



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301



2018 年度報告

品質地產領跑者 美好生活服務商
融信中國成立15週年



目錄

公司資料	2
主要榮譽及獎項	4
主席報告	6
主要物業概要	11
管理層討論及分析	17
董事及高級管理層	38
董事會報告	45
企業管治報告	69
環境、社會及管治報告	84
獨立核數師報告	104
合併收益表	111
合併全面收益表	112
合併資產負債表	113
合併權益變動表	115
合併現金流量表	117
合併財務報表附註	119
五年財務概要	206

公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生

(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

(於二零一八年十一月十六日辭任)

林峻嶺先生(副總裁)

(於二零一八年十一月十六日辭任)

曾飛燕女士

阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)

張立新先生(首席財務官)

(於二零一八年十一月十六日獲委任)

余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)

非執行董事

陳淑翠女士(於二零一八年六月十八日獲委任)

獨立非執行董事

盧永仁博士

任煜男先生

屈文洲先生

阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)

審核委員會

屈文洲先生(主席)

盧永仁博士

任煜男先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)

歐宗洪先生

屈文洲先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)

盧永仁博士

屈文洲先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

奮迅律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

公司資料

中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國
上海市
青浦區
諸光路1588弄
虹橋世界中心L1B棟

香港主要營業地點

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈12樓1210室

聯席公司秘書

曾飛燕女士(於二零一九年二月二十日辭任)
余作億先生(於二零一九年二月二十日獲委任)
吳詠珊女士(FCS, FICS)

授權代表

歐宗洪先生
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國銀行
中國農業銀行
中國工商銀行

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

170,265,000美元於二零一九年到期的6.95%優先票據
通用編號：152895577
國際證券編號(ISIN): XS1528955773

409,534,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據
通用編號：174766592
國際證券編號(ISIN): XS1747665922

200,000,000美元於二零二零年到期的11.5%優先票據
通用編號：192599709
國際證券編號(ISIN): XS1925997097

600,000,000美元於二零二一年到期的11.25%優先票據
通用編號：195081972
國際證券編號(ISIN): XS1950819729

300,000,000美元於二零二二年到期的10.5%優先票據
通用編號：195748144
國際證券編號(ISIN): XS1957481440

主要榮譽及獎項

企業品牌

「2018中國房地產開發企業30強」22位

中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

「2018年中國房地產開發企業品牌價值30強」

中國房地產協會

「2018中國房地產開發企業綜合發展10強」

中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

「2018中國房地產百強企業－成長性TOP10」第5位

國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

「2018中國房地產上市公司發展速度5強」第2位

中國房地產業協會、中國房地產測評中心

「2018中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」

國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中指院頒發

「2018金港股最具價值房地產股公司獎」

智通財經



主要榮譽及獎項

明星項目

融信·海月江潮

「2018中國房地產住宅項目品牌價值TOP10」

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、
中國指數研究院

融信·公館ARC

「城市豪宅綜合獎」

地產綫

融信·白宮、融信·有墅、融信·蕭山公館、融信
保利·創世紀、融信觀河盛世府(融信·嵊州創世紀)

「2017-2018年度第四屆地產設計大獎·中國優秀獎」

中國地產建築師網

融信府

「2018中國房地產優秀品牌項目」

中國房地產協會

融信世紀系產品

「2018年輕奢精品產品系TOP10」

樂居財經

企業社會責任

「精準扶貧年度創新企業獎」

南方周末

「2018年度社會責任貢獻獎」

國際金融報

「2018中國房地產最佳僱主企業」

易居

「2018企業社會責任精準扶貧獎」

新華網



主席報告



海上城(廈門)

尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」及其附屬公司「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度(「年內」)業績。

市場回顧

二零一八年，環球經濟持續擴張，但受到貿易摩擦及其他不穩定因素影響，下半年增長動力放緩。國際貨幣基金組織預測資料顯示，二零一八年全球國內生產總值

(GDP)增長率與二零一七年基本持平。相對而言，中國經濟保持總體平穩、穩中有進的良好態勢。二零一八年中國GDP首次超越人民幣90萬億元，按6.6%的複合年增長率增長，增速在世界前五大經濟體中居首位，中國經濟增長對世界經濟增長的貢獻率接近30%，持續成為世界經濟增長最大的貢獻者。

年內，政府堅決執行「房住不炒」的政策原則，持續推出調控政策以遏止樓市過熱，全年累計各項調控政策達450次，是歷史上房地產調控最密集的一年。在嚴厲的調控政策下，二零一八年中國大陸房地產市場銷售數據繼續保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣149,973億元，同比增長12.2%；銷售面積171,654萬平方米，同比增長



1.3%。房地產行業逐步趨穩，回歸「居住」屬性，「品質」成為行業新時代下的主流。這為本集團這樣的品質地產發展商提供了良好的發展機遇。

業務回顧

融信堅持品質立世，謹守「品質地產領跑者，美好生活服務商」願景。隨著全國化佈局戰略落實，本集團通過「聚焦、平衡、輕資產」的發展策略，成功跨越人民幣千億規模，取得豐碩成果。年內，本集團繼續深耕已進駐的八大核心城市群，分別為：海峽西岸、長三角、長江中

游、大灣區、京津冀、中原、成渝及西北城市群，紮根一、二線核心城市核心地段，實現「1+N」戰略。以原有入駐的城市為核心，積極拓展這些城市周邊具有明顯外溢需求、淨人口流入及新興產業規劃的衛星城市，專注打造創新型高品質城市標桿項目。

本集團確立「世紀系」、「公館系」、「府系」、「瀾系」及「中心系」五大產品系，通過打造高端精品項目和靈活的營銷策略，提升產品溢價能力和整體市場份額。年內，本集團及其聯合營公司充份發揮其品牌優勢及市場地位，取得合約銷售額約人民幣1,218.8億元，同比增長約

73.35%，超越年初訂下的人民幣1,200億元全年目標。總合約建築面積再創高峰，錄得約5,624,051平方米，平均合約售價為每平方米人民幣21,672元。年內，本集團經營收入、毛利率、淨利潤均錄得大幅提升。收入錄得約人民幣343.67億元，較上年同期增長約13.27%；毛利為人民幣80.65億元，較上年同期增長約60.50%；淨利潤約為人民幣34.72億元，同比增長約31.19%。從地區銷售看，本集團繼續保持在杭州及福州的領先優勢，區域精耕優勢顯現。根據地產研究中心《克而瑞》統計，二零一八年，本集團在杭州的權益銷售金額位列第二位，在福州的銷售額位列第四位。

本集團採取審慎拿地的原則，精準把握市場狀況，注重增加優質、高潛力的土地儲備。二零一八年二月，本集團間接全資附屬公司鄭州融築房地產開發有限公司收購位於河南鄭州的四幅地塊，加大於河南省的佈局，進一步深耕中部區域。年內，本集團首進山東市場，落子青島市西海岸新區，與西海岸發展集團聯手打造在極具潛力的青島市場的首個品質項目。二零一八年八月，本集團及其聯合營公司新增土地項目24個，新增土地儲備總建築面積約4,775,121平方米，權益代價約人民幣71.34億

元。截至二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯合營公司共佈局39個城市，共計154個項目，總土儲達約2,541.65萬平方米。

年內，在規模邁入人民幣千億、盈利指標穩步上揚的同時，本集團積極管理槓桿水平，拓展融資渠道多元化，不斷優化資本結構和債務結構。二零一八年六月，本集團按每股10.62港元配售1.035億股股份，集資約11億港元，並引入了優質的長期投資者，進一步優化了股東結構。年內，公司在境外累計完成了10億美元優先票據發行；在境內完成了人民幣13億元的資產支持證券(ABS)及人民幣20億元的住房租賃專項公司債券發行工作，上述募集資金均用於現有債務再融資。優化了債務結構，為公司流動性提供了有效支持。

憑藉顯著的區域競爭優勢、豐富優質的土地儲備、高增長的銷售業績和逐漸優化的財務水平，本集團贏得市場的關注與認可。年內，本集團獲國際信用評級機構穆迪(Moody's)及標準普爾(S&P)同時上調評級展望至「穩定」；又獲得境內權威信用評級機構一中誠信證券評估有限公司確認本集團主體信用評級為最高等級的「AAA」，評級展望「穩定」。

本集團對產品品質、服務的極致追求，使品牌價值獲市場高度認可，實現「業績、口碑」雙贏。2018年，本集團位列由中國房地產業協會和中國房地產測評中心共頒發的「2018年中國房地產開發企業22強」，榮登「2018中國房地產開發企業綜合發展10強」榜單。融信的企業品牌價

值高達人民幣155億元，連續六年蟬聯「中國房地產開發企業品牌價值50強」，位列22名，同時亦躋身2018「中國房地產公司品牌價值TOP30(混合所有)」。

融信驚人的成長速度，年內獲選為「2018中國房地產百強企業—成長性TOP10」的第5位，以及奪得「2018中國房地產上市公司發展速度TOP2」稱號。

融信秉持「取之社會，回報社會」的理念，積極承擔社會責任，開展公益和文化扶貧項目，累計公益及扶貧投入逾人民幣2億元。年內，本集團憑藉大型公益項目「少年中國計劃」在精準扶貧事業中作出的創新嘗試和突出成果，榮獲《南方週末》「精準扶貧年度創新企業」獎；在《國際金融報》主辦的「益路有你2018國際金融報CSR先鋒論壇—暨企業社會責任頒獎典禮」上，榮獲「2018年度社會責任貢獻獎」及「2018年度社會關懷獎」；同時榮膺新華網評選的「2018企業社會責任精準扶貧獎」。未來，本集團將繼續堅守「用誠信立世，以仁愛為本」的理念，運用自身資源和優勢，積極履行更多企業社會責任。

展望未來

展望二零一九年，預期中國經濟運行保持「總體平穩、穩中有進」，經濟發展結構及居民生活水平持續改善。房地產市場經歷本論調控以來，已形成了穩定的市場環境。住建部將政策目標確定為「三穩」，以穩地價、穩房價、穩預期為目標，維持房地產市場平穩健康發展。合理的政策調控對於市場的長期發展有正向作用，房地產企業將經歷規模增長到質量提升的階段。

本集團將密切留意房地產政策以及市場變化，堅守「聚焦、平衡、輕資產」三大戰略。「聚焦」中高端改善型住宅及已進駐的八大核心城市群，相信隨著一二線城市改善型、高品質住房需求日益增強，本集團的「聚焦」策略將獲得市場積極響應；做好規模、利潤與槓桿之間的「平衡」，堅守穩中求進的發展基調；採取「輕資產」發展策略，實現強強合作、優勢互補，同時管理輸出，打造新的利潤增長點。在行業穩健發展的基調下，本集團相信憑著對市場週期的精準把控以及對產品品質的堅持，業務將繼續保持穩健且有質量的增長。

致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東(「股東」)、客戶及合作夥伴對融信的長期支持，以及各位董事、管理團隊及全體員工在過去一年的辛勤付出和貢獻，衷心致以最誠摯的謝意。二零一九年，本集團將始終謹守「品質地產領跑者，美好生活服務商」願景，用心建家，以質取勝，為股東創造更大的價值。

主席

歐宗洪

香港，二零一九年三月二十一日

主要物業概要

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情。

本集團開發的項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接154項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
1	融信陽光城西海岸(領海三期)	福州	124,827.28	50.00%	住宅	498,115.32	53,274.40	二零一六年一月三十一日
2	漳州萬科城	漳州	235,606.37	20.00%	住宅	1,040,221.43	733,148.06	二零一八年六月十九日
3	一品江山(海融一號作品)	漳州	94,291.42	50.00%	住宅	316,346.36	29,025.32	二零一八年七月十九日
4	徐涇鎮會展中心3地塊(凱泰)	上海	184,292.80	50.00%	商業	826,965.68	57,253.78	二零一八年八月一日
5	融信瀾郡	福州	69,618.40	100.00%	住宅	269,859.01	16,989.16	二零一四年八月二十九日
6	杭州臥城地塊-天麓府	杭州	59,494.00	34.00%	住宅	206,868.03	23,156.40	二零二零年七月十三日
7	南京仙林2016G58地塊-融築儒林花園	南京	106,002.49	30.60%	住宅	335,078.73	323,631.00	二零一九年五月一日
8	福州平潭大衛城	福州	111,320.48	51.00%	住宅	428,710.50	24,761.02	二零一七年十一月五日
9	融信後海	福州	49,959.00	100.00%	住宅	165,979.48	11,970.56	二零一六年九月二十一日
10	融信雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	915,105.65	二零一九年八月三日
11	融信長島	福州	185,196.00	100.00%	住宅	690,792.60	121,132.33	二零一九年一月七日
12	平潭外灘	福州	35,264.29	51.00%	住宅	155,333.33	-	二零一八年十二月三十一日
13	福州溫泉城項目	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,257,623.02	二零二零年十二月一日
14	世歐瀾山	福州	48,313.00	50.00%	住宅	168,758.48	4,429.06	二零一五年二月十五日
15	世歐王莊	福州	250,708.50	50.00%	住宅	1,844,304.65	68,887.24	二零一六年一月一日
16	華雲山莊	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	171,767.85	二零一九年十二月一日
17	融信·海上城	廈門	151,344.19	100.00%	住宅	430,655.11	3,222.13	二零一七年三月三十一日
18	廈門同安鉞灣	廈門	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	105,267.28	二零二零年六月八日
19	融信瀾園(融信翠湖)	漳州	56,765.69	100.00%	住宅	322,291.00	5,441.90	二零一五年十二月十五日
20	觀山海(漳州港又一城)	漳州	94,190.00	100.00%	住宅	273,051.36	33,981.51	二零一七年一月三十一日
21	融信·未來城	漳州	41,644.64	100.00%	住宅	160,438.00	21,451.06	二零一七年八月三十日
22	漳州港B6(學院名築)半山雲頂	漳州	71,217.99	100.00%	住宅	221,033.24	61,682.04	二零一八年六月二十九日
23	漳州港B8(半山雅墅)西西里	漳州	69,988.00	100.00%	住宅	143,647.30	141.66	二零一八年十二月一日
24	融信鉞灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	23,023.77	二零一六年七月二十二日

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
25	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊(愷譽)	上海	26,360.30	50.00%	辦公室	117,903.52	2,473.78	二零一六年十二月二十一日
26	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)	上海	13,455.90	50.00%	辦公室	48,226.59	1,962.66	二零一八年十二月二十四日
27	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	上海	10,994.90	25.00%	辦公室	37,572.89	18,250.81	二零一八年十二月十一日
28	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)	上海	30,921.50	50.00%	辦公室	106,744.00	6,179.94	二零一七年十二月十五日
29	融信鉞爵	上海	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	28,261.50	二零一八年十二月一日
30	靜安中興地塊	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	115,014.00	二零二零年十二月一日
31	青浦36-01地塊	上海	36,279.00	30.50%	住宅	161,959.90	92,249.14	二零二零年十二月一日
32	新江灣城	上海	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	62,436.78	二零二零年十月二十七日
33	杭州藍孔雀一期	杭州	28,215.00	51.00%	住宅	125,278.40	7,845.92	二零一七年一月三十一日
34	杭州藍孔雀二期	杭州	56,521.00	51.00%	住宅	210,817.31	9,612.96	二零一七年一月三十一日
35	杭師大地塊	杭州	45,573.99	100.00%	住宅	229,099.71	26,031.94	二零一七年九月三十日
36	融信·瀾天	杭州	71,488.00	93.50%	住宅	244,592.00	27,038.75	二零一八年十二月一日
37	融信·永興首府	杭州	44,307.00	26.01%	住宅	157,124.80	22,013.37	二零一八年十二月一日
38	融信·蕭山公館	杭州	41,642.00	75.01%	住宅	131,817.40	-	二零一九年三月一日
39	經開地塊-大國環	杭州	42,709.00	25.50%	住宅	166,196.62	58,682.11	二零一九年六月一日
40	銀河小學地塊(江南學府)	杭州	43,686.00	51.00%	住宅	189,849.60	62,776.50	二零一九年六月一日
41	慶隆地塊-融信公館	杭州	27,845.00	51.00%	住宅	117,070.90	44,174.70	二零一九年六月一日
42	西雅圖	杭州	62,190.00	50.00%	住宅	240,670.28	49,887.50	二零一九年六月一日
43	錢江世紀城地塊(創世紀)	杭州	60,620.00	70.00%	住宅	241,025.46	55,572.21	二零一九年六月一日
44	南京九龍湖NO.2016G73地塊	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	314,591.91	二零二零年十一月一日
45	昆山(2016) 2-4地塊	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	150,895.64	二零一九年十月一日
46	余政儲出(2016) 48號張家壩港西、康良路北地塊 -沐水瀾軒	杭州	24,560.00	93.50%	住宅	61,640.00	20,955.25	二零一八年十二月三十一日
47	融信紫金山學院府	龍岩	53,131.00	44.37%	住宅	170,115.78	15,220.19	二零一九年十一月八日
48	2017P01漳華東路地塊-融信漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	146,957.81	二零二零年三月二日

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
49	NO.2017G02江寧區信誠大道以南、玉振路以東地塊	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.15	192,447.03	二零二零年三月三十一日
50	成都主城區三號宗地金牛區百壽路-融信錦溪公館	成都	11,109.78	93.76%	住宅	63,202.01	59,862.00	二零一九年八月三十日
51	津靜(掛)2013-92號靜海區團泊新城東區	天津	106,000.00	93.21%	住宅	181,915.76	155,636.00	二零二零年七月九日
52	津南(掛)2016-06號津南區北開口鎮	天津	68,970.00	93.21%	住宅	130,100.00	105,198.00	二零二零年七月九日
53	PS拍-2017-04號溪白村地塊-莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	97,957.42	二零二零年五月十七日
54	83001220A16159荔城街慶豐村83001220A16159 宅地	廣州	28,001.00	45.53%	住宅	117,382.53	66,580.99	二零二零年五月二十三日
55	2017TP01-融信廈門海悅府	廈門	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	34,775.00	二零二零年四月二十二日
56	Q02-2-1/03號宗地巴南區龍洲灣Q分區地塊-龍洲灣	重慶	117,541.00	71.66%	住宅	332,207.09	325,327.39	二零一九年二月二十五日
57	金市土讓告字[2017]7號,地塊-宋濂路北側地塊, 葉宅北地塊	金華	64,604.83	43.72%	住宅	182,740.09	119,480.59	二零一九年十一月一日
58	蕭政儲出(2017)4號靖江花神廟地塊-蕭山空港	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	61,038.00	二零二零年六月十日
59	嵊州項目	紹興	248,819.00	85.74%	住宅	816,861.61	556,746.49	二零二零年五月十日
60	蕭政儲出(2017)1號	杭州	47,326.00	54.28%	住宅	177,964.51	168,997.00	二零二零年七月一日
61	衢市儲(2017)4號-中梁壹號院	衢州	85,300.00	39.15%	住宅	213,054.64	12,401.69	二零二零年七月一日
62	奉化原毛紡廠地塊-南山府	寧波	45,993.00	22.19%	住宅	140,666.35	85,435.67	二零二零年四月二十九日
63	牟政出2013(58)號	鄭州	64,876.00	87.00%	辦公室	252,600.00	236,317.17	二零一九年九月十日
64	留下單元XH1306-03地塊	杭州	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	52,761.15	二零二零年十二月十五日
65	留下單元XH1306-02地塊-西溪雲廬	杭州	42,357.00	7.00%	住宅	96,140.02	83,331.01	二零二一年六月二十五日
66	G31南站地塊	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	505,440.73	二零二零年一月二十日
67	G36麒麟地塊	南京	54,173.00	50.00%	住宅	268,209.36	219,167.62	二零二一年六月二十五日
68	[2017]10號康濟路地塊	金華	43,597.00	39.86%	住宅	65,396.26	19,517.98	二零一九年八月三十一日

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
69	杭政儲出[2017]44號-古翠隱秀	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	210,309.00	二零一九年十二月二十日
70	杭政儲出[2017]42號-祥符東	杭州	39,950.00	21.75%	住宅	164,116.00	129,017.58	二零一九年十二月二十日
71	蕭政儲出[2017]14號-德信蜀山	杭州	63,742.00	21.53%	住宅	194,618.13	151,051.26	二零二零年八月三十日
72	馬尾2017-06號地塊	福州	113,570.00	13.33%	住宅	216,400.00	194,615.00	二零二一年五月三十日
73	蕭政儲出[2017]20號-下湘湖	杭州	106,872.00	25.30%	住宅	421,517.30	355,170.84	二零二二年四月三十日
74	憶江南	鄭州	236,877.44	87.89%	住宅	607,514.59	594,984.74	二零二一年三月一日
75	原省拖拉機廠地塊	福州	25,668.00	100.00%	住宅	85,600.00	84,920.60	二零二一年四月三十日
76	環南街道-舟山定海	舟山	77,162.00	30.75%	住宅	202,096.70	177,410.00	二零二一年六月三十日
77	良渚43號地塊	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	268,745.00	二零二零年十二月三十一日
78	長樂御景灣	福州	46,573.57	34.00%	住宅	115,983.00	65,880.87	二零一八年十二月三十一日
79	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	87,449.87	二零一九年十月三十日
80	贛州榕壘台	贛州	39,013.00	25.84%	住宅	116,895.73	20,469.38	二零一九年十二月一日
81	六出2017-14號地塊·六安融信海亮·江灣城	六安	144,532.00	49.50%	住宅	347,695.00	89,065.55	二零二零年四月三十日
82	唐寧府-蘇州	蘇州	106,303.44	52.25%	住宅	278,962.28	83,731.39	二零一九年五月三十日
83	長橋雅苑	蘇州	161,117.73	55.00%	住宅	187,443.00	63,828.98	二零一八年十二月三十一日
84	海亮·悅府	阜陽	145,024.00	55.00%	住宅	400,569.59	55,381.56	二零一九年十二月二日
85	海亮·江灣城	阜陽	114,375.80	55.00%	住宅	388,881.00	52,280.02	二零一八年六月十五日
86	海亮·幸福里	阜陽	154,391.00	38.50%	住宅	402,143.00	224,792.51	二零一九年十二月五日
87	幸福里東郡	阜陽	86,710.00	49.50%	住宅	293,513.86	137,899.29	二零一九年十二月三十一日
88	幸福里北郡	阜陽	47,886.00	49.50%	住宅	141,097.11	46,847.62	二零二零年八月三十日
89	蚌埠海亮明珠	蚌埠	187,378.33	55.00%	住宅	231,286.00	66,541.72	二零一八年十二月一日
90	蚌埠海亮天禦	蚌埠	126,792.00	55.00%	住宅	316,515.00	57,114.95	二零一九年九月一日
91	六安海亮官邸	六安	122,913.00	55.00%	住宅	173,061.73	1,062.48	二零一八年十二月三十一日
92	九壘花園	合肥	193,815.16	55.00%	住宅	45,502.00	31,260.11	二零一六年十一月二十九日
93	蘭郡花園	合肥	220,319.00	55.00%	住宅	11,716.00	6,083.09	二零一六年五月三十一日
94	紅壘台公館	合肥	72,080.46	55.00%	住宅	33,890.00	22,215.70	二零一七年三月三日
95	唐寧府-合肥	合肥	25,959.43	19.58%	住宅	75,857.71	67,086.40	二零一九年十二月三十一日
96	海亮天御	涇縣	140,000.00	55.00%	住宅	123,337.00	617.27	二零一九年十二月三十一日
97	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	57,908.16	二零二零年十一月三十日

