

融心築信
穩步上行

2019
年度報告

目錄

公司資料	2
主要榮譽及獎項	4
主席報告	6
主要物業概要	11
管理層討論及分析	16
董事及高級管理層	40
董事會報告	47
企業管治報告	70
環境、社會及管治報告	85
獨立核數師報告	106
合併收益表	113
合併全面收益表	114
合併資產負債表	115
合併權益變動表	117
合併現金流量表	119
合併財務報表附註	121
五年財務概要	206



公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生

(主席兼行政總裁)

余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)

曾飛燕女士

阮友直先生

張立新先生(首席財務官)

非執行董事

陳淑翠女士

獨立非執行董事

任煜男先生

屈文洲先生

阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)

審核委員會

屈文洲先生(主席)

任煜男先生

阮偉鋒先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)

歐宗洪先生

屈文洲先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)

屈文洲先生

阮偉鋒先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈22樓

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

奮迅律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

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

Cayman Islands

公司資料

中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國
上海市
青浦區
諸光路1588弄
虹橋世界中心L1B棟

香港主要營業地點

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈12樓1210室

聯席公司秘書

余作億先生
吳詠珊女士(FCS, FICS)

授權代表

歐宗洪先生
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

123,625,000美元於二零一九年到期的6.95%優先票據
通用編號：152895577
國際證券編號(ISIN)：XS1528955773

344,589,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據
通用編號：174766592
國際證券編號(ISIN)：XS1747665922

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

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

500,000,000美元於二零二二年到期的10.5%優先票據
通用編號：195748144
國際證券編號(ISIN)：XS1957481440

700,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據
通用編號：197676078
國際證券編號(ISIN)：XS1976760782

420,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據
通用編號：203146973
國際證券編號(ISIN)：XS2031469732

324,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據
通用編號：209094916
國際證券編號(ISIN)：XS2090949160

主要榮譽及獎項



企業品牌

「2019中國房地產百強企業－成長性TOP10」第5名
2019年3月，中國房地產TOP10研究組頒發

「2019中國房地產開發企業綜合發展10強」第6名
2019年3月，中國房地產協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發

「2019中國房企綜合實力TOP20」
2019年8月7日，億翰智庫

「2019中國上市房企品牌價值獎」
2019年12月17日，格隆匯

「2019中國房地產年度紅榜責任企業」
2019年，中國網地產

主要榮譽及獎項



明星項目

世紀系產品系

「2019中國房地產企業產品品牌十五強」

2019年8月7日，億翰智庫

上海融信世紀江灣

「最佳國際住宅項目優秀獎」

2019年5月27日，THE GOLD NUGGET AWARDS頒發

融信杭州世紀

第五屆地產設計大獎·中國年度盛典·優秀獎

2019，地建師| DJSER.com

福州融信海月江潮

International Cultural Real Estate Awards (2019 New York)的「Global Cultural Landmark Award」

2019年4月，AREAA and GO ART

資本市場

「2019最佳港股通公司」

第四屆金港獎，智通財經

「最佳投資者關係團隊－高收益債券」與「最佳債券發行－高收益債券」

國際權威財經雜誌《機構投資者》頒發的雙項大獎，反映了資本市場對於集團的高度認可。

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

市場回顧

二零一九年，全球經濟同步放緩，不確定性增加，面對國內外風險挑戰加劇的局面，中國經濟仍維持穩中有進，二零一九年國內生產總值近人民幣百萬億元，較上年增長6.1%，增速在世界主要經濟體中名列前茅，繼續成為推動世界經濟增長的重要引擎。

年內，中國房地產行業整體增速放緩，中央明確「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，繼續堅持「房住不炒」的定位，落實「一城一策」的長效調控機制，房地產市場基本保持平穩運行。根據國家統計局數據，二零一九年房地產市場銷售數據繼續保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣159,725億元，同比增長6.5%；銷售面積171,558萬平方米，與去年接近持平。

主席報告



太原時光之城

業務回顧

面對時代機遇與挑戰，本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，察勢馭勢，憑藉對行業變化和市場週期的精準把握，年內實現業績穩健增長，淨負債率穩步下降，資本結構顯著優化。在獲得資本市場高度認可的同時，成為中國城市化進程中的一股卓越力量。

繼二零一八年進入人民幣千億房企梯隊之後，本集團謹守質量為先、穩中求進的發展基調，實現二零一九年各項盈利指標穩步上揚。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益人民幣515億元，按年增長49.75%；毛利人民幣125億元，較去年同期增長約54.68%；淨利潤約為人民幣59億元，同比增長69.78%。年內合約銷售額人民幣1,413億元，按年增長15.94%，在逆市下順利完成年初訂下的人民幣1,400億元全年目標；合約建築面積錄得約655萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣21,583元、位列行業領先地位。從地區銷售看，本集團牢牢植根長三角與海峽西岸地區，區域精耕

主席報告

優勢顯現。根據地產研究中心《克而瑞》統計，二零一九年全年，本集團在福州的權益銷售額排行業第一位，在杭州的權益銷售金額位列行業第四位（按本集團持有物業開發項目的權益比例計算）。

年內，本集團採取審慎拿地的原則，注重項目的質量和盈利能力，通過精準把握市場週期，低溢價獲取多幅地塊。同時在城市更新項目上持續發力，透過開展一二級聯動土地開發項目，陸續收穫低成本的優質地塊。目前本集團在河南鄭州、山西太原合計轉化2.0百萬平方米，未來還將繼續推進一二級聯動項目，轉化和豐富土地儲備。年內，集團新增土地項目46個，新增土地儲備約7.3百萬平方米，權益代價約人民幣163億元。截止二零一九年十二月三十一日，全國共計200個項目，總土儲約27.0百萬平方米。

本集團持續深化「1+N」布局，深耕全國九大城市群（長三角、海峽西岸、長中游、中原、成渝、大灣區、京津冀、山東半島、西北）共44個城市，在鞏固人民幣千億地位的同時，持續完善全國化布局。通過紮根一、二線核心城市的戰略布局，以原有的進駐城市為核心，積極拓展核心城市周邊具有明顯外溢需求、淨人口流入及新興

產業規劃的衛星城市，着力打造標杆式城市項目和高質量文化小區，提升產品溢價能力和整體市場份額，為未來發展夯實基礎。

本集團堅持「平衡發展」的策略，把握市場契機主動降低融資成本，拓展多元化融資渠道，優化債務結構，穩步實現去槓桿。年內，本集團透過審慎發行境內外債券，綜合配置長短期債務，不斷優化資本結構。同時，通過優先票據置換，延長債務年期；單一票據合併，提前贖回等方式積極管理境內外債券，降低融資成本。此外，受惠於公司財務指標及項目現金流情況不斷改善，銀行提供更優惠的開發貸利率，促進公司整體債務成本的下降。截止二零一九年十二月三十一日，本集團有息負債餘額為人民幣632億，淨負債率從2018年的105%降至70%，在整體債務規模保持穩定的情況下實現了降槓桿目標。與此同時，本集團積極開拓新的融資渠道，於九月成功落地首筆跨境銀團貸款，獲得為期三十六個月合共8.155億港元的雙幣種定期貸款融資，這無疑是本集團成功拓展新的融資渠道的重要里程碑。本公司亦十分重視股東利益，在年內九月至十一月期間連續回購16次，涉及1,062.6萬股，累計金額約9,748萬港元。

主席報告

本集團財務狀況持續改善，利潤率穩健，綜合實力顯著提升，年內喜獲三大國際信用評級機構上調評級。其中，標準普爾分別於二零一九年四月和八月兩次上調集團評級，最終將集團長期發行人信貸評級由「B」級調高至「B+」，評級展望為「穩定」；穆迪將公司主體評級由「B2」上調至「B1」，展望維持「穩定」；惠譽提升集團信貸評級由「B+」至「BB-」，展望至「穩定」，足證本集團發展得到資本市場的一致認可。未來，本集團有信心憑藉健康的財務結構和高質量的發展，進一步得到業界的認可。

此外，本集團在資本市場的認可度亦顯著提高，依靠穩健的銷售業績和凸顯的區域競爭優勢獲得多家投資機構的青睞。其中，德意志銀行在首予「買入」評級後，更因為估值吸引將本集團列為「首選股」。此外，花旗銀行、海通國際、摩根大通、大華繼顯、國泰君安、建銀國際證券、海通證券、安信國際、中泰國際、東吳證券、中投證券、西南證券、國信證券等知名機構亦給予本集團「買入」評級。本集團以穩健的業績和有效的去槓桿，在資本市場的認可度顯著提高。

本集團始終恪守對於住宅質量與服務的極致追求，注重歷史與文化的煥新式傳承，將藝術與建築高度凝合，二零一九年四月，融信集團海月江潮在紐約榮獲「CHINA-NEW全球地標大獎」。同時，本集團以積極穩健的債務管理和日益提升的市場關注度獲得多個大獎，包括：國際權威財經雜誌《機構投資者》「最佳投資者關係團隊—高收益債券」和「最佳債券發行—高收益債券」雙項大獎，以及由中國網地產頒發的「2019年中國房地產年度紅榜責任企業」。

明者因時而變。身為人民幣千億房企，本集團謀局未來，著手調整和梳理公司組織架構以適應業務發展。年內，融信原有的「4+1」的事業部格局—四大事業部及西南區域公司裂變成10個新的區域集團和公司，分別是浙江區域集團、福建區域集團、滬蘇區域公司、河南區域公司、西南區域公司、江蘇區域公司、廣東區域公司、山東區域公司、天津區域公司、山西區域公司。完善的全國化布局適應了本集團自身成長的需求，同時，更有效、更精細化的管理模式將釋放區域能量，助力於企業管理費用的下降和利潤率的提升，集團未來發展如虎添翼。

展望未來

二零二零年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，中國經濟運行穩中向好的基本趨勢不變，房地產行業保持長期平穩發展的市場環境亦已趨於明朗。在行業穩健發展的基調下，本集團將繼續把握宏觀大勢，秉承匠心，在產品質量、小區營造和平衡發展「三架馬車」上重點發力，以「為更美麗的中國而奮鬥」為使命，繼續打造高質量的地產項目。

在中國城市化的進程中，集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，為改善人居環境、構建幸福生活而不懈努力。不斷深耕現有九大核心城市群，審慎拿地，把握投資機遇，通過地產開發、物業服務、工程建設、資管運營等業務板塊、實現全產業鏈協同發展。積極踐行企業責任，以公益履責，用文化凝心，推進企業的優化升級，不斷回報社會，致力於為中國人民打造質量地產、構築美好生活。

致謝

在此，本人謹代表董事會衷心地向本公司股東（「股東」）、本公司客戶及合作夥伴長久以來對融信的支持與信任，以及各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與奉獻，表示最誠摯的感謝。二零二零年，本集團將堅守以誠信立世，用品質開疆的守則，不忘初心，砥礪前行，繼續為股東及投資者創造更大的價值。

主席
歐宗洪

香港，二零二零年三月二十四日

主要物業概要

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情。

本集團開發的項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接200項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
1	漳州萬科城	漳州	235,606.37	20.00%	住宅	1,040,221.43	538,044.32	19/6/2018
2	杭州碧桂園天麓府	杭州	59,494.00	34.00%	住宅	206,868.03	23,156.40	13/6/2019
3	南京世紀東方	南京	106,002.49	30.09%	住宅	335,078.73	111,811.55	30/6/2020
4	福州海月江潮、福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	813,305.17	31/12/2020
5	長樂上江城	福州	185,196.00	100.00%	住宅	690,792.60	94,265.27	30/6/2020
6	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,219,958.87	1/12/2020
7	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	165,061.90	30/6/2020
8	廈門鉞悅灣	廈門	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	43,321.94	8/6/2020
9	上海鉞灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	3,354.89	22/7/2016
10	上海鉞爵	上海	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	4,383.84	1/12/2018
11	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	115,014.00	30/6/2021
12	上海西虹橋壹號	上海	36,279.00	30.50%	住宅	161,959.90	71,473.03	31/12/2019
13	上海世紀江灣	上海	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	52,697.53	27/10/2020
14	杭州公館	杭州	45,573.99	100.00%	住宅	229,099.71	16,697.86	30/9/2017
15	杭州瀾天	杭州	71,488.00	93.50%	住宅	244,592.00	5,248.80	1/12/2018
16	杭州保利大園璟	杭州	42,709.00	25.50%	住宅	166,196.62	34,888.12	1/6/2019
17	南京鉞岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	266,189.10	1/11/2020
18	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	96,222.49	30/1/2020
19	杭州瀾軒	杭州	24,560.00	93.50%	住宅	61,640.00	9,997.53	31/12/2019
20	龍岩學院府	龍岩	53,131.00	44.37%	住宅	170,115.78	14,398.70	8/11/2019
21	漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	86,930.82	2/3/2020
22	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.89%	住宅	201,690.70	185,387.54	31/3/2020
23	成都融信公館	成都	11,109.78	93.76%	住宅	63,202.01	18,933.98	30/6/2020
24	天津西海岸	天津	106,043.80	93.21%	住宅	181,915.76	147,204.28	9/7/2020
25	天津津南府	天津	68,970.00	93.24%	住宅	130,100.00	105,198.00	9/7/2020
26	莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	46,980.38	17/5/2020
27	廣州天樞府	廣州	28,001.00	45.53%	住宅	117,382.53	57,651.33	23/5/2020
28	廈門世紀	廈門	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	34,775.00	22/4/2020

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
29	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	71.66%	住宅	332,507.30	255,830.09	30/3/2020
30	金華美的君蘭江山	金華	64,604.83	43.72%	住宅	182,740.09	57,298.03	31/5/2020
31	杭州瀾天(空港)	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	61,038.00	10/6/2020
32	嵊州創世紀、嵊州學院府	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	817,520.32	394,536.56	10/5/2020
33	杭州世紀	杭州	47,326.00	45.28%	住宅	177,964.51	75,300.15	1/7/2020
34	衢州中梁壹號院	衢州	85,326.00	39.15%	住宅	213,054.64	6,247.93	30/6/2020
35	奉化南山府	寧波	45,993.00	22.19%	住宅	140,666.35	68,858.12	29/4/2020
36	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	87.00%	辦公室	252,987.87	215,383.49	30/3/2021
37	杭州綠城望隱雲廬	杭州	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	20,191.96	15/12/2020
38	杭州綠城西溪雲廬	杭州	42,357.00	6.09%	住宅	96,140.02	77,094.35	25/6/2021
39	南京萬科都會天地	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	360,129.93	20/1/2020
40	南京旭輝時代天樾	南京	54,173.00	8.70%	住宅	268,209.36	89,784.26	25/6/2021
41	杭州古翠隱秀	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	149,014.07	30/3/2021
42	杭州萬科中城匯	杭州	39,950.00	21.75%	住宅	164,116.00	47,871.24	30/3/2020
43	杭州德信印江南	杭州	63,742.00	22.27%	住宅	208,331.36	25,801.29	30/8/2020
44	福州萬科臻麓園	福州	113,570.00	11.84%	住宅	216,400.00	124,314.86	30/5/2021
45	杭州金地悅虹灣	杭州	106,872.00	23.69%	住宅	421,517.30	187,736.07	30/4/2022
46	鄭州江灣城-蘇派-1	鄭州	236,878.59	87.89%	住宅	607,514.59	504,635.07	18/8/2020
47	福州瀾天	福州	25,668.00	91.55%	住宅	85,600.00	33,092.49	30/4/2021
48	舟山創世紀	舟山	71,491.40	30.75%	住宅	202,096.70	78,497.74	30/6/2021
49	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	197,269.46	31/12/2020
50	長樂御景灣	福州	46,573.57	34.00%	住宅	115,983.00	21,009.55	1/12/2018
51	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	71,870.20	30/10/2019
52	贛州榕壘台	贛州	39,013.00	55.00%	住宅	116,895.73	16,726.81	30/11/2022
53	六安江灣城	六安	144,532.00	43.69%	住宅	347,695.00	18,632.67	30/6/2019

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
54	唐寧府—蘇州	蘇州	106,303.44	52.25%	住宅	278,962.28	49,948.31	30/12/2018
55	海亮•悅府	阜陽	145,024.00	55.00%	住宅	400,569.59	22,579.38	2/2/2018
56	海亮•江灣城	阜陽	114,375.80	55.00%	住宅	388,881.00	45,093.44	15/6/2018
57	海亮•幸福里	阜陽	154,391.00	38.50%	住宅	402,143.00	197,999.06	31/12/2019
58	幸福里•東郡	阜陽	86,710.00	43.07%	住宅	293,513.86	104,872.62	31/5/2019
59	幸福里•北郡	阜陽	47,886.00	43.07%	住宅	141,699.00	34,545.87	31/12/2020
60	唐寧府—合肥	合肥	25,959.43	19.57%	住宅	75,857.71	22,612.73	30/6/2020
61	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	33,904.94	30/11/2020
62	海亮•唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	35,473.51	30/9/2020
63	長安熙悅	西安	63,448.10	6.12%	住宅	310,371.00	72,675.06	30/11/2020
64	熙岸華府	蘭州	65,784.80	55.00%	住宅	264,701.52	103,813.66	30/10/2018
65	濱河壹號	銀川	157,815.00	55.00%	住宅	256,818.61	99,442.03	31/7/2018
66	海茂壹號院	銀川	176,146.41	26.95%	住宅	408,745.08	121,879.05	31/12/2018
67	世悅府	銀川	136,828.38	26.95%	住宅	384,115.00	177,635.95	30/9/2019
68	句容天悅府	鎮江	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.31	91,738.36	8/3/2020
69	杭州厘望NEO1	杭州	14,684.00	34.80%	住宅	49,508.11	26,918.89	8/1/2020
70	嘉興碧桂園崇德府	嘉興	62,774.55	18.27%	住宅	195,843.58	80,310.21	30/3/2020
71	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	110,992.64	61,120.13	6/3/2020
72	杭州德信市中心	杭州	25,318.00	17.40%	住宅	94,227.37	35,995.75	29/1/2020
73	寧波碧桂園四季隴玥華府	寧波	113,857.00	18.27%	住宅	253,440.03	63,423.67	1/3/2020
74	杭州湘湖悅章	杭州	93,039.00	75.40%	住宅	362,335.58	60,576.71	16/4/2020
75	安吉悅江府	湖州	53,254.00	21.66%	住宅	113,938.00	37,714.96	11/6/2020
76	鄭州江灣城—中喬—1	鄭州	302,571.59	87.00%	住宅	441,400.14	433,645.78	1/10/2021
77	成都瀾天	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,984.61	49,351.52	27/3/2020
78	阜陽綠地紫峰公館	阜陽	77,605.00	15.31%	住宅	219,352.17	26,593.41	12/1/2020
79	東台項目	東台	55,320.00	11.00%	住宅	135,275.00	70,025.54	22/3/2020
80	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,133.00	105,359.06	29/3/2020
81	鄭州江灣城—蘇派—2	鄭州	110,754.43	87.89%	住宅	329,775.42	178,794.44	31/10/2023
82	青島海月星灣	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,216.85	362,363.71	31/12/2021
83	福州公園左岸	福州	65,666.00	4.35%	住宅	183,995.02	61,343.91	31/12/2022
84	海甯瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	87.00%	住宅	149,641.31	92,874.82	20/1/2022
85	阜陽上郡	阜陽	102,493.85	12.60%	住宅	267,212.42	84,422.19	1/5/2021
86	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	65,091.00	1/4/2020
87	福州碧桂園悅玲瓏	福州	77,113.00	2.50%	住宅	158,846.00	107,656.59	1/12/2021

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
88	海亮·御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	104,922.00	54,764.71	1/6/2021
89	天陽東方邸	杭州	23,772.00	43.50%	住宅	99,390.59	80,329.13	1/7/2020
90	蚌埠黃金時代	蚌埠	97,021.93	21.10%	住宅	292,842.19	107,301.88	1/6/2021
91	鄭州江灣城-德藍-1	鄭州	196,121.00	51.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	24/8/2025
92	鄭州奧體世紀-1	鄭州	63,661.00	50.37%	住宅	304,583.06	87,810.53	27/8/2021
93	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.11%	住宅	90,429.21	90,429.21	21/9/2021
94	杭州沁瀾	杭州	18,703.00	36.66%	住宅	62,696.00	62,696.00	26/11/2021
95	溫州樂清柏悅灣	溫州	31,677.00	24.75%	住宅	85,304.00	51,091.00	1/3/2022
96	長樂瀾山	福州	125,737.00	29.06%	住宅	317,109.00	305,325.01	1/3/2022
97	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	70.50%	住宅	95,045.18	94,414.89	30/5/2021
98	江門國樾府	江門	30,230.62	15.51%	住宅	103,032.50	103,032.50	1/7/2022
99	杭州天琅府	杭州	25,811.00	46.06%	住宅	103,264.00	103,264.00	4/9/2022
100	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	47.00%	住宅	187,968.94	186,021.94	12/10/2021
101	溫州金麟府	溫州	44,518.00	26.25%	住宅	116,872.40	103,634.04	19/8/2021
102	湖州融環園	湖州	48,508.00	18.80%	住宅	142,437.20	142,437.20	12/10/2021
103	天陽雲棲江境	金華	40,891.00	46.06%	住宅	78,760.95	65,584.95	1/9/2022
104	天津瀾悅3號	天津	34,369.00	46.94%	住宅	75,159.11	75,159.11	1/11/2022
105	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	47.00%	住宅	71,610.68	71,610.68	1/3/2022
106	常州瀾悅	常州	19,278.00	93.99%	住宅	55,814.39	55,814.39	1/11/2022
107	長泰鷺西部	漳州	24,000.00	80.80%	住宅	81,453.33	59,933.55	1/8/2022
108	寶龍臨安項目	杭州	37,328.00	46.06%	住宅	135,479.00	119,615.00	1/3/2022
109	平潭瀾宸	福州	66,431.00	93.99%	住宅	191,194.23	191,194.23	1/10/2022
110	江西碧桂園九棠	九江	67,374.00	35.60%	住宅	182,044.00	182,044.00	1/3/2022
111	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	27.50%	住宅	235,107.00	178,930.15	1/5/2022
112	溫州海月清風	溫州	134,979.00	28.76%	住宅	351,082.00	340,214.20	3/11/2022
113	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,204.08	162,706.08	1/5/2022
114	嵊州創世紀品閣	紹興	19,403.00	91.70%	住宅	51,581.00	51,581.00	1/11/2021
115	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	47.40%	住宅	574,869.73	565,469.88	28/12/2021
116	江門學院府	江門	46,153.55	47.00%	住宅	187,752.90	187,752.90	2/4/2022
117	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	31.96%	住宅	99,656.80	99,656.80	22/1/2022
118	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.32%	住宅	207,599.84	207,599.84	3/11/2022

