

融信中國控股有限公司

RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

融鑄誠信
造有情房



2017
年度報告



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	27
董事及高級管理層	48
董事會報告	55
企業管治報告	77
環境、社會及管治報告	90
獨立核數師報告	103
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	200

董事會

執行董事

歐宗洪先生

(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁博士

任煜男先生

屈文洲先生

審核委員會

屈文洲先生(主席)

盧永仁博士

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

中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國
上海市
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T1座6層

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心18樓

聯席公司秘書

曾飛燕女士
吳詠珊女士 (FCS, FICS)

授權代表

歐宗洪先生
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

網站

www.rongxinggroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

400,000,000美元於二零一九年到期的

6.95%優先票據

通用編號：152895577

國際證券編號(ISIN)：XS1528955773

425,000,000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

主要榮譽及獎項



企業品牌

「2017 中國房地產百強企業」30 強

「2017 中國房地產百強企業 — 成長性 TOP10」第 5 名

國務院發展研究中心企業研究院、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

「2017 中國房地產開發企業 50 強」第 26 位

「2017 中國房地產開發企業綜合發展 10 強」

「2017 中國房地產開發企業福建省 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

「2017 中國房地產公司品牌價值 TOP30 (混合所有)」第 24 位

國務院發展研究中心企業研究院、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

「中國房地產界 25 年榮譽殿堂典範企業」

中國房地產報社、中國房地產報社智庫研究院、「走進中國房地產界 25 年榮譽殿堂」活動組委會

「2017 年博鰲房地產論壇中國地產年度影響力上市企業」

觀點地產新媒體

「2017 年度中國房地產成長性企業」

時代週報

「2017 年度誠信地產企業」

人民網

「2017 中國房地產年度紅榜創新企業」

中國互聯網新聞中心、中國網地產

主要榮譽及獎項



企業社會責任

「2017年度中國城市發展峰會企業社會責任踐行標杆獎」

中國經營報

「2017年度中國最佳僱主」

國際人力資源管理協會、中企聯合(北京)人力資源管理中心、中國最佳僱主年度評選組委會

「2017中國房地產最佳僱主企業」

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

明星項目

錢江世紀城地塊項目

「2017中國房地產優秀品牌專案」

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

融信·雙杭城

「2017中國房地產住宅專案品牌價值TOP10」

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

杭州公館

「中國平安社區聯盟：高端住居示範專案」

新華網



尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司「本集團」，董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

市場回顧

二零一七年，全球經濟復蘇初現曙光，中華人民共和國(「中國」)經濟基本因素繼續向好，實現

平穩健康增長。中國經濟發展經歷數十年高速度增長後，正從規模速度型轉變為質量效益型，供給側結構改革持續深入、經濟結構不斷優化，形成穩中向好的局面。然而，國外經濟形勢乍暖還寒，發達經濟體加快貨幣政策正常化，或觸發全球金融條件突然收緊從而拖慢經濟復甦步伐。

房地產市場的剛性需求依然強勁，樓市在政府的「分類調控、因城施策」中呈現兩極分化現象。



北上廣深等一、二線城市在限購、限貸、限價、限售並用的「防風險」措施下，投資熱得到有效調控，位處黃金地段的「改善房」和「再改善房」在置換需求下一房難求，支持樓價在合理區間內穩定增長。一、二線熱點城市樓市輻射和溢出效應，疊加提高棚改貨幣化補償比例、降低首付比例、發放購房補貼等激勵性政策，三、四線城市「去庫存」效果顯現，庫存規模降至階段性低點。中國房

地產市場經歷高增長轉向高品質的升級過程，為本集團這樣的品質地產發展商帶來前所未有的發展機遇。

業務回顧

二零一七年是融信全國化佈局戰略落地之年。本集團業務覆蓋由海峽西岸城市群之福州、廈門、漳州等城市，以及由上海、杭州和南京為核心的

長三角城市群輻射粵港澳大灣區、京津冀、中原、成渝、西北城市5大核心城市群，紮根一、二線核心城市核心地段，創造性地提出了「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，深耕中高端房地產市場，專注打造創新型高品質城市標杆項目。

二零一七年，本集團把握行業提質升級的發展機遇，充份發揮我們的品牌聲譽及市場地位，與海亮地產控股集團有限公司（「海亮地產」）戰略合作，獲得海亮地產位於中西部，特別是省會及周邊地區共17個城市的35個項目，超過500萬平方米的土地儲備，進駐蘇州、合肥、鄭州、西安、蘭州、銀川等熱點潛力城市，與本集團原有一、二線核心城市的佈局相輔相成，加快全國佈局落地。目前，本集團已進駐全國共33個城市，榮膺中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中

國房地產測評中心頒發的「2017中國房地產開發企業50強」第26位。

年內，本集團合約銷售額達人民幣502.2億元，同比大幅增長103.9%，大幅超越年初制定的人民幣325億的合約銷售目標。二零一四至二零一七年年複合增長率高達77.7%；合約銷售面積再下一城，達到約2,386,900平方米，同比上升約70.0%。本集團錄得收益約人民幣303.4億元，同比顯著增長166.82%。銷售及收益可持續增長離不開優質土地儲備的支持，二零一七年，融信通過招拍掛、合併購等輕資產模式，新增土地儲備78塊，總建築面積達14,815,319平方米。二零一七年，本集團成功躋身克而瑞研究中心《2017年1-12月中國房地產企業新增貨值TOP100》排行榜第17位及《2017年1-12月中國房地產企業新增土地建面Top100》排行榜第16位，為融信未來業務發展及銷售增長奠定了良好的基礎。

融信在規模發展的同時，持續開拓多元化融資渠道、改善財務結構，為穩健的可持續發展做好充

分的準備。二零一七年二月，本集團成功完成發行合共4億美元、年息6.95厘的三年期優先票據；二一七年十月，本集團通過股權配售方式融資港幣12億元；二零一八年一至二月，本集團成功完成發行合共4.25億美元年息8.25厘的三年期優先票據。

二零一七年，融信於行業排名、公司治理、商業模式、市場影響力及資本市場的優異表現有目共睹。融信接連被納入MSCI明晟「環球小型股指數—中國指數成份股」，以及「恒生綜合小型股指數成份股」，成為第一批深港通標的，獲得國際及香港投資市場兩大指數認可。融信亦獲得權威機構頒發多項大獎，包括「2017年金港股最具價值房地產股公司」及「2017年中國地產年度影響力上市企業」等，在資本舞臺上備受矚目。

融信秉持「取之社會、回報社會」的理念，創立「融信公益基金會」先後捐款人民幣逾2億元，支持賑

災救濟、公益聯盟、城市運營、愛心助學等公益事業，並攜手與中國青少年發展基金會、北京天使媽媽基金會、人民網舉辦各項慈善公益活動。除此以外，融信去年以「品質生活」為理念，成立「融信國學堂」，透過借助企業資源，弘揚並傳承中國傳統文化。未來，融信將繼續充分運用已有資源和優勢，搭建更有效的社會公益平臺，踐行更多社會責任。

未來展望

展望二零一八年，國家經濟發展「減速增質」進入收成階段，供給側改革紅利不斷釋放，經濟發展結構持續改善，房地產市場在「分類調控，因城因地」差異性調控措施中，有望實現關鍵突破，踏入高質量發展時代。

站在中國經濟及房地產行業的機遇風口上，融信不忘初心、繼續努力建構「住有所居」的社會住房體系，本集團在差異化調控政策下緊抓發展機

遇，堅定「拓展全國、緊密合作、創新產品、平衡發展」為四大核心發展戰略。在「拓展全國」上，本集團繼續落地全國性戰略佈局以拓展業務版圖，深耕海峽西岸城市群、長三角城市群、粵港澳大灣區、京津冀、中原、成渝、西北城市7大核心城市群，築建與地塊相匹配的改善型中高端精品住宅。在「緊密合作」上，本集團積極尋求合作夥伴以產生協同效應，繼續攜手萬科、綠地、保利、融創等重要合作夥伴在輕資產模式上實現不同的合作可能性。在「創新產品」上，本集團以質量取勝，尊重城市文化肌理、以品質影響城市，呈獻城市地標級作品。在「平衡發展」上，本集團採納「降槓桿、減負債、增抗險、調資金」的謹慎理財之道，靈活運用多元化多渠道的融資模式、降低資金成本。展望未來，融信將繼續以良好的品牌信譽、全國性的戰略佈局及擴闊的融資管道，全速邁進「千億級」品質地產開發商梯隊，實現二零一八年人民幣1,200億的合約銷售目標。

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，衷心致以最誠摯的感謝。二零一八年，融信將始終秉持「融鑄誠信，造有情房」的經營信念，用心建家、以質取勝，持續走在高速可持續發展大道，為股東鑄造更大的價值。

