



2015 | ANNUAL REPORT

年度報告

SUNAC 融創中國

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code 股份代號 : 1918

About SUNAC

關於 融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company” or “our Company” and its subsidiaries, collectively referred to as the “Group”), is specialised in the integrated development of residential and commercial properties, and the Company is one of the leading real estate developers in the PRC. In line with its regional focus and high-end positioning strategy, the Company has developed or is developing many high-quality property projects ranging from high-rise residences, detached villas, retail properties and offices in first-tier cities and core second-tier cities across the PRC.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming the leader of the real estate industry in China, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a desirable, elegant life experience to its customers through quality products and services. With its accurate judgment of market trends, keen in-sights into consumer demands and emphasis on high product quality, the Company is ready to adopt cutting-edge concepts at the right time to design and develop its projects, and has created an advanced quality control and supervisory system.

融創中國控股有限公司（簡稱：本公司，本公司及其附屬公司統稱為本集團）為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線城市和核心二線城市擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

本公司專注於高端物業的開發和管理，以「至臻，致遠」為品牌方向，持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業，立志成為對高端品質不懈追求的中國房地產行業領跑者。本公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升專案綜合品質，打造精品項目。



Contents

目錄

4	公司資料	69	獨立核數師報告
6	財務概要	71	綜合資產負債表
7	主席報告	73	綜合全面收益表
8	業務回顧與展望	74	綜合權益變動表
23	管理層討論與分析	75	綜合現金流量表
29	董事及高級管理層履歷	76	綜合財務報表附註
33	企業管治報告		
45	投資者關係報告		
46	董事會報告		



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生 (主席)
(於二零一五年九月七日辭任行政總裁)
汪孟德先生 (行政總裁)
(於二零一五年九月七日獲委任為行政總裁)
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生
荊宏先生

非執行董事

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

聯席公司秘書

黃書平先生 (於二零一五年九月七日辭任)
莫明慧女士
高曦先生 (於二零一五年九月七日獲委任)

授權代表

汪孟德先生
莫明慧女士

審核委員會

潘昭國先生 (主席)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

薪酬委員會

潘昭國先生 (主席)
孫宏斌先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

提名委員會

孫宏斌先生 (主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座36樓

中國總部及主要營業地點

中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
C7大廈10樓
郵編：300381

註冊辦事處

Landmark Square
3rd Floor
64 Earth Close
P.O. Box 30592
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
平安銀行
滙豐銀行
恒生銀行
中國銀行

股份代號

1918

本公司網址

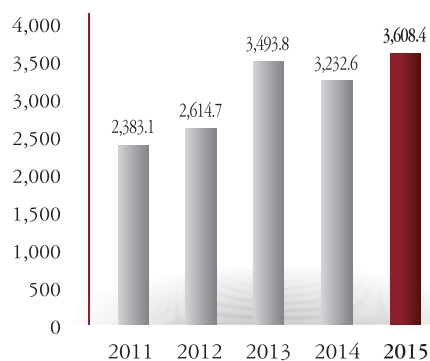
www.sunac.com.cn

財務概要

綜合業績

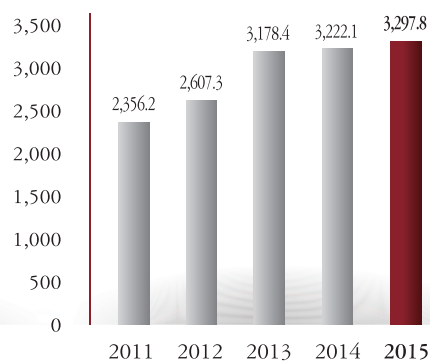
	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
收入 (人民幣百萬元)	23,010.9	25,072.0	30,836.7	20,842.6	10,604.0
毛利 (人民幣百萬元)	2,857.3	4,341.9	7,176.5	5,382.5	3,566.5
毛利率(%)	12.4%	17.3%	23.3%	25.8%	33.6%
年內溢利 (人民幣百萬元)	3,608.4	3,232.6	3,493.8	2,614.7	2,383.1
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	3,297.8	3,222.1	3,178.4	2,607.3	2,356.2
現金及現金等價物 (包括受限制現金) (人民幣百萬元)	27,058.3	25,041.4	16,008.7	12,262.7	3,867.1

年內溢利



人民幣百萬元

本公司擁有人應佔溢利



人民幣百萬元

尊敬的各位股東：

二零一五年，中國經濟增速繼續回落，房地產行業也面臨較大的壓力，隨著較為寬鬆的貨幣政策和鼓勵房地產去庫存政策的執行，一線城市和個別二線城市房地產市場從第四季度開始出現較為明顯的回暖，但整個行業呈現出分化整合不斷加劇的趨勢，市場份額不斷向行業優秀公司集中。在這種經營環境和行業發展格局之下，本公司在業績保持穩定、行業地位繼續提升的同時，也很好的判斷和把握了土地市場的機會，基本完成了本公司主要目標城市的佈局，為本公司未來從容踏上新的台階打下了堅實的基礎。

經營業績穩健，行業地位繼續提升

二零一五年，本公司經營業績穩中有升，本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣33億元，同比增長2.4%；本公司資金充裕，截至二零一五年十二月三十一日，賬面現金達到約人民幣270.6億元，對短期負債的覆蓋近2倍，淨負債率75.9%，仍保持行業較低水平。二零一五年本公司合同銷售金額達到約人民幣682億元，同比增長3.6%，其中權益合同銷售金額達到約人民幣435億元，同比增長達到10.3%。本公司在第三方機構公佈的行業銷售排名中，繼二零一四年首次進入前十之後，二零一五年繼續保持穩定上升，位列第九名。

把握境內資本市場機會，優化負債結構和降低融資成本

二零一五年，本集團及時把握境內公司債券發行放開的機遇，積極搭建和培育境內融資平台，成功發行人民幣60億元低成本公司債，用於替換歷史高成本融資；同時，本公司利用境內整體融資成本不斷降低的機會，積極管理新增融資和存量融資，使本公司融資成本得到顯著降低，債務結構不斷優化，這將有利於本公司長期盈利能力的提升。

積極和謹慎判斷市場，把握原有城市機會同時，佈局有潛力的二線城市，獲取優質土地儲備

隨著行業對一線城市和二線核心城市的一致看好，這些城市土地市場競爭越發激烈，部分城市尤其是一線城市土地價格快速上漲，本公司一直保持審慎的態度，果斷放棄了價格偏高的土地；同時，積極判斷和把握市場機會，一方面避開一線城市過熱的公開市場，通過併購補充了優質土地，同時，進入了一直關注並長期看好的濟南、南京、成都、西安和武漢等新城市，在供求關係健康的二線核心城市獲得了價格合理的土地，使得本公司在城市佈局上取得較大突破，基本完成了本公司主要目標城市的佈局，為本公司未來的發展打開了更為廣闊的空間。

二零一六年展望

二零一六年，雖然較為寬鬆的貨幣政策和積極的行業政策將有利於行業的繼續恢復，但是中國整體經濟增長的乏力和不同市場供求關係的變化，仍將要求本公司在新的土地獲取上持續保持謹慎。本公司判斷二零一六年行業的分化和整合將進一步加劇，這也將繼續為本公司提供更多的併購機會，本公司仍將一如既往的持續判斷市場並在現金流充裕的前提下謹慎獲取安全、優質的新項目。二零一六年，本公司發展的基礎比以往更加堅實，我們有信心順利完成本年的經營目標，並進一步提升本公司整體運營能力，為本公司未來更加從容和健康的發展做好準備。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一六年三月二十八日

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	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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 (續)

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	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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%

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
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 (續)

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	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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%
融創亞太商榷	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%

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
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 (續)

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 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
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%

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
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%
融創沭園	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 (續)

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	竣工時間/ 預期 竣工時間	本集團 應佔權益
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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		

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日止年度已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創西山壹號院	北京	447,803	334,892	4,004	2,995
亞奧金茂悅	北京	253,074	169,941	15,028	10,092
望京金茂府	北京	141,256	115,420	28,162	23,011
楓丹壹號	北京	402,667	340,212	217,238	183,544
紫禁壹號院	北京	422,998	340,750	403,927	325,388
西長安壹號	北京	23,821	23,478	3,109	3,064
融創奧城	天津	1,247,860	1,188,902	33,835	32,237
融創海逸長洲	天津	813,704	751,224	21,989	20,301
融創君瀾	天津	307,706	307,706	68,784	68,784
融創中央學府	天津	624,694	577,053	116,509	107,624
融創王府壹號	天津	244,491	227,050	47,581	44,186
海河大觀	天津	234,073	233,642	27,349	27,299
融公館	天津	169,682	152,224	51,380	46,094
河與海	天津	94,364	94,364	8,479	8,479
半灣半島	天津	84,745	84,745	0	0
融創洞庭路壹號	天津	269,124	244,166	21,061	19,108
融創中心	天津	160,472	159,122	45,657	45,273
融創奧林匹克花園	重慶	2,576,975	2,018,944	187,550	144,047
融創伊頓莊園	重慶	405,901	303,940	26,818	20,081
融創嘉德莊園	重慶	563,089	382,715	122,205	83,059
凡爾賽花園	重慶	670,439	487,788	159,002	115,684
融創亞太商榷	重慶	744,236	576,237	64,973	50,306

截至二零一五年十二月三十一日止年度已竣工物業 (續)

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 總建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創歐麓花園城西	重慶	386,125	288,503	163,327	122,033
歐麓花園城東	重慶	300,080	240,601	205,082	164,433
融創四海逸家	成都	454,893	410,003	110,498	99,594
融創錦江逸家	成都	123,210	116,879	35,349	33,532
融創光華逸家	成都	366,892	343,183	114,049	106,679
融創城南逸家	成都	214,125	213,162	87,915	87,520
融創南湖逸家	成都	209,728	194,572	59,582	55,276
融創天府逸家	成都	239,225	220,273	75,297	69,331
融創錦邸	成都	87,032	79,763	65,789	60,294
融創上海玉蘭花園	上海	126,092	116,738	7,427	6,876
玉蘭花園臻園	上海	162,914	146,726	20,357	18,334
玉蘭公館	上海	118,731	98,172	36,214	29,943
融創上海玫瑰園	上海	240,040	138,413	1,851	1,068
上海禦園	上海	182,469	146,413	37,501	30,091
融創濱江壹號院	上海	203,826	187,895	61,399	56,600
融創香溢花城	上海	353,751	307,377	24,415	21,214
南京桃花源	南京	12,876	7,555	12,876	7,555
融創常州玉蘭廣場	常州	443,072	407,201	168,561	154,914
蘇州桃花源	蘇州	86,084	40,635	29,557	13,952
融創蘇州禦園	蘇州	215,266	121,472	26,215	14,793
融創無錫玉蘭花園	無錫	564,911	543,538	81,601	78,514
無錫玉蘭花園西	無錫	181,280	175,162	71,567	69,151
融創汎園	宜興	423,881	366,374	63,372	54,775
香樟園	無錫	320,182	244,884	81,107	62,033
融創天鵝湖	無錫	1,371,906	1,270,904	188,894	174,987
融創理想城市	無錫	866,808	788,145	65,498	59,554
融創西溪融莊	杭州	123,527	82,345	5,274	3,516
之西湖	杭州	126,156	88,506	4,254	2,984
望江府	杭州	89,184	65,428	2,793	2,049
合計		19,497,441	16,565,336	3,582,261	3,042,251

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日在建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)	尚未出售／持作 出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
楓丹壹號	北京	775	775	775
北京壹號院	北京	100,843	73,592	70,857
西長安壹號	北京	277,326	177,916	98,500
門頭溝新城項目	北京	151,815	129,787	129,787
使館壹號院	北京	118,964	109,675	96,783
財富中心	濟南	516,279	506,236	323,417
財富壹號	濟南	168,547	167,841	167,841
劍橋府邸	濟南	148,681	136,118	88,886
融創中央學府	天津	136,926	126,759	85,724
海河大觀	天津	160,408	154,645	117,141
融公館	天津	26,818	22,888	9,801
融創濱海中心	天津	106,486	99,300	97,434
蘭園	天津	86,649	84,841	33,215
河與海	天津	192,496	188,400	147,380
半灣半島	天津	186,528	182,992	130,185
融創中心	天津	1,005,829	987,203	692,168
複康路十一號	天津	97,634	95,092	87,233
全運村	天津	785,298	784,184	620,253
瓏府	西安	203,271	199,058	116,716
西安融公館	西安	140,325	130,407	73,852
凡爾賽花園	重慶	412,490	293,370	251,314
融創歐麓花園城西	重慶	198,163	155,887	155,887
紫泉楓丹	重慶	147,142	124,342	87,329

截至二零一五年十二月三十一日在建物業 (續)

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)	尚未出售／持作 出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
白象街	重慶	294,541	214,039	163,110
歐麓花園城東	重慶	145,776	74,698	74,698
重慶玫瑰園	重慶	170,393	136,620	104,731
國博城	重慶	772,605	551,374	445,028
康橋融府	重慶	365,072	245,100	210,326
融創城南逸家	成都	50,638	49,910	49,910
融創中渝國際	成都	112,590	103,086	103,086
融創南湖逸家	成都	189,068	180,164	168,090
融創天府逸家	成都	317,014	292,829	217,790
融創濱江壹號院	上海	409,030	356,193	267,761
融創外灘188	上海	57,866	49,823	40,874
融創香溢花城	上海	115,663	86,567	86,567
融創大寧北玉蘭公館	上海	178,903	151,491	101,060
富源濱江	上海	60,834	54,284	54,284
南京桃花源	南京	22,494	14,341	9,978
融創常州玉蘭廣場	常州	263,056	238,332	166,774
蘇州桃花源	蘇州	105,813	49,917	18,521
融創獅山禦園	蘇州	180,514	129,397	34,126
無錫玉蘭花園西	無錫	351,788	336,598	216,296
香樟園	無錫	205,805	193,694	125,927
融創天鵝湖	無錫	20,648	13,000	13,000
之西湖	杭州	154,041	68,083	58,929
融創杭州印	杭州	154,055	108,374	76,558
融創富春壹號院	杭州	167,197	113,493	55,280
河濱之城一期	杭州	220,617	170,071	123,162
融創河濱之城二期	杭州	256,589	189,091	128,898
侯潮府	杭州	126,765	92,687	62,672
公園壹號	武漢	69,669	68,854	39,740
合計		10,908,740	9,263,419	6,899,654

業務回顧與展望

截至二零一五年十二月三十一日待建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
望京金茂府	北京	12,900	9,800
紫禁壹號院	北京	44,890	5,035
西長安壹號	北京	189,104	169,084
中新國際城	濟南	772,946	770,648
財富壹號	濟南	316,149	314,650
B3項目	濟南	131,695	127,387
融公館	天津	45,377	45,260
融創濱海中心	天津	103,201	103,201
R3	天津	447,919	447,919
半灣半島	天津	331,383	299,931
融創中心	天津	157,300	152,680
天拖北	天津	230,900	230,900
全運村	天津	82,691	82,691
融創城	天津	667,171	622,749
瓏府	西安	52,824	52,673
西安融公館	西安	172,038	163,040
凡爾賽花園	重慶	288,313	190,379
融創歐麓花園城西	重慶	708,612	500,163
白象街	重慶	188,256	114,247
歐麓花園城東	重慶	1,674,029	1,211,829
國博城	重慶	755,626	521,702
康橋融府	重慶	107,186	73,574
特鋼廠項目	重慶	502,783	340,852
融創城南逸家	成都	7,055	7,055
融創天府逸家	成都	258,712	240,854
融創電信路項目	成都	91,205	84,100
融創濱江壹號院	上海	44,009	36,066
融創香溢花城	上海	139,013	135,072
玫瑰公館	上海	126,100	81,980
富源濱江	上海	98,273	92,610
華楓項目	上海	1,115,947	1,010,100
南京桃花源	南京	76,530	48,900
融創G87項目	南京	155,701	133,522
融創常州玉蘭廣場	常州	325,638	293,067
蘇州桃花源	蘇州	72,033	36,178
融創洵園	宜興	42,106	38,885
香樟園	無錫	139,707	116,601
融創杭州時代奧城	杭州	182,592	182,592
融創政務區二號地塊	合肥	187,149	187,149
公園壹號	武漢	1,105,338	1,086,735
日月灣項目	海南	558,517	541,791
合計		12,708,916	10,903,649

