



Ronshine China Holdings Limited
融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301



2016 年度報告



目錄

公司資料	2
獎項	4
主席報告	7
主要物業概要	11
管理層討論及分析	19
董事及高級管理層	44
董事會報告	51
企業管治報告	72
環境、社會及管治報告	85
獨立核數師報告	97
合併收益表	103
合併全面收益表	104
合併資產負債表	105
合併權益變動表	107
合併現金流量表	109
合併財務報表附註	111
五年財務概要	204

董事會

執行董事

歐宗洪先生

(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁先生

任煜男先生

屈文洲先生

審核委員會

屈文洲先生(主席)

盧永仁先生

任煜男先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)

歐宗洪先生

屈文洲先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)

盧永仁先生

屈文洲先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

奮迅律師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

公司資料

中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國
上海市
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T1座6層

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心18樓

聯席公司秘書

曾飛燕女士
吳詠珊女士 (FCS, FICS)

授權代表

歐宗洪先生
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國銀行
(平潭支行)

中國農業銀行
(湖東支行)

中國工商銀行
(倉山支行)

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

225,000,000美元於二零一九年到期的
6.95%優先票據
通用編號：152895577
國際證券編號(ISIN)：XS1528955773

證券市場和信用評級類榮譽：

二零一五年度最具品牌價值上市公司

二零一六年三月二十七日，融信榮膺中金在線頒發的「2015年度最具品牌價值上市公司」。

摩根士丹利資本國際(MSCI)環球小型股指數 — 中國指數成分股

二零一六年五月三十一日，融信納入摩根士丹利資本國際(MSCI)環球小型股指數 — 中國指數成分股。

「AA+」主體長期信用評級

二零一六年七月三日，融信全資附屬子公司融信(福建)投資集團有限公司獲聯合信用評級有限公司授予「AA+」主體長期信用評級，評級展望為穩定。

恒生綜合小型股指數成分股

二零一六年九月五日，融信成為恒生綜合小型股指數成分股。

取得三大國際評級機構信貸評級

二零一六年，融信獲得三大國際評級機構的信貸評級，其中惠譽國際給予融信中國B+評級，標準普爾和穆迪的評級則分別為B及B2，三大國際評級機構亦同時給予展望穩定。

企業綜合實力排行類榮譽：

二零一五年中國房地產企業融資能力TOP20

二零一六年一月二十八日，融信位列由中國房地產測評中心與克而瑞研究中心發佈的《2015年中國房地產企業融資能力TOP20》榜單全國第17位。

2016中國房地產開發企業30強



2016中國房地產開發企業綜合發展10強



二零一六年三月二十二日，融信榮膺由中國房地產業協會與中國房地產測評中心頒發的《2016中國房地產開發企業50強》榜單全國第30強，並躋身「2016中國房地產開發企業綜合發展10強」。

獎項

中國品牌房企28強

二零一六年六月二十一日，融信在中國地產行業權威研究機構克而瑞研究中心和億翰智庫發佈的全國房企二零一六年半年度銷售業績排行榜上名列全國第28名。

中國房地產品牌價值50強，品牌價值達人民幣88.63億元

二零一六年九月二十一日，《2016中國房地產企業品牌價值測評研究報告》發佈，融信品牌價值達88.63億元，連續四年蟬聯「中國房地產品牌價值50強」。

年度經營與管理類殊榮：

二零一六年度中國最具成長性企業

二零一六年十二月十八日，融信榮膺由第一財經、第一財經《中國房地產金融》等權威財經媒體頒發的「2016年度中國最具成長性企業」。

二零一六年度價值地產企業

二零一六年十二月二十一日，融信在《每日經濟新聞》主辦的「第六屆中國價值地產年會暨2016年中國城市價值白皮書發佈會」上，被評為「2016年度價值地產企業」。

中國責任地產人民之選入圍企業

二零一六年十二月二十三日，融信榮膺人民網頒發的「中國責任地產」大獎，並入圍「人民之選入圍企業」榜單。

「中國平安社區聯盟」成員單位

二零一六年十二月二十七日，融信榮膺由新華網主辦，新華每日電訊社、中國證券報社、上海證券報社等媒體聯合頒發的「平安社區成員單位」稱號。

二零一六年度中國最佳僱主

二零一六年十二月三十一日，融信獲「2016中國最佳僱主」稱號。至此，融信已連續六年榮膺「中國最佳僱主」。

明星項目類殊榮：

融信·杭州公館

2016中國房地產開發企業典型住宅項目



二零一六年三月二十二日，融信·杭州公館被中國房地產業協會與中國房地產測評中心評為「2016中國房地產開發企業典型住宅項目」。

融信·雙杭城

2016中國房地產優秀品牌項目

二零一六年九月二十一日，融信·雙杭城被中國房地產業協會與中國房地產測評中心評為「2016中國房地產優秀品牌項目」。

融信·杭州公館

中國平安社區聯盟：高端住居示範項目

二零一六年十二月二十七日，融信·杭州公館榮膺由新華網主辦，新華每日電訊社、中國證券報社、上海證券報社等媒體聯合頒發的「中國平安社區聯盟：高端住居示範項目」殊榮。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績。

市場回顧

過去一年，中國房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，從年初的信貸寬鬆、稅費優惠政策到一線城市限購限貸，多地出台密集調控，加強房地產金融監管和市場監管。在「去庫存」的主基調下，各地方政府貫徹實施「因城施策」化解房地產庫存，持續解決「一二線城市的高房價、三四線城市的高庫存」的矛盾，以促進房地產市場平穩健康發展。根據中國房地產指數系統百城價格指數，雖然二零一六年熱點城市房價漲幅顯著，但四季度隨著調控收緊，市場走勢漸趨平穩。國家統計局數據顯示，國房景氣指數在年內穩定在94的相對適度水平。

二零一六年，融信聚焦的兩大區域市場——海西經濟區及長三角經濟區仍保持良好的經濟增長態

勢。其中，經濟最具活力的長三角經濟區繼續保持高於全國平均的增長水平，而福建省GDP總量首次進入全國前十位，去庫存方面，福建省的商品房去化週期比年初減少9個月，供給側改革成效初顯。年內，融信在上海和杭州的黃金地段中標多處優質地塊，精準的市場佈局為融信的業務拓展和業績增長奠定了堅實基礎。

業務回顧

二零一六年是融信踏上國際資本市場的第一年，憑藉多年的穩健發展，融信於二零一六年一月十三日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市，成為二零一六年首家在港上市的內地房地產企業。在成功上市的第一年，融信憑藉穩健的業績和令人憧憬的發展前景獲得了行業和資本市場的普遍認可，二零一六年七月位於境內的主要運營主體、融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)獲聯合信用評級有限

公司調升評級至AA+。並相繼入選摩根士丹利資本國際「環球小型股指數—中國指數成分股」，以及「恒生綜合小型股指數成分股」，獲得國際及香港投資市場兩大指數的認可，並在深港通開通後成為投資標的，迎來投資者的持續關注。

二零一六年也是融信全國化深耕佈局新篇章的開啟之年，進一步從發展於福建的區域型地產公司向全國型房企轉身。融信繼續鞏固在海西經濟區—福州、廈門、漳州等地的領先地位，並積極

拓展在長三角經濟區的重要經濟樞紐—上海、杭州的競爭優勢。根據中國地產行業權威的研究機構—克而瑞研究中心的二零一六年度大福州房地產企業銷售排行榜，按銷售面積計，融信於二零一六年在福州房企中排名第一、在廈門辦公項目排名第一、在漳州排名第一、在杭州排名第五。二零一六年度，本集團合約銷售額達246億元，較去年同期大幅增長107%。本集團收益約人民幣114億元較去年顯著增長約53%。年內，集團持續優化債務結構，相繼於國內發行公司債及購



房尾款資產支持證券，並於境外發行美元優先票據。穩健的業務運營以及多元化的融資渠道支持本集團的負債比率進一步降低，由二零一五年的247%顯著降低至二零一六年的98%。

融信不僅在年內獲得行業和投資者對本集團業務運營和資本市場運作的關注，更獲得了社會各界對融信明星項目及企業品牌的認可。年內，我們於三月正式成立「融信國學堂」，創新將國學融入到社區服務當中，旨在尊重經典，傳承文化；「融信·杭州公館」精心修復弘豐公園，保存杭州

記憶；「融信公益基金會」的系列活動也在持續推進中。融信懷揣著企業社會責任的人文情懷和品牌理想，將「取之社會、回報社會」視為融信對文化、歷史的一種善意的表達，對傳統優秀文化傳承所作的一種社會擔當。

未來展望

二零一六年年末召開的中央經濟工作會議，確定了二零一七年經濟穩中求進的主基調，針對房地產市場，中央提出要綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段，加快研究建立符合國

情、適應市場規律的基礎性制度和長效機制。同時，穩步推進的新型城鎮化、區域一體化，以及戶籍制度改革的深入，也將為房地產行業的長期發展積極構建良好環境。

我們期待二零一七年中國房地產市場的重新定位，努力構建「居者有其屋」的社會住房體系。融信將繼續深耕現有一線城市和二線城市的核心區域，策略性進軍其他極具發展潛力的一、二線及部分三線城市。同時，結合時下中國土地市場競爭激烈的現狀，進一步拓展土地獲取渠道，加大土地併購比例，確保在獲取優質土地的資源的同時，合理的控制土地成本。截至二零一六年十二月三十一日，融信擁有豐富的優質土地儲備，總建築面積約為10.6百萬平方米，當中約81.16%均位於擁有高增長潛力的城市的核心地段，如上海、杭州、福州及廈門。

同時，我們將繼續堅持「融鑄誠信、造有情房」的產品理念，打造符合當地市場需求的標桿產品，截至二零一六年底，我們已經打造了「融信•杭州公館」、「融信•雙杭城」及「融信•海上城」等

多個城市標桿項目，二零一七年我們將進一步對產品進行升級，融入更多的健康、科技及環保等要素，打造出更優質更符合客戶需求的物業。

展望未來，融信在深耕市場，推進全國化戰略佈局的同時，還將堅持審慎穩健的運營策略，強化以利潤管控為核心的管理體系，提升公司產品盈利能力、成本控制能力以及周轉速度等核心指標，同時進一步優化調整債務結構，控制融資成本，提升資產周轉效益，致力以輕資本模式實現企業的持續發展。

致謝

本人謹代表董事會感謝本公司股東（「股東」）及合作夥伴對融信一如既往的支持，並誠摯的感謝各位董事、管理團隊及全體員工在過去一年的付出和貢獻。二零一七年，我們將繼續秉承匠心鑄就品質，責任點亮價值的理念，實現企業的可持續發展，為股東帶來最具價值的回報。

主席
歐宗洪

香港，二零一七年三月二十日

主要物業概要

下表載列本集團於二零一六年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情：

本集團開發的項目

於二零一六年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接55項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
1 融信•第一城一期	福州	49,787.00	100%	地庫(包括停車場)	92,665.70	151.80	二零零六年十月
2 融信•第一城三期	福州	41,802.00	100%	地庫(包括停車場)	92,558.00	161.79	二零零九年四月
3 融信•西班牙	福州	59,401.00	100%	地庫(包括停車場)	109,760.90	—	二零零九年九月
4 融信•寬域	福州	62,495.00	100%	地庫(包括停車場)	163,238.10	164.71	二零一零年五月
5 融信•大衛城	福州	191,254.70	100%	住宅	333,080.53	1,747.63	二零一三年五月
				商業	8,930.21	3,326.91	
				配套	23,796.02	—	
				地庫(包括停車場)	64,548.26	9,686.71	
6 融信•瀾郡	福州	69,618.40	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	193,020.52	—	二零一四年八月
				配套	6,287.15	—	
				地庫(包括停車場)	70,551.34	24,059.35	
7 融信•白宮	福州	134,789.00	80%	住宅	261,378.32	21,358.00	二零一七年八月
				商業	2,941.52	1,808.00	
				酒店	39,035.15	—	
				配套	14,450.42	—	
				地庫(包括停車場)	89,618.40	10,685.80	
8 融信•平潭大衛城	福州	111,320.48	51%	住宅	298,671.65	6,073.26	二零一六年十一月
				商業	34,947.11	29,920.04	
				配套	9,327.37	—	
				地庫(包括停車場)	85,764.37	49,567.88	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
9 融信•後海	福州	49,959.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	121,104.63	—	二零一六年九月
				商業	3,000.00	—	
				配套	3,675.15	—	
				地庫(包括停車場)	38,199.70	19,370.00	
10 融信•雙杭城	福州	259,519.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	725,791.00	645,180.52	二零一八年八月
				商業	117,987.37	115,670.84	
				辦公室	107,623.10	29,506.79	
				配套	9,242.10	—	
11 融信•長島	福州	185,196.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	291,532.00	219,803.36	二零一八年一月
				商業(安置房 ^(附註1))	24,356.00	6,768.00	
				辦公室	17,317.10	16,693.00	
				配套	20,305.86	—	
12 平潭外灘	福州	35,264.29	51%	住宅	116,231.20	46,340.00	二零一九年十一月
				辦公室	2,191.28	1,751.00	
				商業	7,331.00	7,147.00	
				地庫(包括停車場)	29,579.85	19,488.00	
13 福州溫泉城項目	福州	1,018,836.00	50%	住宅	775,748.30	581,686.59	二零二零年十二月
				辦公室	190,801.39	147,883.83	
				酒店	49,413.78	—	
				商業	58,600.00	58,600.00	
				配套	9,986.82	—	
				地庫(包括停車場)	265,561.21	237,403.29	
14 世歐彼岸城	福州	152,995.00	50%	住宅	271,376.48	—	二零一一年五月
				商業	7,822.00	707.41	
				地庫(包括停車場)	23,417.43	789.21	
15 世歐上江城	福州	82,374.70	50%	住宅	201,115.78	142.65	二零一三年四月
				商業	5,118.17	178.01	
				地庫(包括停車場)	30,748.80	3,533.95	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
16 世歐瀾山	福州	48,313.00	50%	住宅	120,129.88	—	二零一五年二月
				商業	4,091.18	2,141.98	
				配套	3,716.62	—	
				地庫(包括停車場)	40,820.80	5,526.00	
17 世歐王莊	福州	250,708.48	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	987,019.88	38,678.26	二零一五年十二月
				商業(安置房 ^(附註1))	143,288.08	12,398.56	
				辦公室	75,306.40	3,076.81	
				配套	49,935.36	—	
				地庫(包括停車場)	354,668.82	73,857.88	
18 華雲山莊	福州	161,008.40	26%	商業	170,529.00	170,529.00	二零一九年十二月
				配套	4,019.00	4,019.00	
				地庫(包括停車場)	83,700.00	83,700.00	
19 融信·海上城	廈門	151,344.19	100%	商業	4,335.72	—	二零一六年十月
				辦公室	252,579.04	20,727.62	
				酒店	61,611.90	—	
				配套	1,525.54	—	
				地庫(包括停車場)	110,602.91	23,411.02	
20 廈門同安鉞灣	廈門	39,715.25	100%	住宅	115,266.83	108,221.00	二零二零年五月
				商業	4,800.00	3,955.00	
				配套	200.00	—	
				地庫(包括停車場)	65,291.83	49,428.00	
21 融信·瀾園	漳州	56,765.70	100%	住宅	252,095.00	800.00	二零一五年十二月
				配套	11,324.00	—	
				地庫(包括停車場)	58,872.00	4,641.90	
22 融信·觀山海	漳州	94,190.00	100%	住宅	202,592.43	11,000.79	二零一六年十一月
				商業	6,790.83	6,326.41	
				配套	1,410.36	—	
				地庫(包括停車場)	66,595.34	55,251.00	
23 融信·未來城	漳州	41,644.64	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	109,824.00	—	二零一六年八月
				商業	4,957.00	537.69	
				配套	3,777.00	—	
				地庫(包括停車場)	36,866.00	27,885.10	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
24 學院名築	漳州	71,217.99	100%	住宅	135,149.00	1,533.18	二零一八年一月
				商業	3,150.00	1,974.14	
				配套	4,436.00	—	
				地庫(包括停車場)	38,298.24	26,272.00	
25 漳州港B8	漳州	69,988.00	100%	住宅	104,569.66	48,561.04	二零一八年十二月
				商業	1,205.00	646.37	
				配套	6,200.00	—	
				地庫(包括停車場)	31,672.64	26,272.00	
26 融信·鉅灣	上海	121,376.80	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	121,065.68	24,040.92	二零一六年十二月
				商業	6,266.36	1,101.00	
				配套	815.20	—	
				地庫(包括停車場)	78,055.92	42,175.40	
27 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元41-02地塊	上海	26,360.30	50%	辦公室	67,238.52	33,893.25	二零一六年十二月
				配套	1,038.91	—	
				地庫(包括停車場)	24,307.50	23,426.94	
28 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元35-01地塊 (愷日)	上海	13,455.90	50%	辦公室	33,638.74	33,638.74	二零一九年十二月
				配套	613.08	—	
				地庫(包括停車場)	13,974.77	13,974.77	
29 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元36-01地塊 (愷崇)	上海	10,994.90	50%	辦公室	27,057.41	27,057.41	二零一八年一月
				配套	807.03	—	
				地庫(包括停車場)	9,708.45	9,708.45	
30 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元42-01地塊 (愷暢)	上海	30,921.50	50%	商業	8,940.40	8,940.40	二零一八年一月
				辦公室	68,308.35	68,308.35	
				配套	1,964.87	—	
				地庫(包括停車場)	27,530.38	27,530.38	
31 融信·鉅爵	上海	21,195.60	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	43,895.47	41,515.00	二零一八年十一月
				商業	19,690.53	18,534.00	
				地庫(包括停車場)	38,218.00	30,844.30	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
32 靜安中興地塊	上海	31,034.10	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	98,779.00	79,764.00	二零二零年十二月
				商業	10,975.40	—	
				配套	4,832.00	—	
				地庫(包括停車場)	35,250.00	35,250.00	
33 青浦36-01地	上海	36,279.00	31%	住宅(安置房 ^(附註1))	63,488.25	51,266.76	二零二零年十二月
				商業	27,209.25	5,441.85	
				配套	4,035.00	—	
				地庫(包括停車場)	67,227.40	67,227.40	
34 新江灣城	上海	39,805.80	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	59,708.70	35,825.50	二零二零年十二月
				配套	1,390.00	—	
				地庫(包括停車場)	51,101.28	51,101.28	
35 杭州藍孔雀一期	杭州	28,215.00	51%	住宅	82,539.11	510.04	二零一六年九月
				商業	5,023.89	4,756.36	
				配套	2,725.00	—	
				地庫(包括停車場)	34,990.40	10,437.09	
36 杭州藍孔雀二期	杭州	56,521.00	51%	住宅	133,797.51	10,037.43	二零一六年十二月
				商業	11,826.60	11,671.00	
				配套	2,843.00	—	
				地庫(包括停車場)	62,350.20	19,810.14	
37 融信·杭州公館	杭州	45,573.99	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	129,188.91	36,582.33	二零一六年九月
				商業	258.00	255.00	
				配套	7,218.93	—	
				地庫(包括停車場)	76,421.23	29,723.41	
38 融信·瀾天	杭州	71,488.00	51%	住宅	158,420.00	155,251.60	二零一八年十二月
				配套	1,285.00	—	
				地庫(包括停車場)	84,887.00	65,988.00	
39 融信·永興首府	杭州	44,307.00	26%	住宅	106,960.44	104,106.62	二零一九年六月
				配套	1,914.36	—	
				地庫(包括停車場)	48,250.00	36,894.00	
40 融信·蕭山公館	杭州	41,642.00	75%	住宅	88,221.10	87,884.00	二零一九年二月
				配套	3,221.30	—	
				地庫(包括停車場)	40,375.00	31,317.00	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 地盤面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
41 經開地塊	杭州	42,709.00	26%	住宅	105,001.21	104,600.00	二零一九年六月
				商業	914.77	838.00	
				配套	1,319.23	—	
				地庫(包括停車場)	58,961.41	36,659.08	
42 銀河小學地塊	杭州	43,686.00	51%	住宅	128,810.60	124,902.00	二零一九年七月
				配套	1,947.00	—	
				地庫(包括停車場)	59,092.00	50,271.00	
43 慶隆地塊	杭州	27,845.00	51%	住宅	74,515.00	74,515.00	二零一九年五月
				配套	1,055.90	—	
				地庫(包括停車場)	41,500.00	41,500.00	
44 西雅圖	杭州	62,190.00	50%	住宅	170,962.63	170,828.00	二零一九年六月
				商業	919.00	842.00	
				配套	2,670.49	—	
				地庫(包括停車場)	66,118.16	57,664.00	
45 錢江世紀城地塊	杭州	60,620.00	70%	住宅	166,877.90	166,877.90	二零一九年六月
				商業	450.00	450.00	
				配套	2,858.10	—	
				地庫(包括停車場)	74,227.00	74,227.00	
46 南京九龍湖第2016G73號地塊	南京	42,707.52	70%	住宅	180,679.92	180,679.92	二零二零年十一月
				商業	74,885.24	74,885.24	
				配套	807.03	—	
				地庫(包括停車場)	94,681.00	94,681.00	
47 昆山(2016)2-4地塊	蘇州	76,671.70	50%	住宅	193,783.55	190,054.08	二零二零年十二月
				配套	9,152.00	—	
				地庫(包括停車場)	77,384.00	75,132.00	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計 總建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
48 融信·陽光城西海岸	福州	124,827.28	50%	住宅	241,135.84	—	二零一六年十二月
				商業	35,594.79	24,773.00	
				辦公室	59,170.04	173.00	
				配套	9,717.12	—	
				地庫(包括停車場)	152,497.53	62,344.79	
49 一品江山	漳州	94,291.42	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	229,365.84	49,371.70	二零一七年四月
				商業	1,038.53	1,027.52	
				配套	5,627.60	—	
				地庫(包括停車場)	80,314.39	61,670.00	
50 融信·法蘭西世家	上海	114,032.32	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	114,032.32	15,271.38	二零一六年十二月
				配套	34,757.79	—	
				地庫(包括停車場)	26,073.32	25,583.00	
51 徐涇鎮會展中心	上海	184,292.80	50%	商業	141,794.13	108,279.15	二零一八年八月
				酒店	101,279.00	99,374.95	
				辦公室	333,964.55	231,209.24	
				配套	11,382.00	—	
				地庫(包括停車場)	238,546.00	238,546.00	
52 君悅府	杭州	57,394.00	30%	住宅	120,287.10	111,867.00	二零一八年十二月
				商業	1,100.00	800.00	
				配套	1,822.00	—	
				地庫(包括停車場)	44,646.00	38,048.00	
53 杭州臥城地塊	杭州	59,494.00	34%	住宅	139,287.72	139,287.72	二零一九年六月
				商業	1,458.28	1,458.28	
				配套	1,579.00	—	
				地庫(包括停車場)	64,921.76	64,921.76	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計 總建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
54 南京仙林2016G58地塊	南京	106,002.49	39%	住宅	235,886.73	231,169.00	二零一八年六月
				商業	1,000.00	500.00	
				配套	1,536.00	—	
				地庫(包括停車場)	96,656.00	91,962.00	
55 漳州萬科城	漳州	235,606.37	20%	住宅(安置房)	735,881.70	387,858.49	二零一七年十二月
				商業(安置房)	32,680.55	29,890.79	
				配套	7,847.16	—	
				地庫(包括停車場)	263,812.02	236,311.65	
總計：		5,441,057.01			16,754,419.57	8,439,401.79	
應佔總計：		3,396,095.19			10,477,361.19	4,826,271.35	

