



Ronshine China Holdings Limited

融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

年度報告 2015





# 目錄

2	公司資料
4	獎項
7	主席報告
10	財務摘要
11	主要物業概要
18	管理層討論及分析
28	董事及高級管理層
35	董事會報告
59	企業管治報告
72	獨立核數師報告
74	合併收益表
75	合併全面收益表
76	合併資產負債表
78	合併權益變動表
79	合併現金流量表
81	合併財務報表附註



## 董事會

### 執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

### 獨立非執行董事

盧永仁先生

任煜男先生

屈文洲先生

## 審核委員會

屈文洲先生(主席)

盧永仁先生

任煜男先生

## 薪酬委員會

任煜男先生(主席)

歐宗洪先生

屈文洲先生

## 提名委員會

歐宗洪先生(主席)

盧永仁先生

屈文洲先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

## 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：

奮迅律師事務所

## 合規顧問

國泰君安融資有限公司

## 開曼群島股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111

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號舖

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 主要營業地點及中國總辦事處

中華人民共和國  
上海市  
閔行區  
申長路988弄  
虹橋萬科中心T1座6層

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心18樓

### 聯席公司秘書

曾飛燕女士  
吳詠珊女士(FCS, FICS)

### 授權代表

歐宗洪先生  
吳詠珊女士

### 主要往來銀行

中國銀行  
(平潭支行)  
中國農業銀行  
(湖東支行)  
中國工商銀行  
(倉山支行)

### 網站

[www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com)

### 股份代號

3301



二零一五年九月，本公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合頒發「2015中國房地產開發企業品牌價值50強」。



二零一五年九月，本公司全資附屬公司融信(福建)物業管理有限公司獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合頒發「2015中國物業管理企業品牌價值50強」。



二零一六年三月，本公司獲中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合頒發「2016中國房地產開發企業50強」。



二零一六年三月，本公司獲中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合頒發「2016中國房地產開發企業綜合發展10強」。



二零一五年八月，本公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司在中華全國工商業聯合會評選的「2015中國民營企業500強」及「2015中國民營企業服務業100強」中分別排名第117位及第31位。

列位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的首份年報。

## 市場及業務回顧

於二零一五年，為應對紛繁複雜的全球經濟環境及國內不斷加大的經濟下行壓力，中國政府繼續實施宏觀經濟調控，推進結構性改革，促進國民經濟整體穩健發展。為促進中國房地產市場發展，中國政府根據宏觀經濟表現，逐步放寬實施已久的房屋限購、首次置業及二次置業購房者首付比例限定等相關房地產控制政策，並降低相關稅率。目前，除若干一線城市外，中國大部分內地城市已廢除限購。此外，多家地方銀行繼續降低住房貸款利率，而許多地方政府已推出一系列房屋補貼政策進一步刺激房地產需求。

隨著房地產控制政策繼續鬆綁，於二零一五年下半年，中國房地產市場大幅回暖，已售房地產面積及收益於回顧年度內雙雙穩定增長。房地產景氣指數(亦稱「房地產開發景氣指數」)反映房地產市場景氣度於二零一五年六月開始轉升，於七月及八月繼續上升，自九月起基本保持穩定。然而，中國房地產市場回暖情況的地區間差異較大，不同城市間發展不平衡加深。在一二線城市，經濟快速發展，收入穩定增長，維繫了房地產市場剛需。而在部分三四線城市，人口及資源外流導致房地產需求下降。房屋存量過剩已成為三四線城市面臨的問題。

憑借在海峽西岸經濟區取得的成就及經驗，融信於二零一三年開始探索國內市場，涉足長三角兩個重要經濟樞紐—上海及杭州的物業市場。目前，融信在上海、杭州、福州、廈門、漳州及其他地點已成功完成佈局。於二零一五年，憑藉本集團的不懈努力，融信的銷售收益達約人民幣7,415百萬元，據中國房地產業權威研究機構克而瑞研究中心的資料，融信在中國所有房地產企業中位列第29名。本集團的訂約銷售約達人民幣11,917百萬元，同比增加約33.15%。本集團收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣4,099百萬元大幅增長約80.88%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣7,415百萬元。本公司擁有人應佔溢利約達人民幣1,433百萬元，同比增長約182.88%。本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(未計及本公司於首次公開發售所發行的股份)達人民幣1.42元，同比增長184%。而且，本集團的資產負債比率由二零一四年十二月三十一日的15.41倍顯著降至二零一五年十二月三十一日的2.47倍。所有這些數據表明，本集團財務狀況穩健，有助於日後業務穩步發展。

憑借本集團取得的出色往績，本公司股份於二零一六年一月十三日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市（「上市」），本集團籌集所得款項淨額約1,780百萬港元，標誌著本集團向國際資本市場邁出重要一步，並為融信的未來長期發展注入了強大動力和信心。

## 前景

多年來，融信一直聚焦中國一二線城市核心地區，致力打造標杆產品，滿足地方市場需要。秉承「立足福建，佈局全國」的策略，本集團不遺餘力，在福建省取得領先地位，同時積極探索以「長三角」為代表的國內核心城市圈。於二零一六年二月，融信總部搬遷至上海，深化了全國佈局。作為中國金融中心和中國開放前沿，上海有著良好的投資環境和廣闊市場，為融信品牌的未來拓展奠定了堅實基礎。

於二零一五年十二月三十一日，融信有充足優質土地儲備，總建築面積約為5.17百萬平方米。本集團的大部分土地儲備位於中國具有巨大發展潛力的一二線城市，如上海、福州及廈門。本集團認為，憑藉位於黃金地段的優質土地儲備，本集團可規劃具吸引力的房地產開發項目，助力本集團持續業務發展。本集團相信，其土地儲備的發展潛力可輕易抵禦中國市場波動的影響。未來，依託本集團在業內享有聲譽的品牌及積累的豐富經驗，融信將繼續在海峽西岸經濟區開發優質物業，在該地區，本集團業已建立穩固支點，且有精心挑選的一二線城市。此外，融信亦計劃擴大現有市場業務，策略性地挺進其他一二線城市。作為擴張策略的一部分，在上海及杭州，本集團已佔有一席之地，故而將繼續物色及收購更多合適的土地，以繼續擴大本集團在該等城市的品牌知名度，進一步提升規模經濟，並審慎地涉足有人口淨輸入且房地產供需良好平衡的其他一二線城市。

藉著本集團在海峽西岸經濟區物業開發方面的豐富經驗及優異往績記錄，以及本集團在上海、杭州及其他地點的策略性發展及佈局，融信有信心把握中國房地產市場改善型購房者剛需支持下的良好發展機遇，促進本集團長期穩定業務發展。

於上市後及為繼續在一線城市進行業務擴張，融信通過其附屬公司在杭州成功收購兩幅地塊及在上海成功收購一幅地塊。這三幅地塊的總建築面積約達328,500平方米。由於本集團認為這三幅地塊位於黃金地段，融信認為，相關地塊將使本集團在杭州及上海房地產市場有更大發展空間。

在推進長期發展策略的同時，本集團亦致力繼續實施審慎財務政策，在資本架構管理方面有所做為。於二零一六年一月十三日成功上市後，本公司積極拓展多種融資渠道，以期優化其財務架構。本集團審慎細緻地對待資本市場，把握最佳融資機會，降低本集團融資成本，提高其盈利能力。於二零一五年九月及十一月，本集團分別向上海證券交易所及深圳證券交易所提交申請，申請在上海證券交易所及深圳證券交易所發行本金總額達人民幣110億元的公司債券。於本年報日期，本集團已在上海證券交易所及深圳證券交易所成功發行本金總額達人民幣65億元的公司債券。本集團認為，發行公司債券，擴大多元化融資渠道，可改善本集團經營現金流，並擬動用該等公司債券所籌集的部分資金替換高成本信託貸款，從而優化本集團的資產負債比率，支持本集團業務發展的良好勢頭，並提高本集團的資產週轉效益。

未來，本集團將致力產品多元化，並繼續專注於住宅物業開發。此外，本集團將繼續收購優質地塊擴大其土地儲備，從而支持本集團長期穩定業務發展。

### 致謝

本人謹代表董事會向本集團股東及合作夥伴致以衷心謝意，感謝彼等的信任與長期支持。另外，感謝董事會、本集團管理層團隊及全體僱員於去年作出巨大努力與貢獻。於二零一六年，本集團將繼續孳孳不息，全力以赴，實現更佳業績，為股東帶來更高回報。

承董事會命  
主席  
歐宗洪

香港，二零一六年三月二十三日

合併業績

	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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	<b>7,414,576</b>	4,099,230	2,128,898	1,291,127
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>1,432,813</b>	506,507	517,691	187,545

合併資產、負債及權益

	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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產	<b>4,059,405</b>	3,459,744	1,310,945	736,176
流動資產	<b>30,737,465</b>	28,075,017	17,443,584	6,837,619
資產總值	<b>34,796,870</b>	31,534,761	18,754,529	7,573,795
非流動負債	<b>6,926,063</b>	10,999,600	4,985,700	710,000
流動負債	<b>22,798,075</b>	19,506,115	12,229,884	5,857,019
負債總額	<b>29,724,138</b>	30,505,715	17,215,584	6,567,019
權益總額	<b>5,072,732</b>	1,029,046	1,538,945	1,006,776
本公司擁有人應佔權益總額	<b>4,302,522</b>	1,020,877	1,525,908	1,006,776

# 主要物業概要

## 本公司附屬公司開發的項目

於二零一五年十二月三十一日，本公司的附屬公司已合共承接 21 項物業開發項目。下表載列於二零一五年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情：

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)		
1. 融信·第一城一期	福州	49,787.00	100%	地庫(包括停車場)	92,665.70	860.06		二零零六年十月
2. 融信·第一城三期	福州	41,802.00	100%	地庫(包括停車場)	92,558.00	720.48		二零零九年四月
3. 融信·西班牙	福州	59,401.00	100%	地庫(包括停車場)	109,760.90	220.62		二零零九年九月
4. 融信·寬域	福州	62,495.00	100%	地庫(包括停車場)	163,238.10	2,502.31		二零一零年五月
5. 融信·大衛城	福州	191,254.70	100%	住宅	333,080.53	7,981.02		二零一三年五月
				商業	8,930.21	3,326.91		
				配套	23,796.02	—		
				地庫(包括停車場)	64,548.26	21,509.07		
6. 融信·瀾郡	福州	69,618.40	100%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	193,020.52	29,995.62		二零一四年八月
				配套	6,287.15	—		
				地庫(包括停車場)	70,551.34	30,604.85		
7. 融信·白宮階段 1	福州	58,492.67	91% <sup>(附註2)</sup>	住宅	112,392.68	25,218.51		二零一五年十二月
				商業	2,941.52	230.00		
				配套	6,213.68	—		
				地庫(包括停車場)	38,535.91	4,780.94		
融信·白宮階段 2	福州	59,986.32	91% <sup>(附註2)</sup>	住宅	117,620.24	38,107.71		二零一六年一月
				酒店	39,035.15	39,035.15		
				配套	6,502.69	—		
				地庫(包括停車場)	40,328.28	5,003.31		
融信·白宮階段 3	福州	16,310.01	91% <sup>(附註2)</sup>	住宅	31,365.40	12,497.33		二零一七年八月
				配套	1,734.05	—		
				地庫(包括停車場)	10,754.21	1,334.22		
8. 融信·平潭大衛城 階段 1	福州	62,922.42	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅	181,747.22	72,959.84		二零一六年四月
				商業	4,258.92	3,646.28		
				配套	5,689.70	—		
				地庫(包括停車場)	52,316.27	36,351.26		
融信·平潭大衛城 階段 2	福州	48,398.06	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅	115,972.60	46,646.45		二零一六年十一月
				商業	30,688.20	26,273.76		
				配套	3,637.67	—		
				地庫(包括停車場)	33,448.10	23,240.97		

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
9. 融信•後海階段1	福州	33,077.01	100%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	79,929.06	1,126.62	二零一六年三月	
				配套	2,425.60	—		
				地庫(包括停車場)	38,199.70	4,784.00		
融信•後海階段2	福州	16,881.99	100%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	41,175.57	580.38	二零一六年九月	
				商業	3,000.00	2,928.00		
				配套	1,249.55	—		
10. 融信•雙杭城階段1	福州	17,998.16	100%	商業	2,751.47	2,349.76	二零一七年八月	
				辦公室	61,657.86	26,019.62		
				配套	4,621.05	—		
融信•雙杭城階段2	福州	11,624.79	100%	地庫(包括停車場)	7,473.94	5,605.45	二零一七年八月	
				住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	31,686.46	31,052.73		
				商業	11,005.89	9,399.03		
融信•雙杭城階段3	福州	43,529.35	100%	配套	1,848.42	—	二零一七年十月	
				地庫(包括停車場)	19,783.95	16,816.36		
				住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	29,045.92	28,465.00		
融信•雙杭城階段4	福州	40,106.50	100%	辦公室	41,105.24	29,550.56	二零一七年十月	
				地庫(包括停車場)	16,706.45	12,529.84		
				住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	71,294.53	69,155.70		
11. 融信•長島階段1	福州	42,963.77	100%	地庫(包括停車場)	21,388.36	16,041.27	二零一七年十月	
				住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	139,935.36	132,324.12		
				商業(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	17,601.00	17,248.98		
融信•長島階段2	福州	43,186.11	100%	配套	7,736.39	—	二零一七年十一月	
				地庫(包括停車場)	46,178.67	38,328.30		
				住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	151,596.64	143,371.35		
12. 融信•海上城階段1	廈門	61,856.04	100%	商業(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	6,755.00	6,340.90	二零一五年九月	
				配套	8,381.09	—		
				地庫(包括停車場)	48,510.92	40,264.07		
融信•海上城階段2	廈門	46,533.84	100%	商業	4,335.72	3,337.70	二零一六年一月	
				辦公室	191,748.92	3,761.48		
				配套	525.54	3,761.48		
融信•海上城階段3	廈門	42,954.31	100%	酒店	32,038.19	—	二零一六年十月	
				地庫(包括停車場)	57,513.51	5,882.12		
				酒店	29,573.71	—		
				辦公室	60,830.12	38,141.58		
				地庫(包括停車場)	53,089.40	22,892.15		

## 主要物業概要

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)		
13. 融信·瀾園階段 1	漳州	32,576.95	100%	住宅	144,589.46	722.78	二零一五年六月	
				配套	1,838.90	—		
				地庫(包括停車場)	34,512.80	4,660.26		
融信·瀾園階段 2	漳州	24,188.75	100%	住宅	107,505.54	722.78	二零一五年十二月	
				配套	9,485.10	—		
				地庫(包括停車場)	24,359.20	675.62		
14. 融信·觀山海	漳州	94,190.00	100%	住宅	202,592.43	101,931.03	二零一六年十一月	
				商業	6,790.83	6,722.92		
				配套	1,410.36	—		
15. 融信·未來城	漳州	41,644.64	100%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	66,595.34	62,920.40	二零一六年八月	
				商業	109,824.00	57,339.00		
				配套	4,957.00	1,141.00		
16. 學院名築階段 1	漳州	22,962.58	100%	住宅	36,866.00	31,336.10	二零一七年十二月	
				配套	44,599.17	28,115.32		
				地庫(包括停車場)	1,463.88	—		
學院名築階段 2	漳州	48,255.41	100%	住宅	12,638.42	12,385.65	二零一八年一月	
				商業	90,549.83	88,738.83		
				配套	3,150.00	3,049.00		
17. 漳州港B8	漳州	69,988.00	100%	住宅	2,972.12	—	二零一八年十二月	
				商業	25,659.82	25,146.62		
				配套	97,849.34	88,693.20		
18. 融信·鉞灣階段 1	上海	39,598.85	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	1,205.00	1,180.90	二零一六年七月	
				商業	8,220.34	—		
				配套	31,311.79	23,483.84		
融信·鉞灣階段 2	上海	31,268.04	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	39,189.15	19,680.57	二零一六年七月	
				商業	1,101.00	1,101.00		
				配套	687.68	—		
融信·鉞灣階段 3	上海	30,065.42	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	78,055.92	60,883.62	二零一六年七月	
				商業	31,841.18	15,990.46		
				配套	558.74	—		
融信·鉞灣階段 4	上海	20,444.49	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	30,616.52	15,375.45	二零一六年七月	
				商業	20,819.23	10,455.30		
				配套	365.33	—		

