



SUNAC 融創中國

# 2018 ANNUAL REPORT 年度報告

---

融創中國控股有限公司  
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

STOCK CODE 股票代碼: 01918.HK



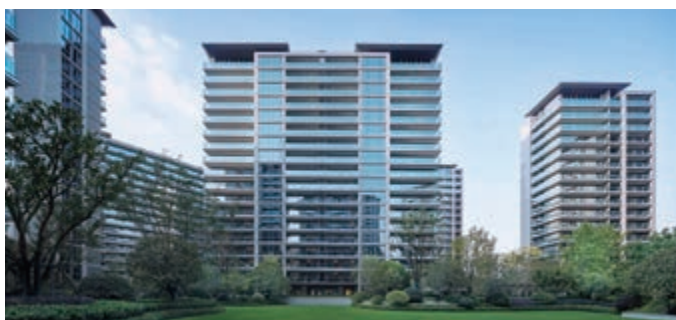


## ABOUT SUNAC

# 融創中國控股有限公司

Sunac China Holdings Limited (the “Company” and together with its subsidiaries, collectively referred to as the “Group”) is widely recognized by customers as an integrated service provider that provides Chinese families with a better life. Guided by its brand positioning of “Passion for Perfection”, the Group is committed to providing complete solutions for Chinese families to enjoy a better life by integrating high-end residential, culture & tourism, culture, commercial facilities and other resources through high-quality and diversified products and services. The Company has four strategic deployments: Sunac Real Estate Group, which persists in “advantageous national locations and high-end positioning strategy”; Sunac Services Group, which is positioned as a “quality life service expert”; Sunac Culture & Tourism Group, which is guided by the vision of being a “provider of happiness for Chinese families”; and Sunac Culture Group, which strives to be the “leading enterprise in China’s cultural industry”, focusing on content and deployment in the entire cultural industry chain. The Company’s business covers mid-to-high-end residential properties, cultural tourism, industrial real estate, commercial properties, hotels, property services, entertainment content production and distribution, integration services for film and television shooting, etc.

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為受到客戶高度認可的中國家庭美好生活整合服務商。本集團以「至臻，致遠」為品牌理念，致力於通過高品質、多元的產品與服務，整合高端居住、文旅、文化、商業配套等資源，為中國家庭提供美好生活的完整解決方案。本集團下設四大戰略板塊：堅持「全國優勢佈局和高端精品發展戰略」的融創地產集團；定位於「品質生活服務專家」的融創服務集團；以「中國家庭歡樂供應商」為發展願景的融創文旅集團；聚焦內容環節，佈局文化行業全產業鏈，致力於成為「中國文化行業領軍企業」的融創文化集團。公司業務覆蓋中高端住宅、文化旅遊、產業地產、商業地產、酒店、物業服務、文化娛樂內容製作發行、影視拍攝一體化服務等。



# 目錄

2

公司資料

4

財務概要

5

主席報告

8

管理層討論與分析

18

業務摘要

22

董事及高級管理層履歷

27

企業管治報告

40

投資者關係報告

42

董事會報告

73

環境、社會及管治報告

92

獨立核數師報告

97

綜合資產負債表

99

綜合全面收益表

100

綜合權益變動表

102

綜合現金流量表

104

綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席)  
汪孟德先生 (行政總裁)  
荊宏先生  
遲迅先生  
田強先生  
商羽先生  
黃書平先生  
孫喆一先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 公司秘書

高曦先生  
莫明慧女士 (於二零一八年九月七日辭任)

## 授權代表

汪孟德先生  
高曦先生 (於二零一八年九月七日起獲委任)  
莫明慧女士 (於二零一八年九月七日辭任)

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 薪酬委員會

竺稼先生 (主席)  
孫宏斌先生  
潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 提名委員會

孫宏斌先生 (主席)  
潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 香港主要營業地點

香港中環畢打街1-3號  
中建大廈9樓972室

## 中國總部及主要營業地點

北京辦公區

中國北京市朝陽區望京東園  
融科望京中心B座26樓  
郵編：100102

天津辦公區

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



## 註冊辦事處

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

## 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House - 3rd Floor  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

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

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
金誠同達律師事務所

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

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

## 股份代號

香港聯交所：01918

## 本公司網址

[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)

## 財務日程表

2018年全年業績公告	2019年3月28日
暫停辦理過戶登記以確定 出席2019年股東周年大會資格	2019年5月30日至 2019年6月4日
2019年股東周年大會	2019年6月4日
暫停辦理過戶登記以確定 派發末期股息資格	2019年6月11日至 2019年6月14日
末期股息派發	2019年7月18日

# 財務概要

## 綜合業績

人民幣億元

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
收入	1,247.5	658.7	353.4	230.1	250.7
毛利	311.4	136.3	48.5	28.6	43.4
毛利率(%)	25.0%	20.7%	13.7%	12.4%	17.3%
年內溢利	174.5	116.6	29.4	36.1	32.3
本公司擁有人應佔溢利	165.7	110.0	24.8	33.0	32.2
現金及現金等價物（包括受限制現金）	1,202.0	967.2	698.1	270.6	250.4
每股股息（人民幣元）	0.827	0.501	0.257	0.194	0.190
股息	36.45	22.0	9.9	6.6	6.5

## 綜合財務狀況

人民幣億元

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
資產總額	7,166.6	6,231.0	2,931.8	1,155.1	139.1
負債總額	6,435.5	5,624.6	2,577.7	960.9	108.1
權益總額	731.1	606.4	354.1	194.2	31.1

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業務回顧與二零一九年展望。

## 二零一八年回顧

二零一八年，在中國整體經濟面臨一定壓力的大環境下，加上政府對房地產行業多種政策持續的調控，市場預期逐漸發生變化，不同城市分化明顯，到下半年大部分城市市場出現降溫，近兩年持續火熱的土地市場也在第四季度逐漸回歸理性。

年內本集團積極主動應對，堅持強運營、控投資、降槓桿的整體運營策略，一方面堅持高質量的土地獲取標準並嚴控投資節奏；另一方面，堅決加速去化，憑藉具備優勢的核心城市佈局、高質量且成本合理的土地儲備以及高品質產品和服務能力，二零一八年本集團取得了全面的高質量的業績增長，同時也進一步鞏固了競爭優勢。

二零一八年，本集團錄得並表收入達約人民幣1,247.5億元，同比增長約89.4%，毛利達約人民幣311.4億元，同比增長約128.5%，同時毛利率也得到快速提升，由二零一七年的20.7%提升至二零一八年的25.0%，本公司擁有人應佔溢利達約人民幣165.7億元，同比增長達50.6%。

在盈利快速增長的同時，本集團於二零一八年末的淨負債率水平較二零一七年末大幅下降，實現了連續三個業績期的穩步下降。二零一八年本集團也一如既往地保持了充裕的流動性，賬面現金達約人民幣1,202.0億元，同比增長約24.3%。

二零一八年，雖然市場發生較大變化，但本集團積極應對，在充足高質量的可售資源及高品質的產品支持下，銷售繼續保持了較高的去化率水平，全年實現合同銷售金額人民幣4,608.3億元，同比增長27.3%，穩居行業第四名。同時，本集團深耕戰略持續發力，在16個城市銷售額突破100億元，並在越來越多的城市快速提升市場份額，所佈局的上海、杭州、天津、重慶、武漢、鄭州、青島、濟南等37個城市銷售名列前十（其中25個城市排名前五）。

二零一八年，在經營業績持續全面提升的同時，本集團的核心競爭力也得到了進一步的強化。

二零一八年，本集團繼續保持了良好的市場判斷和週期把握能力，很好地規避了拿貴地的風險，也高效把握了市場調整的機會，進一步鞏固了土地儲備的優勢。這一年，本集團一直堅持較高的土地獲取標準，尤其是在前三季度，嚴控土地獲取的節奏和規模，充分發揮本集團在併購領域的口碑和品牌影響力，整合和利用合作方的資源獲取優質項目；同時，隨著四季度土地價格逐漸合理，本集團抓住機會在核心一、二線城市進一步補充了優質的土地儲備。年內本集團新增土地儲備約4,820萬平方

# 主席報告

米，權益土地儲備約2,631萬平方米，平均土地成本3,723元/平方米。截至二零一九年三月二十八日，包括舊改等協議狀態的土地，本集團總土地儲備<sup>2</sup>約2.56億平方米，總貨值約人民幣3.55萬億元，充足高質量的土地儲備將有力保障和支持本集團未來更加均衡、穩健的發展。

二零一八年，本集團繼續鞏固高品質的產品和服務能力。這一年，本集團不斷升級產品理念，以領先的產品力、高於行業的營造標準，以及滿足美好生活所需的社區配套，打造融創「歸心社區」。並且，本集團首個「歸心社區」杭州侯潮府完美交付，得到市場的高度認可。二零一八年，本集團繼續豐富和完善產品線體系，陸續推出了九府系、宜和系等新產品線。二零一八年，本集團的客戶服務滿意度進一步提升至90分，達到了行業標杆水平。

本集團在二零一七年高起點佈局文旅板塊的基礎上，二零一八年成立了融創文旅集團，並通過於二零一八年十月與萬達集團的交易，收穫了一支架構完整、經驗豐富的文旅團隊，成立了融創文旅設計院、文旅建設事業部，實現了對文旅城從產品設計、建設到運營的一體化管理，有效提高了文旅產品的打造能力，支持文旅產品的持續優化，為文旅版塊經營效率不斷提升和價值釋放打下了良好基礎。

二零一八年，本集團成立了公益基金會，通過「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「古建保護計劃」三大公益計劃，進行可持續發展的產業扶持、教育扶智等，更加積極系統地履行社會責任。

註：

1. 考慮舊改等協議狀態的土地，年內本集團新增土地儲備約6,439萬平方米；
2. 截至二零一九年三月二十八日，本集團舊改等協議狀態的土地儲備共計約7,327萬平方米。

## 二零一九年展望

二零一九年，在政府「因城施策，分類指導」的調控思路下，本集團預計房地產調控政策將更加市場化和更具針對性，但是，如果局部市場出現過熱尤其是價格出現大幅度上漲，政府仍有可能加大調控力度。另外，由於不同城市供求關係的差異，市場將出現明顯的分化，尤其是過去兩年累積需求比較多、而供給相對較少的一、二線核心城市和強三線城市，市場將可能率先得到恢復，成交量逐步改善，但本集團預計房價上升的空間不大，總體將保持穩定。

二零一九年，本集團預計全年將有超過400個項目進行銷售，預計總可售資源超過人民幣7,800億元，充足優質的可售資源將對本集團的銷售增長提供支持。在銷售策略上，本集團繼續加速去化，加快經營活動現金流的釋放，支持本集團穩健、高質量發展。

二零一九年，本集團將在保證現金流充裕且不影響槓桿率長期下降趨勢的前提下，持續關注和判斷土地市場的機會，繼續堅持高標準的土地獲取質量要求，同時更加聚焦於核心一、二線城市的土地市場，謹慎精選優質土地。

二零一九年，本集團將繼續堅持產品領先戰略，持續創新並完善產品線體系，進一步鞏固並擴大高品質產品的領先優勢。並不斷升級質量管控體系，更加高效地確保項目的高品質交付，打造更多的融創「歸心社區」，進一步提升產品的品牌影響力。

房地產開發業務長期內仍將是本集團的絕對核心主業，本集團將嚴格控制非地產業務的投資，重點提升現有資產的運營和盈利能力，培育成為公司未來新的增長點。

由物業服務和房修服務構成的融創服務集團，專注於為客戶打造全產品週期和全生活週期的高品質社區服務。二零一九年，在鞏固基礎服務競爭優勢的基礎上，服務集團將深化社區多元服務場景，實現更高效、更便捷、更精準的客戶服務與運營，全面提升社區運營效率和綜合經營能力。二零一九年，融創文旅集團將持續提升運營管理能力，確保廣州、無錫和昆明融創文旅城的精彩開業及後續待開業融創文旅城的方案優化，進一步增強文旅集團在文旅領域的行業競爭力和品牌影響力，不斷提升本集團文旅資產的運營效率和盈利能力。二零一九年初，本集團以東方影都、樂融致新和樂創文娛的資產為基礎，成立了融創文化集團，致力於打造家庭娛樂平台和提供優質內容，並與融創文旅集團密切協同發展。二零一九年，成立伊始的融創文化集團將更加注重組織架構的完善和團隊建設，進一步提升體系管控能力，實現文化集團的高起點發展。

本集團的核心主業—房地產開發業務已經建立了堅實的競爭優勢，非地產業務也擁有良好的發展基礎或者高起點的佈局，本集團將在二零一八年優異的經營成績基礎上，二零一九年努力實現更加全面和高質量的成長。

融創中國控股有限公司  
董事會主席  
孫宏斌

二零一九年三月二十八日

# 管理層討論與分析

## 1 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自文旅城運營收入、物業管理收入及其他收入。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國所有一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及西安等城市)、上海區域(含上海、蘇州及南京等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、合肥及寧波等城市)、廣深區域(含廣州、深圳及佛山等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)及海南區域(含三亞、海口及瓊海等城市)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣1,247.5億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣658.7億元大幅增加89.4%。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入（不包含樂視網信息技術（北京）股份有限公司（「樂視網」）、樂視致新電子科技（天津）有限公司（現稱為樂融致新電子科技（天津）有限公司）（「樂融致新」）及樂視影業（北京）有限公司（現稱為樂創文娛（北京）有限公司）（「樂創文娛」）（合稱為「樂視相關公司」）及金科地產集團股份有限公司，下同）合計為人民幣2,143.3億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,404.7億元大幅增加人民幣738.6億元（約52.6%），其中本公司擁有人應佔人民幣1,638.7億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,003.6億元大幅增加人民幣635.1億元（約63.3%）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,177.1	94.36%	625.7	94.99%
文旅城運營收入	20.3	1.63%	10.9	1.65%
物業管理收入及其他收入	50.1	4.01%	22.1	3.36%
合計	1,247.5	100.00%	658.7	100.00%
已交付總建築面積（萬平方米）	951.5		486.0	

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加人民幣551.4億元（或88.1%），物業交付總面積較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加465.5萬平方米（或95.8%），此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目於截至二零一八年十二月三十一日止年度的交付面積較截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅增加。



## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣936.1億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣522.5億元增加人民幣413.6億元（或79.2%）。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

## 3 毛利

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣311.4億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利人民幣136.3億元，增加人民幣175.1億元（或128.5%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加及毛利率的上升。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為25.0%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率20.7%增加了約4.3個百分點，此乃主要由於於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團來自多個地區的物業銷售收入的毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度均有所上升。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷減少了毛利人民幣106.7億元（相應減少本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣53.6億元）。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利為418.1億元，毛利率為33.5%。

此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利金額、毛利率、本公司擁有人應佔金額均取得大幅增長。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣555.4億元，毛利率為25.9%，其中本公司擁有人應佔人民幣426.1億元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣315.2億元，毛利率為22.4%，其中本公司擁有人應佔人民幣219.7億元。

## 4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣34.2億元增加27.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣43.6億元。本集團的行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣35.4億元增加108.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣73.6億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的物業開發業務規模持續擴大，物業項目數量大幅增加導致員工成本大幅增長。同時，本集團於二零一七年下半年開始陸續完成對文旅城項目的收購，因此二零一七年度僅錄得文旅城項目不足半年的行政開支，而二零一八年度本集團錄得文旅城項目完整年度的行政開支，導致本集團行政開支相較二零一七年度有較大幅度增加。該等行政開支主要用於建設文旅業務體系、打造管理團隊，預計將為本集團未來持續提升文旅城建設品質、提高運營效率打下基礎。

# 管理層討論與分析

## 5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣279.2億元減少人民幣160.7億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣118.5億元，主要由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的業務合併收益較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少。

## 6 金融資產及合約資產減值虧損

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的金融資產及合約資產減值虧損淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣23.8億元增加人民幣11.1億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34.9億元，其中主要包括於截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據與審計師的溝通，出於謹慎性考慮，本公司計提應收樂視網的款項的壞賬損失撥備人民幣18.1億元，計提應收樂融致新的款項的壞賬損失撥備人民幣18.5億元，以及其他減值撥備及其轉回的影響。

### A. 樂視網

#### i. 向樂視網提供擔保的理由及應收樂視網款項的形成原因

二零一七年十一月十五日，本集團全資附屬公司融創房地產與樂視網訂立《委託擔保合同》，據此，融創房地產有條件地同意為樂視網現有債務及新增債務提供不超過30億元的保證擔保，同時在確保風險可控的前提下，融創房地產取得樂視網提供的反擔保，並且樂視網將其當時持有的樂融致新26.7702%股權質押給融創房地產。有關上述內容的詳情及本集團向樂視網提供擔保的詳細理由，請見本集團已於二零一七年十一月十六日刊發的公告。

根據《委託擔保合同》項下的條款，本集團為樂視網的本金為人民幣18.4億的銀行借款提供了擔保，並於該等借款到期且樂視網無法按時償還的情況下，代樂視網償還了該等借款的本金及應付利息共計人民幣19.1億元，由此，本集團確認了本年新增對樂視網的應收款項人民幣19.1億元。

#### ii. 應收樂視網款項的評估方法

評估師根據「預期信用損失模型」評估本集團應收樂視網款項的預期信用損失。

於二零一八年度，由於「持續受大股東及其關聯方流動性風波的影響，樂視網品牌信譽受損程度進一步加重」，及「大股東及其關聯方經營情況進一步惡化、未有任何好轉，歷史債權回收困難加大」等原因（經參考樂視網於2019年2月27日發佈的公告），樂視網的財務表現和經營環境繼續惡化。

基於對樂視網所在行業的了解及對其經營業績的分析，評估師認為該等應收款項已發生信用減值，需基於整個存續期內預期信用損失，確認損失撥備。

香港財務報告準則第9號要求計量金融工具預期信用損失的方法應當反映下列各項要素：

- (a) 通過評價一系列可能的結果而確定的無偏概率加權平均金額；
- (b) 貨幣時間價值；
- (c) 在資產負債表日無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得的有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

因此，評估師設立了三個不同的情景假設以反映一系列可能的結果：

- (a) 基本情景：基於樂視網未來最可能實現的預計盈利水平假設進行估計；
- (b) 樂觀情景：基於樂視網未來相對樂觀預期下可實現的預計盈利水平假設進行估計。在該情景下，樂視網償債能力相對基本情景有所增強；
- (c) 悲觀情景：基於樂視網未來相對保守預期下可實現的預計盈利水平假設進行估計。在該情景下，樂視網償債能力相對基本情景有所下降。

評估師根據每個情境下樂視網的預測現金流預測估計了樂視網的償債能力和可能性，由此預測出每個情景下的應收款項還款現金流。

此外，針對上述每個情景，評估師根據樂視網在評估基準日的經營和財務狀況，估算了樂視網債務適用的信用等級範圍，同時參考市場上可比信用評級的公司債券的有效利率水平作為折現率。

評估師基於上述三個情景下的應收款項還款現金流以及折現率，分別計算了三個情景下的應收款項折現價值，以反映貨幣時間價值。

最後，評估師根據不同情景發生的可能性，將不同情景下應收款項還款現值進行加權平均，得到應收賬款的可收回金額。

評估師作出關鍵假設如下：

	基本情景	樂觀情景	悲觀情景
發生可能性	80.0%	10.0%	10.0%
折現率	20.0%	20.0%	20.0%
預期還款年度	2029年~2032年	2027年~2030年	2032年~2035年

在考慮了上述關鍵假設及無偏概率加權平均的情況下，預測經營現金流現值使用的關鍵假設（如增長率、折現率等）與2017年度減值評估中使用關鍵假設沒有發生重大的變化。

# 管理層討論與分析

## iii. 應收樂視網款項的減值撥備結果

基於以上評估方法及計算結果，根據與審計師的溝通，出於謹慎性考慮，對累計應收樂視網款項計提了人民幣18.1億元減值撥備。

## iv. 為收回樂視網應收款項採取的措施

2018年12月4日，本集團已經向樂視網發出了通知書，要求樂視網償還欠付本集團的借款本金及利息，否則本集團將採取相關司法程序，維護本公司的合法權益。

## B. 樂融致新

### i. 應收樂融致新款項的形成原因

雖然樂融致新的經營業績於二零一八年度沒有出現明顯好轉，但大屏運營和內容領域仍屬於公司長期看好的發展方向，並且樂融致新的業務運營已取得了一定的恢復。

自2018年1月開始，樂融致新已陸續引入騰訊等多家投資者。2018年4月，樂融致新與京東簽署戰略合作協議，雙方在電商領域、會員賬戶領域、廣告系統領域等開展深入業務合作。2018年9月，本集團通過司法拍賣程序競得樂融致新約15.33%的股權。該拍賣完成之後，本集團共持有樂融致新約46%的股權，成為樂融致新的第一大股東，有利於提升公司對樂融致新的管理力度，有助於恢復合作方及消費者的信心，推動業務儘快回歸正常發展。2019年3月，樂融致新宣佈即將推出新一代電視產品，並與京東、騰訊、MTK（聯發科）、惠科等上下游企業結為戰略合作夥伴。

在中國消費升級大趨勢下，文化娛樂行業市場空間巨大，公司對該行業的發展前景和空間持續看好。2019年初，本集團以樂融致新、樂創文娛及東方影都為基礎成立了文化集團，為公司的四大戰略板塊之一。

作為樂融致新的第一大股東，基於樂融致新良好的業務能力和發展基礎，本集團長期看好其未來發展。為了解決樂融致新短期面臨的困難及保護本集團已發生的投資，從而給予樂融致新階段性的資金支持，促進樂融致新業務運營的恢復及發展，本集團於二零一八年度期間向樂融致新累計提供了人民幣21.2億元的借款用於其日常運營及償還借款。

## ii. 應收樂融致新款項的評估方法

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，樂融致新的經營業績較截至二零一七年十二月三十一日止年度並無明顯好轉，預計無法按協議約定按時償還對本集團的借款。因此，評估師採納了與6A(ii)所述（應收樂視網款項的評估方法）的評估方法評估本集團應收樂融致新款項的預期信用損失。

評估師作出關鍵假設如下：

	基本情景	樂觀情景	悲觀情景
發生可能性	80.0%	10.0%	10.0%
折現率	20.0%	20.0%	20.0%
預期還款年度	2036年~2038年	2034年~2036年	2038年~2040年

在考慮了上述關鍵假設及無偏概率加權平均的情況下，預測經營現金流現值使用的關鍵假設（如增長率、折現率等）與2017年減值評估中使用關鍵假設沒有發生重大的變化。

## iii. 應收樂融致新款項的減值撥備結果

基於以上評估方法及計算結果，根據與審計師的溝通，出於謹慎性考慮，對累計應收樂融致新的款項計提了減值撥備人民幣18.5億元。

## 7 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣218.8億元增加人民幣39.2億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣258.0億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣175.1億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣47.6億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少人民幣160.7億元、其他開支及虧損減少人民幣83.5億元，以及金融資產及合約資產減值虧損淨額增加人民幣11.1億元。

## 8 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣52.6億元減少人民幣23.7億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣28.9億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的平均借貸總額有所增加，導致本集團總利息成本有所增加，但本集團業務規模持續擴大、在建物業項目數量持續增加，因而資本化利息佔總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣53.4億元減少人民幣36.5億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣16.9億元；及

## 管理層討論與分析

- (ii) 由於匯率波動的趨勢變化，匯兌損益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益人民幣0.8億元變化為截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損人民幣12.1億元。

本集團加權平均實際利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的6.24%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的6.81%，此乃由於貨幣政策收緊，市場整體利率水平有所上升。

### 9 按權益法入帳的投資的應佔業績

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的虧損人民幣19.9億元變化為截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益人民幣49.6億元。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度對於樂視相關公司的投資按權益法入帳錄得投資損失人民幣44.8億元，剔除該等影響，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加人民幣24.7億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的收入及毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度均有所增加。

### 10 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣110.0億元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣165.7億元。剔除業務合併收益及其攤銷、匯兌損失、金融資產及合約資產減值虧損淨額等非經營性事項的影響後，本公司擁有人應佔本集團的溢利為人民幣214.9億元。

下表列示本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣億元	二零一七年 人民幣億元
年內溢利	174.5	116.6
應佔：		
本公司擁有人	165.7	110.0
永續資本證券持有人	5.9	6.8
其他非控股權益	2.9	(0.2)
	174.5	116.6



## 11 現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一七年十二月三十一日的人民幣967.2億元增加24.3%至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元，其中非受限制現金由二零一七年十二月三十一日的人民幣684.3億元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣520.5億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣340.8億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣104.3億元，主要歸因於支付利息人民幣134.9億元、償付永續資本證券人民幣40.2億元、向本公司股東支付股息人民幣22.0億元，以及借貸流入淨額人民幣123.4億元。

本集團經營業務及投資業務整體現金流入淨額為人民幣179.8億元，且投資業務中還包括對若干非物業開發項目進行投資的現金流出。目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

## 12 借貸及抵押品

由於本集團通過採用更為謹慎的新項目投資發展策略等措施，進一步降低本集團的槓桿水平，借貸總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,192.7億元小幅增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣2,025.2億元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,876.0億元），乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產（合計為人民幣1,875.3億元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,644.1億元））及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押。

## 13 債務淨額與資產總額比率及資本負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為15.2%，較於二零一七年十二月三十一日的19.7%有所下降。

## 管理層討論與分析

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為59.9%，較於二零一七年十二月三十一日的66.9%有所下降。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

### 14 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	187.8	301.7
1至5年	385.2	409.7
5年以上	25.9	53.2
小計	598.9	764.6
定息		
不足12個月	732.7	485.0
1至5年	953.8	912.9
5年以上	8.7	30.2
小計	1,695.2	1,428.1
合計	2,294.1	2,192.7

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

### 15 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣12.1億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，以確保匯率波動風險維持在可接受的水平。

### 16 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於二零一八年十二月三十一日，該等擔保金額為人民幣886.0億元，而於二零一七年十二月三十一日的金額為人民幣497.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

# 業務摘要

## 1 物業分佈概覽

於二零一八年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司在開發的物業項目共計459個，總佔地面積約8,044.93萬平方米，估計總建築面積約2.18億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約1.96億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總佔地面積 萬平方米	估計 總建築面積 萬平方米	估計可銷售/ 可出租建築面積 萬平方米
重慶	951.28	2,630.56	2,537.16
青島	814.19	1,583.43	1,531.45
天津	604.50	1,432.95	1,255.05
海南	388.32	502.00	424.18
無錫	381.72	958.83	866.91
成都	318.07	851.93	757.14
濟南	273.15	967.44	950.48
西雙版納	209.94	350.68	305.83
鄭州	209.53	663.79	482.57
杭州	204.14	632.82	464.46
西安	200.43	681.99	624.92
上海	163.21	453.35	395.47
蘇州	158.40	403.69	303.85
合肥	140.08	570.59	528.34
武漢	138.97	604.73	553.48
南昌	136.09	449.18	417.22
昆明	129.08	567.34	493.77
瀋陽	126.75	264.42	249.75
哈爾濱	125.97	464.08	455.44
徐州	107.73	191.79	171.65
北京	97.81	198.95	165.70
煙台	94.57	227.58	188.37
寧波	88.77	218.90	183.88
清遠	87.20	238.67	229.63
廣州	86.98	392.86	388.93
桂林	86.92	215.38	209.40
泰州	86.05	162.46	139.90

城市	總佔地面積 萬平方米	估計 總建築面積 萬平方米	估計可銷售/ 可出租建築面積 萬平方米
大連	82.80	200.43	188.51
江門	82.10	292.48	275.31
湖州	71.60	145.21	117.47
長沙	69.33	227.65	183.91
南京	61.22	112.62	96.20
貴陽	57.96	201.77	185.37
金華	57.81	114.68	82.22
太原	56.27	278.80	200.08
嘉興	52.59	115.79	103.83
石家莊	52.50	199.91	181.30
揚州	51.13	123.61	114.30
南通	47.14	77.23	60.40
佛山	44.87	206.84	194.79
惠州	40.17	114.73	107.79
肇慶	39.97	132.44	129.04
紹興	35.34	107.80	78.76
烏魯木齊	34.55	58.48	49.92
中山	32.90	97.82	95.49
南寧	32.80	194.87	180.55
鎮江	26.32	64.23	57.24
宜昌	20.11	72.11	65.84
舟山	19.66	64.85	44.96
溫州	17.72	72.74	56.97
蘭州	16.47	55.63	50.87
深圳	11.33	54.05	46.38
其他城市	520.42	1,513.96	1,364.60
總計	8,044.93	21,781.12	19,587.03

# 業務摘要

## 2 土地儲備概覽

於二零一八年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備總面積約為1.66億平方米，權益土地儲備面積約為1.13億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
重慶	1,566.78	1,062.14
青島	1,312.51	929.74
天津	1,000.40	693.93
濟南	826.04	627.94
鄭州	597.99	378.07
西安	578.08	342.29
成都	558.82	485.49
昆明	516.28	346.90
武漢	477.92	386.22
杭州	459.38	272.39
海南	442.34	265.15
無錫	382.23	302.43
上海	363.36	199.68
哈爾濱	358.46	282.95
蘇州	322.17	141.40
江門	292.44	275.14
廣州	256.92	195.64
合肥	254.52	229.12
太原	251.01	151.88
西雙版納	240.47	218.83
清遠	238.67	216.05
瀋陽	238.59	132.09
煙台	213.28	137.76
寧波	212.83	132.37
貴陽	201.77	119.40
桂林	194.86	177.32
徐州	191.79	88.37
南昌	185.47	167.13
大連	179.12	168.12
石家莊	178.68	52.72
南寧	158.45	117.04
泰州	149.83	67.91



