

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

SUNAC 融創中國
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
融創中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：1918)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 本集團合同銷售金額為人民幣68,210百萬元，較去年同期增長3.6%；
- 本集團溢利為人民幣3,608.4百萬元，較去年同期增長12%；
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣3,297.8百萬元，較去年同期增長2.4%；
- 本集團加權平均實際年利率為7.6%，較去年同期減少了1.52個百分點；
- 本集團於二零一五年十二月三十一日的現金餘額為人民幣27,058.3百萬元；淨負債率為75.90%；
- 董事會擬宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.194元。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一四年同期的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 截至 | |
|---------------------|----|------------------------------|----------------|
| | | 十二月三十一日止年度 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 23,010,943 | 25,071,959 |
| 銷售成本 | 10 | (20,153,678) | (20,730,079) |
| 毛利 | | 2,857,265 | 4,341,880 |
| 銷售及市場推廣成本 | 10 | (661,054) | (697,299) |
| 行政開支 | 10 | (775,015) | (680,743) |
| 其他收入及收益 | 11 | 4,111,990 | 1,020,451 |
| 其他開支及虧損 | | (265,628) | (119,817) |
| 經營溢利 | | 5,267,558 | 3,864,472 |
| 財務收入 | 12 | 123,521 | 123,422 |
| 財務成本 | 12 | (2,520,575) | (1,267,380) |
| 財務成本淨額 | | (2,397,054) | (1,143,958) |
| 按權益法入賬的投資的應佔稅後溢利，淨額 | 5 | 1,693,207 | 2,181,283 |
| 除所得稅前溢利 | | 4,563,711 | 4,901,797 |
| 所得稅開支 | 13 | (955,308) | (1,669,168) |
| 年內溢利 | | 3,608,403 | 3,232,629 |
| 年內其他全面收入 | | — | — |
| 年內全面收入總額 | | 3,608,403 | 3,232,629 |

| | | 截至 | |
|-------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| | | 十二月三十一日止年度 | |
| 附註 | | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 下列各項應佔的溢利及全面收入總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 3,297,828 | 3,222,070 |
| — 非控股權益 | | <u>310,575</u> | <u>10,559</u> |
| | | <u>3,608,403</u> | <u>3,232,629</u> |
| 本公司擁有人應佔每股盈利 | | | |
| (以每股人民幣元列示)： | | | |
| — 每股基本盈利 | | 14 <u>0.97</u> | <u>0.96</u> |
| — 每股攤薄盈利 | | 14 <u>0.96</u> | <u>0.95</u> |
| 股息 | | 15 <u>659,566</u> | <u>644,414</u> |

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

| | | 於十二月三十一日 | |
|-------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 68,959 | 61,815 |
| 投資物業 | | — | 239,000 |
| 無形資產 | | 230,269 | 148,905 |
| 按權益法入賬的投資 | 5 | 15,260,581 | 12,048,789 |
| 股權投資預付款 | 7 | 4,722,036 | 944,991 |
| 遞延所得稅資產 | | 1,502,429 | 1,451,953 |
| | | <u>21,784,274</u> | <u>14,895,453</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 34,142,659 | 35,700,545 |
| 持作出售的竣工物業 | | 15,727,129 | 13,682,451 |
| 貿易及其他應收款項 | 6 | 970,481 | 2,474,809 |
| 應收關聯公司款項 | | 11,660,049 | 17,999,418 |
| 預付款 | 7 | 4,166,080 | 2,568,194 |
| 受限制現金 | | 4,371,010 | 4,384,145 |
| 現金及現金等價物 | | 22,687,280 | 20,657,285 |
| | | <u>93,724,688</u> | <u>97,466,847</u> |
| 資產總額 | | <u>115,508,962</u> | <u>112,362,300</u> |
| 權益及負債 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 291,329 | 289,963 |
| 其他儲備 | | 4,104,442 | 3,203,001 |
| 保留盈餘 | | 14,609,618 | 12,859,974 |
| | | <u>19,005,389</u> | <u>16,352,938</u> |
| 非控股權益 | | <u>414,781</u> | <u>4,629,695</u> |
| 權益總額 | | <u>19,420,170</u> | <u>20,982,633</u> |

| | | 於十二月三十一日 | |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
| | | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 9 | 27,214,240 | 20,544,113 |
| 遞延所得稅負債 | | 4,379,412 | 5,886,751 |
| | | <u>31,593,652</u> | <u>26,430,864</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 8 | 10,943,950 | 11,615,723 |
| 客戶預付款項 | | 13,420,386 | 12,270,841 |
| 應付關聯公司款項 | | 18,212,922 | 20,713,919 |
| 當期所得稅負債 | | 7,333,489 | 6,508,638 |
| 借貸 | 9 | 14,584,393 | 13,839,682 |
| | | <u>64,495,140</u> | <u>64,948,803</u> |
| 負債總額 | | <u>96,088,792</u> | <u>91,379,667</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>115,508,962</u> | <u>112,362,300</u> |

附註

1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及物業管理。

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P. O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司股份已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。該等財務報表已於二零一六年三月二十八日獲本公司董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

該等財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公允價值計量。

編製綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致，惟引入若干於本年度已頒佈及生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂準則及詮釋，如附註3「會計政策及披露變動」所述。

3 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一五年一月一日或之後開始之財政年度首次採納之準則之修訂如下：

香港會計準則第19號有關由僱員或第三方向界定福利計劃供款的修訂。該修訂區分僅與當期服務相關之供款以及與超過一段期間服務相關之供款的情況。該修訂允許與服務相關，惟並不根據僱員服務期限之長短而變動之供款，可在該項服務提供期間所得福利成本中扣減。與服務相關，並且根據僱員服務期限之長短而變動之供款，必須在服務期間內，按照與福利相同的分配方法進行分攤。

香港會計準則 2010-2012 週期的年度改進、香港財務報告準則第 8 號「經營分部」、香港財務報告準則第 16 號「物業、廠房及設備」以及香港會計準則第 38 號「無形資產」及香港會計準則第 24 號「關聯方披露」的修訂。

香港財務報告準則 2011-2013 週期的年度改進、香港財務報告準則第 3 號「業務合併」、香港財務報告準則第 13 號「公允價值計量」及香港會計準則第 40 號「投資物業」的修訂。

採納 2010-2012 週期的改進需於分部附註中作出額外披露。除此以外，其餘修改對本集團並無重大影響。

於二零一五年一月一日開始的財政年度生效的其他準則、修訂及詮釋，並無對本集團造成重大影響。

(b) 新香港公司條例(第 622 章)

此外，香港公司條例(第 622 章)第 9 部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效。因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

(c) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一五年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及註釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」闡述金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第 9 號的完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第 39 號中有關金融工具的分類及計量的指引。香港財務報告準則第 9 號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：按攤銷成本、按其他全面收入入賬及按公允價值入賬損益計量。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資須按公允價值入賬損益計量，而初始不可撤銷地選擇在其他全面收入呈列公允價值變動不會循環入賬。目前有新的預期信貸虧損模式，取代在香港會計準則第 39 號中使用的已產生減值虧損模式。至於金融負債，就指定為按公允價值入賬損益計量的負債而言，除了在其他全面收入中確認本身信貸風險的變動外，分類及計量並無任何變動。香港財務報告準則第 9 號通過取代明確對沖成效測試，放寬對沖成效的規定。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用的對沖比例一致。