主席

歐宗洪

香港，二零一八年三月二十三日

主要物業概要

下表載列本集團於二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接133項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 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•第一城一期	福州	49,787.00	100%	地庫(包括停車場)	92,665.70	151.80	二零一六年十月一日
2 融信•第一城三期	福州	41,802.00	100%	地庫(包括停車場)	92,558.00	161.79	二零零九年四月一日
3 融信•西班牙	福州	59,401.00	100%	地庫(包括停車場)	109,760.90	—	二零零九年九月一日
4 融信•寬域	福州	62,495.00	100%	地庫(包括停車場)	163,238.10	164.71	二零一零年五月十日
5 融信•大衛城	福州	191,254.70	100%	住宅	333,080.53	—	二零一三年五月一日
				商業	8,930.21	3,326.91	
				配套	23,796.02	—	
				地庫(包括停車場)	64,548.26	7,224.62	
6 融信•瀾郡	福州	69,618.40	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	193,020.52	—	二零一四年八月一日
				配套	6,287.15	—	
				地庫(包括停車場)	70,551.34	20,946.69	
7 融信•白宮	福州	134,789.00	80%	住宅	261,378.32	—	二零一七年八月十七日
				商業	2,941.52	857.67	
				酒店	39,035.15	—	
				配套	14,450.42	—	
				地庫(包括停車場)	89,618.40	7,743.18	
8 融信•平潭大衛城	福州	111,320.48	51%	住宅	298,671.65	—	二零一七年十一月十六日
				商業	34,947.11	15,116.00	
				配套	9,327.37	—	
				地庫(包括停車場)	85,764.37	39,737.38	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
9 融信•後海	福州	49,959.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	121,104.63	—	二零一六年九月十六日
				商業	3,000.00	—	
				配套	3,675.15	—	
				地庫(包括停車場)	38,199.70	15,711.43	
10 融信•雙杭城	福州	259,519.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	725,791.00	613,368.32	二零一八年八月十八日
				商業	117,987.37	111,313.65	
				辦公室	107,623.10	—	
				配套	9,242.10	—	
				地庫(包括停車場)	150,643.36	89,979.46	
11 融信•長島	福州	185,196.00	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	291,532.00	107,503.51	二零一八年五月十八日
				商業(安置房 ^(附註1))	24,356.00	6,634.51	
				辦公室	17,317.10	2,670.15	
				配套	20,305.86	—	
				地庫(包括停車場)	94,689.59	75,667.40	
12 平潭外灘	福州	35,264.29	51%	住宅	116,231.20	322.00	二零一九年十一月十九日
				辦公室	2,191.28	—	
				商業	7,331.00	128.00	
				地庫(包括停車場)	29,579.85	1,706.48	
13 福州溫泉城項目	福州	1,018,836.00	50%	住宅	787,856.36	495,731.21	二零二零年十二月二十日
				辦公室	190,801.39	30,450.07	
				酒店	49,413.78	—	
				商業	58,600.00	58,203.00	
				配套	9,986.82	—	
				地庫(包括停車場)	265,561.21	216,063.30	
14 世歐彼岸城	福州	152,995.00	50%	住宅	271,376.48	—	二零一一年五月十一日
				商業	7,822.00	495.19	
				地庫(包括停車場)	23,417.43	552.45	
15 世歐上江城	福州	82,374.70	50%	住宅	201,115.78	—	二零一三年四月十三日
				商業	5,118.17	178.01	
				地庫(包括停車場)	30,748.80	2,473.77	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
16 世歐瀾山	福州	48,313.00	50%	住宅	120,129.88	—	二零一五年二月十五日
				商業	4,091.18	1,499.39	
				配套	3,716.62	—	
				地庫(包括停車場)	40,820.80	3,868.20	
17 世歐王莊	福州	250,708.48	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	987,019.88	20,836.47	二零一五年十二月十五日
				商業(安置房 ^(附註1))	377,374.19	9,586.18	
				辦公室	75,306.40	796.31	
				配套	49,935.36	—	
				地庫(包括停車場)	354,668.82	64,914.21	
18 華雲山莊	福州	161,008.40	25.5%	住宅	170,529.00	155,572.53	二零一九年十二月十九日
				配套	4,019.00	—	
				地庫(包括停車場)	83,700.00	83,700.00	
19 融信•海上城	廈門	151,344.19	100%	商業	4,335.72	—	二零一六年十月十六日
				辦公室	252,579.04	14,003.91	
				酒店	61,611.90	—	
				配套	1,525.54	—	
				地庫(包括停車場)	110,602.91	15,137.02	
20 廈門同安鉞灣	廈門	39,715.25	100%	住宅	115,266.83	102,584.21	二零二零年五月二十日
				商業	4,800.00	3,767.59	
				配套	200.00	—	
				地庫(包括停車場)	65,291.83	49,428.00	
21 融信•瀾園	漳州	56,765.70	100%	住宅	252,095.00	800.00	二零一五年十二月十五日
				配套	11,324.00	—	
				地庫(包括停車場)	58,872.00	4,641.90	
22 融信•觀山海	漳州	94,190.00	100%	住宅	198,254.83	849.52	二零一七年一月十六日
				商業	6,790.83	2,473.88	
				配套	1,410.36	—	
				地庫(包括停車場)	66,595.34	34,863.82	
23 融信•未來城	漳州	41,644.64	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	114,838.00	—	二零一七年八月十六日
				商業	4,957.00	81.00	
				配套	3,777.00	—	
				地庫(包括停車場)	36,866.00	25,186.45	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
24 學院名築	漳州	71,217.99	100%	住宅	135,149.00	—	二零一八年七月十八日
				商業	3,150.00	1,500.00	
				配套	4,436.00	—	
				地庫(包括停車場)	38,298.24	24,920.09	
25 漳州港B8	漳州	69,988.00	100%	住宅	104,569.66	3,618.00	二零一八年十二月十八日
				商業	1,205.00	646.37	
				配套	6,200.00	—	
				地庫(包括停車場)	31,672.64	2,195.13	
26 融信·鉞灣	上海	121,376.80	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	117,188.92	17,897.00	二零一六年十二月十六日
				商業	6,266.36	1,101.00	
				配套	815.20	—	
				地庫(包括停車場)	78,055.92	18,459.80	
27 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 41-02地塊	上海	26,360.30	50%	辦公室	92,557.11	—	二零一六年十二月十六日
				配套	1,038.91	—	
				地庫(包括停車場)	24,307.50	15,950.20	
28 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 35-01地塊(愷日)	上海	13,455.90	50%	辦公室	33,638.74	20,358.74	二零一八年十二月十九日
				配套	613.08	—	
				地庫(包括停車場)	13,974.77	13,974.77	
29 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 36-01地塊(愷崇)	上海	10,994.90	25%	辦公室	27,057.41	16,197.41	二零一八年十二月十八日
				配套	807.03	—	
				地庫(包括停車場)	9,708.45	9,708.45	
30 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 42-01地塊(愷暢)	上海	30,921.50	50%	商業	8,940.40	—	二零一七年十二月十八日
				辦公室	68,308.35	3,508.84	
				配套	1,964.87	—	
				地庫(包括停車場)	27,530.38	24,468.00	
31 融信·鉞爵	上海	21,195.60	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	45,146.47	14,488.30	二零一八年十一月十八日
				商業	19,690.53	18,534.00	
				地庫(包括停車場)	38,218.00	30,844.30	
32 靜安中興地塊	上海	31,034.10	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	98,779.00	79,764.00	二零二零年十二月二十日
				商業	10,975.40	—	
				配套	4,832.00	—	
				地庫(包括停車場)	35,250.00	35,250.00	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
33 青浦36-01地塊	上海	36,279.00	30.5%	住宅(安置房 ^(附註1))	63,488.25	51,266.76	二零二零年十二月二十日
				商業	27,209.25	5,441.85	
				配套	4,035.00	—	
				地庫(包括停車場)	67,227.40	67,227.40	
34 新江灣城	上海	39,805.80	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	49,984.72	35,825.50	二零二零年十二月二十日
				配套	1,390.00	—	
				地庫(包括停車場)	51,101.28	51,101.28	
35 杭州藍孔雀一期	杭州	28,215.00	51%	住宅	82,539.11	—	二零一七年一月十六日
				商業	5,023.89	1,689.00	
				配套	2,725.00	—	
				地庫(包括停車場)	34,990.40	6,254.76	
36 杭州藍孔雀二期	杭州	56,521.00	51%	住宅	133,797.51	124.50	二零一七年一月十六日
				商業	11,826.60	4,959.32	
				配套	2,843.00	—	
				地庫(包括停車場)	62,350.20	9,527.91	
37 融信·杭州公館	杭州	45,573.99	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	145,201.55	9,541.49	二零一七年六月十六日
				商業	258.00	—	
				配套	7,218.93	—	
				地庫(包括停車場)	76,421.23	19,123.25	
38 融信·瀾天	杭州	71,488.00	100%	住宅	158,420.00	70,124.04	二零一八年十二月十八日
				配套	1,285.00	—	
				地庫(包括停車場)	84,887.00	41,742.78	
39 融信·永興首府	杭州	44,307.00	26.01%	住宅	106,960.44	58,539.38	二零一八年十二月十九日
				配套	1,914.36	—	
				地庫(包括停車場)	48,250.00	39,579.28	
40 融信·蕭山公館	杭州	41,642.00	75%	住宅	88,221.10	55,713.99	二零一八年十二月十九日
				配套	3,221.30	—	
				地庫(包括停車場)	40,375.00	31,602.04	
41 經開地塊	杭州	42,709.00	25.5%	住宅	105,001.21	13,938.00	二零一九年六月十九日
				商業	914.77	838.00	
				配套	1,319.23	—	
				地庫(包括停車場)	58,961.41	36,659.08	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
42 銀河小學地塊	杭州	43,686.00	51%	住宅	128,810.60	74,083.90	二零一九年七月十九日
				配套	1,947.00	—	
				地庫(包括停車場)	59,092.00	49,485.45	
43 慶隆地塊	杭州	27,845.00	51%	住宅	74,515.00	51,324.84	二零一九年五月十九日
				配套	1,055.90	—	
				地庫(包括停車場)	41,500.00	38,287.10	
44 西雅圖	杭州	62,190.00	50%	住宅	170,962.63	119,091.37	二零一九年六月十九日
				商業	919.00	499.00	
				配套	2,670.49	—	
				地庫(包括停車場)	66,118.16	47,189.92	
45 錢江世紀城地塊	杭州	60,620.00	70%	住宅	163,490.36	91,638.94	二零一九年六月十九日
				商業	450.00	300.00	
				配套	2,858.10	—	
				地庫(包括停車場)	74,227.00	45,877.37	
46 南京九龍湖 第2016G73號地塊	南京	42,707.52	100%	住宅	181,326.45	180,679.92	二零二零年十一月二十日
				商業	74,885.24	74,885.24	
				配套	807.03	—	
				地庫(包括停車場)	94,681.00	94,681.00	
47 昆山(2016)2-4地塊	蘇州	76,671.70	50%	住宅	193,783.55	137,742.28	二零二零年十二月二十日
				配套	9,152.00	—	
				地庫(包括停車場)	77,384.00	14,860.11	
48 融信·陽光城西海岸	福州	124,827.28	50%	住宅	241,135.84	—	二零一六年十二月十六日
				商業	35,594.79	21,481.00	
				辦公室	59,170.04	—	
				配套	9,717.12	—	
				地庫(包括停車場)	152,497.53	38,107.76	
49 一品江山	漳州	94,291.42	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	229,365.84	18,959.49	二零一八年四月十七日
				商業	1,038.53	1,027.52	
				配套	5,627.60	—	
				地庫(包括停車場)	80,314.39	44,652.03	
50 融信·法蘭西世家	上海	113,399.70	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	114,032.32	13,183.50	二零一六年十二月十六日
				配套	34,757.79	—	
				地庫(包括停車場)	26,073.32	3,014.39	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
51 徐涇鎮會展中心	上海	184,292.80	50%	商業	141,794.13	2,436.42	二零一八年八月十八日
				酒店	101,279.00	—	
				辦公室	333,964.55	56,343.00	
				配套	11,382.00	—	
				地庫(包括停車場)	238,546.00	238,546.00	
52 君悅府	杭州	57,394.00	30%	住宅	120,287.10	23,446.49	二零一八年十二月十八日
				商業	1,100.00	800.00	
				配套	1,822.00	—	
				地庫(包括停車場)	44,646.00	19,272.93	
53 杭州臥城地塊	杭州	59,494.00	34%	住宅	138,908.99	11,983.80	二零一九年六月十九日
				商業	1,458.28	—	
				配套	1,579.00	—	
				地庫(包括停車場)	64,921.76	35,204.71	
54 南京仙林2016G58地塊	南京	106,002.49	39%	住宅	235,886.73	231,169.00	二零一八年六月十八日
				商業	1,000.00	500.00	
				配套	1,536.00	—	
				地庫(包括停車場)	96,656.00	91,962.00	
55 漳州萬科城	漳州	235,606.37	20%	住宅(安置房 ^(附註1))	735,881.70	143,797.30	二零一七年十二月十七日
				商業(安置房 ^(附註1))	32,680.55	11,748.00	
				配套	7,847.16	—	
				地庫(包括停車場)	263,812.02	187,163.92	
56 餘杭2016(48)號地塊	杭州	24,560.00	100%	住宅	39,000.00	38,872.86	二零一九年三月十九日
				配套	440	—	
				地庫(包括停車場)	22,200.00	22,200.00	
57 紫金山體育公園地塊	龍岩	53,131.00	51%	住宅	128,000.00	78,375.28	二零一九年十一月十九日
				商業	3,000.00	2,854.00	
				配套	1,900.00	—	
				地庫(包括停車場)	31,100.00	31,100.00	
58 漳州2017P01地塊	漳州	52,438.88	100%	住宅	138,823.00	130,652.76	二零二零年三月二十日
				商業	3,177.00	3,177.00	
				配套	4,800.00	—	
				地庫(包括停車場)	46,300.00	46,300.00	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
59 江寧2017G02地塊	南京	82,627.65	50%	住宅	132,000.00	132,000.00	二零二零年三月二十日
				辦公室	10,500.00	9,250.00	
				商業	3,500.00	3,500.00	
				配套	1,770.00	—	
				地庫(包括停車場)	49,900.00	49,900.00	
60 金牛三號宗地	成都	11,100.00	100%	住宅	44,200.00	42,762.00	二零一九年八月十九日
				配套	100	—	
				地庫(包括停車場)	17,100.00	17,100.00	
61 靜海2013-92號地塊	天津	106,000.00	100%	住宅	123,500.00	103,495.00	二零二零年七月二十日
				配套	3,800.00	—	
				地庫(包括停車場)	51,900.00	51,900.00	
62 津南2016-06號地塊	天津	68,970.00	100%	住宅	72,800.00	51,800.00	二零二零年七月二十日
				配套	4,300.00	—	
				地庫(包括停車場)	53,000.00	53,000.00	
63 桂湖壟頭2017-07地塊	福州	58,563.00	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	128,000.00	74,824.00	二零二零年十一月二十日
				配套	900	—	
				地庫(包括停車場)	44,900.00	44,900.00	
64 桂湖壟頭2017-08地塊	福州	22,885.00	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	27,000.00	14,859.00	二零二零年十一月二十日
				配套	400	—	
				地庫(包括停車場)	9,700.00	9,700.00	
65 桂湖壟頭2017-09地塊	福州	24,227.00	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	50,300.00	16,671.00	二零二零年十一月二十日
				配套	500	—	
				地庫(包括停車場)	17,600.00	17,600.00	
66 溪白村2017-04地塊	莆田	37,289.36	100%	住宅	95,800.00	90,953.00	二零二零年五月二十日
				配套	1,800.00	—	
				地庫(包括停車場)	27,500.00	27,500.00	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
67 廣州增城地塊	廣州	28,001.00	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	67,500.00	27,427.00	二零二零年五月二十日
				商業	3,200.00	3,200.00	
				配套	4,100.00	—	
				地庫(包括停車場)	39,100.00	39,100.00	
68 同安2017P01地塊	廈門	11,386.12	100%	住宅	23,600.00	21,375.00	二零二零年四月二十日
				商業	1,000.00	1,000.00	
				配套	400	—	
				地庫(包括停車場)	12,400.00	12,400.00	
69 重慶巴南地塊	重慶	117,541.00	50%	住宅	225,600.00	225,600.00	二零一九年二月十九日
				商業	7,700.00	4,527.39	
				配套	1,800.00	—	
				地庫(包括停車場)	95,200.00	95,200.00	
70 金華2017-07地塊一	金華	64,604.83	50%	住宅	123,200.00	108,894.29	二零一九年十一月十九日
				商業	1,100.00	1,100.00	
				配套	4,900.00	—	
				地庫(包括停車場)	44,000.00	44,000.00	
71 靖江花神廟地塊	杭州	48,543.00	100%	住宅	89,300.00	26,730.00	二零二零年六月二十日
				商業	5,000.00	—	
				配套	2,700.00	—	
				地庫(包括停車場)	29,900.00	29,900.00	
72 紹興嵊州地塊	紹興	248,819.00	100%	住宅	573,673.68	571,431.91	二零二零年五月二十日
				商業	15,931.00	15,931.00	
				辦公室	1401	1,400.82	
				配套	12,878.00	—	
				地庫(包括停車場)	149,200.00	147,225.41	
73 蕭山2017-1號地塊	杭州	47,326.00	51%	住宅	115,800.00	115,797.00	二零二零年七月二十日
				配套	2,500.00	—	
				地庫(包括停車場)	53,200.00	53,200.00	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
74 衢州(2017)4號地塊	衢州	85,300.00	45.00%	住宅	159,600.00	90,412.43	二零一八年九月十八日
				商業	1,100.00	—	
				配套	1,500.00	—	
				地庫(包括停車場)	47,400.00	35,344.92	
75 寧波奉化地塊	寧波	45,993.00	25.50%	住宅	90,400.00	90,130.00	二零二零年二月二十日
				配套	1,556.00	—	
				地庫(包括停車場)	48,049.00	48,049.00	
76 鄭州中牟縣地塊	鄭州	64,876.00	100%	辦公室	200,500.00	199,310.00	二零一九年九月十九日
				商業	3,200.00	3,200.00	
				配套	1,400.00	—	
				地庫(包括停車場)	47,500.00	47,500.00	
77 杭政儲出(2016)35號	杭州	40,685	16.00%	住宅	40,032.10	40,032.10	二零二零年十二月十五日
				配套	1,060.50	—	
				地庫(包括停車場)	42,776.09	42,776.09	
78 杭政儲出(2016)44號	杭州	42,357	7.00%	住宅	45,490.82	45,490.82	二零二一年六月二十五日
				配套	1,101.88	—	
				地庫(包括停車場)	49,547.32	49,547.32	
79 第2017G31號地塊	南京	108,522	7.28%	住宅	120,547.00	118,438.54	二零二零年一月二十日
				商業	51,818	51,818.00	
				辦公室	227,158.92	227,158.92	
				配套	4,991.08	—	
				地庫(包括停車場)	239,326.00	239,326.00	
80 第2017G36號地塊	南京	54,173	10.00%	住宅	97,032.60	96,792.00	二零二一年六月一日
				商業	17,392.00	16,200.00	
				辦公室	59,460.00	59,400.00	
				配套	1,200.00	—	
				地庫(包括停車場)	61,446.00	61,446.00	
81 金市土讓告字[2017]10號	金華	43,597	49.00%	住宅	64,468.69	64,468.69	二零一九年八月一日
				配套	927.57	—	
				地庫(包括停車場)	22,205.00	22,205.00	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
82 杭政儲出(2017)44號	杭州	53,417	67.00%	住宅	147,550.11	143,124.00	二零一九年十二月一日
				配套	2,017.49	—	
				地庫(包括停車場)	67,169.00	67,169.00	
83 杭政儲出(2017)42號	杭州	39,950	25.00%	住宅	70,306.14	70,305.00	二零一九年十二月一日
				商業	5,294.93	5,294.93	
				辦公室	25,775.70	25,775.70	
				配套	7,855.75	—	
				地庫(包括停車場)	48,609.11	48,609.11	
84 蕭政儲出(2017)14號	杭州	63,742	25.60%	住宅	130,151.38	130,151.38	二零二零年八月一日
				商業	8,309.00	8,309.00	
				配套	1,772.02	—	
				地庫(包括停車場)	54,385.73	54,385.73	
85 馬宗地2017-06號地塊	福州	113,570	13.33%	住宅	155,700.00	155,700.00	二零二零年五月一日
				商業	1,000.00	1,000.00	
				配套	2,300.00	—	
				地庫(包括停車場)	57,400.00	57,400.00	
86 蕭政儲出(2017)20號	杭州	106,872	25.30%	住宅	267,874.10	250,174.00	二零二零年五月一日
				商業	1,676.34	1,676.34	
				配套	8,316.76	—	
				地庫(包括停車場)	143,650.10	143,650.10	
87 滎陽市憶江南地塊-1	鄭州	236,877	51.00%	住宅	520,589.62	99,150.22	二零二零年三月一日
				商業	3,081.46	1,221.80	
				配套	13,742.51	—	
				地庫(包括停車場)	70,101.00	24,612.72	
88 宗地2017-23地塊	福州	25,668	100.00%	住宅	61,900.00	61,900.00	二零二零年四月一日
				商業	1,500.00	1,500.00	
				配套	700.00	—	
				地庫(包括停車場)	21,500.00	21,500.00	
89 2017-007地塊	舟山	77,162	34.00%	住宅	128,696.70	128,610.00	二零二零年六月一日
				配套	24,600.00	—	
				地庫(包括停車場)	48,800.00	48,800.00	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
90 餘政儲出(2017)43號	杭州	104,698	25.50%	住宅	183,844.00	164,965.00	二零二零年十二月一日
				配套	2,552.00	—	
				辦公室	23,000.00	23,000.00	
				地庫(包括停車場)	80,780.00	80,780.00	
91 2016拍-1號	福州	46,574	34.00%	住宅	84,654.00	—	二零二零年十二月一日
				商業	4,719.00	—	
				地庫(包括停車場)	26,610.00	—	
92 銅陵瀾山府	銅陵	60,475	44.45%	住宅	105,441.00	105,441.00	二零一九年十月三十日
				商業	6,643.00	6,643.00	
				配套	2,820.00	—	
				地庫(包括停車場)	26,171.00	13,867.00	
93 贛州榕壘台	贛州	39,013	29.7%	住宅	92,879.40	92,879.40	二零一九年十二月一日
				商業	3,022.76	3,022.76	
				配套	2,011.39	—	
				地庫(包括停車場)	18,982.18	18,982.18	
94 六出2017-14號地塊	六安	144,532	55%	住宅	298,438.00	298,438.00	二零二零年四月三十日
				商業	12,477.00	12,477.00	
				地庫(包括停車場)	36,780.00	36,780.00	
95 唐寧府	蘇州	106,303.44	52.25%	住宅	188,242.88	49,340.90	二零一九年五月三十日
				配套	9,500.61	—	
				地庫(包括停車場)	81,218.79	27,026.55	
96 長橋雅苑	蘇州	161,117.73	55.00%	住宅	89,784.29	30,422.42	二零一九年五月一日
				商業	1,774.16	—	
				配套	7,853.00	—	
				地庫(包括停車場)	88,031.55	34,225.97	
97 悅榕墅	南通	53,561.00	55.00%	住宅	285.89	—	二零一六年九月十八日
				地庫(包括停車場)	3,581	3,581	
98 海亮•華府	阜陽	22,873.00	55.00%	住宅	1,306.40	—	二零一五年五月二日
				商業	1,482.60	—	
99 海亮•御府	阜陽	130,244.00	55.00%	商業	4,614.33	—	二零一五年八月十二日
				地庫(包括停車場)	9,880.67	—	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
100 海亮•悅府	阜陽	145,024.00	55.00%	住宅	320,183.17	54,932.52	二零一八年二月二日
				商業	36,884.91	13,682.25	
				配套	5,608.00	—	
				地庫(包括停車場)	37,893.51	12,864.22	
101 海亮•江灣城	阜陽	114,375.80	55.00%	住宅	294,922.56	3,425.76	二零一八年六月十五日
				商業	17,159.72	5,084.16	
				配套	7,940.26	—	
				地庫(包括停車場)	68,858.46	10,529.52	
102 海亮•瓏園	阜陽	51,589.11	55.00%	住宅	131,569.39	—	二零一八年九月一日
				商業	1,187.26	—	
				配套	1,649.98	—	
				地庫(包括停車場)	46,587.00	—	
103 海亮•星城	阜陽	51,543.00	36.85%	住宅	123,628.12	2,795.47	二零一九年三月十日
				商業	1,057.71	—	
				地庫(包括停車場)	23,748.17	568.66	
104 海亮•幸福里	阜陽	154,391.00	38.50%	住宅	285,311.27	29,317.83	二零一八年十二月五日
				商業	9,841.77	8,169.87	
				配套	13,874.94	—	
				地庫(包括停車場)	93,115.02	6,363.36	
105 幸福里東郡	阜陽	86,710.00	55.00%	住宅	183,100.00	183,100.00	二零一九年十二月三十一日
				商業	10,156.29	10,171.00	
				配套	6,126.99	—	
				地庫(包括停車場)	54,130.58	16,252.00	
106 幸福里北郡	阜陽	47,886.00	55.00%	住宅	101,380.67	101,300.00	二零二零年八月三十日
				商業	4,194.26	4,274.13	
				配套	4,429.78	—	
				地庫(包括停車場)	31,092.40	9,380.64	
107 蚌埠海亮明珠	蚌埠	187,378.33	55.00%	住宅	169,295.27	787.90	二零一八年十二月一日
				商業	41,933.89	41,448.15	
				配套	4,129.86	—	
				地庫(包括停車場)	15,926.98	—	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
108 蚌埠海亮熙園	蚌埠	9,304.08	55.00%	住宅	25,593.68	—	二零一六年三月三十日
				商業	3,668.82	524.79	
				配套	3,315.00	—	
				地庫(包括停車場)	7,893.50	1,525.40	
109 蚌埠海亮天御	蚌埠	126,792.00	55.00%	住宅	252,317.96	40,542.06	二零一九年九月一日
				商業	15,821.93	4,927.34	
				配套	5,876.60	—	
				地庫(包括停車場)	42,498.52	20,732.35	
110 六安海亮官邸	六安	122,913.00	55.00%	住宅	138,268.49	40,112.56	二零一九年三月一日
				商業	10,898.81	1,179.36	
				配套	4,246.19	—	
				地庫(包括停車場)	19,648.25	—	
111 九璽花園	合肥	193,815.16	55.00%	住宅	37,217	28,277.63	二零一六年十一月二十九日
				商業	1,738	—	
				配套	21.46	—	
				地庫(包括停車場)	6,525	6,524.94	
112 熙園花園	合肥	256.00	55.00%	商業	22.98	22.98	二零一五年一月二十七日
				地庫(包括停車場)	620.02	620.02	
113 蘭郡花園	合肥	12,685.00	55.00%	住宅	5,070.59	2,061.44	二零一六年五月三十一日
				商業	6,645.53	7,327.05	
114 紅璽台公館	合肥	12,119.00	55.00%	住宅	8,024.95	5,827.99	二零一七年三月三日
				商業	3,211.00	2,293.70	
				配套	2,855.00	—	
				地庫(包括停車場)	19,799.05	19,799.05	
115 唐寧府	合肥	25,959.43	19.57%	住宅	49,690.99	49,690.99	二零一八年十二月一日
				商業	5,589.00	5,589.00	
				配套	4,563.95	—	
				地庫(包括停車場)	14,443.00	14,443.00	
116 陽光水岸	宣城	2,299.00	55.00%	商業	4,077.58	—	二零一四年五月一日
				地庫(包括停車場)	292	—	

