

SUNAC 融創中國

2019 ANNUAL REPORT 年度報告

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

STOCK CODE 股票代碼: 01918.HK



SUNAC CHINA
HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司



Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of the Hong Kong Stock Exchange. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing complete solutions for Chinese families to enjoy a better life through high-quality products and services and integration of high-quality resources. With a focus on its core business of real estate, the Group has six strategic segments, namely Sunac Real Estate, Sunac Services, Sunac Culture & Tourism, Sunac Culture, Sunac Conference & Exhibition, Sunac Medical & Health Care. Its business covers real estate development, property services, conferences and exhibitions, tourism and vacations, theme parks, commercial operations, hotel operations, medical services and health care, IP development and operation, film and television content production and distribution, etc.

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是香港聯交所主板上市企業。本集團以「至臻，致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活的完整解決方案。本集團堅持以地產為核心主業，下設融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養六大戰略板塊。業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等。

目錄

2

公司資料

4

財務概要

5

主席報告

8

管理層討論與分析

16

業務摘要

20

董事及高級管理層履歷

25

企業管治報告

39

投資者關係報告

41

董事會報告

75

環境、社會及管治報告

102

獨立核數師報告

108

綜合資產負債表

110

綜合全面收益表

111

綜合權益變動表

113

綜合現金流量表

115

綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

首席財務官兼公司秘書

高曦先生(於二零一九年九月二十三日起獲委任為首席財務官)

授權代表

汪孟德先生
高曦先生

審核委員會

潘昭國先生(主席)
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

薪酬委員會

竺稼先生(主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

提名委員會

孫宏斌先生(主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港中環遮打道18號
歷山大廈17樓1707室

中國總部及主要營業地點

北京辦公區

中國北京市東城區東直門北大街8號
使館壹號院4號樓
郵編：100007

天津辦公區

中國天津市南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓
郵編：300381

開曼群島註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

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

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

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

股份代號

香港聯交所：01918

本公司網址

www.sunac.com.cn

財務日程表

2019年全年業績公告	2020年3月26日
暫停辦理股份過戶登記以確定出席2020年股東週年大會資格	2020年5月22日至 2020年5月28日 (包含首尾兩日)
2020年股東週年大會	2020年5月28日
暫停辦理股份過戶登記以確定派發末期股息資格	2020年6月3日至 2020年6月8日 (包含首尾兩日)
末期股息派發	2020年8月18日或左右

財務概要

綜合業績

人民幣億元

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
收入	1,693.2	1,247.5	658.7	353.4	230.1
毛利	414.1	311.4	136.3	48.5	28.6
年內溢利	281.6	174.5	116.6	29.4	36.1
本公司擁有人應佔溢利	260.3	165.7	110.0	24.8	33.0
本公司擁有人應佔每股基本盈利(人民幣元)	5.99	3.79	2.76	0.71	0.97
現金及現金等價物(包括受限制現金)	1,257.3	1,202.0	967.2	698.1	270.6
每股股息(人民幣元)	1.232	0.827	0.501	0.257	0.194
股息	57.3	36.5	22.0	9.9	6.6

綜合財務狀況

人民幣億元

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
資產總額	9,606.5	7,166.6	6,231.0	2,931.8	1,155.1
負債總額	8,465.5	6,435.5	5,624.6	2,577.7	960.9
權益總額	1,141.0	731.1	606.4	354.1	194.2

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二零年展望。

二零一九年回顧

二零一九年，政府堅持「房住不炒」的政策總基調，落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制。房地產市場在春節後迎來短暫的小陽春後逐漸變冷，隨著下半年銷售壓力的逐漸增大，房價也承受了一定的下行壓力，但全年的銷售金額依舊保持了平穩增長。

本集團整體經營業績依然保持了穩健增長的態勢。二零一九年，本集團收入達約人民幣1,693.2億元，同比增長35.7%；毛利達人民幣414.1億元，同比增長約33.0%；本公司擁有人應佔溢利創歷史新高達到人民幣260.3億元，同比增長約57.1%；本公司擁有人應佔每股基本盈利達人民幣5.99元，同比增長約58.0%；建議每股股息達人民幣1.232元，同比增長約49.0%。本集團繼續保持了充裕的流動性，賬面現金達人民幣1,257.3億元。

二零一九年，在充足高質量的可售資源及市場領先的高品質產品能力的支持下，本集團銷售實現穩步增長，全年合同銷售金額約人民幣5,562.1億元，同比增長約20.7%，位列行業第四名。同時，本集團秉承一貫的城市深耕戰略，在越來越多的核心城市擁有領先市場地位，二零一九年，本集團有43個城市的銷售金額排名進入當地市場前十，較二零一八年增加6個城市，有3個城市的銷售金額超300億元，17個城市銷售金額超100億元。

二零一九年，本集團繼續發揮良好的週期把握能力、收併購市場的優勢品牌口碑，以及與眾多優質合作夥伴深度合作，進一步鞏固了土地儲備的競爭優勢。截至二零二零年三月二十六日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備¹約2.39億平方米，土地儲備¹貨值預計約人民幣3.07萬億元，其中超82%位於一二線城市，平均土地成本約4,306元/平方米，充足高質量的土地儲備將有力地支持本集團未來的銷售表現和長期的穩健發展。

二零一九年，本集團繼續堅持產品和服務領先戰略，繼續鞏固了本集團打造高品質產品和提供優質服務的優勢。行業領先的產品品質和產品綜合能力受到高度認可，位列克而瑞「2019年中國房企產品力排行榜Top100」榜首；融創服務位列「2019年中國物業品質服務領先品牌企業」²前三，物業滿意度90分，達行業標桿，遠高於行業前十平均85分。

註：

1. 指確權土地儲備，數據截至二零一九年十二月三十一日，另包括二零二零年一月至三月二十六日新獲取的土地；
2. 由中國指數研究院發佈。

主席報告

二零一九年，融創文旅持續優化升級商業、酒店、樂園及秀場等業態的經營策略，全年收入增長約41%，達人民幣28.5億元，同時實現了廣州、無錫、昆明文旅城精彩開業，融創文旅的影響力得到巨大的提升，也得到了各界的廣泛好評。融創文化聚焦優質內容，在市場低點收購夢之城文化、Base等優質資產，初步完成了動畫內容平台和IP運營能力的建設。二零一九年，本集團還通過環融資產包¹的收購高起點切入會議會展行業，成為中國最大的會議會展項目運營管理商之一；携手清華大學在青島展開深度合作，進一步提升和豐富了本集團在醫療康養行業的佈局。

二零二零年展望

二零二零年，新冠肺炎疫情對全球經濟造成了較大的打擊，雖然中國境內的新冠肺炎疫情防控工作取得了積極成效，並已開始積極的復工復產，但境外疫情的擴散和加劇使得全球金融市場出現巨大的波動，外需短期內也將受到較大的影響，預計中國經濟短期將面臨較大的壓力，但在貨幣的合理寬鬆和積極的財政政策支持下，相信中國經濟的巨大韌性將使中國經濟快速走出疫情導致的低谷，全年保持較為平穩的發展態勢。

二零二零年，本集團全力踐行社會責任，積極應對疫情影響。本集團一如既往地保持了流動性充裕，並在保障客戶及員工安全的前提下推動有序復工，多舉措有效應對疫情對本集團經營的影響。本集團於行業內率先捐款人民幣1.1億元；並開啟「抗疫白衣天使」子女專項招聘計劃、全國援鄂醫護人員的購房優惠及文旅樂園免票優惠等一系列醫護人員專項關愛行動；融創文旅免除1,500餘家商戶二零二零年一月二十五日至二月底全部租金；融創服務3萬餘名員工為超百萬業主建立起堅實的「安全防線」。

二零二零年，雖然疫情導致的全國性的停工停產不可避免的使本集團的推盤節奏、開竣工計劃有一定程度的延期，但是如果疫情的影響能夠按照當前的良好態勢逐漸消除，本集團依託充足的土地儲備，預計二零二零年的可售資源將有機會達到人民幣8,200億元，與去年相比仍將保持穩定增長，充足高質量的可售資源將有力支持銷售業績的表現。

二零二零年，本集團預計一二線核心城市將有比以往年份更多的機會去獲取價格合理的優質土地，因此新的土地投資也將更加聚焦於這些城市，但是，本集團會保持耐心，只有在確信疫情對整體經濟和地產行業的影響可控後，同時在保證本集團流動性充裕且不影響長期槓桿率下降趨勢的前提下，審慎補充優質土地儲備。

註1：指本集團因收購環球世紀及時代環球的股權而獲得的資產，詳情載於本公司二零一九年十一月二十七日的公告。

二零二零年，本集團將在產品品質行業領先的基礎上持續創新升級，尤其是更加重視不斷滿足客戶對產品功能屬性的需求，繼續攜手實力合作夥伴，共同探索打造智慧社區和未來社區，保持高品質產品能力引領行業。

二零二零年，本集團將更加注重綜合競爭能力的提升。在不斷鞏固已建立的土地儲備及土地獲取能力、產品及服務等行業領先競爭優勢的基礎上，打造以利潤為核心的管理體系，調整優化組織架構和考核機制，多舉措實現降費提效，並推動槓桿率保持長期下降趨勢，提升本集團信用形象和推動融資成本的快速下降。

融創服務致力於成為聚焦核心城市、服務中高端社區的高品質物業的大型服務商。二零二零年，融創服務將繼續堅持以高品質服務為基礎，全面提升社區運營效率和綜合經營能力；同時，目前大量的儲備項目、日益增強的外拓能力、多元化的業務組合及多業態的管理能力將支持融創服務進入發展的快車道，不斷實現跨越式增長。

本集團將繼續堅持地產開發為核心主業，對於「地產+」業務，將聚焦提升現有資產的運營及盈利能力，並著眼於長期價值，不斷積累競爭力，培育成為本集團未來新的增長點，同時也將加強發揮與地產開發主業的協同效應，更好的支持主業發展。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零二零年三月二十六日

管理層討論與分析

1 收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團大部分收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為七大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及西安等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、廈門及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)及華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣1,693.2億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣1,247.5億元增加35.7%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入(不包含樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「樂視網」)、樂融致新電子科技(天津)有限公司(「樂融致新」)及金科地產集團股份有限公司，下同)合計為人民幣2,936.9億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,143.3億元大幅增加人民幣793.6億元(約37.0%)，其中本公司擁有人應佔人民幣2,238.9億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,638.7億元大幅增加人民幣600.2億元(約36.6%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,594.7	94.2%	1,177.1	94.4%
文旅城建設及運營收入	28.5	1.7%	20.3	1.6%
物業管理收入及其他收入	70.0	4.1%	50.1	4.0%
合計	1,693.2	100.0%	1,247.5	100.0%
本年度已交付總建築面積(萬平方米)	1,200.1		951.5	

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加人民幣417.6億元（約35.5%），物業交付總面積較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加248.6萬平方米（約26.1%），此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目於截至二零一九年十二月三十一日止年度的交付面積較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加，及物業銷售平均單價亦有所上升所致。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,279.1億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣936.1億元增加人民幣343.0億元（約36.6%）。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加所致。

3 毛利

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣414.1億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利人民幣311.4億元增加人民幣102.7億元（約33.0%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷減少了毛利人民幣72.4億元。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣486.5億元。

此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利金額、本公司擁有人應佔毛利均取得增長。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣737.9億元，毛利率為25.1%，其中本公司擁有人應佔人民幣569.2億元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣555.4億元，毛利率為25.9%，其中本公司擁有人應佔人民幣426.1億元。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣43.6億元增加41.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣61.7億元。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73.6億元增加12.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣82.9億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的業務規模持續擴大，物業項目數量增加導致員工成本增長。

管理層討論與分析

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣118.5億元增加人民幣23.4億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣141.9億元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的其他收入及收益主要包括業務合併收益人民幣46.1億元，向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入人民幣48.4億元，及投資物業公允價值變動收益人民幣12.4億元。

6 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣19.9億元減少38.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12.2億元，其中包含本集團對於樂視網的股權投資進一步計提減值撥備人民幣7.0億元。

如本公司於二零一七年一月十三日的公告所述，本集團以約人民幣60.4億元的代價收購樂視網8.61%的股權。如相關年度報告所述，截至二零一七年十二月三十一日止年度，基於評估結果，對該樂視網股權投資計提了減值撥備，撥備後股權投資的公允價值約為人民幣13.3億元，截至二零一八年十二月三十一日止年度，對該樂視網股權投資進一步計提了減值撥備，撥備後股權投資的公允價值約為人民幣8.5億元。

二零一九年五月十日樂視網發佈公告，披露樂視網的股票將於二零一九年五月十三日起暫停於深圳證券交易所上市，並存在被終止上市的風險。考慮到樂視網自身經營情況並未出現明顯好轉，且若其股票被終止上市，股票流通性的惡化將進一步導致其市場價值的下跌。經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，本集團確認了於截至二零一九年十二月三十一日止年度按權益法核算的應佔虧損約人民幣1.5億元後，對樂視網股權投資尚餘淨額人民幣7.0億元進行了全額補充撥備。本次撥備後，本集團於樂視網股權投資的淨額已減值撥備至人民幣0元。

7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

本集團金融資產及合同資產減值虧損淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34.9億元減少45.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣18.9億元，主要由於本集團對二零一七年十一月及二零一八年向樂視網提供的借款及應計利息進一步計提預期信用損失撥備人民幣3.4億元，及對於二零一九年十二月三十一日累計向樂融致新提供的借款及應計利息計提進一步預期信用損失撥備人民幣12.5億元。

A. 樂視網

如本公司於二零一七年十一月十六日的公告所述，本集團向樂視網提供借款人民幣12.9億元，樂視網將其持有的樂融致新13.54%股權質押給本集團。如相關年度報告所述，截至二零一七年十二月三十一日止年度，基於評估結果，對該等借款及應計利息計提了預期信用損失撥備，撥備後該等借款的淨額為人民幣3億元，截至二零一八年十二月三十一日止年度，對該等借款及於截至二零一八年十二月三十一日止年度新增的借款及應計利息進一步計提了預期信用損失撥備，撥備後該等借款的淨額為人民幣4億元。

基於在「其他開支及虧損」部分敘述的理由，經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，於截至二零一九年十二月三十一日止年度對該等借款及應計利息尚未計提信用損失撥備的部分計提了全額補充撥備。本次撥備後，本集團應收樂視網款項的淨額已減值撥備至人民幣0元。

由於該借款未按期還本付息，本集團已向中國國際經濟貿易仲裁委員會提起了仲裁申請，並在收到仲裁裁決後向北京市第三中級人民法院申請強制執行，截至本報告日期，該案處於正常執行過程中。

B. 樂融致新

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，樂融致新的財務狀況較截至二零一八年十二月三十一日止年度並無明顯好轉。因此，本集團對本集團應收樂融致新款項的預期信用損失進行評估，據此確認損失撥備。

本次評估所使用的評估方法、關鍵假設與二零一八年度減值評估中所使用的方法及假設並無重大變化（二零一八年度所採用的評估方法及假設可參見本公司於二零一九年四月二十九日刊發的本公司《2018年度報告》，「管理層討論與分析」中「金融資產及合同資產減值虧損淨額」一節）。

基於評估結果，經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，對截至二零一九年十二月三十一日累計向樂融致新的借款及應計利息計提了進一步減值撥備人民幣12.5億元。本次撥備後，本集團應收樂融致新款項的淨額已減值撥備至人民幣1.7億元。

管理層討論與分析

8 經營溢利

鑑於上文所分析部分，本集團的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258.0億元增加人民幣122.3億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣380.3億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣102.7億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣27.4億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加人民幣23.4億元、其他開支及虧損減少人民幣7.6億元，以及金融及合同資產減值淨額減少人民幣15.9億元。

9 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣28.9億元增加人民幣19.2億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣48.1億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團總利息成本有所增加，其中費用化利息由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣16.9億元增加人民幣22.4億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.3億元；及
- (ii) 匯兌損失由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣12.1億元減少人民幣3.3億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8.8億元。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的加權平均實際利率為8.56%。

10 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣49.6億元大幅增加64.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣81.5億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售確認的收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度大幅增加。

11 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣165.7億元大幅增加57.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣260.3億元。剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失及匯兌損益的影響後的本公司擁有人應佔溢利為人民幣270.7億元。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣億元	二零一八年 人民幣億元
年內溢利	281.6	174.5
應佔：		
本公司擁有人	260.3	165.7
永續資本證券持有人	3.2	5.9
其他非控股權益	18.1	2.9
	281.6	174.5

12 現金狀況

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

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,257.3億元，其中非受限制現金由二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣779.4億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣272.5億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣620.0億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣363.9億元，主要歸因於借貸流入淨額人民幣765.3億元、支付利息人民幣238.9億元，以及擔保銀行借貸的受限制資金增加人民幣75.9億元。

目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

管理層討論與分析

13 借貸及抵押品

本集團借貸總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣3,222.7億元，主要由於銷售物業開工面積增加、文旅城建設及營運等事項導致新增借貸有所增加，及因收購物業開發項目導致納入合併報表的借貸增加。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣2,967.8億元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,025.2億元），乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業等（合計為人民幣2,671.2億元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,875.3億元））及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

14 負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）和租賃負債減現金餘額（包括受限制現金）計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為20.5%，較於二零一八年十二月三十一日的15.2%有所上升。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為63.3%，較於二零一八年十二月三十一日的59.9%有所上升。

雖然本集團負債比率短期內有所波動，但本集團資產負債結構得到不斷優化，資產負債比率（按負債總額除以資產總額計算）已實現連續三年穩步下降，且保持了充裕的流動性。此外本集團於二零二零年將繼續堅決銷售，釋放經營現金流，並對土地投資持審慎態度，繼續保持流動性的充裕及負債比率長期下降的趨勢。

15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的借貸。

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	235.8	187.8
1至5年	366.2	385.2
5年以上	129.4	25.9
小計	731.4	598.9
定息		
不足12個月	1,121.6	732.7
1至5年	1,362.3	953.8
5年以上	7.4	8.7
小計	2,491.3	1,695.2
合計	3,222.7	2,294.1

於二零一九年十二月三十一日，本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。本集團會繼續關注利率掉期產品並考慮再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

16 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣8.8億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

17 或然負債

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一九年十二月三十一日，該等擔保金額為人民幣1,205.0億元，而截至二零一八年十二月三十一日的金額為人民幣886.0億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務摘要

1 物業分佈概覽

於二零一九年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司在開發的物業項目共計695個，總佔地面積約1.34億平方米，估計總建築面積約3.36億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約2.95億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總佔地面積	估計總建築面積	估計可銷售/ 可出租建築面積
	萬平方米	萬平方米	萬平方米
重慶	1,194.61	3,211.57	3,108.45
武漢	497.18	1,906.10	1,826.34
天津	813.30	1,894.91	1,719.11
青島	1,055.22	1,906.63	1,674.59
成都	688.89	1,610.72	1,306.65
濟南	451.32	1,252.81	1,128.64
無錫	567.71	1,159.80	998.77
西安	290.60	1,065.76	987.49
眉山	552.81	916.85	834.26
昆明	328.65	937.96	780.40
杭州	349.02	1,004.86	752.22
鄭州	304.09	828.53	665.82
石家莊	172.50	650.22	592.38
合肥	230.42	682.77	551.88
哈爾濱	158.75	578.63	542.01
廣州	140.03	634.27	531.88
上海	332.53	596.91	527.07
南昌	332.10	551.22	466.82
太原	130.40	577.62	447.75
海南	396.03	531.27	418.69
長沙	158.47	526.79	412.02
西雙版納	384.19	470.48	386.18
蘇州	191.55	463.20	359.09
貴陽	117.35	364.89	349.72
江門	89.94	325.67	307.13
瀋陽	121.11	315.53	264.11
清遠	77.01	271.85	261.33

城市	總佔地面積	估計總建築面積	估計可銷售/ 可出租建築面積
	萬平方米	萬平方米	萬平方米
南寧	53.37	278.15	255.41
北京	130.27	321.95	255.24
溫州	89.25	319.10	250.82
大連	98.56	268.83	248.10
煙台	118.71	268.85	245.97
桂林	276.77	275.40	240.74
銀川	63.14	236.58	225.05
寧波	97.39	290.82	220.71
徐州	98.62	219.52	201.22
泰州	94.29	185.38	170.50
廊坊	67.34	203.75	163.68
福州	53.48	162.43	153.22
南通	88.46	169.05	141.58
湖州	82.14	173.77	140.48
咸寧	111.97	200.85	140.43
鄂州	35.55	137.69	127.85
肇慶	39.97	135.26	126.26
昭通	29.54	139.13	124.87
惠州	33.46	120.69	105.99
長春	52.32	142.65	104.13
中山	32.90	97.41	95.54
珠海	39.39	97.33	80.50
其他城市	1,470.16	3,921.89	3,484.33
總計	13,382.83	33,604.30	29,503.42

業務摘要

2 土地儲備概覽

於二零一九年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.34億平方米，權益土地儲備約為1.50億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
重慶	1,849.18	1,281.92
青島	1,326.44	961.91
武漢	1,617.22	816.14
天津	1,062.37	778.48
成都	956.30	687.91
濟南	888.46	629.00
鄭州	803.96	498.85
西安	902.24	493.89
昆明	735.51	459.66
眉山	849.82	411.20
杭州	670.24	360.46
江門	312.46	291.73
哈爾濱	415.64	282.37
上海	362.70	273.29
無錫	360.54	262.81
太原	432.55	257.38
溫州	313.94	248.43
清遠	261.94	237.34
海南	391.41	230.46
西雙版納	259.40	229.92
大連	238.75	228.44
廣州	373.42	223.50
貴陽	336.24	219.94
合肥	224.22	211.38
長沙	322.97	209.01
桂林	212.82	200.70
南昌	194.24	182.47

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
銀川	179.07	149.75
寧波	228.93	139.21
石家莊	265.53	139.01
煙台	228.00	136.04
昭通	133.27	119.94
長春	108.29	108.29
瀋陽	206.64	103.40
南寧	160.22	102.89
咸寧	200.85	102.43
福州	162.43	99.76
廊坊	178.19	97.49
肇慶	116.35	97.41
南通	117.55	94.96
蘇州	258.40	93.45
惠州	83.36	83.36
湖州	153.64	83.00
北京	104.28	77.20
鄂州	131.57	72.36
徐州	197.13	70.14
中山	71.89	67.80
珠海	84.01	66.60
泰州	142.21	66.03
其他城市	3,200.59	1,678.99
總計	23,387.38	15,018.10

於二零二零年三月二十六日，本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.39億平方米，權益土地儲備約為1.53億平方米。

董事及高級管理層履歷

執行董事

孫宏斌先生，57歲，本集團創辦人、本公司董事（「董事會」）主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會委員。孫宏斌先生於一九九四年開始創建房地產企業，在中國房地產行業擁有二十多年豐富經驗。孫宏斌先生於一九八五年取得清華大學工程學碩士學位，彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。孫宏斌先生為本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁孫喆一先生之父。

汪孟德先生（「汪先生」），49歲，本公司執行董事兼本集團行政總裁。汪先生在中國房地產行業擁有近二十年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的首席財務官及副總裁。彼分別自二零一一年起和二零一五年九月起擔任本集團的執行總裁和行政總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零三年至二零零五年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）華東地區總經理，於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。汪先生於一九九七年畢業於南開大學審計專業，獲學士學位。

荊宏先生（「荊先生」），58歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域集團總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。在加入本集團之前，荊先生於二零零二年十月至二零零六年在順馳中國擔任副總裁。荊先生於一九八四年畢業於北京交通大學（原稱北方交通大學），獲工程學學士學位。

遲迅先生（「遲先生」），47歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北區域集團總裁。遲先生在中國房地產行業擁有二十逾年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任天津融創置地有限公司（「天津融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任天津融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

田強先生（「田先生」），43歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海區域集團總裁。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產有限公司總經理。自二零一二年擔任本集團上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城建大學（原稱天津城市建設學院）管理工程系，獲工學學士學位。

董事及高級管理層履歷

商羽先生（「商先生」），41歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼西南區域集團總裁。商先生在中國房地產行業擁有十逾年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任天津融創奧城投資有限公司及重慶奧林匹克花園置業有限公司（「重慶奧林匹克花園置業」）副總經理。自二零零六年起，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於天津城建大學（原稱天津城市建設學院）房地產經營管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

黃書平先生（「黃先生」），39歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華南區域集團總裁。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團首席財務官及公司秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理）。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

孫喆一先生，30歲，本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁。孫喆一先生於二零一四年加入本集團，曾在集團總部及不同區域公司擔任與資本市場、土地獲取及項目運營相關的不同職務。在加入本集團之前，孫喆一先生曾於雪湖資本有限合夥及昌榮傳播股份有限公司任職。孫喆一先生於二零一一年畢業於波士頓學院，取得工商管理及歷史雙學士學位。孫喆一先生是本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子。

獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），57歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。潘先生於上市企業財務、公司管治及管理方面擁有多年經驗。彼為華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書，並分別在遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）、通力電子控股有限公司（股份代碼：1249）、奧克斯國際控股有限公司（股份代碼：2080）、啟迪國際有限公司（股份代碼：872）、三一重裝國際控股有限公司（股份代碼：631）、綠城服務集團有限公司（股份代碼：2869）、金川集團國際資源有限公司（股份代碼：2362）、宏華集團有限公司（股份代號：196）及兗州煤業股份有限公司（股份代號：1171）擔任獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。潘先生為澳洲會計師公會資深註冊會計師、英國倫敦的特許公司治理公會（原稱為英國特許秘書及行政人員公會）、香港特許秘書公會的資深會員及其技術諮詢小組、中國大陸關注組及審計委員會的成員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學士學位。潘先生自二零一一年六月起擔任本公司獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷

竺稼先生（「竺先生」），57歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會成員。竺先生為美國康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資私募股權（亞洲）有限責任公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）的非執行董事及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）的獨立非執行董事（該等公司的股份均於聯交所主板上市）。竺先生也是美國納斯達克證券交易所上市的瑞思教育開曼有限公司的董事。竺先生曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美零售控股有限公司（原稱國美電器控股有限公司）（股票代碼：493）擔任非執行董事。竺先生於二零零九年九月三十日起一直擔任本公司非執行董事，至二零一六年十一月二十四日起調任為獨立非執行董事。

李勤先生（「李先生」），79歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於西安理工大學（原稱北京機械學院），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股股份有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：3396）的前身），是公司的創業元老，並長期擔任聯想控股的常務副總裁及監事會主席的職務，於二零零九年退休，不再擔任常務副總裁職務，並於二零二零年不再擔任監事會主席。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。李先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

馬立山先生（「馬先生」），68歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富的經驗。馬先生先後在中糧集團有限公司旗下的若干大型合資企業出任董事長、執行董事、總經理等職位。馬先生自一九九六年一月於中國食品有限公司（股份代碼：506）任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任中國食品有限公司的執行董事、總經理。於二零零零年，馬先生出任中糧集團有限公司副總裁。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：223）的執行董事，於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天發展集團有限公司（原稱昊天能源集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席。馬先生於二零零八年五月至今為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事，二零一六年三月至今為股份於聯交所主板上市的

董事及高級管理層履歷

上置集團有限公司(股份代碼：1207)獨立非執行董事，二零一六年六月至今為股份於聯交所主板上市的築友智造科技集團有限公司(原稱中民築友科技集團有限公司)(股份代碼：726)獨立非執行董事，二零一六年八月至今為股份於聯交所主板上市的華融國際金融控股有限公司(股份代碼：993)獨立非執行董事。馬先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

高級管理層

王鵬先生(「王先生」)，39歲，本集團執行總裁兼東南區域集團總裁。王先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地的項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼於二零一五年至二零一六年擔任本集團副總裁，自二零一六年起擔任本集團執行總裁。王先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

馬志霞女士(「馬女士」)，47歲，本集團執行總裁兼首席運營官，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

曹鴻玲女士(「曹女士」)，45歲，本集團執行總裁兼服務集團總裁。曹女士在財務管理方面擁有二十多年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心經理、總經理等職位，並於二零一五年至二零一九年擔任本集團的首席財務官。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

薛雯女士(「薛女士」)，47歲，本集團執行總裁，主要負責本集團人力行政及法務的工作。薛女士於二零零四年加入本集團，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本集團之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事執業律師工作。薛女士一九九六年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲法學學士學位。薛女士為中國註冊律師協會會員。

路鵬先生(「路先生」)，44歲，本集團執行總裁兼文旅集團總裁，全面負責文旅集團經營管理工作。路先生於二零零三年加入本集團，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷項目總經理、天津海河大觀項目總經理和天津泰達項目總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

董事及高級管理層履歷

王迎佳先生(「王先生」)，49歲，本集團執行總裁兼華中區域集團總裁。王先生自二零零四年加入本集團。二零一二年起先後擔任集團發展部總監、總經理。於二零一五年起擔任本集團華中區域公司總裁。於二零一六年起，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王先生在中國房地產行業積累了多年的豐富經驗。王先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。

時宇先生(「時先生」)，43歲，本集團高級副總裁，主要負責本集團產品研發、品質管理、客戶關係管理的工作。時先生於二零一六年加入本集團。在加入本集團之前，時先生於萬科集團任職超過十三年，有豐富的項目設計操作、施工管理經驗。時先生二零零三年畢業於天津大學電力系統及其自動化專業，獲碩士學位。

高曦先生(「高先生」)，39歲，本集團首席財務官、副總裁兼公司秘書。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，於二零一一年起曾先後擔任本集團資本管理部經理、總監及總經理，並於二零一五年起擔任公司秘書，於二零一九年起兼任本集團首席財務官。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，二零一零年本公司股份在聯交所上市後，參與組建了資本管理部，主要負責投資者關係、上市合規、企業管治及境外融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

董事資料變動

獨立非執行董事李勤先生於二零二零年三月不再擔任聯想控股股份有限公司(其股份於聯交所主板上市)(股份代碼：3396)的監事會主席。

自刊發本公司截至二零一九年六月三十日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則13.51(B)(1)條予以披露。