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)		
19. 杭州藍孔雀一期階段1	杭州	9,831.07	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅	30,249.45	13,741.20	二零一六年八月	
				配套	1,297.70	—		
				地庫(包括停車場)	33,890.35	25,417.76		
杭州藍孔雀一期階段2	杭州	6,376.91	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅	19,621.26	8,913.24	二零一六年八月	
				配套	841.75	—		
杭州藍孔雀一期階段3	杭州	12,007.02	51% <sup>(附註2)</sup>	住宅	31,884.55	14,484.01	二零一六年九月	
				商業	5,023.89	4,923.41		
				配套	1,367.85	—		
20. 杭州藍孔雀二期階段1	杭州	14,580.91	51% <sup>(附註3)</sup>	住宅	39,196.00	31,113.32	二零一六年十二月	
				配套	796.04	—		
				地庫(包括停車場)	57,160.00	46,445.00		
杭州藍孔雀二期階段2	杭州	15,101.66	51% <sup>(附註3)</sup>	住宅	40,595.86	32,224.51	二零一六年十二月	
杭州藍孔雀二期階段3	杭州	26,838.43	51% <sup>(附註3)</sup>	住宅	60,193.86	47,781.17	二零一七年一月	
				商業	11,826.60	11,671.00		
				配套	1,222.49	—		
21. 杭州公館階段1	杭州	20,035.93	100%	住宅(安置房) <sup>(附註1)</sup>	56,843.12	43,810.57	二零一六年九月	
				配套	3,176.33	—		
				地庫(包括停車場)	76,421.23	57,315.92		
杭州公館階段2	杭州	25,538.06	100%	住宅(安置房) <sup>(附註1)</sup>	72,345.79	55,758.91	二零一六年九月	
				配套	4,042.60	—		
總計：		1,951,978.90			5,166,407.90	2,201,156.86		
應佔總計 <sup>(附註4)</sup> ：		1,784,305.58			4,655,653.59	1,910,831.63		

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干開發項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)第231至236頁「業務－安置房建設」一節。
- (2) 餘下股權由獨立第三方持有。
- (3) 由本集團實益權益加權。

## 主要物業概要

### 本集團合營企業及聯營公司開發的項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團的合營企業及聯營公司已合共承接 10 項物業開發項目。下表載列於二零一五年十二月三十一日該等物業開發項目的若干詳情：

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應 佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)		
<i>由本集團合營企業</i>								
1. 世歐彼岸城	福州	152,995.00	40%	住宅	271,376.48	—	二零一一年五月	
				商業	7,822.00	788.07		
				地庫(包括停車場)	23,417.43	1,247.08		
2. 世歐上江城	福州	82,374.70	50%	住宅	201,115.78	142.65	二零一三年四月	
				商業	5,118.17	178.01		
				地庫(包括停車場)	30,748.80	5,617.43		
3. 世歐瀾山	福州	48,313.00	50%	住宅	120,129.88	241.58	二零一五年二月	
				商業	4,091.18	2,141.98		
				配套	3,716.62	—		
				地庫(包括停車場)	40,820.80	5,526.00		
4. 世歐王莊階段 1	福州	59,129.92	50%	住宅(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	266,151.68	24,211.26	二零一四年十一月	
				商業(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	5,078.73	338.82		
				辦公室	13,333.12	9,656.14		
				配套	2,858.94	—		
				地庫(包括停車場)	180,666.98	17,490.27		
世歐王莊階段 2	福州	55,086.67	50%	住宅(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	204,220.82	24,911.87	二零一五年十二月	
				商業(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	16,319.81	7,782.18		
				辦公室	44,299.15	7,678.52		
				配套	38,023.10	38,023.10		
				地庫(包括停車場)	174,001.84	80,694.27		
世歐王莊階段 3	福州	29,029.24	50%	住宅(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	—	—	二零一五年八月	
				商業(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	121,889.54	6,912.02		
				辦公室	17,674.13	12,800.00		
				配套	3,097.19	—		
世歐王莊階段 4	福州	107,462.65	50%	住宅(安置房 <sup>(附註 1)</sup> )	516,647.38	49,935.72	二零一五年六月	
				配套	5,956.13	—		
5. 融信·陽光城西海岸	福州	124,827.28	50%	住宅	242,292.42	153,260.92	二零一五年十二月	
				商業	33,832.62	27,969.92		
				辦公室	59,170.04	19,325.13		
				配套	5,312.48	—		
				地庫(包括停車場)	92,748.33	52,964.79		

項目	在中國的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應 佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)	建築面積	
6.	一品江山階段1	漳州	50%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	64,317.27	48,263.63	—	二零一六年八月
				配套	1,575.73	—	—	
				地庫(包括停車場)	22,488.03	17,267.60	—	
	一品江山階段2	漳州	50%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	77,939.60	59,221.20	—	二零一七年四月
				配套	1,913.38	—	—	
				地庫(包括停車場)	27,306.89	20,967.80	—	
	一品江山階段3	漳州	50%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	87,108.97	66,188.40	—	二零一七年四月
				配套	2,138.49	—	—	
				地庫(包括停車場)	30,519.47	23,434.60	—	
7.	融信·法蘭西世家 一期、二期、 三期階段1	上海	50%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	75,261.33	23,264.86	—	二零一六年一月
				配套	22,940.14	—	—	
				地庫(包括停車場)	17,208.39	16,884.78	—	
	融信·法蘭西世家 一期、二期、 三期階段2	上海	50%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> )	38,770.99	11,984.93	—	二零一六年一月
				配套	11,817.65	—	—	
				地庫(包括停車場)	8,864.93	8,698.22	—	
8.	徐涇鎮會展中心3地塊 一期、二期、 三期、四期階段1	上海	50%	商業	37,384.47	26,360.01	—	二零一六年十二月
				辦公室	68,426.16	53,715.73	—	
				配套	2,731.68	—	—	
				地庫(包括停車場)	50,094.66	50,094.66	—	
	徐涇鎮會展中心3地塊 一期、二期、 三期、四期階段2	上海	50%	商業	67,845.89	54,986.82	—	二零一七年十二月
				辦公室	66,215.32	28,994.29	—	
				配套	4,552.80	—	—	
				地庫(包括停車場)	93,032.94	93,032.94	—	
	徐涇鎮會展中心3地塊 一期、二期、 三期、四期階段3	上海	50%	辦公室	183,506.52	180,069.77	—	二零一八年三月
				配套	4,097.52	—	—	
				地庫(包括停車場)	95,418.40	95,418.40	—	
				商業	33,230.64	26,932.32	—	
徐涇鎮會展中心3地塊 一期、二期、 三期、四期階段4	上海	50%	酒店	101,279.00	99,374.95	—	二零一八年八月	
			—	—	—	—		
			—	—	—	—		
			—	—	—	—		

## 主要物業概要

項目	在中國 的位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應 佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘		竣工時間/ 估計竣工時間
						未出售可售 建築面積 (平方米)		
9. 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 41-02地塊	上海	26,360.30	50%	商業 辦公室 配套 地庫(包括停車場)	21,012.24 110,611.22 1,038.91 29,283.68	20,592.00 101,201.00		二零一八年三月
<b>總計：</b>		1,133,567.61			4,211,864.89	1,676,786.62		
<b>應佔總計<sup>(附註3)</sup>：</b>		548,735.58			2,075,670.85	838,189.80		
<i>由本集團聯營公司</i>								
1. 漳州萬科城階段1	漳州	85,695.08	20%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> 商業(安置房 <sup>(附註1)</sup> 配套 地庫(包括停車場)	163,857.68 6,261.85 4,158.99 64,307.32	41,916.99 4,783.28 — 52,015.74		二零一六年十二月
漳州萬科城階段2	漳州	75,430.36	20%	住宅(安置房 <sup>(附註1)</sup> 商業(安置房 <sup>(附註1)</sup> 配套 地庫(包括停車場)	145,307.76 5,552.97 3,688.17 57,027.24	37,171.67 4,241.78 — 46,127.16		二零一七年十二月
<b>總計：</b>		235,606.37			450,161.98	186,256.61		
<b>應佔總計<sup>(附註3)</sup>：</b>		47,121.27			90,032.40	37,251.32		

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干開發項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱招股章程第231至236頁「業務－安置房建設」一節。
- (2) 世歐彼岸城為由福州世歐房地產開發有限公司及其附屬公司(即福建世歐投資發展有限公司、福州世歐投資發展有限公司、福建世歐商業管理有限公司及福建世歐物業管理有限公司)開發的物業之一，其中本集團持有50%的股權。與合營夥伴達成協議後，本集團持有此項目40%的經濟權益。
- (3) 由本集團實益權益加權。

## 經營業績概要

	二零一五年	二零一四年	變動
<b>訂約銷售</b>			
訂約銷售額(人民幣千元)	<b>11,916,926</b>	8,949,735	33.15%
訂約銷售建築面積(平方米)	<b>648,913</b>	604,442	7.36%
訂約銷售平均單價 (人民幣/平方米)	<b>18,364</b>	14,807	24.02%
<b>收益</b>			
其中：物業銷售			
—已交付物業收益(人民幣千元)	<b>7,326,711</b>	3,996,186	83.34%
—已交付物業總建築面積(平方米)	<b>589,700</b>	241,304	144.38%
毛利(人民幣千元)	<b>2,714,208</b>	1,140,002	138.09%
以下人士應佔年內溢利	<b>1,405,941</b>	501,639	180.27%
—本公司擁有人(人民幣千元)	<b>1,432,813</b>	506,507	182.88%
—非控股權益(人民幣千元)	<b>(26,872)</b>	(4,868)	452.01%
資產總值(人民幣千元)	<b>34,796,870</b>	31,534,761	10.34%
銀行存款(包括現金及現金等價物、 受限制現金及初步年期 超過三個月的定期存款) (人民幣千元)	<b>3,838,723</b>	1,399,373	174.32%
銀行貸款及其他貸款總額 (人民幣千元)	<b>16,372,563</b>	17,258,800	(5.13)%
權益總額(人民幣千元)	<b>5,072,732</b>	1,029,046	392.95%
本公司擁有人應佔權益總額 (人民幣千元)	<b>4,302,522</b>	1,020,877	321.45%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>36.61%</b>	27.81%	31.64%
利潤率 <sup>(2)</sup>	<b>18.96%</b>	12.24%	54.90%
流動比率 <sup>(3)</sup>	<b>1.35</b>	1.44	(6.25)%
利息覆蓋率 <sup>(4)</sup>	<b>2.23</b>	1.55	43.87%
資產負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>2.47</b>	15.41	(83.97)%

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (2) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (4) 利息覆蓋率按(a)除所得稅前溢利加銀行及其他借款利息減融資收入除以(b)銀行及其他借款利息減融資收入計算。
- (5) 資產負債比率按借款總額減受限制現金、現金及現金等價物及初步年期超過三個月的定期存款除以權益總額計算。

物業開發

訂約銷售

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現訂約銷售人民幣11,916.93百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣8,949.74百萬元增長33.15%。該增長主要由於訂約銷售總建築面積由二零一四年的604,441.73平方米增加約7.36%至二零一五年的648,913.09平方米，及訂約銷售平均售價由二零一四年的人民幣14,806.61元上漲24.02%至二零一五年的人民幣18,364.44元。在上海、杭州、福州、廈門及漳州的訂約銷售額分別約佔本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度訂約銷售總額的11.40%、28.88%、39.47%、9.40%及10.85%，及在該等地區的訂約銷售總建築面積分別約佔本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度訂約總建築面積的7.07%、16.78%、43.46%、8.37%及24.32%。

二零一五年訂約銷售

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比	建築面積 (平方米)	百分比	平均售價 (人民幣 /平方米)
上海	1,358.96	11.40%	45,888.94	7.07%	29,614.11
杭州	3,441.66	28.88%	108,872.60	16.78%	31,611.81
福州	4,703.89	39.47%	281,990.19	43.46%	16,681.01
廈門	1,119.16	9.40%	54,376.35	8.37%	20,581.74
漳州	1,293.26	10.85%	157,785.01	24.32%	8,196.34
<b>總計</b>	<b>11,916.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>648,913.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,364.44</b>

## 收益

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣7,414.58百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣4,099.23百萬元增加約人民幣3,315.35百萬元或約80.88%。於二零一五年，已交付建築面積由二零一四年的241,304平方米增至589,700平方米。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益主要來自在福州、廈門及杭州的物業銷售，分別約佔本集團總收益的23.35%、42.59%及32.87%。

### 二零一五年收益(按銷售計)

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比	已交付		平均售價 (人民幣)
			建築面積 (平方米)	百分比	
福州	1,731.45	23.35%	116,830	19.81%	14,820
廈門	3,158.20	42.59%	183,435	31.11%	17,217
漳州	2,437.06	32.87%	289,435	49.08%	8,420
福州及杭州—來自安置 房建設合約收益 <sup>(附註)</sup>	87.87	1.19%	不適用	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>7,414.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>589,700</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,573</b>

附註：本集團在建設毗鄰本集團若干開發項目的安置房單位的過程中與地方政府進行合作或同意合作。相關地方政府通常將安置房建設納入到收購相關地塊進行商業開發的組合中。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱招股章程第231至236頁「業務—安置房建設」一節。

### 已竣工項目

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團及其合營公司及聯營公司合共有六個項目已竣工，總建築面積合共約為1,416,323.20平方米。

### 在建項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司合共有20個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積合共約為3,794,040.99平方米。

### 土地儲備

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何新土地。

於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為5.17百萬平方米，其中約3.79百萬平方米在建，約1.38百萬平方米持作未來開發。於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣4,956.71元，其中約79%的土地位於中國一二線城市的黃金地段，相對優質且低廉的土地儲備為於日後獲得高盈利提供了有力支持。



下表載列本集團截至二零一五年十二月三十一日的土地儲備：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 萬元)	土地儲備 建築面積 (10,000 平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)	
上海	融信•鉞灣	141,200	10.39	11,396	
	徐徑鎮會展中心3地塊一期、二期、 三期、四期	472,100	40.39	8,539	
	融信•法蘭西世家	123,700	8.74	10,803	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 41-02地塊	40,630	8.10	6,165	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402 單元35-01地塊	20,220	2.41	6,018	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402 單元36-01地塊	16,770	0.94	6,098	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402 單元42-01地塊	47,160	5.34	6,101	
	杭州	融信•藍孔雀一期	126,000	6.33	13,953
		融信•藍孔雀二期	220,000	10.80	14,966
杭州公館		338,437	22.88	25,717	
福州	融信•雙杭城	562,000	111.13	6,065	
	融信•後海	92,500	16.60	7,406	
	融信•白宮	111,133	22.51	3,584	
	融信•平潭大衛城	78,200	21.82	2,341	
	融信•長島	130,000	80.91	2,437	
	融信•陽光城西海岸	30,800	12.04	910	
廈門	融信•海上城	89,713	23.40	1,989	
漳州	融信•未來城	30,000	16.04	2,573	
	融信•觀山海	31,951	27.74	1,549	
	一品江山	52,000	15.82	2,206	
	漳州萬科城	150,400	20.80	1,773	
	學院名築	57,800	18.10	4,059	
	漳州港B8	51,800	13.86	4,868	
	<b>總計</b>		<b>3,614,514</b>	<b>517.10</b>	<b>4,957</b>

財務回顧

收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收益增加人民幣3,315.35百萬元或約80.88%至人民幣7,414.58百萬元(二零一四年：人民幣4,099.23百萬元)，主要是由於回顧年度收益隨推售物業增多而增加。

按項目劃分的項目收益詳情如下：

項目名稱	二零一五年		二零一四年	
	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)
融信·海上城	183,435	3,158,200	不適用	不適用
融信·瀾園	289,435	2,437,058	不適用	不適用
融信·白宮	70,892	886,175	不適用	不適用
融信·瀾郡	38,415	748,210	151,532	2,870,066
融信·大衛城	4,596	78,412	87,650	1,113,123
融信·第一城	2,759	17,263	2,122	12,998
融信·西班牙	168	1,393	不適用	不適用
融信·後海一 安置房 <sup>(附註)</sup>	不適用	72,135	不適用	55,642
融信·瀾郡 —安置房 <sup>(附註)</sup>	不適用	不適用	不適用	47,401
杭州公館 —安置房 <sup>(附註)</sup>	不適用	15,730	不適用	不適用
總計	589,700	7,414,576	241,304	4,099,230

附註：本集團在建設毗鄰本集團若干開發項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱招股章程第231至236頁「業務—安置房建設」一節。

### 銷售成本

本集團二零一五年的銷售成本較二零一四年增加約人民幣1,741.14百萬元。該增幅主要是由於所售物業增加，使得已交付物業總面積增加以及本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的業務規模擴大。下文載列本集團的銷售成本明細：

	二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)	變動 (%)
成本	<b>4,700,368</b>	2,959,228	58.84
— 已售物業成本	<b>4,616,208</b>	2,861,749	61.31
— 建設合約成本	<b>84,160</b>	97,479	(13.66)

### 銷售及營銷成本及行政開支

本集團二零一五年的銷售及營銷成本約為人民幣395.83百萬元(二零一四年：約人民幣288.87百萬元)。銷售及營銷成本增加主要是由於本集團訂約銷售額較二零一四年大幅增加33.15%至人民幣11,916.93百萬元。

本集團二零一五年行政開支約為人民幣273.02百萬元(二零一四年：約人民幣267.01百萬元)。行政開支增加主要是由於本集團業務拓展導致(其中包括)勞動成本增加。

### 經營溢利

本集團二零一五年經營溢利約為人民幣2,052.68百萬元(二零一四年：約人民幣587.85百萬元)。經營溢利較二零一四年大幅增加約249.18%，主要是由於本集團收益較二零一四年大幅增加約80.88%至人民幣7,414.58百萬元，而本集團的銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支較二零一四年增加約52.75%至人民幣5,369.22百萬元。

### 融資成本

本集團二零一五年融資成本約為人民幣11.18百萬元(二零一四年：約人民幣5.03百萬元融資收入)。二零一五年的融資成本增加，乃由於就終止確認應收合營公司及聯營公司款項的融資成本人民幣74.88百萬元，並不能資本化。

