



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638



2017 年報



* 僅供識別

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」或「佳兆業」）及其附屬公司（統稱為「集團」）創立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。本公司股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。多年來，集團主要致力於城市物業發展。其業務領域涉及地產開發、商業營運、酒店管理和物業管理服務，產品覆蓋住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。佳兆業建基於深圳，並伸延至珠江三角洲、長江三角洲、華西地區、華中地區以及環渤海地區等經濟繁華的城市和地區。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國參與廣泛的城市發展項目，相信將會為中國城市化建設注入更多的創造力。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業、超越行業標準要求以及致力為客戶提供滿意服務的承諾。



目錄

公司資料	2
歷程	4
獎項	8
主席報告書	12
管理層討論及分析	20
項目組合 – 概要	30
董事及高級管理人員簡介	54
環境、社會與管治報告	60
企業管治報告	76
董事會報告	88
獨立核數師報告	97
綜合損益及其他全面收益表	103
綜合財務狀況表	105
綜合權益變動表	107
綜合現金流量表	108
綜合財務報表附註	109
財務概要	226



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
張建軍先生(副主席)
鄭毅先生
麥帆先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

黃志强先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司



公司資料

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

03
三月

- 本集團股票正式在港交所主板復牌交易。

05
五月

- 本集團獲納入MSCI明晟中國小型指數成份股。
- 本集團與河北承德市人民政府簽署戰略合作協議，依托各自的資源及優勢，未來雙方在科技產業、健康養老、文化旅遊、特色小鎮、文體場館運營、酒店管理等领域開展全方位的深入合作。

06
六月

- 本集團與中國民生銀行在北京簽署戰略協議。未來雙方將以綜合金融服務、融資創新、共同投資作為切入點，在新型城鎮化發展、產業升級、消費升級等多個領域展開多層次合作，積極探索產融生態圈的創新模式。
- 本集團與大連銀行簽署戰略合作協議。
- 本集團完成交換要約，成功發行34.5億美元新票據。本次交換要約獲得市場熱烈反應，顯示出國際資本市場對佳兆業前景的廣泛認同。

07
七月

- 深圳佳兆業金沙灣萬豪酒店舉行開業儀式。
- 本集團收購Nam Tai Property Inc(紐約證券交易所股份代號：NTP)之17.7%權益，以探索於產業地產領域的發展機遇。

08
八月

- 本集團向廣東省慈善總會「2017年廣東扶貧濟困日活動」捐贈1億元人民幣，用於幫扶省內貧困村、建設新農村示範村、支持貧困人口脫貧奔康。

歷程

09
九月

- 本集團獲選成為恒生綜合指數成份股，同時獲納入恒生港股通指數、恒生港股通中小型股指數及恒生港股通小型股指數。
- 本集團收購從事互聯網營銷的廣東明家聯合移動科技股份有限公司(深交所上市股份代號：300242)之已發行股本約21.25%，以布局新科技產業。

10
十月

- 「築未來·共城長」2017佳兆業地產深圳公司品牌戰略暨新品發布會在深圳佳兆業金沙灣萬豪酒店盛大舉行，見證佳兆業城市廣場5期、佳兆業未來城、佳兆業鹽田城市廣場三大項目的發布。
- 深圳首個城中村異地安置改造項目，鹽田三村、四村、西山嚇村及社排小布村整體搬遷項目舉行1號地塊回遷房佳兆業·山海城入夥儀式。該項目預計將為近3,000戶村民提供1,400多套的回遷用房。

11 十一月

- 本集團與羅湖區政府戰略合作簽署儀式在深圳市羅湖區政府舉行。未來本集團與羅湖區將重點在傳統商圈升級改造、商業發展平台構建、城市更新合作、產業轉型升級、重大課題研究、文化旅遊項目、文體場館運營、金融服務等方面，開展系統性、全方位合作，助力羅湖建設成為「國際化現代化創新型先鋒城區」。
- 本集團與佳兆業健康集團控股有限公司(前名美加醫學科技有限公司，聯交所股份代號：876)聯合公布，有關供股的包銷協議所載條件已全部達成。供股完成後，本集團持有佳兆業健康已發行股份的比例由21.72%上升至41.24%。
- 本集團扶貧公司宣告成立。這是佳兆業集團落實十九大精神，推進精準扶貧工作的最新舉措，意味著佳兆業的精準扶貧工作進入全面提速階段。
- 本集團簽訂4個特色小鎮的戰略合作協議，包括安徽滁州高教科創城、常州醫療科創城、青島森林康養小鎮和無錫航空小鎮。
- 本集團收購從事血液制品生產及銷售的振興生化股份有限公司(深交所上市股份代號：000403)約18.57%的權益，以布局大健康產業。

12 十二月

- 本集團與成都市青白江區簽署合作協議，負責整體運營管理約2,000畝鳳凰湖旅遊度假區，並在鳳凰湖周邊規劃建設國際化文旅小鎮，以鳳凰湖旅遊度假區為基礎打造鳳凰新城，推進當地經濟的可持續發展。

獎項



北京大學社會調查研究中心與
智聯招聘

2017年1月

深圳年度最佳僱主 TOP10



中國房地產年會大會組委會、
中國房地產品牌會、中國房地產
輿情中心

2017年2月

中國房地產品牌建設優秀企業



《風尚旅行》雜誌

2017年7月

最佳城市度假型酒店（深圳佳兆
業萬豪酒店）



深圳市房地產業協會

2017年7月

深圳房地產綜合實力十強企業



億翰智庫

2017年8月

2017 中國房企品牌價值 Top20



億翰智庫

2017年8月

中國房地產企業社會責任十強



《時代周報》

2017年9月

2017 年度房地產行業貢獻大獎



國務院發展研究中心企業研究
所，清華大學房地產研究所
和中國指數研究院

2017年9月

2017 中國房地產綜合開發專業領
先品牌價值（城市更新）

獎項



國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院

2017年9月

2017 中國特色小鎮運營優秀品牌



國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院

2017年9月

中國房地產公司品牌價值 TOP13



國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院

2017年9月

中國物業服務專業化運營領先品牌企業第八名



深圳文體旅遊局、深圳市體育產業協會

2017年9月

深圳市十大高端體育賽事



《城市旅遊》雜誌社

2017年11月

最佳度假酒店獎（東戴河佳兆業鉑域酒店）



南方都市報、中國金融改革研究院

2017年11月

2017 年度最佳社會責任



《南方都市報》

2017年12月

年度地標物業大獎（深圳佳兆業城市廣場）



《財資》雜誌

2017年12月

**Triple A Regional Award 2017
（35億美元優先票據交換要約及發行新票據之再融資）**



優質生活

品質是企業的生命綫
憑藉不朽毅力創造無限可能



主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣32,779.3百萬元及人民幣8,934.2百萬元，較二零一六年分別大幅增長約84.4%及286.4%。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利較二零一六年扭虧為盈，分別達人民幣3,284.9百萬元及人民幣60.2分。

董事會建議派付末期股息每股11.8港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會上批准(二零一六年：無)。

業務回顧

政策持續對房地產市場發揮效力

二零一七年，中國國內生產總值突破人民幣80萬億元，增速6.9%，此乃中國經濟增速自二零一一年下行以來的首次回升。消費成為經濟增長的主要動力，最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為58.8%，中國經濟已由高速增長轉向高質量發展。

本年度，全國各熱點城市相繼於需求端及供給端對房地產市場進行調控。一方面，各地政府因城施策推出若干階段性政策，有效抑制房地產市場的投機性需求；另一方面，各地積極貫徹黨的十九大報告和習近平總書記的重要講話精神，逐步建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，務求房地產市場保持健康穩健發展趨勢。

受到政策調控的影響，全國一線城市商品房銷售出現銷售面積及銷售價格齊跌；二線城市則呈現分化發展，部分城市呈量價齊升之勢；而三四線城市受到一二線城市調控政策「溢出效應」的影響，以及棚改貨幣化安置的刺激，出現量價齊升的情況，去庫存取得良好效果。

根據國家統計局數據顯示，二零一七年，全國商品房銷售面積達16.9億平方米，較二零一六年增長7.7%；而商品房銷售金額達人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%。商品房銷售面積及銷售金額連續兩年刷新歷史最高記錄。截至二零一七年十二月末，全國商品房待售面積達5.9億平方米，較二零一六年末下降15.3%。

合約銷售創歷史新高

面對多變的市場環境，本集團於本年度根據各地市場的情況，靈活調整推盤計劃及銷售節奏，並根據各項目特點實施差異化的營銷策略，力爭在保證合理利潤的前提下，實現快速周轉。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售額約人民幣447.14億元，同比上升49.8%，這突破了本集團經上調的人民幣440億元合約銷售目標，同時亦創造了本集團合約銷售的歷史新高。憑藉本集團於粵港澳大灣區（「大灣區」）的廣泛佈局，本年度來自該區域的合約銷售佔本集團整體合約銷售的56%。

儘管本年度一線市場商品房銷售面積及銷售金額均出現回落，但本集團位於深圳、廣州及上海的項目仍保持了良好的銷售勢頭。包括深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業前海廣場、廣州佳兆業城市廣場及上海君匯上品等產品，廣受市場歡迎，反映消費者對佳兆業品牌的信賴和產品品質的認可。本年度一線城市的合約銷售佔本集團整體合約銷售的51%。而二線城市中，包括南京、杭州、長沙、惠州等市場交投暢旺，本集團亦把握市場商機，乘勢推出項目銷售。三線城市項目本年度亦錄得良好去庫存效果。

根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發佈「二零一七年中國房地產企業TOP200」排行榜，按銷售權益金額計，佳兆業合約銷售權益金額排名第三十七位，較二零一六年同類別排名上升三位。

深耕大灣區，佈局全國一線及重點二線城市

二零一七年，粵港澳大灣區城市群發展規劃相繼被列入國務院政府工作報告，「十三五規劃」及黨的十九大報告，其發展規劃的重要性已上升至國家戰略層面。未來大灣區內基礎建設將一進步提速，陸、海、空三維一體、互聯互通的交通網絡將有效增強大灣區內各城市之間的互動，一小時都市圈的便捷交通將吸引高質素人才的聚集，刺激大灣區內人口的流動及重新分佈。同時大灣區內核心產業的聚集，及城市間的分工協作，將有利於提升大灣區整體城市群的核心競爭力，預計區域內的土地及房產價值將會進一步提升。

粵港澳大灣區城市群的發展為已深耕珠三角核心城市十九年的佳兆業帶來了歷史性的機遇。本集團本年度繼續積極佈局大灣區內市場，於廣州、中山、佛山、惠州及珠海新增項目權益建築面積達197萬平方米，佔本年度整體新增土地儲備權益建築面積約63%。此外，本集團亦首次進入浙江紹興及嘉興、河南鄭州等地區，進一步深化了本集團於環上海及環北京等核心城市群的佈局。

城市更新方面，本集團於本年度積極佈局全國舊改市場，在原有深圳、廣州、珠海及上海項目儲備的基礎上，拓展市場至惠州、中山、佛山及東莞，以把握大灣區經濟發展帶來的潛在商機。同時，本集團繼續推進現有舊改項目的土地供應，其中深圳佳兆業未來城已於二零一七年底開始預售，銷售情況良好；深圳平湖佳兆業廣場計劃將於今年內展開預售；深圳鹽田城市廣場項目亦在建設之中。這些舊改項目的供應，為本集團的銷售奠定了基礎。

土地儲備方面，截至二零一七年十二月底，本集團土地儲備合計約22百萬平方米，其中粵港澳大灣區土地儲備達58%。

主席報告書

多元化業務助力房地產主業形成新時代下新的競爭力

當前，中國經濟結構和發展階段正在發生重大變化。十九大報告提出了「新時代」及「美好生活」的指導思想，旨在促進消費體制的健全，增強消費對經濟發展的基礎性作用。這意味著中國經濟正在逐步告別投資主導、工業化為主、粗放型增長的時代，房地產在國民經濟中的作用，已從經濟發展的重要支柱，逐漸轉變為加強社會保障體系建設的重要部分。

面對中國經濟結構的調整，本集團亦積極探索在經濟新常态下的發展機遇，通過快速佈局國家政策支持且發展前景良好的大健康、新科技、文體旅遊等領域，強化自身應對經濟轉型挑戰的能力。

二零一七年七月，本集團以約1.1億美元之代價，向大股東收購主要於深圳從事房地產開發及管理業務的Nam Tai Property Inc. (美國紐交所股份代號：NTP)17.7%權益。該公司於深圳寶安區擁有三幅工業用地，未來將開發為科技創新園區。本次投資為本集團於科技產業領域的探索提供了良好機遇。

本年度，本集團以人民幣約17.6億元之代價，收購主要從事互聯網營銷的廣東明家聯合移動科技股份有限公司（「明家聯合」，深交所股份代號：300242）控股股東21.25%的股份。該公司覆蓋移動分發領域絕大多數主流媒體資源，並已在業內建立自有移動廣告平台及廣泛的客戶資源。本集團此次入股，目的是以明家聯合的移動互聯網營銷導流為入口，整合本集團各項資源，對現有業務進行升級，以進一步發揮其潛能。

同時，本集團繼續加強於健康領域的佈局。本集團以人民幣約21.9億元之代價，收購主要從事血液製品生產及銷售的振興生化股份有限公司（「振興生化」，深交所股份代碼：403）18.57%股權。該公司的核心資產乃位於廣東湛江的廣東雙林生物製藥有限公司，是市場上為數不多的獲國家GMP認證且具有研發能力的生物醫藥上市企業。本次收購將成為本集團進入生物製藥領域的切入點。同時，本集團於本年度完成對義齒製造及銷售公司佳兆業健康集團控股有限公司（前名：美加醫學科技有限公司，港交所股份代碼：876）的供股，進一步將持股比例提升至41.24%。未來本集團將依托自身於房地產開發及運營方面的優勢，結合在生物製藥及醫療器械產業領域的資源，在健康小鎮、醫療健康等領域挖掘商機。

本集團積極響應國家政策號召，順應國家經濟宏觀發展方向及經濟結構調整進行多元化的佈局，此舉既可以幫助本集團擴拓房地產業務的運營範疇，帶來新的利潤增長點，又可以增強本集團獲取土地資源的核心競爭力，強化本集團應對中國經濟轉型挑戰的能力，為本集團的可持續發展夯實基礎。

致力資金與資本市場管理

二零一七年，銀行、證券、保險等領域房地產融資監管政策頻頻出台，房地產企業境內融資渠道日趨收窄，房地產企業海外融資成為獲取資金的主要來源。

本集團積極把握境外市場機遇，於二零一七年六月三十日完成交換要約，並成功發行新優先票據，發行規模為34.5億美元。其後，本集團於二零一七年八月、九月及十一月分別發行2.85億美元、8.05億美元及6.19億美元的額外新優先票據，用於再融資現有債務、撥支現有及新物業項目及作一般企業用途。此等融資安排，令本集團以外幣計價債務的還款期得以延長，強化了本集團的現金流管理。境內融資方面，本集團繼續深化與各大銀行的合作，為本集團的穩步發展提供了資金基礎。

本集團於本年度致力加快銷售回款，加強資金及預算管理，優化成本及開支管理。

此外，繼本集團於二零一七年五月獲納入MSCI明晟中國小型指數及二零一七年九月獲納入恒生綜合指數成份股、恒生港股通指數、恒生港股通中小型股指數及恒生港股通小型股指數後，本集團於二零一八年三月五日獲納入恒生綜合大中型股指數成份股，反映公司價值備受市場肯定及投資者認同。

前景

未來市場審慎樂觀 持續關注粵港澳大灣區市場

二零一八年是十九大的開局之年，也是建成小康社會、實施「十三五規劃」承上啟下的關鍵一年。預計宏觀政策將進一步引導經濟增長的重心，從需求側轉向供給側，全年經濟將保持平穩較快增長。

短期來看，房地產市場調控政策仍將持續，資金端大概率保持偏緊，抑制投資需求仍為房地產市場的主基調。但市場需求方面，一線及重點二線城市在經歷了一年多調控之後，需求儲備較為充分，而受棚改貨幣化安置刺激的三四線城市需求，或在未來保持緩慢增長。

繼京津冀一體化及長江經濟帶發展規劃等國家戰略規劃之後，未來「粵港澳大灣區城市群發展規劃」編製工作的基本完成，意味著大灣區內城市群將肩負起促進區域內經濟交流及資源整合的重要作用。作為在大灣區擁有大量土地儲備的房地產企業，本集團將積極把握大灣區經濟發展帶來的機遇，持續深化在大灣區內的發展。同時，本集團亦會關注環上海地區及環北京地區的發展機遇，繼續深耕全國範圍一線城市及重點二線城市。

銷售方面，本集團將本著理性增長的原則，密切根據市場情況的變化，靈活調整銷售策略及步伐，擇機安排項目入市銷售，加快項目去化及現金回籠。

主席報告書

於經濟新時代，探索房地產新經營模式強化運營管理能力

隨著中央提出深化供給側結構性改革，加快落實出台房地產長效機制措施，這意味著中國房地產已進入了由以往的「增量發展」向「存量發展」轉變的新時代。新經濟形式下的新趨勢，對本集團現有的「快周轉」經營模式提出了更高的要求，本集團也因此未雨綢繆，通過佈局多元化業務，增強自身物業運營管理能力，以應對新趨勢下市場變化帶來的挑戰。

展望未來，租售並舉成為供給側改革大形勢下，優化住房供給結構、增加有效供給的重要一步。中央及各地政府關於房地產長效機制的落實，包括租賃用地落實、租賃制度明晰及稅收減免優惠等措施將進一步推動租賃市場的增長，並成為未來住房市場的主要結構。為此，本集團將通過探索適合本集團現階段發展特點的長租市場運營模式，通過在一線城市及重點二線城市加快佔領長租公寓及聯合辦公市場，深挖和經營房地產存量房，為城市青中年新移民、新階層提供安居樂業的綜合優質空間和服務。

同時，順應中國經濟結構優化及產業升級轉型的需求，特色小鎮的建設將幫助解決當前中國城市發展不平衡、不充分的矛盾，成為中國城鎮經濟發展新引擎。對此，本集團將利用自身於多元化業務領域取得的成果，在「堅持因地制宜、產業建鎮」的指導思想下，探索適合本集團發展的特色小鎮業務模式，並於全國範圍進行佈局。目前，本集團已初步形成「科技智慧小鎮」、「健康桃源小鎮」、「文體活力小鎮」及「旅遊度假小鎮」四大特色小鎮產品綫，未來將於中國五大城市群及「一帶一路」沿綫，物色具有當地特色資源，有較好的經濟基礎及人口支持的項目，導入產業資源，做好資產運營管理，為本集團在經濟新時代下的發展，奠定基礎。

財務資金與資本市場管理

財務管控方面，本集團將繼續尋求低成本融資渠道，致力做好債務管理。同時，本集團將繼續加強銷售回款，並通過盤活資產，增強資金管理。

此外，本集團亦會考慮在適當時候分拆旗下物業管理業務於香港聯合交易所主板上市。

致謝

本集團於本年度的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一八年三月二十七日

精緻生活

以客戶價值為導向
憑藉不朽毅力創造無限可能





管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣32,779.3百萬元，較二零一六年約人民幣17,771.5百萬元增加84.4%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣3,284.9百萬元(二零一六年：虧損約為人民幣612.4百萬元)。核心淨溢利(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，扣除遞延稅項及消除金融負債收益)較二零一六年扭虧為盈，達約人民幣2,446.4百萬元(二零一六年：核心淨虧損約為人民幣4,163.2百萬元)。每股基本盈利為人民幣60.2分(二零一六年：每股基本虧損人民幣11.9分)。

董事會建議派付末期股息每股11.8港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准(二零一六年：無)。



管理層討論及分析

二零一七年合約銷售

二零一七年，本集團的合約銷售約為人民幣44,714百萬元，較二零一六年增長49.8%。本年度已售總建築面積為2,786,289平方米，較二零一六年增長22.8%。二零一七年合約銷售平均售價由二零一六年每平方米人民幣13,150元增長22.0%，達每平方米人民幣16,048元。下表顯示本集團二零一七年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	1,098,264	24,853
長三角	464,390	9,453
中部	339,609	3,580
西部	454,948	3,347
環渤海	429,078	3,481
總計	2,786,289	44,714

物業發展

二零一七年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為4.3百萬平方米。

開發中項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團發展中項目共有40個，建築面積合共約為8.2百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約25.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一七年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近40個城市，總管理項目近130個，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等，全國服務客戶人數近15萬。作為具備國家一級物業服務資質企業，佳兆業物業已通過ISO9001質量管理體系認證。佳兆業企業曾連續七年榮獲中國物業服務百強企業，並於二零一七年獲中國物業服務專業化運營領先品牌企業第八名，反映對佳兆業物業品牌的充分信賴。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有20個投資物業項目，總建築面積為1,429,580平方米，其中有總建築面積563,919平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團結合各區域土地供應及自身庫存情況，審慎安排土地儲備的補充。本年度，深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城及深圳佳兆業鹽田城市廣場等舊改項目繼續為本集團提供可供開發的建設用地，緩解了一線城市住宅用地供應匱乏帶來的壓力。而針對部分庫存較低，市場銷售良好的二線城市，本集團一方面審慎參與當地市場土地競拍，以補充貨源快速進入開發周期，另一方面亦積極物色收併購類項目機遇，致力降低土地收購成本。

管理層討論及分析

二零一七年，本集團透過招拍掛、合作開發及收購方式購入共25幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣13,527.7百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為3,562,483平方米。

