

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績公佈

**財務摘要**

- 本集團合同銷售金額約為人民幣150,627.6百萬元，較去年同期增長約120.8%；
- 本集團收入約為人民幣35,343.5百萬元，較去年同期增長約53.6%；
- 本集團毛利約為人民幣4,848.0百萬元，較去年同期增長約69.7%；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣2,478.4百萬元；
- 本集團借貸的加權平均實際年利率約為5.98%，較去年同期減少了約1.6個百分點；
- 本集團於二零一六年十二月三十一日的現金餘額約為人民幣69,812.7百萬元；
- 董事會擬宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.257元。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一五年同期的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	<b>35,343,492</b>	23,010,943
銷售成本	10	<b>(30,495,461)</b>	(20,153,678)
<b>毛利</b>		<b>4,848,031</b>	2,857,265
銷售及市場推廣成本	10	<b>(916,229)</b>	(661,054)
行政開支	10	<b>(1,339,442)</b>	(775,015)
其他收入及收益	11	<b>3,280,274</b>	4,111,990
其他開支及虧損		<b>(22,690)</b>	(265,628)
<b>經營溢利</b>		<b>5,849,944</b>	5,267,558
財務收入	12	<b>392,232</b>	123,521
財務成本	12	<b>(3,190,588)</b>	(2,520,575)
財務成本淨額		<b>(2,798,356)</b>	(2,397,054)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額	5	<b>1,357,209</b>	1,693,207
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,408,797</b>	4,563,711
所得稅開支	13	<b>(1,470,438)</b>	(955,308)
<b>年內溢利</b>		<b>2,938,359</b>	3,608,403
年內其他全面收入		—	—
<b>年內全面收入總額</b>		<b>2,938,359</b>	3,608,403

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一六年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		<b>2,478,353</b>	3,297,828
— 永續資本證券持有人		<b>302,758</b>	—
— 其他非控股權益		<b>157,248</b>	310,575
		<u><b>2,938,359</b></u>	<u>3,608,403</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	14	<u><b>0.71</b></u>	<u>0.97</u>
— 每股攤薄盈利	14	<u><b>0.71</b></u>	<u>0.96</u>
股息	15	<u><b>991,341</b></u>	<u>659,566</u>

## 綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		546,526	68,959
投資物業		656,046	—
無形資產		421,353	230,269
按權益法入賬的投資	5	34,552,860	15,260,581
預付款	7	1,657,285	4,722,036
遞延所得稅資產		2,385,982	1,502,429
可供出售金融資產		160,000	—
衍生金融工具		105,359	—
		<u>40,485,411</u>	<u>21,784,274</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		106,962,516	34,142,659
持作出售的竣工物業		23,658,662	15,727,129
貿易及其他應收款項	6	8,416,425	970,481
應收關聯公司款項		37,919,092	11,660,049
預付款	7	5,928,319	4,166,080
受限制現金		17,726,623	4,371,010
現金及現金等價物		52,086,050	22,687,280
		<u>252,697,687</u>	<u>93,724,688</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>293,183,098</b></u>	<u><b>115,508,962</b></u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		331,408	291,329
其他儲備		6,737,203	4,104,442
保留盈餘		16,200,861	14,609,618
		<u>23,269,472</u>	<u>19,005,389</u>
永續資本證券		9,957,036	—
其他非控股權益		2,184,645	414,781
		<u>2,184,645</u>	<u>414,781</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>35,411,153</u></b>	<b><u>19,420,170</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	9	80,199,682	27,214,240
衍生金融工具		187,776	—
遞延所得稅負債		8,790,371	4,379,412
		<u>8,790,371</u>	<u>4,379,412</u>
		<u>89,177,829</u>	<u>31,593,652</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	41,413,335	10,943,950
客戶預付款項		34,376,367	13,420,386
應付關聯公司款項		51,671,111	18,212,922
當期所得稅負債		8,488,966	7,333,489
借貸	9	32,644,337	14,584,393
		<u>32,644,337</u>	<u>14,584,393</u>
		<u>168,594,116</u>	<u>64,495,140</u>
<b>負債總額</b>		<b><u>257,771,945</u></b>	<b><u>96,088,792</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>293,183,098</u></b>	<b><u>115,508,962</u></b>

## 附註

### 1 一般資料

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

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

### 2 主要會計政策

該等財務報表乃按歷史成本法編製，經以公允價值計量變動計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生工具)及投資物業(按公允價值計量)作出修訂。

編製綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致，惟引入若干於本年度已頒佈及生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂準則及詮釋，如附註3「會計政策及披露變動」所述。

### 3 會計政策及披露變動

#### (a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度首次採納的準則的修訂如下：

- 收購合營業務權益的會計處理－香港財務報告準則第11號修訂本
- 折舊及攤銷可接受方法的澄清－香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本
- 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進；及
- 披露計劃－香港會計準則第1號修訂本。

採納該等修訂本不會對當期或任何過往期間造成任何影響，且不大可能會影響未來期間。

**(b) 並未採納的新訂準則及詮釋**

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一六年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及註釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

此項新準則闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計法引入新規則及為金融資產引入一個新的減值模型。

由於新規定僅影響指定按公允價值透過損益列賬的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移且並無變動。

新對沖會計規則把對沖工具會計方法更貼近本集團的風險管理慣例。作為一般規則而言，由於該準則引入更多原則導向的方法，故可能有更多合資格作對沖會計處理的對沖關係。新減值模型要求以預期信用虧損（預期信用虧損），而非香港會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值透過其他全面收入入賬的債務工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益下的合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。新準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將更改本集團有關其金融工具披露的性質及程度，尤其是於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。根據已落實的香港財務報告準則第9號的過渡性條文，僅可就二零一五年二月一日之前開始的年度報告期間分階段提早採納。於該日後，新規則必須予以完整採納。本集團並不擬於其強制日期前採納香港財務報告準則第9號。

儘管本集團尚未對新準則的影響進行詳細評估，但預期其不會對財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港會計師公會已為確認收益頒佈一項新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋有關貨品及服務合約及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合約的規定。新準則乃基於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收益的原則。該準則允許以全面追溯或經修訂追溯法採納。

管理層目前正評估採納新準則對本集團財務報表的影響。於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表的影響。本集團將於未來十二個月對影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則第15號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採用。於此階段，本集團並不擬於其生效日期前採納該準則。

香港財務報告準則第16號「租賃」

在經營及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均在資產負債表中確認。根據新準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟期限較短及價值較低租賃不在此列。

出租人的會計處理將不會有重大變化。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣62.9百萬元。然而，本集團尚無法確定此等承擔中將導致確認資產及未來付款負債的金額，以及其將如何影響本集團溢利及現金流量分類。

部分承擔可能因期限較短及價值較低租賃而無需確認相關資產或負債，而部分承擔可能與不符合香港財務報告準則第16號下租賃要求的安排有關。

新準則須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採用。於此階段，本集團並不擬於其生效日前採納該準則。

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

#### 4 分部資料

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

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

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度		
	物業開發及 投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	34,610,933	809,504	35,420,437
分部間收入	—	(76,945)	(76,945)
外部客戶收入	34,610,933	732,559	35,343,492
分部毛利	<u>4,688,516</u>	<u>159,515</u>	<u>4,848,031</u>
銷售及市場推廣成本	(866,403)	(49,826)	(916,229)
行政開支	(1,234,144)	(105,298)	(1,339,442)
其他收入及收益	3,275,216	5,058	3,280,274
其他開支及虧損	(20,002)	(2,688)	(22,690)
財務收入	392,231	1	392,232
財務成本	(3,185,864)	(4,724)	(3,190,588)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額	<u>1,357,209</u>	—	<u>1,357,209</u>
除所得稅前溢利	<u>4,406,759</u>	<u>2,038</u>	<u>4,408,797</u>
其他分部項目如下：			
折舊	32,268	2,537	34,805
衍生金融工具公允價值收益	<u>100,696</u>	—	<u>100,696</u>