### 所得稅開支

經計及遞延所得稅變量的相關影響後，本集團二零一五年企業所得稅淨額及土地增值稅淨額分別約為人民幣395.05百萬元及人民幣663.05百萬元(二零一四年：分別約人民幣102.18百萬元及人民幣229.79百萬元)。

### 毛利及溢利

本集團二零一五年的毛利約為人民幣2,714.21百萬元，較二零一四年增加約人民幣1,574.21百萬元。毛利增加主要是由於收益較二零一四年大幅增加所致。本集團於二零一五年的毛利率為36.61%，較二零一四年增加約31.64%。

本集團二零一五年的溢利約為人民幣1,405.94百萬元，較二零一四年增加約人民幣904.3百萬元。溢利增加主要是由於經營溢利較二零一四年大幅增加。本集團二零一五年的利潤率達18.96%，較二零一四年增加約6.72%。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣34,796.87百萬元(二零一四年：約人民幣31,534.76百萬元)，其中流動資產約為人民幣30,737.47百萬元(二零一四年：約人民幣28,075.02百萬元)；總負債約為人民幣29,724.14百萬元(二零一四年：約人民幣30,505.72百萬元)，包括非流動負債約人民幣6,926.06百萬元(二零一四年：約人民幣10,999.6百萬元)。總權益約為人民幣5,072.73百萬元(二零一四年：約人民幣1,029.05百萬元)，其中本公司擁有人應佔權益資本約為人民幣4,302.52百萬元(二零一四年：約人民幣1,020.88百萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有銀行存款(包括現金及現金等價物、受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款)約人民幣3,838.72百萬元(二零一四年：約人民幣1,399.37百萬元)，借款總額約人民幣16,372.56百萬元(二零一四年：約人民幣17,258.80百萬元)，總借款淨額約人民幣12,533.84百萬元(二零一四年：約人民幣15,859.43百萬元)，以及尚未償還借款(包括銀行借款及信託及其他借款及公開公司債券)的加權平均實際利率約10.50%(二零一四年十二月三十一日：約10.88%)。於二零一五年十二月三十一日，本集團信託及其他借款及公開公司債券為人民幣14,750.56百萬元，佔借款總額的90.09%。

### 融資活動

本集團二零一六年一月透過首次公開發售取得所得款項淨額(扣除上市開支)約人民幣1,502.10百萬元。此外，本集團二零一五年透過發行本金額為人民幣1,200.00百萬元的公開公司債券取得所得款項淨額約人民幣1,171.46百萬元(扣除交易開支)。

### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團所有銀行及其他借款均以其資產作抵押，有關資產約人民幣15,038.72百萬元包括持作出售已竣工物業、開發中物業、固定資產、土地使用權及受限制現金。若干其他借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團就部分銀行向本集團的客戶提供按揭貸款提供的擔保約人民幣6,412.93百萬元(二零一四年：約人民幣3,579.85百萬元)。根據擔保條款，若任何客戶於相應業權證書頒發前延遲償還有關按揭貸款，相關銀行將有權從本集團保證金中收回欠款的等值金額，且若保證金不能補足欠款，則向本集團申索補充付款。

若發生上述任何風險，本集團有權收回有關物業的所有權；本集團管理層認為，有關按揭物業的市值不會低於本集團可能支付的欠款，故本集團就上述擔保承擔的虧損風險不大。

### 流動比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.35(二零一四年：1.44)，下降主要是由於截至二零一五年十二月三十一日若干非即期貸款因該等貸款將於二零一六年到期而獲重新分類為流動負債所致。

### 資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為2.47倍(二零一四年：15.41倍)，資產負債比率得以改善，主要是由於本集團努力管控其資產負債水平(包括(其中包括)控股股東及戰略投資者的股權出資)、增加年度收益以及採納多種措施控制本集團的成本及開支，包括(其中包括)設定項目設計及開發的目標成本，進行集中採購以及制訂詳盡、審慎的財務政策，藉以管理本集團的銷售及分銷成本以及行政開支。本公司將繼續密切監控借款到期日及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還債項及符合業務中應付款的現金需求。

### 未來重大投資計劃及預計資金來源

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。於本年報日期，尚無未來投資方面的任何具體計劃。

### 自首次公開發售所得款項用途

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發行按發行價每股5.36港元於聯交所行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額購股權獲部分行使而按發行價每股5.36港元進一步發行2,348,000股股份。全球發售完成後，本公司籌集的所得款項淨額約為1,780百萬港元。於本年報日期，本集團並無使用任何部分所得款項淨額。所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

### 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

### 執行董事

**歐宗洪先生**，47歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任本公司主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，前稱福建融信房地產開發有限公司)。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

歐先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零一四年九月十一日起出任Rongda Company Limited唯一董事、自二零一四年九月二十六日起出任融泰有限公司唯一董事、自二零零三年九月二十三日起出任融信集團董事、由二零一一年一月七日至二零一三年二月一日出任融信(漳州)房地產有限公司董事，並由二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美商務信息諮詢有限公司(「福建融晟美」)董事。

歐先生分別於二零一一年十二月及二零一四年六月獲頒授為第十四屆及第十五屆福建省優秀企業家。彼亦於二零零八年四月獲嘉許為福建省十大傑出青年企業家銀獎。

**吳劍先生**，46歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一二年一月起出任本集團副總裁。吳劍先生主要負責協助規劃公司策略及協助歐先生管理本集團的日常運營及監督銷售營銷部門。彼於房地產開發行業積逾10年經驗。吳劍先生於二零零四年三月加入本集團，此後曾擔任多個職位，包括自二零零四年三月至二零零九年四月出任融信集團副總經理、自二零零九年四月至二零一零年十二月出任福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」，本集團其中一家合營企業)副總經理及自二零一零年十二月至二零一一年十二月出任融信集團總經理。加入本集團前，吳劍先生於一九九四年四月至二零零四年五月受僱於福州市建築設計院，先後出任工程師、主管工程師及副總工程師。吳劍先生自二零零二年一月起一直為獲福州市職稱改革領導小組認可的高級工程師。吳劍先生於一九九一年七月在中國上海的上海交通大學畢業，獲授工業與民用建築(Industrial and civil architecture)學士學位，並於一九九四年三月從位於浙江省杭州市的浙江大學畢業，獲授結構工程碩士學位。

吳劍先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零零七年八月一日起出任融信集團董事、由二零一一年六月七日至二零一二年五月二十一日出任福州投資董事、由二零一三年一月十一日至二零一四年七月七日出任融信(廈門)房地產開發有限公司董事、由二零一三年五月二十日至二零一三年九月十三日出任和美(上海)房地產開發有限公司(「和美上海房地產」)董事，並由二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美董事。

**林峻嶺先生**，38歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一四年一月起出任本集團副總裁。林峻嶺先生主要負責協助規劃公司策略及管理本集團於華東區域的業務營運。林峻嶺先生於二零零三年九月加入本集團。彼於房地產開發行業擁有約15年經驗。彼由二零零三年九月至二零零七年八月擔任融信集團常務副總經理、由二零零七年八月至二零一零年四月出任融信集團總經理、由二零一零年四月至二零一三年十二月出任世歐房地產(本集團的其中一間合營企業)主席，並自二零一四年一月起出任本集團華東區域公司總經理。在加入本集團前，林峻嶺先生由二零零一年一月至二零零三年九月擔任莆田市交通房地產開發有限公司總經理。林峻嶺先生於一九九九年六月取得福建省福州的福建建築高等專科學校(現稱為福建工程學院)的建築財務及會計專業專科學歷。彼現正攻讀福建省廈門的廈門大學工商管理碩士學位。於二零一四年十二月，林峻嶺先生被授予2014年度中國傑出經理人獎。

林峻嶺先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括由二零零七年八月一日至二零一一年九月八日及自二零一二年五月七日起出任融信集團董事、自二零一四年四月二十一日起出任廈門房地產董事、自二零一四年五月十六日起出任杭州愷築融信房地產開發有限公司董事、自二零一四年五月十四日起出任杭州融信愷昇房地產開發有限公司董事、自二零一四年四月二十一日起出任上海謙恒置業有限公司唯一董事，並自二零一四年十月二十八日起出任福建融晟美董事。

曾飛燕女士，40歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事及自彼於二零一三年八月加入本集團起出任首席財務官。彼主要負責本集團財務事宜及公司秘書事務。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於聯交所主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

曾飛燕女士自二零零三年一月七日起為廣東省註冊會計師協會認可的註冊會計師。彼自二零一三年九月二十六日起成為德州市民營經濟組織專業技術職稱高級評審委員會認可的高級經濟師，並於二零一一年十二月十三日成為廣東省註冊稅務師協會認可的註冊稅務師。曾飛燕女士在一九九八年六月於湖南省長沙市的長沙交通學院(現稱長沙理工大學)畢業，並取得會計學學士學位。曾飛燕女士目前自二零一三年三月起在北京大學光華管理學院修讀高級工商管理碩士課程。

### 獨立非執行董事

盧永仁先生，54歲，太平紳士，自二零一六年一月十三日起始終擔任獨立非執行董事。其主要負責監督及為董事會提供獨立判斷。彼現為利寶國際控股有限公司(從事玩具及兒童產品製造及銷售的公司)副主席、VS Media Ltd(一家新媒體公司)主席及Strategenes Limited(一家香港財務策略顧問公司)主席。盧先生於二零零二年七月至二零零六年三月擔任中國聯通股份有限公司(聯交所主板上市公司，主要從事提供手機及固定電話語音及相關增值服務，股份代號：762)執行董事兼副總裁，於二零零四年十月至二零零六年五月擔任I.T Limited(聯交所主板上市公司，主要從事時裝及配飾零售及貿易，股份代號：999)獨立非執行董事，於二零零六年五月至二零零九年五月擔任I.T Limited執行董事、副主席、董事總經理及行政總裁。彼亦於二零一一年九月至二零一四年六月擔任南華傳媒集團副主席。

盧先生現時擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
精電國際有限公司	主要從事設計、製造及銷售液晶顯示屏及相關產品的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：710)	獨立非執行董事， 自二零零四年七月起
海豐國際控股有限公司	主要從事提供海上運輸服務的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1308)	獨立非執行董事， 自二零一零年九月起
國際家居零售有限公司	主要從事零售家居用品的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1373)	獨立非執行董事， 自二零一三年九月起
景瑞控股有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1862)	獨立非執行董事， 自二零一三年十月起
資本策略地產有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：497)	獨立非執行董事， 自二零一四年四月起
電視廣播有限公司	一家免費電視廣播及商業華文節目製作商	在聯交所主板上市 (股份代號：511)	獨立非執行董事， 自二零一五年二月起
Nam Tai Electronics Inc. (前稱為Nam Tai Property Inc.)	現時主要從事物業開發及管理的公司	在紐約證券交易所上市 (股份代號：NTP)	獨立董事， 自二零零三年七月起
E2-Capital Holdings Limited (前稱為Westminster Travel Limited)	主要從事提供公司旅遊服務的公司	在新加坡證券交易所上市 (股份代號：50F)	獨立非執行董事， 自二零零九年六月起

盧先生於一九九九年七月一日獲香港特區政府委任為太平紳士。彼亦於二零零三年獲委任為中國人民政治協商會汕頭市委員會的成員。盧先生於一九八六年三月及一九八八年三月畢業於英國劍橋大學，分別獲哲學碩士學位及哲學博士學位。彼現時亦為劍橋大學唐寧學院院士。

任煜男先生，41歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任獨立非執行董事。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任煜男先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任煜男先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。

任煜男先生現時擔任或曾擔任若干上市公司董事，包括下列各項：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
青蛙王子國際控股有限公司(現稱為中國兒童護理有限公司)	一家主要從事設計和提供兒童護理產品的公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1259)	自二零一一年二月十八日至二零一五年十月十五日擔任獨立非執行董事，自二零一五年十月十六日起擔任非執行董事
允升國際控股有限公司	一家主要從事樓宇建造及物業維護的公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1315)	於二零一三年五月至二零一三年十一月擔任獨立非執行董事
蠟筆小新休閒食品集團有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市 (股份代號：1262)	自二零一五年二月起擔任非執行董事
Tiger Media, Inc. (現稱為IDI, Inc.)	數據解決方案和多平台媒體公司	於紐約證券交易所上市(股份代號：IDI)	自二零一二年二月至二零一五年六月擔任獨立董事
Solar Power, Inc. (現稱為SPI Energy Co., Ltd.)	光伏項目開發商	股份在美國NASDAQ市場進行交易(股份代號：SOPW)	自二零一五年四月擔任獨立董事

屈文洲先生，44歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會並對董事會作出獨立判斷。屈先生曾於二零零七年八月至二零一三年七月擔任廈門大學商業管理教授。

屈文洲先生擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
明發(集團)國際有限公司	房地產開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	獨立非執行董事兼審核委員會主席，自二零一零年八月十九日起
廈門國際航空港股份有限公司	運輸公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600897)	獨立董事(由二零零八年五月九日至二零一四年五月八日) 兼審核委員會主席(自二零一一年五月二十日起)
海南正和實業集團股份有限公司(現稱為洲際油氣股份有限公司)	批發公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600759)	獨立董事兼審核委員會主席，自二零一三年十二月三十日起
山東航空股份有限公司	航空公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：200152)	獨立董事兼審核委員會召集人，自二零零九年六月二十六日起
深圳萊寶高科技股份有限公司	中小型示範單位小組上游材料開發商及製造商	在深圳證券交易所上市 (股份代號：002106)	獨立董事，自二零一零年四月十六日起

屈文洲先生自二零一零年八月起成為第十一屆中華全國青年聯合會的委員。彼於二零零八年五月獲頒發「福建省青年五四獎章」。彼自二零零三年十一月成為中國註冊會計師協會認可的執業會計師，以及自二零零四年十一月起成為獲特許財務分析師協會認可的特許財務分析師。屈文洲先生於一九九五年七月畢業於位於福建省廈門的廈門大學，取得理學學士學位。彼亦分別於一九九九年六月、二零零一年十月及二零零三年十二月取得由廈門大學頒發的經濟學碩士學位、工商管理碩士學位及經濟學博士學位。

## 高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的四名執行董事及下述人士：

**徐慎亮先生**，40歲，自彼於二零一三年二月加入本集團起出任本集團的副總裁，並主要負責本集團房地產開發項目的設計及建造。在加入本集團前，徐慎亮先生曾於多間公司擔任多個職位，包括(其中包括)自二零零七年七月至二零一零年三月出任北京龍湖置業有限公司(一家房地產開發公司)項目經理，並自二零零九年八月至二零一三年三月出任遠洋地產有限公司(一家房地產開發公司)設計總監。徐慎亮先生自二零零九年十一月起成為獲遼寧省人事廳認可的高級工程師。徐慎亮先生在一九九六年七月於北京市的中央工藝美術學院(現稱清華大學美術學院)畢業，取得環境藝術設計專業學士學位。

**阮友直先生**，40歲，自彼於二零零八年六月加入本集團起出任本集團主席助理，並主要負責本集團房地產投資業務。在加入本集團前，阮友直先生自一九九七年八月至二零零一年八月擔任仙遊楓江中學教師，並自二零零三年三月至二零零九年六月出任《海峽都市報》記者。阮友直先生在二零零五年七月於福建省福州的福建師範大學取得其學士學位，主修漢語言文學。

## 聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。有關曾女士的背景，請參閱上文所披露的履歷。

**吳詠珊女士**，本公司其中一名聯席公司秘書。吳女士目前為信永方圓企業服務集團有限公司副總監。吳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

除另行披露者外，並無有關董事就聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51B(1)條規定須予披露的資料。

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

## 公司資料及全球發售

本公司於二零一四年九月十一日根據《開曼群島公司法》(「**公司法**」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份(「**股份**」)於二零一六年一月十三日在聯交所上市。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司是一家位於中華人民共和國(「**中國**」)的地產開發商，主要在中國海峽西岸經濟區內城市及經挑選的一二線城市從事中高檔住宅物業及商業物業開發。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名並以福建省沿海地區為中心的地區。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註 34。自上市日期起直至本年報日期，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

## 業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務主要表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度業績以及資產、負債及權益的概要載於本年報第 10 頁。

## 土地儲備及土地收購

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何新土地。

於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為 5.17 百萬平方米，其中約 3.79 百萬平方米在建，約 1.38 百萬平方米持作未來開發。於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣 4,956.71 元，其中約 79% 的土地位於中國一二線城市的黃金地段，相對優質且低廉的土地儲備為於日後獲得高盈利提供了有力支持。

自上市日期以來直至本年報日期，本公司收購兩幅在杭州的地皮及一幅在上海的地皮，該三幅地皮的總建築面積約為328,500平方米。

本公司認為，本集團於主要目標地區的經擴大土地儲備是本集團日後取得物業開發成功的關鍵。

### 重大收購及出售

於二零一六年三月二十一日，融信(福建)投資集團有限公司(本公司一家全資附屬公司)向一名獨立第三方收購福建融滙置業有限公司(「福建融滙」)50%股權，代價為人民幣840百萬元。是項收購後，福建融滙成為本公司一家非全資附屬公司。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月二十一日的公告。

除上文披露者外，自上市日期起至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

### 物業、廠房及設備

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註13。

### 借款

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註28。

### 儲備

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零一五年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣1,010.4百萬元。

