行動。該等策略未必按令人滿意的條款實施(甚至根本不會實施)，而即使實施，亦可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘我們未能遵守我們目前或日後債務及其他責任的限制及契諾，則屬違反有關協議的條款，在此情況下，相關債權人可提前催收債務並宣佈所有未償還款項到期應付或終止該等協議(視乎情況而定)。此外，部分該等協議載有連帶違約條文。因此，違反一項協議可能引發其他融資協議的提前催收債款。倘發生上述任何事件，我們無法向閣下保證，我們有足夠的資產及現金流量可悉數償還我們全部到期應付的債務，或我們能夠覓得其他融資。即使我們可獲得其他融資，我們亦無法向閣下保證融資條款對我們有利或可接受。

此外，根據我們的分期開發計劃及根據中國土地法規，我們需要大量資本資源用於收購地塊，之後再進行開發。然而，中國的銀行貸款一般僅在項目獲得建築工程施工許可證後方可取用。因此，信託及其他借款已成為我們外部融資的一個必要且重要的組成部分，尤其是在物業開發早期階段。於二零一三年、二零一四年及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們因業務擴張及土地收購產生大量信託及其他借款。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們尚未償還信託及其他借款總額分別為人民幣6,799.0百萬元、人民幣15,284.7百萬元及人民幣16,452.3百萬元，分別佔我們借款總額約80.3%、88.6%及88.3%。儘管信託及其他借款根據中國法律屬於合法融資渠道，但其成本一般高於傳統銀行貸款且可能包含若干銀行貸款通常並不包含的限制條款及條件。我們無法向閣下保證，我們將不會尋求較大比例的信託及其他借款，或我們將能夠在必要時按合理條款取得信託及其他借款，甚至可取得任何信託及其他借款。請參閱下文「我們受限於若干與銀行借款及、信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響」。倘出現任何上述情況，我們的融資成本或會大幅增加或我們的開發計劃或會無法按計劃進行，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們於往績記錄期的經營業績未必為未來表現的指標

我們於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度錄得重大收益增長。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，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元及人民幣4,099.2百萬元，複合年增長率為78.2%。截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們收益則為人民幣718.0百萬元，較二零一四年同期減少12.8%。

## 風險因素

我們無法向閣下保證我們將繼續按該高增長率增長甚至不會增長，亦不能保證日後不會再出現收益減少情況。我們一直並將繼續面對挑戰，包括持續上升的發展及行政成本以及在僱員及未來增長商機方面的競爭持續加劇。因此，我們的過往經營業績未必為未來表現的指標。

我們於往績記錄期的絕大部分收益來自物業銷售，以及我們的經營業績或會因物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自物業銷售。我們的經營業績或會因物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動。

我們一般於物業竣工並向買方發出物業交付通知（我們認為屆時所有權的重大風險與回報已轉移至買方）後，方會確認物業銷售收益。由於土地收購及建設需要資金、土地供應有限及項目竣工需要時間，我們每次僅可進行有限數目的物業開發項目。此外，由於物業交付時間隨我們的施工時間表變動，我們的收益及經營業績因取決於特定期間房地產交付量而於不同期間呈現重大差異。因此，我們各期間的經營業績及現金流量狀況比較未必可反映我們的未來經營業績，亦未必如同擁有大部分穩定經常性收益的公司可作為特定期間財務表現的有效指標。此外，我們的物業開發可能延期或受到市場或經濟狀況、天災、惡劣天氣狀況、自相關政府機關取得所需許可證及批文的時間延遲等因素以及非我們所能控制的其他因素的不利影響，可能對本集團的收益確認造成不利影響，進而影響我們的現金流量及經營業績。

我們未必能如期完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

物業開發項目的進度可能受眾多因素的不利影響，包括：

- 市況（包括信貸市場）轉變；
- 延遲自政府機構或有關當局取得必要執照、許可證或批文；
- 政府條例及法規以及相關慣例及政策變更，包括為公共工程或設施收回土地；
- 與合營夥伴產生糾紛；

---

## 風 險 因 素

---

- 原材料價格上漲；
- 物料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 有需要矯正的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 不可預見的工程、設計、環境或地質問題；
- 勞資糾紛及罷工；
- 建築意外；
- 天災或惡劣天氣狀況；及
- 其他不可預見的問題或情況。

由於上述因素項目建設延誤或未能按計劃的規格、時間表或預算完工，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。我們無法向閣下保證日後不會出現該等延遲交付物業項目的情況或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。

### 我們於往績記錄期擁有經營業務產生的大量現金流出及我們未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金

物業開發項目於土地收購及建設期間通常須大量資本投資。房地產開發商某一期間產生負經營現金流量並不罕見，即該期間收購土地的現金支出及建設開支抵銷其他營運資金項目變動後超過同期物業銷售產生的現金流入時會出現負經營現金流量。由於我們迅速擴大我們的土地儲備及開發活動，我們於往績記錄期擁有經營活動產生的大量現金流出。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額分別為人民幣156.9百萬元、人民幣3,704.3百萬元、人民幣6,343.5百萬元及人民幣795.1百萬元。因此，為擴大業務及收購土地以及開發新項目，我們須尋求外部融資。除傳統銀行借款外，我們於過往亦動用信託及其他借款為我們的業務營運提供資金。我們預期將繼續透過該等來源撥付項目資金。然而，我們無法向閣下保證將有充裕資金，亦無法保證可按我們滿意或商業上合理的條款獲得額外融資，甚至根本無法獲得額外融資。

## 風險因素

整體經濟狀況、我們的財務表現、金融機構批出的信貸額度及中國貨幣政策等眾多因素或會影響我們按有利條款取得足夠項目融資的能力，甚至根本無法取得項目融資。該等因素大多非我們所能控制。近年，中國政府對金融業採取多項遏制房地產行業過熱的措施以進一步收緊向房地產開發商放貸的規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於支付地價的貸款；
- 限制中國商業銀行發放用於開發別墅的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授出或發放循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合資本率規定或缺乏政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何本地銀行所得借貸撥付外地房地產開發資金。

此外，中國人民銀行管理中國商業銀行的存款準備金率，影響該等銀行的融資供應及融資成本。於二零一二年、二零一四年及二零一五年直至最後實際可行日期，中國人民銀行分別兩次、兩次及三次調整銀行存款準備金率。目前商業銀行的存款準備金率介乎13.5%至18.5%。我們無法向閣下保證中國政府不會推出其他可能限制我們資本來源渠道的措施。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用銀行借款或信託及其他借款撥付物業開發所需的能力，我們則須維持相對高水平的內部現金或以更高成本取得融資。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**我們受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響**

我們在與若干銀行、信託公司及其他金融機構訂立的貸款及融資協議中受若干限制性契諾規限。我們的部分貸款協議，舉例而言，規定我們的借款附屬公司須維持若干財務比率。此外，若干貸款協議載有契諾，據此我們或借款附屬公司在未獲得貸款人的事先書面

## 風 險 因 素

同意前，不可訂立合併、合營或重組交易，削減註冊資本、轉讓重大資產、清盤、變更持股量或分派股息。

我們的信託及其他融資協議一般亦包含若干契諾，規定(其中包括)我們或借款附屬公司在未通知貸款人、取得貸款人事先同意或根據相關協議悉數償還所有未償還款項前，將不會償還股東貸款、濫用所得款項、提供擔保、分派股息、訂立合併、合營或收購交易、轉讓重大資產或變更註冊股本。根據部分信託融資安排，信託公司對我們若干公司行動擁有否決權。此外，我們的許多信託及其他借款以質押或轉讓我們於相關項目公司的附屬公司的股權予貸款人作擔保。請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。倘若我們未能遵守任何該等契諾，導致貸款人要求加速或其他違責補救措施，我們或會失去我們於相關項目公司的附屬公司的部分或全部股權，以及我們於相關物業項目中分佔的資產值。如發生上述任何事件，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能會造成重大不利影響。

**倘我們未能收回應收款項，我們的財務狀況、經營業績及現金流量或受到重大不利影響**

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們分別錄得貿易及其他應收款項人民幣483.4百萬元、人民幣633.9百萬元、人民幣261.3百萬元及人民幣277.2百萬元。其中一筆應收款項為就若干道路建設合約安排及籌備鄰近地塊應收漳州市薌城區政府的款項。請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表若干項目－貿易及其他應收款項以及預付款項」。我們無法保證我們將能夠全數或及時向債務人(包括漳州市薌城區政府)收回應收款項。倘我們的債務人(包括薌城區政府)未能履行其還款義務，我們可能會被迫按照香港財務報告準則撇銷若干應收款項。此外，我們或須調撥開支及管理資源用於收回應收款項，如通過法律程序。因此，我們的財務狀況、經營業績及現金流或會受到重大不利影響。

**倘我們未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何延誤，我們的業務或會受到不利影響**

我們須在項目開發的不同階段向相關中國政府機關取得不同的許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、

## 風 險 因 素

建築工程施工許可證、商品房預售許可證以及竣工及驗收證明或確認。尤其是，我們須於開始任何物業開發前取得國有土地使用證，該證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關簽立國有土地使用權出讓合同，藉此相關項目公司獲授出土地使用權，前提是我們已全數支付土地出讓金。

截至最後實際可行日期，我們已取得所有已竣工物業及發展中物業的相關土地使用權證。截至同日，我們持作未來開發物業的應佔總地盤面積約為0.4百萬平方米(不包括由合營企業及聯營公司持有的相關物業)，相應的估計應佔建築面積約為1.3百萬平方米，我們尚未取得相關土地使用權證。我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金。截至最後實際可行日期，有關未支付土地出讓金的總額約為人民幣3,539.0百萬元。我們預期按照土地出讓合同的規定付款，並於適當時申請土地使用權證。下表載列有關土地的若干詳情：

項目	無土地 使用權證 的應佔地盤面積 (平方米)	相應的估計 應佔建築面積 (平方米)	預期取得 證書的時間
融信•長島 .....	185,196	620,961	二零一五年十月
漳州港B8地塊 .....	69,988	145,286	二零一五年九月
融信•雙杭城 .....	160,617	516,344	二零一五年十二月
總計 .....	415,801	1,282,591	

於往績記錄期內，我們並無就我們若干物業開發項目根據土地出讓合同按計劃作出土地出讓金付款，因此無法於預期時間表內取得相關土地使用權證。我們不能向閣下保證不會遇到有關類似持續的計劃土地出讓金付款問題，包括上述於日後因類似或其他理由產生的未償還付款。請參閱下文「倘我們未能遵守相關中國法律及法規或土地出讓合同條款，或會遭中國政府制裁或處罰」。我們無法向閣下保證我們將於預期時間期限內取得多項土地使用權證，原因是發出該等證書的時間可能受我們無法控制的因素影響，包括相關政府的安置時間表。倘我們未能取得該等證書，我們的開發計劃或會中斷，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

我們無法向閣下保證我們在取得其他政府批文或履行取得其他政府批文及證書所需條件時不會遭遇困難。倘我們未能為我們的物業開發取得相關批文或履行批文及證書的條件，該等開發項目可能不會如期進行。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們面對有關預售的合約及法律風險，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們於預售合約作出若干承諾，我們的預售合約及中國法律法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，我們須根據相關預售合約或相關中國法律法規就延遲交付賠償相關客戶的損失。倘延誤時間超逾指定期限，買家可終止預售合約並提出索償。倘個人房產證所列相關單位的建築面積與其合約所列該單位的建築面積有3%以上偏差，客戶亦可拒絕接納預售合約的交付或甚至終止預售合約。我們無法向閣下保證我們將不會延誤物業的完工及交付，亦無法保證所交付單位的建築面積與相關預售合約所列建築面積的偏差不會超過3%。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們已與其他房地產開發商成立合營企業開發項目，且日後或會繼續如此行事。截至二零一五年五月三十一日，我們的34個項目當中12個為我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個為與其他房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目。於往績記錄期，我們相當依賴合營項目（尤其是世歐集團開發的項目）獲得利潤。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們分別錄得分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額人民幣130.6百萬元、人民幣324.2百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣31.7百萬元，分別佔同期我們除所得稅前溢利的49.7%、42.7%、28.9%及38.5%。請參閱本文件「財務資料—合併全面收益表的若干項目—分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額」。此外，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們錄得應收合營企業款項分別為人民幣794.6百萬元、人民幣3,143.4百萬元、人民幣2,521.1百萬元及人民幣2,123.7百萬元。我們及我們的合營夥伴按其持股比例向項目公司提供有關款項，以為項目公司的土地收購提供資金，並作為營運資金。該等項目公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償

## 風險因素

還應付我們的款項。請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表若干項目－應收關聯方款項－應收合營企業款項」。因此，該等合營夥伴的資本支出時機可能重大及不利影響我們的經營業績。

合營企業的成功取決於多項因素，當中某些非我們所能控制。因此，我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律，與合營企業有關的若干事項須經合營企業各方同意。合營企業或會涉及(其中包括)與合營企業可能因以下原因而有關的風險：

- 具有與我們不一致的經濟或業務利益或目標；
- 採取與我們的指示、要求、政策或目標相反的行動；
- 不能或不願履行彼等於相關合營企業協議下的責任；
- 有財務困難；或
- 就彼等的職責及責任範圍與我們產生糾紛。

此外，由於我們對合營企業的業務及營運並無完全控制，因此我們無法保證彼等一直遵守或將嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證我們將不會遇到與我們的合營企業有關的困難或我們的合營企業將不會違反適用的中國法律法規，而這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

物業投資無法立即變現可能限制我們應對投資物業表現不利變動能力或物業價值波動及我們自合營公司的投資物業取得經濟利益的能力或降低分佔合營企業所持投資物業的經濟利益

我們計劃持有部分自行開發的物業作為投資物業。請參閱本文件「業務－我們的酒店及投資物業」。此外，於往績記錄期內，我們的合營企業持有大量投資物業，且我們通過分佔合營企業溢利從合營企業所持投資物業所產生大量公平值收益。我們擁有一半權益的主要合營企業世歐房地產及其附屬公司或世歐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以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月分別錄得有關估值收益人民幣6.1百萬元、人民幣452.9百萬元、人民幣505.0百萬元、零及人民幣5.5百萬元，分別佔世歐集團於同期除所得稅前溢利總額的1.4%、43.7%、69.0%、零及1.4%。有關我們合營企業風險的詳情，請參閱上文所論述「我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」。由於物業投資一般相對難以即時變現，故我們因應不

## 風 險 因 素

斷轉變的經濟、金融及投資環境而即時出售一項或多項投資物業的能力有限。房地產市場受到多項非我們所能控制的因素影響，如整體經濟環境、融資可得性、利率及整體供求。我們或我們的合營公司無法預測將來能否按我們或我們的合營公司合意的條款設定的價格或條款出售任何投資物業，或有意買家提出的價格或其他條款對可否為我們或我們的合營公司所接受。我們或我們的合營公司亦無法預測物色買家以及完成出售一項物業所需的時間。此外，倘我們或我們的合營公司於物業管理協議或租賃協議有效期內出售一項投資物業，我們或我們的合營公司或須向物業管理夥伴支付終止費用。此外，我們無法向閣下保證我們或我們的合營企業將會就我們或其投資物業達致公平值收益。

**利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。**

利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。自二零一二年以來，中國政府數次下調基本存貸款利率以刺激經濟。一年期基準貸款利率於二零一二年六月八日下調至6.31%、於二零一二年七月六日下調至6.00%、於二零一四年十一月二十二日下調至5.60%、於二零一五年三月一日下調至5.35%、於二零一五年五月十一日下調至5.10%及於二零一五年六月二十八日下調至4.85%。於最後實際可行日期，一年期基準貸款利率為4.85%。由於中國的商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何調升，將提升我們客戶的按揭利率及增加我們的融資成本。

**我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款提供擔保，故倘客戶拖欠按揭付款，我們須向按揭銀行負責**

我們安排多家銀行為我們的物業買家提供按揭貸款。根據市場慣例，中國國內銀行要求我們就該等按揭提供擔保。我們一般於物業買家取得相關「分戶產權證」且以銀行為受益人登記證書後，方會提供擔保。我們倚賴銀行對我們的客戶進行信貸審核，而不會自行進行信貸審核。擔保涵蓋我們物業買家所獲得用以撥付購買資金的按揭的全部價值以及拖欠按揭付款而遭按揭銀行提出的任何額外付款或處罰。根據我們的經驗，擔保期通常介乎一年至三年。我們於按揭銀行存放的款項一般為與擔保有關的按揭的5%以下。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會自存款金扣除有關付款，並要求我們根據擔保即時償還按揭的所有未償還結餘且我們亦有權終止與違約客戶的銷售合約。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會指讓按揭的權利予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別達到人民幣1,931.1百萬元、人民幣2,678.1百萬元、人民幣3,579.9百萬元及人民幣4,045.6百萬元。

## 風險因素

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們發生過五項須共同及個別為一名買家拖欠按揭貸款承擔責任的事件，涉及總金額約人民幣1.8百萬元。我們無法向閣下保證日後不會發生客戶欠款或違約情況不會增加。倘同時或短期內連續要求我們償還所擔保的大部分款項，相關物業市值大幅下降或我們因不利市況或其他原因不能轉售該等物業，我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

**建設物業開發項目的第三方承包商如違反合約責任，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響**

我們委聘第三方承包商提供多項服務，包括物業開發項目的樓宇建設。我們一般透過競標與已知實力、市場聲譽及原有關係等一般因素的內部評估挑選第三方承包商。項目竣工取決於該等第三方承包商切實履行合約責任的程度(包括遵守預先協定的完工進度)。我們無法向閣下保證該等第三方承包商所提供服務將會令人滿意或彼等會按時完工。倘任何第三方承包商的履約情況欠佳，或違反其合約責任，我們或需撤換該承包商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本及工程進度造成不利影響。此外，承包商出現財務或其他困難或會導致我們的物業開發延期完成並產生額外成本，或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**建築材料價格的波動及我們建設承包商的勞動力成本可能會影響我們的業務及財務表現。**

我們一般委聘第三方承包商建設我們的項目。該等第三方承包商負責採購建築材料(包括但不限於鋼鐵及水泥)，而建築材料價格可能會波動。根據我們與建設承包商訂立的合約，倘建設承包商所採購設備及建築材料的價格波動幅度超過預先協定價格的預定範圍，我們將相應調整支付予承包商的款項。因此，建築材料成本或承包商勞動力成本如大幅增加，則或會導致日後的建設承包成本增加。此外，我們通常於竣工前預售物業，倘預售後建築成本上升，我們將無法將之轉嫁予客戶。倘我們無法將上升的成本轉嫁予建設承包商或客戶，或會導致我們的利率降低，並對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，隨著國內生活水平普遍提高，以及中國政府的近期政策旨在提高民工工資，我們預期未來第三方承包商的勞動力成本將繼續上升，這亦可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 風 險 因 素

倘我們的土地增值稅撥備證實不足，會對我們的財務業績產生不利影響

我們所開發供出售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，於中國出售或轉讓土地使用權、房屋及配套設施取得的全部收入須就土地增值額，按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減有關稅法規定的可扣稅開支計算。我們根據有關中國稅務法律及法規，在向相關稅務機關繳付增值稅前，不時就估計適用土地增值稅悉數計提撥備。由於我們往往分階段發展項目，計算土地增值稅的可扣稅項目(如土地成本)在發展項目的不同階段按比例分攤。土地增值稅撥備根據本集團基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關結清土地增值稅時最終確認)而估算。我們按地方稅務機關的要求每年僅預付此類撥備的一部分。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元及人民幣36.0百萬元。直至最後實際可行日期，我們並無就土地增值稅計算方式與政府機關產生任何分歧。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關總是會同意我們計算土地增值稅負債的方式，亦無法向閣下保證土地增值稅撥備足以應付就過往土地增值稅負債的土地增值稅債務。倘相關稅務機關確定我們的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求追討差額，則或會對我們的現金流量、經營業務及財務狀況造成重大不利影響。此外，由於我們持續擴充物業發展，故我們無法向閣下保證，我們根據新市場估計而作出的土地增值稅撥備足以應付我們的實際土地增值稅債務。由於不確定稅務機關將於何時徵收土地增值稅及會否對執行前的已出售物業追收土地增值稅，因此繳付任何土地增值稅或會嚴重限制我們的現金流量狀況、提供資金收購土地的能力以及執行業務計劃的能力。

倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或倘我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關土地指定用途、土地開發動工及竣工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或給予處罰，或要求沒收開發商的土地使用權。

根據一般土地出讓合同，倘違反土地出讓合同所載的土地出讓金付款進度，可導致開發商須繳付滯納金甚或導致土地出讓合同終止。於往績記錄期，我們並無如期支付若干物業發展項目的土地出讓金，並須繳付滯納金。截至最後實際可行日期，除上文「倘我們未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何延誤，我們的業務或會

## 風 險 因 素

受到不利影響」所述的長樂長島、漳州港B8項目及融信•雙杭城外，我們已全數支付所有土地出讓金及滯納金。然而，我們無法保證我們日後不會延遲支付土地出讓金。倘我們日後錄得有關滯納金，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據《中華人民共和國人民防空法》，新建民用建築須根據相關規則及規例的規定建設地下室，作為戰時防空用途。因此，地方機構一般會根據相關法律、規則及地方規例，於工程規劃過程中訂定一項工程的人民防空地下室的若干地盤範圍。根據《人民防空法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程通常均在有權獲取該等工程所得款項的投資者的管理之下。因此，開發防空地下室的各間公司有權透過租賃或其他方法收取來自該等項目的所得款項。我們確認於最後實際可行日期，我們的人民防空地下室所佔用的總地盤面積約為176,974平方米，其中大部分用作停車場，僅佔我們物業組合一小部分。我們已將該等物業列作持作銷售的已竣工物業入賬處理。

### 我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款

根據住建部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，出租人與承租人均須辦理租賃協議登記備案並取得房屋租賃登記備案證明。我們或會被相關政府機關要求於某一期限內辦理租賃協議登記備案，逾期未辦理登記可能被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款(由相關政府機關酌情決定)。請參閱「業務—法律訴訟及合規情況—遵守法律法規—系統性不合規事件—未辦理租賃登記」。

### 倘我們未及時交付個人房屋所有權證，或須承擔客戶損失

中國房地產開發商通常於相關物業買賣協議列明的時間內，協助物業買家取得相關個人房屋所有權證。房地產開發商(包括我們本身)一般會選擇於物業買賣協議訂明物業交付的截止日期，以留足申請及審批所需時間。根據現行法規，我們須於收到相關物業竣工驗收證明及就該等物業申請房屋所有權初步註冊後，向地方國土資源和房屋管理局提交物業開發所需政府批文(包括土地使用權文件以及規劃許可證)。其後，我們須於交付物業後提

## 風險因素

交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明，以供相關地方主管部門審核及就買家所購置物業發出個人房屋所有權證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，或會影響一般及個人房屋所有權證的按時交付。我們無法向閣下保證我們日後將不會因過失或非我們所能控制的任何原因，而須就延遲交付個人房屋所有權證對買方承擔重大責任。

我們部分開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，並將導致我們須支付額外地價

某一特定開發項目的許可總建築面積載於不同時期刊發的多個政府文件。在多數情況下，相關土地出讓合同將訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關城市規劃批文及多個施工許可證。倘施工的總建築面積超過許可總建築面積，或已竣工開發項目包含主管部門認為不符合相關建設工程規劃許可證所載許可規劃的僭建區域，我們未必能取得開發項目的竣工驗收備案表。因此，我們無法將個別單位交付予買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外地價。倘有關超出建築面積的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須根據買賣協議對買家承擔責任。我們無法向閣下保證我們各項現有開發中項目或任何未來房地產開發項目的建成總建築面積不會超過許可總建築面積，亦無法保證主管部門將判定全部僭建區域與建築許可證中所載獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證我們將有足夠資金支付任何所需的額外地價，或對可能需要及時採取的糾正措施支付款項，或根本沒有足夠資金。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們物業的估值可能與實際可變現價值不同，可予變動；倘我們物業的實際可變現價值遠低於其估值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

附錄三一物業估值報告所載我們物業的估值乃由仲量聯行基於包含主觀及不確定因素的多項假設而編製，包括(其中包括)：

- 我們將按時完成開發項目；
- 我們已經或將及時向監管部門取得開發項目所需全部牌照及批文；及

---

## 風 險 因 素

---

- 我們已全數支付地價並取得全部土地使用權證及可轉讓土地使用權，而無支付額外地價的付款責任。

因此，我們物業的估值不可視為實際可變現價值或對可變現價值的預測。物業項目開發以及全國及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們物業的價值。特別是，倘中國政府收緊對房地產行業的調控措施、宏觀經濟環境或其他原因的持續不利影響，導致中國可資比較房地產市場下滑，我們投資物業的估值可能會停滯甚至下跌。倘任何假設證實有誤或我們任何物業的實際可變現價值大幅低於其估值，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司及合營企業派付的股息撥付我們可能會有的任何現金及融資需求，倘附屬公司或合營企業向我們派付股息的能力受限，可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響

我們是一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過附屬公司及合營企業在中國經營業務。我們在財務上依賴自該等實體收取股息。因此，倘該等實體產生債務或虧損而影響其向我們派付股息或作出其他分派的能力，可能令我們陷入財務困難。

根據中國法規，僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則（在許多方面不同於其他司法權區的公認會計準則）釐定的除稅後溢利。此外，由於受協議（如銀行信貸融資及合營企業協議）所載限制性契諾所限制，故我們的附屬公司或合營企業可能受限制向我們作出分派。任何上述因素或會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力，這可能重大及不利影響我們進行對我們的業務的能力。

**遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能對施工進度造成重大延誤並產生額外成本**

我們受多項有關環保及保存古跡及遺址的中國法律及法規規管，該等法律及法規對違反行為處以罰金，並授權政府機關查封未按政府指令要求引致環境損害的若干活動停工的任何施工場地。有關法律及法規運用因應地盤位置、環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業環境而大不相同。該等法律及法規運用的差異可能導致項目延遲完工，並導致我們產生大筆合規費用及其他成本，以及令若干區域或地區的項目開發活動遭受重大限制。

## 風 險 因 素

根據中國法律及法規的規定，我們開發的每個項目均須通過環保評估，並於項目動工興建前，須向相關政府機關呈交有關評估文件以供審批。倘我們未能遵守該等規定，地方主管部門可能頒令暫停我們的建設活動及徵收介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。我們無法向閣下保證我們將能遵守所有有關環保評估的規定。倘我們因不合規而停建及／或遭罰款，我們的財務狀況或會受到重大不利影響。

中國社會日益關注環境問題，有時期望我們達到較適用環保法律及法規規定更為嚴格的標準。我們並無採納業內可資比較公司在一般業務範圍內通常採取的措施以外的任何特別環保措施，無法保證相關中國政府機關日後不會實施更嚴厲的環保規定。倘我們未能遵守現有或未來的環保法律及法規，或未能達到公眾的期望，我們的聲譽或會受損，或我們可能須繳付罰款或罰金或採取補救措施，倘發生任何上述情況，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 我們經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任

我們或會與參與我們物業開發及銷售的各方（包括承包商、供應商、建築工人、買家及項目開發合夥人）產生糾紛。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況」。該等糾紛可能引致法律或其他訴訟以及巨額成本、分散資源及管理層的注意力。由於我們部分項目乃分階段完成，故倘項目的後續規劃及開發與我們向先前買家所聲明及保證者不一致，早期物業的買家或會對我們採取法律行動。此外，我們營運過程中或會與監管部門產生分歧，這可能令我們面臨行政訴訟及不利判決，進而引致金錢責任以及延遲房地產開發。我們的高級職員及管理層或會不時面對起訴或其他法律訴訟。即使本公司不會受直接牽連，該等訴訟亦可能影響我們的聲譽，從而對我們的業務造成不利影響。

### 我們的品牌形象受損或任何對我們知識產權的侵權可能對我們的業務造成不利影響

我們物業的市場推廣相當倚賴「融信」品牌。品牌價值主要取決於消費者的主觀認知，可因導致客戶信任度降低的個別意外事件而受損。有關我們或我們業務的任何負面事件或負面報道均可能對我們的聲譽及業務造成不利影響。倘我們未能維持物業質量，或始終提供良好的購房體驗，或我們被指有不道德或缺乏社會責任感的行為，我們的品牌價值及消費者對我們物業的需求可能大幅下降。此外，我們保護品牌名稱的努力未必充分，且我們可能無法察覺任何未經授權使用我們品牌名稱的事件或無法及時採取適當措施行使我們的

## 風 險 因 素

權利。任何未經授權使用我們品牌名稱或有關侵權均可能有損我們的品牌價值、破壞我們的聲譽並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，我們容許我們所委聘的物業管理公司漳州的漳州融信皇冠假日酒店及融信(福建)物業管理有限公司管理我們的物業，且日後或會授權其他非本集團公司使用我們的品牌。雖然我們要求該等公司遵守有關我們品牌名稱使用的相關規則及標準以致力維護品牌形象，但我們無法向閣下保證相關各方使用我們品牌名稱的方式不會對我們及我們項目的聲譽造成負面影響，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，我們的服務標誌、商標、商業機密及其他知識產權對我們的成功至關重要。我們倚賴商標及版權法，以及與我們僱員、客戶、業務夥伴及其他人士訂立的商業機密保護及保密協議保護我們的知識產權。雖然我們已採取預防措施，但第三方仍可能未經授權獲得並使用我們的知識產權，這可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。此外，日後或有必要執行訴訟程序以行使我們的知識產權，保護我們的商業機密或釐定其他專利權的合法性及範圍。該等訴訟可能虛耗大量成本及分散資源，從而對我們的業務及經營業績造成不利影響。

**我們的投保範圍未必足以涵蓋我們的潛在負債或損失，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響**

我們按照適用中國法律及法規的規定購買我們認為適合我們業務運營的保險。然而，我們並無就與我們業務有關的所有風險投保，如為開發中項目於施工期間的自然或因火災、水災、閃電、爆炸或其他危險引致的意外損壞及破壞投保，或保障我們的資產免受若干自然災害的影響。我們可能於我們物業開發的任何階段產生損失、損害或負債，而我們可能沒有足夠資金可就此作出彌補或修整或替代任何已受損毀或破壞的未投保物業或項目。此外，我們為涵蓋任何損失、損害或負債而須支付的款項或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們的業務很大程度上取決於高級管理層成員及合資格人員的持續努力以及我們吸引及挽留彼等的的能力，倘任何該等主要管理層成員及人員不再為我們提供服務而我們無法及時或根本無法找到替任人選，我們的業務可能受到重大不利影響**

我們的業務很大程度上取決於高級管理層團隊成員(包括執行董事及管理層的其他成員)的能力及專業知識，彼等於房地產業務方面擁有營運經驗。我們尤其依賴我們的創辦人兼主席歐先生，彼於房地產業務的開發及管理方面擁有逾16年經驗。倘一名或以上的高級

---

## 風 險 因 素

---

管理層團隊成員不能或不願意留任目前職位，我們可能無法及時或根本無法物色及招聘適當的替任人選，因而我們的業務策略的實施或會受到影響，從而可能對我們的營運造成重大不利影響。此外，我們依賴僱員（包括合資格設計、建設管理、質量控制、市場推廣、現場監督及建設管理人員）進行日常營運及業務擴展。我們無法向閣下保證我們日後將能夠持續吸引及挽留充足的熟練及有經驗僱員。倘我們無法招聘、挽留或培訓熟練僱員，我們的發展及業務前景可能受到不利影響。

### 我們或須支付額外的法定僱員福利款項

按中國法規所規定，我們為中國僱員向經指定的政府部門繳交強制性社保基金，包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。於往績記錄期，由於部門之間的錯誤傳達、中國不同政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不一致，以及在某些情況下相關員工的自願決定，我們並無為部分僱員繳足社保基金及住房公積金。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規情況－遵守法律法規」。

根據相關中國法律及法規，倘我們不能作出所需的社會保險或住房公積金供款，可能使我們面臨罰款或相關政府機構要求我們對違規作出糾正。截至二零一五年三月三十一日，我們已作出未繳供款撥備合共約人民幣13.8百萬元。

我們無法向閣下保證我們日後不會收到更正不合規情況的指令，亦無法保證並無或將不會有僱員對我們提起有關社會保險基金或住房公積金付款的任何投訴，或我們將不會收到根據國家法律及法規有關社會保險供款的任何索償。此外，我們可能會為遵守中國政府或有關地方機關的法律及法規而產生額外開支。

### 於成功投得地塊後自願撤回與中國地方政府訂立最終土地出讓合同可能導致有關土地收購的預付款項被沒收

根據中國現行法律法規，我們須向中國地方政府繳納若干按金以參與招標、拍賣或掛牌出讓過程。該按金通常於開發商中標投得地塊後成為不可退還。於二零零八年，我們參與福州市的土地拍賣，並以總地價人民幣904百萬元中標投得若干城市地塊。根據我們當時對物業市場的理解及業務判決，我們決定不繼續進行我們的中標並終止與福州國土資源部

---

## 風 險 因 素

---

訂立的土地出讓合同。我們已向福州國土資源部支付人民幣70百萬元的按金，其後根據土地出讓合同被沒收。倘我們日後須再次中止具有類似後果的土地收購，則我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們控股股東的利益未必時刻與本公司及我們其他股東的最佳利益一致，而我們無法向閣下保證我們控股股東將按有利於我們其他股東的方式就股東決議案投票

緊隨[編纂]完成後，我們控股股東將實益擁有我們已發行股本合共[編纂]% (假設[編纂]並無獲行使)。因此，我們控股股東透過彼等於股東大會上的投票權及彼等於董事會的代表將可對我們的管理及公司政策 (包括我們的發展策略、資本開支及分銷計劃) 發揮重大影響力。此外，我們控股股東或使我們實施可能未必符合我們其他股東最佳利益或與之構成衝突的公司交易。具體而言，我們控股股東能夠：

- 根據適用法律法規，使我們董事會按未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；
- 根據我們組織章程細則條文，使我們採納組織章程細則條文的修訂，包括未必符合我們其他股東最佳利益的修訂；或
- 以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括強制報行對我們控股股東的彌償保證及根據聯交所適用規定，使我們實行未經我們其他股東批准的公司交易。

我們無法向閣下保證我們控股股東將按有利我們其他股東的方式就股東決議案投票。

### 與中國房地產行業有關的風險

我們的業務受多項政府法規規管，尤其易受有關中國房地產行業的政策變動影響

我們的業務受多項政府法規規管。一如其他中國房地產開發商，我們必須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方主管部門為實行該等法律及法規而設立的政策及程序。中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制物業開發的土地供應、外匯管制、物業融資、稅務及外商投資等，直接及間接對中國房地產行業的發展產生重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少可供物業開發的土地、提高商業銀行的基準利率、對商業銀行

---

## 風 險 因 素

---

向房地產開發商及置業人士的貸款能力加以額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費、對跨境投資及融資相關活動實施外匯限制、限制外商於中國房地產行業的投資並限制或減少物業開發的土地供應。該等房地產行業政策或會對我們的營運或未來業務發展造成重大不利影響。此外，近年中國政府實行的許多房地產行業政策預期會不斷修訂。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步修訂。我們無法向閣下保證中國政府日後不會採取額外及更嚴格的行業政策、法規及措施。倘我們的營運無法適應該等或會不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，或令我們產生額外成本，我們的經營業績、財政狀況及前景可能受到重大不利影響。

有關中國政府對房地產行業的多項法規的更詳細描述，請參閱本節「一與中國房地產行業有關的風險」及本文件「中國監管概覽」一節所載的多項風險因素。

### 中國政府或會採取進一步措施監管房地產行業

於中國房地產行業的投資在過去十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府已制定多項政策及措施抑制房地產發展。於二零零八年下半年及二零零九年，為減輕全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，為加強對房地產市場的規管，中國政府自二零零九年十二月以來調整部分政策，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：廢除業主於轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠待遇，並對房地產開發商支付地價實施更嚴格的規定；要求提高最低首付款、授權商業銀行停止發放貸款、懲罰投機開發商並要求強制披露產權；限制非本地居民購房、調低向借款人提供按揭貸款的最高貸款與價值的比率以及調高按揭利率及建設貸款利率；將第二套住房的最低首付款金額提高至不低於總價款的60%、最低貸款利率提高至不低於基準利率的110%，於若干目標城市限制置業者購買第二套(或以上)住房、限制無法提供超過特定期間的當地納稅或社會保險繳納證明的非居民購房，於若干城市試行新房產稅計劃以及對購房五年內轉讓住房的個人業主按全額轉讓價徵收營業稅。

## 風 險 因 素

二零一一年八月，住建部敦促省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。二零一一年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)對於轉讓自有住房的個人，應按銷售所得款項與購買價之間的差額的20%計徵個人所得稅。二零一三年年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。然而，購房限購措施近期已有所放寬。於最後實際可行日期，我們在全國五個城市擁有34個項目，其中四個城市(福州、漳州、廈門及杭州)已推出新措施以調整購房限購措施，撤銷全城或部分城市地區的限制。有關房地產業內中國政府政策的更多資料，請參閱本文件「中國監管概覽」。

該等措施及日後其他措施或會限制我們取得資金的能力、降低市場對我們產品的需求及增加我們的財務成本。我們無法向閣下保證日後中國政府不會採納更嚴格的政策、法規及措施。倘我們的營運未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或有關政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

### 倘按揭融資成本上升，或吸引力或可融資額下降，我們的業務將會受到不利影響

我們物業的許多買家依賴按揭撥付購房資金。利率上升可能會大幅增加按揭融資的成本，進而影響買家的物業支付能力。此外，中國政府及商業銀行或會調高首期付款的要求，施加其他條件或以其他方式變更監管框架，令潛在物業買家難以取得按揭融資或令其失去吸引力。

中國政府不時就按揭融資頒佈法律、法規或政策以調控中國物業市場。國務院於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》規定(其中包括)，對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。於二零一零年四月，國務院頒佈通知將購買第二套住房的最低首付款比例上調至50%，並就建築面積超過90平方米的首套住房設立最低30%的首付款比例。此外，根據該通知，第二套住房按揭貸款的利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的110%。住建部、中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月聯合頒佈的通知闡明，商業性個人住房貸款中居民家庭住房套數，應依據擬購家

---

## 風險因素

---

庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定，及第二套或以上住房的買家於申請按揭貸款時須受差別化住房信貸政策規限。根據中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年九月二十九日聯合頒佈的通知，所有購買首套住房的最低首付款比例上調至30%，及各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款。於二零一一年一月，國務院頒佈通知將購買第二套住房的最低首付款比例進一步上調至60%。此外，倘預期按揭貸款的每月還款額超過借款人月收入的50%，或倘借款人總債務支出超過其個人月收入的55%，按揭銀行不得向任何個人借款人貸款。自二零一三年以來，由於上述因素，中國的銀行已普遍收緊按揭貸款，這對整體房地產市場的需求造成了影響。於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，據此，住房的合理住房貸款應積極支持；而倘已擁有現有物業且已繳清購買物業貸款的家庭申請新貸款購買另一普通商品房以改善生活環境，則有關的銀行融資機構應採納首套自用住房適用的貸款政策。請參閱本文件「中國監管概覽－關於穩定住房價格的措施」。倘按揭融資的可融資額或吸引力下降或受限，我們的眾多潛在客戶可能無力購買我們的物業，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 有關預售的中國法律及法規的變動或會對我們的業務造成不利影響

我們依賴物業預售所得現金流量作為房地產開發的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商於開始預售相關物業前必須符合若干條件且預售所得款項僅可用作有關發展項目的資金。於二零零五年八月，中國人民銀行發佈《2004中國房地產金融報告》，當中建議終止未建成物業的預售慣例，因其會導致重大市場風險及違規交易。中國人民銀行的該建議並無獲中國政府機關採納。然而，無法保證中國政府日後不會採納該建議或以其他方式禁止預售或對預售施加額外限制。任何預售禁令或額外限制或會要求我們尋求替代資金來源以為我們的發展項目融資，而我們未必可按具吸引力的條款取得有關替代資金，或根本無法取得，在此情況下，我們的現金流量及前景、以及我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們於中國的投資須遵守中國政府對外商投資房地產業的管制

中國政府透過(其中包括)調高成立外商投資房地產企業的資金及其他要求、就跨境投資及融資活動收緊外匯管制以及限制外籍人士購買中國物業，限制外商投資房地產業，以遏制被認為過熱的房地產行業。中國政府對外商投資房地產業的限制或會影響我們進一步投資中國附屬公司的能力，因而可能限制我們的業務增長，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 中國尤其是來自我們營運或擬營運所在海峽西岸經濟區及其他城市與我們類似的房地產開發商的競爭加劇，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響

近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍海峽西岸經濟區中國一二線城市進行房地產開發及投資項目，包括與我們類似的房地產開發。我們的主要競爭對手包括國家及地區大型房地產開發商及海外開發商，其中部分開發商的過往業績和財務及其他資源可能優於我們。此外，我們亦與當地小型房地產開發商競爭。中國一二線城市房地產開發商在土地、融資、原材料、管理技能及勞動力資源方面的激烈競爭，可能導致土地收購及建築成本增加、可供出售的物業供過於求以及物業價格下跌。以上任何情況均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，多項非我們所能控制的外部因素導致中國一二線城市的房地產市場瞬息萬變。倘我們未能比競爭對手更快速或有效地應對該等市況或客戶喜好的轉變，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

### 中國房地產行業相對而言仍處於發展初期，存在相當程度的不確定性

中國房地產的私有權相對而言仍處於發展初期。對私人住宅物業的需求近年來一直在快速增長，並經常伴隨市況及價格波動。大量因素或會影響市場發展，因而，難以預測需求變動的時間及需求量。準確的金融及市場資料有限及中國房地產行業的透明度普遍處於低水平導致整體市場不明朗。由於缺少流動的二手住宅物業市場，投資者或會失去購買新物業的信心。此外，個人可得的按揭融資額度及類型有限，連同缺少法定業權及物業產權

---

## 風險因素

---

可強制執行性的長期保障，亦可抑制對住宅物業的需求。在房地產投資、交易及投機活動變得更加活躍的中國部分地區，供應過量的風險亦在增加。倘住宅物業的需求或市價因任何一項或多項該等或類似因素而大幅下跌，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 我們受到法定質量保證項下申索的規限

中國的所有房地產開發公司(包括我們)必須就其建設或出售的物業提供若干質量保證。我們一般亦自第三方承包商取得有關我們發展項目的質量保證。倘我們根據保證遭到大量申索且我們無法及時或根本無法自第三方承包商就有關申索取得賠償，或倘我們保留的保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能在解決有關申索時產生巨額開支或在修復有關瑕疵時出現延誤，從而損害我們的聲譽並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務及前景造成影響

中國經濟在多個方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括：

- 政府參與情況及程度；
- 增長率及發展水平；
- 實施及執行法律的一致性；
- 資本投資管制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟逐漸轉型為以市場為導向的經濟。過去三十年，中國政府已實施經濟改革措施，運用市場力量發展中國經濟。此外，中國政府繼續透過政策措施在規管行業及經濟方面發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對我們現時及日後的業務、經營業績及財務狀況造成任何不利影響。

## 風險因素

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循或屬試行性質，並預期將隨時間的推移而修訂及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可導致改革措施的進一步調整，而此舉未必會對我們的業務發展及營運產生積極影響。例如，中國政府過往曾實施多項措施，旨在減緩其認為過熱的若干經濟分部，包括房地產行業。該等措施包括限制外商投資房地產行業的若干領域、上調商業銀行基準利率、減少貨幣供應、透過增加銀行存款準備金對商業銀行的放貸能力施加額外限制以及提升住宅按揭限額及最低貸款利率。請參閱本文件「與中國房地產行業有關的風險－中國政府或會採納進一步措施控制房地產行業」。該等行動以及中國政府日後的行動及政策可能引起房地產行業整體經濟活動水平下降，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**過往數年全球金融市場出現嚴重下滑及反覆，任何持續惡化或會對我們的業務及經營業績造成不利影響**

二零零八年下半年開始的經濟下滑及全球金融市場動盪已負面影響中國房地產市場。近來，全球市場及經濟狀況持續受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場的市場波動加劇的不利影響。在亞洲及其他新興市場，寬鬆的貨幣政策或過多外資流入導致（或兩者同時導致），部分國家預期通貨膨脹壓力增加。在中東、東歐及非洲，多個國家的政治騷亂導致經濟不穩定及不明朗。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。此外，二零一四年中國經濟增長步伐較過往幾年有所減慢，國內生產總值增長7.4%，中央政府預期二零一五年將增長7.0%。倘全球經濟下滑及金融危機持續或較當前預計更加嚴重，或倘中國經濟持續放緩，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

**政府貨幣兌換管制及中國外匯法規的變動或會對我們的業務經營造成不利影響**

中國政府對人民幣與外幣的兌換及將外匯匯至中國境外實施管制。我們以人民幣收取絕大部分收益。根據我們的現行公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股

---

## 風 險 因 素

---

息。我們的中國附屬公司必須將其人民幣盈利兌換為外幣，方可向我們派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。根據中國現行外匯法規，透過遵守若干程序上的規定，經常賬項目的付款可毋須取得國家外匯管理局事先批准而以外幣支付。

然而，人民幣兌換為外幣及匯至中國境外以進行資本項目交易（如將中國的股本投資匯返本國及償還以外幣計值的貸款本金），須經適當政府機關批准。對資本賬戶項下外匯交易的有關限制亦會影響我們向中國附屬公司提供融資的能力。是次[編纂]後，經中國外商投資法規准許，我們可選擇將是次[編纂]所得款項淨額以註冊資本的方式投資於我們的中國附屬公司，以為我們在中國的營運提供資金。我們的投資選擇受有關在中國進行資本賬戶及經常賬戶外匯交易的相關中國法規影響。此外，我們向中國附屬公司轉撥資金，在增加註冊資本情況下，須經中國政府機關批准。該等對我們與中國附屬公司之間資金流動的限制可能會限制我們向該等附屬公司提供融資以把握若干商機及應對瞬息萬變的市況能力。

**中國政府已對中國物業開發商取得離岸融資的能力實施限制，這可能會影響我們中國業務使用境外募集資金的能力**

商務部於二零零八年六月十八日頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務主管部門驗證外商投資房地產開發項目的備案材料。該等法規實際禁止我們透過股東貸款向中國附屬公司提供資金。

此外，我們及我們的非中國附屬公司向中國附屬公司的股本出資將須取得地方政府商務部門批准並向商務部登記，這或會耗費大量時間並對向中國附屬公司的實際出資造成延誤。這或會對中國附屬公司的財務狀況造成不利影響並可能耽擱有關中國附屬公司所承接的發展項目。我們無法向閣下保證我們已經或將會為所有在中國營運的附屬公司及時取得所有相關必需批准證書或辦理登記，以遵守該法規。

此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推出新政策，進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此我們可能無法及時（或根本無法）使用我們可能在境外募集的全部或部分資金為項目融資。

## 風 險 因 素

未有遵守國家外匯管理局有關我們實益擁有人設立特殊目的公司的法規或會對我們的業務經營造成重大不利影響

國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(或國家外匯管理局37號文)，以替代國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的前身通知(統稱「國家外匯管理局75號文」)。國家外匯管理局37號文規定，境內居民須就其為進行海外投資融資目的而直接設立或間接控制並以有關境內居民的境內企業的合法資產或權益或境外資產或權益出資的境外實體(即國家外匯管理局37號文所指的「特殊目的公司」)，向國家外匯管理局的地方分局登記。國家外匯管理局37號文進一步規定，倘特殊目的公司發生任何重大變動，如中國個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併、分立或其他重要事項，則需要辦理變更登記手續。倘於特殊目的公司中持有權益的中國股東未能向國家外匯管理局作出所需的國家外匯管理局登記，則該特殊目的公司的中國附屬公司將被禁止向境外母公司分派溢利，隨後亦不得進行跨境外匯活動，而特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能會受到限制。此外，倘未能遵守上述多項國家外匯管理局登記規定，則可能會導致因逃避外匯管理而產生中國法律下的責任。

我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知我們，(a)歐國飛先生並非37號文定義的中國居民，及(b)我們的控股股東歐先生只是歐氏家族信托的受益人之一及並無於任何相關海外投資公司持有股權。然而，我們不得向閣下保證，相關中國當局不會與我們的中國法律顧問持不同意見並要求歐先生或歐國飛先生根據37號文登記。在這情況下，該等海外投資公司狀態的重大變動亦可能須依照37號文辦理登記手續。我們無法向閣下保證有關程序將會及時完成，或根本不會完成，亦無法保證我們不會遭受罰款或其他處罰。有關處罰或會限制我們向中國附屬公司注資的能力或限制中國附屬公司向我們分派溢利的能力，因而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們或會被視為中國居民企業而須就全球收入繳納中國稅項，這可能對我們及我們的非中國股東產生不利稅務後果

根據企業所得稅法及實施細則，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，被視為「稅務居民企業」，須就所有全球收入統一按25%的企業所得稅率納稅，惟中國法律法規另有規定者則除外。實施細則定義的「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。現行的國家稅務總局《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》指出大部分股東為中國企業或中國企業集團的外國公司被視為「實際管理機構」位於中國的中國稅務居民企業的條件。然而，相關中國稅務條例並無闡明大部分股東為中國個人的外國公司可否及在何種條件下

## 風 險 因 素

可被視為在中國設有「實際管理機構」的中國稅務居民企業，而中國地方稅務主管部門會否作出有關決定仍不明朗。於本文件日期，中國地方稅務主管部門尚未將本公司認可為中國稅務居民企業。然而，我們無法向閣下保證本公司將不會被視為企業所得稅法及有關實施細則下的中國稅務居民企業，若該等情況發生，上述稅務後果將會適用於本公司。

我們所有管理層成員現時均位於中國。倘就中國稅項而言，我們被視為居民企業，我們將須就我們的全球收入按25%的統一稅率繳納中國稅項，除企業所得稅法另有規定者外，全球收入包括我們自附屬公司收取的任何股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入免稅，但並無明確界定合資格居民企業。倘我們須就我們所收附屬公司的任何股息繳納中國所得稅，我們可派付予股東的實際股息數額可能會受重大不利影響。

此外，企業所得稅法及實施細則規定，應付非中國投資者源自中國境內的股息一般須按10%的稅率繳納預扣稅。此外，投資者轉讓股份所得的任何收益若被視為來自中國境內的收入，亦須按10%的稅率納稅。我們是一家開曼群島控股公司，絕大部分收入可能來自所收中國附屬公司的股息。倘我們以該等收入宣派股息，我們所派任何股息或我們的非中國股東轉讓股份所得的任何收益會否被視為來自中國的收入而須繳納10%中國預扣稅仍無定案。倘我們根據企業所得稅法須就我們應付非中國股東的股息預扣中國所得稅，或非中國股東須就股份轉讓繳付中國所得稅，彼等的投資價值可能受到重大不利影響。

我們面臨與中國國家稅務總局頒佈的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「國稅函7號」）有關的不確定性

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國稅函7號，廢止了之前國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國稅函698號」）的若干條文。國稅函7號規定了有關非居民企業間接轉讓中國居民企業財產（包括股權）（「中國應稅財產」）的全面指引。例如，國稅函7號訂明，若非居民企業通過出售直接或間接持有有關中國應稅財產的境外控股公司的股權間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓中國應稅財產。若轉讓被視為出於避免中國企業所得稅及不具有任何其他合理商業目的而進行，中國稅務機關可忽視該境外控股公司的存在並將該交易視為間接轉讓中國應稅財產。雖然國稅函7號載有若干不適用情形，包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出同一上市境外企業股權取得間接轉讓中國應稅財產所得；及

## 風 險 因 素

(ii) 在非居民企業直接持有並轉讓的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項財產轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅，但尚不確定國稅函7號的不適用情形是否適用於我們的股份轉讓或我們在中國境外進行的涉及中國應稅財產的任何未來收購，或中國稅務機關是否將根據國稅函7號重新定性有關交易。若稅務機關確定有關交易不具有合理商業目的，稅務機關可將國稅函7號釐定為適用於我們的重組。因此，我們須繳納國稅函7號中的稅項，並可能被要求支出寶貴資源以符合國稅函7號，或闡明我們毋須繳納國稅函7號中稅項的理由，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

### 人民幣價值的波動或會對我們的業務及中國附屬公司分派價值造成不利影響

人民幣價值在很大程度上取決於中國的國內外經濟、金融及政治發展及政府政策，以及國內外市場的貨幣供求情況。於一九九四年至二零零五年，人民幣按中國人民銀行每日根據中國前一日銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場當時現行匯率設定及公佈的匯率兌換為外幣。直至二零零五年七月，人民幣兌美元的官方匯率大致穩定。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行參考一籃子外幣(包括美元)重估人民幣價值。因此，人民幣當日升值超過2%。自此以來，中國中央銀行准許官方人民幣匯率參照一籃子外幣浮動。此外，自二零零七年五月十八日起，中國人民銀行將銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格的浮動區間由0.3%擴大至0.5%(接近中間價)，於二零零七年五月十九日生效。這使得人民幣兌美元可在中國人民銀行公佈的中間價上下浮動最多0.5%。於二零一零年六月十九日，中國人民銀行公佈其有意對人民幣匯率機制繼續進行改革，增強中國貨幣匯率的靈活度。於二零一二年四月十六日，浮動區間進一步擴大至1.0%。該等貨幣政策的變動令人民幣兌美元由二零零五年七月二十一日至二零一五年三月三十一日升值約33.5%。無法保證兌美元或

## 風險因素

任何其他外幣的有關匯率日後不會大幅波動。由於我們的收入及溢利按人民幣計值，故人民幣升值將使中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值增加。相反，人民幣貶值將使中國附屬公司以外幣派付的股息及其他分派價值減少。由於我們須將人民幣兌換為外幣以償還以外幣計值的債務，故人民幣價值的波動亦將影響我們以人民幣計值的外債償還金額。

**中國法律及法規的詮釋涉及不確定性，且現時中國法律環境可能限制我們及閣下可獲得的法律保障**

我們在中國經營業務且我們的主要營運附屬公司位於中國。因此，我們受中國法律及法規監管。中國的法律制度為基於成文法的民事法律制度，過往法院判決的先例價值有限且僅可用於參考。此外，中國成文法通常以原則為主導，具體應用及執行有關法律需執法機構作出詳細詮釋。自一九七九年，中國立法機關就外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事宜頒佈法律及法規，以制定一套全面的商業法制度，其中包括有關物業擁有權及發展的法律。然而，由於該等法律及法規的制定未臻完善，加上已公佈案例數目有限，且之前的法院判決並無約束力，故中國法律及法規的詮釋存在一定程度的不確定性，對我們及閣下提供的法律保障亦有限。視乎政府機關或向有關機關提呈申請或案例的情況而定，相對競爭對手而言，該等法律及法規的詮釋可能會對我們較為不利。此外，在中國進行的任何訴訟可能曠日持久而產生巨額成本、導致資源及管理層的專注力分散。上述所有不確定性均可能導致我們在執行土地使用權、行使許可證所賦予權利及其他法定及合同權利與利益方面遭遇困難。

**自然災害、天災及疫情爆發或會對中國全國及地區的經濟以及我們的前景造成不利影響**

我們的業務受中國整體經濟及社會環境所影響。並非我們所能控制的自然災害、疫症及其他天災或會對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們經營所在的城市)受到水災、地震、火災、乾旱或嚴重急性呼吸系統綜合症(或非典)、H5N1或H7N9禽流感、人類豬流感(或甲型H1N1流感)或伊波拉病毒等流行病的威脅。中國(特別是我們經營所在城市)再次爆發非典或爆發任何其他疫症或其他自然災害，或會導致我們的物業發展項目以及我們的銷售及市場推廣出現重大中斷，進而可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 與[編纂]有關的風險

#### 股份過往並無公開市場，其流通性及市價或會波動

股份於[編纂]前並無公開市場。股份的初步[編纂]乃我們與[編纂] (代表[編纂]) 磋商的結果，故[編纂]或會與股份於[編纂]後的市價存在重大差異。我們已申請股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，於聯交所[編纂]並不保證股份將會形成一個活躍、高流通性的交投市場，即使形成，亦不保證該市場於[編纂]後將會維持，或於[編纂]後股份的市價不會下跌。此外，股份的價格及成交量或會波動。下列因素或會影響股份的成交量及股價：

- 我們的收益及經營業績的實際或預計波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新項目或土地收購事宜；
- 減少或限制房地產行業的融資；
- 有關我們或我們的競爭對手聘請主要人員或主要人員離職的消息；
- 業界宣佈具競爭力的發展、收購事宜或戰略聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或建議有變；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或本行業的整體市況或其他事態發展；
- 並非我們所能控制的其他公司、其他行業的營運及股價表現或其他事件或因素；  
及
- 解除已發行股份的禁售或其他轉讓限制，或我們或其他股東銷售或預期銷售額外股份。

此外，於聯交所上市在中國從事房地產行業或於中國有重大營運及資產的其他公司的股價過往出現波動。此外，證券市場普遍不時出現與特定行業或公司表現無關的價格及成交量的大幅波動，該等類型的價格波動及起伏或會對股份的市價造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

於[編纂]後 閣下將會面對即時攤薄，倘我們日後發行額外股份，或會面對進一步攤薄

緊接[編纂]前，股份[編纂]高於每股股份有形資產淨值。因此，按[編纂]每股股份[編纂]港元計算(即[編纂]指示性價格範圍的中位數)計算， 閣下及於[編纂]認購股份的其他買家將會面對備考有形資產淨值即時攤薄每股股份約[編纂]港元及現有股份持有人所持股份的每股有形資產淨值將會增加。倘我們日後發行額外股份或股本相關證券，且有關股份按低於其發行時每股股份有形資產淨值的價格發行， 閣下及其他股份買家或會面對每股股份有形資產淨值的進一步攤薄。

由於[編纂]的定價及買賣之間存在時滯，故開始買賣前股份的價格可能降低

[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]。然而，[編纂]直到[編纂]才會於聯交所開始買賣，上市日期預期為[編纂]。[編纂]未必能夠於此期間出售或以其他方式買賣股份。因此，由於[編纂]至[編纂]之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份持有人面對買賣開始前股份價格可能降低及股份價格可能低於[編纂]的風險。

我們的現有股東可能出售股份，從而可能對股份價格造成重大不利影響

倘我們的現有股東日後於[編纂]後在公開市場出售大量股份，可能對我們股份不時的現行市價造成重大不利影響。由於有關轉售的合約及監管限制，僅有少數目前發行在外的股份將可於[編纂]後即時出售。有關轉售的部分合約及監管限制的詳情，請參閱本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—承諾」。然而，於該等限制失效後或倘其獲豁免或被違反，日後出售大量股份或有關阻礙出售的看法，均可能對股份市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能有別於香港或若干其他司法權區法律，故 閣下在保障 閣下的權益時或會遇到困難

我們是一家開曼群島公司，我們的公司事務受開曼公司法及開曼群島其他法律規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先

---

## 風 險 因 素

---

例建立的法律。有關差異可能意味著我們少數股東得到的補償或會有別於彼等根據香港或其他司法權區法律所獲得者。進一步資料請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3. 開曼群島公司法」。

可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決

我們大多數董事及高級管理層成員居於中國，且我們絕大部分資產及該等人士的資產被認定位於中國。因此，[編纂]可能難以向該等處於中國的人士送達法律程序文件，或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及許多其他國家簽訂互相承認及執行法院判決的條約。因此，可能難以甚至不可能於中國承認及執行任何該等司法權區法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他來自多個政府官方刊物的統計數字準確無誤

本文件中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字乃來自多個政府官方刊物。我們無法保證該等資料來源的質素或可靠性。該等資料並非由我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們概不就該等事實、預測及統計數字的準確性發表任何聲明，該等事實、預測及統計數字未必與中國境內外編製的其他資料相符。由於收集方法可能有缺陷或無效，或已公佈資料與市場慣例存在差異以及其他問題，本文件中的事實、預測及統計數字可能不準確或不可與就其他經濟體系編製的事實、預測及統計數字相比較。此外，我們無法保證有關事實、預測及統計數字的陳述或編製基準或其準確性與其他地方的情況一致。因此，閣下不應過份依賴本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字。

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。

---

## 風 險 因 素

---

我們鄭重提醒 閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料

於本文件刊發前，報章及媒體可能作出載有有關[編纂]及我們若干資料的報導，而有關資料並無載於本文件。我們並無授權於任何報章或媒體披露有關資料。我們不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不會就任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘除本文件以外的刊物所載任何有關資料與本文件所載資料不符或存在分歧，我們概不負責。因此，有意[編纂]不應依賴任何該等資料。

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本公司已尋求以下豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的相關條文。

### 管理層人員在香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國，並通過本公司的中國營運附屬公司管理及進行。本公司的全部營業額均在中國產生，以及概無執行董事為香港永久居民或通常留駐香港，且彼等將於[編纂]後繼續留駐中國。因此，本公司並無且在可見將來亦不會有足夠管理層人員在香港，以符合上市規則第8.12條的規定。此外，另外委任一名通常居於香港的執行董事或將其現有留駐中國的執行董事派至香港對本公司而言不切實際且從商業上屬不必要。

因此，我們已向聯交所申請[且聯交所已同意]批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持定期及有效的溝通，我們採取以下措施：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。本公司的兩名授權代表為歐先生(主席、執行董事兼行政總裁)及吳詠珊女士(本公司的一名聯席公司秘書)。吳詠珊女士通常居於香港；
- (ii) 聯交所可透過授權代表或本公司合規顧問安排與董事會面，或在合理時限內直接與董事安排會面。倘我們的授權代表及合規顧問有任何變更，我們將即時知會聯交所；
- (iii) 本公司各授權代表均可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面，並可透過電話、傳真及電郵隨時聯絡；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡董事會(包括獨立非執行董事)全體成員。為加強聯交所、授權代表與董事之間

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- 的溝通，我們已實施以下政策：(a)各位董事將向授權代表提供彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；及(b)所有董事及授權代表將向聯交所提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期將出差或休假，其將向我們的授權代表提供其住宿地點的電話號碼；
- (v) 非通常居於香港的董事已確認，彼等持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，並能夠在合理時間內與聯交所會晤；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，除本公司的兩名授權代表外，彼將（其中包括）作為與聯交所之間的額外溝通渠道，任期自[編纂]起至本公司遵照上市規則第13.46條就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績結算日期為止。國泰君安融資有限公司將可隨時聯絡本公司授權代表及董事；及
- (vii) 我們於[編纂]後亦將保留法律顧問，以就根據上市規則及香港其他適用法例及法規而產生的持續合規要求以及其他事宜提供意見。

### 委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人必須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。上市規則第3.28條規定，發行人必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。曾飛燕女士於二零一三年八月加入本集團作為高級管理層成員，並於二零一五年七月獲委任為執行董事。彼負責公司秘書職責、財務事宜及大量行政事務（如籌備董事會會議及相關文檔工作）。鑒於曾飛燕女士的經驗及對本集團的熟悉，本公司認為曾飛燕女士能夠履行本公司聯席公司秘書的職責並為擔任本公司聯席公司秘書的合適人選。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

由於曾飛燕女士並不擁有上市規則第3.28條附註1就公司秘書所要求的學術及專業資格，我們已尋求並獲得聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條的規定，故曾飛燕女士可獲委任為我們的公司秘書。該項豁免的有效期為三年，條件為我們委聘吳詠珊女士作為聯席公司秘書協助曾飛燕女士履行其公司秘書職責以及協助其取得上市規則第3.28條規定的有關經驗。當吳詠珊女士不再提供有關協助後，該項豁免將會即時撤回。於三年期限結束時，我們須與聯交所聯絡，而聯交所將會重新視察情況，預期我們屆時應能提供證明以使聯交所信納曾飛燕女士在吳詠珊女士的三年協助下已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗，從而毋須進一步豁免。

有關曾飛燕女士及吳詠珊女士履歷的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，該等交易於[編纂]完成後將構成上市規則下本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已同意批准我們就若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的規定。有關該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱本文件「關連交易」。

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。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

[編纂]

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。

## 董事及參與全球發售的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
歐宗洪	中國 福建省 福州市倉山區 閩江大道169號 水鄉溫泉住宅區92座	中國
吳劍	中國 福建省 福州市 鼓樓區工業路523號 怡園新村15號205單元	中國
林峻嶺	中國 福建省 福州市倉山區 金山大道580號 融信城22#樓1105單元	中國
曾飛燕	中國廣東省廣州天河區 臨江大道409號804室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
盧永仁	香港淺水灣道25號福慧大廈3樓B室	中國
任煜男	香港九龍何文田常盛街80號 半山壹號37座52樓	中國
屈文洲	中國福建省廈門市思明區 岳陽西里113號201室	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售各方

#### 參與各方

#### 名稱及地址

#### 獨家保薦人

工銀國際融資有限公司  
香港中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

[編纂]

#### 本公司的法律顧問

香港法律：  
普衡律師事務所  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

中國法律：  
奮迅律師事務所  
中國北京市  
建國門外大街1號  
國貿寫字樓2座10樓1008室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所  
香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

中國法律：

金杜律師事務所  
中國廣東省深圳市  
福田區金田路4028號  
榮超經貿中心28樓

核數師兼申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
太子大廈22樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港金鐘  
皇后大道東1號  
太古廣場三座6樓

[編纂]

[●]

---

## 公司資料

---

主要營業地點及中國總辦事處	中國福建省 福州市台江區 廣達路108號 世茂國際中心17層
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司網站	<a href="http://www.rongxingroup.com">www.rongxingroup.com</a> (該網站內容並不構成本文件一部分)
根據公司條例第16部 註冊的香港營業地點	香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
聯席公司秘書	曾飛燕女士 中國廣東省廣州天河區 臨江大道409號804室  吳詠珊女士 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓 (為香港特許秘書公會會員及 英國特許秘書及行政人員公會會員)
授權代表	歐宗洪先生 中國 福建省 福州市倉山區 閩江大道169號 水鄉溫泉住宅區92座  吳詠珊女士 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓

---

## 公司資料

---

審核委員會  
屈文洲先生 (主席)  
盧永仁先生  
任煜男先生

薪酬委員會  
任煜男先生 (主席)  
歐宗洪先生  
屈文洲先生

提名委員會  
歐宗洪先生 (主席)  
盧永仁先生  
屈文洲先生

### [編纂]

合規顧問  
國泰君安融資有限公司  
香港皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓  
(根據證券及期貨條例進行第6類  
(就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團)

主要往來銀行  
中國銀行平潭支行  
中國福建省平潭綜合實驗區海濱路中段  
中國農業銀行湖東支行  
中國福建省福州市鼓樓區湖東路298號  
中國工商銀行倉山支行  
中國福建省福州市倉山區觀海路  
太平洋城13號樓裙樓1-3層

## 行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。有關資料及數據部分取材自並非我們委託的可供公開查閱的政府及官方資料。我們相信有關資料及統計數字的來源為這些資料的適當來源，且我們並無理由相信有關資料屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料屬失實或具誤導成份。我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或[編纂]或彼等或我們任何董事、聯屬人士、顧問或參與[編纂]的任何其他各方並無對有關資料進行獨立核實，亦無對其正確性或準確性發表任何聲明。然而，我們在摘錄及轉載有關資料及統計數字時已合理審慎行事。

### 中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅速增長。二零零九年至二零一四年，中國名義GDP按13.3%的複合年增長率增長，於二零一四年達約人民幣636,463億元，使中國成為世界增長最快的經濟體之一。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
名義GDP							
(人民幣十億元) .....	34,090.3	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,861.9	63,646.3	13.3%
人口(百萬人) .....	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	0.5%
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	22,459.9	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,461.8	51,276.1	18.0%
人均GDP(人民幣元) .....	25,963.0	30,567.0	36,018.0	39,544.0	43,320.0	46,652.0	12.4%
實際GDP增長率(%).....	9.2	10.6	9.5	7.7	7.7	7.4	不適用

資料來源：中國國家統計局(「中國國家統計局」)

### 中國房地產市場概覽

#### 中國房地產政策的近期發展

在過去數年，為抑制房地產市場過熱，中國政府已實施多項限制措施來穩定房價。最近，部分該等措施已有所放緩。有關中國房地產政策的近期發展詳情，請參閱本文件的「中國監管概覽－關於穩定住房價格的措施」。

#### 中國房地產市場的主要增長動力

除持續的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素包括城鎮化進程加快及可支配收入增加。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年增長率
城鎮人口(百萬人) .....	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	3.0%
城鎮化率(%) .....	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	54.8	不適用
城鎮居民的人均可支配 收入(人民幣元) .....	17,174.7	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.1	28,844.0	10.9%

資料來源：中國國家統計局

此外，房地產需求亦受中國按揭貸款市場的興起及發展所推動。由於這市場環境利好，中國的房地產開發投資由二零零九年約人民幣36,242億元增至二零一四年約人民幣95,036億元，複合年增長率約為21.3%。

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年增長率
房地產開發投資 (人民幣十億元) .....	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	9,503.6	21.3%
已售商品房 <sup>(1)</sup> 總建築面積 (百萬平方米) .....	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	1,305.5	1,206.5	4.9%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	861.8	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.8	4.1%
商品房 <sup>(1)</sup> 平均售價 (每平方米人民幣元) .....	4,681.0	5,032.0	5,357.1	5,791.0	6,237.0	6,323.4 <sup>(2)</sup>	6.2%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) .....	4,459.0	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,932.3 <sup>(3)</sup>	5.9%
商品房 <sup>(1)</sup> 銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	4,435.5	5,272.1	5,858.9	6,445.6	8,142.8	7,629.2	11.5%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	3,843.3	4,412.1	4,819.8	5,346.7	6,769.5	6,239.6	10.2%

資料來源：中國國家統計局

- (1) 包括住宅物業、辦公樓、商用地產及其他
- (2) 按「商品房銷售收益總額」除以「已售商品房總建築面積」計算
- (3) 按「住宅物業銷售收益總額」除以「已售住宅物業總建築面積」計算

## 行業概覽

中國已售商品房的平均售價由二零零九年每平方米約人民幣4,681元增至二零一三年每平方米約人民幣6,237元，而住宅物業的平均售價由二零零九年每平方米約人民幣4,459元增至二零一三年每平方米約人民幣5,850元。

### 本集團的市場份額及排名

我們相信，我們在福建省及福建省省會福州市擁有領先的市場地位。根據中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合編撰的「2015中國房地產開發企業50強」，以整套標準，包括規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創新及社會責任計，我們在「2015福建省房地產開發企業20強」的列表中排行福建省的首位在全國排名第33位。根據中國房產信息集團的資料，按照開發商按地方法規向福州房地產交易中心報告的預售數據，我們以截至二零一四年十二月三十一日止年度的預售計在福州市的城區（即鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區）中排名第一。

### 海峽西岸經濟區的發展

建立海峽西岸經濟區的構思於二零零四年正式提出，並於二零零五年獲福建省政府批准促進區域合作及貿易自由化。於二零零六年，《支持海峽西岸經濟發展》聲明正式納入中央政府的「中國十一五規劃」中。於二零零九年五月六日，國務院發佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》（國發[2009] 24號），據此，中國政府擬加快建設海峽西岸經濟區以促進全國沿海整體經濟，將海外資本引入中國中西部地區以及加強與台灣的經濟合作。

海峽西岸經濟區包括福建省的福州、廈門、漳州、泉州、莆田、三明、南平、龍岩及寧德，浙江省的溫州、麗水及衢州，廣東省的汕頭、梅州、潮州及揭陽；以及江西省的上饒、鷹潭、撫州及贛州。

海峽西岸經濟區佔地約270,000平方公里，以作為數以百萬計海外華僑之鄉而聞名於世，享有得天獨厚的天然及社會資源。由於海峽西岸經濟區位置優越，鄰近台灣、香港及澳門，故其經濟發展蓬勃。

我們認為，福建省為海峽西岸經濟區的主要組成部分。憑藉其於台灣海峽的地理位置，我們認為福建省準備就緒擔當海峽西岸經濟區連接珠三角及長三角（兩者均為中國最發達地區）以及中國中部廣大地區的樞紐。

## 行業概覽

福建省於二零一四年的人均GDP達人民幣63,472元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣30,722元，較二零一三年分別增長9.1%及9.0%，兩者均高於同期全國增長率。我們相信，經濟表現強勁將會推動這地區房地產市場的持續需求。

### 中國選定城市的房地產市場

#### 福州市

福州市為福建省的省會，位於中國東南部，面向台灣海峽。福州市是海峽西岸經濟區政治、經濟和文化中心，土地總面積約為11,968百萬平方米，涵蓋五個城區包括鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區。福州市乃福建省的主要經濟樞紐，企業文化深厚。

根據福州市統計局的資料，於二零一四年年底，福州市人口約為7.4百萬人。於二零一四年，福州市的名義GDP達約人民幣5,169億元，人均GDP為人民幣64,045元。下表載列所示年度福州市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	6.9	7.1	7.2	7.3	7.3	7.4	1.5%
城鎮化率(%) .....	58.5	62.0	63.3	64.8	65.9	— <sup>(1)</sup>	不適用
名義GDP(人民幣十億元) .....	260.4	312.3	373.6	421.1	467.8	516.9	14.7%
人均GDP(人民幣元) .....	37,041	44,000	52,152	58,202	64,045	— <sup>(1)</sup>	不適用
實際GDP增長率(%) .....	13.0	14.2	13.0	12.1	11.5	10.1	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	164.7	231.7	272.0	326.6	387.0	438.9	21.7%
城鎮居民的人均可支配							
收入(人民幣元) .....	20,289	22,723	26,050	29,399	32,265	32,451	9.8%

資料來源：福州市統計局

(1) 無可用數據

房地產投資由二零零九年的人民幣362億元增至二零一四年的人人民幣1,455億元，複合年增長率為32.1%。二零一四年福州市已售商品房的總建築面積約為9.7百萬平方米，較二零一三年減少約2.9百萬平方米。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關福州市房地產市場的主要數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產投資							
(人民幣十億元) .....	36.2	67.1	96.3	97.2	126.5	145.5	32.1%
已售商品房總建築面積							
(百萬平方米) .....	6.9	6.0	6.2	8.4	12.6	9.7	7.0%
已售住宅物業總建築面積							
(百萬平方米) .....	6.5	5.3	5.3	7.3	11.1	8.2	4.8%
商品房平均售價							
(每平方米人民幣元) .....	6,625.0	8,414.0	10,178.2	11,188.3	11,236.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業平均售價							
(每平方米人民幣元) .....	6,441.0	7,877.0	9,553.2	10,644.5	10,155.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
商品房銷售收益總額							
(人民幣十億元) .....	45.8	50.3	63.2	94.1	141.2	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業銷售收益總額							
(人民幣十億元) .....	41.8	41.8	50.8	78.1	112.3	— <sup>(1)</sup>	不適用

