

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

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售或招攬提呈購買任何證券。倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述提呈、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券不會根據證券法登記，而除獲豁免證券法的登記規定或不受該登記規定所規限的交易外，不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。

本公告及有關據此提呈發行票據之任何其他文件或資料並非由英國《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)(「FSMA」)第21條所界定之認可人士發布，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發布有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」)發布。於英國，據此提呈發售之票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。

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

擬發行美元優先票據

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



Morgan Stanley



本公司擬進行美元優先定息票據的國際發售。滙豐、摩根士丹利、中信銀行(國際)、興證國際、招銀國際、國泰君安國際、工銀國際及野村已獲委任為有關擬發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人。票據只會根據證券法S規例於美國境外提呈發售。

擬發行票據旨在優化本公司債務結構，支持本公司更加健康的持續發展。擬發行票據所得款項淨額擬用於為本集團現有債務再融資及一般商業用途。

本公司已收到新加坡證交所原則上批准票據於新加坡證交所正式名單上市及報價。准許票據於新加坡證交所正式名單上市及報價並不視為本公司、其附屬公司或票據的價值指標。新加坡證交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。本公司並無亦不會尋求票據在香港上市。

由於於本公告刊發日期並無就擬發行票據訂立任何具約束力協議，擬發行票據未必會實行。本公司投資者及股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

擬發行票據

緒言

本公司擬進行美元優先定息票據的國際發售。本公司擬以附屬公司擔保人按優先償還的基準為票據提供擔保，並將附屬公司擔保人的股份作抵押。滙豐、摩根士丹利、中信銀行(國際)、興證國際、招銀國際、國泰君安國際、工銀國際及野村已獲委任為有關擬發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人。

票據只會根據證券法S規例於美國境外提呈發售。票據概不會向香港公眾人士發售，亦不會向本公司任何關連人士配售。

本公司將就擬發行票據向若干機構投資者提供本集團的近期公司及財務資料，其中若干資料之前未曾公開。本公告載列本公司截至二零一七年十二月三十一日之經審核綜合財務報表。

擬發行票據的完成取決於市場情況及投資者的興趣。票據的定價，包括本金總額、發售價及利率，將通過由聯席全球協調人及聯席賬簿管理人進行的入標定價程序釐定。在落實票據條款後，聯席全球協調人及聯席賬簿管理人、本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人將簽訂購買協議，據此，聯席全球協調人及聯席賬簿管理人將為票據的首次買方。

有關本公司的資料及擬發行票據的理由

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本集團堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線、二線及環一線城市擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業及寫字樓等多種物業類型。

擬發行票據旨在優化本公司債務結構，支持本公司更加健康的持續發展。擬發行票據所得款項淨額擬用於為本集團現有債務再融資及一般商業用途。

上市

本公司已收到新加坡證交所原則上批准票據於新加坡證交所正式名單上市及報價。准許票據於新加坡證交所正式名單上市及報價並不視為本公司、其附屬公司或票據的價值指標。新加坡證交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。本公司並無亦不會尋求票據在香港上市。

一般事項

由於於本公告刊發日期並無就擬發行票據訂立任何具約束力協議，擬發行票據未必會實行。本公司投資者及股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

另行公告

票據的若干條款及條件，包括本金總額、發售價及利率目前仍有待確定。票據的條款及條件一經落實，本公司將就擬發行票據另行刊發公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「興證國際」	指	興證國際證券有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一

「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：1918)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「工銀國際」	指	工銀國際證券有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「聯席全球協調人」	指	滙豐、摩根士丹利、中信銀行(國際)、興證國際、招銀國際、國泰君安國際、工銀國際及野村
「聯席賬簿管理人」	指	滙豐、摩根士丹利、中信銀行(國際)、興證國際、招銀國際、國泰君安國際、工銀國際及野村
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一

「野村」	指	野村國際(香港)有限公司，為發行票據的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一
「票據」	指	本公司將發行的美元優先票據
「發售價」	指	票據將被出售的最終價格
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「擬發行票據」	指	本公司票據的國際發售
「購買協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人就擬發行票據擬訂立的協議
「S規例」	指	證券法S規例
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)
「新加坡證交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	於中國境外組建的本公司若干附屬公司，將共同及個別地為本公司於票據項下的責任提供擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	若干附屬公司擔保人，彼等將質押彼等所持有的附屬公司擔保人股份，以擔保有關附屬公司擔保人為票據提供擔保而產生的責任
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一八年四月十六日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

本公告所載列本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，乃從本公司另行刊發的綜合財務報表轉載，而頁數是指該另行刊發的綜合財務報表的頁數。該經審核綜合財務報表並非為了載入本公告而編製。



致融創中國控股有限公司股東
(於開曼註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融創中國控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）列載於第9至115頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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「核數師就審計綜合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。

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。

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 收購萬達相關公司產生的收益
- 對樂視投資的減值評估及對樂視擔保的損失撥備的估計
- 在一段時間內確認銷售物業所得收入

關鍵審計事項

收購萬達相關公司產生的收益

有關向大連萬達商業地產股份有限公司收購十四家文旅項目公司（統稱「萬達相關公司」）（「該收購」）及收購產生的收益，請參閱綜合財務報表附註42。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團已獲得十四家萬達相關公司中十三家公司的91%股權的控制權，合計對價人民幣402.08億元。萬達相關公司主要於中國地區從事地產開發以及經營購物中心、酒店及主題樂園的業務。

於收購日，貴集團所收購的可識別資產公允價值及所承擔負債的淨值超過已支付對價的部分約為人民幣205.55億元，於綜合全面收益表中被確認為收益。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們與管理層進行了訪談，並檢查了相關的收購協定，以了解交易背景及其他相關重要信息。

我們獲得獨立評估師對所收購的該等資產的估值報告。我們評估獨立評估師的勝任能力及客觀性，並執行下列程序：

- a. 我們評估所採納估值模型的適當性，並對關鍵數據及假設的合理性提出質疑，包括評估基於可比公司相關市場信息估計的折現率的合理性。
- b. 我們通過檢查相關證據，如市場上可比項目的銷售價格及單位成本、貴集團開發成本及資金成本的歷史記錄等，對管理層在該等資產估值中使用的關鍵假設進行核實及檢查，包括物業的預測未來單位銷售價格、完成項目開發尚需的估計未來成本、物業的開發狀態及折現率等。
- c. 我們對管理層對萬達相關公司的除該等資產外的可識別資產及所承擔負債的公允價值的評估進行評估。
- d. 我們亦核實估值計算及計算過程中所用相關基礎數據的數學準確性。

關鍵審計事項

收購萬達相關公司產生的收益（續）

在釐定收購產生的收益時，管理層已經：

- (a) 重新評估所收購的可識別資產及所承擔負債，包括於收購日確認識別的額外資產或負債；
- (b) 聘請一名獨立評估師協助對下列可識別資產進行公允價值估計，即開發中物業、持有作出售的已完工物業、投資物業、土地使用權、在建工程，上述資產統稱為「該等資產」。

管理層在對該等資產進行公允價值估計時，涉及重大估計及判斷。該等資產的估值主要基於市場信息及未來現金流量，涉及一系列的因素，包括未來銷售單位價格、完成項目開發尚需發生的未來成本、估計利潤率及折現率等。

因對該等資產的公允價值估計涉及重大判斷及估計且對收購萬達相關公司產生的收益影響金額重大，我們對該事項予以關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

對樂視投資的減值評估及對樂視擔保的損失撥備的估計

有關於對樂視相關公司的投資、樂視應收款項、樂視預付投資款及樂視擔保的詳情，請分別參閱綜合財務報表附註11.2、附註44、附註17以及附註27。

於二零一七年，貴集團收購樂視網信息技術（北京）股份有限公司（「樂視網」）的8.56%股權、新樂視智家電子科技（天津）有限公司（「樂視智家」，原樂視致新電子科技（天津）有限公司）的33.5%股權以及樂視影業（北京）有限公司（「樂視影業」）的21%股權，合計對價人民幣154.61億元。樂視網、樂視智家及樂視影業統稱為「樂視相關公司」。貴集團已根據權益法對上述股權投資進行會計記錄。

於二零一七年十二月三十一日，除上述於樂視相關公司的投資外，貴集團亦擁有：

- (a) 對樂視智家及樂視影業的額外股權的預付投資款及已訂立契約的投資承諾，共計人民幣13億元（統稱為「樂視預付投資」）；
- (b) 應收樂視相關公司款項，共計人民幣17.9億元（「樂視應收款項」）；及
- (c) 為樂視網的外部銀行借款提供財務擔保，共計人民幣4.37億元（「樂視擔保」）。

上述對樂視相關公司的投資、樂視應收款項及樂視預付投資統稱為「樂視投資」。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對釐定的對樂視投資的可收回金額及估計樂視擔保的虧損撥備，我們的程序主要包括：

- a. 我們評估貴集團的內部估值流程以及獨立外部評估師的勝任能力及客觀性。
- b. 我們比對市場通用的評估方法，來評估對不同類型資產進行估值及對損失撥備進行估計過程中使用估值模型的適當性。
- c. 針對預測的未來現金流量，我們通過比對歷史結果及當前市場條件，來評估並對關鍵數據及假設的合理性提出質疑，包括預測未來銷量和銷售額、投資成本結構等。
- d. 針對用於計算未來現金流量現值的折現率，我們通過將其與可比公司的資金成本或可比公司發行債券的實際利率進行比較，評估折現率的合理性。
- e. 我們亦對管理層的敏感性計算進行測試，側重在估值計算中最敏感的幾個關鍵假設。

關鍵審計事項

對樂視投資的減值評估及對樂視擔保的損失撥備的估計（續）

由於樂視相關公司於二零一七年的財務表現及經營環境的顯著惡化，貴集團管理層認為樂視投資存在減值跡象。於二零一七年十二月三十一日，在貴集團聘任的獨立評估師的協助下進行詳細評估後，貴集團已就對樂視相關公司的投資計提減值撥備人民幣89.29億元，就樂視預付投資計提減值撥備人民幣7.02億元，就樂視應收款項計提減值撥備人民幣14.93億元，以及就樂視擔保計提損失撥備人民幣3.52億元。

上述減值評估，管理層採納下列方法釐定於下述各項的可收回金額：

1. 對樂視相關公司的投資及樂視預付投資：公允價值扣減處置成本與使用價值兩者中較高者；
2. 樂視應收款項：該等金融資產預計未來可產生的現金流量的現值。折現率使用樂視相關公司基於借款增量成本調整後的實際利率。

對樂視擔保潛在損失評估基於對貴集團未來現金流出的預計。

上述評估涉及複雜且主觀的判斷及假設，特別是：

- a. 估計主要基於可取得且可觀察的市場信息。
- b. 涉及對未來現金流量現值的估計，包括收入、毛利率及其他經營成本預測、收入長期增長率及折現率等估計。

由於減值撥備及損失撥備的金額重大、預測未來數據存在固有不确定性、整體評估涉及重大估計及判斷，我們對減值評估及損失撥備的估計予以關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- f. 對於使用的市場信息，我們檢查管理層的假設，通過與可取得且可觀察的市場信息進行比較，評估合理性。
- g. 我們亦核實估值計算的數學準確性並基於樣本選樣的方法測試估值計算中所用基礎數據的數學準確性。

我們發現管理層於減值評估及損失撥備估計過程中所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

在一段時間內確認銷售物業所得收入

請參閱綜合財務報表附註3及附註7。

當貴集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且貴集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入在一段時間內確認；否則，該收入於買方獲得已完工物業的控制權的時點確認。就截至二零一七年十二月三十一日止年度，隨時間確認的銷售物業所得收益為人民幣135.29億元。

就在一段時間內確認的銷售物業所得收入，貴集團按照於報告日履約義務完成的進度確認收入。該進度通過報告期末已發生的合同成本佔預計總成本的百分比計量。管理層在釐定於報告日履約義務完成進度時涉及重大判斷及估計。

由於在一段時間內確認銷售物業所得收入的過程中涉及重大判斷及估計，我們對該事項予以關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解、評估並測試對物業項目成本數據記錄的內部控制。

我們基於樣本抽樣方法，選擇部分在一段時間內確認銷售物業所得收入執行下列程序：

- a. 我們評估作為計算基礎的預算成本的合理性，將其核對至物業開發相關合同並與管理層編製且經審批的預算進行比較。
- b. 我們通過檢查建造合同約定的施工內容，評估成本分配的合理性。
- c. 我們測試已發生的開發成本，將其追蹤至支持文檔及外部監理工程師的調查報告（如適用）。
- d. 我們核實相關物業項目成本分配及完工進度計算的數學準確性。
- e. 我們評估於建造期間發生的項目預算成本的重大調整的合理性，核實至支持文檔，包括經修訂的合同或工程變更簽證。

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《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綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡明仁。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月二十八日

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	39,262,620	546,526
投資物業	9	12,821,611	656,046
無形資產	10	3,637,131	421,353
按權益法入賬的投資	11	58,613,221	34,552,860
遞延稅項資產	12	1,913,730	2,385,982
可供出售金融資產	13	871,578	160,000
應收款項	16	915,750	—
應收關聯公司款項	44(d)	500,016	—
預付款	17	4,950,793	1,657,285
衍生金融工具	26	14,865	105,359
		123,501,315	40,485,411
流動資產			
發展中物業	14	271,514,992	106,962,516
持作出售的竣工物業	15	42,242,613	23,658,662
存貨		10,771	—
貿易及其他應收款項	16	18,411,699	8,416,425
合約資產	3	263,936	—
應收關聯公司款項	44(d)	60,582,774	37,919,092
預付款	17	9,855,281	5,928,319
受限制現金	18	28,285,601	17,726,623
現金及現金等價物	19	68,433,256	52,086,050
		499,600,923	252,697,687
資產總額		623,102,238	293,183,098
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	377,608	331,408
其他儲備	22	16,649,452	6,737,203
保留盈餘		26,775,180	16,200,861
		43,802,240	23,269,472
永續資本證券	23	9,288,432	9,957,036
其他非控股權益		7,547,553	2,184,645
權益總額		60,638,225	35,411,153

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	25	140,597,186	80,199,682
衍生金融工具	26	167,634	187,776
遞延稅項負債	12	34,498,436	8,790,371
其他應付款項	24	1,492,327	—
		176,755,583	89,177,829
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	68,789,140	41,413,335
客戶預付款項	3	—	34,376,367
合約負債	3	131,190,587	—
應付關聯公司款項	44(d)	91,947,252	51,671,111
當期稅項負債		14,411,985	8,488,966
借貸	25	78,672,660	32,644,337
衍生金融工具	26	53,839	—
撥備	27	642,967	—
		385,708,430	168,594,116
負債總額		562,464,013	257,771,945
權益及負債總額		623,102,238	293,183,098

