

年度報告 2018

Build
home
with
heart

以
心
築
家

Create
future
with
aspiration

創
建
未
來



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	榮譽與獎狀
8	主席報告
13	管理層討論與分析
27	項目概覽
28	董事及高級管理層簡介
31	企業管治報告
42	環境、社會及管治報告
61	董事會報告
77	獨立核數師報告
84	合併財務報表
199	項目摘要
200	五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)

孔健濤先生(行政總裁)

孔健楠先生

徐錦添先生

蔡風佳先生

(於二零一八年九月三日獲委任)

李建明先生

(於二零一八年九月三日辭任)

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士

譚振輝先生

李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生

徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)

李嘉士太平紳士

李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)

孔健岷先生

李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)

譚振輝先生

李彬海先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House — 3rd Floor

24 Shedden Road, P.O. Box 1586

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行(中國)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

恒生銀行(中國)有限公司

恒生銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

康德明律師事務所

網站

www.kwggroupholdings.com

股份編號

1813(香港聯合交易所

有限公司主板)

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富集團一直專注於高質素物業的開發、銷售、營運和管理。

經過24年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、深圳、佛山為中心的華南區域，以上海、杭州、蘇州、合肥為中心的華東區域，以成都、重慶為中心的西南區域，以北京、天津為中心的華北區域，以武漢為中心的華中區域。二零一七年起集團更成功邁向香港，完善全國性戰略布局。

本集團目前擁有總土地儲備面積能滿足未來三至五年發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團二零一七年起實行快速增長的戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，保持如寫字樓、酒店及購物中心等長期持有型商業地產的比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

- 重慶悠方



集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

審核委員會

薪酬委員會

提名委員會

首席財務官



副總裁



總經理



副總裁



總經理



人力資源部



運營管理中心



財務資金部



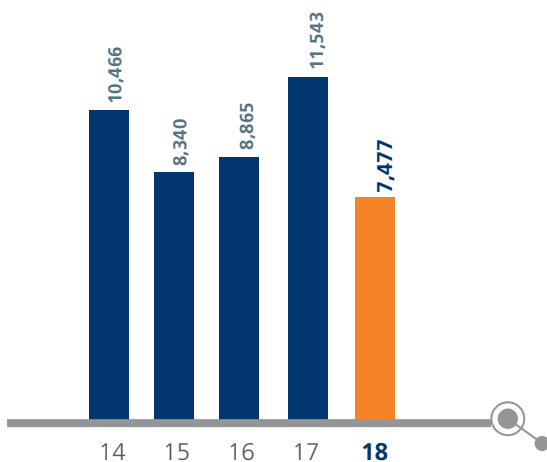
物業管理部



財務摘要

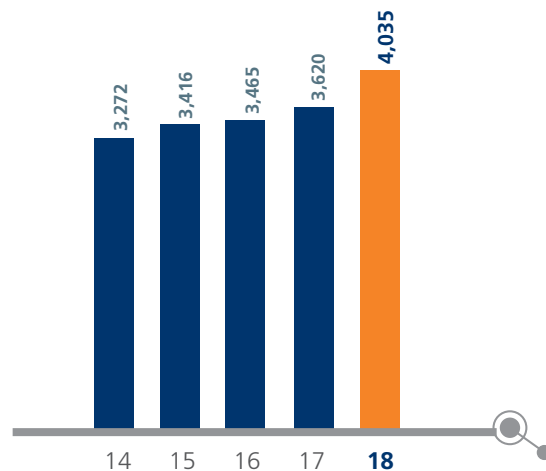
收入

(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



● 董事會

● 主席

● 行政總裁

● 招標委員會

總裁辦
酒店商業部
風險控制中心
法律事務部
產品研發部
園林管理部
營銷管理中心
招投標中心
戰略投資中心
創新金融中心
監察中心
信息管理部
行政部
工程管理中心
海外拓展部
投資者關係及資本市場部

廣州公司
成都公司
蘇州公司
上海公司
北京公司
海南公司
南寧公司
杭州公司
天津公司
佛山公司
惠州公司
合肥公司
武漢公司
西安公司
中山公司
重慶公司
南京公司
深圳公司
肇慶公司
濟南公司
石家莊公司

片區總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
片區總經理
城市總經理
片區總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理
城市總經理

截至十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合併業績					
收入	7,477,471	11,543,072	8,865,329	8,339,756	10,465,788
本公司擁有人應佔利潤	4,035,415	3,620,071	3,464,714	3,416,248	3,272,225
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本	128	117	115	115	112
- 攤薄	127	117	115	115	112
合併資產及負債					
資產總額	184,537,161	134,945,038	110,741,810	79,681,417	71,547,015
負債總額	152,765,152	106,699,345	86,732,898	57,322,501	51,110,599

榮譽與獎狀

本集團獲取部份獎項如下：

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2018	2018成都商業體最受期待獎	悠方(成都)	商業地產誌
2018	2018中國房地產開發企業50強	集團	中國房地產業協會
2018	2018中國房地產開發企業綜合發展10強	集團	中國房地產業協會
2018	2018中國房地產卓越100榜	集團	觀點地產新媒體
2018	2018中國房地產上市企業30強(地產G30)	集團	觀點地產新媒體
2018	2018年中國上市房企五十強	集團	億翰智庫
2018	2018年中國房地產上市公司綜合實力50強	集團	中國房地產業協會
2018	2018中國大陸在港上市房地產公司綜合實力Top 10	集團	中國指數研究院
2018	2018值得資本市場關注的房地產公司	集團	中國指數研究院
2018	2018中國房地產企業大獎	集團	優質中國房地產企業大獎委員會
2018	2018中國物業服務百強企業Top 19	寧駿物業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2018	2018中國特色物業服務領先企業	寧駿物業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2018	2018中國物業服務百強服務品質領先企業	寧駿物業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2018	2018中國物業服務行業示範基地	寧駿物業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2018	2018中國五星級物業服務社區	寧駿物業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2018	2018中國房地產品牌價值榜百強企業	集團	中國房地產報
2018	2018中國房地產開發企業品牌價值50強	集團	中國房地產業協會
2018	2018中國房地產綜合開發專業領先品牌價值Top 10 — 城市綜合運營	集團	中國指數研究院
2018	蘇州最具人氣商業體Top 10	悠方(蘇州)	金雞湖商業高峰論壇
2018	2018中國長租公寓品牌創新品牌大獎	合景•昕舍	觀點網
2018	2018中國上市房企綠色信用Top 30	品牌部	中國投資協會投資諮詢專業委員會標準排名
2018	2018年度品牌價值公寓	合景•昕舍	中國房產風雲榜
2018	2017歲末迎新上海十大優秀商業景觀	悠方(上海)	上海商務委員會 — 上海消費總動員

- 廣州雲溪四季

「我們的服務精細入微，追求卓越品質，使客戶抱有更高期許。我們充分利用土地價值，致力為客戶帶來非凡生活。」

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團二零一八年十二月三十一日止十二個月內的年度業務回顧，本集團實現預售額人民幣約655億元，較二零一七年同期增長72%，預售面積約397萬平方米，預售均價每平方米約人民幣16,500元。

1、銷售規模實現大幅增長，順利完成全年銷售目標

二零一八年，在複雜多變的宏觀環境下，行業競爭進一步加劇，行業整合度進一步加深，然而集團在年初提出超過70%增長的銷售目標，最終得益於以粵港澳大灣區及長三角區域為核心的佈局，多年來深耕一二線城市的發展戰略，實行的跟投制度極大調動了管理層及員工積極性，全體員工眾志成城，齊心協力，最終順利完成了全年人民幣650億元的銷售目標。

二零一八年，集團實現總預售額人民幣655億元，同比增長72%，增速顯著。



• 蘇州悠方

2、可售貨值充足，支撐銷售規模繼續快速增長，規模與利潤並進

二零一八年是集團銷售規模大增的元年。根據現有土儲，計劃新開工及推盤時間，集團預期二零一九年總可售貨值約人民幣1,500億元。若按城市等級劃分，一二線城市佔比約90%；若按區域劃分，粵港澳大灣區及長三角區域佔比達72%。充足的可售貨值支撐銷售規模繼續快速增長。基於現時的可售貨值、建設計劃及市場狀況，二零一九年集團的預售額目標為人民幣850億元，較二零一八年全年實際完成預售額同比增長30%。

在規模大幅增長的情況下，集團依靠美譽度佳的高品質高溢價產品、土地獲取階段嚴格的利潤率准入篩選、工程施工階段標準化的成本控制體系，得以維持行業內較高的利潤率水平，力求規模與利潤並進。報告期內，集團核心利潤率為16.9%，在行業內處於較高水平。

3、深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市

報告期內，集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。

一方面，集團在已佈局的一二線城市繼續尋找優質土地資源，在北京、深圳、廣州、蘇州、重慶等一二線城市均以較低的成本獲取了新項目，補充核心土儲，抗風險能力較強。

另一方面，對已進入的一線城市圈內的衛星城市，對銷售情況較佳、土地成本較吸引的城市，如在徐州、南通、嘉興、台州等已進入的城市，繼續補充新項目，充分發揮已建立的運營管理團隊。

另外，集團亦新進入惠州、東莞、江門、寧波等一線城市圈內的衛星城市，隨著人口流入、產業結構升級、交通基建配套的帶動，此類城市將極大地受惠於一線城市的需求外溢效應。

目前，集團在全國已佈局36個城市，136個項目，其中，粵港澳大灣區已佈局以廣州、深圳、佛山、香港為主的8城1區，長三角區域已佈局以上海、杭州、蘇州、嘉興、徐州、台州、南通為主的16個城市，同時以北京、天津為中心的華北區域與成都、重慶、武漢、南寧等其他地區亦協同發展，版圖佈局基本完善。

4、收併購及合作開發成土地獲取主要模式，積極探索舊改獲取優質土儲

二零一八年整體資金面偏緊，部分小型房企融資面臨困難，為大中型房企提供了大量的收併購機會，行業集中度進一步提升。收併購及合作開發方式相比傳統招拍掛，能有效降低新增土地成本。

報告期內，集團通過公開市場招拍掛、收併購及合作開發，共獲取38個項目，合計增加權益建築面積約414萬平方米，平均成本人民幣5,400元/平方米。若按面積計算，其中約80%的新增權益建築面積乃通過收併購及合作開發方式獲取。

同時，集團亦積極探索舊改及城市更新模式，力求以較低成本，獲取一線及強二線城市的優質土地資源。

5、經營性收入物業

二零一八年，集團經營性收入物業板塊成績斐然。

購物中心方面，報告期內，集團共新開業蘇州悠方、成都悠方、北京摩方及廣州譽山國際悠方共四座大型購物中心。蘇州悠方處於蘇州領峰項目綜合體內，與萬怡酒店、成熟住宅及公寓相連。成都悠方坐落於金融城，位於成都譽峰項目綜合體內，與W酒店相鄰。北京摩方位於二環內崇文門地鐵站上蓋，是集團傾力打造的標桿性商業項目。廣州譽山國際悠方位於增城譽山國際項目250萬平方米大型生活綜合體內，打造娛樂公園。新開業商場出租率均在90%以上。截至報告期末，集團已在上海、廣州、蘇州、成都、北京已開業共六個購物中心，成功打造了集團商業品牌「悠方」和「摩方」。

酒店方面，報告期內，集團新開業蘇州萬怡、蘇州高鐵北站木蓮莊共兩家酒店。蘇州萬怡酒店乃與萬豪集團合作，位於蘇州領峰綜合體內，配套悠方購物中心；自營品牌蘇州高鐵北站木蓮莊酒店，位於蘇州萬匯廣場綜合體內，毗鄰蘇州高鐵

北站，周邊配套成熟。自集團2009年進軍酒店業態，陸續與萬豪、凱悅、希爾頓等國際酒店集團達成合作，獲取酒店運營經驗後，開發運營自營品牌木蓮莊，目前已有四個國際品牌及五個自營品牌木蓮莊酒店已開業運營。未來，集團將通過輕資產擴張模式，推廣自營品牌木蓮莊酒店，不斷推動酒店形像國際化、管理專業化、服務標準化，打造城市名片，提升品牌形象。

寫字樓方面，報告期內，集團新投入運營廣西合景國際金融廣場寫字樓。項目位於五象新區總部基地內，將打造為具有國際辦公水平的標桿型寫字樓項目，未來將引入世界500強企業及銀行巨頭。目前，集團已在廣州、上海、成都、南寧等一線及強二線城市的核心區域擁有十座寫字樓並已投入運營使用。

長租公寓方面，報告期內，集團在廣州、佛山、北京、上海、南京、蘇州的長租公寓項目迎來開業。

隨著過去幾年集團商業運營團隊培育逐漸成熟，核心城市商業物業陸續建成並投入運營，集團經營性收入物業已進入成熟期，經營性物業收入將在未來兩年迎來快速增長期。

6、展望

二零一八年，房地產行業政策調控整體延續因城施策的主基調，重點城市調控效果顯現。中央政府將繼續堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」



• 上海天悅

定位，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，讓全體人民住有所居。在此基調下，集團預測二零一九年房地產市場整體將平穩發展。

集團堅信，人口流入、產業支撐及政策概念的出台使得環一線周邊的二三線城市將持續受益。二零一九年，集團將繼續深耕粵港澳大灣區和長三角區域，計劃推出位於北京、杭州、蘇州、嘉興、廣州、佛山、江門、南寧、重慶等地的多個全新項目。

隨著二零一八年四座購物商場的盛大開業，二零一九年廣州疊翠峰悠方、佛山瀧景悠方也將陸續開業。自營品牌木蓮莊酒店將在年內以輕資產模式實現擴張，更多寫字樓陸續招商運營，亦將在上海、杭州、深圳等地推出新的長租公寓項目。經營性收入物業已進入成熟期，未來新增物業的入市，將為未來經營性收入增長蓄力，經營性收入將迎來快速增長期。

未來，集團將繼續通過推進各項戰略合作，在已佈局的教育、文旅、產業園等板塊繼續深入加強

合作，將有力推動各板塊與地產板塊的協同快速發展。

7、致謝

本人僅代表本集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及長久以來支持和幫助我們的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工，合景泰富因有你們的傑出智慧和不懈努力得以發展壯大。以後的日子裡，我們繼續攜手共進，以心築家，為客戶、集團、全體股東，創建更美好的未來！

主席

孔健岷

二零一九年四月十八日



- 北京合景中心

管理層 討論與 分析



財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一八年的收入約人民幣7,477.5百萬元，較二零一七年約人民幣11,543.1百萬元大幅減少35.2%。

於二零一八年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣6,064.2百萬元、人民幣379.3百萬元、人民幣468.2百萬元及人民幣565.8百萬元。

於二零一八年的按權益合併收入約人民幣22,594.4百萬元，較二零一七年約人民幣20,684.9百萬元增加9.2%。於二零一八年，本集團以約人民幣3,046.3百萬元總對價出售一家權益為100%的附屬公司，該附屬公

司為位於廣州的寫字樓星輝廣場I的項目公司，此交易為正常的商業過程，管理層認為此實質為物業銷售。因此，計算按權益合併收入及銷售成本時已計及此交易的影響。出售一家附屬公司的收益淨額計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。

物業開發

二零一八年物業開發收入由二零一七年約人民幣10,432.1百萬元，大幅減少41.9%至約人民幣6,064.2百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一七年705,390平方米減至二零一八年400,602平方米。

儘管已交付總建築面積減少，本集團仍確認高平均銷售價格(「平均銷售價格」)每平方米人民幣15,137元，二零一七年則為每平方米人民幣14,789元，反映城市間的產品組合有所改善。



• 北京天匯廣場

二零一八年，物業開發的按權益合併收入約人民幣21,181.1百萬元，較二零一七年約人民幣19,573.9百萬元增加8.2%。

物業投資

二零一八年物業投資收入由二零一七年約人民幣231.2百萬元，大幅增加64.1%至約人民幣379.3百萬元，主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

二零一八年酒店營運收入由二零一七年約人民幣424.5百萬元，增加10.3%至約人民幣468.2百萬元，主要由於酒店的入住率上升。

物業管理

二零一八年物業管理收入由二零一七年約人民幣455.3百萬元，增加24.2%至約人民幣565.8百萬元，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一七年約人民幣7,523.1百萬元，大幅減少33.2%至二零一八年約人民幣5,026.2百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

每平方米的土地成本由二零一七年的人民幣3,617元輕微增加至二零一八年的人民幣3,750元。

每平方米的建築成本由二零一七年的人民幣4,329元增加至二零一八年的人民幣5,829元，是由於城市間的交付組合與二零一八年相比有所變化。

二零一八年，按權益合併核心銷售成本約人民幣14,574.8百萬元，較二零一七年約人民幣13,090.3百萬元增加11.3%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。



- 成都悠方

毛利

本集團的毛利由二零一七年約人民幣4,019.9百萬元大幅減少39.0%至二零一八年約人民幣2,451.3百萬元。毛利減少主要由於二零一八年的總收入減少所致。二零一八年，本集團的毛利率錄得32.8%，而二零一七年則為34.8%。

二零一八年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣8,019.5百萬元，較二零一七年約人民幣7,594.6百萬元增加5.6%。二零一八年，本集團錄得按權益合併核心毛利率35.5%（二零一七年：36.7%）。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一七年約人民幣632.9百萬元，大幅增加327.1%至二零一八年約人民幣2,703.4百萬元，主要包括出售一間附屬公司收益、匯兌收益及利息收入分別約人民幣1,167.4百萬元、人民幣683.7百萬元及人民幣482.3百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一七年約人民幣432.5百萬元，增加23.0%至二零一八年約人民幣532.1百萬元，主要由於二零一八年推出18個新大型項目，以致廣告開支增加。

行政開支

本集團行政開支由二零一七年約人民幣936.8百萬元，增加40.2%至二零一八年約人民幣1,313.8百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。

其他營運開支淨額

二零一八年，本集團的其他營運開支約人民幣1.7百萬元（二零一七年：約人民幣501.8百萬元）。



- 重慶譽峰

投資物業公允值收益淨額

二零一八年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣1,714.7百萬元(二零一七年：約人民幣1,204.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一八年，來自北京的合景中心II、廣州的星輝廣場及北京的合景中心I等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,280.9百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。

融資成本

二零一八年本集團融資成本約人民幣1,070.1百萬元(二零一七年：約人民幣329.5百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一七年約人民幣1,950.0百萬元，減少36.6%至二零一八年約人民幣1,236.4百萬元，主要由於二零一八年物業銷售已交付的總建築面積減少，以致土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一八年，本集團錄得年度利潤約人民幣4,154.8百萬元(二零一七年：約人民幣3,605.0百萬元)。按權益合併淨利潤率為18.4%(二零一七年：17.4%)。



• 北京摩方



• 杭州天鑾

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣56,677.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣40,467.3百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一八年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣4,099.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,268.4百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據、境內公司債券及應付融資租賃分別約人民幣29,783.0百萬元、人民幣20,501.7百萬元、人民幣27,179.0百萬元及人民幣318.5百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣5,202.3百萬元將於一年內償還，約人民幣17,793.7百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣6,787.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣4,067.0百萬元將於一年內償還，約人民幣13,836.3百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,598.4百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣8,030.5百萬元將於一年內償還，以及約人民幣19,148.5百萬元將於二至五年內償還。在應付融資租賃中，約人民幣64.1百萬元將於一年內償還，以及約人民幣254.4百萬元將於二至五年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團約人民幣27,683.0百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣28,778.5百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存

款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。於二零一八年十二月三十一日，本集團的應付融資租賃約人民幣318.5百萬元由本集團賬面值約人民幣474.3百萬元的一台飛機提供抵押。

除於二零一八年十二月三十一日約人民幣3,737.5百萬元及約人民幣1,801.3百萬元(合計總額約人民幣5,538.8百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一八年十二月三十一日，除總額約為人民幣4,045.6百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的應付融資租賃以人民幣計值，並按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一八年十二月三十一日，負債比率為66.4%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一八年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣8,117.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,036.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用總數約8,500名僱員。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣1,160.5百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

市場回顧

經過二零一七年的嚴格調控後，二零一八年，全國房地產市場在政策調控上因城施政，整體呈現較平穩的態勢。據國家統計局數據顯示，二零一八年，全國房地產開發投資人民幣120,264億元，同比增長9.5%；房地產開發企業土地購置面積29,142萬平方米，同比增長14.2%；土地成交價款人民幣16,102億元，同比增長18.0%。

隨著限價政策的嚴格執行，房價預期趨於平穩。二零一八年，全國商品房銷售面積171,654萬平方米，同比增長1.3%；商品房銷售額人民幣149,973億元，同比增長12.2%。

二零一八年，宏觀經濟下行壓力較大，中美貿易戰的摩擦意外上升，造成國際經濟形勢不明朗及國際匯率波動，宏觀經濟環境偏弱。另一方面，融資環境仍然偏緊，房企在此大環境下，房地產行業成為支撐全國經濟增長的一大支柱。二零一八年下半年房地產政策調

控上整體平穩，部分城市出現政策鬆動跡象，如房貸利率上浮幅度下調、限購政策和人才落戶政策有所鬆動、放開備案限價以規範雙合同現象、公寓購買政策放鬆等，都為整體房地產市場釋放利好。在健康發展的長效機制主基調下，預期二零一九年房地產政策環境仍然穩定，買家將從較濃重的觀望情緒中有所恢復。

業務回顧

報告期內，本集團預售額合計人民幣655億元，同比增長72%，平均銷售價格為約人民幣16,500元/平方米，與二零一七年同期相比持平。按預售額貢獻劃分，目前在售80個項目中，30%來自粵港澳大灣區，45%來自長三角區域。

報告期內，本集團共推出重慶譽峰、徐州香悅四季、台州臨海天峻、蘇州未名園映月台、廣州南沙水戀、北京天匯廣場等合計30個全新項目，其中重慶、徐州、台州是本集團二零一七年新進城市，表現相當亮眼。

報告期內，本集團繼續以品質為先，堅持以消費者為核心，充分整合集團業態多元化優勢，打造涵蓋衣、食、住、行、教育、健康的一體化服務，以心築家，用心服務。本集團在過去一年受到行業認可，獲得多個品牌類、住宅類或品質類等的獎項：2018中國房地產開發企業50強、2018值得資本市場關注的房地產公司、2018中國物業服務百強服務質量領先企業、2018年台州最值得期待樓盤、2018成都商業體最受期待獎等。

報告期內，本集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。集團一方面通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面積極參與收併購以較低價格獲取土地，收併購方式已成為本集團獲取新土儲的主要形式。報告期內，本集團共購入38個項目，新增權益建築面積414萬平方米，新增項目平均成本為人民幣5,400元/平方米，成功收購了位於北京、深圳、惠州等極具發展潛力的項目，收購及合作項目面積佔新增土地約80%。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團旗下共擁有136個項目，分佈於中國大陸及香港共36個城市，擁有共計權益建築面積約1,658萬平方米的土地儲備。