主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
119	水碾河	成都	9,632.71	47.00%	住宅	26,166.27	26,166.27	26/8/2021
120	成都瑞聯	成都	19,580.00	31.02%	住宅	62,049.29	62,049.29	29/12/2020
121	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	89.97%	住宅	57,801.20	57,801.20	30/9/2021
122	濠子口	重慶	13,938.00	23.97%	住宅	39,876.93	39,876.93	17/2/2021
123	南通瀾宸	南通	86,194.00	95.74%	住宅	160,034.00	160,034.00	30/4/2022
124	福州CBD49地塊	福州	38,232.00	34.17%	住宅	115,094.00	115,094.00	20/11/2021
125	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	40.00%	住宅	185,930.00	185,930.00	21/6/2022
126	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	100.00%	住宅	132,104.65	132,104.65	3/4/2022
127	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	156,072.00	3/4/2022
128	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	205,868.18	205,868.18	30/9/2021
129	成都金牛16畝	成都	10,724.70	40.00%	住宅	44,168.00	44,168.00	15/3/2022
130	南京2019G87	南京	49,829.00	33.00%	住宅	195,888.60	195,888.60	7/7/2022
131	南京2019G94	南京	53,456.21	100.00%	住宅	96,161.85	96,161.85	7/7/2022
132	昆山巴城地塊	蘇州	83,780.50	16.00%	住宅	192,695.15	192,695.15	17/6/2022
133	蕭山科技城地塊	杭州	51,006.00	24.00%	住宅	127,515.00	127,515.00	9/12/2022
134	鄭州奧體世紀-2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	428,954.17	11/10/2022
135	太原時光之城	太原	117,073.23	76.59%	住宅	553,989.00	553,989.00	28/8/2022
136	鄭州江灣城-中喬-2	鄭州	12,280.48	87.00%	住宅	28,491.05	28,491.05	26/1/2025
137	鄭州江灣城-蘇派-3	鄭州	11,666.39	87.90%	住宅	31,262.35	31,262.35	24/12/2028
138	鄭州江灣城-德藍-2	鄭州	97,429.72	51.00%	住宅	306,505.59	306,505.56	19/4/2026
139-200			6,098,724.98			13,985,651.31	-	
總計			17,070,086.29			46,292,661.91	18,669,112.04	
應佔總計			9,178,163.95			24,943,066.63	9,575,246.34	

附註：

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

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零一八年	變動 百分比
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	141,316,543	121,883,814	15.94%
合約建築面積(平方米)	6,547,690	5,624,051	16.42%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,583	21,672	-0.41%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	50,253,131	33,406,515	50.43%
已交付建築面積(平方米)	4,135,482	2,302,275	79.63%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	12,152	14,510	-16.25%
收益(人民幣千元)	51,462,502	34,366,500	49.75%
銷售成本(人民幣千元)	(38,987,328)	(26,301,557)	48.23%
毛利(人民幣千元)	12,475,174	8,064,943	54.68%
其他收入及其他收益－淨額(人民幣千元)	298,152	123,463	141.49%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	10,660,810	6,657,648	60.13%
期內溢利(人民幣千元)	5,893,793	3,471,526	69.78%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	3,154,064	2,149,660	46.72%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	2,729,121	1,157,671	135.74%
－永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	10,608	164,195	-93.54%
本公司擁有人應佔核心純利(人民幣千元)⁽²⁾	3,181,678	2,500,010	27.27%
毛利率⁽³⁾	24.24%	23.47%	3.28%
純利率⁽⁴⁾	11.45%	10.10%	13.37%
利息覆蓋率⁽⁵⁾	3.17倍	2.34倍	35.47%
資產總值(人民幣千元)	214,208,038	203,443,878	5.29%
負債總額(人民幣千元)	172,919,808	167,825,520	3.04%
權益總額(人民幣千元)	41,288,230	35,618,358	15.92%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	16,405,865	12,754,828	28.62%
流動比率⁽⁶⁾	1.51倍	1.41倍	7.09%
負債比率⁽⁷⁾	0.70	1.05	-33.33%

管理層討論及分析

附註：

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

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團及其聯合營公司實現合約銷售人民幣141,316.54百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣121,883.8百萬元增長約15.94%。該增長主要由於本集團的合約銷售總建築面積（「建築面積」）由截至二零一八年十二月三十一日止年度的5,624,051平方米增加約16.42%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的6,547,690平方米。

本集團及其聯合營公司在杭州、福州、南京、上海、漳州、阜陽、鄭州、西安及寧波的合約銷售額分別佔(i)本集團及其聯合營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售總額約79.51%，及(ii)本集團及其聯合營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約68.76%。下表載列本集團及其聯合營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	48,620.85	34.41	1,246,103.00	19.03	39,018.32
福州	18,470.45	13.07	770,851.82	11.77	23,961.08
南京	16,201.78	11.46	635,255.91	9.70	25,504.33
上海	9,354.42	6.62	245,701.65	3.75	38,072.28
漳州	6,282.18	4.45	392,060.71	5.99	16,023.48
阜陽	3,661.67	2.59	468,206.44	7.15	7,820.62
鄭州	3,450.16	2.44	280,339.12	4.28	12,307.11
西安	3,212.07	2.27	254,304.22	3.88	12,630.84
寧波	3,113.90	2.20	210,281.25	3.21	14,808.25
其他	28,949.07	20.49	2,044,585.86	31.24	14,158.89
總計	141,316.54	100.00	6,547,690.00	100.00	21,582.66

已竣工項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團及其聯合營公司合共有43個項目或項目階段已竣工，總建築面積為6,125,081平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,949,552平方米）。

管理層討論及分析

在建項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有98個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為17,419,452平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為8,239,497平方米)。

土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，共有46塊新收購地塊，總建築面積為7,305,537平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,417,510平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣6,648元(按計容面積計算)。

下表載列本集團及其聯合營公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均樓面價 (人民幣/平方米)
重慶	重慶海月平湖	二零一九年 四月十日	37,791	95,045	67,007	632	446	11,149
	重慶海月渝州	二零一九年 八月七日	19,497	57,801	52,004	374	337	9,600
	灘子口	二零一九年 八月二十九日	13,938	39,877	9,559	258	62	9,255
鄭州	鄭州時光之城	二零一九年 六月四日	199,775	574,870	272,505	1,819	862	3,167
	鄭州奧體世紀-2	二零一九年 八月二十九日	102,755	508,336	256,049	1,184	596	3,134
	鄭州江灣城-中喬-2	二零一九年 十月十一日	12,280	28,491	24,787	18	16	790
	鄭州江灣城-蘇派-3	二零一九年 十月十一日	11,666	31,262	27,480	18	15	751
	鄭州江灣城-德藍-2	二零一九年 十月九日	97,430	306,506	156,318	154	78	717
漳州	長泰鷺西郡	二零一九年 六月十二日	24,000	81,453	65,814	73	59	1,127

管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均樓面價 (人民幣/平方米)
溫州	溫州樂清柏悅灣	二零一九年三月二十二日	31,677	85,304	21,113	521	129	8,216
	溫州金麟府	二零一九年五月八日	44,518	116,872	30,679	757	199	8,500
	溫州海月清風	二零一九年六月二十七日	134,979	351,082	100,985	1,820	524	7,491
	溫州甌海熙悅里	二零一九年七月八日	24,252	99,657	31,850	883	282	13,004
	溫州新聯村地塊	二零一九年十一月二十一日	43,630	156,072	43,700	928	260	8,510
天津	天津瀾悅3號	二零一九年五月二十二日	34,369	75,159	35,280	705	331	13,001
	天津瀾悅4號	二零一九年五月二十二日	27,184	71,611	33,657	600	282	11,742
太原	太原時光之城	二零一九年九月二十六日	117,073	553,989	424,300	603	462	1,355
蘇州	蘇州海月平江	二零一九年二月二十二日	26,931	90,429	43,504	1,295	623	19,235
	蘇州吳中臨湖鎮地塊	二零一九年七月十一日	118,623	207,600	54,640	1,096	288	6,843
	蘇州高鐵新城項目	二零一九年九月二十七日	58,150	185,931	74,372	1,957	784	15,299
	昆山巴城地塊	二零一九年十二月十九日	83,781	192,695	30,831	1,076	172	5,582
紹興	嵊州創世紀品閣	二零一九年六月二十六日	19,403	51,581	47,300	136	124	3,492
	紹興職業學院南側地塊	二零一九年十一月十二日	56,841	132,105	132,105	745	745	7,943
青島	青島縵山蘭亭	二零一九年十一月二十八日	94,800	205,868	45,291	339	75	2,386
南通	南通瀾宸	二零一九年九月二日	86,194	160,034	153,217	890	852	8,537
南京	南京2019G87	二零一九年十二月四日	49,829	195,889	64,643	2,320	766	16,628
	南京2019G94	二零一九年十二月十九日	53,454	96,162	96,162	1,220	1,220	19,019

管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均樓面價 (人民幣/平方米)
九江	江西碧桂園九棠	二零一九年 六月十一日	67,374	182,044	64,808	696	248	5,167
金華	天陽雲棲江境	二零一九年 五月十五日	40,891	78,761	36,277	561	259	10,562
江門	江門國樾府	二零一九年 四月十日	30,231	103,033	15,980	442	69	5,847
	江門學院府	二零一九年 七月一日	46,154	187,753	88,244	665	312	4,800
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	二零一九年 五月七日	70,277	187,969	88,345	771	362	6,095
	湖州融環園	二零一八年 五月二十二日	48,508	142,437	26,778	450	85	5,457
杭州	杭州沁瀾	二零一九年 三月二十日	18,703	62,696	22,984	873	320	21,211
	杭州天琅府	二零一九年 四月十二日	25,811	103,264	47,563	1,354	624	19,433
	寶龍臨安項目	二零一九年 六月十四日	37,328	135,479	62,402	572	263	6,128
	美好寶龍瀾天	二零一九年 六月二十四日	57,103	196,204	60,863	823	255	5,546
	蕭山科技城地塊	二零一九年 十二月三十日	51,006	127,515	30,604	1,859	446	14,578
阜陽	阜陽臨泉項目	二零一九年 五月十三日	92,156	235,107	64,654	390	107	2,115
福州	長樂瀾山	二零一九年 三月二十九日	125,737	317,109	92,152	1,202	349	5,005
	平潭瀾宸	二零一九年 六月十八日	66,431	191,194	179,703	811	762	5,549
	福州CBD49地塊	二零一九年 九月二十日	38,232	115,094	39,328	1,236	422	14,497
成都	水碾河	二零一九年 七月三十日	9,633	26,166	12,298	260	122	13,500
	成都瑞聯	二零一九年 七月三十一日	19,580	62,049	19,248	560	174	14,300
	成都金牛16畝	二零一九年 十二月四日	10,725	44,168	17,667	457	183	14,200
常州	常州瀾悅	二零一九年 五月二十九日	19,278	55,814	52,460	395	371	9,313
合計			2,499,978	7,305,537	3,417,510	36,798	16,322	6,648

管理層討論及分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為27.0百萬平方米，其中約3.8百萬平方米為持作出售已竣工物業，約17.4百萬平方米在建及約5.8百萬平方米持作未來開發。

於二零一九年十二月三十一日，本集團及其聯合營公司土地儲備的每平方米平均成本為人民幣6,897元，其中約81%的土地位於中華人民共和國(「中國」)一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後獲得高盈利提供了有力支持。

下表載列本公司擁有人於二零一九年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
漳州	漳州萬科城	15,641.60	10.74	1,773.17
南京	南京世紀東方	175,129.04	10.04	24,957.12
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	415,880.00	96.35	6,064.53
福州	長樂上江城	66,300.00	34.19	2,437.20
福州	福州融匯溫泉城	76,824.00	72.17	1,609.66
福州	福州有墅	1,664.66	4.99	485.71
廈門	廈門鉅悅灣	263,400.00	18.54	23,207.05
上海	融信綠地國際一期(D地塊)	7,516.55	1.67	6,165.40
上海	融信綠地國際三期(A地塊)	4,347.30	0.74	6,017.86
上海	融信綠地國際四期(B地塊)	1,048.13	0.16	6,098.18
上海	融信綠地國際二期(C地塊)	6,366.60	1.16	6,100.91
上海	上海鉅爵	20,491.80	2.15	15,408.81
上海	上海中興路	550,500.00	6.10	100,090.91
上海	上海西虹橋壹號	37,068.58	2.39	21,610.30
上海	上海世紀江灣	157,750.00	4.59	52,839.87
杭州	杭州瀾天	14,496.24	3.87	5,739.46
杭州	杭州保利大國璟	14,381.24	1.39	16,001.87
南京	南京鉅岸中心	53,700.00	35.09	2,514.78
蘇州	昆山玉蘭公館	135,172.00	13.56	13,575.64

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
杭州	杭州瀾軒	9,829.62	0.92	16,720.79
龍岩	龍岩學院府	3,709.33	1.49	3,146.94
漳州	漳州壹號府	148,848.00	17.59	10,897.04
南京	南京中駿雍景台	85,741.85	8.97	12,842.08
成都	成都融信公館	70,415.64	5.92	16,914.86
天津	天津西海岸	97,744.67	14.74	8,237.63
天津	天津津南府	99,999.90	9.77	12,959.16
莆田	莆田融信府	81,990.15	10.88	10,032.19
廣州	廣州天樾府	53,537.40	3.47	14,999.46
廈門	廈門世紀	68,556.00	3.73	31,520.00
重慶	重慶瀾灣	80,284.28	18.25	6,189.33
金華	金華美的君蘭江山	70,895.53	7.78	12,550.00
杭州	杭州瀾天(空港)	43,083.27	6.13	5,100.74
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	130,679.84	67.88	2,576.72
杭州	杭州世紀	165,090.88	7.95	30,816.04
寧波	奉化南山府	17,902.19	3.09	8,772.53
鄭州	鄭州城市之窗	16,277.70	21.89	911.79
杭州	杭州綠城望隱雲廬	18,776.00	1.32	26,106.20
杭州	杭州綠城西溪雲廬	7,740.39	0.58	27,278.95
南京	南京萬科都薈天地	30,499.94	3.97	12,129.86
南京	南京旭輝時代天樾	14,790.00	2.32	9,464.35
杭州	杭州古翠隱秀	385,288.13	13.52	40,541.60
杭州	杭州萬科中城匯	55,810.50	3.40	24,703.96
杭州	杭州德信印江南	51,770.12	4.60	16,579.62

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
福州	福州萬科臻麓園	13,817.28	2.53	7,339.71
杭州	杭州金地悅虹灣	151,100.14	9.37	22,949.96
鄭州	鄭州江灣城—蘇派—1	22,211.56	52.19	470.25
福州	福州瀾天	129,085.50	7.77	21,972.88
舟山	舟山創世紀	27,698.71	5.46	4,323.62
杭州	杭州保利和光塵樾	85,459.17	7.33	16,004.79
福州	長樂御景灣	8,364.00	3.94	2,137.35
銅陵	銅陵瀾山府	2,351.87	4.54	713.65
贛州	贛州榕壘台	18,832.00	6.32	3,510.62
南通	悅榕墅	2,963.80	0.69	4,665.27
阜陽	海亮·悅府	13,029.89	14.34	990.00
阜陽	海亮·江灣城	4,695.25	3.35	1,662.31
阜陽	海亮·瓏園	4,063.51	2.34	2,320.54
阜陽	海亮·星城	1,360.65	0.93	1,934.00
阜陽	幸福里·東郡	8,254.36	5.32	2,235.35
阜陽	幸福里·北郡	10,375.09	5.91	2,190.22
蚌埠	蚌埠海亮熙園	666.71	0.45	1,691.38
合肥	唐寧府—合肥	18,445.59	1.40	18,155.55
鄭州	海亮時代ONE	28,114.34	12.39	3,284.25
西安	海亮·德文郡	24,282.22	9.46	2,545.62
西安	海亮·唐寧府	10,148.95	6.98	1,960.03
西安	長安熙悅	685.61	1.84	445.76
蘭州	濱河一號	23,958.00	19.48	1,545.70
蘭州	熙岸華府	5,826.98	5.10	1,293.40
銀川	海茂壹號院	3,719.44	3.59	1,319.04
銀川	世悅府	9,413.10	10.04	1,280.77
鎮江	句容天悅府	8,161.68	2.25	4,837.12
杭州	杭州厘望NEO1	35,469.90	1.65	31,551.04
嘉興	嘉興碧桂園崇德府	8,861.92	3.53	3,219.19

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
嘉興	海寧瀾庭	49,590.00	9.60	7,199.70
杭州	杭州德信市中心府	19,381.86	1.62	8,441.83
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	18,635.40	4.56	5,599.13
杭州	杭州湘湖悅章	324,532.91	27.07	17,133.99
湖州	安吉悅江府	5,165.91	2.43	2,985.69
鄭州	鄭州江灣城－中喬－1	21,280.30	37.93	722.41
成都	成都瀾天	20,765.26	7.03	4,200.01
阜陽	阜陽綠地紫峰公館	4,634.42	3.36	1,695.69
東台	東台項目	3,024.34	1.46	2,761.11
蒙城	蒙城時代幸福里	6,890.40	4.08	2,102.04
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－2	10,709.40	28.98	550.09
青島	青島海月星灣	35,539.81	17.01	3,503.70
福州	福州公園左岸	12,421.49	0.80	21,731.19
海寧	海寧瀾庭啟杭	38,454.00	13.02	3,938.78
阜陽	阜陽上郡	4,668.65	3.37	1,721.42
上海	上海楊浦平涼地塊	15,547.02	0.99	25,396.66
福州	福州碧桂園悅玲瓏	2,222.50	0.40	7,686.59
西安	海亮·御宸	11,039.21	3.10	4,820.70
杭州	天陽東方邸	42,603.90	3.49	17,161.86
蚌埠	蚌埠黃金時代	9,919.89	6.18	1,933.34
鄭州	鄭州江灣城－德藍－1	11,750.40	29.40	520.13
鄭州	鄭州奧體世紀－1	25,528.52	15.34	2,263.60
蘇州	蘇州海月平江	62,301.47	4.35	19,235.00
杭州	杭州沁瀾	31,996.11	2.30	21,211.47
溫州	溫州樂清柏悅灣	12,882.38	2.11	8,215.74
福州	長樂瀾山	34,930.12	9.22	5,005.05
重慶	重慶海月平湖	44,556.00	6.70	11,149.04
江門	江門國樞府	6,854.18	1.60	5,847.32
杭州	杭州天琅府	62,377.68	4.76	19,432.86

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	36,237.00	8.83	6,094.93
溫州	溫州金麟府	19,866.00	3.07	8,499.93
湖州	湖州融璟園	8,460.00	2.68	5,456.95
金華	天陽雲棲江境	25,859.87	3.63	10,561.64
天津	天津瀾悅3號	33,092.70	3.53	13,000.90
天津	天津瀾悅4號	28,200.00	3.37	11,741.91
常州	常州瀾悅	37,126.05	5.25	9,313.49
漳州	長泰鷺西郡	5,898.40	6.58	1,126.54
杭州	寶龍臨安項目	26,340.79	5.51	6,128.16
福州	平潭瀾宸	76,225.89	17.97	5,549.16
九江	江西碧桂園九棠	24,788.57	6.48	5,167.48
阜陽	阜陽臨泉項目	10,719.78	6.47	2,114.95
溫州	溫州海月清風	52,350.48	10.10	7,490.88
杭州	美好寶龍瀾天	25,543.11	5.05	5,546.25
紹興	嵊州創世紀品閣	12,425.35	4.73	3,491.73
鄭州	鄭州時光之城	86,235.54	27.25	3,166.61
江門	江門學院府	31,247.95	8.82	4,800.01
溫州	溫州甌海熙悅里	28,220.68	3.19	13,003.51
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	28,841.50	5.46	6,842.72
成都	水碾河	12,224.23	1.23	13,500.35
成都	成都瑞聯	17,370.89	1.92	14,300.05
重慶	重慶海月渝州	33,679.37	5.20	9,599.94
重慶	灘子口	6,184.26	0.96	9,255.27
南通	南通瀾宸	85,245.35	15.32	8,537.19
福州	福州CBD49地塊	42,234.12	3.93	14,497.28
蘇州	蘇州高鐵新城項目	78,288.40	7.44	15,299.07
紹興	紹興職業學院南側地塊	74,500.00	13.21	7,943.48
溫州	溫州新聯村地塊	25,989.60	4.37	8,509.74
青島	青島縵山蘭亭	7,465.48	4.53	2,386.36
成都	成都金牛16畝	18,274.40	1.77	14,199.62