第16至115頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第9至115頁的財務報表已於二零一八年三月二十八日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	7	65,873,515	35,343,492
銷售成本	28	(52,245,803)	(30,495,461)
毛利		13,627,712	4,848,031
銷售及市場推廣成本	28	(3,419,436)	(916,229)
行政開支	28	(5,559,302)	(1,339,442)
其他收入及收益	31	27,916,263	3,280,274
其他開支及虧損	32	(10,689,195)	(22,690)
經營溢利		21,876,042	5,849,944
財務收入	33	736,000	392,232
財務成本	33	(5,259,450)	(3,190,588)
財務成本淨額	33	(4,523,450)	(2,798,356)
按權益法入賬的應佔聯營公司 及合營公司除稅後（虧損）／溢利淨額	11	(1,993,604)	1,357,209
除所得稅前溢利		15,358,988	4,408,797
所得稅開支	34	(3,694,608)	(1,470,438)
年內溢利		11,664,380	2,938,359
其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		11,664,380	2,938,359
下列各項應佔的全面收入／（虧損）總額：			
— 本公司擁有人		11,003,863	2,478,353
— 永續資本證券持有人	23	679,084	302,758
— 其他非控股權益		(18,567)	157,248
		11,664,380	2,938,359
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	35		
— 每股基本盈利		2.76	0.71
— 每股攤薄盈利		2.70	0.71

第16至115頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	附註	股本	其他儲備	保留盈餘	合計	永續 資本證券	其他 非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	—	414,781	19,420,170
全面收入總額		—	—	2,478,353	2,478,353	302,758	157,248	2,938,359
業務合併產生的非控股權益		—	—	—	—	—	1,466,480	1,466,480
非控股權益出資		—	—	—	—	—	147,900	147,900
與非控股權益的交易		—	(74,492)	—	(74,492)	—	(1,764)	(76,256)
發行永續資本證券		—	—	—	—	9,827,900	—	9,827,900
向永續資本證券持有人分派		—	—	—	—	(173,622)	—	(173,622)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值		—	57,890	—	57,890	—	—	57,890
— 已發行股份所得款項		449	12,289	—	12,738	—	—	12,738
非公開發行募集資金		39,630	2,409,530	—	2,449,160	—	—	2,449,160
法定儲備		—	887,110	(887,110)	—	—	—	—
二零一五年股息		—	(659,566)	—	(659,566)	—	—	(659,566)
		40,079	2,632,761	(887,110)	1,785,730	9,654,278	1,612,616	13,052,624
於二零一六年十二月三十一日的結餘		331,408	6,737,203	16,200,861	23,269,472	9,957,036	2,184,645	35,411,153

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈餘	合計	永續 資本證券	其他 非控股權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日的結餘		331,408	6,737,203	16,200,861	23,269,472	9,957,036	2,184,645	35,411,153
因採納香港財務報告準則第15號 而調整·扣除稅項	3	—	—	451,560	451,560	—	6,978	458,538
於二零一七年一月一日的經重列結餘		331,408	6,737,203	16,652,421	23,721,032	9,957,036	2,191,623	35,869,691
全面收入／(虧損)總額		—	—	11,003,863	11,003,863	679,084	(18,567)	11,664,380
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益	42(b)	—	—	—	—	—	7,510,460	7,510,460
非控股權益出資		—	—	—	—	—	100,501	100,501
出售附屬公司	43	—	—	—	—	—	(1,536,459)	(1,536,459)
與非控股權益的交易	41	—	(495,394)	—	(495,394)	—	(393,684)	(889,078)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(306,321)	(306,321)
合作夥伴資本增資	11.1	—	73,715	—	73,715	—	—	73,715
發行永續資本證券	23	—	—	—	—	1,376,000	—	1,376,000
贖回永續資本證券	23	—	—	—	—	(2,043,400)	—	(2,043,400)
向永續資本證券持有人分派	23	—	—	—	—	(680,288)	—	(680,288)
僱員購股權計劃：		—	—	—	—	—	—	—
—僱員服務價值	22,30	—	210,370	—	210,370	—	—	210,370
—已發行股份所得款項	20,22	5,972	263,044	—	269,016	—	—	269,016
非公開發行募集資金	20,22	40,228	9,970,751	—	10,010,979	—	—	10,010,979
法定儲備		—	881,104	(881,104)	—	—	—	—
二零一六年股息	45	—	(991,341)	—	(991,341)	—	—	(991,341)
		46,200	9,912,249	(881,104)	9,077,345	(1,347,688)	5,374,497	13,104,154
於二零一七年十二月三十一日的結餘		377,608	16,649,452	26,775,180	43,802,240	9,288,432	7,547,553	60,638,225

第16至115頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	36	83,163,789	8,030,635
已付所得稅		(8,064,420)	(3,414,605)
經營活動所得現金淨額		75,099,369	4,616,030
投資活動現金流量			
業務合併的付款淨額	42	(50,359,961)	(9,092,613)
出售附屬公司	43	271,954	344,761
以前年度股權投資的付款		(18,481,860)	(436,753)
股權收購代價預付款		(5,127,295)	(2,198,587)
潛在項目墊付現金	16	(1,849,082)	(1,806,178)
股權收購擔保按金	18	(664,962)	—
出售投資合營公司的所得款項		—	60,000
於合營公司及聯營公司的投資		(34,829,066)	(15,087,121)
自合營公司及聯營公司收取的股息		911,762	49,423
貸款予合營公司及聯營公司		(13,231,740)	(10,047,720)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		7,237,317	3,472,515
收取的利息		1,487,455	446,152
貸款予合作夥伴		(2,035,636)	—
可供出售金融資產投資的付款	13	(711,578)	(160,000)
購置物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）及無形資產		(2,238,045)	(35,938)
出售物業、廠房及設備的所得款項		54,300	13,143
購置投資物業		(602,298)	—
投資活動所用現金淨額		(120,168,735)	(34,478,916)

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		10,279,995	2,461,898
發行永續資本證券所得款項		1,376,000	9,887,900
贖回永續資本證券		(2,043,400)	—
發行公司債券及非公開發行境內公司債券所得款項		1,000,000	18,935,300
借貸所得款項		123,017,209	93,281,292
償還借貸		(64,307,378)	(51,043,865)
衍生金融工具的付款		(61,630)	(50,271)
已付利息		(4,006,299)	(3,698,520)
支付予永續資本證券持有人的股息		(680,288)	(173,622)
已付本公司股東的股息	45	(991,341)	(659,566)
已付非控股權益的股息或視作股息		(4,362,445)	—
貸款予非控股權益		—	(271,976)
來自非控股權益的貸款		1,731,538	—
向非控股權益償還貸款		(558,249)	(170,277)
收購附屬公司額外權益		(685,418)	(111,619)
解除／（擔保）銀行借貸的受限制現金		1,610,381	(9,236,282)
非控股權益出資		54,001	79,900
其他		(9,045)	—
融資活動所得現金淨額		61,363,631	59,230,292
現金及現金等價物增加淨額			
現金及現金等價物增加淨額		16,294,265	29,367,406
年初現金及現金等價物		52,086,050	22,687,280
匯率差異的影響		52,941	31,364
年末現金及現金等價物	19	68,433,256	52,086,050

第16至115頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司綜合財務報表按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章的規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的可供出售金融資產、衍生金融工具及投資物業則除外。

(iii) 持續經營

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iv) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一七年一月一日開始的年度報告期首次採納的準則及修訂本如下：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產－香港會計準則第12號的修訂本；
- 披露計劃－香港會計準則第7號的修訂本；及
- 披露其他實體權益－香港財務報告準則第12號的修訂本。

採納該等修訂本不會對過往期間確認的數額造成任何影響，大部分修訂也不會對當期或未來期間產生影響。

香港會計準則第7號的修訂要求披露融資活動產生的負債變動，請參閱附註36(b)。

本集團亦選擇提前採納以下準則：

香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度生效。

然而，本集團已選擇於二零一七財政年度提早採納香港財務報告準則第15號。本集團亦選擇提早採納經修改追溯法，意味著採納的累積影響將於截至二零一七年一月一日的保留盈利確認，而過往期間的比較資料不會重列。採納香港財務報告準則第15號載於下文附註3。

(v) 並未採納的新訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於二零一七年十二月三十一日報告期間已頒佈的若干非強制性新訂會計準則及詮釋。本集團對該等新訂準則及詮釋的影響的評估如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

變動性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及金融資產的新減值模式。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(v) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

影響

本集團已檢討其金融資產及負債，預期於二零一八年一月一日採納新訂準則的影響如下：

本集團大部分債務及股本工具目前分類為可供出售金融資產，將符合分類為按公允價值計入其他全面收入（「公允價值計入其他全面收入」）的條件，因此該等資產的會計處理不會變動。然而，出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產所變現的收益或虧損將不再撥至出售損益，而是自按公允價值計入其他全面收入儲備重分類至留存收益。於二零一七年財政年度內，並無發生交易出售可供出售金融資產。

新規定僅影響指定按公允價值計入損益（「公允價值計入損益」）的金融負債的會計處理，本集團預計金融負債的會計處理將不會受到重大影響，因為本集團並無按公允價值計量的任何非衍生工具負債。終止確認的規則出自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」且並無變動。

新對沖會計規則將使套期工具的會計處理更貼合本集團的風險管理實踐。作為一般規則，更多的對沖關係可能適用對沖會計，因為該準則引入一種更以原則為導向的方法。本集團並未將已訂立的貨幣衍生合約指定為對沖工具。該等合約目前作為衍生金融工具按公允價值計入當期損益列賬。本集團預計香港財務報告準則第9號下的會計處理不會受到重大影響。

新減值模式要求以預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），而非香港會計準則第39號下僅以已產生的信貸虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」下的合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合同。根據迄今為止進行的評估，本集團預期應收賬款虧損準備增幅微小。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度（尤其是於採納新準則的年度）。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(v) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度必須採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新準則，連同準則所容許的可行權宜方法。

香港財務報告準則第16號租賃

變動性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈後，絕大部分租賃將於資產負債表確認，因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。在新準則下，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債已獲確認。唯一例外情況為短期低價值的租約。

對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。

影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團有人民幣185.8百萬元之不可撤銷經營租賃承擔（附註37）。本集團估計，關於短期低價值租賃付款或有微不足道的影響，將按直線法在損益中確認為開支。

然而，本集團尚未評估須作出何種其他調整（如有），例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生者。因此，未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響本集團的損益和現金流量的分類。

強制應用日期／本集團採納日期

於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團現階段不擬於生效日期前採納此準則。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

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

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益，均於綜合時沖銷，除非交易可證明所資產資產出現減值。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨呈列。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬（請參閱下文(iv)）。

(iii) 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方的合約權利及責任作分類。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。於合營公司的權益於綜合資產負債表初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬。

(iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。本集團於聯營公司及合營公司的投資包括收購時識別的商譽。於收購權益入賬投資中的擁有權權益後，權益入賬投資與本集團應佔權益入賬投資可識別資產及負債公允淨值之間的任何差額均入賬列作商譽。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(iv) 權益會計法 (續)

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

(v) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公平值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體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。這意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 業務合併

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允價值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。本集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價、
- 於被收購實體的任何非控股權益金額及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允價值

與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益內確認。

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 獨立財務報表

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

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

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，一般於損益內確認。倘彼等有關符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖或於海外經營中投資淨額部分應佔收益及虧損，則於權益中遞延。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在損益表內的「財務成本淨額」中呈列。所有其他匯兌盈虧按淨額基準在損益表內的「其他收入或其他開支」中呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位的非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債之換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，透過損益按公允價值列值的權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公允價值損益之一部分，而分類為可供出售金融資產的權益等非貨幣性資產之換算差額於其他全面收入內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

倘海外業務（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

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

於綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資的對沖項目之借貸及其他金融工具產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分之任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

因收購海外業務而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。呈列為獨立資產的任何部分的賬面值於重置時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間內自損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年期內，或倘為租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備則於以下較短期內分配其成本（扣除其剩餘價值）：

樓宇	29-40年
汽車	5年
傢俬及設備	5-10年
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並計入損益。

2 主要會計政策概要 (續)

2.8 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或為兩者兼得而持有但不佔用的永久業權辦公室樓宇、購物商場及商業物業。其亦包括正建設或開發供未來使用的投資物業。當符合界定為投資物業的餘下部分，以經營租賃持有的土地被分類及列賬為投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及（如適用）借貸成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。

現正建造或發展中的投資物業，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠確定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠地確定，或其建造已完成為止（以較早為準）。

投資物業的公允價值反映（其中包括）現時租約租金收入及將來租約租金收入按目前市況的假設。

公允價值變動於損益中呈列為其他收入或其他開支的一部分。

2.9 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註2.10所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位（「現金產生單位」）以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。各單位或單位組別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

(ii) 土地使用權

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

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

(iii) 軟件

收購的電腦軟件程序根據收購和使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本按直線法在5至10年的估計可使用年期內攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 非金融資產減值

具有無限可使用期限的商譽及無形資產毋須攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，進行更頻密減值測試。其他資產於有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。就資產賬面值超出其可收回金額的金額確認減值虧損。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產將按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合（現金產生單位）的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告期末就撥回減值的可能性進行檢討。

2.11 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 按公允價值透過損益列賬、
- 貸款及應收款項；及
- 可供出售金融資產。

分類取決於所收購投資之目的。管理層於初步確認時釐定其投資分類。有關各金融資產類別的詳情，請參閱附註40。

a. 按公允價值透過損益列賬的金融資產

金融資產的主要收購目的為於短期內出售，本集團則將其分類為按公允價值透過損益列賬的金融資產，即持作買賣。倘預期有關資產於報告期末後12個月內出售，則呈列為流動資產；否則有關資產乃呈列為非流動資產。

b. 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。倘有關款項預計在一年或以內收回，則分類為流動資產。否則，有關款項呈列為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物（附註2.18及2.19）。

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(i) 分類 (續)

c. 可供出售金融資產

倘投資並無固定到期日及固定或可釐定款項，且管理層擬中長期持有該等投資，則其指定為可供出售金融資產。並非分類為任何其他類別（按公允價值計入損益、貸款及應收款項）的金融資產亦包含在可供出售類別中。

除非到期或管理層擬於報告期末後12個月內出售金融資產，否則其呈列為非流動資產。

(ii) 重新分類

倘非衍生交易性金融資產不再持作近期出售，則本集團可選擇將有關金融資產自持作買賣類別中重新分類出來。貸款及應收款項以外的金融資產僅可於出現非尋常且於近期內重覆出現的單一事件造成的罕見情況下，方可自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及有能力於可見未來或直至重新分類日期屆滿時持有該等金融資產，則本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義的金融資產自可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期的公允價值作出。公允價值成為新成本或攤銷成本（倘適用），且於重新分類日期前錄得的公允價值收益或虧損不會於其後撥回。重新分類至貸款及應收款項類別的金融資產的實際利率在重新分類日期釐定。估計現金流量的進一步增加會導致須對實際利率作出追溯調整。

