

SUNAC 融創中國

2016 ANNUAL REPORT 年度報告

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code 股份代號 :1918



ABOUT SUNAC

融創中國控股有限公司

SUNAC China Holdings Limited (the “Company” or “our Company” and together with its subsidiaries, collectively referred to as the “Group”) is specialised in the integrated development of residential and commercial properties and is one of the leading real estate developers in the PRC. In line with its regional focus and high-end positioning strategy, the Company has developed or is developing many high-quality property projects ranging from high-rise residences, detached villas, retail properties and offices in tier 1 cities, surrounding cities of tier 1 cities and core cities in the PRC.

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

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線、環一線及核心城市已發展或正發展眾多優質物業項目，涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業、寫字樓等多種物業類型。

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



目錄

2 公司資料	4 財務概要
5 主席報告	7 業務回顧與展望
41 管理層討論與分析	47 董事及高級管理層履歷
53 企業管治報告	66 投資者關係報告
67 董事會報告	93 獨立核數師報告
98 綜合資產負債表	100 綜合全面收益表
101 綜合權益變動表	102 綜合現金流量表
104 綜合財務報表附註	



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
荊宏先生
遲迅先生
田強先生
(於二零一六年十一月二十四日起獲委任)
商羽先生
黃書平先生
(於二零一六年十一月二十四日起獲委任)
李紹忠先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
(於二零一六年十一月二十四日起從非執行董事調任為獨立非執行董事)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

聯席公司秘書

莫明慧女士
高曦先生

授權代表

汪孟德先生
莫明慧女士

審核委員會

潘昭國先生 (主席)
竺稼先生
(於二零一六年十一月二十四日起獲委任)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

薪酬委員會

竺稼先生 (主席)
(於二零一六年十一月二十四日起獲委任為薪酬委員會主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
(於二零一六年十一月二十四日起辭任薪酬委員會主席)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

提名委員會

孫宏斌先生 (主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座36樓

中國總部及主要營業地點

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

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

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

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

主要往來銀行

中國銀行
中國農業銀行
中國工商銀行
中國建設銀行
平安銀行
中信銀行
招商銀行
上海浦東發展銀行
渤海銀行
民生銀行
滙豐銀行
恒生銀行

股份代號

1918

本公司網址

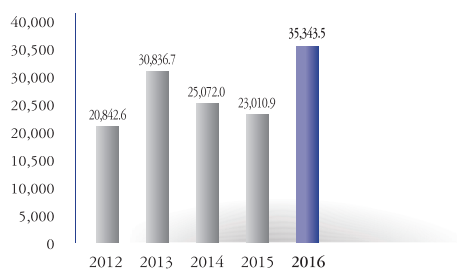
www.sunac.com.cn

財務概要

綜合業績

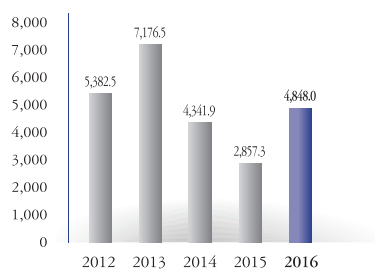
	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
收入 (人民幣百萬元)	35,343.5	23,010.9	25,072.0	30,836.7	20,842.6
毛利 (人民幣百萬元)	4,848.0	2,857.3	4,341.9	7,176.5	5,382.5
毛利率(%)	13.7%	12.4%	17.3%	23.3%	25.8%
年內溢利 (人民幣百萬元)	2,938.4	3,608.4	3,232.6	3,493.8	2,614.7
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	2,478.4	3,297.8	3,222.1	3,178.4	2,607.3
現金及現金等價物 (包括受限制現金) (人民幣百萬元)	69,812.7	27,058.3	25,041.4	16,008.7	12,262.7
每股股息 (人民幣元)	0.257	0.194	0.190	0.191	0.079
股息 (人民幣百萬元)	991.3	659.6	646.4	635.7	260.7

收入



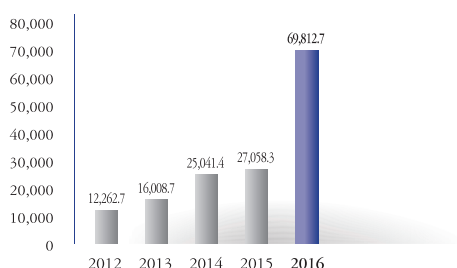
人民幣百萬元

毛利



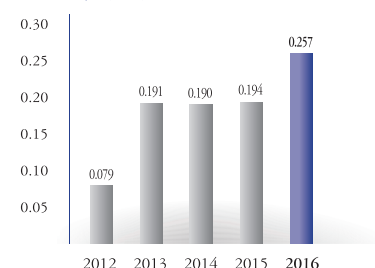
人民幣百萬元

現金及現金等價物



人民幣百萬元

每股股息



人民幣元

尊敬的各位股東：

二零一六年，房地產行業在去庫存政策和流動性持續釋放的支持下，熱度不斷提高和蔓延，從一線城市和個別供求關係緊張的二線城市到全國其他主要二線城市及環一線城市，均呈現量價齊升的局面，同時，熱點城市的土地成交價格同樣連續攀升，大部分城市都創出歷史新高。本公司準備了充足的貨源實現銷售金額快速增長，同時準確把握流動性充裕的融資窗口獲得大量的低成本資金，在原有城市和新佈局城市獲取了大量優質土地儲備，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。

銷售快速增長，行業排名進一步提升至第七位

二零一六年，本公司實現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%，行業排名連續多年保持穩定上升，至第七位；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，首次突破千億大關。

準確判斷和把握歷史性機會，獲取大量優質土地儲備，高質量完成全國化佈局

二零一六年，本公司持續判斷宏觀經濟和貨幣政策，深入研究和把控不同城市的供求關係，並依靠本公司在併購市場的口碑、品牌和能力，在保證現金流安全的前提下，避開過熱的市場，以合適的時機進入深圳、廣州、佛山、東莞、鄭州、廈門、青島、南寧、昆明等城市，迅速完成了一線、環一線及核心城市的全國化佈局。截至二零一六年底，本公司已佈局達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。充足的土地儲備和均衡的城市佈局為本公司未來從容穩健的更好發展奠定了堅實的基礎。

財務穩健，流動性充裕，並把握市場窗口繼續優化債務結構和不斷降低融資成本

本公司業務穩健增長、高質量完成全國化佈局的同時，財務也持續保持穩健，流動性充裕。二零一六年底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。二零一六年，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225億低成本境內公司債及ABS，用於替換歷史較高成本融資，進一步優化了債務結構和降低了整體融資成本，截至二零一六年點，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%。

主席報告

二零一七年展望

二零一六年第四季度開始的房地產調控政策會不斷升級，本公司預計二零一七年大部分城市物業價格上漲的勢頭將逐步得到遏制，但供求關係健康的城市的物業價格不會因調控升級產生大的波動。本公司將憑藉充足及最佳分佈的可售資源，提升去化速度，保證銷售穩定快速增長，以充裕的資金應對市場可能的波動。在土地市場，由於大部分城市土地價格持續快速上漲，獲得合適價格土地的機會從二零一六年第四季度快速減少，本公司將繼續保持審慎的態度，謹慎判斷市場和耐心等待機會。二零一七年，本公司將進一步夯實八大管理區域的精細化管理能力，以更高的運營效率、更優化的成本管理、更高的產品和品牌溢價，支持本公司盈利能力的不斷提升。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一七年三月二十七日

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，分佈於中國44個城市。



業務回顧與展望

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工時間	本集團 應佔權益
(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)	九璽台	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%
(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%

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工時間	本集團 應佔權益
(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)	融創金牛頭園	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%
(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%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工時間	本集團 應佔權益
(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)	融創市中心北項目	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%
(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%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工時間	本集團 應佔權益
(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%
(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)	融創眾利路項目	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%

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日項目概覽 (續)

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 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工時間	本集團 應佔權益
(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)	融創智穀	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)	融創玖域壹品	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	34,811,811	97,966,000	84,283,306		

截至二零一六年十二月三十一日已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創西山壹號院	北京	448,109	334,892	2,656	1,985
望京金茂府	北京	141,256	115,420	25,781	21,066
北京楓丹壹號	北京	403,441	341,989	35,732	30,289
紫禁壹號院	北京	423,812	348,409	114,803	94,378
北京壹號院	北京	100,843	73,824	79,559	58,243
西長安壹號	北京	250,927	192,176	49,992	38,287
門頭溝新城項目	北京	80,479	58,451	32,986	23,957
使館壹號院	北京	88,920	77,226	51,319	44,570
北京壹號莊園	北京	303,550	272,928	58,095	52,235
雁棲湖項目	北京	17,013	10,170	17,013	10,170
融創橄欖城	北京	449,696	449,696	14,980	14,980
融創千章墅	北京	185,689	148,719	29,549	23,666
財富中心	濟南	237,787	230,309	15,094	14,620
融創都會中心	青島	402,038	389,347	89,875	87,038
邈海	煙台	116,206	116,206	38,655	38,655
融創君瀾	天津	307,510	307,510	58,317	58,317
融創中央學府	天津	752,621	703,793	77,417	72,394
融創王府壹號	天津	244,491	226,986	32,617	30,282
海河大觀	天津	232,763	232,763	17,457	17,457
天津融公館	天津	194,486	175,111	43,338	39,021
天津蘭園	天津	20,354	20,354	8,850	8,850
河與海	天津	94,364	94,364	5,982	5,982
融創半灣半島	天津	263,512	259,799	39,882	39,320
融創洞庭路壹號	天津	273,012	244,166	15,424	13,794
天津融創中心	天津	301,323	299,874	73,880	73,525
復康路十一號	天津	97,634	95,092	22,491	21,905
融創伍杆島	天津	94,635	69,860	4,777	3,526
西安瓏府	西安	100,359	96,987	35,979	34,770
西安融公館	西安	140,324	132,076	81,070	76,304
融創大連雁棲湖	大連	237,677	186,922	126,760	99,691
融創大慶聯想城	大慶	330,297	328,108	85,912	85,343
融創上海玉蘭花園	上海	126,092	116,738	5,289	4,897
玉蘭花園臻園	上海	162,914	146,727	13,912	12,529
上海玉蘭公館	上海	117,715	98,172	10,845	9,045
上海禦園	上海	182,344	158,539	21,879	19,022

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日已竣工物業 (續)

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創濱江壹號院	上海	324,906	304,941	46,259	43,416
融創外灘188	上海	57,866	50,024	15,076	13,033
融創香溢花城	上海	353,751	307,377	18,497	16,073
融創大寧北玉蘭公館	上海	170,403	151,491	50,801	45,163
融創浦建路727	上海	25,961	25,961	25,961	25,961
南京桃花源	南京	22,507	14,341	22,507	14,341
蘇州桃花源	蘇州	152,763	71,921	41,002	19,304
融創蘇州禦園	蘇州	215,266	122,097	7,598	4,310
融創獅山禦園	蘇州	175,116	134,043	26,332	20,156
融創無錫玉蘭花園	無錫	564,591	543,538	65,816	63,362
無錫玉蘭花園西	無錫	360,393	349,510	84,390	81,842
香樟園	無錫	376,573	321,201	56,820	48,465
融創天鵝湖	無錫	1,392,554	1,283,905	184,602	170,199
融創理想城市	無錫	889,891	788,147	58,291	51,627
融創玖瑞尚城	無錫	112,015	107,506	17,484	16,781
融創汎園	無錫	436,155	374,252	48,914	41,971
融創玖禮	無錫	233,033	139,559	36,674	21,963
融創玖玖城	無錫	274,962	209,645	9,105	6,942
融創常州玉蘭廣場	常州	534,886	498,420	127,430	118,742
融創安信頤和	常州	72,557	45,499	69,574	43,628
融創朝宗原築	江陰	146,217	99,536	45,551	31,008
融創奧林匹克花園	重慶	2,576,975	2,074,048	143,548	114,369
融創伊頓莊園	重慶	405,901	303,940	23,782	17,808
融創嘉德莊園	重慶	563,089	382,715	63,805	43,366
凡爾賽花園	重慶	873,559	617,045	159,975	113,000
融創亞太商谷	重慶	744,236	576,237	27,143	21,016
融創歐麓花園城西	重慶	386,125	288,503	64,292	48,037
紫泉楓丹	重慶	88,438	68,211	88,438	68,211
白象街	重慶	151,188	101,832	129,920	87,507
歐麓花園城東	重慶	422,696	292,139	82,513	57,028
重慶玫瑰園	重慶	96,436	75,792	57,741	45,380
康橋融府	重慶	12,849	12,123	413	390
重慶融科城	重慶	1,163,974	931,474	121,556	97,275
融創自由時光	重慶	148,744	117,213	39,293	30,964
融創四海逸家	成都	454,893	410,003	44,167	39,809

截至二零一六年十二月三十一日已竣工物業 (續)

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創錦江逸家	成都	123,210	116,879	13,731	13,025
融創光華中心	成都	366,892	343,183	70,528	65,971
融創成都長灘壹號	成都	214,125	213,162	52,776	52,538
融創南湖逸家	成都	209,728	194,572	40,222	37,315
融創天府逸家	成都	555,977	500,340	158,018	142,205
融創錦邸	成都	87,032	79,763	16,501	15,123
凱旋公館	成都	275,453	246,195	91,575	81,848
麓湖之春	成都	37,722	32,870	25,496	22,217
融創玖璟城	昆明	135,215	131,450	37,211	36,175
之西湖	杭州	126,156	88,506	—	—
望江府	杭州	89,184	65,533	184	135
融創杭州印	杭州	154,055	108,374	41,964	29,521
融創富春壹號院	杭州	143,104	109,449	7,662	5,860
河濱之城一期	杭州	220,069	168,614	220,069	168,614
融創河濱之城二期	杭州	262,457	188,827	30,499	21,942
融創水榭山	杭州	130,517	64,482	19,176	9,474
西溪海	杭州	482,119	330,564	80,900	55,469
融創瓊驪山	杭州	209,980	141,508	77,007	51,896
融創無錫瓊頤灣	杭州	210,041	186,885	48,177	42,866
融創九重錦	合肥	270,715	268,045	6,916	6,848
融創梧桐里	合肥	146,490	140,207	20,375	19,501
合肥融科城	合肥	599,825	599,825	93,441	93,441
融創海灣半島	惠州	161,058	131,662	34,576	28,265
公園壹號	武漢	69,669	67,131	19,313	18,609
融創花滿庭	武漢	202,600	187,470	390	360
融創天城	武漢	484,754	454,945	11,890	11,159
融創智谷	武漢	102,000	80,005	89,660	70,326
融創珞喻路中心	武漢	72,194	66,003	595	544
融創前海天地	長沙	775,066	618,813	73,967	59,055
融創玖域壹品	景德鎮	53,090	42,571	8,719	6,991
融創迎賓路壹號	三亞	86,234	72,028	22,375	18,689
日月灣	萬寧	22,000	21,091	22,000	21,091
博鰲金灣	瓊海	152,860	149,066	105,093	102,485
		30,137,257	25,557,909	5,084,444	4,272,119

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日在建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
望京金茂府	北京	12,900	9,800	9,800
紫禁壹號院	北京	44,890	5,035	5,035
西長安壹號	北京	161,024	129,419	129,419
門頭溝新城項目	北京	71,336	71,336	63,181
使館壹號院	北京	28,734	23,295	23,295
北京壹號莊園	北京	66,983	58,242	58,242
雁棲湖項目	北京	137,322	32,861	32,861
融創千章墅	北京	69,385	45,027	24,108
長風壹號	太原	465,021	351,766	284,018
香堤壹號	太原	157,605	122,597	116,843
財富中心	濟南	545,659	545,654	395,586
中新國際城	濟南	338,973	338,973	106,869
財富壹號	濟南	339,072	339,072	133,148
劍橋府邸	濟南	148,681	139,740	22,310
東海壹號	濟南	76,007	67,130	67,130
融創都會中心	青島	333,561	304,832	150,017
邕海	煙台	6,353	6,263	6,263
海河大觀	天津	160,408	154,645	59,665
天津融公館	天津	45,377	45,260	45,260
融創濱海中心	天津	106,486	99,300	89,775
天津蘭園	天津	95,697	84,841	14,705
河與海	天津	188,470	188,470	89,998
融創半灣半島	天津	204,894	202,070	40,970
天津融創中心	天津	600,415	451,538	330,989
全運村	天津	942,054	871,413	280,593
融創城	天津	278,203	257,444	102,344
融創伍杆島	天津	162,002	141,166	73,046
東岸名郡	天津	131,204	116,001	29,978
西安瓏府	西安	151,621	146,878	57,961
西安融公館	西安	170,177	151,865	79,975
西安蘭園	西安	119,507	110,552	83,474

截至二零一六年十二月三十一日在建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
高新臻園	西安	193,648	174,899	103,435
象湖壹號	鄭州	312,974	196,852	22,889
鄭州瓏府	鄭州	336,635	201,470	163,367
融創大慶聯想城	大慶	55,507	54,949	41,705
融創濱江壹號院	上海	334,201	255,951	204,055
融創香溢花城	上海	257,065	210,383	158,176
陸家嘴壹號院	上海	84,239	76,641	49,456
融創上海精彩天地	上海	55,436	55,436	38,985
灤江山水	上海	135,161	129,556	129,556
南京桃花源	南京	11,980	7,564	6,868
融創南京臻園	南京	150,754	128,421	41,764
南京玉蘭公館	南京	259,753	256,036	230,260
江寧陶吳別墅	南京	61,213	54,529	54,529
融創南京精彩天地	南京	58,803	42,568	11,769
蘇州桃花源	蘇州	111,167	54,803	16,016
融創石湖桃花源	蘇州	133,111	80,089	1,023
融創蘇州壹號院	蘇州	114,067	88,078	40,200
蘇州楓丹壹號	蘇州	331,741	308,603	237,374
無錫玉蘭花園西	無錫	172,675	161,188	67,334
香樟園	無錫	268,543	246,610	109,747
融創玖瑞尚城	無錫	164,394	157,887	145,963
融創高浪路地塊	無錫	80,113	74,983	74,983
融創常州玉蘭廣場	常州	167,459	151,343	39,752
凡爾賽花園	重慶	497,216	358,513	254,636
融創歐麓花園城西	重慶	459,574	339,088	214,378
紫泉楓丹	重慶	24,314	20,803	13,023
白象街	重慶	295,197	196,475	74,951
歐麓花園城東	重慶	275,410	214,647	214,647
重慶玫瑰園	重慶	73,165	54,292	54,292
國博城	重慶	760,809	532,403	299,564
康橋融府	重慶	355,744	231,267	50,733
濱江壹號	重慶	157,929	106,141	24,795
金開融府	重慶	117,808	101,153	94,825