項目跟投制度目前已在超過40個全新項目中廣泛開展，極大調動了員工積極性，加快了項目周轉速度。隨著標準化管理系統的建立、實施完善，統一標準，集中採購，有效降低單方成本，加快了項目運營節點的達成。

經營性收入物業

(1) 購物中心

報告期內，本集團旗下商場品牌摩方、悠方分別於北京、蘇州、成都、廣州盛大開業。上半年開業的蘇州悠方、成都悠方，自開業運營以來，進駐品牌、商業氛圍漸趨成熟，出租率均達90%以上。下半年隨着北京摩方、廣州譽山國際悠方開業，本集團全國性商業佈局日趨完善。

北京摩方位於北京二環內崇文門地鐵站上蓋，是合景泰富傾力打造的標桿性商業項目。由世界知名的荷蘭設計公司MVRDV設計，摩方購物中心造型新穎現代，恰似一顆變化多端的水晶魔方。項目定位潮流摩登，匯聚流行精品、國際潮牌、性感酷玩、創意餐飲為一體，打造崇文門商圈首個全時尚潮流地標。北京摩方招商率100%，盛大開業，人氣爆棚，開業首日客流突破5萬，兩大主力品牌創全國銷售記錄，NIKE KICKS LOUNGE當日銷售單店單日全國冠軍，AAPE全國單店當日銷售第一。

廣州譽山國際悠方位於廣州東部增城區的經濟技術開發區核心位置，與星級酒店、寫字樓、商業街區、譽山住宅及公寓構成250萬平方米的大型生活綜合體，半開放式的購物中心旨在構築一個娛樂公園，讓周邊家庭可以在工作之餘到此歡度溫馨親子時光，讓周邊工作人群可以在此放鬆身心，回歸童真。購物中心整體設計由香港AGC設計事務所領銜操刀，FUN的概念與獨特的建築美學融會貫通，形成綠色自然的空間。商場中庭天幕、下沉廣場階梯、屋頂樂園相輔相成，打造大型兒童主題樂園，讓購物與家庭休閒相得益彰。

隨著蘇州悠方、成都悠方、北京摩方、廣州譽山國際悠方的陸續開業，二零一八年是本集團購物

中心盛大開業蓬勃發展的一年，合景泰富全國商業格局已全面形成。展望二零一九年，廣州南沙悠方、佛山瀧景悠方將迎來開業。目前已開業的六個購物中心、2019年計劃開業的兩個購物中心，將為租金收入提供穩健保證，未來兩年將迎來快速增長期。

(2) 酒店

報告期內，集團新開業蘇州萬怡、蘇州高鐵北站木蓮莊共兩家酒店。蘇州萬怡酒店乃與萬豪集團合作，位於蘇州領峰綜合體內，配套悠方購物中心；自營品牌蘇州高鐵北站木蓮莊酒店，位於蘇州萬匯廣場綜合體內，毗鄰蘇州高鐵北站，周邊配套成熟。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團旗下已開業九個酒店。既有國際品牌管理運營，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店(合作項目)，廣州東圃福朋喜來登酒店，蘇州萬怡酒店，亦有自營品牌木蓮莊，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、杭州、成都及蘇州。

通過過去與萬豪、凱悅、希爾頓等國際酒店集團的合作，本集團在酒店運營板塊經驗日趨成熟，並在二零一四年開業了第一家自營品牌木蓮莊酒店。目前，已開業的木蓮莊酒店坐落於市中心或商務區，主要打造為商務型酒店。未來，集團將著力發展木蓮莊酒店集團，商務、輕奢、年輕等多角度定位，品牌細分，針對不同城市、區位和市場需求，打造不同類型的木蓮莊酒店。二零一九年，本集團將通過輕資產擴張模式，運營並推廣自營品牌木蓮莊酒店，計劃落子深圳、武漢、

西安等城市，賦予自營品牌木蓮莊新的發展活力。將來，本集團期望木蓮莊酒店品牌可實現連鎖加盟及品牌輸出模式，壯大其品牌價值及市場影響力。

(3) 寫字樓

目前，本集團已在廣州、上海、成都、南寧等一線及強二線城市的核心區域擁有多座寫字樓並已投入運營使用，未來將為本集團租金收入提供穩定的現金流入。廣州已開業寫字樓分別位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場及琶洲環匯商業廣場。上海已開業的寫字樓位於浦東後灘環球都會廣場，新江灣嘉譽國際廣場。成都及南寧已開業寫字樓為成都譽峰國際中心及廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均臨近地鐵站，交通配套完善，以國際品質打造，成為當地或區域的地標，同時保證高出租率。

(4) 長租公寓

因應中央政府對長租公寓的倡導及相關政策對長租公寓的支持，本集團採用輕、重資產相結合的方式，鋪排長租公寓佈局，針對不同的細分市場，設計了譽舍、昕舍、陸舍三大品牌，分別服務於高端商務人士、白領階層及職場新人。二零一八年是合景泰富集團長租公寓板塊的發展元年。報告期內，本集團以廣州、佛山、北京、上海、南京、蘇州為試點。

展望

二零一九年，中央政府仍將明確堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，房地產調控主基調不變，繼續加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。

集團重點佈局粵港澳大灣區及長三角區域，兩個重要區域的版圖佈局已基本完善，未來將繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市。展望二零一九年，本集團預計推出包括北京牛欄山項目、蘇州太湖新城項目、南京和峰南岸、台州萬家之星、廣州天河項目、廣州白雲項目、佛山龍江項目、深圳鹽田項目、香港啟德項目、南寧印象愉景灣和重慶映月台等多個全新項目。本集團二零一九年的可售貨值達人民幣1,500億元，銷售目標人民幣850億元，其中按照區域劃分，粵港澳大灣區可售貨值佔比37%，長三角區域可售貨值佔比35%，按城市等級劃分，一二線城市可售貨值佔比約90%。本集團全體員工定當齊心協力，不負眾望，努力完成全年銷售目標。

深耕粵港澳長三角的區位佈局、聚集一二線城市的發展戰略、核心優質的土地儲備、充足的可售貨值、品質口碑俱佳的品牌和產品、經驗豐富的運營團隊及日趨完善的管理體系、商業物業開業運營帶動的經營性物業收入快速增長、多元化板塊與地產板塊的協同效應，將助力合景泰富集團未來實現高質量的快速增長，實現規模與利潤齊頭並進！

本集團之物業發展情況概覽

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、彬州及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,554	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈 廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	45	33.3
4	星輝廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	412	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	3	50
7	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	245	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金 東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	85	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	19	50
12	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	216	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	63	40
14	廣州天河金興花園(前稱廣 州天河項目)	廣州	住宅	16	40
15	廣州南崗項目	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	廣州白雲項目	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州名古匯項目	廣州	服務式公寓／商業	506	67
18	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
19	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
20	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
21	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
22	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
23	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	45	100
24	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	115	100
25	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	3	100
26	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	36	100
27	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	33	100
28	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	4	100
29	雲溪四季庭	蘇州	住宅	60	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
30	拾鯉	蘇州	住宅／商業	46	20
31	望月灣雅舍(前稱蘇州平望項目)	蘇州	住宅	29	50
32	未名園映月台	蘇州	住宅／別墅	58	100
33	蘇州太湖新城項目	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	99	29
34	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	54	100
35	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	314	100
36	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	191	50
37	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	611	55
38	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	100
39	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	10	50
40	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	27	50
41	摩方	北京	商業	16	100
42	映月台	北京	住宅／商業	19	100
43	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
44	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
45	灩澦新宸	北京	別墅	27	33
46	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	202	100
47	北京牛欄山1107地塊	北京	住宅	39	100
48	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	160	100
49	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	363	100
50	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
51	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	45	100
52	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	29	50
53	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	37	100
54	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業／酒店	51	100
55	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	54	50
56	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	122	100
57	天悅	上海	住宅	121	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
58	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	495	25
59	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
60	雲景台	天津	住宅	115	49
61	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	361	87
62	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	36	100
63	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／商業	389	100
64	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	301	100
65	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	101	34
66	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
67	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
68	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
69	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	56	100
70	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	33	100
71	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
72	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓／商業	15	60
73	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	18	50
74	和峰南岸	南京	住宅／商業	16	19.75
75	南京祿口項目	南京	住宅	41	100
76	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,168	50
77	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	122	51
78	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
79	佛山領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	21	50
80	佛山龍江項目	佛山	住宅／商業	38	34
81	合肥廬月灣I	合肥	住宅／商業	71	51
82	合肥廬月灣II	合肥	住宅／商業	42	51
83	廬江壹號	合肥	住宅／商業	165	100
84	公園天下	合肥	住宅	51	50
85	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	138	60
86	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	92	100
87	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
88	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	114	50
89	香悅四季	徐州	住宅／服務式公寓／商業	45	50
90	新樂府一期	徐州	住宅	24	33
91	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
92	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	98	100
93	嘉善光耀城	嘉興	住宅	29	25
94	嘉善姚莊項目	嘉興	住宅	66	100
95	臨海天峻	台州	住宅	83	100
96	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	101	100
97	吉利臨海公館	台州	住宅／商業	100	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
98	萬家之星	台州	住宅／商業	19	33
99	柏景灣	濟南	住宅	151	49
100	都薈公館	濟南	住宅／商業	26	20
101	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
102	董浜香悦四季	常熟	住宅	36	40
103	褐石源築(前稱常熟琴湖項目)	常熟	住宅	17	25
104	留香園	麗水	住宅／商業	60	49
105	重慶天巒	重慶	住宅／商業	47	100
106	重慶譽峰	重慶	住宅／寫字樓／商業／酒店	388	100
107	映月台	重慶	住宅	27	39
108	中糧合景錦雲	重慶	住宅	47	50
109	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
110	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	23	20
111	惠山天宸原著	無錫	住宅／別墅／商業	84	49
112	無錫璽悦雅苑	無錫	住宅／商業	42	45
113	無錫天宸悦府	無錫	住宅／商業	28	50
114	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	193	100
115	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	62	33
116	映月台	中山	住宅／商業	71	50
117	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	105	51
118	悦湖四季	南通	住宅	113	70
119	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	167	100
120	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,126	100
121	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
122	深圳鹽田項目	深圳	寫字樓／商業	69	51
123	合景東峻悦山郡	惠州	住宅／商業	225	60
124	疊翠峰	江門	住宅	38	100
125	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	132	100
126	天璽	溫州	住宅／商業	113	100
127	東莞石排項目	東莞	住宅／別墅／商業	26	12.5
128	揚州領峰	揚州	住宅／商業	198	100
129	寧波北侖項目	寧波	住宅	53	49
130	眉山領峰	眉山	住宅／商業	134	100
131	郴州望仙生態旅遊小鎮	郴州	住宅／別墅	73	50
132	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
133	香港啟德項目	香港	住宅	27	50



北京
天津
濟南
常熟 / 太倉 / 南通
嘉興
寧波
郴州
廣州
深圳 / 香港
海南

廣州 — 22個項目

- 應佔權益總建築面積約3,866,000平方米
- 譽山國際
- 環球都會廣場
- 天匯廣場 (包含天鑾及天盈廣場)
- 皇輝廣場
- 天峻
- 花語水岸
- 增城掛綠湖
- 花漫裏
- 環匯商業廣場
- 匯金中心 (包含悅峰及匯金東翼)
- 譽翠峰
- 譽溪四季
- 南沙水戀
- 廣州天河金奧花園 (前稱廣州天河項目)
- 廣州南崗項目
- 廣州白雲項目
- 廣州名古匯項目
- IFP
- 廣州東圃福朋喜來登酒店
- 花都木蓮莊酒店
- W酒店 / W酒店式公寓
- 廣州木蓮莊酒店

佛山 — 5個項目

- 應佔權益總建築面積約1,438,000平方米
- 滙景
- 佛山天鑾
- 濱江首府
- 佛山領峰
- 佛山龍江項目

肇慶 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約255,000平方米
- 肇慶萬景峰
- 端州閱江府

惠州 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約225,000平方米
- 合景東峻悅山郡

深圳 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約188,000平方米
- 深圳坂田項目
- 深圳鹽田項目

江門 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約170,000平方米
- 譽翠峰
- 江門領峰

中山 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約71,000平方米
- 映月台

香港 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約62,000平方米
- 香港鴨洲項目
- 香港欣德項目

東莞 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約26,000平方米
- 東莞石排項目

蘇州 — 11個項目

- 應佔權益總建築面積約530,000平方米
- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰
- 領匯廣場
- 萬匯大廈
- 蘇州瑜翠園
- 雲溪四季庭
- 拾肆
- 望月灣雅舍 (前稱蘇州平望項目)
- 未名園映月台
- 蘇州太湖新城項目

上海 — 7個項目

- 應佔權益總建築面積約459,000平方米
- 上海環球都會廣場
- 天匯廣場
- 上海領峰
- 上海峰匯
- 嘉譽灣
- 萬景峰
- 天悅

合肥 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約329,000平方米
- 合肥蘆月湖I
- 合肥蘆月湖II
- 蘆江壹號
- 公園天下

台州 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約303,000平方米
- 臨海天峻
- 臨海天峻壹悅
- 吉利臨海公館
- 萬家之星

杭州 — 6個項目

- 應佔權益總建築面積約136,000平方米
- 杭州木蓮莊酒店
- 杭州映月台
- 杭州天譽
- 杭州天鑾
- 璞麗東方
- 杭州臨平項目

徐州 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約217,000平方米
- 保利合聚·囍灣
- 香悅四季
- 新樂府一期
- 新樂府二期

南通 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約218,000平方米
- 紫御四季
- 悅湖四季

嘉興 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約193,000平方米
- 海鹽天峻
- 嘉善光耀城
- 嘉善姚莊項目

揚州 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約198,000平方米
- 揚州領峰

無錫 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約177,000平方米
- 無錫吳越東方
- 惠山天宸原著
- 無錫豐悅雅苑
- 無錫天宸悅府

太倉 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約118,000平方米
- 江蘇太倉項目

溫州 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約113,000平方米
- 天麗

寧波 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約79,000平方米
- 寧波北侖項目

麗水 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約60,000平方米
- 留香園

南京 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約75,000平方米
- 尚都薈
- 和峰南岸
- 南京祿口項目

常熟 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約53,000平方米
- 董浜香悅四季
- 楊石源築 (前稱常熟琴湖項目)

柳州 — 2個項目

- 應佔權益總建築面積約1,293,000平方米
- 映月台
- 雲溪四季

南寧 — 6個項目

- 應佔權益總建築面積約1,238,000平方米
- 天匯廣場
- 合景國際金融廣場
- 合景天峻廣場
- 南寧香悅四季
- 南寧印象愉景灣I
- 南寧印象愉景灣II

成都 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約1,170,000平方米
- 萬景峰
- 成都譽峰
- 成都天譽
- 雲上

天津 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約874,000平方米
- 津南新城
- 天津譽峰
- 雲景台

海南 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約557,000平方米
- 汀瀾海岸
- 月亮灣
- 海南臨高項目

北京 — 10個項目

- 應佔權益總建築面積約595,000平方米
- 香悅四季
- 世茂維拉
- 北京領峰
- 摩方
- 映月台
- 合景中心I
- 合景中心II
- 嘉灞新宸
- 天匯廣場
- 北京牛欄山1107地塊

重慶 — 4個項目

- 應佔權益總建築面積約509,000平方米
- 重慶天鑾
- 重慶譽峰
- 映月台
- 中樞合景錦雲

武漢 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約372,000平方米
- 悅湖四季I
- 梧桐四季I
- 梧桐四季II

濟南 — 3個項目

- 應佔權益總建築面積約203,000平方米
- 柏景灣
- 都督公館
- 天宸

眉山 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約134,000平方米
- 眉山領峰

郴州 — 1個項目

- 應佔權益總建築面積約73,000平方米
- 郴州望仙生態旅遊小鎮

董事

執行董事

孔健岷，51歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾24年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，48歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾24年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，53歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理以及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

徐錦添，50歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。徐先生亦為一家於英屬處女群島註冊成立的附屬公司及若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

蔡風佳，49歲，為本公司之執行董事兼地產業務之首席執行官。蔡先生畢業於湖南大學，取得建築學學士學位，為註冊建築師。蔡先生於二零零七年五月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理，並於二零一七年十二月獲委任為本公司地產業務之首席執行官。加盟本集團前，蔡先生於一九九二年至二零零五年任職於廣東省建築設計院。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，58歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為思捷環球控股有限公司及中國太平洋保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事及為石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生獲委任為InnoHK督導委員會之成員，任期由二零一九年二月四日至二零二一年二月三日，為期兩年。彼亦為上訴審裁團(建築物)(香港法例第123章《建築物條例》第45條)主席及財務匯報局之財務匯報檢討委員會召集人兼成員。於二零零零年至二零零三年及二零零九年至二零一二年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼於二零一二年五月至二零一五年七月擔任聯交所上市委員會的主席。

譚振輝，56歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾33年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，69歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產20年，至二零一零年五月三十一日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

林凱蘋，45歲，本集團商業事業部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團商業地產管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有26年豐富的物業管理工作經驗。

黎寧，54歲，本集團產品研發總經理。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有30年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，50歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南地產版塊總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

金豔龍，39歲，本集團華北片區總經理兼蘇州地產版塊總經理。金先生畢業於南京工業大學，取得電氣工程及自動化學士學位，金先生於二零零八年六月加盟本集團，曾擔任工程經理、杭州地產版塊副總經理。金先生目前主要負責本集團華北片區及蘇州地產版塊的整理管理及營運。

楊歡，37歲，本集團營銷管理中心總經理。楊先生畢業於天津城建大學土地資源管理專業。楊先生於二零一五年二月加盟本集團，擔任營銷管理中心總經理，負責全國營銷管理工作。加盟本集團前，楊先生曾在房地產行業前10強企業工作，擁有12年豐富的營銷管理經驗。

黃妍萍，45歲，本集團財務資金副總裁。黃女士畢業於美國馬里蘭大學，取得工商管理碩士學位。黃女士於二零零八年九月加盟本集團，曾擔任本集團財務資金總監、財務資金總經理。黃女士目前主要負責本集團財務資金管理工作，擁有22年豐富的財務管理經驗。

羅慶，55歲，本集團建築板塊總經理。羅先生畢業於華南理工大學建築工程專業。羅先生於二零零一年八月加盟本集團，曾擔任成都地產版塊總經理、北京地產版塊總經理、武漢地產版塊總經理。加盟本集團前，羅先生曾任職於廣州市實力雄厚的一級施工總承包企業，擁有34年豐富的建築工程管理經驗。

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個年度已採納及遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一八年十二月三十一日，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生（行政總裁）、孔健楠先生、徐錦添先生及蔡風佳先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。董事履歷的詳情載於第28頁至29頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」），董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或加入為新董事。根據董事會多元化政策，董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及考慮提名委員會的建議（如有）。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事（包括獨立非執行董事）已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非

執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份列明其董事角色及職能的最新清單，而於披露本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一八年內，董事會舉行四次定期會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。管理層每月向董事會成員提交最新匯報及每季提供本公司的管理層賬目，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第3.08條及第13章項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

經由提名委員會，董事會已按照董事會多元化政策檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事於二零一八年出席董事會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議 出席/ 舉行次數	股東大會 出席/ 舉行次數
執行董事		
孔健岷(主席)	4/4	1/4
孔健濤(行政總裁)	4/4	0/4
孔健楠	4/4	0/4
徐錦添	4/4	4/4
蔡風佳(於二零一八年九月三日獲委任)	2/2	0/1
李建明(於二零一八年九月三日辭任)	1/2	0/3
獨立非執行董事		
李嘉士	4/4	2/4
譚振輝	4/4	4/4
李彬海	4/4	0/4

各董事於董事會會議日期前最少14日獲發會議通知，亦於會議日期前最少3日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於董事委員會會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會會議及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會會議及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會會議及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已就「聯交所：借殼上市、持續上市及其他上市規則修訂諮詢」安排一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而本公司的公司秘書徐錦添先生於二零一八年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

應支付予高級管理人員的年薪

截至二零一八年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	0
1,000,001-2,000,000	3
2,000,001-3,000,000	2
3,000,001-4,000,000	1
4,000,001-5,000,000	2
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

遵守標準守則

本公司已採納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」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零七年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一八年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(審核委員會主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其向董事會提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律及監管規定及其合規情況。

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會匯報並無對本公司持續經營能力產生疑慮的重大不確定的因素。

截至二零一八年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
李彬海	2/2

截至二零一八年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,700,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共人民幣2,750,000元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一八年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

薪酬委員會於二零一八年舉行了一次會議，並已檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一八年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

提名委員會於二零一八年舉行了一次會議，並已檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。董事會多元化政策已獲採納。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名董事的政策

本公司根據董事會決議案採納提名本公司董事的政策(「提名政策」)。根據提名政策，董事會的提名委員會須向董事會提名合適人選以供董事會考慮，並就於本公司股東大會選舉有關人士擔任董事或委任有關人士為董事以填補臨時空缺或作為現任董事會的額外董事向股東提供推薦建議。下表載列提名委員會評估候任人選的合適性時所參考的非詳盡因素。

- 誠信聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵從法律及監管規定；
- 可投入時間及相關事務關注的承諾；及
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

提名程序

提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員於會議前提名人選(如有)以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提呈並非由董事會成員提名的人選。

就填補臨時空缺而言，提名委員會須向董事會作出推薦建議以供考慮及審批。如要建議候選人於股東大會上參選，提名委員會須向董事會作出提名以供考慮及推薦。

根據組織章程細則，如本公司股東(正式合資格出席大會並於會上表決)有意推薦候選人於本公司任何股東大會上參選董事職務，則須提交已簽署的書面通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通知，送至本公司的過戶登記處，而發出該等通告之期間最少須為七(7)天，如該等通告於寄發指定舉行有關選舉之股東大會通告後發出，該期間於寄發指定舉行有關選舉之股東大會通告翌日開始，不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)日結束。

董事會須就有關推薦候選人在任何股東大會上參選的所有事宜作最終決定。

提名委員會亦應評估本公司獨立非執行董事的獨立性，並應考慮現行生效的上市規則(經不時修訂)所規定有關獨立性的因素。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團風控中心協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。本集團風控審計部統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充足及有效。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。股東週年大會主席將就會議上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

派付股息的政策

本公司根據董事會決議案採納本公司派付股息的政策(「股息政策」)。股息政策概述如下。

宣派股息的因素

宣派股息由董事會考慮(其中包括)下列因素後酌情決定：

- (i) 財務業績；
- (ii) 股東利益；

- (iii) 一般業務狀況及策略；
- (iv) 資本需求；
- (v) 稅務考慮；
- (vi) 合約、法定及監管限制(如有)；及
- (vii) 董事會認為相關的任何其他因素。

宣派股息的一般權力

在開曼群島公司法及組織章程細則的規限下，本公司可不時以任何貨幣向本公司股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。董事會亦可不時向本公司股東派付董事會認為就本公司的財務狀況及資產的可變現淨值屬合理的中期股息。

