



中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966.HK



2017
年報

目錄

- 02 ▫ 企業簡介
 - 03 ▫ 企業資料
 - 05 ▫ 財務摘要
 - 06 ▫ 重大事項回顧
 - 10 ▫ 主席報告
 - 14 ▫ 管理層討論及分析
 - 34 ▫ 主要物業簡介
 - 38 ▫ 董事及高級管理人員履歷
 - 42 ▫ 企業管治報告
 - 54 ▫ 董事會報告
 - 65 ▫ 獨立核數師報告
 - 70 ▫ 經審計財務報表
 - 177 ▫ 五年財務摘要
-



企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團主要業務包括物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、珠三角經濟圈、海峽西岸經濟圈及中西部地區的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、重慶、蘇州、杭州、南京、青島、濟南、南昌及廈門等23個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業及辦公樓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為關鍵價值主張，「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」為使命。年內，本公司榮登「2017中國房地產開發企業50強」及「財富中國500強」榜單。

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約1,557萬平方米的土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿置業將繼續深化「區域聚焦，全國發展」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商。

上海 • 中駿廣場



企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生(自二零一七年三月一日生效)

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

黃攸權先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號
中駿集團大廈

企業資料

香港主要營業地點

香港銅鑼灣軒尼詩道500號
希慎廣場2801室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司

香港

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中銀香港(控股)有限公司

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(852) 2342 6643

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

財務摘要

損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收益	16,105,245	12,480,683	29.0
毛利	5,485,184	3,125,693	75.5
年內溢利	3,448,551	2,440,451	41.3
母公司擁有人應佔溢利	2,840,035	2,072,284	37.0
母公司擁有人應佔核心溢利	1,903,001	1,380,107	37.9
每股股息	港幣 19 分	港幣 14 分	35.7

財務狀況表摘要

	二零一七年	二零一六年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	66,175,008	50,834,872	30.2
現金及銀行存款結餘	9,642,125	8,602,758	12.1
債務總額	(21,523,080)	(18,278,355)	17.8
負債總額	(49,617,138)	(38,763,041)	28.0
權益總額	16,557,870	12,071,831	37.2

重大事項回顧

一月



總部進駐上海

本集團於二零一七年一月三日正式將運營總部遷至上海。這是自二零一五年本集團宣布在上海設立第二總部以來的又一新篇章，在企業發展史上具有里程碑式的意義。這一動作不僅標誌着本集團全國戰略的進一步發展，更預示着深耕長三角等區域城市群的具體策略將進一步深化推進。

二月

競得濟南市優質商住土地

二零一七年二月二十日，本集團以總代價人民幣13.7億元競得山東省濟南市一幅優質商住地塊，佔地面積約206,000平方米，地上可建面積約310,000平方米。此舉不僅是集團首次踏入濟南市場，更將進一步鞏固本集團在環渤海經濟圈的現有優勢。該地塊位於濟南繡源河畔，緊鄰山東大學章丘新校區，共有兩條地鐵線規劃直通章丘。



重大事項回顧

三月



穆迪投資者服務公司上調評級展望至「穩定」

二零一七年三月一日，穆迪投資者服務公司（「穆迪」）將本公司的評級展望調升為「穩定」。穆迪亦確認本公司的「B1」企業家族評級及就本公司發行的債券確認「B2」高級無抵押債券評級。穆迪認為本集團受未來12至18個月收益強勁增長、毛利率改善及審慎的土地收購與債務管理所支持，預期公司信貸指標將持續改善，穆迪表示本公司獲得「穩定」級別的評級展望受益於集團穩健的流動資金狀況。

成功發行於二零二二年到期2億美元5.875%的優先票據

本公司連同附屬公司擔保人於二零一七年三月六日與最初買家就本金額為2億美元的優先票據發行訂立購買協議。此次發行的優先票據為五年期，票面息率為5.875%，優先票據的所得款項淨額用於為本集團若干現有債務進行再融資及營運資金目的。

榮登「2017中國房地產開發企業50強」榜單

二零一七年三月二十二日，中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合發佈了「2017中國房地產開發企業100強」榜單。本集團榮登「2017中國房地產開發企業50強」榜單，躋身44位，並位居「區域運營10強」第二名。



重大事項回顧

四月

標準普爾評級服務公司上調評級展望至「正面」

二零一七年四月十一日，標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）將本公司的評級展望由「穩定」提升為「正面」。標準普爾確認本公司的長期企業信貸評級為「B」及對其優先無擔保票據長期發行評級為「B-」。標準普爾預計本集團二零一七年的財務槓杆將得到改善，因此，未來12個月內本公司還有望獲得評級的再次上調。

增發於二零二二年到期3億美元5.875%的優先票據

二零一七年四月二十日，本公司成功增發於二零二二年到期的3億美元5.875%優先票據。此額外優先票據與於二零一七年三月發行之2億美元5.875%優先票據合併，構成單一類別優先票據。

五月

榮膺「2017中國房地產上市公司綜合實力50強」第40名

二零一七年五月二十五日，由中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心主辦的「2017中國房地產上市公司測評成果發佈會暨上市房企高峰論壇」，本集團榮膺「2017中國房地產上市公司綜合實力50強」第40名，同時位列「2017中國房地產上市公司風險控制5強」第2名。



六月

競得杭州市商住用地

二零一七年六月二十一日，本集團以總代價人民幣9.1億元競得杭州市臨安濱湖新區優質商住地塊，佔地面積約42,000平方米，地上可建面積約117,000平方米，樓面地價為每平方米人民幣7,785元。土地鄰近臨安市政府，是區域的政治經濟中心。東臨青山湖水庫，南與寶塔山一河之隔，享有得天獨厚的環境資源，區域優勢明顯。

重大事項回顧

七月

榮登「財富中國500強」企業行列

二零一七年七月三十一日，《財富》雜誌(中文版)發佈了二零一七年「財富中國500強」企業排行榜，本集團再度榮登「財富中國500強」行列，彰顯了企業蘊含的深厚實力。

八月

與美國睿星資本簽署戰略合作協定

二零一七年八月十日，本集團與美國睿星資本簽署戰略合作協定，標誌著本集團將與美國睿星資本在中國的長租公寓市場展開深入合作，對於本集團戰略佈局長租公寓具有重要意義。同時，與美國睿星資本的合作，導入國際資本，將加速本集團在長租公寓領域的拓展速度。本集團計劃於未來三年內，在北京、上海、深圳、杭州、南京、天津、濟南及廈門等城市佈局50,000間長租公寓。



配售4億股新股，集資14.56億港元

二零一七年八月三十一日，本集團成功配售4億股新股，集資總額約14.56億港元。該次配售不僅為本集團未來發展提供更充裕的資金，還同時擴大了股東基礎及優化資本結構。該次配售新股，獲得眾多國際投資者垂青，配售價為每股3.64港元。該次配售新股佔本公司擴大後已發行股本約10.46%。

九月

北京市天宸住宅單位正式推售

作為北京及至全國的頂級項目代表，天宸住宅單位於九月份以均價每平方米人民幣13.5萬元開售，錄得約人民幣20億元的開盤認購金額，開創千萬量級豪宅新序章。天宸位於北京市西城區北二環路，臨近德勝門，並鄰近中央政務區、中央學府區及中央公園區，在資源優勢的基礎上，融合北京內城的文化氣息，一直以來備受矚目。項目定位為頂級豪宅，由120個珍稀的住宅及116個SOHO公寓組成。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績。

黃朝陽
主席

業績及股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣161.05億元，同比增長約29.0%；母公司擁有人應佔溢利約為人民幣28.40億元，同比增長約37.0%。每股基本盈利約為人民幣79.9分，同比增長約32.1%。二零一七年，本集團的毛利率及淨利潤率分別約為34.1%及21.4%，同比分別增長9.1個百分點及1.8個百分點。

為回饋股東的大力支持，董事會決議向股東派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息，每股普通股港幣13分，派息總額約為4.97億港元，惟須獲得本公司股東於本公司應屆股東周年大會的批准。連同已派發的二零一七年年中期股息每股普通股港幣6分，全年派息比率為母公司擁有人應佔核心溢利的32%。

合同銷售

二零一七年，中國房地產受到「限購、限貸、限價、限售」和「因城施政」等調控政策的影響，各個城市及房地產企業分化加劇。一、二線城市的調控政策較為嚴厲，成交量及售價的增長受到一定程度的影響；而部份三、四線城市則受到「外溢效應」的刺激，成交量及售價屢創新高，尤其是一線及核心二線城市的衛星城市。

主席報告

二零一七年，除了一線城市及核心二線城市的市場外，本集團也加強在其衛星城市樓盤的推售。年內，本集團連同其合營公司及聯營公司共推售17個新盤，分佈在10個城市，包括北京市、上海市、天津市、南京市、濟南市、南昌市、佛山市、泉州市、鎮江市及漳州市。本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣280億元，合同銷售再創歷史新高，全年實現合同銷售金額約人民幣332.47億元，合同銷售面積約191萬平方米，按年分別上升約41.3%及15.1%。

土地策略

本集團以「區域聚焦，全國發展」為戰略方針。本集團嚴守審慎拿地原則，以淨利潤率及高周轉率為投地目標，絕不高價搶地。到目前為止，本集團已進駐長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、珠三角經濟圈及中西部地區五大區域，項目分佈在23個城市，包括北京市、上海市、深圳市、天津市、重慶市、蘇州市、杭州市、南京市、青島市、濟南市、南昌市、廈門市及佛山市等城市。二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司積極擴展土地儲備合共新增38個項目，其中14個為收購項目，24個為招拍掛項目，總土地成本約為人民幣321.67億元。地上總可建面積約為645萬平方米。

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,557萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約970萬平方米)。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、珠三角經濟圈及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)約44.4%、32.9%、12.7%、9.3%及0.7%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司位於一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)約23.4%、52.0%及24.6%。

營運策略

過去多年，我們通過構建層次分明、功能互補的產品系列，包括「四季」系列康居項目、「景宇」系列改善型項目及「天字」系列高端項目，以滿足市場多樣化需求。同時，我們亦擴大小戶型產品的比重，以「小戶型、低總價」的策略吸引潛在客戶。

二零一七年十一月，本集團開始項目跟投機制，該跟投機制要求本集團各個城市公司的管理層及總部管理層參與本集團的項目投資。目的為建立各項目的長期激勵機制，土地投資達致良好的投資回報。實現員工與本集團事業的共同穩健發展，並確立本集團與員工共同投資、共享收益及共擔風險的關係。

二零一七年，為了提高資產周轉率及加快現金回籠，本集團加大「快開」項目的獎勵幅度，成效顯著。

主席報告

財務策略

自本公司在香港聯交所上市以來，本集團靈活運用不同融資管道，不斷優化債務結構，集團平均融資成本持續下降。二零一七年，本集團的平均融資成本從上年的約6.8%下降到約6.5%。另外，本集團的財務狀況也不斷改善，年內曾三次被多家評級機構上調信用評級或展望。於二零一七年三月，穆迪將本公司的評級展望由「負面」提升為「穩定」，同時亦確認了本公司的長期企業信貸評級為「B1」。於本年四月，標準普爾亦將本公司的評級展望由「穩定」提升為「正面」，及確認了長期企業信貸評級為「B」。此外，本公司之附屬公司廈門中駿集團有限公司亦獲大公國際資信評估有限公司上調評級，廈門中駿集團有限公司的主體長期信用評級提升為「AA+」，評級展望維持「穩定」。

在資本市場方面，本集團掌握合適時機，於境外發行於二零二二年到期的5億美元5.875%的優先票據，創下本公司於境外發行優先票據票面息率的歷史新低。優先票據的所得款項用於若干現有債務再融資及撥作營運資金。於二零一七年八月，本公司以先舊後新配售4億股新股，配售價為每股3.64港元，集資總額約為14.56億港元。是次配售不僅為本集團未來發展提供更充裕的資金，同時擴大了本公司的股東基礎及優化資本結構。

展望

雖然房地產市場過去一年的調控政策不斷深化，但總體房地產成交量及售價還是維持在較高水平。展望二零一八年，我們認為一線及核心二線城市的調控政策難以放寬。另外，熱點城市的政府會加快完善租賃房的長效機制，並加大在租賃房土地的供應力度。所以，一線及核心二線城市的土地價格或出現回調機會；而部份三、四線城市的成交量仍然會在高位徘徊。隨着城市化及都市圈的推進，我們相信剛性需求和改善型需求仍然非常旺盛。

長遠而言，我們對一線、核心二線房地產市場仍然保持樂觀。因此，本集團仍會繼續貫徹「聚焦一線城市及核心二線城市」及其衛星城市的戰略方向，並留意經濟較發達的強三線城市。二零一八年將會是拿地的好時機，我們會捕捉市場調整低點，在保持現金流安全的前提下，積極關注目標城市的土地市場，為未來集團的增長做好準備。

主席報告

在推售策略方面，本集團期望抓緊市場走勢，跟隨樓市發展，積極推售二線城市及強三線城市的樓盤。本集團將於二零一八年計劃推出超過30個新項目，主要位於上海市、天津市、南京市、濟南市、佛山市、泉州市、徐州市及惠州市等城市。

基於「以未來決定現在」的重要理念，集團致力發展新業務，構建「FUN+ 幸福生活生態圈」，以捕捉市場動向並滿足客戶群的各種需要。本集團於二零一七年八月與美國最大的長租公寓地產平台睿星資本(Greystar Capital)達成戰略合作，計劃在北京市、上海市、深圳市、天津市、杭州市、南京市及廈門市等一線及核心二線城市佈局長租公寓。同時，集團未來三年將投資巨資打造iFun智能科技系統，以人工智能系統打通長租公寓、聯合辦公、商業、物業、健身健康及醫療服務，希望為客戶提供最舒適最方便的生活體驗。

致謝

最後，本人謹代表董事會向公司的全體員工、股東、債券持有人、客戶以及各方合作夥伴，致以誠摯的謝意！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一八年三月十四日

管理層討論及分析

市場回顧

二零一七年，中國房地產市場充滿機遇與挑戰。一方面，部份熱點城市的地方政府繼續加碼推出房地產調控政策，採取了限購、限貸、限價及限售政策，有效壓抑樓市價格升幅，一線及部份熱點二線城市樓價稍見下調。另一方面，在「四限」的影響下，一部份樓市需求外溢到鄰近三、四線城市，使這些城市的樓價及成交量均有上升。

縱觀二零一七年全年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公佈的《2017年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一七年，全國商品房銷售面積約為16.9億平方米，同比增長7.7%，其中住宅銷售面積同比增長5.3%；全國商品房銷售額約為人民幣133,701億元，同比增長13.7%，其中住宅銷售額同比增長11.3%。

業務回顧

合同銷售

二零一七年，本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣280億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額約人民幣332.47億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣73.22億元，合同銷售面積約191萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約45萬平方米，按年分別上升約41.3%及15.1%。全年平均物業銷售價格約為每平方米人民幣17,365元，同比增長約22.5%。

北京 • 西山天璟



管理層討論及分析

二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司共超過60項目處於在售狀態，分佈在19個城市，其中17個為本年度所推出的新項目，分別是北京市的西山天璟及西宸廣場、上海市的天悅、天津市的雍景府及雲景臺、南京市的六號街區、濟南市的柏景灣、南昌市的雍景灣及尚城二期、佛山市的天鑾花園、泉州市的中泐天成、雲景臺、雍景灣及天璟、鎮江市的四季陽光及漳州市的四季花都及玖龍臺。在「區域聚焦、全國發展」的戰略理念支持下，本集團在一線、二線、三線及四線城市的合同銷售金額均大幅提升。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售情況詳細如下：

按城市劃分

城市	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	77,369	6,562	19.7
上海	175,696	7,076	21.3
深圳	19,340	700	2.1
天津	262,915	4,236	12.7
杭州	51,983	820	2.5
南京	44,522	623	1.9
濟南	19,421	341	1.0
南昌	127,997	1,777	5.4
廈門	42,368	489	1.5
泉州	648,971	6,509	19.6
漳州	184,174	2,291	6.9
其他	259,845	1,823	5.4
合計	1,914,601	33,247	100.0

從城市分佈分析，一線城市中以北京市及上海市的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣65.62億元及人民幣70.76億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。此外，受惠於一線及熱點二線城市的外溢效應，泉州市及漳州市也錄得不錯的銷售成績，合同銷售金額分別約為人民幣65.09億元及人民幣22.91億元，合同銷售佔比分別達19.6%及6.9%。