附註：

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

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日 止年度		變動百分比
	二零一六年	二零一五年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元)	24,639,328	11,916,926	107%
合約建築面積(平方米)	1,403,859	648,913	116%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	17,551	18,364	-4%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	11,113,869	7,326,711	52%
已交付建築面積(平方米)	772,633	589,700	31%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	14,384	12,424	16%
收益(人民幣千元)	11,371,663	7,414,576	53%
銷售成本(人民幣千元)	(9,069,848)	(4,700,368)	93%
毛利(人民幣千元)	2,301,815	2,714,208	-15%
其他收入(人民幣千元)	11,666	7,320	59%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	2,569,768	2,464,038	4%
期內溢利(人民幣千元)	1,702,868	1,405,941	21%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,292,339	1,432,813	-10%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	308,510	(26,872)	-1,248%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	102,019	—	—
毛利率 ⁽¹⁾	20.24%	36.61%	-16%
純利率 ⁽²⁾	14.97%	18.96%	-4%
利息覆蓋率 ⁽³⁾	2.22倍	2.23倍	1%

	於十二月三十一日		變動百分比
	二零一六年	二零一五年	
資產總值(人民幣千元)	98,906,916	34,796,870	184%
負債總額(人民幣千元)	75,817,594	29,724,138	155%
權益總額(人民幣千元)	23,089,322	5,072,732	355%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	7,470,518	4,302,522	74%
流動比率 ⁽⁴⁾	2.10倍	1.35倍	55%
資產負債比率 ⁽⁵⁾	98%	247%	-60%

附註：

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

物業開發

合約銷售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣24,639.33百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣11,916.93百萬元增長約107%。該增長主要由於本集團合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零一五年十二月三十一日止年度的648,913平方米增加約116%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的1,403,859平方米。



管理層討論及分析

本集團在上海、杭州、福州、廈門及漳州的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度合約銷售總額約9.19%、33.51%、36.16%、6.30%及14.84%，及(ii)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約4.75%、16.03%、47.15%、4.74%及27.33%。下表載列本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	2,263.58	9.19	66,723	4.75	33,925
杭州	8,257.08	33.51	224,981	16.03	36,701
福州	8,909.63	36.16	661,964	47.15	13,459
廈門	1,551.60	6.30	66,568	4.74	23,309
漳州	3,657.44	14.84	383,623	27.33	9,534
總計	24,639.33	100.00	1,403,859	100.00	17,551



已竣工項目

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團及其合營公司合共有11個項目或項目階段已竣工，總建築面積為1,987,877平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,297,726平方米）。

在建項目

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其聯營公司及合營公司合共有29個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為7,461,467平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為4,263,966平方米）。

土地儲備

截至二零一六年十二月三十一日止年度，共有21塊新收購地塊，總建築面積為5,271,244平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,612,276平方米）。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣12,963元。

下表載列本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)	平均樓面價 (人民幣/ 平方米)
杭州	君悅府	二零一六年一月二十一日	57,394.00	167,855.10	50,357	673.00	201.90	5,863
福州	平潭外灘	二零一六年二月三日	35,264.29	155,333.33	79,200	176.50	90.02	1,430
杭州	融信·永興首府	二零一六年二月二十三日	44,307.00	157,124.80	40,868	1,390.00	361.54	13,076
杭州	融信·瀾天	二零一六年二月十七日	71,488.00	244,592.00	124,742	912.00	465.12	5,739
上海	融信鉞爵	二零一六年二月二十五日	21,195.60	103,055.00	52,558	980.00	499.80	15,409
福州	福州溫泉城項目	二零一六年三月二十一日	1,018,836.00	1,362,219.56	681,110	1,746.00	873.00	1,610
杭州	融信·蕭山公館	二零一六年四月五日	41,642.00	131,817.40	98,876	1,700.00	1,275.17	18,559
杭州	西雅圖	二零一六年五月十二日	62,190.00	240,670.28	120,335	2,595.00	1,297.5	14,905
杭州	慶隆地塊	二零一六年五月二十日	27,845.00	117,070.90	59,706	2,361.00	1,204.11	31,404
廈門	廈門同安鉞灣	二零一六年六月三日	39,715.25	185,558.66	185,558	2,634.00	2,634.00	23,207
杭州	經開地塊	二零一六年六月十五日	42,709.00	166,196.62	43,211	1,709.00	444.34	16,002
杭州	銀河小學地塊	二零一六年六月二十日	43,686.00	189,849.60	96,823	1,812.00	924.12	13,822
杭州	杭州臥城地塊	二零一六年七月四日	59,494.00	207,246.76	70,464	732.10	248.91	5,113
杭州	錢江世紀城地塊	二零一六年七月六日	60,620.00	244,413.00	171,089	3,264.00	2,284.80	19,230
昆山	昆山(2016)2-4地塊	二零一六年七月十五日	76,671.70	280,319.55	140,160	2,703.44	1,351.72	13,573
上海	新江灣城	二零一六年七月二十九日	39,805.80	61,098.70	30,549	3,155.00	1,577.50	52,840
上海	青浦36-01地塊	二零一六年八月三日	36,279.00	161,959.90	49,404	1,960.00	597.88	21,610
福州	華雲山莊	二零一六年八月十六日	161,008.40	258,248.00	65,853	576.01	146.88	3,300
上海	靜安中興地塊	二零一六年八月十七日	31,034.10	149,836.40	74,918	11,010.00	5,505.00	100,091
南京	南京仙林2016G58地塊	二零一六年九月二十三日	106,002.49	335,078.73	130,284	5,820.00	2,262.90	24,957
南京	南京九龍湖 第2016G73號地塊	二零一六年十一月十七日	42,707.52	351,699.72	246,190	537.00	375.90	2,515
總計			2,119,895.15	5,271,244.01	2,612,276	48,446.05	24,622.11	12,963

管理層討論及分析

於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為10.58百萬平方米，其中約7.46百萬平方米在建，約3.12百萬平方米持作未來開發。

於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣8,650元，其中約81.16%的土地位於中華人民共和國（「中國」）一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團的未來盈利提供了有力支持。

下表載列於二零一六年十二月三十一日本公司擁有人應佔土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)	
上海	徐涇鎮會展中心3地塊(凱泰)	217,585.16	39.14	8,539	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 35-01地塊(愷日)	10,110.00	2.41	6,018 ⁽¹⁾	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 36-01地塊(愷崇)	4,192.50	0.94	6,098 ⁽¹⁾	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 42-01地塊(愷暢)	23,580.00	5.34	6,101 ⁽¹⁾	
	融信•鉑爵	49,980.00	5.26	15,409	
	新江灣城	157,750.00	3.05	52,840	
	青浦36-01地塊	59,788.04	4.94	21,610	
	靜安中興地塊	550,500.00	7.49	100,091	
	杭州	杭州藍孔雀一期	64,260.00	6.39	13,953
		杭州藍孔雀二期	112,200.00	10.75	14,966
杭州師大地塊		338,437.00	22.91	25,717	
君悅府		20,190.00	5.04	5,863	
融信•瀾天		46,512.00	12.47	5,739	
	融信•永興首府	36,153.90	4.09	13,076	

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
	融信•蕭山公館	127,517.00	9.89	18,559
	西雅圖	129,750.00	12.98	14,905
	經開地塊	44,434.00	4.32	16,002
	銀河小學地塊	92,412.00	9.68	13,822
	杭州臥城地塊	24,891.00	7.05	5,113
	錢江世紀城地塊	228,480.00	17.11	19,230
	慶隆地塊	120,411.00	5.97	31,404
福州	融信•雙杭城	562,000.00	111.13	6,065
	融信•白宮	10,668.81	3.51	3,584
	融信•平潭大衛城	14,940.84	8.26	2,341
	融信•長島	130,000.00	44.82	2,437
	平潭外灘	9,001.50	7.92	1,430
	福州溫泉城項目	87,300.00	65.98	1,610 ⁽¹⁾
	華雲山莊	14,688.14	6.59	3,300
廈門	廈門同安鉞灣	263,400.00	18.56	23,207
漳州	融信•未來城	30,000.00	16.04	2,573
	融信•觀山海：漳州港又一城	31,951.00	13.97	1,549
	一品江山：海融一號作品	26,000.00	15.82	2,206
	漳州萬科城	30,080.00	20.80	1,773
	漳州港B6：學院名築	57,800.00	18.10	4,059
	漳州港B8：半山雅墅	51,800.00	14.36	4,868
南京	南京仙林2016G58地塊	226,290.33	13.03	24,957
	南京九龍湖第2016G73號地塊	37,590.00	24.62	2,515
昆山	昆山(2016)2-4地塊	135,172.21	14.02	13,573
總計		4,177,816.43	614.74	8,650

附註：

(1) 此僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團於收購或合併後確認的公平值增加。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣7,414.58百萬元增加約53%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.66百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設合約及(iii)租賃投資物業所得租賃收入。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日		
	止年度		變動百分比
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	11,113,869	7,326,711	52%
建設合約 ⁽¹⁾	178,290	87,865	103%
租金收入及其他 ⁽²⁾	79,504	—	不適用
總計	11,371,663	7,414,576	53%

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱招股章程第231至236頁「業務—安置房建設」一節。
- (2) 本集團自福州世歐房地產開發有限公司（「世歐房地產」及其附屬公司「世歐集團」）所持的購物商場產生租金收入。

本集團的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣7,414.6百萬元增加約53%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.7百萬元。增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的589,700平方米增加約31%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的772,633平方米；
- (ii) 本集團所交付物業的已確認平均售價由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣12,424元／平方米增加約16%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣14,384元／平方米；
- (iii) 源自建築合同的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣87.9百萬元增加約102.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣178.3百萬元；及
- (iv) 截至二零一六年十二月三十一日止年度確認租金收入人民幣77.22百萬元，該收入產生自世歐集團所持的購物商場。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣11,113.87百萬元。下表載列截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年 本集團 所交付			二零一五年 本集團 所交付		
	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
上海	2,671	114,940	23,236	—	—	—
福州	5,983	475,150	12,591	1,731	116,830	14,820
廈門	1,628	75,332	21,593	3,158	183,435	17,217
漳州	834	107,211	7,779	2,437	289,435	8,420
總計	11,114	772,633	14,384	7,327	589,700	12,424

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣4,700.4百萬元增加約92.96%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣9,069.8百萬元。增加主要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售物業數量增加。

下表載列本集團於所示期間的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動百分比
	二零一六年	二零一五年	
	人民幣千元	人民幣千元	
銷售成本			
已售物業成本	8,890,362	4,616,208	92.59%
建設合約成本	169,147	84,160	100.98%
租金收入成本及其他	10,332	—	不適用
總計	9,069,848	4,700,368	92.96%

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,714.2百萬元減少約15%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,301.8百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的36.6%下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度的20.2%，主要是由於本集團二零一六年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一五年交付的物業相比相對較低。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)辦公室及差旅開支；(iv)物業管理費；及(v)其他成本包括車輛使用費、折舊、攤銷及其他雜項費用及開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣395.8百萬元增加約19.59%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣473.4百萬元，主要是由於本集團營銷開支及銷售人員人數因銷售增加而增加。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)上市開支；(iv)辦公及差旅開支；(v)招待開支；(vi)審計費；(vii)辦公室租賃開支；(viii)折舊及攤銷；及(xi)其他。

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273.0百萬元增加約75%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣477.9百萬元，主要是由於(i)本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員人數增加及(ii)捐款由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣12.7百萬元顯著增加約783%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣112.2百萬元。

重新計量合營企業的公平值收益

由於將世歐集團及就上海市閔行區華漕鎮的物業開發項目而與綠地地產集團有限公司(「綠地集團」)成立的若干合營企業的財務業績合併(即上海愷譽房地產開發有限公司(「上海愷譽」)、上海愷日房地產開發有限公司(「上海愷日」)、上海愷暢房地產開發有限公司(「上海愷暢」)及上海愷崇房地產開發有限公司(「上海愷崇」，與上海愷譽、上海愷日及上海愷暢統稱為「華漕合營企業」))，本集團錄得重新計量合營企業的公平值收益人民幣278.1百萬元。下表載列截至二零一六年十二月三十一日止年度該等公平值收益的明細：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
世歐集團	201,810
華漕合營企業	76,264
	278,074

有關進一步詳情，請參閱下文「— 合併若干合營企業的財務業績」一段。

管理層討論及分析

投資物業的公平值收益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益主要來自世歐集團及上海愷譽的投資物業，分別為人民幣169.0百萬元及人民幣192.0百萬元。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)若干現金管理產品收益；及(ii)本集團違反有關物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣7.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11.7百萬元。

經營溢利

本集團二零一六年經營溢利保持穩定及約為人民幣2,001.3百萬元(二零一五年：約人民幣2,052.7百萬元)。

融資收入／(成本)，淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入及外匯收益。相較截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額人民幣11.2百萬元，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得融資收入淨額人民幣125.4百萬元，主要是由於(i)本集團銀行存款產生的利息收入增加；(ii)外匯收益增加；及(iii)就終止確認應收合營公司及聯營公司款項的融資成本減少導致融資成本減少。

除所得稅前溢利

由於上述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,464.0百萬元增加約4.3%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,569.8百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,058.1百萬元減少約18%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣866.9百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣395.0百萬元增加約13.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣449.4百萬元，而土地增值稅由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣663.1百萬元減少約37.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣417.5百萬元。

首次公開發售所得款項用途

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發售按發售價每股5.36港元於聯交所發行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額配股權獲部分行使而按發售價每股5.36港元進一步發行2,348,000股股份。本公司於全球發售籌集的所得款項淨額約為1,780百萬港元。

於本年報日期，本集團並無使用任何部分所得款項淨額。所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

融資活動

發行優先票據

於二零一六年十二月八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零一九年到期總本金額為175,000,000美元的優先票據（「原優先票據」），按6.95%年利率計息，並每半年分期支付利息。於二零一七年二月十四日之後，本公司發行額外總本金額為225,000,000美元的票據（將與原優先票據合併並組成單一序列）（「額外優先票據」）。額外優先票據的到期日為二零一九年十二月八日（「到期日」）。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回額外優先票據。

於本年報日期，本集團並無使用發行額外優先票據任何部分所得款項淨額。所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以發售備忘錄內建議分配方式的相同方式使用。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二日及二零一七年二月十五日的公告，以及有關發售備忘錄。

在上海證券交易所及深圳證券交易所發行公開及私人公司債券

於回顧年度內，本公司的全資附屬公司融信集團按其就(i)在上海證券交易所公開發行本金總額最高為人民幣25億元的公司債券（「上海公開公司債券」）；(ii)在深圳證券交易所私人配售本金總額最高為人民幣35億元的公司債券（「深圳私人公司債券」）；及(iii)在上海證券交易所私人配售本金總額最高為人民幣50億

管理層討論及分析

元的公司債券(「上海私人公司債券」，連同上海公開公司債券及深圳私人公司債券統稱為「境內公司債券」)所獲得的批准發行以下債券：

- (a) 於二零一六年一月十九日，融信集團發行本金總額為人民幣13億元的第二批上海公開公司債券，期限5年，票面利率每年6.2%。於第三年期滿時，融信集團可選擇調整票面利率，而投資者可行使回售選擇權；
- (b) 於二零一六年一月二十六日，融信集團發行本金總額為人民幣31億元的首批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.89%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日再延兩年；
- (c) 於二零一六年二月十八日，融信集團發行本金總額為人民幣4億元的第二批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.6%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日另再延兩年；
- (d) 於二零一六年三月二十一日，融信集團發行本金總額為人民幣5億元的首批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.5%。於第二年期滿時，融信集團有權調整未贖回債券的利率，而債券認購人有權按面值向融信集團出售全部或任何部分未贖回債券；
- (e) 於二零一六年四月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣5.5億元的第二批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.4%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第二批上海私人公司債券；
- (f) 於二零一六年六月二十四日，融信集團發行本金總額為人民幣10.5億元的第三批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.52%；及
- (g) 於二零一六年七月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣29億元的第四批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年5.8%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第四批上海私人公司債券。