香港財務報告準則第9號仍規定須編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。該準則將於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，並可提早採納。本集團尚未評估香港會計準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料(有關實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定因素的資料)的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團現正評估香港會計準則第15號的影響。

並無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將對本集團產生重大影響。

4 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。本公司執行董事分別評估本集團物業發展、物業投資業務及物業管理業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

分部資產主要包括所有資產，惟不包括遞延所得稅資產，分部負債主要包括所有負債，惟不包括遞延所得稅負債及當期所得稅負債。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／(虧損)分析如下：

| | 截至二零一五年十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| | 物業管理 | | 合計 |
| | 物業發展 | 及其他 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入總額 | 22,511,143 | 561,416 | 23,072,559 |
| 分部間收入 | — | (61,616) | (61,616) |
| 外部客戶收入 | 22,511,143 | 499,800 | 23,010,943 |
| 分部毛利 | <u>2,810,857</u> | <u>46,408</u> | <u>2,857,265</u> |
| 銷售及市場推廣成本 | (633,674) | (27,380) | (661,054) |
| 行政開支 | (715,095) | (59,920) | (775,015) |
| 其他收入及收益 | 4,109,545 | 2,445 | 4,111,990 |
| 其他開支及虧損 | (258,404) | (7,224) | (265,628) |
| 財務收入 | 123,521 | — | 123,521 |
| 財務成本 | (2,514,592) | (5,983) | (2,520,575) |
| 按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額 | <u>1,693,207</u> | <u>—</u> | <u>1,693,207</u> |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | <u>4,615,365</u> | <u>(51,654)</u> | <u>4,563,711</u> |

| | 於二零一五年十二月三十一日 | | |
|--------|--------------------|----------------|--------------------|
| | 物業管理 | | 合計 |
| | 物業發展 | 及其他 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部資產總額 | <u>113,644,985</u> | <u>361,548</u> | <u>114,006,533</u> |
| 分部負債總額 | <u>83,840,268</u> | <u>535,623</u> | <u>84,375,891</u> |

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 及投資 人民幣千元 | 物業管理 及其他 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| 分部收入總額 | 24,719,336 | 417,762 | 25,137,098 |
| 分部間收入 | — | (65,139) | (65,139) |
| 外部客戶收入 | 24,719,336 | 352,623 | 25,071,959 |
| 分部毛利 | <u>4,326,524</u> | <u>15,356</u> | <u>4,341,880</u> |
| 銷售及市場推廣成本 | (671,986) | (25,313) | (697,299) |
| 行政開支 | (629,161) | (51,582) | (680,743) |
| 其他收入及收益 | 1,017,918 | 2,533 | 1,020,451 |
| 其他開支 | (117,859) | (1,958) | (119,817) |
| 財務收入 | 123,422 | — | 123,422 |
| 財務成本 | (1,267,380) | — | (1,267,380) |
| 按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額 | <u>2,181,283</u> | <u>—</u> | <u>2,181,283</u> |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | <u>4,962,761</u> | <u>(60,964)</u> | <u>4,901,797</u> |

於二零一四年十二月三十一日

| | 物業發展 及投資 人民幣千元 | 物業管理 及其他 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|--------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 分部資產總額 | <u>110,725,396</u> | <u>184,951</u> | <u>110,910,347</u> |
| 分部負債總額 | <u>78,651,367</u> | <u>332,911</u> | <u>78,984,278</u> |

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
| 分部資產總額 | 114,006,533 | 110,910,347 |
| 遞延所得稅資產 | 1,502,429 | 1,451,953 |
| 於資產負債表列賬的資產總額 | <u>115,508,962</u> | <u>112,362,300</u> |
| 分部負債總額 | 84,375,891 | 78,984,278 |
| 遞延所得稅負債 | 4,379,412 | 5,886,751 |
| 當期所得稅負債 | 7,333,489 | 6,508,638 |
| 於資產負債表列賬的負債總額 | <u>96,088,792</u> | <u>91,379,667</u> |

5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|------|-------------------|-------------------|
| | 十二月三十一日 人民幣千元 | 十二月三十一日 人民幣千元 |
| 合營公司 | 10,691,975 | 7,927,863 |
| 聯營公司 | 4,568,606 | 4,120,926 |
| | <u>15,260,581</u> | <u>12,048,789</u> |

於收益表內確認的應佔投資溢利／(虧損)如下：

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 合營公司 | 1,501,411 | 1,043,884 |
| 聯營公司 | 191,796 | 1,137,399 |
| | <u>1,693,207</u> | <u>2,181,283</u> |

5.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 年初 | 7,927,863 | 4,925,337 |
| 於新合營公司的投資 | 2,225,123 | 1,985,309 |
| 於現有合營公司的額外投資 | 236,000 | — |
| 由合營公司轉變為附屬公司 | (1,153,375) | — |
| 於由新收購附屬公司擁有的合營公司的投資 | 67,840 | — |
| 由附屬公司轉變為合營公司 | 1,231,459 | — |
| 處置合營公司股權 | (49,995) | — |
| 應佔合營公司溢利淨額 | 1,501,411 | 1,043,884 |
| 應佔合營公司已宣佈股息 | (1,294,351) | (26,667) |
| 年末 | <u>10,691,975</u> | <u>7,927,863</u> |

除碩通投資有限公司乃於香港註冊成立外，本集團餘下合營公司均在中國註冊成立。所有合營公司均為非上市公司。

5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 年初 | 4,120,926 | 2,983,527 |
| 應佔聯營公司溢利淨額 | 191,796 | 1,137,399 |
| 於一間新聯營公司的投資 | 1,593,075 | — |
| 由聯營公司轉變為附屬公司 | (86,975) | — |
| 處置聯營公司股權 | (18,406) | — |
| 應佔聯營公司已宣佈股息 | (1,231,810) | — |
| 年末 | <u>4,568,606</u> | <u>4,120,926</u> |

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

6 貿易及其他應收款項

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| 來自非控股權益應收款項 | 334,024 | 1,392,778 |
| 貿易應收款項(附註(b)) | 92,011 | 368,868 |
| 應收票據 | 200 | 4,110 |
| 出售在建物業應收款項 | — | 335,000 |
| 其他應收款項 | | |
| — 按金 | 212,349 | 166,587 |
| — 代表客戶付款 | 132,291 | 140,171 |
| — 利息 | 22,810 | — |
| — 其他 | 204,474 | 94,973 |
| | <u>998,159</u> | <u>2,502,487</u> |
| 減：其他應收款項壞賬撥備 | (27,678) | (27,678) |
| | <u>970,481</u> | <u>2,474,809</u> |

附註：

- (a) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，並與其公允價值相若。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項的賬齡分析乃根據收益確認日期作出。按各自結算日劃分的貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 90天以內 | 55,160 | 243,987 |
| 90至180天 | — | 52,477 |
| 181至365天 | 34,521 | 72,404 |
| 365天以上 | 2,330 | — |
| | <u>92,011</u> | <u>368,868</u> |

