



**GLORY 国瑞**

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

**GUORUI PROPERTIES LIMITED**  
**國瑞置業有限公司**

*(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的有限公司，  
並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)*

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as "Guorui Properties Limited")*

## 目錄

2	財務及營運摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
24	董事及高級管理層履歷
30	董事會報告
48	企業管治報告
61	公司資料
62	獨立核數師報告
68	綜合損益及其他全面收益表
69	綜合財務狀況表
71	綜合權益變動表
74	綜合現金流量表
77	綜合財務報表附註
193	五年財務摘要

## CONTENTS

194	Financial & Operation Highlights
195	Chairman's Statement
199	Management Discussion and Analysis
216	Directors' and Senior Management's Profiles
222	Report of The Directors
240	Corporate Governance Report
253	Corporate Information
254	Independent Auditor's Report
260	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
261	Consolidated Statement of Financial Position
263	Consolidated Statement of Changes in Equity
266	Consolidated Statement of Cash Flows
269	Notes to the Consolidated Financial Statements
385	Five-year Financial Summary



# 財務及營運摘要

## 財務摘要 (人民幣百萬元)

簽約銷售額
收入
毛利
年內溢利
本公司擁有人應佔溢利
核心利潤
資產總值
本公司擁有人應佔權益
現金資源 <sup>1</sup>

	二零一七年	二零一六年	變動(%)
14,877	11,099	34%	
6,787	8,035	-16%	
3,169	3,118	2%	
2,040	1,956	4%	
1,750	1,563	12%	
1,323	1,317	0%	
58,544	44,718	31%	
10,902	9,484	15%	
2,318	1,521	52%	
<b>每股財務資料</b>			
每股溢利 (人民幣分)			
— 基本	39.46	35.38	12%
— 攤薄	39.20	35.04	12%
每股股息 (港仙)	8.07	6.04	34%
<b>財務比率</b>			
毛利率(%)	47%	39%	8%
淨利率(%)	30%	24%	6%
淨債務權益比率(%) <sup>2</sup>	205%	156%	49%
派息比率(%)	17%	15%	2%
流動比率 (倍數)	1.3	1.9	-31%
<b>營運摘要 (千平方米)</b>			
土地儲備	8,506	8,555	-1%
已售出可售建築面積	915	1,064	-14%
提供可供出售建築面積	532	930	-43%

<sup>1</sup> 包含受限制銀行存款

<sup>2</sup> 總計息債務減去現金資源除以權益總值

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈國瑞置業有限公司（「本公司」，與其附屬公司統稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度（「報告期」）的全年業績。

## 二零一七年全年業績及回顧

### 業績及股息

#### 毛利率達46.7%，保持行業領先水平

報告期內，本集團實現營業收入人民幣6,787.4百萬元，毛利人民幣3,168.9百萬元，淨利潤為人民幣2,039.5百萬元。本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,749.8百萬元，較去年同期增長12.0%。報告期內，本集團毛利率達46.7%、核心淨利率達19.5%，均居於行業領先水平。

本集團一方面致力於盈利能力的提升，另一方面也採取了靈活的派息政策，以回饋股東的大力支持。本年度，董事會已宣派中期股息每股7.52港仙，共計333,849,000港元，折合人民幣300,000,000元。並建議宣派末期股息每股8.07港仙，共計358,578,000港元，折合人民幣300,000,000元。

### 市場回顧

#### 政策調控深化，由中心城市向三四線城市收緊

二零一七年，調控仍是房地產的主基調，從購房需求端、房產供應端、房地產金融端全面抑制投資投機，強化了房子是用來住的屬性。地產調控政策緊跟中央步伐，因城施策，由單個城市調控向城市群協同、片區聯動收緊轉變。從市場表現來看，一二線熱點城市受到重點調控，成交下行；三四線城市在溢出效應影響下，去庫存效果顯著。行業分化加劇，龍頭加速領跑、中型企業進退分化，競爭格局面臨巨變。

## 地產開發

### 簽約銷售額增長34%，因城施策再創新高

本集團順應形勢變化，採取靈活的策略以推進銷售快速增長，為公司未來盈利規模打下堅實的基礎。報告期內，本集團實現簽約銷售額人民幣14,876.7百萬元，較去年同期增長34%，簽約建築面積合計914,877.0平方米，簽約銷售均價約每平方米人民幣16,260.7元。在簽約銷售額中貢獻較大的城市為：北京佔比32.6%，一線及一線周邊熱點城市共佔比45.3%。

在區域和城市佈局方面，本集團繼續把握增量市場空間，深耕重點都市圈及城市群，聚焦京津冀、珠三角、長三角及一帶一路經濟圈，順勢而為做大做強，積極佈局熱點一二線城市和三四線潛力城市，因城施策優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額。北京、蘇州緊抓改善型產品國瑞熙墅；西安地標項目國瑞金融中心已完成結構封頂；在崇明島推出生態型高檔住宅——國瑞·瀛台項目，承接上海市區外溢需求；在汕頭推出四季園、國瑞園、觀海居項目；在佛山國瑞新都項目加大推售力度，覆蓋剛需及首改人群。

## 土地儲備

### 聚焦核心城市圈，加速併購求發展

本集團堅持有質量的增長，在保證利潤的同時，從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府招拍掛、合作及收購等。報告期內，本集團共獲取6幅優質地塊，總規劃建築面積約813,790平方米，其中，北京佔比約44.4%。值得一提的是，公司以聯合體的形式競得北京豐台西鐵營、海澱翠湖地塊，提高了拿地的競爭優勢，用較少的資金量鎖定核心城市、核心地段的優質項目。

此外，公司還通過併購公司戰略佈局區域內的成熟項目來夯實未來銷售的增長勢頭。二零一七年八月三十一日，本公司以併購方式在京津冀、華南及「一帶一路」區域新增7個項目進行合作。未來，公司還將把握機會通過合作併購等多種渠道來增加優質的土地資源，以期快速完成銷售的跨越式增長。

本集團認為，一線城市由於持續人口導入和經濟發展水平高，資源聚集優勢明顯，加上庫存低、土地供應少，房地產強勁需求會長期存在。截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達8,506,372平方米，平均土地成本約每平方米人民幣4,692.1元。從規劃面積看，一線及周邊熱點城市佔比45.7%，預期將為集團未來的銷售帶來源源不斷的動力。

## 投資物業

### 租金收入同比增長6%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣310.3百萬元，租金收入同比增長6%。穩健的租金收入得益於本集團在5個重點城市核心地段擁有的9個投資物業，總規劃建築面積約799,038平方米。在可運營的495,754平方米中，北京運營面積佔比約65.3%。二零一七年十二月，北京哈德門廣場寫字樓已部分投入運營；瀋陽國瑞購物中心於同年十月盛大開業。二零一八年，北京哈德門廣場東塔寫字樓以及配套商業、佛山國瑞升平商業中心一期商業街區都將於下半年陸續開業。相信隨著重點城市核心地段的投資物業陸續投入運營，本集團租金收入將實現大幅提升。

## 融資渠道

### 積極拓寬融資渠道，持續優化債務結構

本集團著力拓寬融資渠道，優化債務結構和降低融資成本，以多元融資模式支持集團持續穩健發展。二零一七年三月，本集團在美聯儲升息前成功發行3億美元的優先票據，年利率為7%。本集團獲信貸評級機構惠譽和標普評為「B」級，創造了近年來該評級首次發債的最低利率。二零一八年三月，在股市大幅波動、債市嚴峻的市場形勢下，本集團成功發行2.5億美元優先票據，進一步優化了資金來源和幣種配置，向公司制定的「調結構」目標更進一步。

報告期內，本集團的平均融資成本為6.5%，於二零一六年基本持平。

## 二零一八年展望

### 堅持房住不炒，實現安居宜居

二零一八年，中央政府繼續堅持「房住不炒」的定位，「因城施策、差別化調控」仍是房地產行業的主基調。「兩會」（全國人大及中國政治協商會議）政府報告提出，「培育住房租賃市場，發展共有產權住房。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓廣大人民群眾早日實現安居宜居」。本集團認為，中國經濟的發展目標，已由高速增長轉入高質量增長，新時期的房地產企業發展，要緊跟國家政策指引，積極適應新經濟的發展挑戰，拓展未來發展新空間。

本集團認為，在今後一定時期內，中國的房地產主要有三個方面需求：(1)習近平總書記提出，實施鄉村振興戰略，新時代的美麗鄉村新農村建設，將解決農民的人居環境和住房需求。(2)保障房、公租房將解決一二線城市中低收入人群的住房需求。(3)隨著新型城鎮化快速發展，農村人口向三四線城市流動，返鄉置業的需求日益凸顯；在大城市圈周邊的三四線城市，將分享城市化紅利，城市價值會更加凸出。因此，可以預見未來十年，中國房地產市場仍有較大發展空間。

在這個新階段，本集團認為，美麗鄉村新農村建設、產城融合的文旅文創等產業模式前景廣闊。在一、二線城市外圍的區縣，本集團將探索與村集體合作開發模式，參與美麗鄉村新農村建設，助力鄉村振興產業發展。其次，本集團順應租購並舉的政策，重點圍繞一線城市北京、深圳，探索並試水租賃住房業務。另外，本集團將以現有區域為主導，拓展一帶一路、粵港澳大灣區國家戰略下的潛力城市，發展文旅文創、智慧新城等創新產業模式。

未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，以不斷改善的產品結構和優秀的產品品質吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資成本，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

### 致謝

最後，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席

張章箏

中國北京

二零一八年三月二十八日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣14,876.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度增長34.0%。本集團的收入為人民幣6,787.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.5%。該減少主要是由於物業開發收入減少所致。來自物業開發的收入為人民幣6,381.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.1%。報告期內，本集團的毛利為人民幣3,168.9百萬元，純利為人民幣2,039.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,749.8百萬元，較二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,563.0百萬元增加12.0%。





## 已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額約為人民幣14,876.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,099.0百萬元增加34.0%。已簽的總建築面積約為914,877.0平方米，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的1,063,817.0平方米減少14.0%。已簽平均售價均為每平方米人民幣16,260.7元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣10,433.1元增加55.9%。

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零一七年		二零一六年	
	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 的百分比 (%)	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 的百分比 (%)
北京	4,829.2	32.6	1,940.8	17.5
海口	1,432.0	9.6	1,709.3	15.4
萬寧	92.7	0.6	395.5	3.6
廊坊	1,421.6	9.6	4,170.1	37.6
鄭州	244.4	1.6	636.2	5.7
瀋陽	750.1	5.0	563.9	5.1
佛山	861.6	5.8	680.9	6.1
汕頭	1,161.1	7.8	1,002.3	9.0
蘇州	655.4	4.4	—	—
崇明島	463.8	3.1	—	—
合作項目	2,964.8	19.9	—	—
總計	14,876.7	100.0	11,099.0	100.0

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度按項目劃分的已簽約銷售額：

	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>北京</b>						
北京國瑞城	57.0	257.0	1,294	6,479	44,097.8	39,666.0
北京富貴園	121.8	—	1,740	—	70,000.0	—
北京國瑞熙墅東	115.6	937.1	9,182	78,086	12,591.7	12,000.0
北京國瑞熙墅西	1,701.8	746.7	55,779	62,198	30,508.9	12,000.0
北京大興瀛海	2,833.0	—	97,691	—	29,000.0	—
<b>海口</b>						
海闊天空國瑞城	898.8	1,522.1	50,175	103,433	17,913.4	14,715.3
江畔花園	247.2	91.5	10,092	4,355	24,490.3	21,009.5
海口西海岸國瑞	286.0	95.7	12,022	4,474	23,789.7	21,379.4
<b>萬寧</b>						
萬寧國瑞城	92.7	395.5	10,459	54,211	8,860.8	7,295.8
<b>廊坊</b>						
永清國瑞城	1,421.6	4,170.1	91,349	415,438	15,562.3	10,037.9
<b>鄭州</b>						
鄭州國瑞城	244.4	636.2	16,796	98,732	14,549.3	6,443.6
<b>瀋陽</b>						
瀋陽國瑞城	750.1	563.9	110,739	80,589	6,773.1	6,997.0
<b>佛山</b>						
佛山國華新都	803.7	680.9	57,511	74,410	13,974.7	9,150.4
佛山國瑞升平商業中心	57.9	—	1,276	—	45,395.9	—
<b>汕頭</b>						
觀海居	450.8	—	28,294	—	15,933.1	—
四季園	277.9	1,002.3	35,476	81,412	7,833.8	12,311.7
國瑞園(二期)	432.4	—	53,592	—	8,067.6	—
<b>蘇州</b>						
蘇州國瑞熙墅	655.4	—	19,991	—	32,783.0	—
<b>啓東</b>						
國瑞瀛台	463.8	—	39,851	—	11,639.1	—
<b>合作項目</b>	2,964.8	—	211,568.0	—	14,013.3	—
<b>總計</b>	<b>14,876.7</b>	<b>11,099.0</b>	<b>914,877.0</b>	<b>1,063,817</b>	<b>16,260.7</b>	<b>10,433.1</b>

## 物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為6,034,162平方米，並擁有總建築面積8,506,372平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積903,900平方米；(b)開發中的總建築面積3,205,681平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,396,791平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一七年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭、佛山五個城市核心地段擁有總建築面積799,038平方米的投資物業。

## 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)	
<b>北京</b>								
1. 北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	315,167	227,557	87,268	—	—	80.0%
2. 北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	117,977	18,415	—	80.0%
3. 大興瀛海	住宅	63,030	206,989	160,603	97,691	—	—	80.0%
4. 豐台西鐵營	住宅	65,650	—	—	—	294,514	294,514	16.0%
5. 海淀翠湖	住宅	82,336	—	—	—	273,288	273,288	28.0%
<b>海口</b>								
1. 海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	768,844	—	72.0%
<b>萬寧</b>								
1. 萬寧國瑞城（二期至三期）	住宅	143,560	—	—	—	200,955	—	80.0%
<b>廊坊</b>								
1. 永清國瑞城 （一期（部分）、二期）	住宅	410,568	70,934	70,934	5,598	375,155	—	80.0%
2. 永清國瑞城（四期（部分））	住宅	217,726	266,638	206,302	—	350,442	—	100%
<b>鄭州</b>								
1. 鄭州國瑞城（八期）	多用途	11,235	—	—	—	30,772	—	80.0%

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)		
<b>瀋陽</b>									
1.	瀋陽國瑞城（三期（部分）、五期（部分）至七期）	多用途	270,402	94,511	92,832	—	623,604	273,322	80.0%
<b>佛山</b>									
1.	佛山國華新都（二期）	住宅	23,503	100,171	89,801	51,286	—	—	44.0%
2.	佛山國瑞升平商業中心	多用途	90,231	352,974	92,349	1,725	—	—	80.0%
3.	佛山西樵	住宅	63,952	—	—	—	248,591	248,591	80.0%
<b>西安</b>									
1.	國瑞•西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	—	—	—	80.0%
<b>汕頭</b>									
1.	會展酒店	多用途	28,439	186,799	135,924	—	—	—	100.0%
2.	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	—	—	—	—	100.0%
3.	國瑞園（二期） <sup>(1)</sup>	住宅	14,482	77,977	67,546	54,689	—	—	80.0%
4.	四季園 <sup>(1)</sup>	住宅	42,155	205,008	152,163	55,028	—	—	80.0%
<b>深圳</b>									
1.	深圳•南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	80.0%
<b>蘇州</b>									
1.	蘇州國瑞熙墅	多用途	74,196	240,294	182,656	19,991	—	—	80.0%
<b>崇明島</b>									
1.	崇明島	住宅	1,211,544	101,863	101,863	39,851	929,974	—	72.0%
2.	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100.0%
<b>湖北鄂州</b>									
1.	鄂州華容區項目	專業市場	333,335	—	—	—	150,000	150,000	55.0%
<b>總計</b>			4,601,325	3,205,681	2,014,487	531,104	4,396,791	1,239,715	
<b>應佔總建築面積</b>				2,693,784	1,639,559	403,232	3,083,519	623,674	

附註：

(1) 「三舊改造」政策下開發的項目

## 管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業截至二零一七年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資 的總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零一七年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	42,753	242,810	231,680
	寫字樓	8,520	8,520	6,566		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	25,700		
	四合院	7,219	7,219	3,437		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	21,640	39,348	39,288
	零售商舖	3,170	3,170	3,170		
北京哈德門廣場	商業	15,671	14,703	—	4,285	—
	寫字樓	75,171	69,830	16,537		
	停車場	29,040	23,917	—		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	—	—	—
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	24,580	174	—
	零售商舖	58,972	58,972	15,339		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	59,773	23,676	21,711
佛山國瑞升平商業中心*	零售商舖	260,520	—	—	—	—
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763	—	—	—	—
<b>總計</b>		<b>799,038</b>	<b>442,299</b>	<b>244,705</b>	<b>310,293</b>	<b>292,679</b>

\* 目前在建項目

## 已竣工物業

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可供		持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)				
<b>北京</b>									
1. 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,042	3,463	29,316	421,374	9,125	91.0%
2. 北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	63,159	15,715	159,999	640,252	18,180	80.0%
3. 京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80.0%
4. 北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	—	119,881	—	—	
<b>海口</b>									
1. 海關天空國瑞城（一期至五期）	多用途	141,375	800,154	236,146	91,196	—	526,650	37,358	80.0%
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,204	933	—	56,078	581	80.0%
3. 國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	7,464	7,464	—	13,109	1,085	80.0%
4. 海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	5,647	5,647	—	15,043	1,281	80.0%
<b>萬寧</b>									
1. 萬寧國瑞城（一期）	住宅	100,780	161,988	11,687	4,335	—	146,727	3,574	80.0%
<b>廊坊</b>									
1. 永清國瑞城（一期（部分）、三期、五期）	住宅	509,049	403,023	31,398	12,765	—	369,369	2,256	80.0%
2. 永清國瑞城（四期（部分））	住宅	176,023	498,887	284,160	47,809	—	203,145	11,582	100%
<b>鄭州</b>									
1. 鄭州國瑞城（一期至七期）	多用途	472,992	803,762	95,891	19,423	—	663,027	44,844	80.0%

## 管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可供	可供	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)				
<b>瀋陽</b>									
1. 瀋陽國瑞城（一期、二期、 三期（部分）、四期及五期（部分））	多用途	357,189	920,637	202,717	15,449	109,813	563,333	44,774	80.0%
<b>佛山</b>									
1. 佛山國華新都（一期及二期（部分））	住宅	97,311	414,746	168,187	156,428	—	211,954	34,605	44.0%
<b>汕頭</b>									
1. 汕頭國瑞城（一期）	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90%
2. 國瑞園（一期）	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,517	—	100.0%
3. 裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0%
4. 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0%
5. 雅仕園	住宅	9,472	48,054	81	81	—	47,197	776	100.0%
6. 觀海居	住宅	25,922	170,721	36,075	36,075	—	133,689	957	100.0%
<b>總計</b>		<b>2,335,372</b>	<b>6,034,162</b>	<b>1,226,384</b>	<b>419,061</b>	<b>484,839</b>	<b>4,105,294</b>	<b>217,644</b>	
<b>應佔總建築面積</b>		<b>1,895,449</b>	<b>4,897,996</b>	<b>990,363</b>	<b>296,565</b>	<b>397,336</b>	<b>3,344,974</b>	<b>165,324</b>	

## 土地儲備

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地 儲備總額 百分比	平均 土地成本
	尚未 售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup>	總建築 面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	331,806	761,961	586,217	1,679,984	19.7	15,565.2
海口	105,241	—	768,844	874,085	10.3	1,557.5
萬寧	4,335	—	200,955	205,290	2.4	354.2
廊坊	60,574	337,573	725,597	1,123,744	13.2	352.7
鄭州	19,423	—	30,772	50,195	0.6	405.4
瀋陽	125,261	94,511	623,604	843,376	9.9	896.4
佛山	156,428	453,145	248,591	858,164	10.1	4,100.0
西安	—	289,978	—	289,978	3.4	1,551.8
汕頭	100,832	829,937	—	930,769	10.9	966.3
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.1	3,428.6
蘇州	—	240,294	—	240,294	2.8	17,191.3
崇明島	—	155,519	929,974	1,085,493	12.8	1,354.7
湖北鄂州	—	—	150,000	150,000	1.8	584.7
<b>總計</b>	<b>903,900</b>	<b>3,205,681</b>	<b>4,396,791</b>	<b>8,506,372</b>	<b>100.0</b>	<b>4,692.1</b>

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的178,612平方米規劃建築面積。



## 管理層討論及分析

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地 儲備總額 百分比
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	230,441	1,412,721	3,150,351	4,793,513	56.3
供出售的商業物業	115,473	494,056	266,747	876,276	10.3
持作投資或擬持作投資的商業物業	484,839	303,283	—	788,122	9.3
酒店	—	88,092	104,536	192,628	2.3
停車位	73,147	367,085	359,230	799,462	9.4
附屬設施	—	164,436	294,416	458,852	5.4
醫院	—	360,154	—	360,154	4.2
專業市場	—	—	150,000	150,000	1.8
其他	—	15,854	71,511	87,365	1.0
<b>總計</b>	<b>903,900</b>	<b>3,205,681</b>	<b>4,396,791</b>	<b>8,506,372</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 包括本集團已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的178,612平方米規劃建築面積。

## 一級土地開發、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於二零一七年，本集團在北京、潮州、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

### 北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截至二零一七年十二月三十一日，本集團已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發；並正進行另一幅土地的驗收工作。截至二零一七年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣919.5百萬元。

### 潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物（含搭建物）取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一七年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.4百萬元。目前梅林湖項目仍在開發中。

### 深圳

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約2.3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、城市更新規劃研究方案及意願征集，同時啟動一期立項工作。截至二零一七年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣416.1百萬元。

### 汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作已順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，並開始開發住宅物業。截至二零一七年十二月三十一日，剩餘兩個項目的前期開發成本合共約人民幣5.7百萬元。

## 財務回顧

### 收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,787.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣8,034.6百萬元減少15.5%。該減少主要由於物業開發收入減少所致。

報告期內的物業開發收入為人民幣6,381.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.1%。該減少主要是由於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度項目交付結算進度不均所致。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一六年的人民幣4,916.5百萬元減少26.4%至二零一七年的人民幣3,618.5百萬元。該減少乃主要由於物業開發成本減少。