於二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為22百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約58%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	計容		權益代價 (人民幣百萬元)	規劃性質
				建築面積 (平方米)			
二零一七年一月	廣州	90%	312,161	480,000		765.1	商業
二零一七年一月	廣州	70%	78,913	316,443		1,960.0	商住
二零一七年一月	佛山	100%	14,406	72,031		380.0	商住
二零一七年二月	惠州	100%	176,724	441,810		372.6	商住
二零一七年二月	瀋陽	100%	12,947	38,840		239.3	商住
二零一七年二月	紹興	70%	19,852	47,943		21.0	住宅
二零一七年三月	上海	100%	23,638	42,543		84.4	住宅
二零一七年六月	珠海	100%	16,088	28,957		217.2	商住
二零一七年六月	惠州	70%	113,332	226,666		93.7	商住
二零一七年六月	鄭州	100%	36,582	91,500		388.7	住宅
二零一七年六月	鄭州	100%	32,917	65,800		283.8	住宅
二零一七年六月	蘇州	100%	29,911	59,823		727.1	住宅
二零一七年七月	南京	100%	27,376	62,956		1,250.0	住宅
二零一七年七月	中山	100%	21,061	52,652		220.2	商住
二零一七年七月	杭州	100%	26,000	19,500		126.3	住宅
二零一七年七月	惠州	70%	274,003	403,334		286.5	商住
二零一七年八月	嘉興	51%	38,881	46,657		150.7	住宅
二零一七年十月	成都	100%	113,411	340,233		1,514.0	商住
二零一七年十月	中山	80%	61,873	176,800		763.9	商業
二零一七年十月	中山	80%	22,307	66,921		289.1	商住
二零一七年十一月	重慶	100%	56,788	141,945		470.0	商住
二零一七年十一月	武漢	100%	128,500	257,400		1,602.5	住宅
二零一七年十二月	廣州	100%	3,038	16,200		696.6	住宅
二零一七年十二月	廣州	100%	7,759	19,398		450.0	住宅
二零一七年十二月	佛山	100%	11,533	46,131		175.0	商業
				1,660,001	3,562,483	13,527.7	

管理層討論及分析



展望

二零一八年，中國經濟政策的重點是追求高質量的增長，以及進一步推進供給側結構性改革。中央政府將繼續維持穩健中性的貨幣政策，建立健全金融監管體系，預計中國宏觀經濟繼續企穩。

儘管房地產市場短期調控仍將繼續，但棚戶區改造的持續實施，租購並舉的住房體系建設加速，以及企業土地購置和土地儲備較為充足等因素，都將推動房地產市場保持相對穩定增速。

面對時刻變化的市場環境，本集團將一如既往做強做精房地產主業，深化粵港澳大灣區佈局，尋求京津冀及長江經濟帶重點熱點城市的發展機遇，不斷優化本集團於全國範圍內的土地資源配置。同時，本集團亦將根據各地市場政策趨勢，綜合考量拿地、施工建設及推盤的進度，加快項目周轉及現金回籠。

憑藉佳兆業在大健康、新科技、文體旅遊等產業內積累的資源、技術及經驗優勢，本集團將致力推動各業務板塊的資源共享、優勢互補、協同發展。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。收益由二零一六年約人民幣17,771.5百萬元增加至二零一七年約人民幣32,779.3百萬元，增幅為84.4%。本集團95.2%的收益乃來自物業銷售(二零一六年：94.2%)，而4.8%來自其他分部(二零一六年：5.8%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一六年的約人民幣16,739.0百萬元增加至二零一七年的約人民幣31,206.1百萬元，增幅約為人民幣14,467.1百萬元或86.4%。此增幅乃主要由於已交付總建築面積自二零一六年約1,866,540平方米增加至二零一七年約2,241,286平方米。

租金收入

租金收入由二零一六年的約人民幣228.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣249.6百萬元，增幅約為人民幣21.5百萬元或9.4%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一六年的約人民幣271.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣315.9百萬元，增幅約為人民幣44.3百萬元或16.3%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一六年的約人民幣82.0百萬元上升至二零一七年的約人民幣162.6百萬元，升幅約為人民幣80.6百萬元或98.4%。此增幅主要乃由於開始經營新酒店所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一六年的約人民幣253.3百萬元減少約人民幣17.8百萬元或7.0%至二零一七年的約人民幣235.5百萬元。

水路客貨運業務

本集團已進一步擴展至水路客貨運業務。於二零一七年，水路客貨運業務的收益約為人民幣536.5百萬元。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一六年的約人民幣2,312.0百萬元增加至二零一七年的約人民幣8,934.2百萬元，增幅約為人民幣6,622.2百萬元或286.4%。本集團的毛利率由二零一六年的13.0%增加至二零一七年的27.3%。毛利率增加主要歸因於年內已落成及交付予買方的物業普遍售價較高。

管理層討論及分析

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零一七年的其他虧損淨額約為人民幣123.5百萬元，二零一六年則為其他虧損淨額約為人民幣560.5百萬元。本集團於二零一七年的其他虧損淨額主要包括違約賠償約人民幣254.0百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣262.3百萬元、撇銷應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣140.5百萬元及其他虧損約人民幣15.8百萬元，由收回其他應收款項壞賬約人民幣450.0百萬元及政府補貼收入約人民幣89.6百萬元所抵銷。本集團於二零一六年的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣670.6百萬元及其他虧損約人民幣37.6百萬元，由政府補貼收入約人民幣80.1百萬元、出售可供出售金融資產的收益約人民幣38.5百萬元及來自可供出售金融資產的股息收入約人民幣20.8百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一六年的約人民幣842.7百萬元增加至二零一七年的約人民幣896.0百萬元，增幅約為人民幣53.3百萬元或6.3%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的增幅與本集團合約銷售的增幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一六年的約人民幣1,745.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣2,501.2百萬元，增幅約為人民幣755.9百萬元或43.3%。此增加主要是由於(i)員工成本因僱員人數增加而上升；及(ii)捐款增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一七年變動約人民幣2,088.8百萬元及於二零一六年變動約人民幣4,161.4百萬元。本集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業公平值增加與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

本集團於二零一七年及二零一六年錄得金融衍生工具公平值變動所導致虧損分別約人民幣969.2百萬元及人民幣21.5百萬元。二零一七年的金融衍生工具公平值變動，乃主要由於本公司股價上升所導致可換股債券金融衍生工具部分公平值變動。

分階段收購一家附屬公司虧損

本集團的分階段收購一家附屬公司虧損主要指透過完成佳兆業健康集團控股有限公司供股而收購佳兆業健康集團控股有限公司的額外權益，而導致截至二零一七年十二月三十一日止年度原持有佳兆業健康集團控股有限公司控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約人民幣146.3百萬元。於成為本集團附屬公司之前，佳兆業健康集團控股有限公司為本集團的聯營公司。

消除金融負債收益

於二零一六年，債務重組經已生效，據此，本集團的境外債務已交換為新票據。就與原條款有重大不同的交換而言，於生效日期終止確認境外債務及按公平值確認新票據，並導致於截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716.1百萬元。



管理層討論及分析

融資收入／(成本)－淨額

本集團於二零一七年錄得融資收入淨額約人民幣247.8百萬元，二零一六年則為融資成本淨額約人民幣2,120.4百萬元。有關變動乃主要由於匯兌收益淨額約人民幣1,300.3百萬元，而去年則錄得匯兌虧損淨額約人民幣1,237.3百萬元。匯兌收益／虧損淨額主要由於人民幣兌美元升值／貶值，以美元計值的境外融資所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一六年的約人民幣2,214.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣3,622.6百萬元，增幅約為人民幣1,408.3百萬元或約63.6%。此增幅乃主要由於二零一七年經營溢利增加所致。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣3,043.8百萬元及約人民幣3,037.5百萬元(二零一六年：年度虧損及年度全面虧損總額分別約人民幣347.5百萬元及人民幣347.7百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣21,170.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣16,572.6百萬元)，較二零一六年十二月三十一日增加27.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。該等保證金將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的保證金。於二零一七年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣7,939.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,696.6百萬元)。

交換要約、新優先票據及可換股債券

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約(「**交換要約**」)，據此，現有系列優先票據(「**現有A至E系列票據**」)已交換為二零二零年到期7.25%優先票據(「**新二零二零年票據**」)、二零二一年到期7.875%優先票據(「**新二零二一年票據**」)、二零二二年到期8.50%優先票據(「**新二零二二年票據**」)及二零二四年到期9.375%優先票據(「**新二零二四年票據**」)，連同新二零二零年票據、新二零二一年票據、新二零二二年票據及新二零二四年票據統稱「**新優先票據**」)。約2,657.9百萬美元的現有A至E系列票據(佔未償還現有A至E系列票據本金總額約93.1%)已根據交換要約獲有效提交以供交換及接納。於二零一七年八月，本公司贖回未償還金額約為197.6百萬美元的現有A至E系列票據。與此同時，本公司分別於二零一七年八月、九月及十一月發行本金總額約為285百萬美元、805百萬美元及619百萬美元的額外新優先票據，其與交換要約中發行的相應優先票據構成單一系列。新優先票據於新交所上市及買賣。

於二零一七年六月三十日，本公司已根據強制性可交換債券(「**強制性可交換債券**」)的條款發行約265.9百萬美元的可換股債券，以交換為當時本金額的強制性可交換債券。於二零一七年七月至二零一七年十月期間，約265.2百萬美元的可換股債券已兌換為本公司普通股，而本公司已於二零一七年八月及二零一七年十一月贖回總額約0.7百萬美元的可換股債券。

管理層討論及分析

借款及抵押本集團資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣111,173.2百萬元，其中約人民幣22,173.0百萬元須於一年內償還、約人民幣16,091.7百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣50,453.9百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣22,454.6百萬元須於五年以後償還。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣64,455.8百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣71,964.2百萬元其他存款、短期銀行存款、物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本公司附屬公司及合營企業的若干股份作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，新優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為42.2%(二零一六年十二月三十一日：42.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣72,421.7百萬元減少3.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元，而流動比率則由二零一六年十二月三十一日的2.2倍降低至二零一七年十二月三十一日的1.8倍。

借款成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團借款成本(包括匯兌收益/虧損淨額)總額約為人民幣6,676.3百萬元，較二零一六年同期減少約人民幣1,501.1百萬元或18.4%。減少乃主要由於年內錄得的匯兌收益淨額所致，部分被利息開支總額增加所抵銷。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元、港元及歐元計值的現金及銀行結餘約人民幣1,951.4百萬元、約人民幣1,716.4百萬元及約人民幣2.6百萬元、未償還本金總額約為5,166.7百萬美元的新優先票據，以及以港元計值的其他境外銀行信貸約835.9百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣30,094.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣21,843.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付負責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

管理層討論及分析

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一七年七月，本集團訂立協議收購英屬處女群島註冊公司Nam Tai Property Inc. 17.7%的已發行股本，其普通股在美國紐交所上市買賣(股份代號：NTP)。

於二零一七年九月，本集團訂立協議收購根據中國法律成立的有限責任公司廣東明家聯合移動科技股份有限公司(現時在深交所上市，股份代碼：300242)21.25%的已發行股本。

於二零一七年十一月，本集團訂立協議收購根據中國法律成立的有限責任公司振興生化股份有限公司(現時在深交所上市，股份代碼：403)18.57%的已發行股本。

於佳兆業健康集團控股有限公司供股完成後，本集團增持其於佳兆業健康集團控股有限公司股份，由二零一六年十二月三十一日的21.72%增加至於二零一七年十一月十三日的41.24%。佳兆業健康集團控股有限公司為一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：876)。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。於本報告日期，董事會概無授權進行重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用約12,810名僱員(二零一六年十二月三十一日：約9,944名僱員)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣1,627.9百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於本報告內。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

管理層討論及分析

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

法律風險

本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則（「上市規則」），因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註3內。

項目組合一概要

我們於二零一七年
已進駐的城市

- 1 瀋陽
- 2 鞍山
- 3 本溪
- 4 遼陽
- 5 盤錦
- 6 葫蘆島
- 7 營口
- 8 丹東
- 9 大連
- 10 濰坊
- 11 青島
- 12 泰州
- 13 江陰
- 14 常州
- 15 太倉
- 16 蘇州
- 17 南京
- 18 上海
- 19 杭州
- 20 嘉興
- 21 紹興
- 22 武漢
- 23 長沙
- 24 株洲
- 25 鄭州
- 26 南充
- 27 成都
- 28 重慶
- 29 廣州
- 30 惠州
- 31 東莞
- 32 佛山
- 33 珠海
- 34 深圳
- 35 中山

總建築面積約

21.9 百萬
平方米



珠江三角洲	58%
環渤海地區	15%
華西地區	12%
華中地區	6%
長江三角洲	9%

項目組合－概要

我們積累了開發總共**126**個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一七年十二月三十一日的地域版圖。

環渤海地區－瀋陽、營口、鞍山、本溪、盤錦、葫蘆島、濰坊、青島、遼陽、丹東、大連

瀋陽佳兆業中心、沈陽佳兆業悅峰、營口龍灣、營口君匯上品、鞍山水岸華府、鞍山君匯上品、鞍山佳兆業廣場、本溪水岸新都、盤錦佳兆業中心、葫蘆島級中佳兆業東戴河、濰坊佳兆業金域天下、青島佳兆業水岸新都、遼陽佳兆業湯泉驛、丹東佳兆業壹號、大連佳兆業中心、大連佳兆業廣場

長江三角洲－江陰、常州、泰州、上海、太倉、杭州、蘇州、南京、紹興、嘉興

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金域天下花園、江陰長涇水岸華府、江陰通惠苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海佳兆業8號、上海佳兆業城市廣場、上海佳兆業大廈、上海佳兆業君匯上品、上海佳兆業城市嘉苑、太倉水岸華府、杭州玫瑰雅苑、杭州佳兆業君匯上品、杭州璞玉雅園、杭州富陽銀湖項目、蘇州佳兆業廣場、蘇州佳兆業君匯上品、蘇州佳兆業御峰、南京佳兆業城市廣場、南京佳兆業天御、紹興佳兆業君匯上品、嘉興西塘項目

華西地區－成都、南充、重慶

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、成都佳兆業城市廣場、成都佳兆業麗晶公館、成都佳兆業悅府、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶佳兆業廣場、重慶佳兆業濱江新城、重慶沙壩井口項目

華中地區－長沙、株洲、武漢、鄭州

長沙水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、長沙佳兆業雲頂梅溪湖、株洲金域天下、武漢金域天下、武漢佳兆業壹號花園、武漢佳兆業廣場、武漢佳兆業悅府、鄭州佳兆業悅峰

珠江三角洲－深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、珠海、中山

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業金融中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業新都匯家園、深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、深圳鹽田城市廣場、深圳佳兆業金沙灣國際樂園、深圳佳兆業萬豪酒店、深圳佳兆業前海廣場、深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城、深圳南澳項目、廣州金貿、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州佳兆業壹號、廣州佳兆業天墅、廣州佳兆業天御、廣州佳兆業城市廣場、廣州佳兆業未來城、廣州南天項目、廣州佳兆業天耀、廣州佳兆業天越、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、佛山順德佳兆業金域天下、佛山佳兆業繽果、佛山佳兆業繽豆、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、東莞御龍山花園、東莞石龍項目、東莞水岸林語、東莞水岸峰景、惠州佳兆業壹號、惠州佳兆業中心、惠州園洲項目、惠州東江新城、惠州佳兆業山海灣、惠州博羅桂芳園、惠州佳兆業時代可園、惠州龍門尚天然項目、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園、珠海佳兆業君匯上品、中山佳兆業香山御府、中山佳兆業上品雅園、中山佳兆業大都匯

項目組合 – 概要

項目組合 – 於二零一七年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業金融中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園 ⁽²⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙金沙大道8號	深圳	商業
18	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	商業
19	深圳平湖佳兆業廣場 ⁽²⁾	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	廣州金寶 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
23	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
24	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
25	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
26	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
27	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
28	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
29	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
30	廣州南天項目	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
31	廣州佳兆業天耀	海珠區小港路151號	廣州	住宅
32	廣州佳兆業天越	越秀區北站路71號	廣州	住宅
33	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
34	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
35	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
36	佛山佳兆業鎮果	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
37	佛山佳兆業鑲豆 ⁽²⁾	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
38	東莞中央豪門	石龍鎮新區龍升路	東莞	住宅
39	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
40	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
41	東莞帝景灣	石龍鎮新區金沙灣廣場	東莞	住宅
42	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
43	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
44	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
45	東莞石龍項目 ⁽²⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
46	東莞水岸林語 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
47	東莞水岸峰景 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
48	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
49	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
50	惠州圓洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
51	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
52	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
53	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
54	惠州博羅桂芳園 ⁽²⁾	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
55	惠州龍門尚天然項目 ⁽²⁾	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
56	珠海水岸華都花園 ⁽²⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
57	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
58	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
59	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
60	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮	中山	住宅
61	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
華西地區				
62	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
63	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
64	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
65	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
66	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
67	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
68	成都佳兆業悅府 ⁽²⁾	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
69	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅

項目組合 – 概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1	14,411	142,000	–	–	142,000	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	179,642	1,084,854	740,704	344,150	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	170,311	694,042	100,211	225,635	368,196	100%
1-4	869,838	516,030	–	–	516,030	51%
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,749	295,749	–	–	51%
1-2	168,430	475,000	–	289,041	185,959	100%
1-2	48,773	279,003	–	159,453	119,550	100%
1	25,966	51,930	–	–	51,930	100%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,106	117,522	117,522	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	100%
1	15,178	86,138	–	86,138	–	100%
1-2	65,627	230,577	–	230,577	–	100%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	100%
1-4	190,742	776,318	320,272	456,046	–	100%
1-3	321,261	547,995	370,358	–	177,637	90%
1-3	78,644	315,343	–	–	315,343	70%
1	3,038	16,182	–	–	16,182	100%
1	7,759	29,383	–	–	29,383	100%
1-5	71,200	234,422	234,422	–	–	100%
1-4	32,819	98,021	98,021	–	–	100%
1-9	197,584	645,921	379,714	257,718	8,489	100%
–	14,406	101,398	–	–	101,398	100%
–	15,271	61,000	–	–	61,000	100%
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	717,084	217,023	158,773	341,288	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	–	–	100%
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	65,295	104,472	–	–	104,472	85%
–	70,894	177,235	–	–	177,235	90%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	100%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	100%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-10	1,663,969	4,326,239	1,078,406	668,619	2,579,214	100%
1-3	169,331	295,754	–	–	295,754	100%
1-5	289,186	642,616	–	148,620	493,996	51%
1-4	176,724	441,810	–	–	441,810	100%
1-4	387,335	630,000	–	–	630,000	70%
1-4	164,354	550,431	180,316	–	370,115	100%
1-4	192,710	316,037	109,271	148,831	57,935	100%
–	16,088	28,958	–	–	28,958	100%
1	21,061	69,794	–	–	69,794	100%
1	22,307	86,957	–	–	86,957	80%
1-2	61,873	248,500	–	–	248,500	80%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	633,275	341,000	292,275	–	80%
1-4	112,194	460,901	268,097	192,804	–	100%
1-2	57,528	342,533	129,086	213,447	–	100%
1-2	113,411	447,537	–	–	447,537	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%

項目組合 – 概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
70	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
71	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
72	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
73	重慶沙壩井口項目	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	商住
環渤海				
74	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
75	瀋陽佳兆業悅峰 ⁽²⁾	和平區長白南路	瀋陽	住宅
76	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
77	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
78	鞍山水岸華府 ⁽²⁾	立山區勝利北路	鞍山	住宅
79	鞍山君匯上品 ⁽²⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
80	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
81	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
82	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
83	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽²⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
84	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
85	青島佳兆業水岸新都 ⁽²⁾	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
86	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
87	遼陽佳兆業湯泉驛 ⁽²⁾	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
88	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
89	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
90	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
91	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
92	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
93	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
94	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
95	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
96	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
97	武漢佳兆業悅府	武漢市東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹線以東	武漢	住宅
98	鄭州佳兆業悅峰	新鄭市中興路南側、文化路西側	鄭州	住宅
長江三角洲				
99	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
100	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
101	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
102	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
103	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側、興隆路東側	江陰	住宅
104	江陰通惠苑	通富路南、通江路西、通惠路北	江陰	住宅
105	江陰浮橋家苑	濱江路南、通渡路西、澄西路北	江陰	住宅
106	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
107	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西、陳莊路北側	泰州	住宅
108	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
109	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
110	上海佳兆業0號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
111	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
112	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
113	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崑建路交叉路口	上海	住宅
114	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇、南至樹屏東路、北至新建一路	上海	住宅
115	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
116	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
117	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側、石塘路北側	杭州	住宅
118	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
119	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
120	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
121	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
122	蘇州佳兆業君匯上品 ⁽²⁾	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
123	蘇州佳兆業御峰	吳江區(同裏鎮)湖心西路、龍山路交叉西南側	蘇州	住宅
124	南京佳兆業城市廣場 ⁽²⁾	建邺區河西南部20-7號地塊	南京	住宅
125	南京佳兆業天御	栖霞區和燕路560號D地塊	南京	住宅
126	嘉興西塘項目	鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
總計⁽³⁾				

附註：

1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。

2 該等項目乃就曾被為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。

3 包括

- (i) 深圳佳兆業金沙灣國際樂園；
- (ii) 深圳平湖佳兆業廣場地盤面積33,620平方米的部分土地；
- (iii) 東莞石龍項目；
- (iv) 東莞水岸林語；
- (v) 東莞水岸峰景；
- (vi) 珠海水岸華都花園地盤面積220,311平方米的部分土地；