貿易應收款項的分析如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 信貸期內應收賬款 | 79,384 | 351,422 |
| 逾期但未減值 | <u>12,627</u> | <u>17,446</u> |
| | <u>92,011</u> | <u>368,868</u> |

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團給予若干信譽良好的客戶90至365天的信貸期。

截至二零一五年十二月三十一日，由於本集團於收回悉數合約金額及將法定業權轉移至客戶前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項將可予收回且並無作出撥備。

7 預付款

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動 | | |
| 股權投資的預付款 | <u>4,722,036</u> | <u>944,991</u> |
| 流動 | | |
| 預付稅項 | | |
| — 土地增值稅 | 1,214,360 | 985,483 |
| — 營業稅及附加收費 | 697,978 | 699,397 |
| — 企業所得稅 | 725,876 | 499,671 |
| 收購土地使用權的預付款項 | 1,465,969 | 342,109 |
| 項目開發成本預付款項 | <u>61,897</u> | <u>41,534</u> |
| | <u>4,166,080</u> | <u>2,568,194</u> |

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

8 貿易及其他應付款項

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項(附註(a)) | 7,303,339 | 6,258,615 |
| 應付非控股權益款項 | 206,777 | 3,217,086 |
| 應付票據 | 193,495 | 765,284 |
| 應付利息 | 416,012 | 307,188 |
| 客戶預付契稅 | 243,707 | 284,214 |
| 其他應付稅項 | 462,031 | 312,936 |
| 工資及應付福利 | 210,160 | 186,778 |
| 應付收購代價 | 1,031,517 | 48,026 |
| 應付建築公司投標保證金 | 386,874 | 34,754 |
| 其他 | 490,038 | 200,842 |
| | 10,943,950 | 11,615,723 |

(a) 於二零一五年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 90天以內 | 4,628,637 | 3,382,318 |
| 90-180天 | 581,236 | 285,542 |
| 180-365天 | 354,035 | 744,725 |
| 365天以上 | 1,739,431 | 1,846,030 |
| | 7,303,339 | 6,258,615 |

9 借貸

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非即期 | | |
| 有抵押 | | |
| — 銀行貸款 | 23,094,089 | 16,608,622 |
| — 其他借貸 | 1,520,000 | 5,150,000 |
| — 優先票據 | 8,389,829 | 7,869,165 |
| | <u>33,003,918</u> | <u>29,627,787</u> |
| 無抵押 | | |
| — 公司債券 | 5,967,000 | — |
| | <u>38,970,918</u> | <u>29,627,787</u> |
| 減：長期借貸的即期部份(附註(a)) | <u>(11,756,678)</u> | <u>(9,083,674)</u> |
| | <u><u>27,214,240</u></u> | <u><u>20,544,113</u></u> |
| 即期 | | |
| 有抵押 | | |
| — 銀行貸款 | 1,481,715 | 1,514,708 |
| — 其他借貸 | 1,300,000 | 3,195,300 |
| | <u>2,781,715</u> | <u>4,710,008</u> |
| 無抵押 | | |
| — 其他借貸 | 46,000 | 46,000 |
| | <u>2,827,715</u> | <u>4,756,008</u> |
| 長期借貸的即期部份(附註(a)) | <u>11,756,678</u> | <u>9,083,674</u> |
| | <u><u>14,584,393</u></u> | <u><u>13,839,682</u></u> |
| 借貸總額 | <u><u>41,798,633</u></u> | <u><u>34,383,795</u></u> |

(a) 於二零一五年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣2,766百萬元(二零一四年：人民幣7,081百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣491百萬元的借貸(二零一四年：人民幣1,756百萬元)於截至二零一六年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

(b) 本集團於二零一五年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 1至2年 | 8,514,824 | 4,683,192 |
| 2至5年 | 18,699,416 | 15,860,921 |
| | 27,214,240 | 20,544,113 |

(c) 截至二零一五年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為7.6% (二零一四年：9.12%)。

(d) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量(但須作出公允價值披露)。

銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一五年十二月三十一日的公允價值為人民幣8,941百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券於二零一五年十二月三十一日的公允價值為人民幣6,222百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第2級，公司債券的公允價值屬公允價值層級的第1級。

10 按性質分析的開支

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | 18,384,161 | 18,495,001 |
| 營業稅及相關附加收費 | 1,266,692 | 1,389,572 |
| 員工成本 | 616,745 | 625,892 |
| 物業減值撥備 | 45,433 | 533,518 |
| 廣告及推廣成本 | 337,126 | 333,366 |
| 諮詢開支 | 145,516 | 81,613 |
| 折舊及攤銷 | 27,938 | 24,684 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | 8,764 | 5,100 |
| — 非審核服務 | 14,613 | 300 |

11 其他收入及收益

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 出售附屬公司收益 | 1,857,061 | 1,496 |
| 業務合併收益 | 702,875 | — |
| 出售一間聯營公司收益 | 172,967 | — |
| 債務轉讓安排收益 | 150,000 | — |
| 收購合營公司及聯營公司收益 | 126,622 | 2,833 |
| 利息收入 | 1,000,644 | 974,683 |
| 其他 | 101,821 | 41,439 |
| | <u>4,111,990</u> | <u>1,020,451</u> |

12 財務收入及成本

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 利息開支 | 2,908,656 | 3,035,959 |
| 其他財務成本 | 39,763 | — |
| 減：資本化財務成本 | (1,227,932) | (1,776,914) |
| | <u>1,720,487</u> | <u>1,259,045</u> |
| 匯兌虧損 | 800,088 | 8,335 |
| | <u>2,520,575</u> | <u>1,267,380</u> |
| 財務收入： | | |
| — 銀行存款利息收入 | <u>(123,521)</u> | <u>(123,422)</u> |
| 財務成本淨額 | <u>2,397,054</u> | <u>1,143,958</u> |

13 所得稅開支

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 企業所得稅(「企業所得稅」) | | |
| — 當期所得 | 1,667,990 | 1,158,896 |
| — 遞延所得 | (358,819) | (325,322) |
| | <u>1,309,171</u> | <u>833,574</u> |
| 土地增值稅 | (353,863) | 835,594 |
| | <u>955,308</u> | <u>1,669,168</u> |

(a) 企業所得稅

本集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
|----------------------|------------------|------------------|
| 除所得稅前溢利 | <u>4,563,711</u> | <u>4,901,797</u> |
| 按相關國家或地區適用所得稅率計算的所得稅 | 1,586,767 | 1,277,790 |
| 土地增值稅 | 88,466 | (208,898) |
| 應佔按權益法入賬的投資溢利 | (415,435) | (524,350) |
| 其他毋須課稅收入及收益 | (158,270) | (1,471) |
| 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損 | 94,541 | 96,127 |
| 並無確認遞延所得稅資產的稅項臨時差異 | 7,452 | 82,536 |
| 動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損 | — | (4,085) |
| 稅項撥回並無確認遞延所得稅的臨時差異 | (18,388) | (17,056) |
| 不可扣減開支 | 29,079 | 38,074 |
| 中國附屬公司、合營公司及聯營公司的股息稅 | 94,959 | 94,907 |
| | <u>1,309,171</u> | <u>833,574</u> |