管理層討論及分析

按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
環渤海經濟圈	580,492	12,431	37.4
長三角經濟圈	283,410	8,632	26.0
海峽西岸經濟圈	1,016,222	11,104	33.4
珠三角經濟圈	34,477	1,080	3.2
合計	1,914,601	33,247	100.0

由於環渤海經濟圈多個新項目開售，此區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，約37.4%。而海峽西岸經濟圈合同銷售則緊隨其後，同比增長約30.3%，達人民幣111.04億元。受惠於廈門市的外溢效應，泉州市的合同銷售尤其亮眼，達人民幣65.09億元，同比增長82.8%。

上海 • 天譽



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	272,405	14,338	43.1
二線城市	550,042	8,293	25.0
三、四線城市	1,092,154	10,616	31.9
合計	1,914,601	33,247	100.0

從城市級別角度考慮，二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額佔比較去年同期持續上升，分別貢獻約43.1%及25.0%，證明本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。

上海·柏景灣



管理層討論及分析

確認物業銷售收入

二零一七年，本集團確認物業銷售收入約人民幣155.74億元，實現交付的物業面積約126萬平方米，同比分別增長約33.1%及下降約9.8%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣12,397元。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
上海	116,371	4,318	27.7
深圳	56,136	1,814	11.7
泉州	510,187	3,760	24.1
漳州	236,230	2,508	16.1
燕郊	144,760	2,135	13.7
其他	192,591	1,039	6.7
合計	1,256,275	15,574	100.0

上海 • 中駿廣場



管理層討論及分析

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
環渤海經濟圈	307,290	2,980	19.1
長三角經濟圈	116,371	4,318	27.7
海峽西岸經濟圈	776,478	6,462	41.5
珠三角經濟圈	56,136	1,814	11.7
合計	1,256,275	15,574	100.0

深圳 • 四季陽光



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	172,507	6,132	39.4
二線城市	14,085	137	0.9
三、四線城市	1,069,683	9,305	59.7
合計	1,256,275	15,574	100.0



燕郊 • 四季花都

管理層討論及分析

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,557萬平方米，本集團佔土地儲備總規劃建築面積約970萬平方米，並分佈於23個城市。二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司新增38個項目；合計地上可建面積約645萬平方米，總土地成本約人民幣321.67億元，平均土地成本約每平方米人民幣4,990元。新增土地詳列如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
天津	天津項目	住宅及商業	173,024	2,690	15,548	13
天津	愉景城	住宅及商業	231,711	810	3,495	33
青島	青島項目	住宅及商業	396,800	1,032	2,601	100
濟南	柏景灣	住宅及商業	308,691	1,368	4,431	45
濟南	尚都	商業	58,772	128	2,178	100
濟南	濟南項目	住宅及商業	380,340	1,453	3,820	20
德州	雍景灣	住宅	320,749	241	752	40
長三角經濟圈						
上海	上海項目	商業	20,581	329	16,000	100
上海	時代廣場	商業	84,518	964	11,402	28
蘇州	蘇州項目(太倉)	住宅及商業	102,012	386	3,785	16
蘇州	蘇州項目 (吳江平望)	住宅	57,264	359	6,267	50
蘇州	蘇州項目 (吳江太湖)	住宅及商業	43,281	178	4,116	33
杭州	柏景灣	住宅及商業	116,894	910	7,785	96
杭州	杭州項目	商業	19,765	84	4,251	100
南京	雍景臺	住宅及商業	148,730	1,910	12,842	50
南京	南京項目(江寧 東山企業研發園)	住宅及商業	178,229	1,700	9,538	10
南京	南京項目 (江寧南站)	住宅及商業	404,786	4,910	12,130	7

管理層討論及分析

城市	項目名稱	物業類型	地上		平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)		
南京	南京項目 (江寧)	商業	141,299	2,220	15,711	14
南通	南通項目	住宅及商業	197,802	640	3,233	13
徐州	柏景灣	住宅及商業	252,196	145	574	70
徐州	雲景臺	住宅及商業	155,167	594	3,828	100
徐州	金水灣	住宅及商業	234,610	83	356	40
徐州	麗景府	住宅及商業	49,084	226	4,604	33
鎮江	四季陽光	住宅及商業	138,637	476	3,434	96
海峽西岸經濟圈						
南昌	雍景灣	住宅及商業	130,753	528	4,038	90
泉州	雲景臺	住宅及商業	77,479	93	1,205	70
泉州	悅城	住宅及商業	202,995	595	2,931	40
泉州	瓏景閣	住宅及商業	164,699	197	1,197	60
泉州	泉州項目(安溪)	住宅及商業	181,730	450	2,476	17
漳州	四季花都	住宅及商業	94,012	607	6,457	90
漳州	玖龍臺	住宅及商業	114,923	921	8,014	15
漳州	四季風華	住宅及商業	37,700	116	3,066	75

管理層討論及分析

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
珠三角經濟圈						
佛山	天鑾花園	住宅及商業	304,700	3,430	11,257	49
惠州	雍景臺	住宅及商業	90,483	387	4,280	95
惠州	尚城	住宅及商業	154,579	285	1,843	96
惠州	惠州項目	住宅及商業	147,336	370	2,511	93
中西部地區						
重慶	重慶項目(江津)	住宅及商業	340,687	177	519	92
重慶	重慶項目(雙福)	住宅及商業	188,979	175	929	100
合計			6,445,997	32,167	4,990	



漳州 • 四季陽光

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、租金收入、物業管理費、土地開發收入及項目管理收入。

全年收益由二零一六年的約人民幣12,480,683,000元增長約29.0%至二零一七年的約人民幣16,105,245,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一六年的約人民幣11,705,120,000元大幅增長約33.1%至二零一七年的約人民幣15,573,839,000元，交房面積由二零一六年的1,392,504平方米下降約9.8%至二零一七年的1,256,275平方米。平均銷售單價由二零一六年的每平方米約人民幣8,406元上升至二零一七年的每平方米約人民幣12,397元。

- **租金收入**

租金收入由二零一六年的約人民幣136,636,000元下降約9.6%至二零一七年的約人民幣123,499,000元，主要由於年內位於北京世界城購物商場的租金貢獻減少所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一六年的約人民幣165,335,000元大幅增長約63.5%至二零一七年的約人民幣270,295,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **土地開發收入**

土地開發收入由二零一六年約人民幣397,490,000元大幅下降約78.4%至二零一七年的約人民幣85,691,000元，乃由於為若干泉州市土地提供前期建設及準備工程所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一六年的約人民幣76,102,000元大幅下降約31.8%至二零一七年的約人民幣51,921,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

管理層討論及分析

毛利

毛利由二零一六年的約人民幣3,125,693,000元大幅增加約75.5%至二零一七年的約人民幣5,485,184,000元。毛利率則由二零一六年的約25.0%大幅上升至二零一七年的約34.1%。毛利率上升主要是年內交付較高毛利率的產品所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一六年的約人民幣341,472,000元大幅下降約64.0%至二零一七年的約人民幣122,812,000元。其他收入及收益大幅減少主要由於二零一六年包括非對沖金融衍生工具公允值收益約為人民幣139,821,000元，而二零一七年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一六年的約人民幣548,382,000元大幅增加約130.3%至二零一七年的約人民幣1,262,744,000元。年內投資物業公允值收益主要來自上海天悅廣場的辦公樓、泉州的財富中心•世界城購物商場、泉州天環的SOHO公寓及泉州南安的世界城購物商場。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一六年的約人民幣407,116,000元大幅增加約30.3%至二零一七年的約人民幣530,538,000元。本年度銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目增加所致。

行政開支

行政開支由二零一六年的約人民幣471,771,000元大幅增加約104.2%至二零一七年的約人民幣963,431,000元。行政開支的增加主要是由於二零一七年包括了股權結算購股權開支約人民幣53,965,000元及匯兌損失約人民幣135,081,000元。另外，本集團業務擴展至多個新城市，管理人員成本亦較二零一六年大幅增加。

管理層討論及分析

財務費用

財務費用由二零一六年的約人民幣316,894,000元增加約23.7%至二零一七年的約人民幣392,048,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一六年的約人民幣1,161,231,000元大幅增加約35.1%至二零一七年的約人民幣1,569,182,000元。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一六年的約人民幣803,593,000元增加約1.4%至二零一七年的約人民幣814,542,000元。該增加主要由於年內合營公司的項目交付及投資物業公允值收益。

稅項開支

稅項開支由二零一六年的約人民幣1,053,334,000元大幅增加約91.0%至二零一七年的約人民幣2,012,091,000元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入增加及項目毛利率大幅上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

年內溢利

年內溢利由二零一六年的約人民幣2,440,451,000元大幅增加約41.3%至二零一七年約人民幣3,448,551,000元，主要由於二零一七年的物業銷售收入增加及項目毛利率上升。核心溢利率由二零一六年的約13.8%增加1.1百分點至二零一七年的約14.9%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一六年的約人民幣2,072,284,000元大幅增加約37.0%至二零一七年的約人民幣2,840,035,000元。二零一七年的每股基本盈利為約人民幣79.9分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一六年的約人民幣1,380,107,000元大幅增加約37.9%至二零一七年的約人民幣1,903,001,000元。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣	8,447,052	8,534,948
港幣	815,394	13,968
美元	379,679	53,842
現金及銀行存款結餘	9,642,125	8,602,758

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一七年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,471,342,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,128,823,000元)和約人民幣25,300,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣261,941,000元)。

管理層討論及分析

貸款及資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	4,481,209	3,427,434
第二年	6,514,771	3,062,222
第三至五年(包括首尾兩年)	1,556,755	5,930,730
長於五年	78,720	–
	12,631,455	12,420,386
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,477,192	–
第二年	–	3,470,293
第三至五年(包括首尾兩年)	5,414,433	2,387,676
	8,891,625	5,857,969
貸款總額	21,523,080	18,278,355

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	10,104,260	9,403,960
港元	–	113,025
美元	2,527,195	2,903,401
	12,631,455	12,420,386
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,477,192	3,470,293
美元	5,414,433	2,387,676
	8,891,625	5,857,969
貸款總額	21,523,080	18,278,355

管理層討論及分析

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣10,104,260,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,409,925,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,497,384,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,867,129,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二零年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)及約人民幣2,301,298,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,733,292,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,195,760,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,175,000,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣15億元5.3%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一七年十二月三十一日，淨負債比率為71.8%(二零一六年十二月三十一日：80.2%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、可供出售投資、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據及二零一七年優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零一七年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為7.5億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

管理層討論及分析

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	14,947,867	11,845,901

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	793,633	238,418

另外，於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行授予合營公司之未償還融資金額為人民幣1,934,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣731,000,000元)提供擔保。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	9,686,960	10,316,388

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	185,843	213,796

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共聘用4,657名僱員(二零一六年十二月三十一日：3,554名)。年內，僱員成本總額約人民幣612,570,000元(二零一六年：約人民幣341,677,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報「董事會報告」中「購股權計劃」一段)。並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

廈門·天譽



管理層討論及分析

董事及高級管理層薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
人民幣 2,000,001 元至人民幣 2,500,000 元	5

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

環境政策和表現

中駿置業積極履行其保護環境的社會責任，以身作則，承擔起宣傳推動社會環保活動的使命。中駿置業在建築施工、項目裝修、園區綠化、物業管理等多個方面都積極推行環保概念，並將環保行動帶到日常辦公中，節能減排，在各方面履行中駿置業保護環境的承諾及責任，努力構建綠色和諧社會。相應環保措施包括但不限於：防揚塵，防噪音，節約用水用電，妥善處理建築垃圾及採用環保材料等。

按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.91條，本公司將會不遲於刊發本公司年報發佈後的三個月內發佈環境、社會及管治報告並符合上市規則附錄27所載的環境、社會及管治報告指引。

遵守相關法律法規

本集團的業務主要由本集團創立或成立於英屬處女群島、香港及中國的附屬公司進行，而本公司於開曼群島註冊成立並於香港聯交所主版上市，故此，本集團必須遵守開曼群島、英屬處女群島、中國及香港相關的法律法規。本集團會尋求旗下法務部及法律顧問（當需要時）的專業法律意見，確保本集團進行的交易和業務符合適用的法律法規。

管理層討論及分析

與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係

中駿置業始終堅持「人力資源是第一資源」的原則和「人性化管理」的方針，承認員工的價值，重視員工的發展，開發員工的潛能，鼓勵員工的學習，以企業發展帶動個人成長，以員工發展推動企業進步，實現企業與人才的共贏。

本集團與現有及潛在客戶維持良好關係，對本集團的發展及成功至關重要。本集團的「中駿會」亦為此而成立。中駿會以「愛心生活，用心服務」的理念和宗旨服務客戶，致力於加強中駿置業與客戶的溝通聯繫，本集團及時傾聽客戶對中駿置業的意見和建議，從而為推出更多滿足社會需求的優質物業打下良好基礎。另外，中駿置業以提供卓越的售後服務、制定並實踐高標準的售後服務承諾來贏得客戶信任並實現品牌化戰略。

本集團與國際知名的建築及景觀設計師及著名建築承建商建立長期合作關係，並盡力確保其遵守本集團向客戶提供優質物業的宗旨。本集團根據適用法律法規透過招標方式物色合資格承建商，並對承建商進行全面盡職審查，根據多項因素挑選中標者，該等因素包括其費用、建設完工進度、建設工程質素、建設規劃、人力調配情況、安全措施及標準、採用的設備及設施以及項目經理的行業經驗。



泉州 • 四季花城

主要物業簡介

鞍山：

御泉新城 • 湯泉香墅
御泉新城（一期除外）

德州：

雍景灣

天津：

柏景灣
雍景府
雲景臺

南京：

6號街區
雍景臺

上海：

中駿廣場二期
天悅
雍景灣
天瓏
天璟
上海項目

南通：

南通項目

杭州：

錢塘御景
柏景灣

南昌：

尚城
雍景灣

廈門：

中駿集團大廈一期
中駿集團大廈二期

深圳：

四季陽光三期

惠州：

雍景臺
尚城
惠州項目

濟南：

柏景灣
尚城

徐州：

柏景灣
金水灣
雲景臺
麗景府

佛山：

天鑾花園

北京：

世界城
天宸
四季家園
雍景臺
西山天璟

青島：

青島項目

商丘：

雍景臺

臨汾：

中駿國際社區四期
中駿國際社區五期
中駿國際社區（一期至五期除外）

蘇州：

蘇州項目（昆山）

鎮江：

四季陽光

泉州：

財富中心 • 世界城
財富中心 • 柏景灣
財富中心 • 御金臺
中駿商城
天璟
中駿廣場
中駿商城（石獅）
悅景府
黃金海岸一期
黃金海岸二期
黃金海岸（一期及二期除外）
世界城（南安）
柏景灣
雲景臺
瓏景閣
悅城