自利潤或儲備中派付股息

根據組織章程細則，股息可自本公司的變現或未變現利潤或本公司董事認為不再需要的儲備金(自利潤中撥出)中宣派及派付。建議任何股息前，董事會可自本公司利潤中撥出其決定的金額作為儲備金，有關儲備金將按董事會酌情決定應用於可適當運用本公司利潤的任何用途。

股息亦可自股份溢價賬或任何根據開曼群島公司法可授權作此用途的其他資金或賬目中宣派及派付。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即安排董事會根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求的召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場85樓8503-05A室
合景泰富集團控股有限公司
投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091

電郵： ir@kwggroup Holdings.com

本公司章程文件的重大變動

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已修訂其組織章程細則，以使董事會能夠自本公司的股份溢價賬中宣派及派付中期及末期股息。經修訂的本公司組織章程細則已上載於聯交所及本公司網站。

前言

在企業穩健快速發展的同時，合景泰富集團重視公司形像的提升，積極承擔企業的社會責任，對環保及社會做出貢獻，為社會大眾創建更好生活環境。

作為國內領先房地產開發商，合景泰富集團繼續完善自身的管治，在未來的物業開發中，將管理的權責落實到每個職能部門、子公司及項目，保證管理層能夠監控到自身的社會環境影響狀況，獲得全面、準確的資料作為決策的基礎。合景泰富集團深明環境管理與可持續發展的重要性，將積極宣導綠色生活理念，竭力為客戶提供舒適、低能耗、善用可再生能源的綠色建築。同時，合景泰富集團將繼續積極實踐企業公民責任，身體力行發展公益事業，推動社會全面發展。

未來，本集團將繼續秉持「以心築家·創建未來」的核心理念，視提升公司在環境、社會及管治形像為企業發展的重要一環，積極把理念實踐至業務營運的每一項細節，致力為社會及企業實現更美好的未來。

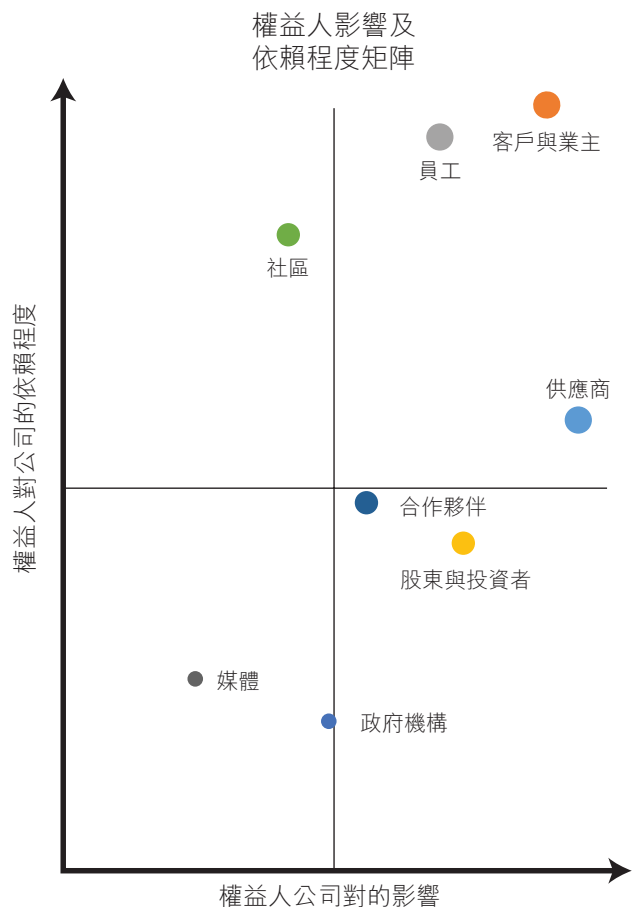
關於本報告

本報告根據香港聯合交易所上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編寫。本報告涵蓋了本集團在環境、社會及管治方面的政策、措施及表現，讓大眾可以更了解本集團的可持續發展的營運方針，提升集團的透明度。本報告以中、英文編寫，已上載至香港聯合交易所及本公司網站www.kwggroupholdings.com。歡迎瀏覽本年度及過往的環境、社會及管治報告。

本報告的報告範圍主要涵蓋本集團於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日所營運的物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務，環境積效表現則涵蓋兩個營運地點，廣州總部及香港分公司。本集團將努力提高營運的透明度，優化報告披露範圍。









可持續發展管治

本集團員工透過不同管道以瞭解不同持分者對集團的聲音，其後在管理層會議上，集團根據對權益人影響及依賴程度作出討論，得到了以下的矩陣。較接近右上方的權益人對集團的營運較重要，因此，集團於報告內相關的政策提供更全面的披露，而其他權益人相關的議題亦已提供充足的披露。



持份者溝通



為有助集團客觀地審視營運過程以改善公司管治，本集團建立了多方的溝通渠道，並會持續加強以聆聽到更多需求及意見。

持份者	關注議題	溝通渠道及回應方式
 供應商	<ul style="list-style-type: none"> 公平、公正的招標方式 	<ul style="list-style-type: none"> 對投標單位進行技術及質量評定 設有聘請標準及慣例 探訪會議、電郵
 員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工權益及福利 工作環境安全及職業健康 工作與生活平衡 職業發展及晉升途徑 	<ul style="list-style-type: none"> 安全知識培訓及工作坊 提供關於管理理論的進修機會 舉辦員工活動 提供清晰的晉升階梯
 客戶與業主	<ul style="list-style-type: none"> 產品質素及服務 滿足客戶要求 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 提供專業的售後服務
 社區	<ul style="list-style-type: none"> 公益事業 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> 積極參與社區事務 舉行公益活動 組織義工團體
 股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> 回報及增長 盈利能力 公司營運資訊披露 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 定期披露營運資訊 公司網站上可取得公告／通函、年報及財務報表
 政府機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律法規 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 設立綠色辦公、施工及建築政策 執行及遵守國家政策
 合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 公開、公平、公正採購 遵守及履行合約 	<ul style="list-style-type: none"> 定期工作會議 廠房考察
 媒體	<ul style="list-style-type: none"> 環境保護 營運透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 定期披露資訊 保持緊密的關係

環境管治及政策

綠色辦公

辦公室方面，集團制定了多項針對不同方面的辦公室管理制度，要求集團成員嚴格遵守。以下是本集團實施的部份環保政策及措施。

環保政策		環保措施
	節約用電	<ul style="list-style-type: none"> 下班時須對各自的辦公區域確認照明關閉 下班時切斷電腦設備電源 優先選擇綠色環保產品
	節約用水	<ul style="list-style-type: none"> 在日常營運中，時刻提醒員工節約用水 於用水設施安裝感應水龍頭等節水用具
	節約用紙	<ul style="list-style-type: none"> 倡導員工採用雙面影印 提倡無紙化會議，轉化紙質流程為線上流程

綠色生活

集團積極利用科技為客戶提供既方便又環保的生活方式，在不影響客戶的前提下，提供了更佳的生活品質。合景泰富集團經多番努力後，在本年度推出了創新的「合景未來家app」，面向全體業主和客戶提供涵蓋物業服務、商圈消費優惠、VR看房、生活服務、會員福利等專屬服務功能，通過打造衣食住行全方位一站式智慧服務平台，提供社區深度移動場景式服務。

另外，集團亦與小黃狗環保科技有限公司（「小黃狗」）簽訂戰略合作協議，以深化「產業+房地產」佈局，推動地產與多元業務板塊協同快速發展，打造可持續發展的生態圈。集團計劃在項目內打造從居民回收到分揀銷售的完整運營體系，與客戶共同推行可持續發展。

綠色施工

合景泰富集團高度重視項目施工過程中對環境的影響，嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國環境保護法》等法律法規，確保建築工程的品質和安全，並按照集團制訂的施工現場管理標準，採用先進設備、技術及使用環保建築材料，致力減少建設工程中對環境和生態造成的負面影響。



綠色施工(續)



揚塵

現場施工採用預拌混凝土，配備噴淋系統、霧炮裝置等降塵設施，對施工現場土方採取覆蓋、固化等措施，減少粉塵污染。



噪音

集團嚴格遵守《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》，嚴格管理施工作業時間，積極採用低噪音設備，工地內環境雜訊符合國家《聲環境品質標準》GB3096的規定。



污水



集團根據《中華人民共和國水污染防治法》，在水源獲得上並沒有任何問題，並積極採取各項措施防治於施工期間所造成的水污染。分別設置生活污水和工業廢水兩條管道，工業廢水排入污水處理廠再行處理，生活污水排至市政污水管網，維護水生態資源。

廢棄物



集團致力減少在項目開發中產生廢棄物，所採取的措施及取得的成效如下：

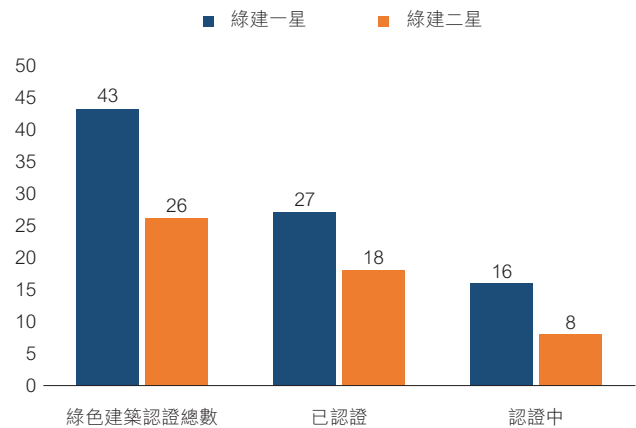
- (1) 制定材料供應方案：考慮施工期所需物料之類別及數量，按計劃進行採購，避免因過量採購及不合理使用造成浪費。所有項目選用國家認證達到環保要求的材料。
- (2) 加強建築施工的組織和管理工作：持續提高建築施工管理水準，加強施工人員環保意識，減少因施工品質原因造成返工而使建築材料浪費及垃圾大量產生。
- (3) 推廣新施工技術：在運輸、儲存、安裝時避免建築材料的損傷和破壞，減少製造不必要的建築垃圾；提高安裝施工的精準度，避免鑿除或修補而產生的垃圾。建築時亦避免不必要的建築產品包裝。
- (4) 廢棄材料重用：把不同種類的廢材重用加工，不可回收的廢棄物則委託專業收集商進行處理。現時項目產生廢棄物量較行業平均水準少，建築垃圾回收再利用率70%以上。

廢棄物種類	廢棄物處理方式
 渣土	重用於築路施工、樁基填料、地基基礎
 廢棄木材	沒有明顯破壞的木材直接重用於重建建築，破損嚴重的木質構件出售為木質再生板材的原材料或造紙
 廢鋼材、廢鋼筋及其他廢金屬材料	直接再利用或進行加工
 廢棄建築混凝土及磚石	生產相應強度等級的混凝土、砂漿或製備諸如砌塊、牆板、地磚等建材製品；廢棄磚石所製成的骨料添加固化類材料後，再用於公路路面基層

綠色建築

集團不只滿足於房地產開發，而是打造一站式服務，從物業設計、項目建造到物業管理等，確保利益相關者參與其中，並配合行業的主流趨勢——綠色建築，加入相關意念，鼓勵綠色生活。集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》，使用建築材料和節能設備，並將環保元素融入每一營運環節中，打造優質綠色產品。

集團綠建項目數量



建築案例

(一) 成都·雲上



成都·雲上旅遊度假區位於大邑縣青霞鎮，整個項目被青山綠水圍繞，共佔地11,000畝，集合原山、濕地、溫泉、森林、田園等各種天然資源。項目結合生態、生活及生產，實現三生一體的可持續發展理念；項目北區整體不作開發，保留原始生態。工程團隊在南區的毛家溝河底及河面種植水生植物，又請專業顧問對魚類養殖給予建議及進行篩選，優化景觀同時不破壞生態鏈。

優化建築設計

- 屋頂以入樁連接，項目單位採用落地雙層中空玻璃
- 於屋頂簷口出挑實現外遮陽設計，控制傳熱以達致最佳能源效益
- 符合綠建標準的隔聲要求



配合氣候變化的長遠目光

- 重視氣候變化可能帶來的影響，建立可持續發展設計
- 通過山谷抗震審查、地質災害評估、洪水認證及防火審查，應對可能發生的災害



建構綠色生活空間，創造低碳社區

- 向客戶提供「一戶、一院、一田」
- 於住宅設置太陽能集熱板
- 採用雨污分流系統，污水統一經市政管網排放
- 設有地下雨水回收設施，把收集的雨水和農地用水重用於項目內的綠化灌溉



(一) — 成都 • 雲上(續)

文化匯聚

- 推廣大地文化，結合地方特色產業
- 著重人與人之間的互動及對雲上的歸屬感
- 於小區中心定期舉辦文化活動



支援護幼養老

- 設有運動、文化、產業配套，從業主的角度考慮整個度假區的長遠發展



- 將設有專線巴士，接送住戶來往園區和市中心
- 推行園區專車，又建設騎行綠道
- 設有國際幼兒園，提供高品質教育
- 在養老規劃方面，設有醫院、中醫館、老年人活動中心、老年大學、電影院、運動中心、禪修基地、護老院、護士站、藥材繁衍基地等
- 於洋房之中融入養老元素，如衛生間設置緊急按鈕

建築案例

(二) — 南寧天峻廣場



由選址開始，集團已對生態環境作全面考慮，整個用地規劃以生態景觀為本，注重原有生態保護，在發展城市項目時合理應用天然資源與可再生能源，重視建築物的可持續發展性，實現綠色建造目標。目前集團

於南寧市開展了三個項目，因地制宜，分別結合各種天然資源的優勢打造出不同的主題項目：香悅四季倚山、天峻廣場近江、天匯鄰湖。

天峻廣場依海綿城市概念而建，透過控制雨水徑流，發揮滲透及蓄水功能，最大程度地利用雨水進行各種綠化生活用途。建築團隊於地表設置綠色雨水基礎設施，包括下凹式綠地、透水瀝青及磚、雨水塘等，有別於傳統灰色雨水設施，並納入中央污水收集系統。所收集的雨水會用於綠化灌溉，亦規劃用作沖廁用途。海綿城市的規劃不僅綠化環境、舒緩城市化熱島效應，亦滿足國家對五象新區樓盤的市政公用配套設施建設。

(二) — 南寧天峻廣場(續)



項目設計

- 在建築物的體形朝向、樓距、窗牆上均作充分考慮，營造綠色居住環境
- 樓房主要坐向南北方，日照時間較長，可減少來自東西面的低角度陽光
- 建築物由連排別墅、小高層至高層順序排列，樓距較寬，確保景觀視野及空氣流通



生活配套

- 位近邕江邊，提供自然戶外親水休憩場所
- 與龍崗中央商務區只為一路之隔



建築材料

- 採用高性能建築結構材料，例如用具保溫隔熱的加氣混凝土砌體作為牆體，又採用新III級鋼筋等



節能設計

- 採用節能照明技術，書房使用大玻璃窗代替牆壁，善用自然光
- 公共區域用手動調節照明系統，將改成聲控系統，達致最高照明效益
- 交付配套中的廚房用具均選用了最專業的抽油煙機、爐灶和消毒櫃，取得中國能效標識中的低耗能認證
- 於別墅、高層的天台安裝太陽能板，採用太陽能熱水系統



環境績效表現

二零一八年廣州總部辦公室電力消耗間接產生的碳排放量約為393,000千克，與二零一七年相比下降了約0.9%。

排放物種類		本報告期內的排放量(千克)		
廢氣	硫氧化物	630,930		
	氮氧化物	126,882,976		
	顆粒物	5		
範圍		本報告期內的二氧化碳當量排放(千克)		
(一) 直接溫室氣體排放		1,960,854		
(二) 能源間接溫室氣體排放		827,899		
(三) 其他間接溫室氣體排放		553,487		
溫室氣體排放總量		3,342,240		
溫室氣體密度(二氧化碳當量(千克)/每名員工)		20,256		
廢棄物類別	總量(噸)	密度(噸/每名員工)		
有害廢棄物	0	0		
無害廢棄物	0.09	0.0005		
類別		本報告期內的能源耗量(千個千瓦時)		
能源使用	直接能源	汽油	927	927
	間接能源	電力	810	9,573
		煤氣	8,763	
	能源總耗量		10,500	
能源耗量密度(千個千瓦時/每名員工)		64		
資源使用	總耗水量(立方米)		54,450	
	耗水密度(立方米/每名員工)		330	
	使用的包裝物料總量(噸)		0	
	使用的包裝物料密度(噸/每名員工)		0	

關愛員工

本集團視員工為寶貴資產，培育多元人才。公司內部員工手冊清楚列明集團的招聘慣例，以防止童工或強制勞工，於招聘及新入職時要求員工提供證件作查驗，確保所聘請的員工符合法定勞動年齡。若發現虛報資料、使用假證件或借用他人證件，不論入職時間長短，均視為欺詐，公司將予以解除勞動關係。同時，公司將視所造成的後果和損失程度，保留追究相關經濟和法律責任權利。在本報告期內，本集團並沒有發現任何與童工及強制勞工相關的違規個案。

僱傭權益

集團根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，堅持以公開平等和反歧視原則招聘員工，不會因其年齡、國籍、種族、性別、婚姻狀況、殘疾、或宗教信仰等而受到不公平對待。

集團的《員工手冊》制定了完善的管理框架，為員工打造健康舒適的工作環境。

集團提供具競爭力的薪酬，並每年通過市場調查進行調整，同時會基於員工的能力、經驗和對公司業務的參與程度提供晉陞機會，亦會根據員工個人意願進行合理內部調遷，發揮員工的個人長處。員工每年亦會參與績效考核，表現優秀者會在薪酬、獎金和晉陞方面獲優先考慮。

集團嚴謹執行僱傭政策，為員工按時足額繳納「五險一金」，保障員工享有法定節假日，集團亦會發放生日賀金和節日賀金。





- 女員工享有有薪產假，男員工享有10天陪產假
- 另有最少3天婚假
- 為確保員工平衡工作和生活，辦公室的員工每週工作40小時，集團按照項目實際情況和工作職能要求為其他員工制定工作時間

發展及培訓

本集團亦投放很多資源於人才培育及發展，除了員工的職場安全外，集團明白員工的全人發展及職業發展的重要性。集團培育抱著努力上進、學海無涯的態度的員工，讓他們成為集團明日的領導者。

要守好工作崗位，必定要擁有充足又與時並進的知識，本集團提供多樣化的員工培訓，由基層到管理層，均有為不同部門及職級的員工而設的培訓。在本報告年度，各項員工培訓的總數超過一千項。例如讓高級管理層員工報讀長江商學院或中歐國際工商學院EMBA課程，目前在讀人員約為20人，就讀時長兩年，該課程將有效提升高層管理人員管理認知及崗位認知，同時提升工作效能。集團不吝嗇在員工身上投放資源，因為集團的根基及未來都在各個員工手中。

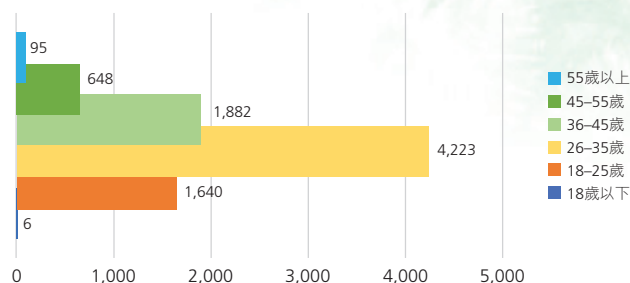
發展及培訓(續)

	客戶服務部	客戶分級管理指引及深訪計劃思路、品牌及社區文化活動实操能力培訓、服務禮儀及前台接待技巧等
	物業部	購物中心物業管理服務檢查實施標準培訓、物業管理服務標準培訓、物業管理基本理論知識等
	工程部主管級以下員工	智慧化系統課程、風控品質檢查及移交條件培訓、供配電系統查驗標準培訓培訓等
	高層員工	長江商學院或中歐國際工商學院EMBA課程、管理者的項目管理思維、股權整體策劃落地系統等

勞工職業與安全健康

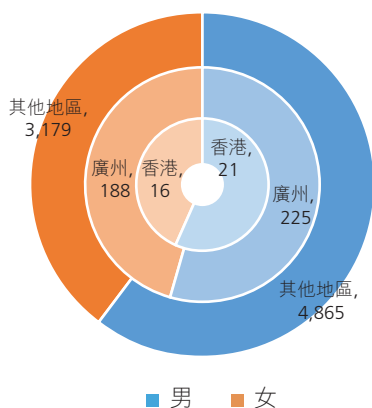
本集團非常重視員工職業安全與健康，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》等法律執行職業安全及衛生方面的國家規則與標準。集團每年為員工安排身體檢查，自2015年起亦已為全體員工實施商業意外及重大疾病保險計劃。為確保各地員工在安全的工地環境施工，集團極度關注建築業務的安全，透過制定《質安管理辦法》等規章制度和定期安排全國區域分公司質安負責人參加品質安全知識的培訓，提升施工人員的安全意識，並保障工地勞工的安全與健康。

集團員工人數按年齡劃分

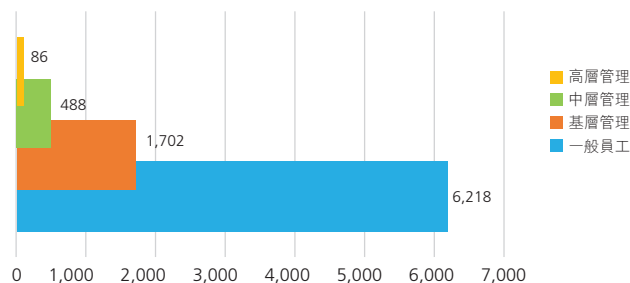


集團員工數據

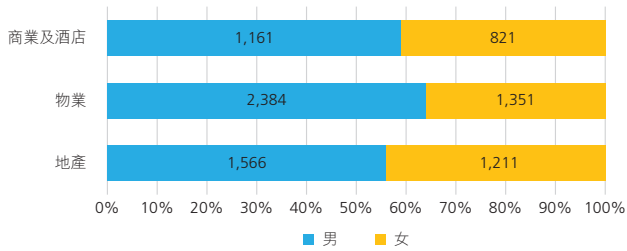
集團男女員工人數按地區劃分



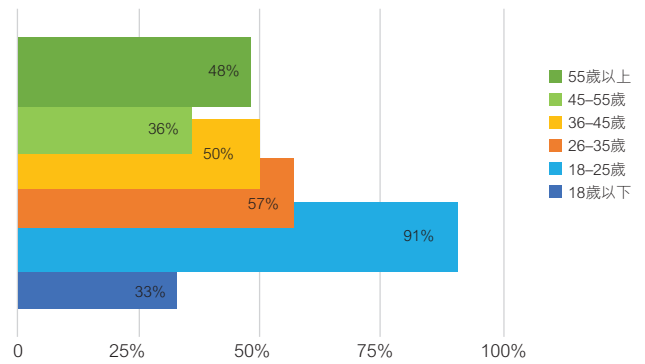
集團員工人數按僱傭類別劃分



男女員工按部門劃分



按年齡劃分的僱員流失比率



本集團於二零一八年的僱員流失率按男女員工劃分為66%及52%，而按地區劃分，廣州總部及香港分公司的僱員流失率分別為27%及16%。

職級	男性員工受訓		女性員工受訓		
	平均時數 (小時)	受培訓男性員工百分比	平均時數 (小時)	受培訓女性員工百分比	
平均受訓時數及受培訓員工百分比	一般員工	17	100%	17	100%
	基層管理	31	97%	31	97%
	中層管理	42	96%	43	96%
	高層管理	60	95%	60	95%



