



SUNAC 融創中國 | 15<sup>th</sup>

# 2017 ANNUAL REPORT 年度報告

---

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

STOCK CODE 股票代碼: 01918.HK





## ABOUT SUNAC

# 融創中國控股有限公司

SUNAC China Holdings Limited (the “Company” or “our Company” and together with its subsidiaries, collectively referred to as the “Group”) is specialised in the integrated development of residential and commercial properties and is one of the leading real estate developers in the PRC. In line with its regional focus and high-end positioning strategy, the Company has developed or is developing many high-quality property projects ranging from high-rise residences, townhouses, retail properties and offices in tier 1 cities, tier 2 cities and surrounding cities of tier 1 cities in the PRC.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning of “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming the leader of the real estate industry in China, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a desirable, elegant life experience to its customers through quality products and services. With its accurate judgment of market trends, keen in-sights into consumer demands and emphasis on high product quality, the Company is ready to adopt cutting-edge concepts at the right time to design and develop its projects, and has created an advanced quality control and supervisory system.

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線、二線及環一線城市已發展或正發展眾多優質物業項目，項目涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業、寫字樓等多種物業類型。

本公司專注於高端物業的開發和管理，以「至臻，致遠」為品牌方向，持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業，立志成為對高端品質不懈追求的中國房地產行業領跑者。本公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升項目綜合品質，打造精品項目。

# 目錄

2	公司資料
4	財務概要
5	主席報告
8	管理層討論與分析
27	董事及高級管理層履歷
33	企業管治報告
45	投資者關係報告
47	董事會報告
78	環境、社會及管治報告
94	獨立核數師報告
102	綜合資產負債表
104	綜合全面收益表
105	綜合權益變動表
107	綜合現金流量表
109	綜合財務報表附註



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席)  
汪孟德先生 (行政總裁)  
荊宏先生  
遲迅先生  
田強先生  
商羽先生  
黃書平先生  
孫喆一先生 (於二零一七年五月二十五日起獲委任)  
李紹忠先生 (於二零一七年五月二十二日退任)

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一七年十二月十九日辭任)

## 聯席公司秘書

高曦先生  
莫明慧女士

## 授權代表

汪孟德先生  
莫明慧女士

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一七年十二月十九日辭任)

## 薪酬委員會

竺稼先生 (主席)  
孫宏斌先生  
潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一七年十二月十九日辭任)

## 提名委員會

孫宏斌先生 (主席)  
潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場  
二座36樓

## 中國總部及主要營業地點

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

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

## 註冊辦事處

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

## 主要股份過戶登記處

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

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

中國法律：  
金誠同達律師事務所

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港

## 主要往來銀行

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

## 股份代號

香港聯交所：01918

## 本公司網址

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

## 財務日程表

2017年全年業績公佈	2018年3月29日
暫停辦理過戶登記以確定 出席2018年股東周年大會資格	2018年6月7日至 2018年6月12日
2018年股東周年大會	2018年6月12日
暫停辦理過戶登記以確定 派發末期股息資格	2018年6月19日至 2018年6月22日
末期股息派發	2018年8月8日

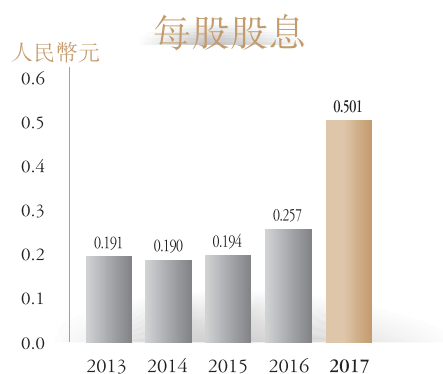
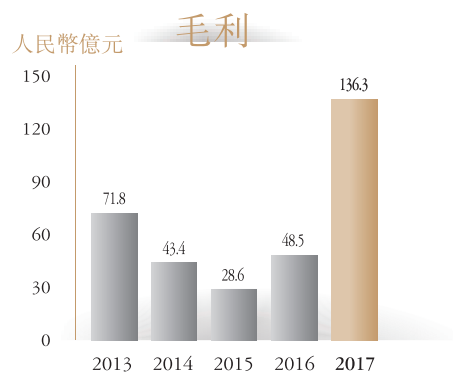
# 財務概要

## 綜合業績

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
收入 (人民幣億元)	<b>658.7</b>	353.4	230.1	250.7	308.4
毛利 (人民幣億元)	<b>136.3</b>	48.5	28.6	43.4	71.8
毛利率(%)	<b>20.7%</b>	13.7%	12.4%	17.3%	23.3%
年內溢利 (人民幣億元)	<b>116.6</b>	29.4	36.1	32.3	34.9
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣億元)	<b>110.0</b>	24.8	33.0	32.2	31.8
現金及現金等價物 (包括受限制現金) (人民幣億元)	<b>967.2</b>	698.1	270.6	250.4	160.1
每股股息 (人民幣元)	<b>0.501</b>	0.257	0.194	0.19	0.191
股息 (人民幣億元)	<b>22.0</b>	9.9	6.6	6.5	6.4

## 綜合財務狀況

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
資產總額 (人民幣億元)	<b>6,231.0</b>	2,931.8	1,155.1	139.1	98.4
負債總額 (人民幣億元)	<b>5,624.6</b>	2,577.7	960.9	108.1	55.5
權益總額 (人民幣億元)	<b>606.4</b>	354.1	194.2	31.1	42.9



尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業務回顧與二零一八年展望。

## 二零一七年回顧

二零一七年，政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，著力調整和優化經濟結構，實現了高質量的經濟增長。二零一七年，政府對房地產行業堅持住房居住屬性的政策思路，實行市場差別化調控，並加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制；同時，在整體經濟降槓桿的宏觀環境下，房地產行業的信貸政策不斷收緊。政府對過熱房地產市場的調控，有利於行業長期健康穩定的發展，並已取得了明顯的成效：大部分城市房價快速上漲的勢頭從二季度開始得到有效抑制，並且部分城市的房價從下半年開始出現合理的調整，但市場整體成交量仍較為穩定；土地市場方面，雖然政府亦採取多項措施為火熱的招拍掛市場降溫，土地價格漲勢在下半年也逐漸得到控制。但整體而言，由於行業較好的存貨去化水平，眾多公司補地願望強烈，使得土地價格仍然處於高位。

二零一七年，本集團經營業績取得顯著增長，收入達到約人民幣658.7億元，同比增長約86.4%；毛利達到約人民幣136.3億元，同比增長約181.1%；同時毛利率得到顯著恢復，由二零一六年的13.7%提升至20.7%，提升約7個百分點。本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣110億元，同比大幅增長達344%，核心淨利潤達到約人民幣111.2億元，同比大幅增長達259.1%。在本集團盈利快速增長的同時，財務表現也更加穩健，流動性更加充裕，截至二零一七年十二月三十一日，本集團賬面現金達到約人民幣967.2億元，同比增長約38.5%，對短期債務的覆蓋達到1.2倍以上。並且，下半年開始，隨著利潤的釋放和高質量的股權融資，本集團淨資產規模大幅度提升至人民幣606.4億元，同比增長約71.2%，加上二零一七年謹慎的投資策略，使得本集團年末的淨負債率水平較二零一七年六月三十日下降約60個百分點，槓桿水平顯著降低。鑒於本集團良好的業績表現，為更好的回報股東，董事會建議派發二零一七年度末期股息每股人民幣0.501元，同比增長約94.9%。

二零一七年，在充足高質量土地儲備的支持下，本集團持續加大推盤力度，全年實現合同銷售金額達到約人民幣3,620.1億元，同比增長約140.3%，行業排名由第七名躍升至第四名；權益合同銷售金額亦達到約人民幣2,656.0億元，同比增長約155.5%。同時，本集團在所進入重點城市的市場地位持續保持領先，北京、上海、天津、重慶、杭州、武漢等27個核心城市銷售排名位列前十，其中近20個核心城市進入時間不超過3年，彰顯了本集團卓越的市場競爭力和發展潛力。

# 主席報告

本集團在二零一六年抓住市場機遇補充大量優質土地儲備的基礎上，二零一七年從容應對過熱的土地市場，在公開市場採取更加謹慎的土地獲取策略，控制投資風險，同時充分發揮本集團在併購和合作領域的品牌和口碑優勢，通過併購、合作方式獲取了大量優質項目，進一步為本集團補充了優質土地儲備，鞏固了本集團土地儲備的戰略優勢。二零一七年，本集團新增土地儲備約6,764.2萬平方米，權益土地儲備約5,252.5萬平方米。截至本公告日期，包括舊改等協議狀態的土地，本集團土地儲備共計約2.18億平方米，整體貨值約人民幣3萬億元，並且超過96%的貨值位於一線、二線及環一線城市，充足高質量的土地儲備將有力保障和支持本集團未來的穩健發展。

在新業務的佈局方面，本集團通過與大連萬達商業就十三個文旅項目的合作，高起點完成了文旅板塊的佈局，未來，本集團將有望成為中國最大的高品質文旅地產運營商之一。本集團長期看好中國經濟的發展前景，在經濟高質量增長、居民收入持續升高、消費升級不斷加速的背景下，文旅行業發展潛力巨大。

二零一七年，本集團基於謹慎性原則，對樂視的相關投資的減值撥備和按照權益法的損失進行了充分的考慮，雖然對本集團二零一七年度溢利造成較大影響，但本集團仍然看好大屏運營和內容領域的發展前景，相信新樂視智家和樂視影業將逐步消除外界相關不利影響，克服階段性的困難，加快業務恢復和發展。

另外，本集團亦對在商業領域擁有充足競爭力的大連萬達商業，和長租公寓領域的龍頭企業自如，分別進行了戰略投資。這兩家公司本身都是非常優質的投資標的，同時未來也與本集團有諸多業務協同的空間。

二零一七年，本集團整體經營邁上了新的台階，房地產開發主業的競爭優勢得到鞏固和加強，並在新業務方面進行了諸多有益的探索和佈局，為本集團未來持續健康發展奠定了良好的基礎。

## 二零一八年展望

二零一八年，本集團預計政府整體放鬆房地產調控政策的可能性很小，並將繼續加快推動建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。同時，持續收緊的流動性將繼續對行業產生較大影響，在這樣的環境下，本集團對二零一八年的房地產市場保持謹慎的態度，但是預計供求關係健康的核心城市依然會保持穩定，整體市場不會出現較大的波動。同時，趨於平穩、正常狀態的房地產市場和持續緊縮的流動性將使土地市場進一步趨向合理，尤其將使併購市場可能出現較好的機會，進一步促進行業的整合。



二零一八年，本集團全年將有超過340個項目進行銷售，預計總可售資源約人民幣6,745億元，充足優質的可售資源將支持本集團銷售的穩定增長，並且，在銷售策略上，本集團也將堅持加快周轉堅決去化的思路，大量的銷售回款將使得本集團保持充裕的流動性，從容應對市場可能的波動，同時有能力把握土地市場的機會。在拿地策略上，本集團也將保持謹慎，緊密關注市場變化和跟蹤各種機會，並充分發揮在併購市場的品牌優勢，把握機會甄選優質項目，在現金流絕對安全的情況下，合理補充高質量的土地儲備，以保持和進一步強化本集團土地儲備的競爭優勢。

二零一八年，本集團除了一如既往地重視和保持充裕的流動性的同時，也將繼續通過銷售和財務業績的不斷兌現、更為謹慎的新項目投資發展策略等措施，進一步降低本集團的槓桿水平。

二零一八年，本集團將成立獨立運營的文旅集團，致力於提升本集團已高起點佈局的文旅項目的運營能力和盈利水平。文旅集團的長期目標是成為中國最具行業競爭力文旅地產運營商之一，成為本集團未來新的增長點。

在其他新業務佈局方面，本集團將會重點管理好現有的戰略投資項目，保障及促進長期價值的釋放。同時，在不影響房地產主業競爭優勢和發展的前提下，本集團將繼續對消費升級方向的市場機會進行謹慎探索。本集團將努力成為提供高品質的居住、家庭娛樂和文化旅遊產品的標杆企業，成為中國家庭美好生活的優質運營商和服務商。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一八年三月二十八日

# 管理層討論與分析

## 1. 財務回顧

### 1.1 收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理收入、文旅業務及其他服務。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團房地產物業開發業務已基本覆蓋中國一線、二線及環一線城市，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域（含北京、濟南、青島及太原等城市）、華北區域（含天津、西安、鄭州及哈爾濱等城市）、上海區域（含上海、蘇州、南京及無錫等城市）、西南區域（含重慶、成都及昆明等城市）、東南區域（含杭州、合肥、寧波及廈門等城市）、廣深區域（含深圳、廣州、佛山及東莞等城市）、華中區域（含武漢及長沙等城市）及海南區域（含三亞、海口及瓊海等城市）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣658.7億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣353.4億元大幅增加86.4%。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司（不包含樂視網信息技術（北京）有限公司（「樂視網」）、新樂視智家電子科技（天津）有限公司（「新樂視智家」）及樂視影業（北京）有限公司（「樂視影業」）（以下合稱「樂視相關公司」）、金科地產集團股份有限公司及北京鏈家房地產經紀有限公司，下同）的收入合計為人民幣1,404.7億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣762.4億元大幅增加人民幣642.3億元（約84.2%），其中本公司擁有人應佔收入為人民幣1,003.6億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣561.7億元大幅增加人民幣441.9億元（約78.7%）。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一六年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入				
— 來自已交付物業的銷售收入	597.5	90.70	346.0	97.90
— 來自尚未交付物業的銷售收入	28.2	4.29	—	—
小計	625.7	94.99	346.0	97.90
物業管理收入	9.0	1.37	7.3	2.07
文旅業務收入及其他收入	24.0	3.64	0.1	0.03
合計	658.7	100.00	353.4	100.00
已交付總建築面積（萬平方米）	486.0		216.1	
已交付平均售價（人民幣元／平方米）	12,294		16,006	

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加約人民幣279.7億元（或80.9%），其中確認的來自己交付物業的銷售收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加人民幣251.5億元（或72.7%），物業交付總面積較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加269.9萬平方米（或124.9%），此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購若干萬達文旅城項目權益，該等項目於自收購日至二零一七年十二月三十一日止期間共交付物業約182.7萬平方米。除此以外，本集團位於重慶、南京及武漢的物業項目於截至二零一七年十二月三十一日止年度較截至二零一六年十二月三十一日止年度交付的物業面積有所增加。

物業銷售平均單價由截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,006元降低至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,294元。此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自平均單價相對較低物業產品（主要位於重慶、成都及青島）的交付面積有所增加，銷售收入佔物業銷售總收入的比重更大。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的物業交付總面積為852.2萬平方米（對應的平均銷售單價為每平方米人民幣15,214元），較截至二零一六年十二月三十一日止年度的415.5萬平方米增加436.7萬平方米（或105.1%）。

### 1.2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及物業管理業務及其他服務成本。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣522.5億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣305.0億元增加人民幣217.5億元（或71.3%）。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

### 1.3 毛利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣136.3億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利人民幣48.5億元增加人民幣87.8億元（或181.1%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加及毛利率的上升。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為20.7%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率13.7%大幅增加了約7個百分點，此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團來自上海、杭州及南京的物業銷售收入的毛利率較截至二零一六年十二月三十一日止年度有所上升所致。

此外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣315.2億元，毛利率為22.4%，其中本公司擁有人應佔毛利為人民幣219.7億元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計僅為人民幣126.2億元，毛利率為16.6%，其中本公司擁有人應佔毛利為人民幣88.4億元。

# 管理層討論與分析

## 1.4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣9.2億元增加273.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣34.2億元。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13.4億元增加315.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣55.6億元。其中，本集團出於謹慎考慮，計提應收樂視相關公司及其關聯方的款項的壞賬損失撥備人民幣21億元。剔除該等因素的影響，本集團的行政開支較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加158.1%。

銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於隨著本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度實現對中國一線、二線及環一線城市的佈局，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的物業數量大幅增加，業務規模持續擴大，從而導致員工成本、廣告及推廣成本的大幅增長。

## 1.5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣32.8億元增加人民幣246.4億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣279.2億元，主要由於本集團因業務合併而錄得的收益增加人民幣234.2億元，其中主要包含本集團因收購若干萬達文旅城項目、天津星耀五洲項目、合肥融科城及武漢天域項目權益而錄得的收益。

## 1.6 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣0.2億元增加人民幣106.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣106.9億元，此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團出於謹慎性考慮，對於樂視相關公司的投資、債務擔保共計提約人民幣99.8億元的減值撥備。

## 1.7 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣58.5億元大幅增加人民幣160.3億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣218.8億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣87.8億元；及
- (ii) 其他收入及收益增加人民幣246.4億元，其他開支及虧損增加人民幣106.7億元，銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣67.2億元。