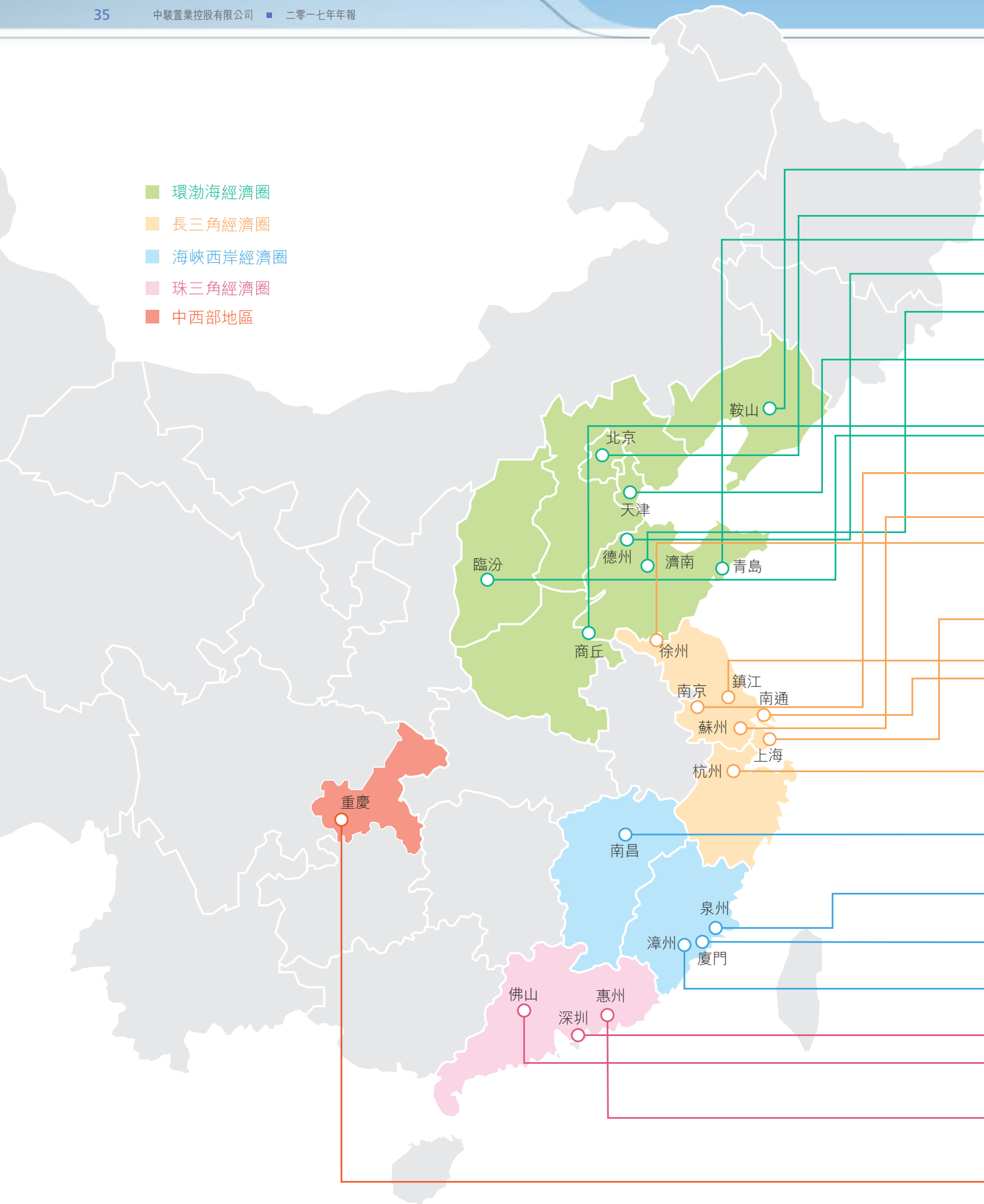
漳州：

藍灣香郡三期
四季陽光三期
四季花都
四季風華

重慶：

重慶項目（江津）
重慶項目（雙福）

- 環渤海經濟圈
- 長三角經濟圈
- 海峽西岸經濟圈
- 珠三角經濟圈
- 中西部地區



主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
環渤海經濟圈								
世界城	北京	商業	31,192	-	-	-	31,192	100
天宸	北京	住宅及商業	-	-	45,174	-	45,174	100
四季家園	北京	住宅	-	-	63,600	-	63,600	100
雍景臺	北京	商業	20,340	-	-	-	20,340	100
西山天璟	北京	住宅及商業	-	-	201,175	152,937	354,112	100
柏景灣	天津	住宅	-	-	153,504	-	153,504	100
雍景府	天津	住宅	-	-	187,055	-	187,055	63
雲景臺	天津	住宅	-	-	287,664	-	287,664	51
青島項目	青島	住宅及商業	-	-	-	396,800	396,800	100
柏景灣	濟南	住宅及商業	-	-	394,363	-	394,363	45
尚城	濟南	商業	-	-	-	58,772	58,772	100
雍景灣	德州	住宅	-	-	-	320,749	320,749	40
御泉新城	鞍山	住宅、商業及酒店	-	44,389	-	1,645,139	1,689,528	70
雍景臺	商丘	住宅及商業	-	-	584,992	-	584,992	40
中駿國際社區	臨汾	住宅及商業	-	21,470	110,971	62,849	195,290	70
(一期至三期除外)								
長三角經濟圈								
中駿廣場二期	上海	辦公樓及商業	137,733	-	42,255	-	179,988	56
天悅	上海	住宅及商業	56,224	-	47,325	-	103,549	100
雍景灣	上海	住宅及商業	-	-	108,124	-	108,124	100
天瓏	上海	住宅	-	-	19,797	-	19,797	100
天璟	上海	住宅、辦公樓及商業	-	-	71,860	-	71,860	100
上海項目	上海	商業	-	-	-	27,741	27,741	100
蘇州項目(昆山)	蘇州	住宅及商業	-	-	-	582,658	582,658	85
錢塘御景	杭州	住宅及商業	-	-	181,525	-	181,525	100
柏景灣	杭州	住宅及商業	-	-	-	116,894	116,894	96
6號街區	南京	商業	-	-	359,880	-	359,880	64
雍景臺	南京	住宅及商業	-	-	-	198,712	198,712	50
南通項目	南通	住宅及商業	-	-	-	197,802	197,802	13
柏景灣	徐州	住宅及商業	-	-	-	329,589	329,589	70
金水灣	徐州	住宅及商業	-	-	-	234,610	234,610	40
雲景臺	徐州	住宅及商業	-	-	-	155,167	155,167	100
麗景府	徐州	住宅及商業	-	-	-	49,084	49,084	33
四季陽光	鎮江	住宅及商業	-	-	174,395	-	174,395	96

主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
海峽西岸經濟圈								
尚城	南昌	住宅及商業	-	-	214,680	-	214,680	100
雍景灣	南昌	住宅及商業	-	-	165,849	-	165,849	90
中駿集團大廈一期	廈門	辦公樓及商業	9,224	-	-	-	9,224	100
中駿集團大廈二期	廈門	辦公樓及商業	36,333	-	-	-	36,666	100
財富中心·世界城	泉州	住宅及商業	203,519	-	-	-	203,519	58
財富中心·柏景灣	泉州	住宅及商業	-	15,858	-	-	15,858	58
財富中心·御金臺	泉州	住宅、辦公樓及商業	-	-	-	267,634	267,634	58
中駿商城	泉州	住宅、辦公樓及商業	23,525	15,121	-	-	38,646	100
天璟	泉州	住宅、辦公樓及商業	42,723	-	81,254	-	123,977	100
中駿廣場	泉州	辦公樓及商業	34,976	8,005	38,123	-	81,104	100
中駿商城(石獅)	泉州	住宅、辦公樓及商業	30,214	22,824	-	-	53,038	60
悅景府	泉州	住宅及商業	-	-	142,313	-	142,313	60
黃金海岸	泉州	住宅及商業	15,935	123,745	72,572	814,647	1,026,899	45
世界城(南安)	泉州	住宅及商業	62,295	-	-	208,290	270,585	80
柏景灣	泉州	住宅及商業	-	-	174,083	-	174,083	80
雲景臺	泉州	住宅及商業	-	-	92,203	-	92,203	70
瓏景閣	泉州	住宅及商業	-	-	-	215,975	215,975	60
悅城	泉州	住宅及商業	-	-	-	202,995	202,995	40
藍灣香郡三期	漳州	住宅及商業	-	16,320	26,038	-	42,358	100
四季陽光三期	漳州	住宅及商業	-	21,281	-	-	21,281	75
四季花都	漳州	住宅及商業	-	-	115,618	-	115,618	90
四季風華	漳州	住宅及商業	-	-	-	37,700	37,700	75
珠三角經濟圈								
四季陽光三期	深圳	住宅及商業	-	-	-	89,508	89,508	82
天鑾花園	佛山	住宅及商業	-	-	304,700	-	304,700	49
雍景臺	惠州	住宅及商業	-	-	121,583	-	121,583	95
尚城	惠州	住宅及商業	-	-	-	154,579	154,579	96
惠州項目	惠州	住宅及商業	-	-	-	207,500	207,500	93
中西部地區								
重慶項目(江津)	重慶	住宅及商業	-	-	-	340,687	340,687	92
重慶項目(雙福)	重慶	住宅及商業	-	-	-	188,979	188,979	100

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，52歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略、商業地產管理及金融投資管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十二年房地產開發經驗。黃先生為中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生乃為本公司執行董事黃倫先生的父親。

陳元來，51歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十二年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭曉樂，53歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十二年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

黃攸權，49歲，本公司執行董事兼副總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，由二零一七年一月一日起獲委任為本公司企業管治委員會主席並生效，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

黃倫，30歲，本公司執行董事兼助理總裁。黃先生於二零一七年三月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責金融投資及資產管理工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃先生現正攻讀中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

獨立非執行董事

丁良輝，64歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）合夥人。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、新絲路文旅有限公司（前稱金六福投資有限公司）(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。

董事及高級管理人員履歷

呂鴻德，57歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)、中國利郎有限公司(1234)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)的獨立非執行董事。呂先生亦為二家於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的公司的獨立董事，即台灣伍豐科技股份有限公司(8076)、台灣立端科技股份有限公司(6245)及於台灣證券交易所上市的統一企業股份有限公司(1216)的獨立董事。呂先生於二零零六年五月至二零一四年一月擔任於台灣證券交易所股份有限公司上市的天瀚科技股份有限公司(6225)的獨立董事。

戴亦一，50歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的全職教授，為廈門大學金圓研究院理事長。戴先生亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。由二零零八年一月至二零一五年十二月，戴先生擔任廈門大學管理學院副院長。戴先生為兩家於香港聯交所上市的獨立非執行董事，即明發集團(國際)有限公司(0846)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)；戴先生亦為兩家分別於深圳證券交易所及上海證券交易所上市公司的獨立董事，即福建七匹狼實業股份有限公司(002029)及廈門建發股份有限公司(600153)。由二零零八年五月至二零一四年五月擔任於上海證券交易所上市的廈門國貿集團股份有限公司(600755)的獨立董事及由二零一三年五月至二零一七年五月擔任於深圳證券交易所上市的福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

鄭全樓，46歲，本公司副總裁，負責本集團計劃經營及設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

董事及高級管理人員履歷

王勳，31歲，本公司副總裁，負責本集團土地拓展、營銷及物業管理工作。王先生於二零一五年三月加盟本集團，之前曾任龍湖地產有限公司營銷總監。王先生於二零零九年畢業於北方工業大學，獲文學學士學位。

湯筱娟，45歲，本公司助理總裁，負責本集團資產管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，49歲，本公司助理總裁，負責本集團總裁辦日常工作，包括法務和行政人力資源等管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。庫女士已完成北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

李少波，49歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、股權及債權融資、投資者關係及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

公司秘書

李少波，本集團高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會的組成

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生(主席)

陳元來先生

鄭曉樂先生

黃攸權先生

黃倫先生(自二零一七年三月一日生效)

獨立非執行董事

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

企業管治報告

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」中。黃朝陽先生為黃倫先生的父親，兩人皆為執行董事。除以上披露外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

獨立非執行董事丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

根據守則第A.1.8條規定，公司已就各董事可能會面對的法律行動，作出適當的投保安排。

根據守則第A.5.6條規定，發行人的董事會應採納多元化的可計量目標，以達全董事會成員的多元化。公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。有關董事會採納的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）的詳情以及達成董事會多元化政策的可計量目標的進程，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

根據上市規則第3.29條規定，在每個財政年度，發行人的公司秘書須參加不少於15小時的相關專業培訓。年內，本公司確認公司秘書李少波先生已參加不少於15小時的合適培訓，確保其具備本職務所要求的各種技能。

根據守則第A.6.5條規定，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。年內，所有董事已透過出席培訓及／或閱覽與本公司業務或董事職責及責任有關的資料以符合守則第A.6.5條規定。

董事會的責任

董事會對各位股東負責，全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，以促成本公司有關業務的高效完成。高級管理層負責執行本集團日常管理及實施具體經營。

企業管治報告

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們共召開五次董事會，並兩次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：			
黃朝陽先生	4/4	2/2	0/1
陳元來先生	4/4 ¹	2/2	0/1
鄭曉樂先生	4/4 ¹	2/2	0/1
黃攸權先生	4/4 ¹	2/2	1/1
黃倫先生(自二零一七年三月一日生效)	1/1 ¹	0/0	1/1
獨立非執行董事：			
丁良輝先生	5/5	2/2	1/1
呂鴻德先生	5/5	2/2	0/1
戴亦一先生	5/5	2/2	0/1

¹ 於二零一七年八月十六日召開的董事會會議上討論關於執行董事的組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

主席兼行政總裁

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧年內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

企業管治報告

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約(「不競爭契約」)，據此，黃朝陽先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃朝陽先生已向本公司(為其本身及為本集團的利益)承諾於不競爭契約期間內，促進將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃朝陽先生確認其於截至二零一七年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。全體獨立非執行董事已審閱有關不競爭契約的履行情況並同意黃朝陽先生已符合不競爭契約。

獨立非執行董事

本公司已收到每位獨立非執行董事發出獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

獨立非執行董事擔任重要的角色。他們運用獨立的分析、專業的判斷，對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及其股東的利益。

有關非執行董事的委任條款，請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一段。

薪酬委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。遵照上市規則第3.25條的規定，發行人的薪酬委員會必須由獨立非執行董事出任主席，大部份成員須為獨立非執行董事。自二零一二年四月一日起，薪酬委員會由獨立非執行董事戴亦一先生出任主席，其餘成員為執行董事黃朝陽先生及獨立非執行董事丁良輝先生。

企業管治報告

薪酬委員會的主要職責是：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一六年管理花紅及二零一七年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
戴亦一先生	1/1
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1

提名委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。遵照守則第A.5.1條規定，發行人的提名委員會成員大部份須為獨立非執行董事，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席。自二零一二年四月一日起，提名委員會由董事會主席黃朝陽先生出任主席，其餘成員為獨立非執行董事呂鴻德先生及戴亦一先生。

提名委員會的主要職責是：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)成員多元化政策及可計量目標，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃以及董事會成員多元化政策的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治報告

回顧年內，提名委員會召開了一次會議以討論董事會的組成，職權範圍、多元化政策及其他事項。各成員於提名委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃朝陽先生	1/1
呂鴻德先生	1/1
戴亦一先生	1/1

本公司及提名委員會定期檢討董事會多元化政策並監督達成為實施董事會多元化所設定以下的可計量目標（「可計量目標」）的進展情況。截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會已採納且本公司已達成以下可計量目標：

- (a) 確保董事會至少有兩名成員取得會計或其他專業資格；
- (b) 確保董事會至少有 35% 的成員擁有十年以上的房地產開發經驗；
- (c) 確保獨立非執行董事對比執行董事有合適比例，以便確保董事會的獨立性。尤其是，董事會至少有 35% 的成員為獨立非執行董事；
- (d) 確保董事會至少有 60% 的成員取得學士或更高教育水平；及
- (e) 確保董事會成員年齡分佈至少由三個不同年代出生的人士組成。

企業管治報告

審核委員會

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會的主要職責是：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關核數師辭職或被辭退的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程序是否有效；
- 監察公司的財務報表及公司年度報告和賬目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司財務申報制度，風險管理及內部監控系統。

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一六年度報告及二零一七中期報告進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

企業管治報告

企業管治委員會

根據守則D.3.1條規定，為了更好地履行檢討企業管治政策及常規的職能，本公司於二零一二年四月一日成立企業管治委員會。執行董事黃攸權先生獲委任為企業管治委員會主席，其他成員為獨立非執行董事丁良輝先生及呂鴻德先生。

企業管治委員會的主要職責是：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 審查和批准年度企業管治報告和年報、中期報告中相關披露及確保及監控遵守上市規則或任何其他本公司之證券於上市或報價的證券交易所的規則、或適用於本公司的其他法律、法規、規則和守則；
- 確保本公司有適當的監測系統以確保有關內部控制系統、過程和政策規定被遵循，特別是監察本公司嚴格實施對維持自身風險管理標準的計劃；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 不時檢討本公司遵守其採納的企業管治守則的情況及在本公司年報中所刊載的企業管治報告內的披露。

回顧年內，企業管治委員會召開了一次會議，討論本公司採納企業管治守則的情況。各成員於企業管治委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
黃攸權先生	1/1
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1

企業管治報告

核數師酬金

回顧年內，就審計服務及非審計服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣3,600,000元及約人民幣2,906,000元。非審計服務主要包括諮詢及其他申報服務。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於本年報第65至69頁的「獨立核數師報告」。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面的運作效率，以保障本集團職責與權力的各自獨立，繼而維護股東之投資及本公司之資產。

本公司審計監察部(即為本公司的內審部門)負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本集團於年度內的內部監控系統。二零一七年內部監控評估報告顯示，並未發現重大內部監控缺陷。

於回顧年內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統及其有效性進行檢討，並認為年度內本集團風險管理及內部監控系統及其有效性足夠高效。

企業管治報告

本公司設有關於處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。於實行時，當本集團僱員得悉任何事件及／或事宜被其視之為潛在內幕消息，該僱員將向本公司指定人員匯報，而倘有關人員認為適宜，彼將向董事會提呈有關消息以供考慮及決定有關消息是否構成內幕消息並須即時披露。

