

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



## 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)

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度 年度業績公告

#### 二零一六年財務摘要

- 訂約銷售達約人民幣24,639.33百萬元，較去年增加約107%。
- 收益達約人民幣11,371.66百萬元，較去年增加約53%。
- 毛利達約人民幣2,301.82百萬元，較去年減少約15%。
- 年內溢利達約人民幣1,702.87百萬元，較去年增加約21%。
- 本公司擁有人應佔溢利每股盈利達約人民幣0.96元，較去年減少約32%。
- 資產負債比率約為98%，較去年下降約60%。

## 年度業績

融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度合併年度業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度比較數字如下：

### 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	4	<b>11,371,663</b>	7,414,576
銷售成本		<b>(9,069,848)</b>	(4,700,368)
<b>毛利</b>		<b>2,301,815</b>	2,714,208
銷售及營銷成本		<b>(473,370)</b>	(395,833)
行政開支		<b>(477,911)</b>	(273,020)
投資物業公平值收益		<b>361,026</b>	—
重新計量合營企業的公平值收益		<b>278,074</b>	—
其他收入		<b>11,666</b>	7,320
<b>經營溢利</b>		<b>2,001,300</b>	2,052,675
融資收入／(成本)，淨額	5	<b>125,363</b>	(11,176)
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額		<b>443,105</b>	422,539
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,569,768</b>	2,464,038
所得稅開支	6	<b>(866,900)</b>	(1,058,097)
<b>年內溢利</b>		<b>1,702,868</b>	1,405,941
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>1,292,339</b>	1,432,813
非控股權益		<b>308,510</b>	(26,872)
永久資本工具持有人		<b>102,019</b>	—
		<b>1,702,868</b>	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)	7	<b>0.96</b>	1.42

## 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	—	—
	<hr/>	<hr/>
年內全面收入總額	<b>1,702,868</b>	<b>1,405,941</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,702,868</b>	<b>1,405,941</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,321,057	840,824
土地使用權		479,518	483,787
投資物業		4,058,000	—
無形資產		4,876	2,774
以權益法入賬的投資		2,695,532	2,534,738
可供出售金融資產		33,724	46,000
定期存款		640,000	—
遞延稅項資產		258,949	151,282
		<u>9,491,656</u>	<u>4,059,405</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		31,614,716	23,338,429
持作出售已竣工物業		7,572,767	1,301,888
貿易及其他應收款項以及預付款項	9	32,103,325	1,868,565
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
預付稅項		512,156	205,499
可供出售金融資產		24,000	41,000
定期存款		3,677,169	1,021,799
受限制現金		907,034	74,458
現金及現金等價物		11,525,557	2,742,466
		<u>89,415,260</u>	<u>30,737,465</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>98,906,916</u></u>	<u><u>34,796,870</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	12	—
股份溢價	10	2,485,669	989,745
其他儲備		4,984,837	3,312,777
		<u>7,470,518</u>	<u>4,302,522</u>
非控股權益		12,386,271	770,210
永久資本工具		3,232,533	—
		<u>23,089,322</u>	<u>5,072,732</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>23,089,322</u></u>	<u><u>5,072,732</u></u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	11	<b>31,683,744</b>	6,926,063
遞延所得稅負債		<b>1,479,533</b>	—
		<u><b>33,163,277</b></u>	<u>6,926,063</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>10,947,247</b>	2,273,632
應付合營企業及其他關聯方款項		<b>1,474,137</b>	265,007
已收客戶的預售所得款項		<b>20,968,395</b>	10,083,124
即期所得稅負債		<b>1,531,018</b>	729,812
借款	11	<b>7,733,520</b>	9,446,500
		<u><b>42,654,317</b></u>	<u>22,798,075</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>75,817,594</b></u>	<u>29,724,138</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>98,906,916</b></u>	<u>34,796,870</u>

# 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, KY1-111, 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本公司董事會批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