城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
佛山	142.65	105.80
湖州	141.80	70.09
肇慶	132.44	113.66
長沙	127.55	126.88
揚州	118.94	40.38
嘉興	115.79	75.30
金華	114.68	45.89
紹興	107.80	75.23
中山	97.82	93.58
惠州	85.21	85.21
南京	83.04	49.48
溫州	72.74	17.41
宜昌	72.11	39.66
南通	66.67	48.60
舟山	64.85	22.05
鎮江	64.23	18.75
烏魯木齊	56.49	28.24
蘭州	55.63	22.70
北京	54.68	30.21
深圳	54.05	22.34
其他城市	1,330.59	836.69
總計	16,561.22	11,331.76

於二零一九年三月二十八日，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備<sup>1</sup>總面積約為1.83億平方米，權益土地儲備<sup>1</sup>面積約為1.24億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備<sup>1</sup>總面積約為2.56億平方米。

註1：土地儲備數據截至二零一八年十二月三十一日，另包括二零一九年一月一日至二零一九年三月二十八日新獲取的土地。

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**孫宏斌先生**，56歲，本集團創辦人、本公司董事（「董事」）會（「董事會」）主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會委員。孫宏斌先生於一九九四年開始創建房地產企業，在中國房地產行業擁有二十多年豐富經驗。孫宏斌先生於一九八五年取得中國清華大學工程學碩士學位，彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。孫宏斌先生為本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁孫喆一先生之父。

**汪孟德先生（「汪先生」）**，48歲，本公司執行董事兼本集團行政總裁。汪先生在中國房地產行業擁有近二十年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼分別自二零一一年起和二零一五年九月起擔任本集團的執行總裁和行政總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。汪先生於一九九七年畢業於中國南開大學審計專業，獲學士學位。

**荊宏先生（「荊先生」）**，57歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域集團總裁。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。

**遲迅先生（「遲先生」）**，46歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北區域集團總裁。遲先生在中國房地產行業擁有十逾年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

**田強先生（「田先生」）**，42歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海區域集團總裁。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產有限公司總經理。自二零一二年擔任本集團上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

商羽先生（「商先生」），40歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼西南區域集團總裁。商先生在中國房地產行業擁有十逾年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於中國天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

黃書平先生（「黃先生」），38歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼廣深區域公司總裁。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團財務總監及董事會秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理）。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

孫喆一先生，29歲，本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁。孫喆一先生於二零一四年加入本集團，曾在集團總部及不同區域公司擔任與資本市場、土地獲取及項目運營相關的不同職務。在加入本集團之前，孫喆一先生曾於雪湖資本有限合夥及昌榮傳播股份有限公司任職。孫喆一先生於二零一一年畢業於波士頓學院，取得工商管理及歷史雙學士學位。孫喆一先生是本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子。

### 獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），56歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。潘先生於上市企業財務、公司管治及管理方面擁有多年經驗。彼為華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書，並分別在遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）、通力電子控股有限公司（股份代碼：1249）、奧克斯國際控股有限公司（股份代碼：2080）、啟迪國際有限公司（股份代碼：872）、三一重裝國際控股有限公司（股份代碼：631）、綠城服務集團有限公司（股份代碼：2869）、金川集團國際資源有限公司（股份代碼：2362）、宏華集團有限公司（股份代號：196）及兗州煤業股份有限公司（股份代號：1171）擔任獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。潘先生為澳洲會計師公會資深註冊會計師、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會的資深會員及其技術諮詢小組、中國大陸關注組及審計委員會的成員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生自二零一一年六月起擔任本公司獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷

**竺稼先生**（「竺先生」），56歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會成員。竺先生為美國康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）的非執行董事及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）的獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司（現稱國美零售）（股票代碼：493）擔任非執行董事。竺先生於二零零九年九月三十日起一直擔任本公司非執行董事，至二零一六年十一月二十四日起調任為獨立非執行董事。

**李勤先生**（「李先生」），78歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。現任聯想控股股份有限公司監事會主席（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：3396）。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於中國北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。李先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

**馬立山先生**（「馬先生」），67歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富的經驗。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型合資企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事、總經理等職位。馬先生自一九九六年一月於中國食品集團有限公司（股份代碼：506）任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任中國食品集團有限公司的執行董事、總經理。於二零零零年，馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事、總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：223）的執行董事，於二零零八年五月至今為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事，於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席。二零一六年三月至今馬先生為股份於聯交所主板上市的上置集團有限公司（股份代碼：1207）獨立非執行董事，二零一六年六月至今為股份於聯交所主板上市的中民築友科技集團有限公司（股份代碼：726）獨立非執行董事，二零一六年八月至今為股份於聯交所主板上市的華融國際金融控股有限公司（股份代碼：993）獨立非執行董事。馬先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

### 高級管理層

**王鵬先生（「王先生」）**，38歲，本集團執行總裁兼東南區域集團總裁。王先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地有限公司的項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼於二零一五年至二零一六年擔任本集團副總裁，自二零一六年起擔任本集團執行總裁。王先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

**馬志霞女士（「馬女士」）**，46歲，本集團執行總裁兼首席運營官，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地有限公司總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

**曹鴻玲女士（「曹女士」）**，44歲，本集團執行總裁兼首席財務官。曹女士在財務管理方面擁有十多年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心經理、總經理。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

**薛雯女士（「薛女士」）**，46歲，本集團執行總裁，主要負責本集團人力行政及法務的工作。薛女士於二零零四年加入本公司，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本公司之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事執業律師工作。薛女士一九九六年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲法學學士學位。薛女士為中國註冊律師協會會員。

**路鵬先生（「路先生」）**，43歲，本集團執行總裁兼文旅集團總裁，全面負責文旅集團經營管理工作。路先生於二零零三年加入本公司，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷項目總經理、天津海河大觀項目總經理和天津泰達項目總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

**王迎佳先生（「王先生」）**，48歲，本集團執行總裁兼華中區域公司總裁。王先生自二零零四年加入本集團。二零一二年起先後擔任集團發展部總監、總經理。於二零一五年起擔任本集團華中區域公司總裁。於二零一六年起，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王先生在中國房地產行業積累了二十多年的豐富經驗。王先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷

時宇先生（「時先生」），42歲，本集團副總裁。時先生負責統籌管理本集團產品研發體系，包括文旅規劃院及產品中心。時先生於二零一六年加入本集團。在加入本集團之前，時先生於萬科集團任職超過十三年，有豐富的項目設計操作、施工管理經驗。時先生二零零三年畢業於天津大學電力系統及其自動化專業，獲碩士學位。

高曦先生（「高先生」），38歲，本集團副總裁兼公司秘書。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司資本管理部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售及二零一零年本公司股份在聯交所上市的相關工作。高先生亦參與組建了資本管理部，主要負責投資者關係、上市合規、企業管治及境外融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

鍾連勝先生（「鍾先生」），45歲，本集團副總裁兼海南區域公司總經理。鍾先生於二零零三年加入本集團，曾擔任本集團項目管理總監、天津公司項目總經理、華北區域公司片區高級項目總經理。二零一六年起擔任本集團海南區域公司總經理，二零一七年起擔任集團副總裁。鍾先生於一九九八年畢業於天津城建大學房地產經營管理專業，獲學士學位。

## 董事及董事資料變動

獨立非執行董事竺稼先生於二零一八年三月十五日由紛美包裝有限公司（「紛美包裝」，於香港聯交所主板上市，股份代號：468）的非執行董事調任為紛美包裝的獨立非執行董事。

獨立非執行董事潘昭國先生於二零一八年六月六日辭任創建集團（控股）有限公司（於香港聯交所主板上市，股份代號：1609）的非執行董事。

自刊發本公司截至二零一八年六月三十日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則13.51(B)(1)條予以披露。



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

## 企業管治常規

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

### 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

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

# 企業管治報告

## 董事培訓

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

各董事所接受之培訓記錄由本公司公司秘書保管及更新。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	出席有關上市規則及收購守則的培訓會	閱讀有關上市規則及其他適用監管規定最新發展之材料及更新	出席有關本集團業務或董事職責之座談會／計劃／會議之情況
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	√	√	√
孫喆一先生	√	√	√
潘昭國先生	√	√	√
竺稼先生	√	√	√
李勤先生	√	√	√
馬立山先生	√	√	√

## 董事會

董事會目前由八名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會承擔本公司的領導及監控的責任，負責監管及審批本公司財務表現、戰略性發展目標及經營中的重大決策。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

## 董事會組成

### 執行董事

孫宏斌先生（主席）  
 汪孟德先生（行政總裁）  
 荊宏先生  
 遲迅先生  
 田強先生  
 商羽先生  
 黃書平先生  
 孫喆一先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
 竺稼先生  
 李勤先生  
 馬立山先生

除孫喆一先生為本公司控股股東、董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子外，任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於本報告第22頁至24頁。董事會成員在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。獨立非執行董事潘昭國先生滿足上市規則第3.10(2)條的要求在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。獨立非執行董事目前佔董事會組成的三分之一，並為董事會帶來獨立性。董事的豐富經驗及不同背景令本集團良好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

# 企業管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

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

## 主席及行政總裁

本公司已根據企業管治規則A.2.1對本公司主席及行政總裁職責加以區分，本公司主席及行政總裁分別由孫宏斌先生及汪孟德先生擔任。

本公司主席孫宏斌先生負責(i)釐定本集團戰略方向；(ii)領導董事會；(iii)促進獨立非執行董事對董事會做出有效貢獻；(iv)確立建立良好企業管治常規及程序；及(v)確保董事會、本公司管理層及本公司股東間的有效溝通。

本公司行政總裁汪孟德先生負責(i)領導公司團隊實行董事會制定的戰略及計劃；及(ii)組織及管理本集團整體業務經營。

董事會將會定期審閱角色區分的有效性，以確保其適合本集團的現行情況。

## 董事會會議

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已召開4次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

董事姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
<b>執行董事</b>	
孫宏斌先生（主席）	4/4
汪孟德先生（行政總裁）	4/4
荊宏先生	4/4
遲迅先生	4/4
田強先生	4/4
商羽先生	4/4
黃書平先生	4/4
孫喆一先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
潘昭國先生	4/4
竺稼先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4

此外，全體董事會成員經審核後於回顧年度內以書面決議案一致批准本年下列建議：

2018	決議事項
1月	出資人民幣95億元或者等值港幣，購買大連萬達商業地產股份有限公司股東持有的約3.91%股份
4月	發行2021年到期的6.5億美元7.35%優先票據及2023年到期的4.5億美元8.35%優先票據
5月	採納股份激勵計劃
6月	更改香港主要營業地點
7月	發行2020年到期的4億美元8.625%優先票據
9月	莫明慧女士辭任本公司聯席公司秘書及授權代表，高曦先生由擔任聯席公司秘書轉為擔任唯一公司秘書，並獲委任為本公司的授權代表之一
10月	收購成都萬達主題文化旅遊管理有限公司100%股權及終止原商業安排
11月	額外發行2020年到期的3.5億美元8.625%優先票據（將與於2020年到期的4億美元8.625%優先票據合併並組成單一系列）

## 董事委員會

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

# 企業管治報告

## 審核委員會

審核委員會主要負責審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性及審核本集團財務報表。審核委員會亦履行企業管治守則守則條文D.3.1規定的企業管治功能。審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，竺稼先生，李勤先生及馬立山先生。潘昭國先生為審核委員會主席。審核委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))可供查閱。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
潘昭國先生（主席）	2/2
竺稼先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

審核委員會已審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於預期於二零一九年六月四日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會於二零一八年進行的工作主要包括：

1. 審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表及截至二零一八年六月三十日止六個月簡明綜合財務資料；
2. 審查了公司與外聘核數師的關係，與公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；
3. 審閱二零一八年的現金流及監控本集團的整體財務狀況；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；
6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；及
7. 履行企業管治守則條文D.3.1所訂明的企業管治職責。

## 薪酬委員會

薪酬委員會主要負責就董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，以及就員工福利安排做出評估及建議。薪酬委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))可供查閱。

薪酬委員會目前由一名執行董事孫宏斌先生以及四名獨立非執行董事竺稼先生、潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生組成。竺稼先生為薪酬委員會主席。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
竺稼先生 (主席)	2/2
孫宏斌先生	2/2
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

薪酬委員會於二零一八年進行的工作主要包括檢討及向董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止年度的董事及高級管理層薪酬政策及架構，以及董事及高級管理層的服務合約條款。

## 提名委員會

提名委員會主要負責審閱董事會架構、規模及組成，就委任或重新委任董事向董事會提供推薦建議，物色及提名合適人選出任本公司董事會成員及高級管理層，以及制定及審閱有關董事會多元化政策及董事提名政策。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日及二零一三年八月二十六日分別修訂，並已上載至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。

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



# 企業管治報告

提名委員會於二零一八年進行的工作主要包括：

1. 審閱董事會架構、規模及組成；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；
3. 審閱本公司提名政策並就董事委任與繼任向董事會提供建議；及
4. 複核並評估二零一八年度董事會成員多元化政策的實施情況。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

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

## 提名政策

提名委員會已審閱有關提名、委任新董事及重新委任現有董事的本公司提名政策（「提名政策」）。

### 甄選準則

就委任董事會候選人或重新委任董事會現有成員作出建議時，提名委員會要考慮包括但不限於以下各項因素以評估建議人選是否合適：

- (a) 誠信；
- (b) 於房地產、物業服務、文旅及文化等行業及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (c) 承諾就本公司的業務投入足夠時間及關注；
- (d) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化／教育背景、經驗（專業或其他方面）、技能及知識；
- (e) 有能力協助及支持管理層，並對本公司作出重要貢獻；
- (f) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及

(g) 提名委員會或董事會不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據本公司的組織章程細則及其他適用規則和規例進行。

### 提名程序

提名委員會秘書召開會議，並邀請董事會成員提名的候選人（如有）提名委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供其考慮。

對於委任任何董事會候選人，提名委員會應對有關人士進行充分的盡職調查，並提出建議，供董事會審議和批准。

對於重新委任董事會任何現有成員，提名委員會須提交建議供董事會考慮及作出推薦，讓候選人可於股東大會上膺選連任。

對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

### 董事會多元化政策

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。根據提名委員會對截至二零一八年十二月三十一日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

### 應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍（人民幣）	人數
3,000,001-6,000,000	7
6,000,001-10,000,000	3
10,000,001-15,000,000	2

### 核數師酬金

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣2,200萬元及人民幣155萬元。非審核服務費主要是關於本集團發行債券事項。

# 企業管治報告

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為綜合財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第92至96頁的「獨立核數師報告」一節。

## 風險管理及內部監控

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

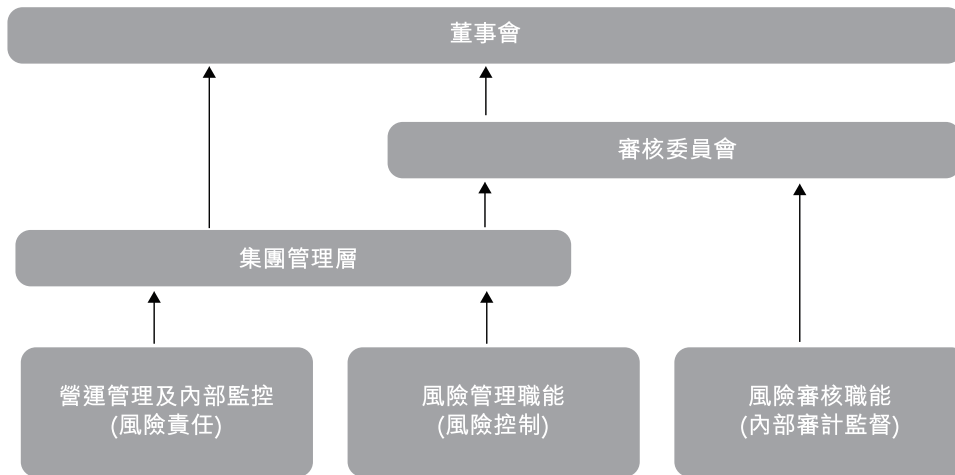
### 風險管理及內部監控責任

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

### 公司風險管理結構

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

公司風險管理結構如下：



### 風險管理程序

本公司依據集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，審計內控部門為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，對本公司業務進行風險評級，確定內部審計範圍和內容。業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。

審計內控部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升公司風險管理水平。

### 風險管理及內部監控檢討

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

年度檢討已就截至二零一八年十二月三十一日止年度審議了（其中包括）(i)會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部監控系統以及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部監控系統（包括董事會或審核委員會（視情況而定）監察結果的程度及頻率）是否健全有效；及(iv)本集團規定和主要業務流程能否適應經營管理的要求和公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規的有效性進行了充分評估。年度審核結果基本滿意。

## 企業管治報告

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

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

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

### 資料披露

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

### 與股東的溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他權益持有人披露本公司重大發展資料。本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告聯同會議資料均於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而各董事、每個董事會委員會的主席及委員、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))以公告形式刊載。

根據如上所述，於二零一八年六月十二日舉行的股東週年大會由本公司執行董事兼董事會主席孫宏斌先生主持，獨立非執行董事、審核委員會委員、薪酬委員會委員兼提名委員會委員馬立山先生及核數師代表等人出席了會議。

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

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

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

### 於股東大會上提呈議案的程序

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

### 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創中國控股有限公司  
中國北京朝陽區望京東園  
融科望京中心B座26樓  
郵箱：ir@sunac.com.cn

## 公司秘書

莫明慧女士及高曦先生為本公司聯席公司秘書。自莫明慧女士於二零一八年九月七日辭任後，高曦先生成為本公司唯一公司秘書。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，高曦先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

## 章程文件

本公司的章程文件於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無改動。

## 投資者關係報告

本公司投資者關係工作旨在確保股東及投資者均可及時取得全面的本公司資料，增進及加深投資者對公司的了解和認同，提高企業透明度和市場對公司的信心，一方面可使公司股東在知情的情況下行使權力，另一方面也可讓股東及投資者與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，通過刊發月度簡報、公告、年度報告及新聞稿等信息及時、準確地向資本市場傳達公司最新的銷售情況、主要交易及業務運營等相關資料，並通過電話及見面會議、電郵、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參加了多家券商在倫敦、紐約、波士頓、新加坡、香港、台灣、澳門、北京、上海及深圳等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，並邀請國內外投資者及分析員與集團本部及各區域、各城市管理層進行會議及考察本公司項目。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織了**586**場與投資者和分析員進行的會議，接待了**115**場投資者和分析員進行的項目考察。此外，本公司舉辦了具備行業影響力的品牌股東週年大會，亦為股東提供一個與董事會及管理層高效溝通的平台。

未來，公司投資者關係團隊將致力於完善與資本市場高效的溝通機制，與更多的投資者建立長期有效的聯繫，加強資本市場對公司的了解與認可，並使公司能夠及時了解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。



於截至二零一八年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

序號	月份	活動名稱 (中文)	地點	券商
1	1月	法國巴黎銀行亞太金融及地產峰會	香港	法國巴黎銀行
2	1月	第十六屆德意志銀行中國概念峰會	北京	德意志銀行
3	1月	第十八屆瑞銀大中華研討會	上海	瑞銀
4	1月	野村證券2018年中國房地產公司日	香港	野村
5	4月	海通證券2018年春季上市公司交流會	杭州	海通證券
6	5月	方正新經濟高峰論壇	上海	方正證券
7	5月	西南證券上市公司高端閉門會議	無錫	西南證券
8	5月	太平洋證券2018年度策略峰會	上海	太平洋證券
9	5月	申萬宏源2018年上市公司見面會	杭州	申萬宏源
10	5月	滙豐銀行第五屆中國研討會	深圳	滙豐銀行
11	5月	第九屆德意志銀行亞洲概念峰會	新加坡	德意志銀行
12	5月	2018中金公司住房與城鄉發展論壇	北京	中金
13	5月	國泰君安2018新經濟高峰論壇	深圳	國泰君安
14	5月	東方證券2018年度策略會	上海	東方證券
15	5月	摩根士丹利第四屆中國峰會	北京	摩根士丹利
16	5月	長江大週期北京閉門交流會	北京	長江證券
17	6月	瑞信中國香港房地產上市公司交流日	香港	瑞信
18	6月	光大證券2018年中期投資策略會	成都	光大證券
19	6月	2018年花旗亞太房地產策略會	香港	花旗銀行
20	9月	華創證券秋季策略會	北京	華創證券
21	9月	「中國特寫」第六屆中金倫敦論壇	倫敦	中金
22	9月	花旗2018年上市公司交流日	新加坡	花旗銀行
23	9月	美銀美林2018年全球地產峰會	紐約	美林
24	10月	美銀美林高收益債投資者會議	香港	美林
25	11月	方正證券上市公司高端閉門交流會	杭州	方正證券
26	11月	瑞信2018中國投資論壇	深圳	瑞信
27	11月	高盛中國投資論壇	深圳	高盛
28	11月	富瑞第八屆年度大中華區投資論壇	香港	富瑞金融
29	11月	野村亞洲高收益上市公司交流日	香港	野村
30	11月	美銀美林2018年中國峰會	北京	美林
31	11月	2018中金投資論壇	北京	中金
32	11月	第十三屆花旗中國2018年投資者會議	澳門	花旗銀行
33	11月	西南證券2019年度策略會	上海	西南證券
34	11月	民生證券2019年度策略會	上海	民生證券
35	11月	申萬宏源2019年資本市場年會	深圳	申萬宏源
36	11月	華創證券2019年資本市場年會	深圳	華創證券
37	11月	第十七屆摩根士丹利亞太投資峰會	新加坡	摩根士丹利
38	11月	興業證券2019年度策略會	上海	興業證券
39	12月	招商證券2019年度策略會	上海	招商證券
40	12月	安信證券2019年度策略會	上海	安信證券
41	12月	野村地產公司交流會	香港	野村
42	12月	廣發證券上市公司閉門交流會	成都	廣發證券
43	12月	中信建投資本市場年會	上海	中信建投
44	12月	海通證券2019年度策略會	上海	海通證券

# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要在中國從事物業開發投資、文旅城運營、物業管理服務等業務。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註7。

## 業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績載於第99頁的本集團綜合全面收益表。

## 土地儲備

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團新增土地儲備4,820萬平方米，權益土地儲備約2,631萬平方米，土地儲備基本位於一線、二線及強三線城市等。本集團土地儲備的擴充為本集團未來發展奠定了良好基礎。本集團土地儲備詳情載於本報告「業務摘要」一節「1物業分佈概覽」及「2土地儲備概覽」兩段。

## 併購及收購

以下列示了本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及至刊發本年報前的最後實際可行日期進行的重大的附屬公司，聯營公司及合營公司的收購及處置事項：

### 1. 收購大連萬達商業管理集團有限公司（曾用名「大連萬達商業地產股份有限公司」）（「大連萬達商業」）的股權

於二零一八年一月二十九日，本公司與大連萬達集團股份有限公司（「大連萬達集團」）及大連萬達商業訂立一份戰略合作協議，據此，本公司同意出資人民幣95億元或者等值港幣，向大連萬達商業若干現有股東及／或大連萬達集團購買約3.91%股份。具體詳情請參見本公司二零一八年一月三十日的公告及二零一八年五月十日的通函。截至二零一九年三月二十八日，本公司已出資約人民幣90億元收購大連萬達商業約3.75%股份。

## 2. 與萬達方訂立協議書

於二零一八年十月二十九日，本公司的間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）與王健林先生、大連萬達集團（與王健林先生合稱「賣方」），及萬達商業管理集團有限公司（「萬達商管集團」，與賣方合稱「萬達方」），分別訂立協議書，據此：

- (i) 融創房地產同意收購，王健林先生同意出售其持有的成都萬達主題文化旅遊管理有限公司（「萬達文化管理」）75%股權，並終止原商業安排，代價約為人民幣44.94億元；
- (ii) 融創房地產同意收購，萬達控股投資有限公司（「萬達控股」）同意出售其持有的萬達文化旅遊創意集團有限公司（「萬達BVI文創」）99%股權，萬達文化控股有限公司（「萬達文化控股」）同意出售其持有的萬達BVI文創1%股權，並終止原商業安排，代價共計人民幣15億元等值的港幣；及
- (iii) 萬達商管集團同意終止原商業安排，代價約為人民幣2.87億元。

上述交易事項完成後，本集團將持有萬達文化管理100%股權。上述交易事項的總代價約為人民幣62.81億元。具體詳情請參見本公司二零一八年十月二十九日的公告。截至二零一九年三月二十八日，融創房地產根據協議約定已支付32.81億元，並已完成萬達文化管理及萬達BVI文創的股權交割。

## 3. 收購北京項目及上海項目100%權益

於二零一九年一月二十日，融創房地產（「買方」）與武漢中央商務區股份有限公司（「賣方」）訂立協議書，以應付代價人民幣125.53億元收購泛海建設控股有限公司（「目標公司」）100%股權，目標公司擁有北京泛海國際項目1號地塊（「北京項目」）及上海董家渡項目（「上海項目」）的100%權益。具體詳情請參見本公司二零一九年一月二十一日公告。截至二零一九年三月二十八日，買方已向賣方支付80%代價款並已完成目標公司管理權移交和股權交割。

## 合約安排

### 緒言

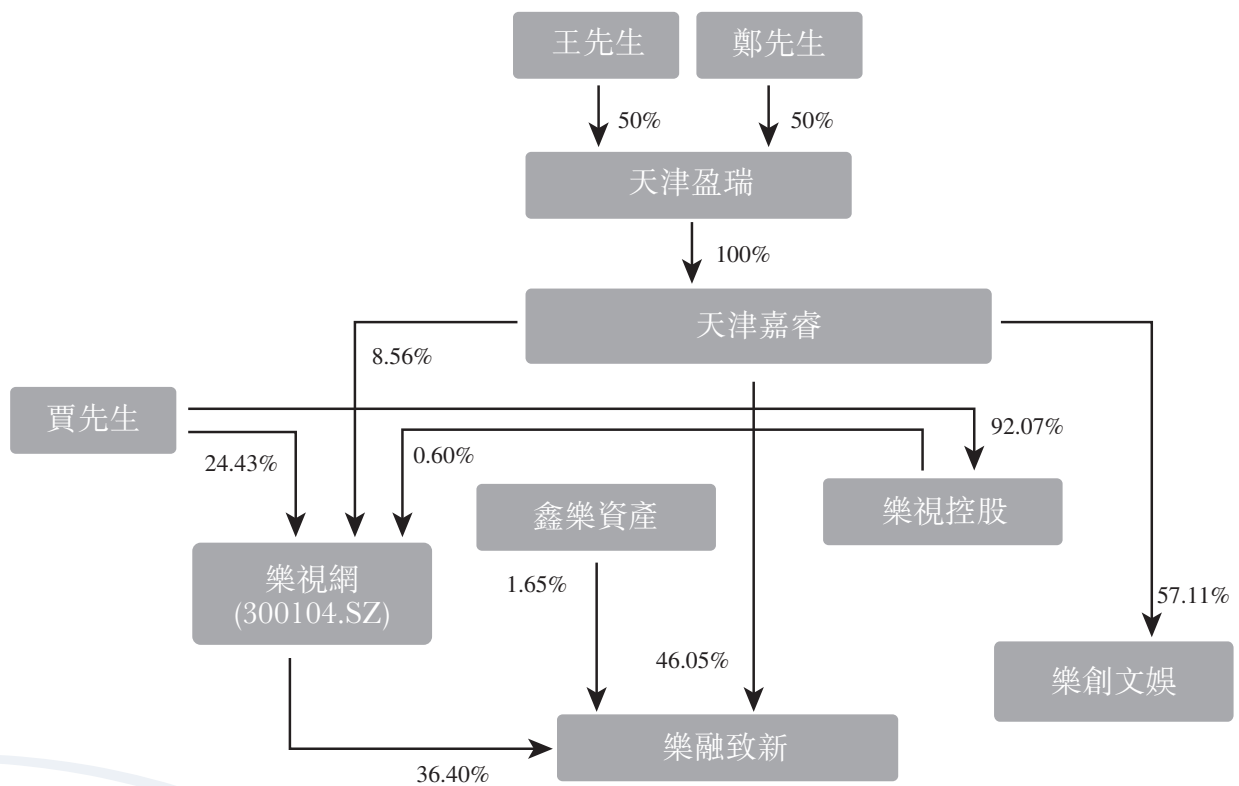
如本公司二零一七年一月十三日的公告及本公司二零一七年八月三十一日的通函所載，融創房地產集團有限公司（「融創房地產」，本公司全資附屬公司）通過合約安排（定義見下文）完成投資樂視網信息技術（北京）股份有限公司（「樂視網」）、樂視致新電子科技（天津）有限公司（現稱為樂融致新電子科技（天津）有限公司）（「樂融致新」）及樂視影業（北京）有限公司（現稱為樂創文娛（北京）有限公司）（「樂創文娛」，連同樂視網及樂融致新為「目標公司」）各自的股權（「目標股份」）（「投資事項」）。

# 董事會報告

就合約安排而言，本公司高級管理層王鵬先生（「王先生」）與鄭甫先生（「鄭先生」，連同王先生為「登記股東」）成立了：

- (i) 天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司（「天津盈瑞」），一家於中國成立的有限公司，由王先生及鄭先生分別擁有50%及50%；及
- (ii) 天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零一八年十二月三十一日，目標公司股權架構如下：



- 註：
1. 鑫樂資產管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「鑫樂資產」），一家於中國成立的有限合夥企業。
  2. 樂視控股（北京）有限公司（「樂視控股」），一家於中國成立的有限公司。
  3. 據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於二零一八年十二月三十一日，賈躍亭先生（「賈先生」）、鑫樂資產及樂視控股均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

樂視網從事基於整個網絡視頻行業的廣告業務（即視頻平台廣告發佈業務）、終端業務（即樂視網銷售的智能終端產品的收入）、會員及發行業務（包括付費業務、版權業務及電視劇發行收入）和其他業務（其他業務指的是目前收入相對較小、尚未形成規模的業務，如雲視頻平台業務、技術開發業務等）。樂創文娛從事電影製片業務、電影宣傳發行業務、版權運營業務及商務開發，而樂融致新從事樂視TV終端業務。