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一四年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按 25% 的適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收 10% 預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎 30% 至 60% 的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | <u>3,297,828</u> | <u>3,222,070</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>3,394,387</u> | <u>3,350,372</u> |

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原應可按公允價值(按本公司股份的年度平均市價而

定)購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | <u>3,297,828</u> | <u>3,222,070</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>3,394,387</u> | <u>3,350,372</u> |
| 就購股權調整(千股) | <u>34,558</u> | <u>34,455</u> |
| 計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | <u><u>3,428,945</u></u> | <u><u>3,384,827</u></u> |

15 股息

於二零一五年及二零一四年派付的股息分別為人民幣646.4百萬元(每股人民幣0.19元)及人民幣635.7百萬元(每股人民幣0.191元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.194元，股息共計為人民幣660百萬元，將於股東週年大會上作出建議。此等財務報表並不反映此項應付股息。

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已派付中期股息每股普通股人民幣零元(二零一四年：無) | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 擬派末期股息每股普通股人民幣0.194元 (二零一四年：人民幣0.190元) | <u><u>659,566</u></u> | <u><u>644,414</u></u> |

16 結算日後事項

(1) 收購上海華楓房地產開發有限公司(「華楓」)的權益

於二零一六年一月四日，本集團以代價人民幣752百萬元向華楓的另外一名最終股權持有人上海浦東發展(集團)有限公司(「上海浦東發展」)實際收購華楓的9.4%權益。根據協議，上海浦東發展獲本集團委託代為持有所收購的華楓股權。

於二零一六年一月十五日，本集團以代價人民幣1,324.9百萬元收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「楓丹」)的餘下37.855%股權及債權。此交易仍有待按照相關法例法規由本公司股東批准。

綜上所述，待上述交易完成後，本集團將實際擁有華楓合共76.9%的權益。

(2) 收購蘇州新友置地有限公司(「蘇州新友」)的股權及債權

於二零一六年一月十三日，本集團以總代價人民幣1,038.23百萬元向一名第三方收購蘇州新友的95%股權及債權，其中包括股權代價183.65百萬元，以及蘇州新友結欠賣方的款項人民幣854.58百萬元。該項交易完成後，蘇州新友成為本公司的附屬公司。

(3) 收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司(「蘇州德爾太湖灣」)和蘇州德爾太湖城置業有限公司(「蘇州德爾太湖城」)的股權及債權

於二零一六年二月一日，本集團與多名第三方(「賣方」)訂立多項協議，據此本集團同意以總代價人民幣1,090百萬元向賣方收購蘇州德爾太湖灣全部股權及債權，其中包括股權代價人民幣404.46百萬元，及蘇州德爾太湖灣結欠賣方的款項人民幣685.54百萬元；並以總代價人民幣80百萬元向賣方收購蘇州德爾太湖城全部股權及債權，其中包括股權代價人民幣28.31百萬元，及蘇州德爾太湖城結欠賣方的款項人民幣51.69百萬元。該兩項交易的總代價為人民幣1,170百萬元。截至本公告日期，上述收購尚未完成。待交易完成後，蘇州德爾太湖灣和蘇州德爾太湖城將成為本公司的附屬公司。

(4) 收購中牟美盛置業有限公司(「中牟美盛」)的70%股權及債權

於二零一六年二月二十五日，本集團與一名第三方訂立股權收購協議，據此本集團同意以總代價人民幣753.92百萬元向該第三方收購中牟美盛的70%股權及債權，其中包括股權代價708.4百萬元，及中牟美盛結欠賣方的款項人民幣45.52百萬元。截至本公告日期，上述收購尚未完成。待交易完成後，中牟美盛將成為本公司的附屬公司。

(5) 就上海新項目訂立合作協議

於二零一六年三月十八日，本公司的全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創」)與獨立第三方上海摩克房地產有限公司(「上海摩克」)訂立合作協議；據此，上海融創及上海摩克將透過一家新成立的合資項目公司(「項目公司」)，在上海合作開發兩個地產項目(「目標項目」)。上海融創及上海摩克將分別初步持有項目公司的40%及60%股權。項目公司將以總代價人民幣4,031.6百萬元向上海摩克收購目標項目，全數款項將由上海融創及上海摩克按80%:20%的比例，以股東貸款形式分兩次支付，即上海融創及上海摩克所提供的貸款總額將分別為人民幣3,225.3百萬元及人民幣806.3百萬元。合作協議簽訂後5個工作日內支付代價的50%。於(i)簽訂合作協議後270日屆滿或(ii)其餘目標項目完成轉讓登記前五個營業日內(以較早者為準)之後兩個營業日內，項目公司將支付餘下的50%代價予上海摩克，而目標項目將轉讓予項目公司。屆時，上海融創將向上海摩克收購項目公司的額外40%股權，代價為人民幣40百萬元加應計利息，應計利息估計不超過人民幣72.6百萬元(即上海融創應付的第二筆股東貸款人民幣1,612.67百萬元，該款項於自合作協議日期後5個工作日起，至上海融創付清第二筆股東貸款止期內，上海摩克按年利率6%收取的利息)。綜上所述，本集團應佔總投資額將不高於人民幣3,337.9百萬元。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理服務收入及位於天津的投資物業出租收入。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。同時，本集團也積極開拓包括成都、西安、濟南、南京、武漢等城市在內的新區域以擴大本集團的業務規模。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣23,010.9百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣25,072.0百萬元下降8.2%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計為人民幣54,866.9百萬元(截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣57,334.8百萬元)，其中本公司擁有人應佔人民幣39,111.7百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣36,555.5百萬元增加人民幣2,556.2百萬元。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

| | 截至十二月三十一日 | | | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | 二零一五年 | | 二零一四年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業銷售 | 22,508,851 | 97.82 | 24,708,739 | 98.55 |
| 物業管理服務收入及其他 | 499,800 | 2.17 | 352,623 | 1.41 |
| 投資物業租金收入 | 2,292 | 0.01 | 10,597 | 0.04 |
| 合計 | <u>23,010,943</u> | <u>100.00</u> | <u>25,071,959</u> | <u>100.00</u> |
| 已交付總建築面積(平方米) | 1,810,917 | | 1,647,104 | |
| 已售平均售價 (人民幣元/平方米) | 12,430 | | 15,001 | |

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少人民幣2,199.9百萬元(或8.9%)，其中物業交付總面積較截止至二零一四年十二月三十一日止年度增加163,813平方米。物業銷售收入的下降乃主要由於已售平均單價由截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣15,001元同比減少17.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,430元。此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一四年十二月三十一日止年度，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自天津奧城、北京西山壹號院及重慶亞太商谷等銷售單價較高的物業的交付面積由於項目接近尾盤而減少，導致來自該等物業的銷售收入佔物業銷售總收入的比重下降，從而拉低了本集團的整體平均售價；及
- (ii) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自銷售單價偏低的物業產品(主要位於天津、重慶及成都)的銷售收入佔本集團物業銷售業總收入的比重較高。