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

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

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

董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營策略及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。此外，本公司也會為新獲委任董事於其正式委任前安排入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。回顧本年度，所有董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及/或定期培訓。

企業管治報告

各董事所接受之培訓記錄由本公司公司秘書更新及保管。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其他適用監管規定 最新發展之材料及更新	出席關於本集團業務/ 上市規則及收購守則/ 董事職責的會議情況
孫宏斌先生	√	√
汪孟德先生	√	√
荊宏先生	√	√
遲迅先生	√	√
田強先生	√	√
商羽先生	√	√
黃書平先生	√	√
孫喆一先生	√	√
潘昭國先生	√	√
竺稼先生	√	√
李勤先生	√	√
馬立山先生	√	√

董事會

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

董事會組成

執行董事

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

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

各董事的履歷資料分別載於本報告第20頁至24頁，董事會成員在中國內地及香港的企業財務及管理方面擁有豐富經驗，使本集團能夠良好地進行企業管治並達至標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。除孫喆一先生為本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子外，其他任何董事會成員之間並無任何關聯(包括財務、業務、家族或其他重大關聯)。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定，其中本公司獨立非執行董事潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書，董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

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

企業管治報告

主席及行政總裁

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

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

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

董事會將會定期審閱角色區分的有效性，以確保其適合本集團的現行情況。

董事會會議及股東週年大會

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已召開4次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件，此外，本公司已召開股東週年大會。已召開的董事會會議及股東週年大會的出席詳情載列如下：

董事姓名	實際出席次數/ 應出席會議次數	
	股東週年大會	董事會會議
執行董事		
孫宏斌先生(主席)	1/1	4/4
汪孟德先生(行政總裁)	1/1	4/4
荊宏先生	1/1	4/4
遲迅先生	0/1	4/4
田強先生	0/1	4/4
商羽先生	0/1	4/4
黃書平先生	0/1	4/4
孫喆一先生	0/1	4/4
獨立非執行董事		
潘昭國先生	1/1	4/4
竺稼先生	0/1	4/4
李勤先生	0/1	4/4
馬立山先生	1/1	4/4

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會主要負責審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性及審核本集團財務報表。審核委員會亦履行企業管治守則守則條文D.3.1規定的企業管治功能。審核委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)可供查閱。

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，竺稼先生，李勤先生及馬立山先生。潘昭國先生為審核委員會主席。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

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

審核委員會已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於預期於二零二零年五月二十八日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會於二零一九年進行的工作主要包括：

- (i) 審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表；
- (ii) 審查了本公司與外聘核數師的關係，與公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；

企業管治報告

- (iii) 審閱二零一九年的現金流及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討本集團風險管理及內部監控系統的適當性及成效性，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
- (v) 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；
- (vi) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；及
- (vii) 履行企業管治守則條文D.3.1所訂明的企業管治職責。

薪酬委員會

薪酬委員會主要負責就所有董事及高級管理層的薪酬政策與架構向董事會提供建議。薪酬委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)可供查閱。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

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

薪酬委員會已採納此薪酬批准模式：檢討管理層提出有關個別董事及高級管理層的薪酬建議之後，向董事會提出建議。董事會擁有批准經薪酬委員會提出的建議的最終權力。

薪酬委員會於二零一九年進行的工作主要包括檢討及向董事會建議董事及高級管理層截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬待遇及架構，二零二零年的薪酬政策，以及董事及高級管理層的服務合約條款。

提名委員會

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

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

提名委員會於二零一九年進行的工作主要包括：

- (i) 審閱董事會架構、規模及組成；
- (ii) 評估審核獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 審閱本公司提名政策並就董事委任與繼任向董事會提供建議；及
- (iv) 複核並評估二零一九年度董事會成員多元化政策的實施情況。

企業管治報告

提名政策

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

甄選準則

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

- (i) 誠信；
- (ii) 於房地產、物業服務、文旅、文化、會議會展及醫療康養等行業及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (iii) 承諾就本公司的業務投入足夠時間及關注；
- (iv) 董事會各方面的多元化，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；
- (v) 有能力協助及支持管理層，並對本公司作出重要貢獻；
- (vi) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (vii) 提名委員會或董事會不時決定的任何其他相關因素。

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

提名程序

提名委員會秘書組織召開會議，並邀請董事會成員提名的候選人（如有）參加會議及提請提名委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供其考慮。

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

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

對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

董事會多元化政策

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。在審閱董事會組成時，提名委員會將考慮董事會多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。根據提名委員會對截至二零一九年十二月三十一日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
3,000,001-6,000,000	2
6,000,001-10,000,000	4
10,000,001-15,000,000	2

核數師酬金

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣2,200萬元及人民幣270萬元。非審核服務費主要是關於本集團發行債券。

企業管治報告

問責及審核

董事知悉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財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及年內的經營業績及現金流量情況。董事認為綜合財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第102至107頁的「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部監控

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

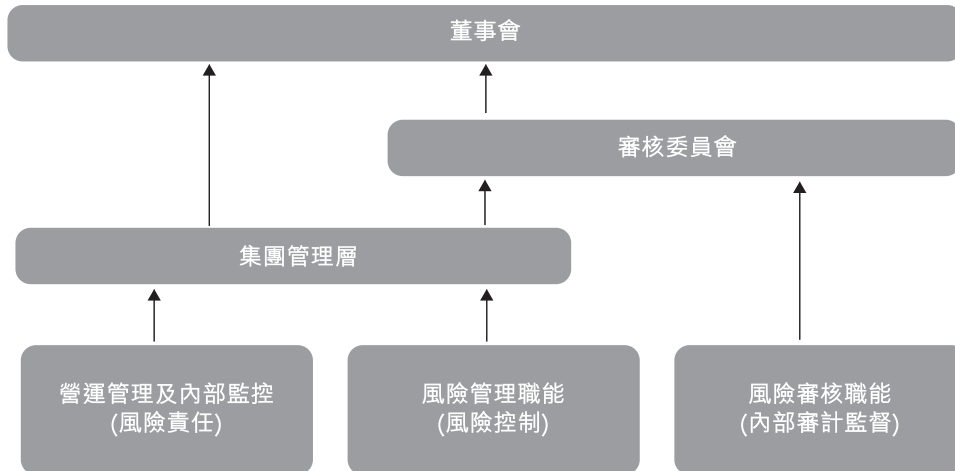
風險管理及內部監控責任

董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，一直致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足公司整體戰略目標的要求。董事會應監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察管理，而管理層應向董事會確認該等系統有效性。本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合公司管理要求的內部監控措施，為公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關之風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

公司風險管理結構

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

公司風險管理結構如下：



自二零二零年起，公司對各下設單位的審計監察工作進行垂直管理，通過管理機制的調整進一步強化對審計監察工作的獨立開展與管理。

風險管理程序

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

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

企業管治報告

風險管理及內部監控檢討

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

年度檢討已就截至二零一九年十二月三十一日止年度審議了(其中包括)(i)會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部監控系統以及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部監控系統(包括董事會或審核委員會(視情況而定)監察結果的程度及頻率)是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程能否適應經營管理的要求和公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規的有效性進行了充分評估。年度審核結果基本滿意。

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

董事會通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。董事會認為本公司之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

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

資料披露

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

與股東的溝通

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

根據如上所述，於二零一九年六月四日舉行的股東週年大會由本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生主持，本公司執行董事兼本集團行政總裁汪孟德先生，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域集團總裁荊宏先生，獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會委員兼提名委員會委員潘昭國先生，獨立非執行董事、審核委員會委員、薪酬委員會委員兼提名委員會委員馬立山先生，本集團執行總裁兼文旅集團總裁路鵬先生，本集團副總裁兼公司秘書高曦先生及核數師代表等人出席了會議。

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

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上股東於遞呈要求日期持有不少於十分之一的本公司已繳足股本並擁有投票權的股份，則有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可以相同方式自行召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人償付。

於股東大會上提呈議案的程序

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

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創中國控股有限公司
中國北京東城區東直門北大街8號
使館壹號院4號樓
郵箱：ir@sunac.com.cn

公司秘書

高曦先生為本公司的首席財務官兼公司秘書。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，高曦先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

章程文件

本公司的章程文件於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無改動。

投資者關係報告

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

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參加了多家券商在紐約、波士頓、新加坡、香港、台灣、澳門、北京、上海及深圳等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，並邀請國內外投資者及分析員與集團本部及各區域、各城市管理層進行會議及考察本公司項目。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織了688場與投資者、分析員的會議，接待了137場投資者、分析員的項目考察。此外，本公司舉辦了具備行業影響力的品牌股東週年大會，亦為股東提供一個與董事會及管理層高效溝通的平台。

未來，公司投資者關係團隊將致力於更加完善與資本市場高效的溝通機制，與更多的投資者保持長期有效的溝通，加強資本市場對公司的了解與認可，並使公司能夠及時了解到資本市場對於公司經營的期望，為股東創造長期價值。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

序號	月份	活動名稱	地點	券商
1	1月	摩根士丹利公司日	香港	摩根士丹利
2	1月	第十九屆瑞銀大中華研討會	上海	瑞銀
3	1月	長江大周期上海閉門交流會	上海	長江證券
4	1月	國盛證券2019年資本市場年會	杭州	國盛證券
5	1月	法國巴黎銀行亞太金融及地產峰會	香港	法國巴黎銀行
6	1月	第十七屆德意志銀行中國概念峰會	深圳	德意志銀行
7	1月	光大證券2019年投資策略會	上海	光大證券
8	2月	第十六屆花旗亞太投資者策略會	新加坡	花旗銀行
9	4月	海通證券2019年春季上市公司交流會	杭州	海通證券
10	5月	第十五屆摩根大通全球中國峰會	北京	摩根大通
11	5月	華創證券2019年中期策略會	上海	華創證券
12	5月	第二十四屆中信里昂證券中國投資論壇	青島	中信里昂
13	5月	東方證券2019年度策略會	上海	東方證券
14	5月	安信證券2019年中期策略會	廈門	安信證券

投資者關係報告

序號	月份	活動名稱	地點	券商
15	5月	2019瑞銀中國香港房地產策略會	香港	瑞銀
16	5月	第十屆德意志銀行亞洲概念峰會	新加坡	德意志銀行
17	5月	美銀美林2019「創新中國」投資峰會	深圳	美銀美林
18	5月	摩根士丹利第五屆中國峰會	北京	摩根士丹利
19	6月	興業證券2019年中期策略會	上海	興業證券
20	6月	光大證券2019年中期策略會	深圳	光大證券
21	6月	天風證券上市公司精品交流會	青島	天風證券
22	6月	瑞信中國香港房地產上市公司交流日	香港	瑞信
23	6月	中金公司2019下半年投資策略會	上海	中金
24	6月	安信國際策略會暨公司交流日	深圳	安信證券
25	6月	2019年花旗亞太房地產策略會	香港	花旗銀行
26	7月	國信證券2019年中期策略會	深圳	國信證券
27	9月	華創證券2019年秋季策略會	北京	華創證券
28	9月	中信建投2019年秋季資本市場峰會	北京	中信建投
29	9月	野村2019中國投資者論壇	上海	野村
30	9月	國信證券2019年秋季上市公司交流會	上海	國信證券
31	9月	美銀美林2019年全球地產峰會	紐約	美銀美林
32	10月	摩根大通亞洲信貸交流會	香港	摩根大通
33	10月	野村2019年中國房地產公司日	香港	野村
34	10月	海通證券2019年秋季策略會	上海	海通證券
35	10月	國泰君安2019年中期策略會	珠海	國泰君安
36	11月	美銀美林2019中國投資峰會	北京	美銀美林
37	11月	中金投資論壇2019	北京	中金
38	11月	野村2019亞洲高收益上市公司交流日	香港	野村
39	11月	高盛2019中國投資論壇	深圳	高盛
40	11月	第十屆瑞信中國投資論壇	深圳	瑞信
41	11月	第十四屆花旗中國2019年投資者會議	澳門	花旗銀行
42	11月	太平洋證券2020年度投資策略會	北京	太平洋證券
43	11月	興業證券2020年度策略會	上海	興業證券
44	11月	華創證券2020年度策略會	深圳	華創證券
45	11月	招商證券2020資本市場年會	北京	招商證券
46	11月	中信證券2020年度策略會	深圳	中信證券
47	11月	摩根士丹利第十八屆亞太投資峰會	新加坡	摩根士丹利
48	12月	華泰證券2020年度投資峰會	北京	華泰證券
49	12月	光大證券2020年度策略會	上海	光大證券
50	12月	國信證券2020年度策略會	上海	國信證券
51	12月	西南證券2020年度策略會	重慶	西南證券
52	12月	申萬宏源2020年度策略會	武漢	申萬宏源
53	12月	2020年長江周期&科技閉門交流會	上海	長江證券
54	12月	天風證券2020年度策略會	上海	天風證券
55	12月	中信證券消費主題論壇	北京	中信證券

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要在中國從事物業開發及投資、文旅城建設及運營以及物業管理服務等業務。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註7。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績載於第110頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團新增土地儲備9,970萬平方米，權益土地儲備約5,558萬平方米，土地儲備主要位於一線、二線及強三線城市等。本集團土地儲備的合理增長為本集團未來發展奠定了良好基礎。本集團土地儲備詳情載於本報告「業務摘要」一節「1物業分佈概覽」及「2土地儲備概覽」兩段。

重大收購及處置事項

以下列示了本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行的重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的收購事項：

(i) 收購北京項目及上海項目100%權益

於二零一九年一月二十日，融創房地產集團有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與武漢中央商務區股份有限公司訂立協議書，以應付代價人民幣125.53億元收購泛海建設控股有限公司（「泛海建設」）100%股權，泛海建設擁有北京泛海國際項目1號地塊（「北京項目」）及上海董家渡項目（「上海項目」）的100%權益。具體詳情請參見本公司二零一九年一月二十一日的公告。

董事會報告

(ii) 收購雲南城投集團持有的目標公司各51%股權及與持有目標公司各49%股權的自然人股東的合作安排

於二零一九年十一月二十七日，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南集團」，本公司的間接全資附屬公司)收到雲南產權交易所發來的交易結果通知書，確認融創西南集團為環球融創會展文旅集團有限公司(原稱為「成都環球世紀會展旅遊集團有限公司」，「環球世紀」)及成都時代環球實業有限公司(「時代環球」，與環球世紀合稱為「目標公司」)各51%股權的受讓方，據此，融創西南集團收購雲南省城市建設投資集團有限公司(「雲南城投集團」)持有的目標公司各51%股權，代價約為人民幣152.69億元。此外，融創西南集團已與六名自然人股東訂立相關協議，據此，自然人股東同意：於上述股權完成交割後，本集團全面負責目標公司以及目標公司及其附屬公司開發的18個項目的運營管理；於上述股權完成交割後30日內，目標公司向融創西南集團宣佈分配利潤約人民幣71.43億元(其中融創西南集團按股權比例應分約人民幣36.43億元，超額分得利潤約人民幣35億元)。具體詳情請參見本公司二零一九年十一月二十七日的公告。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未進行任何重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的處置事項。

合約安排

緒言

如本公司二零一七年一月十三日的公告及本公司二零一七年八月三十一日的通函所載，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」，本公司全資附屬公司)通過合約安排(定義見下文)完成投資樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「樂視網」)、樂融致新電子科技(天津)有限公司(原稱為樂視致新電子科技(天津)有限公司)(「樂融致新」)及樂視影業(北京)有限公司(「樂視影業」，連同樂視網及樂融致新為「目標公司一」)各自的股權(「目標股份一」)(「投資事項一」)。

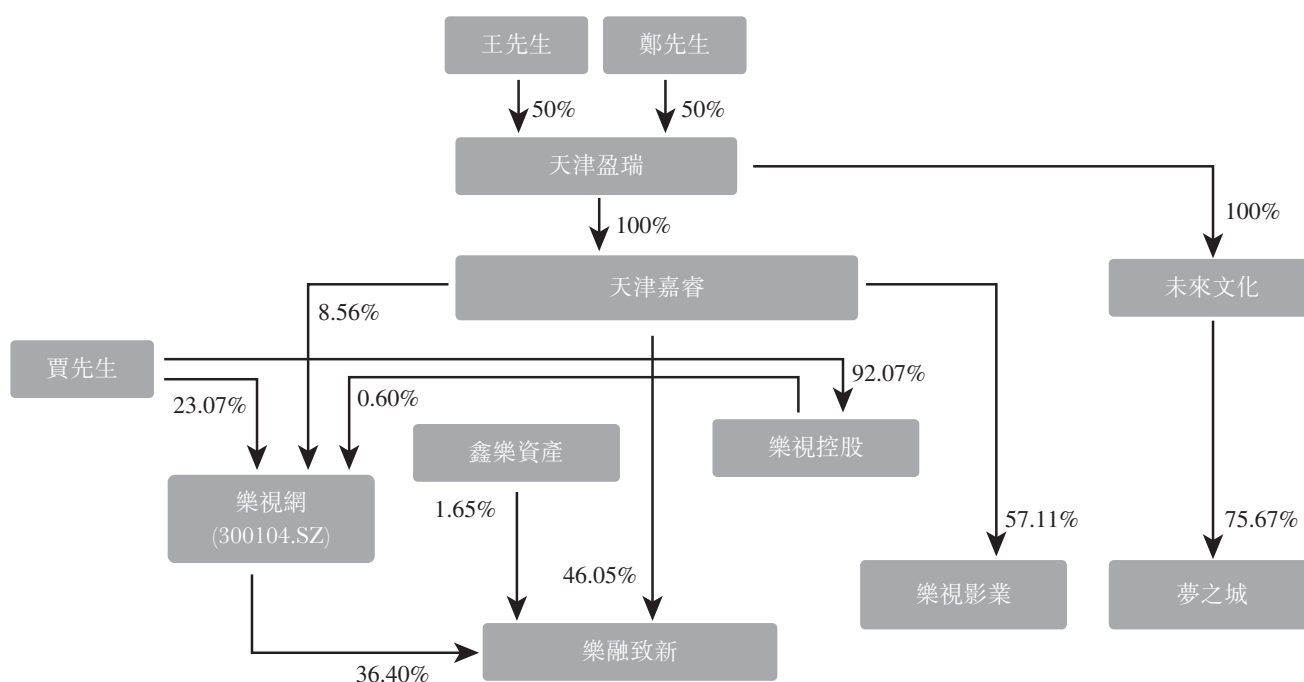
於二零一九年七月十一日，本集團通過合約安排收購北京夢之城文化有限公司(「夢之城」，連同目標公司一合稱為「目標公司」)75.67%的股權(連同目標股份一合稱為「目標股份」)，據此，本集團擁有了「阿狸」、「羅小黑」等有影響力的IP，並且開始建立和擴展IP衍生及變現平台(「投資事項二」，連同投資事項一合稱為「投資事項」)。

於二零一七年一月，本公司高級管理層王鵬先生（「王先生」）與鄭甫先生（「鄭先生」，連同王先生為「登記股東」）成立了：

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

於二零一九年四月，天津盈瑞設立了融創未來文化娛樂（北京）有限公司（「未來文化」），未來文化為一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零一九年十二月三十一日，合約安排的主要股權架構如下：



註：

1. 鑫樂資產管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「鑫樂資產」），一家於中國成立的有限合夥企業。
2. 樂視控股（北京）有限公司（「樂視控股」），一家於中國成立的有限公司。
3. 據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於二零一九年十二月三十一日，賈躍亭先生（「賈先生」）、鑫樂資產及樂視控股均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

董事會報告

樂視網從事基於整個互聯網視頻業務的廣告業務、會員及發行業務(包括付費業務、版權業務和電視劇發行收入)及其他業務。樂視影業從事電影製片業務、電影宣傳發行業務、版權運營業務及商務開發，而樂融致新從事樂視TV終端業務。夢之城是以創作和開發原創動漫作品及卡通形象品牌為主的文化創意運營公司，旗下運營包括「阿狸」、「羅小黑」、「杏仁兒」、「皮揣子」等知名卡通形象品牌。

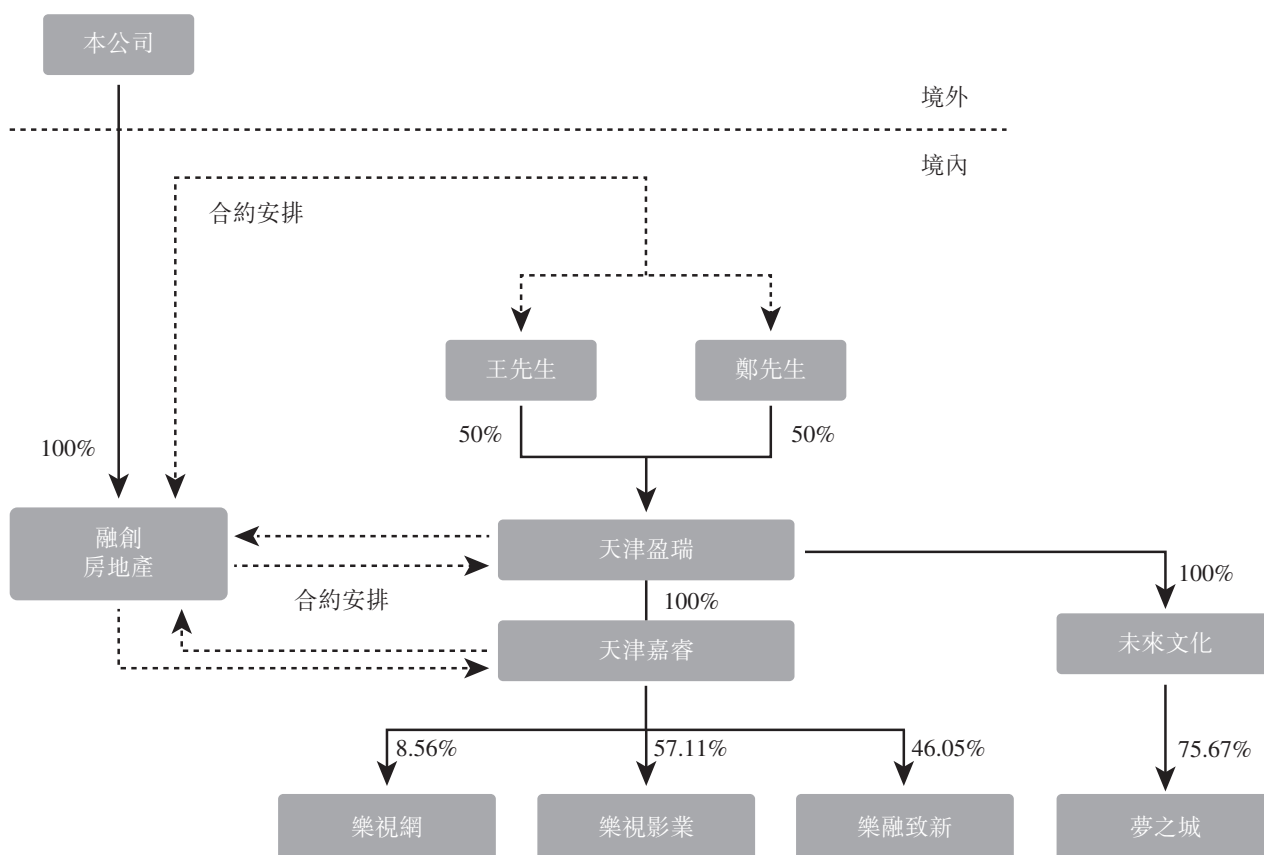
根據適用中國法律及法規，樂視網、樂視影業、樂融致新及夢之城現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團透過合約安排進行投資。

融創房地產訂立的合約安排(「合約安排」)包括：

- (i) 融創房地產與天津嘉睿訂立獨家技術諮詢及服務協議(「獨家技術諮詢及服務協議」)；
- (ii) (1)融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立；及(2)融創房地產、天津嘉睿及天津盈瑞訂立的委託協議(「委託協議」)；
- (iii) 融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立的獨家購股權協議(「獨家購股權協議」)；
- (iv) 與各登記股東作為借款人訂立的借款協議(「借款協議」)；
- (v) (1)融創房地產與登記股東訂立；及(2)融創房地產與天津盈瑞訂立的股權質押協議(「股權質押協議」)；及
- (vi) 各登記股東配偶的確認函。

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

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



(i) 獨家技術諮詢及服務協議

融創房地產及天津嘉睿已訂立獨家技術諮詢及服務協議，據此，天津嘉睿同意委聘融創房地產作為其獨家諮詢及服務供應商。因此，融創房地產將就（其中包括）下列方面向天津嘉睿提供建議及推薦意見：(1)有關天津嘉睿管理及經營的諮詢服務；(2)有關市場研究及營銷策略的諮詢服務；(3)有關處理器維護及網絡平台運營策略的技術諮詢服務；(4)有關軟件產品研發及系統維護的服務；(5)向天津嘉睿出租電腦及其他運營設備；(6)有關品牌推廣及管理的服務；(7)授權天津嘉睿在其業務過程中按非獨家基準使用融創房地產的所有知識產權；及(8)提供人力資源支持及相關技術人員。

董事會報告

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

獨家技術諮詢及服務協議初步為期十年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長十年，惟融創房地產於屆滿日期前90日通知天津嘉睿其將不延長年期則除外。此外，協議可(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津嘉睿的全部股權及/或所有資產後予以終止。天津嘉睿並無合約權利終止獨家技術諮詢及服務協議。

(ii) 委託協議

融創房地產、天津盈瑞及登記股東已訂立委託協議，據此，登記股東同意訂立委託書不可撤銷地授權融創房地產指定的中國公民（須為融創房地產直接或間接股東的董事及其繼任人（惟登記股東除外）及不得為登記股東的聯繫人（定義見上市規則）（「指定人士」）行使彼等作為天津盈瑞股東的所有權利及權力。指定人士將就與天津盈瑞有關的所有事宜代表登記股東行事，以及在適用中國法律允許的情況下，行使彼等各自作為天津盈瑞股東的所有權利，包括(1)出席股東大會的權利；(2)在股東大會上就股東事宜（包括但不限於委任或免職天津盈瑞的董事、監事及高級管理層及天津盈瑞清盤）行使表決權的權利；(3)簽署股東大會會議記錄或決議案或其他法律文件的權利；(4)指示天津盈瑞董事或法人代表按照彼等的所有指示行事的權利；(5)向相關政府部門或監管機構提交文件的權利；(6)決定轉讓或以其他方式處置登記股東於天津盈瑞股權的權利；及(7)適用中國法律、法規及規例和天津盈瑞組織章程細則規定的其他股東權利。

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

各份委託協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津盈瑞或天津嘉睿（視情況而定）的全部股權及/或所有資產後予以終止。登記股東、天津盈瑞及天津嘉睿並無合約權利終止委託協議。

(iii) 獨家購股權協議

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

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

獨家購股權協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產或其指定人士根據獨家購股權協議收購天津盈瑞的全部股權或所有資產後予以終止。天津盈瑞、登記股東及/或天津盈瑞並無合約權利終止獨家購股權協議。

董事會報告

(iv) 借款協議

融創房地產已與各名登記股東分別訂立借款協議，據此，融創房地產將向各名登記股東提供人民幣5,000,000元的無息借款以向天津盈瑞注資。根據借款協議的條款，借款將為期五年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長五年。於借款協議年內，融創房地產可於借款協議內所載的若干事項發生後要求立即償還，包括登記股東從融創房地產或其聯屬公司職務上辭任或遭罷免、登記股東身故、登記股東刑事犯罪及融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利。借款到期時，登記股東僅可通過下列方式償還借款：(1)在中國法律法規允許的情況下，按照融創房地產的要求向融創房地產或融創房地產指定人士轉讓其於天津盈瑞的權益，或(2)於融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利收購天津盈瑞的資產後，利用登記股東自天津盈瑞取得的股息或其他分派。

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

(v) 股權質押協議

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

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

各份股權質押協議無固定年期，自協議日期起計，直至(1)合約安排項下的所有相關責任已告達成；(2)合約安排項下的所有相關債務已經結清；或(3)其由融創房地產通過發出30日事先終止通知予以終止。登記股東及天津盈瑞(視情況而定)並無合約權利終止股權質押協議。

(vi) 各登記股東配偶的確認函

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

解決可能因合約安排產生的爭議的方式

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

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

重大變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團通過合約安排中的未來文化收購了夢之城75.67%的股權。本集團預計夢之城加入合約安排後，未來合約安排中目標股份流入本集團的經濟利益將有所增加。

除上述者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無訂立或重續任何其他新合約安排。合約安排及/或截至二零一九年十二月三十一日止年度採納的情況並無重大變動。

天津盈瑞及天津嘉睿業務活動以及其對本集團的重要性

天津盈瑞及天津嘉睿為就合約安排而於中國成立的合約實體（「合約實體」），由王先生及鄭先生分別擁有50%。於二零一九年十二月三十一日及截至本報告刊發的最後實際可行日期，合約實體主要從事持有目標公司股權。除樂視影業及夢之城為本公司的間接附屬公司外，對樂視網、樂融致新的投資按權益法入賬，且其經營業績以及資產及負債不會合併入本集團綜合財務報表。同時，合約實體入賬為本公司附屬公司，且其經營業績以及資產及負債合併入本集團綜合財務報表。

董事會報告

下表載列合約實體截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入及年內虧損以及合約實體於二零一九年十二月三十一日的資產總值及負債總額：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
收入	0.65	-
年內虧損	13.90	-4.9

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元	對本集團貢獻 的概約百分比 %
資產總值	24.00	0.2
負債總額	197.49	2.3

與投資事項有關的風險及本公司採取的減輕影響行動

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

目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，具體如下：

- (i) 就樂視網而言，樂視網目前開展的主要業務中，網絡出版服務、網絡視聽節目服務、互聯網文化經營服務、廣播電視節目製作經營業務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。
- (ii) 就樂視影業而言，樂視影業目前開展的主要業務中，電影發行、廣播電視節目製作經營業務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。