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日在建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
融創釣魚台	重慶	356,910	308,298	281,872
融創自由時光	重慶	224,727	198,136	188,784
融創成都長灘壹號	成都	50,638	49,910	46,209
融創Nano公館	成都	36,186	34,937	21,635
融創南湖逸家	成都	189,068	180,164	50,190
融創天府逸家	成都	258,712	240,007	180,551
觀壘台	成都	216,522	201,536	111,656
凱旋東岸	成都	225,834	202,785	149,486
融創南寧融公館	南寧	100,149	92,345	44,549
融創玖璟城	昆明	258,744	238,564	155,862
之西湖	杭州	154,041	68,083	37,621
融創富春壹號院	杭州	24,093	13,533	13,533
侯潮府	杭州	126,765	92,687	16,173
融創杭州時代奧城	杭州	221,500	184,169	165,870
融創涌清府	杭州	75,891	54,960	54,960
融創玖樟台	杭州	176,664	130,602	130,602
融創溪澗堂	杭州	54,096	35,689	35,689
申花項目	杭州	152,127	103,011	103,011
西溪海	杭州	32,464	—	—
融創杭州東南海	杭州	330,738	224,252	35,591
英特學府	杭州	268,822	185,942	89,416
融創合肥壹號院	合肥	240,193	182,986	152,268
政務壹號	合肥	285,947	232,518	232,518
融創梧桐裡	合肥	137,891	134,171	13,518
合肥融科城	合肥	154,834	153,330	64,049
寧波府	寧波	312,444	240,320	201,471
融創培羅成項目	寧波	251,185	182,498	182,498
悅灣	寧波	66,310	52,589	47,853
融創創智穀	深圳	140,075	63,188	63,188
雲溪四季	廣州	167,986	154,763	154,763
融創湖濱世家	佛山	166,419	150,466	117,583
融創佛山禦府	佛山	285,190	269,420	232,514
佛山望江府	佛山	127,307	119,647	119,647

截至二零一六年十二月三十一日在建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
松湖瀾園	東莞	88,934	83,750	83,750
融創清溪壹號	東莞	92,536	88,700	88,700
融創海灣半島	惠州	138,192	137,930	114,313
公園壹號	武漢	314,539	309,934	63,540
融創武漢融公館	武漢	114,598	106,780	78,596
天域	武漢	196,942	185,000	28,834
融創天城	武漢	115,614	78,445	68,293
融創玖域壹品	景德鎮	156,681	152,796	42,996
日月灣	萬寧	125,368	99,141	99,141
博鰲金灣	瓊海	80,577	46,663	34,322
		20,522,282	17,000,749	10,489,522

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日待建物業			
項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
西長安壹號	北京	69,948	—
北京壹號莊園	北京	44,607	40,472
雁棲湖項目	北京	105,136	74,838
學府壹號院	太原	419,364	321,166
財富中心	濟南	740,282	740,282
中新國際城	濟南	1,475,455	1,475,127
財富壹號	濟南	140,332	140,332
劍橋府邸	濟南	120,919	120,919
財富壹號－融悅	濟南	136,628	127,017
融創龍瑞島項目	青島	1,238,592	1,201,742
融創紅島壹號院	青島	143,811	143,811
融創航空基地項目	青島	776,083	776,083
融創都會中心	青島	1,232,450	1,121,902
寧遠堡項目	張家口	171,133	130,440
融創永清美景項目	廊坊	1,299,539	1,185,899
邕海	煙台	670,594	668,272
融創濱海中心	天津	103,201	103,201
融創半灣半島	天津	126,509	110,047
融創天津臻園	天津	483,807	438,474
泰達城	天津	451,279	451,279
融創城	天津	421,588	396,075
融創城北苑	天津	462,798	451,609
融創天津印	天津	62,200	59,713
天津禦園	天津	263,763	243,763
融創181	天津	83,872	83,872
公元大觀	天津	330,100	330,100
玖璽園	天津	79,093	79,093
融創伍杆島	天津	122,823	101,568
東岸名郡	天津	512,562	487,941
西安瓏府	西安	22,603	22,324
攬月府凱瑞商業	西安	106,335	82,179
攬月府凱誠	西安	336,896	302,336
攬月府凱瑞	西安	178,361	156,176
西安禦府	西安	321,186	299,836
融創西安壹號院	西安	355,915	338,115
西安禦園	西安	157,056	141,844
象湖壹號	鄭州	526,292	383,348

截至二零一六年十二月三十一日待建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
融創觀瀾壹號	鄭州	451,182	370,974
鄭州瓏府	鄭州	186,609	168,823
大河宸院	鄭州	120,398	120,398
融創中原壹號院	鄭州	154,156	67,005
金水府	鄭州	399,139	277,535
融創中瑞項目	瀋陽	154,560	154,560
玫瑰公館	上海	126,100	81,980
陸家嘴壹號院	上海	81,291	75,628
華楓項目	上海	1,574,413	1,398,687
浦江鎮項目	上海	180,427	95,060
融創泗涇項目	上海	126,100	108,795
灘江山水	上海	61,432	29,352
青浦02-01地塊	上海	48,039	43,641
青浦36-01地塊	上海	137,038	124,397
融創北京路項目	上海	84,500	84,500
祝橋項目	上海	380,303	352,273
南京桃花源	南京	75,250	48,550
江寧陶吳別墅	南京	10,705	5,339
南京G53項目	南京	114,019	107,222
融創太湖城	蘇州	85,075	66,517
融創蘇州壹號院	蘇州	280,980	205,595
昆山光明路項目	蘇州	328,263	246,105
昆山玉蘭公館	蘇州	202,822	190,194
融創理想城市	無錫	151,231	121,758
無錫玉蘭公館	無錫	297,148	285,864
錫鋼廠項目	無錫	509,009	485,249
融創華西村項目	無錫	248,356	229,486
融創玖瑞尚城	無錫	141,645	133,582
融創汎園	無錫	29,832	20,726
融創玖禮	無錫	99,780	65,287
九壘台	南通	87,196	61,866
融創江蘇君之地	南通	512,281	501,153
融創啟東君之地	南通	357,815	350,822
公館1895	南通	161,551	123,428
融創常州玉蘭廣場	常州	424,243	370,526
融創歐麓花園城西	重慶	441,621	331,041
紫泉楓丹	重慶	47,266	37,740

業務回顧與展望

截至二零一六年十二月三十一日待建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
白象街	重慶	55,448	32,822
歐麓花園城東	重慶	1,354,652	971,187
國博城	重慶	793,606	514,628
康橋融府	重慶	109,400	74,499
濱江壹號	重慶	359,941	235,958
悅來生態城	重慶	459,829	385,985
融創釣魚台	重慶	692,626	590,425
融創成都長灘壹號	成都	7,055	7,055
融創Nano公館	成都	75,216	66,172
麓湖之春	成都	364,613	297,578
融創金牛頤園	成都	166,893	141,503
融創新川56畝	成都	195,634	178,595
融創新川143畝	成都	522,274	464,470
三聖鄉項目	成都	188,808	167,109
一裡塘項目	成都	227,510	196,017
九棠府	南寧	461,783	446,643
明月府	南寧	557,360	547,465
融創南寧融公館	南寧	135,698	123,723
融創玖璟城	昆明	1,637,503	1,520,359
融創水榭山	杭州	447,737	276,201
西溪海	杭州	186,371	128,170
信達中心	杭州	950,877	733,153
杭州奧體項目	杭州	88,876	88,876
融創杭州東南海	杭州	77,100	40,100
融創市心北項目	杭州	99,025	73,190
英特學府	杭州	73,553	44,225
金成41號地塊	杭州	92,148	63,440
金成47號地塊	杭州	415,156	256,534
融創合肥玫瑰台	合肥	115,496	91,990
合肥融科城	合肥	1,143,171	795,631
融創逸樹	寧波	67,951	53,179
融創翔安新城項目	廈門	123,563	118,385
越州府	紹興	448,914	310,768
融創坪山冠瑛項目	深圳	416,582	330,604
雲溪四季	廣州	581,974	545,779
融創廣州禦園	廣州	68,281	68,281
融創湖濱世家	佛山	139,581	127,420

截至二零一六年十二月三十一日待建物業（續）

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
佛山望江府	佛山	236,580	224,786
融創佛山臻園	佛山	54,554	53,186
濱江首府	佛山	327,776	323,276
三水項目	佛山	286,693	286,693
融創公園首府	東莞	114,555	112,410
融創眾利路項目	東莞	57,292	57,292
融創虎門項目	東莞	32,454	32,454
融創海灣半島	惠州	192,163	192,163
融創威利項目	中山	284,730	266,588
裕龍項目	珠海	647,450	647,450
新興財富廣場	珠海	116,610	91,370
融創富琳項目	江門	2,044,169	2,044,169
公園壹號	武漢	945,582	935,332
融創武漢融公館	武漢	265,093	254,747
武漢融創中心	武漢	1,471,184	1,453,504
融創觀瀾府	武漢	378,825	375,944
武漢觀瀾壹號	武漢	424,304	424,303
融創美林公館	武漢	204,471	204,471
融創智穀	武漢	282,853	226,143
融創珞喻路中心	武漢	64,688	40,006
融創溪棠	長沙	197,391	162,302
融創前海天地	長沙	3,298	3,160
青山湖壹號	南昌	73,274	72,431
融創玖域壹品	景德鎮	103,196	99,937
融創海棠灣壹號	三亞	387,752	174,091
日月灣	萬寧	478,830	421,863
博鰲金灣	瓊海	563,605	563,605
		47,306,461	41,724,648

業務回顧與展望

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%
總計	72,913,187	100.0%	49,729,655	100.0%

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。

業務回顧與展望

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會很少，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。

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	%
物業銷售收入	34,596,572	97.89	22,508,851	97.82
物業管理服務收入及其他	732,559	2.07	499,800	2.17
投資物業租金收入	14,361	0.04	2,292	0.01
合計	35,343,492	100.00	23,010,943	100.00
已交付總建築面積（平方米）	2,161,462		1,810,917	
已售平均售價（人民幣元／平方米）	16,006		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。

管理層討論與分析

銷售成本

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

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。

管理層討論與分析

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 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利	2,938,359	3,608,403
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	157,248	310,575
	2,938,359	3,608,403

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。

管理層討論與分析

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的金額為人民幣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。

執行董事

孫宏斌先生（「孫先生」），54歲，本集團創辦人、本公司董事會（「董事會」）主席兼執行董事。孫先生主要負責本集團的整體的發展戰略和日常重大經營事項的最終決策，包括土地採購、股權收購及高級管理人員的任命。孫先生在中國物業行業擁有二十多年豐富經驗。彼於一九九四年開始創建房地產企業，多年來積累了豐富的房地產項目的管理經驗。孫先生於一九八五年取得中國清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。

汪孟德先生（「汪先生」），46歲，本公司執行董事兼本集團行政總裁。汪先生在中國物業行業擁有逾十七年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼分別自二零一一年起和二零一五年九月起擔任本集團的執行總裁和行政總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生於一九九七年畢業於中國南開大學審計專業，獲學士學位。

荊宏先生（「荊先生」），55歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域公司總裁。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。

遲迅先生（「遲先生」），44歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北區域公司總裁。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有逾十七年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

田強先生（「田先生」），40歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海區域公司總裁。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產有限公司總經理。自二零一二年擔任上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

董事及高級管理層履歷

商羽先生（「商先生」），38歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼西南區域公司總裁。商先生在中國物業行業擁有逾十六年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於中國天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

黃書平先生（「黃先生」），36歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼廣深區域公司總裁。黃先生自二零一六年十一月二十四日起獲委任為本公司執行董事。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團財務總監及董事會秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），於二零零四年至二零零五年，擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

李紹忠先生（「李先生」），53歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼廣深區域公司執行總經理。李先生於物業發展及土木工程方面擁有二十多年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，擔任融創奧城總經理以及擔任本集團副總裁。李先生於中國主要城市如上海及天津的房地產公司擔任不同的職位而累積了逾二十二年的經驗及知識。李先生於一九八七年畢業於中國天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲得管理學博士學位。

獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），54歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年會計及相關財務管理經驗。彼為現任華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書。並分別在遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）、通力電子控股有限公司（股份代碼：1249）、奧克斯國際控股有限公司（股份代碼：2080）、啟迪國際有限公司（股份代碼：872）、三一重裝國際控股有限公司（股份代碼：631）、綠城服務集團有限公司（股份代碼：2869）及金川集團國際資源有限公司（股份代碼：2362）擔任獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。他曾自二零一四年五月二十六日分別卸任中船海洋與防務裝備股份有限公司（其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市）（股份代碼：317及上海證券交易所股票代碼：600685）和寧波港股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市）（股票代碼：601018）擔任的獨立非執行董事。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會資深會員，其技術諮詢小組成員及專業發展委員會委員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生於二零一一年六月加入本集團。

竺稼先生（「竺先生」），54歲，本公司獨立非執行董事。竺先生為美國康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）（該等公司的股份均於聯交所主板上市）的非執行董事。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：493）擔任非執行董事。竺先生於二零零九年九月三十日起一直擔任本公司非執行董事，至二零一六年十一月二十四日起調任為獨立非執行董事。

李勤先生（「李先生」），76歲，本公司獨立非執行董事。現任聯想控股股份有限公司監事會主席（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：3396）。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於中國北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。李先生於二零零九年八月加入本公司。

馬立山先生（「馬先生」），65歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富的經驗。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型合資企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事、總經理等職位。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中國食品集團有限公司（股份代碼：506）任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任該公司的執行董事、總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事總經理。於二零零零年馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：223）的執行董事。於二零零八年五月至今為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事；於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席；二零一二年八月至今任昊天發展集團有限公司高級顧問；二零一六年三月至今為股份於聯交所主板上市的上置集團有限公司（股份代碼：1207）獨立非執行董事；二零一六年六月至今為股份於聯交所主板上市的中民築友科技集團有限公司（股份代碼：726）獨立非執行董事；二零一六年八月至今為股份於聯交所主板上市的華融國際金融控股有限公司（股份代碼：993）獨立非執行董事。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

董事及高級管理層履歷

謝志偉先生（「謝先生」），49歲，本公司獨立非執行董事。謝先生曾於多家國際會計公司及上市公司工作，獲得超過二十年的審計、會計及財務經驗，謝先生為中國信息科技發展有限公司（其股份於聯交所創業板上市）（股份代碼：8178）的執行董事、財務總監及公司秘書。謝先生亦自二零一五年五月起擔任中國環保科技控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：646）的獨立非執行董事。謝先生亦自二零一零年十二月起擔任日盛金融控股股份有限公司（其股份於台灣證券交易所上市）（股份代碼：5820台灣）的執行董事。此外，謝先生自二零一五年十二月八日起擔任建禹集團控股有限公司（其股份於聯交所創業板上市）（股份代碼：8196）的獨立非執行董事。謝先生現為震昇工程控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：2277）之獨立非執行董事。謝先生於一九八九年六月畢業於香港大學社會科學系，取得社會科學學士學位。謝先生為特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會會員。於二零一五年三月至二零一五年十一月期間，謝先生為格菱控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1318）的獨立非執行董事，該公司於開曼群島註冊成立，主要從事製造及提供熱交換產品及解決方案。格菱控股宣佈(i)二零一五年九月二日，格菱控股向開曼群島大法院提交清盤呈請；(ii)二零一五年九月二十九日，格菱控股於二零一五年一月發行的非上市債券持有人就未償還債務針對格菱控股向香港高等法院提交清盤呈請；(iii)二零一五年十月八日，根據開曼群島大法院命令委任共同臨時清盤人；(iv)在香港的清盤呈請聆訊已於二零一五年十二月二日進行；及(v)於本年報印刷前最後實際可行日期，上述清盤呈請聆訊仍在進行中。謝先生確認(i)彼並無不法行為導致上述清盤呈請，亦不知悉因上述清盤呈請導致對彼已作出或將作出的任何實際或潛在申索；及(ii)彼於任職期間與格菱控股的關聯乃彼擔任董事職務不可或缺的一部分，彼並無涉及上述清盤呈請的不當或不法行為。謝先生於二零一二年十二月加入本公司。

高級管理層

王鵬先生（「王先生」），36歲，本集團執行總裁兼東南區域公司總裁。王先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地有限公司項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團副總裁。王先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

馬志霞女士（「馬女士」），44歲，本集團執行總裁兼首席運營官，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地有限公司總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

董事及高級管理層履歷

王虹斌（「王先生」），49歲，本集團執行總裁兼上海區域公司董事長。王先生自二零零四年加入本集團，主要負責上海區域項目的發展，先後擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司總經理、蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司總經理、蘇州綠城禦園房地產開發有限公司總經理以及上海綠城廣場置業有限公司總經理。王先生於一九八九年畢業於同濟大學，獲得建築工程學士學位。

陳恒六先生（「陳先生」），63歲，本集團副總裁兼東南區域公司董事長。陳先生自二零零六年加入本集團，一直擔任本集團副總裁。在加入本集團之前，陳先生於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。陳先生於一九八二年畢業於北京師範大學物理系，獲理學學士學位，於一九八五年畢業於中國科學技術大學研究生院，獲理學碩士學位。

曹鴻玲女士（「曹女士」），42歲，本集團執行總裁兼首席財務官。曹女士在財務管理方面擁有超過十六年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心經理、總經理。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。該公司在中國從事房地產開發業務。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

薛雯女士（「薛女士」），45歲，本集團執行總裁。薛女士於二零零四年加入本公司，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本公司之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事職業律師工作。薛女士1996年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲學士學位。

路鵬先生（「路先生」），41歲，本集團執行總裁，主要負責本公司項目管理和集團採購管理工作。陸先生於二零零三年加入本公司，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷專案總經理、天津海河大觀專案總經理和天津泰達專案總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

王迎佳先生（「王先生」），46歲，本集團執行總裁兼華中區域公司總裁。王先生自二零零四年加入本集團。二零一二年起先後擔任集團發展部總監、總經理。於二零一五年起擔任本集團華中區域公司總裁。於二零一六年起，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王先生在房地產發展及土木工程管理方面積累了逾20餘年的豐富經驗。王先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。

董事及高級管理層履歷

時宇先生（「時先生」），40歲，本集團副總裁。時先生負責統籌管理集團研發設計、產品標準化工作。時先生於二零一六年加入融創中國。在加入本集團之前，時先生於萬科集團任職超過13年，有豐富的項目設計操作、施工管理經驗。時先生二零零三年畢業於天津大學電力系統及其自動化專業，獲碩士學位。

高曦先生（「高先生」），36歲，本集團副總裁、聯席公司秘書兼資本管理中心總經理。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，二零一零年本公司股份在聯交所上市後，參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及境外融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

董事及董事資料變動

於二零一六年十一月二十四日起，田強先生及黃書平先生已獲委任為本公司執行董事。於二零一六年十一月二十四日起，本公司非執行董事竺稼先生已調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為薪酬委員會主席及審核委員會成員。田強先生，黃書平先生及竺稼先生的履歷已載於本年報「董事及高級管理層履歷」部分。

商羽先生自二零一六年十二月一日起獲委任為金科地產集團股份有限公司的董事。

自刊發本公司截至二零一六年六月三十日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則13.51(B)(1)條予以披露。

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

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一六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。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一六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各董事委員會之主席及委員應出席本公司的股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席及提名委員會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地

處理事務而未能出席本公司於二零一六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本集團行政總裁汪孟德先生出席並主持了上述會議。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條的規定。

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

於回顧年度內，董事會執行企業管治守則條文D.3.1所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及實務；(iv)制定，審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的守則及披露。

在二零一七年三月二十七日的董事會會議上，董事會授予審核委員會企業管治守則條文D.3.1條所規定的公司治理責任，包括截至二零一七年十二月三十一日止年度。

企業管治報告

董事培訓

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

各董事須掌握其作為董事的職責，以及本公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及運營，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。回顧本年度，所有董事連同本公司相關高級行政人員均已參加本公司安排的適當入職和／或定期培訓。