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
98	海亮•新英里	西安	103,317.34	55.00%	住宅	293,068.00	74,449.41	二零一八年十二月三十一日
99	海亮•德文郡	西安	69,763.41	42.35%	住宅	225,344.00	-	二零二一年五月三十日
100	海亮•唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	58,348.21	二零二零年九月三十日
101	海亮熙悅	西安	63,448.10	7.04%	住宅	310,371.00	141,508.16	二零二零年十一月三十日
102	海亮和園	蘭州	28,040.20	52.25%	住宅	17,871.00	5,665.59	二零一六年五月三十日
103	熙岸華府	蘭州	65,784.80	52.25%	住宅	264,701.52	104,451.45	二零一八年十月三十日
104	海亮大都匯	西寧	193,613.90	55.00%	住宅	433,005.94	163,860.02	二零一九年十月三十日
105	海亮國際社區	銀川	797,960.04	55.00%	住宅	138,064.00	15,820.41	二零二二年十二月三十一日
106	海茂壹號院	銀川	176,146.41	26.95%	住宅	408,745.08	134,214.12	二零一八年十二月三十一日
107	世悅府	銀川	136,828.38	26.95%	住宅	384,114.00	209,764.06	二零一九年九月三十日
108	海亮天城	贛州	148,919.07	55.00%	住宅	329,683.00	92,561.43	二零一九年三月三十日
109	頤景花園	合肥	2,015.70	55.00%	住宅	5,821.00	5,803.28	二零一九年四月一日
110	句容2017-110-2-02號地塊	句容	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.62	137,738.87	二零二零年三月八日
111	湖墅地塊	杭州	14,684.00	34.80%	住宅	49,994.80	47,957.11	二零二零年一月八日
112	桐土儲[2017]52號地塊	嘉興	62,774.55	18.27%	住宅	195,908.21	162,766.24	二零一九年十二月二十九日
113	海土字(2018) 004號地塊	嘉興	53,873	87%	住宅	111,019.12	104,510.42	二零二零年三月六日
114	蕭政儲出(2018) 4號蜀山單元地塊	杭州	52,780	17.40%	住宅	95,047.05	93,658.05	二零二零年一月二十九日
115	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	寧波	113,857.00	21.00%	住宅	253,593.95	230,210.78	二零二零年三月一日
116	蕭政儲出(2018) 14號地塊	杭州	93,039.00	75.4%	住宅	362,335.58	247,000.50	二零二零年四月十六日
117	安吉開發區	湖州	53,254.00	21.66%	住宅	113,938.00	112,019.09	二零二零年六月十一日
118	樂陽市憶江南地塊-2	鄭州	302,573.23	87.00%	住宅	441,400.14	433,645.78	二零二零年六月三十日
119	新津地塊	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,810.32	80,574.00	二零二零年三月二十七日
120	阜陽2017-33號地塊	阜陽	77,605.00	15.31%	住宅	219,352.17	103,844.66	二零二零年一月十二日
121	北海大橋地塊	東台	55,320.00	13.75%	住宅	132,832.87	121,053.69	二零二零年三月二十二日
122	蒙城縣2018-6號地塊	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,356.75	159,247.74	二零二零年三月二十九日
123	樂陽憶江南地塊-3	鄭州	80,190.01	87.89%	住宅	228,831.00	178,794.44	二零二零年一月二十五日

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
124	海月星灣(青島西海岸中心)	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,259.08	422,259.08	二零二一年十二月三十一日
125	鶴林E05地塊	福州	65,666.00	5.00%	住宅	183,995.02	183,995.02	二零二二年十二月三十一日
126	海土字18130號地塊(海寧斜橋新地塊)	海寧	44,887.00	100.00%	住宅	143,617.50	143,617.50	二零二二年一月二十日
127	上郡(阜陽78地塊)	阜陽	102,493.85	14.31%	住宅	269,298.00	269,298.00	二零二一年五月一日
128	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	65,091.00	48,783.79	二零二零年四月一日
129	福州市晉安宦溪鎮羅漢村桂湖社區地塊一宗地 2017-18	福州	77,113.00	5.00%	住宅	158,846.33	158,846.33	二零二一年十二月一日
130	海亮·禦辰	西安	27,695.33	33.00%	住宅	104,948.24	104,948.24	二零二一年六月一日
131	丁橋單元R21-05號地塊	杭州	23,772.00	43.50%	住宅	80,378.60	61,317.14	二零二零年七月一日
132	蚌埠黃金時代	蚌埠	97,021.93	21.10%	住宅	292,842.19	292,842.19	二零二一年六月一日
133	鄭州德蘭地塊	鄭州	196,121	51.00%	住宅	442,962.29	442,962.29	二零二五年八月二十四日
134-135	其他		1,933,409			4,559,255	153,031	
總計			14,699,054.81			39,289,692.62	17,468,979.39	
應佔總計：			8,100,221.44			21,825,448.57	8,982,478.29	

附註：

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

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一八年	二零一七年	百分比
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	121,883,814	70,311,000	73.35%
合約建築面積(平方米)	5,624,051	4,494,000	25.15%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,672	15,646	38.51%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	33,406,515	29,588,530	12.90%
已交付建築面積(平方米)	2,302,275	2,462,983	-6.52%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	14,510	12,013	20.79%
收益(人民幣千元)	34,366,500	30,341,404	13.27%
銷售成本(人民幣千元)	(26,301,557)	(25,316,550)	3.89%
毛利(人民幣千元)	8,064,943	5,024,854	60.50%
其他收入及其他收益－淨額(人民幣千元)	123,463	45,521	171.22%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	6,657,648	4,989,739	33.43%
年內溢利(人民幣千元)	3,471,526	2,646,248	31.19%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521	27.99%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	1,157,671	734,442	57.63%
－永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	164,195	232,285	-29.31%
本公司擁有人應佔核心純利(人民幣千元) ⁽²⁾	2,500,010	1,158,152	115.86%
毛利率 ⁽³⁾	23.47%	16.56%	41.73%
純利率 ⁽⁴⁾	10.10%	8.72%	15.83%
利息覆蓋率 ⁽⁵⁾	2.34 倍	2.32 倍	0.86%

	於十二月三十一日		變動
	二零一八年	二零一七年	百分比
資產總值(人民幣千元)	203,443,878	170,196,275	19.53%
負債總額(人民幣千元)	167,825,520	139,435,222	20.36%
權益總額(人民幣千元)	35,618,358	30,761,053	15.79%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	12,754,828	10,224,277	24.75%
流動比率 ⁽⁶⁾	1.41 倍	1.69 倍	-16.57%
淨負債比率 ⁽⁷⁾	1.05	1.59	-33.96%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利的計算乃指本公司擁有人應佔純利減去投資物業公平值收益(除所得稅後)、於其他收入及其他收益一淨額所確認的重新計量合營企業的公平值收益及外匯收益淨額，並加上融資活動的外匯虧損淨額及購股權計劃項下的僱員服務價值。
- (3) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (5) 利息覆蓋率按(i)除所得稅前溢利加借款利息減融資收入除以(ii)借款利息減融資收入計算。
- (6) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (7) 淨負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。



世紀江灣(上海)



城市之窗(南京)

物業開發

合約銷售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營公司實現合約銷售人民幣（「人民幣」）121,883.81百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣70,311.00百萬元增長約73.35%。該增長主要由於(i)本集團及其合營企業及聯營公司的合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零一七年十二月三十一日止年度的4,494,000平方米增加約25.15%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的5,624,051平方米，及(ii)及合約均價由二零一七年的每平方米人民幣15,646元上升至每平方米人民幣21,672元。

本集團及其合營企業及聯營公司在杭州、上海、福州、西安、南寧、衢州、金華、六安及阜陽的合約銷售額分別佔(i)本集團及其合營企業及聯營公司截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售總額約33.05%、17.98%、9.77%、5.13%、6.56%、3.02%、2.21%、1.93%及2.61%，及(ii)本集團及其合營企業及聯營公司截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約17.61%、9.63%、10.41%、8.86%、4.05%、2.72%、1.95%、5.63%及7.54%。下表載列本集團及其合營企業及聯營公司截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	40,285	33.05	990,506	17.61	40,671
上海	21,916	17.98	541,600	9.63	40,465
福州	11,904	9.77	585,375	10.41	20,336
西安	6,252	5.13	498,149	8.86	12,550
南京	8,001	6.56	227,580	4.05	35,156
衢州	3,685	3.02	153,230	2.72	24,050
金華	2,695	2.21	109,802	1.95	24,541
六安	2,346	1.93	316,725	5.63	7,408
阜陽	3,183	2.61	424,074	7.54	7,507
其他	21,617	17.74	1,777,010	31.60	12,164
總計	121,884	100.00	5,624,051	100.00	21,672

已竣工項目

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營公司合共有27個項目或項目階段已竣工，總建築面積為2.17百萬平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1.40百萬平方米）。

在建項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯營公司及合營企業合共有96個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為25.71百萬平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為13.12百萬平方米)。

土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日止年度，共有24塊新收購地塊，總建築面積為4,775,121平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,955,501平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣5,183元(按計容面積計算)。

下表載列本集團及其合營企業及聯營公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司	平均樓面價 (人民幣/ 平方米)
				擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)			
鎮江	句容2017-J10-2-02號	53,873	145,463	22,779		521	82	4,837
杭州	湖墅地塊	14,684	49,995	17,398		1,019	355	31,551
嘉興	桐土儲[201752]號地塊	62,775	195,908	35,789		485	89	3,219
嘉興	海土字(2018)004號地塊	53,873	111,019	96,587		570	496	7,200
杭州	蕭政儲出(2018)4號蜀山單元地塊	52,780	95,047	16,538		1,114	194	8,442
寧波	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	113,857	253,594	53,255		1,020	214	5,599
杭州	蕭政儲出(2018)14號地塊	93,039	362,336	273,201		4,304	3,245	17,134
湖州	安吉開發區	53,254	113,938	24,679		239	52	2,986
鄭州	滎陽憶江南地塊-2	302,573	441,400	384,018		245	213	722
成都	新津地塊	22,732	80,810	70,305		239	208	4,200
阜陽	阜陽2017-33號地塊	77,605	219,352	33,587		303	46	1,696
東台	北海大橋地塊	55,320	132,833	18,265		275	38	2,761

管理層討論及分析

城市	項目名稱	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	平均樓面價 (人民幣/ 平方米)	
				擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)		
蒙城	蒙城縣2018-6號地塊	71,359	180,357	41,424	300	2,102	
鄭州	滎陽憶江南地塊-3	80,190	228,831	201,120	89	552	
青島	海月星灣(青島西海岸中心)	100,705	422,259	100,075	882	3,504	
福州	鶴林E05地塊	65,666	183,995	9,200	2,854	21,731	
海寧	海土字18130號地塊 (海寧斜橋新地塊)	44,887	143,618	143,618	442	3,939	
阜陽	上郡(阜陽78地塊)	102,494	269,298	38,524	371	1,721	
上海	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	16,112	65,091	9,894	1,031	25,593	
福州	福州市晉安宦溪鎮羅漢村桂湖 小區地塊一宗地2017-18	77,113	158,846	7,942	889	7,687	
西安	海亮·御辰	27,695	104,948	34,633	199	2,573	
杭州	丁橋單元R21-05號地塊	23,772	80,379	34,965	979	17,162	
蚌埠	蚌埠黃金時代	97,022	292,842	61,795	470	1,933	
鄭州	鄭州德蘭地塊	196,121	442,962	225,911	230	520	
合計		1,859,501	4,775,121	1,955,501	19,069	7,134	5,183

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其合營企業及聯營公司土地儲備的總建築面積約為25.4百萬平方米，其中約3.9百萬平方米為持作出售已竣物業，約17.6百萬平方米在建，及約3.9百萬平方米持作未來開發。

於二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,356元，其中約75%的土地位於中華人民共和國(「中國」)一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後獲得高盈利提供了有力支持。

下表載列本公司擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)	
蚌埠	蚌埠海亮熙園	3,030.50	0.45	1,691.38	
	蚌埠海亮天御	32,593.00	4.42	1,680.44	
	蚌埠黃金時代	9,919.89	6.18	1,933.34	
成都	成都主城區三號宗地金牛區百壽路 —融信錦溪公館	70,415.64	5.92	16,914.86	
	新津地塊	20,765.26	7.01	4,200.01	
東台	北海大橋地塊	3,780.43	1.79	2,761.11	
福州	融信陽光城西海岸(領海三期)	15,400.00	7.33	910.43	
	融信瀾郡	163,200.00	3.69	8,373.52	
	福州平潭大衛城	39,882.00	2.35	2,341.59	
	融信後海	92,500.00	5.68	7,405.92	
	融信雙杭城	562,000.00	98.96	6,064.53	
	融信長島	130,000.00	61.01	2,437.20	
	平潭外灘	9,001.50	7.92	1,430.31	
	福州溫泉城項目	87,300.00	76.27	1,609.66	
	世歐王莊	300,000.00	12.48	4,786.60	
	華雲山莊	14,688.14	6.48	3,300.00	
	馬尾2017-06號地塊	15,553.78	2.85	7,339.71	
	原省拖拉機廠地塊	141,000.00	8.49	21,972.88	
	長樂御景灣	8,364.00	3.94	2,137.35	
	福州市晉安宦溪鎮羅漢村桂湖社區地塊 —宗地2017-18	4,445.00	0.79	7,686.59	
	鶴林E05地塊	14,270.00	0.92	21,731.19	
	阜陽	海亮·悅府	19,742.25	14.34	990.00
		海亮·江灣城	29,345.34	3.56	1,662.31
海亮·瓏園		16,254.04	3.19	2,320.54	
海亮·星城		8,003.82	3.50	1,934.00	
海亮·幸福里		19,704.30	14.95	1,657.59	
東郡		22,061.75	14.23	2,235.35	
北郡		11,923.86	6.77	2,190.22	
贛州	阜陽2017-33號地塊	4,634.42	3.36	1,695.69	
	上郡(阜陽78地塊)	5,300.38	3.85	1,721.42	
	贛州榕壘台	18,832.00	6.32	3,510.62	
	海亮天城	67,926.77	2.49	3,602.08	

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
廣州	83001220A16159荔城街慶豐村 83001220A16159宅地	53,537.40	3.47	14,999.46
海寧	海土字18130號地塊(海寧斜橋新地塊)	44,200.00	14.36	3,938.78
杭州	君悅府	20,190.00	4.98	5,862.98
	杭州臥城地塊—天麓府	24,820.00	6.98	5,112.55
	杭師大地塊	338,437.00	3.33	25,717.10
	融信·瀾天	91,200.00	4.38	5,739.46
	融信·永興首府	36,153.90	0.57	13,076.20
	融信·蕭山公館	127,517.00	1.16	18,558.95
	經開地塊—大國璟	43,579.50	4.20	16,001.87
	銀河小學地塊(江南學府)	92,412.00	9.58	13,821.51
	慶隆地塊—融信公館	120,411.00	5.92	31,404.00
	錢江世紀城地塊(創世紀)	228,480.00	16.67	19,229.86
	余政儲出(2016) 48號張家壩港西、康良路北地 塊—沐水瀾軒	65,706.00	6.12	16,720.79
	蕭政儲出(2017) 4號靖江花神廟地塊—蕭山空港	43,083.27	6.13	5,100.74
	蕭政儲出(2017) 1號	197,904.88	9.52	30,816.04
	留下單元XH1306-03地塊	18,776.00	1.32	26,106.20
	留下單元XH1306-02地塊—西溪雲廬	8,897.00	0.67	27,278.95
	杭政儲出[2017]44號—古翠隱秀	385,288.13	13.52	40,541.60
	杭政儲出[2017]42號—祥符東	55,810.50	3.40	24,703.96
	蕭政儲出[2017]14號—德信蜀山	50,057.51	4.15	16,579.62
	蕭政儲出[2017]20號—下湘湖	161,312.20	10.00	22,949.96
	良渚43號地塊	85,459.17	7.33	16,004.79
	湖墅地塊	35,469.90	1.67	31,551.04
	蕭政儲出(2018) 4號蜀山單元地塊	19,381.86	1.63	8,441.83
	蕭政儲出(2018) 14號地塊	324,532.91	27.07	17,133.99
	丁橋單元R21-05號地塊	42,603.90	2.67	17,161.86

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
合肥	唐寧府－合肥	18,446.52	1.40	18,155.55
湖州	安吉開發區	5,165.91	2.43	2,985.69
嘉興	桐土儲[2017]52號地塊	8,859.98	3.53	3,219.19
	海土字(2018) 004號地塊	49,590.00	9.60	7,199.70
金華	金市土讓告字[2017]7號，地塊一宋濂路北側地塊，葉宅北地塊	70,895.53	7.78	12,550.00
	[2017]10號康濟路地塊	27,130.73	3.16	8,466.77
蘭州	濱河一號	22,990.00	18.50	1,545.70
	熙岸華府	15,816.08	7.05	1,293.40
六安	六出2017-14號地塊，六安融信海亮·江灣城	31,234.50	17.21	1,984.46
龍岩	融信紫金山學院府	18,546.66	7.46	3,146.94
蒙城	蒙城2018-6號地塊	6,890.40	4.09	2,102.04
南京	南京仙林2016G58地塊－融築儒林花園	178,067.56	10.21	24,957.12
	南京九龍湖NO.2016G73地塊	53,700.00	35.09	2,514.78
	NO.2017G02江寧區信誠大道以南、玉振路以東地塊	85,759.00	8.98	12,842.08
	G31南站地塊	30,499.94	3.97	12,129.86
	G36麒麟地塊	85,000.00	13.35	9,464.35
南通	悅榕墅	24,698.85	0.74	4,665.27
寧波	奉化原毛紡廠地塊－南山府	17,902.19	3.09	8,772.53
	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	21,420.00	5.24	5,599.13
莆田	PS拍－2017-04號溪白村地塊－莆田融信府	81,990.15	10.88	10,032.19
青島	海月星灣(青島西海岸中心)	20,905.77	10.01	3,503.70
衢州	衢市儲(2017) 4號－中梁壹號院	66,359.25	8.28	10,456.51
廈門	廈門同安鉅灣	263,400.00	18.54	23,207.05
	2017TP01－融信廈門海悅府	68,556.00	3.73	31,520.00

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
上海	法蘭西世家(愷岱)	61,850.00	0.84	10,803.49
	徐涇鎮會展中心3地塊(凱泰)	236,050.00	33.44	8,538.61
	融信鉑灣	72,012.00	1.13	11,396.29
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊(愷譽)	20,315.00	1.67	6,165.40
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)	10,110.00	1.13	6,017.86
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	4,192.50	0.45	6,098.18
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)	23,580.00	1.21	6,100.91
	融信鉑爵	49,980.00	2.21	15,408.81
	靜安中興地塊	550,500.00	6.10	100,090.91
	青浦36-01地塊	59,788.04	3.86	21,610.30
	新江灣城	157,750.00	4.59	52,839.87
	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	15,667.06	0.74	25,592.76
紹興	嵯州項目	142,043.30	73.73	2,576.72
蘇州	昆山(2016) 2-4地塊	135,150.00	13.56	13,573.43
	唐寧府—蘇州	159,885.00	7.74	15,992.52
天津	津靜(掛)2013-92號靜海區團泊新城東區	97,744.67	14.74	8,237.63
	津南(掛)2016-06號津南區北閘口鎮	99,967.73	9.77	12,959.16
銅陵	銅陵瀾山府	3,178.20	6.13	713.65
西安	海亮·德文郡	24,282.22	9.46	2,545.62
	海亮·唐寧府	10,148.95	6.98	1,960.03
	海亮熙悅	788.48	2.12	445.76
	海亮·御辰	6,574.97	3.46	2,572.61
銀川	濱河壹號	6,509.80	14.13	529.80
	海茂壹號院	11,271.03	7.93	1,319.04
	世悅府	9,413.10	10.04	1,280.77

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
漳州	漳州萬科城	30,080.00	20.65	1,773.17
	一品江山(海融一號作品)	26,000.00	13.21	2,206.19
	觀山海(漳州港又一城)	31,951.00	2.99	1,548.76
	融信·未來城	30,000.00	3.45	2,572.90
	漳州港B6(學院名築)半山雲頂	57,800.00	8.45	4,058.99
	漳州港B8(半山雅墅)西西里	51,800.00	2.89	4,868.42
	2017P01漳華東路地塊—融信漳州壹號府	148,848.00	17.59	10,897.04
鎮江	句容2017-J10-2-02號地塊	8,161.68	2.25	4,837.12
鄭州	牟政出2013(58)號	26,900.40	21.85	1,506.82
	憶江南	22,211.56	52.19	470.25
	海亮時代ONE	37,992.35	12.56	3,284.25
	滎陽憶江南地塊—2	21,280.30	37.93	722.41
	滎陽憶江南地塊—3	7,782.66	20.11	552.13
重慶	鄭州德蘭地塊	11,750.40	22.59	520.13
	Q02-2-1/03號宗地巴南區龍洲灣Q分區地塊 —龍洲灣	104,265.30	23.68	6,189.33
舟山	環南街道—舟山定海	27,698.71	5.46	4,323.62
合計		8,564,158.51	1,291.56	6,356.00

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30,341.40百萬元增加約13.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34,366.50百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務及(iii)租賃投資物業及酒店營運所得租金收入及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一八年	二零一七年	百分比
	人民幣千元	人民幣千元	
收益			
物業銷售	33,406,515	29,588,530	12.90%
建設服務	650,637	559,570	16.27%
租金收入、酒店營運及其他	309,348	193,304	60.03%
總計	34,366,500	30,341,404	13.27%

本集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30,341.40百萬元增加約13.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34,366.50百萬元。增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣12,013元增加約20.79%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣14,510元；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣559.57百萬元增加約16.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣650.64百萬元；及
- (iii) 源自投資性物業的租金收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣102.01百萬元增加至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣136.04百萬元。其他主要包括酒店營運。年內，本集團來自酒店營運的收益為人民幣144.94百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣33,406.52百萬元。下表載列截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一八年			二零一七年		
	收益 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	收益 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	13,331	700,069	19,042	10,380	437,654	23,717
福州	4,705	291,075	16,164	7,974	678,304	11,756
上海	2,912	98,016	29,709	3,315	165,132	20,075
漳州	2,210	259,435	8,519	1,556	242,003	6,430
阜陽	2,637	432,349	6,099	1,453	252,224	5,761
蘇州	4,683	146,864	31,887	34	3,934	8,643
其他	2,929	374,467	7,822	4,877	683,731	7,133
總計	33,407	2,302,275	14,510	29,589	2,462,982	12,013

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣25,316.55百萬元增加約3.89%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,301.56百萬元。增加主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣5,024.85百萬元增加約60.50%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,064.94百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的16.56%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的23.47%，主要是由於本集團二零一八年交付的項目毛利率水平與本集團二零一七年交付的物業相比相對較高所致。

管理層討論及分析

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及辦公開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣818.51百萬元增加約38.91%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,137.01百萬元，主要是由於本集團項目數目及銷售人員人數因銷售增加而增加。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)諮詢費；(iii)其他稅項；(iv)辦公及差旅開支；(v)辦公室租賃開支；(vi)招待開支；及(vii)其他。

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876.35百萬元增加約53.04%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,341.19百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員人數增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,108.10百萬元減少約69.62%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣336.64百萬元，主要由投資物業處於不同開發進度所致。

其他收入及其他收益－淨額

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)若干非上市股本投資收益；及(ii)本集團違反有關物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣45.52百萬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123.46百萬元。

經營溢利

年內本集團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4,483.61百萬元增加約34.87%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,046.85百萬元。

融資收入－淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入及外匯收益。融資成本主要包括外匯虧損淨額及借款的利息開支。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得融資收入淨額人民幣223.03百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額人民幣291.88百萬元，該變動主要是由於外匯虧損所致。

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣4,989.74百萬元增加約33.43%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,657.65百萬元。

所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,343.49百萬元增加約35.96%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,186.12百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,085.43百萬元增加約15.71%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,255.91百萬元，而土地增值稅由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,258.06百萬元增加約53.43%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,930.21百萬元。

應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣3,971.79百萬元，增加約110.47%至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，主要歸因於為合營企業收購土地及物業而支付的預付款項。