本集團的物業開發成本由二零一六年的人民幣4,642.0百萬元減少25.2%至二零一七年的人民幣3,471.5百萬元。該減少主要是由於本集團截至二零一七年十二月三十一日止項目交付結算進度不均所致。

### 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣3,168.9百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,118.1百萬元增加1.6%。報告期內的毛利率為46.7%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的38.8%增加7.9%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,910.2百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,871.2百萬元增加1.4%。報告期內，物業開發的毛利率為45.6%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的38.2%增加7.4%。

### 本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利為人民幣1,749.8百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,563.0百萬元增加12.0%。

### 投資物業公允價值變動的收益

投資物業公允價值變動的收益由二零一六年的人民幣851.9百萬元增加12.2%至二零一七年的人民幣955.7百萬元。

## 其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣161.2百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的其他虧損為人民幣23.7百萬元。

## 其他收益

其他收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣20.2百萬元增加336.6%至報告期內的人民幣88.2百萬元。主要是由於本年度確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

## 銷售費用

銷售費用由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣260.8百萬元減少25.3%至報告期內的人民幣194.9百萬元，主要是由於本集團調整營銷政策逐步由自銷代替銷售代理，以致營銷代理費減少。

## 行政開支

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣329.1百萬元增加9.6%至報告期內的人民幣360.7百萬元。

## 融資費用

融資費用由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣126.8百萬元增加56.7%至報告期內的人民幣198.7百萬元。主要是由於本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度增加借款所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,274.7百萬元增加19.8%至報告期內的人民幣1,527.6百萬元，主要是由於除稅前溢利增加。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣730.5百萬元及人民幣797.1百萬元。

## 綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,955.7百萬元增加16.7%至報告期內的人民幣2,283.2百萬元。

## 流動資金、財務及資金來源

### 現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,318.0百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣1,520.9百萬元增加52.4%。

### 淨負營運現金流

報告期內，本集團錄得淨負營運現金流人民幣3,240.4百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得負營運現金流人民幣1,425.3百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於土地收購開支增加。

### 淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率或淨債務權益比率（為總計息負債減銀行結餘、現金及受限制現金除總權益及乘以100%）於二零一七年十二月三十一日為205%，而二零一六年十二月三十一日為156%。

### 借款

於二零一七年三月二十一日，本公司發行優先票據，總面值為3億美元（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據已香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）。有關二零一七年優先票據的進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註38。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣24,227.1百萬元，包括銀行借款人民幣19,517.1百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣4,710.0百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的19.4%，而於二零一六年十二月三十一日為1.9%。

### 抵押資產

本集團的若干借款由持作開發/開發中的物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款擔保，或同時以上述多項擔保。於二零一七年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣33,317.3百萬元。

### 財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承接銀行所進行的信貸審查。正如中國其他物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一七年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,662.5百萬元。

除本報告所披露者外，本集團於二零一七年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

## 外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。於二零一七年三月，本公司成功發行於聯交所上市之於二零二零年到期3億美元的7%優先票據。鑑於發行有關優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

此外，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規所限制。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事會密切監察本集團的外匯風險，且在視乎外幣情況及趨勢下考慮於日後採納合適的外幣對沖政策。

## 重大收購及出售事項及重大投資

根據本公司間接附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）與北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一七年六月九日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，新北京國瑞競得北京市大興區瀛海鎮一幅合計63,029.6平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣39.1億元。本集團計劃在該幅土地開發住宅及辦公產品。

根據本公司間接附屬公司佛山市國瑞興業地產有限公司（「**佛山國瑞**」）與佛山市國土資源和城鄉規劃局於二零一七年四月十日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，佛山國瑞競得佛山市南海區西樵鎮一幅合計63,951.5平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣17.2億元。本集團於二零一七年七月二十四日就該幅土地取得建設用地規劃許可證。本集團計劃在該幅土地開發住宅。

於二零一七年六月二十八日，本公司間接附屬公司啟東市國瑞置業有限公司（「**啟東國瑞**」）與第三方公司簽署資產轉讓協議，將位於啟東市匯龍鎮的蝶湖酒店轉讓給啟東國瑞，總代價為人民幣4.12億元。蝶湖酒店佔地面積約64,000.0平方米，建築面積約為53,656.0平方米，處於開發中。

於二零一七年七月十八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方房地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區西鐵營村一幅合計65,649.87平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣78.7億元，新北京國瑞持股比例為20%，該地塊用於開發住宅及商業，自持住宅面積為54%。

於二零一七年八月八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京海澱區翠湖科技園一幅合計82,336.42平方米土地的土地使用權，總代價為人民幣59.8億元，新北京國瑞持股比例為35%，該地塊用於開發住宅，自持住宅面積為36%。

本公司全資附屬公司State Wealth Holdings Limited（「**State Wealth**」）與潮團國際投資有限公司於二零一七年十一月二十日簽署合作協議，State Wealth以716,847,920港元（人民幣610,238,000元）認購潮團國際有限公司共計611,111,111股股份，持有55%的股權。認購完成後，潮團國際有限公司將成為本公司的附屬公司。詳情請參見本公司日期為二零一七年十一月二十日的公告。

除本報告所披露者外，本集團於報告期內並無任何其他重大收購及出售事項及重大投資。

### 重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本報告及本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「**招股章程**」）所披露者外，截至本報告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約1,098名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣347.2百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

## 上市所得款項淨額用途

於聯交所上市的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支後）約為1,561.0百萬港元。由上市日期開始至二零一七年十二月三十一日，本公司已動用約150.0百萬港元作為本公司一般企業及營運資金用途。剩餘的所得款項淨額已按招股章程所載的同樣方式使用。

## 報告期後事項

於二零一八年一月三十日，本公司間接附屬公司北京國瑞恒祥置業有限公司（「國瑞恒祥」）與另一家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區盧溝橋鄉小瓦窯村一幅合計27,200平方米土地的土地使用權，規劃建築面積140,000平方米，總代價約為人民幣31.25億元，國瑞恒祥持股比例為51%。

二零一八年三月二日，本公司成功發行於聯交所上市的二零一九年到期2.5億美元的10.2%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一八年二月二日、二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日的公告內。

除本年報所披露者外，於二零一七年十二月三十一日後，本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

## 末期股息

董事會建議向於二零一八年六月五日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股8.07港仙，合共358,578,000港元（相當於人民幣300,000,000元）的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零一八年六月二十日派付。



# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**張章筭先生**或張主席，61歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產項目。於成立本集團前，張主席曾於一九八零年至一九八七年在汕頭市物資局任職。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市東城區常務委員會委員、汕頭市全國人民代表大會代表、中華全國工商業聯合會房地產商會理事兼副會長及北京潮商會會長。他於一九六九年七月在汕頭高中畢業。

**葛偉光先生**，53歲，為本公司執行董事兼副總裁，並為新北京國瑞的董事。葛先生於二零零八年九月加入本集團，其後一直出任北京國瑞興業地產股份有限公司（「**原北京國瑞**」）的副總裁。於加入本集團前，其曾先後出任多個職位：於一九八四年八月至一九九零年六月出任西林鋼鐵公司大西林鐵礦（一家鋼鐵製造公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九零年六月至一九九二年六月出任黑龍江鋁箔廠（一家鋁加工公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九二年六月至一九九五年九月出任東方集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600811，該公司從事多項業務，其中包括銀行及融資業務以及勘探及開採貴金屬資源業務）的總裁助理及副總會計師，負責公司會計及融資工作的全面管理；於一九九五年九月至二零零一年四月出任錦州港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，A股股票代碼：600190，B股股票代碼：900952，該公司主要從事港口及運輸業務）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；於二零零一年四月至二零零二年十二月出任吉通通信網絡股份有限公司（一家電信公司）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；以及於二零零二年十二月至二零零七年四月出任東方家園置業有限公司（一家建材貿易公司）的執行副總裁，主要負責協助總裁處理公司日常運作及管理事宜。葛先生於一九九一年十一月獲黑龍江省冶金工業廳頒發會計師資格。彼於一九八四年八月獲哈爾濱工業大學頒發工業財務及會計學士學位，並於一九九九年七月獲頒發管理科學及工程碩士學位。

**阮文娟女士**，39歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部控制委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

**張瑾女士**，34歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「**國瑞商業管理**」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

## 獨立非執行董事

**羅振邦先生**，51歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部控制委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所（特殊普通合伙）的董事及管理合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航天國際控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：00031）的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任享投軌道（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522）、自二零一三年六月起出任新疆金風科技股份有限公司（一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202）以及自二零一四年一月起出任神州數碼信息服務股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555）的獨立董事。羅先生亦為東北證券股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000686）內核委員。於二零零八年五月加入立信會計師事務所（特殊普通合夥）前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982）的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長徵火箭技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879）的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962）的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任吳忠儀錶股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862）的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765）的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

**賴思明先生**，60歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行（於一九八零年稱為F.Y. Kan & Partners），其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104）的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司（聯交所上市公司，股票代碼：988）的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年（產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年）。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

**陳靜茹女士**，53歲，為本公司獨立非執行董事、內部控制委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

## 高級管理層

**戴傑先生**，49歲，為本公司副總裁。戴先生於二零一一年十一月加入本集團，先後擔任海南區區域經理、集團運營與工程管理中心總監。戴先生擁有逾十三年的開發、運營及工程管理經驗。加入本集團前，戴先生自二零零一年十二月至二零一零年六月擔任香港新世界中國地產有限公司北京公司工程總監，負責項目開發；自二零一零年七月至二零一一年十一月擔任北京新京潤房地產有限公司副總經理，負責項目開發。戴先生於二零零八年六月獲中國中鐵股份有限公司頒發工程師職稱。彼於一九九三年七月於北京工業大學取得工業與民用建築學士學位。

**郝振河先生**，63歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司（「**廊坊國瑞**」）總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司（「**國瑞服務**」）總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

**林耀泉先生**，51歲，張主席的妹夫，為本公司副總裁。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年起擔任原北京國瑞副總裁及汕頭區區域經理。加入本集團前，林先生曾自一九八九年四月至一九九三年五月期間任汕頭金明五金材料有限公司（「**金明五金**」）進出口部業務員，負責進出口部的日常運作；自一九九三年六月至一九九八年二月擔任汕頭金明發展公司進出口部經理，負責進出口部的日常運作；自一九九八年七月至二零零四年三月擔任潮州彩塘耀隆不銹鋼製品有限公司總經理，負責該公司的整體管理。二零零四年起出任汕頭工業材料交易中心總經理及自二零一零年起出任汕頭市國宏建築有限公司總經理。林先生於汕頭高中畢業。

## 董事及高級管理層履歷

**林建飛先生**，51歲，為本公司副總裁。林先生於二零零五年四月加入本集團，自二零零五年四月至二零零七年四月擔任原北京國瑞主席助理和副總經理。於二零零七年四月至二零一二年十二月，林先生辭去本集團的工作，轉往汕頭經濟特區東城建設、開發及管理中心工作。於二零一二年十二月，林先生重返本集團，擔任原北京國瑞副總裁。加入本集團前，林先生曾於一九九八年七月至二零零五年五月於廣東省汕頭市城市規劃部門任職。林先生於一九八八年七月於中山大學取得城市規劃學士學位。

**李斌先生**，46歲，為本公司副總裁及北京國瑞主席。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、營銷經理及公關經理以及海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）副總經理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾先後擔任主席秘書及主席助理。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京市東城區青年聯合會常委、北京潮商會理事兼副秘書長。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

**孫曉東先生**，48歲，為本公司副總裁。孫先生於二零一四年加入本集團，在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

**董雪兒女士**，40歲，為本公司財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司（「國瑞管理」）總賬會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括（但不限於）資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

**田燕春女士**，46歲，為本公司主席助理。田女士於二零零五年四月加入本集團，其後先後擔任原北京國瑞財務經理、財務總監、審計中心總監，以及招標採購中心總監，負責招標與採購事宜。加入本集團前，彼於一九九八年九月至二零零四年九月期間於北京萬科企業有限公司（一家房地產開發公司）擔任造價工程師，負責成本管理。田女士於二零零五年十月獲北京市人事局認證為註冊造價工程師。田女士於一九九四年七月於中國人民解放軍理工大學工程兵工程學院人防工程專業取得學士學位。

**劉文玲女士**，45歲，為本公司副總裁，於二零一七年二月加入本集團。劉女士主要負責招標採購和成本管理工作，有逾10年的地產公司成本管理經驗。加入本集團前，劉女士先後在金茂集團，五礦建設有限公司，複地集團及北京陽光壹佰置業集團有限公司等多家知名地產公司負責招採及成本管理工作。彼於一九九五年七月獲得華東理工大學環境工程專業學士學位。

**閻雙先生**，36歲，為本公司主席助理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業（北京）實業股份有限公司（「興業實業」）安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任北京國瑞興業商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

**鄭瑾女士**，35歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

## 聯席公司秘書

**鄭瑾女士**，35歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

**鄺燕萍女士**，為本公司聯席公司秘書。鄺女士為專業企業服務公司信永方圓企業服務集團有限公司的副總裁，該公司專門為上市公司提供秘書及合規服務。鄺女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書工會及英國特許秘書及行政人員學會資深會員。鄺女士擁有為多家私營及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團於報告期內由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註5。

## 業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第7至23頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章程構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註47。

## 環保政策及表現

本集團意識到其於經營活動中負有保護環境的責任。作為一家中國房地產營運商及發展商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的環保法律法規，包括但不限於有關空氣及噪音污染以及將廢物及水排放到自然環境的法律法規。

## 遵守法律法規

本集團意識到符合監管要求的重要性。本集團一直分配系統及職工資源，確保持續符合規則及法規，並透過有效溝通與監管機構維持良好工作關係。就董事所知，於報告期內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的所有中國及香港相關法律法規，包括但不限於中國公司法、香港證券及期貨條例（第571章）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）。

## 主要風險及不明朗因素

### 與中國房地產行業有關的風險

中國政府透過行業政策及國家、省、市及／或地方層面的其他經濟措施，對中國房地產市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。本集團主要在中國經營，而該等措施可能影響本集團的財務狀況或經營業績。

## 與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到（其中包括）政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於年內，本集團並無任何重大外匯交易而會令本集團承受外匯風險。本集團並無採取任何措施來對沖外匯風險，但會不時檢討及監察其外匯風險。

## 與持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者（包括董事、高級管理層、僱員、客戶、供應商、監管機構及股東）的支持。

## 董事、高級管理層及僱員

我們的成功歸因於董事及高級管理層持續的服務、表現、專門知識及經驗。此外，合資格及熟練的僱員已進一步為我們持續成功作出貢獻。僱員被視為本集團最重要及最有價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃透過提供具競爭力的薪酬福利及實施健全的表現評核制度，以獎勵及認可表現優秀的員工，並透過適當培訓及在集團內提供機會就職場晉升促進事業發展及進程。

## 客戶

本集團的主要客戶為購買住宅物業的個別買家以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體。本集團致力於向客戶提供優質服務及產品，同時維持長期盈利能力、業務及盈利增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

## 供應商

與本集團主要供應商維持良好關係，在供應鏈、物業或地塊管理、物業建設以及應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要。本集團的主要供應商包括建築材料和設備供應商、建築承包商以及設計公司。

## 監管機構

本集團在中國房地產行業經營，該行業由國土資源部、住房和城鄉建設部、北京市規劃委員會以及其他相關監管機構的監管。本集團期望跟上新規則及規例以及確保遵守有關新規則及規例。



## 股東

本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。經考慮本集團資本充足水平、流動資金狀況及業務拓展需要，本集團蓄勢為實現可持續盈利增長以及以穩定派息回報股東促進業務發展。

## 未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至6頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。

## 分部資料

本集團於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註5。

## 業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第68頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議向於二零一八年六月五日名列本公司股東名冊的股東派付於報告期內末期股息每股8.07港仙，合共358,578,000港元（相當於人民幣300,000,000元）。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零一八年六月二十日派付。

於二零一七年八月二十八日，董事會宣佈，以現金形式宣派中期股息每股7.52港仙，共計333,849,000港元（相當於人民幣300,000,000元）（「**中期股息**」）。本次宣派的中期股息已於二零一七年九月二十九日（星期五）派付給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一八年五月二十九日舉行的應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）並於會上投票的股東，本公司將於二零一八年五月二十三日至二零一八年五月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零一八年五月二十一日（星期一）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一八年六月二日至二零一八年六月五日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件應不遲於二零一八年六月一日（星期五）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。

## 財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第193頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

## 股本及購股權

本公司的股本及購股權於報告期內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註39及附註41。

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第71至73頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

截至二零一七年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣493.5百萬元。

## 銀行貸款及其他借款

本集團於二零一七年十二月三十一日的銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註36。

## 董事及聯席公司秘書簡介

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

張章筭先生（主席）  
葛偉光先生  
阮文娟女士  
張瑾女士

### 獨立非執行董事：

羅振邦先生  
賴思明先生  
陳靜茹女士

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及聯席公司秘書簡介載於本年報第24至27及29頁。在股東週年大會上，張章筭先生、阮文娟女士及賴思明先生將退任並合資格膺選連任。

## 許可彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事、核數師或其他高級職員就其作為本公司董事、核數師或其他高級職員就獲判勝訴或獲判無罪的任何法律程序（不論民事或刑事）中進行辯護所蒙受的一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已於年內投購及保有董事的責任保險，為本集團董事提供適當的保障。報告期內，本公司董事、核數師或高級職員概無遭受任何索償。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定而發出有關其獨立性的年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事於報告期內均已符合上市規則第3.13條有關評核獨立性的指引。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自上市日期生效，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事初步獲委任年期為三年，上市日期開始生效，並可根據委任函的有關條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

## 董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

## 管理合約

於報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

## 股票掛鈎協議

除下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節所披露者外，於報告期內，本集團並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

## 主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約10.6%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約0.9%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

## 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，本公司董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 <sup>1</sup>	受控法團權益	3,716,382,300	83.639%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.639%

附註<sup>1</sup>： 通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

**(b) 於本公司相關股份的權益**

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	3,500,000	0.079%
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.079%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.079%

\* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

**(c) 於相聯法團的股份權益**

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東權益及股份淡倉

於二零一七年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

### (a) 於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 <sup>(1)</sup>	受控制公司的權益	3,716,382,300	83.639%
	未滿18歲的子女或配偶的權益	3,500,000	0.079%
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.639%

附註1： 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，張主席被視為於阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益，而阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

## (b) 本集團其他成員公司的主要股東

編號	股東名稱	本集團成員公司名稱	身份	主要股東所持 擁有權的 概約百分比
1	汕頭市龍湖花木市場有限公司	新北京國瑞	實益擁有人	20%
2	汕頭市龍湖花木市場有限公司	原北京國瑞	實益擁有人	20%
3	林耀泉	汕頭建材	實益擁有人	10%
4	潮安縣寶山投資開發有限公司	潮州市潮安區梅林湖 開發建設有限公司 (「潮安梅林」)	實益擁有人	40%
5	謝茂林	汕頭國華	實益擁有人	25%
6	紀永財	汕頭周厝埕	實益擁有人	15%
7	汕頭市利溢房地產投資有限公司	佛山市國華置業 有限公司(「佛山國華」)	實益擁有人	45%
8	深圳市祥瑞投資有限公司	深圳萬基	實益擁有人	20%
9	深圳市大潮汕資產管理有限公司	深圳大潮汕	實益擁有人	10%
10	深圳市駿鵬鑫房地產有限公司	深圳大潮汕	實益擁有人	15%
11	姚曉麗	啟東禦江灣	實益擁有人	2%
12	姚朔斌	啟東禦江灣	實益擁有人	8%
13	潮團國際投資有限公司	潮團國際有限公司 (「潮團國際」)	實益擁有人	45%



## 董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「關連交易」一節所披露的交易及本年報綜合財務報表附註49所披露的重大關聯方交易外，於年末或報告期內的任何時間，本公司控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或其關連實體或本公司任何控股股東於當中擁有重大權益（不論直接或間接）而對本集團業務而言屬重大的其他交易、安排或合約。

## 發行優先票據

於二零一七年三月十四日，本公司及若干附屬公司與Credit Suisse Securities (Europe) Limited、Morgan Stanley & Co. International plc、中銀國際亞洲有限公司、招商證券（香港）有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、海通國際證券有限公司及VTB Capital plc就發行於二零二零年到期300,000,000美元的7.00%優先票據訂立購買協議。票據發行的估計所得款項淨額經扣除有關票據發行的包銷折扣及佣金以及其他估計開支後將約為295百萬美元。本公司擬將其用作再融資本公司若干現有債務及作為本公司一般營運資金用途。

有關發行優先票據的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年三月八日及二零一七年三月十四日的公告中披露。

## 關連交易

作為探索於新城市潛在發展的戰略性舉措，於二零一七年八月三十一日，花園集團（本公司間接全資附屬公司）簽署了六份增資入股及合作協議，以向六家公司進行增資，並就這六家公司旗下的項目進行合作。根據該等增資入股及合作協議，花園集團將分別向廣州宏泰國通地產有限公司（「廣東宏泰國通」）、廣東國慶地產有限公司（「廣東國慶」）、天津天富融盛房地產開發有限公司（「天津天富融盛」）、三亞景恒置業有限公司（「三亞景恒」）、邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「邯鄲國夏」）及重慶國慶房地產開發有限公司（「重慶國慶」）（合稱「目標公司」）分別增資人民幣67.02百萬元、人民幣11.37百萬元、人民幣44.89百萬元、人民幣67.13百萬元、人民幣31.43百萬元及人民幣12.08百萬元。增資完成後，花園集團直接持有廣東宏泰國通、廣東國慶、天津天富融盛、三亞景恒、邯鄲國夏及重慶國慶各10%的股權。

於同日，花園集團與鶴山市騰悅房地產開發有限公司（「鶴山騰悅」）、強旺國際有限公司（「強旺國際」）及江門映暉灣房地產有限公司（「江門映暉灣」）簽署了股權收購及合作協議，據此花園集團以人民幣34.34百萬元從鶴山騰悅收購江門映暉灣10%的股權，並就江門映暉灣項目進行合作。