發行上述境內公司債券的所得款項已經用於償還本集團的現有債務。

於本年報日期，境內公司債券概無已獲批准但未獲發行金額尚未償付。有關進一步詳情，請參閱招股章程「概要及摘要 — 近期發展 — 我們業務的發展」一節及本公司日期為二零一六年一月十五日、二零一六年一月十七日、二零一六年一月十九日、二零一六年一月二十五日、二零一六年一月二十六日、二零一六年二月十七日、二零一六年二月十八日、二零一六年三月十八日、二零一六年三月二十一日、二零一六年四月二十九日、二零一六年六月二十四日及二零一六年七月二十九日的公告。

發行資產支持證券

於二零一六年七月八日，融信集團在上海證券交易所分三批發行本金額為人民幣880.0百萬元的資產支持證券（「資產支持證券」）。該等證券以本集團購房尾款作支持。發行資產支持證券所得款項預期會用作本集團的一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月八日的公告。

發行永久資本工具

永久資本工具的發行金額及持有人

截至二零一六年十二月三十一日，四批總額為人民幣3,200百萬元的永久資本工具（統稱「永久資本工具」）由本公司的附屬公司根據下列協議發行：

- (i) 一家中國證券公司（「證券公司」，作為投資方）、上海謙甫投資諮詢有限公司（「上海謙甫」，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司，作為被投資方）及四川省南充市一家持牌銀行（「南充銀行」，作為委託銀行）訂立日期為二零一六年三月三十日的委託資金協議（「第一份委託資金協議」），據此，證券公司委託南充銀行向上海謙甫發放最多為人民幣2,000百萬元的墊款。於二零一六年十二月三十一日，證券公司已根據此安排向上海謙甫墊付合共人民幣200百萬元；
- (ii) 一家中國資產管理公司（「資產管理公司」，作為投資方）、融信集團（作為被投資方）及深圳市一家持牌銀行（「深圳銀行」，作為委託銀行）訂立日期為二零一六年五月二十七日的委託資金協議（「第二份委託資金協議」），據此，資產管理公司委託深圳銀行向融信集團發放最多為人民幣1,000百萬元的墊款。於二零一六年十二月三十一日，資產管理公司已根據此安排向融信集團墊付合共人民幣1,000百萬元；

管理層討論及分析

- (iii) 一家中國信託公司(「信託公司」，作為投資方)及和美(上海)房地產開發有限公司(「和美上海房地產」，本公司於中國註冊成立的非全資附屬公司，作為被投資方)訂立日期為二零一六年六月二十七日的信託資金協議(「信託資金協議」)，據此，信託公司同意向和美上海房地產發放最多為人民幣500百萬元的墊款。於二零一六年十二月三十一日，信託公司已根據此安排向和美上海房地產墊付合共人民幣500百萬元；及
- (iv) 資產管理公司(作為投資方)、融信集團(作為被投資方)及深圳銀行(作為委託銀行)訂立日期為二零一六年十二月二日的委託資金協議(「第三份委託資金協議」)，據此，資產管理公司委託深圳銀行向融信集團發放最多為人民幣1,500百萬元的墊款。於二零一六年十二月三十一日，資產管理公司已根據此安排向融信集團墊付合共人民幣1,500百萬元。

主要條款及協議性質

(A) 第一份委託資金協議

第一份委託資金協議的主要條款載列如下：

(1) 上海謙甫並無強制性還款責任

根據第一份委託資金協議，證券公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且上海謙甫並無強制性責任向證券公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)上海謙甫面對清盤程序；或(ii)上海謙甫未能根據第一份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

上海謙甫有權但並無強制性責任在給予證券公司10日事先通知後宣佈全部或部分墊款到期，並於其後償還有關款項。上海謙甫可於墊款日期後每年或每三個月或上海謙甫及證券公司協定的其他日期作出有關宣佈。

(3) 利息

根據第一份委託資金協議作出的墊款首年將按年利率4.35%計息、第二至第四年按年利率4.75%計息，而第五年及其後則按年利率4.95%計息。當上海謙甫向其股東宣派股息時便應向證券公

司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，則有關利息款項可根據第一份委託資金協議規定遞延及累積，其後於上海謙甫下次宣派股息時支付予證券公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將用作上海謙甫的一般營運資金。

(B) 第二份委託資金協議

(1) 融信集團並無強制性還款責任

根據第二份委託資金協議，資產管理公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且融信集團並無強制性責任向資產管理公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)融信集團面對清盤程序；或(ii)融信集團未能根據第二份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

倘融信集團擬於有關墊款後首六個月還款，融信集團須事先獲得資產管理公司同意或融信集團須支付首六個月的相關利息。倘融信集團於有關墊款滿六個月後還款，其須向資產管理公司發出一個月事先通知。有關還款應為人民幣10百萬元的倍數，且須一併支付有關未償還利息款項。

(3) 利息

根據第二份委託資金協議作出的墊款首兩年將按年利率9.5%計息，而其後則按年利率19.0%計息。當本公司及／或融信集團向彼等各自股東宣派股息時，融信集團便應向資產管理公司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，該年度的適用利息將調高50%（以年利率19.0%為上限），而有關利息款項可根據第二份委託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或融信集團下次宣派股息時支付予資產管理公司。

管理層討論及分析

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作發展福州三個物業發展項目，即融信•雙杭城、融信•後海及融信•白宮。

(C) 信託資金協議

(1) 和美上海房地產並無強制性還款責任

根據信託資金協議，信託公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且和美上海房地產並無強制性責任向信託公司償還墊款及任何累計利息，直至和美上海房地產面對清盤程序為止。

(2) 還款

倘和美上海房地產擬於有關墊款後首12個月還款，其須事先獲得信託公司同意。倘和美上海房地產於有關墊款滿12個月後還款，其須向信託公司發出一個月事先通知。

(3) 利息

根據信託資金協議作出的墊款首年將按年利率7.44%計息、第二年按年利率12.14%計息，而第三年及其後則按年利率15.14%計息。當本公司及／或和美上海房地產向彼等各自股東宣派股息時，和美上海房地產便應向信託公司支付有關利息。倘有關年度並無宣派股息，則有關利息款項可根據信託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或和美上海房地產下次宣派股息時支付予信託公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作發展上海的物業發展項目，即融信•鉅灣。

(D) 第三份委託資金協議

(1) 融信集團並無強制性還款責任

根據第三份委託資金協議，資產管理公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且融信集團並無強制性責任向資產管理公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)融信集團面對清盤程序；或(ii)融信集團未能根據第三份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

倘融信集團擬於有關墊款後首六個月還款，融信集團須事先獲得資產管理公司同意或融信集團須支付首六個月的相關利息。倘融信集團於有關墊款滿六個月後還款，其須向資產管理公司發出一個月事先通知。有關還款應為人民幣10百萬元的倍數，且須一併支付有關未償還利息款項。

(3) 利息

根據第三份委託資金協議作出的墊款首兩年將按年利率8.0%計息，而其後則按年利率16.0%計息。當本公司及／或融信集團向彼等各自股東宣派股息時，融信集團便應向資產管理公司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，該年度的適用利息將調高50%（以年利率16.0%為上限），而有關利息款項可根據第三份委託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或融信集團下次宣派股息時支付予資產管理公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作物業發展項目。

管理層討論及分析

永久資本工具與本公司普通股之比較

下表載列本公司普通股與第一份委託資金協議、第二份委託資金協議、信託資金協議及第三份委託資金協議項下永久資本工具之比較：

	普通股	永久資本工具
投票權	全體股東根據本公司組織章程細則享有投票權	永久資本工具無權享有投票權
享有股息／票息的權利及地位	所有股東均有權享有已宣派股息付款	永久資本工具持有人無權享有股息付款，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息
溢利分成	所有股東均有權透過本集團分派股息的方式分佔本集團的溢利	永久資本工具持有人無權分佔本集團溢利，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息
清盤時的分派地位	所有股東均享有同等地位	於本公司或相關被投資單位清盤時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權
本公司清盤或解散	所有股東均享有同等地位	於本公司或相關被投資單位清盤或解散時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權

根據永久資本工具的條款，本集團收取的有關墊款並無固定還款期或到期日。有關還款或利息款項可由有關被投資方或本公司酌情遞延支付。因此，董事將墊款分類為永久資本工具。

證券公司、資產管理公司及信託公司均為相關永久資本工具的持有人。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，證券公司、資產管理公司及信託公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

永久資本工具的未來計劃

於本年報日期，本公司無意(i)償還根據永久資本工具收取的所有或任何部分墊款；及(ii)發行任何新永久資本工具。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣46,760.9百萬元(二零一五年：人民幣7,939.4百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一五年十二月三十一日的人民幣30,737.4百萬元增加約190.9%至二零一六年十二月三十一日的人民幣89,415.3百萬元。本集團的流動負債總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣22,798.1百萬元增加約87.1%至二零一六年十二月三十一日的人民幣42,654.3百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)收購土地使用權的競買保證金及預付款項由二零一五年十二月三十一日的人民幣1,243.2百萬元增加約2,227.7%至二零一六年十二月三十一日的人民幣28,938.0百萬元，乃由於收購位於上海、南京、蘇州、杭州、福州及廈門等一二線城市的14幅地塊；及(ii)持作出售已竣工物業及開發中物業總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣24,640.3百萬元增加約59.0%至二零一六年十二月三十一日的人民幣39,187.5百萬元；及(iii)現金及現金等價物、受限制現金及定期存款總額從二零一五年十二月三十一日的人民幣3,838.7百萬元增加319.7%至二零一六年十二月三十一日的人民幣16,109.8百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有銀行存款(包括定期存款、受限制現金及現金及現金等價物)人民幣16,749.8百萬元(二零一五年：人民幣3,838.7百萬元)，借款總額人民幣39,417.3百萬元(二零一五年：人民幣16,372.6百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款及境內公司債券、額外優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.8%(二零一五年：約10.5%)。

於二零一六年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,861.2百萬元，佔本集團借款總額約27.6%。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以其資產作抵押，有關資產人民幣30,495.6百萬元(二零一五年：人民幣15,038.7百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干其他借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。此等買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一六年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣17,049.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,412.9百萬元)。

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關建築承包商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

流動比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動比率為2.10倍(二零一五年十二月三十一日：1.35倍)。本集團的流動比率上升主要是由於本集團業務擴張及開發項目增加。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為98%(二零一五年：247%)。本集團的資產負債比率得以改善，主要是由於本集團努力管控其資產負債水平，包括(其中包括)(i)因本公司首次公開發售及戰略投資者的出資令資產淨值增加；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及純利增加；(iii)主要因由本集團若干合營企業轉為附屬公司及來自非控股權益的注資導致非控股權益增加；及(iv)本

集團於年內發行永久資本工具。本公司將繼續密切監控借款到期日及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還債項及符合業務中應付款的現金需求。

未來重大投資計劃

除下文「管理層討論及分析 — 合併若干合營企業的財務業績」一節詳述之合併外，於回顧期內，本集團概無其他重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一二線城市收購優質地塊。於本年報日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

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

重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

視作出售

於二零一六年三月三十日，本公司的非全資附屬公司融信(福州)置業有限公司(「福州置業」)股東議決將福州置業註冊資本由人民幣166,666,700元增加至人民幣189,583,300元，據此，獨立第三方福州悟源生態農業開發有限公司(「福州悟源」)同意於二零一六年三月三十一日或之前以現金出資人民幣510,000,000元，以認購福州置業的新增股權。由於此次認購，金額人民幣379,721,000元將計入本集團的資本儲備。於完成此項認購後，融信集團於福州置業的股權將由91%攤薄至80%，而福州悟源於福州置業的股權將由9%增加至20%，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14.29條，其引起視作出售。於完成此項認購後，福州置業將繼續作為本公司的非全資附屬公司綜合入賬，且福州置業的經營業績及財務狀況將繼續列入本集團合併財務報表。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日的公告。

合併若干合營企業的財務業績

合併世歐集團的財務業績

背景

世歐集團主要從事福州若干物業開發項目的開發及管理，即世歐上江城、世歐彼岸城、世歐瀾山及世歐王莊。世歐集團過往作為本集團的合營企業入賬，由本公司的全資附屬公司融信集團及一名房地產開發商分別擁有50%及50%。於二零一六年三月十五日，該名房地產開發商將其於世歐集團的50%股權轉讓予一名獨立第三方（一家於中國成立及主要在中國從事物業投資的公司）（「該投資者」）。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該名獨立第三方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。由於該投資者於管理中國物業發展項目方面並無足夠經驗，考慮到本集團於管理世歐集團方面的過往表現，以及為加強世歐集團的營業效率，該投資者願成為被動投資者並已於二零一六年三月將世歐集團的控制權轉交予融信集團。

根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），世歐集團因此由本集團的合營企業被重新分類為本集團的附屬公司（「世歐重新分類」），且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起已被列入本集團的合併財務報表。本集團於世歐集團的50%股權仍保持不變。

合併的財務影響

世歐重新分類之前，世歐集團作為本公司擁有50%的合營企業入賬，而本公司分佔世歐集團的經營業績初始確認為分佔以權益法入賬的投資溢利。世歐重新分類之後，世歐集團已作為本公司擁有50%的附屬公司合併入賬，而其經營業績及財務狀況已列入本集團的合併財務資料。

世歐重新分類後，本集團錄得重新計量合營企業投資的公平值收益人民幣201.8百萬元，佔本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除所得稅前溢利約8%。該公平值收益產生自因世歐重新分類而重新計量本集團於世歐集團的權益，並已根據香港財務報告準則於本集團的合併收益表內確認。

世歐重新分類僅為會計處理的變更，並不涉及本集團於世歐集團50%股權的變更，且董事會認為合併世歐集團的經營業績並無對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營業績產生重大影響。

合併華漕合營企業的財務業績

背景

華漕合營企業主要從事上海若干物業開發項目的開發及管理，即閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊、閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊、閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊及閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊（「華漕項目」）。華漕合營企業過往作為本集團與獨立第三方綠地集團的合營企業入賬，而綠地集團為一家於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發。

華漕項目的開發及管理過往由本集團領導。鑒於本集團在管理華漕項目方面的過往表現以及為加強華漕合營企業的營業效率，綠地集團於二零一六年三月同意將華漕合營企業的控制權授予本集團。

根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則，華漕合營企業因此由本集團的合營企業被重新分類為本集團的附屬公司（「華漕重新分類」），且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起已被列入本集團的合併財務報表。本集團於華漕項目的股權仍保持不變。

合併的財務影響

華漕重新分類之前，華漕合營企業作為本公司的合營企業入賬，而本公司分佔華漕合營企業的經營業績初始確認為分佔以權益法入賬的投資溢利淨額。華漕重新分類之後，華漕合營企業已作為本公司的附屬公司合併入賬，而其經營業績及財務狀況已列入本集團的合併財務資料。

華漕重新分類後，本集團錄得重新計量合營企業投資的公平值收益人民幣76.3百萬元，佔本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除所得稅前溢利約3%。該公平值收益產生自因華漕重新分類而重新計量本集團於華漕合營企業的權益，並已根據香港財務報告準則於本集團的合併收益表內確認。

管理層討論及分析

華漕重新分類僅為會計處理的變更，並不涉及本集團於各華漕合營企業股權的變更，且董事會認為合併華漕合營企業的經營業績並無對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營業績產生重大影響。

董事及高級管理層

執行董事

歐宗洪先生，48歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信集團。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

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

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

吳劍先生，47歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一二年一月起出任本集團副總裁。吳劍先生主要負責協助規劃公司策略及協助歐宗洪先生管理本集團的日常運營及監督銷售營銷部門。彼於房地產開發行業積逾10年經驗。吳劍先生於二零零四年三月加入本集團，此後曾擔任多個職位，包括自二零零四年三月至二零零九年四月出任融信集團副總經理、自二零零九年四月至二零一零年十二月出任世歐房地產(之前為本集團其中一家合營企業)副總經理及自二零一零年十二月至二零一一年十二月出任融信集團總經理。加入本集團前，吳劍先生於一九九四年四月至二零零四年五月受僱於福州市建築設計院，先後出任工程師、主管工程師及副總工程師。吳劍先生自二零零二年一月起一直為獲福州市職稱改革領導小組認可的高級工程師。吳劍先生於一九九一年七月在中國上海的上海交通大學畢業，獲授工業與民用建築(Industrial and civil architecture)學士學位，並於一九九四年三月從位於浙江省杭州市的浙江大學畢業，獲授結構工程碩士學位。

董事及高級管理層

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

林峻嶺先生，39歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一四年一月起出任本集團副總裁。林峻嶺先生主要負責協助規劃公司策略及管理本集團於華東區域的業務營運。林峻嶺先生於二零零三年九月加入本集團。彼於房地產開發行業擁有約15年經驗。彼由二零零三年九月至二零零七年八月擔任融信集團常務副總經理、由二零零七年八月至二零一零年四月出任融信集團總經理、由二零一零年四月至二零一三年十二月出任世歐房地產主席，並自二零一四年一月起出任本集團華東區域公司總經理。在加入本集團前，林峻嶺先生由二零零一年一月至二零零三年九月擔任莆田市交通房地產開發有限公司總經理。林峻嶺先生於一九九九年六月取得福建省福州的福建建築高等專科學校(現稱為福建工程學院)的建築財務及會計專業專科學歷。彼現正攻讀福建省廈門的廈門大學工商管理碩士學位。於二零一四年十二月，林峻嶺先生被授予2014年度中國傑出經理人獎。

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

曾飛燕女士，41歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事及自彼於二零一三年八月加入本集團起出任首席財務官。彼主要負責本集團財務事宜及公司秘書事務。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於聯交所主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

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

獨立非執行董事

盧永仁先生，56歲，太平紳士，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員。其主要負責監督及為董事會提供獨立判斷。彼現為利寶國際控股有限公司(從事玩具及兒童產品製造及銷售的公司)副主席及Strategenes Limited(一家香港財務策略顧問公司)主席。盧先生於二零零二年七月至二零零六年三月擔任中國聯通股份有限公司(聯交所主板上市公司，主要從事提供手機及固定電話語音及相關增值服務，股份代號：762)執行董事兼副總裁，於二零零四年十月至二零零六年五月擔任I.T Limited(聯交所主板上市公司，主要從事時裝及配飾零售及貿易，股份代號：999)獨立非執行董事，於二零零六年五月至二零零九年五月擔任I.T Limited執行董事、副主席、董事總經理及首席財務官。彼亦於二零一一年九月至二零一四年八月擔任南華傳媒集團副主席。

董事及高級管理層

盧先生現時擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
海豐國際控股有限公司	主要從事提供海上運輸服務的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1308)	獨立非執行董事， 自二零一零年九月起
景瑞控股有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1862)	獨立非執行董事， 自二零一三年十月起
資本策略地產有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：497)	獨立非執行董事， 自二零一四年四月起
電視廣播有限公司	一家免費電視廣播及商業華文節目製作商	在聯交所主板上市 (股份代號：511)	獨立非執行董事， 自二零一五年二月起
Nam Tai Property Inc. (前稱為Nam Tai Electronics Inc.)	現時主要從事物業開發及管理的公司	在紐約證券交易所上市 (股份代號：NTP)	獨立董事，自二零零三年七月起

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

任煜男先生，41歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任煜男先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任煜男先生自二零零零