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
117 海亮天御	宣城	71,320.00	55.00%	住宅	120,606.60	55,798.48	二零一九年十二月一日
				商業	905.59	905.59	
				配套	1,824.81	—	
118 英倫城邦	廣德	298,955.00	55.00%	住宅	25,542.66	337.21	二零一八年六月一日
				商業	27,506	—	
119 海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	208,817.20	78,743.41	二零二零年十一月三十日
				地庫(包括停車場)	95,867.80	—	
120 海亮•新英里	西安	103,317.34	55.00%	住宅	125,239.71	—	二零二零年十一月三十日
				商業	98,287.89	97,287.89	
				配套	1,965.56	—	
				地庫(包括停車場)	67,574.84	29,915.01	
121 海亮•德文郡	西安	69,763.41	42.35%	住宅	196,915.88	68,734.51	二零二一年五月三十日
				商業	3,000.00	1,500.00	
				配套	1,964.00	—	
				地庫(包括停車場)	23,464.12	10,123.25	
122 海亮•唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	186,928.16	147,415.00	二零二零年九月三十日
				商業	5,694.54	11,909.00	
				配套	3,560.00	—	
				地庫(包括停車場)	71,617.26	20,316.00	
123 海亮熙悅	西安	63,448.10	7.00%	住宅	219,530.00	219,530.00	二零二零年十一月三十日
				商業	22,455.00	22,455.00	
				配套	9,523.00	—	
				地庫(包括停車場)	58,863.00	58,863.00	
124 濱河一號	蘭州	78,533.00	52.25%	住宅	22,916.04	—	二零一六年五月三十日
				商業	7,259.73	—	
				地庫(包括停車場)	23,309.23	—	
125 海亮和園	蘭州	28,040.20	52.25%	住宅	8,791.42	—	二零一六年五月三十日
				商業	801.80	541.05	
				地庫(包括停車場)	8,277.78	5,455.83	
126 熙岸華府	蘭州	65,784.80	52.25%	住宅	230,108.75	28,400.62	二零一八年十月三十日
				商業	7,296.68	615.82	
				地庫(包括停車場)	27,296.09	12,679.92	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計總 建築面積 (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
127 海亮大都匯	西寧	193,613.90	55.00%	住宅	347,231.43	61,065.14	二零一九年十月三十一日
				商業	37,318.58	26,550.02	
				地庫(包括停車場)	48,455.93	35,984.45	
128 海亮國際社區	銀川	797,960.04	55.00%	住宅	17,834.58	7,998.73	二零一二年十二月三十一日
				商業	16,309.90	498.09	
				地庫(包括停車場)	103,919.52	17,264.99	
129 濱河壹號	銀川	157,815.00	55.00%	住宅	211,053.69	68,331.49	二零一八年七月三十一日
				商業	10,840.58	6,561.64	
				地庫(包括停車場)	34,924.34	15,334.34	
130 海茂壹號院	銀川	176,146.41	26.95%	住宅	294,054.23	17,663.00	二零一八年十二月三十一日
				商業	23,788.52	15,557.12	
				配套	5,422.00	—	
				地庫(包括停車場)	85,480.33	39,338.00	
131 世悅府	銀川	136,828.38	26.95%	住宅	309,195.00	196,255.76	二零一九年九月三十日
				商業	8,826.00	—	
				配套	11,631.00	—	
				地庫(包括停車場)	54,462.00	13,508.30	
132 海亮天城	贛州	148,919.07	55.00%	住宅	227,160.04	31,271.00	二零一九年三月三十一日
				商業	12,330.00	13,674.00	
				配套	5,850.00	—	
				地庫(包括停車場)	84,342.96	57,928.00	
133 頤景花園	懷遠	2,015.70	55.00%	住宅	4,479.84	4,479.84	二零一九年四月三十日
				商業	1,341.16	1,323.44	
總計：		12,378,198.61			32,224,175.00	14,879,219.75	
應佔總計：		6,980,291.43			18,405,077.73	8,062,770.84	

附註：

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

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日 止年度		變動百分比
	二零一七年	二零一六年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元)	50,234,839	24,639,328	103.88%
合約建築面積(平方米)	2,386,900	1,403,859	70.02%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,046	17,551	19.91%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	29,588,530	11,113,869	166.73%
已交付建築面積(平方米)	2,462,983	772,633	218.78%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	12,013	14,384	(16.48)%
收益(人民幣千元)	30,341,404	11,371,663	166.82%
銷售成本(人民幣千元)	(25,316,550)	(9,069,848)	179.13%
毛利(人民幣千元)	5,024,854	2,301,815	118.30%
其他收入及其他收益 — 淨額(人民幣千元)	45,521	11,666	290.20%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	4,989,739	2,569,768	94.17%
期內溢利(人民幣千元)	2,646,248	1,702,868	55.40%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,679,521	1,292,339	29.96%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	734,442	308,510	138.06%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	232,285	102,019	127.69%
毛利率 ⁽¹⁾	16.56%	20.24%	(3.68)%
純利率 ⁽²⁾	8.72%	14.97%	(6.25)%
利息覆蓋率 ⁽³⁾	2.32倍	2.22倍	4.5%

	於十二月三十一日		變動百分比
	二零一七年	二零一六年	
資產總值(人民幣千元)	170,196,275	98,906,916	72.08%
負債總額(人民幣千元)	139,435,222	75,817,594	83.91%
權益總額(人民幣千元)	30,761,053	23,089,322	33.23%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	10,224,277	7,470,518	36.86%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.69倍	2.10倍	(19.52)%
資產負債比率 ⁽⁵⁾	159%	98%	61%

附註：

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

物業開發

合約銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣50,234.84百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24,639.33百萬元增長約103.88%。該增長主要由於本集團合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零一六年十二月三十一日止年度的1,403,859平方米增加約70.02%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的2,386,900平方米。



管理層討論及分析

本集團在杭州、福州、上海、阜陽、廈門、漳州、西安、鄭州及蘇州的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度合約銷售總額約33.19%、23.03%、10.79%、6.90%、4.37%、3.27%、2.92%、2.50%及2.21%，及(ii)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約15.95%、22.92%、5.52%、18.34%、3.14%、4.57%、4.41%、2.86%及1.16%。下表載列本集團截至二零一七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	16,671	33.19	380,744	15.95	43,785
福州	11,568	23.03	546,992	22.92	21,149
上海	5,419	10.79	131,858	5.52	41,098
阜陽	3,466	6.90	437,831	18.34	7,916
廈門	2,195	4.37	74,975	3.14	29,280
漳州	1,645	3.27	109,196	4.57	15,060
西安	1,467	2.92	105,228	4.41	13,939
鄭州	1,254	2.50	68,206	2.86	18,392
蘇州	1,111	2.21	27,800	1.16	39,960
其他	5,439	10.82	504,070	21.23	10,790
總計	50,235	100.00	2,386,900	100.00	21,046



已竣工項目

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營企業合共有22個項目或項目階段已竣工，總建築面積為2,810,417平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,778,526平方米)。

在建項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其聯營企業及合營企業合共有73個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為14,767,488平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為8,152,223平方米)。

土地儲備

截至二零一七年十二月三十一日止年度，共有78塊新收購地塊，總建築面積為14,815,319平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為7,458,140平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣4,814元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築	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)
				面積 (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)	
杭州	餘杭2016(48)號地塊	二零一七年一月十九日	24,560	61,640	61,640	657	657	16,721
龍岩	紫金山體育公園地塊	二零一七年二月二十三日	53,131	164,000	83,640	418	213	3,147
漳州	漳州2017P01地塊	二零一七年三月十日	52,439	193,100	193,100	1,600	1,600	10,897
南京	江寧2017G02地塊	二零一七年三月三十一日	82,628	197,670	95,835	1,910	955	12,842
成都	金牛三號宗地	二零一七年四月六日	11,100	61,400	61,400	751	751	16,915
天津	靜海2013-92號地塊	二零一七年四月十九日	106,000	179,200	179,200	1,049	1,049	8,238
天津	津南2016-06號地塊	二零一七年四月十九日	68,970	130,100	130,100	1,073	1,073	12,959
福州	桂湖壘頭2017-07地塊	二零一七年四月二十七日	58,563	173,800	86,900	770	385	5,978
福州	桂湖壘頭2017-08地塊	二零一七年四月二十七日	22,885	37,100	18,550	185	93	6,727
福州	桂湖壘頭2017-09地塊	二零一七年四月二十七日	24,227	68,400	34,200	319	160	6,267
莆田	溪白村2017-04地塊	二零一七年四月二十八日	37,289	125,100	125,100	935	935	10,032
廣州	廣州增城地塊	二零一七年五月四日	28,001	113,900	56,950	1,176	588	14,999
廈門	同安2017P01地塊	二零一七年五月十八日	11,386	37,400	37,400	788	788	31,520
重慶	重慶巴南地塊	二零一七年五月十八日	117,541	330,300	165,150	1,455	728	6,189
金華	金華2017-07地塊一	二零一七年五月十九日	64,605	173,200	86,600	1,622	811	12,550
杭州	靖江花神廟地塊	二零一七年五月二十七日	48,543	126,900	126,900	495	495	5,101
紹興	紹興嵊州地塊	二零一七年五月三十一日	248,819	753,084	753,084	1,549	1,549	2,577
杭州	蕭山2017-1號地塊	二零一七年三月二十四日	47,326	171,500	87,465	3,646	1,859	30,816

管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司	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)	
衢州	衢州(2017)4號地塊	二零一七年四月十八日	85,300	209,600	94,320	1,695	763	10,457
寧波	寧波奉化地塊	二零一七年四月二十六日	45,993	140,005	31,501	807	206	8,773
鄭州	鄭州中牟縣地塊	二零一七年五月三十一日	64,876	252,600	252,600	309	309	1,507
杭州	杭政儲出(2016)35號	二零一六年十二月二十六日	40,685	83,869	13,419	1,174	188	26,106
杭州	杭政儲出(2016)44號	二零一七年一月十九日	42,357	96,140	6,730	1,271	89	27,279
南京	第2017G31號地塊	二零一七年七月七日	108,522	643,841	46,872	4,910	357	12,130
南京	第2017G36號地塊	二零一七年七月十二日	54,173	236,531	118,265	1,700	850	9,464
金華	金市土讓告字[2017]10號	二零一七年八月四日	43,597	87,601	42,925	554	271	8,467
杭州	杭政儲出(2017)44號	二零一七年八月十四日	53,417	216,737	145,214	6,064	4,063	40,542
杭州	杭政儲出(2017)42號	二零一七年八月十四日	39,950	157,842	39,460	2,566	642	24,704
杭州	蕭政儲出(2017)14號	二零一七年八月十六日	63,742	194,618	49,822	2,325	595	16,580
福州	馬宗地2017-06號地塊	二零一七年九月一日	113,570	216,400	24,518	1,167	132	7,340
杭州	蕭政儲出(2017)20號	二零一七年九月十四日	106,872	421,517	106,644	6,377	1,613	22,950
鄭州	滎陽市憶江南地塊-1	二零一七年九月十四日	236,877	607,515	309,832	253	129	470
福州	宗地2017-23地塊	二零一七年十月十三日	25,668	85,600	85,600	1,410	1,410	21,973
舟山	2017-007地塊	二零一七年十一月六日	77,162	202,097	68,713	901	306	4,324
杭州	餘政儲出(2017)43號	二零一七年十二月十八日	104,698	290,176	73,995	3,351	855	16,005
福州	2016拍-1號	二零一七年七月七日	46,574	115,983	39,434	246	84	2,137
蘇州	唐寧府	二零一七年七月二十七日	106,403	279,224	145,894	3,063	1,600	15,993
蘇州	長橋雅苑	二零一七年七月二十七日	58,718	187,443	103,093	343.7	189.0	2,634
南通	悅榕墅	二零一七年七月二十七日	1,598	3,867	2,127	13.4	7.4	4,665
阜陽	海亮•華府	二零一七年七月二十七日	748	2,789	1,534	5.8	3.2	2,222
阜陽	海亮•御府	二零一七年七月二十七日	3,533	14,495	7,972	7.2	3.9	1,018
阜陽	海亮•悅府	二零一七年七月二十七日	107,012	295,576	162,567	264.9	145.7	990
阜陽	海亮•江灣城	二零一七年七月二十七日	114,098	388,881	213,884	532.3	292.7	1,662

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司	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)	
阜陽	海亮•瓏園	二零一七年七月二十七日	51,596	181,020	99,561	311.1	171.1	2,321
阜陽	海亮•星城	二零一七年七月二十七日	56,381	148,434	54,698	237.6	87.6	1,934
阜陽	海亮•幸福里	二零一七年七月二十七日	154,493	402,143	154,825	512.1	197.2	1,658
阜陽	幸福里東郡	二零一七年七月二十七日	68,245	199,526	109,740	350.8	192.9	2,235
阜陽	幸福里北郡	二零一七年七月二十七日	37,396	110,189	60,604	188.1	103.5	2,190
蚌埠	蚌埠海亮明珠	二零一七年七月二十七日	74,173	231,286	127,207	217.7	119.7	1,010
蚌埠	蚌埠海亮熙園	二零一七年七月二十七日	2,047	8,903.62	4,897	12	7	1,691
蚌埠	蚌埠海亮天御	二零一七年七月二十七日	91,411	316,515	174,083	427.2	235.0	1,680
六安	六安海亮官邸	二零一七年七月二十七日	61,621	173,525	95,439	298.2	164.0	2,033
合肥	九疊花園	二零一七年七月二十七日	13,990	45,502	25,026	88.6	48.7	2,300
合肥	熙園花園	二零一七年七月二十七日	256	643	354	0.4	0.2	775
合肥	蘭郡花園	二零一七年七月二十七日	12,685	13,878	7,633	7.7	4.2	620
合肥	紅壘台公館	二零一七年七月二十七日	12,119	33,890	18,639	120.8	66.5	4,827
合肥	唐寧府	二零一七年七月二十七日	25,972	74,322	14,548	942.8	184.5	18,156
宣城	陽光水岸	二零一七年七月二十七日	2,299	4,370	2,403	2.6	1.4	623
宣城	海亮天御	二零一七年七月二十七日	71,320	123,337	67,835	117.2	64.5	1,094
廣德	英倫城邦	二零一七年七月二十七日	40,915	53,049	29,177	49.4	27.2	1,018
鄭州	海亮時代ONE	二零一七年七月二十七日	50,077	304,685	167,577	691.1	380.1	3,284
西安	海亮•新英里	二零一七年七月二十七日	64,945	293,068	161,188	735.2	404.4	3,136
西安	海亮•德文郡	二零一七年七月二十七日	56,170	225,344	95,433	461.6	195.5	2,546
西安	海亮•唐寧府	二零一七年七月二十七日	60,673	231,901	61,222	332.9	87.9	1,960
西安	海亮熙悅	二零一七年七月二十七日	51,387	251,372	17,697	90.7	6.4	446
蘭州	濱河一號	二零一七年七月二十七日	11,742	53,485	27,946	65.8	34.4	1,546
蘭州	海亮和園	二零一七年七月二十七日	5,423	17,871	9,337	15.5	8.1	957
蘭州	熙岸華府	二零一七年七月二十七日	64,036	257,663	134,629	294.7	154.0	1,293

管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築	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)
				面積 (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)	
西寧	海亮大都匯	二零一七年七月二十七日	119,283	430,271	236,649	428.8	235.8	1,198
銀川	海亮國際社區	二零一七年七月二十七日	94,716	138,064	75,935	57.0	31.3	403
銀川	濱河壹號	二零一七年七月二十七日	214,769	349,502	192,226	161.1	88.6	530
銀川	海茂壹號院	二零一七年七月二十七日	171,712	398,455	107,384	407.7	109.9	1,319
銀川	世悅府	二零一七年七月二十七日	98,035	275,210	74,169	250.3	67.4	1,281
贛州	海亮天城	二零一七年七月二十七日	106,729	329,683	181,326	885.1	486.8	3,602
懷遠	頤景花園	二零一七年七月二十七日	330	5,821	3,201	0.6	0.3	102
銅陵	銅陵瀾山府	二零一七年五月三十一日	60,475	141,075	62,849	82	37	714
贛州	贛州榕壘台	二零一七年八月四日	39,013	114,884	34,121	342	102	3,511
六安	六出2017-14號地塊	二零一七年九月六日	144,532	347,695	191,232	631	347	1,984
總計			5,045,121	14,815,319	7,458,140	71,523.8	34,242.2	4,814