(iii) 確認及取消確認

定期買賣的金融資產在交易日（本集團承諾買賣該資產的日期）確認。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。

當分類為可供出售的證券售出時，其他全面收入內確認的累計公允價值調整於損益重新分類為投資證券的收益及虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(iv) 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公允價值（倘為並非按公允價值計入損益的金融資產）加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產隨後按公允價值列賬。公允價值變動所產生的收益或虧損確認如下：

- 就「按公允價值透過損益列賬的金融資產」—於其他收入或其他開支的損益確認
- 就屬以外幣計值的貨幣性證券的可供出售金融資產—與證券攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益確認，而賬面值的其他變動則於其他全面收入確認
- 就分類為可供出售的其他貨幣性及非貨幣性證券—於其他全面收入確認。

按公允價值透過損益列賬的金融資產及可供出售權益工具的股息會在本集團確認收取款項的權利時於損益內確認為持續經營業務收入的一部分。

按公允價值透過損益列賬的金融資產的利息收入計入「其他收入及收益」。以實際利率法計算的可供出售證券以及貸款及應收款項的利息於損益表內確認為持續經營業務收入的一部分。

有關金融工具公允價值的釐定方式的詳情披露於附註5。

2.12 抵銷金融工具

當本公司目前擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本公司亦訂立不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有於首次確認一項資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「虧損事件」）的客觀證據，而該宗（或該等）虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產則為出現減值及產生減值虧損。如屬分類為可供出售的股權投資，證券公允價值大幅或長期跌至低於其成本，則被視為資產減值的指標。

(i) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

(ii) 分類為可供出售的資產

倘存在可供出售金融資產減值的客觀證據，累計虧損（按收購成本與現時公允價值的差額，減該金融資產過往於損益確認的任何減值虧損計量）自權益移除，並於損益內確認。

於損益內確認的權益投資的減值虧損不可於其後期間透過損益撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 衍生工具及對沖活動

衍生工具初始按簽訂衍生工具合約當日的公允價值確認，其後在各報告期末按公允價值重新計量。公允價值其後變動的會計處理取決於該衍生金融工具是否被指定為作對沖工具，如被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團訂立若干不符合對沖會計處理的衍生工具。任何不符合對沖會計處理的衍生工具之公允價值變動直接於損益確認，並計入其他收入或其他開支。

當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生金融工具的全部公允價值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的對沖衍生金融工具則被分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

2.15 發展中物業

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

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

2.16 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

2.17 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本（即採購成本）按加權平均基準釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

2 主要會計政策概要 (續)

2.18 貿易應收款項

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

貿易應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團就貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註2.11，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.13。

2.19 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動投資。

2.20 股本

普通股分類為權益。

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

2.21 永續資本工具

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

2.22 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團的貨品及服務之尚未支付負債。倘應付款項的支付日期在一年或以內（或倘時間較長，則於業務的正常運營週期內），則貿易及其他應付款項呈列為流動負債，否則，呈列為非流動負債。貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸期間在損益表內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

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

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

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

2.24 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

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

其他借貸成本在產生期內支銷。

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 借貸成本 (續)

過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

2.25 當期及遞延所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付之稅項（就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延稅項資產及負債變動作出調整）。

當期所得稅

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

遞延所得稅

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

有關按公允價值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅 (續)

當期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

2.26 僱員福利

(i) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債（預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者）並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生的估計年假計提撥備。僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

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

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

(iii) 離職福利

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 以股份為基礎的付款

僱員透過本公司購股權計劃獲提供以股份為基礎補償福利，有關該等計劃的資料載於附註21。

(i) 按股本結算以股份為基礎的付款交易

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

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

開支總額於歸屬期間（達成所有規定歸屬條件的期間）確認。於各期間末，實體會根據非市場歸屬及服務條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字（如有）的影響則於損益確認，並對權益作相應調整。

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

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

(ii) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.28撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務，很可能需要有資源的流出以結算義務及金額可予可靠估計時，當就法律索償、虧損合約及妥善履行責任作出撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

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

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用的貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.29收入確認

收入乃按本集團日常業務過程中出售物業及服務已收或應收代價的公允價值計量，並經扣除折扣、退貨及增值稅後而列賬。本集團在收入金額可被可靠地計量且可能有未來經濟利益流向本集團及當下文所述的各項本集團業務的特定條件達成時確認收入。本集團經考慮客戶類型、交易類型及各安排的特定事項後，按歷史業績作出回報估計。

(i) 出售物業

於上一報告期間，當物業的風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工並已交付予買家且能夠合理確保收回相關應收款項時，本集團即會確認出售物業收入。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款於綜合資產負債表內列作流動負債下的「客戶預付款項」。

在採納香港財務報告準則第15號時，收入於物業的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約時並無產生對本集團有替代用途的資產且本集團可強制執行其權利以收回迄今已完成履約部分的款項，則資產的控制權在一段時間內轉移。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

2 主要會計政策概要 (續)

2.29 收入確認 (續)

(i) 出售物業 (續)

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

收入按合約下的已收或應收交易價計量。

對於客戶支付款項與承諾的物業所有權轉移之間的期限超過一年的合約，承諾代價因包含重大融資成分的影響而進行調整。

(ii) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益表中確認。

(iii) 服務收入

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

(iv) 酒店業務

房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務時確認。

(v) 主題公園業務

主題公園預售門票所得的收入於使用門票時確認。自年票銷售所得的收入於年票可供使用期間按比例確認。

(vi) 裝配及裝飾服務

裝配及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.30 利息收入

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

2.31 股息收入

股息於收取付款的權利確立時確認為收入，即使以收購前溢利支付仍適用。然而，投資可能需相應進行減值測試。

2.32 租賃

本集團作為承租人擁有所有權的絕大部分風險及回報的物業、廠房及設備租賃被歸類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值或（如較低）最低租賃付款的現值資本化。相應的租賃責任在扣除財務費用後計入其他短期及長期應付款項。每項租金均分攤為負債及財務成本。財務成本於租期內計入損益，使財務成本佔每個期間的負債餘額之常數定期利率。根據融資租賃收購的物業、廠房及設備於資產的可用年期或資產可用年期與租期兩者之較短者折舊，前提是沒有理由確定本集團將於租期末取得擁有權。

擁有權的大部分風險及回報未轉讓予本集團（作為承租人）的租賃被歸類為經營租賃。經營租賃付款（扣除自出租人收取的任何優惠）於租期內以直線法自損益扣除。

本集團作為出租人的經營租賃所得租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。相關租賃資產按性質計入資產負債表。

2.33 股息分派

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

2.34 政府補助金

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

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.35 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。有關負債初步按公允價值計量，其後則按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額及首次確認的金額減累計攤銷（如適用）兩者中的較高者計量。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的淨現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

3 會計政策的變動

根據上述附註2.1(iv)的解釋，本集團已自二零一七年一月一日提早採納香港財務報告準則第15號，導致會計政策改變及綜合財務報表確認金額調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，本集團未重列過往期間比較數據。

會計政策已予變更，以符合香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號「建造合約」（「香港會計準則第11號」）中涉及收入和成本の確認、分類及計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

於過往報告期間，當銷售合約的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。當出具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為該時點正是付款到期前僅因時間流逝而令代價成為無條件之時。

向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。當本集團達成履約責任時，合約負債確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3 會計政策的變動 (續)

合約成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則作為合約資產資本化。

合約負債的列示

重新分類於二零一七年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的合約負債在以往年度列示客戶預付款項。
- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一七年一月一日			
	以前年度列示 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號重新分類 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
綜合資產負債表 (摘錄)				
按權益法入賬的投資	34,552,860	—	229,288	34,782,148
遞延稅項資產	2,385,982	—	49,111	2,435,093
在建物業	106,962,516	—	(938,777)	106,023,739
持作出售的竣工物業	23,658,662	—	(696,607)	22,962,055
合約資產 (附註c(i))	—	—	120,734	120,734
預付款	5,928,319	—	(4,307)	5,924,012
客戶預付款項	34,376,367	(34,376,367)	—	—
合約負債 (附註c(ii))	—	34,376,367	(2,069,091)	32,307,276
貿易及其他應付款項	41,413,335	—	162,485	41,575,820
遞延稅項負債	8,790,371	—	(63,773)	8,726,598
當期所得稅負債	8,488,966	—	271,283	8,760,249
保留盈餘	16,200,861	—	451,560	16,652,421
非控股權益	2,184,645	—	6,978	2,191,623

3 會計政策的變動 (續)

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一七年十二月三十一日			
	未提早採納 香港財務 報告準則第 15號的結果 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 重新分類 人民幣千元	提早採納 香港財務 報告準則 第15號的 影響 人民幣千元	呈報業績 人民幣千元
綜合資產負債表 (摘錄)				
按權益法入賬的投資	57,637,624	—	975,597	58,613,221
遞延稅項資產	1,809,498	—	104,232	1,913,730
發展中物業	276,585,006	—	(5,070,014)	271,514,992
持作出售的竣工物業	44,590,288	—	(2,347,675)	42,242,613
合約資產 (附註c(i))	—	—	263,936	263,936
預付款	9,865,332	—	(10,051)	9,855,281
客戶預付款項	140,746,494	(140,746,494)	—	—
合約負債 (附註c(ii))	—	140,746,494	(9,555,907)	131,190,587
貿易及其他應付款項	68,060,787	—	728,353	68,789,140
遞延稅項負債	34,968,138	—	(469,702)	34,498,436
當期所得稅負債	13,240,857	—	1,171,128	14,411,985
保留盈餘	24,808,767	—	1,966,413	26,775,180
非控股權益	7,471,813	—	75,740	7,547,553

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3 會計政策的變動 (續)

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	未提早 採納香港財務 報告準則 第15號的結果 人民幣千元	提早採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報業績 人民幣千元
綜合全面收益表 (摘要)			
收入	63,050,150	2,823,365	65,873,515
銷售成本	(50,291,004)	(1,954,799)	(52,245,803)
其他收入及收益	27,888,033	28,230	27,916,263
其他開支及虧損	(10,703,586)	14,391	(10,689,195)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司			
除稅後虧損淨額	(2,955,779)	962,175	(1,993,604)
所得稅開支	(3,379,296)	(315,312)	(3,694,608)
年內溢利	10,106,330	1,558,050	11,664,380
— 本公司擁有人	9,489,010	1,514,853	11,003,863
— 其他非控股權益	(61,764)	43,197	(18,567)
綜合現金流量表 (摘要)			
經營業務所得現金			
— 除所得稅前溢利	13,485,626	1,873,362	15,358,988
就下列各項作出調整：			
— 按權益法入賬的投資除稅後 虧損淨額	3,108,780	(962,175)	2,146,605
— 業務合併收益	(25,079,331)	(28,230)	(25,107,561)
— 出售附屬公司的虧損	275,665	(14,391)	261,274
營運資金變動：			
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	(13,142,674)	1,954,799	(11,187,875)
— 合約資產	—	(143,202)	(143,202)
— 客戶預付款項	50,859,168	(50,859,168)	—
— 合約負債	—	47,981,683	47,981,683
— 貿易及其他應付款項	(9,764,351)	197,322	(9,567,029)

3 會計政策的變動 (續)

(c) 合約資產及負債

- (i) 於二零一七年一月一日及十二月三十一日，合約資產主要包括當確認成本對成本法的收益超出向客戶收取的金額時出售物業產生的未開票金額。
- (ii) 於二零一七年一月一日及十二月三十一日，合約負債主要包括銷售物業收取的付款（通常於合約履行前收取）。年內合約負債增加與本集團合約銷售額的增長相符，亦由於因業務合併而確認人民幣540億元。
- (iii) 銷售物業收益合共為人民幣17億元已於本報告期內確認，計入年初合約負債結餘。

管理層預計，於二零一七年十二月三十一日，分配至未履約責任的總計合約金額人民幣130億元大部分將於下一報告期內確認為物業銷售收益。

- (iv) 對於物業管理服務合約，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。本集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

4 財務風險管理

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

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

4.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一七年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）或歐元（「歐元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

本集團使用外幣期權合約及交叉貨幣掉期合約（「外幣合約」）對沖所面對的若干風險。本集團就日後償還不符合「高概率」預測交易資格因此不符合對沖會計處理（經濟對沖）要求的海外銀行借貸訂立上述外幣合約。該等合約入賬列作持作買賣，收益（虧損）於損益內確認。由於時間價值公允價值變動導致無效的對沖關係，並無就外幣合約運用對沖會計處理。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
港元	5,126,283	421,936
美元	761,625	93,148
歐元	133	—
	5,888,041	515,084
負債		
美元	10,725,557	4,579,276
港元	2,101,784	—
歐元	331,486	842,984
	13,158,827	5,422,260

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將減少／增加人民幣151百萬元（二零一六年：減少／增加人民幣21百萬元）。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣498百萬元（二零一六年：增加／減少人民幣224百萬元）。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌歐元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣17百萬元（二零一六年：增加／減少人民幣42百萬元）。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的主要利率風險來自長期借貸及應收關聯公司款項計息部分。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸及應收關聯公司款項則承受公允價值利率風險。於二零一七年，本集團借貸以人民幣、美元、港元及歐元計值（二零一六年：人民幣、美元及歐元）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

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

人民幣百萬元	浮息				定息				合計
	不足1年	1至5年	5年以上	小計	不足1年	1至5年	5年以上	小計	
於二零一七年 十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	19,296	—	—	19,296	19,296
借貸	30,173	40,970	5,318	76,461	48,500	91,285	3,024	142,809	219,270
於二零一六年 十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	11,147	—	—	11,147	11,147
借貸	12,954	14,076	19	27,049	19,690	53,113	12,992	85,795	112,844

於二零一七年十二月三十一日，倘借貸的利率上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則年內除稅後溢利將減少／增加人民幣364.4百萬元（二零一六年：減少／增加人民幣72.46百萬元）及年內的資本化利息將增加／減少人民幣326.95百萬元（二零一六年：增加／減少人民幣80.42百萬元）。

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

(b) 信貸風險

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

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團的實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。

(c) 流動資金風險

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

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

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

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

(i) 融資安排

本集團於報告期末擁有以下未提取借款融資：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
— 一年內屆滿 (銀行貸款)	3,631,570	6,066,627
— 一年後屆滿 (銀行貸款)	21,073,482	11,762,970
	24,705,052	17,829,597

在信貸評級持續令人滿意規限下，銀行貸款融資可以人民幣或美元隨時提取，且平均到期日為2.43年（二零一六年：3.17年）。

(ii) 財務負債到期日

下表為本集團的財務負債分析，該等財務負債已根據合約到期日劃分為相關的到期組別：

- 所有非衍生財務負債，及
- 合約到期日對於了解現金流量時間性屬必需的已結算衍生金融工具淨額及總額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

(ii) 財務負債到期日 (續)