各董事所接受之培訓記錄由本公司公司秘書保管及更新。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

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

註： 於二零一六年十一月二十四日起獲委任。

董事會

董事會目前由八名執行董事及五名獨立非執行董事組成。董事會承擔本公司的領導及監控的責任，負責監管及審批本公司財務表現、戰略性發展目標及經營中的重大決策。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

董事會組成

執行董事

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

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於第47頁至50頁。當前的董事會成員在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。獨立非執行董事潘昭國先生滿足上市規則第3.10(2)條的要求在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。獨立非執行董事目前佔董事會組成的三分之一以上，並為董事會帶來獨立性。董事的豐富經驗及不同背景令本集團良好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

於二零一六年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識（遵照上市規則第3.10條）的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

全體董事（包括獨立非執行董事）均須根據本公司的組織章程細則在本公司股東週年大會上輪流退任。

企業管治報告

董事會會議

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會已召開4次會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

董事姓名	出席次數／ 舉行會議次數
執行董事	
孫宏斌先生（主席）	4/4
汪孟德先生（行政總裁）	4/4
荊宏先生	4/4
遲迅先生	4/4
田強先生（於二零一六年十一月二十四日起獲委任）	0/0
商羽先生	4/4
黃書平先生（於二零一六年十一月二十四日起獲委任）	0/0
李紹忠先生	4/4
獨立非執行董事	
潘昭國先生	4/4
竺稼先生（於二零一六年十一月二十四日起從非執行董事調任為獨立非執行董事）	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
謝志偉先生	4/4

此外，全體董事會成員經審核後於回顧年度內以書面決議案一致批准本年下列建議：

2016	決議事項
1月	收購上海華楓房地產開發有限公司的9.4%股權
1月	收購蘇州新友置地有限公司的95%股權
1月	進一步收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的37.855%股權及債權
2月	收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司和蘇州德爾太湖城置業有限公司的100%股權及債權
2月	收購中牟美盛置業有限公司70%的股權和債權
3月	與上海摩克房地產有限公司設立合營公司及收購兩個目標項目
5月	收購萊蒙國際集團有限公司附屬的7家附屬公司的100%股權
6月	根據本公司的購股權計劃授出購股權
8月	收購杭州禾明投資有限公司，浙江悅成投資有限公司及杭州融悅投資有限公司的50%股權和債權
9月	收購聯想控股股份有限公司及／或融科智地房地產股份有限公司附屬的41家目標公司的相關股權和債權，該等目標公司主要擁有42個物業項目的權益
9月	認購金科地產集團股份有限公司16.96%的股權
9月	(1)關聯交易－建議根據特別授權發行股份；(2)申請清洗豁免；及(3)委任獨立財務顧問
11月	更改本公司於開曼群島之註冊地址
11月	(1)委任執行董事；(2)調任非執行董事為獨立非執行董事；(3)變更薪酬委員會主席；及(4)委任審核委員會成員
11月	收購青島嘉凱城房地產開發有限公司100%的股權，同時提供擔保與反擔保
12月	收購杭州金泓置業有限公司和杭州金合置業有限公司的17.34%股權及債權，以及杭州都成置業有限公司34%股權及債權

企業管治報告

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會的主要職責是審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的效能及審核本集團財務報表。審核委員會由五名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，竺稼先生，李勤先生，馬立山先生及謝志偉先生。潘昭國先生為審核委員會主席。審核委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。於二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
潘昭國先生 (主席)	2/2
竺稼先生 (於二零一六年十一月二十四日起獲委任為審核委員會委員)	0/0
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

審核委員會已審閱二零一六年核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一七年的核數師，惟須經股東於預期於二零一七年五月二十二日或左右舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會已於二零一七年三月二十七日舉行的董事會會議上根據企業管治守則條文D.3.1的規定獲董事會委任履行企業管治職責。

審核委員會於二零一六年進行的工作其中包括：

1. 審閱本集團分別截至二零一五年十二月三十一日止及截至二零一六年六月三十日止的年度及中期綜合財務報表；
2. 審查了公司與外聘核數師的關係，與公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；
3. 審閱二零一六年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會

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

薪酬委員會目前由一名執行董事孫宏斌先生以及五名獨立非執行董事竺稼先生、潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生組成。二零一六年十一月二十四日之前，潘昭國先生為薪酬委員會主席，二零一六年十一月二十四日及之後，潘昭國先生卸任薪酬委員會主席但繼續作為薪酬委員會委員，竺稼先生獲委任為薪酬委員會主席。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

企業管治報告

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
竺稼先生（主席）（於二零一六年十一月二十四日起獲委任為薪酬委員會主席）	0/0
孫宏斌先生	2/2
潘昭國先生（於二零一六年十一月二十四日起辭任薪酬委員會主席）	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

薪酬委員會於二零一六年進行的主要工作包括檢討及向董事會建議截至二零一七年十二月三十一日止年度的董事薪酬及新任董事的服務條款合約。

提名委員會

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

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

提名委員會於二零一六年進行的工作包括：

1. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就此向董事會提供意見；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；
3. 就董事委任或繼任向董事會提供建議；
4. 評估及向董事會建議竺稼先生調任為獨立非執行董事及委任為薪酬委員會主席及審核委員會委員；及
5. 覆核並評估二零一六年度董事會成員多元化政策的實施情況（如下定義）。

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。根據提名委員會對截至二零一六年十二月三十一日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

在物色及選擇適當的董事人選時，提名委員會會考慮人選的性格、資歷、經驗、獨立性以及對配合公司策略和達致董事會多元化屬必須的其他相關準則，方向董事會提供推薦建議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

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

應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍（人民幣）	人數
0-1,000,000	2
1,000,001-2,000,000	6
2,000,001-3,000,000	2
3,000,001及以上	0

企業管治報告

核數師酬金

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣16百萬元及人民幣10.7百萬元。非審計服務費主要是關於與發行境內公司債及主要收購事項相關的服務費用。

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第93至97頁的「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部監控

本公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，在企業管治、風險管控方面，採用最佳慣例與行業標準相結合的方式，優化治理環境，提高監控水平，善用高級管理層在行業中的經驗，突出業務專長，建立標準化的內控監督體系，以此推動公司運營管理，保證資產質量，維護股東利益。

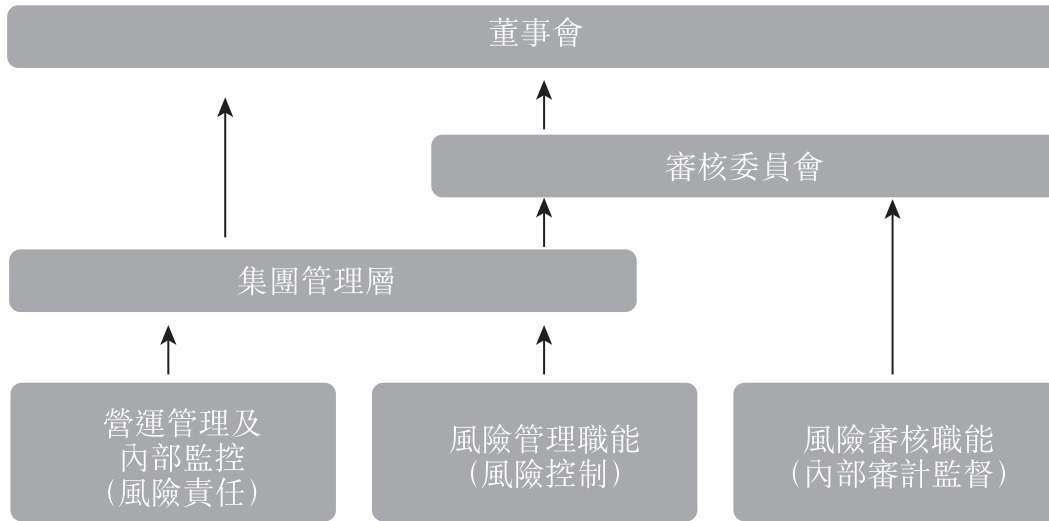
風險管理及內部監控責任

董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，確認其監管本公司的風險管理及內部監控系統的責任，始終致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足公司整體戰略目標的要求。本公司建立了由董事會主導，管理層負責協助完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行公司的政策和程序，參與設計和運行符合公司管理要求的內部監控措施，為公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關之風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

公司風險管理結構

公司建立了權責清晰、職能完備的風險管控體系及設有內部審核功能，風險管控部門受董事會、審核委員會委派，完成全年各項審計工作，並對公司風險管理及內部監控系統的成效性提出改善性建議，每半年向公司董事會、審核委員會進行專題匯報。

公司風險管理結構如下：



風險管理程序

本公司依據集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，風險管控部門為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，對本公司業務進行風險評級，確定內部審計範圍和內容。

業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。風險管控部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升公司風險管理水平。

企業管治報告

風險管理及內部監控檢討

本公司董事會每年檢討本集團在上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控體系和流程做出評估與建議。

年度檢討已就截至2016年12月31日止年度審議了公司資源是否充裕、風險管理與內部監控措施和程序是否健全有效，本集團規定和主要業務流程能否適應經營管理的要求和公司快速發展的需要，且董事會亦對本公司各項內幕消息的處理和發佈程序及時性、有效性和規範性進行了充分評估，結果基本滿意。

報告期內，集團風險管控部門通過對經營管理中關鍵業務節點的審核和檢查，發現集團在對區域項目公司管理上，部分業務操作存在尚需改進的地方。對於年度審計發現的風險和問題，集團管理層要求各區域項目公司提交了審計整改報告。在針對風險因素推行相應管控措施方面，已修訂和完善了集團的管理規則，優化調整了業務運作流程，並就加強內部監控措施的有效性進行了重新驗證，藉以實現優化風險管理和內部監控流程的管理目標。

董事會通過對公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在公司各項風險管理工作及內部監控系統執行有效，運行有序。

公司將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證公司運營高效合規，確保公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現公司發展戰略。

資料披露

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

與股東的溝通

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

根據如上所述，於二零一六年五月十九日舉行的股東週年大會由本公司執行董事兼本集團行政總裁汪孟德先生主持，獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席（註：於二零一六年十一月二十四日起，潘先生辭任薪酬委員會主席，並擔任薪酬委員會委員）兼提名委員會委員潘昭國先生及獨立非執行董事、審核委員會委員兼薪酬委員會委員謝志偉先生出席了會議。

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

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

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

於股東大會上提呈議案的程序

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

股東向董事會提出查詢的程序

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

融創中國控股有限公司
投資者關係部
中國
天津
南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓
傳真：86-22-23937769
郵箱：ir@sunac.com.cn

聯席公司秘書

高曦先生和莫明慧女士（凱譽香港有限公司之董事）為聯席公司秘書。莫女士於本公司的主要公司聯絡人為本公司副總裁、聯席公司秘書兼資本管理中心總經理高曦先生。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，高先生及莫女士亦已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

章程文件

本公司的章程文件於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無改動。

投資者關係報告

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

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港、上海、深圳、成都、北京及澳門等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察與集團及各區域、各項目管理層進行溝通。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織**316**場與投資機構和分析員進行的會議，接待了**75**場投資機構和分析員進行的項目考察。

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

月份	活動名稱	地點
1月	法國巴黎銀行亞太金融、地產及物流峰會	香港
1月	2016年巴克萊中國房地產公司日	香港
1月	瑞銀第十六屆大中華研討會	上海
4月	瑞士信貸2016年亞洲投資論壇	香港
4月	2016瑞銀大中華房地產研討會	香港
4月	興業證券大中華市場（A股、港股）投資策略會	深圳
5月	第二十一屆中信里昂投資論壇	成都
5月	聯昌國際中國房地產公司日	香港
5月	摩根士丹利第二屆中國峰會	北京
6月	2016中金下半年投資策略會	上海
6月	花旗亞太區房地產投資者會議	香港
9月	2016年野村中國投資者論壇	上海
10月	東方證券港股投資研討會	上海
11月	2016年中金投資論壇	北京
11月	2016年花旗第十一屆中國投資者會議	澳門

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團為中國的領先房地產開發商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績載於第100頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司共獲取土地154幅，增加土地儲備47.73百萬平方米，項目全部位於一線、環一線和核心城市。本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

併購及收購

以下列示了本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度及至刊發本年報前的最後實際可行日期進行的重大的附屬公司，聯營公司及合營公司的收購及處置事項：

1. 收購上海華楓房地產開發有限公司（「上海華楓」）的9.4%股權

於二零一六年一月四日，本公司間接全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司（「上海融創睿豐」）與上海浦東發展（集團）有限公司（「上海浦東發展」）訂立協議，鑒於上海浦東發展將通過另一項交易收購上海中房持有的上海華楓文化旅遊開發有限公司35%股權，而該股權包含上海華楓17.5%權益。因此根據協議(1)上海融創睿豐將收購上海華楓上述17.5%權益中的9.4%，代價為人民幣752,000,000元，並且委託上海浦東發展代為持有相應的股權；及(2)上海華楓上述17.5%權益中餘下的8.1%權益由上海浦東發展擁有。於收購事項完成後，本公司將間接擁有上海華楓57.9725%權益。具體詳情請參見本公司二零一六年一月四日的公告。

董事會報告

2. 收購蘇州新友置地有限公司（「蘇州新友」）的95%股權

於二零一六年一月十三日，本公司的間接全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司（「上海融創」）與江蘇友誼合升房地產開發有限公司（「江蘇友誼」）訂立總代價為人民幣1,038,234,731元的股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而江蘇友誼同意出售蘇州新友的95%股權，代價為人民幣183,652,145元；及(ii)上海融創同意代蘇州新友償還其結欠江蘇友誼的全部未償還股東貸款人民幣854,582,586元。於收購事項完成後，上海融創將持有蘇州新友95%的股權，而蘇州新友餘下5%的股權將由江蘇友誼繼續持有。因此，蘇州新友將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將被綜合入賬至本集團的財務業績。具體詳情請參見本公司二零一六年一月十三日的公告。

3. 進一步收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「上海楓丹」）的37.855%股權及債權

於二零一六年一月十五日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐與各賣方（即北京楓丹投資管理有限公司、深圳市仲山裕華投資發展有限公司、深圳華順數碼科技有限公司及深圳深國投房地產開發有限公司）分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價合計為人民幣1,324,925,000元，包括(i)股權代價人民幣1,173,957,706元；及(ii)上海楓丹欠付各賣方的未償還股東借款人民幣150,967,294元。於收購事項完成後，本公司於上海華楓的間接權益將由57.9725%增至76.9%。具體詳情請參見本公司二零一六年一月十五日的公告。

4. 收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司（「蘇州德爾太湖灣」）和蘇州德爾太湖城置業有限公司（「蘇州德爾太湖城」）的100%股權及債權

於二零一六年二月一日，本公司的間接全資附屬公司上海融創與德爾集團有限公司（「德爾集團」）和賀永剛先生（統稱為「賣方」）訂立兩份協議，據此，上海融創從賣方獲得(i)蘇州德爾太湖灣全部股權和債權，總代價為人民幣1,410,000,000元（經調整後），其中股權代價為人民幣724,459,419元（經調整後）及蘇州德爾太湖灣欠付賣方的未償還股東借款為人民幣685,540,581元；及(ii)蘇州德爾太湖城全部股權和債權，總代價為人民幣80,000,000元，其中股權代價為人民幣28,308,318元及蘇州德爾太湖城欠付賣方的全部未償還股東借款為人民幣51,691,682元。兩筆交易總代價為人民幣1,490,000,000元（經調整後）。交易完成後，蘇州德爾太湖灣和蘇州德爾太湖城成為本公司的附屬公司。

5. 收購中牟美盛置業有限公司（「中牟美盛」）70%的股權和債權

於二零一六年二月二十五日，天津融創奧城投資有限公司（「天津融創奧城」）（作為買方）、融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）（作為買方擔保人）與鄭州美盛房地產開發有限公司（「鄭州美盛」）（作為賣方）及河南省兆騰投資有限公司（「兆騰投資」）（作為賣方擔保人）訂立股權收購協議，據此，天津融創奧城同意收購鄭州美盛持有的中牟美盛的70%股權及債權，總代價為人民幣753,916,863.21元，其中股權代價為人民幣708,400,000元，及中牟美盛欠付鄭州美盛的未償還股東借款為人民幣45,516,863.21元。交易完成後，中牟美盛成為本公司的附屬公司。具體詳情請參見本公司二零一六年二月二十五日的公告。

6. 與上海摩克房地產有限公司（「上海摩克」）設立合營公司及收購兩個目標項目

於二零一六年三月十八日，本公司的全資附屬公司上海融創與上海摩克訂立合作協議；據此，上海融創及上海摩克將透過一家新成立的合資項目公司（「項目公司」），在上海合作開發兩個物業項目（「目標項目」）。上海融創及上海摩克將分別初步持有項目公司的40%及60%股權。項目公司將以總代價人民幣4,031,684,300元向上海摩克收購目標項目，全數款項將由上海融創及上海摩克按80%:20%的比例，以股東貸款形式平均分兩次支付，即上海融創及上海摩克所提供的貸款總額將分別為人民幣3,225,347,400元及人民幣806,336,800元。合作協議簽訂後5個工作日內支付代價的50%。於(i)簽訂合作協議後270日屆滿或(ii)其餘目標項目完成轉讓登記前五個營業日內（以較早者為準）之後兩個營業日內，項目公司將支付餘下的50%代價予上海摩克，而目標項目將轉讓予項目公司。屆時，上海融創將向上海摩克收購項目公司的額外40%股權，代價為人民幣40,000,000元加應計利息，應計利息估計不超過人民幣72,570,317元（即上海融創應付的第二筆股東貸款人民幣1,612,673,700元，該款項於自合作協議日期後5個工作日起，至上海融創付清第二筆股東貸款止期內，上海摩克按年利率6%收取的利息）。綜上所述，本集團應佔總投資額將不高於人民幣3,337,917,717元。具體詳情請參見本公司二零一六年三月二十日的公告。

7. 收購萊蒙國際集團有限公司（「萊蒙」）7家目標公司（「萊蒙目標公司」）的100%股權

於二零一六年五月十九日，本公司與萊蒙訂立框架協議，據此，(i)萊蒙（或其指定公司）有條件同意出售而本公司（或其指定公司）有條件同意購買萊蒙目標公司各自的全部股份（「目標股份」）；及(ii)本公司（或其指定公司）須向萊蒙及其附屬公司（「萊蒙集團」）償付萊蒙目標公司及／或若干項目公司（「項目公司」）各自的公司間貸款（「公司間貸款」）。目標股份代價（「代價」）連同公司間貸款的總額將為人民幣4,394,070,000元（包括(i)人民幣3,386,830,000元的代價總額；及(ii)人民幣1,007,240,000元公司間貸款總額），惟可予調整。代價及公司間貸款總額中，(i)人民幣137,370,000元將支付予一名獨立第三方訂約方，乃由於其持有上海環建投資有限公司（「上海環建」）的15%股本權益；及(ii)人民幣4,256,700,000元（相當於約5,065,473,000港元）將支付予萊蒙集團。根據框架協定的條款及條件，代價及公司間貸款須由本公司（或其指定公司）以現金（經銀行轉帳）分兩期支付及償還。銷售股份指(i)俊鴻達信息諮詢（深圳）有限公司（「俊鴻達」）；(ii)上海環建；(iii)上海利特曼置業有限公司（「上海利特曼」）；(iv)南京萊蒙都會房地產開發有限公司（「南京萊蒙都會公司」）；(v)深圳磐業科技開發有限公司（「深圳磐業」）；(vi)惠東縣萊洋天置業有限公司（「惠東萊洋天」）；(vii)惠東縣萊海天置業有限公司（「惠東萊海天」）；及(viii)萊蒙置業（富陽）有限公司（「萊蒙置業富陽」）各自的全部股本權益。萊蒙目標公司直接或間接擁有七項物業項目。