- (iii) 就樂融致新而言，樂融致新經營範圍中的從事互聯網文化活動、網絡遊戲研發生產、網絡遊戲上網運營，以及利用互聯網經營遊戲產品（含網絡遊戲虛擬貨幣發行、虛擬貨幣交易）等業務為互聯網文化經營服務，樂融致新未來擬繼續拓展的互聯網電視業務屬網絡視聽節目服務。互聯網文化服務及網絡視聽節目服務均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。
- (iv) 就夢之城而言，夢之城目前開展的廣播電視節目製作與經營、電影製作、從事互聯網文化活動等均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。

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

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

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

董事會報告

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

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

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

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

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

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

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

合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行。

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

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

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

董事會報告

本公司採取的減輕影響行動

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

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

物業、廠房及設備

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註8。

借貸

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註27。

儲備

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團儲備變動詳情載於綜合財務報表附註24。

財務概要

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務概要載於本年報第4頁。

股息政策及末期股息

股息政策

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

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

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

末期股息

董事會建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股現金人民幣1.232元，共計約人民幣57.26億元，其中計算股息的股份數量為截至二零二零年三月二十六日的已發行總股數，且預期該末期股息將於二零二零年八月十八日或左右派付予於二零二零年六月八日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零二零年五月二十八日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零二零年五月二十八日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年五月二十二日（星期五）至二零二零年五月二十八日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零二零年五月二十一日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零二零年六月三日（星期三）至二零二零年六月八日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零二零年六月二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會報告

主要客戶及供貨商

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收入總額約0.59%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度收入0.84%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約6.47%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額12.32%。

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

股票掛鈎協議

除本董事會報告「購股權計劃」一節所載的二零一一年購股權計劃及二零一四年購股權計劃，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

年內發行優先票據

於二零一九年一月十五日，本公司成功發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據。

於二零一九年二月十五日，本公司成功發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據。

於二零一九年三月二十五日，本公司額外發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據（與二零二三年到期的4.5億美元8.35%優先票據合併並組成單一系列）。

於二零一九年四月十一日，本公司成功發行二零二三年十月到期的7.5億美元7.95%優先票據。

於二零一九年六月十四日，本公司成功發行二零二二年到期的6億美元7.25%優先票據。

於二零一九年十一月一日，本公司成功發行二零二四年到期的6.5億美元7.5%優先票據。

票據全部已於新加坡證券交易所上市及買賣。所得款項已按計劃用於為本集團已有債務再融資。

上文所提及的票據發行旨在優化本公司債務結構，支持本公司更加健康的持續發展。本年度本公司發行優先票據的詳情載於本集團綜合財務報表附註27。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除本董事會報告「股份激勵計劃」一節披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註22。

期後事項

發行優先票據

於二零二零年一月十日，本公司成功發行二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據，票據已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據詳情載於本公司二零二零年一月八日及二零二零年一月十三日的公告。

根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十七日，本公司完成以每股42.8港元向不少於六名獨立承配人配售1.8692億股新股份，配售事項所得款項總額約為80億港元，扣除本公司所有相關成本及開支後，配售價淨額約為每股42.58港元，所得款項淨額約79.58億港元。有關配售事項的詳情載於本公司二零二零年一月十日的公告。

回購部分優先票據

截至二零二零年三月十九日，本公司已於公開市場回購合計7,860萬美元的優先票據，分別為(i)本金總額5,580萬美元的二零二零年到期的8.625%優先票據；及(ii)本金總額2,280萬美元的二零二零年到期的6.875%優先票據。本公司已根據票據的條款及契約註銷已回購的票據。有關票據回購的詳情載於本公司二零二零年三月十九日的公告。

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截至二零二零年三月二十六日本公司董事載列如下：

執行董事

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

董事會報告

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

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

董事服務合同詳情

執行董事

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

每名執行董事有權收取由董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物福利，以及根據相關中國法律及法規提供的社會福利。八名現任執行董事的總年度薪金為人民幣2.53億元。

獨立非執行董事

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

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

獨立非執行董事之獨立性確認函

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

董事及五名最高薪酬人士酬金

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（均為董事）之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註49。

概無董事放棄或同意放棄截至二零一九年十二月三十一日止年度酬金。

董事在重大交易、安排或合約中的重大權益

於年末或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關且董事或其關連實體直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

董事於競爭業務中的權益

於二零一九年十二月三十一日，除本集團業務外，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

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

控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（涵蓋本集團全部成員公司）承諾，彼不會且將致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他方式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不

董事會報告

限於)游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員)產生競爭的業務(「受限制業務」),惟不得限制任何承諾人及/或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco Property Holdings Company Limited的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理有限公司45%的股權(「重慶亞太商谷物業管理權益」)或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司(「有關公司」)的股份或其他證券,惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及/或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%,以及:

- (i) 存在某持有人(連同(如適用)其聯繫人)於任何時候持有的有關公司股權,較承諾人及/或其聯繫人持有的股權更多;及
- (ii) 承諾人於有關公司董事會的代表人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾:

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度,獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾,尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言,承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據,包括(但不限於)構成業務機會的任何建議投資詳情,以供彼等審閱。

各承諾人已承諾提供所需的全部資料以供:(i)獨立非執行董事對於彼遵守契據情況進行年度審閱;及(ii)契據的執行。各承諾人已於本年報就遵守契據每年作出聲明披露。

關連方交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及/或彼等之親屬所控制之公司，與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註45(關連方交易)。該等關連方交易不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易，也不構成上市規則14A.73界定的未能完全豁免的關連交易。

購股權計劃

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

二零一一年購股權計劃

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

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

二零一一年購股權計劃的主要條款及條件(經修訂)概述如下：

- (i) 根據本計劃就可能向參與者(即本公司、任何附屬公司或被投資實體的任何僱員(須擔任管理職務)或董事或董事會認為對本公司、任何附屬公司或被投資實體有所貢獻的任何僱員)授出的購股權(「二零一一年購股權」)的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於二零一一年購股權計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (ii) 於任何十二個月期間內，根據單個合資格參與者獲授或將獲授的二零一一年購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准除外；
- (iii) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，二零一一年購股權計劃由二零一一年購股權計劃採納日期開始起六年內生效及有效；及

董事會報告

(iv) 二零一一年購股權計劃將根據下列時間表授出：

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

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

(vi) 授予各承授人的二零一一年購股權應按以下時間表歸屬：

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

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

(vii) 二零一一年購股權一旦歸屬，須於二零一一年購股權要約日期起至有關授出期間開始日期起計六年（在此期間二零一一年購股權獲授出）止期間內獲行使；

(viii) 於二零一一年購股權要約日期起計五個營業日內，各承授人於接納二零一一年購股權計劃下的二零一一年購股權時支付予本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日	歸屬日	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數目	自授出日期至	自授出日期至	自授出日期至	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使數目	截至	截至
							二零一九年 十二月三十一日 累計已行使數目	二零一九年 十二月三十一日 累計已註銷數目	二零一九年 十二月三十一日 累計已失效數目		二零一九年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一九年 十二月三十一日 止年度行使日前 的加權平均 收市價(港元)
30/9/2011	30/9/2011	30%										
30/9/2011	29/4/2012	30%	28/4/2017	1.484	1.44	39,900,000	39,333,800	339,000	227,200	-	-	-
	29/4/2013	40%										
21/5/2012	21/5/2012	30%										
21/5/2012	29/4/2013	30%	28/4/2018	2.33	2.22	29,100,000	28,355,000	651,000	94,000	-	-	-
	29/4/2014	40%										
2/5/2013	2/5/2013	30%										
2/5/2013	29/4/2014	30%	28/4/2019	6.32	6.26	30,900,000	28,770,596	731,404	1,398,000	-	8,793,620	34.98
	29/4/2015	40%										
	合計					99,900,000	96,459,396	1,721,404	1,719,200	-	8,793,620	

董事會報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，二零一一年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	授出數目合計	截至二零一九年				
	九月三十日	五月三十一日	五月二日		於二零一九年	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	於二零一九年
	授出數目	授出數目	授出數目		尚未行使數目	已行使數目	已註銷數目	已失效數目	尚未行使數目
董事									
孫宏斌先生	2,600,000	400,000	-	3,000,000	-	-	-	-	-
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	1,600,000	1,600,000	-	-	-
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	900,000	900,000	-	-	-
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	-	-	-	-	-
田強先生	-	1,200,000	1,300,000	2,500,000	-	-	-	-	-
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	1,300,000	1,300,000	-	-	-
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	3,820,000	950,000	950,000	-	-	-
高級管理層及僱員	25,400,000	21,830,000	23,150,000	70,380,000	4,043,620	4,043,620	-	-	-
合計	39,900,000	29,100,000	30,900,000	99,900,000	8,793,620	8,793,620	-	-	-

二零一一年購股權計劃於二零一七年四月二十八日屆滿。於本報告日期，根據二零一一年購股權計劃授出的所有尚未行使購股權獲行使時，本公司可能發行的股份數目為零。

二零一四年購股權計劃

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

二零一四年購股權計劃的主要條款及條件概述如下：

- (i) 根據本計劃就可能向參與者（即本公司、任何附屬公司或被投資實體的任何董事或管理層或董事會認為對本公司、任何附屬公司或被投資實體有所貢獻的任何僱員）授出的購股權（「二零一四年購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；

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

董事會報告

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日	歸屬日	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數目	自授出日期至	自授出日期至	自授出日期至	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使數目	截至	截至
							二零一九年 十二月三十一日 累計已行使數目	二零一九年 十二月三十一日 累計已註銷數目	二零一九年 十二月三十一日 累計已失效數目		二零一九年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一九年 十二月三十一日 止年度行使日前 的加權平均 收市價(港元)
5/6/2014	5/6/2014	30%	4/6/2019	4.07	3.96	33,267,000	31,544,600	1,363,400	359,000	-	9,491,100	34.69
	5/6/2015	30%										
	5/6/2016	40%										
9/7/2015	9/7/2015	30%	8/7/2020	7.27	6.34	33,267,000	18,475,900	900,280	914,520	12,976,300	6,760,400	35.57
	9/7/2016	30%										
	9/7/2017	40%										
20/6/2016	20/6/2016	30%	19/6/2021	4.62	4.56	39,920,000	20,473,000	590,000	152,000	18,705,000	9,134,500	37.75
	20/6/2017	30%										
	20/6/2018	40%										
22/12/2017	22/12/2017	30%	21/12/2022	30.25	30.25	59,920,246	11,779,282	1,595,000	699,000	45,846,964	11,615,282	40.75
	22/12/2018	30%										
	22/12/2019	40%										
合計						166,374,246	82,272,782	4,448,680	2,124,520	77,528,264	37,001,282	

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年	於二零一七年	授出數目合計	截至	截至	截至	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使數目	
	於二零一四年 六月五日 授出數目	於二零一五年 七月九日 授出數目	於二零一六年 六月二十日 授出數目	於二零一七年 十二月二十二日 授出數目		二零一九年 十二月三十一日 止年度 尚未行使數目	二零一九年 十二月三十一日 止年度 已行使數目	二零一九年 十二月三十一日 止年度 已註銷數目		二零一九年 十二月三十一日 止年度 已失效數目
董事										
孫宏斌先生	1,300,000	-	-	-	1,300,000	1,300,000	1,300,000	-	-	
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	2,800,000	7,300,000	7,300,000	1,200,000	-	6,100,000	
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	5,400,000	1,700,000	-	3,700,000	
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	6,000,000	-	-	6,000,000	
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	5,600,000	-	-	5,600,000	
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	6,300,000	1,100,000	-	5,200,000	
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	5,830,082	1,100,000	-	4,730,082	
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	78,403,464	30,601,282	1,112,000¹	492,000	46,198,182
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	116,133,546	37,001,282	1,112,000¹	492,000	77,528,264

註1：已註銷的1,112,000份購股權的行使價為每股30.25港元。

二零一四年購股權計劃於二零一九年五月十八日屆滿。於本報告日期，根據二零一四年購股權計劃授出的所有尚未行使購股權獲行使時，本公司可能發行的股份數目為67,428,264，佔已發行總股數的1.45%。

股份激勵計劃

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

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

董事會報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共2,800.4萬股股份，總代價約為9.0億港元。截至二零一九年十二月三十一日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

由採納日期起至二零一九年十二月三十一日，累計2,104萬股股份已授予選定僱員。

董事及主要行政人員的權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份（「股份」）的權益（好倉）

董事姓名	權益性質	本公司普通股數目	佔本公司權益的概約百分比 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	2,091,329,884	46.98%
	實益擁有人	11,390,000	0.26%
汪孟德先生	實益擁有人	12,748,000	0.29%
荊宏先生	實益擁有人	9,006,000	0.20%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	4,384,000	0.10%
田強先生	實益擁有人	3,202,000	0.07%
商羽先生	實益擁有人	2,650,000	0.06%
黃書平先生	實益擁有人	2,050,000	0.05%

註：

- 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司（「天津標的」）所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信託所持有，其中70%股份由新家族信託（「新家族信託」）持有，剩餘30%股份由兩個原家族信託持有。新家族信託於2018年12月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信託的受託人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信託分別於2018年5月和6月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- 按於二零一九年十二月三十一日已發行4,451,928,611股股份的基準計算。

(ii) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	根據購股權計劃授予的 尚未行使的購股權	根據股份激勵計劃授予的 尚未歸屬股份數目	合計	佔本公司權益的 概約百分比 ¹
汪孟德先生	6,100,000	1,000,000	7,100,000	0.16%
荊宏先生	3,700,000	1,000,000	4,700,000	0.11%
遲迅先生	6,000,000	900,000	6,900,000	0.15%
田強先生	5,600,000	900,000	6,500,000	0.15%
商羽先生	5,200,000	900,000	6,100,000	0.14%
黃書平先生	4,730,082	500,000	5,230,082	0.12%
孫喆一先生	-	300,000	300,000	0.01%

註1：按於二零一九年十二月三十一日已發行4,451,928,611股股份的基準計算。

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

主要股東的權益(好倉)

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

股東名稱	權益性質/身份	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 ³
融創國際	實益擁有人 ¹	2,042,623,884	45.88%
	股權衍生工具持有人 ²	32,813,000	0.74%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	2,042,623,884	45.88%
	股權衍生工具持有人 ²	32,813,000	0.74%

董事會報告

註：

1. 該等2,042,623,884股股份由融創國際持有，融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌先生新家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌新家族信託的受託人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信託，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持2,042,623,884股股份的權益。
2. 本公司於二零一九年六月與一家金融機構（「交易對手方」）簽訂了總回報掉期交易（「交易」），截至二零一九年十二月三十一日，交易對手方已完成股份購買，合計32,813,000股股份。根據交易，交易對手方可能將股份出售予股份激勵計劃的受託人，但不會向本公司作股份實物交割。融創國際及作為孫宏斌先生新家族信託的受託人South Dakota Trust Company LLC，均被視為通過本公司擁有掉期交易中相關股份的權益。
3. 按於二零一九年十二月三十一日已發行4,451,928,611股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並未獲知任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

優先購買權

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

根據上市規則第13.21條作出的披露

如本公司於二零一七年六月二十六日公告所述，於二零一七年六月二十六日，本公司間接全資附屬公司Shining View Investments Limited（「Shining View」）（作為借款人）、本公司（作為擔保人）及本公司直接全資附屬公司Lead Star Holdings Limited（作為質押人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（「工銀亞洲」）（作為貸款人）訂立融資協議（「融資協議」），據此工銀亞洲同意向Shining View授出人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，期限3年。根據融資協議，倘孫宏斌先生(i)不再直接或間接為本公司單一最大股東；或(ii)不再控制本公司，則視為發生融資協議下的違約事件。於二零一九年十二月三十一日，孫宏斌先生的上述特定履行責任繼續存在。

如本公司於二零一九年八月二十日公告所述，於二零一九年八月二十日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行（國際）有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人（「貸款人」），中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作為融資代理人（「融資代理人」），訂立一份融資協議（「二零一九年融資協議」）。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資（「融資」），並且在任何銀行或金融機構根據二零一九年融資協議條款加入二零一九年融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。融資期限為自二零一九年融資協議日期起為期36個月。根據二零一九年融資協議（其中包括），倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再合共實益持有（無論直接或通過任何人士間接）(a)本公司百分之三十或以上的已發行股本，或(b)在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的已發行股本；(ii)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為本公司董事會主席，則融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消該融資並且宣佈所有未償還貸款連同應計利息及其他應付款項立即到期及應付。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無其他事宜須按上市規則第13.21條之規定而披露。

公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

業務審視

有關本集團年內業務的審視、對未來業務發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5至7頁的主席報告。此外，於本年報第8至15頁的管理層討論與分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註4闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報表附註47載述截至二零一九年十二月三十一日止財政年度結束以來所發生並對本集團有影響的重大事件。本集團五年的財務概要載於第4頁。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」，以及載於本年報第75至101頁的環境、社會及管治報告，與投資者的關係則載於本年報第39至40頁的投資者關係報告。

董事會報告

環境保護

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

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

遵守法律及法規

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

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

公益慈善

在為中國家庭提供美好生活的同時，本集團積極承擔企業社會責任。二零一八年，本集團成立了公益基金會，聚焦教育扶智、鄉村振興、古建保護等領域，開展「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「善築中國計劃」等項目，搭建融創公益平臺，建立長效機制，持續推動公益事業創新發展。有關慈善活動的進一步資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」。

與權益持有人的關係

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

本公司為員工提供公平及安全的工作環境，提倡多元化，並根據彼等的價值及表現提供具有競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團持續為僱員提供足夠的培訓及發展資源，致使彼等知悉市場及行業最新趨勢，同時提升其表現及在其崗位上實現自我價值。

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共有50,834名僱員。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣121.9億元。

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

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一一年四月二十九日採納二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第61至67頁披露。此外，本公司於二零一八年五月八日採納股份激勵計劃，以授予選定僱員股份，而該等股份將由受託人代為持有，直至該等股份根據股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員為止，詳情在本報告第67至68頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度在招聘員工方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重員工流失或任何重大勞資糾紛。

董事會報告

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

獲准許的彌償條文

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

結算日後事項

二零一九年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註47。

足夠公眾持股量

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

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

核數師

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

代表董事會
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二零年三月二十六日

關於本報告

本集團基於識別重要利益相關方及其關注的議題，收集和整理相關資料和數據，進而編製和發佈了本集團二零一九年度環境、社會及管治報告（「ESG」報告），旨在披露本集團於二零一九年在環境、社會及管治方面的管理措施和績效表現。

編製依據

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

報告範圍

本報告的時間範圍為二零一九年度（即二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日）（「報告期間」）。本報告的披露範圍包括本集團的主要業務：物業開發及投資和物業管理業務。本報告中的環境績效數據涵蓋本集團總部，各區域集團及城市公司以及其下屬的物業開發項目、物業管理項目運營過程中的資源使用及所產生的排放物情況。

利益相關方參與

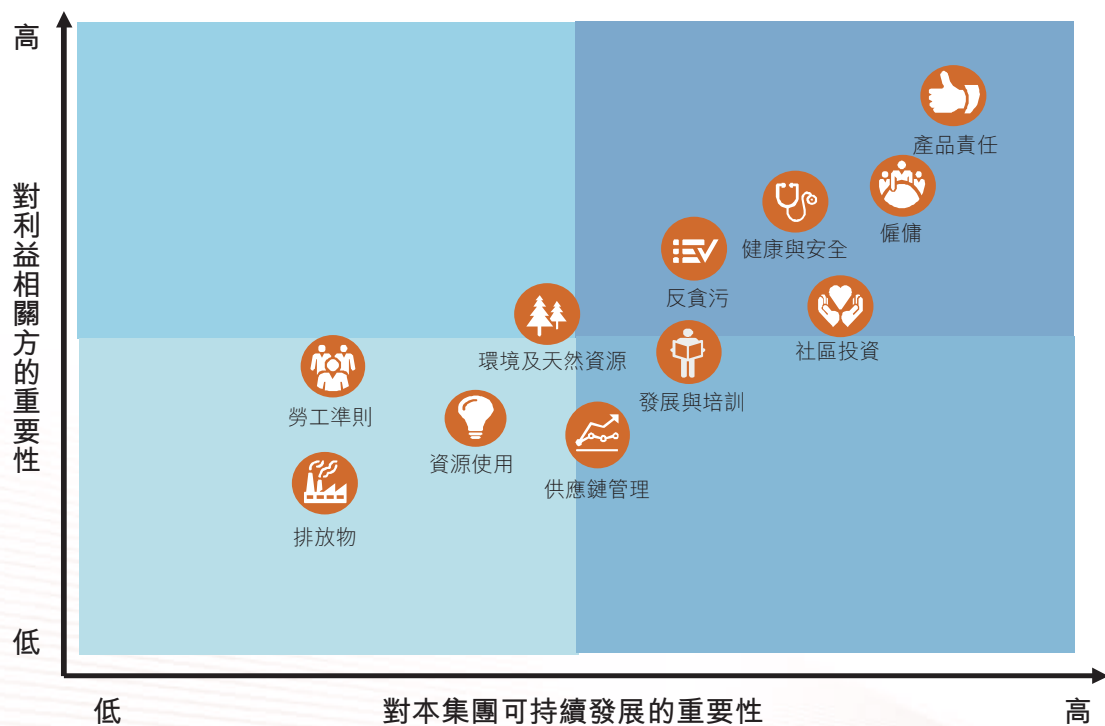
企業的可持續發展離不開各利益相關方的參與和支持。通過各種交流渠道，本集團與各利益相關方就企業可持續發展相關議題進行溝通：

利益相關方	主要溝通渠道	主要關注議題
政府及監管機構	政策指引、日常溝通、工作會議、信息披露、社會公益	<ul style="list-style-type: none">• 遵紀守法• 依法納稅• 僱傭• 社區投資• 排放物• 資源使用• 環境及天然資源• 勞工準則
股東及投資者	股東大會、投資者會議、年度及中期報告、公告	<ul style="list-style-type: none">• 產品責任• 企業管治• 反貪污

環境、社會及管治報告

利益相關方	主要溝通渠道	主要關注議題
員工	員工會議、員工培訓、員工活動	<ul style="list-style-type: none"> • 僱傭 • 發展與培訓 • 健康與安全 • 產品責任 • 供應商管理
客戶	客戶投訴熱線、客戶滿意度調查、客服中心、座談與交流	<ul style="list-style-type: none"> • 產品責任
合作夥伴	開展合作、交流互動	<ul style="list-style-type: none"> • 公平合作 • 誠信履約 • 共同發展
社區及公眾	公益活動、社區教育與宣傳、座談與交流、企業招聘宣講等	<ul style="list-style-type: none"> • 社區投資 • 僱傭

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守載於《環境、社會及管治報告指引》之「不遵守就解釋」條文。本公司根據聯交所「指引」中列出的11個層面，對內外部利益相關方各層面關鍵議題的重要性進行了評估，識別出利益相關方關注的主要ESG議題，其中最重要議題為「產品責任」、「僱傭」、「健康與安全」及「反貪污」；較重要議題為「社區投資」、「發展與培訓」、「環境及天然資源」；相關議題為「供應鏈管理」、「資源使用」、「勞工準則」及「排放物」。本集團在日常經營活動中針對這些議題不斷開展相關改進工作，以滿足各利益相關方的要求，增強信任與合作，共同推動本集團和社會的可持續發展。



排放物管理

本集團堅決遵守《中華人民共和國環境保護法》等國家及地方法規要求，全面貫徹可持續發展理念，優化運營管理，從辦公場所、物業開發等方面開展排放物管理工作，最大程度地減少本集團的經營管理活動給環境帶來的影響。

辦公場所

本集團倡導綠色辦公，減少廢棄物產生，力求在排放物管理方面不斷進步。本集團的辦公垃圾統一收集到垃圾分類回收箱中，交由專業公司進行處理。對於有循環使用價值的物品，將會進行重複利用從而減少廢棄物排放。本集團以培訓的形式向員工宣貫垃圾分類和回收利用知識，鼓勵員工正確投放廢棄物。

物業開發

本集團根據《中華人民共和國建築法》、《建設項目環境保護管理條例》、《JGJ 146-2013 建設工程施工現場環境與衛生標準》及《GB/T50378-2019 綠色建築評價標準》等相關法律法規和標準，編製並實施《融創集團施工現場環境工作標準》。此外，本集團積極響應國家要求，推廣裝配式建築，要求承建商實施綠色施工，減少施工建造階段的水資源耗用、噪聲和空氣污染，減少現場建築垃圾產生。本集團在項目選址和設計之初，便會考慮項目對周邊自然環境帶來的影響，積極開展項目環境影響評價，將評價結果報當地環境保護主管部門審批，並在現場施工階段，通過實施現場揚塵控制、噪聲控制、垃圾與污水控制等措施，切實加強施工現場的環境管理。

揚塵控制：本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，要求承建商在作業時必須採取防塵措施，通過封閉圍擋、場地硬化、裸土覆蓋、場地綠化、進出場車輛清洗、渣土車輛密閉運輸及霧炮抑塵等方式，有效落實揚塵控制；同時嚴格遵守項目所在地的相關規定，在當地發佈重污染天氣預警時停止土方運輸、土方回填等活動，並開展相應的降塵管理措施，如灑水降塵等；

噪聲控制：為減少噪聲污染，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《GB-12523-2011 建築施工場界環境噪聲排放標準》等法規要求和標準，加強工地施工期噪聲管理，嚴禁施工車輛及機械高音鳴笛，嚴禁材料裝卸時拋擲或翻斗下料，盡量避免夜間施工。對於因生產工藝上要求或者特殊需要必須夜間施工的，本集團會將該情況報當地主管部門審批，並公告附近居民；

環境、社會及管治報告

垃圾控制：本集團要求承建商對垃圾做到正確分類、及時收集清理、設置垃圾中轉區域將垃圾集中堆放，並交由有資質的專業公司進行處理；

污水控制：污水和泥漿在排放之前需進行集中處理，設置污水沉降池，開展雨污分流，降低環境影響。

本集團運營所產生的主要排放物為能源使用所產生的溫室氣體以及無害廢棄物，其中無害廢棄物主要包括辦公垃圾、生活垃圾、廢棄電子產品及廚餘垃圾等，在對無害廢棄物進行分類收集後，交由專業第三方進行處置，生活污水經由城市管網排入城市污水處理廠進行處理。運營所產生的少量有害廢棄物，均交由有資質的專業公司進行循環利用或處置，對環境所產生的影響較小，故不進行披露。

二零一九年排放物績效表現

排放物績效表¹

指標	績效表現
溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) ^{2、3}	85,488.03
溫室氣體排放密度(範疇一及範疇二)(噸／人民幣百萬元收入)	0.51
無害廢棄物總量(噸)	6,428.83
無害廢棄物密度(千克／人民幣百萬元收入)	38.62

註：

1. 基於本集團的業務性質，氣體排放主要為使用由化石燃料轉化的電力及燃料產生的溫室氣體；
2. 本集團溫室氣體核算範圍主要涵蓋二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並根據《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》及《IPCC 2006年國家溫室氣體清單指南2019修訂版》規定計算；
3. 溫室氣體範疇一：涵蓋由本集團運營直接產生的溫室氣體排放；溫室氣體範疇二：來自本集團內部消耗(購買獲得或取得的)電力、熱能所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

資源使用

本集團認真貫徹《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，減少資源消耗。

辦公場所

為了實現辦公場所的資源節約，降低對環境的影響，在辦公場所能源節約方面，本集團推行可持續的辦公方式，積極採用自然光及高能效、低能耗電器，如LED燈等節能環保方式進行照明，辦公區域合理設定空調溫度，減少電力消耗，同時在顯眼處張貼節能標識，要求員工在使用完畢後隨手關閉電源。在水資源的使用和節約方面，本集團的辦公場所用水主要由辦公樓物業公司負責供給，本集團在盥洗室採用節水水龍頭，並張貼提示提醒員工節約用水。在辦公場所減少耗材方面，本集團持續倡導無紙化辦公與雙面打印，辦公用品及其他耗材統一管理分配，按需取用，減少物品損壞及垃圾產生。

物業開發

本集團大力推廣新型建造工藝，落實新材料使用，推動「臻營造」工藝體系的落地，減少資源消耗，具體措施包括：採用定型模板、預製隔牆、免抹灰工藝、乾法裝修等新型施工工藝方法，大幅減少施工現場木材使用量及濕作業，提高建造質量及建造效率，降低勞動強度及資源佔用。截至二零一九年十二月三十一日，本集團新開工項目中採用「臻營造」工藝體系的項目佔比達到76%。

本集團所有在建項目均使用實測質量及交付評估等管理工具，並通過專業第三方檢測機制進行測評，嚴格管理建造質量，降低拆改返工浪費。本集團大力推廣成品房¹交付，通過標準化的設計、高品質的用料和高標準的施工工藝。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在建項目中成品房佔比超過55%。

物業管理

為減少物業管理區域資源消耗，本集團制定了《節能降耗管理規範》，在各物業管理項目中採用各種節能產品、節能方法及節水措施，其中包括：公共區域使用LED燈具照明，並根據晝夜時長的變化來調整照明的時間和亮度，及採用節水系統及節水設備，持續推行中水回用技術，將市政污水處理達標後的中水引入園區，用於園區綠化養護澆灌用水等日常工作。

註1：根據《商品住宅裝修一次到位實施細則》，成品房指全裝修住宅。

環境、社會及管治報告

二零一九年資源使用績效表現

本集團運營所使用的資源主要包括汽油、柴油、外購電力、天然氣和水。

資源使用績效表¹

指標	績效表現
綜合能源消耗總量(兆瓦時) ²	156,829.87
綜合能源消耗密度(兆瓦時／人民幣百萬元收入)	0.94
直接能源消耗(兆瓦時) ²	33,180.97
汽油(升)	2,217,601.00
柴油(升)	112,254.50
液化石油氣(千克)	548,810.14
天然氣(立方米)	479,530.44
間接能源消耗(兆瓦時) ²	123,648.90
外購電力(兆瓦時)	123,648.90
用水消耗量(噸)	4,653,696.55
用水消耗密度(噸／人民幣百萬元收入)	27.96