本公司擁有人應佔期內溢利

因此，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,679.52百萬元增加約27.99%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,149.66百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度溢利人民幣734.44百萬元增加約57.63%至截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利人民幣1,157.67百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

融資活動

發行於二零二一年到期的二零一八年優先票據

於二零一八年二月一日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零二一年到期總本金額為325,000,000美元的優先票據(「**原二零一八年優先票據**」)，按8.25%年利率計息，由二零一八年八月一日起於每年的二月一日及八月一日按半年期分期支付利息。其後於二零一八年二月二十七日，本公司發行總本金額為100,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「**第一批合併二零一八年優先票據**」)。第一批合併二零一八年優先票據的到期日為二零二一年二月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回第一批合併二零一八年優先票據。

管理層討論及分析

於二零一八年七月十二日，本公司發行總本金額為225,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「**第二批合併二零一八年優先票據**」)。第二批合併二零一八年優先票據的到期日為二零二一年二月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回第二批合併二零一八年優先票據。

於二零一八年九月四日，本公司發行總本金額為150,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「**第三批合併二零一八年優先票據**」，以及連同原二零一八年優先票據、第一批合併二零一八年優先票據、第二批合併二零一八年優先票據及第三批合併二零一八年優先票據，「**二零一八年優先票據**」)。第三批合併二零一八年優先票據的到期日為二零二一年二月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回第三批合併二零一八年優先票據。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月二日、二零一八年二月十二日、二零一八年二月十三日、二零一八年三月一日、二零一八年三月二十七日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十一日、二零一八年七月十七日、二零一八年八月三十日、二零一八年八月三十一日及二零一八年九月六日的公告，以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已動用來自發行二零一八年優先票據的全部所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

發行於二零二零年到期的二零一八年優先票據

於二零一八年十二月十九日，本集團於新加坡證券交易所有限公司發行於二零二零年到期總本金額為200,000,000美元的優先票據，按11.5%年利率計息，於二零一九年七月三日、二零二零年一月三日及二零二零年七月三日按半年期分期支付利息(「**二零一八年十二月優先票據**」)。二零一八年十二月優先票據的到期日為二零二零年七月三日。在到期前任何時候，本公司可選擇按等於二零一八年優先票據的100%本金加上截至(但不包括)贖回日期的任何適用溢價以及應計及未付利息(如有)的贖回價贖回全部但非部分二零一八年十二月優先票據。

在到期前任何時候，待若干條件達成後，本公司可按二零一八年十二月優先票據本金的111.5%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多二零一八年十二月優先票據本金總額的35%。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十九日及二零一八年十二月二十日的公告。

於本年報日期，本集團已動用來自該發售的全部所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

二零一七年及二零一八年之配售

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十日的公告(「二零一七年配售公告」)。本集團於二零一七年十一月七日成功透過本公司的控股股東Dingxin Company Limited(「Dingxin」)向不少於六名獨立專業人士、機構及其他個別投資者按照每股配售股份8.52港元的配售價配售(「二零一七年配售事項」)142,452,500股現有股份(「二零一七年配售股份」)籌集所得款項淨額1,199.5百萬港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行142,452,500股新股份予Dingxin。於二零一七年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約1,213.7百萬港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約為1,199.5百萬港元，即每股二零一七年配售股份淨發行價格約8.42港元。本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一七年配售事項所得款項淨額，其符合二零一七年配售公告所披露的用途。

茲提述本公司日期為二零一八年六月六日的公告(「二零一八年配售公告」)。本集團於二零一八年六月八日成功透過本公司的控股股東Dingxin向不少於六名獨立專業人士、機構及／或其他個別投資者按照每股配售股份10.62港元的配售價配售(「二零一八年配售事項」)103,500,000股現有股份(「二零一八年配售股份」)籌集所得款項淨額約11億港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行103,500,000股新股份予Dingxin。

於二零一八年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約1,099,170,000港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約為11億港元，即每股二零一八年配售股份淨發行價格約10.58港元。

截至本年報日期，本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一八年配售事項所得款項淨額，其符合二零一八年配售公告所披露的用途。

於二零一八年發行資產支持證券

於二零一八年九月二十日，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)(一家於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司)於深圳證券交易所向中國若干合資格投資者發行總本金額為人民幣1,300,000,000元的資產支持證券(「發行」)，資產支持證券乃以所售物業尾款的應收貸款作為資產基礎(「資產支持證券」)。資產支持證券的票息率為每年7.5%，預期於二零二零年七月三十一日到期。來自發行的所得款項預計將用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月二十四日的公告。

截至本年報日期，本集團已動用發行資產支持證券所得的全部所得款項淨額。

完成按二零一九年到期優先票據之持有人選擇之部分贖回

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二日及二零一七年二月十五日的公告，內容有關發行於二零一九年到期的6.95%優先票據(「二零一九年票據」)。於二零一八年十二月二十日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人於二零一八年十二月八日至二零一八年十二月二十日所持有總本金額為229,735,000美元之二零一九年票據，購回價為按二零一九年票據之100.00%本金額另加截至購回日(但不包括該日)止計算的累計及未付利息。本公司支付總購回價為229,811,421.99美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十日的公告。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣52,798.12百萬元(二零一七年：人民幣61,564.76百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一七年十二月三十一日的人民幣150,348.59百萬元增加約20.03%至二零一八年十二月三十一日的人民幣180,468.55百萬元。本集團的流動負債總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣88,783.83百萬元增加約43.80%至二零一八年十二月三十一日的人民幣127,670.43百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)應收關聯方款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣3,971.79百萬元增加約110.47%至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，(ii)開發中物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣90,900.27百萬元增加約28.37%至二零一八年十二月三十一日的人民幣116,692.07百萬元，及(iii)現金及銀行結餘由二零一七年十二月三十一日的人民幣20,517.15百萬元增加約21.63%至二零一八年十二月三十一日的人民幣24,995.66百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣24,995.66百萬元(二零一七年：人民幣20,517.15百萬元)，借款總額人民幣62,532.83百萬元(二零一七年：人民幣69,453.61百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約7.09%(二零一七年：約6.90%)。

於二零一八年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,454.46百萬元，佔本集團借款總額約16.72%。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣47,269.6百萬元(二零一七年：人民幣68,691.9百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

以銀行為受益人為南京愷璟晟提供擔保

於二零一七年八月十四日，融信投資(作為擔保人)訂立以北京銀行股份有限公司南京分行(「第一次債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟房地產開發有限公司(「南京愷璟晟」，一間於中國成立的有限公司，於本年報日期由本公司間接擁有49%)如期向第一次債權人履行南京愷璟晟與第一次債權人於同日所訂立有關授出貸款本金額為人民幣8億元之貸款協議項下的還款責任。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十四日的公告。

以渤海銀行股份有限公司上海分行為受益人提供擔保

於二零一八年八月二十九日，融信投資(作為擔保人)訂立以渤海銀行股份有限公司上海分行(「第二次債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟(一間於中國成立的有限公司，於本報告日期由本公司間接擁有49%)如期向第二次債權人履行南京愷璟晟與第二次債權人於同日所訂立有關授出貸款本金額為人民幣13億元之貸款協議項下的還款責任。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十九日的公告。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一八年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣32,066.20百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,704.08百萬元)。

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

管理層討論及分析

流動比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.41倍(二零一七年十二月三十一日：1.69倍)。本集團的流動比率下降主要是由於計入流動負債的預售物業增加。

資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為1.05(二零一七年：1.59)，該減少主要是由於借款總額減少。該比率乃按照借款淨額除以綜合資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括綜合資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及銀行結餘計算。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一二線城市收購優質地塊。於本年報日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務。本集團用以計值及結算其絕大部分交易的貨幣為人民幣。於二零一八年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產或負債主要為以美元或港元計值的借款，總金額約為人民幣7,680.77百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東的任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未進行旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

透過收購一間公司全部股權收購土地

於二零一八年二月九日，鄭州融築房地產開發有限公司(「鄭州融築」)(本公司的間接全資附屬公司)與鄭州中喬房地產開發有限公司(「鄭州清華園」)訂立股權轉讓協議，據此，鄭州融築同意收購而鄭州清華園同意出售鄭州克博克企業管理諮詢有限公司(為位於中國河南省鄭州市一幅土地的土地使用權的持有人)的全部股權，代價為人民幣801.9百萬元。

有關該項收購之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

向青島天業及青島天和出資

於二零一八年八月二十日，本公司全資附屬公司青島融信融美房地產開發有限公司(「青島融信」)成功中標參與青島西海岸天業建設發展有限公司(「青島天業」)(一家於中國成立的公司及於二零一八年八月二十日由青島西發置業有限公司(「青島西發」)全資擁有)註冊資本增加人民幣354,918,367元(「天業增資」)及青島西海岸天和建設發展有限公司(「青島天和」)(一家於中國成立的公司及於二零一八年八月二十日由青島西發全資擁有)註冊資本增加人民幣136,346,939元(「天和增資」)，總代價為人民幣1,179,308,076元。同日，青島融信與青島產權交易所(獨立第三方及政府部門)訂立成交確認書(「成交確認書」)，確認天業增資及天和增資的條款。青島融信及青島西發預期將於成交確認書後(三)3日內訂立各協議。

天業增資完成後，青島融信及青島西發將分別擁有青島天業51%及49%的股權，及青島天業將成為本公司的間接非全資附屬公司。

天和增資完成後，青島融信及青島西發將分別擁有青島天和51%及49%的股權，且青島天和將成為本公司的間接非全資附屬公司。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十日之公告。

重大期後事項

有關未償付優先票據的交換要約及同意徵求

於二零一九年二月八日，本公司提呈以本公司尚未償還的二零二一年到期的8.25%優先票據 (ISIN 編碼 (Reg S): XS1747665922、通用編碼 (Reg S): 174766592) (包括本公司於二零一八年二月一日發行的325,000,000美元二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年二月二十七日額外發行的100,000,000美元二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年七月十二日額外發行的225,000,000美元二零二一年到期的8.25%優先票據及於二零一八年九月四日額外發行的150,000,000美元二零二一年到期的8.25%優先票據(「舊票據」))交換本公司將予發行於二零二一年到期以美元計值的新票據(「新票據」)，而該等新票據將按日期為二零一九年二月八日的交換要約備忘錄所載條款及在其所載條件規限下根據交換要約(「交換要約」)交換本公司就交換而接納的該等舊票據。

於二零一九年二月二十二日，本金額390,466,000美元的舊票據被交換，以及本公司交付392,238,000美元的新票據及1,083,282.69美元現金，以悉數支付舊票據的交換代價。本公司亦已提出申請，以尋求新票據於新交所上市。本公司並無在香港尋求新票據上市。

同日，本公司根據本公司進行的一項以發行及出售額外新票據(有關新票據將與交換要約中發行的相應新票據構成單一系列)的同時發售(「同時發行新票據」)發行本金額207,762,000美元的額外新票據。已發行新票據的本金總額為600,000,000美元。

本公司進行同時發行新票據旨在為本集團現有債務進行再融資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日、二零一九年二月十九日及二零一九年二月二十二日的公告。

管理層討論及分析

發行二零一九年優先票據

於二零一九年二月十八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零二一年到期總本金額為207,762,000美元的額外新票據(「額外新票據」)。額外新票據將與交換要約中發行的本金額為392,238,000美元的新交換票據(結算日預期將於二零一九年二月二十二日或前後發生)合併構成一個單一系列(「二零一九年第一批優先票據」)。合併後，二零一九年第一批優先票據的未償付本金總額將為600,000,000美元，按11.25%年利率計息，按半年期分期支付利息。

二零一九年第一批優先票據的到期日為二零二一年八月二十二日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回二零一九年第一批優先票據。

其後於二零一九年二月二十五日，本公司發行總本金額為300,000,000美元的優先票據(「二零一九年第二批優先票據」)。二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日，按10.50%年利率計息，按半年期分期支付利息。

二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回二零一九年第一批優先票據。

於中國公開發行二零一九年境內公司債券

於二零一九年二月二十八日，融信(福建)投資集團有限公司(於中國成立之本公司間接附屬公司)擬向上海證券交易所遞交申請，申請向合資格投資者公開發行本金總額不多於人民幣40億元(包括人民幣40億元)之境內公司債券(「二零一九年境內公司債券」)。於獲得上海證券交易所批准後，本公司將分若干批次在中國境內發行二零一九年境內公司債券。

二零一九年境內公司債券為無擔保債券，並符合進行證券質押回購的基本條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日的公告。

股權交易

於二零一九年三月十五日，福建泰坤貿易有限公司(本公司的全資附屬公司)(「賣方」)及綠地地產集團有限公司(「買方」)訂立物業交易協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權，相當於上海愷泰房地產開發有限公司(一家房地產控股公司及其主要資產為該等物業，為本集團及買方的合營企業，「目標公司」)的50%股權，總代價為人民幣1,005,000,000元(相當於約1,175,146,500港元)，將於完成時由買方以現金支付予賣方。於轉讓完成後，目標公司不再為賣方的聯繫人，而賣方不再直接或間接持有目標公司(實質上為於中國上海青浦區的上海徐涇項目建設的物業)任何權益。

董事及高級管理層

執行董事

歐宗洪先生，50歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信集團。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

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

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

曾飛燕女士，43歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事。彼於二零一三年八月加入本集團。曾女士自二零一四年十二月十五日至二零一九年二月二十日始終擔任本公司聯席公司秘書。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

董事及高級管理層

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

阮友直先生，44歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為本公司執行董事。阮先生於二零零五年七月畢業於福建師範大學，並取得漢語言文學學士學位。阮先生現時擔任本公司副總裁，主要負責分管本公司的投資及公共關係。於一九九七年八月至二零零一年八月，阮先生於仙遊楓江中學任教。於二零零三年三月至二零零八年五月，彼為海峽都市報記者。阮先生於二零零八年六月加入本公司以來歷任公司總裁辦主任，品牌中心總經理、投資發展中心總經理、董事局主席助理、公司副總裁。

張立新先生，41歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為本公司執行董事。張先生為首席財務官，主要負責本公司財務事宜。張先生於二零零一年七月畢業於東北財經大學，並取得管理學學士學位。彼於二零零四年四月進一步取得經濟(地區經濟)學碩士學位。張先生在財務管理領域擁有豐富經驗。於二零零三年四月至二零零七年九月，張先生於大連萬達集團子公司先後擔任財務主管、副財務經理及財務經理等多個職務。於二零零九年九月至二零一二年四月，張先生於綠地控股集團股份有限公司房地產業務部先後擔任副財務經理及財務總監。於二零一二年五月至二零一五年八月，彼曾任海亮地產集團財務管理中心總經理。二零一五年八月至今，張先生擔任本公司財務資金中心總經理。

余麗娟女士，37歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。余女士擁有豐富的房地產開發及管理經驗。余女士從事房地產行業15年。余女士於二零零七年九月初次加入本集團，此後彼曾擔任本集團多個職位，包括本集團營銷總監、本公司華東區域副總經理及本公司杭州區域總經理。余女士現任本集團副總裁兼本集團第一、三事業部總裁。余女士畢業於中國福建省福州大學，並於二零零四年七月取得行政管理學本科學歷。於二零一八年十一月，余女士亦被授予「二零一八年度浙江省十大傑出職業經理人」稱號。

非執行董事

陳淑翠女士，45歲，於二零一八年六月十八日獲委任為本公司非執行董事。陳女士於一九九七年六月畢業於中華人民共和國河北經貿大學，並取得貿易經濟學學士學位。彼於二零零零年十月進一步取得廈門大學貨幣銀行學碩士學位。陳女士擁有逾20年的資產管理及證券交易經驗。自二零一七年六月起，彼擔任華夏久盈資產管理有限責任公司總經理助理。於一九九七年七月至二零零六年十一月，陳女士擔任河北證券有限責任公司(i)北京銷售部及(ii)河北證券及資產管理部總經理助理。於二零零六年十二月至二零零九年四月，彼擔任新時代證券有限責任公司證券投資部副總經理。於二零零九年四月至二零一三年二月，陳女士於華融證券股份有限公司擔任多個職位，包括(i)資產管理部副總經理及(ii)期貨中介業務副總經理。於二零一三年二月至二零一六年十二月，彼為東興證券股份有限公司證券投資部總經理。於二零一六年十二月至二零一七年六月，陳女士為新時代信託股份有限公司總裁助理。陳女士自二零一八年六月起至今為新湖中寶股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600208))董事會獨立董事。

獨立非執行董事

盧永仁博士，58歲，太平紳士，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員。其主要負責監督及為董事會提供獨立判斷。盧博士現時為星美控股集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，主要在中國從事影院營運，股份代號：198)執行主席。彼亦為Captcha Media Ltd(一家數字營銷及策略機構)、OtoO Academy Limited(一家新零售諮詢平台)及Strategenes Limited(一家香港財務策略顧問公司)主席。盧博士為高銀慈善基金及弘立書院(香港最著名的獨立學校之一)創辦董事。他曾自二零一三年擔任青年成就香港部的主席。盧博士於二零零二年七月至二零零六年三月擔任中國聯通股份有限公司(聯交所主板上市公司，主要從事提供手機及固定電話語音及相關增值服務，股份代號：762)執行董事兼副總裁，於二零零四年十月至二零零六年五月擔任I.T Limited(聯交所主板上市公司，主要從事時裝及配飾零售及貿易，股份代號：999)獨立非執行董事，於二零零六年五月至二零零九年五月擔任I.T Limited執行董事、副主席、董事總經理及首席財務官。彼亦於二零一一年九月至二零一四年八月擔任南華傳媒集團副主席。

董事及高級管理層

盧博士現時擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
海豐國際控股有限公司	一家主要從事提供海上運輸服務的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1308)	獨立非執行董事， 自二零一零年九月起
景瑞控股有限公司	一家從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1862)	獨立非執行董事， 自二零一三年十月起
資本策略地產有限公司	一家從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：497)	獨立非執行董事， 自二零一四年四月起
電視廣播有限公司	一家免費電視廣播及商業華文節目製作商	在聯交所主板上市 (股份代號：511)	獨立非執行董事， 自二零一五年二月起
Nam Tai Property Inc. (前稱為 Nam Tai Electronics Inc.)	一家現時主要從事物業開發及管理的公司	在紐約證券交易所上市 (股份代號：NTP)	獨立董事， 自二零零三年七月起
新昌集團控股有限公司	一家現時主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、室內裝飾及特殊項目以及物業發展及投資的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：404)	獨立非執行董事， 自二零一八年六月起

盧博士於一九九九年七月一日獲香港特區政府委任為太平紳士。彼亦自二零零三年至二零一六年獲委任為中國人民政

治協商會議汕頭市委員會的成員。盧博士於一九八六年三月及一九八八年三月畢業於英國劍橋大學，分別獲哲學碩士學位及哲學博士學位。彼現時亦為劍橋大學唐寧學院院士。

任煜男先生，44歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。任先生目前專注於技術投資。

任先生現時擔任或於過去三年曾擔任若干上市公司董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
中國兒童護理有限公司 (前稱為青蛙王子國際 控股有限公司)	一家主要從事設計和提供 兒童護理產品的公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1259)	獨立非執行董事， 自二零一一年二月至 二零一五年十月 非執行董事， 自二零一五年十月至 二零一八年四月
蠟筆小新休閒食品 集團有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市 (股份代號：1262)	非執行董事， 自二零一五年二月至 二零一七年五月
SPI Energy Co., Ltd. (前稱為Solar Power, Inc.)	光伏項目開發商	股份在美國NASDAQ 市場進行交易 (股份代號：SPI)	獨立董事， 自二零一五年四月至 二零一七年五月
國際娛樂有限公司	一家於菲律賓之酒店及娛樂 公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1009)	獨立非執行董事， 自二零一七年五月至 二零一八年七月
前進控股集團有限公司	一家投資控股公司，連同其 附屬公司主要從事提供地 基工程及配套服務、建築 廢物處理、證券投資及 放債業務	於聯交所主板上市 (股份代號：1499)	執行董事、董事會主席 兼行政總裁， 自二零一八年七月

屈文洲先生，47歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及

董事及高級管理層

提名委員會成員。彼主要負責監督董事會並對董事會作出獨立判斷。屈先生自二零零五年起擔任廈門大學商業管理教授。屈先生擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
明發集團(國際)有限公司	房地產開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	非執行董事兼審核委員會主席，自二零一零年八月十九日至二零一八年九月四日
福建廣生堂藥業股份有限公司	醫藥公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：300436)	獨立董事，自二零一四年十二月二日至二零一七年十二月二十日
廣東寶麗華新能源股份有限公司	能源公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：000690)	獨立董事，自二零一五年三月二十四日起
福建七匹狼實業股份有限公司	服裝設計及生產公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：002029)	獨立董事，自二零一六年七月八日起
洲際油氣股份有限公司	油氣公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600759)	獨立董事，自二零一六年七月二十七日起
招商局蛇口工業區控股股份有限公司	一家主要從事產業園區、社區及郵輪業務之開發及運營的中國公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：001979)	獨立董事，自二零一八年九月十二日至二零二一年九月十一日

屈先生自二零一零年八月起成為第十一屆中華全國青年聯合會的委員。彼於二零零八年五月獲頒發「福建省青年五四獎章」。彼自二零零三年十一月成為中國註冊會計師協會認可的執業會計師，以及自二零零四年十一月起成為獲特許財

務分析師協會認可的特許財務分析師。屈先生於一九九五年七月畢業於位於福建省廈門的廈門大學，取得理學學士學位。彼亦分別於一九九九年六月、二零零一年十月及二零零三年十二月取得由廈門大學頒發的經濟學碩士學位、工商管理碩士學位及經濟學博士學位。

阮偉鋒先生，42歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。阮先生為中華人民共和國執業專職律師，至今執業十九年。於一九九九年七月畢業於西北政法大學(原西北政法學院)法律系，全日制法學本科學歷，法學學士。於一九九九年取得律師資格。於二零零零年六月至二零零一年九月執業於福建名仕律師事務所專職律師，負責金融機構及資產管理公司不良資產處理業務。於二零零一年十月至二零零六年四月執業於福建輝揚律師事務所專職律師。先後擔任多家銀行、企事業單位的法律顧問，代理民商事案件近百起。於二零零六年四月至二零一二年七月，執業於北京市地平線律師事務所福州分所，負責非訴訟部門業務拓展及管理。自二零一二年八月至今創立福建攻略律師事務所，擔任合夥人及主任。負責企業法律顧問、金融、保險、投資、併購等非訴法律業務，及全球財富規劃(民事信託)業務，代理其他複雜訴訟及仲裁案件。

高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的五名執行董事。

聯席公司秘書

余作億先生及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

余作億先生，45歲，於中華人民共和國海南大學(前稱華南熱帶農業大學)取得會計學學士學位。於一九九五年八月至二零一一年三月，余先生於泰禾集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000732)歷任公司會計師、財務經理、審計經理、財務中心主任及證券經理，期間主要負責財務管理、財務及審計相關事宜、內部制度建設、資產債務重組、併購、內部標準化及管理、信息披露及其他上市相關事宜。自二零一一年四月起，余先生先後擔任本公司財務主管、高級經理及高級總監，主要負責財務管理、信息披露等其他上市相關事宜。

吳詠珊女士，為方圓企業服務集團(香港)有限公司助理副總監。吳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

公司資料

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

主要業務

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

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註10a。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第206頁。

重大收購及出售

除本年報「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

物業、廠房及設備

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註14。

借款

本集團於二零一八年十二月三十一日的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註26。

儲備

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零一八年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,060.2百萬元。

股東週年大會

本公司將於二零一九年六月五日(星期三)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。

末期股息

董事會建議向於二零一九年八月一日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.365港元(相當於人民幣0.32元)(「末期股息」)，共計人民幣512,104,000元(二零一七年：零)。倘有關建議末期股息的決議案於股東週年大會上獲批准，則建議末期股息將於二零一九年八月三十日(星期五)或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零一九年六月一日(星期六)至二零一九年六月五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記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號舖。