投資者關係及與股東的溝通

與投資者建立良好的關係，對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。本公司堅持透明、誠實地通過各種渠道及時披露公司業務進展的相關資訊，以保證股東及投資者對公司運作有足夠的認知。

本公司網站<http://www.sce-re.com>提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，以便股東及投資者能與本公司進行有效之聯絡。此外，本公司會向股東寄送公司中期及年度報告、通函及通告等，以符合上市規則。而同樣亦會於本公司及香港聯交所網站公佈。

年內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀本集團於各地的項目，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們亦多次參加投資者會議及非交易路演，提高業界對本公司的認識度。管理層相信，積極爭取與股東及投資者面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。年內參加投資者會議的詳情載列於下表：

日期	內容	地點
2017年1月16日	2016巴克萊亞洲信貸企業日	香港
2017年2月28日至3月3日	非交易路演	香港／新加坡
2017年4月20日至21日	滙豐銀行第七屆大中華區房地產年會	香港
2017年6月13日至14日	滙豐亞洲信貸年會	香港
2017年6月22日至23日	花旗亞太區房地產年會2017	香港
2017年8月22日至27日	非交易路演	香港／新加坡
2017年9月20日至21日	非交易路演	上海／深圳
2017年10月31日	花旗中國投資者會議2017	澳門
2017年11月16日至17日	野村亞洲高收益企業日	香港

本公司股東週年大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東週年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在香港聯交所網站及本公司網站刊登。

企業管治報告

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

- 1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：
- (1) 任何一位或以上於遞送要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶權利於本公司股東大會上投票)十分之一的股東(「遞送要求人士」)有權發出書面要求(「要求」)，要求董事召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
 - (2) 上述要求應以書面形式透過電郵發送致本公司董事會或公司秘書，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
 - (3) 該股東特別大會應於遞送該要求後兩個月內舉行。
 - (4) 倘於遞送該要求後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞送要求人士可自行以同樣方式作出此舉，而遞送要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞送要求人士作出償付。

2. 提出查詢的程序

- 2.1 股東如對其持股、股份轉讓、登記及支付股息有任何疑問，應向本公司之香港證券登記處提出，其詳細資料已載於本年報「企業資料」一節。
- 2.2 股東可隨時以電郵方式提出任何關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 2.3 謹此提醒，股東提出疑問時應附上詳細聯絡資料，以便本公司在其認為適當的情況下迅速回應。

企業管治報告

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

- 3.1 倘股東欲於本公司股東大會上提呈建議，其建議（「建議」）的書面通知應以電郵方式提交，並附上詳細聯絡資料，本公司電郵地址為ir@sce-re.com。
- 3.2 本公司將向本公司之香港證券登記處核實股東的身份及其要求，待香港證券登記處確認請求乃由股東提出及屬恰當合理後，董事會將酌情決定是否將建議加入會議通知所載的股東大會議程內。
- 3.3 應給予全體股東以考慮股東於股東大會上所提呈建議的通知期間，按以下不同建議性質而有所不同：
 - (1) 如該建議須於本公司股東週年大會上通過，須於不少於21個整日及不少於20個完整營業日發出書面通知；
 - (2) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案通過，須於不少於21個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知；
 - (3) 如該建議須於本公司股東特別大會上以特別決議案以外的方式通過，須於不少於14個整日及不少於10個完整營業日發出書面通知。

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審計財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業務審視

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業務審視載於本年報「管理層討論及分析」中的「業務審視」、「環境政策和表現」、「遵守相關法律法規」及「本集團僱員、客戶及供應商的主要關係」分節中。

業績及股息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報表的第70至176頁。

中期股息每股普通股港幣6分，已於二零一七年十月九日支付。董事會建議向於二零一八年五月十一日名列股東名冊之股東派發本年度的末期股息每股普通股港幣13分，惟須獲本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准。

財務資料概要

摘錄自經審計財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益概要，載於第177至178頁。該概要並不構成經審計財務報表的一部份。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註18。

董事會報告

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註35。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備約為人民幣1,760,214,000元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣61,534,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔本集團年度總採購額少於30%。

本公司或其任何緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本數目5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生

陳元來先生

鄭曉樂先生

黃攸權先生

黃倫先生(自二零一七年三月一日生效)

獨立非執行董事：

丁良輝先生

呂鴻德先生

戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定(除非彼等另外協定)。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

黃朝陽先生、黃攸權先生及丁良輝先生的任期將於本公司應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

本公司已按照上市規則第3.13條，收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第38至41頁。

董事會報告

董事服務合約

黃朝陽先生、陳元來先生及鄭曉樂先生(均為執行董事)已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。黃攸權先生(執行董事)已與本公司訂立服務合約，任期由二零一一年五月一日至二零一三年二月四日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。黃倫先生(執行董事)已與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年三月一日至二零二零年二月二十九日止。各服務合約於當時任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止。

本公司已向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，初步任期由二零一零年一月六日起計為期三年。本公司已於初步任期屆滿後向丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生發出委任函件，委任彼等為獨立非執行董事，為期三年，由二零一三年一月六日起至二零一六年一月五日止，其後可連續自動重續一年，由當時任期屆滿後翌日開始生效，惟訂約方任何一方可發出不少於兩個月書面通知予以終止，且須根據本公司公司章程及上市規則輪值退任。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

薪酬政策及董事酬金

薪酬委員會監督本集團之整體薪酬政策及結構。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除財務報表附註48及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事或其關連實體直接或間接於年度完結時或年內任何時間與本公司、本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事會報告

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469條)在截至二零一七年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期均為有效。

於本年度內，本公司已就其董事及高級管理人員可能面對因企業活動而引起之法律訴訟購買董事及高級管理人員責任險。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	2,000,000,000 (附註1)	2,000,000,000	52.30%
陳元來先生(「陳先生」)	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.29%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	-	144,000,000 (附註3)	144,000,000	3.77%

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	直接實益持有之 購股權數目	佔本公司已發行 股本的百分比
黃攸權先生	34,000,000	0.89%

董事會報告

附註1：該2,000,000,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的2,000,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

年內概無向任何董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12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任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值(按本公司股份於授出日期的收市價計算)超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

董事會報告

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

於本年度內，根據計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一七年 一月一日					於二零一七年 十二月三十一日				
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
董事										
黃攸權先生	24,000,000	-	-	-	-	24,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日	
	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日	
小計	34,000,000	-	-	-	-	34,000,000				
本集團員工										
	190,000,000	-	-	-	-	190,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日	
	60,000,000	-	-	-	-	60,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日	
小計	250,000,000	-	-	-	-	250,000,000				
總計	284,000,000	-	-	-	-	284,000,000				

購股權的行使價由董事會釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

有關於計劃中所授出購股權的價值的其他詳情披露於財務報表附註36。由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

二零一六年，本公司根據計劃授出284,000,000股購股權予公司員工(包括董事)。於二零一七年十二月三十一日，本公司有284,000,000股尚未行使之購股權(二零一六年十二月三十一日：284,000,000股購股權)。

董事會報告

重要合約

年底或年內任何時間，概無本公司或其附屬公司與控股股東或其附屬公司有關本集團的業務的重要合約，且概無控股股東或其附屬公司向本公司或其附屬公司有關本集團的業務不論是否提供服務的重要合約。

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政合約，而該合約並非與本公司的任何董事或任何全職僱員所訂立的服務合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	2,000,000,000	52.30%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

董事會報告

關聯交易

誠如財務報表附註48所作的披露，若干二零一七年十二月三十一日年內本集團的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。本公司已遵守上市規則章節第14A有關該些交易的披露規定。

配售及認購股份

誠如本公司日期為二零一七年九月一日的公告(「該公告」)所載，於二零一七年八月三十一日，本公司、新昇與若干財務機構(作為配售代理，「配售代理」)訂立配售及認購協議，據此：(i) 配售代理同意按悉數包銷基準代表新昇按每股股份3.64港元的價格配售400,000,000股現有股份予獨立投資者(「配售事項」)；及(ii) 新昇按每股股份3.64港元的價格認購400,000,000新股份(新股份的面值為40,000,000港元，而按二零一七年八月三十一日的收市價每股股份4.00港元計算，市值為1,600,000,000港元)(「認購事項」)。配售股份相當於本公司當時現有已發行股本約11.68%及經認購事項擴大後本公司已發行股本約10.46%。認購股份乃根據股東於二零一七年五月十二日舉行的股東週年大會所通過股東決議案向董事授出的一般授權發行。認購事項淨價格為每股股份約3.59港元。

進行配售事項及認購事項旨在補充本集團用作其擴展及發展計劃的長期資金。董事認為，配售事項及認購事項將為本公司提供機會，可籌集更多資金，同時擴大大公司股東基礎及資本基礎。本公司擬將認購事項估計所得款項淨額約1,436,142,000港元用作本公司發展目的及作為本公司的一般營運資金。認購事項所得款項淨額約1,436,142,000港元(相當於約人民幣1,223,306,000元)已誠如該公告所載，被全數用作本公司發展目的及作為本公司的一般營運資金。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於刊發本報告前的最後實際可行日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額不少於25%。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益。

董事會報告

根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一六年一月四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一六年一月四日訂立的協議(「二零一六年融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆400,000,000美元定期貸款融資(「二零一六年融資」)，以償還本集團若干現有債務。

二零一六年融資自二零一六年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一六年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一六年融資協議的違約事項，因此，該二零一六年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

誠如本公司於二零一八年三月十四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一八年三月十四日訂立的協議(「二零一八年融資協議」)，銀行同意授予本公司兩批為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資(「二零一八年融資」)，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

二零一八年融資自二零一八年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一八年融資協議載有一項規定，黃氏家族(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一八年融資協議的違約事項，因此，該二零一八年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本的52.30%。

董事會報告

本集團業務之未來發展

有關本集團業務相當可能有的未來發展的揭示載於本年報「主席報告－展望」中。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一八年三月十四日

獨立核數師報告



致中駿置業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

我們已審計列載於第 70 頁至第 176 頁的中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合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 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「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，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	關鍵審計事項在審計中是如何應對的
<p>投資物業公允值的估計</p> <p>貴集團在中國內地擁有多項投資物業。該等投資物業按公允值計量，而此等投資物業於二零一七年十二月三十一日的賬面總值為人民幣 102 億元。</p> <p>管理層於釐定投資物業的公允值時，須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公允值，貴集團於報告期末聘請外部估值師以對投資物業進行估值。</p> <p>投資物業公允值的估計的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註 3、4 及 15。</p>	<p>我們已評估估值師的客觀性、獨立性及能力。我們亦要求內部估值專家協助我們評估有關估計投資物業公允值的估值時所採納的方法及假設。</p>

刊載於年報內其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

獨立核數師報告

致中駿置業控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁小東。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一八年三月十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	6	16,105,245	12,480,683
銷售成本		(10,620,061)	(9,354,990)
毛利		5,485,184	3,125,693
其他收入及收益	6	122,812	341,472
投資物業公允值變動淨額	15	1,262,744	548,382
銷售及營銷開支		(530,538)	(407,116)
行政開支		(963,431)	(471,771)
其他開支		(332,561)	(129,454)
財務費用	7	(392,048)	(316,894)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		814,542	803,593
聯營公司		(6,062)	(120)
除稅前溢利	8	5,460,642	3,493,785
稅項開支	11	(2,012,091)	(1,053,334)
年內溢利		3,448,551	2,440,451
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		46,017	(38,837)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		157	(95)
換算海外業務的匯兌差額		578,541	(428,055)
可供出售投資：			
公允值變動		52,051	—
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額		676,766	(466,987)
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
物業重估收益		82,872	—
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入淨額		82,872	—
年內其他全面收入／(虧損)		759,638	(466,987)
年內全面收入總額		4,208,189	1,973,464

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,840,035	2,072,284
永久資本工具持有人		51,975	49,967
非控股權益		556,541	318,200
		3,448,551	2,440,451
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		3,516,512	1,666,544
永久資本工具持有人		51,975	49,967
非控股權益		639,702	256,953
		4,208,189	1,973,464
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		人民幣 79.9 分	人民幣 60.5 分
攤薄		人民幣 78.4 分	人民幣 60.5 分

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	14	104,894	109,030
投資物業	15	10,251,718	7,429,400
預付土地租金	16	5,414,497	7,328,897
無形資產	17	3,489	3,653
發展中物業	18	1,524,085	1,222,958
在建工程合約	19	340,667	366,824
於合營公司的投資	20	3,308,894	1,290,028
於聯營公司的投資	21	115,265	114,195
可供出售投資	22	229,541	141,739
金融衍生工具	23	–	139,821
預付款項及按金	26	2,948,515	1,519,782
遞延稅項資產	33	344,923	247,971
非流動資產總值		24,586,488	19,914,298
流動資產			
發展中物業	18	21,740,001	14,798,538
持作出售已落成物業	24	2,967,252	4,572,534
貿易應收款項	25	57,634	185,034
預付款項、按金及其他應收款項	26	2,881,509	1,596,669
應收關連方款項	27	3,468,627	534,162
預付稅項		831,372	630,879
受限制現金	28	1,471,342	1,128,823
已抵押存款	28	25,300	261,941
現金及現金等價物	28	8,145,483	7,211,994
流動資產總值		41,588,520	30,920,574
流動負債			
貿易應付款項及票據	29	3,152,203	2,595,347
其他應付款項及應計費用	30	20,136,559	14,440,593
計息銀行及其他貸款	31	4,481,209	3,427,434
金融衍生工具	23	40,364	–
優先票據及境內債券	32	3,477,192	–
應付關連方款項	27	1,707,222	1,567,671
應付稅項		1,643,712	854,664
流動負債總額		34,638,461	22,885,709
流動資產淨額		6,950,059	8,034,865
總資產減流動負債		31,536,547	27,949,163

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產減流動負債		31,536,547	27,949,163
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	31	8,150,246	8,992,952
金融衍生工具	23	149,031	—
優先票據及境內債券	32	5,414,433	5,857,969
遞延稅項負債	33	1,226,399	993,847
大修撥備	34	38,568	32,564
非流動負債總額		14,978,677	15,877,332
資產淨值		16,557,870	12,071,831
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	329,804	295,732
儲備	37	12,128,322	8,112,085
永久資本工具	38	12,458,126	8,407,817
非控股權益		700,000	900,000
		3,399,744	2,764,014
權益總額		16,557,870	12,071,831

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔																	
	可供出售														永久 資本工具	非控股 權益	權益總計	
	已發行	股份	資本	法定	合併	投資重估	物業重估	其他	購股權	匯兌			總計					
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	資本工具				權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	人民幣千元				人民幣千元
(附註35)		(附註37(b))	(附註37(c))	(附註37(d))				(附註37(e))					(附註38)					
於二零一六年一月一日	295,732	1,339,321	(110,322)	645,244	30	-	-	(31,744)	-	(44,811)	(85,662)	4,919,642	6,927,430	1,200,000	3,471,171	11,598,601		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,072,284	2,072,284	49,967	318,200	2,440,451		
年內其他全面虧損：																		
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(38,837)	-	-	-	-	(38,837)	-	-	(38,837)		
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(95)	-	-	-	-	(95)	-	-	(95)		
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366,808)	-	(366,808)	-	(61,247)	(428,055)		
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(38,932)	-	-	(366,808)	2,072,284	1,666,544	49,967	256,953	1,973,464		
一間附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,600)	(95,600)		
收購非控股權益	-	-	(45,517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,517)	-	(604,544)	(650,061)		
收購並非業務的附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,811	28,811		
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,000	-	900,000		
購回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)		
支付附屬公司非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(292,777)	(292,777)		
向永久資本工具持有人分派 二零一五年末期股息	-	(143,473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,473)	-	-	(143,473)		
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	110,612	-	-	-	-	-	-	-	(110,612)	-	-	-	-		
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	2,833	-	-	-	2,833	-	-	2,833		
於二零一六年十二月三十一日	295,732	1,195,848*	(155,839)*	755,856*	30*	-*	-*	(70,676)*	2,833*	(44,811)*	(452,470)*	6,881,314*	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831		