花園集團為本公司之間接全資附屬公司，目標公司均為張章僑先生間接或直接控股公司，鶴山騰悅為張章僑先生的間接控股公司。張章僑先生為本公司主席之胞弟。因此，根據上市規則第14A章，目標公司和鶴山騰悅均為本公司之關連人士，而六份增資入股及合作協議以及股權收購及合作協議項下交易均構成本公司之關連交易。將六份增資入股及合作協議項下以及股權收購及合作協議項下的交易合併計算，適用之百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

有關關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年八月三十一日的公告中披露。

## 非豁免持續關連交易

### 與北京國瑞物業服務有限公司（「國瑞服務」）訂立的物業管理服務框架協議

於二零一七年九月二十日，本公司與國瑞服務就本公司聘請國瑞服務提供物業管理相關服務訂立物業管理服務框架協議。國瑞服務是一家由張主席控制的公司，因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務為本公司之關連人士，而物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司之持續關連交易。經測算，物業管理服務框架協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。國瑞服務於截至二零一七年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣11.9百萬元，並無超過該項交易二零一七年的年度上限人民幣95百萬元。

有關持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

### 與商管服務集團（定義見下文）訂立的六份商業管理服務協議

於二零一七年九月二十日，本集團的成員與北京國瑞興業商業管理有限公司、佛山市銀和瑞興商業管理有限公司及瀋陽國瑞興達企業管理有限公司（合稱「商管服務集團」）就本集團聘請商管服務集團提供商業管理相關服務分別訂立六份商業管理服務協議。

商管服務集團均為張瑾女士及其聯繫人控制的公司。張瑾女士為本公司董事及主席之女，因此，根據上市規則第14A章，商管服務集團均為本公司之關連人士，而六份商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。經合併測算，六份商業管理服務協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。商管服務集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣63.7百萬元，並無超過該項交易二零一七年的年度上限人民幣94.87百萬元。

有關持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

### 獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易，並且已確認交易乃(i)於本公司的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款（或不遜於本公司向獨立第三方提出或獨立第三方向本公司提出的條款）；及(iii)條款乃公平合理並符合股東的整體利益。

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註49所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師就本集團的非豁免持續關連交易作出報告，並就該等交易發出載有上市規則第14A.56條所述事宜的結論，確認並無發現任何事項使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 並無經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無遵照規管交易的相關協議訂立；及
- (iii) 已超出年度上限。

## 不競爭承諾

張章筍先生及通和（「**控股股東**」）已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會（不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體（在或透過本公司任何附屬公司除外））從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於報告期內的年報內披露。

獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

## 酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃（「**首次公開發售前購股權計劃**」）、首次公開發售後購股權計劃（「**首次公開發售後購股權計劃**」）及股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃的詳情分別載於下文「首次公開發售前購股權計劃」、「首次公開發售後購股權計劃」及股份獎勵計劃兩節。

## 首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股股份，相當於本公司於二零一七年十二月三十一日已發行股本約1.51%。根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。當本公司收購正式簽署的要約函件連同不可返還的付款1.00港元（或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額）時會接納要約。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期（即二零一四年七月七日）或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價將為2.38港元的60%。已授出的購股權將分別於上市日期（即二零一四年七月七日）的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

截至二零一七年十二月三十一日，已根據首次公開發售前購股權計劃向54名承授人授出可合共認購67,076,800股股份（佔本公司已發行股本約1.51%）。首次公開發售前購股權計劃主要條款及條件概要及已授出但尚未行使的購股權詳情載於招股章程附錄八。首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註41(ii)。

## 首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事（包括獨立非執行董事）、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士（「合資格參與者」）授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

除非獲得本公司股東事先批准，否則於行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃（包括首次公開發售前購股權計劃）將予授出的所有購股權後可予發行的股份總數合共不得超過於採納首次公開發售後購股權計劃時已發行股份總數的10%。除非獲得本公司股東事先批准，否則根據首次公開發售後購股權計劃於截至授出日期前任何12個月期間可能向各合資格參與人士授出的購股權的股份最高數目不得超過已發行股份的1%。向董事、本公司最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權須獲得獨立非執行董事的事先批准。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的任何購股權於行使已授予或將授予該名人士的所有購股權後於12個月期間將導致已發行或將予發行的股份(i)合共相當於該授出日期已發行股份的0.1%以上；及(ii)根據股份的收市價計算的總價值超過5百萬港元，則授出購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會（本公司所有關連人士須於該股東大會放棄投贊成票）上以投票表決方式事先批准，方可進行。根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。於接納有關授出時，承授人須向本公司支付1.00港元（或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額）作為代價。購股權可於適用購股權期間內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及相關授出的條款隨時予以行使，適用購股權期間自授出購股權日期起不超過十年。認購價須由董事會全權酌情釐定且無論如何不得低於下列各項之最高者：(i)於授出日期（須為聯交所開放營業買賣證券的日子）聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價的平均數；及(iii)股份的面值。首次公開發售後購股權計劃的有效期將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司已向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約2.210%）。首批49,000,000份購股權（相當於本公司已發行股本約1.105%）已於二零一五年十月二十七日授出。於二零一五年十二月三十一日，就首批而言，若干表現條件並未達成及首批已失效。第二批49,000,000份購股權（相當於本公司已發行股本約1.105%）已於二零一六年三月二十三日授出。就第二批而言，若干表現條件未達成而第二批已於本年報日期失效。有關首次公開發售後購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註41(ii)。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為424,661,712股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股份總數9.55%。

## 股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員（尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註41(i)。

## 董事會報告

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士（定義見下文）獲授股份，佔其上市完成時已發行股本總額約0.762%（假設超額配股權不獲行使及並未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權）。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司）。

截至二零一七年十二月三十一日，林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士（合稱「獲選人士」）獲授予合共33,617,700股股份。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一七年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

## 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第48至60頁的企業管治報告內。

## 足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條（「公眾持股量豁免」）。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水平。

## 報告期後事項

於二零一八年一月三十日，本公司間接附屬公司北京國瑞恒祥置業有限公司（「國瑞恒祥」）與另一家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區盧溝橋鄉小瓦窯村一幅合計27,200平方米土地的土地使用權，規劃建築面積140,000平方米，總代價約為人民幣31.25億元，國瑞恒祥持股比例為51%。

二零一八年三月二日，本公司成功發行於聯交所上市的二零一九年到期2.5億美元的10.2%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一八年二月二日、二零一八年二月二十七日及二零一八年三月二日的公告內。

除本年報所披露者外，於二零一七年十二月三十一日後，本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

## 慈善捐款

於報告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣27.9百萬元。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司於報告期內的核數師。德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任並合資格接受續聘。續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

## 建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命  
主席  
張章筭

中國北京，二零一八年三月二十八日



# 企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

## 企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生（「**張主席**」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、法律及房地產範疇的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程序（包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能）進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

## 董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士）及三名獨立非執行董事（即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，因此本公司符合上市規則第3.10A條。

根據企業管治守則第A.5.6條守則條文，上市發行人須採納董事會成員多元化政策。本公司已採納董事會成員多元化政策，故符合該守則條文。董事會成員多元化政策概要載列於下文「董事委員會－提名委員會」。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定的獨立身份週年書面確認函。本公司認為，根據上市規則所載的獨立身份指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

阮文娟女士及張瑾女士分別為本公司主席兼控股股東之一的張章筭先生的配偶及女兒。除本年報所披露者外，各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

## 董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等的職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

於報告期內，各董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士、張瑾女士、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）已參加正式及全面的培訓。本公司已收到全體董事確認其各自於報告期內的培訓記錄。

### 主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筭先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

### 董事的委任及重選

各執行董事已於二零一七年七月六日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一七年七月六日與本公司簽訂委聘函，期限為期三年。

各董事概無與本集團訂有本集團在一年內倘不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據本公司組織章程細則（「細則」），在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，而全體董事須每三年至少輪值退任一次。董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何以此方式獲委任的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會並合資格於該大會上膺選連任。在細則及開曼群島公司法的規限下，本公司可以普通決議案選舉任何人士填補臨時空缺或在現有董事外新增董事。任何就此獲委任董事僅應任職至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

在應屆股東週年大會上，張章筭先生、阮文娟女士及賴思明先生將退任並合資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於本公司組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

### 董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會議全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

於報告期內，董事會曾舉行九次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	9/9
葛偉光先生	9/9
阮文娟女士	9/9
張瑾女士	9/9
羅振邦先生	9/9
賴思明先生	9/9
陳靜茹女士	9/9

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於報告期內已遵守標準守則。

## 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時擁有尋求獨立專業意見的資源，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

## 企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 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；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

## 股東大會

於報告期內，二零一七年五月二十六日曾舉行一次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
葛偉光先生	1/1
阮文娟女士	1/1
張瑾女士	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1
陳靜茹女士	1/1

## 董事委員會

### 提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筭先生（主席）以及兩名獨立非執行董事羅振邦先生及賴思明先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- 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；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

於報告期內，提名委員會曾舉行一次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1

提名董事會評估獨立非執行董事的獨立性及就委任及罷免董事向董事會作出建議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事賴思明先生（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 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，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

於報告期內，薪酬委員會曾舉行一次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	1/1
阮文娟女士	1/1
羅振邦先生	1/1

薪酬委員會討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策，並就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議。

本公司高級管理層11名成員（其履歷載於本年報第27頁至第29頁）於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍（人民幣千元）	個人數目
700至1,000	1
1,000至1,500	7
1,500以上	3

### 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即羅振邦先生（主席）、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主要職責包括：

- 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有），並審閱當中所載有關財務申報的重大意見，以及，並於向董事會提交有關文件前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。



於報告期內，審核委員會曾舉行兩次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2
陳靜茹女士	2/2

審核委員會審閱了財務申報系統、合規程序、內部監控（包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足）、風險管理系統及過程，以及續聘外聘核數師。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

彼等亦審閱了本公司及其子公司於財政年度的中期及末期業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。本公司為僱員作出安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其它事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

### 內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事陳靜茹女士（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。內部監控委員會的主要職責包括：

- (i) 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程序的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
- (ii) 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
- (iii) 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通渠道的執行，以確保其效率；及
- (iv) 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報。

於報告期內，內部控制委員會曾舉行兩次會議及內部控制委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳靜茹女士	2/2
羅振邦先生	2/2
阮文娟女士	2/2

內部控制委員會已檢討本公司內部控制系統、內部審核政策及程序、人力資源政策及風險管理系統。

## 董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註11。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司於報告期內的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務以及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報第62至67頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分的風險管理及內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年審閱該制度的有效性。本集團已制定穩健的風險管理及內部監控組織架構，由本集團董事會、審核委員會、內控委員會及高級管理層組成。

董事會通過審核委員會和內控委員會釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並全面負責監督風險管理的整體成效。本集團識別對實現本集團目標造成不利影響的主要風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。之後由指定風險負責人制定風險緩解計劃，以便將風險管控至可接受水平。

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要任務是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有子公司進行定期全面審核。

董事會通過審核委員會和內控委員會已審查本公司風險管理及內部監控制度的有效性（包括所有重要的監控，如財務、營運及監察控制及風險管理，及特別考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否充足）根據審核委員會和內控委員會之意見，董事會認為內部監控制度屬有效及充足。

本公司將香港證券及期貨事務監察委員會《內部消息披露指引》作為公司識別內幕消息的依據，確保及時向執行董事報告內部消息並與董事會保持溝通，同時，本公司按公司相關政策處理與發佈內部消息，以確保內幕消息在獲適當批准前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

## 核數師酬金

於報告期內，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及其他服務費用（包括但不限於審閱中期業績及初步公告的工作）分別為人民幣2.5百萬元及人民幣1.7百萬元。

## 聯席公司秘書

聯席公司秘書鄭瑾女士負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘信永方圓企業服務集團有限公司（公司秘書服務提供商）副總裁鄺燕萍女士擔任聯席公司秘書，協助鄭瑾女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為董事會秘書兼聯席公司秘書鄭瑾女士。

於報告期內，鄭瑾女士及鄺燕萍女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關持續培訓。

## 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站([www.glorypty.com](http://www.glorypty.com))，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的本公司繳足股本。股東大會亦可應本公司任何一名股東（為一間認可結算所（或其代理人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程序召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程序可於本公司網站查詢。

### 向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道18號中環廣場51樓5103A室（電郵地址：ir@glorypty.com）。

### 組織章程文件更改

於報告期內，本公司的組織章程文件並無任何更改。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

張章筭先生 (主席)  
葛偉光先生  
阮文娟女士  
張瑾女士

### 獨立非執行董事

羅振邦先生  
賴思明先生  
陳靜茹女士

## 聯席公司秘書

鄭瑾女士 (註冊會計師)  
鄭燕萍女士 (FCIS, FCS)

## 授權代表

葛偉光先生  
鄭瑾女士

## 審核委員會

羅振邦先生 (委員會主席)  
賴思明先生  
陳靜茹女士

## 薪酬委員會

賴思明先生 (委員會主席)  
阮文娟女士  
羅振邦先生

## 提名委員會

張章筭先生 (委員會主席)  
羅振邦先生  
賴思明先生

## 內部監控委員會

陳靜茹女士 (委員會主席)  
阮文娟女士  
羅振邦先生

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 主要往來銀行

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  
北京銀行股份有限公司

## 法律顧問

### 香港法律

貝克麥堅時律師事務所  
香港  
夏慤道10號  
和記大廈14樓

## 註冊辦事處

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

## 香港主要辦事處

香港  
港灣道18號  
中環廣場51樓5103A室

## 中華人民共和國主要辦事處

中國  
北京市東城區  
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 上市資料

### 股份上市

本公司的普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：02329

## 優先票據上市

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：05408  
股份代號：04437

## 網站

<http://www.glorypty.com>

# 獨立核數師報告

**Deloitte.**

**德勤**

致國瑞置業有限公司股東（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）

## 意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計列載於第68頁至第192頁國瑞置業有限公司（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「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國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）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

我們根據國際審計準則（「國際審計準則」）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須承擔的責任」的部分作進一步闡述。根據國際會計師職業道德準則理事會發佈的「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。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的事項，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### 關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，原因是估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列假設及主要輸入數據的釐定，有關因素均屬於判斷性質。該等輸入數據的任何變動均可能會對公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師的協助下釐定貴集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業。

有關投資物業及相關主要估值不確定性的詳情分別載於綜合財務報表附註16及4。

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們評估投資物業的程序包括：

- 評估管理層委聘的外部估值師的資格、能力和客觀性。
- 取得外部估值師編製的估值報告，並與外部估值師討論以了解估值的釐定基準。
- 質疑外部估值師在估值投資物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用於支持關鍵輸入數據的市場憑證。



## 關鍵審計事項

### 銷售物業收入

我們將銷售物業收入確定為關鍵審計事項，原因是年內確認的銷售交易的金額及數量的重大。

有關銷售物業收入的詳情載於綜合財務報表附註5。

## 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就銷售物業收入履行的程序主要包括：

- 通過抽樣測試與收入確認相關的主要內部控制。
- 通過抽樣從物業銷售交易中選出樣本及：
  - 細閱已簽署的買賣協議以了解物業交付及業權轉移時間的相關條款。
  - 取得有關物業交付及業權轉移的憑證。
  - 將已入賬交易的貨幣金額及相關付款與已簽署買賣協議進行對賬。

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，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財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

## 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，並按照協定委聘條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際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。

在根據國際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：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，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，則修訂我們的意見。我們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。
- 評估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和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以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，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，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被合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與治理層溝通的事項中，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。

負責此審計項目及簽發本獨立核數師報告的審計項目合夥人為莫秀芬。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一八年三月二十八日

# 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	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	5	6,787,415	8,034,581
銷售及服務成本		(3,618,543)	(4,916,491)
毛利		3,168,872	3,118,090
其他收益及虧損	6	161,185	(23,671)
其他收益	7	88,241	20,227
投資物業公允價值變動的收益		955,743	851,934
銷售開支		(194,915)	(260,817)
行政開支		(360,684)	(329,129)
其他開支	8	(45,676)	(18,656)
融資費用	9	(198,683)	(126,824)
應佔合營公司業績		(936)	—
應佔聯營公司業績		(6,014)	(727)
除稅前溢利	10	3,567,133	3,230,427
所得稅開支	12	(1,527,622)	(1,274,739)
年內溢利		2,039,511	1,955,688
其他綜合收益	13		
未重分類為損益的項目：			
物業估值收益		324,949	—
相關所得稅		(81,237)	—
年內其他綜合收益		243,712	—
年內綜合收益總額		2,283,223	1,955,688
下列人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,749,841	1,562,956
少數股東權益		289,670	392,732
		2,039,511	1,955,688
下列人士應佔年內綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,944,811	1,562,956
少數股東權益		338,412	392,732
		2,283,223	1,955,688
每股盈利（人民幣分）：	14		
基本		39.46	35.38
攤薄		39.20	35.04

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	18,308,269	16,674,500
物業、廠房及設備	17	850,258	198,468
其他非流動資產	18	1,053,778	794,099
於合營公司的權益	19	9,064	—
於聯營公司的權益	20	269,246	—
可供出售投資	21	165,192	165,192
預付租賃款項	22	281,438	287,473
遞延稅項資產	23	404,235	290,533
收購在建項目已付定金		120,000	—
增值稅及可收回稅項		1,422,585	—
受限制銀行存款	31	105,720	135,167
		<b>22,989,785</b>	<b>18,545,432</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		61	105
購買土地已付保證金	24	605,010	365,010
開發中的物業	25	23,626,222	19,005,089
持作銷售物業	27	3,408,156	3,118,955
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	28	1,082,946	803,477
應收客戶建築合約款項	29	1,191,139	1,363,512
增值稅及可收回稅項		500,477	125,267
應收關聯方款項	49	2,928,197	5,000
透過損益按公允價值列賬的金融資產	30	97	97
受限制銀行存款	31	620,761	151,499
現金及銀行結餘	32	1,591,506	1,234,250
		<b>35,554,572</b>	<b>26,172,261</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	33	5,585,713	6,029,313
銷售物業的已收房款	34	3,308,339	2,680,425
應付關聯方款項	49	893,229	225,513
應付稅項	35	2,492,186	1,894,475
銀行及其他借款—一年內到期	36	11,625,399	2,877,489
公司債券	37	2,992,645	—
		<b>26,897,511</b>	<b>13,707,215</b>
流動資產淨值		<b>8,657,061</b>	<b>12,465,046</b>
總資產減流動負債		<b>31,646,846</b>	<b>31,010,478</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款	33	89,393	77,794
銀行及其他借款－一年後到期	36	12,601,665	13,030,378
公司債券	37	997,006	3,980,214
遞延稅項負債	23	2,425,425	2,111,242
優先票據	38	1,940,948	—
		<b>18,054,437</b>	<b>19,199,628</b>
資產淨值		<b>13,592,409</b>	<b>11,810,850</b>
資本及儲備			
股本	39	3,519	3,513
儲備		10,898,692	9,480,344
本公司擁有人應佔權益		<b>10,902,211</b>	<b>9,483,857</b>
少數股東權益		<b>2,690,198</b>	<b>2,326,993</b>
權益總額		<b>13,592,409</b>	<b>11,810,850</b>

第68至192頁的綜合財務報表於二零一八年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

董事  
葛偉光

董事  
阮文娟

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	以權益結算										少數股東 權益應佔	總計
	股本	股份溢價	資本儲備	其他儲備	以權益結算 的股份 支付儲備	庫存 股份儲備	法定 盈餘儲備	物業 重估儲備	保留盈利	小計		
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 (附註i)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註ii)	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	
於二零一六年一月一日	3,511	1,033,470	133,379	(42,258)	59,368	(37,495)	673,320	—	6,296,201	8,119,496	1,808,474	9,927,970
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	1,562,956	1,562,956	392,732	1,955,688
撥作儲備	—	—	—	—	—	—	182,673	—	(182,673)	—	—	—
向本公司股東宣派的股息	—	(206,000)	—	—	—	—	—	—	—	(206,000)	—	(206,000)
向附屬公司少數股東權益持有人 宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(180,000)	(180,000)
收購附屬公司 (附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	224,461	224,461
確認以權益結算的股份支付 (附註41)	—	—	—	—	19,453	—	—	—	—	19,453	—	19,453
行使購股權 (附註41)	2	6,211	—	—	(2,289)	—	—	—	—	3,924	—	3,924
根據股份獎勵計劃歸屬的股份 (附註41)	—	—	—	—	(18,747)	18,747	—	—	—	—	—	—
附屬公司少數股東權益持有人的 注資 (附註iii)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000	15,000
視作來自本公司擁有人的出資 (附註iv)	—	—	—	283	—	—	—	—	—	283	71	354
向附屬公司少數股東出售一間附屬 公司的部分股權 (附註v)	—	—	—	(10,778)	—	—	—	—	619	(10,159)	110,159	100,000
收購少數股東權益 (附註v)	—	—	—	(5,848)	—	—	—	—	(248)	(6,096)	(43,904)	(50,000)
於二零一六年十二月三十一日	3,513	833,681	133,379	(58,601)	57,785	(18,748)	855,993	—	7,676,855	9,483,857	2,326,993	11,810,850



## 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註i)	以權益結算 的股份		法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註ii)	物業 重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	少數股東 權益應佔 人民幣千元	總計 人民幣千元
支付儲備 人民幣千元 (附註41)					庫存 股份儲備 人民幣千元							
於二零一六年十二月三十一日	3,513	833,681	133,379	(58,601)	57,785	(18,748)	855,993	—	7,676,855	9,483,857	2,326,993	11,810,850
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,749,841	1,749,841	289,670	2,039,511
年內其他全面收益 (附註13)	—	—	—	—	—	—	—	194,970	—	194,970	48,742	243,712
撥作儲備	—	—	—	—	—	—	231,548	—	(231,548)	—	—	—
向本公司股東宣派的股息	—	(540,000)	—	—	—	—	—	—	—	(540,000)	—	(540,000)
向附屬公司少數股東權益持有人 宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(236,000)	(236,000)
收購附屬公司 (附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	73,646	73,646
確認以權益結算的股份支付 (附註41)	—	—	—	—	5,206	—	—	—	—	5,206	—	5,206
行使購股權 (附註41)	6	12,334	—	—	(4,574)	—	—	—	—	7,766	—	7,766
根據股份獎勵計劃歸屬的股份 (附註41)	—	—	—	—	(18,748)	18,748	—	—	—	—	—	—
向附屬公司少數股東出售一間附屬 公司的部分股權 (附註vi)	—	—	—	571	—	—	—	—	—	571	187,147	187,718
於二零一七年十二月三十一日	3,519	306,015	133,379	(58,030)	39,669	—	1,087,541	194,970	9,195,148	10,902,211	2,690,198	13,592,409