為釐定收取末期股息的權利，本公司將於二零一九年七月二十九日(星期一)至二零一九年八月一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年七月二十六日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記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號舖。

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的3.65%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.20%。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為本集團物業的個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

主要供應商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的39.78%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的14.94%。

就董事所知，截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

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

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

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

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

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

股本

於二零一八年六月十二日，於本公司日期為二零一八年六月六日的公告中所披露的配售事項及先舊後新認購事項完成後，本公司按每股10.62港元的價格向Dingxin Company Limited配發及發行103,500,000股新股份。於二零一八年十二月三十一日，本公司共有1,601,260,500股已發行股份。

有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團合併財務報表附註23。

發行優先票據

於二零一六年十二月八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行原二零一七年優先票據，按6.95%年利率計息，並每半年分期支付利息。其後於二零一七年二月十四日，本公司發行額外總本金額為225,000,000美元的額外票據。合併二零一七年優先票據的到期日為二零一九年十二月八日。

於二零一八年二月一日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行總本金額為325,000,000美元的原二零一八年優先票據，按8.25%年利率計息，由二零一八年八月一日起於每年的二月一日及八月一日按半年期分期支付利息。其後於二零一八年二月二十七日，本公司發行總本金額為100,000,000美元的第一批合併二零一八年優先票據。於二零一八年七月十二日，本公司發行總本金額為225,000,000美元的第二批合併二零一八年優先票據。於二零一八年九月四日，本公司發行總本金額為150,000,000美元的第三批合併二零一八年優先票據。

二零一八年優先票據的到期日為二零二一年二月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回二零一八年優先票據。有關進一步詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析－融資活動」一節。

董事會報告

於二零一八年十二月二十日，本公司已按持有人的認沽期權購回該持有人於二零一八年十二月八日至二零一八年十二月二十日所持有總本金額為229,735,000美元之原二零一七年優先票據，購回價為按原二零一七年優先票據之100.00%本金額另加截至購回日(但不包括該日)止計算的累計及未付利息。

在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併二零一七年優先票據。有關進一步詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析－融資活動」一節。

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直至本年報日期，董事如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)(於二零一八年十一月十六日辭任)

林峻嶺先生(副總裁)(於二零一八年十一月十六日辭任)

曾飛燕女士

阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)

張立新先生(首席財務官)(於二零一八年十一月十六日獲委任)

余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)

非執行董事

陳淑翠女士(於二零一八年六月十八日獲委任)

獨立非執行董事

盧永仁博士

任煜男先生

屈文洲先生

阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)

吳劍先生由於其個人業務已辭任執行董事，自二零一八年十一月十六日起生效。由於內部工作調整，林峻嶺先生已辭任執行董事，自二零一八年十一月十六日起生效並繼續擔任本公司副總裁。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。

根據組織章程細則第83(3)條，董事會委任以填補董事會臨時空缺的董事將一直留任，直至委任後首次舉行的股東大會為止，並可於該股東大會膺選連任，而獲董事會委任為現有董事會新增成員的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將具資格膺選連任。

據此，根據組織章程細則第84(1)條，曾飛燕女士及盧永仁博士須於股東週年大會上輪值退任董事。曾飛燕女士合資格及願意於股東週年大會上重選連任。盧永仁博士因彼有意投放更多時間於其他個人業務，將不再於股東週年大會上重選連任。董事會藉此機會對盧永仁博士於其任期內為本公司作出之寶貴貢獻致以衷心感謝。此外，根據組織章程細則第83(3)條，陳淑翠女士(自二零一八年六月十八日獲委任為非執行董事)、阮友直先生(自二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事)、張立新先生(自二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事)、余麗娟女士(自二零一九年三月二十二日獲委任為執行董事)及阮偉鋒先生(自二零一九年三月二十二日獲委任為獨立非執行董事)須於股東週年大會上退任董事並符合資格及願意於股東週年大會上重選連任董事。

董事服務合約

歐宗洪先生已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自二零一六年一月十三日(「上市日期」)開始為期三年。歐先生已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零一九年一月十三日開始為期三年，可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

曾飛燕女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一六年六月十八日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

阮友直先生及張立新先生已各自與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼等獲委任日期(即二零一八年十一月十六日)開始為期三年，並可根據彼等服務合約的有關條款予以終止。

余麗娟女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

陳淑翠女士已與本公司訂立服務合約擔任非執行董事，自彼獲委任日期(即二零一八年六月十八日)開始為期一年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

除阮偉鋒先生外，各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自上市日期開始為期三年。除阮偉鋒先生外，各獨立非執行董事已與本公司續新彼等各自的委任函，自二零一九年四月一日開始為期三年，可根據委任函的有關條款予以終止。

董事會報告

阮偉鋒先生已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年，並可根據彼委任函的有關條款予以終止。

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

獨立非執行董事的獨立性確認函

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

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註8。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事於競爭性業務的權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司64.83%的股權中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

(i) 酒店經營

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

(ii) 交付前物業管理

福建融信世歐物業管理集團有限公司(「**福建融信世歐物業管理**」)由歐宗洪先生擁有54%。福建融信世歐物業管理從事提供交付前物業管理服務，其於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交付前物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日的公告及本節「持續關連交易－1.二零一六年交付前物業管理總協議」一段。

(iii) 物業管理

融信(福建)物業管理有限公司(「**融信福建物業管理**」)由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係－不競爭及清晰劃分業務」一節及本節「持續關連交易－2.管理服務協議」一段。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本集團控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

遵守不競爭承諾**不競爭契據**

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

董事會報告

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

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

年度審閱

契諾人已確認，截至二零一八年十二月三十一日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

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

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

持續關連交易

下文載有本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

1. 園林工程服務框架協議

本公司(作為服務接受方)與秀景(福建)園林工程有限公司(「秀景園林」)(作為服務提供方)於二零一七年九月十五日訂立園林工程服務框架協議(「園林工程服務框架協議」)，據此，秀景園林同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海及杭州的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)，年期自園林工程服務框架協議日期起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於秀景園林由控股股東之一兼執行董事歐宗洪先生及其兒子歐國鵬先生分別擁有99%及1%權益，秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

本公司應付園林工程服務的服務費乃經參考(i)本集團於中國需要園林工程服務的物業項目的總面積；(ii)秀景園林提供園林工程服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用)；及(iii)其他提供園林工程服務的類似供應商的可資比較市場價格而釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據園林工程服務框架協議向秀景園林支付的園林工程服務管理費為人民幣119百萬元。

本集團於二零一七年九月十五日起至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度應付秀景園林的管理費年度上限分別為人民幣150百萬元、人民幣400百萬元及人民幣490百萬元，乃經參考(其中包括)(i)秀景園林截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度向有園林工程服務需求的現有物業項目及本集團預期將承接的有園林工程服務需求的日後物業項目提供園林工程服務的估計經營收入；(ii)本集團就其過往物業項目產生的園林工程歷史成本；及(iii)有關園林工程服務的普遍市價後釐定。

由於有關提供園林工程服務的最高年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，因此園林工程服務框架協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第十四A章有關公告、申報及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十九日的公告。

2. 二零一六年交付前物業管理總協議

本公司(作為服務接受方)與融信世歐物業管理集團有限公司(「融信世歐物業」)(前稱福建世歐物業管理有限公司)(作為服務提供方)於二零一六年十一月八日訂立總交付前物業管理協議(「二零一六年交付前物業管理總協議」)，據此，融信世歐物業同意於預售及交付前階段向本集團提供交付前物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、維護服務及其他有關交付前物業管理及維護服務以及停車場管理服務，統稱「交付前物業管理服務」)，年期自二零一六年交付前物業管理總協議日期起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於融信世歐物業由控股股東之一兼執行董事歐宗洪先生間接擁有54%權益，融信世歐物業為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

本集團應付融信世歐物業的管理費乃於日常業務過程中按正常商業條款並經公平磋商後釐定及按不遜於該等獨立第三方向本集團提供的條款訂立，經參考(i)本集團於中國需要交付前物業管理服務的物業項目的總面積；(ii)融信世歐物業提供交付前物業管理服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用等)；及(iii)可資比較市場價格(當中將計及交付前物業管理服務的正常成本)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據二零一六年交付前物業管理總協議向融信世歐物業支付的管理費為人民幣135百萬元。

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年向融信世歐物業應付的管理費年度上限分別為人民幣40百萬元、人民幣55百萬元及人民幣65百萬元，乃經計及以下各項後釐定：(i)截至二零一六年九月三十日止九個月本集團向融信世歐物業應付的過往交易數額；及(ii)經參考(a)本集團於交付前物業管理服務協議年期內對交付前物業管理服務需求的預計增加(經計及本集團於中國物業發展項目的預期數量增加及於交付前物業管理服務協議年期內各年將竣工的預計面積)；及(b)不時協定的每平方米單位價格。

由於有關融信世歐物業根據二零一六年交付前物業管理總協議提供交付前物業管理服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年計超過0.1%但低於5%，因此二零一六年交付前物業管理總協議項下的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於預期對交付前物業管理服務的需求將會增加，於二零一八年十一月二十三日，本公司(作為服務接受方)與融信世歐物業(作為服務提供方)訂立補充及續訂協議(「**補充及續訂協議**」)，以續訂二零一六年交付前物業管理總協議及修訂截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限。

根據補充及續訂協議，截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限由人民幣65百萬元修訂為人民幣140百萬元，乃由於交付前物業管理服務的需求預期會增加。除經修訂上限外，二零一六年交付前物業管理總協議項下的所有其他重要條款維持不變。經修訂上限乃本集團與融信世歐物業經參考：(i)本集團就截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月應付融信世歐物業的過往交易金額；(ii)由於世歐集團提供信息諮詢、工程施工及銷售代理等新服務，預期須就提供交付前物業管理服務向融信世歐物業支付的服務費；(iii)就若干一次性服務(包括建築維護及維修服務以及市場推廣服務)所產生費用；及(iv)不時協定的每平方米單位價格後，按公平基準磋商釐定。

根據補充及續訂協議，各方同意續訂二零一六年交付前物業管理總協議項下擬進行的交易，期限為二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止的額外兩個年度。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限分別為人民幣140百萬元、人民幣220百萬元及人民幣250百萬元。

交付前物業管理服務於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月本集團應付融信世歐物業的歷史交易金額；及(ii)就融信世歐物業提供物業管理服務而預期應付融信世歐物業的服務費金額乃參考(a)經計及本集團於中國物業發展項目的預期增長以及於補充及續訂協議期間每年將予竣工的預期面積，本集團於補充及續訂協議期間對物業管理服務需求的預期增加；及(b)不時協定的每平方米單價。

由於融信世歐物業根據補充及續訂協議所提供的交付前物業管理服務的建議年度上限按年計的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故補充及續訂協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 管理服務協議

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

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

本集團應付融信福建物業管理的管理費須以融信福建物業管理根據相關招標提交的報價為基礎，並須考慮多種因素，如相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置以及附近狀況。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團根據管理服務協議向融信福建物業管理支付人民幣54.17百萬元管理費。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年，本集團應付融信福建物業管理的管理費年度上限分別為人民幣40百萬元及人民幣55百萬元，乃經參考相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置而釐定，且假設人力成本將穩定增加。

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

於本年報日期，管理服務協議已到期及管理服務協議項下擬進行的交易已自其於二零一七年十二月三十一日到期後終止而本公司無意重續。

年度審閱

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

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

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

關聯方交易

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註34。本集團合併財務報表附註34概述的交易屬於上市規則界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團合併財務報表附註34及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露者外，概無董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零一八年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；

董事會報告

- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；
- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

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

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於二零一八年十二月三十一日，除招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於二零一八年十二月三十一日，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

購股權計劃

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

購股權計劃詳情

(1) 目的

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

(2) 參與人士

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

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

(3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔二零一八年十二月三十一日已發行股份總數的8.43%。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

(5) 接納及行使購股權期限

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

董事會報告

(6) 股份認購價及購股權代價

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

購股權授出詳情

截至二零一八年十二月三十一日止年度購股權計劃項下授出的購股權詳情如下：

承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間 ^(附註1)	截至二零一八年十二月三十一日止年度之變動				於二零一八年 十二月三十一日的結餘	
				於二零一八年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷		已失效
董事									
吳劍先生(於二零一八年十一月十六日辭任)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	4,681,205	-	204,000	-	1,872,482	2,604,723
林峻嶺先生(於二零一八年十一月十六日辭任)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	4,681,205	-	20,000	-	1,872,482	2,788,723
曾飛燕女士	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	4,681,205	-	-	-	-	4,681,205
阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	4,681,205	-	-	-	-	4,681,205
張立新先生(首席財務官)(於二零一八年十一月十六日獲委任)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	4,681,205	-	100,500	-	-	4,580,705
其他僱員	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	33,877,975	-	2,635,738	2,869,206	3,385,592	24,987,439
				57,284,000		2,960,238	2,869,206	7,130,556	44,324,000

附註：

- (1) 就每名承授人而言，獲授購股權須於相關期間分三批行使：(i) 30%須於授出日期第一周年日歸屬，即二零一八年一月五日；(ii) 另外30%須於授出日期第二周年日歸屬，即二零一九年一月五日；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三周年日歸屬，即二零二零年一月五日。
- (2) 緊接購股權授出日期前之證券收市價為5.98港元。

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

管理合約

截至二零一八年十二月三十一日止年度概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本年報所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
歐宗洪先生 ^(附註2)	信託受益人	1,038,072,000 (L)	64.83%
曾飛燕女士 ^(附註3)	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.29%
阮友直先生 ^(附註3)	實益擁有人	5,545,205 (L)	
	配偶權益	427,000 (L)	
		合計：5,972,205 (L)	0.37%
張立新先生 ^(附註3)	實益擁有人	1,282,256 (L)	0.08%

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行1,601,260,738股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生（歐先生的兒子，作為財產授予人）成立的全權信託，而歐先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd. 為歐氏家族信託的受託人，透過全資擁有英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited（而Honesty Global Holdings Limited全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited）於二零一八年十二月三十一日持有1,038,072,000股股份。
- 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零一八年十二月三十一日，根據購股權計劃，曾飛燕女士及阮友直先生各擁有4,681,205份尚未行使購股權而張立新先生擁有1,282,256份尚未行使購股權。

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

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

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

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
Dingxin Company Limited ^(附註2)	實益擁有人	1,038,072,000(L)	64.83%
Honesty Global Holdings Limited ^(附註2)	受控制法團權益	1,038,072,000(L)	64.83%
TMF (Cayman) Ltd. ^(附註2)	信託受託人	1,038,072,000(L)	64.83%
歐國飛先生 ^(附註2、3)	信託財產授予人	1,038,072,000(L)	64.83%
許麗香女士 ^(附註4)	信託受益人／配偶權益	1,038,072,000(L)	64.83%

附註：

- (1) 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行1,601,260,738股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為信託保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

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

優先購買權

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

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員3,487名(二零一七年：1,683名全職僱員)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣1,300.0百萬元(二零一七年：人民幣790.1百萬元)。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

環境、社會及監管

環境保護

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣2.8百萬元(二零一七年：人民幣7.9百萬元)。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。截至二零一八年十二月三十一日，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

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

董事會報告

健康及工作安全

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

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

彌償及保險規定

組織章程細則規定每名董事可從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其在履行職能過程中發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、開支、損害賠償或費用。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

足夠公眾持股量

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

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

慈善捐款

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣7.5百萬元(二零一七年：人民幣37.8百萬元)。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表，並將於股東週年大會退任。

有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。於前三個財政年度，本公司的核數師均無變更。

建議諮詢專業稅務意見

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

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零一九年三月二十一日

企業管治報告

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零一八年十二月三十一日止年度企業管治報告。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則，且據董事所深知，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟本節下文「董事會－3.主席兼行政總裁」一段所披露偏離企業管治守則條文第A.2.1條除外。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

入職導引及持續專業發展

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，各董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各董事的出席情況載列於下表：

董事姓名	培訓類型 (附註1)	培訓課題 (附註2)
執行董事		
歐宗洪先生	1、2	A、B
曾飛燕女士	1、2	A、B
阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)	1、2	A、B
張立新先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)	1、2	A、B
非執行董事		
陳淑翠女士(於二零一八年六月十八日獲委任)	1、2	A、B
獨立非執行董事		
盧永仁博士	1、2	A、B
任煜男先生	1、2	A、B
屈文洲先生	1、2	A、B

附註1：

1. 出席內部簡介／培訓、研討會、會議或論壇
2. 閱讀報章、期刊及最新資料

附註2：

- A. 有關本公司的業務
- B. 法律法規及規例、會計準則

董事會

1. 責任

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

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

2. 董事會組成

截至二零一八年十二月三十一日及直至本年度報告日期之董事會組成如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
 吳劍先生(於二零一八年十一月十六日辭任)
 林峻嶺先生(於二零一八年十一月十六日辭任)
 阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)
 張立新先生(首席財務官)(於二零一八年十一月十六日獲委任)
 曾飛燕女士
 余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)

非執行董事

陳淑翠女士

獨立非執行董事

盧永仁博士
 任煜男先生
 屈文洲先生
 阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

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

各獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

3. 主席兼行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色尚未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定予以區分。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生於上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

4. 董事會會議

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

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

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至董事，使彼等有機會要求作出修訂。除定期董事會會議外，主席亦於截至二零一八年十二月三十一日止年度與非執行董事(包括獨立非執行董事)單獨舉行一次會議。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已舉行一次股東週年大會及六次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席次數／召開會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
歐宗洪先生	6/6	1/1
阮友直先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)	1/6	0/0
張立新先生(於二零一八年十一月十六日獲委任)	1/6	0/0
曾飛燕女士	6/6	1/1
吳劍先生(於二零一八年十一月十六日辭任)	5/6	1/1
林峻嶺先生(於二零一八年十一月十六日辭任)	5/6	1/1
非執行董事		
陳淑翠女士(於二零一八年六月十八日獲委任)	6/6	0/0
獨立非執行董事		
盧永仁博士	6/6	1/1
任煜男先生	6/6	1/1
屈文洲先生	6/6	1/1

董事委員會

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

1. 審核委員會

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

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已舉行兩次審核委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

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

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統以及關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

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的核數師酬金並向董事會推薦重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度合併財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

2. 薪酬委員會

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

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

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

薪酬委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)檢討截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

本集團高級管理層亦擔任執行董事。截至二零一八年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

3. 提名委員會

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

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會架構、規模及組成，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議，或就物色和甄選董事職務提名人選向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

誠如董事會根據企業管治守則所採納的提名政策所載，於評估建議候選人的合適性時，將考慮以下因素：

- 誠信的聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及監管規定
- 有關可投入時間及相關利益的承擔
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮載於董事會成員多元化政策的多個方面，以物色合資格加入董事會之人士及選擇獲提名出任董事之人士或就選擇獲提名出任董事之人士向董事會作出推薦建議，以確保董事會於技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。

誠如提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並於其會議前邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名的候選人。
- (2) 為填補臨時空缺，提名委員會須作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就建議於股東大會上參選的候選人而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及建議。
- (3) 根據本公司的組織章程大綱及細則，凡有意於任何股東大會上推薦候選人參選董事的股東(正式合資格出席會議並於會上投票)須遞交經簽署書面通告，其內表明彼有意推薦有關人士參選，且經被推薦人士簽署表明彼願意參選的書面通告亦須送達本公司總辦事處或註冊辦事處，而發出有關通告的期間最少須為七(7)日，而(倘有關通知於寄發所指定就有關選舉所召開的股東大會通告後遞交)有關通知的遞交期間於寄發指定有關選舉所召開的股東大會的有關通告翌日開始，惟不得遲於有關股東大會舉行日期前七(7)日結束。

- (4) 候選人獲准於股東大會前的任何時間通過向本公司的公司秘書發出書面通知以撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就有關其推薦候選人於任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生以及獨立非執行董事盧永仁博士及屈文洲先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已舉行兩次提名委員會會議，提名委員會成員的會議出席記錄載列於下表：

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

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

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

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

根據上市規則新規則第13.92條，董事會於年內舉行的董事會會議上修訂董事會多元化政策。經修訂董事會多元化政策摘要載列如下。

提名委員會主要負責確定具備合適資格成為董事會成員的個人，並在考慮多元化的同時，並甄選董事候選人或就選擇獲提名人士出任董事向董事會提出建議。甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會將考慮董事會多元化政策內所載多元化各方面，以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可能遵照開曼群島法律於股東大會上不時向股東以任何貨幣宣派將予派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會所建議的金額。

董事會可根據組織章程細則及所有適用法律並考慮下文所載因素以酌情決定是否向股東宣派股息：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支安排；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

有關本公司的宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例以及組織章程細則項下的限制。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及規管要求、標準守則，企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的披露內容。

核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就有關審計服務及非審計服務已付／應付予本公司外聘核數師的費用載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 人民幣百萬元
審計及相關服務：	6.2
非審計服務：	2.8

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

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

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

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理體系進行年度審閱。

資料披露

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

內部審核

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

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

與股東溝通

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

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

股東召開股東特別大會的程序

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

於股東大會上提呈建議的程序

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

向董事會提出股東查詢的程序

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

博達浩華國際財經傳訊集團

地址： 香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心20樓2009-2018室
電話： (852) 3150-6788
傳真： (852) 3150-6728
電郵： ronshine@pordahavas.com

聯席公司秘書

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。吳詠珊女士為方圓企業服務集團有限公司助理副總監且並非本公司員工。

根據上市規則第3.29條，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

曾飛燕女士為專注彼現任本公司執行董事職務，已辭任本公司聯席公司秘書一職，自二零一九年二月二十日起生效，而余作億先生已獲委任為本公司聯席公司秘書，自二零一九年二月二十日起生效。

吳詠珊女士於本公司的主要公司聯絡人為余作億先生。

有關余作億先生及吳詠珊女士的進一步詳情請參閱本年報「董事及高級管理層」一節所披露的履歷詳情。

組織章程大綱及細則修訂

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無對本公司組織章程大綱及細則作出任何其他修訂。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本環境、社會及管治報告(下稱「**本報告**」)總結融信中國控股有限公司(下稱「**本集團**」、「**我們**」或「**融信中國**」)履行企業社會責任所秉持的原則，在「保護環境」、「以人為本」、「建立品牌」和「關注社區」四大範疇推動可持續發展的營運。

報告準則

本報告按照香港聯合交易所有限公司(下稱「**香港聯交所**」)發布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(下稱「**上市規則**」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(下稱「**指引**」)編寫，涵蓋的內容均符合《指引》中不遵守就解釋的披露要求，讀者可參考本報告最後一個章節——《環境、社會及管治報告指引》索引。另外，本報告應與年報中的「企業管治報告」章節一並閱讀，可以更有效瞭解管治方面的信息。

報告範圍

本報告闡述集團於2018年1月1日至2018年12月31日(下稱「**報告期**」或「**本年度**」)核心業務對環境和社會影響的工作，並收集集團上海總部、上海區域辦公室、福州區域辦公室及杭州區域辦公室的環境關鍵績效指標，詳情請參閱可持續發展資料摘要。