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，房地產市場從二零一五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%，權益銷售達到人民幣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%

業務回顧與展望

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。

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止年度			
	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	23,010,943	100.00	25,071,959	100.00
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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	3,608,403	3,232,629
應佔：		
本公司擁有人	3,297,828	3,222,070
非控股權益	310,575	10,559
	3,608,403	3,232,629

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。

管理層討論與分析

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。

執行董事

孫宏斌先生（「孫先生」），53歲，本集團創辦人、本公司董事會（「董事會」）主席兼執行董事。孫先生主要負責本集團的整體的發展戰略和日常重大經營事項的最終決策，包括土地採購、股權收購及高級管理人員的任命。孫先生在中國物業行業擁有二十多年豐富經驗。彼於一九九四年開始創建房地產企業，多年來積累了豐富的房地產項目的管理經驗。孫先生於一九八五年取得中國清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。

汪孟德先生（「汪先生」），44歲，本公司執行董事兼行政總裁。汪先生在中國物業行業擁有逾十六年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼自二零一一年起擔任本集團的執行總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生於一九九七年畢業於中國南開大學審計專業，獲學士學位。

李紹忠先生（「李先生」），52歲，本公司執行董事兼副總裁。李先生於物業發展及土木工程方面擁有逾二十一年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）總經理以及擔任本集團副總裁。李先生於中國主要城市如上海及天津的房地產公司擔任不同的職位而累積了逾二十一年的經驗及知識。李先生於一九八七年畢業於中國天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲得管理學博士學位。

遲迅先生（「遲先生」），42歲，本公司執行董事兼融創天津公司總經理。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有逾十六年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

商羽先生（「商先生」），36歲，本公司執行董事兼融創重慶公司總經理。商先生在中國物業行業擁有逾十五年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任融創奧城及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於中國天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

荊宏先生（「荊先生」），54歲，本公司執行董事兼融創北京公司總經理。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

竺稼先生（「竺先生」），53歲，本公司非執行董事。竺先生為美國康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資（亞洲）有限公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資（亞洲）有限公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）（該等公司的股份均於聯交所主板上市）的非執行董事。同時，彼為一家紐約證券交易所上市公司Youku Tudou Inc.的獨立非執行董事。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：493）擔任非執行董事。

獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），53歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年會計及相關財務管理經驗。彼為現任華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書。並分別在遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）、通力電子控股有限公司（股份代碼：1249）、奧克斯國際控股有限公司（股份代碼：2080）、啟迪國際有限公司（股份代碼：872）及三一重裝國際控股有限公司（股份代碼：631）擔任獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。彼曾於二零一一年五月三十一日至二零一四年五月八日在廣州廣船國際股份有限公司（其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市）（股份代碼：317及上海證券交易所股票代碼：600685）擔任獨立非執行董事及於二零零八年四月一日至二零一四年五月二十六日在寧波港股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市）（股票代碼：601018）擔任獨立非執行董事。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會資深會員，其技術諮詢小組成員及專業發展委員會委員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生於二零一一年六月加入本集團。

李勤先生（「李先生」），75歲，本公司獨立非執行董事。現任聯想控股股份有限公司監事會主席（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：3396）。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於中國北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。李先生於二零零九年八月加入本公司。

馬立山先生（「馬先生」），64歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型糧油、食品合資加工企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事、總經理等高級管理層職位。馬先生在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中國食品集團有限公司（股份代碼：506）任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任該公司的執行董事、總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事總經理。於二零零零年馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：223）的執行董事。於二零零八年五月至今為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事；於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席；二零一二年八月至今任昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

謝志偉先生（「謝先生」），48歲，本公司獨立非執行董事。謝先生於一九八九年畢業於香港大學社會科學系，取得學士學位。謝先生為特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會會員。謝先生曾任職多間國際會計師行及上市公司，擁有豐富的核數、會計及財務工作經驗。謝先生自二零一零年起至今出任台灣證券交易所上市公司日盛金融控股公司之執行董事，亦自二零一一年起至今出任聯交所創業板上市公司中國信息科技發展有限公司（股票代碼：8178）之財務總監、公司秘書及執行董事。謝先生現為中國環保科技控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：646）及建禹集團控股有限公司（其股份於聯交所創業板上市）（股份代碼：8196）之獨立非執行董事。謝先生曾於二零一五年三月至二零一五年十一月擔任格菱控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1318）之獨立非執行董事。謝先生於二零一二年十二月加入本公司。

高級管理層

馬志霞女士（「馬女士」），43歲，本公司執行總裁兼首席運營官，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地有限公司總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

黃書平先生（「黃先生」），35歲，本公司執行總裁兼廣深區域公司總經理。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團財務總監及董事會秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），於二零零四年至二零零五年，擔任首創證券有限公司資產管理部專案經理。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

董事及高級管理層履歷

陳恒六先生（「陳先生」），61歲，本公司副總裁及杭州區域公司董事長。陳先生自二零零六年加入本集團，一直擔任本集團副總裁。在加入本集團之前，陳先生於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。陳先生於一九八二年畢業於北京師範大學物理系，獲理學學士學位，於一九八五年畢業於中國科學技術大學研究生院，獲理學碩士學位。

田強先生（「田先生」），38歲，本公司執行總裁兼上海區域公司總經理。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產總經理。自二零一二年擔任上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

王虹斌（「王先生」），47歲，本公司執行總裁兼上海區域公司董事長。王先生自二零零四年加入本集團，主要負責上海區域項目的發展，先後擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司總經理、蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司總經理、蘇州綠城禦園房地產開發有限公司總經理以及上海綠城廣場置業有限公司總經理。王先生於一九八九年畢業於同濟大學，獲得建築工程學士學位。

王鵬先生（「王先生」），34歲，本公司副總裁兼杭州區域公司總經理。王先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地有限公司項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團副總裁。王先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

曹鴻玲女士（「曹女士」），40歲，本公司副總裁兼首席財務官。曹女士在財務管理方面擁有超過十五年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心經理、總經理。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。該公司在中國從事房地產開發業務。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

路鵬先生（「路先生」），39歲，本公司副總裁，主要負責本公司專案管理和集團採購管理工作。陸先生於二零零三年加入本公司，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷專案總經理、天津海河大觀專案總經理和天津泰達專案總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

薛雯女士（「薛女士」），43歲，本公司副總裁。薛女士於二零零四年加入本公司，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本公司之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事職業律師工作。薛女士1996年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲學士學位。

董事會聲明向股東提高透明度、嚴謹的風險控制以及問責的重要性並致力達到高標準的公司管治水平。董事會確信高標準、高效率的企業管治常規將帶領本公司取得更好業績，並為股東帶來長遠裨益。

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

企業管治

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。董事會認為，在本集團當前的發展階段，由同一人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。然而，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，而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條的規定。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席及各董事委員會之主席應出席本公司的股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席及提名委員會主席孫宏斌先生，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條的規定。

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。

企業管治報告

董事及董事資料變動

本公司獨立非執行董事潘昭國先生分別於二零一五年九月一日及二零一五年十二月十八日獲委任為啟迪國際有限公司（股票代碼：872）及三一重裝國際控股有限公司（股票代碼：631）的獨立非執行董事（以上兩家公司均於聯交所主板上市）。

本公司獨立非執行董事謝志偉先生於二零一五年十一月一日獲委任為於聯交所創業板上市的建禹集團控股有限公司（股票代碼：8196）的獨立非執行董事及於二零一五年十一月十九日起不再擔任格菱控股有限公司的獨立非執行董事（於聯交所主板上市，股票代碼：1318）職務。

除本報告所披露者外，自刊發本公司截至二零一五年六月三十日止年度的中期報告以來，概無董事資料須根據上市規則第13.51(2)條及13.51(B)(1)條予以披露。

董事培訓

董事會重視良好企業管治常規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法規要求的培訓。本公司已建立本集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

各董事須掌握其作為董事的職責，以及本公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及運營，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。

各董事所接受之培訓記錄由本公司公司秘書保管及更新。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	出席有關 業務或董事 職責之座談會/ 計劃/會議之情況	閱讀有關 上市規則及 其他適用監管 規定最新發展 之材料及更新
孫宏斌先生	√	√
汪孟德先生	√	√
李紹忠先生	√	√
遲迅先生	√	√
商羽先生	√	√
荊宏先生	√	√
竺稼先生	√	√
潘昭國先生	√	√
李勤先生	√	√
馬立山先生	√	√
謝志偉先生	√	√

董事會

董事會由六名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會承擔本公司的領導及監控的責任，負責監管及審批本公司財務表現、戰略性發展目標及經營中的重大決策。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

企業管治報告

董事會組成

執行董事

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生
荊宏先生

非執行董事

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於第29頁至31頁。當前的董事會成員在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。董事的豐富經驗及不同背景令本集團良好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

於二零一五年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識（遵照上市規則第3.10條）的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事會會議

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會已召開四次會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

董事姓名	出席次數／ 舉行會議次數
執行董事	
孫宏斌先生 (主席)	4/4
汪孟德先生 (行政總裁)	4/4
李紹忠先生	4/4
遲迅先生	4/4
商羽先生	4/4
荊宏先生	4/4
非執行董事	
竺稼先生	4/4
獨立非執行董事	
潘昭國先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
謝志偉先生	4/4

此外，全體董事會成員以書面決議案一致批准下列建議：

- 向佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）收購目標公司的股權及債權，及終止有關交易
- 與佳兆業集團訂立買賣協議，涉及因收購佳兆業集團的2,529,196,133股股份而可能觸發強制性現金要約，及終止有關交易
- 收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「上海楓丹」）的37.855%股權及債權
- 更改香港主要營業地點
- 有關(i)二零一七年到期的12.5厘優先票據及(ii)二零一八年到期9.375厘優先票據的同意徵求
- 與綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）訂立框架協議
- 根據本公司的購股權計劃授出購股權

企業管治報告

- 收購成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉志得」）的全部股權及債權
- 於中國公開發行首期境內公司債券
- 收購上海楓丹的24.29%股權及債權
- 於中國公開發行第二期境內公司債券
- 與西安天朗地產集團有限公司（「西安天朗」）設立合營公司及收購目標公司的股權及債權
- (1)更換行政總裁；(2)更換財務總監；及(3)更換本公司聯席秘書
- 與雨潤控股集團有限公司（「雨潤集團」）的戰略合作協議
- 收購上海領悟投資管理有限公司（「上海領悟」）的全部股權及債權
- 贖回二零一七年到期的優先票據
- 收購上海華楓房地產開發有限公司（「上海華楓」）9.4%的權益
- 收購蘇州新友置地有限公司（「蘇州新友」）95%的股權
- 總金額最高達460百萬美元定期貸款融資的融資協定
- 進一步收購上海楓丹的37.855%股權及債權

董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事委員會主席將於每次會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

審核委員會

審核委員會的主要職責是審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的效能及審核本集團財務報表。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。潘昭國先生為審核委員會主席。審核委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。於二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
潘昭國先生 (主席)	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

於上述會議，審核委員會成員已審閱本公司二零一四年經審核年度業績及二零一五年中期業績，並與本公司核數師討論彼等履行之工作。本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱。

審核委員會已審閱二零一五年核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一六年的核數師，惟須經股東於預期於二零一六年五月十九日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會已於二零一六年三月二十八日舉行的董事會會議上根據企業管治守則條文D.3.1的規定獲董事會委任履行企業管治職責。

審核委員會於二零一五年進行的工作其中包括：

1. 審閱本集團中期及年度綜合財務報表；
2. 與外聘核數師進行討論；
3. 審閱二零一五年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，以及就員工福利安排做出評估及建議。薪酬委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。

薪酬委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及四名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生組成。潘昭國先生為薪酬委員會主席。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
潘昭國先生 (主席)	2/2
孫宏斌先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

薪酬委員會於二零一五年進行的主要工作包括檢討截至二零一六年十二月三十一日止年度的董事薪酬及提供建議。

提名委員會

提名委員會主要負責物色及提名合適人選出任本公司董事會成員及高級管理層。提名委員會在考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日及二零一三年八月二十六日分別修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。

提名委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生組成。孫宏斌先生為提名委員會主席。

提名委員會於二零一五年進行的工作包括：

1. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就此向董事會提供意見；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；及
3. 就董事委任或繼任向董事會提供建議。

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
孫宏斌先生（主席）	2/2
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍（人民幣）	人數
0-1,000,000	3
1,000,001-2,000,000	6
2,000,001-3,000,000	0
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

核數師酬金

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及有關發行票據的非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣8.8百萬元及人民幣14.6百萬元。

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第69至154頁的「獨立核數師報告」一節。

企業管治報告

風險管理及內部監控

本公司繼續為企業管治、風險管理及內部監控採用最佳慣例及行業標準，善用高級管理層的專長和經驗，推動公司營運。

董事會負責維持有效的風險管理及內部監控系統並檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性及運作效果以確保對本集團的資產實行監控及保證股東利益。本公司憑借公司內外的專業人員的專業知識發展內部監控體系。年內，董事會檢討了本集團風險管理及內部監控系統的有效性。且聘請了外部顧問，對本集團的風險管理及內部監控體系和流程做出評估以及建議。年度檢討已審議資源是否充裕、本公司負責會計及財務職能的員工的資格及經驗，以及員工的培訓課程及預算。審核委員會及董事會將定期就本公司的表現、風險管理及內部監控系統進行檢討，進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的職權範圍，以確保高效有序的營運以及對市場狀況的快速反應。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保准時披露資料，而有關資料公正、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出合理知情決定。

與股東的溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他權益持有人披露本公司重大發展資料。本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告聯同會議資料均於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而各董事、每個董事會委員會的主席、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。如董事會、審核委員會、薪酬委員會或提名委員會之主席未能出席，則由各董事委員會之其他成員獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)刊載。

董事會主席孫宏斌先生因為當日需要在內地處理事務未能出席於二零一五年五月十九日舉行之股東週年大會。

執行董事李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生與荊宏先生由於時間原因未能出席於二零一五年五月十九日舉行之股東週年大會；獨立非執行董事李勤先生、馬立山先生以及非執行董事竺稼先生也由於時間問題未能出席股東週年大會。但執行董事汪孟德先生與獨立非執行董事潘昭國先生與及謝志偉先生出席了二零一五年股東週年大會並解答股東問題。潘先生同時為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會委員。為促進有效之溝通，本公司亦設有網站(www.sunac.com.cn)，刊登有關其業務運營及發展之最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係部之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本十分之一及擁有投票權的股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式做出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人償付。

於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島公司法（二零一二年修訂版）並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過投資者關係部向董事會寄發書面查詢及關注，投資者關係部的聯絡資料如下：

融創中國控股有限公司
投資者關係部
中國
天津
南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓
傳真：86-22-23929807
郵箱：ir@sunac.com.cn

企業管治報告

聯席公司秘書

自二零一五年九月七日起，黃書平先生辭任本公司其中一名聯席公司秘書及高曦先生獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。

本公司於二零一三年十月九日起委聘莫明慧女士（凱譽香港有限公司之董事）為聯席公司秘書之一。彼於本公司的主要公司聯絡人為本公司聯席公司秘書及投資者關係部總經理高曦先生。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，高先生及莫女士亦已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

章程文件

本公司的章程文件於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無改動。

本公司投資者關係工作旨在確保公司股東（包括個人及機構股東）、投資機構及人員，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，增進投資者對公司的瞭解和認同，一方面可使公司股東在知情的情況下行使權力，有效提升股東價值，另一方面也可讓股東及投資人士（包括本公司的準投資者以及就本公司表現發佈分析及報告的分析員）與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，及時、準確的向資本市場傳達公司最新的銷售情況、主要交易、業務運營及新土地儲備獲取等資訊，第一時間刊發月度簡報、公告、年度報告、新聞稿等資訊，並通過電話、會議、電郵、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港、新加坡、澳門、北京、上海等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察與集團及各區域、各項目管理層進行溝通。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織與417家次投資機構和分析員進行會議，接待159家次投資機構和分析員進行項目考察。