表內披露的金額為合約未貼現現金流量。因貼現的影響不大，於十二個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於二零一七年十二月三十一日					
借貸及利息付款	91,339	62,421	86,242	9,823	249,825
貿易及其他應付款項 (附註24)	64,537	1,492	—	—	66,029
應付關聯公司款項 (附註44(d))	91,947	—	—	—	91,947
衍生金融工具 (附註26)	54	78	89	—	221
財務擔保合約 (附註38)	66,495	—	—	—	66,495
於二零一六年十二月三十一日					
借貸及利息付款	38,678	31,380	44,786	13,711	128,555
貿易及其他應付款項 (附註24)	39,611	—	—	—	39,611
應付關聯公司款項 (附註44(d))	51,671	—	—	—	51,671
衍生金融工具 (附註26)	—	28	160	—	188
財務擔保合約 (附註38)	26,019	—	—	—	26,019

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一七年及二零一六年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一七年及二零一六年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

4 財務風險管理 (續)

4.2 資本管理

本集團的資金管理政策是

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

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

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

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額（附註25）	219,269,846	112,844,019
減：受限制現金（附註18）	(28,285,601)	(17,726,623)
現金及現金等價物（附註19）	(68,433,256)	(52,086,050)
債務淨額	122,550,989	43,031,346
股本總額	183,189,214	78,442,499
資產負債比率	66.90%	54.86%

根據主要借款融資的條款，本集團須遵守以下財務契諾：

- 綜合EBITDA與綜合固定費用的固定費用覆蓋比率不得低於2比1（綜合固定費用主要包括綜合利息開支及於該期間內已派付及宣派的股息），
- 個別附屬公司的負債／資產比率不得超過70%至100%，及
- 個別附屬公司的股權／資產比率不得低於30%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團符合固定費用覆蓋比率契諾。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的長期銀行借款達人民幣60億元，並根據相關貸款契諾被重新分類為流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計

(A) 金融資產及負債

(i) 公允價值架構

本節闡述釐定於財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具之公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層級之說明如下表所示。

經常性公允價值計量

於二零一七年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
可供出售金融資產	13	—	—	871,578	871,578
衍生金融工具	26	—	14,865	—	14,865
金融負債					
衍生金融工具	26	—	221,473	—	221,473

經常性公允價值計量

於二零一六年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
可供出售金融資產	13	—	—	160,000	160,000
衍生金融工具	26	—	105,359	—	105,359
金融負債					
衍生金融工具	26	—	187,776	—	187,776

5 公允價值估計 (續)

(A) 金融資產及負債 (續)

(i) 公允價值架構 (續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無重新分類金融資產及負債且於不同層級間並無轉移。

第1層：在活躍市場（如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券）買賣的金融工具的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層：並非於活躍市場（如場外衍生工具）買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券即屬此情況。

(ii) 釐定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 外幣合約的公允價值乃採用期權定價模式及該等合約所載估計未來溢價付款之現值計算。
- 公司債券合約內含的期權的公允價值採用期權定價模式釐定。
- 可供出售金融資產的公允價值採用貼現現金流量分析、市盈率法及直接市場報價釐定，並就對手方或自身信貸風險作出調整。

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

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止期間第3層項目並無重大公允價值變動。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計 (續)

(B) 非金融資產及負債

(i) 公允價值架構

本節闡述釐定於財務報表內按公允價值確認及計量的非金融資產之公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產及負債分為三層。各層級之說明於附註5(a)提供。

於二零一七年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	9	—	—	12,821,611	12,821,611

於二零一六年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	9	—	—	656,046	656,046

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無重新分類非金融資產及非負債且於不同層級間並無轉移。

(ii) 釐定第3層公允價值所用估值技術

在每個報告期末，本集團管理層會更新對其投資物業公允價值的評估，並計及最新的獨立估值。管理層根據一系列合理的公允價值估計來釐定物業價值。

公允價值最好的證據就是活躍市場類似物業的當前價格。倘該等資料不可得，管理層會考慮多個來源的資料，包括：

- 在活躍市場不同性質物業的當前價格或者類似物業在欠活躍市場的近期價格，並作出調整以反映該等差異
- 基於未來現金流可靠估計的貼現現金流預測
- 基於物業估計淨市場收入的資本化收入預測，及來自市場證據分析的資本化率。

相關估值乃使用貼現現金流法釐定。收入的淨現值乃使用反映風險狀況的適當折現率估計得出。

5 公允價值估計 (續)

(B) 非金融資產及負債 (續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據 (第3層) 進行公允價值計量及估值輸入數據與公允價值的關係

有關截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止期間第3層項目變動的進一步資料，請參閱附註9。

下表概述經常性第3層公允價值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。請參閱上文(ii)了解所採用估值技術。

說明	公允價值		估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察輸入數據範圍	
	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元			二零一七年	二零一六年
辦公室樓宇、 購物中心、 商業物業及 若干在建工程	9,656,457	656,046	貼現現金流量	現行市場租金； 空置率；貼現率	每月每單位 人民幣85元至 人民幣164元 空置率：15%-30% 貼現率：4.5%-7%	每月每單位 人民幣101元至 人民幣210元 空置率：5%-10% 貼現率：4.5%-5%
在建工程	3,165,154	—	直接比較法	土地價值	每單位面積 人民幣1,521元至 人民幣6,149元	—

獨立估值師基於所估物業的風險狀況評估貼現率。

非可觀察輸入值與公允價值之間的關係如下：

- 貼現率越高，公允價值越低；
- 估計空置率越高，公允價值越低；
- 月租越高，公允價值越高；
- 土地價值越高，公允價值越高。

(iv) 估值程序

於二零一七年十二月三十一日，管理層對分類為投資物業的辦公室樓宇及商業物業進行估值。該等樓宇最近由戴德梁行有限公司於二零一七年九月三十日或二零一七年十二月三十一日進行獨立估值。

本集團使用之主要第3層輸入數據乃由以下各項得出及評估如下：

- 辦公室樓宇、購物中心及商業物業—貼現率、預計空置率及每月每單位現行市場租金由獨立估值師或管理層基於可資比較交易及行業數據進行估計。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6 重要會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。管理層亦需於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷會持續進行評估，並根據過往經驗及其他因素（包括對實體有財務影響且認為在有關情況下屬合理的未來事件預期）。

(A) 中國企業所得稅及遞延稅項

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

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

(B) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

(C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。

(D) 投資物業的公允價值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。評估投資物業的公允價值時須使用大量判斷及假設。有關判斷及假設的詳情披露於附註5(b)。

6 重要會計估計及判斷 (續)

(E) 樂視投資的減值評估 (定義見附註11.2)、應收樂視相關公司款項 (詳情見附註44) 及樂視擔保虧損撥備估計 (定義見附註27)

本集團根據會計政策對資產進行測試，是否投資及應收款項遭受任何減值。倘出現事件或情況發生變化而可能導致投資賬面值超出其可收回金額，本集團會對投資進行減值檢討。投資的可收回金額按現金產生單位的公允價值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者而釐定，當中需要使用假設及估計。於二零一七年，基於該等檢討，本公司董事（「董事」）已確認樂視投資已減值並已作出相關撥備（附註11.2及附註17）。

應收樂視公司款項須作單獨減值評估。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回全部款項時，根據該等應收款項的賬面值與其以金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量現值（不包括已產生的未來信貸虧損）之間的差額確認減值撥備。基於信用風險特徵結合現時情況確定壞賬撥備。於二零一七年，基於該等檢討，董事認為該等應收款項出現減值（附註44(d) (i)）。

本集團在促成銀行借款時向樂視相關公司提供財務擔保。於二零一七年，董事按本集團估計未來現金流出對樂視擔保作出虧損撥備（附註27）。

上述減值評估及虧損撥備估計需要作出重大判斷及假設。

(F) 收入確認

本集團已確認出售持作出售物業的收入，乃於附註2.29披露。當本集團的履約並無創造一項可被本集團用於替代用途之資產，並且本集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利，則隨時間確認收入；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某個時間點確認收入。該等物業因合約限制之故對本集團而言一般並無替代用途。然而，本集團是否有獲得付款之可執行權利並因此隨時間確認相關合約收入，取決於每項合約條款及適用於該合約的相關法律。為評估獲得付款權利的可執行性，本集團在必要時審查其合約條款、當地有關法律，並考慮了當地監管機構的意見並獲得了法律建議，且須作出大量判斷。

如附註38所披露，本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，以向本集團若干物業的買家提供按揭貸款安排。當相關物業所有權證由買家按揭予銀行時，相關擔保將屆滿。買家於交付物業時須根據相關中國法規繳清合約款項總額的若干百分比金額，方可獲授按揭貸款。本公司董事認為買家實額繳付該款項可充分證明買家已承諾履行銀行貸款相關合約責任。此外，基於過往經驗，概無獲授按揭融資的買家出現重大違約而導致須提供銀行擔保。因此，董事認為與物業所有權相關重大風險及回報已轉讓予買家。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6 重要會計估計及判斷 (續)

(G) 業務合併所得收益

對於所收購業務，所收購可識別資產及負債淨額的公允價值超出代價的金額部分於綜合全面收益表內確認為收益。本集團在釐定所收購可識別資產的公允價值時作出大量估計及判斷，該等估計及判斷主要基於市場資料及未來現金流量（涉及多項因素，包括未來單位售價、完成整個項目開發的估計未來成本、估計溢利及貼現率等）。

7 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。本公司執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事評估本集團業績，有關業績劃分如下：

- 物業開發
- 其他所有分部

其他服務包括物業管理、文旅項目運營、物業租賃以及裝修服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。文旅項目運營（包括酒店運營）乃本集團於二零一七年進軍的新領域，其詳情於附註42說明。

該等經營分部的業績按除所得稅前溢利／（虧損）的計量予以評估。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、可供出售金融資產、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期所得稅負債及衍生金融工具外的所有負債。

7 分部資料 (續)

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	物業開發 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	62,569,237	3,773,621	66,342,858
於某個時間點確認	49,040,247	—	49,040,247
隨著時間確認	13,528,990	3,773,621	17,302,611
分部間收入	—	(469,343)	(469,343)
外部客戶收入	62,569,237	3,304,278	65,873,515
分部毛利	12,164,294	1,463,418	13,627,712
銷售及市場推廣成本	(3,230,920)	(188,516)	(3,419,436)
行政開支	(2,786,090)	(671,383)	(3,457,473)
其他收入及收益	27,864,090	52,173	27,916,263
其他開支及虧損	(515,194)	(5,285)	(520,479)
財務收入	736,000	—	736,000
財務開支	(5,242,463)	(16,987)	(5,259,450)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司的除稅後溢利淨額	2,482,315	225	2,482,540
除所得稅前溢利	31,472,032	633,645	32,105,677
其他分部項目如下：			
折舊及攤銷	62,044	277,101	339,145
減值虧損的撥回	(265,114)	—	(265,114)

	於二零一七年十二月三十一日		
	物業開發 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	565,926,857	52,318,793	618,245,650
分部負債總額	502,291,456	11,040,663	513,332,119

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7 分部資料 (續)

	截至二零一六年十二月三十一日止年度		
	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	34,610,933	809,504	35,420,437
分部間收入	—	(76,945)	(76,945)
外部客戶收入	34,610,933	732,559	35,343,492
分部毛利	4,688,516	159,515	4,848,031
銷售及市場推廣成本	(866,403)	(49,826)	(916,229)
行政開支	(1,234,144)	(105,298)	(1,339,442)
其他收入及收益	3,275,216	5,058	3,280,274
其他開支及虧損	(20,002)	(2,688)	(22,690)
財務收入	392,231	1	392,232
財務開支	(3,185,864)	(4,724)	(3,190,588)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額	1,357,209	—	1,357,209
除所得稅前溢利	4,406,759	2,038	4,408,797
其他分部項目如下：			
折舊及攤銷	32,570	2,537	35,107
減值虧損	606,350	—	606,350

	於二零一六年十二月三十一日		
	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	288,895,403	1,636,354	290,531,757
分部負債總額	238,292,582	2,012,250	240,304,832

7 分部資料 (續)

可呈報分部之除所得稅前溢利與溢利總額之對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部除所得稅前溢利總額	32,105,677	4,408,797
行政開支	(2,101,829)	—
其他開支及虧損	(10,168,716)	—
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	(4,476,144)	—
除所得稅前溢利總額	15,358,988	4,408,797

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	618,245,650	290,531,757
遞延稅項資產	1,913,730	2,385,982
其他資產	2,942,858	265,359
資產總額	623,102,238	293,183,098
分部負債總額	513,332,119	240,304,832
遞延稅項負債	34,498,436	8,790,371
其他負債	14,633,458	8,676,742
負債總額	562,464,013	257,771,945

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8 物業、廠房及設備

附註	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日						
成本	—	74,295	44,666	38,834	—	157,795
累計折舊	—	(35,762)	(36,709)	(16,365)	—	(88,836)
賬面淨值	—	38,533	7,957	22,469	—	68,959
截至二零一六年 十二月三十一日止年度						
於二零一六年一月一日	—	38,533	7,957	22,469	—	68,959
添置	—	9,630	18,449	7,859	—	35,938
收購附屬公司	363,742	8,854	63,889	53,378	—	489,863
出售附屬公司	—	(279)	(7)	—	—	(286)
出售	—	(1,615)	(11,452)	(76)	—	(13,143)
折舊費用	—	(17,419)	(9,112)	(8,274)	—	(34,805)
於二零一六年十二月三十一日	363,742	37,704	69,724	75,356	—	546,526
於二零一六年十二月三十一日						
成本	363,742	85,431	110,245	99,979	—	659,397
累計折舊	—	(47,727)	(40,521)	(24,623)	—	(112,871)
賬面淨值	363,742	37,704	69,724	75,356	—	546,526
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
於二零一七年一月一日	363,742	37,704	69,724	75,356	—	546,526
添置	—	9,881	72,041	108,763	2,046,812	2,237,497
轉撥自持作出售的竣工物業	67,651	—	—	—	—	67,651
收購附屬公司	42(b) 21,555,933	39,156	156,206	8,523	15,012,095	36,771,913
出售附屬公司	43	(359)	(11,721)	(465)	—	(12,545)
出售	—	(7,184)	(39,851)	(7,296)	—	(54,331)
折舊費用	(244,722)	(10,422)	(21,306)	(17,641)	—	(294,091)
於二零一七年十二月三十一日	21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
於二零一七年十二月三十一日						
成本	21,987,326	112,827	227,274	208,665	17,058,907	39,594,999
累計折舊	(244,722)	(44,051)	(2,181)	(41,425)	—	(332,379)
賬面淨值	21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620

折舊開支人民幣215百萬元（二零一六年：人民幣2百萬元）已計入「銷售成本」、人民幣30百萬元（二零一六年：人民幣2百萬元）已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣49百萬元（二零一六年：人民幣31百萬元）已計入「行政開支」。

8 物業、廠房及設備 (續)