項目組合 – 概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	481,362	369,035	112,327	–	100%
1-10	324,327	989,399	295,498	585,049	108,852	100%
–	56,788	141,945	–	–	141,945	100%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1	12,947	38,844	–	38,844	–	100%
1-2	220,669	593,302	347,000	–	246,302	100%
1-2	71,922	233,745	233,745	–	–	100%
1-3	257,090	390,325	213,922	61,994	114,409	100%
1-4	129,739	389,216	133,214	156,844	99,158	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	100%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	100%
1-2	52,812	355,786	255,432	–	100,354	100%
1-8	1,269,571	1,976,565	671,789	493,850	810,926	100%
1-2	128,018	131,112	–	131,112	–	100%
1-3	229,865	391,417	179,701	211,716	–	100%
1-4	133,340	331,542	124,946	206,596	–	100%
1-10	372,427	309,114	–	309,114	–	100%
1-2	26,610	156,239	78,619	77,620	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	100%
1-8	253,693	894,104	228,105	549,187	116,812	100%
1-3	222,182	597,728	597,728	–	–	100%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	100%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	100%
1	26,861	143,162	–	143,162	–	100%
1-2	128,539	354,247	–	–	354,247	100%
1	69,499	204,972	–	157,464	47,508	100%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	–	–	100%
1-3	147,143	306,788	220,546	–	86,242	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-2	101,819	253,356	253,356	–	–	100%
1-5	192,505	327,303	84,138	–	243,165	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	100%
1-2	143,053	251,926	116,474	135,452	–	100%
1-3	117,256	331,724	305,509	26,215	–	100%
1	11,088	77,811	–	77,811	–	100%
1-2	90,642	212,240	–	212,240	–	100%
1	23,638	55,429	–	55,429	–	100%
1-3	87,741	201,346	201,346	–	–	100%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	26,000	35,620	–	–	35,620	100%
1	19,852	72,448	–	72,448	–	70%
1-2	33,234	123,216	72,448	50,768	–	100%
1-2	59,629	197,069	75,339	121,730	–	100%
1	29,911	81,945	–	–	81,945	100%
1-3	109,832	415,986	105,917	310,069	–	100%
1	27,376	89,590	–	–	89,590	100%
1	38,881	64,857	–	64,857	–	51%
	16,125,455	43,188,373	23,739,280	8,234,025	11,215,068	

(vii) 佛山蠶豆項目；

(viii) 惠州龍門尚天然項目；

(ix) 成都佳兆業悅府；

(x) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積341,897平方米的部分土地；

本集團於二零一七年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書。

4

此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5

截至二零一七年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積達2,458,714平方米。

項目組合 – 概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一七年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積或 估計可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	4	344,150	263,244
深圳鹽田城市廣場	深圳	1(8)	137,907	68,950
深圳鹽田城市廣場	深圳	1(3)	87,728	71,344
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1(5)	168,421	52,439
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1(7)	120,620	82,527
深圳佳兆業未來城	深圳	1(1)	70,663	41,879
深圳佳兆業未來城	深圳	1(2)	88,790	80,340
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	57,852
廣州佳兆業天墅	廣州	2	65,003	48,135
廣州佳兆業天墅	廣州	1	165,574	142,521
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	279,873	196,821
廣州佳兆業城市廣場	廣州	4	115,259	84,191
廣州佳兆業城市廣場	廣州	3	60,914	50,924
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	7	167,446	158,800
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	90,272	89,211
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1	158,773	139,116
惠州東江新城	惠州	5	177,623	143,176
惠州東江新城	惠州	6	107,939	87,712
惠州東江新城	惠州	7	237,647	114,669
惠州東江新城	惠州	8	145,410	109,128
惠州佳兆業時代可園	惠州	1	148,620	135,658
珠海御金山花園	珠海	2	57,935	41,543
珠海御金山花園	珠海	3	90,896	78,503
成都佳兆業8號	成都	4	149,627	108,515
成都佳兆業8號	成都	5	142,648	94,620
成都佳兆業城市廣場	成都	3	96,246	72,598
成都佳兆業城市廣場	成都	4	96,558	70,021
成都麗晶公館	成都	2	213,447	154,624
重慶佳兆業廣場	重慶	3	112,327	95,473
重慶佳兆業濱江新城	重慶	3	102,520	85,433
重慶佳兆業濱江新城	重慶	4	370,065	243,069
重慶佳兆業濱江新城	重慶	5	112,464	87,261
瀋陽佳兆業悅峰	瀋陽	1	38,844	37,120
鞍山水岸華府	鞍山	2	61,994	30,651
鞍山君匯上品	鞍山	1	88,844	46,146
鞍山君匯上品	鞍山	2	68,000	32,801
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	6	123,037	104,653
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(1)	94,464	91,325
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(2)	70,970	59,051
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(3)	97,279	68,879
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(4)	108,100	70,709
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	42,499	22,958
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	88,613	61,286
青島佳兆業水岸新都	青島	3(2)	123,104	101,706
青島佳兆業水岸新都	青島	3(3)	88,612	59,569
丹東佳兆業壹號	丹東	3	206,596	180,402
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	1-2	309,114	294,833
大連佳兆業中心	大連	-	77,620	75,295
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	5	142,365	100,723
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	6	143,161	112,496
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	3	263,661	207,461
武漢佳兆業廣場	武漢	1	143,162	104,928
鄭州佳兆業悅峰	鄭州	1	157,464	129,120
上海佳兆業8號	上海	2	135,452	112,425
上海佳兆業城市廣場	上海	3	26,215	21,234
上海佳兆業大廈	上海	1	77,811	49,896
上海君匯上品	上海	1	71,347	53,510
上海君匯上品	上海	2	140,893	97,758
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	48,223
紹興佳兆業君匯上品	紹興	1	72,448	47,503
蘇州佳兆業廣場	蘇州	2	50,768	36,607
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	2	121,730	97,701
南京佳兆業城市廣場	南京	2	165,765	96,232
南京佳兆業城市廣場	南京	3	124,995	107,495
南京佳兆業城市廣場	南京	1	19,309	11,020
嘉興西塘項目	嘉興	1	64,857	52,537
總計			8,234,025	6,392,395

項目組合 – 概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2017年12月	否	2021年第三季度	100%
2017年11月	否	2019年第一季	100%
2017年4月	否	2018年第四季	100%
2017年12月	否	2019年第二季	100%
2017年12月	否	2019年第二季	100%
2017年11月	否	2020年第二季	80%
2017年11月	是	2018年第四季	80%
2015年1月	是	2019年第三季	100%
2017年4月	否	2019年第二季	100%
2016年12月	是	2018年第四季	100%
2016年12月	否	2019年第三季	100%
2015年11月	是	2018年第四季	100%
2015年11月	是	2018年第二季	100%
2017年9月	否	2020年第二季	100%
2011年8月	是	2018年第四季	100%
2016年5月	否	2019年第二季	100%
2016年9月	是	2019年第一季	100%
2016年12月	是	2019年第一季	100%
2017年8月	否	2020年第二季	100%
2017年9月	否	2020年第四季	100%
2017年9月	是	2019年第二季	51%
2012年5月	是	2018年第四季	100%
2012年12月	否	2019年第四季	100%
2017年11月	否	2019年第四季	100%
2017年11月	否	2020年第一季	100%
2016年2月	是	2018年第二季	100%
2016年4月	是	2018年第四季	100%
2015年4月	是	2018年第二季	100%
2017年10月	是	2019年第三季	100%
2016年10月	是	2018年第二季	100%
2017年6月	是	2018年第四季	100%
2017年11月	否	2021年第三季	100%
2017年10月	否	2019年第四季	100%
2016年10月	是	2018年第四季	100%
2017年4月	是	2018年第四季	100%
2017年12月	否	2019年第三季	100%
2017年11月	否	2021年第四季	100%
2016年8月	是	2021年第四季	100%
2017年9月	否	2021年第四季	100%
2017年7月	否	2021年第三季	100%
2017年5月	是	2021年第三季	100%
2012年11月	是	2018年第二季	100%
2012年11月	否	2018年第四季	100%
2014年5月	是	2018年第三季	100%
2017年11月	否	2019年第四季	100%
2017年12月	否	2019年第四季	100%
2017年1月	否	2019年第四季	100%
2014年1月	否	2019年第四季	100%
2017年6月	是	2019年第三季	100%
2017年11月	否	2019年第四季	100%
2017年1月	是	2019年第三季	100%
2017年9月	否	2019年第四季	100%
2017年12月	否	2019年第四季	100%
2013年12月	否	2019年第三季	100%
2013年8月	否	2019年第一季	100%
2016年3月	否	2019年第二季	100%
2016年6月	是	2018年第四季	100%
2016年6月	是	2019年第二季	100%
2017年12月	否	2020年第二季	100%
2017年6月	是	2019年第二季	100%
2016年3月	是	2019年第三季	100%
2014年11月	是	2018年第三季	100%
2016年2月	是	2019年第一季	100%
2016年4月	是	2020年第一季	100%
2017年11月	否	2020年第一季	100%
2017年12月	否	2020年第二季	51%

項目組合 – 概要

未來發展物業

下表載列我們於二零一七年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳佳兆業金融中心
深圳鹽田城市廣場
深圳佳兆業金沙灣國際樂園
深圳平湖佳兆業廣場
深圳佳兆業未來城
深圳南澳項目
廣州佳兆業未來城
廣州南天項目
廣州佳兆業天耀
廣州佳兆業天越
佛山順德佳兆業金域天下
佛山佳兆業繽果
佛山佳兆業繽豆
東莞沙田碧海雲天花園
東莞石龍項目
東莞水岸林語
東莞水岸峰景
惠州圓洲項目
惠州東江新城
惠州佳兆業山海灣
惠州佳兆業時代可園
惠州博羅桂芳園
惠州龍門尚天然項目
珠海水岸華都花園
珠海御金山花園
珠海佳兆業君匯上品
中山佳兆業香山御府
中山佳兆業上品雅園
中山佳兆業大都匯
成都佳兆業悅府
重慶佳兆業濱江新城
重慶沙壩井口項目
營口龍灣
鞍山水岸華府
鞍山君匯上品
盤錦佳兆業中心
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
長沙佳兆業雲頂梅溪湖
武漢佳兆業悅府
鄭州佳兆業悅峰
江陰周莊金域天下花園
泰州佳兆業壹號公館
杭州富陽銀湖項目
蘇州佳兆業御峰
南京佳兆業天御
總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合 – 概要

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳	1	142,000	2020
深圳	2-3	368,196	2020
深圳	1-4	516,030	2020
深圳	2	185,959	2020
深圳	2	119,550	2020
深圳	1	51,930	2021
廣州	3	177,637	2020
廣州	1-3	315,343	2020
廣州	1	16,182	2021
廣州	1	29,383	2021
佛山	9	8,489	2018
佛山	–	101,398	2020
佛山	–	61,000	2020
東莞	2-4	341,288	2021
東莞	–	10,131	2021
東莞	–	104,472	2021
東莞	–	177,235	2021
惠州	–	61,200	2021
惠州	9-10	2,579,214	2019
惠州	1-3	295,754	2019
惠州	2-5	493,996	2019
惠州	1-4	441,810	2020
惠州	1-4	630,000	2019
珠海	2-4	370,115	2019
珠海	4	57,935	2019
珠海	–	28,958	2019
中山	1	69,794	2019
中山	1	86,957	2019
中山	1-2	248,500	2019
成都	1-2	447,537	2020
重慶	6-10	108,852	2019
重慶	–	141,945	2020
營口	2	246,302	2021
鞍山	3	114,409	2020
鞍山	3-4	99,158	2020
盤錦	2	100,354	2021
葫蘆島	4,7	810,926	2020
長沙	7-8	116,812	2021
武漢	1-2	354,247	2020
鄭州	1	47,508	2019
江陰	3	86,242	2021
泰州	5	243,165	2021
杭州	1	35,620	2020
蘇州	1	81,945	2019
南京	1	89,590	2019

11,215,068

項目組合－概要

深圳

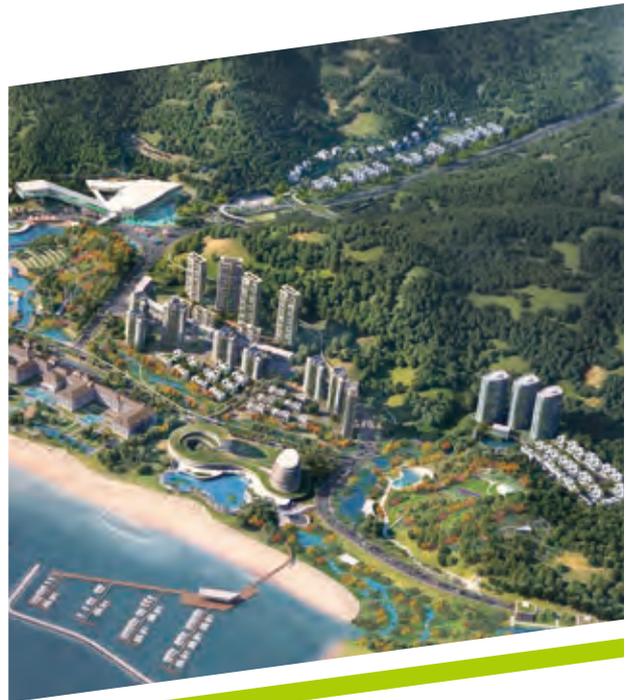
深圳佳兆業城市廣場

深圳佳兆業城市廣場為一個城市更新項目，其位於深圳市龍崗區坂雪崗大道。該項目的總地盤面積約24萬平方米，總建築面積約逾160萬平方米。該項目目前已成功取得深圳市政府相關部門的最後審批，可用作商業、住宅用途，預期將建成一個綜合住宅、商業、酒店，並設有幼兒園、九年一貫制學校及其他配套設施的大型綜合體項目。該項目分為四期，預計共有29棟高層樓宇。



深圳佳兆業金沙灣國際樂園

深圳佳兆業金沙灣國際樂園位於大鵬新區大鵬街道下沙社區。該項目總地盤面積約為87萬平方米，總建築面積約為52萬平方米。項目為綜合性質用地，預計將建成集商業街區、旅遊文化項目、酒店、商務公寓於一體的濱海生態旅遊度假區整體開發項目。項目將分四期開發。



項目組合－概要

深圳平湖佳兆業廣場

深圳平湖佳兆業廣場為一個城市更新項目，位於深圳市龍崗區平湖中心區，平湖街道守珍街與平湖大道交匯處，靠近正在規劃中的深圳地鐵十號綫。該項目地盤面積約17萬平方米，總建築面積約為48萬平方米。深圳平湖佳兆業廣場預計規劃建設有住宅樓、商業、辦公樓和商務公寓等。



深圳佳兆業未來城

深圳佳兆業未來城為一個城市更新項目，位於深圳市龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處，臨近深圳市大運中心體育公園和龍崗區龍城公園。該項目地盤面積約4.9萬平方米，總建築面積約為28萬平方米。深圳佳兆業未來城預計規劃建設有住宅樓、商業、辦公樓和商務公寓等。項目分兩期開發。

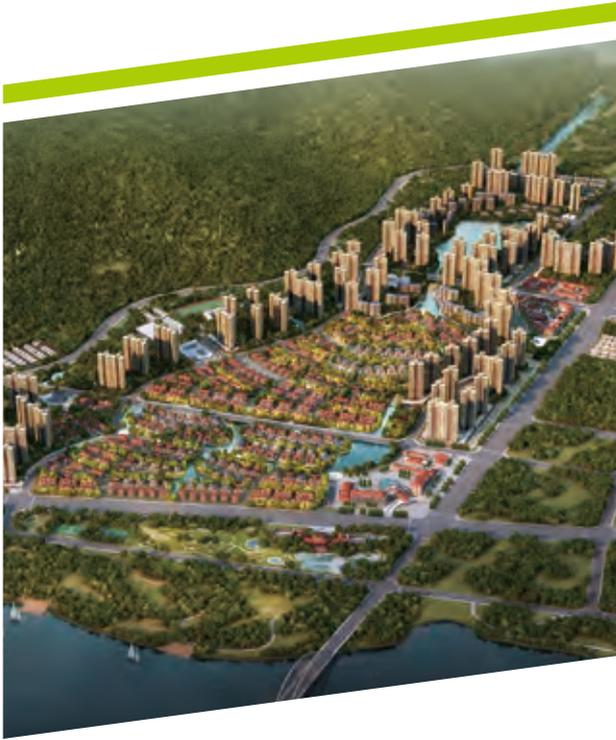


項目組合－概要

惠州

惠州東江新城

惠州東江新城位於惠州市博羅縣，臨近濱江公園。此項目總地盤面積約為167萬平方米，總建築面積約為430萬平方米。此項目為一個住宅商業綜合項目，主要由別墅、獨立式洋房、多層及高層住宅、酒店及商用配套物業組成，預計將分為十期建設。



惠州佳兆業山海灣

惠州佳兆業山海灣位於惠州市惠東亞婆角濱海片區，總用地面積約17萬平方米，總建築面積約30萬平方米。項目定位為南中國濱海度假熱點，產品以濱海度假型小面積公寓及聯排別墅產品為主。



項目組合－概要

廣州

廣州佳兆業天墅

廣州佳兆業天墅位於廣州市白雲區廣州大道北同寶路，毗鄰廣州地鐵3號線同和站。該項目總地盤面積約6.6萬平方米，總建築面積約23萬平方米。該項目預計由高層住宅樓宇及別墅組成，並設有輔助商業空間。



珠海

珠海佳兆業君匯上品

珠海佳兆業君匯上品位於斗門乾務鎮中心區域，南臨主幹道珠峰大道，便捷通達斗門、金灣區中心區域及珠海市區；鄰近機場高速乾務出口，快速往返珠三角周邊城市，盡享粵港澳大灣區紅利。該項目佔地面積約1.6萬平方米，總建築面積約2.9萬平方米，以現代嶺南風格打造乾務醇熟生活社區，並規劃商業街，滿足日常生活所需。



項目組合－概要

珠海御金山花園

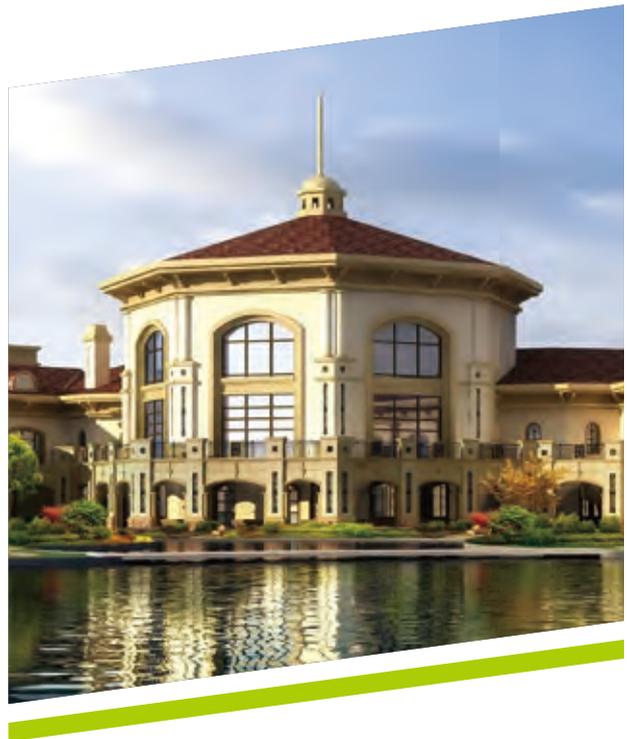
珠海佳兆業御金山為響應珠海市政府推動西區開發和打造斗門區生態旅遊綠色居住的重要項目。該項目三面環山一面水，極具環境優勢，周邊旅遊資源豐富。該項目佔地面積約19萬平方米，總建築面積約32萬平方米，分四期開發，包含多層、小高層、高層及別墅等多種產品，設計西班牙建築風格，西班牙皇家園林風格。



佛山

佛山佳兆業金域天下

佛山佳兆業金域天下佔地面積約20萬平方米，總建築面積約65萬平方米，位於佛山市順德新城南部片區，坐擁廣珠西綫、廣珠城軌容桂站、東新高速、順德港等便捷交通優勢，南順大橋(規劃中)橋頭堡，一橋直通南沙。該項目受惠佛山地鐵9號、11號和13號綫規劃利好，深中通道對接中山加六綫，可快速暢達深圳。



項目組合－概要

中山

佛山佳兆業續果

佛山佳兆業續果位於佛山市南海區黃岐廣佛一路169號，佔地約1.4萬平方米，總建築面積約10萬平方米。該項目可用作辦公及商業用途，將打造成具有強大的居住功能和投資屬性的精品公寓，並配有商業街區。



中山佳兆業大都匯

中山佳兆業大都匯位於中山市沙溪鎮中心區星寶商圈，周邊商業配套齊全、生活氛圍成熟、人居環境良好。該項目總佔地面積約6.2萬平方米，總建築面積約25萬平方米，分兩期開發，包含loft公寓、平層公寓、情景式商業街等多種產品，設計為現代建築風格。



項目組合－概要

中山佳兆業香山御府

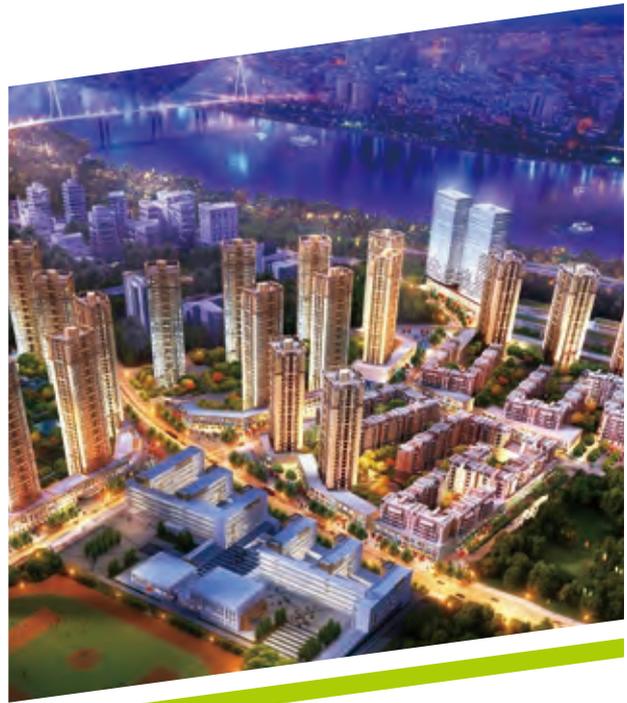
中山佳兆業香山御府位於中山市板芙鎮中心區，周邊商業配套齊全、生活氛圍成熟、人居環境良好。項目佔地面積約2.1萬平方米，總建築面積約7.0萬平方米，主要為高層住宅產品，設計為現代建築風格。