## 1.8 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣31.9億元增加人民幣20.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣52.6億元，此乃主要由於：

- (i) 由於融資規模增大導致的總利息成本增加，費用化利息由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.7億元增加人民幣28.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣53.4億元；及

- (ii) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損人民幣7.2億元變化為截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益人民幣0.8億元。

本集團加權平均實際利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的5.98%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的6.24%，此乃由於貨幣政策收緊，市場整體利率水平有所上升。

### 1.9 按權益法入帳的投資的應佔業績

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔業績為虧損人民幣19.9億元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣13.6億元。該等變動主要是由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團對於樂視相關公司的投資按權益法入帳錄得投資損失人民幣44.8億元。剔除該等影響，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣24.9億元。

### 1.10 樂視相關公司的財務及經營狀況和對減值的影響

如公司於二零一七年一月十三日的公告所述，投資事項完成後，本集團將持有樂視網8.61%的股權、樂視致新33.4959%的股權和樂視影業15%的股權，總代價約為人民幣150.41億元。

如公司於二零一七年八月三十一日的通函所述，上述目標股權於二零一七年四月十三日完成交割。

在股權交割完成之前，樂視相關公司並未出現明顯的財務指標下降、經營狀況惡化的局面。

在所有目標公司股權完成交割之後，根據樂視網分別於二零一七年四月二十日、四月二十七日、七月四日、七月十四日、八月十六日和八月二十九日等陸續發佈的公告，樂視網業績從增速放緩到虧損，股權司法凍結、金融機構違約欠款、訴訟案件等逐漸增多，公司開始關注到樂視網及樂視相關公司不斷惡化的財務表現和經營環境。

#### I. 樂視網及樂視致新

##### (i) 財務表現及原因

根據樂視網於二零一八年二月二十七日發佈的《二零一七年度業績快報》披露：

「報告期公司實現營業總收入746,268.76萬元，較去年同期下降66.06%；營業利潤為-1,575,919.40萬元，較去年同期下降4,569.40%；利潤總額-1,574,152.02萬元，較去年同期減少4,688.90%；歸屬於上市公司股東的淨利潤為-1,160,852.33萬元，較去年同期減少2,192.53%；基本每股收益為-2.9146元，比去年同期減少2,151.09%。」

# 管理層討論與分析

財務表現惡化的原因為：

「報告期內，由於持續受到關聯方資金緊張、流動性風波影響，社會輿論持續發酵並不斷擴大，對公司聲譽和信用度造成較大影響，公司的廣告收入、終端收入及會員收入等業務均出現較大幅度的下滑。同時，公司日常運營成本（如CDN費用、攤提費用等）以及融資成本卻不斷增加。

報告期末，考慮關聯方債務風險及可收回性等因素的影響，經初步測算，公司預計將對關聯方應收款項計提壞賬準備約為44億元。

報告期末，公司管理層出於謹慎性考慮，對無形資產中影視版權、可供出售金融資產等長期資產存在的減值風險進行識別及判斷，經初步測算，公司預計將對部分長期資產計提減值準備約35億元。」

## (ii) 經營環境

根據樂視網於二零一八年一月十九日、二零一八年一月二十五日、二零一八年一月三十日、二零一八年二月二日、二零一八年二月七日、二零一八年二月八日、二零一八年二月二十三日、二零一八年三月十九日、二零一八年四月十九日發佈的公告，樂視網的經營風險主要體現在八個方面，風險詳情和原因請見附件樂視網公告內容。八個風險主要是：

- A. 公司實際控股人可能發生變更風險；
- B. 部分關聯方應收款項存在回收風險；
- C. 賈躍亭先生、賈躍芳女士未履行借款承諾導致公司現金流緊張的風險；
- D. 公司現有債務到期導致公司現金流進一步緊張的風險；
- E. 公司部分業務業績存在重大不確定性的風險；
- F. 公司對外投資的風險；
- G. 募集資金用途改變的風險；及
- H. 以子公司股權質押並對外擔保的風險。

## (iii) 評估方法及減值撥備結果

### A. 樂視網股權價值的評估方法及減值撥備結果

評估師對樂視網股權價值的評估採用市值與使用價值孰高的方法，其中市值參考樂視網二級市場的股票交易價格，使用價值使用現金流折現法根據預計的未來經營現金流量，並考慮非經營性往來款的價值得出。

- a. **市值**：由於評估時點樂視網股票於深圳證券交易所停牌，故評估師參考二零一七年十一月由中郵創業基金、嘉實基金、財通基金、易方達基金及華安基金等約21家基金管理公司關於樂視網股票估值調整的公告，平均估值約人民幣3.91元/股計算得出本公司持有樂視網股權部分的市值約人民幣13億元。

- b. **使用價值**：未來現金流量的預測主要基於主要經營參數的預測，如電視銷售台數及會員費繳費人數，並按照18%的年折現率進行折現。對主要經營參數的預測乃是基於樂視網歷史經營數據及其變動趨勢，並考慮未來業務發展的可能性做出。以上兩個主要參數於二零一五至二零一七年的變動如下：

單位：百萬台	二零一五年	二零一六年	二零一七年
電視銷售台數	2.48	4.30	1.28
增長率	—	73%	-70%

單位：萬人	二零一五年	二零一六年	二零一七年
會員費繳費人次	940	2,130	1,680
增長率		127%	-21%

無論電視銷售台數或會員費繳費人次，二零一六年度均較二零一五年度有較大幅度上升，本公司在二零一七年一月進行樂視項目投資時，乃是基於該歷史數據及趨勢來估計其未來經營現金流量，並未發現減值跡象。然而如上文所述，二零一七年度樂視網財務表現和經營環境的惡化，導致這兩個參數相比二零一六年都急劇下降。因此在二零一七年底進行再次評估時，對預期現金流量進行估計時，針對這兩個最主要的參數，相比投資時點的評估，均進行了超過60%的下調。此外，樂視網於二零一七年度對應收關聯方的非經營性往來計提了約人民幣44億元的減值撥備，導致其評估價值也相應下調。基於上述兩點，評估師最終評估的樂視網股權使用價值低於市值人民幣13億元。

基於上述a和b，評估師以孰高的原則，按照人民幣約13億元的市值確認了對樂視網股權投資的公允價值。

### B. 樂視致新股權價值的評估方法及減值撥備結果

由於樂視致新為非上市公司，其公允價值不能在公開市場上獲得，公允價值和使用價值均需要通過評估獲取，評估方法與樂視網相同，且評估的公允價值不會明顯高於使用價值，因此其股權價值乃按照其使用價值得出。

樂視致新作為樂視網持股約40%的子公司，其財務數據合併入樂視網財務報表核算，並且其構成了樂視網最主要的業務實體，其業務與樂視網業務具有高度重合性。因此對樂視致新未來經營現金流量進行預計時，主要參數的預測結果與樂視網預測趨勢一致。基於上述調整樂視網估值的邏輯，評估師在本次評估時也相應地調低了樂視致新未來現金流量的水平。

# 管理層討論與分析

## II. 樂視影業

### (i) 財務表現及原因

於二零一七年度，樂視影業的營業收入約為人民幣**4.81**億元，較去年大幅下降超過約**50%**，淨利潤較去年同期也大幅下降。

財務表現惡化的原因為：

於二零一七年度，由於持續受到關聯方資金緊張、流動性風波影響，同時樂視影業自身流動性趨於緊張，導致二零一七年度影片上線計劃發生調整，公映影片數量減少，從而造成收入的較大幅度下滑。同時，樂視影業日常費用儘管有所控制，但固定運營成本（如人工費用等）依然較高，加之部分影片票房表現不及預期，造成利潤較大幅度的下滑。

於二零一七年度，考慮關聯方債務風險及可收回性等因素的影響，樂視影業預計將對關聯方應收款項計提壞賬準備。

### (ii) 經營環境

樂視影業的經營風險主要體現在四個方面：

- A. 公司實際控股人可能發生變更風險；
- B. 部分關聯方應收款項存在回收風險；
- C. 公司主營業務所處的電影行業特徵所決定的盈利具有不確定性風險；及
- D. 公司逐步轉型為IP運營公司而帶來的運營風險；

### (iii) 樂視影業股權價值的評估方法及減值撥備結果

樂視影業為非上市公司，其公允價值不能在公開市場上獲得，公允價值和使用價值均需要通過評估獲取，評估方法與樂視網相同，且評估的公允價值不會明顯高於使用價值，因此其股權價值乃按照其使用價值得出。

由於樂視影業的主要業務為影視劇的製作與發行，因此影視劇的票房收入為樂視影業最重要的經營參數，評估師對該參數的估計仍然是參考其歷史經營數據及其變動趨勢做出。二零一五至二零一七年的樂視影業收入的變動如下：

單位：億元	二零一五年	二零一六年	二零一七年
收入額	11.43	10.98	<b>4.81</b>
增長率		-4%	<b>-56%</b>



如同樂視網及樂視致新主要經營參數的變化趨勢，樂視影業的收入額於二零一七年大幅下降，導致評估師在本次評估時針對該參數，相比投資時點的評估，進行了超過30%的下調，最終得出樂視影業股權投資的公允價值。

## 1.11 溢利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團基於謹慎性的原則，對於樂視相關的投資的減值撥備和按照權益法錄得的損失進行了充分的考慮，在以上1.4、1.6和1.9中分別列示，總金額達到人民幣165.6億元。有關所計提減值撥備的詳情，請參閱本集團綜合財務報表附註11.2(c)、17、27及32。雖然減值對本公司二零一七年度溢利造成較大影響，但本公司長期仍然繼續看好大屏運營和內容領域的發展前景，相信新樂視智家及樂視影業將逐步消除外界相關不利影響，克服階段性的困難，加快業務發展。

即使受到上述因素的影響，但由於本集團毛利的增加及因業務合併而錄得的收益增加，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.8億元大幅增加344.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣110.0億元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣億元	二零一六年 人民幣億元
年內溢利	116.6	29.4
應佔：		
本公司擁有人	110.0	24.8
永續債擁有人	6.8	3.0
非控股權益	(0.2)	1.6
	116.6	29.4

剔除匯兌淨收益、衍生金融工具的公允價值變動及投資物業公允價值變動的影響，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為人民幣111.2億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣31.0億元大幅增加259.1%。

# 管理層討論與分析

## 1.12 現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一六年十二月三十一日的人民幣698.1億元增加38.5%至二零一七年十二月三十一日的人民幣967.2億元，其中非受限制現金由二零一六年十二月三十一日的人民幣520.9億元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣684.3億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣751.0億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣1,201.7億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣613.6億元，主要歸因於借貸淨流入（含因借貸導致的非限制現金轉為限制現金）淨額人民幣613.2億元。

目前本集團的營運資金充裕，處於健康及安全的水平，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

## 1.13 借貸及抵押品

基於持續擴展本集團業務規模的需求，借貸總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣1,128.44億元增加人民幣1,064.26億元至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,192.7億元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣1,876.0億元（於二零一六年十二月三十一日：人民幣843.72億元），乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產（合計為人民幣1,644.1億元（於二零一六年十二月三十一日：人民幣821.8億元））及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押。

## 1.14 債務淨額與資產總額比率及資產負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為19.7%，較於二零一七年六月三十日的21.0%有所下降。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為66.9%，較於二零一七年六月三十日的72.2%有所下降。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

## 1.15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	301.7	129.5
1至5年	409.7	140.8
5年以上	53.2	0.2
小計	764.6	270.5
定息		
不足12個月	485.0	196.9
1至5年	912.9	531.1
5年以上	30.2	129.9
小計	1,428.1	857.9
合計	2,192.7	1,128.4

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

## 1.16 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得匯率收益人民幣0.8億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團將持續密切監察及管理外幣匯率波動風險。

## 1.17 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一七年十二月三十一日，金額為人民幣497.8億元，而截至二零一六年十二月三十一日金額為人民幣113.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

# 管理層討論與分析

## 2. 業務摘要

### 2.1 物業分佈概覽

於二零一七年十二月三十一日，本集團正在開發的物業項目共計340個，分佈於中國70個城市，總佔地面積約7,402.44萬平方米，估計總建築面積約1.82億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約1.52億平方米。



本集團正在開發的物業項目按區域及城市分佈的情況如下表：

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計 總建築面積 萬平方米	估計可銷售／
				可出租 建築面積 萬平方米
北京區域	北京	124.77	254.31	205.33
	濟南	310.98	852.75	697.30
	青島	617.73	1,361.47	1,183.83
	太原	33.94	162.25	118.88
	石家莊	36.08	139.62	132.21
	張家口	5.49	17.67	12.65
	廊坊	39.35	123.92	113.25
	承德	11.75	37.76	31.84
	煙台	27.92	76.91	74.94
		<b>小計</b>	<b>1,208.01</b>	<b>3,026.66</b>
華北區域	天津	587.06	1,318.77	1,230.83
	西安	163.19	606.90	553.85
	鄭州	67.41	248.23	193.60
	瀋陽	56.87	176.05	161.67
	大連	55.34	180.92	170.09
	哈爾濱	97.13	362.48	297.37
	大慶	22.20	51.42	50.00
		<b>小計</b>	<b>1,049.20</b>	<b>2,944.77</b>
上海區域	上海	165.96	458.35	397.08
	蘇州	123.94	269.08	205.28
	南京	62.83	119.89	102.79
	無錫	467.26	1,010.05	853.78
	常州	44.91	119.16	107.23
	鎮江	12.35	19.20	16.22
	南通	41.29	64.46	54.36
	揚州	28.67	93.24	85.48
	徐州	53.41	109.65	96.00
	鹽城	2.94	8.35	8.26
	泰州	19.34	46.59	37.30
	蕪湖	11.88	31.58	26.94
	馬鞍山	3.03	6.54	5.95
		<b>小計</b>	<b>1,037.81</b>	<b>2,356.14</b>

## 管理層討論與分析

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計可銷售／ 可出租	
			估計 總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米
西南區域	重慶	906.26	2,291.44	1,617.14
	成都	430.95	995.10	804.76
	南寧	30.94	182.08	172.03
	昆明	145.53	483.06	400.04
	桂林	156.51	195.29	149.47
	貴陽	29.40	118.36	116.76
	柳州	3.48	12.03	11.53
	北海	33.43	95.56	91.32
	西雙版納	316.68	337.05	298.77
		<b>小計</b>	<b>2,053.18</b>	<b>4,709.97</b>
東南區域	杭州	208.65	649.77	466.64
	合肥	233.56	647.47	531.53
	廈門	3.25	14.19	9.59
	寧波	36.41	87.32	62.52
	嘉興	52.47	88.43	79.58
	湖州	39.84	82.23	66.15
	紹興	32.24	63.25	50.81
	莆田	4.52	14.93	13.37
	泉州	7.05	37.65	29.90
	舟山	14.60	47.18	35.39
	台州	16.53	41.96	32.20
	溫州	4.49	20.94	20.61
		<b>小計</b>	<b>653.61</b>	<b>1,795.32</b>
廣深區域	深圳	1.77	14.06	6.32
	廣州	184.83	509.30	410.07
	佛山	45.52	202.18	193.28
	東莞	12.51	38.73	37.55
	惠州	40.17	120.01	107.79
	中山	32.90	99.47	97.89
	珠海	1.81	12.78	9.14
	清遠	58.64	160.37	160.32
	江門	74.89	262.71	251.41
	肇慶	26.20	90.43	87.23
		<b>小計</b>	<b>479.24</b>	<b>1,510.04</b>

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計可銷售／ 可出租	
			估計 總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米
華中區域	武漢	150.31	612.58	524.96
	長沙	69.40	229.12	181.97
	南昌	286.25	499.82	431.09
	宜昌	10.00	45.04	42.49
	景德鎮	14.88	31.20	29.26
	<b>小計</b>	<b>530.84</b>	<b>1,417.76</b>	<b>1,209.77</b>
海南區域	三亞	75.01	57.85	29.59
	海口	43.59	108.94	98.71
	萬寧	85.61	97.32	83.21
	瓊海	164.75	170.87	160.07
	定安	21.59	20.14	9.33
	<b>小計</b>	<b>390.55</b>	<b>455.12</b>	<b>380.91</b>
	<b>總計</b>	<b>7,402.44</b>	<b>18,215.78</b>	<b>15,236.10</b>

於二零一八年三月二十八日，本集團正在開發的物業項目總佔地面積約7,586.21萬平方米，估計總建築面積約1.88億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約1.57億平方米。

# 管理層討論與分析

## 2.2 土地儲備概覽

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總面積約為1.42億平方米，權益土地儲備面積約為1.07億平方米，按區域及城市分佈的情況如下表：