員工福利

本集團重視每一位員工，並致力營造健康愉快的工作環境，加強員工之間的凝聚力。因此集團樂於傾聽員工的訴求，制定他們所需的福利，定期舉辦節日活動、生日會等，亦會不時舉辦組織活動、座談會、運動會、興趣班等。本集團於本報告年度總共舉辦了八百多項員工活動，共超過三萬多人次的參與率，強化了員工的團隊合作及生活平衡。

福利種類	福利內容
社會保險	按法律法規的標準為員工繳交五險一金(養老、醫療、失業、工傷、生育保險及住房公積金)
商業附加保險	管理層員工360元/人/年，基層員工180元/人/年的商業附加保險
年度體檢	管理層員工400元/人/年，基層員工200元/人/年的體檢安排
工作餐補助	大部分區域公司有飯堂，如無飯堂，則提供200-400元/月或5元/餐的餐補
交通補助	按公司及員工級別不同，給予400-1200元/月的補助，或根據偏遠項目距離辦公地址的距離發放月工資10%或15%的郊外津貼補助
電話費補助	按員工級別不同，給予50-300元/月的補助
節假日補助	每年700元/人節日費，另外女員工享有三八節福利100-200元/人
其他補助	每年每員工享有100元生日金及600元文娛經費



集團運營管理

供應鏈管理

合景泰富集團一直以提供高品質生活予客戶為目標，因此，供應商的合作及管理顯得尤其重要，集團依據《中華人民共和國招標投標法》以招標形式選出供應商，只有通過本集團嚴謹標準的供應商才有機會進行投標，以至供貨。

本集團擁有一個全集團的工程供應商庫，各地區分公司可以在總庫內根據實際需求引用。截至二零一八年十二月三十一日，供應商庫已有36,688家工程類供應商，充分滿足工程各專業使用需求。要進入供應商庫，必須遵守本集團的流程制度。

集團亦會定期監察總庫內的供應商，如有發現以下情況，將會被列入黑名單，永不考慮使用。

- 一) 在投標或合同履行過程中有串標、欺詐、賄賂等違規、違法行為的；
- 二) 在行銷展示、業主交樓、產權辦理等重大環節，嚴重不配合，給集團造成較大損失或惡劣影響的；
- 三) 因品質問題被政府或行業機構通報或媒體曝光的供應商。

在未來的日子，集團將繼續使用以上制度，引入更多有實力的優質供應商，為大眾提供一個更安心舒適的家。

進入本集團供應商庫的流程制度



審查供應商的基本資料



參考供應商的資質證書



考慮供應商業績



針對供應商做實地考察



定期監察總庫內的供應商

廉潔宣傳及教育

管理層

進行廉政宣誓
持續修訂並落實廉潔建設相關制度
拒絕錄用不誠信人員和供應商

所有員工

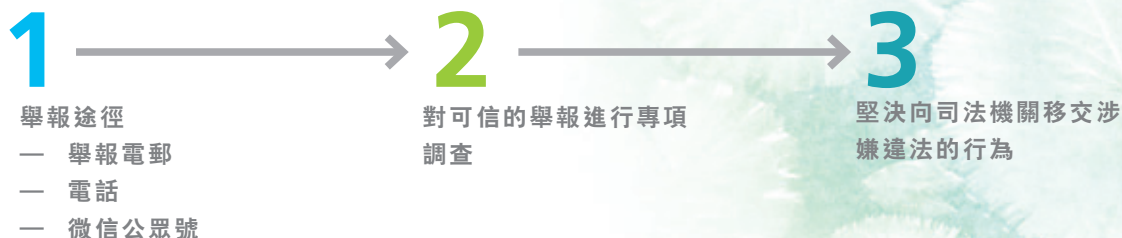
進行《廉潔制度》的員工培訓
簽署《廉潔責任書》
在所有對外簽署的業務合同必須附上《廉潔合作協定》

反貪污

本集團杜絕賄賂、貪污、敲詐等不廉潔行為，對於經濟活動中的腐敗現象採取零容忍的態度。本集團遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及中華人民共和國反貪污法，集團重視廉潔文化的教育及建設，設有風險控制部及一套完整有效的內控管理體系，並在內網開設審計監察專欄。本集團加入了中國企業反舞弊聯盟和陽光誠信聯盟，共同構建反貪污及反舞弊防線。

反貪污(續)

舉報程序



產品責任

合景泰富集團為了保障產品品質，設有完善的工程品質監督體系，所有項目會根據《施工品質監督交底內容書》並由質監站進行工程品質監督，於樓宇交付業主前會進行品質檢定過程。除此之外，本集團擁有良善的保修期內維修管理制度，務求規範客戶報修處理過程，從而提升保修效率及質量。

合景泰富集團相信保障客戶資料的私隱是與客戶建立長遠互信關係的關鍵。集團在各個方面都以客戶的權益為先，致力提供全面的私隱保障，切實及遵守法例。本集團已建立《文件檔案保密管理基本要求》措施，訂

立不同保密等級和措施，本集團亦規定每位員工須定期進行保密教育與培訓，以確保公司各級人員不斷提高保密意識。

《文件檔案保密管理基本要求》

- 確保所有業主資料均由各項目服務中心負責統一管理
- 只有相關資料管理人員方可執行查閱

本集團非常重視知識產權的保護，在使用他人的技術、軟件、文字、肖像等知識產權的同時，亦制定和實施知識產權管理制度和流程。本集團全面採用被許可的程式及軟件，務求尊重各方面的知識產權。而且，本集團採用獨特的建築設計，善用知識產權可以保障公司的無形資產，從而提升企業市場競爭力。

所有專案會根據《施工品質監督交底內容書》並由質監站進行工程品質監督

於交付時與業主現場共同查驗房屋工程品質，查驗問題當場如實記錄

於樓宇交付後，合景泰富集團明白意外發生的可能性及對此制定出對不同危機處理方式，最大限度減少或消除負面影響，包括整合各部門於突發事件發生時的職級變改，各環節的信息傳遞和資源。



公益慈善與社會參與

合景泰富集團將慈善公益視為義不容辭的責任，多年來一直堅持「以心築家，創建未來」的核心理念，在發展業務的同時，致力回饋業務所在的社區。集團透過支持教育事業、助力農村振興、支持抗災救援和推動社會建設等方面，關懷弱勢社群及支持社會慈善事業，履行企業公民使命和企業社會責任。本年度，集團投放在公益領域的款項及實物共兩千多萬人民幣，亦有數千名員工參與公益活動，主要範疇為教育及社區和諧。

社區投資

「為愛行走，駿享健康」520徒步活動 五月二十日 第二屆全國業主徒步活動

- 由合景泰富旗下的寧駿物業管理舉辦，參加業主來自全國九座城市：廣州、北京、上海、成都、蘇州、海南、南寧、杭州、天津。
- 數千名參加者用徒步形式累計運動步數，步數轉化為兒童公益，向小學捐贈一批書籍。



海南涉灘公益傑跑

九月二日「淨灘公益跑、全民共行動」

- 旗下海南公司主動聯同市政府和當地的保育團體舉辦的沙灘公益樂跑活動。
- 以運動結合環保形式呼籲可持續發展理念。
- 鼓勵所有熱愛體育人士在運動中主動清理沿途垃圾，將環保理念落實到日常生活中。

助力教育

暨南大學捐贈儀式

九月二十八日

- 合景泰富集團向暨南大學捐贈2,000萬元人民幣，以大力支持學校建設與發展。
- 以務實、持續和深入的方式推動教育發展。



精準扶貧

十月 合景公益·彩虹計劃

- 「用褪色的舊物換彩色的世界」。
- 為期一個月，由合景會主辦，噢啦及鳳凰網協辦，覆蓋廣州及佛山地區的合景項目。
- 透過呼籲合景業主捐贈舊物，將所得款項捐獻予麥田教育基金會的「彩虹口袋項目」，助力貧困山區孩子教育。
- 23名合景泰富工作人員參加活動，邀請獲獎的業主現身說法。
- 更邀請業主與小朋友現場服裝DIY，把褪色衣物華麗蛻變，灌輸下一代珍惜舊物的意義。

合景藝述館點燃希望之光

偏遠農村困境兒童受家庭經濟所限，沒有機會在知識的大海中徜徉。因此，合景藝述館計劃於二零一三年啟動，「以藝為媒，述說未來」，通過整合各方善心人士的資源，在全國建設一百家藝術圖書館。

十一月

- 走進廣東惠州，為佛岡縣湯塘鎮高灘小學竹山教學點建設童書屋。
- 捐贈大批教學物資、圖書和書架。
- 37名合景泰富工作人員帶領學生進行參觀和讀書分享，組成公益讀書會。

築夢合景藝術童行

- 舉辦彩繪藝術課堂，教授孩子們摺紙與繪畫知識。
- 讓孩子繪制出心中未來家的樣子，展開夢想的翅膀，飛向美好的未來。

主要範疇	內容	頁碼／ 備註
A1 一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	44-48
A1.1	排放物種類及相關排放數據(千克)	49
A1.2	溫室氣體總排放量(千克二氧化碳當量)及溫室氣體密度(千克二氧化碳當量／每名員工)	49
A1.3	所產生有害廢棄物總量(噸)	49
	有害廢棄物密度(噸／每名員工)	49
A1.4	所產生無害廢棄物總量(噸)	49
	無害廢棄物密度(噸／每名員工)	49
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	44-49
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	44-49
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	44-48
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(千個千瓦時)	49
	直接能源耗量	49
	間接能源耗量	49
	能源耗量密度(千個千瓦時／每名員工)	49
A2.2	總耗水量(立方米)	49
	耗水密度(立方米／每名員工)	49
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	44-49
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	44-45
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(噸)	49
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	44-48

主要範疇	內容	頁碼／ 備註
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	44-48
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉陞、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	50-53
B1.1	僱員總數 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	51-52 51-52
B1.2	僱員流失比率 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	52 52
B2 一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	51
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	0
B2.2	因工傷損失的工作日數	2,824
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	51
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策；描述培訓活動。	50-51
B3.1	受訓僱員百分比 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	52 52
B3.2	每名僱員完成受訓的平均時數 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	52 52
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	50

主要範疇	內容	頁碼／ 備註
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	50
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	50
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	54
B5.1	按地區劃分的供應商數目	54
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	54
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	55
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	0%
B6.2	關於產品及服務的應對方法。	55
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	55
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	55
B6.5	描述對消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	55
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	54-55
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	54-55
B8 一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	56-57
B8.1	專注貢獻範疇	56-57
B8.2	在專注範疇所動用的資源	56-57

董事會欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第13頁至26頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。此討論構成「董事會報告」一部分。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第84頁至198頁。

本公司董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣31分之末期股息(附有以股代息選擇權)。連同中期股息，全年股息相等於每股普通股人民幣56分。

倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，則預期於二零一九年八月二日或前後派付予於二零一九年六月十八日名列本公司股東名冊內的股東。

合資格的股東將有權選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息(「以股代息安排」)。

載有以股代息安排(如提供)詳情的通函及選擇表格(如適用)預期於二零一九年六月二十八日或前後一併寄發予股東。此外，以股代息安排須待聯交所批准根據該計劃將予發行的新股上市及買賣後，方可作實。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第200頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第199頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註18。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第199頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註19。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第199頁。

股本、購股權及股份獎勵

於年內本公司的股本、購股權及股份獎勵變動詳情載於財務報表附註29及30。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註45及附註31以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣2,399,083,000元，其中約人民幣983,962,000元擬用作派發年度末期股息及約人民幣788,789,000元已宣派作中期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣9,232,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的9.9%及25.4%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的9.3%及21.7%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
徐錦添先生
蔡風佳先生(於二零一八年九月三日獲委任)
李建明先生(於二零一八年九月三日辭任)

獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健岷先生、孔健濤先生及李嘉士太平紳士將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為三年。

本公司已收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第28頁至30頁。

董事資料變動

本公司獨立非執行董事李嘉士太平紳士獲委任為InnoHK督導委員會之成員，任期由二零一九年二月四日至二零二一年二月三日，為期兩年。彼亦獲委任為上訴審裁團(建築物)(香港法例第123章《建築物條例》第45條)主席，任期由二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日，為期三年。除上述披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露的董事資料變動。

董事服務合同

各執行董事已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期三年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比 (附註9)
孔健岷(附註3及6)	好倉	受控法團權益	1,592,317,652	50.17%
		根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500	12.57%
孔健濤(附註4及6)	好倉	受控法團權益	256,804,687	8.09%
		根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000	45.47%
孔健楠(附註5及6)	好倉	受控法團權益	144,338,500	4.55%
		根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500	48.95%
徐錦添(附註7)	好倉	實益擁有人	298,500	0.009%
蔡風佳(附註8)	好倉	實益擁有人	277,500	0.009%
	好倉	配偶權益	112,000	0.004%
譚振輝	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%
李嘉士	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一八年十二月三十一日，已發行股份數目為3,174,071,756股。
3. 孔健岷先生被視為擁有合共1,991,371,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得顧問有限公司(「晉得」)所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的293,271,152股；及(iii)根據股東協議(定義見下文)由正富顧問有限公司(「正富」)所持的254,715,000股及由和康投資有限公司(「和康」)所持的144,338,500股。孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事。
4. 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的980,100股；及(iv)根據股東協議(定義見下文)由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。孔健濤先生為正富、卓濤及富迅的唯一董事。
5. 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議(定義見下文)由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。孔健楠先生為和康的唯一董事。
6. 於二零一八年十二月三十日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得、正富及和康訂立股權重組協議(「股權重組協議」)，據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生(「股權重組」)。股權重組於二零一八年十二月三十日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。
於二零一八年十二月三十日，晉得、正富及和康訂立股東協議(「股東協議」)，以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
7. 本公司根據股份獎勵計劃向徐錦添先生授出298,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於二零一九年一月十九日歸屬；(ii)三分之一於二零二零年一月十九日歸屬；及(iii)其餘三分之一於二零二一年一月十九日，或董事會批准的較早日期歸屬。
8. 本公司根據股份獎勵計劃向蔡風佳先生授出277,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於二零一九年一月十九日歸屬；(ii)三分之一於二零二零年一月十九日歸屬；及(iii)其餘三分之一於二零二一年一月十九日，或董事會批准的較早日期歸屬。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團所持股份數目	於相聯法團的股權百分比
孔健岷	晉得	1,000	100.00%

除上文或是在第69頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一八年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比 (附註2)
晉得(附註3)	實益擁有人	1,299,046,500	40.93%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500	12.57%
英明(附註4)	實益擁有人	293,271,152	9.24%
正富(附註5)	實益擁有人	254,715,000	8.02%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000	45.47%
和康(附註6)	實益擁有人	144,338,500	4.55%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500	48.95%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一八年十二月三十一日，已發行股份數目為3,174,071,756股。
3. 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；(ii)正富持有的254,715,000股；及(iii)和康根據股東協議持有的144,338,500股。
4. 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
5. 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
6. 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於二零一八年二月九日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者（「合資格參與者」）就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

購股權計劃

以下為購股權計劃主要條款的概要：

1. 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情決定向合資格參與者授出購股權，以董事會可能釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予發行的股份數目上限為315,515,505股股份，即於採納購股權計劃日期已發行股份總數的10%及於本年報日期已發行股份總數的9.94%。

4. 每名參與者根據購股權計劃可獲得的配額上限

在任何十二個月期間直至授出日期（包括該日）根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）行使時，已發行及可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。

5. 根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

6. 購股權於行使前須持有之最短期限

除董事另行規定外，並無列明已授出購股權於行使前須持有之最短期限。

7. 申請或接納購股權時須支付的款項，以及須支付股款或催繳股款或償還就此作出的貸款的期限

於接納購股權時，承授人須於規定的接納日期(即不遲於要約日期起計30天的日子)向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

8. 釐定行使價的基準

在作出調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

9. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃自二零一八年二月十三日起計十年內有效。

購股權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為二零一八年一月二十四日的通函附錄。

於二零一八年十二月三十一日，購股權計劃的詳情及變動如下：

授出日期 (附註1)	歸屬日期	歸屬百分比	屆滿日期	每股行使價 (港元)	於授出日期 前的收市價 (港元)	已授出 購股權數目	自授出日期起至					截至 二零一八年 十二月 三十一日止 年度於行使 日期前的 加權 平均收市價 (港元)	
							於2018年 1月1日 尚未行使的 購股權	二零一八年 十二月 三十一日止 累計的 已行使數目	二零一八年 十二月 三十一日止 累計的 已註銷數目	二零一八年 十二月 三十一日止 累計的 已失效數目	二零一八年 十二月 三十一日 尚未行使的 購股權		截至 二零一八年 十二月 三十一日 年度的 已行使數目
二零一八年 二月九日	二零一九年二月九日 二零二零年二月九日 二零二一年二月九日	三分一 三分一 三分一	二零二二年 二月八日	12.024	10.86	1,719,000	-	-	(1,719,000)	-	-	-	-
二零一八年 二月十三日	二零一九年二月十三日 二零二零年二月十三日 二零二一年二月十三日	三分一 三分一 三分一	二零二二年 二月十二日	11.120	10.70	1,719,000	-	-	-	(150,000)	1,569,000	-	-
總計						3,438,000 (附註2)	-	-	(1,719,000)	(150,000)	1,569,000	-	-

附註：

- 有關授出的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日及二零一八年二月十三日的公告。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，所有購股權均授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
預計波動率	43.35%
無風險利率	0.841%
購股權預計期限(年)	4年
加權平均股價	11.12港元

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣1,438,000元(二零一七年：無)。

股份獎勵計劃

董事會於二零一八年一月十九日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰及激勵若干本公司及／或本集團成員公司僱員(「合資格參與者」)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干僱員提供直接經濟利益，以使本集團與若干僱員之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則所界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日期本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。計劃規則的詳情載於本公司日期為二零一八年一月十九日的公告。

於二零一八年一月十九日，董事會決議按照計劃規則向28名合資格參與者合共授出4,393,500股獎勵股份，於二零一八年十月十八日，董事會決議向一名合資格參與者授出192,000股獎勵股份(統稱「獎勵股份」)。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即二零一九年一月十九日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即二零二零年一月十九日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即二零二一年一月十九日)或董事會批准的較早日期歸屬。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。授出詳情請參閱本公司日期為二零一八年一月十九日、二零一八年九月二十一日及二零一八年十月十八日的公告。

授予合資格參與者的獎勵股份概要載述如下：

承授人名稱	授出日期	歸屬日期	歸屬百分比	獎勵股份數目				於二零一八年十二月三十一日
				年內授出	年內歸屬	年內失效	年內的其他變動	
李建明先生 (執行董事)	二零一八年 一月十九日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	213,000	-	(213,000)	-	-
徐錦添先生 (執行董事)	二零一八年 一月十九日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	298,500	-	-	-	298,500
蔡風佳先生 (執行董事)	二零一八年 一月十九日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	277,500	-	-	-	277,500(附註1)
本公司若干附屬公司 的董事	二零一八年 一月十九日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	1,543,500	-	-	(277,500)(附註1) 586,500(附註2)	1,852,500
與本公司或本公司 關連人士並無關連 的合資格參與者	二零一八年 一月十九日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	2,338,500	-	(112,500)	(586,500)(附註2)	1,639,500
	二零一八年 十月十八日	二零一九年一月十九日 二零二零年一月十九日 二零二一年一月十九日	三分一 三分一 三分一	192,000	-	-	-	192,000
總計				4,863,000	-	(325,500)	(277,500)	4,260,000

附註：

1. 蔡風佳先生於二零一八年九月三日獲委任為執行董事，其277,500股獎勵股份已自「本公司若干附屬公司的董事」重新分類至「蔡風佳先生(執行董事)」。
2. 自授出日期起，五名與本公司或本公司關連人士並無關連的合資格參與者其後獲委任為本公司若干附屬公司的董事，其合共586,500股獎勵股份已自「與本公司或本公司關連人士並無關連的合資格參與者」重新分類至「本公司若干附屬公司的董事」。

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本年報附註30。

關連交易及持續關連交易

關連交易

涉及根據特別授權按照股份獎勵計劃向關連人士發行新股份的關連交易

於二零一八年九月二十一日，董事會議決，根據股份獎勵計劃授予若干關連承授人(「關連承授人」)的2,428,500股獎勵股份將以根據特別授權按面值向股份獎勵計劃受託人配發及發行新股份的方式償付，決議案已於二零一八年十一月九日舉行的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

鑒於關連承授人為董事及本公司若干附屬公司的董事，故關連承授人為本公司的關連人士。因此，根據股份獎勵計劃向關連承授人配發及發行獎勵股份，構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易。

進一步詳情於本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告及本公司日期為二零一八年十月十八日之通函內披露。

有關出售中國一套住宅公寓之關連交易

於二零一八年九月二十七日，廣州合景房地產開發有限公司(本公司的全資附屬公司)(「賣方」)與孔健濤先生(本公司的執行董事兼行政總裁)及張欣女士(孔健濤先生之配偶)(「買方」)訂立物業買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標物業(即由賣方開發位於廣州的住宅物業開發項目「譽峰園」內的一個住宅公寓)，代價約為人民幣38,116,000元。

孔健濤先生為本公司的執行董事兼行政總裁，故買方屬上市規則所指本公司的關連人士。因此，上述物業買賣協議項下擬進行的出售事項構成上市規則第14A章所界定本公司的關連交易。

進一步詳情於本公司日期為二零一八年九月二十七日的公告內披露。

持續關連交易

有關租賃物業的持續關連交易

於二零一八年十一月三十日及二零一八年十二月六日，本集團與廣州凱創商務投資有限公司及其全資附屬公司(「承租人」)訂立若干物業租賃及管理協議(「物業租賃及管理協議」)，據此，本集團同意向承租人出租位於廣州、上海、深圳及成都的物業(「該等物業」)，實際租金及管理費合共約為每月人民幣2,400,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，物業租賃及管理協議項下擬進行交易的年度上限載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
年度上限	186,000	26,802,000	25,126,000