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/平方米)
南京	南京2019G87	76,560.00	6.46	16,628.30
南京	南京2019G94	122,000.00	9.62	19,018.68
蘇州	昆山巴城地塊	17,208.80	3.08	5,581.61
杭州	蕭山科技城地塊	44,615.28	3.06	14,578.44
鄭州	鄭州奧體世紀一2	59,646.64	25.60	3,133.70
太原	太原時光之城	46,183.77	42.43	1,355.06
鄭州	鄭州江灣城一中喬一2	1,570.35	2.48	789.63
鄭州	鄭州江灣城一蘇派一3	1,538.25	2.75	751.07
鄭州	鄭州江灣城一德藍一2	7,841.25	15.63	717.12
合計		6,834,859.92	1,331.76	6,897.29

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34,366.50百萬元，增加約49.75%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣51,462.50百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務及(iii)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動 百分比
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	50,253,131	33,406,515	50.43%
建設服務	725,974	650,637	11.58%
租金收入、酒店營運及其他	483,397	309,348	56.26%
總計	51,462,502	34,366,500	49.75%

管理層討論及分析

本集團的收益增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認建築面積由截至二零一八年十二月三十一日止年度的2,302,275平方米，增加約79.63%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的4,135,483平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣650.64百萬元，增加約11.58%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣725.97百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣136.04百萬元，增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣157.35百萬元。其他主要包括酒店營運及諮詢服務。年內，本集團來自酒店營運的收益為人民幣155.94百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣50,253.13百萬元。下表載列截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年			二零一八年		
	收益 (人民幣百萬元)	本集團所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	收益 (人民幣百萬元)	本集團所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	17,765	663,662	26,768	13,331	700,069	19,042
福州	7,224	648,177	11,145	4,705	291,075	16,164
蘇州	3,801	216,226	17,579	4,683	146,864	31,887
阜陽	3,515	610,006	5,762	2,637	432,349	6,099
衢州	2,966	206,663	14,352	-	-	-
其他	14,982	1,790,749	8,366	8,051	731,918	11,000
總計	50,253	4,135,483	12,152	33,407	2,302,275	14,510

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,301.56百萬元，增加約48.23%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣38,987.33百萬元。該增加主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費成本。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,064.94百萬元，增加約54.68%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12,475.17百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的23.47%，上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度的24.24%，主要是由於相較二零一八年，本集團於二零一九年交付不同物業組合。

銷售及營銷成本

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

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,137.01百萬元，增加約5.46%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,199.04百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致本集團銷售成本及物業管理費用增加。

行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,341.19百萬元，增加約10.29%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,479.24百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致本集團僱員成本及諮詢活動增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣336.64百萬元，減少約85.24%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣49.68百萬元，主要由於開發中投資物業的開發進度各異。

其他收入及其他收益－淨額

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)利息收入；(ii)若干非上市股本證券收益；及(iii)本集團違反有關物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入及其他收益－淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣123.46百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣298.15百萬元。

經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,046.85百萬元，增加約67.77%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10,144.72百萬元。

管理層討論及分析

融資成本－淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。融資成本主要包括外匯虧損淨額及借款的利息開支。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額人民幣291.88百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額人民幣379.57百萬元，該變動主要是由於非資本化利息開支增加人民幣475.54百萬元及外匯虧損淨額減少人民幣381.00百萬元所致。

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,657.65百萬元，增加約60.13%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10,660.81百萬元。

所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,186.12百萬元，增加約49.62%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,767.02百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,255.91百萬元，增加約97.84%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,484.74百萬元，而土地增值稅由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,930.21百萬元，增加約18.24%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,282.27百萬元。

應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，減少約32.36%至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,654.60百萬元，主要歸因於關聯方以來自物業銷售所得款項還款。

本公司擁有人應佔期內溢利

本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,149.66百萬元，增加約46.72%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3,154.06百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利人民幣1,157.67百萬元，增加約135.74%至截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利人民幣2,729.12百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

管理層討論及分析

融資活動

有關未償付優先票據的交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期為二零一八年一月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月二日、二零一八年二月十二日、二零一八年二月十三日、二零一八年三月一日、二零一八年三月二十七日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十一日、二零一八年七月十七日、二零一八年八月三十日、二零一八年八月三十一日及二零一八年九月六日的公告，內容有關本公司未償付之二零二一年到期的8.25%優先票據(ISIN編碼(Reg S)：XS1747665922、通用編碼(Reg S)：174766592)，包括本公司於二零一八年二月一日第一次發行之325,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年二月二十七日額外發行之100,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年七月十二日發行之225,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據及於二零一八年九月四日發行之150,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據(「二零一八年票據」)。

於二零一九年二月八日，本公司提呈以尚未償還的二零一八年票據(「舊票據」)交換屬本公司將予發行於二零二一年到期以美元計值的優先票據的新票據(「新票據」)，而該等新票據將按日期為二零一九年二月八日的交換要約備忘錄所載條款及在其所載條件規限下根據交換要約(「交換要約」)交換並開始徵求舊票據持有人的同意(「同意徵求」)。

於二零一九年二月二十二日，本金額390,466,000美元的舊票據被交換，以及本公司交付392,238,000美元的新票據及1,083,282.69美元現金，以悉數支付舊票據的交換代價。交換要約及同意徵求完成後，本金額為390,466,000美元的舊票據已經註銷。本公司亦已提出申請，以尋求新票據於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。本公司並無在香港尋求新票據上市。

同日，本公司根據本公司進行的一項以發行及出售額外新票據(有關新票據將與交換要約中發行的相應新票據構成單一系列)的同時發售(「同時發行新票據」)於新交所發行總本金額為207,762,000美元的於二零二一年到期的額外新票據(「額外新票據」)。有關進一步詳情，請參閱本節「發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據」一段。

於二零一九年六月十八日，本公司購回並註銷本金額為64,945,000美元的二零一八年票據(佔未償付二零一八年票據總本金額15.86%)。於本年報日期，總本金額為323,729,000美元的二零一八年票據仍未償付。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日、二零一九年二月二十七日及二零一九年六月十九日的公告。

管理層討論及分析

發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據

茲提述本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日及二零一九年二月二十二日的公告，內容有關(其中包括)交換要約及同意徵求，以及同時發行新票據。

於二零一九年二月二十二日，本公司於新交所發行於二零二一年到期總本金額為207,762,000美元的額外新票據。額外新票據將與根據交換要約交換的本金額為392,238,000美元的新票據合併並組成單一系列(「**二零一九年第一批優先票據**」)。合併後，二零一九年第一批優先票據的未償付本金總額將為600,000,000美元，按11.25%年利率計息，按半年期分期支付利息。

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

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月十二日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日及二零一九年二月二十七日的公告以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用全部來自發行二零一九年第一批優先票據的所得款項淨額。

發行於二零二二年到期的二零一九年第二批優先票據

於二零一九年二月二十五日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為300,000,000美元的優先票據(「**原二零一九年第二批優先票據**」)，按10.50%年利率計息，按半年期分期支付利息。原二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回原二零一九年第二批優先票據。

於二零一九年四月二十九日，本公司發行總本金額為200,000,000美元的額外票據(將與原二零一九年第二批優先票據合併並組成單一系列)(「**合併二零一九年第二批優先票據**」，以及連同原二零一九年第二批優先票據統稱「**二零一九年第二批優先票據**」)。合併二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併二零一九年第二批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年四月三十日及二零一九年五月十日的公告以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用全部來自發行二零一九年第二批優先票據的所得款項淨額。

管理層討論及分析

於中國公開發行二零一九年境內公司債券

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

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

二零一九年之配售

茲提述本公司日期為二零一九年四月四日的公告(「二零一九年配售公告」)。本集團於二零一九年四月十一日成功透過控股股東Dingxin Company Limited(「Dingxin」)向不少於六名獨立專業人士、機構及／或個別投資者按照每股配售股份10.95港元的配售價配售(「二零一九年配售事項」)108,000,000股現有股份(「二零一九年配售股份」)籌集所得款項淨額11.8億港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行108,000,000股新股份予Dingxin。

基於二零一九年四月二日(即二零一九年配售事項的條款釐定當日)的收市價11.78港元，二零一九年配售股份的面值為1,080港元及市值為1,272,240,000港元。

於二零一九年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額1,182,600,000港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額為1,171,460,000港元，即每股二零一九年配售股份淨發行價格10.85港元。

於本年報日期，本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一九年配售事項所得款項淨額，其符合二零一九年配售公告所披露的用途。

發行於二零二二年到期的二零一九年第三批優先票據

於二零一九年四月十七日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為200,000,000美元的優先票據(「於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據」)，按8.75%年利率計息，由二零一九年十月二十五日起於四月二十五日及十月二十五日按半年期分期支付利息。

於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金的108.75%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金總額的35%。

管理層討論及分析

於二零一九年六月六日，本公司發行總本金額為235,000,000美元的額外票據(將與於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據」)。

於二零一九年十月九日，本公司發行總本金額為265,000,000美元的額外票據(將與於二零二零年到期的原二零一九年第三批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據」)以及連同於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據統稱「二零一九年第三批優先票據」)。於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月十八日、二零一九年四月三十日、二零一九年六月九日、二零一九年六月十九日及二零一九年十月十日的公告以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已動用大部分來自發行二零一九年第三批優先票據所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

完成按二零一九年到期優先票據之持有人選擇之部分贖回

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

於二零一九年六月十三日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人至二零一九年六月十三日所持有總本金額為46,640,000美元之二零一九年票據，購回價為按二零一九年票據之100.00%本金額另加截至購回日(但不包括該日)止計算的累計及未付利息。本公司支付總購回價為46,943,730美元。於二零一九年六月十三日，本公司購回二零一九年票據的本金總額為276,375,000美元，且在註銷購回票據後，二零一九年票據的未償付本金總額將為123,625,000美元。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十三日的公告。

於二零一九年十二月八日，二零一九年票據達致到期日且已於本年報日期被贖回。

管理層討論及分析

提前贖回私人公司債券

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十五日及二零一六年一月二十六日的公告，內容有關(其中包括)本公司的全資附屬公司融信投資於二零一六年一月二十六日發行本金總額人民幣31億元、年利率為7.89%的首批私人公司債券。

於二零一九年六月十七日，經融信投資提議，根據首批私人公司債券的債券持有人通過的決議案，融信投資將行使其權利，於債券到期前按相當於債券本金總額連同所有應計及其未付利息的贖回價格，總計人民幣1,830,716,849.32元提前悉數贖回首批私人公司債券。贖回後，首批私人公司債券將從深圳證券交易所除牌並予以註銷，自二零一九年六月十七日起生效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十七日的公告。

發行於二零二三年到期的二零一九年第四批優先票據

於二零一九年七月十六日，本公司於新交所發行於二零二三年到期總本金額為300,000,000美元的票據(「於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據」)，息率為每年8.95%，於二零二零年一月二十二日起按半年期於一月二十二日及七月二十二日分期支付。

於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據的到期日為二零二三年一月二十二日，在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據本金的108.95%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據本金總額的35%。

於二零一九年十月十八日，本公司發行總本金額為120,000,000美元的額外票據(將與於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據」)，以及連同於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據統稱「二零一九年第四批優先票據」。於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據的到期日為二零二三年一月二十二日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十七日及二零一九年十月十八日的公告以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已動用大部分來自二零一九年第四批優先票據的所得款項淨額為本公司若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

管理層討論及分析

發行於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據

於二零一九年十二月三日，本公司於新交所發行於二零二三年到期之總本金額為324,000,000美元的票據（「於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據」），息率為每年8.10%，於二零二零年六月九日起按半年期於六月九日及十二月九日分期支付。

於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據的到期日為二零二三年六月九日。在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據本金的108.10%加上截至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據本金總額的35%。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月四日的公告以及有關發售備忘錄。

於本年報日期，本集團已動用大部分來自於二零二三年到期之二零一九年第五批優先票據的所得款項淨額為本公司若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣65,083.01百萬元（二零一八年：人民幣52,798.12百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一八年十二月三十一日的人民幣180,468.55百萬元增加約6.11%至二零一九年十二月三十一日的人民幣191,489.97百萬元。本集團的流動負債總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣127,670.43百萬元減少約0.99%至二零一九年十二月三十一日的人民幣126,406.96百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)應收少數權益款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣6,503.83百萬元增加約26.08%至二零一九年十二月三十一日的人民幣8,199.97百萬元，(ii)現金及銀行結餘由二零一八年十二月三十一日的人民幣24,995.66百萬元增加37.26%至二零一九年十二月三十一日的人民幣34,308.57百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣34,308.57百萬元（二零一八年：人民幣24,995.66百萬元），借款總額人民幣63,177.81百萬元（二零一八年：人民幣62,532.83百萬元）以及尚未償還借款（包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、額外優先票據及資產支持證券）的加權平均實際利率約6.85%（二零一八年：約7.09%）。

於二零一九年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣12,167.52百萬元，佔本集團借款總額約19.26%。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣43,318.48百萬元（二零一八年：人民幣47,269.6百萬元）包括(i)持作出售已竣物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

管理層討論及分析

提供一項以杭州融浩置業有限公司為受益人的擔保

於二零一九年八月二十三日，融信投資(作為擔保人)訂立一份以平安銀行股份有限公司杭州分公司(「債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證杭州融浩置業有限公司(「杭州融浩」，一間於中國成立的有限公司，於本年報日期由本公司間接持有45.28%)如期向債權人履行貸款協議(由杭州融浩與債權人於同日就授出本金額為人民幣750百萬元貸款而訂立)項下的還款責任。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十三日的公告。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於二零一九年九月二十三日，本公司作為借款人與(其中包括)(i) Rongda Company Limited及融泰有限公司(即本公司全資附屬公司，作為原擔保人)；(ii)恒生銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、中國工商銀行(亞洲)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司及集友銀行有限公司(作為授權牽頭安排)；及(iii)恒生銀行有限公司(作為協調人、代理及抵押受託人)(「原貸款人」)訂立融資協議，據此，原貸款人已同意向本公司提供金額為815,500,000港元的雙幣種定期貸款融資(「貸款融資」，各自為一項「貸款融資」)，期限為自融資協議日期起計36個月。

作為融資協議的條件之一，倘出現以下情況則構成違約事件：(i)歐宗洪先生(「歐先生」)、其配偶及歐氏家族信託(為歐國飛先生(歐先生的兒子，作為委託人)成立、歐先生為保護人及TMF (Cayman) Ltd.為受託人的全權信託)(統稱「歐氏家族」)不再(1)為本公司的單一最大股東；(2)擁有本公司已發行股份至少51%；或(3)維持對本公司的控制權；及(ii)歐先生不再留任或繼續擔任董事會主席。倘出現違約事件，貸款融資項下的承諾或會終止，且全部或部分貸款連同已產生的利息可能成為即時到期應付及／或全部或部分貸款可能成為須按要求支付。

於本年報日期，歐氏家族透過Dingxin Company Limited實益擁有本公司已發行股本約65.52%且為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.21條，本公司並無其他披露責任。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國境內銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一九年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣37,486.46百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,066.20百萬元)。

管理層討論及分析

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

流動比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.51倍(二零一八年十二月三十一日：1.41倍)。本集團的流動比率增加主要是由於計入流動資產的現金及銀行結餘增加。

負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債比率為0.70(二零一八年：1.05)，主要是由於現金及銀行結餘增加。該比率乃按照借款淨額除以綜合資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括綜合資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線及二線城市收購優質地塊。於本年報日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣(「人民幣」)。本集團的外幣交易主要包括於香港資本市場及金融機構籌集資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團以美元及港元計值的借款總金額約為人民幣22,292.03百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東的任何股息的價值產生不利影響。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已與信譽良好的銀行訂立若干遠期外匯合約以減低其外匯風險。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

於二零一九年三月十五日，本公司的全資附屬公司福建泰坤貿易有限公司(「賣方」)及綠地地產集團有限公司(「買方」)訂立協議(「協議」)，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股權(相當於上海愷泰房地產開發有限公司(一家於二零一三年九月三日在中國成立的有限公司，並為本集團與買方的合資公司)的50%股權)，總代價為人民幣1,005,000,000元(相當於約1,175,146,500港元)(「出售事項」)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金及為物業發展行業的可能投資提供資金。

管理層討論及分析

協議的條款乃訂約方經公平磋商後釐定，故董事認為協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十八日及二零一九年三月十九日的公告。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

報告期後重大事項

COVID-19疫情

隨著二零二零年初爆發冠狀病毒疾病2019(「**COVID-19**疫情」)，全國／地區已實施並繼續實施一系列預防和控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十七日的公告，內容有關二零一七年園林工程服務框架協議，據此，秀景園林同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海及杭州的物業項目提供園林工程服務，年期自二零一七年園林工程服務框架協議日期(即二零一七年九月十五日)起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零一七年園林工程服務框架協議於二零一七年九月十五日至二零一七年十二月期間以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣150百萬元、人民幣400百萬元及人民幣490百萬元。園林工程服務截至二零一九年十二月三十一日止年度的實際交易金額為人民幣286百萬元。

於二零二零年一月十日，秀景園林與本公司訂立二零二零年園林工程服務框架協議，以重續二零一七年園林工程服務框架協議，期限由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止三個年度。

於訂立二零二零年園林工程服務框架協議日期，秀景園林由本公司執行董事、控股股東、行政總裁兼主席歐宗洪先生及歐宗洪先生的兒子歐國鵬先生分別擁有99%及1%。由於秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人，故就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)而言屬本公司的關連人士。因此，秀景園林根據二零二零年園林工程服務框架協議提供園林工程服務構成上市規則第十四A章項下本公司之一項持續關連交易。

有關進一步詳情，請參閱本年報「董事會報告—持續關連交易—1. 園林工程服務框架協議」一節。

董事及高級管理層

執行董事

歐宗洪先生，51歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信(福建)投資集團有限公司。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

歐先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零一四年九月十一日起出任Rongda Company Limited董事、自二零一四年九月二十六日起出任融泰有限公司董事、自二零零三年九月二十三日起出任融信(福建)投資集團有限公司董事、由二零一一年一月七日至二零一三年二月一日出任融信(漳州)房地產有限公司董事，並由二零一四年十月二十八日起出任上海融鍊企業管理諮詢有限公司董事。

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

余麗娟女士，39歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為執行董事。余女士擁有豐富的房地產開發及管理經驗。余女士從事房地產行業15年。余女士於二零零七年九月初次加入本集團，此後彼曾擔任本集團多個職位，包括本集團營銷總監、本公司華東區域副總經理及本公司杭州區域總經理。余女士現任本集團副總裁兼本集團第一、三事業部總裁。余女士畢業於中國福建省福州大學，並於二零零四年七月取得行政管理學本科學歷。於二零一八年十一月，余女士亦被授予「二零一八年度浙江省十大傑出職業經理人」稱號。

董事及高級管理層

曾飛燕女士，45歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事。彼於二零一三年八月加入本集團。曾女士自二零一四年十二月十五日至二零一九年二月二十日始終擔任本公司聯席公司秘書。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體具備10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的房地產開發公司，股份代號：754）經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司（一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司）副總經理（負責財務及投資管理）並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司（一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司）副總裁及董事會秘書。

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

阮友直先生，45歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事。阮先生於二零零五年七月畢業於福建師範大學，並取得漢語言文學學士學位。阮先生現時擔任本公司副總裁，主要負責分管本公司的投資及公共關係。於一九九七年八月至二零零一年八月，阮先生於仙遊楓江中學任教。於二零零三年三月至二零零八年五月，彼為海峽都市報記者。阮先生於二零零八年六月加入本公司以來歷任公司總裁辦主任、品牌中心總經理、投資發展中心總經理、董事局主席助理、公司副總裁。

張立新先生，42歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事。張先生為本公司首席財務官，主要負責本公司財務事宜。張先生於二零零一年七月畢業於東北財經大學，並取得管理學學士學位。彼於二零零四年四月進一步取得經濟（地區經濟）學碩士學位。張先生在財務管理領域擁有豐富經驗。於二零零三年四月至二零零七年九月，張先生於大連萬達集團子公司先後擔任財務主管、副財務經理及財務經理等多個職務。於二零零九年九月至二零一二年四月，張先生於綠地控股集團股份有限公司房地產業務部先後擔任副財務經理及財務總監。於二零一二年五月至二零一五年八月，彼曾任海亮地產集團財務管理中心總經理。二零一五年八月至今，張先生擔任本公司財務資金中心總經理。

董事及高級管理層

非執行董事

陳淑翠女士，46歲，於二零一八年六月十八日獲委任為非執行董事。陳女士於一九九七年六月畢業於中華人民共和國河北經貿大學，並取得貿易經濟學學士學位。彼於二零零零年十月進一步取得廈門大學貨幣銀行學碩士學位。陳女士擁有逾20年的資產管理及證券交易經驗。自二零一七年六月起，彼擔任華夏久盈資產管理有限責任公司總經理助理。於一九九七年七月至二零零六年十一月，陳女士擔任河北證券有限責任公司(i)北京銷售部及(ii)河北證券及資產管理部總經理助理。於二零零六年十二月至二零零九年四月，彼擔任新時代證券有限責任公司證券投資部副總經理。於二零零九年四月至二零一三年二月，陳女士於華融證券股份有限公司擔任多個職位，包括(i)資產管理部副總經理及(ii)期貨中介業務副總經理。於二零一三年二月至二零一六年十二月，彼為東興證券股份有限公司證券投資部總經理。於二零一六年十二月至二零一七年六月，陳女士為新時代信託股份有限公司總裁助理。陳女士自二零一八年六月起至今為新湖中寶股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600208))董事會獨立董事，自二零一九年四月起為北京捷成世紀科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300182))的非獨立董事，自二零一九年九月起為浙江海亮股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002203))的非獨立董事，以及自二零一九年十二月起為復星國際有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：656))的非執行董事。