未來，公司投資者關係團隊將繼續致力於建立與資本市場高效的溝通機制，推動組織更多的投資機構與公司建立長期有效的聯繫，既使資本市場能夠對公司有更深層次的瞭解，又使公司能夠在第一時間瞭解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

月份	活動名稱	地點
1月	巴克萊投資者交流會	香港
1月	法國巴黎銀行投資者交流會	香港
1月	第十五屆瑞銀大中華研討會	上海
6月	花旗亞太地產峰會	香港
11月	花旗中國投資者會議	澳門
11月	2015年中金投資論壇	北京
11月	高盛2015年大中華區峰會	上海
12月	瑞信亞洲投資者會議	香港
12月	野村投資者交流會	香港

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團為綜合住宅及商業物業發展商，專注於在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度業績載於第73頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司共獲取土地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。本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

併購及收購

於二零一五年二月十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司（「上海融創睿豐」）與各賣方分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價為人民幣1,324,925,000元。根據股權轉讓協議，上海融創睿豐已同意向賣方購買而賣方已同意出售其持有上海楓丹合共的37.855%股權，其中北京楓丹投資管理有限公司（「北京楓丹」）、深圳市仲山興業貿易有限公司（「深圳仲山」）、深圳市華順數碼科技有限公司（「深圳華順」）及深圳深國投房地產開發有限公司（「深圳深國投房地產」）同意分別出售上海楓丹的12.5%、5%、12.5%及7.855%股權。收購事項應付總代價為人民幣1,324,925,000元，包括：(i)收購北京楓丹12.5%股權的代價為人民幣437,500,000元；(ii)收購深圳仲山5%股權的代價為人民幣175,000,000元；(iii)收購深圳華順12.5%股權的代價為人民幣437,500,000元；(iv)收購深圳深國投房地產7.855%股權的代價為人民幣274,925,000元。

於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國訂立框架協議連同該等交易的所有相關文件，據此，雙方有條件同意，本集團將與綠城集團進行下列建議交易：(a)上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海森林高爾夫」）向綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）出售浙江金盈置業有限公司（「浙江金盈」）50%股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；(b)北京融創建設房地產有限公司（「融創建設」）向綠城房地產出售北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」）45%股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；(c)向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙外灘」）51%股權對應的投資權益；(d)融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫50%股權；(e)卓越資產投資控股有限公司（「卓越資產」）向安兆投資有限公司（「安兆投資」）收購杭州融創綠城房地產開發有限公司（「杭州融創綠城」）25%股權；(f)本公司與綠城中國以合營方式按49:51的比例開發天津全運村項目；(g)上海融創房地產開發有限公司（「上海融創房地產」）向綠城投資管理有限公司（「綠城投資」）收購上海融創綠城50%股權；及(h)本公司向綠城中國收購融創綠城投資控股有限公司（「境外融綠」）50%已發行股本。根據框架協議，(i)上海森林高爾夫（作為賣方）須出售，而綠城房地產（作為買方）須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須轉讓，而綠城房地產需收購浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。就出售北京興業萬發45%股權及北京興業萬發欠付融創建設金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款，綠城房地產應向融創建設支付的總代價為人民幣1,062,139,459.50元，其中包括(i)北京興業萬發45%股權轉讓價款人民幣191,373,729.50元；及(ii)北京興業萬發欠付融創建設的不計息股東貸款人民幣870,765,730元。就轉讓上海融創綠城持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益予綠城房地產的總代價為人民幣1,970,284,911.43元。融創置地就收購上海森林高爾夫50%股權應付代價為人民幣104,540,000元。卓越資產就收購杭州融創綠城25%股權應付代價為28,729,000美元。本公司與綠城中國就天津全運村項目公司80%的股權須透過天津全運村項目公司按49:51的比例合作開發天津全運村項目。天津全運村項目公司餘下的20%股權由獨立第三方擁有。預期開發天津全運村項目需要訂約方作出的總資本承擔不會超過人民幣6,550,000,000元，其中人民幣1,400,000,000元預期由上述獨立第三方作出，而餘下的款項預期將由融創奧城與綠城房地產按49:51的比例作出。上海融創房地產就收購上海融創綠城50%股權應付的代價為人民幣1,000,000,000元。本公司就收購境外融綠的50%已發行股本應付代價為1美元及約為人民幣1,638,490,610.29元的等值美元。

董事會報告

於二零一五年七月二十四日，(i)易勝控股有限公司（「易勝控股」）（本公司的全資附屬公司，作為買方）及妙領投資有限公司（「妙領」）（中渝置地控股有限公司的全資附屬公司，作為賣方）（其中包括）訂立第一份收購協議，據此易勝控股有條件同意收購而妙領有條件同意出售悅景的全部已發行股份（悅景集團有限公司間接擁有目標公司80%股權），代價約為人民幣1,795,009,047.92元，及悅景於第一份收購協議日期欠付妙領的未償還股東貸款總金額港幣1,215,879,000元（相等於約人民幣960,544,410元）。即第一項收購事項的總代價為人民幣2,755,553,457.92元；及(ii)重慶融創基業房地產開發有限公司（「重慶融創基業」）（本公司的全資附屬公司，作為買方）及四川省國嘉地產有限公司（「四川國嘉」）（作為賣方）（其中包括）訂立第二份收購協議，據此重慶融創基業有條件同意收購而四川國嘉有條件同意出售目標公司20%股權，代價為人民幣425,200,000元，及目標公司於第二份收購協議日期欠付四川國嘉的未償還股東貸款及其應計利息總金額人民幣24,800,000元。即第二項收購事項的總代價為人民幣450,000,000元。因此，收購事項的總代價合共為人民幣3,205,553,457.92元。

於二零一五年八月二十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司（「上海融創睿豐」）（作為買方）與華潤深國投投資有限公司（「華潤深國投投資」）及深圳市深商置管理有限公司（「深圳深商置」）（作為賣方）分別訂立第一份股權轉讓協議及第二份股權轉讓協議，據此：(a)上海融創睿豐同意收購而華潤深國投投資同意出售(i)上海楓丹的10.29%股權，代價為人民幣224,630,700元；及(ii)上海楓丹結欠華潤深國投投資的未償還股東借款人民幣17,184,300元，第一份股權轉讓協議下的總代價為人民幣241,815,000元；及(b)上海融創睿豐同意收購而深圳深商置同意出售(i)上海楓丹的14%股權，代價為人民幣303,940,000元；及(ii)上海楓丹結欠深圳深商置的未償還股東借款人民幣25,060,000元，第二份股權轉讓協議下的總代價為人民幣329,000,000元。因此，該等收購事項的總代價為人民幣570,815,000元。該等收購事項完成後，上海融創睿豐直接持有上海楓丹的股權將由37.855%增至62.145%，其間接持有上海華楓的股權將由18.9275%增至31.0725%。而上海楓丹將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將於本集團財務業績綜合入賬，上海楓丹的餘下37.855%股權將繼續由其他獨立於本集團的第三方擁有。

於二零一五年九月二日，(i)融創奧城；(ii)融創置地；(iii)西安天朗連同其他天朗控股公司；(iv)目標公司；(v)其他公司及(vi)擔保人訂立合作協議，據此，訂約方同意融創奧城（本公司全資附屬公司）及西安天朗於中國西安共同設立合營公司，融創奧城將持有其80%股權及西安天朗將持有20%股權。合營公司設立後將，(i)收購在建的西安目標項目的股權，其總對價為人民幣187.9百萬元；(ii)獲取並開發位於西安的待開發項目；及(iii)未來與西安天朗獲取並開發位於西安的儲備項目。此外，根據合作協議，融創奧城或其指定的公司同意收購天朗控股公司位於濟南、南京及成都的項目100%股權，其總對價為人民幣496.17百萬元。於二零一五年十一月三十日，各訂約方同意修訂及補充合作協議中有關收購南京目標公司的條款：由融創奧城或其指定公司收購上海天朗科技投資發展有限公司（「上海天朗」）所持有的南京天朗科技投資發展有限公司（「南京天朗」）100%股權將會終止，山東融建置業有限公司（「山東融建」）向西安天朗收購濟南立皓置業有限公司（「濟南立皓」）100%股權及債權的經調整代價，分別為人民幣6,111,749.62元及人民幣115,048,250.38元；山東融建向西安天朗收購濟南立遠置業有限公司（「濟南立遠」）的100%股權及債權的經調整代價，分別為人民幣50.1百萬元及人民幣零元。

於二零一五年十月二十九日，本公司的全資附屬公司上海融創房地產（作為買方）與上海悅華康健投資管理有限公司（「上海悅華」）（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此上海融創房地產同意或將促使其指定的全資附屬公司收購及上海悅華同意出售(i)上海領悟的全部股權，代價為人民幣1,112,000,000元；及(ii)上海領悟結欠上海悅華的未償還股東借款人民幣288,000,000元，代價為人民幣288,000,000元。因此，收購事項的總代價為人民幣1,400,000,000元。截至本公告日期，上海領悟直接持有上海華夏35%股權，而上海華夏文化旅遊區開發有限公司（「上海華夏」）則直接持有上海華楓50%股權，因此通過收購事項本公司將間接收購上海華楓17.5%的股權，而於收購事項完成後，本公司於上海華楓的間接股權將由31.0725%增至48.5725%。

於二零一六年一月四日，本公司間接全資附屬公司上海融創睿豐與上海浦東發展（集團）有限公司（「上海浦東發展」）訂立協議，鑒於上海浦東發展將通過另一項交易收購上海中房持有的上海華夏35%股權，而該股權包含上海華楓17.5%權益。因此根據協議(1)上海融創睿豐將收購上海華楓上述17.5%權益中的9.4%，代價為人民幣752,000,000元，並且委託上海浦東發展代為持有相應的股權；及(2)上海華楓上述17.5%權益中餘下的8.1%權益由上海浦東發展擁有。於收購事項完成後，本公司將間接擁有上海華楓57.9725%權益。

董事會報告

於二零一六年一月十三日，本公司的間接全資附屬公司上海融創與江蘇友誼合升房地產開發有限公司（「江蘇友誼」）訂立總代價為人民幣1,038,234,731元的股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而江蘇友誼同意出售蘇州新友的95%股權，代價為人民幣183,652,145元；及(ii)上海融創同意代蘇州新友置地有限公司（「蘇州新友」）償還其結欠江蘇友誼的全部未償還股東貸款人民幣854,582,586元。於收購事項完成後，上海融創將持有蘇州新友95%的股權，而蘇州新友餘下5%的股權將由江蘇友誼繼續持有。因此，蘇州新友將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將被綜合入賬至本集團的財務業績。

於二零一六年一月十五日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐與各賣方分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價合計為人民幣1,324,925,000元，包括(i)股權代價人民幣1,173,957,706元；及(ii)上海楓丹欠付各賣方的未償還股東借款人民幣150,967,294元。於收購事項完成後，本公司於上海華楓的間接權益股權將由57.9725%增至76.9%。

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。於交易完成後，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。

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。於交易完成後，中牟美盛將成為本公司的附屬公司。

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。

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。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

借貸

借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣1,121,234,000元。

財務概要

本集團財務概要載於本年報第6頁。

末期股息

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現金人民幣0.194元，共計約人民幣660百萬元，預期該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，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。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。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事會報告

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號舖。

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日（星期三）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號舖。

主要客戶及供貨商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.5%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益1.9%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約10.4%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額26.6%。

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供貨商中擁有任何權益。

股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所載的首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

年內發行債權證

本年度本公司無發行任何債權證。

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。

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註18。

董事及董事服務合約

年內及截至本報告日期本公司董事為：

執行董事

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生
荊宏先生

非執行董事

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，遲迅先生、李勤先生、馬立山先生和謝志偉先生須輪流告退，彼等均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任董事職位。

董事服務合同詳情

執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，為期三年。任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止合同。

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。六名執行董事的總年度薪金為人民幣11,357,000元。

非執行董事

每名非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀並無應付非執行董事的袍金。

董事會報告

獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀應付四名獨立非執行董事的總年度袍金為1,200,000港元。

概無董事與本公司訂立任何本公司不可在一年內毋須支付任何補償即終止的服務合約（法定補償除外）。

獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生仍屬獨立人士。

董事及（五）名最高薪人士酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註43(a)。

概無董事放棄或同意放棄截至二零一五年十二月三十一日止年度酬金。

董事在交易、安排或合約中的重大權益

除本年報綜合財務報表附註「關聯方交易」所披露的交易外，董事並無於與本公司業務有重大關連而本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司為訂約方且於年底或年內任何時間仍然生效的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務中的權益

於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生（「孫先生」）及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco Property Holdings Company Limited的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理有限公司100%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

- (i) 持有人（連同（如適用）其聯繫人）於任何時候於有關公司所持股權較有關承諾人及／或其聯繫人所持有的合共股權為多；及
- (ii) 有關承諾人於有關公司董事會的代表總人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

- (a) 不會直接或間接委任有關公司的任何執行董事；及
- (b) 倘孫先生透過天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司決定出售重慶亞太商谷物業管理權益或彼及／或其聯繫人獲得有關業務的任何業務投資或其他業務機會（各為「業務機會」），彼須適時及遵循所有應用法例及法規首先將任何該等業務機會轉介予本公司，並於七日內向本公司發出有關該等業務機會的書面通知，以供本公司識別目標公司（如有涉及）及業務機會的性質、投資或收購成本並了解所有合理所需資料的詳情，以考慮是否把握業務機會。

契據將於最早發生以下情況時終止：(i)承諾人及／或其聯繫人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或不再作為我們的控股股東；或(ii)股份不再於聯交所上市及買賣（股份基於任何原因在聯交所暫停買賣除外）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

董事會報告

各承諾人已承諾就以下各項提供所需的全部資料：(i)彼遵守契據的情況，以供獨立非執行董事進行年度審閱；及(ii)執行契據。各承諾人已於本年報就遵守契據每年作出聲明披露。

關連方交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註「關連方交易」。該等關連方交易均不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易。

關連交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立以下交易，根據上市規則，交易構成本公司的「關連交易」，詳情披露如下：

於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國訂立框架協議連同該等交易的所有相關文件，據此，雙方有條件同意，本集團將與綠城集團進行下列建議交易：(a)上海綠城森林向綠城房地產出售浙江金盈50%股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；(b)融創向綠城房地產出售北京興業萬發45%股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；(c)向綠城房地產出售上海融創綠城所持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資回報；(d)融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫50%股權；(e)安兆投資收購杭州融創綠城25%股權；(f)本公司與綠城中國以合營方式按49:51的比例開發天津全運村項目；(g)上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城50%股權；及(h)本公司向綠城中國收購融創綠城50%股權。詳情於本報告「併購及收購」一節中披露。

於框架協議日期，綠城中國、綠城房地產、綠城投資及安兆投資各自為本公司若干附屬公司的主要股東，因此在附屬公司層面而言為本公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，框架協議及交易構成本公司的關連交易。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月四日及二零一五年五月十七日的公告，以及本公司日期為二零一五年六月二十八日的通函。

購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」），並對首次公開發售後購股權計劃建議若干修訂，該等修訂於二零一四年三月十七日獲批准及採納。本公司亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

首次公開發售前購股權計劃

按本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所披露，本公司於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃及授出合共51,080,000份購股權，為根據首次公開發售前購股權計劃可予授出購股權的最高數目。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、其附屬公司及聯營項目公司的僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 每股行使價為2.784港元，相當於本公司首次公開發售中每股最終發售價的80%；
- (b) 根據首次公開發售前購股權計劃售出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；
- (c) 本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃售出購股權；及
- (d) 授予各承授人的首次公開發售前購股權須根據下列時間表歸屬：

歸屬期	購股權百分比
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第一週年日後	30%
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第二週年日後	額外30%（即最高60%）
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第三週年日後	額外40%（即最高100%）

首次公開發售前購股權一旦歸屬後須於自首次公開發售前購股權計劃採納日期後第一週年起計三年期間內行使。

於本年度報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃，已向121位承授人有條件授出購股權以認購合共51,080,000股股份，各承授人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價將等於2.784港元，即本公司股份於首次公開發售中的發售價的80%。