資料來源：國家統計局、福州市統計局

(1) 無可用數據

### 地方房地產政策

於二零一零年十月十日，福州市政府頒佈限制政策規定自二零一零年十二月三十一日起，各福州居民家庭在福州五個市中心地區限購一套新住房，而能提供超過一年的當地納稅證明或社會保險繳納證明的各非福州居民家庭則在福州市五個市中心地區限購一套新住房；對已擁有兩套或以上住房的福州居民家庭或已擁有一套或以上住房的非福州居民家庭或無法提供超過一年的當地納稅證明或社會保險繳納證明的非福州居民家庭均不得在福州五個城區購買住房。該通知亦規定，所有商業銀行均須暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；以貸款購買住房的最低首付款比例為購買價的30%；以貸款購買第二套住房的最低首付比例為購買價的50%，而貸款利率不得低於有關基準借貸利率的1.1倍。

## 行業概覽

於二零一三年十一月二十五日，福州市政府頒佈其他限制性政策，提高外地家庭的購房標準。具體而言，住房不得售予未能提供截至購買當日止三年期間內累積超過兩年納稅證明或社會保險繳納證明的非福州居民家庭。

於二零一四年九月二十二日，福州市政府頒佈一項新政策以放寬之前推出的若干限制性政策：(i)取消市級限購措施；(ii)廢除就購買住宅物業而簽約(網簽)、貸款、產權登記等手續時提供一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的規定；(iii)償清購房貸款後，再次申請貸款購房者，按首貸認定；及(iv)金融機構在貸款首付款比例和利率方面按照政策規定的下限執行。

### 廈門市

廈門市是福建省的主要城市。廈門市屬於中國最早設立的四個經濟特區之一，獲得優惠經濟政策待遇，廈門市土地總面積約為1,573百萬平方米。

根據廈門市統計局的資料，於二零一四年年底，廈門市人口約為3.8百萬人。於二零一四年，廈門市的名義GDP達約人民幣3,274億元，人均GDP為人民幣86,531元。下表載列所示年度有關廈門市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產投資總人口(百萬人) ...	3.3	3.6	3.6	3.7	3.7	3.8	2.9%
名義GDP(人民幣十億元) .....	173.7	206.0	253.9	281.5	301.8	327.4	13.5%
人均GDP(人民幣元) .....	52,964	60,060	70,832	77,340	81,572	86,831	10.4%
實際GDP增長率(%).....	8.0	15.1	15.1	12.1	9.4	9.2	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	88.2	101.0	112.8	133.3	134.8	156.2	12.1%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	26,130.6	29,253.1	33,565.3	37,576.1	41,360.4	39,625.0	8.7%

資料來源：廈門市統計局

房地產投資由二零零九年的人民幣295億元增至二零一四年的人民幣704億元，複合年增長率為19.0%。二零一四年廈門市已售商品房的總建築面積約為7.9百萬平方米。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關廈門市房地產市場的主要數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元) .....	29.5	39.6	43.8	51.9	53.2	70.4	19.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	5.3	4.3	4.5	6.2	7.9	7.9	8.3%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	4.0	2.4	2.7	4.8	5.8	5.1	5.0%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元) .....	7,951.0	8,883.0	10,555.7	12,280.5	13,625.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) .....	8,935.0	11,590.0	13,422.6	12,953.4	14,551.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	42.1	37.9	47.0	75.6	107.2	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	35.9	27.7	36.5	62.2	84.6	— <sup>(1)</sup>	不適用

資料來源：國家統計局及廈門市統計局

(1) 無可用數據

### 地方房地產政策

於二零一一年二月二十日，廈門市人民政府頒佈一項限制政策，訂明自二零一一年十二月三十一日起，對已擁有一套住房的廈門市居民家庭及截至購買日期止的兩年期間內能夠提供一年以上的納稅證明或社會保險繳納證明的非廈門市居民家庭，僅准許向其出售一套住房，及不得向已擁有兩套或以上住房的廈門市居民家庭或擁有一套或以上住房的非廈門市居民家庭或於兩年期間內未能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納證明的非廈門市居民家庭出售任何住房。此外，就對購買第二套住房的貸款的最低按金為購買價的60%，且貸款利率必須為相關基準借貸利率至少1.1倍。

## 行業概覽

於二零一三年四月二日，廈門市人民政府已頒佈進一步限制政策，重新確認於二零一一年二月二十日頒佈的限制政策。此外，非廈門市居民家庭不能透過呈交稅項或社會保險的補充付款證明購買住房。

於二零一四年八月二十日，廈門國土資源和房屋管理局及其他五個市級部門聯合頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，建議對之前頒佈的住房限購措施作出若干調整。因此，集美區、海滄區、同安區及翔安區不再採取住房限購措施；而思明區及湖里區則不再採取有關非普通商品住房的住房限購措施。於二零一四年八月二十九日，廈門市人民政府進一步發出政策，訂明思明區及湖里區不再採取限購措施。

### 漳州市

漳州市在傳統上為農業重鎮，是福建省連接兩個經濟活動蓬勃的特別經濟區廣東省廈門及汕頭的主要城市，土地總面積約為12,607百萬平方米。

根據漳州市統計局的資料，於二零一四年年底，漳州市人口約為5.0百萬人。於二零一四年，漳州市的名義GDP達約人民幣2,506億元，人均GDP為人民幣50,685元。下表載列所示年度有關漳州市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	5.0	0.8%
城鎮化率(%) .....	43.3	46.7	47.9	52.0	53.0	53.8	不適用
名義GDP(人民幣十億元) .....	117.8	143.1	176.8	201.3	224.6	250.6	16.3%
人均GDP(人民幣元) .....	24,619	29,771	36,793	41,333	45,702	50,685	15.5%
實際GDP增長率(%).....	13.3	14.9	14.7	12.6	11.5	11.3	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	57.9	83.7	111.6	148.7	176.1	213.5	29.8%
城鎮居民的人均可支配收入							
(人民幣元) .....	16,616	18,482	21,137	23,951	26,471	25,741	9.1%

資料來源：漳州市統計局

## 行業概覽

房地產投資由二零零九年的人民幣99億元增至二零一四年的人民幣472億元，複合年增長率為36.6%。二零一四年漳州市已售商品房的總建築面積約為4.7百萬平方米，較二零一三年減少約0.2百萬平方米。

下表列示所示年度有關漳州市房地產市場的主要數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元) ...	9.9	16.0	22.3	25.4	35.6	47.2	36.6%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	2.8	2.9	3.4	3.5	4.9	4.7	11.2%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	2.9	4.3	4.2	不適用
商品房平均售價 (每平方米人民幣元) <sup>(2)</sup> .....	3,539.5	4,268.2	5,452.7	5,605.7	6,144.8	5,805.3	10.4%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) <sup>(3)</sup> .....	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	5,280.8	5,909.2	— <sup>(1)</sup>	不適用
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	9.8	12.2	18.5	19.7	30.1	27.6	23.0%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	8.9	10.5	14.7	15.5	25.3	— <sup>(1)</sup>	不適用

資料來源：漳州市統計局

(1) 無可用數據

(2) 按「商品房銷售收益總額」除以「已售商品房總建築面積」計算

(3) 按「住宅物業銷售收益總額」除以「已售住宅物業總建築面積」計算

### 地方房地產政策

於二零一一年三月二十四日，漳州市政府頒佈限制政策規定自二零一一年一月二十八日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的按其銷售收入全額徵稅。此外，對貸款購買第二套住房的首付款比例不低於購買價60%，而貸款利率不得低於有關基準貸款利率的1.1倍。

## 行業概覽

### 上海市

上海市是中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一，亦為中國主要的經濟及金融中心。不少知名企業和跨國公司均於上海設立總部，當地亦是中國建立首個自由貿易試驗區的地方。上海市土地總面積約為6,341百萬平方米。

根據上海市統計局的資料，於二零一四年年底，上海市人口約為24.3百萬人。於二零一四年，上海市的名義GDP達約人民幣23,561億元，人均GDP為人民幣97,300元。下表載列所示年度有關上海市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	22.1	23.0	23.5	23.8	24.2	24.3	1.9%
城鎮化率(%) .....	88.6	89.3	89.3	89.3	89.6	— <sup>(1)</sup>	不適用
名義GDP(人民幣十億元) .....	1,504.6	1,716.6	1,919.6	2,018.2	2,181.8	2,356.1	9.4%
人均GDP(人民幣元) .....	69,165	76,074	82,560	85,373	90,092	97,300	7.1%
實際GDP增長率(%).....	8.2	10.3	8.2	7.5	7.7	7.0	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	527.3	531.8	506.7	525.4	564.8	601.6	2.7%
城鎮居民的人均可支配收入							
(人民幣元) .....	28,838	31,838	36,230	40,188	43,851	47,710	10.6%

資料來源：上海市統計局

(1) 無可用數據

房地產投資由二零零九年的人民幣1,464億元增至二零一四年的人民幣3,206億元，複合年增長率為17.0%。二零一四年上海市已售商品房的總建築面積約為20.8百萬平方米，較二零一三年減少約3.0百萬平方米。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關上海市房地產市場的主要數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) ...	146.4	198.1	217.0	238.1	282.0	320.6	17.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	33.7	20.6	17.9	19.0	23.8	20.8	(9.2%)
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	29.3	16.9	15.0	15.9	20.2	17.8	(9.5%)
商品房平均售價 (每平方米人民幣元) .....	12,840.0	14,464.0	14,603.2	14,061.4	16,420.0	16,787.1 <sup>(1)</sup>	5.5%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) .....	12,364.0	14,290.0	13,565.8	13,869.9	16,192.0	16,415.4 <sup>(2)</sup>	5.8%
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	433.0	296.0	256.9	266.9	391.2	350.0	(4.2%)
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	362.0	239.5	198.2	220.9	326.4	292.3	(4.2%)

資料來源：國家統計局及上海市統計局

(1) 按「商品房銷售收益總額」除以「已售商品房總建築面積」計算

(2) 按「住宅物業銷售收益總額」除以「已售住宅物業總建築面積」計算

### 地方房地產政策

於二零一零年十月七日，上海市政府頒佈限制政策規定當地及外省市居民家庭只能在上海市新購一套住房(含二手存量住房)。各商業銀行對居民家庭貸款購買住房的，其首付款比例不得低於總購買價的30%。對貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於總購買價的50%，而貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。對貸款購買第三套或以上住房的，停止發放住房貸款。

於二零一一年一月三十一日，上海市人民政府頒佈一項限制政策訂明，對已擁有一套住房的上海市居民家庭或截至購買日期止的兩年期間內能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納(城鎮社會保險)證明的非上海市居民家庭，僅准許向其出售一套住房(新或

## 行業概覽

二手)，及不得向已擁有一套以上住房的上海市居民家庭或已擁有住房的非上海市居民家庭或於兩年期間內未能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納（城鎮社會保險）的非上海市居民家庭出售任何物業。

於二零一三年三月三十日，上海市政府頒佈其他政策規定嚴格執行國家及當地的住房限購措施和相關操作口徑以及嚴格實施差別化住房信貸政策。

於二零一三年十一月八日，上海市住房保障和房屋管理局頒佈《關於嚴格執行住房限購措施有關問題的通知》，將非上海居民家庭在上海市購買住房繳納稅收或社保年限從「能提供自購房之日起算的前2年內在本市累計繳納一年以上」調整為「能提供自購房之日起算的前三年內在本市累計繳納兩年以上」。

### 杭州市

杭州市為浙江省的省會，位於中國東南部，土地總面積約為16,596百萬平方米。

根據杭州市統計局的資料，於二零一四年年底，杭州市人口約為8.9百萬人。於二零一四年，杭州市的名義GDP達約人民幣9,201億元，人均GDP為人民幣103,757元。下表載列所示年度有關杭州市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	8.3	8.7	8.7	8.8	8.8	8.9	1.3%
城镇化率(%) .....	— <sup>(1)</sup>	73.3	73.9	74.3	74.9	75.1	不適用
名義GDP(人民幣十億元) .....	508.8	594.9	701.9	780.2	834.4	920.1	12.6%
人均GDP(人民幣元) .....	61,533	69,828	80,478	88,962	94,566	103,757	11.0%
實際GDP增長率(%).....	10.0	12.0	10.1	9.0	8.0	8.2	不適用
固定資產投資							
（人民幣十億元）.....	219.5	265.2	310.0	372.3	426.4	495.3	17.7%
城鎮居民的人均可支配收入							
（人民幣元）.....	26,864	30,035	34,065	37,511	39,310	44,632	10.7%

資料來源：杭州市統計局

(1) 無可用數據

## 行業概覽

房地產投資由二零零九年的人民幣705億元增至二零一四年的人民幣2,301億元，複合年增長率為26.7%。二零一四年杭州市已售商品房的總建築面積約為11.2百萬平方米，較二零一三年減少約0.2百萬平方米。

下表列示所示年度有關杭州市房地產市場的主要數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) ...	70.5	95.6	130.3	159.7	185.3	230.1	26.7%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	14.6	9.9	7.4	10.9	11.4	11.2	(5.1%)
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	13.1	8.0	6.0	9.2	9.7	9.5	(6.2%)
商品房平均售價 (每平方米人民幣元) .....	10,555.0	14,132.0	13,286.0	13,447.4	15,022.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) .....	10,613.0	14,259.0	12,748.6	13,291.7	14,679.0	— <sup>(1)</sup>	不適用
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	153.7	139.7	97.5	146.5	171.1	— <sup>(1)</sup>	不適用
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	139.5	113.7	76.2	122.3	142.2	— <sup>(1)</sup>	不適用

資料來源：國家統計局及杭州市統計局

(1) 無可用數據

### 地方房地產政策

於二零一一年二月二十八日，杭州市政府頒佈限制政策規定，對已擁有一套住房的杭州居民家庭或能提供自購房之日起算的前兩年內在當地累計繳納一年以上稅項證明或社會保險(城鎮社會保險)繳納證明的非杭州居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；而對已擁有兩套或以上住房的杭州居民家庭或已擁有一套或以上住房的非杭州居民家

## 行業概覽

庭或不能提供兩年內在當地累計繳納一年以上稅項繳納證明或社會保險（城鎮社會保險）繳納證明的非杭州居民家庭，不得向其售房。而且，對貸款購買第二套住房的首付款比例不低於購買價60%，而貸款利率不得低於有關基準貸款利率的1.1倍。

於二零一三年三月三十一日，杭州市政府頒佈另一項通知，嚴格執行住房限購措施以及嚴格實施差別化住房信貸政策。

於二零一四年七月二十九日，杭州市人民政府廢除餘杭區及蕭山區的購房限制以及城鎮區內總建築面積少於140平方米的住房（包括新及二手住房）的購買限制。於二零一四年八月二十九日，杭州市人民政府頒佈已頒佈進一步政策，訂明自同日起，杭州市住房保障管理局將不再提供有關購買總建築面積少於140平方米的住房的住房狀況查詢記錄。

### 中國房地產市場的競爭

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

### 主要建築材料的價格

根據來自彭博的公開取得資料，螺紋鋼（樓宇結構的主要原材料）的年平均市價從二零一二年的每噸人民幣3,930元降至二零一三年的每噸人民幣3,573元。於二零一四年，螺紋鋼的平均市價為每噸人民幣3,154元。煉焦煤（生產水泥的主要成份）的平均價格由二零一二年的每噸人民幣1,750元降至二零一三年的每噸人民幣1,465元。於二零一四年，煉焦煤的平均市價為每噸人民幣1,084元。

## 行業概覽

---

### 資料來源

我們相信，採納本節所載根據視為可靠的中國多個政府機構官方數據及公佈和數據服務商(如彭博)的資料編製的資料及統計數據乃符合一般市場慣例。在編製有關資料及統計數據時，我們乃以下列假設為依據：

- 來自中國政府轄下統計局的所有經刊發數據均屬真實準確；及
- 向有關地方房屋管理局收集的所有有關住宅銷售交易的資料均屬真實準確。

董事確認，自最後實際可行日期以來，市場資料概無出現可能使本節所載資料存有保留意見、相抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

## 中國監管概覽

我們為一間所有運營均在中國的房地產發展商。以下為與我們中國業務營運主要相關的中國法律及法規。

### 房地產開發企業的設立

#### 一般法規

允許在中國進行及投資至房地產開發的法規為我們在中國設立業務及持續擴充的基準。

根據全國人大常務委員會於一九九四年七月五日發佈、於一九九五年一月起施行，並分別於二零零七年八月及二零零九年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，二名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。

根據《開發經營條例》，設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律法規的相關規定，辦理相關審批手續。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）最低資本金比例提高到35%或以

## 中國監管概覽

上。二零零九年五月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例下調為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例下調為30%。

### 外商投資房地產開發企業

根據商務部和國家發改委於二零一五年三月十日發佈並於二零一五年四月十日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商如要經營房地產開發及經營業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，且須經由相關外商投資管理機關審批。

二零一零年四月六日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

二零一零年五月四日，國家發改委發佈《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》。根據該通知，原由國家發改委核准的《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由省級發展改革委核准；其中，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准權限暫不下放。

二零一零年六月十日，商務部發佈《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。根據該通知，《外商投資產業指導目錄》鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類總投資5,000

## 中國監管概覽

萬美元以下的外商投資企業的設立及其變更事項，由地方商務主管部門負責審批和管理；單次增資額在上述限額以下的增資事項，由地方審批機關負責審批和管理。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、工商局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合下列要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自住房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外資設立房地產開發企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金按現行規定執行。
- 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)相關建設房地產主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。

## 中國監管概覽

- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置房地產企業的職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。該通知規定，如外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元以下（含300萬美元）的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置房地產企業的職工，處理銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「50號通知」）。根據該通知：

- 各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。
- 外商投資申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房地產建築物所有人簽訂預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。
- 已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應向審批部門申請辦理相關手續。
- 嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。
- 外商投資房地產企業的中方或外方投資者不得以任何形式訂立任何固定回報或變相固定回報條款。

## 中國監管概覽

- 地方審批部門批准設立外商投資房地產公司，應即時向商務部備案。地方外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「130號通知」），對外商在中國房地產業進行投資作出進一步限制。根據130號通知，

- 對二零零七年六月一日或以後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業（含新設和增資），國家外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續；及
- 對二零零七年六月一日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於二零一三年五月廢除，惟有關限制及規定繼續有效。

商務部於二零零八年六月十八日發佈並於二零零八年七月一日施行的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「23號通知」）。根據23號通知：

- 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- 投資設立（包括增資）的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，且僅限於經營經批准的單一房地產項目。

二零一零年十一月二十二日，商務部發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知規定對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，要嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

## 中國監管概覽

二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》（「340號通知」），於二零一四年八月一日生效。根據340號通知，簡化外商投資房地產備案程序。根據340號通知，省級商務主管部門會同其他有關部門對外商投資房地產企業提供的備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對，以符合相關法律及法規，其後商務部在上述核對後按周進行抽查。

二零一五年三月三十日，國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局第19號通知」），並於二零一五年六月一日生效。該通知規定，允許外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。外商投資企業外匯資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府部門批准的經營範圍內使用，外商投資企業（外商投資房地產企業除外）不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業在相關境內投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶中的人民幣資金劃入被投資企業賬戶。

### 房地產開發企業的資質

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈及實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業應當按照《資質管理規定》申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方建設部主管部門負責本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

## 中國監管概覽

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為一、二、三、四四個資質等級。不同資質等級應由相應部門審批。

- 一級資質由省級建設部主管部門初審，報建設部最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由省級建設部主管部門規管，須授權予較低級別政府機構。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省級建設部確定。

根據中國相關法律及法規，房地產開發部門會根據房地產開發企業聘用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查所提交的資質登記申請。經資質審查合格的房地產開發企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。各資質等級開發企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。

主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的新設立的房地產開發企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期1年。住房和城鄉建設部主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向相關部門申請核定資質等級。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由相關省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

## 中國監管概覽

### 房地產項目的開發

#### 房地產開發用地

儘管中國的所有土地均由國家所有或由集體所有，然而個人及企業可獲得土地使用權及持有有關土地使用權作開發用途。

全國人大於一九八八年四月十二日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。一九八八年十二月二十九日，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

《城市房地產法》和《開發經營條例》規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定應嚴格控制高檔商品房的土地供應。

二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》。該通知要求建立工業用地出讓最低價標準統一公佈制度，統一制訂並公佈各地工業用地出讓最低價標準；工業用地出讓最低價標準不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定收取的相關費用之和；工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部於二零零二年五月九日發佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於二零零七年九月二十八日發佈並於二零零七年

## 中國監管概覽

十一月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。根據該規定，工業（包括倉儲用地，但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

國土資源部於二零零七年九月三十日發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，廉租住房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度土地供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%；國土資源部門應合理控制單宗土地供應規模、縮短土地開發週期（每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年）以及增加土地供應的總數，防止房地產開發企業大面積「圈佔」土地。沒有按照土地出讓合同開工建設和竣工的且未按期限整改的企業不得參加招拍掛活動購置新的土地。

二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地出讓必須以招標拍賣掛牌方式確定土地使用者和土地價格。

二零零九年五月十一日，國土資源部發佈了《關於調整工業用地出讓最低價標準實施政策的通知》。根據該通知，屬各省（區、市）確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，在確定土地出讓底價時可按不低於所在地土地等別相對應《標準》的70%執行。工業用地出讓底價不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定應收取的相關費用之和。

## 中國監管概覽

二零零九年八月十日，國土資源部及中國監察部發佈了《關於進一步落實工業用地出讓制度的通知》。該通知規定工業用地須以招標拍賣掛牌方式出讓。工業用地出讓期限內，受讓人在符合規劃、不改變土地用途的前提下增加容積率的，經核准，不再增收土地價款。

二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、人民銀行、中國監察部、中國審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

二零一零年三月八日，國土資源部公佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，嚴格規範商品房用地出讓行為。根據該通知，

- 確保保障型住房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房建房用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地。
- 嚴格控制商品房用地單宗出讓面積。
- 土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。
- 土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，加強對土地競買人的資格審查。該通知列明，國土資源主管部門對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明檔、繳納競買(投標)保證金外，還應要求提交競買(投標)保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸和募集資金的承諾書及商業金融機構的資信證明。對發現競買人存在下列違法違規違約行為的，國

## 中國監管概覽

土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閒置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的。此外，土地出讓不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

二零一零年十二月十九日，國土資源部發佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閒置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

二零一一年五月十三日，國土資源部發佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，根據該意見，在依法確定土地出讓底價的基礎上，將土地價款及付款時間、開發建設週期、建設要求、土地節約集約程度、企業以往出讓合同履行情況等影響土地開發利用的因素作為評標條件。二零一二年三月十六日，國土資源部發佈《關於大力推進節約集約用地制度建設的意見》。該意見要求堅持和完善國有土地招標拍賣掛牌出讓制度，依據規劃確定用途，通過市場競爭確定土地價格和用地者；實行工業用地節約集約利用鼓勵政策，深化完善工業用地提高利用率和容積率不再增收土地價款的規定；實行優先發展產業的地價政策，屬各省(區、市)確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，出讓底價可按不低於《工業用地出讓最低價標準》的70%確定。

國土資源部和國家發改委於二零一二年五月二十三日聯合發佈《限制用地項目目錄(2012年本)》和《禁止用地項目目錄(2012年本)》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃、中等城市14公頃或大城市20公頃；容積率不得低於1.0(含1.0)；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

## 中國監管概覽

根據國務院於二零一一年一月頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。

作出房屋徵收決定的市、縣級政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請覆核評估。對覆核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑒定。

被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並與被徵收人計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

### 開始開發房地產項目

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈、並於二零一零年十一月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於二零零一年七月二十五日頒佈，於二零零四年十一月一日及二零零八年十一月二十九日兩次修訂，並於二零零九年一月一日起施行的《建設項目用地預審管理辦法》，建設單位或開發單位應當向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。市、縣人民政府土地行政主管部門與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發單位頒發《建設用地批准書》。

## 中國監管概覽

### 閒置土地

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地；超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈，於二零一二年六月一日修訂並自二零一二年七月一日起施行的《閒置土地處置辦法》，以下情形可認定為閒置土地：

- 國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地；  
或
- 未約定、規定動工開發日期，或者約定、規定不明確的，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

根據上述辦法，未動工開發滿一年的閒置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閒置費；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閒置的情形，並具體規定了該等情形下對於閒置土地的處置方式。

## 中國監管概覽

### 房地產項目的規劃

根據住建部於一九九二年十二月四日頒佈、於一九九三年一月一日生效並於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人(即房地產開發企業)應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日發佈，並自二零零八年一月一日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產開發企業進行工程建設的，應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

### 房地產項目的建設

根據住建部於二零一四年六月二十五日頒佈並於二零一四年十月二十五日施行的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設必須符合一定的條件，包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準，完成審批、核准或備案手續，符合城鄉規劃，取得用地批准手續，完成環境影響評價審批，完成固定資產投資項目節能評估和審查，以及取得施工許可。

### 房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住建部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於二零零零年四月四日頒佈、並由住建部於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工

## 中國監管概覽

後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

### 安全建設

根據全國人大常務委員會於二零零二年六月頒佈並於二零零九年八月及二零一四年八月修訂的《中華人民共和國安全生產法》等相關法律及法規，房地產開發企業應當於建設動工前，向安全監管部門申請建設安全生產監督登記。未進行有關登記的建設工程將不獲監管機構發出建築工程施工許可證。建設承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃逐步改善工人的工作環境及條件。建設承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應當根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

根據全國人大常務委員會分別於一九九七年十一月及二零一一年四月頒佈及修訂的《中華人民共和國建築法》，總承建商須對施工現場的安全全權負責。各個分銷商須遵守總承建商所採納的防護措施並為施工現場的僱員購買意外傷害保險。

### 人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（人民防空法），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用，包括租賃及管理人民防空工程並獲得收益，但不得影響人民防空工程的人民防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

---

## 中國監管概覽

---

### 物業項目保險

中國法律、法規及政府規定尚無規定房地產開發企業為其物業項目出具保單的強制性規定。然而，商業銀行可要求房地產開發企業購買保險，作為中國商業銀行擬向房地產開發企業授出貸款的條件。

### 環境保護

規管中國房地產發展環境保護的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，有關部門頒發房地產開發項目施工批文前，開發商須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表並獲相關環保監管部門批准（視乎項目對環境的影響而定）。此外，房地產開發項目竣工後，相關環保監管部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

### 房地產銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（預售）及商品房現售。

預售商品房必須根據建設部於一九九四年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規進行。預售管理辦法規定，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售所得款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已繳清所出讓的土地使用權所涉及的土地出讓金，並已妥善取得土地使用權證；

## 中國監管概覽

- 已妥善取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 就開發供預售商品房所投資的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工驗收和交付日期；及
- 已通過預售登記處取得預售許可證。根據《城市房地產法及預售管理辦法》，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業須自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向縣級政府相關部門申請辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零一零年四月十三日，住建部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得向買方收取任何定金、預付款項或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(於二零零一年六月一日生效)，商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及與該項目有關且可證實其符合現售先決條件的其他文件，以供備案。

房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。該管理辦法規定，售後包租指房地產開發商以售後特定期限內承租或協助買房人出租所購商品房的方式銷售商品房。房地產開發商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產開發商銷售商品房並定期向買房人退還若干部分銷售所得款項的安排。

## 中國監管概覽

### 房地產貸款

根據中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行提高對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
- 對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對房地產開發企業已發放的非房地產開發貸款，各商業銀行按照只收不放的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

根據國務院於二零零三年八月十二日頒佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，當中規定了一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高級商品房建設等。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不包括經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

## 中國監管概覽

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目資本金比例不得低於35%。

二零零七年九月二十七日，中國人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據中國人民銀行和中國銀監會於二零零八年七月二十九日聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，土地儲備貸款採取抵押方式向金融機構申請的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，且金融機構提供的貸款抵押額最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；嚴格市政基礎設施和工業用地項目貸款審核。對於不符合國家標準、未取得國土資源部門用地批覆的市政基礎設施、生態綠化項目以及工業項目建設，不得予以任何形式的信貸支持；對在現有工業用地上提高土地利用率和增加容積率的項目，以及開發利用空間、廢棄、閒置土地的項目，在符合規劃條件、不改變用途的前提下，應優先予以金融支持。

中國銀監會辦公廳於二零零八年十月二十八日頒佈《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。根據該通知，嚴禁信託公司向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證(「四證」)的房地產項目發放貸款或以投資附加回購承諾、商品房團購等方式間接向該等房地產項目發放貸款。信託貸款申請(包括以投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式發放間接貸款)應由具備二級以上房地產開發資

## 中國監管概覽

質的房地產開發企業提出且資本金比例不得低於35%（經濟適用房除外）。此外，禁止信託公司向房地產開發企業發放流動資金貸款（包括以購買資產附回購承諾等方式間接提供貸款）或向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，經濟適用房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定：對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

### 關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關的地方政府機關依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地方政府亦要加強管轄範圍內房地產開發項目的監管。
- 對居住用地價格和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應量在總土地供應量中的比例，並著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續暫停別墅類建設用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

## 中國監管概覽

- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時按其售房價減去房屋的原購買價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。各省級地方政府要根據當地實際情況，制定本地區可享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對以貸款購買自住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

## 中國監管概覽

二零零八年十二月，國務院頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，訂明為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，倘以貸款購買第一套住房的人均建築面積低於當地平均水準，買家可按第一套住房的相同利率和首付款比例優惠申請購買第二套住房。對於其他購買第二套住房的情況，貸款利率及其他相關因素由商業銀行按風險因素合理確定。

二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範、穩定市場預期和促進房地產市場平穩健康發展。該等措施(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積90平方米以上住房的家庭，購房首付款比例增至房價的30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，購房首付款比例增至房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，購房首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

二零一零年五月二十六日，住建部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，規範商業性個人住房貸款申請人的第二套住房認定標準。根據該通知，商業性個人住房貸款中家庭擁有的住房套數，應依據擬購房家庭(包括貸款申請人、其配偶及未成年子女，下同)成員名下實際擁有的成套住房數量計算。通知亦列明，購房人應通過房屋登記資訊系統進行家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。暫不具備查詢準則的貸款申請人應提交其家庭住房實有套數書面誠信保證。

## 中國監管概覽

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房（亦為該家庭的唯一住房）的家庭（包括購房人、其配偶及未滿18歲的子女），減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，購買首套住房的最低首付款比例上調至30%及以上；全國各商業銀行須暫停發放客戶購買第三套或以上住房的按揭貸款。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於購買價的50%、利率不得低於基準利率的1.1倍。對有土地閒置投機、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、操縱市場價格或其他違法違規記錄的房地產開發公司，各商業銀行禁止對其發放新開發項目貸款。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求（其中包括）以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準利率的110%；及(ii)對於直轄市（由中央政府直接管轄）、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城市（「指定城市」），已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民（包括彼等的配偶及未成年子女），擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得（再）購買指定城市的住房。

國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的六項政策措施，包括(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機性購房；(iii)增加普通住房及住房用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施詳情如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；

## 中國監管概覽

- 對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務和住房城鄉建設部門要緊密配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得款的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的貸款需求。此外，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國證監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對於貸款購買首套普通自住的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍。具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有兩套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部、中國銀行業監督管理委員會於二零一五年三月三十日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》及財政部及國家稅務總局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(統稱為「330新政策」)，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比

## 中國監管概覽

例調整為不低於40%，具體首付款比例和利率水準由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

### 物業管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈，於二零零三年九月一日起施行且於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈，於二零零四年五月一日起施行且於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將核查及發給相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業

## 中國監管概覽

服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據建設部於二零零三年六月二十六日頒佈，於二零零三年九月一日起施行的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，在業主及業主大會選聘物業管理企業之前，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協定方式選聘具有相應資質的物業管理企業。前期物業管理招標一般分為公開招標和邀請招標。通過招標投標方式選擇物業管理企業的，招標人應當取得《商品房預售許可證》之前完成物業管理招標投標工作。

### 知識產權

中國已採納有關知識產權的法規，包括商標、專利及版權。中國為《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協定》及《馬德里議定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》等各主要知識產權公約的締約國。

### 有關商標的法規

《中華人民共和國商標法》於一九八二年八月頒佈（並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日及二零一三年八月三十日修訂）及《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於二零零二年八月三日頒佈並於二零一四年四月二十九日修訂。此等法律及法規提供中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商總局商標局負責全國商標的註冊及管理。商標的註冊有效期為10年。於10年期屆滿前六個月，申請人可重續申請及重新申請商標保護。

## 中國監管概覽

根據商標法，有下列行為之一的，均屬侵犯註冊商標專用權：

- 未經商標註冊人的許可，在同一或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似商標的；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；及
- 侵犯他人的註冊商標專用權並造成其他損害的。

違反商標法可能導致被處以罰款，沒收及銷毀侵權產品。

商標使用許可協議必須向國家工商總局商標局或其地方分處備案。特許人應監督其註冊商標的商品質量，而獲許可的人士應保證該等產品的質量。

### 有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由中華人民共和國信息產業部於二零零四年十一月五日頒佈及於二零零四年十二月二十日生效。該等辦法規管互聯網國家代碼「.cn」的中文域名的登記。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2012年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於二零一二年六月二十八日頒佈並於二零一二年六月二十八日生效。該等辦法規定域名爭議須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

### 勞動保護及社會保險

由於我們主要在中國經營業務，故我們的中國附屬公司須遵守中國勞動相關法規及向我們的僱員提供薪酬及其他福利，例如提供職業培訓及向社會保險及住房公積金作出供款。

根據全國人民代表大會於一九九四年七月五日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞

## 中國監管概覽

動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

全國人民代表大會於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》及於二零零八年九月十八日頒佈並自同日起生效的《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規定用人單位與勞動者雙方應透過勞動合同建立勞動關係，並載列勞動合同條款所涉及的特殊條例。根據勞動合同法及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合同。經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，可以解除勞動合同並遣散勞動者。根據勞動合同法，本法施行前已訂立且在本法施行之日存續的勞動合同，繼續履行。已建立勞動關係，尚未訂立正式勞動合同的，應當自勞動合同法施行之日起一個月內訂立。

於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國就業促進法》規定個人享有平等就業和自主擇業的權利，不因民族、種族、性別、宗教信仰、傳染病或農村居民等不同而受歧視。根據本法，企業亦須向勞動者開展職業培訓。縣級或以上行政機關負責實施政策，促進就業。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，中國企業應向其職工提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險單位，為或代其職工繳納和代扣代繳相關社會保險費。於二零一零年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細地闡述違反相關社會保險法律及法規的企業的法律義務及責任。

## 中國監管概覽

根據於一九九九年四月三日頒佈並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。

### 適用於房地產開發商的主要稅項

由於我們的收益主要來自我們在中國的業務，故我們須遵守中國的稅制。

#### 企業所得稅

於《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）及其實施條例於二零零八年一月一日生效之前，中國附屬公司及合營企業一般須繳納33%企業所得稅。根據二零零八年一月一日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅（在新企業所得稅法生效前根據法律法規享有優惠稅項待遇的企業除外）。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠且於二零零七年三月十六日以前設立的企業將有五年過渡期。

同時，根據新企業所得稅法及其實施條例，依照境外地區法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，其全球收入須於中國繳納所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。

此外，中國附屬公司派付予其境外股東的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外投資者的註冊成立地與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國內地與香港於二零零六年八月訂立的稅務條約，如果有關香港股東直接持有中國內地企業25%或以上的權益，則位於中國內地的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將按照5%的稅率繳納預扣稅。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局印發了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，於二零零八年一月一日起追溯施行。該通知規定企業銷售未完工開發產品的計稅毛利率由各省、自治、直轄市國家稅務局、地方稅務局按下列規定進行確定。開發產品位於

## 中國監管概覽

省、自治區、直轄市和計畫單列市人民政府所在地城市城區和郊區的，不得低於15%；開發產品位於地及地級市城區及郊區的，不得低於10%；開發產品位於其他地區的，不得低於5%。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局印發了《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，釐清房地產開發產品完工條件確認有關問題。根據該通知，無論工程品質是否通過驗收合格，或是否辦理完工(竣工)備案手續以及會計決算手續，倘任何房地產開發產品符合下列其中一項條件：(1)企業開始辦理開發產品交付手續(包括入住手續)；(2)開發產品已開始實際投入使用，應視為開發產品已經完工。開發企業應及時結算開發產品計稅成本，並計算企業當年度應納稅所得額。

於二零零八年一月一日，國務院頒佈國稅函698號，據此，除有關透過公開證券市場買賣股權外，倘非居民企業透過出售境外控股公司的股權而間接轉讓中國內地居民企業的股權(「間接轉讓」)，而該境外控股公司乃位於實際稅率低於12.5%或對其居民企業的境外收入並不徵稅的稅務司法權區，則該非居民企業(作為轉讓人)須向中國居民企業的主管稅務機關申報該間接轉讓。根據「實質重於形式」的原則，倘該境外控股公司欠缺合理的商業理由或成立目的旨在減免、規避或遞延繳納中國內地稅項，則中國稅務機關可視該境外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收益可能須按最多10%的稅率繳納中國內地稅項。國稅函698號亦規則，倘非中國居民企業將其在中國居民企業內的股權以低於公允市場價格轉讓予其關聯方時，有關稅務機關有權對該筆交易項下的應徵稅收入進行合理調整。

根據國家稅務總局公告第7號，除訂明情況外，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法第四十七條的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業(不含境外註冊中國居民企業，以下稱境外企業)股權及其他類似權益(以下稱股權)，產生與直接轉讓中國應稅財產相同或相近實質結果的交易，包括非居民企業重組引起境外企業股東發生變化的情形。間接轉讓股權所得應視為中國境內的股權投資資產轉讓所得，按照企業所得稅法第三

## 中國監管概覽

條第三款規定徵稅。因此，間接轉讓所得可按中國25%以上的稅率徵稅。國家稅務總局第698號文訂明，非中國居民企業向其關聯方轉讓中國居民企業股權，其轉讓價格低於公平市價，稅務機關有權按照合理方法對交易的應納稅所得額進行調整。

### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供勞務須繳納營業稅。應納稅的服務包括在中國內地進行的房地產銷售。營業稅的稅率在3%至20%之間，根據所提供的服務種類而定。銷售房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為銷售物業的營業額的5%，稅款由銷售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

### 土地增值稅(土地增值稅)

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及其於一九九五年一月二十七日頒佈的實施細則，轉讓土地使用權、土地上的建築物或其他附著物，須就轉讓收入扣除「扣除項目」後的增值額繳納土地增值稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的建築成本、費用或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅率施行四級超率累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
未超過扣除項目金額50%的部分 .....	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分 .....	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分 .....	50%
超過扣除項目金額200%的部分 .....	60%

## 中國監管概覽

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 因城市實施規劃、國家建設的需要而搬遷；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

國家稅務總局於二零零二年七月十日發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方機構完善土地增值稅的預徵辦法。該要求於國家稅務總局於二零零四年八月五日發佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日施行的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起，房地產開發企業須根據適用稅率向主管稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售完的；
- 已整體轉讓未竣工決算房地產開發專案；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- 已竣工房地產開發項目，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商自用的；
- 項目取得銷售或預售許可證滿三年仍未銷售完畢的；
- 開發商申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或

## 中國監管概覽

- 省稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局發佈了《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，該通知自二零零九年六月一日起生效。國家稅務總局於該通知重申了上述規範和要求。國家稅務總局於二零一零年五月十九日發佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》明確了土地增值稅清算及其他相關問題的收入確認。根據該通知，土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」中扣除。

國家稅務總局於二零一零年五月二十五日發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，要求各地方政府科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預徵工作。根據通知，各地方政府須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地方政府要根據不同類型房地產確定適當的預徵率。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日發佈並於一九九七年十月一日施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應納稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權；及
- 買賣、贈與和交換房屋。

契稅稅率在3%至5%之間，由當地省級政府根據當地情況而決定。

## 中國監管概覽

國家稅務總局、財政部以及住房和城鄉建設部於二零一零年九月二十九日聯合發佈、並於二零一零年十月一日施行了《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，根據該通知，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。徵收機關應查詢納稅人契稅納稅記錄。個人購買的普通住房，凡不符合上述規定的，不得享受上述優惠政策。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，截至二零零七年一月一日，城鎮每平方米土地年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據，包括有關財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件收人民幣5.0元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，自一九八五年起，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論為單位或個人），都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為百分之七；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為百分之五；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為百分之一。

## 中國監管概覽

國務院於二零一零年十月十八日頒佈《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，規定自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。一九八五年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的納稅人（不論為個人或單位），除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，應繳納教育費附加。

國務院於二零一零年十月十八日頒佈《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，規定自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八六年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 外匯管制

由於本公司在開曼群島註冊成立，根據中國法律屬外國投資者，故在注資及調動股息及其他所得款項方面須遵守外幣規則。

### 一般規定

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制，目前不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在中國人民銀行的授權下，有權管理與外匯有關的所有事宜，包括執行外匯控制規定。

一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須從地方外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。

## 中國監管概覽

一九九三年十二月二十八日，中國人民銀行在國務院的授權下，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自一九九四年一月一日起生效(已於二零零九年八月二十八日廢止)。公告宣佈廢止外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心確立的人民幣市場匯率並軌。

一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，自一九九六年四月一日起生效，其後於一九九七年一月十四日修訂。外匯管理條例將所有國際支付及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。

一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》(「結匯規定」)，自一九九六年七月一日生效。結匯規定取代暫行規定，廢除了有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，保留現有有關資本項目的外匯交易的限制。

外匯管理條例於二零零八年八月一日經國務院修訂，並自二零零八年八月五日起生效。根據經修訂的外匯管理條例，強制性的結匯規定被刪除。只要經常項目外匯收支具有真實、合法的基礎，個人及機構即可根據國家外匯管理局所發佈的規定及條款將經常項目交易所產生的外匯收入保留或賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局或其分支機構批准，但國家規定無需批准的除外。資本項目外匯及結匯資金，應當按照國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目外匯及結匯資金使用和賬戶變動情況進行監督檢查。

根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可根據實際業務經營需要按其意願將外匯資本金兌換為人民幣。外資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢對其進行調整。此外，外商投資企業已經以人民幣結算的外幣註冊資本僅可用於適用政府部門批准的業務範圍內的用途，不得用於以下用途：(i)直接或間接用於法律法規禁止或企業經營範圍之外的支出；(ii)直接或間接用於證券投資(除法律法規另有規定外)；(iii)直接或間接用於發放人民幣委托貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方現金墊款)或償還已取得並轉貸予第三方的銀行貸款；(iv)用於購買非自用房地產(除外商投資房地產企業外)。此外，允許以投資為主要業務的外商投資企業在其境內

## 中國監管概覽

投資項目真實、合規的前提下，將外匯資本金直接結匯並將該款項劃入被投資企業賬戶。對於擬以結算外匯資本金所得人民幣資金開展境內股權投資的普通外商投資企業，第19號通知規定被投資企業應先到當地外匯局（銀行）辦理境內再投資登記並開立結匯賬戶，再由開展投資的企業將結匯所得人民幣資金（包括實際投資金額）劃往被投資企業開立的賬戶。

### 人民幣匯率的規定

一九九四年一月一日，人民幣雙重匯率制度被廢除，並為以市場供求為基礎的、單一、有管理的浮動匯率制所取代。根據有關制度，中國人民幣銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。中國人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行發佈的匯率，自由確定使用的匯率。

二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受監管及有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再盯住單一美元。中國人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場的人民幣匯率收盤價（如美元兌人民幣的交易價），並將其作為下一個工作日人民幣交易的中間價格。

### 境外特殊目的公司的外匯登記

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》「75號文」，自二零零五年十一月一日生效。根據該通知，「特殊目的公司」是指境內居民以投融為目的，以其持有的境內企業資產或權益，在境外設立或間接控制的境外企業。各境內居民於設立或控制特殊目的公司前，應向相關地方外匯管理局分局辦理境外投資外匯登記手續。

## 中國監管概覽

國家外匯管理局於二零一二年十一月十九日頒佈並於二零一五年五月四日修訂的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，自二零一二年十二月十七日生效。該通知所附的規程對特殊目的公司的外匯登記及變更、特殊目的公司設立及併購境內企業以及新設外商投資企業的外匯登記及外商投資企業併購境內企業等多項內容的實施作出了明確規定。

二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》「37號文」，進一步簡化和便利境內居民通過特殊目的公司從事投融資活動所涉及的跨境資本交易，自頒佈之日起生效。根據37號文，「特殊目的公司」指境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。境內居民以境內外合法資產或權益出資的，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。75號文已於37號文生效之日被廢止。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》「13號文」(已於二零一五年六月一日生效)，進一步簡化直接投資適用的外匯管理程序。根據13號文，銀行須直接審查及處理境內直接投資下的外匯登記及海外直接投資下的外匯登記(包括第37號文下的外匯登記)。

### 房地產企業的特殊外匯規定

二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(於二零一五年五月四日修訂)。通知規定：

- 外商投資房地產企業註冊資本未取得國有土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；
- 境外機構和個人收購境內房地產企業，未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；

## 中國監管概覽

- 外商投資房地產企業的中外投資各方，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及
- 境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、境外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

### 外商投資及收購

由於本公司在開曼群島註冊成立，根據中國法律屬外國投資者，其所有中國附屬公司均屬外資企業。因此，我們須遵守中國有關外商投資的法規。

根據自二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，外國投資者須於以下情況發生時，取得必要審批：(i)購買境內企業的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。此外，根據併購規定，特定情況下的境外收購須獲商務部而非地方商業機關審批，有關規定不得以外商投資企業境內投資或任何其他方式規避。

### 股息分派

根據《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施細則，中國的中外合資合營企業(或合資企業)僅可以其根據中國會計準則及法規釐定的累計溢利(如有)派付股息。根據中國法律，在彌補先前年度的赤字後，合資企業須每年從按照中國會計準則及規例釐定的除稅後溢利中計提其至少10%作為一般儲備，直至此項儲備的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備並不能作為現金股息分派。

合資企業的股東可自行決定撥出企業的一部分除稅後溢利，作為員工福利及獎勵基金。處於虧損或清算狀態的合資企業不得派發股息。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 歷史及發展

#### 概覽

本公司於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立及作為重組的一部分成為我們附屬公司的控股公司。我們是一家中國地產開發商，專注於大海峽西岸經濟區內城市以及經選定的一二線城市的住宅物業開發。福建融晟美是本集團的境內控股公司且我們亦已在中國成立多家中介控股及營運附屬公司。

#### 我們的歷史及主要業務里程碑

本集團創辦人、我們的主席、執行董事兼行政總裁歐先生於一九九五年成立莆田交通工程，開始從事基建及物業建設工程業務。於二零零零年，歐先生創立莆田市交通房地產開發有限公司（「莆田交通房地產」），開始參與物業開發業務。有關歐先生履歷的更多詳情，請參閱本文件的「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。

由於歐先生預見業務焦點將由福建省莆田轉至福建省福州市且對新平台有需求，故莆田交通工程及莆田交通房地產自二零零八年起已不再營運。為專注於在福建省福州市開發商業及住宅物業，於二零零三年，歐先生以個人資金成立了融信集團（前稱福建融信房地產開發有限公司），從事住宅物業開發項目。首個項目為位於福建省福州市的融信·第一城。自此，本集團主要從事開發住宅物業及推廣我們的「融信」品牌。

於二零一零年，我們將物業開發營運由福建省福州市擴大至福建省漳州。於二零一二年，我們進一步將業務擴大至福建省廈門市，然後於二零一三年，我們在上海及浙江省杭州設立據點。

截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個項目（包括我們與其他房地產開發商共同控制的12個項目及我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的一個項目）處於不同開發階段。

## 歷史、重組及集團架構

以下為本集團主要業務里程碑的概要：

年份	里程碑事件
二零零三年	<ul style="list-style-type: none"><li>融信集團於福建省福州成立。</li><li>我們開始於福建省福州市購地。</li></ul>
二零零四年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始在福建省福州市開發融信•第一城，即我們首個房地產開發項目。</li></ul>
二零零六年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們與正榮集團有限公司（「正榮集團」）的合營企業世歐房地產成立，以於福建省福州市從事開發世歐彼岸城。</li><li>我們完成開發融信•第一城一期。</li></ul>
二零零九年	<ul style="list-style-type: none"><li>世歐投資於福建省福州市成功投得世歐瀾山的土地出讓合同。</li></ul>
二零一零年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將業務經營拓展至福建省漳州市，並成功收購融信•瀾園（我們於福建省漳州市的首個物業開發項目）的土地出讓合同。</li><li>世歐投資於福建省福州市亦成功投得世歐王莊的土地出讓合同。</li></ul>
二零一一年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們首次獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號。</li></ul>
二零一二年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將業務經營拓展至福建省廈門，並成功投得融信•海上城（我們於福建省廈門的首個房地產開發項目）的土地出讓合同。</li></ul>
二零一三年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們作出戰略決策，將我們的業務營運擴大至福建省以外地區並在上海及浙江省省會及最大的城市杭州建立業務；及成功投得融信•鉑灣（我們於上海市的首個房地產開發項目）及杭州藍孔雀一期及二期（我們於浙江省杭州的首個房地產開發項目）的土地出讓合同。</li><li>我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2013中國房地產開發企業50強（第46名）。</li></ul>

## 歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
二零一四年	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2014中國房地產開發企業50強(第37名)。</li> <li>我們亦獲評為「2014中國最佳顧主企業」。</li> <li>我們成功投得杭州公館的土地出讓合同。</li> </ul>
二零一五年	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2015中國房地產開發企業50強(第33名)。</li> <li>我們亦獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為「2015年中國房地產開發企業福建省20強(第1名)」。</li> </ul>

### 我們的主要附屬公司及合營企業

我們一般於開發我們相信需要融資安排的新項目時成立附屬公司及合營企業。下文載列我們截至最後實際可行日期的主要中國附屬公司及合營企業的若干詳情：

公司名稱	成立日期/開業日期	於最後實際可行日期的註冊資金	主要業務活動	物業開發項目	於最後實際可行日期的股東(股權百分比)
我們的主要附屬公司					
福建省福州					
1 融信集團	二零零三年九月二十三日	人民幣30億元	建築及物業開發	融信•第一城 融信•西班牙 融信•大衛城 <sup>(1)</sup> 融信•寬域	福州羿恒(100%)
2 福州投資	二零一一年六月七日	人民幣100百萬元	建築及物業開發	融信•瀾郡 <sup>(1)</sup>	融信集團(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。

## 歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期/開業日期	於最後實際可行日期的註冊資金	主要業務活動	物業開發項目	於最後實際可行日期的股東(股權百分比)
3	福州置業	二零一二年十二月二十四日	人民幣166.67百萬元	建築及物業開發	融信·白宮	融信集團(51.00%) 東方創富貳號(深圳)投資企業(有限合夥) <sup>(2)</sup> (「東方創富貳號(深圳)」) (40.00%) 世峰(福建)投資有限公司 <sup>(2)(3)</sup> (「世峰投資」) (9.00%)
4	平潭投資	二零一三年一月二十八日	人民幣196.08百萬元	建築及物業開發	融信·(平潭)大衛城	融信集團(51.00%) 福建歐式建設發展有限公司 (「福建歐式建設」) (49.00%)
5	福建置業	二零一三年九月四日	人民幣100百萬元	建築及物業開發	融信·後海	融信集團(66.00%) 福建歐科投資有限公司 (「福建歐科」) (34.00%)
6	福州雙杭投資	二零一四年一月十三日	人民幣100百萬元	建築及物業開發	融信·雙杭城	融信集團(30.00%) 深圳平安大華匯通財富管理有限公司 <sup>(2)</sup> (平安財富管理) (70.00%)
7	長樂融信投資	二零一四年六月二十四日	人民幣100百萬元	建築及物業開發	長樂·長島	融信集團(30.00%) 天弘創新資產管理有限公司 <sup>(4)</sup> (「天弘資產管理」) (70.00%)
上海						
8	和美上海房地產	二零一三年五月二十日	人民幣19.61百萬元	建築及物業開發	融信·鉛灣	融信集團(51.00%) 福建歐式建設(49.00%)
浙江省杭州						
9	杭州愷築	二零一三年十月二十三日	人民幣510百萬元	建築及物業開發	融信·藍孔雀一期 融信·藍孔雀二期	和美上海房地產 (10.00%) 天弘資產管理 <sup>(4)</sup> (90.00%)
10	杭州愷昇	二零一四年二月二十日	人民幣10億元	建築及物業開發	杭州公館	融信集團(100%)
福建省漳州						
11	藍湖房地產	二零一一年四月二十五日	人民幣110百萬元	建築及物業開發	融信·觀山海	融信集團(51.00%) 中融國際信託有限公司 <sup>(2)</sup> (「中融國際信託」) (49.00%)
12	融信漳州房地產	二零一零年一月十八日	人民幣260百萬元	建築及物業開發	融信·瀾園 融信·未來城	融信集團(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。

## 歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期/開業日期	於最後實際可行日期 的註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	於最後實際可行日期 的股東(股權百分比)
13	和美漳州 房地產	二零一四年一月二十八日	人民幣50百萬元	建築及物業開發	學院名築 漳州港B8	融信集團(51.00%) 中融國際信託 <sup>(2)</sup> (49.00%)
<b>福建省廈門</b>						
14	廈門房地產	二零一二年十月十二日	人民幣200百萬元	建築及物業開發	融信·海上城	融信集團(51.00%) 上海金元百利資產管理 有限公司 <sup>(2)</sup> (「上海金元」) (49.00%)
<b>我們的主要合營公司<sup>(4)</sup></b>						
<b>(i) 與正榮集團<sup>5</sup>的合營企業<sup>(5)</sup></b>						
<b>福建省福州</b>						
1	世歐房地產	二零零六年一月十八日	人民幣129.6百萬元	建築及物業開發	世歐彼岸城 <sup>(6)</sup> 世歐上江城	融信集團(50.00%) 正榮集團(50.00%)
2	福州世歐投資	二零一零年五月四日	人民幣100百萬元	建築及物業開發	世歐瀾山	世歐房地產(100%)
3	福建世歐投資	二零一零年五月二十八日	人民幣500百萬元	建築及物業開發	世歐王莊	世歐房地產(100%)
4	福建世歐商業管理	二零一一年四月二十九日	人民幣5百萬元	商場管理	不適用	世歐房地產(100%)
5	世歐物業管理	二零一一年四月二十九日	人民幣5百萬元	物業管理	不適用	世歐房地產(100%)
<b>(ii) 與福州濱江房地產開發有限公司(「濱江房地產」)<sup>(7)</sup>的合營企業</b>						
<b>福建省福州</b>						
1	利博順泰 房地產	二零一二年十月十六日	人民幣50百萬元	建築及物業開發	融信·陽光城 西海岸	融信集團(50.00%) 濱江房地產(50.00%)
<b>(iii) 與綠地地產集團有限公司(「綠地集團」)<sup>(8)</sup>的合營企業</b>						
<b>上海</b>						
1	上海愷泰房地產 開發有限公司 (「上海愷泰」)	二零一三年九月三日	人民幣20.1億元	建築及物業開發	徐涇鎮會展中心3 地塊一期、二期、 三期、四期	福建泰坤(50.00%) 綠地集團 (50.00%)

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。

## 歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期/開業日期	於最後實際可行日期 的註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	於最後實際可行日期 的股東(股權百分比)
2	上海愷譽房地產 開發有限公司 (「上海愷譽」)	二零一四年四月二日	人民幣5百萬元	建築及物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 41-02地塊	融信集團(50.00%) 綠地集團 (50.00%)
3	上海愷日房地產 開發有限公司 (「上海愷日」)	二零一四年四月二日	人民幣5百萬元	建築及物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 35-01地塊	融信集團(50.00%) 綠地集團 (50.00%)
4	上海愷崇房地產 開發有限公司 (「上海愷崇」)	二零一四年四月二日	人民幣10百萬元	建築及物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 36-01地塊	融信集團(25.00%) 綠地集團 (25.00%) 上海銘邦投資發展 有限公司 (「上海銘邦」) (50.00%)
5	上海愷暢房地產 開發有限公司 (「上海愷暢」)	二零一四年四月二日	人民幣5百萬元	建築及物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 42-01地塊	融信集團(50.00%) 綠地集團 (50.00%)
6	上海愷岱房地產 開發有限公司 (「上海愷岱」)	二零一三年十月十八日	人民幣715百萬元	建築及物業開發	融信·法蘭西 世家一期、 二期、三期	融信集團(50.00%) 綠地集團 (50.00%)
(iv)	與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投房地產」) <sup>(9)</sup> 的合營企業					
<b>福建省漳州市</b>						
1	海融(漳州)房地產 有限公司	二零一四年二月十一日	人民幣60百萬元	建築及物業管理	一品江山	融信集團(50.00%) 廈門海投房地產 (50.00%)

### 附註：

- (1) 於往績記錄期向本集團貢獻大量收益的物業項目。
- (2) 根據信託融資安排該等股權已被轉移，故根據相關信託融資協議的條款，信託公司有責任在我們償還議定金額(包括本金和固定收益回報)後將項目公司的有關股權轉回我們。由於本集團對該等已轉讓股權保持控制權，故該等設有信託融資安排的項目公司仍為本公司的附屬公司。進一步詳情請參閱下文「一信託融資安排」。
- (3) 世峰投資為獨立第三方。
- (4) 有關往績記錄期內合營企業對本集團業績貢獻的詳情，請參閱本文件「財務資料—合併全面收益表的若干項目—分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額」。

## 歷史、重組及集團架構

- (5) 正榮集團為本集團的合營夥伴及關連人士。
- (6) 世歐彼岸城是世歐集團開發的項目之一（我們持有其50%股權）。透過與我們合營夥伴達成的協議，我們於該項目持有40%應佔權益。
- (7) 濱江房地產為合營夥伴及獨立第三方。
- (8) 綠地集團為合營夥伴及獨立第三方。
- (9) 廈門海投房地產為合營夥伴及獨立第三方。

### 公司發展

於最後實際可行日期，本集團已在中國成立或收購多家營運附屬公司，以進行我們的業務。對本集團於往績記錄期的表現十分重要的本集團成員公司的主要股權變動載列如下。

#### 融信集團

本集團的起源可追溯至歐先生於二零零三年成立融信集團。融信集團是本集團的主要中國營運附屬公司之一及於實施重組前為本集團的境內控股公司。其亦為我們在福建省福州市多個物業開發項目的項目公司。融信集團於二零零三年九月二十三日成立（當時稱為福建融信房地產開發有限公司），註冊資本為人民幣50,000,000元，由歐先生及許麗香女士（歐先生的妻子）分別擁有98.80%及1.20%。

於二零零三年十月十九日，於歐先生以代價人民幣4,150,000元（參考融信集團當時的註冊資本釐定）將融信集團的3.80%股權轉讓予許麗香女士以及於二零零三年十月及二零零四年六月進行兩次增資後，融信集團的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣140,000,000元，並由歐先生及許麗香女士分別擁有95.00%及5.00%。

由於其後於二零零六年四月至二零零八年一月進行多次增資及股權轉讓，融信集團的註冊資本由人民幣140,000,000元增至人民幣340,000,000元，並由歐先生及許麗香女士分別擁有96.76%及3.24%。

於二零零九年七月，融信集團更名為融信（福建）投資集團有限公司。

透過信託融資安排，為籌集資本以為其未來增長及擴張提供資金，融信集團的註冊資本於二零一一年九月進一步由人民幣340,000,000元增至人民幣666,670,000元，該項增資通過獨立第三方五礦國際信託有限公司（「五礦國際信託」）（信託融資提供者及獨立第三方）額

## 歷史、重組及集團架構

外注資人民幣493,600,000元完成，其中人民幣326,670,000元已計入融信集團的註冊資本。此後，融信集團由歐先生、五礦國際信托及許麗香女士分別擁有約49.35%、49.00%及1.65%。

於二零一二年九月，根據上述信託融資安排退還已轉讓股權，五礦國際信托將其於融信集團的全部股權轉讓予鼎誠投資（一家於中國成立的公司並由歐先生全資擁有），代價為人民幣493,600,000元，乃根據五礦國際信托初始資本投入釐定，並於二零一二年九月十一日悉數支付。於是次股權轉讓後，融信集團由歐先生、鼎誠投資及許麗香女士分別擁有約49.35%、49.00%及1.65%。

作為重組的一部分，經過連申轉讓融信集團的股權及福州羿恒注資後，融信集團已成為福州羿恒的全資附屬公司，有關進一步詳情載於下文「重組」。

### 福州投資

福州投資是我們在福建省福州市的物業開發項目融信•瀾郡的項目公司。福州投資於二零一一年六月七日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元（於其成立時悉數繳足），為融信集團所全資擁有。在融信集團於二零一一年九月及十二月兩次增資後，福州投資的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣100,000,000元。

二零一三年四月，透過信託融資安排，為籌集資本以為其未來增長及擴張提供資金，融信集團將於福州投資的49.00%股權轉讓予深圳市尚衡東信投資企業（有限合夥）（「尚衡東信」）（信託融資提供者及獨立第三方），代價面值為人民幣1.00元。於有關股權轉讓後，福州投資由融信集團及尚衡東信分別擁有51.00%及49.00%。

有關上文所述信託融資安排的詳情，請參閱下文「一信託融資安排」及本文件「財務資料—流動資金及資本來源—信託及其他借款」。

### 融信漳州房地產

融信漳州房地產為我們位於福建省漳州市的兩個物業開發項目融信•瀾園及融信•未來城的項目公司。融信漳州房地產於二零一零年一月十八日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，由孫少鋒先生（一名獨立第三方）及融信集團分別擁有51.00%及49.00%。

## 歷史、重組及集團架構

二零一一年一月，作為融信漳州房地產轉換為融信集團全資附屬公司的其中一個步驟，林玉淡先生及融信集團分別以代價人民幣49,000,000元及人民幣200,000元向孫少鋒先生收購融信漳州房地產49.00%及2.00%的股權。該等收購的代價乃基於融信漳州房地產當時的註冊資本釐定。由於該等收購，融信漳州房地產由融信集團及林玉淡先生分別擁有98.00%及2.00%。

二零一一年二月，經融信集團及林玉淡先生按其於融信漳州房地產各自的權益比例作進一步注資，融信漳州房地產的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣260,000,000元。二零一一年四月，作為融信漳州房地產轉換為融信集團全資附屬公司的另一個步驟，融信集團向林玉淡先生收購融信漳州房地產2.00%的股權，代價為人民幣5,200,000元，乃基於融信漳州房地產當時的註冊資本釐定。由於該收購，融信漳州房地產已成為融信集團的全資附屬公司。

### 福建泰坤

福建泰坤於二零一三年五月二日在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元（於其成立時已繳足），由陳毅輝先生（獨立第三方）全資擁有。作為融信集團為吸引較小程度競標而以第三方名義而非融信集團名義投標相關地塊的一項策略，融信集團委託陳毅輝先生以個人資金成立福建泰坤（陳毅輝先生為融信集團利益於該公司持有股權）以參與相關土地投標。

二零一三年六月，陳毅輝先生將其於福建泰坤的全部股權轉讓予融信集團，代價為人民幣5,000,000元，此乃根據福建泰坤當時的註冊資本釐定。於上述股權轉讓後，福建泰坤由融信集團全資擁有。

### 平潭投資

平潭投資是我們在福建省平潭綜合實驗區的物業開發項目融信•（平潭）大衛城的項目公司。平潭投資於二零一三年一月二十八日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，於成立時全部繳足，並由融信集團全資擁有。二零一三年五月，其註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

二零一五年六月，平潭投資的註冊資本因福建歐式建設（一家由歐宗金先生（歐先生的兄弟）以及歐國仁先生和歐國義先生（均是歐宗金先生的兒子）分別擁有39.1%及60.9%股權的公司）注資人民幣612,000,000元而從人民幣100,000,000元進一步增加至人民幣196,078,431元，作為本集團與福建歐式建設之間戰略合作的一部分。註冊資本被注入人民幣96,078,431

## 歷史、重組及集團架構

元，佔經擴大繳足註冊資本的49%。結餘金額人民幣515,921,569元被計入平潭投資的資本儲備。二零一五年六月十一日完成此次注資後，平潭投資分別由融信集團及福建歐式建設擁有51.00%及49.00%股權。

### 藍湖房地產

藍湖房地產為我們位於福建省漳州市的物業開發項目融信•觀山海的項目公司。藍湖房地產於二零一一年四月二十五日在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，由楊逸謙先生、林惠南先生及覃炳輝先生(均為獨立第三方)分別擁有40.00%、30.00%及30.00%。

二零一三年三月四日，鑒於我們擬收購藍湖房地產作發展用途，融信集團向楊逸謙先生、林惠南先生及覃炳輝先生收購彼等於藍湖房地產的全部股權，總代價為人民幣173,080,000元。該代價乃藍湖房地產當時的註冊資本及經參與各方的公平磋商後釐定。繼有關股權轉讓完成後，藍湖房地產成為融信集團的全資附屬公司。

### 和美上海房地產

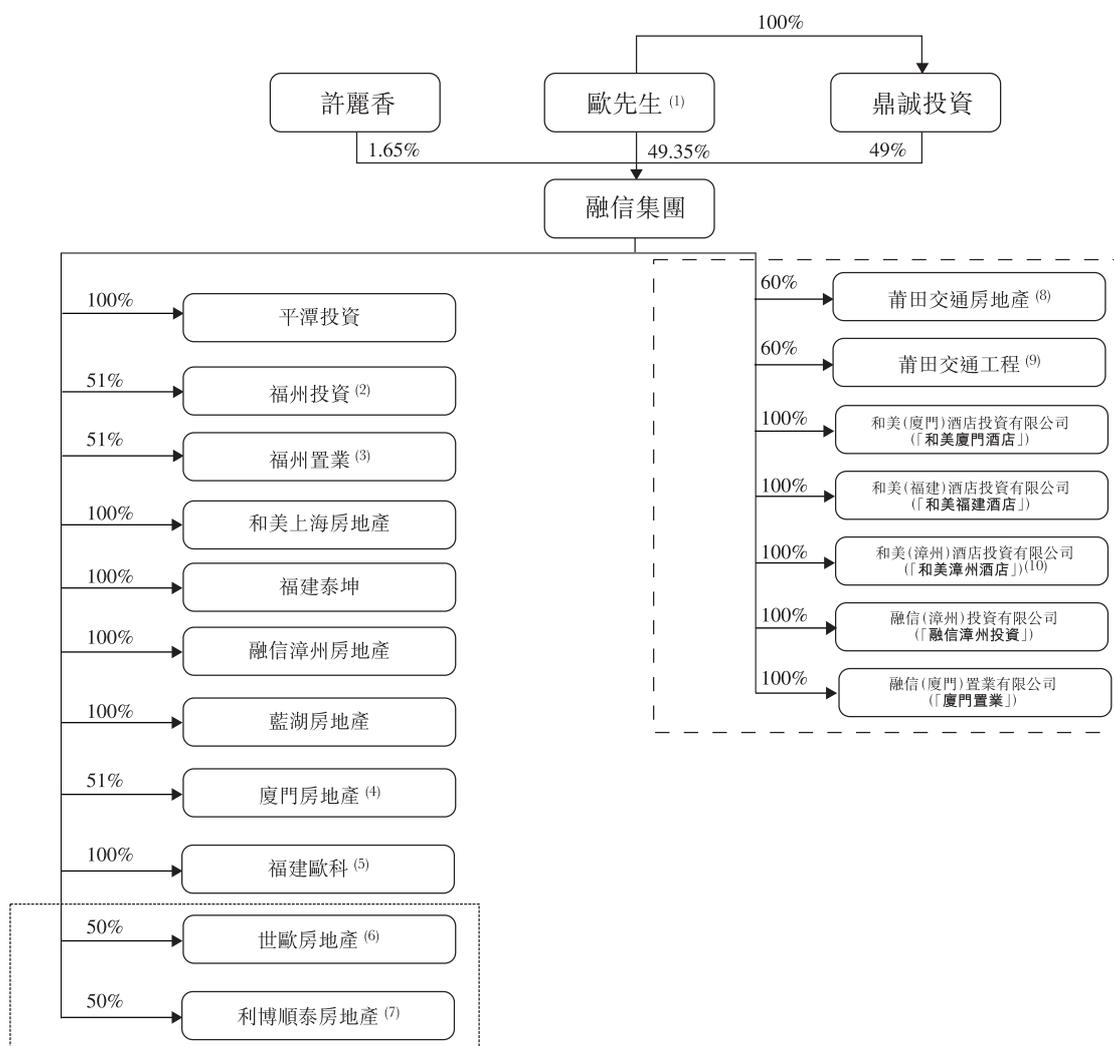
和美上海房地產是上海物業開發項目融信•鉑灣的項目公司。和美上海房地產於二零一三年五月二十日以註冊資金為人民幣10,000,000元(已於其成立時悉數繳足)在中國成立，並由融信集團全資擁有。

於二零一五年五月，和美上海房地產的註冊資金透過福建歐式建設注資人民幣601,000,000元(作為本集團與福建歐式建設戰略合作的一部分)而由人民幣10,000,000元增至人民幣19,607,843元。於二零一五年七月，根據融信集團與福建歐式建設所訂立的補充策略合作協議，福建歐式建設向和美上海房地產進一步注資人民幣435,000,000元。由於以上兩項注資，人民幣1,026,392,157元計入和美上海房地產的資本儲備。於二零一五年五月二十九日及二零一五年七月二十七日分別完成兩項有關注資後，和美上海房地產由融信集團及福建歐式建設分別擁有51.00%及49.00%。

## 歷史、重組及集團架構

### 重組

作為我們為籌備[編纂]而進行的架構重組的一部分，我們進行重組。隨於二零一四年十二月十八日完成重組後，本公司成為我們所有附屬公司的控股公司。下圖載列緊接重組前本集團的股權架構：



#### 附註：

- (1) 鼎誠投資的99%股權由歐先生直接擁有，而鼎誠投資的1%股權則由歐先生透過代名人安排實益擁有。
  - (2) 餘下49%股權由尚衡東信(獨立第三方)持有。
  - (3) 餘下49%股權由世峰投資(9%) (獨立第三方) 及中國民生信託有限公司(「中國民生信託」) (40%) (獨立第三方) 持有。
  - (4) 餘下49%股權由上海金元(獨立第三方)持有。
  - (5) 福建歐科的全部股權已根據一項信託融資安排轉讓予中建投信託有限責任公司(「中建投信託」)，而其將於償還信託融資安排下的協定金額後轉回予本集團。
  - (6) 餘下50%股權由合營夥伴及獨立第三方正榮集團持有。
  - (7) 餘下50%股權由合營夥伴及獨立第三方濱江房地產持有。
  - (8) 餘下40%股權由歐先生持有。
  - (9) 餘下40%股權由歐先生持有。
  - (10) 和美(漳州)酒店投資有限公司已於二零一一年五月自融信漳州房地產分拆。
- 本集團的合營夥伴。  
     本集團作為重組的一部分正在出售的公司。

## 歷史、重組及集團架構

### (1) 出售融信集團附屬公司的股權

下列本集團附屬公司因其所經營的業務與本集團的核心業務不同或公司不再營運而被合法及正當出售。

	已出售公司	轉讓人	承讓人	轉讓日期	已出售權益	主要業務活動	代價 <sup>(1)</sup>
(i)	融信漳州投資	融信集團	鼎誠投資 <sup>(4)</sup>	二零一三年七月十九日	100%	並無營運中 <sup>(2)</sup>	人民幣102百萬元
(ii)	莆田市交通房地產	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月二十九日	60.00%	並無營運中	人民幣10.83百萬元
(iii)	莆田交通工程	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月二十九日	60.00%	並無營運中	人民幣30.48百萬元
(iv)	和美廈門酒店 <sup>(2)</sup>	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月三十一日	97.00%	並無營運中	人民幣9.7百萬元
		融信集團	廈門吉輝貿易有限公司 (「廈門吉輝」) <sup>(5)</sup>	二零一三年七月三十一日	3.00%	並無營運中	人民幣300,000元
(v)	和美福建酒店 <sup>(3)</sup>	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月三十一日	97.00%	並無營運中	人民幣9.7百萬元
		融信集團	廈門吉輝	二零一三年七月三十一日	3.00%	並無營運中	人民幣300,000元
(vi)	廈門置業	融信集團	和美廈門酒店	二零一三年七月三十一日	100%	並無營運中 <sup>(2)</sup>	人民幣20百萬元
(vii)	和美漳州酒店 <sup>(3)</sup>	融信集團	鼎誠投資	二零一四年五月十三日	100%	酒店經營	人民幣200百萬元
(viii)	北京置業	融信集團	廈門和楓園林有限公司 (「廈門和楓」) <sup>(6)</sup>	二零一四年十二月十五日	100%	並無營運中 <sup>(2)</sup>	人民幣10百萬元
(ix)	廣州海西	融信集團	廈門和楓	二零一四年十二月五日	100%	並無營運中 <sup>(2)</sup>	人民幣10百萬元

#### 附註：

- (1) 各項轉讓的代價乃經參考轉讓時相關公司的註冊資本釐定且已悉數支付並結清。
- (2) 由本集團成立的該等項目公司因土地出讓合同招標中並無中標而不再營運。
- (3) 有關本集團酒店相關業務的更多詳情(包括不計及本業務的原因)，請參閱本文件「與控股股東的關係」。
- (4) 由於本公司99%股權由歐先生直接擁有及本公司1%股權由歐先生透過代名人安排實益擁有，故鼎誠投資為一家由歐先生全資擁有的公司。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