重慶

重慶佳兆業濱江新城

重慶佳兆業濱江新城位於重慶市大渡口區劉家壩。該項目的總地盤面積約為32萬平方米，總建築面積約為99萬平方米。該項目預期分為十期建設，是集高層、洋房、商業街、教育配套的住宅綜合體，並設有研發導向的工業辦公樓。



成都

成都佳兆業8號

成都佳兆業8號位於成都市雙流縣東升街。該項目總地盤面積約12萬平方米，總建築面積約63萬平方米。該住宅項目預期將分五期建設。



項目組合－概要

瀋陽

瀋陽佳兆業悅峰

瀋陽佳兆業悅峰位於長白島東南端，北臨仙島南路和內河主景觀帶，擁有臻稀的城市河景和濕地景觀資源。該項目位於成熟片區，人口稠密，生活配套齊全。周邊在建的地鐵9號綫將於2018年通車（距地鐵站約1千米），4號綫也在建設中。該項目周邊教育資源豐富，南京一校分校（小學）、和平一校分校（小學）、望湖路小學、126中學（初中）等均為市級優質學區。該項目近鄰大潤發、麥德龍、紅星美凱龍、萬達廣場、興隆大奧萊等大型購物中心，均屬3公里生活半徑內。該項目由3棟超高層和社區商業組成，規劃打造為生態宜居的瀋陽長白島空中灣院。



青島

青島佳兆業水岸新都

青島佳兆業水岸新都總佔地面積23萬平方米，總建築面積近40萬平方米，由高層、洋房、疊拼、聯排及商業步行街、星級會所和一所幼兒園組成，是青島市內為數不多的濱水低密度社區之一。該項目共分三期開發，以一路為分界，北側為項目一期，南側為項目二期。該項目位於城陽區夏莊街道，北臨政府打造的白沙河休閒運動公園，西靠天風南路，南接夏莊居住圈，東靠區域主幹道王沙路及嶗山西麓自然風光帶，城陽惜夏生態居住板塊中心位置，周邊交通十分便利。

該項目配建2萬平米西班牙風情商業街，具有三大運動配套，包括游泳館、籃球場和網球場，可以滿足日常購物、休閒和娛樂所需。該項目自有一級資質物業，五重安防體系，24小時保安巡邏，保證居住的安全性。



項目組合－概要

葫蘆島

葫蘆島綏中佳兆業東戴河

葫蘆島綏中佳兆業東戴河位於葫蘆島市綏中縣濱海經濟區，扼守連接華北和東北的交通要道，緊鄰山海關風景區，佔據4公里優質海岸線，自然環境優越。該項目的總地盤面積約127萬平方米，預計總建築面積約近200萬平方米。該項目預期為一個大型的商住綜合體，分八期建設。



鞍山

鞍山佳兆業君匯上品

鞍山佳兆業君匯上品位於高新區鞍千路650號，是集團傾力打造的高端洋房生活住區。該項目佔地面積約13萬平方米，總建築面積約39萬平方米，以洋房為主、少量小高、高層為輔的品質低密園區，繁華與自然兼備。該項目交通便捷，周邊配套豐富，實驗中小學等名校為鄰，三公里範圍內有興隆生活中心、供銷廣場圈、遼寧科技大學商圈及在建興隆大家庭等優質商業，悅享都市生活萬象。該項目在高新區宜居土壤上，更傾力打造書院主題園林，營造自然低密的愜意生活狀態和富有意境及層次的景觀氛圍。115-135平方米學院洋房，105-115平方米瞰景小高，豐富的戶型選擇滿足不同家庭需求。



項目組合－概要

鄭州

鄭州佳兆業悅峰

鄭州佳兆業悅峰位於新鄭市新城區核心地段，毗鄰市行政審批中心及市政辦公場所，與在建的23萬平方米一站式休閒購物中心一路之隔，緊鄰810畝軒轅湖濕地公園，自然資源優越。項目臨近鄭新快速路、中華路、京港澳高速、連霍高速，以及規劃中的地鐵16號綫和地鐵18號綫。

該項目總體規劃建築面積約20萬平方米，由6層電梯花園洋房以及17-20層小高層組成，採用無底商設計，最大限度的確保社區居住舒適度。建築外立面採用新亞洲主義風格，與厚重的中原文化相得益彰，以「一環、兩軸、三庭、六院」的景觀設計理念，打造獨具匠心的新中式園林社區。項目融入科技與智能化元素，關注客戶舒適人居與健康需求，為中原追求極致生活品質的高端人群，打造軒轅湖畔的品質大宅。



長沙

長沙雲頂梅溪湖

長沙梅溪湖項目位於長沙市岳麓區梅溪湖。該項目的總地盤面積約為25萬平方米，總建築面積約為近90萬平方米。該項目將發展為住宅項目，分八期開發。



項目組合－概要

長沙佳兆業時代廣場

長沙佳兆業時代廣場位於長沙市芙蓉區營盤路。該項目總地盤面積約21,770平方米，總建築面積約108,731平方米。該項目預期將發展成一項住宅項目，並設有商業空間。



武漢

武漢佳兆業悅府

武漢佳兆業悅府是集團繼武漢繼佳兆業金域天下、佳兆業壹號花園和佳兆業廣場之後打造的第四個優質項目。該項目位於武漢市東西湖區三店大道以北，吳新幹綫以東。該項目規劃用地面積約13萬平方米，規劃總建築面積約35萬平方米。該項目由20棟多層住宅樓、11棟高層住宅樓、1棟幼兒園、3個獨立的整體一層地下室及部分商鋪組成。



項目組合－概要

上海

上海佳兆業8號

上海佳兆業8號位於上海市奉賢區莊行鎮鉅庭路。該項目總地盤面積約14萬平方米，總建築面積約25萬平方米。該項目預計將建為住宅，並分為兩期。



上海佳兆業君匯上品

上海佳兆業君匯上品打造符合市場需求的精品剛需產品，是一個集文化、生產、生活、生態於一體的高品質理想居所。該項目擇址上海首個國家新型城鎮化PPP項目—雲尚小鎮，與虹橋機場、虹橋樞紐、國家會展中心同排，享盡國際資源。該項目採用新亞洲建築風格，由22棟13至16層小高層組成，總佔地面積約9萬平方米，總建築面積約21萬平方米，規劃戶數1,565戶，採用市場主流79—119平方米戶型分佈。



南京

南京佳兆業城市廣場

南京佳兆業城市廣場位於建邺區河西南部，此項目的總地盤面積為近11萬平方米，總建築面積約為42萬平方米。該項目將發展成住宅綜合體，並分三期開發。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「**董事會**」）由九名董事（「**董事**」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	53	主席及執行董事
孫越南	54	副主席及執行董事
張建軍	60	副主席及執行董事
鄭毅	37	執行董事
麥帆	39	執行董事及行政總裁
陳少環	52	非執行董事
張儀昭	47	獨立非執行董事
饒永	58	獨立非執行董事
劉雪生	54	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，53歲，為本公司主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

孫越南，54歲，為執行董事、副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業集團(深圳)」)首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

張建軍，60歲，張先生為本公司執行董事及副主席。1982年本科畢業於中南大學經濟學專業，1985年及1993年分別取得武漢大學經濟學碩士和博士學位。1985年至1995年曾在中南大學和湖南大學任教。張先生在金融管理方面具豐富經驗。在加入本集團前，張先生於1995年6月至2016年12月在中國人民銀行工作；於2017年1月至2018年2月擔任江蘇三胞集團首席經濟學家。彼自2017年10月起獲委任為開泰銀行(中國)有限公司獨立非執行董事。張先生在金融管理方面具有卓越的管理才能，對經濟發展有深刻見解，在集團主要負責金融管理工作。

鄭毅，37歲，為本公司的執行董事。鄭先生目前為集團總裁，全面負責佳兆業控股集團、城市更新集團、投融資集團管理工作。鄭先生於二零零七年七月加入本集團，先後擔任投資副經理、董事長秘書、置業集團總裁等多個職務。加入本集團前，鄭先生在深圳市土地房產交易中心等單位工作。鄭先生於二零零三年七月獲中國中南財經政法大學頒授法律學士學位。

麥帆，39歲，為執行董事、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

非執行董事

陳少環，52歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月起加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，現任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

張儀昭，47歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年於Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，58歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

劉雪生，54歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為黃志強、邢濤、萬兵、王炯、張潤深、翟曉平、宋偉、李海鳴、詹仁超、揭平勝、趙毅、翁昊、王愛華、唐世川及劉濤。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
黃志強	54	首席財務官及公司秘書
邢濤	53	執行副總裁
萬兵	52	執行副總裁
王炯	47	高級副總裁
張潤深	61	高級副總裁
翟曉平	38	高級副總裁
宋偉	33	副總裁
李海鳴	43	副總裁
詹仁超	55	副總裁
揭平勝	55	副總裁
趙毅	41	副總裁
翁昊	36	副總裁
王愛華	41	副總裁
唐世川	36	總裁助理
劉濤	35	總裁助理

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

黃志強，54歲，為本集團首席財務官及本公司的公司秘書。彼主要負責企業財務、稅務及資金管理工作。彼於會計及財務方面擁有逾25年經驗，並獲授英國亨利商學院工商管理碩士學位及香港中文大學社會科學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。在二零一五年六月加盟本集團前，彼在香港一間國際會計師事務所任職審計經理，並在香港多間上市公司擔任首席財務官及財務總監。

邢濤，53歲，為本集團執行副總裁。邢先生主要負責本集團的研發及設計管理工作。於二零一零年四月加入本集團前，邢先生於鴻榮源集團有限公司、深圳華寶集團西部房地產公司及武漢鋼鐵設計院深圳分院任職。邢先生於一九八六年畢業於江漢大學建築學專業。

萬兵，52歲，獲委任為本集團執行副總裁，同時任北京佳兆業金融集團主席，主要負責管理工作。萬先生於二零零九年四月加入本集團，先後擔任遼寧區域公司董事長，集團副總裁及集團執行副總裁。在加入本集團前，萬先生於招商銀行、人民銀行及平安銀行從事綜合管理。萬先生於一九八七年七月畢業於深圳大學，取得經濟學學士學位。

王炯，47歲，於二零一七年七月獲委任為佳兆業高級副總裁及深圳佳兆業金融集團總裁。在加入本集團前，王先生曾於中國銀行深圳分行工作，負責一般管理工作。王先生於一九九六年七月畢業於西南財經大學，取得碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

張潤深，61歲，於二零一七年八月獲委任為本集團高級副總裁，同時任深圳佳兆業金融集團主席、股權基金公司總經理。張先生於二零一七年三月加入佳兆業，先後擔任深圳佳兆業金融集團副主席、主席等職務。加入佳兆業前，張先生先後在中國人民銀行深圳分行、深圳發展銀行、華夏銀行深圳分行從事綜合管理工作。張先生於一九八二年畢業於暨南大學，取得文學學士學位。

翟曉平，38歲，於二零一七年九月獲委任為本集團高級副總裁，同時任集團投資部部門總裁，主要負責集團投資工作。翟女士於二零零七年七月加入佳兆業，先後擔任集團投融資管理部部門總監、投融資集團副總裁、深圳佳兆業金融集團副總裁等職務。翟女士於二零零七年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

宋偉，33歲，為本集團副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

李海鳴，43歲，獲委任為本集團副總裁，同時任地產集團深圳區域總裁，先後擔任長沙地產公司董事長、深圳地產公司董事長、金沙灣國際樂園公司總經理、地產集團深圳區域副總裁等多個職務。加入本集團前，李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校企業管理專業，並先後在深圳市建築設計研究院、清華苑建築設計有限公司從事設計工作。

詹仁超，55歲，於二零一七年七月獲委任為本集團副總裁，同時任地產集團北京區域主席、總裁。詹先生於二零零五年五月加入本集團，先後擔任珠海地產公司總經理、江蘇地產公司總經理、遼寧區域公司董事長、地產集團副總裁等多個職務。加入本集團前，詹先生先後在東莞匯景房地產開發有限公司、深圳宏威地產發展公司、深圳藝豐(集團)股份公司從事房地產開發相關工作。

揭平勝，55歲，於二零一六年十一月獲委任為本集團副總裁，同時任廣州城市更新集團主席、總裁，負責管理工作。揭先生於二零零八年二月加入本集團，先後擔任佳兆業地產珠海公司董事長兼總經理、廣州置業公司董事長、總裁、置業集團董事長、城市更新集團主席等職務。加入本集團前，揭先生在深圳名居房地產有限公司擔任副總經理、信和集團有限公司擔任副總裁及深圳安能房地產公司擔任副總經理。揭先生於一九八七年畢業於深圳大學。

趙毅，41歲，為本集團副總裁及集團財務管理部部門總經理，主要負責集團財務、稅務、資金管理工作。趙先生於二零一零年十二月加入本集團，先後擔任大連公司總經理助理、集團資金管理部部門總經理、金融集團融資管理部部門總監、金融集團副總裁等職務。加入本集團前，趙先生先後在大連中盛集團公司、大連億達集團、香港瑞安集團從事財務、資金、稅務管理工作。趙先生畢業於東北財經大學，取得工商管理碩士學位，擁有中國註冊會計師資格。

董事及高級管理人員簡介

翁昊，36歲，於二零一七年五月獲委任為本集團副總裁，同時任金沙灣國際樂園公司董事長、深圳地產集團總裁，主要負責公園營運及房地產管理工作。翁先生於二零零三年六月加入本集團，先後擔任集團工程管理部部門總經理助理、地產集團南京公司總經理、地產集團常務副總裁、總裁。翁先生於二零零三年畢業於東南大學，取得工學學士學位。

王愛華，41歲，於二零一七年五月獲委任為本集團副總裁，同時任創新研究院董事長，主要負責管理工作。王女士於二零零八年三月加入本集團，先後擔任集團設計管理部部門副總經理、地產集團佳兆業研究院總監、戰略研究院副院長等職務。加入本集團前，王女士先後在大連東北民族學院設計院、深圳華新建築設計有限公司、深圳同濟人建築設計有限公司從事建築、設計工作。王女士於二零零零年畢業於黑龍江科技學院，取得工學學士學位。

唐世川，36歲，為本集團總裁助理及佳兆業金融集團副總裁，同時任本集團行政及人力資源部總經理，主要負責行政及人力資源管理工作。唐先生於二零零八年四月加入本集團，先後擔任遼寧區域公司副總經理、佳兆業地產集團深圳公司副總裁及其他職位。在加入本集團前，唐先生於深圳市萬科物業服務有限公司及深圳鴻榮源物業從事人力資源管理工作。唐先生於二零一三年畢業於西安交通大學，取得工商管理碩士學位。

劉濤，35歲，為本集團總裁助理，主要負責信息化、傳媒及投資者關係管理工作。劉先生於二零零九年十月加入本集團，先後擔任信息化管理部部門經理、部門總經理助理、部門副總經理等職務。加入本集團前，劉先生先後在深圳罡正數碼、深圳明源軟體股份有限公司從事IT項目管理工作。劉先生於二零零五年畢業於山東科技大學，取得工學學士學位。

環境、社會與管治報告

環境、社會與管治報告編寫指引

報告目的及標準

本環境、社會與管治(「環境、社會與管治」)報告闡述佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」、「集團」、「我們」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治方面的表現。

本報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所編製，目的旨在識別及披露本集團有關環境、社會及管治方面的重大事宜以及關鍵職效指標，並提倡本集團全面實踐可持續發展理念及社會責任。

報告範圍及期間

本報告披露了佳兆業在二零一七年一月一日至十二月三十一日期間位於深圳之總部辦公室，並從核心業務中揀選以下地區與物業發展相關之業務1)珠江三角洲區、2)長江三角洲區、3)華中地區與、4)環渤海區，其中，集團營運及房地產開發業務的核心項目涵蓋環境管理、社會責任及管治方面的重大事宜和關鍵績效指標。

本集團將會持續完善有關環境管理、社會責任及管治表現的數據收集及彙報系統，逐步擴大披露範圍，長遠提升報告的素質及全面性。

數據收集方法

本報告所使用的數據來自佳兆業位於深圳之總部辦公室與相關物業發展及位於珠江三角洲區、長江三角洲區、華中地區、環渤海區的職能部門。本報告所涉及所有相關信息的準確性、完整性、披露和陳述均由佳兆業集團負責監管。

持份者參與及溝通

佳兆業積極通過不同的溝通渠道，如報告、活動研討會、意見調查或其他平台與主要持份者(包括客戶、僱員、投資者、政府、供貨商及社區)交流，瞭解他們所關注之事項，以實現共同進步和發展，滿足持份者的期望和要求，為社區貢獻最大的價值。

與持份者交流的過程為定量重要性評估提供了依據，讓本集團識別、排列及確定重要議題。

持份者	溝通目標	溝通方式／渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> • 滿足監管機構的合規要求 • 依法繳納稅款 • 與當地政府保持良好關係 • 促進就業 • 按時足額納稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 公眾諮詢 • 研討會 • 報告 • 網上意見調查 • 訪問
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質量及安全 • 居住體驗及客戶服務 • 隱私保密 • 售後服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 售後意見收集 • 聆聽客戶意見及處理詢問或投訴 • 溝通回訪 • 客戶滿意度調查 • 客戶溝通會議

環境、社會與管治報告

持份者	溝通目標	溝通方式／渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 公司信息透明度 • 權益保障 • 提升公司價值 • 實現信息透明與高效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 年報及中期報告 • 分析員會議 • 電郵 • 與投資者面談及進行電話會議
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 健康及安全 • 職業發展 • 培訓機會 • 薪酬福利 • 企業文化 	<ul style="list-style-type: none"> • 心理諮詢渠道 • 員工活動及信箱 • 公司內部聯絡網 • 網上意見調查 • 持續完善培訓發展體系 • 營造具競爭力的工作氛圍 • 完善績效考核與薪酬福利體系
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 採購流程透明度 • 發展機會 • 誠信經營 • 履行合同 	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商表現審核和評價 • 增加信息共享 • 網上意見調查
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 環保節能 • 公益事業 • 社區文化及服務 • 物業安全管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 舉辦社會公益活動 • 實踐企業社會責任 • 積極和當地政府機構進行交流 • 在設計過程中融入綠色環保理念和元素

環境、社會與管治報告

重要性評估

集團根據業務與日常運作編製可持續發展相關的議題清單，且通過重要性評估分析，並按優先次序進行排列，把所得的結果編製重要性矩陣。矩陣有助識別本報告內容涵蓋的重要事項，以此作為本公司管理環境、社會及管治事務及披露依據。

重要性評估的結果以下列重要性矩陣顯示。於右上角的問題對持份者而言屬高度重要性，並有助加強綜合環保業務的可持續發展。



集團共識別了16項重要議題，以下章節將說明這些重要議題的應對方法。

可持續發展相關事項分類	編號	議題清單
環境	1	減少水耗量
	2	處理有害及無害的廢棄物
	3	節約能源
	4	減少溫室氣體排放量
	5	業務活動對環境及天然資源的影響
社會－僱傭及勞工常規	6	員工培訓
	7	員工流失率
	8	員工職業健康及安全措拖
	9	避免童工及強制勞工

環境、社會與管治報告

可持續發展相關事項分類	編號	議題清單
社會－營運慣例	10	反貪污
	11	租戶數據私隱保護
	12	投訴處理
	13	供應鏈管理
	14	產品質量及安全
	15	質量檢定過程及產品回收程序
社會－社區投資	16	社區投資

環境、社會和管治關鍵事項及主營業務關鍵績效指標披露

關於環境

佳兆業深明每個企業的發展或會對生態環境造成影響，因此將節能減排的理念貫穿於開發運營的整個過程。由設計、施工以至實際運營，集團致力在各環節推行不同的環保措施以減低對環境的影響，包括在建築工程方面使用建築節能材料「蒸壓加氣混凝土砌塊」、建築屋頂上建立綠化屋面系統和雨水收集水箱、以及實現建築廢棄物減量化、再利用和資源化。

此外，佳兆業按地區及發展項目進行數據收集，把本年度核心業務所排放的溫室氣體及其他空氣污染物納入評估。以下是集團本年度溫室氣體及其他空氣污染物排放的數據：

A1. 排放物

溫室氣體及其他空氣污染物

為減低業務對環境的影響，佳兆業奉行綠色環保理念，致力改善其營運方式。為減少溫室氣體排放，集團使用可周轉的鋁合金模板，以減少使用木模板，從而減少樹木砍伐；並在項目地方大量種植霸王椰等喬木樹，所減除的二氧化碳達39噸；而由於發電的過程中會排放出溫室氣體，集團在滿足正常照度的情況下，關閉多餘的燈具和採用LED節能聲控燈，以進一步節省電能，其照明用電量減少達50%。

溫室氣體	單位	排放量
範圍1－直接排放(溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	6,397,196
密度	千克/產量單位	15
範圍2－間接排放(能源間接溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	19,973,791
密度	千克/產量單位	47
範圍3－其他間接溫室氣體排放		
二氧化碳排放	千克	307,295
密度	千克/產量單位	1

環境、社會與管治報告

其他空氣污染物	來源	單位	排放量(按地區劃分)				合計(千克)
			珠江三角洲	長江三角洲	華中地區	環渤海	
二氧化硫	氣體燃料	千克	111,559	2,867	920	15,618	130,964
	柴油	克	3,671	1	24	514	4,210
	汽油	克	14,935	83	53	2,091	17,162
氮氧化物	氣體燃料	千克	22,423,399	585,875	184,920	3,139,276	26,333,470
	汽車	克	413,269	77,638	16,483	58,645	566,035
顆粒物	汽車	克	28,946	7,353	1,344	5,619	43,262