附註：

- (i) 其他儲備指本集團（定義見附註1）收購或出售現有附屬公司的部份權益及附屬公司少數權益持有人出資時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。
- (ii) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- (iii) 深圳市大潮汕建設有限公司（「深圳大潮汕」）的少數權益持有人已於二零一六年將其股本增至人民幣15,000,000元。
- (iv) 北京國瑞物業服務有限公司（「國瑞服務」）為國瑞置業有限公司（「本公司」）間接擁有80%權益的附屬公司。於二零一六年，北京國瑞興業房地產控股有限公司（「新北京國瑞」）將國瑞服務的全部100%股權出售予張章筍先生控制的關聯方深圳國瑞興業發展有限公司（「深圳國瑞興業發展」）。出售該附屬公司的收益人民幣283,000元按視作來自本公司擁有人的出資確認。
- (v) 於二零一六年五月三十日，本集團將深圳萬基藥業有限公司（「深圳萬基」）的12.5%股權出售予一名獨立第三方，代價為人民幣100,000,000元。於二零一六年八月，本集團與另一名獨立第三方訂立協議，以收購深圳萬基5%股權，總現金代價為人民幣50,000,000元。
- (vi) 於二零一七年十二月二十一日，本集團與賣方（定義見附註42(d)）協商并訂立一項補充協議，以將啟東禦江灣投資管理有限公司（「啟東禦江灣」）的10%股權出售，代價為人民幣187,718,000元。向少數股東出售附屬公司部分股權的收益人民幣571,000元已確認為其他儲備。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	3,567,133	3,230,427
就以下各項作出調整：		
融資費用	198,683	126,824
利息收入	(79,965)	(6,588)
匯兌差額	(161,278)	—
物業、廠房及設備折舊	31,715	31,892
無形資產攤銷	1,492	1,163
撥回預付租賃款項	6,035	6,035
投資物業的公允價值變動	(955,743)	(851,934)
出售物業、廠房及設備的虧損	93	3
撥回呆賬撥備—應收賬款，淨額	—	(624)
應佔聯營公司業績	6,014	727
應佔合營公司業績	936	—
股份付款開支	4,171	15,534
營運資金變動前的經營現金流量	2,619,286	2,553,459
開發中物業及持作銷售物業增加	(5,326,204)	(7,526,712)
已付的購買土地預付款項／保證金（增加）減少	(240,000)	2,564,838
存貨減少（增加）	44	(48)
應收賬款及其他應收款（增加）減少	(259,558)	56,008
應收關聯方款項增加	(21,277)	—
應付關聯方款項增加（減少）	8,833	(20,676)
應付賬款及其他應付款增加	194,658	882,984
出售物業的已收房款增加	627,914	1,068,726
應收客戶的建造合同款項減少（增加）	221,463	(89,621)
受限制銀行存款增加	(198,753)	(48,320)
經營活動所用的現金	(2,373,594)	(559,362)
已付所得稅及土地增值稅	(866,780)	(865,932)
經營活動所用的現金淨額	(3,240,374)	(1,425,294)

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至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
<b>投資活動</b>			
	已收利息	6,822	6,588
	出售物業、廠房及設備的所得款項	191	51
	出售投資物業所得款項	—	29,794
	購買物業、廠房及設備及無形資產	(476,630)	(78,127)
	投資物業付款	(633,501)	(507,843)
42	收購附屬公司的現金流入（流出）淨額	15	(1,886,761)
	去年收購附屬公司應付代價付款	(599,150)	(21,500)
	出售附屬公司的現金流出淨額	—	(17,816)
	投資於合營公司	(10,000)	—
	出售金融產品的所得款項	—	70,000
	向關聯方墊款	(3,668,757)	—
	關聯方還款	839,980	1,063
	提取其他受限制銀行存款	66,234	7,953
	存入其他受限制銀行存款	(307,296)	(126,715)
	<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(4,782,092)</b>	<b>(2,523,313)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新造銀行貸款	8,153,986	9,117,454
新造其他貸款	4,760,000	—
償還銀行貸款	(4,244,789)	(3,698,237)
償還其他貸款	(350,000)	(1,809,475)
來自關聯方往來預付款項	8	10,417
償還關聯方款項	(3,065)	(3,000)
發行公司債券所得款項	—	1,000,000
就公司債券支付的交易成本	—	(4,720)
發行優先票據所得款項	2,072,130	—
就優先票據支付的發行成本	(31,082)	—
已付利息	(1,655,266)	(1,136,421)
行使購股權	7,766	3,924
已付本公司股東股息	(108,966)	(38,348)
已付附屬公司少數股東權益持有人股息	(221,000)	(180,000)
收購少數股東權益	—	(50,000)
附屬公司少數權益股東注資	—	15,000
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>8,379,722</b>	<b>3,226,594</b>
現金及現金等價物增加（減少）淨額	357,256	(722,013)
年初現金及現金等價物	1,234,250	1,956,263
年末現金及現金等價物（由銀行結餘及現金表示）	1,591,506	1,234,250

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的通和置業有限公司（「通和置業」）。張章筭先生持有通和置業全部的股權，為本公司的最終股東。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，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

於二零一四年七月七日，本公司完成全球發售，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資及物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣（集團實體的功能貨幣）。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

### 於本年度強制生效的國際財務報告準則的修訂：

本集團已於本年度首次應用以下國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則的修訂。

國際會計準則第7號（修訂本）	信息披露計劃
國際會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號（修訂本）	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進的一部分

除下文所述，於本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團當前及之前年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

### 國際會計準則第7號（修訂本）信息披露計劃

本集團已於本年度首次應用該等修訂。有關修訂規定實體須披露所需信息令財務報表使用者得以衡量融資活動所產生負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，有關修訂亦規定，倘來自該等金融資產的現金流量或未來現金流量列作融資活動的現金流量，則須披露有關金融資產的變動。

具體而言，有關修訂規定須披露以下事項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 因取得或喪失附屬公司控制權或其他業務而出現的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公允價值的變動；及(v) 其他變動。

附註52已提供該等項目的期初及期末結餘的對賬。與該等修訂的過渡性條文一致，本集團並無披露上年度的比較資料。除於附註52額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下包括詮釋在內的已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊款代價 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第4號（修訂本）	與國際財務報告準則第4號保險合約一併應用 國際財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號（修訂本）	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算 <sup>2</sup>
國際會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>2</sup>
國際會計準則第28號（修訂本）	作為國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進的一部分 <sup>1</sup>
國際會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂的國際財務報告準則及詮釋於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。



## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### 國際財務報告準則第15號與客戶訂立合約的收入

國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合約所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶的合約
- 步驟2：識別合約內的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約內的履約責任
- 步驟5：當（或於）實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當（或於）履約責任獲履行時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

於二零一六年，國際會計準則理事會就國際財務報告準則第15號有關識別履約責任、主體對代理代價以及發牌申請指引的發佈澄清。

本公司董事已根據現有合同與安排評估應用國際財務報告準則第15號的影響，且預計不會對本集團所確認收入的時間及金額產生重大影響。然而，應用國際財務報告準則第15號可能會對以下方面產生影響：目前，本集團向客戶取得物業銷售合約有關的成本已作費用化處理。根據國際財務報告準則第15號的規定，取得合約之增量成本可資本化為遞延合約成本，惟須滿足若干標準。於預售持作銷售物業中，如客戶於持作銷售物業交付前作出付款時，客戶可能向本集團提供融資便利。倘融資部分的影響不會重大改變合約層面的收入金額或其於少於一年的物業支付及轉讓期間獲豁免，本集團將不調整客戶代價的承諾金額。否則，本集團將根據國際財務報告準則第15號的規定調整已承諾金額及按現金售價確認收入。

此外，日後應用國際財務報告準則第15號可能導致於綜合財務報表作出更多披露。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入關於金融資產及金融負債的分類和計量，一般套期會計，以及金融資產的減值規定的新要求。

與本集團有關的國際財務報告準則第9號之主要規定：

- 國際財務報告準則第9號範疇內之所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公允價值計量。尤其是就以收取合約現金流為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流之債務投資，一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流及出售財務資產的業務模式內所持有的債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收益內計量。所有其他金融資產均於後續報告期末按公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就金融資產的減值而言，國際財務報告準則第9號要求與國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所要求的已發生信貸虧損模型相對立的預期信貸虧損模型。預期信貸虧損模型要求實體計算預期信貸虧損及該等預期信貸虧損於每一報告日期之變化，以反映從初次確認的信貸風險之變化。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預計初始應用國際財務報告準則第9號產生的以下潛在影響：

#### 分類及計量：

分類為按成本扣除減值列賬的可供出售投資的股本證券於附註21披露：根據國際財務報告準則第9號，該等證券符合資格指定為按公允價值計入其他全面收益計量，且本集團將於其後報告期末按公允價值計量該等證券，並將公允價值收益或虧損於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計。初始應用國際財務報告準則第9號時，與該等證券相關的公允價值收益將調整為於二零一八年一月一日的投資重估儲備。

所有其他金融資產及金融負債將繼續按目前根據國際會計準則第39號計量的相同基準計量。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### 國際財務報告準則第9號金融工具（續）

#### 減值

一般而言，本公司董事預期應用國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型將導致本集團提早就與本集團按攤銷成本計量的金融資產及其他於本集團應用國際財務報告準則第9號時須計提減值撥備的項目相關的尚未產生信貸虧損計提撥備。

根據本公司董事的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模型，則本集團將確認於二零一八年一月一日的累計減值虧損金額將較根據國際會計準則第39號確認的累計金額不會大幅增加，主要原因是於應收賬款及其他應收款、保證金及應收關聯方款項計提預期信貸虧損撥備。有關按預期信貸虧損模型確認的進一步減值將令於二零一八年一月一日的年初保留盈利有所減少及於該日的遞延稅項資產有所增加。

### 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第16號生效時將取代國際會計準則第17號租賃及其相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以顧客能否控制識別資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除並由承租人須就所有租賃將予確認使用權資產及相對應負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量並隨後按成本（根據若干例外情況）減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債重新計量而調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息開支及租賃款項調整，以及（其中包括）租賃修訂的影響。就現金流分類而言，本集團目前將有關自用用途租賃土地及分類為投資物業者的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。有關租賃負債的租賃款項於應用國際財務報告準則第16號時將由本集團分配至呈列為融資現金流量的本金及利息的部分。

根據國際會計準則第17號，本集團已確認本集團為承租人的租賃土地的預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產分類潛在變動，視乎本集團是否分開呈列使用權資產或在相同項目內按將呈列相應相關資產（倘擁有）呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### 國際財務報告準則第16號租賃（續）

與承租人會計處理方法相反，國際財務報告準則第16號大致保留國際會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣2,300,000元（二零一六年：人民幣1,492,000元）（如附註48內所披露）。初步評估顯示此等安排符合租賃的定義。於應用國際財務報告準則第16號時，本集團將確認一項使用權資產及有關所有該等租賃相對應的負債，除非其於應用國際財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃資格。

此外，本集團目前將截止二零一七年十二月三十一日止已收可退還租金保證金人民幣123,424,000元列為應用國際財務報告準則第17號的租賃項下權利及義務。根據國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等保證金並非與使用相關資產的權利有關的付款，因此，該等保證金的賬面值可能調整至攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃付款。對已收可退還租金保證金的調整將計入使用權資產的賬面值。

此外，應用新規定可能導致上文列示的計量、呈列及披露變動。

### 國際會計準則第40號（修訂本）轉讓投資物業

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清國際會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建中物業。譬如說，於日常業務過程中就轉自待售發展中物業的用途改變，可由另一方開始的經營租賃做證據。目前，本集團僅於經營租賃開始時將有關轉撥入賬。

本公司董事預期，倘其任何物業的用途改變，應用該等修訂將導致本集團於未來期間就該等轉撥於綜合財務報表中提早確認。

### 3. 重大會計政策

#### 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露事項。

#### 編製基準

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份基礎支付範圍內的以股份為基礎支付交易、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

對於按公允價值轉撥的投資物業及於未來期間將使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術，將對估值技術進行校準以令估值技術的結果等於交易價格。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 編製基準（續）

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否控制被投資方。

除應用合併會計的共同控制實體業務合併外，綜合附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於各報告期內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本集團取得控制權之日直至本集團失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收益的各個部分會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產、負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 綜合基準（續）

##### 本集團於現有附屬公司的擁有權變動

本集團於附屬公司的擁有權變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的相關權益部分（包括少數股東權益）的賬面值已予調整，包括根據本集團及少數股東權益的權益比例重新分配本集團與少數股東權益之間的儲備。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及少數股東權益的資產及負債（如有），將確認收益或損失並計入損益，該收益或損失的計算為(i)所收到的代價的公允價值和任何保留權益的公允價值總額，與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產（包括商譽）與負債的賬面金額之間的差額。此前計入其他全面收益的與附屬公司相關的全部金額應視同本集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類至損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公允價值應就其後會計處理作為按照國際會計準則第39號進行初始確認的公允價值，或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本（如適當）。

##### 透過收購附屬公司收購資產及負債

當收購一項資產或一組不構成一項業務的資產及負債，本集團將通過首先按各自的公允價值分配購買價至於其後金融資產／金融負債，剩餘購買價隨後按其他個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配至該等資產及負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。該交易並無產生商譽或議價購買收益。

收購一項資產或一組資產及負債的浮動款項，確認並計入為已轉讓代價一部分，當本集團有可能需要履行該責任時，將會就該責任金額作出可靠估計。根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產，收購一項資產或一組資產及負債的浮動款項於其後各個報告日期重新計量，計量得出的改動於相關資產成本中作出增減。

當分階段收購一項資產或一組不構成一項業務的資產及負債時，均須獨立處理每項匯兌交易，於各收購日期使用交易成本進行。少數股東權益按其於初始確認日期於所收購資產及承擔負債公允價值中所佔比例計量。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與被投資方之財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。聯營公司及合營公司用於權益會計法之財務報表乃按與本集團於同類情況下就同類交易及事件所遵循者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他綜合收入而作出調整。於該聯營公司／合營公司的資產淨值（損益及其他全面收益除外）變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔一間聯營公司或合營公司的虧損超出本集團佔該聯營公司或合營公司的權益時（包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營公司投資淨值其中部分之長遠權益），本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外虧損。

於一間聯營公司或合營公司的投資使用權益法自被投資公司成為聯營公司或合營公司日期起入賬。在收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團佔有關被投資公司可予識別資產及負債公允價值淨值之差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時於收購投資期間的損益確認。

國際會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值（包括商譽）會根據國際會計準則第36號以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公允價值減出售成本之較高者）與賬面值。所確認的任何減值虧損構成投資賬面值的一部分。如隨後投資的可收回金額增加，則根據國際會計準則第36號確認撥回任何減值虧損。



### 3. 重大會計政策（續）

#### 於聯營公司及合營公司的投資（續）

當集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，則與聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

#### 於合營業務的權益

合營業務為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權的各方有權就合營安排取得資產及承擔負債責任。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營業務開展業務時，本集團作為合營者，就其於合營業務的權益確認：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中的份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中的份額；
- 其來自出售因合營業務所出的份額的收入；
- 其因出售合營業務產生銷售收入中的份額；及
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中的份額。

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的資產、負債、收入及開支入賬。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如出售或注入資產），則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報告確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如購買資產），則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似撥抵作出扣減。

#### 物業銷售

日常業務過程中銷售物業的收入於符合以下所有條件時確認：

- 本集團已將物業所有權的重大風險與回報轉讓予買方，即有關物業已建成及交付後且可合理確定可收到有關應收賬款時；
- 本集團並無持續參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制所售出物業；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

符合上述收入確認標準之前我們已將收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

#### 建築合約收入

建築合約收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，按迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計算。

#### 租金收入

本集團確認經營租賃所得收入的政策載於下文「租賃」一節。

#### 服務收入

服務收入於提供服務時確認。

#### 利息收入

金融資產的利息收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 建築合約

如果建築合約的結果能可靠地估計，來自定價合約及成本加成合約的收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，並按迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例確認。

如果建築合約的結果不能可靠地估計，合約的收入僅以可能收回的已產生合約成本部分確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本很可能超出總合約收入時，則預期虧損將立即確認為開支。

如果迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款項。如果進度款項超出迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款項。於進行有關工程前收取的款項，作為負債計入綜合財務狀況表中的已收往來款。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付的款項則計入綜合財務狀況表的應收賬款。

#### 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為負債及租金開支減少。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 租賃（續）

##### 自用租賃土地

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的物業權益付款時，本集團會根據各元素所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至本集團的評估，獨立評估各元素以分類為融資租賃或經營租賃，惟兩項元素均為經營租賃，則整項物業入賬列作經營租賃。特別是，全部代價（包括任何一次性預付款項）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇元素於初步確認時的租賃權益的相關公允價值的比例在租賃土地與樓宇元素間進行分配。

相關款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線法轉撥，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於租賃土地與樓宇元素間可靠分配，整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

##### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率以各自的功能貨幣列賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

##### 借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 短期及其他長期僱員福利

僱員在提供相關服務期間所取得的工資及薪金、年假及病假等福利確認為負債，乃按為交換該等服務而預期應支付的福利之未貼現數額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務而作出的估計未來現金流出之現值計量。

#### 以權益結算的股份支付交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份支付乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。有關以權益結算的股份支付交易公允價值的釐定詳情載於本集團綜合財務報表附註41。

於授出日期釐定以權益結算的股份支付的公允價值（並無考慮所有非市場性質的歸屬條件）會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，並於以權益結算的股份支付儲備作出相應增加。

於各報告期末，本集團對預期將根據所有相關非市場性質歸屬條件的評估歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響（如有）於損益確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為以權益結算的股份付款儲備的調整。

就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權的公允價值即時於損益支銷。

倘購股權獲行使，則之前於以權益結算的股份支付儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後失效或於屆滿日期仍未獲行使，則之前於以權益結算的股份支付儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

倘獎勵股份獲歸屬，則之前於以權益結算的股份支付儲備確認的金額及有關庫存股份的金額將會撥回，而撥回產生的差額則調整至保留盈利。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

只有當物業用途已更改證明用途更改時，物業才會被轉移至投資物業。

倘投資物業成為業主自用（以業主開始佔用為證），則重新分類為物業、廠房及設備，其於轉撥日期之公允價值，就會計目的而言為其成本。

根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變（以業主終止佔用為證）而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允價值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備之重估。然而，倘公允價值收益將該物業早前之減值虧損撥回，則該收益於損益確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算）於該物業終止確認期間計入損益內。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的土地及樓宇，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

作生產、供應或管理用途的在建物業，乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化的借款成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊會於其估計可使用年期內以直線法確認以撇銷資產成本（發展中物業除外）減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

#### 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。攤銷於無形資產可供使用（即其處於管理層預期方式運作所需的地點及狀況）時開始。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）將計入資產終止確認期間的損益內。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

#### 開發中物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

#### 持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

#### 有形及無形資產的減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形資產與具限定可使用年期的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。如果不能估計個別資產的可回收金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可回收金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

擁有永久可使用年期的無形資產以及尚不可使用的無形資產會每年進行減值測試，並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產（或現金產生單位）的特定風險。



### 3. 重大會計政策（續）

#### 有形及無形資產的減值（續）

如果估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

#### 金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（視適用情況而定）的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產分為通過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融資產。這種分類法取決於金融資產的性質及用途並在初始確認時確定。

#### 通過損益按公允價值列賬的金融資產

如果金融資產屬下列情況，則被分類為持作買賣的金融資產：

- 被收購的主要目的為於不久的將來出售；或
- 為本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，並已於近期形成短期獲利額實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具的衍生工具。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 通過損益按公允價值列賬的金融資產（續）

倘屬下列情況，則金融資產（持作買賣金融資產除外）可於初步確認後指定為透過損益按公允價值列賬：

- 該指定消除或大幅減低將會產生的計量或確認不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據本集團存檔的風險管理或投資策略按公允價值基準進行，而有關組別的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而國際會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為按為透過損益按公允價值列賬。

透過損益按公允價值列賬的金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益及虧損」一項。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款（包括應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於各報告期分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收益（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準確認。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款或持至到期投資的工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

##### 金融資產減值

透過損益按公允價值列賬的金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。如果有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。如果應收款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如果於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本公司發行的權益工具以扣減直接發行成本後所得款項入賬。

最終控股公司為股份獎勵計劃貢獻的庫存股份初步按公允價值確認並於歸屬前記錄於庫存股份儲備內。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於各報告期分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借款、公司債券及優先票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。

本集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合同，初步以其公允價值減發行財務擔保合同直接應佔的交易成本確認。初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：(i)根據國際會計準則第37號釐定的合同項下的責任金額；及(ii)初步確認的金額減（如適合）擔保期內所確認的累計攤銷的金額。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 金融工具（續）

##### 終止確認

僅當收取資產現金流量的合同權利屆滿時，方終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價的總和間的差額於損益內確認。

當且僅當有關合同所訂明的本集團責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

##### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅項目，亦不包括毋須課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則一般就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易（業務合併除外）中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

### 3. 重大會計政策（續）

#### 稅項（續）

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量根據國際會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。如果有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項按適用於透過使用收回的稅率計量。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他全面收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。倘即期或遞延稅項乃就業務合併之初始會計處理而產生，則稅務影響計入該業務合併的會計處理內。

### 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

#### 估計不確定因素的主要來源

##### 估計建築成本作收入確認

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售及有關應收款的可收回性得到合理保障。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

## 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

### 估計不確定因素的主要來源（續）

#### 一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上預期根據北京市人民政府發佈有關規例及法規以及其他有關協議可賺取的費用後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。本公司董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。北京市人民政府批准的最終金額可能與本集團所估算的金額不同。有關差額將影響自北京市人民政府取得有關批准期間的合同收入及合同溢利。