(5) 廈門吉輝為獨立第三方。

(6) 廈門和楓為獨立第三方。

### (2) 成立新的中國中介控股公司

#### (i) 成立福州晟業

於二零一四年九月九日，福州晟業由鼎誠投資（一家由歐先生全資擁有的公司）在中國成立，註冊資本為人民幣100百萬元。

#### (ii) 成立福州羿恒及福州睿豐

於二零一四年九月十二日，福州羿恒及福州睿豐由福州晟業在中國成立，註冊資本分別為人民幣100百萬元及人民幣10百萬元。

#### (iii) 福州羿恒增加其於融信集團的投資

於二零一四年九月十五日，融信集團的註冊資本由人民幣666.67百萬元增至人民幣30億元，額外資本由福州羿恒出資。於註冊資本增加後，融信集團由歐先生、許麗香女士、鼎誠投資及福州羿恒分別擁有10.96%、0.37%、10.89%及77.78%。

#### (iv) 融泰有限公司成立福建融晟美

於二零一四年十月二十八日，福建融晟美由融泰有限公司在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣100百萬元。

### (3) 新的中國中介控股公司收購中國附屬公司的股權

#### (i) 歐先生、許麗香女士與鼎誠投資於融信集團持有的全部股權被福州羿恒收購

於二零一四年十二月十八日，福州羿恒向歐先生、許麗香女士與鼎誠投資收購融信集團的全部股權，代價分別為人民幣332.22百萬元、人民幣11.22百萬元及人民幣330.10百萬元，乃按融信集團於二零一四年九月三十日的資產淨值釐定。收購因而令融信集團成為福州羿恒的全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### (ii) 鼎誠投資於福州晟業的全部股權被福建融晟美收購

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100百萬元，按福州晟業的註冊資本釐定。收購令福州晟業成為福建融晟美的全資附屬公司並因此為本集團成員公司。

### (4) 註冊成立本公司及境外附屬公司

本公司於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股股份。同日，一股認購人股份配發及發行予我們的初始認購人Sharon Pierson，然後被轉讓予Dingxin。同日，99股股份進一步被配發及發行予Dingxin。本公司其後由Dingxin全資擁有。

Rongda Company Limited於二零一四年九月十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其有權配發及發行不超過50,000股普通股。同日，Rongda Company Limited向本公司配發及發行100股普通股，因此Rongda Company Limited成為本公司的全資附屬公司。

融泰有限公司於二零一四年九月二十六日在香港註冊成立為有限公司。同日，融泰有限公司向Rongda Company Limited配發及發行100股普通股，而融泰有限公司成為Rongda Company Limited的全資附屬公司。

### (5) 成立歐氏家族信託

歐氏家族信託於二零一四年十一月二十一日由歐先生的兒子歐國飛先生(作為財產授予人)成立，其中TMF (Cayman) Ltd.作為受託人(「受託人」)及歐宗洪先生作為保護人。

於二零一四年十二月十八日，歐國飛先生以饋贈方式將Dingxin的全部股權轉讓予Honesty Global Holdings Limited(「Honesty Global」，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由歐國飛先生全資擁有)。於同日，歐國飛先生轉讓Honesty Global的全部股權。Honesty Global經由饋贈予受託人的方式持有Dingxin的全部股權。

歐氏家族信託為全權信託，其受益人為歐先生及其配偶許麗香女士。根據歐氏家族信託，受託人以信託形式為歐先生、歐國飛先生及許麗香女士的利益持有Honesty Global的股權。

## 歷史、重組及集團架構

### 向本公司額外注資

於[●]，歐國飛先生向Honesty Global注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額，而Honesty Global則按歐國飛先生的指示向TMF (Cayman) Ltd.配發及發行1股普通股，作為歐氏家族信託的信託資產。

上述注資後，Honesty Global向Dingxin注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額，而Dingxin則於[●]向Honesty Global配發及發行1股普通股。其後，Dingxin向本公司注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額，而本公司則於[●]向Dingxin配發及發行900股股份。緊隨一系列注資完成後，本公司仍由Dingxin全資擁有。

### 信託及其他融資安排

下表載列於往績記錄期本集團訂立的第(iii)類信託融資安排或其他融資安排(據此本集團若干成員公司的股權已轉讓予信託公司)的詳情：

#### (1) 已到期信託融資安排

附屬公司名稱	信託公司名稱	根據信託 融資安排 轉讓的股權	轉讓日期	本集團獲得股權 回報的日期	截至最後實際 可行日期的 股權架構
(i) 廈門房地產	中建投信託	34.00%	二零一三年 一月二十二日	二零一四年 七月七日	融信集團 (51.00%) 上海金元 (49.00%)
(ii) 福州投資	尚衡東信	49.00%	二零一三年 四月十二日	二零一四年 十二月十日	融信集團 (100.00%)
(iii) 福州置業	中國民生信託	40.00%	二零一三年 九月二十六日	二零一五年 三月六日	融信集團 (51.00%) 東方創富貳號 (深圳) (40.00%) 世峰投資 (9.00%)
(iv) 杭州愷築	華潤深國投信託 有限公司	49.00%	二零一三年 十二月二十四日	二零一五年 五月八日	和美上海房地產 (10.00%) 天弘資產管理 (90.00%)

## 歷史、重組及集團架構

### (2) 持續信託及其他融資安排

	附屬公司名稱	信託公司名稱	根據信託融資 安排轉讓的股權	轉讓日期	截至最後實際 可行日期的 股權架構
(i)	福州雙杭投資	平安財富管理	70.00%	二零一四年 十月二十日	融信集團 (30.00%) 平安財富管理 (70.00%)
(ii)	福州置業	東方創富	40.00%	二零一五年 三月二十日	融信集團 (51.00%) 東方創富 貳號(深圳) (40.00%) 世峰投資 (9.00%)
(iii)	長樂融信投資	天弘資產管理	70.00%	二零一四年 十月十五日	融信集團 (30.00%) 天弘資產管理 (70.00%)
(iv)	福建歐科 <sup>(1)</sup>	中建投信託	100%	二零一四年 一月七日	中建投信託 (100%)
(v)	杭州愷築	天弘資產管理	90.00%	二零一五年 四月二日	和美上海房地產 (10.00%) 天弘資產管理 (90.00%)
(vi)	和美漳州 房地產	中融國際信託	49.00%	二零一四年 八月二十七日	融信集團 (51.00%) 中融國際信託 (49.00%)
(vii)	藍湖房地產	中融國際信託	49.00%	二零一四年 六月十一日	融信集團 (51.00%) 中融國際信託 (49.00%)
(viii)	廈門房地產	上海金元	49.00%	二零一四年 七月八日	融信集團 (51.00%) 上海金元 (49.00%)

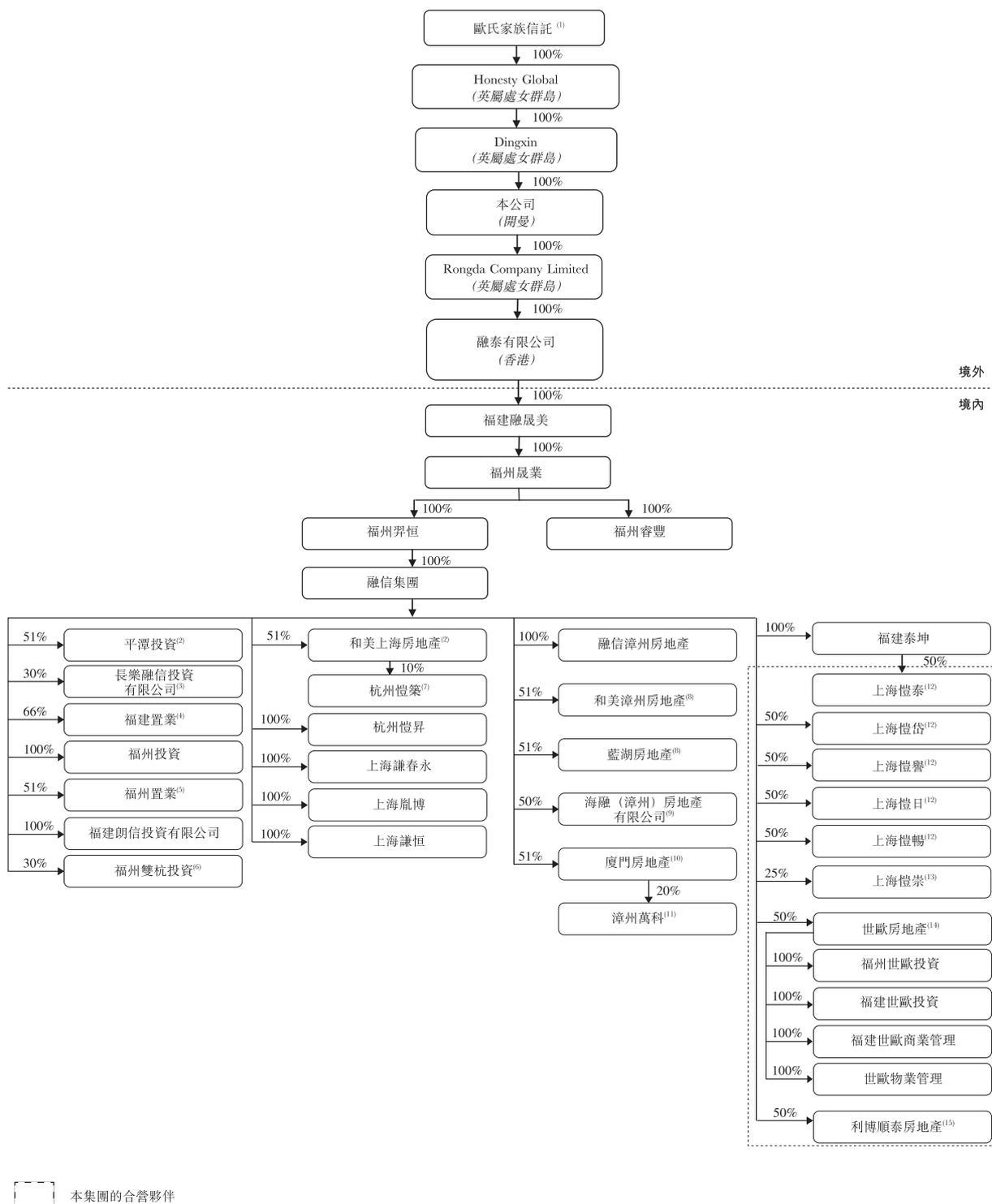
#### 附註：

- (1) 福建歐科持有福建置業的34%股權並為本公司的附屬公司，其全部股權已根據信託融資安排轉讓予中建投信託，並將於償還信託融資安排下的協定金額後轉回。

## 歷史、重組及集團架構

### 緊隨重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前本集團的股權架構：



## 歷史、重組及集團架構

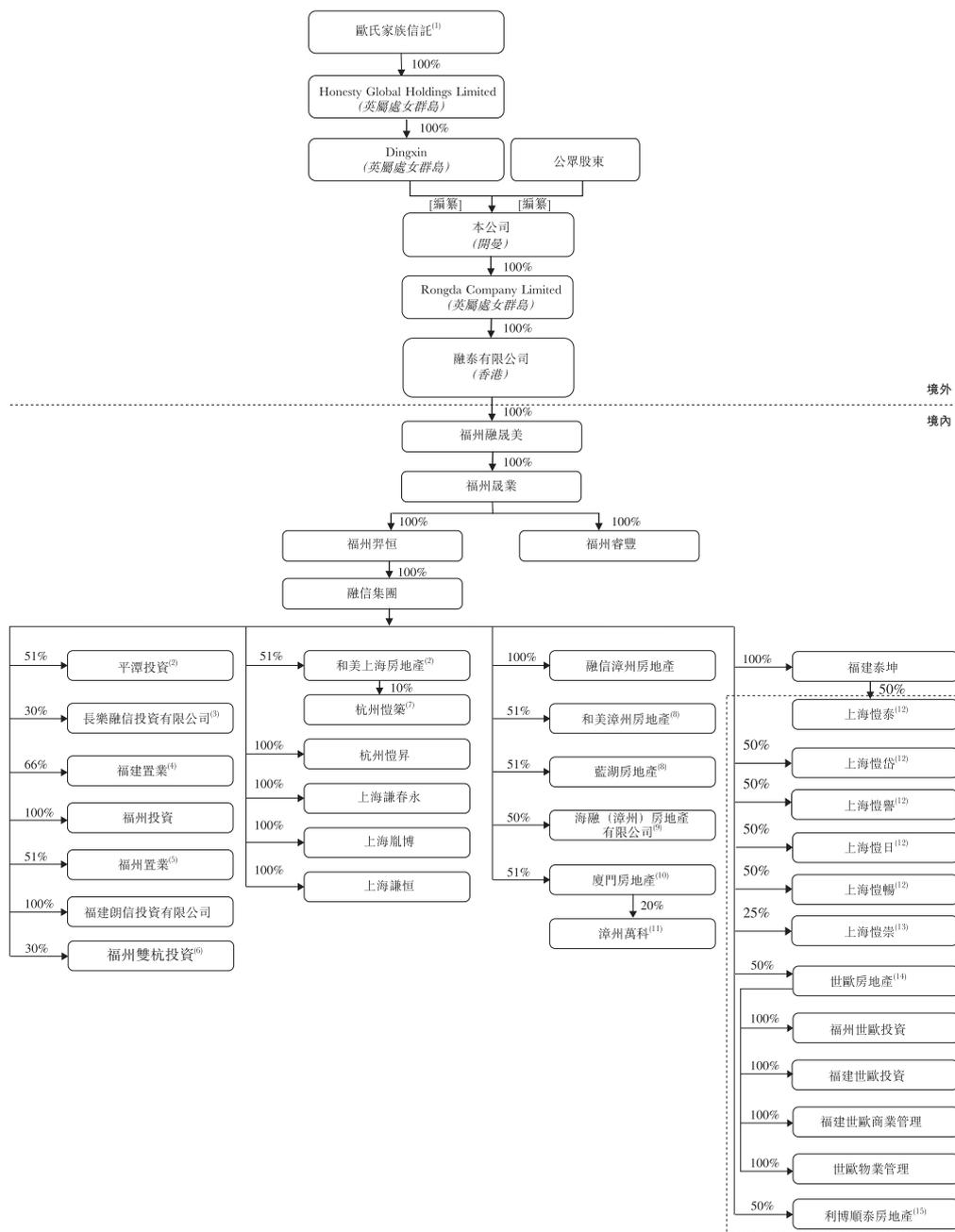
附註：

- (1) Honest Global的唯一股東為歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.)。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，其保護人為歐先生及全權受益人為歐先生及許麗香女士。
- (2) 餘下49%的股權由福建歐式建設持有，而福建歐式建設為一家由歐宗金先生(歐先生哥哥)及歐國仁先生和歐國義先生(均為歐宗金先生之子)分別擁有39.1%及60.9%的公司。
- (3) 餘下70%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對長樂融信投資有限公司有控制權，就會計目的而言，長樂融信投資有限公司被視為本公司附屬公司，及我們將100%長樂融信投資有限公司計入本集團財務報表。
- (4) 餘下34%股權由福建歐科持有，將於償還信託融資後交回。
- (5) 餘下49%的股權由東方創富(40%) (於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)及世峰投資(9%) (一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州置業有控制權，就會計目的而言，福州置業被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州置業計入本集團財務報表。
- (6) 餘下70%的股權由平安財富管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州雙杭投資有控制權，就會計目的而言，福州雙杭投資被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州雙杭投資計入本集團財務報表。
- (7) 餘下90%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對杭州愷築有控制權，就會計目的而言，杭州愷築被視為本公司附屬公司，及我們將100%杭州愷築計入本集團財務報表。
- (8) 餘下49%的股權由中融國際信託(一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對藍湖房地產有控制權，就會計目的而言，藍湖房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%藍湖房地產計入本集團財務報表。
- (9) 餘下50%股權由獨立第三方廈門海投房地產持有。
- (10) 餘下49%的股權由上海金元(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對廈門房地產有控制權，就會計目的而言，廈門房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%廈門房地產計入本集團財務報表。
- (11) 餘下80%股權分別由獨立第三方廈門恒興置業有限公司、獨立第三方廈門瑞杰興浩投資有限責任公司、獨立第三方深圳市萬科房地產有限公司、獨立第三方廈門寶拓資源有限公司及獨立第三方福建尚威投資有限公司分別持有10%、5%、40%、5%及20%。
- (12) 餘下50%股權由獨立第三方綠地集團(獨立第三方)持有。
- (13) 餘下75%股權由綠地集團(25%) (獨立第三方)及上海銘邦(50%) (獨立第三方)及持有。
- (14) 餘下50%股權由本公司關連人士正榮集團持有。
- (15) 餘下50%股權由獨立第三方濱江房地產持有。

## 歷史、重組及集團架構

### 緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後本集團的股權架構(假設[編纂]並無獲行使)。



 本集團的合營夥伴

## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) Honesty Global的唯一股東為歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.)。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，其保護人為歐先生及全權受益人為歐先生及許麗香女士。
- (2) 餘下49%的股權由福建歐式建設持有，而福建歐式建設為一家由歐宗金先生(歐先生哥哥)及歐國仁先生和歐國義先生(均為歐宗金先生之子)分別擁有39.1%及60.9%股權的公司。
- (3) 餘下70%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對長樂融信投資有限公司有控制權，就會計目的而言，長樂融信投資有限公司被視為本公司附屬公司，及我們將100%長樂融信投資有限公司計入本集團財務報表。
- (4) 餘下34%股權由福建歐科持有，將於償還信託融資後交回。
- (5) 餘下49%的股權由東方創富(40%) (於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)及世峰投資(9%) (一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州置業有控制權，就會計目的而言，福州置業被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州置業計入本集團財務報表。
- (6) 餘下70%的股權由平安財富管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州雙杭投資有控制權，就會計目的而言，福州雙杭投資被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州雙杭投資計入本集團財務報表。
- (7) 餘下90%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對杭州愷築有控制權，就會計目的而言，杭州愷築被視為本公司附屬公司，及我們將100%杭州愷築計入本集團財務報表。
- (8) 餘下49%的股權由中融國際信託(一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對藍湖房地產有控制權，就會計目的而言，藍湖房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%藍湖房地產計入本集團財務報表。
- (9) 餘下50%股權由獨立第三方廈門海投房地產持有。
- (10) 餘下49%的股權由上海金元(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉讓回來。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對廈門房地產有控制權，就會計目的而言，廈門房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%廈門房地產計入本集團財務報表。
- (11) 餘下80%股權分別由獨立第三方廈門恒興置業有限公司、獨立第三方廈門瑞杰興浩投資有限責任公司、獨立第三方深圳市萬科房地產有限公司、獨立第三方廈門寶拓資源有限公司及獨立第三方福建尚威投資有限公司分別持有10%、5%、40%、5%及20%。
- (12) 餘下50%股權由獨立第三方綠地集團(獨立第三方)持有。
- (13) 餘下75%股權由綠地集團(25%) (獨立第三方)及上海銘邦(50%) (獨立第三方)及持有。
- (14) 餘下50%股權由本公司關連人士正榮集團持有。
- (15) 餘下50%股權由獨立第三方濱江房地產持有。

## 歷史、重組及集團架構

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，已取得上文所述有關我們中國營運附屬公司股權轉讓及增加註冊資本的一切相關批准及許可，且所涉程序及步驟均按照相關中國法律及法規規定進行。我們的中國法律顧問亦已確認，各項收購、出售及合併已適當合法地完成並結算。

### 關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合發佈，於二零零八年九月八日生效及於二零零九年六月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「新併購規定」），境內公司、企業或自然人若擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須經中國證監會批准。

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全部股權，代價為現金人民幣100百萬元。由於收購事項，福州晟業成為福建融晟美的全資附屬公司，而福建融晟美為於香港註冊成立的融泰有限公司的全資附屬公司。根據岡比亞移民局發出的確認函及福州市公安局金山分局發出的有關歐國飛先生的戶籍註銷證明文件，據歐國飛先生及我們有關香港法律的法律顧問確認，歐國飛先生已於二零一四年四月二十八日成為岡比亞永久居民，並於二零一四年九月十九日註銷中國的戶籍登記。因此，據我們的中國法律顧問告知，融泰有限公司最終實益擁有人歐國飛先生不被視為新併購規定項下的中國國內自然人。此外，上述收購事項屬於受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及有關外商投資企業投資的其他規定管治的外商投資企業收購內資企業的類別。因此，據中國法律顧問告知，重組不須遵守新併購規定。

### 在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在其就進行投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）注入資產或股權之前，須向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(b)辦理初步登記後，中國居民亦須向國家外匯管理局地方分局就境外特殊目的公司的任何重大變動辦理登記，包括（其中包括）境外特殊目的公司中國居民股東、

---

## 歷史、重組及集團架構

---

境外特殊目的公司名稱、經營期變更或境外特殊目的公司增減註冊資本、股權轉讓或置換及合併或分立。根據國家外匯管理局37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，(a)由於歐國飛先生已於二零一四年四月二十八成為岡比亞永久居民，並於二零一四年九月十九日註銷中國的戶籍登記，及(b)由於歐先生僅為歐氏家族信託的其中一名受益人，且並無於任何境外特殊目的公司持有股權，彼毋須遵守國家外匯管理局37號文的登記及變更手續。然而，我們不得向閣下保證，相關中國當局不會與我們的中國法律顧問持不同意見並要求歐先生或歐國飛先生根據37號文登記。

## 業 務

### 概覽

我們是一家中國地產開發商，專注於大海峽西岸經濟區內城市及經挑選的一二線城市的住宅物業開發。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名的福建省沿海地區為中心的地區。<sup>\*</sup>我們相信，我們在福建省及福建省省會城市福州擁有領先市場地位。根據中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合編撰的「2015年中國房地產開發企業福建省20強」及「2015中國房地產50強」，以整套標準，包括規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創新及社會責任計，我們分別在福建省及全國排名第一及第33。根據中國房產信息集團的資料，根據開發商按照地方法規向福州房地產交易中心報告的預售資料，按截至二零一四年十二月三十一日止年度的預售計，我們在福州市的城區（即鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區）中排名首位。<sup>\*\*</sup>

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

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

<sup>\*</sup> 包括福建、浙江、廣東及江西省的若干城市及地區。參閱本文件「行業概覽－海峽西岸經濟區的發展」。

<sup>\*\*</sup> 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營公司世歐集團的所有預售業績均歸屬於我們。有關世歐集團如何影響我們的業務、財務狀況及經營業績的資料，請分別參閱本文件「財務資料－合併全面收益表的若干項目－分佔採以權益法入賬的投資的溢利淨額－世歐集團」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」。

## 業 務

截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個處於不同開發階段的項目（包括我們與其他地產開發商共同控制的12個項目及我們與另一間地產開發商經營且我們並無控制權的一個項目），其中16個位於福州、1個位於廈門、7個位於漳州、7個位於上海及3個位於杭州。截至同日，我們應佔的土地儲備（由該等項目組成）的估計總建築面積為約6.5百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。

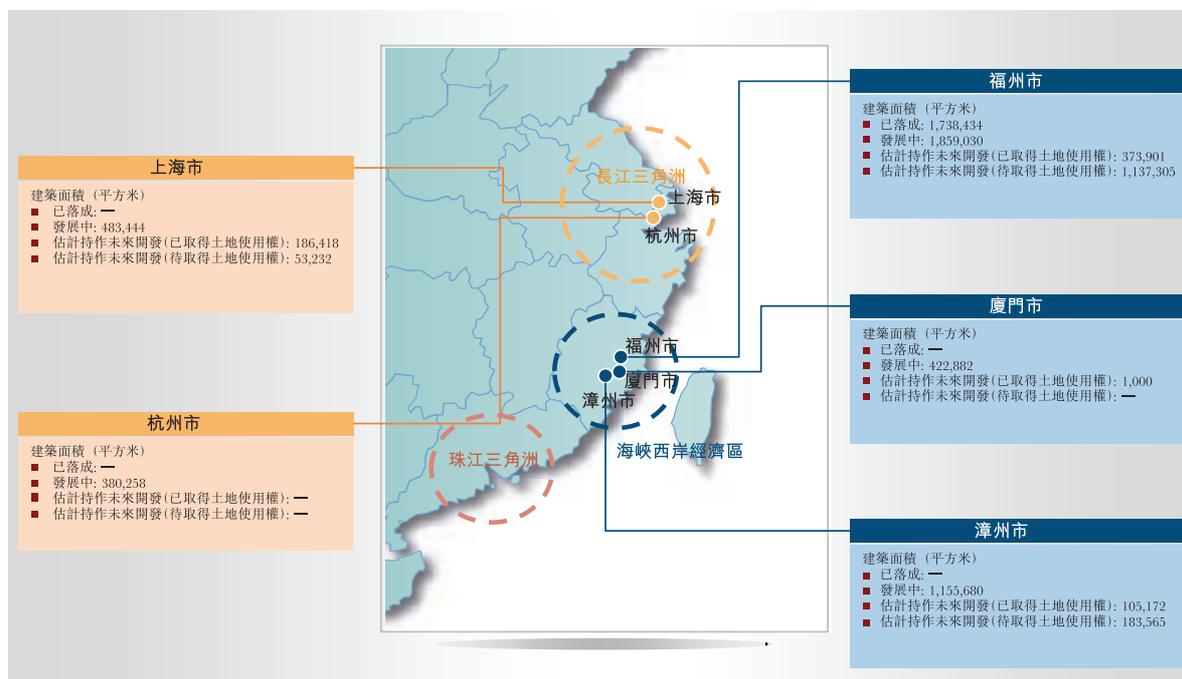
我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米（由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成），此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。我們有責任待該等物業落成後，將該等物業按預先協定價格售回予相關地方政府。我們將該等收益錄作來自有關銷售的收益「建設合約收益」。

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

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元、人民幣4,099.2百萬元、人民幣823.8百萬元及人民幣718.0百萬元，而擁有人應佔溢利則分別為人民幣187.5百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣506.5百萬元及人民幣88.1百萬元及人民幣41.7百萬元。

## 業 務

以下地圖顯示我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備地點：



### 我們的業務優勢

我們相信，我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

#### 強大的開發能力，在海峽西岸經濟區開發中高檔住宅物業成績有目共睹

我們是一家中國地產開發商，並已在海峽西岸經濟區(以創業及經濟增長聞名的福建省沿海地區為中心)建立穩固的市場地位。我們相信，我們在福建省及福建省省會城市福州擁有領先市場地位。根據中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合編撰的「2015年中國房地產開發企業福建省20強」及「2015中國房地產50強」，以整套標準，包括規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創新及社會責任計，我們分別在福建省及全國排名第一及第33。自開展業務以來直至二零一五年五月三十一日，我們在福州已累積完成開發九個項目(包括由合營企業開發的三個項目)，我們應佔總建築面

## 業 務

積為1.7百萬平方米。截至二零一五年五月三十一日，我們在福州、漳州、廈門、上海及杭州有20個開發中項目，我們應佔總估計建築面積為4.3百萬平方米。遵循以品質為導向的開發理念，我們的開發項目一般位於黃金地段，而其規格主要針對出售予中高檔客戶，我們認為，該等客戶與其他客戶相比，在作出購買物業的決定時會更加看重質量。例如：

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

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

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

### 帶來長遠發展及增長機會的優質土地儲備

我們已策略性地選擇及收購土地供未來開發之用，以維持我們的持續增長。截至二零一五年五月三十一日，我們有我們應佔估計總建築面積約6.5百萬平方米的土地儲備總量，包括我們應佔總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔估計總建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。\*截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚

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

## 業 務

未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。我們已收購的大部分地塊均位於我們認為擁有高增長潛力的一二線城市的黃金地段，就開發潛力而言，我們相信不易受市場波動所影響。截至二零一五年五月三十一日，我們用於未來開發的土地儲備位於四個城市，包括在一線城市上海的我們應佔估計總建築面積約0.2百萬平方米、在中國二線城市福州及廈門的我們應佔估計總建築面積約1.5百萬平方米以及在漳州(海峽西岸經濟區內毗鄰廈門的區域樞紐，我們相信其具有增長潛力)的我們應佔估計總建築面積約0.3百萬平方米。

下表載列截至二零一五年五月三十一日我們用於未來開發的土地儲備詳情<sup>(1)</sup>：

城市	我們應佔 估計總 建築面積 (平方米)	平均土地 收購成本 (人民幣／平方米)
福州 .....	1,511,206	4,609
廈門 .....	1,000	2,715
漳州 .....	288,737	3,335
上海 .....	239,650	7,902
總計 .....	<u>2,040,593</u>	

附註：

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

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

\* 我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米(由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成)，此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。我們有責任待該等物業落成後，將該等物業按預先協定價格售回予相關地方政府。我們將該等收益錄作來自有關合約的收益「建設合約收益」。

---

## 業 務

---

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

### 由旨在加快資產周轉及提升經營效率的標準化開發程序支持的強大執行能力

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

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

憑藉我們的項目開發程序和強大的執行能力，我們相信我們能夠降低施工成本，高效管理及監督項目開發進度並確保產品質量一致。我們通常旨在由開始施工起計130天內開始預售。

我們相信，標準化程序不僅有助於確保一貫的產品質量，我們相信其有助我們讓旗下物業具備與眾不同的特色及獲得有利的售價，而且更重要的是，亦使我們能夠提升經營效率，並在進入新市場時再次取得成功，最終增加股東回報。

### 公認品牌的優質項目有助拓展至新市場

我們相信，我們已憑藉為市場帶來優質物業項目的良好往績，在現有市場建立享負盛名的品牌。我們在整個發展週期均著重質素。例如，我們委聘Atkins、HBA及Belcollins等信譽良好的建築師及設計師，在物業的施工及陳設中採用我們相信為優質的材料及配件，以及嚴密審查所挑選承包商的工作。此外，我們委聘當地領先的景觀美化公司提高我們物業的吸引力，為客戶提供一個怡人舒適的居住環境。我們與著名國際品牌合作，創造出精心佈置的示範單位供我們的潛在買家參觀，圖為客戶帶來愉快的購房體驗。我們委聘的物業管理公司均擁有由住建部頒發的一級資質並管理我們兩項物業，而有關物業取得了國家

## 業 務

級卓越物業管理認證。我們亦定期舉辦名人慶典活動、晚會及其他宣傳活動，以助營銷我們的物業及推廣我們的品牌名稱。此外，我們已委聘著名國際酒店管理人在建設完成後管理我們的若干酒店物業。我們相信，我們對質量的講究，令到我們的產品在市場上脫穎而出且定價可更進取，原因是我們的客戶欣賞我們創造的質量，並將我們的品牌與高質量及客戶為本的物業和服務聯繫起來。

我們品牌的優勢從我們物業獲得的榮譽可以獲得明證。請參閱下文「一獎項和嘉許」。我們相信，當我們在現有市場鞏固及提升地位並將業務及地域覆蓋範圍拓展至中國其他城市及地區時，我們在現有市場的公認「融信」品牌對我們具有很高的價值。

### 具有遠見、積極進取及穩定的管理層團隊、經驗豐富的專業人員及積極進取的全體員工

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

此外，我們經驗豐富及積極進取的僱員團隊在物業開發、規劃、設計、融資及其他相關範疇均擁有豐富經驗及專業智識。我們從中國著名大學招聘僱員，並為僱員提供持續職業培訓以提升其能力。我們定期以銷售及營銷成果關連的標準評估我們銷售及營銷僱員的表現。我們相信我們的薪酬及獎勵機制讓我們能夠吸引及挽留人才。

### 我們的業務策略

我們的目標是成為中國最具競爭力及信譽良好的地產開發商之一。為達到我們的目標，我們擬實施以下策略：

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

我們計劃利用我們享負盛名的品牌及豐富的經驗持續在我們已建立據點的大海峽及一二線城市開發優質物業，如融信•(平潭)大衛城、融信•白宮、融信•海上城及融信•瀾園。特別是，我們旨在維持在福建省的領先市場地位及我們的全國排名。我們相信，我們

## 業 務

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

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

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

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

### 貫徹審慎的財務政策及採取積極的方法進行資本結構管理

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

我們通過審閱我們的資產負債比率(根據借款總額減受限制現金及現金及現金等價物除以總權益計算)監察我們的資本及債務水平。於二零一五年三月三十一日，我們的資產負債比率為1,591.2%，處於高位。展望未來，我們計劃繼續密切監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的債務及滿足業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴展業務時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

我們亦計劃繼續尋找與業務夥伴合作聯合開發項目的業務機會，以降低我們的資本承擔。例如，我們與正榮集團密切合作，聯合開發我們位於福州的世歐王莊項目，並與綠地集團密切合作，聯合開發我們位於上海的法蘭西世家一期、二期、三期及四期項目。我們近期引入策略投資者福建歐式建設，成為在我們的融信•(平潭)大衛城、融信•鉅灣及融

## 業 務

信•藍孔雀一期及二期項目中擁有49%權益的兩間附屬公司的股東。這增強了我們的資本基礎及大幅減少了我們的負債。請參閱「概要及摘要－近期發展－我們的業務發展。我們仍將在資本承擔方面自律，並積極管理我們的資本結構，以應付我們的持續資本需求。

### 持續完善經營效率及加速資產週轉

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

我們亦擬透過投資至資訊科技提升經營效率。我們擁有一支由資訊科技人員組成的專門小組，管理及提升我們的資訊管理系統。我們正實施一個ERP系統(其收集及實時傳輸營運、財務及人力資源數據)，以便高級管理層更佳監管我們的日常業務營運、改善經營效率及加強營銷，以提高投資回報。

### 在致力於產品多元化的同時繼續側重於住宅物業開發

我們在業務上一直側重於開發住宅物業，並打算於未來繼續這樣做。我們相信，側重於開發住宅物業讓我們可更好及更有效地利用我們的資源滿足目標客戶的需要，提升我們的品牌及促進我們的可持續增長。

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

### 持續提升我們的品牌知名度及形象

我們計劃持續推廣我們的品牌，方法為繼續注重質量以及向我們物業買家提供有強勁的售後支援。我們計劃按我們目標客戶的喜好及需求以及我們物業的位置，度身訂造我們的產品及為不同產品線定位。於適當時機出現時，我們亦擬在我們計劃進軍的城市開發地標建築，以在新市場建立形象及品牌名稱。此外，我們計劃持續舉行節慶、名人慶典活動、晚會及其他宣傳活動，而該等活過往證實深受客戶及公眾歡迎。同時，我們計劃透過廣告活動及參加物業展覽及貿易會議等市場推廣措施，繼續樹立旗下品牌的市場知名度。

## 業 務

### 我們的房地產開發業務

#### 概覽

我們開發不同種類的住宅及商業物業。我們的住宅物業主要包括高檔及中檔公寓及高檔低密度物業。我們的商業物業主要包括辦公樓、零售店及酒店，與住宅物業綜合或建於住宅物業附近。截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個處於不同開發階段的項目（包括我們與其他地產開發商共同控制的12個項目及我們與另一間地產開發商經營且我們並無控制權的一個項目），其中16個位於福州、1個位於廈門、七個位於漳州、七個位於上海及三個位於杭州。截至同日，我們應佔的土地儲備（由該等項目組成）的估計總建築面積為約6.5百萬平方米，包括我們應佔總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總估計建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能取得地產開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則我們的業務或會受不利影響」。

我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米（由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成），此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。就上述地塊而言，我們僅有佔用及開發權，並須根據有關合約將已竣工物業售回予中國地方政府。請參閱下文「－安置房建設」。

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

## 業 務

下表載列我們的物業分類與物業估值報告及會計師報告的對應物業分類：

本文件	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業，即已取得竣工驗收證書的物業（包括已出售的已竣工物業） .....	第一類－持有及佔用的物業權益  第二類－持作出售的物業權益（不包括已交付的已竣工物業）	物業、廠房及設備  持作出售之已竣工物業（不包括已交付的已竣工物業）
在建物業，即已取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工驗收證書的物業 .....	第三類－持作發展的物業權益	開發中的物業  在建投資物業 物業、廠房及設備
持作未來發展物業，包括我們已取得土地使用權證並且擬持作未來發展的物業以及我們尚未取得土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或項目公司股權轉讓協議的物業.....	第四類－持作未來發展的物業權益  第五類－訂約將收購的物業權益	土地使用權  就尚未取得土地使用權證的項目產生的開支，於流動資產呈列為預付款項、按金及其他應收款項

本文件的地盤面積資料乃按下列基準計算得出：

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

## 業 務

---

本文件的建築面積資料乃按下列基準計算得出：

- 對於已完成項目，倘我們已取得項目竣工驗收合格證明書，建築面積資料指竣工驗收合格證明書所載列的建築面積，或倘尚未獲得該等證明，則為我們的內部紀錄及估計；
- 對於在建或持作未來發展的項目，
  - 倘我們已取得建築工程施工許可證，則如該等許可證所指明；
  - 倘我們尚未取得建築工程施工許可證但已取得建設工程規劃許可證，則如該建設工程規劃許可證所指明；及
  - 倘未取得上述許可證，則如我們與中國監管機關所訂立的土地出讓合約及總投資協議所指明或以我們的內部記錄及估計為基準。
- 倘我們已取得項目的商品房預售許可證，可售建築面積資料指該等許可證載列的可售建築面積；

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

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

## 業 務

下表載列我們的物業開發項目截至二零一五年五月三十一日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/ 估計 竣工日期	預計/ 實際 竣工日期	預計/ 估計 竣工日期	已產生 賬務成本 (人民幣 百萬元)	物業的 估計成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 權益 (%)	本集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	已竣工 建築 面積 (平方米)	已竣工 建築 面積 (平方米)	已竣工 建築 面積 (平方米)	開發中		待建築開發	
												建築中 建築 面積 (平方米)	已預 留 建築 面積 (平方米)	建築中 建築 面積 (平方米)	已預 留 建築 面積 (平方米)
1 福州 福信·第一城(期一)	49,787	二零零四年 九月	二零零四年 十一月	二零零六年 十月	229	-	100%	5	92,666	-0	860	-	-	-	-
2 地庫(包括停車庫) 福信·第一城(期二)	41,802	二零零六年 六月	二零零六年 九月	二零零九年 四月	302	-	100%	5	92,538	-0	860	-	-	-	-
3 地庫(包括停車庫) 福信·西班牙	59,401	二零零六年 九月	二零零七年 三月	二零零九年 九月	456	-	100%	2	109,761	-0	745	-	-	-	-
4 地庫(包括停車庫) 福信·寶城	62,495	二零零七年 四月	二零零七年 七月	二零零九年 五月	637	-	100%	14	163,238	-0	244	-	-	-	-
5 地庫(包括停車庫) 福信·大龍城	191,255	二零零七年 九月	二零零九年 十一月	二零零九年 五月	3,286	-	100%	468	430,355	-0	2,567	-	-	-	-
6 住宅 商業 配建 地庫(包括停車庫) 福信·耀郡	69,618	二零一二年 三月	二零一二年 七月	二零一四年 八月	3,015	59	100%	679	269,859	333,081	65,423	-	-	-	-
7 住宅 安置房 配建 地庫(包括停車庫) 福信·日京	134,789	二零一三年 三月	二零一三年 十二月	二零一六年 十二月	2,244	1,800	91%	2,094	70,551	193,021	30,154	407,424	335,572	94,300	-
8 住宅 商業 酒店 尾座 地庫(包括停車庫) 福州平潭大龍城	111,320	二零一三年 八月	二零一四年 三月	二零一七年 九月	1,514	987	100%	1,997	-	29,837	-	261,378	260,361	94,300	-
									6,287	2,942	-	2,942	2,942	-	-
									3,866	39,035	-	39,035	-	-	-
									70,551	14,450	-	14,450	-	-	-
									-	89,618	-	89,618	-	-	-
									-	426,928	-	426,928	-	-	-
									-	296,996	-	296,996	-	-	-
									-	34,840	-	34,840	-	-	-
									-	9,327	-	9,327	-	-	-
									-	85,764	-	85,764	-	-	-

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

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	獲/估計 竣工日期	獲/估計 落成日期	獲/估計 竣工日期	已完工 面積 (人民幣 百萬元)	總建築 成本 (人民幣 百萬元)	本集團 權益 (%)	本集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 權益 (%)	本集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	已竣工			開發中			待未來開發	
											已竣工 面積 (平方米)	已獲 批准 面積 (平方米)	已獲 批准 面積 (平方米)	已獲 批准 面積 (平方米)	已獲 批准 面積 (平方米)	已獲 批准 面積 (平方米)	待未來 開發 面積 (平方米)	
9 高信·後灣	49,959	二零一四年七月	二零一四年九月	二零一七年五月	1,109	618	100%	1,017	11	-	-	165,979	147,787	40,111	-	-	-	-
住宅 文匯居 <sup>(1)</sup> 商業 廣業 地庫(包括停車場)												121,105	117,663	40,111	-	-	-	-
10 高信·雙欣城	299,519	二零一五年三月	二零一五年二月	二零一八年六月	3,234	9,739	100%	3,032	14,293.36	-	-	38,200	27,196	-	373,901	516,344	-	-
住宅 文匯居 <sup>(1)</sup> 商業 酒店 辦公室 地庫(包括停車場)												-	-	-	280,842	378,368	-	-
11 長樂里	185,196	二零一五年十一月	二零一五年十一月	二零一八年十月	693	4,091	100%	-	37	-	-	6,269	6,269	-	31,179	79,211	-	-
住宅 文匯居 <sup>(1)</sup> 商業 文匯居 <sup>(1)</sup> 地庫(包括停車場)												102,763	102,763	-	4,860	-	-	-
12 世禮·錦城	152,995	二零一五年四月	二零一七年六月	二零一一年五月	1,395	-	40%	15	8	302,616	302,616	-	-	-	2,657	58,765	620,961	-
住宅 商業 酒店 辦公室 地庫(包括停車場)												7,822	7,822	-	1,126	-	-	-
13 世禮·上上城	82,375	二零一五年一月	二零一零年一月	二零一三年四月	2,366	1	50%	36	7	236,983	236,983	-	-	-	7,314	87,323	-	-
住宅 商業 酒店 辦公室 地庫(包括停車場)												201,116	201,116	143	5,118	178	-	-
住宅 商業 酒店 辦公室 地庫(包括停車場)												30,749	30,749	-	-	-	-	-

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

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	已竣工		發展中		待未來開發	
		已竣工 面積 (平方米)	已竣工 樓面 面積 (平方米)	發展中 面積 (平方米)	發展中 樓面 面積 (平方米)	待未來開發 面積 (平方米)	待未來開發 樓面 面積 (平方米)
14 世德山	48,313	168,738	148,939	40,774	-	-	-
住宅		120,130	118,979	28,028	-	-	-
商業		4,091	4,091	3,060	-	-	-
兒童		3,717	-	-	-	-	-
地庫(包括停車場)		40,821	25,869	9,686	-	-	-
15 世德工業	250,709	512,160	-	-	1,098,059	737,324	438,644
住宅		512,160	-	-	475,299	474,228	317,777
文庫房 <sup>(1)</sup>		512,160	-	-	52,234	52,234	-
商業		-	-	-	142,788	25,881	12,205
文庫房 <sup>(1)</sup>		-	-	-	500	500	-
辦公室		-	-	-	75,306	75,306	58,916
兒童		-	-	-	49,996	-	-
地庫(包括停車場)		-	-	-	354,669	162,108	49,746
總計	124,827	1,325	916	690	433,356	390,770	232,752
16 信德	1,874,360	2,378,954	1,356,796	154,482	2,661,406	2,004,233	928,783
住宅		1,738,434	982,266	128,483	1,859,030	1,409,885	584,598
商業		-	-	-	422,882	327,241	160,263
辦公室		-	-	-	4,336	4,335	2,129
兒童		-	-	-	61,483	-	-
地庫(包括停車場)		-	-	-	245,807	244,505	127,310
小計		2,378,954	1,356,796	154,482	2,661,406	2,004,233	928,783
總計	151,344	1,791	2,815	1,791	100%	1,000	373,901
17 信德	151,344	-	-	-	-	-	373,901
商業		-	-	-	-	-	373,901
辦公室		-	-	-	-	-	1,000
兒童		-	-	-	-	-	-
地庫(包括停車場)		-	-	-	-	-	-
小計		-	-	-	-	-	1,000
總計	151,344	-	-	-	-	-	1,000

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。

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	獲/估 計日期	獲/估計 日期	獲/估計 日期	獲/估計 日期	獲/估計 日期	獲/估計 日期	獲/估計 日期	已竣工			開發中			待估未來開發	
									已竣工 面積 (平方米)	已獲 許可 面積 (平方米)	已獲 許可 面積 (平方米)	待估 未來 開發 面積 (平方米)	待估 未來 開發 面積 (平方米)	待估 未來 開發 面積 (平方米)		
18 廣州 高信·蘭園 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	56,766	二零一一年 四月	二零一二年 四月	二零一五年 六月	1,423	51	100%	2,337	16	-	322,291	292,417	205,117	-	-	-
19 高信·觀山亭 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	94,190	二零一四年 二月	二零一四年 十月	二零一六年 六月	797	588	100% <sup>(4)</sup>	885	18	-	272,969	268,311	33,604	-	-	-
20 高信·林來城 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	41,645	二零一四年 五月	二零一四年 九月	二零一六年 十二月	452	420	100%	475	17	-	155,424	146,131	16,291	-	-	-
21 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	94,291	二零一四年 十月	二零一四年 十二月	二零一七年 六月	715	1,045	50%	389	19,31	-	315,176	279,395	6,529	1,039	-	-
22 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	71,218	二零一五年 二月	二零一五年 八月	二零一六年 十一月	668	664	100% <sup>(4)</sup>	656	20	-	180,732	171,508	-	-	-	-
23 住宅 商舖 地庫 (包括停車場)	69,988	二零一五年 十月	二零一六年 二月	二零一七年 四月	404	743	100% <sup>(4)</sup>	-	38	-	38,298	33,510	-	-	-	145,286
																99,189
																1,800
																-
																5,393
																38,904

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

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	期/估計 竣工日期	期/估計 竣工日期	期/估計 竣工日期	已竣工 總樓面 面積 (人民幣 百萬元)	已竣工 總樓面 面積 (平方米)	已竣工			開發中			待未來開發		
							已竣工 總樓面 面積 (平方米)								
24 廣州科城 住宅 交通 <sup>0</sup> 商業 交通 <sup>0</sup> 住宅 酒店 辦公室 住宅 地庫(包括停車場) 小計 總計	235,606	二零一四年 四月	二零一四年 六月	二零一四年 十二月	1,956	3,394	20%	360	21,323.9	333,377	165,122	117,936	523,265	191,395	145,611
25 惠州 住宅 交通 <sup>0</sup> 商業 交通 <sup>0</sup> 住宅 酒店 辦公室 住宅 地庫(包括停車場) 小計 總計	663,704	二零一二年 十二月	二零一四年 七月	二零一六年 六月	2,097	805	51%	990	25	203,772	165,084	23,812	105,172	45,782	336,879
26 惠州 住宅 交通 <sup>0</sup> 商業 交通 <sup>0</sup> 住宅 酒店 辦公室 住宅 地庫(包括停車場) 小計 總計	113,400	二零一四年 七月	二零一四年 十月	二零一六年 三月	1,800	490	50%	1,071	26	174,863	135,629	68,941	105,172	183,665	183,665
27 佛山 住宅 交通 <sup>0</sup> 商業 交通 <sup>0</sup> 住宅 酒店 辦公室 住宅 地庫(包括停車場) 小計 總計	184,293	二零一四年 十一月	二零一五年 三月	二零一六年 十二月	5,469	7,512	50%	2,951	27.33	492,124	145,093	7,730	308,078	123,236	81,972

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

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	數/估 計日期	數/估計 日期	數/估計 竣工日期	已竣工 業務	已竣工 面積 (人民幣 百萬元)	佔生 產成本 的估計 百分比 (%)	本集團 應佔 權益	本集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	已竣工			開發中			待未來開發				
										已竣工 面積 (平方米)										
28	26,360	二零一五年 三月	二零一五年 六月	二零一六年 十一月	450	530	50%	232	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
MHP0-1402單元4-02地塊																				
住宅 商業 住宅 辦公室 配車庫(包括停車場)																				
29	13,456	二零一五年 八月	二零一六年 六月	二零一七年 八月	211	299	50%	108	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MHP0-1402單元3-01地塊																				
住宅 商業 住宅 辦公室 配車庫(包括停車場)																				
30	30,922	二零一五年 十一月	二零一五年 十二月	二零一七年 三月	477	663	50%	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MHP0-1402單元4-01地塊																				
住宅 商業 住宅 辦公室 配車庫(包括停車場)																				
31	10,995	二零一五年 八月	二零一六年 十月	二零一七年 九月	174	233	25%	44	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MHP0-1402單元3-01地塊																				
住宅 商業 住宅 辦公室 配車庫(包括停車場)																				
															小計			總計		
															500,802			500,802		
															982,813			982,813		
															483,444			483,444		
															510,979			510,979		
															257,090			257,090		
															391,579			391,579		
															186,418			186,418		
															106,464			106,464		
															38,651			38,651		
															38,071			38,071		
															800			800		
															29,162			29,162		
															-			-		
															37,487			37,487		
															-			-		
															27,487			27,487		
															-			-		
															10,000			10,000		
															106,464			106,464		
															53,232			53,232		

杭州

## 業 務

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期	實際/估計 開工日期	實際/估計 竣工日期	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	總生 產的估計未 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團的 實益權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參與 房地產 估值的 房地產 估價師	已竣工			開發中			待未來開發	
										已竣工 建築面積 (平方米)	已建 建築面積 (平方米)	尚未 出售/預 售/待售 建築面積 (平方米)	開工中 建築面積 (平方米)	預備 建築面積 (平方米)	已建 建築面積 (平方米)	預備 建築面積 (平方米)	尚未 開發的 估計 建築面積 (平方米)
32 杭州藍孔雀一期 住宅 商業 配建(包括停車場)	20,215	二零一四年 八月	二零一四年 十月	二零一六年 八月	1,508	419	51% <sup>(6)</sup>	770	22	-	-	124,177	120,670	17,800	-	-	
33 杭州藍孔雀二期 住宅 商業 配建(包括停車場)	56,521	二零一五年 三月	二零一五年 五月	二零一七年 三月	2,565	1,014	51% <sup>(6)</sup>	1,211	23	-	-	204,115	190,401	1,304	-	-	
34 杭州公館 住宅 安厝房 商業 配建(包括停車場)	45,574	二零一五年 五月	二零一五年 八月	二零一七年 十二月	3,754	1,387	100% <sup>(6)</sup>	3,443	24	-	-	212,829	156,436	-	-	-	
總計	130,310				2,378,954	1,738,434		1,366,796				315,082	4,632,744	1,666,111	1,290,784	1,580,448	
應佔小計 <sup>(6)</sup>					1,738,434	982,266		128,843				3,360,386	1,165,948	666,491	1,374,101		

附註：

- (1) 除下一欄所示的剩餘未出售可售建築面積外，該等為已大致售出的餘下項目。
- (2) 請參閱下文「安置房建設」。我們於「建設合約收益」項下確認安置房建設收益，且我們的資產負債表並無載列有關物業。請參閱「財務資料」。
- (3) 世歐·彼岸城由世歐集團(我們持有其50%股權)開發的項目之一。按照合營企業合夥人訂立的協議，我們於該項目持有40%經濟權益。
- (4) 我們於該項目的部分股權已就我們的若干信託及其他借款以信託公司或其他金融機構為受益人轉讓。請參閱「財務資料—流動資金及資本來源—債務—信託及其他借款」。
- (5) 在福建歐氏建設的投資完成後，我們於本項目的實益權益至51%，請參閱「概要及摘要—近期發展—我們的業務發展」。
- (6) 由本集團實益權益加權。

## 業 務

### 我們的物業開發項目概況

#### 福州

##### (1) 融信•第一城一期



融信•第一城一期為住宅物業項目，位於福州市倉山區。融信•第一城一期由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信•第一城一期、融信•第一城三期及融信•寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。截至二零一五年五月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目總佔地面積約49,787平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

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

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

## 業 務

### (2) 融信·第一城三期



融信·第一城三期為住宅物業項目，位於福州市倉山區。融信·第一城三期由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信·第一城一期、融信·第一城三期及融信·寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。截至二零一五年五月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目總佔地面積約41,802平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

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

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

## 業 務

### (3) 融信·西班牙



融信·西班牙為住宅物業項目，位於福州市倉山區的黃金地段。融信·西班牙由融信集團開發。於二零零五年七月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣134百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。截至二零一五年五月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目總佔地面積約59,401平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

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

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第3號物業。

## 業 務

### (4) 融信·寬域



融信·寬域為住宅物業項目，位於福州市倉山區。融信·寬域由融信集團開發。於二零零三年七月，項目公司就融信·第一城一期、融信·第一城三期及融信·寬域訂立土地出讓合同，總代價為人民幣247百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。截至二零一五年五月三十一日，我們仍持有若干停車場待售。

該項目總佔地面積約62,495平方米，由住宅單位及商業物業組成。所有住宅單位及商業物業均已售出。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

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

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

## 業 務

### (5) 融信·大衛城



融信·大衛城為位於福州市倉山區黃金地段的住宅及商業物業項目之一，鄰近金山濕地公園。融信·大衛城由融信集團開發。於二零零五年十一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣500百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

— 施工 .....	二零零七年九月
— 竣工 .....	二零一三年五月
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	405,666
已交付已竣工可售總建築面積(平方米) .....	371,768
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第2號物業。

## 業 務

### (6) 融信·瀾郡



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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一二年三月
— 竣工 .....	二零一四年八月
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	262,593
已交付已竣工可售總建築面積(平方米) .....	197,170
已竣工安置房的總建築面積(平方米) .....	29,837 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	100%

#### 附註：

(1) 有關我們的安置房詳情，請參閱「— 安置房建設」。

---

## 業 務

---

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第5號物業。

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

### (7) 融信·白宮



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

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一三年三月
— 竣工 .....	二零一六年十二月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	335,572
已出售開發中可售總建築面積(平方米) .....	94,300
本集團應佔權益 .....	91%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第9號物業。

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

### (8) 融信·(平潭)大衛城

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一三年八月
— 竣工 .....	二零一七年九月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	392,579
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	122,975
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第10號物業。

## 業 務

### (9) 融信·後海

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年七月
— 竣工 .....	二零一七年五月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	147,787
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	40,111
開發中安置房的總規劃建築面積(平方米) .....	49,934
本集團應佔權益 .....	100%

#### 附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「—安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第11號物業。

### (10) 融信·雙杭城

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

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工 .....	二零一五年二月
— 竣工 .....	二零一八年六月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	122,502
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	—
持作未來開發的安置房總估計建築面積(平方米) .....	659,210 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第14號、第29號及第36號物業。

### (11) 長樂•長島

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工 .....	二零一五年十一月
— 竣工 .....	二零一八年十月
持作未來開發的安置房總建築面積(平方米) .....	207,000 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第37號物業。

## 業 務

### (12) 世歐·彼岸城

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

— 施工 .....	二零零七年四月
— 竣工 .....	二零一一年五月
已竣工可售總建築面積 (平方米) .....	302,616
已交付已竣工可售總建築面積 (平方米) .....	299,959
本集團應佔權益 .....	40% <sup>(1)</sup>

#### 附註：

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

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第8號物業。

### (13) 世歐上江城

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際建設期

— 施工 .....	二零零八年一月
— 竣工 .....	二零一三年四月
已竣工可售總建築面積 (平方米) .....	236,983
已交付已竣工可售總建築面積 (平方米) .....	229,669
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第7號物業。

## 業 務

### (14) 世歐瀾山



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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一零年九月
— 竣工 .....	二零一五年二月
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	148,939
已交付已竣工可售總建築面積(平方米) .....	108,165
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第6號物業。

## 業 務

### (15) 世歐王莊

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

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

根據內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一一年一月
— 竣工 .....	二零一五年十一月
竣工可售總建築面積(平方米) .....	512,160
已交付竣工可售總建築面積(平方米) .....	512,160
開發中可售總建築面積(平方米) .....	737,524
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	438,644
已竣工安置房的總建築面積 .....	512,160 <sup>(1)</sup>
開發中安置房的總規劃建築面積(平方米) .....	52,734 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	50%

#### 附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「－安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第13號物業。

### (16) 融信·陽光城西海岸

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

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

## 業 務

根據內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一三年二月
— 竣工 .....	二零一六年二月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	390,770
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	232,752
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第12號物業。

## 廈門

### (17) 融信·海上城

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一二年十一月
— 竣工 .....	二零一六年十二月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	327,241
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	160,263
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第15號及第30號物業。

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

## 業 務

### 漳州

#### (18) 融信·瀾園

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一一年四月
— 竣工 .....	二零一五年六月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	292,417
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	285,117
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第16號物業。

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

#### (19) 融信·觀山海

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

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年二月
— 竣工 .....	二零一六年六月
開發中可售總建築面積 (平方米) .....	268,311
預售開發中可售總建築面積 (平方米) .....	33,604
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第18號物業。

### (20) 融信·未來城

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年五月
— 竣工 .....	二零一六年十二月
開發中可售總建築面積 (平方米) .....	146,131
預售開發中可售總建築面積 (平方米) .....	16,291
開發中安置房的總規劃建築面積 (平方米) .....	5,014 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「一安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第17號物業。

## 業 務

### (21) 一品江山

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年十月
— 竣工 .....	二零一七年六月
開發中可售總建築面積 (平方米) .....	279,395
預售開發中可售總建築面積 (平方米) .....	6,529
開發中安置房總規劃建築面積 (平方米) .....	11,509 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	50%

#### 附註：

(1) 更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第19號及第31號物業。

### (22) 學院名築

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

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工 .....	二零一五年一月
— 竣工 .....	二零一六年十一月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	171,508
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	—
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第20號物業。

### (23) 漳州港B8

漳州港B8為位於漳州港黃金地段的住宅及商業物業項目，面對廈門島。漳州港B8由和美漳州房地產開發。於二零一三年十一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣518百萬元。截至最後實際可行日期，土地出讓金的尚未支付部分為人民幣79.0百萬元。我們延遲支付土地出讓金主要是由於地方政府延遲推進該項目的基建工程。請參閱下文「我們的物業開發管理－土地收購－延遲支付土地出讓金」。

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工 .....	二零一五年十月
— 竣工 .....	二零一七年四月
本集團應佔權益 .....	100%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第38號物業。

### (24) 漳州萬科城

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

## 業 務

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 估計建設期

— 施工 .....	二零一四年四月
— 竣工 .....	二零一九年十二月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	165,122
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	117,936
持作未來開發的安置房總估計建築面積(平方米) .....	244,406 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	20%

### 附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第21號、第32號及第39號物業。

## 上海

### (25) 融信·鉑灣

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一三年十二月
— 竣工 .....	二零一六年六月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	165,084
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	23,812
開發中安置房總規劃建築面積(平方米) .....	6,266 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	51%

### 附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第25號物業。

### (26) 融信·法蘭西世家一期、二期、三期

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

#### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年七月
— 竣工 .....	二零一六年三月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	135,629
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	66,941
開發中安置房總規劃建築面積(平方米) .....	5,804 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	50%

#### 附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第26號物業。

### (27) 徐涇鎮會展中心3地塊一期、二期、三期、四期

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

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一四年十一月
— 竣工 .....	二零一九年十二月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	145,093
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	7,730
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第27號及第33號物業。

### (28) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊為位於上海閔行區黃金地段的寫字樓項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊由上海愷譽房地產開發有限公司開發。於二零一四年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣406百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 估計建設期

— 施工 .....	二零一五年三月
— 竣工 .....	二零一六年十一月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	65,073
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	—
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第28號物業。

### (29) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊為位於上海閔行區黃金地段的商業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊由上海愷日房地產開發有限公司開發。於二零一四年六月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣202百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。

## 業 務

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工 .....	二零一五年八月
— 竣工 .....	二零一七年八月
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第34號物業。

### (30) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊

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

該項目佔用的總地盤面積約30,922平方米，由寫字樓組成。所有商業辦公室單位均擬作投資。

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期

— 施工 .....	二零一五年十一月
— 竣工 .....	二零一七年三月
本集團應佔權益 .....	50%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第40號物業。

### (31) 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊

閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊為位於上海閔行區黃金地段的商業項目。閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊由上海愷崇房地產開發有限公司開發。於二零一四年一月，項目公司就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣168百萬元。截至最後實際可行日期，已繳付全數地價。

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

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

估計建設期	
— 施工 .....	二零一五年八月
— 竣工 .....	二零一七年九月
本集團應佔權益 .....	25%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第35號物業。

### 杭州

#### (32) 融信·藍孔雀一期

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

實際／估計建設期	
— 施工 .....	二零一四年八月
— 竣工 .....	二零一六年八月
開發中可售總建築面積(平方米) .....	120,670
預售開發中可售總建築面積(平方米) .....	17,800
本集團應佔權益 .....	51%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第22號物業。

#### (33) 融信·藍孔雀二期

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

## 業 務

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 估計建設期

— 施工 .....	二零一五年三月
— 竣工 .....	二零一七年三月
開發中可售總建築面積 (平方米) .....	190,401
預售開發中可售總建築面積 (平方米) .....	1,304
本集團應佔權益 .....	51%

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第23號物業。

### (34) 杭州公館

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

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

根據我們的內部記錄，該項目截至二零一五年五月三十一日的詳情如下：

### 實際／估計建設期

— 施工 .....	二零一五年五月
— 竣工 .....	二零一七年十二月
開發中可售總建築面積 (平方米) .....	156,436
預售開發中可售總建築面積 (平方米) .....	—
開發中安置房總估計建築面積 (平方米) .....	16,013 <sup>(1)</sup>
本集團應佔權益 .....	100%

附註：

(1) 有關我們的安置房的更多詳情，請參閱「— 安置房建設」。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第24號物業。

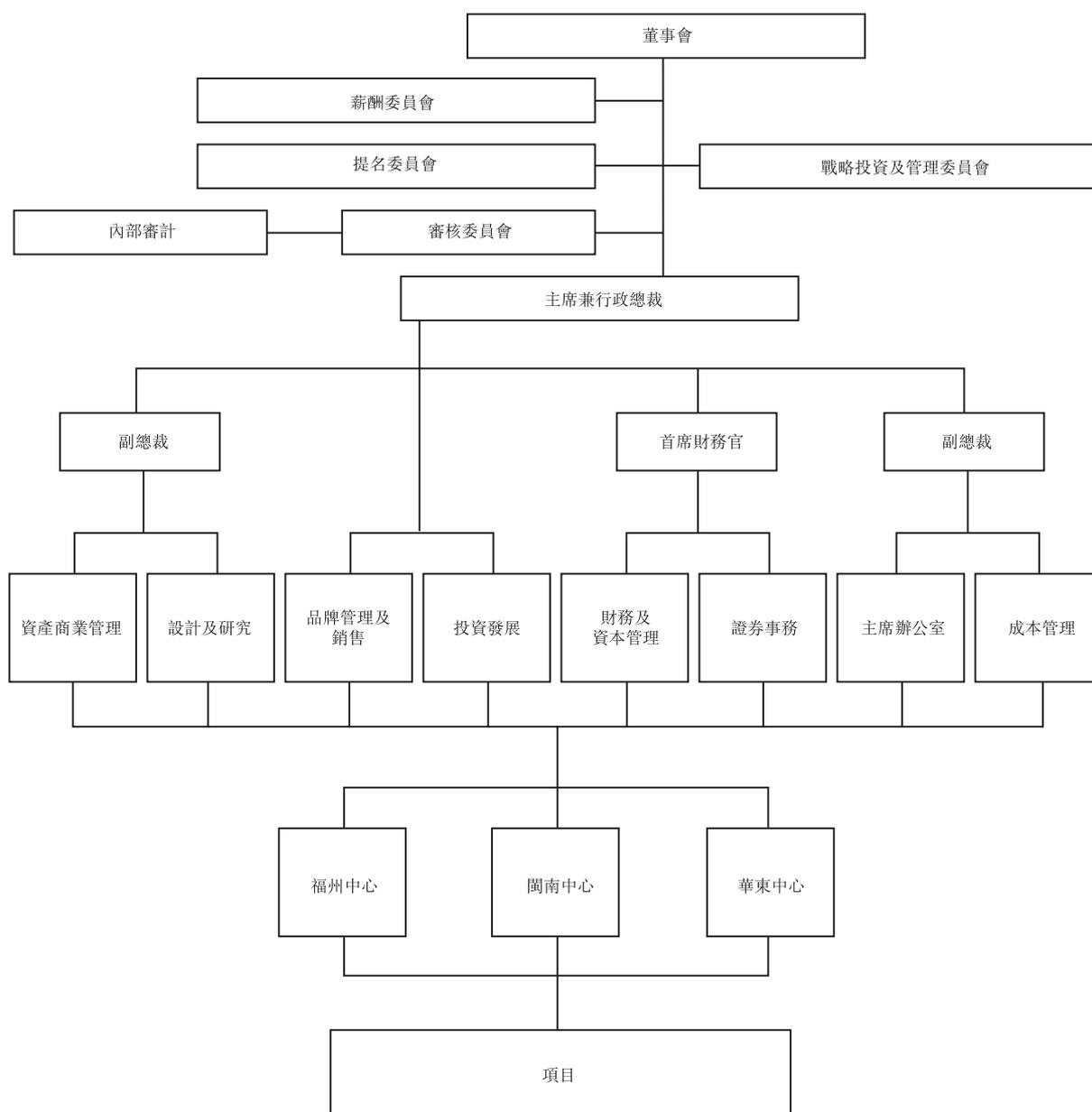
## 業 務

### 我們的物業開發管理

#### 概覽

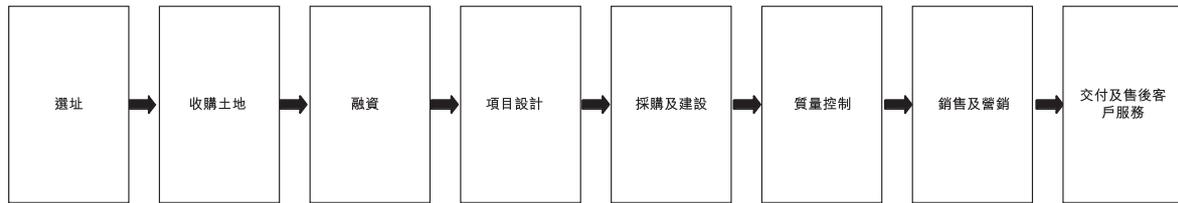
我們在總部設立一個戰略投資及管理委員會及九個職能部門管理我們的項目，即資產商業管理；設計及研究；品牌管理及銷售；成本管理；投資發展；證券事務；財務及資本管理；主席辦公室。我們另設三個區域中心直接管理我們的項目，即管理我們福州項目的福州中心；管理我們廈門及漳州項目的閩南中心以及管理我們上海及杭州項目的華東中心。

我們將管理架構載列如下：



## 業 務

下圖概括我們物業開發過程的主要階段。(i)



附註：

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

### 選址

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

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

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

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

## 業 務

- 中央及地方政府的工業政策及發展策略。

### 土地收購

於往績記錄期，我們通過以下方式取得土地儲備：

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

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

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

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

### 延遲支付土地出讓金

於往績記錄期，我們並無根據土地出讓合同如期支付若干地產開發項目的土地出讓金，並須繳付滯納金。截至最後實際可行日期，除下文詳述的長樂長島、漳州港B8項目及融信·雙杭城外，我們已全數支付所有逾期的土地出讓金及滯納金。我們已獲中國法律顧問奮迅律師事務所告知，延遲支付土地出讓金屬合約性質，並非屬於違反法律或法規。

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

---

## 業 務

---

漳州港B8項目。截至最後實際可行日期，土地出讓金的尚未支付部分為人民幣79.0百萬元。相關中國政府機關已向我們確認，無法交付我們漳州港B8項目地塊乃由於該地塊上若干基礎設施工程延遲，而該等基礎設施必須完成，方可交付地塊，且函件同意將其餘土地出讓金付款時間延長至二零一五年八月三十一日。根據中國法律顧問奮迅律師事務所的意見，由於延遲支付土地出讓金是因為地方政府無法清理地塊並將地塊交付予我們，故我們並無責任向地方政府繳納任何滯納金或其他罰款。

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

### 融資

我們主要通過股東出資、內部現金流量(包括預售物業的所得款項)、銀行貸款、信託融資及其他借款為我們的項目提供資金。中國人民銀行與中國銀監會已就授予房地產開發商的貸款頒佈各自的指引。請參閱「中國監管概覽—房地產貸款」。我們擬在切實可行情況下以內部資源為物業開發項目提供資金，從而降低所需的外部資金水平。截至二零一五年三月三十一日，我們的未償借款為人民幣18,628.4百萬元。有關我們融資及債項的詳情，請參閱本文件「財務資料—債務」。

### 項目設計

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

---

## 業 務

---

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

### 施工及採購

#### 項目管理

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

#### 委任施工承包商

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

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

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

## 業 務

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

### 採購

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

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

### 質量控制

我們特別注重項目管理的質量控制。截至二零一五年三月三十一日，我們擁有一支由89名從事嚴格質量控制、在建築行業擁有平均七年經驗的員工組成的團隊。以下為我們在達致此目標時採取的若干重要措施或程序：

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

## 業 務

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

### 銷售及營銷

#### 銷售及營銷計劃

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

作為我們銷售策略及售後客戶支援一部分，我們為我們物業的買家成立了一個會員俱樂部－融信會。會員以及所有二次買家可在購買我們的物業時享受折扣，並可參與融信會不時舉辦的活動。

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

---

## 業 務

---

### 預售

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

我們的預售合約乃根據中國適用法律法規制訂。買家通常須按銷售合約規定的時間表支付首期。須予支付的首期金額以及按金可能會被沒收的情況均在相關預售合約中訂明。根據中國適用法律法規的規定，我們亦會就預售向相關地方機關備案，並就由我們建造或向客戶出售的物業質量提供保證，保證期不短於我們根據相關施工合約自施工承包商取得的質量保證期（通常為一至五年）。有關所涉風險的進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對有關預售的合約及法律風險，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

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

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

### 付款安排

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭融資的方式支付物業的購買價。選擇一次性支付購買價的客戶須在簽署銷售合約後立即全數結清購買價。選擇按揭融資結清住宅物業

## 業 務

購買價的客戶，應當按照有關銷售合約條款的規定，根據中國適用法律及法規於簽署銷售合約後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款。根據承按銀行規定的辦理時間，購買價餘款通常會由承按銀行於簽署銷售合約之日不久後支付。

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們有關物業買家按揭的未履行擔保分別為人民幣1,931.1百萬元、人民幣2,678.1百萬元、人民幣3,579.9百萬元及人民幣4,045.6百萬元。於往績記錄期，我們遇到五宗買家違約事件，我們須就一名買家拖欠總金額約人民幣1.8百萬元的按揭貸款承擔連帶責任。請參閱本文件「財務資料－或然負債」和「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為金融機構向客戶提供的按揭貸款提供擔保，若客戶違約，則我們須對承按人承擔責任」。倘買家違約，我們有權沒收買家向我們支付的按金以及取消回贖相關物業。

### 交付物業及售後客戶服務

#### 交付已竣工物業

我們致力於按照銷售合約條款準時向客戶交付已竣工物業。我們密切監察在建項目的施工工程進度。倘若由於我們違約而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們可能須按照有關銷售合約的條款支付一定比例的購買價款作為罰款。根據中國現行法律法規，我們須在向客戶交付物業前取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱本文件「中國監管概覽」。在物業開發項目通過所需竣工驗收後，我們將在銷售合約中規定的交付日期之前通知客戶安排交付程序。客戶然後來到我們的指定地點與我們進行交付程序。我們亦可能會協助客戶取得我們物業的個人房屋所有權證，費用由客戶承擔。若交付物業時出現任何延誤，我們可能亦須向客戶作出賠償。於往績記錄期，於往績記錄期內，我們在物業開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面並無任何重大延誤。

## 業 務

### 售後服務

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

### 安置房建設

於往績記錄期，就融信•瀾郡及融信•後海及若干其他項目的開發而言，如相關土地出讓合同所訂明，我們(包括若干合營公司及一間聯營公司，視情況而定)在建設毗鄰我們本身開發項目的安置房單位的過程中與地方政府進行合作或同意合作。根據有關安排，我們於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地轉讓金，取得使用我們名稱註冊的土地使用權證，但有責任於完成時按預先釐定價向地方政府出售物業。根據中國法律顧問奮迅律師事務所的意見，由於我們僅擁有相關物業的佔用權及開發權，且須根據合約條款將竣工物業售回予地方政府，故我們並無出售權，因此，我們不能自由享有土地使用權帶來的經濟利益。實際上，我們並無擁有土地使用權，而僅在物業開發項目進行過程中於建設階段為地方政府提供服務。與開發我們本身物業類似，我們依靠承包商開展各項建設工作。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們來自建築合同的收益分別為人民幣26.1百萬元、人民幣53.5百萬元、人民幣103.0百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣12.2百萬元。請參閱本文件「財務資料－合併全面收益表的若干項目－收益」。

### 我們的酒店及投資物業

我們專注於一、二線城市黃金地段的物業開發項目，部分集住宅、酒店、商業、零售或辦公物業於一體。我們全部住宅物業持作銷售，及我們擬將酒店及可能將部分商業、零售及辦公物業持作投資用途。截至二零一五年五月三十一日，我們在福州及廈門有兩項投資物業項目(我們合營企業或聯營公司的項目除外)，包括兩項在建中或持作未來發展的酒店項目，總規劃建築面積約100,518平方米。該等項目預期將於二零一六年前落成。有關我們投資於該兩間酒店的背景及理由，請參閱本文件「與控股股東的關係－排除非集團業務的理由－(i)酒店經營」。

## 業 務

### 物業管理服務

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

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

### 我們使用的物業

截至二零一五年五月三十一日，我們擁有一個總建築面積約1,724.7平方米的物業，而我們佔用作自用。有關詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告的「物業1」。

### 供應商與客戶

#### 供應商

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的五大供應商(主要包括作為我們承包商的建築公司，均為獨立第三方)分別佔我們採購總成本的75.2%、55.3%、62.9%及53.1%，而同期我們的單一最大供應商則分別佔我們銷售成本總額的49.4%、23.6%、27.1%及27.5%。我們的五大供應商與我們建立的業務關係介乎三年至六年。