廢棄物

廢棄物在業務發展上無法避免，但佳兆業積極與承判商及建築工地工人緊密合作，進行各種減低廢物棄置量的措施，包括把現場的紙殼、鋼筋、玻璃等廢棄物分類回收；回收並二次利用臨時欄杆、窗等建築廢棄物，有效實現節能；設置沉澱池，項目污水經沉澱處理後，集中排放至市政部門指定的排污管中；建築材料進行集中加工處理，提高利用率，減少建築廢棄物；以及對於固體廢物，施工單位將按相關條例規定進行集中堆放，並定期清理外運。集團本年度廢棄物產生的數據如下：

廢棄物產生	總量(噸)	密度
有害廢棄物	20	0
無害廢棄物	385,424	1

A2. 資源使用

能源消耗

在2017年，佳兆業物業集團一如既往的重視節能降耗工作，集團亦嚴格執行各項節省資源使用措施，使集團全年共計節約用電量超過1000萬KW/h。節能措施包括：

- 建築砌體使用節能材料蒸壓加氣混凝土砌塊，以減少燒土磚的使用；
- 建築設計採用自然通風、自然採光、使用節能保溫材料等節能環保設計，以減少能源使用量；
- 地下室及樓梯使用聲控LED燈、更換LED燈具，如於武漢金域天下小區更換了LED5W節能燈泡7,817支，一年可節約用電13萬KW/h；在深圳山海美域小區停車場更換了LED8W節能燈管900支，年節約用量7.7萬KW/h；以及
- 在全國住宅項目中，透過水泵變頻節能改造、空調設備能效提升、空調末端及扶梯變頻節能改造等技術措施，較2016年同期節省250萬元。

環境、社會與管治報告

年內，集團使用柴油及汽油產生的總直接能源消耗分別約為229,550公升及1,025,261公升。使用電力產生的總間接能源消耗則約為14,465,015千瓦時。

能源	消耗量	密度
直接能源		
燃料消耗—柴油(公升)	229,550	1
燃料消耗—汽油(公升)	1,025,261	2
間接能源消耗		
電總耗量(千瓦時)	14,465,015	34

水資源處理

儘管集團對供水沒有全面的控制，但瞭解到資源稀缺，所以集團鼓勵員工珍惜用水量，例如減少如廁所不必要的用水量。集團亦建立建築物屋面雨水收集再利用系統，以減少自來水的使用量。在本年內，集團的總耗水量約為5,390,589噸。

水資源	消耗量	密度
總耗水量	5,390,589	13

A3. 環境與天然資源

建築行業活動有機會對水泥、鋼鐵、瓷磚、玻璃、油漆、木飾面和電纜造成影響，因此集團不斷提升技術創新來推動建築行業的可持續發展，通過提升生產效率和不同的措施來減少公司業務營運對環境的影響，包括：

- 大力推廣精裝修交付模式，減少二次裝修的環境污染；
- 委託專業單位制定水土保持方案及監測過程，並在項目完工前進行項目驗收；
- 倡導綠色施工，通過科學管理和技術進步，達到節約資源及減少施工活動對環境的影響；
- 在施工過程中，安排於非交通高峰期進行材料運輸，以減少大型車輛對城市交通影響；
- 通過全區日照規劃、全區通風規劃、降音降噪設計，有效降低了能耗；
- 搭設減噪棚，以減少施工帶來的噪音對周圍小區的影響；以及
- 在項目施工現場採取露土覆蓋及灑水降塵措施，以減少揚塵污染。

環境、社會與管治報告

B1. 人才管理

佳兆業以人為本、尊重人才，並始終視富有創造力、自律並敬業的員工為公司的最大財富。公司十分重視人才的招募、儲備、培育及發展，並通過各類活動增強與員工的溝通，以達至企業員工發展雙贏的局面。

員工概況

截止2017年12月31日，本集團在中國及香港地區僱傭12,810名員工。在2016年和2017年，本集團連續2年榮獲由北京大學社會調查研究中心與智聯招聘聯合評出「中國年度最佳僱主」。

按性別、地區、僱傭類型和年齡劃分的員工概況

地區／組別分類	性別		年齡				僱傭類型	
	男性	女性	30歲 或以下	31-40歲	41-50歲	51歲 或以上	全職	合約
香港地區	17	13	18	10	2	0	30	—
中國內地	8,707	4,073	6,975	4,345	1,154	306	12,780	—
集團總部	113	41	65	62	13	14	154	—
地產集團	1,595	749	1,109	1,120	102	13	2,344	—
物業集團	4,925	2,092	3,843	2,086	857	231	6,930	87
其他附屬公司	2,074	1,191	1,958	1,077	182	48	3,265	—
分類匯總	8,724	4,086	6,993	4,355	1,156	306	12,723	87
比例	68%	32%	55%	34%	9%	2%	99%	1%

截至2017年12月31日，按性別劃分，本集團有男性員工8,724人，女性員工4,086人；按地區劃分，本集團在中國內地有員工12,780人，在香港地區有員工30人；按僱傭類型劃分，本集團有全職員工12,723人，合約員工87人；按年齡劃分，本集團30歲或以下員工有6,993人，31-40歲員工有4,355人，41-50歲員工有1,156人，51歲或以上員工有306人。

環境、社會與管治報告

按僱傭類型、性別、地區和年齡劃分的員工流失概況：

地區／組別分類	性別		年齡				僱傭類型全職
	男性	女性	30歲或以下	31-40歲	41-50歲	51歲或以上	
香港地區	2	0	0	2	0	0	2
中國內地	1,699	999	1,414	1,124	135	25	2,698
分類匯總	1,701	999	1,414	1,126	135	25	2,700

在2017年內，本集團共流失員工2,700人，年內員工流失率¹為21%。

員工溝通

本集團倡導「簡單、高效、謙遜、拼搏」的企業文化，內部溝通避免繁文縟節，精簡會議活動。各層級員工均可通過以下渠道，平等表達其對工作的意見及建議。這些渠道包括：

- 公司首頁提供匿名郵箱、電話及實時通訊等；
- 定期舉辦「高管面對面」會議；
- 每季度進行員工考核，並進行相應績效面談，提供溝通途徑；以及
- 部門聚會、文體及社交活動等非正式渠道溝通。

員工招聘、薪酬、福利待遇

在招聘方面，本集團秉持公開、公正、公平的原則，錄用標準、甄選流程等一視同仁，反對性別歧視，促進兩性平等。公開選聘應不分資歷、來源和背景，所有應聘人員都必須按照本集團招聘原則，通過規定的各個環節的考察，合格後方能錄用。本集團會以符合公司的文化及價值觀為招聘的基本標準，以適崗能力考察為主，兼顧未來發展潛質。本集團亦致力維持具有市場競爭力的薪酬水平、並根據年度員工評估去調整薪酬及獎賞；提供舒適安全的工作環境、各類員工福利保障等。

B2. 健康與安全

佳兆業致力為員工提供良好的職業安全環境。本年度內，全本集團涉及因工死亡事故的員工數目為零。

就從事項目施工而言，本集團不僅在施工中嚴格遵守國家、地方政府關於安全施工的相關法律法規，亦從制度管理及實際運作層面，採取了多項措施防範風險、保證施工現場人員的安全。這些措施包括：

- 編制更新《佳兆業地產集團安全管理辦法》、《佳兆業地產集團安全文明施工指引》等文件，規範施工項目安全文明建設，明確安全管理方面的相關責權；

¹ 員工流失率=(員工流失數)÷(員工總數)

環境、社會與管治報告

- 適逢重大節日、惡劣天氣、突發情況時，制定專項的項目工作方案及安排專項檢查整改；
- 加強集團一線項目人員安全教育，通過培訓的形式增強安全意識；
- 組織交叉學習，學習優秀安全管理案例，反思及改進不足；
- 通過每月工程巡檢發現在建項目安全隱患，並督促整改；
- 通過安全月報表等信息報送形式，實時跟進項目安全管理現狀；
- 以及跟蹤項目安全事故處理情況，及時彙報。

佳兆業制定了完善的制度保障工傷員工的利益，在「五險一金」基礎上，公司還為員工購買商業意外保險及提供定期體檢。倘若遇到本集團員工因公受傷，本集團將安排受傷的員工第一時間送診治療，跟進慰問受傷員工，並及時準備相關材料和報告，對員工的受傷情況進行工傷備案；同時根據國家法律法規及公司福利政策，為工傷員工申請慰問金福利。

為鼓勵員工健康工作及生活，本集團號召全體員工進行體育鍛煉，並成立包括健身協會、足球協會、羽毛球協會、籃球協會等多個協會，員工可按興趣參加。

B3. 發展與培訓

佳兆業一直將人才視為公司發展的第一資源。佳兆業廣泛吸收擁有各種知識和才能的專業人才，為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作和環境、貫穿整個職業發展過程的培訓和學習機會、具有行業競爭力的薪資福利、豐富多彩的業餘生活空間。

員工多樣性

培訓

員工培訓方面，本集團針對員工在不同時期的職業發展的需求，制定了多樣豐富的培訓內容，並通過在綫學習、體驗式學習及輪崗學習等渠道，鞏固其專業技能。本年度內，本集團共提供2,570小時課時學習，參訓19,938人次。

環境、社會與管治報告

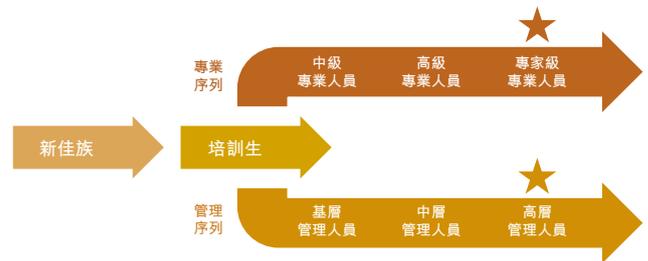
佳兆業視人才為集團發展的基石，在社會招聘的同時，本集團亦積極通過培養應屆畢業生，發展壯大自身的運營團隊。自2003年創立「新佳族」校園招聘品牌以來，該項目至今已運作15年，形成了完善的「新佳族」培養晉升體系。於本年度內，本集團於包括清華大學、北京大學、復旦大學、同濟大學、南京大學、香港大學、香港科技大學、美國哥倫比亞大學、美國賓夕法尼亞大學、美國波士頓大學、美國紐約大學等在內的國內外一流高校進行招聘，為本集團發展提供包括金融學、會計學、法律、人力資源、市場營銷、土木工程等專業的新佳族成員142名。應屆畢業生招聘人數占本年度內整體招聘比例的7%。眾多新佳族的成員在經歷了一系列在職培訓和歷練之後，均成長為推動本集團經營發展的主力軍。

佳兆業人才管理

佳兆業十分重視員工培訓，期望通過培訓滿足集團當前和未來發展需要，同時沉澱傳播現有經驗與技能，讓員工能從培訓中受益。為此，2009年集團成立了佳兆業學院，專項統籌並實施集團人才培養，建設人才培養基地，提升員工素質能力，實現員工與公司的共同發展。

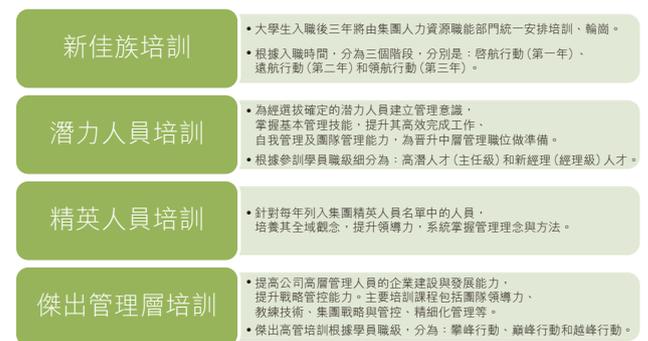
就職業發展而言，本集團為員工設立了兩條平行的發展通道，即管理職務和技術職務，兩條發展路線享有平等的發展機會和薪酬待遇。員工可根據自身特點、個人的職業發展規劃、結合崗位要求，自主選擇發展方向，同時本集團允許員工在兩條通道之間互相轉換，根據自身意願修正發展路線。員工通過績效考核來爭取晉升。

新佳族晉升雙通道



此外，佳兆業還建立了四級人才培養體系，以系統性地對新佳族、潛力人員、精英人員和杰出管理層進行培訓。

四級人才培養體系



B4. 勞工準則

防止聘用童工及強制勞工措施

在防止童工或強制勞工方面，本集團保障應聘人員的自願面試及求職權利，同時內部設立嚴格的用工錄用審批流程，員工錄用前，各類證件及資料信息均應嚴格完備且經過審查，通過各層級幹部審批後方可用工，以有效避免童工等不規範用工發生。本集團亦遵循平等自願的用工意願原則，與員工簽訂用工合同或協議時，充分準確傳達法定必要的用工地點、時間、勞動報酬等信息，且雙方本著自願原則簽署勞動合同或用工協議，避免強制勞工。

環境、社會與管治報告

B5. 供應鏈管理

本集團通過與供貨商及承建商緊密合作，竭誠為客戶提供高效優質的產品及服務，並在供應鏈管理、產品質量保證和反貪污方面建立了嚴格制度及標準化的流程，要求員工時刻遵守公司反貪污及賄賂的政策，避免違規行為。

本集團要求任何採購事項均應在職權範圍內公開透明，杜絕黑箱作業。所有參與採購工作的人員須嚴格遵守制度，廉潔奉公，不得利用職務以權謀私。與投標人有利害關係的，須主動回避相關採購工作，並報備相關採購職能部門。任何人不得干預或影響採購工作的客觀和公正。

投標文件、投標人信息、非公開性質的標底或測算價、評定標、中標價、相關招標會議或決議等均屬絕密信息，無論是否已定標，均不得洩露。定標審批完成前，任何人不得透露、暗示或承諾定標意向。

企業社會的職責

B6. 產品責任

品質管理

「品質是企業的生命線」，「以客戶價值為導向」，佳兆業品質和服務始終以行業最高標準為品質目標，這是本集團各大產業領域的基本原則，也是本集團事業的基礎。本集團通過精益求精的細節要求、標準化的保障機制，嚴格的控制手段實現優質產品服務。對品質和服務無止境的高標準追求，為本集團在行業內贏得大量忠實客戶和廣泛聲譽。以下是本集團於期內進行有關產品和服務的活動：

信息化建設：運用科技化管理手段，加強集團總部客觀科學的管控能力，提升現場服務品質。現已開發並推廣完成「K服務」一期品質巡查系統，目前在主要分公司和常態項目已正常運行，後續將陸續全覆蓋上線。

實施三級管控：分集團級，分公司級和項目級進行品質檢查。另外，年內已聯合品質、商業、安全三大部門進行全國品質巡檢7次，檢查內容覆蓋全國所有自持在管項目。另外，本集團還多次開展了泳池、案場和外包方管控等專項檢查和第三方巡檢，實現每兩月覆蓋一次全國的巡檢頻率。

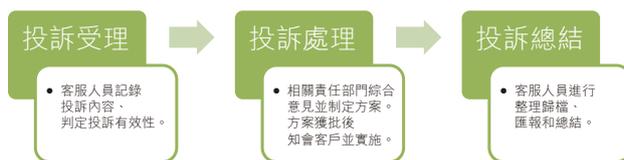
監控現場服務：建立「鷹眼系統」，監控關鍵崗位員工服務，覆蓋全國關鍵崗位，時時關注現場情況，提升現場品質。開展「春雷行動」、「百日翻新」、「三個窗口」等專項行動，覆蓋後樓道隱蔽區域、業主主流動綫及三個主要對外窗口。

環境、社會與管治報告

差異化管理：實行全國四星、五星、超五星項目差異化管理的基礎上，2017年制定了「三個窗口」管理標準化，內容涵蓋前臺、門崗、收費崗三個主要對外窗口，對崗位管理、崗位職責及服務標準制定統一標準。

提升制度水平：在原有的標準體系中進行修訂、完善、新編，組織集體培訓，鞏固標準化體系，全年開展「品質領航員」、「紅鷹消防勇士」等專項訓練營5次。修訂了客戶投訴操作指引，制定了K服務使用制度和佳兆業員工安全手冊等相關制度文件。

客服投訴處理流程：另外，佳兆業地產集團已經制定了《客服投訴處理流程》，從而規範客戶的投訴處理過程。在2017年，佳兆業地產集團全年受理投訴累計關閉率100%。



客戶私隱保障

佳兆業致力實施嚴格保障措施，確保客戶數據隱私得到維護。本集團規定所有因履行崗位職責而接觸客戶資料的人員，只能將客戶資料用於辦理業務、客戶服務等方面，未經其主管領導的批准，不得將客戶資料轉交集團內其他單位使用、提供給第三方、帶離公司或上傳網絡等；所有記載客戶私隱資料均要由相關人員及時銷毀，防止客戶信息流失或洩露，信息保密工作需嚴格做好。

B7. 反貪污

本集團審計監察部通過對組織架構及職能進行優化調整，加強審計技術力量，持續保持內控監督力度，確保公司運營行為的規範、有效及廉潔。

制度建設方面，對審計監察制度體系進行了修訂完善，增加考核獎懲及內部工作紀律制度，進一步規範審計監察工作及流程；以制度的形式對舉報行為予以獎勵，並建立對舉報人保護的要求，以保證舉報渠道的暢通和高效；同時，本集團結合日常審計監察中發現的問題，剖析原因，提出整改及制度建設建議，推動各業務單位完善制度，通過制度完善杜絕嚴重腐敗事件發生。

廉潔教育方面，本集團拓展微信公眾號宣傳及舉報平台，豐富廉政宣講教育方式，提高員工的廉潔意識及防腐拒變能力；並指導員工如何正確處理合作單位或利益關聯方贈送的禮品和饋贈。在對待違反廉潔事件的處理上，本集團一貫保持零容忍的態度，一旦發現貪污受賄的行為，將嚴肅查處，移送司法機關追究其法律責任。

截至2017年12月31日止年度，本集團並無發現任何與反貪污有關且對本集團有重大影響的違法及違規行為。

環境、社會與管治報告

B8. 社區參與

佳兆業自成立以來，一直以強烈的社會責任感，積極參與支持並捐助教育、醫療、環保、體育、文化等各類社會公益事業，身體力行其企業社會的職責。

佳兆業自成立以來，時刻不忘作為企業公民的責任，並已經構建起完善的公益平台。本集團於2011年5月成立了佳兆業公益基金會，並設立了「佳兆業白衣天使關愛基金」、「佳兆業玉樹助學基金」、「佳兆業環衛工關愛基金」，搭建起公益平台，通過常態化、制度化、標準化的運作機制，利用佳兆業本身的品牌影響力，不斷推動著公益事業的發展。

截至2017年12月31日，本集團已經贊助超過60個慈善公益項目。佳兆業在公益慈善方面的行動，得到了社會各界的肯定，本集團於期內先後獲得了「深圳市房地產開發行業社會責任標杆企業」、「中國房地產企業社會責任十強」、「2017年度最佳社會責任」等多項榮譽。

為響應廣東省委、省政府關於「關愛貧困人口、助力攻堅脫貧」的號召，2017年8月25日，佳兆業向廣東省慈善總會「2017年廣東扶貧濟困日活動」捐贈1億元人民幣，用於幫扶省內貧困村、建設新農村示範村、支持貧困人口脫貧奔康。這是佳兆業自2010年起連續7年參與「廣東扶貧濟困日活動」。



佳兆業獲得「中國房地產企業社會責任十強」獎項



佳兆業向廣東省慈善總會捐贈1億元人民幣

環境、社會與管治報告

佳兆業扶貧公司正式成立 精準扶貧工作
進入全面提速階段



左圖：佳兆業扶貧公司成立動員會



右圖：佳兆業集團惠州龍門幫扶項目啟動儀式

2017年11月，佳兆業扶貧公司宣告成立。本集團抽調精兵強將組建佳兆業精準扶貧的「夢之隊」。並隨即召開扶貧公司成立動員會，要求全體人員鼓足幹勁，堅定信念，為2020年實現全國農村貧困人口脫貧目標做出貢獻。

扶貧公司在架構設立上體現了佳兆業產業扶貧的獨有模式，下設產業扶貧部、規劃設計部、項目發展部等，統籌集團資源，推進幫扶工作快速、全面落地。這是佳兆業落實十九大精神，推進精準扶貧工作的最新舉措，意味著佳兆業的精準扶貧工作進入全面提速階段。

2017年9月至10月，佳兆業派出調研團隊連續深入惠州龍門縣進行考察，按照惠州市「3+3+X」模式，幫助當地村民進行基礎設施、綠化清潔、公共服務、醫療教育和文體設施等項目建設，預計將有近2萬貧困村人口受益。幫扶貧困村，佳兆業不僅出資金，更出人才、出技術、出管理、出思路，特別是以產業扶持為核心，幫助貧困老百姓持續增收、穩定脫貧。計劃採用「互聯網+扶貧」的方式，借助佳兆業現有的幾個互聯網平台，將龍門縣優質農產品在佳兆業龐大客戶群體中進行全面推廣。

環境、社會與管治報告

教育投入

作為一家以履行社會責任為己任，並以實際行動持續踐行社會公益的企業，佳兆業在教育領域的公益實踐從未停止。以下是佳兆業在教育公益上曾做出的貢獻：

基礎教育

先後投資興建深圳可園學校、重慶佳兆業中小學、深圳新梓學校、深圳深大附屬阪田學校，並向普寧市華僑中學、普寧市第二中學、惠州羅陽義和中學、深圳可園學校等捐資提升教育硬件設施。

職業教育

佳兆業一貫支持百年職校教育事業的發展。在2015年和2016年，本集團向「希望工程職業教育助學計劃」實施學校一百年職校分別捐贈人民幣50萬元、100萬元，為中國貧困青年提供免費職業教育。