於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議（「補充協議1」），據此，雙方同意修訂框架協議，移除北京萊蒙順澤·水榭花城項目作為該等交易的目標項目。因此，(i)買賣俊鴻達的全部股權；及(ii)結付有關俊鴻達的公司間貸款將從框架協議內移除。

於二零一六年七月二十二日，待完成物業項目、萊蒙目標公司及項目公司的盡職審查後，本公司與萊蒙訂立補充協議（「補充協議2」，連同補充協議1統稱「補充協議」），據此（其中包括）調整框架協議所載代價及公司貸款。

根據補充協議，(i)框架協議所載代價須由人民幣3,386,830,000元調整至人民幣2,119,130,000元；及(ii)框架協議所載公司間貸款須由人民幣1,007,240,000元調整至人民幣2,106,100,000元。因此，框架協議所載代價及公司間貸款的總值須由人民幣4,394,070,000元調整至人民幣4,225,230,000元。

具體詳情請參見本公司二零一六年五月十九日及二零一六年七月二十二日的公告。

8. 收購杭州禾明投資有限公司、杭州融悅投資有限公司及浙江悅成投資有限公司（「目標公司」）的50%股權和債權

於二零一六年八月二十二日，本公司的間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司（「海南融創」）與杭州金翰投資有限公司（「杭州金翰」）訂立股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售各自於目標公司的50%股權及債權，其中(i)股權的代價為人民幣1,954,717,510元；及(ii)目標公司欠付杭州金翰的相關未償還股東借款為人民幣99,117,490元。因此，收購事項的總代價為人民幣2,053,835,000元。具體詳情請參見本公司二零一六年八月二十二日的公告。

9. 收購聯想控股股份有限公司（「聯想控股」）及／或融科智地房地產股份有限公司（「融科智地」）於若干目標公司（「融科目標公司」）的股權和債權

於二零一六年九月十六日，聯想控股及／或融科智地（聯想控股的附屬公司）（作為賣方）與融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）（本公司的附屬公司）（作為買方）訂立兩份框架協議（「框架協議」），據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買41家融科目標公司的相關股權及債權，而該等目標公司主要擁有42個物業項目的權益。框架協議下擬進行的交易事項總代價（根據框架協議條件及條款所作的任何調整前）約為人民幣13,788,430,000元。具體詳情請參見本公司二零一六年九月十八日的公告及二零一六年十一月十六日的通函。根據框架協定的調整機制及買方與賣方之間的磋商，本集團最終收購的融科目標公司數量由41家減少至35家，本集團通過融科目標公司最終收購的物業項目數量從42家減至40家，收購事項的經調整代價約為人民幣15,761,000,000元。

10. 認購及收購金科地產集團股份有限公司（「金科地產」）的股權

於二零一六年九月二十一日，本公司之間接全資附屬公司天津聚金物業管理有限公司（「聚金物業」）收到由金科地產（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼000656）及其承銷商發來的確認書，確定聚金物業就金科地產非公開發行股票事項申請認購907,029,478股金科股本中的股份（「金科股份」）（佔金科地產根據非公開發行股票事項所配發及發行的新金科股份擴大後的已發行股份總額約16.96%）已獲接納，認購價為每股金科股份人民幣4.41元（「認購事項」）。聚金物業就認購事項應付總代價為人民幣3,999,999,997.98元。

於二零一六十一月十一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329,862,211股金科股份（「收購事項」），約佔金科地產於二零一七年一月二十四日全部已發行股份的6.17%，總代價約為人民幣1,723,421,192.05元。於收購事項後及經考慮二零一六年九月二十一日的認購事項，本公司將間接持有合共1,236,891,689股金科股份，約佔金科地產於二零一七年一月二十四日全部已發行股份的23.15%。本集團就該等金科股份合共支付代價約人民幣5,723,421,190.03元。

具體詳情請參見本公司二零一六年九月二十一日及二零一七年一月二十四日的公告。

董事會報告

11. 收購青島嘉凱城房地產開發有限公司（「青島嘉凱城」）100%的股權，同時提供擔保與反擔保

融創（青島）置地有限公司（「融創青島」）（本公司的間接全資附屬公司，作為買方）透過浙江產權交易所有限公司成功競得青島嘉凱城（作為目標公司）的全部股權。於二零一六年十一月二十九日，買方與嘉凱城集團（上海）有限公司（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣3,662,000,000元。同時，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及擔保人就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。具體詳情請參見本公司二零一六年十一月二十九日的公告。

12. 收購杭州金泓置業有限公司（「杭州金泓」）和杭州金合置業有限公司（「杭州金合」）的17.34%股權及債權，以及杭州都成置業有限公司（「杭州都成」）34%股權及債權

於二零一六年十二月二十日，本公司的間接全資附屬公司杭州融鑫恒投資有限公司（「杭州融鑫恒」）（作為買方）分別(1)與杭州金翰投資有限公司（「杭州金翰」）（作為賣方）訂立一份框架協議；(2)與杭州金翰（作為賣方）訂立第二份框架協議；及(3)與金成房地產集團有限公司（「金成房地產」）及杭州金翰（作為賣方）訂立第三份框架協議，據此：

- (1) 杭州融鑫恒同意收購而杭州金翰同意出售杭州金泓的17.34%股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣356,610,000元；及(ii)杭州金泓欠付杭州金翰的股東貸款金額人民幣74,639,666.29元，及截至二零一六年十月三十一日的應計利息金額人民幣4,481,532.42元（連同截止實際付款日期的其他應計未付利息）。因此第一份框架協議項下第一次收購事項的總代價為人民幣435,731,198.71元；
- (2) 杭州融鑫恒同意收購而杭州金翰同意出售杭州金合的17.34%股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣96,860,000元；及(ii)杭州金合欠付杭州金翰的股東貸款金額人民幣48,904,226.5元，及截至二零一六年十月三十一日的應計利息金額人民幣2,849,296.42元（連同截止實際付款日期的其他應計未付利息）。因此第二份框架協議項下第二次收購事項的總代價為人民幣148,613,522.92元；及

- (3) 杭州融鑫恒同意收購而金成房地產及杭州金翰（作為賣方）同意出售：(i)金成房地產持有的杭州都成10%股權及債權，其中(a)股權代價為人民幣61,530,000元；(b)杭州都成欠付金成房地產的股東貸款金額人民幣13,629,902.78元，及截至二零一六年十月三十一日的應計利息金額人民幣5,522,017.96元（連同截止實際付款日期的其他應計未付利息）；及(ii)杭州金翰持有的杭州都成24%股權及債權，其中(a)股權代價為人民幣147,660,000元；(b)杭州都成欠付杭州金翰的股東貸款金額人民幣32,711,766.67元，及截至二零一六年十月三十一日的應計利息金額人民幣13,252,843.1元（連同截止實際付款日期的其他應計未付利息）。因此，第三份框架協議項下第三次收購事項的總代價為人民幣274,306,530.51元。

具體詳情請參見本公司二零一六年十二月二十日的公告。

13. 收購成都紫希商業管理有限公司（「成都紫希」）及成都順宇置業有限公司（「成都順宇」）的股權及債權

於二零一七年一月六日，成都融創泓昶房地產開發有限公司（「成都融創」）（本公司的間接全資附屬公司，作為買方）分別(1)與霍爾果斯凱格創業投資有限公司、霍爾果斯博辰創業投資有限公司及霍爾果斯誠慧坦途創業投資有限公司（第一賣方）訂立第一份股權轉讓協議；及(2)與肖苗苗及肖永瓊（第二賣方）及成都紫希訂立第二份股權轉讓協議，據此：(1)成都融創同意收購而第一賣方同意出售第一家目標公司的全部股權，總代價為人民幣1,352,584,598.19元；及(2)成都融創同意收購而第二賣方同意出售成都順宇10%股權，其中(i)股權代價為人民幣150,287,177.58元；及(ii)第二家目標公司欠付肖苗苗的股東貸款人民幣7,079,768.74元。因此，第二次收購事項的總代價為人民幣157,366,946.32元。因此，收購事項的總代價為人民幣1,509,951,544.51元。具體詳情請參見本公司二零一七年一月八日的公告。

14. 認購北京鏈家房地產經紀有限公司（「北京鏈家」）

於二零一七年一月九日，融創房地產（本公司間接全資附屬公司）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）將通過增資事項以人民幣2,600,000,000元的價格獲得北京鏈家6.25%的股權。具體詳情請參見本公司二零一七年一月九日的公告。

董事會報告

15. 有關於樂視網資訊技術（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」）（統稱「樂視目標公司」）股份（「樂視目標股份」）的投資

於二零一七年一月十三日，(i)天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司（「天津嘉睿」）與賈先生（目標公司創辦人賈躍亭先生）訂立一份買賣協議（「樂視網買賣協議」），據此賈先生有條件同意出售而天津嘉睿（或其指定方）有條件同意收購樂視網的8.61%股權，代價為人民幣6,041,466,076.73元，(ii)天津嘉睿與樂視控股及賈先生訂立一份買賣協議（「樂視影業買賣協議」），據此樂視控股（北京）有限公司（「樂視控股」）有條件同意出售而天津嘉睿（或其指定方）有條件同意收購樂視影業的15%股權，代價為人民幣1,050,000,000元，(iii)天津嘉睿與樂視網、鑫樂資產管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「鑫樂資產」）、賈先生及樂視致新訂立兩份買賣協議（「樂視致新買賣協議」）及一份增資協議（「樂視致新增資協議」），據此天津嘉睿（或其指定方）有條件同意獲得樂視致新增資完成後合共33.4959%股權，代價為人民幣7,950,000,000元。於二零一七年一月十日，融創房地產（本公司間接全資附屬公司）與天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司（「天津盈瑞」）及／或天津嘉睿及／或天津盈瑞登記股東（即王鵬先生及鄭甫先生）訂立合約安排，據此融創房地產實益擁有天津嘉睿根據樂視網買賣協議、樂視影業買賣協議、樂視致新買賣協議及樂視致新增資協議將獲得的樂視目標股份及其附帶的經濟利益。具體詳情請參見本公司二零一七年一月十三日的公告。

16. 收購北京融智瑞豐投資有限公司（「北京融資瑞豐」）及成都聯創融錦投資有限責任公司（「成都聯創融錦」）的股權和債權

於二零一七年三月一日，本公司間接全資附屬公司北京融創融科地產有限公司（「北京融創」）與天津博聯投資合夥企業（有限合夥）（「天津博聯」）訂立股權轉讓協議及與聯想（北京）有限公司（「聯想北京」）訂立另一份股權轉讓協議，據此，(i)北京融創同意以總代價約人民幣686,812,439.55元向天津博聯收購北京融智瑞豐30%股權和債權；及(ii)北京融創同意以總代價約人民幣1,617,330,459.59元向聯想北京收購成都聯創融錦49%股權。於該等收購事項完成後，北京融資瑞豐及成都聯創融錦將成為本公司間接全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零一七年三月一日的公告。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

借貸

借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註24。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣1,452,147,000元。

財務概要

本集團財務概要載於本年報第4頁。

末期股息

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現金人民幣0.257元，共計約人民幣991百萬元，預期該末期股息將於二零一七年七月十四日或左右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，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應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一七年五月二十二日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

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。

主要客戶及供貨商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.31%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益1.02%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約4.44%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額17.33%。

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

董事會報告

股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所載的首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

年內發行債券

本年度本公司發行債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註24。

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。

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

董事及董事服務合約

年內及截至本報告日期本公司董事為：

執行董事

孫宏斌先生 (主席)

汪孟德先生 (行政總裁)

荊宏先生

遲迅先生

田強先生 (於二零一六年十一月二十四日起獲委任)

商羽先生

黃書平先生 (於二零一六年十一月二十四日起獲委任)

李紹忠先生

獨立非執行董事

潘昭國先生

竺稼先生 (於二零一六年十一月二十四日起從非執行董事調任為獨立非執行董事)

李勤先生

馬立山先生

謝志偉先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第83(3)條，田強先生及黃書平先生任職至股東週年大會並有資格重選。田強先生及黃書平先生均自願在股東週年大會上重選。

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生和李紹忠先生須於股東週年大會上輪席告退。孫宏斌先生、汪孟德先生及荊宏先生合資格並願意在股東週年大會上重選連任董事。李紹忠先生已通知本公司彼不會重選連任並會退任執行董事，由於其擬投入更多時間履行廣深區域公司執行總經理職務，彼自股東週年大會結束時起，將退任執行董事但繼續擔任本集團執行總裁兼廣深區域公司執行總經理。

董事服務合同詳情

執行董事

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

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。八名執行董事的總年度薪金為人民幣22,186,000元。

獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀應付五名獨立非執行董事的總年度袍金為1,200,000港元。

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

獨立非執行董事之獨立性確認函

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

董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註45(a)。

概無董事放棄或同意放棄截至二零一六年十二月三十一日止年度酬金。

董事在交易、安排或合約中的重大權益

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

董事會報告

董事於競爭業務中的權益

於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

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

控股股東及董事遵守不競爭承諾

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

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

承諾人進一步承諾：

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

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

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

關連方交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註「關連方交易」。該等關連方交易均不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易。

董事會報告

關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立以下交易，根據上市規則，交易構成本公司的「關連交易」，詳情披露如下：

於二零一六年九月二十六日（交易時段後），本公司與Sunac International Investment Holdings Ltd.（「認購人」）（為本公司控股股東，由本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生全權實益擁有）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本公司配發及發行而認購人認購本公司股本中453,074,433股每股面值0.1港元的普通股（「認購股份」），每股認購股份的認購價為6.18港元（「認購價」）。認購股份總面值為45,307,443.30港元，佔：(i)認購協議日期本公司現有已發行股份總額約13.31%；及(ii)於二零一六年十一月九日完成認購經配發及發行認購股份擴大後的本公司已發行股本總額約11.75%。每股認購股份6.18港元的認購價較股份於二零一六年九月二十六日（即認購協議日期）在聯交所所報的收市價每股股份5.8港元溢價約6.55%。每股認購股份的淨價約為6.17港元。進行認購事項是因董事會認為認購事項將對本公司有利，可擴充其營運資金、擴大股東權益基礎，從而優化其資本結構及提升其抗風險能力，而這將支持本公司的健康持續發展。

認購事項的所得款項淨額約為2,795百萬港元，已用作償還本公司的境外債務及作為一般運營資金。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月二十六日及二零一六年十一月九日的公告，以及本公司日期為二零一六年十月十七日的通函。

購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。於全球發售完成後，本公司不可再根據首次公開發售前購股權計劃給予或授出購股權。於二零一六年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權。

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

本公司亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

首次公開發售後購股權計劃

本公司股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃。

首次公開發售後購股權計劃旨在激勵本集團僱員為其全體股東利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。在本公司於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上，首次公開發售後購股權計劃的修訂已經獲本公司股東批准及採納。修訂的詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

經修訂後的首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

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

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

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

董事會報告

(f) 授予各承授人的首次公開發售後購股權應按以下時間表歸屬：

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

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於首次公開發售後購股權要約日期起至有關授出期間開始日期起計六年（期間首次公開發售後購股權獲授出）止期間內獲行使。

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

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

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

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

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售後購股權計劃授出的首次公開發售後購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一六年	截至二零一六年	截至二零一六年	截至二零一六年	於二零一六年
	九月三十日	五月二十一日	五月二日	一月一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	授出購股權	授出購股權	授出購股權	尚未行使	止年度已行使	止年度已註銷	止年度已失效	尚未行使
	的數目	的數目	的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目
	(附註1)	(附註2)	(附註3)					
董事								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	—	—	—	—	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	—	—	—	5,200,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	—	—	—	4,650,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,900,000	—	—	—	4,900,000
田強先生	—	1,200,000	1,300,000	2,500,000	—	—	—	2,500,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	3,650,000	—	—	—	3,650,000
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	950,000	—	—	—	950,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	—	—	—	4,800,000
高級管理層及僱員	23,100,000	20,630,000	21,850,000	23,331,330	3,009,000	—	140,000	20,182,330
合計	39,900,000	29,100,000	30,900,000	49,981,330	3,009,000	—	140,000	46,832,330

* 孫宏斌先生亦為本公司主要股東。

附註：

- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一一年九月三十日起至二零一七年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一八年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一三年五月二日起至二零一九年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一五年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於二零一六年十二月三十一日，因尚未行使的首次公開發售後購股權獲行使而可予發行的股份總數為46,832,330股，佔本年年報日期已發行股份的1.21%。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一一年九月三十日授出的首次公開發售後購股權行使合共1,949,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.03港元。

董事會報告

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一二年五月二十一日授出的首次公開發售後購股權行使合共1,020,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.06港元。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一三年五月二日授出的首次公開發售後購股權行使合共40,000份購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股6.65港元。

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

新購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「新購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的新購股權計劃。

新購股權計劃旨在使本公司能夠鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。新購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

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

新購股權一旦歸屬後須於新購股權要約日期起計五年期限內獲行使。

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

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

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

於二零一六年六月二十日，本公司根據新購股權計劃合共授出39,920,000份新購股權，其行使價為每股4.62港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股4.56港元。

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據新購股權計劃授出的新購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年					
	六月五日 授出購股權 的數目 (附註1)	七月九日 授出購股權 的數目 (附註2)	於二零一六年 一月一日 尚未行使 購股權的數目	於二零一六年 六月二十日 授出購股權 的數目 (附註3)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度已行使 購股權的數目	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度已註銷 購股權的數目	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度已失效 購股權的數目	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使 購股權的數目
董事								
孫宏斌先生*	1,300,000	—	1,300,000	—	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,500,000	2,000,000	—	—	—	4,500,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	2,000,000	—	—	—	4,300,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	2,000,000	—	—	—	4,300,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	1,800,000	—	—	—	4,100,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	1,500,000	—	—	—	3,800,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	2,200,000	1,800,000	—	—	—	4,000,000
李紹忠先生	1,100,000	1,100,000	2,200,000	1,000,000	—	—	—	3,200,000
高級管理層及僱員	24,167,000	24,967,000	43,488,650	27,820,000	2,206,300	771,880[#]	444,120	67,886,350
合計	33,267,000	33,267,000	60,888,650	39,920,000	2,206,300	771,880	444,120	97,386,350

* 孫宏斌先生亦為本公司主要股東。

該等771,880份已註銷新購股權中，89,600份新購股權的行使價為每股4.07港元，280,000份新購股權的行使價為每股4.56港元，402,280份新購股權的行使價為每股6.34港元。