	於二零一六年十二月三十一日		
	物業開發及 投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>289,000,762</u>	<u>1,796,354</u>	<u>290,797,116</u>
分部負債總額	<u>238,480,358</u>	<u>2,012,250</u>	<u>240,492,608</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發及 投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	22,511,143	561,416	23,072,559
分部間收入	—	(61,616)	(61,616)
外部客戶收入	22,511,143	499,800	23,010,943
分部毛利	<u>2,810,857</u>	<u>46,408</u>	<u>2,857,265</u>
銷售及市場推廣成本	(633,674)	(27,380)	(661,054)
行政開支	(715,095)	(59,920)	(775,015)
其他收入及收益	4,109,545	2,445	4,111,990
其他開支及虧損	(258,404)	(7,224)	(265,628)
財務收入	123,521	—	123,521
財務成本	(2,514,592)	(5,983)	(2,520,575)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額	<u>1,693,207</u>	<u>—</u>	<u>1,693,207</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>4,615,365</u>	<u>(51,654)</u>	<u>4,563,711</u>
其他分部項目如下：			
折舊	<u>23,081</u>	<u>4,631</u>	<u>27,712</u>

於二零一五年十二月三十一日

	物業開發及 投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>113,644,985</u>	<u>361,548</u>	<u>114,006,533</u>
分部負債總額	<u>83,840,268</u>	<u>535,623</u>	<u>84,375,891</u>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	290,797,116	114,006,533
遞延所得稅資產	2,385,982	1,502,429
於資產負債表列賬的資產總額	<u>293,183,098</u>	<u>115,508,962</u>
分部負債總額	240,492,608	84,375,891
遞延所得稅負債	8,790,371	4,379,412
當期所得稅負債	8,488,966	7,333,489
於資產負債表列賬的負債總額	<u>257,771,945</u>	<u>96,088,792</u>

## 5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	24,679,369	10,691,975
聯營公司	9,873,491	4,568,606
總計	<u>34,552,860</u>	<u>15,260,581</u>

於收益表內確認的應佔投資溢利如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	588,450	1,501,411
應佔聯營公司溢利	247,644	191,796
收購合營公司投資所得收益	521,115	—
總計	<u>1,357,209</u>	<u>1,693,207</u>

## 5.1 於合營公司的投資

下表為本集團於合營公司的投資及於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	10,691,975	7,927,863
添置：		
－於成立時向合營公司注資	5,634,040	753,923
－收購合營公司	6,401,571	1,471,200
－額外投資至現有合營公司	589,008	236,000
－轉變為合營公司的附屬公司	38,551	1,231,459
－於業務合併中添置	1,261,740	67,840
出售：		
－出售於合營公司的投資	(49,869)	(49,995)
－轉變為附屬公司的合營公司	(28,417)	(1,153,375)
應佔合營公司溢利淨額	588,450	1,501,411
來自合營公司的股息	(447,680)	(1,294,351)
年末	<u>24,679,369</u>	<u>10,691,975</u>

所有合營公司均為非上市公司。一家名為碩通投資有限公司的合營公司乃於香港註冊成立，而本集團其餘所有合營公司於中國註冊成立。

## 5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	4,568,606	4,120,926
添置：		
－向本集團成立的聯營公司注資	497	—
－於新聯營公司的投資	5,641,999	1,593,075
－於新近收購附屬公司擁有的聯營公司的投資	6,500	—
由聯營公司轉變為附屬公司	—	(86,975)
處置聯營公司股權	—	(18,406)
應佔聯營公司溢利淨額	247,644	191,796
來自聯營公司的股息	(591,755)	(1,231,810)
年末	<u>9,873,491</u>	<u>4,568,606</u>

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立。除於深圳證券交易所上市的金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)外，本集團餘下聯營公司均為非上市公司。

## 6 貿易及其他應收款項

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(b))	<b>819,863</b>	92,011
應收非控股權益及其關聯方款項	<b>2,304,966</b>	334,024
因合作關係應收合作夥伴款項	<b>678,264</b>	—
應收票據	—	200
其他應收款項		
— 按金	<b>1,575,852</b>	212,349
— 代表客戶付款	<b>191,331</b>	132,291
— 應收利息	<b>159,494</b>	22,810
— 對潛在項目的預付款項	<b>1,806,178</b>	—
— 應收政府土地退款	<b>347,468</b>	—
— 其他	<b>614,883</b>	204,474
	<b>8,498,299</b>	998,159
減：其他應收款項壞賬撥備	<b>(81,874)</b>	(27,678)
	<b>8,416,425</b>	970,481

- (a) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值及與其公允價值相若。
- (b) 經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	<b>293,554</b>	55,160
90至180天	<b>60,206</b>	—
181至365天	<b>64,658</b>	34,521
365天以上	<b>401,445</b>	2,330
	<b>819,863</b>	92,011

貿易應收款項的分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
信貸期內應收賬款	397,001	79,384
逾期但未減值	422,862	12,627
	<u>819,863</u>	<u>92,011</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據個人信用風險評估給予若干客戶3至12個月的信貸期。

截至二零一六年十二月三十一日，由於本集團於收回悉數合約金額及將法定業權轉移至客戶前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項將可予收回且並無作出撥備。

除物業銷售的逾期應收款項外，本集團於二零一六年十二月收購的一家間接擁有附屬公司青島嘉凱城房地產開發有限公司（「青島嘉凱城」）有已逾期的應收政府代建費用。青島嘉凱城為一項青島政府投資項目提供代建服務。此項目於二零一五年竣工，青島嘉凱城正與政府進行最終結算。董事認為，已逾期應收政府款項將於最終結算後收回，而並無於二零一六年十二月三十一日作出撥備。

## 7 預付款

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動－		
股權投資的預付款	<u>1,657,285</u>	<u>4,722,036</u>
流動－		
預售時的稅項付款		
－土地增值稅（「土地增值稅」）	1,710,963	1,214,360
－營業稅及附加收費	484,691	697,978
－企業所得稅	1,116,130	725,876
增值稅進項稅項	378,313	—
獲取土地使用權的預付款項	2,106,690	1,465,969
項目開發成本預付款項	131,532	61,897
	<u>5,928,319</u>	<u>4,166,080</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	12,590,923	7,303,339
未付股權收購代價	21,050,567	1,031,517
應付非控股權益款項	1,078,749	206,777
一名業務合作夥伴墊付現金	259,555	—
應付票據	120,381	193,495
應付利息	1,115,493	416,012
客戶預付契稅	345,592	243,707
其他應付稅項	1,213,390	462,031
工資及應付福利	588,663	210,160
已收保證金	2,255,248	386,874
其他	794,774	490,038
	<u>41,413,335</u>	<u>10,943,950</u>

(a) 於二零一六年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	6,294,239	4,628,637
90至180天	820,408	581,236
180至365天	1,668,365	354,035
365天以上	3,807,911	1,739,431
	<u>12,590,923</u>	<u>7,303,339</u>

## 9 借貸

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行貸款	31,178,520	23,094,089
— 其他借貸	35,732,344	1,520,000
— 優先票據	2,758,441	8,389,829
— 資產支持證券	3,171,847	—
	<u>72,841,152</u>	<u>33,003,918</u>
<b>無抵押</b>		
— 銀行貸款	76,000	—
— 其他借貸	3,611,230	—
— 公司債券	9,921,436	5,967,000
— 非公開發行境內公司債券	14,816,878	—
	<u>101,266,696</u>	<u>38,970,918</u>
減：長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>(21,067,014)</u>	<u>(11,756,678)</u>
	<u><b>80,199,682</b></u>	<u><b>27,214,240</b></u>
<b>即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行貸款	6,679,423	1,481,715
— 其他借貸	4,741,200	1,300,000
— 資產支持證券	110,700	—
	<u>11,531,323</u>	<u>2,781,715</u>
<b>無抵押</b>		
— 其他借貸	46,000	46,000
	<u>11,577,323</u>	<u>2,827,715</u>
長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>21,067,014</u>	<u>11,756,678</u>
	<u><b>32,644,337</b></u>	<u><b>14,584,393</b></u>
<b>借貸總額</b>	<u><b>112,844,019</b></u>	<u><b>41,798,633</b></u>

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣35,608百萬元(二零一五年：人民幣2,766百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣10,280百萬元(二零一五年：人民幣491百萬元)於截至二零一七年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。
- (b) 本集團於二零一六年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	27,565,333	8,514,824
2至5年	39,623,359	18,699,416
5年以上	13,010,990	—
	<b>80,199,682</b>	<b>27,214,240</b>

- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為5.98%(二零一五年：7.6%)。

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

銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一六年十二月三十一日的公允價值為人民幣2,997百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券及非公開發行境內公司債券於二零一六年十二月三十一日的公允價值為人民幣25,606百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第2級，公司債券的公允價值屬公允價值層級的第1級。

## 10 按性質分析的開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本	28,237,771	18,384,161
營業稅及相關附加收費	1,289,025	1,266,692
員工成本	1,046,301	616,745
物業減值撥備	380,448	45,433
應收款項減值	225,902	26,800
廣告及推廣成本	347,799	337,126
諮詢開支	163,272	145,516
折舊及攤銷	35,107	27,938
核數師酬金		
— 審核服務	16,000	8,764
— 非審核服務	10,676	14,613

## 11 其他收入及收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
業務合併收益	1,693,354	702,875
出售附屬公司收益	271,880	1,857,061
出售合營公司及聯營公司收益	22,705	172,967
債務轉讓安排收益	—	150,000
衍生金融工具公允價值收益	100,696	—
利息收入	873,696	1,000,644
其他	317,943	228,443
	<u>3,280,274</u>	<u>4,111,990</u>

## 12 財務收入及成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支	4,161,660	2,908,656
其他財務成本	317,408	39,763
減：資本化財務成本	(2,007,466)	(1,227,932)
	<u>2,471,602</u>	<u>1,720,487</u>
匯兌虧損	718,986	800,088
	<u>3,190,588</u>	<u>2,520,575</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(392,232)	(123,521)
	<u>2,798,356</u>	<u>2,397,054</u>

## 13 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 當期所得稅	1,612,025	1,667,990
— 遞延所得稅	(845,481)	(358,819)
	<u>766,544</u>	<u>1,309,171</u>
土地增值稅	703,894	(353,863)
	<u>1,470,438</u>	<u>955,308</u>

(a) 企業所得稅

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>4,408,797</u>	<u>4,563,711</u>
按相關國家或地區適用的所得稅率計算的所得稅	1,293,925	1,586,767
土地增值稅	(175,973)	88,466
應佔按權益法入賬的投資溢利	(347,816)	(415,435)
其他毋須課稅收入及收益	(378,718)	(158,270)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	141,657	94,541
並無確認遞延所得稅資產的稅項臨時差異	68,194	7,452
動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損	(45,087)	—
稅項撥回並無確認遞延所得稅的臨時差異	(36,106)	(18,388)
遞延所得稅資產撇減	101,717	—
不可扣減開支	14,008	29,079
中國附屬公司及合營公司可分派溢利的股息稅	<u>130,743</u>	<u>94,959</u>
	<u><u>766,544</u></u>	<u><u>1,309,171</u></u>

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一五年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

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

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按 25% 的適用稅率計算。

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

(b) 土地增值稅

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

14 每股盈利

(a) 基本

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

	二零一六年	二零一五年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,478,353</u>	<u>3,297,828</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,467,309</u>	<u>3,394,387</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值(按年內每股平均市價釐定)可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

	二零一六年	二零一五年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,478,353</u>	<u>3,297,828</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,467,309</u>	<u>3,394,387</u>
就購股權調整(千股)	<u>25,102</u>	<u>34,558</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,492,411</u>	<u>3,428,945</u>

## 15 股息

於二零一六年及二零一五年已派付股息分別為人民幣660百萬元(每股人民幣0.194元)及人民幣644.4百萬元(每股人民幣0.19元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.257元(股息總額為人民幣991百萬元)將於股東週年大會上提呈。此等財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
每股普通股已派付中期股息人民幣0元(二零一五年：無)	—	—
每股普通股建議末期股息人民幣0.257元 (二零一五年：人民幣0.194元)	<u>991,341</u>	<u>659,566</u>

## 16 結算日後事項

### (1) 收購成都項目

於二零一七年一月六日，本公司全資附屬公司與獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，據此，本集團將自第三方收購其擁有的目前在中國成都從事物業項目開發的兩家公司的全部股權及債務，總代價為人民幣1,509.95百萬元。

### (2) 認購北京鏈家房地產經紀有限公司(「北京鏈家」)新增註冊資本

於二零一七年一月九日，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」，本公司的一間間接全資附屬公司)與北京鏈家及北京鏈家的經營股東訂立增資協議，據此，各方同意融創房地產(或其指定關聯方)將以人民幣2,600百萬元的價格認購北京鏈家經增加的註冊資本以獲得北京鏈家6.25%的股權。增資事項完成後，本公司將間接持有北京鏈家6.25%股權，並將有權向其委任一名董事。

### **(3) 於三家樂視公司的投資**

於二零一七年一月十日，融創房地產與天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司(「天津盈瑞」)及／或天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司(「天津嘉睿」)及／或天津盈瑞登記股東(其為本公司的高級管理人員)訂立合約安排，據此融創房地產實益擁有天津嘉睿將獲得的樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「樂視網」)、樂視影業(北京)有限公司(「樂視影業」)及樂視致新電子科技(天津)有限公司(「樂視致新」)股份。

於二零一七年一月十三日，天津嘉睿與多名第三方訂立多份協議，據此天津嘉睿有條件同意收購樂視網的8.61%股權、樂視影業的15%股權及樂視致新33.4959%股權，總代價為人民幣15,041百萬元。

### **(4) 收購金科地產額外股份**

於二零一七年一月一日至二零一七年一月二十四日期間，本集團在公開市場上進一步收購合共110百萬股金科地產股份，總代價約為人民幣583百萬元。於收購事項後，本公司將間接持有合共1,237百萬股股份，約佔金科地產全部已發行股份的23.15%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業，只有小部分收入來自物業管理服務收入。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團房地產物業開發業務已基本覆蓋中國所有一線、環一線及核心城市，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南、青島、太原等城市)、華北區域(含天津、西安、鄭州等城市)、上海區域(含上海、蘇州、南京、無錫等城市)、西南區域(含重慶、成都、南寧、昆明)、東南區域(含杭州、合肥、寧波、廈門等城市)、廣深區域(含深圳、廣州、佛山、東莞、惠州等城市)、華中區域(含武漢、長沙、南昌等城市)及海南區域(含三亞、萬寧、瓊海等城市)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣35,343.5百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣23,010.9百萬元增加53.6%。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計為人民幣76,244.1百萬元(截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣54,866.9百萬元)，其中本公司擁有人應佔人民幣56,168.2百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣39,111.7百萬元增加43.6%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截止十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售收入	<b>34,596,572</b>	97.89	22,508,851	97.82
物業管理服務收入及其他	<b>732,559</b>	2.07	499,800	2.17
投資物業租金收入	<b>14,361</b>	0.04	2,292	0.01
合計	<b><u>35,343,492</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>23,010,943</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
已交付總建築面積(平方米)	<b>2,161,462</b>		1,810,917	
已售平均售價 (人民幣元/平方米)	<b>16,006</b>		12,430	

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加人民幣12,087.7百萬元(或53.7%)，其中物業交付總面積較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加350,545平方米(或19.4%)，此乃主要由於本集團位於杭州及上海的物業於截至二零一六年十二月三十一日止年度開始大量交付所致。物業銷售平均單價由截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,430元上升至截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,006元。此乃主要由於相比截至二零一五年十二月三十一日止年度，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自平均單價相對較高物業產品(主要位於上海、杭州及蘇州)的銷售收入佔物業銷售總收入的比重更大。

## 銷售成本

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣30,495.5百萬元，較二零一五年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣20,153.7百萬元增加人民幣10,341.8百萬元(或51.3%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加及

平均銷售成本的上升。由於平均單價相對較高的產品的物業產品也具有相對較高的平均銷售成本，因此來自該等產品的銷售收入的增加導致了平均銷售成本的上升。

## 毛利

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣4,848.0百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利人民幣2,857.3百萬元增加人民幣1,990.7百萬元。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為13.7%，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率12.4%增加了1.3個百分點。剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率為23.4%，相較於截至二零一五年十二月三十一日止年度的19.0%增加了4.4個百分點，此乃主要由於於截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團來自毛利率相對較高的物業產品(主要為蘇州獅山禦園項目及杭州河濱之城項目)的收入佔物業總收入的比重增加。