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔															
	已發行 股本 人民幣千元 (附註35)	股份 溢價賬 人民幣千元 (附註37(b))	資本 儲備 人民幣千元 (附註37(c))	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註37(d))	可供出售					匯兌			永久 資本工具 人民幣千元 (附註38)	非控股 權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元	
					合併 儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	其他 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	流動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				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	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	295,732	1,195,848*	(155,839)*	755,856*	30*	-*	-*	(70,676)*	2,833*	(44,811)*	(452,470)*	6,881,314*	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,840,035	2,840,035	51,975	556,541	3,448,551	
年內其他全面收入：																
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	46,017	-	-	-	-	46,017	-	-	46,017
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	157	-	-	-	-	157	-	-	157
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	-	52,051	-	-	-	-	-	-	52,051	-	-	52,051
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	82,872	-	-	-	-	-	82,872	-	-	82,872
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,380	-	495,380	-	83,161	578,541
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	52,051	82,872	46,174	-	-	495,380	2,840,035	3,516,512	51,975	639,702	4,208,189
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,500)	(48,500)
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	763,085	763,085
收購非控股權益	-	-	(118,606)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,606)	-	(395,793)	(514,399)
收購並非業務的附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,572	81,572
發行股份(附註35)	34,072	1,189,234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223,306	-	-	1,223,306
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
支付附屬公司非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(404,336)	(404,336)
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,975)	-	(51,975)
二零一六年末期股息	-	(429,439)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(429,439)	-	-	(429,439)
二零一七年年中期股息	-	(195,429)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,429)	-	-	(195,429)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	359,132	-	-	-	-	-	-	-	(359,132)	-	-	-	-
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	53,965	-	-	-	53,965	-	-	53,965
於二零一七年十二月三十一日	329,804	1,760,214*	(274,445)*	1,114,988*	30*	52,051*	82,872*	(24,502)*	56,798*	(44,811)*	42,910*	9,362,217*	12,458,126	700,000	3,399,744	16,557,870

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣12,128,322,000元(二零一六年：人民幣8,112,085,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前溢利		5,460,642	3,493,785
就下列各項作出調整：			
財務費用		392,048	316,894
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(814,542)	(803,593)
聯營公司	21	6,062	120
銀行利息收入	6	(41,085)	(38,821)
出售物業及設備項目收益淨額	6,8	(1,601)	(8,785)
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益	6,42	(20,903)	–
出售投資物業損失淨額	8	10,171	55
非對沖金融衍生工具公允值(收益)/虧損	6,8	332,561	(139,821)
提前贖回優先票據的溢價	8	–	129,454
折舊	8,14	21,580	24,678
預付土地租金攤銷	16	17,271	21,595
投資物業公允值變動淨額	15	(1,262,744)	(548,382)
無形資產攤銷	8,17	164	166
議價收購之收益	6,40	–	(43,977)
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	8	66,698	34,306
股權結算購股權開支	36	53,965	2,833
		4,220,287	2,440,507
增添預付土地租金	16	(6,626,250)	(8,155,260)
發展中物業增加		(5,168,434)	(4,134,225)
在建工程合約減少/(增加)		(23,038)	276,370
持作出售已落成物業減少		10,342,470	8,912,734
貿易應收款項減少/(增加)		127,400	(7,630)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(2,445,687)	(1,066,483)
貿易應付款項及票據增加		352,368	75,885
其他應付款項及應計費用增加		5,409,073	3,659,650
大修撥備增加淨額	34	4,263	3,789
		6,192,452	2,005,337
經營產生所得現金		6,192,452	2,005,337
已收利息		41,085	38,821
已付利息		(1,483,544)	(1,186,928)
已付中國企業所得稅		(810,384)	(761,470)
已付中國土地增值稅		(516,059)	(375,537)
		3,423,550	(279,777)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		3,423,550	(279,777)

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	14	(51,215)	(20,111)
增添投資物業	15	(530,144)	(183,086)
出售投資物業所得款項		7,811	14,045
出售物業及設備項目所得款項		3,146	11,942
收購附屬公司的預付款		(955,042)	–
收購附屬公司	40	–	(42,962)
收購並非業務性質的附屬公司	41	(2,258,039)	(266,598)
當失去控制權時視同出售一間附屬公司	42	(105,619)	–
投資於合營公司		(1,295,172)	(24,050)
投資於一間聯營公司		(7,500)	(80,000)
合營公司的股息		202,027	80,361
聯營公司的股息		525	540
應收合營公司及聯營公司款項減少／(增加)		(2,934,465)	42,188
認購可供出售投資		(48,406)	(141,739)
受限制現金增加		(342,519)	(138,866)
已抵押存款減少		236,641	160,051
投資活動所用現金流量淨額		(8,077,971)	(588,285)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款項		3,425,443	–
優先票據發行開支		(42,207)	–
贖回優先票據		–	(2,380,831)
新增銀行及其他貸款		8,381,984	13,161,860
償還銀行及其他貸款		(6,729,895)	(7,710,954)
非控股股東資本貢獻		763,085	–
附屬公司之股本減少		(48,500)	(95,600)
收購非控股權益		(238,539)	(56,061)
應付關連方款項增加淨額		139,551	1,089,162
向永久資本工具持有人分派		(51,975)	(49,967)
發行永久資本工具所得款項		–	900,000
贖回永久資本工具		(200,000)	(1,200,000)
發行股份所得款項		1,240,221	–
發行股份費用		(16,915)	–
支付股息	53	(624,868)	(143,473)
支付附屬公司非控股股東的股息		(404,336)	(292,777)
融資活動所得現金流量淨額		5,593,049	3,221,359

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		938,628	2,353,297
年初現金及現金等價物		7,211,994	4,835,079
匯率變動的影響淨額		(5,139)	23,618
年末現金及現金等價物		8,145,483	7,211,994
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金等價物	28	8,145,483	7,211,994

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點的地址分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。

董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

子公司資料

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 ^a	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
中駿集團(香港)有限公司 ^a	香港	100港元	-	100	投資控股
廈門中駿集團有限公司** (「廈門中駿」)	中國	1,670,000,000港元	-	100	投資控股及 買賣建築材料
上海中駿置業有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	投資控股及 買賣建築材料
北京都市聖景房地產開發有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
漳州龍文華港房地發展有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京京匯房地產開發有限公司**	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股、 物業發展 及物業投資
中駿(泉州)房地產開發有限公司*	中國	人民幣315,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	70	物業發展
福建省海峽西岸投資有限公司* (「海西投資」)	中國	人民幣700,000,000元	-	58	物業發展及 物業投資
泉州市浦西三號置業有限公司***	中國	人民幣900,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司** (「石獅黃金海岸」)	中國	人民幣800,000,000元	-	45	物業發展及 物業投資
泉州駿祥房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	51	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
石獅駿德房地產開發有限公司*	中國	人民幣600,000,000元	-	60	物業發展及 物業投資
漳州駿美房地產開發有限公司***	中國	人民幣300,000,000元	-	85	物業發展
上海駿泰房地產開發有限公司*	中國	人民幣750,000,000元	-	100	物業發展
深圳泛亞房地產開發有限公司**	中國	160,000,000港元	-	82	物業發展
三河市恒美房地產有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
漳州駿景房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	75	物業發展
泉州駿輝房地產開發有限公司***	中國	人民幣250,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
天津駿潤房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿富房地產開發有限公司*	中國	人民幣960,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京駿宇房地產開發有限公司*	中國	人民幣400,000,000元	-	100	物業發展
北京駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
天津駿坤房地產開發有限公司*	中國	人民幣300,000,000元	-	51	物業發展
南昌駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿沃房地產開發有限公司*	中國	人民幣480,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
上海衡智房地產有限公司* (「上海衡智」)	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
上海駿博房地產開發有限公司***^	中國	人民幣209,000,000元	-	100	物業發展
上海駿鳴房地產開發有限公司***	中國	人民幣1,100,000,000元	-	100	物業發展
杭州白鷺房地產開發有限公司**^ (「杭州白鷺」)	中國	人民幣8,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安駿宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣 150,000,000 元	-	80	物業發展及 物業投資
濟南駿泉房地產開發有限公司**	中國	人民幣 700,000,000 元	-	45	物業發展
南昌駿捷房地產開發有限公司***	中國	88,790,000 美元	-	100	物業發展
漳州駿豐房地產開發有限公司*	中國	人民幣 50,000,000 元	-	90	物業發展
杭州駿錦實業發展有限公司*	中國	人民幣 363,787,500 元	-	96	物業發展
上海駿獻房地產開發有限公司*	中國	人民幣 1,100,000,000 元	-	100	物業發展
徐州駿嘉房地產開發有限公司***	中國	90,000,000 美元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

- * 根據中國法律註冊為有限公司
- ** 根據中國法律註冊為外商獨資公司
- *** 根據中國法律註冊為中外合資企業
- ^ 於二零一七年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣3,790,998,000元(二零一六年：人民幣3,833,292,000元)(附註31)。
- ° 於二零一七年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為二零一五年七月發行於二零二零年到期的350,000,000美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)的抵押及於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的500,000,000美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)(附註32)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。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」)(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的披露規定而編製。除投資物業、可供出售投資及金融衍生工具按公允值計量外，該等財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

合併基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。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。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，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。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母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、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動

本集團已就本年度之財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期之年度改進 所載香港財務報告準則第12號(修訂)	披露於其他實體的權益：釐清香港財務報告準則第12號之範圍

除列於下文載於香港會計準則第7號(修訂)的影響外，採納以上經修訂準則對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。財務報表內附註43已提供融資活動所產生的負債變動之披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之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)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款特性 ²
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂)	對香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益的澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易與預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
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號的修訂 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號的修訂 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號(修訂)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。採用有關修訂時，實體無需重列過往期間的財務報告資料。倘實體選擇採用全部三項修訂並滿足其他標準時，可按追溯基準應用有關修訂。本集團將會自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零一七年，本集團已評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。本集團預期繼續按公允值計量現時按公允值持有的所有金融資產。由於該等投資擬於可見未來仍然持有，且本集團預期選擇於其他全面收益呈列公允值變動，現時持作出售的若干股權投資將以按公允值計入其他全面收益的方式計量。該等投資終止確認時，於其他全面收益表列賬的股權投資收益及虧損不得重新計入損益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公允值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公允值計入損益的財務擔保合約的減值，須按十二個月基準或可使用年期基準以預期信貸虧損模型入賬。本集團將應用簡化方法，並將根據所有其貿易應收款項餘下年期內的所有現金差額現值而估計的可使用年期預期虧損入賬。此外，本集團將採用一般方法，並將根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入賬。

總體而言，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期虧損模式，將導致就有關本集團按攤銷成本計量的金融資產，以及於本集團應用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目的尚未產生信貸虧損需提早作出撥備。

根據本公司董事的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，則本集團於二零一八年一月一日將予確認的減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額略微增加，主要乃由於貿易應收款項的預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將減少於二零一八年一月一日的期初保留溢利及增加遞延稅項資產。

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)針對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)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂預期應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除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)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營或合營公司的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定，然而，該準則可於現時採納。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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15號於二零一四年七月頒佈，建立一個新的五步模式，以確認客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行績效責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認規定。於初次應用該準則時，須全面追溯應用或部分追溯應用。二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文，以確認初次採納的累計影響，並對二零一八年一月一日之期初保留溢利作出調整，此外，本集團計劃僅對於二零一八年一月一日前尚未完成之合約應用該等新規定。本集團預期將於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號後作出之過渡性調整並不重大。然而，會計政策之預期變動(見下文詳述)將對本集團二零一八年起的財務報表造成重大影響。於二零一七年內，本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

本集團主要從事物業開發、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。採納香港財務報告準則第15號後對本集團的預期影響概述如下：

物業開發會計處理

(a) 收入確認的時間

現時，物業銷售所得收入於物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買方(惟本集團並無保留一般與所有權有關的管理權或對物業的實際控制權)，即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，物業銷售所得收入於物業的控制權轉讓予買方時確認。需要作出判斷評估控制權是隨著時間或於某一時刻轉讓。由於合同限制，本集團的物業一般無替代用途，且當本集團有權就迄今為止已完成的履約部份獲得客戶付款時，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

物業開發會計處理(續)

(a) 收入確認的時間(續)

本集團已評估，本集團所用的銷售協議於很大程度上是標準化的，倘屬於使用標準買賣協議的預售情況，根據香港財務報告準則第15號，本集團無權就迄今為止已完成的履約部份獲得付款，因此，大部份物業銷售收入並不符合隨著時間確認的條件。本集團預期直至本集團向買方交付物業之時方會確認大部份物業銷售所得收入。本集團預期應用香港財務報告準則第15號將不會對相關期間確認收入的時間構成重大影響。

(b) 銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後，本集團會向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，對獲取合同增加的成本(包括銷售佣金)如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。現時，本集團將與獲取物業買方的買賣協議相關的銷售佣金列作開支處理。因此，本集團預期確認資產將會導致二零一八年一月一日的期初保留溢利增加。

(c) 已竣工物業銷售的融資部分

香港財務報告準則第15號要求，倘融資影響屬重大，物業開發商須將合同的融資部分與收入分開處理，惟須根據實際權宜之計，付款與交付物業之期間將少於一年。現時，預期本集團項目的物業付款與交付之間的時間將超過一年。因此，融資部分被視為重大。融資部分的金額於合同開始之時估計，而付款計劃由物業買方按可於本集團與客戶的個別融資交易反映的貼現率確認，有關貼現率反映本集團的信貸特性以及任何已提供的抵押品或擔保。利息支出僅於合同責任(預收款項)於客戶合同的會計處理確認時方會確認。本集團預期將會作出一項調整，將本年度期初保留溢利減少，以反映預收款項的相應增加金額。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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號於二零一六年五月頒佈，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)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－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租賃確認豁免可供選擇－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，或涉及應用重估模型的物業及設備類別，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。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。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於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較根據香港會計準則第17號作出更多披露。出租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號。本集團現正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將來會否採用的過渡方式及寬免。誠如財務報表附註46(b)，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約應付的未來最低租金總額約為人民幣29,282,000元。採納香港財務報告準則第16號，當中所列部分金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價資產租賃及短期租約的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租約。

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號(修訂)，是為釐清當投資物業(由包括在建物業發展中物業)轉入或轉出時，該修訂訂明用途變更將包括該物業是否符合或不再符合投資物業定義的評估；及物業用途已變更的輔助證明。該修訂應於改變用途發生時或於實體首次應用該修訂時的年度報表時段開始時期後應用。實體應重新評估於首次應用該修訂時所持有的物業分類；及如適用應重新分類物業以反映該日所存在的情況。當不需使用事後資料時，追溯應用才可被應用。本集團預期該修訂於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效。本集團預期該等修訂將不會對本集團的財務報表有重大影響。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於二零一七年六月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號，於應用香港會計準則第21號時在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，就如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體首次確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目存在多筆預付款或預收款，實體應就每筆支付或收取的預付代價釐定交易日期。實體可按全面追溯基準應用該詮釋或就實體首次應用詮釋的報告期初或於先前報告期初(將其於實體首次應用該詮釋的報告期的財務報表呈列為比較資料)採用未來適用法應用該詮釋。本集團預期於二零一八年一月一日起採用未來適用法應用該詮釋。預期有關修訂將不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

於二零一七年七月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務狀況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體檢查稅務機關的稅項處理時所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋應按追溯基準應用：在無須採用事後確認的情況下採用全面追溯基準應用；或與在首次應用日期所確認的累計影響(對期初權益的調整)一併追溯應用，而無須重述比較資料。本集團預期於二零一九年一月一日起應用該詮釋。預期有關修訂將不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

3. 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。重大影響為參與被投資公司財務及營運政策決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營公司的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

本集團於聯營公司及合營公司的投資按權益會計法以本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及其他全面收益。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證。收購聯營公司或合營公司所產生商譽乃計入作為本集團於聯營公司或合營公司投資的部分。

倘於聯營公司投資成為於合營公司投資，反之亦然，則保留權益不會重新計量。而投資將繼續以權益法列賬。於所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響或共同控制合營公司後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項的公允值間的任何差額乃於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向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本權益的總和。於各業務合併中，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，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。分類為金融工具一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業，可供出售投資及金融衍生工具。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。公允值計量乃根據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。主要及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按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自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，所產生的經濟效益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

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，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露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等級分類：

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：基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級：基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性於本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)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(發展中物業、持作出售已落成物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損乃於產生期間計入損益內與已減值資產功能一致之開支項目內。

於各報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定該項資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

(a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施以重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員的其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (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)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為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連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從損益中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關主要檢察的開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。倘須定期替換大部份物業及設備，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。所使用的主要折舊年率如下：

融資租賃土地	按租約年期
樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢俬、裝置及辦公室設備	19%至25%
運輸工具	10%至25%

倘若物業及設備項目的部份具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部份，其各部份各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以包括首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

重估物業及設備的價值變動作為物業重估儲備變動處理。就單個資產而言，如果該儲備合計不足抵銷赤字，則赤字超出的部分扣自損益。任何後續重估盈餘以之前扣除的赤字為限計入損益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能於正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

收益於發展完成後方會確認。已向買方就於發展完成前的發展中預售物業收取及應收取的銷售按金／分期付款列為流動負債。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排(續)