(I) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

(II) 合約責任

有關購置、建造或開發樓宇的合約責任披露，請參閱附註37。

9 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

	附註	竣工投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日		—	—	—
業務合併應佔添置		656,046	—	656,046
於二零一六年十二月三十一日		656,046	—	656,046
業務合併應佔添置	42(b)	8,211,000	3,405,382	11,616,382
添置		—	602,298	602,298
公允價值變動	32	7,685	(21,176)	(13,491)
轉撥至持作出售的竣工物業		(39,624)	—	(39,624)
於二零一七年十二月三十一日		8,835,107	3,986,504	12,821,611

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

有關投資物業的公允價值計量所採用的估值技術及重大輸入數據，請參閱附註5(b)。

(I) 於損益確認的投資物業金額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租金收入	159,585	—
產生租金收入的物業的直接經營開支	(38,587)	—
於其他開支確認的公允價值損失	(13,491)	—

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

9 投資物業 (續)

(II) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

(III) 合約責任

有關購置、建造或開發投資物業的合約責任披露，請參閱附註37。

(IV) 租賃安排

部分投資物業以長期經營租賃租予租戶，租金每月支付。投資物業租約的最低應收租賃付款如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	342,501	39,138
超過1年但不超過5年	735,474	65,758
超過5年	386,406	3,072
	1,464,381	107,968

10 無形資產

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權(A)	2,797,701	—
商譽(B)	639,512	411,148
軟件及其他(C)	199,918	10,205
	3,637,131	421,353

(A) 土地使用權

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	—	—
業務合併應佔添置 (附註42)	2,818,542	—
添置	258	—
攤銷	(21,099)	—
於十二月三十一日	2,797,701	—

10 無形資產 (續)

(A) 土地使用權 (續)

本集團土地使用權均位於中國。

(i) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

(ii) 合約責任

有關購買土地使用權的合約責任披露，請參閱附註37。

(B) 商譽

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	411,148	228,699
收購附屬公司 (附註42(a))	285,689	182,449
減值費用 (附註32)	(57,325)	—
年末	639,512	411,148

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。現金產生單位可收回金額乃根據使用價值法釐定。於二零一七年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅前折現率為20%（二零一六年除稅前折現率：20%）。

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

(C) 軟件及其他

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	10,205	1,570
業務合併應佔添置 (附註42)	213,585	8,961
出售附屬公司 (附註43)	(207)	(24)
添置	290	—
攤銷	(23,955)	(302)
於十二月三十一日	199,918	10,205

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	32,302,811	24,679,369
聯營公司	26,310,410	9,873,491
	58,613,221	34,552,860

於收益表內確認的應佔投資溢利／（虧損）如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	760,084	588,450
應佔聯營公司（虧損）／溢利	(2,906,689)	247,644
收購合營公司所得收益	153,001	521,115
	(1,993,604)	1,357,209

11.1 於合營公司的投資

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初，之前列賬	24,679,369	10,691,975
採納香港財務報告準則第15號的調整（經扣除稅項）	138,091	—
年初，採納香港財務報告準則第15號後 添置：	24,817,460	10,691,975
— 於成立時向合營公司注資	1,148,453	5,634,040
— 收購合營公司	7,469,983	6,401,571
— 額外投資至現有合營公司	1,961,936	589,008
— 轉變為合營公司的附屬公司（附註43(a)）	39,948	38,551
— 於業務合併中添置	—	1,261,740
出售：		
— 出售於合營公司的投資	—	(49,869)
— 轉變為附屬公司的合營公司（附註42(a)）	(1,373,805)	(28,417)
— 轉變為聯營公司的合營公司（附註11.2）	(1,180,672)	—
合營公司資本扣減	(489,196)	—
應佔合營公司溢利淨額	760,084	588,450
應佔一間合營公司額外資本儲備（附註22）	73,715	—
來自合營公司的股息	(925,095)	(447,680)
年末	32,302,811	24,679,369

11 按權益法入賬的投資（續）

11.1 於合營公司的投資（續）

附註：

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

(i) 下表列示本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的主要合營公司：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔股權		主營業務
		二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	
杭州融悅投資有限公司	143	50%	50%	投資控股
杭州禾明投資有限公司	5	50%	50%	投資控股
杭州悅成投資有限公司	55	50%	50%	投資控股
嘉興振創投資合夥企業（有限公司）	10,001	40%	40%	投資控股
北京融創恒裕地產有限公司	2,500	63%	63%	房地產發展

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

(ii) 有關合營公司的承擔

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
承擔－合營公司		
為合營公司資本承擔提供資金的承擔	—	47,800

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 按權益法入賬的投資 (續)

11.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初，之前列賬	9,873,491	4,568,606
採納香港財務報告準則第15號的調整（經扣除稅項）	91,197	—
年初，採納香港財務報告準則第15號後	9,964,688	4,568,606
添置：		
— 向本集團成立的聯營公司注資	271,000	497
— 收購聯營公司(a)	20,125,804	5,641,999
— 於現有聯營公司額外投資(b)	1,437,146	—
— 轉變為聯營公司的附屬公司（附註43(a)）	5,439,506	—
— 轉變為聯營公司的合營公司（附註11.1）	1,180,672	—
— 於新收購附屬公司擁有的聯營公司的投資	—	6,500
出售：		
— 轉變為附屬公司的聯營公司（附註42(a)）	(5,642)	—
於聯營公司的投資損失撥備（(c)、附註32）	(8,928,907)	—
應佔聯營公司（虧損）／溢利淨額	(2,906,689)	247,644
來自聯營公司的股息	(267,168)	(591,755)
年末	26,310,410	9,873,491

附註：

(a) 收購聯營公司主要包括下列投資：

於二零一七年，本集團以總代價人民幣15,461百萬元分別收購樂視網信息技術（北京）股份有限公司（「樂視網」）、新樂視智家電子科技（天津）有限公司（「樂視智家」，前稱樂視致新電子科技（天津）有限公司）及樂視影業（北京）有限公司（「樂視影業」）（統稱「樂視相關公司」）8.56%、33.5%及21%的權益。

樂視網為一家於中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市。樂視網主要從事視頻平台廣告服務，按需求提供視頻會員服務。樂視智家為樂視網的一家附屬公司，主要從事網絡及智能電視的研發、製作及銷售業務。樂視影業為一家於中國成立的有限公司，其主要業務活動為投資及電影製作及發行、電影授權及分授權以及電視版權經營及業務發展。

本集團估計其於收購日期應佔樂視公司可識別資產及負債的公允價值淨值。代價超出本集團應佔樂視公司資產淨值的公允價值的差額，入賬為商譽，並計入該等投資的賬面值內。

於二零一七年十二月三十一日，除上述樂視相關公司投資外，本集團亦以代價人民幣1,300百萬元收購樂視智家及樂視影業的額外股權（定義見附註17「樂視預付投資」）。樂視相關公司投資及樂視預付投資統稱為「樂視投資」。

11 按權益法入賬的投資 (續)

11.2 於聯營公司的投資 (續)

附註：(續)

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於公開市場進一步收購金科地產集團股份有限公司（「金科地產」）的合共262.36百萬股股份，總代價約為人民幣1,436.63百萬元，交易成本為人民幣0.52百萬元。於二零一七年十二月三十一日，本集團間接持有金科地產1,389.34百萬股股份，佔金科地產已發行股份總數的約26%。

(c) 由於於二零一七年樂視相關公司的財務表現及經營環境嚴重惡化，董事認為樂視投資出現減值跡象。於二零一七年十二月三十一日，董事已對樂視相關公司進行減值評估。可收回金額乃參考公允價值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。公允價值減出售成本的估計主要來自公開市場資料。使用價值評估中所用估計未來現金流量乃基於假設因素，如售價、銷量、毛利率、票房收入、發行佣金、促銷開支及貼現率。董事已委聘獨立估值師協助進行該等投資的減值評估。

由於上述評估，截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團作出於樂視公司投資的減值撥備人民幣8,928.9百萬元。

年末減值評估所用的估值方法與截至收購日期所作評估使用者一致。由於有關樂視相關公司的不利市場資料持續發酵以及樂視相關公司二零一七年（特別是二零一七年下半年）的經營業績嚴重惡化，年末減值評估所用的假設更為審慎，且有別於收購日期所用者。為此，於樂視相關公司的投資的可收回價值遠低於收購日期的價值。

(d) 本集團所有聯營公司均於中國註冊成立。除金科地產及樂視網於深圳證券交易所上市外，本集團其餘聯營公司為非上市公司。

(i) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本公司於以下主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔股權		主營業務
		二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	
金科地產	5,343	26%	21.08%	房地產發展
天津星耀投資有限公司(附註42(a)(ii))*	3,490	75%	—	房地產發展
北京鏈家房地產經紀有限公司*	21	5.58%	—	房地產交易服務
樂視網*	3,989	8.56%	—	技術、媒體及 電信
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39%	39%	房地產發展

* 本集團於二零一七年收購的新聯營公司。

(ii) 有關聯營公司的或然負債

或然負債—聯營公司	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應佔與聯營公司其他投資者共同產生的或然負債	1,540,526	1,542,493

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 按權益法入賬的投資 (續)

11.2 於聯營公司的投資 (續)

(iii) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列主要聯營公司的財務資料概要。

	聯營公司-A	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	144,062,085	101,509,650
非流動資產	13,412,059	10,262,824
流動負債	77,491,731	47,868,450
非流動負債	56,224,626	40,750,218
永續資本證券及其他非控股權益	4,355,708	5,425,825
聯營公司股權持有人應佔權益	19,402,079	17,727,981
	聯營公司-A	
	二零一七年 一月一日或 收購日期至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 一月一日或 收購日期至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
損益及其他全面收入概要		
收入	35,378,140	8,896,981
聯營公司股權持有人應佔純利	2,179,364	237,192
聯營公司股權持有人應佔全面收入總額	2,179,364	237,192

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

11 按權益法入賬的投資（續）

11.2 於聯營公司的投資（續）

(iv) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	聯營公司 – A	
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
聯營公司股權持有人應佔權益	19,402,079	17,727,981
本集團應佔股權	26%	21.08%
於聯營公司權益	5,044,541	3,737,058
商譽	1,853,027	1,452,941
賬面值	6,897,568	5,189,999

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	19,412,842	4,683,492

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團應佔除稅後（虧損）／溢利淨額	(3,444,280)	197,644
本集團應佔全面（虧損）／收入總額	(3,444,280)	197,644

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

12 遞延所得稅

(I) 遞延稅項資產

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產（以下稱「遞延稅項資產」）：		
— 將於12個月內收回	1,638,021	1,034,724
— 將於超過12個月後收回	3,480,230	1,351,258
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債(ii)	(3,204,521)	—
遞延稅項資產淨額	1,913,730	2,385,982

年內遞延稅項資產的變動（未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷）如下：

變動	未付土地 增值稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	物業的 減值撥備 人民幣千元	作稅項 用途的 遞延開支 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,075,069	280,787	126,802	19,771	1,502,429
計入損益	81,730	211,465	46,308	50,379	389,882
收購附屬公司	148,363	285,388	18,902	72,175	524,828
出售附屬公司	—	(21,834)	(9,323)	—	(31,157)
於二零一六年十二月三十一日	1,305,162	755,806	182,689	142,325	2,385,982
採納香港財務報告準則第15號的調整	38,815	10,296	—	—	49,111
於二零一七年一月一日	1,343,977	766,102	182,689	142,325	2,435,093
計入損益	441,187	1,374,602	(49,216)	(30,551)	1,736,022
收購附屬公司（附註42）	329,147	743,593	364,943	121,070	1,558,753
出售附屬公司（附註43）	(1,405)	(246,068)	(364,144)	—	(611,617)
於二零一七年十二月三十一日	2,112,906	2,638,229	134,272	232,844	5,118,251

12 遞延所得稅 (續)

(II) 遞延稅項負債

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項負債 (以下稱「遞延稅項負債」) :		
— 將於12個月內結算	2,958,775	782,432
— 將於超過12個月後結算	34,744,182	8,007,939
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債(i)	(3,204,521)	—
遞延稅項負債淨額	34,498,436	8,790,371

年內遞延稅項負債的變動 (未計及於同一稅收管轄區結餘內的抵銷) 如下 :

變動	遞延 土地增值稅		遞延企業所得稅			中國實體 未分配溢利 股息稅項 人民幣千元	合計 人民幣千元
	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	預付 土地增值稅 人民幣千元			
於二零一六年一月一日	1,734,978	2,075,956	—	120,989	447,489	4,379,412	
(計入) / 扣自損益	—	(722,675)	25,756	110,577	130,743	(455,599)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(553,101)	—	—	—	—	(553,101)	
收購附屬公司	2,985,862	2,559,414	—	3,894	—	5,549,170	
出售附屬公司	(61,024)	(64,593)	—	(3,894)	—	(129,511)	
於二零一六年十二月三十一日	4,106,715	3,848,102	25,756	231,566	578,232	8,790,371	
採納香港財務報告準則第15號的調整	(27,299)	(37,718)	—	1,244	—	(63,773)	
於二零一七年一月一日	4,079,416	3,810,384	25,756	232,810	578,232	8,726,598	
(計入) / 扣自損益	—	(2,243,337)	—	542,806	234,941	(1,465,590)	
轉撥至應付稅項	(2,496,693)	—	—	—	(165,000)	(2,661,693)	
收購附屬公司 (附註42)	28,141,830	15,052,822	—	386,401	—	43,581,053	
出售附屬公司 (附註43)	(7,358,131)	(2,763,886)	—	(355,394)	—	(10,477,411)	
於二零一七年十二月三十一日	22,366,422	13,855,983	25,756	806,623	648,173	37,702,957	

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13 可供出售金融資產

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
—股本證券	871,578	160,000

所有可供出售金融資產均以人民幣計值。

14 發展中物業

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	213,382,393	84,300,406
建築成本及資本化開支	43,223,371	13,649,383
資本化財務成本	15,071,910	9,111,121
	271,677,674	107,060,910
減：可變值虧損撥備	(162,682)	(98,394)
	271,514,992	106,962,516
包括：將於12個月內竣工	82,915,216	14,246,932
將於12個月後竣工	188,599,776	92,715,584
	271,514,992	106,962,516

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣4億元於本報告期間確認。

於二零一七年十二月三十一日，發展中物業中有人民幣39億元計入履約成本。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註39。

15 持作出售的竣工物業

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	42,987,485	24,640,067
減：可變值虧損撥備(a)	(744,872)	(981,405)
	42,242,613	23,658,662

(a) 於二零一七年，基於現行市況，鑒銷售額日益增加，減值撥備中有245百萬元予以撥回。

持作出售的竣工物業均位於中國。

有關本集團抵押流動資產的資料，請參閱附註39。

16 貿易及其他應收款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動-		
應收款項(i)	915,750	—
流動-		
貿易應收款項(ii)	1,217,743	819,863
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	7,343,578	2,304,966
應收業務夥伴款項	1,798,150	678,264
應收票據	17,416	—
其他應收款項		
— 按金	3,060,803	1,575,852
— 潛在項目墊付現金	1,849,082	1,806,178
— 應收政府土地成本	1,240,447	347,468
— 代表客戶付款	337,678	191,331
— 應收利息	316,797	159,494
— 其他	1,920,451	614,883
	19,102,145	8,498,299
減：其他應收款項壞賬撥備(iv)	(690,446)	(81,874)
	18,411,699	8,416,425