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為23.1百萬平方米，其中約1.4百萬平方米為持作出售已竣工物業，約14.8百萬平方米在建，約6.9百萬平方米持作未來開發。

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,568元，其中約60.20%的土地位於中國一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團的未來盈利提供了有力支持。

下表載列於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
杭州	君悅府	20,190	5.04	5,863
	融信•瀾天	91,200	24.46	5,739
	融信•永興首府	36,154	4.09	13,076
	融信•蕭山公館	127,517	9.89	18,559
	西雅圖	129,750	12.03	14,905
	經開地塊	43,580	4.24	16,002
	銀河小學地塊	92,412	9.68	13,822
	杭州臥城地塊	24,820	7.05	5,113
	融信•杭州公館	60,967	4.13	25,717
	錢江世紀城地塊	228,480	17.11	19,230
	慶隆地塊	120,411	5.97	31,404
	餘杭2016(48)號地塊	65,706	6.16	16,721
	靖江花神廟地塊	49,521	12.69	5,101
	蕭山2017-1號地塊	185,946	8.75	30,816
	杭政儲出(2016)35號	18,776	1.34	26,106
	杭政儲出(2016)44號	8,897	0.67	27,279
	杭政儲出(2017)44號	406,269	14.52	40,542
	杭政儲出(2017)42號	64,150	3.95	24,704
	蕭政儲出(2017)14號	59,520	4.98	16,580
	蕭政儲出(2017)20號	161,340	10.66	22,950
餘政儲出(2017)43號	85,460	7.40	16,005	
福州	融信•雙杭城	447,233	80.04	6,065
	融信•長島	130,000	44.82	2,437
	平潭外灘	9,002	7.92	1,430
	福州溫泉城項目	71,345	55.66	1,610 ⁽¹⁾
	融信•瀾郡	25,038	4.14	8,374
	融信•後海	34,155	6.13	7,406
	世歐王莊	53,262	16.37	4,787
	華雲山莊	14,689	6.59	3,300
	桂湖壟頭2017-07地塊	38,500	8.69	5,978
	桂湖壟頭2017-08地塊	9,250	1.86	6,727
桂湖壟頭2017-09地塊	15,950	3.42	6,267	

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	馬宗地2017-06號地塊	13,223	2.45	7,340
	宗地2017-23地塊	141,000	8.56	21,973
	2016拍-1號	8,364	3.94	2,137
	徐涇鎮會展中心	194,602	34.09	8,539
	融信·法蘭西世家	7,718	1.09	10,803
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊 (愷日)	10,110	2.41	6,018 ⁽¹⁾
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊 (愷崇)	4,193	0.94	6,098 ⁽¹⁾
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊 (愷暢)	7,729	1.75	6,101 ⁽¹⁾
	融信·鉑灣	12,996	1.86	11,396
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊	7,685	2.23	6,165 ⁽¹⁾
	融信·鉑爵	49,980	5.26	15,409
	新江灣城	157,750	5.12	52,840
	青浦36-01地塊	59,780	4.94	21,610
阜陽	靜安中興地塊	550,500	7.49	100,091
	海亮·悅府	9,399	10.49	990 ⁽¹⁾
	海亮·江灣城	14,455	10.56	1,662 ⁽¹⁾
	海亮·瓏園	17,110	9.95	2,321 ⁽¹⁾
	海亮·星城	8,004	5.00	1,934 ⁽¹⁾
	海亮·幸福里	19,704	15.47	1,658 ⁽¹⁾
	幸福里東郡	24,513	13.94	2,235 ⁽¹⁾
漳州	幸福里北郡	13,249	7.76	2,190 ⁽¹⁾
	融信·未來城	7,163	3.83	2,573
	一品江山	22,212	13.51	2,206
	漳州萬科城	30,080	20.80	1,773
	學院名築	57,800	18.10	4,059
	漳州港B8	51,800	14.36	4,868
	漳州2017P01地塊	160,000	19.31	10,897
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150	14.02	13,573
	唐寧府	190,675	14.58	15,993 ⁽¹⁾
	長橋雅苑	22,025	12.01	2,634 ⁽¹⁾

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	九璽花園	12,428	6.38	2,300 ⁽¹⁾
	蘭郡花園	1,044	1.89	620 ⁽¹⁾
	紅璽台公館	9,666	2.71	4,827 ⁽¹⁾
	唐寧府	18,445	1.45	18,156 ⁽¹⁾
西安	海亮•新英里	30,147	12.02	3,136 ⁽¹⁾
	海亮•德文郡	24,282	11.85	2,546 ⁽¹⁾
	海亮•唐寧府	10,149	7.07	1,960 ⁽¹⁾
	海亮熙悅	788	2.19	446 ⁽¹⁾
銀川	濱河壹號	6,506	14.13	530 ⁽¹⁾
	海茂壹號院	8,266	21.21	1,319 ⁽¹⁾
	世悅府	9,413	10.35	1,281 ⁽¹⁾
鄭州	鄭州中牟縣地塊	30,920	25.26	1,507
	滎陽市憶江南地塊-1	12,889	30.98	470
	海亮時代ONE	37,992	16.75	3,284 ⁽¹⁾
蚌埠	蚌埠海亮明珠	12,068	12.82	1,010 ⁽¹⁾
	蚌埠海亮熙園	675	0.50	1,691 ⁽¹⁾
	蚌埠海亮天御	15,281	11.32	1,680 ⁽¹⁾
蘭州	濱河一號	4,170	3.39	1,546 ⁽¹⁾
	海亮和園	676	0.78	957 ⁽¹⁾
	熙岸華府	11,067	9.68	1,293 ⁽¹⁾
廈門	廈門同安鉞灣	263,400	18.56	23,207
	融信•海上城	10,840	5.20	1,989
	同安2017P01地塊	78,800	3.74	31,520
南京	江寧2017G02地塊	95,500	9.88	12,842
	第2017G31號地塊	35,745	4.69	12,130
	第2017G36號地塊	85,000	11.83	9,464
	南京仙林2016G58地塊	226,290	13.03	24,957
	南京九龍湖第2016G73號地塊	53,700	35.17	2,515
贛州	贛州榕璽台	10,170	3.47	3,511
	海亮天城	41,812	15.57	3,602 ⁽¹⁾
天津	靜海2013-92號地塊	104,865	17.92	8,238
	津南2016-06號地塊	107,250	13.01	12,959

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)
宣城	海亮天御	6,810	7.17	1,094 ⁽¹⁾
金華	金華2017-07地塊一	81,080	8.66	12,550
	金市土讓告字[2017]10號	27,131	4.29	8,467
六安	六出2017-14號地塊	34,705	19.12	1,984
	六安海亮官邸	12,979	7.55	2,033 ⁽¹⁾
成都	金牛三號宗地	75,102	6.14	16,915
重慶	重慶巴南地塊	72,750	16.52	6,189
廣州	廣州增城地塊	58,800	5.70	14,999
龍岩	紫金山體育公園地塊	21,318	8.36	3,147
南通	悅榕墅	3,038	0.88	4,665 ⁽¹⁾
寧波	寧波奉化地塊	20,577	3.57	8,773
莆田	溪白村2017-04地塊	93,500	12.51	10,032
衢州	衢州(2017)4號地塊	76,275	9.43	10,457
紹興	紹興嵊州地塊	154,900	75.31	2,577
銅陵	銅陵瀾山府	3,653	6.28	714
西寧	海亮大都匯	17,203	17.26	1,198 ⁽¹⁾
舟山	2017-007地塊	30,626	6.87	4,324
總計		7,099,142.16	1,266.71	6,568

附註：

(1) 此僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團於收購或合併後確認的公平值增加。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.66百萬元增加約166.82%至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。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設合約及(iii)租賃投資物業所得租金收入及其他。

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		變動百分比
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	29,588,530	11,113,869	166.23%
建設合約 ⁽¹⁾	559,570	178,290	213.85%
租金收入及其他	193,304	79,504	143.14%
總計	30,341,404	11,371,663	166.82%

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

本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.66百萬元增加約166.82%至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。增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度的772,633平方米增加約218.78%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的2,462,982平方米；
- (ii) 源自建築合同的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣178.29百萬元增加約213.85%至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；及
- (iii) 源自福州一間購物商場及上海一幢辦公大樓的租金收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣77.22百萬元增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。其他主要指酒店經營。年內，本集團來自酒店經營的收入為人民幣68.82百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣29,588.53百萬元。下表載列截至二零一七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					
	二零一七年 本集團 所交付			二零一六年 本集團 所交付		
	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
杭州	10,380	437,654	23,717	—	—	—
福州	7,974	678,304	11,756	5,983	475,150	12,591
上海	3,315	165,132	20,076	2,671	114,940	23,236
漳州	1,556	242,003	6,432	834	107,211	7,779
阜陽	1,453	252,224	5,761	—	—	—
其他	4,911	687,665	7,140	1,626	75,332	21,593
總計	29,589	2,462,982	12,013	11,114	772,633	14,384

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣9,069.85百萬元增加約179.13%至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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,301.82百萬元增加約118.30%至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。

本集團的毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20.24%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的16.56%，主要是由於本集團若干下半年交付的物業的毛利率較低或為零，因彼等乃自下文「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節中披露的收購事項中購得，並使用於收購日期的公平值作為彼等於綜合財務報表的初始成本。

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)與營業部門有關的辦公室及差旅開支；(iv)物業管理費；及(v)其他。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣473.37百萬元增加約72.91%至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，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)其他稅項；(iii)與行政部門有關的辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)審計費；(vi)辦公室租賃開支；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他。

本集團的行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣477.91百萬元增加約83.37%至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，主要是由於(i)本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員人數增加及(ii)其他稅項(主要包括印花稅及土地使用稅)由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣35.31百萬元顯著增加約158.74%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣91.36百萬元。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣361.03百萬元增加約206.93%至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，主要因市值通脹及本集團的在建投資物業所致。

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)若干現金管理產品收益；及(ii)本集團違反有關物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入及其他收益 — 淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11.67百萬元增加至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。

經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,001.30百萬元增加約124.03%至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，主要是由於可交付物業的建築面積增加。

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。本集團的融資收入淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣125.36百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣223.03百萬元，該增長主要是由於外匯收益增加。

除所得稅前溢利

由於上述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,569.77百萬元增加約94.17%至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。

所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣866.90百萬元增加約170.33%至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。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣449.38百萬元增加約141.54%至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，而土地增值稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣417.52百萬元增加約201.32%至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。

應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣229.10百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣3,971.79百萬元，增幅約為1,633.64%，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。

融資活動

首次公開發售所得款項用途

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

於本年報日期，本集團已按招股章程內建議分配方式的相同方式使用全部首次公開發售所得款項淨額，即(i)所得款項淨額約60%已用於本集團的物業開發項目；(ii)所得款項淨額約30%已用於擴充本集團的土地儲備；及(iii)所得款項淨額約10%已用作本集團的一般企業及營運資本用途。

配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十日的公告（「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（「配售事項」）142,452,500股現有股份（「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。

於配售事項完成後，本公司收取所得款項總額1,213.7百萬港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額為1,199.5百萬港元，即每股配售股份淨發行價格約8.42港元。

於二零一七年十二月三十一日，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配售事項所得款項淨額，其符合配售公告所披露的用途。

發行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，本公司發行額外總本金額為100,000,000美元的票據（將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列）（「合併二零一八年優先票據」）。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合併二零一八年優先票據。

於本年報日期，本集團已按發售備忘錄內建議分配方式的相同方式動用全部來自發行合併二零一八年優先票據所得款項淨額。

有關詳情，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及二零一八年三月一日的公告，以及有關發售備忘錄。

發行二零一七年優先票據

於二零一六年十二月八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零一九年到期總本金額為175,000,000美元的優先票據（「原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美元的票據（將與原二零一七年優先票據合併並組成單一系列）（「合併二零一七年優先票據」）。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。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。

於本年報日期，本集團已按發售備忘錄內建議分配方式的相同方式悉數動用發行合併二零一七年優先票據的所得款項淨額，其中50,000,000美元、100,000,000美元及75,000,000美元分別用於融信•瀾天、融信•蕭山公館及融信•鉑爵項目的建設及開發。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十八日、二零一六年十二月二日、二零一六年十二月十二日、二零一七年二月十四日、二零一七年二月十五日及二零一七年二月二十二日的公告，以及有關發售備忘錄。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣61,564.76百萬元（二零一六年：人民幣46,760.94百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一六年十二月三十一日的人民幣89,415.26百萬元增加約68.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣150,348.59百萬元。本集團的流動負債總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣42,654.32百萬元增加約108.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣88,783.83百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)持作出售已竣工物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣7,572.77百萬元增加約25.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣9,477.13百萬元；(ii)開發中物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣31,614.72百萬元增加約187.53%至二零一七年十二月三十一日的人民幣90,900.27百萬元；及(iii)現金及現金等價物以及受限制現金總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣12,432.59百萬元增加約64.13%至二零一七年十二月三十一日的人民幣20,406.15百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有銀行存款（包括定期存款、受限制現金及現金及現金等價物）人民幣20,517.15百萬元（二零一六年：人民幣16,749.76百萬元），借款總額人民幣69,453.61百萬元（二零一六年：人民幣39,417.26百萬元）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、額外優先票據及資產支持證券）的加權平均實際利率約6.9%（二零一六年：約6.8%）。

於二零一七年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,949.66百萬元，佔本集團借款總額約15.77%。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以其資產作抵押，有關資產人民幣68,691.9百萬元（二零一六年：人民幣30,101.6百萬元）包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干其他借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

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，融信集團(作為擔保人)訂立以北京銀行股份有限公司南京分行(「債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信集團同意提供擔保，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%)如期向債權人履行南京愷璟晟與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。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。此等買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一七年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣22,704.08百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣20,216.46百萬元)。

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

流動比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.69倍(二零一六年十二月三十一日：2.10倍)。本集團的流動比率下降主要是由於合約銷售增加以及計入流動負債的借款增加。

資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為159.0%（二零一六年：98.0%），主要是由於借款總額增加。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）減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

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

外幣風險

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

重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，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的全部股權，而後者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，代價為人民幣801.9百萬元。

有關該項收購之其他資料，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項

於二零一七年七月二十七日，上海愷胤實業有限公司(「上海愷胤」)(本公司的間接全資附屬公司)與浙江海亮投資股份有限公司、馮海良先生、寧波海鏡投資有限公司(「海鏡投資」)、唐魯先生及浙江海亮慈善基金會各自訂立五份股權轉讓協議，內容有關上海愷胤收購寧波海亮房地產投資有限公司(「寧波海亮」)55%的股權(「寧波海亮收購事項」)，總代價為人民幣2,264,023,700元(相等於2,626,267,492港元)。

同日，上海融恩房地產開發有限公司(「上海融恩」)(本公司的間接全資附屬公司)與海鏡投資訂立股權轉讓協議，內容有關收購安徽海亮房地產有限公司(「安徽海亮」)55%的股權(「安徽海亮收購事項」)，總代價為人民幣632,500,000元(相等於733,700,000港元)。

由於寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所載的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，該等收購構成本公司之主要交易。

於完成後，寧波海亮及安徽海亮均成為本公司的間接非全資附屬公司，且寧波海亮及安徽海亮之財務業績均已併入本集團財務報表。有關寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月二十七日、二零一七年八月十八日及二零一七年九月二十日的公告及本公司日期為二零一七年十二月二十九日的通函。

董事及高級管理層

執行董事

歐宗洪先生，49歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信集團。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

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

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

吳劍先生，48歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一二年一月起出任本集團副總裁。吳劍先生主要負責協助規劃公司策略及協助歐宗洪先生管理本集團的日常運營及監督銷售營銷部門。彼於房地產開發行業積逾10年經驗。吳劍先生於二零零四年三月加入本集團，此後曾擔任多個職位，包括自二零零四年三月至二零零九年四月出任融信集團副總經理、自二零零九年四月至二零一零年十二月出任福州世歐房地產開發有限公司(「**世歐房地產**」)(之前為本集團其中一家合營企業)副總經理及自二零一零年十二月至二零一一年十二月出任融信集團總經理。加入本集團前，吳劍先生於一九九四年四月至二零零四年五月受僱於福州市建築設計院，先後出任工程師、主管工程師及副總工程師。吳劍先生自二零零二年一月起一直為獲福州市職稱改革領導小組認可的高級工程師。吳劍先生於一九九一年七月在中國上海的上海交通大學畢業，獲授工業與民用建築(Industrial and civil architecture)學士學位，並於一九九四年三月從位於浙江省杭州市的浙江大學畢業，獲授結構工程碩士學位。

董事及高級管理層

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

林峻嶺先生，40歲，自二零一四年十二月一日起出任執行董事並自二零一四年一月起出任本集團副總裁。林峻嶺先生主要負責協助規劃公司策略及管理本集團於華東區域的業務營運。林峻嶺先生於二零零三年九月加入本集團。彼於房地產開發行業擁有約15年經驗。彼由二零零三年九月至二零零七年八月擔任融信集團常務副總經理、由二零零七年八月至二零一零年四月出任融信集團總經理、由二零一零年四月至二零一三年十二月出任世歐房地產主席，並自二零一四年一月起出任本集團華東區域公司總經理。在加入本集團前，林峻嶺先生由二零零一年一月至二零零三年九月擔任莆田市交通房地產開發有限公司總經理。林峻嶺先生於一九九九年六月取得福建省福州的福建建築高等專科學校(現稱為福建工程學院)的建築財務及會計專業專科學歷。彼現正攻讀福建省廈門的廈門大學工商管理碩士學位。於二零一四年十二月，林峻嶺先生被授予2014年度中國傑出經理人獎。