#### 投資物業

獨立外部估值師已獲委聘對本集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業組織進行獨立估值。各投資物業之公允價值乃於報告期末按市值評估個別釐定。估值師依賴收入資本化法及直接比較法。該等方法乃基於未來業績、依據各物業獨有之一套假設及相關主要輸入值的釐定，以反映其租賃及現金流狀況。該等估計、假設及主要輸入值的變動會導致本集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所確認的盈虧作出相應調整。

#### 所得稅開支

如附註23所載，於二零一七年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣404,235,000元（二零一六年：人民幣290,533,000元），經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。由於無法預計未來的溢利來源，故並無對人民幣217,419,000元（二零一六年：人民幣137,935,000元）的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否確認主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。本公司董事將於各報告期末前審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，或事實及情況變化則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

## 4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

### 估計不確定因素的主要來源（續）

#### 土地增值稅

於二零一七年十二月三十一日，本集團已計提中國土地增值稅人民幣1,489,095,000元（二零一六年：人民幣900,312,000元）。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

### 應用會計政策的重大會計判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見上文）。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一七年十二月三十一日金額為人民幣18,308,269,000元（二零一六年：人民幣16,674,500,000元），本公司董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。

因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售完全收回的假設，本集團基於完全收回用途估計遞延稅項。

#### 物業銷售的收入確認

作為本集團營銷策略的一部分，部分物業於收到全數代價前交付予買家。根據本集團的會計政策，在評估有關合約是否符合收入確認標準時，本集團管理層考慮已收購買代價水平、餘下未結代價的可收回性及相關物業的公允價值相對有關售價下降的可能性等多項因素。倘本公司董事認為合約不符合本集團的收入確認標準，則已收代價於流動負債內入賬列作「銷售物業的已收房款」。



## 5. 收入及分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設獲取的一級土地開發收入。本集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。目前本集團的投資物業組合（主要包括商業物業）均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。目前本集團在中國開展業務。

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配未經分配的其他收益及虧損（不包括撥回呆賬撥備－應收賬款）、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、應佔一家合營公司業績、投資物業公允價值變動的收益、融資費用及未分配行政開支（包括核數師薪酬及董事酬金）的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

## 5. 收入及分部資料 (續)

### (a) 分部收入及業績

有關本集團收入及報告及經營分部業績的分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設及 開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
來自外部客戶的收入	6,381,746	75,095	310,293	20,281	6,787,415
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	6,381,746	75,095	310,293	20,281	6,787,415
分部溢利	2,452,311	1,164	180,073	9,544	2,643,092
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>					
來自外部客戶的收入	7,513,208	137,616	292,679	91,078	8,034,581
分部間收入	—	—	—	20,986	20,986
分部收入	7,513,208	137,616	292,679	112,064	8,055,567
分部溢利	2,353,161	3,077	188,707	10,747	2,555,692

## 5. 收入及分部資料 (續)

### (b) 分部收入與損益對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
分部收入	6,787,415	8,055,567
抵銷分部間收入	—	(20,986)
綜合收入	6,787,415	8,034,581
溢利		
分部溢利	2,643,092	2,555,692
其他未分配收益及虧損	161,185	(24,295)
其他收益	88,241	20,227
其他開支	(45,676)	(18,656)
應佔聯營公司業績	(6,014)	(727)
應佔合營公司業績	(936)	—
投資物業公允價值變動的收益	955,743	851,934
融資費用	(198,683)	(126,824)
未分配行政開支	(29,819)	(26,924)
綜合除稅前溢利	3,567,133	3,230,427

## 5. 收入及分部資料 (續)

### (c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	一級土地建設及		物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務		未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	開發服務 人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		
<b>截至二零一七年</b>							
<b>十二月三十一日止年度</b>							
折舊及攤銷	16,164	—	5,254	7,905	3,884	33,207	
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035	
<b>截至二零一六年</b>							
<b>十二月三十一日止年度</b>							
折舊及攤銷	11,664	—	5,245	12,262	3,884	33,055	
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035	
撥回呆賬撥備—應收賬款	—	—	(624)	—	—	(624)	

## 5. 收入及分部資料（續）

### (d) 主要產品及服務收入

以下為本集團來自外部客戶的收入的分析：

	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
物業銷售	6,381,746	7,513,208
一級土地建設及開發服務	75,095	137,616
租金收入	310,293	292,679
物業管理和相關服務	20,281	91,078
	<b>6,787,415</b>	<b>8,034,581</b>

### (e) 地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務（按適用情況）所在地點，本集團所有的非流動資產（本集團的金融工具及遞延稅項資產除外）於二零一七年十二月三十一日為人民幣22,314,638,000元（二零一六年：人民幣17,954,540,000元），均位於中國。

### (f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無來自單一外部客戶的收入佔本集團10%或以上。

## 6. 其他收益及虧損

其他收益及虧損包括：

淨匯兌盈利（虧損）

出售物業、廠房及設備的虧損

撥回應收賬款呆賬撥備

### 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
161,278	(24,292)
(93)	(3)
—	624
161,185	(23,671)

## 7. 其他收益

利息收入

獲得的補償

其他

### 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
79,965	6,588
2,437	5,763
5,839	7,876
88,241	20,227

## 8. 其他開支

捐贈

已付補償

其他

### 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
27,896	9,730
13,159	5,273
4,621	3,653
45,676	18,656

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 9. 融資費用

	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
銀行貸款利息	1,102,090	860,458
公司債券利息	282,137	241,011
優先票據利息	121,210	—
其他貸款利息	210,589	63,364
利息開支總額	1,716,026	1,164,833
減：開發中物業及投資物業項下的資本化金額	(1,517,343)	(1,038,009)
	198,683	126,824

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款（按年利率4.75%至9.80%計息（二零一六年：4.75%至12.20%））以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率7.01%（二零一六年：6.40%）計算。

## 10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列項目後釐定：

	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
董事酬金（附註11）	12,083	11,032
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	306,153	302,504
—退休福利供款	24,146	21,351
—以權益結算的股份付款	4,831	18,028
員工成本總額	347,213	352,915
減：開發中物業及投資物業項下的資本化金額（附註）	(190,764)	(150,063)
	156,449	202,852
確認為開支的已售物業成本	3,471,511	4,641,964
核數師薪酬	4,186	3,945
物業、廠房及設備折舊	31,715	31,892
攤銷無形資產（計入行政開支）	1,492	1,163
撥回預付租賃款項（計入行政開支）	6,035	6,035
經營租賃租金開支	1,793	3,787
投資物業的租金收入	(310,293)	(292,679)
減：直接經營開支	117,204	94,227
	(193,089)	(198,452)

附註： 項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 11. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

已付或應付董事的薪酬詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現獎金 人民幣千元	退休福利供款 人民幣千元	以權益結算 的股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
張章筭先生	—	2,600	400	—	—	3,000
阮文娟女士	—	2,919	450	51	125	3,545
張瑾女士	—	2,082	179	32	125	2,418
葛偉光先生	—	1,994	170	51	125	2,340
<b>獨立非執行董事</b>						
羅振邦先生	260	—	—	—	—	260
賴思明先生	260	—	—	—	—	260
陳靜茹女士	260	—	—	—	—	260
	<b>780</b>	<b>9,595</b>	<b>1,199</b>	<b>134</b>	<b>375</b>	<b>12,083</b>
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
張章筭先生	—	2,603	400	5	—	3,008
阮文娟女士	—	1,850	300	46	475	2,671
張瑾女士	—	1,697	200	34	475	2,406
葛偉光先生	—	1,705	97	46	475	2,323
<b>獨立非執行董事</b>						
羅振邦先生	208	—	—	—	—	208
賴思明先生	208	—	—	—	—	208
陳靜茹女士	208	—	—	—	—	208
	<b>624</b>	<b>7,855</b>	<b>997</b>	<b>131</b>	<b>1,425</b>	<b>11,032</b>

附註：

- (a) 張章筭先生為本公司的行政總裁，而上文所披露的其薪酬包括其擔任行政總裁所提供服務的薪酬。
- (b) 阮文娟女士、張瑾女士及葛偉光先生為本公司執行董事兼副總裁。

## 11. 董事、最高行政人員及僱員薪酬（續）

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

上述執行董事薪酬主要為彼等就本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任本公司董事的薪酬。

兩年內概無本公司董事放棄任何酬金。

在本集團的五名最高薪人士中，四名（二零一六年：四名）為本公司董事，其酬金已載於上文所披露資料內。餘下一名（二零一六年：一名）人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,782	1,303
表現獎金	267	200
退休福利供款	5	5
以權益結算的股份付款	1,982	7,325
	<b>4,036</b>	<b>8,833</b>

非本公司董事的最高薪僱員人數的酬金介乎如下範圍：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
9,500,001港元至10,000,000港元	—	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

年內，本集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

## 12. 所得稅開支

	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
即期稅額		
中國企業所得稅	611,243	647,054
上一年度撥備不足	—	7,349
土地增值稅	797,135	542,306
	<b>1,408,378</b>	<b>1,196,709</b>
遞延稅款（附註23）	119,244	78,030
所得稅開支	<b>1,527,622</b>	<b>1,274,739</b>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許豁免及減免）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月以來一直並無就中國附屬公司未分配所賺取盈利人民幣4,911,676,000元（二零一六年：人民幣4,085,279,000元）產生的暫時差額於綜合財務報表作出撥備。

## 12. 所得稅開支（續）

於兩個年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

於本年度的稅項開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	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
除稅前溢利	3,567,133	3,230,427
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項（二零一六年：25%）	891,783	807,607
土地增值稅	797,135	542,306
土地增值稅的稅務影響	(199,284)	(135,577)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	15,348	41,861
應佔聯營公司業績的稅務影響	1,504	182
應佔合營公司業績的稅務影響	234	—
並非確認為遞延稅項資產的稅項虧損的影響	20,105	10,359
撥回過往確認為遞延稅項資產的稅項虧損	806	652
動用之前尚未確認之稅項虧損	(9)	—
上一年度撥備不足	—	7,349
稅項開支	1,527,622	1,274,739

## 13. 其他綜合收益

其他綜合收益包括：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	除稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	扣除所得稅金額 人民幣千元
將不會重新分類至損益的項目：			
重估物業收益	324,949	(81,237)	243,712

## 14. 每股盈利

	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
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	1,749,841	1,562,956

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,434,150	4,417,841
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	23,492	28,186
本公司發行的股份獎勵	5,772	14,968
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,463,414	4,460,995

計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

## 15. 股息

本年度內本公司確認就截至二零一六年十二月三十一日止年度為分派的末期股息共計267,994,000港元（相當於人民幣240,000,000元）及就截至二零一七年十二月三十一日止年度為分派的中期股息共計333,849,000港元（相當於人民幣300,000,000元），即宣派每股6.04港仙及每股7.52港仙。本年度內部分股息127,134,000港元（相當於人民幣108,966,000元）已派付。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司確認為分派的股息共計245,882,000港元（相當於人民幣206,000,000元），即宣派每股5.55港仙。二零一六年內部分股息45,390,000港元（相當於人民幣38,348,000元）已派付。

報告期末後，董事會建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股8.07港仙，共計358,578,000港元（相當於人民幣300,000,000元），惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

## 16. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允價值</b>			
於二零一六年一月一日	9,568,850	5,497,000	15,065,850
添置	8,258	778,252	786,510
計入損益的公允價值增加淨額	297,186	554,748	851,934
出售	(29,794)	—	(29,794)
於二零一六年十二月三十一日	9,844,500	6,830,000	16,674,500
添置	122,250	792,707	914,957
重新分類	5,329,818	(5,329,818)	—
計入損益的公允價值增加淨額	887,633	68,110	955,743
轉撥至物業、廠房及設備	(597,931)	—	(597,931)
轉撥自物業、廠房及設備	361,000	—	361,000
於二零一七年十二月三十一日	15,947,269	2,361,000	18,308,269
當前年度計入損益的物業重估未變現收益	887,633	68,110	955,743
當前年度計入其他全面收益的物業重估未變現收益	324,949	—	324,949

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業（包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益）於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力國際」）於同日作出的估值而達致。高力國際為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

已竣工投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易，並考慮直接資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。

開發中投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目（假設於估值日期按現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

## 16. 投資物業（續）

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料（尤其是估值技術及所用的輸入數據），以及基於觀察公允價值計量輸入數據的程度分類的公允價值計量所歸入的公允價值級別（第一至三級別）。本集團認為使用多重估值方法屬合適。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞城綜合體	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	商場為4.5%至5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.2%至5.7%）及寫字樓為4.25%至4.5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：4.7%至5.2%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 資本化率；及</li> <li>(2) 市場月租</li> </ol>	商場為人民幣654元/平方米/月（按出租淨面積計算）（二零一六年：人民幣574元/平方米/月（按建築淨面積計算））及寫字樓為人民幣265元/平方米/月（二零一六年：人民幣246元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
樂天瑪特購物中心	第三級別	直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率	商場為人民幣84,200元/平方米（二零一六年：人民幣84,600元/平方米）及寫字樓為人民幣47,500元/平方米（二零一六年：人民幣44,200元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
		多重估值方法： 收益法及直接比較法  收益法的關鍵輸入數據為： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 資本化率；及</li> <li>(2) 市場月租</li> </ol>	4.5%至5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.2%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。  人民幣322元/平方米/月（二零一六年：人民幣213元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。  所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率	人民幣28,464元/平方米（二零一六年：人民幣29,400元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

## 16. 投資物業 (續)

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京富貴園購物中心	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	4.7%至5.2%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.2%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣256元/平方米/月（二零一六年：人民幣235元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣67,900元/平方米（二零一六年：人民幣66,500元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
汕頭國瑞城一期	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	6.5%至6.75%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：7.4%至8.1%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣71元/平方米/月（二零一六年：人民幣65元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣12,250元/平方米（二零一六年：人民幣12,200元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
瀋陽國瑞城一期 大賣場	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	4.5%至5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.25%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣62元/平方米/月（二零一六年：人民幣40元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣10,030元/平方米（二零一六年：人民幣7,100元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。



## 16. 投資物業（續）

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞城四合院	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	2%至2.5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：2.3%至2.8%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣296元/平方米/月（二零一六年：人民幣285元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣105,800元/平方米（二零一六年：人民幣101,800元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
瀋陽國瑞城C及E棟	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	4.5%至5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.2%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣40元/平方米/月（二零一六年：人民幣34元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率	人民幣6,600元/平方米（二零一六年：人民幣6,050元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
京禧閣地下停車場	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	3.25%至3.75%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：3.8%至4.3%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣1,035元/平方米/月（二零一六年：人民幣1,035元/平方米/月）（按地塊計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為：單位銷售率	人民幣310,100元/幅（二零一六年：人民幣306,500元/幅）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

## 16. 投資物業 – 續

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
北京國瑞中心	第三級別	多重估值方法： 收益法及直接比較法	商場為5%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.7%）及寫字樓為4.25%（二零一六年：5.2%）（按營業收入淨額基準計算）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	商場為人民幣447元/平方米/月（按出租淨面積計算）（二零一六年：人民幣554元/平方米/月（按建築面積計算））及寫字樓為人民幣350元/平方米/月（二零一六年：人民幣319元/平方米/月）（按建築面積計算）以及停車場為人民幣900元/幅/月的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	商場為人民幣69,500元/平方米（二零一六年：人民幣61,400元/平方米）及寫字樓為人民幣75,400元/平方米（二零一六年：人民幣75,300元/平方米）以及停車場為人民幣250,000元/幅的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
佛山國瑞升平商業中心*	第三級別	多重估值方法：餘值法	商場為6.25%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：7.1%）及停車場為4%至6.25%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：4.75%至6.6%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		餘值法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及		
		(2) 市場月租；及	商場為人民幣304元/平方米/月（按出租淨面積計算）（二零一六年：人民幣329元/平方米/月（按建築面積計算））及停車場為人民幣555元/平方米/月（二零一六年：人民幣560元/平方米/月）（按地塊計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率；及	商場為人民幣32,800元/平方米（二零一六年：人民幣34,000元/平方米）及停車場為人民幣120,120元/幅（二零一六年：人民幣125,000元/幅）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
		(4) 預期開發利率；及	預期開發利率為15%（二零一六年：15%）	預期利潤大幅增加將導致公允價值大幅下降，反之亦然。
(5) 至完成的總開發成本	預期至完成的總建設成本為人民幣2,280,000,000元（二零一六年：人民幣2,280,000,000元）。	所用的開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比下降，反之亦然。		

## 16. 投資物業（續）

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
國瑞城商業裙樓	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	4.25%至5.2%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：4.75%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣229元/平方米/月（二零一六年：人民幣227元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣41,000元/平方米（二零一六年：人民幣39,800元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
富貴園商業裙樓	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	4.25%至5.2%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：4.75%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣196元/平方米/月（二零一六年：人民幣196元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣36,400元/平方米（二零一六年：人民幣35,300元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
富貴園輔樓	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	4.7%至5.2%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.2%至5.7%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	人民幣148元/平方米/月（二零一六年：人民幣145元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		直接比較法的關鍵輸入數據為： 單位銷售率	人民幣28,600元/平方米（二零一六年：人民幣27,800元/平方米）的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

## 16. 投資物業（續）

本集團投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
深圳萬基產業園*	第三級別	多重估值方法：餘值法	工業為4.75%（按營業收入淨額基準計算）（二零一六年：5.45%）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		餘值法的關鍵輸入數據為：		
		(1) 資本化率；及	人民幣146元/平方米/月（二零一六年：人民幣145元/平方米/月）（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(2) 市場月租；及		
		(3) 預期開發利率；及	預期開發利率為2.5%。	預期利潤大幅增加將導致公允價值大幅下降，反之亦然。
		(4) 至完成的總開發成本	預期至完成的總建設成本為人民幣76,769,070元。	所用的開發成本上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比下降，反之亦然。
國瑞北五樓^	第三級別	多重估值方法：收益法及直接比較法	4.5%（按營業收入淨額基準計算）的資本化率（計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化）。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		收益法的關鍵輸入數據為：		
		(1) 資本化率；及	人民幣170元/平方米/月（按建築面積計算）的市場月租（使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素）。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(2) 市場月租		
		直接比較法的關鍵輸入數據為：	人民幣34,800元/平方米的單位銷售率（計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素）。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比下降，反之亦然。
		單位銷售率		

\* 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，該等投資物業均在建設中。

^ 物業已於當前年度業主結束佔用後由物業、廠房及設備中轉出。

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。本集團管理層與估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業重估未變現收益為人民幣955,743,000元（二零一六年：人民幣876,425,000元）已於損益內確認。

本集團於二零一七年十二月三十一日已抵押約人民幣16,769,654,000元（二零一六年：人民幣14,824,090,000元）的投資物業，以為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零一六年一月一日	152,480	—	42,057	49,481	23,194	267,212
添置	—	56,885	25,065	13,247	6,989	102,186
收購附屬公司 (附註42)	—	2,414	—	1,178	133	3,725
出售	—	—	—	(453)	(363)	(816)
出售附屬公司 (附註43)	(3,950)	—	—	(323)	(4,326)	(8,599)
於二零一六年十二月三十一日	148,530	59,299	67,122	63,130	25,627	363,708
添置	6,594	80,376	22,503	7,949	4,487	121,909
自投資物業轉撥	597,931	—	—	—	—	597,931
出售	—	—	—	(2,594)	(1,171)	(3,765)
轉撥至投資物業	(98,991)	—	—	—	—	(98,991)
於二零一七年十二月三十一日	654,064	139,675	89,625	68,485	28,943	980,792
<b>累計折舊</b>						
於二零一六年一月一日	63,847	—	31,472	31,353	10,292	136,964
本年度扣除	8,948	—	11,968	6,726	4,250	31,892
出售時抵銷	—	—	—	(439)	(323)	(762)
出售附屬公司 (附註43)	(525)	—	—	(183)	(2,146)	(2,854)
於二零一六年十二月三十一日	72,270	—	43,440	37,457	12,073	165,240
本年度扣除	9,107	—	10,019	8,046	4,543	31,715
出售時抵銷	—	—	—	(2,405)	(1,076)	(3,481)
轉撥至投資物業	(62,940)	—	—	—	—	(62,940)
於二零一七年十二月三十一日	18,437	—	53,459	43,098	15,540	130,534
<b>賬面值</b>						
於二零一七年十二月三十一日	635,627	139,675	36,166	25,387	13,403	850,258
於二零一六年十二月三十一日	76,260	59,299	23,682	25,673	13,554	198,468

## 17. 物業、廠房及設備（續）

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約為人民幣617,349,000元（二零一六年：人民幣63,245,000元）的租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款的擔保。

上述物業、廠房及設備項目（在建工程除外）於計及彼等的估計餘值後於下列估計可使用年內使用直線法折舊：

租賃土地及樓宇	租期或20年（以較短者為準）
裝修	租期或5年（以較短者為準）
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

## 18. 其他非流動資產

本集團的其他非流動資產包括軟件許可及一項三舊改造項目的付款。

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。於二零一七年十二月三十一日，軟件許可的賬面值為人民幣14,330,000元（二零一六年：人民幣4,651,000元），乃由成本人民幣21,284,000元（二零一六年：人民幣10,113,000元）及累計攤銷人民幣6,954,000元（二零一六年：人民幣5,462,000元）組成。

其他非流動資產的其餘結餘乃與本集團於二零一六年收購的三舊改造項目的付款有關，該收購乃透過收購附屬公司深圳大潮汕而進行，深圳大潮汕與一定由當地機關成立的實體就一位於深圳的三舊改造項目訂立協議。收購深圳大潮汕的詳細資料載於附註42(c)。於收購日期，深圳大潮汕已付款取得若干非農配額並有獨家權在達成協議訂明的最低非農配額後尋求政府批准動工三舊改造項目。三舊改造項目包括若干單位並擬分階段建設。於二零一七年十二月三十一日，深圳大潮汕已取得該地區第一個單位的最低非農配額，並已啟動程序向相關政府機關就改造該地區尋求批准。本公司董事有信心深圳大潮汕能在將來取得該地區餘下單位的非農配額及最終獲得相關機關的批准。賬面值將透過從該三舊改造項目所得的回報收回，經批准後，深圳大潮汕將獲授獨家發展權。於二零一七年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣1,039,448,000元（二零一六年：人民幣789,448,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 19. 於合營公司的權益

	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
於合營公司的投資成本	10,000	—
應佔收購後虧損	(936)	—
	9,064	—