此外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣12,618.8百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣8,840.0百萬元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣10,390.7百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣6,780.0百萬元。

## 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣661.1百萬元增加38.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣916.2百萬元。本集團的行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣775.0百萬元增加72.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,339.4百萬元。該等增長主要由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度為擴大業務規模、拓展新區域帶來人員規模的上升，從而導致銷售及市場推廣成本及行政開支的增長。除此之外，本集團行政開支的增長還歸因於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度出於謹慎考慮計提應收款壞賬損失撥備人民幣225.9百萬元。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣4,112.0百萬元減少人民幣831.7百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,280.3百萬元，主要由以下原因所致：

- (i) 本集團出售附屬公司股權以及合營公司及聯營公司股權和債權而錄得的收益減少人民幣1,885.4百萬元，同時因業務合併而錄得的收益增加人民幣990.5百萬元；
- (ii) 來自本集團合營及聯營公司的利息收入增加人民幣188.6百萬元。

## 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣265.6百萬元減少人民幣242.9百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣22.7百萬元，此乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他開支及虧損中包含處置附屬公司損失及處置投資性物業損失，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度未有此類交易發生。

## 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣5,267.6百萬元增加人民幣582.3百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣5,849.9百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣1,990.7百萬元；
- (ii) 其他收入及收益減少人民幣831.7百萬元，其他開支及虧損減少人民幣242.9百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣819.6百萬元。

## 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,520.6百萬元增加人民幣670.0百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,190.6百萬元，此乃主要由於：

- (i) 未資本化的利息開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,680.7百萬元增加人民幣473.5百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,154.2百萬元；
- (ii) 因提前贖回優先票據而發生其他融資費用人民幣317.4百萬元。

此外，總利息開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,908.7百萬元增加人民幣1,253.0百萬元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣4,161.7百萬元，此乃主要由於本集團借貸總額增加所致。

本集團借貸的加權平均實際利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的7.60%下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度的5.98%，其中新增借款加權平均實際利率為5.78%。此乃由於本集團通過豐富融資渠道，控制再融資成本，替換已經存在的高成本借款，以實現債務結構的不斷優化和借貸的加權平均實際利率的持續下降。

## 按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣1,357.2百萬元，其中包含收購合營公司產生收益人民幣521.1百萬元(二零一五年：無)。剔除收購合營公司的收益的影響，截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團確認的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額為人民幣836.1百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,693.2百萬元下降約50.6%。下降主要由於於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團新增較多合營及聯營公司，該等公司由於尚未達到交付物業階段而未錄得任何銷售收入，僅錄得經營開支而形成虧損，導致本集團按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額下降。

## 溢利

由於總利息開支的增加及本集團按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額的減少，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,297.8百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,478.4百萬元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>2,938,359</u>	<u>3,608,403</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,478,353	3,297,828
永續債持有人	302,758	—
非控股權益	<u>157,248</u>	<u>310,575</u>
	<u>2,938,359</u>	<u>3,608,403</u>

## 現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一五年十二月三十一日的人民幣27,058.3百萬元增加158.0%至二零一六年十二月三十一日的人民幣69,812.7百萬元，其中非受限制現金由二零一五年十二月三十一日的人民幣22,687.3百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣52,086.1百萬元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣4,616.0百萬元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣34,478.9百萬元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目所致；
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣59,230.3百萬元，主要歸因於借貸流入(含因借貸導致的非限制現金轉為限制現金)淨額人民幣51,936.4百萬元。

目前本集團的營運資金充裕，處於健康及安全的水平，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

### 借貸及抵押品

因擴大業務規模的需要，本集團的借貸總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣41,798.6百萬元，增加人民幣71,045.4百萬元至二零一六年十二月三十一日的人民幣112,844.0百萬元。其中，由於本年度新發行公司債券引起借貸總額增加人民幣18,935.3百萬元，因收購附屬公司引起借貸總額增加人民幣12,506.4百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣84,372.5百萬元(於二零一五年十二月三十一日為人民幣35,785.6百萬元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業(合計為人民幣82,180.0百萬元(於二零一五年十二月三十一日為人民幣23,841.5百萬元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

## 債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。於二零一六年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為14.7%，而於二零一五年十二月三十一日則為12.8%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為54.9%，而於二零一五年十二月三十一日則為43.2%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨負債率為121.5%，而於二零一五年十二月三十一日則為75.9%。淨負債率的上升乃是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團為抓住市場機遇迅速完成一線、環一線及核心城市的全國化佈局而使得借貸規模有所增加。完成上述佈局後，本集團的土地儲備已分佈在中國一線、環一線及核心城市，土地價值高且變現能力強，並且本集團於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物(包括受限制現金)餘額已達人民幣69,812.7百萬元，對即期借貸餘額的覆蓋倍數已達2.1倍，因此本集團並未面臨任何實質的財務風險。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及其潛在的風險保持關注與管理。

## 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的借貸。

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	12,954	5,751
1至5年	14,076	12,182
5年以上	19	—
小計	27,049	17,933
定息		
不足12個月	19,690	8,833
1至5年	53,113	15,033
5年以上	12,992	—
小計	85,795	23,866
合計	112,844	41,799

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，對利率風險進行監控。

## 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款、優先票據及境外貸款以美元或歐元計值，故本集團面臨外匯風險。受市場匯率波動的影響，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得匯兌淨損失人民幣719.0百萬元(於截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣800.0百萬元)。然而，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的的重大影響。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已持續密切監察及管理

外幣匯率波動風險，並已針對本集團絕大多數以外幣計值的資產及負債面臨的匯率波動風險採取了若干貨幣對沖安排。此外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度通過不斷優化負債結構減少了以外幣計值的借貸餘額，從而降低了所面臨的外匯風險。

## 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一六年十二月三十一日，金額為人民幣11,379.4百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日金額為人民幣4,879.8百萬元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