### 股息

董事會並無建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司將於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零一六年五月二十三日至二零一六年五月二十七日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席股東週年大會並投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年五月二十日下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記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舖。

### 主要客戶及供應商

#### 主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的1.6%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.0%。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為本集團物業的個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

#### 主要供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的47.9%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的29.6%。

就董事所知，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

### 與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與利益相關方的長期關係。

本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。

本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。

本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。

本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應及在建電廠的及時交付。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

## 發行債券

### 於上海證券交易所發行公開公司債券

本公司的全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司(「**債券發行人**」)就分批向合資格投資者公開發行本金總額最高為人民幣25億元、將於上海證券交易所上市及買賣的公司債券(「**公開公司債券**」)，分別於二零一五年十月二十九日及二零一五年十一月二十七日取得上海證券交易所的預先批准及中國證券監督管理委員會的批准。

於二零一五年十二月二十四日，債券發行人發行本金總額為人民幣12億元的首批公開公司債券，為期5年，票面年息率為6.4%。

於二零一六年一月十九日，債券發行人發行本金總額為人民幣13億元的第二批公開公司債券，為期5年，票面年息率為6.2%。於第三年末，債券發行人可選擇調整票面利率，而投資者可行使回售選擇權。

有關發行公開公司債券的進一步詳情，請參閱招股章程「概要及摘要－近期發展－我們業務的發展」一節及本公司日期為二零一六年一月十五日、二零一六年一月十七日及二零一六年一月十九日的公告。

### 於深圳證券交易所發行私人公司債券

債券發行人就私人配售本金總額最高為人民幣35億元、將於深圳證券交易所上市及買賣的私人公司債券(「**深圳私人公司債券**」)取得深圳證券交易所的無異議函件。深圳私人公司債券不會向一般公眾提呈發售。

於二零一六年一月二十六日，債券發行人發行本金總額為人民幣31億元的首批深圳私人公司債券，初步為期2年，票面年息率為7.89%。於第二年末，投資者有權延長債券的到期日多兩年。

於二零一六年二月十八日，債券發行人發行本金總額為人民幣4億元的第二批深圳私人公司債券，初步為期2年，票面年息率為7.6%。於第二年末，投資者有權延長債券的到期日多兩年。

有關發行深圳私人公司債券的進一步詳情，請參閱招股章程第18至19頁「概要及摘要－近期發展－我們業務的發展」一節及本公司日期為二零一六年一月二十五日、二零一六年一月二十六日、二零一六年二月十七日及二零一六年二月十八日的公告。

### 於上海證券交易所發行私人公司債券

債券發行人就私人配售本金總額最高為人民幣50億元、將於上海證券交易所上市及買賣的私人公司債券（「上海私人公司債券」）取得上海證券交易所的無異議函件。上海私人公司債券不會向一般公眾提呈發售。

於二零一六年三月二十一日，債券發行人發行本金總額為人民幣500百萬元的首批上海私人公司債券，為期3年，票面年息率為7.5%。於第二年末，債券發行人有權調整未償還債券的息率，而債券認購人有權按票面值向債券發行人發售所有或任何部分的未償還債券。

有關發行上海私人公司債券的進一步詳情，請參閱招股章程第18至19頁「概要及摘要－近期發展－我們業務的發展」一節及本公司日期為二零一六年三月十八日及二零一六年三月二十一日的公告。

### 股本

本公司股本變動的詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註24。

## 董事及董事服務合約

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事如下：

### 執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)(於二零一五年七月二十七日獲委任)

高傳健先生(於二零一五年七月二十七日辭任)

### 獨立非執行董事

盧永仁先生(於二零一六年一月十三日獲委任)

任煜男先生(於二零一六年一月十三日獲委任)

屈文洲先生(於二零一六年一月十三日獲委任)

高傳健先生因追求個人事務及其他個人發展，於二零一五年七月二十七日辭任董事。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。此外，本公司組織章程細則第83(3)條規定，董事會委任以填補董事會臨時空缺的董事將一直留任，直至委任後首次舉行的股東大會為止，並可於該股東大會膺選連任，而獲董事會委任為現有董事會新增成員的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將具資格膺選連任。

因此，歐宗洪先生、吳劍先生及林峻嶺先生須於股東週年大會上輪值退任，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任為董事。此外，曾飛燕女士、盧永仁先生、任煜男先生及屈文洲先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任為董事。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期開始為期三年，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司簽立委任函，自上市日期開始為期三年，並可根據委任函的有關條款予以終止。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

### 獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各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確認函。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。

### 董事酬金及五名最高薪酬人士

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酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註8。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

### 董事於競爭性業務的權益

於本年報日期，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司已發行股本的74.87%中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

#### (i) 酒店經營

和美(漳州)酒店投資有限公司為福建鼎誠投資有限公司的成員公司，擁有及經營漳州融信皇冠假日酒店(「漳州融信酒店」)。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係—不競爭及清晰劃分業務」一節。

**(ii) 物業管理**

融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係－不競爭及清晰劃分業務」一節及本節「持續關連交易－1. 管理服務協議」一段。

除上文所披露者外，於本年報日期，本集團控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

**遵守不競爭承諾****不競爭契據**

本公司控股股東(即歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited，共同稱為「契諾人」)已於二零一五年十二月二十二日以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾人(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除招股章程已披露其所開展的業務外，契諾人不得並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動(不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動)(「受限制業務」)，亦不得於其中擁有權益。

不競爭契據於以下較早日期屆滿：(i)契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份暫停買賣除外)當日。

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程第263至266頁「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

**年度審閱**

契諾人已確認，自上市日期起直至本年報日期，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就其及其緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的書面確認函。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人自上市日期起直至本年報日期止期間已遵守其於不競爭契據下的承諾。

### 持續關連交易

在本公司於二零一六年一月十三日上市後，根據上市規則第十四A章本集團與本集團若干關連人士進行的交易已構成持續關連交易。下文載有本集團自上市日期起直至本年報日期的持續關連交易詳情，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

#### 1. 管理服務協議

本公司(作為服務接受方)於二零一五年十二月二十二日與融信福建物業管理(作為服務提供方)訂立框架管理服務協議(「**管理服務協議**」)，據此，融信福建物業管理同意就本集團房地產項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所向本集團提供管理及相關服務，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、維持公共秩序及安保服務。

由於融信福建物業管理由本公司控股股東之一兼執行董事歐宗洪先生擁有52%，融信福建物業管理為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

本集團應付融信福建物業管理的管理費須以融信福建物業管理根據相關招標提交的報價為基礎，並須考慮多種因素，如相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置以及附近狀況。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據管理服務協議向融信福建物業管理支付約人民幣38.9百萬元管理費。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年，本集團應付融信福建物業管理的管理費年度上限分別為人民幣30.5百萬元及人民幣12.0百萬元，乃經參考相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置而釐定，且假設人力成本將穩定增加。

由於管理服務協議項下管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年計超過0.1%但均低於5%，因此管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 2. 五項存續第(iii)類融資安排產生的財務資助

於本年報日期，本集團訂有五項存續第(iii)類融資安排。第(iii)類融資安排，指涉及將本集團於項目公司持有的股權轉讓予相關非銀行金融機構(「**第(iii)類融資公司**」)並將餘下股權抵押以擔保有關項目公司的還款責任的融資安排。由於第(iii)類融資公司已獲得本集團相關項目公司的10%或以上股權，故根據上市規則第十四A章彼等被視為本公司的關連人士。因此，本集團與第(iii)類融資公司訂立的任何交易將構成本集團的關連交易，並將須遵守上市規則第十四A章的適用申報規定。

下文載列本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度訂立的第(iii)類融資安排的詳情：

### (1) 上海金元百利資產管理有限公司(「上海金元」)

由於融信(廈門)房地產開發有限公司(「**廈門房地產**」，本公司附屬公司)與上海金元訂立的第(iii)類融資安排，上海金元於二零一四年七月七日向廈門房地產提供一筆人民幣800百萬元的信託貸款(「**廈門房地產信託貸款**」)。為確保廈門房地產履行廈門房地產信託貸款及其付款義務，本集團亦已向上海金元提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信(福建)投資集團有限公司(「**融信集團**」)所提供於廈門房地產所持有51%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項共同及個別責任擔保；及
- (iii) 廈門房地產所提供的持有位於福建省廈門市的一幅土地的按揭。

由於與廈門房地產信託貸款有關的第(iii)類融資安排，上海金元持有廈門房地產49%的股權，因而根據上市規則第十四A章為本集團的關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，廈門房地產信託貸款的未償還餘額為人民幣560百萬元。

(2) 深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安財富管理」)

由於福州融信雙杭投資發展有限公司(「福州雙杭」，本公司的附屬公司)與平安財富管理訂立的第(iii)類融資安排，平安財富管理於二零一四年十月二十二日向福州雙杭提供一筆人民幣6,430百萬元的信託貸款(「福州雙杭信託貸款」)。為確保福州雙杭履行福州雙杭信託貸款及其付款義務，本集團亦已向平安財富管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團所提供於福州雙杭的30%的股權抵押；
- (ii) 融信集團所提供的一項共同及個別責任擔保；及
- (iii) 福州雙杭所提供位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

由於與福州雙杭信託貸款有關的第(iii)類融資安排，平安財富管理持有福州雙杭70%的股權，因而根據上市規則第十四A章為本集團的關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，福州雙杭信託貸款已悉數結清，且提供予平安財富管理的抵押已悉數解除。

(3) 天弘創新資產管理有限公司(「天弘資產管理」)

由於杭州愷築融信房地產開發有限公司(「杭州愷築」，本公司的附屬公司)與天弘資產管理訂立的第(iii)類融資安排，天弘資產管理於二零一五年四月二日向杭州愷築提供人民幣2,000百萬元的信託貸款(「愷築天弘信託貸款」)。為確保杭州愷築履行愷築天弘信託貸款及其付款義務，本集團亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 和美上海房地產提供的杭州愷築的10%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項共同及個別責任擔保；及
- (iii) 杭州愷築提供的位於浙江省杭州市的一幅土地的按揭。

由於與愷築天弘信託貸款有關的第(iii)類融資安排，天弘資產管理持有杭州愷築90%的股權，因而根據上市規則第十四A章為本集團的關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，愷築天弘信託貸款的未償還餘額為人民幣1,789百萬元。

## (4) 天弘資產管理

由於長樂融信投資有限公司(「**長樂融信投資**」，本公司附屬公司)與天弘資產管理訂立的第(iii)類融資安排，天弘資產管理於二零一五年十月十五日向長樂融信投資提供人民幣350百萬元的信託貸款(「**長樂天弘信託貸款**」)。為確保長樂融信投資有關長樂天弘信託貸款的履約及付款義務，本集團亦向天弘資產管理提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的長樂融信投資的30%股權抵押；
- (ii) 融信集團提供的一項共同及個別責任擔保；及
- (iii) 長樂融信投資提供的位於福建省長樂市的一幅土地的按揭。

由於與長樂天弘信託貸款有關的第(iii)類融資安排，天弘資產管理持有長樂融信投資70%的股權，因而根據上市規則第十四A章為本集團的關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，長樂天弘信託貸款已悉數結清，且提供予天弘資產管理的抵押已悉數解除。

(5) 東方創富貳號(深圳)投資企業(有限合伙)(「**東方創富**」)

由於融信(福州)置業有限公司(「**福州置業**」，本公司附屬公司)與東方創富訂立的第(iii)類融資安排，東方創富於二零一五年二月二十七日向福州置業提供總額為人民幣800百萬元的信託貸款(「**東方創富信託貸款**」)。為確保福州置業有關東方創富信託貸款的履約及付款義務，本集團亦向東方創富提供多項抵押品，包括：

- (i) 融信集團提供的福州置業的51%股權抵押；
- (ii) 世峰(福建)投資有限公司(「**世峰投資**」)提供的福州置業的9%股權抵押；
- (iii) 融信集團提供的一項共同及個別責任擔保；及
- (iv) 福州置業提供的位於福建省福州市的兩幅土地的按揭。

由於與東方創富信託貸款有關的第(iii)類融資安排，東方創富持有福州置業的40%股權，故根據上市規則第十四A章為本集團的關連人士。

於二零一五年十二月三十一日，東方創富信託貸款已悉數結清，且提供予東方創富的抵押已悉數解除。

儘管相關第(iii)類融資公司授予的上述信託貸款為一次性，惟除福州雙杭信託貸款、長樂天弘信託貸款及東方創富信託貸款外，本集團還款責任於本年報日期仍存續。因此，五項存續第(iii)類融資安排構成本集團的持續關連交易及本集團就關連人士向本集團提供的財務資助而向本公司關連人士提供的抵押，須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

### 年度審核

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按照一般商業條款；及(iii)根據協議內公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司的獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈的「香港核證委聘準則第3000號非審核或審閱過往財務資料的核證委聘」，並參照「實務說明第740號關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

### 董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團合併財務報表附註 33 及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無本公司董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零一五年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大合約中直接或間接擁有任何重大權益。

### 本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：(1)本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；(2)本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；(3)本集團的大部分業務在福建省開展，其大部分收益來自福建省，且未必能在地域上成功擴充；(4)本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；(5)本集團的經營業務或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；(6)本集團未必能如期完成項目；(7)本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及(8)本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

有關本集團面臨的主要風險及不確定性因素的進一步詳情，請參閱招股章程第 35 至 70 頁「風險因素」一節。

### 遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的價值產生不利影響。

### 關聯方交易

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註33。本集團合併財務報表附註33概述的交易屬於上市規則界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

### 購股權計劃

本公司於二零一五年十二月二十八日批准及採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃須遵守上市規則第十七章的規定。

自購股權採納日期起直至本年報日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。下文載列購股權計劃的詳情：

#### (1) 目的

購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將使本集團能夠獎勵該等對本集團有所貢獻的僱員、董事及其他選定參與人士。預期購股權承授人將會努力對本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而透過獲授購股權獲利。

#### (2) 參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為彼已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱為「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事，非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

**(3) 可予發行股份數目上限**

因根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔本年報日期已發行股份總數的9.98%。

**(4) 每名參與人士可獲授權益上限**

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及可能將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%。

**(5) 接納及行使購股權期限**

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定或在建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

**(6) 股份認購價及購股權代價**

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事釐定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：(i) 於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii) 緊接建議授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及(iii) 授出日期的股份面值。

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

### (7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五第V-19至V-29頁「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

### 管理合約

截至二零一五年十二月三十一日止年度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

截至二零一五年十二月三十一日止年度概無向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。

### 購買、出售或贖回本公司股份

自上市日期起直至本年報日期，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。

## 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

於本年報日期，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：

### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權 概約百分比
歐宗洪先生 <sup>(1)</sup>	信託受益人	1,012,500,000 (L)	74.87%

附註：

- (1) 「L」指該實體於相關股份的好倉。
- (2) 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，而歐宗洪先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd. 透過全資擁有英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited為歐氏家族信託的受託人，而Honesty Global Holdings Limited(全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)於本年報日期持有1,012,500,000股股份。

除上文所披露者外，於本年報日期，概無本公司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。

### 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於本年報日期，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：

股東姓名	權益性質／身份	股份或相關	
		股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
Dingxin Company Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,012,500,000 (L)	74.87%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,012,500,000 (L)	74.87%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(2)</sup>	信託受託人	1,012,500,000 (L)	74.87%
歐國飛先生 <sup>(2)(3)</sup>	信託財產授予人	1,012,500,000 (L)	74.87%
許麗香女士 <sup>(4)</sup>	信託受益人／配偶權益	1,012,500,000 (L)	74.87%

附註：

- (1) 「L」指該實體於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為信託保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本年報日期，本公司並無獲知會任何人士(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。

## 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發售新股。

## 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團總共僱傭全職僱員 920 名。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 237.08 百萬元。

本集團之薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項獎勵，以吸納及挽留優質員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。自上市日期起至本年報日期，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

### 環境、社會及監管

#### 環境保護

本集團受中國多項環境相關法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據這些法律及法規，本集團已委聘獨立第三方環保顧問對本集團所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，本集團須接受有關政府機關指定第三方的驗收並須待政府機關的批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。

根據本集團的一般建築合同，本集團要求承包商嚴格遵守相關環境相關法律與法規。本集團定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣8.1百萬元。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於本年報日期，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於本年報日期，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

#### 社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

## 健康及工作安全

本集團採用的《員工管理辦法》載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

## 彌償及保險規定

本公司組織章程細則規定每名董事可從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其在履行職能過程中發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、開支、損害賠償或費用。本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

## 結算日後事項

### 資本化發行

於上市日期，本公司向緊接上市日期前營業日結束時名列本公司股東名冊的本公司股份持有人發行1,012,499,000股每股面值0.00001港元的普通股，方式為將本公司股份溢價賬進賬額10,125港元撥充資本。

### 首次全球發售

於上市日期，本公司因首次全球發售而按每股5.36港元的價格發行合共337,500,000股每股面值0.00001港元的普通股。於二零一六年一月二十八日，根據招股章程所述超額配股權按每股5.36港元的價格發行2,348,000股股份。資本化發行、首次全球發售及行使超額配股權後，本公司已發行股份總數增至1,352,348,000股股份。