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

(i) 結餘人民幣916百萬元為應收業務合作夥伴的款項，指代該業務合作夥伴支付的建築成本。該結餘每年按5.46%計息，並須於三十個月內償還。

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團根據個人信用風險評估給予若干客戶3至12個月的信貸期。

經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	752,469	293,554
91至180天	—	60,206
181至365天	62,653	64,658
365天以上	402,621	401,445
	1,217,743	819,863

貿易應收款項的分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
信貸期內應收賬款	764,244	397,001
逾期但未減值	453,499	422,862
	1,217,743	819,863

截至二零一七年十二月三十一日，由於本集團於收回悉數合約金額及將法定業權轉移至客戶前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項將可予收回且並無作出撥備。

(iii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。

(iv) 已知不可收回的個別應收款項通過直接削減賬面值的方式撇銷。其他應收款項進行個別體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。

(v) 貿易及其他應收款項的公允價值

由於流動應收款屬短期性質，其賬面值被視作與其公允價值相同。對於大多數非流動應收款，其公允價值亦與其賬面值無重大差異。

17 預付款

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
股權投資預付款	5,361,814	1,657,285
減：撥備(i)	(411,021)	—
股權投資預付款項淨額	4,950,793	1,657,285
流動—		
預售時的稅項付款		
— 土地增值稅	3,745,618	1,710,963
— 企業所得稅（「企業所得稅」）	1,599,872	1,116,130
— 營業稅及附加收費	678,983	484,691
增值稅進項稅款	1,782,310	378,313
收購土地使用權的預付款項	1,168,516	2,106,690
項目開發成本預付款項	786,338	131,532
其他	93,644	—
	9,855,281	5,928,319

- (i) 如附註11.2所述，本集團訂立合約協議以認購樂視相關公司的新增股本（「額外購股合約」）。根據額外購股合約，本集團同意分別出資人民幣300百萬元及人民幣10億元收購樂視智家及樂視影業的1.62%及19.7%股權。

於二零一七年十二月三十一日，該等收購全部仍在進行中，且代價人民幣770百萬元已予以支付，並記作「股權投資預付款」，而餘額人民幣530百萬元為訂約承諾投資。該等股權投資預付款及訂約承諾投資統稱為「樂視預付投資」。基於樂視相關公司投資的估計可收回價值，二零一七年對樂視預付投資作出的減值撥備合共為人民幣701.7百萬元，其中包括股權投資預付款撥備人民幣411百萬元（見上文）及訂約承諾投資估計虧損人民幣290.7百萬元（附註27(ii)）。有關管理層假設及重大判斷的詳細資料，請參閱附註11.2。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18 受限制現金

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款作為儲備的擔保按金	12,078,030	12,455,175
預售物業所得受限制現金(i)	13,900,549	5,075,336
股權交易所受限制現金	664,962	—
按揭擔保按金	427,677	—
其他	1,214,383	196,112
	28,285,601	17,726,623

附註：

- (i) 在本集團的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並根據項目開發若干進度里程碑解除。

19 現金及現金等價物

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
以人民幣計值	62,545,215	51,570,966
以美元計值	761,625	93,148
以港元計值	5,126,283	421,936
以歐元計值	133	—
	68,433,256	52,086,050

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

20 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及悉數繳足：	10,000,000	1,000,000	—
於二零一六年一月一日	3,399,449	339,945	291,329
行使僱員購股權時已發行股份（附註21）	5,215	522	449
非公開發行募集資金	453,074	45,307	39,630
於二零一六年十二月三十一日	3,857,738	385,774	331,408
行使僱員購股權時已發行股份（(i)、附註21）	67,216	6,727	5,972
非公開發行募集資金(ii)	471,500	47,150	40,228
於二零一七年十二月三十一日	4,396,454	439,651	377,608

附註：

- (i) 本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）（附註21(i)）及於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）（附註21(ii)）。於二零一七年十二月二十二日，本公司根據二零一四年購股權計劃授出合共59,920,246份購股權。
- (ii) 於二零一七年七月二十四日及二零一七年十二月十五日，本公司與本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）訂立兩份配售及認購協議，據此，本公司分別以價格每股18.33港元及每股31.1港元配發及發行220,000,000股及251,500,000股配售股份。該兩項認購事項所得款項經扣除相關費用後分別約為3,998百萬港元及7,764百萬港元（相等於約人民幣3,446百萬元及人民幣6,565百萬元）。

21 購股權計劃

(I) 二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日（「二零一一年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據二零一一年購股權計劃授出。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。一經歸屬後，二零一一年購股權將於二零一一年購股權計劃採納日期或二零一一年購股權計劃採納日期的最近週年日起計六年期間內可獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21 購股權計劃 (續)

(II) 二零一四年購股權計劃

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

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權11.33港元（二零一六年：1.65港元），該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價29.55港元（二零一六年：4.56港元）、行使價30.25港元（二零一六年：4.62港元）、波幅54.37%（二零一六年：53.12%）、股息率3.06%（二零一六年：2.6%）、預計購股權年期五年以及年度無風險利率1.68%（二零一六年：0.827%）。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。

有關於損益內確認的截至二零一七年十二月三十一日止年度授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣210.37百萬元（二零一六年：人民幣57.89百萬元）（附註30）。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一七年		二零一六年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	4.96	144,219	5.00	110,870
已授出	30.25	59,920	4.62	39,920
已行使	4.51	(67,216)	2.83	(5,215)
已到期	6.25	(880)	7.04	(584)
已放棄	5.81	(454)	5.94	(772)
於年末	16.35	135,589	4.96	144,219

於二零一七年十二月三十一日，二零一一年購股權計劃中的13,350,000股股份及二零一四年購股權計劃中的64,707,000股股份（二零一六年十二月三十一日：二零一一年購股權計劃中的47,878,000股股份及二零一四年購股權計劃中的57,907,000股股份）可獲行使。

21 購股權計劃 (續)

(II) 二零一四年購股權計劃 (續)

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	行使價 每份購股權 港元	購股權數目 (千份)	
		二零一七年	二零一六年
二零一七年四月二十八日	1.48	—	11,108
二零一八年四月二十八日	2.33	3,866	11,591
二零一九年四月二十八日	6.32	9,484	24,133
二零一九年六月五日	4.07	10,841	26,205
二零二零年七月九日	7.27	20,488	32,001
二零二一年六月二十日	4.62	30,990	39,181
二零二二年十二月二十二日	30.25	59,920	—
		135,589	144,219

22 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
於二零一六年一月一日		1,954,974	201,675	1,947,793	4,104,442
非控股權益交易		—	—	(74,492)	(74,492)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	30	—	57,890	—	57,890
— 行使僱員購股權		12,289	—	—	12,289
非公開發行募集資金		2,409,530	—	—	2,409,530
法定儲備		—	—	887,110	887,110
二零一五年股息		(659,566)	—	—	(659,566)
於二零一六年十二月三十一日		3,717,227	259,565	2,760,411	6,737,203
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
於二零一七年一月一日		3,717,227	259,565	2,760,411	6,737,203
非控股權益交易	41	—	—	(495,394)	(495,394)
應佔一間合營公司股本溢價添置	11.1	—	—	73,715	73,715
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	30	—	210,370	—	210,370
— 行使僱員購股權		263,044	—	—	263,044
非公開發行募集資金	20	9,970,751	—	—	9,970,751
法定儲備		—	—	881,104	881,104
二零一六年股息	45	(991,341)	—	—	(991,341)
於二零一七年十二月三十一日		12,959,681	469,935	3,219,836	16,649,452

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22 儲備 (續)

(I) 法定儲備

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

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

23 永續資本證券

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司（「工具發行人」）發行的六份永續債券仍未償還，其本金及應計利息總計人民幣9,288百萬元。其中一項永續債券合約由本公司一家間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）提供擔保，並以股東於其中一名工具發行人擁有的股權作為抵押。另一項永續債券合約由融創房地產提供擔保，並以其中一名工具發行人於若干合營公司擁有的股權作為抵押。永續債券並無到期日。

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

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

24 貿易及其他應付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－ 其他應付款項	1,492,327	—
即期－		
貿易應付款項(i)	36,766,815	12,590,923
未付股權收購代價	4,569,360	21,050,567
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	7,031,599	1,078,749
應付票據	230,198	120,381
其他應付款項		
－固定資產及投資物業應付款項	6,718,218	—
－已收保證金	5,117,756	2,255,248
－其他應付稅項	3,162,179	1,213,390
－應付利息	2,250,505	1,115,493
－工資及應付福利	1,090,426	588,663
－客戶代收契稅及維修基金	963,903	345,592
－業務合作夥伴墊付現金	400,001	259,555
－其他	488,180	794,774
	68,789,140	41,413,335

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	12,826,711	6,294,239
91至180天	5,303,460	820,408
181至365天	5,151,093	1,668,365
365天以上	13,485,551	3,807,911
	36,766,815	12,590,923

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

25 借貸

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	70,926,779	31,178,520
— 其他金融機構貸款	88,195,437	35,732,344
— 優先票據(a)	9,059,336	2,758,441
— 資產支持證券(d)	3,093,089	3,171,847
	171,274,641	72,841,152
無抵押		
— 銀行貸款	680,000	76,000
— 其他金融機構貸款	4,851,108	3,611,230
— 公司債券(b)	9,927,847	9,921,436
— 非公開發行境內公司債券(c)	15,907,112	14,816,878
	202,640,708	101,266,696
減：長期借貸的即期部分(e)(i)	(62,043,522)	(21,067,014)
	140,597,186	80,199,682
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	5,680,790	6,679,423
— 其他金融機構貸款	10,570,637	4,741,200
— 資產支持證券(d)	77,711	110,700
	16,329,138	11,531,323
無抵押		
— 其他金融機構貸款	300,000	46,000
	16,629,138	11,577,323
長期借貸的即期部分(e)(i)	62,043,522	21,067,014
	78,672,660	32,644,337
借貸總額	219,269,846	112,844,019

25 借貸 (續)

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。於二零一七年十二月三十一日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	期限	本金 百萬美元	利率
二零一四年十二月五日	5年	400	8.75%
二零一七年八月八日	3年	400	6.875%
二零一七年八月八日	5年	600	7.95%
		1,400	

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

贖回價如下所示：

贖回時間	贖回價
(i) 400,000,000美元：	
二零一七年十二月五日之前	
— 贖回至35%	108.75%
— 贖回全部而並非部分 (i)	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及之後	102.2%
(ii) 400,000,000美元：	
二零二零年八月八日之前	
— 贖回至35%	106.88%
— 贖回全部而並非部分(ii)	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
(iii) 600,000,000美元：	
二零二零年八月八日之前	
— 贖回至35%	107.95%
— 贖回全部而並非部分(iii)	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零二零年八月八日至二零二零年十二月三十一日	103.98%
二零二零年及之後	101.99%

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

25 借貸 (續)

(A) 優先票據 (續)

附註：

- (i) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。
- (ii) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。
- (iii) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的103.98%加上自贖回日期起至二零二零年八月八日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。

提早贖回選擇權被視為與主合約並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零一七年十二月三十一日屬不重大。

(B) 公司債券

融創房地產於上海證券交易所發行公司債券（「公司債券」），每年派息一次。詳情載列如下：

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

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

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零一七年十二月三十一日按公允價值確認。（附註26）

25 借貸 (續)

(C) 非公開發行境內公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所發行非公開發行境內公司債券（「非公開發行債券」）。詳情如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一六年一月二十一日	1,500,000	5.20%	4年
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
二零一七年七月五日	1,000,000	6.50%	3年
	16,000,000		

除二零一七年發行的債券外，所有其他非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇於第二、第三或第五年年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零一七年十二月三十一日按公允價值確認。（附註26）

(D) 資產支持證券

本集團與一間第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。該等資產支持證券分別以收取物業管理服務費的權利或物業銷售的若干合約應收款項權利為支持。該等證券由融創房地產提供擔保。於二零一七年十二月三十一日，資產支持證券的詳情列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一六年四月二十六日	827,800	5.30%至5.70%	2至5年
二零一六年十月十一日	2,400,000	4.28%	3年
二零一七年五月二日至二零一七年七月十四日	77,711	6.80%	0.5至0.58年
	3,305,511		

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

25 借貸 (續)

(E) 長期借貸

(i) 於二零一七年十二月三十一日，計入非即期借貸的人民幣64,864百萬元（二零一六年：人民幣35,608百萬元）涉及本集團若干物業發展項目並將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣10,400百萬元的借貸（二零一六年：人民幣10,280百萬元）於截至二零一八年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

(ii) 本集團於二零一七年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	54,214,137	27,565,333
2至5年	78,041,362	39,623,359
5年以上	8,341,687	13,010,990
	140,597,186	80,199,682

截至二零一七年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為6.24%（二零一六年：5.98%）。

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

銀行借貸、來自其他金融機構的借貸及資產支持證券的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一七年十二月三十一日的公允價值為人民幣9,313百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券及非公開發行債券於二零一七年十二月三十一日的公允價值為人民幣25,376百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第1級，公司債券及非公開發行債券的公允價值屬公允價值層級的第2級。

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

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	21,766,335	7,873,868
7至12個月	31,057,932	19,175,866
12個月以上	23,637,220	—
	76,461,487	27,049,734

25 借貸 (續)

(E) 長期借貸 (續)

- (v) 於二零一七年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣187,604百萬元（二零一六年：人民幣84,372百萬元）乃分別由本集團的若干流動資產及非流動資產以及若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。有關抵質押資產的詳細資料，請參閱附註39。

(F) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	206,111,019	107,421,759
美元	10,725,557	4,579,276
港元	2,101,784	—
歐元	331,486	842,984
	219,269,846	112,844,019

26 衍生金融工具

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產		
— 貨幣衍生合約(i)	14,865	105,359
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權（附註25）	221,473	187,776

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。有關釐定衍生工具公允價值所用方法及假設的資料，請參閱附註5(a)。

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為600百萬美元（二零一六年：600百萬美元），結算日期介乎於二零一九年一月至四月。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

27 撥備

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
對提供予聯營公司財務擔保的撥備(i)	352,286	—
對聯營公司已訂立契約增資的撥備(ii)	290,681	—
	642,967	—

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就樂視網的銀行借款提供財務擔保人民幣437百萬元（「樂視擔保」）。已就須償還到期相關銀行借款估計責任確認撥備人民幣352.3百萬元。
- (ii) 根據附註17所述額外收購合約，已根據相關聯營公司投資總額的估計可收回價值，就已訂立契約投資樂視相關公司作出撥備人民幣290.7百萬元（附註11.2）。