孔健濤先生為本公司的執行董事兼行政總裁。孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人，故承租人屬上市規則所指本公司的關連人士。因此，物業租賃及管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

進一步詳情於本公司日期為二零一八年十二月六日的公告內披露。

根據上市規則第14A.55條，上述於年內進行的持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認，交易乃：

- (a) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及

(c) 根據規管該等交易的有關協議進行，其條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則第3000號》「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就上述本集團的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲本公司董事會批准；
- 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 並非根據在各重大方面規管該等交易的相關協議訂立；及
- 超過本公司就截至二零一八年十二月三十一日止年度訂立的年度上限。

關聯方交易

年內的關聯方交易於合併財務報表附註40披露，包括上述持續關連交易。本公司已根據上市規則第14A章就該等持續關連交易遵守披露規定。

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

獲准許彌償保證條文

根據本公司的組織章程細則，每名董事均可從本公司的資產及利潤中，就彼因履行職責或與之相關之其他事宜而可能招致或產生的任何法律行動、成本、費用、虧損、賠償及開支獲得彌償及保障，前提為該彌償保證不得延伸至任何上述人士可能作出任何欺詐或不誠實之事宜。本公司於年內已為董事安排及投購適當的董事及高級職員責任保險。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

根據上市規則第13.18條作出之披露

於二零一七年一月二十七日，本公司（作為借款人）及本公司若干附屬公司（作為原擔保人）與（其中包括）恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司（作為原貸款人）、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司及東亞銀行有限公司（作為授權牽頭安排及賬簿管理人）以及渣打銀行（香港）有限公司（作為代理人）就向本公司授出1,485,000,000港元及150,000,000美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250,000,000美元的超額貸款權訂立融資協議（「融資協議I」），期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生（即本公司控股股東）於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議I項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一七年一月二十七日的公告。

於二零一八年六月五日，本公司（作為借款人）及本公司若干附屬公司（作為原擔保人）與（其中包括）香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司（作為原貸款人）、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司（作為授權牽頭安排及賬簿管理人）以及渣打銀行（香港）有限公司（作為代理人）就有關向本公司授出可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及500百萬美元的超額貸款權訂立融資協議（「融資協議II」），期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾（其中包括）促使孔健岷先生（即本公司控股股東）於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一八年六月五日的公告。

代表董事會

主席
孔健岷

香港
二零一九年四月十八日



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第84至198頁合景泰富集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核合併財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

EY 安永

- 致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列事宜，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

重估投資物業

貴集團的投資物業按各報告期末的公允值入賬，包括竣工投資物業及在建投資物業。投資物業公允值變動在發生的年度內錄入損益。於二零一八年十二月三十一日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣17,490,590,000元。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值，其涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及14。

我們就投資物業重新估值進行的審核程序包括(其中包括):

- 我們了解貴公司委聘的獨立專業估值師的工作，考慮該估值師的客觀性、獨立性及專業知識；
- 透過諮詢管理層及參考歷史資料及公開市場資料，我們要求我們的估值專家參與評價就選定樣本所使用的估值技巧及測試相關主要估計及假設；及
- 我們評核對重估投資物業的披露是否足夠，包括與投資物業估值有關的公允值層級、所用的估值技巧及關鍵的輸入數據。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

於某一時段內確認物業銷售收入

倘貴集團履行銷售合約並無創建對貴集團而言有其他用途之資產，而貴集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則於某一時段內確認物業銷售收入。否則，收入於買家取得竣工物業控制權的時點確認。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團的物業銷售收入約為人民幣6,064,248,000元，其中約人民幣2,131,713,000元於某一時段內確認。

就於某一時段內確認的物業銷售收入而言，貴集團考慮是否可強制執行其權利收回款項，此視乎銷售合約的條款及規管有關銷售合約的適用法律詮釋。貴集團已就其是否可強制執行其權利收回款項取得法律顧問意見，以便作出該等決定。釐定貴集團是否有權可收回累計至今已完履約部分的款項時需要作出重大判斷。

此外，貴集團計量於報告日期已滿足的履約責任進度以確認物業銷售收入。進度的計量是基於貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔估計總成本的比例。釐定估計總成本及截至報告期末已產生合約成本的準確性，以及於報告日期已滿足的履約責任進度需要作出重大判斷及估計。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就於某一時段內確認物業銷售收入已進行下列審核程序(其中包括)：

- (i) 我們抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估貴集團的收款權利；
- (ii) 我們已取得及審閱法律顧問意見，尤其是有關適用法律的詮釋及其對評估是否可強制執行權利收回款項的影響；
- (iii) 我們評估法律顧問的能力、經驗及客觀性；
- (iv) 我們抽樣按照證明文件(包括銷售合約及已收取的所得款項)核查年內於某一時段內確認的物業銷售收入；
- (v) 我們核查相關合約及可售樓面面積，以評估管理層作成本分配的基準；
- (vi) 我們將估計總合約成本與管理層批准的預算作比較，以核查估計總合約成本；

EY 安永

致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
於某一時段內確認物業銷售收入(續)	
由於涉及重大判斷及估計，於某一時段內確認物業銷售收入被視為關鍵審核事項。	(vii) 我們抽樣追蹤已產生成本的證明文件，以核查截至報告期末已產生合約成本的準確性；
相關披露載於合併財務報表附註2.2、2.4、3及5。	(viii) 我們核查計算物業之間成本分配及完成進度的數字精確性；
	(ix) 我們評估合併財務報表附註所披露有關於某一時段內確認物業銷售收入的會計政策及重大會計判斷及估計是否充分。

年報所載的其他信息

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

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核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，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

在擬備合併財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表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。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，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合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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。

EY 安永

致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

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

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核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。



致合景泰富集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。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核項目合夥人是黃文杰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一九年四月十八日

合併 損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	5	7,477,471	11,543,072
銷售成本		(5,026,202)	(7,523,140)
毛利		2,451,269	4,019,932
其他收入及收益淨額	5	2,703,427	632,914
銷售及營銷開支		(532,080)	(432,506)
行政開支		(1,313,835)	(936,814)
其他營運開支淨額		(1,727)	(501,770)
投資物業公允值收益淨額	14	1,714,657	1,204,881
融資成本	7	(1,070,059)	(329,505)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(279)	(2,514)
合營企業		1,439,857	1,900,410
稅前利潤	6	5,391,230	5,555,028
所得稅開支	10	(1,236,396)	(1,950,015)
年度利潤		4,154,834	3,605,013
應佔：			
本公司擁有人		4,035,415	3,620,071
非控股權益		119,419	(15,058)
		4,154,834	3,605,013
本公司擁有人應佔每股盈利	12		
– 基本		人民幣128分	人民幣117分
– 攤薄		人民幣127分	人民幣117分

合併 全面 收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	4,154,834	3,605,013
其他全面(虧損)/收入		
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(792,154)	1,032,056
分佔換算合營企業的匯兌差額	(183,622)	254,141
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額	(975,776)	1,286,197
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面(虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(277,393)	119,849
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額	(277,393)	119,849
年度經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	(1,253,169)	1,406,046
年度全面收入總額	2,901,665	5,011,059
應佔：		
本公司擁有人	2,782,246	5,026,117
非控股權益	119,419	(15,058)
	2,901,665	5,011,059

合併 財務 狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	5,351,448	4,173,873
投資物業	14	17,490,590	13,718,600
土地使用權	15	1,109,471	1,071,688
於聯營公司的權益	16	3,452,270	740,629
於合營企業的權益	17	34,715,581	32,091,230
遞延稅項資產	27	1,642,044	1,410,904
非流動資產總額		63,761,404	53,206,924
流動資產			
在建物業	18	47,302,324	30,908,445
持作銷售用途的竣工物業	19	8,919,658	6,540,415
應收貿易賬款	20	957,665	535,665
預付款、其他應收款及其他資產	21	6,406,463	2,963,398
應收一家合營企業款項	17	30,069	30,065
可收回稅款	22(a)	482,606	292,805
受限制現金	23	4,099,329	1,268,364
現金及現金等值物	23	52,577,643	39,198,957
流動資產總額		120,775,757	81,738,114
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	24	4,077,063	2,644,265
其他應付款及應計款項	25	22,517,471	8,455,136
應付合營企業款項	17	39,294,914	27,929,009
應付聯營公司款項	16	592,204	—
付息銀行及其他借貸	26	17,363,932	3,740,551
應付稅項	22(b)	6,851,772	6,638,355
流動負債總額		90,697,356	49,407,316
流動資產淨值		30,078,401	32,330,798
資產總額減流動負債		93,839,805	85,537,722
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	26	60,418,315	55,904,620
遞延稅項負債	27	1,647,439	1,385,367
遞延收入	28	2,042	2,042
非流動負債總額		62,067,796	57,292,029
資產淨值		31,772,009	28,245,693

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	303,909	302,355
庫存股份	29	(125)	-
儲備		28,474,780	27,304,929
		28,778,564	27,607,284
非控股權益		2,993,445	638,409
權益總額		31,772,009	28,245,693

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併 權益 變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	資產重估儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日		293,590	6,396,885	1,170,994	(1,677,652)	-	(57,546)	17,824,174	23,950,445	58,467	24,008,912
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,620,071	3,620,071	(15,058)	3,605,013
年度其他全面收入：											
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	1,151,905	-	-	-	1,151,905	-	1,151,905
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	254,141	-	-	-	254,141	-	254,141
年度全面收入總額		-	-	-	1,406,046	-	-	3,620,071	5,026,117	(15,058)	5,011,059
收購一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
一家附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	575,000	575,000
已宣派二零一六年末期股息	29	-	(1,557,439)	-	-	-	-	-	(1,557,439)	-	(1,557,439)
年內以股代息發行的股份	29	8,765	455,601	-	-	-	-	-	464,366	-	464,366
轉撥至儲備	31	-	-	239,271	-	-	-	(239,271)	-	-	-
二零一七年年中期股息		-	-	-	-	-	-	(305,380)	(305,380)	-	(305,380)
經扣除稅項後的物業重估收益		-	-	-	-	29,175	-	-	29,175	-	29,175
於二零一七年十二月三十一日		302,355	5,295,047	1,410,265	(271,606)	29,175	(57,546)	20,899,594	27,607,284	638,409	28,245,693

附註	本公司擁有人應佔												
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	僱員以股權 匯兌 為基礎的補償			資本重估儲備*	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
					變動儲備 人民幣千元	費用儲備 人民幣千元	資產重估儲備*						
於二零一八年一月一日	302,355	5,295,047	-	1,410,265	(271,606)	-	29,175	(57,546)	20,899,594	27,607,284	638,409	28,245,693	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	4,035,415	4,035,415	119,419	4,154,834	
年度其他全面收入：													
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(1,069,547)	-	-	-	-	(1,069,547)	-	(1,069,547)	
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	(183,622)	-	-	-	-	(183,622)	-	(183,622)	
年度全面收入總額	-	-	-	-	(1,253,169)	-	-	-	4,035,415	2,782,246	119,419	2,901,665	
發行獎勵股份	29	125	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
股權為基礎的補償費用	-	-	-	-	-	28,776	-	-	-	28,776	-	28,776	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,545,723	1,545,723	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,227,281	1,227,281	
已宣派二零一七年末期股息	29	(978,098)	-	-	-	-	-	-	-	(978,098)	-	(978,098)	
二零一八年中期股息	29	(788,789)	-	-	-	-	-	-	-	(788,789)	-	(788,789)	
年內以股代息發行的股份	29	1,429	125,716	-	-	-	-	-	-	127,145	-	127,145	
轉撥至儲備	31	-	-	187,639	-	-	-	-	(187,639)	-	-	-	
終止確認一間附屬公司	35(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(537,387)	(537,387)	
於二零一八年十二月三十一日	303,909	3,653,876*	(125)	1,597,904*	(1,524,775)*	28,776*	29,175*	(57,546)*	24,747,370*	28,778,564	2,993,445	31,772,009	

因自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣28,474,780,000元(二零一七年：約人民幣27,304,929,000元)。

合併 現金 流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤		5,391,230	5,555,028
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	1,070,059	329,505
匯兌(收益)/虧損		(683,693)	398,564
分佔聯營公司損益		279	2,514
分佔合營企業損益		(1,439,857)	(1,900,410)
利息收入	5	(482,259)	(323,340)
股權為基礎的補償費用		28,776	–
出售投資物業虧損淨額		–	2,981
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)	6	112	(879)
折舊	6	148,916	141,814
攤銷土地使用權	6	8,761	5,464
投資物業公允值收益淨額	14	(1,714,657)	(1,204,881)
提前贖回優先票據的額外費用	6	–	174,540
出售一間附屬公司的收益	5	(1,167,368)	–
		1,160,299	3,180,900
在建物業增加		(18,286,770)	(11,008,559)
持作銷售用途的竣工物業(增加)/減少		(2,170,498)	325,778
應收貿易賬款增加		(421,812)	(378,890)
預付款、其他應收款及其他資產增加		(1,568,675)	(2,487,681)
應收一家合營企業款項增加		(4)	(6)
受限制現金增加		(2,830,965)	(137,704)
應付貿易賬款及應付票據減少		(313,432)	(3,109,696)
其他應付款及應計款項增加		15,018,760	1,091,901
應付聯營公司款項增加		592,204	–
應付合營企業款項增加		11,365,905	6,398,252
經營產生/(所用)現金		2,545,012	(6,125,705)
已收利息		472,178	323,340
已付利息	35(b)	(4,186,027)	(2,956,856)
已付企業所得稅		(741,244)	(568,897)
已付土地增值稅		(361,616)	(141,346)
經營活動所用現金流淨額		(2,271,697)	(9,469,464)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所用現金流淨額		(2,271,697)	(9,469,464)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(660,076)	(410,531)
收購一家附屬公司	33	(84,675)	(127,633)
於合營企業的投資		(545,848)	(585,970)
於聯營公司的投資		(1,130,725)	(25,725)
出售一家附屬公司	34	1,872,881	–
終止確認附屬公司	35(a)	(84,567)	(333,228)
出售投資物業所得款項		6,718	–
出售物業、廠房及設備所得款項		227	1,852
向聯營公司墊款		(1,559,630)	(717,418)
向合營企業(墊款)/還款		(1,757,112)	88,942
一家合營企業分派股息		–	66,500
投資活動所用現金流淨額		(3,942,807)	(2,043,211)
融資活動現金流			
發行境內公司債券所得款項		–	5,959,420
發行優先票據所得款項		6,111,495	9,959,306
境內公司債券回購		(2,025,239)	–
提早贖回優先票據		–	(4,424,935)
新增銀行貸款		18,519,875	23,306,096
償還銀行貸款		(3,404,338)	(8,661,300)
償還應付融資租賃		(35,610)	–
附屬公司非控股股東注資		1,545,723	575,000
已付股息	35(b)	(1,156,333)	(1,093,073)
匯率變動影響淨額		–	(648,569)
融資活動產生現金流淨額		19,555,573	24,971,945
現金及現金等值物增加淨額			
年初的現金及現金等值物		39,198,957	25,770,912
匯率變動影響淨額		37,617	(31,225)
年末的現金及現金等值物		52,577,643	39,198,957
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		18,053,986	14,488,739
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	23	34,523,657	24,710,218
現金及現金等值物	23	52,577,643	39,198,957

1. 公司及集團資料

本公司為一家以合景泰富地產控股有限公司的名稱在開曼群島註冊成立的有限公司。根據於二零一八年七月十六日通過的特別決議案，本公司的名稱由合景泰富地產控股有限公司更改為合景泰富集團控股有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏祥投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景房地產開發有限公司 (「廣州合景」)**	中國/中國內地	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司#	中國/中國內地	12,930,000美元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市合景盈富房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司**	中國/中國內地	人民幣792,000,000元	-	100	物業投資
廣州市中天盈房地產開發有限公司**	中國/中國內地	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)**	中國/中國內地	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司**	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港)有限公司**	中國/中國內地	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司**	中國/中國內地	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司**	中國/中國內地	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司**	中國/中國內地	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬輝房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司	中國/中國內地	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司**	中國/中國內地	41,500,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣185,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
蘇州市盛景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司*	中國/中國內地	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣160,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣450,000,000元	-	100	物業開發
臨海晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣850,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣430,000,000元	-	100	物業開發
湖北金凱達置業有限公司(「湖北金凱達」)#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司**	中國/中國內地	12,000,000美元	-	100	物業開發
太倉弘韜房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	100	物業開發
廣西凱睿置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣950,000,000元	-	100	物業開發
江門市展高置業有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
溫州晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
杭州晉恒房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
啟東天惠房地產開發有限公司#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	-	70	物業開發
龍門東峻華賦教育實業有限公司#	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	60	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
徐州朗譽房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣40,000,000元	-	50	物業開發
柳江華騰房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
眉山市昭景房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣380,000,000元	-	100	物業開發
重慶悅凱房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	50	物業開發
增城市新塘宇發塑膠有限責任公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	65	物業開發
臨海兆景房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
江門市天璟置業發展有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
嘉善旭環置業有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
深圳市創世和實業有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣20,408,164元	-	51	物業開發
揚州市合景頌譽房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱譽房地產開發有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣400,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

^ 即使本集團於徐州朗譽房地產開發有限公司及重慶悅凱房地產開發有限公司僅擁有50%股權，該等公司仍然入賬為本集團的附屬公司，因為該等公司的重大決策由本公司決定。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

年內，本集團向一名第三方收購蘇州市凱譽房地產開發有限公司。此收購的進一步詳情載於財務報表附註33。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外,該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報,所有數值均湊整至最接近的千元,另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報,且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時,會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算,並會繼續合併,直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘,損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流,將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動,則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權,則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益的賬面值;及(iii)計入權益的累計匯兌差額;並確認(i)已收代價的公允值;(ii)任何獲保留投資的公允值;及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分,乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準,在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

本公司已成立信託(「該信託」)，以為二零一八年一月十九日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本
香港財務報告準則第4號修訂本

以股份為基礎付款交易的分類及計量
與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港
財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第15號
香港財務報告準則第15號修訂本
香港會計準則第40號修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)

來自客戶合約的收入
澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入
轉撥投資物業
外幣交易及預付代價

— 詮釋第22號

二零一四年至二零一六年週期之年度改進

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文闡述有關香港財務報告準則第15號及香港會計準則第40號修訂本的影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對此等合併財務報表造成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶合約產生的所有收入，惟有限的例外情況除外。香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已於財務報表附註2.4改變有關收入確認的會計政策。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可應用於首次應用日期的所有合約，或僅應用於在此日期尚未完成的合約。本集團選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響並不重大，故並無對二零一八年一月一日期初保留利潤結餘作出調整。因此，比較資料並無重列，並將繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋匯報。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

下表載列採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目的受影響金額。採納香港財務報告準則第15號並無對其他全面收入及本集團的經營、投資及融資現金流造成任何影響。第一列顯示根據香港財務報告準則第15號確認的金額，第二列顯示不採納香港財務報告準則第15號的金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併損益表：

	附註	據此編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	變動 人民幣千元
收入	(i)	7,477,471	5,345,758	2,131,713
銷售成本	(i)	(5,026,202)	(3,521,565)	(1,504,637)
毛利		2,451,269	1,824,193	627,076
銷售及營銷開支	(i), (iii)	(532,080)	(519,674)	(12,406)
行政開支	(i), (iv)	(1,313,835)	(1,301,436)	(12,399)
分佔聯營公司損益	(i)	(279)	(23,720)	23,441
分佔合營企業損益	(i)	1,439,857	1,193,624	246,233
稅前利潤		5,391,230	4,519,285	871,945
所得稅開支	(i), (iv)	(1,236,396)	(989,928)	(246,468)
年度利潤		4,154,834	3,529,357	625,477
以下人士應佔：				
本公司擁有人		4,035,415	3,492,641	542,774
非控股權益	(iv)	119,419	36,716	82,703
		4,154,834	3,529,357	625,477
本公司擁有人應佔每股盈利				
– 基本		人民幣128分	人民幣110分	人民幣18分
– 攤薄		人民幣127分	人民幣110分	人民幣17分

2.2 會計政策變動及披露(續)

於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況表：

	附註	據此編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	變動 人民幣千元
在建物業	(i)	47,302,324	48,806,961	(1,504,637)
預付款、其他應收款及其他資產	(iii)	6,406,463	6,430,927	(24,464)
可收回稅款	(iv)	482,606	497,364	(14,758)
於聯營公司的權益	(i)	3,452,270	3,428,830	23,440
於合營企業的權益	(i)	34,715,581	34,469,347	246,234
遞延稅項資產	(iv)	1,642,044	1,772,814	(130,770)
總資產		184,537,161	185,942,116	(1,404,955)
其他應付款及應計款項	(i),(ii)	22,517,471	24,648,843	(2,131,372)
應付稅項	(iv)	6,851,772	6,758,469	93,303
遞延稅項負債	(iv)	1,647,439	1,639,802	7,637
總負債		152,765,152	154,795,584	(2,030,432)
淨資產		31,772,009	31,146,532	625,477
儲備		28,474,780	27,932,006	542,774
非控股權益	(iv)	2,993,445	2,910,742	82,703
權益總額		31,772,009	31,146,532	625,477

2.2 會計政策變動及披露(續)

於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益表的重大變動原因載述如下：

(i) 物業銷售收入的會計處理

於過往年度，當物業擁有權的重大風險及收益轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。

根據香港財務報告準則第15號，如物業基於合約原因而對本集團無其他用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取款項，則本集團根據在一段時間內所滿足的履約責任，按投入法計量的履約進度確認收入。採納香港財務報告準則第15號對確認截至二零一八年十二月三十一日止年度物業銷售收入的時間造成重大影響。

(ii) 預先向客戶收取的代價

物業銷售的重大融資部分的會計處理

於過往年度，本集團將就本集團物業預售向客戶收取的銷售所得款項於合併財務狀況表呈列為「其他應付款及應計款項」項下的預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無應計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，就客戶付款與轉讓已承諾物業或服務之間相隔超過一年的合約而言，交易價格及銷售竣工物業的收入金額就融資部分的影響(如重大)作調整，且如融資部分重大，本集團就向客戶收取的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用實際權宜方法且並不確認時間期限為一年或以下的重大融資部分利息的影響。

預先向客戶收取的代價的分類

已將尚未償還的客戶銷售所得款項結餘重新分類為合約負債。

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預先向客戶收取的代價確認為其他應付款。根據香港財務報告準則第15號，該款項在相關銷售收入確認前計入「合約負債」。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(iii) 獲得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理

資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入當期的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留利潤造成重大影響。