### 發行債券

於二零一六年一月十九日，本公司一家全資附屬公司融信集團發行第二批公開公司債券，於二零一六年一月二十六日及於二零一六年二月十八日兩批深圳私人公司債券，並於二零一六年三月二十一日一批上海私人公司債券。有關進一步資料，請參閱本節第38和39頁「發行債券」一段。

### 收購福建融滙置業有限公司的50%股權

於二零一六年三月二十一日，本公司的間接全資附屬公司融信集團與獨立第三方福州卓創投資有限公司（「福州卓創」）訂立股權轉讓協議，據此，融信集團已同意收購及福州卓創已同意出售於福建融滙置業有限公司（「福建融滙」）的50%股權，總代價為人民幣840,000,000元（相等於約999,642,985港元）。福建融滙為一間主要在中國從事物業開發的公司，其大部分土地儲備位於福州市。於完成此項收購後，融信集團將於福建融滙持有50%股權，而福建融滙的餘下50%股權將由兩名獨立第三方融滙（福建）集團有限公司及重慶融滙投資有限公司持有。由於預期融信集團將取得福建融滙董事會的控制權，福建融滙的財務業績預期將併入本集團的財務業績。

### 視作出售

於二零一六年三月三十日，本公司的非全資附屬公司福州置業股東議決將福州置業註冊資本由人民幣166,666,700元增加至人民幣189,583,300元，據此，獨立第三方福州悟源生態農業開發有限公司（「福州悟源」）同意於二零一六年三月三十一日或之前以現金出資人民幣510,000,000元，以認購福州置業新增的人民幣22,916,600元的註冊資本。由於此次認購，金額人民幣487,083,400元將計入福州置業的資本儲備。於完成此項認購後，融信集團於福州置業的股權將由91%攤薄至80%，而福州悟源於福州置業的股權將由9%增加至20%，根據上市規則第14.29條，其引起視作出售。於完成此項認購後，福州置業將繼續作為本公司的非全資附屬公司綜合入賬，且福州置業的經營業績及財務狀況將繼續列入本集團合併財務報表。

於二零一五年十二月三十一日後對本集團造成影響的重大事項的詳情載於合併財務報表附註36。

## 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，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 慈善捐款

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣12.7百萬元。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表。有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。

## 建議諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

承董事會命  
融信中國控股有限公司  
主席  
歐宗洪

香港，二零一六年三月二十三日

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司企業管治報告。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。董事向各董事作出具體查詢後確認，彼等自上市日期起直至本年報日期遵守標準守則所載規定準則。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其本身的企業管治守則，且據董事所知，本公司自上市日期起直至本年報日期止期間一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟本節下文「董事會－3. 主席兼行政總裁」一段所披露偏離守則條文第 A.2.1 條除外。

## 董事資料變更

於招股章程刊發後，概無董事的資料須根據上市規則第 13.51(2) 及 13.51(B)(1) 條進行披露。

## 入職導引及持續專業發展

每一名新獲委任的董事獲提供必要的入職導引及資料，以確保其對本公司的運作及業務以及其於相關法令、細則、法律、規則及法規項下的責任有正確認識。本公司將持續定期安排研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新資料，使整體董事會及各名董事能夠履行其職責。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，各名董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各名董事的出席情況載列於下表：

**董事姓名**

**執行董事**

歐宗洪先生	√
吳劍先生	√
林峻嶺先生	√
曾飛燕女士	√

**獨立非執行董事**

盧永仁先生	√
任煜男先生	√
屈文洲先生	√

**董事會**

**1. 責任**

董事會負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及業務的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權力及責任。董事會已成立多個委員會並向董事會的審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）（統稱為「**董事委員會**」）委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的職責範圍履行不同的責任。

全體董事須始終確保其本著真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

## 2. 董事會組成

執行董事	歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
	吳劍先生(副總裁)
	林峻嶺先生(副總裁)
	曾飛燕女士(首席財務官)
獨立非執行董事	盧永仁先生
	任煜男先生
	屈文洲先生

董事會任何成員之間概無重大財務、業務、家庭或其他關係。董事履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。全體董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業技巧，以使董事會發揮高效及有效職能。獨立非執行董事受邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

自上市日期起直至本年報日期，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的確認書。董事會已根據上市規則評估彼等的獨立性並確認所有獨立非執行董事被視作獨立。

各獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函。

### 3. 主席兼行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色尚未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定予以區分。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生於上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

### 4. 董事會會議

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議（無論親身或通過電子通訊方式）。

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於十四天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將會發出十四天通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並作充分準備。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至董事，使彼等有機會要求作出修訂。

自上市日期起直至本年報日期，本公司並無舉行股東大會。自上市日期起直至本年報日期，已舉行一次董事會會議，個別董事出席有關會議的情況載列於下表：

董事姓名	出席／ 合資格出席
<b>執行董事</b>	
歐宗洪先生	1/1
吳劍先生	1/1
林峻嶺先生	1/1
曾飛燕女士	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
盧永仁先生	1/1
任煜男先生	1/1
屈文洲先生	1/1

### 董事委員會

本公司已設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事委員會設有特定書面職責範圍，清晰列明其權限及職責。董事委員會主席將於每次會議後向董事會報告其結論及推薦建議。

#### 1. 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則的書面職權範圍成立審核委員會。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。

審核委員會的主要職責為監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁先生及任煜男先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。

自上市日期起直至本年報日期，已舉行一次審核委員會會議，審核委員會成員的會議出席記錄載列於下表：

委員會成員姓名	出席／ 合資格出席
屈文洲先生(主席)	1/1
盧永仁先生	1/1
任煜男先生	1/1

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績以及有關財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統以及關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會自上市日期起直至本年報日期進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的年度合併財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 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
- 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。

## 2. 薪酬委員會

董事會已遵照企業管治守則的書面職權範圍成立薪酬委員會。薪酬委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxinggroup.com)。

薪酬委員會的主要職責為就本集團有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及就設立有關制訂薪酬政策的正式及透明程序向董事會訂立、審閱及作出推薦建議，向董事會建議各執行董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款，以及參照董事不時議決的企業目標及宗旨審閱及審批績效薪酬。薪酬委員會包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生及獨立非執行董事任煜男先生及屈文洲先生。薪酬委員會主席為任煜男先生。

自上市日期起直至本年報日期，已舉行一次薪酬委員會會議，薪酬委員會成員的會議出席記錄載列於下表：

委員會成員姓名	出席／ 合資格出席
任煜男先生(主席)	1/1
歐宗洪先生	1/1
屈文洲先生	1/1

薪酬委員會自上市日期起直至本年報日期進行的工作包括(其中包括)檢討截至二零一六年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

截至二零一五年十二月三十一日止年度董事薪酬詳情及本集團五名最高薪酬人士詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

截至二零一五年十二月三十一日止年度按等級劃分的高級管理層(不包括董事)薪酬載列如下：

薪酬等級	人數
1,000,000 港元以下	1
1,500,000 港元至 2,000,000 港元	1

### 3. 提名委員會

董事會已遵照企業管治守則的書面職權範圍成立提名委員會。提名委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會架構、規模及組成，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議，或就物色和甄選董事職務提名人選向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。提名委員會包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生及獨立非執行董事盧永仁先生及屈文洲先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。

自上市日期起直至本年報日期，已舉行一次提名委員會會議，提名委員會成員的會議出席記錄載列於下表：

委員會成員姓名	出席／ 合資格出席
歐宗洪先生(主席)	1/1
盧永仁先生	1/1
屈文洲先生	1/1

提名委員會自上市日期起直至本年報日期進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱董事會的架構、規模及組成；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任向董事會作出建議。

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。在物色及挑選適當董事候選人時，提名委員會在向董事會作出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及達致董事會多元化的其他有關標準。

#### 4. 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

自上市日期起直至本年報日期，董事會已開會一次，審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及規管要求、標準守則，企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的披露內容。

#### 核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，就審核及審核相關服務而已付或應付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金總額達人民幣3.38百萬元。

此外，羅兵咸永道會計師事務所已獲本公司委任就其首次公開發售股份擔任申報會計師，於截至二零一五年十二月三十一日止年度就其已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所的費用總額為人民幣4.26百萬元。人民幣3.20百萬元的費用列作截至及二零一五年十二月三十一日止年度的行政開支，而人民幣1.06百萬元則於本公司上市後入賬為自權益賬扣除。

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併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相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併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合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

## 風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

本公司繼續為風險管理及內部控制採用最佳慣例及行業標準。本集團的風險管理及內部控制系統包括一個完善的組織架構，清楚界定職責及權力。該系統乃用以管理而並非消除失誤風險，以達致業務目標，並僅可合理但並非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

日常部門運營委託予個別部門。各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權限範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

本集團亦設立多項系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。各部門負責評估其職責範圍內的個別風險類型。已識別相關風險會匯報予董事會進行監察及監控。本集團的風險管理制度由董事會定期進行監察及檢討。

審核委員會及董事會已審閱由一名獨立外聘內部控制顧問編製的內部控制報告。該報告涵蓋本集團內部控制及風險管理系統的財務、運營、合規及風險管理方面。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。

### 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。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕資料的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕資料的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

### 內部審核

本集團設有內部審核部。內部審核部的主要責任為協助董事會及本集團高級管理層保護本集團資產、聲譽及可持續性。內部審核部對本公司管理層所制訂及陳述的本集團風險管理、控制及管治程序框架在設計及運行方面是否有效提供獨立及客觀的確認。本集團內部審核部獨立於本集團風險管理及內部控制系統。

審核工作結果連同整體風險管理及控制框架評估於適當時向審核委員會進行匯報。在正式確認問題整改工作完成前，內部審核部亦審閱本公司管理層就審核發現提出的整改計劃並核實相關整改措施的充分性和有效性。

### 與股東溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將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全體股東。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，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會，以應對股東查詢。如董事會或董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))刊載。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.rongxingroup.com)，刊登有關其業務運營及發展的最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係部的聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

### 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(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司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。若遞呈後 21 日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

### 於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法(二零一二年修訂本)及本公司組織章程細則並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據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 條的規定及程序載於上文。

### 向董事會提出股東查詢的程序

股東可隨時以書面形式通過投資者關係部向董事會遞交其查詢及關注事項，其聯絡方式詳情如下：

博達浩華國際財經傳訊集團

地址：香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 20 樓 2009-2018 室

電話：(852) 3150-6788

傳真：(852) 3150-6728

電郵：ronshine@pordahavas.com

### 聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

曾飛燕女士為本集團執行董事及首席財務官。有關曾女士背景的進一步詳情請參閱本年報「董事及高級管理層」一節所披露的履歷詳情。

吳詠珊女士為信永方圓企業服務集團有限公司副總監。有關吳女士背景的進一步詳情請參閱本年報「董事及高級管理層」一節所披露的履歷詳情。吳女士於本公司的主要公司聯絡人為曾女士。

根據上市規則第3.29條，曾女士及吳女士於截至二零一五年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

### 組織章程文件

自上市日期起及直至本年報日期，本公司組織章程文件並無任何變動。



## 羅兵咸永道

致融信中國控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審計列載於第74至156頁融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的合併資產負債表、以及截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就合併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布的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的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布的香港審計準則進行審計。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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



羅兵咸永道

**意見**

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯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，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月二十三日

## 合併收益表

	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
收益	6	<b>7,414,576</b>	4,099,230
銷售成本	7	<b>(4,700,368)</b>	(2,959,228)
<b>毛利</b>		<b>2,714,208</b>	1,140,002
銷售及營銷成本	7	<b>(395,833)</b>	(288,873)
行政開支	7	<b>(273,020)</b>	(267,006)
其他收入		<b>7,320</b>	3,729
<b>經營溢利</b>		<b>2,052,675</b>	587,852
融資(成本)／收入－淨額	9	<b>(11,176)</b>	5,025
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	16	<b>422,539</b>	240,724
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,464,038</b>	833,601
所得稅開支	10	<b>(1,058,097)</b>	(331,962)
<b>年內溢利</b>		<b>1,405,941</b>	501,639
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>1,432,813</b>	506,507
非控股權益		<b>(26,872)</b>	(4,868)
		<b>1,405,941</b>	501,639
<b>本公司擁有人應佔溢利每股盈利</b>			
－基本及攤薄(以每股人民幣列示)	11	<b>1.42</b>	0.50

第81頁至第156頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

## 合併全面收益表

	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
年內溢利	<b>1,405,941</b>	501,639
其他全面收入	—	—
年內全面收入總額	<b><u>1,405,941</u></b>	<u>501,639</u>
以下人士應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>1,432,813</b>	506,507
非控股權益	<b>(26,872)</b>	(4,868)
	<b><u>1,405,941</u></b>	<u>501,639</u>

第 81 頁至第 156 頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

# 合併資產負債表

	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>840,824</b>	463,864
土地使用權	14	<b>483,787</b>	498,590
無形資產		<b>2,774</b>	3,368
以權益法入賬的投資	16	<b>2,534,738</b>	2,355,819
其他應收款項	19	<b>—</b>	2,691
可供出售金融資產	23	<b>46,000</b>	1,000
遞延稅項資產	15	<b>151,282</b>	134,412
		<b>4,059,405</b>	3,459,744
<b>流動資產</b>			
開發中物業	18	<b>23,338,429</b>	14,907,113
持作出售已竣工物業	18	<b>1,301,888</b>	866,423
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	<b>1,868,565</b>	7,664,116
應收關聯方款項		<b>—</b>	2,713,147
就建設工程應收客戶款項	20	<b>143,361</b>	114,627
預付稅項		<b>205,499</b>	390,218
可供出售金融資產	23	<b>41,000</b>	20,000
初步年期超過三個月的定期存款	22	<b>1,021,799</b>	—
受限制現金	21	<b>74,458</b>	741,736
現金及現金等價物	22	<b>2,742,466</b>	657,637
		<b>30,737,465</b>	28,075,017
<b>資產總值</b>		<b>34,796,870</b>	31,534,761
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	24	<b>—</b>	—
股份溢價	24	<b>989,745</b>	—
其他儲備	25, 26	<b>3,312,777</b>	1,020,877
		<b>4,302,522</b>	1,020,877
非控股權益	27, 34(d)	<b>770,210</b>	8,169
<b>權益總額</b>		<b>5,072,732</b>	1,029,046

## 合併資產負債表

	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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	28	<b>6,926,063</b>	10,999,600
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	29	<b>2,273,632</b>	1,277,317
應付關聯方款項	33	<b>265,007</b>	3,207,622
應付股息	12	—	338,000
已收客戶的預售所得款項		<b>10,083,124</b>	8,099,997
即期所得稅負債		<b>729,812</b>	323,979
借款	28	<b>9,446,500</b>	6,259,200
		<b>22,798,075</b>	19,506,115
<b>負債總額</b>		<b>29,724,138</b>	30,505,715
<b>權益及負債總額</b>		<b>34,796,870</b>	31,534,761

第 81 頁至第 156 頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

第 74 頁至第 156 頁的財務報表乃經本公司董事會(「董事會」)於二零一六年三月二十三日批准並由其代表簽署。

歐宗洪

曾飛燕

## 合併權益變動表

	本公司擁有人應佔						非控股	
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	保留盈利	合計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註24)	(附註24)	(附註25)	(附註26)			(附註27及 33(d))	
於二零一四年一月一日的結餘	—	—	837,741	—	688,167	1,525,908	13,037	1,538,945
全面收入								
— 年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	506,507	506,507	(4,868)	501,639
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	506,507	506,507	(4,868)	501,639
轉撥至法定儲備	—	—	—	163,493	(163,493)	—	—	—
來自本集團當時股東的注資	—	—	100,000	—	—	100,000	—	100,000
向本集團當時股東宣派的股息	—	—	—	—	(338,000)	(338,000)	—	(338,000)
向本集團當時股東的視作分派	—	—	(773,538)	—	—	(773,538)	—	(773,538)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	—	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	1,029,046
於二零一五年一月一日的結餘	—	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	1,029,046
全面收入								
— 期內溢利	—	—	—	—	1,432,813	1,432,813	(26,872)	1,405,941
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	1,432,813	1,432,813	(26,872)	1,405,941
來自本公司當時股東的注資	—	989,745	—	—	—	989,745	—	989,745
轉撥至法定儲備	—	—	—	173,735	(173,735)	—	—	—
來自非控股權益的注資(附註27)	—	—	859,087	—	—	859,087	788,913	1,648,000
於二零一五年十二月三十一日的結餘	—	989,745	1,023,290	337,228	1,952,259	4,302,522	770,210	5,072,732

第81頁至第156頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

	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
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得／(所用)現金	30	<b>4,091,512</b>	(5,885,569)
已付中國企業所得稅		<b>(84,340)</b>	(146,188)
已付中國土地增值稅		<b>(400,075)</b>	(311,790)
經營活動所得／(所用)現金淨額		<b>3,607,097</b>	(6,343,547)
<b>投資活動現金流量</b>			
就購買物業及設備付款		<b>(380,867)</b>	(290,802)
就購買無形資產付款		<b>(441)</b>	(2,800)
出售物業及設備所得款項		<b>2,055</b>	1,589
向合營企業注資		<b>(243,500)</b>	(1,407,500)
向一家聯營公司注資		—	(98,000)
就收購可供出售金融資產付款		<b>(86,000)</b>	(21,000)
出售可供出售金融資產所得款項		<b>20,000</b>	9,000
向關聯方現金墊款	33(d) (iii)	—	(717,579)
來自關聯方還款	33(d) (iii)	<b>841,241</b>	1,484,999
來自出售應收合營企業及一家聯營公司款項的所得款項淨額	33(d) (iii)	<b>1,797,030</b>	—
已收利息		<b>11,037</b>	5,025
初步年期超過三個月的定期存款(增加)／減少		<b>(969,941)</b>	5,500
投資活動所得／(所用)現金淨額		<b>990,614</b>	(1,031,568)