董事會報告

附註：

1. 行使期由二零一四年六月五日起至二零一九年六月四日止。該等新購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的新購股權已於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另30%（即最多合共60%）的新購股權已於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的新購股權將於二零一六年六月五日歸屬。股份於緊接該等新購股權授出日期前的收市價為每股3.96港元。
2. 行使期由二零一五年七月九日起至二零二零年七月八日止。該等新購股權已如下歸屬日期歸屬：(i) 30%的新購股權於授出日期（即二零一五年七月九日）歸屬及可予行使；(ii)另30%（即最多合共60%）的新購股權將於授出日期起計滿一年之日（即二零一六年七月九日）歸屬及可予行使；及(iii)餘下40%（即最多合共100%）的新購股權將於授出日期起計滿兩年之日（即二零一七年七月九日）歸屬及可予行使。
3. 行使期由二零一六年六月二十日起至二零二一年六月十九日止。該等新購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i) 30%的新購股權於授出日期（即二零一六年六月二十日）歸屬及可予行使；(ii)另30%（即最多合共60%）的新購股權將於授出日期起計滿一年之日（即二零一七年六月二十日）歸屬及可予行使；及(iii)餘下40%（即最多合共100%）的新購股權將於授出日期起計滿兩年之日（即二零一八年六月二十日）歸屬及可予行使。

於二零一六年十二月三十一日，因所有尚未行使新購股權獲行使而可予發行的股份總數為97,386,350股，佔本年報日期已發行股份的2.52%。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據新購股權計劃，於二零一四年六月五日授出的新購股權行使合共1,747,300份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.63港元。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據新購股權計劃，於二零一五年七月九日授出的新購股權未行使任何購股權。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團高級管理層及僱員根據新購股權計劃，於二零一六年六月二十日授出的新購股權行使合共459,000份購股權，其行使價為每股4.62港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.89港元。

除上表所列的董事外，新購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.65港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.56港元，行使價4.56港元，波幅53.12%，股息率2.59%，預計購股權年期3年以及年度無風險利率0.827%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣57,890,000元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，(a)本公司並無採納其他購股權計劃；及(b)本公司並無根據任何購股權計劃授出、行使、註銷其他購股權或使之失效。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司（包括相聯法團）	有關公司的股份數目 ⁽¹⁾	於有關公司權益的概約百分比 ⁽⁴⁾
孫宏斌先生	受控公司的權益 ⁽²⁾	本公司	2,076,715,884 (L)	53.83%
	實益權益	本公司	10,090,000 (L)	0.26%
	實益權益	融創國際 ⁽³⁾	1 (L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000 (L)	0.09%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000 (L)	0.02%
田強先生	實益權益	本公司	2,602,000 (L)	0.07%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 2,076,715,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際所持有，其餘34,092,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司（「天津標的」）所持有。孫先生為融創國際及天津標的全部已發行股本的實益擁有人。孫先生也是融創國際的唯一董事。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- (3) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。
- (4) 按於二零一六年十二月三十一日已發行3,857,738,349股股份的基準計算。

董事會報告

(II) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 ⁽¹⁾	於本公司權益的概約百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	實益權益	9,700,000	0.25%
荊宏先生	實益權益	8,950,000	0.23%
遲迅先生	實益權益	9,200,000	0.24%
田強先生	實益權益	6,600,000	0.17%
商羽先生	實益權益	7,450,000	0.19%
黃書平先生	實益權益	4,950,000	0.13%
李紹忠先生	實益權益	8,000,000	0.21%

附註：

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

(2) 按於二零一六年十二月三十一日已發行3,857,738,349股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一六年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽³⁾
融創國際	實益權益	2,042,623,884 (L)	52.95%
平安銀行股份有限公司	對股份持有		
上海自貿試驗區分行 ⁽²⁾	保證權益的人	1,589,549,451 (L)	41.20%
平安銀行股份有限公司 ⁽²⁾	受控制的法團的權益	1,589,549,451 (L)	41.20%
中國平安保險（集團）股份有限公司 ⁽²⁾	受控制的法團的權益	1,589,549,451 (L)	41.20%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 根據該等實體於二零一六年十一月十一日存檔的權益披露通知，平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行由平安銀行股份有限公司全資擁有，及平安銀行股份有限公司由中國平安保險（集團）股份有限公司擁有49.56%的股權。因此，平安銀行股份有限公司及中國平安保險（集團）有限公司均被視為擁有平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行的1,589,549,451股股份權益的證券權益。
- (3) 按於二零一六年十二月三十一日已發行3,857,738,349股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的股份。

優先購買權

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

公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述均載於本年報第5頁的主席報告。有關本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於第38頁至第40頁的業務回顧與展望以及第5頁的主席報告。此外，於本報告第45頁至第46頁管理層討論與分析闡述了本集團的利率風險和外匯風險，而綜合財務報表附註3闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報表附註43載述截至二零一六年十二月三十一日止財政年度終結束以來所發生並對本集團有影響的重大事件。本年報第4頁載述本集團財務概要，而第41頁至第45頁載述主要財務指標分析。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於第90頁的董事會報告，與投資者的關係則載於第66頁的投資者關係報告。

董事會報告

環境保護

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

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

根據《環境、社會及管治報告指引》中的報告指引，本公司將編製獨立的《環境、社會及管治報告》，並將於二零一七年七月十八日或之前將其刊發於公司網站(www.sunac.com.cn)和聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

遵守法律及法規

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

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

與權益持有人的關係

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

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

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有13,294名僱員。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣1,046.3百萬元。

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

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃、於二零一一年四月二十九日採納的首次公開發售後購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納的新購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第80至86頁披露。此外，本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

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

獲准許的彌償條文

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

董事會報告

結算日後事項

二零一六年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註43。

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。

核數師

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

代表董事會

融創中國控股有限公司

主席

孫宏斌

香港，二零一七年三月二十七日



羅兵咸永道

致融創中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融創中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第98至196頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合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》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項為收購產生的收益。

關鍵審計事項

收購產生的收益

請參閱綜合財務報表附註10, 29及38

本年度貴集團收購了一些子公司、聯營公司及合營公司。交易對價超過所收購的可辨認淨資產公允價值的部份約人民幣2,214百萬元，於綜合全面收益表中被確認為收益。

對於被收購的業務，管理層聘請獨立評估師協助其對各收購日可辨認淨資產進行估值。

被收購公司的主要業務為物業開發，主要資產為房地產物業。在對這些物業的估值中涉及重大的判斷和估計，主要包括未來單位銷售價格，開發商的利潤，完成開發尚需發生的成本及折現率。

由於本年度產生了重大收益且影響該收益計算的估值涉及了管理層判斷和估計，我們對該事項予以關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們與管理層進行了訪談，並檢查了相關的股權交易協定及其他法律文件，以了解股權交易的背景。

我們取得了被收購公司的評估報告。我們評估了獨立評估師的獨立性和勝任能力並核實其資格。

我們通過與管理層訪談了解開發物業的狀態並查閱有關開發物業完工進度的證據對管理層的估值方法進行質疑。

我們通過查閱相關基礎證據，如市場上可比項目的銷售價格和單位成本，開發成本的歷史記錄，貴集團的資金成本，對管理層估值中包括預測的物業未來單位銷售價格，開發商的利潤，完成開發尚需發生的成本及折現率在內的關鍵假設進行質疑。

基於上述，我們發現管理層作出的重大判斷和估計為我們獲取的證據所支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合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需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭廣安。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月二十七日

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	546,526	68,959
投資物業	8	656,046	—
無形資產	9	421,353	230,269
按權益法入賬的投資	10	34,552,860	15,260,581
預付款	16	1,657,285	4,722,036
遞延所得稅資產	11	2,385,982	1,502,429
可供出售金融資產	12	160,000	—
衍生金融工具	25(a)	105,359	—
		40,485,411	21,784,274
流動資產			
發展中物業	13	106,962,516	34,142,659
持作出售的竣工物業	14	23,658,662	15,727,129
貿易及其他應收款項	15	8,416,425	970,481
應收關聯公司款項	40(d)	37,919,092	11,660,049
預付款	16	5,928,319	4,166,080
受限制現金	17	17,726,623	4,371,010
現金及現金等價物	18	52,086,050	22,687,280
		252,697,687	93,724,688
資產總額		293,183,098	115,508,962
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	331,408	291,329
其他儲備	21	6,737,203	4,104,442
保留盈餘		16,200,861	14,609,618
		23,269,472	19,005,389
永續資本證券	22	9,957,036	—
其他非控股權益		2,184,645	414,781
權益總額		35,411,153	19,420,170

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	24	80,199,682	27,214,240
衍生金融工具	25(b)	187,776	—
遞延所得稅負債	11	8,790,371	4,379,412
		89,177,829	31,593,652
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	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	40(d)	51,671,111	18,212,922
當期所得稅負債		8,488,966	7,333,489
借貸	24	32,644,337	14,584,393
		168,594,116	64,495,140
負債總額		257,771,945	96,088,792
權益及負債總額		293,183,098	115,508,962

第104至196頁之附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第98至196頁的財務報表已於二零一七年三月二十七日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6	35,343,492	23,010,943
銷售成本	26	(30,495,461)	(20,153,678)
毛利		4,848,031	2,857,265
銷售及市場推廣成本	26	(916,229)	(661,054)
行政開支	26	(1,339,442)	(775,015)
其他收入及收益	29	3,280,274	4,111,990
其他開支及虧損	30	(22,690)	(265,628)
經營溢利		5,849,944	5,267,558
財務收入	31	392,232	123,521
財務成本	31	(3,190,588)	(2,520,575)
財務成本淨額	31	(2,798,356)	(2,397,054)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額	10	1,357,209	1,693,207
除所得稅前溢利		4,408,797	4,563,711
所得稅開支	32	(1,470,438)	(955,308)
年內溢利		2,938,359	3,608,403
年內其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		2,938,359	3,608,403
下列各項應佔的溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		2,478,353	3,297,828
— 永續資本證券持有人	22	302,758	—
— 其他非控股權益		157,248	310,575
		2,938,359	3,608,403
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	33		
— 每股基本盈利		0.71	0.97
— 每股攤薄盈利		0.71	0.96

第104至196頁之附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合權益變動表

		本公司擁有人應佔				永續	其他	
	附註	股本	其他儲備	保留盈餘	合計	資本證券	非控股權益	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
於二零一五年一月一日的結餘		289,963	3,203,001	12,859,974	16,352,938	—	4,629,695	20,982,633
全面收入總額		—	—	3,297,828	3,297,828	—	310,575	3,608,403
與非控股權益的交易		—	(93,853)	—	(93,853)	—	(2,556,016)	(2,649,869)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
業務合併產生的非控股權益		—	—	—	—	—	(30,040)	(30,040)
出售附屬公司		—	—	—	—	—	(239,596)	(239,596)
僱員購股權計劃								
— 僱員服務價值		21,28	47,395	—	47,395	—	—	47,395
— 已發行股份所得款項		21,19	44,129	—	45,495	—	—	45,495
法定儲備		—	1,548,184	(1,548,184)	—	—	—	—
二零一四年股息		42	(644,414)	—	(644,414)	—	—	(644,414)
		1,366	901,441	(1,548,184)	(645,377)	—	(4,525,489)	(5,170,866)
於二零一五年十二月三十一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	—	414,781	19,420,170
全面收入總額		—	—	2,478,353	2,478,353	302,758	157,248	2,938,359
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益		38 (b)	—	—	—	—	1,466,480	1,466,480
非控股權益出資			—	—	—	—	147,900	147,900
與非控股權益的交易		37	(74,492)	—	(74,492)	—	(1,764)	(76,256)
發行永續資本證券		22	—	—	—	9,827,900	—	9,827,900
向永續資本證券持有人分派		22	—	—	—	(173,622)	—	(173,622)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值		21,28	57,890	—	57,890	—	—	57,890
— 已發行股份所得款項		21,19	12,289	—	12,738	—	—	12,738
非公開發行募集資金		21,19	2,409,530	—	2,449,160	—	—	2,449,160
法定儲備		—	887,110	(887,110)	—	—	—	—
二零一五年股息		42	(659,566)	—	(659,566)	—	—	(659,566)
		40,079	2,632,761	(887,110)	1,785,730	9,654,278	1,612,616	13,052,624
於二零一六年十二月三十一日的結餘		331,408	6,737,203	16,200,861	23,269,472	9,957,036	2,184,645	35,411,153

第104至196頁之附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	34	8,030,635	17,670,853
已付所得稅		(3,414,605)	(1,728,822)
經營活動所得現金淨額		4,616,030	15,942,031
投資活動現金流量			
業務合併的付款淨額	38	(9,092,613)	(6,491,835)
出售附屬公司	39	344,761	1,372,011
以前年度股權投資的付款		(436,753)	—
股權收購代價預付款		(2,198,587)	(4,079,258)
潛在項目墊付現金		(1,806,178)	—
股權收購預付款退款		—	2,856,238
就股權收購預付款收取的利息		88,486	122,640
出售合營公司及聯營公司的所得款項		60,000	191,373
於合營公司及聯營公司的投資		(15,087,121)	(2,558,789)
自合營公司收取的股息		49,423	248,970
貸款予合營公司及聯營公司		(10,047,720)	(6,448,164)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		3,472,515	2,028,725
自合營公司及聯營公司收取的利息		357,666	65,142
可供出售金融資產的付款	12	(160,000)	—
購置物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）及無形資產	7	(35,938)	(16,133)
出售物業、廠房及設備的所得款項		13,143	2,195
出售投資物業所得款項		—	175,000
投資活動所用現金淨額		(34,478,916)	(12,531,885)

綜合現金流量表

	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
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		2,461,898	45,495
發行公司債券所得款項	24	18,935,300	5,964,000
借貸所得款項	24	93,281,292	28,628,153
發行永續資本證券所得款項	22	9,887,900	—
衍生金融工具的付款		(50,271)	—
支付予永續資本證券持有人的股息		(173,622)	—
償還借貸	24	(51,043,865)	(26,247,463)
已付本公司股東的股息	42	(659,566)	(646,367)
已付非控股權益的股息		—	(1,713,829)
貸款予非控股權益		(271,976)	—
來自非控股權益的貸款		—	631,456
向非控股權益償還貸款		(170,277)	(2,380,263)
收購附屬公司額外權益		(111,619)	(2,824,927)
已付利息		(3,698,520)	(2,741,312)
擔保銀行借貸的受限制現金		(9,236,282)	(337,898)
非控股權益出資		79,900	—
融資活動所得／（所用）現金淨額		59,230,292	(1,622,955)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		22,687,280	20,657,285
匯率差異的影響		31,364	242,804
年末現金及現金等價物	18	52,086,050	22,687,280

第104至196頁之附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1 一般資料

融創中國控股有限公司（「本公司」）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。其註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。

2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）的規定編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本價例編製，並已就按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債（包括衍生工具）及按公允價值列賬的投資物業作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及較高水平判斷或高度複雜性的範疇或涉及對綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇在附註5中披露。

2.1.1 持續經營

本集團通過利用其銀行融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團開發物業的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來持續進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時採納持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料載於附註24。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.2 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於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詮釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.2 會計政策及披露變動 (續)

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

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。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.2 會計政策及披露變動 (續)

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

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動。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（見附註35）。然而，本集團尚無法確定該等承擔將導致確認資產及未來付款負債的金額，以及將如何影響本集團溢利及現金流量分類。

部份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，而部份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。

該新訂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期前採納該準則。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併

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

(a) 業務合併

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

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

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允價值高於所收購可辨認資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬（附註2.9）。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在損益表中確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併 (續)

(a) 業務合併 (續)

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

(b) 於附屬公司擁有權益的變動 (不會導致控制權變動)

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

(c) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前在其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則的規定重新分類至損益或轉撥至另一權益類別。

2.2.2 獨立財務報表

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 聯營公司

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

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

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

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

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

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於損益表內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 合營安排

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

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

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

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣換算 (續)

(b) 交易及結餘

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

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

非貨幣金融資產及負債（如按公允價值透過損益列賬的股本）的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部份。非貨幣金融資產（如分類為可供出售的股本）的匯兌差額計入其他全面收入。

(c) 集團公司

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

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備

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

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

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

樓宇	29年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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

2.8 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或為兩者兼得而持有但不佔用的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值（即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師審閱。公允價值變動乃作為「其他收益淨額」的估值損益部份於損益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.9 商譽

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

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

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

2.10 土地使用權

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

持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。持作自用的土地使用權按成本列賬並於可使用年期以直線法攤銷。

2.11 非金融資產減值

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

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

(a) 按公允價值透過損益列賬的金融資產

按公允價值透過損益列賬的金融資產為持作買賣的金融資產。倘收購金融資產主要旨在於短期內出售，該金融資產即歸類為此類別。衍生工具亦歸類為持作買賣，除指定作對沖則作別論。於此類別的資產倘預期於12個月內結算，則分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟清償或預期將清償的款項超過報告期末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物（附註2.16及2.17）。

(c) 可供出售金融資產

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產 (續)

2.12.2 確認及計量

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

分類為可供出售之貨幣及非貨幣債券之公允價值變動於其他全面收入確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，於權益確認的累計公允價值調整計入損益表列作「投資證券的收益及虧損」。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息於損益表確認為其他收入的一部份。可供出售股權工具的股息在本集團確立收款權利後於損益表確認為其他收入的一部份。

2.12.3 抵銷金融工具

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

(b) 分類為可供出售金融資產的資產

本集團於各報告期末評估是否有具體證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

就股權投資而言，資產減值證據亦包括證券公允價值大幅或長期跌至低於其成本。倘出現有關證據，則累計虧損（按收購成本與當前公允價值間的差額計量）減該金融資產過往已於損益確認的減值虧損自權益重新分類，並於損益中確認。就股權工具於綜合損益表確認的減值虧損不會透過綜合損益表撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 發展中物業

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

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

2.15 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

2.16 貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團就貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註2.12.2，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.13。

2.17 現金及現金等價物

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

2.18 股本

普通股分類為權益。

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 永續資本工具

並無訂約責任以償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類為權益的一部份。

2.20 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.21 借貸

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

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

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價（包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債）之間的差額，在損益確認為其他收入或財務成本。

倘重新協商金融負債的條款且實體發行股本工具予債權人以償清全部或部份負債（債轉股），則按金融負債的賬面值與已發行股本工具的公允價值之間的差額計量的收益或虧損於損益確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。借貸成本包括利息開支及外幣借貸所產生而被視為利息成本調整的匯兌差額。作為利息成本調整的匯兌盈虧包括倘實體以其功能貨幣借入資金將產生的借貸成本，與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的利率差異。該等金額乃根據以實體功能貨幣計值的類似借貸的利率進行估計。

當建造合資格資產需要超過一個會計期間時，則需要決定每個年度期間符合資本化條件的匯兌差額，惟僅限於功能貨幣借貸的假設利息金額與外幣借貸產生的實際利息之間差異。

過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

2.23 當期及遞延所得稅

期間的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於損益表內確認。

(a) 當期所得稅

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 當期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅

內在差異

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

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

外在差異

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

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

(c) 抵銷

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 僱員福利

(a) 僱員應享假期權利

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

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

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

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

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團按以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)於本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認任何屬香港會計準則第37號範疇內及涉及離職福利付款之有關重組成本當日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現為現值。

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 以股份為基礎的付款

(a) 按股本結算以股份為基礎的付款交易

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

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

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

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

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

(b) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.26撥備

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

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

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

2.27收入確認

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益表中確認。

(c) 服務收入

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 收入確認 (續)