(iv) 其他調整

除上述調整外，主要財務報表的其他項目(如稅項及非控股權益)已在有需要時作出調整。

香港會計準則第40號修訂本

香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。單單管理層對物業擬定用途的改變，並不會提供用途有變的證據。該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為，除香港財務報告準則第16號/租賃或會導致會計政策變動外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)一 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會)一 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為詳盡的披露。承租人可選擇以全面追溯基準或經修訂追溯基準應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡性條文，以將首次應用的累計影響確認為對二零一九年一月一日期初保留利潤結餘的調整，並將不會重述比較數字。此外，本集團計劃對先前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約應用新規定，並使用本集團於首次應用日期的增量借貸比率貼現餘下租賃付款的現值計量租賃負債。有使用權資產將按租賃負債的金額計量，並按於緊接首次應用日期前財務狀況表內確認的租賃相關預付或累計租賃付款的金額作調整。本集團計劃對租賃年期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃合約使用該準則容許的豁免。本集團現正評估香港財務報告準則第16號的影響，且預期應用香港財務報告準則第16號不會對保留利潤期初結餘造成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
交通工具	7%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，當日物業公允值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初始按成本列賬，其後於租期以直線法確認。

倘租賃金額不能可靠地劃分於土地及樓宇部份，則全部租賃金額均計入土地及樓宇成本，列為物業、廠房及設備之融資租賃。

融資租賃

將資產擁有權的絕大部分回報及風險(法定業權除外)轉讓予本集團的租賃入賬為融資租賃。於融資租賃開始時，已租賃資產的成本按最低租賃付款的現值予以資本化，並與責任(不包括利息元素)一併入賬，以反映購買及融資。於資本化融資租賃項下持有的資產(包括於融資租賃項下的預付土地租賃款)計入物業、廠房及設備，並於租賃期或資產估計可使用年期(取較短者)內折舊。該等租賃的融資成本於損益表內扣除，以於租賃期內提供穩定的定期費用率。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認(自二零一八年一月一日起適用)」所載根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公允值計入其他全面收入的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按公允值計入其他全面收入計量債務投資：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

就按公允值計入其他全面收入的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公允值變動於其他全面收入中確認。終止確認時，於其他全面收入中確認的累計公允值變動將重新計入損益表。

指定按公允值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及股息的金額能夠可靠地計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定按公允值計入其他全面收入的股本投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公允值計入損益的金融資產，或強制要求按公允值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允值計入損益。

按公允值計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除):

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利,或已根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延緩情況下,承擔支付第三方全數已收取現金流的責任;及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排,其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權,本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與,按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約,於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末,本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時,本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險,並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料,包括過往經驗及前瞻資料。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟應收貿易賬款及合約資產可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項。

所有金融負債初始按公允值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、應付合營企業款項、應付聯營公司款項及付息銀行及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的後續計量如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初始按公允值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「金融資產減值(自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第9號適用)」所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自身股本工具(庫存股份)直接於權益按成本確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身股本工具於損益賬中確認任何收益或虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、合營企業及聯營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該撥出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(自二零一八年一月一日起適用)

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(自二零一八年一月一日起適用)(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 物業銷售(續)

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

(b) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於服務提供時確認。

(c) 物業管理服務

來自提供物業保養及管理服務的物業管理服務收入於相關服務獲提供及客戶於實體履約時同時接受及消耗實體履約所提供的利益時確認。

來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。

其他收入

管理費收入於相關管理服務提供時確認。

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息相關的經濟利息很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(自二零一八年一月一日起適用)

收入於經濟利益很可能流入本集團及能可靠地計量時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 — 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 — 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 — 當服務提供時確認；
- (d) 物業管理費收入 — 當相關管理服務提供時確認；
- (e) 管理費收入 — 當相關管理服務提供時確認；及
- (f) 利息收入 — 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

合約資產(自二零一八年一月一日起適用)

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務而換取代價的權利。倘本集團在客戶支付代價或付款到期前因轉移貨品或服務予客戶而履約，則就有條件購取的代價確認合約資產。

合約負債(自二零一八年一月一日起適用)

合約負債乃本集團已向客戶收取代價(或代價金額到期應付)時轉移貨品或服務的責任。倘客戶於本集團轉移貨品或服務予客戶前已支付代價，則於支付代價或付款到期(以較早者為準)時確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本(自二零一八年一月一日起適用)

除資本化為在建物業、持作銷售用途的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的成本外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足(或持續滿足)履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產確認收入的模式有系統地攤銷及自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用二項式模式(「該模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付(續)

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本(續)

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，此等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國內地，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

來自客戶合約的收入

倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則來自物業銷售的收入於一段時間內確認。否則，收入於買方取得已竣工物業的控制權時確認。本集團不得因與客戶的合約限制而變更或取代物業單位或更改物業單位作其他用途，故物業單位對本集團而言並無其他用途。然而，是否有可強制執行的收款權利視乎銷售合約條款及應用於合約的適用法律詮釋。該釐定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約的收款權利可否強制執行取得法律顧問的意見。管理層基於法律顧問的意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收款權利及無收款權利。

經營租賃承擔 — 本集團為出租人

本集團已就其投資物業訂立商業物業租賃。本集團根據安排的條款及條件進行估計，決定其對按經營租賃出租之物業保留所有所有權的重大風險與收益。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業及將投資物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總賬面值分別約人民幣1,511,432,000元(二零一七年：約人民幣912,164,000元)及約人民幣17,148,000元(二零一七年：無)的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中分別產生公允值淨收益約人民幣1,231,521,000元(二零一七年：淨收益約人民幣582,835,000元)及人民幣80,592,000元(二零一七年：無)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面總值約人民幣225,893,000元(二零一七年：無)的投資物業已因用途改變而轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

收入確認

本集團參照於報告日期已達成履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收入。該進度乃按照本集團為達成履約責任而作出的努力或投入而計量，當中參考截至各報告期末已產生合約成本佔根據合約物業單位的總估計成本的百分比。釐定於報告日期總估計成本的完成度及已達成履約責任進度的準確性須作出重大判斷及估計。於未來期間改變成本估計可能影響本集團已確認的收入。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約人民幣17,490,590,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣13,718,600,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢現行市場狀況及價格予以評估。於二零一八年十二月三十一日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣47,302,324,000元(二零一七年：約人民幣30,908,445,000元)及約為人民幣8,919,658,000元(二零一七年：約人民幣6,540,415,000元)。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。因有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於享有類似虧損模式(如服務類型、客戶類型及評級)的不同客戶分部組合的逾期天數釐定。

撥備矩陣乃初始基於本集團過往觀察所得的違約率。本集團將調整矩陣，以就前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期經濟狀況預期於來年惡化，可導致物業開發業的違約數目增加，則過往違約率將予以調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對過往觀察所得違約率、預期經濟狀況及預期信貸虧損之間的關聯的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額受環境及預期經濟狀況的變化所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及預期經濟狀況未必可代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料分別載於財務報表附註20及附註21。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初始記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一八年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣538,954,000元(二零一七年：約人民幣245,265,000元)。於二零一八年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額約人民幣716,319,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,204,321,000元)。進一步詳情載於財務報表附註27。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初始的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

4. 經營分部資料(續)

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶位於中國內地，故並無提供其他地理資料。

於二零一八年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

於二零一七年內，與單一外界顧客進行的物業開發分部之銷售交易所產生的收入約為人民幣2,371,183,000元。

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	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	6,064,248	379,321	468,181	565,721	7,477,471
分部業績	2,688,619	1,993,513	204,017	116,635	5,002,784
對賬：					
利息收入及未分配收入					2,703,427
未分配開支					(1,244,922)
融資成本					(1,070,059)
稅前利潤					5,391,230
所得稅開支					(1,236,396)
年度利潤					4,154,834
資產及負債：					
分部資產	99,229,996	17,545,941	5,693,993	118,838	122,588,768
對賬：					
公司及其他未分配資產					61,948,393
資產總額					184,537,161
分部負債	114,770,698	48,250	46,515	13,504	114,878,967
對賬：					
公司及其他未分配負債					37,886,185
負債總額					152,765,152
其他分部資料：					
折舊及攤銷	50,073	2,585	103,329	1,690	157,677
投資物業公允值收益淨額	-	1,714,657	-	-	1,714,657
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(279)	-	-	-	(279)
合營企業	1,439,857	-	-	-	1,439,857
於聯營公司的權益	3,452,270	-	-	-	3,452,270
於合營企業的權益	34,715,581	-	-	-	34,715,581

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	10,432,094	231,166	424,479	455,333	11,543,072
分部業績	4,922,417	1,418,006	147,493	99,223	6,587,139
對賬：					
利息收入及未分配收入					632,914
未分配開支					(1,335,520)
融資成本					(329,505)
稅前利潤					5,555,028
所得稅開支					(1,950,015)
年度利潤					3,605,013
資產及負債：					
分部資產	72,651,360	13,771,800	5,048,755	103,208	91,575,123
對賬：					
公司及其他未分配資產					43,369,915
資產總額					134,945,038
分部負債	74,405,756	37,974	43,433	9,127	74,496,290
對賬：					
公司及其他未分配負債					32,203,055
負債總額					106,699,345
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,768	5,057	98,106	1,347	147,278
投資物業公允值收益淨額	-	1,204,881	-	-	1,204,881
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,514)	-	-	-	(2,514)
合營企業	1,900,410	-	-	-	1,900,410
於聯營公司的權益	740,629	-	-	-	740,629
於合營企業的權益	32,091,230	-	-	-	32,091,230

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入：			
來自客戶合約的收入			
物業銷售		6,064,248	10,432,094
酒店營運收入		468,181	424,479
物業管理費收入		565,721	455,333
來自其他來源的收入			
總租金收入		379,321	231,166
		7,477,471	11,543,072
其他收入及收益淨額：			
利息收入		482,259	323,340
匯兌淨差額		683,693	–
管理費收入		213,520	196,402
出售一家附屬公司的收益	34	1,167,368	–
其他		156,587	113,172
		2,703,427	632,914

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

來自客戶合約的收入

(i) 收入拆分資料

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	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：				
物業銷售	6,064,248	-	-	6,064,248
提供服務	-	468,181	565,721	1,033,902
來自客戶合約的總收入	6,064,248	468,181	565,721	7,098,150
收入確認時間安排：				
在某一時間點確認	3,932,535	-	-	3,932,535
在某一時段確認	2,131,713	468,181	565,721	3,165,615
來自客戶合約的總收入	6,064,248	468,181	565,721	7,098,150
				二零一八年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：				
物業銷售				438,450

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付物業時達成，一般需要預先付款；或倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認。

酒店營運服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，而付款通常於完成酒店營運服務及客戶接納時到期應付。

物業管理服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，一般需要於提供服務前支付短期墊款。管理服務合約的期限為一年或以下，或於發生時開立賬單。

於二零一八年十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	人民幣千元
一年內	12,088,377
一年以上	2,511,439
	14,599,816

預期於一年後確認的餘下履約責任與將於18個月內達成的物業銷售有關。所有其他餘下履約責任預期於一年內確認。上文已披露的金額不包括受到約束的可變代價。

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售成本		4,419,555	7,040,436
減：確認政府資助*	25(a)	(336)	(48)
		4,419,219	7,040,388
提供服務成本		606,983	482,752
折舊	13	148,916	141,814
攤銷土地使用權	15	31,464	25,864
減：於在建資產資本化之金額		(22,703)	(20,400)
		8,761	5,464
提前贖回優先票據的額外費用***	35(b)	—	174,540
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		47,236	48,949
核數師酬金		4,700	4,450
僱員福利開支**			
(不含董事及行政總裁薪酬(附註8)):			
工資及薪金		1,036,599	634,317
股權為基礎的補償費用		24,905	—
退休金計劃供款(界定福利計劃)		99,028	69,129
		1,160,532	703,446
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(255,208)	(121,520)
		905,324	581,926
匯兌淨差額		(683,693)	321,777
出售投資物業收益淨額		(2,199)	(2,981)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)***		112	(879)
直接營運開支			
(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)		30,708	22,538

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

*** 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	35(b)	4,424,211	3,098,567
減：資本化利息		(3,354,152)	(2,769,062)
		1,070,059	329,505

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金	5,982	5,733
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	17,624	15,383
股權為基礎的補償費用	3,872	—
退休金計劃供款	249	236
	21,745	15,619
	27,727	21,352

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(二零一七年：無)。

年內，若干董事根據本公司股份獎勵計劃就彼等向本集團提供的服務獲授獎勵股份，進一步詳情載於財務報表附註30。該等獎勵股份的公允值計入歸屬期損益表，乃於授出日期釐定，上述董事及行政總裁薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
二零一八年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	456
譚振輝先生	456
李彬海先生	456
	1,368
二零一七年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	435
譚振輝先生	435
李彬海先生	435
	1,305

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一七年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	股權為基礎 的補償費用 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一八年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,314	3,501	-	57	4,872
孔健濤先生 (附註(i))	1,314	3,539	-	57	4,910
孔健楠先生	1,314	3,501	-	57	4,872
李建明先生 (附註(ii))	204	2,333	-	27	2,564
徐錦添先生	351	4,482	2,007	31	6,871
蔡風佳先生 (附註(iii))	117	268	1,865	20	2,270
	4,614	17,624	3,872	249	26,359
二零一七年					
執行董事：					
孔健岷先生	1,254	3,500	-	52	4,806
孔健濤先生 (附註(i))	1,254	3,500	-	52	4,806
孔健楠先生	1,254	3,500	-	52	4,806
李建明先生	334	1,040	-	52	1,426
徐錦添先生	332	3,843	-	28	4,203
	4,428	15,383	-	236	20,047

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

(ii) 於二零一八年九月三日辭任。

(iii) 於二零一八年九月三日獲委任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一八年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位董事及行政總裁(二零一七年：四位)，其酬金詳情載於上文附註8。

截至二零一八年十二月三十一日止年度餘下一位非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,111	2,638
股權為基礎的補償費用	927	-
退休金計劃供款	90	82
	4,128	2,720

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一八年	二零一七年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	-	1
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	-

年內，一名非董事及非行政總裁的最高薪僱員因向本集團提供服務而獲授獎勵股份，其進一步詳情載於財務報表附註30的披露。該等獎勵股份的公允值於歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，上述非董事及非行政總裁的最高薪僱員薪酬的披露金額已計入本年度財務報表。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授獎勵股份。

年內，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授購股權(二零一七年：無)。

10. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期 - 中國		
企業所得稅	732,340	1,061,634
土地增值稅	322,156	843,254
	1,054,496	1,904,888
遞延(附註27)	181,900	45,127
年內總稅項開支	1,236,396	1,950,015

10. 所得稅開支(續)

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅前利潤	5,391,230	5,555,028
按法定稅率25.0%(二零一七年：25.0%)計算的稅項	1,347,808	1,388,757
毋須課稅的收入	(232,651)	(77,213)
不可扣稅的開支	557,381	243,910
(使用以前期間)／未確認稅項虧損	(12,455)	138,834
分佔聯營公司損益	70	629
分佔合營企業損益	(359,964)	(475,103)
土地增值稅	322,156	843,254
土地增值稅影響	(80,539)	(210,814)
核定徵收之稅務影響	(15,076)	21,575
出售一間附屬公司	(140,915)	-
其他	(149,419)	76,186
按本集團實際稅率22.9%(二零一七年：35.1%)計算的稅項開支	1,236,396	1,950,015

截至二零一八年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣521,101,000元(二零一七年：約人民幣641,207,000元)及約人民幣782,374,000元(二零一七年：約人民幣666,572,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅開支為約人民幣189,000元(二零一七年：約人民幣838,000元)及分佔聯營公司的土地增值稅開支為約人民幣5,792,000元(二零一七年：無)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 股息

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股 人民幣31分(二零一七年:末期股息 (附以股代息選擇權)人民幣31分)	29, 35(b)	983,962	978,098
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣25分 (二零一七年:人民幣10分)	29, 35(b)	788,789	305,380
		1,772,751	1,283,478

於二零一八年八月二十八日，董事會宣派二零一八年的中期股息約人民幣788,789,000元，即基於於二零一八年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣25分(二零一七年六月三十日：每股人民幣10分)。年內之中期股息將從本公司的股份溢價賬中列支。

年內擬派末期股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,162,393,416股(二零一七年:3,097,952,915股)計算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,162,393,416股(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設獎勵股份被視作轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數4,049,519股。由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內發行的購股權對每股基本盈利有反攤薄影響，故此於計算每股攤薄盈利時並無予以考慮。

由於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團於年內並無已發行潛在攤薄普通股，故該年內每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	4,035,415	3,620,071

12. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	3,162,393,416	3,097,952,915
攤薄影響 – 股份獎勵	4,049,519	–
計算每股攤薄盈利所用的年內普通股加權平均數	3,166,442,935	3,097,952,915

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃 樓宇裝修	廠房及機器	傢俬、裝置及 辦公室設備	交通工具	在建資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年十二月三十一日							
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日：							
成本	2,870,063	45,913	3,188	344,540	114,820	1,610,888	4,989,412
累計折舊	(430,204)	(27,408)	(3,173)	(274,375)	(80,379)	–	(815,539)
賬面淨額	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873
於二零一八年一月一日，扣除累計折舊	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873
添置	117,742	21,418	–	40,162	501,152	356,453	1,036,927
出售	–	–	–	(260)	(79)	–	(339)
收購一家附屬公司(附註33)	289,684	–	–	299	5	–	289,988
終止確認附屬公司(附註35)	–	–	–	(85)	–	–	(85)
年內折舊撥備	(89,709)	(7,264)	–	(32,733)	(19,210)	–	(148,916)
於二零一八年十二月三十一日，扣除累計 折舊	2,757,576	32,659	15	77,548	516,309	1,967,341	5,351,448
於二零一八年十二月三十一日：							
成本	3,277,489	67,331	3,188	383,461	614,751	1,967,341	6,313,561
累計折舊	(519,913)	(34,672)	(3,173)	(305,913)	(98,442)	–	(962,113)
賬面淨額	2,757,576	32,659	15	77,548	516,309	1,967,341	5,351,448

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日							
於二零一七年一月一日：							
成本	2,749,751	39,715	3,188	321,581	114,549	1,340,535	4,569,319
累計折舊	(345,501)	(21,206)	(3,173)	(235,262)	(73,556)	-	(678,698)
賬面淨額	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621
於二零一七年一月一日，扣除累計折舊	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621
添置	124,657	6,385	-	23,971	5,565	270,353	430,931
出售	-	-	-	(151)	(822)	-	(973)
終止確認附屬公司(附註35)	-	(187)	-	(163)	(197)	-	(547)
轉撥至投資物業時之重估盈餘	35,572	-	-	-	-	-	35,572
轉撥(附註14)	(39,917)	-	-	-	-	-	(39,917)
年內折舊撥備	(84,703)	(6,202)	-	(39,811)	(11,098)	-	(141,814)
於二零一七年十二月三十一日，扣除累計折舊	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873
於二零一七年十二月三十一日：							
成本	2,870,063	45,913	3,188	344,540	114,820	1,610,888	4,989,412
累計折舊	(430,204)	(27,408)	(3,173)	(274,375)	(80,379)	-	(815,539)
賬面淨額	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873

於二零一八年十二月三十一日，本集團計入交通工具的融資租賃固定資產，即於二零一八年租入的一台飛機，賬面淨額約人民幣474,336,000元(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,796,547,000元(二零一七年：約人民幣2,314,124,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

14. 投資物業

	二零一八年			二零一七年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	10,693,600	3,025,000	13,718,600	6,482,100	4,051,000	10,533,100
轉撥自在建物業(附註18)	-	1,511,432	1,511,432	-	912,164	912,164
轉撥自持作銷售用途的竣工物業 (附註19)	17,148	-	17,148	-	-	-
轉撥至持作銷售用途的竣工物業 (附註19)	(225,893)	-	(225,893)	-	-	-
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	-	-	-	39,917	-	39,917
轉撥自土地使用權(附註15)	-	-	-	3,735	-	3,735
收購一間附屬公司(附註33)	1,686,000	-	1,686,000	-	-	-
出售一間附屬公司(附註34)	(1,397,000)	-	(1,397,000)	-	-	-
增加	-	472,364	472,364	-	1,027,784	1,027,784
轉撥	1,870,738	(1,870,738)	-	3,559,375	(3,559,375)	-
出售	(6,718)	-	(6,718)	(2,981)	-	(2,981)
公允值調整收益淨額	433,713	1,280,944	1,714,657	611,454	593,427	1,204,881
於十二月三十一日的賬面金額	13,071,588	4,419,002	17,490,590	10,693,600	3,025,000	13,718,600

本集團的投資物業包括在中國的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行的估值，本集團的投資物業於二零一八年十二月三十一日的重估價值約人民幣17,490,590,000元(二零一七年：約人民幣13,718,600,000元)。本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註38(a)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣6,409,301,000元(二零一七年：約人民幣6,730,515,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣10,607,800,000元(二零一七年：約人民幣7,271,000,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第199頁。

14. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一八年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	17,490,590	17,490,590
	於二零一七年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	13,718,600	13,718,600

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(二零一七年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一八年	二零一七年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	30至1,005	40至1,040
		資本化率	3.75%至5.75%	3.25%至6.25%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

14. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

15. 土地使用權

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的賬面值		1,097,553	1,067,661
轉撥至投資物業時之重估盈餘		-	3,328
轉撥至投資物業	14	-	(3,735)
添置		-	56,163
收購一家附屬公司	33	74,847	-
年內確認攤銷		(31,464)	(25,864)
於十二月三十一日的賬面值		1,140,936	1,097,553
計入預付款、其他應收款及其他資產的流動部分	21	(31,465)	(25,865)
非流動部分		1,109,471	1,071,688

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣311,310,000元(二零一七年：約人民幣145,530,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣27,450,000元(二零一七年：約人民幣27,450,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,154,430	23,211
向聯營公司墊款	2,297,840	717,418
	3,452,270	740,629

於二零一八年十二月三十一日，除總額約人民幣368,742,000元(二零一七年：無)按年利率4.4%至9.0%(二零一七年：無)計息外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項，約為人民幣592,204,000元(二零一七年：無)，為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

本集團的聯營公司均為單家不重大。

該等聯營公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

17. 於合營企業的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	19,717,517	19,177,226
向合營企業墊款	14,998,064	12,914,004
	34,715,581	32,091,230

於二零一八年十二月三十一日，除若干筆年息6%至12%(二零一七年：2.5%至10%)，總額約為人民幣2,908,391,000元(二零一七年：約人民幣6,585,224,000元)的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,069,000元(二零一七年：約人民幣30,065,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣39,294,914,000元(二零一七年：人民幣27,929,009,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

二零一八年十二月三十一日

17. 於合營企業的權益(續)

本集團重大合營企業於報告期末的詳情如下：

二零一八年						
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	主要業務
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」) [#]	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
杭州雋安房地產開發有限公司(「杭州雋安」) [#]	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發
杭州弘欣商務服務有限公司(「杭州弘欣」)	人民幣2,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	投資控股
麒灣有限公司(「麒灣」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股
鴻才國際有限公司(「鴻才國際」)	50,000美元	英屬維爾京群島／香港	50	50	50	投資控股

二零一七年						
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	主要業務
成都宏譽	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
杭州雋安	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