	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
<b>融資活動現金流量</b>			
借款所得款項		<b>14,302,163</b>	14,075,042
償還借款		<b>(15,188,400)</b>	(5,288,282)
來自關聯方現金墊款	33(d) (iii)	<b>460</b>	811,150
向關聯方還款	33(d) (iii)	<b>(2,474,461)</b>	(255,352)
來自本集團當時股東的注資	24、25	<b>989,745</b>	100,000
來自非控股權益的注資	27	<b>1,648,000</b>	—
已付當時股東的股息	12	<b>(338,000)</b>	—
已付利息		<b>(2,026,346)</b>	(1,506,099)
就借款抵押的受限制現金		<b>(7,579)</b>	(599,802)
解除受限制現金		<b>580,731</b>	5
融資活動(所用)／所得現金淨額		<b>(2,513,687)</b>	7,336,662
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>2,084,024</b>	(38,453)
年初現金及現金等價物		<b>657,637</b>	696,090
現金及現金等價物的外匯收益		<b>805</b>	—
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>2,742,466</b>	657,637

第81頁至第156頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

## 1 一般資料

融信中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司已進行重組(「重組」)，據此，本公司成為本集團旗下集團公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程。

本公司股份於二零一六年一月十三日在聯交所上市。

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於二零一六年三月二十三日獲董事會批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製，且就按公平值列賬的可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或對合併財務報表屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (a) 採納準則修訂的影響

下列準則修訂於本集團於二零一五年一月一日開始的財政年度強制生效。採納該等經修訂準則對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第 19 號(修訂本)	界定福利計劃
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

#### (b) 已頒佈但並無生效的新訂準則及準則修訂

本集團並無提早採納下列已頒佈但並無於二零一五年一月一日開始的財政年度生效的新訂準則及準則修訂：

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

1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

上述新準則及準則修訂將於上文所列年度予以採納，而本集團現正評估其對未來會計期間的影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 新香港公司條例(第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效，故合併財務報表內若干資料的呈列及披露已予更改。

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併入賬

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

附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

#### (a) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併入賬(續)

##### (a) 業務合併(續)

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

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

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

##### (b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併入賬(續)

##### (c) 出售附屬公司

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

### 2.3 聯營公司

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如有關投資已減值，則本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並於合併收益表中確認與「分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」相若的款項。

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

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

### 2.4 合營安排

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

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

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本合併財務報表以人民幣呈列，人民幣是本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

#### (b) 交易及結餘

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

### 2.7 物業、廠房及設備

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

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

樓宇	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

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

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

### 2.8 無形資產

#### 計算機軟件

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

### 2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地和樓宇)乃為獲得長期租金收益或作為資本增值而持有或兩者兼備，且其並非由本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，根據經營租賃持有的土地按投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃按猶如融資租賃入賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出必要調整。倘未能獲取該等資料，本集團採用其他估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量預測。公平值變動於合併收益表內入賬列作估值收益或虧損一部分。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的投資物業由合營企業持有。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 非金融資產減值

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

### 2.11 開發中物業及持作出售的已竣工物業

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

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

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

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### 2.12.1 分類(續)

##### (a) 貸款及應收款項

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

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

##### (b) 可供出售金融資產

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

#### 2.12.2 確認及計量

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

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動在其他全面收入中確認。

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 抵銷金融工具

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

### 2.14 金融資產減值

#### (a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.14 金融資產減值(續)

#### (b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，本集團使用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值的重大或長期下跌至低於其成本亦證明資產已出現減值。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，按收購成本及現時公平值之間的差額計量的累計虧損，減去任何先前於損益確認的金融資產的減值虧損後，將自權益移除並於損益中確認。於合併收益表確認的權益工具的減值虧損並不會於合併收益表中撥回。倘於其後期間，分類為可供出售債務工具的公平值增加，而該等增加與在損益確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損於合併收益表中撥回。

### 2.15 建築合同

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

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

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合約收益。

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 租賃

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

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

### 2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，計入開發中物業或完工持作出售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在合併收益表中攤銷。

### 2.18 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

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

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

### 2.21 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

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

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

### 2.22 借款及借款成本

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

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

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 即期及遞延所得稅

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

#### (a) 即期所得稅

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

#### (b) 遞延所得稅

##### *內部基準差異*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併財務報表內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒布或實質上已頒布，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差異

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

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

#### (c) 抵銷

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

### 2.24 僱員福利

#### (a) 退休金責任

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

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 僱員福利(續)

#### (b) 住房福利

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

### 2.25 撥備

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

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

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

### 2.26 收益確認

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 收益確認(續)

#### (a) 銷售物業

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

#### (b) 建築合同

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

#### (c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

### 2.27 財務擔保負債

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

### 2.28 股息分派

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

### 3 金融風險管理

#### 3.1 金融風險因素

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (a) 外匯風險

本集團於中國經營的大部分交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算(若干交易以外幣結算除外)。本集團現時並無任何外幣對沖政策，而通過密切監控外幣匯率波動管理外幣風險。

本集團於二零一五年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於 十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元
以下列貨幣計值的貨幣資產：	
— 美元(「美元」)	<b>709,723</b>
— 港元(「港元」)	<b>40</b>
	<b>709,763</b>
以下列貨幣計值的貨幣負債：	
— 港元	<b>11,559</b>

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

###### (a) 外匯風險(續)

下表列示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則對年內溢利的影響(二零一四年十二月三十一日：零)如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 增加／(減少) 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：	
— 美元	<b>(35,486)</b>
— 港元	<b>576</b>
人民幣兌以下貨幣貶值5%：	
— 美元	<b>35,486</b>
— 港元	<b>(576)</b>

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無以外幣計值的重大外幣資產或負債。

###### (b) 利率風險

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

於二零一五年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一五年十二月三十一日止年度的利息支出將分別上升／下降人民幣16,220,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣19,741,000元)，其大部分由合資格資產撥付。

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險

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

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

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國四大商業銀行(i)	<b>532,744</b>	320,261
在中國註冊成立的其他上市銀行	<b>239,941</b>	906,196
在中國註冊成立的其他非上市銀行	<b>2,366,898</b>	172,860
在澳門註冊成立的其他非上市銀行	<b>699,102</b>	—
	<b><u>3,838,685</u></b>	<u>1,399,317</u>

附註：

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

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

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

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

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

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

##### 3.1.3 流動資金風險

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

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險(續)

本集團主要透過自金融機構及預售物業所得款項所籌集的資金為其房地產開發項目提供資金。為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度籌得大額借款。於二零一四年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣17,259百萬元，資產負債比率則為15.41%(附註3.2)。截至二零一五年十二月三十一日止年度以及直至該等合併財務報表日期期間，為妥善管理本集團的流動資金風險及資本架構，本集團已進行下列主要融資活動：

- (a) Dingxin Company Limited(「Dingxin」，由歐宗洪先生(「歐先生」或「控股股東」)最終控制的實體，並為本集團的母公司)已向本公司注入現金161百萬美元(相當於人民幣990百萬元)，以補充資本金；
- (b) 本集團已出售其於三個項目的49%股權，以取得非控股權益注資人合共人民幣1,648百萬元；
- (c) 本公司已完成首次公開發售，籌集所得款項淨額人民幣1,502百萬元；
- (d) 本公司已在中國發行年期介乎2至5年的公司債券，籌集所得資金合共達人民幣6,500百萬元，以取替現有的短期借款或其他利率較高的借款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團亦錄得經營現金流入人民幣3,607百萬元。鑒於上述近期發展，本公司董事認為本集團的信貸風險大為降低且資本架構已大幅改善。本公司董事已審閱本集團自二零一五年十二月三十一日起的12個月營運資金預測，認為本集團將擁有充足營運資金以應付自合併資產負債表日期起計未來12個月內到期的財務責任。

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險(續)

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一五年</b>				
十二月三十一日				
借款(附註)	<b>10,656,631</b>	<b>5,349,804</b>	<b>2,592,223</b>	<b>18,598,658</b>
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	<b>2,177,971</b>	—	—	<b>2,177,971</b>
應付關聯方款項	<b>265,007</b>	—	—	<b>265,007</b>
金融擔保	<b>9,444,335</b>	—	—	<b>9,444,335</b>
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一四年</b>				
十二月三十一日				
借款(附註)	7,955,924	8,185,288	4,180,489	20,321,701
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	1,216,759	—	—	1,216,759
應付關聯方款項	3,207,622	—	—	3,207,622
應付股息	338,000	—	—	338,000
金融擔保	5,672,551	—	—	5,672,551

附註：借款利息乃分別按二零一五年及二零一四年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一五年及二零一四年十二月三十一日的利率估計。

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

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

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

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款之和計算。

	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
借款總額(附註28)	<b>16,372,563</b>	17,258,800
減：現金及現金等價物(附註22)	<b>(2,742,466)</b>	(657,637)
初步年期超過三個月的定期存款(附註22)	<b>(1,021,799)</b>	—
受限制現金(附註21)	<b>(74,458)</b>	(741,736)
債務淨額	<b>12,533,840</b>	15,859,427
權益總額	<b>5,072,732</b>	1,029,046
資產負債比率	<b>2.47%</b>	15.41%

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計

本集團的若干資產按公平值計量或倘公平值已披露，可按計量公平值所用估值法的輸入數據等級分類。該等輸入數據乃按下列歸入公平值層級內的三個等級：

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

可供出售金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定可供出售金融資產的公平值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，第三級工具並無任何變動(二零一四年：相同)。

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

#### 4 重要會計估計及判斷

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

##### (a) 開發中物業及持作出售的已竣工物業撥備

本集團根據開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現性，按可變現淨值評估該等物業的賬面值。開發中物業的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)。持作出售的已竣工物業的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支。根據管理層的最佳估計，於二零一五年十二月三十一日，開發中物業及持作出售的已竣工物業概無任何重大減值(二零一四年十二月三十一日：相同)。

##### (b) 企業所得稅及遞延稅項

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

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

##### (c) 中國土地增值稅

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

## 5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零一四年：相同)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一四年十二月三十一日：相同)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(二零一四年：相同)。

## 6 收益

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益如下：

	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
物業銷售收益	<b>7,326,711</b>	3,996,186
建築合同收益(附註20)	<b>87,865</b>	103,044
	<b>7,414,576</b>	4,099,230

## 7 按性質劃分的開支

	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
已售物業成本(不包括員工成本)	<b>4,125,159</b>	2,623,794
建築合同成本(不包括員工成本)	<b>79,468</b>	86,287
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	<b>237,076</b>	152,568
營業稅及其他稅項	<b>435,386</b>	273,314
營銷及廣告成本	<b>246,821</b>	207,428
辦公室租賃付款	<b>24,527</b>	19,837
物業管理費	<b>43,354</b>	27,590
辦公及差旅開支	<b>22,291</b>	21,843
招待費	<b>12,101</b>	15,268
折舊(附註13)	<b>14,097</b>	12,756
上市開支	<b>16,334</b>	14,420
損款	<b>12,714</b>	4,818
核數師薪酬	<b>4,494</b>	852
無形資產攤銷	<b>1,035</b>	952
其他開支	<b>94,364</b>	53,380
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<b>5,369,221</b>	3,515,107

## 8 員工成本—包括董事薪酬

	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
工資、薪金及花紅以及其他福利	<b>226,435</b>	141,194
退休金成本—法定退休金	<b>10,641</b>	11,374
	<b>237,076</b>	152,568

## 8 員工成本－包括董事薪酬(續)

### (a) 董事薪酬

本集團現時旗下各公司已付／應付董事的薪酬如下：

	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
薪金及其他福利	6,000	5,933
退休金成本	145	116
	<b>6,145</b>	<b>6,049</b>

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

#### (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歐先生	—	1,345	32	1,377
吳劍先生	—	1,449	32	1,481
林峻嶺先生	—	1,403	32	1,435
高傳健先生(附註(iii))	—	837	17	854
曾飛燕(附註(iv))	—	966	32	998
	—	<b>6,000</b>	<b>145</b>	<b>6,145</b>

**8 員工成本 – 包括董事薪酬(續)**

**(a) 董事薪酬(續)**

(ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及		退休	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歐先生	—	1,398	29	1,427
吳劍先生	—	1,488	29	1,517
林峻嶺先生	—	1,410	29	1,439
高傳健先生(附註(iii))	—	1,637	29	1,666
	—	5,933	116	6,049

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬(二零一四年：無)。

(iii) 高傳健先生於二零一四年十二月獲委任為董事。彼於二零一五年七月辭去董事一職。

(iv) 曾飛燕女士於二零一五年七月獲委任為董事。

**(b) 五名最高薪酬人士**

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括四名(二零一四年：三名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘一名(二零一四年：兩名)人士的薪酬如下：

	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
工資及薪金	1,465	3,030
退休金成本	32	58
	<b>1,497</b>	<b>3,088</b>

## 8 員工成本—包括董事薪酬(續)

### (b) 五名最高薪酬人士(續)

應付其餘一名(二零一四年：兩名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
年度薪酬範圍		
1,500,000 港元至 2,000,000 港元	<u>1</u>	<u>2</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零一四年：無)。

### (c) 退休金計劃—界定供款計劃

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

## 9 融資(成本)／收入—淨額

	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
<b>融資成本</b>		
— 銀行及其他借款	<b>2,066,887</b>	1,511,122
— 出售應收合營公司及聯營公司款項 的融資成本(附註33(d)(iii))	<b>(74,876)</b>	—
— 減：資本化利息	<b>(2,066,887)</b>	(1,511,122)
	<b>(74,876)</b>	—
<b>融資收入</b>		
— 銀行存款利息收入	<b>11,037</b>	5,025
— 外匯收益淨額	<b>52,663</b>	—
融資(成本)／收入—淨額	<b>(11,176)</b>	5,025

10 所得稅開支

	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
即期所得稅：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	411,919	164,298
土地增值稅	663,048	229,785
	<b>1,074,967</b>	394,083
遞延所得稅(附註15)	(16,870)	(62,121)
	<b>1,058,097</b>	331,962

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

	截至十二月三十一日止年度	
	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	2,464,038	833,601
減：分佔合營企業及聯營公司溢利(扣除稅項後呈報)	(422,539)	(240,724)
	<b>2,041,499</b>	592,877
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	501,597	148,219
毋須扣所得稅開支的影響	59,214	11,404
可扣所得稅的土地增值稅	(165,762)	(57,446)
中國企業所得稅	395,049	102,177
土地增值稅	663,048	229,785
	<b>1,058,097</b>	331,962

## 10 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一五年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一四年：16.5%)。

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

### 土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的直接附屬公司根據英屬處女群島的商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 中國股息預扣所得稅

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

## 11 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數計算。於釐定已發行普通股加權平均數時，於重組時發行的100股股份及以資本化方式(附註36(a))發行的1,012,499,000股股份被視為自二零一四年一月一日起已發行。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>1,432,813</b>	506,507
已發行股份的加權平均數	<b>1,012,499,175</b>	1,012,499,100
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>1.42</b>	0.50

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無任何尚未發行的潛在普通股(二零一四年：相同)。每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

## 12 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
集團公司向其當時的股東宣派的股息	<b>—</b>	<b>338,000</b>

於二零一四年十二月五日，集團公司向其當時的股東宣派股息人民幣338,000,000元，其後於截至二零一五年十二月三十一日止年度結算。

董事並無建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何股息。

## 13 物業、廠房及設備

	樓宇及 租賃裝修 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年</b>					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	9,047	3,841	17,562	80,800	111,250
添置	4,330	14,111	3,443	344,399	366,283
出售	—	(584)	(329)	—	(913)
折舊	(3,421)	(3,006)	(6,329)	—	(12,756)
年末賬面淨值	<u>9,956</u>	<u>14,362</u>	<u>14,347</u>	<u>425,199</u>	<u>463,864</u>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>					
成本	18,624	21,757	31,045	425,199	496,625
累計折舊	(8,668)	(7,395)	(16,698)	—	(32,761)
賬面淨值	<u>9,956</u>	<u>14,362</u>	<u>14,347</u>	<u>425,199</u>	<u>463,864</u>
<b>截至二零一五年</b>					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	<b>9,956</b>	<b>14,362</b>	<b>14,347</b>	<b>425,199</b>	<b>463,864</b>
添置	—	<b>1,879</b>	<b>2,024</b>	<b>388,571</b>	<b>392,474</b>
出售	—	(5)	(1,412)	—	(1,417)
折舊	<b>(3,708)</b>	<b>(4,389)</b>	<b>(6,000)</b>	—	<b>(14,097)</b>
年末賬面淨值	<u>6,248</u>	<u>11,847</u>	<u>8,959</u>	<u>813,770</u>	<u>840,824</u>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>					
成本	<b>18,624</b>	<b>23,536</b>	<b>29,548</b>	<b>813,770</b>	<b>885,478</b>
累計折舊	<b>(12,376)</b>	<b>(11,689)</b>	<b>(20,589)</b>	—	<b>(44,654)</b>
賬面淨值	<u>6,248</u>	<u>11,847</u>	<u>8,959</u>	<u>813,770</u>	<u>840,824</u>