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

曾飛燕女士，42歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事及自彼於二零一三年八月加入本集團起出任首席財務官。彼主要負責本集團財務事宜及公司秘書事務。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於聯交所主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

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

獨立非執行董事

盧永仁博士，57歲，太平紳士，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員。其主要負責監督及為董事會提供獨立判斷。彼現為凱知樂國際控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，為中國最大的多品牌玩具及兒童產品銷售網絡公司之一，其亦於香港獨家經營樂高認證專門店，股份代號：2122)副主席。彼亦為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	主要從事提供海上運輸服務的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1308)	獨立非執行董事， 自二零一零年九月起
景瑞控股有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：1862)	獨立非執行董事， 自二零一三年十月起
資本策略地產有限公司	從事房地產開發的公司	在聯交所主板上市 (股份代號：497)	獨立非執行董事， 自二零一四年四月起
電視廣播有限公司	一家免費電視廣播及商業華文節目製作商	在聯交所主板上市 (股份代號：511)	獨立非執行董事， 自二零一五年二月起
Nam Tai Property Inc. (前稱為Nam Tai Electronics Inc.)	現時主要從事物業開發及管理的公司	在紐約證券交易所上市 (股份代號：NTP)	獨立董事，自二零零三年七月起

盧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，42歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任煜男先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任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， 自二零一七年五月起

董事及高級管理層

屈文洲先生，46歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼主要負責監督董事會並對董事會作出獨立判斷。屈先生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)	獨立非執行董事兼審核委員會主席， 自二零一零年八月十九日起
福建廣生堂藥業股份有限公司	醫藥公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：300436)	獨立董事， 自二零一四年十二月二日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

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。

高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的四名執行董事及下述人士：

阮友直先生，42歲，曾出任本集團副總裁，並主要負責本集團房地產投資業務。在加入本集團前，阮先生自一九九七年八月至二零零一年八月擔任仙遊楓江中學教師，並自二零零三年三月至二零零九年六月出任《海峽都市報》記者。阮先生在二零零五年七月於福建省福州的福建師範大學取得其學士學位，主修漢語言文學。

聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

有關曾女士的背景，請參閱上文所披露的履歷。

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

董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

公司資料

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

主要業務

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

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註10a。截至二零一七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

本集團截至二零一七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。

本集團截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第200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，於截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，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

本集團截至二零一七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

本集團於二零一七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

本集團截至二零一七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。於二零一七年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,336.1百萬元。

股息

董事會並無建議派付任何截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：相同)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東有權出席本公司將於二零一八年六月一日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零一八年五月二十八日(星期一)至二零一八年六月一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一八年五月二十五日(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。截至二零一七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3.41%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.39%。

董事會報告

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零一七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

截至二零一七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39.57%，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21.67%。

就董事所知，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

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

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

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

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

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

股本

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發售按發售價每股5.36港元於聯交所發行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額配股權獲部分行使而按發售價每股5.36港元進一步發行2,348,000股股份。於二零一七年十一月七日，於本公司日期為二零一七年十月三十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8.52港元的價格向Dingxin Company Limited配發及發行142,452,500股新股份。於本年報日期，本公司共有1,494,800,500股已發行股份。

發行優先票據

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，本公司發行額外總本金額為100,000,000美元的票據。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合併二零一八年優先票據。有關詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析—融資活動」一節。

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。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。有關詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析—融資活動」一節。

本公司股本變動的詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註23。

董事及董事服務合約

於截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

吳劍先生(副總裁)

林峻嶺先生(副總裁)

曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁博士
任煜男先生
屈文洲先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

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

根據本公司組織章程細則第84(1)條，歐宗洪先生、吳劍先生及林峻嶺先生須於股東週年大會上輪值退任，並符合資格於股東週年大會上膺選連任為董事。

董事服務合約

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

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

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

獨立非執行董事的獨立性確認函

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

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零一七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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事於競爭性業務的權益

於本年報日期，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司已發行股本的67.84%中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

(i) 酒店經營

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

(ii) 交樓前物業管理

福建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樓前物業管理服務，其於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交樓前物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日的公告及本節「持續關連交易 — 1. 總交樓前物業管理協議」一段。

(iii) 物業管理

融信(福建)物業管理有限公司(「融信福建物業管理」)由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係 — 不競爭及清晰劃分業務」一節及本節「持續關連交易 — 2.管理服務協議」一段。

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

遵守不競爭承諾

不競爭契據

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

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

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

年度審閱

契諾人已確認，截至二零一七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二零一七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二零一七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。截至二零一七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零。

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. 總交樓前物業管理協議

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

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

本集團應付福建融信世歐物業管理的管理費乃於日常業務過程中按正常商業條款並經公平磋商後釐定及按不遜於該等獨立第三方向本集團提供的條款訂立，經參考(i)本集團於中國需要交樓前物業管理服務的物業項目的總面積；(ii)福建融信世歐物業管理提供交樓前物業管理服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用等)；及(iii)可資比較市場價格(當中將計及交樓前物業管理服務的正常成本)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團根據總交樓前物業管理協議向福建融信世歐物業管理支付的管理費為人民幣45.5百萬元。

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

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

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8.6百萬元管理費。

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

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

年度審核

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

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

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

關聯方交易

本集團截至二零一七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35。本集團合併財務報表附註35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35及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無本公司董事或控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零一七年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；
- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；

董事會報告

- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

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

遵守法律法規

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

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

購股權計劃

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

購股權計劃詳情

(1) 目的

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

(2) 參與人士

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

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

(3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數, 合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%, 且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔本年報日期已發行股份總數的9.03%。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

(5) 接納及行使購股權期限

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

(6) 股份認購價及購股權代價

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

購股權授出詳情

截至二零一七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)	截至二零一七年十二月三十一日止年度之變動					於二零一七年 十二月 三十一日 的結餘
				於二零一七年 一月一日 的結餘	已授出	已行使	已沒收	已失效	
董事									
吳劍先生	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
林峻嶺先生	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
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
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	—	48,425,385	—	(5,185,000)	—	43,240,385
				—	62,469,000	—	(5,185,000)	—	57,284,000

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，截至二零一七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

截至二零一七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，截至二零一七年十二月三十一日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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	1,014,000,000 (L)	67.84%
林峻嶺先生 ^(附註3)	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.31%
吳劍先生 ^(附註3)	實益擁有人	6,021,205 (L)	0.40%
曾飛燕女士 ^(附註3)	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.31%

附註：

- (1) 於二零一七年十二月三十一日，本公司已發行1,494,800,500股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (2) 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)於二零一七年十二月三十一日持有1,014,000,000股股份。
- (3) 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零一七年十二月三十一日，根據購股權計劃，林峻嶺先生、吳劍先生及曾飛燕女士各擁有4,681,205股尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事及最高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，於二零一七年十二月三十一日，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 ⁽¹⁾	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
Dingxin Company Limited ⁽²⁾	實益擁有人	1,014,000,000 (L)	67.84%
Honesty Global Holdings Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	1,014,000,000 (L)	67.84%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽²⁾	信託受託人	1,014,000,000 (L)	67.84%
歐國飛先生 ⁽²⁾⁽³⁾	信託財產授予人	1,014,000,000 (L)	67.84%
許麗香女士 ⁽⁴⁾	信託受益人／配偶權益	1,014,000,000 (L)	67.84%

附註：

(1) 於二零一七年十二月三十一日，本公司已發行1,494,800,500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，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

優先購買權

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

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員1,683名(二零一六年：1,115名全職僱員)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣790.1百萬元(二零一六年：人民幣393.1百萬元)。

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。於截至二零一七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。

截至二零一七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7.9百萬元（二零一六年：人民幣3.6百萬元）。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於本年報日期，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於本年報日期，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准（如適用）。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

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

健康及工作安全

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

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

彌償及保險規定

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

股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零一七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

截至二零一七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37.8百萬元(二零一六年：人民幣112.2百萬元)。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併財務報表。有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。於前3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，二零一八年三月二十三日

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二零一七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，本公司於截至二零一七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。董事向各董事作出具體查詢後確認，彼等於截至二零一七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

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各名董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各名董事的出席情況載列於下表：

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

董事會

1. 責任

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

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

2. 董事會組成

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
吳劍先生(副總裁)
林峻嶺先生(副總裁)
曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁博士
任煜男先生
屈文洲先生

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

於截至二零一七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。

於截至二零一七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
吳劍先生	6/6	1/1
林峻嶺先生	6/6	1/1
曾飛燕女士	6/6	1/1
獨立非執行董事		
盧永仁博士	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.rongxinggroup.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。

於截至二零一七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二零一六年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及截至二零一七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。

審核委員會已審閱截至二零一七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二零一八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。

審核委員會於截至二零一七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.rongxinggroup.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。

於截至二零一七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

薪酬委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)檢討截至二零一八年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

截至二零一七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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度按等級劃分的高級管理層(不包括董事)薪酬載列如下：

薪酬等級	人數
6,500,000港元至7,000,000港元	1

3. 提名委員會

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

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

於截至二零一七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

提名委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

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

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

4. 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就有關審計服務及非審計服務已付／應付予外聘核數師的費用載列如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
審計及相關服務：	5.2
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二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

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

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

審核委員會及董事會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。

資料披露

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

內部審核

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

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

與股東溝通

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

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

股東召開股東特別大會的程序

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

於股東大會上提呈建議的程序

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

向董事會提出股東查詢的程序

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

博達浩華國際財經傳訊集團

地址：香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心20樓2009-2018室

電話：(852) 3150-6788

傳真：(852) 3150-6728

電郵：ronshine@pordahas.com

聯席公司秘書

曾飛燕女士及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

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

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

根據上市規則第3.29條，曾女士及吳女士於截至二零一七年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

組織章程大綱及細則修訂

於截至二零一七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修訂。

環境、社會及管治報告

關於ESG報告

報告簡介

融信中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下簡稱「本集團」)發表的環境、社會及管治報告(「ESG報告」)闡述本集團全面實踐可持續發展理念，並履行企業公民責任的表現。ESG報告詳述本集團在二零一七年內支持可持續發展原則的各項工作，以及在社會管治方面的表現。

報告範疇

ESG報告的內容主要集中於本集團在中國內地的核心業務，於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日(「本年度」)的環境及社會層面的表現。ESG報告披露的環境範疇關鍵績效指標聚焦本集團總部以及福州、杭州、上海區域辦公室(數據列於附錄)。有關企業管治的內容詳情，請參閱本公司年報內的《企業管治報告》。

報告準則

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

利益相關者參與

ESG報告的編寫，得到本集團各部門同事的共同參與，促使我們更清晰地了解目前在環境和社會層面的發展水平。我們收集的資料，既是本集團於二零一七年開展環境和社會相關工作的總結，也是我們制定短期和長期可持續發展策略的基礎。

資訊及反饋

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

環境與資源

排放物管理

污水管理

本集團營運期間排放的污水主要是生活污水及施工現場污水。本年度，本集團繼續謹遵污染防治和環境保護的相關法律法規，將生活污水排入市政排水管網，避免隨意排放。在施工過程中，本集團要求承包商嚴格依照國家以及地方標準，對需排出施工現場的污水進行處理，以減少對環境的影響。例如，在融信灣項目中，本集團根據《福州市環境保護局關於融信灣項目環境影響報告書的審批意見》，在施工工地設立隔油池、沉澱池、化糞池等臨時環保設施，施工廢水經處理後實現全部回用。

廢棄物處置

本集團營運期間產生的固體廢棄物主要包括施工垃圾和辦公垃圾。本年度，本集團繼續嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等法律法規對其進行存放和處理。根據外包協議，施工現場產的所有建築垃圾均由承包商負責處理。為減少廢棄物產生對環境造成的影響，本集團要求承包商不僅應將可回收利用的廢料用於建築工程或聘請合資質的回收機構進行規範化處理，還需通知專門回收商現場清除、拆除並運走不可回收的廢料與垃圾。另外，本集團要求承包商分類和妥善存放易燃易爆品等危險材料，並配備消防設備等相應的安全設施，以降低事故風險和環境危害。

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

噪音管理

為減少施工期噪音排放，本集團於施工過程中繼續嚴格遵循《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)等相關規定。施工工程若須於夜間進行，將報當地環保部門審批。

廢氣管理

本集團營運期間排放的廢氣主要包括粉塵、運輸揚塵及汽車尾氣。本年度，本集團繼續遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律法規，對廢氣排放實施監控管理。為抑制粉塵的產生，本集團規定承包商的攪拌機棚、水泥庫須採用全封閉一體式彩鋼房，周圍亦須設置排水溝及防塵設施，以減少粉塵泄漏。特別是在土方開挖、基坑施工階段，承包商須採取措施覆蓋施工現場裸露渣土，以減少工地揚塵。對於運輸揚塵，施工現場須根據項目所在地的有關規定，配備工程車輛自動沖洗、防霧除塵等設備，並對進出施工現場的工程車輛進行沖洗。為減少汽車尾氣造成的空氣污染，本集團不僅規定車隊工作人員須定期對車輛進行保養，亦為司機提供低碳駕駛培訓，從而提高汽車運轉效能，減少尾氣排放。

節約資源

本集團致力於將節能環保的理念貫徹於運營管理中的方方面面。為減少水資源浪費，提高用水效益，本年度本集團繼續於營運場所繼續實施多項節水措施，例如安裝雨水收集裝置用於灌溉植物，循環再用洗盥污水進行清潔及灌溉，立即維修滴水的水龍頭，使用具有節水標籤的水龍頭，使用雙沖水式馬桶，在各洗手間內張貼節水標語提醒員工節約用水，呼籲員工關緊水龍頭等。此外，本集團亦定期進行隱蔽水管滲漏測試並檢查滿瀉的水缸，定期檢查水錶讀數以確認是否有隱蔽的漏水現象。

在日常辦公中，本集團繼續採取一系列措施以提高能源使用效率，減少電力消耗。對於照明系統，本集團將辦公室劃分為多個照明區域，在不同照明區域設立可獨立控制的高能源效益的燈具(如T5螢光燈及發光二極管)，並保持照明裝置清潔，盡量提高其能源效率。對於空調系統，本集團選用具有一級能源效益標籤的分體式冷氣機、水冷式空調系統，並且在低放射性玻璃上貼上防紫外光隔熱膜，從而減少熱能吸收，節約電能消耗。本集團亦定期檢查及更換壓力錶、壓力軟管及空氣壓縮機的連接器，從而減低製冷劑泄漏的可能性。本集團呼籲員工設定計算器閒置時進入自動待機或睡眠模式，於非工作時間把電子設備完全關掉。除此之外，本集團還通過鼓勵員工盡可能利用電子通訊技術傳遞資訊、將計算器默認設置為雙面打印，以達到減少紙張消耗的目的。

保護環境及天然資源

本年度，本集團的業務營運並未對生態環境造成重大影響。營運期間，本集團自覺踐行低碳環保發展理念，積極開展「綠色公益」，致力於促進生態環境的可持續發展。在日常工作中，本集團繼續從紙、電、

水的節約使用，到推行電子化辦公、視頻、電話會議等方面入手，同時鼓勵員工參加環保培訓和活動，多搭乘公共交通工具，以保護環境及天然資源，降低自身運營對生態環境的影響。

僱傭及勞工常規

僱傭準則

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

在員工招聘方面，本集團注重員工隊伍多元化建設，廣招來自不同文化、背景的人才。本集團每年組織兩次內部競聘，並通過官方網站、校園招聘、社會招聘等方式招募員工。本集團依照《中華人民共和國勞動合同法》及當地勞動法與新聘員工簽訂勞動合同，確保不會出現僱傭童工和強迫勞工的情況。員工年收入包括固定收入和浮動收入兩部分，本集團不僅為中國內地的全職僱員提供養老保險、醫療保險、工傷保險及住房公積金等法定社會福利，還提供差旅補貼、購房優惠、培訓支助等集團福利。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。本集團亦重視保障員工基本權利，所有員工都享有事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等假期。

培訓與發展

本集團始終堅持「人力資源是企業的第一資源」的理念，尊重員工，信任員工，不斷優化人力資源分配，強化人才培養開發，讓員工與企業一起成長。本集團圍繞《新員工基礎知識培訓教材》對新聘員工進行基礎知識培訓，以加快新員工對本集團的認識。

應屆畢業生是本集團未來的骨幹力量，是本集團可持續發展的根本。本集團定期為不同僱員實施系統且專業的職業培訓，以提升僱員工作效率。本年度，本集團人力資源管理部門繼續於應屆畢業生中開展「信力量」及「信之翼」培養計劃，以及於「融信學院」開展培訓課程。同時，為滿足本集團戰略發展規劃的人才儲備需要，本集團總裁辦根據本集團發展戰略及人力資源分配情況，對梯隊人才庫進行統一管理，進一步落實《梯隊人材建設管理制度》。



健康與安全

為保障員工健康與安全，本集團繼續謹遵香港《職業安全及健康條例》、中國內地《中華人民共和國職業病防治法》等相關的法律法規，向員工提供年度體檢及安全培訓。在與承包商簽訂的施工合同中，本集團明確規定承包商應為從事危險作業的員工辦理意外傷害保險。

為貫徹落實《中華人民共和國安全生產法》，本集團繼續要求承包商在施工前對重大危險源進行排查及確認，制定相應管理方案及安全監察制度，並建立健全項目安全生產責任制。承包商應遵守工程建設安全生產有關管理規定，嚴格按安全標準組織施工，並隨時接受行業安全檢察人員依法實施的監管檢查，採取必要的安全防護措施，消除事故隱患。例如根據工作性質為員工提供不同的防護用品，包括手套、