銷售成本

銷售成本包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及物業管理業務及租賃成本。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣20,153.7百萬元，較二零一四年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣20,730.1百萬元減少人民幣576.4百萬元(或2.8%)。銷售成本下降的主要原因為平均銷售成本的下降，如同在上述收入部分描述的原因，由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度銷售結構的變化，總體平均銷售成本隨着總體平均售價的下降而下降。

毛利

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣2,857.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣4,341.9百萬元減少人民幣1,484.6百萬元。毛利的下降主要由於本集團銷售收入及毛利率的降低。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為12.4%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則為17.3%，剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率為19.0%。

毛利率下降主要由於：

- (i) 相比截至二零一四年十二月三十一日止年度，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團毛利率較高的物業(主要包括天津奧城、北京西山壹號院、重慶奧林匹克花園及重慶亞太商谷)由於項目接近尾盤而交付面積下降，導致來自該等物業的銷售收入佔本集團物業銷售總收入的比重下降，從而拉低了本集團的整體平均毛利率；及
- (ii) 佔本年度總收入比重較高的物業交付(主要集中在天津及重慶地區)的平均銷售價格，受當地房地產市場波動因素的影響而低於預期水平。

此外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣10,390.7百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣6,780.0百萬元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計為人民幣12,874.9百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣8,173.5百萬元。

銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣697.3百萬元小幅減至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣661.1百萬元。

本集團的行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣680.7百萬元增加人民幣94.3百萬元(或13.9%)至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣775.0百萬元，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團為擴大業務規模、拓展新區域而導致行政開支的增加。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,020.5百萬元增加人民幣3,091.5百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣4,112.0百萬元，主要由以下原因所致：

- (i) 因出售本集團若干附屬公司股權及本集團若干聯營公司股權和債權而錄得收益人民幣2,180.0百萬元；及
- (ii) 因企業合併及收購若干合營公司股權而錄得收益人民幣829.5百萬元。

其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣119.8百萬元增加人民幣145.8百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣265.6百萬元，此乃主要由於出售本集團的附屬公司無錫融創綠城湖濱置業有限公司錄得損失人民幣147.8百萬元。

經營溢利

鑒於上述者，本集團的經營溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,864.5百萬元增加人民幣1,403.1百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣5,267.6百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利減少人民幣1,484.6百萬元；
- (ii) 其他收入及收益增加人民幣3,091.5百萬元，其他開支及虧損增加人民幣145.8百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣58.0百萬元。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,267.4百萬元增加人民幣1,253.2百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,520.6百萬元，此乃主要由於：

- (i) 受市場匯率波動的影響，本集團的匯兌淨損失由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣8.3百萬元大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣800.1百萬元；及
- (ii) 費用化利息由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,259.0百萬元增加人民幣421.7百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,680.7百萬元，此乃主要由於利息資本化比率的降低。

此外，本集團的總利息成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,036.0百萬元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,908.7百萬元，乃由於本集團加權平均實際利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的9.1%下降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的7.6%，其中新增借款加權平均實際利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的7.6%下降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的6.4%。此乃由於本集團通過不斷優化債務結構，控制再融資成本並替換已經存在的高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。

按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利，淨額

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,181.3百萬元減少人民幣488.1百萬元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,693.2百萬元。下降主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，因毛利率較高的合營及聯營物業(主要包括北京金茂悅及金茂府、天津海河大觀)錄得的銷售收入佔本集團整體合營及聯營公司物業銷售收入的比重下降，本集團合營及聯營公司錄得的整體經營溢利較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少。

溢利

得益於本集團銷售業績的快速增長及經營規模的高質量均衡發展，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,222.1百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,297.8百萬元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示年份的應佔溢利：

| | 截至十二月三十日止年度 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
| 年內溢利 | <u>3,608,403</u> | <u>3,232,629</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 3,297,828 | 3,222,070 |
| 非控股權益 | <u>310,575</u> | <u>10,559</u> |
| | <u>3,608,403</u> | <u>3,232,629</u> |

剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動、匯兌損失及物業減值撥備的影響，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為人民幣3,377.1百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,729.7百萬元減少9.5%。

現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及股份發行。

本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一四年十二月三十一日的人民幣25,041.4百萬元增加8.1%至二零一五年十二月三十一日的人民幣27,058.3百萬元，其中非受限制現金由二零一四年十二月三十一日的人民幣20,657.3百萬元增加至二零一五年十二月三十一日的人民幣22,687.3百萬元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣15,942.0百萬元，乃預售及銷售物業的所得款項增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣12,531.9百萬元，主要是由於本集團透過直接投資或收購項目公司股權在上海、成都、西安、濟南及南京等地獲取新項目所致；
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣1,623.0百萬元，主要由於借貸及支付利息成本流入淨額人民幣5,603.4百萬元、因期權行權而增發股份流入淨額人民幣45.5百萬元；此外，與非控股權益交易流出淨額人民幣6,287.6百萬元及支付股息流出淨額人民幣646.4百萬元及因為借貸擔保而轉入受限制現金人民幣337.9百萬元；及

(iv) 受匯率波動影響增加現金餘額人民幣 242.8 百萬元。

本集團相信，目前本集團的營運資金處於健康及安全的水平，並且本集團擁有足夠的財務資源以支持可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

本集團的借貸總額由二零一四年十二月三十一日的人民幣 34,383.8 百萬元，增加人民幣 7,414.8 百萬元至二零一五年十二月三十一日的人民幣 41,798.6 百萬元，其中由於本年度新發行公司債券導致借貸餘額增加人民幣 5,967.0 百萬元，因本集團的合併範圍變動導致借貸餘額淨增加約人民幣 2,074.3 百萬元，因匯率波動導致以外幣計值的借貸餘額增加約人民幣 1,007.7 百萬元。剔除上述因素，於二零一五年十二月三十一日的借貸餘額較二零一四年十二月三十一日減少人民幣 1,634.2 百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣 35,785.6 百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣 34,337.8 百萬元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業(合計為人民幣 23,841.5 百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣 32,182.7 百萬元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。於二零一五年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為 12.8%，而於二零一四年十二月三十一日則為 8.3%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為 43.2%，而於二零一四年十二月三十一日則為 30.8%。

淨負債率乃按債務淨額除以權益總額計算。於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨負債率為 75.9%，而於二零一四年十二月三十一日則為 44.5%。

本集團認為上述財務比率仍處於健康、安全、可控的水平，並將在發展過程中持續監察及管理財務結構及其潛在的風險。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險主要來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵消。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

| | 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 | 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 浮息 | | |
| 不足 12 個月 | 5,751 | 5,406 |
| 1 至 5 年 | 12,182 | 9,258 |
| 小計 | 17,933 | 14,664 |
| 定息 | | |
| 不足 12 個月 | 8,833 | 8,434 |
| 1 至 5 年 | 15,033 | 11,286 |
| 小計 | 23,866 | 19,720 |
| 合計 | 41,799 | 34,384 |