### 13 物業、廠房及設備(續)

如下表所示，物業、廠房及設備折舊已計入合併收益表：

	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
銷售成本	407	250
銷售及營銷成本	1,355	1,120
行政開支	12,335	11,386
	<b>14,097</b>	<b>12,756</b>

於二零一五年十二月三十一日，所有樓宇均位於中國(二零一四年十二月三十一日：相同)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，借款成本人民幣97,463,000元已資本化於在建資產(二零一四年：人民幣87,649,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，借款的資本化率為10.50%(二零一四年：10.88%)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團面值為人民幣434,910,000元(二零一四年十二月三十一日：零)的若干物業、廠房及設備已就本集團借款作抵押(附註28)。

### 14 土地使用權

	人民幣千元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	513,393
攤銷	(14,803)
年末賬面淨值	498,590
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	498,590
攤銷	(14,803)
年末賬面淨值	483,787

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

於二零一五年十二月三十一日，土地使用權賬面值人民幣483,787,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣498,590,000元)已就本集團借款抵押為抵押品(附註28)。

## 15 遞延稅項資產

遞延稅項資產分析如下：

	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
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	48,732	—
— 將於12個月後收回的遞延稅項資產	102,550	134,412
	<b>151,282</b>	<b>134,412</b>

遞延稅項資產變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	開支及銷售 成本的 減臨時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	62,970	9,321	72,291
計入／(支出自)合併收益表(附註10)	71,442	(9,321)	62,121
於二零一四年十二月三十一日	<u>134,412</u>	<u>—</u>	<u>134,412</u>
於二零一四年一月一日	134,412	—	134,412
計入合併收益表(附註10)	16,870	—	16,870
於二零一五年十二月三十一日	<u>151,282</u>	<u>—</u>	<u>151,282</u>

## 16 以權益法入賬的投資

### (a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營企業	<b>2,440,419</b>	2,258,165
聯營公司	<b>94,319</b>	97,654
	<b>2,534,738</b>	2,355,819

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營企業	<b>425,874</b>	243,038
聯營公司	<b>(3,335)</b>	(2,314)
	<b>422,539</b>	240,724

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初結餘	<b>2,258,165</b>	607,627
注資	<b>243,500</b>	1,407,500
向合營企業分派溢利	<b>(487,120)</b>	—
分佔溢利	<b>425,874</b>	243,038
	<b>2,440,419</b>	2,258,165

**16 以權益法入賬的投資(續)**

(b) 下文載列本集團於二零一五年十二月三十一日的合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等的主要營業地點。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立 及營業地點	所有權權益 百分比	計算方法	主要業務
<b>合營企業</b>				
福州世歐房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	50%	權益	房地產開發
福州利博順泰房地產開發 有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷泰房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷譽房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷日房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷暢房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷崇房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	25%	權益	房地產開發
<b>聯營公司</b>				
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發

**16 以權益法入賬的投資(續)**

**(b) (續)**

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

**(c) 合營企業財務資料概要**

- (i) 下文載列對本集團而言屬重要的世歐集團合併財務資料概要。

**合併資產負債表概要**

	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
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	<b>3,317,000</b>	3,175,000
遞延稅項資產	<b>8,268</b>	66,739
其他非流動資產	<b>1,747</b>	2,389
	<b>3,327,015</b>	3,244,128

## 16 以權益法入賬的投資(續)

## (c) 合營企業財務資料概要(續)

(i) 下文載列對本集團而言屬重要的世歐集團合併財務資料概要。(續)

## 合併資產負債表概要(續)

	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
<b>即期</b>		
開發中物業	—	8,161,682
持作出售的已竣工物業	<b>2,575,553</b>	187,899
應收股東款項	<b>577,697</b>	2,979,903
就合約工程應收客戶款項	<b>193,551</b>	575,131
貿易及其他應收款項	<b>688,751</b>	77,582
預付款項	<b>28,216</b>	361,096
預付所得稅	<b>5,322</b>	379,907
受限制現金	<b>9,985</b>	140,833
現金及現金等價物	<b>46,935</b>	196,378
	<b>4,126,010</b>	13,060,411
<b>資產總值</b>	<b>7,453,025</b>	16,304,539
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	—	1,544,700
遞延稅項負債	<b>292,830</b>	247,436
	<b>292,830</b>	1,792,136
<b>流動負債</b>		
借款	<b>3,085,500</b>	2,402,020
預售物業所收取的墊款	<b>277,322</b>	8,585,407
貿易及其他應付款項	<b>1,593,822</b>	1,744,862
即期所得稅負債	<b>695,638</b>	23,483
	<b>5,652,282</b>	12,755,772
<b>負債總額</b>	<b>5,945,112</b>	14,547,908
<b>資產淨值</b>	<b>1,507,913</b>	1,756,631

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(i) 下文載列對本集團而言屬重要的世歐集團合併財務資料概要。(續)

合併收益表及全面收益表概要

	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
收益	<b>10,303,615</b>	2,393,615
銷售成本	<b>(8,246,932)</b>	(2,001,791)
銷售及營銷成本	<b>(86,291)</b>	(108,544)
行政開支	<b>(76,547)</b>	(63,591)
利息收入	<b>548</b>	1,531
投資物業公平值收益	<b>71,258</b>	504,992
其他收入淨額	<b>3,181</b>	5,169
除所得稅前溢利	<b>1,968,832</b>	731,381
所得稅開支	<b>(1,150,995)</b>	(217,161)
持續經營業務的年內溢利	<b>817,837</b>	514,220
其他全面收入	—	—
年內全面收入總額	<b>817,837</b>	514,220
合營企業的承擔	—	910,136
合營企業的財務擔保合同	<b>3,631,079</b>	3,839,952

**16 以權益法入賬的投資(續)**
**(c) 合營企業財務資料概要(續)**

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初資產淨值	<b>1,756,631</b>	1,242,411
年內溢利	<b>817,837</b>	514,220
向股東分派溢利	<b>(1,066,555)</b>	—
其他全面收益	—	—
年末資產淨值	<b>1,507,913</b>	1,756,631
於合營企業的權益	<b>752,467</b>	847,328
賬面值	<b>752,467</b>	847,328

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

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

資產負債表概要

	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
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
遞延稅項資產	4,143	684
其他非流動資產	49	63
	<b>4,192</b>	747
<b>即期</b>		
開發中物業	6,082,054	5,062,162
貿易及其他應收款項	36,750	5,020
預付所得稅	21,266	—
現金及現金等價物	609,651	33,178
	<b>6,749,721</b>	5,100,360
<b>資產總值</b>	<b>6,753,913</b>	5,101,107
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	593,820	—
<b>流動負債</b>		
預售物業所收取的墊款	1,057,158	—
應付股東款項	1,425,536	2,818,682
貿易及其他應付款項	1,679,830	274,476
	<b>4,162,524</b>	3,093,158
<b>負債總額</b>	<b>4,756,344</b>	3,093,158
<b>資產淨值</b>	<b>1,997,569</b>	2,007,949

**16 以權益法入賬的投資(續)**
**(c) 合營企業財務資料概要(續)**

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

**收益表及全面收益表概要**

	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
收益	—	—
銷售成本	—	—
銷售及營銷成本	<b>(11,407)</b>	(12)
行政開支	<b>(3,088)</b>	(2,511)
利息收入	<b>656</b>	289
除所得稅前虧損	<b>(13,839)</b>	(2,234)
所得稅抵免	<b>3,459</b>	559
<b>持續經營業務的年內虧損</b>	<b>(10,380)</b>	(1,675)
其他全面收入	—	—
<b>年內全面收入總額</b>	<b>(10,380)</b>	(1,675)
合營企業的承擔	<b>1,840,726</b>	2,463,579
合營企業的財務擔保合同	<b>95,079</b>	—

自其成立起，合營企業並無支付或宣派任何股息。

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(iv) 下文載列所呈報的財務資料概要與本集團於上海愷泰的權益賬面值對賬。

	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
年初資產淨值	2,007,949	9,624
注資	—	2,000,000
年內虧損	(10,380)	(1,675)
年末資產淨值	1,997,569	2,007,949
於合營企業的權益	998,785	1,003,975
賬面值	998,785	1,003,975

(v) 於二零一五年十二月三十一日，本集團於合營企業(世歐集團及上海愷泰除外)的權益(對本集團而言個別屬不重要)為人民幣689,167,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣406,862,000元)。下文載列對本集團而言個別屬不重要的合營企業合計財務資料概要。

	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
本集團應佔該等合營企業以下各項：		
— 持續經營業務的年內溢利／(虧損)	38,804	(13,183)
— 其他全面收入	—	—
— 一年內全面收益／(虧損)總額	38,804	(13,183)

## 16 以權益法入賬的投資(續)

### (c) 合營企業財務資料概要(續)

(vi) 於二零一五年十二月三十一日，本集團於聯營公司漳州市萬科濱江置業有限公司的權益(對本集團而言屬不重要)為人民幣94,319,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣97,654,000元)。下文載列有關本集團於該聯營公司權益的財務資料概要。

	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
本集團應佔聯營公司以下項目：		
— 持續經營業務的年內虧損	(3,335)	(2,314)
— 其他全面收入	—	—
一年內全面虧損總額	<b>(3,335)</b>	<b>(2,314)</b>

## 17 按類別劃分的金融工具

	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
<b>金融資產：</b>		
貸款及應收款項		
— 貿易及其他應收款項	<b>433,163</b>	261,267
— 應收關聯方款項	—	2,713,147
— 就建設工程應收客戶款項	<b>143,361</b>	114,627
— 受限制現金	<b>74,458</b>	741,736
— 現金及現金等價物	<b>2,742,466</b>	657,637
— 初步年期為三個月以上的定期存款	<b>1,021,799</b>	—
— 可供出售金融資產	<b>87,000</b>	21,000
	<b>4,502,247</b>	4,509,414
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計算的負債		
— 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼及其他應付稅項)	<b>2,177,971</b>	1,216,759
— 應付關聯方款項	<b>265,007</b>	3,207,622
— 應付股息	—	338,000
— 借款	<b>16,372,563</b>	17,258,800
	<b>18,815,541</b>	22,021,181

18 發展中物業及持作出售的已竣工物業

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
發展中物業包括：		
— 建設成本	<b>3,868,688</b>	3,553,185
— 資本化利息	<b>3,082,275</b>	1,773,126
— 土地使用權	<b>16,387,466</b>	9,580,802
	<b>23,338,429</b>	14,907,113
持作出售的已竣工物業包括：		
— 建設成本	<b>878,999</b>	417,901
— 資本化利息	<b>200,704</b>	106,132
— 土地使用權	<b>222,185</b>	342,390
	<b>1,301,888</b>	866,423

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，借款的資本化比率為10.50%(二零一四年：10.88%)。

本集團已抵押持作出售物業及開發中物業載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售物業及開發中物業的賬面值：		
— 就本集團借款抵押作抵押品	<b>14,045,568</b>	7,476,887

## 19 貿易及其他應收款項及預付款項

	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
貿易應收款項(附註(a))	26,804	4,164
其他應收款項		
— 收購土地使用權的競買保證金	181,880	—
— 建築合同按金(附註(b))	98,482	148,482
— 來自地方政府的應收款項(附註(c))	66,627	66,627
— 其他	59,370	41,994
	<b>406,359</b>	257,103
預付款項		
— 預付營業稅及其他稅項	345,472	334,821
— 收購土地使用權的預付款項	1,061,285	6,978,866
— 其他	28,645	91,853
	<b>1,435,402</b>	7,405,540
	<b>1,868,565</b>	7,666,807
減：計入非流動資產的其他應收款項	—	(2,691)
	<b>1,868,565</b>	<b>7,664,116</b>

19 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 按發票日期進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於90日內	23,708	—
超過90日及於365日內	—	2,339
超過365日	3,096	1,825
	<b>26,804</b>	<b>4,164</b>

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

於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣3,096,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,164,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管法定業權及擁有供轉售的有關物業，逾期款項可收回。

- (b) 該等款項為安置房的建築合同保證金(附註20)。
- (c) 該等款項為有關合作開發房地產項目而向福建省地方政府支付的代價。該項目其後被終止而地方政府應退回有關代價。截至該等合併財務報表日期，本集團從地方政府收到的款項為人民幣30,000,000元。
- (d) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣列值(二零一四年十二月三十一日：相同)。
- (e) 於二零一五年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一四年十二月三十一日：相同)。於二零一五年十二月三十一日，並無重大貿易及其他應收款項減值(二零一四年十二月三十一日：相同)。

## 20 就合約工程應收客戶的款項

	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
年末進行中的合約：		
已產生的合約成本加已確認溢利	<b>272,601</b>	184,736
減：進度款項	<b>(129,240)</b>	(70,109)
	<b>143,361</b>	114,627

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於一直提供建設服務，合約收益人民幣87,865,000元（二零一四年：人民幣103,044,000元）被確認為收益。

## 21 受限制現金

	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
以人民幣列值	<b>74,458</b>	741,736

截至二零一五年十二月三十一日，本集團將若干現金存款存於指定銀行，為借款作抵押（二零一四年十二月三十一日：為借款及發行商業票據作抵押）。

22 現金及現金等價物以及初步年期超過三個月的定期存款

	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
以下列貨幣列值的現金及現金等價物：(附註 a)		
— 人民幣	<b>2,731,751</b>	657,637
— 美元	<b>10,675</b>	—
— 港元	<b>40</b>	—
	<b><u>2,742,466</u></b>	<u>657,637</u>
初步年期超過三個月的定期存款以下列貨幣列值：(附註(a)及(b))		
— 人民幣	<b>322,751</b>	—
— 美元	<b>699,048</b>	—
	<b><u>1,021,799</u></b>	<u>—</u>

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

(b) 本集團於二零一五年十二月三十一日初步年期超過三個月的定期存款的加權平均實際年利率為 1.42%。由於短期內到期，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

## 23 可供出售金融資產

	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
於一月一日	21,000	9,000
添置	86,000	21,000
出售	(20,000)	(9,000)
於十二月三十一日	87,000	21,000
減：非流動部分	(46,000)	(1,000)
流動部分	41,000	20,000

本集團的可供出售金融資產主要指本集團於若干理財產品的投資，並可按本集團要求贖回：

	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
由下列機構發行的理財產品：		
— 中國四大商業銀行	40,000	20,000
— 信託公司	46,000	—
— 資產管理公司	1,000	1,000
	87,000	21,000

於二零一五年十二月三十一日，可供出售金融資產以人民幣列值(二零一四年十二月三十一日：相同)。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為分類為可供出售的投資的賬面值。該等金融資產並無逾期或減值。

## 24 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一四年九月十一日 (註冊成立日期)及 二零一四年十二月三十一日	100	0.001	—	—	—
本公司當時股東注資 (附註(a))	900	0.009	—	989,745	989,745
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,000</u>	<u>0.01</u>	<u>—</u>	<u>989,745</u>	<u>989,745</u>

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

於本公司註冊成立時，一股0.00001港元的普通股配發及發行予唯一認購人，而後被轉讓予Dingxin。同日，本公司進一步向Dingxin配發及發行99股普通股。本公司當時由Dingxin全資擁有。

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司向Dingxin配發及發行900股股份，代價為161,300,000美元(相等於人民幣989,745,000元)。

## 25 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

## 26 法定儲備

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

## 27 非控股權益

根據本集團與福建歐氏建設發展有限公司(「福建歐氏建設」)訂立的投資協議，福建歐氏建設同意分別向本集團的三個房地產項目出資現金人民幣612,000,000元、人民幣601,000,000元及人民幣435,000,000元，以換取該三個項目49%的股權。

## 28 借款

	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
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	<b>1,622,000</b>	1,945,000
其他借款－有抵押(附註a)	<b>10,779,100</b>	14,933,700
公開公司債券－無抵押(附註c)	<b>1,171,463</b>	—
減：非即期借款即期部分	<b>(6,646,500)</b>	(5,879,100)
	<b>6,926,063</b>	10,999,600
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	—	29,100
其他借款－有抵押(附註a)	<b>2,800,000</b>	351,000
非即期借款即期部分	<b>6,646,500</b>	5,879,100
	<b>9,446,500</b>	6,259,200
借款總額	<b>16,372,563</b>	17,258,800

本集團的所有借款均以人民幣列值。

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。集團公司的若干股權由該等金融機構持有，作為本集團有責任按預定價格贖回的抵押物(附註34(c))。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團所有銀行及其他借款均以其資產作抵押，有關資產包括持作出售物業、開發中物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及受限制現金(二零一四年十二月三十一日：相同)。除抵押本集團資產外，於二零一五年十二月三十一日，歐先生就人民幣7,912,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,253,300,000元)的銀行及其他借款提供個人擔保，且其後已獲解除。

28 借款(續)

(c) 於二零一五年十月及十一月，一家在中國註冊成立的集團公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建」)分別取得上海證券交易所的預先批准及中國證券監督管理委員會的批准，以於批准後24個月內分批向公眾投資者發行公司債券(「公開公司債券」)。融信福建已於二零一五年十二月發行首批公開公司債券，面值為人民幣12億元，期限為5年。融信福建可選擇於發行日期起第三年後調高票面利率不超過1%，且債券持有人可行使回售選擇權。該批公開公司債券的實際年利率為6.41%。