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
北京區域	北京	91.84	50.75
	濟南	787.93	585.62
	青島	1,173.16	1,002.40
	太原	162.25	104.06
	石家莊	139.62	69.35
	張家口	17.67	13.79
	廊坊	123.92	64.44
	承德	37.76	37.76
	煙台	62.99	62.99
	<b>小計</b>	<b>2,597.14</b>	<b>1,991.16</b>
華北區域	天津	971.52	659.08
	西安	555.95	310.83
	鄭州	219.02	145.76
	瀋陽	176.00	121.73
	大連	162.50	159.83
	哈爾濱	280.67	255.41
	大慶	25.66	25.66
	<b>小計</b>	<b>2,391.32</b>	<b>1,678.30</b>
上海區域	上海	365.76	209.51
	蘇州	223.28	146.24
	南京	101.51	61.75
	無錫	495.89	442.54
	常州	68.46	63.50
	鎮江	19.20	19.20
	南通	64.46	54.07
	揚州	93.24	35.38
	徐州	109.65	73.50
	鹽城	8.35	2.76
	泰州	46.59	18.12
	蕪湖	31.58	31.58
	馬鞍山	6.54	3.21
	<b>小計</b>	<b>1,634.51</b>	<b>1,161.36</b>



區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
西南區域	重慶	1,488.06	1,165.17
	成都	699.07	615.37
	南寧	182.08	120.17
	昆明	435.44	328.25
	桂林	195.29	177.72
	貴陽	118.36	60.37
	柳州	12.03	12.03
	北海	95.56	43.00
	西雙版納	259.87	236.48
	<b>小計</b>	<b>3,485.76</b>	<b>2,758.56</b>
東南區域	杭州	393.35	231.85
	合肥	330.60	297.93
	廈門	14.19	14.19
	寧波	87.32	60.02
	嘉興	88.43	61.35
	湖州	79.99	52.77
	紹興	63.25	35.19
	莆田	14.93	14.93
	泉州	37.65	35.99
	舟山	47.18	16.04
	台州	30.83	23.74
	溫州	20.94	2.93
	<b>小計</b>	<b>1,208.66</b>	<b>846.93</b>
廣深區域	深圳	14.06	14.06
	廣州	422.94	334.07
	佛山	192.21	120.56
	東莞	38.73	33.20
	惠州	96.03	65.51
	中山	99.47	94.76
	珠海	12.78	6.39
	清遠	160.37	150.37
	江門	262.71	231.07
	肇慶	90.43	90.43
	<b>小計</b>	<b>1,389.73</b>	<b>1,140.42</b>

## 管理層討論與分析

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
華中區域	武漢	517.72	420.50
	長沙	150.34	148.61
	南昌	330.14	298.76
	宜昌	45.04	24.77
	景德鎮	21.17	21.17
	小計	<b>1,064.41</b>	<b>913.81</b>
海南區域	三亞	50.48	33.12
	海口	108.94	66.73
	萬寧	97.23	48.61
	瓊海	124.87	62.44
	定安	20.14	10.27
	小計	<b>401.66</b>	<b>221.17</b>
總計		<b>14,173.19</b>	<b>10,711.71</b>

於二零一八年三月二十八日，本集團土地儲備<sup>1</sup>總面積約為1.47億平方米，權益土地儲備面積約為1.10億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團土地儲備<sup>1</sup>總面積約為2.18億平方米。

註1： 土地儲備數據截至二零一七年十二月三十一日，另包括二零一八年一月一日至二零一八年三月二十八日新獲取的土地。

### 2.3 合同銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售面積約為2,203.3萬平方米，合同銷售金額約為人民幣3,620.1億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度同比增長約140.3%。合同銷售金額在中國房地產行業排名躍升至第四名<sup>1</sup>。

區域	城市	合同銷售面積 萬平方米	合同銷售金額 人民幣億元
北京區域	北京	18.7	152.8
	濟南	85.9	129.4
	青島	127.7	191.8
	太原	54.1	58.8
	石家莊	26.2	51.1
	張家口	6.2	5.5
	廊坊	7.4	4.6
	承德	4.5	4.3
	煙台	12.7	8.2
	小計	<b>343.4</b>	<b>606.5</b>

區域	城市	合同銷售面積 萬平方米	合同銷售金額 人民幣億元
華北區域	天津	124.2	283.4
	西安	161.4	206.2
	鄭州	90.4	124.4
	瀋陽	18.7	14.7
	大連	9.5	8.8
	哈爾濱	52.9	55.5
	大慶	11.4	6.5
	<b>小計</b>	<b>468.5</b>	<b>699.5</b>
上海區域	上海	15.9	87.8
	蘇州	65.1	139.8
	南京	27.6	71.5
	無錫	147.2	234.6
	常州	32.2	43.5
	南通	22.3	40.1
	揚州	32.0	36.1
	徐州	12.7	18.5
	泰州	6.5	5.0
	蕪湖	11.4	8.1
	馬鞍山	5.4	3.6
	<b>小計</b>	<b>378.3</b>	<b>688.6</b>
	西南區域	重慶	191.9
成都		118.9	136.5
南寧		59.7	66.4
昆明		38.6	40.4
桂林		18.3	15.3
貴陽		14.9	15.6
柳州		0.9	0.8
西雙版納		34.6	34.9
<b>小計</b>	<b>477.8</b>	<b>540.0</b>	

## 管理層討論與分析

區域	城市	合同銷售面積 萬平方米	合同銷售金額 人民幣億元
東南區域	杭州	103.6	310.2
	合肥	49.1	86.5
	寧波	26.3	74.8
	嘉興	1.2	2.0
	湖州	10.5	13.5
	紹興	9.3	17.5
	莆田	1.4	2.7
	舟山	1.9	3.2
	台州	2.1	2.1
	<b>小計</b>	<b>205.4</b>	<b>512.5</b>
廣深區域	廣州	31.0	65.7
	佛山	56.2	80.7
	東莞	12.6	21.0
	惠州	10.4	11.8
	中山	13.4	14.0
	江門	0.3	0.3
	肇慶	1.6	1.0
	<b>小計</b>	<b>125.5</b>	<b>194.5</b>
華中區域	武漢	71.3	169.5
	長沙	20.7	18.1
	南昌	43.4	56.8
	景德鎮	11.1	7.6
	<b>小計</b>	<b>146.5</b>	<b>252.0</b>
海南區域	三亞	2.7	23.0
	海口	29.1	44.6
	萬寧	11.7	31.7
	瓊海	14.4	27.2
	<b>小計</b>	<b>57.9</b>	<b>126.5</b>
	<b>總計</b>	<b>2,203.3</b>	<b>3,620.1</b>

註1：合同銷售金額排名數據由中國克爾瑞信息集團聯合中國房地產測評中心共同發布。

### 執行董事

**孫宏斌先生**，55歲，本集團創辦人、本公司董事（「董事」）會（「董事會」）主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會委員。孫宏斌先生於一九九四年開始創建房地產企業，在中國房地產行業擁有二十多年豐富經驗。孫宏斌先生於一九八五年取得中國清華大學工程學碩士學位，彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。孫宏斌先生為本公司執行董事兼本集團總裁助理孫喆一先生之父。

**汪孟德先生**（「汪先生」），47歲，本公司執行董事兼本集團行政總裁。汪先生在中國房地產行業擁有近二十年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼分別自二零一一年起和二零一五年九月起擔任本集團的執行總裁和行政總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。汪先生於一九九七年畢業於中國南開大學審計專業，獲學士學位。

**荊宏先生**（「荊先生」），56歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域集團總裁。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。

**遲迅先生**（「遲先生」），45歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北區域集團總裁。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十多年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

**田強先生**（「田先生」），41歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海區域集團總裁。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產有限公司總經理。自二零一二年擔任本集團上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

商羽先生（「商先生」），39歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼西南區域集團總裁。商先生在中國房地產行業擁有十多年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於中國天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

黃書平先生（「黃先生」），37歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼廣深區域公司總裁。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團財務總監及董事會秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），於二零零四年至二零零五年，擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

孫喆一先生，28歲，本公司執行董事兼本集團總裁助理。孫喆一先生於二零一四年加入本集團，曾在集團總部及不同區域公司擔任與資本市場、土地獲取及項目運營相關的不同職務。在加入本集團之前，孫喆一先生曾於雪湖資本有限合夥及昌榮傳播股份有限公司任職。孫喆一先生於二零一一年畢業於波士頓學院，取得工商管理及歷史雙學士學位。孫喆一先生是本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子。

### 獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），55歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年會計及相關財務管理經驗。彼為現任華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書、在創建集團（控股）有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1609）的非執行董事，並分別在遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）、通力電子控股有限公司（股份代碼：1249）、奧克斯國際控股有限公司（股份代碼：2080）、啟迪國際有限公司（股份代碼：872）、三一重裝國際控股有限公司（股份代碼：631）、綠城服務集團有限公司（股份代碼：2869）、金川集團國際資源有限公司（股份代碼：2362）、宏華集團有限公司（股份代碼：196）及兗州煤業股份有限公司（股份代碼：1171）擔任獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。潘先生為澳洲會計師公會資深註冊會計師、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會的資深會員及其技術諮詢小組、中國大陸焦點組、審計委員會及專業發展委員會的成員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生自二零一一年六月起擔任本公司獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷

**竺稼先生（「竺先生」）**，55歲，本公司獨立非執行董事。竺先生為美國康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）（該等公司的股份均於聯交所主板上市）的非執行董事。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：493）擔任非執行董事。竺先生於二零零九年九月三十日起一直擔任本公司非執行董事，至二零一六年十一月二十四日起調任為獨立非執行董事。

**李勤先生（「李先生」）**，77歲，本公司獨立非執行董事。現任聯想控股股份有限公司監事會主席（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：3396）。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於中國北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。李先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

**馬立山先生（「馬先生」）**，66歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富的經驗。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司旗下的若干大型合資企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事、總經理等職位。馬先生自一九九六年一月於中國食品集團有限公司（股份代碼：506）任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任中國食品集團有限公司的執行董事、總經理。於二零零零年，馬先生出任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事、總經理。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：223）的執行董事，於二零零八年五月至今為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事，於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席。二零一六年三月至今馬先生為股份於聯交所主板上市的上置集團有限公司（股份代碼：1207）獨立非執行董事，二零一六年六月至今為股份於聯交所主板上市的中民築友科技集團有限公司（股份代碼：726）獨立非執行董事，二零一六年八月至今為股份於聯交所主板上市的華融國際金融控股有限公司（股份代碼：993）獨立非執行董事。馬先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

# 董事及高級管理層履歷

## 高級管理層

**王鵬先生（「王先生」）**，37歲，本集團執行總裁兼東南區域集團總裁。王先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地有限公司的項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼於二零一五年至二零一六年擔任本集團副總裁，自二零一六年起擔任本集團執行總裁。王先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

**馬志霞女士（「馬女士」）**，45歲，本集團執行總裁兼首席運營官，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地有限公司總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

**曹鴻玲女士（「曹女士」）**，43歲，本集團執行總裁兼首席財務官。曹女士在財務管理方面擁有十多年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心經理、總經理。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。該公司在中國從事房地產開發業務。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

**薛雯女士（「薛女士」）**，45歲，本集團執行總裁，主要負責本集團人力行政及法務的工作。薛女士於二零零四年加入本公司，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本公司之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事執業律師工作。薛女士一九九六年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲法學學士學位。薛女士為中國註冊律師協會會員。

**路鵬先生（「路先生」）**，42歲，本集團執行總裁，主要負責本集團投資發展的工作。路先生於二零零三年加入本公司，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷專案總經理、天津海河大觀專案總經理和天津泰達專案總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

**王迎佳先生（「王先生」）**，47歲，本集團執行總裁兼華中區域公司總裁。王先生自二零零四年加入本集團。二零一二年起先後擔任集團發展部總監、總經理。於二零一五年起擔任本集團華中區域公司總裁。於二零一六年起，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王先生在房地產發展及土木工程管理方面積累了二十多年的豐富經驗。王先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。



## 董事及高級管理層履歷

**時宇先生（「時先生」）**，41歲，本集團副總裁。時先生負責統籌管理集團研發設計、產品標準化工作。時先生於二零一六年加入融創中國。在加入本集團之前，時先生於萬科集團任職超過13年，有豐富的項目設計操作、施工管理經驗。時先生二零零三年畢業於天津大學電力系統及其自動化專業，獲碩士學位。

**高曦先生（「高先生」）**，37歲，本集團副總裁兼聯席公司秘書。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售及二零一零年本公司股份在聯交所上市的相關工作。高先生亦參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及境外融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

**鍾連勝先生（「鍾先生」）**，44歲，本集團副總裁兼海南區域公司總經理。鍾先生於二零零三年加入本集團，曾擔任本集團項目管理總監、天津公司項目總經理、華北區域公司片區高級項目總經理。二零一六年起擔任本集團海南區域公司總經理，二零一七年起擔任集團副總裁。鍾先生於一九九八年畢業於天津城建大學房地產經營管理專業，獲學士學位。

**李紹忠先生（「李先生」）**，54歲，本集團執行總裁兼廣深區域公司執行總經理。李先生於物業發展及土木工程方面擁有二十多年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，擔任融創奧城總經理以及擔任本集團副總裁。李先生於中國主要城市如上海及天津的房地產公司擔任不同的職位而累積了二十多年的經驗及知識。李先生於一九八七年畢業於中國天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲得管理學博士學位。

**王虹斌（「王先生」）**，50歲，本集團執行總裁兼上海區域集團董事長。王先生自二零零四年加入本集團，主要負責上海區域項目的發展，先後擔任綠城房地產集團有限公司執行總經理、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司總經理、蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司總經理、蘇州綠城御園房地產開發有限公司總經理以及上海綠城廣場置業有限公司總經理。王先生於一九八九年畢業於同濟大學，獲得建築工程學士學位。

**陳恒六先生（「陳先生」）**，64歲，本集團副總裁兼東南區域集團董事長。陳先生自二零零六年加入本集團，一直擔任本集團副總裁。在加入本集團之前，陳先生於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。陳先生於一九八二年畢業於北京師範大學物理系，獲理學學士學位，於一九八五年畢業於中國科學技術大學研究生院，獲理學碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷

### 董事及董事資料變動

於二零一七年五月二十二日起，李紹忠先生已退任本公司執行董事。

於二零一七年五月二十五日起，孫喆一先生已獲委任為本公司執行董事。孫喆一先生的履歷已載於本年報「董事及高級管理層履歷」部分。

謝志偉先生於二零一七年十二月十九日起辭任本公司獨立非執行董事。

獨立非執行董事潘昭國先生（「潘先生」）於二零一八年一月五日獲委任為創建集團（控股）有限公司（股份代碼：1609）的非執行董事，於二零一七年六月十五日及於二零一七年六月二十九日分別獲委任為宏華集團有限公司（股份代號：196）及兗州煤業股份有限公司（股份代號：1171）（以上公司股份均在聯交所主板上市）的獨立非執行董事。潘先生已成為澳洲會計師公會資深註冊會計師。

自刊發本公司截至二零一七年六月三十日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則13.51(B)(1)條予以披露。

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

## 企業管治常規

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

### 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一七年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

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

### 董事培訓

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

## 企業管治報告

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

各董事所接受之培訓記錄由本公司公司秘書保管及更新。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	出席有關 業務或董事 職責之座談會/ 計劃／會議之情況	閱讀有關 上市規則及 其他適用監管 規定最新發展 之材料及更新
孫宏斌先生	√	√
汪孟德先生	√	√
荊宏先生	√	√
遲迅先生	√	√
田強先生	√	√
商羽先生	√	√
黃書平先生	√	√
李紹忠先生（註1）	√	√
孫喆一先生（註2）	√	√
潘昭國先生	√	√
竺稼先生	√	√
李勤先生	√	√
馬立山先生	√	√
謝志偉先生（註3）	√	√

註： 1. 李紹忠先生於二零一七年五月二十二日起退任執行董事。

2. 孫喆一先生於二零一七年五月二十五日起獲委任為執行董事。

3. 謝志偉先生於二零一七年十二月十九日起辭任獨立非執行董事。

## 董事會

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

## 董事會組成

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

除孫喆一先生為本公司控股股東、董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子外，任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於本報告第27頁至29頁。董事會成員在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。獨立非執行董事潘昭國先生滿足上市規則第3.10(2)條的要求在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。獨立非執行董事目前佔董事會組成的三分之一，並為董事會帶來獨立性。董事的豐富經驗及不同背景令本集團良好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

# 企業管治報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識（遵照上市規則第3.10條）的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

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

## 董事會會議

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已召開4次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