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

#### 客戶

我們的客戶目標主要鎖定於打算購買首套房或改善其生活環境的中高收入家庭。於往績記錄期，我們亦就根據建築合同提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的5.3%、4.3%、4.5%及5.5%，而同期我們的單一最大客戶則分別佔我們收益的2.0%、2.5%、1.4%及1.7%。

## 業 務

我們於截至二零一五年三月三十一日止三個月的五大客戶(作為我們建造承包商的競爭對手的地方政府除外)均為我們物業的個人買家，且全部為獨立第三方。彼等與我們的業務關係介乎一年至兩年。就董事所知，於往績記錄期內，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

### 獎項和嘉許

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

年份	獎項／嘉許	頒獎機構
二零一五年 .....	2015年中國房地產開發企業50強位列33位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2015年中國房地產開發企業福建省20強位列第一位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
二零一四年 .....	2014年中國房地產開發企業50強位列37位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2014年中國房地產開發企業綜合發展10強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	2014年中國房地產開發企業品牌價值50強位列34位	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心

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

## 業 務

年份	獎項／嘉許	頒獎機構
	中國民營企業500強位列195位	中華全國工商業聯合會
二零一三年 .....	「福建省著名商標」	福建省工商行政管理局
	「2013年中國房地產開發企業50強位列46位」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	「2013中國房地產開發企業品牌價值50強」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
	「2013海峽最佳城市運營商」	海峽房地產論壇組委會
二零一二年 .....	「2012年海西城市運營商標杆地產企業」	廈門衛視、房米網及閩商雜誌
	「2012年中國·海西五星級地產企業」	福建日報、福建電視台新聞頻道及藍房網
	「2012年中國房地產開發企業品牌價值華南10強」	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心

## 業 務

年份	獎項／嘉許	頒獎機構
	「中國地產金鑰匙獎—— 品牌影響力典範企業」	中國國際貿易投資 洽談會組委會及世界華商地產論壇

## 競爭

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

## 風險管理

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

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

---

## 業 務

---

為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來控制風險：

- 董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，並掌管本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何業務決定將在董事會層面進行檢討、分析及批准，確保於最高企業管治機構全面檢查相關風險。有關董事會成員的經驗的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」一節。
- 總部的高級管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運不同方面的日常監督以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決定。我們已制定詳細的程序及政策，載有明確的報告流程及責任，旨在促進總部與項目公司的有效溝通。總部的審計與法務中心亦負責確保監管及合約的合規事宜。
- 我們的城市及選址決策由戰略投資管理委員會作出。委員會的任務是評估及分析中國各地區或城市的潛力發展，並審批選址決策。我們的戰略投資管理委員會包括公司總部的高層管理團隊成員。我們的地區公司代表必要時亦參與資產商業管理委員會不時的會議，以確保其符合我們的內部要求。
- 至於特定的營運及市場風險，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過於委任建築總承包商前對其進行盡職審查程序同時定期監督質量控制以及透過我們的駐現場工程師監督施工情況，以控制主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發程序的不同方面對僱員實施不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等對企業文化的認知，旨在保持控制營運及市場風險的誠信度與可靠性。

### 知識產權

我們相信，自主品牌「融信」為著名品牌，在海峽西岸經濟區廣受認可。我們主要透過不斷向客戶交付優質物業品樹立品牌。我們將採取所有合理及適當的措施保護我們於業務發展中開發有關知識產權的專有權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊並擁有167項

---

## 業 務

---

商標及10個域名及在香港註冊三個商標。我們物業的市場推廣相當倚賴  品牌名稱，但我們的業務並不特別倚賴任何知識產權。我們相信，於往績記錄期，我們並無遭到任何第三方侵犯我們的知識產權，亦無侵犯任何第三方的知識產權。

### 保險

根據適用的中國法律及法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購在建工程保險。我們一般要求我們房地產開發項目的建築承包商為我們的開發中項目購買在建工程保險。我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。董事認為，我們的做法符合業內慣例。我們有可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

### 健康、工作安全、社會及環境事宜

#### 環境事宜

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

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

---

## 業 務

---

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們就遵守適用環境規則及規例分別產生費用人民幣4.1百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣3.8百萬元。董事預期，我們將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於最後實際可行日期，我們在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期內，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰，且我們已就開發中項目的環境影響報告(如適用)取得所有必需的批文。

### 社會、健康及工作安全

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

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

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

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

## 業 務

### 僱員

於最後實際可行日期，我們合共僱用891名僱員。我們的絕大多數僱員均位於中國。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，概無出現對我們業務經營造成重大影響的僱員投訴或申索。下表列示於最後實際可行日期我們按職能劃分的僱員編製：

職能	僱員人數	僱員 所佔百分比
管理 .....	25	2.8%
財務 .....	90	10.1%
行政 .....	83	9.3%
銷售及客戶服務 .....	376	42.2%
工程管理／質量控制 .....	109	12.2%
設計 .....	60	6.7%
成本及採購 .....	62	7.0%
投資 .....	28	3.1%
其他 .....	58	6.5%
總計 .....	891	100%

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們從中國的著名大學中招聘僱員。於最後實際可行日期，我們約[75.3]%的僱員持有碩士學位、學士學位或大專文憑。我們已定期為僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。我們相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、福利及終止聘用理由等事宜的僱傭合約。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金、花紅及各種津貼。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的僱員(包括董事)成本分別為人民幣49.1百萬元、人民幣85.8百萬元、人民幣152.6百萬元及人民幣43.6百萬元，分別佔相應期間收益3.8%、4.0%、3.7%及6.1%。一般而言，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，我們為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。於往績記錄期，我們在若干情況下未有繳足社會保障基金及住房公積金供款。請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規情況—遵守法律法規—系統性不合規事件—未繳足社保基金及住房公積金」。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五

## 業 務

年三月三十一日止三個月，我們為社保基金供款分別約人民幣3.4百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣4.3萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的住房公積金供款總額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣1.5百萬元。

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

### 法律訴訟及合規情況

#### 進行中的法律訴訟

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

#### 遵守法律法規

#### 資質

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

中國附屬公司	資質	類別	狀況
融信集團 .....	房地產開發企業資質證書	一級	有效，於二零一六年五月二十四日屆滿
平潭投資 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年六月五日屆滿
福州融信雙杭投資 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月二十八日屆滿
發展有限公司			

## 業 務

中國附屬公司	資質	類別	狀況
長樂融信投資有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年八月十一日屆滿
福建置業	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月十日屆滿
福州投資	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年九月三十日屆滿
福州置業	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年九月三十日屆滿
利博順泰房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年一月二十日屆滿
世歐房地產	房地產開發企業資質證書	一級	有效，於二零一五年八月六日屆滿
福州世歐投資發展有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年九月三十日屆滿
福州世歐投資發展有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年九月三十日屆滿
融信漳州房地產	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年八月三十一日屆滿
和美漳州房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年七月二十一日屆滿 <sup>(1)</sup>
藍湖房地產	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年七月二十七日屆滿 <sup>(1)</sup>
海融(漳州)房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年三月三十一日屆滿
廈門房地產	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於二零一五年十二月二十七日屆滿
漳州市萬科濱江置業有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一六年四月十日屆滿
杭州愷築	房地產開發企業資質證書	暫定	已於二零一五年六月三十日屆滿 <sup>(2)</sup>

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

## 業 務

中國附屬公司	資質	類別	狀況
杭州愷昇 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年十一月二十四日屆滿
和美上海房地產 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一四年十二月三十一日屆滿
上海愷譽房地產 開發有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年七月二十一日屆滿 <sup>(1)</sup>
上海愷日房地產 開發有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，二零一五年七月二十一日屆滿 <sup>(1)</sup>
上海愷崇房地產 開發有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年十一月十一日屆滿
上海愷暢房地產 開發有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年七月二十一日屆滿 <sup>(1)</sup>
愷泰房地產 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年十一月五日屆滿
愷岱房地產 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於二零一五年十二月三十一日屆滿

附註：

(1) 已向有關政府當局提交續期申請並已獲接納。據我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知，領取資質證書方面並無法律障礙。

(1) 續期資格已於二零一五年七月二十四日接獲，並已於二零一六年六月三十日屆滿。

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

### 系統性不合規事件

於往績記錄期，我們有部分我們認為不屬重大的系統性不合規事件。該等事件的概要載列如下。

## 業 務

在取得建築工程施工許可證或環境影響評價審批前開始建設

過往不合規事件的詳情

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就三個項目開展建設工程後才獲得必要的建築工程施工許可證，並繳付罰款合共約人民幣1.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已全數結清該等罰款。在所有情況下，我們的施工承包商均按照開發時間表開始建設，但相關建築工程施工許可證未根據我們原先的時間表及時頒發。有關項目公司均已在支付罰款後取得相關建築工程施工許可證。由於有關公司已悉數支付罰款，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，有關公司因該等不合規事件受到進一步行政處罰(包括責令停止建設)的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就三個項目開展建設工程後才獲得必要的政府環境影響評價審批。在各情況下，我們委聘的施工承包商按照開發時間表開始建設，但相關的環境影響評價由於有關法規項下若干新規定或相關當地政府就內部程序需要更多時間而尚未完成。根據相關的中國法律法規，我們可能會被責令停止建設並須承受人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。根據與相關政府部門的訪談，截至最後實際可行日期，該等公司並無因違反中國有關環境保護的法律法規而遭受或擬將會遭受任何行政處罰。此外，我們繼續尋求有關環境影響評價的批准。因此，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，有關公司受到行政處罰(包括責令停止建設)的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已制定內部程序，以確保我們的附屬公司未來在開始任何建設工程前取得所有必要的許可證、牌照及監管批文。我們各項目公司均設有團隊負責獲取有關房地產開發的許可證、牌照及批文，彼等在新項目或新項目階段的建設工程開始前，必須從我們總部的主任辦公室取得書面批准。我們的總部每月透過實地工程管理／質量控制團隊檢查所有建築

## 業 務

工地，以預防在取得所有必要許可證、牌照及批文前開始建設工程。我們總部的審核及法務中心亦將對發現的任何問題進行年度調查及評估，並實施適當的整改措施。我們亦透過每月的進度會議尋求與合營企業合作及更緊密的溝通，以確保其在取得所有必要許可證、牌照及批文後開始建設工程。我們相信，上述措施屬充分有效。

### 未繳足社保基金及住房公積金

#### 過往不合規事件的詳情

於往績記錄期，由於部門之間的錯誤傳達、中國不同政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不一致，以及在某些情況下相關員工不作出有關供款的自願決定，我們並無按照中國法律法規的規定為部分附屬公司的僱員繳足社保基金及住房公積金。

根據中國有關法律法規，我們可能會被責令繳納逾期社保及按每日欠繳款項0.05%的利率繳納滯納金。倘我們未按照地方社保機關的要求行事，我們可能被要求限期整改不合規事項，整改不到位的，可能會被處以最高為欠繳款項三倍的罰款。就住房公積金的繳納而言，根據中國有關法律法規，相關政府機關可能會要求我們限期內補繳未繳的公積金，倘我們於限期內未補繳，則可能向中國法院申請強制繳納。截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關政府機關的有關要求。我們已取得地方社保基金管理局及住房公積金管理中心的確認函，指出相關附屬公司已如期繳付社會保險基金及住房公積金，並無被處以任何行政處罰。根據《中華人民共和國行政處罰法》，違法行為於發生兩年內未被發現的情況下，則不再給予行政處罰(包括但不限於罰款)，惟法律另有規定者除外。基於上文所述，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，我們被責令追繳或遭受處罰的風險微乎其微。然而，出於審慎起見，截至二零一五年三月三十一日，我們就未繳的社保及公積金計提合共約人民幣13.8百萬元的全額撥備，即供款的最高總額與我們實際已作出的供款之間的差額。

#### 確保持續合規的內部控制措施

為確保持續遵守有關繳納社保及住房公積金的中國法律法規，我們已指定旗下區域中心的行政辦公室負責我們附屬公司的社保及住房公積金繳納相關事宜，並向我們的附屬公司的總經理報告。我們已指定總部主席辦公室負責確保我們及時履行社保及住房公積金繳

## 業 務

納責任。總部主席辦公室及區域中心的行政辦公室將會對發現的任何問題進行聯合調查。旗下各附屬公司應不時地向總部主席辦公室提供社保及住房公積金繳納憑證供其審查。如未能提供相關憑證，總部主席辦公室負責進行調查。我們相信，上述措施屬充分及有效。

### 未辦理租賃登記

#### 過往不合規事件的詳情

於往績記錄期，我們未就我們作為租戶為部分辦公樓宇訂立的部分租賃協議辦理登記。我們就已租賃物業尋求業主配合以登記簽署的租賃協議。辦理租賃協議登記需要向相關機關提交業主的身份證明文件等若干文件，故辦理登記手續需要業主的配合，而這並非我們所能控制。我們的中國法律顧問奮迅律師事務所已向我們表示，未辦理登記不會影響該等租賃協議的有效性及其可執行性。然而，相關政府機關可能會要求我們限期內整改不合規情況，如整改不到位，就每份未登記的租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。有關與上述物業業權瑕疵有關的風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款」。截至最後實際可行日期，我們尚未就未辦理租賃協議登記收到任何整改通知，亦未遭受任何罰款。因此，我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，我們因該等不合規事件而被罰款的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，該等不合規不會對我們造成重大的經營或財務影響。因此，我們的財務報表中並無作出撥備。

#### 確保持續合規的內部控制措施

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

## 業 務

截至最後實際可行日期，就我們所知，概無任何針對我們而仍在審理或尚未了結的重大法律訴訟、索賠或糾紛。我們已為上述不合規事件作出必要撥備。然而，本集團不能保證日後不會發生其他重大法律訴訟、索賠或糾紛。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任」。截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，我們於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。我們已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

董事認為，本集團的過往不合規事件並不影響上市規則第3.08及3.09條所述董事的適當性，理由是上述不合規事件並不重大，且並非由董事的故意行為引起。獨家保薦人同意董事的看法。

### 確保日後合規的內部控制措施

除上文所披露者外，於往績記錄期，我們曾經歷若干其他被認為並不重大的事件。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能遵守土地出讓合同條款或相關中國法律及法規，或會遭中國政府制裁或處罰」。為防止日後發生任何違反法律或法規以及違反商業合約的事件，本集團亦採用下列步驟及措施，進一步加強本集團的企業管治常規並提高內部控制程序的效力：

- (i) 我們已委聘一名獨立內部控制顧問，以對我們的若干程序、制度及內部控制進行全面評估，特別是檢討我們將制定的內部控制，以防止將來違規及確保持續合規。內部控制顧問已提供若干建議，而我們已執行；
- (ii) 我們已委任吳劍及阮友直分別擔任本公司指定董事及高級管理層成員，負責妥善實施內部控制措施及監督本集團遵守中國相關法律及法規，並就合規事宜與中國法律顧問聯絡；
- (iii) 我們向各部門管理層提供行政部及法律部所組織有關預防和自檢措施必要性的培訓，力求主動識別有關潛在不合規情況的任何事宜及問題，確保符合所有相關法律及法規；

---

## 業 務

---

- (iv) 我們建立電子郵件賬戶及電話熱線，可供僱員匯報潛在不合規風險，以便本集團及時發現問題及採取糾正措施；
- (v) 我們留任中國法律顧問審閱我們有關所有相關中國法律及法規（包括該等法律及法規可能影響本集團中國業務的變動）的合規情況並就此提供建議；
- (vi) 我們已實施內部指引及政策，用於批准、報告及監督所有融資交易，並有適當分工；
- (vii) 董事已收到並審閱本集團法律顧問所編製的詳細備忘錄，內容有關香港法律所載上市規則及香港公司法律一般規定和[編纂]後董事的責任；
- (viii) 我們委任國泰君安為合規顧問，就有關上市規則的事宜向董事及管理層提供建議。合規顧問的任期自[編纂]起至本集團寄發[編纂]後首個完整財政年度的財政業績年度報告之日止，並可於雙方協定的情況下延期；及
- (ix) 我們將為僱員提供培訓使其進一步了解內部控制及法律合規的重要性。

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

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Dingxin將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。Dingxin為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，而Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股本由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人及歐先生及許麗香女士為全權受益人。根據有關歐氏家族信託的信託契據，歐先生(作為歐氏家族信託的保護人)擁有行使Honesty Global Holdings Limited股份所附全部投票權的權力。歐國飛先生(作為歐氏家族信託的財產授予人)被視為於Honesty Global Holdings Limited的股份中擁有權益。因此，歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin將成為我們於上市規則下的控股股東。有關歐氏家族信託的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－重組－(5)成立歐氏家族信託」一節。

除了就歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐先生亦擁有若干從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，並透過其擁有的一家公司持有一家當地銀行的少數股權。歐先生實益擁有：(i)鼎誠投資的全部股權，鼎誠投資為一個集團公司(「鼎誠集團」)的控股公司，而鼎誠集團則持有和美(漳州)酒店投資有限公司(「和美漳州酒店投資」)的100%股權；以及(ii)融信福建物業管理的52%股權。鼎誠集團及融信福建物業管理於往績記錄期內並無參與房地產開發業務，而且目前亦無任何房地產開發項目。和美漳州酒店投資從事酒店經營業務及擁有本集團在漳州市開發的一家酒店漳州融信皇冠假日酒店(「漳州融信酒店」)，且其隨後轉讓予和美漳州酒店投資。將和美漳州酒店投資排除在本集團之外的原因為其業務有別於本集團的核心業務。雖然我們亦正在福建省福州及廈門開發並將經營兩家酒店，但我們董事認為，鑒於下文「一不競爭及清晰劃分業務」分節所載的理由，和美漳州酒店投資的業務與本集團的業務並不存在直接或間接競爭。

### 獨立於控股股東

經考慮下列因素，董事信納，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人開展業務。

---

## 與控股股東的關係

---

### 管理獨立性

董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。於我們董事會成員當中，僅我們的主席、執行董事兼行政總裁歐先生亦為我們的控股股東。

各董事知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其必須為本公司的利益及以本公司的最佳利益行事，而不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突。如本公司與董事或其各自的緊密聯繫人將進行的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於相關董事會會議上就批准其或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入有關會議的法定人數內。此外，我們相信我們的獨立非執行董事可為董事會的決策過程帶來獨立性判斷。

本集團的日常營運由一支富有經驗的獨立管理層團隊進行。我們擁有能力及人員，能獨立執行所有必需的行政管理職能，包括財務、會計、人力資源、業務管理、工程管理／品質控制及設計。我們的主席、執行董事兼行政總裁歐先生為Dingxin的唯一董事，該公司作為重組的一部分僅就投資控股目的註冊成立，截至最後實際可行日期並無開始除投資控股以外的實際業務營運。此外，歐先生亦為鼎誠投資的董事兼股東。然而，彼並無參與其附屬公司的管理。因此，彼將有能力並已承諾會投入大部分時間及精力管理本集團。除上文所披露者外，本集團(一方面)與鼎誠投資、鼎誠集團或融信福建物業管理(另一方面)的董事或高級管理層並無重疊。

基於上文所述者，董事信納，董事會(作為整體)連同我們的高級管理層團隊能夠在本集團獨立執行管理職能。

### 經營獨立性

我們能獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人全權作出所有業務決策及經營自身業務，並將於[編纂]後繼續如此行事。

### 經營所需的知識產權及牌照

我們不倚賴控股股東或其各自的緊密聯繫人所擁有的商標。此外，我們持有及享有對我們的業務而言屬重要的全部相關牌照及許可證的利益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 經營設施

截至最後實際可行日期，我們向獨立第三方租賃總建築面積約5,420.22平方米的物業作為辦公物業。我們業務營運所需的全部物業及設施均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的絕大部分全職僱員乃主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報紙上的廣告、招聘公司及內部推薦獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事預期，本集團與控股股東或其各自的緊密聯繫人於[編纂]後或之後一段時間不會有任何其他交易。歐先生的緊密聯繫人與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的房地產項目提供交付前物業管理服務以及為我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。預期倘融信(福建)物業管理並無就向本集團提供該等服務遞交標書或我們不再委聘融信(福建)物業管理為服務供應商，市場上亦會有其他可資比較服務供應商可向本集團提供該等服務，原因為其他服務供應商定期就向本集團提供相關服務而遞交標書。此外，任何控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人均非為我們的業務經營提供任何重要服務或材料的重大供應商或客戶。因此，存在上述持續關連交易不會影響我們[編纂]後獨立於控股股東進行運營。

基於上文所述，董事信納，我們於往績記錄期內一直獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人營運並將繼續維持經營獨立性。

### 財務獨立性

我們已成立本身的財務管理中心，並配有一支財務人員團隊，負責本公司的財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制職能並獨立於我們的控股股東。我們能夠獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們的資金用途。我們亦已建立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及全面的財務管理系統。此外，我們能夠向獨立第三方取得融資，而不倚賴控股股東或其各自的緊密聯繫人所提供的任何保證或擔保。

## 與控股股東的關係

截至二零一五年三月三十一日，我們的借款總額為人民幣[12,010.4]百萬元，由我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人擔保。董事確認，我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人所提供的擔保等將於[編纂]前解除。詳情請參閱會計師報告附註27，其全文載於本文件附錄一。

截至二零一五年三月三十一日，我們的應收關連方款項為人民幣[225.7]百萬元以及應付關連方款項為人民幣[311.7]百萬元。該等關連方包括受我們的控股股東控制的公司及我們的部分合營企業。所有應付和應收關連方的非貿易款項將於[編纂]前解除或全數結清。詳情請參閱會計師報告附註32，其全文載於本文件附錄一。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無尚未悉數結清的應付或應收控股股東及其各自的緊密聯繫人的其他貸款、墊款或餘額，亦無由任何控股股東及其各自的緊密聯繫人對本集團融資所提供且尚未悉數解除或免除的任何抵押及擔保。

基於上文所述者，董事信納，我們能夠在財務上維持獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

### 不競爭及清晰劃分業務

除了就歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權（「非集團業務」），有關詳情載於下文。

### 非集團業務

#### (i) 酒店經營

和美漳州酒店投資為鼎誠集團的成員公司，而鼎誠集團擁有及經營漳州融信酒店。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。

## 與控股股東的關係

### (ii) 物業管理

融信福建物業管理由歐先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於往績記錄期內一直為我們的房地產項目提供物業管理服務，並將於[編纂]後繼續提供服務。融信福建物業管理與本集團之間的持續關連交易的詳情，載於本文件「關連交易」一節。

### 排除非集團業務的理由

非集團業務於[編纂]前並無注入本集團，原因如下：

#### (i) 酒店經營

本集團主要從事開發中高檔住宅物業，目標鎖定具有改善住房需求的中等至中高收入家庭。為拓展收入來源，我們亦在黃金地段開發商業物業，包括寫字樓、零售商舖及其他商業地產。我們認為將酒店經營業務排除出本集團在商業上可行乃基於以下多項理由：(a) 從策略角度來看，經營酒店並非本集團打算專注的業務主流；及(b) 從經營角度來看，酒店經營所需的專長和資源有別於物業項目發展所需要者。因此，我們並未將和美漳州酒店投資納入本集團。

儘管有上文所述，但本集團擁有福建省福州和廈門的兩家酒店（「本集團酒店」，目前均在建），原因如下：

- (a) 當我們取得本集團酒店所在的用於開發商業綜合體的地塊時，建設本集團酒店是相關土地出讓合同的其中一項規定；及
- (b) 本集團無法出售本集團酒店，原因是本集團酒店所在土地之部分業權因相關土地出讓合同所規定的限制（「限制性規定」）而不能與整塊土地相分離（與漳州融信酒店所在土地不同），因此持有地塊的項目公司無法分拆出售）。

## 與控股股東的關係

然而，我們認為由歐先生擁有酒店經營業務並不會直接或間接與或可能與我們的業務形成競爭，原因如下：

- (a) 漳州融信酒店位於福建省漳州，而本集團酒店則位於福建省福州和廈門，因此上述酒店之間存在清晰的地理界限；
- (b) 由於酒店的位置指向性質，即一個城市的遊客不太可能居住另一個城市的酒店，因此漳州融信酒店與本集團酒店不同位置為我們與歐先生擁有該兩間酒店先前的酒店業務機會提供了清晰的界限；及
- (c) 歐先生根據不競爭契據向本公司授出的若干權利或有助於降低歐先生（及其緊密聯繫人）與本集團之間的競爭。為進一步保障股東權益，歐先生亦已根據不競爭契據以本集團為受益人作出若干承諾。有關不競爭契據的詳情，請參閱下文「—不競爭承諾」。

### 我們的確認

本集團擬就投資目的持有本集團的酒店，然而，鑒於本集團因上述土地出讓合同項下的限制而將本集團酒店計入本集團，及我們有意於切實可能的情況下出售本集團酒店，我們已確認：

- (i) 於上述土地出讓合同項下的限制被取消後以及我們認為出售本集團酒店符合本集團利益時，我們將申請分離本集團酒店所處土地的業權（「酒店土地部分」），以及當持有地塊的項目公司可被分立為僅持有酒店土地部分的公司（「分立公司」）時，我們將於其後出售我們於分立公司的權益；
- (ii) 我們不會在歐先生或其任何緊密聯繫人（本集團成員公司除外）開展酒店經營業務所在城市參與酒店的任何未來開發或經營，惟根據我們未來的物業項目土地的土地出讓合同，酒店建設須作為項目開發的不可分割部分則除外；及
- (iii) 倘於須建設酒店作為供我們物業項目使用的土地的土地出讓合約當中的項目發展不可分割部分的情況下，本集團於未來開發及／或經營任何其他酒店（「其他本集團酒店」），於相關土地出讓合同項下的限制被取消後，我們亦將申請分離任何其

## 與控股股東的關係

他本集團酒店所處土地的業權（「其他酒店土地部分」），當持有地塊的項目公司可被分立為僅持有其他酒店土地部分的公司（「其他分立公司」）時，我們將於其後出售我們於其他分立公司的權益。

倘我們就出售任何分立公司或其他分立公司訂立任何交易，我們將會於[編纂]後遵守適用中國法律法規及上市規則的相關規定。

### (ii) 物業管理

本集團的策略乃集中於物業開發。由於物業管理服務所需的專業知識及資源與物業項目開發所需者不同，為使我們的資源集中於物業項目開發並同時精簡業務，我們的控股股東歐先生已決定不將融信福建物業管理納入本集團。儘管世歐房地產的附屬公司（本集團的合營企業，我們於其中擁有50%股權）從事獨家為世歐房地產及其附屬公司的物業項目提供物業管理服務，我們對其大部分股權或管理並無實際控制權，因此其並非本集團的成員公司且我們自身並不從事提供物業管理服務。因此，我們認為歐先生擁有的物業管理業務並無及不可能會對本集團業務造成任何直接或間接競爭。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東或董事概無從事任何直接或間接與我們的業務構成或很可能構成競爭的業務（本集團的業務除外）或於其中擁有權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

### 不競爭承諾

為確保我們與其他業務活動及／或控股股東的利益之間不存在競爭，各控股股東（共同及個別稱為「契諾人」）已於二零一五年●以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人（其中包括）共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除本文件已披露彼等所開展的業務外，於相關期間（定義見下文）的任何時間，契諾人不得及須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

## 與控股股東的關係

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 透過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；
- (b) 以任何方式收購或持有任何從事任何受限制業務的單位或公司、投資信託公司、合營企業、合作夥伴或其他實體的股份的投資或權益，惟有關投資或權益不得超過該實體已發行股份的10%，且前提是(1)有關投資或權益並無授予契諾人或其各自的緊密聯繫人任何控制該實體董事會或管理人員構成的權利，(2)契諾人或其各自的緊密聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員，及(3)有關投資或權益並無授予契諾人或其各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的任何權利；或
- (c) 倘本集團拒絕新業務機會或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知參與任何新業務機會(定義見下文)，則我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會。

就酒店業務而言，歐先生已：

- (i) 授予本公司認沽期權(「酒店認沽期權」)，據此，倘本集團將出售、轉讓或以其他方式處置於任何分立公司或其他分立公司的股權，其有權在滿足中國適用法律及法規以及上市規則的所有相關規定的情況下，要求歐先生、其任何緊密聯繫人或歐先生促使的任何其他第三方購買該分立公司或其他分立公司的全部股權，有關代價乃按酒店認沽期權獲行使時有關股權的公平市值(按本公司委聘的獨立估值師進行的估值釐定)釐定；及
- (ii) 承諾，除經營漳州融信酒店及因本集團行使酒店認沽期權時向本集團收購酒店業務外，其與其緊密聯繫人將不會參與有關酒店開發、經營或管理的任何其他業務機遇。

各契諾人亦承諾按以下方式向我們(為我們本身及作為我們不時各附屬公司的受託人)推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會(「新業務機會」)：

- 其一知悉任何新業務機會，將立即向我們發出書面通知(「要約通知」)，並在其中列明目標公司(如相關)及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我

## 與控股股東的關係

們考慮是否把握有關新業務機會(包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情)。

- 本公司須在切實可行的情況下盡快及無論如何須在自收到要約通知起25個營業日內(「要約通知期」)書面通知相關契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司可能與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更優的條款取得新業務機會。
- 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的標的事項的交易條款提供意見。
- 相關契諾人可全權酌情決定在適當時考慮延長要約通知期。
- 倘發生下列情況，相關契諾人應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同的條款及條件或較不利的條款及條件進行、從事、投資、參與新業務機會或(在經濟上或以其他方式)於其擁有權益(不論個人或與他人聯合及不論直接或間接或代表任何其他人士或協助任何其他人士)：
  - (i) 契諾人已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
  - (ii) 契諾人於我們收到要約通知起計25個營業日內或(倘契諾人已延長要約通知期)經協定的其他期間內未收到我們有關是否探求或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會。
- 倘相關契諾人所尋求的新業務機會的性質或提議出現變化，則契諾人應將新業務機會當作已經修改，且應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修改的新業務機會。

獨立非執行董事將會基於多項因素(包括但不限於估計盈利能力、投資價值以及許可及批准要求)，以考慮是否把握任何新業務機會。契諾人(為其本身及代表其緊密聯繫人(本集

---

## 與控股股東的關係

---

團成員公司除外))亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括(但不限於)在本公司致公眾的公告或年報內披露把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾人本身須並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)內在任何相關法律、規則及法規或任何合約責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等檢討契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；
- (ii) 在不損害上文(i)段的一般性的原則下，契諾人須就彼等遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式，披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜的決定；及
- (iv) 各契諾人同意就我們因契諾人或彼等各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支(包括法律成本及開支)，向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾發出公告的方式披露獨立非執行董事在檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自[編纂]開始並須於以下較早日期屆滿的期間：(i)契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂](股份暫停買賣除外)當日。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- 控股股東已向我們承諾，彼等將及將促使其各自的緊密聯繫人提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事在檢討有關遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜(包括本公司就控股股東所推介新業務機會的所有拒絕情況)作出的決定及有關理據；及
- 控股股東在我們的年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明，並與年報中的企業管治報告中的上市規則下披露原則保持一致。

## 關 連 交 易

我們已與[編纂]後根據上市規則將成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節所披露的交易將於[編纂]後延續，因此[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下我們的持續關連交易。

### (A) 關連人士

我們已與下列各方訂立交易，彼等將於[編纂]後成為我們的關連人士：

#### 1. 融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)

融信福建物業管理由歐先生(控股股東、執行董事兼行政總裁)擁有52%，故[編纂]後為歐先生的聯繫人及我們的關連人士。

#### 2. 上海金元百利資產管理有限公司(「上海金元」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，上海金元持有本公司附屬公司廈門房地產的49%股權，故於[編纂]後將成為我們的關連人士。

#### 3. 深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安財富管理」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，平安財富管理持有本公司附屬公司福州雙杭投資的70%股權，故於[編纂]後將成為我們的關連人士。

#### 4. 天弘創新資產管理有限公司(「天弘資產管理」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，天弘資產管理持有杭州愷築的90%股權及長樂融信投資的70%股權，杭州愷築及長樂融信投資各自為本公司的附屬公司，因而將於[編纂]後成為我們的關連人士。

## 關 連 交 易

### 5. 東方創富貳號(深圳)投資企業(有限合夥)(「東方創富貳號(深圳)有限合夥」)

由於下文「(C)不獲豁免的持續關連交易-2.存續第(iii)類安排產生的財務資助」分節所披露的融資安排，東方創富貳號(深圳)有限合夥持有本公司的附屬公司福州置業的40%股權，因而將於[編纂]後成為我們的關連人士。

#### (B) 獲全面豁免的持續關連交易

##### 交付前物業管理協議

我們並無從事提供物業管理服務的業務，因此我們物業項目的物業管理服務一直由融信福建物業管理提供，該公司於[編纂]後為我們其中一名關連人士。我們於往績記錄期根據相關物業管理法律透過招標方式聘用融信福建物業管理。截至最後實際可行日期，融信福建物業管理為我們所有物業項目提供物業管理服務。

於新開發物業交付予未來物業擁有人前，物業開發商一般尋求通過訂立交付前物業管理協議委聘物業管理公司。目的主要為確保業主立案法團合法成立及與物業管理公司直接訂立合約前提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們在將物業交付予日後的物業擁有人前就各個物業項目與融信福建物業管理訂立多份交付前物業管理服務協議(統稱為「交付前物業管理協議」及各份協議均為「交付前物業管理協議」)。交付前物業管理協議的條款大致相同，其主要條款載列如下：

訂約方： (a) 融信福建物業管理(作為服務供應商)；及

(b) 本集團的有關成員公司(作為服務接受方)。

年期： 交付前物業管理服務協議有效期至相關物業項目的業主立案法團成立為止。

服務範圍： 融信福建物業管理根據交付前物業管理協議提供的一般物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝以及公共地方及共用設施的維修及維護。

## 關連交易

**物業管理費：** 根據融信福建物業管理與融信集團(代其本身及本集團有關成員公司)(雙方均為交付前物業管理協議的訂約方)之間簽署的確認函(「確認函」)，融信福建物業管理已確認，各本集團成員公司(各自為有關交付前物業管理協議的訂約方)並無或毋須根據交付前物業管理協議支付物業管理費。

物業管理費將於有關物業交付予物業擁有人後開始應計，且應由逐名物業擁有人而非本集團支付。

### 過往交易金額及年度上限

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們概無根據交付前物業管理協議支付任何物業管理費予融信福建物業管理。

由於物業擁有人於有關物業交付後負責支付物業管理費，而且融信福建物業管理於確認函內確認，本集團有關成員公司毋須支付物業管理費，預期於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，我們將毋須支付物業管理費予融信福建物業管理。

### 上市規則涵義

由於所有交付前物業管理協議均由本集團與融信福建物業管理訂立，故交付前物業管理協議項下擬進行的持續關連交易已根據上市規則第14A.81條項下的規定合併計算。然而，由於融信福建物業管理提供的交付前物業管理服務為免費，所以預期就建議年度上限而言的各項適用百分比率(盈利比率除外)低於0.1%，故根據交付前物業管理協議擬進行的交易符合資格成為上市規則第14A.76(1)條所述的符合最低豁免水平的交易，可獲豁免遵守上市規則第十四A章所載的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### (C) 不獲豁免的持續關連交易

我們於下文概述本集團根據上市規則須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准(倘適用)規定的持續關連交易。

#### 1. 管理服務協議

##### 訂約方

(a) 融信福建物業管理(作為服務供應方)；及

## 關 連 交 易

(b) 本公司(作為服務接受方)。

### 主要條款

我們於二零一五年[●]與融信福建物業管理訂立框架管理服務協議(「管理服務協議」)，據此，融信福建物業管理同意就我們的房地產項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所向本集團提供管理及相關服務，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、維持公共秩序及安保服務。管理服務協議將自[編纂]起生效，直至二零一七年十二月三十一日為止，有關期限可經訂約方互相協定後續新，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。下文載列管理服務協議的若干主要條款：

- (a) 融信福建物業管理將(倘其於相關招標程序後被選中)根據招標文件及融信福建物業管理與本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；
- (b) 本集團應付的管理費須按融信福建物業管理根據相關招標提交的報價釐定，有關招標須符合下文「(C)不獲豁免的持續關連交易－1.管理服務協議－[編纂]後的定價條款及招標程序」分節所載的篩選程序；及
- (c) 融信福建物業管理與本集團成員公司將予簽訂的最終管理服務協議僅須包含在所有重大方面與管理服務協議所載之約束性原則、指引、條款及條件一致的條文。

### 交易的理由及裨益

鑒於示範單位、銷售辦事處及社區會所的客流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、保安、維修等穩定的管理服務。我們並無從事提供相關管理服務的業務，因此我們房地產項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理及相關服務亦一直由融信福建物業管理提供。我們過往曾透過合約性磋商甄選管理服務供應商。經考慮資格證明、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期為止一直聘用融信福建物業管理擔任管理服務供應商，為我們所有示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。我們擬於[編纂]後就委聘管理服務供應商採納及設立一套招標程序，更多詳情載於下文。

## 關 連 交 易

儘管上文所述，基於過往參與與我們進行合同磋商的潛在管理服務供應商名單，預期即使融信福建物業管理不再為我們提供有關管理服務，我們亦將能夠隨時從市場上物色到其他可資比較管理服務供應商，可向本集團提供管理及相關服務。

### [編纂]後的定價條款及招標程序

#### (i) 定價條款

本集團應付的管理費須按融信福建物業管理根據相關招標提交的報價釐定，並須考慮多種因素，如相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置以及附近狀況。融信福建物業管理據此提交的報價須符合下文所載的招標程序。

#### (iii) 招標程序及篩選機制

[編纂]後，本集團將採納具有下列特點的獨立機制，以管理及監督篩選潛在競標人的招標程序：

- 我們須在主管機關指定的報章及資訊網絡刊登投標公告以邀請無指定的潛在競標人，或向最少三名屬獨立第三方的潛在競標人發出招標邀請；
- 內部招標審查委員會（「內部招標審查委員會」，由本集團區域公司的總經理和我們房地產開發項目的項目經理組成）將負責審查招標文件的條款及條件；及
- 內部招標審查委員會將制定一項評估機制，所依據者是委員會成員就所提供管理服務的報價、潛在競標人的證書情況及人力資源分配等多個方面對每名潛在競標人給出的打分。潛在競標人的平均得分將會被內部招標審查委員會用作篩選管理服務供應商的一項指標。

內部招標審查委員會僅會批准被認為在我們物業項目所處相關市場上具競爭優勢的潛在競標人的申請。

## 關連交易

### 過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就融信福建物業管理提供管理服務而產生的管理費總額：

截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月
二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
(人民幣千元)			
8,727	13,047	24,745	7,322

### 年度上限

融信福建物業管理為我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務的服務年期通常會於設施不再使用時及物業交付予日後的物業擁有人時終止。

融信福建物業管理於最後實際可行日期已為及於[編纂]後將為我們未交付物業項目中的14個項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務。由於本集團的付款責任將於[編纂]後繼續，故該等交易構成本集團的持續關連交易。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，我們就有關項目應向融信福建物業管理支付的估計管理費金額如下：

編號	物業項目的名稱	銷售期的預期截止時間	我們應向融信福建物業管理 支付的估計管理費金額		
			截至十二月三十一日止年度		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年
(人民幣千元)					
1.	融信後海 .....	二零一六年十月	3,018	2,515	—
2.	福州平潭大衛城.....	二零一六年六月	3,420	1,710	—
3.	融信雙杭城 .....	二零一七年一月	2,844	2,844	237
4.	長島 .....	二零一七年七月	3,360	3,360	1,960
5.	海上城 .....	二零一七年六月	2,088	2,088	1,044
6.	融信·未來城 .....	二零一七年三月	1,800	1,800	450
7.	學院名築 .....	二零一八年五月	3,360	3,360	3,360
8.	觀山海 .....	二零一七年七月	1,200	1,200	700
9.	漳州港B8.....	二零一八年八月	3,360	3,360	3,360
10.	鉞灣 .....	二零一六年六月	4,200	2,100	—

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。

## 關 連 交 易

號	階段名稱	預期截止時間	我們應向融信福建物業管理 支付的估計管理費金額		
			截至十二月三十一日止年度		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年
			(人民幣千元)		
11.	杭州公館 .....	二零一七年三月	3,720	3,720	930
12.	藍孔雀一期 .....	二零一六年六月	1,860	930	—
13.	藍孔雀二期 .....	二零一六年六月	1,860	930	—
14.	融信白宮 .....	二零一六年二月	3,570	595	—
	總計 .....		39,660	30,512	12,041

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的管理費估計總額)乃經參考總建築面積、地理位置、設施以及示範單位、銷售辦事處及社區會所分配的人手而釐定且假設勞動力產生的成本將於未來三年穩定增加。建議年度上限較往績記錄期的歷史交易金額顯著增加，主要是由於開始銷售期的物業項目數目大幅增加，導致訂約建築面積相應增加及提供予我們示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理服務需求相應增加所致。

### 上市規則的涵義

由於管理服務協議項下物業管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年度基準超過0.1%但均低於5%，因此管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 2. 存續第(III)類安排產生的財務資助

#### 背景

我們在中國從事房地產開發，在業務營運中需要外部融資。除傳統的銀行貸款外，中國房地產開發商通常自非銀行金融機構(包括信託公司)取得替代融資為其房地產開發項目

## 關 連 交 易

及其他融資需求提供資金。該等信託及其他融資安排的形式可分為第(i)類、第(ii)類或第(iii)類安排，該等安排均在中國房地產開發商的日常業務過程中訂立。有關第(i)類、第(ii)類及第(iii)類安排的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－信託及其他借款」。

儘管我們擁有自商業銀行取得銀行貸款所需的信用等級為我們的房地產開發業務融資，信託及其他融資安排通常為我們在資金可用程度、提取時間表和還款安排方面提供了更大靈活性。相比傳統銀行借貸的條款，信託及其他融資安排的條款往往可以多種業務方式進行磋商及利用，以適應各項目公司的不同特點，例如資本結構、風險回報情況及資金需求。董事認為，信託及其他融資安排構成我們業務經營的有效替代資金來源，並在中國房地產開發行業內被廣泛採用。

### 存續第(iii)類安排

於往績記錄期，我們已訂立34項信託及其他融資安排，其中的13項為第(iii)類安排，即涉及將我們於項目公司持有的股權轉讓予相關非銀行金融機構並將餘下股權抵押的融資安排。截至最後實際可行日期，我們的第(iii)類安排中有5項仍存續（統稱「存續第(iii)類安排」），[編纂]後，將構成本公司的關連交易。董事預期[編纂]時及其後存續第(iii)類安排仍將有效。

在各存續第(iii)類安排中，轉讓予相關非銀行金融機構（統稱「第(iii)類融資公司」）的項目公司（統稱「項目公司」）股權乃持作抵押品，以擔保項目公司的還款責任。同時，根據相關信託及其他融資安排協議的條款，於我們償還協定的款項（包括本金及固定收益回報）後，第(iii)類融資公司有責任將項目公司的有關股權轉回予我們。有關存續第(iii)類安排的更多詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本來源－債務－信託及其他借款」。

### 作為有抵押借款交易的存續第(iii)類安排

董事已確認：

- (i) 除下文所載與本集團的關係外，第(iii)類融資公司均為獨立第三方；
- (ii) 我們保留監管項目公司財務及經營政策的權力，以繼續從項目公司的日常經營活動中受益；及

## 關 連 交 易

(iii) 另一方面，第(iii)類融資公司對項目公司的管理及運營並無任何控制權，除根據相關信託及其他融資安排獲得的固定收益回報外，亦不會產生任何盈利。

我們的中國法律顧問亦已告知，所有存續第(iii)類安排均屬於有抵押借款交易。按照香港財務報告準則，我們於整段往績記錄期以及直至最後實際可行日期將項目公司視作我們的附屬公司及自存續第(iii)類安排收取的資金在我們的財務報表中列為有抵押借款。於是項目公司的股權乃僅通過抵押的方式轉讓予第(iii)類融資公司作為存續第(iii)類安排項下有抵押借款的抵押品。因此，第(iii)類融資公司並無被實際視為項目公司的「股東」。

### 被視為我們的關連人士的第(iii)類融資公司

儘管上文所述，但由於第(iii)類融資公司已獲得項目公司的10%或以上股權，故根據上市規則第十四A章的規定並僅就該等規定而言於[編纂]後被視為我們的關連人士。因此，我們與第(iii)類融資公司訂立的任何交易將構成本集團的關連交易，並將須遵守上市規則第十四A章的適用申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定(如適用)。董事預期於[編纂]後的一段時間內部分該等關連交易仍將繼續進行，故構成本集團的持續關連交易，其詳情載於下文。

#### (1) 上海金元第(iii)類安排

作為廈門房地產與上海金元訂立的第(iii)類安排(「上海金元第(iii)類安排」)的結果，上海金元於二零一四年七月七日向廈門房地產提供一筆人民幣800百萬元的信託貸款(「廈門房地產信託貸款」)。為確保廈門房地產履行廈門房地產信託貸款及其付款義務，我們亦已向上海金元提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團所提供於廈門房地產所持有51%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 廈門房地產所提供所持有位於福建省廈門市的一幅土地的按揭。

我們預期上文所披露的上海金元第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

## 關 連 交 易

### (2) 平安財富管理第(iii)類安排

作為福州雙杭與平安財富管理訂立的第(iii)類安排（「平安財富管理第(iii)類安排」）的結果，平安財富管理於二零一四年十月二十二日向福州雙杭提供一筆人民幣6,430百萬元的信託貸款（「福州雙杭信託貸款」）。為確保福州雙杭履行福州雙杭信託貸款及其付款義務，我們亦已向平安財富管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團所提供於福州雙杭的30%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項各自連帶責任擔保；及
- (iii) 福州雙杭所提供位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

我們預期上文所披露的平安財富管理第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

### (3) 天弘第(iii)類安排

由於與天弘資產管理訂立的杭州愷築第(iii)類安排（「愷築天弘第(iii)類安排」），天弘資產管理於二零一五年四月二日向杭州愷築提供人民幣2,000百萬元的信託貸款（「愷築天弘信託貸款」）。為確保杭州愷築有關愷築天弘信託貸款的履約及付款義務，我們亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 和美上海房地產提供的杭州愷築的10%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 杭州愷築提供的位於浙江省杭州市的一幅土地的按揭。

由於與天弘資產管理訂立的長樂融信投資第(iii)類安排（「長樂天弘第(iii)類安排」），連同愷築天弘第(iii)類安排稱為「天弘第(iii)類安排」，天弘資產管理於二零一五年十月十五日向

## 關連交易

長樂融信投資提供人民幣350百萬元的信託貸款（「長樂天弘信託貸款」）。為確保長樂融信投資有關長樂天弘信託貸款的履約及付款義務，我們亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的長樂融信投資的30%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 長樂融信投資提供的位於福建省長樂市的一幅土地的按揭。

我們預期上文披露的天弘第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

#### (4) 東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排

由於與東方創富貳號(深圳)有限合夥訂立的福州置業第(iii)類安排（「東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排」），東方創富貳號(深圳)有限合夥於二零一五年二月二十七日向福州置業提供總額為人民幣800百萬元的信託貸款（「東方創富貳號(深圳)有限合夥信託貸款」）。為確保福州置業有關東方創富貳號(深圳)有限合夥信託貸款的履約及付款義務，我們亦向東方創富貳號(深圳)有限合夥提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的福州置業的60%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項連帶責任擔保；及
- (iii) 福州置業提供的位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

我們預期上文披露的東方創富貳號(深圳)有限合夥第(iii)類安排項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續進行。

### 上市規則的涵義

存續第(iii)類安排構成本集團的持續關連交易及我們就關連人士向我們提供的財務資助而向關連人士提供的抵押。由於第(iii)類融資公司根據存續第(iii)類安排向我們提供的信託貸款總額的一項或多項適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，故存續第(iii)類安排構成本集團的不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定（倘適用）。

---

## 關 連 交 易

---

### (D) 申請豁免

上文「(C)不獲豁免的持續關連交易」分節所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准(倘適用)的規定。由於該等不獲豁免持續交易預期將繼續進行乃將持續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則項下有關公佈及獲獨立股東批准(倘適用)的規定乃不切實際且過於繁瑣，對本集團亦會產生不必要的行政成本。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，[而聯交所已豁免] 我們嚴格遵守上市規則有關公告及獨立股東批准(倘適用)的規定，但前提是(i)各財政年度的持續關連交易總值不得超過上文所載的相關年度上限金額或信託貸款總額；及(ii)上述不獲豁免持續交易將進行，而本公司將遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的有關規定。

### (E) 獨家保薦人及董事的意見

獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「(C)不獲豁免的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易均(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款；及(iii)根據相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款進行。獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文「(C)不獲豁免的持續關連交易－1.管理服務協議」分節所述的持續關連交易的建議年度上限及信託貸款總額屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

### 一般資料

下表載列有關董事及高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的時間	現時於本公司的職位	獲委任的時間	主要角色及職責
<b>董事</b>					
歐宗洪 .....	45	二零零三年九月	主席、執行董事兼行政總裁	二零一四年九月	負責制定本集團整體發展戰略及日常運營
吳劍 .....	44	二零零四年三月	執行董事兼副總裁	二零一四年十二月	負責協助制定公司策略及協助歐先生管理本集團的日常運營及監督銷售與營銷部門
林峻嶺 .....	38	二零零三年九月	執行董事兼副總裁	二零一四年十二月	負責協助制定公司策略及管理本集團於華東區域的業務營運
曾飛燕 .....	39	二零一三年八月	執行董事、首席財務官兼聯席公司秘書	二零一五年七月	負責本集團財務事宜及公司秘書事務
盧永仁 .....	54	[編纂]	獨立非執行董事	[編纂]	負責監督董事會並為其提供獨立判斷
任煜男 .....	40	[編纂]	獨立非執行董事	[編纂]	負責監督董事會並為其提供獨立判斷
屈文洲 .....	43	[編纂]	獨立非執行董事	[編纂]	負責監督董事會並為其提供獨立判斷

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。

## 董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	加入本集團的時間	現時於本公司的職位	獲委任的時間	主要角色及職責
<b>高級管理層</b>					
歐宗洪 .....	45	二零零三年九月	主席、 執行董事兼 行政總裁	二零一四年 十二月	負責制定本集團 整體發展戰略及 日常運營
吳劍 .....	44	二零零四年三月	執行董事兼 副總裁	二零一二年 一月	負責協助制定公司 策略及協助歐先生 管理本集團的日常運營 及監督營銷等部門
林峻嶺 .....	38	二零零三年九月	執行董事兼 副總裁	二零一四年 一月	負責協助制定公司 策略及管理本集團 於華東區域的業務營運
曾飛燕 .....	39	二零一三年八月	執行董事、 首席財務官兼 聯席公司秘書	二零一三年 八月	負責本集團財務事宜 及公司秘書事務
徐慎亮 .....	40	二零一三年二月	副總裁	二零一三年 二月	負責本集團房地產開發 項目的設計及建造
阮友直 .....	40	二零零八年六月	主席助理	二零零八年 六月	負責本集團房地產 投資業務

董事及高級管理層成員各自並無任何關係(為我們的董事及高級管理層成員除外)。

---

## 董事及高級管理層

---

### 董事會

董事會負責並擁有管理及經營業務的一般權力。董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。

### 執行董事

歐宗洪先生，45歲，本集團創辦人，自二零一四年九月十一日起出任本公司董事及自二零一四年十二月一日起擔任本公司主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信集團（前稱福建融信房地產開發有限公司）。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

歐先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零一四年九月十一日出任 Rongda Company Limited 唯一董事、自二零一四年九月二十六日出任融泰有限公司唯一董事、自二零零三年九月二十三日起出任融信集團董事、由二零一一年一月七日至二零一三年二月一日出任融信漳州房地產董事，並由二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美董事。

歐先生分別於二零一一年十二月及二零一四年六月獲頒授為第十四屆及第十五屆福建省優秀企業家。彼亦於二零零八年四月獲嘉許為福建省十大傑出青年企業家銀獎。

吳劍先生，44歲，自二零一四年十二月一日起出任本公司執行董事並自二零一二年一月出任本集團副總裁。吳劍先生主要負責協助制定公司策略及協助歐先生管理本集團的日常運營及監督營銷部門。吳劍先生於二零零四年三月加入本集團，此後曾擔任多個職位，包括自二零零四年三月至二零零九年四月出任融信集團副總經理、自二零零九年四月至二零一零年十二月出任世歐房地產（我們其中一家合營企業）副總經理及自二零一零年十二月至二零一一年十二月出任融信集團總經理。加入本集團前，吳劍先生於一九九四年四月至

## 董事及高級管理層

二零零四年五月受僱於福州市建築設計院，先後出任工程師、主管工程師及副總工程師。吳劍先生自二零零二年一月起一直為獲福州市職稱改革領導小組認可的高級工程師。吳劍先生於一九九一年七月在中國上海的交通大學畢業，獲授工業與民用建築(Industrial and civil architecture)學士學位，並於一九九四年三月從位於浙江省杭州市的浙江大學畢業，獲授結構工程碩士學位。

吳劍先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零零七年八月一日起出任融信集團董事、由二零一一年六月七日至二零一二年五月二十一日出任福州投資董事、由二零一三年一月十一日至二零一四年七月七日出任廈門房地產董事、由二零一三年五月二十日至二零一三年九月十三日出任和美上海房地產董事，並由二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美董事。

林峻嶺先生，38歲，自二零一四年十二月一日起出任本公司執行董事並自二零一四年一月出任本集團副總裁。林峻嶺先生主要負責協助制定公司策略及管理本集團於華東區域的業務營運。林峻嶺先生於二零零三年九月加入本集團。彼由二零零三年九月至二零零七年八月擔任融信集團常務副總經理、由二零零七年八月至二零一零年四月出任融信集團總經理、由二零一零年四月至二零一三年十二月出任世歐房地產(我們的其中一間合營企業)主席，並自二零一四年一月起出任本集團華東區域公司總經理。在加入本集團前，林峻嶺先生由二零零一年一月至二零零三年九月擔任莆田市交通房地產開發有限公司總經理。林峻嶺先生於一九九九年六月取得福建省福州的福建建築高等專科學校(現稱為福建工程學院)的建築財務及會計專業專科學歷。彼現為位於福建省廈門的廈門大學工商管理碩士生。於二零一四年十二月，林峻嶺先生被授予2014年度中國傑出經理人獎。

林峻嶺先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括由二零零七年八月一日至二零一一年九月八日及自二零一二年五月七日起出任融信集團董事、自二零一四年四月二十一日起出任和美上海房地產董事、自二零一四年五月十六日出任杭州愷築董事、自二零一四年五月十四日出任杭州愷昇董事、自二零一四年四月二十一日起出任上海謙恒置業有限公司唯一董事，並自二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美董事。

曾飛燕女士，39歲，自二零一五年七月二十七日起獲委任為我們的執行董事及自彼於二零一三年八月加入本集團起出任我們的首席財務官。彼主要負責本集團財務事宜及公司秘書事務。彼亦於二零一四年十二月十五日獲委任為本公司的其中一名聯席公司秘書。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於聯交所主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零

## 董事及高級管理層

零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(彼負責財務及投資管理)並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

曾飛燕女士自二零零三年一月七日為廣東省註冊會計師協會認可的註冊會計師。彼於二零一三年九月二十六日成為德州市民營經濟組織專業技術職稱高級評審委員會認可的高級經濟師，並於二零一一年十二月十三日成為廣東省註冊稅務師協會認可的註冊稅務師。曾飛燕女士在一九九八年六月於湖南省長沙市的長沙交通學院(現稱長沙理工大學)畢業，並取得會計學學士學位。曾飛燕女士目前自二零一三年三月起在北京大學光華管理學院修讀高級工商管理碩士課程。

### 獨立非執行董事

盧永仁先生，54歲，太平紳士，自[編纂]起獲委任為我們的獨立非執行董事。其主要負責監督及為董事會提供獨立判斷。盧永仁先生於二零零二年七月至二零零六年三月擔任中國聯通股份有限公司(聯交所主板上市公司，主要從事提供手機及固定電話語音及相關增值服務，股份代號：762)執行董事兼副總裁，於二零零四年十月至二零零六年五月擔任I.T Limited(聯交所主板上市公司，主要從事時裝及配飾零售及貿易，股份代號：999)獨立非執行董事，於二零零六年五月至二零零九年五月擔任I.T Limited執行董事、副主席、董事總經理及行政總裁。彼亦於二零一一年九月至二零一四年六月擔任南華傳媒集團副主席。

盧永仁先生現時擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
精電國際有限公司	主要從事設計、製造及銷售液晶顯示屏及相關產品的公司	在聯交所主板上市(股份代號：710)	獨立非執行董事，自二零零四年七月起
海豐國際控股有限公司	主要從事提供海上運輸服務的公司	在聯交所主板上市(股份代號：1308)	獨立非執行董事，自二零一零年九月起

## 董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
國際家居零售有限公司	主要從事零售家居用品的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1373)	獨立非執行董事， 自二零一三年九月起
Nam Tai Electronics Inc. (現稱為 Nam Tai Property Inc.)	現時主要從事物業開發及管理的公司	在紐約證券交易所上市 (股份代號：NTP)	獨立董事， 自二零零三年七月起
E2-Capital Holdings Limited (前稱 Westminster Travel Limited)	主要從事提供公司旅遊服務的公司	在新加坡證券交易所上市 (股份代號：50F)	獨立非執行董事， 自二零零九年六月起

盧永仁先生於二零零三年五月二十日至二零零六年七月十八日擔任海域化工集團有限公司(現稱為香港資源控股有限公司) (「海域化工」) 的獨立非執行董事。海域化工在百慕達註冊成立，並於聯交所主板上市 (股份代號：2882)。其過往在中國及香港從事加工、生產及買賣化學化合物的業務。於二零零六年七月二十四日，海域化工根據香港特別行政區高等法院初審法院日期為二零零六年七月二十四日的命令委任了兩名臨時清盤人。

盧永仁先生於一九九九年七月一日獲香港特區政府委任為太平紳士。盧永仁先生於一九八六年三月及一九八八年三月畢業於英國劍橋大學，分別獲哲學碩士學位及哲學博士學位。彼現時亦為劍橋大學唐寧學院院士。

任煜男先生，40歲，自[編纂]起獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任煜男先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任煜男先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。

## 董事及高級管理層

任煜男先生現時擔任或曾擔任若干上市公司董事，包括下列各項：

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職務及任期
青蛙王子國際控股有限公司(現稱為中國兒童護理有限公司)	一家主要從事設計和提供兒童護理產品的公司	於聯交所主板上市(股份代號：1259)	自二零一一年二月起擔任獨立非執行董事
允升國際控股有限公司	一家主要從事樓宇建造及物業維護的公司	於聯交所主板上市(股份代號：1315)	於二零一三年五月至二零一三年十一月擔任獨立非執行董事
蠟筆小新休閒食品集團有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市(股份代號：1262)	自二零一五年二月起擔任非執行董事
Tiger Media, Inc. (現稱為IDI, Inc.)	數據解決方案和多平台媒體公司	於紐約證券交易所上市(股份代號：IDI)	自二零一二年二月至二零一五年六月擔任獨立董事
Solar Power, Inc.	光伏項目開發商	股份在美國場外市場進行交易(股份代號：SOPW)	自二零一五年四月擔任獨立董事

屈文洲先生，43歲，自[編纂]起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會並對董事會作出獨立判斷。屈先生曾於二零零七年八月至二零一三年七月擔任廈門大學商業管理教授。

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。

## 董事及高級管理層

屈文洲先生擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
明發(集團)國際有限公司	物業開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	獨立非執行董事及 審核委員會主席， 自二零一零年 八月十九日起
廈門國際航空港股份有限公司	運輸公司	在上海證券交易所 上市(股份代號： 600897)	獨立董事(由 二零零八年五月九日至 二零一四年五月八日) 及審核委員會主席 (自二零一一年 五月二十日起)
海南正和實業集團股份有限公司(現稱為洲際油氣股份有限公司)	批發公司	在上海證券交易所 上市(股份代號： 600759)	獨立董事及審核委員會 主席，自二零一三年 十二月三十日起
山東航空股份有限公司	航空公司	在深圳證券交易所 上市(股份代號： 200152)	獨立董事及審核委員會 召集人，自二零零九年 六月二十六日起
深圳萊寶高科技股份有限公司	中小型示範單位小組 上游材料開發商 及製造商	在深圳證券交易所 上市(股份代號： 002106)	獨立董事， 自二零一零年 四月十六日起

屈文洲先生自二零一零年八月起成為第十一屆中華全國青年聯合會的委員。屈先生於二零零八年五月獲頒發「福建省青年五四獎章」。屈先生自二零零三年十一月成為中國註冊會計師協會認可的執業會計師，以及自二零零四年十一月起成為獲特許財務分析師協會認

## 董事及高級管理層

可的特許財務分析師。屈文洲先生於一九九五年七月畢業於位於福建省廈門的廈門大學，取得理學學士學位。屈先生亦分別於一九九九年六月、二零零一年十月及二零零三年十二月取得由廈門大學頒發的經濟學碩士學位、工商管理碩士學位及經濟學博士學位。

除上文披露者外，緊接本文件日期前三年內，概無本公司董事於上市公司擔任任何其他董事職務。

有關董事各自於我們股份的權益或淡倉(如有)、董事服務合約及董事薪酬的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」。

除本文件所披露者外，各董事已確認，概無有關其委任為董事而須提呈股東垂注的其他事宜，亦無就其委任而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的任何其他資料。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責業務日常管理及營運。

有關歐先生、吳劍先生、林俊嶺先生和曾飛燕女士的履歷詳情，請參閱上文「一董事會—執行董事」。

徐慎亮先生，40歲，自彼於二零一三年二月加入本集團起出任我們的副總裁，並主要負責房地產開發項目設計及建造。在加入本集團前，徐慎亮先生曾於多間公司擔任多個職位，其中包括自二零零七年七月至二零一零年三月出任北京龍湖置業有限公司(一家房地產開發公司)項目經理，並自二零零九年八月至二零一三年三月出任遠洋地產有限公司設計總監。徐慎亮先生自二零零九年十一月起成為獲遼寧省人事廳認可的高級工程師。徐慎亮先生在一九九六年七月於北京市的中央工藝美術學院(現稱清華大學美術學院)畢業，取得環境藝術設計專業學士學位。

阮友直先生，40歲，自彼於二零零八年六月起加入本集團出任主席助理，並主要負責本集團房地產投資業務。在加入本集團前，阮友直先生自一九九七年八月至二零零一年八月擔任仙遊楓江中學教師，並自二零零三年三月至二零零九年六月出任《海峽都市報》記者。阮友直先生在二零零五年七月於福建省福州的福建師範大學取得其學士學位，主修漢語言文學。

---

## 董事及高級管理層

---

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上述高級管理層成員於緊接本文件日期前最近三年並無於其證券在任何香港或海外證券市場上市的任何公眾公司擔任董事職務。

### 聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

有關曾飛燕女士的詳情，請參閱上文「－董事會－執行董事」。

吳詠珊女士，38歲，於二零一四年十二月十五日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。吳詠珊女士目前為信永方圓企業服務集團有限公司助理副總裁。吳詠珊女士自二零一零年四月起成為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

### 審核委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍成立審核委員會。審核委員會的主要職責為審閱本集團的財務匯報程序及內部控制制度、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。

審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁先生及任煜男先生。審核委員會主席為具備合適專業資格的獨立非執行董事屈文洲先生。

### 薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及就設立有關制訂薪酬政策的正式及透明程序向董事訂立、審閱及作出推薦建議，釐定各執行董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款，以及參照董事不時議決的企業目標及宗旨審閱及審批績效薪酬。

薪酬委員會包括三名成員，即任煜男先生、歐先生及屈文洲先生。薪酬委員會主席為任煜男先生。

---

## 董事及高級管理層

---

### 提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍成立提名委員會。提名委員會的主要職責為定期審閱董事會架構、規模及組成，並就任何建議改動、物色和甄選向董事會提出推薦建議，或就董事職務提名人選向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會包括三名成員，即歐先生、盧永仁先生及屈文洲先生。提名委員會主席為歐先生。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅以及退休計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益)均為零，因為董事於往績記錄期未曾以董事身份獲得薪酬。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，支付予本集團五名最高薪酬人士的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益)分別約人民幣3,102,000元、人民幣4,509,000元、人民幣7,710,000元及人民幣1,856,000元。

於往績記錄期間內，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間內，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本公司任何附屬公司事務管理有關的離職補償。

於往績記錄期間內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據截至本文件日期現行有效的現有安排，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬總額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計為零，因為董事並無以董事身份獲得薪酬。

---

## 董事及高級管理層

---

董事會將會審閱及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及職責以及本集團表現所作出的推薦建議。

除本文件所披露者外，於往績紀錄期間內，概無本集團任何成員向董事支付或應付的其他款項。

有關往績紀錄期間內董事薪酬的其他資料及五名最高薪酬人士資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

### 聯交所授予的豁免

#### 管理層人員留駐

我們已向聯交所申請，並已獲聯交所同意豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐的規定。有關豁免詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員在香港」一節。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議主要條款如下：

- (1) 合規顧問向本公司提供的服務應包括提供有關遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引規定的指示及建議，以及陪同本公司出席與聯交所進行的任何會議；
- (2) 本公司可藉向合規顧問發出30日事先書面通知終止委任合規顧問。本公司將會遵照上市規則第3A.26條行使該項權利。合規顧問將有權在若干特定情況下，於通知聯交所其辭任理由後終止其合規顧問委任；及

---

## 董事及高級管理層

---

- (3) 在任期內，本公司必須在以下情況及時諮詢及(如需要)徵詢合規顧問的意見：
- (a) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
  - (b) 擬進行交易(可能屬須予公布的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
  - (c) 我們擬運用首次公開發售的所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料有重大偏離；及
  - (d) 聯交所就本公司股份價格或成交量的不尋常波動向本公司作出查詢。

任期將由[編纂]開始，直至本集團就其[編纂]後首個完整財政年度的財務業績派發年度報告的日期為止。

### 企業管治

根據上市規則附錄十四訂明的企業管治守則的守則條文A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由歐先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展擔任的重要角色，董事會認為，歐先生於[編纂]後繼續擔任主席及行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會足以平衡其權力與權限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，我們董事認為，本公司已全面遵守上市規則附錄十四訂明的企業管治守則的適用守則條文。

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。

## 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，以下人士將擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予以披露的股份或相關股份的權益及／或淡倉或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名	權益性質	截至提交 本公司申請版 本文件時所持股份		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後(假設 [編纂]並無獲行使) 所持股份		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後(假設 [編纂]獲悉數行使) 所持股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
Dingxin <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(1)</sup> .....	受控制法團權益	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
TMF (Cayman) Limited <sup>(1)</sup> .....	信託受託人	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
歐國飛先生 <sup>(1)(2)</sup> .....	信託財產授予人	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
歐先生 <sup>(1)</sup> .....	信託受益人	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
許麗香女士 <sup>(3)</sup> .....	信託受益人／ 配偶權益	100	100%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%

附註：

- (1) Dingxin由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Limited所使用並於英屬處女群島註冊成立的控股公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐先生作為信託保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、歐國飛先生及歐先生均被視為於Dingxin所持有的股份中擁有權益。
- (2) 歐國飛先生為歐先生的成年兒子。
- (3) 許麗香女士為歐先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐先生直接或間接持有的股份中擁有權益。

除上文及本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予以披露的股份或相關股份的權益及／或淡倉或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

我們不知悉有任何可能導致本公司控制權於任何其後日期出現任何變化的安排。

## 股 本

### 股本

以下為緊接[編纂]及[編纂]完成前以及緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司法定以及已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足的股本的概述：

法定股本	總面值
38,000,000,000股每股0.00001港元的股份 .....	380,000港元
已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足：	港元
1,000 於本文件日期已發行的股份	0.01
[編纂] 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 根據[編纂]已發行的股份	[編纂]
[編纂] 股份合計	[編纂]

### 假設

上表假設[編纂]為無條件發售，當中並無計及(a)因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份；或(b)我們根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權或以其他或以下方式可能配發及購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，與目前已發行或將予發行的所有股份在各方面均享有同等地位，尤其可全面享有於本文件日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（[編纂]的相關權利除外）。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，每股普通股享有同等地位。

根據開曼公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)擴大其股本；(ii)合併及拆細其股本為面值較高的股份；(iii)將其股份分為不同類型；(iv)將其股份拆細為面值較細的股份；及(v)註銷任何不獲認購的股份。此外，本公司可以股東特別決議案削減或贖回其股本。更多詳情請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(c)資本變更」。

---

## 股 本

---

根據開曼公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。更多詳情請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(d)現有股份或類別股份權利的變更」。

### 發行股份的一般授權

董事已獲授一項一般無條件授權，以配發、發行及處理股份、可轉換成股份的證券、或可認購任何股份或該等可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利，以及作出或授出可能要求隨時配發及發行或處置有關股份、可轉換成股份的證券、或可認購任何股份或該等可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利的要約、協議或購股權，惟據此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總面值不得超過以下兩項之和（惟須待[編纂]為無條件方可作實）：

- (i) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%（不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）；及
- (ii) 本公司根據購回授權（如下文所述）購回的股本（如有）的面值。

此項授權不涵蓋根據供股或以股代息計劃或類似安排或股東授出的特定授權而配發、發行或處置的股份。

此項發行股份的授權將持續有效直至下列最早發生者為止：

- (i) 下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司及附屬公司的其他資料－3.唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案」。

---

## 股 本

---

### 購回股份的一般授權

董事已獲授一項一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，而購回股份的總面值不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們已發行股本(不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)總面值的10%(惟須待[編纂]成為無條件方可作實)。

此項授權涉及在聯交所或股份可能上市(且獲證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所作出的購回，而有關購回亦須根據所有適用法律及規例及上市規則的規定作出。相關上市規則的概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的其他資料—7.本公司購回股份」一節。

此項購回股份的一般授權將持續有效直至下列最早發生者為止：

- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的其他資料—3.唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案」。

## 財務資料

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

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

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

### 概覽

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

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

\* 為本排名而言，我們擁有一半權益的合營公司世歐集團的所有預售業績均歸屬於我們。有關世歐集團如何影響我們的業務、財務狀況及經營業績的資料，請參閱本文件「財務資料－合併全面收益表的若干項目－分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額－世歐集團」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能自合營企業實現預期的經濟及其他利益，且與合營夥伴的糾紛或合營企業違反中國法律或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」。

## 財務資料

截至二零一五年五月三十一日，我們有合共34個處於不同開發階段的項目（包括我們與另一間地產開發商共同控制的12個項目及我們與其他地產開發商經營且我們並無控制權的1個項目，其中16個位於福州、1個位於廈門、7個位於上海及3個位於杭州。截至同日，我們土地儲備（包括該等項目）估計總建築面積約為6.5百萬平方米，包括我們應佔估計總建築面積約0.1百萬平方米的持作出售或投資的已竣工物業、我們應佔總建築面積約4.3百萬平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約2.0百萬平方米的持作未來開發的物業。截至二零一五年五月三十一日，我們持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用權證但已訂立土地出讓合同及我們已支付相關土地出讓金並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或由於(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的動遷及基礎設施工程而延長有關付款期或(b)相關土地出讓金尚未到期而仍未支付相關土地出讓金的總估計建築面積約1.4百萬平方米。

我們截至二零一五年五月三十一日的土地儲備包括我們應佔估計總建築面積約870,000平方米（由我們應佔總建築面積約30,000平方米的持作出售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約110,000平方米的開發中物業及我們應佔總估計建築面積約730,000平方米的持作未來開發的物業所組成），此與我們根據與中國當地政府訂立的合約承接興建的安置房相符。我們有責任待該等物業落成後，將該等物業按預先協定價格售回予相關地方政府。我們將該銷售所得收益入賬列為「建築合約所得收益」。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣1,291.1百萬元、人民幣2,128.9百萬元、人民幣4,099.2百萬元、人民幣823.8百萬元及人民幣718.0百萬元，而擁有人應佔溢利則分別為人民幣187.5百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣506.5百萬元、人民幣88.1百萬元及人民幣41.7百萬元。

### 呈列基準

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

---

## 財務資料

---

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

### 影響我們表現的關鍵因素

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

#### 中國經濟及其對房地產市場的影響

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

#### 影響中國房地產業的監管環境及措施

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

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

## 財務資料

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

### 以合理成本收購合適土地作未來開發之用的能力

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

### 預售

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

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

## 財務資料

### 物業發展的時間和時間長短

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

### 建設成本

我們的經營業績受已售物業的建設成本的重大影響。建設成本通常包括項目的設計及建造成本，主要包括支付予第三方承包商及建築師的款項加上資本化開支(包括資本化利息)。我們項目的建設成本不僅因建築面積及樓宇高度不同而有別，亦因建築地盤地質不同而有別。我們的建設成本受到建材(如鋼鐵及水泥)價格波動的影響，原因是即使我們委任第三方承包商進行建設工程而不直接採購建材，我們向承包商支付的款項仍須就建材價格的任何重大波動進行合約調整。倘建築材料成本的增幅大幅超過我們與建設承包商訂立的有關合同所訂的水平，我們可能須向我們的承包商彌償任何差額。我們的建設成本亦受到中國近年勞動力成本上升的影響。我們預計日後的勞動力成本上升趨勢仍將繼續。此外，儘管我們與外聘承包商密切合作，並監控施工或設計過程的質量及進度，承包商可能帶來績效風險，這或會對我們的經營業績造成重大不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－建設物業開發項目的第三方承包商如違反合約責任，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響」及「建築材料價格的波動及我們建設承包商的勞動力成本可能會影響我們的業務及財務表現」。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們已售物業的建設成本分別為人民幣607.3百萬元、人民幣828.6百萬元、人民幣1,086.9百萬元、人民幣355.7百萬元及人民幣153.5百萬元，分別佔我們已售物業成本總額的63.6%、62.6%、38.0%、64.8%及29.5%。

### 獲取資本及融資成本

除傳統銀行借貸外，我們主要以內部資金及信託及其他借款撥付經營業務所需資金。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣1,861.0百萬元、人民幣8,472.0百萬元、人民