(d) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
6個月或以下	<b>5,343,000</b>	1,759,100
6至12個月	<b>4,395,100</b>	5,529,100
1至5年	<b>6,634,463</b>	9,970,600
總計	<b>16,372,563</b>	17,258,800

(e) 借款年期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年以內	<b>9,446,500</b>	6,259,200
1至2年	<b>4,654,600</b>	7,052,100
2至5年	<b>2,271,463</b>	3,947,500
總計	<b>16,372,563</b>	17,258,800

**28 借款(續)**

(f) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
銀行借款	<b>6.89%</b>	7.48%
公開公司債券	<b>6.41%</b>	—
其他借款	<b>11.28%</b>	11.31%
加權平均實際利率	<b>10.50%</b>	10.88%

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

**29 貿易及其他應付款項**

	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
貿易應付款項(附註a)	<b>1,640,102</b>	776,592
應付票據	—	112,000
其他應付稅項	<b>17,537</b>	3,943
應計工資	<b>78,124</b>	56,615
應付利息	<b>61,988</b>	87,632
物業出售所得按金	<b>252,607</b>	117,369
自承包商及供應商收取的按金	<b>125,282</b>	78,658
其他	<b>97,992</b>	44,508
	<b>2,273,632</b>	1,277,317

29 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
90天以內	<b>546,914</b>	352,101
90天以上但於365天以內	<b>490,341</b>	156,574
365天以上	<b>602,847</b>	267,917
	<b><u>1,640,102</u></b>	<u>776,592</u>

除以港元計值的其他應付款項人民幣11,599,000元外，本集團於二零一五年十二月三十一日的餘下貿易及其他應付款項均以人民幣計值(二零一四年十二月三十一日：所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值)。

### 30 經營所得／(所用)現金

年內溢利與經營所得／(所用)現金淨額的對賬。

	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
除所得稅前溢利	<b>2,464,038</b>	833,601
下列各項之調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註13)	<b>14,097</b>	12,756
— 利息收入	<b>(11,037)</b>	(5,025)
— 外匯收益淨額	<b>(52,663)</b>	—
— 出售應收合營企業及聯營公司款項的融資成本	<b>74,876</b>	—
— 無形資產攤銷	<b>1,035</b>	952
— 出售物業、廠房及設備的收益	<b>(638)</b>	(676)
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	<b>(422,539)</b>	(240,724)
營運資金變動：		
— 發展中物業及持作出售已竣工物業	<b>(6,045,188)</b>	(8,045,542)
— 貿易及其他應收款項	<b>(200,630)</b>	321,086
— 預付款項	<b>5,903,953</b>	(128,169)
— 已收客戶預售所得款項	<b>1,983,127</b>	1,298,055
— 貿易及其他應付款項	<b>288,955</b>	195,551
— 受限制現金	<b>94,126</b>	(127,434)
經營所得／(所用)現金	<b>4,091,512</b>	(5,885,569)

31 財務擔保

	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
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註 a)	<b>6,412,925</b>	3,579,851
就合營企業及關聯方借款提供的擔保(附註 b 及附註 33(d)(ii))	<b>3,031,410</b>	2,092,700
	<b>9,444,335</b>	5,672,551

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

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

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

## 32 承擔

(a) 於二零一五年十二月三十一日，房地產開發開支的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	<b>4,038,906</b>	4,534,954
— 土地使用權	<b>3,310,000</b>	4,734,311
	<b>7,348,906</b>	9,269,265

(b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

不可註銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
— 不超過一年	<b>17,948</b>	17,291
— 超過一年但不超過三年	<b>9,457</b>	11,998
	<b>27,405</b>	29,289

### 33 關聯方交易

(a) 年內與本集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
融信(福建)物業管理有限公司	一間受控股股東控制的公司
福建鼎誠投資有限公司(「鼎誠」)	一間受控股股東控制的公司
和美(漳州)酒店投資有限公司	一間受控股股東控制的公司
歐先生	本公司控股股東及董事
許麗香女士	歐先生的家庭成員

#### (b) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	<b>2,059</b>	3,182
— 退休金成本	<b>64</b>	87
	<b>2,123</b>	3,269

## 33 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

	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
應付其他關聯方款項：		
— 歐先生	237,500	627,057
— 融信(福建)物業管理有限公司	27,047	8,541
— Dingxin	460	—
— 鼎誠	—	888,251
應付合營企業款項：		
— 世歐集團	—	1,448,773
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	235,000
	<b>265,007</b>	<b>3,207,622</b>

應付歐先生及Dingxin的款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款(二零一四年十二月三十一日：相同)。於二零一五年十二月三十一日，應付歐先生及Dingxin的款項其後獲結算。

應付融信(福建)物業管理有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

### 33 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

本公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

#### (i) 一名關聯方提供的物業管理服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
— 融信(福建)物業管理有限公司	<b>38,941</b>	24,745

#### (ii) 就關聯方借款提供的擔保

	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
向合營企業提供的擔保：		
— 世歐集團	<b>2,689,500</b>	1,544,700
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	<b>45,000</b>	140,000
— 上海愷泰房地產開發有限公司	<b>296,910</b>	—
向其他關聯方提供的擔保：		
— 和美(漳州)酒店投資有限公司	—	408,000
	<b>3,031,410</b>	2,092,700

## 33 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的交易(續)

## (iii) 現金墊款變動

	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
<b>向關聯方現金墊款</b>		
年初結餘	<b>2,713,147</b>	3,324,359
非現金交易		
— 於合營企業註冊成立時自就投資於合營企業的預付款轉撥	—	156,208
<b>向以下各方墊款</b>		
— 上海愷日房地產開發有限公司	—	59,442
— 上海愷暢房地產開發有限公司	—	239,769
— 上海愷譽房地產開發有限公司	—	207,407
— 上海愷崇房地產開發有限公司	—	83,984
— 海融(漳州)房地產有限公司	—	115,896
— 漳州市萬科濱江置業有限公司	—	11,081
	—	717,579
<b>來自以下各方還款</b>		
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	(120,000)
— 上海愷岱房地產開發有限公司	<b>(267,589)</b>	(1,008,500)
— 上海愷泰房地產開發有限公司	—	(356,499)
— 上海愷日房地產開發有限公司	<b>(36,474)</b>	—
— 上海愷譽房地產開發有限公司	<b>(207,407)</b>	—
— 海融(漳州)房地產有限公司	<b>(155,282)</b>	—
— 漳州市萬科濱江置業有限公司	<b>(174,481)</b>	—
— 上海愷暢房地產開發有限公司	<b>(8)</b>	—
	<b>(841,241)</b>	(1,484,999)

33 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的交易(續)

(iii) 現金墊款變動(續)

	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
處置應收合營企業及聯營公司款項(附註(iii-1))		
— 上海愷泰房地產開發有限公司	(1,390,787)	—
— 上海愷暢房地產開發有限公司	(239,761)	—
— 海融(漳州)房地產有限公司	(116,822)	—
— 上海愷崇房地產開發有限公司	(83,984)	—
— 漳州市萬科濱江置業有限公司	(17,584)	—
— 上海愷日房地產開發有限公司	(22,968)	—
	<b>(1,871,906)</b>	—
	—	2,713,147

(iii-1) 於二零一五年十二月，本集團與獨立金融機構訂立協議，據此本集團向該金融機構轉讓其於應收該等合營企業及聯營公司款項合共人民幣1,871,906,000元的權利，代價為人民幣1,797,030,000元。差額人民幣74,876,000元於截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併收益表中確認為財務成本。

## 33 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的交易(續)

## (iii) 現金墊款變動(續)

	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
<b>關聯方現金墊款</b>		
年初結餘	<b>3,199,081</b>	1,869,745
非現金交易		
— 以應付世歐集團款項抵銷應收世歐集團的股息	<b>(487,120)</b>	—
應付以下各方款項		
— 鼎誠(重組期間)	—	441,316
— 歐先生(重組期間)	—	332,222
	—	773,538
以下各方墊款		
— 歐先生	—	257,650
— 世歐集團	—	318,500
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	235,000
— Dingxin	<b>460</b>	—
	<b>460</b>	811,150
向以下各方還款		
— 世歐集團	<b>(961,653)</b>	—
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	<b>(235,000)</b>	—
— 歐先生	<b>(389,557)</b>	—
— 鼎誠	<b>(888,251)</b>	(255,352)
	<b>(2,474,461)</b>	(255,352)
	<b>237,960</b>	3,199,081

關聯方現金墊款以人民幣列值及結算。

34 主要附屬公司的詳情

(a) 下文為於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司的清單：

公司名稱	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	法定/註冊/繳足資本及債券	於十二月三十一日本集團持有的所有權益比例		於十二月三十一日非控股權益持有的權益比例	
					二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
<b>本公司直接持有</b>								
融達有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	投資	法定及繳足資本100美元	100%	100%	—	—
<b>本公司間接持有</b>								
融泰有限公司	有限責任公司	香港	投資	繳足資本100港元	100%	100%	—	—
福建融景美商務資訊諮詢有限公司	有限責任公司	中國	業務資訊諮詢	註冊資本 人民幣100,000,000元及 繳足資本零	100%	100%	—	—
福州景業投資有限公司	有限責任公司	中國	投資	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
福州羿恒投資有限公司	有限責任公司	中國	投資	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
融信(福建)投資集團有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣3,000,000,000元； 公開公司債券 人民幣1,171,463,000元 (附註28(c))	100%	100%	—	—
融信(福州)投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
融信(漳州)房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣260,000,000元	100%	100%	—	—
融信(福州)置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣166,666,700元	91%	91%	9%	9%
融信(廈門)房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣200,000,000元	100%	100%	—	—
融信(平潭)投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣196,078,431元	51%	100%	49%	—
和美(上海)房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣19,607,843元	51%	100%	49%	—
福建藍湖房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣110,000,000元	100%	100%	—	—
杭州恆築融信房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣510,000,000元	51%	100%	49%	—
福州融信雙杭投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—

34 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 下文為於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司的清單：(續)

公司名稱	法律地位類別	營運/成立地點	主要業務	法定/註冊/繳足 資本及債券	於十二月三十一日 本集團持有的 所有權益比例		於十二月三十一日 非控股權益 持有的權益比例	
					二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
本公司間接持有(續)								
融信(福建)置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
杭州融信愷昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000,000元	100%	100%	—	—
和美(漳州)房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	100%	100%	—	—
長樂融信投資有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣500,000,000元	100%	100%	—	—

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押。

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
於下列公司股權的百分比：		
— 融信(福建)投資集團有限公司	14%	49%
— 融信(平潭)投資發展有限公司	100%	100%
— 融信(廈門)房地產開發有限公司	51%	51%
— 杭州愷築融信房地產開發有限公司	10%	51%
— 和美(上海)房地產開發有限公司	100%	100%
— 和美(漳州)房地產有限公司	51%	51%
— 福建藍湖房地產開發有限公司	51%	51%
— 融信(福建)置業有限公司	66%	66%
— 杭州融信愷昇房地產開發有限公司	100%	60%
— 長樂融信投資有限公司	100%	30%
— 福建泰坤貿易有限公司	100%	100%
— 融信(漳州)房地產有限公司	100%	—
— 福州融信雙杭投資發展有限公司	—	30%
— 融信(福州)房地產有限公司	—	60%

**34 主要附屬公司的詳情(續)**

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

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
於下列公司股權的百分比：		
— 融信(廈門)房地產開發有限公司	<b>49%</b>	49%
— 杭州愷築融信房地產開發有限公司	<b>90%</b>	49%
— 和美(漳州)房地產有限公司	<b>49%</b>	49%
— 福建藍湖房地產開發有限公司	<b>49%</b>	49%
— 福建歐科投資有限公司	<b>100%</b>	100%
— 福州融信雙杭投資發展有限公司	—	70%
— 融信(福州)房地產有限公司	—	40%
— 杭州融信愷昇房地產開發有限公司	—	40%

**(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要**

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。

**34 主要附屬公司的詳情(續)**
**(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)**

以下所載為各附屬公司對本集團而言屬重大且擁有非控股權益的財務資料概要。(續)

**(i) 融信(平潭)投資發展有限公司**
**資產負債表概要**

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動		
資產	<b>3,123,529</b>	1,770,053
負債	<b>(1,971,322)</b>	(1,700,534)
總流動資產淨值	<b>1,152,207</b>	69,519
非流動		
資產	<b>14,980</b>	7,720
負債	<b>(500,000)</b>	—
總非流動(負債)/資產淨額	<b>(485,020)</b>	7,720
資產淨值	<b>667,187</b>	77,239
非控股權益按比例分佔資產淨值	<b>326,922</b>	不適用

**收益表及全面收益表概要**

	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
除所得稅前虧損	<b>(29,320)</b>	(22,085)
所得稅抵免	<b>7,268</b>	5,444
年內虧損	<b>(22,052)</b>	(16,641)
年內全面虧損總額	<b>(22,052)</b>	(16,641)
年內分配至非控股權益的年內虧損及全面虧損總額	<b>(6,597)</b>	不適用

34 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

以下所載為各附屬公司對本集團而言屬重大且擁有非控股權益的財務資料概要。(續)

(i) 融信(平潭)投資發展有限公司(續)

現金流量表概要

	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
經營活動所得現金淨額	<b>637,830</b>	113,459
投資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(806,018)</b>	693,270
融資活動所得/(所用)現金淨額	<b>155,225</b>	(929,638)
現金及現金等價物減少淨額	<b>(12,963)</b>	(122,909)
年初現金及現金等價物	<b>28,373</b>	151,282
年末現金及現金等價物	<b>15,410</b>	28,373

(ii) 和美(上海)房地產開發有限公司

合併資產負債表概要

	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
流動		
資產	<b>9,897,964</b>	6,220,226
負債	<b>(6,495,452)</b>	(2,737,428)
總流動資產淨值	<b>3,402,512</b>	3,482,798
非流動		
資產	<b>62,324</b>	38,633
負債	<b>(2,589,000)</b>	(3,600,000)
總非流動負債淨額	<b>(2,526,676)</b>	(3,561,367)
資產/(赤字)淨額	<b>875,836</b>	(78,569)
非控股權益按比例分佔資產淨額	<b>429,160</b>	不適用

**34 主要附屬公司的詳情(續)**
**(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)**

以下所載為各附屬公司對本集團而言屬重大且擁有非控股權益的財務資料概要。(續)

**(i) 融信(平潭)投資發展有限公司(續)**
**合併收益表及合併全面收益表概要**

	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
除所得稅前虧損	<b>(108,520)</b>	(109,011)
所得稅抵免	<b>26,925</b>	27,033
年內虧損	<b>(81,595)</b>	(81,978)
年內全面虧損總額	<b>(81,595)</b>	(81,978)
年內分配至非控股權益的虧損及全面虧損總額	<b>(26,235)</b>	不適用

**合併現金流量表概要**

	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
經營活動所得/(所用)現金淨額	<b>1,378,479</b>	(2,102,307)
投資活動所用現金淨額	<b>(329,870)</b>	(73,010)
融資活動所得現金淨額	<b>933,221</b>	2,420,610
現金及現金等價物增加淨額	<b>1,981,830</b>	245,293
年初現金及現金等價物	<b>254,276</b>	8,983
年末現金及現金等價物	<b>2,236,106</b>	254,276

35 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資		1	1
<b>流動資產</b>			
預付款項		9,564	4,950
初步年期超過三個月的定期存款		1,021,799	—
現金及現金等價物		10,717	—
		<b>1,042,080</b>	4,950
<b>資產總值</b>		<b>1,042,081</b>	4,951
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		—	—
股份溢價		989,745	—
保留盈利／(累計虧損)	(a)	20,692	(14,420)
		<b>1,010,437</b>	(14,420)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		15,379	10,257
應付關聯方款項		460	—
應付一間附屬公司款項		15,805	9,114
		<b>31,644</b>	19,371
<b>負債總額</b>		<b>31,644</b>	19,371
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,042,081</b>	4,951

本公司的資產負債表已於二零一六年三月二十三日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署。

歐宗洪

曾飛燕

### 35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)本公司的儲備變動

	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元
於二零一四年九月十一日(註冊成立日期)	—
期內虧損	(14,420)
於二零一四年十二月三十一日	(14,420)
年內溢利	35,112
於二零一五年十二月三十一日	<u>20,692</u>

### 36 結算日後事項

#### (a) 資本化發行

於二零一六年一月十三日(「上市日期」)，本公司將以本公司股份溢價賬進賬款項10,125港元擴充資本的方式向緊接上市日期前的營業日營業時間結束時本公司股東名冊上的股份持有人發行1,012,499,000股每股面值0.00001港元的普通股。

#### (b) 首次全球發售

於上市日期，本公司因首次全球發售完成而按每股5.36港元的價格合共發行337,500,000股每股面值0.00001港元的普通股。

於二零一六年一月二十八日，2,348,000股股份根據本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程所述的超額配股權按每股5.36港元的價格獲發行。

完成資本化發行、首次全球發行及行使超額配股權後，本公司的已發行股份總數增至1,352,348,000股股份。