根據適用中國法律及法規，樂視網、樂創文娛及樂融致新現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團透過合約安排進行投資。

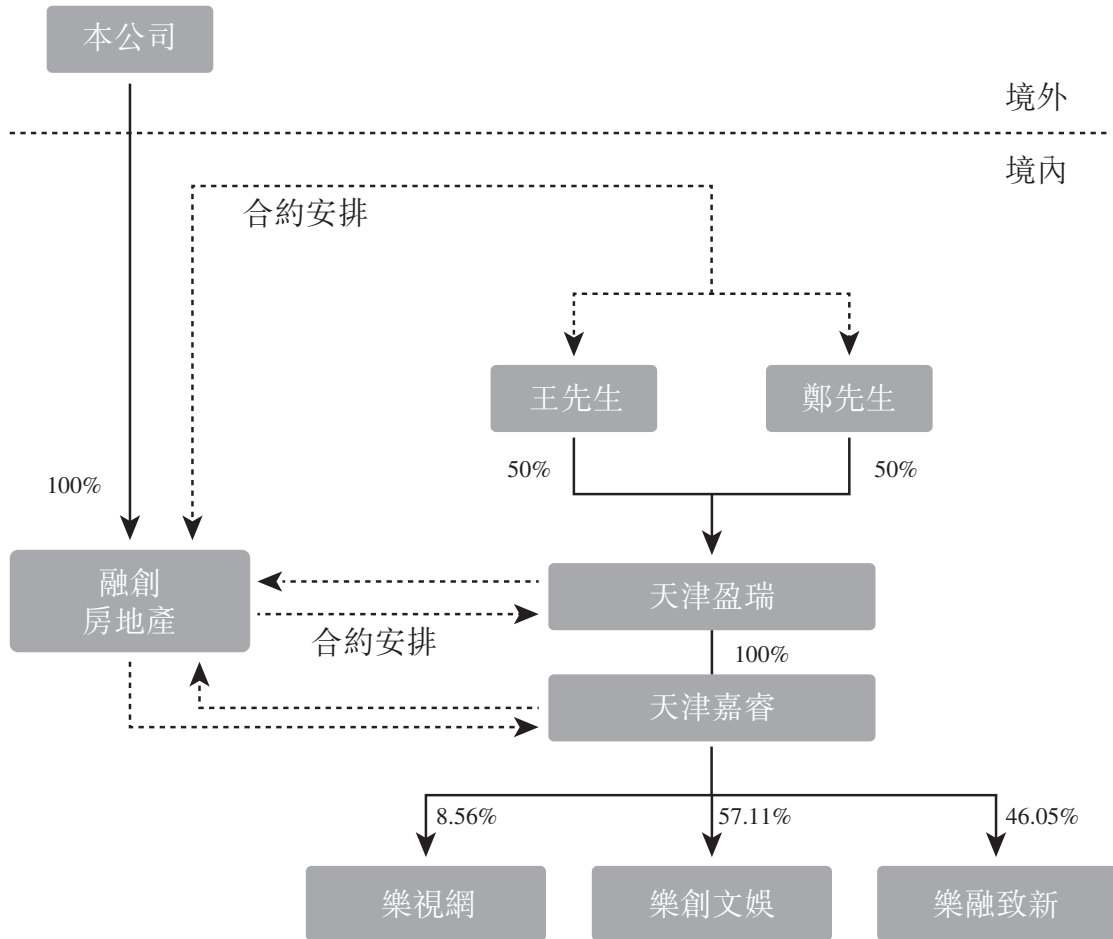
融創房地產訂立的合約安排（「合約安排」）包括：

- (i) 融創房地產與天津盈瑞訂立獨家技術諮詢及服務協議（「獨家技術諮詢及服務協議」）；
- (ii) (a)融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立及(b)融創房地產、天津嘉睿及天津盈瑞訂立的委託協議（「委託協議」）；
- (iii) 融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立的獨家購股權協議（「獨家購股權協議」）；
- (iv) 與各登記股東作為借款人訂立的借款協議（「借款協議」）；
- (v) (a)融創房地產與登記股東訂立；及(b)融創房地產與天津盈瑞訂立的股權質押協議（「股權質押協議」）；及
- (vi) 各登記股東配偶的確認函。

本公司的中國法律顧問北京金誠同達律師事務所（「中國法律顧問」）認為，除下文「與投資事項有關的風險—合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行」一段所載的合約安排的若干條款外，根據中國法律及法規的條款及條文，融創房地產訂立的合約安排對各協議各訂約方具有法律約束力，可予執行。因此，董事相信除所披露者外，根據相關中國法律及法規，合約安排可予執行，且合約安排提供一項保障融創房地產取得相關目標股份經濟利益的機制。

# 董事會報告

以下簡圖說明於最後實際可行日期根據合約安排由天津嘉睿流向融創房地產的目標股份經濟利益：



## (i) 獨家技術諮詢及服務協議

融創房地產及天津嘉睿已訂立獨家技術諮詢及服務協議，據此，天津嘉睿同意委聘融創房地產作為其獨家諮詢及服務供應商。因此，融創房地產將就（其中包括）下列方面向天津嘉睿提供建議及推薦意見：(i)有關天津嘉睿管理及經營的諮詢服務；(ii)有關市場研究及營銷策略的諮詢服務；(iii)有關處理器維護及網絡平台運營策略的技術諮詢服務；(iv)有關軟件產品研發及系統維護的服務；(v)向天津嘉睿出租電腦及其他運營設備；(vi)有關品牌推廣及管理的服務；(vii)授權天津嘉睿在其業務過程中按非獨家基準使用融創房地產的所有知識產權；及(viii)提供人力資源支持及相關技術人員。

根據獨家技術諮詢及服務協議，天津嘉睿將向融創房地產支付服務費，在符合中國法律法規規定的前提下，金額相等於在彌補以前年度虧損（如需要）、扣除業務經營所需的必要成本、開支及稅金等之後，天津嘉睿的所得收入（且包括天津嘉睿從其投資對象獲得的紅利、股息分配或其他任何收益或利益），而融創房地產將有權根據實際服務範圍並參考天津嘉睿的經營狀況及擴張需要調整服務費水平。天津嘉睿將同意每季支付服務費。

獨家技術諮詢及服務協議初步為期十年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長十年，惟融創房地產於屆滿日期前90日通知天津嘉睿其將不延長年期則除外。此外，協議可(i)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(ii)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津嘉睿的全部股權及／或所有資產後予以終止。天津嘉睿並無合約權利終止獨家技術諮詢及服務協議。

## (ii) 委託協議

融創房地產、天津盈瑞及登記股東已訂立委託協議，據此，登記股東同意訂立委託書不可撤銷地授權融創房地產指定的中國公民（須為融創房地產直接或間接股東的董事及其繼任人（惟登記股東除外）及不得為登記股東的聯繫人（定義見上市規則））（「指定人士」）行使彼等作為天津盈瑞股東的所有權利及權力。指定人士將就與天津盈瑞有關的所有事宜代表登記股東行事，以及在適用中國法律允許的情況下，行使彼等各自作為天津盈瑞股東的所有權利，包括(i)出席股東大會的權利；(ii)在股東大會上就股東事宜（包括但不限於委任或免職天津盈瑞的董事、監事及高級管理層及天津盈瑞清盤）行使表決權的權利；(iii)簽署股東大會會議記錄或決議案或其他法律文件的權利；(iv)指示天津盈瑞董事或法人代表按照彼等的所有指示行事的權利；(v)向相關政府部門或監管機構提交文件的權利；(vi)決定轉讓或以其他方式處置登記股東於天津盈瑞股權的權利；及(vii)適用中國法律、法規及規例和天津盈瑞組織章程細則規定的其他股東權利。

融創房地產、天津嘉睿及天津盈瑞亦已訂立委託協議，據此，天津盈瑞同意訂立委託書不可撤銷地授權融創房地產指定的中國公民（須為融創房地產直接或間接股東的董事及其繼任人及不得為天津盈瑞的聯繫人（定義見上市規則））行使其作為天津嘉睿股東的所有權利及權力。該等指定人士將擁有上段所載有關天津嘉睿的類似股東權利。

各份委託協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(i)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(ii)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津盈瑞或天津嘉睿（視情況而定）的全部股權及／或所有資產後予以終止。登記股東、天津盈瑞及天津嘉睿並無合約權利終止委託協議。



# 董事會報告

## (iii) 獨家購股權協議

融創房地產、天津盈瑞及登記股東已訂立獨家購股權協議，據此，登記股東及／或天津盈瑞不可撤銷地向融創房地產或融創房地產指定人士授出獨家購股權，在中國法律法規允許的情況下，按中國法律法規允許的最低購買價購買彼等於天津盈瑞的全部或部分股權。此外，根據獨家購股權協議，登記股東及天津盈瑞不可撤銷地向融創房地產或融創房地產指定人士授出獨家購股權，在中國法律法規允許的情況下，按每份購股權的賬面淨值或中國法律法規允許的最低購買價（以較低者為準）收購天津盈瑞的全部或部分資產（包括但不限於天津嘉睿的全部股權）。融創房地產可隨時行使該等購股權，直至其或其指定人士已收購天津盈瑞全部股權或資產或通過發出30日事先通知單方面終止獨家購股權協議，惟須遵守適用中國法律法規。

融創房地產及天津嘉睿也訂立了獨家購股權協議，據此，天津嘉睿同意授予融創房地產獨家購股權，在中國法律法規允許的前提下，融創房地產及／或其指定的一人或多人有權不時購買天津嘉睿目前及未來所持有公司的全部或部分股權／股份的獨家權利（包括天津嘉睿對相關公司增資後持有的股權／股份（如有），包括但不限於天津嘉睿未來可能持有的樂視網的股份、樂融致新的股權、樂創文娛的股權），融創房地產有意接受該等授予。融創房地產有權要求天津嘉睿將其持有的已購買股權／股份質押給融創房地產或其指定人士，以擔保融創房地產對天津嘉睿提供借款（如有）。

獨家購股權協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(i)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(ii)於融創房地產或其指定人士根據獨家購股權協議收購天津盈瑞的全部股權或所有資產後予以終止。天津盈瑞、登記股東及／或天津盈瑞並無合約權利終止獨家購股權協議。

## (iv) 借款協議

融創房地產已與各名登記股東分別訂立借款協議，據此，融創房地產將向各名登記股東提供人民幣5,000,000元的無息借款以向天津盈瑞注資。根據借款協議的條款，借款將為期五年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長五年。於借款協議年期內，融創房地產可於借款協議內所載的若干事項發生後要求立即償還，包括登記股東從融創房地產或其聯屬公司職務上辭任或遭罷免、登記股東身故、登記股東刑事犯罪及融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利。借款到期時，登記股東僅可通過下列方式償還借款：(i)在中國法律法規允許的情況下，按照融創房地產的要求向融創房地產或融創房地產指定人士轉讓其於天津盈瑞的權益，或(ii)於融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利收購天津盈瑞的資產後，利用登記股東自天津盈瑞取得的股息或其他分派。

登記股東於借款協議項下的責任以根據相關股權質押協議以融創房地產為受益人的登記股東於天津盈瑞所持全部股權之質押為擔保。

#### (v) 股權質押協議

融創房地產及登記股東已訂立股權質押協議，據此，登記股東將向融創房地產質押彼等各自於天津盈瑞的所有股權，以擔保合約安排項下所有彼等之責任及天津盈瑞及天津嘉睿之責任的履行。根據協議，倘任何登記股東及／或天津盈瑞及／或天津嘉睿違反合約安排項下的任何責任，融創房地產（作為承質押人）有權要求登記股東轉讓全部或部分質押股權予融創房地產及／或融創房地產所指定的任何實體或人士。此外，根據股權質押協議，登記股東各自向融創房地產承諾，（其中包括）不會轉讓其各自於天津盈瑞股權的權益，亦不會在未經融創房地產事先書面同意下就此設立任何質押。

融創房地產及天津盈瑞亦已訂立股權質押協議，據此，天津盈瑞將向融創房地產質押其於天津嘉睿的所有股權，以擔保合約安排項下天津盈瑞、天津嘉睿及登記股東所有責任的履行，條款與上段所載條款類似。

各份股權質押協議無固定年期，自協議日期起計，直至(i)合約安排項下的所有相關責任已告達成；(ii)合約安排項下的所有相關債務已經結清；或(iii)其由融創房地產通過發出30日事先終止通知予以終止。登記股東及天津盈瑞（視情況而定）並無合約權利終止股權質押協議。

#### (vi) 各登記股東配偶的確認函

各登記股東的配偶無條件並不可撤銷地同意並確認有關登記股東所簽署的合約安排項下的交易文件，並同意按照該等文件的規定處置有關登記股東持有的天津盈瑞的股權。各登記股東的配偶同時無條件和不可撤銷地同意該股權及與該股權相關的所有權益並非其與有關登記股東的夫妻共有財產，該股權及與該股權相關的所有權益屬於有關登記股東個人財產，可以按照有關交易文件的規定質押、出售或以其他方式處置，而並不需要有關配偶的同意。各登記股東的配偶承諾在任何情況下均不就該股權及與該股權相關的所有權益主張任何權利、權益或提出任何索賠或權利主張。

### 解決可能因合約安排產生的爭議的方式

根據合約安排，訂約方之間因合約安排的詮釋及實施所產生的任何爭議應首先透過協商方式解決。倘協商無效，任何訂約方均可將上述爭議提交中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」），以根據貿仲委的仲裁規則透過仲裁解決有關爭議。仲裁裁決將為最終定論且對所有相關訂約方均具約束力。

## 董事會報告

本公司的中國法律顧問確認，上述載於合約安排的建議爭議解決條文符合中國法律，具法定效力且對相關簽署人具約束力。然而，本公司的中國法律顧問亦認為，合約安排相關協議中載列香港及開曼群島法院獲賦予權利在仲裁庭成立前授出臨時補救措施以支持仲裁的條文或不能根據中國法律予以強制執行，請參閱下文「與投資事項有關的風險－合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行」一段。

### 無重大變動

除上述者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無訂立或重續任何其他新合約安排。合約安排及／或截至二零一八年十二月三十一日止年度採納的情況並無重大變動。

### 天津盈瑞及天津嘉睿業務活動以及其對本集團的重要性

天津盈瑞及天津嘉睿為就合約安排而於中國成立的合約實體（「合約實體」），由王先生及鄭先生分別擁有50%。於二零一八年十二月三十一日及截至本報告刊發的最後實際可行日期，合約實體主要從事持有目標公司股權。於目標公司的投資按權益法入賬，且目標公司經營業績以及資產及負債將不會綜合入本集團綜合財務報表。同時，合約實體入賬為本公司綜合聯屬實體，且其經營業績以及資產及負債綜合入本集團綜合財務報表。

下表載列合約實體截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入及年內虧損以及合約實體於二零一八年十二月三十一日的資產總值及負債總額：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
收入	—	—
年內虧損	24.86	-14.3

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
資產總值	36.84	0.5
負債總額	217.68	3.4

## 與投資事項有關的風險及本公司採取的減輕影響行動

倘中國政府發現投資事項的架構不符合適用的中國法律及法規，或倘該等法規或其詮釋於未來出現更改，投資事項可能會遭受嚴重後果，包括合約安排成為無效及融創房地產放棄於目標股份的權益。

目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，具體如下：

- (a) 就樂視網而言，樂視網目前開展的主要業務中，網絡出版服務、網絡視聽節目服務、互聯網文化經營服務、廣播電視節目製作經營業務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。
- (b) 就樂創文娛而言，樂創文娛目前開展的主要業務中，電影發行、廣播電視節目製作經營業務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。
- (c) 就樂融致新而言，樂融致新經營範圍中的從事互聯網文化活動、網絡遊戲研發生產、網絡遊戲上網運營，以及利用互聯網經營遊戲產品（含網絡遊戲虛擬貨幣發行、虛擬貨幣交易）等業務為互聯網文化經營服務，樂融致新未來擬繼續拓展的互聯網電視業務屬網絡視聽節目服務。互聯網文化服務及網絡視聽節目服務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》第四條的規定，對於《外商投資指導目錄》禁止外國投資者經營的產業，外國投資者不得併購從事該等產業的企業。根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》第三條的規定，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》和《外商投資指導目錄》的規定，外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

綜上所述，本次交易所涉及的目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，而對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團將透過合約安排投資該等業務。儘管本集團於天津嘉睿並無任何股權，本集團可透過融創房地產來透過與天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或登記股東的合約安排取得相關目標股份的幾乎全部經濟利益。

## 董事會報告

本公司的中國法律顧問認為(i)上述安排不會違反現行中國法律及法規；(ii)合約安排項下的協議均已合法簽署、遞交，並對簽約各方具有法律約束力，合約安排項下的協議的簽署和履行不違反現行中國法律法規及簽約各方的公司章程。除股權質押協議項下的股權質押之外，合約安排項下的各協議的簽署及生效無需取得中國政府部門的批准、許可或辦理其他法律手續。在依法完成股權質押的工商登記之後，股權質押協議項下之股權質押將具有法律效力；(iii)除有關香港及開曼群島法院有權於仲裁庭組成前授出臨時救濟以待仲裁結果裁定（參見下文「合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行」分段）的若干合約安排條款外，天津盈瑞及天津嘉睿訂立的合約安排有效及具有法律約束力，及不會導致任何違反現行中國法律及法規；及(iv)天津盈瑞及天津嘉睿訂立的合約安排不存在中國合同法第52條項下無效的任何情形（包括但不限於「以合法形式掩蓋非法目的」），在現行有效的中國法律法規體系下，不會被視為無效。然而，本公司不能保證中國政府部門日後的意見與本公司的中國法律顧問的意見一致或相似，而且中國政府部門日後有可能採用新法律法規，可能使合約安排無效。

倘中國政府或司法機關認定任何相關目標公司、天津盈瑞及天津嘉睿或合約安排不符合適用法律及法規，其在處置該不合規事項時可能擁有很大酌情權，包括：

1. 要求合約安排無效；
2. 對合約安排項下營運產生的所得款項徵收罰金及／或進行沒收；
3. 撤銷天津嘉睿、天津盈瑞、目標公司及／或融創房地產的營業執照或經營許可；
4. 終止目標公司、天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或融創房地產的業務營運或對其實施限制或嚴苛條件；
5. 實施相關目標公司及／或天津盈瑞及／或天津嘉睿未必能遵守或滿足的條件或規定；
6. 要求相關目標公司及／或天津盈瑞及／或天津嘉睿進行耗資巨大的破壞性重組；及
7. 採取其他可能損害或甚至關停業務的監管或執法行動。

施加任何上述後果均可能對相關目標公司或天津盈瑞或天津嘉睿開展業務的能力造成重大不利影響。此外，倘施加任何該等後果導致融創房地產失去取得相關目標股份產生的經濟利益的權利，相關目標公司的財務業績以及本集團於相關目標公司的投資事項或會受到不利影響。

融創房地產依賴合約安排取得相關目標股份的經濟利益，這未必如直接擁有者取得的經濟利益一般有效。

因中國對外商投資目標公司開展的業務設有法律限制（如上文所述），本集團透過融創房地產來透過合約安排而非股權取得相關目標股份的經濟利益。

然而，在取得相關目標股份的經濟利益方面，合約安排未必如股權一般有效。例如，天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或登記股東可能違反或未能履行合約安排項下責任。倘融創房地產擁有天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或目標公司的直接所有權，融創房地產可行使其作為股東的權利以變更其董事會，從而可能實現管理及營運水平的變動，惟須受任何適用授信責任所規限。根據合約安排，融創房地產將須依賴其於合約安排項下權利來實現該等變動，或根據合約安排指定天津盈瑞及／或天津嘉睿的新股東。

倘天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或登記股東違反其於合約安排項下責任或倘融創房地產因任何原因損失其於相關目標股份所得的經濟利益，融創房地產將須根據合約安排的條款對彼等提出申索。合約安排受中國法律管治，倘該等安排出現任何爭議，該等爭議將提交貿仲委仲裁，其裁決為終定論及具有約束力。此外，天津盈瑞及／或天津嘉睿股東的個人責任亦或會視乎彼等於天津盈瑞及／或天津嘉睿所持股權而進行法院保全措施或強制執行。中國的法律框架及體系（尤其有關仲裁程序者）不如香港或美利堅合眾國等其他司法權區成熟。因此，在中國透過仲裁、訴訟及其他法律程序執行法律權利相關方面仍存在重大不確定性，這或會限制融創房地產執行合約安排及取得相關目標股份的經濟利益的能力。倘天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或登記股東未能履行其各自於合約安排項下的責任，及融創房地產未能執行合約安排，或執行合約安排的程序遭遇重大延誤或其他障礙，本集團於相關目標公司的投資事項亦可能受到重大不利影響。

合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行。

合約安排規定在中國根據貿仲委的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。合約安排載有條文，大意为仲裁機關或會對天津盈瑞及／或天津嘉睿的股份及／或資產授出救濟、禁令救濟及／或令天津盈瑞及／或天津嘉睿清盤。此外，合約安排載有條文，大意为香港及開曼群島法院於仲裁庭組成前有權授出臨時救濟，以待仲裁結果裁定。



## 董事會報告

然而，本公司的中國法律顧問已告知，合約安排所載上述條文未必可以執行。根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機關無權授出任何禁令救濟或臨時或最終清盤令以保全天津盈瑞及／或天津嘉睿的資產或任何股權。因此，雖然合約安排載有相關合約條文，但是該等救濟未必可用於融創房地產。中國法律容許仲裁機關裁定以受損害方為受益人轉讓天津盈瑞及／或天津嘉睿的資產或股權。倘該不遵守該裁定，可向法院尋求強制執行措施。然而，在釐定是否採取強制執行措施時，法院未必會支持仲裁機關的裁定。根據中國法律，中國司法機關法院一般不會對天津盈瑞及／或天津嘉睿授出禁令救濟或清盤令作為臨時救濟來以受損害方為受益人保全資產或股份。本公司的中國法律顧問亦認為，即使合約安排規定香港及開曼群島法院可授出及／或實施臨時救濟或支持裁決，該等臨時救濟（即使香港或開曼群島法院以受損害方為受益人如此授出）未必獲中國法院認可或執行。因此，倘天津盈瑞及／或天津嘉睿及／或登記股東違反任何合約安排，融創房地產未必能及時取得充分救濟，及其於相關目標股份中的經濟利益可能會受到重大不利影響。

合約安排有可能因合併調整等因素，或因合約安排結構發生變動等，導致本集團整體未來稅負增加，本集團將持續密切關注。

### 本公司採取的減輕影響行動

鑒於上文所載風險，故本公司將會與其外聘法律顧問及顧問以及登記股東緊密合作以監察中國法律法規監管環境及發展以減輕合約安排相關風險。

此外，本集團有意於移除或放寬有關目標公司業務的外資擁有限制時解除或部分解除合約安排，惟以根據當時適用法律及本集團現行情況下本公司進行屬合理可行或明智。然而，於本報告刊發前的最後實際可行日期，有關外資擁有限制於中國仍然存續，因而合約安排於本報告刊發前的最後實際可行日期仍舊存續。

### 物業、廠房及設備

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註8。

### 借貸

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註25。



## 儲備

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣4,040,479,000元。

## 財務概要

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務概要載於本年報第4頁。

## 股息政策及末期股息

### 股息政策

本公司股息政策（「股息政策」）的主要目標是在本集團利潤的支持下，為股東提供持續及穩定的股息，同時確保留存足夠的財務資源以支持本集團的業務增長。根據相關法律、法規及公司的章程，公司可於股東大會以任何貨幣向本公司股東宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的金額。在決定是否建議向股東支付股息時，董事會將考慮以下因素：

- 行業環境和可能對公司業務或財務產生影響的內部或外部因素；
- 公司的財務狀況、經營業績及公司的未來發展前景及計劃；
- 法定、監管或合約的限制；
- 股東利益；及
- 董事會認為合適及相關的任何其他因素。

董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

### 末期股息

董事會建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股現金人民幣0.827元，共計約人民幣36.45億元，預期該末期股息將於二零一九年七月十八日或左右派付予於二零一九年六月十四日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零一九年六月四日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一九年六月四日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

# 董事會報告

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月三十日（星期四）至二零一九年六月四日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一九年五月二十九日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一九年六月十一日（星期二）至二零一九年六月十四日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一九年六月十日（星期一）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 主要客戶及供貨商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.08%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益0.32%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約17.81%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額35.55%。

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

## 股票掛鈎協議

除本董事會報告「購股權計劃」一節所載的二零一一年購股權計劃、二零一四年購股權計劃及「股份激勵計劃」一節所載本公司股份激勵計劃外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 年內發行債券

於二零一八年四月十九日，本公司發行2021年到期的6.5億美元7.35%優先票據（「2021年票據」）及2023年到期的4.5億美元8.35%優先票據（「2023年票據」）。2021年票據及2023年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。2021年票據及2023年票據發行詳情載於本公司分別為二零一八年四月十六日、二零一八年四月十七日及二零一八年四月二十三日的公告。所得款項已按計劃悉數用於為本集團已有債務再融資及一般商業用途。

於二零一八年七月二十七日，本公司發行2020年到期的4億美元8.625%優先票據（「2020年原有票據」），其後於二零一八年十二月四日，本公司額外發行2020年到期的3.5億美元8.625%優先票據（「2020年額外票據」，與2020年原有票據合併並組成「單一系列」）。2020年原有票據及2020年額外票據於新加坡證券交易所上市及買賣。2020年原有票據的發行詳情載於本公司分別為二零一八年七月二十四日、二零一八年七月二十五日及二零一八年七月三十一日的公告，2020年額外票據的發行詳情載於本公司分別為二零一八年十一月二十九日、二零一八年十一月三十日及二零一八年十二月六日的公告。所得款項已按計劃悉數用於為本集團已有債務再融資。

上文所提及債券發行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。本年度本公司發行債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

除本董事會報告「股份激勵計劃」一節披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

### 董事及董事服務合約

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月二十八日本公司董事載列如下：

#### 執行董事

孫宏斌先生（主席）  
汪孟德先生（行政總裁）  
荊宏先生  
遲迅先生  
田強先生  
商羽先生  
黃書平先生  
孫喆一先生

#### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

## 董事會報告

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，田強先生、黃書平先生、李勤先生及馬立山先生須於股東週年大會上輪席告退。田強先生、黃書平先生、李勤先生及馬立山先生合資格並願意在股東週年大會上重選連任董事。提名委員會已參考本年報「企業管治報告」中「提名委員會」所載的提名政策及董事會多元化政策審閱及建議重選前述退任董事。

### 董事服務合同詳情

#### 執行董事

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

每名執行董事有權收取由董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物福利，以及根據相關中國法律及法規提供的社會福利。八名現任執行董事的總年度薪金為人民幣102,528,000元。

#### 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀應付四名現任獨立非執行董事的總年度袍金為170萬港元。

概無董事與本公司訂立特定服務合約，該合約規定本公司一年內終止委任需支付任何賠償（法定賠償除外）。

### 獨立非執行董事之獨立性確認函

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

### 董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註47。

概無董事放棄或同意放棄截至二零一八年十二月三十一日止年度酬金。

## 董事在交易、安排或合約中的重大權益

董事並無於與本公司業務有重大關連而本公司、其控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司為訂約方且於二零一八年年底或於截至二零一八年十二月三十一日止年度任何時間仍然生效的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事於競爭業務中的權益

於二零一八年十二月三十一日，除本集團業務外，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

## 管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

## 購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」及「股份激勵計劃」兩節所披露者外，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

## 控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他方式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco Property Holdings Company Limited的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理有限公司45%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

- (i) 持有人（連同（如適用）其聯繫人）於任何時候於有關公司所持股權較有關承諾人及／或其聯繫人所持有的合共股權更多；及

## 董事會報告

(ii) 有關承諾人於有關公司董事會的代表總人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

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

## 關連方交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註43（關連方交易）。該等關連方交易不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易，也不構成上市規則14A.73界定的未能完全豁免的關連交易。

## 購股權計劃

本公司於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），亦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」）。

### 二零一一年購股權計劃

於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，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃。於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃的修訂，修訂的詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

二零一一年購股權計劃旨在激勵本集團僱員為其全體股東利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。

二零一一年購股權計劃的主要條款及條件（經修訂）概述如下：

- (a) 根據本計劃就可能授出的購股權（「二零一一年購股權」）的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於二零一一年購股權計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的二零一一年購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，二零一一年購股權計劃由二零一一年購股權計劃採納日期開始起六年期限內有效及生效；
- (d) 二零一一年購股權計劃將根據下列時間表授出：

授出期間	佔於批准二零一一年購股權計劃當日已發行股份總數（即3,000,000,000股股份，「已發行股份總數」）的百分比
自二零一一年購股權計劃採納日期（「首個授出期間」）開始的年度	1.33%
自二零一一年購股權計劃採納日期第一個週年日開始的年度（「第二個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間可供授出但並無授出的二零一一年購股權
自二零一一年購股權計劃採納日期第二個週年日開始的年度（「第三個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間及第二個授出期間可供授出但並無授出的二零一一年購股權



## 董事會報告

(e) 認購價乃由董事會全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於二零一一年購股權要約函件日期（「二零一一年購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接二零一一年購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

(f) 授予各承授人的二零一一年購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期歸屬的 二零一一年購股權的百分比
<b>(1) 於首個授出期間授出的二零一一年購股權</b>	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30%（即至多為總額的60%）
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40%（即至多為總額的100%）
<b>(2) 於第二個授出期間授出的二零一一年購股權</b>	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30%（即至多為總額的60%）
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40%（即至多為總額的100%）
<b>(3) 於第三個授出期間授出的二零一一年購股權</b>	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30%（即至多為總額的60%）
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40%（即至多為總額的100%）