## 業務回顧與展望

### 業務摘要

#### 主要物業概覽

於二零一六年十二月三十一日，本集團正在進行合共239個物業發展項目。下表乃根據本集團與合營公司及聯營公司於二零一六年十二月三十一日的實際或估計的數據而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(1)	融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業 及泊車位	190,665	448,109	334,892	2015年10月	100.0%
(2)	望京金茂府	北京	高層公寓、零售物業 及泊車位	54,485	154,156	125,220	2017年7月	49.0%
(3)	北京楓丹壹號	北京	高層公寓、聯排別 墅、零售物業及泊車 位	131,629	403,441	341,989	2014年12月	49.5%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(4)	紫禁壹號院	北京	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅及泊車位	183,532	468,701	353,443	2017年12月	51.0%
(5)	北京壹號院	北京	多層公寓、泊車位	25,210	100,843	73,824	2016年11月	81.9%
(6)	西長安壹號	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	32,234	481,899	321,596	2019年10月	48.0%
(7)	門頭溝新城項目	北京	零售物業、酒店式公寓及泊車位	21,164	151,815	129,787	2017年6月	71.0%
(8)	使館壹號院	北京	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	14,297	117,654	100,521	2017年4月	40.0%
(9)	北京壹號莊園	北京	獨棟別墅、零售物業及泊車位	596,029	415,140	371,642	2018年6月	51.0%
(10)	雁棲湖項目	北京	獨棟別墅	359,308	259,471	117,870	2021年10月	49.0%
(11)	融創橄欖城	北京	多層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	132,451	449,696	449,696	2014年8月	100.0%
(12)	融創千章墅	北京	聯排別墅、零售物業及泊車位	121,872	255,075	193,747	2017年10月	80.0%
(13)	長風壹號	太原	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	80,403	465,021	351,766	2018年11月	70.0%
(14)	學府壹號院	太原	高層公寓、零售物業及泊車位	98,379	419,364	321,166	2018年12月	50.0%
(15)	香堤壹號	太原	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	35,215	157,605	122,597	2018年6月	49.0%
(16)	財富中心	濟南	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	281,815	1,523,727	1,516,245	2021年12月	60.0%
(17)	中新國際城	濟南	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	611,553	1,814,428	1,814,100	2022年12月	60.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(18)	財富壹號	濟南	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	106,913	479,404	479,404	2022年12月	60.0%
(19)	劍橋府邸	濟南	高層公寓、零售物業及泊車位	63,067	269,600	260,659	2018年12月	60.0%
(20)	財富壹號—融悅	濟南	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	17,604	136,628	127,017	2019年12月	60.0%
(21)	東海壹號	濟南	聯排別墅、零售物業	113,865	76,007	67,130	2018年9月	16.0%
(22)	融創龍瑞島項目	青島	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	760,802	1,238,592	1,201,742	2025年9月	90.0%
(23)	融創紅島壹號院	青島	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	67,677	143,811	143,811	2018年12月	100.0%
(24)	融創航空基地項目	青島	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	190,192	776,083	776,083	2019年10月	90.0%
(25)	融創都會中心	青島	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	848,570	1,968,050	1,816,081	2020年12月	100.0%
(26)	寧遠堡項目	張家口	高層公寓、零售物業及泊車位	54,917	171,133	130,440	2018年12月	78.0%
(27)	融創永清美景項目	廊坊	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	393,473	1,299,539	1,185,899	2020年12月	52.0%
(28)	邈海	煙台	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	279,152	793,153	790,741	2027年11月	36.0%
(29)	融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	121,412	307,510	307,510	2013年10月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(30)	融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	268,421	752,621	703,793	2016年12月	100.0%
(31)	融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	70,600	244,491	226,986	2014年12月	100.0%
(32)	海河大觀	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	393,171	387,408	2017年10月	49.0%
(33)	天津融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	120,059	239,863	220,371	2018年12月	50.0%
(34)	融創濱海中心	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	17,161	209,687	202,501	2021年8月	80.0%
(35)	天津蘭園	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	15,742	116,051	105,195	2018年6月	47.0%
(36)	河與海	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	59,660	282,834	282,834	2019年7月	47.0%
(37)	融創半灣半島	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	232,569	594,915	571,915	2020年5月	54.0%
(38)	融創洞庭路壹號	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	109,537	273,012	244,166	2015年12月	100.0%
(39)	天津融創中心	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	227,659	901,738	751,412	2019年9月	80.0%
(40)	複康路十一號	天津	多層公寓及泊車位	60,088	97,634	95,092	2016年12月	40.8%
(41)	全運村	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	321,417	942,054	871,413	2019年10月	39.2%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(42)	融創天津臻園	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	164,956	483,807	438,474	2019年12月	60.0%
(43)	泰達城	天津	零售物業、酒店式公寓及泊車位	121,214	451,279	451,279	2021年11月	47.0%
(44)	融創城	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	261,350	699,791	653,519	2019年10月	75.0%
(45)	融創城北苑	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	129,775	462,798	451,609	2020年3月	61.2%
(46)	天津印	天津	零售物業、酒店式公寓及泊車位	5,981	62,200	59,713	2021年5月	50.0%
(47)	天津禦園	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	95,500	263,763	243,763	2019年6月	30.0%
(48)	融創181	天津	高層公寓、寫字樓及泊車位	17,862	83,872	83,872	2018年10月	100.0%
(49)	公元大觀	天津	多層公寓、零售物業及寫字樓	110,415	330,100	330,100	2020年12月	50.0%
(50)	玖璽園	天津	零售物業、酒店式公寓及泊車位	11,521	79,093	79,093	2020年8月	50.0%
(51)	融創伍杆島	天津	聯排別墅	518,312	379,460	312,594	2019年12月	100.0%
(52)	東岸名郡	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	265,271	643,766	603,942	2019年11月	70.0%
(53)	西安瓏府	西安	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	15,436	274,582	266,189	2018年12月	56.0%
(54)	西安融公館	西安	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	99,491	310,501	283,941	2018年10月	56.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(55)	西安蘭園	西安	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	29,555	119,507	110,552	2018年12月	56.0%
(56)	攬月府凱瑞商業	西安	零售物業、酒店式公寓及泊車位	33,271	106,335	82,179	2021年3月	53.2%
(57)	攬月府凱誠	西安	高層及多層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	143,373	336,896	302,336	2020年4月	56.0%
(58)	攬月府凱瑞	西安	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	53,067	178,361	156,176	2019年3月	56.0%
(59)	高新臻園	西安	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	38,371	193,648	174,899	2018年12月	56.0%
(60)	西安禦府	西安	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	62,424	321,186	299,836	2019年9月	20.0%
(61)	融創西安壹號院	西安	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	91,611	355,915	338,115	2019年6月	100.0%
(62)	西安禦園	西安	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	34,728	157,056	141,844	2019年3月	56.0%
(63)	象湖壹號	鄭州	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	263,139	839,266	580,200	2019年10月	70.0%
(64)	融創觀瀾壹號	鄭州	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	142,854	451,182	370,974	2019年7月	80.0%
(65)	鄭州瓏府	鄭州	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	117,627	523,245	370,292	2019年3月	51.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(66)	大河宸院	鄭州	高層及多層公寓、聯 排別墅及泊車位	60,427	120,398	120,398	2018年12月	5.6%
(67)	融創中原壹號院	鄭州	多層公寓及泊車位	46,893	154,156	67,005	2018年10月	100.0%
(68)	金水府	鄭州	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	43,881	399,139	277,535	2019年6月	70.0%
(69)	融創中瑞項目	瀋陽	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	59,242	154,560	154,560	2019年9月	100.0%
(70)	融創大連雁棲湖	大連	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	140,200	237,677	186,922	2016年11月	50.0%
(71)	融創大慶聯想城	大慶	高層公寓、零售物業 及泊車位	118,578	385,804	383,056	2017年12月	100.0%
(72)	融創上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓、泊 車位	58,163	126,092	116,738	2013年6月	100.0%
(73)	玉蘭花園臻園	上海	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	72,803	162,914	146,727	2015年6月	49.0%
(74)	上海玉蘭公館	上海	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	60,206	117,715	98,172	2016年1月	50.0%
(75)	上海禦園	上海	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	75,091	182,344	158,539	2015年12月	49.0%
(76)	融創濱江壹號院	上海	高層及多層公寓、零 售物業、寫字樓、酒 店式公寓及泊車位	99,187	659,107	560,893	2019年5月	100.0%
(77)	融創外灘188	上海	零售物業、酒店式公 寓及泊車位	10,239	57,866	50,024	2016年9月	100.0%
(78)	融創香溢花城	上海	高層公寓、零售物 業、寫字樓、酒店式 公寓及泊車位	211,626	610,816	517,760	2018年12月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(79)	融創大寧北 玉蘭公館	上海	高層公寓、泊車位	66,170	170,403	151,491	2016年12月	100.0%
(80)	玫瑰公館	上海	多層公寓、泊車位	45,710	126,100	81,980	2019年6月	50.0%
(81)	陸家嘴壹號院	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	36,988	165,530	152,269	2019年12月	47.0%
(82)	華楓項目	上海	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	649,838	1,574,413	1,398,687	2025年12月	42.3%
(83)	浦江鎮項目	上海	獨棟別墅、泊車位	131,112	180,427	95,060	2018年12月	40.0%
(84)	融創泗涇項目	上海	多層公寓、泊車位	43,599	126,100	108,795	2018年12月	60.0%
(85)	融創上海精彩天地	上海	零售物業、酒店式公 寓及泊車位	21,253	55,436	55,436	2017年11月	100.0%
(86)	融創浦建路727	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	8,600	25,961	25,961	2016年12月	100.0%
(87)	灘江山水	上海	高層公寓、聯排別 墅、零售物業及泊車 位	111,383	196,593	158,908	2019年9月	95.0%
(88)	青浦02-01地塊	上海	多層公寓、泊車位	15,086	48,039	43,641	2018年12月	49.0%
(89)	青浦36-01地塊	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	36,279	137,038	124,397	2019年6月	30.0%
(90)	融創北京路項目	上海	高層公寓、酒店式公 寓、零售物業及泊車 位	23,422	84,500	84,500	2021年12月	100.0%
(91)	祝橋項目	上海	高層及多層公寓、泊 車位	140,253	380,303	352,273	2018年12月	33.0%
(92)	南京桃花源	南京	多層公寓、聯排別 墅、獨棟別墅	212,900	109,737	70,455	2020年6月	51.0%
(93)	融創南京臻園	南京	多層公寓、零售物業 及泊車位	62,234	150,754	128,421	2017年12月	100.0%
(94)	南京玉蘭公館	南京	高層公寓、零售物業 及泊車位	68,020	259,753	256,036	2018年6月	58.8%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(95)	江寧陶吳別墅	南京	聯排別墅、獨棟別墅、酒店式公寓及泊車位	113,169	71,918	59,868	2018年12月	51.0%
(96)	融創南京精彩天地	南京	零售物業、酒店式公寓	16,052	58,803	42,568	2017年5月	100.0%
(97)	南京G53項目	南京	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	45,636	114,019	107,222	2019年5月	49.0%
(98)	蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,930	126,725	2018年12月	56.7%
(99)	融創蘇州禦園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	215,266	122,097	2013年12月	100.0%
(100)	融創獅山禦園	蘇州	多層公寓、泊車位	104,401	175,116	134,043	2016年12月	100.0%
(101)	融創石湖桃花源	蘇州	多層公寓、零售物業及泊車位	74,473	133,111	80,089	2017年12月	95.0%
(102)	融創太湖城	蘇州	高層公寓、泊車位	26,905	85,075	66,517	2019年6月	100.0%
(103)	融創蘇州壹號院	蘇州	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	71,842	395,046	293,673	2021年11月	100.0%
(104)	蘇州楓丹壹號	蘇州	高層及多層公寓、泊車位	169,985	331,741	308,603	2021年1月	50.0%
(105)	昆山光明路項目	蘇州	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	100,841	328,263	246,105	2020年6月	50.0%
(106)	昆山玉蘭公館	蘇州	高層及多層公寓、泊車位	76,672	202,822	190,194	2020年5月	50.0%
(107)	融創無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	180,826	564,591	543,538	2015年12月	100.0%
(108)	無錫玉蘭花園西	無錫	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	171,572	533,068	510,697	2018年11月	39.0%
(109)	香樟園	無錫	高層及多層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	203,070	645,116	567,811	2019年11月	51.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(110)	融創天鵝湖	無錫	高層及多層公寓、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	706,889	1,392,554	1,283,905	2016年12月	100.0%
(111)	融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	558,771	1,041,122	909,904	2018年12月	100.0%
(112)	無錫玉蘭公館	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	100,539	297,148	285,864	2019年10月	50.0%
(113)	錫鋼廠項目	無錫	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	150,686	509,009	485,249	2021年11月	52.5%
(114)	融創華西村項目	無錫	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	95,087	248,356	229,486	2019年5月	100.0%
(115)	融創玖瑞尚城	無錫	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	122,496	418,054	398,976	2018年12月	95.0%