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部份外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於一項無形資產終止確認期間在損益中確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益中確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業推定成本為其改變用途之日之公允值。

如果本集團一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業及設備及折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面金額與其公平價值之間的任何差額採用「物業及設備及折舊」會計政策中價值重估相同的會計方式處理。

租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按最低租賃款項之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自損益中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金(扣除已收出租人之任何優惠)乃以直線法按租賃年期在損益中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產中於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融投資、貸款及應收款項及可供出售金融資產(視情況而定)。當金融資產初步確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則以公允值加購買金融資產之交易成本計算。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

期後計量

金融資產按不同類別作其後計量如下：

透過損益按公允值列賬之金融資產

透過損益按公允值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公允值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。衍生工具(包括獨立的嵌入式衍生工具)亦被分類為持作買賣，除非被指定為香港會計準則第39號所定義之有效對沖工具則除外。

透過損益按公允值列賬之金融資產按公允值於財務狀況表入賬，而公允值正額淨變動則於損益表內呈列為其他收入及收益，公允值負額淨變動則於損益表內呈列為其他開支。公允淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」載列之政策確認。於初步確認時指定為透過損益按公允值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷於損益中列為其他收入及收益。貸款及應收款項的減值所產生的虧損分別於損益內之財務費用及其他開支確認。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公允值列賬之金融投資。

於首次確認後，可供出售金融投資隨後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧乃於損益並確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於損益並確認為收入。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部份或一組相似金融資產的一部份)主要在下列情況下終止確認(從綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部份風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，需評估是否及何種程度上保留該項資產擁有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，該資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認入賬。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

本集團倘以擔保形式持續參與轉讓資產時，則以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量的現值所造成的影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

任何發現的減值虧損會按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有應屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則對貸款及應收款項連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在後續期間，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇清，該項收回將計入損益內之其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。當發生可供出售資產減值時，成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公允值，扣減之前曾在損益確認的任何減值損失的差額，將撥離其他全面收益，並確認在損益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘股本投資被列作可出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公允值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前確認在損益的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於確認於損益。分類為可供出售之股本工具的減值虧損不可透過損益撥回，而於減值後其公允值增加會直接於其他全面收益中確認。

釐定何者屬「大幅」或「長期」時須進行判斷。作出判斷時，本集團評估(其中包括)投資公允值低於成本之期間或程度。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及融資或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債以公允值進行初始計量，而如屬貸款或融資，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關連方款項、計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券。

期後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及融資

於初步確認後，計息銀行及其他貸款及境內債券隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在後續期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化於損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求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的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之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付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

金融衍生工具及對沖會計

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允值或現金流量變動的度。此類對沖在抵銷該等公允值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖，包括對沖列作部份淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的同類方式入賬。有關對沖有效部份的對沖工具盈虧在其他全面收入確認入賬，而無效部份的盈虧則在損益內確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的盈虧的累計價值將轉撥至損益賬。

非指定為有效對沖工具的衍生工具應考慮一切相關事實及情況(即相關合同現金流)來分類為流動部份或非流動部份或分開為流動部份及非流動部份。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款及性質與現金類似的資產)。

永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認；及
- (f) 土地開發合約及補充合約(定義見附註19)所得收入，當已發展地塊的風險及回報已轉移及收益額能可靠地計量。

土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據補充合約(定義見附註19)，待每幅地塊所需的建設及準備工程完成後，南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後支付。

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及準備工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

土地開發合約(續)

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團進行建設及準備工程所得收益，減除直至完成的成本及根據當時市況收益變現將產生的成本。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會用以股權為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股權工具之代價(「股權結算交易」)。

與僱員進行股權結算交易之成本乃按授出當日之公允值計算。公允值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註36。

股權結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前每個結算日就股權結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股權工具數目之最佳估計。每一期間於損益之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定獎勵之授出日公允值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為將最終歸屬為本集團股權工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公允值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公允值中反映及導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款(續)

倘以權益結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股權付款之公允值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂(見上段所述)處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。若員工獲取全部供款前已離開計劃，本集團並不能使用作廢供款減少未付之供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益內扣除。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部份。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

末期股息經股東批准後方確認為負債。

擬派末期股息已於財務報表附註中披露。

外幣

本集團的財務報表以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。因貨幣項目結算或兌換產生的差額均會確認於損益中。

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益中重新分類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用計量公允值當日的匯率換算。換算以公允值計量的非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公允值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公允值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售或根據融資租賃單獨租出，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業，不論在建或已落成，均須於各報告期末重新估值。

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業與持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。整個項目的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

本集團於中國的投資物業以公允值計量。投資物業為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的物業。當考慮釐定遞延稅時是否推翻香港會計準則第12號所得稅項所作透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定，本集團已制定判斷標準，如持有投資物業之業務模式是否旨在享用於持有該等投資物業期間或透過出售所產生之顯著經濟利益。推定僅在有充分證據的情況下方可被推翻，有關證據如過往交易、未來發展計劃或管理層擬展示持有投資物業乃旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售。管理層將於各報告日期就推定進行持續評估。

本集團持有少於多數投票權的合併實體

本集團認為其控制鴻富投資有限公司(「鴻富」)及其子公司，包括石獅黃金海岸，儘管其擁有少於該公司50%投票權。此因以前年度本集團與鴻富的一名股東達成一項協議，該股東於鴻富董事會的權力乃委託予本集團。因此，本集團能控制及指導鴻富的財務及經營活動。

本集團亦認為其控制泉州市萬科駿禾置業有限公司、濟南駿泉房地產開發有限公司及徐州滬澎豐源商業管理有限公司，儘管其擁有少於該等公司50%的股本權益。根據該等公司的組織章程大綱及細則，本集團有權委任該等公司董事會多數董事。由於所有重大決策(包括該等公司的經營及財務活動)乃由董事會會議簡單投票多數決定，故本集團能控制及指揮該等公司的財務及經營活動。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

5. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益

收益，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅，增值稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額、物業管理費，已收土地開發收入及項目管理收入(扣除營業稅及增值稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
物業銷售	15,573,839	11,705,120
租金收入總額	123,499	136,636
物業管理費	270,295	165,335
土地開發收入	85,691	397,490
項目管理收入	51,921	76,102
	16,105,245	12,480,683
其他收入及收益		
銀行利息收入	41,085	38,821
匯兌收益淨額	–	75,382
沒收按金的收入	17,061	5,673
出售物業及設備項目收益淨額	1,601	8,785
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益(附註42)	20,903	–
非對沖金融衍生工具公允值收益	–	139,821
議價收購之收益(附註40)	–	43,977
其他	42,162	29,013
	122,812	341,472

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	1,567,441	1,159,771
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註34)	1,741	1,460
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	1,569,182	1,161,231
減：資本化的利息	(1,177,134)	(844,337)
	392,048	316,894

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本		10,342,470	8,912,734
已提供服務成本		277,427	442,090
折舊	14	21,580	24,678
預付土地租金攤銷	16	17,271	21,595
無形資產攤銷*	17	164	166
大修撥備	34	5,003	4,787
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		15,409	12,512
產生租金的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修及保養)		441	298
核數師酬金		3,600	3,435
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		494,570	308,595
股權結算購股權開支		53,965	2,833
退休金計劃供款		64,035	30,249
減：資本化的金額		(143,260)	(35,259)
		469,310	306,418
匯兌(收益)／虧損淨額		135,081	(75,382)
非對沖金融衍生工具公允值收益		—	(139,821)
非對沖金融衍生工具公允值虧損**		332,561	—
提前贖回優先票據的溢價**		—	129,454
持作出售已落成物業減值至可變現淨值		66,698	34,306
出售投資物業損失淨額		10,171	55
出售物業及設備項目收益淨額	6	(1,601)	(8,785)

* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

** 該些項目於年內計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據上市規則，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)規例第二部份披露的董事酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金	717	708
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,586	6,682
業績相關酌情花紅	8,039	7,908
股權結算購股權開支	6,635	323
退休福利計劃供款	97	117
	21,357	15,030
	22,074	15,738

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	實物利益 人民幣千元				
二零一七年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	239	-	-	-	-	239
呂鴻德先生	239	-	-	-	-	239
戴亦一先生	239	-	-	-	-	239
	717	-	-	-	-	717

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	實物利益 人民幣千元				
二零一六年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	236	-	-	-	-	236
呂鴻德先生	236	-	-	-	-	236
戴亦一先生	236	-	-	-	-	236
	708	-	-	-	-	708

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	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
二零一七年						
執行董事：						
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,613	2,419	-	16	4,048
陳元來先生	-	1,311	1,530	-	16	2,857
鄭曉樂先生	-	1,311	1,530	-	16	2,857
黃攸權先生	-	1,310	1,311	6,635	36	9,292
黃倫先生*	-	1,041	1,249	-	13	2,303
	-	6,586	8,039	6,635	97	21,357

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	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
二零一六年						
執行董事：						
黃先生	-	1,592	2,388	-	15	3,995
陳元來先生	-	1,294	1,510	-	15	2,819
鄭曉樂先生	-	1,294	1,510	-	15	2,819
李維先生(「李先生」)**	-	1,251	1,250	-	36	2,537
黃攸權先生	-	1,251	1,250	323	36	2,860
	-	6,682	7,908	323	117	15,030

* 黃倫先生已獲委任為執行董事並於二零一七年三月一日起生效。

** 李先生已辭任執行董事職務並於二零一七年一月一日起生效。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一六年：無)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中五名(二零一六年：五名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一六年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,232,289	577,927
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	645,488	447,462
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	(3,967)	(84,410)
	1,873,810	940,979
遞延(附註33)	138,281	112,355
年內稅項開支總額	2,012,091	1,053,334

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

11. 稅項開支 (續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	5,460,642	3,493,785
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	1,483,303	888,760
特定城市的較低稅率	(66,202)	(63,498)
調整過往期間的當期所得稅	(3,967)	(84,410)
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(202,120)	(200,869)
毋須課稅的收入	(10,898)	(12,781)
不可扣稅的開支	348,592	178,138
未確認的稅項虧損	–	2,180
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	(22,873)	1,700
土地增值稅	645,488	447,462
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅的稅務影響	(159,232)	(103,348)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	2,012,091	1,053,334

截至二零一七年十二月三十一日止年度分佔合營公司的應佔稅項開支為人民幣203,465,000元(二零一六年：人民幣273,126,000元)及應佔聯營公司的稅項抵免為人民幣523,000元(二零一六年：稅項開支人民幣529,000元)，均已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股港幣6分(二零一六年：無)	195,429	–
擬派末期股息 — 每股普通股港幣13分(二零一六年：港幣14分)	413,984	429,439
	609,413	429,439

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數共3,553,155,068股(二零一六年：3,423,840,000股)計算。

每股攤薄盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使或轉換成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本盈利進行任何調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	2,840,035	2,072,284
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	3,553,155,068	3,423,840,000
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	69,174,117	—
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	3,622,329,185	3,423,840,000

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

14. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 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	92,722	40,256	44,571	97,872	275,421
累計折舊	(18,561)	(32,383)	(30,693)	(84,754)	(166,391)
賬面淨值	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
於二零一七年一月一日扣除累計折舊	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
添置	3,585	11,151	28,361	8,118	51,215
收購並非業務性質的附屬公司(附註41)	-	-	248	530	778
於轉至投資物業當日的重估盈餘	82,872	-	-	-	82,872
折舊	(2,596)	(3,765)	(6,895)	(8,324)	(21,580)
出售	(1,002)	-	(509)	(34)	(1,545)
當失去控制權時視同出售一間附屬公司(附註42)	-	-	(84)	-	(84)
轉至投資物業(附註15)	(115,792)	-	-	-	(115,792)
於二零一七年十二月三十一日扣除累計折舊	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
於二零一七年十二月三十一日：					
成本	49,656	51,407	67,927	100,383	269,373
累計折舊	(8,428)	(36,148)	(32,928)	(86,975)	(164,479)
賬面淨值	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

14. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本	100,178	35,852	36,654	94,584	267,268
累計折舊	(20,524)	(29,014)	(28,109)	(73,232)	(150,879)
賬面淨值	79,654	6,838	8,545	21,352	116,389
於二零一六年一月一日扣除累計折舊	79,654	6,838	8,545	21,352	116,389
添置	-	4,404	9,545	6,162	20,111
收購附屬公司(附註40)	-	-	307	-	307
收購並非業務性質的附屬公司(附註41)	-	-	45	13	58
折舊	(2,901)	(3,369)	(4,290)	(14,118)	(24,678)
出售	(2,592)	-	(274)	(291)	(3,157)
於二零一六年十二月三十一日扣除累計折舊	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	92,722	40,256	44,571	97,872	275,421
累計折舊	(18,561)	(32,383)	(30,693)	(84,754)	(166,391)
賬面淨值	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣30,568,000元(二零一六年：人民幣71,821,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註45)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日賬面淨值	5,484,500	150,000	5,634,500
添置	4,353	178,733	183,086
出售	(14,100)	–	(14,100)
由發展中物業轉入	–	914,613	914,613
由持作出售已落成物業轉入	162,919	–	162,919
公允值調整收益淨額	243,348	305,034	548,382
結轉	242,380	(242,380)	–
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日賬面淨值	6,123,400	1,306,000	7,429,400
添置	8,122	522,022	530,144
出售*	(293,842)	–	(293,842)
由發展中物業轉入	–	447,156	447,156
由持作出售已落成物業轉入	760,324	–	760,324
由物業及設備轉入(附註14)	115,792	–	115,792
公允值調整收益淨額	633,522	629,222	1,262,744
於二零一七年十二月三十一日賬面淨值	7,347,318	2,904,400	10,251,718

* 總賬面值為人民幣275,860,000元的投資物業於年內被出售並作為收購非控股權益的作價。

本集團所有的投資物業均位於中國大陸。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一七年十二月三十一日重新估值為人民幣10,251,718,000元(二零一六年：人民幣7,429,400,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣5,771,766,000元(二零一六年：人民幣2,708,900,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註45)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生及其家族成員(連同黃先生即「黃氏家族」)所控制之公司，進一步詳情概要載於附註46(a)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允值計量分類至公允值等級第三層，而其變動詳情於上述披露。

董事認為，所有以公允值計量的投資物業，目前的使用乃其最高及最佳使用。

以下表格列示本集團投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級)	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：		
辦公樓物業	3,343,992	1,966,900
商業物業	6,413,726	5,174,500
停車場	494,000	288,000
	10,251,718	7,429,400

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

	估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)	
			二零一七年	二零一六年
辦公樓物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	42-220	42-180
		資本化率	4%-6%	4%-6%
		每平方米價格(人民幣元)	8,000-38,500	12,500-38,000
商業物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	34-605	36-710
		資本化率	4%-6.5%	5%-6.5%
		每平方米價格(人民幣元)	6,500-96,000	20,000-94,000
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	650-1,800	800-1,800
		資本化率	4%-6%	4%-5%
		每個停車位價格(人民幣元)	150,000- 350,000	170,000- 270,000

已落成投資物業及在建投資物業之估值是根據投資法資本化現有租賃所得租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備，或參照可比較市場交易採用直接比較法進行釐定。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

每平方米或每個停車位的估計租金價值或價格單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅增加(減少)。資本化率單獨出現大幅增加(減少)將會導致投資物業的公允值出現大幅減少(增加)。

一般而言，每平方米的估計租金價值及每平方米的價格所作出假設出現變動，會伴隨著開發溢利方向性相似變動及資本化率的反向變動。

16. 預付土地租金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	7,350,320	3,069,407
添置	6,626,250	8,155,260
收購並非業務性質的附屬公司(附註41)	3,241,060	685,594
轉至發展中物業	(12,557,328)	(5,187,065)
由預付款項及按金轉入	784,615	648,719
年內已確認	(17,271)	(21,595)
於十二月三十一日賬面淨值	5,427,646	7,350,320
預付款項、按金及其他應收款項的流動部份	(13,149)	(21,423)
非流動部份	5,414,497	7,328,897

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,004,198,000元(二零一六年：人民幣5,942,152,000元)的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註45)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

17. 無形資產

特許經營權

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷 年內確認攤銷	3,653 (164)	3,819 (166)
於十二月三十一日	3,489	3,653
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(1,372)	(1,208)
賬面淨值	3,489	3,653

於二零零六年三月二十八日，本集團的一間附屬公司泉州市海峽體育中心有限公司（「海峽體育中心」）與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