安全靴及安全帽；在安全信道、加工棚、鋼筋作業區、配電房等施工現場放置安全警示標識；採用帶防雨、防砸功能的鋼筋木工加工棚；建築物裙樓部分樓梯立桿必須滿掛密目安全網等。承包商應對施工場地的工作人員進行安全教育，並對他們的安全負責。承包商在動力設備、輸電線路、地下管道、密封防震車間、易燃易爆地段以及臨街交通要道附近施工時，事前應向工程師提出安全防護措施，經工程師認可後實施。實施爆破作業，在放射、毒害性環境中施工及使用毒害性、腐蝕性物品施工時，承包商應在施工前14天以書面形式通知工程師，並提出相應的安全防護措施，經工程師認可後實施。發生重大傷亡及其他安全事故，承包應按有關規定立即上報有關部門並通知工程師，同時按政府有關部門要求處理。

與此同時，本集團十分重視辦公室員工的身心健康，不僅為員工提供羽毛球、乒乓球等休閒鍛煉的場所，還積極開展生日會、聖誕節家庭日、茶道講座、中醫養生主題講座等各類活動。為優化辦公室環境，本集團還於員工辦公區、會議室、洽談室等場所放置了諸多綠植，以確保員工能在健康舒適的環境中工作。

營運慣例

供應鏈管理

本集團的供貨商主要包括工程施工類、諮詢服務類、材料設備類等供貨商。供貨商來源主要有公司內部推薦、其他公司推薦、供貨商自薦、網上收集。本集團致力於發展與供貨商的良好關係，以確保材料的穩定供應。供貨商統一由總部組織招標，招標過程嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》等法律法規以及《供貨商管理制度》、《工程類、材料設備類招標管理制度》等內部規章。在招標過程中，本集團規定供貨商必須首先在招采系統平台註冊，再由本集團招採部門經辦人考察完成後，填寫考察評分表，編製考察報告後提交審批。整個招標過程確保透明、公開、公平、公正，杜絕暗箱操作。

產品責任

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

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

關係以確保質量及交付。為了對工程的施工制度進行更好的管理，本集團委派監理公司負責工程施工監理。監理工程師代表本集團對工程的施工質量、工程進度和安全文明施工、物資設備等執行全方位監理，承包商須積極支持和配合監理單位的工作。工程竣工後，本集團委派的工程師進行竣工驗收。當地環境保護行政主管部門也會對建設項目進行驗收，以確保建設項目符合當地環境保護局的要求。

本集團繼續完善客戶資訊保護、投訴處理、合理收費、保護客戶知情權與選擇權等方面的規章制度和業務流程，實施多項健全的系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。本集團亦持續落實監管要求，對所有收費項目進行公示。本集團亦將進一步在產品設計、品牌服務、工程質量及物業服務方面全面提升其產品功能，從而提高本集團產品的市場競爭力。

在廣告宣傳方面，本集團通過報紙、電視、廣播、互聯網、廣告牌、雜誌及手機短信等推廣渠道，向社會遞送真實及準確的產品資訊。本集團繼續依照《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，開展的各項宣傳和營銷活動，確保所有廣告的真實性，嚴格杜絕使用虛假及誤導性資訊來欺騙客戶的行為。

在隱私保護方面，本集團繼續嚴格遵守《公司資訊保密制度》並要求承包商對施工圖紙、招投標文件、評標、定標等所有相關資訊和數據保密。另外，為保障合作夥伴及員工個人隱私，本集團繼續實施《公司資訊保密制度》、《資訊安全管理規定》、《檔案管理制度》等內部管理制度，並依據不同情況，與員工、第三方等簽署保密協議，以保障資訊安全。

反貪污

本年度，本集團繼續嚴格遵守香港《防止賄賂條例》及中國內地《中華人民共和國刑法》等法律法規，堅定維護公平競爭的市場環境，促進行業的可持續發展。為規範員工行為，本集團於勞動合同和員工手冊中明確禁止任何形式的貪污、賄賂或收取回扣。本集團審計部門負責監察各部門日常工作，防範包括貪污、賄賂、洗錢等在內的違法違紀行為發生。

社區參與

本集團成立至今，始終遵循「取之社會、回報社會」的準則，將慈善公益的理念融入企業血液之中，讓公益理念成為企業文化的重要組成部分。近年來，融信公益基金會先後向賑災救濟、公益聯盟、城市運營、愛心助學等公益事業捐款逾2億元人民幣，致力於推動教育、環保、民生、文化傳承等領域的發展。

二零一七年七月，本集團於G20主會場杭州國際博覽中心舉辦了「融信之夜•信會蕭山國學文藝晚會」。晚會以國學為紐帶，歌頌了數千年來國人所奉行的「信義」、「慧智」、「孝道」、「善舉」，將世界觀及中國美完美融合，賦予到場來賓耳目一新的觀演體驗。



融信公益基金會攜手中國青少年發展基金會、天使媽媽共同打造的公益項目「少年中國計劃」於二零一七年十一月啓動。這一公益項目內容涵蓋「兒童教育、兒童健康、兒童資助」三個方面，具體內容包括向貧困地區學校捐贈包括圖書閱覽室、希望操場、兒童救治、成立獎學金計劃等，通過為有需要援助的少年兒童提供最為切身的愛心與關懷，助力社會正能量的傳遞。



基於運營管理等方面取得的成績和突出的社會貢獻，本年度，本集團獲得「2017中國城市發展峰會企業社會責任踐行標桿獎」、「2017中國房地產最佳僱主企業」、「2017中國房地產開發企業50強」、「2017中國房地產開發企業綜合發展10強」等榮譽。未來，本集團將繼續堅持服務社會，奉獻社會，回報社會，推動和諧社會建設，助力城市永續發展。



附錄：主要範疇A.環境之關鍵績效指標總結

環境指標	2017年度
排放物	
氮氧化物的排放量(千克)	88
二氧化硫的排放量(千克)	1
顆粒物的排放量(千克)	6
溫室氣體排放	
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)	661
每平方米樓面面積溫室氣體排放量(噸二氧化碳當量)	0.09
直接排放(範圍一)(噸二氧化碳當量)	160
間接排放(範圍二)(噸二氧化碳當量)	204
間接排放(範圍三)(噸二氧化碳當量)	297
廢棄物	
所產生無害廢棄物總量(噸)	本集團辦公室產生的無害廢棄物均由物業方負責清運，此項數據暫不披露
每平方米樓面面積所產生無害廢棄物量(噸)	暫不適用
所產生有害廢棄物總量(噸)	本集團辦公室產生少量有害廢棄物，對環境無實質性影響產生，此項數據暫不披露
每平方米樓面面積所產生有害廢棄物量(噸)	暫不適用
資源使用	
能源消耗總量(兆瓦時)	968
每平方米樓面面積能源消耗總量(兆瓦時)	0.13
用水總量(立方米)	2,450
每平方米樓面面積用水量(立方米)	0.32
製成品所用包裝材料總量(噸)	本集團業務不涉及產品包裝，此項數據不披露
每件產品包裝材料用量(千克)	不適用

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199頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一七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二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。

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

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《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
- 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類
- 投資物業評估

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18。

截至二零一七年十二月三十一日，開發中物業及持作出售已竣工物業總額約為人民幣100,377百萬元，佔貴集團總資產約59%。開發中物業及持作出售已竣工物業的賬面值按成本或可變現淨值(「可變現淨值」)較低者列示。根據管理層的最佳估計，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，開發中物業及持作出售已竣工物業合計減值撇減為人民幣32百萬元。

貴集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估。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進程中存在的關鍵內部控制，以釐定其物業的銷售價格及銷售費用以及開發中物業的竣工成本等重要會計估計。
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，對預估銷售價格與近期市場交易進行比較，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。
 - 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。
 - 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：附屬公司、合營企業及聯營公司的分類 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。

截至二零一七年十二月三十一日，貴集團合共有108間物業開發公司，其中85、17及6間公司分別入賬為附屬公司、合營企業及聯營公司。

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以貴集團是否由被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，其中包括分析各種因素（包括貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況。

附屬公司（即該公司的每項資產、負債及交易）逐項納入貴集團的合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在合併資產負債表中作為投資入賬。

因此，由於確認或終止確認投資而導致的任何不恰當分類均可能對合併財務報表產生重大且普遍的影響。

在評估年內重大新投資的分類或現有投資變動時，是否應將其中每一項作為附屬公司、合營企業或聯營公司入賬時，我們已執行了以下程序：

1. 我們獲得並審查了與被投資方有關的法律文件（「投資文件」），例如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，包括投資者的權利，合作開發商協議條款、爭議解決條款、終止條款、治理結構及溢利攤分安排，並根據我們自身的專業知識及經驗分析會計準則的該等關鍵條款來評估管理層的判斷。倘合作開發商協議、組織章程細則、治理結構等後續發生變動，我們會嚴格評估管理層的重新評估，以考慮該等變動是否會影響初始分類。
2. 我們向選定的合作開發商發出確認函，以確認我們獲得的投資文件的完整性，且並無補充文件或後續修改。
3. 我們向選定的合作開發商詢問了彼等於被投資方的合作安排以及該等被投資方的項目管理及決策過程。
4. 我們抽樣審閱了被投資方的股東大會及董事會會議的會議記錄，以證實管理層對貴集團參與該等被投資方決策過程的陳述。

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。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項3：投資物業之估值	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3.3 (b)、4 (c)及附註16。	有關我們管理層對投資物業估值程序包括：
<p>貴集團的投資物業按公平值列賬。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的投資物業為人民幣104.65億元，佔貴集團資產總額的6%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度投資物業的公平值收益為人民幣11.08億元。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 我們已評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性。2. 基於我們的行業知識，我們已評估對不同性質的投資物業進行估值所採用的估值方法。3. 對於估值中採用的預期租金收入，我們抽樣核對租賃台賬及租賃合同中的金額。4. 對於估值所採用的關鍵假設，包括租期收益率、復歸收益率及市場租金，我們利用可資比較市場交易證據將其與我們的預期進行了比較。當發現估計與假設超出所採用的標準範疇時，我們與估值師及管理層討論，以理解其理據，隨後根據所有現有證據(包括對貴集團投資物業相關地理位置的市場研究)與我們的行業經驗評估該估計或假設的使用是否合理。5. 我們將物業的預計完工成本和管理層批准的預算金額進行比對，採用抽樣的方式檢查已簽署的建築合約，或將預計完工成本與貴集團近年來具有類似規模、用途及位置的可比物業的實際成本進行比較。
<p>我們重點關注此領域，乃由於投資物業結餘龐大及財務報表的公平值調整。此外，投資物業的估值高度依賴於一系列估計，例如未來租金流入、租期收益率、復歸收益率、至竣工的估計建築成本及貴集團委聘的獨立專業估值師進行的持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率等。</p>	<p>我們的測試表明，對貴集團的物業組合而言，該等估計與假設均獲現有證據支持。</p>

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《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，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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，二零一八年三月二十三日

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	6	30,341,404	11,371,663
銷售成本		(25,316,550)	(9,069,848)
毛利		5,024,854	2,301,815
銷售及營銷成本		(818,513)	(473,370)
行政開支		(876,349)	(477,911)
投資物業公平值收益	16	1,108,095	361,026
重新計量合營企業的公平值收益		—	278,074
其他收入及其他收益 — 淨額		45,521	11,666
經營溢利		4,483,608	2,001,300
融資收入	9	247,660	131,546
融資成本	9	(24,629)	(6,183)
融資收入 — 淨額	9	223,031	125,363
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額	11	283,100	443,105
除所得稅前溢利		4,989,739	2,569,768
所得稅開支	12	(2,343,491)	(866,900)
年內溢利		2,646,248	1,702,868
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		1,679,521	1,292,339
— 非控股權益		734,442	308,510
— 永久資本工具持有人	25	232,285	102,019
		2,646,248	1,702,868
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	1.22	0.96
— 每股攤薄盈利	13	1.22	0.96

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利	2,646,248	1,702,868
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	2,646,248	1,702,868
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,679,521	1,292,339
— 非控股權益	734,442	308,510
— 永久資本工具持有人	232,285	102,019
	2,646,248	1,702,868

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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,518,138	1,321,057
土地使用權	15	464,407	479,518
投資物業	16	10,465,400	4,058,000
無形資產		8,485	4,876
以權益法入賬的投資	11	6,743,913	2,695,532
可供出售金融資產		42,000	33,724
預付款項	20	92,729	—
定期存款	22	—	640,000
遞延稅項資產	27	512,609	258,949
非流動資產總額		19,847,681	9,491,656
流動資產			
開發中物業	18	90,900,267	31,614,716
持作出售已竣工物業	18	9,477,128	7,572,767
就合約工程應收客戶款項	19	140,745	1,249,435
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	23,720,226	32,103,325
應收關聯方款項	35	3,971,790	229,101
預付稅項		1,604,331	512,156
可供出售金融資產		16,959	24,000
受限制現金	21	1,933,517	907,034
定期存款	22	111,000	3,677,169
現金及現金等價物	22	18,472,631	11,525,557
流動資產總值		150,348,594	89,415,260
資產總值		170,196,275	98,906,916
權益			
股本	23	13	12
股份溢價	23	3,506,038	2,485,669
其他儲備	24	6,718,226	4,984,837
本公司擁有人應佔資本及儲備		10,224,277	7,470,518
非控股權益		17,794,795	12,386,271
永久資本工具	25	2,741,981	3,232,533
權益總額		30,761,053	23,089,322

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	26	47,609,990	31,683,744
遞延稅項負債	27	3,041,401	1,479,533
非流動負債總額		50,651,391	33,163,277
流動負債			
借款	26	21,843,620	7,733,520
貿易及其他應付款項	29	21,594,588	10,947,247
應付關聯方款項	35	1,354,824	1,474,137
已收客戶的預售所得款項		41,244,149	20,968,395
即期稅項負債		2,746,650	1,531,018
流動負債總額		88,783,831	42,654,317
負債總額		139,435,222	75,817,594
權益及負債總額		170,196,275	98,906,916

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」)於二零一八年三月二十三日批准第111頁至199頁的財務報表並已代表其簽署。

歐宗洪

曾飛燕

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										
— 一年內溢利	—	—	—	—	—	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—僱員服務價值	—	—	—	—	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

合併權益變動表

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

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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所用現金	30	(8,459,527)	(16,187,518)
已付中國企業所得稅		(1,034,641)	(380,288)
已付中國土地增值稅		(877,571)	(592,945)
經營活動所用現金淨額		(10,371,739)	(17,160,751)
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		(4,716,362)	(405,385)
就購買無形資產付款		(3,764)	(1,650)
出售設備所得款項		5,050	2,909
向合營企業及聯營公司注資		(3,238,593)	(2,127,957)
用於購買附屬公司產生的業務合併、 扣除已取得現金	34(b)	131,628	(1,754,080)
由合營企業轉為附屬公司取得的現金		—	72,555
就收購可供出售金融資產付款		(42,000)	(222,000)
出售可供出售金融資產所得款項		40,765	251,276
已收利息		85,365	60,210
向關聯方現金墊款		(3,881,863)	(426,153)
來自關聯方還款		633,109	—
定期存款減少／(增加)		4,206,169	(3,295,370)
投資活動所用現金淨額		(6,780,496)	(7,845,645)

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資活動現金流量			
借款所得款項	30(b)	41,577,553	41,456,341
償還借款	30(b)	(15,052,461)	(22,775,743)
發行永久資本工具		—	4,700,000
贖回永久資本工具		(500,000)	(1,500,000)
向永久資本工具持有人分派		(222,837)	(69,486)
來自關聯方現金墊款	30(b)	1,137,877	4,153,220
向關聯方還款	30(b)	(1,390,467)	(151,502)
就本公司上市發行股份		—	1,540,697
就私人配售發行的普通股	23	1,020,370	—
股份發行成本		—	(35,214)
來自非控股權益的注資		1,891,169	8,468,310
已付利息		(3,934,296)	(1,749,724)
就借款抵押的受限制現金		(362,148)	(312,688)
融資活動所得現金淨額		24,164,760	33,724,211
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		11,525,557	2,742,466
現金及現金等價物的外匯(虧損)/收益		(65,451)	65,276
年末現金及現金等價物		18,472,631	11,525,557

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二零一八年三月二十三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。財務報表為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 編製基準

- (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例
本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。
- (ii) 歷史成本法
合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值列賬的可供出售金融資產及投資物業除外。
- (iii) 本集團採納的經修訂準則
本集團於二零一七年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。採納該等準則之新修訂對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納的經修訂準則(續)

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體之權益

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)： 首次採納香港財務報告準則	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 年度改進 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)： 於聯營或合營企業的投資	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 年度改進 ¹
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	外幣交易及墊付代價 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務 報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或 出資 ⁴

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間或實體首次應用香港財務報告準則第9號時生效。

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 待釐定的生效日期。

預期該等準則概無與本集團合併財務報表有關或對其造成重大影響，惟附註(a)、(b)及(c)所列的以下情況除外：

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(a) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

變動性質

香港會計師公會已頒佈確認收入之新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號「涵蓋貨品及服務合約」及香港會計準則第11號「涵蓋建築合約及相關文獻」。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並已識別以下將受影響的範疇：

- 預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，發展中物業之控制權可隨時間轉移。

當物業控制權在某一時間內轉移，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業之控制權時確認。

完成履約責任之進度根據所產生之物業開發成本佔分配予合約之完成履約之估計總成本之百分比計量。

若干預售物業合約之收入將變動，並於一段期間之較早時間確認，而非根據目前會計政策於單一時點確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(a) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