於全球發售完成後，本公司不可再根據首次公開發售前購股權計劃給予或授出購股權，概無任何首次公開發售前購股權計劃的購股權於二零一五年十二月三十一日止財政年度開始及終結時尚未行使。

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，概無任何首次公開發售前購股權計劃的購股權被行使、註銷或失效。

董事會報告

首次公開發售後購股權計劃

本公司股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃，旨在激勵本公司及其附屬公司僱員致力為本公司全體股東利益提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本公司成長及發展有益或可能有利的優秀僱員。本公司全體股東於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上批准及採納修訂首次公開發售後購股權計劃，經修訂後的首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「首次公開發售後購股權」）的股份最高數目不得超過**99,900,000**股股份，佔於首次公開發售後購股權計劃採納日期已發行股份總數**3.33%**；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的首次公開發售後購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數**1%**，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由首次公開發售後購股權計劃採納日期開始起六年期限內有效及生效；
- (d) 首次公開發售後購股權將根據下列時間表授出：

授出期間	佔於批准首次公開發售後購股權計劃當日已發行股份總數（即 3,000,000,000 股股份，「已發行股份總數」）的百分比
自首次公開發售後購股權計劃採納日期開始的年度 （「首個授出期間」）	1.33% ；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日開始的年度 （「第二個授出期間」）	已發行股份總數的 1% 加於首個授出期間並無授出的購股權；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第二個週年日開始的年度 （「第三個授出期間」）	已發行股份總數的 1% 加於首個授出期間及第二個授出期間並無授出的購股權；

(e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於首次公開發售後購股權要約函件日期（「要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

(f) 授予各承授人的購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期歸屬的購股權的百分比
(1) 於首個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
(2) 於第二個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
(3) 於第三個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計六年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

首次公開發售後購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據首次公開發售後購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部分（以尚未行使者為限）。

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。

於二零一三年五月二日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出30,900,000份購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於相關要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納首次公開發售後購股權計劃下購股權時支付予本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

董事會報告

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，首次公開發售後購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一五年 一月一日 尚未行使 購股權的數目	截至	截至	截至	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使 購股權的數目
	九月三十日 授出購股權 的數目 (附註1)	五月二十一日 授出購股權 的數目 (附註2)	五月二日 授出購股權 的數目 (附註3)		二零一五年 十二月三十一 日止十二個月 已行使購股權 的數目	二零一五年 十二月三十一日 止十二個月 已註銷購股權 的數目	二零一五年 十二月三十一日 止十二個月 已失效購股權 的數目	
董事								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	—	—	—	—	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	—	—	—	5,200,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	—	—	—	4,800,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,900,000	—	—	—	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	3,650,000	—	—	—	3,650,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	—	—	—	4,650,000
高級管理層及僱員	25,200,000	22,600,000	24,100,000	42,492,624	14,724,294	223,000[#]	764,000	26,781,330
合計	39,900,000	29,100,000	30,900,000	65,692,624	14,724,294	223,000	764,000	49,981,330

* 孫宏斌先生亦為本公司主要股東。

已註銷購股權的行使價為每股2.33港元。

附註：

- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一一年九月三十日起至二零一七年四月二十八日止，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一八年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一三年五月二日起至二零一九年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已於二零一五年四月二十九日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。

根據首次公開發售後購股權計劃可予發行的股份總數為49,981,330股，佔本年報日期已發行股份的1.47%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事、若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一一年九月三十日授出的購股權行使合共5,160,400份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股8.244港元。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事、若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一二年五月二十一日授出的購股權行使合共5,212,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股8.204港元。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事、若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一三年五月二日授出的購股權行使合共4,351,894份購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股8.353港元。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

新購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「新購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的新購股權計劃，旨在鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。新購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「新購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於新購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的新購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，新購股權計劃由新購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- (d) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於新購股權要約函件日期（「要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (e) 授予各承授人的新購股權應按以下程序歸屬：
 - 30%該等新購股權可於要約日期起行使；
 - 該等新購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於要約日期的首個週年日起可予行使；及
 - 該等新購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於要約日期的第二個週年日起可予行使；

新購股權一旦歸屬後須於要約日期起計五年期限內獲行使。

新購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據新購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部份（以尚未行使者為限）。

董事會報告

於二零一四年六月五日，本公司根據新購股權計劃合共授出33,267,000份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股3.96港元。

於二零一五年七月九日，本公司根據新購股權計劃合共授出33,267,000份購股權，其行使價為每股7.27港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.34港元。

於相關要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納新購股權計劃下購股權時支付／應支付本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，新購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年	於二零一五	截至		截至		截至
	六月五日	年七月九日	於二零一五年	二零一五年	二零一五年	二零一五年	於二零一五年
	授出購股權	授出購股權	一月一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	的數目	的數目	尚未行使	止年度已行使	止年度已註銷	止年度已失效	尚未行使
	(附註1)	(附註2)	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目
董事							
孫宏斌先生*	1,300,000	—	1,300,000	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	1,200,000	—	—	—	2,500,000
李紹忠先生	1,100,000	1,100,000	1,100,000	—	—	—	2,200,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	1,100,000	—	—	—	2,300,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,100,000	—	—	—	2,300,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	1,100,000	—	—	—	2,300,000
高級管理層及僱員	26,367,000	27,267,000	24,830,200	2,528,550	1,388,000[#]	192,000	47,988,650
合計	33,267,000	33,267,000	31,730,200	2,528,550	1,388,000	192,000	60,888,650

* 孫宏斌先生亦為本公司主要股東。

已註銷購股權的行使價為每股4.07港元。

附註：

- 行使期由二零一四年六月五日起至二零一六年六月四日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一六年六月五日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股3.96港元。
- 行使期由二零一五年七月九日起至二零一七年七月八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i) 30%的購股權於授出日期（即二零一五年七月九日）歸屬及可予行使；(ii)另30%（即最多合共60%）的購股權將於授出日期起計滿一年之日（即二零一六年七月九日）歸屬及可予行使；及(iii)餘下40%（即最多合共100%）的購股權將於授出日期起計滿兩年之日（即二零一七年七月九日）歸屬及可予行使。

根據新購股權計劃可予發行的股份總數為60,888,650股，佔本年報日期已發行股份的1.79%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司董事、若干高級管理人員及僱員根據新購股權計劃，於二零一四年六月五日授出的購股權行使合共2,528,550份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股7.853港元。

除上表所列的董事外，新購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權2.23港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價7.27港元，行使價7.27港元，波幅44.91%，股息率2.1%，預計購股權年期3年以及年度無風險利率1.129%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣47,395,440元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無採納其他購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無其他購股權授出、行使、註銷或失效。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司（包括相聯法團）	有關公司的 股份數目 ⁽¹⁾	於有關 公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 ⁽²⁾	本公司	1,589,549,451 (L)	46.76%
	實益權益	本公司	10,090,000 (L)	0.30%
	實益權益	融創國際 ⁽³⁾	1 (L)	100%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000 (L)	0.02%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000 (L)	0.10%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有股份的權益。
- (3) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

董事會報告

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 (附註)	於本公司權益 的概約百分比
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益	7,700,000	0.23%
李紹忠先生	實益權益	7,000,000	0.21%
遲迅先生	實益權益	7,200,000	0.21%
商羽先生	實益權益	5,950,000	0.18%
荊宏先生	實益權益	6,950,000	0.20%

附註：

相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃獲授的購股權有關（按情況而定）。

除本報告所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一五年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451 (L)	46.76%

附註：

(1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。

除本報告所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的股份。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例配售新股。

公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第7頁的主席報告，而有關本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，亦載於第21頁至第22頁的業務回顧與展望以及第7頁的主席報告，並且於管理層討論與分析第28頁闡述了本集團的利率風險和外匯風險，綜合財務報告書附註3的財務風險管理部分闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報告書附註41刊載了於二零一五年十二月三十一日止財務年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件。本年報中第6頁則刊載了本集團財務摘要，以及在第23頁至第28頁刊載了主要財務指標分析。此外，關於本集團環境保護及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均刊載於第65頁的董事會報告中，與投資者的關係刊載於第45頁的投資者關係報告中。

環境保護

本公司一直以來都將環境保護視為工作重點之一。本公司在業務營運中審慎利用資源，使用可持續及環保材料，規劃園林保護等，以達到其保護環境的承諾。本集團根據GRI G4指引（全球報告倡議組織訂下的國際標準）及香港聯合交易所的《環境、社會及管治報告指引》，對內部管理系統進行了更新，加強了對於環境保護的管控。本集團鼓勵環保、遵守環保規例並致力提升僱員的環保意識，同時堅守循環再用及減少廢物之原則，實施各項綠色辦公室措施，例如用電子化審批代替紙質審批、雙面打印及複印、設置回收箱、提倡使用環保紙及透過關掉閒置的電燈及電器減少耗能。本公司亦鼓勵其股東透過香港聯合交易所有限公司及本公司之網站收取電子公司通訊，以節約紙張的浪費。

本集團將不時檢討其環保工作，並將考慮在本集團之業務營運中實施進一步環保之措施及慣例，加強環境之可持續性。

遵守法律及法規

本集團已制訂合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會已委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對此定期審閱該等政策。相關員工及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動，包括但不限於合約法及勞工法。

董事會報告

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的所有相關規則及法規，並經營其業務持有相關所需牌照。本集團管理層必須確保業務經營遵守適用法律及法規。

與權益持有人的關係

本集團深明僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質素的服務，並提升與業務夥伴的合作。

本公司為員工提供公平及安全的工作環境，提倡多元化，並根據彼等的價值及表現提供具競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團持續為僱員提供足夠培訓及發展資源，致使彼等得悉市場及行業最新趨勢，同時提升其表現及履行職位。

本集團明白與客戶維持良好關係確實重要，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團透過不斷與客戶交流，得悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制訂處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴得以盡快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本公司透過不斷積極地與供應商及承包商溝通，確保交付過程準時及順利。

根據貸款協議再有關於控股股東需履行特定責任的條件

根據上市規則第13.18條，於二零一四年六月九日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）中國銀行股份有限公司澳門分行、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）就總金額約260,000,000美元（在任何其他銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過3.5億美元），自融資協議日期起為期三年。根據融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生終止（其中包括）(i)持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司百分之三十或以上的已發行普通股股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對借款人的管理控制權；或(iv)為本公司董事會主席，融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，宣佈取消融資協議下的有關承諾及／或聲明融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生融資協議下的違約事件。

根據上市規則第13.18條，於二零一五年十二月二日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、平安銀行股份有限公司、中信銀行（國際）有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、廣發銀行股份有限公司澳門分行及澳門國際銀行股份有限公司（作為原貸款人）（統稱「原貸款人」）及恒生銀行有限公司（作為融資代理）（「融資代理」）訂立一份融資協議（「融資協議」），據此向本公司授出合共約2.77億美元的定期貸款融資（「融資」），自融資協議日期起為期36個月。且在任何其他銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過4.6億美元。根據融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生（「控股股東」）終止(i)實益持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司百分之三十或以上的已發行股本，或實益持有在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的已發行股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對本公司的管理控制權；或(iv)為本公司董事會主席，融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，宣佈取消融資協議下的有關承諾及／或聲明融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生融資協議下的違約事件。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有8,271名僱員。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣616.7百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年一次為僱員作表現評核，有關結果用作年度薪金檢討及晉升評估。本集團根據若干績效條件及評核結果而考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃及二零一一年四月二十九日採納的首次公開發售後購股權計劃、於二零一一年九月三十日、二零一二年五月二十一日及二零一三年五月二日分別授出購股權及於二零一四年五月十九日舉行的股東周年大會上採納的新購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第56至63頁披露。此外，本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。本公司多年來均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

結算日後事項

二零一五年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註41。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

本年度之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。將於本公司應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

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



羅兵咸永道

致：融創中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第71至154頁融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、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解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公平的綜合財務報表，而董事亦須採用彼等認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製真實及公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

PricewaterhouseCoopers, 22/F Prince's Building, Central, Hong Kong
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月二十八日

綜合資產負債表

	附註	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	68,959	61,815
投資物業	8	—	239,000
無形資產	9	230,269	148,905
按權益法入賬的投資	10	15,260,581	12,048,789
股權投資預付款	15	4,722,036	944,991
遞延所得稅資產	11	1,502,429	1,451,953
		21,784,274	14,895,453
流動資產			
發展中物業	12	34,142,659	35,700,545
持作出售的竣工物業	13	15,727,129	13,682,451
貿易及其他應收款項	14	970,481	2,474,809
應收關聯公司款項	37(d)	11,660,049	17,999,418
預付款	15	4,166,080	2,568,194
受限制現金	16	4,371,010	4,384,145
現金及現金等價物	17	22,687,280	20,657,285
		93,724,688	97,466,847
資產總額		115,508,962	112,362,300
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	291,329	289,963
其他儲備	20	4,104,442	3,203,001
保留盈餘		14,609,618	12,859,974
		19,005,389	16,352,938
非控股權益		414,781	4,629,695
權益總額		19,420,170	20,982,633

綜合資產負債表

	附註	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
負債			
非流動負債			
借貸	22	27,214,240	20,544,113
遞延所得稅負債	11	4,379,412	5,886,751
		31,593,652	26,430,864
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	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	37(d)	18,212,922	20,713,919
當期所得稅負債		7,333,489	6,508,638
借貸	22	14,584,393	13,839,682
		64,495,140	64,948,803
負債總額		96,088,792	91,379,667
權益及負債總額		115,508,962	112,362,300

第76至154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第71至154頁的財務報表已於二零一六年三月二十八日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合全面收益表

	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	6	23,010,943	25,071,959
銷售成本	23	(20,153,678)	(20,730,079)
毛利		2,857,265	4,341,880
銷售及市場推廣成本	23	(661,054)	(697,299)
行政開支	23	(775,015)	(680,743)
其他收入及收益	26	4,111,990	1,020,451
其他開支及虧損	27	(265,628)	(119,817)
經營溢利		5,267,558	3,864,472
財務收入	28	123,521	123,422
財務成本	28	(2,520,575)	(1,267,380)
財務成本淨額	28	(2,397,054)	(1,143,958)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利·淨額	10	1,693,207	2,181,283
除所得稅前溢利		4,563,711	4,901,797
所得稅開支	29	(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
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		310,575	10,559
		3,608,403	3,232,629
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	30		
— 每股基本盈利		0.97	0.96
— 每股攤薄盈利		0.96	0.95

第76至154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零一四年一月一日的結餘		285,055	3,113,917	10,206,331	13,605,303	4,606,015	18,211,318
全面收入總額		—	—	3,222,070	3,222,070	10,559	3,232,629
出售一間附屬公司		—	—	—	—	13,121	13,121
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	20, 25	—	35,456	—	35,456	—	35,456
— 已發行股份所得款項	20, 18	4,908	120,882	—	125,790	—	125,790
法定儲備			568,427	(568,427)	—	—	—
二零一三年股息		—	(635,681)	—	(635,681)	—	(635,681)
		4,908	89,084	(568,427)	(474,435)	13,121	(461,314)
於二零一四年十二月三十一日的結餘		289,963	3,203,001	12,859,974	16,352,938	4,629,695	20,982,633
全面收入總額		—	—	3,297,828	3,297,828	310,575	3,608,403
與非控股權益的交易	34	—	(93,853)	—	(93,853)	(2,556,016)	(2,649,869)
非控股權益股息		—	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
業務合併產生的非控股權益	35(c)	—	—	—	—	(30,040)	(30,040)
出售附屬公司	36(e)	—	—	—	—	(239,596)	(239,596)
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	20, 25	—	47,395	—	47,395	—	47,395
— 已發行股份所得款項	20, 18	1,366	44,129	—	45,495	—	45,495
法定儲備		—	1,548,184	(1,548,184)	—	—	—
二零一四年股息	40	—	(644,414)	—	(644,414)	—	(644,414)
		1,366	901,441	(1,548,184)	(645,377)	(4,525,489)	(5,170,866)
於二零一五年十二月三十一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	414,781	19,420,170