(g) 二零一一年購股權一旦歸屬後須於相關二零一一年購股權要約日期起至有關授出期間開始日期起計六年（期間二零一一年購股權獲授出）止期間內獲行使；

(h) 於二零一一年購股權要約日期起計五個營業日內，各承授人於接納相關二零一一年購股權計劃下二零一一年購股權時支付予本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數量	自授出日期至	自授出日期至	自授出日期至	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使的數量	二零一八年 十二月三十一日 已行使數目	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度行使 日前的加權 平均收市價 (港元)
							二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日			
30/9/2011	30/9/2011	30%	28/4/2017	1.484	1.44	39,900,000	39,333,800	339,000	227,200	—	—	—
	29/4/2012	30%										
	29/4/2013	40%										
21/5/2012	21/5/2012	30%	28/4/2018	2.33	2.22	29,100,000	28,355,000	651,000	94,000	—	3,824,000	32.29
	29/4/2013	30%										
	29/4/2014	40%										
2/5/2013	2/5/2013	30%	28/4/2019	6.32	6.26	30,900,000	19,976,976	731,404	1,398,000	8,793,620	660,000	33.90
	29/4/2014	30%										
	29/4/2015	40%										
合計						99,900,000	87,665,776	1,721,404	1,719,200	8,793,620	4,484,000	

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，二零一一年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

承授人姓名	授出數目				於截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	於二零一一年 九月三十日 授出數目	於二零一二年 五月二十一日 授出數目	於二零一三年 五月二日 授出數目	授出數目合計	於二零一八年 一月一日尚 未行使數目	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 已註銷數目	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 已失效數目	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使數目
<b>董事</b>									
孫宏斌先生	2,600,000	400,000	—	3,000,000	—	—	—	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	2,900,000	1,300,000	—	—	1,600,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	900,000	—	—	—	900,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	—	—	—	—	—
田強先生	—	1,200,000	1,300,000	2,500,000	600,000	600,000	—	—	—
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	2,500,000	1,200,000	—	—	1,300,000
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	3,820,000	950,000	—	—	—	950,000
<b>高級管理層及僱員</b>	25,400,000	21,830,000	23,150,000	70,380,000	5,499,620	1,384,000	—	72,000	4,043,620
<b>合計</b>	39,900,000	29,100,000	30,900,000	99,900,000	13,349,620	4,484,000	—	72,000	8,793,620

# 董事會報告

## 二零一四年購股權計劃

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二零一四年購股權計劃。二零一四年購股權計劃旨在使本公司能夠鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。

二零一四年購股權計劃的主要條款及條件概述如下：

- (a) 根據本計劃就可能授出的購股權（「二零一四年購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的二零一四年購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非由董事會任何決議案或股東於股東大會上提前終止，二零一四年購股權計劃由二零一四年購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- (d) 認購價乃由董事會全權酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於二零一四年購股權要約函件日期（「二零一四年購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接二零一四年購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (e) 授予各承授人的二零一四年購股權應按以下程序歸屬及可予行使：
  - 30%該等二零一四年購股權可於二零一四年購股權要約日期起行使；
  - 該等二零一四年購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於二零一四年購股權要約日期的首個週年日起可予行使；
  - 該等二零一四年購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於二零一四年購股權要約日期的第二個週年日起可予行使；
- (f) 二零一四年購股權一旦歸屬後須於二零一四年購股權要約日期起計五年期限內獲行使；
- (g) 於相關二零一四年購股權要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納二零一四年購股權計劃下二零一四年購股權時支付／應支付本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數量	自授出日期至	自授出日期至	自授出日期至	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使的數量	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	於截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度行使 日前的加權 平均收市價 (港元)
							二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日			
5/6/2014	5/6/2014	30%	4/6/2019	4.07	3.96	33,267,000	22,053,500	1,363,400	359,000	9,491,100	1,350,000	30.23
	5/6/2015	30%										
	5/6/2016	40%										
9/7/2015	9/7/2015	30%	8/7/2020	7.27	6.34	33,267,000	11,715,500	900,280	914,520	19,736,700	713,200	29.92
	9/7/2016	30%										
	9/7/2017	40%										
20/6/2016	20/6/2016	30%	19/6/2021	4.62	4.56	39,920,000	11,338,500	590,000	152,000	27,839,500	2,968,500	25.43
	20/6/2017	30%										
	20/6/2018	40%										
22/12/2017	22/12/2017	30%	21/12/2022	30.25	30.25	59,920,246	164,000	483,000	207,000	59,066,246	164,000	35.99
	22/12/2018	30%										
	22/12/2019	40%										
合計						166,374,246	45,271,500	3,336,680	1,632,520	116,133,546	5,195,700	

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年	於二零一七年	授出數目合計	於截至	於截至	於截至	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使數目	
	六月五日 授出數目	七月九日 授出數目	六月二十日 授出數目	十二月二十二日 授出數目		二零一八年 十二月三十一日 止年度 尚未行使數目	二零一八年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一八年 十二月三十一日 止年度 已註銷數目		二零一八年 十二月三十一日 止年度 已失效數目
<b>董事</b>										
孫宏斌先生	1,300,000	—	—	—	1,300,000	1,300,000	—	—	1,300,000	
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	2,800,000	7,300,000	7,300,000	—	—	7,300,000	
蔴宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	5,400,000	—	—	5,400,000	
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	6,000,000	—	—	6,000,000	
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	5,600,000	—	—	5,600,000	
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	6,300,000	—	—	6,300,000	
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	5,830,082	—	—	5,830,082	
<b>高級管理層及僱員</b>										
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	122,239,646	5,195,700	543,000 <sup>1</sup>	367,400	116,133,546

# 董事會報告

註1： 該等543,000份已註銷購股權中，60,000份購股權的行使價為每股4.62港元，483,000份購股權的行使價為每股30.25港元。

## 股份激勵計劃

為激勵本集團僱員對本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，本集團進一步優化僱員的薪酬體系，將原有的薪金結合購股權計劃的薪酬體系調整為薪金結合股份激勵計劃的薪酬體系，因此，董事會於二零一八年五月八日（「採納日期」）決議採納一份股份激勵計劃（「股份激勵計劃」）。

除非經董事會決定提早終止，否則股份激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按股份激勵計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。受託人可購買的最高股份數目累計不得超過本公司於採納日期已發行股本總數的5%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共6,664.9萬股股份，總代價約為16.7億港元。截至二零一九年三月二十八日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共7,654.7萬股股份，總代價約為19.0億港元。

## 董事及主要行政人員的權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (I) 於本公司股份（「股份」）的權益

董事名稱	權益性質	本公司 普通股數目 <sup>2</sup>	佔本公司權益 的概約百分比 <sup>3</sup>
孫宏斌先生	受控公司的權益 <sup>1</sup>	2,091,329,884 (L)	47.46%
	實益權益人	10,090,000 (L)	0.23%
汪孟德先生	實益權益人	9,948,000 (L)	0.23%
荊宏先生	實益權益人	6,406,000 (L)	0.15%
	配偶權益	609,000 (L)	0.01%
遲迅先生	實益權益人	4,384,000 (L)	0.10%
田強先生	實益權益人	3,202,000 (L)	0.07%
商羽先生	實益權益人	1,550,000 (L)	0.04%

註：

- 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司（「天津標的」）所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信託所持有，其中70%由新家族信託（「新家族信託」）持有，剩餘30%由兩個原家族信託持有。新家族信託於2018年12月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信託的受託人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信託分別於2018年5月和6月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- 按於二零一八年十二月三十一日已發行4,406,133,709股股份的基準計算。

## (II) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	尚未行使的購股權 <sup>1</sup>	佔本公司權益的概約百分比 <sup>2</sup>
孫宏斌先生	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	8,900,000	0.20%
荊宏先生	6,300,000	0.14%
遲迅先生	6,000,000	0.14%
田強先生	5,600,000	0.13%
商羽先生	7,600,000	0.17%
黃書平先生	6,780,082	0.15%

註：

- 尚未行使的購股權為根據二零一一年購股權計劃及二零一四年購股權計劃授出的購股權（按情況而定）。
- 按於二零一八年十二月三十一日已發行4,406,133,709股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東的權益

據本公司所深知，於二零一八年十二月三十一日，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益（誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載）：

股東名稱	權益性質／身份	股份數目 <sup>1</sup>	佔本公司權益的概約百分比 <sup>4</sup>
融創國際	實益擁有人	2,042,623,884(L)	46.36%
South Dakota Trust Company LLC <sup>2</sup>	信託受託人	2,042,623,884(L)	46.36%
平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行 <sup>3</sup>	對股份持有保證權益的人	1,589,549,451(L)	36.08%
平安銀行股份有限公司 <sup>3</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451(L)	36.08%
中國平安保險（集團）股份有限公司 <sup>3</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451(L)	36.08%

註：

- 「L」指該名人士於有關股份好倉。
- 該等2,042,623,884股股份由融創國際持有，融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌先生新家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌新家族信託的受託人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信託，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持2,042,623,884股股份的權益。
- 平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行擁有融創國際持有的1,589,549,451股股份的質押權益，其由平安銀行股份有限公司全資擁有，平安銀行股份有限公司由中國平安保險（集團）股份有限公司擁有49.56%的股權。因此，平安銀行股份有限公司及中國平安保險（集團）有限公司均被視為擁有1,589,549,451股股份的質押權益。
- 按於二零一八年十二月三十一日已發行4,406,133,709股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

## 優先購買權

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



## 根據上市規則第13.21條作出的披露

如本公司於二零一七年六月二十六日公告所述，於二零一七年六月二十六日，本公司間接全資附屬公司Shining View Investments Limited（「Shining View」）（作為借款人）、本公司（作為擔保人）及本公司直接全資附屬公司Lead Star Holdings Limited（作為質押人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為貸款人）（「貸款人」）訂立融資協議（「融資協議」），據此貸款人同意向Shining View授出人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，期限3年。根據融資協議，倘本公司控股股東孫宏斌先生(i)不再直接或間接為本公司單一最大股東；或(ii)不再控制本公司，則視為發生融資協議下的違約事件。於二零一八年十二月三十一日，孫宏斌先生的上述特定履行責任繼續存在。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無其他事宜須按上市規則第13.21條之規定而披露。

## 公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

## 業務審視

有關本集團年內業務的審視、對未來業務發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5至7頁的主席報告。此外，於本年報第8至17頁的管理層討論與分析闡述了本集團的主要財務指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註4闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報表附註45載述截至二零一八年十二月三十一日止財政年度結束以來所發生並對本集團有影響的重大事件。本集團五年的財務概要載於第4頁。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」，以及載於本年報第73至91頁的環境、社會及管治報告，與投資者的關係則載於本年報第40至41頁的投資者關係報告。

## 環境保護

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

## 董事會報告

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

### 遵守法律及法規

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

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的相關規則及法規，並持有經營其業務所需的相關牌照。本集團管理層努力確保業務經營遵守適用法律及法規。

### 慈善及捐贈

本集團深知企業承擔的社會責任，並積極參與慈善活動。二零一八年，本集團成立了公益基金會，通過「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「古建保護計劃」三大公益計劃，進行可持續發展的產業扶持、教育扶智等，更加積極系統地履行社會責任。有關我們慈善活動的進一步資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」。

### 與權益持有人的關係

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

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

本集團深知與客戶維持良好關係的重要性，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團通過不斷與客戶交流，得悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴得以盡快處理。

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

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共有**38,040**名僱員。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣**75.50**億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業運營效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一一年四月二十九日採納二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第**61**至**66**頁披露。此外，本公司於二零一八年五月八日採納股份激勵計劃，以授予選定僱員股份，而該等股份將由受託人代為持有，直至該等股份根據股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員為止，詳情在本報告第**66**頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度在招聘員工方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重員工流失或任何重大勞資糾紛。

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

## 獲准許的彌償條文

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

## 結算日後事項

二零一八年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註**45**。

# 董事會報告

## 足夠公眾持股量

根據上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於本年報日期前的最後實際可行日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 核數師

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

代表董事會  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一九年三月二十八日

## 關於本報告

本集團通過識別重要利益相關方及其關注的議題，收集和整理相關資料和數據，進而編製和發佈了本集團二零一八年度環境、社會及管治報告（「ESG」報告），旨在披露本集團於二零一八年在環境、社會及管治方面的管理措施和績效表現。

## 編製依據

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》編製。

## 報告範圍

本報告的時間範圍為二零一八年度（即二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日）（「報告期間」）。本報告的披露範圍包括本集團的主要業務：物業開發及物業管理業務。本報告中的環境績效數據涵蓋本集團總部，各區域及城市公司，及其下屬的物業開發項目及物業管理項目直接運營所產生的排放物和資源使用。

## 利益相關方參與

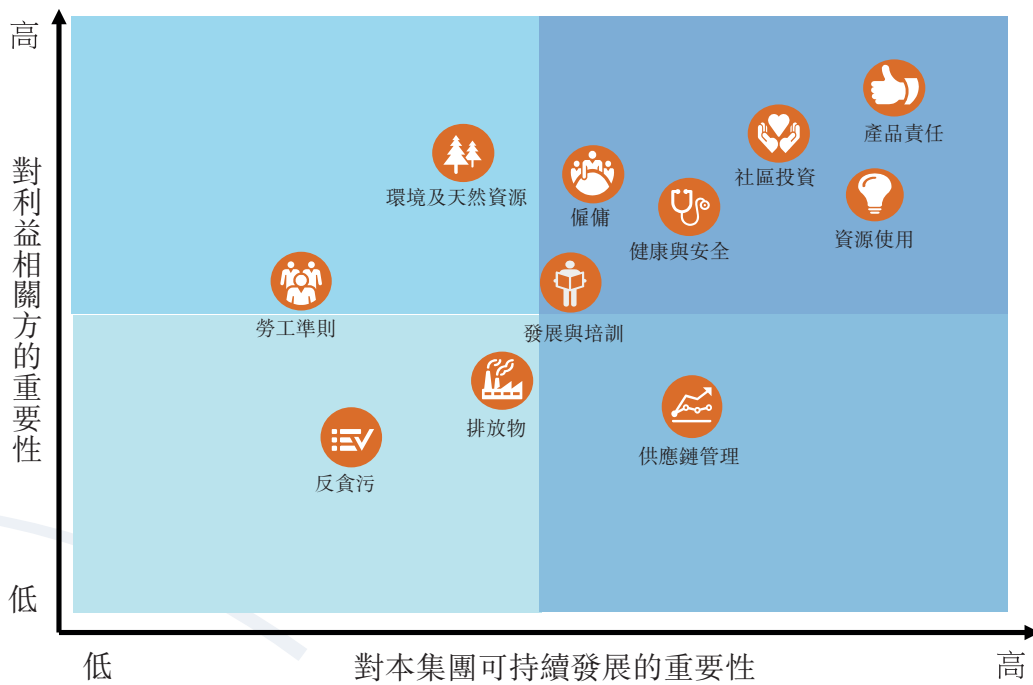
企業的可持續發展離不開各利益相關方的參與和支持。通過各種交流渠道，本集團與各利益相關方就企業可持續發展相關議題進行溝通，並識別出各利益相關方最為關注的議題為「產品責任」及「社區投資」；較重要議題為「資源使用」、「健康與安全」、「僱傭」、「發展與培訓」；相關議題為「排放物」、「環境及天然資源」、「勞工準則」、「供應鏈管理」及「反貪污」。本集團在日常經營活動中針對這些議題不斷開展相關改進工作，以滿足各利益相關方的訴求，增強信任與合作，共同推動集團和社會的可持續發展。

利益相關方	主要溝通渠道	主要關注議題
政府及監管機構	政策指引、日常溝通、工作會議、信息披露、社會公益	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵紀守法</li> <li>• 依法納稅</li> <li>• 促進就業</li> <li>• 社會貢獻</li> </ul>
股東及投資者	股東大會、投資者會議、年度及中期報告、公告	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 經營業績</li> <li>• 公司治理</li> <li>• 信息披露</li> <li>• 可持續發展</li> </ul>
員工	員工會議、員工培訓、員工活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康與安全</li> <li>• 職業發展</li> <li>• 薪酬與福利</li> </ul>
供應商	合同談判、日常業務交流、開展項目合作	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公平合作</li> <li>• 信守承諾</li> <li>• 互惠互利</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

利益相關方	主要溝通渠道	主要關注議題
客戶	客戶投訴熱線、客戶滿意度調查、客服中心、座談與走訪	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務質量</li> <li>• 投訴處理</li> <li>• 隱私保護</li> </ul>
合作夥伴	開展合作、交流互動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公平合作</li> <li>• 誠信履約</li> <li>• 共同發展</li> </ul>
社區及公眾	公益活動、社區教育與宣傳、座談與交流、企業招聘宣講等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公益活動</li> <li>• 促進就業</li> <li>• 參與社區建設</li> </ul>

本公司根據聯交所「指引」中列出的11個層面，對內外部利益相關方對各層面關鍵議題的重要性進行了評估，識別出利益相關方主要關注的層面。



## 排放物管理

本集團堅決遵守《中華人民共和國環境保護法》等國家及地方法規要求，全面貫徹可持續發展理念，優化運營管理，減少資源消耗，推動綠色地產的實踐與發展，最大程度地減少本集團的經營管理活動給環境帶來的影響。

### 辦公場所

本集團大力倡導綠色辦公，堅持循環再利用及減少廢物的原則，減少辦公室產生的碳排放，力求在資源利用率提升和污染排放物管理方面不斷進步。本集團持續倡導無紙化辦公，如需列印提倡雙面列印。辦公垃圾統一收集到垃圾分類回收箱中。對於可以循環使用的物品，將會進行重複利用，從而避免浪費。

### 物業開發項目

本集團根據《中華人民共和國建築法》、《JGJ 146-2013建設工程施工現場環境與衛生標準》、《GB/T50378-2014綠色建築評價標準》等相關法律法規，編製了《施工現場環境工作標準》，對施工現場環境保護、排放物管理等方面進行了規範。該工作標準涵蓋現場揚塵控制、垃圾處理、土方施工環境保護、環境監測等多方面內容，可以切實加強施工現場環境管理水平。

**揚塵控制：**為防治施工階段產生的大量揚塵，本集團要求承建商在作業時必須採取防塵措施：

- 施工現場主要道路、車輛進出道須硬化處理，安排專人每天灑水，保持路面濕潤；
- 土石方需集中堆放，裸露的場地和集中堆放的土石方應採取覆蓋、固化或綠化等措施；
- 施工產生的渣土及廢棄物應隨產隨清，儘量減少開挖過程中土方裸露時間；
- 車輛運輸土方必須採取封閉或覆蓋措施，不得遺撒、洩漏。

本集團目前已經有80%以上的在建項目安裝了霧炮抑塵設備，20%在建項目安裝了外架噴淋裝置和道路噴淋裝置。通過這些措施，施工現場揚塵得到了有效的控制。

**噪音控制：**為減少噪音污染，本集團嚴格遵守《環境噪聲污染防治法》及《建築施工場界環境噪聲排放標準》等法規要求，加強工地施工期噪聲管理，施工車輛及機械嚴禁高音鳴笛，材料裝卸時嚴禁拋擲或翻斗下料，儘量避免夜間施工。

**排放物處理：**本集團要求承建商對垃圾做到及時回收、集中堆放、及時處理，污水和泥漿在排放之前需進行集中處理，以降低環境影響。



# 環境、社會及管治報告

## 物業管理項目

本集團在物業管理項目所產生的廢棄物均交由有資質的專業公司進行回收處理，並會對這些專業公司進行監督檢查，以確保廢棄物回收效率與質量。物業管理項目所產生的生活污水，則經由城市管網排入城市污水處理廠進行處理。本集團持續推行中水回用技術，將處理至達標的生活污水用於綠化帶維護等日常工作。同時在維護綠化帶時，本集團鼓勵採用更為先進的噴灌方式，取代耗水量較大的澆灌，從而提升節水效果。

## 二零一八年排放物績效表現

本集團運營所產生的排放物主要包括能源使用所產生的溫室氣體以及無害廢棄物。運營所產生的有害廢棄物為少量廢硒鼓墨盒，且均由有資質的回收商進行回收循環利用，不涉及有害廢棄物的排放，對環境所產生的影響較小。

### 排放物績效表<sup>1</sup>

指標	績效表現
溫室氣體排放總量（範疇一及範疇二）（噸） <sup>2、3</sup>	88,346
溫室氣體排放密度（範疇一及範疇二）（噸／人民幣百萬元收入）	0.72
無害廢棄物總量（噸） <sup>4</sup>	31,090
無害廢棄物密度（千克／人民幣百萬元收入）	253.34

註：

1. 基於本集團的業務性質，氣體排放主要為使用由化石燃料轉化的電力及燃料產生的溫室氣體。
2. 本集團溫室氣體核算範圍主要涵蓋二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並根據《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》規定計算。
3. 溫室氣體範疇一：涵蓋由集團運營直接產生的溫室氣體排放；溫室氣體範疇二：來自集團內部消耗（購買獲得或取得的）電力、熱能所引致的「間接能源」溫室氣體排放。
4. 本集團運營涉及的無害廢棄物均交由回收商進行處理，主要包括辦公／生活垃圾，廢棄電子產品和廚餘垃圾。

## 資源使用

本集團認真貫徹《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，減少資源消耗，提高經濟效益，並制定了相關的管理規定。

### 辦公場所

為了實現辦公場所的資源節約，降低對環境的影響，本集團推行可持續的辦公方式，本集團積極採用自然光、LED燈等節能環保方式進行照明，使用高能效、低能耗電器。要求員工在使用完成後隨手關閉電源、並在顯眼處張貼節能標識。在盥洗室採用節水水龍頭，並張貼提示，提醒員工節約用水。

## 物業開發項目

本集團大力推廣新型建造工藝，以快建體系為基礎，大量使用預製構件，減少建材在生產過程的損耗。在施工現場，本集團積極推廣以工業廢料為原材料的預製隔牆板的應用，改善圍護結構節能性能，並儘量使用新型材料以替代天然石材和天然木材。本集團廣泛推行LED照明以節約能耗。施工區樓宇及地下室均設置LED節能照明燈線管，佈線合理美觀，充分滿足施工、通行所需的光線照度。

## 物業管理項目

為減少物業管理區域項目資源消耗，本集團制定了《節能降耗管理規範》，在各物業管理項目中採用各種節能產品、節能方法及節水措施，其中包括：公共區域使用LED燈具照明，並根據晝夜時長的變化來調整照明的時間和亮度；公共區域採用節水系統及節水設備。

## 二零一八年資源使用績效表現

本集團運營所使用的資源主要包括汽油、柴油、外購電力、天然氣和水。

### 資源使用績效表

指標	績效表現
綜合能源消耗總量（兆瓦時） <sup>1</sup>	154,185
綜合能源消耗密度（兆瓦時／人民幣百萬元收入）	1.26
直接能源消耗（兆瓦時） <sup>1</sup>	39,036
汽油（升）	2,385,116
柴油（升）	213,198
液化石油氣（千克）	521,133
天然氣（立方米）	829,946
間接能源消耗（兆瓦時） <sup>1</sup>	115,149
外購電力（兆瓦時）	115,149
用水消耗量（噸）	3,978,784
用水消耗密度（噸／人民幣百萬元收入）	32.42

註：

1. 綜合能源消耗總量是通過直接與間接能源消耗量，根據《綜合能耗計算通則》（GB/T 2589-2008）換算因子計算得出。
2. 鑒於本集團運營特點，因此關鍵績效指標A2.5—製成品包裝材料不適用於本集團。

# 環境、社會及管治報告

## 環境及天然資源

本集團一直將環境保護視為重點工作之一，嚴格遵守環保相關法律法規，積極推廣使用可持續環保材料，鼓勵綠色施工並積極發展綠色建築，為業主提供舒適居住環境，積極履行保護環境的承諾。

### 綠色建材

在項目開發過程中，本集團重視使用符合國家綠色環保相關規定的安全健康、節能環保的材料。這些材料具有節水節電、低有害物質等諸多特性，在保證性能的同時，不會對人體造成傷害。

### 綠色施工

本集團所有在建項目均實施實測實量及交付評估等管理工具，嚴格管理建造質量。同時，積極響應國家及各省市相關要求，大力推廣工業化建造技術的應用，如預製構件、定型模板、裝配式內隔牆、免抹灰等工藝，提高建造質量、提升工程效率。同時，嚴格依照國家的相關規定及行業的特點，要求承建商實施綠色施工，最大限度地節約資源，減少對環境造成負面影響的施工活動，實現「四節一環保」的目標（即節能、節地、節水、節材與環境保護）。在節約水電與耗材的同時，有效減少了施工現場的揚塵、噪音及其它污染物的產生。

### 綠色研發

集團致力於綠色建造技術及綠色建材的研究，目前已在重慶、上海設立專門的研發基地，針對新型建築材料、裝配式內裝技術、幹法建造工藝、綠色建材、被動房低能耗建築等相關技術進行技術創新及研發。



### 綠色建築

本集團積極踐行綠色環保理念，致力發展綠色建築，目前主流建築產品設計均達到綠色一星級及以上設計要求。集團位於全國各個地區的項目，從客戶的居住、辦公環境的健康環保角度出發，嚴格控制從設計到運營的全週期環保管理，申報及獲得了一系列行業綠色標識。其中西安曲江印項目設計申報美國WELL健康建築，石家莊臻園壹號及環城水系41#地按照《被動式超低能耗居住建築節能設計標準》設計及實施，上海歌菲中心獲得LEED金獎證書。

#### 案例1 西安曲江印項目

西安曲江印項目位於西安市曲江二期板塊南三環以南、新植物園以西、植物園東路以北。該項目中公寓部分建築面積，目前已經申報註冊成功美國WELL健康建築，是西安首個國際WELL健康住宅項目。該項目主要應用了以下關鍵綠色技術：

**新風除霾加濕系統：**項目為每戶及公區大堂均設置戶式新風系統，可24小時為業主提供新鮮空氣。設置高效過濾網，過濾級別可以達到0.3微米，新風中PM2.5去除率可達95%以上。配備國外進口電極加濕器，加濕精準度±5%以內，滿足冬季室內加濕需求；

**環保裝修系統：**項目對精裝修塗料、膠黏劑、壁紙等七大類，三十餘項產品的化學污染物含量（甲醛、TVOC）進行研究控制，嚴格限定精裝主材及輔材環保性能，從材料源頭降低污染物水準，並對施工精度、材料用量進行控制；

**淨水軟水系統：**項目設置全屋淨水及軟水系統，通過前置篩檢程式+中央淨水器+直飲水機+軟水機的逐級過濾，高效去除水中餘氯、VOC、重金屬、病菌等使飲用水達到直飲水標準，同時軟水有效去除鈣鎂離子，降低設備結垢風險，提高洗浴舒適感受；

**健康照明系統：**項目打造健康舒適的光環境，對設計方案進行照明模擬，主要在照度、遮光角度及顯色指數方面進行控制；

**智慧社區系統：**項目基於物聯網IOT技術，實現社區內智慧化各系統硬體之間互聯互通，業主通過APP即可實現便捷生活及多重生活安全保障。

#### 案例2 石家莊臻園壹號

石家莊臻園壹號項目位於石家莊市高新區長江大道以南，湘江道以北，西帳街以東，阿里山大街以西，該項目按照河北省《被動式超低能耗居住建築節能設計標準》(DB13(J)/T273-2018)進行被動房設計，主要應用了以下關鍵綠色技術：

## 環境、社會及管治報告

**更高效的外保溫：**該項目採用的非透明外圍護結構（屋面及外牆）的熱傳導係數 $\leq 0.15W / (m^2 \cdot K)$ 。項目主要外保溫材料為B1級石墨聚苯板（外牆保溫厚度約230mm，屋面保溫厚度約220mm），並採用無熱橋錨固件；

**更高效的外門窗系統：**該項目採用的被動式門窗的保溫性、氣密性均達到國家建築外門窗性能分級表的最高級（外窗及外門傳熱係數 $\leq 1.0 W / (m^2 \cdot K)$ ，外窗氣密性8級）。外門窗耐火完整性達到0.5小時；

**高效熱回收新風空調系統：**該項目採用的被動式住宅採用環境能源一體機，具有製冷制熱、新風、除霾功能；

**更優異的氣密性：**該項目被動房要求有完整的、包圍整個被動區域的氣密層，氣密性要求： $n_{50} \leq 0.6$ 次/小時（室內外壓差為50Pa時，換氣次數 $\leq 0.6$ 次/小時）；

**外圍護結構無熱橋：**該項目保溫層連續完整無間隙，儘量避免破壞保溫層的連續性，管線必須穿透時，增大孔洞進行密實保溫處理。

此外，該項目積極貫徹海綿城市建設理念，設置了雨水調蓄池約1000m<sup>3</sup>，局部景觀雨水花園自滲系統約245m<sup>2</sup>。

## 僱傭

本集團的快速發展來源於每一位員工的不懈努力，而員工也是本集團可持續發展的基礎。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規要求，實行勞動合同制，高度重視人力資源管理，並努力為員工提供公平、健康、安全、舒適、和諧的工作環境。二零一八年，本集團榮獲由中國房地產協會認證頒發的「2018中國房地產最佳僱主企業」、「2018中國房地產最佳人力資源團隊」、「2018中國房地產優質人才培養企業」三項殊榮。其中中國房地產最佳僱主企業是本集團連續第四年獲得。

### 員工聘用及晉升

本集團以平等機會為準則，在招聘過程中充分尊重不同背景的員工，無年齡、性別、種族等方面的歧視，並提供公平與和諧的工作環境。為提升僱主形象，完善人才引進，本集團根據發展規劃及公司文化制定了招聘政策，集團總部也對各區域公司招聘工作進行指導。本集團嚴格實行勞動合同制，與員工勞動合同簽訂率為100%。本集團設有明確離職解聘制度，有關離職解聘內容亦載列於員工合同中。本集團大力鼓勵內部人才的晉升，每年會對員工過的表現進行評審考核，以評定職級。

本集團非常重視大學生的招聘與培養，深化校企合作，積極探索校園招聘模式，為廣大學生提供各類實習機會，連續三年舉辦全國校園營銷挑戰大賽。二零一八年本集團還榮獲了獵聘網「2018新銳非凡僱主獎」，大街網「2018年度非常僱主獎」，實習僧「2018年中國大學生最佳實習僱主獎」和「2018年中國大學生最愛僱主獎」。