(d) 利息收入

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

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2.28 政府補助金

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

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

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

2.29 租賃

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

2.30 股息分派

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

2.31 保險合約

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

本集團於各報告日期根據其財務擔保合約的現時估計日後現金流量評估其財務擔保責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計日後現金流量，其責任的賬面值不足，則於損益中確認全部缺額。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一六年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）或歐元（「歐元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。本集團使用貨幣掉期對沖若干風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一六年 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
資產		
港元	421,936	262,113
美元	93,148	1,896,504
	515,084	2,158,617
負債		
港元	—	176,436
美元	4,579,276	18,872,365
歐元	842,984	—
	5,422,260	19,048,801

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

於二零一六年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將減少／增加人民幣21百萬元（二零一五年：減少／增加人民幣4百萬元）。

於二零一六年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣224百萬元（二零一五年：增加／減少人民幣849百萬元）。

於二零一六年十二月三十一日，倘人民幣兌歐元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣42百萬元（二零一五年：無）。

(ii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借貸及應收關聯方款項計息部份。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸及應收關聯方款項則承受公允價值利率風險。於二零一六年，本集團借貸以人民幣、美元及歐元計值（二零一五年：人民幣、港元及美元）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 現金流量及公允價值利率風險 (續)

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的資產及負債。

人民幣百萬元	浮息				定息				合計
	不足1年	1至5年	5年以上	小計	不足1年	1至5年	5年以上	小計	
於二零一六年 十二月三十一日									
應收關聯方款項	—	—	—	—	11,147	—	—	11,147	11,147
借貸	12,954	14,076	19	27,049	19,690	53,113	12,992	85,795	112,844
於二零一五年 十二月三十一日									
應收關聯方款項	—	—	—	—	4,572	—	—	4,572	4,572
借貸	5,751	12,182	—	17,933	8,833	15,033	—	23,866	41,799

於二零一六年十二月三十一日，倘借貸的利率上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則年內除稅後溢利將減少／增加人民幣72.46百萬元（二零一五年：減少／增加人民幣72.2百萬元）及年內的資本化利息將增加／減少人民幣80.42百萬元（二零一五年：增加／減少人民幣69.3百萬元）。

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

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

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團的實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。有關該等擔保的詳細披露載於附註36(a)。

(c) 流動資金風險

本集團營運實體進行現金流預測，並由本集團財務部門合併。本集團財務部門監督本集團現金需求的滾動預測，以在一直保持於未提用的已承諾借貸融資額存有充足淨空從而本集團並不違反其任何借貸融資借款限額或契約（倘適用）時，確保維持充足現金以應付營運需要。該等預測已計及本集團的債項融資計劃、契約合規性、滿足內部資產負債比率目標及（倘適用）外部規管或法定要求（如：貨幣限制）。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕經濟環境的重大不利變動對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當地調整和進一步放緩施工進度以保證開發待售物業的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格以加快銷售，以及發行優先票據。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

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

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於二零一六年十二月三十一日					
借貸及利息付款	38,678	31,380	44,786	13,711	128,555
貿易及其他應付款項 (附註23)	39,611	—	—	—	39,611
應付關聯公司款項 (附註40(d))	51,671	—	—	—	51,671
衍生金融工具 (附註25)	—	28,368	159,408	—	187,776
於二零一五年十二月三十一日					
借貸及利息付款	16,840	10,701	21,155	—	48,696
貿易及其他應付款項 (附註23)	10,272	—	—	—	10,272
應付關聯公司款項 (附註40(d))	18,213	—	—	—	18,213

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一六年及二零一五年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一六年及二零一五年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理

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

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

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

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	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
借貸總額（附註24）	112,844,019	41,798,633
減：受限制現金（附註17）	(17,726,623)	(4,371,010)
現金及現金等價物（附註18）	(52,086,050)	(22,687,280)
債務淨額	43,031,346	14,740,343
權益總額	35,411,153	19,420,170
資產負債比率	121.52%	75.90%

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4 公允價值估計

下表按計量公允價值所用估值技術的輸入數據的層級，分析本集團於二零一六年十二月三十一日按公允價值入賬的金融工具。該等輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。有關按公允價值計量的投資物業的披露，請參閱附註8，而有關並非按公允價值計量但須作出公允價值披露的金融負債的披露，請參閱附註24。

下表呈列本集團於二零一六年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及金融負債（二零一五年：無）。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
可供出售金融資產	—	—	160,000	160,000
衍生金融工具	—	105,359	—	105,359
負債				
衍生金融工具	—	187,776	—	187,776

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無重新分類金融資產及負債且於不同層級間並無轉移。

分類為第2層的金融工具指與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合約及公司債券合約內含的期權。合約並不符合對沖會計法，因此在資產負債表上分類為衍生金融工具，其公允價值變動於損益中確認。

5 重要會計估計及判斷

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

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

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變動的影響）與初步入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該釐定期間的當期及遞延所得稅資產及負債。

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

(b) 中國土地增值稅

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

(c) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘估計日後售價降低5%，本集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣115百萬元（二零一五年：人民幣17百萬元）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5 重要會計估計及判斷 (續)

(d) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃採用估值技術釐定。判斷及估計的詳情已於附註8披露。

(e) 收入確認

本集團已確認出售持作出售物業的收入，乃於附註2.27披露。於評估一個實體是否已將所有權相關重大風險及回報轉讓予買家時，須核實交易所處狀態。在多數情況下，所有權相關風險及回報的轉讓日期即為物業轉至買家而物業的可衡量權益歸屬予買家之日。

如附註36所披露，本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，以向本集團若干物業的買家提供按揭貸款安排。當相關物業所有權證由買家按揭予銀行時，相關擔保將屆滿。買家於交付物業時須根據相關中國法規繳清合約款項總額的若干百分比金額，方可獲授按揭貸款。本公司董事認為買家實額繳付該款項可充分證明買家已承諾履行銀行貸款相關合約責任。此外，基於過往經驗，概無獲授按揭融資的買家出現重大違約而導致須提供銀行擔保。因此，董事認為與物業所有權相關重大風險及回報已轉讓予買家。

6 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源，本公司執行董事並且根據此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		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	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	4,688,516	159,515	4,848,031
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	1,357,209	—	1,357,209
除所得稅前溢利	4,406,759	2,038	4,408,797
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	100,696	—	100,696

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

	於二零一六年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	289,000,762	1,796,354	290,797,116
分部負債總額	238,480,358	2,012,250	240,492,608
	截至二零一五年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	22,511,143	561,416	23,072,559
分部間收入	—	(61,616)	(61,616)
外部客戶收入	22,511,143	499,800	23,010,943
分部毛利	2,810,857	46,408	2,857,265
銷售及市場推廣成本	(633,674)	(27,380)	(661,054)
行政開支	(715,095)	(59,920)	(775,015)
其他收入及收益	4,109,545	2,445	4,111,990
其他開支及虧損	(258,404)	(7,224)	(265,628)
財務收入	123,521	—	123,521
財務成本	(2,514,592)	(5,983)	(2,520,575)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額	1,693,207	—	1,693,207
除所得稅前溢利／(虧損)	4,615,365	(51,654)	4,563,711
其他分部項目如下：			
折舊	23,081	4,631	27,712

6 分部資料 (續)

於二零一五年十二月三十一日

	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	113,644,985	361,548	114,006,533
分部負債總額	83,840,268	535,623	84,375,891

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	293,183,098	115,508,962
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	257,771,945	96,088,792

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年一月一日					
成本	—	72,762	31,387	25,040	129,189
累計折舊	—	(32,204)	(23,242)	(11,928)	(67,374)
賬面淨值	—	40,558	8,145	13,112	61,815
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
於二零一五年一月一日	—	40,558	8,145	13,112	61,815
添置	—	5,320	4,920	5,378	15,618
收購附屬公司	—	6,462	5,130	12,470	24,062
出售附屬公司	—	(2,254)	(724)	—	(2,978)
出售	—	(365)	(580)	(901)	(1,846)
折舊費用	—	(11,188)	(8,934)	(7,590)	(27,712)
於二零一五年十二月三十一日	—	38,533	7,957	22,469	68,959
於二零一五年十二月三十一日					
成本	—	74,295	44,666	38,834	157,795
累計折舊	—	(35,762)	(36,709)	(16,365)	(88,836)
賬面淨值	—	38,533	7,957	22,469	68,959
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
於二零一六年一月一日	—	38,533	7,957	22,469	68,959
添置	—	9,630	18,449	7,859	35,938
收購附屬公司(附註38)	363,742	8,854	63,889	53,378	489,863
出售附屬公司(附註39)	—	(279)	(7)	—	(286)
出售	—	(1,615)	(11,452)	(76)	(13,143)
折舊費用	—	(17,419)	(9,112)	(8,274)	(34,805)
於二零一六年十二月三十一日	363,742	37,704	69,724	75,356	546,526
於二零一六年十二月三十一日					
成本	363,742	85,431	110,245	99,979	659,397
累計折舊	—	(47,727)	(40,521)	(24,623)	(112,871)
賬面淨值	363,742	37,704	69,724	75,356	546,526

折舊開支人民幣2百萬元(二零一五年:人民幣3百萬元)已計入「銷售成本」、人民幣2百萬元(二零一五年:人民幣2百萬元)已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣31百萬元(二零一五年:人民幣22百萬元)已計入「行政開支」。

8 投資物業

按公允價值計量的商業物業	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
於一月一日	—	239,000
業務合併增項（附註38）	656,046	—
出售	—	(239,000)
於十二月三十一日	656,046	—

本集團的投資物業均為已竣工商業物業，位於天津、北京及三亞。

本集團以公允價值計量其投資物業。年內投資物業的增項乃於二零一六年十一月三十日至十二月三十一日從第三方收購。本集團投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允價值已基於獨立估值師戴德梁行有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司各自於收購日期進行的估值釐定。董事認為，於二零一六年十二月三十一日的公允價值與於收購日期的公允價值相近，而收購日期靠近年底。

估值乃採用貼現現金流量法達致。收入流的現行淨值乃採用反映風險狀況的適用貼現率估計。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 投資物業（續）

(a) 有關使用重大不可觀察輸入值進行公允價值計量的資料

	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入值範圍		
			空置率	每月 每單位現行 市場租金 人民幣元	貼現率
商業物業	656,046	貼現現金流量	5%-10%	101-210	4.5%至5%

獨立估值師基於所估物業的風險狀況評估貼現率。

公允價值與非可觀察輸入值之間的關係如下：

- 折現率越高，公允價值越低；
- 估計空置率越高，公允價值越低；
- 月租越高，公允價值越高；

於資產負債表內以公允價值計量的投資物業乃根據以下公允價值計量等級披露：

相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。

除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格或間接（即源自價格）（第2層）。

資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。於二零一六年十二月三十一日，所有商業物業均歸入第3層。

8 投資物業 (續)

(b) 租賃安排

部份投資物業以長期經營租賃租予租戶。投資物業不可撤銷經營租賃項下未於財務報表確認的最低應收租金如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	39,138
超過1年但不超過5年	65,758
超過5年	3,072

於二零一六年十二月三十一日，概無就本集團借款抵押投資物業作抵押品（二零一五年十二月三十一日：無）。

9 無形資產

	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
商譽（附註(a)）	411,148	228,699
其他	10,205	1,570
	421,353	230,269

(a) 商譽

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	228,699	147,985
收購附屬公司（附註38(a)）	182,449	80,714
年末	411,148	228,699

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。所有現金產生單位可收回金額乃根據公允價值減出售成本計算釐定。於二零一六年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅後折現率為15%（二零一五年：14%）。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一六年 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	34,552,860	15,260,581

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（附註10.1(a)(b)）	521,115	—
總計	1,357,209	1,693,207

10.1 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（附註(a)）	6,401,571	1,471,200
— 額外投資至現有合營公司（附註(b)）	589,008	236,000
— 轉變為合營公司的附屬公司（附註39）	38,551	1,231,459
— 於業務合併中添置（附註38）	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（附註38）	(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	24,679,369	10,691,975

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

附註：

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購數家合營公司的股權，而這導致錄得總收益人民幣475.46百萬元，乃來自代價與所收購合營公司可識別淨資產公允價值之間的差額。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團按總代價人民幣543.35百萬元自第三方收購額外股權及債務，並導致產生淨收益人民幣45.66百萬元。
- (c) 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。

- (a) 下表列示本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的主要合營公司：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團持有的股權百分比		主營業務
		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日	
*嘉興振創投資合夥企業（有限公司）	10,001	40%	—	投資控股
北京融創恒裕地產有限公司	2,500	63%	51%	房地產發展
天津融創匯凱資產管理有限公司	50	80%	80%	房地產發展
上海保利泓融房地產有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39.2%	39.2%	房地產發展
*杭州禾明投資有限公司	5	50%	—	投資控股
*北京八仙房地產開發有限責任公司	120	51%	—	房地產發展
天津泰達城市開發有限公司	340	47%	47%	房地產發展
*杭州悅成投資有限公司	55	50%	—	投資控股
*成都聯創融錦投資有限責任公司	60	50%	—	投資控股

* 本集團於二零一六年收購或成立的新合營公司。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

(b) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列主要合營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	合營公司—A	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	15,305,324	21,894,213
非流動資產	292,088	883
流動負債	13,559,793	15,358,594
非流動負債	28,627	5,037,782
資產淨值	2,008,992	1,498,720
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物金融負債，不包括貿易 及其他應付款項及撥備	23,268	32,957
— 流動	4,363,667	1,000,000
— 非流動	—	4,798,717
損益及其他全面收入概要		
收益	2,471,210	2,782,269
溢利淨額	501,482	687,533
全面收入總額	501,482	687,533
計入以上損益：		
折舊及攤銷	450	58
利息收入	4,123	2,431
利息開支	116,836	5,052
所得稅開支	309,777	244,704

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

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

(c) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	合營公司－A	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	2,008,992	1,498,720
本集團的股權比例	80%	80%
賬面值	1,607,194	1,198,976

單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	23,072,175	9,492,999
本集團應佔除稅後溢利淨額	187,264	951,385
本集團應佔全面收入總額	187,264	951,385

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資

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（附註(a)）	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（附註38）	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	9,873,491	4,568,606

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立。

(a) 於新聯營公司的投資主要包括：

二零一六年十一月一日，本集團在金科地產集團股份有限公司（「金科地產」）的非公開股份配售中以總代價人民幣4,000百萬元認購金科地產907,029,478股股份，約佔金科地產經擴大已發行股份總數的約16.96%。金科地產於深圳證券交易所上市。其後，本集團於二零一六年十二月三十一日前在公開市場進一步收購金科地產共220,000,000股股份。於二零一六年十二月三十一日，所收購股份總數佔金科地產於二零一六年十二月三十一日已發行股份總數的21.08%。本集團就股份配售及收購金科股份應付的總代價約為人民幣5,140百萬元。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本公司於以下主要聯營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔股權		主營業務
		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日	
*金科地產	—	21.08%	—	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	1,320	47%	47%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展
北京保利融創房地產開發有限公司	2,000	49.5%	49.5%	房地產發展

* 本集團於二零一六年收購的新聯營公司。

10 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資（續）

(b) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列兩家主要聯營公司的財務資料概要。

資產及負債概要

	聯營公司－A	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	3,639,316	6,026,574
非流動資產	61,745	36,307
流動負債	1,092,991	2,004,240
非流動負債	—	1,080,000
資產淨值	2,608,070	2,978,641
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物	428,997	438,809
金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備		
— 流動	—	263,588
— 非流動	—	1,080,000

	聯營公司－A	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
損益及其他全面收入概要		
收入	2,326,326	2,697,914
溢利淨額	508,493	449,333
全面收入總額	508,493	449,333
計入以上損益：		
折舊及攤銷	80	199
利息收入	3,507	6,495
利息開支	28,529	141,170
所得稅開支	321,142	286,370

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資（續）

(c) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	聯營公司－A	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
聯營公司的資產淨值	2,608,070	2,978,641
本集團的股權比例	49.5%	49.5%
賬面值	1,290,995	1,474,427

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	8,582,496	3,094,179
本集團應佔虧損淨額	(4,060)	(30,624)
本集團應佔全面收入總額	(4,060)	(30,624)

11 遞延所得稅

	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
遞延所得稅資產（以下稱「遞延稅項資產」）：		
— 將於12個月內收回	1,034,724	892,312
— 將於超過12個月後收回	1,351,258	610,117
	2,385,982	1,502,429
遞延所得稅負債（以下稱「遞延稅項負債」）：		
— 將於12個月內償付	782,432	1,327,584
— 將於超過12個月後償付	8,007,939	3,051,828
	8,790,371	4,379,412
遞延稅項負債－淨額	6,404,389	2,876,983

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

(A) 遞延稅項資產

	未付土地 增值稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	物業的 減值撥備 人民幣千元	作稅項 用途的 遞延開支 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	991,806	275,933	131,716	52,498	1,451,953
計入／（扣自）損益	46,703	75,449	28,108	(36,644)	113,616
收購附屬公司	77,887	79,327	—	4,851	162,065
出售附屬公司	(41,327)	(149,922)	(33,022)	(934)	(225,205)
於二零一五年十二月三十一日	1,075,069	280,787	126,802	19,771	1,502,429
計入損益	81,730	211,465	46,308	50,379	389,882
收購附屬公司（附註38）	148,363	285,388	18,902	72,175	524,828
出售附屬公司（附註39）	—	(21,834)	(9,323)	—	(31,157)
於二零一六年十二月三十一日	1,305,162	755,806	182,689	142,325	2,385,982

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11 遞延所得稅 (續)

(a) 遞延稅項資產 (續)

根據中國稅法及法規，倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過可抵扣期間應課稅溢利變現，則可確認為遞延稅項資產。由於本集團估計相關附屬公司於未來可抵扣期間將無充足稅項收入以動用可抵扣稅項溢利，因此，本集團並未就累計虧損人民幣1,984百萬元（二零一五年：人民幣907百萬元）確認遞延稅項資產人民幣496百萬元（二零一五年：人民幣227百萬元）。該等累計虧損中，人民幣107百萬元、人民幣292百萬元、人民幣468百萬元、人民幣499百萬元及人民幣618百萬元將分別於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年屆滿。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣763百萬元（二零一五年：人民幣370百萬元），對此由於不大可能有用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(b) 遞延稅項負債

	遞延 土地增值稅		遞延企業所得稅			中國實體 未分配溢利 股息稅項	合計 人民幣千元
	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	預付 土地增值稅 人民幣千元	中國實體 未分配溢利 股息稅項 人民幣千元		
於二零一五年一月一日	3,556,577	1,873,635	3,433	100,574	352,532	5,886,751	
(計入) / 扣自損益	—	(247,385)	(3,433)	(89,342)	94,957	(245,203)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(548,959)	—	—	—	—	(548,959)	
收購附屬公司	900,701	883,869	—	127,491	—	1,912,061	
出售附屬公司	(2,173,341)	(434,163)	—	(17,734)	—	(2,625,238)	
於二零一五年十二月三十一日	1,734,978	2,075,956	—	120,989	447,489	4,379,412	
(計入) / 扣自損益	—	(722,675)	25,756	110,577	130,743	(455,599)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(553,101)	—	—	—	—	(553,101)	
收購附屬公司 (附註38)	2,985,862	2,559,414	—	3,894	—	5,549,170	
出售附屬公司 (附註39)	(61,024)	(64,593)	—	(3,894)	—	(129,511)	
於二零一六年十二月三十一日	4,106,715	3,848,102	25,756	231,566	578,232	8,790,371	