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有 權益百分比	本集團持有 投票權百分比	主要業務
		二零一七年	二零一七年	
北京茂瑞置業有限公司 (「茂瑞置業」)	中國	20%	20%	物業開發

附註：本集團持有茂瑞置業的20%註冊資本，且被投資方相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意。因此，該實體分類為本集團一家合營公司。

茂瑞置業的財務資料概要載列如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	8,382,721
非流動資產	102
流動負債	(4,137,606)
非流動負債	(4,199,900)
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	18,064
流動金融負債（不包括應付賬款及其他應付款以及撥備）	—
非流動金融負債（不包括應付賬款及其他應付款以及撥備）	(4,199,900)

## 19. 於合營公司的權益 (續)

	二零一七年 八月七日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
期內虧損及綜合開支總額	(4,682)
期內自合營公司收取的股息	—

## 20. 於聯營公司的權益

	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
於聯營公司的投資成本	275,260	—
應佔收購後虧損	(6,014)	—
	269,246	—

於報告期末，本集團聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有權益百分比		本集團持有投票權百分比		主要業務
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
江門映暉灣房地產有限公司 (「江門映暉灣」) (附註)	中國	10%	—	20%	—	物業開發
廣東宏泰國通地產有限公司 (「廣東宏泰國通」) (附註)	中國	10%	—	33%	—	物業開發
廣東國慶地產有限公司 (「廣東國慶」) (附註)	中國	10%	—	33%	—	物業開發
天津天富融盛房地產開發有限公司 (「天津天富融盛」) (附註)	中國	10%	—	33%	—	物業開發



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 20. 於聯營公司的權益（續）

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有權益百分比		本集團持有投票權百分比		主要業務
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
三亞景恒置業有限公司 （「三亞景恒」）（附註）	中國	10%	—	33%	—	物業開發
邯鄲市國夏房地產開發有限公司 （「邯鄲國夏」）（附註）	中國	10%	—	33%	—	物業開發
重慶國慶房地產開發有限公司 （「重慶國慶」）（附註）	中國	10%	—	33%	—	物業開發
北京銳達置業有限公司（「銳達置業」）	中國	35%	—	35%	—	物業開發

附註：江門映暉灣的董事會由五名董事組成，其中本集團有權委任其五名董事中的一名。除江門映暉灣外，各實體董事會由三名董事組成，其中本集團有權委任董事會一名董事。該等實體董事會決議案須以大多數票贊成通過。因此，董事認為，本集團對該等實體有重大影響力，並於綜合財務報表內列作聯營公司。

個別而言並非重大的聯營公司的資料匯總：

	二零一七年 八月三十一日 至二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
本集團應佔虧損及綜合開支總額	(6,014)
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	269,246

## 21. 可供出售投資

	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
非上市股本投資，按成本：		
權益證券（附註）	165,192	165,192

附註：

可供出售投資包括於渤海人壽保險股份有限公司（在中國成立並從事保險業務的私營實體）的1.23%股權及於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司（在中國成立並從事銀行運營的私營實體）的10%股權。

由於合理公允價值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公允價值不能可靠地計量，故可供出售投資其後於報告期末乃以成本扣減減值計量。

## 22. 預付租賃款項

	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
預付租賃款項	287,473	293,508
就呈報目的分析為：		
非流動	281,438	287,473
流動（計入應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項）	6,035	6,035
	287,473	293,508

預付租賃款項指於中國持有的土地使用權。

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣286,638,000元（二零一六年：人民幣2,121,000元）的土地使用權，以為附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款擔保。

## 23. 遞延稅項

以下為於報告期確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	已收		土地增值稅	物業的公允 價值收益	其他	總額
	稅收虧損	出售房款的 暫時差額				
	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
於二零一六年一月一日	50,295	55,330	151,293	(2,000,749)	916	(1,742,915)
計入／（扣除自）損益	15,011	67,103	58,325	(218,929)	460	(78,030)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	236	236
於二零一六年十二月三十一日	65,306	122,433	209,618	(2,219,678)	1,612	(1,820,709)
計入／（扣除自）損益	24,855	(39,674)	152,060	(258,313)	1,828	(119,244)
扣除自其他綜合收益	—	—	—	(81,237)	—	(81,237)
於二零一七年十二月三十一日	90,161	82,759	361,678	(2,559,228)	3,440	(2,021,190)

附註：「其他」主要與應收賬款呆賬撥備及超出廣告費的暫時差額有關。

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	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
遞延稅項資產	404,235	290,533
遞延稅項負債	(2,425,425)	(2,111,242)
	(2,021,190)	(1,820,709)

## 23. 遞延稅項 (續)

由於不可預測未來溢利來源（於各報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	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
將於以下日期到期：		
二零一七年十二月三十一日	—	899
二零一八年十二月三十一日	2,178	2,179
二零一九年十二月三十一日	55,572	55,594
二零二零年十二月三十一日	37,813	37,827
二零二一年十二月三十一日	41,436	41,436
二零二二年十二月三十一日	80,420	—
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	217,419	137,935

## 24. 已付的購買土地保證金

該等款項指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。

## 25. 開發中物業

開發中物業均位於中國。

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣14,215,345,000元（二零一六年：人民幣12,318,147,000元）的若干開發中物業，以擔保附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款。

本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日賬面值約為人民幣11,080,121,000元（二零一六年：人民幣15,263,371,000元）的開發中物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一七年十二月三十一日，本集團正就人民幣1,625,970,000元（二零一六年：人民幣287,164,000元）的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

## 26. 合營業務

於二零零九年九月一日，北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。雙方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	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
損益的分析		
收入	75,095	137,616
銷售及服務成本	(73,931)	(134,539)
除稅前溢利	1,164	3,077

有關因合營業務產生的資產及負債的詳情，分別載於附註29及36。

## 27. 持作銷售物業

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日約人民幣254,594,000元（二零一六年：人民幣23,057,000元）的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣1,203,340,000元（二零一六年：人民幣1,880,084,000元）的持作銷售物業，以擔保附註44所列本集團獲授的銀行及其他借款。

## 28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	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
應收賬款，扣除撥備	480,394	185,849
預付承包商及供應商往來款	274,537	376,959
來自獨立第三方的其他應收款（附註）	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	183,746	152,430
預付租賃款項－即期部分	6,035	6,035
保證金	120,973	64,943
	<b>1,082,946</b>	<b>803,477</b>

附註：來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

## 28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

以下為於報告期末按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	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
0至60天	281,666	28,168
61至180天	66,121	12,623
181至365天	59,737	26,890
一至兩年	21,715	94,541
超過兩年	51,155	23,627
	<b>480,394</b>	<b>185,849</b>

於各報告期末，應收賬款於二零一七年十二月三十一日的金額約為人民幣59,743,000元（二零一六年：人民幣102,184,000元），均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。以下為按到期日逾期應收款的賬齡分析。

	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
一年以下	25,756	94,065
一至兩年	27,669	2,864
兩年以上	6,318	5,255
	<b>59,743</b>	<b>102,184</b>

在判斷應收賬款是否可收回時，本集團會考慮應收賬款的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。

所有既未逾期亦無減值的應收款均應收自具有良好還款記錄的客戶。

## 28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	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
年初結餘	3,027	3,651
於年內撥回	—	(624)
年末結餘	3,027	3,027

計入呆賬撥備乃個別減值的應收賬款，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，本集團以綜合基準作減值評估。並無確認進一步的呆賬撥備。

## 29. 應收客戶合同工程款項

	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
開發中合同		
已產生建築成本加已確認溢利	1,991,139	1,913,512
減：進度款項	(800,000)	(550,000)
	1,191,139	1,363,512

開發中合同指本集團於祈年大街項目的權益，乃通過一項合營業務確認。詳情載於附註26。

本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日人民幣1,191,139,000元（二零一六年：人民幣1,363,512,000元）的應收客戶合同工程款項預計將自報告期末起十二個月後結算。



### 30. 透過損益按公允價值列賬的金融資產

	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
基金	97	97
	97	97

### 31. 受限制銀行存款

	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
就銀行融資作出的已抵押存款（附註a）	224,995	10,146
受限制銀行存款（附註b）	303,312	104,559
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款（附註c）	198,174	171,961
	726,481	286,666
就呈報目的分析為：		
非流動（附註d）	105,720	135,167
流動	620,761	151,499
	726,481	286,666

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為附註44所披露本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。
- (b) 根據銀行的批准，該等金額包括銀行存款，限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。
- (c) 該等款項指抵押予銀行作為本集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。
- (d) 為本集團客戶按揭貸款作擔保（預期將不會於報告期末十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

### 31. 受限制銀行存款（續）

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
年利率範圍	0.30%	0.30%~0.42%

### 32. 現金及銀行結餘

	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
現金及銀行結餘	1,591,506	1,234,250

現金及現金等價物包括本集團所持現金及銀行結餘。

該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
年利率範圍	0.30%~0.38%	0.30%~0.46%

於二零一七年十二月三十一日的現金及銀行結餘以人民幣及港元計值，人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

### 33. 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	4,099,193	3,943,878
已收保證金	431,967	622,806
預收租金	49,361	26,696
收購附屬公司應付款（附註a）	—	786,868
應付酬金	56,076	45,833
應付營業及其他稅項	386,111	243,709
其他應付款及應計款項	637,398	437,317
股息	15,000	—
	<b>5,675,106</b>	<b>6,107,107</b>
就呈報目的分析為：		
非流動（附註b）	89,393	77,794
流動	5,585,713	6,029,313
	<b>5,675,106</b>	<b>6,107,107</b>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日的剩餘結餘包括二零一六年收購啟東樂江灣股權的未償還代價結餘人民幣750,868,000元及與二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司（「陝西華威」）股權有關的未償還代價結餘人民幣36,000,000元。該等款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一七年，收購陝西華威的代價人民幣36,000,000元及收購啟東樂江灣的代價人民幣563,150,000元已支付，而收購啟東樂江灣剩餘應付代價人民幣187,718,000元已清算，有關詳情載於附註42。

- (b) 根據有關協議，於二零一七年十二月三十一日約人民幣89,393,000元（二零一六年：人民幣77,794,000元）的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

### 33. 應付賬款及其他應付款（續）

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	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
0至60天	2,196,999	2,551,084
61至365天	458,745	478,604
一至兩年	975,541	772,986
超過兩年	467,908	141,204
	<b>4,099,193</b>	<b>3,943,878</b>

### 34. 銷售物業的已收房款

本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日，並無銷售物業的已收房款（二零一六年：零），預期將於報告期末起十二個月後確認為收入。

### 35. 應付稅項

	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
應付土地增值稅	1,489,095	900,312
應付所得稅	1,003,091	994,163
	<b>2,492,186</b>	<b>1,894,475</b>

### 36. 銀行及其他借款

	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
銀行貸款，有抵押	19,517,064	15,607,867
其他貸款，有抵押	4,710,000	300,000
	<b>24,227,064</b>	<b>15,907,867</b>
借款須於以下期限內償還：		
按要求	100,000	1,071,200
一年內	11,525,399	1,806,289
多於一年，但不超過兩年	6,427,891	11,071,080
多於兩年，但不超過五年	3,185,080	1,521,298
超過五年	2,988,694	438,000
	<b>24,227,064</b>	<b>15,907,867</b>
減：流動負債項下一年內到期款項	<b>(11,625,399)</b>	<b>(2,877,489)</b>
非流動負債項下款項	<b>12,601,665</b>	<b>13,030,378</b>

本集團銀行及其他借款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及其他借款的資產詳情載於附註44。

本公司董事認為於綜合財務報表中確認的應付借款及關聯權益於二零一七年十二月三十一日的賬面值人民幣48,915,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣32,166,000元）概約為其公允價值。

#### 銀行貸款

截至二零一七年十二月三十一日止年度的借款包括浮息借款約人民幣8,399,086,000元（二零一六年：人民幣6,878,889,000元），實際年利率介乎2.58%至6.50%（二零一六年：2.46%至6.65%），本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，截至二零一七年十二月三十一日止年度的實際年利率為5.90%至8.75%（二零一六年：5.90%至10.00%），本集團因而承受公允價值利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，祈年大街項目的專屬銀行借款達人民幣364,000,000元（二零一六年：人民幣388,000,000元），詳情載於附註26。

## 36. 銀行及其他借款（續）

### 銀行貸款（續）

於二零一六年十二月三十一日，就多筆賬面總值為人民幣1,071,200,000元的銀行貸款而言，本集團違反該銀行貸款的若干條款，其主要與負債權益比率有關。於發現該違反情況後，本公司董事已知會借方並與相關銀行啟動重新磋商貸款條款的事宜。在違反貸款契約的銀行貸款當中，人民幣756,200,000元的銀行貸款已獲本集團於當前年度提早支付。截至二零一七年十二月三十一日止年度，人民幣100,000,000元的貸款違反若干貸款契約，而本集團與相關銀行正就此磋商中。於二零一七年十二月三十一日，磋商事宜仍未結束，且借方尚未放棄其要求於報告期末即時付款的權利。因此，該貸款須於要求時償還，於二零一七年十二月三十一日已分類為流動負債。直至批准刊發該等綜合財務報表之日，磋商事宜仍在進行。本公司董事堅信與借方的磋商終將圓滿結束。在任何情況下，倘借方要求即時償還貸款，本公司董事相信能夠取得充足的可替代融資來源，確保本集團持續經營業務不受威脅。

在銀行貸款中，以下貸款乃透過銀行貸款委託籌借：

#### (i) 原北京國瑞

於二零一六年十月二十七日，原北京國瑞透過資陽民生村鎮銀行委託貸款向上海海通證券資產管理有限公司籌借貸款人民幣1,400,000,000元，按7%的固定利率計息。該貸款由汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）提供擔保並由原北京國瑞持有的投資物業抵押。貸款將須於二零一八年十月十九日償還。

於二零一七年十月二十七日，原北京國瑞透過北京銀行股份有限公司北京分行委託貸款向北京銀行股份有限公司籌借貸款人民幣1,200,000,000元，按6.05%的固定年利率計息。該貸款由國瑞置業有限公司、花園集團、張章筭先生提供擔保並由原北京國瑞持有的投資物業抵押。貸款將須於二零一九年四月起至二零三二年十月每半年償還若干金額。

## 36. 銀行及其他借款（續）

### 銀行貸款（續）

#### (ii) 國瑞興業（北京）投資有限公司（「國瑞投資」）及北京文華盛達房地產開發有限公司（「北京文華盛達」）

於二零一五年十二月，國瑞投資及北京文華盛達透過渤海銀行北京分行委託貸款向博時資本管理有限公司分別籌借人民幣1,072,002,000元及人民幣837,522,000元的貸款。該等貸款由國瑞投資及北京文華盛達的100%股權抵押並由原北京國瑞、花園集團、張章筭先生及阮文娟女士進行擔保。兩筆貸款均按固定年利率6.5%計息。貸款人民幣1,072,002,000元將須於二零一八年十二月二十一日償還。北京文華盛達籌借的部分貸款人民幣37,522,000元已於二零一五年度償還，餘款人民幣800,000,000元將須於二零一八年十二月二十一日償還。

於二零一六年，國瑞投資及北京文華盛達透過渤海銀行北京分行委託貸款進一步向博時資本管理有限公司分別籌借人民幣627,998,000元及人民幣550,478,000元的貸款。兩筆貸款均按固定年利率6.5%計息。就國瑞投資而言，貸款人民幣400,000,000元將須於二零一八年一月四日償還，餘款人民幣227,998,000元將須於二零一九年一月四日償還。就北京文華盛達而言，貸款人民幣462,478,000元將須於二零一八年一月四日償還，餘款人民幣88,000,000元將須於二零一八年十二月二十一日償還。

於二零一七年，國瑞投資透過渤海銀行北京分行委託貸款進一步向博時資本管理有限公司籌借人民幣180,000,000元的貸款，按固定年利率6.5%計息。餘款總額將須於二零一九年一月十一日償還。

#### (iii) 深圳國瑞興業房地產有限公司（「深圳國瑞興業」）

於二零一五年十一月，深圳國瑞興業透過廣東華興銀行深圳分行委託貸款向長城嘉信資產管理有限公司籌借貸款人民幣300,000,000元。該貸款按固定年利率10%計息並由深圳萬基（深圳國瑞興業的一家附屬公司）的75%股權及投資物業進行抵押。除進行抵押外，該貸款亦由花園集團、張章筭先生及阮文娟女士進行擔保。貸款將須於本年度償還。

## 36. 銀行及其他借款（續）

### 銀行貸款（續）

#### (iv) 佛山市國瑞南方地產開發有限公司（「佛山國瑞南方」）

於二零一六年七月二十八日，佛山國瑞南方透過中國銀行佛山分行委託貸款向上海置華投資中心（有限合夥）籌借人民幣670,000,000元的貸款。該貸款按5.9%的固定年利率計息並由佛山國瑞南方的100%股權及開發中物業抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團、佛山市國瑞興業地產有限公司（「佛山國瑞」）及張章筭先生提供擔保。貸款將須於二零一八年七月二十七日償還。

#### (v) 蘇州國瑞地產有限公司（「蘇州國瑞」）

於二零一六年五月十六日，蘇州國瑞透過江蘇銀行蘇州吳中支行委託貸款向南方資本管理有限公司籌借人民幣2,500,000,000元的貸款。該貸款按8.0%的固定年利率計息並由蘇州國瑞的100%股權以及蘇州國瑞的開發中物業抵押。除該抵押外，該貸款亦由新北京國瑞、花園集團、張章筭先生及阮文娟女士提供擔保。部分貸款人民幣250,000,000元已於本年度償還，餘款將須於二零一八年五月十五日償還。

#### (vi) 佛山國華置業有限公司（「佛山國華」）

於二零一七年五月二十六日，佛山國華透過天津銀行北京分行委託貸款向安信證券股份有限公司籌借人民幣1,650,000,000元的貸款。該貸款按7.15%的固定年利率計息並由佛山國華的100%股權抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團、國瑞置業有限公司、張章筭先生及阮文娟女士提供擔保。部分貸款人民幣400,000,000元將於二零一九年五月二十五日償還，餘款將須於二零二零年五月二十五日償還。



## 36. 銀行及其他借款（續）

### 其他貸款

#### (i) 瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）

於二零一五年十二月，瀋陽大東方自國投泰康信託有限公司借入信託貸款人民幣300,000,000元。該筆貸款乃以本集團的若干開發中物業及持作銷售的物業作抵押。該筆貸款於第一年及第二年分別按固定年利率8.3%及9.8%計息。貸款已於二零一七年十二月二十九日悉數償還。

#### (ii) 新北京國瑞

於二零一七年二月，新北京國瑞與中國民生信託有限公司訂立信託貸款協議，獲發放信貸融資總額為人民幣1,000,000,000元。該筆貸款乃以瀋陽大東方、啟東禦江灣及姚記（南通）實業有限公司（「姚記南通」）的若干土地使用權及開發中物業，以及啟東禦江灣的100%股權作抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團及張章筭先生提供擔保。該筆貸款按固定年利率7%計息，部分貸款人民幣300,000,000元將於二零一八年二月到期償還，部分貸款人民幣200,000,000元將於二零一八年八月到期償還，而結餘將於二零一九年二月到期償還。

#### (iii) 蘇州國瑞

於二零一七年四月，蘇州國瑞與江蘇省國際信託有限責任公司訂立信託貸款協議，獲發放信貸融資總額為人民幣800,000,000元。該貸款乃以蘇州國瑞的開發中物業的土地使用權作抵押。該貸款亦由花園集團、張章筭先生及阮文娟女士提供擔保。蘇州國瑞已於二零一七年提取貸款人民幣400,000,000元。該筆貸款按中國人民銀行所報之上述基準貸款利率36.84%或年利率6.5%（以較高者為準）之浮息計息，部分貸款人民幣50,000,000元已於本年度償還，及貸款將於二零一九年十月償還。

#### (iv) 北京國瑞德恒房地產開發有限公司（「北京德恒」）

於二零一七年七月，北京德恒與重慶國際信託股份有限公司訂立信託貸款協議，獲發放信貸融資總額為人民幣2,280,000,000元。該筆貸款乃以北京德恒的100%股權及開發中物業的土地使用權作抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團及北京德恒提供擔保。該筆貸款按固定年利率8%計息，本公司已於當前年度提取貸款總額，而餘款總額將須於二零一九年七月償還。

## 36. 銀行及其他借款（續）

### 其他貸款（續）

#### (v) 廊坊國興房地產開發有限公司（「廊坊國興」）

於二零一七年八月，廊坊國興與中誠信託有限責任公司訂立信託貸款協議，獲發放信貸融資總額為人民幣2,340,000,000元。該筆貸款乃以廊坊國瑞房地產開發有限公司（「廊坊國瑞」）的土地使用權及開發中物業和100%股權作抵押。除該抵押外，該貸款乃亦花園集團及廊坊國瑞提供擔保。人民幣1,080,000,000元的第一筆貸款已於本年度提取，須於24個月內償還。根據信託貸款協議的條款，貸款的固定年利率為8.25%或8.75%，取決於貸款的提取日期。

## 37. 公司債券

### 公司債券

於二零一五年十一月十一日，花園集團向中國公眾人士發行其首批境內公司債券（「首批發行」），本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，花園集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券（「第二批發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率7.47%計息，為期5年。本集團有權於第三年完結時調整或不調整票面利率，而持有人可行使贖回權。首批發行及第二批發行的公司債券統稱為「二零一五年公司債券」。

於二零一六年九月二十二日，花園集團透過在中國進行非公開發售發行其首批境內公司債券（「首批非公開發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率5.3%計息，為期5年。本集團有權於第三年完結時調整票面利率，而持有人可行使贖回權。非公開發售二零一六年公司債券稱為「二零一六年公司債券」。二零一六年公司債券由本集團的若干投資物業抵押。

根據二零一五年及二零一六年公司債券的條款及條件，花園集團有權分別透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日及二零一九年九月二十一日前向首批發行及第二批發行二零一五年公司債券及首批非公開發行二零一六年公司債券的債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計未付利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，首批發行及第二批發行二零一五年公司債券的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%，而首批非公開發行二零一六年公司債券的實際利率約為每年5.47%。

二零一五年公司債券可於二零一八年由債券持有人選擇贖回，於二零一七年十二月三十一日，其已分類為流動負債。

本公司董事認為於綜合財務報表中確認的公司債券及應付關聯權益於二零一七年十二月三十一日的賬面值人民幣35,402,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣35,401,000元）概約為其公允價值。