年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。

任煜男先生現時擔任或於過去三年曾擔任若干上市公司董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
中國兒童護理有限公司 (前稱為青蛙王子國際控股有限公司)	一家主要從事設計和提供兒童護理產品的公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1259)	自二零一一年二月十八日至二零一五年十月十五日擔任獨立非執行董事，自二零一五年十月十六日起擔任非執行董事
蠟筆小新休閒食品集團有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市 (股份代號：1262)	非執行董事， 自二零一五年二月起
SPI Energy Co., Ltd. (前稱為Solar Power, Inc.)	光伏項目開發商	股份在美國NASDAQ市場 進行交易 (股份代號：SPI)	獨立董事， 自二零一五年四月起

董事及高級管理層

屈文洲先生，45歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼主要負責監督董事會並對董事會作出獨立判斷。屈先生曾於二零零七年八月至二零一三年七月擔任廈門大學商業管理教授。屈文洲先生擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
明發(集團)國際有限公司	房地產開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	獨立非執行董事兼審核委員會主席， 自二零一零年八月十九日起
福建廣生堂藥業股份有限公司	醫藥公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：300436)	獨立董事，自二零一四年十二月二日起
廣東寶麗華新能源股份有限公司	能源公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：000690)	獨立董事，自二零一五年三月二十四日起
福建七匹狼實業股份有限公司	服裝設計及生產公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：002029)	獨立董事，自二零一六年七月八日起
洲際油氣股份有限公司	油氣公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600759)	獨立董事，自二零一六年七月二十七日起

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

高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的四名執行董事及下述人士：

徐慎亮先生，40歲，自彼於二零一三年二月加入本集團起出任本集團的副總裁，並主要負責本集團房地產開發項目的設計及建造。徐慎亮先生於二零一七年二月一日辭去本集團職務。在加入本集團前，徐慎亮先生曾於多間公司擔任多個職位，包括(其中包括)自二零零七年七月至二零一零年三月出任北京龍湖置業有限公司(一家房地產開發公司)項目經理，並自二零零九年八月至二零一三年三月出任遠洋地產有限公司(一家房地產開發公司)設計總監。徐慎亮先生自二零零九年十一月起成為獲遼寧省人事廳認可的高級工程師。徐慎亮先生在一九九六年七月於北京市的中央工藝美術學院(現稱清華大學美術學院)畢業，取得環境藝術設計專業學士學位。

阮友直先生，41歲，曾出任本集團副總裁，並主要負責本集團房地產投資業務。在加入本集團前，阮友直先生自一九九七年八月至二零零一年八月擔任仙遊楓江中學教師，並自二零零三年三月至二零零九年六月出任《海峽都市報》記者。阮友直先生在二零零五年七月於福建省福州的福建師範大學取得其學士學位，主修漢語言文學。

聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

有關曾女士的背景，請參閱上文所披露的履歷。

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

董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

公司資料

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

主要業務

本公司為一家投資控股公司，本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司是一家位於中國的地產開發商，主要在中國海峽西岸經濟區內城市、長三角經濟區及經挑選的一二線城市從事中高檔住宅物業及商業物業開發。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名並以福建省沿海地區為中心的地區。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註35。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第204頁。

重大收購及出售

除本年報「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節披露者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

物業、廠房及設備

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註13。

借款

本集團於二零一六年十二月三十一日的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註28。

儲備

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零一六年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,593.1百萬元。

股息

董事會並無建議派付任何截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：相同)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東有權出席本公司將於二零一七年六月九日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零一七年六月五日(星期一)至二零一七年六月九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月二日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的2.5%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.3%。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

主要供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的45.0%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的20.8%。

就董事所知，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。

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

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

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

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

股本

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發售按發售價每股5.36港元於聯交所發行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額配股權獲部分行使而按發售價每股5.36港元進一步發行2,348,000股股份。

本公司股本變動的詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註24。

董事會報告

董事及董事服務合約

於截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁先生

任煜男先生

屈文洲先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

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

根據本公司組織章程細則第84(1)條，盧永仁先生、任煜男先生及屈文洲先生須於股東週年大會上輪值退任，並符合資格於股東週年大會上膺選連任為董事。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一六年一月十三日(「上市日期」)開始為期三年，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

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

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

獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註8。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事於競爭性業務的權益

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

(i) 酒店經營

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

(ii) 交樓前物業管理

福建世歐物業管理有限公司(「福建世歐物業管理」)由歐宗洪先生擁有60%。福建世歐物業管理從事提供交樓前物業管理服務，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交樓前物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日的公告及本節「持續關連交易 — 1. 總交樓前物業管理協議」一段。

(iii) 物業管理

融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係 — 不競爭及清晰劃分業務」一節及本節「持續關連交易 — 2. 管理服務協議」一段。

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

遵守不競爭承諾

不競爭契據

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

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

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

年度審閱

契諾人已確認, 截至二零一六年十二月三十一日止年度, 其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

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

獨立非執行董事已審閱不競爭契據, 並評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款, 並信納各契諾人於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

持續關連交易

下文載有本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

1. 總交樓前物業管理協議

本公司(作為服務接受方)與福建世歐物業管理(作為服務提供方)於二零一六年十一月八日訂立總交樓前物業管理協議(「總交樓前物業管理協議」)，據此，福建世歐物業管理同意於預售及交樓前階段向本集團提供交樓前物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、維護服務及其他有關交樓前物業管理及維護服務以及停車場管理服務，統稱(「交樓前物業管理服務」))，年期自總交樓前物業管理協議日期起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於福建世歐物業管理由本公司控股股東之一兼執行董事歐宗洪先生間接擁有60%權益，福建世歐物業管理為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

本集團應付福建世歐物業管理的管理費乃於日常業務過程中按正常商業條款並經公平磋商後釐定及按不遜於該等獨立第三方向本集團提供的條款訂立，經參考(i)本集團於中國需要交樓前物業管理服務的物業項目的總面積；(ii)福建世歐物業管理提供交樓前物業管理服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用等)；及(iii)可資比較市場價格(當中將計及交樓前物業管理服務的正常成本)。截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團根據總交樓前物業管理協議向福建世歐物業管理支付的管理費為人民幣34.4百萬元。

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年向福建世歐物業管理應付的管理費年度上限分別為人民幣40百萬元、人民幣55百萬元及人民幣65百萬元，乃經計及以下各項後釐定：(i)截至二零一六年九月三十日止九個月本集團向福建世歐物業管理應付的過往交

易數額；及(ii)經參考(a)本集團於交樓前物業管理服務協議年期內對交樓前物業管理服務需求的預計增加(經計及本集團於中國物業發展項目的預期數量增加及於交樓前物業管理服務協議年期內各年將竣工的預計面積)；及(b)不時協定的每平方米單位價格後，就提供交樓後物業管理服務應付福建世歐物業管理的預計服務費。

由於有關福建世歐物業管理根據總交樓前物業管理協議提供交樓前物業管理服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年計超過0.1%但低於5%，因此總交樓前物業管理協議項下的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

2. 管理服務協議

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

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

本集團應付融信福建物業管理的管理費須以融信福建物業管理根據相關招標提交的報價為基礎，並須考慮多種因素，如相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置以及附近狀況。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據管理服務協議向融信福建物業管理支付人民幣0.7百萬元管理費。

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

董事會報告

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

年度審核

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

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

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

關聯方交易

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註34。本集團合併財務報表附註34概述的交易屬於上市規則界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團合併財務報表附註34及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無本公司董事或控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零一六年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；
- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；
- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

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

遵守法律法規

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

董事會報告

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

購股權計劃

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

購股權計劃詳情

(1) 目的

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

(2) 參與人士

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

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

(3) 可予發行股份數目上限

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

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

(5) 接納及行使購股權期限

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

(6) 股份認購價及購股權代價

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

購股權授出詳情

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。於二零一七年一月五日，本公司向若干合資格參與人士提呈授出合共81,140,880份購股權以認購合共81,140,880股每股面值0.00001港元的普通股。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年一月五日的公告。

管理合約

截至二零一六年十二月三十一日止年度概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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任何上市證券。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

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、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份數目 ⁽¹⁾	相關股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽¹⁾
歐宗洪先生 ⁽²⁾	信託受益人	1,012,500,000 (L)	—	74.87%

附註：

- (1) 於二零一六年十二月三十一日，本公司已發行1,352,348,000股股份。「L」指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，而歐宗洪先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd.透過全資擁有英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited為歐氏家族信託的受託人，而Honesty Global Holdings Limited (全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)持有1,012,500,000股股份。

除上文所披露者外，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於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於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：

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

附註：

(1) 於二零一六年十二月三十一日，本公司已發行1,352,348,000股股份。「L」指該實體於相關股份的好倉。

(2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為信託保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。

(3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。

(4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

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

優先購買權

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

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員1,115名(二零一五年：920名全職僱員)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣393.1百萬元(二零一五年：人民幣237.1百萬元)。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

環境、社會及監管

環境保護

本集團受中國多項環境相關法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據這些法律及法規，本集團已委聘獨立第三方環保顧問對本集團所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，本集團須接受有關政府機關指定第三方的驗收並須待政府機關批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。根據本集團的一般建築合同，本集團要求承包商嚴格遵守相關環境相關法律與法規。本集團定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣3.6百萬元。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於本年報日期，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於本年報日期，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

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

健康及工作安全

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

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

彌償及保險規定

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

股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

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，本公司已維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣112.2百萬元。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務報表。有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。

建議諮詢專業稅務意見

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

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零一七年三月二十日

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零一六年十二月三十一日止年度企業管治報告。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則，且據董事所深知，本公司自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟本節下文「董事會 — 3.主席兼行政總裁」一段所披露偏離企業管治守則條文第A.2.1條除外。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。董事向各董事作出具體查詢後確認，彼等自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間一直遵守標準守則所載規定準則。

入職導引及持續專業發展

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

企業管治報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各名董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各名董事的出席情況載列於下表：

董事姓名	
執行董事	
歐宗洪先生	√
吳劍先生	√
林峻嶺先生	√
曾飛燕女士	√
獨立非執行董事	
盧永仁先生	√
任煜男先生	√
屈文洲先生	√

董事會

1. 責任

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

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

2. 董事會組成

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁先生

任煜男先生

屈文洲先生

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

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

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

各獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函。

3. 主席兼行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色尚未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定予以區分。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐

宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生於上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

4. 董事會會議

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

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

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

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間，董事會已舉行一次股東週年大會及兩次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席次數／召開會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
歐宗洪先生	6/6	1/1
吳劍先生	6/6	1/1
林峻嶺先生	6/6	1/1
曾飛燕女士	6/6	1/1
獨立非執行董事		
盧永仁先生	2/2	1/1
任煜男先生	2/2	1/1
屈文洲先生	2/2	1/1

董事委員會

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

1. 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

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

企業管治報告

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間，已舉行兩次審核委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席次數／ 召開會議次數
屈文洲先生(主席)	2/2
盧永仁先生	2/2
任煜男先生	2/2

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核年度業績。審核委員會亦已審閱有關財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統以及關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度合併財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及

- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

2. 薪酬委員會

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

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

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間，已舉行兩次薪酬委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席次數／ 召開會議次數
任煜男先生(主席)	2/2
歐宗洪先生	2/2
屈文洲先生	2/2

薪酬委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)檢討截至二零一七年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

企業管治報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度按等級劃分的高級管理層(不包括董事)薪酬載列如下：

薪酬等級	人數
零至1,000,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1

3. 提名委員會

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

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

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日止期間，已舉行兩次提名委員會會議，提名委員會成員的會議出席記錄載列於下表：

委員會成員姓名	出席次數／ 召開會議次數
歐宗洪先生(主席)	2/2
盧永仁先生	2/2
屈文洲先生	2/2

提名委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

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

本公司已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選適當董事候選人時，提名委員會在向董事會作出推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充及達致董事會多元化的其他有關標準。

4. 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及規管要求、標準守則，企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的披露內容。

核數師酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就有關審計服務及非審計服務已付／應付予外聘核數師的費用載列如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
審計及相關服務：	4.5
非審計服務：	0.8

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

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

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

審核委員會及董事會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕資料的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕資料的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

內部審核

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

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

與股東溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予全體股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會，以應對股東查詢。如董事會或董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxinggroup.com)刊載。

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

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法及本公司組織章程細則並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的規定及程序載於上文。

向董事會提出股東查詢的程序

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

博達浩華國際財經傳訊集團

地址：香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心20樓2009-2018室

電話：(852) 3150-6788

傳真：(852) 3150-6728

電郵：ronshine@pordahavas.com

聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

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

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

根據上市規則第3.29條，曾女士及吳女士於截至二零一六年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

組織章程大綱及細則修訂

本公司於二零一五年十二月二十八日獲股東批准採納經修訂及重列組織章程大綱及細則，自上市日期起生效。除上文所披露者外，本公司於年內並無對本公司組織章程大綱及細則作出任何修訂。

環境、社會及管治報告

1. 關於ESG報告

1.1 報告簡介

融信中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下簡稱「本集團」)發表的環境、社會及管治報告(「ESG報告」)闡述本集團全面實踐可持續發展理念，並履行企業公民責任的表現。ESG報告詳述本集團在二零一六年內支持可持續發展原則的各項工作，以及在社會管治方面的表現。

1.2 報告範疇

ESG報告的內容主要集中於本集團在中國內地的核心業務，於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日(「本年度」)的環境及社會層面的表現。有關企業管治的內容詳情，請參閱本公司年報之企業管治報告。

1.3 報告準則

ESG報告依照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編寫。

1.4 利益相關者參與

ESG報告的編寫，得到本集團各部門同事的共同參與，促使我們更清晰了解目前在環境和社會層面的發展水平。我們收集的資料，既是本集團於二零一六年開展環境和社會相關工作的總結，也是我們制定短期和長期可持續發展策略的基礎。

1.5 信息及反饋

有關本集團環境及企業管治的詳細信息，請參閱本集團的官方網站(<http://www.rongxinggroup.com>)及年報。本集團重視您對此份報告的看法，若閣下有任何意見或建議，歡迎以電郵形式發送至以下郵箱(nixy@rxgcn.com)。

2. 環境與資源

2.1 排放物管理

2.1.1 污水管理

本集團在營運期間主要的污水來源是生活污水及施工現場污水。本集團謹遵法律法規將生活污水排入市政排水管網，避免隨意排放。在施工過程中，本集團要求承包商嚴格遵守國家以及地方標準，對需排出施工現場的污水作出處理，以減少對環境的影響。例如，在融信灣項目中，本集團根據《福州市環境保護局關於融信灣項目環境影響報告書的審批意見》，在施工工地設立隔油池、沉澱池、化糞池等臨時環保設施，施工廢水經處理後回用，不外排。

2.1.2 廢棄物處置

本集團嚴格遵守有關固體廢棄物的法律法規處理本集團的固體廢棄物，包括施工垃圾和辦公垃圾。本集團要求承包商負責處理施工現場的所有建築垃圾。本集團不但要求承包商應將能回收再用的廢料用於建築工程內或經由合規格回收機構處理，以降低堆填區的壓力，還需通知專門回收商將不可回收的廢料與垃圾進行現場清除、拆除並運走。另外，對於易燃易爆等危險材料，本集團要求承包商考慮到存放危險材料的潛在風險，除了應分類存放，還應配備相應的安全設施，如消防設備。

本集團亦採取措施減少辦公垃圾。對於無害廢棄物，本集團採取的措施包括使用垃圾分類回收裝置以回收廢棄紙張、金屬及塑料，重複利用信封、活頁夾、檔案卡及其他文儀用品，舉辦減少用紙競賽、無塑料瓶日、環保設計比賽等。對於有害廢棄物，本集團則與電子公司合作將老舊的電子廢物回收以循環利用、使用可循環再造的墨盒和碳粉盒、將廢棄電池置於特定的回收箱內交由有資質的回收公司統一處理、提倡員工減少使用一次性及不可回收的產品。

2.1.3 噪音管理

為了減少施工期噪音排放，本集團施工過程遵循《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)的規定。施工工程若須於午間夜間進行施工，將報環保部門審批。

2.1.4 廢氣管理

本集團在營運期間主要產生的廢氣包括粉塵、運輸揚塵及汽車尾氣。本集團遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律法規。針對粉塵控制，本集團要求承包商的攪拌機棚、水泥庫採用全封閉一體式彩鋼房，周圍亦需設置排水溝及防塵設施，以減少粉塵泄漏。特別是在土方開挖、基坑施工階段，承包商需對施工現場裸露渣土進行覆蓋，防止工地揚塵。針對運輸揚塵，施工現場需根據項目所在地的有關規定，配備工程車輛自動沖洗、防霧除塵等設備，並對進出施工現場的工程車輛進行沖洗。針對汽車尾氣，為了減少汽車尾氣造成的空氣污染，本集團規定車隊工作人員需定期為本集團車輛進行保養，通過提高汽車效能，以減少尾氣的排放。本集團為司機提供了低碳駕駛培訓，例如避免突然加速、車輛引擎空轉等情況的發生。

2.2 節約資源

本集團將節能環保的理念貫徹於運營中。水是人類賴以生存的重要資源。在水資源危機日益嚴重的今天，節水已成為一項全球性議題。本集團亦制定以下措施，包括安裝雨水收集裝置用於灌溉植物、循環再用洗盥污水進行清潔及灌溉、立即維修滴水的水龍頭、使用具有節水標籤的水龍頭、使用雙沖水式馬桶等，盡量減少用水量。在日常辦公中，本集團通過在各洗手間內張貼節約用水提醒標貼，提醒員工節約用水，呼籲員工關緊水龍頭。本集團亦定期進行隱蔽水管滲漏測試及檢查滿瀉的水缸，定期檢查水錶讀數及有無隱蔽的漏水現象。

在日常辦公中，本集團採取措施提高電力的使用效率，將節約用電的理念落實到日常辦公中。對於照明系統，本集團將辦公室劃分為多個照明區域，在不同照明區域設立可獨立控制的高能源效益的燈具(如T5熒光燈及發光二極管)，並保持照明裝置及電燈清潔，盡量提高其能源效率。對於空調系統，本集團選用一級能源效益標籤的分體式冷氣機、水冷式空調系統，並且在低放射性玻璃上貼上防紫外光隔熱膜，從而減少熱能吸收，節約電能消耗。本集團亦定期檢查及更換壓力錶、壓力軟管及空氣壓縮機的連接器，從而減低製冷劑泄漏的可能性。本集團呼籲員工設定計算機閒置時進入自動待機或睡眠模式，於非工作時間把電子設備完全關掉。

2.3 保護環境及天然資源

本集團自覺踐行低碳環保發展理念，積極開展「綠色公益」，致力於促進生態環境的可持續發展。本集團全面推行綠色辦公，在日常工作中積極踐行綠色環保理念，從紙、電、水的節約使用，到推行電子化辦公、視頻、電話會議，努力降低自身運營對生態環境的影響。

本集團推行辦公自動化系統(OA System)，用來取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統，努力減少紙張的使用。通過鼓勵員工盡可能利用電子通訊技術傳遞信息、將計算機默認設置為雙面列印，以達到本集團減少紙張消耗的目的。與此同時，本集團鼓勵員工參加環保培訓和活動，多搭乘公共交通工具，以保護環境及天然資源。

3. 僱傭及勞工常規

3.1 僱傭準則

本集團嚴格遵守香港特別行政區的《僱傭條例》、中國內地的《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，以及本集團的《招聘管理制度》，以公平及平等的原則對待所有員工，確保不會出現性別歧視、地域歧視、種族歧視的行為。本集團依照國家的法律規定，不論全職或臨時員工，每天工時維持於八小時內，每星期不多於四十小時，不會強迫員工加班或限制其按時下班。同時根據《中華人民共和國就業促進法》，本集團給予員工享受平等就業和自主擇業的權利。