第76至154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

	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
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	31	17,670,853	19,452,340
已付所得稅		(1,728,822)	(2,734,976)
經營活動所得現金淨額		15,942,031	16,717,364
投資活動現金流量			
業務合併的已付現金淨額	35	(6,491,835)	—
出售附屬公司	36	1,372,011	(582,419)
股權收購代價預付款		(4,079,258)	(5,734,526)
股權收購預付款退款收款		2,856,238	4,789,535
自股權收購預付款所得的利息收入		122,640	190,333
出售一間聯營公司的所得款項	10.2	191,373	—
合營公司及聯營公司的股權投資		(2,558,789)	(3,064,609)
自合營公司收取的股息		248,970	26,667
貸款予合營公司及聯營公司		(6,448,164)	(6,065,146)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		2,028,725	1,306,614
自合營公司及聯營公司收取的利息		65,142	271,404
購置物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）及無形資產	7	(16,133)	(26,020)
出售物業、廠房及設備的所得款項		2,195	3,184
出售投資物業所得款項	8	175,000	—
投資活動所用現金淨額		(12,531,885)	(8,884,983)
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		45,495	125,790
發行優先票據所得款項淨額		—	2,423,236
發行企業債券所得款項	22	5,964,000	—
借貸所得款項	22	28,628,153	16,762,741
償還借貸	22	(26,247,463)	(13,013,609)
已付本公司股東的股息	41	(646,367)	(635,681)
已付非控股權益的股息		(1,713,829)	—
來自非控股權益的貸款		631,456	—
非控股權益的貸款還款		(2,380,263)	(1,449,024)
收購附屬公司額外權益	34(b)	(2,824,927)	—
已付利息		(2,741,312)	(2,913,717)
銀行借貸受限制擔保現金		(337,898)	(1,882,476)
融資活動所用現金淨額		(1,622,955)	(582,740)
現金及現金等價物增加淨額		1,787,191	7,249,641
年初現金及現金等價物		20,657,285	13,414,017
匯率變動的影響		242,804	(6,373)
年末現金及現金等價物	17	22,687,280	20,657,285

第76至154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1 一般資料

融創中國控股有限公司（「本公司」）其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業管理服務業務。

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。本公司主要上市地為香港聯合交易所有限公司。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列年度內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就可供出售金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

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算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

2.1.1 持續經營

本集團通過利用其銀行融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團開發物業的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時採納持續經營基準。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.2 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」、香港會計準則第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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.2 會計政策及披露變動 (續)

(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詮釋的修訂。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。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團有控制權的實體（包括結構性實體）。本集團可控制一實體當通過參予該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其控制權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

(a) 業務合併

本集團乃採用收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、被收購人的前擁有人所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價包括任何或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量。

按逐項收購基準，本集團確認任何被收購人非控股權益。於被收購人的屬於現時所有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公允值或現時所有權權益應佔被收購人可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分乃按其收購日的公允價值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價將在購買當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，於損益確認或確認為其他全面收入的一項變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

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權益於收購日期的公允價值高於所收購可辨認資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併 (續)

(a) 業務合併 (續)

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益，均於綜合時沖銷，除非交易可證明所資產資產出現減值。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司呈報的金額已在需要時作出調整，以遵守本集團的會計政策。

(b) 於附屬公司擁有權的變動 (不會導致控制權變動)

集團將其與非控股權益進行且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。對於向非控股權益進行的股份出售，所產生的收益或虧損亦於權益入賬。

(c) 出售附屬公司

集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至收益表。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按股息基準列賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值 (包括商譽) 於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權的實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。根據權益法，投資初步按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在投資日期後佔被投資方的損益比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。於收購一間聯營公司的所有權權益後，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部份重新劃分為溢利或虧損。

本集團所佔的收購後盈虧乃於損益內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其應佔聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或支付款項。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於收益表「按權益法入賬的投資的應佔溢利」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，僅以相關投資者佔聯營公司權益為限在集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用的政策一致。

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方的合約權利及責任作分類。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。合營安排乃按權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。本集團於合營公司的投資包括於收購時確認的商譽。於收購一間合營公司的所有權權益後，合營公司的成本與本集團應佔合營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。倘本集團應佔合營公司的虧損等於或超過所持合營公司的權益（包括實際上構成本集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益），本集團不會再確認虧損，惟本集團產生負債或代表合營公司付款除外。

本集團與其合營公司之間交易的未變現收益將被對銷，以本集團應佔合營公司之權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦將被對銷。有關合營公司之會計政策已作所需修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為本公司執行董事，作出戰略決策。

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或估值（在項目重新計量時）換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於收益表內確認，惟於其他全面收益內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在收益表內的「財務收入或開支」中呈列。所有其他匯兌盈虧在收益表內的「其他收益淨額」中呈列。

非貨幣金融資產及負債（如按公允價值透過損益列賬的股本）的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部份。

(c) 集團公司

倘本集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (i) 每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率呈列；
- (ii) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均值並非與交易日期當日匯率的累計影響合理約數，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃確認於其他全面收益。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

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。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。已取代部份的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益淨額」於收益表中確認。

2.8 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值（即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師審閱。公允價值變動乃作為「其他收益淨額」的估值損益部份於損益中確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 商譽

於收購附屬公司時產生的商譽指所轉讓代價、於被收購人的任何非控制性權益金額及過去於被收購人的股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別淨資產公允價值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。附有商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.10 土地使用權

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。本集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.11 非金融資產減值

沒有確定使用年期的資產（如商譽）毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示須予攤銷資產賬面值未必可收回時，會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類取決於所收購金融資產之目的。管理層於初步確認金融資產時釐定有關分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟清償或預期將清償的款項超過報告期末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並不指定納入此類別或分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期後12個月內出售非衍生工具，否則該等非衍生工具包括在非流動資產內。

2.12.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日（本集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣債券之公允價值變動於其他全面收入確認。

2.12.3 抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產按攤銷成本的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有於首次確認一項資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「虧損事件」）的客觀證據，而該宗（或該等）虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產則為出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於損益中確認。倘貸款為浮動利率，計量任何減值虧損之貼現率為按合約釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

倘在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少客觀上與確認減值後發生的事件有關連（例如債務人信貸評級改善），則之前確認的減值虧損的撥回會於損益中確認。

(b) 分類為可供出售金融資產之資產

本集團於各報告期末評估是否有具體證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

2.14 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.15 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內）追收貿易及其他應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.17 現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動投資。

2.18 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

2.19 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內），其被分類為流動負債，否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸期間在損益內確認。

在貸款很有可能部份或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部份或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.21 借貸成本

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）的一般及特定借貸成本，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。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

2.22 當期及遞延所得稅

期間的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 當期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

內在差異

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時差額予以確認。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認，若遞延所得稅因於一項交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時性差額抵銷時方予確認。

外在差異

因投資附屬公司、聯營公司及共同安排而產生的應課稅暫時差額計提遞延所得稅負債，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額在可見未來可能不會撥回的遞延所得稅負債除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，惟訂有協議授權本集團控制並無確認的暫時差額的撥回則除外。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅限於暫時差額很可能於未來撥回，且有充足應課稅溢利可用以抵銷暫時差額。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 僱員福利

(a) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.24 以股份為基礎的付款

(a) 按股本結算以股份為基礎的付款交易

本集團推行多項按股本結算、以股份為基礎的付款計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具（購股權）的代價。為換取授出購股權而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（如一間實體的股份價格）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員於指定期間留任）的影響；及
- 包括任何非歸屬條件（如留任僱員或持有股份一段特定期間的規定）的影響。

於各報告期末，本集團會根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字（如有）的影響則於收益表確認，並對權益作相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 以股份為基礎的付款 (續)

(a) 按股本結算以股份為基礎的付款交易 (續)

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，因此，乃就服務開始期間至授出日期期間確認開支目的估算授出日期公允價值。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。當購股權獲行使時，所獲所得款（扣除任何直接應佔的交易成本）均列入股本（及股份溢價）。

(b) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向為集團工作的附屬公司僱員所授出其股本工具的購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目內的權益。

2.25 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就法律索償作出撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

2 主要會計政策概要 (續)

2.26 收入確認

收入按已收或應收之代價之公允值計量，及指所供應之貨品之應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入公司；及當本集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，本集團將確認收入。本集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排之細節後，按照過往業績進行估計。

(a) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買家即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

(b) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益中確認。

(c) 物業管理

物業管理服務收入於提供時，並能夠可靠地計算提供服務產生的收入及成本總額，而與該交易有關的經濟效益將流入時確認。

(d) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款及應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在損益中遞延確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入損益。

2.28 租賃

當擁有權的大部份風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。經營租賃款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃年期內以直線法在損益內支銷。

2.29 股息分派

向本公司的股東作出的股息分派，在本公司股東或董事（倘適用）批准股息的期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.30 保險合約

保險合約乃一方（承保人）自另一方（保單持有人）接納重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件（受保事件）時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下（惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響）須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約及其向有關連人士提供的財務擔保合約為保險合約。

本集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計日後現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計日後現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於損益中確認全部缺額。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對本集團財務業績可能構成的不利影響。

風險管理由中央司庫部（集團司庫）按照董事會批准的政策執行。集團司庫透過與集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會已就整體風險管理訂定明文原則，亦就若干特定範疇訂出明文政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及盈餘流動資金投資。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一五年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。本集團目前並無外幣衍生政策。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	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
資產		
港元	262,113	13,025
美元	1,896,504	3,195,901
	2,158,617	3,208,926
負債		
港元	176,436	1,599,828
美元	18,872,365	11,457,816
	19,048,801	13,057,644

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將減少／增加人民幣4百萬元（二零一四年：增加／減少人民幣60百萬元）。

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣849百萬元（二零一四年：增加／減少人民幣310百萬元）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

由於本集團並無龐大的付息資產，本集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於二零一五年，本集團借貸以人民幣、港元及美元計值（二零一四年：人民幣、美元及港元）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

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賬的負債。

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

於二零一五年十二月三十一日，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高/低100個基點，則年內的稅後溢利將減少/增加人民幣72.2百萬元（二零一四年：減少/增加人民幣40.5百萬元）及年內的資本化利息將增加/減少人民幣69.3百萬元（二零一四年：增加/減少人民幣76.2百萬元）。

本集團的管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各實體管理層團隊在獲得本集團管理層的中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由本集團管理層團隊每年進行重新評估。

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。本集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其它應收款項、計入綜合資產負債表的應收關聯方款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。我們亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團的實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。有關該等擔保的詳細披露載於附註33(a)。

(c) 流動資金風險

管理層致力於維持充足的現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至二零一六年十二月三十一日止年度的預測現金流。截至二零一六年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)二零一六年的預售所得款預期與二零一五年維持相同的水平；(2)建築付款與收到相關預售所得款項匹配；(3)可得項目貸款融資預計將不低於二零一五年者及(4)預計於二零一六年概無任何違反債務契約情形。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售，以及發行優先票據。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

由於基本業務的動態性質，本集團中央財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的金融負債淨額分為有關到期日組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零一五年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,840	10,701	21,155	48,696
貿易及其他應付款項 (附註21)	10,272	—	—	10,272
應付關聯公司款項 (附註37(d))	18,213	—	—	18,213
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,215	6,081	17,559	39,855
貿易及其他應付款項 (附註21)	11,116	—	—	11,116
應付關聯公司款項 (附註37(d))	20,714	—	—	20,714

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一五年及二零一四年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一五年及二零一四年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，本集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	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
借貸總額（附註22）	41,798,633	34,383,795
減：受限制現金（附註16）	4,371,010	(4,384,145)
現金及現金等價物（附註17）	22,687,280	(20,657,285)
債務淨額	14,740,343	9,342,365
權益總額	19,420,170	20,982,633
資產負債比率	75.9%	44.5%

本公司董事認為本集團的資產負債比率是健康的。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4 公允價值估計

由於在短期內到期，貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值減去減值撥備後與其公允價值相若。

就披露而言，金融負債的公允價值乃按本集團同類金融工具的現行市場利率貼現未來合同現金流量作出估算。並非以公允價值計量但須作出公允價值披露的金融負債於附註22披露。

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- (b) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- (c) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。

5 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素不斷評估，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。

本集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

(A) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變動的影響）與初步入賬的金額不同，則會作出有關差額。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(B) 中國土地增值稅

本集團需在眾多司法權區繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

5 重要會計估計及判斷 (續)

(C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘估計日後售價降低5%，本集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣17百萬元（二零一四年：人民幣109百萬元）。

(D) 商譽的估計減值

本集團按照附註2.9所載會計政策，最少每年一次測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回款項已按公平值減出售成本計算基準釐定。該等計算需使用估計。

6 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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

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		
	物業發展 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	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	2,810,857	46,408	2,857,265
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	1,693,207	—	1,693,207
除所得稅前溢利／(虧損)	4,615,365	(51,654)	4,563,711

	於二零一五年十二月三十一日		
	物業發展 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	113,644,985	361,548	114,006,533
分部負債總額	83,840,268	535,623	84,375,891

6 分部資料 (續)

	截至二零一四年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業管理	合計 人民幣千元
		及其他 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	4,326,524	15,356	4,341,880
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	2,181,283	—	2,181,283
除所得稅前溢利／(虧損)	4,962,761	(60,964)	4,901,797

	於二零一四年十二月三十一日		
	物業發展 人民幣千元	物業管理	合計 人民幣千元
		及其他 人民幣千元	
分部資產總額	110,725,396	184,951	110,910,347
分部負債總額	78,651,367	332,911	78,984,278

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	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
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	115,508,962	112,362,300
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	96,088,792	91,379,667

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日				
成本	62,879	31,049	22,331	116,259
累計折舊	(26,284)	(16,688)	(7,906)	(50,878)
賬面淨值	36,595	14,361	14,425	65,381
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
於二零一四年一月一日	36,595	14,361	14,425	65,381
添置	20,982	1,804	2,837	25,623
出售附屬公司	(1,118)	(545)	(55)	(1,718)
出售	(2,512)	(293)	—	(2,805)
折舊費用	(13,389)	(7,182)	(4,095)	(24,666)
於二零一四年十二月三十一日	40,558	8,145	13,112	61,815
於二零一四年十二月三十一日				
成本	72,762	31,387	25,040	129,189
累計折舊	(32,204)	(23,242)	(11,928)	(67,374)
賬面淨值	40,558	8,145	13,112	61,815
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日	40,558	8,145	13,112	61,815
添置	5,320	4,920	5,378	15,618
收購附屬公司	6,462	5,130	12,470	24,062
出售附屬公司	(2,254)	(724)	—	(2,978)
出售	(365)	(580)	(901)	(1,846)
折舊費用	(11,188)	(8,934)	(7,590)	(27,712)
於二零一五年十二月三十一日	38,533	7,957	22,469	68,959
於二零一五年十二月三十一日				
成本	74,295	44,666	38,834	157,795
累計折舊	(35,762)	(36,709)	(16,365)	(88,836)
賬面淨值	38,533	7,957	22,469	68,959

折舊開支人民幣4百萬元（二零一四年：人民幣3百萬元）已計入「銷售成本」、人民幣2百萬元（二零一四年：人民幣1百萬元）已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣22百萬元（二零一四年：人民幣21百萬元）已計入「行政開支」。

8 投資物業

按公允價值的商業物業及泊車位	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日的年初結餘	239,000	252,000
公允價值調整的淨虧損	—	(13,000)
出售	(239,000)	—
於十二月三十一日的年末結餘	—	239,000

本集團以公允價值計量其投資物業。於二零一五年二月，本集團以人民幣175百萬元的價格出售所有投資物業予一名獨立第三方，導致稅後淨虧損人民幣81.3百萬元（附註27）。

9 無形資產

	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
商譽（附註(a)）	228,699	147,985
其他	1,570	920
	230,269	148,905

(A) 商譽

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	147,985	233,694
收購附屬公司（附註35(a)）	80,714	—
減值支出（附註27）	—	(85,709)
年末	228,699	147,985

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。現金產生單位可收回金額乃根據公平值減出售成本計算釐定。於二零一五年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅後折現率為14%（二零一四年：15%）。

概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。商譽主要規屬於物業發展分部。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 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 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
合營公司	10,691,975	7,927,863
聯營公司	4,568,606	4,120,926
總計	15,260,581	12,048,789