董事姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
<b>執行董事</b>	
孫宏斌先生（主席）	4/4
汪孟德先生（行政總裁）	4/4
荊宏先生	4/4
遲迅先生	4/4
田強先生	4/4
商羽先生	4/4
黃書平先生	4/4
李紹忠先生（於二零一七年五月二十二日起退任執行董事）	1/1
孫喆一先生（於二零一七年五月二十五日起獲委任為執行董事）	3/3
<b>獨立非執行董事</b>	
潘昭國先生	4/4
竺稼先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
謝志偉先生（於二零一七年十二月十九日起辭任）	3/3

此外，全體董事會成員經審核後於回顧年度內以書面決議案一致批准本年下列建議：

2017	決議事項
1月	收購成都紫希商業管理有限公司的100%股權以及成都順宇置業有限公司10%股權
1月	認購北京鏈家房地產經紀有限公司新增註冊資本，從而獲得其6.25%股權
1月	收購樂視網信息技術（北京）股份有限公司的8.61%股權、樂視致新電子科技（天津）有限公司的33.4959%股權以及樂視影業（北京）有限公司的15%股權
1月	進一步收購金科地產集團股份有限公司的6.17%股權
3月	收購北京融智瑞豐投資有限公司30%的股權和債權以及成都聯創融錦投資有限責任公司的49%股權
5月	收購天津星耀投資有限公司的80%股權及債權
5月	委任孫喆一先生為本公司執行董事
5月	收購重慶華城富麗房地產開發有限公司的60%股權及債權
6月	收購大連潤德乾城房地產開發有限公司的100%股權及債權
6月	批准本公司間接附屬公司Shining View Investments Limited的10億人民幣貸款
7月	收購大連萬達商業地產股份有限公司於持有十三個文化旅遊項目的項目公司91%的權益
7月	根據一般授權先舊後新配售2.2億股
8月	發行二零二零年到期的4億美元6.875厘優先票據及二零二二年到期的6億美元7.950厘優先票據
11月	有關二零一九年到期的8.75厘優先票據的同意徵求
11月	為樂視網信息技術（北京）股份有限公司及樂視致新電子科技（天津）有限公司提供借款及擔保
12月	謝志偉先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員
12月	根據一般授權先舊後新配售2.515億股
12月	根據本公司於二零一四年五月十九日採納的購股權計劃授出購股權

# 企業管治報告

## 董事委員會

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

## 審核委員會

審核委員會的主要職責（其中包括）是審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的效能及審核本集團財務報表。審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，竺稼先生，李勤先生及馬立山先生。潘昭國先生為審核委員會主席。審核委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))可供查閱。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
潘昭國先生（主席）	2/2
竺稼先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生（於二零一七年十二月十九日起辭任審核委員會成員）	2/2

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本公司核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於預期於二零一八年六月十二日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會於二零一七年進行的工作其中包括：

1. 審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月簡明綜合財務資料；
2. 審查了公司與外聘核數師的關係，與公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；
3. 審閱二零一七年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；



6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；及
7. 履行企業管治守則條文D.3.1所訂明的企業管治職責。

## 薪酬委員會

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

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數／ 應出席會議次數
竺稼先生（主席）	2/2
孫宏斌先生	2/2
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生（於二零一七年十二月十九日起不再為薪酬委員會會員）	2/2

薪酬委員會於二零一七年進行的主要工作包括（其中包括）檢討及向董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止年度的董事薪酬及新任董事的服務條款合約。

## 提名委員會

提名委員會主要負責（其中包括）物色及提名合適人選出任本公司董事會成員及高級管理層。提名委員會在考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日及二零一三年八月二十六日分別修訂，並已上載至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。

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

# 企業管治報告

提名委員會於二零一七年進行的工作包括（其中包括）：

1. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就此向董事會提供意見；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；
3. 就董事委任與繼任向董事會提供建議；
4. 評估及向董事會建議孫喆一先生擔任本公司執行董事；及
5. 覆核並評估二零一七年度董事會成員多元化政策的實施情況（如下定義）。

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會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。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。根據提名委員會對截至二零一七年十二月三十一日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

在物色及選擇適當的董事人選時，提名委員會會在考慮人選的性格、資歷、經驗、獨立性以及配合公司策略和實現董事會多元化所必須的其他相關準則後向董事會提供推薦建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

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

## 應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍（人民幣）	人數
2,000,001-3,000,000	3
3,000,001-4,000,000	1
4,000,001-5,000,000	4
5,000,001-6,000,000	2
6,000,001-7,000,000	1
9,000,001-10,000,000	1

## 核數師酬金

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣2,120萬元及人民幣650萬元。非審計服務費主要是關於本集團發行境內公司債及主要收購事項。

## 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期內的業績及現金流量。董事認為綜合財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第94至101頁的「獨立核數師報告」一節。

## 風險管理及內部監控

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

## 風險管理及內部監控責任

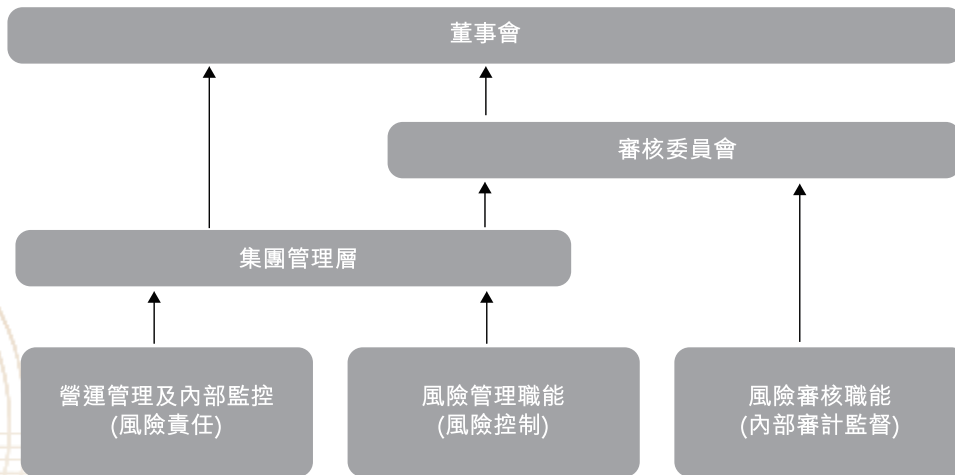
董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，確認其監管本公司的風險管理及內部監控系統的責任，始終致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足公司整體戰略目標的要求。本公司建立了由董事會主導，管理層負責協助完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行公司的政策和程序，參與設計和運行符合公司管理要求的內部監控措施，為公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關之風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

## 公司風險管理結構

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

# 企業管治報告

公司風險管理結構如下：



## 風險管理程序

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

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

## 風險管理及內部監控檢討

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

年度檢討已就截至二零一七年十二月三十一日止年度審議了公司資源是否充裕、風險管理與內部監控措施和程序是否健全有效，本集團規定和主要業務流程能否適應經營管理的要求和公司快速發展的需要，且董事會亦對本公司各項內幕消息的處理和發佈程序及時性、有效性和規範性進行了充分評估，結果基本滿意。

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

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

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

### 資料披露

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

### 與股東的溝通

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

根據如上所述，於二零一七年五月二十二日舉行的股東週年大會由本公司執行董事兼董事會主席孫宏斌先生主持，獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會委員兼提名委員會委員潘昭國先生及核數師代表等人出席了會議。

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

# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

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

### 於股東大會上提呈議案的程序

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

### 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過投資者關係部向董事會寄發書面查詢及關注，投資者關係部的聯絡資料如下：

融創中國控股有限公司  
投資者關係部  
中國  
北京  
朝陽區望京東園  
融科望京中心B座26樓  
傳真：86-10-60905858  
郵箱：ir@sunac.com.cn

## 聯席公司秘書

高曦先生和莫明慧女士（達盟香港有限公司之董事）為聯席公司秘書。莫女士於本公司的主要公司聯絡人為本公司副總裁兼聯席公司秘書高曦先生。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，高先生及莫女士均已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

## 章程文件

本公司的章程文件於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無改動。

本公司投資者關係工作旨在確保公司股東（包括個人及機構股東）、投資機構及人員，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，增進投資者對公司的了解和認同，一方面可使公司股東在知情的情況下行使權力，有效提升股東價值，另一方面也可讓股東及投資人士（包括本公司的準投資者以及就本公司表現發佈分析及報告的分析員）與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，及時、準確的向資本市場傳達公司最新的銷售情況、主要交易、業務運營及新土地儲備獲取等資訊，第一時間刊發月度簡報、公告、年度報告、新聞稿等資訊，並通過電話、會議、電郵、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港，新加坡，台灣，澳門，北京，上海及深圳等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察與集團及各區域、各項目管理層進行溝通。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織**506**場與投資機構和分析員進行的會議，接待了**88**場投資機構和分析員進行的項目考察。

未來，公司投資者關係團隊將繼續致力於建立與資本市場高效的溝通機制，推動組織更多的投資機構與公司建立長期有效的聯繫，既使資本市場能夠對公司有更深層次的了解，又使公司能夠在第一時間了解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。

## 投資者關係報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

序號	月份	活動名稱 (中文)	地點	券商
1	1月	法國巴黎銀行亞太金融及地產峰會	香港	BNP
2	1月	第十七屆瑞銀大中華研討會	上海	UBS
3	1月	興業證券投資者會議	上海	興業證券
4	4月	2017年度麥格理大中華峰會	香港	麥格理
5	5月	星展亞洲脈搏交流會議	香港	DBS
6	5月	摩根士丹利第三屆中國峰會	北京	摩根士丹利
7	6月	海通國際2017年房地產企業日	香港	海通國際
8	6月	海通證券2017年中期策略會	青島	海通證券
9	6月	聯昌國際2017年房地產企業日	香港	CIMB
10	6月	2017年安信國際中期投資策略會	深圳	安信國際
11	6月	2017年中金中期策略會	上海	中金
12	6月	廣發證券投資者會議	深圳	廣發證券
13	6月	興業證券2017年大中華市場中期策略會	上海	興業證券
14	6月	花旗亞太區2017年房地產投資者會議	香港	花旗
15	6月	中信建投2017年中期策略會	北京	中信建投
16	9月	東方證券廈門CEO峰會	廈門	東方證券
17	9月	海通證券2017年秋季上市公司交流會	深圳	海通證券
18	10月	2017中金投資論壇	北京	中金
19	10月	第十二屆花旗中國2017年投資者會議	澳門	花旗
20	11月	美林2017年中國峰會	北京	美林
21	11月	第十六屆摩根士丹利亞太投資峰會	新加坡	摩根士丹利
22	11月	野村亞洲高收益企業日	香港	野村
23	11月	國泰君安2018年策略會	深圳	國泰君安
24	11月	興業證券2018年策略會	上海	興業證券
25	11月	招商證券2018年策略會	深圳	招商證券
26	12月	天風證券2018年策略會	北京	天風證券
27	12月	海通證券2018年策略會	上海	海通證券
28	12月	中信建投2018年策略會	深圳	中信建投



董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團為中國的領先房地產開發商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註7。

## 業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績載於第104頁的本集團綜合全面收益表。

## 土地儲備

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司共獲取土地115幅，增加土地儲備6,764.2萬平方米，項目全部位於一線、二線及環一線城市。本集團土地儲備的擴充為本集團未來發展奠定了良好基礎。

## 併購及收購

以下列示了本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及至刊發本年報前的最後實際可行日期進行的重大的附屬公司，聯營公司及合營公司的收購及處置事項：

### 1. 收購成都紫希商業管理有限公司（「成都紫希」）及成都順宇置業有限公司（「成都順宇」）的股權及債權

於二零一七年一月六日，成都融創泓昶房地產開發有限公司（「成都融創」）（本公司的間接全資附屬公司，作為買方）分別(1)與霍爾果斯凱格創業投資有限公司、霍爾果斯博辰創業投資有限公司及霍爾果斯誠慧坦途創業投資有限公司（統稱為「第一賣方」）訂立股權轉讓協議；及(2)與肖苗苗及肖永瓊（統稱為「第二賣方」）及成都紫希訂立股權轉讓協議，據此：(i)成都融創同意收購而第一賣方同意出售第一家目標公司的全部股權，總代價為人民幣1,352,584,598.19元（「第一次收購事項」）；及(ii)成都融創同意收購而第二賣方同意出售成都順宇10%股權以及成都順宇欠付第二賣方之一的相關股東貸款人民幣7,079,768.74元，總代價為人民幣157,366,946.32元（「第二次收購事項」，連同第一次收購事項為「該等收購事項」）。因此，收購事項的總代價為人民幣1,509,951,544.51元。具體詳情請參見本公司二零一七年一月八日的公告。

## 董事會報告

### 2. 認購北京鏈家房地產經紀有限公司（「北京鏈家」）

於二零一七年一月九日，融創房地產集團有限公司（本公司間接全資附屬公司）與北京鏈家及北京鏈家的經營股東訂立增資協議，據此，融創房地產集團有限公司（或其指定關聯方）將通過認購北京鏈家的新增註冊資本以人民幣2,600,000,000元的價格獲得北京鏈家6.25%的股權。具體詳情請參見本公司二零一七年一月九日的公告。

### 3. 有關於樂視網資訊技術（北京）股份有限公司（「樂視網」），樂視影業（北京）有限公司（「樂視影業」）及樂視致新電子科技（天津）有限公司（「樂視致新」）（統稱「樂視目標公司」）股份（「樂視目標股份」）的投資

於二零一七年一月十三日，(i)天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司（「天津嘉睿」）與賈先生（目標公司創辦人賈躍亭先生）訂立一份買賣協議（「樂視網買賣協議」），據此賈先生有條件同意出售而天津嘉睿（或其指定方）有條件同意收購樂視網的8.61%股權，代價為人民幣6,041,466,076.73元，(ii)天津嘉睿與樂視控股及賈先生訂立一份買賣協議（「樂視影業買賣協議」），據此樂視控股（北京）有限公司（「樂視控股」）有條件同意出售而天津嘉睿（或其指定方）有條件同意收購樂視影業的15%股權，代價為人民幣1,050,000,000元，(iii)天津嘉睿與樂視網、鑫樂資產管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「鑫樂資產」）、賈先生及樂視致新訂立兩份買賣協議（「樂視致新買賣協議」）及一份增資協議（「樂視致新增資協議」），據此天津嘉睿（或其指定方）有條件同意獲得樂視致新增資完成後合共33.4959%股權，代價為人民幣7,950,000,000元。於二零一七年一月十日，融創房地產（本公司間接全資附屬公司）與天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司（「天津盈瑞」）及／或天津嘉睿及／或天津盈瑞登記股東（即王鵬先生及鄭甫先生）訂立合約安排，據此融創房地產實益擁有天津嘉睿根據樂視網買賣協議、樂視影業買賣協議、樂視致新買賣協議及樂視致新增資協議將獲得的樂視目標股份及其附帶的經濟利益。具體詳情請參見本公司二零一七年一月十三日的公告、本公司於二零一七年八月三十一日的通函及下文「合約安排」一節。

### 4. 進一步收購金科地產集團股份有限公司（「金科地產」）的股份

於二零一六年十一月十一日至二零一七年一月二十四日期間，本集團在公開市場上收購合共329,862,211股金科地產（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼000656）的股本中的股份（「金科股份」），約佔金科地產當時全部已發行股份的6.17%，總代價約為人民幣1,723,421,192.05元。如本公司於二零一六年九月二十一日公告所載，經收購及考慮到認購907,029,478股金科股份後，本公司間接持有合共1,236,891,689股金科股份，約佔金科地產全部已發行股份約23.15%。本集團就該等金科股份合共支付代價約人民幣5,723,421,190.03元。具體詳情請參見本公司二零一六年九月二十一日及二零一七年一月二十四日的公告以及本公司二零一七年五月二十六日的通函。

**5. 收購北京融智瑞豐投資有限公司（「北京融智瑞豐」）及成都聯創融錦投資有限責任公司（「成都聯創融錦」）的股權和債權**

於二零一七年三月一日，本公司間接全資附屬公司北京融創融科地產有限公司（「北京融創」）與天津博聯投資合夥企業（有限合夥）（「天津博聯」）訂立股權轉讓協議及與聯想（北京）有限公司（「聯想北京」）訂立另一份股權轉讓協議，據此，(i)北京融創同意以總代價約人民幣686,812,439.55元向天津博聯收購北京融智瑞豐30%股權和債權；及(ii)北京融創同意以總代價約人民幣1,617,330,459.59元向聯想北京收購成都聯創融錦49%股權。於該等收購事項完成後，北京融智瑞豐及成都聯創融錦已成為本公司間接全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零一七年三月一日的公告。