報告語言

本報告繁體中文和英文兩個語言版本發布。若內容理解存在差異，請以繁體中文版本為準。

報告回饋

本集團十分重視您對此份報告的看法，若閣下有任何查詢或建議，歡迎以電郵形式發送意見至以下郵箱(nixy@rxgcn.com)。

實現可持續發展

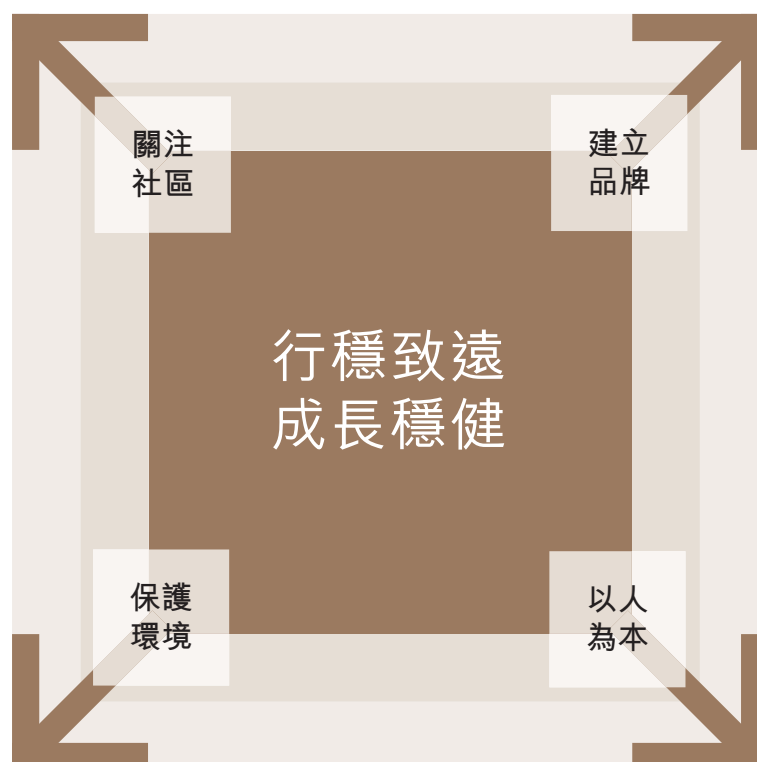
融信中國把2018年的發展戰略定位成「三個聚焦、兩個平衡、兩種輕資產」，凸顯核心戰略優勢，實現持續性的勝利。集團發展迅速，分別在中國上市房企和全國房企位居第二位和22強，品牌價值躋身全國房企十強，我們將永續經營的理念繼續傳承，向成為中國最具社會責任感的企業使命進發。

與持分者溝通

融信中國在推動業務增長的同時，亦將企業社會責任視為整個業務營運的要務，貫徹「行穩致遠，成長穩健」的年度價值。我們識別出不同界別的持分者，包括股東、投資者、員工、客戶、傳媒、社區／非政府團體及供應商等，並採取主動且開放的態度聆聽及瞭解他們關切的領域，從而釐定本報告涵蓋的範疇。我們持續與內部及外部持分者溝通和交流，瞭解他們對集團的意見和期望，建立長遠互信的關係。以下為融信中國與持分者主要的溝通方式：

主要持分者	溝通方式
股東	股東周年大會與其他股東大會、中期報告與年報、企業通訊，如致股東信件／通函及會議通知，業績公布及投資者會議
投資者	業績公布、高級管理人員會議／面談，探訪及合規報告
員工	員工意見調查、工作表現評核與晤談、小組討論、會議面談、業務簡報，義工活動及員工內聯網
客戶	客戶滿意度調查和意見表、客戶服務中心、客戶探訪，日常與客戶交流及電話／郵箱
傳媒	新聞稿發布會、高級管理人員訪問，業績公布及傳媒聚會
社區／非政府團體	義工活動、捐獻，社區投資計劃及社區活動
供應商	供應商管理程序、會議，供應商／承辦商評估制度及實地視察

我們藉著瞭解持分者對本集團的意見和期望，釐定本報告應涵蓋的範疇，並總結為「保護環境」、「以人為本」、「建立品牌」及「關注社區」四大範疇。本報告描述集團於不同範疇中減少營運時對環境帶來影響的措施，以及為社會帶來貢獻的舉措，實現「企業員工社會三者共贏」的經營理念。



保護環境

低碳營運

氣候變化是現時全球關注的環境議題之一。各國透過參與國際會議和簽訂具有法律約束力的協議，提高對環境保護的關注和攜手緩解氣候風險，包括已有195個國家共同簽訂的《巴黎協議》，旨把全球平均溫度的升幅控制不超過2°C之內。此外，《聯合國氣候變化框架公約》亦提倡碳交易的理念，為企業設定排放配額，允許排放量低於配額或已實現溫室氣體減排的企業進行碳配額交易，體現全球對溫室氣體排放的重視。

環境、社會及管治報告

集團的業務集中於中國，將積極配合《國家應對氣候變化規劃(2014-2020年)》、《國家適應氣候變化戰略》等重要政策。我們充分利用本報告的平台讓集團審視營運時所產生的溫室氣體排放，宣導企業社會責任和綠色競爭力。我們根據世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準組織訂定的ISO14064-1，為集團上海總部、上海、杭州及福州區域辦公室進行溫室氣體排放盤查，排放概況如下：

溫室氣體排放表現	單位	2018年度
溫室氣體排放量		
直接溫室氣體排放(範疇1)	公噸二氧化碳當量	85.96
間接溫室氣體排放(範疇2)	公噸二氧化碳當量	176.61
其他間接溫室氣體排放(範疇3)	公噸二氧化碳當量	142.37
溫室氣體排放總量(範疇1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量	404.94
溫室氣體排放密度		
範疇1,2 & 3 溫室氣體排放強度 (每平方米面積)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.05
範疇1,2 & 3 溫室氣體排放強度(每名員工)	公噸二氧化碳當量/員工	0.44

範圍1： 公司擁有及控制的來源所產生的直接溫室氣體排放。

範圍2： 發電、供熱和製冷或者公司向外購買的蒸汽所間接引致的溫室氣體排放。

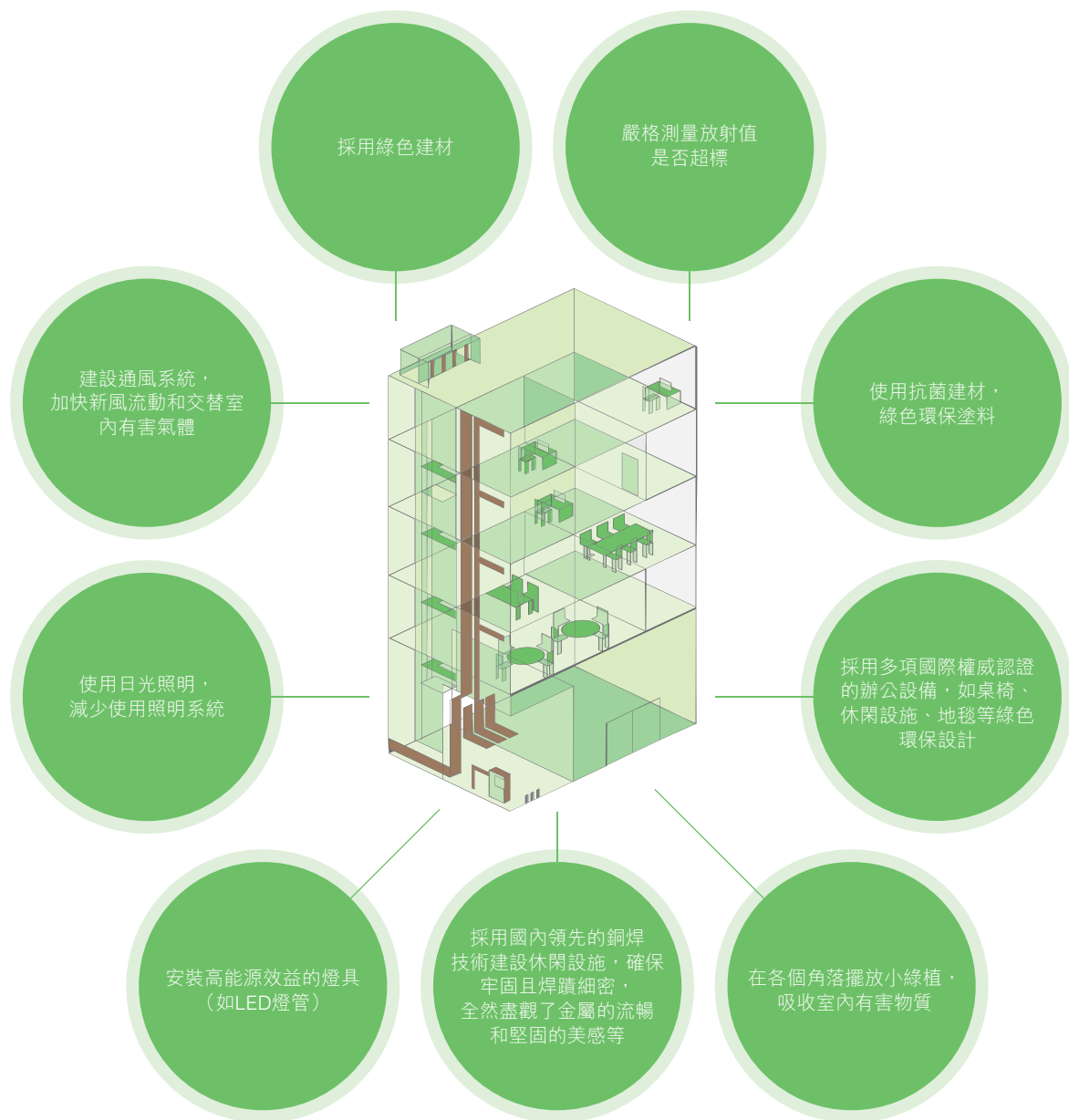
範圍3： 排放並非由公司擁有或直接控制，但與公司業務活動有關的來源所間接產生的溫室氣體排放。

經盤查後，集團的溫室氣體排放包括二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)、氫氟碳化物(HFCs)、全氟化碳(PFCs)、六氟化硫(SF₆)，並可分為直接排放(範圍1)及間接排放(範圍2及範圍3)。本年度，本集團的溫室氣體排放量為404.94公噸二氧化碳當量，溫室氣體排放強度為每平方米0.05公噸二氧化碳當量，較上年度大幅減少47.61%。各範圍的溫室氣體排放分別來自固定設備燃料耗用、集團名下車輛的燃油使用(範圍1)、營運時的電力消耗(範圍2)及水源使用、員工海外公幹，廢物堆填及紙張消耗(範圍3)等。我們在核算及分析溫室氣體排放量時，深入瞭解各範圍的排放源，並落實針對性的減排措施。

綠色建築

本集團珍視人與土地之間的聯繫，為更美麗的環境奮鬥。我們在締造項目時以「綠色永續發展」為原則，例如融信·第一城項目保留300多株原生樹木，創建10萬平方米生態園林；融信瀾郡項目為創造低容積率和高綠化率的綠色社區，犧牲建造更多樓宇的機會，體現集團對保護環境的堅持與重視。

案例：上海新總部綠色辦公室



案例：融信洋中城地塊十五項目(二期)

集團已根據《中華人民共和國環境影響評價法》和國家環境保護有關的法律法規，聘請第三方環保工程公司為上述項目編寫《建設項目竣工環境保護驗收監測報告》，並辦理竣工環保驗收手續。項目以較低26.1%的建築密度建成，並設有30%綠化帶，在環保的投資佔總投資額達2.3%。集團一方面會確保項目建設或運營時在廢水處理，廢氣治理，噪聲治理方面皆符合國家標準；同時亦會為客戶考慮交付後的使用情況，例如在房屋預售時公示項目環保信息，介紹固體廢物處理，水土流失防治，綠化等範疇予客戶瞭解和正確地使用設施。



綠色營運

廢氣管理

集團透過落實以下控制揚塵的措施，確保施工期間排放廢氣達到《防治城市揚塵污染技術規範》(HJ/T393-2007)的規定：

- 施工邊界設圍牆；
- 使用商品混凝土；
- 嚴禁敞開式作業；
- 加強場地內灑水抑塵；
- 運輸建築材料時需採用防塵網覆蓋，防止灑落；
- 設置高於廢棄物堆的圍擋、防風網、擋風屏等；
- 場內設置洗車平台；

- 項目運輸出入口附近區域加大灑水密度，保持路面一定濕度；
- 委托合資質運輸公司把渣土運到市政指定的卸點和清理渣土等

除了施工地的粉塵，集團亦關注旗下車輛所排放的廢氣。為減少對環境的負面影響，集團會定期為車輛安排保養，檢視燃料使用量及污染物排放的情況和檢查輪胎是否有正確的充氣，以確保車輛正常地運作。

能源管理

本年度，本集團的總耗電量為251,041.60千瓦時，總耗電量強度為每平方米29.23千瓦時，較上年度減少了18.03%。我們識別冷暖空調系統為耗電量最高的設備之一，執行有效的管理措施可減少能源耗用。我們會定期清洗過濾網，以提高系統的能源效益。同時，我們在窗戶貼上防紫外光隔熱膜，減少熱能吸收；於門窗裝上密封條，避免已調溫的空氣外泄。此外，我們把空調系統設定為最低的25.5°C，但允許員工在炎熱天氣不穿戴領帶及完整西裝，每星期五穿輕鬆便服裝上班，以減少空調產生的能耗。

關於電子設備及電器節能措施方面，集團會優先購買具有能源效益標籤的電子設備，把閒置的計算機設置為自動待機及睡眠模式，並在非工作時間、休息日及假期前，把辦公室電子設備完全關掉，以免造成能源浪費。另外，集團採用虛擬化計算機設備以減少耗電量及硬件的安裝，如一套以雲端運算、運算基礎設施或運算解決方案平台的基礎設施即服務(IaaS)或平台即服務(PaaS)，省卻購買硬件或軟件的資源。

水資源管理

本年度，本集團的總耗水量為1,668立方米，總耗水量強度為每平方米0.19立方米，較上年度減少了44.10%，體現集團在節水方面的成果。我們識別施工期間排放的污水對環境的影響較為顯著，項目不論建設時或竣工後都嚴謹遵守《污水綜合排放標準》(GB8978-1996)，包括：

- 設置雨污管區分，保持化糞池與飲用池相應要求的距離；
- 污水需經化糞池處理後才可接入市政管道；

環境、社會及管治報告

- 施工地設隔油池，沉澱池，化糞池等環保設施；
- 施工廢水經處理後回用，不外排；
- 生活污水接入污水處理廠集中處理前，不得交付使用；
- 需確保年度排放總量不得超過環境保護局會所釐定的年度允許污水排放總量；
- 使用雨水灌溉項目的綠化區等

此外，為正視水資源稀缺的危機，我們採取多項辦公室節約用水的措施。我們會使用具有節水標籤的衛生潔具用品；在各洗手間內張貼節約用水的提醒標貼，提升員工正確用水的意識；並會定期檢查水龍頭，以免因缺乏妥善維修而造成浪費。

噪音管理

本集團致力減少施工期間所產生的噪音，確保已達到《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)標準，並會根據《聲環境質量標準》定期量度噪音。我們著重在降噪音措施，包括把發電機、水泵、空調、變配電，地下室掛風口等產生高噪音的設備合理布置，安裝隔聲窗戶，建設綠化隔離帶等，減少噪聲污染對環境帶來的負面影響。

廢棄物管理

集團的業務會產生建築和辦公室廢棄物，我們會按廢棄物的處置方式正確地處理，並培養員工回收及循環利用的習慣，減少廢棄物的損耗。

本集團確保符合《中華人民共和國回體廢物污染環境防治法》處理施工地的建築廢棄物。防治法中列明項目建設時會備有固體廢物污染環境防治的配套設施；施工單位需按環境衛生部門的規定及時清運，利用或處置施工過程中產生的回體廢物。

本集團在辦公室所產生的無害廢棄物包括廢紙或固體辦公廢棄物等；有害廢棄物則包括電子產品、電池、墨盒，硒鼓等。我們的重點工作放在減少廢棄物產生量，集團於本年度首次為環境關鍵績效指標的收集範圍開展廢棄物統計，並計劃以此方式持續監察和管理廢棄物的產生量和採取以下措施：



以人為本

平等僱傭常規

融信中國憑藉完善的培訓、晉升機制以及良好的企業文化理念，獲得《2018中國房地產最佳僱主企業》，體現集團視員工為寶貴資產。我們在招聘或對待現職員工都遵守《中華人民共和國勞動法》。集團會透過官方網站、校園招聘、社會招聘等公開渠道招募員工，並審視應聘者所投遞的學歷、工作經驗、技能等要求，如應聘者符合要求，人力資源部會在設定的反饋時間內提出面試的邀請，從中選擇合適的應聘者，確保擬聘員工的資歷和要求與崗位匹配。此外，在晉升方面，集團每年會組織兩次內部競聘，按考核表現優先評核現職員工升職機會，有效提高員工的士氣和工作動力。

我們倡導公正平等，提供予員工平等機會的工作環境，對於因民族、種族、性別、宗教信仰等不同而歧視的情況採取零容忍的態度。反之，集團廣招不同文化、背景的人才，以建設多元化隊伍。另外，我們慎重對待每一位員工的進退與留轉。員工提出離職要求時，人力資源部負責人會進行面試瞭解離職原因，並識別集團可改進的措施，增加現職員工的歸屬感和溝通，建立良好的僱傭關係。

本集團嚴格禁止以不道德的僱傭手法對待員工，包括僱用童工和強迫勞工。在招聘的過程中，我們會核對應聘者的身份證明資料，絕不聘用低於法定工作年齡的員工。此外，集團重視員工的工作與生活平衡，辦公室實行五天工作模式，維持每天八小時工作時數，對於必要的加班，安排須事先獲得員工同意。員工亦有權利拒絕於休息日工作，如員工同意於休息日照常工作，亦會按照法規和合同的規定給予假期作為補償。於報告期內，集團並沒有聘用童工或強制勞工的違規個案。

福利待遇

集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》，會與確定的擬聘人員簽訂就業協議書、聘任合同等，保障員工應有的權益。此外，我們實行有競爭力的薪酬方案挽留人才，會按職員的考核結果、經驗、技術及崗位的資格要求調研薪酬，回饋員工對集團的貢獻。集團會替員工購買「五險一金」(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險、購買住房公積金)，並按員工的表現提供股票期權、股份獎勵計劃和長期服務獎勵等福利。同時，集團亦確保所有員工享有事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等休息休假的權利。

健康與安全

建築工地

保障施工人員和施工地安全是物業開發行業的關鍵，我們遵守《建設工程安全生產管理條例》的法律法規，並在《員工管理辦法》中載有工作安全及職業健康事宜的政策及程序，對安全生產全面負責。在報告期內，本集團沒有發生重因工作關係死亡以及工傷的事故。

集團考慮到施工地涉及大量機器的操作，存在較高的安全風險。施工單位會實行以下措施：

- 提供予施工人員針對性的安全培訓；
- 確保從事特種作業的員工必須經過專門培訓並取得其作業資格才可開展相關工作；
- 為施工現場的僱員購買意外傷害保險；
- 提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品；
- 進行合規記錄和及時處理工程事故等。

在防範措施方面，集團會透過定期或不定期的安全檢查發現和糾正問題；在施工現場入口處和施工地裏分別設置重大危險源告知牌和不同的警告標示牌或指令標示牌，並按照建設階段和每天工地情況更新資訊，時刻提醒員工注意自身安全；配備足夠數量的消防裝備，包括消防黃砂，滅火器，消防水帶、防火鏟、防火桶等設施，保障生命和財產安全。

環境、社會及管治報告

辦公室

集團同時關注辦公室員工的健康，致力打造健康的工作環境。我們採取定期清洗空調系統的過濾網和嚴格禁止員工於辦公室範圍內吸煙的措施，改善通風系統及提升室內空氣質素。辦公區更設有健身房，培養員工良好的生活習慣，亦會組織員工興趣協會，定期提供場所予員工運動及休閒鍛煉等，皆有助提升他們的工作效率。

培訓及發展

為培養融信人高效的特質，我們鼓勵員工繼續進修和出席集團內部培訓，提高整體素質和專業技術水平。我們設有融信學院，提供針對性的掛職培訓。此外，集團會邀請行內頂尖人才與員工進行課程培訓和交流，傳授知識和理論積極並實踐到工作當中；開展集體拓展活動，增加員工之間的凝聚力；組織新員工培訓，加快適應工作環境。另外，在外部培訓方面，我們會為員工辦理學習卡，鼓勵各階級的員工自主選擇培訓課程；落實外訓償還機制，資助員工接受外訓；鼓勵已轉正員工進行其職業／執業資格培訓；鼓勵員工參與外部考察、交流會，並在活動結束後向人力資源部門提交考察、交流報告及資料，分享予其他員工，令員工時刻能保持專業的形象及提升在行內的競爭力。

建立品牌

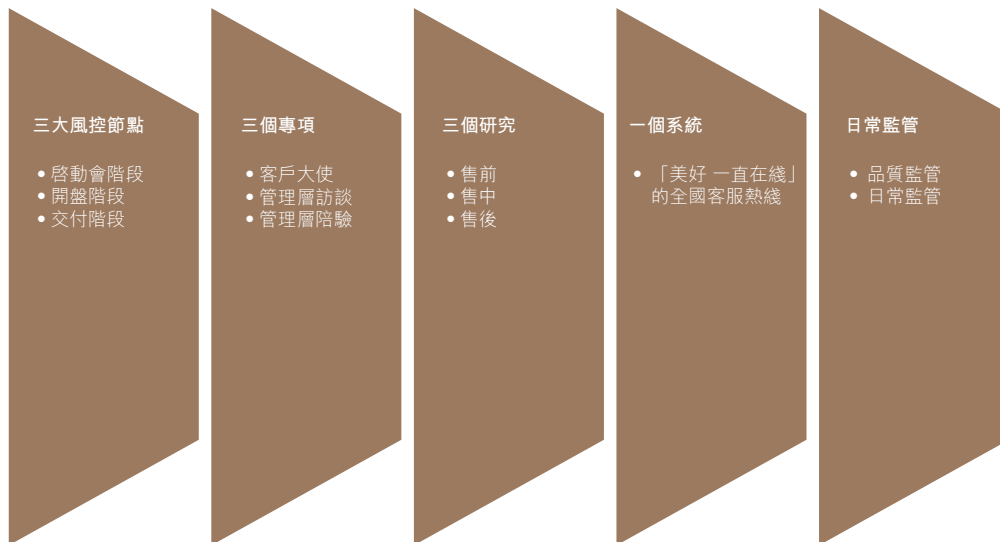
廉潔企業

廉潔是集團文化不可或缺的一部分，我們會培養員工在崗位和自身的修養上宣導職業廉潔。本集團嚴格遵守《中華人民共和國反貪污賄賂法》和《中華人民共和國刑法》的法律法規，加強在工程行業的廉政建設。我們嚴禁員工利用職務之便或使用不正當的手段侵佔、竊取、騙取及佔有財物，包括工資、補貼、購物券、獎金、各種福利、實物等。同時，我們亦會透過日常的監督防止違法行為發生，以維護企業形象。在報告期內，本集團沒有發生涉及貪污訴訟的案件。

另外，集團在辦公場所明顯的位置貼上廉政公示牌，列明員工可循郵箱、電話、信件及在線的渠道舉報違反職業道德或行為準則的個案。集團會確保舉報者的個人信息及舉報內容保密，但對員工知情不報的情況採取零容忍的態度。審計部門將與相關部門積極配合，持公平公正的態度跟進，給予反饋與合理地處理個案。

領先客服平台

客戶滿意度達百分之八十四的融信中國致力將匠心思維貫穿於產品和服務，為客戶提供優質產品和服務，更進一步精細化瞭解客戶的屬性和需求。我們採用「神秘顧客」的形式去瞭解物業和營銷團隊的服務水平，改善項目的運作。另外，為了讓客戶瞭解項目的進度和未來的家，我們在銷售及交付環節時安排工地參觀的活動，從中主動收集客戶的問題和意見。集團透過綜合每個季度的調研，提升未來項目的素質。融信客戶關係中心搭建的管理體系包括：



此外，融信中國充分利用網上平台進行廣告宣傳的工作。集團會密切關注媒體的報導是否依照《中華人民共和國廣告法》、《消費者權益保護法》等相關法律法規，確保宣傳資料真實性地呈現，嚴格杜絕使用虛假及誤導性的信息來欺騙客戶。