此外，在2017年9月10日教師節當天，佳兆業向南方科技大學捐贈2000萬元，助力南方科技大學成為世界一流大學。其中，「南方科技大學佳兆業英才計劃」將為南方科技大學優秀學生提供海外學習的機會和經費支持。「南方科技大學佳兆業院士大講堂」活動將定期組織海內外知名院士科學家及優秀企業家到南方科技大學演講。另外，佳兆業科技集團將創立「佳兆業南方科技大學創新投資基金」，重點投資南方科技大學的科研成果，促進科技企業孵化培育，加速南方科技大學科研成果轉化。

於2017年，佳兆業科技集團已成立教育發展部，通過實際行動助力中國教育事業發展。佳兆業科技集團與國內外知名教育機構合作，共建頂級國際學校和社區學校，依托佳兆業自持物業布局全國，打造精品社區，為社會提供優質的教育資源和服務。

高等教育

佳兆業與同濟大學、深圳大學、南方科技大學簽署戰略合作協議，累計捐資總金額近一億元，支持高校學科建設、科學研究，設立獎助學基金資助貧困學子。

助學援助

佳兆業多次向普寧、深圳、長沙等地方捐贈資金支持教育辦學，並設立專項基金長期支持青海玉樹的貧困學子。

2017年4月至6月，深圳佳兆業城市更新集團開展了以「佳你我步伐，燃閱讀之光」為主題的鐵軍系列公益悅跑活動。活動在深圳、珠海、上海三地聯動，員工通過累計活動期兩個月時間內的跑步公里數，即可換取相應價值的兒童書籍。活動期間，共有80名城市更新鐵軍勇士提交了跑步數據，人均跑步16.75公里，一共為貴州畢節山區孩子籌集了500本課外書籍，同時他們還將獲得一枚「柔情鐵軍勳章」。

文化體育

作為一直為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力的都市運營商，在公益行動中，佳兆業一直在大膽探索，開拓創新，倡導綠色、環保、健康理念的公益活動等，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。

在2017年7月，以「戶外天堂全域共享」為主題的2017深圳大鵬國際戶外嘉年華在佳兆業金沙灣萬豪酒店拉開帷幕。本屆嘉年華由佳兆業控股有限公司主辦，佳兆業金沙灣國際樂園公司、佳兆業文體旅遊集團承辦。從2017年7月至12月，15場不同主題的活動紛紛精彩呈現，為廣大市民奉上了深圳東部精彩的體育、文化、音樂和創意公益盛會。

環境、社會與管治報告



金沙灣沙灘音樂節



2017深圳國際青年女子沙灘排球精英賽決賽

作為中國大型的民營文體場館綜合運營商，佳兆業文體旅遊集團已成功運營深圳大運中心、深圳南山文體中心、深圳鹽田體育中心、深圳觀瀾體育公園、佛山高明體育中心、惠州仲愷體育館、廣西貴港市體育中心、江蘇南通海安體育中心等5城10大標誌性文體場館。

佳兆業積極承擔社會責任，旗下場館常年開放，提供足球、羽毛球、乒乓球、籃球、游泳、排球、網球等全民健身服務，至今免費接待市民超50萬人次，保障執行了近100場大型城市公益活動，吸引30萬人次免費參與。佳兆業文體旅遊集團將企業的精神追求融入到慈善公益活動的價值鏈中，實現企業的健康可持續性發展。

2017年9月，佳兆業獲頒由深圳文體旅遊局、深圳市體育產業協會主辦的「深圳市十大高端體育賽事」獎項。

健康促進

2017年6月，深圳佳兆業城市更新集團聯合深圳市血液中心在布吉佳兆業廣場舉辦了「生命的禮物」集體無償獻血活動，旨在踐行企業的社會責任，倡導公益理念。此次活動得到了公司廣大員工的積極響應，前來參與獻血的既有第一次參與獻血活動的志願者，也有長期堅持獻機採血小板的志願者等。據統計，本次活動共有30餘人成功獻血，獻血量達9,250毫升。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月十二日舉行之本公司股東特別大會。本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月二十八日舉行之股東周年大會。

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

喻建清先生(於二零一八年一月十六日辭任)

鄭毅先生

麥帆先生(於二零一七年七月四日獲委任)

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生(於二零一七年二月二十八日獲委任)

於回顧財政年度結束後，董事會的組成有下列變動：

日期	概況
二零一八年一月十六日	喻建清先生辭任執行董事
二零一八年三月二十日	張建軍先生獲委任為執行董事

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，黃志强先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零一七年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、孫越南先生、喻建清先生、鄭毅先生及麥帆先生(行政總裁)、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

企業管治報告

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零一七年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零一六年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，於二零一七年一月一日至二零一七年九月十九日期間的主席及行政總裁分別由郭英成先生及鄭毅先生出任，而自二零一七年九月十九日起則由麥帆先生擔任行政總裁。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自二零一七年二月二十八日委任劉雪生先生為獨立非執行董事起，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零一七年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，指定任期為三年，並於本公司日後股東週年大會（「股東週年大會」）告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一（若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一）之董事須輪席告退，惟各董事（包括以指定任期委任之董事）須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。按照章程細則第84(1)條細則，鄭毅先生、張儀昭先生及劉雪生先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條細則，張建軍先生及麥帆先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
喻建清先生	B
鄭毅先生	B
麥帆先生	B
非執行董事	
陳少環女士	B
獨立非執行董事	
張儀昭先生	A,B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

企業管治報告

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

郭英成先生，執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

企業管治報告

成員：

郭英成先生，執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註13。截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零一七年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
2,000,001至3,000,000	2
3,000,001至4,000,000	3
4,000,001至5,000,000	2
5,000,001至6,000,000	5
6,000,001至7,000,000	1
	13

出席會議次數

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
郭英成先生	4/4	2/2		1/1	1/2
孫越南先生	4/4				0/2
喻建清先生	2/4				1/2
鄭毅先生	4/4				0/2
麥帆先生 ^(附註1)	3/3				0/0
非執行董事					
陳少環女士	0/4		0/2		0/2
獨立非執行董事					
張儀昭先生	4/4	2/2	2/2	1/1	1/2
饒永先生	3/4	2/2	2/2	1/1	2/2
劉雪生先生	3/4				1/2

附註：

1. 麥帆先生於二零一七年七月四日獲委任為執行董事。

(B) 財務匯報及內部監控**財務匯報**

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第97至第102頁內。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣5.5百萬元及人民幣1.9百萬元。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

企業管治報告

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室，2015-16室

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務以及健康業務。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註43。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註5。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第103至第104頁之綜合損益及全面收益表。

股息

董事會建議派發末期股息每股11.8港仙(二零一六年：無)。

物業、廠房及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零一七年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註34。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註29。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣136.6百萬元(二零一六年：人民幣26.0百萬元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，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。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事會報告

董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生
孫越南先生
張建軍先生(於二零一八年三月二十日獲委任)
喻建清先生(於二零一八年一月十三日辭任)
鄭毅先生
麥帆先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生
饒永先生
劉雪生先生

按照章程細則第84(1)條細則，鄭毅先生、張儀昭先生及劉雪生先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條細則，張建軍先生及麥帆先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。自二零一七年二月二十八日委任劉雪生先生為獨立非執行董事起，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第54頁至第59頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市／委任(視情況而定)日期起為期一年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

調任行政總裁

麥帆先生自二零一七年九月十九日就日起已獲委任為本公司行政總裁，以取代鄭毅先生。

董事會報告

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。以下概要列出購股權計劃的主要條款：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一七年十二月三十一日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本約8.19%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，合共362,300,000份購股權已根據購股權計劃授出。截至二零一七年十二月三十一日止年度，合共44,176,000份購股權已獲行使，概無購股權註銷，合共10,108,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予各購股權計劃參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份正式收市價；(ii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後或不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一七年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於	截至	截至	截至	於
	二零一七年 一月一日 的結餘 (附註1)	二零一七年 十二月三十一日 止年度內授出	二零一七年 十二月三十一日 止年度內行使	二零一七年 十二月三十一日 止年度內註銷/ 沒收/失效	二零一七年 十二月三十一日 止年度內 的結餘
董事					
孫越南	20,020,000	30,000,000	-	-	50,020,000
鄭毅	588,000	48,000,000	-	-	48,588,000
喻建清	6,000,000	20,000,000	-	-	26,000,000
麥帆	-	10,000,000	-	-	10,000,000
饒永	1,000,000	1,400,000	-	-	2,400,000
張儀昭	1,000,000	1,400,000	(1,000,000)	-	1,400,000
劉雪生	-	1,200,000	-	-	1,200,000
其他員工					
合共	133,890,000	250,300,000	(44,076,000)	(10,108,000)	330,906,000
合計	162,498,000	362,300,000	(44,176,000)	(10,108,000)	470,514,000

附註：

- (1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一六年一月一日的行使期及行使價，請參閱綜合財務報表附註39。未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；及(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。

於二零一七年十二月三十一日，總共114,114,000份購股權可予行使。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) %
郭英成	受控法團權益	1,517,180,756	25.02%

附註：

百分比乃根據於二零一七年十二月三十一日已發行股份數目6,063,730,329股計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約股權百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	50,020,000	0.82%
鄭毅	實益擁有人	48,588,000	0.80%
喻建清	實益擁有人	26,000,000	0.43%
麥帆	實益擁有人／配偶權益	10,905,000	0.18%
饒永	實益擁有人	2,400,000	0.04%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000	0.02%

附註：

百分比乃根據於二零一七年十二月三十一日已發行股份數目6,063,730,329股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註39的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註41披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

關連人士交易

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註41。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註13，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註39。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

董事會報告

主要股東

於二零一七年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	674,115,378 (L) (附註2)	11.12%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註2)	13.90%
大正投資有限公司(「大正」)	實益擁有人	843,065,377 (L) (附註2)	13.90%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註3)	25.36%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.64%

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大豐及大昌由郭英成先生全資擁有。
- 於二零一七年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。此乃經參考生命人壽保險股份有限公司於二零一七年九月二十二日呈交的權益披露表格。
- 根據於二零一七年十二月三十一日已發行之6,063,730,329股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零一七年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

董事會報告

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

核數師

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東周年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零一八年三月二十七日

獨立核數師報告



Grant Thornton
致同

致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第103至225頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其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，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>發展中物業及持作銷售的已落成物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4重大會計估計及判斷、附註21發展中物業及附註22持作銷售的已落成物業。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業(「此等物業」)分別約人民幣68,066,413,000元及人民幣18,170,966,000元，合共佔貴集團資產總值約40.41%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計及判斷，該等物業的減值評估被視為主要審計事項。</p> <p>此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。</p> <p>根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣262,332,000元已從截至二零一七年十二月三十一日止年度損益扣除。</p>	<p>我們已了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。</p> <p>我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 測試由管理層進行的減值評估的計算； (ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本； (iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及 (iv) 委聘獨立估值專家，協助我們評核用於減值評估的方法及假設的合理性。
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4重大會計估計及判斷、附註2.11投資物業之會計政策及附註15投資物業。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團有投資物業人民幣32,025,830,000元，合共佔貴集團資產總值約15.01%。</p> <p>管理層估計貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值，貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。</p>	<p>我們已評估由貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。</p> <p>我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。</p> <p>此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。</p>

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>於聯營公司及合營企業之權益估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註17(a)於聯營公司之投資及附註17(b)於合營企業之投資。</p> <p>我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣5,284,835,000元及人民幣6,818,118,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註2.3及2.4所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。誠如綜合財務報表附註17(a)及17(b)所披露，於二零一七年十二月三十一日毋須就於聯營公司及合營企業之權益計提減值。</p>	<p>我們就於聯營公司及合資企業之投資的估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層就於聯營公司和合資企業之投資的評估是否適當； • 了解管理層識別出現聯營公司和合資企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性； • 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合資企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及 • 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和折現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合資企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一七年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製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監控負責。

在編製綜合財務報表時，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。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘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。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年三月二十七日

林敬義

執業證書號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	5	32,779,347	17,771,517
銷售成本	6	(23,845,129)	(15,459,546)
毛利		8,934,218	2,311,971
其他收益及(虧損)淨額	7	(123,454)	(560,512)
銷售及市場推廣成本	6	(896,012)	(842,695)
行政開支	6	(2,501,232)	(1,745,262)
投資物業公平值變動	15	2,088,849	4,161,371
金融衍生工具公平值變動		(969,204)	(21,500)
分階段收購一間附屬公司虧損	38(b)	(146,258)	—
經營溢利		6,386,907	3,303,373
應佔聯營公司業績		31,685	(40,578)
應佔合營企業業績	17(b)	37	8,223
融資收入		1,486,084	39,236
融資成本	8	(1,238,286)	(2,159,602)
融資收入/(成本)－淨額	8	247,798	(2,120,366)
消除金融負債收益	29(a)	—	716,143
除所得稅前溢利		6,666,427	1,866,795
所得稅開支	9	(3,622,579)	(2,214,306)
年度溢利/(虧損)		3,043,848	(347,511)
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		3,284,889	(612,380)
非控股權益		(241,041)	264,869
		3,043,848	(347,511)
年度本公司擁有人應佔盈利/(虧損)的每股盈利/(虧損) (以每股人民幣列示)			
— 基本	11	0.602	(0.119)
— 攤薄	11	0.593	(0.119)

綜合損益及其他全面收益表

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	3,043,848	(347,511)
其他全面虧損，包括重新分類調整		
其後將可能重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項	—	(210)
換算境外業務匯兌差額	(6,387)	—
年度其他全面虧損，包括重新分類調整	(6,387)	(210)
年度全面收益／(虧損)總額	3,037,461	(347,721)
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	3,283,297	(612,590)
非控股權益	(245,836)	264,869
	3,037,461	(347,721)

第109至第225頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,551,580	1,087,064
投資物業	15	32,025,830	30,690,680
土地使用權	16	395,815	163,178
於聯營公司之投資	17(a)	5,284,835	1,331,121
於合營企業之投資	17(b)	6,818,118	931,751
可供出售金融資產	18	4,400,796	154,538
應收賬款、按金及其他應收款項	23	823,860	–
商譽及無形資產	19	1,206,237	217,798
可換股債券應收款項	20	41,328	–
遞延稅項資產	32	9,699	26,543
		53,558,098	34,602,673
流動資產			
發展中物業	21	68,066,413	60,559,839
持作銷售的已落成物業	22	18,170,966	16,246,233
存貨		2,714	–
可供出售金融資產	18	–	13,104
收購土地按金	24	21,422,522	17,693,750
擬發展項目預付款項	25	15,925,608	13,620,415
應收賬款、按金及其他應收款項	23	14,124,677	5,786,042
預繳稅項		850,499	727,280
受限制現金	26	7,939,574	5,696,597
按公平值經損益入賬的金融資產		96,467	–
短期銀行存款	27	1,232,206	56,917
現金及銀行結餘	27	11,998,423	10,819,117
		159,830,069	131,219,294
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金	28	29,564,933	27,973,395
應計建築成本		15,170,791	10,704,790
應付所得稅		5,649,679	4,440,460
借款	29	22,173,037	7,762,301
金融衍生工具	30	–	263,822
其他應付款項	31	17,315,611	7,652,852
		89,874,051	58,797,620
流動資產淨值		69,956,018	72,421,674
資產總值減流動負債		123,514,116	107,024,347

綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債			
借款	29	89,000,150	79,774,515
其他應付款項	31	104,171	–
遞延稅項負債	32	4,411,645	4,203,433
		93,515,966	83,977,948
資產淨值		29,998,150	23,046,399
權益			
股本	33	532,865	450,450
股份溢價	33	6,913,069	4,253,704
儲備	34	11,641,988	8,241,973
本公司擁有人應佔權益		19,087,922	12,946,127
非控股權益		10,910,228	10,100,272
權益總值		29,998,150	23,046,399

已由董事於二零一八年三月二十七日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

第109至第225頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

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	股份溢價	儲備	小計	非控股權益	權益總值
	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註34)	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的結餘	450,450	4,253,704	8,845,390	13,549,544	(349,899)	13,199,645
年度(虧損)/溢利	—	—	(612,380)	(612,380)	264,869	(347,511)
年度其他全面虧損	—	—	(210)	(210)	—	(210)
年度全面(虧損)/收益總額	—	—	(612,590)	(612,590)	264,869	(347,721)
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	—	10,185,302	10,185,302
以股份為基礎的付款	—	—	5,881	5,881	—	5,881
其他	—	—	3,292	3,292	—	3,292
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	8,241,973	12,946,127	10,100,272	23,046,399
年度溢利/(虧損)	—	—	3,284,889	3,284,889	(241,041)	3,043,848
年度其他全面虧損	—	—	(1,592)	(1,592)	(4,795)	(6,387)
年度全面收益/(虧損)總額	—	—	3,283,297	3,283,297	(245,836)	3,037,461
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	—	1,047,823	1,047,823
非控股權益注資	—	—	—	—	7,969	7,969
行使購股權時發行股份	3,923	66,732	(25,552)	45,103	—	45,103
兌換可換股債務時發行股份	78,492	2,592,633	—	2,671,125	—	2,671,125
以股份為基礎的付款	—	—	141,281	141,281	—	141,281
其他	—	—	989	989	—	989
於二零一七年十二月三十一日的結餘	532,865	6,913,069	11,641,988	19,087,922	10,910,228	29,998,150

第109至第225頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	35(a)	6,666,191	14,911,743
已付所得稅		(1,971,434)	(1,180,969)
已付利息		(8,125,983)	(4,959,305)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(3,431,226)	8,771,469
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	14	(1,251,264)	(106,089)
添置投資物業	15	(3,169,299)	(3,334,880)
添置土地使用權	16	(238,301)	(6,522)
添置無形資產	19	(310,299)	(74,378)
收購聯營公司		(4,045,229)	(579,611)
收購合營企業	17(b)	(1,410,775)	(923,528)
收購可供出售金融資產		(2,222,323)	(274,686)
收購附屬公司，扣除已取得現金		(4,303,121)	(5,786,306)
應收聯營公司款項減少／(增加)		379,502	(400,000)
應收合營公司款項增加		(279,820)	(599,390)
其他應收款項增加		(1,206,239)	(132,186)
短期銀行存款增加		(1,175,289)	(42,943)
長期銀行存款減少		—	1,479
來自可供出售金融資產股息收入	7	22,269	20,801
已收利息		185,818	39,236
有關收購附屬公司的應付代價還款		(497,788)	—
出售可供出售金融資產所得款項		1,104	252,172
出售合營企業所得款項		9,370	—
出售物業、廠房及設備所得款項		13,298	—
投資活動所用現金淨額		(19,498,386)	(11,946,831)
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		7,969	—
其他應付款項增加		2,824,985	534,545
與非金融機構借款有關的受限制按金增加	23(e)	(1,960,203)	—
應付聯營公司款項增加		1,564	132,157
與借款有關的受限制現金增加		(2,280,663)	(1,808,675)
應付附屬公司非控股權益款項(減少)／增加		(571,040)	163,614
銀行及其他借款所得款項	29(c)	32,383,752	39,746,211
來自聯營公司貸款所得款項		1,227,200	—
發行優先票據所得款項	29(a)	18,174,280	—
行使購股權所得款項		45,103	—
償還銀行及其他借款		(21,706,492)	(27,108,483)
償還一間關聯公司貸款		(2,768,219)	—
償還優先票據		(1,340,423)	—
融資活動所得現金淨額		24,037,813	11,659,369
現金及現金等值項目增加淨額		1,108,201	8,484,007
年初的現金及現金等值項目		10,819,117	2,324,546
匯兌調整		71,105	10,564
年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘		11,998,423	10,819,117

第109至第225頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

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

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務，以及健康業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一八年三月二十七日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

下文載列於編製此等綜合財務報表時應用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及公司條例的披露規定編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產及金融負債(包括衍生工具)以及按公平值列賬之投資物業重估作出修正。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註4披露。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(i) 本集團採納的經修訂準則

以下為本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表：披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期	香港財務報告準則第12號(修訂本)－披露於其他實體的
香港財務報告準則之年度改進	權益：對香港財務報告準則第12號範圍的澄清

香港會計準則第7號(修訂本)要求披露融資活動產生之負債變動，見附註35(b)。採納其餘新訂及經修訂準則並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

已頒佈但並非於二零一七年十二月三十一日報告期間強制生效且本集團並無提早採納之新準則、修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或 以後開始之會計 期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂本	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」 一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之還款特點	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間資產出售或注資	待釐定

除下文所述者外，董事預期應用所有其他香港財務報告準則的新準則及修訂本及詮釋將不會對本集團於可見未來綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號將取代香港會計第39號「金融工具：確認及計量」。其對金融資產分類及計量的過往指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」模型。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

董事已識別以下預期應用香港財務報告準則第9號影響最大的範疇：

- 本集團金融資產的分類和計量。本集團持有大部分金融資產以持有及收取相關現金流，並正在評估現金流的相關類型以正確分類金融資產。根據初步評估，本集團預期新指引將不會影響該等金融資產的分類及計量。
- 應用預期信貸虧損模型的金融資產減值。在預期信貸虧損模型下，虧損事件毋須在確認減值虧損之前發生。相反，主體要求根據資產和事實及情況，將預期信貸虧損確認和計量為12個月的預期信貸虧損或生命週期的預期信貸虧損。該新減值模型可能會導致本集團提早確認應收貿易賬款和其他金融資產的信貸虧損。就香港財務報告準則第15號產生的合約資產及應收貿易賬款而言，本集團採用簡化模式確認終身預期信貸虧損，因為該等項目並無重大融資成分。
- 以成本減去減值計量權益投資。所有該等投資將以公平值計量，而公平值變動於損益或其他全面收益中呈列。為呈列其他全面收益變動，須於首次確認時或於過渡至香港財務報告準則第9號當日作出不可撤銷的指定。這將影響本集團於非上市股本證券的投資，本集團擬持有該等投資至二零一八年一月一日以後。