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。

### (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。

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	融資活動引致的負債變動 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>4</sup>

- 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

本集團現正評估上述新訂準則及準則修訂的影響。

### 3 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)。

### 4 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	178,290	87,865
租金收入及其他	79,504	—
	<u>11,371,663</u>	<u>7,414,576</u>

## 5 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
	<u>131,546</u>	<u>63,700</u>
融資成本		
— 借款利息	(2,245,043)	(2,066,887)
— 終止確認應收合營公司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
	<u>(6,183)</u>	<u>(74,876)</u>
融資收入／(成本)，淨額	<u>125,363</u>	<u>(11,176)</u>

## 6 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(「土地增值稅」)	417,522	663,048
	<u>835,707</u>	<u>1,074,967</u>
遞延所得稅	31,193	(16,870)
	<u>866,900</u>	<u>1,058,097</u>

### 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%。

## 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。

## 7 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)	<u>0.96</u>	<u>1.42</u>

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。

## 8 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)。

9 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	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
	<u>2,314,235</u>	<u>406,359</u>
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
	<u>29,678,734</u>	<u>1,435,402</u>
	<u><u>32,103,325</u></u>	<u><u>1,868,565</u></u>

(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
	<u>109,051</u>	<u>26,804</u>

## 10 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 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	<b>1,352,348,000</b>	<b>13,523</b>	<b>12</b>	<b>2,485,669</b>	<b>2,485,681</b>

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(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)。

### (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。

## 11 借款

於十二月三十一日  
二零一六年      二零一五年  
人民幣千元      人民幣千元

### 計入非流動負債的借款：

銀行借款—有抵押	6,246,252	1,622,000
其他借款—有抵押	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	827,200	—
公開公司債券—無抵押	2,453,928	1,171,463
私人公司債券—無抵押	8,407,269	—
優先票據—無抵押	1,178,955	—
減：非即期借款即期部分	(4,752,520)	(6,646,500)
	<u>31,683,744</u>	<u>6,926,063</u>

### 計入流動負債的借款：

銀行借款—有抵押	200,000	—
其他借款—有抵押	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
	<u>7,733,520</u>	<u>9,446,500</u>

### 借款總額

39,417,264      16,372,563

## 12 貿易及其他應付款項

於十二月三十一日  
二零一六年      二零一五年  
人民幣千元      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	—
其他應付稅項	223,926	17,537
自承包商及供應商收取的按金	204,441	125,282
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
	<u>10,947,247</u>	<u>2,273,632</u>

(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	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	1,765,614	1,037,255
超過一年	1,895,542	602,847
	<u>3,661,156</u>	<u>1,640,102</u>

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，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「MSCI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（「CRIC」）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

二零一六年年底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

# 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		
<b>合約銷售</b>				
合約銷售額(人民幣千元)	<b>24,639,328</b>	11,916,926	107%	
合約建築面積(平方米)	<b>1,403,859</b>	648,913	116%	
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>17,551</b>	18,364	-4%	
<b>已交付物業</b>				
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>11,113,869</b>	7,326,711	52%	
已交付建築面積(平方米)	<b>772,633</b>	589,700	31%	
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>14,384</b>	12,424	16%	
收益(人民幣千元)	<b>11,371,663</b>	7,414,576	53%	
銷售成本(人民幣千元)	<b>(9,069,848)</b>	(4,700,368)	93%	
毛利(人民幣千元)	<b>2,301,815</b>	2,714,208	-15%	
其他收入(人民幣千元)	<b>11,666</b>	7,320	59%	
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>2,569,768</b>	2,464,038	4%	
期內溢利(人民幣千元)	<b>1,702,868</b>	1,405,941	21%	
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>1,292,339</b>	1,432,813	-10%	
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>308,510</b>	(26,872)	-1,248%	
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	<b>102,019</b>	—	—	
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>20.24%</b>	36.61%	-16%	
純利率 <sup>(2)</sup>	<b>14.97%</b>	18.96%	-4%	
利息覆蓋率 <sup>(3)</sup>	<b>2.22倍</b>	2.23倍	1%	
<b>於十二月三十一日</b>				
		二零一六年	二零一五年	變動百分比
資產總值(人民幣千元)	<b>98,906,916</b>	34,796,870	184%	
負債總額(人民幣千元)	<b>75,817,594</b>	29,724,138	155%	
權益總額(人民幣千元)	<b>23,089,322</b>	5,072,732	355%	
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>7,470,518</b>	4,302,522	74%	
流動比率 <sup>(4)</sup>	<b>2.10倍</b>	1.35倍	55%	
資產負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>98%</b>	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。