保障信息隱私

集團為保障信息隱私，制定了《辦公電腦協議書》，並需員工入職時熟讀和簽訂，確保以正確的方法使用辦公電腦處理信息。在防範措施方面，集團充分利用辦公自動化系統(OA系統)發布公司制度、新聞、通知或公告等信息，更對部分機密文件進行只能在線查閱，不可下載及不能打印的設置，以免列印件的資料對外泄露；採取追蹤打印的方式檢視員工打印文件的記錄；規定員工使用短信平台為辦公的溝通工具，並加強短信平台信息安全保密工作等措施。

供應鏈管理

集團對供應商設有嚴格的要求，並持公平公正的態度選擇。集團會在公司網站或社交媒介具高透明度的平台發布招標公告信息，供應商需按項目招標資格要求提交申請，我們會按他們的資質、商業信譽、合作經驗、良好的服務意識等方面進行評估。如供應商符合各項指標，我們會以額外的評審準則選定供應商，包括營運時考慮環境及社會因素，建立全面的風險政策等，維持可持續的供應商管理。

在確認供應商後，他們需在集團自設的採購系統平台上載信息和資料，招采部門負責人會按招標及其他證明文件進行審核。另外，供應商亦需簽訂《廉潔合作協議》和與項目有關的合同，保證他們進行項目時履行合同的內容。

關注社區

融信中國積極履行企業社會責任，投身於公益事業，更獲得《2018企業社會責任精準扶貧獎》。集團希望持續利用企業的資源和優勢，搭建有效的社會公益平台，推動整個公益事業的可持續發展，讓愛成為更多人生命價值實現的標籤，讓生命更具價值。

建設「融信希望閱覽室」

融信公益基金會在2018年9月透過中國青少年發展基金會向新疆青少年發展基金會捐贈100萬元善款，用於支持烏魯木齊市和喀什地區25所農村中小學建設「融信希望閱覽室」。在捐贈儀式中，融信公益基金會更為烏魯木齊縣烏拉泊正大希望中學全校250名學生每人贈送一套學習用具禮包作為新學期的開學禮物，為貧困地區的孩子送陽光和溫暖。



融信公益基金會桑梓助學

融信公益基金會向汀塘小學捐贈了價值近27萬元的多媒體設備、學校鐵門、2,000逾冊圖書等，以改善汀塘小學的教學條件及提高校園安全環境，促進弘揚國學文化。汀塘小學校長代表小學致以感謝，並贈送予基金會「興教助學、福澤桑梓」牌匾，反饋對家鄉教育事業的關心和投入。此公益項目令400師生受助和受表彰，有效激發鄉村教師的工作熱情和積極性，激勵學生奮發向上的精神。

融信「新肝寶貝」募捐計劃

融信中國參與了中國首個互聯網公益日活動—「99公益日」，攜手與北京天使媽媽慈善基金會募得約二百萬元善款，創下新佳績。我們把善款全部用於救助膽道閉鎖患兒、普及疾病知識宣傳和舉辦「膽道閉鎖與小兒肝移植救治研討會」等培訓活動，以最溫暖的愛助力兒童健康，讓新肝寶貝重獲新生。

在12月份，我們聯同天使媽媽舉辦山西省首屆膽道閉鎖與肝移植學術會議。會議中邀請醫學教授進行了膽道閉鎖知識深入的培訓，教授以深入淺出的講解，令患者家屬更為瞭解疾病。另外，更安排為肝移植術前術後膽道閉鎖患兒提供體檢和免費義診的服務，專家們都對患兒的檢查結果給予針對性的諮詢和講解，提供手術前和手術後的評估。

附錄一：可持續發展數據摘要

環境關鍵績效指標	單位	2018年度
溫室氣體排放量		
直接溫室氣體排放(範疇1)	公噸二氧化碳當量	85.96
間接溫室氣體排放(範疇2)	公噸二氧化碳當量	176.61
其他間接溫室氣體排放(範疇3)	公噸二氧化碳當量	142.37
溫室氣體排放總量(範疇1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量	404.94
溫室氣體排放強度		
範疇1,2 & 3 溫室氣體排放強度(每平方米面積)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.05
範疇1,2 & 3 溫室氣體排放強度(每名員工)	公噸二氧化碳當量/員工	0.44
燃料消耗		
車隊耗用的燃油量	公噸	26.97
天然氣消耗量	立方米	2,500.00
能源消耗		
總耗電量	千瓦時	251,041.60
總耗電強度(每平方米面積)	千瓦時/平方米	29.23
總耗電強度(每名員工)	千瓦時/員工	271.10
水源消耗		
總耗水量	立方米	1,668.00
總耗水強度(每平方米面積)	立方米/平方米	0.19
總耗水強度(每名員工)	立方米/員工	1.80

環境關鍵績效指標	單位	2018年度
有害廢廢物		
有害廢廢物總量	千克	219.50
有害廢廢物強度(每名員工)	千克/員工	0.24
無害廢廢物		
無害廢廢物總量	公噸	18,907.00
無害廢廢物強度(每名員工)	公噸/員工	20.42

社會關鍵績效指標	單位	2018年度
僱員總數(按性別劃分)		
僱員總數	人數	2,390
女性僱員總數	人數	919
男性僱員總數	人數	1,471
僱員總數(按地區劃分)		
華北區域僱員總數	人數	375
華東區域僱員總數	人數	579
西北區域僱員總數	人數	122
其他總數(包括港澳臺)	人數	1,314

附錄二：香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節	
A.環境			
A1 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵 守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資 料。	保護環境
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	低碳營運
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	低碳營運 可持續發展資料摘要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	可持續發展資料摘要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	可持續發展資料摘要
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	低碳營運
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生 量的措施及所得成果。	綠色營運
A2 資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的 政策。	綠色營運
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣 或油)總耗量及密度。	綠色營運 可持續發展資料摘要
	A2.2	總耗水量及密度。	綠色營運 可持續發展資料摘要
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	綠色營運
	A2.4	描述求取適用水源可有任何問題，以及提升用 水效益計劃及所得成果。	綠色營運
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔 量。	不適用，本公司業務不 涉及包裝材料

指標內容		相關章節
A3	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。
環境及天然資源	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。
B. 社會		
B1	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
僱傭		平等僱傭常規
B2	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
健康與安全		健康與安全
B3	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。
發展及培訓		培訓及發展
B4	一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
勞工準則		平等僱傭常規

指標內容		相關章節
營運		
B5 供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。 供應鏈管理
B6 產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 保障信息隱私
B7 反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 廉潔企業
社區		
B8 社區投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 關注社區

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致融信中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第111至205頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併收益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所·香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業(「持作出售已竣工物業」)撥備
- 於附屬公司、合營企業及聯營公司投資的分類

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項1：開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業(「持作出售已竣工物業」)撥備

請參閱合併財務報表附註4(a)及附註19。

於二零一八年十二月三十一日，開發中物業及持作出售已竣工物業總額約為人民幣125,498百萬元，佔 貴集團總資產約62%。開發中物業及持作出售已竣工物業的賬面值乃按成本或可變現淨值(「可變現淨值」)較低者列示。

貴集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業之可變現性對該等物業之可變現淨值進行評估。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業撥備涉及對物業未來銷售價格及可變銷售開支以及開發中物業的竣工成本的重要會計估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業進行撥備評估的程序包括：

1. 我們了解、評估並驗證管理層於 貴集團釐定完成開發中物業的成本及基於當前市況開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值過程中的關鍵內部控制。
2. 我們對以下管理層關鍵估計提出質疑：
 - 銷售價格乃根據現行市況估計。我們以開發中物業及持作出售已竣工物業為抽樣基礎，於考慮未來市場發展並參考 貴集團同項目預售單位的銷售價格，或類似規模、用途及地點之可資比較物業的現行市價後，對預估銷售價格與近期市場交易進行比較；
 - 可變銷售開支乃根據銷售價格的若干百分比估算。我們對上述估計百分比及 貴集團近年實際平均銷售開支與收入的比率進行比較；及
 - 對於開發中物業至竣工的估計成本，我們核對至竣工的估計成本及經管理層批准的預算，並抽樣審閱已簽署的建築合約，或將預計完成成本與 貴集團近年來類似規模、用途及地點的可比較物業的實際成本進行比較。

我們發現管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備評估中使用的關鍵估計得到現有證據的妥當支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項2：於附屬公司、合營企業及聯營公司投資的分類

我們的審計如何處理關鍵審計事項

請參閱合併財務報表附註4(b)、附註10及附註11。

貴集團與其他方合作投資大量物業開發項目，該等投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司

我們專注於將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司，原因是其乃以 貴集團是否對被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為根據而釐定。評估涉及通過分析多種因素(包括被投資公司決策機構的組成)，例如股東大會及董事會會議、決策程序、 貴集團對被投資公司決策權的陳述，以及其他事實及情況的重大判斷。

在評估年內新投資的分類或現有投資變動時，我們已執行了以下程序：

1. 我們獲得並審查了與投資有關的法律文件(「投資文件」)，包括與其他合作開發商的合作協議以及被投資方的組織章程細則以了解關鍵條款，尤其專注於(包括但不限於)有關投資者權利、合作安排、終止條款、管理層架構及溢利攤分安排的條款及條件，並分析會計準則的該等關鍵條款以評估管理層的判斷。倘合作開發商協議、組織章程細則及管理層架構後續發生變動，我們會嚴格評估管理層就變動是否會影響初始分類的重新評估。
2. 我們審查有關物業開發決策的文件(包括被投資公司股東大會及董事會會議的記錄)，並抽樣評估項目管理詳情及批准程序，包括釐定及批准項目預算的機構、該等項目主要承建商及供應商的選擇以及銷售及營銷計劃的釐定。

根據所執行的程序，我們注意到，管理層用以釐定 貴集團於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資分類的判斷獲現有證據支持。

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者垂注合併財務報表中的相關披露，或假若有關披露不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評估合併財務報表的整體列報方式、架構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃金錢先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一九年三月二十一日

合併收益表

	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
收益	6	34,366,500	30,341,404
銷售成本	7	(26,301,557)	(25,316,550)
毛利		8,064,943	5,024,854
銷售及營銷成本	7	(1,137,009)	(818,513)
行政開支	7	(1,341,193)	(876,349)
投資物業公平值收益	16	336,643	1,108,095
其他收入及其他收益 — 淨額		123,463	45,521
經營溢利		6,046,847	4,483,608
融資收入	9	243,063	247,660
融資成本	9	(534,943)	(24,629)
融資(成本)/收入 — 淨額	9	(291,880)	223,031
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額	11	902,681	283,100
除所得稅前溢利		6,657,648	4,989,739
所得稅開支	12	(3,186,122)	(2,343,491)
年內溢利		3,471,526	2,646,248
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		2,149,660	1,679,521
— 非控股權益		1,157,671	734,442
— 永久資本工具持有人	25	164,195	232,285
		3,471,526	2,646,248
本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本盈利	13	1.38	1.22
— 每股攤薄盈利	13	1.37	1.22

上述合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併全面收益表

	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
年內溢利	3,471,526	2,646,248
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	3,471,526	2,646,248
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	2,149,660	1,679,521
— 非控股權益	1,157,671	734,442
— 永久資本工具持有人	164,195	232,285
	3,471,526	2,646,248

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併資產負債表

	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,447,648	1,518,138
土地使用權	15	449,296	464,407
投資物業	16	12,031,700	10,465,400
預付款項	22	—	92,729
無形資產		7,516	8,485
以權益法入賬的投資	11	7,697,952	6,743,913
按公平值計入損益的金融資產	17	802,087	—
可供出售金融資產	17	—	42,000
遞延稅項資產	27	539,127	512,609
非流動資產總額		22,975,326	19,847,681
流動資產			
開發中物業	19	116,692,069	90,900,267
持作出售已竣工物業	19	8,806,284	9,477,128
就合約工程應收客戶款項		—	140,745
合約資產	21	530,514	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	22	18,482,121	23,720,226
應收關聯方款項	34	8,359,546	3,971,790
預付稅項		2,602,357	1,604,331
可供出售金融資產	17	—	16,959
現金及銀行結餘	20	24,995,661	20,517,148
流動資產總值		180,468,552	150,348,594
資產總值		203,443,878	170,196,275
權益			
股本	23	14	13
股份溢價	23	4,423,556	3,506,038
其他儲備	24	8,331,258	6,718,226
本公司擁有人應佔資本及儲備		12,754,828	10,224,277
非控股權益		21,915,398	17,794,795
永久資本工具	25	948,132	2,741,981
權益總額		35,618,358	30,761,053

合併資產負債表

	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
負債			
非流動負債			
借款	26	37,709,817	47,609,990
遞延稅項負債	27	2,445,271	3,041,401
非流動負債總額		40,155,088	50,651,391
流動負債			
借款	26	24,823,017	21,843,620
合約負債	21	63,962,973	—
已收客戶的預售所得款項		—	41,244,149
貿易及其他應付款項	29	28,338,602	21,594,588
應付關聯方款項	34	5,478,112	1,354,824
即期稅項負債		5,067,728	2,746,650
流動負債總額		127,670,432	88,783,831
負債總額		167,825,520	139,435,222
權益及負債總額		203,443,878	170,196,275

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

本公司董事會(「董事會」)於二零一九年三月二十一日批准第111頁至205頁的財務報表並已代表其簽署。

歐宗洪

張立新

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	合計	非控股權益	永久資本工具	
	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24(a))	人民幣千元 (附註24(b))	人民幣千元 (附註24(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註25)	
於二零一八年一月一日的結餘	13	3,506,038	1,403,011	826,193	53,868	4,435,154	10,224,277	17,794,795	2,741,981	30,761,053
全面收入										
— 一年內溢利	—	—	—	—	—	2,149,660	2,149,660	1,157,671	164,195	3,471,526
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	—	2,149,660	2,149,660	1,157,671	164,195	3,471,526
就私人配售發行的普通股	1	893,180	—	—	—	—	893,181	—	—	893,181
就行使購股權發行的普通股	—	24,338	—	—	(8,783)	—	15,555	—	—	15,555
由合營企業轉為附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	10,162	—	10,162
收購一間附屬公司額外股權 (附註10(C))	—	—	(551,428)	—	—	—	(551,428)	116	—	(551,312)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	2,952,654	—	2,952,654
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,800,000)	(1,800,000)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(158,044)	(158,044)
購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	23,583	—	23,583	—	—	23,583
轉發至法定儲備	—	—	—	435,042	—	(435,042)	—	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日 的結餘	14	4,423,556	851,583	1,261,235	68,668	6,149,772	12,754,828	21,915,398	948,132	35,618,358

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔						合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元 (附註25)	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利				
	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24(a))	人民幣千元 (附註24(b))	人民幣千元 (附註24(c))	人民幣千元				
於二零一七年一月一日的結餘	12	2,485,669	1,403,011	503,023	—	3,078,803	7,470,518	12,386,271	3,232,533	23,089,322
全面收入										
— 年內溢利	—	—	—	—	—	1,679,521	1,679,521	734,442	232,285	2,646,248
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額						1,679,521	1,679,521	734,442	232,285	2,646,248
就私人配售發行的普通股	1	1,020,369	—	—	—	—	1,020,370	—	—	1,020,370
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	2,782,913	—	2,782,913
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	1,891,169	—	1,891,169
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	(500,000)	(500,000)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(222,837)	(222,837)
購股權計劃一僱員服務的價值	—	—	—	—	53,868	—	53,868	—	—	53,868
轉撥至法定儲備	—	—	—	323,170	—	(323,170)	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日 的結餘	13	3,506,038	1,403,011	826,193	53,868	4,435,154	10,224,277	17,794,795	2,741,981	30,761,053

上述合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

	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
經營活動現金流量			
經營所得／(所用)現金	30	20,200,334	(8,459,527)
已付中國企業所得稅		(1,152,815)	(1,034,641)
已付中國土地增值稅		(1,232,096)	(877,571)
經營活動所得／(所用)現金淨額		17,815,423	(10,371,739)
投資活動現金流量			
就購買物業、廠房及設備及投資物業付款		(1,186,947)	(4,716,362)
就購買無形資產付款		(1,711)	(3,764)
出售設備所得款項		4,393	5,050
向合營企業及聯營公司注資		(56,458)	(3,238,593)
用於購買附屬公司產生的業務合併，扣除已取得現金		—	131,628
就收購按公平值計入損益的金融資產付款		(713,591)	—
就收購可供出售金融資產付款		—	(42,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		29,924	—
出售可供出售金融資產所得款項		—	40,765
已收利息		243,063	85,365
向關聯方現金墊款		(6,736,972)	(3,881,863)
來自關聯方還款		2,349,216	633,109
定期存款(增加)／減少		(777,905)	4,206,169
投資活動所用現金淨額		(6,846,988)	(6,780,496)

合併現金流量表

	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
融資活動所得現金流量			
借款所得款項	30(b)	35,058,473	41,577,553
償還借款	30(b)	(42,407,739)	(15,052,461)
贖回永久資本工具		(1,800,000)	(500,000)
向永久資本工具持有人分派		(158,044)	(222,837)
來自關聯方現金墊款	30(b)	4,325,477	1,137,877
向關聯方還款	30(b)	(287,726)	(1,390,467)
就私人配售發行的普通股	23	893,181	1,020,370
就行使購股權發行的普通股		15,555	—
來自非控股權益的注資		2,952,654	1,891,169
就收購一間附屬公司額外股權付款		(551,312)	—
已付利息		(5,085,334)	(3,934,296)
就借款抵押的受限制現金		(547,732)	(362,148)
		(7,592,547)	24,164,760
現金及現金等價物增加淨額			
		3,375,888	7,012,525
年初現金及現金等價物		18,472,631	11,525,557
現金及現金等價物的外匯收益／(虧損)		53	(65,451)
年末現金及現金等價物			
		21,848,572	18,472,631

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

1 一般資料

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

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於二零一九年三月二十一日獲董事會批准刊發。

2 重大會計政策概要

本附註載列編製此等合併財務報表時採納之主要會計政策。除另有指定外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及按公平值列賬的投資物業除外。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團於二零一八年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。

香港財務報告準則第9號	金融工具
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2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號 二零一四年至二零一六年週期年度改進	外幣交易及墊付代價

除附註2.2所載採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋概無對本集團的合併財務報表造成任何重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新定準則及修訂已發佈，但於二零一九年一月一日開始的財政年度內尚未生效，且尚未提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期投資	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期年度改進	根據香港財務報告準則第3號業務合併及香港 財務報告準則第11號合營安排澄清共同經營 中先前所持有之權益 根據香港會計準則第12號所得稅澄清就分類為 權益之金融工具付款的所得稅影響 根據香港會計準則第23號借款成本澄清符合資 本化條件的借款成本	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付款特性	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但並無於二零一八年十二月三十一日報告期間強制生效，且本集團亦無提早採納。本集團對該等新訂準則及詮釋影響的評估載於下文。

(i) 香港財務報告準則第16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。其將致使絕大部分租賃由承租人於資產負債表中確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(i) 香港財務報告準則第16號租賃(續)

影響

本集團已成立一個項目團隊，根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，該團隊已審閱本集團過去一年的所有租賃安排。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣57,977,000元(見附註32(b))。該等承擔中約人民幣15,696,000元與短期租賃有關，因此將以直線法在合併收益表中確認為費用。

就餘下租賃承擔而言，本集團預期於二零一九年一月一日確認使用權資產約人民幣37,776,000元及租賃負債人民幣37,776,000元(就於二零一八年十二月三十一日確認的預付款項及應計租賃開支作出調整後)。

本集團預計，由於採納新規定，截至二零一九年十二月三十一日止年度稅後溢利淨額將減少約人民幣931,000元。

經營現金流出將減少約人民幣4,505,000元及融資現金流出將增加約人民幣4,505,000元，償還租賃負債的本金部分將分類為融資活動現金流量。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，下一年度將須作出若干額外披露。

本集團採納日期

本集團將自該準則強制採納日期二零一九年一月一日起應用該準則。本集團擬應用簡單過度方式，且將不會重述首次採納之前年度的比較數字。使用權資產將按採納時的租賃負債金額計量(經任何預付或應計租賃開支進行調整)。

概無其他尚未生效的準則預期會對實體現時或未來之報告期，以及可預見未來之交易產生重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益對本集團財務報表的影響，亦披露自二零一八年一月一日起適用而與過往期間所適用者不同的新會計政策。

(a) 對財務報表的影響

本集團採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重述比較信息。因此，因新會計政策所產生之重分類及調整結果並未反映在二零一七年十二月三十一日已重述的資產負債表中，但於二零一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表呈列了每個報表項目的調整，不受影響的報表項目不包括在內。

中期簡明合併資產負債表(摘錄)	二零一七年		二零一八年一	
	十二月 三十一日原列	香港財務報告 準則第9號	香港財務報告 準則第15號	月一日 重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	—	42,000	—	42,000
可供出售金融資產	42,000	(42,000)	—	—
流動資產				
就合約工程應收客戶款項	140,745	—	(140,745)	—
合約資產	—	—	140,745	140,745
可供出售金融資產	16,959	(16,959)	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	16,959	—	16,959
流動負債				
已收客戶的預售所得款項	41,244,149	—	(41,244,149)	—
合約負債	—	—	41,244,149	41,244,149

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(b) 採納香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號中與金融資產及金融負債之確認、分類及計量，以及終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計有關之條文。

於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具引致會計政策變動及於財務報表調整確認金額。新會計政策載於下文附註2.2(b)。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，並無重列比較數字。

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號之日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當計量類別，包括其後按公平值(計入其他全面收益，或計入損益)計量之金融工具以及按攤銷成本計量之金融工具。

由可供出售重新分類至按公平值計入損益

若干股權投資由可供出售重新分類至按公平值計入損益的金融資產。由於該等股權投資的現金流量不單止為本金及利息款項，因此不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的標準。過往年度股權投資的公平值並無變動，因此因重新分類並無對期初股權作出調整。

除此之外，金融工具的分類及計量概無任何變動。

金融資產減值

本集團擁有三類金融資產按攤銷成本計量，並須遵守香港財務報告準則第9號項下按12個月基準或存續賬期的新訂預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項及合約資產
- 其他應收款項及應收關聯方款項
- 現金及銀行結餘

本集團按照香港財務報告準則第9號就各類該等類別資產修訂其減值方法。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(b) 採納香港財務報告準則第9號(續)

金融資產減值(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團就其貿易應收款項及合約資產應用簡化方法及按存續賬期的預期虧損列賬。

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

本集團就其他應收款項及應收關聯方款項應用一般方法及按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損列賬。

(iii) 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘亦受限於香港財務報告準則第9號之減值規定規限，惟識別的減值虧損並不重大。

(c) 採納香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號處理收益確認，並制定原則向財務報表使用者呈報有關實體與客戶合約產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的有用資料。當客戶獲得商品或服務的控制權並因此能夠指示用途並從商品或服務中獲利時，確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。新訂會計政策載於下文附註2.2(c)。

本集團於過渡時選擇採用經修訂追溯法，准許本集團確認初始應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為對二零一八財政年度保留盈利期初結餘作出的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列於二零一八年一月一日前完成的合約(即未完成合約)，因此並無重列比較數字。

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

呈列合約資產及負債

於損益確認的累計收益超過向買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收益的差額確認為合約負債。

就建設服務確認之合約資產之前呈列為就建設工程應收客戶款項。

就物業銷售確認之進度款項合約負債之前呈列為已收客戶的預售所得款項。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(c) 採納香港財務報告準則第15號(續)

物業銷售及建設服務的收益確認的會計處理

於過往報告期間，當擁有權的重大風險及報酬在交付空置管有權的某一時點全部轉移予客戶時，本集團就物業開發活動入賬，而非隨著建造工程進度持續入賬。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團於整個合約期間內擁有可強制執行權利就迄今已完成的履約部分收取客戶付款。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收益。

管理層已根據香港財務報告準則第15號評估本集團現時使用的銷售協議，並認為物業銷售不符合隨時間確認收益的標準，而建築服務符合隨時間確認收益的標準。

獲得合約之成本的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，獲取合約直接產生的印花稅及銷售佣金等成本(如可收回)資本化並計入合約資產。