## 財務資料

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

### 土地增值稅

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

### 向其他城市擴展

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

### 主要會計政策及估計

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

---

## 財務資料

---

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

### 收益確認

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

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

### 銷售物業

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

### 建築合約

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

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

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

## 財務資料

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

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

### 利息收入

我們採用實際利率法確認利息收入。

### 開發中物業及持作出售的已竣工物業

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

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

### 土地使用權

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

### 借款成本

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

我們在所有其他借款成本產生期間於損益內予以確認。

---

## 財務資料

---

### 財務擔保負債

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

### 即期及遞延所得稅

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

#### 即期所得稅

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

#### 遞延所得稅

##### 內部基準差異

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

我們僅於可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額時方會確認遞延所得稅資產。

##### 外部基準差異

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

## 財務資料

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

### 抵銷

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

### 土地增值稅

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

### 合營企業持有的投資物業公平值

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

### 合併全面收益表的若干項目

#### 收益

於往績記錄期內，我們物業銷售及若干建築合同的收益均來源於與中國當地政府訂立的有關建設安置房的合約。下表載列我們所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
收益										
物業銷售 .....	1,265,073	98.0%	2,075,439	97.5%	3,996,186	97.5%	811,935	98.6%	705,858	98.3%
建築合同 .....	26,054	2.0%	53,459	2.5%	103,044	2.5%	11,850	1.4%	12,180	1.7%
	<u>1,291,127</u>	<u>100%</u>	<u>2,128,898</u>	<u>100%</u>	<u>4,099,230</u>	<u>100%</u>	<u>823,785</u>	<u>100%</u>	<u>718,038</u>	<u>100%</u>

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

## 財務資料

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)	
<b>收益(人民幣千元)</b>					
住宅.....	1,254,598	1,843,931	3,587,575	800,028	690,856
商業.....	—	38,429	85,578	—	—
停車場.....	10,475	193,079	323,033	11,907	15,002
總計.....	<u>1,265,073</u>	<u>2,075,439</u>	<u>3,996,186</u>	<u>811,935</u>	<u>705,858</u>
<b>已交付建築面積(平方米)</b>					
住宅.....	102,948	133,585	201,569	65,607	33,141
商業.....	—	1,719	4,051	—	—
停車場.....	2,008	28,575	35,684	1,921	1,965
總計.....	<u>104,956</u>	<u>163,879</u>	<u>241,304</u>	<u>67,528</u>	<u>35,105</u>
<b>已確認平均售價(每平方米 人民幣)</b>					
住宅.....	12,187	13,803	17,798	12,194	20,846
商業.....	—	22,351	21,125	—	—
停車場.....	5,217	6,757	9,053	6,200	7,636
所有物業.....	12,053	12,664	16,561	12,024	20,107

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

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

## 財務資料

下表載列截至二零一五年五月三十一日我們已具有建築合同安排的項目：

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

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

### 銷售成本

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

### 已售物業的成本

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

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月								
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年						
	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本	銷售成本	每已交付 建築面積 成本			
	(未經審核)														
	(人民幣千元，百分比除外)														
已售物業成本															
建設成本 .....	607,327	63.6%	5.8	828,552	62.6%	5.1	1,086,859	38.0%	4.5	355,675	64.8%	5.2	153,529	29.5%	4.5
土地使用權成本 .....	129,362	13.6%	1.2	178,485	13.5%	1.1	1,246,145	43.5%	6.1	63,615	11.6%	1.0	277,136	53.3%	8.4
資本化利息 .....	146,790	15.4%	1.4	201,227	15.2%	1.2	304,958	10.7%	1.3	84,487	15.4%	1.3	50,243	9.7%	1.4
營業稅及其他稅項 .....	70,844	7.4%	0.7	116,224	8.7%	0.7	223,786	7.8%	0.9	45,432	8.2%	0.7	39,528	7.5%	1.1
總計 .....	<u>954,323</u>	<u>100.0%</u>	<u>9.1</u>	<u>1,324,488</u>	<u>100.0%</u>	<u>8.1</u>	<u>2,861,748</u>	<u>100.0%</u>	<u>12.8</u>	<u>549,209</u>	<u>100.0%</u>	<u>8.2</u>	<u>520,436</u>	<u>100.0%</u>	<u>15.4</u>

## 財務資料

### 已售物業建設成本

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

### 已售物業土地使用權成本

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

### 資本化利息

資本化利息指於相關物業開發過程中撥充作資本的利息費用。

### 營業稅及其他稅項

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

### 建築合同成本

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

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
建築合同成本										
建築合同成本 .....	20,292	83.7%	41,636	83.7%	87,009	89.3%	9,229	83.7%	10,964	93.8%
營業稅及其他稅項 .....	3,950	16.3%	8,105	16.3%	10,471	10.7%	1,798	16.3%	719	6.2%
總計 .....	24,242	100.0%	49,741	100.0%	97,480	100.0%	11,027	100.0%	11,683	100.0%

## 財務資料

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。

### 其他收入

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

### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本包括員工成本、廣告開支、辦公室及差旅開支、物業管理費及其他。其他包括車輛使用費、折舊、攤銷及其他雜項費用及開支。我們任何期間的銷售及營銷成本可能受到該期間新推出發展項目的數目所影響。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
員工成本 .....	10,126	22,841	40,125	7,035	10,725
廣告開支 .....	80,378	131,032	207,428	38,715	55,219
辦公室及差旅開支 .....	892	2,746	5,659	519	1,798
物業管理費 .....	8,727	13,047	27,590	3,856	7,322
其他 .....	1,775	4,827	8,071	588	4,903
總計 .....	101,898	174,493	288,873	50,713	79,967

## 財務資料

### 行政開支

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
員工成本 .....	31,352	50,685	97,553	19,422	18,579
其他稅項 .....	6,921	21,960	39,057	4,455	4,252
[編纂]開支 .....	—	—	14,420	—	4,033
辦公室及差旅開支 .....	4,262	9,953	15,683	2,989	3,625
應酬費 .....	14,179	14,789	14,893	4,162	2,222
審計費 .....	237	693	827	145	270
辦公室租賃開支 .....	2,528	7,209	17,402	2,868	4,342
折舊及攤銷 .....	4,231	7,414	9,084	1,988	2,645
其他 .....	17,779	37,634	58,087	7,145	19,901
<b>總計 .....</b>	<b>81,489</b>	<b>150,337</b>	<b>267,006</b>	<b>43,174</b>	<b>59,869</b>

### 融資收入

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。

## 財務資料

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

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

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

#### 附註：

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

## 財務資料

### 世歐集團

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

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

下表載列世歐集團於所示期間的全面收入資料及資產負債資料的摘要表：

#### 全面收入表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益 .....	2,463,782	3,036,479	2,393,615	419,144	3,682,387
銷售成本 .....	(1,902,084)	(2,249,290)	(2,001,791)	(368,349)	(3,248,659)
出售及營銷成本 .....	(74,994)	(145,230)	(108,544)	(25,216)	(24,017)
行政開支 .....	(64,417)	(61,471)	(63,591)	(13,321)	(22,085)
利息收入 .....	847	1,335	1,531	364	210
投資物業公平值收益 .....	6,076	452,939	504,992	—	5,488
其他(開支)／收入 .....	2,144	2,797	5,169	1,067	2,720
<b>除所得稅前溢利</b>					
所得稅開支 .....	431,354	1,037,559	731,381	13,689	396,044
年／期內溢利 .....	(169,137)	(383,091)	(217,161)	(4,571)	(307,318)
其他全面收入 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
<b>全面收入總額</b> .....	<b>262,217</b>	<b>654,468</b>	<b>514,220</b>	<b>9,118</b>	<b>88,726</b>
我們分佔* .....	130,722	326,757	257,059	4,545	44,329

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

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

## 財務資料

### 資產負債表概要

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業 .....	1,196,000	2,044,000	3,175,000	3,208,000
其他非流動資產 .....	26,890	59,877	69,128	160,826
	<u>1,222,890</u>	<u>2,103,877</u>	<u>3,244,128</u>	<u>3,368,826</u>
<b>流動</b>				
開發中物業 .....	7,882,481	7,699,920	8,161,682	4,764,096
持作出售已竣工物業 .....	937,164	614,150	187,899	981,533
應收股東款項 .....	217,200	2,342,904	2,979,903	2,529,903
就合約工程應收客戶款項 .....	—	17,183	575,131	500,231
貿易及其他應收款項 .....	192,940	122,430	77,582	168,179
預付款項 .....	323,082	455,502	361,096	165,100
預付所得稅 .....	143,401	312,564	379,907	30,860
受限制現金 .....	118,131	89,790	140,833	16,664
現金及現金等價物 .....	577,881	52,692	196,378	118,923
	<u>10,392,280</u>	<u>11,707,135</u>	<u>13,060,411</u>	<u>9,275,489</u>
<b>總資產</b> .....	<u>11,615,170</u>	<u>13,811,012</u>	<u>16,304,539</u>	<u>12,644,315</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	(2,254,500)	(3,285,540)	(1,544,700)	(1,699,500)
其他負債 .....	(8,278)	(121,188)	(247,436)	(248,808)
	<u>(2,262,778)</u>	<u>(3,406,728)</u>	<u>(1,792,136)</u>	<u>(1,948,308)</u>
<b>流動負債</b>				
借款 .....	(999,000)	(200,000)	(2,402,020)	(1,589,740)
就預售物業已收墊款 .....	(4,074,668)	(6,968,190)	(8,585,407)	(5,565,958)
應付股東款項 .....	(1,005,058)	—	—	—
就合約工程應付客戶款項 .....	(558,134)	—	—	—
貿易及其他應付款項 .....	(2,031,741)	(1,709,643)	(1,744,862)	(1,670,256)
即期所得稅負債 .....	(95,848)	(284,040)	(23,483)	(24,696)
	<u>(8,764,449)</u>	<u>(9,161,873)</u>	<u>(12,755,772)</u>	<u>(8,850,650)</u>
<b>總負債</b> .....	<u>(11,027,227)</u>	<u>(12,568,601)</u>	<u>(14,547,908)</u>	<u>(10,798,958)</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>587,943</u>	<u>1,242,411</u>	<u>1,756,631</u>	<u>1,845,357</u>

## 財務資料

下表載列世歐集團於所示期間的賬面值對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
期初資產淨值 .....	325,726	587,943	1,242,411	1,242,411	1,756,631
年／期內溢利 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
期末資產淨值 .....	587,943	1,242,411	1,756,631	1,251,529	1,845,357
我們的權益*	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658

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

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括就中國企業所得稅(扣除遞延稅項)及土地增值稅作出的撥備。於往績記錄期，就我們附屬公司作出的企業所得稅撥備乃基於標準稅率25%作出。於二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們的實際稅率(經計及土地增值稅及遞延稅項)分別為29.3%、26.4%、28.1%、25.9%及37.7%。根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》的規定，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、建築物及其附著設施所得的所有收入須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值額未超過扣除項目金額之和20%的，免徵土地增值稅。因此，於二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們分別作出人民幣51.7百萬元、人民幣174.9百萬元、人民幣229.8百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣36.0百萬元的土地增值稅撥備。下表載列我們於所示期間的所得稅開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元，百分比除外)			(未經審核)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅 .....	39,324	119,916	164,298	49,341	32,725
— 中國土地增值稅 .....	51,717	174,919	229,785	56,995	35,966
遞延所得稅 .....	(15,771)	(51,053)	(62,121)	(19,699)	(27,228)
	75,270	243,782	331,962	86,637	41,463
實際稅率 <sup>(1)</sup> .....	29.3%	26.4%	28.1%	25.9%	37.7%

附註：

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

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

## 財務資料

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

### 合併收益表數據概要

下表載列自我們摘錄自所示期間的合併全面收益表的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
收益 .....	1,291,127	2,128,898	4,099,230	823,785	718,038
銷售成本 .....	(978,565)	(1,374,229)	(2,959,228)	(560,236)	(532,119)
毛利 .....	312,562	754,669	1,140,002	263,549	185,919
銷售及營銷成本 .....	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(50,713)	(79,967)
行政開支 .....	(81,489)	(150,337)	(267,006)	(43,174)	(59,869)
其他收入 .....	1,631	3,396	3,729	524	1,403
經營溢利 .....	130,806	433,235	587,852	170,186	47,486
融資收入－淨額 .....	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
分佔以權益法入賬的投資的					
溢利淨額 .....	130,600	324,204	240,724	2,295	31,655
除所得稅前溢利 .....	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
所得稅開支 .....	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(86,637)	(41,463)
年／期內溢利 .....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
以下人士應佔年內／期溢利：					
本公司擁有人 .....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益 .....	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751

## 財務資料

### 經營業績的討論

截至二零一五年三月三十一日止三個月與截至二零一四年三月三十一日止三個月比較

#### 收益

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

#### 銷售成本

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

#### 毛利

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

#### 其他收入

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

#### 銷售及營銷成本

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

#### 行政開支

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

## 財務資料

### 融資收入－淨額

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

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

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

### 除所得稅前溢利

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

### 所得稅開支

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

### 期內溢利

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

### 本公司擁有人應佔溢利

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

## 財務資料

### 非控股權益應佔虧損

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

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

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

#### 銷售成本

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

#### 毛利

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

#### 其他收入

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

#### 銷售及營銷成本

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

---

## 財務資料

---

### 行政開支

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

### 融資收入－淨額

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

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

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

### 除所得稅前溢利

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

### 所得稅開支

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

### 期內溢利

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

### 本公司擁有人應佔溢利

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

## 財務資料

### 非控股權益應佔虧損

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

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

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

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

#### 銷售成本

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

#### 毛利

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

#### 其他收入

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

#### 銷售及營銷成本

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

---

## 財務資料

---

### 行政開支

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

### 融資收入－淨額

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

### 分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額

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

### 除所得稅前溢利

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

### 所得稅開支

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

### 年內溢利

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

### 本公司擁有人應佔溢利

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

## 財務資料

### 合併資產負債表若干項目

#### 開發中物業

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

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

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

#### 持作出售已竣工物業

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

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

## 財務資料

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

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

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

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

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

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

## 財務資料

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

### 貿易應收款項

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

以下為截至所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

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

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

## 財務資料

### 其他應收款項

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

下表載列該等按金於所示日期的明細：

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

附註：

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

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

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

## 財務資料

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

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

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

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

### 預付款項

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

## 財務資料

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

下表載列該等預付款項於所示日期按項目劃分的明細：

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

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

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

### 貿易及其他應付款項

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

## 財務資料

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

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

### 貿易應付款項

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

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的賬齡分析：

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

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

## 財務資料

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

### 應付票據

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

### 應付利息

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

### 物業銷售客戶按金

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

### 承包商及供應商按金

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

## 財務資料

### 其他

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

### 應收關聯方款項

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

### 應收合營企業款項

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

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

## 財務資料

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

### 應收聯營公司款項

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們應收聯營公司漳州市萬科濱江置業有限公司的款項分別為人民幣181.0百萬元、人民幣192.1百萬元及人民幣133.5百萬元。同樣地，我們向該聯營公司提供資金，以為土地收購提供資金，並作為營運資金。聯營公司一經取得外部借款或開始預售及產生現金流量，其將按要求償還應付其股東(包括本公司)的所有款項。

### 應收其他關聯方款項

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

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

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

## 財務資料

### 就建設工程應收客戶款項

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

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

### 應付關聯方款項

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

### 應付合營企業款項

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

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

## 財務資料

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

### 應付其他關聯方款項

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

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

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

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

### 已收客戶的預售所得款項

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

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

#### 現金流量

下表載列於所示期間我們合併現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動所用現金淨額.....	(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(2,691,983)	(795,134)
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(41,216)	162,648
融資活動所得現金淨額.....	671,119	7,073,475	7,336,662	3,499,318	454,374
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	7,326	572,151	(38,453)	766,119	(178,112)
年／期初現金及現金等價物.....	116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年／期末現金及現金等價物.....	123,939	696,090	657,637	1,462,209	479,525

#### 經營活動所用現金淨額

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

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

## 財務資料

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

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

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

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 融資活動所得現金淨額

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

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

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

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

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

## 財務資料

### 流動資產淨額

下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值明細：

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

\* 就流動性披露而言的最後實際可行日期

## 財務資料

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

### 債務

#### 一般資料

下表載列截至所示日期我們借款的組成部分：

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

\* 就流動性披露而言的最後實際可行日期

## 財務資料

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，我們的所有銀行及其他借款以本集團的資產組合作抵押，有關資產組合包括持作出售物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司股權、銀行存款及應收客戶預售所得款項。除已抵押資產組合外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，歐先生分別就人民幣500.0百萬元、人民幣5,063.0百萬元、人民幣11,253.3百萬元及人民幣12,010.4百萬元的銀行及其他借款提供個人擔保。歐先生的個人擔保將於[編纂]時解除。

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

有關我們信托及其他借款限制契諾的討論，請參閱下文「一信托及其他借款」。

下表載列我們借款的還款年期：

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

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

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的借款的加權平均利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年 三月三十一日 止三個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	(人民幣千元)			
銀行借款 .....	7.34%	7.60%	6.97%	6.10%
信託及其他借款 .....	—	10.77%	10.69%	11.05%
借款總額 .....	7.34%	10.15%	10.26%	10.47%

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

### 信託及其他借款

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

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

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

## 財務資料

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

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

## 財務資料

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

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

## 財務資料

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

## 財務資料

\* 已質押

\*\* 已轉讓

附註：

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

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

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

### 我們的信託及其他借款的類型

我們的信託及其他借款大致分為：

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

該等借款通常亦包含其他抵押及／或擔保：

- 企業及／或股東擔保；

## 財務資料

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

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

### 第(i)類安排的主要條款

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

### 第(ii)類安排的主要條款

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

### 第(iii)類安排的主要條款

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

### 董事會代表

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

---

## 財務資料

---

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

### 抵押

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

### 固定收入回報

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

### 項目公司的管理

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

### 否決權

貸方可行使否決權的情況通常包括：

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

## 財務資料

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

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

下表載列截至所示日期按類型劃分的我們信託及其他借款的本金結餘總額：

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

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

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

---

## 財務資料

---

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

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

### 營運資金

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

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

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

### 營運資金充足性

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

## 財務資料

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

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

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

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

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

附註：

(1) 假設[編纂]已完成。

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

## 財務資料

### 意向書

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

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

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

除本文件所披露者外，我們並無其他外部融資計劃。

### 營運資金壓力測試

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

## 財務資料

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

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

附註：

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

## 財務資料

### 主要財務比率概要

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於二零一五年 三月三十一日 及截至該日 止三個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
<b>盈利比率</b>				
毛利率 <sup>(1)</sup> .....	24.2%	35.4%	27.8%	25.9%
純利率 <sup>(2)</sup> .....	14.5%	24.2%	12.2%	5.7%
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	1.17	1.43	1.44	1.17
利息覆蓋率 <sup>(4)</sup> .....	1.86倍	2.35倍	1.55倍	1.17倍
<b>資本充足率</b>				
資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	171.2%	504.3%	1,541.2%	1,591.2%

附註：

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

有關影響各相關期間毛利率以及純利率的因素的討論，請參閱上文「截至二零一五年三月三十一日止三個月與截至二零一四年三月三十一日止三個月的比較」、「截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較」及「截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較」。

### 流動比率

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

## 財務資料

### 資產負債比率

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

### 高資產負債比率及我們的責任

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

物業開發業務屬於資本密集型。於往績記錄期，為把握我們經營所在房地產市場的市場機遇，我們大力擴張我們的開發活動，令我們的外部融資需求大大增加。此外，由於中國的銀行一般於項目開始建設時方會發放貸款，故於往績記錄期我們不得不極為依賴信託及其他借款，而信託及其他借款一般利率較高，這進一步增加了我們的借款總額。截至二零一五年三月三十一日，我們的借款總額為人民幣18,628.4百萬元，包括銀行借款人民幣2,176.1百萬元及信託及其他借款人民幣16,452.3百萬元。

物業開發項目在建設期間一般需要巨額資本經費，但透過銷售及交付已竣工物業開發項目產生收益則可能耗時數年。於往績記錄期，我們獲得大量土地儲備以獲取房地產市場的市場機遇。然而，我們的大多數項目仍處於開發階段，並未開始創造收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們分別有四個、11個、15個及15個項目（不包括我們與其他房地產開發商共同控制的項目及一個我們與另一家房地產開發商共同經營但我們並無控制權的項目）處於開發階段。於往績記錄期，我們全部的物業銷售收益均來自福州兩個項目。此外，於二零一四年十二月，我們宣派及派付股息人民幣338百萬元，令我們的權益減少了相當大部分。因此，於往績記錄期，我們的權益總額與借款總額相比相對較小。截至二零一四年十二月三十一日（派付股息後），我們的權益總額為人民幣1,029.0百萬元。

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

## 財務資料

一方面，我們已對目前的業務計劃進行詳盡分析，且經計及我們的項目預期將產生的現金流量、我們目前擁有的銀行借款以及信託及其他借款、我們目前可動用的未動用信貸融資以及本次[編纂]的所得款項，我們相信我們擁有充足的資本來源完成我們目前的項目。截至二零一五年三月三十一日，我們就開發中物業的承擔總額為人民幣4,266.7百萬元。截至二零一五年三月三十一日，我們分別擁有現金及現金等價物以及受限制現金人民幣479.5百萬元及人民幣1,126.8百萬元。截至同日，我們的信貸融資為人民幣21,949.7百萬元，當中人民幣18,628.4百萬元已動用及人民幣3,321.3百萬元仍未動用。於[編纂]後，我們亦計劃使用本次[編纂]所得款項淨額的約[60]% (或[編纂]百萬港元) (假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數) 為我們現有項目的開發提供資金。此外，截至最後實際可行日期，我們亦從一家金融機構取得額外借款人民幣300百萬元並從一家銀行及一間資產管理公司取得意向書，當中載有彼等可能向我們提供合共不超過人民幣5,000百萬元流動資金的意向。自二零一四年十二月三十一日起，我們並無增加任何新項目或收購新土地。我們亦採取多項措施以控制成本及開支，其中包括為項目設計及發展制定目標成本、實施中央採購及訂定詳細審慎的財務政策以管理我們的行政開支和銷售及營銷成本。展望未來，我們計劃密切監控我們的資本及現金狀況，及小心管理土地成本、建築成本及經營開支，並且繼續緊密監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的債務及應付業務的現金需求。我們亦計劃在我們收購新資產以擴展業務時參考我們的股權規模，以審慎運用槓桿效應。

另一方面，我們亦已採取措施及計劃繼續積極管理我們的資本架構以滿足我們的持續資本需求。於二零一五年五月及七月，我們引入一名策略投資者作為我們先前兩家全資附屬公司佔49%權益的股東，並取得總投資額人民幣1,648.0百萬元，此大大提高我們的股本基數及大幅降低我們的槓桿作用。我們計劃繼續尋找策略投資者作出投資以減低我們的資本承擔。此外，我們計劃縮短項目開發週期，以提升營運效率、加快資產周轉、增強流動資金狀況及達致可持續增長。

### 資本支出及承擔

二零一二年、二零一三年及二零一四年以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月，我們分別產生資本支出(包括土地出讓金及建設成本)人民幣1,903.4百萬元、人民幣7,843.2百萬元、人民幣11,916.1百萬元、人民幣1,573.8百萬元及人民幣1,771.2百萬元。

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

## 財務資料

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

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

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

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

## 財務資料

### 或然負債

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

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

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

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

### 賬外承擔及安排

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

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

## 財務資料

### 僱員及薪酬政策

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

### 物業及估值

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

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

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

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

## 財務資料

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

### 市場風險

#### 利率風險

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

## 財務資料

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

### 信貸風險

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

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

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

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

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

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

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

## 財務資料

### 流動資金風險

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

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

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

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

## 財務資料

### [編纂]開支

截至二零一五年三月三十一日，我們已產生[編纂]開支人民幣24.7百萬元，當中人民幣6.2百萬元已資本化及人民幣18.5百萬元已在全面收入表行政開支入賬。我們預期將進一步產生[編纂]開支人民幣43.5百萬元，當中人民幣33.9百萬元預期將會資本化及餘下的人民幣9.6百萬元預期將錄作開支。董事預期該等開支不會對我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。下表載列於所示期間我們[編纂]開支的詳情：

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

### 過往業績的敏感度分析

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

銷售成本的變動	純利							
	截至十二月三十一日止年度						截至 二零一五年 三月三十一日 止三個月	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年			
	(人民幣千元，百分比除外)							
+8% .....	109,260	-41.7%	405,790	-21.3%	264,901	-47.2%	(1,819)	-104.5%
+6% .....	128,831	-31.3%	433,274	-16.0%	324,085	-35.4%	8,824	-78.3%
+4% .....	148,402	-20.9%	460,759	-10.7%	383,270	-23.6%	19,466	-52.2%
+2% .....	167,974	-10.4%	488,243	-5.3%	442,454	-11.8%	30,109	-26.1%
0 .....	187,545	0.0%	515,728	0.0%	501,639	0.0%	40,751	0.0%
-2% .....	207,116	+10.4%	543,213	+5.3%	560,824	+11.8%	51,393	+26.1%
-4% .....	226,688	+20.9%	570,697	+10.7%	620,008	+23.6%	62,036	+52.2%
-6% .....	246,259	+31.3%	598,182	+16.0%	679,193	+35.4%	72,678	+78.3%
-8% .....	265,830	+41.7%	625,666	+21.3%	738,377	+47.2%	83,321	+104.5%

## 財務資料

### 股息

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

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

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

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

### 可分派儲備

截至二零一五年三月三十一日，我們並無可分派予權益持有人的儲備。

### 無重大不利變動

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

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

## 財務資料

### 關聯方交易

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

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

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

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

### 未經審核備考有形資產淨值

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

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

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

---

## 財務資料

---

附註：

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

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」。

### 所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，我們估計經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費及開支後，我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數））。

我們目前擬按以下方式動用有關所得款項淨額：

- 約[60]%或約[編纂]百萬港元將用於我們現有房地產開發項目，其中約[15]%或[編纂]百萬港元將用於融信•雙杭城項目；約[15]%或[編纂]百萬港元將用於長樂•長島項目；約[15]%或[編纂]百萬港元將用於杭州公館大地塊；及餘下[15]%或[編纂]百萬港元將用於融信•藍孔雀二期項目；
- 約30%或約[編纂]百萬港元將用於未來在我們目前經營所在城市和目標城市，特別是海峽西岸經濟區，物色和收購合適的地塊以擴充我們的土地儲備。有關我們的項目甄選過程的詳情，請參閱「業務－我們的物業開發管理－選址」。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用[編纂]的所得款項淨額收購任何目標；及
- 約10%或約[編纂]百萬港元將用作我們的一般企業及營運資本用途。

倘[編纂]釐定為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]的上限），則所得款項淨額將增加至約[編纂]百萬港元。額外所得款項淨額將用作收購新項目。倘[編纂]釐定為每股[編纂]（即指示性[編纂]範圍的下限），則所得款項淨額將減少至約[編纂]百萬港元。減少的所得款項淨額將自擬用於擴充我們的土地儲備的所得款項淨額中扣減。

倘[編纂]獲行使，我們將收取的額外所得款項淨額目前估計約為[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元（假設[編纂]分別為指示性[編纂]範圍的下限、中位數及上限），將用作收購新項目。

倘我們發展計劃的任何部分因政府政策有變而導致我們任何項目發展在商業上不可行，或發生不可抗力事件等原因而並無按計劃進行，董事將審慎評估情況，並可能將所得款項重新分配至其他用途。

[編纂]所得款項淨額未即時用於上述用途，則我們會將之作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

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。

---

## 包 銷

---

香港[編纂]

[編纂]

[編纂]安排及開支

[編纂]

香港[編纂]

[編纂]

終止的理由

[編纂]

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。

---

## 包 銷

---

[編纂]

承諾

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

[編纂]

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。

---

## 包 銷

---

[編纂]

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。

---

## 包 銷

---

根據[編纂]作出的承諾

(A) 我們作出的承諾

[編纂]

(B) 控股股東作出的承諾

[編纂]

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。

---

## 包 銷

---

[編纂]

[編纂]

國際[編纂]

[編纂]

---

## 包 銷

---

[編纂]

### 佣金及開支

[編纂]將收取就根據[編纂]初步提呈發售的[編纂]應付的[編纂]總額的[編纂]%作為佣金。就重新分配至[編纂]的未獲認購[編纂]而言，我們將按適用於[編纂]的價格支付[編纂]佣金，相關佣金將向[編纂]而非[編纂]支付。就根據[編纂]將予發行的新股份應向[編纂]支付的佣金將由本公司承擔。本公司亦可全權酌情向[編纂]支付額外獎勵費，最多為我們根據[編纂][編纂]股份所得款項總額的[編纂]%。

佣金總額(包括任何酌情獎勵費)，連同與我們[編纂]新股份有關的上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費及印刷費及與[編纂]有關的其他費用估計合共約[編纂]百萬港元(假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，且[編纂]未獲行使)，將由我們支付。

佣金及開支乃由本公司與[編纂]經公平磋商釐定。

[編纂]

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。

---

## 包 銷

---

[編纂]

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。

---

## 全球發售的架構

---

[編纂]

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。

---

## 如何申請香港發售股份

---

[編纂]

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

### [羅兵咸永道會計師事務所信箋]

### [擬稿]

敬啟者：

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

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

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

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

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

財務資料已根據相關財務報表編製且並無對此作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

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

### 申報會計師的責任

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

### 意見

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

### 審閱追加期間的比較財務資料

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

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

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

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

## I. 財務資料

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

### (a) 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
收益 .....	6	1,291,127	2,128,898	4,099,230	823,785	718,038
銷售成本 .....	7	(978,565)	(1,374,229)	(2,959,228)	(560,236)	(532,119)
毛利 .....		312,562	754,669	1,140,002	263,549	185,919
銷售及營銷成本 .....	7	(101,898)	(174,493)	(288,873)	(50,713)	(79,967)
行政開支 .....	7	(81,489)	(150,337)	(267,006)	(43,174)	(59,869)
其他收入 .....		1,631	3,396	3,729	524	1,403
經營溢利 .....		130,806	433,235	587,852	170,186	47,486
融資收入－淨額 .....	9	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
分佔以權益法入賬的 投資的溢利淨額 .....	16	130,600	324,204	240,724	2,295	31,655
除所得稅前溢利 .....		262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
所得稅開支 .....	10	(75,270)	(243,782)	(331,962)	(86,637)	(41,463)
年內／期內溢利 .....		<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
以下人士應佔年內／ 期內溢利／（虧損）：						
貴公司擁有人 .....		187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益 .....		—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
		<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
貴公司擁有人應佔 溢利每股盈利						
－基本及攤薄 .....	11	<u>1,875</u>	<u>5,177</u>	<u>5,065</u>	<u>881</u>	<u>417</u>
股息 .....	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>338,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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

(b) 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內溢利 .....	187,545	515,728	501,639	86,940	40,751
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
年內／期內全面收入總額 .....	<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>
以下人士應佔：					
貴公司擁有人 .....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
非控股權益 .....	—	(1,963)	(4,868)	(1,144)	(995)
	<u>187,545</u>	<u>515,728</u>	<u>501,639</u>	<u>86,940</u>	<u>40,751</u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合資產負債表

附註	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<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	553,258
土地使用權 .....	14	330,932	513,393	498,590	495,362
無形資產 .....		539	1,520	3,368	3,204
以權益法入賬的投資 .....	16	273,391	609,595	2,355,819	2,630,974
其他應收款項 .....	19	82,000	2,896	2,691	2,691
可供出售金融資產 .....		—	—	1,000	1,000
遞延稅項資產 .....	15	21,238	72,291	134,412	161,640
		<u>736,176</u>	<u>1,310,945</u>	<u>3,459,744</u>	<u>3,848,129</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業 .....	18	3,699,834	8,574,473	14,907,113	22,279,059
持作出售					
已竣工物業 .....	18	1,149,925	920,535	866,423	385,515
貿易及其他應收款項					
以及預付款項 .....	19	766,716	3,690,376	7,664,116	2,548,225
應收關聯方款項 .....	32	950,823	3,324,359	2,713,147	2,257,149
就建設工程					
應收客戶款項 .....	20	21,803	63,086	114,627	124,568
預付稅項 .....		95,053	145,660	390,218	467,348
可供出售金融資產 .....		16,000	9,000	20,000	—
原期滿日超過三個月的					
定期存款 .....	23	—	5,500	—	—
受限制現金 .....	21	13,526	14,505	741,736	1,126,761
現金及現金等價物 .....	22	123,939	696,090	657,637	479,525
		<u>6,837,619</u>	<u>17,443,584</u>	<u>28,075,017</u>	<u>29,668,150</u>
<b>總資產 .....</b>		<u><u>7,573,795</u></u>	<u><u>18,754,529</u></u>	<u><u>31,534,761</u></u>	<u><u>33,516,279</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<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	1,062,623
		1,006,776	1,525,908	1,020,877	1,062,623
非控股權益 .....		—	13,037	8,169	7,174
<b>權益總額 .....</b>		<b>1,006,776</b>	<b>1,538,945</b>	<b>1,029,046</b>	<b>1,069,797</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	27	710,000	4,985,700	10,999,600	7,179,400
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 ..	28	587,862	640,588	1,277,317	1,331,035
應付關聯方款項 .....	32	857,772	1,871,328	3,207,622	3,117,181
應付股息 .....		—	—	338,000	338,000
已收客戶的					
預售所得款項 .....		3,260,385	6,088,312	8,099,997	8,650,617
即期所得稅負債 .....		—	143,316	323,979	381,249
借款 .....	27	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000
		5,857,019	12,229,884	19,506,115	25,267,082
<b>總負債 .....</b>		<b>6,567,019</b>	<b>17,215,584</b>	<b>30,505,715</b>	<b>32,446,482</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<b>7,573,795</b>	<b>18,754,529</b>	<b>31,534,761</b>	<b>33,516,279</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>		<b>980,600</b>	<b>5,213,700</b>	<b>8,568,902</b>	<b>4,401,068</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<b>1,716,776</b>	<b>6,524,645</b>	<b>12,028,646</b>	<b>8,249,197</b>

附錄一

會計師報告

(d) 資產負債表

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

附錄一

會計師報告

(e) 綜合權益變動表

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

附錄一

會計師報告

(f) 合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
<b>經營活動現金流量</b>						
經營所用現金 .....	29	(39,020)	(3,502,157)	(5,885,569)	(2,472,759)	(706,583)
已付中國所得稅 .....		(32,530)	(84,874)	(146,188)	(77,333)	(23,238)
已付中國土地增值稅		(85,342)	(117,252)	(311,790)	(141,891)	(65,313)
<b>經營活動</b>						
所用現金淨額 .....		(156,892)	(3,704,283)	(6,343,547)	(2,691,983)	(795,134)
<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)	(29,545)	(72,824)
就購買無形						
資產付款 .....		(657)	(1,324)	(2,800)	(523)	(99)
就購買自用物業土地						
使用權付款 .....		(327,271)	(190,676)	—	—	—
出售物業及						
設備所得款項 .....		6	429	1,589	—	—
向合營企業注資 .....		(10,000)	(10,000)	(1,407,500)	(1,009,800)	(243,500)
向一家聯營公司注資		—	(2,000)	(98,000)	(98,000)	—
就收購可供出售						
金融資產付款 .....		—	(9,000)	(21,000)	(6,000)	—
出售可供出售金融						
資產所得款項 .....		—	16,000	9,000	9,000	20,000
向貴集團當時股東出售						
附屬公司所得		—	1,441	—	—	—
款項 .....		—	1,441	—	—	—
向關聯方現金墊款 ....	32(d)(iii)	(382,096)	(3,204,359)	(717,579)	(33,344)	—

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自關聯方還款.....	32(d)(iii)	228,503	830,823	1,484,999	1,120,400	455,998
就投資於合營企業 的預付款 .....		—	(156,208)	—	—	—
已收利息 .....		1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
原期滿日超過三個月 的定期存款 (增加)／減少 .....		—	(5,500)	5,500	5,500	—
投資活動(所用)／ 所得現金淨額 .....		(506,901)	(2,797,041)	(1,031,568)	(41,216)	162,648
<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	4,290,800	2,382,400
償還借款 .....		(1,330,300)	(1,148,000)	(5,288,282)	(766,972)	(1,012,800)
來自關聯方						
現金墊款 .....	32(d)(iii)	1,787,653	1,448,058	811,150	350,000	133,875
向關聯方還款 .....	32(d)(iii)	(828,784)	(434,666)	(255,352)	(108,533)	(225,859)
來自 貴集團當時 股東的注資 .....		—	—	100,000	—	—
來自非控股 權益的注資 .....		—	15,000	—	—	—
已付利息 .....		(312,739)	(566,992)	(1,506,099)	(265,977)	(374,153)
就借款抵押的 受限制現金 .....		—	(2,000)	(599,802)	—	(754,751)
解除受限制現金 .....		289	3,035	5	—	305,662
融資活動產生的 現金淨額 .....		671,119	7,073,475	7,336,662	3,499,318	454,374
<b>現金及現金等價物 增加／(減少) 淨額 .....</b>		7,326	572,151	(38,453)	766,119	(178,112)
年初／期初現金及 現金等價物 .....		116,613	123,939	696,090	696,090	657,637
年末／期末現金及 現金等價物 .....		123,939	696,090	657,637	1,462,209	479,525

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

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

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

除另有註明外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

#### 1.2 重組

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

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

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

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

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

於上述重組步驟完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司。

### 1.3 呈列基準

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

## 2. 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

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

於所有所示期間，綜合財務報表乃根據前身公司條例（第32章）的適用規定編製。

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

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
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 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 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營公司之間的 資產出售或注資 <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15號	客戶合約收益 <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 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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

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

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

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

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

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

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

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

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

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

2.3 聯營公司

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

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

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

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

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

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益或虧損於收益表確認。

2.4 合營安排

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

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

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

## 2.5 分部報告

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

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

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

### (b) 交易及結餘

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

## 2.7 物業、廠房及設備

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

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

樓宇	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

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

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

## 2.8 無形資產

### 計算機軟件

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

## 2.9 投資物業

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

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

### 2.10 非金融資產減值

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

### 2.11 開發中物業及持作出售的已竣工物業

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

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

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

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

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

#### (a) 貸款及應收款項

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

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

(b) 可供出售金融資產

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

2.12.2 確認及計量

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

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動在其他全面收入中確認。

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

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

2.13 抵銷金融工具

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

## 2.14 金融資產減值

### (a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

### (b) 分類為可供出售的資產

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

### 2.15 建築合約

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

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

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合同收入。

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

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

### 2.16 租賃

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

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

### 2.17 土地使用權

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

### 2.18 貿易及其他應收款項

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

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

### 2.19 現金及現金等價物

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

### 2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

### 2.21 貿易及其他應付款項

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

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

### 2.22 借款

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

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

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

### 2.23 即期及遞延所得稅

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

#### (a) 即期所得稅

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

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差異而確認。

## 外部基準差異

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

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

### (c) 抵銷

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

## 2.24 僱員福利

### (a) 退休金責任

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

貴集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

### (b) 住房福利

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

## 2.25 撥備

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

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

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

## 2.26 收益確認

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

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

### (a) 銷售物業

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

### (b) 建築合同

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

### (c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

## 2.27 財務擔保負債

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

## 2.28 股息分派

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

## 3. 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

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

#### 3.1.1 利率風險

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月的利息支出將分別上升／下降人民幣18,610,000元、人民幣16,730,000元、人民幣19,741,000元及人民幣5,085,000元，其大部分由合資格資產撥付。

### 3.1.2 信貸風險

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

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

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國四大商業銀行(i) .....	72,283	475,318	320,261	300,688
中國其他上市銀行 .....	54,421	210,414	906,196	1,089,459
中國其他非上市銀行 .....	10,715	30,272	172,860	216,101
	<u>137,419</u>	<u>716,004</u>	<u>1,399,317</u>	<u>1,606,248</u>

附註：

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3 流動資金風險

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

貴公司董事已編製涵蓋自二零一五年三月三十一日起不少於12個月期間（「預測期間」）的營運資金預測。就編製的預測期間營運資金預測所用的主要假設載列如下：

- (1) 物業開發時間表（尤其是 貴集團及其合營企業及聯營公司目前正在開發的物業開發項目的完成及交付時間）將不會有重大延誤，因此 貴集團及其合營企業及聯營公司於預測期間有足夠物業可供出售及預售；
- (2) 預測期間 貴集團及其合營企業及聯營公司物業的單位售價預期不會較截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月者大幅波動，而彼等物業開發項目所在地區的房地產市場將不會與管理層的估計有重大變動；
- (3) 於二零一四年十月十四日， 貴集團與一間金融機構訂立一份戰略協議，以籌集信託貸款合共人民幣6,500百萬元撥付 貴集團的一項物業開發項目。該等借款均根據項目的開發進程分階段籌集，並且根據項目的預售進程或自各提取日起計三年內償還。直至二零一五年三月三十一日，該金融機構已籌集借款總額人民幣3,400百萬元，並已從該金融機構提取該筆借款。管理層估計餘下人民幣3,100百萬元將由 貴集團籌集及動用，以符合項目的開發進程；及

附錄一

會計師報告

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

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

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

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

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

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

### 3.2 資本管理

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註27) .....	1,861,000	8,472,040	17,258,800	18,628,400
減：現金及現金等價物 (附註22) .....	(123,939)	(696,090)	(657,637)	(479,525)
受限制現金(附註21) .....	(13,526)	(14,505)	(741,736)	(1,126,761)
債務淨額 .....	1,723,535	7,761,445	15,859,427	17,022,114
權益總額 .....	1,006,776	1,538,945	1,029,046	1,069,797
資本總額 .....	2,730,311	9,300,390	16,888,473	18,091,911
資產負債比率 .....	0.63	0.83	0.94	0.94

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

### 3.3 公平值估計

貴集團的若干資產按估值法以公平值列賬。不同公平值估計的分級定義如下：

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

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

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

#### 4. 重要會計估計及判斷

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

##### (a) 所得稅及遞延稅項

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

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

##### (b) 中國土地增值稅

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

(c) 合營企業所持投資物業的公平值

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

5. 分部資料

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

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

貴集團的主要經營實體均位於中國。於有關期間，貴集團的全部收益均來自中國。

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

於有關期間，並無任何來自單一外部客戶的收益佔貴集團收益的10%或以上。

6. 收益

貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業銷售收益 .....	1,265,073	2,075,439	3,996,186	811,935	705,858
建築合同收益					
(附註20) .....	26,054	53,459	103,044	11,850	12,180
	<u>1,291,127</u>	<u>2,128,898</u>	<u>4,099,230</u>	<u>823,785</u>	<u>718,038</u>

7. 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本					
(不包括員工成本) .....	876,071	1,196,513	2,623,794	498,920	466,740
建築合同成本					
(不包括員工成本) .....	20,043	41,126	86,287	9,116	10,883
員工成本(包括董事薪酬)					
(附註8) .....	49,134	85,787	152,568	31,429	43,554
營業稅及其他稅項 .....	81,715	146,289	273,314	51,682	44,499
營銷及廣告成本 .....	80,378	131,032	207,428	38,715	55,219
辦公室租賃付款 .....	2,987	7,601	19,837	2,868	5,794
物業管理費 .....	8,727	13,047	27,590	3,990	7,322
辦公及差旅開支 .....	5,154	12,648	21,843	3,583	5,031
招待費 .....	14,179	14,810	15,268	4,187	2,285
折舊(附註13) .....	5,048	8,365	12,756	2,978	3,930
[編纂]開支 .....	—	—	14,420	—	4,033
核數師薪酬 .....	237	693	852	145	271
無形資產攤銷 .....	118	343	952	145	263
其他開支 .....	18,161	40,805	58,198	6,365	22,131
銷售成本、銷售及 營銷成本以及 行政開支總額 .....	<u>1,161,952</u>	<u>1,699,059</u>	<u>3,515,107</u>	<u>654,123</u>	<u>671,955</u>

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			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅					
以及其他福利 .....	46,027	80,109	141,194	29,418	40,880
退休金成本－					
法定退休金 .....	3,107	5,678	11,374	2,011	2,674
	<u>49,134</u>	<u>85,787</u>	<u>152,568</u>	<u>31,429</u>	<u>43,554</u>

(a) 董事薪酬

貴集團現時旗下各公司於有關期間已付／應付董事的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利 .....	2,132	3,323	5,933	1,450	1,455
退休金成本 .....	78	106	116	28	28
	<u>2,210</u>	<u>3,429</u>	<u>6,049</u>	<u>1,478</u>	<u>1,483</u>

附錄一

會計師報告

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

(i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

(ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

(iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

附錄一

會計師報告

(iv) 截至二零一五年三月三十一日止三個月

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

(v) 截至二零一四年三月三十一日止三個月 (未經審核)

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

於有關期間， 貴公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬。

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

(vii) 曾飛燕女士於二零一五年七月獲委任為董事。

(b) 五名最高薪酬人士

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
工資及薪金 .....	840	1,780	3,030	730	366
退休金成本 .....	52	53	58	14	7
	<u>892</u>	<u>1,833</u>	<u>3,088</u>	<u>744</u>	<u>373</u>

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月應付其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士的薪酬介於下列範圍：

年度薪酬範圍	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
零至1,000,000港元 .....	2	—	—	—	—
1,000,000港元至 2,000,000港元 .....	—	2	2	2	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

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

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

(c) 退休金計劃－界定供款計劃

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

9. 融資收入－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資成本					
－借款利息開支 .....	269,448	534,051	1,511,122	323,513	476,978
－來自關聯方現金					
墊款的利息開支 .....	38,208	31,311	—	—	—
－減：資本化利息 .....	(307,656)	(565,362)	(1,511,122)	(323,513)	(476,978)
	—	—	—	—	—
融資收入					
－銀行存款利息收入..	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073
融資收入－淨額 .....	1,409	2,071	5,025	1,096	3,073

附錄一

會計師報告

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅：					
－中國企業所得稅 .....	39,324	119,916	164,298	49,341	32,725
－中國土地增值稅 .....	51,717	174,919	229,785	56,995	35,966
遞延所得稅					
(附註15) .....	(15,771)	(51,053)	(62,121)	(19,699)	(27,228)
	<u>75,270</u>	<u>243,782</u>	<u>331,962</u>	<u>86,637</u>	<u>41,463</u>

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利 .....	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
減：分佔合營企業及 聯營公司 溢利 .....	(130,600)	(324,204)	(240,724)	(2,295)	(31,655)
	<u>132,215</u>	<u>435,306</u>	<u>592,877</u>	<u>171,282</u>	<u>50,559</u>
按適用企業所得稅					
稅率計算的稅項 .....	33,054	108,827	148,219	42,821	12,640
毋須扣所得稅					
開支的影響 .....	3,428	3,766	11,404	1,070	1,849
可扣所得稅的					
中國土地增值稅 .....	(12,929)	(43,730)	(57,446)	(14,249)	(8,992)
企業所得稅 .....	23,553	68,863	102,177	29,642	5,497
中國土地增值稅 .....	51,717	174,919	229,785	56,995	35,966
	<u>75,270</u>	<u>243,782</u>	<u>331,962</u>	<u>86,637</u>	<u>41,463</u>

### 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

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

### 中國股息預扣稅

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 11. 每股盈利

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

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元) .....	187,545	517,691	506,507	88,084	41,746
已發行普通股的加權 平均數 .....	100	100	100	100	100
每股基本盈利 (人民幣千元) .....	<u>1,875</u>	<u>5,177</u>	<u>5,065</u>	<u>881</u>	<u>417</u>

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

### 12. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元 (未經審核)				
融信集團向其當時的 股東宣派的股息 .....	—	—	338,000	—	—

附錄一

會計師報告

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

由於股息率及享有股息的股份數目就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

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

附錄一

會計師報告

	樓宇	辦公設備	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<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 .....	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
<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 .....	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
<b>截至二零一五年</b>					
三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值 .....	9,956	14,362	14,347	425,199	463,864
添置 .....	—	121	—	93,203	93,324
出售 .....	—	—	—	—	—
折舊 .....	(1,325)	(1,110)	(1,495)	—	(3,930)
期末賬面淨值 .....	8,631	13,373	12,852	518,402	553,258
<b>於二零一五年三月三十一日</b>					
成本 .....	18,624	21,878	31,045	518,402	589,949
累計折舊 .....	(9,993)	(8,505)	(18,193)	—	(36,691)
賬面淨值 .....	8,631	13,373	12,852	518,402	553,258
<b>(未經審核)</b>					
<b>截至二零一四年</b>					
三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值 .....	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250
添置 .....	1,622	715	864	29,572	32,773
出售 .....	—	—	—	—	—
折舊 .....	(970)	(453)	(1,555)	—	(2,978)
期末賬面淨值 .....	9,699	4,103	16,871	110,372	141,045
<b>於二零一四年三月三十一日</b>					
成本 .....	15,916	9,117	30,250	110,372	165,655
累計折舊 .....	(6,217)	(5,014)	(13,379)	—	(24,610)
賬面淨值 .....	9,699	4,103	16,871	110,372	141,045

物業、廠房及設備的折舊已自損益扣除，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
銷售成本 .....	67	107	250	51	157
銷售及營銷成本 .....	497	632	1,120	205	335
行政開支 .....	4,484	7,626	11,386	2,722	3,438
	<u>5,048</u>	<u>8,365</u>	<u>12,756</u>	<u>2,978</u>	<u>3,930</u>

於有關期間，所有樓宇均位於中國。

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

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

14. 土地使用權

人民幣千元

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

截至二零一五年三月三十一日止三個月

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

(未經審核) 截至二零一四年三月三十一日止三個月

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

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

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

15. 遞延稅項資產

遞延稅項資產分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產				
— 將於12個月內收回的 遞延稅項資產 .....	2,598	9,321	—	—
— 將於12個月後收回的 遞延稅項資產 .....	18,640	62,970	134,412	161,640
	<u>21,238</u>	<u>72,291</u>	<u>134,412</u>	<u>161,640</u>

有關期間內遞延稅項資產變動如下：

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

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

16. 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於綜合資產負債表確認的金額如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業 .....	273,391	607,627	2,258,165	2,534,072
聯營公司 .....	—	1,968	97,654	96,902
	<u>273,391</u>	<u>609,595</u>	<u>2,355,819</u>	<u>2,630,974</u>

(ii) 於綜合收益表確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
合營企業 .....	130,600	324,236	243,038	2,503	32,407
聯營公司 .....	—	(32)	(2,314)	(208)	(752)
	<u>130,600</u>	<u>324,204</u>	<u>240,724</u>	<u>2,295</u>	<u>31,655</u>

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初結餘 .....	132,791	273,391	607,627	607,627	2,258,165
注資 .....	10,000	10,000	1,407,500	1,009,800	243,500
分佔溢利 .....	130,600	324,236	243,038	2,503	32,407
	<u>273,391</u>	<u>607,627</u>	<u>2,258,165</u>	<u>1,619,930</u>	<u>2,534,072</u>

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

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 下文載列 貴集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等的主要營業地點。

實體名稱	營業地點 /註冊 成立地點	所有權益百分比				計算方法	主要活動
		於十二月三十一日		於三月三十一日			
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年		
<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) 融信集團及一名獨立第三方於福州世歐房地產開發有限公司（「福州世歐」）分別持有50%及50%的權益。福州世歐及其附屬公司（統稱為「世歐集團」）主要從事在福州市開發若干住宅及商業物業項目。根據融信集團與合營夥伴訂立的單獨協議，世歐集團其中一個房地產開發項目的權益由融信集團及合營夥伴分別持有40%及60%。
- (ii) 貴集團及屬貴集團獨立第三方的兩名合營企業合作夥伴分別於上海愷崇房地產開發有限公司擁有25%、25%及50%權益。

附錄一

會計師報告

(c) 合營公司的財務資料概要

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重要的世歐集團財務資料概要。

資產負債表概要

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業 .....	1,196,000	2,044,000	3,175,000	3,208,000
其他非流動資產 .....	26,890	59,877	69,128	160,826
	<u>1,222,890</u>	<u>2,103,877</u>	<u>3,244,128</u>	<u>3,368,826</u>
<b>即期</b>				
開發中物業 .....	7,882,481	7,699,920	8,161,682	4,764,096
持作出售的已竣工物業 .....	937,164	614,150	187,899	981,533
應收股東款項 .....	217,200	2,342,904	2,979,903	2,529,903
就合約工程應收客戶款項 .....	—	17,183	575,131	500,231
貿易及其他應收款項 .....	192,940	122,430	77,582	168,179
預付款項 .....	323,082	455,502	361,096	165,100
預付所得稅 .....	143,401	312,564	379,907	30,860
受限制現金 .....	118,131	89,790	140,833	16,664
現金及現金等價物 .....	577,881	52,692	196,378	118,923
	<u>10,392,280</u>	<u>11,707,135</u>	<u>13,060,411</u>	<u>9,275,489</u>
<b>總資產</b> .....	<u>11,615,170</u>	<u>13,811,012</u>	<u>16,304,539</u>	<u>12,644,315</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	2,254,500	3,285,540	1,544,700	1,699,500
其他負債 .....	8,278	121,188	247,436	248,808
	<u>2,262,778</u>	<u>3,406,728</u>	<u>1,792,136</u>	<u>1,948,308</u>
<b>流動負債</b>				
借款 .....	999,000	200,000	2,402,020	1,589,740
預售物業所收取的墊款 .....	4,074,668	6,968,190	8,585,407	5,565,958
應付股東款項 .....	1,005,058	—	—	—
就合約工程應付客戶款項 .....	558,134	—	—	—
貿易及其他應付款項 .....	2,031,741	1,709,643	1,744,862	1,670,256
稅項負債 .....	95,848	284,040	23,483	24,696
	<u>8,764,449</u>	<u>9,161,873</u>	<u>12,755,772</u>	<u>8,850,650</u>
<b>總負債</b> .....	<u>11,027,227</u>	<u>12,568,601</u>	<u>14,547,908</u>	<u>10,798,958</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>587,943</u>	<u>1,242,411</u>	<u>1,756,631</u>	<u>1,845,357</u>

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益 .....	2,463,782	3,036,479	2,393,615	419,144	3,682,387
銷售成本 .....	(1,902,084)	(2,249,290)	(2,001,791)	(368,349)	(3,248,659)
銷售及營銷成本 .....	(74,994)	(145,230)	(108,544)	(25,216)	(24,017)
行政開支 .....	(64,417)	(61,471)	(63,591)	(13,321)	(22,085)
利息收入 .....	847	1,335	1,531	364	210
投資物業公平值收益 .....	6,076	452,939	504,992	—	5,488
其他收入淨額 .....	2,144	2,797	5,169	1,067	2,720
除所得稅前溢利 .....	431,354	1,037,559	731,381	13,689	396,044
所得稅開支 .....	(169,137)	(383,091)	(217,161)	(4,571)	(307,318)
年內溢利 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
全面收入總額 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
合營公司承擔的權益比例 .....	2,023,135	1,250,343	774,300	703,727	588,754

自其成立起，合營企業並無支付或宣派任何股息。

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值 .....	325,726	587,943	1,242,411	1,242,411	1,756,631
年內溢利 .....	262,217	654,468	514,220	9,118	88,726
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
年末資產淨值 .....	587,943	1,242,411	1,756,631	1,251,529	1,845,357
於合營企業的權益 .....	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658
賬面值 .....	263,513	590,270	847,328	594,815	891,658

(iii) 下文載列上海開泰財務資料概要(對 貴集團而言屬重要)。

資產負債表概要

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產 .....	—	125	684	799
其他非流動資產 .....	—	78	63	59
全面收入總額 .....	—	203	747	858
<b>即期</b>				
開發中物業 .....	—	4,768,479	5,062,162	5,337,083
貿易及其他應收款項 .....	—	—	5,020	6,000
現金及現金等價物 .....	—	7,795	33,178	10,135
	—	4,776,274	5,100,360	5,353,218
<b>總資產</b> .....	—	4,776,477	5,101,107	5,354,076
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	—	—	—	155,000
<b>流動負債</b>				
預售物業所收取的墊款 .....	—	—	—	5,240
應付股東款項 .....	—	4,766,392	2,818,682	2,820,521
貿易及其他應付款項 .....	—	461	274,476	365,712
	—	4,766,853	3,093,158	3,191,473
<b>總負債</b> .....	—	4,766,853	3,093,158	3,346,473
<b>資產淨值</b> .....	—	9,624	2,007,949	2,007,603

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益 .....	—	—	—	—	—
銷售成本 .....	—	—	—	—	—
銷售及營銷成本 .....	—	—	(12)	—	(90)
行政開支 .....	—	(612)	(2,511)	(277)	(449)
利息收入 .....	—	111	289	50	78
除所得稅前溢利 .....	—	(501)	(2,234)	(227)	(461)
所得稅開支 .....	—	125	559	57	115
年內溢利 .....	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
全面收入總額 .....	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
合營公司承擔的 權益比例 .....	—	21,961	1,231,790	21,955	1,132,794

合營企業自其成立以來並無派付或宣派任何股息。

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值 .....	—	—	9,624	9,624	2,007,949
注資 .....	—	10,000	2,000,000	—	—
年內溢利 .....	—	(376)	(1,675)	(170)	(346)
其他全面收入 .....	—	—	—	—	—
年末資產淨值 .....	—	9,624	2,007,949	9,454	2,007,603
於合營企業權益 .....	—	4,812	1,003,975	4,727	1,003,802
賬面值 .....	—	4,812	1,003,975	4,727	1,003,802

附錄一

會計師報告

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內虧損 .....	(244)	(4,666)	(26,419)	(3,919)	(23,507)
其他全面收益 .....	—	—	—	—	—
全面收益總額 .....	<u>(244)</u>	<u>(4,666)</u>	<u>(26,419)</u>	<u>(3,919)</u>	<u>(23,507)</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			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初資產淨值 .....	—	19,756	25,090	25,090	701,671
注資 .....	20,000	10,000	703,000	20,000	243,500
年內虧損 .....	(244)	(4,666)	(26,419)	(3,919)	(23,507)
其他全面收益 .....	—	—	—	—	—
年末資產淨值 .....	<u>19,756</u>	<u>25,090</u>	<u>701,671</u>	<u>41,171</u>	<u>921,664</u>
於合營企業的權益 .....	<u>9,878</u>	<u>12,545</u>	<u>406,862</u>	<u>20,388</u>	<u>638,612</u>
賬面值 .....	<u>9,878</u>	<u>12,545</u>	<u>406,862</u>	<u>20,388</u>	<u>638,612</u>

17. 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<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	277,196
— 應收關聯方款項 .....	950,823	3,324,359	2,713,147	2,257,149
— 受限制現金 .....	13,526	14,505	741,736	1,126,761
— 現金及現金等價物 ..	123,939	696,090	657,637	479,525
— 初步年期為				
三個月的定期存款 ..	—	5,500	—	—
可供出售金融資產 .....	16,000	9,000	21,000	1,000
	<u>1,587,695</u>	<u>4,683,348</u>	<u>4,394,787</u>	<u>4,141,631</u>
<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 (不包括				
應計員工成本及				
津貼及其他應付				
稅項) .....	569,865	606,772	1,216,759	1,297,737
— 應付關聯方款項 .....	857,772	1,871,328	3,207,622	3,117,181
— 應付股息 .....	—	—	338,000	338,000
— 借款 .....	1,861,000	8,472,040	17,258,800	18,628,400
	<u>3,288,637</u>	<u>10,950,140</u>	<u>22,021,181</u>	<u>23,381,318</u>

18. 發展中物業及持作出售的已竣工物業

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：				
— 建設成本 .....	1,131,619	2,180,602	3,553,185	4,275,546
— 資本化利息 .....	283,141	635,299	1,773,126	2,226,199
— 土地使用權 .....	2,285,074	5,758,572	9,580,802	15,777,314
	<u>3,699,834</u>	<u>8,574,473</u>	<u>14,907,113</u>	<u>22,279,059</u>
持作出售的已竣工物業包括：				
— 建設成本 .....	733,054	616,395	417,901	264,373
— 資本化利息 .....	188,968	150,834	106,132	55,888
— 土地使用權 .....	227,903	153,306	342,390	65,254
	<u>1,149,925</u>	<u>920,535</u>	<u>866,423</u>	<u>385,515</u>

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

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及於二零一五年三月三十日， 貴集團已抵押持作出售物業及開發中物業如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作出售物業及開發中物業賬面值：				
— 就 貴集團借款作抵押品 .....	<u>2,814,834</u>	<u>7,224,243</u>	<u>7,476,887</u>	<u>12,562,010</u>

附錄一

會計師報告

19. 貿易及其他應收款項及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a) .....	—	8,527	4,164	3,886
其他應收款項				
— 土地使用權的競買				
保證金 .....	156,000	345,970	—	—
— 建設合約按金(附註b) ...	109,802	88,006	148,482	148,482
— 來自地方政府的應收				
款項(附註c) .....	186,627	176,627	66,627	66,627
— 其他 .....	30,978	14,764	41,994	58,201
	<u>483,407</u>	<u>625,367</u>	<u>257,103</u>	<u>273,310</u>
預付款項				
— 預付營業稅及				
其他稅項 .....	158,347	212,224	334,821	380,819
— 收購土地使用權的				
預付款項 .....	204,850	2,668,186	6,978,866	1,820,284
— 就投資於合營企業的				
預付款項(附註d) .....	—	156,208	—	—
— 其他 .....	2,112	22,760	91,853	72,617
	<u>365,309</u>	<u>3,059,378</u>	<u>7,405,540</u>	<u>2,273,720</u>
	<u>848,716</u>	<u>3,693,272</u>	<u>7,666,807</u>	<u>2,550,916</u>
減：計入非流動資產的				
其他應收款項 .....	(82,000)	(2,896)	(2,691)	(2,691)
	<u>766,716</u>	<u>3,690,376</u>	<u>7,664,116</u>	<u>2,548,225</u>

(a) 於有關結算日按發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於90日內 .....	—	5,842	—	—
超過90日及於365日內....	—	2,685	2,339	—
超過365日 .....	—	—	1,825	3,886
	—	8,527	4,164	3,886

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

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

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

貴公司

貴公司的預付款項為預付[編纂]成本。

20. 就合約工程應收客戶的款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年末進行中的合約：				
已產生的合約成本				
加已確認溢利 .....	28,233	81,692	184,736	196,916
減：進度款項 .....	(6,430)	(18,606)	(70,109)	(72,348)
	<u>21,803</u>	<u>63,086</u>	<u>114,627</u>	<u>124,568</u>

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

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

21. 受限制現金

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣列值 .....	<u>13,526</u>	<u>14,505</u>	<u>741,736</u>	<u>1,126,761</u>

貴集團將若干現金存款存於指定銀行，主要為借款及發行商業票據作抵押。

22. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣列值 .....				
— 銀行存款 .....	123,893	695,999	657,581	479,487
— 手頭現金 .....	46	91	56	38
	<u>123,939</u>	<u>696,090</u>	<u>657,637</u>	<u>479,525</u>

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

23. 初步年期超過三個月的定期存款

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

24. 股本 — 貴集團及 貴公司

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

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

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

## 25. 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

## 26. 法定儲備

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

## 27. 借款

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押 .....	1,861,000	1,473,000	1,945,000	2,147,000
其他借款－有抵押				
(附註a) .....	—	6,197,000	14,933,700	15,852,300
減：非即期借款				
即期部分 .....	(1,151,000)	(2,684,300)	(5,879,100)	(10,819,900)
	<u>710,000</u>	<u>4,985,700</u>	<u>10,999,600</u>	<u>7,179,400</u>
計入流動負債的借款				
銀行借款－有抵押 .....	—	200,000	29,100	29,100
其他借款－有抵押				
(附註a) .....	—	602,040	351,000	600,000
非即期借款				
即期部分 .....	1,151,000	2,684,300	5,879,100	10,819,900
	<u>1,151,000</u>	<u>3,486,340</u>	<u>6,259,200</u>	<u>11,449,000</u>
借款總額 .....	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

## 附錄一

## 會計師報告

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

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，貴集團所有銀行及其他借款均以其資產組合作抵押，有關資產包括持作出售物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司股權、銀行存款及應收客戶預售所得款項。除已抵押資產組合外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年三月三十一日，歐先生分別就人民幣500,000,000元、人民幣5,063,040,000元、人民幣11,253,300,000元及人民幣12,010,400,000元的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (c) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日（以較早者為準）如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以下 .....	296,000	752,040	1,759,100	4,774,600
6至12個月 .....	1,565,000	2,734,300	5,529,100	8,006,400
1至5年 .....	—	4,985,700	9,970,600	5,847,400
總計 .....	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

- (d) 借款年期如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	1,151,000	3,486,340	6,259,200	11,449,000
1至2年 .....	—	1,945,700	7,052,100	5,090,900
2至5年 .....	710,000	3,040,000	3,947,500	2,088,500
總計 .....	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(e) 借款的償還期如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款按下列年期				
全部償還：				
5年內 .....	<u>1,861,000</u>	<u>8,472,040</u>	<u>17,258,800</u>	<u>18,628,400</u>

(f) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款 .....	7.34%	7.60%	6.97%	6.10%
其他借款 .....	—	10.77%	10.69%	11.05%
加權平均實際利率 .....	<u>7.34%</u>	<u>10.15%</u>	<u>10.26%</u>	<u>10.47%</u>

(g) 借款的賬面值與其於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

### 28. 應付 貴集團及 貴公司的貿易及其他應付款項

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註a) .....	468,763	488,500	776,592	811,765
應付票據 .....	10,486	20,500	112,000	52,000
其他應付稅項 .....	1,883	4,497	3,943	3,988
應付工資 .....	16,114	29,319	56,615	29,310
應付利息 .....	4,203	19,088	87,632	166,682
物業出售客戶按金 .....	2,188	17,473	117,369	111,730
自承包商及供應商				
收取的按金 .....	6,495	32,154	78,658	87,661
其他 .....	77,730	29,057	44,508	67,899
	<u>587,862</u>	<u>640,588</u>	<u>1,277,317</u>	<u>1,331,035</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內 .....	146,943	134,291	352,101	334,193
90天以上但於				
365天以內 .....	96,158	127,974	156,574	264,181
365天以上 .....	225,662	226,235	267,917	213,391
	<u>468,763</u>	<u>488,500</u>	<u>776,592</u>	<u>811,765</u>

貴集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的貿易及其他應付款項以人民幣列值。

#### 貴公司

貴公司的其他應付款項主要指就[編纂]應付的專業費用。

29. 經營所用現金

年內溢利與經營所用現金淨額的對賬。

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
年內／期內除					
所得稅前溢利 .....	262,815	759,510	833,601	173,577	82,214
下列各項之調整：					
－物業、廠房 及設備折舊 .....	5,048	8,365	12,756	2,978	3,930
－利息收入 .....	(1,409)	(2,071)	(5,025)	(1,096)	(3,073)
－無形資產攤銷 .....	118	343	952	145	263
－來自出售物業、廠房及 設備的收益 .....	—	(86)	(676)	—	—
－分佔以權益法入賬的 投資的溢利淨額 .....	(130,600)	(324,204)	(240,724)	(2,295)	(31,655)
營運資金變動：					
－發展中物業及持作 出售已竣工物業 .....	(905,776)	(6,540,577)	(8,045,542)	(3,542,399)	(1,299,817)
－貿易及其他 應收款項 .....	(306,024)	(191,770)	321,086	296,486	(25,870)
－預付款項 .....	(68,995)	(58,010)	(128,169)	(89,845)	(50,537)
－已收客戶預售 所得款項 .....	1,064,135	2,840,103	1,298,055	657,905	552,860
－貿易及其他 應付款項 .....	47,154	8,254	195,551	142,795	1,038
－受限制現金 .....	(5,486)	(2,014)	(127,434)	(111,010)	64,064
經營所用現金 .....	<u>(39,020)</u>	<u>(3,502,157)</u>	<u>(5,885,569)</u>	<u>(2,472,759)</u>	<u>(706,583)</u>

非現金交易

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

30. 財務擔保

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為若干買方提供按揭				
融資的擔保(附註a) ....	1,931,071	2,678,062	3,579,851	4,045,633
就借款向關連方提供				
擔保(附註b) .....	214,000	354,000	2,092,700	2,402,500
就借款向第三方提供				
擔保(附註b) .....	—	—	—	111,000
	<u>2,145,071</u>	<u>3,032,062</u>	<u>5,672,551</u>	<u>6,559,133</u>

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

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

- (b) 數額指就關聯方及一名獨立第三方於相關年結日所提供擔保的最大風險承擔。該等擔保已於二零一五年七月或之前解除。

31. 承擔

(a) 承擔物業開發開支

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備				
— 物業開發活動 .....	1,244,186	3,153,489	4,534,954	4,266,724
— 土地使用權 .....	214,150	3,202,042	4,734,311	3,719,000
	<u>1,458,336</u>	<u>6,355,531</u>	<u>9,269,265</u>	<u>7,985,724</u>

(b) 經營租賃承擔

不可註銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過1年 .....	3,387	13,662	17,291	15,609
— 超過1年但超過3年 .....	5,180	21,804	11,998	8,740
	<u>8,567</u>	<u>35,466</u>	<u>29,289</u>	<u>24,349</u>

32. 關聯方交易

(a) 有關期間與 貴集團進行交易的主要關聯方如下：

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

(b) 主要管理層薪酬

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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要管理層薪酬					
— 薪金及其他					
僱員福利 .....	328	1,536	3,182	758	761
— 退休金成本 .....	12	63	87	21	21
	<u>340</u>	<u>1,599</u>	<u>3,269</u>	<u>779</u>	<u>782</u>

(c) 與關聯方的結餘

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

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收合營企業款項：				
— 上海愷泰房地產 開發有限公司 .....	—	1,747,286	1,390,787	1,390,787
— 上海愷岱房地產 開發有限公司 .....	—	1,276,089	267,589	147,589
— 福州利博順泰房地產 開發有限公司 .....	225,900	120,000	—	—
— 世歐集團 .....	568,727	—	—	—
— 海融(漳州)房地產 有限公司 .....	—	—	272,104	202,113
— 上海愷日房地產 開發有限公司 .....	—	—	59,442	59,442
— 上海愷暢房地產 開發有限公司 .....	—	—	239,769	239,769
— 上海愷譽房地產 開發有限公司 .....	—	—	207,407	—
— 上海愷崇房地產 開發有限公司 .....	—	—	83,984	83,984
應收聯營公司款項： .....				
— 漳州市萬科 濱江置業有限公司 ..	—	180,984	192,065	133,465
應收其他關聯方款項：				
— 融信(福建)物業 管理有限公司 .....	—	—	—	—
— 歐先生 .....	60,036	—	—	—
— 歐國鵬先生 .....	96,160	—	—	—
— 貴公司董事 .....	—	—	—	—
	<u>950,823</u>	<u>3,324,359</u>	<u>2,713,147</u>	<u>2,257,149</u>



(d) 與關聯方的交易

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

貴公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

(i) 一名關聯方提供的物業管理服務

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
— 融信(福建)物業管理有限公司 .....	8,727	13,047	24,745	3,990	7,322

(ii) 就關聯方借款提供擔保

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營企業提供的擔保：				
— 世歐集團 .....	—	—	1,544,700	1,699,500
— 福州利博順泰房地產開發有限公司 .....	—	140,000	140,000	140,000
— 上海愷岱房地產開發有限公司 .....	—	—	—	155,000
向其他關聯方提供的擔保：				
— 和美(漳州)酒店投資有限公司 .....	214,000	214,000	408,000	408,000
	<u>214,000</u>	<u>354,000</u>	<u>2,092,700</u>	<u>2,402,500</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 現金墊款變動

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<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自就投資於合營企業的預付款轉撥 .....	—	—	156,208	156,208	—
向以下各方墊款					
— 福州利博順泰房地產開發有限公司 .....	225,900	—	—	—	—
— 上海愷岱房地產開發有限公司 .....	—	1,276,089	—	—	—
— 上海愷泰房地產開發有限公司 .....	—	1,747,286	—	—	—
— 上海愷日房地產開發有限公司 .....	—	—	59,442	—	—
— 上海愷暢房地產開發有限公司 .....	—	—	239,769	—	—
— 上海愷譽房地產開發有限公司 .....	—	—	207,407	—	—
— 上海愷崇房地產開發有限公司 .....	—	—	83,984	—	—
— 海融(漳州)房地產有限公司 .....	—	—	115,896	—	—
— 漳州市萬科濱江置業有限公司 .....	—	180,984	11,081	33,344	—
— 歐先生 .....	60,036	—	—	—	—
— 歐國鵬先生 .....	96,160	—	—	—	—
	<u>382,096</u>	<u>3,204,359</u>	<u>717,579</u>	<u>33,344</u>	<u>—</u>
來自以下各方還款					
— 世歐集團 .....	(228,503)	(568,727)	—	—	—
— 福州利博順泰房地產開發有限公司 .....	—	(105,900)	(120,000)	(120,000)	—
— 上海愷岱房地產開發有限公司 .....	—	—	(1,008,500)	(618,500)	(120,000)
— 上海愷泰房地產開發有限公司 .....	—	—	(356,499)	(381,500)	—

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

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
— 上海愷譽房地產開發有限公司 .....	—	—	—	—	(207,407)
— 海融(漳州)房地產有限公司 .....	—	—	—	(400)	(69,991)
— 漳州市萬科濱江置業有限公司 .....	—	—	—	—	(58,600)
— 歐先生 .....	—	(60,036)	—	—	—
— 歐國鵬 .....	—	(96,160)	—	—	—
	(228,503)	(830,823)	(1,484,999)	(1,120,400)	(455,998)
	950,823	3,324,359	2,713,147	2,393,511	2,257,149
<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	—	—
— 鼎誠投資 .....	1,209,453	423,800	—	—	68,856
— 世歐集團 .....	43,200	987,073	318,500	300,000	—
— 上海愷譽房地產開發有限公司 .....	—	—	—	—	35,019
— 福州利博順泰房地產開發有限公司 .....	—	—	235,000	50,000	30,000
	1,787,653	1,448,058	811,150	350,000	133,875
向以下各方還款					
— 世歐集團 .....	—	—	—	—	(225,000)
— 歐先生 .....	(828,784)	—	—	(20,650)	(859)
— 鼎誠投資 .....	—	(434,666)	(255,352)	(87,883)	—
	(828,784)	(434,666)	(255,352)	(108,533)	(225,859)
	856,353	1,869,745	3,199,081	2,111,212	3,107,097