(116)	融創高浪路地塊	無錫	高層公寓、泊車位	24,702	80,113	74,983	2018年12月	100.0%
(117)	融創洵園	無錫	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,945	465,986	394,978	2018年11月	100.0%
(118)	融創玖禮	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	133,068	332,813	204,846	2018年10月	100.0%
(119)	融創玖玖城	無錫	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	92,258	274,962	209,645	2016年7月	100.0%
(120)	九壘台	南通	高層及多層公寓、泊車位	37,248	87,196	61,866	2018年12月	50.0%
(121)	融創江蘇君之地	南通	高層公寓、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	159,448	512,281	501,153	2019年5月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(122)	融創啟東君之地	南通	高層公寓、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	135,321	357,815	350,822	2019年5月	100.0%
(123)	公館1895	南通	高層公寓、泊車位	73,500	161,551	123,428	2018年12月	50.0%
(124)	融創常州玉蘭廣場	常州	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	416,042	1,126,588	1,020,289	2019年11月	97.0%
(125)	安信頤和	常州	多層公寓、零售物業及泊車位	33,087	72,557	45,499	2016年12月	49.0%
(126)	融創朝宗原築	江陰	多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	83,824	146,217	99,536	2015年12月	100.0%
(127)	融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	1,713,641	2,576,975	2,074,048	2015年12月	100.0%
(128)	融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,204	405,901	303,940	2014年12月	100.0%
(129)	融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	159,793	563,089	382,715	2015年12月	100.0%
(130)	凡爾賽花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	397,844	1,370,775	975,557	2018年11月	81.0%
(131)	融創亞太商榷	重慶	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	118,912	744,236	576,237	2013年12月	100.0%
(132)	融創歐麓花園城西	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	498,525	1,287,320	958,632	2021年12月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(133)	紫泉楓丹	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	147,400	160,018	126,754	2020年6月	90.0%
(134)	白象街	重慶	高層公寓、零售物業及泊車位	75,258	501,833	331,129	2019年12月	51.0%
(135)	歐麓花園城東	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	834,509	2,052,758	1,477,974	2024年12月	51.0%
(136)	重慶玫瑰園	重慶	獨棟別墅、零售物業及泊車位	135,179	169,602	130,084	2018年6月	90.0%
(137)	國博城	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	618,622	1,554,415	1,047,031	2020年12月	51.0%
(138)	康橋融府	重慶	多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	138,735	477,993	317,890	2018年12月	49.0%
(139)	濱江壹號	重慶	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	95,974	517,869	342,098	2019年6月	50.1%
(140)	金開融府	重慶	聯排別墅、零售物業及泊車位	155,707	117,808	101,153	2018年12月	70.0%
(141)	悅來生態城	重慶	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	207,435	459,829	385,985	2019年6月	50.0%
(142)	重慶融科城	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	634,625	1,163,974	931,474	2006年12月	100.0%
(143)	融創釣魚台	重慶	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	218,421	1,049,536	898,723	2022年6月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(144)	融創自由時光	重慶	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	112,876	373,471	315,349	2018年6月	100.0%
(145)	融創四海逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	108,166	454,893	410,003	2015年10月	100.0%
(146)	融創錦江逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	29,592	123,210	116,879	2015年9月	100.0%
(147)	融創光華中心	成都	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	76,089	366,892	343,183	2015年5月	100.0%
(148)	融創成都長灘壹號	成都	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	205,254	271,819	270,127	2018年6月	100.0%
(149)	融創Nano公館	成都	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	16,833	111,402	101,109	2019年5月	100.0%
(150)	融創南湖逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	99,893	398,797	374,737	2017年12月	100.0%
(151)	融創天府逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	99,609	814,689	740,348	2018年11月	100.0%
(152)	融創錦邸	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	11,851	87,032	79,763	2015年12月	100.0%
(153)	觀壘台	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	37,757	216,522	201,536	2017年12月	70.0%
(154)	凱旋東岸	成都	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	56,624	225,834	202,785	2017年12月	60.0%
(155)	凱旋公館	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	70,674	275,453	246,195	2016年1月	60.0%
(156)	麓湖之春	成都	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	179,886	402,335	330,448	2019年6月	60.0%
(157)	融創金牛頤園	成都	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	68,244	166,893	141,503	2018年12月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(158)	融創新川56畝	成都	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	37,517	195,634	178,595	2018年6月	100.0%
(159)	融創新川143畝	成都	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	95,626	522,274	464,470	2019年6月	100.0%
(160)	三聖鄉項目	成都	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	31,325	188,808	167,109	2019年3月	50.0%
(161)	一里塘項目	成都	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	79,462	227,510	196,017	2019年5月	100.0%
(162)	九棠府	南寧	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	97,278	461,783	446,643	2018年10月	60.0%
(163)	明月府	南寧	高層公寓、零售物業及泊車位	82,682	557,360	547,465	2019年6月	51.0%
(164)	融創南寧融公館	南寧	高層公寓、零售物業及泊車位	27,912	235,847	216,068	2018年12月	80.0%
(165)	融創玖璟城	昆明	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	398,523	2,031,461	1,890,373	2022年12月	51.0%
(166)	之西湖	杭州	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	58,184	280,197	156,589	2018年6月	49.0%
(167)	望江府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	20,480	89,184	65,533	2015年5月	50.0%
(168)	融創杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	10,418	154,055	108,374	2016年6月	60.0%
(169)	融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	98,024	167,198	122,982	2018年11月	100.0%
(170)	河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	62,760	220,069	168,614	2016年8月	65.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(171)	融創河濱之城二期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	80,587	262,457	188,827	2016年6月	100.0%
(172)	侯潮府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	32,220	126,765	92,687	2017年10月	50.0%
(173)	融創杭州時代奧城	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	61,871	221,500	184,169	2018年12月	100.0%
(174)	融創涌清府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	18,844	75,891	54,960	2019年12月	80.0%
(175)	融創玖樟台	杭州	高層及多層公寓、零 售物業及泊車位	53,770	176,664	130,602	2018年6月	100.0%
(176)	融創溪澗堂	杭州	多層公寓、聯排別墅 及泊車位	20,680	54,096	35,689	2018年6月	100.0%
(177)	申花項目	杭州	高層公寓、聯排別墅 及泊車位	36,395	152,127	103,011	2020年11月	50.0%
(178)	融創水榭山	杭州	高層及多層公寓、聯 排別墅及泊車位	287,193	578,254	340,683	2020年1月	100.0%
(179)	西溪海	杭州	高層公寓、聯排別 墅、零售物業及泊車 位	278,153	700,953	458,734	2019年12月	40.0%
(180)	信達中心	杭州	高層公寓、零售物 業、寫字樓、酒店式 公寓及泊車位	157,787	950,877	733,153	2022年1月	40.0%
(181)	杭州奧體項目	杭州	高層公寓、零售物 業、酒店式公寓及泊 車位	58,792	88,876	88,876	2019年6月	25.0%
(182)	融創瓊驪山	杭州	多層公寓、零售物業 及泊車位	70,464	209,980	141,508	2014年7月	100.0%
(183)	融創無錫瓊頤灣	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	60,801	210,041	186,885	2016年10月	100.0%
(184)	融創杭州東南海	杭州	高層公寓、零售物 業、酒店式公寓及泊 車位	107,876	407,838	264,352	2019年9月	100.0%
(185)	融創市心北項目	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	29,672	99,025	73,190	2019年6月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(186)	英特學府	杭州	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	132,184	342,375	230,167	2019年6月	34.0%
(187)	金成41號地塊	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	30,149	92,148	63,440	2019年9月	34.0%
(188)	金成47號地塊	杭州	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	131,442	415,156	256,534	2020年12月	34.0%
(189)	融創合肥壹號院	合肥	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	56,747	240,193	182,986	2018年11月	100.0%
(190)	政務壹號	合肥	高層及多層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	70,543	285,947	232,518	2018年11月	50.0%
(191)	融創合肥玫瑰台	合肥	高層及多層公寓、泊車位	36,762	115,496	91,990	2018年12月	100.0%
(192)	融創九重錦	合肥	高層公寓、零售物業及泊車位	74,916	270,715	268,045	2012年1月	100.0%
(193)	融創梧桐里	合肥	高層公寓、零售物業及泊車位	69,780	284,381	274,378	2018年1月	60.0%
(194)	合肥融科城	合肥	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	401,595	1,897,830	1,548,787	2019年12月	41.5%
(195)	寧波府	寧波	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	104,789	312,444	240,320	2018年12月	50.0%
(196)	融創培羅成項目	寧波	高層及多層公寓、泊車位	85,535	251,185	182,498	2018年12月	100.0%
(197)	融創逸樹	寧波	高層公寓、泊車位	23,768	67,951	53,179	2018年11月	100.0%
(198)	悅灣	寧波	高層公寓、零售物業及泊車位	24,315	66,310	52,589	2018年3月	60.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(199)	融創翔安新城項目	廈門	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	32,537	123,563	118,385	2019年6月	100.0%
(200)	越州府	紹興	多層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	199,990	448,914	310,768	2019年9月	60.0%
(201)	融創創智穀	深圳	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	17,728	140,075	63,188	2018年5月	100.0%
(202)	融創坪山冠瑛項目	深圳	高層公寓、零售物業及泊車位	19,373	416,582	330,604	2024年2月	100.0%
(203)	雲溪四季	廣州	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	266,540	749,960	700,542	2020年9月	50.0%
(204)	融創廣州禦園	廣州	高層公寓、零售物業及泊車位	27,043	68,281	68,281	2018年12月	100.0%
(205)	融創湖濱世家	佛山	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	74,014	306,000	277,887	2019年6月	95.0%
(206)	融創佛山禦府	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	62,097	285,190	269,420	2018年12月	51.0%
(207)	佛山望江府	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	89,182	363,887	344,433	2020年5月	50.0%
(208)	融創佛山臻園	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	13,109	54,554	53,186	2018年12月	100.0%
(209)	濱江首府	佛山	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	72,964	327,776	323,276	2019年10月	34.0%
(210)	三水項目	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	64,599	286,693	286,693	2019年4月	50.0%
(211)	松湖瀾園	東莞	高層公寓、零售物業及泊車位	34,839	88,934	83,750	2018年12月	60.0%
(212)	融創公園首府	東莞	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	31,773	114,555	112,410	2019年12月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(213)	融創清溪壹號	東莞	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	32,571	92,536	88,700	2018年6月	100%
(214)	融創翠利路項目	東莞	零售物業、酒店式公寓及泊車位	14,619	57,292	57,292	2020年1月	80.0%
(215)	融創虎門項目	東莞	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	11,347	32,454	32,454	2019年6月	75.0%
(216)	融創海灣半島	惠州	多層公寓、聯排別墅、酒店式公寓、零售物業及泊車位	254,655	491,413	461,755	2023年6月	100.0%
(217)	融創威利項目	中山	高層公寓、零售物業及泊車位	73,246	284,730	266,588	2020年6月	80.0%
(218)	裕龍項目	珠海	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	74,638	647,450	647,450	2022年11月	34.0%
(219)	新興財富廣場	珠海	零售物業、酒店式公寓及泊車位	18,108	116,610	91,370	2019年8月	50.0%
(220)	融創富琳項目	江門	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	770,418	2,044,169	2,044,169	2026年3月	99.0%
(221)	公園壹號	武漢	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	251,344	1,329,791	1,312,397	2020年12月	69.0%
(222)	融創武漢融公館	武漢	高層公寓、零售物業及泊車位	83,251	379,692	361,528	2019年6月	90.0%
(223)	武漢融創中心	武漢	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	202,536	1,471,184	1,453,504	2021年12月	73.1%
(224)	觀瀾府	武漢	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	86,178	378,825	375,944	2020年4月	60.0%
(225)	融創武漢觀瀾壹號	武漢	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	89,631	424,304	424,303	2020年9月	100.0%
(226)	融創美林公館	武漢	高層公寓、零售物業及泊車位	51,877	204,471	204,471	2020年4月	100.0%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽

序號	項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
						銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
(227)	融創花滿庭	武漢	高層公寓、零售物業 及泊車位	112,860	202,600	187,470	2015年11月	100.0%
(228)	天域	武漢	高層公寓、零售物業 及泊車位	47,129	196,942	185,000	2017年6月	35.7%
(229)	融創天城	武漢	高層公寓、零售物 業、寫字樓及泊車位	109,338	600,368	533,391	2019年12月	100.0%
(230)	融創智毅	武漢	寫字樓及泊車位	187,042	384,853	306,148	2021年10月	100.0%
(231)	融創珞喻路中心	武漢	高層公寓、零售物 業、寫字樓及泊車位	29,853	136,882	106,009	2021年3月	100.0%
(232)	融創溪棠	長沙	高層公寓、零售物 業、酒店式公寓及泊 車位	46,380	197,391	162,302	2019年5月	95.0%
(233)	融創前海天地	長沙	高層及多層公寓、零 售物業、寫字樓、酒 店式公寓及泊車位	215,778	778,364	621,973	2019年6月	75.0%
(234)	青山湖壹號	南昌	高層公寓、零售物業 及泊車位	16,615	73,274	72,431	2019年6月	60.0%
(235)	融創玖城壹品	景德鎮	高層及多層公寓、聯 排別墅、零售物業及 泊車位	147,910	312,968	295,303	2018年12月	100.0%
(236)	融創海棠灣壹號	三亞	獨棟別墅	587,382	387,752	174,091	2023年6月	65.0%
(237)	融創迎賓路壹號	三亞	高層公寓、零售物 業、寫字樓、酒店式 公寓及泊車位	20,934	86,234	72,028	2015年10月	60.0%
(238)	日月灣	萬寧	零售物業、酒店式公 寓及泊車位	344,195	626,198	542,095	2021年6月	50.0%
(239)	博鰲金灣	瓊海	高層及多層公寓、獨 棟別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	649,636	797,042	759,334	2025年9月	50.0%
合計				<u>34,811,811</u>	<u>97,966,000</u>	<u>84,283,306</u>		