**6. 收購天津星耀投資有限公司（「天津星耀」）的股權及債權**

於二零一七年五月十二日，天津融創奧城投資有限公司（「天津融創」，本公司的間接全資附屬公司）與昆明星耀（「昆明星耀」）訂立合作協議，據此天津融創（或其指定附屬公司）同意收購天津星耀80%股權及債權，總代價為人民幣10,254,240,579.30元。於收購完成後，天津星耀成為本公司擁有80%的附屬公司。具體詳情請參見本公司二零一七年五月十二日的公告及本公司二零一七年八月三十一日的通函。

**7. 收購重慶華城富麗房地產開發有限公司（「華城富麗」）的股權及債權**

於二零一七年五月三十一日，重慶融創（「重慶融創」，本公司的間接全資附屬公司）(i)與（其中包括）重慶國際信託股份有限公司（「重慶信託」）、重慶老虎資產經營管理有限公司（「老虎資產」）、重慶潤江基礎設施投資有限公司（「重慶潤江」）及華城富麗訂立股權轉讓協議，據此，重慶融創同意收購華城富麗95%股權及相關債權，總代價為人民幣1,860,000,000元、(ii)與中建五局第三建設有限公司（「中建五局」）及華城富麗訂立合作協議，據此，重慶融創同意(a)代華城富麗向中建五局支付人民幣100,000,000元，以結算華城富麗欠付中建五局的部分債務；及(b)為華城富麗欠付中建五局的剩餘債務人民幣404,229,000元承擔連帶擔保責任；(iii)與重慶信託訂立財務顧問服務協議，據此，重慶融創同意代華城富麗償付華城富麗欠付重慶信託的財務顧問費人民幣140,000,000元；及(iv)與重慶上錦建築規劃設計諮詢有限公司（「上錦建築」）、老虎資產及華城富麗訂立合作開發協議，據此（其中包括），根據股權轉讓協議，重慶融創同意出售而上錦建築同意向上錦建築收購華城富麗35%股權，代價為人民幣70,000,000元，以華城富麗欠付上錦建築的債權轉讓予重慶融創以結清人民幣70,000,000元。重慶融創支付的總代價為人民幣2,100,000,000元。上述交易完成後，重慶融創將持有華城富麗60%股權，上錦建築持有華城富麗35%股權，及老虎資產持有餘下5%股權。華城富麗成為本公司的合營公司。具體詳情請參見本公司二零一七年五月三十一日的公告。

## 董事會報告

### 8. 收購大連潤德乾城房地產開發有限公司（「大連潤德乾城」）全部股權及債權

於二零一七年六月五日，大連融創置地有限公司（「大連融創置地」，本公司的全資附屬公司）與潤德集團有限公司、大連金信集團有限公司、利豐私人有限公司、上海豐海投資股份有限公司、大連潤德良城房地產開發有限公司及大連潤德乾城房地產開發有限公司訂立股權轉讓框架協議，據此，大連融創置地同意收購大連潤德乾城的全部股權及債權，代價為人民幣3,232,088,700元。於收購完成後，大連潤德乾城成為本公司的間接全資附屬公司。具體詳情請參見本公司二零一七年六月五日的公告。

### 9. 向大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達商業」）收購持有十三個文化旅遊項目的項目公司91%的權益（統稱為「萬達目標公司」）

於二零一七年七月十九日，融創房地產（本公司全資附屬公司）與大連萬達商業訂立協議書，據此，融創房地產同意收購萬達目標公司91%的權益，總代價為人民幣438.44億元。萬達目標公司為在中國成立的有限公司，主要分別從事十三個文化旅遊項目的開發。該等項目包括萬達文化旅遊城和配套可供銷售住宅等業態的綜合地產項目。萬達文化旅遊城簡稱萬達城，是萬達集團首創的文化、旅遊、體育、商業綜合項目，包括萬達茂、大型室外主題樂園、舞台秀、酒店、酒吧街等業態。收購完成後，萬達目標公司由融創房地產及大連萬達商業分別擁有91%及9%，而萬達目標公司成為本公司的間接附屬公司。具體詳情請參見本公司二零一七年七月十一日及二零一七年七月十九日的公告。

### 10. 收購大連萬達商業的股份

於二零一八年一月二十九日，本公司與大連萬達集團股份有限公司（「大連萬達集團」）及大連萬達商業訂立一份戰略合作協議，據此，本公司同意出資人民幣95億元或者等值港幣，向大連萬達商業若干現有股東及／或大連萬達集團購買約3.91%股份。具體詳情請參見本公司二零一八年一月三十日的公告。

## 合約安排

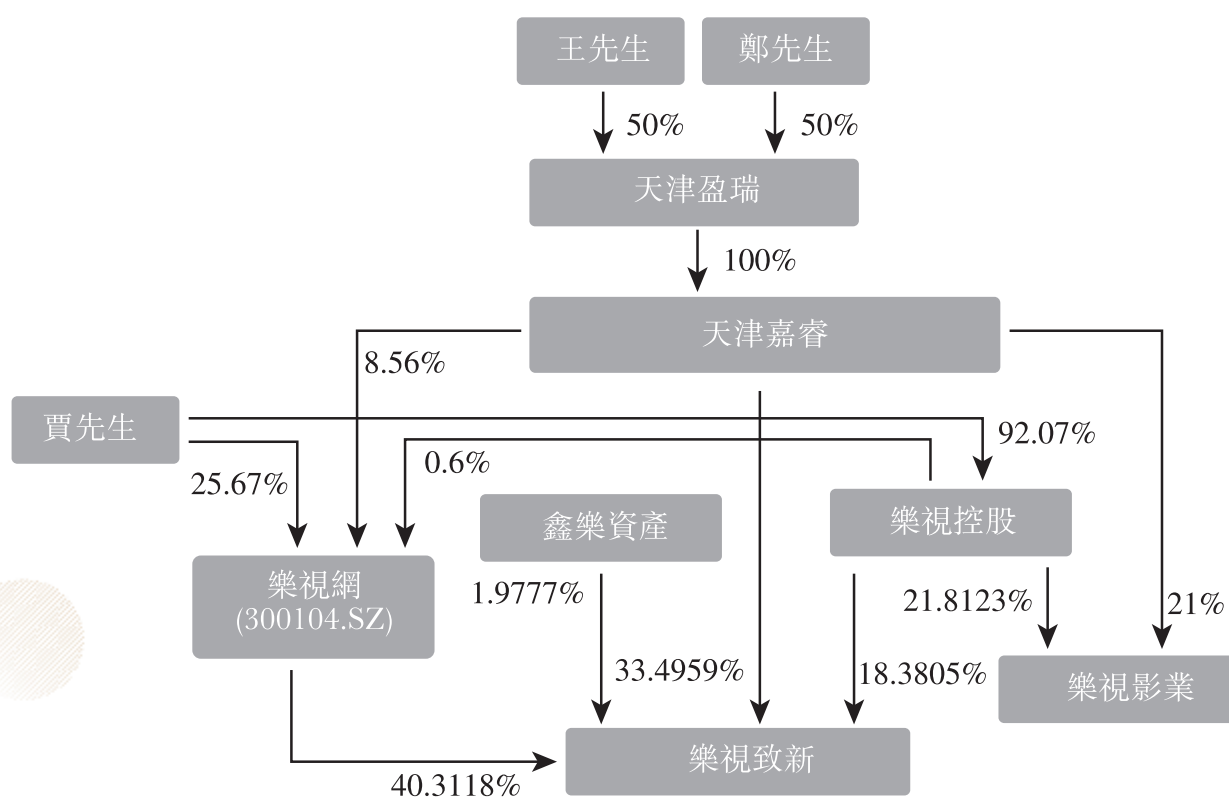
### 緒言

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

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

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

於二零一七年十二月三十一日，目標公司股權架構如下：



附註：

1. 鑫樂資產管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「鑫樂資產」），一家於中國成立的有限合夥企業。
2. 樂視控股（北京）有限公司（「樂視控股」），一家於中國成立的有限公司。
3. 據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於二零一七年十二月三十一日，賈躍亭先生（「賈先生」）、鑫樂資產及樂視控股均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

## 董事會報告

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

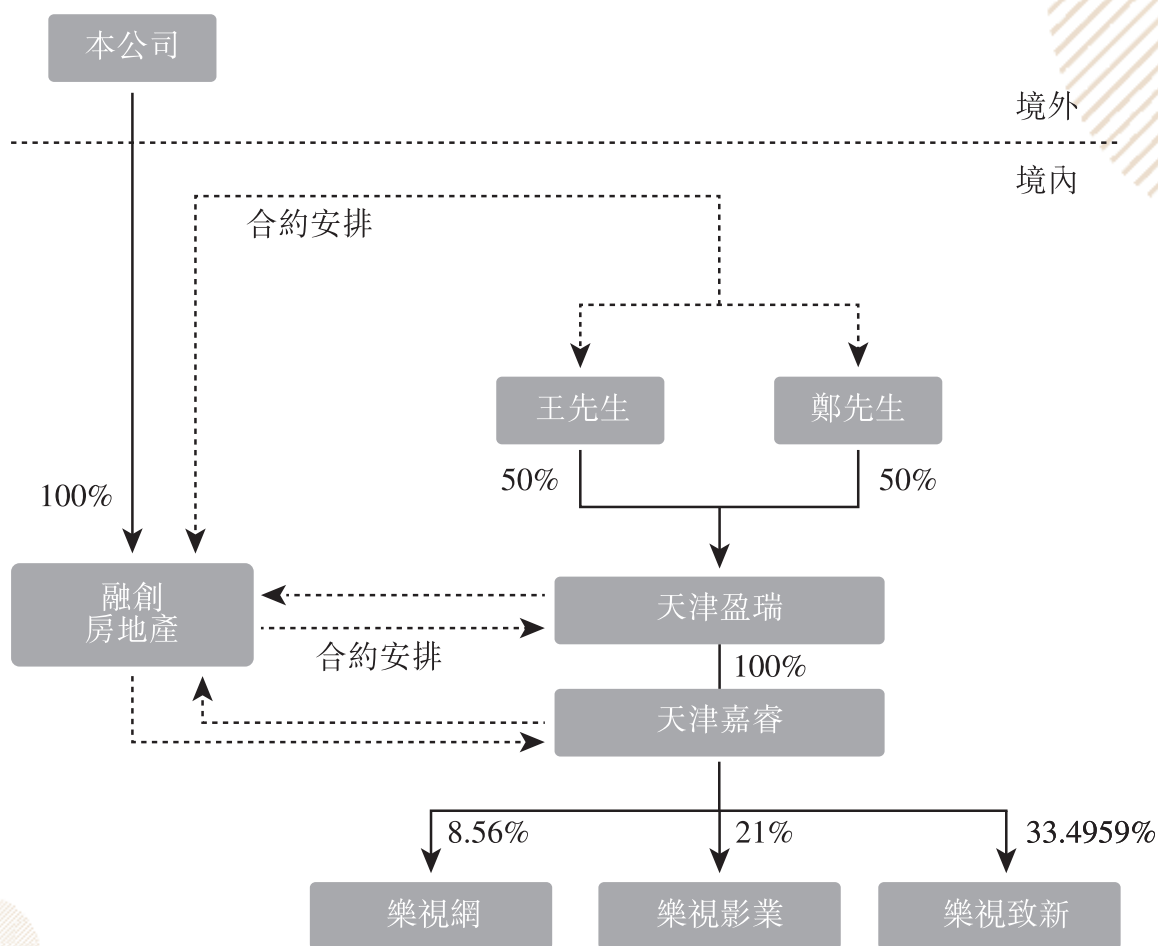
根據適用中國法律及法規，樂視網、樂視影業及樂視致新現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團透過合約安排進行投資。

融創房地產訂立的合約安排（「合約安排」）包括：

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

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

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



(i) 獨家技術諮詢及服務協議

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

## 董事會報告

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

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

### (ii) 委託協議

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

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

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



## (iii) 獨家購股權協議

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

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

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

## (iv) 借款協議

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

## 董事會報告

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

### (v) 股權質押協議

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

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

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

### (vi) 各登記股東配偶的確認函

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

## 解決可能因合約安排產生的爭議的方式

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

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

## 無重大變動

除上述者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無訂立或重續任何其他新合約安排。合約安排及／或截至二零一七年十二月三十一日止年度採納的情況並無重大變動。

## 天津盈瑞及天津嘉睿業務活動以及其對本集團的重要性

天津盈瑞及天津嘉睿為就合約安排而於中國成立的合約實體（「合約實體」），由王先生及鄭先生分別擁有50%。於二零一七年十二月三十一日及截至本報告刊發的最後實際可行日期，合約實體主要從事持有目標公司股權。於目標公司的投資按權益法入賬，且目標公司經營業績以及資產及負債將不會綜合入本集團綜合財務報表。同時，合約實體入賬為本公司綜合聯屬實體，且其經營業績以及資產及負債綜合入本集團綜合財務報表。

下表載列合約實體截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及年內虧損以及合約實體於二零一七年十二月三十一日的資產總值及負債總額：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
收入	—	—
年內虧損	155.98	-133.7

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
資產總值	26.93	0.4
負債總額	182.91	3.3

# 董事會報告

## 與投資事項有關的風險及本公司採取的減輕影響行動

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

目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，具體如下：

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

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

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

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

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

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

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

## 董事會報告

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

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

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

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

**合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行。**

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

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

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

### 本公司採取的減輕影響行動

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

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

### 物業、廠房及設備

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註8。

### 借貸

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

# 董事會報告

## 儲備

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一七年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣9,558,558,000元。

## 財務概要

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務概要載於本年報第4頁。

## 末期股息

董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股現金人民幣0.501元，共計約人民幣22.01億元，預期該末期股息將於二零一八年八月八日或左右派付予於二零一八年六月二十二日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零一八年六月十二日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一八年六月十二日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一八年六月六日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一八年六月十九日（星期二）至二零一八年六月二十二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一八年六月十五日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 主要客戶及供貨商

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.1%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益0.36%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約2.97%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額11.88%。

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



## 股票掛鈎協議

除本董事會報告「購股權計劃」一節所載的二零一一年購股權計劃、二零一四年購股權計劃外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 年內配售股份及發行債券

### 根據一般授權股份配售

於二零一七年八月三日，本公司完成以每股18.33港元向不少於六名獨立承配人先舊後新配售220,000,000股每股面值0.1港元普通股份，配售價較二零一七年七月二十四日（即緊接配售及認購協議前的最後一個交易日）每股收市價20.10港元折讓約8.81%，有關詳情載於本公司二零一七年七月二十五日的公告。扣除本公司所有相關成本及開支後，淨價格估計約為每股18.19港元。經扣除相關費用後所得款項淨額約3,998,000,000港元，已按計劃悉數用作本公司一般運營資金。上文所提及配售旨在擴大本公司股東權益基礎，優化本公司資本結構，支持本公司更加健康的持續發展。

於二零一七年十二月二十七日，本公司完成以每股31.1港元向不少於六名獨立承配人先舊後新配售251,500,000股每股面值0.1港元普通股份，配售價較二零一七年十二月十四日（即緊接配售及認購協議前的最後一個交易日）每股收市價35.3港元折讓約11.90%，有關詳情載於本公司二零一七年十二月十五日的公告。扣除本公司所有相關成本及開支後，淨價格估計約為每股30.904港元。經扣除相關費用後所得款項淨額約7,764,000,000港元，已按計劃悉數用作本公司一般運營資金。上文所提及配售旨在進一步擴大本公司股東權益基礎，優化本公司資本結構，支持本公司更加健康的持續發展。

### 債券發行

於二零一七年八月二日，本公司發行2020年到期的本金額4億美元6.875厘優先票據（「2020年票據」）及2022年到期的本金額6億美元7.950厘優先票據（「2022年票據」）。2020年票據及2022年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。2020年票據及2022年票據的發行價為其各自本金額的99.005%及98.991%。2020年票據及2022年票據發行詳情載於本公司分別為二零一七年八月二日、二零一七年八月三日及二零一七年八月十日的公告。所得款項已按計劃悉數用於為本集團現有債務再融資。上文所提及債券發行旨在優化本公司債務結構，支持本公司更加健康的持續發展。

本年度本公司發行債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

# 董事會報告

## 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截至本報告日期本公司董事載列如下：

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席)

汪孟德先生 (行政總裁)

荊宏先生

遲迅先生

田強先生

商羽先生

黃書平先生

孫喆一先生 (於二零一七年五月二十五日起獲委任)

李紹忠先生 (於二零一七年五月二十二日起退任執行董事)

### 獨立非執行董事

潘昭國先生

竺稼先生

李勤先生

馬立山先生

謝志偉先生 (於二零一七年十二月十九日起辭任)

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第83(3)條，孫喆一先生任職至股東週年大會並有資格重選。孫喆一先生自願在股東週年大會上重選。