影響(續)

- 銷售竣工物業之收入確認時間，目前基於物業擁有權之重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同之付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業之收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的產品或服務的公平值。
- 為取得預售物業合約所產生之若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約之收入確認模式配對。

本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式，對於二零一八年一月一日所有未完成合約採納該準則，即表示採納之累計影響將於二零一八年一月一日之保留盈利中確認，而且比較數字將不會重列。

本集團正在估計上述事項對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利之整體影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「*金融工具及多項其他準則的相關修訂*」
變動的性質

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

影響

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新訂準則將產生下列影響：

- *金融資產及負債分類及計量之變動*

本公司大多數目前分類為可供出售之股本工具將會符合分類為按公平值入賬及列入其他綜合收益之條件，故此等資產之會計處理將不會改變。

因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量有影響。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*轉移且並無變動。

- *減值模型變動*

新減值模型要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益下的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。儘管本集團尚未就新模型可能對其減值撥備造成的影響進行詳細評估，惟其可能導致提前確認信用虧損。

該模型涵蓋貿易應收款項的操作簡化。如屬未包括重大金融部分的貿易應收款項，則虧損撥備將於初始確認時及於應收款項整個期限內按照相等於整個期限的預期信貸虧損數額計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具及多項其他準則的相關修訂」(續)
 影響(續)

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

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

本集團採納之日期

必須於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度應用。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則，以及該項準則項下所容許之可行權宜處理。二零一七年之比較數字將不予重列。

(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」

變動的性質

由於毋須區分經營租賃與融資租賃，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目之使用權)及財務負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於二零一七年十二月三十一日，本集團有不可取消之經營租賃承擔49,955,000港元(附註32(b))。本集團為若干辦公室物業的承租人，現時分類為經營租賃並按直線法確認為損益內的開支(附註2.15)。然而，本集團仍未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認之程度，以及將如何影響集團之利潤和現金流量分類。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

(c) 報告準則第16號「租賃」(續)

本集團採納之日期

須於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制採納。在現階段，本集團無意在生效日期前採納該準則。本集團有意應用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重列上一年度之比較數字。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併入賬

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

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

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(i) 業務合併(續)

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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(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。

2.2.2 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。

2.3 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)。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 權益法、聯營公司及合營安排(續)

(i) 權益法(續)

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

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

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

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

(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 重大會計政策概要(續)

2.4 分部報告

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

2.5 外幣換算

(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。

有關現金及現金等價物以及借款的外匯損益於合併收益表之「融資成本 — 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。

2.6 物業、廠房及設備

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.6 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至5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，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。

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

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

2.7 無形資產

計算機軟件

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

2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業

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

2.9 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須折舊及攤銷，惟須每年進行減值測試，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。

2.10 開發中物業及持作出售已竣工物業

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

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

(i) 分類

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

(a) 貸款及應收款項

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

本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「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」。

(b) 可供出售金融資產

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

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(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。

(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 — 淨額的一部分。

有關金融工具公平值的釐定方式的詳情披露於附註3.3(a)。

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 重大會計政策概要(續)

2.13 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。貿易應收款項的減值測試披露於附註20。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 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。

2.14 建築合同

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

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

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合約收益。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.15 租賃

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

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

2.16 土地使用權

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

2.17 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

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 重大會計政策概要(續)

2.18 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

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

2.19 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

2.20 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

2.21 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

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

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

2.22 借款及借款成本

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

2 重大會計政策概要(續)

2.22 借款及借款成本(續)

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。

2.23 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本集團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。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅(續)

(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)

2.24 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

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

(c) 僱員應享假期

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

2.25 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)

2.26 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。

2.27 收益確認

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

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

(a) 銷售物業

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

2 重大會計政策概要(續)

2.27 收益確認(續)

(b) 建築合同

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

(c) 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。

(d) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

2.28 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。

2.29 股息收入

股息在收取股息之權利獲確定時確認為收入。即使股息由收購前利潤派付，此準則仍然適用。然而，該投資因此可能需要進行減值測試。

2.30 股息分派

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

2.31 財務擔保合約

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

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

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公平值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

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(若干交易以美元(「美元」)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。

本集團於二零一七十二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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以下列貨幣計值的貨幣資產：		
— 美元	1,589	2,008,739
以下列貨幣計值的貨幣負債：		
— 美元	5,114,756	1,186,049

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)

下表列示人民幣兌美元的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應美元變動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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
— 美元	255,658	(41,135)
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
— 美元	(255,658)	41,135

(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。

於二零一七年十二月三十一日，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，截至二零一七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117,923,000元(二零一六年：人民幣44,069,000元)，其大部分由合資格資產撥付。

(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現金等價物(不包括手頭現金)、定期存款、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、就建設工程應收客戶款項以及可供出售金融資產的賬面金額。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及現金等價物、定期存款及受限制現金的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國四大商業銀行(附註(i))	3,825,245	513,800
在中國的其他上市銀行	8,620,817	7,978,625
在中國的其他非上市銀行	8,070,480	8,244,872
在澳門的其他非上市銀行	58	11,586
	20,516,600	16,748,883

附註：

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

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

同時，客戶如拖欠還款，本集團即有權取消合同；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。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。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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。

(c) 流動資金風險

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

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

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	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
於二零一七年十二月三十一日					
借款(附註)	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
於二零一六年十二月三十一日					
借款(附註)	10,131,233	19,700,990	13,531,060	1,178,662	44,541,945
貿易及其他應付款項，不包括應計 員工成本及其他應付稅項	10,620,085	—	—	—	10,620,085
應付關聯方款項	1,474,137	—	—	—	1,474,137
金融擔保	17,049,550	—	—	—	17,049,550
就合營企業提供的擔保	3,166,910	—	—	—	3,166,910
	42,441,915	19,700,990	13,531,060	1,178,662	76,852,627

附註：借款利息乃按二零一七年十二月三十一日持有的借款計算(二零一六年：相同)。浮息利率乃按二零一七年十二月三十一日的當前利率估計(二零一六年：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)減去現金及現金等價物、受限制現金及定期存款之和計算。

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
借款總額(附註26)	69,453,610	39,417,264
減：現金及現金等價物(附註22)	(18,472,631)	(11,525,557)
定期存款(附註22)	(111,000)	(4,317,169)
受限制現金(附註21)	(1,933,517)	(907,034)
借款淨額	48,936,462	22,667,504
權益總額	30,761,053	23,089,322
資產負債比率	1.59	0.98

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、定期存款、受限制現金、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及可供出售金融資產，而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。

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

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無就經常性公平值計量進行轉移，且第三級工具並無變動(二零一六年：相同)。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(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。

(ii) 用於釐定第三級公平值之估值技術

董事於合理的公允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。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公允值計量

有關截至二零一七年十二月三十一日及二零一六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。

(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	輸入範圍	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元		二零一七年	二零一六年
已竣工	4,392,000	4,058,000	資本化率 ¹	2.5%至5.0%	2.5%至5.5%
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	14至213	19至195
開發中	6,073,400	不適用	市場價值 ² (人民幣/平方米)	4,792至 60,726	不適用
			資本化率 ¹	4.5%至5.0%	不適用
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	150	不適用
			成本預算 ³ (人民幣/平方米)	12,210至 12,624	不適用
			預計開發商的利潤率 ⁴	25%	不適用
總計	10,465,400	4,058,000			

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 成本預算越高，公平值越低；
- 4 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二零一七年十二月三十一日估值，其持有經認定的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

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

在每一個報告期末，財務部門：

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

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。根據管理層的最佳估計，於二零一七年十二月三十一日，已就開發中物業及持作出售已竣工物業計提減值撇減人民幣31,973,000元(二零一六年：人民幣42,478,000元)。

(b) 附屬公司、合營企業及聯繫公司之分類

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團合共有108間物業開發公司，其中85、17及6間公司分別入賬為附屬公司、合營企業及聯營公司。

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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零一六年：相同)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一六年：相同)。

截至二零一七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(二零一六年：相同)。

6 收益

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售收益	29,588,530	11,113,869
建築合同收益	559,570	178,290
租金收入及其他	193,304	79,504
	30,341,404	11,371,663

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本(不包括員工成本)	24,140,449	8,273,388
營業稅及其他稅項	712,425	471,409
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	790,093	393,058
廣告成本	448,025	295,004
物業管理費	77,826	41,308
辦公及差旅開支	77,014	46,498
折舊(附註14)	67,030	16,688
辦公室租賃付款	58,310	28,452
招待費	49,616	22,986
捐款	37,804	112,227
撇銷持作出售已竣工物業及開發中物業	31,973	42,478
核數師薪酬	10,015	5,305
無形資產及土地使用權攤銷	7,747	1,589

8 員工成本 — 包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	694,587	375,132
退休金成本	41,638	17,926
根據購股權計劃僱員服務價值	53,868	—
	790,093	393,058

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	6,832	5,779
退休金成本	188	164
根據購股權計劃僱員服務價值	14,559	—
	21,579	5,943

各名董事所收取的薪酬呈列如下：

(i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及 袍金 其他福利 退休金成本 根據購股權 計劃僱員 服務價值				總計 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：					
— 歐宗洪先生(「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

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	
執行董事：				
— 歐先生	—	1,342	41	1,383
— 吳劍先生	—	1,459	41	1,500
— 林峻嶺先生	—	1,400	41	1,441
— 曾飛燕女士	—	963	41	1,004
獨立非執行董事：				
— 盧永仁先生	205	—	—	205
— 任煜男先生	205	—	—	205
— 屈文洲先生	205	—	—	205
	615	5,164	164	5,943

截至二零一七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(二零一六年：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(二零一六年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零一六年：相同)。

於二零一七年十二月三十一日，概無以董事、彼等控制法團及有關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零一六年：相同)。

除附註35(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(二零一六年：相同)。

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一七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三名(二零一六年：四名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘二名(二零一六年：一名)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	2,945	1,462
退休金成本	94	41
根據購股權計劃僱員服務價值	8,444	—
	11,483	1,503

應付其餘兩名(二零一六年：一名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
年度薪酬範圍：		
— 1,500,000港元至2,000,000港元	—	1
— 6,500,000港元至7,000,000港元	2	—

截至二零一七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(二零一六年：無)。

9 融資收入 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	85,365	60,210
— 外匯收益淨額	162,295	71,336
	247,660	131,546
融資成本		
— 借款利息支出	(4,018,484)	(2,245,043)
減：資本化利息(附註(i))	3,993,855	2,238,860
	(24,629)	(6,183)
融資收入 — 淨額	223,031	125,363

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度內，用於釐定將於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，本期為6.65%(二零一六年：6.81%)。

合併財務報表附註

10 附屬公司

(a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零一七年十二月三十一日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／ 註冊地點	主要業務	授權／註冊／繳足股本	本集團	非控股權益
					於十二月三十一日持有的擁有權權益	於十二月三十一日持有的擁有權權益
					二零一七年	二零一七年
					%	%
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3,825,000,000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
融信(廈門)房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣200,000,000元	100	—
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
福建藍湖房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣110,000,000元	100	—
杭州愷築融信房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣510,000,000元	51(i)	49
福州融信雙杭投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本 人民幣200,000,000元 及繳足股本 人民幣100,000,000元	100	—
杭州融信愷昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	100	—
福建世歐投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣500,000,000元	50(i)	50
上海愷譽房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣425,000,000元	50(i)	50
上海愷暢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5,000,000元	50(i)	50
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
杭州信鴻置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,700,000,000元	70	30
上海愷珺瀚置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本 人民幣10,000,000元 及繳足股本零	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	註冊及繳足股本 人民幣3,150,000,000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	投資控股	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) 於附註4(b)所披露的作出評估及判斷後，本集團認為其於二零一七年十二月三十一日擁有該等實體的控制權(二零一六年：相同)。
- (ii) 重大限制

將以人民幣計值的現金及現金等價物結餘、定期存款及受限制現金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。於二零一七年十二月三十一日，合併財務報表內適用該等限制之現金及現金等價物、定期存款及受限制現金的賬面值乃以人民幣計值(二零一六年：相同)。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註33)。

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

於二零一七年十二月三十一日，安徽海亮及寧波海亮(統稱為「海亮集團」)被認為擁有對本集團而言屬重要的非控股權益。由於海亮集團的非控股股東為相同人士，下文列示海亮集團的合併財務資料概要。該款項已於公司間抵銷前獲披露。於二零一七年七月三十一日(「收購日期」)，於第三方認購海亮集團(附註34)。

於二零一七年十二月三十一日資產負債表概要

	海亮集團 人民幣千元
非流動資產	857,519
非流動負債	(2,371,338)
非流動負債淨額	(1,513,819)
流動資產	31,002,705
流動負債	(21,928,796)
流動資產淨額	9,073,909
資產淨額	7,560,090
非控股權益按比例分佔資產淨額	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)

於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間內(「本期間」)的收益表及全面收益表摘要

	海亮集團 人民幣千元
除所得稅前虧損	(91,366)
所得稅開支	(33,788)
本期間虧損	(125,154)
本期間全面收益總額	(125,154)
本期間分配於非控股權益之虧損及全面收益總額	(60,920)

本期間現金流量表摘要

	海亮集團 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(747,306)
投資活動所用現金淨額	(4,648)
融資活動所得現金淨額	388,911
現金及現金等價物減少淨額	(363,043)
本期間初現金及現金等價物	3,028,152
本期間末現金及現金等價物	2,665,109

11 以權益法入賬的投資

執行董事認為，於二零一七年十二月三十一日並無本集團聯營公司或合營企業對本集團而言屬重要。因為該等個別非重要聯營公司及合營企業以權益法入賬，於合併資產負債表及合併收益表確認的金額，載列如下：

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以權益法入賬的投資		
— 合營企業	5,831,016	2,603,872
— 聯營公司	912,897	91,660
	6,743,913	2,695,532

(ii) 於合併收益表確認的金額如下

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的純利		
— 合營企業	202,000	445,764
— 聯營公司	81,100	(2,659)
	283,100	443,105

合併財務報表附註

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,140,187	418,185
中國土地增值稅	1,258,057	417,522
	2,398,244	835,707
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(54,753)	31,193
所得稅開支	2,343,491	866,900

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,989,739	2,569,768
減：分佔合營企業及聯營公司溢利淨額	(283,100)	(443,105)
重新計量合營企業的公平值收益	—	(278,074)
	4,706,639	1,848,589
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	1,160,068	442,238
毋須扣所得稅開支的影響	239,880	111,521
中國可扣所得稅的土地增值稅	(314,514)	(104,381)
中國企業所得稅	1,085,434	449,378
中國土地增值稅	1,258,057	417,522
	2,343,491	866,900

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣666,144,000元（二零一六年：人民幣279,186,000元）。該筆金額已作永久再投資。

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，按截至二零一六年及二零一七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介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

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二零一七年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一六年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一七年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一六年：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本財務年度內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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,679,521	1,292,339
已發行普通股的加權平均數	1,373,813,000	1,341,078,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.22	0.96

(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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,679,521	1,292,339
已發行普通股的加權平均數	1,373,813,000	1,341,078,000
調整 — 購股權及獎勵股份	2,725,000	—
每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	1,376,538,000	1,341,078,000
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.22	0.96

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	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日						
成本	18,624	23,536	29,548	—	813,770	885,478
累計折舊	(12,376)	(11,689)	(20,589)	—	—	(44,654)
賬面淨值	6,248	11,847	8,959	—	813,770	840,824
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	6,248	11,847	8,959	—	813,770	840,824
收購一家附屬公司及合併過往持作 合營企業的實體	87,251	972	4,428	6,167	—	98,818
添置	—	8,487	17,439	43,052	331,259	400,237
轉讓	570,231	—	—	—	(570,231)	—
出售	—	(1,001)	(1,133)	—	—	(2,134)
折舊支出	(2,592)	(5,731)	(6,650)	(1,715)	—	(16,688)
年末賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057
於二零一六年十二月三十一日						
成本	675,656	27,668	44,859	49,219	574,798	1,372,200
累計折舊	(14,518)	(13,094)	(21,816)	(1,715)	—	(51,143)
賬面淨值	661,138	14,574	23,043	47,504	574,798	1,321,057
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(附註34)	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

就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註33。

15 土地使用權

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初賬面淨值	479,518	483,787
收購一家附屬公司	—	10,682
攤銷	(15,111)	(14,951)
年末賬面淨值	464,407	479,518

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。

就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註33。

16 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產 — 按公平值		
於一月一日的年初賬面值	4,058,000	—
添置	4,571,905	57,974
自開發中物業轉撥	727,400	320,000
合併過往持作合營企業的實體	—	3,319,000
公平值收益	1,108,095	361,026
於十二月三十一日的年末結餘	10,465,400	4,058,000
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值收益」的 年內收益總額 — 未變現	1,108,095	361,026
租賃收入	102,012	77,224

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零一六年：相同)。就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註33。

17 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項		
— 貿易應收款項及其他應收款項	7,743,495	2,424,591
— 應收關聯方款項	3,971,790	229,101
— 就建設工程應收客戶款項	140,745	1,249,435
— 受限制現金	1,933,517	907,034
— 定期存款	111,000	4,317,169
— 現金及現金等價物	18,472,631	11,525,557
可供出售金融資產	58,959	57,724
	32,432,137	20,710,611
金融負債：		
按攤銷成本計算的負債		
— 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼及其他應付稅項)	20,506,007	10,620,085
— 應付其他關聯方款項	1,354,824	1,474,137
— 借款	69,453,610	39,417,264
	91,314,441	51,511,486