該項服務特許權安排涉及本集團（作為經營人）(i) 支付特定金額（作為代價），以獲取該等設施的特許經營權；(ii) 於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii) 有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構（作為授予人）將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18. 發展中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	21,740,001	14,798,538
超過正常營運週期後列作非流動資產	1,524,085	1,222,958
	23,264,086	16,021,496
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	6,972,616	7,020,941
一年後	14,767,385	7,777,597
	21,740,001	14,798,538

於二零一七年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣12,162,467,000元(二零一六年：人民幣9,545,183,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註45)。

19. 在建工程合約

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	366,824	643,194
增加	51,829	28,327
轉至發展中物業	(49,195)	–
出售	(28,791)	(304,697)
於十二月三十一日	340,667	366,824

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的銷售所得款項。

在建工程合約代表本集團就相關地塊興建及準備工程之土地開發合約所產生的成本，包括搬遷及拆遷工作、建造成本、材料、用品，於發展期間的相關借貸資金的資本化借貸成本及該土地開發合約直接應佔的其他成本。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

19. 在建工程合約(續)

於二零一六年二月二十二日，本集團與南安政府訂立補充土地開發合約(「補充合約」)，據此，南安政府已修訂土地開發合約的若干條款及條件。根據補充合約，本集團繼續就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。南安政府將支付本集團該項目所產生的建設及其他相關成本加協定利潤。該款項將由南安政府於南安政府透過公開拍賣售出相關地塊後支付。

20. 於合營公司的投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨額	3,320,807	1,301,941
應付合營公司款項	(11,913)	(11,913)
	3,308,894	1,290,028

應付合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團重大合營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 受益百分比	主要業務
上海中駿創富房地產 有限公司*	註冊資本 人民幣1,800,000,000元	中國	56 ⁽¹⁾⁽²⁾	物業發展及 物業投資
(「上海中駿創富」)				

* 根據中國法律註冊為中外合資企業

(1) 根據有關股東協議，本集團有權享有於該實體董事會上40%的投票權。

(2) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，經：(i)以代價人民幣334,000,000元向上海中駿創富的合營公司夥伴收購上海中駿創富的10%股本權益；及(ii)以代價人民幣140,140,000元向悅豐投資有限公司(「悅豐」，一間由本集團擁有43%的合營公司，其持有上海中駿創富的70%股本權益)的合營公司夥伴出售悅豐的5.5%股本權益後，本集團於上海中駿創富的股本權益由50%增加至56%。

所有上述的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

附註：

- (a) 下表列示有關於被視為本集團重大合營公司的上海中駿創富的財務資料概述(經調整會計政策上的任何差異及與財務報表中的賬面值對賬)：

有關於上海中駿創富的財務資料概述

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	53,724	29,967
其他流動資產	3,044,343	3,631,915
流動資產	3,098,067	3,661,882
非流動資產	4,064,943	1,956,302
其他流動負債	(1,839,578)	(1,631,052)
流動負債	(1,839,578)	(1,631,052)
非流動金融負債	(1,210,477)	(930,871)
非流動負債	(1,210,477)	(930,871)
資產淨值	4,112,955	3,056,261
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬(附註)：		
本集團所擁有百分比	30%	20%
該投資的賬面值	1,233,886	611,252
收入	206,446	4,508,748
銀行利息收入	8,066	15,892
折舊	(716)	(720)
稅項支出	(94,280)	(894,623)
年內溢利及全面收入總額	1,056,694	1,267,888

附註：除直接持有的30%(二零一六年：20%)權益外，本集團同時透過一間合營公司間接持有另外26%(二零一六年：30%)權益。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(b) 下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利淨額	519,465	550,016
分佔合營公司的其他全面收入／(虧損)	46,017	(38,837)
分佔合營公司的全面收入總額	565,482	511,179
本集團於合營公司的投資賬面總額	2,086,921	690,689

21. 於聯營公司的投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨額	115,265	114,195

所有聯營公司均按權益法於財務報表內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內虧損	(6,062)	(120)
分佔聯營公司的其他全面收入／(虧損)	157	(95)
分佔聯營公司的全面虧損總額	(5,905)	(215)
本集團於聯營公司的投資賬面總額	115,265	114,195

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

22. 可供出售投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市股本投資，按公允值	229,541	141,739

年內，該等可供出售投資的總收益為人民幣52,051,000元(二零一六年：無)並於其他全面收入確認。

以上的投資包括並無到期日及票面利率並指定為可供出售金融資產的股權投資。

23. 金融衍生工具

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
封頂貨幣互換掉期合約分類為：		
流動負債	(40,364)	—
非流動資產／(負債)	(149,031)	139,821
	(189,395)	139,821

本集團與一間銀行訂立若干封頂貨幣互換掉期合約，以管理外匯風險。

該等封頂貨幣互換掉期合約並非指定作對沖之用，且按公允值計量並計入損益。年內，非對沖衍生工具的公允值變動為虧損人民幣332,561,000元(二零一六年：收益人民幣139,821,000元)，並計入損益中。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

24. 持作出售已落成物業

所有持作出售已落成物業均按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣503,085,000元(二零一六年：人民幣337,132,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註45)。

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

25. 貿易應收款項(續)

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期至 90 日	33,228	123,435
91 日至 180 日	18,022	3,306
181 日至 365 日	5,037	54,030
365 日以上	1,347	4,263
	57,634	185,034

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	57,632	176,520
逾期一至六個月	2	3,305
逾期七至十二個月	-	946
逾期超過一年	-	4,263
	57,634	185,034

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付款項(附註(a))	3,671,864	1,839,839
按金	642,150	430,681
其他應收款項(附註(b))	1,516,010	845,931
	5,830,024	3,116,451
非流動部份	(2,948,515)	(1,519,782)
流動部份	2,881,509	1,596,669

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣1,490,982,000元(二零一六年：人民幣814,291,000元)。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購非控股權益的代價人民幣594,000,000元以抵銷應收相關非控股股東款項而支付。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收關連方款項：		
合營公司	3,324,752	532,125
聯營公司	143,875	2,037
	3,468,627	534,162
應付關連方款項：		
由黃氏家族控制的公司	552	2,343
合營公司	1,632,899	1,529,450
聯營公司	73,771	35,878
	1,707,222	1,567,671

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

並無應收關連方款項逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及銀行存款結餘	9,642,125	8,602,758
減：受限制現金(附註)	(1,471,342)	(1,128,823)
已抵押存款(附註(e))	(25,300)	(261,941)
現金及現金等價物	8,145,483	7,211,994

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。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一七年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣848,590,000元(二零一六年：人民幣790,511,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一七年十二月三十一日，該等按金為人民幣57,422,000元(二零一六年：人民幣38,620,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一七年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一六年：人民幣6,000,000元)。
- (d) 除以上附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金及永久資本工具所得款項(附註38)的使用有所限制。於二零一七年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣559,330,000元(二零一六年：人民幣293,692,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度及應付票據(附註45)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行存款結餘及定期存款為人民幣8,447,052,000元(二零一六年：人民幣8,534,948,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，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。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行存款結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

29. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,014,497	2,540,470
一年以上	137,706	54,877
	3,152,203	2,595,347

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣204,743,000元(二零一六年：人民幣325,417,000元)由若干本集團的銀行存款(附註28)作抵押。

30. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預收款項(附註(a))	15,610,834	12,394,513
已收按金	422,682	206,921
應計費用	219,598	112,157
少數股東墊款(附註(b))	1,964,534	874,528
其他應付款項(附註(c))	1,918,911	852,474
	20,136,559	14,440,593

附註：

- (a) 預收款項是指本集團已收的預售物業購買者的銷售所得款項。
- (b) 少數股東墊款乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他貸款

	二零一七年			二零一六年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.35–5.94	2018	1,481,312	2.50–6.00	2017	1,520,305
銀行貸款 — 無抵押	3.06	2018	225,897	2.29–2.35	2017	277,169
長期銀行貸款的流動部份 — 有抵押	4.35–4.80	2018	1,036,000	4.80–5.46	2017	1,165,960
其他貸款 — 有抵押	4.75–8.00	2018	1,738,000	5.83–8.50	2017	464,000
			<u>4,481,209</u>			<u>3,427,434</u>
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.35–5.94	2019–2027	4,076,546	4.80–5.94	2018–2019	4,766,952
其他貸款 — 有抵押	5.70–8.75	2019–2020	4,073,700	4.75–8.50	2018–2019	4,226,000
			<u>8,150,246</u>			<u>8,992,952</u>
			<u>12,631,455</u>			<u>12,420,386</u>

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	2,743,209	2,963,434
第二年	3,151,071	1,836,222
第三至五年(包括首尾兩年)	846,755	2,930,730
長於五年	78,720	–
	6,819,755	7,730,386
應償還其他貸款：		
一年內	1,738,000	464,000
第二年	3,363,700	1,226,000
第三至五年(包括首尾兩年)	710,000	3,000,000
	5,811,700	4,690,000
	12,631,455	12,420,386

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註45披露。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣3,790,998,000元(二零一六年：人民幣3,833,292,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押，詳情載於財務報表附註1。
- 除於二零一六年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣113,025,000元以港元列值及於二零一七年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣2,527,195,000元(二零一六年：人民幣2,903,401,000元)以美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣5,195,760,000元(二零一六年：人民幣5,175,000,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣2,301,298,000元(二零一六年：人民幣2,733,292,000元)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

32. 優先票據及境內債券

	二零一七年				二零一六年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一五年優先票據	350美元	10.00	2020	2,229,024	350美元	10.00	2020	2,387,676
二零一七年優先票據	500美元	5.875	2022	3,185,409	-	-	-	-
境內債券	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,477,192	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,470,293
				8,891,625				5,857,969
非流動部份				(5,414,433)				(5,857,969)
流動部份				3,477,192				-

(a) 優先票據

按本公司與二零一五年優先票據及二零一七年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用品溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一五年優先票據及二零一七年優先票據。

二零一五年優先票據及二零一七年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押(附註1)。

於二零一七年三月及四月，本集團發行於二零二二年到期的本金總額500,000,000美元5.875%的優先票據。本集團籌集所得款項淨額492,272,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

由於二零一五年優先票據及二零一七年優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及二零一七年十二月三十一日確認該等公允值。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

32. 優先票據及境內債券(續)

(b) 境內債券

於起始日期二零一五年十月後的第三年年末，廈門中駿(作為發行人)有權調整利率，而境內債券持有人可選擇於到期前隨時向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。鑑於以上條款於截止至二零一八年十二月三十一日年內將會生效，境內債券於二零一七年十二月三十一日已被分類為流動負債。

於二零一七年十二月三十一日，二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣2,436,761,000元(二零一六年：人民幣2,674,546,000元)、人民幣3,139,485,000元(二零一六年：無)及人民幣3,463,250,000元(二零一六年：人民幣3,569,000,000元)。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

33. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	重估物業 人民幣千元
於二零一六年一月一日	840,001
扣自年內損益	134,841
收購附屬公司(附註40)	29,519
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,004,361
扣自年內損益	282,245
於二零一七年十二月三十一日	1,286,606

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	34,945	71,578	125,027	231,550
收購附屬公司(附註40)	-	-	3,917	3,917
收購並非業務性質的附屬公司(附註41)	-	-	532	532
計入/(扣自)年內損益	(12,735)	11,481	23,740	22,486
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	22,210	83,059	153,216	258,485
收購並非業務性質的附屬公司(附註41)	-	-	8,081	8,081
當失去控制權時視同出售一間附屬公司(附註42)	-	-	(5,400)	(5,400)
計入年內損益	6,835	86,091	51,038	143,964
於二零一七年十二月三十一日	29,045	169,150	206,935	405,130

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	344,923	247,971
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	1,226,399	993,847

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

33. 遞延稅項(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損人民幣846,787,000元(二零一六年：人民幣631,911,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣19,048,000元(二零一六年：人民幣19,048,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一七年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一七年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣8,086,811,000元(二零一六年：人民幣7,407,456,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

34. 大修撥備

正如財務報表附註17所述，本集團須承擔合約責任，作為獲取經營權協議的特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部份外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

34. 大修撥備(續)

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	32,564	27,315
添加撥備	5,003	4,787
因時間流逝而產生的折現值增額(附註7)	1,741	1,460
年內運用金額	(740)	(998)
於十二月三十一日	38,568	32,564

35. 股本

股份

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,823,840,000股 (二零一六年：3,423,840,000股)普通股	382,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	329,804	295,732

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

35. 股本(續)

股份(續)

本公司已發行股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	3,423,840,000	342,384,000
配售股份(附註)	400,000,000	40,000,000
於二零一七年十二月三十一日	3,823,840,000	382,384,000

附註： 截至二零一七年十二月三十一日止年度，按每股3.64港元的配售價格向若干投資者配售400,000,000股公司股份(「配售」)。配售所得款項淨額約為1,436,142,000港元(相當於人民幣1,223,306,000元)。

購股權

購股權計劃詳見綜合財務報表附註36。

36. 購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃的合資格參與人包括本集團僱員(包括董事)。根據計劃，可發行合共284,000,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內不得認購超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。除非召開股東大會尋求股東批准，否則每名參與人在任何12個月內獲授的期權予以行使時所發行及將發行的證券不得超過本公司已發行的有關類別證券的1%。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12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任何聯繫人而超過本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值(按本公司股份於授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約日期起計5日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年當日終止。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯交所每日報價單所述的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所所述的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予其持有人權利收取股息或於股東大會上投票。

年內，計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一七年		二零一六年	
	行使價 港元	購股權數目 千份	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	2.4	284,000	—	—
於年內授出	—	—	2.4	284,000
於年末	2.4	284,000	2.4	284,000

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一七年

購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
214,000	2.4	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
70,000	2.4	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
284,000		

二零一六年

購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
214,000	2.4	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
70,000	2.4	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
284,000		

於二零一六年所授出購股權的公允值為78,448,000港元(相當於人民幣70,281,000元)(每份介乎0.275港元至0.276港元)，其中本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度已確認購股權開支為65,866,000港元(相當於人民幣53,965,000元)(二零一六年：3,162,000港元(相當於人民幣2,833,000元))。

於以前年度所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一六年
股息收益率(%)	4.33
預期波幅(%)	25.59
無風險利率(%)	2.1
根據計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36. 購股權計劃(續)

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

於報告期末，本公司於計劃項下擁有 284,000,000 (二零一六年：284,000,000) 份尚未行使購股權。在本公司現有資本架構下，悉數行使該等尚未行使購股權將引致發行 284,000,000 股本公司額外普通股，並產生額外股本 28,400,000 港元(相當於人民幣 23,652,000 元)及股份溢價 653,200,000 港元(相當於人民幣 543,985,000 元)(未扣除發行費用)。

於此等財務報表獲批准日期，本公司於計劃項下擁有 284,000,000 份尚未行使購股權，相當於本公司於該日的已發行股份約 7.43%。

37. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第 74 頁和第 75 頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的 25%。

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

37. 儲備(續)

(e) 購股權儲備

購股權儲備指尚未行使的已歸屬購股權的公允值，進一步詳情於財務報表附註3以股份為基礎付款的會計政策內闡述。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權失效或被沒收時轉撥至保留溢利。

38. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一六年一月一日賬面淨值	1,200,000
發行永久資本工具	900,000
贖回永久資本工具	(1,200,000)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日賬面淨值	900,000
贖回永久資本工具	(200,000)
於二零一七年十二月三十一日賬面淨值	700,000

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日，而分派付款可由永久資本工具發行人酌情遞延。

39. 擁有重大非控股權益之一間非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的一間本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一七年	二零一六年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	42%	42%

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

39. 擁有重大非控股權益之一間非全資附屬公司(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
歸屬非控股權益的年內溢利：		
海西投資	91,849	52,917
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	1,056,455	964,606

下表列示海西投資的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	205,358	114,146
其他收入	270,786	134,050
總開支	(257,457)	(122,201)
年內溢利	218,687	125,995
年內全面收入總額	218,687	125,995
流動資產	703,862	194,858
非流動資產	3,054,654	2,671,908
流動負債	(686,686)	(218,153)
非流動負債	(556,461)	(351,931)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	148,122	(202,659)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(156,443)	131,981
融資活動所得現金流量淨額	26,690	127,600
現金及現金等價物增加淨額	18,369	56,922

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

40. 業務合併

截至二零一六年十二月三十一日止年度

於二零一六年四月二十五日，本集團與一名獨立第三方簽訂一份股權轉讓協議，從而收購上海衡智的全部股權，代價為人民幣617,010,000元。該收購事項為令本集團獲取所收購地塊的發展潛力，並可能為本集團帶來額外收益所作策略的一部分。該收購已於二零一六年七月十日完成。