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，遲迅先生、商羽先生、潘昭國先生及竺稼先生須於股東週年大會上輪席告退。遲迅先生、商羽先生、潘昭國先生及竺稼先生合資格並願意在股東週年大會上重選連任董事。

## 董事服務合同詳情

### 執行董事

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

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。八名現任執行董事的總年度薪金為人民幣76,476,000元。

### 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀應付四名現任獨立非執行董事的總年度袍金為1,700,000港元。

概無董事與本公司訂立任何本公司不可在一年內毋須支付任何補償即終止的服務合約（法定補償除外）。

### 獨立非執行董事之獨立性確認函

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

### 董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註48。

概無董事放棄或同意放棄截至二零一七年十二月三十一日止年度酬金。

### 董事在交易、安排或合約中的重大權益

董事並無於與本公司業務有重大關連而本公司、其控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司為訂約方且於二零一七年年底或於截至二零一七年十二月三十一日止年度任何時間仍然生效的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於競爭業務中的權益

於二零一七年十二月三十一日，除本集團業務外，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

### 管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

### 購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」及「年內配售股份及發行債券—根據一般授權配售股份」兩節所披露者外，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

# 董事會報告

## 控股股東及董事遵守不競爭承諾

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

- (i) 持有人（連同（如適用）其聯繫人）於任何時候於有關公司所持股權較有關承諾人及／或其聯繫人所持有的合共股權更多；及
- (ii) 有關承諾人於有關公司董事會的代表總人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

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

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

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

### 關連方交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註44（關連方交易）。該等關連方交易均不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易。

### 關連交易

於二零一七年三月一日，北京融創融科地產有限公司（「北京融創」，本公司的間接全資附屬公司）與天津博聯投資合夥企業（有限合夥）（「天津博聯」）訂立股權轉讓協議，據此，北京融創同意收購而天津博聯同意出售北京融智瑞豐投資有限公司（「北京融智瑞豐」）的30%股權及債權，總代價為人民幣686,812,439.55元（「收購事項」）。

由於北京融智瑞豐作為本公司的附屬公司入賬且天津博聯為北京融智瑞豐主要股東，因此根據上市規則第14A章，天津博聯為本公司附屬公司層面的關連人士，而收購事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，因此，收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

收購事項將進一步增加本公司在合肥和武漢的土地儲備和市場份額，並進一步鞏固本集團在合肥和武漢市場的領先地位及品牌影響力。

有關收購事項及其條款的進一步詳情，請參閱本公司二零一七年三月一日的公告。

### 購股權計劃

本公司於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。

#### 二零一一年購股權計劃

於二零一一年四月二十九日（「二零一一年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃。於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃的修訂，修訂的詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

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

# 董事會報告

二零一一年購股權計劃的主要條款及條件（經修訂）概述如下：

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

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

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於二零一一年購股權要約函件日期（「二零一一年購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接二零一一年購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (f) 授予各承授人的二零一一年購股權應按以下時間表歸屬：

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

歸屬日期

佔已歸屬及／或於歸屬日期歸屬的二零一一年購股權的百分比

(2) 於第二個授出期間授出的二零一一年購股權

授出當日

30%

第二個授出期間開始日期的第一個週年日

額外30% (即至多為總額的60%)

第二個授出期間開始日期的第二個週年日

額外40% (即至多為總額的100%)

(3) 於第三個授出期間授出的二零一一年購股權

授出當日

30%

第三個授出期間開始日期的第一個週年日

額外30% (即至多為總額的60%)

第三個授出期間開始日期的第二個週年日

額外40% (即至多為總額的100%)

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

(h) 於二零一一年購股權要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納相關二零一一年購股權計劃下二零一一年購股權時支付予本公司1.00港元 (或其等值人民幣) 作為代價。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數量	自授出日期	自授出日期	自授出日期	截至 二零一七年 十二月三十一日 尚未行使的數量	於截至	於截至
							至二零一七年 十二月三十一日 累計行權數量	至二零一七年 十二月三十一日 累計已註銷數量	至二零一七年 十二月三十一日 累計已失效數量		二零一七年 十二月三十一日 止年度已 行使數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度行使日前 的加權平均 收市價 (港元)
30/9/2011	30/9/2011	30%	28/4/2017	1.484	1.44	39,900,000	39,333,800	339,000	227,200	-	11,108,600	9.00
	29/4/2012	30%										
	29/4/2013	40%										
21/5/2012	21/5/2012	30%	28/4/2018	2.33	2.22	29,100,000	24,531,000	651,000	52,000	3,866,000	7,685,000	12.66
	29/4/2013	30%										
	29/4/2014	40%										
2/5/2013	2/5/2013	30%	28/4/2019	6.32	6.26	30,900,000	19,316,976	731,404	1,368,000	9,483,620	14,279,110	18.32
	29/4/2014	30%										
	29/4/2015	40%										
合計						99,900,000	83,181,776	1,721,404	1,647,200	13,349,620	33,072,710	

## 董事會報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，二零一一年購股權計劃項下的董事及僱員的二零一一年購股權授出及變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	授出 數目合計	於截至	於截至	於截至	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使數目
	九月三十日 授出數目	五月二十一日 授出數目	五月二日 授出數目		二零一七年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度 已註銷數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度 已失效數目	
<b>董事</b>								
孫宏斌先生	2,600,000	400,000	—	3,000,000	—	—	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	5,200,000	2,300,000	—	2,900,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	4,650,000	3,750,000	—	900,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	4,900,000	4,900,000	—	—
田強先生	—	1,200,000	1,300,000	2,500,000	2,500,000	1,900,000	—	600,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	3,650,000	1,150,000	—	2,500,000
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	3,820,000	950,000	—	—	950,000
<b>高級管理層及僱員</b>	25,400,000	21,830,000	23,150,000	70,380,000	24,982,330	19,072,710	—	410,000
<b>合計</b>	39,900,000	29,100,000	30,900,000	99,900,000	46,832,330	33,072,710	—	410,000

### 二零一四年購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「二零一四年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納二零一四年購股權計劃。二零一四年購股權計劃旨在使本公司能夠鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有利的優秀合作夥伴。

二零一四年購股權計劃的主要條款及條件概述如下：

- 根據本計劃就可能授出的購股權（「二零一四年購股權」）的股份最高數目不得超過**166,374,246**股股份，佔於二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數**5%**；
- 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的二零一四年購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數**1%**，惟經股東批准則除外；
- 除非由董事會任何決議案或股東於股東大會上提前終止，二零一四年購股權計劃由二零一四年購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- 認購價乃由董事會全權酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於二零一四年購股權要約函件日期（「二零一四年購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接二零一四年購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；



(e) 授予各承授人的二零一四年購股權應按以下程序歸屬及可予行使：

- 30%該等二零一四年購股權可於二零一四年購股權要約日期起行使；
- 該等二零一四年購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於二零一四年購股權要約日期的首個週年日起可予行使；
- 該等二零一四年購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於二零一四年購股權要約日期的第二個週年日起可予行使；

(f) 二零一四年購股權一旦歸屬後須於二零一四年購股權要約日期起計五年期限內獲行使；

(g) 於相關二零一四年購股權要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納二零一四年購股權計劃下二零一四年購股權時支付／應支付本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權詳情及變動如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數量	自授出日期	自授出日期	自授出日期	截至二零一七年 十二月三十一日 尚未行使的數量	於截至	於截至
							至二零一七年 十二月三十一日 累計行權數量	至二零一七年 十二月三十一日 累計已註銷數量	至二零一七年 十二月三十一日 累計已失效數量		二零一七年 十二月三十一日 止年度已 行使數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度行使日前 的加權平均 收市價（港元）
5/6/2014	5/6/2014	30%	4/6/2019	4.07	3.96	33,267,000	20,703,500	1,363,400	359,000	10,841,100	15,229,650	15.52
	5/6/2015	30%										
	5/6/2016	40%										
9/7/2015	9/7/2015	30%	8/7/2020	7.27	6.34	33,267,000	11,002,300	900,280	876,120	20,488,300	11,002,300	20.00
	9/7/2016	30%										
	9/7/2017	40%										
20/6/2016	20/6/2016	30%	19/6/2021	4.62	4.56	39,920,000	8,370,000	530,000	30,000	30,990,000	7,911,000	17.25
	20/6/2017	30%										
	20/6/2018	40%										
22/12/2017	22/12/2017	30%	21/12/2022	30.25	30.25	59,920,246	-	-	-	59,920,246	-	-
	22/12/2018	30%										
	22/12/2019	40%										
合計						166,374,246	40,075,800	2,793,680	1,265,120	122,239,646	34,142,950	

## 董事會報告

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年	於二零一七年	於二零一七年	授出 數目合計	於截至	於截至	於截至	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使數目
	六月五日 授出數目	七月九日 授出數目	六月二十日 授出數目	一月一日 尚未行使數目	十二月二十二日 授出數目		二零一七年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度 已註銷數目	二零一七年 十二月三十一日 止年度 已失效數目	
<b>董事</b>										
孫宏斌先生	1,300,000	—	—	1,300,000	—	1,300,000	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	4,500,000	2,800,000	7,300,000	—	—	—	7,300,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	4,300,000	2,800,000	7,100,000	1,700,000	—	—	5,400,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	4,300,000	2,800,000	7,100,000	1,100,000	—	—	6,000,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	4,100,000	2,600,000	6,700,000	1,100,000	—	—	5,600,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	3,800,000	2,500,000	6,300,000	—	—	—	6,300,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	4,000,000	1,830,082	5,830,082	—	—	—	5,830,082
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>25,267,000</b>	<b>26,067,000</b>	<b>28,820,000</b>	<b>71,086,350</b>	<b>44,590,164</b>	<b>124,744,164</b>	<b>30,242,950</b>	<b>454,000</b>	<b>470,000</b>	<b>84,509,564</b>
<b>合計</b>	<b>33,267,000</b>	<b>33,267,000</b>	<b>39,920,000</b>	<b>97,386,350</b>	<b>59,920,246</b>	<b>166,374,246</b>	<b>34,142,950</b>	<b>454,000<sup>(1)</sup></b>	<b>470,000</b>	<b>122,239,646</b>

附註：

(1) 該等454,000份已註銷購股權中，204,000份購股權的行使價為每股7.27港元，250,000份購股權的行使價為每股4.62港元。

### 董事及主要行政人員的權益

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、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份（「股份」）的權益

董事名稱	權益性質	本公司 普通股數目 <sup>(2)</sup>	佔本公司權益 的概約百分比 <sup>(3)</sup>
孫宏斌先生	受控公司的權益 <sup>(1)</sup>	2,091,329,884 (L)	47.57%
	實益權益人	10,090,000 (L)	0.23%
汪孟德先生	實益權益人	6,948,000 (L)	0.16%
荊宏先生	實益權益人	6,406,000 (L)	0.15%
	配偶權益	609,000 (L)	0.01%
遲迅先生	實益權益人	4,384,000 (L)	0.10%
田強先生	實益權益人	2,602,000 (L)	0.06%
商羽先生	實益權益人	1,150,000 (L)	0.03%

附註：

- (1) 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司（「天津標的」）所持有。孫宏斌先生為融創國際及天津標的控制人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- (2) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (3) 按於二零一七年十二月三十一日已發行4,396,454,009股股份的基準計算。

(II) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	尚未行使 的購股權 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 的概約百分比 <sup>(2)</sup>
孫宏斌先生	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	10,200,000	0.23%
荊宏先生	6,300,000	0.14%
遲迅先生	6,000,000	0.14%
田強先生	6,200,000	0.14%
商羽先生	8,800,000	0.20%
黃書平先生	6,780,082	0.15%

附註：

- (1) 尚未行使的購股權為根據二零一一年購股權計劃及二零一四年購股權計劃授出的購股權（按情況而定）。
- (2) 按於二零一七年十二月三十一日已發行4,396,454,009股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東的權益

據本公司所深知，於二零一七年十二月三十一日，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益（誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載）：

股東名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比 <sup>(3)</sup>
融創國際	實益擁有人	2,042,623,884(L)	46.46%
平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行 <sup>(2)</sup>	對股份持有保證權益的人	1,589,549,451(L)	36.16%
平安銀行股份有限公司 <sup>(2)</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451(L)	36.16%
中國平安保險（集團）股份有限公司 <sup>(2)</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451(L)	36.16%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份好倉。
- (2) 平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行擁有融創國際持有的1,589,549,451股股份的質押權益，其由平安銀行股份有限公司全資擁有，平安銀行股份有限公司由中國平安保險（集團）股份有限公司擁有49.56%的股權。因此，平安銀行股份有限公司及中國平安保險（集團）有限公司均被視為擁有1,589,549,451股股份的質押權益。
- (3) 按於二零一七年十二月三十一日已發行4,396,454,009股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

## 優先購買權

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

## 根據上市規則第13.21條作出的披露

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

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無其他事宜須按上市規則第13.21條之規定而披露。

### 公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

### 業務審視

有關本集團年內業務的審視、對未來業務發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5頁至第7頁的主席報告。此外，於本年報第17頁的管理層討論與分析闡述了本集團的利率風險和外匯風險，而綜合財務報表附註4闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報表附註46載述截至二零一七年十二月三十一日止財政年度終結束以來所發生並對本集團有影響的重大事件。本年報第4頁載述本集團財務概要，而本年報第8頁至第17頁載述主要財務指標分析。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於本年報第75頁的董事會報告，與投資者的關係則載於本年報第45頁的投資者關係報告。

### 環境保護

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

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

### 遵守法律及法規

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

## 董事會報告

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的所有相關規則及法規，並經營其業務持有相關所需牌照。本集團管理層必須確保業務經營遵守適用法律及法規。

### 慈善及捐贈

本集團深知企業承擔的社會責任，並積極參與慈善活動。二零一七年八月，本集團為中國四川九寨溝縣地震災區捐款人民幣1,000萬元作為救災基金，以協助當地居民重建社區。有關我們慈善活動的進一步資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」。

### 與權益持有人的關係

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

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

本集團明白與客戶維持良好關係確實重要，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團透過不斷與客戶交流，得悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制訂處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴得以盡快處理。

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

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共有19,271名僱員。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣29.37億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年一次對僱員做業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一一年四月二十九日採納的二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納的二零一四年購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情載於本年報第67至72頁。此外，本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

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

### 獲准許的彌償條文

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

### 結算日後事項

二零一七年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註46。

### 足夠公眾持股量

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

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

### 核數師

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

代表董事會

融創中國控股有限公司

主席

孫宏斌

香港，二零一八年三月二十八日

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本集團通過識別重要利益相關方及其關注的議題，收集和整理相關資料和數據，進而編製和發佈了本集團第二份環境、社會及管治報告（「ESG」報告），旨在披露本集團於二零一七年在環境、社會及管治方面的管理措施和績效表現。

## 編製依據

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

## 報告範圍

本報告的時間範圍為二零一七年度（即二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日）（「報告期間」）。本報告的披露範圍包括本集團的物業開發及物業管理業務。本報告中的環境績效數據涵蓋本集團總部，各區域及城市公司，及其下屬的物業開發項目和物業管理項目直接運營所產生的排放物和資源使用。

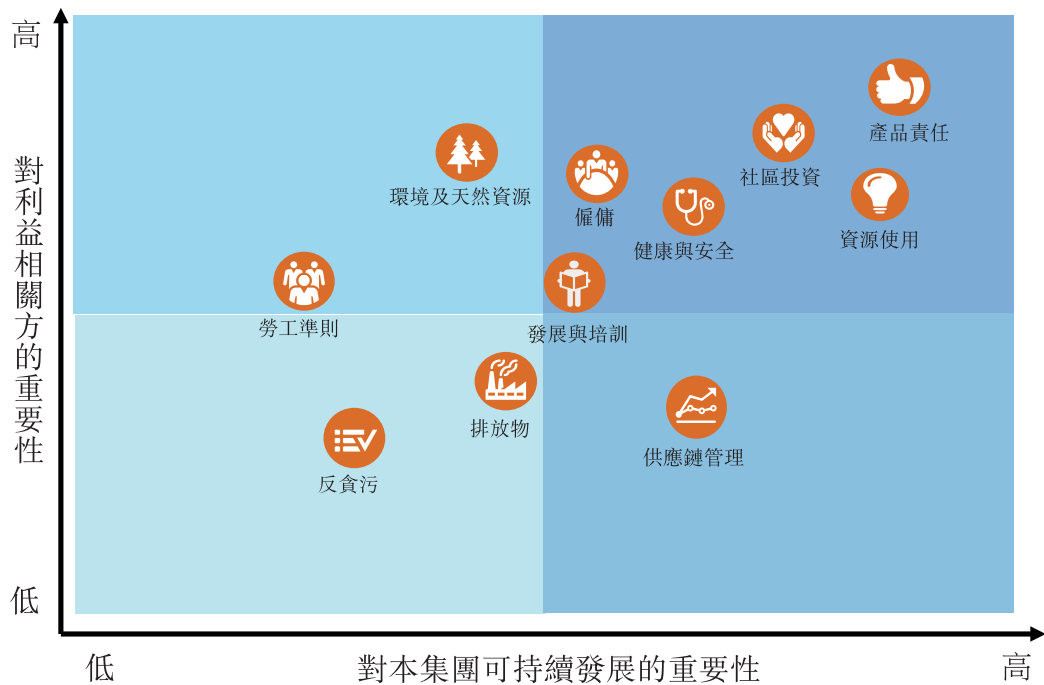
## 利益相關方參與

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

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



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



### 排放物管理

本集團堅決遵守《中華人民共和國環境保護法》等國家及地方法規要求，全面貫徹可持續發展理念，推動綠色地產的實踐與發展，最大程度地減少本集團的經營管理活動給環境帶來的影響。本集團對自身運營所產生的排放物進行了全面識別，主要包括運營過程中直接（範疇一）與間接（範疇二）產生的溫室氣體和無害廢棄物。