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

## 附錄一

## 會計師報告

與關聯方之間的現金墊款乃以人民幣計值及結算。

### (iv) 關聯方現金墊款的利息開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
以下各方現金墊款的					
利息開支					
— 歐先生 .....	38,208	—	—	—	—
— 鼎誠投資 .....	—	31,311	—	—	—
	<u>38,208</u>	<u>31,311</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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

附錄一

會計師報告

33. 附屬公司詳情

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

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	註冊成立/ 成立地點	主要業務 及營運地點	註冊/ 繳足資本	擁有權益比例				法定核數師	擔任 核數師的年度	
						十二月三十一日		三月三十一日				
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年			
<b>貴公司直接持有</b>												
融達有限公司 .....	二零一四年 九月十一日	有限責任公司	英屬處女群島	投資	100美元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv
<b>貴公司間接持有</b>												
融泰有限公司 .....	二零一四年 九月二十六日	有限責任公司	香港	投資	100港元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv
福建融晟美商務 資訊諮詢 有限公司	二零一四年 十月二十八日	有限責任公司	中國	商務資訊諮詢	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv
福州晟業投資 有限公司	二零一四年 九月九日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv
福州睿豐投資 有限公司	二零一四年 九月十二日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv
福州羿恒投資 有限公司	二零一四年 九月十二日	有限責任公司	中國	投資	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	iv	iv	iv

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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

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

附錄一

會計師報告

- (i) 該等附屬公司於二零一四年出售。
  - (ii) 該等附屬公司於二零一三年出售。
  - (iii) 該附屬公司於二零一二年出售。
  - (iv) 該等公司於二零一四年成立。由於該等公司為新近成立或根據其各自註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審核財務報表。
  - (v) 該等公司於二零一三年成立。由於根據該等公司各自的註冊成立地點的法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無就該等公司刊發任何經審核財務報表。
- (b) 於 貴公司附屬公司的若干股權已分別就二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日的融資安排作出抵押。詳情請見下表：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
— 於融信(福建)投資集團有限公司的股權百分比 .....	—	49%	49%	74%
— 於融信(福州)投資發展有限公司的股權百分比 .....	—	51%	—	—
— 於融信(福州)置業有限公司的股權百分比 .....	—	60%	60%	60%
— 於融信(平潭)投資發展有限公司的股權百分比 .....	—	100%	100%	100%
— 於融信(廈門)房地產開發有限公司的股權百分比 .....	—	66%	51%	51%
— 於杭州愷築融信房地產開發有限公司 .....	—	51%	51%	51%
— 於和美(上海)房地產開發有限公司的股權百分比 .....	—	100%	100%	100%
— 於和美(漳州)房地產有限公司的股權百分比 .....	—	—	51%	51%
— 於福建藍湖房地產開發有限公司的股權百分比 .....	—	—	51%	51%
— 於融信(福建)置業有限公司的股權百分比 .....	—	—	66%	66%
— 於杭州融信愷昇房地產開發有限公司的股權百分比 .....	—	—	60%	60%
— 於福州融信雙杭投資發展有限公司的股權百分比 .....	—	—	30%	30%
— 於長樂融信投資有限公司的股權百分比 .....	—	—	30%	30%
— 於福建泰坤貿易有限公司的股權百分比 .....	—	—	100%	100%

附錄一

會計師報告

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

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
— 於融信(福州)投資發展 有限公司的股權 百分比 <sup>(1)</sup> .....	—	49%	—	—
— 於融信(福州)置業有限 公司的股權百分比 <sup>(2)</sup> .....	—	40%	40%	40%
— 於融信(廈門)房地產 開發有限公司的 股權百分比 <sup>(3)</sup> .....	—	34%	49%	49%
— 於杭州愷築融信房地產 開發有限公司的 股權百分比 <sup>(4)</sup> .....	—	49%	49%	49%
— 於和美(漳州)房地產 有限公司的 股權百分比 <sup>(5)</sup> .....	—	—	49%	49%
— 於福建藍湖房地產 開發有限公司的 股權百分比 <sup>(5)</sup> .....	—	—	49%	49%
— 於福建歐科投資有限 公司的股權百分比 <sup>(6)</sup> .....	—	—	100%	100%
— 於杭州融信愷昇房地產 開發有限公司的 股權百分比 <sup>(7)</sup> .....	—	—	40%	40%
— 於福州融信雙杭投資 發展有限公司的 股權百分比 <sup>(8)</sup> .....	—	—	70%	70%

附註：

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

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

#### 34. 結算日後事項

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

### III. 結算日後財務報表

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

此致

融信中國控股有限公司  
列位董事 台照  
工銀國際融資有限公司

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟

[日期]

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。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，並僅供參考而載入本文件。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為作闡明用途的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29條並以下文所載附註為基準編製，旨在說明[編纂]對於二零一五年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響。

編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零一五年三月三十一日或[編纂]之後任何未來日期的合併有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本文件附錄一所載的本集團於二零一五年三月三十一日的經審核合併有形資產淨值編製，並已作出下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	於二零一五年 三月三十一日 本公司權益 持有人應佔 經審核合併 有形資產淨值	估計[編纂] 所得款項淨額	於二零一五年 三月三十一日 本公司權益 持有人應佔 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元
按[編纂]每股					
股份[編纂]港元計算 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股					
股份[編纂]港元計算 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件「附錄一—會計師報告」一節，乃根據於二零一五年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,062,623,000元及就於二零一五年三月三十一日的無形資產約人民幣3,204,000元作出調整後計算。

- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據指示性[編纂]每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限及上限)，經扣除[編纂]費用及本公司應付的其他相關開支(不包括於二零一五年三月三十一日前列賬的[編纂]開支約人民幣24.7百萬元)計算，且並無計及因[編纂]及根據購股權計劃授出或將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上段所述調整後，並按已發行1,350,000,000股股份為基準計算(假設[編纂]及[編纂]已於二零一五年三月三十一日完成)，惟不計及因[編纂]或根據購股權計劃授出或將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一五年三月三十一日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。
- (5) 就估計[編纂]所得款項淨額而言，人民幣以1.00港元兌人民幣0.78956元的匯率換算為港元。

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

---

附錄二

未經審核備考財務資料

---

[編纂]

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。

---

附錄二

未經審核備考財務資料

---

[編纂]

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。

---

附錄二

未經審核備考財務資料

---

[編纂]

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就融信中國控股有限公司持有的物業權益於二零一五年五月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就融信中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一五年五月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易後，對於估值日期第一類由貴集團持有及佔用的物業權益、第二類由貴集團持作出售的物業權益及第四類由貴集團持作未來開發的物業權益進行估值。基於可資比較物業及主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式

轉讓程序的物業權益；作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目。

對目前正在開發的第三類物業於估值日期的權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。

就吾等之估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表的項目。

有關第五類 貴集團將訂約收購的物業於估值日期的權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的專業準則－皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會公佈的香港測量師學會估值準則及國際評估準則委員會公佈的國際評估準則所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及其他有關物業權益正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾

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。

## 附錄三

## 物業估值

等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—奮迅律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於二零一四年八月至二零一四年十一月期間由約11名專業人員進行，包括喻偉先生、詹聯俊先生、崔文先生、柳斯凡先生、許歡女士及Kay Liu女士等。彼等為特許測量師／中國房地產估價師，擁有五年以上中國物業估值經驗，且具備有關房地產估值的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關於估值證書。

此致

中華人民共和國  
福建省福州市  
台江區  
廣達路108號  
世貿國際中心17樓  
融信中國控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有21年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

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。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值概要

#### 第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
1.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 五一南路1號的 聯信中心12層的 一個寫字樓單位	27,200,000	100%	27,200,000
	小計：	<u>27,200,000</u>		<u>27,200,000</u>

## 附錄三

## 物業估值

### 第二類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
2.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 埔上大道北側及洪灣北路 東側的融信·大衛城的 未出售部分	468,000,000	100%	468,000,000
3.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金洪路北側及金榕路東側的 融信·西班牙的未出售部分	2,000,000	100%	2,000,000
4.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金山大道北側及洪灣路西側 的融信·第一城一期及三期 的未出售部分以及融信·第 一城(又稱融信·寬域)四期	24,000,000	100%	24,000,000
5	位於 中國 福建省 福州市 鼓樓區 工業路東側及洪山園路南側的 融信·瀾郡的未出售部分	679,000,000	100%	679,000,000

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
6.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 塔頭路與長樂北路的 西南面交界處世歐瀾山 一期的未出售部分	839,000,000	50%	419,500,000
7.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 濱西大道與連江南路的 東南面交界處世歐· 上江城的未出售部分	72,000,000	50%	36,000,000
8.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金祥路與金榕南路的西南 面交界處的世歐·彼岸城 的未出售部分	37,000,000	40%	14,800,000
	小計：	<u>2,121,000,000</u>		<u>1,643,300,000</u>

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

## 附錄三

## 物業估值

### 第三類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
9.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 三環路東側及洪灣路 西側的融信·白宮	2,301,000,000	91%	2,093,910,000
10.	位於 中國 福建省 麒麟路北側及平潭綜合 實驗區海濱中學西側的 融信·(平潭)大衛城	1,997,000,000	100%	1,997,000,000
11.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 鶴林路南側及鶴林中央公園 西側的融信·後海	1,017,000,000	100%	1,017,000,000
12.	位於 中國 福建省 福州市 閩侯縣 縣城新區 西江濱大道東北側的 融信·陽光城西海岸	1,832,000,000	50%	916,000,000

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
13.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 國貨路與晉安南路的東北面 交界處的在建世歐王莊	14,921,000,000	50%	7,460,500,000
14.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 在建融信·雙杭城	822,000,000	100%	822,000,000
15.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道西側的 在建融信·海上城	2,813,000,000	100%	2,813,000,000
16.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 浦頭港東側、 水仙大街南側及 建元路北側的融信·瀾園	2,337,000,000	100%	2,337,000,000

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
17.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 北環城南側、 梧橋路北側及藍景路 西側的融信·未來城	475,000,000	100%	475,000,000
18.	位於 中國 福建省 漳州市 開發區二區 南賓大道南側及寨山四路 西側的融信·觀山海	885,000,000	100%	885,000,000
19.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 龍騰南路東側及 規劃建元路北側的 在建一品江山	775,000,000	50%	387,500,000
20.	位於 中國 福建省 漳州市 開發區二區 鼎仔內山西側及 黃山路東側的大學城	636,000,000	100%	636,000,000

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
21.	位於 中國 福建省 漳州市 薌城區 規劃師院西路東側及瑞京 路南側的 在建漳州萬科城	927,000,000	20%	185,400,000
22.	位於 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 孔雀路西南側及紡織路東 側的融信·藍孔雀一期	1,510,000,000	51%	770,100,000
23.	位於 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 飛虹路南側、化工 路東側、育英路北側及 飛虹路西側的 杭州·藍孔雀二期	2,375,000,000	51%	1,211,250,000
24.	位於 中國 浙江省 杭州市 西湖區余杭塘河南側及 學院路東側的杭州公館	3,443,000,000	100%	3,443,000,000

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。

### 附錄三

### 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
25.	位於 中國 上海 青浦區趙巷鎮 置鼎路889及879弄的 融信·鉑灣	1,942,000,000	51%	990,420,000
26.	位於 中國 上海 松江區 李家灣路南側及新農河路 西側的融信·法蘭西世 家一期、二期、三期	2,141,000,000	50%	1,070,500,000
27.	位於 中國 上海 青浦區 Guizeliu Road南側及 諸光路西側的徐涇鎮 會展中心3地塊一期、 二期、三期、 四期的第一期、 第二期及第三期	4,262,000,000	50%	2,131,000,000
28.	位於 中國 上海 閔行區華漕鎮 盤陽路西側、季樂路 北側、規劃路東側及 北青公路南側的閔行區 華漕鎮MHPO-1402 單元41-02地塊	464,000,000	50%	232,000,000
	小計：	<u>47,875,000,000</u>		<u>31,873,580,000</u>

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

## 附錄三

## 物業估值

### 第四類一 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
29.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 融信•雙杭城的4幅土地	2,210,000,000	100%	2,210,000,000
30.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道東側的 融信•海上城的一幅土地	2,400,000	100%	2,400,000
31.	位於 中國 福建省 漳州市 龍文區 龍騰南路東側及規劃建元 北路北側的一品江山的一 幅土地	3,000,000	50%	1,500,000
32.	位於 中國 福建省 漳州市 薌城區 規劃師院西路東側、瑞京 路南側及江濱路北側的 漳州萬科城3幅土地	873,000,000	20%	174,600,000

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
33.	位於 中國 上海 青浦區 Guizeliu Road南側及 諸光路西側的徐涇鎮 會展中心3地塊一期、 二期、三期、四期的第 四期的一幅土地的部分	1,639,000,000	50%	819,500,000
34.	位於 中國 上海 閔行區 華漕鎮 盤陽路西側、閔北路北側、 規劃路東側及桂樂路南側的 名為閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元35-01 地塊的一幅土地	215,000,000	50%	107,500,000
35.	位於 中國 上海 閔行區 華漕鎮盤陽路西側、 桂樂路北側、規劃 路東側及季樂路南側的 上海華漕三號地段	176,000,000	25%	44,000,000
	小計：	<u>5,118,400,000</u>		<u>3,359,500,000</u>

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

## 附錄三

## 物業估值

### 第五類－ 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值
		人民幣元		人民幣元
36.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、白馬南路 東側及濱江路北側的 融信•雙杭城的11幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
37.	位於 中國 福建省 福州市 長樂縣 營前街道 濱江路南側的 融信•長島的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
38.	位於 中國 福建省 漳州市 開發區二區 永鴻國際花園北側及南賓大道西側的 漳州港B8的一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
39.	位於 中國 福建省 漳州市 薌城區 芝山南路西側及勝利西路 南側的漳州萬科城的一幅 土地	無商業價值	20%	無商業價值

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。

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一五年 五月三十一日 應佔市值 人民幣元
40.	位於 中國 上海 閔行區 華漕鎮 盤陽路西側、季樂路北側、 規劃路東側及北青公路南 側的上海華漕四號地段	無商業價值	50%	無商業價值
	小計：	零		零
	總計：	55,141,600,000		36,903,580,000

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元
1.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 五一南路1號 聯信中心 12層的一個 寫字樓單位	<p>該物業包括一幢26層高寫字樓（名為聯信中心）12層的寫字樓單位，聯信中心於二零零五年落成。</p> <p>該物業位於福州市核心商業區五一南路東側及國貨西路南側，公共設施完善，交通便利。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,724.7平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公用途為期40年，於二零四六年九月十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公用途。	27,200,000  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 27,200,000元)

附註：

- 根據國有土地使用證—榕台國用(2009)第00283912576號，該物業分攤地盤面積約137.7平方米的土地使用權已授予融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，為貴公司的全資附屬公司)，作辦公用途為期40年，於二零四六年九月十八日屆滿。
- 根據房屋所有權證—榕房權證R字第0717900號，該物業(建築面積約1,724.7平方米)由福建融信房地產開發有限公司(融信集團的前稱)擁有。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 融信集團是該物業的擁有人，有權依法佔用、使用、租賃及處置該物業；及
  - 據貴集團告知，該物業免受任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制。

4. 主要證書／批文概列如下：

- |            |   |
|------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證  | 有 |

5. 對該物業進行估值時，吾等對該物業所採納的假設單價為每平方米人民幣15,700元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內辦公物業的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。辦公物業的價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣15,500元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等銷售交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元										
2.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 埔上大道北 側及洪灣北路 東側的融信· 大衛城的未出 售部分	<p>該物業包括融信·大衛城的多個住宅及商業單位及停車位，融信·大衛城於二零一一年至二零一三年分多個階段落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區埔上大道北側及洪灣北路東側。該物業所在區域提供健全的公共交通，到市中心需20分鐘車程。該物業位於發達住宅區，自然環境優美，毗鄰金山公園。</p> <p>該物業的總建築面積約為33,897.33平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>8,250.38</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,326.91</td> </tr> <tr> <td>停車位 (921個停車位)</td> <td>22,320.04</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>33,897.33</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業分別已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七六年十月三十一日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四六年十月三十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	8,250.38	商業	3,326.91	停車位 (921個停車位)	22,320.04	<b>總計：</b>	<b>33,897.33</b>	於估值日期，該物業空置作銷售。	468,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 468,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	8,250.38													
商業	3,326.91													
停車位 (921個停車位)	22,320.04													
<b>總計：</b>	<b>33,897.33</b>													

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(融信(福建)投資集團有限公司的前稱(「融信集團」)，貴公司的全資附屬公司)訂立的日期為二零一零年三月三十日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2005)第171號，兩幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	191,255平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣500,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101(2009)00173號，融信集團關於上述地塊(總地盤面積約191,255平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約191,254.7平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予融信集團。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2013) 第30336305167號	92,583.0	二零七六年十月三十一日 二零四六年十月三十一日	住宅 商業
(2)	榕國用(2013) 第30236305172號	98,671.7	二零七六年十月三十一日 二零四六年十月三十一日	住宅 商業
總計：		<u>191,254.7</u>		

4. 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的6份建設工程規劃許可證，融信•大衛城的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101(2009)10197號	49,169.97	二零零九年十二月十六日
(2)	建字第350101(2009)10115號	42,983.92	二零零九年九月二日
(3)	建字第350101(2009)10176號	118,036.90	二零零九年十二月一日
(4)	建字第350101(2009)10177號	136,856.85	二零零九年十二月一日
(5)	建字第350101(2009)10178號	79,043.82	二零零九年十二月二日
(6)	建字第350101(2009)10196號	4,263.55	二零零九年十二月十六日
總計：		<u>430,355.01</u>	

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據福州市城鄉建設委員會向融信集團發出的4份建築工程施工許可證，融信•大衛城的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200708300101	101,201.71	二零零七年九月七日
(2)	350005200710290101	122,411.00	二零零七年十二月十一日
(3)	350005200707130101	81,137.30	二零零七年十二月十一日
(4)	350005200707240201	115,399.34	二零零七年九月七日
總計：		<u>420,149.35</u>	

6. 根據16份預售許可證，融信集團有權向買家出售融信•大衛城(包括該物業)的部分(總建築面積約294,971平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2011)榕房許字第3437號	3,540	二零一二年八月二十九日
(2)	(2011)榕房許字第3470號	2,558	二零一一年二月二十六日
(3)	(2011)榕房許字第3365號	44,180	二零一二年七月五日
(4)	(2011)榕房許字第3295號	17,078	二零一二年三月二十六日
(5)	(2012)榕房許字第3492號	44,046	二零一二年三月十三日
(6)	(2011)榕房許字第3421號	28,179	二零一一年九月二十六日
(7)	(2010)榕房許字第3138號	15,741	二零一零年二月五日
(8)	(2011)榕房許字第3283號	30,870	二零一二年一月二十日
(9)	(2011)榕房許字第3337號	34,014	二零一二年三月十二日
(10)	(2010)榕房許字第3180號	13,012	二零一零年六月十一日
(11)	(2010)榕房許字第3134號	16,033	二零一零年一月二十九日
(12)	(2011)榕房許字第3469號	9,959	二零一一年十二月二十六日
(13)	(2009)榕房許字第3101號	12,612	二零零九年十一月三十日
(14)	(2009)榕房許字第3119號	14,894	二零零九年十二月二十三日
(15)	(2013)榕房許字第3742號	3,327	二零一三年七月十八日
(16)	(2010)榕房許字第3268號	4,928	二零一三年一月二十九日
總計：		<u>294,971</u>	

7. 根據10份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約361,878.68平方米的融信•大衛城(包括該物業)已獲審批符合城鄉規劃要求。

8. 據融信集團告知，部分物業(總建築面積約2,575.21平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣64,818,946元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

9. 根據抵押合同，該物業的部分已抵押予中國華融資產管理公司、中國(上海)自由貿易試驗區公司。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷，但受限於上述抵押者除外；及
- b. 融信集團通過出讓方式合法獲得該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用證       | 有 |
| b. 房屋所有權證        | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有 |
| e. 建築工程施工許可證     | 有 |
| f. 預售許可證         | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

12. 對該物業進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣14,000元至人民幣29,000元(住宅部分)、每平方米人民幣23,000元(商業部分)及每個停車位人民幣190,000元(停車場部分)。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣31,000元。首層商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元
3.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金洪路北側及 金榕路東側的 融信·西班牙 的未出售部分	<p>該物業包括融信·西班牙的多個停車位，融信·西班牙於二零零八年落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金洪路北側及金榕路東側。該物業所在區域公共交通齊全，公共設施完好。該物業所在地為發達住宅區，毗鄰倉山萬達廣場及金港公園。</p> <p>該物業包括10個停車位，總建築面積約244.15平方米。</p> <p>該物業分別已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七五年十二月八日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作銷售。	<p>2,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,000,000元)</p>

附註：

- 根據福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(前稱融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司的全資附屬公司))訂立的日期為二零零五年七月六日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2005)068號，一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	59,401平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣134,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證一榕規(2006)用地第00148號，融信集團已獲授上述地塊(地盤面積約59,401平方米)的規劃許可。
- 根據國有土地使用證一榕國用(2005)第81536500541號，上述地塊(總地盤面積約59,401平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已分別授予融信集團，作住宅用途的為期70年，於二零七五年十二月八日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿。

4. 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的建設工程規劃許可證—榕規(2006)建字地第00172號，融信·西班牙(建築面積約110,383.10平方米)的建設工程已獲批。
5. 根據福州市建設委員會向融信集團發出的建築工程施工許可證—350005200609150101號，融信·西班牙(建築面積約110,383.10平方米)的建築工程已獲准施工。
6. 根據一份建築工程竣工驗收備案表，融信·西班牙(總建築面積約109,760.9平方米)已獲審批符合城鄉規劃要求。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - b. 融信集團通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。
8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	有
9. 對該物業進行估值時，吾等已採納該物業每個停車位人民幣180,000元至人民幣220,000元的假設單價。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。每個停車位價格介乎人民幣180,000元至人民幣235,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元
4.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 金山大道北側 及洪灣路西側 的融信·第一 城一期及三期 的未出售部分 以及融信·第 一城（又稱融 信·寬域）四期	<p>該物業包括融信·第一城一期及三期以及融信·第一城四期（又為融信·寬域）的多個未出售停車位，融信·第一城分多個階段於二零零八年至二零一零年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金山大道北側及洪灣路西側。該物業所在區域位於發展良好的金山開發區，公共交通便利。同時，該物業周邊地區為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全，包括融信小學、融信水族館、福州科技館及金山大景城購物廣場。</p> <p>該物業包括141個停車位，總建築面積約4,171.73平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，分別於二零七三年十一月二十四日、二零七三年十二月二十四日、二零七四年六月二日及二零七四年二月九日屆滿；作商業用途的為期40年，分別於二零四三年十一月二十四日、二零四三年十二月二十四日、二零四四年六月二日及二零四四年二月九日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作銷售。	24,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,000,000元)

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與歐宗洪先生訂立的日期為二零零三年七月十四日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2003)74號，以及福州市國土資源局與福建融信房地產開發有限公司(前稱融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司))就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年九月三十日的補充協議，5幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福建融信房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積	:	204,249平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.0
土地出讓金	:	人民幣247,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—榕規(2004)用地第10038號，融信集團已獲授上述地塊(總地盤面積約204,244.02平方米)的規劃許可。
3. 根據5份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約204,249.00平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予融信集團。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2003) 第00014300271號	49,787.00	二零七三年十一月二十四日 二零四三年十一月二十四日	住宅 商業
(2)	榕國用(2006) 第29935400054號	4,469.00	二零七四年六月二日 二零四四年六月二日	住宅 商業
(3)	榕國用(2004) 第000043000120號	37,333.00	二零七四年六月二日 二零四四年六月二日	住宅 商業
(4)	榕國用(2006) 第00004300064號	62,495.00	二零七四年二月九日 二零四四年二月九日	住宅 商業
(5)	榕國用(2003) 第00014300294號	50,165.00	二零七三年十二月二十四日 二零四三年十二月二十四日	住宅 商業
總計：		204,249.00		

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據福州市城鄉規劃局向融信集團發出的3份建設工程規劃許可證，融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2004)建字第10159號	90,096.00	二零零六年八月十一日
(2)	榕規(2006)建字第00110號	92,558.94	二零零八年十二月十七日
(3)	建字第350101 (2009) 10121號	134,815.00	二零零九年九月二日
總計：		<u>317,469.94</u>	

5. 根據福州市委員會向融信集團發出的3份建築工程施工許可證，融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200407140101	41,928	二零零四年十月二十九日
(2)	350005200606260101	93,951	二零零六年六月二十九日
(3)	350005200704120201	134,815	二零零七年六月二十日
總計：		<u>270,694</u>	

6. 根據2份預售許可證，融信集團有權向買家出售融信•第一城一期、三期及四期部分(包括該物業)，總建築面積約20,342.00平方米。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2008)榕房許字第2614號	5,706	二零零八年七月二十五日
(2)	(2008)榕房許字第2613號	14,636	二零零九年十二月一日
總計：		<u>20,342</u>	

7. 根據2份建築工程竣工驗收備案表，融信•第一城一期、三期及四期部分(總建築面積約174,657.57平方米)(包括該物業)已獲審批符合城鄉規劃要求。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 融信集團已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- b. 融信集團通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制。

9. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

10. 對該物業進行估值時，吾等已採納該物業每個停車位人民幣165,000元至人民幣180,000元的假設單價。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。每個停車位價格介乎人民幣160,000元至人民幣195,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元										
5.	位於 中國 福建省 福州市 鼓樓區 工業路東側及 洪山園路南側 的融信•瀾郡 的未出售部分	<p>該物業包括融信•瀾郡的多個住宅單位及停車位，融信•瀾郡於二零一四年落成。</p> <p>該物業位於工業路東側及洪山園路南側，洪山園路為福州市的核心區域，設施良好，交通便捷。該物業所在地環境優美，距西禪寺及福建醫科大學距離適中。</p> <p>該物業的總建築面積約為65,423.18平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>317.18</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>29,837.03</td> </tr> <tr> <td>停車位 (1,092個 停車位)</td> <td>35,268.97</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>65,423.18</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，年期為70年，於二零八二年二月六日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	317.18	安置房	29,837.03	停車位 (1,092個 停車位)	35,268.97	<b>總計：</b>	<b>65,423.18</b>	於估值日期，該物業空置作銷售。	679,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 679,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	317.18													
安置房	29,837.03													
停車位 (1,092個 停車位)	35,268.97													
<b>總計：</b>	<b>65,423.18</b>													

附註：

- 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一一年六月八日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2011)20號及(其中包括)福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及融信(福州)投資發展有限公司(「福州投資」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一一年七月八日的補充協議，3幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州投資，詳情如下：

地盤面積	:	69,618平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≥2.0及≤2.8
土地出讓金	:	人民幣1,632,000,000元

## 附錄三

## 物業估值

- 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201100168號，福州投資已獲授上述地塊（總地盤面積約69,618.4平方米）的規劃許可。
- 根據3份國有土地使用證，上述地塊（總地盤面積約69,618.4平方米）的土地使用權已授予福州投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2012)第31334200037號	29,578.4	二零八二年二月六日	住宅
(2)	榕國用(2012)第31334200038號	27,200.70	二零八二年二月六日	住宅
(3)	榕國用(2012)第31434100039號	12,839.3	二零八二年二月六日	住宅
總計：		<u>69,618.40</u>		

- 根據福州市城鄉規劃局向福州投資發出的3份建設工程規劃許可證，融信•瀾郡的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201210021號	98,262.10	二零一二年三月一日
(2)	建字第350101201210022號	131,035.90	二零一二年三月一日
(3)	建字第350101201210023號	40,561.03	二零一二年三月二日
總計：		<u>269,859.03</u>	

- 根據福州市城鄉建設委員會向福州投資發出的2份建築工程施工許可證，融信•瀾郡的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	第350005201203080101號	138,823.13	二零一二年三月二十九日
(2)	第350005201203080201號	131,035.90	二零一二年三月三十一日
總計：		<u>269,859.03</u>	

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據11份預售許可證，福州投資有權向買家出售部分融信•瀾郡(總建築面積約213,654平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)榕房許字第3664號	24,648	二零一四年三月六日
(2)	(2012)榕房許字第3607號	10,418	二零一四年一月七日
(3)	(2012)榕房許字第3536號	29,684	二零一四年七月二十一日
(4)	(2012)榕房許字第3572號	13,293	二零一三年十月二十八日
(5)	(2012)榕房許字第3546號	12,953	二零一三年九月二十九日
(6)	(2013)榕房許字第3727號	49,751	二零一四年五月三十日
(7)	(2013)榕房許字第3651號	16,272	二零一四年三月六日
(8)	(2013)榕房許字第3652號	13,323	二零一四年二月二十四日
(9)	(2013)榕房許字第3657號	10,759	二零一三年一月三十日
(10)	(2012)榕房許字第3625號	16,276	二零一四年三月六日
(11)	(2013)榕房許字第3656號	16,277	二零一四年一月八日
總計：		<u>213,654</u>	

7. 根據15份建築工程竣工驗收報告，融信•瀾郡已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據福州投資告知，部分物業(總建築面積約245.02平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣4,426,455元。該部分物業尚未依法實質轉讓予買家，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 根據最高額抵押合同及一份協議，一幅地塊的土地使用權(國有土地使用證一榕國用(2012)第31334200038號)及建於其上的部分樓宇及建設工程抵押予中國農業銀行股份有限公司福州湖東支行。
10. 根據抵押合同，一幅地塊的土地使用權(國有土地使用證一榕國用(2012)第31334200037號)及建於其上的部分建設工程抵押予中國工商銀行股份有限公司福州倉山支行。
11. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州投資持有100%應佔權益。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福州投資通過出讓方式合法有效持有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用者。於土地使用權年期內，福州投資有權按照法定土地用途使用附註3所述地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述抵押者除外；
  - 福州投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及

- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，福州投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，就受限於上述抵押的部分而言，福州置業不可以任何方式將有關部分再抵押，亦不可在無承押人同意的情況下將有關部分出租、轉讓或轉介予任何其他第三方。

13. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用證       | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有 |
| d. 建築工程施工許可證     | 有 |
| e. 預售許可證         | 有 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

14. 對該物業進行估值時，吾等已採納住宅部分每平方米人民幣22,000元及停車位部分每個停車位人民幣300,000元的假設單價。據 貴集團告知，安置房部分的購回價為每平方米人民幣11,713元。

在對該物業進行估值時（猶如已竣工），吾等已參考同一地區內住宅物業及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元。就停車位而言，每個停車位價格介乎人民幣290,000元至人民幣335,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元										
6.	位於中國福建省福州市晉安區塔頭路與長樂北路的西南面交界處世歐•瀾山的未出售部分	<p>該物業包括名為世歐•瀾山的住宅發展項目的一部分，世歐•瀾山分多個階段於二零一三年至二零一五年間落成。</p> <p>該物業位於福州市晉安區塔頭路南側及長樂路北側。該物業所在區域公共交通便利，距該市最繁華的商業圈東街口2.5公里及距福州二環路入口1公里，便於前往福州市其他區。相關物業周邊地區為成熟住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業的總建築面積約為40,774.05平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>28,027.84</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,059.97</td> </tr> <tr> <td>停車位 (339個 停車位)</td> <td>9,686.24</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>40,774.05</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八一年一月十九日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五一年一月十九日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	28,027.84	商業	3,059.97	停車位 (339個 停車位)	9,686.24	<b>總計：</b>	<b>40,774.05</b>	於估值日期，該物業空置作銷售。	839,000,000  ( 貴集團應佔50%權益：人民幣419,500,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	28,027.84													
商業	3,059.97													
停車位 (339個 停車位)	9,686.24													
<b>總計：</b>	<b>40,774.05</b>													

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據日期為二零零九年七月十三日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2009) 017號及3份補充協議—榕地合(2009) 017號補1號-2009、榕地合(2009) 017號補2號-2009、榕地合(2009) 017號補3號-2010,2幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州世歐投資發展有限公司(「福州世歐投資」， 貴公司持有50%股權的合營企業的全資附屬公司福州世歐房地產開發有限公司的全資附屬公司)，詳情如下：

地盤面積	:	48,313平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.6
土地出讓金	:	人民幣1,106,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101(2010)00133號，福州世歐投資已獲授上述地塊(總地盤面積約48,313平方米)的規劃許可。
3. 根據2份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約48,313平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予福州世歐投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2011) 第33233400256號	19,327	二零八一年一月十九日 二零五一年一月十九日	住宅 商業
(2)	榕國用(2011) 第33233400276號	28,986	二零八一年一月十九日 二零五一年一月十九日	住宅 商業
總計：		<u>48,313</u>		

4. 根據福州市城鄉規劃局向福州世歐投資發出的2份建設工程規劃許可證，世歐·瀾山的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201110018號	53,186.84	二零一一年二月十六日
(2)	建字第350101201110032號	115,571.64	二零一一年三月十七日
總計：		<u>168,758.48</u>	

5. 根據福州市城鄉規劃局向福州世歐投資發出的2份建築工程施工許可證，世歐·瀾山的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201102240301	53,186.84	二零一一年三月一日
(2)	350005201102240201	115,571.64	二零一一年五月十七日
總計：		<u>168,758.48</u>	

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據4份預售許可證，福州世歐投資有權向買家出售世歐•瀾山的一部分(包括該物業)(總建築面積約121,787.28平方米)。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2012)榕房許字第3590號	2,220.00	二零一二年十一月九日
(2)	(2012)榕房許字第3526號	14,351.00	二零一二年六月二十六日
(3)	(2011)榕房許字第3463號	12,528.00	二零一一年十二月六日
(4)	(2013)榕房許字第0003號	25,869.28	二零一三年六月十三日
(5)	(2013)榕房許字第3745號	39,019.00	二零一三年七月三十一日
(6)	(2013)榕房許字第3634號	1,914.00	二零一三年一月十四日
(7)	(2012)榕房許字第3474號	12,943.00	二零一二年一月十二日
(8)	(2011)榕房許字第3382號	12,943.00	二零一一年八月二日
總計：		<u>121,787.28</u>	

7. 根據3份福建省房屋建築工程竣工驗收報告，世歐•瀾山(總建築面積約166,189.30平方米)已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據福建世歐投資告知，部分物業(總建築面積為27,884.95平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣555,610,221元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福州世歐投資通過出讓方式合法有效持有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用者。於土地使用權年期內，福州世歐投資有權按照法定土地用途使用附註3所述地塊。據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - 福州世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
  - 就該物業符合預售條件的部分而言，福州世歐投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分；
  - 福州世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業)的全資附屬公司；及
  - 福州世歐投資已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

11. 對該物業進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米人民幣45,000元、住宅部分每平方米人民幣25,000元及停車位部分每個停車位人民幣400,000元的假設單價。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。商業物業的價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣60,000元。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,500元。就停車位而言，每個停車位價格介乎人民幣250,000元至人民幣570,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元										
7.	位於 中國 福建省 福州市 倉山區 濱西大道與連 江南路的東南 面交界處世 歐•上江城的 未出售部分	<p>該物業包括名為世歐•上江城的住宅發展項目的未出售部分，世歐•上江城分多個階段於二零一二年至二零一三年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區濱西大道南側及連江南路東側。該物業所在區域名為南江濱區，南面的閩江河風景秀麗。該物業連接福州市東部新城與舊城，道路網絡發達。距其東部3公里處為福州市會議展覽中心，10公里處為福州南火車站。相關物業周邊區域為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,313.93平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>178.01</td> </tr> <tr> <td>停車位 (232個 停車位)</td> <td>6,993.27</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>7,313.93</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零七七年五月二十二日屆滿；作文娛用途的為期50年，於二零五七年五月二十二日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零四七年五月二十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	142.65	商業	178.01	停車位 (232個 停車位)	6,993.27	<b>總計：</b>	<b><u>7,313.93</u></b>	於估值日期，該物業空置作銷售。	72,000,000  ( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 36,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	142.65													
商業	178.01													
停車位 (232個 停車位)	6,993.27													
<b>總計：</b>	<b><u>7,313.93</u></b>													

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- 根據日期為二零零七年一月九日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2007) 01號及3份補充協議，3幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)，詳情如下：

地盤面積	:	40,479.6平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣422,000,000元

- 根據3份建設用地規劃許可證，世歐房地產已獲授上述地塊的規劃許可。詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)用地第00373號	40,479.6	二零零七年九月十日
(2)	榕規(2007)用地第00374號	31,538.0	二零零七年九月十日
(3)	地字第350101 (2009) 00189號	10,357.0	二零零九年九月二十二日
總計：		<u>82,374.6</u>	

- 根據3份國有土地使用證，3幅地塊(總地盤面積約82,374.7平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予世歐房地產。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2007) 第33635700168號	40,479.6	二零四七年五月二十日	商業
			二零七七年五月二十日	住宅
(2)	榕國用(2007) 第33735700169號	31,538.1	二零四七年五月二十日	商業
			二零五七年五月二十日	文娛
(3)	榕國用(2009) 第33935812839號	10,357.0	二零四七年五月二十日	住宅
			二零七七年五月二十日	
總計：		<u>82,374.7</u>		

- 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的2份建設工程規劃許可證，世歐•上江城(包括該物業)總規劃建築面積約267,716.29平方米的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)建字第00196號	229,834.78	二零零七年十一月二十八日
(2)	建字第350101 (2009) 10204號	37,881.51	二零零九年十二月二十二日
總計：		<u>267,716.29</u>	

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的建築工程施工許可證-350005200810130201號，世歐•上江城(包括該物業)規劃建築面積約120,840平方米的部分的建設工程已獲批。
6. 根據2份預售許可證，世歐房地產有權向買家出售世歐•上江城(包括該物業)總建築面積約33,535.00平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2011)榕房許字第3453號	14,869.00	二零一三年十月
(2)	(2011)榕房許字第3344號	18,666.00	二零一二年四月
總計：		<u>33,535.00</u>	

7. 根據一份建築工程竣工驗收備案表，世歐•上江城(包括該物業)總建築面積約36,930.37平方米的部分已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據世歐房地產告知，總建築面積約391.72平方米的物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣8,965,623元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 世歐房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據 貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
- b. 世歐房地產通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據 貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制；及
- c. 世歐房地產為融信集團與正榮集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣129,600,000元。融信集團及正榮集團已向世歐房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
- d. 世歐房地產已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。

10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	有

11. 對該物業進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米人民幣16,000元、商業部分每平方米人民幣34,000元及停車位部分每個停車位人民幣275,000元的假設單價。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣60,000元。就停車位而言，每個停車位價格介乎人民幣250,000元至人民幣400,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國福建省福州市倉山區金祥路與金榕南路的西南面交界處的世歐·彼岸城的未出售部分	<p>該物業包括世歐·彼岸城的多個未出售停車場及零售單位，總建築面積約為2,657.35平方米，分多個階段於二零零九年至二零一零年間落成。</p> <p>該物業位於福州市倉山區金祥路南側及金榕路西側。該物業所在區域為福州市南擴的核心區域。該物業毗鄰金山輕軌站及公交樞紐，前往福州市台江、晉安及鼓樓等其他中心區域極為便利。該物業周邊區域為成熟的住宅區，公共基礎設施齊全完備。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零四六年八月三日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零七六年八月三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作銷售。	<p>37,000,000</p> <p>( 貴集團應佔40%權益：人民幣14,800,000元)</p>

附註：

- 根據福州市國土資源局與歐宗洪訂立的日期為二零零五年十二月八日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2005)172號及(其中包括)福州市國土資源局、歐宗洪及福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」， 貴公司持有50%股權的合營企業)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零零六年四月十九日的補充協議，3幅地塊的土地使用權已訂約出讓予世歐房地產，詳情如下：

地盤面積	:	152,979平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.7
土地出讓金	:	人民幣450,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證一榕規(2006)用地第00297號，世歐房地產已獲授上述地塊(總地盤面積約152,979平方米)的規劃許可。

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。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據3份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約152,995平方米)的土地使用權已授予世歐房地產。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2010) 第30835705291號	48,171	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
(2)	榕國用(2006) 第30835800224號	83,920	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
(3)	榕國用(2006) 第30836000224號	20,904	二零七六年八月三日 二零四六年八月三日	住宅 商業
總計：		<b>152,995</b>		

4. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的4份建設工程規劃許可證，世歐•彼岸城的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕規(2007)建字第00009號	31,271.40	二零零六年十二月二十七日
(2)	榕規(2007)建字第00025號	59,848.80	二零零七年二月十五日
(3)	榕規(2007)建字第00026號	46,734.16	二零零七年二月十五日
(4)	榕規(2007)建字第00027號	175,652.76	二零零七年二月十五日
總計：		<b>313,507.12</b>	

5. 根據福州市城鄉規劃局向世歐房地產發出的3份建築工程施工許可證，世歐•彼岸城的建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005200703020101	91,120.20	二零零七年四月十日
(2)	350005200703020201	175,652.76	二零零七年四月十日
(3)	350005200703020301	46,734.16	二零零七年四月十日
總計：		<b>313,507.12</b>	

6. 根據6份預售許可證，世歐房地產有權向買家出售世歐•彼岸城(包括該物業)總建築面積約111,440平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2008)榕房許字第2553號	26,921.00	二零零八年二月二十七日
(2)	(2009)榕房許字第2717號	46,237.00	二零零九年二月二十三日
(3)	(2009)榕房許字第2781號	9,866.00	二零零九年十月二十九日
(4)	(2010)榕房許字第3154號	4,870.00	二零一二年三月三十日
(5)	(2008)榕房許字第2631號	6,724.00	二零零八年九月二十四日
(6)	(2009)榕房許字第3067號	16,831.00	二零零九年十月十五日
總計：		<b>111,440.00</b>	

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據2份建築工程竣工驗收備案表，世歐·彼岸城(包括該物業)總建築面積約11,996.5平方米的部分已獲審批符合城鄉規劃要求。
8. 據世歐房地產告知，總建築面積約510.03平方米的物業部分已預售予多個買家，總代價為人民幣9,278,136元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
9. 根據一份協議，貴公司於世歐·彼岸城持有40%應佔權益。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 世歐房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文，該物業的建設已竣工並已通過竣工驗收。據貴集團告知，並無證據顯示該物業已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
  - b. 世歐房地產通過出讓方式合法持有該物業的土地使用權。據貴集團告知，該物業的土地使用權免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利或可能影響該物業合法出售的任何其他法律障礙引起的任何限制；
  - c. 世歐房地產為融信集團與正榮集團的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣129,600,000元。融信集團及正榮集團已向世歐房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - d. 世歐房地產已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。
11. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	有

12. 對該物業進行估值時，吾等已採納的假設單價為：每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元（零售部分）及每個停車位人民幣173,000元（停車場部分）。

在對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內商業物業及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣170,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

第三類— 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元														
9.	位於中國福建省福州市倉山區三環路東側及洪灣路西側的融信·白宮	<p>該物業包括總地盤面積約為134,789.9平方米的3幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信·白宮)。</p> <p>該物業位於福州市倉山區三環路東側及洪灣路西側。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，商業設施齊全，毗鄰烏龍江、烏龍江濕地公園、飛鳳山、萬達廣場及商舖。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為407,423.81平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>261,378.32</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,941.52</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>3,9035.15</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,357個停車位)</td> <td>89,618.40</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,450.42</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>407,423.81</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣2,914,000,000元，其中約人民幣1,024,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年六月二十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五三年六月二十九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	261,378.32	商業	2,941.52	酒店	3,9035.15	地庫(包括 2,357個停車位)	89,618.40	配套設施	14,450.42	<b>總計：</b>	<b>407,423.81</b>	於估值日期，該物業在建。	2,301,000,000  ( 貴集團應佔 91%權益： 人民幣 2,093,910,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	261,378.32																	
商業	2,941.52																	
酒店	3,9035.15																	
地庫(包括 2,357個停車位)	89,618.40																	
配套設施	14,450.42																	
<b>總計：</b>	<b>407,423.81</b>																	

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十二月十七日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2012)第18號，以及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及融信(福州)置業有限公司(「福州置業」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年三月六日的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予福州置業，詳情如下：

地盤面積	:	134,789平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業股務用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.6
土地出讓金	:	人民幣1,121,000,000元

2. 根據福州市國土資源局與福州置業就上文附註1所述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年五月三十一日的補充協議，該物業的最高土地容積率已變更為2.3，福州置業應就該變更另付人民幣341,274,801元土地出讓金。據福州置業告知，該額外土地出讓金已結清。
3. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201300062號，福州置業關於上述地塊(總地盤面積約134,788.5平方米)的規劃已獲批。
4. 根據3份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約134,789.9平方米)的土地使用權已出讓予福州置業，詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2013) 第30938005086號	32,771.4	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
(2)	榕國用(2013)第 30837905084號	47,228.5	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
(3)	榕國用(2013) 第31038105135號	54,789.0	二零八三年六月二十九日 二零五三年六月二十九日	住宅 商業服務
總計：		<u>134,789.9</u>		

5. 根據福州市城鄉規劃局向福州置業發出的6份建設工程規劃許可證，融信•白宮的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350101201310084號	87,118.96	二零一三年八月十九日
(2)	建字第350101201310120號	35,809.69	二零一三年十二月十二日
(3)	建字第350101201310121號	130,223.52	二零一三年十二月十六日
(4)	建字第350101201310085號	97,858.65	二零一三年八月十九日
(5)	建字第350101201410016號	53,445.55	二零一四年二月十九日
(6)	建字第350101201410017號	2,967.44	二零一四年二月十九日
總計：		<u>407,423.81</u>	

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據福州市城鄉建設委員會向福州置業發出的6份建築工程施工許可證，融信•白宮的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350005201308090101	87,118.96	二零一三年九月六日
(2)	350005201308090301	35,809.69	二零一三年十二月二十日
(3)	350005201312180101	130,223.52	二零一三年十二月二十日
(4)	350005201308260101	97,858.65	二零一三年九月六日
(5)	350005201402250201	53,445.55	二零一四年二月二十七日
(6)	350005201402250301	2,967.44	二零一四年二月二十七日
總計：		<u>407,423.81</u>	

7. 根據9份預售許可證，福州置業有權向買家出售融信•白宮的部分物業(總建築面積約208,972.87平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)榕房許字第0016號	24,428.32	二零一三年九月三十日
(2)	(2013)榕房許字第0017號	29,704.08	二零一三年九月三十日
(3)	(2013)榕房許字第0043號	27,011.60	二零一三年十一月二十九日
(4)	(2013)榕房許字第0060號	24,427.20	二零一三年十二月二十四日
(5)	(2014)榕房許字第0105號	25,847.37	二零一五年三月十日
(6)	(2014)榕房許字第0123號	10,620.50	二零一四年五月六日
(7)	(2014)榕房許字第0157號	38,323.62	二零一四年七月二十二日
(8)	(2015)榕房許字第0341號	2,876.30	二零一五年六月二十九日
(9)	(2015)榕房許字第0296號	25,733.88	二零一五年四月二日
總計：		<u>208,972.87</u>	

8. 據福州置業告知，部分物業(總建築面積約94,300.28平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,333,182,013元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣5,281,000,000元。

10. 根據一份抵押合同，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2013)第30837905084及30938005086號)及建於其上的建築工程已抵押予恒豐銀行股份有限公司福州分行。

11. 根據一份抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2013)第31038105135號)以及建於其上的建築工程已抵押予廈門國際信託有限公司。

12. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於福州置業持有91%應佔權益。

## 附錄三

## 物業估值

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福州置業通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州置業有權按照法定土地用途使用附註4所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註4所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 福州置業已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 對於符合預售條件的部分物業，福州置業已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福州置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
14. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用證 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 建設工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 部分
  - f. 建築工程竣工驗收證／備案表 不適用
15. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元(住宅部分)、每平方米人民幣17,000元(商業部分)及每個停車位人民幣215,000元(停車場部分)。

吾等對該物業的酒店部分(猶如物業已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

- a. 日均房費(「日均房費」) 第一年為人民幣900元
- b. 日均房費的年增長率 穩定在4.0%
- c. 按空房計算的入住率 穩定在75.0%
- d. 貼現率 8.5%
- e. 資本化比率 5%

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣21,000元。首層商業物業的售價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,500元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣200,000元至人民幣235,000元。酒店方面，五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣750元至人民幣950元。吾等所假設的日均房費及單位售價與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位售價及日均房費作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元												
10.	位於中國福建省麒麟路北側及平潭綜合實驗區海濱中學西側的融信•(平潭)大衛城	<p>該物業包括總地盤面積約為111,320.48平方米的2幅土地及於估值日期正建於其上的商業及住宅發展項目(名為融信•(平潭)大衛城)。</p> <p>該物業位於麒麟路北側及平潭綜合實驗區海濱中學西側。該物業所在地為一個住宅區，區內散佈有商舖，距離中心區有8分鐘車程。該區域尚無大型購物中心及醫院等生活設施，但根據當地的規劃，有關設施將於未來5年內落成。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年九月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為426,927.77平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>296,995.61</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>34,840.42</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,424個停車位)</td> <td>85,764.37</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>9,327.37</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>426,927.77</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,673,000,000元，其中約人民幣589,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年六月六日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五三年六月六日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	296,995.61	商業	34,840.42	地庫(包括 2,424個停車位)	85,764.37	配套設施	9,327.37	<b>總計：</b>	<b><u>426,927.77</u></b>	於估值日期，該物業在建。	1,997,000,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,997,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	296,995.61															
商業	34,840.42															
地庫(包括 2,424個停車位)	85,764.37															
配套設施	9,327.37															
<b>總計：</b>	<b><u>426,927.77</u></b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)訂立的日期分別為二零一三年一月十四日及二零一二年十二月二十一日的2份國有土地使用權出讓合同—第350128201301072012G020及350128201212062012G021號，以及平潭綜合實驗區環境與國土資源局、融信集團及融信(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」，於估值日期為貴公司的全資附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年三月二十日的2份補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予平潭投資，詳情如下：

### 第350128201301072012G020號地塊

地盤面積	:	51,946.39平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣363,000,000元

### 第350128201212062012G021號地塊

地盤面積	:	59,374.09平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣419,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350128201300004號，平潭投資關於上述地塊(總地盤面積約111,320平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約111,320.48平方米)的土地使用權已出讓予平潭投資，詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	平潭國用(2013)第00331號	51,946.39	二零八三年六月六日 二零五三年六月六日	住宅 商業
(2)	平潭國用(2013)第00332號	59,374.09	二零八三年六月六日 二零五三年六月六日	住宅 商業
總計：		111,320.48		

### 附錄三

### 物業估值

4. 根據平潭綜合實驗區規劃局向平潭投資發出的2份建設工程規劃許可證，融信•(平潭)大衛城的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350128201300009號	206,993.16	二零一三年八月二十日
(2)	建字第350128201300012號	219,934.61	二零一三年十月十六日
總計：		<u>426,927.77</u>	

5. 根據平潭綜合實驗區交通與建設局向平潭投資發出的4份建築工程施工許可證，融信•(平潭)大衛城的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	350400201308290101	196,714.80	二零一三年八月二十九日
(2)	350400201310250101	10,278.36	二零一三年十月二十五日
(3)	350400201310250102	194,370.17	二零一三年十月二十五日
(4)	350400201311050101	25,564.44	二零一三年十一月五日
總計：		<u>426,927.77</u>	

6. 根據14份預售許可證，平潭投資有權向買家出售融信•(平潭)大衛城的18棟樓宇(A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A15、B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9-1、B9-2、B10及B11棟，總建築面積約300,936.7平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014)嵐綜實房許字第03號	15,201.02	二零一四年三月二十一日
(2)	(2014)嵐綜實房許字第04號	25,225.58	二零一四年四月二十五日
(3)	(2014)嵐綜實房許字第09號	28,544.80	二零一四年七月二十五日
(4)	(2014)嵐綜實房許字第13號	25,570.88	二零一四年九月二十六日
(5)	(2014)嵐綜實房許字第14號	30,998.00	二零一四年九月二十六日
(6)	(2014)嵐綜實房許字第21號	16,565.13	二零一四年十二月十八日
(7)	(2015)嵐綜實房許字第7號	15,192.97	二零一五年四月一日
(8)	(2015)嵐綜實房許字第9號	39,935.59	二零一五年四月一日
(9)	(2015)嵐建房許字第2號	31,412.44	二零一五年一月三十日
(10)	(2015)嵐建房許字第5號	32,054.85	二零一五年二月十五日
(11)	(2015)嵐綜實房許字第12號	12,303.52	二零一五年四月二十四日
(12)	(2015)嵐綜實房許字第14號	12,978.7	二零一五年四月三十日
(13)	(2015)嵐綜實房許字第15號	12,313.35	二零一五年五月十五日
(14)	(2015)嵐綜實房許字第17號	2,639.87	二零一五年五月二十九日
總計：		<u>300,936.7</u>	

## 附錄三

## 物業估值

7. 據平潭投資告知，部分物業(總建築面積約122,975.04平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,056,434,822元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 根據一份抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—平潭國用(2013)第00331號)以及建於其上的建築工程已抵押予中國銀行股份有限公司平潭支行。
9. 根據一份最高額抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—平潭國用(2013)第00332號)已抵押予中國農業銀行股份有限公司平潭支行。
10. 根據一份合同，該物業須轉讓項目收益率。
11. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,688,000,000元。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 平潭投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，平潭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 平潭投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 對於符合預售條件的部分物業，平潭投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押及轉讓項目收益率的部分物業，平潭投資既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

14. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設均價為：每平方米人民幣10,500元(住宅部分)、每平方米人民幣13,700元(商業部分)及每個停車位人民幣120,000元(停車場部分)。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元。首層商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣80,000元至人民幣150,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元																
11.	位於 中國 福建省 福州市 晉安區 鶴林路南側及 鶴林中央公園 西側的 融信•後海	<p>該物業包括地盤面積約為49,959平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的商業及住宅發展項目(名為融信•後海)。</p> <p>該物業位於福州市晉安區鶴林路南側及鶴林中央公園西側。該物業所在區域公共交通便利，距離東湖中央商務區僅有5分鐘車程。2個規劃中的地鐵站毗鄰該物業。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，公共設施齊全，毗鄰鶴林中央公園及晉安奧體中心，另有一個規劃中的人工湖。</p> <p>該物業計劃將於二零一七年五月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為165,979.48平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">規劃建築面積</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>71,170.94</td> </tr> <tr> <td>人才公寓</td> <td>49,933.69</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,046個停車位)</td> <td>38,199.70</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,675.15</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>165,979.48</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣802,000,000元，其中約人民幣171,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八四年二月十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五四年二月十九日屆滿。</p>	規劃建築面積		用途	(平方米)	住宅	71,170.94	人才公寓	49,933.69	商業	3,000.00	地庫(包括 1,046個停車位)	38,199.70	配套設施	3,675.15	<b>總計：</b>	<b>165,979.48</b>	於估值日期，該物業在建。	1,017,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,017,000,000元)
規劃建築面積																				
用途	(平方米)																			
住宅	71,170.94																			
人才公寓	49,933.69																			
商業	3,000.00																			
地庫(包括 1,046個停車位)	38,199.70																			
配套設施	3,675.15																			
<b>總計：</b>	<b>165,979.48</b>																			

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一三年七月三十日的國有土地使用權出讓合同一榕地合(2013)第18號，以及福州市國土資源局、融信集團及融信(福建)置業有限公司(「福建置業」，貴公司擁有66%權益的附屬公司)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一三年九月三十日的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予福建置業，詳情如下：

地盤面積	:	49,959平方米
土地用途	:	住宅及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣925,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350101201300127號，福建置業關於上述地塊(地盤面積約49,957.2平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一榕國用(2014)第33932900048號，該物業(地盤面積約49,959平方米)的土地使用權已分別出讓予福建置業，作住宅用途的為期70年，於二零八四年二月十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五四年二月十九日屆滿。
4. 根據福州市城鄉規劃局向福建置業所發出日期為二零一四年五月二十六日的建設工程規劃許可證一建字第350101201410057號，融信·後海的建設工程(建築面積約165,979.48平方米)已獲批。
5. 根據福州市城鄉建設委員會向福建置業所發出日期為二零一四年七月二日的建築工程施工許可證一第350005201406250101號，融信·後海的建築工程(建築面積約165,979.48平方米)已獲准施工。
6. 根據7份預售許可證，福建置業有權向買家出售融信·後海的7棟樓宇(6至13區)(總建築面積約69,596.15平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2014)榕房許字第0166號	6,564.38	二零一四年八月八日
(2)	(2014)榕房許字第0167號	9,647.81	二零一四年八月八日
(3)	(2014)榕房許字第0193號	10,423.5	二零一四年九月二十五日
(4)	(2014)榕房許字第0240號	19,652.88	二零一四年十二月二日
(5)	(2015)榕房許字第0294號	6,563.02	二零一五年三月二十七日
(6)	(2015)榕房許字第0322號	8,375.52	二零一五年五月二十六日
(7)	(2015)榕房許字第0343號	8,369.04	二零一五年六月三十日
總計：		<u>69,596.15</u>	

7. 據福建置業告知，部分物業(總建築面積約40,111.31平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣637,733,740元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

## 附錄三

## 物業估值

8. 根據最高額抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國用(2013)第33932900048號)以及建於其上的建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司湖東支行。
9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,732,000,000元。
10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州置業持有100%應佔權益。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 福建置業通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建置業有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 福建置業已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 對於符合預售條件的部分物業，福建置業已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福建置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設均價為：每平方米人民幣18,500元(住宅部分)、每平方米人民幣14,000元(商業部分)及每個停車位人民幣250,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，人才公寓部分的購回價為每平方米人民幣4,321元。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅發展項目的價格介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。首層商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣200,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元														
12.	位於 中國 福建省 福州市 閩侯縣 縣城新區 西江濱大道東 北側的融信· 陽光城西海岸	<p>該物業包括總地盤面積約為124,827.28平方米的4幅土地及於估值日期正建於其上的住宅、辦公及商業發展項目(名為融信·陽光城西海岸)。</p> <p>該物業位於福州市閩侯縣西江濱大道東北側。該物業所在區域駁接數個公交車及的士站點，距離福州市中央商務區有40分鐘車程。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰樟山公園、清心園以及閩都民俗園，位於閩江岸畔。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為433,355.89平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>242,292.42</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>33,832.62</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>59,170.04</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,568個停車位)</td> <td>92,748.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,312.48</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>433,355.89</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,552,000,000元，其中約人民幣776,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八三年三月二十五日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五三年三月二十五日屆滿；作辦公用途的為期50年，於二零六三年三月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	242,292.42	商業	33,832.62	辦公	59,170.04	地庫(包括 2,568個停車位)	92,748.33	配套設施	5,312.48	<b>總計：</b>	<b>433,355.89</b>	於估值日期，該物業在建。	1,832,000,000  ( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 916,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	242,292.42																	
商業	33,832.62																	
辦公	59,170.04																	
地庫(包括 2,568個停車位)	92,748.33																	
配套設施	5,312.48																	
<b>總計：</b>	<b>433,355.89</b>																	

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- 根據福州市閩侯縣國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)及Fuzhou Binjiang Property Development Co., Ltd.(「Binjiang Property」)訂立的日期均為二零一二年九月七日的2份國有建設用地使用權出讓合同—第35012120120907015G及35012120120907016G號，該物業的土地使用權已訂約出讓予融信集團及Binjiang Property，詳情如下：

地盤面積	:	124,827.28平方米 (A1地塊為40,680.78平方米、A2地塊為29,318.65平方米、B1地塊為30,573.27平方米及B2地塊為24,254.58平方米)
土地用途	:	A1及A2地塊作住宅、商業及辦公用途；B1及B2地塊作住宅及商業用途
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.8及≤2.1(A1地塊) ≥2.0及≤3.0(A2地塊) ≥2.0及≤3.0(B1及B2地塊)
土地出讓金	:	人民幣308,000,000元(A1及A2地塊) 人民幣233,000,000元(B1及B2地塊)

- 根據日期均為二零一二年十月二十三日的2份國有建設用地使用權出讓合同補充協議—第35012120120907015G—補01及35012120120907016G—補01號，附註1所述該物業土地使用權的受讓方名稱已由融信集團及Binjiang Property變更為福州利博順泰房地產開發有限公司(「利博順泰房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)。
- 根據2份建設用地規劃許可證，利博順泰房地產關於上述地塊的規劃已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	地字第350121201300040號	54,827.85	二零一三年四月九日
(2)	地字第350121201300041號	69,999.43	二零一三年四月九日
總計：		<u>124,827.28</u>	

- 根據4份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約124,827.28平方米)的土地使用權已出讓予利博順泰房地產，詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	侯國用(2013)第230122號	40,680.78	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
			二零六三年三月二十五日	辦公
(2)	侯國用(2013)第230123號	29,318.65	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
			二零六三年三月二十五日	辦公
(3)	侯國用(2013)第230124號	30,573.27	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
(4)	侯國用(2013)第230125號	24,254.58	二零八三年三月二十五日	住宅
			二零五三年三月二十五日	商業
總計：		<u>124,827.28</u>		

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據閩侯縣住房和城鄉建設局向利博順泰房地產發出的4份建設工程規劃許可證，融信·陽光城西海岸的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字第350121201300161號	113,373.02	二零一三年七月八日
(2)	建字第350121201300193號	111,903.13	二零一三年八月二十三日
(3)	建字第350121201300082號	119,681.81	二零一三年四月二十八日
(4)	建字第350121201300083號	88,397.93	二零一三年四月二十八日
總計：		<b>433,355.89</b>	

6. 根據閩侯縣住房和城鄉建設局向利博順泰房地產發出的4份建築工程施工許可證，融信·陽光城西海岸的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	侯施字(2013)149號	85,429.64	二零一三年十一月十二日
(2)	侯施字(2013)141號	111,903.10	二零一三年十月二十五日
(3)	侯施字(2013)073號	96,104.35	二零一三年六月二十五日
(4)	侯施字(2013)074號	70,973.44	二零一三年六月二十五日
總計：		<b>364,410.53</b>	

7. 根據15份預售許可證，利博順泰房地產有權向買家出售融信·陽光城西海岸的部分物業(總建築面積約369,739平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	(2013)侯房許字第078號	35,359	二零一三年八月十六日
(2)	(2013)侯房許字第104號	33,317	二零一三年十月十八日
(3)	(2013)侯房許字第103號	43,666	二零一三年十月十八日
(4)	(2013)侯房許字第105號	11,076	二零一三年十月二十四日
(5)	(2013)侯房許字第149號	23,890	二零一三年十二月二十六日
(6)	(2013)侯房許字第009號	22,494	二零一四年二月二十日
(7)	(2013)侯房許字第019號	23,305	二零一四年三月二十七日
(8)	(2013)侯房許字第018號	42,530	二零一四年四月一日
(9)	(2013)侯房許字第053號	24,725	二零一四年六月四日
(10)	(2013)侯房許字第072號	11,919	二零一四年九月三十日
(11)	(2014)侯房許字第082號	14,897	二零一四年九月二十二日
(12)	(2014)侯房許字第107號	15,484	二零一四年十一月二十八日
(13)	(2014)侯房許字第108號	13,230	二零一四年十一月二十八日
(14)	(2014)侯房許字第119號	16,373	二零一四年十二月二十五日
(15)	(2015)侯房許字第016號	37,474	二零一五年二月二十八日
總計：		<b>369,739</b>	

8. 據利博順泰房地產告知，部分物業(總建築面積232,751.83平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,907,114,843元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
9. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,188,000,000元。
10. 根據一份最高額抵押合同，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—侯國用(2013)第230124及230125號)以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國建設銀行股份有限公司福州城東支行。
11. 根據一份抵押合同，一幅土地的部分土地使用權(國有土地使用證—侯國用(2013)第230123號)以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國銀行股份有限公司閩侯支行。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 利博順泰房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，利博順泰房地產有權按照法定土地用途使用附註4所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註4所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 利博順泰房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
  - c. 對於符合預售條件的部分物業，利博順泰房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，利博順泰房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；及
  - d. 利博順泰房地產為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與濱江置業的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣50,000,000元。融信集團及濱江置業已向利博順泰房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - e. 利博順泰房地產已根據中國法律取得所有從事物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事物業發展。

13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

14. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設均價為：每平方米人民幣8,000元(住宅部分)、每平方米人民幣15,000元至人民幣26,800元(商業部分)、每平方米人民幣9,200元(辦公部分)及每個停車位人民幣100,000元至人民幣120,000元(停車場部分)。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅、商業及辦公樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元。商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣145,000元至人民幣30,000元。Soho樓宇的價格介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣100,000元至人民幣120,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元																		
13.	位於中國福建省福州市晉安區國貨路與晉安南路的東北面交界處的在建世歐王莊	<p>該物業包括總地盤面積約為147,259.04平方米的8幅土地的一部分及於估值日期正建於上的一個包括寫字樓、商業及住宅的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市晉江區國貨路北側、晉安南路東側。該物業所在區域公共交通便利，距本市最繁榮的傳統商圈東街口2.5公里及距福州二環路1公里，可便利通往福州市其他區。標的物業的毗鄰區域為一處成熟的住宅區，有良好的公共基礎設施。</p> <p>該物業計劃將於二零一五年十一月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為1,098,058.54平方米，詳情載於列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>422,565.01</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>52,233.87</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>500.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>142,788.08</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>75,306.40</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 7,139個停車位)</td> <td>354,668.82</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>49,996.36</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,098,058.54</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣6,017,000,000元，其中約人民幣5,014,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八零年十一月二十九日屆滿；作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十一月二十九日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	422,565.01	安置房	52,233.87	安置零售	500.00	商業	142,788.08	寫字樓	75,306.40	地庫(包括 7,139個停車位)	354,668.82	配套設施	49,996.36	<b>總計：</b>	<b>1,098,058.54</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>14,921,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 7,460,500,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)																					
住宅	422,565.01																					
安置房	52,233.87																					
安置零售	500.00																					
商業	142,788.08																					
寫字樓	75,306.40																					
地庫(包括 7,139個停車位)	354,668.82																					
配套設施	49,996.36																					
<b>總計：</b>	<b>1,098,058.54</b>																					

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- 根據日期為二零一零年二月二十日的國有土地使用權出讓合同—榕地合(2010)第008號及6份補充協議，8幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予福建世歐投資發展有限公司(「福建世歐」，貴公司持有50%股權的合營企業福州世歐房地產開發有限公司的全資附屬公司)，詳情如下：
 

地盤面積	：	250,707平方米
土地用途	：	商業及住宅
土地年期	：	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	：	≤5.0
土地出讓金	：	人民幣5,965,184,274元
- 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201000844號，福建世歐投資關於上述總地盤面積約254,352.1平方米的規劃已獲批。
- 根據8份國有土地使用證，上述地塊(總地盤面積約250,708.50平方米)的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予福建世歐投資。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2014) 第33234700013號	113,271.00	二零八零年日 八月二十六日 二零五零年 八月二十六日	住宅 商業服務
(2)	榕國用(2010) 第33134505322號	21,112.00	二零八零年十一月二十九日	住宅
(3)	榕國用(2013) 第33234505094號	24,586.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(4)	榕國用(2011) 第33134500275號	20,000.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(5)	榕國用(2013) 第33234405095號	24,942.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(6)	榕國用(2011) 第33134434077號	22,983.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(7)	榕國用(2012) 第33234700082號	830.00	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
(8)	榕國用(2012) 第33134400163號	22,984.50	二零八零年 十一月二十九日 二零五零年 十一月二十九日	住宅 商業服務
總計：		<u>250,708.50</u>		

### 附錄三

### 物業估值

4. 根據福州市城鄉規劃局向福建世歐投資發出的14份建設工程規劃許可證，世歐王莊(包括該物業)的建設工程已獲批准，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	建字地第350101201110084號	236,319.79	二零一一年六月二十八日
(2)	建字地第350101201110077號	45,111.88	二零一一年五月三十一日
(3)	建字地第350101201110071號	250,775.30	二零一一年五月二十六日
(4)	建字地第350101201110038號	3,200.00	二零一一年三月二十九日
(5)	建字地第350101201010900號	190,813.88	二零一零年十二月三十日
(6)	建字地第350101201210080號	123,624.58	二零一二年七月二十日
(7)	建字地第350101201210079號	170,068.57	二零一二年七月二十日
(8)	建字地第350101201110055號	141,686.64	二零一一年四月二十六日
(9)	建字地第350101201110074號	148,666.10	二零一一年五月二十七日
(10)	建字地第350101201110026號	3,220.72	二零一一年二月二十八日
(11)	建字地第350101201310036號	33,814.26	二零一三年四月九日
(12)	建字地第350101201310035號	110,106.58	二零一三年四月九日
(13)	建字地第350101201310038號	47,910.27	二零一三年四月九日
(14)	建字地第350101201310037號	123,979.53	二零一三年四月九日
總計：		<b>1,629,298.10</b>	

5. 根據福州市城鄉建設委員會向福建世歐投資發出的11份建築工程施工許可證，世歐王莊(包括該物業)的建設工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	榕晉建(2011)許第006號	236,319.79	二零一一年八月二十六日
(2)	榕晉建(2011)許第004號	45,111.88	二零一一年六月十六日
(3)	榕晉建(2011)許第003號	253,975.30	二零一一年六月三日
(4)	榕晉建(2011)許第001號	190,813.00	二零一一年一月二十日
(5)	350005201209190101	123,624.58	二零一二年十一月六日
(6)	350005201209210101	170,068.57	二零一二年十一月八日
(7)	350005201110240201	141,961.97	二零一一年十一月十八日
(8)	350005201110240101	148,534.72	二零一一年十一月十八日
(9)	350005201103240101	3,200.76	二零一一年六月三日
(10)	350005201206190201	142,590.85	二零一二年七月十七日
(11)	350005201206270101	166,037.27	二零一二年七月十二日
總計：		<b>1,622,238.69</b>	

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據30份預售許可證，福建世歐投資有權向買家銷售世歐王莊(包括該物業的多個部分)總建築面積約621,416.13平方米的多個部分，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	(2013)榕房許字第3688號	32,105.00	二零一三年三月二十九日
(2)	(2012)榕房許字第3558號	26,514.00	二零一二年九月十七日
(3)	(2012)榕房許字第3518號	26,491.00	二零一二年五月二十三日
(4)	(2012)榕房許字第3507號	53,770.00	二零一二年四月十三日
(5)	(2012)榕房許字第3538號	25,587.00	二零一二年七月二十六日
(6)	(2012)榕房許字第3584號	51,094.00	二零一二年十一月六日
(7)	(2013)榕房許字第3537號	4,456.00	二零一二年七月二十六日
(8)	(2013)榕房許字第0011號	45,912.39	二零一三年八月十三日
(9)	(2014)榕房許字第0103號	31,562.06	二零一四年四月二日
(10)	(2014)榕房許字第0097號	31,428.40	二零一四年三月二十日
(11)	(2013)榕房許字第0048號	31,564.26	二零一三年十二月十三日
(12)	(2013)榕房許字第0032號	31,540.82	二零一三年十月二十九日
(13)	(2013)榕房許字第3665號	29,006.00	二零一三年三月四日
(14)	(2013)榕房許字第3711號	27,739.00	二零一三年四月二十八日
(15)	(2013)榕房許字第3740號	26,767.00	二零一三年七月十日
(16)	(2013)榕房許字第0049號	2,613.53	二零一三年十二月十三日
(17)	(2013)榕房許字第3717號	31,551.00	二零一三年五月十四日
(18)	(2013)榕房許字第0001號	45,166.25	二零一四年六月十日
(19)	(2013)榕房許字第3720號	4,756.00	二零一三年十二月二十日
(20)	(2014)榕房許字第0120號	24,549.38	二零一四年五月六日
(21)	(2014)榕房許字第0142號	4,257.41	二零一四年六月二十六日
(22)	(2014)榕房許字第3779號	1,997.00	二零一四年六月九日
(23)	(2014)榕房許字第0143號	13,628.46	二零一四年六月二十六日
(24)	(2014)榕房許字第3781號	1,564.00	二零一四年六月二十六日
(25)	(2014)榕房許字第3782號	2,993.00	二零一四年七月一日
(26)	(2014)榕房許字第3769號	1,932.00	二零一四年二月十九日
(27)	(2014)榕房許字第0085號	4,606.26	二零一四年二月十二日
(28)	(2014)榕房許字第0084號	2,088.30	二零一四年二月二十一日
(29)	(2014)榕房許字第0083號	3,842.61	二零一四年二月二十一日
(30)	(2013)榕房許字第3719號	334.00	二零一三年五月十七日
<b>總計：</b>		<b>621,416.13</b>	

7. 據福建世歐投資告知，該物業總建築面積為438,644.37平方米的多個部分已預售予多個買家，總代價為人民幣8,752,186,184元。該物業的該等部分並無依法實質轉讓，因此吾等已將該部分計入吾等的估值。在就物業市值編製意見時，吾等已計及該等多個部分的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣17,213,000,000元。
9. 根據一系列抵押合同及相關協議，土地的大部分土地使用權以及該物業的部分建築工程已抵押予多名第三方。

10. 根據多份租賃協議，該物業的部分商業單元已出租予獨立第三方，租期的屆滿日期介乎二零一七年十二月三十日至二零三四年十二月三十日。該等單元於估值日期的月租介乎每平方米人民幣24元至人民幣500元（不包括管理費、水電費及其他開支）。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 福建世歐投資通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福建世歐投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - 福建世歐投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
  - 對於符合預售条件的部分物業，福建世歐投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，福建世歐投資既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情况下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；及
  - 福建世歐投資為福州世歐房地產開發有限公司（「世歐房地產」， 貴公司全資附屬公司融信（福建）投資集團有限公司與正榮集團各自持有50%股權的合營企業）的全資附屬公司；及
  - 福建世歐投資已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
13. 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等所採納的假設均價為：每平方米人民幣21,000元（住宅部分）、每平方米人民幣80,000元（商業部分）、每平方米人民幣22,000元（寫字樓部分）及每個停車位人民幣300,000元（停車場部分）。據 貴集團告知，安置房及重置零售部分的購回價總額為人民幣172,879,968元。