重大融資成份的會計處理

對於客戶付款與承諾的設施或服務轉移期間超過一年的合約而言，交易價格會就融資成份的影響進行調整(如屬重大)。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司

2.3.1 合併入賬

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

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

(i) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併入賬(續)

(i) 業務合併(續)

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

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

(ii) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(iii) 出售附屬公司

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

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.2 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已收及應收的股息入賬。

於附屬公司的投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司的全面收入總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表內被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須進行減值測試。

2.4 權益法、聯營公司及合營安排

(i) 權益法

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.4 權益法、聯營公司及合營安排(續)

(i) 權益法(續)

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

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

(ii) 聯營公司

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

(iii) 合營安排

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

2.5 分部報告

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

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

有關現金及銀行結餘以及借款的外匯損益於合併收益表之「融資(成本)／收入 — 淨額」內呈列。所有其他外匯損益於合併收益表按淨額基準之「其他收入及其他收益 — 淨額」內呈列。

2.7 物業、廠房及設備

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

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的年度內自合併收益表扣除。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本或重估金額、其剩餘價值淨值計算：

樓宇	20年
辦公設備	3-5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	較短租期及可使用年期

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表內列賬。根據集團政策，當出售重估資產時，有關資產於其他儲備有關的金額一律撥入保留盈利。

2.8 無形資產

計算機軟件

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

2.9 投資物業

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

2 重大會計政策概要(續)

2.10 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須折舊及攤銷，惟須每年進行減值測試，或當發生事件或情況變化顯示其可能出現減值時則會更頻密地作減值測試。其他資產須於任何事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流入(大致獨立於其他資產或資產組合的現金流入)(「現金產生單位」)的最低層次組合。非金融資產(商譽除外)如出現減值，則會於各報告期末檢討撥回減值的可能性。

2.11 投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後以公平值計量(計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其分類將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資按公平值計入其他全面收益。

確認及取消確認

財務資產之一般買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。當從財務資產收取現金流量之權利已經到期或轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關財務資產便會剔除入賬。

計量

初步確認時，本集團按金融資產的公平值(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於合併收益表中支銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

債務工具

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入以實際利率法計算，計入融資收入。終止確認時產生之任何盈虧直接計入損益，並與匯兌盈虧一同於其他收入及收益淨額內呈列。減值虧損於損益表中以獨立項目列示。
- 按公平值計入其他全面收益列賬：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收入及收益淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入其他收入。外匯收益及虧損於其他收入及其他收益淨額中列示。減值虧損於損益表中以獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產按公平值計入損益計量。按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間在其他收入及其他收益淨額中呈現。

權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至合併全面收益表。當本集團有權收取付款時，該等投資之股息繼續於合併收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於合併收益表確認(如適用)。按公平值計入其他損益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本計量的金融資產有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

預期信貸虧損為於金融資產的預期存續賬期按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收款項及合約資產的資產初始確認按預期信貸虧損計量。

其他應收款項及應收關聯方款項的減值則按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。

於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下各類：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎所購入金融資產的目的而定。管理層在初始確認時釐定其金融資產的分類。

(a) 貸款及應收款項

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(ii) 重新分類

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持作買賣或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平值作出。公平值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，且於重新分類日期前錄得的公平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的金融資產的實際利率在重新分類日期釐定。估計現金流量的進一步增加會導致須對實際利率作出追溯調整。

(iii) 取消確認

當收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已實質上將所有權的所有風險及回報轉移時，有關金融資產將取消確認。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(iv) 計量

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

貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本入賬。

可供出售金融資產隨後按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損於貨幣性及非貨幣性證券於其他綜合收益中分類為可供出售時予以確認。

可供出售權益工具的股息會於集團確認收取款項的權利時於損益內確認。

以實際利率法計算的可供出售證券的利息於合併收益表內確認為持續經營業務其他收入及其他收益一淨額的一部分。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(v) 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(v) 金融資產減值(續)

(b) 可供出售的資產

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

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 租賃

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.14 土地使用權

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

2.15 發展中及持作出售物業

發展中及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期間產生之借貸成本。物業於落成時會轉撥至已竣工待售物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.16 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

應收款項為就於日常業務過程中所售物業及提供服務的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項及應收關聯方款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

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

2.17 現金及銀行結餘

於合併現金流量表內，現金及銀行結餘包括現金及現金等價物、定期存款及受限制現金。現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。定期存款主要指初步年期超過三個月但少於一年的銀行存款。受限制現金為被限制使用的銀行存款。

2 重大會計政策概要(續)

2.18 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

2.19 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

2.20 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

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

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

2.21 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於合併收益表內確認。設立貸款融資時支付的費用,於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下,該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資,則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項,並在融資相關期間攤銷。

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

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

特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入,會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

其他借款成本在產生期內列為開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

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

外部基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。一般而言，本集團無法控制其聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權利控制未確認暫時差額的撥回時則除外。遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

(c) 抵銷

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

2 重大會計政策概要(續)

2.23 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

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

(c) 僱員應享假期

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

2.24 以股份為基礎之付款

董事及僱員透過本集團獲提供以股份為基礎之補償福利，有關該等計劃之資料載於附註24(c)。

購股權

本集團授出之購股權之公平值確認為董事及僱員福利開支及相應增加權益。將予列為開銷之總額乃參考所授購股權之公平值釐定：

開支總額於歸屬期間(達成所有規定歸屬條件之期間)確認。於各報告期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其預期將予歸屬的購股權數目估計。其於損益內確認修訂原定估計(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

2 重大會計政策概要(續)

2.25 撥備

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

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

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

2.26 收益確認

收益按本集團日常業務活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量，並於扣除折扣、增值稅、退貨及對銷本集團下屬公司的銷售後列示。當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述本集團各業務的特定標準時，本集團便會確認收益。

(i) 銷售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在某一時段還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利，則資產的控制權在某一時段轉移。

倘資產控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時點確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收益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的付款請求權並很可能收回代價時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收益確認(續)

(ii) 建築服務

就建築服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔合約的總估計成本的百分比評估的每個項目的完成情況進行確認。

(iii) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

(iv) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

(v) 融資成份

本集團預期概無於向客戶轉移所承諾貨品或服務至客戶付款超過一年期間之合約。因此，本集團並無就貨幣時間價值對任何交易價格作出調整。

(vi) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得從客戶收取代價的權利，並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量，合約為資產，並確認為合約資產。相反，如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量，合約為負債，並確認為合約負債。

2.27 利息收入

利息收入以銀行存款賺取的財務收入列示，並以實際利率法確認。

2.28 股息收入

股息來自按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益的金融資產(2017年一 來自按公平值計入損益的金融資產及可供出售金融資產)。當收取付款的權利確定時，股息即於損益中確認為其他收入。即使股息乃從收購前的利潤中支付，此亦適用，除非股息已表明為部分投資成本的回收。然而，為此投資或須進行減值測試。

2 重大會計政策概要(續)

2.29 股息分派

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

2.30 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合約確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量，並且後續按較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信用損失模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去，如適用，按香港財務報告準則第15號客戶合約收益確認準則確認的累計收入

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合約支付金額與無需保證的支付金額之間，或與作為承擔義務付給第三方的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司及合營企業之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公平值作為投入列帳並且確認為投資成本的一部分。

2.31 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數字，以計及假設所有潛在攤薄普通股獲悉數轉換後將予發行的額外普通股加權平均數。

3 金融風險管理

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

3.1 金融風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

本集團於二零一八年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下列貨幣計值的貨幣資產：		
— 美元	677,722	1,589
— 港元	22,076	—
以下列貨幣計值的貨幣負債：		
— 美元	7,232,740	5,114,756
— 港元	448,025	—

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
— 美元	327,751	255,658
— 港元	21,297	—
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
— 美元	(327,751)	(255,658)
— 港元	(21,297)	—

(ii) 利率風險

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

於二零一八年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一八年十二月三十一日止年度的利息支出將分別上升／下降人民幣140,995,000元(二零一七年：人民幣117,923,000元)，其大部分由合資格資產撥付。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團並無信貸風險集中的情況。現金交易限於高信貸質素機構。本集團所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為合併資產負債表所示的現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及合約資產的賬面金額。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及銀行結餘的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行存款情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國四大商業銀行(附註(i))	5,087,733	3,825,245
在中國的其他上市銀行	11,034,119	8,620,817
在中國的其他非上市銀行	8,873,217	8,070,480
在澳門的其他非上市銀行	—	58
	24,995,069	20,516,600

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

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收賬款及合約資產使用全期預期虧損撥備計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款及合約資產已根據攤佔信貸風險特徵及逾期天數分組。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

同時，客戶如拖欠還款，本集團即有權取消合同；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。本集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註31。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

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

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日					
借款	28,640,031	28,835,664	9,989,755	1,387,133	68,852,583
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	24,599,291	—	—	—	24,599,291
應付關聯方款項	5,478,112	—	—	—	5,478,112
金融擔保	29,066,196	—	—	—	29,066,196
就合營企業提供的擔保	3,000,000	—	—	—	3,000,000
	90,783,630	28,835,664	9,989,755	1,387,133	130,996,182
於二零一七年十二月三十一日					
借款	25,389,158	32,747,787	15,876,079	1,774,700	75,787,724
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	20,506,007	—	—	—	20,506,007
應付關聯方款項	1,354,824	—	—	—	1,354,824
金融擔保	20,646,169	—	—	—	20,646,169
就合營企業提供的擔保	2,057,910	—	—	—	2,057,910
	69,954,068	32,747,787	15,876,079	1,774,700	120,352,634

附註：借款利息乃按二零一八年十二月三十一日持有的借款計算(二零一七年：相同)。浮息利率乃按二零一八年十二月三十一日的當前利率估計(二零一七年：相同)。

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

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

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

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘計算。

	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
借款總額(附註26)	62,532,834	69,453,610
減：現金及銀行結餘(附註20)	(24,995,661)	(20,517,148)
借款淨額	37,537,173	48,936,462
權益總額	35,618,358	30,761,053
資產負債比率	1.05	1.59

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公平值等級

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

第一級：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平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。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平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盡可能少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：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，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

(ii) 用於釐定公平值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 於結算日的遠期匯率用於釐定外匯遠期的公平值。
- 餘下金融工具的公平值採用貼現現金流分析釐定。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(ii) 用於釐定公平值的估值技術(續)

下表列示本集團於二零一八年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產：

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產：				
一 非上市股本證券	17	697,977	104,110	802,087

下表列示本集團於二零一七年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產：

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產：				
一 非上市股本證券		16,959	42,000	58,959

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據進行公平值計量

下表列示截至二零一八年十二月三十一日止期間第三級項目的變動：

	第三級 人民幣千元
於二零一七年一月一日的年初結餘	—
添置	42,000
出售	—
於二零一七年十二月三十一日的年末結餘	42,000
添置	57,731
出售	(12,965)
於損益內確認的收益	17,344
於二零一八年十二月三十一日的年末結餘	104,110
年內確認的未變現收益	17,344

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據進行公平值計量(續)

按公平值計入損益的金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定可供出售金融資產的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第二級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

(b) 非金融資產

本集團投資物業之非金融資產乃按公平值計量。

(i) 公平值層級

本附註闡述釐定於合併財務報表內按公平值確認及計量之非金融資產之公平值時所作判斷及估計。為得出釐定公平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分為三級。各層級之說明於附註3.3(a)所提供。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。

年內，第一級、第二級及第三級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(ii) 用於釐定第三級公平值之估值技術

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

本集團開發中投資物業的公平值使用直接比較法及剩餘價值估值法獲得。直接比較法涉及就近期同類物業的市場銷售案例與估值項目物業進行比較分析。每項比較以其單位比率為基準進行分析；比較的各项屬性其後與標的進行比較，倘存在差異，則調整單位比率從而使標的達致恰當的單位比率。剩餘價值估值法計及已竣工總開發價值(「總開發價值」)的剩餘價值，經扣除未發生之建築成本及開支以及溢利因素。剩餘估值法首先評估擬開發項目假設已於估值日完成的總開發價值或估計價值。估計開發項目之成本包括建築成本、營銷成本、專業費、財務支出及相關成本，另加開發商的風險及溢利撥備。開發成本自總開發價值中扣除，即得出標的物業之剩餘價值。

一切由此產生的投資物業公平值估計均列入第三級。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

有關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年度經常性公平值計量的第三級項目變動的披露詳情披露於附註16。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係

下表概述經常性第三級公平值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於十二月三十一日的公平值		不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
	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	二零一七年
已竣工	5,735,900	4,392,000	資本化率 ¹	3.5%至5.3%	2.5%至5.0%
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	14至220	14至213
開發中	6,295,800	6,073,400	市場價值 ² (人民幣/平方米)	4,500至67,409	4,792至60,726
			預計開發商的利潤率 ³	25%	25%
總計	12,031,700	10,465,400			

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 1 資本化率越高，公平值越低；
- 2 市場租金及市場價越高，公平值越高；
- 3 預計開發商的利潤率越高，公平值越高。

(v) 估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一八年十二月三十一日估值，其持有經認定的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

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

在每一個報告期末，財務部門：

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

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公平值變動的原因。

4 重要估計及判斷

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同。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷持續進行評估。其乃基於過往經驗及其他因素(包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之未來事件之預期)。

(a) 開發中物業及持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項

本集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的撥備涉及對未來售價的重大會計估計及可變銷售物業開支以及完成開發中物業的成本及收購土地使用權的預付款項。

(b) 附屬公司、合營企業及聯營公司之分類

投資分類為附屬公司、合營企業及聯營公司乃基於本集團是否於被投資者中擁有控制權、共同控制權或重大影響而釐定，其涉及對多項因素分析的判斷，包括本集團於被投資者主要決策機關的代表，例如董事會會議及股東會議，以及其他因素及情況。

附屬公司乃屬合併性，其指彼等各資產、負債及交易分項計入本集團合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益以權益法列作投資於合併資產負債表中入賬。

因此，確認或終止確認投資導致的不恰當的分類可能對合併財務報表造成重大且廣泛的影響。

4 重要估計及判斷(續)

(c) 投資物業的估值

投資物業的公平值乃使用估值法釐定。有關其判斷及假設的詳情已於附註3.3(b)中披露。

(d) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項

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

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

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

5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零一七年：相同）。

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產總額（按公平值計入損益的金融資產除外）均位於中國（二零一七年：相同）。
- (b) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上（二零一七年：相同）。

6 收益

	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
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	33,406,515	29,588,530
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	173,304	91,292
— 於一段時間內確認	650,637	559,570
其他來源收益 — 租金收入	136,044	102,012
	34,366,500	30,341,404

7 按性質劃分的開支

	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
已售物業成本(不包括員工成本)	25,644,539	24,140,449
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	1,299,999	790,093
廣告成本	464,037	448,025
營業稅及其他稅項	407,253	712,425
物業管理費	185,582	77,826
諮詢費	118,458	93,178
折舊(附註14)	113,397	67,030
辦公及差旅開支	105,001	77,014
辦公室租賃付款	95,518	58,310
招待費	73,413	49,616
無形資產及土地使用權攤銷	17,792	7,747
核數師薪酬	15,000	10,015
其他	239,770	479,684
總計	28,779,759	27,011,412

8 員工成本 — 包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	1,201,193	694,587
退休金成本	75,223	41,638
根據購股權計劃僱員服務價值	23,583	53,868
	1,299,999	790,093

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬

本集團已付／應付董事的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	12,452	6,832
退休金成本	306	188
根據購股權計劃僱員服務價值	7,919	14,559
	20,677	21,579

(i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及		退休金成本 人民幣千元	根據購股權	總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元		計劃僱員 服務價值 人民幣千元	
執行董事：					
— 歐宗洪先生(「歐先生」)	—	2,239	51	—	2,290
— 吳劍先生(附註(iii))	—	1,690	51	1,250	2,991
— 林峻嶺先生(附註(iii))	—	2,279	51	1,250	3,580
— 曾飛燕女士	—	2,039	51	2,361	4,451
— 阮友直先生(附註(iv))	—	2,039	51	2,361	4,451
— 張立新先生(附註(iv))	—	1,439	51	697	2,187
非執行董事：					
— 陳淑翠女士(附註(v))	118	—	—	—	118
獨立非執行董事：					
— 盧永仁先生	203	—	—	—	203
— 任煜男先生	203	—	—	—	203
— 屈文洲先生	203	—	—	—	203
	727	11,725	306	7,919	20,677

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及		退休金成本	根據購股權 計劃僱員		總計
	袍金	其他福利		服務價值		
	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
執行董事：						
— 歐先生	—	1,468	47	—	—	1,515
— 吳劍先生	—	1,703	47	4,853	—	6,603
— 林峻嶺先生	—	1,459	47	4,853	—	6,359
— 曾飛燕女士	—	1,599	47	4,853	—	6,499
獨立非執行董事：						
— 盧永仁先生	201	—	—	—	—	201
— 任煜男先生	201	—	—	—	—	201
— 屈文洲先生	201	—	—	—	—	201
	603	6,229	188	14,559	—	21,579

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司概無董事放棄或同意放棄其薪酬(二零一七年：相同)。

於本年度內，概無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項(二零一七年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零一七年：相同)。

於二零一八年十二月三十一日，概無以董事、彼等的控制法團及關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零一七年：相同)。

除附註34(e)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益(二零一七年：相同)。

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(iii) 吳劍先生及林峻嶺先生已於二零一八年十一月辭任董事職務。

(iv) 阮友直先生及張立新先生於二零一八年十一月獲委任為董事。

(v) 陳淑翠女士於二零一八年六月獲委任為董事。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括四名(二零一七年：三名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘一名(二零一七年：兩名)人士的薪酬如下：

	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
袍金、薪金及其他福利	2,039	2,945
退休金成本	51	94
根據購股權計劃僱員服務價值	2,361	8,444
	4,451	11,483

應付其餘一名(二零一七年：兩名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
年度薪酬範圍：		
— 5,000,000港元至5,500,000港元	1	—
— 6,500,000港元至7,000,000港元	—	2

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零一七年：無)。

9 融資(成本)／收入 — 淨額

	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
融資收入		
— 銀行存款利息收入	243,063	85,365
— 外匯收益淨額	—	162,295
	243,063	247,660
融資成本		
— 外匯虧損淨額	(457,868)	—
— 借款利息開支	(5,226,070)	(4,018,484)
— 減：資本化利息(附註(i))	5,148,995	3,993,855
	(534,943)	(24,629)
融資(成本)／收入 — 淨額	(291,880)	223,031

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為本集團一般借款適用的加權平均利率7.06% (二零一七年：6.65%)。

10 附屬公司

(a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零一八年十二月三十一日的主要附屬公司載列如下。本集團所持擁有權權益比例相等於本集團持有之投票權。註冊成立／註冊國家亦為彼等主要營業地點。

公司名稱	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	授權／註冊／ 繳足股本及債務證券	本集團持有的 擁有權權益 %	非控股權益 持有的擁有 權權益 %
由本公司間接持有：						
融信(福建)投資集團有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣4,025,000,000元	100%	-
融信(福州)置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣270,833,300元	80%	20%
和美(上海)房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣19,607,843元	51% (i)	49%
福州融信雙抗投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本人民幣200,000,000元及繳足股本人民幣100,000,000元	100%	-
福建泰坤貿易有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足股本人民幣5,000,000元	100%	-
福州世歐房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣3,000,000,000元	50% (i)	50%
福建世歐投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣500,000,000元	50% (i)	50%
和美(漳州)房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣50,000,000元	100%	-
杭州愷澤房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣900,000,000元	93%	7%
上海愷居房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣800,000,000元	51% (i)	49%
杭州愷興房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣1,000,000,000元	75%	25%
上海愷冠臻房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣5,500,000,000元	50% (i)	50%
杭州萬晨置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣1,300,000,000元	50% (i)	50%
安徽海亮房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本人民幣3,150,000,000元及繳足股本人民幣2,162,500,000元	55%	45% (b)
寧波海亮房地產投資有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣300,000,000元	55%	45% (b)

10 附屬公司(續)

(a) 本集團主要附屬公司(續)

(i) 根據與合作開發商的合作協議及該等公司的組織章程細則，本集團於決定相關經營活動的股東會議及董事會會議上擁有控制權力。因此，本集團承受或有權享有參與該等公司的可變回報，並有能力通過其大多數投票權影響該等回報以及現時有權指導相關活動。故該等公司入賬列作本集團的附屬公司。

(ii) 重大限制

將以人民幣計值的現金結餘及銀行結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管治有關規則及規例。該等規例對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。於二零一八年十二月三十一日，合併財務報表內適用該等限制之現金及銀行結餘的賬面值乃以人民幣計值(二零一七年：相同)。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註33)。

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

下文列示擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的海亮集團的全面財務資料概要。海亮集團乃於二零一七年七月三十一日(「收購日期」)自第三方收購。就各附屬公司披露的款項為公司間抵銷前。

於十二月三十一日資產負債表概要

	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
非流動資產	1,013,228	857,519
非流動負債	(924,680)	(2,371,338)
非流動資產/(負債)淨額	88,548	(1,513,819)
流動資產	30,480,710	31,002,705
流動負債	(22,699,663)	(21,928,796)
流動資產淨額	7,781,047	9,073,909
資產淨額	7,869,595	7,560,090
非控股權益按比例分佔資產淨額	3,847,428	3,627,845

10 附屬公司(續)

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度及於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間內的收益表及全面收益表摘要

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	於收購日期至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	574,259	(91,366)
所得稅開支	(189,918)	(33,788)
本年度/本期間溢利/(虧損)	384,341	(125,154)
本年度/本期間全面收益總額	384,341	(125,154)
本年度/本期間分配予非控股權益之虧損及全面收益總額	160,318	(60,920)

截至二零一八年十二月三十一日止年度及於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間內的現金流量表摘要

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	於收購日期至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
經營活動所得/(所用)現金淨額	3,277,463	(747,306)
投資活動所得/(所用)現金淨額	159,900	(4,648)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(1,893,147)	388,911
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,544,216	(363,043)
本期間初現金及現金等價物	2,665,109	3,028,152
本期間末現金及現金等價物	4,209,325	2,665,109

(c) 與非控股權益之交易

於二零一八年十一月十二日，本集團自Zhengzhou Yuhan Real Estate Development Co. Ltd收購一間附屬公司的額外49%非控股權益，代價為人民幣551,312,000元。緊接收購前，聯合控制項目的現有49%非控股權益的賬面值為虧絀人民幣116,000元。本集團確認非控股權益增加人民幣116,000元及母公司擁有人應佔權益減少人民幣551,428,000元。

11 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	6,454,808	5,831,016
— 聯營公司	1,243,144	912,897
	7,697,952	6,743,913

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	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
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額：		
— 合營企業	114,309	202,000
— 聯營公司	788,372	81,100
	902,681	283,100

- (iii) 於二零一八年，本集團向若干房地產項目公司(本集團於當中擁有重大影響力或聯合控制權)作出股權投資，總代價為人民幣56,458,000元(二零一七年：人民幣3,238,593,000元)。本集團以權益法入賬該等股權投資。

11 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零一八年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	擁有權權益%	計量方法	主要業務
合營企業				
福州利博順泰房地產開發有限公司 (「福州利博順泰」)	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷泰房地產開發有限公司 (「上海愷泰」)	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
福州裕百川房地產開發有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
聯營公司				
銀川海茂房地產有限公司	中國	27%	權益	房地產開發
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發

11 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要

(i) 下文載列對本集團屬重要的上海愷泰的財務資料概要。

資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	4	18
非流動負債	—	(333,820)
非流動資產/(負債)淨額	4	(333,802)
流動資產	10,292,050	8,651,451
流動負債	(5,944,711)	(5,492,984)
流動資產淨額	4,347,339	3,158,467
資產淨額	4,347,343	2,824,665
本集團於上海愷泰權益的賬面值	2,173,672	1,412,333