## 二零一六年回顧

二零一六年，中央政府以推進供給側結構性改革為主線，提出了去庫存、去產能、去槓桿、降成本、補短板的工作任務並堅定推動各項改革。依託於基礎設施、房地產以及消費部門的貢獻，經濟增長順利完成了既定的目標，為「十三五」實現良好開局。

房地產行業在去庫存政策及流動性持續釋放的支持下，熱度不斷提升，從上半年一線城市和個別供求關係緊張的二線城市，到下半年迅速擴展到全國主要二線城市和環一線城市，市場整體呈現量價齊升的局面，與此同時，熱點城市土地市場更是競爭激烈，成交價格連續攀升，大部分城市都創出歷史新高。隨著市場的持續火熱，到第四季度，熱點城市陸續出台因城施策的調控政策以穩定市場，價格漲幅逐漸得到控制，但市場成交依然保持活躍，並且之前市場反應溫和的城市，包括一些三四線城市成交開始放量，價格也出現明顯上漲。同時土地市場的熱度並未受政策影響，第四季度大部分城市的土地價格仍在繼續攀升。

本公司二零一六年整體經營情況保持穩定，雖然由於本公司把握二零一六年土地市場的戰略性機遇導致短期內財務費用和管理費用的增加，使得擁有人應佔溢利出現了短期下降，但本公司收入達到約人民幣35,343.5百萬元，同比增長約53.6%，毛利達到約人民幣4,848.0百萬元，同比增長約69.7%，毛利率也進一步回升，反應本公司業務運營的持續向好。本公司全年合同銷售金額達到約人民幣150,627.6百萬元，同比增長約120.8%，行業排名繼續上升，至行業第7名；權益合同銷售金額亦同比大幅增長約139.1%達到約人民幣103,959.3百萬元。業務穩健增長的同時，本公司的財務也持續保持穩健，流動性充裕，截至二零一六年底，本公司賬面現金達到約人民幣69,812.7百萬元，對短期債務達到了兩倍以上的覆蓋率。

本公司高效把握境內公司債發行的政策和市場窗口，成功發行225億低成本的境內公司債及ABS，用於替換歷史較高成本融資，有效降低了本公司整體負債成本並優化了債務結構，截至二零一六年底，本公司加權平均融資成本由二零一五年的約7.60%降至約5.98%，其中全年新增借款的加權平均融資成本降至約5.78%，本公司一年以上長期融資比例達到約71%。同時，本公司通過提前償還境外債務，利用貨幣對沖工具，積極有效的控制了匯率及利率風險。

土地市場上，本公司多年以來一直聚焦在少數核心一、二線城市發展，二零一六年本公司持續判斷宏觀經濟和貨幣政策，積極研究和把控不同城市的供求關係，發揮自身並購品牌與能力，在保證現金流安全的前提下謹慎決策，成功進入了深圳、廣州、佛山、東莞、鄭州、廈門、青島、南寧、昆明等城市，同時也在原有城市補充了大量土地儲備，迅速完成了一線、環一線及核心城市的全國化佈局，為本公司未來持續健康發展奠定了堅實的基礎。截至二零一六年底，本公司整體佈局44個城市，總土地儲備約為72.91百萬平方米，權益土地儲備約為49.73百萬平方米。按區域劃分的土地儲備明細如下：

區域	於二零一六年十二月三十一日			
	總土地儲備 (平方米)	所佔比例	權益 土地儲備 (平方米)	所佔比例
北京區域(含北京、濟南、 青島、太原等城市)	12,444,469	17.1%	8,439,643	17.0%
華北區域(含天津、西安、 鄭州等城市)	11,959,714	16.4%	7,493,476	15.1%
上海區域(含上海、蘇州、 南京、無錫等城市)	10,979,326	15.1%	7,690,350	15.5%
西南區域(含重慶、成都、 南寧、昆明)	15,342,036	21.0%	10,695,915	21.5%
東南區域(含杭州、合肥、 寧波、廈門等城市)	8,042,314	11.0%	4,954,828	10.0%
廣深區域(含深圳、廣州、 佛山、東莞、惠州等城市)	6,842,660	9.4%	5,152,859	10.3%
華中區域(含武漢、長沙、 南昌等城市)	5,517,068	7.6%	4,349,384	8.7%
海南區域(含三亞、萬寧、 瓊海)	1,785,600	2.4%	953,200	1.9%
<b>總計</b>	<b><u>72,913,187</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>49,729,655</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

註：截止二零一七年三月二十五日，本公司總土地儲備約為79.12百萬平方米，權益土地儲備約為53.74百萬平方米。

## 二零一七年展望

二零一七年，中央政府的經濟增長目標是國內生產總值保持6.5%左右的較高增速，預計將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，以支持經濟在較大的轉型壓力之下實現增長目標。

鑒於二零一六年第四季度開始的熱點城市房地產調控，並未對市場產生太大的影響，大部分城市房價和土地價格都仍處於上漲趨勢中，預計二零一七年政府對房地產行業的流動性收緊和限購限貸等調控政策也將不斷升級。本公司預計大部分城市房價的上漲勢頭將逐步得到遏制，但是供求關係健康的城市不會因為調控升級產生大的波動，市場將保持平穩。土地市場方面，目前大部分熱點城市土地價格過高，尤其在公開市場，獲得價格合理土地的機很少，但隨著調控的持續和流動性的收緊，預計二零一七年下半年土地市場有機會逐步回歸理性，並且有可能出現一些較好的收併購機會。

二零一七年，本公司預計將有大約82個全新項目推盤開售，預計貨值將超過人民幣1,800億元，加上二零一六年底尚未出售的資源及老項目新推資源，二零一七年總可售資源將超過人民幣4,100億元，且這些資源都位於市場供求關係良好的三十多個一線、環一線及核心城市，本公司將持續加快周轉和提升銷售去化速度，使本公司有充裕的現金從容應對市場波動和把握市場機會。

充足高質量的土地儲備使得本公司在新土地獲取上更加從容。在公開市場上，本公司將更加謹慎，耐心等待機會，避免獲取價格不合理的土地；同時，本公司將更加重視並購市場的機會，把握房地產行業加速整合的契機，充分發揮並購品牌和優勢，謹慎的獲取成本合理的項目。

二零一七年，本公司將更加注重其精細化管理能力的提升，以通過更高的人員效率、更優化的成本管理、更高的產品和品牌溢價等，為公司盈利能力的不斷提升做出更多的貢獻。

## 末期股息

在二零一七年三月二十七日董事會會議上，董事會建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.257元，共計約人民幣991百萬元，惟須經股東於本公司預計於二零一七年五月二十二日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。預期擬派末期股息將於二零一七年七月十四日派付予於二零一七年五月三十一日名列本公司股東名冊的股東，擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一七年五月二十二日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一七年五月二十二日（星期一）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年五月十七日（星期三）至二零一七年五月二十二日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一七年五月十六日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一七年五月二十六日（星期五）至二零一七年五月三十一日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一七年五月二十五日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則並於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第E.1.2條有所偏離。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席及相關董事委員會主席或成員(如適當)應出席本公司股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席及本公司提名委員會主席孫宏斌先生，因為當日需要處理其他事務而未能出席本公司於二零一六年五月十九日舉行的股東週年大會。取而代之，由本公司執行董事兼行政總裁汪孟德先生出席並主持了上述會議。因此，本公司並無完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

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

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會（「審核委員會」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由五位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會已經審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 審閱初步公告

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績的初步公告所載的數字與本集團本年度的綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就初步公告發出任何核證。

## 刊登年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司二零一六年年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一七年三月二十八日

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