於收益表內確認的應佔投資溢利／（虧損）如下：

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

10.1 於合營公司的投資

於合營公司的投資變動分析如下：

	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（附註(a)）	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（附註35）	(1,153,375)	—
於由新收購附屬公司擁有的合營公司的投資（附註35）	67,840	—
由附屬公司轉變為合營公司（附註36）	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	10,691,975	7,927,863

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

附註：

- (a) 於二零一五年六月，本集團收購南京佛手湖建築藝術發展有限公司（「南京佛手湖」）51%股權，股權代價為人民幣77百萬元。收購事項完成後，南京佛手湖成為本公司合營公司，所收購資產淨值的公允價值為人民幣131百萬元，因此，產生收益淨額人民幣54百萬元。

根據一項新項目收購計劃，本集團有意向第三方以權益收購方式取得一間項目開發公司武漢塔子湖置業有限公司（「武漢塔子湖」）的69%股權。截至二零一五年十二月三十一日，本集團完成收購武漢塔子湖的46%股權，代價為人民幣487百萬元，低於交易日期所收購的相關公允價值，為本集團帶來收益淨額人民幣72百萬元，而武漢塔子湖成為本集團的合營公司。

- (b) 所有合營公司均為非上市公司。一間合營公司碩通投資有限公司乃於香港註冊成立，本集團餘下所有合營公司均在中國註冊成立。
- (c) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本公司於以下主要合營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團持有的股權		主營業務
		二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	
北京方興融創房地產開發有限公司	100	49%	49%	房地產發展
北京融創恒裕地產有限公司	2,500	51%	51%	房地產發展
北京住總眾邦地產有限公司	1,000	48%	48%	房地產發展
北京香園大道實業有限公司	167	40%	40%	房地產發展
*天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39.2%	—	房地產發展
天津泰達城市開發有限公司	340	47%	47%	房地產發展
上海保利泓融房地產有限公司	2,000	49%	24.5%	房地產發展
上海龍驤房地產開發有限公司	30	50%	25%	房地產發展
杭州望江府置業有限公司	650	50%	50%	房地產發展
中節能綠建（杭州）科技發展有限公司	600	65%	65%	房地產發展
*武漢塔子湖置業有限公司	80	46%	—	房地產發展
碩通投資有限公司	0	49%	49%	房地產發展

* 本集團的新合營公司於二零一五年收購。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資 (續)

10.1 於合營公司的投資 (續)

(c) (續)

上表載列本集團的主要合營公司。董事認為列出其他合營公司的詳情尤會導致沉冗。

本集團對相關活動決定的控制需要根據合營公司章程細則與其他合營公司合夥人取得一致同意。

(d) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列兩家主要合營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	合營公司－A		合營公司－B	
	二零一五年 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	二零一四年 人民幣千元
資產及負債概要				
流動資產	1,767,748	4,840,497	3,794,958	6,733,256
非流動資產	97,868	76,146	22,620	24,063
流動負債	1,678,338	3,290,683	918,793	4,828,393
資產淨值	187,278	1,625,960	2,898,785	1,928,926
計入以上資產及負債：				
現金及現金等價物	1,214,027	775,893	52,031	415,489
金融負債，不包括貿易及其他 應付款項及撥備				
－ 流動	—	—	—	—
－ 非流動	—	—	—	—
損益及其他全面收入概要				
收益	2,725,759	7,431,265	5,343,504	—
溢利／(虧損) 淨額	761,318	1,617,279	972,653	(37,313)
全面收入總額	761,318	1,617,279	972,653	(37,313)
計入以上損益：				
折舊及攤銷	342	395	196	171
利息收入	33,451	14,208	6,591	4,280
利息開支	—	—	—	—
所得稅開支	439,591	997,128	504,108	(11,944)

以上資料反映在合營公司的財務報表內呈列的數額（並非本公司享有此等數額的份額），並經就本集團與合營公司之間會計政策的差異作出調整。

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

(e) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	合營公司-A		合營公司-B	
	二零一五年 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	二零一四年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	187,278	1,625,960	2,898,785	1,928,926
本集團的股權比例	49%	49%	49%	49%
賬面值	91,766	796,720	1,420,405	945,174

單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	9,179,804	6,185,969
本集團應佔除稅後溢利淨額	651,765	269,701
本集團應佔全面收入總額	651,765	269,701

於二零一五年十二月三十一日，除附註33所披露者外，概無有關本集團於合營公司的權益的或然負債（二零一四年：無）。

10.2 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
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（附註(a)、35）	(86,975)	—
處置聯營公司股權（附註(a)）	(18,406)	—
應佔聯營公司溢利淨額	191,796	1,137,399
應佔聯營公司已宣佈股息	(1,231,810)	—
年末	4,568,606	4,120,926

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。年內，本集團並無個別重大的聯營公司。

於二零一五年十二月三十一日，除附註33所披露者外，概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債（二零一四年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資 (續)

10.2 於聯營公司的投資 (續)

- (a) 於二零一五年，本集團與本公司獨立第三方綠城中國控股有限公司及其若干附屬公司（「綠城集團」）完成多項股權交易，包括(i)收購先前擁有50%股權的聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海森林高爾夫」）的50%股權及(ii)出售擁有45%股權的聯營公司北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」）。

上述交易(i)的詳情披露於附註35。就交易(ii)而言，於二零一五年六月三十日，本集團按股權代價人民幣191.37百萬元出售其於北京興業萬發擁有的45%股權，導致產生收益人民幣173百萬元（附註26）。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團於以下主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 (人民幣 百萬元)	本集團應佔股權		主營業務
		二零一五年	二零一四年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	
北京保利融創房地產開發有限公司	2,000	49.5%	49.5%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	1,320	47%	—	房地產發展
上海葛洲壩綠融置業有限公司	100	49%	24.5%	房地產發展
無錫太湖綠城置業有限公司	300	39%	19.5%	房地產發展

11 遞延所得稅

遞延所得稅資產（以下稱「遞延稅項資產」）：

	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
— 將於12個月內收回	892,312	971,309
— 將於超過12個月後收回	610,117	480,644
	1,502,429	1,451,953

11 遞延所得稅 (續)

	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
遞延所得稅負債 (以下稱「遞延稅項負債」) :		
— 將於12個月內償付	1,327,584	521,655
— 將於超過12個月後償付	3,051,828	5,365,096
	4,379,412	5,886,751
遞延稅項負債—淨額	2,876,983	4,434,798

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債的變動 (未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷) 如下 :

(A) 遞延稅項資產

	未付土地 增值稅的 遞延稅項 資產 人民幣千元	作稅項用途 的遞延開支 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	物業的 減值撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	936,397	59,713	227,572	80,872	1,304,554
計入 / (扣自) 損益	55,409	(4,829)	62,120	50,844	163,544
出售附屬公司	—	(2,386)	(13,759)	—	(16,145)
於二零一四年十二月三十一日	991,806	52,498	275,933	131,716	1,451,953
計入 / (扣自) 損益	46,703	(36,644)	75,449	28,108	113,616
收購附屬公司 (附註35)	77,887	4,851	79,327	—	162,065
出售附屬公司 (附註36)	(41,327)	(934)	(149,922)	(33,022)	(225,205)
於二零一五年十二月三十一日	1,075,069	19,771	280,787	126,802	1,502,429

倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過未來應課稅溢利變現，則稅項虧損結轉可確認為遞延稅項資產。本集團並未就可結轉而抵銷日後應課稅收入的累計虧損人民幣907百萬元 (二零一四年：人民幣510百萬元) 確認遞延稅項資產人民幣227百萬元 (二零一四年：人民幣127百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，人民幣24百萬元、人民幣72百萬元、人民幣35百萬元、人民幣398百萬元及人民幣378百萬元的累計虧損將分別於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年屆滿。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣370百萬元 (二零一四年：人民幣437百萬元)，對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11 遞延所得稅 (續)

(B) 遞延稅項負債

	遞延 土地增值稅		遞延企業所得稅				合計 人民幣千元
	收購 附屬公司 人民幣千元	收購事項 公允價值 收益 人民幣千元	投資物業 的公允 價值收益 人民幣千元	預付土地 增值稅 人民幣千元	中國實體 股息稅項 人民幣千元		
於二零一四年一月一日	3,991,073	2,156,721	6,683	70,923	257,625	6,483,025	
(計入) / 扣自損益	—	(283,086)	(3,250)	29,651	94,907	(161,778)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(434,496)	—	—	—	—	(434,496)	
於二零一四年十二月三十一日	3,556,577	1,873,635	3,433	100,574	352,532	5,886,751	
(計入) / 扣自損益	—	(247,385)	(3,433)	(89,342)	94,957	(245,203)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(548,959)	—	—	—	—	(548,959)	
收購附屬公司	900,701	883,869	—	127,491	—	1,912,061	
出售附屬公司	(2,173,341)	(434,163)	—	(17,734)	—	(2,625,238)	
於二零一五年十二月三十一日	1,734,978	2,075,956	—	120,989	447,489	4,379,412	

12 發展中物業

	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
包括：		
土地使用權成本	23,865,555	24,735,044
其他開發成本	5,936,959	7,433,155
資本化財務成本	4,390,220	3,637,130
	34,192,734	35,805,329
減：可變值虧損撥備	(50,075)	(104,784)
	34,142,659	35,700,545
包括：將於12個月內竣工	10,910,407	12,157,060
將於12個月後竣工	23,232,252	23,543,485
	34,142,659	35,700,545

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣17,550百萬元（二零一四年：人民幣23,879百萬元）的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註22）。

13 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業	16,413,728	14,406,993
減：可變值虧損撥備	(686,599)	(724,542)
	15,727,129	13,682,451

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣6,291百萬元（於二零一四年：人民幣8,303百萬元）的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註22）。

14 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
出售開發中物業應收款項	—	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
	998,159	2,502,487
減：其他應收款項壞賬撥備	(27,678)	(27,678)
	970,481	2,474,809

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項賬面值均以人民幣計值及與其公允價值相若。
- (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入確認日期作出。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	—
	92,011	368,868

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	12,627	17,446
	92,011	368,868

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團給予若干客戶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。

15 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	4,722,036	944,991
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	61,897	41,534
	4,166,080	2,568,194

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

16 受限制現金

	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
銀行貸款作為儲備的擔保按金	3,070,505	3,038,476
預售物業所得受限制現金	1,287,734	1,276,274
其他	12,771	69,395
	4,371,010	4,384,145

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17 現金及現金等價物

	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
以人民幣計值	20,528,663	17,448,359
以美元計值	1,896,504	3,195,901
以港元計值	262,113	13,025
	22,687,280	20,657,285

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

18 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及悉數繳足：	10,000,000	1,000,000	—
於二零一四年一月一日	3,320,311	332,032	285,055
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	61,885	6,188	4,908
於二零一四年十二月三十一日	3,382,196	338,220	289,963
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	17,253	1,725	1,366
於二零一五年十二月三十一日	3,399,449	339,945	291,329

19 購股權計劃

(I) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據首次公開發售後購股權計劃授出。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。一經歸屬後，首次公開發售後購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計六年期間內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

(II) 二零一四年購股權計劃

購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）已經本公司股東於二零一四年五月十九日（「二零一四年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。可能授出的購股權（「二零一四年購股權」）涉及的最高股份數目不應超過166,374,246股，即二零一四年購股權計劃採納日期的已發行股份總數的5%。購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬：於授出當日授出30%，於二零一四年購股權計劃採納日期第一個週年日授出30%及於第二個週年日授出40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(1)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的收市價；(2)於緊接授出日期前五個營業日內香港聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(3)本公司的股份面值。一經歸屬後，二零一四年購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期或二零一四年購股權計劃採納日期的最近週年日起計五年期限內可獲行使。

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權2.23港元（二零一四年：1.36港元），該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價7.27港元（二零一四年：4.07港元），行使價7.27港元（二零一四年：4.07港元），波幅44.91%（二零一四年：44.53%），股息率2.1%（二零一四年：1.66%），預計購股權年期五年以及年度無風險利率1.129%（二零一四年：1.272%）。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。有關於損益表內確認的截至二零一五年十二月三十一日止年度授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣47.40百萬元（二零一四年：人民幣35.46百萬元）（附註25）。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19 購股權計劃 (續)

(II) 二零一四年購股權計劃 (續)

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一五年		二零一四年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	3.95	99,434	3.23	130,669
已授出	7.27	33,267	4.07	33,267
已行使	3.34	(17,253)	2.56	(61,885)
已到期	—	—	2.78	(2,457)
已放棄	5.11	(4,578)	2.33	(160)
於年末	5.00	110,870	3.95	99,434

於二零一五年十二月三十一日，首次公開發售後購股權計劃中的52,640千股股份及二零一四年購股權計劃中的26,214千股股份（二零一四年：首次公開發售後購股權計劃中的55,004千股股份及二零一四年購股權計劃中的8,782千股股份）可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	行使價 每份購股權 港元	購股權數目 (千份)	
		二零一五年	二零一四年
二零一七年四月二十八日	1.48	13,058	18,785
二零一八年四月二十八日	2.33	12,611	18,326
二零一九年四月二十八日	6.32	24,313	30,254
二零一九年六月五日	4.07	28,042	32,069
二零二零年七月九日	7.27	32,846	—
		110,870	99,434

20 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
於二零一四年一月一日		3,070,058	43,859	3,113,917
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	25	—	35,456	35,456
— 發行股份所得款項		120,882	—	120,882
二零一三年股息		(635,681)	—	(635,681)
法定儲備(a)		—	568,427	568,427
於二零一四年十二月三十一日		2,555,259	647,742	3,203,001
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	3,203,001
非控股權益交易	34	—	(93,853)	(93,853)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	25	—	47,395	47,395
— 發行股份所得款項		44,129	—	44,129
法定儲備		—	1,548,184	1,548,184
二零一四年股息	40	(644,414)	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日		1,954,974	2,149,468	4,104,442

(a) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定儲備，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本儲備僅能用於彌補虧損、擴充實體生產運營或增加實體資本。於權益持有人的一項決議案獲批准後，實體可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

21 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
應付收購代價	1,031,517	48,026
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至180天	581,236	285,542
180至365天	354,035	744,725
365天以上	1,739,431	1,846,030
	7,303,339	6,258,615

22 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 (附註(a))	8,389,829	7,869,165
	33,003,918	29,627,787
無抵押		
— 公司債券 (附註(b))	5,967,000	—
	38,970,918	29,627,787
減：長期借貸的即期部份 (附註(c)(i))	(11,756,678)	(9,083,674)
	27,214,240	20,544,113
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
	2,781,715	4,710,008
無抵押		
— 其他借貸	46,000	46,000
	2,827,715	4,756,008
長期借貸的即期部份 (附註(c)(i))	11,756,678	9,083,674
	14,584,393	13,839,682
借貸總額	41,798,633	34,383,795

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22 借貸 (續)

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	本金 百萬美元	利率
二零一二年十月十九日	400	12.5%
二零一三年四月五日	500	9.375%
二零一四年十二月五日	400	8.75%
	1,300	

根據優先票據的條款，分別於二零一五年十月十六日、二零一六年四月五日及二零一七年十二月五日或之後，倘分別自下文所示各年度十月十六日、四月五日及十二月五日起計十二個月期間贖回，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期（不包括該日）的累計未付利息（如有），贖回全部或部份票據。

贖回價如下所示：

贖回時間	贖回價
(i) 400,000,000美元：	
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日（附註(i)）	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%
(ii) 500,000,000美元：	
二零一六年四月五日之前	
— 贖回至35%	109.4%
— 贖回全部而並非部份（附註(ii)）	100%+ 適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及之後	102.3%
(iii) 400,000,000美元：	
二零一七年十二月五日之前	
— 贖回至35%	108.75%
— 贖回全部而並非部份（附註(iii)）	100%+ 價常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及之後	102.2%

22 借貸 (續)

(A) 優先票據 (續)

附註(i)：本公司於二零一五年十二月四日宣佈，其已知會受託人DB Trustees (Hong Kong) Limited所有尚未贖回的12.5厘優先票據將於二零一六年一月六日（「贖回日期」）悉數贖回，贖回價相等於該等票據本金的106.25%另加截至贖回日期（但不包括該日）累計而未支付的利息（如有）。本公司已將該部份重新分類至綜合資產負債表的流動負債。