# 環境、社會及管治報告

## 辦公場所

本集團大力倡導綠色辦公，堅守循環再利用及減少廢物的原則，減少辦公室產生的碳排放，力求在資源利用率提升和污染排放物管理方面不斷進步。為此，本集團推行各項綠色辦公措施，例如：

- 倡導無紙化辦公，如需打印提倡雙面打印；
- 辦公採用可循環使用的產品，重複利用；
- 設置垃圾分類回收箱，以促進垃圾分類與回收。

## 物業開發項目

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

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

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

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

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

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

## 物業管理項目

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

## 二零一七年排放物績效表現

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

### 排放物績效表<sup>1</sup>

指標	績效表現
溫室氣體排放總量（範疇一及範疇二）（噸） <sup>2、3</sup>	34,001
溫室氣體排放密度（範疇一及範疇二）（噸／人民幣百萬元收入）	0.52
無害廢棄物總量（噸） <sup>4</sup>	10,723
無害廢棄物密度（千克／人民幣百萬元收入）	162.79

註：

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

## 資源使用

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

### 辦公場所

為了實現辦公場所的資源節約，降低對環境的影響，本集團推行可持續的辦公方式，例如：

- 採用自然光、LED燈等節能環保方式進行照明，使用高能效、低能耗電器；

# 環境、社會及管治報告

- 提倡員工使用完成後隨手關閉電源、並在顯眼處張貼節能標識；
- 在盥洗室採用節水水龍頭，並張貼提示，提醒員工節約用水。

## 物業開發項目

本集團大力推廣新型建造工藝，以快建體系為基礎，大量使用預製構件，減少建材在生產過程的損耗。目前本集團中整體採用快建體系的項目佔比70%，PC工業化項目佔比20%。

在施工現場，本集團積極推廣以工業廢料為原材料的預製隔牆板的應用，改善圍護結構節能性能，並儘量使用新型材料以替代天然石材和天然木材。本集團廣泛推行LED照明以節約能耗。施工區樓宇及地下室均設置LED節能照明燈線管，佈線合理美觀，充分滿足施工、通行所需的光線照度。

## 物業管理項目

為減少物業管理區域項目資源消耗，本集團制定了《節能降耗管理規範》，在各物業管理項目中採用各種節能產品、節能方法及節水措施，其中包括：

- 公共區域使用LED燈具照明，並根據晝夜時長的變化來調整照明的時間和亮度；
- 公共區域採用節水系統及節水設備。

## 二零一七年資源使用績效表現

本集團運營所使用的資源主要包括汽油、柴油、外購電力、天然氣和水。

### 資源使用績效表

指標	績效表現
綜合能源消耗總量（兆瓦時） <sup>1</sup>	65,280
綜合能源消耗密度（兆瓦時／人民幣百萬元收入）	0.99
直接能源消耗（兆瓦時） <sup>1</sup>	24,271
汽油（升）	1,972,870
柴油（升）	210,853
液化石油氣（千克）	160,005
天然氣（立方米）	262,810
間接能源消耗（兆瓦時） <sup>1</sup>	41,009
外購電力（兆瓦時）	41,009
用水消耗量（噸）	1,266,979
用水消耗密度（噸／人民幣百萬元收入）	19.23

註：

1. 能源消耗量數據是根據電力及燃料的消耗量及中華人民共和國國家質量監督檢驗總局及中國國家標準化管理委員會刊發的《綜合能耗計算通則（GB/T 2589-2008）》提供的有關轉換因子進行計算，包含車輛用油、天然氣和電力。
2. 本集團日常運營不涉及包裝物的使用。

## 環境及天然資源

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

### 綠色建材

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

### 綠色施工

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

### 綠色建築

本集團積極踐行綠色環保理念，致力發展綠色建築，在中國綠色建築評價標識下，集團目前主流建築產品設計均達到綠色一星級設計要求，集團位於上海、重慶、合肥、鄭州、無錫等地多個項目已獲得綠色建築二星、三星等級標識。於本報告期間，本集團合肥壹號院、鄭州中原壹號院項目已申報綠色三星設計標識，重慶生態城、無錫瓊頤灣等項目已申報綠色二星設計標識。

#### 案例1：合肥壹號院項目

合肥壹號院項目位於合肥市政務區石台路以西、天鵝湖路以南、齊雲山路以東、花亭湖路以北地塊。該項目結合自身實際情況以及相關規範，在節能、節水及利用可再生能源三個方面，應用了以下綠色關鍵技術：

- **節能**：項目採用熱工性能良好的圍護結構，高能效的採暖空調系統，供暖空調負荷較未採用該圍護結構和空調系統的建築降低了15%。
- **節水**：場地設置下凹式綠地及雨水回用系統，使場地年徑流總量控制率大於70%，年雨水利用總量（不計景觀補水）為5,692.3噸，非傳統水源利用率為10.8%。
- **可再生能源利用**：全部生活熱水採用太陽能熱水系統與空氣源熱水系統，以充分利用可再生能源。本項目可再生能源提供生活用熱水比例為100%。

# 環境、社會及管治報告

## 案例2：無錫環頤灣項目

本項目位於無錫市太湖新城，北側為高浪路，東側為信成道，南側為觀山路。該項目結合自身實際情況以及相關標準規範要求，從節水、節能、景觀綠地三個方面，應用了以下綠色關鍵技術：

- **節水**：項目採用雨水回收利用技術，主要回收部分建築屋面和道路雨水，經過處理用於項目內部的綠化灌溉和道路澆灑。
- **節能**：項目滿足《江蘇省居住建築熱環境和節能設計標準》的節能要求，屋面採用B1級擠塑聚苯板，外窗採用中置百葉鋁合金平開窗（高性能暖邊），起到較好的保溫節能效果。
- **景觀綠地**：景觀綠地率達37.12%，可有效降低風速及風速放大係數，阻隔冬季冷風，保證舒適的室外活動環境；結合本地區氣候條件和植物自然分佈特點以及項目場地的土壤特點，栽種多種類型的植物，構成多層次的植物群落。

## 僱傭

本集團的快速發展來源於每一位員工的不懈努力，而員工也是本集團可持續發展的基礎。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規要求，實行勞動合同制，高度重視人力資源管理，並努力為員工提供公平、健康、安全、舒適、和諧的工作環境。截至二零一七年度，本集團已連續三年榮獲「中國房地產最佳僱主企業」。

## 員工聘用及晉升

本集團以平等機會為準則，在招聘過程中充分尊重不同背景的員工，無年齡、性別、種族等方面的歧視，並提供公平與和諧的工作環境。為提升僱主形象，完善人才引進，本集團根據發展規劃及公司文化制定了招聘政策，集團總部也對各區域公司招聘工作進行指導。本集團大力鼓勵內部人才的晉升，每年會對員工過的表現進行評審考核，以評定職級。

本集團嚴格遵守有關禁止童工及強迫勞工的法律，實施嚴格的內部招聘管理制度，集團屬下所有業務均禁止僱傭童工及各種形式的強迫勞工。二零一七年，本集團並未發現存在僱傭童工或強制勞工的事件。

## 薪酬和福利

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

本集團致力於為員工創造一個優越的福利制度。除國家規定的法定福利之外（包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險、住房公積金及法定帶薪假期），所有員工享有額外的福利和關懷，包括交通補貼及外派異地補貼、補充商業保險、團隊健體活動、免費的工作日三餐和下午茶等。



豐富多彩的節日活動

## 工作時間

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

## 平等與相互信任的職場氛圍

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

- **信息發佈渠道：**員工可以隨時通過本集團網站、實時溝通工具、電子郵件等多渠道了解本公司業務發展動態和重要事件、通知等信息；
- **管理層門戶開放：**本集團為管理人員設立了開放式的辦公空間以方便員工與管理層進行溝通交流；
- **員工關係專員：**本集團開通了專門的員工傾訴渠道，並設立了人力資源部員工關係負責人，鼓勵員工提出意見和建議；
- **員工滿意度調查：**本集團通過第三方公司以問卷或面談形式開展員工滿意度調查，向員工徵詢對業務、管理等方面的意見。

# 環境、社會及管治報告

## 健康與安全

本集團重視員工的職業安全，對所有工作場所的健康安全危害因素進行嚴格監控和管理，並設立了嚴格的安全規定。

### 辦公場所健康與安全

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

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

### 物業開發項目安全

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

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



### 發展與培訓

本集團根據員工的工作經驗、專業方向和個人興趣提供促進員工成長的工作崗位，注重與員工共同成長發展，提供順暢的職業發展雙通道以及全面多層次的培養，倡導並支持員工全面發展，不斷提升組織內生能力。

二零一七年，本集團參與培訓的人員共計約12萬人次。為有效提升本公司人才的綜合素質，本集團根據不同員工的情況開展集中培訓，其中包括：

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

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

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

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



2017年集團本部「臻才計劃」

# 環境、社會及管治報告

## 供應鏈管理

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

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

## 產品責任

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

## 建築產品質量

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

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

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

### 物業服務質量

本集團的物業服務以「每時每刻，用心用情」為服務理念，為客戶提供高品質的服務。二零一七年，本公司從事物業管理服務的附屬公司融創物業服務集團有限公司（「融創物業」）榮獲「2017年度中國物業服務百強企業」及「2017年度中國物業服務特色品牌企業」，位列「中國物業服務百強企業服務質量TOP10」。

融創物業始終堅持把「牢固基礎」與「融情服務」融入每個員工的工作基因中，做好精細化服務，為客戶打造有溫度的幸福生活。二零一七年，融創物業以「專注」、「堅守」、「精細」為核心建立2.0管理體系，完善工作標準和管理要求，明確核心管理舉措，為客戶提供優質的服務。

融創物業建立了完善的品質監督體系，明確了各層級的監督內容和頻次，以保證及時發現工作中的各方面危險因素，同時實施有效的糾正和預防措施。本集團的安全管理體系在二零一七年持續通過了ISO9001:2015標準認證，符合國際最佳作業標準。

### 客戶溝通與信息保護

本集團十分重視客戶投訴及意見反饋，從而搭建了客戶服務體系，制定了專門的客戶投訴處理制度，建立了投訴熱線、投訴郵箱以及官方微博平台，在24小時內對日常客戶投訴進行處理。融創物業還會定期組織人員對客戶意見進行整體調查工作，並結合客戶意見對服務質量進行分析、評估和調整。

針對客戶隱私信息保護，本集團設立客戶信息保密管理專員，對涉及客戶身份、電話等個人隱私信息的項目進行保密管理。同時，本集團對客戶信息保密制度的落實情況實施定期檢查，以確保相關措施有效執行並符合法律法規。

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

# 環境、社會及管治報告

## 反貪污

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

### 誠信道德原則

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

### 禮品與招待

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

### 利益相關方

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

本集團鼓勵並保護員工揭發公司內違法、違規和不誠信的行為。本集團風險管控中心負責接收舞弊行為的舉報。對於員工違反相關規定的，本集團將予以懲處。

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

## 社區投資

本集團不僅在社區內營造和諧、健康的文化氛圍，還發起一系列公益活動關懷弱勢群體，積極履行企業社會責任。鑒於在該方面持續的努力，本集團在2017年度中國城市發展峰會上榮獲「2017年度企業社會責任最佳貢獻獎」。

### 1. 健走未來

本集團一直為建設美好、健康的社區而努力。本集團希望與業主一起，傳達優質的生活價值觀。從二零一三年開始，本集團堅持在中國各區域項目開展「健走未來」活動，通過慢跑、螢光夜跑等健身運動，鼓勵每一位業主堅持鍛煉，增進業主間互動，同時營造健康、積極的社區文化。於二零一七年，本集團在包括北京、上海、天津、重慶、杭州、深圳、蘇州等十九座城市的項目開展「健走未來」系列活動，邀請了上萬名融創業主參與。



健走未來·重慶站活動現場

# 環境、社會及管治報告

## 2. 我心公益

「我心公益」是由本集團員工和業主共同參與的關懷幫扶貧困地區兒童的公益行動，期望幫助貧困兒童健康成長。作為「我心公益」活動子功能，本集團從二零一五年起，開展「英苗助學」計劃，針對山區貧困小學和學生們開展公益助學活動。於二零一七年，「英苗助學」的幫扶對象，已從一所貴州省劍河縣南加鎮芳武小學的貧困學生，擴展到七所小學的四百多名貧困學生。除了繼續增加已捐建兩年的貴州芳武小學「英苗書屋」的圖書數量外，「英苗助學」計劃還向貴州和平小學、培榮小學、下革東小學和甘肅包家山小學、張家寺小學、紅土坡小學捐助了上萬冊圖書，用以在這六所小學建立「英苗書屋」。

此外，本集團在全國業主範圍內招募英苗義工，前往貧困小學開展捐助活動和英苗支教活動。在愛心助學的同時，還幫助貧困學生走出大山，前往首都北京，開展一系列有意義的活動。本集團希望通過企業的公益行動，呼籲全社會對貧困孩子們身心成長給予更多關注和支持。



向貧困學生送上物資



在貧困小學建立「青苗書屋」

## 3. 果殼計劃

「果殼計劃」是本集團專門針對兒童業主開展的系列活動，該計劃由各種趣味活動及學習培訓組成，旨在倡導家庭親子互動、關懷兒童身心健康成長。於二零一七年，「果殼計劃」在北京、天津、上海、重慶、杭州、無錫各地的項目開展了形式多樣的活動，包括「少兒演講比賽」、「國學夏令營」、「海寶訓練營」、「海貝計劃」、「少兒足球夏令營」等，為每一位小業主帶來更加豐富、有趣的暑期生活。

## 4. 鄰里計劃

本集團亦組織「鄰里計劃」，該計劃包括在各項目社區內開展的形式多樣的系列活動，旨在鄰里之間建立和睦的友誼，營造愉悅、睦鄰的融創社區文化。於二零一七年，本集團為各年齡段的業主準備了多項活動，包括觀影日、採摘遊、百家宴、趣味運動會、健康體檢等，共有來自全國的三萬多名業主參與了「鄰里計劃」。



趣味運動會



採摘秋遊行

## 社會捐助

二零一七年八月八日晚，四川省阿壩州九寨溝縣發生7.0級地震，地震造成眾多人員傷亡和財產損失。在獲知地震訊息後，本集團於八月九日上午，通過天津市慈善總會向九寨溝縣地震災區捐款人民幣1,000萬元，專項用於救治受災群眾，幫助災區群眾重建家園。本集團希望通過捐助救災專項款，可以改善受災群眾的處境，並給予他們更多克服困難、重建家園的信心和勇氣。



致融創中國控股有限公司股東  
(於開曼註冊成立的有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

融創中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第102至208頁的綜合財務報表,包括:

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

#### 我們的意見

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

#### 意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

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

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



## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

### 關鍵審計事項

收購萬達相關公司產生的收益

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

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

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

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

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

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

收購萬達相關公司產生的收益（續）

在釐定收購產生的收益時，管理層已經：

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

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

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

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

## 關鍵審計事項

對樂視投資的減值評估及對樂視擔保的損失撥備的估計

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

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

於二零一七年十二月三十一日，除上述於樂視相關公司的投資外，貴集團亦擁有：

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

上述對樂視相關公司的投資、樂視應收款項及樂視預付投資統稱為「樂視投資」。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