獨立非執行董事

任煜男先生，45歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。任先生目前專注於技術投資。

董事及高級管理層

任先生現時擔任或於過去三年曾擔任若干上市公司董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
未來發展控股有限公司 (前稱為中國兒童護理有限公司)	一家主要從事設計和提供兒童護理產品的公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1259)	獨立非執行董事， 自二零一一年二月至 二零一五年十月 非執行董事，自二零一五 年十月至二零一八年四月
蠟筆小新休閒食品集團 有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市 (股份代號：1262)	非執行董事，自二零一五年 二月起
SPI Energy Co., Ltd. (前稱為Solar Power, Inc.)	光伏項目開發商	股份在美國NASDAQ市場 進行交易 (股份代號：SPI)	獨立董事，自二零一五年 四月至二零一七年五月
國際娛樂有限公司	一家於菲律賓之酒店及娛 樂公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1009)	獨立非執行董事，自 二零一七年五月至 二零一八年七月
歐科雲鏈控股有限公司 (前稱前進控股集團 有限公司)	一家投資控股公司，連 同其附屬公司主要從 事提供地基工程及配套 服務、建築廢物處理服 務、技術服務、放債業 務及證券投資	於聯交所主板上市 (股份代號：1499)	執行董事、董事會主席兼 行政總裁，自二零一八年 七月

董事及高級管理層

屈文洲先生，48歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。屈先生自二零零五年起擔任廈門大學管理學院教授。彼現為廈門大學金圓研究院院長、廈門大學管理學院MBA教育中心主任及廈門大學中國資本市場研究中心主任。屈先生擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
明發集團(國際)有限公司	房地產開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	非執行董事兼審核委員會 主席，自二零一零年八月 十九日至二零一八年九月 四日
福建廣生堂藥業股份 有限公司	醫藥公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：300436)	獨立董事，自二零一四年 十二月二日至二零一七年 十二月二十日
廣東寶麗華新能源股份 有限公司	能源公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：000690)	獨立董事，自二零一五年三 月二十四日起
福建七匹狼實業股份 有限公司	服裝設計及生產公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：002029)	獨立董事，自二零一六年 七月九日至二零一九年 七月八日
洲際油氣股份有限公司	油氣公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600759)	獨立董事，自二零一六年七 月二十七日至二零一九年 七月二十六日

董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
招商局蛇口工業區控股股份有限公司	一家主要從事產業園區、社區及郵輪業務之開發及運營的中國公司	在深圳證券交易所上市 (股份代號：001979)	獨立董事，自二零一八年九月十二日至二零二一年九月十一日
福耀玻璃工業集團股份有限公司	一家主要製造汽車安全玻璃及工業技術玻璃的中國公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600660)	獨立董事，自二零一九年十月三十日至二零二一年一月七日
福耀玻璃工業集團股份有限公司	一家於中國註冊成立的股份有限公司，主要從事為各種運輸車輛提供安全玻璃整體解決方案	於聯交所主板上市 (股份代號：3606)	獨立非執行董事，自二零一九年十月三十日起

屈先生自二零一零年八月起成為第十一屆中華全國青年聯合會的委員。彼於二零零八年五月獲頒發「福建省青年五四獎章」。彼自二零零三年十一月成為中國註冊會計師協會認可的執業會計師，以及自二零零四年十一月起成為獲特許財務分析師協會認可的特許財務分析師。屈先生於一九九五年七月畢業於位於福建省廈門的廈門大學，取得理學學士學位。彼亦分別於一九九九年六月、二零零一年十月及二零零三年十二月取得由廈門大學頒發的經濟學碩士學位、工商管理碩士學位及經濟學博士學位。

董事及高級管理層

阮偉鋒先生，43歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為獨立非執行董事。阮先生為中華人民共和國執業專職律師，至今執業十九年。於一九九九年七月畢業於西北政法大學(原西北政法學院)法律系，全日制法學本科學歷，法學學士。於一九九九年取得中國律師資格。於二零零零年六月至二零零一年九月執業於福建名仕律師事務所專職律師，負責金融機構及資產管理公司不良資產處理業務。於二零零一年十月至二零零六年四月執業於福建輝揚律師事務所專職律師。先後擔任多家銀行、企事業單位的法律顧問，代理民商事案件近百起。於二零零六年四月至二零一二年七月，執業於北京市地平線律師事務所福州分所，負責非訴訟部門業務拓展及管理。自二零一二年八月至今創立福建攻略律師事務所，擔任合夥人及主任。負責企業法律顧問、金融、保險、投資、併購等非訴法律業務，及全球財富規劃(民事信託)業務，代理其他複雜訴訟及仲裁案件。

高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的五名執行董事。

聯席公司秘書

余作億先生及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

余作億先生，46歲，於中華人民共和國海南大學(前稱華南熱帶農業大學)取得會計學學士學位。於一九九五年八月至二零一一年三月，余先生於泰禾集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000732)歷任公司會計師、財務經理、審計經理、財務中心主任及證券經理，期間主要負責財務管理、財務及審計相關事宜、內部制度建設、資產債務重組、併購、內部標準化及管理、信息披露及其他上市相關事宜。自二零一一年四月起，余先生先後擔任本公司財務主管、高級經理及高級總監，主要負責財務管理、信息披露等其他上市相關事宜。

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

除本年報另有披露者外，本公司董事與高級管理層之間不存在任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大或相關關係)，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)及13.51B (1)條予以披露。

董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

公司資料

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

主要業務

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

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註11a。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析及自報告期末起發生的事項載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第206頁。

重大收購及出售

除本年報「管理層討論及分析－重大收購及出售」一節所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

物業、廠房及設備

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註15。

借款

本集團於二零一九年十二月三十一日的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註27。

儲備

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零一九年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,481.5百萬元。

股東週年大會

本公司將於二零二零年六月五日(星期五)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會建議向於二零二零年六月十六日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.60港元(相當於人民幣0.54元)(「末期股息」)，共計1,029百萬港元(二零一八年：每股0.365港元)。倘有關建議末期股息的決議案於股東週年大會上獲批准，則建議末期股息將於二零二零年八月二十八日(星期五)或之前派付。

於二零一九年十二月三十一日，概無訂立股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年六月一日(星期一)至二零二零年六月五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定收取末期股息的權利，本公司將於二零二零年六月十一日(星期四)至二零二零年六月十六日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年六月十日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會報告

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的1.63%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的0.57%。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為本集團物業的個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

主要供應商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的31.72%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的18.82%。

就董事所知，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

與持份者的關係

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

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

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

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

董事會報告

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

股本

於二零一九年四月十一日,本公司於二零一九年配售事項完成後按每股10.95港元的價格向Dingxin配發及發行108,000,000股股份。有關進一步詳情,請參閱本年報「管理層討論及分析—融資活動」一節。

年內,本公司以累計代價約97.48百萬港元購回合共10,626,000股股份。有關進一步詳情,請參閱本年報「董事會報告—購買、出售或贖回本公司上市證券」一節。

於二零一九年十二月三十一日,本公司共有1,715,526,262股已發行股份。

有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團合併財務報表附註24。

發行優先票據

有關本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行優先票據的詳情載於本年報「管理層討論及分析—融資活動」一節。

董事及董事服務合約

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期,董事如下:

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)

曾飛燕女士

阮友直先生

張立新先生(首席財務官)

非執行董事

陳淑翠女士

獨立非執行董事

任煜男先生

屈文洲先生

阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)

盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)

董事會報告

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

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

據此，根據組織章程細則第84(1)條，歐宗洪先生、任煜男先生及屈文洲先生須於股東週年大會上輪值退任董事。歐宗洪先生、任煜男先生及屈文洲先生合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

董事服務合約

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

曾飛燕女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一六年六月十八日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。曾女士已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零一九年六月五日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

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

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

陳淑翠女士已與本公司訂立服務合約擔任非執行董事，任期自彼獲委任日期(即二零一八年六月十八日)開始，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。彼已與本公司續新擔任非執行董事的服務合約，自二零一九年六月十八日開始為期兩年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

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

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

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

獨立非執行董事的獨立性確認函

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

董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註8。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，非執行董事陳淑翠女士已放棄其酬金(二零一八年：零)。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

董事於競爭性業務的權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司65.52%的股權中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

(i) 酒店經營

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

董事會報告

(ii) 交付前物業管理

福建融信世歐物業管理集團有限公司(「**福建融信世歐物業管理**」)由歐宗洪先生實益擁有90%。福建融信世歐物業管理從事提供交付前物業管理服務，其於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交付前物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日及二零一八年十一月二十三日內容有關續訂的公告及本節「持續關連交易—2.二零一六年交付前物業管理總協議」一段。

由於不慎出現文書錯誤，於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年報中，福建融信世歐物業管理(前稱為福建世歐物業管理有限公司)被錯誤地披露為分別由歐宗洪先生持有60%及54%。本公司謹此澄清，福建融信世歐物業管理於二零一六年由歐宗洪先生實益擁有100%及其後自二零一七年起由歐宗洪先生實益擁有90%，包括由歐宗洪先生間接持有的54%權益及由一名獨立第三方以信託方式代歐宗洪先生持有的36%權益。儘管上文所述，本公司謹此確認該文書錯誤對本公司先前作出的財務報表及相關披露並無影響，而福建融信世歐物業管理仍為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

(iii) 物業管理

融信(福建)物業管理有限公司(「**融信福建物業管理**」)由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係—不競爭及清晰劃分業務」一節。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

遵守不競爭承諾

不競爭契據

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

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

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節。

年度審閱

契諾人已確認，截至二零一九年十二月三十一日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

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

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

董事會報告

持續關連交易

下文載有本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

1. 園林工程服務框架協議

本公司(作為服務接受方)與秀景(福建)園林工程有限公司(「秀景園林」)(作為服務提供方)於二零一七年九月十五日訂立園林工程服務框架協議(「二零一七年園林工程服務框架協議」)，據此，秀景園林同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海及杭州的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)，年期自二零一七年園林工程服務框架協議日期起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

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

本公司應付園林工程服務的服務費乃經參考(i)本集團於中國需要園林工程服務的物業項目的總面積；(ii)秀景園林提供園林工程服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用)；及(iii)其他提供園林工程服務的類似供應商的可資比較市場價格而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據二零一七年園林工程服務框架協議向秀景園林支付的園林工程服務管理費為人民幣286百萬元。

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

董事會報告

由於有關提供園林工程服務的最高年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，因此二零一七年園林工程服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章有關公告、申報及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十九日的公告。

於二零二零年一月十日，秀景園林與本公司訂立二零二零年園林工程服務框架協議，以重續二零一七年園林工程服務框架協議，期限由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止三個年度。於訂立二零二零年園林工程服務框架協議日期，秀景園林由本公司執行董事、控股股東、行政總裁兼主席歐宗洪先生及歐宗洪先生的兒子歐國鵬先生分別擁有99%及1%。由於秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人，故就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，秀景園林根據二零二零年園林工程服務框架協議提供園林工程服務構成上市規則第十四A章項下本公司之一項持續關連交易。

二零二零年園林工程服務框架協議由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止期間及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限分別為人民幣400百萬元、人民幣500百萬元及人民幣600百萬元。

董事(包括獨立非執行董事)認為二零二零年園林工程服務框架協議(包括年度上限)的條款及其項下擬進行的交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款經公平磋商釐定，而其條款將不遜於本集團獨立第三方可得之條款；及(iii)公平合理。董事(包括獨立非執行董事)亦認為持續關連交易及二零二零年園林工程服務框架協議年度上限符合本集團及股東的整體利益。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月十日的公告。

2. 二零一六年交付前物業管理總協議

本公司(作為服務接受方)與融信世歐物業管理集團有限公司(「融信世歐物業」)(前稱福建世歐物業管理有限公司)(作為服務提供方)於二零一六年十一月八日訂立總交付前物業管理協議(「二零一六年交付前物業管理總協議」)，據此，融信世歐物業同意於預售及交付前階段向本集團提供交付前物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、維

董事會報告

護服務及其他有關交付前物業管理及維護服務以及停車場管理服務，統稱(「交付前物業管理服務」)，年期自二零一六年交付前物業管理總協議日期(即二零一六年十一月八日)起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於融信世歐物業由控股股東之一兼執行董事歐宗洪先生間接實益擁有90%權益，融信世歐物業為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

本集團應付融信世歐物業的管理費乃於日常業務過程中按正常商業條款並經公平磋商後釐定及按不遜於該等獨立第三方向本集團提供的條款訂立，經參考(i)本集團於中國需要交付前物業管理服務的物業項目的總面積；(ii)融信世歐物業提供交付前物業管理服務將產生的成本(包括薪資及福利、使用設備產生的成本及第三方費用等)；及(iii)可資比較市場價格(當中將計及交付前物業管理服務的正常成本)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據二零一六年交付前物業管理總協議向融信世歐物業支付的管理費為人民幣157百萬元。

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

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

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

董事會報告

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

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

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

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

董事會報告

年度審閱

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

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

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

關聯方交易

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註35。本集團合併財務報表附註35概述的交易屬於上市規則界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團合併財務報表附註35及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露者外，概無董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零一九年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；
- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；
- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

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

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於二零一九年十二月三十一日，除招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於二零一九年十二月三十一日，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

董事會報告

購股權計劃

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

購股權計劃詳情

(1) 目的

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

(2) 參與人士

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

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

(3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔於二零一九年十二月三十一日已發行股份總數的7.87%。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

董事會報告

(5) 接納及行使購股權期限

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

(6) 股份認購價及購股權代價

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

購股權授出詳情

於二零一七年一月五日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出81,140,880份購股權，行使價為每股5.96港元，可於二零一八年一月五日至二零二二年一月四日分三批行使：(i)30%須於授出日期第一週年日歸屬，即二零一八年一月五日；(ii)另外30%須於授出日期第二週年日歸屬，即二零一九年一月五日；及(iii)餘下部分須於授出日期第三週年日歸屬，即二零二零年一月五日。股份於緊接有關購股權獲授出當日前的收市價為5.98港元。

於二零一九年四月三十日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出合共26,571,973份購股權，行使價為每股10.80港元，可於二零二零年一月五日至二零二二年一月四日行使。緊接授出該等購股權日期前本公司股份的收市價為10.82港元。

董事會報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下授出的購股權變動如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度之變動									
承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	於二零一九年 一月一日 的結餘	已授出	已行使	已註銷	已失效	於二零一九年 十二月三十一日 的結餘
董事									
余麗娟女士 (於二零一九年三月 二十二日獲委任)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	1,032,756	-	-	-	-	1,032,756
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	-	1,319,380	-	-	-	1,319,380
曾飛燕女士 ^(附註1)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	4,681,205	-	780,000	-	-	3,901,205
阮友直先生 ^(附註2)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	4,681,205	-	57,000	-	-	4,624,205
張立新先生 ^(附註3) (首席財務官)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	1,282,256	-	180,000	-	-	1,102,256
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	-	1,319,380	-	-	-	1,319,380
其他									
歐國飛先生 ^(附註4)	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	-	1,244,480	-	-	-	1,244,480
其他僱員 ^(附註5)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	32,646,578	-	15,874,500	1,520,674	326	15,251,078
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	-	22,688,733	-	4,636,973	-	18,051,760
總計				44,324,000	26,571,973	16,891,500	6,157,647	326	47,846,500

附註：

- (1) 股份於緊接曾飛燕女士行使購股權當日前的加權平均收市價約為10.25港元。
- (2) 股份於緊接阮友直先生行使購股權當日前的加權平均收市價約為10.32港元。
- (3) 股份於緊接張立新先生行使購股權當日前的加權平均收市價為9.38港元。
- (4) 副總裁歐國飛先生為主席兼執行董事歐宗洪先生(「歐先生」)之子，因此為歐先生的聯繫人。
- (5) 股份於緊接其他僱員行使購股權當日前的加權平均收市價為10.54港元。

董事會報告

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

管理合約

截至二零一九年十二月三十一日止年度概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

購買、出售及贖回本公司股份

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司撥付本集團內部資源於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共10,626,000股股份，總代價為97,482,260港元（未計及開支）。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度購回的股份詳情如下：

於二零一九年 購回股份的月份	註銷日期	購回股份總數	支付的 每股最高價 (港元)	支付的 每股最低價 (港元)	支付的總代價 (港元)
九月	二零一九年十一月十五日	1,661,000	9.18	8.60	14,762,985
十月	二零一九年十一月十五日	8,515,000	9.42	8.92	78,647,535
十一月	二零一九年十二月二日	450,000	9.14	8.83	4,071,740
總計		10,626,000			97,482,260

上述股份回購由董事根據股東於二零一九年六月五日舉行的本公司股東週年大會上授出的一般授權作出，旨在注重股東權益。

董事會報告

除本年報所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
歐宗洪先生 (附註2)	信託受益人	1,123,974,411 (L)	65.52%
曾飛燕女士 (附註3)	實益擁有人	3,901,205 (L)	0.23%
阮友直先生 (附註3)	實益擁有人	5,501,205 (L)	
	配偶權益	322,000 (L)	
		總計：5,823,205 (L)	0.34%
張立新先生 (附註3)	實益擁有人	2,421,636 (L)	0.14%
余麗娟女士 (附註3)	實益擁有人	2,521,554 (L)	0.15%

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行1,715,526,262股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd.為歐氏家族信託的受託人，透過全資擁有英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司Honesty Global Holdings Limited(而Honesty Global Holdings Limited全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)於二零一九年十二月三十一日持有1,123,974,411股股份。
- (3) 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零一九年十二月三十一日，根據購股權計劃，曾飛燕女士擁有3,901,205份尚未行使購股權、阮友直先生擁有4,624,205份尚未行使購股權、張立新先生擁有2,421,636份尚未行使購股權及余麗娟女士擁有2,352,136份尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零一九年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
Dingxin Company Limited ^(附註2)	實益擁有人	1,123,974,411 (L)	65.52%
Honesty Global Holdings Limited ^(附註2)	受控制法團權益	1,123,974,411 (L)	65.52%
TMF (Cayman) Ltd. ^(附註2)	信託受託人	1,123,974,411 (L)	65.52%
歐國飛先生 ^(附註2、3)	信託財產授予人	1,123,974,411 (L)	
	實益擁有人	1,244,480 (L)	
		總計：1,125,218,891 (L)	65.59%
許麗香女士 ^(附註4)	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411 (L)	65.52%

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行1,715,526,262股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。於二零一九年十二月三十一日，根據購股權計劃，歐國飛先生擁有1,244,480份尚未行使購股權並因此被視為於1,244,480份未動用以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

優先購買權

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

董事會報告

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員3,389名(二零一八年：3,487名全職僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣1,347.0百萬元(二零一八年：人民幣1,300.0百萬元)。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

環境、社會及監管

環境保護

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

董事會報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣0.3百萬元(二零一八年：人民幣2.8百萬元)。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於二零一九年十二月三十一日，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

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

健康及工作安全

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

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

彌償及保險規定

組織章程細則規定每名董事可從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其在履行職能過程中發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、開支、損害賠償或費用。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

董事會報告

充足公眾持股量

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

根據本公司可公開獲得的資料，就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，誠如上市規則所規定，本公司已維持充足公眾持股量。

慈善捐款

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣12.4百萬元(二零一八年：人民幣7.5百萬元)。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務報表，並將於股東週年大會退任。

本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。於前三個財政年度，本公司的核數師均無變更。

建議諮詢專業稅務意見

董事並不知悉股東因其持有本公司上市證券而享有的稅務寬免。

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

代表董事會

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二零年三月二十四日

企業管治報告

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零一九年十二月三十一日止年度企業管治報告。

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生繼續擔任本公司主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載規定準則。

入職導引及持續專業發展

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

企業管治報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，各董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各董事的出席情況載列於下表：

董事姓名	培訓類型 (附註1)	培訓課題 (附註2)
執行董事		
歐宗洪先生	1、2	A、B
余麗娟女士	1、2	A、B
曾飛燕女士	1、2	A、B
阮友直先生	1、2	A、B
張立新先生	1、2	A、B
非執行董事		
陳淑翠女士	1、2	A、B
獨立非執行董事		
任煜男先生	1、2	A、B
屈文洲先生	1、2	A、B
阮偉鋒先生	1、2	A、B

附註1：

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

附註2：

- A. 有關本公司的業務
- B. 法律法規及規例、會計準則

董事會

1. 責任

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

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

2. 董事會組成

截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年度報告日期之董事會組成如下：

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)
曾飛燕女士
阮友直先生
張立新先生(首席財務官)

非執行董事

陳淑翠女士

獨立非執行董事

任煜男先生
屈文洲先生
阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)
盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

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

各獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

非執行董事陳淑翠女士已與本公司續新擔任非執行董事的服務合約，自二零一九年六月十八日開始為期兩年，可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

企業管治報告

3. 主席兼行政總裁

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

4. 董事會會議

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

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

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至董事，使彼等有機會要求作出修訂。除定期董事會會議外，主席亦於截至二零一九年十二月三十一日止年度與非執行董事（包括獨立非執行董事）單獨舉行一次會議。

企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已舉行一次股東週年大會及五次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席／召開會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
歐宗洪先生	5/5	1/1
余麗娟女士(於二零一九年三月二十二日獲委任)	4/4	1/1
曾飛燕女士	5/5	1/1
阮友直先生	5/5	1/1
張立新先生	5/5	1/1
非執行董事		
陳淑翠女士	5/5	1/1
獨立非執行董事		
任煜男先生	5/5	1/1
屈文洲先生	5/5	1/1
阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)	4/4	1/1
盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)	3/3	1/1

董事委員會

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

1. 審核委員會

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

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

企業管治報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已舉行兩次審核委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／ 召開會議次數
屈文洲先生(主席)	2/2
任煜男先生	2/2
阮偉鋒先生(於二零一九年六月五日獲委任)	1/1
盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)	1/1

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關本集團財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統和內部審計職能以及本公司關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

審核委員會已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

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

2. 薪酬委員會

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

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

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

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行的主要工作包括(其中包括)就余麗娟女士及阮偉鋒先生獲委任加入董事會檢討彼等的薪酬及向董事會作出建議，以及檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

本集團高級管理層亦擔任執行董事。截至二零一九年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。

企業管治報告

3. 提名委員會

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

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

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

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

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

誠如提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並於其會議前邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名的候選人。
- (2) 為填補臨時空缺，提名委員會須作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就建議於股東大會上參選的候選人而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及建議。