附註(ii)：適用溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.7%與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部份，而提早贖回選擇權的公允價值於初始確認及於二零一五年十二月三十一日並不重大。

附註(iii)：慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部份，而上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於二零一五年十二月三十一日並不重大。

提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零一五年十二月三十一日屬不重大。

(B) 公司債券

本公司於上海證券交易所發行公司債券（「公司債券」），每年派息一次。發行日期、本金及利率載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率
二零一五年八月十五日（「第一類債券」）	2,500,000	4.50%
二零一五年八月十五日（「第二類債券」）	2,500,000	5.70%
二零一五年九月一日（「第三類債券」）	1,000,000	4.48%
	6,000,000	

根據公司債券的條款，第一類債券的年期為五年，發行人可選擇在第三年末提高票息率，而投資者有權贖回債券，票息率定於4.5%，發行額為人民幣25億元。第二類債券的年期為五年，票息率定於5.7%，發行額為人民幣25億元。第三類債券的年期為五年，發行人可選擇在第三年末提高票息率，而投資者有權贖回債券，票息率定於4.48%，發行額為人民幣10億元。公司債券的包銷費用按發行額的0.6%計算。發行所得款項於扣除直接發行成本後約為人民幣59,640萬元。

第一類債券及第三類債券主合約所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，且其公允價值於初步確認日期及於二零一五年十二月三十一日屬不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22 借貸 (續)

(C) 長期借貸

(i) 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。

(ii) 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

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%）。

(iii) 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。

(D) 本集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	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
6個月或以下	12,201,428	11,248,010
6至12個月	5,731,950	3,096,336
12個月以上	—	320,000
	17,933,378	14,664,346

22 借貸 (續)

(E) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣35,786百萬元（二零一四年：人民幣34,338百萬元）乃分別由本集團賬面值合共人民幣23,841百萬元（二零一四年：人民幣32,182百萬元）的發展中物業及持作出售的竣工物業及本集團若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

(F) 借貸的變動

	人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
於二零一五年一月一日	34,383,795
增加	34,592,153
出售附屬公司（附註36）	(7,495,095)
收購附屬公司（附註35）	5,420,790
償還	(26,247,463)
財務成本攤銷	136,753
匯兌虧損	1,007,000
於二零一五年十二月三十一日	41,798,633
截至二零一四年十二月三十一日止年度	
於二零一四年一月一日	28,706,290
增加	19,185,977
出售附屬公司	(556,000)
償還	(13,013,609)
財務成本攤銷	59,071
匯兌虧損	2,066
於二零一四年十二月三十一日	34,383,795

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22 借貸 (續)

(G) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	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
人民幣	22,749,832	21,326,151
港幣	18,872,365	1,599,828
美元	176,436	11,457,816
	41,798,633	34,383,795

23 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 (附註25)	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

24 營業稅及相關附加

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率	稅基
a) 營業稅	5%	— 物業銷售
	5%	— 租金收入
	5%	— 物業管理服務收入
b) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
c) 教育附加費	3%	— 已付營業稅
d) 地方教育附加費	0%—2%	— 已付營業稅
e) 防洪費	0%—2%	— 已付營業稅

25 僱員福利開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪金	458,109	486,033
退休金成本	67,392	52,199
員工福利	43,849	52,204
授予董事及僱員的購股權（附註19）	47,395	35,456
	616,745	625,892

26 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（附註36）	1,857,061	1,496
業務合併收益（附註35）	702,875	—
出售一間聯營公司收益（附註10.2）	172,967	—
債務轉讓安排收益（附註35(a)(i)）	150,000	—
收購合營公司收益（附註10.1）	126,622	2,833
利息收入（附註(a)）	1,000,644	974,683
其他	101,821	41,439
	4,111,990	1,020,451

(a) 利息收入的詳情如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入（附註37）	590,089	784,350
其他利息收入	410,555	190,333
	1,000,644	974,683

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

27 其他開支及虧損

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售附屬公司虧損（附註36）	147,791	—
出售投資物業虧損（附註8）	81,284	—
商譽減值撥備	—	85,709
投資物業估值虧損	—	13,000
其他	36,553	21,108
	265,628	119,817

28 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)
	1,720,487	1,259,045
匯兌虧損	800,088	8,335
	2,520,575	1,267,380
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(123,521)	(123,422)
財務成本淨額	2,397,054	1,143,958

二零一五年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為7.6%（二零一四年：9.12%）。

29 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」）		
— 當期所得稅	1,667,990	1,158,896
— 遞延所得稅	(358,819)	(325,322)
土地增值稅	1,309,171	833,574
	(353,863)	835,594
	955,308	1,669,168

(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	4,563,711	4,901,797
按相關國家或地區溢利適用的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股息稅	94,959	94,907
	1,309,171	833,574

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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

29 所得稅開支 (續)

(A) 企業所得稅 (續)

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，並於收益表內列作所得稅開支。

30 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）	3,297,828	3,222,070
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,394,387	3,350,372

(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）	3,297,828	3,222,070
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,394,387	3,350,372
就購股權調整（千股）	34,558	34,455
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,428,945	3,384,827

31 經營活動所用現金

	附註	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		4,563,711	4,901,797
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	28	2,520,575	1,267,380
— 出售附屬公司收益	26	(1,857,061)	(1,496)
— 出售一間附屬公司虧損	27	147,791	—
— 出售合營公司及聯營公司收益	26	(172,967)	—
— 業務合併的收益	26	(702,875)	—
— 收購合營公司及聯營公司收益	26	(126,622)	(2,833)
— 出售物業、廠房及設備收益		(349)	(379)
— 投資物業估值的虧損	27	—	13,000
— 出售投資物業虧損	27	81,284	—
— 商譽減值撥備	27	—	85,709
— 無形資產攤銷		226	17
— 折舊	7	27,712	24,666
— 應佔合營公司及聯營公司溢利	10	(1,693,207)	(2,181,283)
— 利息收入	26	(1,000,644)	(974,683)
— 僱員服務價值	25	47,395	35,456
營運資金變動			
— 預售物業所得受限制現金		45,164	92,997
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		10,939,546	5,951,656
— 貿易及其他應收款項及預付款		1,303,393	(1,029,139)
— 客戶預付款		(3,801,252)	328,687
— 貿易及其他應付款項		(2,697,565)	(1,709,915)
— 應收／付關聯公司款項		10,046,598	12,650,703
經營活動所得現金		17,670,853	19,452,340

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

32 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	4,643,498	4,673,875
— 已批准但未訂約	19,770,172	30,217,687
	24,413,670	34,891,562

(B) 投資

	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
於新合營公司的投資		
— 已訂約但未撥備	247,228	1,547,994
	24,660,898	36,439,556

(C) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	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
不超過1年	6,352	6,310
1年以上5年以內	19,749	15,201
5年以上	—	5,198
	26,101	26,709

33 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	4,879,760	5,090,815

集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小。

此外，本集團已按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出約人民幣103.6億元（二零一四年：人民幣95.7億元）的擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34 與非控股權益的交易

(A) 本公司附屬公司之間轉讓項目實體的股權

於二零一五年六月三十日，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）向本公司在中國註冊成立且擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融綠」）完成收購上海融綠若干附屬公司、合營公司及聯營公司的股權，以及該等實體欠付上海融綠的若干債務，總股權代價為人民幣3,654百萬元。

同日，本公司於英屬處女群島註冊成立的另一全資附屬公司Lead Sunny Investment Ltd.（「Lead Sunny」）完成向本公司於英屬處女群島註冊成立的且擁有50%權益的附屬公司融創綠城投資控股有限公司（「境外融綠」）收購其全資附屬公司優勢有限公司（「優勢」）的全部股權以及優勢欠付境外融綠的若干債務，股權代價為人民幣5,676百萬元。

上述交易的總代價人民幣9,330百萬元由本公司的附屬公司與相關非控股權益於交易日期的賬面總值人民幣8,445百萬元（實際導致非控股權益增加人民幣442.5百萬元及本公司擁有人應佔權益下降人民幣442.5百萬元）結算。此外，根據中國稅法及法規，上海融綠享有上述國內交易所帶來的稅務優惠，致使本公司權益擁有人及非控股權益分別增加人民幣87.5百萬元。總而言之，該等交易令本公司擁有人應佔權益淨減少人民幣355百萬元及非控股權益總增加人民幣530百萬元。

(B) 與綠城集團的股權交易

於二零一五年七月，本集團完成向綠城集團收購杭州融創綠城25%股權、境外融綠50%股權及上海融綠50%股權，總代價為人民幣2,825百萬元。於該等交易完成後，所有三間附屬公司均由本公司全資擁有。於交易日期，相關非控股權益的賬面值為人民幣3,086百萬元。與現有附屬公司非控股權益進行的該等交易導致本公司擁有人應佔權益增加人民幣261百萬元。

連同上述交易，本公司亦完成若干向綠城集團收購現有聯營公司的額外權益及出售附屬公司予綠城集團。進一步詳情分別於附註10、附註35及附註36披露。

35 業務合併

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業務合併收益		
— 分步收購 (附註(a))	218,325	—
— 收購附屬公司 (附註(b))	484,550	—
	702,875	—

(A) 分步收購

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團對上海森林高爾夫、北京中投融創置業有限公司（「北京中投」）及其他三間實體（「三間實體」）的分步收購如下：

	上海森林 高爾夫 (附註(i))	北京中投 及三間實體 (附註(ii))	總計
額外股權的現金代價	991,582	368,269	1,359,851
重新計量之前持有的權益	454,730	991,365	1,446,095
	1,446,312	1,359,634	2,805,946
減：所被收購人的可識別資產及負債淨額的公允價值	(1,380,046)	(1,357,766)	(2,737,812)
	66,266	1,868	68,134
細分成：商譽	66,266	14,448	80,714
收購收益	—	12,580	12,580
重新計量：			
重新計量之前持有的權益	454,730	991,365	1,446,095
減：之前持有權益的賬面值 (附註10.1及10.2)	(316,848)	(923,502)	(1,240,350)
	137,882	67,863	205,745
重新計量收益／(虧損)	137,882	67,863	205,745
計入收益表的收益	137,882	80,443	218,325

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35 業務合併 (續)

(A) 分步收購 (續)

附註：

- (i) 於二零一五年六月三十日，連同上海森林高爾夫、本集團與綠城集團之間的一系列資產轉讓及債務受讓（附註26），本集團完成向綠城集團收購上海森林高爾夫50%股權，代價為人民幣104.54百萬元。上海森林高爾夫此前為本集團擁有50%權益的聯營公司。於是項交易完成後，上海森林高爾夫成為本公司全資附屬公司（附註10.2）。

在交易前，上海森林高爾夫持有上海吳川置業有限公司（「上海吳川」）39.82%股權，餘下60.18%股權由本集團持有，被視為本公司的合營公司。於完成收購上海森林高爾夫後，上海吳川成為本公司全資附屬公司。本公司董事認為，收購上海森林高爾夫的代價亦計及了上海吳川控制權接管的價值，因此將上海森林高爾夫及上海吳川業務合併帶來的財務影響合為一體。

- (ii) 於二零一五年十月二十三日，本集團收購本公司先前擁有的50%合營公司北京中投額外50%股權，代價為人民幣5百萬元。交易完成後，北京中投成為本公司全資附屬公司。

於二零一五年十二月三十一日，本公司向第三方收購本公司此前擁有51%股權的三間共同控制實體的額外49%股權，即上海融綠匯誼置業有限公司、上海融綠啟威置業有限公司及蘇州融鼎置業有限公司（統稱為「三間實體」），代價分別為人民幣100百萬元、人民幣233.81百萬元及人民幣29.456百萬元。於該等交易完成後，三間實體成為本公司的全資附屬公司。

(B) 收購附屬公司

於二零一五年，主要收購的新附屬公司概述如下：

	就成都 項目收購 的附屬公司 人民幣千元 (附註(i))	向天朗集團 收購的 附屬公司 人民幣千元 (附註(ii))	就上海 新項目收購 的附屬公司 人民幣千元 (附註(iii))	總計 人民幣千元
所收購總權益的公允價值	3,479,589	280,514	3,375,740	7,135,843
收購以下各項的現金代價				
— 股權	2,225,200	10,000	2,894,528	5,129,728
— 應付股東債項	980,353	60,000	481,212	1,521,565
	3,205,553	70,000	3,375,740	6,651,293
收購新附屬公司的收益	274,036	210,514	—	484,550

35 業務合併 (續)

(B) 收購附屬公司 (續)

附註：

(i) 就成都項目收購的附屬公司

於二零一五年十月，本集團收購成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉」）的全部股權及其應付股東的相關債務，總額相等於人民幣3,205.55百萬元。成都國嘉於中國成都註冊成立，從物業項目開發業務。

(ii) 向天朗集團收購的附屬公司

於二零一五年九月，本集團向本公司獨立第三方西安天朗地產集團有限公司（「西安天朗」）及其附屬公司（統稱「天朗集團」）收購四川宏凌投資有限公司（「四川宏凌」）全部股權，代價為人民幣10百萬元。

於二零一五年十二月，本集團向天朗集團收購天茂置業（南京）有限公司的全部股權，連同其應付股東的相關債務，總額為人民幣60百萬元。

(iii) 就上海新項目（「目標項目」）收購的附屬公司

於二零一五年九月，本集團收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「楓丹」）的62.145%股權，代價為人民幣1,976百萬元。楓丹持有合營公司上海華楓房地產開發有限公司（「華楓」）的50%股權，而華楓擁有目標項目的開發權。

此外，於二零一五年十一月，本集團完成收購上海領悟投資管理有限公司（「上海領悟」）的全部股權，代價為人民幣1,400百萬元，而上海領悟持有上海華夏文化旅遊區開發有限公司（「華夏」）的35%股權。華夏持有華楓其餘50%權益。因此，根據與上海領悟賣方達成的協議，本集團僅接收上海領悟有關其於華夏持有的目標項目權益分成的權利及義務。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35 業務合併 (續)

(C) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值及現金及現金等價物影響簡述如下：

	上海森林 高爾夫及 上海吳川 人民幣千元	其他 分步收購 人民幣千元	成都國嘉 人民幣千元	向天朗集團 收購的新 附屬公司 人民幣千元	楓丹 及上海領悟 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值						
非流動資產						
物業、廠房及設備	19,230	1,396	2,875	506	55	24,062
無形資產	312	—	51	—	—	363
於合營公司的投資 (附註10.1)	—	54,340	—	—	13,500	67,840
遞延所得稅資產	90,324	30,541	20,095	21,105	—	162,065
流動資產						
在建物業	3,495,000	6,372,000	4,507,373	1,558,115	476	15,932,964
持作銷售的竣工物業	1,655,774	—	4,422,427	—	—	6,078,201
貿易及其他應收款項	650,065	313,194	256,161	322,459	2,302	1,544,181
應收關聯公司款項	2,446,595	2,176,525	2,807,587	—	300,000	7,730,707
預付款項	—	—	—	—	3,497,962	3,497,962
受限制現金	86	20,602	13,439	—	—	34,127
現金及現金等價物	122,080	74,477	499,065	11,795	35,335	742,752
非流動負債						
借貸	(2,400,000)	(2,520,000)	(112,000)	(172,790)	—	(5,204,790)
遞延所得稅負債	(893,184)	(49,451)	(820,377)	(149,049)	—	(1,912,061)
流動負債						
貿易及其他應付款項	(2,252,897)	(190,629)	(1,461,141)	(790,121)	(145,581)	(4,840,369)
客戶預付款項	(296,042)	(3,950,855)	(3,397,990)	(489,506)	—	(8,134,393)
應付關聯公司款項	(1,073,256)	(450,100)	(1,827,168)	(32,000)	(358,343)	(3,740,867)
借貸	—	(520,000)	(1,196,000)	—	—	(1,716,000)
當期所得稅負債	(184,041)	(4,274)	(234,808)	—	(6)	(423,129)
資產淨值	1,380,046	1,357,766	3,479,589	280,514	3,345,700	9,843,615
減：非控股權益	—	—	—	—	30,040	30,040
所收購資產淨值的公允價值	1,380,046	1,357,766	3,479,589	280,514	3,375,740	9,873,655
(2) 現金影響						
以現金結算的代價	(991,582)	(21,212)	(3,205,553)	(70,000)	(2,946,240)	(7,234,587)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	122,080	74,477	499,065	11,795	35,335	742,752
收購的現金淨額影響	(869,502)	53,265	(2,706,488)	(58,205)	(2,910,905)	(6,491,835)