### 38. 優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司發行優先票據，總面值為3億美元（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據自二零一七年三月二十一日起以每年7.00%計息，並須於二零一七年九月二十一日開始每年三月二十一日及九月二十一日支付半年利息。二零一七年優先票據將於二零二零年三月二十一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約7.82%。二零一七年優先票據乃於香港證券交易所有限公司上市。

根據二零一七年優先票據的條款及條件，本公司在以下情況下可選擇贖回二零一七年優先票據：(1)於二零一九年三月二十一日，本公司可全部而不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期（但不包括該日）應計未付的二零一七年優先票據利息（如有）。(2)於二零一九年三月二十一日之前，公司可隨時選擇全部但不部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期適用溢價及截至該日（但不包括該日）應計未付的二零一七年優先票據利息（如有）。二零一七年優先票據於任何贖回日期的適用溢價為以下兩者之較高者：(i)有關票據本金額1.00%及(ii)超出(A)有關票據於二零一九年三月二十一日之本金額於有關贖回日期之現值另加至二零一九年三月二十一日為止該票據一切規定的既定利息付款餘額（但不包括至贖回日期應計未支付的利息）（按相等於經調整國庫債券利率加100個基點折讓率計算）超出(B)有關贖回日期票據本金額的差價。(3)於二零二零年三月二十一日之前，本公司可隨時選擇按等於二零一七年優先票據的本金額的107.00%加上截至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一七年優先票據本金總額的最多35%；惟於每次贖回後於原始發行日期原始發行的二零一七年優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

二零一七年優先票據持有人有權選擇要求本公司於二零一九年三月二十一日按相當於將予購回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至二零一九年三月二十一日（但不包括該日）應計未付利息的購回價以現金購回所有二零一七年優先票據，或任何相當於200,000美元或超過其1,000美元的整數倍的本金部分。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一七年十二月三十一日並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，二零一七年優先票據的賬面值為人民幣1,940,948,000元，而相關應付利息為人民幣37,660,000元。根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一七年十二月三十一日之公允價值約為人民幣1,941,461,000元，並列入公允價值層級第一級。

### 39. 股本

	股份數目	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股0.001港元的普通股			
法定：			
於二零一六年一月一日、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足：			
於二零一六年一月一日	4,433,814,997	4,433,815	3,511
行使購股權（附註41）	3,179,318	3,179	2
於二零一六年十二月三十一日	4,436,994,315	4,436,994	3,513
行使購股權（附註41）	6,352,671	6,353	6
於二零一七年十二月三十一日	4,443,346,986	4,443,347	3,519

截至二零一七年十二月三十一日止年度，認購6,352,671股（二零一六年：3,179,318股）每股面值0.001港元的普通股的購股權已獲行使，每股行使價格為1.428港元（二零一六年：1.428港元）。

### 40. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意按僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一七年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣24,280,000元（二零一六年：人民幣21,482,000元），為本集團就該等計劃的已付或應付供款。

## 41. 以股份為基礎支付的交易

### i. 股份獎勵計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日（「上市日期」）起第一、第二及第三週年當日歸屬。截至二零一七年十二月三十一日止年度內已歸屬33.33%（二零一六年：33.33%）的獎勵股份。

根據股份獎勵計劃已授出股份於二零一四年六月十六日的加權平均公允價值為人民幣56,242,000元，該金額乃使用蒙特卡羅模擬模型釐定。該模型所用的重要輸入數據為該等非上市股份於授出日期的估計公允價值、預期派息率、全年無風險利率及波動率。波幅乃基於同類公司的往年歷史價格波幅而計量。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度就本公司所獎授股份確認開支人民幣2,841,000元（二零一六年：人民幣10,500,000元）。

本公司所獎授股份將以一家信託公司代本公司持有的現有股份結算。截至二零一七年十二月三十一日止年度，已向僱員歸屬11,205,908股（二零一六年：11,205,896股）股份。

下表披露兩個年度獎勵股份的變動：

	於二零一七年 一月一日 尚未行使	年內歸屬	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
獎勵股份	11,205,908	(11,205,908)	—
	於二零一六年 一月一日 尚未行使	年內歸屬	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
獎勵股份	22,411,804	(11,205,896)	11,205,908

## 41. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 購股權計劃

#### 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），本公司於二零一四年六月十六日向54名僱員授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權（「首次公開發售前購股權」）。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出，而於上市日期前並無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。根據首次公開發售前購股權授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。授出的購股權將分三等批分別於上市日期第一、第二及第三週年歸屬。所有購股權將自授出日期起7年後屆滿。

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

#### 首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」），使本公司可向本集團任何董事（包括獨立非執行董事）、全職僱員及顧問或任何其他董事會全權酌情認為對本集團已作出或將作出貢獻的合資格人士（「合資格人士」）授出購股權。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格人士長期為本集團作出符合本公司及其股東整體利益的貢獻。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司向137名僱員提供合共可認購98,000,000股本公司股份的購股權。第一批49,000,000份購股權於二零一五年十月二十七日授出，且由於在截至二零一五年十二月三十一日止年度期間未能達成表現條件而作廢。第二批49,000,000份購股權於二零一六年三月二十三日授出（「二零一六年購股權」），且由於在截至二零一六年十二月三十一日止年度期間未能達成表現條件而作廢。

## 41. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 購股權計劃（續）

下表披露截至二零一七年十二月三十一日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一七年 一月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已作廢 (附註)	於二零一七年 十二月 三十一日尚未行使
首次公開發售前購股權					
– 董事	10,500,000	–	–	–	10,500,000
– 其他員工	50,416,483	–	(6,352,671)	(249,998)	43,813,814
	60,916,483	–	(6,352,671)	(249,998)	54,313,814
年末可行使					54,313,814
加權平均行使價（港元）	1.428	–	1.428	1.428	1.428

附註：根據首次公開發售前購股權授出的購股權於截至二零一七年十二月三十一日止年度由於僱員於僱傭關係終止六個月內未能行使已歸屬購股權而作廢。



## 41. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 購股權計劃（續）

	於二零一六年 一月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已作廢 (附註)	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
— 董事	10,500,000	—	—	—	10,500,000
— 其他員工	54,395,803	—	(3,179,318)	(800,002)	50,416,483
二零一六年購股權					
— 董事	—	2,900,000	—	(2,900,000)	—
— 其他員工	—	46,100,000	—	(46,100,000)	—
	64,895,803	49,000,000	(3,179,318)	(49,800,002)	60,916,483
年末可行使					38,957,509
加權平均行使價（港元）	1.428	3.75	1.428	3.71	1.428

附註：根據首次公開發售前購股權授出的購股權於截至二零一六年十二月三十一日止年度由於僱員於購股權歸屬前離職而作廢。二零一六年購股權於截至二零一六年十二月三十一日止年度由於未能達成表現條件而作廢。

就年內獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為每股2.54港元。

## 41. 以股份為基礎支付的交易（續）

### ii. 購股權計劃（續）

獲授購股權的公允價值乃使用二項式模型計算。該模型所用的輸入數據如下：

	二零一六年 購股權	首次公開 發售前購股權
授出日期	二零一六年 三月二十三日	二零一四年 六月十六日
於授出日期的股價	3.02港元	2.38港元
購股權的行使價	3.75港元	1.428港元
預期波幅	39.41%	42.10%
預期年期	9.6年	7年
無風險利率	1.086%	1.32%
預算股息收益率	1.417%	4.88%
公允價值	人民幣0.6605元	人民幣0.720元

預期波幅乃使用同類公司及本公司的歷史波幅而釐定。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃基於董事的最佳估計。變量及假設的變動會導致購股權的公允價值發生改變。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度就本公司所授出購股權確認總開支人民幣2,365,000元（二零一六年：人民幣8,953,000元）。

## 42. 收購附屬公司

- (a) 於二零一七年十一月，本公司一家附屬公司國豐控股有限公司（「國豐」）與一名獨立第三方潮團國際投資有限公司（「潮團國際投資」）訂立一項協議。內容有關轉讓潮團國際有限公司（「潮團國際」）及其全資附屬公司潮團國際商貿有限公司的股權。根據該協議，國豐將以代價人民幣610,238,000元認購潮團國際611,111,111股股份。於認購完成後，國豐及潮團國際投資將分別持有55%及45%的股份。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已支付認購款人民幣90,000,000元並取得對潮團國際的控制權。潮團國際及其附屬公司除持有一幅地塊外，並無進行任何業務或營運。本次收購計入資產收購及相關負債。
- (b) 於二零一六年一月八日，本集團與汕頭金明五金材料有限公司（「金明五金」）（一間由張章筭先生控制的公司）訂立一項協議，收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「國瑞醫院」）100%股權，現金總代價為人民幣306,000,000元。國瑞醫院目前擁有汕頭一塊土地的土地使用權。國瑞醫院除持有該地塊外並無進行任何業務或經營。此項收購入賬作為一項收購資產及相關負債。
- (c) 於二零一四年三月五日，本公司的附屬公司深圳國瑞興業訂立一份股權轉讓協議，以總代價人民幣12,000,000元向馬鵬發先生及深圳大潮資本管理有限公司（「深圳大潮」）收購深圳大潮汕30%股權，其中前者向深圳國瑞興業轉讓10%股權，而後者向深圳國瑞興業轉讓20%股權。馬鵬發先生及深圳大潮與本集團均無關聯。根據於二零一四年三月十六日通過的股本決議案，深圳國瑞興業於深圳大潮汕的出資增加人民幣24,000,000元，且股權比率維持不變。

於二零一六年七月二十日，深圳國瑞興業與瑞麗市業豐貿易有限公司、深圳市駿鵬鑫房地產有限公司、深圳大潮及馬鵬發先生就收購深圳大潮汕額外45%股權訂立一項協議。該股權交易完成後，本集團合共付款人民幣534,596,800元並獲得深圳大潮汕的控制權。此項收購入賬列為收購資產及相關負債。

## 42. 收購附屬公司（續）

- (d) 於二零一六年九月十九日，新北京國瑞與獨立第三方姚曉麗女士、姚朔斌先生及姚文琛先生（統稱「賣方」）訂立一項協議，內容有關轉讓啟東禦江灣及其附屬公司姚記南通的股權。根據該協議，啟東禦江灣及姚記南通的100%股權以及權益持有人貸款約人民幣818,639,000元以現金總代價人民幣1,877,170,000元轉讓予新北京國瑞。代價將分期支付。截至二零一六年末，本集團已支付總代價的60%，而啟東禦江灣的相關60%股權已轉讓予本集團。餘下30%及10%總代價將分別於二零一七年三月三十一日及二零一七年十月一日前支付，屆時相關股權亦會分別轉讓予本集團。由於本集團須清償應付的未償還代價及本集團作為啟東禦江灣及姚記南通的權益持有人面對與100%股權有關的任何風險或享有與100%股權有關的任何回報，故收購視為二零一六年單一收購或相關交易。本集團於二零一六年佔啟東禦江灣及姚記南通的100%有效權益。此項收購入賬列為收購資產及相關負債。

於二零一七年，新北京國瑞已進一步支付總代價的30%予賣方。於二零一七年十二月二十一日，新北京國瑞與賣方協商並訂立一項補充協議，根據該補充協議，新北京國瑞將出售啟東禦江灣的10%股權，代價為人民幣187,718,000元，而該代價以應付賣方相同金額的應付代價方式清償。於報告期末，北京國瑞興業房地產控股持有啟東禦江灣的90%股權。

## 42. 收購附屬公司（續）

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年 潮團國際 人民幣千元	二零一六年 深圳大潮汕 人民幣千元	二零一六年 啟東禦江灣 人民幣千元	二零一六年 國瑞醫院 人民幣千元
<b>於收購日期確認的所收購資產及負債：</b>				
物業、廠房及設備	—	1,000	—	2,725
開發中物業	164,433	—	1,871,882	—
預付租賃款項	—	—	—	290,495
遞延稅項資產	—	—	—	236
應收賬款及其他應收款	—	—	5,283	5,933
現金及銀行結餘	90,015	312	5	9,821
應付賬款及其他應付款	(90,802)	(233)	—	(3,210)
其他非流動資產	—	789,448	—	—
已收購資產淨值	163,646	790,527	1,877,170	306,000
減：少數股東權益	(73,646)	(224,461)	—	—
總代價	90,000	566,066	1,877,170	306,000
<b>由以下方式清償：</b>				
現金	90,000	534,597	1,126,302	236,000
去年已付定金	—	—	—	70,000
應付代價	—	—	750,868	—
於深圳大潮汕的權益	—	31,469	—	—
	90,000	566,066	1,877,170	306,000
<b>收購產生的現金流入（流出）淨額：</b>				
現金代價	(90,000)	(534,597)	(1,126,302)	(236,000)
所收購銀行結餘及現金	90,015	312	5	9,821
	15	(534,285)	(1,126,297)	(226,179)

### 43. 出售附屬公司

於二零一六年，本公司擁有80%權益的附屬公司新北京國瑞將國瑞服務的全部100%股權出售予張章筭先生控制的關聯方深圳國瑞興業發展。出售該附屬公司的收益人民幣283,000元直接於權益確認為視作來自權益持有人的出資。

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
代價	5,000
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	5,745
無形資產	296
應收賬款及其他應收款	18,523
存貨	16
現金及銀行結餘	17,816
應付賬款及其他應付款	(35,304)
應付關聯方款項	(2,446)
已出售資產淨值	4,646
於權益確認的出售附屬公司收益：	
其他應收款（附註）	5,000
已出售資產淨值	(4,646)
少數股東權益	(71)
	283
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	—
減：所出售銀行結餘及現金	17,816
	(17,816)

附註：應收代價人民幣5,000,000元屬無抵押、免息及須於要求時償還。

## 44. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他借款的擔保：

	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
投資物業	16,769,654	14,824,090
物業、廠房及設備	617,349	63,245
預付租賃款項	286,638	2,121
開發中物業	14,215,345	12,318,147
持作銷售物業	1,203,340	1,880,084
受限制銀行存款	224,995	10,146
	<b>33,317,321</b>	<b>29,097,833</b>

於二零一七年十二月三十一日，銀行存款人民幣198,174,000元（二零一六年：人民幣171,961,000元）已被質押，作為本集團客戶按揭貸款的抵押品。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，佛山國瑞南方、國瑞投資、北京文華盛達、佛山國華、汕頭市國瑞房地產開發有限公司（「汕頭國瑞」）及蘇州國瑞100%股權、海南駿和實業有限公司（「海南駿和」）51%股權、深圳萬基75%股權及啟東禦江灣90%股權均已質押予在中國的若干銀行。

於二零一七年十二月三十一日，國瑞醫院、北京德恒及廊坊國瑞100%股權均已質押予中國的若干銀行及其他借款。

此外，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司（「海南國瑞投資」）100%股權質押予海口新城區開發建設有限公司（「海口新城區」），以擔保履行責任。於建築合同完成後，該質押須於10日內解除。

## 45. 承擔

已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備：

- －有關開發中投資物業的支出
- －物業、廠房及設備
- －有關投資一間附屬公司的支出

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
258,097	310,802
337,764	25,576
520,238	—
<b>1,116,099</b>	<b>336,378</b>

除上述資本承擔外，於二零一七年十二月三十一日，本集團有關開發中物業的已訂約開支為人民幣3,557,378,000元（二零一六年：人民幣3,569,079,000元），並無於綜合財務報表中計提撥備。

## 46. 或然負債

本集團就下列人士動用的貸款融資提供的擔保

- －個人置業者（附註）
- －公司置業者（附註）

於十二月三十一日	
二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
7,607,905	6,563,622
54,640	45,420
<b>7,662,545</b>	<b>6,609,042</b>

附註：本集團就銀行向購買本集團已開發及開發中物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款（詳情載於附註44）及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

本公司董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合同的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，海南國瑞將其於海南國瑞投資的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註44。



## 47. 金融工具

### 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註36所披露的銀行及其他借款及於附註37及38所披露的公司債券及優先票據（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、保留盈利及其他儲備）。

本集團管理層定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及其他貸款及贖回銀行及其他貸款來平衡其整體資本架構。

### 金融工具的分類

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款（包括現金及銀行結餘）	5,993,142	1,900,382
可供出售投資	165,192	165,192
透過損益按公允價值列賬的金融資產	97	97
	<b>6,158,431</b>	<b>2,065,671</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算的負債	35,918,453	25,424,985
已收租賃保證金	123,424	99,236
	<b>36,041,877</b>	<b>25,524,221</b>

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括透過損益按公允價值列賬的金融資產、可供出售投資、應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借款、公司債券及優先票據。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

### 市場風險

本集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化的市場風險。

本集團於各報告期承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

#### (1) 利率風險

由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及其他借款（按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及其他借款、公司債券及優先票據有關。本集團現時並無利用任何衍生工具合同對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (1) 利率風險 (續)

###### 利率敏感度

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮息銀行及其他借款的利率風險而釐定。由於管理層認為銀行結餘及受限制銀行存款利率波動極微，故並無就銀行結餘及受限制銀行存款呈列敏感度分析。對於浮動利率銀行及其他借款，該分析乃按假設財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而釐定。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點（就浮息銀行及其他借款而言）（二零一六年：50個基點）為基準，即管理層分別評估銀行及其他借款利率的合理可能變動。

如果利率上升／下降50個基點（二零一六年：50個基點）（就浮息銀行及其他借款而言），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利（扣除利息資本化影響）將減少／增加約人民幣3,647,000元（二零一六年：人民幣2,809,000元）。

##### (2) 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部分開支亦以人民幣計值。

本集團有若干外幣銀行存款、銀行貸款及優先票據，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (2) 外匯風險 (續)

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	於十二月三十一日		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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
港元	138,110	147,654	10,540	5,610
美元	2,012,824	—	8,459	6,235
	<b>2,150,934</b>	<b>147,654</b>	<b>18,999</b>	<b>11,845</b>

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%（二零一六年：5%）的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

就金融資產而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利將增加人民幣950,000元（二零一六年：人民幣592,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

就金融負債而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少人民幣107,547,000元（二零一六年：人民幣7,383,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信用風險

於各報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信用風險，乃產生自綜合財務狀況表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註46所披露的或然負債金額。為將信用風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱每個個別應收賬款及其他應收款的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信用風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團的信用風險已顯著降低。

就已售出但未足額收到代價的物業而言，管理層認為信用風險有限，原因是本集團有權保留法定所有權並接收相關物業將其重售。

除存入若干信用評級較高的銀行的流動資金的信用風險存在集中情況外，本集團並無任何其他重大信用風險集中情況，其風險分散於多個對手方及客戶。

由於對手方主要為高信用評級的中國國有銀行，故流動資金的信用風險有限。

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款及其可獲授的信貸融資維持資金連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

管理層對本集團營運進行現金流量預測，並不時監察本集團流動資金需求的預測，以確保本集團有足夠現金以應付其營運需要及於負債到期時清償。管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)房地產銷售的估計現金流入；(b)根據本集團申請預先批准若干銀行進一步貸款人民幣86億元；及(c)發行金額高達10億美元（相當於約人民幣65.34億元）的優先貸款票據已獲得國家發展和改革委員會備案（有效期至二零一八年六月三十日）。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以應付其營運需要。然而，當前經濟狀況繼續存在不確定性，尤其是本集團待售物業的需求水平及可預見未來銀行融資的可用性。任何延遲或無法使用上述任何措施或資金來源將影響本集團的流動資金狀況。管理層會密切監察流動資金狀況，並提出其他措施，包括酌情調整建設進度，減少本集團在土地投資方面的開支，以更靈活的定價加快銷售及透過證券市場取得其他外部融資。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就浮息金融負債計入的金額作出變動。

	未貼現現金流量						未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	利率	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>								
應付賬款及其他應付款	—	893,229	4,867,561	—	—	—	5,760,790	5,760,790
已收租賃保證金	—	—	34,031	20,815	68,578	—	123,424	123,424
銀行及其他借款								
— 定息借款	5.90%-8.75%	—	9,091,478	5,178,416	2,004,391	1,069,366	17,343,651	15,827,978
— 浮息借款	2.58%-6.50%	100,000	3,662,693	1,818,625	1,825,867	2,077,438	9,484,623	8,399,086
公司債券	5.47%-7.64%	—	3,272,700	1,053,000	—	—	4,325,700	3,989,651
優先票據	7.82%	—	211,700	2,086,762	—	—	2,298,462	1,940,948
		993,229	21,140,163	10,157,618	3,898,836	3,146,804	39,336,650	36,041,877
財務擔保合同	—	7,662,545	—	—	—	—	7,662,545	—
		8,655,774	21,140,163	10,157,618	3,898,836	3,146,804	46,999,195	36,041,877

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理 (續)

	利率	未貼現現金流量					未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>								
應付賬款及其他應付款	—	1,012,381	4,524,523	—	—	—	5,536,904	5,536,904
已收租賃保證金	—	—	21,442	18,689	59,105	—	99,236	99,236
銀行及其他借款								
— 定息借款	5.90%-10.00%	—	1,292,582	8,495,427	228,163	—	10,016,172	9,028,978
— 浮息借款	2.46%-6.65%	1,071,200	1,428,495	3,112,012	1,454,322	463,192	7,529,221	6,878,889
公司債券	5.47%-7.64%	—	272,700	3,272,700	1,053,000	—	4,598,400	3,980,214
		2,083,581	7,539,742	14,898,828	2,794,590	463,192	27,779,933	25,524,221
財務擔保合同	—	6,609,042	—	—	—	—	6,609,042	—
		8,692,623	7,539,742	14,898,828	2,794,590	463,192	34,388,975	25,524,221

## 47. 金融工具 (續)

### 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理 (續)

計入上述到期分析「按要求」時段內的銀行貸款屬於本集團違反該等貸款的若干條款的貸款（詳情見附註36）。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，該等銀行貸款的未現貼本金總額分別為人民幣100,000,000元及人民幣1,071,200,000元。經考慮本集團的財務狀況，董事認為有關銀行不會行使其酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將於報告期結束後按照貸款協議的協定還款日期還款，有關詳情載列如下：