本集團嚴格遵守有關禁止童工及強迫勞工的法律，實施嚴格的內部招聘管理制度，集團屬下所有業務均禁止僱傭童工及各種形式的強迫勞工。二零一八年，本集團並未發現存在僱傭童工或強制勞工的事件。

### 薪酬和福利

本集團通過構建全面薪酬體系，為員工提供具有競爭力的薪酬，並逐年根據市場行情對員工薪酬標準進行調整。同時，為貫徹業績導向及市場化原則，本集團構建了短、中、長期相結合的績效考核和激勵體系，根據員工能力和業績表現支付薪酬。

本集團致力於為員工創造一個優越的福利制度，以「小溫暖、大美好」為目標，建立了涵蓋每位員工全生活、全工作和全職業生涯週期的「三全」福利體系：

- 員工享受完善的保險體系，員工社會保險覆蓋率為100%，並為員工提供補充商業保險、家屬體檢、家屬商業保險等配套體系，全方位保障員工身心健康；
- 啟動員工互助會，為遭遇重大疾病或意外傷害而導致家庭經濟困難的員工或直系親屬提供經濟援助。每年5月4日為融創愛心捐款日，眾多有愛的融創員工捐獻愛心，傳遞溫暖，全方位讓員工們感受到來自同事的關懷；
- 創立「融創俱樂部」，為員工搭建自由發揮興趣愛好的平台，開展各類運動賽事、舉辦各種美食體驗活動，全方位讓員工們感受到工作與生活相結合的充實和富足。

二零一八年，本集團成為唯一一家獲評「2018最佳企業福利僱主」的房地產企業。

### 工作時間

本集團規範工作時數，員工在本集團工作期間可享有國家法定假期、帶薪年假、婚假、產假、哺乳假及喪假等假期。



# 環境、社會及管治報告

## 平等與相互信任的職場氛圍

本集團致力於營造良好、和諧、相互信任的職場氛圍，倡導各級員工之間的平等合作，並向員工提供多渠道的溝通平台，包括：

**全面的信息發佈渠道：**員工可以隨時通過本集團網站、實時溝通工具、電子郵件等多渠道了解本公司業務發展動態和重要事件、通知等信息；

**開放透明的管理層門戶：**本集團為管理人員設立了開放式的辦公空間以方便員工與管理層進行溝通交流；

**貼心的員工關係專員：**本集團開通了專門的員工傾訴渠道，並設立了人力資源部員工關係負責人，鼓勵員工提出意見和建議；

**客觀的員工滿意度調查：**本集團通過第三方公司以問卷或面談形式開展員工滿意度調查，向員工徵詢對業務、管理等方面的意見。

## 健康與安全

本集團重視員工的職業安全，對所有工作場所的健康安全危害因素進行嚴格監控和管理，並設立了嚴格的安全規定。此外，本集團每年會組織全體員工免費參加健康體檢。

二零一八年，本集團員工工傷死亡率為0，工傷重傷率為0。

## 辦公場所健康與安全

本集團要求員工了解辦公場所的各種安全標誌以及所有緊急出口與疏散路線，並愛護包括消防設施在內的各種安全設備，不得隨意拆除或佔用。

為應對突發災害以及工傷事故等，本集團制定了相應的應急措施，並要求員工了解應急措施與處理程序。若發生任何緊急情況，員工應立即向上級主管報告並執行相應程序。此外，為確保工作環境衛生，本公司會為空調系統進行定期清潔，對地毯進行定期消毒除菌等。

## 物業開發項目安全

本集團要求承建商遵守建設工程安全生產的有關規定，制定妥善的安全計劃，確保施工設施安全性能良好，提供勞動保護用具，並對施工人員進行安全培訓。本集團對處在施工現場的集團員工也進行了嚴格要求，員工必須遵守安全規定，注意工作安全。為了提高安全作業技能，增強事故預防和應急處理能力，本集團要求員工：

- 接受強制的安全培訓，學習必要的急救知識；
- 正確佩戴和使用勞動防護用品；
- 認真執行安全規章制度和操作規程；及
- 避免違章和冒險作業。



## 發展與培訓

本集團根據員工的工作經驗、專業方向和個人興趣提供促進員工成長的工作崗位，注重與員工共同成長發展，提供順暢的職業發展雙通道以及全面多層次的培養，倡導並支持員工全面發展，不斷提升組織內生能力，並在二零一八年專門成立融創學院，以更好的專注於輔導員工和企業成長發展。

二零一八年，本集團參與培訓的人員共計約35萬人次。為有效提升本公司人才的綜合素質，本集團根據不同員工的情況開展集中培訓，其中包括：

**創想家培養：**對於校招員工，本集團通過高管授課交流、導師職業發展指導、師傅業務指導、前輩「接力棒計劃」、業務課程培訓、挑戰性任務鍛煉等方式促進其快速成長；

**新員工培訓：**培訓課程向新員工提供關於本集團的戰略、文化、產品、業務運營、制度要求等內容，協助新員工適應工作環境，提升專業技能，加深對集團文化、制度的理解；

**專業培訓：**為了使員工更容易適應工作職能與集團發展要求，本集團開展多種形式的內部及外部培訓，對員工的專業能力進行提升；

**領導力培訓：**本集團定期組織系統化的管理培訓和高管帶教、交流活動，以增強管理人員對管理過程的把控，提高戰略規劃能力，深化對實際工作的理解；

**在線學習：**本集團在二零一八年度，推出內部員工線上學習平台「融E學」，平台共累計上線1,032門課程、7,277門文檔資料，總學習人次258,856人次，以此充分帶動員工的自主學習，並提高培訓效率；

**廉潔教育：**本公司高度重視員工廉潔自律建設，開展線上、線下兩方面的專項培訓，保證每一位入職本集團的員工都在入職之初完成培訓，並簽訂《員工廉潔協議》。

## 供應鏈管理

本集團積極與供應商合作，共同發展可持續供應鏈，使其符合本集團在商業道德、環境、健康及安全方面的標準要求。本集團一貫堅持公平、公開、公正的招標採購原則，並制定規章制度，確保對供應商的選擇、管理、評價的可追溯性。該等制度是供應商與本集團雙方關係可持續發展的基礎。本集團期望供應商遵守環保、職業健康及安全相關的法律法規，鼓勵綠色產品的使用。

在供應商的日常管理中，本集團注重雙方的溝通，包括定期交流以及不定期的高層互訪，項目技術交流等，保障雙方關係穩定持續發展。在實際項目運營中，雙方將簽訂本公司制定的《廉潔協議》作為項目供貨合同的附件，確保供應商及工程管理人員在供貨過程中遵守誠信、自律、遵守法律及紀律規定。

# 環境、社會及管治報告

## 產品責任

本集團注重為客戶提供高品質產品及優質服務，並在此基礎上不斷進行完善及提高。從項目規劃、建設、到交付使用的整個生產及服務週期內，本集團均對產品責任嚴格把關，力求為客戶提供優質的產品。

### 建築產品質量

為保證建築產品質量，本集團制訂了一套高於國家質量標準的《質量內控體系》，包含從土木工程質量到項目風險源評定的八大類標準1,500多個子項，涉及從原材料選擇、基礎建設到裝修等多個環節，以確保產品具有優良的品質。

同時，本集團要求承建商嚴格按照合約要求及相關標準與規範進行建造活動，並設立內部自檢體系，由項目管理中心對承建商進行定期檢查。此外，本集團另聘請獨立第三方專業檢測機構對土建、門窗、幕牆、精裝及園林等定期進行檢查測評，為產品「生產—交付—交付後」各階段提供質量保障。

二零一八年，本集團的無錫香樟園項目獲得「中國建設工程魯班獎」。中國建設工程魯班獎是中國建築行業工程質量的最高榮譽。無錫香樟園項目以無錫唯一住宅類項目身份獲此殊榮，意味著項目建設水平領軍全國同類工程，代表著行業對本集團產品品質的高度認可。

二零一八年，本集團的濟南財富花園項目獲得「中國土木工程詹天佑獎」。中國土木工程詹天佑獎是經科技部核准，建設部認定，表彰獎勵在科技創新與新技術應用中成績顯著的工程項目的獎項。其每年僅在全國建設工程中評選獲獎工程20項左右。濟南財富花園項目在施工中自主創新技術6項，並採取了當下建築業新技術中的8大項15小項，能夠在全國上百個優秀創新項目競選中獲此殊榮，這意味著項目無論在科技創新與新技術應用中，還是在工程品質呈現上，都代表著中國住宅建設的先進水平。

### 中式產品系

二零一八年，本集團推出了中式產品譜系，讓優秀的中國建築，讓好的生活方式能夠得以延續，並經創新而展現出更好的面貌。中式產品譜系包括明清風格的桃花源系以及將傳統精神進行當代表達的宜和系等。

其中，桃花源系以「東方瑰寶，世界桃源」為理念，汲取純正中國建築靈韻，一山一石一園林，一花一木一光影，傳達千年的中國文人精神，打造全球中式別墅藏品大宅。



蘇州桃花源

宜和系則是對中國文化中創新基因的發揮。以「傳統精神，當代表達」為內核，即在尊重傳統文化傳承的同時，融入具有國際化意識的審美潮流，引領時代的空間、形式、材料、工藝，表達東方美學之神韻，構築新時代中國人居範本。



杭州宜和園

## 環境、社會及管治報告

本集團高度重視知識產權保護工作，保護無形資產，樹立企業信譽。通過完善的商標管理制度，本集團法律管控中心統籌各區域公司、城市公司及項目公司在日常經營業務中所涉及的知識產權及商標申請、註冊、登記、變更、續展、注銷等系列工作。對於第三方導致的商標侵權行為及不正當競爭行為，法律管控中心將及時採取措施及手段來維護本集團的合法權益。

### 物業服務質量

本集團的物業服務具有壹級物業管理資質，是中國物業管理協會常務理事單位，以「至善，致美」為品牌主張，致力於成為中國家庭首選的「品質生活服務專家」。二零一八年，本公司從事物業管理服務的附屬公司融創物業服務集團有限公司（「融創物業」）榮獲「2018年度中國物業服務百強企業TOP12」、「2018中國物業百強企業經營績效TOP5」、「2018中國物業百強企業服務質量領先企業」、「2018中國物業百強企業成長性TOP10」及位列「中國物業服務百強企業服務質量TOP10」。

融創物業以「臻心、專注、品質、卓越」的服務理念，堅持區域深耕和高品質服務發展戰略，傾力打造每一座城市的服務典範。融創物業聚焦於北京、華北、上海、西南、東南、廣深、華中和海南八大區域，為客戶提供全面、卓越的高品質服務，推行物業服務體系1.0版本，品質服務全國。

融創物業以規範、完善的物業管理體系為基礎，公司及管理項目全面通過SGS質量管理體系認證，專注服務於融創高端社區。以國際化、科學化的經營管理理念，打造高質量、專業化的服務團隊，為客戶提供超越期望的品質服務，引領城市美好人居。

### 客戶溝通與信息保護

本集團十分重視客戶投訴及意見反饋，搭建了客戶服務體系，制定了專門的客戶投訴處理制度，建立了投訴熱線、投訴郵箱，並及時對日常客戶投訴進行處理。融創物業還會定期組織人員對客戶意見進行整體調查工作，並結合客戶意見對服務質量進行分析、評估和調整。

針對客戶隱私信息保護，本集團設立客戶信息保密管理專員，對涉及客戶身份、電話等個人隱私信息的項目進行保密管理。客戶隱私信息錄入信息化系統後，會隱藏部分號碼和信息字段。客戶信息查詢有嚴格的授權和權限管理，並留存相關系統操作信息。同時，本集團對客戶信息保密制度的落實情況實施定期檢查，以確保相關措施有效執行並符合法律法規。

本報告期間，本集團的營運在所有重要層面均已遵守有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及隱私事宜的相關法律及規例。



### 反貪污

本集團對貪污舞弊採取零容忍態度。本集團的《內部審計制度》及《審計處罰管理制度》詳述投訴舉報管理規定以及職業道德準則，供員工遵守。本集團在運營過程中已致力遵守國家與地區的法律法規以及本公司內部的各種規章制度，禁止任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢行為。本集團要求所有員工在日常業務過程中嚴格遵紀守法，堅守誠信道德原則，其中包括：

#### 誠信道德原則

- 任何人在日常業務過程中不存在欺詐、隱瞞等不法行為，不存在為謀求個人利益而損害他人、本公司和股東利益的行為；及
- 禁止向本公司內、外部提供虛假信息或有意誤導他人，嚴格遵守本公司的信息披露制度。

#### 禮品與招待

- 員工個人或其家庭成員不得接受或付出可能影響其業務決策和獨立判斷的禮品與招待，禁止接受現金或現金等價物的禮品；及
- 員工須嚴格遵守有關反商業賄賂的法律、法規及監管規定，區分正常的商業交往與不正當交易行為的界限，堅決糾正和抵制在經營活動中違反商業道德和市場規則的不正當交易行為，並配合監管機構依法調查、處理違反法律的商業賄賂案件。

#### 利益相關方

- 與商務合作夥伴進行商務合作時，本集團所有員工均應自覺維護公司的合法利益，嚴格遵守反不正當競爭、反壟斷和反貪污賄賂等法律規定，嚴格履行公司有關商業合同編製的有關規定和程序，注意規避商業風險；及
- 員工應尊重合作夥伴，禁止侵犯合作夥伴合法權益。

本集團於二零一六年加入中國企業反舞弊聯盟，積極參加反舞弊工作交流。二零一八年，本集團組織全體員工簽署《員工廉潔協議》，強化員工反廉潔管理。本集團定期向員工進行反舞弊培訓，樹立員工廉潔價值觀。二零一八年，本集團開展新員工廉潔文化培訓85場，開展專項廉潔文化培訓50場。

## 環境、社會及管治報告

本集團鼓勵並保護員工揭發公司內違法、違規和不誠信的行為。本集團風險管控中心負責接收舞弊行為的舉報。對於員工違反相關規定的，本集團將予以懲處。本集團審計內控部負責接收舞弊行為的舉報，設立專人專崗收集、處理舉報信息並直接向部門負責人匯報；建立舉報管理信息化系統，實施權限分級管理，控制知曉者範圍，對舉報信息進行嚴格保密，保護舉報人；更新《審計處罰管理制度》，對於威脅、打擊報復舉報人的員工予以懲處。

本報告期間，本集團並未發現有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢並對本集團造成重大影響的違規行為。

### 社區投資

本集團作為「美好生活社會公民」，希望在為中國家庭提供美好生活方式的同時，積極承擔社會責任，通過不斷努力，為中國公益事業貢獻自己的力量。

### 公益慈善

二零一八年八月八日，由本集團發起並出資設立的融創公益基金會獲天津市民政局正式批准成立。基於該基金會，本集團致力於將企業公益從單一的捐贈、救濟，向複合、可持續生長的產業扶持、教育扶智等方向升級，整合企業與社會資源，形成多維公益體系，從多方面立體參與中國公益發展事業。



本報告期間，融創公益基金會重點圍繞教育扶智、鄉村振興、古建築保護等領域開展公益活動。

## 教育扶智

本集團結合自身資源，助力城鄉教育均衡化、推動貧困地區兒童發展，發起綜合型教育扶貧扶智項目「英苗培養計劃」。除持續對硬件設施的修繕和建設、捐贈愛心書屋外，本集團亦注重對軟件教育資源的整合，以提升鄉村素質教育建設，如為孩子們營造趣味課堂、捐建「英苗書屋」。截至二零一八年年底，該計劃已累計捐建34所「英苗書屋」，30,000餘件圖書及文體學習用品，並在四川大涼山捐建1所愛心小學。

二零一八年，本集團繼續豐富「英苗培養計劃」項目內容，通過捐贈「英苗書屋」、英才培養計劃、英苗夏令營等多種形式，深度、長線、可持續地為貧困地區孩子提供多樣化支持。



## 鄉村振興計劃

「鄉村振興計劃」是一項集產業、文旅、文化傳承、教育為一體的綜合、立體扶貧方案。項目結合本集團產業優勢，在尊重鄉村原始風貌的前提下，全面打造文化特色村落，帶動村民脫貧並建立可持續發展模式，通過挖掘和傳承鄉村文化，使鄉村可以依靠綜合產業、原生態文化良性可持續發展。

二零一八年八月十八日，「融創中國結對幫扶龍塘精準脫貧」簽約儀式在貴州省雷山縣舉行，本集團與貴州省雷山縣人民政府、友成企業家扶貧基金會共同簽署龍塘村「鄉村振興計劃」三方合作備忘錄。本集團將建立長效機制，結合建築、設計、文旅產業優勢，從文旅切入、產業落地、文化激活、教育幫扶四個方面，幫助龍塘整村脫貧，打造鄉村振興的「龍塘樣本」。



## 環境、社會及管治報告

### 古建保護

古建築是文化遺產的重要組成部分，是不可再生的人文資源，保護古建築，讓古建築流芳千古，是全社會、全民的共同義務。

多年來，通過桃花源等中式項目的打造，本集團與非物質文化遺產「國匠」香山幫合作，精研古代建築制式，積澱了大量傳統中式建築的工藝和技術。憑藉這些積累，本集團肩負起保護和修復國家歷史古建築的責任和義務。

作為融創公益基金會為保護中國傳統建築、傳承古建築文化而開展的文化公益項目，「善築中國」將結合融創產業優勢，並與古建保護權威機構合作，復原建築歷史風貌及文化價值，讓古建築重新走進公眾視野，感受中國文化之美。

### 和諧社區

#### 健走未來

本集團堅持在全國各區域開展健走未來活動，通過慢跑、熒光夜跑等全民健身運動，邀請業主家庭參與其中，營造健康、陽光的融創社區文化。二零一八年，「健走未來」聯動公益，共在中國30餘個城市開展，參與人數約3萬人，達成了「30城、3億步、30座英苗書屋」的公益目標。



### 果殼計劃

果殼計劃是本集團專門針對兒童業主開展的倡導家庭親子互動，關懷兒童身心健康成長的系列品牌活動，是融創社區文化的重要組成部分。果殼計劃於每年暑期開展，包括兒童油畫興趣班，兒童健康安全講座，遊泳訓練班，少兒第二課堂，兒童趣味運動會等，為全國近萬名融創兒童業主，打造了一場「探索未知、童夢奇緣」的大Party。十一期間，本集團還舉辦了首期「果殼營地」活動，在美麗的西雙版納為孩子們創造了一次難忘的童話之旅。



### 鄰里計劃

鄰里計劃通過在各項目社區內開展的形式多樣的系列活動，建立鄰里之間和睦的友誼，營造愉悅、睦鄰的融創社區文化。

二零一八年，通過多種組織形式，本集團不僅開展了鄰里家宴、趣味運動會等特色IP活動，還將業主們帶到戶外，感受大自然的美好。另外，漆器、粘土、插畫、團扇手作，經典電影音樂會賞析，咖啡品鑒，融創學堂等項目，豐富了業主的生活，增進了鄰里交流，推動美好社區的建設與發展。在保持傳統優勢鄰里活動的前提下，本集團從客戶的視角與需求入手，帶來新的思考與革新，探尋鄰里間「對話」新模式。



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致融創中國控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

融創中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第97至230頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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

## 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：

### 關鍵審計事項

發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註6(C)「重要會計估計及判斷」、附註14「發展中物業」及附註15「持作出售的竣工物業」。

於二零一八年十二月三十一日，發展中物業（「發展中物業」）及持作出售的竣工物業（「持作出售物業」）合共為人民幣340,518百萬元，佔貴集團資產總值約48%。發展中物業及持作出售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。於二零一八年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業的賬面值撇減至可變現淨值的金額為人民幣1,268百萬元。

我們認為發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估是一項關鍵審計事項，因為釐定發展中物業及持作出售物業的可變現淨值涉及對售價、可變銷售費用及發展中物業預計完工成本的重大會計估計。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- (i) 我們了解並評價確定發展中物業預計完工成本相關的集團內部控制並測試其運行的有效性；
- (ii) 我們比較相關發展中物業和持作出售物業項目賬面餘額與管理層以前年度可變現淨值的評估結果，以分析可變現淨值評估及過程是否受管理層偏向影響；
- (iii) 我們取得了管理層對發展中物業和持作出售物業可變現淨值的評估並執行了以下審計程序：
  - 基於市場銷售價格的預計銷售價格，我們將預計銷售價格與近期市場交易價格進行了比較，包括核對至集團在同一項目預售單元的銷售價格或具有類似大小、類型及地點的可比物業的現行市場銷售價格；
  - 將預計可變銷售費用佔相關物業預計銷售價格的比例，與集團近年實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行了比較；並



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估(續)

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 對發展中物業至完工時預計將要發生的成本，我們將發展中物業預計完工成本核對至經管理層批准的預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較。

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。
- 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。

## 獨立核數師報告

- 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盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月二十八日



# 綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	49,224,305	39,262,620
投資物業	9	16,195,739	12,821,611
土地使用權及無形資產	10	16,020,807	3,637,131
遞延稅項資產	12	2,984,740	1,913,730
按權益法入賬的投資	11	65,496,826	58,613,221
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	9,872,592	—
可供出售金融資產	13	—	871,578
應收款項	16	558,000	915,750
預付款	17	2,276,912	4,950,793
衍生金融工具	26	125,817	14,865
應收關聯公司款項	43(D)	666,452	500,016
		<b>163,422,190</b>	<b>123,501,315</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	291,913,575	271,514,992
持作出售的竣工物業	15	47,336,265	42,242,613
存貨		14,967	10,771
貿易及其他應收款項	16	27,392,266	18,411,699
合約資產	7	932,328	263,936
衍生金融工具	26	153,507	—
應收關聯公司款項	43(D)	48,299,169	60,582,774
預付款	17	10,414,376	4,509,791
預付所得稅		6,449,795	5,345,490
受限制現金	18	44,017,011	28,285,601
現金及現金等價物	19	76,181,041	68,433,256
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	133,500	—
		<b>553,237,800</b>	<b>499,600,923</b>
<b>資產總額</b>		<b>716,659,990</b>	<b>623,102,238</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	378,421	377,608
其他儲備	22	14,259,603	16,649,452
保留盈餘		42,198,205	26,775,180
		<b>56,836,229</b>	<b>43,802,240</b>
永續資本證券	23	5,526,772	9,288,432
其他非控股權益		10,743,568	7,547,553
<b>權益總額</b>		<b>73,106,569</b>	<b>60,638,225</b>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	25	137,363,520	140,597,186
衍生金融工具	26	79,509	167,634
遞延稅項負債	12	33,383,440	34,498,436
其他應付款項	24	1,474,373	1,492,327
		<b>172,300,842</b>	<b>176,755,583</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	92,786,353	68,789,140
合約負債	7	199,378,610	131,190,587
應付關聯公司款項	43(D)	62,663,166	91,947,252
當期稅項負債		23,753,921	14,411,985
借貸	25	92,045,543	78,672,660
衍生金融工具	26	14,017	53,839
撥備	27	610,969	642,967
		<b>471,252,579</b>	<b>385,708,430</b>
<b>負債總額</b>		<b>643,553,421</b>	<b>562,464,013</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>716,659,990</b>	<b>623,102,238</b>

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第97至230頁的財務報表已於二零一九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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶合約收入	7	124,745,623	65,873,515
銷售成本	28	(93,609,587)	(52,245,803)
<b>毛利</b>		<b>31,136,036</b>	13,627,712
其他收入及收益	30	11,848,091	27,916,263
銷售及市場推廣成本	28	(4,360,530)	(3,419,436)
行政開支	28	(7,356,570)	(3,535,411)
其他開支及虧損	31	(1,986,111)	(10,336,909)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	28	(3,485,395)	(2,376,177)
<b>經營溢利</b>		<b>25,795,521</b>	21,876,042
財務收入	32	806,208	736,000
財務成本	32	(2,893,493)	(5,259,450)
財務成本淨額	32	(2,087,285)	(4,523,450)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利／（虧損）淨額	11	4,955,994	(1,993,604)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>28,664,230</b>	15,358,988
所得稅開支	33	(11,219,229)	(3,694,608)
<b>年內溢利</b>		<b>17,445,001</b>	11,664,380
年內其他全面收入		—	—
<b>年內全面收入總額</b>		<b>17,445,001</b>	11,664,380
下列各項應佔的全面收入／（虧損）總額：			
— 本公司擁有人		16,566,535	11,003,863
— 永續資本證券持有人	23	591,179	679,084
— 其他非控股權益		287,287	(18,567)
		<b>17,445,001</b>	11,664,380
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	34		
— 每股基本盈利		3.79	2.76
— 每股攤薄盈利		3.74	2.70

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔				永續 資本證券 人民幣千元	其他 非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	保留盈餘	合計			
	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	—	—	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	—	—	—	—	—	7,510,460	7,510,460
非控股權益出資	—	—	—	—	—	100,501	100,501
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(1,536,459)	(1,536,459)
與非控股權益的交易	—	(495,394)	—	(495,394)	—	(393,684)	(889,078)
非控股權益股息	—	—	—	—	—	(306,321)	(306,321)
合營公司夥伴資本增資	—	73,715	—	73,715	—	—	73,715
發行永續資本證券	—	—	—	—	1,376,000	—	1,376,000
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(2,043,400)	—	(2,043,400)
向永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	(680,288)	—	(680,288)
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	—	210,370	—	210,370	—	—	210,370
— 已發行股份所得款項	5,972	263,044	—	269,016	—	—	269,016
非公開發行募集資金	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	—	(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

## 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔						
		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
於二零一八年一月一日的結餘		377,608	16,649,452	26,775,180	43,802,240	9,288,432	7,547,553	60,638,225
會計政策變動	3	—	—	(71,473)	(71,473)	—	—	(71,473)
於二零一八年一月一日的經重列結餘		377,608	16,649,452	26,703,707	43,730,767	9,288,432	7,547,553	60,566,752
全面收入總額		—	—	16,566,535	16,566,535	591,179	287,287	17,445,001
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	41(B)	—	—	—	—	—	2,552,901	2,552,901
非控股權益出資		—	—	—	—	—	568,143	568,143
出售附屬公司	42	—	—	—	—	—	10,280	10,280
與非控股權益的交易	40	—	(129,860)	—	(129,860)	—	(30,596)	(160,456)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(192,000)	(192,000)
發行永續資本證券	23	—	—	—	—	340,600	—	340,600
贖回永續資本證券	23	—	—	—	—	(4,017,800)	—	(4,017,800)
向永續資本證券持有人分派	23	—	—	—	—	(675,639)	—	(675,639)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	22、29	—	291,035	—	291,035	—	—	291,035
— 已發行股份所得款項	20、22	813	42,277	—	43,090	—	—	43,090
購買股份激勵計劃股份	21(B)、22	—	(1,464,565)	—	(1,464,565)	—	—	(1,464,565)
法定儲備		—	1,072,037	(1,072,037)	—	—	—	—
二零一七年股息	44	—	(2,200,773)	—	(2,200,773)	—	—	(2,200,773)
		813	(2,389,849)	(1,072,037)	(3,461,073)	(4,352,839)	2,908,728	(4,905,184)
於二零一八年十二月三十一日的結餘		378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所得現金	35	63,249,311	83,163,789
已付所得稅		(11,194,605)	(8,064,420)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>52,054,706</b>	<b>75,099,369</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
業務合併的付款淨額	41	(4,272,673)	(50,359,961)
出售附屬公司	42	(1,738,404)	271,954
出售投資合營公司及聯營公司的所得款項		3,172,766	—
股權交易的付款		(6,162,230)	(26,123,199)
就潛在股權交易收取的現金墊款		6,899,936	—
於合營公司及聯營公司的投資		(9,745,498)	(34,829,066)
自合營公司及聯營公司收取的股息		440,334	911,762
貸款予合營公司及聯營公司		(16,342,608)	(13,231,740)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		10,339,019	7,237,317
自股權投資夥伴收取的貸款還款		398,075	—
貸款予股權投資夥伴		—	(2,035,636)
可供出售金融資產的付款		—	(711,578)
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(5,575,640)	—
購置物業、廠房及設備、無形資產及投資物業		(13,639,331)	(2,840,343)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收取的所得款項		340,000	—
已收利息		1,764,897	1,487,455
其他		42,493	54,300
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(34,078,864)</b>	<b>(120,168,735)</b>

# 綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
		43,090	10,279,995
		(1,464,565)	—
		340,600	1,376,000
		(4,017,800)	(2,043,400)
		118,691,208	124,017,209
		(106,354,120)	(64,307,378)
		(59,762)	(61,630)
		(675,639)	(680,288)
	44	(2,200,773)	(991,341)
		(2,299,176)	(4,362,445)
		2,495,256	1,731,538
		(1,813,953)	(558,249)
		(56,418)	(685,418)
		(130,723)	1,610,381
		565,142	54,001
		(13,489,256)	(4,006,299)
		—	(9,045)
<b>融資活動（所用）／所得現金淨額</b>		<b>(10,426,889)</b>	<b>61,363,631</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
		7,548,953	16,294,265
		68,433,256	52,086,050
		198,832	52,941
	19	<b>76,181,041</b>	<b>68,433,256</b>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八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、文旅城運營以及物業管理服務業務。

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

## 2 主要會計政策概要

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。除另有所指外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。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，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、可供出售金融資產、衍生金融工具及投資物業乃按公允價值計量則除外。

#### (iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 以股份為基礎的付款交易的分類及計量－香港財務報告準則第2號修訂本
- 二零一四年至二零一六年週期年度改進
- 轉撥至投資物業－香港會計準則第40號修訂本
- 第22號詮釋外幣交易及預付代價

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則 (續)

本集團選擇就其截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報提早採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）。

在採用香港財務報告準則第9號之後，本集團需要改變會計政策並進行某些特定的追溯性調整。以上所列大部份其他修訂對先前期間確認的金額並無任何影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