註：

1. 本集團運營中產生的包裝物極少，因此關鍵績效指標A2.5－製成品包裝材料不進行披露；
2. 綜合能源消耗總量是通過直接與間接能源消耗量，根據《綜合能耗計算通則》(GB/T 2589-2008)換算因子計算得出。

環境及天然資源

本集團將環境保護視為重點工作之一，嚴格遵守環保的相關法律法規，降低物業開發和管理階段全過程的環境影響，關注生態環境及生物多樣性保護，生態設計層面注重當地原生物種的保留，並積極開展生態恢復和治理。同時，本集團積極發展綠色建築，主動推廣可持續環保材料的使用，為業主提供舒適的居住環境，履行保護環境的承諾和責任。

綠色研發

本集團致力於建立專業、領先的研發基地，用於持續開展技術課題研究和體系化培訓，目前本集團已建立重慶、上海研發基地，並於本年度共計組織實施多項技術課題研究，內容涉及新型建築材料、装配式內裝技術、中式建築材料工藝、綠色建材部品及被動房低能耗建造技術等，並及時推進研究成果的共享和落地應用，在持續提升融創產品質量的同時保護環境、節約資源。

綠色建材

在項目開發過程中，本集團推廣使用定型模板，節約了大量木材，目前本集團約60%的在建項目採用定型模板，全年較傳統建造模式節約木模板數千萬平方米。同時，本集團採用金屬及瓷磚、PC構件等人工材料替代部分木材及石材，在保證效果及功能的前提下，提升材料使用壽命，降低揮發性油漆使用，減少資源使用及環境破壞。

綠色建築應用

本集團積極踐行綠色環保理念，致力發展綠色建築，從客戶的居住及辦公環境的健康環保角度出發，嚴格控制設計到運營的全周期環保管理，在装配式建築、被動式建築、精裝修成品房等綠色建築方面進行積極探索及推廣應用。於二零一九年，本集團已有50個項目申報實施装配式建築，實施面積達600萬 m^2 ，其中濟南融創文旅城項目通過山東省装配式示範項目評審，建設部装配式示範項目評審也正在進行中；石家莊樂城融創城按照《被動式超低能耗居住建築節能設計標準》設計及實施；西安曲江印公寓項目通過美國WELL健康建築金級預認證。

案例1 濟南融創文旅城項目

濟南融創文旅城項目位於濟南市歷城區，項目地上部分均採用装配式方式建造，為装配式建築的優秀實踐。

環境、社會及管治報告

該項目主要應用了以下關鍵綠色技術：

預製構配件應用：項目使用大量如雙T板、預製柱、預製樑、預製樓梯等預製構配件，這些預製構配件在專業工廠進行設計與製造，在保證良好結構力學性能的同時，使得施工現場無需開展如澆築等工作，且安裝非常便捷，顯著縮短了施工周期，從而降低環境影響，減少資源使用；

預製內隔牆板材：預製內隔牆採用蒸壓輕質砂加氣混凝土(AAC)板材，具備較好的保溫性和耐火性，同時，該板材內部存在大量均勻的、互不連通的微小氣孔，隔音性能也較好；

整體衛浴：整體衛浴是用一體化防水底盤、拼接式壁板及頂板整體框架，配套各種功能衛浴部品組合形成的獨立衛生單元，其主要材料為採SMC複合材料(片狀模塑料)，具有機械強度高、綠色環保、無輻射、耐腐蝕、保溫隔熱等特性；

BIM應用：本項目在裝配式深化設計、管線綜合優化、工程量統計、施工模擬、5D輔助施工管理等方面深度應用BIM技術，解決了關鍵設計及模擬施工方面的重點難題。

案例2 石家莊樂城融創城

石家莊樂城融創城項目按照河北省《被動式超低能耗居住建築節能設計標準》(DB13(J)/T273-2018)進行設計，主要應用了以下關鍵綠色技術：

更高效的外保溫：採用了保溫性能更佳的B1級石墨聚苯板作為保溫材料，並採用無熱橋錨固件，減少了連接部位的能量損失，使得非透明外圍護結構(屋面及外牆)的熱傳導系數較傳統圍護結構大幅降低，有效保障了室內溫度，為客戶提供一個溫暖、溫馨的家；

外圍護結構無熱橋：保溫層連續完整地覆蓋建築外圍護結構，從而確保了良好的保溫效果。當管線必須穿透保溫層時，將會對增大孔洞進行密實保溫處理；

更高效的外門窗系統：門窗的保溫性、氣密性均達到國家建築外門窗性能分級表的最高級(外窗及外門傳熱系數 $\leq 1.0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，外窗氣密性8級)，並且外門窗耐火完整性達到0.5小時；

高效熱回收新風空調系統：採用環境能源一體機，具有製冷製熱、新風、除霾功能，室內外空氣通過新風系統的特殊構造，在換氣的同時完成能量回收，熱回收效率 $\geq 70\%$ ，在降低資源消耗的同時，為室內空氣的清新提供有力保障；

更優異的氣密性：有完整的、包圍整個被動區域的氣密層，室內外壓差為50Pa時，換氣次數 ≤ 0.6 次／小時，而傳統建築同等條件下換氣次數約為2~3次／小時，進一步減少室內外空氣交換頻率，降低能量損失；

雨水收集：積極貫徹海綿城市建設理念，設置了317m³的雨水調蓄池，對雨水進行收集利用。

僱傭

本集團的快速發展來源於每一位員工的不懈努力，而員工也是本集團可持續發展的基礎。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規要求，高度重視人力資源管理，並努力為員工提供公平、健康、安全、舒適、和諧的工作環境。二零一九年，本集團榮獲由中國房地產業協會認證頒發的「2019中國房地產最佳僱主企業」、「2019中國房地產最佳人力資源團隊」及「2019中國房地產優質人才培養企業」三項殊榮，其中「2019中國房地產最佳僱主企業」獎項為連續第五年獲得。

員工聘用及晉升

本集團以平等機會為準則，在招聘過程中充分尊重不同背景的員工，無年齡、性別、種族等方面的歧視，並提供公平與和諧的工作環境。為提升僱主形象，完善人才引進，本集團根據發展規劃及公司文化制定了招聘政策，集團總部也會對各區域集團的招聘工作進行指導。本集團嚴格實行勞動合同制，勞動合同簽訂率為100%，在勞動合同中對員工的工作時間、工作內容、勞動報酬、勞動條件等進行了明確約定。

本集團設有明確的離職解聘制度，有關離職解聘內容亦載列於員工勞動合同中。本集團大力鼓勵內部人才的晉升，每年會對員工的表現進行評審考核以評定職級。

本集團非常重視大學生的招聘與培養，深化校企合作，積極探索校園招聘模式，為廣大學生提供各類實習機會，連續四年舉辦全國校園營銷挑戰大賽。二零一九年本集團榮獲由中國人力資源管理學院認證頒發的「2019中國人力資源管理最佳實踐獎」及獵聘網頒發的「2019新銳非凡僱主獎」。

環境、社會及管治報告

薪酬和福利

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

本集團致力於為員工創造一個溫暖美好的體驗氛圍，以「小溫暖、大美好」為目標，建立了涵蓋「節日、運動、美食、辦公、健康、家庭、公益」七大維度的員工福利體系，讓每一位員工能夠高效、暢通、快樂地工作和生活：

- (i) 員工享受完善的保險體系，社會保險覆蓋率為100%，本集團還為員工提供補充商業保險、家屬體檢、家屬商業保險等配套體系，全方位保障員工身心健康；
- (ii) 融創員工互助會為遭遇重大疾病或意外傷害而導致家庭經濟困難的員工或直系親屬提供經濟援助。每年感恩節為融創愛心捐款日，眾多有愛的融創員工會借此機會為困難員工捐獻愛心，傳遞溫暖；
- (iii) 融創員工俱樂部為員工自由發揮興趣愛好的平台，會開展各類運動賽事、舉辦各種節日類、健康類體驗活動，全方位讓員工感受到工作與生活相結合的充實和富足；

二零一九年，本集團連續兩年獲評「最佳企業福利僱主」。

平等與相互信任的職場氛圍

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

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

健康與安全

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

辦公場所

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

為應對辦公場所突發災害以及工傷事故等，本集團制定了相應的應急措施，並要求員工了解應急措施與處理程序。若發生任何緊急情況，員工應立即向上級主管報告並執行相應程序。同時，本集團在辦公場所設置了符合人體工學設計的桌椅，採用適宜的室內設計為員工提供明亮、柔和的室內光線，為確保工作環境衛生，本集團定期會為空調系統進行清潔，對地毯進行消毒除菌等，從多個角度為員工打造健康、舒適的辦公環境。

物業開發

本集團高度重視安全生產，嚴格遵守《建設工程安全生產管理條例》及《建築施工安全檢查標準》等相關法律法規，並據此編製了《融創集團安全管理標準》，為本集團的安全管理工作提供標準和指導。本集團建立了清晰完善的安全管理組織架構，並配備了專業的管理人員，明確了各層級的安全生產管理責任及工作內容。同時，本集團要求並監督項目開發及承建商遵守建設工程安全生產的有關規定。

- (i) 在滿足法律法規要求基礎上，本集團進一步明確了項目開發及承建商安全管理標準，提出了明確細緻的管理要求，要求其制定妥善的安全管理方案，認真執行各項規章制度和操作流程，嚴格避免違章作業和冒險指揮，保障作業安全，落實安全教育培訓，提供合格的勞保防護用品，保障設備設施的安全性能，組織應急演練，建立地方應急部門緊急聯繫清單，確保施工安全；
- (ii) 本集團加強落實安全應急預案、組織應急演練，提高事故預防和應急處理能力，保障本集團生產安全與穩健運營；

環境、社會及管治報告

- (iii) 本集團組織了多項安全知識、應急知識等教育培訓，並開設「工程大講堂」線上培訓，為全體員工提供便利的培訓方式及安全知識講解；
- (iv) 本集團為員工提供合格的工裝、安全帽、勞保鞋等防護用品；
- (v) 本集團聘請第三方專業測評單位，對各階段在建工程開展安全突擊檢查，實行「不提前發通知」「不提前打招呼」「不要求接送」「直接深入生產現場」及「直接查找、整改問題」的「三不兩直」政策，促進安全管理水平的提升。

物業管理

本集團對物業管理中員工可能面臨的職業健康風險進行篩查，依據篩查結果對高空作業、動火作業及密閉空間作業等高風險作業制定了相應的管理，對機電操作人員、大型設備維修人員等高風險工種開展安全操作培訓，並要求特殊崗位人員持證上崗，依據對各崗位工種對應的風險提供相應的個人防護用品，並定期為員工提供職業健康體檢。

發展與培訓

本集團根據員工的工作經驗、專業方向及個人的職業發展期望提供促進員工成長的工作崗位，注重與員工共同成長發展，並提供順暢的職業發展渠道以及全面多層次的培養，倡導並支持員工全面發展，不斷提升組織內生能力。融創學院於二零一九年進一步發展，為員工提供了更高質量和多樣化的培訓內容。本集團於二零一九年專門成立了營銷軍校，以專業輔導營銷體系人員成長。線上課程平台也不斷完善，使員工的培訓方式和場景更加靈活多樣，更好地支持了員工和企業成長發展。

二零一九年，本集團參與線下培訓的人次共計約38萬。為有效提升本公司人才的綜合素質，本集團根據不同員工的情況開展集中培訓，其中包括：

- (i) **創想家培養**：對於校招員工，本集團通過高管授課交流、導師職業發展指導、師傅業務指導、前輩「接力棒計劃」、業務課程培訓、挑戰性任務鍛煉等方式促進其快速成長；
- (ii) **新員工培訓**：向新員工提供關於本集團的戰略、文化、產品、業務運營、制度要求等培訓內容，協助新員工快速適應工作環境，提升專業技能，加深對集團文化、制度的理解；

- (iii) **專業培訓**：為使員工更容易適應工作職能與本集團發展要求，本集團開展多種形式的內部及外部培訓，提升員工的專業能力；
- (iv) **領導力培訓**：本集團定期組織系統化的管理培訓和高管帶教、交流活動，以增強管理人員對管理過程的把控，提高戰略規劃能力，深化對實際工作的理解；
- (v) **後備人才培訓**：本集團專門針對核心人才定期組織高級別的案例探討、戰略分析、管理研究及企業文化交流，培訓全部由董事長、總裁、副總裁親自授課，以提升企業後備人才對企業戰略的理解、開闊管理視野及思維，強化企業文化的建設。

本集團還為員工提供大量在線學習的機會。二零一九年度，本集團在線平台共累計上線2,162門課程、7,709份培訓材料，鼓勵員工的自主學習。

勞工準則

本集團嚴格遵守有關禁止僱傭童工及強迫勞工的法律，實施嚴格的內部招聘管理制度，本集團下屬所有業務均禁止僱傭童工及各種形式的強迫勞工，在招聘過程中對應聘者的身份信息進行準確核實，避免身份信息的冒用。二零一九年，本集團並未發現存在僱傭童工或強制勞工的事件。

供應鏈管理

本集團積極與供貨商合作，共同發展可持續供應鏈，使其符合本集團在商業道德、環境、健康及安全方面的標準要求。本集團一貫堅持公平、公開、公正的招標採購原則，並制定規章制度，確保對供貨商的選擇、管理、評價的可追溯性，並促進供應商遵守環保、職業健康及安全相關的法律法規。在與重要供應商進行合作時，本集團會對供應商開展現場審核，審核的內容包括產品質量、生產能力及員工工作環境等。此外，本集團也注重綠色產品的使用，在採購時會優先選擇提供環保型產品的供應商。

在供貨商的日常管理中，本集團注重雙方的溝通，包括定期交流以及不定期的高層互訪、項目技術交流等，保障雙方關係穩定持續發展。同時，雙方以《廉潔協議》作為訂立項目供貨合同的必要條件，確保供貨商及員工在供貨過程中誠信、自律、遵守法律及紀律規定。

環境、社會及管治報告

產品責任

本集團注重為客戶提供高質量產品及優質服務，並在此基礎上不斷進行完善。在項目的整個生產及服務周期內，本集團均嚴格執行《中華人民共和國城市房地產管理法》及《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規的要求，對產品責任嚴格把關，力求為客戶提供優質的產品及服務，同時避免具有嚴重失實陳述的廣告宣傳。

融創智造

二零一九年，本集團工程管理軟件「數字工程」全面升級為「融創智造」，在原有功能基礎上，進一步完善現場管理板塊，支持現場內控管理，包含驗收類（工序驗收、材料驗收、安全驗收）、檢查類（質量巡檢、安全巡檢、專項檢查）、管理類（管理看板、形象進度、通知公告）、專項類（疫情防控）等19個模塊，對產品建造全流程進行監測管理，持續提升本集團精細化、智能化管理能力，逐步形成線上數字化工程管理體系，取代線下紙質作業等傳統溝通模式，通過軟件固化管理動作及質量標準，實現高效溝通及有效閉環，形成了以節點驗收為基礎的全維度產品建造管理工具。

建築產品質量

為保證建築產品質量，本集團根據相關國家質量規範要求，制訂了滿足或高於國家質量規範要求的《質量內控體系》，其中包含從土建工程質量到項目風險源評定的8大類標準1,500多個子項，涉及從原材料選擇、基礎建設到裝修等多個環節，確保產品的優良質量。

質量控制

本集團要求承建商嚴格按照合約要求及相關標準與規範進行建造活動，並設立內部自檢體系，由各級項目/工程管理部門對本集團所有建造項目進行定期檢查。同時，本集團另聘請獨立第三方專業檢測機構在產品建造過程中，從實測實量、質量風險、滲漏風險、標準管理動作實施等方面對在建項目進行定期/不定期過程測評，確保項目質量。此外，在產品交付客戶前，本集團對室內裝修、公共區域、產品外立面、園林景觀、機電消防設施、電梯、智能化等方面進行交付測評。二零一九年度，本集團進一步提升產品質量檢查要求，於過程測評中針對滲漏風險增加了相關隱蔽工序的破拆檢測，並針對客戶重點關注問題，在交付測評中增加了相關使用功能試驗專項檢測，進一步確保產品的優質質量。

二零一九年，本集團深化《工程材料檢查制度》，進一步明確了工程材料檢查要求和不合格問題處罰機制。為保證項目進場工程材料不發生假冒偽劣、貨不對板的事件，本集團對下屬項目開展工程材料突擊檢查工作，確保工程材料質量符合要求，並細化《材料品類及技術指標分級表》，明確了128類、305種項目施工現場常用材料的4,804條技術指標，規範材料管理方法。

產品創新

本集團中式產品譜系，讓優秀的中國建築，讓好的生活方式能夠得以延續，通過創新而展現出更好的面貌。

於二零一九年，本集團的上海桃花源獲得克而瑞「2019中國住宅十大作品」獎項，府系產品獲得「輕奢精品產品系TOP10」獎項，並新推出了雅頌系、山水系及宸院系等產品。

雅頌系：宋風產品系，桃花源系之後又一實力巨著。雅頌系源於「中國審美造極之世」宋朝，以宋代藝術美學為範本，傳承並轉譯宋代建築語言，融入士大夫生活情趣，以組織的禮儀性、形式的創新性、空間的精神性、構造的精巧性、居住的文化性，營造出風雅而詩意的生活場景。



重慶長樂雅頌

環境、社會及管治報告

山水系：在「山水復興」的時代大勢中，敏銳洞悉建築藝術的人文主義復興與極簡美學回歸的趨勢，用本真的築建，將山水的禪意與姿態充分還原，以中國魂、現代骨、江南衣實現自然而詩意的棲居概念，激蕩下一個百年藏品。



蘇州山水樾瀾庭

宸院系：「宸」本義是屋宇，後代指北極星的所在，指引著北方的方向，也指引著古往今來的中國人致敬理想、回歸本心的修為之路。院落，是中國傳統建築佈局的基本組織形式，是中國人熟悉的傳統居住形式。心有廟堂之高，亦有山林之雅，欲仕則仕，不求之為嫌；欲隱則隱，不以去之為高，正是宸院系的產品靈魂。宸院系以還原真實的生活場景為研發突破口，用三個院子，即規劃之院、社區之院、居停之院，回歸院落式生活的本來意義，承載居者的生活理想。



開封宸院

物業服務質量

本集團的融創物業服務集團有限公司具有壹級物業管理資質，是中國物業管理協會常務理事單位，以「至善·致美」為服務願景，致力於成為中國家庭首選的「品質生活服務商」，秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活。二零一九年，融創服務集團榮獲「2019中國物業品質服務領先品牌企業TOP3」及「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」獎項。

融創服務集團不斷創新、突破，在細節處考量超越行業標準的服務。融創服務集團堅持區域深耕和高質量服務發展戰略，傾力打造每一座城市的服務典範，以匠心情懷、高品質服務戰略，致力於打造中國領先的全業態物業服務領導品牌。

融創服務集團及其管理項目以規範、完善的物業管理體系為基礎，全面通過SGS質量管理體系認證，專注服務於融創高端小區，以國際化、科學化的經營管理理念，打造高質量、專業化的服務團隊，為客戶提供超越期望的質量服務，引領城市美好人居。

客戶溝通與信息保護

本集團十分重視客戶意見及建議的反饋，已建立了投訴及報事處理機制，設置400服務熱線、投訴郵箱、公眾號等，對客戶的意見和建議進行收集及跟進。此外，本集團聯合第三方機構，定期對客戶滿意度開展調研，根據客戶反饋的情況，不斷完善及改進各項工作。

針對客戶隱私信息保護，本集團制定了嚴格的客戶信息保密措施，設立保密管理專員，對涉及客戶身份、電話等個人隱私信息的項目進行加密管理，確保客戶信息錄入系統後，其關鍵信息會被隱藏。客戶信息的查詢使用權限也被嚴格管理。本集團也會對客戶信息保密制度的落實情況進行定期檢查，以確保相關措施有效執行並符合法律法規。

知識產權保護

本集團高度重視知識產權保護工作，保證產品、服務質量，維護企業信譽，已建立了完善的知識產權管理制度，由法律管控中心統籌管理日常經營業務中所涉及的知識產權事項。

環境、社會及管治報告

知識產權保護工作包含但不限於以下方面：

- (i) 及時申報商標及其他知識產權，確保得到有效的法律保護；
- (ii) 定期對與「融創」及「SUNAC」等近似的商標進行監測，對於近似商標採取包括提出異議、申請無效宣告或申請撤銷等措施；
- (iii) 於他人對本集團的商標提出異議或撤銷申請時，組織協調各業務部門收集使用證據，維護本集團的商標權利；
- (iv) 建立了商標保護常態機制，對商標侵權行為及不正當競爭行為進行集中排查，對於涉嫌侵權的案件，及時採取與侵權方協商、報請工商行政部門查處及/或提起訴訟等方式來維護本集團的合法權益。

反貪污

本集團在運營過程中遵守國家與地區的法律法規以及《內部審計制度》及《審計處罰管理制度》等內部規範，對貪污舞弊採取零容忍態度，禁止任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢行為，要求所有員工在日常業務過程中遵紀守法，堅守誠信道德原則：

誠信道德原則

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

禮品與招待

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

利益相關方

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

本集團於二零一六年加入中國企業反舞弊聯盟，積極參加反舞弊工作交流。二零一九年，本集團修訂《員工廉潔協議》，並組織全體員工簽署確認，強化員工廉潔管理。本集團定期向員工進行反舞弊培訓，樹立員工廉潔價值觀，全年開展廉潔培訓186場，並開展廉潔考試，強化培訓效果。

本集團鼓勵並保護員工揭發公司內違法、違規和不誠信的行為。本集團審計監察中心負責接收舞弊行為的舉報，設立專人專崗收集、處理舉報信息並直接向部門負責人匯報。二零一九年，本集團升級舉報管理信息化系統，更新《審計處罰管理制度》，加強權限分級管理，控制知曉者範圍，對舉報信息進行嚴格保密，保護舉報人，對威脅、打擊報復舉報人的員工予以懲處。

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

社區投資

本集團在為中國家庭提供美好生活方式的同時，踐行「美好生活、社會公民」的發展理念，積極承擔社會責任，成立融創公益基金會，聚焦教育扶智、鄉村振興、古建保護三大領域，持續推進公益項目落地，攜手員工、業主、專業人士及合作夥伴共同參與公益行動，持續推動公益事業創新發展，建立長效公益慈善機制。

本報告期間，本集團在扶貧、教育、環境保護等領域，累計捐贈近15億元。

環境、社會及管治報告

英苗培養計劃

為助力城鄉教育均衡化、推動貧困地區兒童綜合發展，自二零一五年起，本集團在全國17個省份，累計結對56所鄉村學校，並在四川大涼山援建1所愛心小學。除持續投入硬件設施建設、捐贈愛心書屋外，本集團結合自身文旅及文化資源，打造「一進+一出+全面探訪」的助學扶智模式，深度、長線、可持續的為逾萬名貧困地區孩子提供多樣化支持。

二零一九年，英苗培養計劃全面升級。近750名融創義工，踏過約213.9萬公里的路途前往17個省份44所學校，開展英苗培養計劃，通過「益課題」、「益觀影」、「益勞動」等內容，陪孩子們度過了一個趣味、充實、愉快的夏天，為孩子們開拓視野，並在他們的心中種上一顆發現精彩世界的種子。



鄉村振興計劃

「鄉村振興計劃」是一項集文旅切入、產業帶動、文化激活、教育幫扶等為一體的綜合、立體扶貧方案。本集團積極響應國家號召，發揮產業優勢，在尊重鄉村原始風貌的前提下，全面打造文化特色村落，激發村民內生動力，帶動村民脫貧並建立可持續發展模式，打造城鄉交融的美好生活方式及鄉村振興典範。

早在二零一八年八月，本集團攜手貴州省雷山縣人民政府、友成企業家扶貧基金會，結對幫扶雷山縣龍塘村。通過產業扶持、消費扶貧、社區營造、教育幫扶等一系列措施，龍塘村於二零一九年度已實現基本脫貧，村民合作社收入超過200萬元。未來，本集團還將充分利用自身文旅產業優勢，推動龍塘村文化旅遊發展，為村莊帶來可持續發展動力，打造鄉村振興的「龍塘樣本」。

除貴州龍塘村之外，二零一九年，本集團在陝西、雲南、海南等地支持並重點參與了包括延安萬莊村、西雙版納紅衛村、海南排崗村等13省21個貧困村的精準扶貧工作。

善築中國計劃

做最好的中式產品，實現中國人居住理想是本集團的產品戰略，同時也是本集團主動承擔的社會責任。

蘇州園林作為東方造園藝術的翹楚，自東晉發端、明清全盛，其間凝結了上千年來中國人對自然、建築及生活方式的美學理解、情感寄托和匠心追求。多年來，通過桃花源等中式項目的打造，本集團與非物質文化遺產「國匠」香山幫合作，精研古代園林建築制式，在積澱了大量傳統中式建築的工藝和技術的同時，也主動肩負起保護和修復古建文物的責任和義務。

二零一九年七月，融創古建保護專項基金•虎丘塔影園項目簽約儀式在蘇州虎丘山風景名勝區舉行。本集團攜手虎丘山風景名勝區管理處及中國文物保護基金會，通過設立園林創新研究院、數字化留存復原、工匠培養、園林文化傳承及推廣等方式，積極參與到蘇州古典園林的傑出代表——虎丘塔影園的保護發展計劃之中。

通過此項目，本集團充分發揮了自身中式產品研發實力與經驗，進一步汲取蘇州園林造園精髓，深入學習和借鑑園林保護的「蘇州經驗」，重現塔影園昔日勝景，為傳統園林技藝傳承及匠人培養作出積極貢獻，引領全社會重拾對蘇州園林、中式建築的文化與價值認同，為中國傳統園林找到新生載體。



環境、社會及管治報告

融創義工聯盟

聚沙成塔，聚水成涓；融愛同行，連接美好。二零一九年五月，融創義工聯盟正式成立，旨在整合公益項目及資源，匯聚融創員工、業主及社會愛心人士的愛心與力量，共同參與公益行動和志願服務，推動和諧社會構建。

本集團重視公益創新，注重整合資源平台優勢，匯聚各方社會力量共建「公益共同體」。二零一九年上線的「融創公益」共享公益平台，通過線上、線下的參與渠道，為融創員工、業主、社會愛心人士提供更加便捷的公益參與方式和開放共享的公益互動體驗。截至二零一九年底，平台累計註冊人數超過六萬人，在23個省份的45個城市中發起了近百個公益活動。真正做到匯聚各方社會公益愛心力量，讓越來越多的人做到「隨心做公益」，實現隨手、隨時、隨地做公益。



和諧社區

隨著服務的範圍和人群不斷擴大，本集團也不斷地努力和嘗試為業主提供更高品質的生活。二零一九年，本集團積極開展社區文化活動，對社區文化活動的內容和形式均進行了提升，並依托豐富的文旅和文化資源，使活動類型更加豐富多樣，參與者的活動體驗得到極大增強，重點開展健走未來、果殼計劃、鄰里計劃、業主春晚等活動，提升各年齡段的業主的參與度，實現了黃髮垂髫，皆有所樂。

健走未來

「健走未來」通過慢跑、螢光夜跑等全民健身運動，邀請業主家庭參與其中，營造健康、陽光的融創社區文化。健走未來與公益緊密連接，二零一九年，健走未來活動覆蓋19座城市，近四萬組業主參與，累計捐贈步數逾四千萬。同時，健走未來於本年度更升級為向快樂出發的「文旅跑」，在7大文旅城燃情接力，以最潮最High的奔跑形式，打造不同主題的歡樂盛宴，以運動詮釋健康生活新方式，在全國範圍內掀起一股健身風潮。



果殼計劃

「果殼計劃」是本集團專門針對兒童業主開展的倡導家庭親子互動，關懷兒童身心健康成長的系列品牌活動，是融創社區文化的重要組成部分。果殼計劃於每年暑期開展，包括兒童油畫興趣班、兒童健康安全講座、游泳訓練班、少兒第二課堂、兒童趣味運動會等，為全國近萬名融創兒童業主，打造了一場「探索未知、童夢奇緣」的大Party。寒假期間，在哈爾濱融創文旅城舉行的「探果營地」，更是為孩子們打造了一場奇妙的童話之旅。



環境、社會及管治報告

鄰里計劃

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

二零一九年，本集團各區域根據每個城市的優勢資源和地域特點，舉辦了貼合業主需求的特色活動項目，活動包括社區團圓飯、業主觀影日、繽紛水果集市、中老年業主免費體檢、秋季田園採摘等，用一系列溫暖的活動幫業主們找回久違的「街坊情誼」，搭建其樂融融的社區鄰里氛圍，讓鄰居們成為親密的夥伴、彼此關愛的朋友和最近的親人。促進鄰里關係，構建睦鄰友好的和諧社區，「我們是知己，更是家人」。



業主春晚

「業主春晚」是一年一度的家人團聚，是天南海北的知己重逢，更是讓美好持續發生的歡樂約定。

二零一九年，業主春晚以「從心出發，共建美好」為主題，經過精心籌備，為全國業主打造了一場獨特的跨年儀式，留下了難忘的記憶。為了呈現更高水平的視聽和聯歡體驗，本集團從八月開始啟動了全新的「業主達人秀」活動，得到了上萬名業主的熱情響應，收獲123個節目報送，參演業主人數500餘人。最終，來自全國不同城市的融創業主團聚在無錫融創文旅城一展才藝，分享歡樂，共同迎接美好的新年。「有家，有生活，有知己」，融創品質，用專業的歸心服務再一次溫潤了廣大業主的內心。



疫情抗擊

面對新冠肺炎疫情的突然爆發，本集團嚴陣以待，積極防控，各業務條線均積極響應國家各項疫情防控和應急政策，建立了疫情防範領導小組負責疫情防控工作，匯聚力量，整合資源，從保障員工健康、守護客戶安全及開展社會援助三個方面出發，與全社會攜手相助，共渡難關。

保障員工健康

本集團將員工視為最寶貴的財產，將保障員工的健康安全視為最基本的責任，本集團根據疫情形勢及各地發佈的防控要求切實保障員工身體健康及生命安全，開展多項保障員工健康安全的措施，主要包括：