根據《內部競聘管理制度》，本集團總裁辦每年組織兩次內部競聘。本集團亦通過官方網站、校園招聘、社會招聘等方式招募員工。根據《中華人民共和國勞動合同法》，本集團需和新聘員工簽訂勞動合同，確保不回出現僱傭童工和強迫勞工的情況發生。結合集團實際，集團員工年收入包括固定收入和浮動收入兩部分。根據《福利管理制度》，本集團不僅為中國內地的全職僱員提供養老保險、醫療保險、工傷保險及住房公積金等法定社會福利，還提供差旅補貼、購房優惠、培訓支助等集團福利。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。本集團亦重視保障員工基本權利，所有員工都享有事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等假期。

3.2 培訓和發展

本集團始終堅持「人力資源是企業的第一資源」。本集團尊重員工，信任員工，不斷優化人力資源配置，強化人才培養開發，讓員工與企業一起成長。

根據《新員工入職培訓管理辦法》，新聘員工需遵照《入職事項指引表》辦理相關手續。本集團圍繞《新員工基礎知識培訓教材》對新聘員工進行基礎知識培訓，加快新員工對本集團的認識。

應屆畢業生是本集團未來的骨幹力量，是本集團可持續發展的根本，為此本集團人力資源管理部門為應屆畢業生制定了「信力量」及「信之翼」培養計劃。本集團定期為不同的僱員實施系統且專業的職業培訓計劃，以提升僱員工作效率。為加強本集團培訓工作，提高本集團全體員工的整體素質和專業技術水平，本集團成立「融信學院」，並建立完整的培訓課程。同時，為滿足本集團戰略發展規劃的人才儲備需要，本集團總裁辦根據本集團發展戰略及人力資源配置情況，對梯隊人才庫進行統一管理，並制定《梯隊人材建設管理制度》。

3.3 健康與安全

為保障員工之健康與安全，本集團謹遵香港的《職業安全及健康條例》、中國內地的《中華人民共和國職業病防治法》等相關的法律法規，以及本集團的《員工管理辦法》，向員工提供年度體檢及安全培訓。在與承包商簽訂的施工合同中，本集團明確規定承包商應遵守《中華人民共和國建築法》及其他有關法律、行政法規，嚴格按安全標準組織施工，並必須為從事危險作業的員工辦理意外傷害保險。

為貫徹落實《中華人民共和國安全生產法》，本集團要求承包商需要在施工前對重大危險源進行排查及確認，制定相應管理方案及安全監察制度，並建立健全項目安全生產責任制。承包商應遵守工程建設安全生產有關管理規定，嚴格按安全標準組織施工，並隨時接受行業安全檢察人員依法實施的監管檢查，採取必要的安全防護措施，消除事故隱患。例如根據工作性質為員工提供不同的防護用品，包括手套、安全靴及安全帽；在安全通道、加工棚、鋼筋作業區、配電房等施工現場放置安全警示標識；採用帶防雨、防砸功能的鋼筋木工加工棚；建築物裙樓部分樓梯立桿必須滿掛密目安全網等措施。承包商應對施工場地的工作人員進行安

全教育，並對他們的安全負責。承包商在動力設備、輸電線路、地下管道、密封防震車間、易燃易爆地段以及臨街交通要道附近施工時，事前應向工程師提出安全防護措施，經工程師認可後實施。實施爆破作業，在放射、毒害性環境中施工(含儲存、運輸、使用)及使用毒害性、腐蝕性物品施工時，承包商應在施工前14天以書面形式通知工程師，並提出相應的安全防護措施，經工程師認可後實施。發生重大傷亡及其他安全事故，承包商應按有關規定立即上報有關部門並通知工程師，同時按政府有關部門要求處理。

與此同時，本集團十分重視辦公室員工的身心健康。本年度，本集團舉辦了多次文體活動，如平板支撐公益活動、公益塗鴉跑等。



本集團在員工辦公區、會議室、洽談室等場所放置了諸多綠植，以確保員工能在健康舒適的環境中工作。

4. 營運慣例

4.1 供應鏈管理

本集團之供貨商包括工程施工類、諮詢服務類、材料設備類等。本集團致力於發展與供應商的良好關係，以確保材料的穩定供應。供應商統一由總部組織招標，招標過程嚴格遵守《供應商管理制度》和《工程類、材料設備類招標管理制度》。本集團供應商的來源主要有公司內部推薦、其他公司推薦、供應商自薦、網上收集。本集團根據供應商入圍階段的不同，把供應商管理分為三個集合庫，以確保資源妥善使用。在招標的過程中，本集團規定供應商必須首先在招採系統平台註冊；其次本集團招採補門經辦人組織對供應商考察；考察完成後，各考察人員填寫考察評分表，編製考察報告後提交審批。整個招標過程確保透明、公開、公平、公正，杜絕暗箱操作，為本集團樹立良好的社會形象。

4.2 產品責任

本集團的經營理念是「為客戶創造價值、以服務贏得市場」。因此，本集團嚴格遵守適用於中國內地房地產開發及管理業務、環保及保存古物古跡相關的法律及法規。本集團各項目均須按照規定，取得經營業務執照、許可證及相關證書，如營業執照、建設用地規劃許可證、國有土地使用證等。本集團與承包商簽訂的施工合同是依據《中國人民共和國合同法》、《中華人民共和國建築法》及其他有關法律、行政法規，與承包商協商制定的。

為保障產品質量，本集團要求承包商必須遵守本集團制定的《建設工程安全管理協議》、《治安防範、防火責任協議書》、《公司質量、技術、進度管理辦法》、《工程部毛坯房觀感質量標準》、《外牆門窗噴淋試驗、噴水試驗標準》、《外牆門窗塞縫標準》等要求。承包商在採買材料和設備後應提供產品合格證明，以方便本集團對採買的材料和設備質量進行有效的監管。本集團透過不斷與承包商進行積極有效的溝通，加強與彼等的商務合作關係以確保質量及交付。

為了對工程的施工制度進行更好的管理，本集團委派監理公司負責工程施工監理。監理工程師代表本集團負責對工程的施工質量，工程進度和安全文明施工，物資設備等執行全方位監理，承包商必須接受監理單位對工程施工監理，並積極支持和配合監理單位的工作。工程竣工後，本集團委派的工程師有竣工驗收的組織權、主持權；環境保護行政主管部門也需要對建設項目進行驗收，提供竣工資料及竣工環境保護驗收報告，以確保建設項目符合當地環境保護局的要求。

本集團通過不斷完善客戶信息保護、投訴處理、合理收費、保護客戶知情權與選擇權等方面的規章制度和業務流程，建立多項健全的系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。本集團亦落實監管要求，對業務收費進行詳細梳理，減少收費項目，並對所有收費項目進行公示。本集團將進一步在產品設計、品牌服務、工程質量及物業服務方面全面提升其產品功能，從而提高本集團產品的市場競爭力。

本集團通過報紙、電視、廣播、互聯網、廣告牌、雜誌及手機短信等推廣渠道，向社會遞送真實及準確的產品信息。本集團開展的各項廣告及其他宣傳活動均遵守《中華人民共和國廣告法》及相關法律法規，並確保所有廣告的真實性，嚴格杜絕使用虛假及誤導性商品說明來欺騙客戶的行為。

本集團嚴格遵守《公司信息保密制度》並要求承包商對相關信息、施工圖紙、招投標文件、評標、定標等資料保密。另外，為了保障員工、合作夥伴及員工個人隱私，本集團制定《公司信息保密制度》、《信息安全管理規定》、《檔案管理制度》等制度，並依據不同情況，與員工、第三方等簽署保密協議，以保障信息安全。

4.3 反貪污

本集團嚴格遵守香港《防止賄賂條例》及中國內地《中華人民共和國刑法》，堅定維護公平競爭的市場環境，促進行業的可持續發展。本集團於勞動合同和員工手冊中明確禁止任何形式的貪污、賄賂或回扣行為。本集團的審計部門監察各部門日常工作，防範包括貪污、賄賂、洗錢等違法行為的發生。

5. 社區參與

成立至今，本集團在為社會大眾提供高品質人居作品的同時秉持「企業公民」的社會責任感，熱心公益事業，全國首創和美社區、舉辦融信鄰里節、運營融信公益基金會、成立融信國學堂等。本集團強調責任地產、企業公民、踐行誠信的企業理念，關注傳統文化傳承及企業社會責任和公益事項，為創建美好城市竭盡全力，助力城市永續發展。

二零一四年，融信公益基金會成立，幫困扶弱關愛社會，致力於教育、環保、救災等領域的公益活動。二零一五年十一月，本集團發起「平板支撐公益活動」，3,000名市民響應號召參加活動，凝聚全城人民共同支撐的力量，向閩北貧困地區的孩子們奉獻愛心。最終1,323人的成績創造了集體平板支撐單次人數最多的世界紀錄。



本集團與隨手公益、感恩福建愛心組織共同發起的「融信小紅花計劃」走進福建北部山區，得到了社會愛心人士的廣泛關注。



二零一六年，融信公益基金會攜手姚基金舉辦「姚基金慈善賽」，以推動貧困地區的鄉村體育教育。



二零一六年三月，本集團成立「融信國學堂」。本集團將根據各樓盤所在城市的文化和歷史，結合傳統農曆節日和節氣組織相應主題文化活動。在樓盤售樓處，本集團開設經、史、琴、棋、書、畫等各類課程，為想要了解國學、學習國學的城市居民提供交流平台，旨在尊重經典，傳承文化，重塑信仰。



本集團先後獲得「和美文化社區」、「最具社會責任感企業」、「中國地產閩商領軍企業」、「二零一六年中國房地產開發企業50強」、「二零一六年中國房地產開發企業綜合發展10強」等榮譽封號。未來，本集團將繼續堅持服務社會、奉獻社會、回報社會，積極參與和諧社會建設，全力支持實體經濟發展。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致融信中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第103至203頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併收益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《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合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，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布的《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「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

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

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度合併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合併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對華漕集團及世歐集團(定義請參閱合併財務報表附註37)的投資由合營企業轉為附屬公司。

關鍵審計事項**我們的審計如何處理關鍵審計事項****對華漕集團及世歐集團的投資由合營企業轉為附屬公司**

請參閱合併財務報表附註37。

於過往年度，貴集團將華漕集團(「華漕」)50%股權歸為共同控制實體，乃由於在開發和管理位於中國上海若干物業項目的過程中與合作開發商就華漕實行共同控制。此外，貴集團將世歐集團(「世歐」)50%股權歸為共同控制實體，乃由於在開發和管理位於中國福州若干物業項目的過程中與合作開發商就世歐實行共同控制。因此於以前年度貴集團對華漕及世歐的投資乃採用權益法入賬。

在評估貴集團是否已取得華漕及世歐業務的控制權時，我們已執行了以下程序：

1. 我們與貴公司董事及合作開發商進行了討論，以了解和評估引致合作開發商同意與貴集團一致行動的事實和情況是否合理；
2. 我們分析了一致行動協議，以確認合作開發商同意在華漕及世歐各自後續召開的股東大會和董事會會議中與貴集團一致行動；
3. 我們覆核了貴集團外聘中國法律顧問就一致行動協議的合法性和可執行性發佈的法律意見，以確認貴公司董事就該等兩項協議具有法律效力的判斷；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於二零一六年三月二十五日，華漕的合作開發商同意在後續召開的華漕股東大會及董事會會議中與貴集團一致行動。於二零一六年三月二十八日，世歐的合作開發商同意在後續召開的世歐股東大會及董事會會議中與貴集團一致行動。因此自屆時起華漕及世歐乃視作貴集團之附屬公司並由貴集團進行合併。</p> <p>貴集團已在二零一六年合併收益表之「重新計量合營企業的公平值收益」中確認，視作出售該等兩個共同控制實體之收益人民幣278百萬元。</p> <p>由於財務影響重大，並就決定貴集團是否已通過華漕及世歐各自之一致行動協議取得華漕及世歐業務的控制權涉及關鍵判斷，因此我們關注該事宜。</p>	<p>4. 我們對華漕及世歐物業開發項目進行了現場考察，審查了各自的業務發展和財務管理計劃以及正在開發的物業進度報告，以確認貴集團接管了華漕及世歐的實質性業務活動；</p> <p>5. 我們與負責華漕及世歐業務的管理團隊進行了討論以了解項目管理和決策過程，並審查了股東大會和董事會會議記錄以檢查合作開發商是否實際上與貴集團一致行動。</p> <p>我們發現貴集團所作的關鍵判斷受我們所收集的憑證的支持。</p>

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，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併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。

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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。

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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合併財務報表使用者依賴合併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合併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。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 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。
- 評估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準的恰當性作出結論。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合併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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併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分、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。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，我們與治理層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。

我們還向治理層提交聲明，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。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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黃金錢先生。

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日

合併收益表

	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
收益	6	11,371,663	7,414,576
銷售成本	7	(9,069,848)	(4,700,368)
毛利		2,301,815	2,714,208
銷售及營銷成本	7	(473,370)	(395,833)
行政開支	7	(477,911)	(273,020)
投資物業公平值收益	15	361,026	—
重新計量合營企業的公平值收益	37	278,074	—
其他收入		11,666	7,320
經營溢利		2,001,300	2,052,675
融資收入／(成本)，淨額	9	125,363	(11,176)
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	16	443,105	422,539
除所得稅前溢利		2,569,768	2,464,038
所得稅開支	10	(866,900)	(1,058,097)
年內溢利		1,702,868	1,405,941
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,292,339	1,432,813
非控股權益		308,510	(26,872)
永久資本工具持有人	27	102,019	—
		1,702,868	1,405,941
本公司擁有人應佔溢利每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣列示)	11	0.96	1.42

第111頁至第203頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利	1,702,868	1,405,941
其他全面收入	—	—
年內全面收入總額	1,702,868	1,405,941
以下人士應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	1,292,339	1,432,813
非控股權益	308,510	(26,872)
永久資本工具持有人	102,019	—
	1,702,868	1,405,941

第111頁至第203頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 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	13	1,321,057	840,824
土地使用權	14	479,518	483,787
投資物業	15	4,058,000	—
無形資產		4,876	2,774
以權益法入賬的投資	16	2,695,532	2,534,738
可供出售金融資產	23	33,724	46,000
定期存款	22	640,000	—
遞延稅項資產	29	258,949	151,282
		9,491,656	4,059,405
流動資產			
開發中物業	18	31,614,716	23,338,429
持作出售已竣工物業	18	7,572,767	1,301,888
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	32,103,325	1,868,565
應收合營企業款項	34	229,101	—
就建設工程應收客戶款項	20	1,249,435	143,361
預付稅項		512,156	205,499
可供出售金融資產	23	24,000	41,000
定期存款	22	3,677,169	1,021,799
受限制現金	21	907,034	74,458
現金及現金等價物	22	11,525,557	2,742,466
		89,415,260	30,737,465
資產總值		98,906,916	34,796,870
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	24	12	—
股份溢價	24	2,485,669	989,745
其他儲備	25, 26	4,984,837	3,312,777
		7,470,518	4,302,522
非控股權益	35(d)	12,386,271	770,210
永久資本工具	27	3,232,533	—
權益總額		23,089,322	5,072,732

合併資產負債表

	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			
借款	28	31,683,744	6,926,063
遞延所得稅負債	29	1,479,533	—
		33,163,277	6,926,063
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	10,947,247	2,273,632
應付合營企業及其他關聯方款項	34	1,474,137	265,007
已收客戶的預售所得款項		20,968,395	10,083,124
即期所得稅負債		1,531,018	729,812
借款	28	7,733,520	9,446,500
		42,654,317	22,798,075
負債總額		75,817,594	29,724,138
權益及負債總額		98,906,916	34,796,870

第111頁至第203頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

第103頁至第203頁的財務報表乃經本公司董事會(「董事會」)於二零一七年三月二十日批准並由其代表簽署。

歐宗洪

曾飛燕

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元 (附註27)	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	保留盈利	合計			
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一六年一月一日的結餘	—	989,745	1,023,290	337,228	1,952,259	4,302,522	770,210	—	5,072,732
全面收入									
— 一年內溢利	—	—	—	—	1,292,339	1,292,339	308,510	102,019	1,702,868
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	1,292,339	1,292,339	308,510	102,019	1,702,868
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易									
就資本化發行發行股份(附註24(b))	9	(9)	—	—	—	—	—	—	—
就本公司上市發行股份(附註24(c))	3	1,540,694	—	—	—	1,540,697	—	—	1,540,697
股份發行成本(附註24(c))	—	(44,761)	—	—	—	(44,761)	—	—	(44,761)
一家附屬公司的股息	—	—	—	—	—	—	(414,760)	—	(414,760)
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	—	—	—	945,380	—	945,380
由合營企業轉為附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	2,688,342	—	2,688,342
發行永久資本工具(附註27)	—	—	—	—	—	—	—	4,700,000	4,700,000
贖回永久資本工具(附註27)	—	—	—	—	—	—	—	(1,500,000)	(1,500,000)
向永久資本工具持有人分派(附註27)	—	—	—	—	—	—	—	(69,486)	(69,486)
來自非控股權益的注資	—	—	379,721	—	—	379,721	8,088,589	—	8,468,310
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額	12	1,495,924	379,721	—	—	1,875,657	11,307,551	3,130,514	16,313,722
轉撥至法定儲備	—	—	—	165,795	(165,795)	—	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日的結餘	12	2,485,669	1,403,011	503,023	3,078,803	7,470,518	12,386,271	3,232,533	23,089,322

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔					合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元			
於二零一五年一月一日的結餘	—	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	1,029,046
全面收入								
— 一年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	1,432,813	1,432,813	(26,872)	1,405,941
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	1,432,813	1,432,813	(26,872)	1,405,941
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易								
來自本公司當時股東的注資	—	989,745	—	—	—	989,745	—	989,745
來自非控股權益的注資	—	—	859,087	—	—	859,087	788,913	1,648,000
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額	—	989,745	859,087	—	—	1,848,832	788,913	2,637,745
轉撥至法定儲備	—	—	—	173,735	(173,735)	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	—	989,745	1,023,290	337,228	1,952,259	4,302,522	770,210	5,072,732

第111頁至第203頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 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(所用)/所得現金	31	(16,187,518)	4,091,512
已付中國企業所得稅		(380,288)	(84,340)
已付中國土地增值稅		(592,945)	(400,075)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(17,160,751)	3,607,097
投資活動現金流量			
就購買物業及設備及投資物業付款		(405,385)	(380,867)
就購買無形資產付款		(1,650)	(441)
出售物業及設備所得款項		2,909	2,055
向合營企業注資		(2,127,957)	(243,500)
收購附屬公司，扣除已取得現金		(1,754,080)	—
由合營企業轉為附屬公司取得的現金		72,555	—
就收購可供出售金融資產付款		(222,000)	(86,000)
出售可供出售金融資產所得款項		251,276	20,000
向關聯方現金墊款		(426,153)	—
來自關聯方還款		—	841,241
來自出售應收合營企業及一家聯營公司款項的 所得款項淨額		—	1,797,030
已收利息		60,210	11,037
定期存款增加		(3,295,370)	(969,941)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(7,845,645)	990,614

合併現金流量表

	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			
借款所得款項		41,456,341	14,302,163
償還借款		(22,775,743)	(15,188,400)
發行永久資本工具		4,700,000	—
贖回永久資本工具		(1,500,000)	—
向永久資本工具持有人分派		(69,486)	—
來自關聯方現金墊款		4,153,220	460
向關聯方還款		(151,502)	(2,474,461)
就本公司上市發行股份		1,540,697	—
股份發行成本		(35,214)	—
來自本集團當時股東的注資		—	989,745
來自非控股權益的注資		8,468,310	1,648,000
已付本集團當時股東的股息		—	(338,000)
已付利息		(1,749,724)	(2,026,346)
就借款(抵押)/解除的受限制現金		(312,688)	573,152
融資活動所得/(所用)現金淨額		33,724,211	(2,513,687)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		2,742,466	657,637
現金及現金等價物的外匯收益		65,276	805
年末現金及現金等價物		11,525,557	2,742,466