香港財務報告準則第15號—來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號及相關對香港財務報告準則第15號(以下簡稱「香港財務報告準則第15號」)的澄清規定了收益確認的新規定，取代香港會計準則第18號「收益」，香港會計準則第11號「建築合約」及若干與收益相關的詮釋。香港財務報告準則第15號建立適用於客戶合約的單一綜合模式及確認收益的兩種方法：在某個時間點確認或以一段時間確認。該模型的特點是基於合約的五步交易分析，以確定是否確認收益是多少以及何時確認收益。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。根據迄今完成的評估，本集團已識別以下預期會受到影響的範疇：

(a) 收益確認時間

本集團銷售物業產生的收益在物業的風險和回報轉移予買方時，即相關物業已完成建設且已根據物業銷售合約交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時確認。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時確認收益。香港財務報告準則第15號確定了三種承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的情況：

- (1) 當客戶同時接收和消費該實體的履約部分所提供的利益時：

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號—來自客戶合約的收益(續)

(a) 收益確認時間(續)

- (2) 當實體的表現創建或增強了客戶在創建或增強資產時控制的資產(例如正在進行的工作)時；
- (3) 當該實體的表現沒有創建一個對該實體具有替代用途的資產，並且該實體擁有可執行權利獲付迄今已完成的履約部分。

如果合約條款和實體的活動不屬於上述三種情況中的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，該實體確認在某一時間點(即控制通過時)出售該商品或服務的收益。所有權風險和收益的轉移只是決定何時進行控制權轉移的指標之一。

本集團的物業發展活動僅在中國進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及中國的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合確認收益的準則，因此物業銷售收益將繼續在某個時間點確認。

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定實體當合約包含重大融資部分時須就貨幣時間價值調整交易價格，無論來自客戶之付款將大部分預先或延後收取。

就買家付款與轉讓已承諾物業或服務時間間距超過一年的合約而言，交易價已就重大融資部分的影響作出調整。

(c) 附退貨權的銷售

目前，當客戶可退回產品時，本集團估計退貨水平，並對收益和銷售成本進行調整。

本集團預計，當客戶有退貨權時，採用香港財務報告準則第15號不會對本集團確認收益和銷售成本產生重大影響。然而，對預計將被退回的產品單獨確認退貨資產的新要求，將影響綜合財務狀況表中的列報，因為本集團目前就預計退貨調整存貨的賬面值，而不是確認一項獨立的資產。

本集團計劃選擇就採納香港財務報告準則第15號使用累積效應過渡法，並將確認首次應用之累積效應作為對二零一八年一月一日保留盈利期初結餘之調整。誠如香港財務報告準則第15號所允許，本集團計劃僅將該等新規定應用於二零一八年一月一日前尚未完成之合約。

本集團正評估上述對本集團於二零一八年一月一日保留盈利的整體影響。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本(續)

香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」將取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的類別對租賃安排各自進行列賬。本集團作為出租人訂立若干租約，並作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干土地及樓宇(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表確認開支的時間。於二零一七年十二月三十一日，本集團於就土地及樓宇的不可撤銷經營租賃項下日後最低租賃付款達人民幣86,972,000元，其中大部分須於報告日期後一至五年內或五年後支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及可行權宜方法，包括融入先前評估的可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。倘選擇此可行權宜方法，本集團僅將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。倘並無選擇可行權宜方法，本集團則需要重新評估其應用新定義下，對那些現有合約為(或包含)租賃而作的所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納香港財務報告準則第16號，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘的累計效應調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動的比較資料。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲全面綜合入賬，並於該控制權終止之日不再綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易存在已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、其他全面收益表、權益變動表及財務狀況表中另行列示。

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購實體可識別資產淨值的應佔比例，確認在被購買方的任何非控股權益。

屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬(續)

(i) 業務合併(續)

如業務合併分階段實現，早前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量，因此產生的任何收益或虧損於損益確認。

(ii) 於附屬公司之控制權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

在本公司財務狀況表內(綜合財務報表附註42)，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收股息及應收款項基準列賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「應佔聯營公司業績」內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.4 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業。分類視乎每位投資者的合同權益及義務，而非合營安排的法律結構。本集團同時存在合營業務及合營企業。

(i) 合營業務

本集團確認其對合營業務的資產、負債、收益及開支的直接權利以及其應佔任何共同持有或產生的資產、負債、收益及開支。上述金額乃計入財務報表的適當項目下。合營業務詳情載於附註17(b)。

(ii) 合營企業

於合營企業之權益初步以成本於綜合財務狀況表確認後使用權益法入賬。

根據權益會計法，該等投資初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及本集團應佔被投資方其他全面收益變動。來自聯營公司及合營企業的已收或應收股息確認為投資賬面值扣減。

當本集團應佔一間合營企業的虧損相等或超過其於該合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

合營企業的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本－淨額」。所有其他匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)－淨額」。

按公平值計量的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率換算。按公平值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公平值收益或虧損的一部分列報。例如，非貨幣性資產及負債(如按公平值透過損益入賬的所持有權益)的換算差額於損益確認為公平值收益或虧損一部分，而非貨幣性資產的換算差額(如分類為可供出售金融資產的權益)在其他全面收入中確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的境外業務(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及換算被指定為此等投資的對沖項目的借款及其他金融工具均於其他全面收益確認。當出售境外業務或償還構成該投資淨額部分的所有貸款，相關的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

酒店物業	20-25年
樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
租賃物業裝修	按尚餘租期或五年，以較短者為準
傢俬、固定裝置及設備	3-8年
船舶	10年

資產餘值及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

2.8 無形資產及商譽

(i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損入賬。

(ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。合約客戶關係具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產及商譽(續)

(iii) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指本集團就內部管理目的監察商譽的本實體內部最低層面。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.9 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之預付款項入賬列為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

2.10 非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受其他資產或資產組別(現金產生單位)現金流入影響。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.11 投資物業

主要包括租賃土地及樓宇的投資物業，乃為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有的物業，及並非由本集團佔用。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及(如適用)借款成本。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。如在建築投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。

當後續支出可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 投資物業(續)

投資物業公平值變動於損益確認。

投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類物業、廠房及設備及土地使用權或發展中物業，而就會計而言，其於使用權變動日期的公平值成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

2.12 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為：按公平值經損益入賬的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產(見附註2.17)。分類視乎購入該等金融資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其金融資產的分類。

按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具亦被劃分為持作買賣用途，除非已被指定為對沖工具。倘此類別的資產預期於12個月內結算，會被劃分為流動資產，否則將劃分為非流動資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目已計入在流動資產內，於報告日期後超過12個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於綜合財務狀況表獲分類為「應收賬款、按金及其他應收款項」、「受限制現金」、「短期銀行存款」、「長期銀行存款」及「現金及銀行結餘」。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告日期起計12個月內出售該項資產，否則此等資產列在非流動資產內。

可換股債券應收款項

可換股債券初步按交易價計量，交易價亦為按公平市場交易基準達成之公平值。初步確認時，全部混合式工具乃視為持作買賣之金融工具，因為兌換權之公平值將以無報價工具結付，故無法可靠計量。可換股債券其後按成本(應計利息扣除減值)計量，因為混合式工具之兌換權充分地足以令不能就整份工具取得可靠估算。

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

(ii) 確認及計量

正常金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。所有並非按公平值經損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。自投資取得現金流量的權利屆滿或獲轉讓及本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產方會被終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。其中一個例外情況為，在相同工具之活躍市場並無報價且公平值不能可靠計量的股本證券投資在綜合財務狀況表按成本扣除減值虧損確認(見附註2.13)。貸款及應收款項其後按攤銷成本使用實際利息法列賬。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動均於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，已於權益確認的累計公平值調整計入損益。

可供出售股本工具的股息於本集團收取付款的權利獲確立時在損益確認。

(iii) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列值的金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否存在客觀證據證明某一項或某一組金融資產出現減值。當僅存在客觀證據證明於因為初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值及產生減值虧損(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的該項金融資產或該組金融資產才算出現減值。

減值的證據包括：顯示債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人有可能破產或進行其他財務重組、有可察覺的資料顯示估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款數目變動或與逾期還款相關的經濟狀況變動。

就貸款及應收款項而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。倘貸款或持有至到期投資以浮動利率計息，則用作計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。在實際運作上，本集團可採用可觀察的市價，按工具的公平值為基準計量減值。

如在後續期間，減值虧損的金額減少，而此減少可客觀地聯繫至確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則撥回之前已確認的減值虧損可在損益確認。

就可換股債券應收款項，先前於損益確認的減值不會透過損益撥回。

(ii) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告日期評估是否存在客觀證據證明一項或一組金融資產已出現減值。就分類為可供出售的股本投資而言，證券的公平值大幅或長期低於其成本，亦屬資產已出現減值的證據。倘存在任何此等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公平值的差額減去該金融資產先前已在損益確認的任何減值虧損計量)將從權益中扣除，並於損益內確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。

就以成本列賬的非上市股本證券而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損乃按金融資產賬面值與按類似金融資產目前市場回報率貼現的估計未來現金流量的差額計量。以成本列賬的股本證券的減值虧損不會撥回。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

2. 重大會計政策概要(續)

2.15 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於一個正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

2.16 持作銷售的已落成物業

於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

2.17 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.18 金融衍生工具

金融衍生工具初步於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後於報告日期按公平值重新計量。

金融衍生工具乃按公平值經損益入賬處理。該等衍生工具的公平值變動會即時在損益中確認。

2.19 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

2.20 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

當任何集團公司購入公司的權益股本(庫存股份)，包括任何新增直接成本(扣除「所得稅」)的已付代價，由公司權益持有人應佔權益扣除，直至該等股份已註銷或再發行為止。倘該等普通股其後被重新發行，則任何已收取的代價(扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入公司擁有人應佔權益。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長,則在業務正常營運周期),則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期,則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認,其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.22 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬,所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取,則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時,借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

凡重新協商金融負債之條款而實體發行股本工具予債權人以消除全部或部分負債,則於損益確認收益或虧損,此乃按金融負債之賬面值與發行之股本工具之公平值之間的差額計量。當金融負債條款之變動造成香港會計準則第39號中而言的重大變動,現有負債會終止確認,新負債會按公平值確認,而扣除已付相關費用或交易成本的差額將於損益中確認。當金融負債條款之變動不會造成香港會計準則第39號中而言的重大變動,現有債務不會終止確認,已付相關費用或交易成本將調整至現有債務的賬面值,並於負債的餘下年期攤銷。

借款分類為流動負債,除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月,則屬例外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，在扣除交易成本後在綜合財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值，釐定負債部分的公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為非流動負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時，所得款項於負債及權益部分的分配攤分至可換股債券的負債及權益部分。

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於初始確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生財務工具部分。若所得款項超出初始確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本按該等工具初始確認時發行所得款項在負債與衍生工具中分配的比例在負債部分與衍生工具部分之間分配。有關負債部分之交易成本部分於初始確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在綜合損益及其他全面收益表內確認。

2.24 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產)的一般及特定借款成本加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或出售為止。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期內確認為開支。

借款成本包括利息開支及外幣借款所產生的匯兌差額，惟以視作利息成本調整的匯兌差額為限。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計。

當構建合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃於各年度期間釐定及限於功能貨幣借款的假定利息與外幣借款所產生的實際利息的差額。過往年度並不符合資本化標準的匯兌差額於其後期間不予資本化。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期本集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於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的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制且暫時性差異可能不會於可見將來撥回遞延稅項負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，僅在訂有協議賦予本集團權利控制未確認暫時性差異的撥回時則除外。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟僅在暫時性差額很可能於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

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

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，實體應收僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

2.27 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 收益確認

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值，並扣除折扣、退貨及增值稅列賬。收益於對銷與集團實體的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 物業銷售

(1) 持作銷售的已落成物業

銷售持作銷售的已落成物業的收益於物業的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家以及可合理確保能收取有關應收款項時。

(2) 擬發展項目

擬發展項目的收益於項目的風險和回報轉移予買家時確認，即有關項目已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款計入綜合財務狀況表，列為流動負債項下的自顧客收取的墊款及已收按金。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。

(iv) 酒店業務收入

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收益於交付貨品或提供服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達食物和飲料或提供服務時及可合理確保能收取有關應收款項時確認。

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 收益確認(續)

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括電子零件及義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

2.29 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權按成本列賬，其後於經營租賃期間按直線法在綜合全面收益表攤銷，減累計減值撥備。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出的資產計入綜合財務狀況表的投資物業內。

2.30 股息分派

分派予本公司擁有人之股息於本公司股東或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

2.31 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向銀行就購買物業者提供財務擔保而予以確認。

財務擔保負債初步按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等負債均按償還現有責任最佳估計所需開支之現值及初步已確認之數額減已確認費用累積攤銷之較高者計量。

僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負債方從綜合財務狀況表中被終止確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.32 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

2.33 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘、受限制現金、銀行存款、可換股債券應收款項、應計建築成本、其他應付款項、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

3.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟若干以其他貨幣計值的銷售所得款項及借款除外。主要非人民幣資產及負債為以美元(「美元」)、港元(「港元」)及歐元(「歐元」)計值的可換股債券應收款項、應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金、現金及銀行結餘、衍生工具及借款。

本公司及其若干附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的可換股債券應收款項、應收賬款及其他應收款項、受限制現金、現金及銀行結餘以及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 外匯風險(續)

於各綜合財務狀況表日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產		
美元	4,885,285	19,212
港元	1,292,119	68,817
歐元	45,277	—
	6,222,681	88,029
負債		
美元	32,808,173	20,673,857
港元	2,780,660	280,066
	35,588,833	20,953,923

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌美元、港元及歐元升值／貶值5%（二零一六年：5%），而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後溢利／（虧損）將分別增加／減少約人民幣1,330,124,000元、人民幣71,003,000元及人民幣2,156,000元（二零一六年：分別減少／增加人民幣894,924,000元、人民幣10,443,000元及零），主要由於換算以美元及港元計值的銀行存款、其他應收款項及借款的外匯收益／虧損淨額所致。

(2) 利率風險

本集團因按當前市場利率計息的借款的當前市場利率波動而面對利率風險。本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金、銀行存款、現金及銀行結餘、可換股債券應收款項、應收聯營公司款項、銀行及其他借款及優先票據。按浮動利率計息的受限制現金、銀行存款及結餘及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、應收聯營公司款項、其他借款及可換股債券應收款項則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升／下跌100（二零一六年：100）個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利／（虧損）將分別減少／增加人民幣82,531,000元（二零一六年：增加／減少人民幣380,624,000元）。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 市場風險(續)

(3) 價格風險

本集團就本集團若干分類為可供出售金融資產及按公平值經損益入賬的金融資產的上市股本證券面臨股本證券價格風險。本集團密切監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

倘上市股本證券的價格上升/下降5%(二零一六年：5%)，截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利/(虧損)將減少/增加約人民幣3,618,000元(二零一六年：人民幣41,000元)。

(ii) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由受限制現金、銀行存款、現金及銀行結餘、可換股債券應收款項、應收賬款、按金及其他應收款項及按揭融資提供的擔保產生(附註36)。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。倘買家於擔保期間未能支付按揭，本集團可保留來自買家的物業銷售所得款項，並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。

管理層認為因向物業買家提供財務擔保而面臨的信貸風險有限，此乃由於該等融資由物業作擔保，而該等物業的市價高於被擔保金額。就此而言董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團可換股債券應收款項的信貸風險由對手方違約風險產生，最高風險相等於財務工具的賬面值。

本集團就應收聯營公司及合營企業款項而面臨信貸風險集中，本集團透過考慮聯營公司及合營企業的財務狀況及信貸記錄評估彼等的信貸質素。管理層亦定期檢討預付款項的可收回性。聯營公司及合營企業違約的風險甚微。

於二零一七年十二月三十一日，應收貿易賬款總額中的81.3%(二零一六年：零)乃由本集團最大客戶結欠。本集團並不知悉有關應收貿易賬款信貸質量的任何重大變化，而該金額乃被視為可收回。

本集團就流動資金面臨信貸風險集中，該等流動資金乃存於數家銀行，主要為中國信貸評級較高的國有銀行。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團透過維持充足的現金及銀行結餘以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

為配合本集團業務迅速擴展，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度籌集巨額借款。於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款總額維持在人民幣111,173,187,000元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，為妥為管理本集團的流動資金風險及資本結構，本集團已發行數批優先票據，本金總額為人民幣18,353,584,000元。

除上述近期發展外，本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括土地儲備投資控制權、調整項目發展時間表以應對地方房地產市場環境變動、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估尋求該等選擇。

除上述活動及計劃外，本公司董事認為本集團的流動資金風險在控制範圍內。本公司董事已審閱本集團自二零一七年十二月三十一日起計十二個月的營運資金預測，並認為本集團將有充足營運資金以在報告日期起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表分析本集團金融負債按相關到期組別根據於報告日期至合約到期日之餘下期間進行之分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求				總計
	或一年內 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	
於二零一七年十二月三十一日					
應計建築成本	15,170,791	—	—	—	15,170,791
借款	27,625,826	19,923,358	53,932,771	23,785,230	125,267,185
其他應付款項	16,417,715	104,171	—	—	16,521,886
	59,214,332	20,027,529	53,932,771	23,785,230	156,959,862
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註36)	30,094,885	—	—	—	30,094,885
於二零一六年十二月三十一日					
應計建築成本	10,704,790	—	—	—	10,704,790
借款	14,451,809	33,154,732	60,760,105	1,052,734	109,419,380
其他應付款項	7,152,317	—	—	—	7,152,317
	32,308,916	33,154,732	60,760,105	1,052,734	127,276,487
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註36)	21,843,192	—	—	—	21,843,192

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本集團之資本結構包括債務，其包括借款(附註29)減現金及銀行結餘、短期銀行存款(附註27)及受限制現金(附註26)及本公司擁有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
借款總額(附註29)	111,173,187	87,536,816
減：現金及銀行結餘、短期銀行存款(附註27)及受限制現金(附註26)	(21,170,203)	(16,572,631)
債務淨額	90,002,984	70,964,185
權益總值	29,998,150	23,046,399
資產負債比率	300.03%	307.92%

由於年內溢利增加，令二零一七年的資產負債比率低於二零一六年。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	—	—	96,467
於二零一六年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產(附註18)	1,104	—	—	1,104
負債				
金融衍生工具(附註30)	—	—	(263,822)	(263,822)

年內，第1、第2及第3層之間概無轉移。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(i) 第1層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

(ii) 第2層金融工具

並非於活躍市場上買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術盡量使用可獲得的可觀察市場數據並盡量減低對實體特定估計的依賴。倘工具公平值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具列入第2層。

(iii) 第3層金融工具

有關第3層金融衍生工具公平值計量的資料

本集團屬第3層公平值層級的金融衍生工具賬面值對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	263,822	—
添置	—	285,322
終止確認	(1,129,652)	—
於損益確認的虧損／(收益)	969,204	(21,500)
轉撥至其他應付款項	(104,171)	—
匯兌差額	797	—
於十二月三十一日	—	263,822

就金融衍生工具而言，人民幣969,204,000元(二零一六年：人民幣21,500,000元)以計入損益的「金融衍生工具公平值變動」。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(iii) 第3層金融工具(續)

金融衍生工具的公平值乃使用二項式期權定價模式釐定。金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關
二項式期權定價模式		
一或然價值權(「或然價值權」)	波幅為零 (二零一六年：45.51%)(附註) 無風險利率為零 (二零一六年：1.62%)(附註)	波幅越大，公平值越高，反之亦然 無風險利率越高，公平值越高，反之亦然
一強制性可交換債券 (「強制性可交換債券」)的 衍生工具部分	波幅為零 (二零一六年：45.62%)(附註)	波幅越大，公平值越高，反之亦然
一強制性可交換債券	無風險利率為零 (二零一六年：1.29%)(附註)	無風險利率越高，公平值越高，反之亦然

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，或然價值權的金融工具、強制性可交換債券的衍生部分及強制性可交換債券已獲終止確認。

由於一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，該等工具的公平值計量分類至第3層。有關本集團投資物業的公平值計量詳情已於綜合財務報表附註15披露。

本集團金融工具的賬面值按成本或攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零一七年及二零一六年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零一七年		二零一六年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
一強制性可交換債券主負債部分	—	—	1,453,020	1,602,050
一優先票據(附註29(a))	34,752,933	34,795,711	18,799,783	17,790,421

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

4.1 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於綜合財務報表附註15載列。

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值總值人民幣32,025,830,000元(二零一六年：人民幣30,690,680,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

4.2 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一七年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣1,733,708,000元(二零一六年：人民幣1,931,814,000元)。

4.3 擬發展項目預付款項及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回金額評估其賬面值，而可收回金額乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一七年十二月三十一日，擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值分別為人民幣15,925,608,000元(二零一六年：人民幣13,620,415,000元)及人民幣21,422,522,000元(二零一六年：人民幣17,693,750,000元)。

4.4 非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所獲得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於二零一七年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業、廠房及設備以及土地使用權作出撥備人民幣161,565,000元(二零一六年：人民幣164,452,000元)。

綜合財務報表附註

4. 重大會計估計及判斷(續)

4.5 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延稅項負債將以相同金額約人民幣971,605,000元(二零一六年：人民幣848,362,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

4.6 無形資產－與多名運動員之合約

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併過程中收購之無形資產的成本為於收購當日的公平值。

根據各有關運動員之合約，無形資產之經濟年期介乎一至四年。此等資料乃按個別運動員基準每年檢討，以釐定是否有減值跡象。於報告日期釐定無形資產應否減值時，將考慮運動員會否為球隊之活躍隊員等因素，以及球會將參與之聯賽評估而定。