12 可供出售金融資產

	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
非上市證券 — 股權證券	160,000	—

二零一六年八月，本集團自第三方收購一家公司的2%權益，代價為人民幣160百萬元。

13 發展中物業

	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
包括：		
土地使用權成本	84,300,406	23,865,555
建築成本及資本化開支	13,649,383	5,936,959
資本化財務成本	9,111,121	4,390,220
	107,060,910	34,192,734
減：可變值虧損撥備	(98,394)	(50,075)
	106,962,516	34,142,659
包括：將於12個月內竣工	14,246,932	10,910,407
將於12個月後竣工	92,715,584	23,232,252
	106,962,516	34,142,659

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣79,529百萬元（二零一五年：人民幣17,550百萬元）的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註24）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業	24,640,067	16,413,728
減：可變值虧損撥備	(981,405)	(686,599)
	23,658,662	15,727,129

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣2,651百萬元（於二零一五年：人民幣6,291百萬元）的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註24）。

15 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(a)）	819,863	92,011
應收非控股權益及其關聯方款項（附註(c)）	2,304,966	334,024
應收合營安排業務夥伴款項（附註(b)）	678,264	—
應收票據	—	200
其他應收款項		
— 按金	1,575,852	212,349
— 代表客戶付款	191,331	132,291
— 應收利息	159,494	22,810
— 潛在項目墊付現金	1,806,178	—
— 應收政府土地成本	347,468	—
— 其他	614,883	204,474
	8,498,299	998,159
減：其他應收款項壞賬撥備	(81,874)	(27,678)
	8,416,425	970,481

15 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項賬面值均以人民幣計值及與其公允價值相若。

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	293,554	55,160
90至180天	60,206	—
181至365天	64,658	34,521
365天以上	401,445	2,330
	819,863	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
	819,863	92,011

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

- (b) 根據本集團與兩個獨立第三方於二零一六年三月訂立的旨在共同收購一幅位於中國天津的土地使用權的合作協議。截至二零一六年十二月三十一日，本集團代表一個業務夥伴就土地使用權共支付人民幣678.26百萬元，因此，錄得應收款項。就該合作項目而言，該業務夥伴已向本集團支付一筆擔保按金人民幣500百萬元。
- (c) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。

16 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	1,657,285	4,722,036
流動—		
預售時的稅項付款		
— 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
增值稅進項稅款	378,313	—
收購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
	5,928,319	4,166,080

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。

17 受限制現金

	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
銀行貸款作為儲備的擔保按金	12,455,175	3,070,505
預售物業所得受限制現金（附註(a)）	5,075,336	1,287,734
其他	196,112	12,771
	17,726,623	4,371,010

附註：

- (a) 在本集團的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並僅可在獲相關政府部門批准後於項目開發達致若干進度里程碑時方可逐步解除。

18 現金及現金等價物

	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
以人民幣計值	51,570,966	20,528,663
以美元計值	93,148	1,896,504
以港元計值	421,936	262,113
	52,086,050	22,687,280

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及悉數繳足：	10,000,000	1,000,000	—
於二零一五年一月一日	3,382,196	338,220	289,963
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	17,253	1,725	1,366
於二零一五年十二月三十一日	3,399,449	339,945	291,329
行使僱員購股權時已發行股份所得款項（附註(a)、附註20）	5,215	522	449
非公開發行募集資金（附註(b)）	453,074	45,307	39,630
於二零一六年十二月三十一日	3,857,738	385,774	331,408

附註：

- (a) 本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（附註20(i)）及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃（附註20(ii)）。於二零一六年六月二十日，本公司根據二零一四年購股權計劃授出39,920,000項購股權。
- (b) 二零一六年九月，本公司與本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）訂立認購協議，據此，本公司以認購價每股6.18港元配發及發行453,000,000股股份。認購事項已於二零一六年十一月九日完成。已收現金總代價約為2,800百萬港元。

20 購股權計劃

(i) 首次公開發售後購股權計劃

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

(ii) 二零一四年購股權計劃

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

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.65港元（二零一五年：2.23港元），該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.56港元（二零一五年：7.27港元）、行使價4.62港元（二零一五年：7.27港元）、波幅53.12%（二零一五年：44.91%）、股息率2.6%（二零一五年：2.1%）、預計購股權年期五年以及年度無風險利率0.827%（二零一五年：1.129%）。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。有關於損益內確認的截至二零一六年十二月三十一日止年度授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣57.89百萬元（二零一五年：人民幣47.40百萬元）（附註28）。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20 購股權計劃 (續)

(II) 二零一四年購股權計劃 (續)

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一六年		二零一五年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	5.00	110,870	3.95	99,434
已授出	4.62	39,920	7.27	33,267
已行使	2.83	(5,215)	3.34	(17,253)
已到期	7.04	(584)	—	—
已放棄	5.94	(772)	5.11	(4,578)
於年末	4.96	144,219	5.00	110,870

於二零一六年十二月三十一日，首次公開發售後購股權計劃中的94,267,000股股份及二零一四年購股權計劃中的11,517,000股股份（二零一五年：首次公開發售後購股權計劃中的52,640,000股股份及二零一四年購股權計劃中的26,214,000股股份）可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	行使價 每份購股權 港元	購股權數目 (千份)	
		二零一六年	二零一五年
二零一七年四月二十八日	1.48	11,108	13,058
二零一八年四月二十八日	2.33	11,591	12,611
二零一九年四月二十八日	6.32	24,133	24,313
二零一九年六月五日	4.07	26,205	28,042
二零二零年七月九日	7.27	32,001	32,846
二零二一年六月二十日	4.62	39,181	—
		144,219	110,870

21 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	3,203,001
非控股權益交易		—	(93,853)	(93,853)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	28	—	47,395	47,395
— 行使僱員購股權		44,129	—	44,129
法定儲備		—	1,548,184	1,548,184
二零一四年股息	42	(644,414)	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日		1,954,974	2,149,468	4,104,442
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
於二零一六年一月一日		1,954,974	2,149,468	4,104,442
非控股權益交易	37	—	(74,492)	(74,492)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	28	—	57,890	57,890
— 行使僱員購股權		12,289	—	12,289
非公開發行募集資金		2,409,530	—	2,409,530
法定儲備		—	887,110	887,110
二零一五年股息	42	(659,566)	—	(659,566)
於二零一六年十二月三十一日		3,717,227	3,019,976	6,737,203

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 儲備 (續)

(A) 法定儲備

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

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

22 永續資本證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司若干全資附屬公司（「工具發行人」）發行六項永續債券，其中一項永續債券合約由本公司一家間接全資附屬公司，融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）提供擔保，並以工具發行人的股權作為抵押。另一項永續債券合約由融創房地產提供擔保，並以工具發行人合營公司擁有的股權投資作為抵押。永續債券並無到期日。

工具發行人可選擇延後利息付款，並且可以延後利息付款的次數並無任何限制。工具發行人可以贖回永續債券。

根據合約，基於不可控制情況而違約的補償限於人民幣60百萬元，歸類為財務負債。經扣除補償後，永續債券所得款項淨額合計為人民幣9,827.9百萬元。由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

23 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（附註(b)）	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
	41,413,335	10,943,950

附註：

(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
181至365天	1,668,365	354,035
365天以上	3,807,911	1,739,431
	12,590,923	7,303,339

(b) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定償還日期。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24 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
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	31,178,520	23,094,089
— 其他借貸	35,732,344	1,520,000
— 優先票據 (附註(a))	2,758,441	8,389,829
— 資產支持證券 (附註(d))	3,171,847	—
	72,841,152	33,003,918
無抵押		
— 銀行貸款	76,000	—
— 其他借貸	3,611,230	—
— 公司債券 (附註(b))	9,921,436	5,967,000
— 非公開發行境內公司債券 (附註(c))	14,816,878	—
	101,266,696	38,970,918
減：長期借貸的即期部份 (附註(e)(i))	(21,067,014)	(11,756,678)
	80,199,682	27,214,240
即期		
有抵押		
— 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 (附註(d))	110,700	—
	11,531,323	2,781,715
無抵押		
— 其他借貸	46,000	46,000
	11,577,323	2,827,715
長期借貸的即期部份 (附註(e)(i))	21,067,014	11,756,678
	32,644,337	14,584,393
借貸總額	112,844,019	41,798,633

24 借貸 (續)

(a) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。於二零一六年十二月三十一日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	期限	本金 百萬美元	利率
二零一四年十二月五日	5年	400	8.75%

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

贖回價如下所示：

贖回時間	贖回價
400,000,000美元：	
二零一七年十二月五日之前	
— 贖回至35%	108.75%
— 贖回全部而並非部份（附註(i)）	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及之後	102.2%

附註(i)：慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部份。

提早贖回選擇權被視為與主合約並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零一六年十二月三十一日屬不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24 借貸 (續)

(b) 公司債券

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

發行日期	本金 人民幣千元	利率	到期日
二零一五年八月十五日	2,500,000	4.50%	5年
二零一五年八月十五日	2,500,000	5.70%	5年
二零一五年九月一日	1,000,000	4.48%	5年
二零一六年八月十六日	1,200,000	3.44%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	7年
	10,000,000		

除於二零一五年八月十五日發行的利率為5.7%的債券，就所有其他公司債券而言，發行人可選擇在第三或第五年末提高票息率，而投資者有權賣回債券。

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。經扣除直接發行成本後於二零一六年發行公司債券的所得款項淨額為人民幣3,988百萬元。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零一六年十二月三十一日按公允價值確認。（附註25(b)）

(c) 非公開發行境內公司債券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所發行非公開發行境內公司債券。詳情如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年一月二十一日	1,500,000	5.20%	4年
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
	15,000,000		

24 借貸 (續)

(c) 非公開發行境內公司債券 (續)

經扣除直接發行成本後所得款項淨額為人民幣14,947百萬元。所有非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇於第二、第三或第五年年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零一六年十二月三十一日按公允價值確認。(附註25(b))

(d) 資產支持證券

本公司一家在中國從事物業管理服務的全資附屬公司融創物業服務集團有限公司及融創房地產，與一間第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。該等資產支持證券分別以收取物業管理服務費的權利和物業銷售的若干合約應收款項權利為支持，本金額分別為人民幣1,158百萬元及人民幣2,400百萬元。資產支持證券設有各個有關固定還款日期，息率介乎每年4.28%至5.7%。證券由融創房地產提供擔保。

(e) 長期借貸

(i) 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。

(ii) 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	—
	80,199,682	27,214,240

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%)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24 借貸 (續)

(e) 長期借貸 (續)

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

銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一六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。

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

	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
6個月或以下	7,873,868	12,201,428
7至12個月	19,175,866	5,731,950
	27,049,734	17,933,378

- (v) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣84,372百萬元 (二零一五年：人民幣35,786百萬元) 乃分別由本集團賬面值合共人民幣82,180百萬元 (二零一五年：人民幣23,841百萬元) 的發展中物業及持作出售的竣工物業及本集團若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

24 借貸 (續)

(f) 借貸的變動

	人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
於二零一六年一月一日	41,798,633
增加	112,216,592
出售附屬公司 (附註39)	(3,329,000)
收購附屬公司 (附註38)	12,506,366
償還	(51,043,865)
衍生金融工具的公允價值	(233,384)
使用實際利率調整融資成本	178,327
匯兌虧損	750,350
於二零一六年十二月三十一日	112,844,019
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
於二零一五年一月一日	34,383,795
增加	34,592,153
出售附屬公司	(7,495,095)
收購附屬公司	5,420,790
償還	(26,247,463)
使用實際利率調整財務成本	136,753
匯兌虧損	1,007,700
於二零一五年十二月三十一日	41,798,633

(g) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	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
人民幣	107,421,759	22,749,832
港元	—	176,436
美元	4,579,276	18,872,365
歐元	842,984	—
	112,844,019	41,798,633

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

25 衍生金融工具

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為600百萬美元（二零一五年：無），結算日期介乎於二零一九年一月至四月。衍生合約並不設定為對沖工具。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。於二零一六年十二月三十一日，貨幣衍生合約的公允價值為人民幣105.36百萬元。金融資產的公允價值較初始確認日期增加人民幣55.09百萬元，進而產生收益。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，公司債券及非公開發行境內公司債券所附帶選擇權的公允價值分別為人民幣119.12百萬元及人民幣68.66百萬元。金融負債的公允價值較初始確認日期減少人民幣45.6百萬元，確認為收益。

26 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（附註27）	1,289,025	1,266,692
員工成本（附註28）	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

27 營業稅、增值稅（「增值稅」）及相關附加

由二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日，本集團的中國公司的物業銷售額及物業管理服務費收入須繳納5%的營業稅。

於二零一六年五月一日前，本集團服務收入須繳納營業稅。根據於二零一六年頒布的相關中國稅務法規，自二零一六年五月一日起，服務收入須繳納增值稅而無須繳納營業稅。

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率	稅基
a) 營業稅	5%	— 物業銷售
	5%	— 租金收入
	5%	— 物業管理服務收入
b) 增值稅	5%/11%	— 物業銷售
	5%	— 租金收入
	6%	— 物業管理服務收入
c) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
d) 教育附加費	3%	— 已付營業稅
e) 地方教育附加費	0%-2%	— 已付營業稅
f) 防洪費	0%-2%	— 已付營業稅

28 僱員福利開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資及薪金	840,089	458,109
退休金成本	95,217	67,392
員工福利	53,105	43,849
授予董事及僱員的購股權（附註20）	57,890	47,395
	1,046,301	616,745

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29 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（附註38）	1,693,354	702,875
出售附屬公司收益（附註39）	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
衍生金融工具公允价值收益（附註25）	100,696	—
利息收入（附註(a)）	873,696	1,000,644
其他	317,943	228,443
	3,280,274	4,111,990

(a) 利息收入的詳情如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入（附註40）	778,736	590,089
其他利息收入	94,960	410,555
	873,696	1,000,644

30 其他開支及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售附屬公司虧損（附註39）	—	147,791
出售投資物業虧損	—	81,284
其他	22,690	36,553
	22,690	265,628

31 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)
	2,471,602	1,720,487
匯兌虧損	718,986	800,088
	3,190,588	2,520,575
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(392,232)	(123,521)
財務成本淨額	2,798,356	2,397,054

二零一六年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為5.98%（二零一五年：7.6%）。

32 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)
	766,544	1,309,171
土地增值稅	703,894	(353,863)
	1,470,438	955,308

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 所得稅開支 (續)

(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	4,408,797	4,563,711
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	130,743	94,959
	766,544	1,309,171

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。

32 所得稅開支 (續)

(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。

33 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）	2,478,353	3,297,828
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,467,309	3,394,387

(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）	2,478,353	3,297,828
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,467,309	3,394,387
就購股權調整（千股）	25,102	34,558
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,492,411	3,428,945

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 經營活動所用現金

	附註	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		4,408,797	4,563,711
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	31	3,190,588	2,520,575
— 出售附屬公司收益	29	(271,880)	(1,857,061)
— 出售合營公司及聯營公司收益	29	(22,705)	(172,967)
— 業務合併的收益	29	(1,693,354)	(702,875)
— 收購合營公司投資所得收益	10	(521,115)	(126,622)
— 出售一間附屬公司虧損	30	—	147,791
— 衍生金融工具公允價值收益	29	(100,696)	—
— 無形資產攤銷		302	226
— 折舊	7	34,805	27,712
— 應佔合營公司及聯營公司溢利	10	(836,094)	(1,693,207)
— 利息收入	29	(873,696)	(1,000,644)
— 僱員服務價值	28	57,890	47,395
— 出售物業、廠房及設備收益		—	(349)
— 出售投資物業虧損	30	—	81,284
營運資金變動			
— 預售物業的預收受限制現金		(2,420,832)	45,164
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		(20,960,584)	10,939,546
— 貿易及其他應收款項及預付款		3,458,153	1,303,393
— 客戶預付款		10,062,517	(3,801,252)
— 貿易及其他應付款項		(1,718,115)	(2,697,565)
— 應收／付關聯公司款項淨額		16,236,654	10,046,598
經營活動所得現金		8,030,635	17,670,853

35 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	15,388,260	4,643,498

(b) 權益投資

	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
— 已訂約但未撥備	1,230,052	247,228
	16,618,312	4,890,726

(c) 經營租賃承擔

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

	二零一六年 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
不超過1年	21,128	6,352
1年以上5年以內	38,174	19,749
5年以上	3,642	—
	62,944	26,101

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36 或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一六年 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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	11,379,423	4,879,760

集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i) 房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

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

此外，本集團已聯同業務夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣146.4億元（二零一五年：人民幣103.6億元）的擔保。

37 與非控股權益的交易

下列與非控股權益進行的交易導致非控股權益合共減少人民幣1.76百萬元。

- 於二零一六年一月，本集團完成再收購其擁有85%附屬公司無錫綠城房地產開發有限公司的15%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣29.37百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣11.95百萬元。
- 於二零一六年一月一日，上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「楓丹」）為本公司擁有62.145%的附屬公司。於二零一六年五月，本集團以總代價人民幣1,324.9百萬元再收購楓丹37.855%股權及結欠非控股權益的債項。該交易導致非控股權益增加人民幣41.16百萬元。目前，楓丹經由一家合營公司投資於上海的一個物業項目。代價超逾楓丹非控股權益賬面值的部份視作應佔土地使用權收購成本。
- 於二零一六年十二月，本集團完成再收購其擁有95%附屬公司天津團泊湖假日建設有限公司的5%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣13.56百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣86.44百萬元。

38 業務合併

(a) 收購附屬公司

於二零一六年，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	蘇州德爾								總計	
	武漢星海原	太湖灣	重慶合眾聯一	萊蒙實體	青島嘉凱城	融科實體	湖北長源	中山威利		其他
	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元 (附註(iii))	人民幣千元 (附註(iv))	人民幣千元 (附註(v))	人民幣千元 (附註(vi))	人民幣千元 (附註(vii))	人民幣千元 (附註(viii))	人民幣千元	
收購權益總額的公允價值	432,375	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	16,502,674	649,874	178,544	6,694,894	34,413,713
收購以下各項的現金代價										
— 股權	233,573	724,459	17,375	2,119,130	3,662,000	3,757,863	700,000	256,043	5,383,794	16,854,237
— 應付股東債項	—	685,541	—	2,106,100	—	12,003,571	—	—	1,224,942	16,020,154
過往持有的權益	—	—	28,417	—	—	—	—	—	—	28,417
	233,573	1,410,000	45,792	4,225,230	3,662,000	15,761,434	700,000	256,043	6,608,736	32,902,808
收購新附屬公司的收益	198,802	361,577	—	296,726	—	741,240	—	—	95,009	1,693,354
收購新附屬公司產生的商譽	—	—	7,903	—	38,070	—	50,126	77,499	8,851	182,449

附註：

(i) 武漢星海原投房地產開發有限公司（「武漢星海原」）

於二零一六年二月，本集團以相當於人民幣233.57百萬元的總代價收購了武漢星海原的90%股權。

(ii) 蘇州德爾太湖灣地產有限公司（「蘇州德爾太湖灣」）

於二零一六年二月，本集團以人民幣1,410百萬元的總金額等值向第三方收購一間名為蘇州德爾太湖灣的公司的全部股權及其應付前股東的相應債務。

(iii) 重慶合眾聯一投資有限公司（「重慶合眾聯一」）

於二零一六年一月，本集團以人民幣17.375百萬元的代價收購本公司先前擁有75%權益的合營公司重慶合眾聯一的另外25%股權。交易完成後，重慶合眾聯一成為本公司的全資附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38 業務合併 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