第111頁至第203頁的附註為該等合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

1 一般資料

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

本公司股份於二零一六年一月十三日(「上市日期」)在聯交所上市。

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於二零一七年三月二十日獲董事會批准刊發。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

該等合併財務報表已根據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)的披露規定按歷史成本慣例編製。合併財務報表已就按公平值列賬的可供出售金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

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

(a) 本集團自二零一六年一月一日起採納的新訂準則及準則修訂

下列新訂準則及準則修訂於本集團於二零一六年一月一日開始的財政年度強制生效。採納該等新訂準則及準則修訂對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (a) 本集團自二零一六年一月一日起採納的新訂準則及準則修訂(續)
- | | |
|-------------------|-------------------|
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購於合營業務權益的會計法 |
| 香港會計準則第16號及 | 折舊及攤銷的可接受方法的澄清 |
| 香港會計準則第38號(修訂本) | |
| 香港財務報告準則第10號、 | 投資實體：應用合併入賬之例外情況 |
| 香港財務報告準則第12號及 | |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 於獨立財務報表的權益法 |
| 二零一四年年度改進 | 二零一二年至二零一四年週期年度改進 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露計劃 |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 |
| 香港會計準則第16號及 | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第41號(修訂本) | |
- (b) 已頒佈但並無生效的新訂準則及準則修訂
- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹ |
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 融資活動引致的負債變動 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收益 ² |
| 香港會計準則第2號(修訂本) | 以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 香港財務報告準則第10號及 | 投資者與其聯營或合營企業之間的 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 資產出售或出資 ⁴ |

1 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 待釐定的實際日期

預期新訂準則及準則修訂對本集團合併財務報表並不相關或並無重大影響，惟下列各項除外：

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但並無生效的新訂準則及準則修訂(續)

本集團預期將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。香港財務報告準則第15號規定，當客戶取得貨品或服務之控制權時，收益即獲確認。相關原則是，實體將確認收益，以描述以向客戶轉讓貨品或服務，而有關轉讓涉及之金額為實體預計有權換取該等貨品或服務之代價。這與本集團根據香港會計準則第18號「收益」目前所採納轉移風險及回報概念不同。實體擁有的交易倘涉及可變考慮因素、於單一安排、許可安排中出售多種貨品或服務或實體履行安排或客戶付款可能按顯著不同的次數產生，預期將受到香港財務報告準則第15號之新收益確認原則之重大影響。本公司董事現正評估香港財務報告準則第15號對本集團收益確認的影響，惟尚未能說明是否會導致本集團目前的收益確認政策(附註2.26)出現任何重大變動。

預期本集團將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第9號「金融工具」。本集團目前採納的會計政策的主要變動包括：

- *金融資產及負債分類及計量之變動*

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號的多項分類及計量模式，改為只有三種劃分類別(即攤銷成本、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬)的單一模式。香港財務報告準則第9號對金融負債的分類及計量同香港會計準則第39號保持一致，惟實體可選擇按公平值透過損益列賬計量金融負債。

本公司董事預期香港財務報告準則第9號引入的分類及計量模型變動不會對本集團現有的金融資產及負債造成重大影響，因其主要由貸款及應收款項以及根據香港會計準則第39號(附註2.11)釐定的按攤銷成本列賬的金融負債組成，因而與根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量的金融資產及負債類似。預期該等資產及負債仍將初始確認為公平值，且其後按攤銷成本計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但並無生效的新訂準則及準則修訂(續)

- 減值模型變動

香港財務報告準則第9號引入一項全新且具前瞻性的預期信貸虧損減值模型。新準則指明，實體於初始確認金融資產時必須以12個月內的預期信貸虧損作為首日虧損。香港財務報告準則第9號採用「三階段」法，以初始確認後金融資產的信貸質素變化為基礎。資產跟隨信貸質素變動於三個階段內轉移，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損(而非12個月內的預期信貸虧損)計量減值。該模型涵蓋貿易應收款項的計量方式。如屬未包括重大金融部分的貿易應收款項，則將於初始確認時於應收款項整個期限計量相等於整個期限的預期信貸虧損數額。

本公司董事預期相較香港會計準則第39號的現有產生虧損模式(附註2.13)，香港財務報告準則第9號引入的新減值模型通常將導致提早確認虧損。本集團現正評估香港財務報告準則第9號的影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團為目前分類為經營租賃的若干土地使用權及辦公物業的承租人。如附註2.15所載，本集團有關該等租賃現時的會計政策旨在將經營租賃開支計入本集團當前年度的合併收益表，同時披露相關經營租賃承擔。於二零一六年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔總額達人民幣40,523,000元。香港財務報告準則第16號「租賃」提供租賃會計處理的新規定，承租人不得於合併資產負債表外確認租賃，所有非即期租賃均須於本集團合併資產負債表內以資產(若為使用權)及金融負債(若為付款責任)的形式確認。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則會導致終止確認合併資產負債表內的預付經營租賃、使用權資產增加及租賃負債增加。因此，於合併收益表內，相同情況下的年度經營租賃開支將會減少，而資產使用權折舊及租賃負債產生的利息開支將會增加。預計二零一九年一月一日或之後開始的財政年度方會採納新訂準則。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併入賬

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

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併入賬(續)

(a) 業務合併(續)

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

集團內的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦會抵銷。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與本集團的會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 權益法、聯營公司及合營安排

(a) 權益法

根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資者的溢利或虧損。本集團於一家聯營公司或合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。收購於聯營公司或合營企業之擁有權權益時，聯營公司或合營企業成本與本集團應佔聯營公司或合營企業可識別資產及負債淨公平值之間的任何差額入賬為商譽。

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

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

本集團於各結算日釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司或合營企業的投資已減值。如有關投資已減值，則本集團計算減值，數額為聯營公司或合營企業可收回數額與其賬面值的差額，並於合併收益表中確認與「分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」相若的款項。

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

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 權益法、聯營公司及合營安排(續)

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。

(c) 合營安排

合營安排指兩個或以上合作方聯合控制之一項安排，而參與各方均無單方面控制權。本集團已評估其合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業按權益法入賬。

2.4 分部報告

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

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或當項目重新計量時估值當日通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表確認，惟符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目則於其他全面收入內列為遞延項目。

有關借款及現金及現金等價物的外匯損益於合併收益表之「融資收入／(成本)，淨額」內呈列。所有其他外匯損益於合併收益表之「其他收益，淨額」內呈列。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業、廠房及設備

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

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

樓宇	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.7 無形資產

計算機軟件

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

2.8 投資物業

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

2.9 非金融資產減值

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

2 重大會計政策概要(續)

2.10 開發中物業及持作出售已竣工物業

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

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

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

2.11 金融資產

2.11.1 分類

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

(a) 貸款及應收款項

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

本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收合營企業款項」、「就建設工程應收客戶款項」、「受限制現金」、「現金及現金等價物」及「定期存款」。

(b) 可供出售金融資產

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認及計量

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

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動在其他全面收入中確認。

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

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

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

2 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

(a) 按攤銷成本列賬的資產(續)

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

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

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

(b) 分類為可供出售的資產

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

2 重大會計政策概要(續)

2.14 建築合同

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

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

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合約收益。

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

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

2.15 租賃

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.16 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，且計入開發中物業或持作出售已竣工物業及按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在合併收益表中攤銷。待開發作投資物業的土地使用權入賬列作投資物業的一部分。

2.17 貿易及其他應收款項及應收合營企業款項

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

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

2.18 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

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

2.19 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

2.21 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

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

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

2.22 借款及借款成本

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

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

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

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產,如發展中物業、在建資產及在建投資物業)的一般及特定借款成本,加入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入,會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

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

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

外部基準差異

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

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

2.24 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

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

住房公積金供款於發生時列為開支。

(c) 僱員應享假期

僱員所享有之年假，於歸屬於僱員後確認。已就僱員至結算日提供服務所享年假之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假，乃於放假之時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.25 撥備

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

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

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

2.26 收益確認

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

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

(a) 銷售物業

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

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收益確認(續)

(b) 建築合同

當一項建築合同的結果能可靠估算，且該合約很可能獲利，則將合約收益在合約期內參照完工進度確認(附註2.14)。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

(d) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

2.27 財務擔保負債

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

2.28 股息分派

分派予本公司股東的股息於本公司股東或董事會(倘適用)批准股息的期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

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

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

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

本集團於二零一六年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
以下列貨幣計值的貨幣資產：		
— 美元(「美元」)	2,008,739	709,723
— 港元(「港元」)	16,191	40
以下列貨幣計值的貨幣負債：		
— 美元	1,186,049	—
— 港元	5,969	11,559

下表列示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則對年內溢利增加／(減少)的影響如下：

	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
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
— 美元	(41,135)	(35,486)
— 港元	(511)	576
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
— 美元	41,135	35,486
— 港元	511	(576)

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(b) 利率風險

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

於二零一六年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一六年十二月三十一日止年度的利息支出將分別上升／下降人民幣44,069,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,220,000元)，其大部分由合資格資產撥付。

3.1.2 信貸風險

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及現金等價物、定期存款及受限制現金的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零一六年十二月三十一日的銀行存款情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中國四大商業銀行(i)	513,800	532,744
在中國的其他上市銀行	7,978,625	239,941
在中國的其他非上市銀行	8,244,872	2,366,898
在澳門的其他非上市銀行	11,586	699,102
	16,748,883	3,838,685

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

附註：

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

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

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

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註32。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

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

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 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					
借款(附註)	10,131,233	19,700,990	13,531,060	1,178,662	44,541,945
貿易及其他應付款項，不包括應計員工 成本、津貼及其他應付稅項	10,620,085	—	—	—	10,620,085
應付關聯方款項	1,474,137	—	—	—	1,474,137
金融擔保	20,383,370	—	—	—	20,383,370
於二零一五年十二月三十一日					
借款(附註)	10,656,631	5,349,804	2,592,223	—	18,598,658
貿易及其他應付款項，不包括應計員工 成本、津貼及其他應付稅項	2,177,971	—	—	—	2,177,971
應付關聯方款項	265,007	—	—	—	265,007
金融擔保	9,444,335	—	—	—	9,444,335

附註：借款利息乃分別按二零一六年及二零一五年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一六年及二零一五年十二月三十一日的當前利率估計。

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

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

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

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及定期存款之和計算。

	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
借款總額(附註28)	39,417,264	16,372,563
減：現金及現金等價物(附註22)	(11,525,557)	(2,742,466)
定期存款(附註22)	(4,317,169)	(1,021,799)
受限制現金(附註21)	(907,034)	(74,458)
債務淨額	22,667,504	12,533,840
權益總額	23,089,322	5,072,732
資產負債比率	0.98	2.47

3.3 公平值估計

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

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)；
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)；及

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

— 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

可供出售金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定可供出售金融資產的公平值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，第三級工具並無任何變動(二零一五年：相同)。

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

4 重要會計估計及判斷

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

(a) 確定本集團是否對投資對象擁有控制權

在確定本集團是否對投資對象具有控制權時，本集團考慮是否具有或有權獲得來自參與投資對象的變動回報，並有能力透過其對投資對象的權力影響該等回報。在確定是否有權力影響可變回報時，本集團會考慮其控制投資對象主要決策主管部門的有關活動(如董事會會議和股東大會)的權力。在作出這些判斷時，本集團會考慮通過與其他共同開發商訂立合作協議獲得的權利及權力、投資對象的公司章程以及其他事實和情況。

於二零一六年十二月三十一日，在作出上述評估及判斷後，本集團認為對其附屬公司擁有控制權。

4 重要會計估計及判斷(續)

(b) 開發中物業及持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項

本集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。開發中物業及收購土地使用權的預付款項的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)。持作出售已竣工物業的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支。根據管理層的最佳估計，於二零一六年十二月三十一日，已就開發中物業及持作出售已竣工物業計提減值撇減人民幣42,478,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。

(c) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團須繳中國的企業所得稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)。釐定企業所得稅撥備需涉及重大判斷。在日常業務過程中，所涉及的交易及計算均難以最終作出明確釐定。本集團尚未與主管本集團位於中國的物業的若干地方稅務機關確定其企業所得稅及土地增值稅的計算及款項。本集團乃基於管理層根據對適用稅務法規的理解作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的企業所得稅及中國土地增值稅撥備。

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

遞延所得稅負債按於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。遞延土地增值稅負債按投資物業的應課稅暫時差額作撥備，惟管理層釐定物業的預期收回方式僅來自租賃物業的租金收入則除外。該等事項均涉及管理層作出判斷及估計，而實際結果或會有所不同。

5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零一五年十二月三十一日：相同)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一五年十二月三十一日：相同)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(二零一五年：相同)。

6 收益

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售收益	11,113,869	7,326,711
建築合同收益(附註20)	178,290	87,865
租金收入及其他	79,504	—
	11,371,663	7,414,576

7 按性質劃分的開支

	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
已售物業成本(不包括員工成本)	8,273,388	4,125,159
建築合同成本(不包括員工成本)	169,147	79,468
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	393,058	237,076
營業稅及其他稅項	471,409	435,386
營銷及廣告成本	295,004	246,821
捐款	112,227	12,714
辦公及差旅開支	46,498	22,291
撇銷開發中物業	42,478	—
物業管理費	41,308	43,354
辦公室租賃付款	28,452	24,527
招待費	22,986	12,101
折舊(附註13)	16,688	14,097
核數師薪酬	5,305	4,494
上市開支	3,834	16,334
無形資產及土地使用權攤銷	1,589	1,035
其他開支	97,758	94,364
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	10,021,129	5,369,221

8 員工成本 — 包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	375,132	226,435
退休金成本	17,926	10,641
	393,058	237,076

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬

本集團已付／應付董事的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他福利	5,779	6,000
退休金成本	164	145
	5,943	6,145

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及		退休	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歐宗洪先生(「歐先生」)	—	1,342	41	1,383
吳劍先生	—	1,459	41	1,500
林峻嶺先生	—	1,400	41	1,441
曾飛燕女士	—	963	41	1,004
盧永仁先生(附註(iii))	205	—	—	205
任煜男先生(附註(iii))	205	—	—	205
屈文洲先生(附註(iii))	205	—	—	205
	615	5,164	164	5,943

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬(二零一五年：相同)。

於本年度內，概無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項(二零一五年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零一五年：相同)。

於二零一六年十二月三十一日，概無以董事、彼等控制法團及有關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零一五年十二月三十一日：相同)。

除附註34(d)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益(二零一五年十二月三十一日：相同)。

(iii) 該等董事於二零一六年一月獲委任為本公司獨立非執行董事。

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

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括四名(二零一五年：四名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘一名(二零一五年：一名)人士的薪酬如下：

	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
工資及薪金	1,462	1,465
退休金成本	41	32
	1,503	1,497

應付其餘一名(二零一五年：一名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
年度薪酬範圍		
1,500,000港元至2,000,000港元	1	1

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零一五年：無)。

9 融資收入／(成本) — 淨額

	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
融資收入		
— 銀行存款利息收入	60,210	11,037
— 外匯收益淨額	71,336	52,663
	131,546	63,700
融資成本		
— 借款利息	(2,245,043)	(2,066,887)
— 終止確認應收合營企業及聯營公司款項的 融資成本	—	(74,876)
— 減：資本化利息	2,238,860	2,066,887
	(6,183)	(74,876)
融資收入／(成本) — 淨額	125,363	(11,176)

10 所得稅開支

	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
即期所得稅：		
中國企業所得稅	418,185	411,919
土地增值稅	417,522	663,048
	835,707	1,074,967
遞延所得稅(附註29)	31,193	(16,870)
	866,900	1,058,097

10 所得稅開支(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,569,768	2,464,038
減：重新計量合營企業的公平值收益	(278,074)	—
分佔合營企業及聯營公司溢利(扣除稅項後呈報)	(443,105)	(422,539)
	1,848,589	2,041,499
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	442,238	501,597
毋須扣所得稅開支的影響	111,521	59,214
可扣所得稅的土地增值稅	(104,381)	(165,762)
中國企業所得稅	449,378	395,049
土地增值稅	417,522	663,048
	866,900	1,058,097

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一六年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一五年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一六年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一五年：零)。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

10 所得稅開支(續)

土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

海外所得稅

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

中國股息預扣所得稅

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

11 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數計算。於釐定已發行普通股加權平均數時，為籌備本公司上市而於本集團重組時發行的100股股份及以資本化方式發行的1,012,499,000股股份被視為自二零一五年一月一日起已發行。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,292,339	1,432,813
已發行股份的加權平均數	1,341,078,000	1,012,499,175
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣元)	0.96	1.42

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無任何尚未發行的潛在攤薄普通股(二零一五年：相同)。每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

12 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度股息(二零一五年：相同)。

合併財務報表附註

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修及傢俱、 固定裝置及 設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日						
成本	18,624	21,757	31,045	—	425,199	496,625
累計折舊	(8,668)	(7,395)	(16,698)	—	—	(32,761)
賬面淨值	9,956	14,362	14,347	—	425,199	463,864
截至二零一五年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	9,956	14,362	14,347	—	425,199	463,864
添置	—	1,879	2,024	—	388,571	392,474
出售	—	(5)	(1,412)	—	—	(1,417)
折舊	(3,708)	(4,389)	(6,000)	—	—	(14,097)
年末賬面淨值	6,248	11,847	8,959	—	813,770	840,824
於二零一五年十二月三十一日						
成本	18,624	23,536	29,548	—	813,770	885,478
累計折舊	(12,376)	(11,689)	(20,589)	—	—	(44,654)
賬面淨值	6,248	11,847	8,959	—	813,770	840,824
截至二零一六年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	6,248	11,847	8,959	—	813,770	840,824
收購一家附屬公司及合併過往持作 合營企業的實體(附註37、38)	87,251	972	4,428	6,167	—	98,818
添置	—	8,487	17,439	43,052	331,259	400,237
轉讓	570,231	—	—	—	(570,231)	—
出售	—	(1,001)	(1,133)	—	—	(2,134)
折舊	(2,592)	(5,731)	(6,650)	(1,715)	—	(16,688)
年末賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057
於二零一六年十二月三十一日						
成本	675,656	27,668	44,859	49,219	574,798	1,372,200
累計折舊	(14,518)	(13,094)	(21,816)	(1,715)	—	(51,143)
賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057

13 物業、廠房及設備(續)

如下表所示，物業、廠房及設備折舊已計入合併收益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銷售成本	789	407
銷售及營銷成本	1,978	1,355
行政開支	13,921	12,335
	16,688	14,097

於二零一六年十二月三十一日，所有樓宇均位於中國(二零一五年十二月三十一日：相同)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款成本人民幣63,218,000元已資本化於在建資產(二零一五年：人民幣97,463,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款的資本化率為6.81%(二零一五年：10.50%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團面值為人民幣574,798,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣434,910,000元)的若干物業、廠房及設備已就本集團借款作抵押(附註28)。

14 土地使用權

	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
年初賬面淨值	483,787	498,590
收購一家附屬公司(附註38)	10,682	—
攤銷	(14,951)	(14,803)
年末賬面淨值	479,518	483,787

該等款項指酒店物業的土地使用權。有關土地使用權租期為40年，而有關土地位於中國。

於二零一六年十二月三十一日，土地使用權賬面總值人民幣479,518,000元已就本集團借款抵押為抵押品(二零一五年十二月三十一日：人民幣483,787,000元)(附註28)。