該等合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

於二零一八年十二月三十一日，成都宏譽、杭州雋安、杭州弘欣、麒灣及鴻才國際被視為本集團的重大合營企業，於中國內地及香港從事物業開發業務，以權益法入賬。

於二零一七年十二月三十一日，成都宏譽及杭州雋安被視為本集團的重大合營企業，於中國內地從事物業開發業務，以權益法入賬。

17. 於合營企業的權益(續)

下表闡述成都宏譽、杭州雋安、杭州弘欣、麒灣及鴻才國際經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	成都宏譽 人民幣千元	杭州雋安 人民幣千元	二零一八年 杭州弘欣 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	鴻才國際 人民幣千元
流動資產	9,321,209	5,707,190	5,856,576	15,701,229	6,897,604
非流動資產	452,103	74,123	162,989	161,688	1,066
資產總額	9,773,312	5,781,313	6,019,565	15,862,917	6,898,670
流動負債	(2,846,326)	(4,366,727)	(3,826,479)	(552,424)	(2,721,065)
非流動負債	(78,371)	-	(1,499,000)	(6,228,659)	-
負債總額	(2,924,697)	(4,366,727)	(5,325,479)	(6,781,083)	(2,721,065)
收入	2,458,779	3,684,277	3,416,019	-	-
年度利潤／(虧損)	818,828	772,551	696,682	(7,877)	(9,332)
其他全面虧損	-	-	-	-	(336)
年度全面收入／(虧損) 總額	818,828	772,551	696,682	(7,877)	(9,668)

下表闡述成都宏譽及杭州雋安經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	二零一七年	
	成都宏譽 人民幣千元	杭州雋安 人民幣千元
流動資產	8,228,030	7,193,194
非流動資產	315,605	55,286
資產總額	8,543,635	7,248,480
流動負債	(2,480,600)	(5,407,445)
非流動負債	(33,248)	(1,199,000)
負債總額	(2,513,848)	(6,606,445)
收入	2,222,937	2,378,827
年度利潤	702,348	601,073
其他全面收入	-	-
年度全面收入總額	702,348	601,073

17. 於合營企業的權益 (續)

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	296,705	1,242,689
分佔合營企業其他全面(虧損)/收益	(183,454)	254,141
分佔合營企業全面收入總額	113,251	1,496,830
本集團於合營企業之投資的賬面總值	23,593,072	28,748,899

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「分佔合營企業損益」內。

18. 在建物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	26,169,327	12,966,536
超過一年	21,132,997	17,941,909
	47,302,324	30,908,445

本集團的在建物業位於中國內地，並按成本列值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣1,511,432,000元(二零一七年：約人民幣912,164,000元)(附註14)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣17,689,861,000元(二零一七年：約人民幣9,563,836,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣6,240,169,000元(二零一七年：約人民幣4,270,369,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第199頁。

19. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本與可變現淨值之較低者值列賬。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣17,148,000元(二零一七年：無)的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業(附註14)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣225,893,000元(二零一七年：無)的投資物業已轉撥至持作銷售用途的竣工物業(附註14)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣1,029,118,000元(二零一七年：約人民幣388,488,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第199頁。

20. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為「十二個月內」。本集團致力嚴格監控未償還的應收款項，並設有信貸監控部門，以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三個月內	800,653	246,623
四至六個月	32,356	24,431
七至十二個月	87,605	247,070
一年以上	37,051	17,541
	957,665	535,665

於各報告日期，本集團使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合(即按客戶類型及評級，以及信貸保險形式劃分)的逾期天數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值，以及於報告日期可取得有關過往事件、目前情況及未來經濟狀況預測的合理可作依據資料。就銷售物業、於經營租賃項下的租約及提供物業管理服務，以及本集團的酒店營運業務而言，管理層評估於二零一八年十二月三十一日的應收貿易賬款的預期信貸虧損極微。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款為應收多個多元化客戶，該客戶過往並無違約歷史，考慮到過往記錄及前瞻性資料後，有關結餘被視為可全數收回。

21. 預付款、其他應收款及其他資產

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付款		1,826,778	717,985
合約資產		129,461	-
預付其他稅費		516,365	52,510
預付土地租賃款	15	31,465	25,865
按金及其他應收款		3,902,394	2,167,038
		6,406,463	2,963,398

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

22. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付企業所得稅	172,696	80,084
預付土地增值稅	309,910	212,721
	482,606	292,805

(b) 應付稅項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付企業所得稅	2,764,972	2,609,284
應付土地增值稅	4,086,800	4,029,071
	6,851,772	6,638,355

23. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行結餘		22,153,315	15,757,103
定期存款		34,523,657	24,710,218
減：受限制現金	(a)	56,676,972 (4,099,329)	40,467,321 (1,268,364)
現金及現金等值物		52,577,643	39,198,957
以人民幣計值	(b)	53,425,699	39,686,861
以其他貨幣計值		3,251,273	780,460
		56,676,972	40,467,321

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一八年十二月三十一日，該等擔保按金約為人民幣4,099,329,000元(二零一七年：約人民幣1,268,364,000元)。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管制規則和結算管理、售付匯規則，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，惟以三個月為上限，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面金額合共人民幣1,016,680,000元(二零一七年：人民幣109,000,000元)的若干定期存款已作抵押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

24. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	4,077,063	2,644,265

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

25. 其他應付款及應計款項

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已收按金及預收款項		-	1,619,527
合約負債		11,943,271	-
其他應付款及應計款項		10,067,536	6,493,778
其他應付稅項		483,124	316,929
遞延收入	(a)	13,308	13,644
應付薪金		10,232	11,258
		22,517,471	8,455,136

附註：

- (a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣336,000元(二零一七年：約人民幣48,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

26. 附息銀行及其他借貸

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
應付融資租賃(c)	5.61	2019	64,057	—	—	—
銀行貸款						
— 有抵押	4.35-11.16	2019	2,809,608	4.75-5.23	2018	590,000
— 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.0-1.5	2019	808,119	香港銀行同業 拆息加1.4	2018	83,591
長期銀行貸款的 即期部分						
— 有抵押	4.75-7.80	2019	890,361	4.75-5.64	2018	341,898
— 無抵押	4.75-7.00	2019	312,318	—	—	—
— 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.8-3.51	2019	255,395	香港銀行同業 拆息加3.51	2018	131,308
— 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2019	126,576	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2018	110,903
優先票據						
— 以美元計值的 有抵押票據(a)	9.31	2019	4,067,039	—	—	—
境內公司債券						
— 無抵押(b)	4.01-7.79	2019	8,030,459	5.14	2018	2,482,851
			<u>17,363,932</u>			<u>3,740,551</u>
非流動						
應付融資租賃(c)	5.61	2020-2023	254,481	—	—	—
銀行貸款						
— 有抵押	4.75-10.70	2020-2043	18,444,235	4.75-7.15	2019-2032	12,964,538
— 無抵押	4.75-7.00	2020-2023	1,787,700	—	—	—
— 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.8-3.66	2020-2022	2,674,025	香港銀行同業 拆息加3.51	2019-2021	1,342,890
— 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51-3.66	2020-2022	1,674,694	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2019-2021	1,166,094
優先票據						
— 以美元計值的 有抵押票據(a)	5.45-10.06	2020-2024	16,434,662	5.45-9.31	2019-2024	13,734,951
境內公司債券						
— 無抵押(b)	4.88-8.25	2020-2021	19,148,518	4.01-8.19	2019-2021	26,696,147
			<u>60,418,315</u>			<u>55,904,620</u>
			<u>77,782,247</u>			<u>59,645,171</u>

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內	5,202,377	1,257,700
於第二年	8,230,792	1,706,275
於第三至第五年(包括首尾兩年)	9,562,862	7,661,247
五年後	6,787,000	6,106,000
	29,783,031	16,731,222
須償還優先票據的期限：		
於一年內	4,067,039	—
於第二年	3,721,729	3,867,785
於第三至第五年(包括首尾兩年)	10,114,569	7,391,280
五年後	2,598,364	2,475,886
	20,501,701	13,734,951
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	8,030,459	2,482,851
於第二年	8,619,231	8,017,139
於第三至第五年(包括首尾兩年)	10,529,287	18,679,008
	27,178,977	29,178,998
應付融資租賃：		
於一年內	64,057	—
於第二年	67,724	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	186,757	—
	318,538	—
	77,782,247	59,645,171

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

於二零一七年一月十一日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年一月十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年七月十一日開始每年一月十一日及七月十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一六年十二月三十日及二零一七年一月十一日的相關公告。

於二零一七年二月二十六日，本公司悉數贖回尚未償還的二零二零年到期年息8.625%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金總額的104.3125%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一七年三月二日的相關公告。

於二零一七年三月十五日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。

於二零一七年三月二十九日，本公司發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日及二零一七年三月二十九日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零一七年九月二十一日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月二十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於二零一八年三月二十一日開始每年的三月二十一日及九月二十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十八日、二零一七年九月十九日及二零一七年九月二十二日的相關公告。

於二零一七年十一月十八日，本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額100,000,000美元的優先票據，贖回價為本金額的104.1250%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十月十九日及二零一七年十一月二十日的相關公告。

於二零一七年十二月十日，本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金額的104.1250%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月十日及二零一七年十二月十一日的相關公告。

於二零一七年十一月十日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二四年十一月十日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於二零一八年五月十日開始每年的五月十日及十一月十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月七日、二零一七年十一月八日及二零一七年十一月十日的相關公告。

於二零一七年十二月七日，本公司發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據及於二零一七年三月二十九日發行二零二二年到期年息6%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一八年三月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日、二零一七年三月二十九日、二零一七年十二月一日及二零一七年十二月七日的相關公告。

於二零一八年八月九日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二一年八月九日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年二月九日開始每年的二月九日及八月九日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日及二零一八年八月九日的相關公告。

於二零一八年十一月二十六日，本公司發行年息9.85%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,778,120,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年十一月二十六日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於二零一九年五月二十六日開始每年的五月二十六日及十一月二十六日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月十四日、二零一八年十一月十五日及二零一八年十一月二十六日的相關公告。

於二零一八年十二月十一日，本公司發行年息9.85%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣1,034,940,000元)的優先票據(與二零一八年十一月二十六日發行於二零二零年到期年息9.85%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二零年十一月二十六日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於二零一九年五月二十六日開始每年的五月二十六日及十一月二十六日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月三十日及二零一八年十二月十一日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

- (b)(i) 於二零一五年十二月十七日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十五日及二零一五年十二月十六日的相關公告。

- (b)(ii) 於二零一六年三月二十八日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年三月二十八日的相關公告。

- (b)(iii) 於二零一六年四月二十六日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月七日及二零一六年四月二十六日的相關公告。

- (b)(iv) 於二零一六年七月二十一日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(v) 於二零一六年七月二十八日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十八日的相關公告。

(b)(vi) 於二零一六年九月三十日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日的相關公告。

(b)(vii) 於二零一七年九月二十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十五日及二零一七年九月二十六日的相關公告。

(b)(viii) 於二零一七年十月十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十月十六日的相關公告。

(b)(ix) 於二零一八年十一月，本集團一間全資附屬公司購回廣州合景的第一類債券，本金總額為人民幣1,783,026,000元。

(b)(x) 於二零一八年十二月十七日，廣州合景贖回第一類債券，本金總額為人民幣242,213,000元。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(c) 應付融資租賃

於二零一八年，本集團根據融資租賃與一名獨立第三方訂立飛機租賃協議。根據融資租賃安排，本集團租賃一台飛機，協定年期自二零一八年九月十五日起計為期五年。出租人將於租賃到期日或較早還款日期向本集團轉讓相關資產的擁有權。

於二零一八年十二月三十一日，融資租賃項下的未來最低租賃付款總額及其現值如下：

	附註	最低租賃付款 二零一八年 人民幣千元	最低租賃付款現值 二零一八年 人民幣千元
應付金額：			
於一年內		80,580	64,057
於第二年		80,580	67,724
於第三至第五年(包括首尾兩年)		201,450	186,757
最低融資租賃付款總額		362,610	318,538
未來融資費用		(44,072)	
應付融資租賃總淨額 分類為流動負債的部分	35(b)	318,538 (64,057)	
非即期部分		254,481	

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無融資租賃安排。

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	二零一八年						
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段 確認的收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	76,534	85,553	1,675,507	139,720	-	9,725	1,987,039
於年內損益表扣除/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	7,647	(14,573)	427,414	-	153,669	-	574,157
收購一間附屬公司(附註33)	-	-	56,249	-	-	-	56,249
出售一間附屬公司(附註34)	-	-	(128,855)	-	-	-	(128,855)
於二零一八年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	84,181	70,980	2,030,315	139,720	153,669	9,725	2,488,590

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	二零一八年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	2,465	1,637,778	245,265	123,657	3,411	2,012,576
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	246	80,539	250,253	61,303	(84)	392,257
收購附屬公司(附註33)	-	22,686	48,606	12,240	-	83,532
出售一家附屬公司(附註34)	-	-	(3,434)	-	-	(3,434)
終止確認一家附屬公司(附註35)	-	-	(1,736)	-	-	(1,736)
於二零一八年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,711	1,741,003	538,954	197,200	3,327	2,483,195
於年內損益表扣除的遞延 稅項淨額(附註10)						(181,900)
於二零一八年十二月三十一日 的遞延稅項負債淨額						(5,395)

遞延稅項負債

	二零一七年					
	超出相關 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	69,645	102,223	1,374,901	139,720	-	1,686,489
於年內損益表扣除/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	6,889	(16,670)	300,606	-	-	290,825
於年內權益變動表扣除的 遞延稅項	-	-	-	-	9,725	9,725
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	76,534	85,553	1,675,507	139,720	9,725	1,987,039

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	二零一七年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	2,212	1,426,964	244,435	116,171	3,423	1,793,205
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	253	210,814	27,157	7,486	(12)	245,698
終止確認附屬公司(附註35)	-	-	(26,327)	-	-	(26,327)
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,465	1,637,778	245,265	123,657	3,411	2,012,576
年內損益表扣除的遞延 稅項淨額(附註10)						(45,127)
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項資產淨額						25,537

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,642,044	1,410,904
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(1,647,439)	(1,385,367)
	(5,395)	25,537

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣2,872,135,000元(二零一七年：約人民幣2,185,381,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣716,319,000元(二零一七年：約人民幣1,204,321,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國內地成立之附屬公司及合營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣13,373,810,000元(二零一七年：約人民幣11,649,963,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東週年大會上批准。

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合資公司於可見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合資公司之未匯出盈利因分派股息而繳納預扣稅提供額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

28. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於二零一一年七月七日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於二零一八年十二月三十一日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

29. 股本 股份

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定： 每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足： 每股面值0.10港元的普通股	3,174,071,756	303,909	3,155,155,055	302,355

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	3,053,801,748	293,590	6,396,885	-	6,690,475
已宣派二零一六年末期股息	-	-	(1,557,439)	-	(1,557,439)
年內因以股代息發行之股份	101,353,307	8,765	455,601	-	464,366
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	3,155,155,055	302,355	5,295,047	-	5,597,402
已宣派二零一七年末期股息	-	-	(978,098)	-	(978,098)
年內因以股代息發行之股份	17,496,701	1,429	125,716	-	127,145
年內已發行為股份獎勵的股份 (附註)	1,420,000	125	-	(125)	-
二零一八年中期股息	-	-	(788,789)	-	(788,789)
於二零一八年十二月三十一日	3,174,071,756	303,909	3,653,876	(125)	3,957,660

附註：誠如二零一八年一月十九日所公佈，於二零一八年十二月二十一日，本公司根據股份獎勵計劃向受託人發行1,420,000股每股面值0.10港元將於二零一九年一月十九日歸屬的新股份，其詳情於財務報表附註30及本公司日期為二零一八年九月二十一日及二零一八年十月十八日披露。該等1,420,000股獎勵股份由受託人持有，於新股發行後在庫存股份內入賬。

30. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

本公司購股權計劃於二零零七年六月十一日採納，已於二零一七年七月二日期滿。

根據本公司於二零一八年二月九日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者（「合資格參與者」）就彼等將會及已經對本集團業務成功作出貢獻提供獎勵或回報。購股權計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何董事、全職或兼職僱員、行政人員或高級職員、顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。計劃自生效日期起十年內有效。

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予授出的股份數目上限為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，不得超過於最後實際可行日期已發行股份的30%。在任何十二個月期間根據購股權可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限，為於任何時間本公司已發行股份數目的1%。進一步授出超過此限額的購股權，須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人的購股權，須獲獨立非執行董事事先批准。此外，倘在十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人的任何購股權超過於任何時間本公司已發行股份的0.1%及總值（根據於授出日期本公司的股價）超過5,000,000港元或上市規則可不時規定的其他金額，則須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上事先批准。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。

購股權的行使價可由董事釐定，惟不得低於下列三項之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司於緊接要約日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人獲得股息或於股東大會上表決的權利。

於二零一八年二月九日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股12.024港元，有待本集團承授人（「承授人」）接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

30. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於二零一八年二月十二日，獲本公司董事會批准及經各承授人同意後，於二零一八年二月九日授出的購股權已被註銷。

於二零一八年二月十三日，本集團授出1,719,000份購股權，行使價為每股11.12港元，有待本集團承授人接納。概無承授人為本公司董事、高級行政人員及主要股東。

已授出購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	二零一八年	
	加權平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於一月一日	-	-
已授出	11.572	3,438,000
已註銷	12.024	(1,719,000)
已失效	11.12	(150,000)
於十二月三十一日	11.12	1,569,000

概無上述購股權於二零一八年內獲行使。

授予本公司董事及本集團僱員的購股權可於以下期間內行使：

於二零一八年二月十三日授出的購股權

- (i) 各承授人可於授出日期滿一週年(即二零一九年二月十三日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；
- (ii) 各承授人可於授出日期滿第二週年(即二零二零年二月十三日)行使不超過其各自獲授購股權的三分之一；及
- (iii) 各承授人可於授出日期滿第三週年(即二零二一年二月十三日)行使其各自獲授的所有餘下購股權。

於各情況下，均不得遲於二零二二年二月十二日。

各承授人接納授出的購股權時須支付1.00港元。

於二零一八年二月十三日授出的購股權公允值及於授出日期使用二項期權定價模式釐定，約為4,058,000港元。約1,642,000港元(等值約人民幣1,438,000元)於截至二零一八年十二月三十一日止年度損益表入賬(二零一七年：無)。

30. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

計算已授出購股權的公允值時使用下列輸入數據：

	於二零一八年 二月十三日 授出的購股權
行使期	11.12港元
預計年期	4年
預計波動率	43.35%
預計股息收益率(%)	7.18%
無風險利率(%)	0.84%

於報告期末，本公司於該計劃項下有1,569,000份尚未行使購股權。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行1,569,000股額外普通股、額外增加股本156,900港元(約等值人民幣137,000元)及股份溢價約17,290,000港元(約等值人民幣15,150,000元)(扣除發行開支前)。

(b) 股份獎勵計劃

董事會於二零一八年一月十九日採納股份獎勵計劃，以表彰本公司及／或本集團成員公司的若干僱員包括若干執行董事(「合資格參與者」)作出的貢獻。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

30. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。倘相關認購或購買將導致受託人合共持有超過於採納日期本公司已發行股份總數的5%，則受託人不得進一步認購或購買股份。

於二零一八年一月十九日，董事會決議按照計劃規則向28名合資格參與者合共授出4,393,500股獎勵股份，於二零一八年十月十八日，董事會決議向一名合資格參與者授出192,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即二零一九年一月十九日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即二零二零年一月十九日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即二零二一年一月十九日)或董事會批准的較早日期歸屬。

獎勵股份於授出日期的公允值與股份的市值(乃根據授出獎勵股份當日的股份收市價計算得出)相若。

獎勵股份數目的變動如下：

	二零一八年 已授出股份數目
於一月一日	-
已授出	4,585,500
已失效	(325,500)
於十二月三十一日	4,260,000

根據二零一八年購股權計劃，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內確認股權為基礎的補償費用人民幣27,338,000元。

31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第88至89頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣187,639,000元(二零一七年：約人民幣239,271,000元)至該等儲備金。

32. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一七年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一七年：三項)物業開發項目。於二零一八年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產	4,192,113	4,057,685
負債	(146,500)	(179,321)

33. 業務合併

- (i) 本集團先前持有蘇州市凱譽房地產開發有限公司(「蘇州凱譽」)的90%股權，並將蘇州凱譽入賬為本集團的合營企業。蘇州凱譽主要從事物業開發。於二零一八年五月三日，本集團向蘇州市金竹置業有限公司收購蘇州凱譽餘下的10%股權。收購的購買代價以現金方式支付，於收購日期已付人民幣204,700,000元。

蘇州凱譽於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認的 公允值 人民幣千元
投資物業	14	1,686,000
物業、廠房及設備	13	289,988
土地使用權	15	74,847
在建物業		192,528
預付款、其他應收款及其他資產		4,662,696
現金及現金等值物		120,025
應收貿易賬款		248
遞延稅項資產	27	83,532
應付稅項		(72,357)
應付貿易賬款		(57,214)
其他應付款及應計款項		(4,267,044)
遞延稅項負債	27	(56,249)
附息銀行貸款	35(b)	(610,000)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		2,047,000
本集團於收購前持有蘇州凱譽的90%股權 以現金支付		(1,842,300) 204,700
收購一間附屬公司收益		-

33. 業務合併 (續)

(i) (續)

收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(204,700)
已收購現金及現金等值物	120,025
計入投資活動現金流的現金及現金等值物淨流出	(84,675)

自收購起，蘇州凱譽於截至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收入及合併虧損分別約人民幣75,012,000元及人民幣161,489,000元。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣7,486,552,000元及人民幣4,146,267,000元。

該公司於本合併財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

33. 業務合併 (續)

- (ii) 於二零一七年一月二十四日，本集團向第三方收購湖北金凱達60%的股權。湖北金凱達主要從事物業發展。收購的購買代價為現金人民幣30,000,000元，於收購日期已悉數支付。

湖北金凱達於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業	47,941
現金及現金等值物	40,000
其他應付款及應計款項	(37,941)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	50,000
非控股權益	(20,000)
以現金支付	30,000

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(30,000)
已收購現金及現金等值物	40,000
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	10,000

自收購起，湖北金凱達並無向本集團貢獻收入，截至二零一七年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣795,000元之虧損。

倘合併於二零一七年初進行，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣11,543,072,000元及人民幣3,605,013,000元。

33. 業務合併 (續)

(iii) 於二零一七年八月三十一日，本集團向第三方收購富衍投資有限公司(「富衍」)100%的股權。富衍主要從事物業發展。收購的購買代價為現金約人民幣139,531,000元，於收購日期已悉數支付。

富衍於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業	154,800
現金及現金等值物	1,898
預付款、其他應收款及其他資產	64,003
可退回稅項	68
其他應付款及應計款項	(81,238)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	139,531
以現金支付	139,531