- (i) 響應國家相關政策號召，延長員工假期，開展遠程辦公；
- (ii) 本集團各業務線均在復工前建立疫情防範領導小組，統籌組織疫情防控與健康排查等工作，逐一排查員工健康情況；
- (iii) 本集團採取分批次復工的模式，並於復工後繼續實施全員健康情況每日反饋機制，制定疫情觀察與處理應急預案；
- (iv) 採購儲備重要防疫物資，如口罩、體溫槍、抗菌洗手液、消毒酒精、84消毒液、醫用手套等；
- (v) 在寫字樓等工作場所定期為全體員工發放口罩，員工進入工作場所前進行體溫測試，密集區域嚴格進行重點消毒，設置廢棄口罩回收點及應急隔離間，減少指紋交叉接觸，考勤、門禁等使用刷卡或面部識別方式，在疫情解除前暫停舉辦密集性活動；
- (vi) 開展疫情防範知識的宣傳教育工作。

守護客戶安全

全面防護，美好相約，疫情期間本集團全力保障客戶的健康安全，設置和開放「安心售樓處」，通過周到的措施，守護客戶安全，為客戶提供安全、安心、舒適的看房環境：

- (i) 通過預先的線上溝通，提前了解每一位客戶的健康情況，控制看房時間段的預約數量，確保看房現場人流不聚集、不紮堆，對售樓處進行全方位的高頻次消毒，備足醫療防護物資，對於緊急情況也制定了充分的應急預案；

環境、社會及管治報告

- (ii) 看房全程減少客戶對電梯按鈕、宣傳材料等接觸頻次較高位置的接觸，本集團專屬顧問接待客戶前後進行雙手消毒，接待講解全程佩戴口罩與手套，與客戶保持至少1米以上的距離；
- (iii) 看房後及時對客戶使用的桌椅物品進行清潔消毒，妥善處理口罩和消毒紙巾，同時對看房客戶展開回訪，確認健康情況，了解服務是否讓客戶感到周到滿意；
- (iv) 對部分不便現場看房的客戶，本集團提供24小時在線看房服務，使客戶的看房過程更靈活、便捷。

在為業主提供安全生活保障方面，本集團設立集團聯防、社區防疫以及生活保障的「三防體系」，為業主搭建起了一個堅實的「安全防線」，主要措施包括：

- (i) 門崗24小時對出入人員、車輛進行篩選巡查登記和體溫測量，加強中控系統及社區巡邏，對社區健康情況進行全面監控；
- (ii) 為應對隔離給業主生活帶來的不便，上線「無接觸」的代送快遞、代取外賣、代扔垃圾、代買蔬菜水果等暖心服務，為業主解決社區物資「最後一百米」的困難；
- (iii) 引入醫療資源，聯合多個線上免費義診平台，為業主開通7x24小時的在線免費義診服務，為業主提供健康呵護；
- (iv) 物業嚴控消毒，對社區進行全方位消毒，不給社區防疫留死角，確保社區安全。



開展社會援助

疫情無情，人間有愛。為幫助武漢抗擊新型肺炎疫情，引領行業踐行社會責任，本集團於行業內率先捐款人民幣1.1億元，用於口罩、防護服、消毒液、護目鏡、醫療用品等急需物資的採購，並對疫情防控區一線醫護人員和患者提供幫助。

為切實助力抗疫戰鬥，分擔戰疫醫務工作者的後顧之憂，本集團開啟「抗疫白衣天使」子女專項招聘計劃，為全國各地抗疫一線醫護人員的子女，提供優先面試、同等條件下優先錄用的機會。為堅守湖北抗疫一線的醫護工作者推出特別關愛服務計劃，提供社區生活關愛、家庭人文關愛、歡樂出遊關愛、安居置業關愛(購房優惠)等四大支持保障。此外，在疫情艱難時期，本集團對已運營文旅城商業項目的所有店舖，免除二零二零年一月二十五日至二月底全部租金，對援鄂一線的醫護工作者實行樂園、雪世界、水世界等項目免票政策，將開發並運營的武漢國際博覽中心展館，改造成可容納1,000餘張床位的方艙醫院。

疫情的陰霾總會驅散，本集團願在風雨中與社會各界彼此依靠，讓美好和溫暖傳遞不停息，以切實的行動攻堅克難，「為美好，更美好」，共同努力，風雨後，總有美好可期。

獨立核數師報告



致融創中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

融創中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第108至232頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估
- 投資物業的估值

關鍵審計事項

發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註2.15「發展中物業」會計政策、附註2.16「持作出售的竣工物業」會計政策、附註6(C)重要會計估計及判斷、附註15「發展中物業」及附註16「持作出售的竣工物業」。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業（「發展中物業」）及持作出售的竣工物業（「持作出售物業」）合共為人民幣481,973百萬元，佔貴集團資產總值約50%。發展中物業及持作出售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。於二零一九年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業的賬面值撇減至可變現淨值的金額為人民幣2,008百萬元。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 我們了解並評價確定發展中物業預計完工成本相關的集團內部控制並測試其運行的有效性；
- 我們基於樣本抽樣的方法比較相關發展中物業和持作出售物業項目當年實際售價與管理層以前年度可變現淨值的評估結果，以分析可變現淨值評估及過程是否受管理層偏向影響；
- 我們取得了管理層對發展中物業和持作出售物業可變現淨值的評估並執行了以下審計程序：
 - (i) 基於市場銷售價格的預計銷售價格，我們基於樣本抽樣的方法將預計銷售價格與近期市場交易價格進行了比較，包括核對至集團在同一項目預售單元的銷售價格或具有類似大小、類型及地點的可比物業的現行市場銷售價格；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估(續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2.8「投資物業」的會計政策、附註6(D)重要會計估計及判斷及附註9「投資物業」。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業按公允價值計量為人民幣26,845百萬元，公允價值變動收益人民幣1,235百萬元確認於綜合全面收益表中。貴集團之投資物業組合包括在中國內地已落成的物業及在建投資物業。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (ii) 將預計可變銷售費用佔相關物業預計銷售價格的比例，與集團近年實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行了比較；並
- (iii) 對發展中物業至完工時預計將要發生的成本，我們將發展中物業預計完工成本核對至經管理層批准的預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較。

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 我們評估獨立估值師的資格、能力和獨立性；
- 我們邀請我們內部評估專家對所選用評估模型的適當性進行評估，並通過將資本化率及貼現率與相似物業的可比市場交易進行比較以及將開發商利潤與恰當相關的市場數據的歷史記錄進行比較，以評估輸入數據及假設的合理性；

關鍵審計事項

投資物業的估值(續)

基於單個物業的經營模式及建造狀態而選擇使用的評估方法包括收入資本化法、貼現現金流法以及餘值估價法。使用的輸入數據包括市場租金價格、利潤率、資本化率及貼現率。餘值估價法使用的數據亦包括開發商利潤率及預計竣工成本。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業組合進行估值，以支持管理層作出的會計估計。

我們認為投資物業的估值是一項關鍵審計事項，因為投資物業估值過程中評估方法的選擇及輸入數據的選擇均涉及重大假設及判斷。

其他信息

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

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

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

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們基於樣本抽樣的方法檢查並測試輸入數據的準確性及合理性，包括將市場租金價格及利潤率與集團現有租約及可比較物業的市場數據進行比較。對於預計竣工成本，我們核對至經管理層批准的預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較；並
- 我們檢查了評估計算過程的數學準確性及計算中使用的基礎數據。

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設與我們獲得的證據一致。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

綜合資產負債表

	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	8	70,101,779	49,224,305
投資物業	9	26,845,510	16,195,739
使用權資產	10	14,918,041	—
無形資產	11	7,667,411	—
土地使用權及無形資產	11	—	16,020,807
遞延稅項資產	13	8,585,312	2,984,740
按權益法入賬的投資	12	88,994,292	65,496,826
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14	15,588,783	9,872,592
應收款項	17	48,000	558,000
預付款	18	3,018,098	2,276,912
衍生金融工具	28	31,629	125,817
應收關聯公司款項	45(D)	170,000	666,452
		235,968,855	163,422,190
流動資產			
發展中物業	15	426,783,378	291,913,575
持作出售的竣工物業	16	55,189,210	47,336,265
存貨		490,307	14,967
貿易及其他應收款項	17	47,154,324	27,392,266
合約資產	7	2,059,897	932,328
衍生金融工具	28	—	153,507
應收關聯公司款項	45(D)	40,688,593	48,299,169
預付款	18	14,662,840	10,414,376
預付所得稅		7,320,149	6,449,795
受限制現金	19	47,787,028	44,017,011
現金及現金等價物	20	77,943,661	76,181,041
分類為持作出售的資產	21	4,401,000	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14	200,000	133,500
		724,680,387	553,237,800
資產總額		960,649,242	716,659,990
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	382,339	378,421
其他儲備	24	17,510,617	14,259,603
保留盈餘		65,180,292	42,198,205
		83,073,248	56,836,229
永續資本證券	25	2,789,505	5,526,772
其他非控股權益		28,231,491	10,743,568
		114,094,244	73,106,569

綜合資產負債表

	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			
借貸	27	186,542,102	137,363,520
衍生金融工具	28	14,358	79,509
租賃負債	10	436,848	—
遞延稅項負債	13	38,534,748	33,383,440
其他應付款項	26	145,727	1,474,373
		225,673,783	172,300,842
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	147,133,931	92,786,353
合約負債	7	240,818,329	199,378,610
應付關聯公司款項	45(D)	58,933,995	62,663,166
當期稅項負債		37,323,267	23,753,921
借貸	27	135,732,857	92,045,543
租賃負債	10	176,499	—
衍生金融工具	28	—	14,017
撥備	29	762,337	610,969
		620,881,215	471,252,579
負債總額		846,554,998	643,553,421
權益及負債總額		960,649,242	716,659,990

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第108至232頁的財務報表已於二零二零年三月二十六日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	7	169,316,010	124,745,623
銷售成本	30	(127,909,685)	(93,609,587)
毛利		41,406,325	31,136,036
其他收入及收益	32	14,187,962	11,848,091
銷售及市場推廣成本	30	(6,166,473)	(4,360,530)
行政開支	30	(8,286,551)	(7,356,570)
其他開支及虧損	33	(1,222,133)	(1,986,111)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	30	(1,894,122)	(3,485,395)
經營溢利		38,025,008	25,795,521
財務收入	34	1,183,244	806,208
財務成本	34	(4,808,250)	(2,893,493)
財務成本淨額	34	(3,625,006)	(2,087,285)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額	12	8,146,321	4,955,994
除所得稅前溢利		42,546,323	28,664,230
所得稅開支	35	(14,390,265)	(11,219,229)
年內溢利		28,156,058	17,445,001
年內其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		28,156,058	17,445,001
下列各項應佔的全面收入總額：			
— 本公司擁有人		26,027,505	16,566,535
— 永續資本證券持有人		319,010	591,179
— 其他非控股權益		1,809,543	287,287
		28,156,058	17,445,001
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	36		
— 每股基本盈利		5.99	3.79
— 每股攤薄盈利		5.92	3.74

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				合計 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元	其他 非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元				
於二零一八年一月一日的結餘		377,608	16,649,452	26,703,707	43,730,767	9,288,432	7,547,553	60,566,752
全面收入總額		—	—	16,566,535	16,566,535	591,179	287,287	17,445,001
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益		—	—	—	—	—	2,552,901	2,552,901
非控股權益出資		—	—	—	—	—	568,143	568,143
出售附屬公司		—	—	—	—	—	10,280	10,280
與非控股權益的交易		—	(129,860)	—	(129,860)	—	(30,596)	(160,456)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(192,000)	(192,000)
發行永續資本證券		—	—	—	—	340,600	—	340,600
贖回永續資本證券		—	—	—	—	(4,017,800)	—	(4,017,800)
向永續資本證券持有人分派		—	—	—	—	(675,639)	—	(675,639)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	24	—	291,035	—	291,035	—	—	291,035
— 已發行股份所得款項	22、24	813	42,277	—	43,090	—	—	43,090
購買股份激勵計劃股份	24	—	(1,464,565)	—	(1,464,565)	—	—	(1,464,565)
法定儲備		—	1,072,037	(1,072,037)	—	—	—	—
二零一七年股息		—	(2,200,773)	—	(2,200,773)	—	—	(2,200,773)
		813	(2,389,849)	(1,072,037)	(3,461,073)	(4,352,839)	2,908,728	(4,905,184)
於二零一八年十二月三十一日的結餘		378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈餘	合計	永續 資本證券	其他 非控股權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年一月一日的結餘		378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569
全面收入總額		—	—	26,027,505	26,027,505	319,010	1,809,543	28,156,058
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益	43(B)	—	—	—	—	—	10,594,924	10,594,924
非控股權益出資		—	—	—	—	—	11,407,094	11,407,094
出售附屬公司	44	—	—	—	—	—	(11,974)	(11,974)
與非控股權益的交易	42	—	3,526,449	—	3,526,449	—	(6,034,941)	(2,508,492)
一間附屬公司的減資		—	—	—	—	—	(180,000)	(180,000)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(96,723)	(96,723)
贖回永續資本證券	25	—	—	—	—	(2,680,300)	—	(2,680,300)
向永續資本證券持有人分派	25	—	—	—	—	(375,977)	—	(375,977)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	24	—	117,021	—	117,021	—	—	117,021
— 已發行股份所得款項	22、24	3,918	462,104	—	466,022	—	—	466,022
股份激勵計劃：								
— 僱員服務價值	24	—	460,966	—	460,966	—	—	460,966
購買股份激勵計劃股份	24	—	(716,306)	—	(716,306)	—	—	(716,306)
法定儲備		—	3,045,418	(3,045,418)	—	—	—	—
二零一八年股息	46	—	(3,644,638)	—	(3,644,638)	—	—	(3,644,638)
		3,918	3,251,014	(3,045,418)	209,514	(3,056,277)	15,678,380	12,831,617
於二零一九年十二月三十一日的結餘		382,339	17,510,617	65,180,292	83,073,248	2,789,505	28,231,491	114,094,244

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	37	40,457,467	63,249,311
已付所得稅		(13,203,415)	(11,194,605)
經營活動所得現金淨額		27,254,052	52,054,706
投資活動現金流量			
業務合併的付款淨額	43	(12,212,797)	(4,272,673)
出售附屬公司	44	(402,357)	(1,738,404)
合營公司及聯營公司的出售或減資所得款項		2,259,274	3,172,766
股權交易的付款		(9,441,205)	(6,162,230)
自股權投資夥伴收取的現金墊款		66,282	6,899,936
於合營公司及聯營公司的投資		(31,258,905)	(9,745,498)
自合營公司及聯營公司收取的股息		778,305	440,334
貸款予合營公司及聯營公司		(5,329,306)	(16,342,608)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		16,285,785	10,339,019
自股權投資夥伴收取的貸款還款		—	398,075
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(6,891,818)	(5,575,640)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(18,574,519)	(13,639,331)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收取的所得款項		198,637	340,000
已收利息		2,313,343	1,764,897
其他		208,313	42,493
投資活動所用現金淨額		(62,000,968)	(34,078,864)

綜合現金流量表

	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
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		466,022	43,090
就購買股份激勵計劃股份已付款項		(716,306)	(1,464,565)
發行永續資本證券所得款項		—	340,600
贖回永續資本證券		(2,680,300)	(4,017,800)
借貸所得款項		240,740,649	118,691,208
償還借貸		(164,207,962)	(106,354,120)
衍生金融工具的所得款項／(付款)		24,730	(59,762)
已付予永續資本證券持有人的分派		(375,977)	(675,639)
已付本公司股東的股息		(3,644,638)	(2,200,773)
已付非控股權益的股息或視作分派		(1,171,976)	(2,299,176)
來自非控股權益的貸款		2,460,271	2,495,256
向非控股權益償還貸款		(2,179,974)	(1,813,953)
與非控股權益交易的付款		(2,508,492)	(56,418)
擔保銀行借貸的受限制現金		(7,585,268)	(130,723)
非控股權益出資		1,778,586	565,142
租賃付款額本金部分		(120,353)	—
已付利息		(23,885,645)	(13,489,256)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		36,393,367	(10,426,889)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		76,181,041	68,433,256
匯率差異的影響		116,169	198,832
年末現金及現金等價物	20	77,943,661	76,181,041

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

融創中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從物業開發投資、文旅城建設及運營以及物業管理服務業務。

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有所指外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具及投資物業乃按公允價值計量除外。

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償的預付款特性 – 香港財務報告準則第9號修訂本
- 在聯營公司及合營公司的長期權益 – 香港會計準則第28號修訂本

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則 (續)

- 二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則標準的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結清 – 香港會計準則第19號修訂本
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

本集團因採用香港財務報告準則第16號而作出了會計政策變更。本集團選擇追溯採用新準則，但在二零一九年一月一日確認初始應用新準則的累計影響，相關詳情於附註3中披露。以上所列大部份其他修訂對先前期間確認的金額並無任何影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

本集團亦選擇提早採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則第3號業務的定義修訂。該修訂於二零二零年一月一日或之後開始之財政年度生效。香港財務報告準則第3號之改進引入一項可選擇測試（集中度測試），以允許對已收購的一組活動及資產是否構成業務進行簡化評估。採納該等修訂後，本集團選擇應用集中度測試單獨評估二零一九年進行的若干收購交易。倘滿足集中度測試，收購交易將作為資產收購列賬。根據香港財務報告準則第3號，該應用自二零一九年一月一日起適用，且概無對過往期間已確認之金額產生任何影響。

(iv) 並未採納的新訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於二零一九年十二月三十一日報告期間已頒佈的若干非強制性新訂會計準則及詮釋。該等準則預計不會對本集團目前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

	於下列日期或之後 開始的財政年度生效
重大的定義 – 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	二零二零年一月一日
負債分類為即期或非即期 – 香港會計準則第1號修訂本	二零二零年一月一日
經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號保險合同	二零二一年一月一日

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

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

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬。

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

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

(ii) 聯營公司

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

(iii) 合營安排

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(iv) 權益會計法

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

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

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

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

(v) 擁有權權益變動

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

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 業務合併

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

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

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 獨立財務報表

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

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

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

以公允價值計量並以外幣為單位的非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益的權益等非貨幣性資產及負債的換算差額於損益內確認為公允價值損益的一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益等非貨幣性資產的換算差額於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

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

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

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

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

2.7 物業、廠房及設備

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年期內，或倘為租賃物業裝修則於以下較短租期內分配其成本（扣除其剩餘價值）：

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

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並計入損益。

2.8 投資物業

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

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

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

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

公允價值變動於損益中呈列為其他收入或其他開支的一部分。

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 無形資產

(i) 商譽

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

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

(ii) 商標

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

(iii) 軟件

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

應用二零一八年十二月三十一日前的會計政策

土地使用權

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 非金融資產減值

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

2.11 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

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

有關分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式。

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

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

(ii) 確認及取消確認

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量

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

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

債務工具

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

權益工具

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

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

(iv) 減值

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

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

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。有關負債初步按公允價值計量，其後則按根據以下兩者中的較高者計量：

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 財務擔保合約 (續)

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

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

2.14 衍生工具及對沖活動

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

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

2.15 發展中物業

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

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

2.16 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.17 存貨

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

2.18 貿易應收款項

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

貿易應收款項按公允價值確認時,初步會以無條件代價金額確認,除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項,旨在收回合約現金流量,因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料,請參閱附註17,以及有關本集團減值政策的說明,請參閱附註2.11。

2.19 現金及現金等價物

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

2.20 股本及持作僱員股份計劃的股份

普通股分類為權益。

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

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

本公司所持股份乃按庫存股披露並從出資權益中扣減。

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 永續資本工具

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

2.22 貿易及其他應付款項

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

2.23 借貸

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 借貸成本

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

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

其他借貸成本在產生期內支銷。

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

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

過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

2.25 當期及遞延所得稅

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

當期所得稅

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅

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

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

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.26 僱員福利

(i) 短期責任

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

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

(ii) 退休福利

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

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

(iii) 離職福利

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 以股份為基礎的付款

僱員透過本公司購股權計劃及僱員股份激勵計劃獲提供以股份為基礎補償福利，有關該等計劃的資料載於附註23。

(i) 僱員購股權

根據本公司僱員購股權計劃授出的購股權的公允價值確認為僱員福利開支，增加額相應計入權益。列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

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

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

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

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

(ii) 集團實體間以股份為基礎的付款工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 以股份為基礎的付款 (續)

(iii) 僱員股份激勵計劃

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

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

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

2.28 撥備

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

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

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

2.29 收入確認

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.29 收入確認 (續)

(i) 出售物業

本集團開發及銷售住宅及商業物業。收入於物業的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約時並無產生對本集團有替代用途的資產且本集團可強制執行其權利以收回迄今已完成履約部分的款項，則資產的控制權在一段時間內轉移。

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

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

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

收入按合約下的已收或應收交易價計量。

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

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

(ii) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益表中確認。

(iii) 服務收入

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.29 收入確認 (續)

(iv) 酒店業務

房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務時確認。

(v) 主題公園業務

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

(vi) 裝配及裝飾服務

裝配及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認。

2.30 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以下項目計算得出：

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

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.31 股息收入

自按公允價值計量且其變動計入損益及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產收取的股息。股息於收取付款的權利確立時於損益確認為其他收入，即使以收購前溢利支付仍適用，除非股息明確指收回部分投資成本。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。然而，投資可能需相應進行減值測試。

2.32 租賃

因採納香港財務報告準則第16號，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。該新政策於下文闡述以及該變動的影響於附註3披露。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團作為承租人承擔與不動產、廠房和設備所有權相關的幾乎全部風險和報酬的租賃被分類為融資租賃。融資租賃在租賃期開始日按租入不動產的公允價值與最低租賃付款額的現值兩者孰低的金額予以資本化。相應的租金支付義務，在扣除融資費用後，計入其他短期應付款和其他長期應付款中。每筆租賃付款額在負債和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的周期性利率對各期間負債餘額計算利息。如本集團無法合理確定是否將在租賃期屆滿時取得融資租入不動產、廠房和設備的所有權，則在資產的使用壽命或資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內計提折舊。

與所有權有關的風險和報酬中的很大比例未轉移至本集團（作為承租人）的租賃被分類為經營租賃（附註38）。經營租賃付款額（扣除出租人給予的任何租賃激勵）在租賃期內按直線法計入損益。

自二零一九年一月一日起，本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額（包括實質固定付款額），扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.32 租賃 (續)

- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情况下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險(最近並無第三方融資)進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的周期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

2 主要會計政策概要 (續)

2.32 租賃 (續)

使用權資產一般按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用壽命內予以折舊。

自二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號起，土地使用權重分類至使用權資產。中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。本集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。持作自用的土地使用權按成本列賬並於40年固定可使用年期以直線法攤銷。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公家具。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註9)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

2.33 股息分派

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

2.34 政府補助金

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.35 利息收入

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

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

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

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

2.36 持作出售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)的賬面值將主要透過一項銷售交易而非持續使用而收回，且有關銷售被認為極有可能發生，則獲分類為持作出售。非流動資產(或出售組合)乃按其賬面值與公允價值減銷售成本兩者中的較低者計量，惟本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利所產生的資產、金融資產及按公允價值列賬的投資物業及保險合約下的合約性權利等資產則除外。

減值虧損於初始或其後任何時點按撤銷至資產(或出售組合)公允價值減銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除銷售資產(或出售組合)成本的任何其後增加確認，惟不超過先前確認的任何累計減值虧損。於銷售非流動資產(或出售組合)日期先前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期時獲確認。

非流動資產(包括屬出售組合部分的非流動資產)獲分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組合負債應佔利息及其他開支繼續獲確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組合資產與資產負債表中的其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組合負債與資產負債表中的其他負債分開呈列。

3 會計政策的變動

如上述附註2.1所示，本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，並且按照該準則的特定過渡條款，未重列二零一八報告期間的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重分類及調整在二零一九年一月一日期初資產負債表內確認。新會計政策於附註2.32中披露。

3 會計政策的變動 (續)

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號租賃的原則歸入「經營租賃」的相關租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。承租人於二零一九年一月一日應用至租賃負債的加權平均增量借款利率為10.03%。

(I) 所應用的實務簡易處理方法

在首次應用香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損合同的評估以替代減值測試 – 截至二零一九年一月一日並沒有虧損性合同
- 截至二零一九年一月一日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理
- 首次應用日計量使用權資產時扣除初始直接費用，及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，在確定租賃期時使用後見之明。

本集團亦已選擇不在首次應用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號和詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃所作出的評估。

(II) 租賃負債計量

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	336,845
首次應用日使用承租人的增量借款利率進行折現	275,002
減：未作為負債確認的短期租賃	(10,565)
加：自二零一九年一月一日起生效的租賃合同	168,725
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	433,162
負債項目為：	
流動租賃負債	151,304
非流動租賃負債	281,858
	433,162

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3 會計政策的變動(續)

(III) 使用權資產計量

相關使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。自二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號起，土地使用權重分類至使用權資產。

(IV) 於二零一九年一月一日在資產負債表中確認的調整

會計政策變更影響二零一九年一月一日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣10,284.49百萬元
- 土地使用權 — 減少人民幣9,851.33百萬元
- 租賃負債 — 增加人民幣433.16百萬元。

應用香港財務報告準則第16號後，二零一九年一月一日保留盈餘未受影響。

(V) 出租人會計處理

採納香港財務報告準則第16號後，本集團無需對經營租賃項下以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

4 財務風險管理

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

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

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一九年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元(「美元」)及港元(「港元」)計值的銀行存款、借貸及優先票據。

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
美元	1,553,039	2,650,538
港元	270,825	61,616
	1,823,864	2,712,154
負債		
美元	54,913,113	24,613,876
港元	3,970,196	3,676,208
歐元	—	332,631
	58,883,309	28,622,715

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

於損益確認的外匯虧損淨額合計為：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入財務成本的外幣借貸匯兌虧損	878,035	1,206,738
期內除所得稅前溢利內已確認的外匯虧損淨額	878,035	1,206,738

於二零一九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣176百萬元(二零一八年：增加／減少人民幣172百萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣2,541百萬元(二零一八年：增加／減少人民幣1,046百萬元)。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的主要利率風險來自長期借貸及應收關聯公司款項計息部分。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸及應收關聯公司款項則承受公允價值利率風險。於二零一九年，本集團借貸以人民幣、美元及港元計值(二零一八年：人民幣、美元、港元及歐元)。

本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。利率掉期合約不符合對沖會計處理要求，並入賬列作持作買賣，收益／(虧損)於損益內確認。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險 (續)

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

人民幣百萬元	浮息				定息				合計
	不足1年	1至5年	5年以上	小計	不足1年	1至5年	5年以上	小計	
於二零一九年 十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	6,316	—	—	6,316	6,316
借貸	23,578	36,615	12,942	73,135	112,155	136,231	754	249,140	322,275
租賃負債	—	—	—	—	176	274	163	613	613
於二零一八年 十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	20,308	—	—	20,308	20,308
借貸	18,778	38,526	2,586	59,890	73,268	95,378	873	169,519	229,409

於二零一九年十二月三十一日，倘借貸的利率上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則年內除稅後溢利將減少／增加人民幣81.93百萬元(二零一八年：減少／增加人民幣48.49百萬元)及年內的資本化利息將增加／減少人民幣505.61百萬元(二零一八年：增加／減少人民幣495.85百萬元)。

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 價格風險

本集團承受的股本證券價格風險來自本集團所持於資產負債表分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註14)的投資。本集團於各報告期監察該等股本證券的價格變動以管控價格風險。

本集團的上市股本證券於香港聯交所公開上市。於二零一九年十二月三十一日，倘證券價格增加／減少5%且所有其他變量維持不變，則年內除稅後溢利將增加／減少人民幣5.12百萬元(二零一八年：增加／減少人民幣12.7百萬元)。

(b) 信貸風險

(i) 風險管理

本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。本集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為計入綜合資產負債表的現金及現金等價物、受限制現金、合約資產、貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具以及提供予關聯方的財務擔保及按揭融資擔保的總結餘。

現金交易限於高信貸質素的銀行。本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。我們亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

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

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值

本集團擁有四類須遵守預期信用虧損模式的金融資產：

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

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

合約資產及貿易應收款項

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

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

預期虧損比率分別基於二零一九年十二月三十一日或二零一九年一月一日前36個月期間的銷售付款情況以及期間相關歷史信用虧損計算。歷史虧損比率經調整以反映有關影響客戶結算應收款項之能力的宏觀因素的現有或前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

合約資產及貿易應收款項 (續)

基於此，於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，就合約資產及貿易應收款項釐定的虧損撥備如下：

二零一九年十二月三十一日	即期	超過90天	超過180天	超過1年	總計
預期虧損比率	0.03%	0.30%	2.30%	11.30%	2.57%
賬面總值	1,167,804	12,517	211,952	350,149	1,742,422
虧損撥備	358	37	4,882	39,572	44,849

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

其他應收款項 (不包括第三方貸款)

其他應收款項 (不包括第三方貸款) (如擔保及按金) 被認為具有較低信用風險，而於期內確認的虧損撥備因此以12個月預期虧損為限。管理層認為，當金融工具違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時乃屬「低信用風險」。基於此，於二零一九年十二月三十一日，其他應收款項 (不包括第三方貸款) 虧損撥備為人民幣143.44百萬元。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

關聯方及第三方貸款

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

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

宏觀經濟資料 (如市場利率或增長率) 已作為內部評級模型的一部分。

儘管有上述分析，倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。

當對手方於合約款項到期後90天內仍未付款時，金融資產出現違約。

金融資產於合理預期不可收回時核銷，例如債務人無法與本公司達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

關聯方及第三方貸款 (續)

本集團按信貸風險將貸款分為四類，並就每個類別確定如何釐定貸款虧損撥備。

本集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

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

於貸款期限內，本集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備以入賬信用風險。計算預期信用虧損率時，本集團考慮各類貸款的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於二零一九年十二月三十一日，本集團的關聯方及第三方貸款信用虧損撥備如下：