收益表及全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	2,747,401	694,278
所得稅開支	(1,224,723)	(285,146)
本年度溢利	1,522,678	409,132
本年度全面收益總額	1,522,678	409,132
分佔以權益法入賬的上海愷泰的溢利淨額	761,339	204,566

12 所得稅開支

	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
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,877,753	1,140,187
中國土地增值稅	1,930,210	1,258,057
	3,807,963	2,398,244
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(621,841)	(54,753)
所得稅開支	3,186,122	2,343,491

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	6,657,648	4,989,739
減：分佔聯營公司及合營企業的溢利淨額	(902,681)	(283,100)
	5,754,967	4,706,639
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	1,524,492	1,160,068
毋須扣所得稅開支的影響	213,973	239,880
可扣所得稅的中國土地增值稅	(482,553)	(314,514)
中國企業所得稅	1,255,912	1,085,434
中國土地增值稅	1,930,210	1,258,057
	3,186,122	2,343,491

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣9,643,520,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,661,440,000元)應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣964,352,000元(二零一七年：人民幣666,144,000元)。本集團於可見未來並無計劃分派中國境外的該等盈利。

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

中國土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

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

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一八年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一七年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一八年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一七年：零)。

海外所得稅

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

13 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521
已發行普通股股份的加權平均數	1,552,963,000	1,373,813,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.38	1.22

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整未行使普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，本集團按照未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公平值(按本公司股份之年度平均市價釐定)購買之股份數目。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521
已發行普通股股份的加權平均數	1,552,963,000	1,373,813,000
調整 — 購股權及獎勵股份	18,454,000	2,725,000
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,571,417,000	1,376,538,000
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.37	1.22

14 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 及傢具、固定 裝置及設備 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日						
成本	675,656	27,668	44,859	49,219	574,798	1,372,200
累計折舊	(14,518)	(13,094)	(21,816)	(1,715)	—	(51,143)
賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057
截至二零一七年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057
業務合併	2,366	—	4,481	4,471	—	11,318
添置	1,231	9,594	10,659	9,329	225,181	255,994
轉讓	784,587	—	—	15,392	(799,979)	—
出售	—	(705)	(2,496)	—	—	(3,201)
折舊支出	(36,134)	(7,407)	(8,235)	(15,254)	—	(67,030)
年末賬面淨值	1,413,188	16,056	27,452	61,442	—	1,518,138
於二零一七年十二月三十一日						
成本	1,463,840	35,571	51,344	78,411	—	1,629,166
累計折舊	(50,652)	(19,515)	(23,892)	(16,969)	—	(111,028)
賬面淨值	1,413,188	16,056	27,452	61,442	—	1,518,138
截至二零一八年十二月三十一日 止年度						
年初賬面淨值	1,413,188	16,056	27,452	61,442	—	1,518,138
添置	346	15,838	7,122	23,713	—	47,019
出售	—	(1,329)	(1,058)	(1,725)	—	(4,112)
折舊支出	(62,304)	(7,108)	(9,170)	(34,815)	—	(113,397)
年末賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	—	1,447,648
於二零一八年十二月三十一日						
成本	1,464,186	46,478	55,668	100,224	—	1,666,556
累計折舊	(112,956)	(23,021)	(31,322)	(51,609)	—	(218,908)
賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	—	1,447,648

於二零一八年十二月三十一日，本集團的若干物業、廠房及設備抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

15 土地使用權

	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
年初賬面淨值	464,407	479,518
攤銷	(15,111)	(15,111)
年末賬面淨值	449,296	464,407

該等款項指酒店物業的土地使用權。有關土地使用權租期為40年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的若干土地使用權抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

16 投資物業

	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
非流動資產 — 按公平值：		
於一月一日的年初結餘	10,465,400	4,058,000
添置	1,229,657	4,571,905
自開發中物業轉撥	—	727,400
公平值收益	336,643	1,108,095
於十二月三十一日的年末結餘	12,031,700	10,465,400
損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值收益」的年內收益總額 — 未變現	336,643	1,108,095
租金收入(附註6)	136,044	102,012

16 投資物業(續)

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零一七年：相同)。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的若干投資物業抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團一般借款適用的加權平均利率，本期為7.06%(二零一七年：6.65%)。
- (d) 不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金總額如下：

	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
— 不超過一年	155,994	122,002
— 超過一年但不超過五年	413,641	404,483
— 超過五年	496,537	529,910
	1,066,172	1,056,395

17 按公平值計入損益之金融資產／可供出售金融資產

	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
非流動資產		
非上市股本證券	802,087	42,000
流動資產		
非上市股本證券	—	16,959

投資主要指於若干實體的非上市股權投資，包括投資基金公司及房地產項目公司，本集團分別於該等實體持有不少於20%的股權。該等投資並未於活躍市場交易。因此，與投資基金公司有關的公平值根據可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第二級。與非上市房地產項目公司有關的公平值乃根據不可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第三級。於「其他收入及其他收益 — 淨額」內確認的按公平值計入損益的股權投資的公平值收益為人民幣59,461,000元(二零一七年：零)。

18 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產(二零一七年：貸款及應收款項)		
一 貿易應收款項及其他應收款項	8,443,081	7,743,495
一 應收關聯方款項	8,359,546	3,971,790
一 現金及銀行結餘	24,995,661	20,517,148
按公平值計入損益—非上市股本證券	802,087	—
可供出售—非上市股本證券	—	58,959
	42,600,375	32,291,392
金融負債：		
按攤銷成本計量的負債		
一 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼及其他應付稅項)	27,138,035	20,506,007
一 應付關聯方款項	5,478,112	1,354,824
一 借款	62,532,834	69,453,610
	95,148,981	91,314,441

本集團面臨附註3所述與融資工具相關的多項風險。於報告期末，本集團面臨的最大的信貸風險敞口為上述各類金融資產賬面值。

19 發展中物業及持作出售已竣工物業

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

	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
發展中物業：		
— 建設成本	24,629,424	13,950,974
— 資本化利息	10,316,532	6,932,891
— 土地使用權	81,746,113	70,016,402
	116,692,069	90,900,267
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	4,314,331	4,869,516
— 資本化利息	1,198,545	1,180,057
— 土地使用權	3,293,408	3,427,555
	8,806,284	9,477,128

(a) 將成本分配至存貨

開發中物業個別項目成本乃於個別認定的成本分配及包括於收購成本、開發及開發中產生借款成本時釐定。本集團關於開發中物業及持作出售已竣工物業之會計政策載於附註2.15。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團一般借款適用的加權平均利率，本期為7.06%(二零一七年：6.65%)。

19 發展中物業及持作出售已竣工物業(續)

(b) 於損益中確認之金額

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，持作出售已竣工物業確認為銷售成本為人民幣25,307,734,000元(二零一七年：人民幣24,274,435,000元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無撇減存貨至可變現淨值(二零一七年：確認銷售成本人民幣31,973,000元)。

(c) 抵押資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團的若干發展中物業及持作出售已竣工物業抵押作本集團借款的擔保(附註33)。

20 現金及銀行結餘

	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
以下列貨幣計值的現金及現金等價物(附註(a))：		
— 人民幣	21,838,867	18,471,107
— 美元	5,418	1,524
— 港元	4,287	—
	21,848,572	18,472,631
以人民幣計值的定期存款(附註(b))：	888,905	111,000
以人民幣計值的受限制現金(附註(c))：	2,258,184	1,933,517
	24,995,661	20,517,148

(a) 本集團於二零一八年十二月三十一日的手頭現金為人民幣592,000元(二零一七年：人民幣548,000元)。

(b) 本集團於二零一八年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為2.25%(二零一七年十二月三十一日：年利率3.6%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

20 現金及銀行結餘(續)

- (c) 該等金額主要指作為物業建設擔保按金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

21 合約資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
流動合約資產		
合約成本 — 銷售佣金	350,003	—
合約成本 — 銷售建設服務	180,511	140,745
流動合約負債 — 銷售物業	63,962,973	41,244,149

(i) 合約負債的重大變動

合約負債於二零一八年大幅增加乃由於預售物業增加所致。

(ii) 就合約負債確認的收益

- (a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益	
— 銷售物業	16,952,461

- (b) 截至二零一八年十二月三十一日，有關物業銷售的未履行合約(主要包括合約負債)預期將於1至3年內確認。

22 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	59,580	316,456
應收票據	—	2,300
其他應收款項：		
— 應收少數權益款項	6,503,833	3,426,786
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	871,281	2,461,113
— 建設合約按金	50,000	50,000
— 來自地方政府的應收款項	100,000	405,265
— 其他	858,387	1,081,575
	8,383,501	7,424,739
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	4,635,286	14,459,839
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	5,149,216	1,469,653
— 其他	254,538	139,968
	10,039,040	16,069,460
貿易及其他應收款項及預付款項總額	18,482,121	23,812,955
減：預付款項的非流動部分	—	(92,729)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	18,482,121	23,720,226

22 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	55,190	307,735
超過一年	4,390	8,721
	59,580	316,456

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一七年：相同)列值。於二零一八年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一七年：相同)。

23 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一七年一月一日	1,352,348,000	13,523	12	2,485,669	2,485,681
就私人配售發行的普通股	142,452,500	1,425	1	1,020,369	1,020,370
於二零一七年十二月三十一日	1,494,800,500	14,948	13	3,506,038	3,506,051
於二零一八年一月一日	1,494,800,500	14,948	13	3,506,038	3,506,051
就私人配售發行的普通股(附註(b))	103,500,000	1,035	1	893,180	893,181
行使購股權	2,960,000	—	—	24,338	24,338
於二零一八年十二月三十一日	1,601,260,500	15,983	14	4,423,556	4,423,570

(a) 於二零一八年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零一七年：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零一七年：相同)。

(b) 於二零一八年六月十二日，本公司的103,500,000股股份按價格每股10.62港元配售予若干獨立投資者。

24 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指集團公司股東的累計出資。

(b) 法定儲備

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

(c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採用一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃項下購股權（「購股權」）授予合資格參與者（「合資格者」），其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限的合資格者（歸屬期）。購股權授予並無代價且不附帶股息或投票權。於可行使時，每股購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算該股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000股購股權按每股5.96港元的行使價授予合資格者。於二零一八年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權獲行使或到期。購股權的失效日期為二零二二年一月四日。有關購股權的詳情如下：

歸屬期	行使期	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使的購股權數目
一年至二零一八年一月五日	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	14,020,000
兩年至二零一九年一月五日	二零一九年一月五日至二零二二年一月四日	14,592,000
三年至二零二零年一月五日	二零二零年一月五日至二零二二年一月四日	15,712,000
		44,324,000

24 其他儲備(續)

(c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授予購股權的變動如下：

	購股權數目
於二零一八年一月一日	57,284,000
年內已失效	(10,000,000)
年內已行使	(2,960,000)
<hr/>	
於二零一八年十二月三十一日	44,324,000

購股權的公平值乃參照獨立估值師所使用的按二項式估值模式每股購股權介乎1.88港元至1.99港元編製的估值釐定。該模式所依據的主要數據如下：

(a) 預期到期日期：	二零二二年一月四日
(b) 授出日期的股票價格及行使價	每股5.96港元
(c) 波幅	34.41%
(d) 年度無風險利率	2.09%
(e) 息率	無
(f) 次要因素	2或3

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，向合資格者授出購股權之總費用人民幣23,583,000元(二零一七年：人民幣53,868,000元)已於合併收益表確認。

25 永久資本工具

於二零一六年，若干集團公司發行若干次級永久資本工具(「永久資本工具」)。永久資本工具並無到期日及集團公司或本公司可酌情遞延派付。因此，永久資本工具被分類為股權工具，並於合併資產負債表的權益內列賬。當集團公司或本公司選擇向其股東宣派股息，集團公司將按認購協議所界定的分派比率向永久資本工具的持有人作出分派。永久資本工具變動如下：

	本金 人民幣千元	分派/ 分配溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	2,700,000	41,981	2,741,981
贖回永久資本工具	(1,800,000)	—	(1,800,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	164,195	164,195
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(158,044)	(158,044)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	900,000	48,132	948,132
於二零一七年一月一日的結餘	3,200,000	32,533	3,232,533
贖回永久資本工具	(500,000)	—	(500,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	232,285	232,285
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(222,837)	(222,837)
於二零一七年十二月三十一日的結餘	2,700,000	41,981	2,741,981

26 借款

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押	6,266,527	2,566,458
資產支持證券 — 有抵押	1,300,000	827,200
公司債券 — 無抵押	10,454,463	10,949,664
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	39,392,048	49,165,935
減：非即期借款即期部分	(19,703,221)	(15,899,267)
	37,709,817	47,609,990
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	5,119,796	5,944,353
非即期借款即期部分	19,703,221	15,899,267
	24,823,017	21,843,620
借款總額	62,532,834	69,453,610

- (a) 誠如附註33所披露，金融資產及非金融資產的賬面值質押為即期借款及非即期借款的抵押品。除抵押本公司資產外，於二零一八年十二月三十一日，歐先生就人民幣1,932,000,000元(二零一七年：人民幣2,185,500,000元)的金融機構借款提供個人擔保。

26 借款(續)

(b) 於十二月三十一日，本集團應付借款如下：

	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
1年以內	24,823,017	21,843,620
1至2年	27,141,264	31,267,858
2至5年	9,259,579	14,668,873
5年以上	1,308,974	1,673,259
總計	62,532,834	69,453,610

(c) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
優先票據	9.05%	8.96%
資產支持證券	7.50%	5.62%
公司債券	7.34%	7.83%
來自金融機構的借款	6.74%	6.64%
加權平均實際利率	7.09%	6.90%

(d) 本集團借款按下列貨幣計值：

	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
— 人民幣	54,852,070	64,338,853
— 美元	7,232,740	5,114,757
— 港元	448,024	—
	62,532,834	69,453,610

(e) 於二零一八年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣6,385,508,000元(二零一七年：人民幣2,569,692,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零一八年十二月三十一日(二零一七年：相同)的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

有關本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1。

27 遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回	419,662	238,795
— 將於12個月後收回	313,069	285,596
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(193,604)	(11,782)
	539,127	512,609
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回	(368,447)	(593,780)
— 將於12個月後收回	(2,270,428)	(2,459,403)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	193,604	11,782
	(2,445,271)	(3,041,401)
	(1,906,144)	(2,528,792)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	(2,528,792)	(1,220,584)
計入合併收益表(附註12)	621,841	54,753
業務合併	807	(1,362,961)
於十二月三十一日	(1,906,144)	(2,528,792)

27 遞延稅項資產及負債(續)

(ii) 年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產 — 稅項 虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項 負債 — 公平值 收益 人民幣千元	遞延稅項 負債 — 開發中 物業及持作 出售已竣工 物業的賬面值 超逾稅基 人民幣千元
於二零一七年一月一日	258,949	(362,660)	(1,116,873)
業務合併	137,493	—	(1,500,454)
計入/(支出自)合併收益表	127,949	(305,876)	232,680
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(11,782)	39	11,743
於二零一七年十二月三十一日	512,609	(668,497)	(2,372,904)
於二零一八年一月一日	512,609	(668,497)	(2,372,904)
業務合併	4,387	—	(3,580)
計入/(支出自)合併收益表	215,735	(117,152)	523,258
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(193,604)	15,648	177,956
於二零一八年十二月三十一日	539,127	(770,001)	(1,675,270)

28 股息

本公司董事會建議自股份溢價賬中派付末期股息每股普通股0.365港元，共計約584,460,000港元(相當於約人民幣512,104,000元)。有關股息須待股東於二零一九年六月五日召開的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。該等財務報表並無將應付股息呈列為二零一八年十二月三十一日的負債(二零一七年：無)。

29 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項(附註(a))	8,423,760	7,007,075
應付票據	1,064,455	592,778
其他應付款項		
— 應付少數權益款項	11,913,987	8,659,701
— 物業出售所得按金	662,059	2,047,107
— 其他應付稅項	3,496,506	928,904
— 應付利息	776,048	635,312
— 自承包商及供應商收取的按金	399,443	374,096
— 應計工資	242,805	159,677
— 其他	1,359,539	1,189,938
	28,338,602	21,594,588

(a) 對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	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
於一年內	6,470,999	5,017,284
超過一年	1,952,761	1,989,791
	8,423,760	7,007,075

(b) 貿易及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及按人民幣計值。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相同。

30 現金流量數據

(a) 經營活動所用現金淨額：

	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
除所得稅前溢利	6,657,648	4,989,739
下列各項之調整：		
— 折舊支出	113,397	67,030
— 融資成本／(收入) — 淨額	291,880	(223,031)
— 無形資產及土地使用權攤銷	17,792	7,746
— 出售物業、廠房及設備的收益	(282)	(1,849)
— 投資物業的公平值收益	(336,643)	(1,108,095)
— 重新計量合營企業的公平值收益	(5,478)	—
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(902,681)	(283,100)
— 按公平值計入損益的公平值收益	(59,461)	—
營運資金變動：		
— 發展中物業及持作出售已竣工物業	(17,357,016)	(34,765,407)
— 合約資產	(389,769)	—
— 貿易及其他應收款項	239,139	(3,348,218)
— 預付款項	4,512,197	14,545,937
— 合約負債(二零一七年：已收客戶預售所得款項)	22,718,824	3,513,389
— 貿易及其他應付款項	5,248,519	8,367,042
— 受限制現金	(547,732)	(220,710)
經營所得／(所用)現金	20,200,334	(8,459,527)

30 現金流量數據(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	二零一八年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量 — 淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	69,453,610	(7,349,266)	428,490	62,532,834
應付關聯方款項	1,338,971	4,037,751	-	5,376,722
	70,792,581	(3,311,515)	428,490	67,909,556

	二零一七年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量 — 淨額 人民幣千元	業務合併 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	39,417,264	26,525,092	3,739,000	(227,746)	69,453,610
應付關聯方款項	1,464,170	(252,590)	127,391	-	1,338,971
	40,881,434	26,272,502	3,866,391	(227,746)	70,792,581

31 財務擔保

	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
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	29,066,196	20,646,169
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	3,000,000	2,057,910
	32,066,196	22,704,079

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

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

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

32 承擔

(a) 於二零一八年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	15,644,616	10,019,267
— 土地使用權	170,513	7,550,424
— 股權投資	355,185	151,033
	16,170,314	17,720,724

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
— 不超過一年	34,005	28,107
— 超過一年但不超過五年	23,972	21,848
	57,977	49,955

33 抵押為抵押品的資產

	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
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,271,614	1,369,186
土地使用權	439,352	454,168
投資物業	5,661,872	5,702,000
抵押為抵押品的非流動資產總額	7,372,838	7,525,354
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	38,821,044	59,807,747
受限制現金	1,075,706	1,358,816
抵押為抵押品的流動資產總額	39,896,750	61,166,563
抵押為抵押品的資產總額	47,269,588	68,691,917

本集團的所有上述資產乃抵押為本集團自金融機構借款的抵押品(附註26(a))。

於二零一八年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資人民幣6,014,566,000元(二零一七年：人民幣1,130,109,000元)已抵押為本公司借款的抵押品。

34 重大關聯方交易

(a) 母公司實體

本集團由下列實體控制：

名稱	類型	註冊成立地點	所有權權益 於十二月三十一日	
			二零一八年	二零一七年
Dingxin	本公司直接母公司	英屬處女群島	64.47%	67.84%
TMF (Cayman) Limited	最終實體母公司及控制方	開曼群島	64.47%	67.84%

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載列於附註10(a)。

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
融信世歐物業服務集團有限公司	一家受控股股東控制的公司
融信(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業

34 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
鄭州融信朗悅置業有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
鄭州藍穀企業管理諮詢有限公司	合營企業

34 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
阜陽上郡房地產有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
安吉融尚房地產有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
杭州瑾揚實業有限公司	合營企業
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
福建融騰置業有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司

34 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
杭州德信蜀山置業有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
福建豐融置業有限公司	聯營公司
福建融耀置業有限公司	聯營公司
杭州鈞安房地產開發有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司

34 重大關聯方交易(續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	3,551	1,484
— 退休金成本	103	47
— 根據購股權計劃僱員服務價值	3,058	4,222
	6,712	5,753

(e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下由關聯方提供的重大交易。

關聯方提供的服務

	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
物業管理服務	134,820	54,170
園林工程服務	119,436	—

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料及有關歐先生為本集團借款提供擔保的資料請分別參閱附註31及附註26(a)。

34 重大關聯方交易(續)

(f) 與關聯方的結餘

	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
應收關聯方款項		
— 合營企業	7,858,014	3,628,985
— 聯營公司	501,532	342,805
	8,359,546	3,971,790
應付關聯方款項		
— 合營企業	3,646,941	933,569
— 聯營公司	1,055,576	300,412
— 其他關聯方	775,595	120,843
— 歐先生	674,205	104,990
— 融信世歐物業服務集團有限公司	59,757	15,853
— 秀藝(福建)園林工程有限公司	41,633	—
	5,478,112	1,354,824

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信世歐物業服務集團有限公司(前稱福建世歐物業管理有限公司)的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀藝(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。

其他應付關聯方的款項主要為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的關聯方現金墊款。

35 期後事項

於二零一九年三月十五日，本集團一家附屬公司訂立協議出售其全部股權（相當於本集團一家合營企業上海愷泰的50%股權），代價為人民幣1,005百萬元。上海愷泰已完成房地產項目的開發，並於出售前將利潤分配予其各自的股東。代價乃根據上海愷泰於二零一九年一月三十一日的估定資產淨值釐定。該交易預期將於二零一九年三月底完成。

36 本公司資產負債表

	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
資產		
非流動資產		
於一間附屬公司的權益	2,016,724	1,993,141
按公平值計入損益的金融資產	649,860	—
	2,666,584	1,993,141
流動資產		
預付款項及其他應收款項	208	1,296
應收附屬公司款項	7,679,814	6,654,600
應收關聯方款項	637,433	—
現金及銀行結餘	30,610	49,585
流動資產總額	8,348,065	6,705,481
資產總值	11,014,649	8,698,622
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	14	13
股份溢價	4,423,556	3,506,038
其他儲備	(1,363,382)	(169,894)
權益總額	3,060,188	3,336,157

36 本公司資產負債表(續)

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	5,286,770	197,013
流動負債		
借款	2,393,994	5,114,757
其他應付款項	257,259	50,695
應付關聯方款項	16,438	—
流動負債總額	2,667,691	5,165,452
負債總額	7,954,461	5,362,465
權益及負債總額	11,014,649	8,698,622

本公司的其他儲備包括股份補償儲備及累計虧損。年內，股份補償儲備變動主要指購股權計劃項下的僱員服務價值人民幣23,583,000元(二零一七年：人民幣53,868,000元)，累計虧損變動主要指本公司虧損人民幣1,184,691,000元(二零一七年：人民幣223,477,000元)。

本公司的資產負債表乃經董事會於二零一九年三月二十一日批准及其代表簽署：

歐宗洪

曾飛燕

五年財務概要

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	34,366,500	30,341,404	11,371,663	7,414,576	4,099,230
本公司擁有人應佔年內溢利	2,149,660	1,679,521	1,292,339	1,432,813	506,507

合併資產、負債及權益

	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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產	22,975,326	19,847,681	9,491,656	4,059,405	3,459,744
流動資產	180,468,552	150,348,594	89,415,260	30,737,465	28,075,017
資產總額	203,443,878	170,196,275	98,906,916	34,796,870	31,534,761
非流動負債	40,155,088	50,651,391	33,163,277	6,926,063	10,999,600
流動負債	127,670,432	88,783,831	42,654,317	22,798,075	19,506,115
負債總額	167,825,520	139,435,222	75,817,594	29,724,138	30,505,715
權益總額	35,618,358	30,761,053	23,089,322	5,072,732	1,029,046
本公司股東應佔權益總額	12,754,828	10,224,277	7,470,518	4,302,522	1,020,877