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。受市場匯率波動的影響，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得匯兌淨損失人民幣800.1百萬元(於截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣8.3百萬元)。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的的重大影響。本集團一直持續密切監察及管理外幣匯率波動風險，並已於二零一五年十二月三十一日後針對匯率波動風險採取若干貨幣對沖安排。

或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一五年十二月三十一日，金額為人民幣4,879.8百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日的金額為人民幣5,090.8百萬元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

業務摘要

主要物業概覽

於二零一五年十二月三十一日，本集團正在進行合共92個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一五年十二月三十一日的實際數據或估計而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|---------|-----|-----------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 融創西山壹號院 | 北京 | 多層公寓、零售物業及泊車位 | 190,665 | 447,803 | 334,892 | 2013年6月 | 100.0% |
| 亞奧金茂悅 | 北京 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 84,684 | 253,074 | 169,941 | 2014年9月 | 49.0% |
| 望京金茂府 | 北京 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 54,485 | 154,156 | 125,220 | 2017年7月 | 49.0% |
| 楓丹壹號 | 北京 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 131,629 | 403,441 | 340,987 | 2016年1月 | 49.5% |
| 紫禁壹號院 | 北京 | 高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅及泊車位 | 183,531 | 467,888 | 345,785 | 2017年12月 | 51.0% |
| 北京壹號院 | 北京 | 多層公寓及泊車位 | 25,210 | 100,843 | 73,592 | 2016年11月 | 51.0% |
| 西長安壹號 | 北京 | 高層公寓、酒店式公寓、零售物業及泊車位 | 101,831 | 490,251 | 370,478 | 2019年10月 | 48.0% |
| 門頭溝新城項目 | 北京 | 酒店式公寓、零售物業及泊車位 | 33,987 | 151,815 | 129,787 | 2017年6月 | 70.0% |
| 使館壹號院 | 北京 | 高層公寓、寫字樓及泊車位 | 14,297 | 118,964 | 109,675 | 2016年12月 | 40.0% |
| 財富中心 | 濟南 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 138,351 | 516,279 | 506,236 | 2018年6月 | 60.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|--------|-----|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 中新國際城 | 濟南 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 258,586 | 772,946 | 770,648 | 2020年6月 | 60.0% |
| 財富壹號 | 濟南 | 高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 106,913 | 484,696 | 482,490 | 2021年1月 | 60.0% |
| 劍橋府邸 | 濟南 | 高層公寓、零售業及泊車位 | 33,421 | 148,681 | 136,118 | 2016年12月 | 60.0% |
| B3項目 | 濟南 | 零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 17,604 | 131,695 | 127,387 | 2021年7月 | 60.0% |
| 融創奧城 | 天津 | 高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 460,840 | 1,247,860 | 1,188,902 | 2013年12月 | 100.0% |
| 融創海逸長洲 | 天津 | 高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 497,501 | 813,704 | 751,224 | 2012年12月 | 100.0% |
| 融創君瀾 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 121,412 | 307,706 | 307,706 | 2013年12月 | 100.0% |
| 融創中央學府 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 268,421 | 761,621 | 703,812 | 2016年12月 | 100.0% |
| 融創王府壹號 | 天津 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 70,600 | 244,491 | 227,050 | 2014年12月 | 100.0% |
| 海河大觀 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 111,446 | 394,481 | 388,287 | 2018年10月 | 49.0% |
| 融公館 | 天津 | 多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位 | 120,059 | 241,876 | 220,372 | 2018年4月 | 50.0% |
| 融創濱海中心 | 天津 | 零售物業、寫字樓、酒店式公寓、及泊車位 | 17,161 | 209,687 | 202,501 | 2017年12月 | 80.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|---------|-----|---------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 蘭園 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 15,742 | 86,649 | 84,841 | 2018年6月 | 47.0% |
| R3 | 天津 | 零售物業、寫字樓、泊車位 | 121,214 | 447,919 | 447,919 | 2022年3月 | 47.0% |
| 河與海 | 天津 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 59,660 | 286,860 | 282,764 | 2018年7月 | 47.0% |
| 半灣半島 | 天津 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 248,119 | 602,656 | 567,668 | 2019年9月 | 54.0% |
| 融創洞庭路壹號 | 天津 | 高層公寓、多層住宅、零售物業及泊車位 | 109,537 | 269,124 | 244,166 | 2015年12月 | 100.0% |
| 融創中心 | 天津 | 高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 370,698 | 1,323,601 | 1,299,005 | 2018年12月 | 40.8% |
| 天拖北 | 天津 | 高層公寓及零售物業 | 56,791 | 230,900 | 230,900 | 2018年3月 | 40.8% |
| 複康路十一號 | 天津 | 多層公寓及泊車位 | 60,088 | 97,634 | 95,092 | 2016年12月 | 40.8% |
| 全運村 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業、聯排別墅及泊車位 | 321,417 | 867,989 | 866,875 | 2019年12月 | 39.2% |
| 融創城 | 天津 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 261,350 | 667,171 | 622,749 | 2019年10月 | 100.0% |
| 瓏府 | 西安 | 高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 18,634 | 256,095 | 251,731 | 2018年6月 | 54.5% |
| 西安融公館 | 西安 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 95,121 | 312,363 | 293,447 | 2018年10月 | 28.6% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|----------|-----|--------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 融創奧林匹克花園 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 1,713,641 | 2,576,975 | 2,018,944 | 2015年12月 | 100.0% |
| 融創伊頓莊園 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 179,204 | 405,901 | 303,940 | 2014年12月 | 100.0% |
| 融創嘉德莊園 | 重慶 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 159,793 | 563,089 | 382,715 | 2015年12月 | 100.0% |
| 凡爾賽花園 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 382,783 | 1,371,242 | 971,538 | 2018年12月 | 81.0% |
| 融創亞太商穀 | 重慶 | 高層公寓、酒店式公寓、零售物業、寫字樓及泊車位 | 118,912 | 744,236 | 576,237 | 2014年6月 | 100.0% |
| 融創歐麓花園城西 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、酒店式公寓、零售物業及泊車位 | 499,325 | 1,292,900 | 944,553 | 2021年12月 | 100.0% |
| 紫泉楓丹 | 重慶 | 聯排別墅、零售物業及泊車位 | 147,400 | 147,142 | 124,342 | 2017年12月 | 90.0% |
| 白象街 | 重慶 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 74,731 | 482,797 | 328,286 | 2018年12月 | 51.0% |
| 歐麓花園城東 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 834,509 | 2,119,885 | 1,527,128 | 2024年12月 | 51.0% |
| 重慶玫瑰園 | 重慶 | 獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 135,167 | 170,393 | 136,620 | 2018年12月 | 90.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|----------|-----|--------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 國博城 | 重慶 | 高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、酒店式公寓、寫字樓、零售物業及泊車位 | 583,136 | 1,528,232 | 1,073,076 | 2019年12月 | 51.0% |
| 康橋融府 | 重慶 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 138,735 | 472,258 | 318,674 | 2018年12月 | 36.8% |
| 特鋼廠項目 | 重慶 | 高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 95,974 | 502,783 | 340,852 | 2020年12月 | 50.1% |
| 融創四海逸家 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 107,917 | 454,893 | 410,003 | 2015年9月 | 100.0% |
| 融創錦江逸家 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 30,331 | 123,210 | 116,879 | 2015年9月 | 100.0% |
| 融創光華逸家 | 成都 | 高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位 | 76,066 | 366,892 | 343,183 | 2015年5月 | 100.0% |
| 融創城南逸家 | 成都 | 聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 205,254 | 271,819 | 270,127 | 2018年9月 | 100.0% |
| 融創中渝國際 | 成都 | 高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位 | 16,833 | 112,590 | 103,086 | 2018年12月 | 100.0% |
| 融創南湖逸家 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 99,893 | 398,797 | 374,737 | 2018年9月 | 100.0% |
| 融創天府逸家 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 99,609 | 814,951 | 753,955 | 2018年12月 | 100.0% |
| 融創錦邸 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 11,851 | 87,032 | 79,763 | 2015年11月 | 100.0% |
| 融創電信路項目 | 成都 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 11,858 | 91,205 | 84,100 | 2019年4月 | 100.0% |
| 融創上海玉蘭花園 | 上海 | 高層及多層公寓及泊車位 | 58,163 | 126,092 | 116,738 | 2013年6月 | 100.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|-----------|-----|--------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 玉蘭花園臻園 | 上海 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 72,803 | 162,914 | 146,726 | 2015年6月 | 49.0% |
| 玉蘭公館 | 上海 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 60,206 | 118,731 | 98,172 | 2015年12月 | 50.0% |
| 融創上海玫瑰園 | 上海 | 獨棟別墅 | 803,353 | 240,040 | 138,413 | 2014年11月 | 100.0% |
| 上海禦園 | 上海 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 75,091 | 182,469 | 146,413 | 2015年12月 | 49.0% |
| 融創濱江壹號院 | 上海 | 高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位 | 105,045 | 656,865 | 580,154 | 2019年5月 | 100.0% |
| 融創外灘188 | 上海 | 零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 10,239 | 57,866 | 49,823 | 2016年9月 | 100.0% |
| 融創香溢花城 | 上海 | 高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓 及泊車位 | 211,626 | 608,428 | 529,016 | 2019年5月 | 100.0% |
| 融創大寧北玉蘭公館 | 上海 | 高層公寓及泊車位 | 66,170 | 178,903 | 151,491 | 2017年6月 | 100.0% |
| 玫瑰公館 | 上海 | 高層公寓及泊車位 | 45,710 | 126,100 | 81,980 | 2017年12月 | 50.0% |
| 富源濱江 | 上海 | 高層公寓、寫字樓及泊車位 | 36,988 | 159,107 | 146,894 | 2018年12月 | 47.0% |
| 華楓項目 | 上海 | 高層及多層公寓、零售物業及泊車位 | 626,200 | 1,115,947 | 1,010,100 | 2025年12月 | 48.6% |
| 南京桃花源 | 南京 | 多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅及泊車位 | 212,900 | 111,900 | 70,796 | 2018年9月 | 51.0% |
| 融創G87項目 | 南京 | 多層公寓、零售物業及泊車位 | 62,234 | 155,701 | 133,522 | 2017年12月 | 100.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|----------|-----|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 融創常州玉蘭廣場 | 常州 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 413,253 | 1,031,766 | 938,600 | 2019年11月 | 97.0% |
| 蘇州桃花源 | 蘇州 | 獨棟別墅 | 213,852 | 263,930 | 126,730 | 2018年12月 | 56.7% |
| 融創蘇州禦園 | 蘇州 | 多層公寓、獨棟別墅 | 155,664 | 215,266 | 121,472 | 2013年12月 | 100.0% |
| 融創獅山禦園 | 蘇州 | 多層公寓及泊車位 | 104,401 | 180,514 | 129,397 | 2016年12月 | 100.0% |
| 融創無錫玉蘭花園 | 無錫 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 180,826 | 564,911 | 543,538 | 2015年12月 | 85.0% |
| 無錫玉蘭花園西 | 無錫 | 高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位 | 171,572 | 533,068 | 511,760 | 2018年12月 | 39.0% |
| 融創汎園 | 宜興 | 高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 268,945 | 465,986 | 405,259 | 2018年5月 | 100.0% |
| 香樟園 | 無錫 | 高層及多層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 203,070 | 665,694 | 555,179 | 2019年11月 | 51.0% |
| 融創天鵝湖 | 無錫 | 高層及多層公寓、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 706,889 | 1,392,554 | 1,283,904 | 2016年12月 | 100.0% |
| 融創理想城市 | 無錫 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 452,384 | 866,808 | 788,145 | 2014年6月 | 100.0% |
| 融創西溪融莊 | 杭州 | 多層公寓、聯排別墅及泊車位 | 59,360 | 123,527 | 82,345 | 2014年12月 | 100.0% |
| 之西湖 | 杭州 | 高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 58,184 | 280,197 | 156,589 | 2017年12月 | 49.0% |