對樂視投資的減值評估及對樂視擔保的損失撥備的估計（續）

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

上述減值評估，管理層採納下列方法釐定於下述各項的可收回金額：

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

對樂視擔保潛在損失評估基於對貴集團未來現金流出的預計。

上述評估涉及複雜且主觀的判斷及假設，特別是：

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

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

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

f. 對於使用的市場信息，我們檢查管理層的假設，通過與可取得且可觀察的市場信息進行比較，評估合理性。

g. 我們亦核實估值計算的數學準確性並基於樣本選樣的方法測試估值計算中所用基礎數據的數學準確性。

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

## 關鍵審計事項

在一段時間內確認銷售物業所得收入

請參閱綜合財務報表附註3及附註7。

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

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

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

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解、評估並測試對物業項目成本數據記錄的內部控制。

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

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

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

# 獨立核數師報告

## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡明仁。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一八年三月二十八日

# 綜合資產負債表

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



## 綜合資產負債表

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

第109至208頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第102至208頁的財務報表已於二零一八年三月二十八日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

## 綜合全面收益表

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

第109至208頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動表

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

## 綜合權益變動表

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

第109至208頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

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

## 綜合現金流量表

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

第109至208頁之附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 1 一般資料

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

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

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

#### (ii) 歷史成本法

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

#### (iii) 持續經營

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (iv) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一七年一月一日開始的年度報告期首次採納的準則及修訂本如下：

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

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

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

本集團亦選擇提前採納以下準則：

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

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

#### (v) 並未採納的新訂準則及詮釋

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

香港財務報告準則第9號「金融工具」

##### 變動性質

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



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (v) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### 影響

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

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

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (v) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團採納日期

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

香港財務報告準則第16號租賃

變動性質

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

對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。

影響

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

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

強制應用日期／本集團採納日期

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

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理

#### (i) 附屬公司

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

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬。

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

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

#### (ii) 聯營公司

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

#### (iii) 合營安排

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

#### (iv) 權益會計法

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

#### (iv) 權益會計法 (續)

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

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

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

#### (v) 擁有權權益變動

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

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

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.3 業務合併

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

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

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.4 獨立財務報表

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

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

### 2.5 分部報告

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

### 2.6 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

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

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

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 外幣換算 (續)

#### (iii) 集團公司

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

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

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

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

### 2.7 物業、廠房及設備

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

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

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

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

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.8 投資物業

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

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

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

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

公允價值變動於損益中呈列為其他收入或其他開支的一部分。

### 2.9 無形資產

#### (i) 商譽

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

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

#### (ii) 土地使用權

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

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

#### (iii) 軟件

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



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.10 非金融資產減值

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

### 2.11 投資及其他金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

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

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

#### a. 按公允價值透過損益列賬的金融資產

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

#### b. 貸款及應收款項

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (i) 分類 (續)

##### c. 可供出售金融資產

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

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

#### (ii) 重新分類

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

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

#### (iii) 確認及取消確認

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

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.11 投資及其他金融資產 (續)

#### (iv) 計量

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

貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

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

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

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

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

有關金融工具公允價值的釐定方式的詳情披露於附註5。

### 2.12 抵銷金融工具

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 金融資產減值

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

#### (i) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

#### (ii) 分類為可供出售的資產

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

於損益內確認的權益投資的減值虧損不可於其後期間透過損益撥回。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.14 衍生工具及對沖活動

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

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

### 2.15 發展中物業

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

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

### 2.16 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

### 2.17 存貨

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.18 貿易應收款項

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

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

### 2.19 現金及現金等價物

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

### 2.20 股本

普通股分類為權益。

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

### 2.21 永續資本工具

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

### 2.22 貿易及其他應付款項

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.23 借貸

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

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

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

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

### 2.24 借貸成本

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

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

其他借貸成本在產生期內支銷。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.24 借貸成本 (續)

過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

### 2.25 當期及遞延所得稅

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

#### 當期所得稅

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

#### 遞延所得稅

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

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

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

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

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



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.25 當期及遞延所得稅 (續)

#### 遞延所得稅 (續)

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

### 2.26 僱員福利

#### (i) 短期責任

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

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

#### (ii) 退休福利

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

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

#### (iii) 離職福利

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.27 以股份為基礎的付款

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

#### (i) 按股本結算以股份為基礎的付款交易

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

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

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

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

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

#### (ii) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

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

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.28撥備

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

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

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

### 2.29收入確認

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

#### (i) 出售物業

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.29 收入確認 (續)

#### (i) 出售物業 (續)

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

收入按合約下的已收或應收交易價計量。

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

#### (ii) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益表中確認。

#### (iii) 服務收入

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

#### (iv) 酒店業務

房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務時確認。

#### (v) 主題公園業務

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

#### (vi) 裝配及裝飾服務

裝配及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.30 利息收入

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

### 2.31 股息收入

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

### 2.32 租賃

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

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

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

### 2.33 股息分派

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

### 2.34 政府補助金

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.35 財務擔保合約

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

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

## 3 會計政策的變動

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

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

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

#### 房地產開發活動的會計處理

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

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

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

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

### 3 會計政策的變動 (續)

#### 合約成本的會計處理

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

#### 合約負債的列示

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3 會計政策的變動 (續)

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

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



### 3 會計政策的變動 (續)

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3 會計政策的變動 (續)

### (c) 合約資產及負債

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

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

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

## 4 財務風險管理

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

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

### 4.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (i) 外匯風險 (續)

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

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

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

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

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (iii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

#### (b) 信貸風險

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

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

#### (c) 流動資金風險

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險 (續)

##### (i) 融資安排

本集團於報告期末擁有以下未提取借款融資：

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

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

##### (ii) 財務負債到期日

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

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

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險 (續)

##### (ii) 財務負債到期日 (續)

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

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

附註：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.2 資本管理

本集團的資金管理政策是

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

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

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

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

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

根據主要借款融資的條款，本集團須遵守以下財務契諾：

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團符合固定費用覆蓋比率契諾。

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



## 5 公允價值估計

### (A) 金融資產及負債

#### (i) 公允價值架構

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

#### 經常性公允價值計量

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

#### 經常性公允價值計量

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 5 公允價值估計 (續)

### (A) 金融資產及負債 (續)

#### (i) 公允價值架構 (續)

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

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

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

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

#### (ii) 釐定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

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

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

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

## 5 公允價值估計 (續)

### (B) 非金融資產及負債

#### (i) 公允價值架構

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

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

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

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

#### (ii) 釐定第3層公允價值所用估值技術

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 5 公允價值估計 (續)

### (B) 非金融資產及負債 (續)

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

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

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

說明	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據範圍	
	二零一七年十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年十二月三十一日 人民幣千元			二零一七年	二零一六年
辦公室樓宇、購物中心、商業物業及若干在建工程	9,656,457	656,046	貼現現金流量	現行市場租金； 空置率；貼現率	每月每單位 人民幣85元至 人民幣164元 空置率：15%-30% 貼現率：4.5%-7%	每月每單位 人民幣101元至 人民幣210元 空置率：5%-10% 貼現率：4.5%-5%
在建工程	3,165,154	—	直接比較法	土地價值	每單位面積 人民幣1,521元至 人民幣6,149元	—

獨立估值師基於所估物業的風險狀況評估貼現率。

非可觀察輸入值與公允價值之間的關係如下：

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

#### (iv) 估值程序

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

本集團使用之主要第3層輸入數據乃由以下各項得出及評估如下：

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

## 6 重要會計估計及判斷

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

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

### (A) 中國企業所得稅及遞延稅項

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

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

### (B) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

### (C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

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

### (D) 投資物業的公允價值

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6 重要會計估計及判斷 (續)

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

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

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

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

上述減值評估及虧損撥備估計需要作出重大判斷及假設。

### (F) 收入確認

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

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

## 6 重要會計估計及判斷 (續)

### (G) 業務合併所得收益

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

## 7 分部資料

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

執行董事評估本集團業績，有關業績劃分如下：

- 物業開發
- 其他所有分部

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

該等經營分部的業績按除所得稅前溢利／（虧損）的計量予以評估。

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





7 分部資料 (續)

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 7 分部資料 (續)

可呈報分部之除所得稅前溢利與溢利總額之對賬如下：

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

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

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

## 8 物業、廠房及設備

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 8 物業、廠房及設備 (續)

### (I) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

### (II) 合約責任

有關購置、建造或開發樓宇的合約責任披露，請參閱附註37。

## 9 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

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

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

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

### (I) 於損益確認的投資物業金額

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

## 9 投資物業 (續)

### (II) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

### (III) 合約責任

有關購置、建造或開發投資物業的合約責任披露，請參閱附註37。

### (IV) 租賃安排

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

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

## 10 無形資產

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

### (A) 土地使用權

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 10 無形資產 (續)

### (A) 土地使用權 (續)

本集團土地使用權均位於中國。

#### (i) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註39。

#### (ii) 合約責任

有關購買土地使用權的合約責任披露，請參閱附註37。

### (B) 商譽

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

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

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

### (C) 軟件及其他

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

## 11 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

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

於收益表內確認的應佔投資溢利／（虧損）如下：

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

### 11.1 於合營公司的投資

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資 (續)

### 11.1 於合營公司的投資 (續)

附註：

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

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

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

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

(ii) 有關合營公司的承擔

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



## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

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

附註：

(a) 收購聯營公司主要包括下列投資：

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資 (續)

### 11.2 於聯營公司的投資 (續)

附註：(續)

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

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

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

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

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

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

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

\* 本集團於二零一七年收購的新聯營公司。

(ii) 有關聯營公司的或然負債

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

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.2 於聯營公司的投資（續）

#### (iii) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列主要聯營公司的財務資料概要。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資 (續)

### 11.2 於聯營公司的投資 (續)

#### (iv) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

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

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

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

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

## 12 遞延所得稅

### (I) 遞延稅項資產

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

年內遞延稅項資產的變動（未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷）如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12 遞延所得稅 (續)

### (II) 遞延稅項負債

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

年內遞延稅項負債的變動 (未計及於同一稅收管轄區結餘內的抵銷) 如下 :

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

### 13 可供出售金融資產

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

所有可供出售金融資產均以人民幣計值。

### 14 發展中物業

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

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣4億元於本報告期間確認。

於二零一七年十二月三十一日，發展中物業中有人民幣39億元計入履約成本。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註39。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 15 持作出售的竣工物業

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

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

持作出售的竣工物業均位於中國。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註39。

## 16 貿易及其他應收款項

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

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



## 16 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (i) 結餘人民幣916百萬元為應收業務合作夥伴的款項，指代該業務合作夥伴支付的建築成本。該結餘每年按5.46%計息，並須於三十個月內償還。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團根據個人信用風險評估給予若干客戶3至12個月的信貸期。

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

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

貿易應收款項的分析如下：

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

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

- (iii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。
- (iv) 已知不可收回的個別應收款項通過直接削減賬面值的方式撇銷。其他應收款項進行個別體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。
- (v) 貿易及其他應收款項的公允價值

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17 預付款

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

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

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

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 18 受限制現金

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

附註：

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

## 19 現金及現金等價物

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

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 20 股本

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

附註：

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

## 21 購股權計劃

### (I) 二零一一年購股權計劃

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

## 21 購股權計劃 (續)

### (II) 二零一四年購股權計劃

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

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

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

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 21 購股權計劃 (續)

### (II) 二零一四年購股權計劃 (續)

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

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

## 22 儲備

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

## 22 儲備 (續)

### (I) 法定儲備

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

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

## 23 永續資本證券

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 24 貿易及其他應付款項

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

附註：

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

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

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。



25 借貸

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 25 借貸 (續)

### (A) 優先票據

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

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

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

贖回價如下所示：

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

## 25 借貸 (續)

### (A) 優先票據 (續)

附註：

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

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

### (B) 公司債券

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

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

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

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 25 借貸 (續)

### (C) 非公開發行境內公司債券

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

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

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

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

### (D) 資產支持證券

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

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

## 25 借貸 (續)

### (E) 長期借貸

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

(ii) 本集團於二零一七年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

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

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

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 25 借貸 (續)

### (E) 長期借貸 (續)

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

### (F) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

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

## 26 衍生金融工具

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

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

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

## 27 撥備

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

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

## 28 按性質分析的開支

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29 營業稅、增值稅（「增值稅」）及相關附加

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

本集團旗下的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅、增值稅及相關附加：

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

## 30 僱員福利開支

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



## 31 其他收入及收益

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

(i) 利息收入的詳情如下：

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

## 32 其他開支及虧損

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 33 財務收入及成本

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

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

## 34 所得稅開支

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

## 34 所得稅開支 (續)

## (A) 企業所得稅

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 34 所得稅開支

### (A) 企業所得稅 (續)

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

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

### (B) 稅項虧損

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

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

### (C) 未確認暫時差額

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

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

### 34 所得稅開支 (續)

#### (D) 土地增值稅

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

### 35 每股盈利

#### (A) 基本

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

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

#### (B) 攤薄

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 36 現金流量資料

### (A) 經營活動所得現金

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

### 36 現金流量資料 (續)

#### (B) 債務淨額對賬

本節載列債務淨額分析及所呈列各期間債務淨額變動。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

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

(B) 權益投資

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

(C) 經營租賃承擔

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

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

(D) 財務擔保承擔

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



## 38 或然負債

### (A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

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

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：  
(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

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

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

## 39 抵質押資產

就流動及非流動借款抵質押資產的賬面值如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 40 金融工具（按類別）

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

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

## 41 與非控股權益的交易

下列與非控股權益進行的交易導致非控股權益合共減少人民幣393.68百萬元。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 42 業務合併

### (A) 收購附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，新附屬公司主要收購事項概述如下：

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

下表載列財務影響的概要：

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

## 42 業務合併 (續)

### (A) 收購附屬公司 (續)

附註：

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

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

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

(ii) 收購天津星耀投資有限公司 (「天津星耀」)

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

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

(iii) 收購成都聯創融錦投資有限責任公司 (「成都聯創融錦」)

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

(iv) 收購其他公司

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 42 業務合併 (續)

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

	萬達項目公司 人民幣千元	天津星耀 人民幣千元	成都聯創融錦 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>(1) 資產淨值之公允價值</i>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	36,696,887	9,507	244	65,275	36,771,913
投資物業	11,616,382	—	—	—	11,616,382
無形資產	3,032,000	22	—	105	3,032,127
遞延稅項資產	652,458	595,065	78,999	232,231	1,558,753
<b>流動資產</b>					
發展中物業	105,816,617	26,270,578	8,591,000	35,514,820	176,193,015
持作出售的竣工物業	20,802,327	1,246,255	1,379,000	5,123,038	28,550,620
受限制現金	—	1,817	381,669	849,750	1,233,236
現金及現金等價物	13,062,506	970	128,010	3,319,128	16,510,614
其他流動資產	21,946,412	654,826	1,735,981	14,048,324	38,385,543
<b>非流動負債</b>					
借貸	(31,043,310)	(477,940)	(212,301)	(8,897,494)	(40,631,045)
遞延稅項負債	(29,832,070)	(10,471,854)	(2,608,430)	(668,699)	(43,581,053)
其他非流動負債	(1,492,327)	—	—	—	(1,492,327)
<b>流動負債</b>					
借貸	(6,091,100)	(111,031)	(50,000)	(865,000)	(7,117,131)
其他流動負債	(78,394,083)	(4,088,548)	(5,349,229)	(29,476,926)	(117,308,786)
<b>資產淨值</b>	<b>66,772,699</b>	<b>13,629,667</b>	<b>4,074,943</b>	<b>19,244,552</b>	<b>103,721,861</b>
減：非控股權益	(6,009,543)	(1,450,535)	—	(50,382)	(7,510,460)
<b>所收購資產淨值的公允價值</b>	<b>60,763,156</b>	<b>12,179,132</b>	<b>4,074,943</b>	<b>19,194,170</b>	<b>96,211,401</b>
<i>(2) 現金影響</i>					
以現金結算的代價	(40,208,466)	(10,254,241)	(2,172,762)	(14,235,106)	(66,870,575)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	13,062,506	970	128,010	3,319,128	16,510,614
<b>收購的現金淨額影響</b>	<b>(27,145,960)</b>	<b>(10,253,271)</b>	<b>(2,044,752)</b>	<b>(10,915,978)</b>	<b>(50,359,961)</b>

### 43 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

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

(B) 本集團於處置日期擁有的股權賬面值概述如下：

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

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 44 關連方交易

### (A) 關連方名稱及與關連方的關係

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

### (B) 與關連方的交易

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

#### (i) 墊付資金

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

#### (ii) 利息收入

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

### (C) 主要管理層的薪酬

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



## 44 關連方交易 (續)

### (D) 關連方結餘

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

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

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

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 45 股息

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

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

## 46 結算日後事項

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

47 本公司的資產負債表及儲備變動

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

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 47 本公司的資產負債表及儲備變動 (續)

### (A) 本公司的儲備變動

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

## 48 董事福利及權益

董事及高級管理層酬金載列如下：

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 49 附屬公司

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

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

49 附屬公司 (續)

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 49 附屬公司 (續)

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



49 附屬公司 (續)

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 49 附屬公司 (續)

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



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