- (iv) 來自萊蒙國際集團有限公司 (「萊蒙」) 的七家實體

於二零一六年九月，本集團按總代價人民幣4,225百萬元收購萊蒙持有的七家實體的全部股權及債項，而該等實體於南京、上海、惠州、深圳及杭州從事房地產物業開發。

- (v) 青島嘉凱城房地產開發有限公司 (「青島嘉凱城」)

於二零一六年十二月，本集團自一名第三方收購青島嘉凱城，總代價為人民幣3,662百萬元。

- (vi) 聯想控股股份有限公司的房地產公司 (「融科實體」)

本集團於二零一六年十一月及十二月收購聯想控股股份有限公司旗下35家公司的股權及債項，總代價為人民幣15,761百萬元。於交易完成後，34家公司成為本集團的附屬公司，1家公司成為本集團的聯營公司。

- (vii) 湖北長源房地產開發有限責任公司 (「湖北長源」)

於二零一六年十月，本集團收購湖北長源的全部股權，總代價為人民幣700百萬元。

- (viii) 中山市威利置業發展有限公司 (「中山威利」)

於二零一六年十二月，本集團自一名第三方收購房地產公司中山威利80%的股權，總代價為人民幣256百萬元。

38 業務合併 (續)

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

於二零一六年，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	蘇州德爾		重慶		青島嘉凱城	融科實體	湖北長源	中山威利	其他	總計
	武漢星海原	太湖灣	合眾聯一	萊蒙實體						
	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	人民幣千元	人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值										
非流動資產										
物業、廠房及設備	—	—	—	19,935	537	452,532	—	3,547	13,312	489,863
無形資產	—	—	—	707	—	8,180	—	—	74	8,961
投資物業	—	—	—	—	—	170,046	—	—	486,000	656,046
於合營公司的投資	—	—	37,758	—	—	973,982	—	—	250,000	1,261,740
於聯營公司的投資	—	—	—	—	—	6,500	—	—	—	6,500
遞延所得稅資產	—	212	—	987	172,406	319,009	—	—	32,214	524,828
流動資產										
在建物業	1,451,000	2,909,000	—	6,212,000	7,706,000	19,039,099	1,314,000	651,000	9,710,528	48,992,627
持作銷售的竣工物業	—	—	—	—	2,602,000	7,203,636	—	—	1,272,589	11,078,225
貿易及其他應收款項	25,048	22	—	546,799	1,090,718	6,489,891	7,098	896	507,316	8,667,788
預付款項	—	—	—	—	—	1,564,087	—	—	—	1,564,087
應收關聯公司款項	—	—	205,800	—	—	381,083	—	—	625,334	1,212,217
受限制現金	—	—	—	—	568,770	1,106,302	—	—	23,427	1,698,499
現金及現金等價物	—	14	931	490,523	2,055	6,820,437	102	3,074	704,107	8,021,243

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38 業務合併 (續)

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

	蘇州德爾		重慶		青島嘉凱城	融科實體	湖北長源	中山威利	其他	總計
	武漢星海原	太湖灣	合眾聯一	萊蒙實體						
	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	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債										
借貸	(448,800)	—	—	(1,714,310)	(1,250,000)	(6,671,500)	—	—	(1,166,256)	(11,250,866)
遞延所得稅負債	(113,183)	(1,137,158)	—	(381,849)	(2,053,288)	(883,741)	(580,694)	(355,727)	(43,530)	(5,549,170)
流動負債										
貿易及其他應付款項	(433,648)	(507)	—	(95,420)	(3,383,685)	(8,175,119)	(90,632)	(16,771)	(4,284,234)	(16,480,016)
客戶預付款項	—	—	—	(557,416)	(1,278,278)	(8,962,429)	—	—	(461,736)	(11,259,859)
應付關聯公司款項	—	—	(206,600)	—	—	(253,540)	—	(62,913)	(854,866)	(1,377,919)
借貸	—	—	—	—	(507,000)	(748,500)	—	—	—	(1,255,500)
當期所得稅負債	—	(6)	—	—	(46,305)	(1,082,772)	—	74	(92)	(1,129,101)
資產淨值	480,417	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	17,757,183	649,874	223,180	6,814,187	35,880,193
減：非控股權益	(48,042)	—	—	—	—	(1,254,509)	—	(44,636)	(119,293)	(1,466,480)
所收購資產淨值的公允價值*	432,375	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	16,502,674	649,874	178,544	6,694,894	34,413,713
(2)現金影響										
以現金結算的代價	(202,360)	(1,410,000)	(9,500)	(4,096,517)	(1,831,000)	(2,960,000)	(700,000)	(256,043)	(5,648,436)	(17,113,856)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	—	14	931	490,523	2,055	6,820,437	102	3,074	704,107	8,021,243
現金淨額影響	(202,360)	(1,409,986)	(8,569)	(3,605,994)	(1,828,945)	3,860,437	(699,898)	(252,969)	(4,944,329)	(9,092,613)

* 就所收購的業務而言，管理層委聘獨立估值師協助評估可識別資產及負債於各自的收購日期的價值。本集團根據物業的狀態運用判斷選擇多種方法，並基於收購日期現行市況作出假設。

39 出售附屬公司

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的主要出售附屬公司事項概述如下：

	上海睿豐 人民幣千元 (附註(a))	上海豐明 人民幣千元 (附註(b))	成都基業 人民幣千元 (附註(c))	總計 人民幣千元
以現金償付的代價	45,000	648,583	4,000	697,583
出售時本集團所持餘下股權的公允價值 (附註10.1)	40,901	—	(2,350)	38,551
本集團所有權益的賬面值	(74,365)	(393,806)	3,917	(464,254)
出售事項所得收益 (附註29)	11,536	254,777	5,567	271,880

下表載列財務影響的概要：

	上海睿豐 人民幣千元	上海豐明 人民幣千元	成都基業 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售附屬公司的收益	11,536	254,777	5,567	271,880

附註：

- (a) 於二零一六年五月，本集團以代價人民幣45百萬元向一名第三方出售上海融創睿豐投資有限公司（「上海睿豐」）45%的股權。於出售事項完成後，上海睿豐成為本集團55%的合營公司。
- (b) 於二零一六年十二月，本集團以代價人民幣648.58百萬元向一名第三方出售上海豐明房地產發展有限公司（「上海豐明」）100%股權。
- (c) 於二零一六年十二月，本集團以代價人民幣4百萬元向一名第三方出售成都融創基業房地產開發有限公司（「成都基業」）40%的股權。於出售事項完成後，成都基業成為本集團60%的聯營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39 出售附屬公司 (續)

(d) 本集團於出售日期持有的股權的公允價值概述如下：

	上海睿豐 人民幣千元	上海豐明 人民幣千元	成都基業 人民幣千元	總計 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	28	—	258	286
無形資產	—	—	24	24
遞延所得稅資產	1,050	—	30,107	31,157
預付款項	5,457,151	—	—	5,457,151
於合營公司的投資	14,454	—	—	14,454
流動資產				
在建物業	545	515,595	978,944	1,495,084
持作出售竣工物業	—	3,463	788,967	792,430
貿易及其他應收款項	6,800	353,617	31,892	392,309
應收關聯公司款項	2,062,241	99,737	304,639	2,466,617
現金及現金等價物	309,891	216	42,715	352,822
非流動負債				
借款	(1,988,000)	(435,000)	(906,000)	(3,329,000)
遞延所得稅負債	—	(121,475)	(8,036)	(129,511)
流動負債				
貿易及其他應付款項	(1,281,470)	(632)	(169,962)	(1,452,064)
客戶預付款項	—	—	(366,396)	(366,396)
應付關聯方款項	(4,510,613)	—	(701,037)	(5,211,650)
借款	—	—	—	—
當期所得稅負債	2,288	(21,715)	(30,032)	(49,459)
資產／(負債)淨值	74,365	393,806	(3,917)	464,254
減：非控股權益	—	—	—	—
本集團所擁有的股權賬面值	74,365	393,806	(3,917)	464,254

(e) 上述交易中出售事項產生之現金影響概述如下：

	上海睿豐 人民幣千元	上海豐明 人民幣千元	成都基業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日已收現金代價	45,000	648,583	4,000	697,583
已出售附屬公司現金	(309,891)	(216)	(42,715)	(352,822)
淨現金影響	(264,891)	648,367	(38,715)	344,761

40 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與本公司的關係
融創國際	本公司直接控股股東
孫宏斌先生	本公司最終控股人士及本公司董事會主席

(B) 與關連方的交易

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

(1) 墊付資金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(50,141,620)	(16,704,027)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	59,803,069	22,231,186
	9,661,449	5,527,159

(2) 利息收入

	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
來自合營公司的利息收入	778,736	578,520
來自聯營公司的利息收入	—	11,569
	778,736	590,089

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

40 關連方交易 (續)

(c) 主要管理層的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	36,906	24,177
購股權計劃	16,630	19,142
	53,536	43,319

(d) 關連方結餘

	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
	應收合營公司款項	
— 免息款項	24,083,350	5,763,589
— 計息款項	10,772,795	4,536,783
— 應收利息	1,324,206	978,818
	36,180,351	11,279,190
應收聯營公司款項		
— 免息款項	1,205,346	260,304
— 計息款項	373,958	34,765
— 應收利息	159,437	85,790
	1,738,741	380,859
	37,919,092	11,660,049
應付合營公司款項	48,084,803	13,513,680
應付聯營公司款項	3,586,308	4,699,242
	51,671,111	18,212,922

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，按4.35%至11%年率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

41 金融工具（按類別）

	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
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	8,416,425	970,481
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
應收關聯公司款項	37,919,092	11,660,049
	116,148,190	39,688,820
可供出售金融資產	160,000	—
按公允價值透過損益列賬的金融資產		
衍生金融工具	105,359	—
	105,359	—
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款	112,844,019	41,798,633
應付關聯公司款項	51,671,111	18,212,922
貿易及其他應付款項	39,611,282	10,271,759
	204,126,412	70,283,314
按公允價值透過損益列賬的金融負債		
衍生金融工具	187,776	—

附註： 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42 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 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
每股普通股已派付中期股息人民幣0元（二零一五年：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）	991,341	659,566

43 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，本集團將向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2,600百萬元的代價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，本集團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。

43 結算日後事項 (續)

(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（其為本集團的高級管理人員）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) 收購金科地產的額外股份

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%。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44 本公司的資產負債表及儲備變動

	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
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資	13,450,458	12,930,894
流動資產		
應收附屬公司款項	8,593,535	8,096,001
其他應收款項	21	345
現金及現金等價物	529,081	3,245,867
	9,122,637	11,342,213
資產總額	22,573,095	24,273,107
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	331,408	291,329
其他儲備	5,393,140	3,572,997
累計虧損	(3,940,993)	(2,451,763)
	1,783,555	1,412,563
負債		
非流動負債		
借貸	4,758,441	8,778,815
流動負債		
借貸	3,979,278	5,726,528
其他應付款項	139,520	192,303
應付附屬公司款項	11,912,301	8,162,898
	16,031,099	14,081,729
負債總額	20,789,540	22,860,544
權益及負債總額	22,573,095	24,273,107

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

44 本公司的資產負債表及儲備變動 (續)

附註(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日	2,555,259	1,570,628	(1,309,349)	2,816,538
年內虧損	—	—	(1,142,414)	(1,142,414)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	47,395	—	47,395
— 發行股份所得款項	44,129	—	—	44,129
二零一四年股息	(644,414)	—	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日	1,954,974	1,618,023	(2,451,763)	1,121,234
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
於二零一六年一月一日	1,954,974	1,618,023	(2,451,763)	1,121,234
年內虧損	—	—	(1,489,230)	(1,489,230)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	57,890	—	57,890
— 發行股份所得款項	12,289	—	—	12,289
非公開配售的所得款項	2,409,530	—	—	2,409,530
二零一五年股息	(659,566)	—	—	(659,566)
於二零一六年十二月三十一日	3,717,227	1,675,913	(3,940,993)	1,452,147

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45 董事福利及權益

(A) 董事及最高行政人員酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	僱員							合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	供款退休 福利計劃 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	董事 離職補償 人民幣千元	
截至二零一六年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	2,353	131	—	—	—	3,684
汪孟德	—	932	2,385	2,603	34	52	—	6,006
李紹忠	—	734	716	2,058	34	52	—	3,594
遲迅	—	847	2,371	2,525	34	52	—	5,829
商羽	—	734	1,416	2,126	42	57	—	4,375
荊宏	—	847	2,188	2,525	47	59	—	5,666
田強	—	847	1,888	2,365	33	51	—	5,184
黃書平	—	847	1,288	2,297	28	18	—	4,478
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	268	—	—	—	—	—	—	268
李勤	268	—	—	—	—	—	—	268
馬立山	268	—	—	—	—	—	—	268
謝志偉	268	—	—	—	—	—	—	268
截至二零一五年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	1,053	473	—	—	—	2,726
汪孟德	—	932	967	1,851	34	51	—	3,835
李紹忠	—	757	416	1,592	34	51	—	2,850
遲迅	—	819	1,095	1,690	34	51	—	3,689
商羽	—	736	620	1,690	34	51	—	3,131
荊宏	—	894	1,429	1,690	44	55	—	4,112
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	242	—	—	—	—	—	—	242
李勤	242	—	—	—	—	—	—	242
馬立山	242	—	—	—	—	—	—	242
謝志偉	242	—	—	—	—	—	—	242

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或最高行政人員提供住房津貼、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付及應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司事務而支付及應收其他服務的酬金。

(B) 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一五年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

46 附屬公司

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：							
融創綠城投資控股有限公司	二零一三年四月二十五日	人民幣3,277百萬元	100%	—	100%	—	投資控股
易勝控股有限公司	二零一三年一月二日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
Lead Sunny Investments Limited	二零一三年二月二十七日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
星願國際有限公司	二零一六年十一月三十日	50,000美元	—	100%	—	—	投資控股
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
於中國註冊成立：							
融創房地產集團有限公司	二零零二年一月三十一日	人民幣10,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創奧城投資有限公司	二零零二年二月二十五日	人民幣222百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創名翔投資發展有限公司	二零一零年四月六日	人民幣1,421百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創鼎盛置地有限公司	二零一一年一月四日	1,700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年一月二十一日	700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
融創物業服務集團有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣200百萬元	—	100%	—	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
天津潤鼎物業管理有限公司	二零一六年九月十八日	人民幣5百萬元	—	100%	—	—	物業管理
天津潤澤物業管理有限公司	二零一六年九月十八日	人民幣5百萬元	—	100%	—	—	物業管理
天津融耀置業發展有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年七月十二日	人民幣504百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創盈潤股權投資基金管理有限公司	二零一一年七月十一日	人民幣20百萬元	—	100%	—	100%	基金管理
無錫融創地產有限公司	二零零四年二月二十七日	人民幣204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創城市建設有限公司	二零零五年五月十一日	人民幣448百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東沅置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣1,100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州融鼎置業有限公司	二零一四年十二月二十六日	人民幣8百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
常州綠地置業有限公司	二零一三年一月十五日	人民幣838百萬元	—	97%	—	97%	房地產發展
河南融創奧城置業有限公司	二零一六年三月十日	人民幣100百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
蘇州德爾太湖灣地產有限公司	二零一六年五月四日	人民幣30百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
蘇州德爾太湖城置業有限公司	二零一六年五月六日	人民幣30百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
湖北長源房地產開發有限責任公司	二零一六年十一月二日	人民幣355百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
重慶融創基業房地產開發有限公司	二零零四年四月二十四日	人民幣180百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年二月二十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年十二月十二日	1,229百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

46 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
重慶融創啟洋置業有限公司	二零一三年九月十八日	2,280百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶合眾聯一投資有限公司	二零一五年六月二十四日	人民幣10百萬元	—	100%	—	75%	投資控股
重慶融創智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣300百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都國嘉志得置業有限公司	二零一五年十月二十二日	人民幣1,375百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都眾怡房地產開發有限公司	二零一五年十月二十二日	人民幣200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都天頤置業有限公司	二零一六年十一月二十三日	人民幣793.5百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
武漢融創基業投資控股有限公司	二零一五年八月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
武漢星海原投房地產開發有限公司	二零一六年二月二日	人民幣200百萬元	—	90%	—	—	房地產發展
融創智地(武漢)有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣240百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
西安蠶旭置業有限公司	二零一五年九月六日	人民幣80百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海新富港房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣2,250百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣85百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
上海驍遠投資控股有限公司	二零一二年八月九日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
上海融創房地產開發有限公司	二零一四年十二月十八日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	二零零二年十二月十八日	人民幣196百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海吳川置業有限公司	二零零二年六月十九日	人民幣50百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海融綠啟威置業有限公司	二零一五年十二月三十一日	人民幣410百萬元	—	100%	—	51%	房地產發展
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月十二日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海融綠匯置置業有限公司	二零一五年十二月三十一日	人民幣204百萬元	—	100%	—	51%	房地產發展
上海中水電大廈有限公司	二零一六年十一月二十九日	人民幣600百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海利特曼置業有限公司	二零一六年八月三十日	人民幣3,400百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海謹瀾企業管理諮詢有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣5百萬元	—	99%	—	—	業務服務
上海睿嘉企業管理有限公司	二零一六年二月二十四日	人民幣20百萬元	—	100%	—	—	房地產發展

46 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
杭州盈資投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州國融置地有限公司	二零一三年八月九日	人民幣460百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣630百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州融御置業有限公司	二零一六年六月十五日	人民幣1,800百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
杭州嘉誼置業有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣510百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
萊蒙置業(富陽)有限公司	二零一六年八月三十日	人民幣14,735百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年九月二十七日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創融科地產有限公司	二零一六年十月十二日	人民幣500百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
北京東環望京房地產有限公司	二零一六年十一月三十日	12百萬美元	—	100%	—	—	房地產發展
北京融科陽光房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣250百萬元	—	80%	—	—	房地產發展
北京融智瑞豐投資有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣30百萬元	—	70%	—	—	投資控股
北京安信頤和控股有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣200百萬元	—	100%	—	—	房地產項目投資

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

46 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 股本面值	持有股權				主要業務
			二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
融創(深圳)房地產有限公司	二零一五年三月九日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
永清美景房地產開發有限公司	二零一六年十二月二十六日	人民幣100百萬元	—	52%	—	—	房地產發展
青島嘉凱城房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
煙台融科智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣100百萬元	—	65%	—	—	房地產發展
長沙融科智地房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣320百萬元	—	75%	—	—	房地產發展
海南融創基業房地產有限公司	二零一六年八月八日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
安徽融科智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣200百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
武漢智谷投資有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海鳴翔投資有限公司	二零一五年九月十日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
上海融綠睿江置業有限公司	二零一四年八月二十八日	人民幣50百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
中山市威利置業發展有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣1百萬元	—	80%	—	—	房地產發展
深圳市創潤房地產有限公司	二零一五年三月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股

SUNAC 融創中國



<http://www.sunac.com.cn/>