企業管治報告

- (3) 根據組織章程細則，凡有意於任何股東大會上推薦候選人參選董事的股東(並非被推薦人士且正式合資格出席會議並於會上投票)須遞交經簽署書面通告，其內表明彼有意推薦有關人士參選，且經被推薦人士簽署表明彼願意參選的書面通告亦須送達本公司總辦事處或註冊辦事處，而發出有關通告的期間最少須為七(7)日，而(倘有關通知於寄發所指定就有關選舉所召開的股東大會通告後遞交)有關通知的遞交期間於寄發指定有關選舉所召開的股東大會的有關通告翌日開始，惟不得遲於有關股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人獲准於股東大會前的任何時間通過向本公司的公司秘書發出書面通知以撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就有關其推薦候選人於本公司任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會目前包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生以及獨立非執行董事屈文洲先生及阮偉鋒先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已舉行兩次提名委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／ 召開會議次數
歐宗洪先生(主席)	2/2
屈文洲先生	2/2
阮偉鋒先生(於二零一九年六月五日獲委任)	1/1
盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)	1/1

提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

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

企業管治報告

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

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

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

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。作為實施董事會成員多元化政策的可衡量目標，董事會所有委任均須以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益，而非專注於單一多元化方面。

股息政策

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

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

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；

企業管治報告

- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支安排；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

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

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及規管要求、標準守則，企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的披露內容。

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就有關審計服務及非審計服務已付／應付予本公司外聘核數師的費用載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度
	人民幣百萬元
審計及相關服務：	6.68
非審計服務：	
— 就優先票據提供的服務	3.75

企業管治報告

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

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

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

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理體系進行年度審閱。

資料披露

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

內部審核

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

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

與股東溝通

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

企業管治報告

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

股東召開股東特別大會的程序

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

於股東大會上提呈建議的程序

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

向董事會提出股東查詢的程序

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

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

地址： 香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓

電話： (852) 2527-1628

傳真： (852) 2527-1271

電郵： sprg-ronshine@sprg.com.hk

聯席公司秘書

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

余作億先生及吳詠珊女士目前為本公司的聯席公司秘書。吳詠珊女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理副總監且並非本公司員工。吳詠珊女士於本公司的目前主要公司聯絡人為本公司的聯席公司秘書余作億先生。

根據上市規則第3.29條，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

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

組織章程細則修訂

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無對組織章程細則作出任何修訂。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

融信中國控股有限公司(「本公司」、「融信」或「我們」)及其附屬公司(「本集團」)欣然發佈環境、社會及管治報告(下稱「本報告」)。本報告呈現本集團在關注業務發展的同時，在企業社會責任方面不遺餘力。本集團希望充分利用本報告，展示年度在環境、社會及管治方面的工作，同時與持份者建立有效的溝通平台。

報告準則

本報告按照香港聯合交易所有限公司(下稱「香港聯交所」)發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(下稱「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《指引》」)編寫，涵蓋的內容均符合《指引》中不遵守就解釋的披露要求。有關管治方面的信息，可透過年報中的「企業管治報告」章節中瞭解。

報告範圍

本報告涵蓋本集團於2019年1月1日至2019年12月31日(下稱「報告期」或「本年度」)的所有營運業務，並收集本集團上海總部、上海區域辦公室、福州區域辦公室及杭州區域辦公室之環境關鍵績效指標及整集團之社會關鍵績效指標，有關可持續發展績效表現可參閱可持續發展資料摘要。

報告語言

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

報告回饋

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

環境、社會及管治報告

2. 可持續發展原則

本集團以地產開發為主，並於物業服務、景觀工程及資管運營業務範疇中提供一站式以客本的服務，貫徹「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景。此外，我們深信將可持續發展理念融入至在日常營運中，並且能透過政策或策略有效地減低營運成本，提升品牌形象，令融信發展走得更前。

我們會循以下範疇在報告中詳細闡述關注內容及目標：

範疇	關注內容	目標
環境	<ul style="list-style-type: none"> 廢棄物處理 	<ul style="list-style-type: none"> 減少產生不必要的廢棄物 以正確的處理方式，減少對環境的影響
員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工的資歷 員工歸屬感 工作時間安排 晉升 培訓與發展 員工溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 提供針對性的員工培訓 增加對員工的溝通，瞭解他們的需求及期望 提供晉升機會，激勵及挽留員工
產品及服務	<ul style="list-style-type: none"> 集團品牌 服務顧客的素質 定期的溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格驗收程序 透過滿意度調查及其他溝通渠道，增加對客戶的瞭解
管治	<ul style="list-style-type: none"> 管治架構(包括反貪污、風險管理等) 資料保障及私隱 反貪污 員工行為守則 	<ul style="list-style-type: none"> 加強風險管理 時刻提醒員工遵守行為守則 提供反貪污培訓，加強員工的意識
社會	<ul style="list-style-type: none"> 公益活動 捐款 	<ul style="list-style-type: none"> 留意社會的動態，提供所需的支援 增加員工的投入

環境、社會及管治報告

與持分者溝通

本報告著重瞭解持分者的意見和期望，亦可透過他們的意見正面地改善本集團營運。我們識別了外部及內部的持分者，包括股東、投資者、員工、客戶、傳媒、社區／非政府團體及供應商等。我們會透過主動且開放的態度聆聽及瞭解他們關切的領域，更有效地管理相關議題的風險與機遇。以下為融信與持分者主要的溝通方式：

主要持分者	溝通方式
股東及投資者	股東週年大會與其他股東大會、中期報告與年報、業績公佈及投資者會議等
客戶	客戶滿意度調查和意見表、客戶諮詢小組、客戶服務中心、提升客戶忠誠度的活動、日常營運／交流及電話／郵箱等
員工	員工意見調查、工作表現評核、特別諮詢委員會／專題討論小組、研討會／工作坊／講座、刊物(如員工通訊)、員工溝通大會、義工活動及員工內聯網等
供應商	供應商管理程序、會議、供應商／承辦商評估制度及實地視察等
業務夥伴	策略性合作項目、交流活動、會議及探訪等
政府／行業協會	組織行業活動、講座及視察等
監管機構	會議、對公眾諮詢的回應及合規報告等
環保團體	綠色建築、環境信息披露、綠色施工及環保工作小組
社區／非政府團體	義工活動、捐獻、社區投資計劃、社區活動及研討會／工作坊／講座等
傳媒	新聞稿、高級管理人員訪問及業績公佈等
公眾	媒體的信息、集團網站及集團活動等

3. 關注環境

面對和緩解環境風險為地產發展商的重點工作，本集團會在營運業務時會嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》，促進與自然和諧相關的經濟、技術政策和措施，使經濟、社會發展與環境保護相協調。在這章節中，我們會詳述年度中在工地和辦公室的環保舉措及按本集團上海總部、上海區域辦公室、福州區域辦公室及杭州區域辦公室的數據審視環境表現，並會與過往的表現比較，以提出針對性的改善建議。

碳排放管理

本集團參考了氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，在報告中透明地披露及比較溫室氣體排放及耗能的情況，致力減少在營運時的碳排放，實現低碳經濟。未來，本集團會著手於識別、量化及報告氣候的風險及機遇，按業務性質提出降低影響或成本的環保措施，開拓新的商業市場和機會。另外，中國就氣候變化方面發佈了《國家應對氣候變化規劃(2014-2020年)》、《國家適應氣候變化戰略》等政策，體現全球對此議題的關注程度。

本年度的溫室氣體排放表現將繼續根據世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準組織訂定的ISO14064-1的標準計算，本年度的排放概況如下：

溫室氣體排放表現	單位	2018年度	2019年度
溫室氣體排放量			
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	85.96	169.46[#]
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	176.61	332.55[^]
其他間接溫室氣體排放(範圍3)	公噸二氧化碳當量	142.37	480.30[*]
溫室氣體排放總量(範圍1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量	404.94	982.31
溫室氣體排放密度			
每平方米面積的排放總量(範圍1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.05	0.09

範圍1：公司擁有及控制的來源所產生的直接溫室氣體排放。

範圍2：發電、供熱和製冷或者公司向外部購買的蒸汽所間接引致的溫室氣體排放。

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

[#] 更新了範圍1的計算方法

[^] 今年度集團的耗電量增加，導致增加範圍2的排放

^{*} 本年度，僱員乘坐飛機出外工幹比上年度多。此外，亦增加了計算廢水處理的排放。上述因素都會導致增加範圍3的排放。

環境、社會及管治報告

溫室氣體分為直接排放(範圍1)及間接排放(範圍2及範圍3)，並會把二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)、氫氟碳化物(HFCs)、全氟化碳(PFCs)、六氟化硫(SF₆)的排放計算在內。各範圍的類別包括固定設備燃料耗用、本集團名下車輛的燃油使用(範圍1)、營運時的電力消耗(範圍2)及水源使用、廢水處理、員工海外公幹的飛航排放，廢物堆填及紙張消耗(範圍3)等。

本年度，本集團的溫室氣體排放量為982.31公噸二氧化碳當量，溫室氣體排放強度為每平方米面積0.09公噸二氧化碳當量。

3.1 綠色工地

融信集中於高端公寓、別墅、服務式公寓、寫字樓、商業綜合體等多種物業類型的開發。本集團會按照《中華人民共和國環境影響評價法》及《中華人民共和國建築法》等的法律法規，為每個項目進行環境影響評價，報告將分析、預測和評估在項目規劃或建設階段中的潛在環境影響，提出預防或減低影響的應對方案，也會在營運保持跟踪及監測，降低在開發、施工及營運週期中對環境的影響。

特色項目開發

除綠色建築項目外，本集團亦著重城市更新的開發模式，涉及古建、城中村、舊住宅小區等近10個的代表項目。我們希望以「修舊如舊」的模式保育及活化項目。此外，在景觀工程的業務範疇中加入園林工程施工、園林景觀設計、苗木種植生產及綠化養護的元素，創建美好生態環境的核心理念，打造健康的園林產業生態鏈，致力成為行業的領軍企業。

污染物處理

本集團的工地項目由施工到運作都對大氣污染物有嚴格的標準，並會遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》，加大對顆粒物、二氧化硫、氮氧化物、揮發性有機物和氨等大氣污染物實施協同控制，確保排放和質量方面達到要求。施工承包需在合同中明確施工單位揚塵污染防治責任，制定以下相關有效的防治方案，亦會定期進行監測。

- 工地會建設堅固的圍擋，並需按堆放要求放置材料；
- 持續以灑水抑塵、沖洗地面和車輛等措施防塵降塵；

環境、社會及管治報告

- 負責人和揚塵監督管理部門會定期監測揚塵污染的成效；
- 以資源化處理工程渣土、建築垃圾；
- 暫時不能開工的建設用地，建設單位應當對裸露地面進行覆蓋；超過三個月的，應當進行綠化、鋪裝或者遮蓋；及
- 實施分區作業，確保防治揚塵污染工作針對而有效地執行等。

因環境收集範圍涉及氣體燃料消耗及汽車排放，於報告期內本集團的排放物情況如下：

排放物種類	單位	量化值
硫氧化物(SO _x)	千克	0.92

我們定期會為本集團車隊進行保養，及時發現效能較低的情況後維修及更換零件，亦會定期為輪胎充氣，保持正確的胎氣。另外，本集團會提供予駕駛培訓，教導司機正確使用車輛。本集團亦會定期收集入油單據及行車裏數作為監測，致力減少對環境的影響。

污水處理

在項目建設時或竣工後的污水處理方面，都會嚴謹遵守《污水綜合排放標準》(GB8978-1996)及《建築給水、排水設計規範》(GB50015-2003)的要求。其中包括(1)嚴格實行雨污分流；(2)根據污水產生量配套建設相應規模的化糞池，亦需將化糞池與飲用水池保持適當的距離；(3)污水需經過3個100立方米的化糞池處理後接入市政管道；(4)生活污水接入污水處理廠集中處理前，不得交付使用；及(5)確保年度污水排放低於標準等。

至於在辦公室節約用水的措施上，我們透過節約用水的提醒標貼，提升員工珍惜用水的意識，包括在使用後關緊水龍頭、降低水壓及時維修滴水的水龍頭。我們亦會使用循環再用的洗盥污水或雨水進行灌溉。此外，為減少出現漏水情況導致浪費水源，我們會進行隱藏水管滲漏測試、水錶讀數及檢查滿瀉的水缸。本年度，本集團之環境數據收集範圍的總耗水量為1,505.00立方米，總耗水量強度為每平方0.14立方米，較上年度減少了26.32%，體現融信在上述節水方面的成果。

環境、社會及管治報告

噪音管理

本集團尤其關注工地項目所產生的噪音，承包商需遵守政府有關主管部門對施工噪音的管理規定。在施工期噪聲執行《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)的標準，在運營期項目區域環境噪聲則執行《聲環境質量標準》。項目不但需在嚴格的工作時間內進行，亦需合理佈置會產生高降噪音的設備，選擇噪音較小的設備，安裝隔聲窗戶，建設綠化隔離帶等，減少噪聲污染對人民及環境帶來的負面影響。

3.2 綠色辦公

除工地項目外，我們致力於辦公室範圍內落實節能措施，並會貫徹地披露4個辦公室耗電、耗水及廢棄物的數據，並會以密度比較上年度本集團的環境表現。

資源管理

本年度，本集團的4個辦公室總耗電量為472,706.70千瓦時，耗電強度為每平方尺45.38千瓦時。其中集團總部，上海區域及福州區域辦公室都進行過搬遷，總面積時都比上年度增加了20%。本集團新總部及區域新辦公室更增加了公共空間，所需的燈具及空調系統增加，相對每平方尺耗電量強度亦會大大提升。上年度集團總部及上海區域辦公室在進行搬遷後的耗電量數據因物業交接緣故，上年度有部分數據缺失或以估算提供，導致數據出入較大及不準確的情況發生，因此今年度的耗電量並不能作比較。同時，各辦公室將不會於短期內再進行搬遷，我們將確保來年數據的準確性，並設定今年的數據為基準，以作進一步有效的比較。

本集團位於上海的總部辦公室及區域辦公室為綠色辦公室，辦公室中不同區域都會選擇不同的燈具，配合環境氣氛之餘又能減少耗用高亮度的燈具，亦會劃分為不同照明區域及獨立控制及培養不用時關掉的良好習慣，而福州辦公室亦於今年度使用了節能環保燈管，節省電的耗用量。此外，辦公室內部的間隔亦使用了玻璃的物料，允許自然光透進辦公室內。另外，我們會採購具能源效益標籤的設備，並注意能耗較大的電器在長假期前是否有正確地關閉電源，一方面提升安全意識，另一方面亦能減少耗用不必要的能源。本集團的辦公大樓皆以中央控制及監察系統的形式操作，但需要員工將系統調至最低溫度25.5°C；同時亦會容許員工在炎熱天氣不穿戴領帶及完整西裝，每星期五穿輕鬆便服裝上班，以減少對空調系統的壓力。

環境、社會及管治報告

減少廢棄物

本集團嚴格遵守處理廢棄物的法律法規，如根據《中華人民共和國回體廢物污染環境防治法》指引處理及分類工地的廢棄物。工地會劃分出棄置不同類別廢棄物的地方，有效且正確地處理及運送；至於危險工地廢棄物更有嚴格的監督、明確的存放指引及安全考量，確保在處理的過程中對環境減至最低的要求。

本集團採取了以下的措施，致力減少辦公室無害廢棄物：

- 使用電子辦公系統(OA System)取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統；
- 除印有保密信息的紙張外，所有廢棄紙張均送往回收公司仿循環處理；
- 使用電子通訊取代紙張；
- 設立分類回收箱，以培養回收的習慣，並於本年度達26.8%的回收收率；
- 評估物資後採購，避免存貨過多；
- 重複使用信封、活頁夾、檔案卡及其他的文儀用品；及
- 減少使用一次性及不可回收的產品等。

本集團於本年度共產生了16,792.00千克無害廢棄物，總量較上年度減少11.19%，因各辦公室已完成搬遷，需處置的廢棄物會比上年度較小。另外，我們亦新增披露環境數據收集範圍的耗紙情況，於年內共耗用了6,258.80令的紙張。未來，本集團會持續以紙張統計的方式監測及提出改善建議。

本集團識別於辦公室營運時會產生廢墨盒、廢碳粉盒或電池等有害廢棄物，將致力減少產生量及著重以正確的方式處理。於報告期內，環境數據收集範圍共耗用了195.00千克和105.00件廢墨盒及廢碳粉盒的有害廢棄物。辦公室內的墨盒、碳粉盒均可循環再用及注墨，減輕棄置時對環境產生負面影響；我們亦會採購可充電的電池，以取代使用一次性的電池。所有的有害廢棄物都會棄置於特定收集箱或交由合資格處理公司作進一步處理。

環境、社會及管治報告

4. 員工為先

員工是本集團重要的資產，並會遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國未成年工保護法》，在僱傭、福利、健康與安全及培訓發展等層面營造和諧的工作環境，與員工分享成果。本年度，整集團的僱員概況如下：

指標	單位	量化值
按性別的僱員總數		
僱員總數	人數	3,389
男性僱員總數	人數	1,987
女性僱員總數	人數	1,402
按地區劃分的僱員總數		
華北區域僱員總數	人數	514
華東區域僱員總數	人數	1,269
南方區域僱員總數	人數	649
其他總數(包括港澳臺)	人數	957

環境、社會及管治報告

4.1 平等僱傭及福利

融信會循以下員工關注的範疇中保障員工在入職，在職晉升及離職時的合法權益及在員工福利中獲得最大的滿足感：

員工關注的範疇	集團的慣例
招聘	<ul style="list-style-type: none"> 由公開、校園等招聘途徑招募員工 按崗位匹配性、學歷、工作經驗、技能等選擇人才 擁有平等的面試機會
多元化	<ul style="list-style-type: none"> 接納中國各地的員工 絕不允許因國籍、宗教、年齡、性別、家庭、健康等歧視
入職	<ul style="list-style-type: none"> 核對員工的身份證明文件，確保不會聘用低於法定工作年齡的員工 簽訂勞動合同 提供《新員工入職手冊》，結合工作需知和流程 透過e-learning課程平台深入瞭解集團的運作
在職晉升	<ul style="list-style-type: none"> 透過定期的員工評核，並按結果作出加薪、獎金等調整 透過每年兩次的內部競聘提拔現職員工
離職	<ul style="list-style-type: none"> 由人力資源部與離職員工瞭解離職原因，綜合員工的建議改善集團的運作 確保做好交接安排，減少對集團的影響 保持與現職員工的聯繫，建立僱傭關係
福利	<ul style="list-style-type: none"> 享有高於法定要求的薪酬 法定假期及其他假期，如事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等 「五險一金」(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險、購買住房公積金) 股票期權、股份獎勵計劃和長期服務獎勵等福利 於工作天提供免費的早午餐 員工興趣協會
強制勞工	<ul style="list-style-type: none"> 五天工作模式，每天八小時的工作時數，保持工作與生活平衡 在合同訂明工作內容、時間、地點及假期等資訊

於報告期，本集團並沒有聘用童工或發現強制勞工的違規個案。

環境、社會及管治報告

4.2 培訓及發展

融信人的成長發展對集團有正面的影響，我們建立了共享培訓資源的機制，亦投放了不少資源於以下的培訓及發展計劃中，針對性按職級來提升員工的競爭力。

計劃名稱	培訓對象	培訓內容及方式
信力量星輝計劃	16位入職一年後的高潛信力量	<ul style="list-style-type: none"> 由高層自身在個人成長和工作經歷中的分享，並以問答形式交流 工作述職，並提供針對性的反饋和輔導等 在自我認知、企業文化和非職權影響力等內容學習
信力量入職集訓	新入職員工	<ul style="list-style-type: none"> 講授與房地產相關的知識 分享職業規劃在不同階段的關鍵和所需能力 以小組形式總結培訓所學的內容及對未來的展望
營銷工作會議	80名由品牌營銷中心、各事業部和區域公司營銷團隊代表	<ul style="list-style-type: none"> 更新觀念，闡述了定位、體驗和供貨三項重點工作 以復盤分享，著重闡述通過調整策略，把握市場機會 表彰分公司在年內的表現

環境、社會及管治報告

4.3 健康與安全

保障施工人員及辦公室員工健康安全是集團的重點工作之一，並會遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國安全生產法》等相關的法律法規。集團制定了《員工管理辦法》，提供了體檢及安全培訓等安排，以提高他們的意識。本年度，本集團並沒有發生因工作而死亡或受傷的情況，未來亦會循零工傷死亡的目標前進。

施工安全

在工地施工時，施工員需遵循《融信集團項目安全文明標準圖集》的標準建設工地內的設施及列出材料堆放的要求，達至安全文明的做法。本集團對承包商安全文明施工有嚴格的要求，並實行以下措施保護員工：

1. 辦理保險；
2. 添置安全裝置(消防設施、安全帶、防護措施，安全警示標識等)；
3. 更新文明施工宣傳欄(重大危險源、工傷死亡資料、安全教育訊息，目標等)；
4. 安全人員定期監管檢查，確保施工人員按安全守則開展工程，並會指出需改進的問題，及時糾正，以減低意外發生；
5. 安排安全教育培訓；及
6. 訂立重大傷亡及其他安全事故的通報機制，確保恰當地處理個案等。

辦公室安全

本集團從員工出發，深明辦公室的環境對員工健康尤其重要。員工都對上年度新上海總部辦公室的設施贊不絕口，其中包括OFFICE+理念，及時的通風系統可更換室內有害氣體等亮點。辦公室亦以寬敞開放的設計，減少壓迫感及提供員工討論的空間；至於食堂方面，本集團一方面會確保食物的衛生安全，另一方面在佈置及餐椅的排列上給予員工舒適的感覺。