15 投資物業

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日的年初賬面值	—
合併過往持作合營企業的實體(附註37)	3,319,000
自開發中物業轉撥	320,000
添置	57,974
公平值收益	361,026
於十二月三十一日的年末結餘	4,058,000
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值收益」的年內收益總額 — 未變現	361,026

15 投資物業(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(二零一五年十二月三十一日：不適用)。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業人民幣4,058,000,000元(二零一五年十二月三十一日：不適用)已就本集團借款抵押為抵押品(附註28)。

投資物業為主要位於福州及上海的已竣工購物商場、辦公樓宇及停車場。投資物業的公平值預期將通過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅基與預期收回此等投資物業的方式一致。

(a) 本集團的估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一六年十二月三十一日估值，其持有經認定的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

本集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據本集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果。

在每一個報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

在每個報告日期，在執行董事與估值團隊每年兩次的估值討論上會分析第2層及第3層公平值的變動。作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公平值變動的原因。

15 投資物業(續)

(b) 估值技術

本集團已竣工投資物業的公平值使用收益法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公平值。

(c) 有關採用重大不可觀察輸入(第3層)的公平值計量的資料：

	物業類別	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入	不可觀察 輸入範圍
已竣工投資物業	商業物業	3,221,838	收益法	年期收益率	4.5%
				復歸收益率	5.0%
				市場租金 (人民幣／ 平方米／月)	60-195
已竣工投資物業	辦公樓宇	570,000	收益法	年期收益率	4.5%
				復歸收益率	5.5%
				市場租金 (人民幣／ 平方米／月)	19-87
已竣工投資物業	停車場	266,162	收益法	年期收益率	2.5%
				復歸收益率	3.0%
				市場租金 (人民幣／ 平方米／月)	48

15 投資物業(續)

(c) 有關採用重大不可觀察輸入(第3層)的公平值計量的資料:(續)

不可觀察輸入與公平值的關係:

- 年期及復歸收益率越高,公平值越低;
- 市場租金越高,公平值越高。

16 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下:

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營企業	2,603,872	2,440,419
聯營公司	91,660	94,319
	2,695,532	2,534,738

(ii) 於合併收益表確認的金額如下:

	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
合營企業	445,764	425,874
聯營公司	(2,659)	(3,335)
	443,105	422,539

16 以權益法入賬的投資(續)

(a) 以權益法入賬的投資(續)

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初結餘	2,440,419	2,258,165
注資	2,127,957	243,500
重新計量合營企業的公平值收益(附註37)	278,074	—
視作出售合營企業(附註37)	(2,688,342)	—
向合營企業分派溢利	—	(487,120)
分佔溢利 — 淨額	445,764	425,874
	2,603,872	2,440,419

16 以權益法入賬的投資(續)

- (b) 下文載列本集團於二零一六年十二月三十一日的主要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為其主要營業地點。

實體名稱	註冊成立及 營業地點	所有權權益 百分比	計算方法	主要業務
合營企業				
福州利博順泰房地產開發有限公司 (「福州利博順泰」)	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷泰房地產開發有限公司 (「上海愷泰」)	中國	50% (附註(ii))	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
南京愷環晟房地產開發有限公司	中國	49% (附註(i)、(ii))	權益	房地產開發
杭州信辰置業有限公司	中國	34% (附註(i))	權益	房地產開發
杭州眾旭置業有限公司	中國	30% (附註(i))	權益	房地產開發
聯營公司				
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發

- (i) 根據與其他聯合開發商的合作協議或組織章程細則(如適用)，制定該等實體的有關活動的重大決策需要本集團的一致同意，因此，本集團視其對該等實體擁有聯合控制權。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就合營企業南京愷環晟房地產開發有限公司及上海愷泰的借款分別提供擔保人民幣3,000,000,000元及人民幣166,910,000元(二零一五年十二月三十一日：本集團就合營企業上海愷泰、世歐集團及福州利博順泰的借款分別提供擔保人民幣296,910,000元、人民幣2,689,500,000元及人民幣45,000,000元)。

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要

(i) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度福州利博順泰的財務資料概要。

資產負債表概要

	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		
其他非流動資產	42	88
	42	88
即期		
開發中物業	—	509,727
持作出售已竣工物業	337,634	447,312
應收股東款項	634,010	574,010
貿易及其他應收款項	26,291	107,570
預付所得稅	—	22,560
現金及現金等價物	65,047	248,719
	1,062,982	1,909,898
資產總值	1,063,024	1,909,986
負債		
非流動負債		
借款	—	195,000
流動負債		
借款	—	150,000
預售物業所收取的墊款	19,932	1,336,290
貿易及其他應付款項	315,846	62,000
即期所得稅負債	198,869	—
	534,647	1,548,290
負債總額	534,647	1,743,290
資產淨值	528,377	166,696

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

(i) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度福州利博順泰的財務資料概要。(續)

收益表及全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,792,012	856,162
銷售成本	(1,161,613)	(586,648)
銷售及營銷成本	(11,559)	(20,580)
行政開支	(6,238)	(10,568)
利息收入	351	461
其他收入及其他開支淨額	843	266
除所得稅前溢利	613,796	239,093
所得稅開支	(252,115)	(99,727)
年內溢利	361,681	139,366
其他全面收入	—	—
年內全面收入總額	361,681	139,366
合營企業的承擔	—	862,796
合營企業的財務擔保合同	1,327,803	1,092,489

自其成立起，福州利博順泰並無支付或宣派任何股息。

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

(i) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度福州利博順泰的財務資料概要。(續)

所呈報的財務資料概要與本集團於福州利博順泰的權益賬面值對賬

	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
年初資產淨值	166,696	27,330
年內溢利及全面收入總額	361,681	139,366
年末資產淨值	528,377	166,696
於合營企業的權益	264,189	83,348
本集團於福州利博順泰的權益賬面值	264,189	83,348

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

(ii) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度上海愷泰的財務資料概要。

資產負債表概要

	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		
遞延稅項資產	—	4,143
其他非流動資產	33	49
	33	4,192
即期		
開發中物業	5,993,742	6,082,054
持作出售已竣工物業	2,140,797	—
貿易及其他應收款項	47,022	36,750
預付所得稅	—	21,266
現金及現金等價物	787,291	609,651
	8,968,852	6,749,721
資產總值	8,968,885	6,753,913
負債		
非流動負債		
借款	333,820	593,820
流動負債		
預售物業所收取的墊款	2,503,322	1,057,158
應付股東款項	1,420,910	1,425,536
貿易及其他應付款項	2,082,615	1,679,830
即期所得稅負債	212,685	—
	6,219,532	4,162,524
負債總額	6,553,352	4,756,344
資產淨值	2,415,533	1,997,569

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

(ii) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度上海愷泰的財務資料概要。(續)

收益表及全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,543,346	—
銷售成本	(814,564)	—
銷售及營銷成本	(13,666)	(11,407)
行政開支	(1,197)	(3,088)
利息收入	2,214	656
其他收入	119	—
除所得稅前溢利／(虧損)	716,252	(13,839)
所得稅(開支)／抵免	(298,288)	3,459
年內溢利／(虧損)	417,964	(10,380)
其他全面收入	—	—
年內全面收入／(虧損)總額	417,964	(10,380)
合營企業的承擔	2,278,337	1,840,726
合營企業的財務擔保合同	521,654	95,079

自其成立起，該合營企業並無支付或宣派任何股息。

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

(ii) 下文載列於截至二零一六年十二月三十一日止年度上海愷泰的財務資料概要。(續)

所呈報的財務資料概要與本集團於上海愷泰的權益賬面值對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初資產淨值	1,997,569	2,007,949
溢利／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	417,964	(10,380)
年末資產淨值	2,415,533	1,997,569
於合營企業的權益	1,207,767	998,785
本集團於上海愷泰的權益賬面值	1,207,767	998,785

(iii) 於二零一六年十二月三十日，本集團於合營企業(福州利博順泰及上海愷泰除外)的權益(對本集團而言個別屬不重要)為人民幣1,131,916,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,358,286,000元)。下文載列對本集團而言個別屬不重要的合營企業合計財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團應佔合營企業以下各項：		
— 一年內溢利	55,941	38,804
— 其他全面收入	—	—
一年內全面收益總額	55,941	38,804

16 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業及聯營公司財務資料概要(續)

- (iv) 於二零一六年十二月三十一日，本集團於聯營公司的權益(對本集團而言屬不重要)為人民幣91,660,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣94,319,000元)。下文載列有關本集團於該聯營公司權益的財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團應佔聯營公司以下各項：		
— 一年內虧損	(2,659)	(3,335)
— 其他全面收入	—	—
一年內全面虧損總額	(2,659)	(3,335)

17 按類別劃分的金融工具

	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
金融資產：		
貸款及應收款項		
— 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	2,424,591	433,163
— 應收合營企業款項	229,101	—
— 就建設工程應收客戶款項	1,249,435	143,361
— 受限制現金	907,034	74,458
— 現金及現金等價物	11,525,557	2,742,466
— 定期存款	4,317,169	1,021,799
— 可供出售金融資產	57,724	87,000
	20,710,611	4,502,247
金融負債：		
按攤銷成本計算的負債		
— 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼及其他應付稅項)	10,620,085	2,177,971
— 應付合營企業及其他關聯方款項	1,474,137	265,007
— 借款	39,417,264	16,372,563
	51,511,486	18,815,541

18 發展中物業及持作出售已竣工物業

	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
發展中物業：		
— 建設成本	7,173,551	3,868,688
— 資本化利息	4,843,820	3,082,275
— 土地使用權	19,597,345	16,387,466
	31,614,716	23,338,429
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	4,480,617	878,999
— 資本化利息	952,358	200,704
— 土地使用權	2,139,792	222,185
	7,572,767	1,301,888

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款的資本化比率為6.81%（二零一五年：10.50%）。

於二零一六年十二月三十一日，總賬面值為人民幣24,570,618,000元的持作出售已竣工物業及發展中物業已就本集團借款抵押為抵押品（二零一五年十二月三十一日：人民幣14,045,568,000元）（附註28）。

19 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	109,051	26,804
應收票據	1,305	—
其他應收款項		
— 應收少數股東款項	1,351,105	—
— 土地使用權的競買保證金	40,000	181,880
— 建築合同按金(附註(b))	64,545	98,482
— 來自地方政府的應收款項	440,845	66,627
— 其他	417,740	59,370
	2,314,235	406,359
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項	28,897,965	1,061,285
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	763,305	345,472
— 其他	17,464	28,645
	29,678,734	1,435,402
貿易及其他應收款項及預付款項	32,103,325	1,868,565

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	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
於一年內	82,856	23,708
超過一年	26,195	3,096
	109,051	26,804

有關銷售物業的應收所得款項乃根據買賣協議訂立的條款結算。一般而言，物業買方須於買賣協議所訂明的90日內支付結餘。

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣26,195,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,096,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管法定業權及擁有供轉售的有關物業，故逾期款項可收回。

19 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (b) 該等款項為安置房的建築合同保證金(附註20)。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項均以人民幣列值(二零一五年十二月三十一日：相同)。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一五年十二月三十一日：相同)。於二零一六年十二月三十一日，並無重大貿易及其他應收款項減值(二零一五年十二月三十一日：相同)。

20 就合約工程應收客戶款項

	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
年末進行中的合約：		
已產生的合約成本加已確認溢利	1,450,891	272,601
減：進度款項	(201,456)	(129,240)
	1,249,435	143,361

就合約工程應收客戶款項乃因本集團參與建設安置房及土地開發項目而產生。

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

根據與一個地方政府的協議，本集團獲授予權利，就位於鄭州的一項土地開發項目的土地基礎設施及配套公共設施開展建設及準備工作。當該地方政府出售該地塊時，本集團有權自地方機關收取若干比例的地塊出售所得款項(包括相關公用事業費用，如有)。

21 受限制現金

	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
來自物業預售所得款項的受限制現金	488,329	62,810
借款抵押	324,336	11,648
發行商業票據抵押	94,369	—
	907,034	74,458

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的受限制現金均以人民幣計值。

22 現金及現金等價物以及定期存款

	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
以下列貨幣列值的現金及現金等價物：(附註(a))		
— 人民幣	11,472,816	2,731,751
— 美元	36,550	10,675
— 港元	16,191	40
	11,525,557	2,742,466
定期存款：(附註(a)及(b))		
— 人民幣	2,344,980	322,751
— 美元	1,972,189	699,048
	4,317,169	1,021,799

22 現金及現金等價物以及定期存款(續)

- (a) 將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制有關規則及規例。
- (b) 本集團於二零一六年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為0.58%(二零一五年十二月三十一日：1.42%)。於二零一六年十二月三十一日，定期存款人民幣640,000,000元(二零一五年十二月三十一日：零)將於一年後到期，並將計入合併資產負債表中的非流動資產。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

23 可供出售金融資產

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	87,000	21,000
添置	222,000	86,000
出售	(251,276)	(20,000)
於十二月三十一日	57,724	87,000
減：非流動部分	(33,724)	(46,000)
流動部分	24,000	41,000

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

	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
由下列機構發行的理財產品：		
— 中國四大商業銀行	24,000	40,000
— 信託公司	33,724	46,000
— 資產管理公司	—	1,000
	57,724	87,000

23 可供出售金融資產(續)

於二零一六年十二月三十一日，可供出售金融資產以人民幣列值(二零一五年十二月三十一日：相同)。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為分類為可供出售投資的賬面值。該等金融資產並無逾期或減值。

24 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一五年一月一日	100	0.001	—	—	—
本公司當時股東注資(附註(a))	900	0.009	—	989,745	989,745
於二零一五年十二月三十一日	1,000	0.01	—	989,745	989,745
於二零一六年一月一日	1,000	0.01	—	989,745	989,745
就資本化發行發行股份 (附註(b))	1,012,499,000	10,125	9	(9)	—
就本公司上市發行股份(附註(c))	339,848,000	3,398	3	1,540,694	1,540,697
股份發行成本(附註(c))	—	—	—	(44,761)	(44,761)
於二零一六年十二月三十一日	1,352,348,000	13,523	12	2,485,669	2,485,681

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股股份。

(a) 注資

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

24 股本及股份溢價(續)

(b) 資本化發行

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

(c) 就本公司上市發行股份

於上市日期，本公司因完成首次公開發售而按每股5.36港元的價格發行合共337,500,000股每股面值0.00001港元的普通股。

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

資本化發行、首次公開發售及行使超額配股權完成後，本公司已發行股份總數增至1,352,348,000股股份。

就首次公開發售及行使超額配股權發行普通股直接應佔的股份發行成本人民幣44,761,000元被視為自股份溢價中扣除。

25 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

26 法定儲備

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

27 永久資本工具

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，若干集團公司發行若干次級永久資本工具（「永久資本工具」）。永久資本工具並無到期日及集團公司或本公司可酌情遞延分派付款。因此，永久資本工具被分類為股權工具，並於合併資產負債表的權益內列賬。當集團公司或本公司選擇向其股東宣派股息，集團公司將按認購協議所界定的分派比率向永久資本工具的持有人作出分派。永久資本工具變動如下：

	本金 人民幣千元	分派／ 分配溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	—	—	—
發行永久資本工具	4,700,000	—	4,700,000
贖回永久資本工具	(1,500,000)	—	(1,500,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	102,019	102,019
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(69,486)	(69,486)
於二零一六年十二月三十一日的結餘	3,200,000	32,533	3,232,533

28 借款

	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
計入非流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(f))	6,246,252	1,622,000
其他借款 — 有抵押(附註(a)、(f))	17,322,660	10,779,100
— 由委託銀行作出	16,240,500	8,448,000
— 由金融機構直接作出	1,082,160	2,331,100
資產支持證券(附註(b))	827,200	—
公開公司債券 — 無抵押(附註(c))	2,453,928	1,171,463
私人公司債券 — 無抵押(附註(d))	8,407,269	—
優先票據 — 無抵押(附註(e))	1,178,955	—
減：非即期借款即期部分	(4,752,520)	(6,646,500)
	31,683,744	6,926,063
計入流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押(附註(f))	200,000	—
其他借款 — 有抵押(附註(a)、(f))	2,781,000	2,800,000
— 由委託銀行作出	1,890,000	—
— 由金融機構直接作出	891,000	2,800,000
非即期借款即期部分	4,752,520	6,646,500
	7,733,520	9,446,500
借款總額	39,417,264	16,372,563

28 借款(續)

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。集團公司的若干股權由該等金融機構持有，作為本集團有責任按預定價格贖回的抵押物(附註35(c))。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一六年七月，本集團發行由已出售物業應收餘款作抵押，年期三年，票面利息介乎4.8%至5.4%的資產支持證券。本集團於二零一六年十二月三十一日的資產支持證券達人民幣827,200,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。
- (c) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，一家在中國註冊成立的集團公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建」)獲相關中國政府機構授權向合資格投資者公開發行公司債券，本金總額最多達人民幣25億元(「公開公司債券」)。於二零一六年十二月三十一日，已發行公開公司債券的本金總額為人民幣25億元，及到期日為自發行日期起為期3年。已發行公開公司債券的票面年利率介乎6.2%至6.4%。於到期日，融信福建可選擇調高票面利率不超過1%，並將債券的到期日再延長2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。
- (d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，融信福建獲相關中國政府機構授權向合資格投資者私人發行公司債券，本金總額最多達人民幣85億元(「私人公司債券」)。於二零一六年十二月三十一日，已發行私人公司債券的本金總額為人民幣85億元，及到期日為自發行日期起為期2至3年。已發行私人公司債券的票面年利率介乎5.80%至7.89%。於到期日，融信福建可選擇調高私人公司債券人民幣75億元的票面利率，並將該等債券的到期日再延長1至2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。

28 借款(續)

- (e) 於二零一六年十二月，本公司按面值之98.547%發行三年期總面值175,000,000美元的6.95%優先票據。所得款項淨額(經扣除發行開支)為169,816,000美元(相等於約人民幣1,178,011,000元)。優先票據以美元計值。本公司須依任何優先票據持有人選擇權於二零一八年十二月八日或之後隨時購回該持有人所持全部優先票據，購回價格等於該等優先票據本金額之100.00%另加應計及未付利息。優先票據由本集團若干現有非中國附屬公司作擔保。
- (f) 於二零一六年十二月三十一日，本集團所有銀行及其他借款均以其資產作抵押，有關資產包括已竣工待出售物業、開發中物業、投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及受限制現金(二零一五年十二月三十一日：以已竣工待出售物業、開發中物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及受限制現金作抵押)。除抵押本集團資產外，於二零一六年十二月三十一日，歐先生就人民幣1,850,951,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,912,000,000元)的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (g) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
6個月或以下	3,969,852	5,343,000
6至12個月	5,903,000	4,395,100
1至5年	28,624,912	6,634,463
5年以上	919,500	—
總計	39,417,264	16,372,563

- (h) 借款年期如下：

	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
1年以內	7,733,520	9,446,500
1至2年	18,061,179	4,654,600
2至5年	12,703,065	2,271,463
5年以上	919,500	—
總計	39,417,264	16,372,563

28 借款(續)

(i) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
銀行借款	5.54%	6.89%
其他借款	6.64%	11.28%
資產支持證券	5.62%	—
公開公司債券	7.31%	6.41%
私人公司債券	7.98%	—
優先票據	8.25%	—
加權平均實際利率	6.81%	10.50%

(j) 本集團的借款乃以下列貨幣計值：

	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
— 人民幣	38,238,309	16,372,563
— 美元	1,178,955	—
	39,417,264	16,372,563