本公司的 內部信用評級	預期信用 虧損率	預期信用 虧損撥備 的確認基準	違約賬面 總值估計 人民幣千元	賬面值 (扣除 減值撥備) 人民幣千元	利息收益 的計算基準
正常	0.96%	12個月預期虧損	19,415,430	19,229,836	賬面總值
不良	97.55%	整個存續期內 預期虧損	6,928,304	170,000	攤銷成本賬面值 (扣除信用撥備)

於報告期內，估計方法或假設並無重大變動。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

關聯方及第三方貸款 (續)

於十二月三十一日的合約資產、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	合約資產		貿易及其他應收款項		應收關聯方款項	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的年初虧損撥備	35	10	307,068	750,642	5,178,539	1,493,257
年內於損益確認的虧損撥備增加	323	25	131,672	85,827	1,600,758	3,685,282
年內作為不可收回的應收款項核銷	—	—	(86,208)	—	—	—
已撥回未動用金額	—	—	—	(529,401)	—	—
於十二月三十一日的年末虧損撥備	358	35	352,532	307,068	6,779,297	5,178,539

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

關聯方及第三方貸款 (續)

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
減值虧損		
合約資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方 款項的虧損撥備變動	1,732,753	3,771,134
財務擔保的預期信用損失	161,369	243,662
撥回過往減值損失	—	(529,401)
金融及合約資產減值虧損淨額	1,894,122	3,485,395

上述減值虧損中，人民幣27.04百萬元(二零一八年 — 人民幣1.37百萬元)乃與客戶合約的應收款項有關。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團亦承受按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的信用風險。於報告期末的最高風險為該等投資的賬面值(二零一九年 — 人民幣1,162.11百萬元；二零一八年 — 人民幣788.1百萬元)。

財務擔保

財務擔保合約的虧損撥備根據與貸款予關聯方及第三方相同的政策釐定。在此基礎上，於二零一九年一月一日財務擔保虧損撥備為人民幣610.97百萬元而於二零一九年十二月三十一日撥備進一步增加人民幣151.37百萬元。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

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

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

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

(i) 融資安排

本集團於報告期末擁有以下未提取借款融資：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內屆滿(銀行貸款)	10,050,820	7,593,256
一年後屆滿(銀行貸款)	15,888,470	34,867,140
	25,939,290	42,460,396

在信貸評級持續令人滿意規限下，可以隨時提取人民幣或美元銀行貸款融資，且平均到期日為1.73年(二零一八年：1.66年)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

(ii) 財務負債到期日

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

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

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

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於二零一九年十二月三十一日					
借貸及利息付款	157,586	115,881	76,865	17,339	367,671
貿易及其他應付款項(附註26)	140,731	45	74	27	140,877
應付關聯公司款項(附註45(D))	58,934	—	—	—	58,934
衍生金融工具(附註28)	—	14	—	—	14
財務擔保合約(附註39)	134,526	11,790	15,962	—	162,278
租賃負債	185	138	215	360	898
於二零一八年十二月三十一日					
借貸及利息付款	106,645	83,492	63,236	4,038	257,411
貿易及其他應付款項(附註26)	86,403	—	1,474	—	87,877
應付關聯公司款項(附註45(D))	62,663	—	—	—	62,663
衍生金融工具(附註28)	14	—	80	—	94
財務擔保合約(附註39)	95,525	10,976	5,918	—	112,419

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一九年及二零一八年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

4 財務風險管理 (續)

4.2 資本管理

本集團的資金管理目標是

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

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

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

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的資產負債比率如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註27)	322,274,959	229,409,063	229,409,063
租賃負債(附註10)	613,347	433,162	—
減：受限制現金(附註19)	(47,787,028)	(44,017,011)	(44,017,011)
現金及現金等價物(附註20)	(77,943,661)	(76,181,041)	(76,181,041)
債務淨額	197,157,617	109,644,173	109,211,011
股本總額	311,251,861	182,750,742	182,317,580
資產負債比率	63.34%	60.00%	59.90%

於採納香港財務報告準則第16號租賃後，資產負債比率由59.9%增加至60.0%。於二零一九年一月一日確認使用權資產及租賃負債後，債務淨額及資產總額均有所增加。進一步資料，請參閱附註3。

根據主要借款融資的條款，本集團須遵守以下財務契諾：

- 綜合EBITDA與綜合固定費用的固定費用覆蓋比率不得低於2比1(綜合固定費用主要包括綜合利息開支及於該期間內已派付及宣派的股息)
- 個別附屬公司的負債／資產比率不得超過70%至90%，及
- 個別附屬公司的股權／資產比率不得低於30%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計

(A) 金融資產及負債

(i) 公允價值架構

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

經常性公允價值計量

二零一九年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產	14	121,585	—	15,667,198	15,788,783
衍生金融工具	28	—	31,629	—	31,629
金融負債					
衍生金融工具	28	—	14,358	—	14,358

經常性公允價值計量

於二零一八年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產	14	302,296	—	9,703,796	10,006,092
衍生金融工具	28	—	153,507	125,817	279,324
金融負債					
衍生金融工具	28	—	93,526	—	93,526

5 公允價值估計 (續)

(A) 金融資產及負債 (續)

(i) 公允價值架構 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，年內經常性公允價值計量的各層級之間並無轉移。

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

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

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

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

(ii) 釐定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對同類工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據的市賬率法、倒推法、股權分配模型及期權定價法，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的貼現率、貼現率、市場倍率等；
- 貨幣衍生合約－期權定價模式及該等合約所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合約內含的期權－具有顯著因素（其將嚴重影響期權價值，包括債券期權的條款及條件、市場利率的波動性等）的三項式期權定價模型及蒙特卡洛模擬模型。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計 (續)

(A) 金融資產及負債 (續)

(ii) 釐定公允價值所用估值技術 (續)

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

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的第3層工具包括非上市股權投資、債務工具及收購合約內含的遠期合約。

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

下表列示截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間第3層項目的變動：

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	衍生金融工具 人民幣千元	非上市股本證券 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年一月一日年初結餘	—	871,578	—	871,578
收購	—	7,698,945	841,399	8,540,344
出售	—	(339,001)	—	(339,001)
轉移至第1層	—	(257,996)	—	(257,996)
於其他收入確認的收益/(虧損)*	125,817	942,131	(53,260)	888,871
二零一八年十二月三十一日年末結餘	125,817	8,915,657	788,139	9,703,796
收購	—	4,569,722	307,475	4,877,197
收購附屬公司	—	—	200,000	200,000
出售	—	(30,000)	(133,500)	(163,500)
轉移	(125,817)	125,817	—	125,817
於其他收入確認的收益*	—	923,888	—	923,888
二零一九年十二月三十一日年末結餘	—	14,505,084	1,162,114	15,667,198

* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益或(虧損)

二零一九年	—	923,888	—	923,888
二零一八年	125,817	942,131	(53,260)	888,871

5 公允價值估計 (續)

(A) 金融資產及負債 (續)

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

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

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元			二零一九年	二零一八年
非上市股本證券及收購合約 內含的遠期合約	14,505,084	9,041,474	股權價值 分配模型、 市賬率法、 倒推法、 期權定價法及貼現 現金流量模型	缺乏市場流通 性的貼現率 預期波動率 貼現率	10%	12%-25%
					30.78%-54.36%	48.91%-55.38%
					13%	13%
其他金融工具	1,162,114	788,139	貼現現金流量模型	貼現率	4.2%-4.85%	6.50%-10%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

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

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

(iv) 其他金融工具的公允價值 (未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。於二零一九年十二月三十一日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非流動借貸：		
— 公司債券(附註27)	7,818,085	7,983,480
— 非公開發行境內公司債券(附註27)	16,969,539	18,512,829

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計 (續)

(B) 非金融資產及負債

(i) 公允價值架構

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

於二零一九年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	9	—	—	26,845,510	26,845,510

於二零一八年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	9	—	—	16,195,739	16,195,739

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無重新分類的非金融資產及非金融負債且經常性公允價值計量的不同層級間並無轉移。

(ii) 釐定第3層公允價值所用估值技術

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

公允價值最好的證據就是活躍市場類似物業的當前價格。倘該等資料不可得，管理層會根據以下估值技術釐定公允價值：

- 收入資本化法 — 來自現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，不可觀察輸入數據主要包括資本化率及市場租金價額；
- 餘值估價法 — 用於評估開發中的投資物業價值，基於物業將根據最新開發計劃進行開發及竣工的假設評估物業市場價值。被估物業的殘餘價值為市值減預計完工成本及開發商利潤，以反映部分竣工開發項目的總價值；
- 貼現現金流法 — 基於未來現金流量的可靠估計進行貼現現金流量預測。

5 公允價值估計 (續)

(B) 非金融資產及負債 (續)

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

有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止期間第3層項目變動的進一步資料，請參閱附註9。

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

說明	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據範圍	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元			二零一九年	二零一八年
辦公室樓宇及商業物業	1,639,210	1,414,113	收入資本化法	市場租金價格； 資本化率	每月每單位人民幣36元 至人民幣265元 資本化率：4%-6%	每月每單位人民幣90元 至人民幣185元 資本化率：4%-5.25%
購物中心	19,529,300	10,610,000	收入資本化法	市場租金價格； 資本化率	每月每單位人民幣50元 至人民幣600元 資本化率：4.5%-7%	每月每單位人民幣55元 至人民幣240元 資本化率：4.5%-7%
購物中心	4,556,000	-	貼現現金流法	市場租金價格； 貼現率； 利潤率	每月每單位人民幣94元 至人民幣246元 貼現率：8.0% 利潤率：56%-71%	-
在建工程	1,121,000	4,171,626	餘值估價法 收入資本化法	市場租金價格； 資本化率； 開發商利潤率	每月每單位人民幣45元 至人民幣258元 資本化率：4.5%-6.0% 開發商利潤率： 15%-20%	每月每單位人民幣70元 至人民幣220元 資本化率： 4.5%-5.5% 開發商利潤率： 10%-15%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5 公允價值估計 (續)

(B) 非金融資產及負債 (續)

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

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場租金價格越高，公允價值越高；
- 資本化率越高，公允價值越低；
- 貼現率越高，公允價值越低；
- 開發商利潤率越高，公允價值越低；
- 利潤率越高，公允價值越高。

(iv) 估值程序

於二零一九年十二月三十一日，管理層獲得對投資物業 (包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業) 的獨立估值。該等樓宇的獨立估值由戴德梁行有限公司進行。

本集團使用之主要第3層輸入數據乃由以下各項得出及評估如下：

辦公室樓宇、購物中心及商業物業 — 市場租金價格、資本化率、利潤率及貼現率由獨立估值師或管理層基於可資比較交易及行業數據進行估計；

在建工程 — 開發商利潤率按二零一九年十二月三十一日的市況估計。預計竣工成本與本集團內部根據管理層的經驗和對市場狀況的了解制定的預算一致。

6 重要會計估計及判斷

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

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

(A) 中國企業所得稅及遞延稅項

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

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

(B) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

(C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6 重要會計估計及判斷(續)

(D) 投資物業的公允價值

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

(E) 投資減值

當投資面臨減值，本集團根據會計政策對資產進行減值測試。倘出現事件或情況發生變化而可能導致投資賬面值超出其可收回金額，本集團會對投資進行減值檢討。投資的可收回金額按現金產生單位的公允價值減出售成本及使用價值兩者中的較高者而釐定，當中需要使用假設。公允價值減出售成本估計主要來自公開市場資料。使用價值評估中所用估計未來現金流量乃基於假設因素，如售價、銷量、毛利率、票房收入、發行佣金、促銷開支及貼現率。

(F) 金融資產減值

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

(G) 收入確認

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

6 重要會計估計及判斷(續)

(G) 收入確認(續)

如附註39所披露，本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，以向本集團若干物業的買家提供按揭貸款安排。當相關物業所有權證由買家抵押予銀行時，相關擔保將屆滿。買家於交付物業時須根據相關中國法規繳清合約款項總額的若干百分比金額，方可獲授按揭貸款。本公司董事認為買家實額繳付該款項可充分證明買家已承諾履行銀行貸款相關合約責任。此外，基於過往經驗，概無獲授按揭融資的買家出現重大違約而導致須提供銀行擔保。因此，董事認為物業的控制權已轉讓予買家。

(H) 業務合併所得收益

對於所收購業務，所收購可識別資產及負債淨額的公允價值超出代價的金額部分於綜合全面收益表內確認為收益。本集團在釐定所收購可識別資產的公允價值時作出大量估計及判斷，該等估計及判斷主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇。估值技術主要包括貼現現金流法、收入資本化法、直接比較法及餘值估價法。所採納的重要假設主要包括未來單位售價、市場租金價格、利潤率、完成整個項目開發的估計未來成本、資本化率及貼現率等。估計及判斷主要基於各物業的運營模式及建設情況、市場資料及歷史記錄。

(I) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否減值。於二零一九年及二零一八年報告期內，現金產生單位可回收金額按使用價值計算法釐定，需要運用假設。計算時使用涵蓋合理預測期內基於管理層財務估計確定的預測現金流量。

超過預測期的現金流量根據附註11所述估計增長率推斷。該等增長率與管理層對各現金產生單位經營所在特定行業的市場發展預期一致。

減值費用、主要假設及主要假設可能變動的影響披露於附註11。

(J) 估計若干金融資產的公允價值

並非於活躍市場買賣之金融工具乃使用估值技術釐定其公允價值。本集團憑藉其判斷選擇不同方法並主要根據各報告期末出現的市況而作出假設。所用的主要假設及該等假設的變動之影響的詳情見附註5(A)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7 分部資料

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

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 其他所有分部

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

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支的利潤（釐定為分部業績）評估。分部業績不包括集中管理的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具的公允價值收益或虧損，以及使用權益法入賬的若干非核心業務投資分佔的溢利或虧損及減值虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具、分類為持作出售的資產及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

本集團收入主要來自於中國大陸市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，單一客戶均未貢獻本集團收入的10%或以上。

7 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
		文旅城	其他	總計
	物業開發 人民幣千元	建設及運營 人民幣千元	所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	159,470,451	2,852,522	19,297,424	181,620,397
於某個時間點確認	114,745,997	1,120,711	—	115,866,708
隨著時間確認	44,724,454	1,731,811	19,297,424	65,753,689
分部間收入	—	—	(12,304,387)	(12,304,387)
外部客戶收入	159,470,451	2,852,522	6,993,037	169,316,010
分部毛利	38,730,174	1,215,850	2,554,610	42,500,634
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(214,914)	—	—	(214,914)
銷售及市場推廣成本	(5,588,721)	(260,306)	(258,622)	(6,107,649)
行政開支	(5,614,192)	(851,011)	(1,153,348)	(7,618,551)
其他收入及收益	11,863,498	1,283,216	106,480	13,253,194
其他開支及虧損	(403,713)	(5,205)	(45,974)	(454,892)
財務收入	1,177,407	—	5,837	1,183,244
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司的除稅後溢利/(虧損)淨額	8,434,875	—	(137,048)	8,297,827
分部業績	48,384,414	1,382,544	1,071,935	50,838,893

	於二零一九年十二月三十一日			
		文旅城	其他	總計
	物業開發 人民幣千元	建設及運營 人民幣千元	所有分部 人民幣千元	
分部資產總額	788,834,530	100,117,656	35,400,183	924,352,369
分部負債總額	724,874,620	22,470,962	22,767,941	770,113,523

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7 分部資料(續)

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

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

7 分部資料 (續)

可呈報分部業績與年內溢利總額之對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部業績總額	50,838,893	36,159,496
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(1,679,208)	(3,278,471)
折舊及攤銷	(1,821,133)	(992,164)
財務成本	(4,808,250)	(2,893,493)
其他收入及收益	934,768	1,310,185
其他開支及虧損	(767,241)	(1,271,048)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	(151,506)	(370,275)
所得稅開支	(14,390,265)	(11,219,229)
年內溢利	28,156,058	17,445,001

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	924,352,369	700,069,472
遞延稅項資產	8,585,312	2,984,740
其他資產	27,711,561	13,605,778
資產總額	960,649,242	716,659,990
分部負債總額	770,113,523	585,848,040
遞延稅項負債	38,534,748	33,383,440
其他負債	37,906,727	24,321,941
負債總額	846,554,998	643,553,421

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7 分部資料(續)

會計政策變動

附註3所述的採用新租賃準則對本年度的分部披露有以下影響：

	折舊	分部業績	增加	分部負債
	人民幣千元	人民幣千元	分部資產 人民幣千元	人民幣千元
物業開發	158,100	177,157	562,818	604,467
文旅城建設及運營	5,486	4,587	7,296	8,880
其他所有分部	—	—	—	—
	163,586	181,744	570,114	613,347

比較分部資料並無重列，因此所披露的上述項目的分部資料不可完全與上年度披露的資料比較。

與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認下述與客戶合約有關的資產及負債：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關：		
流動合約資產	41,366	19,333
獲取合約成本	2,018,889	913,030
虧損撥備	(358)	(35)
合約資產總值	2,059,897	932,328
合約負債	240,818,329	199,378,610

7 分部資料(續)

與客戶合約有關的資產及負債(續)

(i) 合約資產及負債的重大變動

於二零一九年十二月三十一日，合約資產主要包括物業銷售的未入賬金額，乃於按成本法確認的收益超逾向客戶開票的金額確認及獲得合約的未攤銷的增量成本時產生。

於二零一九年十二月三十一日，合約負債主要包括物業銷售所收取的款項，通常於履行合約前預先收取。年內合約負債增加與本集團合約銷售增長相符，是由於業務合併確認相關款項人民幣58.2億元所致。

(ii) 有關合約負債的已確認收益

收益合共約人民幣1,416.9億元於本報告期內確認，計入年初合約負債餘額。

截至二零一九年十二月三十一日，管理層預期分配至未完成履約責任的合約金額人民幣1,744.1億元，將於二零二零年之報告期內確認為收益以及合約金額人民幣1,085.6億元將於二零二一年之報告期內或之後確認為收益。

(iii) 從獲取合約成本確認的資產

本集團已於資產負債表確認獲取合約直接應佔銷售佣金為合約資產。該等資產將作為銷售開支進行攤銷，與相關收益確認相符。年內，銷售佣金共計人民幣14.2億元確認為合約資產，且人民幣3.2億元已於本報告期內攤銷。管理層預期，大部分合約資產將於下一個報告期內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8 物業、廠房及設備

	附註	樓宇及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日							
成本		21,987,326	112,827	227,274	208,665	17,058,907	39,594,999
累計折舊		(244,722)	(44,051)	(2,181)	(41,425)	—	(332,379)
賬面淨值		21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
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		21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
添置		1,046,430	42,230	194,078	88,405	8,023,587	9,394,730
轉撥		4,745,309	—	—	—	(4,745,309)	—
轉撥至投資物業	9	(324,677)	—	—	—	—	(324,677)
收購附屬公司		85,256	2,929	8,347	4,619	1,681,744	1,782,895
出售附屬公司		—	—	(2,809)	—	—	(2,809)
出售		(22,858)	(4,263)	(29,758)	(603)	—	(57,482)
折舊費用		(664,386)	(30,008)	(87,160)	(49,418)	—	(830,972)
於二零一八年十二月三十一日		26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
於二零一八年十二月三十一日							
成本		27,516,754	149,880	374,827	301,086	22,018,929	50,361,476
累計折舊		(909,076)	(70,216)	(67,036)	(90,843)	—	(1,137,171)
賬面淨值		26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
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		26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
添置		444,150	50,825	216,339	265,847	16,998,846	17,976,007
轉撥自持作出售的竣工物業		110,846	—	—	—	—	110,846
轉撥		22,303,063	—	—	—	(22,303,063)	—
收購附屬公司	43(B)	6,354,143	8,257	45,444	7,766	1,405,487	7,821,097
轉撥至分類為持有待售資產	21	(3,799,700)	—	—	—	—	(3,799,700)
出售附屬公司	44	—	—	(24)	—	—	(24)
出售		—	(4,832)	(24,976)	—	—	(29,808)
折舊費用		(998,213)	(34,779)	(121,643)	(46,309)	—	(1,200,944)
於二零一九年十二月三十一日		51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
於二零一九年十二月三十一日							
成本		52,929,256	188,790	598,781	574,699	18,120,199	72,411,725
累計折舊		(1,907,289)	(89,655)	(175,850)	(137,152)	—	(2,309,946)
賬面淨值		51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779

8 物業、廠房及設備 (續)

折舊開支人民幣895百萬元(二零一八年：人民幣602百萬元)已計入「銷售成本」、人民幣46百萬元(二零一八年：人民幣70百萬元)已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣260百萬元(二零一八年：人民幣159百萬元)已計入「行政開支」。

(I) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註40。

(II) 合約責任

有關購置、建造或開發樓宇的合約責任披露，請參閱附註38。

9 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

	附註	竣工投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日		8,835,107	3,986,504	12,821,611
添置		—	1,852,280	1,852,280
公允價值變動		(31,671)	234,842	203,171
轉撥自物業、廠房及設備	8	324,677	—	324,677
轉撥自持作出售的竣工物業及開發中物業		886,000	108,000	994,000
轉撥		2,010,000	(2,010,000)	—
於二零一八年十二月三十一日		12,024,113	4,171,626	16,195,739
於二零一九年一月一日		12,024,113	4,171,626	16,195,739
添置		—	3,800,612	3,800,612
收購附屬公司	43(B)	6,092,000	—	6,092,000
公允價值變動	32	69,309	1,165,850	1,235,159
轉撥至分類為持有待售資產	21	(478,000)	—	(478,000)
轉撥		8,017,088	(8,017,088)	—
於二零一九年十二月三十一日		25,724,510	1,121,000	26,845,510

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9 投資物業(續)

(I) 於損益確認的投資物業金額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租金收入	589,756	501,252
產生租金收入的物業的直接經營開支	(147,834)	(78,263)
於其他收入確認的公允價值收益	1,235,159	203,171

(II) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註40。

(III) 合約責任

有關購置、建造或開發投資物業的合約責任披露，請參閱附註38。

(IV) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金每月支付。概無基於指數或利率的重大可變租賃付款。

儘管本集團於當前租賃結束時面臨剩餘價值變化，但本集團一般會訂立新的經營租賃，因此有關租賃結束時剩餘價值不會立即減少。有關日後剩餘價值的預期通過物業公允價值體現。

投資物業租約的最低應收租賃付款如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	628,766	418,371
超過1年但不超過5年	1,377,616	756,297
超過5年	571,608	344,763
	2,577,990	1,519,431

10 租賃

本附註提供租賃相關資料(本集團作為承租人)。

(I) 於資產負債表確認的金額

資產負債表呈列與租賃有關的金額如下：

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權 資產總額 人民幣千元
二零一九年一月一日(附註3、附註11)	9,851,328	427,049	6,113	10,284,490
添置	3,395,005	295,874	4,664	3,695,543
收購附屬公司(附註43(B))	1,603,209	—	—	1,603,209
轉撥至分類為持有待售資產(附註21)	(123,300)	—	—	(123,300)
折舊	(378,315)	(159,363)	(4,223)	(541,901)
二零一九年十二月三十一日	14,347,927	563,560	6,554	14,918,041

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債			
流動	176,499	151,304	—
非流動	436,848	281,858	—
租賃負債總額	613,347	433,162	—

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時確認的調整，請參閱附註3。

折舊開支人民幣343百萬元(二零一八年：零)已計入「行政開支」，及人民幣199百萬元(二零一八年：零)已計入「銷售成本」。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10 租賃(續)

(II) 於損益表確認的金額

損益表呈列以下有關租賃之金額：

	二零一九年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	
土地使用權	(378,315)
物業	(159,363)
汽車	(4,223)
使用權資產之折舊開支總額	(541,901)
利息開支(計入財務成本)	61,391
短期租賃相關開支(計入售出貨品成本及行政開支)	73,953
不列示為短期租賃的低價值資產租賃相關開支(計入行政開支)	138
未計入租賃負債的可變租賃付款相關開支(計入行政開支)	—

於二零一九年，租賃現金流出總額為人民幣255.83百萬元。

(III) 本集團的租賃業務及其會計處理

本集團從中國大陸政府取得了40年產權的土地使用權。除此之外，本集團租賃了多處辦公室及車輛。租賃合同一般為1-15年的固定期限。

每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

11 無形資產(二零一八年土地使用權及無形資產)

	無形資產			合計 人民幣千元
	土地使用權 人民幣千元	商譽(A) 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一八年一月一日				
成本	2,818,800	906,791	224,181	3,949,772
累計攤銷及減值	(21,099)	(267,279)	(24,263)	(312,641)
賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
收購附屬公司	20,124	4,654,913	211	4,675,248
添置	7,150,880	—	1,300,119	8,450,999
出售附屬公司	—	(23,928)	—	(23,928)
減值費用	—	(189,020)	(368,431)	(557,451)
攤銷費用	(117,377)	—	(43,815)	(161,192)
期末賬面淨值	9,851,328	5,081,477	1,088,002	16,020,807
於二零一八年十二月三十一日				
成本	9,989,804	5,537,776	1,524,511	17,052,091
累計攤銷及減值	(138,476)	(456,299)	(436,509)	(1,031,284)
賬面淨值	9,851,328	5,081,477	1,088,002	16,020,807
會計政策變更(附註3、附註10)	(9,851,328)	—	—	(9,851,328)
採納香港財務報告準則第16號後				
於二零一九年一月一日的賬面淨額	—	5,081,477	1,088,002	6,169,479
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	—	5,081,477	1,088,002	6,169,479
收購附屬公司(附註43)	—	1,114,668	382,052	1,496,720
添置	—	—	137,837	137,837
減值費用	—	(58,337)	—	(58,337)
攤銷費用	—	—	(78,288)	(78,288)
期末賬面淨值	—	6,137,808	1,529,603	7,667,411
於二零一九年十二月三十一日				
成本	—	6,652,444	2,044,400	8,696,844
累計攤銷及減值	—	(514,636)	(514,797)	(1,029,433)
賬面淨值	—	6,137,808	1,529,603	7,667,411

攤銷開支人民幣13百萬元(二零一八年：人民幣1百萬元)計入「銷售及市場推廣成本」，人民幣65百萬元(二零一八年：人民幣43百萬元)計入「行政開支」。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11 無形資產(二零一八年土地使用權及無形資產)(續)

(A) 商譽減值測試

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

商譽分配的分部概覽載於下文。

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城建造及營運(i)	4,392,488	4,392,488
物業開發(ii)	732,805	655,379
其他所有分部(iii)	1,012,515	33,610
	6,137,808	5,081,477

- (i) 於二零一八年收購文旅管理公司所得的商譽已分配至文旅城建設及運營分部。管理層根據預計可受惠於該合併協同效益的現金產生單位群組對商譽進行監控。
- (ii) 房地產開發分部中分配的商譽於若干房地產開發項目的業務合併產生。單個物業開發項目確認為現金產生單位。管理層按個別現金產生單位檢討業務表現並監察商譽。
- (iii) 其他所有分部商譽包括收購樂視影業(北京)有限公司及北京夢之城文化有限公司而產生的商譽。管理層按個別現金產生單位檢討業務表現並監察商譽。
- (iv) 用於商譽減值測試的現金產生單位可回收金額乃根據使用價值法釐定。下表載列該等獲分配重大商譽的現金產生單位所採用的主要假設：

假設	文旅城 建造及營運
二零一九年：	
收益增長率	起步階段：10%-23% 平穩期：7%-11%
平穩期利潤率	44%-68%
預測期外增長率	2.5%
除稅前貼現率	11.7%
二零一八年：	
收益增長率	起步階段：9%-25% 平穩期：6%-10%
平穩期利潤率	36%-71%
預測期外增長率	2.5%
除稅前貼現率	11.6%

11 無形資產(二零一八年土地使用權及無形資產)(續)

(A) 商譽減值測試(續)

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

預測期	預測期乃基於業務模式及個別現金產生單位的現有發展階段而釐定。就文旅城建設及運營而言，起步階段為開業日期後的前七年，平穩期為第八年至第二十一年。
收益增長率	預測期的年收益增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預望。
平穩期利潤率	平穩期利潤率乃根據過往表現及管理層對未來的預期估計。
預測期外增長率	該比率乃用於推斷預測期以外現金流量的加權平均增長率，與管理層的預測及行業資料一致。
除稅前貼現率	反映相關分部及經營所在行業的特有風險。

除被分配至文旅城建設及運營分部之商譽外，概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。用於釐定各現金產生單位可收回金額的關鍵假設包括未來單位售價、收入增長率、利潤率、預測期外增長率、完成項目開發的估計未來成本及除稅前貼現率。於二零一九年十二月三十一日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率為20%至24.7%（二零一八年除稅前貼現率：20%）。

處於房地產開發項目竣工階段的一家物業開發公司，計提減值撥備人民幣58.34百萬元。除減值項目外，上述現金產生單位或現金產生單位群組的可收回金額估計超過於二零一九年十二月三十一日的賬面值。

倘用於文旅城建設及運營現金產生單位使用價值計算之收入增長率或利潤率較管理層的估計減少5%，可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

倘該等現金產生單位用於現金流量預測的除稅前折現率更改為12.3%，可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

董事及管理層已考慮及評估其他關鍵假設可能合理發生的變動，並無發現任何可能導致本集團商譽出現重大減值的情況。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	60,049,425	40,009,448
聯營公司	28,944,867	25,487,378
	88,994,292	65,496,826

於收益表確認的按權益法核算的投資應佔溢利金額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	6,248,302	3,891,426
應佔聯營公司溢利	1,735,221	930,385
收購合營公司收益	162,798	134,183
	8,146,321	4,955,994

12.1 於合營公司的投資

於合營公司股權投資的變動分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	40,009,448	32,302,811
添置：		
— 於成立時向合營公司注資	17,185,733	1,692,166
— 收購合營公司	8,040,131	4,320,822
— 於現有合營公司額外投資	2,059,983	410,208
— 附屬公司轉變為合營公司(附註44(A))	—	605,069
— 業務合併收購(附註43)	169,221	—
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(5,895,158)	(407,729)
— 合營公司轉變為附屬公司(附註43(A))	(1,514,622)	(1,759,026)
合營公司的減資	(2,788,050)	(476,266)
應佔合營公司溢利淨額	6,248,302	3,891,426
來自合營公司的股息	(3,465,563)	(570,033)
年末	60,049,425	40,009,448