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務資產賬面值。

18 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展中物業：		
— 建設成本	13,950,974	7,173,551
— 資本化利息	6,932,891	4,843,820
— 土地使用權	70,016,402	19,597,345
	90,900,267	31,614,716
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	4,869,516	4,480,617
— 資本化利息	1,180,057	952,358
— 土地使用權	3,427,555	2,139,792
	9,477,128	7,572,767

(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、開發及開發中產生的借款成本。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2.10。

(b) 於損益中確認之賬款

於截至二零一七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24,274,435,000元(二零一六年：人民幣8,382,711,000元)。

18 發展中物業及持作出售已竣工物業(續)

(b) 於損益中確認之賬款(續)

撇減存貨至可變現淨額為人民幣31,973,000元(二零一六年：人民幣42,478,000元)，彼等於二零一七年十二月三十一日確認為銷售成本。

(c) 抵押資料

就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註33。

19 就合約工程應收客戶款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年末進行中的合約：		
已產生的合約成本加已確認溢利	350,356	1,450,891
減：進度款項	(209,611)	(201,456)
	140,745	1,249,435

就合約工程應收客戶款項乃因本集團參與建設安置房及土地開發項目而產生。

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

合併財務報表附註

20 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	316,456	109,051
應收票據	2,300	1,305
其他應收款項：		
— 應收少數股東款項	3,426,786	1,351,105
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,461,113	40,000
— 建設合約按金	50,000	64,545
— 來自地方政府的應收款項	405,265	440,845
— 其他	1,081,575	417,740
	7,424,739	2,314,235
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項	14,459,839	28,897,965
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	1,469,653	763,305
— 其他	139,968	17,464
	16,069,460	29,678,734
貿易及其他應收款項及預付款項總額	23,812,955	32,103,325
減：預付款項的非即期部分	(92,729)	—
貿易及其他應收款項及預付款項的即期部分	23,720,226	32,103,325

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一年內	307,735	82,856
超過一年	8,721	26,195
	316,456	109,051

20 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：(續)

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

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣8,721,000元(二零一六年：人民幣26,195,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管有關物業的法定業權及擁有權以供轉售，故逾期款項可收回。

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣(二零一六年：相同)列值。於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：相同)。於二零一七年十二月三十一日，並無重大貿易及其他應收款項逾期或減值(二零一六年：相同)。

21 受限制現金

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以人民幣計值：		
— 來自物業預售所得款項的受限制現金(附註(a))	574,701	488,329
— 借款抵押	1,130,109	324,336
— 發行商業票據的抵押	228,707	94,369
	1,933,517	907,034

- (a) 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。

22 現金及現金等價物以及定期存款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	18,466,148	11,472,816
— 美元	1,524	36,550
— 港元	4,959	16,191
	18,472,631	11,525,557
定期存款(附註(a))：		
— 人民幣	111,000	2,344,980
— 美元	—	1,972,189
	111,000	4,317,169
減：定期存款的非流動部分	—	(640,000)
定期存款的流動部分	111,000	3,677,169

- (a) 本集團於二零一七年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為3.6%(二零一六年：年利率0.58%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

23 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,000	0.01	—	989,745	989,745
就資本化發行發行股份	1,012,499,000	10,125	9	(9)	—
就本公司上市發行股份	339,848,000	3,398	3	1,540,694	1,540,697
股份發行成本	—	—	—	(44,761)	(44,761)
於二零一六年十二月三十一日	1,352,348,000	13,523	12	2,485,669	2,485,681
於二零一七年一月一日	1,352,348,000	13,523	12	2,485,669	2,485,681
就私人,配售發行的普通股(附註(b))	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

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零一六年：380,000港元)，分為38,000,000,000股股份(二零一六年：38,000,000,000股股份)。
- (b) 於二零一七年十一月七日，本公司股份按每股8.52港元授予若干獨立投資者142,452,500股股份。

24 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

(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。於二零一七年十二月三十一日，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	於二零一七年 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	17,185,000
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	17,185,000
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	22,914,000
		57,284,000

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
於二零一七年一月一日	—
年內已授予	62,469,000
年內已失效	(5,185,000)
於二零一七年十二月三十一日	57,284,000

購股權的公平值乃參照獨立核數師仲量聯行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至3

截至二零一七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53,868,000元(二零一六年：無)已於綜合收益表確認。

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分派付款。因此，永久資本工具被分類為股權工具，並於合併資產負債表的權益內列賬。當集團公司或本公司選擇向其股東宣派股息，集團公司將按認購協議所界定的分派比率向永久資本工具的持有人作出分派。永久資本工具變動如下：

	本金 人民幣千元	分派／ 分配溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘	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
於二零一六年一月一日的結餘	—	—	—
發行永久資本工具	4,700,000	—	4,700,000
贖回永久資本工具	(1,500,000)	—	(1,500,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	102,019	102,019
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(69,486)	(69,486)
於二零一六年十二月三十一日的結餘	3,200,000	32,533	3,232,533

26 借款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押	2,566,458	1,178,955
資產支持證券 — 有抵押	827,200	827,200
公司債券 — 無抵押	10,949,664	10,861,197
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	49,165,935	23,568,912
減：非即期借款即期部分	(15,899,267)	(4,752,520)
	47,609,990	31,683,744
計入流動負債的借款		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	5,944,353	2,981,000
非即期借款即期部分	15,899,267	4,752,520
	21,843,620	7,733,520
借款總額	69,453,610	39,417,264

(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，於二零一七年十二月三十一日，歐先生就人民幣2,185,500,000元(二零一六年：人民幣1,850,951,000元)的金融機構借款提供個人擔保。

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年以內	21,843,620	7,733,520
1至2年	31,267,858	18,061,179
2至5年	14,668,873	12,703,065
5年以上	1,673,259	919,500
總計	69,453,610	39,417,264

26 借款(續)

(c) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
優先票據	8.96%	8.25%
資產支持證券	5.62%	5.62%
公司債券	7.83%	7.83%
來自金融機構的借款	6.64%	6.37%
加權平均實際利率	6.90%	6.81%

(d) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
— 人民幣	64,338,853	38,238,309
— 美元	5,114,757	1,178,955
	69,453,610	39,417,264

(e) 於二零一七年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣2,569,692,000元(二零一六年：人民幣1,196,154,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零一七年十二月三十一日(二零一六年：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) 遞延稅項賬目的淨變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	(1,220,584)	151,282
計入／(支出自)合併收益表(附註12)	54,753	(31,193)
業務合併(附註34)	(1,362,961)	(1,340,673)
於十二月三十一日	(2,528,792)	(1,220,584)

(ii) 年內遞延稅項資產及負債的變動(不考慮於相同稅務司法權區內餘額抵銷)如下：

	遞延稅項資產		遞延稅項負債 — 公平值收益 人民幣千元
	— 稅項虧損 及其他 人民幣千元		
於二零一六年一月一日	151,282	—	—
計入／(支出自)合併收益表	107,667		(138,860)
收購一家附屬公司及合併過往持作合營企業的實體		—	(1,340,673)
於二零一六年十二月三十一日	258,949		(1,479,533)
於二零一七年一月一日	258,949		(1,479,533)
業務合併(附註34)	137,493		(1,500,454)
計入／(支出自)合併收益表	127,949		(73,196)
於二零一七年十二月三十一日	524,391		(3,053,183)

合併財務報表附註

28 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何股息(二零一六年：相同)。

29 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付貿易款項(附註(a))	7,007,075	3,661,156
應付票據	592,778	323,891
其他應付款項：		
— 應付少數股東款項	8,659,701	5,184,526
— 物業出售所得按金	2,047,107	95,372
— 其他應付稅項	928,904	223,926
— 應付利息	635,312	551,124
— 應付一家信託公司款項	388,639	388,639
— 自承包商及供應商收取的按金	374,096	204,441
— 應計工資	159,677	103,236
— 其他	801,299	210,936
	21,594,588	10,947,247

29 貿易及其他應付款項(續)

(a) 按發票日期對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一年內	5,017,284	1,765,614
超過一年	1,989,791	1,895,542
	7,007,075	3,661,156

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,989,739	2,569,768
下列各項之調整：		
— 折舊支出	67,030	16,688
— 利息收入	(85,365)	(60,210)
— 外匯虧損／(收益)淨額	65,451	(71,336)
— 無形資產及土地使用權攤銷	7,746	1,589
— 出售物業、廠房及設備的收益	(1,849)	(775)
— 投資物業的公平值收益	(1,108,095)	(361,026)
— 重新計量合營企業的公平值收益	—	(278,074)
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(283,100)	(443,105)
營運資金變動：		
— 發展中物業及持作出售已竣工物業	(34,968,524)	(1,077,003)
— 貿易及其他應收款項	(3,348,218)	(1,419,345)
— 預付款項	14,545,937	(28,190,287)
— 已收客戶預售所得款項	3,513,389	9,618,867
— 貿易及其他應付款項	8,367,042	4,026,619
— 受限制現金	(220,710)	(519,888)
經營所用現金	(8,459,527)	(16,187,518)

30 現金流量數據(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

借款	二零一七年	融資	業務合併	非現金	二零一七年
	一月一日	現金流量	(附註34)	項目	十二月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三十一日
					人民幣千元
	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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	20,646,169	17,049,550
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	2,057,910	3,166,910
	22,704,079	20,216,460

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

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

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

32 承擔

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	10,019,267	4,446,705
— 土地使用權	7,550,424	9,670,950
— 股權投資	151,033	526,500
	17,720,724	14,644,155

(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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
— 不超過一年	28,107	16,540
— 超過一年但不超過三年	21,848	23,983
	49,955	40,523

33 已作抵押品的資產

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,369,186	574,798
土地使用權	454,168	479,518
投資物業	5,702,000	4,058,000
抵押為抵押品的非流動資產總額	7,525,354	5,112,316
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	59,807,747	24,570,618
受限制現金	1,358,816	418,705
抵押為抵押品的流動資產總額	61,166,563	24,989,323
抵押為抵押品資產總額	68,691,917	30,101,639

於二零一七年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資人民幣1,130,109,000元(二零一六年：人民幣324,336,000元)已抵押為本公司借款的抵押品。

34 業務合併

(a) 收購摘要

本集團於年內分別於獨立第三方收購海亮集團55%股權(「收購事項」)。收購事項已於二零一七年七月三十一日完成。

海亮集團主要於中國安徽省、陝西省及寧夏省開展商業及住宅物業業務。收購事項增加本集團於該等區域的市場份額並與本集團相互配合。根據彼等的組織章程細則，本集團能控制海亮集團有關融資及營運政策的決策權。於收購當日，海亮集團於中國開發若干房地產項目，因此，收購事項被視為業務合併中的一項交易。

34 業務合併(續)

(a) 收購摘要(續)

	人民幣千元
購買代價 — 現金	2,896,524
於收購事項當日收購事項產生的已確認資產及負債如下：	
	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	11,318
無形資產	2,500
遞延稅項資產	137,493
以權益法入賬的投資	530,426
開發中物業	20,555,249
持作出售已竣工物業	3,632,542
貿易及其他應收款項及預付款項(附註(i))	1,807,124
應收關聯方款項	485,470
預付稅項	529,978
受限制現金	443,625
現金及現金等價物	3,028,152
借款	(3,739,000)
遞延稅項負債	(1,500,454)
貿易及其他應付款項	(3,187,711)
應付聯營公司及其他關聯方款項	(127,391)
就合約工程應付客戶款項	(115)
已收客戶的預售所得款項	(16,762,366)
即期稅項負債	(167,403)
已收購可識別淨資產	5,679,437
減：非控股權益	(2,782,913)
加：商譽	—
已收購淨資產	2,896,524

34 業務合併(續)

(a) 收購摘要(續)

(i) 已收購應收款項

應收貿易及其他應收款項及預付款項的公平值為人民幣1,807,124,000元，其與其應收合約賬面值總額相同。於收購事項當日，該等結餘預期可予以收回。

(ii) 就非控股權益的會計政策選擇

本集團按公平值或按非控股權益應佔已收購實體的可識別淨資產的比例，於已收購實體中確認非控股權益。該等決策乃根據個別收購基準進行。就海亮集團的非控股權益而言，本集團選擇根據非控股權益應佔所收購可識別資產淨額的比例確認非控股權益。有關本集團業務合併的會計政策，請參閱附註2.2.1(i)。

(iii) 收益及溢利貢獻

於二零一七年八月一日至二零一七年十二月三十一日止期間，已收購業務向本集團貢獻收益人民幣5,436,825,000元，而淨虧損為人民幣125,154,000元。倘收購事項已於二零一七年一月一日進行，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合備考收益及溢利分別為人民幣32,986,510,000元及人民幣2,831,052,000元。該等款項乃使用附屬公司的業績計量並就下列進行調整：

- 本集團與附屬公司就會計政策的差別，及
- 假設對發展中物業及持作出售已竣工物業之公平值調整於二零零七年一月一日起已經應用及扣除額外之折舊及攤銷，連同隨之而產生之稅項影響計算。

34 業務合併(續)

(b) 購買代價 — 現金流出

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收購該附屬公司的現金流出，扣除已收購現金：		
現金代價	2,896,524	953,763
結清因收購向前股東作出的貸款	—	926,000
減：已收購現金及現金等價物	(3,028,152)	(125,683)
現金淨額(流入)/流出 — 投資活動	(131,628)	1,754,080

於二零一七年，購買代價 — 現金流出與海亮集團55%權益有關(二零一六年：分別與福建融匯置業有限公司50%權益及福州盛天房地產開發有限公司51%權益有關)。

(c) 收購相關成本

收購相關成本約人民幣7,000,000元列入合併收益表。

35 重大關聯方交易

(a) 母公司實體

本集團乃由下列實體控股：

名稱	類型	註冊成立地	所有權權益	
			於十二月三十一日 二零一七年	二零一六年
Dingxin	本公司直接母公司	英屬處女群島	67.84%	74.87%
TMF (Cayman) Ltd	最終實體母公司 及控制方	開曼群島	67.84%	74.87%

(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(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建融信世歐物業管理集團有限公司	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
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

35 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
南京蒼合置業有限公司	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
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
杭州金昇房地產開發有限公司	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
鄭州慧之門企業管理諮詢有限公司	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
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
杭州臻茂投資有限公司	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
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
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

35 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	1,484	2,948
— 退休金成本	47	82
— 根據購股權計劃僱員服務價值	4,222	—
	5,753	3,030

(e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

35 重大關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的交易(續)

關聯方提供的物業管理服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
— 福建世歐物業管理有限公司	45,546	34,373
— 融信(福建)物業管理有限公司	8,624	690
	54,170	35,063

本公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

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)。

35 重大關聯方交易(續)

(f) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 合營企業	3,628,985	229,101
— 聯營公司	342,805	—
	3,971,790	229,101
應付關聯方款項		
— 合營企業	933,569	1,377,681
— 聯營公司	300,412	—
— 其他關聯方	120,843	96,456
— 歐先生	104,990	85,998
— 福建融信世歐物業管理集團有限公司	15,853	9,967
— Dingxin	—	491
	1,354,824	1,474,137

應收關聯方款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付福建融信世歐物業管理集團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。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現金墊款。

36 本公司資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於一間附屬公司的權益	1,993,141	1,993,141
流動資產		
預付款項及其他應收款項	1,296	11,141
應收附屬公司款項	6,654,600	1,434,069
現金及現金等價物	49,585	352,666
流動資產總額	6,705,481	1,797,876
資產總值	8,698,622	3,791,017
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	13	12
股份溢價(附註(a))	3,506,038	2,485,669
其他儲備(附註(b))	(169,894)	107,451
權益總額	3,336,157	2,593,132
負債		
非流動負債		
借款	197,013	1,178,955
流動負債		
借款	5,114,757	—
其他應付款項	50,695	18,176
應付關聯方款項	—	754
流動負債總額	5,165,452	18,930
負債總額	5,362,465	1,197,885
權益及負債總額	8,698,622	3,791,017

本公司的資產負債表乃經董事會於二零一八年三月二十三日批准及其代表簽署：

歐宗洪

曾飛燕

36 本公司資產負債表(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備		總計 人民幣千元
		以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	保留盈利/ 累計虧損 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	989,745	—	20,692	1,010,437
年內溢利	—	—	86,759	86,759
就資本化發行發行股份	(9)	—	—	(9)
就本公司上市發行股份	1,540,694	—	—	1,540,694
股份發行成本	(44,761)	—	—	(44,761)
於二零一六年十二月三十一日	2,485,669	—	107,451	2,593,120
於二零一七年一月一日	2,485,669	—	107,451	2,593,120
年內虧損	—	—	(223,477)	(223,477)
購股權計劃—僱傭服務價值	—	(53,868)	—	(53,868)
就私人配售發行的普通股(附註23(b))	1,020,369	—	—	1,020,369
於二零一七年十二月三十一日	3,506,038	(53,868)	(116,026)	3,336,144

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	二零一三年 人民幣千元
收益	30,341,404	11,371,663	7,414,576	4,099,230	2,128,898
本公司擁有人應佔年內溢利	1,679,521	1,292,339	1,432,813	506,507	517,691

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產	19,847,681	9,491,656	4,059,405	3,459,744	1,310,945
流動資產	150,348,594	89,415,260	30,737,465	28,075,017	17,443,584
資產總額	170,196,275	98,906,916	34,796,870	31,534,761	18,754,529
非流動負債	50,651,391	33,163,277	6,926,063	10,999,600	4,985,700
流動負債	88,783,831	42,654,317	22,798,075	19,506,115	12,229,884
負債總額	139,435,222	75,817,594	29,724,138	30,505,715	17,215,584
權益總額	30,761,053	23,089,322	5,072,732	1,029,046	1,538,945
本公司股東應佔權益總額	10,224,277	7,470,518	4,302,522	1,020,877	1,525,908