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
<b>總計</b>	<b>24,639.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,403,859</b>	<b>100.00</b>	<b>17,551</b>

### 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
<b>總計</b>			<b>2,119,895.15</b>	<b>5,271,244.01</b>	<b>2,612,276</b>	<b>48,446.05</b>	<b>24,622.11</b>	<b>12,963</b>

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 <sup>(1)</sup>
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	4,192.50	0.94	6,098 <sup>(1)</sup>
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)	23,580.00	5.34	6,101 <sup>(1)</sup>
	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
杭州	靜安中興地塊	550,500.00	7.49	100,091
	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
	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 <sup>(1)</sup>
	華雲山莊	14,688.14	6.59	3,300
廈門	廈門同安鉑灣	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		<b>4,177,816.43</b>	<b>614.74</b>	<b>8,650</b>

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

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；及
- (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77,224百萬元，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
<b>總計</b>	<b>11,114</b>	<b>772,633</b>	<b>14,384</b>	<b>7,327</b>	<b>589,700</b>	<b>12,424</b>

## 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 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
<b>銷售成本</b>			
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
<b>總計</b>	<b>9,069,848</b>	<b>4,700,368</b>	<b>92.96%</b>

## 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
	<hr/>
	278,074
	<hr/> <hr/>

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。

### **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。

## 融資活動

### 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。

於本公告日期，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。

### 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(將與原票據合併並組成單一系列)(「**額外票據**」)。額外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票據。

於本公告日期，本集團並無使用發行額外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。

於本公告日期，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。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

於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)、上海謙莆投資諮詢有限公司(「上海謙莆」，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莆發放最多為人民幣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莆墊付合共人民幣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)、融信資集團(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；

- (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)、融信資集團(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；

上述發行永久資本工具所得款項將用作本集團的一般營運資金。

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*

於本公告日期，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、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。於本公告日期，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。

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。

## 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。

## 股息

董事會並無建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(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。為合資格出席股東週年大會並投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月二日(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。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於上市日期直至二零一六年十二月三十一日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經各董事作出具體查詢後確認，從上市日期直至二零一六年十二月三十一日止期間，彼等一直遵守標準守則所規定的準則。

## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股份持有人權益及提高企業價值與責任承擔。

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」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，從上市日期直至二零一六年十二月三十一日止整個期間，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文，惟偏離下文所述企業管治守則的守則條文A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文A.2.1條規定，本公司主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。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主席及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足以平衡其權力與權限。

## 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「審核委員會」)，並訂有書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍已載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。

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

## 審閱年度業績

審核委員會已審閱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並已就此與本公司核數師達成一致意見。

## 核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度初步業績公告內的財務數據(以本集團合併財務報表所載金額為準)，並將於股東週年大會上退任。本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

## 充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料，就董事所知，於本公告日期，誠如上市規則所規定，本公司已維持充足公眾持股量，由公眾人士持有本公司已發行股本25%以上。

## 刊登年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年度報告將於適當時候寄交股東及於聯交所及本公司網站內刊載。

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

於本公告日期，歐宗洪先生、吳劍先生、林峻嶺先生及曾飛燕女士為執行董事；及盧永仁先生、任煜男先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。