附註：

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

12 按權益法入賬的投資(續)

12.1 於合營公司的投資(續)

- (i) 下表列示本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的主要合營公司：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	擁有權益百分比		主營業務
		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	
山東融建置業有限公司	100	50%	50%	房地產發展
西安融創天朗地產有限公司	100	56%	56%	房地產發展
咸陽融創怡和置業有限公司	100	50%	50%	房地產發展
天津融創興辰投資有限公司	1,000	70%	70%	房地產發展
武漢市政融創房地產有限公司	1,000	69%	69%	房地產發展

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

上述實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權益的比例與持有的投票權比例相同。

- (ii) 有關合營公司的承擔

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
承擔 – 合營公司		
為合營公司資本承擔提供資金的承擔	1,484,330	2,180,180

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12 按權益法入賬的投資(續)

12.1 於合營公司的投資(續)

(iii) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列重大合營公司的財務資料概要。

	合營公司 - A	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產負債表概要		
流動資產		
現金及現金等價物	530,090	410,106
其他流動資產	27,470,342	21,012,431
流動資產總額	28,000,432	21,422,537
非流動資產	251,859	126,117
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	3,381,176	456,000
其他流動負債	22,096,633	16,609,180
流動負債總額	25,477,809	17,065,180
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	1,069,000	1,536,981
其他非流動負債	50,141	48,838
非流動負債總額	1,119,141	1,585,819
資產淨值	1,655,341	2,897,655

12 按權益法入賬的投資(續)

12.1 於合營公司的投資(續)

(iii) 重大合營公司的財務資料概要(續)

	合營公司 - A	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與賬面值的對賬：		
一月一日年初資產淨值	2,897,655	1,120,175
期內溢利	1,101,826	1,777,480
已付股息	(2,344,140)	—
年末資產淨值	1,655,341	2,897,655
本集團應佔%	60%	60%
商譽	—	—
賬面值	993,205	1,738,593
收益	4,971,929	7,479,065
利息收入	46,762	14,896
折舊及攤銷	—	—
利息開支	2,151	6,450
所得稅開支	907,265	1,112,946
期內溢利	1,101,826	1,777,480
自合營公司收取的股息	1,406,484	—

附註：根據該合營公司的組織章程細則，本集團應佔該公司60%股權收益。

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

(iv) 單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	59,056,220	38,270,855
本集團應佔除稅後溢利淨額	5,587,206	2,824,938
本集團應佔全面收入總額	5,587,206	2,824,938

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12 按權益法入賬的投資(續)

12.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	25,487,378	26,310,410
添置：		
— 於成立時向聯營公司注資	1,783,037	274,992
— 收購聯營公司	758,427	202,040
— 於現有聯營公司額外投資	28,675	2,552,371
— 附屬公司轉變為聯營公司(附註44(A))	263,259	—
— 業務合併收購(附註43(B))	3,389,160	—
出售：		
— 出售於聯營公司的投資	—	(3,010,003)
— 聯營公司轉變為附屬公司(附註43(A))	(1,585,585)	(575,519)
聯營公司的減資	(1,427,786)	—
於聯營公司投資的減值撥備	(766,475)	(404,047)
應佔聯營公司溢利淨額	1,735,221	930,385
來自聯營公司的股息	(720,444)	(793,251)
年末	28,944,867	25,487,378

附註：

(a) 本集團所有聯營公司均於中國註冊成立。除金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)於深圳證券交易所上市外，本集團其餘聯營公司為非上市公司。

(i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於以下主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	擁有權益百分比		主營業務
		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	
金科地產	5,343	29%	29%	房地產發展
天津星耀投資有限公司*	3,490	75%	75%	房地產發展
武漢新城國際博覽中心有限公司	500	30%	—	房地產發展
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39%	39%	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	1,320	47%	47%	房地產發展

12 按權益法入賬的投資(續)

12.2 於聯營公司的投資(續)

- (i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於以下主要聯營公司擁有權益：(續)

上述實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

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

- (ii) 有關聯營公司的或然負債

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
或然負債－聯營公司		
與其他投資者共同承擔的應佔聯營公司或然負債	6,325,932	6,305,882

- (iii) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列重大聯營公司的財務資料概要。

	聯營公司－A	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	29,705,845	39,721,943
非流動資產	707,181	664,167
流動負債	13,092,543	23,281,670
非流動負債	11,025,716	10,541,991
聯營公司股權持有人應佔權益	6,294,767	6,562,449

	聯營公司－A	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
損益及其他全面收入概要		
收益	911,273	685,017
聯營公司股權持有人應佔(虧損)/溢利淨額	(267,682)	5,133
聯營公司股權持有人應佔全面(虧損)/收入總額	(267,682)	5,133

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12 按權益法入賬的投資(續)

12.2 於聯營公司的投資(續)

(iv) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	聯營公司 - A	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
聯營公司股權持有人應佔權益	6,294,767	6,562,449
本集團應佔股權	75%	75%
於聯營公司權益	4,721,075	4,921,837
商譽	—	—
賬面值	4,721,075	4,921,837

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	24,223,792	20,565,541

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團應佔除稅後溢利淨額	1,935,983	926,535
本集團應佔全面收入總額	1,935,983	926,535

13 遞延所得稅

(I) 遞延稅項資產

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回	3,401,978	2,636,636
— 將於超過12個月後收回	9,918,488	4,929,870
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(4,735,154)	(4,581,766)
遞延稅項資產淨額	8,585,312	2,984,740

年內遞延稅項資產的變動(未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷)如下：

變動	未付土地 增值稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元	作稅項用途 的應計開支 人民幣千元	公允價 值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	2,112,906	2,638,229	134,272	232,844	—	5,118,251
採納香港財務報告準則第9號的調整	—	—	23,824	—	—	23,824
於二零一八年一月一日	2,112,906	2,638,229	158,096	232,844	—	5,142,075
計入損益	1,799,792	179,099	147,807	9,504	167,912	2,304,114
收購附屬公司	7,005	194,876	—	5,580	—	207,461
出售附屬公司	(2,119)	(84,685)	—	(340)	—	(87,144)
於二零一八年十二月三十一日	3,917,584	2,927,519	305,903	247,588	167,912	7,566,506
於二零一九年一月一日	3,917,584	2,927,519	305,903	247,588	167,912	7,566,506
計入/(扣自)損益	1,562,656	2,329,929	1,204,380	66,811	(60,567)	5,103,209
收購附屬公司(附註43)	82,415	298,487	264,247	29,276	—	674,425
出售附屬公司(附註44)	—	(21,739)	—	(1,935)	—	(23,674)
於二零一九年十二月三十一日	5,562,655	5,534,196	1,774,530	341,740	107,345	13,320,466

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13 遞延所得稅(續)

(II) 遞延稅項負債

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於12個月內結算	10,070,823	16,210,508
— 將於超過12個月後結算	33,199,079	21,754,698
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(4,735,154)	(4,581,766)
遞延稅項負債淨額	38,534,748	33,383,440

年內遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收管轄區結餘內的抵銷)如下：

變動	遞延土地 增值稅		遞延企業所得稅				合計
	收購事項 公允價值 盈餘	收購事項 公允價值 盈餘	公允價值 變動	預付土地 增值稅	中國實體 可分配溢利 股息稅項	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	22,366,422	13,855,983	25,756	806,623	648,173	—	37,702,957
(計入)/扣自損益	—	(3,155,765)	523,931	423,961	338,847	228,258	(1,640,768)
轉撥至應付稅項	(4,004,030)	—	—	—	—	—	(4,004,030)
收購附屬公司	3,261,067	3,129,940	—	61,575	—	—	6,452,582
出售附屬公司	—	(545,535)	—	—	—	—	(545,535)
於二零一八年十二月三十一日	21,623,459	13,284,623	549,687	1,292,159	987,020	228,258	37,965,206
於二零一九年一月一日	21,623,459	13,284,623	549,687	1,292,159	987,020	228,258	37,965,206
(計入)/扣自損益	—	(2,759,324)	422,201	56,869	600,400	276,464	(1,403,390)
轉撥至應付稅項	(3,656,757)	—	—	—	—	—	(3,656,757)
收購附屬公司(附註43)	3,326,290	7,035,674	—	44,138	—	—	10,406,102
出售附屬公司(附註44)	—	(41,259)	—	—	—	—	(41,259)
於二零一九年十二月三十一日	21,292,992	17,519,714	971,888	1,393,166	1,587,420	504,722	43,269,902

14 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券	121,585	302,296
非上市股本證券	14,505,084	8,915,657
債務投資	1,162,114	788,139
	15,788,783	10,006,092

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

(A) 於損益確認的款項

年內，下述收益於損益確認：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於其他收入確認的按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值收益(附註32)	780,859	888,871

15 發展中物業

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	299,624,062	215,908,047
建築成本及資本化開支	81,116,520	52,109,584
資本化財務成本	46,372,059	24,158,377
	427,112,641	292,176,008
減：可變現淨值虧損撥備	(329,263)	(262,433)
	426,783,378	291,913,575
包括：將於12個月內竣工	135,100,510	91,770,261
將於12個月後竣工	291,682,868	200,143,314
	426,783,378	291,913,575

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15 發展中物業 (續)

發展中物業均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣829億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業中有人民幣1,121億元計入履約成本。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註40。

16 持作出售的竣工物業

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	56,867,520	48,341,719
減：可變現淨值虧損撥備	(1,678,310)	(1,005,454)
	55,189,210	47,336,265

持作出售的竣工物業均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣133億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零一九年十二月三十一日，持作出售的竣工物業包括履約成本人民幣197億元。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註40。

17 貿易及其他應收款項

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動－		
應收建築客戶款項(i)	48,000	558,000
流動－		
客戶合約貿易應收款項(ii)	1,701,056	1,359,626
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	17,831,141	11,532,705
應收票據	75,265	26,915
應收按金	10,853,804	6,024,104
其他應收款項(iv)	17,045,590	8,755,984
	47,506,856	27,699,334
減：虧損撥備(vi)	(352,532)	(307,068)
	47,154,324	27,392,266

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該結餘每年按8%計息，並須於五年內償還。
- (ii) 經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,126,438	750,092
91至180天	12,517	42,911
181至365天	211,952	145,901
365天以上	350,149	420,722
	1,701,056	1,359,626

- (iii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。
- (iv) 其他應收款項主要包括獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(v) 貿易及其他應收款項的公允價值

由於流動應收款屬短期性質，其賬面值被視作與其公允價值相同。對於非流動應收款，公允價值與其賬面值差異不大。

(vi) 減值及風險敞口

貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，根據所有貿易應收款項及合約資產存續期預期損失確認虧損撥備。於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣1.37百萬元至人民幣17.81百萬元。於本報告期間，貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣27.04百萬元至人民幣44.85百萬元。附註4.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

其他應收款項

所有其他應收款項均被認為具有較低信貸風險，因此期內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

有關本集團的信貸風險、外匯風險及利率風險敞口的資料，請參閱附註4.1。

18 預付款

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動 —		
股權交易的預付款	2,977,824	2,276,912
購置物業、廠房及設備的預付款	40,274	—
	3,018,098	2,276,912
流動 —		
稅項及附加收費	2,189,970	6,295,757
獲取土地使用權的預付款	10,202,070	2,459,932
建造成本預付款	1,269,574	1,315,828
其他	1,001,226	342,859
	14,662,840	10,414,376

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

19 受限制現金

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款擔保按金	21,798,223	15,617,770
預售物業所得受限制現金(i)	17,578,004	17,062,937
銀行承兌擔保按金	4,125,338	3,764,298
按揭擔保按金	1,372,470	2,405,005
股權交易的受限制現金	96,013	96,413
土地使用權收購的受限制現金	527,874	2,491,978
其他	2,289,106	2,578,610
	47,787,028	44,017,011

附註：

- (i) 在本集團的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並根據項目開發若干進度里程碑解除。

20 現金及現金等價物

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
手頭現金及活期存款：		
以人民幣計值	76,119,797	73,468,887
以美元計值	1,553,039	2,650,538
以港元計值	270,825	61,616
	77,943,661	76,181,041

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21 分類為持作出售的資產

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的非流動資產		
物業、廠房及設備	3,799,700	—
投資物業	478,000	—
使用權資產	123,300	—
	4,401,000	—

於二零一九年，本集團決定出售本集團51%附屬公司擁有的若干資產。該項出售預計將於二零二零年完成。

22 股本

	普通股 股份數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於二零一八年一月一日	4,396,454	439,646	377,608
行使僱員購股權所發行股份 (i)，附註23)	9,680	968	813
於二零一八年十二月三十一日	4,406,134	440,614	378,421
行使僱員購股權所發行股份 (i)，附註23)	45,795	4,580	3,918
於二零一九年十二月三十一日	4,451,929	445,194	382,339

附註：

- (i) 本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)(附註23(A)(i))及於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(附註23(A)(ii))。

23 以股份為基礎的付款

(A) 購股權計劃

(i) 二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日（「二零一一年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據二零一一年購股權計劃授出。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。一經歸屬後，二零一一年購股權將於二零一一年購股權計劃採納日期或二零一一年購股權計劃採納日期的最近週年日起計六年期間內可獲行使。

(ii) 二零一四年購股權計劃

二零一四年購股權計劃已經本公司股東於二零一四年五月十九日（「二零一四年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。可授出的購股權（「二零一四年購股權」）涉及的最高股份數目不應超過166,374,246股，即二零一四年購股權計劃採納日期的已發行股份總數的5%。購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬：於授出當日歸屬30%，於二零一四年購股權計劃採納日期第一個週年日歸屬30%及於第二個週年日歸屬40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(a)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的股份收市價；(b)於緊接授出日期前五個營業日香港聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(c)本公司的股份面值。一經歸屬後，二零一四年購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期或二零一四年購股權計劃採納日期的最近週年日起計五年期限內可獲行使。

有關於損益內確認的截至二零一九年十二月三十一日止年度授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣117.02百萬元（二零一八年：人民幣291.04百萬元）（附註31）。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23 以股份為基礎的付款(續)

(A) 購股權計劃(續)

(ii) 二零一四年購股權計劃(續)

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一九年		二零一八年	
	平均價 每股港元	購股權 (千股)	平均價 每股港元	購股權 (千股)
年初	17.22	124,927	16.35	135,589
已授出	—	—	—	—
已行使*	11.72	(45,795)	4.38	(9,680)
已到期	30.25	(492)	16.82	(439)
已放棄	30.25	(1,112)	27.42	(543)
年末	20.20	77,528	17.22	124,927

* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使日的加權平均股價為37.51港元。

於二零一九年十二月三十一日，二零一四年購股權計劃中的77,528,000股股份(二零一八年十二月三十一日：二零一一年購股權計劃中的8,794,000股股份及二零一四年購股權計劃中的92,441,000股股份)可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	行使價每份購股權	購股權數目(千股)	
		二零一九年	二零一八年
二零一八年四月二十八日	2.33	—	—
二零一九年四月二十八日	6.32	—	8,794
二零一九年六月五日	4.07	—	9,491
二零二零年七月九日	7.27	12,976	19,737
二零二一年六月二十日	4.62	18,705	27,840
二零二二年十二月二十二日	30.25	45,847	59,065
		77,528	124,927

23 以股份為基礎的付款(續)

(B) 股份激勵計劃

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

下表呈列委託人持有的股份因根據股份激勵計劃發行股票而變動的情況。向僱員發行的股份按先入先出原則確認。

詳情	股份數目 (千股)	千港元	相等於 人民幣千元
於二零一八年一月一日的期初結餘	—	—	—
購買股份激勵計劃股份	66,649	1,673,350	1,464,565
於二零一八年十二月三十一日的結餘	66,649	1,673,350	1,464,565
購買股份激勵計劃股份	28,004	808,107	716,306
僱員股份計劃發行	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日的結餘	94,653	2,481,457	2,180,871

截至二零一九年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃有關的21,040,000股股份已向合資格僱員授出，現金代價為零。其中，於授出當日歸屬30%，於授出日期第一個週年日歸屬30%，及於授出日期第二個週年日歸屬其餘40%。合資格僱員不會就該等股份獲得任何股息，亦無相關表決權，直至歸屬日期後一年(「等待期」)。

於授出日期的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於等待期內不會就其權益獲取的預期股息的現值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23 以股份為基礎的付款 (續)

(B) 股份激勵計劃 (續)

下表列示於報告期期初及期末的已授出且尚未行使的股份：

	購股權數目 (千股)	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	—	—
年內授出	21,040	—
年內歸屬	(6,312)	—
年內沒收	(378)	—
於十二月三十一日	14,350	—
期末尚未行使的遞延股份的加權平均合約期限	1.35年	—

截至二零一九年十二月三十一日止年度，於損益內確認的授予僱員的股份激勵計劃的開支總額為人民幣460.97百萬元。

24 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 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		12,959,681	469,935	3,219,836	16,649,452
與非控股權益的交易		—	—	(129,860)	(129,860)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	31	—	291,035	—	291,035
— 行使僱員購股權		42,277	—	—	42,277
購買股份激勵計劃股份		(1,464,565)	—	—	(1,464,565)
法定儲備	(i)	—	—	1,072,037	1,072,037
二零一七年股息		(2,200,773)	—	—	(2,200,773)
於二零一八年十二月三十一日		9,336,620	760,970	4,162,013	14,259,603

24 儲備 (續)

	附註	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
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		9,336,620	760,970	4,162,013	14,259,603
與非控股權益的交易	42	—	—	3,526,449	3,526,449
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	31	—	117,021	—	117,021
— 行使僱員購股權		462,104	—	—	462,104
股份激勵計劃					
— 僱員服務價值	31	—	460,966	—	460,966
購買股份激勵計劃股份	23(B)	(716,306)	—	—	(716,306)
法定儲備	(I)	—	—	3,045,418	3,045,418
二零一八年股息	46	(3,644,638)	—	—	(3,644,638)
於二零一九年十二月三十一日		5,437,780	1,338,957	10,733,880	17,510,617

(I) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定儲備，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本儲備僅能用於彌補虧損、擴充實體生產運營或增加實體資本。於權益持有人的一項決議案獲批准後，實體可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

25 永續資本證券

於二零一九年十二月三十一日，本集團附屬公司(「工具發行人」)發行的兩份永續債券仍未償還，應計本金及利息合計人民幣2,789.5百萬元。其中一項永續債券合約由本公司一家間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)提供擔保，並以一間合營公司及一間附屬公司的股權作為抵押。永續債券並無到期日。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25 永續資本證券 (續)

工具發行人可選擇延後利息付款，並且可以延後利息付款的次數並無任何限制。工具發行人可以贖回永續債券。

在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他金融資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

26 貿易及其他應付款項

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期 — 其他應付款項	145,727	1,474,373
即期 —		
貿易應付款項(i)	55,330,723	35,933,716
未付股權收購代價	17,760,374	9,911,259
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	6,707,954	5,546,634
應付票據	11,245,291	5,650,538
物業、廣房及設備及投資物業應付款項	16,375,300	10,939,331
其他應付稅項	3,275,245	4,349,916
應付利息	4,013,493	2,901,451
工資及應付福利	3,126,948	2,033,125
其他應付款項(iii)	29,298,603	15,520,383
	147,133,931	92,786,353

附註：

(i) 於二零一九年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	23,229,998	13,604,385
91至180天	9,756,760	5,320,748
181至365天	10,800,372	9,037,798
365天以上	11,543,593	7,970,785
	55,330,723	35,933,716

(ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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

27 借貸

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	208,422,630	156,003,354
— 優先票據(A)	44,838,865	22,143,124
— 資產支持證券(D)	5,668,328	2,890,353
	258,929,823	181,036,831
無抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	100,000	2,089,068
— 公司債券(B)	7,818,085	7,792,522
— 非公開發行境內公司債券(C)	16,969,539	16,994,986
	24,887,624	26,876,576
	283,817,447	207,913,407
減：非即期借貸的即期部分(E)(i)	(97,275,345)	(70,549,887)
	186,542,102	137,363,520
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	37,585,012	21,169,912
— 資產支持證券(D)	262,600	311,755
	37,847,612	21,481,667
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	609,900	13,989
	38,457,512	21,495,656
非即期借貸的即期部分(E)(i)	97,275,345	70,549,887
	135,732,857	92,045,543
借貸總額	322,274,959	229,409,063

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27 借貸(續)

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。於二零一九年十二月三十一日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	期限	本金 百萬美元	利率
二零一七年八月八日	3年	400	6.875%
二零一七年八月八日	5年	600	7.95%
二零一八年四月十九日	3.25年	650	7.35%
二零一八年四月十九日	5年	450	8.35%
二零一八年七月二十七日	2年	400	8.625%
二零一八年十一月二十九日	1.67年	350	8.625%
二零一九年一月十五日	2年	600	8.375%
二零一九年二月十五日	3年	800	7.875%
二零一九年三月二十五日	4年	200	8.35%
二零一九年四月十一日	4.5年	750	7.95%
二零一九年六月十四日	3年	600	7.25%
二零一九年十一月一日	5年	650	7.50%
		6,450	

根據優先票據的條款，於贖回當日或之後，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期(不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。贖回價如下所示：

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
400,000,000美元	二零二零年八月八日之前	106.88%	本金的1%與本金加
	— 贖回至35%	100%+慣常提前	利息之現值超出本金
	— 贖回全部而並非部分	贖回補償溢價	部分的較高者
600,000,000美元	二零二零年八月八日之前	107.95%	本金的1%與本金的
	— 贖回至35%	100%+慣常提前	103.98%加利息之現值
	— 贖回全部而並非部分	贖回補償溢價	超出本金部分的較高者
	二零二零年八月八日至十二月三十一日	103.98%	
	二零二零年及之後	101.99%	

27 借貸 (續)

(A) 優先票據 (續)

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
650,000,000美元	二零二零年七月十九日之前		
	— 贖回至35%	107.35%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	103.675% 加利息之現值 超出本金部分的較高者
	二零二零年七月十九日之後	103.675%	
450,000,000美元	二零二一年四月十九日之前		
	— 贖回至35%	108.35%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	104.175% 加利息之現值 超出本金部分的較高者
	二零二一年四月十九日至十二月三十一日	104.175%	
	二零二二年及之後	102.0875%	
400,000,000美元	二零二零年七月二十七日之前		
	— 贖回至35%	108.625%	本金的1%與本金加
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	利息之現值超出本金 部分的較高者
350,000,000美元	二零二零年七月二十七日之前		
	— 贖回至35%	108.625%	本金的1%與本金加
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	利息之現值超出本金 部分的較高者
600,000,000美元	二零二一年一月十五日之前		
	— 贖回至35%	108.375%	本金的1%與本金加
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	利息之現值超出本金 部分的較高者
800,000,000美元	二零二一年二月十五日之前		
	— 贖回至35%	107.875%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	102% 加利息之現值超出 本金部分的較高者
	於二零二一年二月十五日或之後	102%	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27 借貸 (續)

(A) 優先票據 (續)

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
200,000,000美元	二零二一年四月十九日或之前		
	— 贖回至35%	108.35%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	104.175% 加利息之現值 超出本金部分的較高者
	二零二一年四月十九日至十二月三十一日	104.175%	
	二零二二年及之後	102.0875%	
750,000,000美元	二零二一年十月十一日之前		
	— 贖回至35%	107.95%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	103.975% 加利息之現值 超出本金部分的較高者
	二零二一年十月十一日至十二月三十一日	103.975%	
	二零二二年及之後	101.988%	
600,000,000美元	二零二一年六月十四日之前		
	— 贖回至35%	107.25%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	103.625% 加利息之現值 超出本金部分的較高者
	二零二一年六月十四日或之後	103.625%	
650,000,000美元	二零二二年二月一日之前		
	— 贖回至35%	107.50%	本金的1%與本金的
	— 贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	103% 加利息之現值超出 本金部分的較高者
	二零二二年二月一日至十二月三十一日	103%	
	二零二三年及之後	101%	

* 本金加利息之現值超出本金部分指自贖回日期起至上述表格所載首次贖回時間點之日期止期間，本金加累計未付利息之現值超出於贖回當時之本金的部分。

提早贖回選擇權被視為與主合約並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零一九年十二月三十一日屬不重大。

27 借貸(續)

(B) 公司債券

融創房地產於上海證券交易所發行公司債券(「公司債券」)，每年派息一次。發行在外的公司債券詳情載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一五年八月十五日	1,178,455	6.80%	5年
二零一五年八月十五日	2,500,000	5.70%	5年
二零一五年九月一日	164,740	7.50%	5年
二零一六年八月十六日	1,200,000	3.44%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	7年
	7,843,195		

除於二零一五年八月十五日發行的利率為5.7%的債券，就所有其他公司債券而言，發行人可選擇在第三或第五年末提高票息率，而投資者有權贖回債券。

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零一九年十二月三十一日按公允價值確認(附註28)。

(C) 非公開發行境內公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所非公開發行境內公司債券(「非公開發行債券」)。詳情如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
二零一七年七月五日	1,000,000	6.50%	3年
二零一八年四月十一日	500,000	9.50%	3年
二零一八年八月二十八日	1,000,000	7.50%	3年
二零一八年九月九日	1,010,000	7.50%	3年
	17,010,000		

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27 借貸(續)

(C) 非公開發行境內公司債券(續)

除二零一七年及二零一八年四月十一日發行的債券外，所有其他非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇於第一、第二、第三或第五年年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零一九年十二月三十一日按公允價值確認(附註28)。

(D) 資產支持證券

本集團與一間第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。該等資產支持證券分別以收取物業管理服務費的權利或物業銷售的若干合約應收款項權利為支持。該等證券由融創房地產提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，發行在外的資產支持證券的詳情列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一八年十一月二十七日	3,300,000	6.75%及7.75%	3年
二零一九年一月十日至二零一九年五月十七日	183,600	13%	1年
二零一九年一月十一日至二零一九年五月二十四日	94,000	9.5%及10%	1年
二零一九年三月一日	664,102	6.7%及7%	1至3年
二零一九年四月二十九日	1,689,226	5.8%及6.3%	0.75至3年
	5,930,928		

(E) 長期借貸

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，計入非即期借貸的人民幣70,814百萬元(二零一八年：人民幣56,533百萬元)涉及本集團若干物業發展項目並將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據合約到期條款及管理層對銷售的預測，將有人民幣28,269百萬元的借貸(二零一八年：人民幣18,758百萬元)於截至二零二零年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

27 借貸(續)

(E) 長期借貸(續)

(ii) 本集團於二零一九年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	105,422,304	75,952,364
2至5年	67,424,093	57,951,481
5年以上	13,695,705	3,459,675
	186,542,102	137,363,520

截至二零一九年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為每年8.56%(二零一八年：6.81%)。

(iii) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量(但須作出公允價值披露)。

銀行借貸、來自其他金融機構的借貸及資產支持證券的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一九年十二月三十一日的公允價值為人民幣46,642百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券及非公開發行債券於二零一九年十二月三十一日的公允價值為人民幣26,496百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第1級，公司債券及非公開發行債券的公允價值屬公允價值層級的第2級。

(iv) 本集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合約重新定價日期如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	20,325,095	14,673,606
7至12個月	34,511,983	28,425,038
12個月以上	18,297,802	16,791,121
	73,134,880	59,889,765

(v) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣296,777百萬元(二零一八年：人民幣202,518百萬元)乃分別由本集團的若干流動資產、非流動資產及若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。有關抵質押資產的詳細資料，請參閱附註40。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27 借貸(續)

(F) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	263,391,650	200,786,348
美元	54,913,113	24,613,876
港元	3,970,196	3,676,208
歐元	—	332,631
	322,274,959	229,409,063

28 衍生金融工具

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產		
— 貨幣衍生合約(i)	31,629	153,507
— 期權衍生合約	—	125,817
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權(附註27)	14,189	57,411
— 貨幣衍生合約(i)	169	36,115

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。有關釐定衍生工具公允價值所用方法及假設的資料，請參閱附註5(A)。

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為750百萬美元(二零一八年：1,050百萬美元)，結算日期介乎於二零二一年十月二十一日至二零二二年六月二十二日。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

29 撥備

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
對提供予關聯方財務擔保的撥備	569,102	474,494
就抵押進行財務擔保的撥備	193,235	136,475
	762,337	610,969

有關財務擔保撥備計算的詳情載於附註4.1(b)。

30 按性質分析的開支

	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	118,521,462	88,643,224
增值稅相關徵費	1,151,269	782,329
人工成本(附註31)	6,832,377	5,485,416
物業減值撥備	1,069,546	360,333
金融資產及合約資產減值虧損淨額(附註4.1(b))	1,894,122	3,485,395
廣告及推廣成本	3,196,231	2,496,145
專業服務開支	1,104,436	906,501
折舊及攤銷	1,821,132	992,164
核數師酬金		
— 審核服務	22,000	22,000
— 非審核服務	2,700	1,550

31 僱員福利開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
工資及薪金	5,142,964	4,210,817
退休金成本	696,362	603,596
員工福利	415,064	379,968
授予董事及僱員的購股權(附註24)	117,021	291,035
授予董事及僱員的股份激勵(附註24)	460,966	—
	6,832,377	5,485,416

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32 其他收入及收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
業務合併收益(附註43)	4,612,713	5,346,752
利息收入(i)	4,835,206	2,933,793
出售附屬公司收益(附註44)	15,550	637,195
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益淨額	780,859	888,871
衍生金融工具公允價值收益	50,446	332,644
投資物業公允價值收益淨額(附註9)	1,235,159	208,988
其他	2,658,029	1,499,848
	14,187,962	11,848,091

(i) 利息收入的詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入(附註45)	4,553,424	2,780,430
其他利息收入	281,782	153,363
	4,835,206	2,933,793