上海衡智於收購日期的可識別資產及負債的公允值載列如下：

	附註	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
物業及設備	14	307
發展中物業		1,064,000
遞延稅項資產	33	3,917
預付款項、按金及其他應收款項		5,111
現金及現金等價物		7,038
貿易應付款項及票據		(13,392)
其他應付款項及應計費用		(583,485)
計息銀行及其他貸款		(360,000)
遞延稅項負債	33	(29,519)
按公允值計量的可識別淨資產總值		93,977
於損益的其他收入及收益中確認為議價收購之收益	6	(43,977)
		50,000
以下列方式支付：		
現金		617,010
股東貸款		(567,010)
		50,000

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

40. 業務合併(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(50,000)
所收購現金及現金等價物	7,038
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(42,962)

以前年度所收購附屬公司之業績對本集團於以前年度之綜合收益或溢利並無重大影響。

41. 收購非業務性質的附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年五月一日，本集團與四名獨立第三方就收購江蘇聯強置業有限公司(「江蘇聯強」)的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣478,746,000元。該收購事項已於二零一七年五月一日完成，而江蘇聯強已成為本集團的全資附屬公司。

於二零一七年五月三日，本集團與三名獨立第三方就收購惠州市晟景實業有限公司(「惠州晟景」)的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣391,781,000元。該收購事項已於二零一七年五月三日完成，而惠州晟景已成為本集團的全資附屬公司。

於二零一七年十月十三日，本集團與一名獨立第三方就收購青島眾裕泰置業有限公司(「青島眾裕泰」)的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣1,030,708,000元。該收購事項已於二零一七年十月十三日完成，而青島眾裕泰已成為本集團的全資附屬公司。

於二零一七年十月二十三日及二零一七年十一月一日，本集團分別與兩名獨立第三方就收購惠州市廈輝實業有限公司(「惠州廈輝」)的73.67%及26.33%股權分別訂立兩份股份轉讓協議，代價分別為人民幣316,000,000元及人民幣104,000,000元。該收購事項已分別於二零一七年十月二十三日及二零一七年十一月一日完成，而惠州廈輝已成為本集團的全資附屬公司。

除以上的披露外，本集團於年內亦收購若干物業發展公司，總代價為人民幣922,347,000元。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

41. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	附註	江蘇聯強 人民幣千元	惠州晟景 人民幣千元	青島眾裕泰 人民幣千元	惠州廈輝 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值							
物業及設備	14	–	5	–	–	773	778
遞延稅項資產	33	257	1,904	87	–	5,833	8,081
發展中物業		2,485	38,718	–	50,000	137,204	228,407
預付土地租金	16	475,964	345,889	1,032,215	370,000	1,016,992	3,241,060
預付款項、按金及 其他應收款項		3	3,916	–	–	170,775	174,694
現金及現金等價物		37	1,349	227	332	122,994	124,939
貿易應付款項及票據		–	–	–	–	(218,940)	(218,940)
其他應付款項 及應計費用		(17,668)	–	(220,439)	(24,725)	(831,637)	(1,094,469)
非控股權益		–	–	–	–	(81,572)	(81,572)
		461,078	391,781	812,090	395,607	322,422	2,382,978
以下列方式支付：							
現金		478,746	391,781	1,030,708	420,000	922,347	3,243,582
股東貸款		(17,668)	–	(218,618)	(24,393)	(599,925)	(860,604)
		461,078	391,781	812,090	395,607	322,422	2,382,978

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

41. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(2,382,978)
所收購現金及現金等價物	124,939
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(2,258,039)

於相關收購完成以前，該等附屬公司除分別主要持有土地外，概無進行任何重大業務活動。因此，該等附屬公司營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

於二零一六年一月三十一日，本集團與一名獨立第三方就收購杭州白鷺的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣223,151,000元。該收購事項已於二零一六年一月三十一日完成，而杭州白鷺已成為本集團的全資附屬公司。

於二零一六年十一月十八日，本集團再與三名獨立第三方就收購香港富安國際投資公司(「香港富安」，其擁有南京冠宇建材實業發展有限公司及南京冠宇置業發展有限公司的80.5%股權)的79.81%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣348,690,000元。該收購事項已於二零一六年十一月十八日完成，而香港富安已成為本集團的非全資附屬公司。

於相關收購完成以前，杭州白鷺以及香港富安及其附屬公司除分別持有一幅位於中國杭州及五幅位於中國南京的土地外，概無進行任何重大業務活動。因此，由於杭州白鷺及香港富安之營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

41. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	附註	杭州白鷺 人民幣千元	香港富安 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值				
物業及設備	14	—	58	58
遞延稅項資產	33	—	532	532
發展中物業		—	105,914	105,914
預付土地租金	16	375,302	310,292	685,594
預付款項、按金及其他應收款項		32,012	10,573	42,585
現金及現金等價物		7,071	367	7,438
貿易應付款項及票據		—	(260)	(260)
其他應付款項及應計費用		(406,385)	(132,629)	(539,014)
非控股權益		—	(28,811)	(28,811)
		8,000	266,036	274,036
以下列方式支付：				
現金		223,151	348,690	571,841
股東貸款		(215,151)	(82,654)	(297,805)
		8,000	266,036	274,036

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(274,036)
所收購現金及現金等價物	7,438
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(266,598)

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

42. 當失去控制權時視同出售一間附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	人民幣千元
下列各項所出售淨資產：		
物業及設備	14	84
遞延所得稅資產	33	5,400
發展中物業		1,926,542
預付款項、按金及其他應收款項		68,961
預付稅項		41,188
現金及現金等價物		105,619
貿易應付款項及票據		(14,452)
其他應付款項及應計費用		(849,083)
計息銀行及其他貸款		(1,240,000)
		44,259
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益	6	20,903
重分類至合營公司的投資		65,162

有關當失去控制權時視同出售一間附屬公司之現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物不合併及當失去控制權時視同出售一間附屬公司之現金及現金等價物的流出淨額	(105,619)

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

43. 融資活動所產生的負債變動

	附註	計息銀行 及其他貸款 人民幣千元	優先票據 及境內債券 人民幣千元
於二零一七年一月一日		12,420,396	5,857,969
融資活動現金流變動		1,652,089	3,383,236
滙兌差異變動		(201,030)	(374,916)
利息支出		–	25,336
當失去控制權時視同出售一間附屬公司	42	(1,240,000)	–
於二零一七年十二月三十一日		12,631,455	8,891,625

44. 財務擔保

(a) 於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	14,947,867	11,845,901

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

44. 財務擔保(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述銷售所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣或其他合適的方式將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	793,633	238,418

- (b) 於報告期末，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就授予合營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	2,800,000	1,000,000

於二零一七年十二月三十一日，由本集團作擔保授予合營公司的銀行融資為人民幣1,934,000,000元(二零一六年：人民幣731,000,000元)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

45. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款	28	25,300	261,941
物業及設備	14	30,568	71,821
投資物業	15	5,771,766	2,708,900
預付土地租金	16	1,004,198	5,942,152
發展中物業	18	12,162,467	9,545,183
持作出售已落成物業	24	503,085	337,132
		19,497,384	18,867,129

46. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，租賃期介乎一至十五年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	25,305	33,303
第二至第五年，包括首尾兩年	891	22
	26,196	33,325

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

46. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	15,378	6,636
第二至第五年，包括首尾兩年	13,904	396
	29,282	7,032

47. 資本承擔

除上文附註46(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	9,686,960	10,316,388

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	185,843	213,796

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

48. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的物業租金收入	(i)	7,624	6,135
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	4,157	5,572
來自合營公司的項目管理收入	(iii)	51,921	76,102
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(iv)	4,032	3,316
付予一間聯營公司的銷售代理費	(v)	1,689	—

附註：

- (i) 物業租金收入乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣210元(二零一六年：人民幣18元至人民幣170元)收取。
- (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣6元至人民幣57元(二零一六年：人民幣13元至人民幣60元)收取。
- (iii) 項目管理收入乃參照物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 租金費用乃按每月50,000美元(二零一六年：50,000美元)支付。
- (v) 銷售代理費乃按有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。

(b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

上述交易第(a)(i)、(a)(ii)及(a)(iv)項亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

49. 按類別劃分的金融工具

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，除按公允值計量的金融衍生工具及可供出售投資外，本集團其他金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

50. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(金融衍生工具、可供出售投資及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他貸款的流動部份、應收／應付關連方款項的公允值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一七年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具(包括封頂貨幣互換掉期合約)乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。封頂貨幣互換掉期合約的賬面值乃同於其公允值。

於二零一六年十二月三十一日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對於按公允值確認的金融工具並無重大影響。

非上市可供出售股本投資的公允值皆以最近期交易之價格(並無調整)來計量及基於沒有可觀察市價格及比率支持的假設之股息貼現模型。該評估要求董事作出一個有關於預期未來現金流(包括預期未來股利及期後出售投資時所得款項)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

50. 公允值及公允值層級(續)

以下為二零一七年十二月三十一日可供出售投資評估相關的重大不可觀察輸入數據及定量敏感性分析：

	估計法	不可觀察輸入數據	範圍	公允值對該輸入數據的敏感度
於二零一七年十二月三十一日				
非上市可供出售股本投資	股息貼現模型	可持續股息增長率	11%	可持續股息增長率增加／(減少)1%將對公允值並無重大影響
		折現率	16%	折現率增加／(減少)1%將對公允值並無重大影響

本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，並沒有以公允值入帳的金融負債。

年內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別(二零一六年：無)

51. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除了衍生工具)包括計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券、應收／應付關連方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項及票據等。

本集團有進行衍生工具買賣交易(例如：封頂貨幣互換掉期合約)，以管理營運及資金籌集上引致的匯率風險。

本集團有關衍生工具的會計政策詳見財務報表附註3。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
人民幣	150	(73,628)
港元	150	—
美元	150	(37,908)
人民幣	(150)	73,628
港元	(150)	—
美元	(150)	37,908

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年		
人民幣	150	(63,434)
港元	150	(1,695)
美元	150	(43,551)
人民幣	(150)	63,434
港元	(150)	1,695
美元	(150)	43,551

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府機構批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

本集團所有產生收益的業務均以人民幣進行交易，除業務位於香港的本公司及本集團若干投資控股公司，其銀行及其他貸款及優先票據以港元及美元計值外，本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於以前年度對人民幣兌港元匯率合理可能波動的敏感度。

	匯率 增加/(減少)	稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
二零一七年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(36,949)
若港元兌人民幣升值	(3%)	36,949

	匯率 增加/(減少)	稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
二零一六年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(44,127)
若港元兌人民幣升值	(3%)	44,127

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大集中的信貸風險。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註44(a)。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	二零一七年				
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	包括首尾兩年 人民幣千元	於第三至 第五年， 長於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	5,237,046	6,779,273	1,633,676	97,545	13,747,540
優先票據及境內債券	4,070,579	414,887	6,061,252	–	10,546,718
貿易應付款項及票據	3,014,497	114,361	23,345	–	3,152,203
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	4,525,725	–	–	–	4,525,725
應付關連方款項	1,707,222	–	–	–	1,707,222
	18,555,069	7,308,521	7,718,273	97,545	33,679,408
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	17,747,867	–	–	–	17,747,867

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零一六年			
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	4,316,625	3,501,239	6,229,980	14,047,844
優先票據及境內債券	421,513	3,891,806	2,637,818	6,951,137
貿易應付款項及票據	2,540,470	35,206	19,671	2,595,347
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	2,046,080	–	–	2,046,080
應付關連方款項	1,567,671	–	–	1,567,671
	10,892,359	7,428,251	8,887,469	27,208,079
已發出財務擔保：				
最高擔保款項	12,845,901	–	–	12,845,901

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務包括計息銀行及其他貸款及優先票據及境內債券總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及銀行存款結餘(包括受限制現金、定期存款及已抵押存款)。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股股東權益、永久資本工具及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨負債比率。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

51. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的淨負債比率如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	31	12,631,455	12,420,386
優先票據及境內債券	32	8,891,625	5,857,969
減：現金及銀行存款結餘	28	(9,642,125)	(8,602,758)
淨債務		11,880,955	9,675,597
權益總額		16,557,870	12,071,831
淨負債比率		72%	80%

52. 報告期後事項

於二零一八年三月，本公司(作為借款人)、本集團的若干附屬公司(作為擔保人)與銀團(作為貸款人)簽立一份融資協議，以獲取為期三年六個月及為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的雙幣定期貸款融資，以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

53. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—	—
金融衍生工具	—	139,821
應收附屬公司款項	2,281,469	2,454,333
非流動資產總值	2,281,469	2,594,154
流動資產		
預付款項	428	932
應收附屬公司款項	6,319,428	2,489,582
現金及現金等價物	991,519	6,047
流動資產總值	7,311,375	2,496,561
流動負債		
其他應付款項及應計費用	70,956	12,583
金融衍生工具	40,364	—
應付附屬公司款項	2,497,463	223,391
計息銀行及其他貸款	1,162,149	1,046,169
流動負債總額	3,770,932	1,282,143
流動資產淨額	3,540,443	1,214,418
總資產減流動負債	5,821,912	3,808,572
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	1,914,045	2,733,292
金融衍生工具	149,031	—
優先票據	5,414,433	2,387,676
非流動負債總額	7,477,509	5,120,968
負債淨額	(1,655,597)	(1,312,396)
權益		
已發行股本	329,804	295,732
儲備(附註)	(1,985,401)	(1,608,128)
權益總額	(1,655,597)	(1,312,396)

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

53. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

以下為公司儲備概要：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日		1,339,321	(202,191)	–	(2,170,803)	(1,033,673)
年內全面虧損總額		–	(77,502)	–	(356,313)	(433,815)
二零一五年末期股息	12	(143,473)	–	–	–	(143,473)
股權結算購股權安排	36	–	–	2,833	–	2,833
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		1,195,848	(279,693)	2,833	(2,527,116)	(1,608,128)
年內全面收入／(虧損)總額		–	145,923	–	(1,141,527)	(995,604)
發行股份	35	1,189,234	–	–	–	1,189,234
二零一六年末期股息	12	(429,439)	–	–	–	(429,439)
二零一七年中期股息	12	(195,429)	–	–	–	(195,429)
股權結算購股權安排	36	–	–	53,965	–	53,965
於二零一七年十二月三十一日		1,760,214	(133,770)	56,798	(3,668,643)	(1,985,401)

54. 比較金額

若干比較金額已被重列以符合本年之呈列。

55. 批准財務報表

本財務報表已於二零一八年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益，乃摘錄自已刊發之經審計財務報表及會計師報告並作出適當之重列。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	16,105,245	12,480,683	10,690,080	6,887,392	6,588,124
銷售成本	(10,620,061)	(9,354,990)	(7,679,498)	(4,485,001)	(4,742,908)
毛利	5,485,184	3,125,693	3,010,582	2,402,391	1,845,216
其他收入及收益	122,812	341,472	80,165	96,836	162,562
投資物業公允值變動淨額	1,262,744	548,382	398,022	749,701	602,909
銷售及營銷開支	(530,538)	(407,116)	(300,828)	(248,227)	(184,547)
行政開支	(963,431)	(471,771)	(398,479)	(343,157)	(301,445)
其他開支	(332,561)	(129,454)	(53,107)	–	(711)
財務費用	(392,048)	(316,894)	(269,041)	(160,388)	(246,103)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	–	–	(27,918)	19,705	–
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	814,542	803,593	110,080	21,444	25,772
聯營公司	(6,062)	(120)	(497)	784	1,689
除稅前溢利	5,460,642	3,493,785	2,548,979	2,539,089	1,905,342
稅項開支	(2,012,091)	(1,053,334)	(980,435)	(972,048)	(731,078)
年內溢利	3,448,551	2,440,451	1,568,544	1,567,041	1,174,264
下列各項應佔：					
母公司擁有人	2,840,035	2,072,284	918,660	900,580	887,816
永久資本工具持有人	51,975	49,967	248,756	68,202	–
非控股權益	556,541	318,200	401,128	598,259	286,448
	3,448,551	2,440,451	1,568,544	1,567,041	1,174,264

五年財務摘要

資產、負債、永久資本工具及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
總資產	66,175,008	50,834,872	40,276,238	34,443,072	26,928,930
總負債	(49,617,138)	(38,763,041)	(28,677,637)	(23,429,314)	(18,426,723)
永久資本工具	(700,000)	(900,000)	(1,200,000)	(1,173,000)	-
非控股權益	(3,399,744)	(2,764,014)	(3,471,171)	(3,295,670)	(2,763,201)
	12,458,126	8,407,817	6,927,430	6,545,088	5,739,006