28 按性質分析的開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本		
— 土地成本	24,149,450	14,328,447
— 建築及安裝成本	22,499,478	11,770,165
— 資本化融資成本	2,947,531	2,139,159
營業稅金及附加（附註29）	1,050,478	1,289,025
人工成本（附註30）	2,937,400	1,046,301
物業減值（撥回）／撥備	(244,501)	380,448
應收款項減值準備	2,023,891	225,902
廣告及推廣成本	2,147,682	347,799
諮詢開支	364,453	163,272
折舊及攤銷	339,145	35,107
核數師酬金		
— 審核服務	21,240	16,000
— 非審核服務	6,460	10,676

29 營業稅、增值稅（「增值稅」）及相關附加

於二零一六年五月一日前，本集團的中國公司的物業銷售額及物業管理服務費收入須繳納5%的營業稅。根據於二零一六年頒布的相關中國稅務法規，自二零一六年五月一日起，服務收入須繳納增值稅而無須繳納營業稅。

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅、增值稅及相關附加：

類別	稅率	稅基
a) 營業稅	5%	— 物業銷售
	5%	— 租金收入
	5%	— 物業管理服務收入
b) 增值稅	5%/11%	— 物業銷售
	5%	— 租金收入
	6%	— 物業管理服務收入
	6%	— 酒店運營收入
	6%	— 主題公園運營收入
c) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅及增值稅
d) 教育附加費	3%	— 已付營業稅及增值稅
e) 地方教育附加費	0%-2%	— 已付營業稅及增值稅
f) 防洪費	0%-2%	— 已付營業稅及增值稅
g) 房地產稅	1.2%	— 房地產原值
	12%	— 租金收入

30 僱員福利開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
工資及薪金	2,341,634	840,089
退休金成本	221,440	95,217
員工福利	163,956	53,105
授予董事及僱員的購股權（附註22）	210,370	57,890
	2,937,400	1,046,301

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

31 其他收入及收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
業務合併收益 (附註42)	25,107,561	1,693,354
利息收入 (i)	2,032,562	873,696
出售附屬公司收益 (附註43)	35,648	271,880
出售一間合營公司收益	—	22,705
衍生金融工具公允價值收益	—	100,696
其他	740,492	317,943
	27,916,263	3,280,274

(i) 利息收入的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入 (附註44)	1,741,778	778,736
其他利息收入	290,784	94,960
	2,032,562	873,696

32 其他開支及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於聯營公司投資的減值撥備 (附註11.2)	8,928,907	—
於聯營公司預付股權投資的減值撥備 (附註17)	411,021	—
向一間聯營公司提供財務擔保的減值撥備 (附註27)	352,286	—
對聯營公司投資已訂立額外收購合約的減值撥備 (附註27)	290,681	—
出售附屬公司的虧損 (附註43)	261,274	—
衍生金融工具的公允價值虧損及開支	185,821	—
投資物業公允價值的虧損	13,491	—
商譽減值撥備	57,325	—
其他	188,389	22,690
	10,689,195	22,690

33 財務收入及成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息開支	11,090,959	4,161,660
其他財務成本	—	317,408
減：資本化財務成本	(5,748,747)	(2,007,466)
	5,342,212	2,471,602
匯兌（收益）／虧損	(82,762)	718,986
	5,259,450	3,190,588
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(736,000)	(392,232)
	4,523,450	2,798,356

二零一七年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為6.24%（二零一六年：5.98%）。

34 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	4,288,151	1,612,025
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加（附註12）	(1,736,022)	(389,882)
— 遞延稅項負債減少（附註12）	(1,465,590)	(455,599)
	1,086,539	766,544
土地增值稅	2,608,069	703,894
	3,694,608	1,470,438

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34 所得稅開支 (續)

(A) 企業所得稅

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	15,358,988	4,408,797
按中國稅率25% (二零一六年：25%) 計算的所得稅	3,839,747	1,102,199
海外稅率差額	416,871	191,726
土地增值稅	(652,017)	(175,973)
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 出售附屬公司的虧損	65,319	—
— 業務招待費	28,429	9,002
— 員工福利	2,586	385
— 罰金	4,761	1,825
— 其他	8,971	121,063
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 業務合併的收益	(6,276,890)	(423,339)
— 出售附屬公司的收益	(8,912)	(67,970)
— 出售合營公司的收益	—	(5,676)
— 其他	—	(8,514)
按權益法入賬的應佔投資虧損／(溢利)淨額	498,401	(339,302)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	202,230	141,657
並無確認遞延稅項資產的稅項臨時差異	3,037,077	68,194
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(128,196)	(45,087)
稅項撥回並無確認遞延稅項資產的臨時差異	(286,620)	(36,106)
遞延稅項資產撤減	99,841	101,717
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	234,941	130,743
	1,086,539	766,544

年內估計應課稅溢利已按16.5% (二零一六年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

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

34 所得稅開支

(A) 企業所得稅 (續)

所得稅開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至二零一七年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25% (二零一六年：25%)。

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

(B) 稅項虧損

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	2,280,574	1,984,442
潛在稅項利益	570,144	496,110

根據中國稅法及法規，倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過可抵扣期間應課稅溢利變現，則可確認為遞延稅項資產。由於本集團估計相關附屬公司於未來可抵扣期間將無充足稅項收入以動用可抵扣稅項溢利，因此，本集團並未就累計虧損人民幣2,281百萬元 (二零一六年：人民幣1,984百萬元) 確認遞延稅項資產人民幣570百萬元 (二零一六年：人民幣496百萬元)。該等累計虧損中，於二零一七年十二月三十一日，金額人民幣178百萬元、人民幣344百萬元、人民幣362百萬元、人民幣588百萬元及人民幣809百萬元將分別於二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年到期。

(C) 未確認暫時差額

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的暫時差額	11,765,007	763,178
未確認遞延稅項資產	2,941,252	190,795

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣11,765百萬元 (二零一六年：人民幣763百萬元)，對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34 所得稅開支 (續)

(D) 土地增值稅

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

35 每股盈利

(A) 基本

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

	二零一七年	二零一六年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	11,003,863	2,478,353
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,991,551	3,467,309

(B) 攤薄

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

	二零一七年	二零一六年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	11,003,863	2,478,353
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,991,551	3,467,309
就購股權調整（千股）	78,804	25,102
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	4,070,355	3,492,411

36 現金流量資料

(A) 經營活動所得現金

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利		15,358,988	4,408,797
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	33	5,259,450	3,190,588
— 業務合併收益	31	(25,107,561)	(1,693,354)
— 出售附屬公司收益	31	(35,648)	(271,880)
— 利息收入	31	(2,032,562)	(873,696)
— 出售合營公司的收益	31	—	(22,705)
— 出售附屬公司的虧損	32	261,274	—
— 衍生金融工具的公允價值變動及開支	32	185,821	(100,696)
— 投資物業的公允價值虧損		13,491	—
— 長期資產減值撥備	32	9,397,253	—
— 財務擔保撥備	32	352,286	—
— 已訂立額外收購合約的虧損	32	290,681	—
— 無形資產攤銷	10	45,054	302
— 折舊	8	294,091	34,805
— 出售物業、廠房及設備虧損		31	—
— 應佔合營公司及聯營公司虧損／(溢利)	11	2,146,605	(836,094)
— 收購於合營公司投資的收益	11	(153,001)	(521,115)
— 僱員服務價值	30	210,370	57,890
營運資金變動			
— 預售物業的預收受限制現金		(10,346,030)	(2,420,832)
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		(11,187,875)	(20,960,584)
— 存貨		(10,770)	—
— 貿易及其他應收款項及預付款		24,043,036	3,458,153
— 合約資產		(143,202)	—
— 客戶預付款		—	10,062,517
— 合約負債		47,981,683	—
— 貿易及其他應付款項		(9,567,030)	(1,718,115)
— 應收／付關聯公司款項淨額		35,907,354	16,236,654
經營活動所得現金		83,163,789	8,030,635

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36 現金流量資料 (續)

(B) 債務淨額對賬

本節載列債務淨額分析及所呈列各期間債務淨額變動。

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	19	68,433,256	52,086,050
借款—於一年內償還	25	(78,672,660)	(32,644,337)
借款—於一年後償還	25	(140,597,186)	(80,199,682)
債務淨額		(150,836,590)	(60,757,969)
現金及流動性投資		68,433,256	52,086,050
債務總額—固定利率	4	(142,808,359)	(85,794,285)
債務總額—浮動利率	4	(76,461,487)	(27,049,734)
債務淨額		(150,836,590)	(60,757,969)

	其他資產 現金 人民幣千元	融資活動產生的負債		總計 人民幣千元
		於一年內 到期借款 人民幣千元	於一年後 到期借款 人民幣千元	
於二零一六年一月一日的債務淨額	22,687,280	(14,584,393)	(27,214,240)	(19,111,353)
現金流量	38,025,258	(16,804,444)	(54,308,592)	(33,087,778)
業務合併引起的變動	(9,002,613)	(1,255,500)	(1,255,500)	(11,513,613)
出售附屬公司引起的變動	344,761	—	3,329,000	3,673,761
外匯調整	31,364	—	(750,350)	(718,986)
於二零一六年十二月三十一日的債務淨額	52,086,050	(32,644,337)	(80,199,682)	(60,757,969)
現金流量	66,382,272	(39,022,223)	(21,159,220)	6,200,829
業務合併引起的變動 (附註42)	(50,359,961)	(7,117,131)	(40,631,045)	(98,108,137)
出售附屬公司引起的變動 (附註43)	271,954	111,031	1,362,940	1,745,925
外匯調整 (附註33)	52,941	—	29,821	82,762
於二零一七年十二月三十一日的債務淨額	68,433,256	(78,672,660)	(140,597,186)	(150,836,590)

37 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	41,508,503	15,388,260
— 物業、廠房及設備	7,888,754	—
— 投資物業	3,958,371	—
— 無形資產	26,170	—
	53,381,798	15,388,260

(B) 權益投資

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	3,505,319	1,230,052

(C) 經營租賃承擔

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

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	77,059	21,128
1年以上5年以內	104,138	38,174
5年以上	4,638	3,642
	185,835	62,944

(D) 財務擔保承擔

於二零一七年十一月，本集團訂立委託擔保協議，據此，本集團有條件同意接受樂視相關公司的委託，就彼等的外部借款提供總額不超過人民幣30億元的擔保。於二零一七年十二月三十一日，本集團已就樂視相關公司的銀行借款提供財務擔保人民幣437百萬元（附註27）。該協議下的餘下結餘人民幣25億元尚未提取。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	49,779,582	11,379,423

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：

(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

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

此外，本集團已聯同業務夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣167.2億元（二零一六年：人民幣146.4億元）的擔保。

39 抵質押資產

就流動及非流動借款抵質押資產的賬面值如下：

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
流動－			
發展中物業	14	122,596,138	79,528,624
持作出售的竣工物業	15	13,974,091	2,650,861
受限制現金	18	5,261,325	—
抵質押流動資產總額		141,831,554	82,179,485
非流動－			
物業、廠房及設備	8	11,739,124	—
投資物業	9	10,179,872	—
無形資產	10	657,876	—
抵質押非流動資產總額		22,576,872	—

40 金融工具（按類別）

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	19,327,449	8,416,425
合約資產	263,936	—
受限制現金	28,285,601	17,726,623
現金及現金等價物	68,433,256	52,086,050
應收關聯公司款項	61,082,790	37,919,092
	177,393,032	116,148,190
可供出售金融資產	871,578	160,000
按公允價值透過損益列賬的金融資產		
衍生金融工具	14,865	105,359
	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款	219,269,846	112,844,019
應付關聯公司款項	91,947,252	51,671,111
貿易及其他應付款項	66,028,862	39,611,282
	377,245,960	204,126,412
按公允價值透過損益列賬的金融負債		
衍生金融工具	221,473	187,776

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

41 與非控股權益的交易

下列與非控股權益進行的交易導致非控股權益合共減少人民幣393.68百萬元。

- (a) 於二零一七年一月，本集團完成再收購其擁有80%附屬公司杭州融匯前江置業有限公司的20%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣37.54百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣2.45百萬元。
- (b) 於二零一七年一月，本集團完成再收購其擁有80%附屬公司中山市威利置業發展有限公司的20%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣44.63百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣3.23百萬元。
- (c) 於二零一七年二月，本集團完成再收購其擁有95%附屬公司蘇州新友置地有限公司的5%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣1.34百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣8.33百萬元。
- (d) 於二零一七年三月，本集團完成再收購其擁有80%附屬公司北京融科陽光房地產開發有限公司（「北京陽光」）的20%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣73.69百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣93.81百萬元。
- (e) 於二零一七年五月，本集團完成再收購其擁有65%附屬公司煙台融科智地房地產開發有限公司的35%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣33.8百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣11.16百萬元。
- (f) 於二零一七年六月，本集團完成再收購其擁有70%附屬公司北京融智瑞豐投資有限公司（「北京融智瑞豐」）的30%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣152.38百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣334.29百萬元。
- (g) 於二零一七年七月，本集團完成對其擁有80%附屬公司西安海天投資控股有限責任公司額外增資19.47%股權。該交易導致非控股權益增加人民幣3.8百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣3.8百萬元。
- (h) 於二零一七年七月，本集團完成再收購其擁有90%附屬公司武漢星海原投房地產開發有限公司的8%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣35.75百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣14.98百萬元。
- (i) 於二零一七年七月，本集團完成再收購其擁有95%附屬公司長沙環泰工苑置業有限公司的5%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣4.13百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣3.13百萬元。
- (j) 於二零一七年八月，本集團完成再收購其擁有80%附屬公司廣西浩瀚房地產開發有限公司的20%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣14.22百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣62.9百萬元。

42 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	萬達項目公司 人民幣千元 (附註(i))	天津星耀 人民幣千元 (附註(ii))	成都聯創融錦 人民幣千元 (附註(iii))	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的 公允價值淨值	60,763,156	12,179,132	4,074,943	19,194,170	96,211,401
收購以下各項的現金代價					
— 股權	40,208,466	3,877,249	1,617,330	11,226,437	56,929,482
— 應付股東債項	—	6,376,992	555,431	6,148,177	13,080,600
重新計量過往持有的權益	—	—	1,918,330	1,493,089	3,411,419
	40,208,466	10,254,241	4,091,091	18,867,703	73,421,501
收購新附屬公司的收益	20,554,690	1,924,891	—	596,008	23,075,589
收購新附屬公司產生的商譽	—	—	16,148	269,541	285,689
重新計量過往持有的權益	—	—	1,918,330	1,493,089	3,411,419
減：過往持有的權益的賬面值	—	—	(588,006)	(791,441)	(1,379,447)
重新計量所得收益	—	—	1,330,324	701,648	2,031,972