對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅、零售及寫字樓物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣23,000元。辦公物業的售價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣25,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣130,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣250,000元至人民幣380,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
14.	位於中國福建省福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側的在建融信•雙杭城	<p>該物業包括地盤面積為18,587平方米的1幅土地及於估值日期正建於其上的3幢寫字樓及商業樓宇。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域毗鄰市中心，周邊有完善的商業服務及良好的自然環境及優美的海景以及完善的教育設施。該標的物業周邊為發展程度已臻成熟的住宅區，公共基礎設施完善。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約129,660.19平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>102,763.10</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,269.42</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 341個停車位)</td> <td>13,469.62</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>7,158.05</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>129,660.19</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣812,000,000元，其中約人民幣243,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的及作商業服務用途的分別為期70年及40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	寫字樓	102,763.10	商業	6,269.42	地庫(包括 341個停車位)	13,469.62	公共設施	7,158.05	<b>總計：</b>	<b>129,660.19</b>	於估值日期，該物業在建。	822,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益：人民 幣822,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
寫字樓	102,763.10															
商業	6,269.42															
地庫(包括 341個停車位)	13,469.62															
公共設施	7,158.05															
<b>總計：</b>	<b>129,660.19</b>															

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第350100-2014-0110P004號及前述福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，由本公司擁有30%的附屬公司)訂立的日期為二零一四年四月十七日的國有土地使用權出讓合同的一份補充協議，16幅土地的土地使用權(包括物業的使用權)已訂約授予福州融信雙杭投資，土地出讓金總額為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至第5號地塊、第9號地塊、第11號地塊、第12號地塊及第15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途		住宅、停車場及商業服務
土地年期		70年(作住宅用途)、50年(作停車場用途)及40年(作商業用途)
容積率		≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至第7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途		住宅、停車場住宅、宗教場所、文化遺產場所、停車位及商業服務
土地年期		70年(作住宅用途)、50年(作停車場、宗教場所、文化遺產場所、停車位用途)；40年(作商業用途)
容積率		≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—榕國(2014)第32335201230號，地盤面積約18,587平方米的物業的土地使用權已授予福州雙杭投資，作住宅用途為期70年，於二零一四年十二月十二日屆滿，作商業服務用途於二零一五年十二月十二日屆滿。
4. 根據福州市城鄉規劃局發出的以福州雙杭投資為受益人的建設工程規劃許可證—建字地第350101201510008號，總建築面積約129,660.19平方米的物業的一部分的建築工程已獲批。
5. 根據福州市城鄉建設委員會發出的以福州雙杭投資為受益人的建築工程施工許可證—第350005201501230101號，總建築面積約129,660.19平方米的物業的一部分的建築工程已獲准施工。
6. 根據預售許可證，福州雙杭投資有權向買家銷售融信·雙杭城的一部分(總建築面積約28,385.76平方米)。

7. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,681,000,000元。
8. 根據一份最高額抵押合同，4幅土地的土地使用權(國有土地使用證—榕國(2014)第32335201230號、第32335301232號、第32635701234號及第32635601235號)已抵押予平安銀行福州分行。
9. 據 貴公司所確認，於估值日期， 貴公司於福州雙杭投資持有100%應佔權益。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 福州雙杭投資通過出讓方式合法有效地獲得附註3所述地塊的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州雙杭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 福州投資已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 對於符合預售條件的部分物業，福州投資已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。
11. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣22,000元(寫字樓部分)、每平方米人民幣55,000元至人民幣93,000元(商業部分)及每個停車位人民幣230,000元至人民幣260,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內寫字樓及商業物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。辦公物業的售價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣100,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣210,000元至人民幣270,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元																		
15.	位於中國福建省廈門市海滄區海滄大道西側的在建融信•海上城	<p>該物業包括總地盤面積約146,855.99平方米的2幅土地及於估值日期正建於其上的一處綜合發展項目，包括寫字樓、商業及酒店。</p> <p>該物業位於廈門市海滄區海滄大道西側，毗鄰連接海滄區與廈門島的海滄大橋，可便利通往市中心。該物業的周邊環境為新開發的住宅區，有海晟•維多利亞、中駿•藍灣半島及綠苑新城。該項目亦毗鄰仙嶽山、廈門海滄野生動物園及鼓浪嶼。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為422,882.17平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">規劃總建築面積</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,335.72</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>212,198.67</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>33,607.86</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>61,482.87</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括2,695個停車位)</td> <td>110,602.48</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>654.57</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>422,882.17</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計將約為人民幣3,523,000,000，其中約人民幣1,502,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作酒店及商業服務用途的為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿；作寫字樓用途的為期50年，於二零六二年十月十六日屆滿。</p>	規劃總建築面積		用途	(平方米)	商業	4,335.72	SOHO	212,198.67	寫字樓	33,607.86	酒店	61,482.87	地庫(包括2,695個停車位)	110,602.48	配套設施	654.57	<b>總計：</b>	<b>422,882.17</b>	於估值日期，該物業在建。	2,813,000,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,813,000,000元)
規劃總建築面積																						
用途	(平方米)																					
商業	4,335.72																					
SOHO	212,198.67																					
寫字樓	33,607.86																					
酒店	61,482.87																					
地庫(包括2,695個停車位)	110,602.48																					
配套設施	654.57																					
<b>總計：</b>	<b>422,882.17</b>																					

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- 根據廈門國土資源與房產管理局海滄分局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—第35020520121017CG077號及廈門國土資源與房產管理局海滄分局與 貴公司擁有51%權益的附屬公司融信(廈門)房地產開發有限公司(「廈門房地產」)就上述國有土地使用權出讓合同訂立的日期為二零一二年十一月九日的補充協議，三幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廈門房地產，詳情如下：

地盤面積	：	151,344.199平方米
土地用途	：	寫字樓、酒店及商業服務
土地年期	：	50年(作寫字樓用途)及40年(作酒店及商業服務用途)
容積率	：	不適用
土地出讓金	：	人民幣871,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證—地字第350205201210060號，廈門房地產關於上述總地盤面積約151,344.198平方的多幅米地塊(包括該物業)的規劃已獲批。
- 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約146,855.99平方米)的土地使用權已出讓予廈門房地產，詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	廈國土房證 第00020210號	68,655.60	二零五二年十月十六日 二零六二年十月十六日	商業服務 寫字樓
(2)	廈國土房證 第00020209號	78,200.39	二零五二年十月十六日 二零六二年十月十六日	酒店 寫字樓
總計：		<u>146,855.99</u>		

- 根據廈門市規劃局向廈門房地產為發出2份建設工程規劃許可證，融信•海上城的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字地第350205201310022號	300,746.50	二零一三年四月二十八日
(2)	建字地第350205201310056號	122,135.67	二零一三年九月十一日
總計：		<u>422,882.17</u>	

- 根據廈門海滄台商投資區建設局向廈門房地產發出的3份建築工程施工許可證，融信•海上城的建築工程已獲准施工，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	350211201305150101	157,950.09	二零一三年五月十五日
(2)	350211201305150201	142,796.41	二零一三年五月十五日
(3)	350211201309290101	122,135.67	二零一三年九月二十九日
總計：		<u>422,882.17</u>	

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據2份預售許可證，廈門房地產有權向買家出售融信·海上城的部分物業(總建築面積約338,461.72平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	預售許可證20130072號	295,288.55	二零一四年九月二日
(2)	預售許可證第20140075號	43,173.17	二零一四年十二月五日
總計：		<u>338,461.72</u>	

7. 據廈門房地產告知，部分物業(總建築面積約160,262.65平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣3,054,301,404元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣6,381,000,000元。

9. 根據一份抵押合同，3幅土地的土地使用權(國有土地使用證—廈國土房證地第00020210、00020209及00020208號)已抵押予中興業銀行股份有限公司廈門支行。

10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於廈門房地產持有100%應佔權益。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 廈門房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，廈門房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- 廈門房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- 對於符合預售條件的部分物業，廈門房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元(商業部分)、每平方米人民幣20,000元(SOHO部分)、每平方米人民幣19,000元(寫字樓部分)及每個停車位介乎人民幣130,000元至人民幣210,000元(停車場部分)。

吾等對該物業的酒店部分(猶如物業已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

a. 日均房費(「日均房費」)	第一年為人民幣850元
b. 日均房費的年增長率	穩定在4.0%
c. 按空房計算的入住率	穩定在75.0%
d. 貼現率	8.5%
e. 資本化比率	5%

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內商業、SOHO及寫字樓物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。SOHO物業的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元。首層商業物業的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣40,000元。寫字樓物業的售價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣220,000元。酒店方面，五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣750元至人民幣1,000元。吾等所假設的日均房費及單位售價與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位售價及日均房費作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元										
16.	位於中國福建省漳州市龍文區浦頭港東側、水仙大街南側及建元路北側的融信•瀾園	<p>該物業包括地盤面積約為56,765.69平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為融信•瀾園)。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區浦頭港東側、水仙大街南側及建元路北側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心5分鐘車程。物業所在地為成熟住宅區，具有良好的自然環境及商業設施，毗鄰碧湖生態公園、萬達廣場以及漳州市政府。</p> <p>該物業計劃將於二零一五年六月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為322,291平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>252,095</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 1,316個停車位)</td> <td>58,872</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,324</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>322,291</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,265,000,000元，其中約人民幣930,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	252,095	地庫(包括 1,316個停車位)	58,872	配套設施	11,324	<b>總計：</b>	<b>322,291</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>2,337,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,337,000,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	252,095													
地庫(包括 1,316個停車位)	58,872													
配套設施	11,324													
<b>總計：</b>	<b>322,291</b>													

## 附錄三

## 物業估值

### 附註：

1. 根據漳州市國土資源局與孫少鋒訂立的日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同，2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予孫少鋒，詳情如下：  

地盤面積	:	111,144平方米(1地段：56,765.69平方米及2地段：54,378.31平方米)
土地用途	:	1地段：住宅及商業 2地段：酒店
土地年期	:	70年(作住宅用途)；40年(作商業服務用途)；50年(作綜合用途)
容積率	:	≤4.5(1地段) ≤2.5(2地段)
土地出讓金	:	人民幣262,530,000元
2. 根據孫少鋒與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零零九年十二月二十三日的一份合同及一份協議，2幅土地(包括物業的土地使用權)已訂約轉讓予融信集團。
3. 根據附註1所述日期為二零零七年三月五日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，貴公司的全資附屬公司融信(漳州)房地產有限公司(「融信漳州房地產」)獲授權開發上述地塊。
4. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201000050號，融信漳州房地產關於該地塊(地盤面積約人民幣62,260.55平方米，包括綠化徵地5,494.86平方米)的規劃已獲批。
5. 根據國有土地使用證一漳國用(2011)第111392號，該物業(地盤面積約56,765.69平方米)的土地使用權已出讓予融信漳州房地產，作商業服務用途的為期40年，於二零五零年十二月二十七日屆滿；作住宅用途的70年，於二零八零年十二月二十七日屆滿；作綜合用途的為期50年，於二零六零年十二月二十七日屆滿。
6. 根據漳州市城鄉規劃局以融信漳州房地產為受益人發出的3份建設工程規劃許可證，融信•瀾園的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字地第350600201100006號	158,405	二零一一年三月十四日
(2)	建字地第350600201100007號	137,956	二零一一年三月十四日
(3)	建字地第350600201100008號	25,930	二零一一年三月十四日
總計：		<u>322,291</u>	

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據漳州市建設局／漳州市住房和城鄉建設局向融信漳州房地產發出的建築工程施工許可證，融信•瀾園的建築工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	第 350600201109130101號	184,335	二零一一年九月十三日
(2)	第 350600201204190201號	137,956	二零一二年四月十九日
<b>總計</b>		<b>322,291</b>	

8. 根據13份預售許可證，融信漳州房地產有權向買家出售融信•瀾園(總建築面積約292,417平方米)，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	2012(漳)房預售證第026號	24,863.88	二零一二年四月二十三日
(2)	2012(漳)房預售證第029號	28,498.82	二零一二年四月二十七日
(3)	2012(漳)房預售證第060號	21,271.54	二零一二年七月二十六日
(4)	2012(漳)房預售證第077號	24,576.92	二零一二年九月二十六日
(5)	2012(漳)房預售證第099號	21,382.16	二零一二年十一月二十二日
(6)	2013(漳)房預售證第007號	23,996.14	二零一三年一月十六日
(7)	2013(漳)房預售證第026號	20,940.20	二零一三年三月二十日
(8)	2013(漳)房預售證第060號	20,940.20	二零一三年五月二十一日
(9)	2013(漳)房預售證第095號	21,463.55	二零一三年九月十一日
(10)	2013(漳)房預售證第113號	25,901.59	二零一三年十月二十五日
(11)	2013(漳)房預售證第116號	16,858.36	二零一三年十月二十五日
(12)	2013(漳)房預售證第118號	21,481.18	二零一三年十月三十一日
(13)	2013(漳)房預售證第122號	20,242.46	二零一三年十一月二十六日
<b>總計：</b>		<b>292,417.00</b>	

9. 據融信漳州房地產告知，部分物業(總建築面積285,117.19平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣2,428,294,546元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

10. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,483,000,000元。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 融信漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，融信漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 融信漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及

- c. 對於符合預售條件的部分物業，融信漳州房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 有   |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元(住宅部分)及每個停車位人民幣215,000元(停車場部分)。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣9,600元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣190,000元至人民幣270,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元														
17.	位於中國福建省漳州市龍文區北環城路南側、梧橋路北側及藍景路西側的融信•未來城	<p>該物業包括地盤面積約為41,644.64平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信•未來城)。</p> <p>該物業位於中國漳州市龍文區北環城路南側、梧橋路北側及藍景路西側。該物業所在區域位於藍田經濟開發區，距市中心十五分鐘車程，毗鄰規劃輕軌站。該物業的所在地為新開發的住宅，並無便利的生活設施，如購物商場及醫院等。根據當地規劃，該標的區域將建設良好的自然環境及公共設施，毗鄰規劃的景山公園、吉馬市場、仁和醫院以及若干學校。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年十二月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為155,424平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總建住面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104,810</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>5,014</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,957</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,082個停車位)</td> <td>36,866</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,777.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>155,424</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣559,000,000元，其中約人民幣120,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十二月十六日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十二月十六日屆滿。</p>	用途	規劃總建住面積 (平方米)	住宅	104,810	公租房	5,014	商業	4,957	地庫(包括1,082個停車位)	36,866	配套設施	3,777.00	<b>總計：</b>	<b>155,424</b>	於估值日期，該物業在建。	475,000,000 ( 貴集團應佔100%權益：人民幣475,000,000元)
用途	規劃總建住面積 (平方米)																	
住宅	104,810																	
公租房	5,014																	
商業	4,957																	
地庫(包括1,082個停車位)	36,866																	
配套設施	3,777.00																	
<b>總計：</b>	<b>155,424</b>																	

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與 貴公司全資附屬公司融信(漳州)房地產有限公司(「融信漳州房地產」)訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同-35060020130916G010，該物業的土地使用權已訂約出讓予融信漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	41,644.64平方米
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.8
土地出讓金	:	人民幣300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第3506002013R2003號，融信漳州房地產關於上述地塊(總地盤面積約41,644.64平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一漳龍國用(2014)第0076號，該物業(地盤面積約41,644.64平方米)的土地使用權已授予融信漳州房地產，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十二月十六日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十二月十六日屆滿。
4. 根據漳州市龍文區城鄉規劃局向融信漳州房地產發出的建設工程規劃許可證一建字地第3506002014G2008號，融信·未來城(總建築面積約155,424平方米)的建築工程已獲批。
5. 根據漳州市藍田經濟開發區管委會向融信漳州房地產發出的建築工程施工許可證一第350600201405210101號，融信·未來城(總建築面積約155,424平方米)的建築工程已獲准施工。
6. 根據7份預售許可證，融信漳州房地產有權向買家銷售融信·未來城的部分(總建築面積約143,552.06平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積	頒發日期
(1)	2014(漳)房預售證第089號	12,674.54	二零一四年九月三十日
(2)	2014(漳)房預售證第091號	8,590.56	二零一四年十月九日
(3)	2015(漳)房預售證第007號	14,284.05	二零一五年一月二十七日
(4)	2015(漳)房預售證第015號	35,871.51	二零一五年三月四日
(5)	2015(漳)房預售證第017號	25,302.38	二零一五年三月十三日
(6)	2015(漳)房預售證第023號	24,173.24	二零一五年四月一日
(7)	2015(漳)房預售證第024號	22,655.78	二零一五年四月七日
總計：		<u>143,552.06</u>	

7. 據融信漳州房地產告知，部分物業(總建築面積16,290.62平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣83,523,429元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。

## 附錄三

## 物業估值

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣898,000,000元。
9. 根據最高額抵押合同，一幅土地的土地使用權（國有土地使用證—漳龍國用(2014)第0076號）以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國工商銀行漳州分行。
10. 根據最高額抵押合同，該物業的部分在建工程已抵押予中國工商銀行漳州分行。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 融信漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，融信漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 融信漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 對於符合預售条件的部分物業，融信漳州房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押部分，福州置業既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
13. 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣6,200元至人民幣6,800（住宅部分）、每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元（商業部分）及每個停車位人民幣140,000元（停車場部分）。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元												
18.	位於中國福建省漳州市開發區二區南賓大道南側及寨山四路西側的融信•觀山海	<p>該物業包括總地盤面積約為94,190平方米的2幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為融信•觀山海)。</p> <p>該物業位於漳州市開發區二區南賓大道南側及寨山四路西側。該物業所在區域的巴士及出租車少，距漳州港碼頭15分鐘車程。物業所在地為新開發住宅，具有良好的自然環境及教育設施，毗鄰一家高爾夫球俱樂部及Daping山。</p> <p>該物業計劃將於二零一六年六月完成開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為272,969.09平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>198,172.56</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,790.83</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,243個停車位)</td> <td>66,595.34</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,410.36</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>272,969.09</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,055,000,000元，其中約人民幣389,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，於二零八二年十二月二十五日屆滿；作商業用途的為期40年，於二零五二年十二月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	198,172.56	商業	6,790.83	地庫(包括1,243個停車位)	66,595.34	配套設施	1,410.36	<b>總計：</b>	<b>272,969.09</b>	於估值日期，該物業在建。	885,000,000 ( 貴集團應佔100%權益：人民幣885,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	198,172.56															
商業	6,790.83															
地庫(包括1,243個停車位)	66,595.34															
配套設施	1,410.36															
<b>總計：</b>	<b>272,969.09</b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局漳州開發區分局與楊逸謙、林惠南及覃炳輝訂立的日期為二零一零年十二月七日的2份國有土地出讓合同—第35068120101201G809及第35068120101201G810號，該物業的土地使用權已訂約授予楊逸謙、林惠南及覃炳輝，詳情如下：

地盤面積	:	94,190平方米 (第2010-B5號地塊54,452平方米及第2010-B6號地塊39,738平方米)
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年(作住宅用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	第2010-B5號地塊：≥1.1, ≤2.7 第2010-B6號地塊：≥1.1, ≤1.5
土地出讓金	:	第2010-B5號地塊人民幣187,219,000元 第2010-B6號地塊人民幣132,293,000元

2. 根據漳州市國土資源局漳州開發區分局與楊逸謙、林惠南及覃炳輝訂立的日期為二零一一年一月十四日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，移交上述地塊的時間由二零一零年十二月十四日變更為二零一一年六月十四日。
3. 根據日期為二零一三年四月三十日的國有土地使用權出讓合同的變更協議，附註1所述物業的土地使用權的承授人名稱已由楊逸謙、林惠南及覃炳輝變更為 貴公司擁有51%權益的附屬公司福建藍湖房地產開發有限公司(「藍湖地產」)。
4. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600201300021號，藍湖房地產關於上述地塊(總地盤面積約94,189.897平方米)的規劃已獲批。
5. 根據2份國有土地使用證，該物業(總地盤面積約94,190平方米)的土地使用權已出讓予藍湖地產，詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	漳發國用(2013)第0948號	54,452	二零八二年十二月二十五日 二零五二年十二月二十五日	住宅 商業
(2)	漳發國用(2013)第0949號	39,738	二零八二年十二月二十五日 二零五二年十二月二十五日	住宅 商業
總計：		<u>94,190</u>		

6. 根據漳州市招商局經濟技術開發區規劃建設局向藍湖房地產發出的2份建設工程規劃許可證，該物業的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字地第350600201400002號	117,620.07	二零一四年一月三日
(2)	建字地第350600201400001號	155,349.02	二零一四年一月三日
總計：		<u>272,969.09</u>	

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據漳州市招商局經濟技術開發區規劃建設局向藍湖地產發出的2份建築工程施工許可證，該物業的建築工程已獲准施工，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	36310520140110003	117,620.07	二零一四年一月十日
(2)	36310520140110002	155,349.02	二零一四年一月十日
總計：		<u>272,969.09</u>	

8. 根據7份預售許可證，藍湖地產有權向買家出售融信·觀山海的部分(總建築面積約245,739.42平方米)，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	(2014漳)發預售證第032號	59,238	二零一四年九月二十六日
(2)	(2014漳)發預售證第033號	7,270.78	二零一四年九月二十六日
(3)	(2014漳)發預售證第039號	6,636.52	二零一四年十月三十一日
(4)	(2014漳)發預售證第040號	9,838.22	二零一四年十月三十一日
(5)	(2014漳)發預售證第046號	42,345.87	二零一四年十二月十二日
(6)	(2015漳)發預售證第017號	43,146.99	二零一五年四月十七日
(7)	(2015漳)發預售證第016號	77,263.04	二零一五年四月十七日
總計：		<u>245,739.42</u>	

9. 據藍湖地產告知，部分物業(總建築面積33,604.46平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣235,059,843元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。

10. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,769,000,000元。

11. 根據一份最高額抵押合同及一份補充協議，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳發國用(2013)第0948及0949號)已抵押予中國農業銀行廈門海滄支行。

12. 根據一份最高額抵押合同，該物業的部分建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司廈門海滄支行。

13. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於藍湖房地產持有100%應佔權益。

14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 藍湖房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，藍湖房地產有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；

- b. 藍湖房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，藍湖地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，對於上述已予抵押部分，藍湖房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。
15. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
16. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣6,700元至人民幣12,000元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000(商業部分)及每個停車位人民幣130,000元(停車場部分)。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣15,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
19.	位於中國福建省漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側的在建一品江山	<p>該物業包括地盤面積約為93,876.01平方米的一幅土地，計劃發展成一個稱為一品江山的住宅發展項目，而其於估值日期正建於其上。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心十分鐘車程。該物業的所在地為新開發住宅區，具有良好自然環境及公共設施，毗鄰效野公園、景山公園及漳州第二醫院。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一七年六月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為315,176.11平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>217,725.07</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>11,509.05</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括495個 停車位)</td> <td>80,314.39</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,627.60</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>315,176.11</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,215,000,000元，其中約人民幣144,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零五四年四月十一日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八四年四月十一日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	217,725.07	公租房	11,509.05	地庫(包括495個 停車位)	80,314.39	配套設施	5,627.60	<b>總計：</b>	<b>315,176.11</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>775,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 387,500,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	217,725.07															
公租房	11,509.05															
地庫(包括495個 停車位)	80,314.39															
配套設施	5,627.60															
<b>總計：</b>	<b>315,176.11</b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與廈門海投房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同—第35060020130913G005號及漳州市國土資源局、廈門海投房地產有限公司與海融(漳州)房地產有限公司(「海融(漳州)房地產」，貴公司持有50%股權的合營企業)訂立的日期為二零一四年二月二十七日的補充修訂協議，該2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予Hairong Zhangzhou Property，詳情如下：

地盤面積	:	94,291.42平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣520,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3506002014R0009號，Hairong Zhangzhou Property關於上述地塊(總地盤面積約94,291.42平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約94,291.42平方米的地塊的土地使用權已授予海融(漳州)房地產。詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積	屆滿日期	用途
(1)	漳龍國用(2014)第1206號	24,970.03	二零八四年四月十一日	住宅
			二零五四年四月十一日	商業
(2)	漳龍國用(2014)第1207號	69,321.39	二零八四年四月十一日	住宅
			二零五四年四月十一日	商業
總計：		<u>94,291.42</u>		

4. 根據漳州市城鄉規劃局以海融(漳州)房地產為受益人發出的3份建築工程規劃許可證，一品江山的已獲批准。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第3506002014G0050號	82,162.38	二零一四年十月十四日
(2)	建字第3506002014G0052號	68,665.33	二零一四年十月十四日
(3)	建字第3506002014G0051號	165,386.93	二零一四年十月十四日
總計：		<u>316,214.64</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。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據漳州市住房及城鄉建設局以海融(漳州)房地產為受益人發出的3份建築工程施工許可證，部分一品江山的建築工程(包括該物業)已獲批准施工。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	350600201410150101	81,123.85	二零一四年十月十五日
(2)	350600201412030101	165,386.93	二零一四年十二月三日
(3)	350600201412030201	68,665.33	二零一四年十二月三日
總計：		<b>315,176.11</b>	

6. 根據13份預售許可證，海融(漳州)房地產有權向買家出售一品江山的部分(總建築面積約96,881.49平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	(2014漳)房預售證第114號	2,730.80	二零一四年十二月十五日
(2)	(2014漳)房預售證第119號	15,138.17	二零一四年十二月十八日
(3)	(2015漳)房預售證第008號	14,575.80	二零一五年一月二十八日
(4)	(2015漳)房預售證第013號	1,732.64	二零一五年二月十三日
(5)	(2015漳)房預售證第019號	21,472.49	二零一五年三月二十日
(6)	(2015漳)房預售證第021號	1,732.64	二零一五年三月二十六日
(7)	(2015漳)房預售證第041號	3,067.12	二零一五年五月十一日
(8)	(2015漳)房預售證第036號	3,468.92	二零一五年四月三十日
(9)	(2015漳)房預售證第044號	3,999.06	二零一五年五月二十日
(10)	(2015漳)房預售證第040號	16,618.81	二零一五年五月十一日
(11)	(2015漳)房預售證第048號	2,854.68	二零一五年六月十日
(12)	(2015漳)房預售證第052號	2,239.80	二零一五年六月二十五日
(13)	(2015漳)房預售證第051號	7,250.56	二零一五年六月二十三日
總計：		<b>96,881.49</b>	

7. 據海融(漳州)房地產告知，部分物業(總建築面積6,528.85平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣78,497,389元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。

8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,065,000,000元。

9. 根據最高額抵押合同，2幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳龍國用(2014)第1206及1207號)已抵押予中國建設銀行漳州東城支行。

10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 海融(漳州)房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，Hairong Zhangzhou Property有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；

- b. 海融(漳州)房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據貴集團的意見，並無證據顯示建設工程已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
- c. 就該物業符合預售條件的部分而言，Hairong Zhangzhou Property已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分；
- d. 海融(漳州)房地產為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司全資附屬公司)與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投」)的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣60,000,000元。融信集團及廈門海投已向海融(漳州)房地產作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
- e. 海融(漳州)房地產已根據中國法律取得所有從事物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從事物業發展。

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣6,800元至人民幣20,000元(住宅部分)、人民幣17,000元至人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣160,000元(停車場部分)。據貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅物業的價格介乎每平方平人民幣6,000元至人民幣22,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣22,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣170,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
20.	位於中國福建省漳州市開發區二區鼎仔內山西側及黃山路東側的大學城	<p>該物業包括地盤面積約為71,218平方米的一幅土地及於估值日期正建於其上的住宅及商業發展項目(名為大學城)。</p> <p>該物業位於漳州市開發區二區鼎仔內山西側及黃山路東側。該物業所在區域有少量公共汽車及出租車，距離漳州港碼頭在10分鐘車程以內，及乘船至廈門市中心最快20分鐘。該物業所在地區為新開發住宅區，有良好的自然環境及規劃教育設施，與鼎仔內山的距離在合理範圍內。</p> <p>該物業開發計劃將於二零一六年十一月開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積約為180,723.34平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總建住面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,149</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,849</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,005 個停車位)</td> <td>38,298.24</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>4,436</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>180,723.24</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣705,000,000元，其中約人民幣39,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作科學及教育用途的為期50年及作商業服務用途的為期40年。</p>	用途	規劃總建住面積 (平方米)	住宅	135,149	商業	2,849	地庫(包括1,005 個停車位)	38,298.24	公共設施	4,436	<b>總計：</b>	<b>180,723.24</b>	於估值日期，該物業在建。	636,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 636,000,000元)
用途	規劃總建住面積 (平方米)															
住宅	135,149															
商業	2,849															
地庫(包括1,005 個停車位)	38,298.24															
公共設施	4,436															
<b>總計：</b>	<b>180,723.24</b>															

附註：

1. 根據漳州市開發區國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立日期為二零一三年十一月十五日的國有建設用地使用權出讓合同一第35068120131101G812號及前述漳州市開發區國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與和美(漳州)房地產有限公司(「和美漳州房地產」，由貴公司擁有51%的附屬公司)訂立的日期為二零一四年五月九日的國有土地使用權出讓合同的一份補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予和美漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	71,218平方米
土地用途	:	住宅、商業服務、科學及教育
土地期限	:	70年(作住宅用途)；50年(作科學教育用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≥1.0及≤2.0
土地出讓金	:	人民幣578,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201400020號，和美漳州房地產關於上述地塊(總地盤面積約71,218平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證一漳發國用(2015)第00266號，該物業(地盤面積約71,218平方米)的土地使用權(包括該物業的使用權)已授予和美漳州房地產，作住宅用途為期70年，於二零八四年十二月四日屆滿；作商業用途為期50年，於二零六四年十二月四日屆滿；作商業用途為期40年，於二零五四年十二月四日屆滿。
4. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉規劃局發出的以和美漳州房地產為受益人的建設工程規劃許可證一建字第350600201400040號，大學城建築面積約180,632.33平方米的建築工程已獲批。
5. 根據漳州招商局經濟技術開發區城鄉建設委員會發出的以和美漳州房地產為受益人的建築工程施工許可證一第36310520141219041號，大學城建築面積約180,732.24平方米的建築工程的施工已獲批。
6. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,436,000,000元。
7. 據貴公司所確認，於估值日期，貴公司於和美漳州房地產持有100%應佔權益。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 和美漳州房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，和美漳州房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；及

- b. 和美漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷。
9. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 無   |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
10. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣8,500元(住宅部分)、每平方米人民幣20,000元(商業部分)及每個停車位人民幣230,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，公租房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣7,200元至人民幣9,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣35,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣20,000元至人民幣280,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
21.	位於中國福建省漳州市薌城區規劃師院西路東側及瑞京路南側的在建漳州萬科城	<p>該物業包括地盤面積約為84,954.22平方米的一幅土地的及於估值日期正建於其上的部分住宅及商業發展項目(名為漳州萬科城)。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區規劃師院西路東側及瑞京路南側。該物業所在區域公共交通便利，距市中心10分鐘車程、距漳州火車站25分鐘車程及毗鄰漳州客運西站。該物業的所在地為新開發區域，具有良好自然環境，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>該物業計劃將於二零一八年四月完成開發。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為333,376.61平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>248,069.03</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,377.92</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括2,071個停車位)</td> <td>76,701.12</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,228.54</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>333,376.61</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,190,000元，其中約人民幣216,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十一月十三日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八三年十一月十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	248,069.03	商業	1,377.92	地庫(包括2,071個停車位)	76,701.12	配套設施	7,228.54	<b>總計：</b>	<b><u>333,376.61</u></b>	於估值日期，該物業在建。	<p>927,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 20%權益： 人民幣 185,400,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	248,069.03															
商業	1,377.92															
地庫(包括2,071個停車位)	76,701.12															
配套設施	7,228.54															
<b>總計：</b>	<b><u>333,376.61</u></b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與深圳萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有建設用地使用權出讓合同－第35060020130913G002號及漳州市國土資源局與深圳萬科房地產有限公司及漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，由貴公司持有10.2%權益）就上述日期為二零一四年一月二十日的國有建設用地使用權出讓合同訂立的補充協議，2幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約授予漳州萬科，詳情如下：

地盤面積	:	127,360.02平方米 (A地塊42,405.80平方米及B地塊84,954.22平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地期限	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	A地塊 $\geq 1.0$ 及 $\leq 3.6$ B地塊 $\geq 1.0$ 及 $\leq 3.0$
土地出讓金	:	人民幣688,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第3506002014R0002號，漳州萬科關於該物業地塊（地盤面積約84,954.22平方米）的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證－漳國用(2014)第160196號，該物業（地盤面積約84,954.22平方米）的土地使用權已授予漳州萬科，作商業服務用途的為期40年，於二零一五年十一月十三日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零一八年十一月十三日屆滿。
4. 根據漳州市住房及城鄉建設局向漳州萬科發出的7份建設工程規劃許可證，漳州萬科城部分的建築工程已獲批，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第3506002014G0026號	45,822.37	二零一四年五月十五日
(2)	建字第3506002014G0037號	5,841.46	二零一四七月二十三日
(3)	建字第3506002014G0039號	83,200.70	二零一四年八月二十一日
(4)	建字第3506002014G0041號	33,883.78	二零一四年八月二十一日
(5)	建字第3506002015G0012號	114,839.62	二零一五年三月四日
(6)	建字第3506002015G0010號	25,367.15	二零一五年三月四日
(7)	建字第3506002014G0056號	24,421.53	二零一四年十一月二十六日
總計：		<u>333,376.61</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。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據漳州市住房及城鄉建設局向漳州萬科發出的7份建築工程施工許可證，漳州萬科城部分的建築工程已獲批准，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	350600201408270201	33,883.78	二零一四年八月二十七日
(2)	350600201409020101	83,200.7	二零一四年九月二日
(3)	350600201405160101	45,822.37	二零一四年五月十六日
(4)	350600201407300101	5,841.46	二零一四年七月三十日
(5)	350600201411270201	24,421.53	二零一四年十一月二十七日
(6)	350600201503110101	114,839.62	二零一五年三月十一日
(7)	350600201503110201	25,367.15	二零一五年三月十一日
總計：		<b>333,376.61</b>	

6. 根據10份預售許可證，漳州萬科有權向買家出售漳州萬科城的1,685個單元(總建築面積約165,122.24平方米)，詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	2014漳房預售證第045號	19,174.58	二零一四年六月二十六日
(2)	2014漳房預售證第046號	19,173.32	二零一四年六月二十六日
(3)	2014漳房預售證第087號	11,048.80	二零一四年九月三十日
(4)	2014漳房預售證第088號	25,467.32	二零一四年九月三十日
(5)	2014漳房預售證第096號	22,705.94	二零一四年十月二十四日
(6)	2014漳房預售證第097號	7,449.26	二零一四年十月二十四日
(7)	2014漳房預售證第104號	22,703.64	二零一四年十一月二十七日
(8)	2014漳房預售證第105號	1,377.92	二零一四年十一月二十七日
(9)	2014漳房預售證第116號	10,979.46	二零一四年十二月十七日
(10)	2015漳房預售證第053號	25,042	二零一五年六月二十六日
總計：		<b>165,122.24</b>	

7. 據福漳州萬科告知，部分該物業(總建築面積117,936.43平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣1,082,665,768元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,489,000,000元。
9. 根據一份最高額抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—漳國用(2014)第160196號)及建於其上的建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司漳州薌城支行。
10. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%應佔權益。

## 附錄三

## 物業估值

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 漳州萬科通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，漳州萬科有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述抵押者除外；
- b. 漳州萬科已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售條件的部分物業，漳州萬科已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押部分，漳州萬科既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣8,600元至人民幣12,100元(住宅部分)、每平方米人民幣21,000元(商業部分)及每個停車位人民幣160,000元(停車場部分)。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其特徵與該物業可資比較。住宅物業的售價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣12,500元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣190,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
22.	位於 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 孔雀路西南側 及紡織路東側 的融信· 藍孔雀一期	<p>該物業包括地盤面積為28,215平方米的一幅土地及其上一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為藍孔雀一期)。</p> <p>該物業位於中國浙江省杭州市拱墅區孔雀路西南側及紡織路東側。該物業所在區域交通便利，距離市中心約3公里，鄰近萬達廣場(在建)。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，商業設施齊全。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一六年八月竣工。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為124,176.80平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,755.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,023.89</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括756個 停車位)</td> <td>33,890.35</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,507.30</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>124,176.80</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣627,000,000元，其中約人民幣210,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八四年四月二十八日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	81,755.26	商業	5,023.89	地庫(包括756個 停車位)	33,890.35	配套設施	3,507.30	<b>總計：</b>	<b>124,176.80</b>	於估值日期，該物業在建。	1,510,000,000  ( 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 770,100,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	81,755.26															
商業	5,023.89															
地庫(包括756個 停車位)	33,890.35															
配套設施	3,507.30															
<b>總計：</b>	<b>124,176.80</b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據和美(上海)房地產開發有限公司與杭州市國土資源局訂立的日期為二零一三年十二月十日的國有土地使用權出讓合同—第3301002013A21093號及杭州市國土資源局、和美(上海)房地產開發有限公司及杭州愷築融信房地產開發有限公司(「杭州愷築」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期二零一三年十月二十九日的補充合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予杭州愷築，詳情如下：

地盤面積	:	28,215平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤3.2
土地出讓金	:	人民幣1,260,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第330100201300368號，杭州愷築關於該地塊(地盤面積約28,215平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—杭拱國用(2014)第100035號，一幅地盤面積約28,215平方米的地塊的土地使用權已授予杭州愷築，作住宅用途為期70年，於二零一四年四月二十八日屆滿。
4. 根據杭州市規劃局向杭州愷築發出的建設工程規劃許可證—建字第330100201400205號，藍孔雀一期總建築面積約124,176.80平方米的建設工程已獲批。
5. 根據杭州市城鄉建設委員會向杭州愷築發出的建築工程施工許可證—第330100201408150101號，藍孔雀一期總建築面積約124,176.80平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據2份預售許可證，杭州愷築有權向買家出售融信•藍孔雀一期的部分(總建築面積約53,018.86平方米)。詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	杭售許字第000115號	32,099.14	二零一四年十月十六日
(2)	杭售許字第000022號	20,919.72	二零一五年二月十九日
總計：		<u>53,018.86</u>	

7. 據杭州愷築告知，部分物業(總建築面積17,800.38平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣333,328,011元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,281,000,000元。

9. 根據一份抵押合同，一幅土地的土地使用權（國有土地使用證—杭拱國用(2013)第100035號）已抵押予華潤深國投信託有限公司。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 杭州愷築通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，杭州愷築有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 杭州愷築已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，杭州愷築已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
12. 對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣25,000元（住宅部分）、每平方米人民幣36,000元（商業部分）及每個停車位人民幣200,000元（停車場部分）。

對該物業（猶如物業已竣工）進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣28,500元至人民幣40,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣180,000元至人民幣220,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
23.	位於中國浙江省杭州市拱墅區飛虹路南側、化工路東側、育英路北側及飛虹路西側的杭州藍孔雀二期	<p>該物業包括一幅地盤面積約56,521平方米的土地，計劃開發為稱為杭州藍孔雀二期的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市拱墅區飛虹路南側、化工路東側、育英路北側及飛虹路西側。該物業所在區域交通便利，距離市中心約3公里，鄰近萬達廣場（在建）。該物業所在地為新近開發的住宅區域，自然環境良好。</p> <p>該物業的發展計劃於二零一七年三月竣工。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約204,114.60平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>132,285.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,826.60</td> </tr> <tr> <td>地庫（包括1,200個 停車位）</td> <td>57,160.00</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>2,843.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>204,114.60</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>預計總建設成本約人民幣1,310,000,000元，其中約人民幣277,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零八四年十月十九日到期，為期70年，作住宅用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	132,285.00	商業	11,826.60	地庫（包括1,200個 停車位）	57,160.00	公共設施	2,843.00	<b>總計：</b>	<b>204,114.60</b>	於估值日期，該物業為在建中。	2,375,000,000  ( 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 1,211,250,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	132,285.00															
商業	11,826.60															
地庫（包括1,200個 停車位）	57,160.00															
公共設施	2,843.00															
<b>總計：</b>	<b>204,114.60</b>															

附註：

1. 根據杭州市國土資源局與和美(上海)房地產開發有限公司訂立的日期為二零一三年十月十日的一份國有土地使用權出讓合同—第3301002013A21094號以及杭州市國土資源局、和美(上海)房地產開發有限公司與杭州愷築融信房地產開發有限公司(「杭州愷築」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)之間訂立的日期為二零一三年十月二十九日的國有建設用地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予杭州愷築，詳情如下：

地盤面積	:	56,521平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.6
土地出讓金	:	人民幣2,200,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字330100201300375號，地盤面積約56,521平方米的上述地塊的規劃許可已授予杭州愷築。
3. 根據國有土地使用證—杭拱國用(2015)第100015號，一幅地盤面積約56,521平方米的的土地的使用權已授予杭州愷築，於二零一四年十月十九日到期，為期70年，作住宅用途。
4. 根據杭州市規劃局向杭州愷築發出的建設工程規劃許可證—建字第330100201500084號，總建築面積約209,522.82平方米的杭州藍孔雀二期的建設工程已獲批准。
5. 根據杭州市城鄉建設委員會向杭州愷築發出的建築工程施工許可證—第330105201503230101號，總建築面積約209,522.82平方米的杭州藍孔雀二期的建設工程已獲許可施工。
6. 根據預售許可證—杭售許字(2015)第000055號，杭州愷築有權向買家銷售杭州藍孔雀二期的一部分(總建築面積約34,413.56平方米)。
7. 據杭州愷築告知，部分物業(總建築面積為1,304.13平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣27,237,150元。該部分物業尚未依法實質轉讓，故吾等已在估值中計及該部分物業。在就該物業的市值編製意見時，吾等已計及該部分物業的合約價。
8. 該物業(猶如於估值日期已根據上述發展方案竣工並可在市場上自由轉讓)的市值將為人民幣4,066,000,000元。
9. 根據一份抵押合同，1幅土地的土地使用權(國有土地使用證—杭拱國用(2015)第100015號)已抵押予北京天地方中資產管理有限公司。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 杭州愷築通過出讓方式合法有效持有該物業的土地使用權，並為該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權年期內，杭州愷築有權根據法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，附註3所述的地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制，但受限於上述抵押者除外；
- b. 杭州愷築已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示建設工程已取得的上述許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售條件的部分物業，杭州愷築已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已就住宅部分、商業部分及停車位部分採用假設價格每平方米分別為人民幣25,000元、人民幣36,000元及人民幣200,000元。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及停車位的多項近期售價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅物業價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。商業物業價格介乎每平方米人民幣28,500元至人民幣40,000元。就停車位而言，價格介乎每單位人民幣180,000元至人民幣220,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
24.	位於 中國 浙江省 杭州市 西湖區余杭塘 河南側及 學院路東側的 杭州公館	<p>該物業包括一幅地盤面積約45,574平方米的土地及於估值日期正建於其上的為名為杭州公館的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市西湖區余杭塘河南側及學院路東側。該物業所在區域設施完備，距離市中心約1公里。該物業所在地為新近開發的住宅區域，自然環境良好、商業設施完備。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一七年十二月開始。於竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為212,829.07平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>113,176.27</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>16,012.64</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,280個 停車位)</td> <td>76,421.23</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,218.93</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>212,829.07</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,597,000,000元，其中約人民幣218,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八五年一月三十一日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	113,176.27	公租房	16,012.64	地庫(包括1,280個 停車位)	76,421.23	配套設施	7,218.93	<b>總計：</b>	<b><u>212,829.07</u></b>	於估值日期，該物業在建。	3,443,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,443,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	113,176.27															
公租房	16,012.64															
地庫(包括1,280個 停車位)	76,421.23															
配套設施	7,218.93															
<b>總計：</b>	<b><u>212,829.07</u></b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據杭州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年一月二十九日的一份國有土地使用權出讓合同—第3301002014A21020號以及杭州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及杭州融信愷昇房地產開發有限公司(「杭州愷昇」，貴公司的全資附屬公司)訂立的日期為一月二十九日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予杭州愷昇，詳情如下：

地盤面積	:	45,574平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.88
土地出讓金	:	人民幣3,384,370,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3301000201400082號，地盤面積約45,574平方米的上述地塊的規劃許可已授予杭州愷昇。
3. 根據2份國有土地使用證—杭西國用(2015)第100038及100039號，該物業(地盤面積約45,574平方米)的土地使用權已授予杭州愷昇，作住宅用途為期70年，於二零八五年一月三十一日屆滿。
4. 根據杭州市城鄉規劃局向杭州愷昇發放的日期為二零一五年五月三十一日的建設工程規劃許可證—建字第330100201500113號，該物業(建築面積約212,829.07平方米)的建設工程已獲批。
5. 根據杭州市西湖區建設和交通委員會(Construction and Transportation Committee)向杭州愷昇發放的日期為二零一五年五月十八日的建築工程施工許可證—第330106201505180101號，該物業(建築面積約212,829.07平方米)的建設工程已獲批施工。
6. 根據2份預售許可證，杭州愷昇有權向買家出售杭州公館總建築面積約48,360.95平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	杭售許字(2015)第000073號	9,855.17	二零一五年六月二十日
(2)	杭售許字(2015)第000088號	38,505.78	二零一五年二月十九日
總計：		<u>48,360.95</u>	

7. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣5,600,000,000元。
8. 根據一份最高額抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—杭西國用(2015)第100038號)及建於其上的部分建築工程已抵押予南充市商業銀行股份有限公司營業部。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 杭州愷昇通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，杭州愷昇有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 杭州愷昇已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
  - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，杭州愷昇已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。
10. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 國有土地使用證       | 有   |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| e. 建築工程施工許可證     | 有   |
| f. 預售許可證         | 無   |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
11. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣43,000元至人民幣52,000元(住宅部分)、每平方米人民幣50,000元(商業部分)及每個停車位人民幣200,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，經濟適用房部分須無償交付予相關當地政府部門。
- 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣36,000元至人民幣55,000元。商業物業的售價介乎每平方米人民幣45,000元至人民幣55,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣150,000元至人民幣210,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

### 附錄三

### 物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元														
25.	位於中國上海青浦區趙巷鎮置鼎路889及879弄的融信•鉑灣	<p>該物業包括地盤面積為121,376.80平方米的一幅土地及一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目(名為融信•鉑灣)。</p> <p>該物業位於上海青浦區澱浦河南側、新通波塘東側、置鼎路西側及Shangjing River北側。該物業所在區域缺少配套設施，距離趙巷鎮約3公里。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一六年六月竣工。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為203,772.00平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>116,199.72</td> </tr> <tr> <td>公租房</td> <td>6,266.36</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,101.00</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,197個停車位)</td> <td>78,055.92</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,149.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>203,772.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,430,000,000元，其中約人民幣630,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八三年七月二日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	116,199.72	公租房	6,266.36	商業	1,101.00	地庫(包括1,197個停車位)	78,055.92	配套設施	2,149.00	<b>總計：</b>	<b>203,772.00</b>	於估值日期，該物業在建。	1,942,000,000 ( 貴集團應佔51%權益：人民幣990,420,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	116,199.72																	
公租房	6,266.36																	
商業	1,101.00																	
地庫(包括1,197個停車位)	78,055.92																	
配套設施	2,149.00																	
<b>總計：</b>	<b>203,772.00</b>																	

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局與和美(上海)房地產開發有限公司(「和美(上海)房地產」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一三年四月二十七日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2013)出讓合同補字第26號，該物業的土地使用權已訂約出讓予和美(上海)房地產，詳情如下：

地盤面積	:	121,376.80平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.02
土地出讓金	:	人民幣1,412,000,000元
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2013)EA31011820134880號，和美(上海)房地產關於該地塊(地盤面積約121,376.80平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地青字(2013)第011997號，一幅地盤面積約121,376.80平方米的地塊的土地使用權已授予和美(上海)房地產，作住宅用途為期70年，於二零八三年七月二日屆滿。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局向和美(上海)房地產發出的建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2014)FA31011820144256號，融信•鉑灣總建築面積約203,772.00平方米的建設工程已獲批。
5. 根據上海市青浦區建設和交通委員會向和美(上海)房地產發出的建築工程施工許可證—第310118201308071219號，融信•鉑灣總建築面積約203,772.01平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據2份預售許可證—青浦房管(2014)預字第0000365號及青浦房管(2015)預字第0000005號，和美(上海)房地產有權向買家銷售總建築面積約64,737.44平方米的融信•鉑灣部分。
7. 據和美(上海)房地產告知，部分物業(總建築面積23,812.09平方米)已預售予多名買家，總代價為人民幣560,238,385元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣3,270,000,000元。
9. 根據2份抵押合同，一幅土地的土地使用權(國有土地使用證—滬房地青字(2013)第011997號)及建於其上海銀行股份有限公司洋浦支行。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 和美(上海)房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，和美(上海)房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
- b. 和美(上海)房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；及
- c. 對於符合預售條件的部分物業，和美(上海)房地產已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，和美(上海)房地產既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方。

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣22,000元至人民幣32,000元(住宅部分)、每平方米人民幣35,000元(商業部分)及每個停車位人民幣125,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，經濟適用住房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的售價介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣35,000元。商業樓宇的售價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣40,000元。每個停車場的售價介乎人民幣100,000元至人民幣145,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
26.	位於 中國 上海 松江區 李家灣路南側 及新農河路 西側的 融信·法蘭西 世家	<p>該物業包括地盤面積為113,399.7平方米的一幅土地及其上一個於估值日期正建於其上的住宅發展項目。</p> <p>該物業位於上海松江區李家灣路南側及新農河路西側。該物業所在區域鄰近瀋海高速。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一六年三月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為174,863.43平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>108,228.70</td> </tr> <tr> <td>經濟適用住房</td> <td>5,803.62</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 450個停車位)</td> <td>26,073.32</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>34,757.79</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>174,863.43</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約為人民幣1,015,000,000元，其中約人民幣429,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，於二零八三年十月十七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	108,228.70	經濟適用住房	5,803.62	地庫(包括 450個停車位)	26,073.32	配套設施	34,757.79	<b>總計：</b>	<b>174,863.43</b>	於估值日期，該物業在建。	2,141,000,000  ( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,070,500,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	108,228.70															
經濟適用住房	5,803.62															
地庫(包括 450個停車位)	26,073.32															
配套設施	34,757.79															
<b>總計：</b>	<b>174,863.43</b>															

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據上海市松江區規劃和土地管理局與上海愷岱房地產開發有限公司（「上海愷岱」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一三年十一月五日的國有土地使用權出讓合同—滬松規土(2013)出讓合同補字第61號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海愷岱，詳情如下：

地盤面積	:	113,399.7平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年(作住宅用途)
容積率	:	≤1.02
土地出讓金	:	人民幣1,237,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬松地(2013)EA31011720130367號，上海愷岱關於該地塊(地盤面積約113,399.7平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地松字(2013)第034676號，一幅地盤面積約113,399.7平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予上海愷岱，作住宅用途為期70年，於二零八三年十月十七日屆滿。
4. 根據上海市松江區規劃和土地管理局向上海愷岱發出的4份建設工程規劃許可證，融信·法蘭西世家的建設工程已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	滬松建(2014)FA31011720144813	50,924.75	二零一四年六月二十三日
(2)	滬松建(2014)FA31011720144987	56,612.82	二零一四年七月二十三日
(3)	滬松建(2014)FA31011720144983	42,836.08	二零一四年七月二十三日
(4)	滬松建(2014)FA31011720144989	24,489.78	二零一四年七月二十三日
總計：		<u>174,863.43</u>	

5. 根據上海市松江區建設和交通委員會向上海愷岱發出的建築工程施工許可證—第310117201403130819號，融信·法蘭西世家建築面積約174,863.43平方米的建築工程已獲准施工。
6. 根據3份預售許可證，上海愷岱有權向買家出售法蘭西世家一期、二期、三期(總建築面積約108,228.7平方米)的部分，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	松江房管(2014)預字第0000448號	34,804.1	二零一四年八月二十九日
(2)	松江房管(2014)預字第0000652號	34,421.2	二零一四年十一月十三日
(3)	松江房管(2014)預字第0000821號	39,003.4	二零一四年十一月十三日
總計：		<u>108,228.7</u>	

7. 據上海愷岱告知，部分物業（總建築面積66,941.10平方米）已預售予多名買家，總代價為人民幣1,454,596,425元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 假設該物業於估值日期已按照上述開發方案竣工且可在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣2,861,000,000元。
9. 根據一份抵押合同，一幅土地的土地使用權（國有土地使用證－滬房地松字(2013)第034676號）以及建於其上的部分建築工程已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海寶山支行。
10. 根據一份抵押合同，該物業的部分建設工程已抵押予中國銀行股份有限公司上海黃埔支行。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 上海愷岱通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷岱有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊。據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 上海愷岱已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示該物業已取得的許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
  - c. 就該物業符合預售條件的部分而言，上海愷岱已向相關政府部門取得所有必要預售批文，有權根據已取得的預售許可證依法預售有關部分。然而，對於上述已予抵押的部分物業，上海愷岱既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈與予任何其他第三方；
  - d. 上海愷岱為融信（福建）投資集團有限公司（「融信集團」， 貴公司全資附屬公司）與綠地地產集團有限公司的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣715,000,000元。融信集團及綠地地產集團有限公司已向上海愷岱作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - e. 上海愷岱已根據中國法律取得所有從事物業發展的相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從事物業發展。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

13. 對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等所採納的假設單價為：每平方米人民幣17,000元至人民幣39,000元(住宅部分)及每個停車位人民幣120,000元(停車場部分)。據 貴集團告知，經濟適用住房部分須無償交付予相關當地政府部門。

對該物業(猶如物業已竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅物業及停車場的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣43,000元。停車場方面，每個停車位的價格介乎人民幣110,000元至人民幣135,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元														
27.	位於中國上海青浦區Guizeliu Road南側及諸光路西側的徐涇鎮會展中心的第一期、第二期及第三期	<p>該物業包括一幅地盤面積約117,331.26平方米的土地的部分，及一個於估值日期正在其上興建的辦公、酒店及商業發展項目。</p> <p>該物業位於上海松江區Guizeliu Road南側及諸光路西側。該物業所在區域鄰近地鐵2號線。該物業毗鄰國家會展中心。</p> <p>該物業的發展計劃於二零一九年十二月竣工。竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約492,124平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>229,056</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>14,719</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>98,304</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括2,103個停車位)</td> <td>139,462</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>10,583</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>492,124</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本估計約人民幣4,465,000,000元，於估值日期，當中約人民幣405,000,000元已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年作辦公用途，及40年作酒店－餐飲及商業用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	229,056	商業	14,719	酒店	98,304	地庫(包括2,103個停車位)	139,462	公共設施	10,583	<b>總計：</b>	<b>492,124</b>	於估值日期，該物業為在建中。	<p>4,262,000,000</p> <p>( 貴集團應佔50%權益：人民幣2,131,000,000元)</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
辦公	229,056																	
商業	14,719																	
酒店	98,304																	
地庫(包括2,103個停車位)	139,462																	
公共設施	10,583																	
<b>總計：</b>	<b>492,124</b>																	

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局與上海愷泰房地產開發有限公司（「上海愷泰」，貴公司的50%-50%合營企業）訂立日期為二零一三年十月九日的國有土地使用權出讓合同－滬青規土(2013)出讓合同補字第41號，該幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予上海愷泰，詳情如下：

地盤面積	：	184,292.8平方米
土地用途	：	酒店－餐飲、商業及辦公
土地年期	：	50年（作辦公用途）及40年（作酒店－餐飲及商業用途）
容積率	：	≤3
土地出讓金	：	人民幣4,721,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第滬青地(2014)EA31011820144260號，有關前述地盤面積約184,292.8平方米的地塊的規劃已批出授予上海愷泰。
3. 根據國有土地使用證－滬房地青字(2014)第015836號，一幅地盤面積約184,292.8平方米的土地的土地使用權已授予上海愷泰，為期50年作辦公用途，及40年作酒店－餐飲及商業用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局向上海愷泰發出的11份建設工程規劃許可證，有關上海徐涇項目一期、二期及三期的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第滬青建(2014)FA31011820145418	36,350.00	二零一四年九月二十九日
(2)	建字第滬青建(2014)FA31011820145429	67,290.49	二零一四年九月二十九日
(3)	建字第滬青建(2014)FA31011820145432	42,922.66	二零一四年九月二十九日
(4)	建字第滬青建(2014)FA31011820145433	38,943.00	二零一四年九月二十九日
(5)	建字第滬青建(2014)FA31011820145756	37,964.50	二零一四年十二月二十日
(6)	建字第滬青建(2014)FA31011820145757	13,433.68	二零一四年十二月二十日
(7)	建字第滬青建(2014)FA31011820145758	41,690.31	二零一四年十二月二十日
(8)	建字第滬青建(2014)FA31011820145759	62,597.81	二零一四年十二月二十日
(9)	建字第滬青建(2015)FA31011820154210	60,792.55	二零一四年二月十日
(10)	建字第滬青建(2015)FA31011820154211	51,711.92	二零一四年二月十日
(11)	建字第滬青建(2014)FA31011820154212	38,427.52	二零一四年二月十日
總計		<u>492,124.44</u>	

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據上海市青浦區建設和交通委員會向上海愷泰發出的一份建築工程施工許可證－第310118201404012001號，上海徐涇項目一期、二期及二期的建築工程（建築面積約492,124.45平方米）已獲准施工。
6. 根據2份預售許可證，上海愷泰有權向買家出售上海徐涇鎮會展中心總建築面積約145,092.92平方米的部分。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	青浦房屋管理(2015)預字第0000085號	135,632.48	二零一四年十一月十三日
(2)	青浦房屋管理(2015)預字第0000186號	9,460.44	二零一五年五月五日
總計：		<u>145,092.92</u>	

7. 據上海愷泰告知，部分物業（總建築面積7,730.44平方米）已預售予買方，代價為人民幣283,773,032元。有關物業部分尚不可合法有效轉讓，因此吾等已將該部分計入吾等估值中，於達致該物業的市值的意見時，吾等已計及有關部分的合約價格。
8. 該物業（猶如於估值日期已根據上述發展方案竣工並可在市場上自由轉讓）的市值將為人民幣11,455,000,000元。
9. 根據抵押合同，一幅地塊的土地使用權（國有土地使用證－滬房地青字(2014)第015836號）及建於其上的部分建設工程抵押予中國建設銀行股份有限公司上海閔行支行及交通銀行股份有限公司上海長寧支行。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 上海愷泰通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷泰有權按照法定土地用途使用附註5所述的地塊。據 貴集團告知，附註5所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - b. 上海愷泰已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；

- c. 對於符合預售條件的部分物業，上海愷泰已向相關政府部門取得所有必要預售批文，並有權根據所取得的預售許可證合法預售該部分物業。然而，對於上述已予抵押的部分物業，上海愷泰既不得以任何方式再次抵押該部分物業，亦不得在未經承押人同意的情況下將該部分物業租賃、轉讓或贈予任何其他第三方；
- d. 上海愷泰為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，貴公司的全資附屬公司)與綠地地產集團有限公司的合營企業，各自向註冊資本注資50%，總計人民幣2,010,000,000元。融信集團與綠地地產集團有限公司已向上海愷泰注資，及應按彼等實際注資比例提取股息；及
- e. 上海愷泰已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。

11. 主要證書／批文概列如下：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 部分  |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米人民幣37,000元及辦公部分每平方米人民幣41,000元的假設單價。

吾等對該物業的酒店部分(猶如物業已竣工)進行估值時所採用的主要假設概述如下：

- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| a. 日均房費(「日均房費」) | 第一年為人民幣780元 |
| b. 日均房費的年增長率    | 穩定在4.0%     |
| c. 按空房計算的入住率    | 穩定在75.0%    |
| d. 貼現率          | 8.5%        |
| e. 資本化比率        | 5%          |

在對該物業進行估值時(猶如已竣工)，吾等已參考同一地區內辦公及商業物業的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。辦公物業的價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣43,000元。就商業物業的價格介乎每方米人民幣40,000元至人民幣50,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。酒店方面，四星或五星級酒店的日均房費介乎每間客房人民幣600元至人民幣1,200元。吾等所假設的日均房費及單位售價與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元								
28.	位於中國上海 閔行區華漕鎮 盤陽路西側、 季樂路北側、 規劃路東側及 北青公路南側 的上海華漕一 號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約26,360.3平方米的土地及於估值日期其上正在建設的一棟辦公發展項目(稱為上海華漕一號地段)。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>該物業的發展計劃於二零一六年十一月竣工。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約92,053.97平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>67,746.21</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,307.76</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>92,053.97</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>預計總建設成本約人民幣515,000,000元，其中約人民幣28,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零六四年三月二十四日到期，為期50年，作辦公用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公室	67,746.21	地庫	24,307.76	<b>總計：</b>	<b>92,053.97</b>	於估值日期，該物業為在建中。	464,000,000  ( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 232,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)											
辦公室	67,746.21											
地庫	24,307.76											
<b>總計：</b>	<b>92,053.97</b>											

## 附錄三

## 物業估值

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷譽房地產開發有限公司（「上海愷譽」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第25號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷譽，詳情如下：

地盤面積	：	26,360.3平方米
土地用途	：	辦公
土地年期	：	50年作辦公用途
容積率	：	2.5
土地出讓金	：	人民幣406,300,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2014)EA31011220144696號，上海愷譽已獲批地盤面積約26,360平方米的上述地塊的規劃。
3. 根據國有土地使用證，一幅地盤面積約26,360.3平方米的的土地的使用權已授予上海愷譽，於二零六四年三月二十四日到期，為期50年，作辦公用途。
4. 根據上海市規劃和土地管理局向上海愷譽發出的4份建設工程規劃許可證，有關上海華漕一號地段的建設工程已獲批。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	滬閔建(2015) FA31011220154318	13,694.88	二零一五年三月十三日
(2)	滬閔建(2015) FA31011220154308	40,273.20	二零一五年三月六日
(3)	滬閔建(2015) FA31011220154260	24,307.76	二零一五年二月十三日
(4)	滬閔建(2015) FA31011220154323	13,778.13	二零一五年三月十三日
總計		<u>92,053.97</u>	

5. 根據上海市閔行區建設和交通委員會向上海愷譽發出的建築工程施工許可證—第310112201407111201號，總建築面積約92,053.97平方米的上海華漕一號地段的建設工程已獲許可施工。
6. 該物業（猶如於估值日期已根據上述發展方案竣工並可在市場上自由轉讓）的市值將為人民幣1,379,000,000元。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 上海愷譽通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷譽有權按照法定土地用途使用附註1所述的地塊；據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；

- b. 上海愷譽已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。根據 貴集團的意見，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷；
- c. 上海愷譽為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司全資附屬公司)與綠地地產集團有限公司的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣500,000,000元。融信集團及綠地地產集團有限公司已向上海愷譽出資，應可按彼等的實際出資比例提取股息；及
- d. 上海愷譽已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。
8. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證       | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| c. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| d. 建築工程施工許可證     | 有   |
| e. 預售許可證         | 無   |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
9. 對該物業(猶如已竣工)進行估值時，吾等已假設辦公部分每平方米人民幣21,000元。

對該物業(猶如已竣工)進行估值時，同一地區內辦公物業的多項近期售價。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可比較的特徵。辦公物業的價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元														
29.	位於中國福建省福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側的融信·雙杭城的4幅土地	<p>該物業包括4幅總地盤面積約80,314平方米的土地，計劃開發成一個名為融信·雙杭城的一部分的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域鄰近市中心，周邊具有完善的商業設施，自然環境優美，可觀賞海景，教育設施完善。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一五年七月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為373,901.06平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,828.00</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>165,013.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>31,179.18</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,860.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>57,020.38</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>373,901.06</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途的為期50年，作商業服務用途的為期40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	115,828.00	安置房	165,013.50	商業	31,179.18	辦公	4,860.00	地庫	57,020.38	<b>總計：</b>	<b>373,901.06</b>	於估值日期，該物業正在拆遷。	2,210,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,210,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	115,828.00																	
安置房	165,013.50																	
商業	31,179.18																	
辦公	4,860.00																	
地庫	57,020.38																	
<b>總計：</b>	<b>373,901.06</b>																	

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第350100-2014-0110P004號及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年四月十七日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，16幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州雙杭投資，總土地出讓金為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至5、9、11、12及15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途	:	住宅、公園及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作公園用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途	:	住宅、公園、宗教場所、文化遺產場所、停車位及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)；50年(作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途)；40年(作商業用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 根據4份國有土地使用證，地盤面積約80,341平方米的物業的土地使用權已授予福州雙杭投資。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	榕國用(2014)第32635701234號	4,138	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日 二零六四年十二月十二日	住宅 商業 商業服務
(2)	榕國用(2014)第32635601235號	12,447	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日 二零六四年十二月十二日	住宅 商業 商業服務
(3)	榕國用(2014)第32335301232號	29,960	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日	住宅 商業
(4)	榕國用(2014)第32235201231號	33,769	二零八四年十二月十二日 二零五四年十二月十二日	住宅 商業
總計：		<u>80,314</u>		

4. 根據一份最高額抵押合同，4幅土地的土地使用權（國有土地使用證—榕國用(2014)第32335201230、32335301232、32635701234及32635601235號）已抵押予平安銀行股份有限公司福州支行。
5. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於福州雙杭投資持有100%應佔權益。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 福州雙杭投資通過出讓方式合法有效地獲得附註3所述土地的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，福州雙杭投資有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
  - b. 據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制。
7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
8. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣4,700元至人民幣6,700元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元
30.	位於 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 東側的融信· 海上城的一幅 土地	<p>該物業包括地盤面積約4,488.2平方米的一幅土地，據 貴集團告知，該物業計劃開發成一個遊艇碼頭，為融信·海上城的配套設施。</p> <p>該物業位於廈門市海滄區海滄大橋南側及海滄大道東側。該物業鄰近連接海滄區與廈門島的海滄大橋，可便利前往市中心。該物業周邊環境為新開發的住宅區，有數個住宅發展項目，如海晟·維多利亞、中駿·藍灣半島及綠園新城。該項目亦毗鄰仙嶽山、廈門海滄野生動物園及鼓浪嶼。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃將於二零一六年十二月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為1,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作酒店用途為期40年，於二零五二年十月十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置。	2,400,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,400,000元)

附註：

1. 根據廈門市海滄區國土資源與房產管理局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—第35020520121017CG077號及廈門市海滄區國土資源與房產管理局、融信(福建)投資集團有限公司及融信(廈門)房地產開發有限公司(「廈門房地產」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一二年十一月九日的補充協議，3幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予廈門房地產，詳情如下：

地盤面積	:	151,344.199平方米
土地用途	:	辦公、酒店及商業服務
土地年期	:	50年(作住宅用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣871,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350205201210060號，廈門房地產關於上述地塊(總地盤面積約151,344.198平方米)(包括該物業)的規劃已獲批。
3. 根據日期為二零一二年十月十六日的國有土地使用證—廈國土房證第00020208號，一幅地盤面積約4,488.20平方米的物業的土地使用權已授予廈門房地產，作酒店用途為期40年，於二零一二年十月十六日屆滿。
4. 根據一份抵押合同，3幅土地(國有土地使用證—廈國土房證第00020210號、第00020209號及第00020208號)的土地使用權已抵押予興業銀行股份有限公司廈門支行。
5. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於廈門房地產持有100%應佔權益。
6. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廈門房地產通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，廈門房地產有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
  - b. 據貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制。
7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

8. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣2,500元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國福建省漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側的一品江山的一幅土地	<p>該物業包括總地盤面積約415.41平方米的一幅土地，計劃開發成一個名為一品江山的商業發展項目。</p> <p>該物業位於漳州市龍文區龍騰南路東側及規劃建元北路北側。該物業所在區域交通便利，距離市中心10分鐘車程。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，公共設施齊全，毗鄰郊野公園、景山公園及漳州第二醫院。</p> <p>據 貴集團告知，該物業發展項目計劃於二零一七年六月竣工。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為1,038.53平方米。</p> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業用途的為期40年，於二零五四年四月十一日屆滿；作住宅用途的為期70年，於二零八四年四月十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>3,000,000</p> <p>( 貴集團應佔50%權益：人民幣1,500,000元)</p>

附註：

- 根據漳州市國土資源局與廈門海投房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有土地使用權出讓合同一第35060020130913G005號及漳州市國土資源局、廈門海投房地產有限公司及Hairong (Zhangzhou) Property Co., Ltd. (「Hairong Zhangzhou Property」， 貴公司持有50%股權的合營企業) 訂立的日期為二零一四年二月二十七日的國有土地使用轉出讓合同補充修訂協議，2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予Hairong Zhangzhou Property，詳情如下：

地盤面積	:	94,291.42平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≤2.5
土地出讓金	:	人民幣520,000,000元

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第3506002014R0009號，Hairong Zhangzhou Property關於上述地塊(總地盤面積約94,291.42平方米)的規劃已獲批。
3. 根據2份國有土地使用證，上述總地盤面積約94,291.42平方米的地塊的土地使用權已授予Hairong Zhangzhou Property。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(3)	漳龍國用(2014)第1206號	24,970.03	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
(4)	漳龍國用(2014)第1207號	69,321.39	二零八四年四月十一日 二零五四年四月十一日	住宅 商業
總計：		<b>94,291.42</b>		

4. 根據漳州市城鄉規劃局以Hairong Zhangzhou Property為受益人發出的建設工程規劃許可證一第3506002014G00503號，一品江山(包括該物業)(建築面積約為82,162.38平方米)的建設工程已獲批。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. Hairong Zhangzhou Property通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，Hairong Zhangzhou Property有權按照法定用途使用附註1所述的地塊；
  - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制；
  - c. Hairong Zhangzhou Property為融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」， 貴公司的全資附屬公司)與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投」)的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣60,000,000元。融信集團及廈門海投已向Hairong Zhangzhou Property作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - d. Hairong Zhangzhou Property已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。
6. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用證 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 建設工程規劃許可證 有
  - d. 建築工程施工許可證 有
  - e. 預售許可證 無
  - f. 建築工程竣工驗收證／備案表 不適用

7. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣2,400元至人民幣2,600元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元														
32.	位於 中國 福建省 漳州市 薌城區 規劃師院西路 東側、瑞京路 南側及江濱路 北側的漳州 萬科城3幅土地	<p>該物業包括3幅土地的全部，總地盤面積約108,246.35平方米，據 貴集團告知，其計劃開發成一個名為漳州萬科城的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區規劃師院西路東側、瑞京路南側及江濱路北側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程，距離漳州火車站25分鐘車程，鄰近漳州客運西站。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一六年三月開始。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為523,265.42平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>268,213.18</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>90,730.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>29,096.74</td> </tr> <tr> <td>安置零售</td> <td>8,065.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>127,160.50</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>523,265.42</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年，於二零五三年十一月十三日屆滿；及作住宅用途的為期70年，於二零八三年十一月十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	268,213.18	安置房	90,730.00	商業	29,096.74	安置零售	8,065.00	地庫	127,160.50	<b>總計：</b>	<b>523,265.42</b>	於估值日期，該物業空置。	873,000,000  ( 貴集團應佔 20%權益： 人民幣 174,600,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	268,213.18																	
安置房	90,730.00																	
商業	29,096.74																	
安置零售	8,065.00																	
地庫	127,160.50																	
<b>總計：</b>	<b>523,265.42</b>																	

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- 根據漳州市國土資源局與深圳市萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一三年八月七日及二零一三年十月十一日的3份國有建設土地使用權出讓合同—第35060020130913G001至35060020130913G003號及漳州市國土資源局、深圳市萬科房地產有限公司及漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，其10.2%權益由 貴公司持有）訂立的日期均為二零一四年一月二十日的2份上述國有建設土地使用權出讓合同的補充協議，3幅土地的土地使用權已訂約出讓予漳州萬科，詳情如下：

地塊編號2013G01

地盤面積	:	72,182.17平方米
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	≥1.0及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣634,000,00元

地塊編號2013G03

地盤面積	:	36,064.18平方米(地塊A為25,202.80平方米，地塊B為10,861.38平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	地塊A為≥1.0及≤3.6 地塊B為≥1.0及≤5.0
土地出讓金	:	人民幣182,000,000元

- 根據3份建設用地規劃許可證，漳州萬科關於上述地塊的規劃已獲批，詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(1)	地字第3506002014R0001號	72,182.17	二零一四年一月二十三日
(2)	地字第3506002014R0003號	10,861.38	二零一四年一月二十三日
(3)	地字第3506002014R0005號	25,202.80	二零一四年一月二十三日
總計：		<u>108,246.35</u>	

- 根據3份國有土地使用證，上述總地盤面積約108,246.35平方米的地塊的土地使用權已授予漳州萬科。詳情載列如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	到期日	用途
(1)	漳國用(2014)第157203號	72,182.17	二零五三年十一月十三日	商業服務
			二零八三年十一月十三日	住宅
(2)	漳國用(2014)第164298號	10,861.38	二零五三年十一月十三日	商業服務
			二零八三年十一月十三日	住宅
(3)	漳國用(2015)第166774號	25,202.80	二零五三年十一月十三日	商業服務
			二零八三年十一月十三日	住宅
總計：		<u>108,246.35</u>		

4. 據 貴公司所確認， 貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%應佔權益。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州萬科通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，漳州萬科有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；及
  - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭、其他第三方權利引起的任何限制。
6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
7. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,600元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
33.	位於中國上海市青浦區Guizeliu Road南側及諸光路西側的徐涇鎮會展中心第四期的一幅土地的部分	<p>該物業包括一幅地盤面積約66,961.54平方米的土地的部分，計劃開發成一個綜合發展項目。</p> <p>該物業位於上海松江區Guizeliu Road南側及諸光路西側。該物業所在區域鄰近地鐵2號線。該物業所在地毗鄰國家會展中心。</p> <p>據 貴集團告知，該物業發展項目計劃於二零一八年十二月完成。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為308,078平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途規劃</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>123,236</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>81,972</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括2,316個 停車位)</td> <td>99,084</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,786</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>308,078</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作辦公用途的為期50年以及作旅社招待及商業用途的為期40年。</p>	用途規劃	規劃建築面積 (平方米)	商業	123,236	辦公	81,972	地庫(包括2,316個 停車位)	99,084	配套設施	3,786	<b>總計：</b>	<b>308,078</b>	於估值日期，該物業空置。	1,639,000,000  ( 貴集團應佔 (50%權益： 人民幣 819,500,000元)
用途規劃	規劃建築面積 (平方米)															
商業	123,236															
辦公	81,972															
地庫(包括2,316個 停車位)	99,084															
配套設施	3,786															
<b>總計：</b>	<b>308,078</b>															