#### (iv) 並未採納的新訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於二零一八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16號租賃

###### 變更的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月發佈。對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的劃分已經刪除，香港財務報告準則第16號將會導致幾乎所有租賃均須在資產負債表內確認。根據新準則，主體須確認資產（租賃資產的使用權）和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值的租賃。

###### 影響

根據香港財務報告準則第16號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

截至報告日，本集團擁有的不可撤銷的經營租賃承諾為人民幣336.8百萬元（見附註36）。其中，與短期租賃相關的經營租賃承諾約為人民幣10.6百萬元，將按照直線法確認為費用並計入損益。

對於剩餘租賃承諾，本集團預計將於二零一九年一月一日確認的使用權資產約為人民幣334.7百萬元，租賃負債（根據於二零一八年十二月三十一日確認的預付款項和預提租賃付款額進行調整後的金額）為人民幣334.7百萬元。由於部分負債將列示為流動負債，所以淨流動資產將降低人民幣122.6百萬元。

本集團預期二零一九年除稅後純利因採納新規則將減少約人民幣4.7百萬元。由於經營租賃付款計入分部業績，但此項計量不包括使用權資產攤銷及租賃負債利息，故預期分部業績會增加約人民幣138百萬元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (iv) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

影響 (續)

由於償還主要租賃負債項目將劃分為融資活動現金流量，故二零一九年經營現金流量將有所增加，而融資現金流量將減少約人民幣138百萬元。

本集團作為出租人的活動均為經營租賃，因此本集團預計對財務報表不會構成任何重大影響。但是，本集團從明年起將需要對此作出額外披露。

本集團的採納日期

本集團將在香港財務報告準則第16號的強制採納日二零一九年一月一日採用該準則。本集團打算採用簡易過渡方法，不對首次採納上一年度的比較金額進行重述。在過渡日，房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則進行計量。所有其他使用權資產將按照採納日的租賃負債金額（根據預付或預提租賃費用進行調整後的金額）進行計量。

概無尚未生效且預計對實體目前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響的其他準則。

### 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予抵銷。除非交易可證明所轉讓資產出現減值，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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

#### (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（見下文(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（見下文(iv)）。

#### (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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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 (續)

#### (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允價值計量，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）。

### 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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.3 業務合併 (續)

- 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。

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。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。

### 2.4 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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。倘彼等有關於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的換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益的權益等非貨幣性資產及負債的換算差額於損益內確認為公允價值損益的一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益等非貨幣性資產的換算差額於其他全面收入內確認。



## 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換算為呈列貨幣：

- 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的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的任何借貸時，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.7 物業、廠房及設備 (續)

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租期內分配其成本（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。

### 2.8 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 主要會計政策概要 (續)

### 2.9 土地使用權及無形資產

#### (i) 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。

#### (ii) 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。

#### (iii) 商標

商標乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬，並按直線法於預算可使用年期與合約規定的可使用年期兩者的較短者計算攤銷。

#### (iv) 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

截至二零一八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

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量者（計入其他全面收入或計入損益），及
- 按攤銷成本計量者

有關分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式。

就按公允價值計量的資產而言，其收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。就未持作買賣的權益工具投資而言，此將取決於本集團是否不可撤銷地選擇於初始確認時列作按公允價值計量且其變動計入其他全面收入（「按公允價值計量且其變動計入其他全面收入」）的權益投資。

當且僅當其管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 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的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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (iii) 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量且其變動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。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

在釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付的本金及利息時，會從整體上加以考慮。

#### 債務工具

債務工具的其後計量取決於本集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量的資產，倘該等資產現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。從該等金融資產所得利息收入使用實際利率法計入融資收入。因終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認並與匯兌盈虧於其他收益／（虧損）中一併呈列。減值虧損於損益表呈列為單獨項目。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／（虧損）中確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損乃於其他收益／（虧損）中呈列，而減值開支於損益表呈列為單獨項目。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未滿足按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的標準的資產乃按公允價值計量且其變動計入損益。其後按公允價值計量且其變動計入損益計量的債務投資的收益或虧損於其產生期間於損益內確認並於其他收益／（虧損）中按淨額確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (iii) 計量 (續)

##### 權益工具

本集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資的公允價值收益及虧損，於終止確認投資後，概無其後重新分類公允價值收益及虧損至損益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於損益內確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動於損益表確認為其他收益／（虧損）（按適用情況）。按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與其公允價值變動分開列報。

#### (iv) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就合約資產及貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，其規定初始確認應收款項時予以確認的預計使用年期虧損。

#### (v) 應用二零一七年十二月三十一日前的會計政策

本集團應用香港財務報告準則第9號進行追溯，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依舊按照與本集團以往的會計政策入賬。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (v) 應用二零一七年十二月三十一日前的會計政策 (續)

##### (a) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產
- 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39。

##### (b) 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（按適用情況），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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (v) 應用二零一七年十二月三十一日前的會計政策 (續)

##### (c) 其後計量

初步確認時的計量並無改變香港財務報告準則第9號的採納，詳見上文。

初步確認後，貸款及應收款項其後利用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量且其變動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「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」－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。

按公允價值計量且其變動計入損益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。

按公允價值計量且其變動計入損益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 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (v) 應用二零一七年十二月三十一日前的會計政策 (續)

##### (d) 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。

##### 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，計量任何減值虧損的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的市價為公允價值的基礎計量其減值。

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。

##### 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 2.13 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，其後則按根據以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 首次確認金額減根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的累計收入金額（如適用）。

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的差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

如與聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部分。

#### 二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策

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。

## 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的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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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。

### 2.18 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。

貿易應收款項按公允價值確認時，初步會以無條件代價金額確認，除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，旨在收回合約現金流量，因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.11。

### 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 股本及持作僱員股份計劃的股份

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）。

倘任何集團公司購入公司的權益股本（例如因股份購回或以股份為基礎的付款計劃而購入），所支付的代價（包括任何直接所佔的增量成本（扣除所得稅後））作為庫存股從本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價（扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響）計入本公司擁有人應佔權益。

本公司所持股份乃按庫存股披露並從出資權益中扣減。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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的尚未支付負債。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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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。

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的稅項（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。



## 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

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（及稅法）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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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的有關重組成本當日。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及僱員股份激勵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) 僱員購股權

根據本公司僱員購股權計劃授出的購股權的公允價值確認為僱員福利開支，增加額相應計入權益。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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.27 以股份為基礎的付款 (續)

#### (iii) 僱員股份激勵計劃

根據僱員股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。受託人將以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按計劃規則歸屬予相關選定僱員為止（見附註2.20）。

根據僱員股份激勵計劃無償授予選定僱員的股份的公允價值於相關服務期間及股份歸屬期間確認為開支。公允價值乃於股份的授出日期計量並於權益內確認為以股份為基礎的付款儲備。預期歸屬的股份數目將根據非市場歸屬條件估計。有關估計於各報告期末修訂，而相關調整則於損益及以股份為基礎的付款儲備中確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就該等股份確認的任何開支則於沒收生效當日撥回。

### 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的類別。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 主要會計政策概要 (續)

### 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

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未產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，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。

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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.29 收入確認 (續)

#### (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。

### 2.30 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃除以以下項目後計算得出：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股外的維護權益成本；
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股（不包括庫存股）的股利調整。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.30 每股盈利 (續)

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

### 2.31 股息收入

自按公允價值計量且其變動計入損益及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產收取的股息（二零一七年—自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及可供出售金融資產）。股息於收取付款的權利確立時於損益確認為其他收入，即使以收購前溢利支付仍適用，除非股息明確指收回部分投資成本。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.33 股息分派

就於報告期結束之時或之前已宣派但於報告期結束時尚未分派的任何已宣派股息（已適當授權及不再由實體酌情決定）的款項作出撥備。

### 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。

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

### 2.35 利息收入

產生自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／（虧損）淨額。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產（二零一七年－貸款及應收款項）的利息收入，作為其他收入的一部分於損益表確認。

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額（經扣除虧損撥備）得出。

### 3 會計政策的變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。該等新會計政策載於附註2.11。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並無重列。因此，任何對金融資產或負債賬面值的調整在本報告期初確認，而差額則在期初保留盈餘中確認。同時，減值準備在比較期間未被重列。

對本集團於二零一八年一月一日的保留盈餘的總體影響如下：

	附註	金額 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末保留盈餘－香港會計準則第39號		26,775,180
將投資由可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益		—
合約資產及貿易及其他應收款項（不包括提供予第三方的貸款）撥備增加	(IV)	(16,439)
提供予關聯方及第三方的貸款撥備增加	(IV)	(43,767)
財務擔保撥備增加	(IV)	(35,091)
減值撥備相關的遞延稅項資產增加		23,824
於二零一八年一月一日的期初保留盈餘－香港財務報告準則第9號		26,703,707

(I) 對二零一七年報告期間損益表內項目作出的調整乃與下列各項（增加／（減少））有關：

	二零一七年 人民幣千元
行政開支減少	(2,023,891)
其他開支及虧損減少	(352,286)
金融及合約資產減值虧損淨額增加	2,376,177

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3 會計政策的變動 (續)

### (II) 金融工具分類及計量

於二零一八年一月一日（首次應用香港財務報告準則第9號的日期），本集團的管理層已評估何種業務模式適用於本集團所持金融資產並將其金融工具分類至適當的香港財務報告準則第9號類別。該重新分類產生的主要影響如下：

	按公允 價值計量且其 變動計入 其他全面收入 (二零一七年 可供出售) 人民幣千元	按公允價值 計量且其變動 計入損益 人民幣千元
金融資產—二零一八年一月一日		
二零一七年十二月三十一日的期末結餘—香港會計準則第39號	871,578	—
將投資由可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益	(871,578)	871,578
於二零一八年一月一日的期初結餘—香港財務報告準則第9號	—	871,578

先前確認為可供出售的權益投資被選定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產呈列（二零一八年一月一日為人民幣872百萬元）。若干投資分類為按攤銷成本計量並不符合香港財務報告準則第9號的標準，因為其現金流量並不僅指支付的本金及利息。

採納香港財務報告準則第9號不會對保留盈餘產生任何影響，因為過往年度未在可供出售金融資產儲備中確認公允價值收益或虧損。

對本集團金融負債的會計處理並無產生任何影響，因為本集團並無按公允價值計量的非衍生負債。終止確認規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並無任何變動。

### 3 會計政策的變動 (續)

#### (II) 金融工具分類及計量 (續)

於首次應用日期二零一八年一月一日，本集團金融工具如下，任何重新分類均有註明：

	計量類別		賬面值		差額 人民幣千元
	原有 (香港會計 準則第39號)	新訂 (香港財務 報告準則第9號)	原有 人民幣千元	新訂 人民幣千元	
<b>非流動金融資產</b>					
權益投資	可供出售	按公允價值計量且其 變動計入損益	871,578	871,578	—
衍生金融工具	按公允價值計量且其 變動計入損益	按公允價值計量且其 變動計入損益	14,865	14,865	—
其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	915,750	915,750	—
應收關聯公司款項	攤銷成本	攤銷成本	500,016	500,016	—
<b>流動金融資產</b>					
貿易及其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	18,411,699	18,411,699	—
應收關聯公司款項	攤銷成本	攤銷成本	60,582,774	60,582,774	—
受限制現金	攤銷成本	攤銷成本	28,285,601	28,285,601	—
現金及現金等價物	攤銷成本	攤銷成本	68,433,256	68,433,256	—

#### (III) 衍生工具及對沖活動

本集團訂立若干不滿足資格作為對沖會計處理的貨幣衍生合約列為按公允價值計量且其變動計入損益的衍生金融工具處理。於過往期間，整個貨幣衍生合約的公允價值變動於損益中確認。香港財務報告準則第9號下的會計處理並無受到影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 3 會計政策的變動 (續)

### (IV) 金融資產減值

本集團有四類適用於香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產：

- 於日常業務過程中出售物業或提供服務的貿易應收款項
- 有關物業開發及銷售合約的合約資產
- 其他應收款項（不包括提供予第三方的貸款）
- 提供予關聯方及第三方的貸款

本集團須就該等類別資產各自根據香港財務報告準則第9號修訂減值方式。減值方式變動對上表所披露本集團保留盈餘及權益的影響輕微。

雖然受限制現金及現金等價物亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損亦屬輕微。

*合約資產、貿易應收款項及其他應收款項（不包括提供予第三方的貸款）*

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式計量合約資產及貿易應收款項預期信貸虧損，該方式就合約資產及貿易應收款項整個存續期內預期信貸虧損計提減值撥備。其他應收款項（不包括提供予第三方的貸款）（如擔保及按金）被視為低風險，因此減值撥備按12個月預期信貸虧損釐定。

有鑑於此，於二零一八年一月一日的虧損撥備人民幣16.44百萬元（過往虧損撥備為人民幣64.3百萬元）乃於保留盈餘確認，而截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣14.67百萬元。附註4.1(b)提供撥備計算的相關詳情。

合約資產及貿易應收款項及其他應收款項（不包括提供予第三方的貸款）乃於並無合理收回預期時予以核銷。

*提供予關聯方及第三方的貸款*

對於二零一八年一月一日已提供予關聯方及第三方的貸款，本集團已釐定於首次確認各筆提供予關聯方及第三方的貸款時可靠評估貸款違約可能性，會導致投入不必要的成本和精力。在香港財務報告準則第9號允許範圍內，信貸撥備將於各報告日期僅按信貸風險是否屬低下釐定，直至貸款被終止確認為止。

應用預期信貸風險模式導致於二零一八年一月一日確認虧損撥備人民幣43.77百萬元（過往虧損撥備為人民幣2,119.4百萬元），而截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣3,227.06百萬元。附註4.1(b)提供撥備計算的相關詳情。

### 3 會計政策的變動 (續)

#### (IV) 金融資產減值 (續)

##### 財務擔保合約

如附註37所述，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。此外，本集團就若干合營公司及聯營公司的借貸提供擔保。應用預期信貸風險模型導致於二零一八年一月一日確認虧損撥備人民幣35.1百萬元（先前虧損撥備為人民幣352.29百萬元）及截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣223.58百萬元。有關撥備計算的詳情載於附註4.1(b)。

### 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。

本集團風險管理主要由中央司庫部（集團司庫）按照董事會批准的政策實施控制。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。於二零一八年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）或歐元（「歐元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。

本集團使用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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
美元	2,650,538	761,625
港元	61,616	5,126,283
歐元	—	133
	<b>2,712,154</b>	<b>5,888,041</b>
負債		
美元	24,613,876	10,725,557
港元	3,676,208	2,101,784
歐元	332,631	331,486
	<b>28,622,715</b>	<b>13,158,827</b>

於二零一八年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣172百萬元（二零一七年：減少／增加人民幣151百萬元）。

於二零一八年十二月三十一日，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1,046百萬元（二零一七年：增加／減少人民幣498百萬元）。

於二零一八年十二月三十一日，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（二零一七年：增加／減少人民幣17百萬元）。



## 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。於二零一八年，本集團借貸以人民幣、美元、港元及歐元計值（二零一七年：人民幣、美元、港元及歐元）。

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	
於二零一八年 十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	20,308	—	—	20,308	20,308
借貸	18,778	38,526	2,586	59,890	73,268	95,378	873	169,519	229,409
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

於二零一八年十二月三十一日，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48.49百萬元（二零一七年：減少／增加人民幣364.4百萬元）及年內的資本化利息將增加／減少人民幣495.85百萬元（二零一七年：增加／減少人民幣326.95百萬元）。

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

截至二零一八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

本集團承受的股本證券價格風險來自本集團所持於資產負債表分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註13)的投資。本集團於各報告期監察該等股本證券的價格變動以管控價格風險。

本集團的股本投資為香港聯交所上市證券。於二零一八年十二月三十一日，倘證券價格增加/減少5%且所有其他變量維持不變，則年內除稅後溢利將增加/減少人民幣12.7百萬元(二零一七年：零)。

#### (b) 信貸風險

##### (i) 風險管理

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計入綜合資產負債表的現金及現金等價物、受限制現金、合約資產、貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產以及提供予關聯方的財務擔保及按揭融資擔保的總結餘。

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。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值

本集團擁有四類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用虧損模式的金融資產：

- 於日常業務過程中出售的物業或提供的服務的貿易應收款項
- 與物業開發及銷售合約有關的合約資產
- 其他應收款項 (不包括第三方貸款)
- 關聯方及第三方貸款

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

##### 合約資產及貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，就合約資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。

為計量預期信用虧損，合約資產及貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。合約資產涉及未入賬的進行中項目，與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損比率與合約資產的虧損比率合理相若。

預期虧損比率分別基於二零一八年十二月三十一日或二零一八年一月一日前36個月期間的銷售付款情況以及期間相關歷史信用虧損計算。歷史虧損比率經調整以反映有關影響客戶結算應收款項之能力的宏觀因素的現有或前瞻性資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值 (續)

基於此，於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日（採納香港財務報告準則第9號），就合約資產及貿易應收款項釐定的虧損撥備如下：

二零一八年十二月三十一日	即期	超過90天	超過180天	超過1年	總計
預期虧損比率	0.01%	0.29%	2.30%	3.38%	1.29%
賬面總值	769,425	42,911	145,901	420,722	1,378,959
虧損撥備	82	126	3,361	14,238	17,807

二零一八年一月一日	即期	超過90天	超過180天	超過1年	總計
預期虧損比率	0.004%	—	2.30%	3.71%	1.11%
賬面總值	1,016,405	—	62,653	402,621	1,481,679
虧損撥備	39	—	1,443	14,957	16,439

#### 其他應收款項（不包括第三方貸款）

其他應收款項（不包括第三方貸款）（如擔保及按金）均被認為具有較低信用風險，而於期內確認的虧損撥備因此以12個月預期虧損為限。管理層認為，當金融工具違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時乃屬「低信用風險」。基於此，於二零一八年十二月三十一日，其他應收款項（不包括第三方貸款）虧損撥備為人民幣77.6百萬元。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值 (續)

###### 關聯方及第三方貸款

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續評估信用風險有否大幅增加。本集團對比資產於報告日期及於初步確認日期的違約風險，以評估信用風險有否大幅增加。本集團會考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信用評級
- 外部信用評級 (如可獲取)
- 預期將引致借款人履約能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人的其他金融工具的信用風險大幅增加
- 支持有關責任的抵押品價值或第三方擔保或信用增強工具的質素發生重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括同一組借款人付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

宏觀經濟資料 (如市場利率或增長率) 已作為內部評級模型的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值 (續)

當對手方於合約款項到期後90天內仍未付款時，金融資產出現違約。

本集團按信貸風險將貸款分為四類，並就每個類別確定如何釐定貸款虧損撥備。

本集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團的類別定義	預期信用虧損撥備的確認基準
正常	客戶違約風險較低且具備強大實力應付合約現金流量需求	12個月預期虧損。對於預期於12個月內到期的資產，預期虧損按預計壽命計量
關注	貸款的信用風險顯著增加；若利息及／或本金逾期30天以上則推定信用風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及／或本金逾期90天以上	整個存續期內預期虧損
核銷	不存在收回款項的合理預期	核銷資產

於貸款期限內，本集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備以入賬信用風險。計算預期信用虧損率時，本集團考慮各類貸款的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於二零一八年十二月三十一日，本集團的關聯方及第三方貸款信用虧損撥備如下：

本公司的內部信用評級	預期信用虧損撥備的		違約賬面總值估計	賬面值 (扣除減值撥備)	利息收益的 計算基準
	預期信用虧損率	確認基準			
正常	0.94%	12個月預期虧損	14,323,847	14,189,203	賬面總值
不良	88.75%	整個存續期內預期虧損	5,922,038	666,452	攤銷成本賬面值(扣除信用撥備)

於報告期內，估計方法或假設並無重大變動。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值 (續)

二零一七年十二月三十一日關聯方及第三方貸款虧損撥備與二零一八年一月一日的年初虧損撥備及二零一八年十二月三十一日的年末虧損撥備對賬如下：

	合約資產		貿易及其他應收款項		應收關聯方款項	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一月一日—按香港會計準則 第39號計算	—	—	690,446	81,874	1,493,257	77,938
透過年初保留盈餘重列的金額	10	—	60,196	—	—	—
於二零一八年一月一日的年初虧損 撥備—按香港財務報告準則 第9號計算	10	—	750,642	81,874	1,493,257	77,938
年內於損益確認的虧損撥備增加	25	—	85,827	608,610	3,685,282	1,493,257
已撥回未動用金額	—	—	(529,401)	(38)	—	(77,938)
於十二月三十一日	35	—	307,068	690,446	5,178,539	1,493,257

合約資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為（其中包括）債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益確認。

合約資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項的減值虧損按減值虧損淨額於經營溢利列賬。後續收回的已核銷款項計入原先所屬的項目。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### (b) 信貸風險 (續)

#### (ii) 金融資產減值 (續)

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
減值虧損		
— 個別減值的應收款項 (原先的會計政策)	3,658,595	2,023,891
— 合約資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項的 虧損撥備變動	112,539	—
財務擔保的預期信用損失	243,662	352,286
撥回過往減值損失	(529,401)	—
金融及合約資產減值虧損淨額	3,485,395	2,376,177

#### 過往貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項減值會計政策

去年，貿易應收款項的減值根據已產生虧損模型進行評估。其他應收款項及應收關聯方款項進行集體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。就該等應收款項而言，估計減值虧損於減值的單獨撥備中確認。本集團認為如存在任何以下指標，表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境，
- 債務人可能進入財務重組破產程序，及
- 違約或逾期付款 (逾期超過90天)。

當預期不可收回額外現金時，已確認減值撥備的應收款項就其撥備進行核銷。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### (ii) 金融資產減值 (續)

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團亦承受按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的信用風險。於報告期末的最高風險為該等投資的賬面值（人民幣788.1百萬元；二零一七年一零）。

財務擔保

財務擔保合約的虧損撥備根據與貸款予關聯方及第三方相同的政策釐定。在此基礎上，於二零一八年一月一日財務擔保虧損撥備為人民幣387.39百萬元而於二零一八年十二月三十一日撥備進一步增加人民幣223.58百萬元。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

##### (i) 融資安排

本集團於報告期末擁有以下未提取借款融資：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
— 一年內屆滿 (銀行貸款)	7,593,256	3,631,570
— 一年後屆滿 (銀行貸款)	34,867,140	21,073,482
	<b>42,460,396</b>	24,705,052

在信貸評級持續令人滿意規限下，可以隨時提取人民幣或美元銀行貸款融資，且平均到期日為1.66年（二零一七年：2.43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。

## 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
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
借貸及利息付款	106,645	83,492	63,236	4,038	257,411
貿易及其他應付款項 (附註24)	86,403	—	1,474	—	87,877
應付關聯公司款項 (附註43(D))	62,663	—	—	—	62,663
衍生金融工具 (附註26)	14	—	80	—	94
財務擔保合約 (附註37)	95,525	10,976	5,918	—	112,419
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
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43(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37)	66,495	—	—	—	66,495

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一八年及二零一七年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一八年及二零一七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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 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。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額（附註25）	229,409,063	219,269,846
減：受限制現金（附註18）	(44,017,011)	(28,285,601)
現金及現金等價物（附註19）	(76,181,041)	(68,433,256)
債務淨額	109,211,011	122,550,989
股本總額	182,317,580	183,189,214
資產負債比率	59.90%	66.90%

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90%，及
- 個別附屬公司的股權／資產比率不得低於30%。

## 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

於二零一八年十二月三十一日	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
<b>金融資產</b>					
按公允價值計量且其變動計入損益					
的金融資產	13	302,296	—	9,703,796	10,006,092
衍生金融工具	26	—	153,507	125,817	279,324
<b>金融負債</b>					
衍生金融工具	26	—	93,526	—	93,526

#### 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
<b>金融資產</b>					
可供出售金融資產	13	—	—	871,578	871,578
衍生金融工具	26	—	14,865	—	14,865
<b>金融負債</b>					
衍生金融工具	26	—	221,473	—	221,473

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經常性公允價值計量的第1層與第2層之間並無轉移。自第3層計量轉出者載於下文第(iii)項。

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

**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：

- 對同類工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據的股權分配模型及市賬率法，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的折現率、市場倍數等；
- 貨幣衍生合約一期權定價模式及該等合約所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合約內含的期權一期權定價模式（如柏力克－舒爾斯期權定價模式）。



## 5 公允價值估計 (續)

### (A) 金融資產及負債 (續)

#### (ii) 釐定公允價值所用估值技術 (續)

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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的第3層工具包括非上市股權投資、債務工具及收購合約內含的遠期合約。

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量 (第3層) 及估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表列示截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止期間第3層項目的變動：

	衍生金融工具	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	人民幣千元	非上市股本證券 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年一月一日年初結餘	—	160,000	—	160,000
收購	—	711,578	—	711,578
二零一七年十二月三十一日年末結餘	—	871,578	—	871,578
收購	—	7,698,945	841,399	8,540,344
出售	—	(339,001)	—	(339,001)
轉移至第1層	—	(257,996)	—	(257,996)
於其他收入確認的 收益 / (虧損)	125,817	942,131	(53,260)	888,871
二零一八年十二月三十一日年末結餘	125,817	8,915,657	788,139	9,703,796

於二零一八年，其中一項權益投資已於香港聯交所上市，估值時使用市場報價。因此，本集團將該等股本證券由第3層轉移至第1層。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 5 公允價值估計 (續)

### (A) 金融資產及負債 (續)

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量 (第3層) 及估值輸入數據以及與公允價值的關係 (續)

下表概述有關經常性公允價值計量第3層所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值方法載於上文第(ii)項。

描述	公允價值			重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	估值方法		二零一八年	二零一七年
非上市股本證券 及收購 合約內含的 遠期合約	9,041,474	—	股權價值分配模 型及市賬率法	缺乏市場流通性的 貼現率 預期波動率	12%-25% 48.91%-55.38%	—
其他金融工具	788,139	871,578	貼現現金流量	貼現率	6.50%-10%	6.50%-10%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 貼現率越高，公允價值越低；
- 缺乏市場流通性的貼現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低；
- 利率越高，公允價值越高。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據（包括貼現率、預期波動率及利率）由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估。

## 5 公允價值估計 (續)

### (A) 金融資產及負債 (續)

#### (iv) 其他金融工具的公允價值 (未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。於二零一八年十二月三十一日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非流動借貸：		
— 公司債券 (附註25)	7,792,522	7,700,733
— 非公開發行境內公司債券 (附註25)	16,994,986	17,949,939

### (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。

於二零一八年十二月三十一日	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	—	—	16,195,739	16,195,739

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

於截至二零一八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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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 (續)

#### (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其對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，管理層會根據以下估值技術釐定公允價值，包括：

- 資本收益法—基於物業的預期市場淨收益、空置率及根據市場證據分析的資本化率預計資本收益；
- 直接比較法—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；
- 殘值法—用於評估開發中的投資物業價值，基於物業將根據最新開發計劃進行開發及竣工的假設評估物業市場價值。被估物業的殘餘價值為市值減預計完工成本及開發商利潤，以反映部分竣工開發項目的總價值。

## 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

有關截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元			二零一八年	二零一七年
辦公室樓宇	1,414,113	621,537	資本收益法	現行市場租金； 空置率； 貼現率	每月每單位 人民幣90元至 人民幣185元 空置率：0%-40% 貼現率：4%-5.25%	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%
購物中心	10,610,000	8,213,570	資本收益法	現行市場租金； 空置率； 貼現率	每月每單位 人民幣55元至 人民幣240元 空置率：0%-50% 貼現率：4.5%-7%	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%
在建工程	4,171,626	3,986,504	殘值法； 直接比較法	現行市場租金； 空置率；貼現率； 開發商利潤率； 土地價值	每月每單位 人民幣70元至 人民幣220元 空置率：0%-55% 貼現率：4.5%-5.5% 開發商利潤率： 10%-15%	每單位面積 人民幣1,521元至 人民幣6,149元

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 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；
- 開發商利潤率越高，公允價值越低；
- 土地價值越高，公允價值越高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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 (續)

#### (iv) 估值程序

於二零一八年十二月三十一日，管理層獲得對投資物業（包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業）的獨立估值。該等樓宇的獨立估值由戴德梁行有限公司進行。

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、每月每單位現行市場租金及開發商利潤率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。

## 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。

## 6 重要會計估計及判斷 (續)

### (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)。

### (E) 投資減值

當投資面臨減值，本集團根據會計政策對資產進行減值測試。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使用價值兩者中的較高者而釐定，當中需要使用假設。公允價值減出售成本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。

### (F) 金融資產減值

金融資產的虧損撥備基於有關違約風險及預期虧損率的假設釐定。本集團於各報告期末基於過往紀錄、現時市況及前瞻性估計，運用判斷作出該等假設並選定用於計算減值的輸入數據。關鍵假設及所用輸入數據的詳情披露於附註4.1(b)所載表格。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 6 重要會計估計及判斷 (續)

### (G) 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37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，董事認為物業的控制權已轉讓予買家。

### (H) 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）。

### (I) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否減值。於二零一八年及二零一七年報告期內，現金產生單位可回收金額按使用價值計算法釐定，需要運用假設。計算時使用涵蓋合理預測期內基於管理層財務估計確定的預測現金流量。

超過預測期的現金流量根據附註10所述估計增長率推斷。該等增長率與管理層對各現金產生單位經營所在特定行業的市場發展預期一致。

減值撥備關鍵假設及其變動時的影響披露於附註10。

## 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，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城運營
- 其他所有分部

二零一八年，本集團成立了融創文旅集團並壯大了其管理團隊。上述業務完成後，本集團開始直接管理文化及旅遊城的酒店、購物中心及主題公園運營（包括文化及旅遊城的設計、建造及營運）。文化及旅遊城經營已確認為一個新的獨立可呈報分部，故二零一七年的分部資料相應重列。

其他服務包括物業管理、辦公室樓宇租賃以及裝配及裝飾服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

上述經營分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支（釐定為分部業績）的計量評估。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（二零一七年為可供出售金融資產）、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、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 7 分部資料 (續)