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽

| 項目 | 所在地 | 物業產品類別 | 總佔地面積 (平方米) | 估計總 建築面積 (平方米) | 估計 | | 本集團 應佔權益 |
|-----------|-----|--------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | 可銷售/ 建築面積 (平方米) | 竣工時間/ 預期 竣工時間 | |
| 望江府 | 杭州 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 20,480 | 89,184 | 65,428 | 2015年5月 | 50.0% |
| 融創杭州印 | 杭州 | 零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 10,418 | 154,055 | 108,374 | 2016年10月 | 60.0% |
| 融創富春壹號院 | 杭州 | 多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 98,024 | 167,197 | 113,493 | 2017年6月 | 100.0% |
| 河濱之城一期 | 杭州 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 62,760 | 220,617 | 170,071 | 2016年6月 | 65.0% |
| 融創河濱之城二期 | 杭州 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 80,587 | 256,589 | 189,091 | 2016年6月 | 100.0% |
| 侯潮府 | 杭州 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 32,220 | 126,765 | 92,687 | 2017年6月 | 26.0% |
| 融創杭州時代奧城 | 杭州 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 61,871 | 182,592 | 182,592 | 2018年10月 | 100.0% |
| 融創政務區二號地塊 | 合肥 | 高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 56,747 | 187,149 | 187,149 | 2018年10月 | 100.0% |
| 公園壹號 | 武漢 | 高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位 | 251,766 | 1,175,007 | 1,155,589 | 2021年7月 | 46.0% |
| 日月灣項目 | 海南 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位 | 364,319 | 558,517 | 541,791 | 2021年12月 | 50.0% |
| 合計 | | | 16,978,246 | 43,115,096 | 36,732,403 | | |

二零一五年回顧

二零一五年，中國經濟增速繼續下滑，下行壓力持續增加，經濟進入轉型升級的陣痛期，也是關鍵期。這一年，中央政府不斷加大改革力度，淘汰落後產能並積極培育新的經濟增長動力，同時，也通過較大力度的降息、降准等貨幣政策不斷增加市場資金供給，降低實體經濟的融資成本，刺激投資和消費。房地產行業對經濟的拉動作用也日益受到政府的重視，政府明確提出支持房地產行業的去庫存和健康發展，並且絕大多數城市已迅速地將以往的限制政策調整為全面支持政策。在這種情況下，房地產市場從2015年下半年開始出現各種變化：一直供求關係健康甚至供不應求的一線城市率先啟動；部分供求關係健康的二線城市成交量不斷放大，房價也出現明顯漲幅；當然，供求關係仍然是市場走向的決定因素，大部分供應過剩的三四線城市的市場表現仍然較為低迷。