下表載列財務影響的概要：

	萬達項目公司 人民幣千元 (附註(i))	天津星耀 人民幣千元 (附註(ii))	成都聯創融錦 人民幣千元 (附註(iii))	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購新附屬公司的收益	20,554,690	1,924,891	1,330,324	1,297,656	25,107,561
收購新附屬公司產生的商譽	—	—	16,148	269,541	285,689

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42 業務合併 (續)

(A) 收購附屬公司 (續)

附註：

(i) 大連萬達商業地產股份有限公司 (「萬達商業」) 的十四個文化旅遊項目公司 (「萬達項目公司」)

於二零一七年七月，本集團訂立收購協議，自萬達商業收購十四個萬達項目公司91%的股權，總代價為人民幣438.44億元。該等萬達項目公司分別在哈爾濱、合肥、南昌、青島、濟南、廣州、成都、重慶、無錫、昆明、海口、桂林及西雙版納從事房地產物業開發、酒店、購物中心及主題公園運營。

於二零一七年十二月三十一日，除重慶項目外，本集團已取得十三個萬達項目公司的控制權，且所有該等十三個項目公司成為本集團擁有91%的附屬公司。本集團其後於二零一八年一月取得重慶項目的控制權。

(ii) 收購天津星耀投資有限公司 (「天津星耀」)

於二零一七年五月，本集團以總代價人民幣10,254百萬元收購一間名為天津星耀的公司的80%股權及其應付第三方投資者的相關債項。於交易完成後，天津星耀成為本集團擁有80%的附屬公司。

於收購後，於二零一七年六月二十九日，本集團以代價人民幣242百萬元向第三方出售天津星耀5%股權。根據股權轉讓協議，本集團無法對天津星耀相關活動作出絕對決定，且天津星耀成為本集團擁有75%的聯營公司。

(iii) 收購成都聯創融錦投資有限責任公司 (「成都聯創融錦」)

北京融智瑞豐擁有成都聯創融錦51%股權，而成都聯創融錦則擁有合肥聯創智融房地產開發有限公司 (「合肥聯創智融」) 60%股權。於二零一七年六月前，合肥聯創智融亦為本集團間接擁有40%的合營公司。於二零一七年六月，北京融智瑞豐成為本集團的全資附屬公司 (附註41(f))。同時，本集團收購成都聯創融錦49%股權。交易完成後，成都聯創融錦及合肥聯創智融成為本集團全資附屬公司。

(iv) 收購其他公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司以總代價人民幣17,375百萬元從第三方收購數家項目公司的股權。該等交易完成後，該等實體成為本集團附屬公司。

42 業務合併 (續)

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

	萬達項目公司 人民幣千元	天津星耀 人民幣千元	成都聯創融錦 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>(1) 資產淨值之公允價值</i>					
非流動資產					
物業、廠房及設備	36,696,887	9,507	244	65,275	36,771,913
投資物業	11,616,382	—	—	—	11,616,382
無形資產	3,032,000	22	—	105	3,032,127
遞延稅項資產	652,458	595,065	78,999	232,231	1,558,753
流動資產					
發展中物業	105,816,617	26,270,578	8,591,000	35,514,820	176,193,015
持作出售的竣工物業	20,802,327	1,246,255	1,379,000	5,123,038	28,550,620
受限制現金	—	1,817	381,669	849,750	1,233,236
現金及現金等價物	13,062,506	970	128,010	3,319,128	16,510,614
其他流動資產	21,946,412	654,826	1,735,981	14,048,324	38,385,543
非流動負債					
借貸	(31,043,310)	(477,940)	(212,301)	(8,897,494)	(40,631,045)
遞延稅項負債	(29,832,070)	(10,471,854)	(2,608,430)	(668,699)	(43,581,053)
其他非流動負債	(1,492,327)	—	—	—	(1,492,327)
流動負債					
借貸	(6,091,100)	(111,031)	(50,000)	(865,000)	(7,117,131)
其他流動負債	(78,394,083)	(4,088,548)	(5,349,229)	(29,476,926)	(117,308,786)
資產淨值					
減：非控股權益	(6,009,543)	(1,450,535)	—	(50,382)	(7,510,460)
所收購資產淨值的公允價值	60,763,156	12,179,132	4,074,943	19,194,170	96,211,401
<i>(2) 現金影響</i>					
以現金結算的代價	(40,208,466)	(10,254,241)	(2,172,762)	(14,235,106)	(66,870,575)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	13,062,506	970	128,010	3,319,128	16,510,614
收購的現金淨額影響	(27,145,960)	(10,253,271)	(2,044,752)	(10,915,978)	(50,359,961)

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

43 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
已收或應收現金代價	549,511
處置時本集團所持餘下股權的公允價值（附註11）	5,479,454
應收款項	7,857,368
本集團所擁有權益的賬面值	(14,111,959)
處置虧損淨額	(225,626)
— 處置收益（附註31）	35,648
— 處置虧損（附註32）	(261,274)

(B) 本集團於處置日期擁有的股權賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	12,545
無形資產	207
遞延稅項資產	611,617
流動資產	
發展中物業	29,885,417
持作出售的竣工物業	1,246,255
受限制現金	74,870
現金及現金等價物	252,457
其他流動資產	1,902,977
非流動負債	
借貸	(1,362,940)
遞延稅項負債	(10,477,411)
流動負債	
借貸	(111,031)
其他流動負債	(6,386,545)
資產淨值	15,648,418
減：非控股權益	(1,536,459)
本集團所擁有權益的賬面值	14,111,959

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日已收現金代價	524,411
已處置附屬公司現金	(252,457)
淨現金影響	271,954

44 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

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

(B) 與關連方的交易

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

(i) 墊付資金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(76,214,409)	(50,141,620)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	106,127,340	59,803,069
	29,912,931	9,661,449

(ii) 利息收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	1,709,102	778,736
來自聯營公司的利息收入	32,676	—
	1,741,778	778,736

(C) 主要管理層的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	127,252	36,906
購股權計劃	12,423	16,630
	139,675	53,536

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44 關連方交易 (續)

(D) 關連方結餘

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	31,051,713	24,083,350
— 計息款項	18,108,512	10,772,795
— 應收利息	1,624,101	1,324,206
	50,784,326	36,180,351
應收聯營公司款項		
— 免息款項	8,946,787	1,205,346
— 計息款項	2,680,889	373,958
— 應收利息	164,045	159,437
	11,791,721	1,738,741
減：減值撥備(i)	(1,493,257)	—
	10,298,464	1,738,741
	61,082,790	37,919,092
應付合營公司款項	84,464,115	48,084,803
應付聯營公司款項	7,483,137	3,586,308
	91,947,252	51,671,111

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，應收樂視相關公司款項達人民幣1,790百萬元，而本集團已作出減值撥備人民幣1,493百萬元。

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，按4.35%至12%年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

45 股息

於二零一七年及二零一六年已派付股息分別為人民幣991百萬元（每股人民幣0.257元）及人民幣660百萬元（每股人民幣0.194元）。截至二零一七年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.501元（股息總額為人民幣2,201百萬元）將於股東週年大會上提呈。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.501元（二零一六年：人民幣0.257元）	2,200,773	991,341

46 結算日後事項

二零一八年一月二十九日，本集團與大連萬達集團股份有限公司及萬達商業訂立戰略合作協議。根據該協議，本集團計劃出資人民幣95億元或等值港元購買萬達商業股東持有的約3.91%股份。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

47 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資		17,235,346	13,450,458
衍生金融工具		14,865	—
		17,250,211	13,450,458
流動資產			
應收附屬公司款項		7,866,684	8,593,535
其他應收款項		6,159	21
現金及現金等價物		5,910,323	529,081
		13,783,166	9,122,637
資產總額		31,033,377	22,573,095
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		377,608	331,408
其他儲備	(a)	14,845,964	5,393,140
累計虧損	(a)	(5,287,406)	(3,940,993)
權益總額		9,936,166	1,783,555
負債			
非流動負債			
借貸		11,691,551	4,758,441
流動負債			
借貸		1,467,276	3,979,278
其他應付款項		246,956	139,520
應付附屬公司款項		7,691,428	11,912,301
		9,405,660	16,031,099
負債總額		21,097,211	20,789,540
權益及負債總額		31,033,377	22,573,095

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

47 本公司的資產負債表及儲備變動 (續)

(A) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
於二零一六年一月一日	1,954,974	201,675	1,416,348	(2,451,763)	1,121,234
年內虧損	—	—	—	(1,489,230)	(1,489,230)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	57,890	—	—	57,890
— 發行股份所得款項	12,289	—	—	—	12,289
非公開配售的所得款項	2,409,530	—	—	—	2,409,530
二零一五年股息	(659,566)	—	—	—	(659,566)
於二零一六年十二月三十一日	3,717,227	259,565	1,416,348	(3,940,993)	1,452,147
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
於二零一七年一月一日	3,717,227	259,565	1,416,348	(3,940,993)	1,452,147
年內虧損	—	—	—	(1,346,413)	(1,346,413)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	210,370	—	—	210,370
— 發行股份所得款項	263,044	—	—	—	263,044
非公開配售的所得款項	9,970,751	—	—	—	9,970,751
二零一六年股息	(991,341)	—	—	—	(991,341)
於二零一七年十二月三十一日	12,959,681	469,935	1,416,348	(5,287,406)	9,558,558

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

48 董事福利及權益

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	僱員						董事 離職補償	合計
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	供款退休 福利計劃 人民幣千元	其他福利 人民幣千元		
截至二零一七年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	5,688	6,300	—	—	—	—	11,988
汪孟德	—	5,544	6,400	1,233	35	54	—	13,266
遲迅	—	5,500	6,100	1,213	35	53	—	12,901
商羽	—	5,000	4,200	970	41	56	—	10,267
荊宏	—	5,500	6,100	1,213	51	64	—	12,928
田強	—	5,500	4,900	1,116	33	52	—	11,601
黃書平	—	4,903	3,000	1,096	32	46	—	9,077
孫喆一	—	900	298	—	51	32	—	1,281
竺稼	355	—	—	—	—	—	—	355
潘昭國	355	—	—	—	—	—	—	355
李勤	323	—	—	—	—	—	—	323
馬立山	323	—	—	—	—	—	—	323
謝志偉	323	—	—	—	—	—	—	323
截至二零一六年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	2,353	131	—	—	—	3,684
汪孟德	—	932	2,385	2,603	34	52	—	6,006
李紹忠	—	734	716	2,058	34	52	—	3,594
遲迅	—	847	2,371	2,525	34	52	—	5,829
商羽	—	734	1,416	2,126	42	57	—	4,375
荊宏	—	847	2,188	2,525	47	59	—	5,666
田強	—	847	1,888	2,365	33	51	—	5,184
黃書平	—	847	1,288	2,297	28	18	—	4,478
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	268	—	—	—	—	—	—	268
李勤	268	—	—	—	—	—	—	268
馬立山	268	—	—	—	—	—	—	268
謝志偉	268	—	—	—	—	—	—	268

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或最高行政人員提供住房津貼、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付及應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司事務而支付及應收其他服務的酬金。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一六年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

49 附屬公司

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

名稱	註冊成立／收購日期	已發行及繳足 股本／註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於英屬維爾京群島註冊成立：							
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
融創綠城投資控股有限公司	二零一三年四月二十五日	人民幣3,277百萬元	100%	—	100%	—	投資控股
易騰控股有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	100%	投資控股
Raycom Development Limited	二零一六年十一月三十日	312.5百萬港元	—	100%	—	100%	投資控股
於香港註冊成立：							
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資管理有限公司	二零零七年二月六日	人民幣460百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年九月二十七日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創基業房地產有限公司	二零一一年六月一日	人民幣400百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京陽光	二零一六年十二月三十一日	人民幣250百萬元	—	100%	—	80%	房地產發展
青島嘉凱城房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
青島萬達東方影都投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣3,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
青島萬達遊艇產業投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣1,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
濟南萬達城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州融創綠城房地產開發有限公司	二零一五年九月二十九日	102百萬美元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州盈資投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州國融置地有限公司	二零一三年八月九日	人民幣460百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣630百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融御置業有限公司	二零一六年六月十五日	人民幣1,800百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州嘉融置業有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州嘉誼置業有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣510百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
萊蒙置業(富陽)有限公司	二零一六年八月三十日	人民幣14,735百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
嘉興融創置業有限公司	二零一七年四月一日	人民幣100百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
廈門融創新廈置業有限公司	二零一六年四月二十八日	人民幣0.1百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
合肥聯中智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣50百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
合肥萬達城投資有限公司	二零一七年八月三日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營

49 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
融創 (深圳) 房地產有限公司	二零一五年三月九日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
廣州萬達文化旅遊城投資有限公司	二零一七年八月三十一日	人民幣4,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年二月二十五日	人民幣222百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
融創房地產	二零零三年一月三十一日	人民幣10,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創鼎盛置地有限公司	二零一一年一月四日	1,700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年一月二十一日	700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創名翔投資發展有限公司	二零一零年四月六日	人民幣1,421百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年七月十二日	人民幣504百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融耀置業發展有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54%	房地產發展
河南融創奧城置業有限公司	二零一六年三月十日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
哈爾濱萬達城投資有限公司	二零一七年八月二日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
海口萬達城投資有限公司	二零一七年八月二十五日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
融科智地 (武漢) 有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣240百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
武漢聯創融錦投資有限責任公司	二零一六年十一月三十日	人民幣200百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
長沙融科智地房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣320百萬元	—	75%	—	75%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
南昌萬達城投資有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
上海融創房地產開發有限公司	二零一四年十二月十八日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海驥遠投資控股有限公司	二零一六年五月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
上海融綠啟威置業有限公司	二零一五年十二月三十一日	人民幣410百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月一日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	二零零二年十二月十八日	人民幣196百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海新富港房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣2,250百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣85百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海融綠匯置置業有限公司	二零一五年十二月三十一日	人民幣204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天茂置業(南京)有限公司	二零一五年十二月四日	人民幣520百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州融鼎置業有限公司	二零一四年十二月二十六日	人民幣8百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東洑置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣1,100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創地產有限公司	二零零四年二月二十七日	人民幣204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創城市建設有限公司	二零零五年五月十一日	人民幣448百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫萬達城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣4,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年二月二十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

49 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
重慶融創啓洋置業有限公司	二零一三年九月十八日	2,280百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年十二月十二日	1,229百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創凱旋置業有限公司	二零一七年一月十八日	人民幣540百萬元	—	100%	—	51%	房地產發展
重慶融創智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣300百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都國嘉志得置業有限公司	二零一五年十月二十二日	人民幣1,375百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都眾怡房地產開發有限公司	二零一五年十月二十二日	人民幣200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都天頤置業有限公司	二零一六年十一月二十三日	人民幣793.5百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
成都萬達城投資有限公司	二零一七年九月五日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
桂林萬達城投資有限公司	二零一七年八月二十八日	人民幣1,500百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營
昆明萬達城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	—	房地產發展、 文化及旅遊項目 經營