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局與上海愷泰房地產開發有限公司（「上海愷泰」，貴公司擁有50%權益的合營企業）訂立的日期為二零一三年十月九日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2013)出讓合同補字第41號，一幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約出讓予上海愷泰，詳情如下：

地盤面積	:	184,292.8平方米
土地用途	:	旅社招待、商業及辦公
土地年期	:	50年(作辦公用途)及40年(作旅社招待及商業用途)
容積率	:	≤3
土地出讓金	:	人民幣4,721,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2014)第EA31011820144260號，上海愷泰關於上述地塊（地盤面積約184,292.8平方米）的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地青字(2014)第015836號，地盤面積約184,292.8平方米的上述地塊的土地使用權已授予上海愷泰，作辦公用途的為期50年以及作旅社招待及商業用途的為期40年。
4. 根據一份抵押合同，一幅土地的土地使用權（國有土地使用證—滬房地青字(2014)第015836號）及建於其上的部分建設工程已抵押予中國建設銀行股份有限公司上海閔行支行及交通銀行股份有限公司上海長寧支行。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 上海愷泰通過出讓方式合法有效擁有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷泰有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；
  - b. 據 貴集團告知，除上述抵押外，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - c. 上海愷泰為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）與綠地地產集團有限公司的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣2,010,000,000元。融信集團及綠地地產集團有限公司已向上海愷泰作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - d. 上海愷泰已根據中國法律就從物業開發取得所有相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業開發。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣7,800元至人民幣11,000元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元								
34.	位於中國上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側的名為上海華漕二號地段的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,455.9平方米的土地，計劃開發成一個的辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通便利，距虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該物業發展項目計劃於二零一五年八月開始。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為46,014平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途規劃</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>33,640</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,374</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>46,014</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作辦公用途為期50年，於二零六四年三月二十三日屆滿。</p>	用途規劃	規劃建築面積 (平方米)	辦公	33,640	地庫	12,374	<b>總計：</b>	<b>46,014</b>	於估值日期，該物業空置。	<p>215,000,000</p> <p>( 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 107,500,000元)</p>
用途規劃	規劃建築面積 (平方米)											
辦公	33,640											
地庫	12,374											
<b>總計：</b>	<b>46,014</b>											

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷日房地產開發有限公司（「上海愷日」，貴公司擁有50%權益的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第26號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海愷日，詳情如下：

地盤面積	:	13,455.9平方米
土地用途	:	辦公
土地年期	:	50年(作辦公用途)
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣202,200,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2014)EA31011220145195號，上海愷日關於上述地塊(地盤面積約13,456平方米)的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地閔字(2015)第005610號，總地盤面積約13,456平方米的該物業的土地使用權已授予上海愷日，作辦公用途的為期50年，於二零六四年三月二十三日屆滿。
4. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局向上海愷日發放的建設工程規劃許可證—滬閔建(2015)FA31011220154475，該物業(建築面積約34,334.5平方米)部分的建設工程已獲批。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 上海愷日通過出讓方式合法有效擁有該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷日有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；
  - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - c. 上海愷日為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）與綠地地產集團有限公司的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣5,000,000元。融信集團及綠地地產集團有限公司已向上海愷日作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - d. 上海愷日已根據中國法律就從物業開發取得所有相應資格證書(於估值日期仍在有效期內)，並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業開發。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元								
35.	位於 中國上海 閔行區華漕鎮 盤陽路西側、 桂樂路北側、 規劃路東側及 季樂路南側的 在建的上海華漕 三地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約10,994.9平方米的土地，計劃開發為一棟辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一五年八月開工。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約37,487平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>27,487</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>37,487</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年作辦公用途，於二零六四年三月二十五日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公室	27,487	地庫	10,000	<b>總計：</b>	<b>37,487</b>	於估值日期，該物業空置。	176,000,000  ( 貴集團應佔 25%權益： 人民幣 44,000,000元)
用途	規劃建築面積 (平方米)											
辦公室	27,487											
地庫	10,000											
<b>總計：</b>	<b>37,487</b>											

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷崇房地產開發有限公司（「上海愷崇」，貴公司持有25%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年一月十五日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第3號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷崇，詳情如下：

地盤面積	:	10,994.9平方米
土地用途	:	辦公室
土地年期	:	50年作辦公用途
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣167,700,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬閔地(2014)EA31011220145193號，上海愷崇關於上述地塊（地盤面積約10,995平方米）的規劃已獲批。
3. 根據國有土地使用證—滬房地閔字(2014)第049293號，地盤面積約10,994.9平方米的物業的土地使用權已授予上海愷崇，作辦公室用途的為期50年，於二零六四年三月二十五日屆滿。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 上海愷崇通過出讓方式合法有效地獲得該物業的土地使用權，是該物業土地使用權的合法使用人。於土地使用權期限內，上海愷崇有權按照法定土地用途使用附註3所述的地塊；
  - b. 據 貴集團告知，附註3所述地塊免受因任何扣押、按揭或其他第三方權利引起的任何限制；
  - c. 上海愷崇為融信（福建）投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）、綠地地產集團有限公司及Shanghai Mingbang Investment Development Co., Ltd的合營企業。融信集團及綠地地產集團有限公司各自出資25%註冊資本。融信集團、綠地地產集團有限公司及Shanghai Mingbang Investment Development Co., Ltd已向上海愷崇作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
  - d. 上海愷崇已根據中國法律取得所有從物業發展的相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從物業發展。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

6. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

第五類－ 貴集團將在中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
36.	位於 中國 福建省 福州市 台江區 工業路南側、 白馬南路東側 及濱江路北側 的融信·雙杭 城的11幅土地	<p>該物業包括總地盤面積約160,618平方米的11幅土地，計劃開發成一個名為融信·雙杭城的一部分的綜合發展項目。</p> <p>該物業位於福州市台江區工業路南側、白馬南路東側及濱江路北側。該物業所在區域鄰近市中心，周邊具有完善的商業設施，自然環境優美，可觀賞海景，教育設施完善。</p> <p>該物業發展項目計劃於二零一五年十二月開始開發。竣工後，該發展項目的總規劃建築面積將約為516,343.90平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>66,851.00</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>311,516.50</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>79,211.40</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>58,765.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>516,343.90</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途的為期50年，作商業用途的為期40年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	66,851.00	安置房	311,516.50	商業	79,211.40	地庫	58,765.00	<b>總計：</b>	<b>516,343.90</b>	於估值日期，該物業正在拆遷。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	66,851.00															
安置房	311,516.50															
商業	79,211.40															
地庫	58,765.00															
<b>總計：</b>	<b>516,343.90</b>															

附註：

1. 根據福州市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同—第350100-2014-0110P004號及福州市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年四月十七日的補充協議，16幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予福州雙杭投資，總土地出讓金為人民幣5,620,000,000元，詳情如下：

太平汀洲地塊(包括第1至5、9、11、12及15號地塊)

地盤面積	:	154,515平方米
土地用途	:	住宅、公園及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作公園用途)及40年(作商業用途)
容積率	:	≤5.0

蒼霞地塊(包括第1至7號地塊)

地盤面積	:	105,004平方米
土地用途	:	住宅、公園、宗教場所、文化遺產場所、停車位及商業服務
土地年期	:	70年(作住宅用途)； 50年(作公園、宗教場所、文化遺產場所及停車場用途)； 40年(作商業用途)
容積率	:	≥1.0及≤1.46

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350101201400100號，福州雙杭投資關於上述地塊(地盤面積約259,518平方米)的規劃已獲批。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州雙杭投資，因此該物業的業權並無歸屬於福州雙杭投資。此外，相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣2,801,000,000元，假定福州雙杭投資已完全獲得該物業的相關業權證且該物業可自由轉讓。
4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於福州雙杭投資持有100%應佔權益。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 就尚未取得相關土地使用證的地塊，福州雙杭投資已支付部分土地出讓金並於付清餘下土地出讓金及有關稅項及費用後有權申請國有土地使用證。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	不適用
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣4,700元至人民幣6,700元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下的市值																
				人民幣元																
37.	位於中國福建省福州市長樂縣前營街道濱江路南側的融信•長島的一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約185,196平方米的一幅土地，計劃開發成一個名為融信•長島的住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業位於福州市長樂縣前營街道濱江路南側。該物業所在區域位於一個開發區，周邊具有完善的商業設施，自然環境優美，教育設施正在發展。</p> <p>據 貴集團告知，該物業發展項目計劃於二零一五年十一月開始開發。竣工後，該發展項目的總建築面積將約為620,960.6平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>308,400.1</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>190,000.0</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,817.0</td> </tr> <tr> <td>重置零售</td> <td>17,000.0</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括 2,565個 停車位)</td> <td>87,322.5</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>9,421.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>620,960.6</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年，作辦公用途的為期50年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	308,400.1	安置房	190,000.0	商業	8,817.0	重置零售	17,000.0	地庫(包括 2,565個 停車位)	87,322.5	配套設施	9,421.0	<b>總計：</b>	<b>620,960.6</b>	於估值日期，該物業正在拆遷。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)																			
住宅	308,400.1																			
安置房	190,000.0																			
商業	8,817.0																			
重置零售	17,000.0																			
地庫(包括 2,565個 停車位)	87,322.5																			
配套設施	9,421.0																			
<b>總計：</b>	<b>620,960.6</b>																			

附註：

1. 根據長樂市國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一四年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同—第35018220140516G011號及長樂市國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司及長樂融信投資有限公司(「長樂投資」，貴公司擁有30%權益的附屬公司)訂立的日期為二零一四年七月二十三日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予長樂投資，詳情如下：

地盤面積	:	185,196平方米
土地用途	:	住宅、商業及辦公
土地年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)
容積率	:	≥1.1及≤3.5
土地出讓金	:	人民幣1,300,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350182201400079號，長樂投資關於上述地塊(地盤面積約185,196平方米)的規劃已獲批。

3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予長樂投資，因此該物業的業權並無歸屬於和長樂投資及相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣1,359,000,000元，假定長樂投資已完全獲得相關土地使用證且該物業可自由轉讓。

4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於福州長樂投資持有100%應佔權益。

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 長樂投資已支付一部分土地出讓金及於付清餘下土地出讓金及有關稅項及費用後有權申請國有土地使用證。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣3,300元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
38.	位於 中國福建省 漳州市開發區 二區永鴻國際 花園北側及 南賓大道西側 的漳州港B8的 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約69,988平方米的土地，規劃開發為住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於漳州市第二開發區永鴻國際花園北側及南濱大道西側。該物業所在區域由少數巴士及的士提供服務，前往漳州港碼頭需十分鐘車程，乘渡船前往廈門市中心最快需要20分鐘。該物業周邊為新開發的住宅區，具有良好的自然環境及規劃的教育設施，毗鄰武夷山路及靜湖公園以及優美海景。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一五年十月開始。竣工後，該發展項目的規劃總建築面積約為145,286.00平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>99,189.08</td></tr><tr><td>商業</td><td>1,800.00</td></tr><tr><td>地庫</td><td>38,094.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>5,392.92</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b>145,286.00</b></td></tr></tbody></table> <p>該物業已獲授土地使用權，70年作住宅用途、50年作科教用途及40年作商業服務用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	99,189.08	商業	1,800.00	地庫	38,094.00	配套設施	5,392.92	<b>總計：</b>	<b>145,286.00</b>	於估值日期，該物業空置。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	99,189.08															
商業	1,800.00															
地庫	38,094.00															
配套設施	5,392.92															
<b>總計：</b>	<b>145,286.00</b>															

附註：

1. 根據漳州市開發區國土資源局與融信(福建)投資集團有限公司訂立的日期為二零一三年十一月十五日的國有土地使用權出讓合同一第35068120131101G814號及漳州市開發區國土資源局、融信(福建)投資集團有限公司與和美(漳州)房地產有限公司(「和美漳州房地產」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)之間訂立的日期為二零一四年五月九日的上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予和美漳州房地產，詳情如下：

地盤面積	:	69,988平方米
土地用途	:	住宅、商業服務及科教
土地年期	:	70年(作住宅用途)、50年(作科教用途)及40年(作商業服務用途)
容積率	:	≥1.1及≤1.52
土地出讓金	:	人民幣518,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第350600201500001號，和美漳州房地產關於上述地塊(地盤面積約69,988.23平方米)的規劃已獲批。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予和美漳州房地產，因此該物業的業權並無歸屬於和美漳州房地產及相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣524,000,000元，假定和美漳州房地產已完全獲得相關土地使用證且該物業可自由轉讓。
4. 根據漳州招商局經濟技術開發區規劃建設局發放的建設工程規劃許可證一建字第350600201500008號，該物業(建築面積約143,647.30平方米)的建設工程已獲批。
5. 根據漳州招商局經濟技術開發區規劃建設局發放的建築工程施工許可證一第36310520150630016號，該物業(建築面積約143,647.30平方米)的建築工程已獲批施工。
6. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於和美漳州房地產持有100%應佔權益。
7. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 和美漳州房地產已支付一部分土地出讓金及於付清餘下土地出讓金及有關稅項及費用後有權申請國有土地使用證。；及

- b. 和美漳州房地產已就該物業的開發及建設向相關政府部門取得所有必要批文。據 貴集團告知，並無證據顯示已取得的建設工程許可證／批文／證書遭吊銷、廢除或撤銷。
8. 主要證書／批文概列如下：
- |                  |     |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有   |
| b. 國有土地使用證       | 無   |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有   |
| e. 建築工程施工許可證     | 有   |
| f. 預售許可證         | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
6. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣3,300元至人民幣4,100元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元								
39.	位於 中國福建省 漳州市薌城區 芝山南路西側 及勝利西路 南側的漳州 萬科城的一 幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約42,405.8平方米的土地，規劃開發為住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於漳州市薌城區芝山南路西側及勝利西路南側。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程，距離漳州火車站25分鐘車程，鄰近漳州客運西站。該物業所在地為新開發的住宅區，自然環境優美，毗鄰三湘江及芝山公園。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一六年三月開始。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約191,393.46平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安置房</td> <td>145,611.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>45,782.46</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>191,393.46</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的為期40年及作住宅用途的為期70年。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	安置房	145,611.00	地庫	45,782.46	<b>總計：</b>	<b>191,393.46</b>	於估值日期，該物業空置。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)											
安置房	145,611.00											
地庫	45,782.46											
<b>總計：</b>	<b>191,393.46</b>											

附註：

1. 根據漳州市國土資源局與深圳市萬科房地產有限公司訂立的日期為二零一三年十月十一日的國有建設用地使用權出讓合同—第35060020130913G002號以及漳州市國土資源局、深圳市萬科房地產有限公司及漳州市萬科濱江置業有限公司（「漳州萬科」，貴公司持有10.2%的權益）之間訂立的日期為二零一四年一月二十日的上述國有建設用地使用權出讓合同的補充協議，兩幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約授予漳州萬科，詳情如下：

地盤面積	:	127,360.02平方米 (地塊A:42,405.80平方米及地塊B:84,954.22平方米)
土地用途	:	商業服務及住宅
土地年期	:	40年(作商業服務用途)及70年(作住宅用途)
容積率	:	地塊A:≥1.0及≤3.6 地塊B:≥1.0及≤3.0
土地出讓金	:	人民幣688,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3506002014R0004號，該物業（地盤面積約為42,405.8平方米）的規劃許可已授予漳州萬科。

3. 於估值日期，該物業尚未獲得相關國有土地使用證。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣335,000,000元，假定漳州萬科已完全獲得該物業的相關業權證書且該物業可自由轉讓。

4. 據貴公司所確認，貴公司於估值日期於漳州萬科持有20%應佔權益。

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 漳州萬科已支付土地出讓金並有權申請國有土地使用證。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

7. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考同一地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,600元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值  人民幣元												
40.	位於中國上海閔行區華漕鎮盤陽路西側、季樂路北側、規劃路東側及北青公路南側的上海華漕四號地段的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約30,921.5平方米的土地，計劃開發為商業及辦公發展項目。</p> <p>該物業位於上海閔行區盤陽路西側、閔北路北側、規劃路東側及桂樂路南側。該物業所在區域公共交通完善，距離虹橋中央商務區20分鐘車程。該物業所在地為新近開發的辦公區域，具有良好的辦公及商務環境。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的發展計劃於二零一五年十一月開工。於竣工後，該發展項目將擁有規劃總建築面積約106,464平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>38,651</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>38,071</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>29,162</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>106,464</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已分別獲授土地使用權，為期40年作商業用途及50年作辦公用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	38,651	辦公	38,071	地庫	29,162	配套設施	580	<b>總計：</b>	<b>106,464</b>	於估值日期，該物業空置。	無商業價值
用途	規劃建築面積 (平方米)															
商業	38,651															
辦公	38,071															
地庫	29,162															
配套設施	580															
<b>總計：</b>	<b>106,464</b>															

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局與上海愷暢房地產開發有限公司（「上海愷暢」，貴公司持有50%股權的合營企業）訂立的日期為二零一四年六月十一日的國有土地使用權出讓合同—滬閔規土(2014)出讓合同補字第24號，該物業的土地使用權已訂約授予上海愷暢，詳情如下：

地盤面積	:	30,921.5平方米
土地用途	:	商業及辦公
土地年期	:	40年作商業用途及50年作辦公用途
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣471,600,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—滬閔地(2015)EA31011220154210號，上海愷暢關於上述地塊（地盤面積約30,922平方米）的規劃已獲批。

3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予上海愷暢，因此該物業的業權並無歸屬於上海愷暢。此外，相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。然而，為便於參考，吾等認為，該物業於估值日期的市值將為人民幣494,000,000元，假定上海愷暢已完全獲得該物業的相關業權證書且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 上海愷暢已付清土地出讓金及及有權申請國有土地使用證；
- b. 上海愷暢為融信(福建)投資集團有限公司（「融信集團」，貴公司的全資附屬公司）與綠地地產集團有限公司的合營企業，彼等各自出資50%註冊資本，總額為人民幣5,000,000元。融信集團及綠地地產集團有限公司已向上海愷暢作出彼等的資本貢獻，應可按彼等的實際資本貢獻比例提取股息；及
- e. 上海愷暢已根據中國法律取得所有從事物業發展的相應資格證書（於估值日期仍在有效期內），並有權在該等資格證書許可的範圍內從事物業發展。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

6. 對該物業進行估值時，為便於參考，吾等已參考周邊地區內土地的近期交易價。吾等選擇該等可資比較物業的原因為其擁有與該物業可資比較的特徵。可資比較土地的樓面土地出讓金介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,800元。吾等所假設的單位價格與經適當調整後的有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易的單位價格作出適當調整，以反映達致關鍵假設的有關因素，包括但不限於交易時間、土地位置、面積及形狀。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司之組織章程大綱及細則的若干規定以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)(「公司法」)於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司組織章程。

### 1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明(當中包括)，本公司股東之責任以其當時各自所持股份之未繳股款(如有)為限，本公司成立的宗旨不受限制(包括以投資公司身份行事)，本公司應擁有並有能力行使具有完全行為能力的自然人可行使的所有權力，不論有何法團利益問題(如公司法第27(2)條規定)及考慮到本公司乃獲豁免公司，將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島以外經營的業務除外)。

(b) 本公司可藉特別決議案修改有關大綱中所載的任何宗旨、權力或其他事項。

### 2. 組織章程細則

本公司已於[●]年[●]月[●]日有條件採納細則並將於[編纂]後生效。以下乃細則中若干條文的概要：

#### (a) 董事

##### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在不抵觸公司法及大綱及細則的條文，以及任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，本公司經普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)可發行附有或已附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，發行條款為該等股份可由本公司或該等股份持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，賦予認股權證持有人權利按本公司不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在不抵觸公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司全部未發行的股份應由董事會處置。董事會可按其全權酌情決定適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售或配發股份，或就此授出股份的購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出配發或提呈發售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無義務向在特定區域(如無登記聲明書或辦理其他特別手續董事會認為屬或可能屬違法或不可行的區域)內有登記地址的股東或其他人士作出或提供任何該等股份的配發、提呈發售、授出購股權或出售股份。就任何方面而言，因前述而受影響之股東將不會成為或被視為另一類別股東。

### (ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別條文，然而，董事可行使本公司可行使或批准行使的、細則或公司法不要求本公司於股東大會行使的所有權力及做出公司可做出或批准做出的、細則或公司法不要求本公司於股東大會做出的所有行為及事宜。

### (iii) 離職補償或付款

根據細則規定，以離職補償或作為退休的或涉及退休的代價方式向任何董事或前董事支付任何數額(非合約規定董事有權獲得的付款)必須在股東大會上經由本公司批准。

### (iv) 向董事貸款及提供貸款擔保

細則載有禁止向董事貸款的規定。

### (v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中之權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位(惟不可擔任本公司核數師)，兼任期和條款由董事會決定(但以細則為準)。該等董事除享有任何其他細則規定或根據任何其他細則而享有之任何酬金外，可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可擔任或成為由本公司發起或本公司於其中擁有權益之任何其他公司的董事或其他行政人員或以其他方式於其中擁有權益，而毋

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

須向本公司或股東交代因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。在細則另有規定之規限下，董事會亦可以其認為適當之各種方式，行使本公司持有或擁有之任何其他公司股份所賦予之投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位成為該等其他公司之董事或高級職員之決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付之酬金。

在不抵觸公司法及細則的前提下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位任期之合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格。任何該等合約或任何董事於其中擁有任何權益之任何其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或擁有此權益之任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立之受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事倘知悉在與本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中直接或間接擁有任何權益，須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其權益之性質。倘董事其後方知悉其在該合約或安排中擁有權益，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已擁有此權益後之首次董事會會議上申明其權益之性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人(定義見細則)擁有重大權益的合同或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不會計入法定人數內)，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其緊密聯繫人士提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人士本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或通過認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券的任何合同或安排，而董事或其緊密聯繫人士會因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(dd) 董事或其緊密聯繫人士僅因持有本公司的股份、債權證或其他證券的權益，而與其他持有本公司的股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行為董事、其聯繫人士及本公司或其任何附屬公司僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關人士一般未獲賦予的特權或利益。

### (vi) 酬金

董事的一般酬金不時由本公司於股東大會上釐定，該等酬金(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會可能協定的比例及方式由各董事攤分或，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘若任何董事的任職期間只是所支付酬金的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間按比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債權證的另行召開大會，或其他有關執行董事職務而合理預期會產生或已產生的全部旅費、酒店及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會決定的額外酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式)，作為董事的任何一般酬金以外的額外酬金或代替任何一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式、或上述全部或其中一種方式)及該等其他福利(包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外酬金或代替董事酬金。

董事會可設立或同意或與其他公司(本公司的附屬公司或與之有業務關係的公司)共同設立及從公司資金中資助任何計劃或基金，以便為本公司的僱員(用於本款及下款之此稱謂應包括擔任或曾擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職位之任何董事或前董事)和前僱員及其受撫養者或任何類別的該等人士提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他利益。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下，向僱員及前僱員及其受撫養者或上述任何人士支付、簽約支付或可撤回或不可撤回地給予養老金或其他福利，包括根據上段所述之任何該等計劃或基金該等僱員、前僱員或其受撫養者已經或可以享有之養老金或福利(如有)以外之養老金或其他福利。當董事會考慮認為合適時，可於僱員實際及預期退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間，將任何該等養老金或福利給予僱員。

### (vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。輪值退任的董事應包括有意退任而無意膺選連任的董事。任何其他退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，倘若多位董事於同日獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。本公司並無有關董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可於大會上膺選連任，而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。董事及替任董事無需持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合同遭違反而提出的索償)，而股東可於罷免該董事的大會上通過普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則，董事人數不得少於兩位，惟董事人數不設上限。

董事須在下列情況離職：

(aa) 倘董事將書面通知提交本公司當時的註冊辦事處表示辭職，或在董事會會議上提出辭呈；

(bb) 董事變得心智不全或身故；

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(cc) 倘董事在並無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事出席)及董事會決議免去其職位；

(dd) 倘董事宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人訂立償債協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；

(ff) 倘因任何法律條文不再是董事，或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

### (viii) 借貸權力

董事會可行使本公司之全部權力籌集資金或借貸，或將本公司全部或任何部分之業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或責任之全部或附屬抵押。

附註：這些規定與細則的一般規定經本公司特別決議案批准可另作修訂。

### (ix) 董事會會議議題

董事會如認為適合，可召開會議以處理事務、續會及另行安排會議。任何董事會會議上提出的議題當以大多數表決贊同而獲得解決。若出現等額票，會議主席應可另外投票表決。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (x) 董事及行政人員登記冊

公司法及細則規定，公司須在其註冊辦事處保留一份並非讓公眾查閱的董事及行政人員登記冊。其副本須在開曼群島公司註冊處備案，登記冊的內容如有變更，須於董事及行政人員變更日起的三十(30)日內通知該註冊處。

### (b) 組織章程文件的變更

細則可由公司在股東大會上透過特別決議案撤銷、變更或修訂。細則載明，若要變更組織章程大綱、修訂細則或改變公司的名稱需要公司通過特別決議案。

### (c) 資本變更

公司可根據公司法的有關規定，不時以普通決議案方式：

- (i) 增加其資本(按決議案規定增資的數額和分拆的股份數量)；
- (ii) 將其全部或任何資本合併及分拆成比其現有股份更大額的股份；
- (iii) 將其股份分成多個類別，而不影響公司在股東大會上作出或董事會決定的先前賦予的現有持有人分別附帶的任何特權，優惠、遞延、資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或其中的任何部分再分拆成面值比組織章程大綱決定更小的股份，但應以不違反公司法之有關規定為前提，以便分拆股份的決議案可以決定在已分拆的股份持有人之間一份或多份的股份可擁有此優惠或其他特權，或可與其他人比較擁有公司有權附帶到未發行股份或新股的遞延權利或受到公司有權附帶到未發行股份或新股的限制；或
- (v) 取消於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，及按如此取消的股份金額減少其資本額。

公司可根據公司法的規定，透過特別決議案以任何方式減少其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分發的儲備。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (d) 現有股份或類別股份權利的變更

在不抵觸公司法的前提下，附於股份或任何類別股份的全部或任何特別權利，均可經該類已發行股份不少於四分之三面值持有人的書面同意或該類股份持有人之另一股東大會通過的特別決議案批准而變更、修訂或廢除（該類股份的發行條款另有規定者除外）。細則關於股東大會的規定在細節上作必要的修改後適用於每一次該等另外的股東大會，但必要的法定人數（續會會議上的除外）須為持有或代表持有該類已發行股份不少於三分之一面值的兩名人士，而於任何續會會議上親自或委派代表出席的兩名持有人（不論其持有多少股份）應可構成法定人數。該類股份的每名持有人有權就其持有的每一股該股份投一票。

除附於任何股份或類別股份的發行條款之權利另有明確規定外，授予任何股份或類別股份持有人的特別權利不得因進一步設立或發行享有同樣地位的股份而被視為有所變更。

### (e) 特別決議案需要大多數贊成通過

根據細則規定，公司的特別決議案必須在股東大會上由有權親自投票的該等公司成員（如該等成員為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人）以不少於四分之三的大多數票通過，有關大會通告須根據細則妥為發出（有關進一步詳情請參閱下文2(i)）。

必須於任何特別決議案通過日起的十五(15)日內將該特別決議案之副本送交開曼群島公司註冊處。

根據細則的定義，普通決議案指有權親自投票的該等公司成員（如該等成員為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人）在根據細則規定召開的股東大會上獲得簡單大多數表決通過的決議案。

### (f) 表決權

在不抵觸細則規定或根據細則規定現時附於任何股份的股票表決之任何特別權利或限制的前提下，在任何股東大會上，以投票方式表決時，親自或委派代表出席的每名成員（或如為一家法團，則其正式授權出席的代表）應就其作為持有人的每一完全繳付股份有一票表決權，但不得就上述目的將在催交前股份繳訖或貸記為繳訖或分期付款的數額視為股份繳訖。有權投出超過一票的成員毋須使用或以同樣方式投出其全部的票。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於任何股東大會，任何提呈大會表決的決議案須以按投票方式表決，惟大會主席秉誠批准純粹有關程序或行政事項將以舉手表決方式的決議案除外，在此情況下，每名親自出席大會的股東(或如為法團，則由正式授權代表出席)或代理人可投一票，惟屬結算所(或其代名人)的股東委任有一名以上委任代表，則各名委任代表均可以舉手表決方式投票。

若獲認可的結算所(或其指派者)為公司成員，可授權其認為合適的人士或人等在公司任何會議或公司的任何類別成員的任何會議上作為其代表行事。但若如此獲授權者超過一人，則授權應規定每名如此獲授權人士之股份數量及類別。根據本條文授權的人士應被視為已獲正式授權而無須進一步的事實證據，並有權行使獲認可的結算所(或其指派者)同樣的權力(包括個別舉手表決的權利(倘批准舉手表決))，猶如該名人士就是結算所(或其指派者)持有的公司股份之註冊持有人。

若公司知道根據指定證券交易所的規則(定義見細則)任何股東須放棄公司的任何特定決議案之表決，或受限制僅對公司的任何特定決議案投贊成或反對票，則由或代表該股東投下的與該要求或限制相抵觸的任何票均不算數。

### (g) 對股東週年大會的要求

必須按董事會決定的時間和地點每年(細則通過當年除外)召開公司的股東週年大會(在不超過上次股東週年大會後十五(15)個月或不超過採納細則之日起十八(18)個月的期限內召開，除非更長的期限不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則)。

### (h) 會計和核數

董事會應就公司的真確收支數額、發生收支數額的事項、財產、資產、欠債或負債及公司法要求的或必要的所有其他事項促成保存相關的賬目，以反映公司的真確面目和解釋其交易情況。

會計記錄應保存於註冊辦事處或董事會指定的一處或多處其他地方，並應經常公開接受董事查閱。除董事以外，其他公司成員無權查閱公司的任何會計記錄或賬冊或檔案(法律賦予權利、董事會或公司在股東大會授權者除外)。然而，根據開曼群島稅務資料管理機構

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。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

法(二零零九年版)，於接獲稅務資料管理機構的法令或通知後，獲豁免公司須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他形式備好其賬簿或其可能要求的賬簿部分的副本。

應在開會日期前不少於二十一(21)日準備好擬在公司股東大會上向公司展示的每份資產負債表及損益賬目(包括法律要求隨附的每份文件)的副本，連同董事會報告的打印副本及核數報告副本，同時，根據細則條文向每位有權收到公司股東大會通知的人士寄發股東週年大會通知；但在遵從所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，公司可向該等人士寄發歸納公司年度賬目及董事會報告之財務報告摘要作為代替。惟任何該等人士均可透過向公司發出書面通知，要求公司除了財務報告摘要之外向其寄發公司年度財務報告及董事會關於此報告的報告之整套列印副本。

應根據細則條文委聘核數師，規定委聘條款、任期和經常職責。核數師的薪酬由公司在股東大會上決定或以公司成員決定的方式釐定。

公司的財務報告應由核數師根據公認核數標準進行核數。核數師須根據公認核數標準就此準備書面核數師報告，並在公司的股東大會上向公司成員提交。本款文所述的公認核數標準可以是開曼群島以外的某國或司法權區的標準。若真如此，則財務報告及核數師報告應予披露此事實並列出該國或司法權區的名稱。

### (i) 會議及會議議程通知

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日之通告後召開，而任何其他股東大會(包括股東特別大會)則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之通告後召開。開會通知必須規定會議時間和地點及如要商議特別事項時說明事項的性質。此外，每一股東大會的通知應發給公司的所有成員及現時公司的核數師(在細則或其持有股份的發行條款下無權收取公司該通知的有關成員除外)。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘指定證券交易所之規則許可，即使召開公司大會的通知期短於上述期限，但若經下列同意，大會仍被視為獲得正式召集：

- (i) 就召集作為股東週年大會而言，獲得有權出席和投票的全體公司成員同意；及
- (ii) 就任何其他會議而言，經有權出席和投票的大多數公司成員同意，大多數指不少於全體成員於大會上的總表決權的百分之九十五(95%)。

在股東特別大會上討論的所有事項應被視為特別事項，而在股東週年大會上討論的所有事項亦應被視為特別事項，但以下事項應被視為普通事項：

- (aa) 宣派和批准股息；
  - (bb) 審覽並採納會計賬目及資產負債表、董事報告及核數師報告；
  - (cc) 選舉替補退任董事；
  - (dd) 委任核數師及其他行政人員；
  - (ee) 決定董事和核數師的薪酬；
  - (ff) 授予董事任何授權或權力，以就佔不多於公司現有已發行股本面值百分之二十(20%)的未發行股份進行發售、配發、授出期權或以其他方式處置；及
  - (gg) 授予董事任何授權或權力回購公司的證券。
- (j) 股份轉讓

所有股份的轉讓可透過轉讓文據實行，使用一般或普通表格或指定證券交易所(定義見細則)規定的表格或董事會批准的其他表格，以人手簽字或如轉讓人或受讓人為結算所或其提名者時用人手簽字或機印簽字或使用董事會不時批准的其他簽字方式。轉讓文據應由或代表轉讓人及受讓人簽字，但董事會可在其認為合適的任何情況下酌情免除受讓人在轉讓

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。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

文據上簽字，而轉讓人應被視為保留股份持有人，直到受讓人的姓名就此被載入股東登記冊。董事會亦可在通常或在任何特殊情況下按轉讓人或受讓人的要求決議接受機印簽字轉讓。

若任何適用法律允許，董事會可絕對酌情於任何時候及不時將主記錄冊上的任何股份轉移至分記錄冊或將分記錄冊上的任何股份轉移至主記錄冊或其他任何分記錄冊。

除非董事會另有同意，否則主記錄冊上的任何股份均不得轉至任何分記錄冊，亦不得將分記錄冊上的任何股份轉到主記錄冊或其他任何分記錄冊。所有轉移及其他權利文件均應備案登記(分記錄冊上的股份在有關註冊辦事處，主記錄冊上的股份在開曼群島註冊辦事處或根據公司法保存主記錄冊的其他地點)。

董事會可全權決定拒絕為轉讓予其不批准的人士的任何股份(非繳足股份)或任何根據僱員股份獎勵計劃發行且其轉讓限制仍屬有效的任何股份辦理登記而毋須陳述任何理由，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何公司擁有留置權的任何股份(非繳足股份)的轉讓辦理登記。

董事會可婉拒承認任何文據轉讓，除非就此向公司支付指定證券交易所(定義見細則)決定應支付的最大數額費用或董事會不時要求的較小數額。轉讓文據(如合適)應適當蓋印，僅就一類股份存放於有關的登記辦公室或註冊辦事處，或保存主登記冊連同有關股票及董事會合理要求以展示轉讓人作出轉讓的權利的其他證據(如轉讓文據由其他人士代其簽署，該人此舉之授權文件)之其他地方。

根據任何指定證券交易所(定義見細則)的要求，透過在有關報刊(及如合適，任何其他報紙)上刊登廣告通知(時間及期限由董事會決定)後，一般或就任何類別股份的轉讓登記可予中止，登記冊可予關閉。公司股東登記冊的關閉期限不得於任何年度整體上超過三十(30)日。

### (k) 本公司購買其自己股份之權力

本公司獲公司法及細則賦予權力，可在不抵觸某些限制的前提下購買其自己的股份，而董事會只可在不抵觸任何指定證券交易所(定義見細則)不時加諸的適用要求的前提下代表本公司行使其權力。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (l) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份之財務資助

細則並無涉及附屬公司對於本公司股份所有權方面的規定。

在符合指定證券交易所(定義見細則)以及任何其他相關監管機關之規則及規例之前提下，本公司可就為購買或將購買本公司任何股份或者進行與此相關事宜而向任何人士提供財務資助。

### (m) 股息及其他分派辦法

在不抵觸公司法的前提下，本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣向股東派發股息，惟宣派的股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定，可從本公司已變現或未變現的溢利或董事決定不再需要的溢利中保留的任何儲備中宣派及派發股息。經普通決議案批准後，亦可從股份溢價賬或根據公司法為此目的可授權派息的任何其他資金或賬項中宣派及派發股息。

除非附於任何股份的權利或股份發行條款另有規定，否則(i)必須根據派息股份繳訖的金額宣派及派發所有股息，但催繳前股份繳訖的任何金額均不得為此目的而當作股份繳訖，及(ii)必須根據股份繳訖數額按比例分攤及派發所有派息期期內之任何部分股息。董事會可從股息或應向股東支付的其他款項中或就任何股份扣減所有因催繳或其他現時應由其向本公司支付的數額(如有)。

當董事會或本公司在股東大會上已決議派發或宣派本公司股本之股息時，董事會可進一步決議(a)以全數繳訖配股方式將該等股息全部或部分派發，惟對此有權的股東有權選擇以現金方式收取該等股息(或其中的一部分)代替該配股，或(b)對此有權的股東有權選擇收取全數繳訖的配股以代替全部或董事會認為合適部分之股息。經董事會推薦本公司亦可以普通決議案方式就任何一項本公司的特定股息作出決議，其可全部以全數繳訖的配股方式派發而不向股東提供任何權利選擇以現金方式收取該等股息代替該配股。

任何應以現金向持有人支付的股息、利息或其他款項可以支票或認股權證方式支付，按其註冊地址以郵寄方式寄給持有人，或如屬共同持有人，按其於登記冊上載列的地址寄

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。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

給就有關股份而言其姓名先登列於公司登記冊的持有人，或按持有人或共同持有人書面指示之地址寄往持有人或共同持有人書面指示之人士。除持有人或共同持有人另有指示外，每一份此類支票或認股權證應以持有人(或如共同持有人者，以就該等股份而言其姓名先登列於公司登記冊的持有人)為抬頭人支付，寄出之風險由其負責。當銀行支付其開立的支票或認股權證後，即表示本公司已履行責任。兩名或多名共同持有人中之任何一名可就該共同持有人所持股份之任何股息或其他應付賬款或應分配財產給出有效的收據。

一旦董事會或本公司已在股東大會決議派發或宣派股息，董事會可進一步決議，透過派發任何具體實物資產以全部或部分支付相關派息。

自宣派後一年未領取的任何股息或花紅可由董事會為本公司的利益用於投資或以其他方式運用，直至領取為止，而本公司不應就此構成受託人。所有宣派後六年未領取之股息或花紅均可由董事會沒收並轉給本公司。

本公司無須承擔其就任何股份應付之任何股息或其他款項的利息。

### (n) 代表

有權參加本公司會議並在會上表決的本公司任何股東均有權指派另一名人士作為其代理人代表其出席會議並在會上表決。屬於兩份或以上股份持有人的股東可指派超過一名代理人作其代表，在本公司的股東大會或類別會議上代表其投票表決。代理人無須為本公司股東，並有權代表其所代表之個人股東行使該股東可行使的同等權力。此外，代理人有權代表其所代表之法團股東行使該股東(猶如個人股東)可行使的同等權力。股東可以親自(或如股東為法團時由其正式授權代表)或委派代理人參加表決。

### (o) 催交股款及沒收股份

在不抵觸細則及配發條款的前提下，董事會可就股東分別持有的股份之任何未繳款項不時向彼等作出股款催繳(不論按股份面值或以溢價方式計算)。催繳股款可一次性繳付或分期付款。若就任何催繳股款或分期付款而言應繳數額未於指定繳付日或之前繳付，欠款人士或人等須就此款按董事會可能同意接受的利率繳付利息(年利率不超過百分之二十(20厘))，時間按指定繳付日起至實際繳付時止計算，但董事會可放棄全部或部分繳款利息之

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。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

要求。若董事會認為合適，可以款項或款項價值的方式，向願意預付股款的任何股東就其持有的股份收取應繳付的全部或部分未催及未繳的款項或分期付款。本公司可按董事會釐定的利率(如有)就全部或任何如此預付的款項支付利息。

若股東未能於指定繳付股款日期繳付任何催交股款，董事會可向其發出不少於足十四(14)日的通知要求繳付未付的催交數額股款(連同可能已累計及可累計至實際交付日的任何利息)，並說明如於指定時間或之前未交，則被催交股款的股份有可能被沒收。

若不遵從該通知的要求，董事會可透過有關決議案於此後任何時間(作出通知要求的交付之前)沒收其已發出通知的任何股份。該等沒收股份包括有關沒收股份被沒收前已宣派但未實際派付的全部股息及花紅。

被沒收股份的人士應就此停止成為股東，但仍須負責向本公司繳付所有於沒收日就該等股份其應向本公司支付的款項，連同該款項自沒收日至實際交付日期間的利息(若董事會按酌情權有此要求)，年利率不超過百分之二十(20厘)，具體由董事會決定。

### (p) 查閱股東名冊

除非根據細則規定股東名冊已封存，否則根據細則的規定，股東名冊和分冊應於營業期間在註冊辦事處或根據公司法規定存放名冊之其他地方，免費公開至少兩(2)小時接受股東或任何其他人士的查閱(收費最高為2.50港元或董事會規定的較少數額，或在公司註冊辦事處(定義見細則)最高收費1.00港元或董事會規定的較少數額)。

### (q) 會議及另行召開的類別會議的法定人數

若開始會議議程時與會人數達不到法定人數，會議議程不得繼續進行，但出席會議人數達不到法定人數不應妨礙任命會議主席。

除細則另有規定外，股東大會之法定人數應為親自出席(或如股東為法團時由其正式授權代表)或委派的有表決權的代表出席之兩名股東。就為批准修改某類別股份權利而召開的另行召開的類別會議(續會除外)而言，必要的法定人數為持有或代表該類已發行股份不少於三分之一面值的兩名人士。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

就細則而言，若法團股東派出正式授權代表(董事會或該法團的其他監管機構決議任命在本公司的相關股東大會或本公司任何類別股東的任何有關股東大會上作為其代表行事的人士)出席會議應被視為親自出席。

### (r) 涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利

細則並無涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利方面的規定。但根據開曼群島法律對本公司股東有某些方面的補救，詳見本附錄第3(f)段的摘要。

### (s) 清盤手續

關於本公司由法庭清盤或自願清盤的決議案應為特別決議案。

在不抵觸對分配清盤時附於任何一類或多類股份的剩餘資產之任何特別權利、特權或限制的前提下，(i)若本公司被清盤而在清盤開始時供在股東間分配的資產多於要償還的全部繳訖資本，多餘部分應按股東各自持有股份之繳訖數額的比例在股東間公平分配及(ii)若本公司被清盤而供在股東中間分配的資產不足以全部償還繳訖資本，在開始清盤時該等資產的分配應令股東各自持有的股份之損失由股東盡量按接近繳訖或應已繳訖資本的比例承擔。

若本公司清盤(不論自願清盤或法庭頒令清盤)，清盤人可經特別決議案授權及公司法要求的任何其他批准，以貨幣或實物方式將本公司的全部或任何部分資產(不論有否包含一類財產或不同類別的財產)在股東間進行分配。而清盤人可為此目的就一類或多類上述準備分配的財產設定其認為合適的價值，並可決定如何在股東或不同類別股東間進行分配。清盤人獲類似的授權後，可為了股東的利益經其認為合適的信託將資產的任何部分授予受託人，但不得強迫任何出資者接受任何附有責任的股份或其他財產。

### (t) 下落不明的股東

根據細則的規定，若出現以下情況，本公司可出售下落不明股東的任何股份(i)12年內未兌現應以現金向該等股份持有人支付的任何相關股份(總數不少於三)之股息的所有支票或認股權證；(ii)於該12年期屆滿時，本公司並未收到股東存在的任何指示；及(iii)本公司

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

已根據指定證券交易所(定義見細則)的規則促成刊登廣告登出其出售該等股份的意圖，且自廣告日起為期三(3)個月(或指定證券交易所(定義見細則)許可的較短期)已過並已將該意圖通知指定證券交易所(定義見細則)。任何此類出售的淨收益應屬於本公司，而本公司收到該淨收益後，應列作拖欠公司的前股東相當於該等淨收益的數額。

### (u) 認股權儲備

細則規定，只要公司法不禁止及在遵守公司法的要求情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證及作出任何行為或從事任何交易其結果會導致該認股權證的認購價減少至低於股份的面值，則應在行使任何認股權證時設立認股權儲備並應用於付清認購價與股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，從而依據開曼群島法律經營。下文所載乃開曼群島公司法某些規定之概要，但此舉並非意圖涵蓋所有適用的條文和例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項之完整概覽(此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區之相當規定有差異)：

#### (a) 經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

#### (b) 股本

公司法規定若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於本公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配售及以溢價發行股份的溢價，本公司可選擇不按上述條文處理。在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定(如有)前提下，公司法規定一家公司可

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳訖該公司準備作為繳訖紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及回購(以公司法第37條的規定為準)；(d)沖銷該公司的初步費用；及(e)沖銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債券而支付的佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

### (c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可資助受託人以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

在開曼群島並無法例限制一家公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其自己的或其控股公司的股份。相應地，倘一家公司的董事在謹慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的適當目的和利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

### (d) 公司及其附屬公司贖回股份及認股權證

在公司法的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可發行可由公司或股東贖回或選擇贖回的股份，且公司法明確規定，在不抵觸公司組織章程細則條文的情況下，任何股份所附權利可有所不同，以規定有關股份可予贖回。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

此外，如該組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准該等購回方式及條款，則須於公司以普通決議案事先批准購回方式及條款後，公司方可購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身已繳足的股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何除持作庫存股以外的本公司已發行股份，則不可贖回或購回本身任何股份。除非緊隨建議付款之日後公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則該公司以其股本贖回或購回本身股份即屬違法。

除非根據公司組織章程大綱及細則的規定，公司董事於購回之前議決將所購回股份以公司名義持作庫存股，否則有關股份須視作已註銷。倘將公司股份持作庫存股，公司應就持有該等股份列入股東名冊，然而，即使名列股東名冊，無論就任何目的而言，公司不得視作一名股東，且不得就庫存股行使任何權利，對有關權利的行使均屬無效，且庫存股不得在任何大會上直接或間接進行投票，且無論就公司組織章程細則或公司法而言，在任何特定時間釐定已發行股份總數時亦不得將之計算在內。此外，不得就庫存股向公司宣派或支付股息，亦不得就庫存股向公司作出公司資產的任何分派（無論以現金或其他方式）（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據在開曼群島被視為具有說服力的英國案例法，股息僅可自公司的溢利撥付。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且遵守公司的組織章程大綱及細則規定（如有），則可由股份溢價賬派付股息及作出分派（詳見上文第2(m)段）。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (f) 保障少數股東

開曼群島法庭一般會參考英國案例法的判例，准許少數股東對以下各項提出集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法的行為；(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)並無得到由所需規定合資格(或特別指定合資格)大多數股東通過的決議案提出訴訟。

倘公司(並非銀行)擁有分為股份的股本，則法庭可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法庭指示呈報調查結果。

公司之任何股東均可入稟法庭，倘法庭認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)規管公司日後事務處理之命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有作出之行為之命令；(c)授權股東呈請人按法庭可能指示之條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序之命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何股東之股份之命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司之申索須根據開曼群島適用之一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東之個別權利而提出。

### (g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產之權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司之每位高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司之最佳利益為前提，忠誠信實地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關：(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產及負債之適當賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關之交易，則不會被視為已保存適當賬冊。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務之所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債權證或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司之承諾由二零一四年九月三十日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益或增值並無徵收任何稅項，亦無遺產稅或承繼稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付之印花稅外，開曼群島政府不太可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立雙重徵稅條約，但並無訂立任何其他雙重徵稅條約。

### (k) 轉讓之印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並無徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益之公司股份除外。

### (l) 向董事貸款

公司法並無明訂條文禁止公司向任何董事提供貸款。

### (m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本之一般權利，惟本公司細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當之開曼群島以內或以外之地點設立股東總名冊及任何分冊。股東名冊分冊應按公司法規定或允許的股東名冊總冊的存置方式存置。公司須於

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司股東名冊總冊的存置所在地存置不時正式存置的任何股東名冊分冊的複本。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料，不會提供予公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資料管理機構法(二零零九年版)，於接獲稅務資料管理機構的法令或通知後，獲豁免公司須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他形式備好股東名冊，包括其所要求的任何股東名冊分冊。

### (n) 清盤

公司可根據法庭指令強制、自動或在法庭監管下清盤。法庭有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法庭認為將公司清盤乃屬公平公正之情況下。

倘股東於股東大會上通過特別決議案議決，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱或細則指定之公司期間屆滿時，或倘出現章程大綱或細則所規定公司須解散之情況時，或公司由其成立起一年內並無開始業務(或暫停其業務一年)，或公司未能支付債務，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述之公司期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法庭，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法庭在認為恰當時可臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士進行該職務，倘超過一名人士獲委任進行該職務，則法庭須聲明所須正式清盤人採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法庭亦可決定在正式清盤人出任時是否須給予任何和何等抵押。倘並無委任正式清盤人或無人進行該職務，則公司全部財產將由法庭保管。若一名人士根據破產管理處規例符合資格，則符合資格接受委任為正式清盤人。可委任一名外國人員與合資格處理無力償債之人員共同行動。

倘屬股東提出公司自動清盤，則公司須於股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法庭申請在法庭監督下繼續進行清盤之命令。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人接管，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人所欠(如有)之款項)、確定債權人名單，並在

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

優先債權人及有抵押債權人之權利及任何從屬協議或抵銷或對銷索償權利之規限下，償還本公司所欠債權人之債務（倘資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人（股東）之名單及根據彼等之股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤報告，顯示清盤過程及公司財產的售出詳情，並在其後召開公司股東大會以便在大會上向公司提呈報告及加以闡釋。於最後會議前至少二十一(21)日，清盤人須透過公司組織章程細則批准之任何方式向各出資人傳送通告指明會議之時間、地點及目的及在開曼群島憲報刊登有關通告。

### (o) 重組

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開之股東或債權人大會（視乎情況而定）上，獲得佔出席大會之股東、類別股東或債權人之百分之七十五(75%)價值之大多數股東或債權人贊成，且其後須獲法庭認可。雖然有異議之股東可向法庭表示，申請批准之交易對股東所持股份並無給予公平價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實之行為，法庭不太可能僅因此理由而否決該項交易。

### (p) 強制性收購

倘一家公司提出收購另一家公司之股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，被收購股份持有人有不少於百分之九十(90%)接納該收購，則收購者在上述四(4)個月期滿後之兩(2)個月內可隨時以指定方式發出通知，要求反對收購之股東按收購建議條款轉讓其股份。反對收購股東可在該通知發出後一(1)個月內向法庭提出反對轉讓。反對收購之股東須證明法庭應行使其酌情權，惟法庭不太可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購之股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結之行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

### (q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員或董事作出彌償保證之數額，惟不包括法庭認為違反公眾政策之規定者（例如表示對觸犯法律之後果作出彌償保證）。

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。

---

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

---

### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函連同公司法副本可供查閱。任何人士倘欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的其他司法權區法律有何差異，應徵詢獨立法律顧問意見。

## A. 有關本公司及附屬公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一四年九月十一日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港成立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓，並於二零一五年一月二日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為一家非香港公司。吳詠珊女士(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓)已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此營運須遵守公司法以及由大綱及細則組成的章程。細則的若干條文及公司法有關方面的概要載於本文件附錄四。

### 2. 本公司股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

於二零一四年九月十一日，一股股份被配發及發行予初始認購人Sharon Pierson。同日，該股份轉讓予Dingxin及99股股份進一步配發及發行予Dingxin。

於[●]，已向Dingxin配發及發行900股股份。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，惟不計及因根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份，本公司已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份(全部繳足或入賬列為繳足)，而[編纂]股股份仍未發行。

除上文所述及下文「A.有關本公司及附屬公司的其他資料－3.唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案」一段所述，自本公司註冊成立以來，並無任何其他股本變動。

3. 唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案

(i) 根據唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案：

(a) 本公司批准及採納細則，後者將於[編纂]時生效；

(b) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及將予發行的股份(根據[編纂]、[編纂]及[編纂]獲行使)[編纂]及買賣；及(ii)[編纂]項下[編纂]商的責任成為無條件(包括(如相關)由於[編纂](代表[編纂])豁免的任何條件)且[編纂]並未根據其條款或以其他方式終止：

(i) 批准[編纂]、[編纂]及[編纂]，以及授權董事進行上述者並根據[編纂]及[編纂]配發及發行新股份；及

(ii) 批准提呈[編纂]並授權董事進行[編纂]；

(c) 待本公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而獲進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬進賬額[編纂]港元以[編纂]的方式，向於緊接[編纂]前的營業日(或其可能指示的其他日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的持股比例及面值配發及發行合共[編纂]股入賬列為繳足的股份(惟概無股東將獲配發及發行任何零碎股份)，而根據本決議案配發及發行的股份在各方面均與現有已發行股份享有同等權利；

(d) 授予董事一般無條件授權以(其中包括)配發、發行及處理總面值不超過本公司緊隨上文(c)分段所指[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值20%的股份、可轉換成股份的證券、或可認購任何股份或該等可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利。

該授權不包括根據細則進行供股、任何以股代息計劃或訂明配發股份代替股份之全部或部分股息之類似安排、於股東大會上由股東授出的特別授權或於[編纂]獲行使後而將予配發、發行或處理的股份。有關授權將於以下各項最早發生時屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
  - (iii) 股東於本公司股東大會以普通決議案撤銷或修改時；
- (e) 授予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(惟不包括因[編纂]獲行使後可能配發及發行的股份)。

該項授權僅涉及於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(並就此而言獲證監會及聯交所認可)進行並符合所有適用法律及規例的購回。有關授權將於以下各項最早發生時屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會以普通決議案撤銷或修改時；及

- (f) 透過在董事根據有關授權可能配發及發行或同意配發及發行股份總面值上，加入佔本公司根據上文(e)段所述購回股份授權所購回股份總面值的數額（惟不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總面值的10%，不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份），擴大上文(d)段所述一般無條件授權。

#### 4. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司曾進行重組。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」。

#### 5. 附屬公司股本變動

除下文所披露者外，緊隨本文件日期前兩年內，我們的任何附屬公司概無股本變動：

##### ***Rongda Company Limited***

Rongda Company Limited於二零一四年九月十一日在英屬處女群島註冊成立，並獲准發行最多50,000股單一類別普通股。於同日，100股Rongda Company Limited普通股獲配發及發行予本公司，代價為100美元。

##### ***融泰有限公司***

融泰有限公司於二零一四年九月二十六日在香港註冊成立。同日，100股融泰有限公司普通股獲配發及發行予Rongda Company Limited（作為創辦成員股份），代價為100港元。

##### ***融信集團***

於二零一四年九月二十二日，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。

##### ***福州雙杭投資***

於二零一四年一月十三日，福州雙杭投資在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

於二零一四年九月十二日，福州雙杭投資的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣100,000,000元。

**長樂融信投資有限公司 (「長樂投資」)**

於二零一四年六月二十四日，長樂投資在中國成立為有限責任公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

**福建置業**

於二零一三年九月四日，福建置業在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

於二零一三年十二月十八日，福建置業的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

**福州置業**

於二零一三年九月二十六日，福州置業的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣166,666,700元。

**福建朗信投資有限公司 (「福建朗信」)**

於二零一四年五月七日，福建朗信在中國成立為有限責任公司，註冊資本人民幣10,000,000元。

**和美漳州房地產**

於二零一四年一月二十八日，和美漳州房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

**杭州愷築**

於二零一三年十月二十三日，杭州愷築在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

於二零一四年六月五日，杭州愷築的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣510,000,000元。

#### 杭州愷昇

於二零一四年二月二十日，杭州愷昇在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

於二零一四年四月十四日，杭州愷昇的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

於二零一四年九月十一日，杭州愷築的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣1,000,000,000元。

#### 上海謙春永投資有限公司(「上海謙春永」)

於二零一三年十二月二十六日，上海謙春永在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

#### 上海胤博投資有限公司(「上海胤博」)

於二零一三年十二月三十日，上海胤博在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

#### 上海謙恒置業有限公司(「上海謙恒」)

於二零一四年三月二十五日，上海謙恒在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

#### 福州晟業

於二零一四年九月九日，福州晟業在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

#### 福州羿恒

於二零一四年九月十二日，福州羿恒在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

#### 福州睿豐

於二零一四年九月十二日，福州睿豐在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

#### 福建融晟美

於二零一四年十月二十八日，福建融晟美在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

### 平潭投資

於二零一五年六月十一日，平潭投資的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣196,078,431元。

### 和美上海房地產

於二零一五年五月二十九日，和美上海房地產的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣19,607,843元。

## 6. 附屬公司詳情

附屬公司詳情載於會計師報告附註33，其全文載於本文件附錄一。

## 7. 本公司購回股份

### (a) 上市規則的規定

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，其中最重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司所有於聯交所購回證券的建議，均須事先以股東普通決議案或就個別交易作出一般授權或特別批准的方式批准。

(附註：根據唯一股東於二零一五年[●]通過的書面決議案，向董事授予一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司可在聯交所或本公司可能上市的且獲證監會及聯交所就此目的認可的任何其他證券交易所隨時(直至本公司下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時或股東於本公司股東大會以普通決議案撤銷或修改有關授權時，以最早發生者為準)購回股份，該等股份總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行及將予發行的股本總面值的10%(惟不包括[編纂]獲行使而可能發行的股份)。

(ii) 資金來源

購回所需資金須以細則及開曼群島法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或非聯交所交易規則（經不時修訂）規定的結算方式在聯交所購回自身證券。

(b) 購回理由

董事相信，董事從股東取得於市場購回股份的一般授權符合本公司及股東的最佳利益。僅當董事相信購回對本公司及股東有利時方會作出購回。有關購回或會提高本公司及其資產淨值及／或每股股份盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定。

(c) 購回資金

本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法律合法作此用途的資金購回證券。

購回股份的任何付款將從本公司溢利或股份溢價或就購回而發行新股的所得款項撥付，或符合開曼群島公司法規定，亦可從資本撥付，而倘須就購回支付任何溢價，則從本公司溢利或本公司股份溢價賬進賬項下撥付，或符合開曼群島公司法規定，亦可從資本撥付。

董事不擬在其認為行使購回授權將會對本公司的營運資金需求或其資產負債水平產生重大不利影響的情況下行使購回授權。然而，與本文件所披露的狀況相比較，倘全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或資產負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

按[編纂]後已發行[編纂]股股份（惟不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份）計算，全面行使購回授權可能相應導致本公司於直至以下最早發生者為準的期間內購回最多[編纂]股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會以普通決議案撤銷或修改購回授權之日期。

(e) 一般資料

概無董事或(就董事作出所有合理查詢後所知)任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法律行使購回授權。本公司自其註冊成立以來概無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘購回授權獲行使，其有意將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘根據購回授權購回證券會導致股東於本公司的投票權權益比例增加，就香港公司收購及合併守則(「守則」)而言，該增加將視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益的增幅而定)可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據守則第26條提出強制要約。除上文所述外，董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能產生守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨[編纂]及[編纂]完成後全面行使，則(不計因[編纂]獲行使可能配發及發行的任何股份)根據購回授權將予購回的股份總數為[編纂]股(即根據上述假設，本公司已發行股本的10%)。控股股東Dingxin的持股百分比將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約[編纂]%。倘購回授權獲全面行使，[編纂]持有的股份數目將降至低於已發行股份總數的25%。導致公眾持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的百分比規定限額的任何股份購回，必須獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關[編纂]的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權至產生根據上市規則規定的[編纂]不足的情況的程度。

## B. 有關業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

下列合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）由我們於本文件日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

- (1) 融信集團與中建投信託有限責任公司訂立的日期為二零一三年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，融信集團同意向中建投信託有限責任公司轉讓其於福建歐科投資有限公司（「福建歐科」）的100%股權，代價為人民幣34,000,000元；
- (2) 廈門房地產與深圳市萬科房地產有限公司（「深圳萬科」）訂立的日期為二零一四年二月十四日的股權轉讓協議，據此，深圳萬科同意向廈門房地產轉讓其於漳州市萬科濱江置業有限公司的9%股權，代價為人民幣900,000元；
- (3) 廈門房地產與廈門恒興置業有限公司（「廈門恒興」）訂立的日期為二零一四年二月十四日的股權轉讓協議，據此，廈門恒興同意向廈門房地產轉讓其於漳州萬科的10%股權，代價為人民幣1,000,000元；
- (4) 廈門房地產與廈門瑞傑興浩投資有限責任公司（「廈門瑞傑投資」）訂立的日期為二零一四年二月十四日的股權轉讓協議，據此，廈門瑞傑投資同意向廈門房地產轉讓其於漳州萬科的1%股權，代價為人民幣100,000元；
- (5) 融信集團與鼎誠投資訂立的日期為二零一四年五月十三日的股權轉讓協議，據此，融信集團同意向鼎誠投資轉讓其於和美（漳州）酒店投資有限公司的100%股權，代價為人民幣200,000,000元；
- (6) 融信集團與廈門和楓園林有限公司（「廈門和楓」）訂立的日期為二零一四年十一月二十日的股權轉讓協議，據此，融信集團同意向廈門和楓轉讓其於廣州海西融信房地產開發有限公司的100%股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (7) 融信集團與廈門和楓訂立的日期為二零一四年十二月十五日的股權轉讓協議，據此，融信集團同意向廈門和楓轉讓其於世紀融信（北京）置業有限公司的100%股權，代價為人民幣10,000,000元；

- (8) 福州羿恒與歐先生訂立的日期為二零一四年十二月十五日的股權轉讓協議，據此，歐先生同意向福州羿恒轉讓其於融信集團的10.96%股權，代價為人民幣332,222,000元；
- (9) 福州羿恒與許麗香女士訂立的日期為二零一四年十二月十五日的股權轉讓協議，據此，許麗香女士同意向福州羿恒轉讓其於融信集團的0.37%股權，代價為人民幣11,216,000元；
- (10) 福州羿恒與鼎誠投資訂立的日期為二零一四年十二月十五日的股權轉讓協議，據此，鼎誠投資同意向福州羿恒轉讓其於融信集團的10.89%股權，代價為人民幣330,100,000元；
- (11) 福建融晟美與鼎誠投資訂立的日期為二零一四年十二月十五日的股權轉讓協議，據此，鼎誠投資同意向福建融晟美轉讓其於福州晟業的100%股權，代價為人民幣100,000,000元；
- (12) 福建歐氏建設發展有限公司（「福建歐氏建設」）、融信集團與平潭投資訂立的日期為二零一五年五月二十六日的增資協議，據此，福建歐氏建設同意向平潭投資注資人民幣612,000,000元，其中人民幣96,078,431元已計入平潭投資的註冊資本及人民幣415,921,569元已計入其資本儲備；
- (13) 福建歐氏建設、融信集團與和美上海房地產訂立的日期為二零一五年五月二十六日的增資協議，據此，福建歐氏建設同意向和美上海房地產注資人民幣601,000,000元，其中人民幣9,607,843元已計入和美上海房地產的註冊資本及人民幣591,392,157元已計入其資本儲備。
- (14) 福建歐氏建設、融信集團與和美上海房地產就上文第(13)段所述的增資協議訂立日期為二零一五年七月十五日的首份補充協議，據此，上述各訂約方同意(i)和美上海房地產來自其於杭州愷築的股權所得全部經營收入應歸屬於融信集團；及(ii)杭州愷築產生任何虧損應由融信集團作出彌償而並非由福建歐氏建設承擔；
- (15) 福建歐氏建設、融信集團與和美上海房地產就上文第(13)及(14)段所述的增資協議及首份補充協議訂立日期為二零一五年七月十五日的第二份補充協議，據此，福建歐氏建設同意向美上海房地產注資人民幣435,000,000元，所有款項計入資本儲備；
- (16) [彌償契據]；
- (17) [不競爭契據]；及
- (18) [編纂]。

## 2. 本集團知識產權

### 商標

#### (a) 已獲准註冊的商標

於最後實際可行日期，我們為我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權使用該等商標：

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 <sup>(1)</sup>	有效期
1		中國	10026604	融信集團	36	二零一二年十二月二十八日至二零二二年十二月二十七日
2		中國	9795985	融信集團	36	二零一二年十一月二十一日至二零二二年十一月二十日
3		中國	9833007	融信集團	37	二零一二年十一月十四日至二零二二年十一月十三日
4		香港	302754090	融信集團	37	二零一三年十月二日至二零二三年十月二日
5		香港	302754072	融信集團	36	二零一三年十月二日至二零二三年十月二日
6		香港	302754063	融信集團	36	二零一三年十月二日至二零二三年十月二日

附註：

(1) 有關商品商標分類的詳情，請參閱本附錄「B.有關業務的其他資料—2.本集團的知識產權—商標—(c)商品商標分類」一段。

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。

## 附錄五

## 法定及一般資料

(ii) 截至最後實際可行日期，我們有權使用我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列之特許使用商標：

編號	商標	註冊地點	註冊/ 申請編號	特許人	獲許可人	類別 <sup>(1)</sup>	特許使用 生效日期	有效期
1		中國	10035860	凱悅	福州置業 <sup>(2)</sup>	43	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 二月二十八日 至以下兩者中 較早者：(i)首份 商標特許協議 屆滿或終止之 日，及(ii)申請 號10035860下 的註冊屆滿或 終止之日
2		中國	4073660	凱悅	福州置業	43	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 二月二十八日 至二零一七年 五月十三日
3		中國	9745857	凱悅	福州置業	43	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 二月二十八日 至以下兩者中 較早者：(i)首份 商標特許協議 屆滿或終止之 日，及(ii)申請 號9745857下的 註冊屆滿或終止 之日

附註：

- (1) 有關商品商標分類的詳情，請參閱本附錄「B.有關業務的其他資料—2.本集團的知識產權—商標—(2)商品商標分類」一段。
- (2) 使用特許使用商標的特許權乃由凱悅於二零一三年二月二十八日向融信集團授出，並由融信集團於二零一三年五月二十日轉讓予福州置業。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (b) 正在申請的商標

於最後實際可行日期，我們並無我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標註冊待決申請。

### (c) 商品商標分類

下表載列商品商標的分類（相關商標的詳細分類視乎相關商標證書所載詳情而定且可能與於以下列表有差異）：

類別編號	商品
36 .....	保險；金融；貨幣事務；不動產事務
37 .....	房屋建築；修理；安裝服務
43 .....	提供食物和飲料服務；臨時住宿

### 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的域名：

域名	註冊人	到期日期
rongxingroup.com .....	北京新網互聯 有限公司	二零一六年 六月十七日
cnrxg.com .....	北京萬網誌成 科技有限公司	二零一六年 十月二十四日
rongx.net .....	北京萬網誌成 科技有限公司	二零一六年 十月二十四日

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於股份、本公司及其相聯法團的相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記，或於股份[編纂]後根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
歐先生 <sup>(1)</sup> .....	信託受益人	[編纂]	[編纂]%

附註：

(1) 歐先生為歐氏家族信託的信託保護人及其中一名全權受益人，因此根據證券及期貨條例被視為於歐氏家族信託持有的股份中擁有權益。

#### (b) 服務合約及委任書的詳情

執行董事歐先生、吳劍先生、林峻嶺先生及曾飛燕女士，均已於二零一五年[●]月[●]日與本公司訂立服務合約。各服務合約自[編纂]起計，初步年期為三年。

獨立非執行董事盧永仁先生、任煜男先生及屈文洲先生，均已於二零一五年[●]月[●]日與本公司訂立委任書。各委任書自[編纂]起計，初步年期為三年。

(c) 董事酬金

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，已向董事支付的酬金總額(包括袍金、薪金、養老金計劃供款、住房津貼、其他津貼及實物福利以及酌情花紅)均為零，原因為我們的董事尚未收取任何董事酬金。

並無董事放棄或同意放棄截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年三月三十一日止三個月任何酬金的安排。

除上文披露者外，本集團任何成員公司均無就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月支付或應付任何董事其他款項。

本公司已委任獨立非執行董事，任期為三年。本公司擬向各獨立非執行董事支付董事袍金每年[●]。

根據現時有效的安排，本集團就截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的酬金總額將為零，原因為我們的董事將不會收取任何董事酬金。於往績記錄期，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何酬金，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們並無向董事、前董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為失去管理本公司任何附屬公司事務職位的補償。

上述服務合約條款的進一步詳情載於本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合約的詳情」一段。

## 2. 主要股東

- (a) 據董事所悉，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及[編纂]獲行使)，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及／或淡倉：

股東名稱	身份	股份數目	股權百分比
許麗香女士 <sup>(1)</sup> .....	配偶權益／ 信託受益人	[編纂]	[編纂]%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(1)</sup> .....	信託受託人	[編纂]	[編纂]%
歐國飛先生 <sup>(1)</sup> .....	信託財產授予人	[編纂]	[編纂]%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(1)</sup> .....	受控制法團 的權益	[編纂]	[編纂]%
Dingxin <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	[編纂]	[編纂]%

附註：

- (1) Dingxin的唯一股東為Honesty Global Holdings Limited，該控股公司於英屬處女群島註冊成立並為TMF (Cayman) Ltd.所用，而TMF (Cayman) Ltd.為歐氏家族信託的受託人，持有Dingxin全部已發行股份。Honesty Global Holdings Limited的唯一股東為TMF (Cayman) Ltd.。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，歐先生為保護人，全權受益人為歐先生及許麗香女士(歐先生的配偶)。

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (b) 截至最後實際可行日期，據董事所悉，以下人士於附帶權利可在任何情況下於本公司重要附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益，或擁有涉及該等股本的購股權：

股東姓名／名稱	本集團成員公司名稱	股權百分比
深圳平安大華匯通財富管理 有限公司 .....	福州雙杭投資	70%
福建歐科 .....	福建置業	34%
深圳市尚衡東信投資企業 (有限合伙) .....	福州投資	49%
東方創富貳號(深圳)投資企業 (有限合夥) .....	福州置業	40%
中融國際信託有限公司 .....	和美漳州房地產 藍湖房地產	49% 49%
上海金元百利資產管理有限公司 ...	廈門房地產	49%
天弘創新資產管理有限公司 .....	長樂融信投資	70%
	杭州愷築	90%
福建歐氏建設有限公司 .....	平潭投資	49%
	和美上海房地產	49%

### 3. 個人擔保

除本文件披露者外，董事並無就我們獲授的銀行信貸融通以貸方為受益人提供個人擔保。

### 4. 已收代理費或佣金

除本文件披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司的任何股本發行或出售給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 關聯方交易

於本文件日期前兩年，我們曾進行關聯方交易，詳情載於本文件附錄一會計師報告「II. 財務資料附註－31.關聯方交易」一段。

## 6. 免責聲明

除本文件披露者外：

- (a) 概無董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團的相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或於股份[編纂]後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無董事或本附錄「D.其他資料—9.專家同意書」一段所提及專家於發起本公司過程中，或本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本文件日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 不計及[編纂]中可能獲認購的股份，董事或最高行政人員概不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (f) 據董事所悉，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於本公司已發行股本中擁有5%以上權益的股東，於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能有重大遺產稅責任。

### 2. 稅項及其他彌償保證

歐先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin (統稱「彌償保證人」) [已就本集團利益訂立彌償保證契據] (即本附錄「B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約概要」一段所述的重大合約之一)，以就(其中包括) [編纂]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的利潤或收益所產生的稅項，以及因任何本集團成員公司未遵守適用法律及法規而被徵繳的任何罰款共同及個別提供彌償保證。

### 3. 訴訟

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，據董事所知，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索且本集團任何成員公司並無任何待決或面臨的重大(對本集團的財務狀況或經營業績而言) 訴訟或申索。

### 4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請已發行股份、根據[編纂]將予發行的股份及本文件所述將予發行的股份(包括根據[編纂]獲行使而可能將予發行的任何股份) [編纂]及買賣。本公司已作出必要的安排，以令股份獲納入[編纂]內。

獨家保薦人根據上市規則第3A.07條已宣佈其獨立性。本公司應付獨家保薦人費用為7,680,000港元。

### 5. 開辦費用

我們的開辦費用估計約為5,460美元，將由本公司支付。

### 6. 發起人

就上市規則而言，我們並無任何發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 7. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於我們的香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。現時向買方及賣方各自收取的印花稅率，為所出售或轉讓股份的代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。《二零零五年收入（取消遺產稅）條例》於二零零六年二月十一日在香港生效。毋須就二零零六年二月十一日或之後身故的股份持有人繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書以申請遺產承辦書。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司（於開曼群島持有土地權益的公司除外）股份毋須繳納開曼群島印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

[編纂]股份的[編纂]如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任負責。

## 8. 專家資格

以下為發表載入本文件意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	持牌進行證券及期貨條例第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	職業會計師
奮迅律師事務所	本公司的中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

## 9. 專家同意書

工銀國際融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、奮迅律師事務所、Conyers Dill & Pearman及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已各自就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見(視情況而定)及引述其姓名／名稱，且迄今並無撤回其同意書。

名列上文的專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

## 10. 雙語文件

根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條所定的豁免規定，本文件的英文版及中文版分開刊發。

## 11. 約束力

倘依據本文件提出認購申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受公司條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

## 12. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：

- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使他人認購或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；

- (b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 除本文件所披露者外，名列本附錄「D.其他資料－9.專家同意書」分段的人士概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）；
- (d) 董事確認，自二零一五年三月三十一日（即編製本集團最近期經審核合併財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動；
- (e) 於本文件刊發日期前12個月內，本集團的業務概無發生任何對本集團的財務狀況可能構成或已經構成重大影響的中斷；
- (f) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]在香港存置。所有股份的過戶及其他所有權文件須呈交以辦理登記手續並於我們於香港的證券登記處登記。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入[編纂]；
- (g) 本集團旗下公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣，且本集團現時並無尋求或擬尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所[編纂]或[編纂]；及
- (h) 概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。

### 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件計有：

- (a) 白色、黃色及綠色[編纂]各一份；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所提述的各重大合約副本；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所提述的同意書。

### 備查文件

下列文件的副本將於本文件日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間，在普衡律師事務所(地址為香港花園道1號中銀大廈21-22樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年五月三十一日止三個月止年度的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製有關本集團物業權益的函件、估值報告概要及估值證書，全文載於本文件附錄三；
- (e) 我們的中國法律顧問奮迅律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益所出具日期為[●]的法律意見；
- (f) 本文件附錄四所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman編製概述開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所提述的重大合約；

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。

## 附錄六

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

- (h) 本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所提述的同意書；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合約及委任書的詳情」一節所提述的服務合約及委任函；及
- (j) 開曼公司法。