環境、社會及管治報告

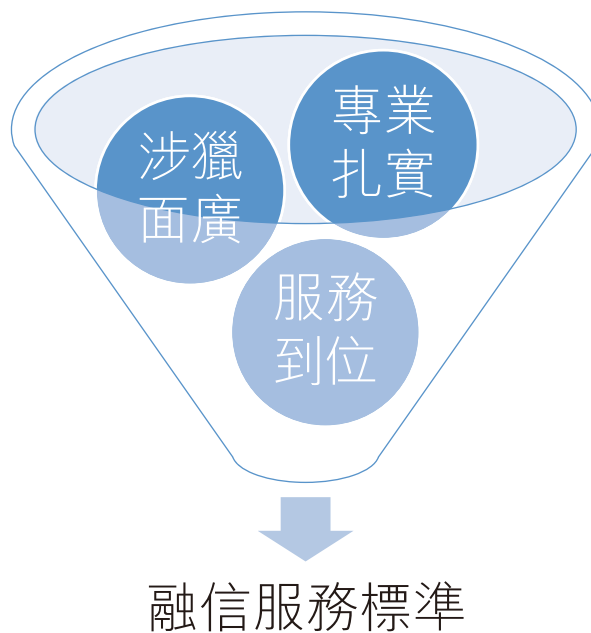
此外，本集團所舉辦的「融信·黨建杯」員工乒乓球挑戰賽在2019年7月完滿落幕。員工在比賽中切磋球技，亦可加強彼此之間的溝通，有助在工作上提升效率。

5. 品質立世

融信在營銷體系和產品品質中提升品牌，為企業創造應有的價值。我們將提供創新的產品，不斷以專業、專心、專注的精神，完善居所功能，創領業主家庭品位人生，並會延伸至供應鏈管理，合規營運及信息安全等範疇。本年度，本集團的項目並沒有因安全與健康理由而須回收。

5.1 管理與客戶的關係

融信在服務體系中以人為核心，以「融客獵鷹」的主題建立客戶關係團隊，務求以敏銳的視角發現服務過程中的各類問題；挖掘並解決管理中的短板；擁有強大的承受力生存在各種環境下。於報告期內舉辦了首場與客戶建立關係有關的專業培訓，打造融信特有的「全能型」客戶關係人員。



本集團項目由銷售到交付，會經歷接近2年的時間，並涉及到營銷、工程、設計等7個職能部門。我們致力為客戶提供由設計、建造至交付週期的貼心服務，包括關注各類可能會給入住帶來負面影響的點，從源頭規避各類瑕疵、關注施工中的每個細節及交付後安排每月小區巡查督導，給客戶一個「無微不至」的舒適體驗。

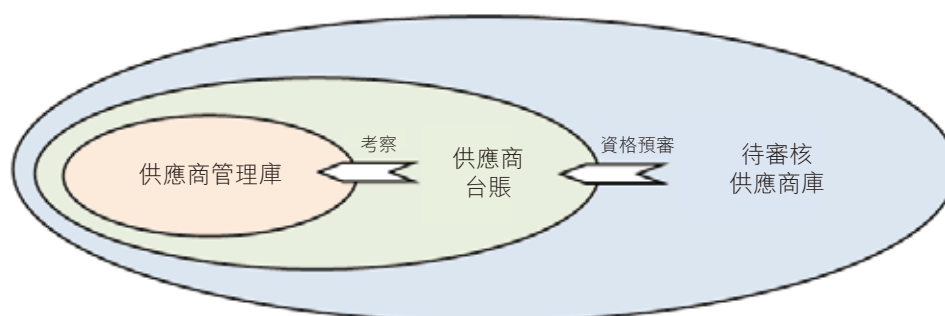
環境、社會及管治報告

我們制定了處理投訴的標準流程，重視以及時和有效的處理方式提升客戶的滿意度。每宗投訴都會詳細地記錄審查，並由內部討論最佳處理辦法，在特定時間內回應客戶。來年，我們以減少及避免同類投訴事件發生為目標，逐步改善服務素質。

此外，融信會通過在微信、內聯網和官方網站等平台上發佈本集團最新消息，文章及廣告宣傳等資訊，並會整合年度正負面新聞匯總作記錄。品牌營運部會在發佈前確認資料的真確性，並依照《中華人民共和國廣告法》、《消費者權益保護法》等相關法律法規，對使用虛假及誤導性的信息來欺騙客戶採取零容忍的態度。

5.2 供應鏈管理

本集團意識到供應鏈和產品品質有著息息相關的關係，並透過《供應商管理制度》的政策建立以下系統性的管理體系和供應商庫、營造公開、公平、公正的選擇和評價機制及以激勵機制，吸引、鞏固優秀合作夥伴，



供應商需提前在申請時提交證明文件作初步評估，本集團會以考察、當面約談及背景調查的方式加深瞭解供應商在資質、履約能力、技術等方面的信息。考察完成後，各考察人員填會按質量管理能力、進度管理能力、外部協調能力、安全文明施工及資料管理能力等準則填寫考察評分表，確保在質量上受到保證，亦為提高對風險防範的意識。為體現對環境及社會負責任的理念，本集團會優先採購綠色產品和絕不選擇不合規經營的供應商。

環境、社會及管治報告

為追蹤供應商的表現，我們會定期為已竣工的供應商進行定級，並會根據結果分為優秀、合格、不合格及黑名單四個等級，直接影響未來的合作機會。另外，我們亦會透過抽樣檢查、統籌與供應商會談等方式提高品質標準及建立良好的關係。

5.3 合規營運

我們著力構建規範的治理結構及重視與投資者分享公司成長的成果。本集團根據《中華人民共和國反貪污賄賂法》和《中華人民共和國刑法》的法律法規，樹立誠信、公開、公平及透明的企業文化。在年度內，本集團並沒有員工涉及貪污訴訟的案件。

我們會要求員工入職時簽訂《員工廉潔協議》，詳細列明員工需遵守的守則，防止貪污、洗黑錢，勒索等事件發生。未來，本集團不同相關部門密切地配合，並朝著加強廉政教育及完善制度建設等方向持續改善。

員工亦可循郵箱、電話，信件及在綫等保密方式舉報不當的個案，亦不容許知情不報。被舉報者必須配合公平公正的調查，一但證據確鑿，我們會嚴格執行合當的行動嚴懲，以警惕其他員工及相關人士。

5.4 信息安全

本集團主要以辦公自動化系統(OA系統)作日常辦公交流，有序地儲存和保障客戶資料及公司重要文件的安全。員工需按照指引處理信息，並且以協議及培訓等方式提升員工對信息安全的意識。本集團亦需按照既定程序應對資料洩漏情況，並會定期檢討成效，避免同類型事件發生。OA系統上部分內部文件需要先由上級批准後才可對外發佈，而機密文件更不能下載及打印。

6. 踐行公益

融信持續踐行公益，組織了融信公益基金會，並用文化凝心及用心回報社會，更被認定為慈善組織，涵蓋(1)資助教育扶貧、安老助殘、幫助弱勢群體；(2)資助文化、環保、志願者等社區發展類公益項目；(3)資助重大災害緊急救助、災害救援；以及(4)其他符合基金會宗旨的公益慈善活動。基金會成立至今，已先後向賑災救濟、公益聯盟、愛心助學等公益事業捐款逾2億元人民幣，為更美麗的中國而奮鬥。

環境、社會及管治報告

兒童資助

融信成立「公益獎學金」，持續為青少年提供學習資源、資金鼓勵、獎項榮譽；與此同時，對負責任的優秀教師也給予表彰，激勵教師，為教學工作助力。

兒童健康

融信公益關注患有膽道閉鎖與小兒肝移植，並聯合了「騰訊99公益日」，在全國案場搭設了愛心捐助平台，通過綫下一起捐的形式為膽道閉鎖患兒送去希望。除以捐錢治病救人的方式外，亦注重對基層醫生、兒童家長的培訓。融信攜手天使媽媽開展膽道閉鎖與小兒肝移植救治研討會，幫助基層醫生和家長瞭解相關病症，致力於向社會宣傳普及「大病」醫學知識。

案例：初識天使媽媽基金會

「天使媽媽」團隊幫助看不起病，尤其是患大病的兒童們募集醫療資金、安排手術和康復援助，令一個個鮮活的生命復活過來。隨著求助需求增加，團隊逐漸開始向全職化、專業化發展，一眾來自美國、北京、上海、廣州、深圳等海內外各地的核心志願者和合作機構共同參與。

兒童教育

融信致力於為貧困山區的孩子帶去讀書的希望。融信公益與青基會合作，累計捐建53所希望閱覽室。計劃可幫助山區孩子在書中重新認識自我、相信自我、立長志、為國為家發憤圖強。除閱覽室，亦捐建了2所希望操場，希望他們在學習之餘能享受奔跑的樂趣及鍛煉體能，在未來迎接人生挑戰時，都能樂觀的揚帆起航。

案例：「少年中國」公益圖書站

在社區公益方面，融信於2019年在16個社區投放了30台少年中國公益圖書站設備，推進「少年中國」公益品牌之「兒童教育」在社區落地，為廣大業主提供兒童圖書借閱服務，進行圖書漂流，組建業主兒童讀書社群，打造融信「人文藝術社區」。

過去，融信曾獲得中國城市發展峰會企業社會責任踐行標杆獎、年度精準扶貧貢獻年度創新企業獎、年度社會關懷獎、年度社會責任貢獻獎、企業社會責任精準扶貧獎等榮譽，並被中國青少年發展基金會評為「最佳合作夥伴」。未來，基金會亦會持續為中國慈善事業貢獻綿薄之力，促進中國慈善事業進一步。

環境、社會及管治報告

附錄一：可持續發展數據摘要

環境關鍵績效指標	單位	2019年度
溫室氣體排放量		
直接溫室氣體排放(範疇1)	公噸二氧化碳當量	169.46
間接溫室氣體排放(範疇2)	公噸二氧化碳當量	332.55
其他間接溫室氣體排放(範疇3)	公噸二氧化碳當量	480.30
溫室氣體排放總量(範疇1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量	982.31
溫室氣體排放強度		
每平方米樓面面積(範疇1,2 & 3)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.09
燃料消耗		
車隊耗用的燃油量	公升	62,579.94
能源消耗		
總耗電量	千瓦時	472,706.70
總耗電強度(每平方米樓面面積)	千瓦時/平方米樓面面積	45.38
水源消耗		
總耗水量	立方米	1,505.00
總耗水強度(每平方米樓面面積)	立方米/平方米樓面面積	0.14
有害廢棄物		
有害廢棄物總量	千克	195.00
有害廢棄物總量	廢墨盒及廢碳粉盒	105.00
無害廢棄物		
無害廢棄物總量	千克	16,792.00
無害廢棄物強度(每名員工)	千克/員工	21.36
紙張耗用量		
紙張總耗用量	令	6,258.80
紙張耗用強度	令/員工	7.96

附錄二：香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節	
A. 環境範疇			
A1 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策； 及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規 例的資料。	3.關注環境
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	3.1綠色工地
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	3.關注環境
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	3.2綠色辦公 附錄一：可持續發展 數據摘要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	3.2綠色辦公 附錄一：可持續發展 數據摘要
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	3.1綠色工地
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生 量的措施及所得成果。	3.2綠色辦公
A2 資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的 政策。	3.2綠色辦公
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣 或油)總耗量及密度。	3.2綠色辦公 附錄一：可持續發展 數據摘要
	A2.2	總耗水量及密度。	3.2綠色辦公 附錄一：可持續發展 數據摘要
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	3.2綠色辦公

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
	A2.4	描述求取適用水源可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	3.2綠色辦公
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量。	不適用，本集團業務不涉及包裝材料
A3 環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	3.關注環境
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	3.關注環境
B.社會範疇			
B1 僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.員工為先 4.1平等僱傭及福利
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	4.員工為先
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	考慮於未來披露
B2 健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	4.3健康與安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	4.3健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數。	4.3健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	4.3健康與安全

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
B3 發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	4.2培訓與發展
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	考慮於未來披露
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	考慮於未來披露
B4 勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	4.1平等僱傭及福利
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1平等僱傭及福利
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1平等僱傭及福利
B5 供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	5.2供應鏈管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	考慮於未來披露
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	5.2供應鏈管理
B6 產品責任	一般披露	產品責任：有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	5.品質立世
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	5.品質立世
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	5.1管理與客戶的關係
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	5.4信息安全
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	5.品質立世
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	5.4信息安全

環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B7 反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：
	B7.1	於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。
B8 社區投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。
	B8.1	專注貢獻範疇。
	B8.2	在專注範疇所動用資源。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致融信中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第113至205頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併收益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

獨立核數師報告

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

關鍵審計事項(續)

開發中物業(「開發中物業」)及 持作出售已竣工物業(「持作出售已竣工物業」)撥備

請參閱合併財務報表附註4(a)及附註20。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售已竣工物業總額約為人民幣122,973百萬元，佔貴集團總資產約57%。開發中物業及持作出售已竣工物業的賬面值乃按成本或可變現淨值(「可變現淨值」)較低者列示。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備進行評估的關鍵程序包括：

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

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

於附屬公司、合營企業及聯營公司投資的分類

請參閱合併財務報表附註4(b)、附註11及附註12。

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

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

在評估年內新投資的分類或現有投資變動時，我們已執行了以下關鍵程序：

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

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

其他信息

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

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

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

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

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

除其他事項外，我們與董事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。

我們還向董事提交聲明，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。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃金錢。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十四日

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	6	51,462,502	34,366,500
銷售成本	7	(38,987,328)	(26,301,557)
毛利		12,475,174	8,064,943
銷售及營銷成本	7	(1,199,042)	(1,137,009)
行政開支	7	(1,479,244)	(1,341,193)
投資物業公平值收益	17	49,682	336,643
其他收入	9	248,785	58,524
其他收益－淨額	9	49,367	64,939
經營溢利		10,144,722	6,046,847
融資收入	10	249,911	243,063
融資成本	10	(629,483)	(534,943)
融資成本－淨額	10	(379,572)	(291,880)
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額		895,660	902,681
除所得稅前溢利		10,660,810	6,657,648
所得稅開支	13	(4,767,017)	(3,186,122)
年內溢利		5,893,793	3,471,526
以下人士應佔年內溢利：			
－本公司擁有人		3,154,064	2,149,660
－非控股權益		2,729,121	1,157,671
－永久資本工具持有人	26	10,608	164,195
		5,893,793	3,471,526
本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)			
－每股基本盈利	14	1.87	1.38
－每股攤薄盈利	14	1.85	1.37

上述合併收益表應與隨附附註一並閱讀。

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	5,893,793	3,471,526
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	5,893,793	3,471,526
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	3,154,064	2,149,660
— 非控股權益	2,729,121	1,157,671
— 永久資本工具持有人	10,608	164,195
	5,893,793	3,471,526

上述合併全面收益表應與隨附附註一並閱讀。

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,567,616	1,447,648
投資物業	17	13,224,100	12,031,700
使用權資產	16	463,555	—
土地使用權	2.2	—	449,296
無形資產		5,580	7,516
以權益法入賬的投資	12	6,256,491	7,697,952
按公平值計入損益的金融資產	18	755,773	802,087
遞延稅項資產	28	444,954	539,127
非流動資產總值		22,718,069	22,975,326
流動資產			
開發中物業	20	115,299,354	116,692,069
持作出售已竣工物業	20	7,673,170	8,806,284
合約資產	22	999,576	530,514
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	25,015,169	18,482,121
應收關聯方款項	35	5,654,598	8,359,546
預付稅項		2,539,535	2,602,357
現金及銀行結餘	21	34,308,567	24,995,661
流動資產總值		191,489,969	180,468,552
資產總值		214,208,038	203,443,878
權益			
股本	24	15	14
股份溢價	24	4,902,013	4,423,556
其他儲備	25	11,503,837	8,331,258
本公司擁有人應佔資本及儲備		16,405,865	12,754,828
非控股權益		24,882,365	21,915,398
永久資本工具	26	—	948,132
權益總額		41,288,230	35,618,358

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	27	44,471,364	37,709,817
租賃負債	16	13,814	—
遞延稅項負債	28	2,027,669	2,445,271
非流動負債總額		46,512,847	40,155,088
流動負債			
借款	27	18,706,447	24,823,017
租賃負債	16	16,982	—
合約負債	22	60,265,275	63,962,973
貿易及其他應付款項	30	33,070,355	28,338,602
應付關聯方款項	35	7,293,888	5,478,112
衍生金融工具		85,250	—
即期稅項負債		6,968,764	5,067,728
流動負債總額		126,406,961	127,670,432
負債總額		172,919,808	167,825,520
權益及負債總額		214,208,038	203,443,878

上述合併資產負債表應與隨附附註一並閱讀。

本公司董事會(「董事會」)於二零二零年三月二十四日批准第113至205頁的財務報表並已代表其簽署。

歐宗洪

張立新

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份補償儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元 (附註26)	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	14	4,423,556	851,583	1,261,235	68,668	6,149,772	12,754,828	21,915,398	948,132	35,618,358
全面收益										
一年內溢利	—	—	—	—	—	3,154,064	3,154,064	2,729,121	10,608	5,893,793
—其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	3,154,064	3,154,064	2,729,121	10,608	5,893,793
就私人配售發行的 普通股(附註24)	1	1,002,617	—	—	—	—	1,002,618	—	—	1,002,618
購回及註銷股份(附註24)	—	(87,905)	—	—	—	—	(87,905)	—	—	(87,905)
贖回永久資本工具(附註26)	—	—	—	—	—	—	—	—	(900,000)	(900,000)
向永久資本工具持有人 分派(附註26)	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,740)	(58,740)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	894,894	—	894,894
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(657,048)	—	(657,048)
二零一八年末期股息(附註29)	—	(552,645)	—	—	—	—	(552,645)	—	—	(552,645)
購股權計劃										
—行使購股權	—	116,390	—	—	(29,424)	—	86,966	—	—	86,966
—僱員服務價值	—	—	—	—	47,939	—	47,939	—	—	47,939
轉撥至法定儲備	—	—	—	400,069	—	(400,069)	—	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日 的結餘	15	4,902,013	851,583	1,661,304	87,183	8,903,767	16,405,865	24,882,365	—	41,288,230

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份補償儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元 (附註26)	權益總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	13	3,506,038	1,403,011	826,193	53,868	4,435,154	10,224,277	17,794,795	2,741,981	30,761,053
全面收益										
— 年內溢利	—	—	—	—	—	2,149,660	2,149,660	1,157,671	164,195	3,471,526
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	2,149,660	2,149,660	1,157,671	164,195	3,471,526
就私人配售發行的普通股	1	893,180	—	—	—	—	893,181	—	—	893,181
就行使購股權發行的普通股	—	24,338	—	—	(8,783)	—	15,555	—	—	15,555
由合營企業轉為附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	10,162	—	10,162
收購一間附屬公司額外股權	—	—	(551,428)	—	—	—	(551,428)	116	—	(551,312)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	2,952,654	—	2,952,654
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,800,000)	(1,800,000)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(158,044)	(158,044)
購股權計劃—僱員服務價值	—	—	—	—	23,583	—	23,583	—	—	23,583
轉撥至法定儲備	—	—	—	435,042	—	(435,042)	—	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日 的結餘	14	4,423,556	851,583	1,261,235	68,668	6,149,772	12,754,828	21,915,398	948,132	35,618,358

上述合併權益變動表應與隨附附註一並閱讀。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所得現金	31(a)	9,096,467	20,200,334
已付中國企業所得稅		(1,544,752)	(1,152,815)
已付中國土地增值稅		(1,581,836)	(1,232,096)
經營活動所得現金淨額		5,969,879	17,815,423
投資活動現金流量			
就購買物業、廠房及設備及投資物業付款		(1,116,072)	(1,186,947)
就購買無形資產付款		(451)	(1,711)
出售設備所得款項		2,555	4,393
向合營企業及聯營公司注資		(662,678)	(56,458)
來自一間合營企業的股息	12	1,994,799	—
出售一間合營企業	12	1,005,000	—
就收購按公平值計入損益的金融資產付款		(4,000)	(713,591)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		156,684	29,924
已收利息		386,426	243,063
向關聯方現金墊款		(2,922,792)	(6,736,972)
來自關聯方還款		5,627,740	2,349,216
定期存款增加		(14,782,866)	(777,905)
投資活動所用現金淨額		(10,315,655)	(6,846,988)

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
借款所得款項	31(b)	54,273,850	35,058,473
償還借款	31(b)	(53,960,344)	(42,407,739)
贖回永久資本工具	26	(900,000)	(1,800,000)
向永久資本工具持有人分派	26	(58,740)	(158,044)
來自關聯方現金墊款	31(b)	3,816,467	4,325,477
向關聯方還款	31(b)	(2,098,847)	(287,726)
就購回及註銷股份付款	24	(87,905)	—
就私人配售發行的普通股	24	1,002,618	893,181
就行使購股權發行的普通股		86,966	15,555
來自非控股權益的注資		894,894	2,952,654
就收購一間附屬公司額外股權付款		—	(551,312)
已付利息		(5,091,594)	(5,085,334)
向本公司股東支付的股息		(381,221)	—
向于附屬公司非控股權益支付的股息		(657,048)	—
租賃付款的本金部分		(20,075)	—
就借款抵押的受限制現金		1,024,180	(547,732)
融資活動所用現金淨額		(2,156,799)	(7,592,547)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(6,502,575)	3,375,888
年初現金及現金等價物		21,848,572	18,472,631
現金及現金等價物的外匯(虧損)/收益		(1,192)	53
年末現金及現金等價物		15,344,805	21,848,572

上述合併現金流量表應與隨附附註一並閱讀。

合併財務報表附註

1 一般資料

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

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

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於二零二零年三月二十四日獲董事會批准刊發。

2 重大會計政策概要

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

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團於二零一九年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	