(k) 於二零一六年十二月三十一日，計入非即期借款的優先票據的公平值為人民幣1,196,154,000元，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零一六年十二月三十一日的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息(二零一五年十二月三十一日：相同)。

29 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	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
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	170,182	48,732
— 將於12個月後收回的遞延稅項資產	88,767	102,550
	258,949	151,282
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	(186,875)	—
— 將於12個月後收回的遞延稅項負債	(1,292,658)	—
	(1,479,533)	—
遞延稅項(負債)/資產 — 淨值	(1,220,584)	151,282

遞延稅項賬目的總變動如下：

	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
於一月一日	151,282	134,412
(支出自)/計入合併收益表(附註10)	(31,193)	16,870
收購一家附屬公司及及合併過往持作合營企業的實體 (附註37、38)	(1,340,673)	—
於十二月三十一日	(1,220,584)	151,282

29 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產及負債的變動(不考慮於相同稅務司法權區內餘額抵銷)如下：

	遞延稅項資產	
	— 稅項虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項負債 — 公平值收益 人民幣千元
於二零一五年一月一日	134,412	—
計入合併收益表(附註10)	16,870	—
於二零一五年十二月三十一日	151,282	—
於二零一六年一月一日	151,282	—
收購一家附屬公司及合併過往持作合營企業的實體(附註37、38)	—	(1,340,673)
計入/(支出自)合併收益表(附註10)	107,667	(138,860)
於二零一六年十二月三十一日	258,949	(1,479,533)

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣297,186,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣193,158,000元)。

30 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項(附註a)	3,661,156	1,640,102
應付少數股東款項	5,184,526	—
應付利息	551,124	61,988
應付一家信託公司的款項	388,639	—
應付票據	323,891	—
自承包商及供應商收取的按金	204,441	125,282
其他應付稅項	223,926	17,537
應計工資	103,236	78,124
物業出售所得按金	95,372	252,607
其他	210,936	97,992
	10,947,247	2,273,632

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一年內	1,765,614	1,037,255
超過一年	1,895,542	602,847
	3,661,156	1,640,102

於二零一六年十二月三十一日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值(二零一五年十二月三十一日：相同)。

31 經營(所用)／所得現金

	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
除所得稅前溢利	2,569,768	2,464,038
下列各項之調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註13)	16,688	14,097
— 銀行存款利息收入	(60,210)	(11,037)
— 外匯收益淨額	(71,336)	(52,663)
— 出售應收合營企業及聯營公司款項的融資成本	—	74,876
— 無形資產及土地使用權攤銷	1,589	1,035
— 出售物業、廠房及設備的收益	(775)	(638)
— 投資物業的公平值收益	(361,026)	—
— 重新計量合營企業的公平值收益	(278,074)	—
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(443,105)	(422,539)
營運資金變動：		
— 發展中物業及持作出售已竣工物業	(1,077,003)	(6,045,188)
— 貿易及其他應收款項	(1,419,345)	(200,630)
— 預付款項	(28,190,287)	5,903,953
— 已收客戶預售所得款項	9,618,867	1,983,127
— 貿易及其他應付款項	4,026,619	288,955
— 受限制現金	(519,888)	94,126
經營(所用)／所得現金	(16,187,518)	4,091,512

32 財務擔保

	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
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a)、(b))	17,049,550	6,412,925
就合營企業借款提供的擔保(附註(b)及附註16(b)(ii))	3,166,910	3,031,410
	20,383,370	9,444,335

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

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

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

33 承擔

(a) 於二零一六年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	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
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	4,446,705	4,038,906
— 土地使用權	9,670,950	3,310,000
— 股權投資	526,500	—
	14,644,155	7,348,906

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
— 不超過一年	16,540	17,948
— 超過一年但不超過三年	23,983	9,457
	40,523	27,405

34 關聯方交易

(a) 年內與本集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
Dingxin	本公司直接母公司
融信(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建世歐物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福州利博順泰	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	合營企業

34 關聯方交易(續)

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	2,948	2,059
— 退休金成本	82	64
	3,030	2,123

(c) 與關聯方的結餘

	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
應收合營企業款項：		
— 杭州眾旭置業有限公司	218,558	—
— 杭州信辰置業有限公司	8,875	—
— 海融(漳州)房地產有限公司	1,668	—
	229,101	—

34 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	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
應付一家合營企業款項		
— 南京愷璟晟房地產開發有限公司	1,377,681	—
應付其他關聯方款項		
— 歐先生	85,998	237,500
— 福建世歐物業管理有限公司	9,967	—
— Dingxin	491	460
— 融信(福建)物業管理有限公司	—	27,047
	1,474,137	265,007

於二零一六年十二月三十一日應收合營企業款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

於二零一六年十二月三十一日應付合營企業、歐先生及Dingxin的款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款(二零一五年十二月三十一日：相同)。

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

34 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

本公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

關聯方提供的物業管理服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
— 福建世歐物業管理有限公司	34,373	—
— 融信(福建)物業管理有限公司	690	38,941
	35,063	38,941

合併財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情

(a) 下文為於二零一六年十二月三十一日主要附屬公司的清單：

公司名稱	法律地位 類別	營運/ 成立地點	主要業務	法定/註冊/ 繳足資本及債券	於十二月三十一日 本集團持有的 所有權益比例		於十二月三十一日 非控股權益持有的 權益比例	
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
本公司直接持有：								
融達有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	法定及繳足資本 100美元	100%	100%	—	—
本公司間接持有：								
融泰有限公司	有限責任公司	香港	投資控股	繳足資本100港元	100%	100%	—	—
福建融晟美商務資訊 諮詢有限公司	有限責任公司	中國	業務資訊諮詢	註冊資本 人民幣100,000,000元 及繳足資本零	100%	100%	—	—
福州晟業投資有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
福州羿恒投資有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
融信(福建)投資集團 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣3,625,000,000元； 公開公司債券 人民幣2,453,928,000元 (附註28(c))及 私人公司債券 人民幣8,407,269,000 (附註28(d))	100%	100%	—	—
融信(福州)置業 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣189,583,300元	80%	91%	20%	29%
融信(廈門)房地產開發 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣200,000,000元	100%	100%	—	—
融信(平潭)投資發展 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣196,078,400元	51%	51%	49%	49%
和美(上海)房地產開發 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣19,607,843元	51%	51%	49%	49%
福建藍湖房地產開發 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣110,000,000元	100%	100%	—	—

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 下文為於二零一六年十二月三十一日主要附屬公司的清單：(續)

公司名稱	法律地位 類別	營運/ 成立地點	主要業務	法定/註冊/ 繳足資本及債券	於十二月三十一日 本集團持有的 所有權權益比例		於十二月三十一日 非控股權益持有的 權益比例	
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
杭州愷築融信房地產 開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣510,000,000元	51%	51%	49%	49%
福州融信雙杭投資發展 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊資本人民幣 200,000,000元及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
融信(福建)置業 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	—	—
杭州融信愷昇房地產 開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000,000元	100%	100%	—	—
福建世歐投資發展 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣500,000,000元	50% (附註(i))	—	50%	—
上海愷譽房地產開發 有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣425,000,000元	50% (附註(i))	—	50%	—

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 下文為於二零一六年十二月三十一日主要附屬公司的清單：(續)

公司名稱	法律地位 類別	營運/ 成立地點	主要業務	法定/註冊/ 繳足資本及債券	於十二月三十一日 本集團持有的 所有權權益比例		於十二月三十一日 非控股權益持有的 權益比例	
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
上海愷冠臻房地產 開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足資本 人民幣5,500,000,000元	50% (附註(i))	—	50%	—
福建泰坤貿易有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	—	—

(i) 經作出附註4(a)所披露的評估及判斷後，本集團認為於二零一六年十二月三十一日其對該等實體擁有控制權。

(ii) 該等實體由本集團若干非全資附屬公司控制。

35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 於二零一六年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註28(b))。

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
於下列公司股權的百分比：		
— 融信(廈門)房地產開發有限公司	100%	51%
— 杭州愷築融信房地產開發有限公司	51%	10%
— 和美(上海)房地產開發有限公司	51%	100%
— 杭州融信愷昇房地產開發有限公司	100%	100%
— 長樂融信投資有限公司	10%	100%
— 福建泰坤貿易有限公司	42%	100%
— 和美(漳州)房地產有限公司	—	51%
— 福建藍湖房地產開發有限公司	—	51%
— 融信(福建)置業有限公司	—	66%
— 融信(福建)投資集團有限公司	—	14%
— 融信(平潭)投資發展有限公司	—	100%
— 融信(漳州)房地產有限公司	—	100%
— 融達有限公司	100%	—
— 杭州愷澤房地產開發有限公司	51%	—
— 杭州融悅房地產開發有限公司	51%	—
— 杭州愷興房地產開發有限公司	75%	—
— 杭州融欣房地產開發有限公司	25.5%	—
— 杭州融譽房地產開發有限公司	51%	—
— 杭州愷融房地產開發有限公司	26%	—
— 融信新領域(廈門)房地產開發有限公司	100%	—
— 上海愷珩房地產開發有限公司	50%	—
— 昆山融信愷庭房地產開發有限公司	50%	—
— 杭州信鴻置業有限公司	70%	—

35 主要附屬公司的詳情(續)

- (c) 下文所載本集團若干附屬公司的股權由金融機構合法持有，作為對本集團注資的抵押物，而本集團有責任按預定價格在若干期限內贖回該等抵押物(附註28)。

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
於下列公司股權的百分比：		
— 長樂融信投資有限公司	90%	—
— 融信(廈門)房地產開發有限公司	—	49%
— 杭州愷築融信房地產開發有限公司	—	90%
— 和美(漳州)房地產有限公司	—	49%
— 福建藍湖房地產開發有限公司	—	49%
— 福建歐科投資有限公司	—	100%

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。

(i) 上海愷冠臻房地產開發有限公司

資產負債表概要

於二零一六年
十二月三十一日
人民幣千元

流動 資產	11,010,871
負債	(5,510,872)
總流動資產淨值	5,499,999
非流動 資產	—
負債	—
總非流動資產淨值	—
資產淨值	5,499,999
非控股權益按比例分佔資產淨值	2,750,000

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(i) 上海愷冠臻房地產開發有限公司(續)

收益表及全面收益表概要

	由二零一六年 九月十二日 (註冊成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日止期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	1
所得稅抵免	—
年內虧損	1
年內全面虧損總額	1
年內分配至非控股權益的虧損及全面虧損總額	1

現金流量表概要

	由二零一六年 九月十二日 (註冊成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日止期間 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(11,010,094)
投資活動所用現金淨額	—
融資活動所得現金淨額	11,010,210
現金及現金等價物增加淨額	116
期初現金及現金等價物	—
期末現金及現金等價物	116

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(ii) 和美(上海)房地產開發有限公司

合併資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動 資產	17,794,505	9,897,964
負債	(13,875,655)	(6,495,452)
總流動資產淨值	3,918,850	3,402,512
非流動 資產	297,776	62,324
負債	(2,195,000)	(2,589,000)
總非流動負債淨額	(1,897,224)	(2,526,676)
資產淨值	2,021,626	875,836
非控股權益按比例分佔資產淨值	1,372,350	429,160

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(ii) 和美(上海)房地產開發有限公司(續)

合併收益表及合併全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	187,115	(108,520)
所得稅(支出)／抵免	(79,325)	26,925
年內溢利／(虧損)	107,790	(81,595)
年內全面收益／(虧損)總額	107,790	(81,595)
年內分配至非控股權益的溢利／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額	52,191	(26,235)

合併現金流量表概要

	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
經營活動所得現金淨額	2,032,701	1,378,479
投資活動所得／(所用)現金淨額	1,207	(329,870)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2,498,641)	933,221
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(464,733)	1,981,830
年初現金及現金等價物	2,236,106	254,276
年末現金及現金等價物	1,771,373	2,236,106

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(iii) 世歐集團

合併資產負債表概要

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
流動 資產	7,071,987
負債	(3,630,908)
總流動資產淨值	3,441,079
非流動 資產	3,496,851
負債	(2,587,488)
總非流動資產淨額	909,363
資產淨值	4,350,442
非控股權益按比例分佔資產淨值	2,277,806

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(iii) 世歐集團(續)

合併收益表及合併全面收益表概要

	由收購日期 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
除所得稅前溢利	295,757
所得稅支出	(140,075)
期內溢利	155,682
期內全面收益總額	155,682
期內分配至非控股權益的溢利及全面收益總額	77,305

35 主要附屬公司的詳情(續)

(d) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

下文載列擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。(續)

(iii) 世歐集團(續)

合併現金流量表概要

	由收購日期 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	964,651
投資活動所用現金淨額	(213,754)
融資活動所用現金淨額	(453,542)
現金及現金等價物增加淨額	297,355
期初現金及現金等價物	63,793
期末現金及現金等價物	361,148

36 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

根據本集團與獨立第三方福州悟源投資有限公司(「福州悟源」)訂立的投資協議，福州悟源同意向本集團的一家集團公司注入現金人民幣510,000,000元，以取得該集團公司11%的權益。現金注資與非控股權益之間的差額人民幣379,721,000元被確認為資本儲備。

37 由合營企業轉為附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，合營夥伴福州世歐房地產開發有限公司及其附屬公司(「世歐集團」)及上海愷譽房地產開發有限公司、上海愷日房地產開發有限公司、上海愷暢房地產開發有限公司及上海愷崇房地產開發有限公司(統稱為「華漕集團」)開發的華漕項目已將共同控制項目的控制權轉讓予本集團。因此，於合營企業的投資於本集團取得控制權之日重新計量至公平值，並被視為在附屬公司合併時已出售，重新計量產生的收益根據香港財務報告準則第3號 — 業務合併在合併收益表中確認。

37 由合營企業轉為附屬公司(續)

下表概述有關合併日期於合營企業投資的重新計量收益，已收購可識別資產的公平值、所承擔的負債及所確認的非控股權益：

	於合併日期	
	世歐集團 人民幣千元	華漕集團 人民幣千元
本集團於合營企業投資的賬面值	2,198,402	211,866
合營企業重新計量時的公平值收益	201,810	76,264
於合營企業投資的公平值	2,400,212	288,130
已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額		
投資物業(附註15)	3,319,000	—
物業、廠房及設備	1,085	169
開發中物業	—	1,763,000
持作出售已竣工物業	3,373,602	—
應收股東款項	3,380,268	—
就合約工程應收客戶款項	193,551	—
貿易及其他應收款項	683,065	9,717
預付款項	26,660	—
預付所得稅	13,285	—
現金及現金等價物	63,793	8,762
借款	(2,826,500)	—
遞延稅項負債	(689,054)	(84,663)
自預售物業收取的墊款	(445,241)	(33,763)
貿易及其他應付款項	(1,318,310)	(1,086,962)
應付股東款項	(304,000)	—
即期所得稅負債	(670,780)	—
可識別淨資產總額	4,800,424	576,260
確認非控股權益	2,400,212	288,130
已收購可識別淨資產	2,400,212	288,130
商譽	—	—

37 由合營企業轉為附屬公司(續)

已收購業務於有關收購日期至二零一六年十二月三十一日止期間為本集團貢獻收益人民幣1,482,888,000元及純利人民幣308,851,000元。倘收購已於二零一六年一月一日發生，截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併收益及合併利潤將分別為人民幣11,392,639,000元及人民幣1,704,863,000元。

38 收購附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團分別收購福建融匯置業有限公司(「福建融匯」)及福州盛天房地產開發有限公司(「福州盛天」)50%及51%股權。福建融匯及福州盛天為於中國註冊成立的有限公司，在福州市擁有開發中項目。根據組織章程細則，本集團能夠控制福建融匯及福州盛天的融資及經營政策的決策權。於收購日期，福建融匯正於福建省開發一項房地產項目，而福州盛天為持有一幅地塊但未開展重大開發活動的項目公司，因此收購福建融匯及福州盛天分別被視為一項業務合併及一項資產交易。

38 收購附屬公司(續)

下表分別概述於收購日期收購福建融匯及福州盛天的已付代價、所收購可識別資產的公平值及所承擔的可識別負債。

	福建融匯 人民幣千元	福州盛天 人民幣千元
代價 — 現金	740,000	213,763
已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額		
物業、廠房及設備	97,564	—
土地使用權	10,682	—
無形資產	1,893	—
開發中物業	5,286,700	415,121
就合約工程應收客戶款項	44,784	—
貿易及其他應收款項	428,791	10,376
預付款項	37,566	—
預付所得稅	25,420	—
現金及現金等價物	125,674	9
借款	(1,537,603)	—
遞延稅項負債	(566,956)	—
自預售物業收取的墊款	(787,400)	—
應付本集團的款項	(926,000)	—
貿易及其他應付款項	(761,115)	(6,363)
可識別淨資產總額	1,480,000	419,143
確認非控股權益	740,000	205,380
已收購可識別淨資產	740,000	213,763
商譽	—	不適用

38 收購附屬公司(續)

	福建融匯 人民幣千元	福州盛天 人民幣千元
收購該附屬公司的現金流出		
— 已付代價	740,000	213,763
— 結清因收購向前股東作出的貸款	926,000	—
— 於收購日期該等附屬公司的現金及現金等價物	(125,674)	(9)
	1,540,326	213,754

福建融匯於收購日期至二零一六年十二月三十一日止期間為本集團貢獻收益人民幣320,624,000元及虧損淨額人民幣46,478,000元。倘收購已於二零一六年一月一日發生，截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併收益及合併利潤將分別為人民幣11,402,030,000元及人民幣1,691,103,000元。

39 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

	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			
於一間附屬公司的權益		1,993,141	1
流動資產			
預付款項及其他應收款項		11,141	9,564
應收附屬公司款項		1,434,069	1,021,799
現金及現金等價物		352,666	10,717
		1,797,876	1,042,080
資產總值		3,791,017	1,042,081
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		12	—
股份溢價		2,485,669	989,745
保留盈利		107,451	20,692
		2,593,132	1,010,437
負債			
流動負債			
其他應付款項		18,176	15,379
應付關聯方款項		491	460
應付一間附屬公司款項		263	15,805
		18,930	31,644
非流動負債			
借款		1,178,955	—
負債總額		1,197,885	31,644
權益及負債總額		3,791,017	1,042,081

39 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

	(累計虧損)／		總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於二零一五年一月一日	—	(14,420)	(14,420)
本公司當時股東注資	989,745	—	989,745
年內溢利	—	35,112	35,112
於二零一五年十二月三十一日	989,745	20,692	1,010,437
於二零一六年一月一日	989,745	20,692	1,010,437
就資本化發行發行股份(附註24(b))	(9)	—	(9)
就本公司上市發行股份(附註24(c))	1,540,694	—	1,540,694
股份發行成本(附註24(c))	(44,761)	—	(44,761)
年內溢利	—	86,759	86,759
於二零一六年十二月三十一日	2,485,669	107,451	2,593,120

五年財務概要

合併業績

	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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	11,371,663	7,414,576	4,099,230	2,128,898	1,291,127
本公司擁有人應佔年內溢利	1,292,339	1,432,813	506,507	517,691	187,545

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產	9,491,656	4,059,405	3,459,744	1,310,945	736,176
流動資產	89,415,260	30,737,465	28,075,017	17,443,584	6,837,619
資產總額	98,906,916	34,796,870	31,534,761	18,754,529	7,573,795
非流動負債	33,163,277	6,926,063	10,999,600	4,985,700	710,000
流動負債	42,654,317	22,798,075	19,506,115	12,229,884	5,857,019
負債總額	75,817,594	29,724,138	30,505,715	17,215,584	6,567,019
權益總額	23,089,322	5,072,732	1,029,046	1,538,945	1,006,776
本公司股東應佔權益總額	7,470,518	4,302,522	1,020,877	1,525,908	1,006,776