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(139,531)
已收購現金及銀行結餘	1,898
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(137,633)

自收購起，富衍並無向本集團貢獻收入，截至二零一七年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣91,000元之虧損。

倘合併於二零一七年年初進行，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣11,543,072,000元及人民幣3,604,897,000元。

34. 出售一間附屬公司

於二零一八年六月三十日，本集團就出售其於一間全資附屬公司的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣1,878,566,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
出售淨資產：		
應收貿易賬款		60
遞延稅項資產	27	3,434
現金及銀行結餘		5,685
在建物業		589,157
投資物業	14	1,397,000
預付款、其他應收款及其他資產		85
應付貿易賬款		(443)
應付稅項		(107)
遞延稅項負債	27	(128,855)
其他應付款及應計款項		(1,154,818)
		711,198
出售一間附屬公司之收益		1,167,368
		1,878,566
以現金支付		1,878,566

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	1,878,566
已出售現金及現金等值物	(5,685)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入	1,872,881

35. 合併現金流量表附註

(a) 終止確認附屬公司

- (i) 於二零一八年六月十日，本集團與上海紅星美凱龍置業有限公司（「上海紅星美凱龍」）[#]訂立合作協議，據此，本集團於訂立協議前的非全資附屬公司南通南景房地產開發有限公司（「南通南景」）[#]的所有重大決議案須獲本集團及上海紅星美凱龍一致批准後，方告作實，故本集團並無單方面控制南通南景，而是共同控制南通南景，因此，南通南景隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
遞延稅項資產	27	1,736
現金及銀行結餘		26,058
在建物業		1,114,493
預付款、其他應收款及其他資產		627,681
應付貿易賬款		(29)
付息銀行及其他借貸	35(b)	(532,240)
其他應付款及應計款項		(140,990)
已終止確認資產淨值		1,096,709
非控股權益應佔		537,387

終止確認南通南景的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(26,058)
終止確認南通南景的現金及現金等值物淨現金流出	(26,058)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與珠海依雲房地產有限公司(「珠海依雲」)[#]訂立股東協議。根據協議，珠海依雲注入現金代價人民幣1,000,000元，以取得廣州合景隆泰置業發展有限公司(「廣州合景隆泰」)[#](其於注資前屬本公司全資附屬公司)的50%悉數攤薄股權。珠海依雲注資後，廣州合景隆泰所有重大決議案須獲珠海依雲批准後，方告作實，故本集團對廣州合景隆泰並無控制權，而是擁有重大影響力，因此，廣州合景隆泰其後入賬為本集團的聯營公司。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	76
在建物業		939,229
預付款、其他應收款及其他資產		664
現金及銀行結餘		55,630
應付貿易賬款		(9)
其他應付款及應計款項		(996,496)
已終止確認資產淨值		(906)

終止確認廣州合景隆泰的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(55,630)
終止確認廣州合景隆泰的現金及現金等值物淨現金流出	(55,630)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與海南景業房地產開發有限公司(「海南景業」)[#]訂立股東協議。根據協議，海南景業注入現金代價人民幣4,000,000元，以取得廣州市普盛房地產開發有限公司(「廣州普盛」)[#](其於注資前屬本公司全資附屬公司)的80%悉數攤薄股權。海南景業注資後，廣州普盛所有重大決議案須獲海南景業批准後，方告作實，故本集團對廣州普盛並無控制權，而是擁有重大影響力，因此，廣州普盛其後入賬為本集團的聯營公司。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	81,497
預付款、其他應收款及其他資產	50,043
現金及銀行結餘	451
應付貿易賬款	(1)
其他應付款及應計款項	(130,311)
已終止確認資產淨值	1,679

終止確認廣州普盛的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(451)
終止確認廣州普盛的現金及現金等值物淨現金流出	(451)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (iv) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與廣州市方圓房地產發展有限公司(「廣州方圓」)[#]訂立股東協議。根據協議，北京尊利商務服務有限公司(「北京尊利」)[#](於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣州方圓一致批准後，方告作實，故本集團對北京尊利並無控制權，因此，北京尊利其後入賬為本集團的合營企業。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	9
在建物業		4,548,563
預付款、其他應收款及其他資產		2,492,266
現金及銀行結餘		2,428
應付貿易賬款		(22)
其他應付款及應計款項		(4,761,159)
應付稅項		(270)
付息銀行貸款	35(b)	(2,280,000)
已終止確認資產淨值		1,815

終止確認北京尊利的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(2,428)
終止確認北京尊利的現金及現金等值物淨現金流出	(2,428)

- [#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (v) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與深圳駿瑞和信投資有限公司(「駿瑞和信」)[#]訂立股東協議，據此，本集團增加投資額人民幣359,000,000元，駿瑞和信注資現金代價人民幣441,000,000元，以獲得於注資前屬本公司全資附屬公司的佛山泓升置業發展有限公司(「佛山泓升」)[#]的49%全面攤薄股權。駿瑞和信注資之後，佛山泓升的所有重大決議案須獲本集團及駿瑞和信一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制佛山泓升，而是共同控制佛山泓升，因此，佛山泓升於二零一七年六月二十六日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	155
遞延稅項資產	27	10,150
在建物業		4,040,592
預付款、其他應收款及其他資產		2,090,013
現金及現金等值物		5,457
可收回稅項		3,471
應付貿易賬款及應付票據		(13)
其他應付款及應計款項		(3,407,486)
附息銀行及其他借貸		(2,600,000)
已終止確認資產淨值		142,339

終止確認佛山泓升的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
對佛山泓升再次投資的現金代價	(359,000)
已終止確認的現金及現金等值物	(5,457)
終止確認佛山泓升的現金及現金等值物淨現金流出	(364,457)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (vi) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與廣東方圓文化發展有限公司(「廣東方圓」)[#]訂立股東協議。根據協議，天津弘盛房地產開發有限公司(「天津弘盛」)[#](其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣東方圓一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制天津弘盛，而是共同控制天津弘盛，因此，天津弘盛於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	187
遞延稅項資產	27	6,796
在建物業		6,447,982
預付款、其他應收款及其他資產		53,577
現金及現金等值物		15,078
可收回稅項		3,844
應付貿易賬款及應付票據		(1)
其他應付款及應計款項		(3,374,540)
附息銀行及其他借貸		(3,100,000)
已終止確認資產淨值		52,923

終止確認天津弘盛的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(15,078)
終止確認天津弘盛的現金及現金等值物淨現金流出	(15,078)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (vii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與廣州市天潤實業投資有限公司(「廣州天潤」)[#]訂立股東協議。根據協議，上海弘環房地產開發有限公司(「上海弘環」)[#](其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣州天潤一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制上海弘環，而是共同控制上海弘環，因此，上海弘環於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	8
遞延稅項資產	27	9,381
在建物業		5,500,477
預付款、其他應收款及其他資產		86,896
現金及現金等值物		2,109
可收回稅項		339
應付貿易賬款及應付票據		(4)
其他應付款及應計款項		(2,207,845)
附息銀行及其他借貸		(3,300,000)
已終止確認資產淨值		91,361

終止確認上海弘環的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(2,109)
終止確認上海弘環的現金及現金等值物淨現金流出	(2,109)

- [#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

(viii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與中國民生信託有限公司(「民生信託」)[#]訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得於以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市弘韜房地產開發有限公司(「合肥弘韜」)[#]的49%股權。民生信託注資之後，合肥弘韜的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥弘韜，而是共同控制合肥弘韜，因此，合肥弘韜於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	197
在建物業		1,251,808
預付款、其他應收款及其他資產		297
現金及現金等值物		518
其他應付款及應計款項		(1,204,745)
應付稅項		(8)
已終止確認資產淨值		48,067

終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(518)
終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物淨現金流入	23,982

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (ix) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與民生信託訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市明譽房地產開發有限公司(「合肥明譽」)[#]的49%全面攤薄股權。民生信託注資之後，合肥明譽的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥明譽，而是共同控制合肥明譽，因此，合肥明譽於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	2,081,120
現金及現金等值物	66
其他應付款及應計款項	(2,032,155)
已終止確認資產淨值	49,031

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(66)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨現金流入	24,434

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於二零一八年一月一日		59,645,171	1,316,789
融資現金流變動		19,201,793	(1,156,333)
應付二零一七年末期股息	11, 29	-	978,098
應付二零一八年中中期股息	11, 29	-	788,789
以股代息發行的股份	29	-	(127,145)
應付融資租賃	26(c)	318,538	-
利息開支	7	18,681	4,405,530
分類為經營性現金流的已付利息		-	(4,186,027)
匯兌變動		800,304	-
收購一家附屬公司	33	610,000	-
終止確認附屬公司	35(a)	(2,812,240)	-
於二零一八年十二月三十一日		77,782,247	2,019,701
	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於二零一七年一月一日		42,949,970	900,341
融資現金流變動		26,138,587	(1,093,073)
應付二零一六年末期股息	29	-	1,557,439
應付二零一七年中期股息	11	-	305,380
以股代息發行的股份	29	-	(464,366)
提前贖回優先票據的額外費用	6	174,540	-
利息開支	7	30,643	3,067,924
分類為經營性現金流的已付利息		-	(2,956,856)
匯兌變動		(648,569)	-
終止確認附屬公司	35(a)	(9,000,000)	-
於二零一七年十二月三十一日		59,645,171	1,316,789

36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	8,117,109	5,036,062
就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	15,736,315	12,604,118
		23,853,424	17,640,180

附註：

- (a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，由本集團作擔保授予合營企業及聯營公司的銀行融資約人民幣15,736,315,000元(二零一七年：約人民幣12,604,118,000元)已動用。

37. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行及一間出租人，作為授予本集團的一般銀行及其他借款融資的抵押：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	2,796,547	2,314,124
投資物業	14	6,409,301	6,730,515
土地使用權	15	311,310	145,530
在建物業	18	17,689,861	9,563,836
持作銷售用途的竣工物業	19	1,029,118	388,488
定期存款	23	1,016,680	109,000
		29,252,817	19,251,493

- (b) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本公司擔保境內公司債券約人民幣15,893,503,000元(二零一七年：約人民幣17,898,024,000元)。

38. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經協商後，租賃期介乎一至十六年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	412,349	272,660
第二至第五年(包括首尾兩年)	683,345	472,171
五年後	176,512	46,208
	1,272,206	791,039

38. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干物業項目，經協商後，物業租賃期介乎一個月至二十年不等。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	152,127	22,748
第二年至第五年(包括首尾兩年)	554,970	26,848
五年後	1,498,931	-
	2,206,028	49,596

39. 承擔

除詳載於上文附註38(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	580,847	222,500
本集團開發作銷售用途的物業	10,045,197	3,385,922
投資物業	7,366	251,044
	10,633,410	3,859,466

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備	6,636,605	3,816,196

40. 關連方交易

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣213,520,000元(二零一七年：約人民幣196,402,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司相互協定的費率釐定。
- (b) 於二零一八年九月二十七日，廣州合景房地產開發有限公司(本公司的全資附屬公司)(「賣方」)與孔健濤先生(本公司的執行董事兼行政總裁)及張欣女士(孔健濤先生之配偶)(「買方」)訂立物業買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標物業(即由賣方開發位於廣州的住宅物業開發項目「譽峰園」內的一個住宅公寓)，代價約為人民幣38,116,000元(包含增值稅)。賣方確認銷售收入約人民幣36,301,000元。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向關連公司(本公司一名執行董事為其最終實益擁有人)出租若干物業，總現金代價約為人民幣156,000元(二零一七年：無)，確認為本集團的租金收入及管理費收入。租金收入乃按照本集團與該名執行董事互相協定的費率釐定。

(d) 與關連方進行的其他交易

本集團就授予合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

上文(b)項的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易。

上文(c)項的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

(e) 與關連方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註16及附註17。

(f) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	35,564	30,950
退休福利	728	643
股權為基礎的補償費用	10,584	—
已付主要管理人員的薪酬總額	46,876	31,593

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 按攤銷成本計量的金融資產

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易賬款	20	957,665	535,665
列入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產	21	4,031,855	2,167,038
應收一家合營企業款項	17	30,069	30,065
受限制現金	23	4,099,329	1,268,364
現金及現金等值物	23	52,577,643	39,198,957
		61,696,561	43,200,089

金融負債 – 按攤銷成本計量的金融負債

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	24	4,077,063	2,644,265
列入其他應付款及應計款項的金融負債	25	10,067,536	6,493,778
應付合營企業款項	17	39,294,914	27,929,009
應付聯營公司款項	16	592,204	–
附息銀行及其他借貸	26	77,782,247	59,645,171
		131,813,964	96,712,223

42. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	77,782,247	59,645,171	76,707,143	59,167,596

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一八年十二月三十一日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

42. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於二零一八年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	76,707,143	-	76,707,143

於二零一七年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	59,167,596	-	59,167,596

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、其他應收款及其他資產及應收合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸、應付合營企業款項及應付聯營公司款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年			
人民幣	200	(390,516)	-
港元	200	(58,650)	-
美元	200	(34,519)	-
人民幣	(200)	390,516	-
港元	(200)	58,650	-
美元	(200)	34,519	-
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年			
人民幣	200	(265,725)	-
港元	200	(29,106)	-
美元	200	(24,186)	-
人民幣	(200)	265,725	-
港元	(200)	29,106	-
美元	(200)	24,186	-

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國內地，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的附息銀行及其他借貸以及銀行結餘。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年				
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	563,786	(1,381,504)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(563,786)	1,381,504
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	9,051	—
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(9,051)	—
二零一七年				
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	558,532	(1,196,572)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(558,532)	1,196,572
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	10,693	—
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(10,693)	—

* 不包括保留利潤

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一八年十二月三十一日的最大風險及年末分級

下表顯示於二零一八年十二月三十一日按本集團信貸政策劃分的信貸質素及所面臨的最大信貸風險(主要基於過往逾期資料, 惟無需不必要成本或努力即可取得的其他資料除外)及年末分級分類情況。所呈列的金額為金融資產的總賬面金額及金融擔保合約所面臨的信貸風險。

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款*	-	-	-	957,665	957,665
計入預付款、其他應收款及其他 資產的金融資產*					
— 正常**	3,902,394	-	-	129,461	4,031,855
應收一間合營企業款項	30,069	-	-	-	30,069
受限制銀行結餘					
— 未逾期	4,099,329	-	-	-	4,099,329
現金及現金等值物					
— 未逾期	52,577,643	-	-	-	52,577,643
就授予本集團物業若干買家的按揭 向銀行提供的擔保					
— 未逾期	8,117,109	-	-	-	8,117,109
就授予合營企業及聯營公司的銀行 貸款向銀行提供的擔保					
— 未逾期	15,736,315	-	-	-	15,736,315
	84,462,859	-	-	1,087,126	85,549,985

* 就本集團應用簡化減值法的應收貿易賬款及合約資產(計入預付款、其他應收款及其他資產)而言, 基於撥備矩陣的資料分別於財務報表附註20及附註21披露。

** 計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產信貸質素被視為「正常」, 因為其並未逾期, 且無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。否則, 金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險(續)

於二零一七年十二月三十一日的最大風險

信貸風險乃對手方未能履行金融工具或客戶合約項下的責任而導致財務損失的風險。本集團面臨物業銷售收入、物業投資、提供酒店及物業管理服務及其融資活動(包括向銀行及金融機構存款及衍生工具)所產生的信貸風險。因對手方違約而產生的信貸風險，其最大風險相等於該等工具的賬面金額。於報告日期面臨的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

有關本集團因應收貿易賬款而面臨的信貸風險的進一步定量數據，於財務報表附註20披露。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營活動淨現金流及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	二零一八年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	8,246,940	13,642,093	57,866,528	11,147,142	90,902,703
應付貿易賬款及應付票據	4,077,063	-	-	-	-	4,077,063
其他應付款及應計款項	10,067,536	-	-	-	-	10,067,536
應付合營企業款項	39,294,914	-	-	-	-	39,294,914
應付聯營公司款項	592,204	-	-	-	-	592,204
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	8,117,109	-	-	-	-	8,117,109
就授予合營企業及聯營公司 之銀行貸款而向銀行作出 的擔保	15,736,315	-	-	-	-	15,736,315
	77,885,141	8,246,940	13,642,093	57,866,528	11,147,142	168,787,844

	二零一七年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	879,725	6,325,374	55,161,353	10,548,838	72,915,290
應付貿易賬款及應付票據	2,644,265	-	-	-	-	2,644,265
其他應付款及應計款項	6,493,778	-	-	-	-	6,493,778
應付合營企業款項	27,929,009	-	-	-	-	27,929,009
就授予本集團若干物業買家 之按揭而向銀行作出的 擔保	5,036,062	-	-	-	-	5,036,062
就授予合營企業之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	12,604,118	-	-	-	-	12,604,118
	54,707,232	879,725	6,325,374	55,161,353	10,548,838	127,622,522

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
借貸淨額	21,105,275	19,177,850
權益總額	31,772,009	28,245,693
負債比率	66.4%	67.9%

44. 報告期後事項

於二零一九年三月一日，本公司發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,343,495,000元)的7.875%優先票據。本公司有權於到期日二零二三年九月一日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年九月一日開始每年的三月一日及九月一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月一日的相關公告。

於二零一九年三月二十二日，本公司已發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,343,040,000元)的7.875%優先票據(「額外票據」)，與上述於二零一九年三月一日發行的優先票據(「原有票據」)合併及組成單一系列。額外票據的主要條款與原有票據的條款相同，載於本公司日期為二零一九年二月二十二日的公告。額外票據將於二零二三年九月一日到期，除非根據其條款獲提前贖回則除外。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十日及二零一九年三月二十二日的相關公告。

於二零一九年四月八日，本公司按照股份獎勵計劃規則，無償向27名承授人授出合共2,059,500股獎勵股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月八日的相關公告。

45. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	38,545	31,032
於附屬公司的權益	21,743,369	18,709,321
於合營企業的權益	10,238,384	9,067,712
非流動資產總額	32,020,298	27,808,065
流動資產		
預付款、其他應收款及其他資產	1,306,225	182,888
應收附屬公司款項	4,984,765	4,755,324
現金及現金等值物	2,862,469	660,840
流動資產總額	9,153,459	5,599,052
流動負債		
其他應付款及應計款項	1,541,691	906,183
應付合營企業款項	214,786	218,192
付息銀行及其他借貸	8,546,442	325,802
流動負債總額	10,302,919	1,450,177
流動(負債)/資產淨值	(1,149,460)	4,148,875
資產總額減流動負債	30,870,838	31,956,940
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	28,779,543	27,524,911
其他應付款及應計款項	177,217	177,217
非流動負債總額	28,956,760	27,702,128
資產淨值	1,914,078	4,254,812
權益		
已發行股本	303,909	302,355
庫存股份	(125)	-
儲備	1,610,294	3,952,457
權益總額	1,914,078	4,254,812

45. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	僱員以股權 為基礎的補償 費用儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日		6,396,885	308,006	(948,634)	-	(82,796)	5,673,461
已宣派二零一六年末期股息	29	(1,557,439)	-	-	-	-	(1,557,439)
年內因以股代息發行之股份	29	455,601	-	-	-	-	455,601
二零一七年中期股息		-	-	-	-	(305,380)	(305,380)
年度虧損		-	-	-	-	(433,635)	(433,635)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	119,849	-	-	119,849
於二零一七年十二月三十一日		5,295,047	308,006	(828,785)	-	(821,811)	3,952,457
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		5,295,047	308,006	(828,785)	-	(821,811)	3,952,457
已宣派二零一七年末期股息	29	(978,098)	-	-	-	-	(978,098)
股權為基礎的補償費用		-	-	-	28,776	-	28,776
年內因以股代息發行之股份	29	125,716	-	-	-	-	125,716
二零一八年中期股息		(788,789)	-	-	-	-	(788,789)
年度虧損		-	-	-	-	(452,374)	(452,374)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	(277,394)	-	-	(277,394)
於二零一八年十二月三十一日		3,653,876	308,006	(1,106,179)	28,776	(1,274,185)	1,610,294

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

46. 批准財務報表

董事會於二零一九年四月十八日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
萬景峰	100	上海奉賢區	83	206	住宅、服務式公寓、商業及酒店	不適用
映月台	100	北京海澱區	13	30	住宅及商業	不適用
譽山國際	100	廣州增城區	900	1,264	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	327	882	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
領匯廣場	100	蘇州工業園	14	77	服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	148	808	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
蘇州領峰	100	蘇州吳中區	170	523	住宅、服務式公寓、商業及酒店	不適用

主要在建物業

譽山國際	100	廣州增城區	1,071	1,504	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一九年
合景中心I	100	北京通州區	18	128	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一九年
合景中心II	100	北京通州區	17	125	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一九年
重慶譽峰	100	重慶渝北區	107	388	住宅、寫字樓、商業及酒店	二零二零年
雲溪四季	100	柳州柳江區	383	1,126	住宅、商業及酒店	二零二零年
花漫里	100	廣州增城區	99	292	住宅、別墅及商業	二零一九年
溫州天璽	100	溫州蒼南	49	113	住宅及商業	二零二零年
悅湖四季	70	南通啟東	81	113	住宅	二零一九年

物業

本集團所佔權益 (%) 用途

主要投資物業

中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段J-6國際金融廣場	100	寫字樓及商業	中期租賃
中國上海市浦東新區耀元路58號環球都會廣場	100	寫字樓及商業	中期租賃

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
收入	10,465,788	8,339,756	8,865,329	11,543,072	7,477,471
稅前利潤	4,645,572	4,662,353	4,527,499	5,555,028	5,391,230
所得稅開支	(1,377,431)	(1,249,168)	(1,065,893)	(1,950,015)	(1,236,396)
年度利潤	3,268,141	3,413,185	3,461,606	3,605,013	4,154,834
應佔：					
本公司擁有人	3,272,225	3,416,248	3,464,714	3,620,071	4,035,415
非控股權益	(4,084)	(3,063)	(3,108)	(15,058)	119,419
	3,268,141	3,413,185	3,461,606	3,605,013	4,154,834
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣112分	人民幣115分	人民幣115分	人民幣117分	人民幣128分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	30,035,002	37,189,508	35,795,122	53,206,924	63,761,404
流動資產	41,512,013	42,491,909	74,946,688	81,738,114	120,775,757
資產總額	71,547,015	79,681,417	110,741,810	134,945,038	184,537,161
負債					
流動負債	28,047,614	32,189,706	47,308,585	49,407,316	90,697,356
非流動負債	23,062,985	25,132,795	39,424,313	57,292,029	62,067,796
負債總額	51,110,599	57,322,501	86,732,898	106,699,345	152,765,152
權益					
本公司擁有人應佔權益	20,415,846	22,341,409	23,950,445	27,607,284	28,778,564
非控股權益	20,570	17,507	58,467	638,409	2,993,445
權益總額	20,436,416	22,358,916	24,008,912	28,245,693	31,772,009



www.kwggroupholdings.com