除下文附註2.2所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他適用的新訂及經修訂準則及詮釋概無對本集團的合併財務報表造成任何重大影響。

(d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

下列為已頒佈但於二零一九年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之年度 期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或出資	待定

上述準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

誠如上文附註2.1所示，本集團已自二零一九年一月一日之強制採納日期起採納香港財務報告準則第16號租賃。本集團已應用簡化過渡方法且並未重列二零一八年報告期間的比較數字。使用權資產將於採納日期按租賃負債的金額(根據任何預付或應計租賃開支進行調整)計量。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。新會計政策於附註2.14披露。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的新增借款利率貼現。

(a) 所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估以替代進行減值檢討—於二零一九年一月一日並無繁重合約，
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列為短期租賃，
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(b) 租賃負債的計量

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	57,977
採用承租人於首次應用日期的新增借款利率貼現	53,472
減：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(15,696)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	37,776
其中為：	
流動租賃負債	16,554
非流動租賃負債	21,222

(c) 使用權資產的計量

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

(d) 於二零一九年一月一日資產負債表中確認的調整

會計政策的變動對二零一九年一月一日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 使用權資產—增加人民幣487,072,000元
- 租賃負債—增加人民幣37,776,000元
- 土地使用權—減少人民幣449,296,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至二零一九年十二月三十一日止期間的稅後溢利淨額產生重大影響。

(e) 出租人會計處理

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司

2.3.1 合併入賬

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

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本乃於產生時支銷。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 合併入賬(續)

(a) 業務合併(續)

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

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

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司已收及應收的股息入賬。

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

2.4 權益法、聯營公司及合營安排

(a) 權益法

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.4 權益法、聯營公司及合營安排(續)

(a) 權益法(續)

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

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益或虧損於合併收益表確認。

(b) 聯營公司

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

(c) 合營安排

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

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

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

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

2.7 物業、廠房及設備

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

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

折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本或重估金額、其剩餘價值淨值計算：

樓宇	20年
辦公設備	3-5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	租期與可使用年期的較短者

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產

計算機軟件

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

2.9 投資物業

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

2.10 非金融資產減值

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

分類

本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

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

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產現金流量的合同條款。

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

確認及終止確認

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

計量

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為以下三個計量類別：

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

權益工具

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

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值

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

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

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

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

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 衍生工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後於各報告期末按公平值重新計量。公平值其後變動之會計處理取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及(如是)其所對沖項目之性質。本集團指定衍生工具作為：

- 就已確認資產或負債的公平值所作的對沖(公平值對沖)。
- 就與已確認資產及負債之現金流量以及可能性甚高的預測交易相關的特定風險所作的對沖(現金流量對沖)。
- 就海外業務淨投資所作的對沖(淨投資對沖)。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 衍生工具及對沖活動(續)

在對沖開始時，本集團以文件記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動是否預期可抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團以文件記錄其風險管理目標及進行對沖交易的策略。

本集團所持之衍生工具僅用於經濟對沖目的，不用於投機性投資。倘衍生工具不符合採用對沖會計法。任何不符合採用對沖會計法的衍生工具的公平值變動即時於損益確認，並計入其他收益／(虧損)。

有關指定對沖關係之衍生金融工具之公平值於附註3.3(a)中披露。當被對沖項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全部公平值會被分類為非流動資產或負債。當被對沖項目的剩餘期限少於12個月時，對沖衍生工具的全部公平值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。

2.14 租賃

誠如上述附註2.2所闡述，本集團已就本集團為承租人的租賃變更會計政策。新訂會計政策於下文載述而有關變動的影響載於附註2.2。

本集團僅就租賃辦公室訂立長期合約。租約一般固定為期2至4年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

直至二零一八年財政年度止，所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的物業租賃乃分類為經營租賃(附註33)。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法於租期內自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

租賃付款於負債及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

使用權資產包括物業及土地使用權。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 租賃(續)

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2.15 土地使用權

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

土地使用權自二零一九年一月一日起重新分類為使用權資產。

2.16 發展中物業及持作出售已竣工物業

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

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

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.17 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

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

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

2.18 現金及銀行結餘

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

2.19 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

2.20 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.21 借款及借款成本

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

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

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

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

其他借款成本在產生期內列為開支。

2.22 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

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

外部基準差異

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

(c) 抵銷

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

2 重大會計政策概要(續)

2.23 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

(b) 住房福利

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

(c) 僱員應享假期

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

2.24 以股份為基礎之付款

董事及僱員透過本集團獲提供以股份為基礎之補償福利，有關該等計劃之資料載於附註25(c)。

購股權

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

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.25 撥備

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

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

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

2.26 收益確認

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

(a) 銷售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在某一時段還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利，則資產的控制權在某一時段轉移。倘資產控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時點確認。

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

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收益確認(續)

(b) 建築服務

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

(c) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

(d) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

(e) 融資成份

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

(f) 合約資產及合約負債

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

2.27 利息收入

利息收入以銀行存款賺取的融資收入列示，並以實際利率法確認。

2.28 股息收入

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

合併財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.29 股息分派

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

2.30 財務擔保合約

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

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

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

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

2.31 每股盈利

(i) 每股基本盈利

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

(ii) 每股攤薄盈利

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

3 金融風險管理

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

3.1 金融風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團於中國經營的大部分交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算(若干交易以外幣結算除外)。於二零一九年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為以美元計值的現金及銀行結餘、優先票據及銀行借款。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已與信譽良好的銀行訂立若干遠期外匯合約以減低其外匯風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債分別為約人民幣12,426,790,000元及人民幣22,548,709,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣699,798,000元及人民幣7,680,765,000元)。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
—美元	453,561	327,751
—港元	52,535	21,297
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
—美元	(453,561)	(327,751)
—港元	(52,535)	(21,297)

(ii) 利率風險

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

於二零一九年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零一九年十二月三十一日止年度的利息支出將分別增加／減少人民幣142,894,000元(二零一八年：人民幣140,995,000元)，其將由合資格資產撥付。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及銀行結餘的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零一九年十二月三十一日的銀行存款情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國四大商業銀行(附註(i))	7,390,602	5,087,733
在中國的其他上市銀行	19,467,348	11,034,119
在中國的其他非上市銀行	7,450,521	8,873,217
	34,308,471	24,995,069

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

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

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註32。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。其他應收款項主要指應收少數權益款、收購土地使用權及物業開發項目的按金及其他。管理層認為該等應收款項違約風險較低並且對手方具備可在短期內履行合同現金流義務的較強能力，故被認為具有較低信用風險。此外，管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。因此，董事認為對手方的信貸風險不高及虧損撥備並不重大。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
非衍生工具					
借款	23,015,879	20,700,547	27,827,998	685,834	72,230,258
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	29,272,335	—	—	—	29,272,335
租賃負債	18,527	6,855	4,486	5,553	35,421
應付關聯方款項	7,293,888	—	—	—	7,293,888
	59,600,629	20,707,402	27,832,484	691,387	108,831,902
衍生工具					
遠期外匯合約	85,250	—	—	—	85,250
於二零一八年十二月三十一日					
非衍生工具					
借款	28,640,031	28,835,664	9,989,755	1,387,133	68,852,583
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	24,599,291	—	—	—	24,599,291
應付關聯方款項	5,478,112	—	—	—	5,478,112
	58,717,434	28,835,664	9,989,755	1,387,133	98,929,986

附註：借款利息乃按二零一九年十二月三十一日持有的借款計算(二零一八年：相同)。浮息利率乃按二零一九年十二月三十一日的當前利率估計(二零一八年：相同)。

本集團亦提供擔保以為本集團物業單位的若干買方償還債務及合資企業和聯營公司償還借款本金作抵押，其僅於獲擔保買方、合資企業或聯營公司還款違約時，方會產生合約現金流量(附註32)。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

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

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

本集團根據資產負債比率監控資本。資產負債比率上升主要歸因於本集團表現有所改善。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中列出的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中列出的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘計算。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
借款總額(附註27)	63,177,811	62,532,834
減：現金及銀行結餘(附註21)	(34,308,567)	(24,995,661)
借款淨額	28,869,244	37,537,173
權益總額	41,288,230	35,618,358
資產負債比率	0.70	1.05

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公平值等級

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

第一級：活躍市場(如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券)買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

(ii) 用於釐定公平值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

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

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(ii) 用於釐定公平值的估值技術(續)

下表列示本集團於二零一九年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產：

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產－非上市股本證券	18	581,828	173,945	755,773
金融負債				
衍生金融工具				
－遠期外匯合約		85,250	—	85,250

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

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

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

下表列示截至二零一九年十二月三十一日止期間第三級項目的變動：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
非上市股本證券		
年初結餘	104,110	42,000
添置	—	57,731
出售	—	(12,965)
於損益內確認的收益	69,835	17,344
年末結餘	173,945	104,110
年內確認的未變現收益	69,835	17,344

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 金融資產及負債(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量(續)

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

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

(b) 非金融資產

本集團之非金融資產主要為按公平值計量之投資物業。

(i) 公平值層級

本附註闡述釐定於合併財務報表內按公平值確認及計量之非金融資產之公平值時所作判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產分為三級。各層級之說明於附註3.3(a)所提供。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。

年內，第一級、第二級及第三級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(ii) 用於釐定第三級公平值之估值技術

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

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

一切由此產生的投資物業公平值估計均列入第三級。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

有關截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度經常性公平值計量的第三級項目變動的披露詳情披露於附註17。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係

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

物業狀態	於十二月三十一日的公平值		不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元		二零一九年	二零一八年
已竣工	6,073,800	5,735,900	資本化率 ¹	2.5%~5.25%	2.5%~5.0%
			市場租金 ² (人民幣/平方米/月)	18-1,000	14-213
開發中	7,150,300	6,295,800	市場價值 ² (人民幣/平方米)	7,715-67,380	4,792-60,726
			預計開發商的利潤率 ³	25%	25%
總計	13,224,100	12,031,700			

合併財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值之關係(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

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

(v) 估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一九年十二月三十一日估值，其持有經認定的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

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

在每一個報告期末，財務部門：

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

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公平值變動的原因。

4 重要估計及判斷

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

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

(a) 開發中物業及持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項

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

(b) 附屬公司、合營企業及聯營公司之分類

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

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

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

合併財務報表附註

4 重要估計及判斷(續)

(c) 投資物業的估值

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

(d) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項

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

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

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

合併財務報表附註

5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零一八年：相同）。

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產除外，本集團的其他資產均位於中國（二零一八年：相同）。
- (b) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上（二零一八年：相同）。

6 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	50,253,131	33,406,515
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	326,050	173,304
— 於一段時間內確認	725,974	650,637
其他來源收益—租金收入	157,347	136,044
	51,462,502	34,366,500

合併財務報表附註

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本(不包括員工成本)	38,600,677	25,644,539
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	1,346,966	1,299,999
廣告成本	464,377	464,037
營業稅及其他稅項	294,469	407,253
諮詢費	214,342	118,458
物業管理費	195,937	185,582
折舊(附註15)	131,249	113,397
辦公及差旅開支	111,661	105,001
辦公室租賃付款	68,600	95,518
招待費	62,393	73,413
無形資產及土地使用權攤銷	38,613	17,792
核數師薪酬	10,433	15,000
其他	125,897	239,770
總計	41,665,614	28,779,759

8 員工成本 — 包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	1,222,038	1,201,193
退休金成本	76,989	75,223
購股權計劃項下的僱員服務價值	47,939	23,583
	1,346,966	1,299,999

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬

本集團已付／應付董事的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	13,006	12,452
退休金成本	245	306
購股權計劃項下的僱員服務價值	13,892	7,919
	27,143	20,677

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	購股權計劃 項下的 僱員服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
— 歐宗洪先生(「歐先生」)	—	3,134	49	—	3,183
— 余麗娟女士	—	2,512	49	3,669	6,230
— 曾飛燕女士	—	2,272	49	3,333	5,654
— 阮友直先生(附註(iv))	—	2,272	49	3,221	5,542
— 張立新先生(附註(iv))	—	1,852	49	3,669	5,570
非執行董事：					
— 陳淑翠女士(附註(v))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
— 盧永仁先生	211	—	—	—	211
— 任煜男先生	251	—	—	—	251
— 屈文洲先生	251	—	—	—	251
— 阮偉鋒先生	251	—	—	—	251
	964	12,042	245	13,892	27,143

合併財務報表附註

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	購股權計劃 項下的僱員 服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
— 歐宗洪先生(「歐先生」)	—	2,239	51	—	2,290
— 吳劍先生(附註(iii))	—	1,690	51	1,250	2,991
— 林峻嶺先生(附註(iii))	—	2,279	51	1,250	3,580
— 曾飛燕女士	—	2,039	51	2,361	4,451
— 阮友直先生(附註(iv))	—	2,039	51	2,361	4,451
— 張立新先生(附註(iv))	—	1,439	51	697	2,187
非執行董事：					
— 陳淑翠女士(附註(v))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
— 盧永仁先生(附註(vi))	203	—	—	—	203
— 任煜男先生	203	—	—	—	203
— 屈文洲先生	203	—	—	—	203
	609	11,725	306	7,919	20,559

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之一名董事陳淑翠女士已放棄其薪酬。本公司其他董事概無放棄或同意放棄彼等薪酬。

於本年度內，概無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項(二零一八年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零一八年：相同)。

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

於二零一九年十二月三十一日，概無以董事、彼等的控制法團及關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零一八年：相同)。

除附註35(e)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益(二零一八年：相同)。

(iii) 吳劍先生及林峻嶺先生已於二零一八年十一月辭任董事職務。

(iv) 阮友直先生及張立新先生於二零一八年十一月獲委任為董事。

(v) 陳淑翠女士於二零一八年六月獲委任為董事。

(vi) 盧永仁先生已於二零一九年六月辭任獨立非執行董事職務。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括四名(二零一八年：四名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘一名(二零一八年：一名)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	1,852	2,039
退休金成本	49	51
購股權計劃項下的僱員服務價值	3,820	2,361
	5,721	4,451

合併財務報表附註

8 員工成本 — 包括董事薪酬(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

應付其餘一名(二零一八年：一名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
年度薪酬範圍：		
— 5,000,000港元至5,500,000港元	1	1

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零一八年：無)。

9 其他收入及其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入：		
利息收入	184,119	—
沒收客戶訂金	44,771	44,719
政府補助	13,210	3,095
雜項	6,685	10,710
	248,785	58,524
其他收益 — 淨額		
衍生金融工具的公平值(附註(i))	(85,250)	—
按公平值計量計入損益的金融資產的公平值收益	134,617	59,461
重新計量合營企業的公平值收益	—	5,478
	49,367	64,939

- (i) 衍生金融工具的公平值損失主要乃歸因於遠期外匯合約的公平值變動。於二零一九年十二月三十一日，未償還遠期外匯合約的名義本金額為1,200,000,000美元，約共人民幣8,371,440,000元。

合併財務報表附註

10 融資成本 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	249,911	243,063
	249,911	243,063
融資成本		
— 外匯虧損淨額	(76,869)	(457,868)
— 借款利息開支	(5,302,069)	(5,226,070)
— 減：資本化利息(附註(i))	4,749,455	5,148,995
	(629,483)	(534,943)
融資成本 — 淨額	(379,572)	(291,880)

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度內，用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率7.60%(二零一八年：7.06%)。

合併財務報表附註

11 附屬公司

(a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零一九年十二月三十一日的主要附屬公司載列如下。本集團所持擁有權權益比例相等於本集團持有之投票權。註冊成立／註冊國家亦為彼等主要營業地點。

公司名稱	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	授權／註冊／ 繳足股本及債務證券	本集團持有的 擁有權權益 %	非控股權益 持有的擁有 權權益 %
由本公司間接持有：						
融信(福建)投資集團有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣4,025,000,000元	100	—
融信(平潭)投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣196,078,400元	51	49
福建泰坤貿易有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足股本人民幣5,000,000元	100	—
福州市長樂區融信投資有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本人民幣500,000,000元 及繳足股本人民幣100,000,000元	100	—
杭州融悅房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣900,000,000元	51	49
杭州融欣房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣900,000,000元	26 (i)	74
杭州融譽房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣1,200,000,000元	51	49
上海愷冠臻房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣5,500,000,000元	50	50
杭州信鴻置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣1,700,000,000元	70	30
上海南尚置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣800,000,000元	31 (i)	69
龍岩市融信科盛房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣210,000,000元	44 (i)	56
衢州融晟置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣847,500,000元	39 (i)	61
杭州旭能投資管理有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足股本人民幣100,000元	100	—
寧波海亮房地產投資有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本人民幣300,000,000元	55	45
安徽海亮房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本人民幣3,150,000,000元 及繳足股本人民幣2,162,500,000元	55	45

11 附屬公司(續)

(a) 本集團主要附屬公司(續)

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

(ii) 重大限制

將以人民幣計值的現金結餘及銀行結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管治有關規則及規例。該等規例對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。於二零一九年十二月三十一日，合併財務報表內適用該等限制之現金及銀行結餘的賬面值乃以人民幣計值(二零一八年：相同)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註34)。

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

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

於十二月三十一日資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	698,886	1,013,228
非流動負債	(481,681)	(924,680)
非流動資產淨額	217,205	88,548
流動資產	23,275,012	30,480,710
流動負債	(13,988,207)	(22,699,663)
流動資產淨額	9,286,805	7,781,047
資產淨額	9,504,010	7,869,595
非控股權益按比例分佔資產淨額	4,497,967	3,847,428

合併財務報表附註

11 附屬公司(續)

(b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的收益表及全面收益表摘要

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	2,561,931	574,259
所得稅開支	(837,175)	(189,918)
本年度溢利	1,724,756	384,341
本年度全面收益總額	1,724,756	384,341
本年度分配予非控股權益之溢利及全面收益總額	839,499	160,318

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的現金流量表摘要

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	1,509,914	3,277,463
投資活動所得現金淨額	381,536	159,900
融資活動所用現金淨額	(182,202)	(1,893,147)
現金及現金等價物增加淨額	1,709,248	1,544,216
本年初現金及現金等價物	4,209,325	2,665,109
本年末現金及現金等價物	5,918,573	4,209,325

12 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

本集團認為於二零一九年十二月三十一日概無任何合營企業或聯營公司對本集團具有重大意義，因此並未披露合營企業或聯營公司的個別財務資料。個別不重大的合營企業及聯營公司的財務資料概要匯總如下：

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以權益法入賬的投資：		
一 合營企業	4,812,537	6,454,808
一 聯營公司	1,443,954	1,243,144
	6,256,491	7,697,952

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利／(虧損)淨額：		
一 合營企業	920,662	788,372
一 聯營公司	(25,002)	114,309
	895,660	902,681

(iii) 本集團自上海愷泰房地產開發有限公司(「上海愷泰」)收取股息約人民幣1,995百萬元，而本集團其後已於二零一九年出售其於上海愷泰之投資，總代價約人民幣1,005百萬元。

於二零一九年，本集團向若干房地產項目公司(本集團於當中擁有重大影響力或聯合控制權)作出股權投資，總代價為人民幣662,678,000元(二零一八年：人民幣56,458,000元)。本集團以權益法入賬該等股權投資。

合併財務報表附註

12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零一九年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	擁有權 權益%	計量方法	主要業務
合營企業				
福州利博順泰房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
杭州信辰置業有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
福州裕百川房地產開發有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
杭州眾旭置業有限公司	中國	30%	權益	房地產開發
聯營公司				
銀川海茂房地產有限公司	中國	27%	權益	房地產開發
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發
銀川世海房地產有限公司	中國	27%	權益	房地產開發

合併財務報表附註

13 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	2,808,172	1,877,753
中國土地增值稅	2,282,274	1,930,210
	5,090,446	3,807,963
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(323,429)	(621,841)
所得稅開支	4,767,017	3,186,122

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,660,810	6,657,648
減：分佔聯營公司及合營企業的溢利淨額	(895,660)	(902,681)
	9,765,150	5,754,967
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	2,584,154	1,524,492
毋須扣所得稅開支的影響	471,158	213,973
可扣所得稅的中國土地增值稅	(570,569)	(482,553)
中國企業所得稅	2,484,743	1,255,912
中國土地增值稅	2,282,274	1,930,210
	4,767,017	3,186,122

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣15,378,070,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,643,520,000元)應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣1,537,807,000元(二零一八年：人民幣964,352,000元)。本集團於可見未來並無計劃分派中國境外的該等盈利。

合併財務報表附註

13 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

中國土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

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

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一九年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一八年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一九年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一八年：零)。

海外所得稅

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

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,154,064	2,149,660
已發行普通股的加權平均數	1,689,067,000	1,552,963,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.87	1.38

(b) 每股攤薄盈利

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,154,064	2,149,660
已發行普通股股份的加權平均數	1,689,067,000	1,552,963,000
調整 — 購股權及獎勵股份	12,823,000	18,454,000
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,701,890,000	1,571,417,000
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.85	1.37

合併財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修及 傢具、固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日					
成本	1,463,840	35,571	51,344	78,411	1,629,166
累計折舊	(50,652)	(19,515)	(23,892)	(16,969)	(111,028)
賬面淨值	1,413,188	16,056	27,452	61,442	1,518,138
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,413,188	16,056	27,452	61,442	1,518,138
添置	346	15,838	7,122	23,713	47,019
出售	—	(1,329)	(1,058)	(1,725)	(4,112)
折舊支出	(62,304)	(7,108)	(9,170)	(34,815)	(113,397)
年末賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	1,447,648
於二零一八年十二月三十一日					
成本	1,464,186	46,478	55,668	100,224	1,666,556
累計折舊	(112,956)	(23,021)	(31,322)	(51,609)	(218,908)
賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	1,447,648
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	1,447,648
添置	227,984	5,533	4,879	15,159	253,555
出售	—	(1,141)	(1,158)	(39)	(2,338)
折舊支出	(82,556)	(10,998)	(7,664)	(30,031)	(131,249)
年末賬面淨值	1,496,658	16,851	20,403	33,704	1,567,616
於二零一九年十二月三十一日					
成本	1,692,170	50,870	59,389	115,344	1,917,773
累計折舊	(195,512)	(34,019)	(38,986)	(81,640)	(350,157)
賬面淨值	1,496,658	16,851	20,403	33,704	1,567,616