33 其他開支及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司投資的減值撥備	766,475	404,047
商譽減值撥備	58,337	189,020
衍生金融工具的虧損	68,426	—
於業務合併中已持有權益重新計量的虧損	—	119,632
合約終止開支	—	498,570
其他無形資產減值撥備	—	368,431
其他	328,895	406,411
	1,222,133	1,986,111

34 財務收入及成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息開支	25,955,887	14,623,745
租賃負債利息開支	61,391	—
減：資本化財務成本	(22,087,063)	(12,936,990)
	3,930,215	1,686,755
匯兌虧損	878,035	1,206,738
	4,808,250	2,893,493
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(1,183,244)	(806,208)
	3,625,006	2,087,285

二零一九年用於釐定符合資本化條件的利息支出的年資本化率為8.11%（二零一八年：6.81%）。

35 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	13,696,078	10,066,909
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加(附註13)	(5,103,209)	(2,304,114)
— 遞延稅項負債減少(附註13)	(1,403,390)	(1,640,768)
	7,189,479	6,122,027
土地增值稅	7,200,786	5,097,202
	14,390,265	11,219,229

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35 所得稅開支(續)

(A) 企業所得稅

本集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	42,546,323	28,664,230
按中國稅率25%(二零一八年：25%)計算的所得稅	10,636,581	7,166,058
海外稅率差額	1,002,898	652,443
稅率變動差額	(368,065)	(80,351)
土地增值稅	(1,800,196)	(1,274,301)
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 業務招待費	139,870	74,730
— 員工福利	4,831	7,198
— 罰金	1,127	7,307
— 於業務合併中已持有權益重新計量的虧損	—	29,908
— 其他	103,313	174,935
計算應課稅收入時毋須課稅金額的稅務影響：		
— 業務合併的收益	(1,153,178)	(1,336,688)
— 出售附屬公司的收益	(3,888)	(159,299)
— 出售合營公司的收益	(3,624)	(1,859)
— 其他	(19,371)	(71,666)
按權益法入賬的應佔投資溢利淨額	(2,036,580)	(1,238,999)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	74,802	459,912
並無確認遞延稅項資產的稅項臨時差異	248,182	1,176,597
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(237,623)	(126,723)
於先前年度未確認遞延稅項資產或遞延稅項負債的臨時差異產生的稅務影響	—	80,969
遞延稅項資產撇減	—	243,009
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	600,400	338,847
	7,189,479	6,122,027

年內估計應課稅溢利已按16.5%(二零一八年：16.5%)的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

得稅開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至二零一九年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25%(二零一八年：25%)。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

35 所得稅開支(續)

(B) 稅項虧損

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	2,439,822	3,435,554
潛在稅項利益	609,956	858,889

根據中國稅法及法規，倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過可抵扣期間應課稅溢利變現，則可確認為遞延稅項資產。由於本集團估計相關附屬公司於未來可抵扣期間將無充足稅項收入以動用可抵扣稅項溢利，因此，本集團並未就累計虧損人民幣2,440百萬元(二零一八年：人民幣3,436百萬元)確認遞延稅項資產人民幣610百萬元(二零一八年：人民幣859百萬元)。該等累計虧損中，於二零一九年十二月三十一日，金額人民幣362百萬元、人民幣303百萬元、人民幣366百萬元、人民幣1,109百萬元及人民幣300百萬元將分別於二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年到期。

(C) 未確認暫時差額

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的暫時差額	17,486,349	16,493,620
未確認遞延稅項資產	4,371,587	4,123,405

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣17,486百萬元(二零一八年：人民幣16,494百萬元)，對此由於不太可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(D) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於收益表內列作所得稅開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36 每股盈利

(A) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份（附註23）。

	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)	26,027,505	16,566,535
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,433,303	4,402,505
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(87,891)	(26,025)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	4,345,412	4,376,480

(B) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。

	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)	26,027,505	16,566,535
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,433,303	4,402,505
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(87,891)	(26,025)
就購股權及激勵股份調整(千股)	54,139	55,966
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	4,399,551	4,432,446

本公司有兩類潛在攤薄普通股：

- (i) 購股權 — 假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值（按年內每股平均市價釐定）可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。
- (ii) 激勵股份 — 根據股份激勵計劃授出的股份數目扣除就等同於未攤銷公允價值的款項按公允價值（按年內每股平均市價釐定）可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。

據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

37 現金流量資料

(A) 經營活動所得現金

	附註	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		42,546,323	28,664,230
就下列各項作出調整：			
— 財務成本		25,808,952	13,905,896
— 業務合併收益淨額	32	(4,612,713)	(5,346,752)
— 出售附屬公司收益淨額	32	(15,550)	(637,195)
— 利息收入	32	(4,835,206)	(2,933,793)
— 出售合營公司的收益		(14,494)	(7,434)
— 於業務合併中已持有權益重新計量的虧損		—	119,632
— 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動	32	(780,859)	(888,871)
— 衍生金融工具的公允價值變動及開支		17,980	(332,644)
— 投資物業的公允價值收益		(1,235,159)	(208,988)
— 於聯營公司投資的減值撥備	33	766,475	404,047
— 其他無形資產減值	33	—	368,431
— 商譽減值	33	58,337	189,020
— 金融資產及合約資產的減值虧損淨額		1,894,122	3,485,395
— 無形資產攤銷	11	78,288	161,192
— 折舊	8	1,742,845	830,972
— 出售物業、廠房及設備的虧損		10,087	14,992
— 應佔合營公司及聯營公司溢利	12	(7,983,523)	(4,821,811)
— 僱員服務價值	31	577,987	291,035
— 收購於合營公司及聯營公司投資的收益	12	(162,798)	(134,183)
— 來自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息		(188,593)	—
營運資金變動			
— 受限制現金		2,395,232	(13,388,308)
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		(95,612,991)	1,882,693
— 存貨		(136,844)	(4,196)
— 貿易及其他應收款項及預付款		(2,194,952)	(9,310,746)
— 合約資產		(1,127,569)	(668,427)
— 合約負債		35,132,609	47,554,775
— 貿易及其他應付款項		44,142,631	4,732,377
— 應收／付關聯公司款項淨額		4,186,850	(672,028)
經營活動所得現金		40,457,467	63,249,311

(B) 非現金投資及融資活動

披露於其他附註的非現金投資及融資活動為：

- 收購使用權資產(附註10)
- 根據股份激勵計劃授予僱員無現金代價的股份(附註23)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37 現金流量資料(續)

(C) 債務淨額對賬

本節載列債務淨額分析及所呈列各期間債務淨額變動。

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等價物	20	77,943,661	76,181,041
借款－於一年內償還	27	(135,732,857)	(92,045,543)
借款－於一年後償還	27	(186,542,102)	(137,363,520)
租賃負債	10	(613,347)	—
債務淨額		(244,944,645)	(153,228,022)
現金及現金等價物		77,943,661	76,181,041
債務總額－固定利率	4	(249,753,426)	(169,519,298)
債務總額－浮動利率	4	(73,134,880)	(59,889,765)
債務淨額		(244,944,645)	(153,228,022)

	其他資產		融資活動產生的負債			總計 人民幣千元
	現金 人民幣千元	於一年內 到期借款 人民幣千元	於一年後 到期借款 人民幣千元	租賃 人民幣千元	小計 人民幣千元	
於二零一八年一月一日的債務淨額	68,433,256	(78,672,660)	(140,597,186)	—	(219,269,846)	(150,836,590)
現金流量	13,560,030	(13,426,186)	1,391,691	—	(12,034,495)	1,525,535
業務合併引起的變動	(4,272,673)	(1,254,837)	(2,692,455)	—	(3,947,292)	(8,219,965)
出售附屬公司引起的變動	(1,738,404)	1,308,140	5,940,000	—	7,248,140	5,509,736
外匯調整	198,832	—	(1,405,570)	—	(1,405,570)	(1,206,738)
於二零一八年十二月三十一日的債務淨額	76,181,041	(92,045,543)	(137,363,520)	—	(229,409,063)	(153,228,022)
採納香港財務報告準則第16號確認(見附註3)	—	—	—	(433,162)	(433,162)	(433,162)
於二零一九年一月一日的債務淨額	76,181,041	(92,045,543)	(137,363,520)	(433,162)	(229,842,225)	(153,661,184)
現金流量	14,261,605	(42,073,519)	(35,478,760)	120,353	(77,431,926)	(63,170,321)
業務合併引起的變動(附註43)	(12,212,797)	(1,613,795)	(16,765,150)	—	(18,378,945)	(30,591,742)
出售附屬公司引起的變動(附註44)	(402,357)	—	4,225,400	—	4,225,400	3,823,043
收購租賃	—	—	—	(300,538)	(300,538)	(300,538)
外匯調整	116,169	—	(1,160,072)	—	(1,160,072)	(1,043,903)
於二零一九年十二月三十一日的債務淨額	77,943,661	(135,732,857)	(186,542,102)	(613,347)	(322,888,306)	(244,944,645)

38 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	123,306,975	73,941,626
— 物業、廠房及設備	7,649,631	7,073,402
— 投資物業	2,140,531	3,806,360
— 無形資產	7,028	11,234
	133,104,165	84,832,622

(B) 權益投資

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	92,507	11,200,582

(C) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約於未來應付的最低租金總額如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	17,856	123,418
1年以上5年以內	243	209,000
5年以上	—	4,427
	18,099	336,845

自二零一九年一月一日起，本集團已確認上述經營租賃的使用權資產，惟短期和低價值的租賃除外，詳情請參見附註3及附註10。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39 財務擔保

(A) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	120,496,713	88,598,358

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i) 房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小。

此外，本集團已聯同股權投資夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣417.8億元（二零一八年：人民幣238.2億元）的擔保。

40 抵質押資產

就流動及非流動借款抵質押資產的賬面值如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動 –		
發展中物業	176,619,852	135,681,521
持作出售的竣工物業	11,419,501	12,267,060
受限制現金	2,995,550	2,055,820
抵質押流動資產總額	191,034,903	150,004,401
非流動 –		
物業、廠房及設備	39,020,278	24,652,648
投資物業	27,020,400	11,775,515
使用權資產	10,047,799	1,096,574
抵質押非流動資產總額	76,088,477	37,524,737

41 金融工具(按類別)

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	47,202,324	27,950,266
— 受限制現金	47,787,028	44,017,011
— 現金及現金等價物	77,943,661	76,181,041
— 應收關聯公司款項	40,858,593	48,965,621
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	15,788,783	10,006,092
衍生金融工具	31,629	279,324
	229,612,018	207,399,355
按攤銷成本列賬的金融負債		
— 借款	322,274,959	229,409,063
— 應付關聯公司款項	58,933,995	62,663,166
— 貿易及其他應付款項	140,877,465	87,877,685
租賃負債	613,347	—
衍生金融工具	14,358	93,526
	522,714,124	380,043,440

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

附註4討論了本集團承受的與金融工具相關的各種風險。於報告期末承受的最大信貸風險為上述各類金融資產的賬面值。

42 與非控股權益的交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已透過與非控股權益進行的若干交易收購其非全資擁有附屬公司的額外股權並向其非控股股東出售部分股權，導致非控股權益合共減少人民幣6,035百萬元及本公司擁有人應佔資產淨值合共增加人民幣3,526百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	環球項目公司 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
所收購權益總額之公允價值	17,361,298	9,787,856	27,149,154
收購的現金代價			
— 股權	15,268,944	2,642,834	17,911,778
— 應付股東債項	—	2,639,124	2,639,124
重新計量過往持有的權益	—	3,928,806	3,928,806
收購新附屬公司的收益	2,092,354	1,691,760	3,784,114
收購新附屬公司產生的商譽	—	1,114,668	1,114,668
重新計量過往持有的權益	—	3,928,806	3,928,806
減：過往持有的權益的賬面值	—	(3,100,207)	(3,100,207)
重新計量所得收益淨額	—	828,599	828,599

下表載列財務影響的概要：

	環球項目公司 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
收購新附屬公司的收益淨額(附註32)	2,092,354	2,520,359	4,612,713
收購新附屬公司產生的商譽	—	1,114,668	1,114,668

附註：

(i) 收購環球項目公司

於二零一九年十一月，本集團與雲南城市建設投資集團有限公司(「雲南城投」)訂立收購協議，收購成都時代環球實業有限公司(「時代環球」)及環球融創會展文旅集團有限公司(原稱為「成都環球世紀會展旅遊集團有限公司」，「環球世紀」)51%的股權，總代價為人民幣152.69億元。該交易包括獲取十八個環球項目公司(「環球項目公司」)，該等公司分別於成都、武漢、長沙、昆明及西雙版納從事房地產開發以及酒店及商業運營。

該交易完成後，時代環球及環球世紀於二零一九年十二月十九日成為本集團擁有51%權益之附屬公司。

本次收購的收益(金額為人民幣20.92億元)是由於收購的代價低於所收購的可識別資產淨值的公允價值所致。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

43 業務合併(續)

(A) 收購附屬公司(續)

(ii) 收購其他公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司自股權投資對手方收購若干現有合營公司及聯營公司之額外股權，有關交易被稱為分階段實現業務合併。於完成該等分步收購交易後，該等合營公司及聯營公司成為本集團的附屬公司。本集團於緊接收購日期前重新計量其於目標合營公司及聯營公司的股權，產生重新計量公允價值收益淨額人民幣828百萬元。此外，分別確認收購附屬公司產生的商譽或收益(為所收購的可識別淨資產總額的公允價值與轉讓總代價及先前所持股權公允價值之間的差額)。

除上述分步收購交易外，本集團自第三方收購若干項目公司的股權。於完成該等交易後，該等實體成為本集團的附屬公司。

(B) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	環球項目公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,818,049	3,048	7,821,097
投資物業	6,092,000	—	6,092,000
無形資產	230,000	152,052	382,052
使用權資產	1,603,209	—	1,603,209
按權益法入賬的投資	3,472,743	85,638	3,558,381
遞延稅項資產	257,281	417,144	674,425
流動資產			
發展中物業	33,948,749	13,563,069	47,511,818
持作出售的竣工物業	1,801,618	380,000	2,181,618
存貨	—	338,496	338,496
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	200,000	—	200,000
受限制現金	1,171,438	683,331	1,854,769
現金及現金等價物	451,965	217,121	669,086
其他流動資產	6,240,137	14,170,299	20,410,436
非流動負債			
借貸	16,126,276	638,874	16,765,150
遞延稅項負債	7,792,573	2,613,529	10,406,102
流動負債			
借貸	400,000	1,213,795	1,613,795
其他流動負債	11,424,006	15,344,256	26,768,262
資產淨值			
減：非控股權益	(10,183,036)	(411,888)	(10,594,924)
所收購資產淨值的公允價值	17,361,298	9,787,856	27,149,154

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43 業務合併(續)

(B) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：(續)

	環球項目公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(2)現金影響			
本期以現金結算的代價	(10,007,944)	(2,873,939)	(12,881,883)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	451,965	217,121	669,086
收購的現金淨額影響	(9,555,979)	(2,656,818)	(12,212,797)

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

	環球項目公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入	—	2,653,248	2,653,248
虧損淨額	—	(244,706)	(244,706)

倘收購於二零一九年一月一日發生，則本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及溢利將分別為人民幣171,459百萬元及人民幣28,403百萬元。

該等金額採用附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司之間會計政策的差異；及
- 假設自二零一九年一月一日起應用物業、廠房及設備以及無形資產的公允價值調整而計提的額外折舊及攤銷，連同其後稅務影響。

44 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
已收或應收現金代價	138,300
保留股權成為合營公司或聯營公司的公允價值	263,259
減：被處置附屬公司的賬面值	(386,009)
處置收益淨額(附註32)	15,550

44 出售附屬公司 (續)

(B) 本集團於處置日期擁有的股權賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	24
於共同控制之實体的投資	537,619
遞延稅項資產	23,674
流動資產	
發展中物業	7,323,826
持作出售的竣工物業	29,354
受限制現金	14,800
現金及現金等價物	452,657
其他流動資產	11,323,540
非流動負債	
借貸	(4,225,400)
遞延稅項負債	(41,259)
流動負債	
其他流動負債	(15,040,852)
資產淨值	397,983
減：非控股權益	(11,974)
本集團所擁有權益的賬面值	386,009

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日已收現金代價	50,300
已處置附屬公司現金	(452,657)
淨現金影響	(402,357)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

45 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱／姓名	與本公司的關係
融創國際	本公司直接控股股東
孫宏斌先生	本公司最終控股人士及本公司董事會主席

(B) 與關連方的交易

除於綜合財務報表披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

(i) (支付予)／已收關連方的現金

	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
支付予合營公司及聯營公司的現金	(87,503,460)	(115,927,541)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	107,311,162	108,670,174
	19,807,702	(7,257,367)

(ii) 提供服務及利息收入

	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
交易性質		
合營公司：		
— 利息收入	4,026,740	2,551,778
— 裝配及裝飾服務	2,271,147	2,107,999
— 物業管理服務	652,080	522,246
聯營公司		
— 利息收入	526,684	228,652
— 裝配及裝飾服務	118,348	13,340
— 物業管理服務	55,232	—

利息收入乃根據未收款項於附註45(D)規定之利率計算。

物業管理費及裝配及裝飾收入按各自合同的費率收取。

45 關連方交易 (續)

(C) 關鍵管理層的薪酬

	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
薪金及其他短期福利	167,053	185,813
購股權計劃	54,913	92,705
股份激勵計劃	218,636	—
	440,602	278,518

(D) 關連方結餘

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	25,894,887	22,769,140
— 計息款項	4,062,567	16,812,001
— 應收利息	4,285,679	2,287,088
	34,243,133	41,868,229
減：虧損撥備(附註4.1(b))	(38,519)	(26,687)
	34,204,614	41,841,542
應收聯營公司款項		
— 免息款項	3,859,762	3,249,475
— 計息款項	8,994,240	8,647,532
— 應收利息	540,755	378,924
	13,394,757	12,275,931
減：虧損撥備(附註4.1(b))	(6,740,778)	(5,151,852)
	6,653,979	7,124,079
應付合營公司款項	55,438,461	57,176,851
應付聯營公司款項	3,495,534	5,486,315
	58,933,995	62,663,166

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，按4.35%至15%年利率(二零一八年：4.35%至16%)計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

46 股息

於二零一九年及二零一八年已派付股息分別為人民幣3,645百萬元（每股人民幣0.827元）及人民幣2,201百萬元（每股人民幣0.501元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣1.232元（股息總額為人民幣5,726百萬元）將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為截至綜合財務報表獲批准日期的已發行普通股的結餘。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣1.232元（二零一八年：人民幣0.827元）	5,726,051	3,644,638

47 結算日後事項

(A) 根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十日，本公司訂立配售協議，據此，配售代理同意促使按悉數包銷基準以每股42.80港元的價格配售186,920,000股配售股份（「配售事項」）。配售事項的所得款項總額約為80億港元（折合約10.28億美元），配售事項的所得款項淨額（經扣除本公司將承擔的相關成本及開支）約為79.58億港元（折合約10.23億美元）。

(B) 發行優先票據

於二零二零年一月十日，本公司已於新加坡證交所發行二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據。優先票據自二零二零年一月十日（包括該日）起按年利率6.5%計息，利息將由二零二零年七月十日起，每半年支付一次，即於每年一月十日及七月十日支付。

(C) 回購部分於二零二零年七月及八月到期的優先票據

截至二零二零年三月十九日，本公司已於公開市場回購合計7,860萬美元的優先票據，分別為本金總額5,580萬美元的二零二零年七月到期的8.625%優先票據，及本金總額2,280萬美元的二零二零年八月到期的6.875%優先票據。本公司已根據優先票據的條款及契約註銷已回購的票據。

(D) 新冠肺炎疫情

二零二零年初，國內爆發新冠肺炎疫情後，全國各地持續實施一系列有效的預防及管控措施，截至二零二零年三月二十六日，防控工作取得了顯著成效，形勢持續向好。

本集團一直密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，並持續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。目前，評估仍在進行中，尚無法合理估計新冠肺炎疫情對本集團的相關影響。

48 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資		29,403,379	17,609,759
衍生金融工具		31,629	—
		29,435,008	17,609,759
流動資產			
應收附屬公司款項		29,481,092	19,044,241
其他應收款項		837,884	1,005,108
衍生金融工具		—	153,507
受限制現金		1,744,050	365,970
現金及現金等價物		1,859,562	2,482,524
		33,922,588	23,051,350
資產總額		63,357,596	40,661,109
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		382,339	378,421
其他儲備	(A)	8,193,085	11,513,938
累計虧損	(A)	(11,586,822)	(7,473,459)
(淨虧損)／權益總額		(3,011,398)	4,418,900
負債			
非流動負債			
衍生金融工具		169	36,115
借貸		39,461,894	20,958,037
		39,462,063	20,994,152
流動負債			
借貸		9,918,534	5,810,894
其他應付款項		1,045,085	667,343
應付附屬公司款項		15,943,312	8,769,820
		26,906,931	15,248,057
負債總額		66,368,994	36,242,209
權益及負債總額		63,357,596	40,661,109

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

(A) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	12,959,681	469,935	1,416,348	(5,287,406)	9,558,558
年內虧損	—	—	—	(2,186,053)	(2,186,053)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	291,035	—	—	291,035
— 發行股份所得款項	42,277	—	—	—	42,277
購買股份激勵計劃股份	(1,464,565)	—	—	—	(1,464,565)
二零一七年股息	(2,200,773)	—	—	—	(2,200,773)
於二零一八年十二月三十一日	9,336,620	760,970	1,416,348	(7,473,459)	4,040,479
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	9,336,620	760,970	1,416,348	(7,473,459)	4,040,479
年內虧損	—	—	—	(4,113,363)	(4,113,363)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	117,021	—	—	117,021
— 發行股份所得款項	462,104	—	—	—	462,104
股份激勵計劃：					
— 僱員服務價值	—	460,966	—	—	460,966
購買股份激勵計劃股份	(716,306)	—	—	—	(716,306)
二零一八年股息	(3,644,638)	—	—	—	(3,644,638)
於二零一九年十二月三十一日	5,437,780	1,338,957	1,416,348	(11,586,822)	(3,393,737)

49 董事福利及權益

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	股份激勵 開支(i) 人民幣千元	僱員	其他福利 人民幣千元
						供款退休 福利計劃 人民幣千元	
截至二零一九年十二月三十一日止年度：							
董事：							
孫宏斌	—	8,000	8,400	—	—	—	—
汪孟德	—	7,479	7,500	5,533	22,310	35	59
荊宏	—	6,000	7,800	5,533	22,310	67	99
遲迅	—	6,770	7,569	5,533	20,079	35	59
田強	—	6,000	6,600	5,137	20,079	87	131
商羽	—	5,500	9,150	4,940	20,079	43	64
黃書平	—	5,166	4,050	3,616	11,155	32	56
孫喆一	—	1,800	1,260	—	6,693	50	38
潘昭國	403	—	—	—	—	—	—
竺稼	403	—	—	—	—	—	—
李勤	358	—	—	—	—	—	—
馬立山	358	—	—	—	—	—	—
截至二零一八年十二月三十一日止年度：							
董事：							
孫宏斌	—	7,750	9,675	—	—	—	—
汪孟德	—	7,143	9,350	13,775	—	38	56
荊宏	—	5,917	9,024	13,775	—	59	74
遲迅	—	5,920	8,724	13,775	—	38	56
田強	—	5,204	7,220	12,784	—	85	110
商羽	—	5,190	7,970	12,262	—	41	57
黃書平	—	5,157	4,500	9,067	—	37	54
孫喆一	—	1,700	1,290	—	—	55	35
潘昭國	380	—	—	—	—	—	—
竺稼	380	—	—	—	—	—	—
李勤	338	—	—	—	—	—	—
馬立山	338	—	—	—	—	—	—

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，550萬股激勵股份已授予七名執行董事，本公司因授予該等激勵股份而於本年損益內確認的開支金額為人民幣122.71百萬元。其中，將於2020年3月31日解除鎖定的165萬股激勵股份（即30%）於本年損益內確認的開支金額為人民幣55.13百萬元，剩餘將於未來年度解除鎖定的385萬股激勵股份（即70%）於本年損益內確認的開支金額為人民幣67.58百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49 董事福利及權益 (續)

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或最高行政人員提供住房津貼、董事離職補償、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付及應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司事務而支付及應收其他服務的酬金。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名(二零一八年：五名)董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

於年末或年內任何時間，本公司並無訂立任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

50 附屬公司

本集團於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司載列如下。除非另有所指，否則其擁有僅包括本集團直接持有之普通股之股本及所持擁有權權益比例等於本集團持有之投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。董事認為，完整載列所有附屬公司詳情所佔用之篇幅將過於冗長，故下表僅載列於二零一九年十二月三十一日對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行 及繳足股本/ 註冊資本面值	持有股權				主要業務及經營地點
			二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立的有限公司：							
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	於英屬處女群島進行投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	於英屬處女群島進行投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	—	100%	—	於英屬處女群島進行投資控股
融創綠城投資控股有限公司	二零一三年四月二十五日	人民幣3,277百萬元	100%	—	100%	—	於英屬處女群島進行投資控股
優勢有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	100%	於英屬處女群島進行投資控股
於香港註冊成立的有限公司：							
領泰(香港)投資有限公司	二零一八年六月十九日	333.33百萬美元	—	55%	—	55%	於香港進行投資控股
創盛(香港)投資有限公司	二零一九年八月一日	210.21百萬美元	—	100%	—	—	於香港進行投資控股
於中國註冊成立的有限責任公司：							
上海新富港房地產發展有限公司**	二零一三年七月十七日	人民幣2,500百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
無錫融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣4,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
上海融創房地產開發集團有限公司	二零一四年十二月十八日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
上海瓏遠投資控股有限公司	二零一六年五月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行投資控股
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月一日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展

50 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行 及繳足股本/ 註冊資本面值	持有股權				主要業務及經營地點
			二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立的有限責任公司(續):							
合肥萬達城投資有限公司	二零一七年八月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
融創鑫恒投資集團有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行投資控股
杭州融御置業有限公司	二零一六年六月十五日	人民幣1,800百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
東方影都融創投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣3,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
青島融創遊艇產業投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
濟南萬達城建設有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
北京融創建設房地產集團有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
北京融科陽光房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣250百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
青島嘉凱城房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
南昌萬達城投資有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
融創房地產集團有限公司	二零一零年一月三十一日	人民幣15,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
哈爾濱萬達城投資有限公司	二零一七年八月二日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
天津融創名翔投資發展有限公司	二零一零年四月六日	人民幣1,421百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
融創華北發展集團有限公司	二零一零年二月二十五日	人民幣222百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
鄭州市融創美盛房地產開發有限公司	二零一六年三月十七日	人民幣820百萬元	—	70%	—	70%	於中國內地進行房地產發展
天津融政置業有限公司	二零一三年七月十二日	人民幣504百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
天津融耀置業發展有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54%	於中國內地進行房地產發展
廣州萬達文化旅遊城投資有限公司	二零一七年八月三十一日	人民幣4,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
深圳融創房地產集團有限公司	二零一五年三月九日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行投資控股
海口萬達城投資有限公司	二零一七年八月二十五日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
重慶萬達城投資有限公司	二零一八年三月三十日	人民幣3,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
成都國嘉志得置業有限公司**	二零一五年十月二十二日	人民幣1,375百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
成都融創文旅城投資有限公司	二零一七年九月五日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
昆明融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行 及繳足股本/ 註冊資本面值	持有股權				主要業務及經營地點
			二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立的有限責任公司(續)：							
重慶融創啓洋置業有限公司*	二零一三年九月十八日	2,280百萬港元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
桂林融創城投資有限公司	二零一七年八月二十八日	人民幣1,500百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
重慶融創世錦置業有限公司*	二零一二年十二月十二日	1,229百萬港元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
哈爾濱銘晟商業管理有限公司	二零一七年八月二十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	91%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
融創(深圳)文化旅遊運營管理有限公司	二零一八年十月三十一日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
天津融創元浩置業有限公司	二零一六年二月二十五日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
天津融創其澳置業有限公司**	二零一九年五月二十一日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	—	於中國內地進行房地產發展
北京融創恒裕地產有限公司	二零一六年五月十三日	人民幣2,500百萬元	—	82%	—	82%	於中國內地進行房地產發展
石家莊市巨邦房地產開發有限公司	二零一九年十二月四日	人民幣20百萬元	—	54%	—	5%	於中國內地進行房地產發展
常州綠城置業有限公司	二零一八年十月十二日	人民幣837.5百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行房地產發展
泛海建設控股有限公司	二零一九年三月十五日	人民幣9,000百萬元	—	100%	—	—	於中國內地進行房地產發展
融創西南房地產開發(集團)有限公司	二零零三年四月二十四日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100%	於中國內地進行投資控股
貴陽觀山湖大數據科技產業園建設有限公司	二零一七年五月十一日	人民幣1,409.7百萬元	—	51%	—	51%	於中國內地進行房地產發展
武漢皇海原房地產開發有限公司	二零一六年二月二日	人民幣200百萬元	—	98%	—	98%	於中國內地進行房地產發展
大連連連房地產開發有限公司*	二零一九年六月十二日	人民幣2,682百萬元	—	100%	—	—	於中國內地進行房地產發展
成都時代環球實業有限公司	二零一九年十二月十九日	人民幣100百萬元	—	51%	—	—	於中國內地進行投資控股
環球融創會展文旅集團有限公司(i)	二零一九年十二月十九日	人民幣604.03百萬元	—	51%	—	—	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
四川黑龍灘長島國際旅遊度假中心有限公司	二零一九年十一月二十七日	人民幣1,000百萬元	—	51%	—	—	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營
四川三岔湖長島國際旅遊度假中心有限公司	二零一九年十一月二十七日	人民幣250百萬元	—	51%	—	—	於中國內地進行房地產發展、 文化及旅遊城建設及經營

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

** 根據中國法律註冊為中外合資企業

(i) 該公司擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。附註43(B)載列有關該公司於收購日期之財務資料概要。與年末財務資料相比，並無重大差異。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，除上述附屬公司外，並無附屬公司擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。



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