36 出售附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售以下四間附屬公司：

	上海華浙外灘 人民幣千元 (附註(a))	天津融創滙凱 人民幣千元 (附註(b))	無錫湖濱 人民幣千元 (附註(c))	蘇州融鼎 人民幣千元 (附註(d))
代價	1,970,285	209,600	—	24,500
本集團出售股權的賬面值	(840,895)	(77,588)	—	(24,476)
出售收益／(虧損)	1,129,390	132,012	—	24
本集團於出售時持有餘下股權的公允價值	—	905,985	—	325,474
本集團於出售時持有餘下股權的賬面值	—	(310,350)	(147,791)	(325,474)
重新計量的收益／(虧損)	—	595,635	(147,791)	—

下表載列財務影響概要：

	上海 華浙外灘 人民幣千元	天津 融創滙凱 人民幣千元	無錫湖濱 人民幣千元	蘇州融鼎 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售附屬公司所得收益	1,129,390	727,647	—	24	1,857,061
出售附屬公司所得虧損	—	—	(147,791)	—	(147,791)

附註：

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團向綠城集團出售上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙外灘」）51%全部股權，總代價為人民幣1,970.29百萬元；
- (b) 於二零一五年十月，融創房地產集團有限公司轉讓本公司先前全資擁有之附屬公司天津融創滙凱資產管理有限公司（「天津融創滙凱」）的20%股權予獨立第三方，代價為人民幣209.6百萬元。於交易完成後，天津融創滙凱根據最新組織章程細則成為本公司的合營公司（「合營公司」）。
- (c) 於二零一五年十一月九日，無錫融創綠城湖濱置業有限公司（「無錫湖濱」）（本公司先前擁有51%的附屬公司）董事議決更改有關無錫湖濱決定的投標權規則，以獲得股東的一致同意。無錫湖濱由本公司附屬公司變成合營公司。
- (d) 於二零一五年二月，本集團轉讓蘇州融鼎置業有限公司（「蘇州融鼎」）49%股權予獨立第三方，代價為人民幣24.5百萬元。於出售完成後，蘇州融鼎根據其組織章程細則成為本公司擁有51%的合營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36 出售附屬公司 (續)

附註：(續)

(e) 上述交易中出售事項產生之現金影響概述如下：

	上海華浙外灘 人民幣千元	天津融創滙凱 人民幣千元	無錫湖濱 人民幣千元	蘇州融鼎 人民幣千元	總計 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,623	—	1,355	—	2,978
遞延所得稅資產	85,793	—	139,412	—	225,205
流動資產					
在建物業	7,101,570	—	3,214,611	640,262	10,956,443
持作出售的竣工物業	103,123	—	753,193	—	856,316
貿易及其他應收款項	338,877	—	186,319	60	525,256
應收關聯公司款項	57,912	6,369,962	440,550	—	6,868,424
受限制現金	234,492	—	105,504	—	339,996
現金及現金等價物	495,384	200	128,605	8,585	632,774
非流動負債					
借款	(1,616,095)	(4,990,000)	(419,000)	—	(7,025,095)
遞延所得稅負債	(2,399,302)	—	(225,936)	—	(2,625,238)
流動負債					
貿易及其他應付款項	(669,761)	(31,054)	(685,491)	(3,853)	(1,390,159)
客戶預付款項	(2,299,738)	—	(883,859)	—	(3,183,597)
應付關聯方款項	—	(831,523)	(2,270,134)	(295,104)	(3,396,761)
借款	—	—	(470,000)	—	(470,000)
當期所得稅負債	(160,724)	(129,647)	(60,001)	—	(350,372)
資產／(負債)淨值	1,273,154	387,938	(44,872)	349,950	1,966,170
減：非控股權益	(432,259)	—	192,663	—	(239,596)
取消合併入賬的資產及負債於出售日期的賬面值	840,895	387,938	147,791	349,950	1,726,574
現金影響					
已收現金代價	1,970,285	10,000	—	24,500	2,004,785
所出售現金	(495,384)	(200)	(128,605)	(8,585)	(632,774)
	1,474,901	9,800	(128,605)	15,915	1,372,011

37 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與本公司的關係
融創國際	本公司最大股東
孫宏斌先生	融創國際的控股股東及本公司董事會主席

(b) 與關連方的交易

除於合併財務報表披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

(1) 墊付資金

	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
— 支付予合營公司及聯營公司的現金	(16,704,027)	(8,538,358)
— 來自合營公司及聯營公司的已收現金	22,231,186	16,430,529
	5,527,159	7,892,171

(2) 利息收入

	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
來自合營公司的利息收入	578,520	775,516
來自聯營公司的利息收入	11,569	8,834
	590,089	784,350

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

37 關連方交易 (續)

(c) 主要管理層的薪酬

	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
薪金及其他短期福利	24,177	21,528
購股權計劃	19,142	35,456
	43,319	56,984

(d) 關連方結餘

	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) 應收關連方款項— 合營公司	
— 免息款項	5,763,589	8,420,552
— 計息款項	4,536,783	7,337,671
— 應收利息	978,818	746,931
	11,279,190	16,505,154
聯營公司		
— 免息款項	260,304	1,420,043
— 計息款項	34,765	—
— 應收利息	85,790	74,221
	380,859	1,494,264
	11,660,049	17,999,418
(2) 應付關連方款項— 合營公司	13,513,680	14,070,108
聯營公司	4,699,242	6,643,811
	18,212,922	20,713,919

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一五年十二月三十一日止期間，按4.35%至12%年率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

38 附屬公司

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：							
融創不動產投資控股 有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
啟威不動產投資控股 有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
盈資不動產投資控股 有限公司	二零零七年 八月三十一日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
聚金不動產投資控股 有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓越不動產投資控股 有限公司	二零零七年 九月十三日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
鼎晟不動產投資控股 有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
優勢有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	50%	投資控股
融創綠城投資控股 有限公司	二零一三年 四月二十五年	人民幣 3,277百萬元	100%	—	50%	—	投資控股
易騰控股有限公司	二零一三年一月二日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
Lead Sunny Investments Limited	二零一三年 二月二十七日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
裕萬投資有限公司	二零一三年二月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
匯祥投資有限公司	二零一三年二月二十七日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
聚智集團（香港）有限公司	二零一三年七月十三日	10,000港元	—	100%	—	50%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於利比亞註冊成立：							
聚智集團（國際）有限公司	二零一三年 七月十七日	780港元	—	100%	—	50%	投資控股
於開曼群島註冊成立：							
Titan International Investment Group Limited	二零一五年 十一月二十九日	1美元	—	100%	—	—	投資控股
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資管理 有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津啟威不動產投資管理 有限公司	二零零七年 七月二十日	人民幣 225百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津盈資匯金物業管理 有限公司	二零零七年 九月二十六日	人民幣 220百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年 十月三十一日	人民幣 200百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津鼎晟聚賢物業管理 有限公司	二零零七年 十月三十一日	人民幣 200百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年 十月三十一日	15百萬美元	—	100%	—	100%	投資控股
融創房地產集團有限公司	二零零三年 一月三十一日	人民幣 10,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年 二月二十五日	人民幣 222百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創名翔投資發展 有限公司	二零一零年 四月六日	人民幣 1,421百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津翔馳投資有限公司	二零零六年 九月二十五日	人民幣 160百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創鼎晟置地有限公司	二零一一年 一月四日	1,700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年 一月二十一日	700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
融創物業服務集團有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	物業管理

38 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
融創置地(天津)商業運營 管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
天津融興投資有限公司	二零一三年二月七日	人民幣 100百萬元	—	90%	—	90%	房地產發展
天津昶晟置業有限公司	二零一四年五月五日	人民幣30百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津鳴澤置業有限公司	二零一四年五月五日	人民幣30百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津騰耀置業有限公司	二零一四年五月六日	人民幣30百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融耀投資有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年 七月十二日	人民幣504百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津逸駿投資有限公司	二零一二年七月一日	人民幣30百萬元	—	80%	—	40%	房地產發展
無錫融創地產有限公司	二零零四年 二月二十七日	人民幣204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創城市建設有限公司	二零零五年 五月十一日	人民幣448百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年二月八日	人民幣140百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東沅置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣 1,100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫綠城房地產開發 有限公司	二零一二年七月一日	人民幣175百萬元	—	85%	—	42.5%	房地產發展
無錫融創投資有限公司	二零一零年 七月二十八日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創基業房地產 有限公司	二零零四年 四月二十四日	人民幣180百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創亞太實業有限公司	二零一一年一月二日	人民幣280百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年 二月二十一日	人民幣 1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年 十二月十二日	1,229百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶亞太商谷物業管理 有限公司	二零一二年九月三十日	人民幣0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶融創啓洋置業有限公司	二零一三年九月十八日	2,280百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶簡道文化傳媒有限公司	二零一四年 九月二十九日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	傳媒
四川宏凌投資有限公司	二零一五年九月七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都國嘉志得置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣1,375百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都市永平置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣20百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都眾怡房地產開發有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣200百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都國嘉中渝置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣50百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都和佳置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣8百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
武漢融創基業投資控股有限公司	二零一五年 八月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
西安壘旭置業有限公司	二零一五年九月六日	人民幣80百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
天茂置業(南京)有限公司	二零一五年 十二月四日	人民幣1元	—	100%	—	—	房地產發展

38 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年 九月二十七日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創基業房地產有限公司	二零一一年六月一日	人民幣400百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京瑞豐興業房地產開發 有限公司	二零一四年 三月二十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京中投融創置業有限公司	二零一五年 十月二十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海融創綠城投資控股 有限公司	二零一二年八月九日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	50%	投資控股
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月一日	人民幣 1,000百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海融綠睿江置業有限公司	二零一四年 八月二十八日	人民幣50百萬元	—	100%	—	75.5%	房地產發展
上海融創睿豐投資有限公司	二零一五年二月十日	人民幣100百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海楓丹麗舍房地產開發 有限公司	二零一五年 九月二十五日	人民幣10百萬元	—	62%	—	—	房地產發展
上海鳴晟投資有限公司	二零一五年 八月二十六日	人民幣100百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海顧融置業有限公司	二零一五年 六月二十六日	人民幣10百萬元	—	90%	—	—	房地產發展
上海鳴翔投資有限公司	二零一五年九月十日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海領悟投資管理有限公司	二零一五年 十一月二十三日	人民幣12百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海融創房地產開發有限公司	二零一四年 十二月十八日	人民幣 2,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

38 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
上海綠城森林高爾夫別墅 開發有限公司	二零零二年 十二月十八日	人民幣 196百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海昊川置業有限公司	二零零二年六月十九日	人民幣50百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
杭州融創綠城房地產開發 有限公司	二零一二年 十二月二十日	102百萬美元	—	100%	—	75%	房地產發展
杭州盈資投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州國融置地有限公司	二零一三年八月九日	人民幣 460百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣630百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州頂輝投資管理有限公司	二零一四年六月三十日	人民幣2百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	二零一二年七月一日	人民幣250百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
蘇州融鼎置業有限公司	二零一四年 十二月二十六日	人民幣8百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州融綠泛庭置業有限公司	二零一四年十二月五日	人民幣50百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
常州綠城置業有限公司	二零一三年一月十五日	人民幣 838百萬元	—	97%	—	48.5%	房地產發展
上海新富港房地產發展 有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣 2,250百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海豐明房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣135百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣85百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
融創(深圳)房地產有限公司	二零一五年三月九日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股
深圳市創潤房地產有限公司	二零一五年三月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股

39 金融工具（按類別）

	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
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	970,481	2,474,809
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
應收關聯公司款項	11,660,049	17,999,418
	39,688,820	45,515,657
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款	41,798,633	34,383,795
應付關聯公司款項	18,212,922	20,713,919
貿易及其他應付款項	10,271,759	11,116,009
	70,283,314	66,213,723

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

40 股息

於二零一五年及二零一四年已派付股息分別為人民幣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（股息總額為人民幣660百萬元）將於股東週年大會上提呈。此等財務報表並未反映此應付股息。

	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
每股普通股已派付中期股息人民幣0元（二零一四年：無）	—	—
每股普通股建議末期股息人民幣0.194元（二零一四年：人民幣0.190元）	659,566	644,414

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

41 結算日後事項

(1) 收購華楓的權益

於附註35(b)(iii)所披露股權交易之後，本集團完成下列與華楓開發的目標項目有關的股權交易：

- (a) 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。
- (b) 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。截至本報告日期，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。

41 結算日後事項 (續)

(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。截至本報告日期，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 (即上海融創應付項目公司的第二筆股東貸款人民幣1,612百萬元，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。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

42 本公司的資產負債表及儲備變動

	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
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資	12,930,894	8,419,621
流動資產		
應收附屬公司款項	8,096,001	5,463,734
其他應收款項	345	1,905
現金及現金等價物	3,245,867	28,728
	11,342,213	5,494,367
資產總額	24,273,107	13,913,988
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	3,572,997	4,125,887
累計虧損	(2,451,763)	(1,309,349)
	1,412,563	3,106,501
負債		
非流動負債		
借貸	8,778,815	9,262,956
流動負債		
借貸	5,726,528	1,378,905
其他應付款項	192,303	156,435
應付附屬公司款項	8,162,898	9,191
	14,081,729	1,544,531
負債總額	22,860,544	10,807,487
權益及負債總額	24,273,107	13,913,988

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

42 本公司的資產負債表及儲備變動 (續)

附註(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
於二零一四年一月一日	3,070,058	1,535,172	(600,520)	4,004,710
年內虧損	—	—	(708,829)	(708,829)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	35,456	—	35,456
— 發行股份所得款項	120,882	—	—	120,882
二零一三年股息	(635,681)	—	—	(635,681)
於二零一四年十二月三十一日	2,555,259	1,570,628	(1,309,349)	2,816,538
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日	2,555,259	1,570,628	(1,309,349)	2,816,538
年內虧損	—	—	(1,142,414)	(1,142,414)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	47,395	—	47,395
— 發行股份所得款項	44,129	—	—	44,129
二零一四年股息	(644,414)	—	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日	1,954,974	1,618,023	(2,451,763)	1,121,234

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

43 董事福利及權益

(A) 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	僱員							合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	供款退休 福利計劃 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	董事 離職補償 人民幣千元	
截至二零一五年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	1,053	473	—	—	—	2,726
汪孟德	—	932	967	1,851	34	51	—	3,835
李紹忠	—	757	416	1,592	34	51	—	2,850
遲迅	—	819	1,095	1,690	34	51	—	3,689
商羽	—	736	620	1,690	34	51	—	3,131
荊宏	—	894	1,429	1,690	44	55	—	4,112
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	242	—	—	—	—	—	—	242
李勤	242	—	—	—	—	—	—	242
馬立山	242	—	—	—	—	—	—	242
謝志偉	242	—	—	—	—	—	—	242
截至二零一四年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	638	847	—	—	—	2,685
汪孟德	—	881	602	1,494	34	55	—	3,066
李紹忠	—	552	357	1,299	18	28	—	2,254
遲迅	—	720	568	1,299	31	48	—	2,666
商羽	—	734	516	1,299	37	52	—	2,638
荊宏	—	801	819	1,299	40	48	—	3,007
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
胡曉玲(i)	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	237	—	—	—	—	—	—	237
李勤	237	—	—	—	—	—	—	237
馬立山	237	—	—	—	—	—	—	237
謝志偉	237	—	—	—	—	—	—	237

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或高級管理層提供住房津貼、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付及應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司業務而支付及應收其他服務的酬金。

附註：

(i) 於二零一四年八月十二日辭任。

(B) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一四年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

SUNAC 融創中國



WWW.SUNAC.COM.CN