本公司多年來一直堅持區域聚焦發展戰略，所進入的城市均為供求關係健康的核心一二線城市，本公司二零一五年的整體經營業績保持穩定。二零一五年本公司擁有人應佔溢利達到人民幣3,297.8百萬元，比去年增長2.4%。合同銷售金額達到人民幣68,210百萬元，比去年增長3.6%，權益銷售達到43,537百萬元，同比增長達到10.3%。業績持續穩定增長的同時，本公司的財務繼續保持穩健，截至二零一五年十二月三十一日，本公司賬面現金達到人民幣27,058.3百萬元，淨負債率為75.9%，仍保持健康水平。並且，本公司及時把握境內公司債券放開的機遇，積極搭建和培育境內融資平台，成功發行了人民幣60億元低成本的公司債券，這些公司債券的大部分用以替代歷史較高成本融資，有效的降低了本公司整體負債成本和優化了負債結構。

在土地市場上，隨著眾多同行公司回歸到一線城市和二線核心城市，導致這些區域和城市的土地市場競爭激烈，價格上漲過快。本公司一直保持審慎的態度，果斷放棄了一些價格偏高的土地；同時，積極判斷和把握市場機會，一方面避開一線城市火熱的公開市場，通過並購補充了優質土地，並積極在核心二線城市獲得了價格合理的土地。二零一五年本公司在區域佈局取得了較大突破，把握機會進入了本公司

一直關注並長期看好的濟南、南京、成都、西安和武漢等城市，獲得了價格合理的優質土地，這些城市的進入，進一步完善本公司的區域佈局，將有力的支持公司未來的持續穩定發展。二零一五年，公司共獲取土地27幅，增加土地儲備10.15百萬平方米，項目全部位於一線和核心二線城市。截止至二零一五年十二月三十一日，本公司擁有土地儲備約27.2百萬平方米，權益土地儲備共計約18.05百萬平方米。按城市劃分的土地儲備明細如下：

| 區域 | 總土地儲備 (平方米) | 所佔比例 | 權益 | |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | | | 土地儲備 (平方米) | 所佔比例 |
| 北京區域(含濟南) | 3,622,383 | 14% | 2,031,545 | 11% |
| 天津區域(含西安) | 5,862,095 | 22% | 3,342,570 | 19% |
| 上海區域(含蘇州、南京、 無錫、宜興、常州) | 5,285,883 | 19% | 4,198,194 | 23% |
| 成渝區域(含重慶、成都) | 9,234,707 | 34% | 6,513,580 | 36% |
| 杭州區域(含合肥) | 1,461,326 | 5% | 1,146,555 | 6% |
| 海南 | 558,517 | 2% | 279,258 | 2% |
| 武漢 | 1,175,007 | 4% | 540,503 | 3% |
| 總計 | 27,199,918 | 100% | 18,052,205 | 100% |

二零一六年展望

二零一六年，預期中國經濟仍將面臨較大的內外部壓力，本公司預計政府仍將通過積極的經濟改革和穩健的財政政策、較為寬鬆的貨幣政策支持經濟的企穩，經濟出現較大幅度下滑的可能性不大，但是增長繼續放緩成為大概率事件，經濟轉型升級帶來的陣痛短期內仍將繼續。對房地產行業而言，本公司認為未來較長一段時間，雖然個別過熱的城市可能出現局部的調控，但是整體上仍將是支持去庫存和行業健

康發展的政策主基調，加上寬鬆的貨幣環境，供求關係健康的一二線核心城市仍將保持良好的發展態勢。同時，一如既往本公司所認為的，市場仍將繼續分化，供求關係較差、人口彙聚能力不足的個別二線城市和大部分三四線城市市場仍將承受較大的壓力。

二零一六年，本公司預計將有大約20個全新項目推盤開售，預計貨值超過人民幣350億元，加上二零一五年年底尚未出售的資源以及老項目新推資源，二零一六年全年的可售資源超過人民幣1,300億元，且這些資源都位於市場健康的大約20個核心一二線城市，高質量的可售資源將保障本公司在二零一六銷售實現較快的增長。

二零一六年，本公司將繼續堅持區域聚焦發展戰略，鞏固已經形成的優勢佈局：一方面繼續鞏固公司在京、津、滬、渝、杭的領先地位和競爭優勢，另一方面，對新進入的廣深區域、南京、濟南、武漢等城市尋求更多的發展機會。本公司在新項目投資上會保持審慎，將在現金流絕對安全的前提下，同時關注公開市場和發揮本公司在並購市場的優勢，通過靈活的方式繼續獲取價格合理的土地儲備。

二零一六年，本公司也將繼續堅持高端精品戰略，一方面通過鞏固已有的產品營造、品質管控體系，並進一步提升園區配套體系；另一方面，也將加速落地全產品週期、全生活週期的「臻生活」高端生活價值體系，力求全面、系統性的建立產品和服務優勢，不斷提升產品溢價能力和品牌價值。

二零一六年本公司將繼續通過堅持高周轉的運營模式，持續做好現金流和負債率管理，在公司現金流絕對安全的前提下實現公司的穩健發展。同時本公司也會繼續充分利用境內資本市場的機會，持續培育和提升境內融資平台，進一步降低公司融資成本，優化負債結構。

末期股息

在二零一六年三月二十八日董事會會議上，董事會建議宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.194元，共計約人民幣660百萬元，惟須經股東於本公司預計於二零一六年五月十九日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。預期擬派末期股息將於二零一六年八月三日派付予於二零一六年五月二十七日名列本公司股東名冊的股東，擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一六年五月十九日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一六年五月十九日（星期四）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一六年五月十六日（星期一）至二零一六年五月十九日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一六年五月十三日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一六年五月二十五（星期三）日至二零一六年五月二十七日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議

決並投票表決)，股東須於二零一六年五月二十四日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則並於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條與第E.1.2條有所偏離。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零一五年一月一日至二零一五年九月七日，本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分在任何時候均有明確界定。主席的職責為監督董事會的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。即使如此，董事會認為，由同一人當時出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決

策及策略的規劃和執行更具效率和成效。而為提高企業管治水平，孫宏斌先生不再擔任本公司行政總裁，本公司執行董事汪孟德先生獲委任為本公司行政總裁，自二零一五年九月七日起生效。孫宏斌先生辭任及汪孟德先生獲委任為本公司行政總裁後，本公司已遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。本公司董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席本公司於二零一五年五月十九日舉行的股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納若干企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定書面職權範圍。審核委員會由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核年度業績並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並作出充分披露。本公告所載財務資料已由審核委員會審閱，並已由董事會批准及經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意。

刊登年度業績及年度報告

本公告登載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一五年年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一六年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及荊宏先生；非執行董事為竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。