於二零一九年十二月三十一日，本集團的若干物業、廠房及設備抵押為本集團借款的抵押品(附註34)。

16 租賃

(i) 於資產負債表確認的金額：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 一月一日
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產		
土地使用權(i)	434,185	449,296
物業	29,370	37,776
	463,555	487,072
租賃負債		
流動	16,982	16,554
非流動	13,814	21,222
	30,796	37,776

本集團與中國內地政府有土地租賃安排。

於二零一九年財政年度，使用權資產添置為人民幣12,709,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的若干土地使用權抵押為本集團借款的抵押品(附註34)。

合併財務報表附註

16 租賃(續)

(ii) 於損益表確認的金額：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元
使用權資產折舊支出：	
土地使用權	15,111
物業	21,115
其他	—
	36,226
利息開支(計入融資成本)	2,554
與短期租賃有關的開支(計入行政開支)	68,600
	71,154

於二零一九年，租賃現金流出總額為人民幣90,842,000元。

(iii) 本集團之租賃活動及其入賬方法

本集團主要租賃若干辦事處。租賃合約通常為2至4年的固定期限，但可能具有如下所述的延期選擇權。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。

合併財務報表附註

17 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產 — 按公平值：		
於一月一日的年初結餘	12,031,700	10,465,400
添置	1,142,718	1,229,657
公平值收益	49,682	336,643
於十二月三十一日的年末結餘	13,224,100	12,031,700
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值收益」的 年內收益總額 — 未變現	49,682	336,643
租金收入(附註6)	157,347	136,044

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零一八年：相同)。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的若干投資物業抵押為本集團借款的抵押品(附註34)。
- (c) 截至二零一九年十二月三十一日止年度內，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率7.60%(二零一八年：7.06%)。
- (d) 投資物業按經營租賃租賃予租戶，每月支付租金。某些合約的租賃付款不包括取決於費率的可變租賃付款。儘管本集團在當前租賃期末面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會訂立新的經營租賃，因此在該等租賃期末不會立即變現剩餘價值的任何減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公平值中。
- (e) 不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 不超過一年	173,292	155,994
— 超過一年但不超過五年	500,972	413,641
— 超過五年	558,574	496,537
	1,232,838	1,066,172

合併財務報表附註

18 按公平值計入損益之金融資產

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
一 非上市股本證券	755,773	802,087

投資主要指於若干房地產實體的非上市股權投資，本集團於該等實體持有不少於20%的股權及若干基金產品。該等投資並未於活躍市場交易。投資基金公司的公平值根據可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第二級。非上市房地產公司的公平值乃根據不可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第三級。於「其他(虧損)/收益-淨額」內確認的按公平值計入損益的股權投資的公平值收益為人民幣134,617,000元(二零一八年：人民幣59,461,000元)(附註9)。

19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
一 貿易應收款項及其他應收款項	11,814,660	8,443,081
一 應收關聯方款項	5,654,598	8,359,546
一 現金及銀行結餘	34,308,567	24,995,661
按公平值計入損益 一 非上市股本證券	755,773	802,087
	52,533,598	42,600,375
金融負債：		
按攤銷成本計量的負債		
一 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼及其他應付稅項)	29,272,335	27,138,035
一 應付關聯方款項	7,293,888	5,478,112
一 借款	63,177,811	62,532,834
衍生金融工具	85,250	—
	99,829,284	95,148,981

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

20 發展中物業及持作出售已竣工物業

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

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
發展中物業：		
— 建設成本	20,677,296	24,629,424
— 資本化利息	13,846,033	10,316,532
— 土地使用權	80,776,025	81,746,113
	115,299,354	116,692,069
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	4,476,461	4,314,331
— 資本化利息	800,098	1,198,545
— 土地使用權	2,396,611	3,293,408
	7,673,170	8,806,284

(a) 將成本分配至存貨

開發中物業個別項目成本乃於個別認定的成本分配及包括於收購成本、開發及開發中產生借款成本時釐定。本集團關於開發中物業及持作出售已竣工物業之會計政策載於附註2.16。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率7.60%(二零一八年：7.06%)。

合併財務報表附註

20 發展中物業及持作出售已竣工物業(續)

(b) 於損益中確認之金額

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，持作出售已竣工物業確認為銷售成本為人民幣36,546,997,000元(二零一八年：人民幣25,307,734,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無撇減存貨至可變現淨值(二零一八年：無)。

(c) 抵押資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團的若干發展中物業及持作出售已竣工物業抵押作本集團借款的擔保(附註34)。

21 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	15,344,805	21,848,572
定期存款(附註(a))	15,671,771	888,905
受限制現金(附註(b))	3,291,991	2,258,184
	34,308,567	24,995,661

(a) 本集團於二零一九年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為3.17%(二零一八年十二月三十一日：年利率2.25%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

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

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

22 合約資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動合約資產：		
合約成本 — 銷售佣金	757,844	350,003
合約資產 — 提供建設服務	241,732	180,511
	999,576	530,514
流動合約負債 — 銷售物業	60,265,275	63,962,973

(i) 就合約負債確認的收益

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益	
— 銷售物業	38,028,231

(b) 截至二零一九年十二月三十一日，有關物業銷售的未履行合約(主要包括合約負債)預期將於1至3年內確認。

合併財務報表附註

23 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	73,991	59,580
其他應收款項：		
— 應收少數股東權益款項	8,199,973	6,503,833
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,002,005	871,281
— 建設合約按金	405,460	50,000
— 其他	1,133,231	958,387
	11,740,669	8,383,501
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	6,887,697	4,635,286
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	6,000,101	5,149,216
— 其他	312,711	254,538
	13,200,509	10,039,040
貿易及其他應收款項及預付款項總額	25,015,169	18,482,121
減：預付款項的非流動部分	—	—
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	25,015,169	18,482,121

23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

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

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	69,087	55,190
超過一年	4,904	4,390
	73,991	59,580

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

- (b) 二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一八年：相同)列值。於二零一九年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一八年：相同)。

合併財務報表附註

24 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	1,494,800,500	14,948	13	3,506,038	3,506,051
就私人配售發行的普通股(附註(b))	103,500,000	1,035	1	893,180	893,181
行使購股權	2,960,000	—	—	24,338	24,338
於二零一八年十二月三十一日	1,601,260,500	15,983	14	4,423,556	4,423,570
於二零一九年一月一日	1,601,260,500	15,983	14	4,423,556	4,423,570
就私人配售發行的普通股(附註(c))	108,000,000	1,080	1	1,002,617	1,002,618
購回及註銷股份(附註(d))	(10,626,000)	(106)	—	(87,905)	(87,905)
二零一八年末期股息(附註29)	—	—	—	(552,645)	(552,645)
購股權計劃					
— 行使購股權	16,891,500	169	—	116,390	116,390
於二零一九年十二月三十一日	1,715,526,000	17,126	15	4,902,013	4,902,028

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零一八年：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零一八年：相同)。
- (b) 於二零一八年六月十二日，本公司的103,500,000股股份按價格每股10.62港元配售予若干獨立投資者。
- (c) 於二零一九年四月三日，本公司的108,000,000股股份按價格每股10.95港元配售予若干獨立投資者。
- (d) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司透過從股票市場購買收購其本身的10,626,000股股份，現金總額為97,482,000港元(相當於人民幣87,905,000元)，已從股份溢價賬中扣除。股份已於購回後註銷。

25 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

(b) 法定儲備

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

(c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃項下購股權（「購股權」）授予合資格參與者（「合資格者」），其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限（歸屬期）的合資格者。購股權授予並無代價且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權（「二零一七年購股權」）按每股5.96港元的行使價授予合資格者。購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權（「二零一九年購股權」）按每股10.80港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i) 30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii) 購股權將於授出日期起8個月後歸屬。有關購股權的詳情如下：

合併財務報表附註

25 其他儲備(續)

(c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授予購股權的變動載列如下：

	購股權的 平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於二零一八年一月一日	5.96	57,284,000
年內已失效	5.96	(10,000,000)
年內已行使	5.96	(2,960,000)
於二零一八年十二月三十一日	5.96	44,324,000
於二零一九年一月一日	5.96	44,324,000
期內已授予	10.80	26,572,000
年內已失效	9.60	6,158,000
年內已行使	5.96	(16,891,500)
於二零一九年十二月三十一日	8.18	47,846,500

上述購股權已悉數歸屬及且可行使。

購股權的公平值乃參照獨立估值師編製的估值釐定。該模式所依據的重大輸入數據如下：

	二零一七年購股權	二零一九年購股權
於計量日期每份購股權之公平值	1.88港元至1.99港元	2.38港元至2.41港元
(a) 預期到期日：	二零二二年一月四日	二零二二年一月四日
(b) 授出日期的股票價格及行使價：	每股5.96港元	每股10.80港元
(c) 波幅：	34.41%	41.56%
(d) 年度無風險利率：	2.09%	2.04%
(e) 息率	無	2.8%
(f) 次要因素：	2或3	1.69至1.77

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已於合併收益表確認向董事及僱員授出的購股權之開支總額為人民幣47,939,000元(二零一八年：人民幣23,585,000元)。

26 永久資本工具

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

	本金 人民幣千元	分派／分配溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	2,700,000	41,981	2,741,981
贖回永久資本工具	(1,800,000)	—	(1,800,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	164,195	164,195
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(158,044)	(158,044)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	900,000	48,132	948,132
於二零一九年一月一日的結餘	900,000	48,132	948,132
贖回永久資本工具	(900,000)	—	(900,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	10,608	10,608
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(58,740)	(58,740)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	—	—	—

合併財務報表附註

27 借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
優先票據－無抵押(附註(a))	21,333,454	6,266,527
資產支持證券－有抵押(附註(b))	2,447,400	1,300,000
公司債券－無抵押	12,167,521	10,454,463
來自金融機構的借款－有抵押(附註(c))	26,291,536	39,392,048
減：非即期借款即期部分	(17,768,547)	(19,703,221)
	44,471,364	37,709,817
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款－有抵押(附註(c))	937,900	5,119,796
非即期借款即期部分	17,768,547	19,703,221
	18,706,447	24,823,017
借款總額	63,177,811	62,532,834

- (a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。
- (b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項的權利抵押。
- (c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註34。

合併財務報表附註

27 借款(續)

(d) 於十二月三十一日，本集團應償還借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年以內	18,706,447	24,823,017
1至2年	17,721,081	27,141,264
2至5年	26,105,190	9,259,579
5年以上	645,093	1,308,974
總計	63,177,811	62,532,834

(e) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
優先票據	9.59%	9.05%
資產支持證券	7.37%	7.50%
公司債券	7.15%	7.34%
來自金融機構的借款	5.31%	6.74%

(f) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
—人民幣	40,885,783	54,852,070
—美元	21,333,454	7,232,740
—港元	958,574	448,024
	63,177,811	62,532,834

(g) 於二零一九年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣20,748,644,397元(二零一八年：人民幣6,385,508,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零一九年十二月三十一日的公平值相若(二零一八年：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

有關本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1。

合併財務報表附註

28 遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回	266,871	419,662
— 將於12個月後收回	318,399	313,069
扣除淨額前遞延稅項資產總額	585,270	732,731
遞延稅項負債淨額	(140,316)	(193,604)
	444,954	539,127
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回	(246,877)	(368,447)
— 將於12個月後收回	(1,921,108)	(2,270,428)
扣除淨額前遞延稅項負債總額	(2,167,985)	(2,638,875)
遞延稅項資產淨額	140,316	193,604
	(2,027,669)	(2,445,271)
	(1,582,715)	(1,906,144)

遞延稅項賬目抵銷前的淨變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	(1,906,144)	(2,528,792)
計入合併收益表(附註13)	323,429	621,841
業務合併	—	807
於十二月三十一日	(1,582,715)	(1,906,144)

28 遞延稅項資產及負債(續)

(ii) 年內遞延稅項資產及負債抵銷前的變動如下：

	遞延稅項資產－ 稅項虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項負債－ 公平值收益 人民幣千元	遞延稅項負債－ 開發中物業及 持作出售已竣工 物業的賬面值 超逾稅基 人民幣千元
於二零一八年一月一日	512,609	(668,497)	(2,372,904)
業務合併	4,387	—	(3,580)
計入／(支出自)合併收益表	215,735	(117,152)	523,258
於二零一八年十二月三十一日	732,731	(785,649)	(1,853,226)
於二零一九年一月一日	732,731	(785,649)	(1,853,226)
(支出自)／計入合併收益表	(147,461)	5,038	465,852
於二零一九年十二月三十一日	585,270	(780,611)	(1,387,374)

29 股息

二零一八年末期股息每股普通股0.365港元，共計629,439,000港元(相當於約人民幣552,645,000元)，已於二零一九年六月五日召開的股東週年大會上獲股東批准，並於直至該等財務報表日期悉數支付。

本公司董事會建議自股份溢價賬中派付末期股息每股普通股0.60港元，共計約1,029,316,000港元(相當於約人民幣922,040,000元)。有關股息須待股東於二零二零年六月五日召開的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。該等財務報表並無將此應付股息呈列為二零一九年十二月三十一日的負債。

合併財務報表附註

30 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	11,838,408	8,423,760
應付票據	343,297	1,064,455
其他應付款項：		
— 應付少數股東權益款項	13,483,058	11,913,987
— 物業出售所得按金	379,526	662,059
— 其他應付稅項	3,556,357	3,496,506
— 應付利息	986,136	776,048
— 自承包商及供應商收取的按金	533,075	399,443
— 應計工資	241,663	242,805
— 應付股息	171,424	—
— 其他	1,537,411	1,359,539
	33,070,355	28,338,602

(a) 對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	9,363,765	6,470,999
超過一年	2,474,643	1,952,761
	11,838,408	8,423,760

(b) 貿易及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及按人民幣計值。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相同。

31 現金流量數據

(a) 經營活動所用現金淨額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,660,810	6,657,648
下列各項之調整：		
— 折舊支出	131,249	113,397
— 融資成本—淨額	379,572	291,880
— 其他收入	(184,119)	—
— 無形資產及使用權資產攤銷	38,613	17,792
— 出售物業、廠房及設備的收益	(217)	(282)
— 投資物業公平值收益	(49,682)	(336,643)
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(895,660)	(902,681)
— 按公平值計入損益的金融資產公平值收益	(134,617)	(59,461)
— 衍生金融工具公平值虧損	85,250	—
— 重新計量合營企業的公平值收益	—	(5,478)
營運資金變動：		
— 發展中物業及持作出售已竣工物業	10,424,035	(17,357,016)
— 合約資產	(469,062)	(389,769)
— 貿易及其他應收款項	(3,371,579)	239,139
— 預付款項	(3,161,469)	4,512,197
— 合約負債	(3,697,698)	22,718,824
— 貿易及其他應付款項	1,399,027	5,248,519
— 受限制現金	(2,057,986)	(547,732)
經營所得現金	9,096,467	20,200,334

合併財務報表附註

31 現金流量數據(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	二零一九年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量－淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	62,532,834	313,506	331,471	63,177,811
租賃負債	37,776	(22,242)	15,262	30,796
應付關聯方款項	5,376,722	1,717,620	—	7,094,342
	67,947,332	2,008,884	346,733	70,302,949

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

32 財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	34,322,018	29,066,196
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	3,164,440	3,000,000
	37,486,458	32,066,196

32 財務擔保(續)

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

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

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

33 承擔

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	21,260,554	15,644,616
— 土地使用權	450,527	170,513
— 股權投資	107,097	355,185
	21,818,178	16,170,314

- (b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

短期租賃於二零一九年十二月三十一日的未來最低租賃付款總額及於二零一八年十二月三十一日的不可撤銷經營租賃如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 不超過一年	73	34,005
— 超過一年但不超過五年	—	23,972
	73	57,977

合併財務報表附註

34 抵押為抵押品的資產

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	717,297	1,271,614
土地使用權	16	265,881	439,352
投資物業	17	5,132,788	5,661,872
抵押為抵押品的非流動資產總額		6,115,966	7,372,838
流動資產			
開發中物業及持作出售已竣工物業	20	36,451,662	38,821,044
受限制現金	21	750,853	1,075,706
抵押為抵押品的流動資產總額		37,202,515	39,896,750
抵押為抵押品的資產總額		43,318,481	47,269,588

本集團的所有上述資產乃抵押為本集團自金融機構借款的抵押品(附註27(a))。

於二零一九年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資人民幣2,467,170,828元(二零一八年：人民幣6,014,566,000元)已抵押為本公司借款的抵押品。

35 重大關聯方交易

(a) 母公司實體

本集團由下列實體控制：

名稱	類型	註冊成立地點	所有權權益 於十二月三十一日	
			二零一九年	二零一八年
Dingxin	本公司直接母公司	英屬處女群島	65.52%	64.47%
TMF (Cayman) Limited	最終實體母公司及 控制方	開曼群島	65.52%	64.47%

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載列於附註11(a)。

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

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

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
鄭州藍穀企業管理諮詢有限公司	合營企業
阜陽上郡房地產有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
慈溪市金柱置業有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
安吉融尚房地產有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
融瑞有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
杭州和昕房地產開發有限公司	合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	合營企業
杭州美生美置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
福建融騰置業有限公司	合營企業

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州融浩置業有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
杭州德信蜀山置業有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
福建豐融置業有限公司	聯營公司
杭州銘昱房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻岳置業有限公司	聯營公司

35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司
杭州宣祿實業有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司

合併財務報表附註

35 重大關聯方交易(續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
—薪金及其他僱員福利	4,114	3,551
—退休金成本	98	103
—購股權計劃項下的僱員服務價值	7,041	3,058
	11,253	6,712

(e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下與關聯方有關的重大交易。

關聯方提供的服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業管理及園林工程服務	442,665	254,256

向關聯方提供的服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入	54,774	—
諮詢服務	90,686	—

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料請參閱附註32。

35 重大關聯方交易(續)

(f) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收關聯方款項		
—合營企業	4,321,851	7,858,014
—聯營公司	1,332,747	501,532
	5,654,598	8,359,546
應付關聯方款項		
—合營企業	5,800,306	3,646,941
—聯營公司	1,227,676	1,055,576
—其他關聯方	265,906	775,595
—歐先生	66,360	674,205
—融信世歐物業服務集團有限公司	140,739	59,757
—秀藝(福建)園林工程有限公司	58,807	41,633
	7,293,888	5,478,112

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

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

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

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

合併財務報表附註

36 期後事項

- (a) 於二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒(「COVID-19疫情」)後，已於全國／地區實施並將繼續實施一系列預防和控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的演變，並評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

37 本公司資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於一間附屬公司的權益	2,064,663	2,016,724
按公平值計入損益的金融資產	571,828	649,860
	2,636,491	2,666,584
流動資產		
預付款項及其他應收款項	4,311	208
應收附屬公司款項	17,630,101	7,679,814
應收關聯方款項	2,309,667	637,433
現金及銀行結餘	2,333,796	30,610
	22,277,875	8,348,065
資產總值	24,914,366	11,014,649
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	15	14
股份溢價	4,902,013	4,423,556
其他儲備	(2,420,514)	(1,363,382)
	2,481,514	3,060,188

37 本公司資產負債表(續)

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	18,408,906	5,286,770
流動負債		
借款	3,738,902	2,393,994
其他應付款項	179,640	257,259
應付附屬公司款項	16,444	—
應付關聯方款項	88,960	16,438
流動負債總額	4,023,946	2,667,691
負債總額	22,432,852	7,954,461
權益及負債總額	24,914,366	11,014,649

歐宗洪

張立新

合併財務報表附註

37 本公司資產負債表(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備			總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	股份補償儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度				
於二零一八年一月一日	3,506,038	53,868	(116,026)	3,443,880
年內虧損	—	—	(1,316,024)	(1,316,024)
購股權計劃—僱員服務價值	—	23,583	—	23,583
—行使購股權	24,338	(8,783)	—	15,555
就私人配售發行的普通股 (附註24(b))	893,180	—	—	893,180
於二零一八年十二月三十一日	4,423,556	68,668	(1,432,050)	3,060,174
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
於二零一九年一月一日	4,423,556	68,668	(1,432,050)	3,060,174
年內虧損	—	—	(1,075,647)	(1,075,647)
購股權計劃—僱員服務價值	—	47,939	—	47,939
—行使購股權	116,390	(29,424)	—	86,966
購回及註銷股份	(87,905)	—	—	(87,905)
二零一八年末期股息	(552,645)	—	—	(552,645)
就私人配售發行的普通股 (附註24(b))	1,002,617	—	—	1,002,617
於二零一九年十二月三十一日	4,902,013	87,183	(2,507,697)	2,481,499

五年財務概要

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	51,462,502	34,366,500	30,341,404	11,371,663	7,414,576
本公司擁有人應佔年內溢利	3,154,064	2,149,660	1,679,521	1,292,339	1,432,813

合併資產、負債及權益

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產	22,718,069	22,975,326	19,847,681	9,491,656	4,059,405
流動資產	191,489,969	180,468,552	150,348,594	89,415,260	30,737,465
資產總額	214,208,038	203,443,878	170,196,275	98,906,916	34,796,870
非流動負債	46,512,847	40,155,088	50,651,391	33,163,277	6,926,063
流動負債	126,406,961	127,670,432	88,783,831	42,654,317	22,798,075
負債總額	172,919,808	167,825,520	139,435,222	75,817,594	29,724,138
權益總額	41,288,230	35,618,358	30,761,053	23,089,322	5,072,732
本公司股東應佔權益總額	16,405,865	12,754,828	10,224,277	7,470,518	4,302,522