	未貼現現金流量					賬面值 人民幣千元
	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金流量 總額 人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日						
銀行及其他借款	4,750	4,750	102,388	—	111,888	100,000
	4,750	4,750	102,388	—	111,888	100,000
於二零一六年十二月三十一日						
銀行及其他借款	287,839	517,128	351,581	—	1,156,548	1,071,200
	287,839	517,128	351,581	—	1,156,548	1,071,200

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。



## 47. 金融工具（續）

### 公允價值

本集團於二零一七年十二月三十一日按公允價值初步確認後計量的基金投資人民幣97,000元（二零一六年：人民幣97,000元）已歸入第二級別，乃參考貼現現金流量模式，根據預期利率釐定。

除附註36、37及38披露者外，本公司董事認為，於綜合財務報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

## 48. 經營租賃安排

### (a) 本集團作為出租人

本集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於報告期末，根據不可撤銷經營租賃，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	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
一年內	332,710	314,171
第二年至第五年（包括首尾兩年）	550,211	550,769
五年後	208,410	213,743
	<b>1,091,331</b>	<b>1,078,683</b>

### (b) 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議承租若干寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後以市價延續。

根據不可撤銷的經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	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
不超過一年	1,750	1,492
第二年至第五年（包括首尾兩年）	340	—
五年後	210	—
	<b>2,300</b>	<b>1,492</b>

## 49. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

### A. 於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
金明五金	由張章筭先生控制
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司(「佛山銀和」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
瀋陽國瑞興達企業管理有限公司(「瀋陽興達」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
汕頭市龍湖花木市場有限公司(「龍湖花木」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
通和租賃股份有限公司(「通和租賃」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
汕頭市花園賓館管理有限公司(「汕頭花園賓館」)	由張章筭先生控制
國瑞服務	由張章筭先生控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
深圳國瑞興業發展	由張章筭先生控制
鶴山騰悅房地產開發有限公司(「鶴山騰悅」)	由張章筭先生的胞弟張章僑先生控制

## 49. 關聯方交易（續）

- A. 於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：（續）

關聯方名稱	關係
廣東宏泰國通	聯營公司
廣東國廈	聯營公司
天津天富融盛	聯營公司
三亞景恒	聯營公司
邯鄲國夏	聯營公司
重慶國廈	聯營公司
銳達置業	聯營公司
茂瑞置業	合營公司

- B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的按金及應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	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
貿易性質：		
佛山銀和	16,792	—
國瑞服務	3,823	—
瀋陽興達	662	—
	21,277	—
非貿易性質：		
通和置業	140	—
深圳國瑞興業發展	5,000	5,000
茂瑞置業	827,914	—
銳達置業	2,073,866	—
	2,906,920	5,000
總額	2,928,197	5,000

## 49. 關聯方交易 (續)

- B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的按金及應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：(續)

未償還的非貿易應收賬款最高金額	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
通和置業	140	—
深圳國瑞興業發展	5,000	5,000
茂瑞置業	827,914	—
銳達置業	2,073,866	—
總額	2,906,920	5,000

- C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	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
貿易性質		
國瑞興業商業管理	2,417	3,431
國瑞服務	9,847	—
	12,264	3,431
非貿易性質		
通和置業	605,521	219,444
金明五金	181	192
國瑞服務	—	2,446
汕頭花園賓館	3	—
銳達置業	7,000	—
廣東宏泰國通	67,020	—
廣東國慶	11,370	—
天津天富融盛	44,890	—
三亞景恒	67,130	—
邯鄲國夏	31,430	—
重慶國慶	12,080	—
鶴山騰悅	34,340	—
	880,965	222,082
總額	893,229	225,513

該等結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

## 49. 關聯方交易（續）

### D. 於報告期，本集團與其關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	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
貿易性質			
國瑞興業商業管理	物業管理服務費用	42,978	6,508
佛山銀和	物業管理服務費用*	24,502	—
瀋陽興達	物業管理服務費用	3,838	—
國瑞服務	物業管理服務費用	11,944	—

\* 該費用人民幣24,502,000元中，包括約人民幣7,642,000元為本集團就於二零一六年訂立的管理服務協議所述提供的服務，於二零一七年上半年應付佛山銀和物業管理服務費。本公司董事認為，由於二零一七年上半年產生的實際交易額度的適用最高百分比率低於二零一六年收益的0.1%，因此該金額獲豁免按上市規則第14.07條所規定年內持續關連交易的披露。

E. 張章筭先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一七年十二月三十一日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為數人民幣12,221,178,000元（二零一六年：人民幣7,293,132,000元）。

龍湖花木已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一七年十二月三十一日，本集團由龍湖花木擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣134,000,000元（二零一六年：人民幣218,000,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有若干銀行貸款及其他貸款人民幣147,654,000元，其中由金明五金無償提供擔保。本年度，該等由金明五金提供擔保的貸款已悉數償還，且各自擔保被解除。

### F. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	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
短期員工福利	26,010	20,497
退休福利供款	499	465
以權益結算的股份付款	3,003	11,195
	29,512	32,157

## 50. 附屬公司

本公司於報告期末的附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Well Ample Holdings Limited (「Well Ample」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
國益(香港)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
State Wealth	英屬處女群島	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
國豐控股(香港)有限公司 (「國豐(香港)」)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
All Affluent Holdings Limited (「All Affluent」)	英屬處女群島	已發行及繳足 1美元	100%	100%	中間控股
通裕控股(香港)有限公司 (「通裕(香港)」)	香港	已發行及繳足 100,000港元	100%	100%	投資控股
國瑞地產(香港)投資有限公司 (「國瑞地產(香港)」)	香港	已發行及繳足 10,000港元	100%	100%	投資控股
汕頭國瑞企業管理有限公司 <sup>^</sup>	中國	繳足資本 人民幣40,000,000元	100%	100%	投資控股及酒店經營
汕頭國瑞貿易有限公司 <sup>^</sup>	中國	繳足資本 —	100%	100%	尚未開展業務
花園集團 <sup>^</sup>	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞興業(北京)實業股份有限公司 (「國瑞實業」)	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發
汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	90%	90%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 50. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
原北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	物業開發及投資控股
新北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	投資控股
國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	投資控股
海南國瑞	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 (「海口航瑞」)	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	80%	物業開發
海南國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國瑞	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國華 (附註(c))	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44%	物業開發

## 50. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
廊坊國瑞投資有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	投資控股
廊坊國盛房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興 <sup>^</sup>	中國	繳足資本 人民幣2,011,667,394元	100%	100%	物業開發
永清縣果園體育服務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	尚未開展業務
深圳國瑞興業	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	尚未開展業務
汕頭市國華置業地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
汕頭市國瑞周厝埕房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	68%	68%	物業開發
瀋陽大東方	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	物業管理服務



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 50. 附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
潮州市潮安區梅林湖開發建設 有限公司（「潮安梅林」）（附註(c)）	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	48%	48%	物業開發
陝西華威	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
北京文華盛達	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國瑞南方	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	80%	80%	物業開發
廊坊市國華房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
深圳萬基	中國	繳足資本 人民幣130,000,000元	80%	80%	尚未開展業務
深圳國瑞金港地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100%	100%	尚未開展業務
深圳國瑞思創地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100%	100%	尚未開展業務
瀋陽國益商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	80%	80%	物業開發

## 50. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
瀋陽國瑞商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
瀋陽國盛商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
汕頭國瑞置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	繳足資本 人民幣920,100,000元	100%	100%	物業開發
汕頭國瑞	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
蘇州國瑞	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
啟東樂江灣	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	72%	80%	物業開發及投資控股
姚記南通	中國	繳足資本 人民幣102,500,000元	72%	80%	物業開發
鄭州國瑞旅遊發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣2,100,000元	80%	80%	物業開發
深圳大潮汕	中國	繳足資本 人民幣180,093,000元	75%	75%	物業開發
國瑞醫院	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	100%	100%	醫院營運 (建設中)

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 50. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
北京德恒	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80% (附註(b))	—	物業開發
廣州國瑞置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣22,000,000元	100% (附註(b))	—	物業開發
北京國瑞興業建築工程設計有限責任公司	中國	繳足資本 人民幣3,000,000元	80%	—	尚未開展業務
北京國瑞恒祥置業有限公司	中國	繳足資本 —	80% (附註(b))	—	尚未開展業務
北京國瑞祥恒置業有限公司	中國	繳足資本 —	80% (附註(b))	—	尚未開展業務
潮團國際	中國	繳足資本 —	55% (附註(d))	—	投資控股
潮團國際商貿有限公司	中國	繳足資本 —	55% (附註(d))	—	物業開發
無錫國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	80% (附註(b))	—	尚未開展業務
啓東國瑞酒店管理有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務

## 50. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	已發行及繳足 股本/繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
佛山市國豐地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80% (附註(b))	—	物業開發
惠州國瑞文化產業投資有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	100% (附註(b))	—	物業開發
啓東國瑞置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣68,845,000元	100% (附註(b))	—	物業開發
深圳市園山物業發展有限公司	中國	繳足資本 —	75% (附註(b))	—	尚未開展業務
廣州國瑞實業發展有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務
河北國農科技發展有限公司	中國	繳足資本 —	80% (附註(b))	—	尚未開展業務
深圳國瑞興業裝飾有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	—	尚未開展業務

^ 該等公司為外商獨資企業，於中國成立。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

## 50. 附屬公司（續）

附註：

- (a) 除花園集團外，於各報告期末或報告期內任何時間，概無其他附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 該等附屬公司乃於截至二零一七年十二月三十一日止年度新成立。
- (c) 花園集團持有新北京國瑞的80%股權，而新北京國瑞分別持有佛山國華及潮安梅林的55%及60%股權。因此，本集團分別間接持有佛山國華及潮安梅林的44%及48%股權。
- (d) 該等附屬公司乃於截至二零一七年十二月三十一日止年度被收購。詳情載於附註42。
- (e) 除國瑞地產（香港）、Well Ample、國益（香港）、State Wealth、國豐（香港）、All Affluent及通裕（香港）是位於香港的投資控股公司外，所有附屬公司在中國經營。
- (f) 國瑞地產（香港）、Well Ample、State Wealth及All Affluent由本公司直接持有。其他附屬公司由本公司間接持有。

該等附屬公司中大部分在中國經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
物業開發	中國	40	34
一級土地建設及開發服務	中國	1	1
租賃業務	中國	4	4
物業管理和相關服務	中國	1	1
		<b>46</b>	<b>40</b>

## 50. 附屬公司（續）

下表列示擁有重大非控股權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東權益 持有的 所有權權益及 投票權比率	分配至 少數股東權益 的溢利（虧損） 人民幣千元	累計 非控股權益 人民幣千元
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
國瑞實業	中國	9%	3,123	159,365
原北京國瑞（附註）	中國	20%	157,616	1,295,295
深圳大潮汕	中國	25%	(778)	238,683
新北京國瑞（不包括新北京國瑞附屬公司 的非控股權益）	中國	20%	93,813	347,065
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	79,665	132,463
— 啟東禦江灣	中國	10%	—	187,147
— 持非控股權益的個人非重大附屬公司	中國		(121)	9,955
總計			333,318	2,369,973
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
國瑞實業	中國	9%	2,735	156,242
原北京國瑞（附註）	中國	20%	98,257	1,137,679
深圳大潮汕	中國	25%	—	239,461
新北京國瑞（不包括新北京國瑞附屬公司 的非控股權益）	中國	20%	213,443	444,109
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	67,035	97,798
— 持非控股權益的個人非重大附屬公司	中國		(147)	10,219
總計			381,323	2,085,508

## 50. 附屬公司（續）

下表列示擁有重大非控股權益的本公司非全資附屬公司詳情：（續）

附註：下文所披露的財務資料概要包括原北京國瑞及其全資附屬公司（「原北京國瑞」）的財務資料。

有關國瑞實業、原北京國瑞、深圳大潮汕、新北京國瑞及附屬公司、佛山國華及啟東禦江灣的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

### 國瑞實業

	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
流動資產	3,923,170	2,603,310
非流動資產	1,183,943	1,145,465
流動負債	(2,983,141)	(1,584,443)
非流動負債	(353,249)	(428,309)
本公司擁有人應佔權益	1,611,358	1,579,781
國瑞實業非控股權益	159,365	156,242

## 50. 附屬公司 (續)

## 國瑞實業 (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	34,343	41,966
投資物業公允價值變動的收益	38,700	24,500
銷售及服務成本及開支	(38,343)	(36,076)
年度溢利及綜合收益總額	34,700	30,390
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
－ 本公司擁有人	31,577	27,655
－ 國瑞實業非控股權益	3,123	2,735
	34,700	30,390
經營活動的現金流入淨額	27,536	25,786
投資活動的現金流出淨額	(1,885)	(4,286)
融資活動的現金流出淨額	(30,020)	(72,222)
上述活動的現金流出淨額	(4,369)	(50,722)

## 原北京國瑞

	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
流動資產	19,073,403	13,714,835
非流動資產	13,957,624	12,250,132
流動負債	(20,793,292)	(10,760,414)
非流動負債	(5,761,260)	(9,516,160)
本公司擁有人應佔權益	5,181,180	4,550,714
原北京國瑞非控股權益	1,295,295	1,137,679



## 50. 附屬公司（續）

### 原北京國瑞（續）

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	262,210	457,979
投資物業公允價值變動的收益	768,882	615,633
銷售成本及開支	(486,724)	(582,329)
年度溢利	544,368	491,283
年度其他全面收益	243,712	—
年度綜合收益總額	788,080	491,283
下列人士應佔綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	630,464	393,026
— 原北京國瑞非控股權益	157,616	98,257
	788,080	491,283
向少數股東權益派付的股息	—	62,000
經營活動的現金流入（流出）淨額	1,880,089	(1,828,975)
投資活動的現金流出淨額	(779,090)	(317,875)
融資活動的現金（流出）流入淨額	(848,251)	1,519,415
上述活動的現金流入（流出）淨額	252,748	(627,435)

## 50. 附屬公司 (續)

## 深圳大潮汕

	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
流動資產	71,901	52,773
非流動資產	1,040,896	790,451
流動負債	(265,290)	(695)
非流動負債	—	—
本公司擁有人應佔權益	608,824	603,068
深圳大潮汕非控股權益	238,683	239,461

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	(6)	—
投資物業公允價值變動的收益	—	—
銷售成本及開支	(3,107)	—
年度溢利及綜合收益總額	(3,113)	—
下列人士應佔綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	(2,335)	—
— 深圳大潮汕非控股權益	(778)	—
	(3,113)	—
經營活動的現金流出淨額	(283,412)	(32,772)
投資活動的現金流入（流出）淨額	4	(65)
融資活動的現金流入淨額	263,926	52,337
上述活動的現金（流出）流入淨額	(19,482)	19,500

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 50. 附屬公司 (續)

#### 新北京國瑞及附屬公司

	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
流動資產	33,327,759	21,273,728
非流動資產	2,858,521	2,322,064
流動負債	(28,309,617)	(16,947,170)
非流動負債	(5,811,773)	(4,320,058)
本公司擁有人應佔權益	1,388,260	1,776,438
新北京國瑞非控股權益	347,065	444,109
新北京國瑞附屬公司非控股權益	329,565	108,017

## 50. 附屬公司 (續)

## 新北京國瑞及附屬公司 (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	3,447,468	6,112,638
投資物業公允價值變動的收益	112,060	84,201
銷售成本及開支	(3,010,919)	(5,062,734)
年度溢利及綜合收益總額	548,609	1,134,105
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
－ 本公司擁有人	375,252	853,774
－ 新北京國瑞非控股權益	93,813	213,443
－ 新北京國瑞附屬公司非控股權益	79,544	66,888
	548,609	1,134,105
向新北京國瑞少數股東權益派付的股息	191,000	118,000
經營活動的現金流出淨額	(5,079,552)	(1,794,084)
投資活動的現金流出淨額	(891,026)	(1,325,996)
融資活動的現金流入淨額	6,174,656	2,944,867
上述活動的現金流入 (流出) 淨額	204,078	(175,213)

## 50. 附屬公司（續）

### 佛山國華（新北京國瑞的非全資附屬公司）

	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
流動資產	4,634,061	2,510,280
非流動資產	9,569	3,820
流動負債	(2,699,268)	(2,296,771)
非流動負債	(1,650,000)	—
新北京國瑞擁有人應佔權益	161,899	119,531
佛山國華非控股權益	132,463	97,798

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	773,956	975,643
銷售及服務成本及開支	(596,923)	(826,676)
年度溢利及綜合收益總額	177,033	148,967
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 新北京國瑞擁有人	97,368	81,932
— 佛山國華非控股權益	79,665	67,035
	177,033	148,967
向佛山國華少數股東權益派付的股息	(45,000)	—
經營活動的現金流入淨額	106,263	383,425
投資活動的現金流入淨額	606	291
融資活動的現金流出淨額	(157,255)	(435,632)
上述活動的現金流出淨額	(50,386)	(51,916)

## 50. 附屬公司（續）

### 啟東禦江灣（新北京國瑞的非全資附屬公司）

	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
流動資產	2,109,172	906,742
非流動資產	10,132	443
流動負債	(1,088,950)	(867,531)
非流動負債	—	—
新北京國瑞擁有人應佔權益	843,207	39,654
啟東禦江灣少數股東權益	187,147	—

## 51. 重大非現金交易

於二零一七年十二月二十一日，新北京國瑞與賣方協商並訂立一項補充協議。根據該補充協議，新北京國瑞將出售啟東禦江灣的10%股權，代價為人民幣187,718,000元，而該代價以應付賣方相同金額的應付代價方式清償。該交易的更多資料載於附註42。

## 52. 與融資活動產生的負債調整

下表詳述本集團融資活動所產生的負債重大變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指本集團綜合報表中現金流量過往分類為或未來現金流將分類為融資活動所產生的現金流的負債。

	借款 (附註36)	公司債券 (附註37)	優先票據 (附註38)	應付關聯方款項 (附註49)	其他 (附註)	總計
於二零一七年一月一日	15,907,867	3,980,214	—	222,082	45,636	20,155,799
融資活動	8,319,197	—	2,041,048	(112,023)	(1,876,266)	8,371,956
收購聯營公司	—	—	—	275,260	—	275,260
利息開支	—	9,437	14,595	—	1,691,994	1,716,026
匯兌差額	—	—	(114,695)	(44,354)	—	(159,049)
向本公司擁有人宣派的股息	—	—	—	540,000	—	540,000
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	236,000	236,000
於二零一七年十二月三十一日	24,227,064	3,989,651	1,940,948	880,965	97,364	31,135,992

附註： 其他主要包括應付利息及應付股息。

## 53. 報告期後事項

於二零一八年三月二日，本集團完成發行本金總面值250,000,000美元優先貸款票據（「票據」）。票據按每年10.2%計息，利息於二零一八年九月二日及二零一九年三月一日按半年期分期支付。票據將於二零一九年三月一日到期。

## 54. 本公司財務狀況表及儲備

	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
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	454,218	268,771
應收附屬公司款項	3,106,831	1,171,423
	<b>3,561,049</b>	<b>1,440,194</b>
流動資產		
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	583	548
現金及銀行結餘	17,550	4,304
	<b>18,133</b>	<b>4,852</b>
流動負債		
應付賬款及其他應付款	37,823	1,054
銀行及其他借款－一年內到期	209,986	147,654
應付附屬公司款項	797,543	351,667
	<b>1,045,352</b>	<b>500,375</b>
流動負債淨額	<b>(1,027,219)</b>	<b>(495,523)</b>
總資產減流動負債	<b>2,533,830</b>	<b>944,671</b>
非流動負債		
優先票據	1,940,948	—
	<b>1,940,948</b>	<b>—</b>
資產淨值	<b>592,882</b>	<b>944,671</b>
資本及儲備		
股本	3,519	3,513
儲備	589,363	941,158
權益總額	<b>592,882</b>	<b>944,671</b>



## 54. 本公司財務狀況表及儲備（續）

### 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以權益結算的 股份支付儲備 人民幣千元	庫存股份儲備 人民幣千元	保留盈利 (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	1,033,470	56,242	59,368	(37,495)	(13,252)	1,098,333
年度溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	25,450	25,450
向本公司股東宣派的股息	(206,000)	—	—	—	—	(206,000)
確認以權益結算的股份支付	—	—	19,453	—	—	19,453
行使購股權	6,211	—	(2,289)	—	—	3,922
根據股份獎勵計劃歸屬的股份	—	—	(18,747)	18,747	—	—
於二零一六年十二月三十一日	833,681	56,242	57,785	(18,748)	12,198	941,158
年度溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	175,239	175,239
向本公司股東宣派的股息	(540,000)	—	—	—	—	(540,000)
確認以權益結算的股份支付	—	—	5,206	—	—	5,206
行使購股權	12,334	—	(4,574)	—	—	7,760
根據股份獎勵計劃歸屬的股份	—	—	(18,748)	18,748	—	—
於二零一七年十二月三十一日	306,015	56,242	39,669	—	187,437	589,363

# 五年財務摘要

## 截止十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
收入	6,787	8,035	6,514	5,279	6,835
毛利	3,169	3,118	2,679	2,405	3,705
除稅前溢利	3,567	3,230	2,700	2,059	3,856
下列人士應佔年內溢利	2,040	1,956	1,583	1,206	2,770
— 本公司擁有人應佔	1,750	1,563	1,261	951	2,234
— 少數股東權益應佔	290	393	322	255	536
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利 (人民幣分)					
— 基本	39.46	35.38	28.62	23.42	59.57
— 攤薄	39.20	35.04	28.28	23.34	59.57

## 於十二月三十一日 (人民幣百萬元)

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
資產總額	58,544	44,718	35,227	29,013	22,467
— 非流動資產	22,990	18,545	15,669	13,273	8,199
— 流動資產	35,554	26,173	19,558	15,740	14,268
負債總額	44,952	32,907	25,299	20,478	16,371
— 非流動負債	18,054	19,200	13,525	8,383	7,919
— 流動負債	26,898	13,707	11,774	12,094	8,452
權益總額	13,592	11,811	9,928	8,536	6,096
— 本公司權益擁有人應佔權益	10,902	9,484	8,119	7,016	4,788
— 少數股東權益應佔權益	2,690	2,327	1,809	1,520	1,308



**GLORY 国瑞**

GUORUI PROPERTIES LIMITED

**國瑞置業有限公司**