分部業績如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 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	117,714,286	2,027,898	8,746,886	128,489,070
於某個時間點確認	87,761,403	704,318	—	88,465,721
隨著時間確認	29,952,883	1,323,580	8,746,886	40,023,349
分部間收入	—	—	(3,743,447)	(3,743,447)
外部客戶收入	117,714,286	2,027,898	5,003,439	124,745,623
分部毛利	27,963,424	914,749	2,913,020	31,791,193
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(206,924)	—	—	(206,924)
銷售及市場推廣成本	(4,062,549)	(150,980)	(76,310)	(4,289,839)
行政開支	(5,824,482)	(703,425)	(562,347)	(7,090,254)
其他收入及收益	10,275,942	240,025	21,939	10,537,906
其他開支及虧損	(665,309)	(41,284)	(8,470)	(715,063)
財務收入	806,208	—	—	806,208
按權益法入帳的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	5,326,269	—	—	5,326,269
分部業績	33,612,579	259,085	2,287,832	36,159,496

	於二零一八年十二月三十一日			
	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 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	605,541,049	78,928,979	15,599,444	700,069,472
分部負債總額	566,196,937	6,627,296	13,023,807	585,848,040

## 7 分部資料 (續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度 (經重述)			
	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 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	1,085,948	2,687,673	66,342,858
於某個時間點確認	49,040,247	—	—	49,040,247
隨着時間確認	13,528,990	1,085,948	2,687,673	17,302,611
分部間收入	—	—	(469,343)	(469,343)
<b>外部客戶收入</b>	<b>62,569,237</b>	<b>1,085,948</b>	<b>2,218,330</b>	<b>65,873,515</b>
<b>分部毛利</b>	<b>12,164,294</b>	<b>485,814</b>	<b>1,192,283</b>	<b>13,842,391</b>
金融資產及合約資產減值虧損淨額	77,938	—	—	77,938
銷售及市場推廣成本	(3,201,000)	(76,635)	(111,881)	(3,389,516)
行政開支	(2,831,904)	(354,091)	(254,870)	(3,440,865)
其他收入及收益	27,864,090	14,702	37,471	27,916,263
其他開支及虧損	(515,194)	(923)	(4,362)	(520,479)
財務收入	736,000	—	—	736,000
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	2,482,315	—	225	2,482,540
<b>分部業績</b>	<b>36,776,539</b>	<b>68,867</b>	<b>858,866</b>	<b>37,704,272</b>

	於二零一七年十二月三十一日 (經重述)			
	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產總額</b>	<b>565,926,857</b>	<b>49,892,249</b>	<b>2,426,544</b>	<b>618,245,650</b>
<b>分部負債總額</b>	<b>502,291,456</b>	<b>7,396,845</b>	<b>3,643,818</b>	<b>513,332,119</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 7 分部資料 (續)

可呈報分部業績與年內溢利總額之對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部業績總額	36,159,496	37,704,272
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(3,278,471)	(2,454,115)
折舊及攤銷	(992,164)	(339,145)
財務成本	(2,893,493)	(5,259,450)
其他收入及收益	1,310,185	—
其他開支及虧損	(1,271,048)	(9,816,430)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	(370,275)	(4,476,144)
所得稅開支	(11,219,229)	(3,694,608)
<b>年內溢利</b>	<b>17,445,001</b>	<b>11,664,380</b>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	700,069,472	618,245,650
遞延稅項資產	2,984,740	1,913,730
其他資產	13,605,778	2,942,858
<b>資產總額</b>	<b>716,659,990</b>	<b>623,102,238</b>
分部負債總額	585,848,040	513,332,119
遞延稅項負債	33,383,440	34,498,436
其他負債	24,321,941	14,633,458
<b>負債總額</b>	<b>643,553,421</b>	<b>562,464,013</b>

## 7 分部資料 (續)

### 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認下述與客戶合約有關的資產及負債：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關：		
流動合約資產	19,333	263,936
獲取合約成本	913,030	—
虧損撥備	(35)	—
合約資產總值	932,328	263,936
合約負債	199,378,610	131,190,587

#### (i) 合約資產及負債的重大變動

於二零一八年十二月三十一日，合約資產主要包括物業銷售的未入賬金額，乃於按成本法確認的收益超逾向客戶開票的金額時產生。

於二零一八年十二月三十一日，合約負債主要包括物業銷售所收取的款項，通常於履行合約前預先收取。年內合約負債增加與本集團合約銷售增長相符，亦是由於業務合併確認相關款項人民幣238億元所致。

#### (ii) 有關合約負債的已確認收益

物業銷售收益合共約人民幣927億元於本報告期內確認，計入年初合約負債餘額。

管理層預期，於二零一八年十二月三十一日，分配至未完成履約責任的合約總額大致為人民幣575億元，將於下一個報告期內確認為物業銷售收益。

#### (iii) 從獲取合約成本確認的資產

本集團已於資產負債表確認獲取合約直接應佔銷售佣金為合約資產。該等資產將作為銷售開支進行攤銷，與相關收益確認相符。年內，銷售佣金共計人民幣15億元確認為合約資產，且人民幣6億元已於本報告期內攤銷。管理層預期，大部分合約資產將於下一個報告期內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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
<b>於二零一七年一月一日</b>						
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
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>						
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	21,555,933	39,156	156,206	8,523	15,012,095	36,771,913
出售附屬公司	—	(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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>						
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
<b>截至二零一八年 十二月三十一日止年度</b>						
於二零一八年一月一日	21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
添置	1,046,430	42,230	194,078	88,405	8,023,587	9,394,730
轉撥	4,745,309	—	—	—	(4,745,309)	—
轉撥至投資物業	(324,677)	—	—	—	—	(324,677)
收購附屬公司	41(B) 85,256	2,929	8,347	4,619	1,681,744	1,782,895
出售附屬公司	42 —	—	(2,809)	—	—	(2,809)
出售	(22,858)	(4,263)	(29,758)	(603)	—	(57,482)
折舊費用	(664,386)	(30,008)	(87,160)	(49,418)	—	(830,972)
於二零一八年十二月三十一日	26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>						
成本	27,516,754	149,880	374,827	301,086	22,018,929	50,361,476
累計折舊	(909,076)	(70,216)	(67,036)	(90,843)	—	(1,137,171)
賬面淨值	26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305

折舊開支人民幣602百萬元（二零一七年：人民幣215百萬元）已計入「銷售成本」、人民幣70百萬元（二零一七年：人民幣30百萬元）已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣159百萬元（二零一七年：人民幣49百萬元）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38。

### (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36。

## 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
於二零一七年一月一日		656,046	—	656,046
業務合併應佔添置		8,211,000	3,405,382	11,616,382
添置		—	602,298	602,298
公允價值變動	31	7,685	(21,176)	(13,491)
轉撥至持作出售的竣工物業 (「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
於二零一八年一月一日		<b>8,835,107</b>	<b>3,986,504</b>	<b>12,821,611</b>
添置		—	1,852,280	1,852,280
公允價值變動		(31,671)	234,842	203,171
轉撥自物業、廠房及設備		324,677	—	324,677
轉撥自竣工物業及在建物業		886,000	108,000	994,000
轉撥		2,010,000	(2,010,000)	—
於二零一八年十二月三十一日		<b>12,024,113</b>	<b>4,171,626</b>	<b>16,195,739</b>

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)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 9 投資物業 (續)

### (I) 於損益確認的投資物業金額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租金收入	501,252	159,585
產生租金收入的物業的直接經營開支	(78,263)	(38,587)
於其他收入確認的公允價值收益	203,171	(13,491)

### (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38。

### (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36。

### (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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	418,371	342,501
超過1年但不超過5年	756,297	735,474
超過5年	344,763	386,406
	1,519,431	1,464,381

10 土地使用權及無形資產

	土地使用權	無形資產		總計 人民幣千元
	人民幣千元	商譽(A) 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>於二零一七年一月一日</b>				
成本	—	621,102	10,513	631,615
累計攤銷及減值	—	(209,954)	(308)	(210,262)
賬面淨值	—	411,148	10,205	421,353
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	—	411,148	10,205	421,353
收購附屬公司	2,818,542	285,689	213,585	3,317,816
添置	258	—	290	548
出售附屬公司	—	—	(207)	(207)
減值費用	—	(57,325)	—	(57,325)
攤銷費用	(21,099)	—	(23,955)	(45,054)
年末賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
成本	2,818,800	906,791	224,181	3,949,772
累計攤銷及減值	(21,099)	(267,279)	(24,263)	(312,641)
賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
收購附屬公司(附註41)	20,124	4,654,913	211	4,675,248
添置	7,150,880	—	1,300,119	8,450,999
出售附屬公司(附註42)	—	(23,928)	—	(23,928)
減值費用	—	(189,020)	(368,431)	(557,451)
攤銷費用	(117,377)	—	(43,815)	(161,192)
年末賬面淨值	9,851,328	5,081,477	1,088,002	16,020,807
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
成本	9,989,804	5,537,776	1,524,511	17,052,091
累計攤銷及減值	(138,476)	(456,299)	(436,509)	(1,031,284)
賬面淨值	9,851,328	5,081,477	1,088,002	16,020,807

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 10 土地使用權及無形資產 (續)

### (A) 商譽減值測試

商譽產生自業務合併，會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各項目組合。各項目或各項目組合確認為現金產生單位，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值釐定。

商譽分配的分部概覽載於下文。

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城營運(i)	4,392,488	—
物業開發(ii)	688,989	639,512
	5,081,477	639,512

管理層按個別現金產生單位或現金產生單位組別檢討業務表現並監察商譽。

- (i) 因收購萬達管理公司（附註41(A)(ii)）而產生的商譽已分配至文旅城營運分部。用於釐定文旅城營運現金產生單位價值的關鍵假設及方法如下：

假設	範圍	用於釐定價值的方法
收益	1-6年：9%-25% 7-20年：6%-10%	預測期的年收益增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
毛利率預算	10%-60%	基於過往表現及管理層對未來前景的預期。
長期增長率	2.5%	該比率乃用於推斷預測期以外現金流量的加權平均增長率，與管理層的預測及行業資料一致。
除稅前貼現率	11.6%	反映相關分部及經營所在行業的特有風險。

於二零一八年十二月三十一日，估計該現金產生單位的可收回金額會超逾其賬面值。

倘上述關鍵假設較管理層的估計減少或增加5%，該現金產生單位的可收回金額仍會超逾賬面值，且本期已確認的商譽將不會減值。

董事及管理層已考慮及評估該等關鍵假設可能合理發生的變動，並無發現任何可能導致該現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額的情況。

## 10 土地使用權及無形資產 (續)

### (A) 商譽減值測試 (續)

- (ii) 於物業開發分部，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。每個物業開發項目均識別為一項現金產生單位。管理層就個別現金產生單位檢討業務表現及監察商譽。用於釐定各現金產生單位可收回金額的關鍵假設包括未來單位售價、完成項目開發的估計未來成本、估計溢利及貼現率。於二零一八年十二月三十一日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率為20%（二零一七年除稅前貼現率：20%）。

## 11 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	40,009,448	32,302,811
聯營公司	25,487,378	26,310,410
	<b>65,496,826</b>	58,613,221

於收益表內確認的應佔投資溢利／（虧損）如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	3,891,426	760,084
應佔聯營公司溢利／（虧損）	930,385	(2,906,689)
收購合營公司及聯營公司所得收益	134,183	153,001
	<b>4,955,994</b>	(1,993,604)

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資 (續)

### 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初，之前列賬	32,302,811	24,679,369
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	32,302,811	24,817,460
添置：		
— 於成立時向合營公司注資	1,692,166	1,148,453
— 收購合營公司	4,320,822	7,469,983
— 額外投資至現有合營公司	410,208	1,961,936
— 轉變為合營公司的附屬公司（附註42(A)）	605,069	39,948
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(407,729)	—
— 轉變為附屬公司的合營公司（附註41(A)）	(1,759,026)	(1,373,805)
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	(1,180,672)
合營公司資本扣減	(476,266)	(489,196)
應佔合營公司溢利淨額	3,891,426	760,084
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	(570,033)	(925,095)
年末	40,009,448	32,302,811

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。

## 11 按權益法入賬的投資 (續)

### 11.1 於合營公司的投資 (續)

(i) 下表列示本集團於二零一八年及二零一七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
		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	
杭州融悅投資有限公司	143	50%	50%	房地產發展
杭州禾明投資有限公司	5	50%	50%	房地產發展
浙江悅成投資有限公司	55	50%	50%	房地產發展
山東融建置業有限公司	100	50%	60%	房地產發展
嘉興振創投資合作企業(有限合伙)	10,001	40%	40%	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股權投資夥伴取得一致同意。

(ii) 有關合營公司的承擔

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>承擔－合營公司</b>		
為合營公司資本承擔提供資金的承擔	2,180,180	—



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.1 於合營公司的投資（續）

#### (iii) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列主要合營公司的財務資料概要。

	合營公司-A	
	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產負債表概要</b>		
流動資產		
現金及現金等價物	410,106	328,171
其他流動資產	21,012,431	23,759,976
流動資產總值	21,422,537	24,088,147
非流動資產	126,117	70,663
流動負債		
金融負債（不包括貿易應付款項）	456,000	3,225,000
其他流動負債	16,609,180	19,415,005
流動負債總額	17,065,180	22,640,005
非流動負債		
金融負債（不包括貿易應付款項）	1,536,981	397,000
其他非流動負債	48,838	1,630
非流動負債總額	1,585,819	398,630
<b>資產淨值</b>	<b>2,897,655</b>	<b>1,120,175</b>

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.1 於合營公司的投資（續）

#### (iii) 重大合營公司的財務資料概要（續）

	合營公司－A	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
與賬面值的對賬：		
一月一日年初資產淨值	1,120,175	351,604
期內溢利	1,777,480	768,571
已付股息	—	—
年末資產淨值	2,897,655	1,120,175
本集團應佔%（附註）	60%	60%
商譽	—	—
賬面值	1,738,593	672,105
收入	7,479,065	4,269,070
利息收入	14,896	14,929
折舊及攤銷	—	—
利息開支	6,450	27,704
所得稅開支	1,112,946	392,429
期內溢利	1,777,480	768,571
自合營公司收取的股息	—	—

附註：根據該合營公司的組織章程細則，本集團應佔該公司60%股權。

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。

#### (iv) 單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	38,270,855	31,630,706
本集團應佔除稅後溢利淨額	2,824,938	298,941
本集團應佔全面收入總額	2,824,938	298,941

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初，之前列賬	26,310,410	9,873,491
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 添置：	26,310,410	9,964,688
— 向本集團成立的聯營公司注資	274,992	271,000
— 收購聯營公司	202,040	20,125,804
— 於現有聯營公司額外投資	2,552,371	1,437,146
— 轉變為聯營公司的附屬公司	—	5,439,506
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	1,180,672
出售：		
— 出售於聯營公司的投資	(3,010,003)	—
— 轉變為附屬公司的聯營公司（附註41(A)）	(575,519)	(5,642)
於聯營公司的投資損失撥備	(404,047)	(8,928,907)
應佔聯營公司溢利／（虧損）淨額	930,385	(2,906,689)
來自聯營公司的股息	(793,251)	(267,168)
年末	25,487,378	26,310,410

附註：

(a) 本集團所有聯營公司均於中國註冊成立。除金科地產集團股份有限公司及樂視網信息技術（北京）股份有限公司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) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團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
		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	
金科地產集團股份有限公司	5,343	29%	26%	房地產發展
天津星耀投資有限公司(「天津星耀」)*	3,490	75%	75%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39%	39%	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	1,320	47%	47%	房地產發展

\* 根據天津星耀的組織章程細則，本集團無法對天津星耀相關活動作出絕對決定，天津星耀成為本集團擁有75%的聯營公司。

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.2 於聯營公司的投資（續）

(ii) 有關聯營公司的或然負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
或然負債－聯營公司		
應佔與聯營公司其他投資者共同產生的或然負債	<b>6,305,882</b>	1,540,526

(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	
	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債概要</b>		
流動資產	<b>39,721,943</b>	28,609,367
非流動資產	<b>664,167</b>	477,444
流動負債	<b>23,281,671</b>	12,402,017
非流動負債	<b>10,541,990</b>	10,125,918
聯營公司股權持有人應佔權益	<b>6,562,449</b>	6,558,876

	聯營公司－A	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>損益及其他全面收入概要</b>		
收入	<b>685,017</b>	360,890
聯營公司股權持有人應佔純利／（虧損）	<b>5,133</b>	(697,118)
聯營公司股權持有人應佔全面收入／（虧損）總額	<b>5,133</b>	(697,118)

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

(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	
	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	6,562,449	6,558,876
本集團應佔股權	75%	75%
於聯營公司權益	4,921,837	4,919,157
商譽	—	—
賬面值	4,921,837	4,919,157

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	20,565,541	21,391,253

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團應佔除稅後溢利／(虧損)淨額	926,535	(2,383,850)
本集團應佔全面收入／(虧損)總額	926,535	(2,383,850)

## 12 遞延所得稅

## (I) 遞延稅項資產

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	2,636,636	1,638,021
— 將於超過12個月後收回	4,929,870	3,480,230
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(4,581,766)	(3,204,521)
遞延稅項資產淨額	2,984,740	1,913,730

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	減值撥備 人民幣千元	作稅項 用途的 遞延開支 人民幣千元	公允 價值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,343,977	766,102	182,689	142,325	—	2,435,093
計入／（扣自）損益	441,187	1,374,602	(49,216)	(30,551)	—	1,736,022
收購附屬公司	329,147	743,593	364,943	121,070	—	1,558,753
出售附屬公司	(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
於二零一八年一月一日	2,112,906	2,638,229	134,272	232,844	—	5,118,251
採納香港財務報告準則第9號的調整	—	—	23,824	—	—	23,824
於二零一八年一月一日	2,112,906	2,638,229	158,096	232,844	—	5,142,075
計入損益	1,799,792	179,099	147,807	9,504	167,912	2,304,114
收購附屬公司（附註41）	7,005	194,876	—	5,580	—	207,461
出售附屬公司（附註42）	(2,119)	(84,685)	—	(340)	—	(87,144)
於二零一八年十二月三十一日	3,917,584	2,927,519	305,903	247,588	167,912	7,566,506

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 12 遞延所得稅 (續)

### (II) 遞延稅項負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	16,210,508	2,958,775
— 將於超過12個月後結算	21,754,698	34,744,182
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(4,581,766)	(3,204,521)
<b>遞延稅項負債淨額</b>	<b>33,383,440</b>	<b>34,498,436</b>

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				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	公允價值變動 人民幣千元	預付 土地增值稅 人民幣千元	中國實體 未分配溢利 股息稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
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	28,141,830	15,052,822	—	386,401	—	—	43,581,053
出售附屬公司	(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
於二零一八年一月一日	22,366,422	13,855,983	25,756	806,623	648,173	—	37,702,957
(計入) / 扣自損益	—	(3,155,765)	523,931	423,961	338,847	228,258	(1,640,768)
轉撥至應付稅項	(4,004,030)	—	—	—	—	—	(4,004,030)
收購附屬公司 (附註41)	3,261,067	3,129,940	—	61,575	—	—	6,452,582
出售附屬公司 (附註42)	—	(545,535)	—	—	—	—	(545,535)
於二零一八年十二月三十一日	21,623,459	13,284,623	549,687	1,292,159	987,020	228,258	37,965,206



### 13 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券	302,296	—
非上市股本證券	8,915,657	—
債務投資	788,139	—
	<b>10,006,092</b>	—

有關用於釐定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註5(A)。

請參閱附註3有關採納香港財務報告準則第9號後會計政策的變動以及由可供出售金融資產重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的若干投資的說明，及附註2.11有關其餘相關會計政策的說明。

#### (A) 於損益確認的款項

年內，下述收益於損益確認：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於其他收入確認的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 股本投資的公允價值收益（附註30）	888,871	—

#### (B) 原先分類為可供出售的金融資產（二零一七年）

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
股本證券	—	871,578

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 14 發展中物業

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	215,908,047	213,382,393
建築成本及資本化開支	52,109,584	43,223,371
資本化財務成本	24,158,377	15,071,910
	<b>292,176,008</b>	271,677,674
減：可變值虧損撥備	(262,433)	(162,682)
	<b>291,913,575</b>	271,514,992
包括：將於12個月內竣工	91,770,261	82,915,216
將於12個月後竣工	200,143,314	188,599,776
	<b>291,913,575</b>	271,514,992

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376億元於本報告期間確認為銷售成本。

於二零一八年十二月三十一日，發展中物業中有人民幣853億元計入履約成本。

有關本集團抵押流動資產的資料，請參閱附註38。

### 15 持作出售的竣工物業

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	48,341,719	42,987,485
減：可變值虧損撥備	(1,005,454)	(744,872)
	<b>47,336,265</b>	42,242,613

持作出售的竣工物業均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣289億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零一八年十二月三十一日，持作出售竣工物業包括履約成本人民幣158億元。

有關本集團抵押流動資產的資料，請參閱附註38。

## 16 貿易及其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動-		
應收建築客戶款項(i)	558,000	915,750
流動-		
貿易應收款項(ii)	1,359,626	1,217,743
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	11,532,705	7,343,578
應收票據	26,915	17,416
應收按金	6,024,104	3,060,803
其他應收款項(iv)	8,755,984	7,462,605
	27,699,334	19,102,145
減：其他應收款項壞賬撥備(vi)	(307,068)	(690,446)
	27,392,266	18,411,699

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該結餘每年按5.46%計息，並須於十八個月內償還。
- (ii) 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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	750,092	752,469
91至180天	42,911	—
181至365天	145,901	62,653
365天以上	420,722	402,621
	1,359,626	1,217,743

- (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) 其他應收款項主要包括獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 16 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(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。對於非流動應收款，公允價值與其賬面值差異不大。

(vi) 減值及風險敞口

貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，根據所有貿易應收款項及合約資產存續期預期損失確認虧損撥備。這導致二零一八年一月一日的貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣16.44百萬元。於本報告期間，貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣1.37百萬元至人民幣17.81百萬元。附註4.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

其他應收款項

所有其他應收款項均被認為具有較低信貸風險，因此期內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。這導致二零一八年一月一日的虧損撥備增加人民幣43.77百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損撥備撥回人民幣529百萬元確認為收回未償還貸款。附註4.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

有關本集團的信貸風險、外匯風險及利率風險敞口的資料，請參閱附註4.1。

## 17 預付款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
股權交易的預付款	2,276,912	5,361,814
減：撥備	—	(411,021)
股權交易預付款項淨額	2,276,912	4,950,793
流動—		
稅項及附加收費	6,295,757	2,461,293
獲取土地使用權的預付款項	2,459,932	1,168,516
項目開發成本預付款項	1,315,828	786,338
其他	342,859	93,644
	10,414,376	4,509,791

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 18 受限制現金

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金(i)	17,062,937	13,900,549
銀行貸款作為儲備的擔保按金	15,617,770	12,078,030
銀行承兌擔保按金	3,764,298	—
土地使用權收購的受限制現金	2,491,978	—
按揭擔保按金	2,405,005	427,677
股權交易所受限制現金	96,413	664,962
其他	2,578,610	1,214,383
	<b>44,017,011</b>	<b>28,285,601</b>

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

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
手頭現金及活期存款：		
以人民幣計值	73,468,887	62,545,215
以美元計值	2,650,538	761,625
以港元計值	61,616	5,126,283
以歐元計值	—	133
	<b>76,181,041</b>	<b>68,433,256</b>

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 20 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年 十二月三十一日，每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於二零一七年一月一日	3,857,738	385,774	331,408
行使僱員購股權時已發行股份	67,216	6,722	5,972
非公開發行募集資金	471,500	47,150	40,228
於二零一七年十二月三十一日	4,396,454	439,646	377,608
行使僱員購股權時已發行股份 (i)、附註21)	<b>9,680</b>	<b>968</b>	<b>813</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>4,406,134</b>	<b>440,614</b>	<b>378,421</b>

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(A)(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(A)(ii)）。

## 21 購股權計劃

### (A) 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。有關可於二零一六年十二月三十一日行使二零一一年購股權計劃中購股權的資料，請參閱附註21(A)(ii)。

## 21 購股權計劃 (續)

### (A) 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。

有關於損益內確認的截至二零一八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291.04百萬元（二零一七年：人民幣210.37百萬元）（附註29）。

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：

	二零一八年		二零一七年	
	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	16.35	135,589	4.96	144,219
已授出	—	—	30.25	59,920
已行使	4.38	(9,680)	4.51	(67,216)
已到期	16.82	(439)	6.25	(880)
已放棄	27.42	(543)	5.81	(454)
於年末	17.22	124,927	16.35	135,589

於二零一八年十二月三十一日，二零一一年購股權計劃中的8,794,000股股份及二零一四年購股權計劃中的92,441,000股股份（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）可獲行使。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 21 購股權計劃 (續)

### (A) 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)	
		二零一八年	二零一七年
二零一八年四月二十八日	2.33	—	3,866
二零一九年四月二十八日	6.32	8,794	9,484
二零一九年六月五日	4.07	9,491	10,841
二零二零年七月九日	7.27	19,737	20,488
二零二一年六月二十日	4.62	27,840	30,990
二零二二年十二月二十二日	30.25	59,065	59,920
		<b>124,927</b>	<b>135,589</b>

### (B) 股份激勵計劃

本公司董事會已於二零一八年五月八日批准股份激勵計劃，可據此向僱員授出股份，現金代價為零。因此，本公司根據該股份激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。委託人將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬予選定僱員為止。

於二零一八年十二月三十一日，本公司已根據股份激勵計劃委託受託人從公開市場購買合共66,649,000股股份，總代價約為人民幣1,465百萬元。同時，於本報告期間並無股份授予本集團僱員。

## 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
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
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		—	—	(495,394)	(495,394)
應佔一間合營公司股本溢價添置		—	—	73,715	73,715
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	29	—	210,370	—	210,370
— 行使僱員購股權		263,044	—	—	263,044
非公開發行募集資金		9,970,751	—	—	9,970,751
法定儲備		—	—	881,104	881,104
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	3,219,836	16,649,452
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
於二零一八年一月一日		12,959,681	469,935	3,219,836	16,649,452
非控股權益交易	40	—	—	(129,860)	(129,860)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	29	—	291,035	—	291,035
— 行使僱員購股權		42,277	—	—	42,277
購買股份激勵計劃股份	21(B)	(1,464,565)	—	—	(1,464,565)
法定儲備	(I)	—	—	1,072,037	1,072,037
二零一七年股息	44	(2,200,773)	—	—	(2,200,773)
於二零一八年十二月三十一日		9,336,620	760,970	4,162,013	14,259,603

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	1,474,373	1,492,327
即期－		
貿易應付款項(i)	35,933,716	36,766,815
未付股權收購代價	9,911,259	4,569,360
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	5,546,634	7,031,599
應付票據	5,650,538	230,198
物業、廣房及設備及投資物業應付款項	10,939,331	6,718,218
其他應付稅項	4,349,916	3,162,179
應付利息	2,901,451	2,250,505
工資及應付福利	2,033,125	1,090,426
其他應付款項(iii)	15,520,383	6,969,840
	<b>92,786,353</b>	<b>68,789,140</b>

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	13,604,385	12,826,711
91至180天	5,320,748	5,303,460
181至365天	9,037,798	5,151,093
365天以上	7,970,785	13,485,551
	<b>35,933,716</b>	<b>36,766,815</b>

- (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。

- (iii) 其他應付款項主要包括客戶按金、客戶代收契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 25 借貸

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	156,003,354	159,122,216
— 優先票據(A)	22,143,124	9,059,336
— 資產支持證券(D)	2,890,353	3,093,089
	<b>181,036,831</b>	171,274,641
無抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	2,089,068	5,531,108
— 公司債券(B)	7,792,522	9,927,847
— 非公開發行境內公司債券(C)	16,994,986	15,907,112
	<b>26,876,576</b>	31,366,067
	<b>207,913,407</b>	202,640,708
減：非即期借貸的即期部分(E)(i)	<b>(70,549,887)</b>	(62,043,522)
	<b>137,363,520</b>	140,597,186
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	21,169,912	16,251,427
— 資產支持證券(D)	311,755	77,711
	<b>21,481,667</b>	16,329,138
無抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	13,989	300,000
	<b>21,495,656</b>	16,629,138
非即期借貸的即期部分(E)(i)	<b>70,549,887</b>	62,043,522
	<b>92,045,543</b>	78,672,660
<b>借貸總額</b>	<b>229,409,063</b>	219,269,846

## 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。於二零一八年十二月三十一日，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%
二零一八年四月十九日	3.25年	650	7.35%
二零一八年四月十九日	5年	450	8.35%
二零一八年七月二十七日	2年	400	8.625%
二零一八年十一月二十九日	1.67年	350	8.625%
		3,250	

根據優先票據的條款，於贖回當日或之後，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 25 借貸 (續)

### (A) 優先票據 (續)

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%



## 25 借貸 (續)

### (A) 優先票據 (續)

贖回時間	贖回價
(iv) 650,000,000美元：	
二零二零年七月十九日之前	
— 贖回至35%	107.35%
— 贖回全部而非部分(iv)	100%+
	慣常提前
	贖回補償溢價
二零二零年七月十九日之後	103.675%
(v) 450,000,000美元：	
二零二一年四月十九日之前	
— 贖回至35%	108.35%
— 贖回全部而非部分(v)	100%+
	慣常提前
	贖回補償溢價
二零二一年四月十九日至二零二一年十二月三十一日	104.175%
二零二二年及之後	102.0875%
(vi) 400,000,000美元：	
二零二零年七月二十七日之前	
— 贖回至35%	108.625%
— 贖回全部而非部分(vi)	100%+
	慣常提前
	贖回補償溢價
(vii) 350,000,000美元：	
二零二零年七月二十七日之前	
— 贖回至35%	108.625%
— 贖回全部而非部分(vii)	100%+
	慣常提前
	贖回補償溢價

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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。
- (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。
- (iv) 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103.675%加上自贖回日期起至二零二零年七月十九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。
- (v) 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104.175%加上自贖回日期起至二零二一年四月十九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。
- (vi) 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二零二零年七月二十七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。
- (vii) 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二零二零年七月二十七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二零一八年十二月三十一日屬不重大。

## 25 借貸 (續)

### (B) 公司債券

融創房地產於上海證券交易所發行公司債券（「公司債券」），每年派息一次。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	1,178,455	6.80%	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	164,740	7.50%	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
	7,843,195		

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二零一八年十二月三十一日按公允價值確認（附註26）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 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
二零一八年四月十一日	500,000	9.50%	3年
二零一八年八月二十八日	1,000,000	7.50%	3年
二零一八年十月九日	1,010,000	7.50%	3年
	17,010,000		

除二零一七年及二零一八年四月十一日發行的債券外，所有其他非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇於第一、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，並於發行日期及二零一八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。於二零一八年十二月三十一日，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	614,600	5.30%至5.70%	2至5年
二零一六年十月十一日	2,275,753	4.28%	3年
二零一八年三月十六日	163,055	6.80%	1年
二零一八年九月二十五日至二零一八年十月十六日	113,400	13.5%	1年
二零一八年九月二十九日至二零一八年十二月二十九日	35,300	13.1%	1年
	3,202,108		

## 25 借貸 (續)

### (E) 長期借貸

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，計入非即期借貸的人民幣56,533百萬元（二零一七年：人民幣64,864百萬元）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。根據合約到期條款及管理層對銷售的預測，將有人民幣18,758百萬元的借貸（二零一七年：人民幣10,400百萬元）於截至二零一九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) 本集團於二零一八年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	75,952,364	54,214,137
2至5年	57,951,481	78,041,362
5年以上	3,459,675	8,341,687
	<b>137,363,520</b>	<b>140,597,186</b>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為6.81%（二零一七年：6.24%）。

- (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。優先票據於二零一八年十二月三十一日的公允價值為人民幣21,842百萬元，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二零一八年十二月三十一日的公允價值為人民幣25,651百萬元，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 25 借貸 (續)

### (E) 長期借貸 (續)

(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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	14,673,606	21,766,335
7至12個月	28,425,038	31,057,932
12個月以上	16,791,121	23,637,220
	<b>59,889,765</b>	<b>76,461,487</b>

(v) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣202,518百萬元（二零一七年：人民幣187,604百萬元）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38。

### (F) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	200,786,348	206,111,019
美元	24,613,876	10,725,557
港元	3,676,208	2,101,784
歐元	332,631	331,486
	<b>229,409,063</b>	<b>219,269,846</b>

## 26 衍生金融工具

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融資產		
– 貨幣衍生合約(i)	153,507	14,865
– 期權衍生合約(ii)	125,817	—
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）	57,411	221,473
– 貨幣衍生合約(i)	36,115	—

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) 於二零一八年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為1,050百萬美元（二零一七年：600百萬美元），結算日期介乎於二零一九年一月至二零二一年十一月。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。
- (ii) 期權衍生合約為未完成權益證券合約所附帶的遠期期權。該期權並無與主合同緊密相關，且於二零一八年十二月三十一日按公允價值確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 27 撥備

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
對提供予關聯方財務擔保的撥備(i)	474,494	352,286
就抵押進行財務擔保的撥備(i)	136,475	—
對聯營公司已訂立契約增資的撥備	—	290,681
	<b>610,969</b>	<b>642,967</b>

(i) 有關財務擔保撥備計算的詳情載於附註4.1(b)。

### 28 按性質分析的開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	88,643,224	49,596,459
營業稅金及附加	782,329	1,050,478
人工成本(附註29)	5,485,416	2,937,400
物業減值撥備/(撥回)	360,333	(244,501)
財務資產及合約資產減值虧損淨額(附註3(l))	3,485,395	2,376,177
廣告及推廣成本	2,496,145	2,147,682
專業服務開支	906,501	364,453
折舊及攤銷	992,164	339,145
核數師酬金		
— 審核服務	22,000	21,240
— 非審核服務	1,550	6,460



## 29 僱員福利開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工資及薪金	4,210,817	2,341,634
退休金成本	603,596	221,440
員工福利	379,968	163,956
授予董事及僱員的購股權（附註22）	291,035	210,370
	<b>5,485,416</b>	<b>2,937,400</b>

## 30 其他收入及收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
業務合併收益（附註41）	5,346,752	25,107,561
利息收入（i）	2,933,793	2,032,562
出售附屬公司收益（附註42）	637,195	35,648
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益	888,871	—
衍生金融工具公允價值收益	332,644	—
投資物業公允價值收益	208,988	—
其他	1,499,848	740,492
	<b>11,848,091</b>	<b>27,916,263</b>

(i) 利息收入的詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入（附註43）	2,780,430	1,741,778
其他利息收入	153,363	290,784
	<b>2,933,793</b>	<b>2,032,562</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 31 其他開支及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
合約終止開支（附註41）	498,570	—
於聯營公司投資的減值撥備	404,047	8,928,907
其他無形資產減值撥備	368,431	—
商譽減值撥備	189,020	57,325
業務合併虧損（附註41）	119,632	—
投資物業公允價值的虧損	—	13,491
出售附屬公司的虧損	—	261,274
於聯營公司之預付權益工具的減值撥備	—	411,021
對聯營公司投資已訂立額外收購合約的減值撥備	—	290,681
衍生金融工具的公允價值虧損及開支	—	185,821
其他	406,411	188,389
	<b>1,986,111</b>	<b>10,336,909</b>

### 32 財務收入及成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息開支	14,623,745	11,090,959
減：資本化財務成本	(12,936,990)	(5,748,747)
	<b>1,686,755</b>	<b>5,342,212</b>
匯兌虧損／（收益）	1,206,738	(82,762)
	<b>2,893,493</b>	<b>5,259,450</b>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(806,208)	(736,000)
	<b>2,087,285</b>	<b>4,523,450</b>

二零一八年用於釐定符合資本化條件的利息支出的年資本化率為6.81%（二零一七年：6.24%）。

### 33 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	10,066,909	4,288,151
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加 (附註12)	(2,304,114)	(1,736,022)
— 遞延稅項負債減少 (附註12)	(1,640,768)	(1,465,590)
土地增值稅	6,122,027	1,086,539
	5,097,202	2,608,069
	11,219,229	3,694,608

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 33 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	28,664,230	15,358,988
按中國稅率25% (二零一七年：25%) 計算的所得稅	7,166,058	3,839,747
海外稅率差額	652,443	416,871
稅率變動差額	(80,351)	—
土地增值稅	(1,274,301)	(652,017)
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 業務合併的虧損	29,908	—
— 出售附屬公司的虧損	—	65,319
— 業務招待費	74,730	28,429
— 員工福利	7,198	2,586
— 罰金	7,307	4,761
— 其他	174,935	8,971
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	(1,336,688)	(6,276,890)
— 出售附屬公司的收益	(159,299)	(8,912)
— 出售合營公司的收益	(1,859)	—
— 其他	(71,666)	—
按權益法入賬的應佔投資 (溢利) / 虧損淨額	(1,238,999)	498,401
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	459,912	202,230
並無確認遞延稅項資產的稅項臨時差異	1,176,597	3,037,077
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(126,723)	(128,196)
於先前年度未確認遞延稅項資產或遞延稅項負債的臨時差異產生的稅務影響	80,969	(286,620)
遞延稅項資產撇減	243,009	99,841
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	338,847	234,941
	<b>6,122,027</b>	<b>1,086,539</b>

年內估計應課稅溢利已按16.5% (二零一七年：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。

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25% (二零一七年：25%)。

### 33 所得稅開支 (續)

#### (A) 企業所得稅 (續)

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

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	3,435,554	2,280,574
潛在稅項利益	858,889	570,144

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3,436百萬元（二零一七年：人民幣2,281百萬元）確認遞延稅項資產人民幣859百萬元（二零一七年：人民幣570百萬元）。該等累計虧損中，於二零一八年十二月三十一日，金額人民幣344百萬元、人民幣362百萬元、人民幣394百萬元、人民幣496百萬元及人民幣1,840百萬元將分別於二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年到期。

#### (C) 未確認暫時差額

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	16,493,620	11,765,007
未確認遞延稅項資產	4,123,405	2,941,252

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣16,494百萬元（二零一七年：人民幣11,765百萬元），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。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 34 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。

	二零一八年	二零一七年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	16,566,535	11,003,863
已發行普通股的加權平均數（千股）	4,402,505	3,991,551
就購買股份激勵計劃股份調整（千股）	(26,025)	—
計算每股基本盈利的普通股加權平均數（千股）	4,376,480	3,991,551

### (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。

	二零一八年	二零一七年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	16,566,535	11,003,863
已發行普通股的加權平均數（千股）	4,402,505	3,991,551
就購買股份激勵計劃股份調整（千股）	(26,025)	—
就購股權調整（千股）	55,966	78,804
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	4,432,446	4,070,355

## 35 現金流量資料

### (A) 經營活動所得現金

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利		28,664,230	15,358,988
就下列各項作出調整：			
— 財務成本		13,905,896	5,259,450
— 業務合併收益	30	(5,346,752)	(25,107,561)
— 出售附屬公司收益	30	(637,195)	(35,648)
— 利息收入	30	(2,933,793)	(2,032,562)
— 出售合營公司的收益	30	(7,434)	—
— 出售附屬公司的虧損	31	—	261,274
— 業務合併的虧損	31	119,632	—
— 按公允價值計入損益之公允價值變動	30	(888,871)	—
— 衍生金融工具的公允價值變動及開支	30/31	(332,644)	185,821
— 投資物業的公允價值（收益）／虧損	30/31	(208,988)	13,491
— 於一間聯營公司投資的減值撥備	31	404,047	9,339,928
— 其他無形資產減值	31	368,431	—
— 商譽減值	31	189,020	57,325
— 金融資產及合約資產的減值虧損淨額	28	3,485,395	2,376,177
— 無形資產攤銷	10	161,192	45,054
— 折舊	8	830,972	294,091
— 出售物業、廠房及設備的虧損		14,992	31
— 應佔合營公司及聯營公司（溢利）／虧損	11	(4,821,811)	2,146,605
— 僱員服務價值	29	291,035	210,370
— 收購於合營公司及聯營公司投資的收益	11	(134,183)	(153,001)
— 已訂立額外收購合約的虧損	31	—	290,681
營運資金變動			
— 受限制現金		(13,388,308)	(10,346,030)
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		1,882,693	(11,187,875)
— 存貨		(4,196)	(10,770)
— 貿易及其他應收款項及預付款		(9,310,746)	22,019,145
— 合約資產		(668,427)	(143,202)
— 合約負債		47,554,775	47,981,683
— 貿易及其他應付款項		4,732,377	(9,567,030)
— 應收／付關聯公司款項淨額		(672,028)	35,907,354
經營活動所得現金		63,249,311	83,163,789

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 35 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及現金等價物	19	76,181,041	68,433,256
借款—於一年內償還	25	(92,045,543)	(78,672,660)
借款—於一年後償還	25	(137,363,520)	(140,597,186)
<b>債務淨額</b>		<b>(153,228,022)</b>	<b>(150,836,590)</b>
現金及現金等價物		76,181,041	68,433,256
債務總額—固定利率	4	(169,519,298)	(142,808,359)
債務總額—浮動利率	4	(59,889,765)	(76,461,487)
<b>債務淨額</b>		<b>(153,228,022)</b>	<b>(150,836,590)</b>

	其他資產		融資活動產生的負債		總計 人民幣千元
	現金 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		
於二零一七年一月一日的債務淨額	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	(50,359,961)	(7,117,131)	(40,631,045)	(98,108,137)	
出售附屬公司引起的變動	271,954	111,031	1,362,940	1,745,925	
外匯調整	52,941	—	29,821	82,762	
<b>於二零一七年十二月三十一日的債務淨額</b>	<b>68,433,256</b>	<b>(78,672,660)</b>	<b>(140,597,186)</b>	<b>(150,836,590)</b>	
現金流量	13,560,030	(13,426,186)	1,391,691	1,525,535	
業務合併引起的變動 (附註41)	(4,272,673)	(1,254,837)	(2,692,455)	(8,219,965)	
出售附屬公司引起的變動 (附註42)	(1,738,404)	1,308,140	5,940,000	5,509,736	
外匯調整 (附註32)	198,832	—	(1,405,570)	(1,206,738)	
<b>於二零一八年十二月三十一日的債務淨額</b>	<b>76,181,041</b>	<b>(92,045,543)</b>	<b>(137,363,520)</b>	<b>(153,228,022)</b>	



## 36 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	73,941,626	41,508,503
— 物業、廠房及設備	7,073,402	7,888,754
— 投資物業	3,806,360	3,958,371
— 無形資產	11,234	26,170
	<b>84,832,622</b>	<b>53,381,798</b>

(B) 權益投資

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	11,200,582	3,505,319

(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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	123,418	77,059
1年以上5年以內	209,000	104,138
5年以上	4,427	4,638
	<b>336,845</b>	<b>185,835</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 37 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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	<b>88,598,358</b>	49,779,582

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，本集團已聯同股權投資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238.2億元（二零一七年：人民幣167.2億元）的擔保。

## 38 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	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動－</b>			
發展中物業	14	<b>135,681,521</b>	122,596,138
持作出售的竣工物業	15	<b>12,267,060</b>	13,974,091
受限制現金	18	<b>2,055,820</b>	5,261,325
<b>抵質押流動資產總額</b>		<b>150,004,401</b>	141,831,554
<b>非流動－</b>			
物業、廠房及設備	8	<b>24,652,648</b>	11,739,124
投資物業	9	<b>11,775,515</b>	10,179,872
無形資產	10	<b>1,096,574</b>	657,876
<b>抵質押非流動資產總額</b>		<b>37,524,737</b>	22,576,872

## 39 金融工具（按類別）

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按推銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	27,950,266	19,327,449
— 受限制現金	44,017,011	28,285,601
— 現金及現金等價物	76,181,041	68,433,256
— 應收關聯公司款項	48,965,621	61,082,790
可供出售金融資產	—	871,578
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,006,092	—
衍生金融工具	279,324	14,865
	<b>207,399,355</b>	<b>178,015,539</b>
按攤銷成本列賬的金融負債		
— 借款	229,409,063	219,269,846
— 應付關聯公司款項	62,663,166	91,947,252
— 貿易及其他應付款項	87,877,685	66,028,862
衍生金融工具	93,526	221,473
	<b>380,043,440</b>	<b>377,467,433</b>

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。

## 40 與非控股權益的交易

二零一八年，本集團已透過與非控股權益進行的若干交易收購其非全資擁有附屬公司的額外股權，導致非控股權益合共減少人民幣30.60百萬元及本公司擁有人應佔資產淨值合共減少人民幣129.86百萬元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41 業務合併

### (A) 收購附屬公司

截至二零一八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			總計 人民幣千元
	重慶萬達 人民幣千元 (附註(i))	管理公司 人民幣千元 (附註(ii))	其他 人民幣千元 (附註(iii))	
所收購權益總額之公允價值	6,421,514	302,832	9,793,233	16,517,579
收購以下各項的現金代價				
— 股權	3,635,534	4,695,320	4,628,844	12,959,698
— 應付股東債項	—	—	651,129	651,129
重新計量過往持有的權益	—	—	4,058,326	4,058,326
收購新附屬公司的收益	2,785,980	—	717,359	3,503,339
收購新附屬公司產生的商譽	—	4,392,488	262,425	4,654,913
重新計量過往持有的權益	—	—	4,058,326	4,058,326
減：過往持有的權益的賬面值	—	—	2,334,545	2,334,545
重新計量所得收益	—	—	1,843,413	1,843,413
重新計量所得虧損	—	—	(119,632)	(119,632)

下表載列財務影響的概要：

	萬達			總計 人民幣千元
	重慶萬達 人民幣千元 (附註(i))	管理公司 人民幣千元 (附註(ii))	其他 人民幣千元 (附註(iii))	
收購新附屬公司的收益	2,785,980	—	2,560,772	5,346,752
收購新附屬公司的虧損	—	—	(119,632)	(119,632)
收購新附屬公司產生的商譽	—	4,392,488	262,425	4,654,913

## 41 業務合併 (續)

### (A) 收購附屬公司 (續)

附註：

(i) 收購重慶萬達文旅項目公司 (「重慶萬達」)

於二零一七年七月，本集團訂立收購協議，自大連萬達商業地產股份有限公司 (「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。該等萬達項目公司在中國從事房地產物業開發、酒店、購物中心及主題公園運營。截至二零一七年十二月三十一日止年度，除重慶萬達外，本集團已取得十三個項目公司的控制權。

本集團於二零一八年一月取得重慶萬達的控制權。本次收購的收益 (金額為人民幣2,786百萬元) 是由於收購的代價低於所收購的可識別資產淨值的公允價值所致。代價乃經訂約方參考重慶萬達的淨資產值 (由萬達商業估計) 公平磋商後釐定。

(ii) 收購成都萬達主題文化旅遊管理有限公司 (「萬達文化管理」) 及萬達文化旅遊創意集團有限公司 (「萬達BVI文創」) (統稱為「萬達管理公司」)

於二零一八年十月，本集團訂立收購協議，收購萬達管理公司的全部股權。萬達管理公司根據長期服務合約 (「管理合約」) 向十四個萬達項目公司提供以下服務：

- a. 萬達項目公司旗下物業的總體規劃設計及建設管理服務；及
- b. 萬達項目公司旗下物業的品牌許可、運營諮詢及運營管理等服務。

作為交易的一部份，管理合約已終止且十二個萬達項目公司已取得萬達商業所授商標的使用權。

總代價約人民幣62.8億元分配至管理合約終止成本、取得商標成本及收購萬達管理公司股權成本分別為人民幣499百萬元、人民幣1,086百萬元及人民幣4,695百萬元。管理合約終止代價經參考終止日期該等合約的市值與其根據原合約條款計算的預測溢利的現值之間的差額而釐定。

(iii) 收購其他公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司以總代價人民幣5,280百萬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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 41 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：

	重慶萬達 人民幣千元	萬達管理公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>(1) 資產淨值之公允價值</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,772,618	4,818	5,459	1,782,895
無形資產	20,124	—	211	20,335
遞延稅項資產	—	—	207,461	207,461
<b>流動資產</b>				
發展中物業	12,995,053	—	28,474,682	41,469,735
持作出售的竣工物業	—	—	1,589,871	1,589,871
受限制現金	490,287	—	1,922,177	2,412,464
現金及現金等價物	82,612	330,942	1,244,564	1,658,118
其他流動資產	3,971,334	221,246	13,450,781	17,643,361
<b>非流動負債</b>				
借貸	620,000	—	2,072,455	2,692,455
遞延稅項負債	2,035,333	—	4,417,249	6,452,582
<b>流動負債</b>				
借貸	200,000	—	1,054,837	1,254,837
其他流動負債	9,420,086	254,174	27,639,626	37,313,886
<b>資產淨值</b>				
減：非控股權益	(635,095)	—	(1,917,806)	(2,552,901)
<b>所收購資產淨值的公允價值</b>	<b>6,421,514</b>	<b>302,832</b>	<b>9,793,233</b>	<b>16,517,579</b>
<b>(2) 現金影響</b>				
於當前期間以現金結算的代價	—	(1,695,320)	(4,235,471)	(5,930,791)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	82,612	330,942	1,244,564	1,658,118
<b>收購的現金淨額影響</b>	<b>82,612</b>	<b>(1,364,378)</b>	<b>(2,990,907)</b>	<b>(4,272,673)</b>

## 41 業務合併 (續)

(C) 計入本報告期綜合全面收益表的此等新收購附屬公司自收購日期以來的收入及溢利或虧損金額概述如下：

	重慶萬達 人民幣千元	萬達管理公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入	4,079,097	6,181	8,828,111	12,913,389
溢利／(虧損)淨額	496,693	(19,686)	8,066	485,073

倘截至二零一八年十二月三十一日止年度發生的所有業務合併的收購日期均為本年度報告期開始之日，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收入及綜合溢利分別為人民幣127,950百萬元及人民幣17,907百萬元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 42 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	448,560
保留股權成為合營公司的公允價值	605,069
減：被處置附屬公司的賬面值	(416,434)
處置收益（附註30）	637,195

(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
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	2,809
無形資產	—
遞延稅項資產	236,226
於共同控制之實体的投資	87,144
<b>流動資產</b>	
發展中物業	14,605,487
持作出售的竣工物業	91,009
受限制現金	628,089
現金及現金等價物	1,938,696
其他流動資產	12,066,027
<b>非流動負債</b>	
借貸	(5,940,000)
遞延稅項負債	(545,535)
<b>流動負債</b>	
借貸	(1,308,140)
其他流動負債	(21,479,586)
<b>資產淨值</b>	382,226
減：非控股權益	10,280
商譽	23,928
本集團所擁有權益的賬面值	416,434



## 42 出售附屬公司 (續)

(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
截至二零一八年十二月三十一日已收現金代價	200,292
已處置附屬公司現金	(1,938,696)
淨現金影響	(1,738,404)

## 43 關連方交易

### (A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱／姓名	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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(115,927,541)	(76,214,409)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	108,670,174	106,127,340
	(7,257,367)	29,912,931

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 43 關連方交易 (續)

### (B) 與關連方的交易 (續)

#### (ii) 利息收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	2,551,778	1,709,102
來自聯營公司的利息收入	228,652	32,676
	<b>2,780,430</b>	<b>1,741,778</b>

### (C) 主要管理層的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	185,813	127,252
購股權計劃	40,389	12,423
	<b>226,202</b>	<b>139,675</b>

### 43 關連方交易 (續)

#### (D) 關連方結餘

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	22,769,140	31,051,713
— 計息款項	16,812,001	18,108,512
— 應收利息	2,287,088	1,624,101
	41,868,229	50,784,326
減：減值撥備	(26,687)	—
	41,841,542	50,784,326
應收聯營公司款項		
— 免息款項	3,249,475	8,946,787
— 計息款項	8,647,532	2,680,889
— 應收利息	378,924	164,045
	12,275,931	11,791,721
減：減值撥備 (附註4.1(b))	(5,151,852)	(1,493,257)
	7,124,079	10,298,464
	48,965,621	61,082,790
應付合營公司款項	57,176,851	84,464,115
應付聯營公司款項	5,486,315	7,483,137
	62,663,166	91,947,252

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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，按4.35%至16%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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 44 股息

於二零一八年及二零一七年已派付股息分別為人民幣2,201百萬元（每股人民幣0.501元）及人民幣991百萬元（每股人民幣0.257元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.827元（股息總額為人民幣3,645百萬元）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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.827元（二零一七年：人民幣0.501元）	3,644,638	2,200,773

## 45 結算日後事項

### (A) 收購北京項目及上海項目

二零一九年一月二十日，本公司全資附屬公司與武漢中央商務區股份有限公司訂立協議書，以應付代價約人民幣125.53億元收購泛海建設控股有限公司（「目標公司」）100%股權，目標公司擁有北京泛海國際項目1號地塊及上海董家渡項目的100%權益。截至二零一九年三月二十八日，本集團已支付80%代價並已取得對目標公司的控制權。

### (B) 發行優先票據

二零一九年一月十日，本公司就於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據訂立購買協議。優先票據將自二零一九年一月十五日（包括該日）起按年利率8.375%計息，利息將由二零一九年七月十五日起，每半年支付一次，即於每年一月十五日及七月十五日支付。

二零一九年二月十二日，本公司就於新交所發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據訂立購買協議。優先票據將自二零一九年二月十五日（包括該日）起按年利率7.875%計息，利息將由二零一九年八月十五日起，每半年支付一次，即於每年二月十五日及八月十五日支付。

二零一九年三月二十日，本公司就於新交所發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據訂立購買協議。優先票據將與於二零一八年四月十九日發行的二零二三年到期的4.50億美元8.35%優先票據合併並構成單一類別優先票據。優先票據自二零一八年四月十九日起按年利率8.35%計息，利息將由二零一九年四月十九日起，每半年支付一次，即於每年四月十九日及十月十九日支付。發行價為優先票據本金額的102.3%，實際利率約為7.678%，另加自二零一八年十月十九日（包括該日）起至二零一九年三月二十五日（但不包括該日）的應計利息。

46 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資		17,609,759	17,235,346
衍生金融工具		—	14,865
		<b>17,609,759</b>	<b>17,250,211</b>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		19,044,241	7,866,684
其他應收款項		1,005,108	6,159
衍生金融工具		153,507	—
受限制現金		365,970	—
現金及現金等價物		2,482,524	5,910,323
		<b>23,051,350</b>	<b>13,783,166</b>
<b>資產總額</b>		<b>40,661,109</b>	<b>31,033,377</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		378,421	377,608
其他儲備	(A)	11,513,938	14,845,964
累計虧損	(A)	(7,473,459)	(5,287,406)
<b>權益總額</b>		<b>4,418,900</b>	<b>9,936,166</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		36,115	—
借貸		20,958,037	11,691,551
		<b>20,994,152</b>	<b>11,691,551</b>
<b>流動負債</b>			
借貸		5,810,894	1,467,276
其他應付款項		667,343	246,956
應付附屬公司款項		8,769,820	7,691,428
		<b>15,248,057</b>	<b>9,405,660</b>
<b>負債總額</b>		<b>36,242,209</b>	<b>21,097,211</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>40,661,109</b>	<b>31,033,377</b>

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 46 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
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
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)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>12,959,681</b>	<b>469,935</b>	<b>1,416,348</b>	<b>(5,287,406)</b>	<b>9,558,558</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
於二零一八年一月一日	12,959,681	469,935	1,416,348	(5,287,406)	9,558,558
年內虧損	—	—	—	(2,186,053)	(2,186,053)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	291,035	—	—	291,035
— 發行股份所得款項	42,277	—	—	—	42,277
購買股份激勵計劃股份	(1,464,565)	—	—	—	(1,464,565)
二零一七年股息	(2,200,773)	—	—	—	(2,200,773)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>9,336,620</b>	<b>760,970</b>	<b>1,416,348</b>	<b>(7,473,459)</b>	<b>4,040,479</b>

## 47 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	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	離職補償 人民幣千元	
截至二零一八年十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	7,750	9,675	—	—	—	—	17,425
汪孟德	—	7,143	9,350	4,007	38	56	—	20,594
遲迅	—	5,920	8,724	4,267	38	56	—	19,005
商羽	—	5,190	7,970	3,773	41	57	—	17,031
荊宏	—	5,917	9,024	4,267	59	74	—	19,341
田強	—	5,204	7,220	3,955	85	110	—	16,574
黃書平	—	5,157	4,500	2,853	37	54	—	12,601
孫喆一	—	1,700	1,290	—	55	35	—	3,080
竺稼	380	—	—	—	—	—	—	380
潘昭國	380	—	—	—	—	—	—	380
李勤	338	—	—	—	—	—	—	338
馬立山	338	—	—	—	—	—	—	338
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

截至二零一八年及二零一七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。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一七年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48 附屬公司

於二零一八年及二零一七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
			二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
<b>於英屬維爾京群島註冊成立：</b>							
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
優勢有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	100%	投資控股
<b>於香港註冊成立：</b>							
領泰（香港）投資有限公司	二零一八年六月十九日	111百萬美元	—	55%	—	0%	投資控股
<b>於中國註冊成立：</b>							
北京融科陽光房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣250百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創恆基地產有限公司	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
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
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、 文化及旅遊城 經營
融創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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
青島融創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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營



48 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
			二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣630百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州融御置業有限公司	二零一六年六月十五日	人民幣1,800百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
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
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
萊蒙置業(富陽)有限公司	二零一六年八月三十日	人民幣1,473百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 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15,000百萬元	—	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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48 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
			二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
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
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
大連潤德乾城房地產開發有限公司	二零一七年十二月六日	人民幣903百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
鄭州大有永固置業有限公司	二零一六年五月二十三日	人民幣200百萬元	—	51%	—	51%	房地產發展
鄭州市融創美盛房地產開發有限公司	二零一六年三月十七日	人民幣820百萬元	—	70%	—	70%	房地產發展
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
海南海島航翔投資開發有限公司	二零一八年八月十三日	人民幣981百萬元	—	100%	—	0%	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
長沙融創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
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
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

48 附屬公司 (續)

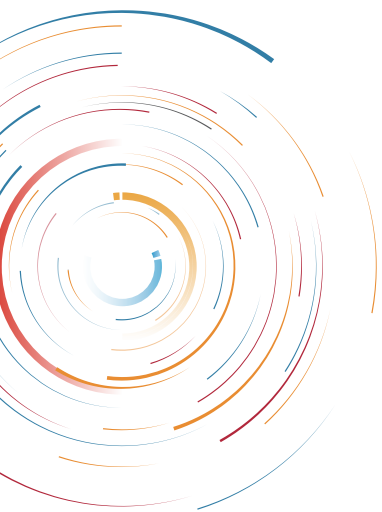
名稱	註冊成立/收購日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本面值	持有股權				主要業務
			二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月一日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海融創房地產開發有限公司	二零一四年十二月十八日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海駿遠投資控股有限公司	二零一六年五月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天茂置業(南京)有限公司	二零一五年十二月四日	人民幣520百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東沭置業有限公司	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
無錫融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣4,000百萬元	—	91%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
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

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

## 48 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
			二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
重慶融科智地房地產開發有限公司	二零一六年十一月三十日	人民幣300百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年二月二十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創啓洋置業有限公司	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%	—	100%	房地產發展
桂林融創城投資有限公司	二零一七年八月二十八日	人民幣1,500百萬元	—	91%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 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%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
昆明融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	91%	—	91%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營
重慶萬達	二零一八年一月三十一日	人民幣3,000百萬元	—	91%	—	0%	房地產發展、 文化及旅遊城 經營



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