於二零一七年十二月三十一日，無形資產的賬面值為人民幣276,823,000元(二零一六年：人民幣96,019,000元)。

4.7 衍生金融工具公平值

誠如附註30所述，強制性可交換債券、可換股債券及或然價值權的衍生工具部分按公平值計量。本公司已委聘獨立的專業估值師以釐定該等衍生金融工具的公平值。有關釐定乃基於公認估值程序及慣例，廣泛地依賴多項假設，並計及多項不確定因素，包括無風險利率、貼現率及本公司股價波幅，當中部分因素不能輕易量化或確定。主觀輸入假設的變動可能會對公平值估計造成重大影響。

於二零一七年十二月三十一日，衍生金融工具公平值為零(二零一六年：人民幣263,822,000元)。

4. 重大會計估計及判斷(續)

4.8 業務合併及對佳兆業健康集團控股有限公司(前稱「美加醫學科技有限公司」)(「佳兆業健康集團」)

誠如附註38(b)所披露，本集團於二零一七年十一月起對佳兆業健康集團有實際控制權，自該時起，本集團於佳兆業健康集團供股發行完成當日的佳兆業健康集團41.24%權益(二零一六年：21.72%)入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：本集團持有可在佳兆業健康集團的股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

可識別資產及負債淨額公平值的計量乃參考由獨立專業估值師按估值技巧進行的估值而作出。估值包括若干主要假設，而其涉及重大的管理層判斷及估計。

本集團已確認(其中包括)無形資產人民幣589,140,000元、其他淨資產(不包括無形資產)人民幣493,357,000元及商譽人民幣203,931,000元，詳情載於附註38(b)。

4.9 可供出售金融資產的分類

倘可供出售金融資產並無活躍市場的市場報價，則按成本減減值虧損計量。本公司董事會認為，其公平值無法可靠計量，故有關無報價股本投資乃按成本減報告日期之減值虧損計量。

誠如附註18所述，儘管本公司於該被投資方擁有21.98%實際股權，於非上市實體的投資被列為可供出售投資。本集團有權委任被投資方的一名董事作為董事七名董事會其中一名董事。在作出判斷時，本公司董事認為被投資方的多數擁有權集中於一名主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下經營被投資方並指揮投資方日常投資活動的所有相關融資及營運決定，因而得出其不足以對該被投資方的相關活動行使重大影響力或參與其營運。因此，被投資方分類為可供出售金融資產。

4.10 將合營安排分類為合營企業

本集團評估現有業務結構及合營安排協議的合約安排條款，並認為於截至二零一七年十二月三十一日止年度內轉移至各項合營安排的開發項目為合營企業。因此，與合營業務有關資產權利及負債責任轉移至合營企業。該等公司涉及的各方按彼等根據合營安排協議的合約條款於合營企業之相對權益釐定權益持股量。主要合營企業詳情載於綜合財務報表附註17(b)。

4.11 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用假設。減值評估及主要假設的詳情於附註19(a)披露。

綜合財務報表附註

5. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值、企業及其他未分配開支、消除金融負債收益、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，並視該等分部為可申報分部。截至二零一七年十二月三十一日止年度，水路客貨運業務成為本集團一個新的可呈報經營分部。繼分階段收購佳兆業健康集團後，本集團在其他經營分部下開始經營健康業務，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零一七年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	29,126,460	16,739,010
— 擬發展項目	2,079,641	—
租金收入(附註15)	249,569	228,054
物業管理服務	315,862	271,622
酒店及餐飲業務	162,617	81,967
戲院、百貨店及文化中心業務	235,463	253,270
水路客貨運業務	536,491	—
其他	73,244	197,594
	32,779,347	17,771,517

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他資料：								
折舊(附註6及14)	45,085	3,740	3,116	4,841	10,838	1,117	32,632	101,369
無形資產攤銷(附註6及19)	-	-	-	-	85,796	-	-	85,796
土地使用權攤銷(附註6及16)	2,160	-	-	1,808	2,318	-	-	6,286
撇減持作銷售的已落成物業 及發展中物業(附註7)	670,615	-	-	-	-	-	-	670,615

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	267,711,662	17,032,340	3,400,867	2,650,132	908,139	25,309,894	(152,112,532)	164,900,502
未分配								921,465
資產總值								165,821,967
分部負債	174,256,468	5,601,559	1,595,338	1,868,984	1,030,745	10,177,772	(148,199,829)	46,331,037
未分配								96,444,531
負債總值								142,775,568
其他資料：								
資本開支(附註14, 15, 16及19)	4,671	3,404,525	2,101	3,696	100,354	6,522	-	3,521,869
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	579,611	-	579,611
於合營公司之投資(附註17(b))	922,728	-	-	-	-	800	-	923,528

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

於二零一七年十二月三十一日，物業發展分部、戲院、百貨店及文化中心業務分部及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣2,040,453,000元、人民幣300,000元及人民幣3,244,082,000元(二零一六年：人民幣760,274,000元、無及人民幣570,847,000元)。另外，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣6,812,423,000元及人民幣5,695,000元(二零一六年：人民幣922,382,000元及人民幣9,369,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、可換股債券應收款項、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

6. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	5,500	5,000
— 非審計服務	1,900	2,300
廣告及其他宣傳成本	453,372	418,101
代理費	253,538	131,252
土地使用權攤銷(附註16)	7,360	6,286
無形資產攤銷(附註19)	119,027	85,796
銀行費用	45,791	34,028
營業稅及其他徵費	680,981	737,201
已售物業成本	21,775,815	13,947,887
折舊(附註14)	109,124	101,369
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業(附註15)	23,582	9,613
— 物業管理服務	220,069	153,151
— 酒店及餐飲業務	51,286	29,306
— 戲院、百貨店及文化中心業務	182,414	158,540
— 水路客貨運業務	335,413	98,126
捐款(附註)	136,589	25,989
酬酢	57,467	31,095
法律及專業費用	339,985	265,586
辦公室開支	119,852	106,805
經營租賃租金	37,630	35,509
其他	624,000	721,244
員工成本—包括董事酬金(附註12)	1,627,862	921,334
差旅	33,816	21,985
	27,242,373	18,047,503

附註：

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團作出捐款人民幣136,589,000元。

綜合財務報表附註

7. 其他收益及(虧損)－淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收回其他應收款項壞賬	450,000	—
來自下列項目的股息收入		
— 上市可供出售金融資產	55	—
— 非上市可供出售金融資產	22,214	20,801
沒收客戶按金	16,300	9,099
政府補貼收入(附註)	89,620	80,104
視作出售一家聯營公司收益(附註38(e))	429	—
出售可供出售金融資產收益	—	38,505
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)(附註35(a))	3,427	(793)
撥回土地使用權減值虧損(附註16)	2,887	—
違約賠償	(254,048)	—
其他	(16,242)	(37,613)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額	(24,786)	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(262,332)	(670,615)
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項	(140,510)	—
撇銷無形資產	(10,468)	—
	(123,454)	(560,512)

附註：

金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

8. 融資收入／(成本)－淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	131,708	39,236
來自聯營公司利息收入	32,067	—
來自給予第三方貸款利息收入	22,043	—
匯兌收益淨額	1,300,266	—
	1,486,084	39,236
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	3,725,923	3,661,536
— 優先票據	2,481,915	1,615,848
— 可換股債券	99,888	89,610
— 強制性可交換債券	—	79,405
— 其他借款	1,668,835	1,493,656
總利息開支	7,976,561	6,940,055
減：資本化利息(附註)	(6,738,275)	(6,017,783)
	1,238,286	922,272
匯兌虧損淨額	—	1,237,330
	1,238,286	2,159,602
融資收入／(成本)－淨額	247,798	(2,120,366)

附註：年內借款資本化率為13.32%(二零一六年：14.37%)。

綜合財務報表附註

9. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,919,823	674,476
— 中國土地增值稅	1,611,358	465,003
過往年度撥備不足		
— 中國土地增值稅	—	28,819
遞延所得稅	91,398	1,046,008
	3,622,579	2,214,306

本集團除稅前溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	6,666,427	1,866,795
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	(31,722)	32,355
	6,634,705	1,899,150
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零一六年：25%)	1,658,676	474,787
附屬公司不同所得稅稅率之影響	(16,850)	335,746
毋須課稅收入	(564,729)	(395,498)
不可扣稅開支	203,919	189,601
未確認稅項虧損	713,361	1,110,184
動用過往未動用稅項虧損	16,844	5,664
中國企業所得稅	2,011,221	1,720,484
中國土地增值稅	1,611,358	493,822
所得稅開支	3,622,579	2,214,306

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

9. 所得稅開支(續)

香港利得稅

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一六年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

10. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
建議末期股息每股11.8港仙(二零一六年：無)	598,103	—

董事會建議派付二零一七年末期股息每股11.8港仙，合共715,520,000港元(相當於人民幣598,103,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。該等綜合財務報表並不反映此應付股息。

11. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一七年	二零一六年
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	3,284,889	(612,380)
已發行普通股的加權平均數	5,459,531,620	5,135,427,910
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	0.602	(0.119)

每股基本盈利／(虧損)乃基於本公司權益持有人應佔本集團溢利人民幣3,284,889,000元(二零一六年：虧損人民幣612,380,000元)及加權平均數5,459,531,620股(二零一六年：5,135,427,910股)普通股計算(經就截至二零一七年十二月三十一日止年度行使購股權及兌換可換股債券時發行股份作出調整)。

綜合財務報表附註

11. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	3,284,889	(612,380)
年內已發行普通股的加權平均數 根據購股權計劃調整發行股份的影響	5,459,531,620 80,310,257	5,135,427,910 —
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	5,539,841,877	5,135,427,910
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	0.593	(0.119)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

12. 員工成本—包括董事酬金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
工資及薪金	923,999	638,073
酌情性花紅	274,747	—
退休金成本—法定退休金	48,643	32,151
醫療福利	19,815	13,441
以股份為基礎的付款	141,281	5,881
其他津貼及福利	219,377	231,788
	1,627,862	921,334

12. 員工成本—包括董事酬金(續)

退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金(「強積金」)計劃的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。

13. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

於截至二零一七年十二月三十一日止年度支付予各董事及行政總裁之酬金詳情如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度					
	袍金	薪金	其他福利	退休金	購股權	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註vi)	人民幣千元	人民幣千元	福利 人民幣千元 (附註v)	
董事姓名						
主席						
郭英成先生(主席)	—	3,598	1,437	15	—	5,050
執行董事						
孫越南先生(副主席)	—	11,403	60	36	9,205	20,704
喻建清先生(附註iv)	—	8,465	46	36	6,468	15,015
鄭毅先生*	—	6,645	46	36	9,697	16,424
麥帆先生*(附註iii)	—	5,066	45	36	3,036	8,183
非執行董事						
陳少環女士	—	258	—	—	—	258
獨立非執行董事						
饒永先生	258	—	—	—	429	687
張儀昭先生	258	—	—	—	430	688
劉雪生先生(附註ii)	215	—	—	—	364	579
總計	731	35,435	1,634	159	29,629	67,588

綜合財務報表附註

13. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	截至二零一六年十二月三十一日止年度					
	袍金	薪金	其他福利	退休金	購股權	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註vi)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註v)	人民幣千元
主席						
郭英成先生	—	3,739	—	18	—	3,757
執行董事						
孫越南先生(副主席)	—	7,021	57	32	361	7,471
喻建清先生(附註iv)	—	5,749	42	32	716	6,539
鄭毅先生*	—	4,440	42	32	35	4,549
雷富貴先生(附註i)	—	1,119	—	—	—	1,119
非執行董事						
陳少環女士	—	255	—	—	—	255
獨立非執行董事						
饒永先生	268	—	—	—	18	286
張儀昭先生	268	—	—	—	18	286
總計	536	22,323	141	114	1,148	24,262

* 於二零一七年九月十九日，鄭毅先生辭任本公司行政總裁一職，麥帆先生已獲委任為本公司行政總裁。

附註：

- (i) 於二零一六年十一月一日辭任。
- (ii) 於二零一七年二月二十八日獲委任。
- (iii) 於二零一七年七月四日獲委任。
- (iv) 於二零一八年一月十六日辭任。
- (v) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (vi) 向董事支付的薪金一般為已付或就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而應付的酬金。

13. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括四名董事(二零一六年：三名)，其酬金反映在上文附註(a)。餘下一名人士(二零一六年：兩名)的酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪酬及其他福利	3,971	7,580
退休金計劃供款	15	64
購股權福利	2,429	301
	6,415	7,945

酬金介乎以下範圍：

	二零一七年	二零一六年
4,000,001港元至4,500,000港元	–	1
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1
7,000,001港元至7,500,000港元	1	–
	1	2

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，上述個別人士均無向本集團收取任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

14. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、 固定裝置 及設備 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日								
成本	434,973	378,916	-	61,085	374,681	-	-	1,249,655
累計折舊及減值	(68,858)	(122,275)	-	(42,159)	(256,192)	-	-	(489,484)
賬面淨值	366,115	256,641	-	18,926	118,489	-	-	760,171
截至二零一六年十二月三十一日 止年度								
年初賬面淨值	366,115	256,641	-	18,926	118,489	-	-	760,171
添置	-	-	-	5,829	43,999	56,261	-	106,089
收購附屬公司(附註38)	-	33,354	-	8,647	14,651	209,620	56,694	322,966
出售	-	-	-	(171)	(622)	-	-	(793)
折舊(附註5及6)	(17,381)	(14,405)	-	(8,452)	(61,131)	-	-	(101,369)
年終賬面淨值	348,734	275,590	-	24,779	115,386	265,881	56,694	1,087,064
於二零一六年十二月三十一日								
成本	434,973	412,270	-	73,374	430,558	265,881	56,694	1,673,750
累計折舊及減值	(86,239)	(136,680)	-	(48,595)	(315,172)	-	-	(586,686)
賬面淨值	348,734	275,590	-	24,779	115,386	265,881	56,694	1,087,064
截至二零一七年十二月三十一日 止年度								
年初賬面淨值	348,734	275,590	-	24,779	115,386	265,881	56,694	1,087,064
添置	560,123	6,232	2,335	12,260	513,067	40,814	116,433	1,251,264
收購附屬公司(附註38)	-	301,737	10,215	2,109	24,680	-	-	338,741
轉撥	-	-	-	-	-	56,694	(56,694)	-
轉撥至合營企業	-	-	-	-	(448)	-	-	(448)
出售	(6,784)	(683)	-	(935)	(1,404)	(65)	-	(9,871)
折舊(附註5及6)	(20,175)	(15,264)	(513)	(3,301)	(30,409)	(39,462)	-	(109,124)
匯兌調整	-	95	-	(889)	(234)	(5,018)	-	(6,046)
年終賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
於二零一七年十二月三十一日								
成本	986,520	731,689	12,550	85,680	954,726	363,324	116,433	3,250,922
累計折舊及減值	(104,622)	(163,982)	(513)	(51,657)	(334,088)	(44,480)	-	(699,342)
賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580

綜合財務報表附註

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣590,673,000元(二零一六年：人民幣344,139,000元)的酒店物業及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

於二零一七年十二月三十一日，計入酒店物業及樓宇中賬面淨值約為人民幣288,570,000元(二零一六年：零)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期租賃，而酒店物業及樓宇餘額中約人民幣1,161,035,000元(二零一六年：人民幣624,324,000元)乃位於中國及根據中期及長期租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益中列支：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售成本	60,150	17,381
行政開支	48,974	83,988
	109,124	101,369

15. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	14,184,200	6,554,503	20,738,703
添置	3,334,880	–	3,334,880
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註22)	–	12,971	12,971
轉撥自收購土地按金(附註24)	2,481,508	–	2,481,508
出售	–	(38,753)	(38,753)
公平值增加(附註5)	2,675,558	1,485,813	4,161,371
完成時轉撥	(701,646)	701,646	–
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	21,974,500	8,716,180	30,690,680
添置	3,169,299	–	3,169,299
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註22)	–	932,202	932,202
公平值增加(附註5)	1,625,401	463,448	2,088,849
轉撥至合營企業	(4,855,200)	–	(4,855,200)
於二零一七年十二月三十一日	21,914,000	10,111,830	32,025,830

綜合財務報表附註

15. 投資物業(續)

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租金收入(附註5)	249,569	228,054
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支(附註6)	23,582	9,613

本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

於各半年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內的主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師展開討論。

估值技術

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一七年		二零一六年	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.0%	4.5%	3.0%-5.5%	6.5%
預期空置率	0.0%-10.0%	不適用	0.0%-10.0%	不適用
每月租金	每平方米	每個	每平方米	每個
	人民幣 56-574 元	人民幣 2,400 元	人民幣80-551元	人民幣2,200元

資本化率及折現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

15. 投資物業(續)

估值技術(續)

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的土地可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一七年	二零一六年
利率	4.75%	4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣)	2,500-9,500	4,907-8,977
預計發展商利潤率	10.0%-20.0%	5.0%-20.0%

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本愈高，公平值愈低。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
介乎10至50年的租賃	29,576,620	30,673,480
超過50年的租賃	2,449,210	17,200
	32,025,830	30,690,680

於二零一七年十二月三十一日，人民幣15,410,689,000元(二零一六年：人民幣13,758,986,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

綜合財務報表附註

16. 土地使用權

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	163,178	162,942
添置	238,301	6,522
攤銷－於行政開支中支銷(附註5及6)	(7,360)	(6,286)
撥回減值虧損(附註7)	2,887	–
轉撥	(1,191)	–
於十二月三十一日	395,815	163,178
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	22,802	24,488
介乎10至50年的租賃	373,013	138,690
於十二月三十一日	395,815	163,178

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣287,829,000元(二零一六年：人民幣52,471,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

於二零一七年十二月三十一日，為數人民幣12,249,000元(二零一六年：人民幣15,136,000元)的土地使用權已減值。

17. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
－上市	2,677,741	386,920
－非上市	2,620,207	988,999
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	(13,113)	(44,798)
	5,284,835	1,331,121
上市投資公平值	1,871,289	327,045

於二零一七年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益(於香港聯交所主板、深圳證券交易所及紐約證券交易所上市)的公平值為人民幣1,871,289,000元(二零一六年：人民幣327,045,000元)(根據各證券交易所各自的市價)，就香港財務報告準則第13號—公平值計量而言屬第一級輸入數據。

17. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下列為董事認為於二零一七年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點/ 成立國家	本集團 持有的已發行 股本/權益佔比	主營業務
佳兆業健康集團(附註i)	中國/百慕達	不適用(二零一六年： 21.72%)	投資控股、製造 及買賣電子零部件 及義齒
Nam Tai Property Inc. (Nam Tai)(附註ii)	中國/英屬處女群島	24.50%(二零一六年：無)	物業發展及管理
廣東明家聯合移動科技股份有限公司 (「明家聯合」)(附註ii)	中國	21.25%(二零一六年：無)	移動網絡營銷

附註：

- (i) 於二零一七年十一月十三日，佳兆業健康集團(於香港聯交所主板上市)按認購價每股0.4港元完成供股發行1,275,402,343股予佳兆業健康集團股東，基準為於二零一七年九月十五日每持有三股佳兆業健康集團股份，可獲一股佳兆業健康集團股份。完成供股發行後，合共1,273,050,748股股份已配發及由本集團認購。因此，本集團於佳兆業健康集團的股權由21.72%增至41.24%，本集團能透過指示佳兆業健康集團的相關活動，控制佳兆業健康集團。佳兆業健康集團成為本公司附屬公司。有關此項交易的進一步詳情載於綜合財務報表附註38(b)。
- (ii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別完成收購Nam Tai及明家聯合24.50%及21.25%的股權，總代價為人民幣919,705,000元及人民幣1,758,036,000元。Nam Tai及明家聯合分別於紐約證券交易所及深訓證券交易所上市。

綜合財務報表附註

17. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下表說明佳兆業健康集團於截至二零一七年十一月十三日(即完成分階段收購佳兆業健康集團之時)止期間的財務資料概要，並已作出調整以反映佳兆業健康集團可識別資產及負債於本集團過往年度完成收購的日期的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	佳兆業健康集團	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	—	158,420
非流動資產	—	366,132
流動負債	—	(64,968)
非流動負債	—	(6,518)
資產淨值	—	453,066
與本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權比例	不適用	21.72%
投資賬面值	—	98,406
商譽	—	283,399
本集團投資賬面值	—	381,805
收益	179,915	25,114
期間／從收購起計來自持續經營業務的溢利／(虧損)	8,604	(7,990)
期間／從收購起計來自已終止業務的虧損	(2,446)	(16,994)
期間／從收購起計溢利／(虧損)	6,158	(24,984)
期間／從收購起計其他全面收入／(虧損)	6,621	(9,531)
期間／從收購起計全面收入／(虧損)總額	12,779	(34,515)

綜合財務報表附註

17. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下表說明Nam Tai及明家聯合自收購起計期間的財務資料概要，並已作出調整以反映Nam Tai及明家聯合可識別資產及負債於本集團年內完成收購的日期的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	Nam Tai 二零一七年 人民幣千元	明家聯合 二零一七年 人民幣千元
流動資產	4,289,073	1,103,611
非流動資產	253,796	763,877
流動負債	(121,620)	(449,832)
非流動負債	(685,988)	(98,755)
資產淨值	3,735,261	1,318,901
與本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權比例	24.50%	21.25%
投資賬面值	915,139	280,266
商譽	-	1,477,770
本集團投資賬面值	915,139	1,758,036
收益	1,272	-
從收購起計期間的虧損	(16,844)	-
從收購起計期間的其他全面收益	15,361	-
從收購起計期間的全面虧損總額	(1,483)	-
來自聯營公司的股息	4,203	-

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
自收購起計年度／期間應佔聯營公司溢利／(虧損)	30,271	(32,897)
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	2,611,660	949,316

綜合財務報表附註

17. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	931,751	—
添置	1,410,775	923,528
重新分類	4,484,925	—
出售	(9,370)	—
應佔合營企業業績	37	8,223
於十二月三十一日	6,818,118	931,751

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議，以收購四家非重大合營企業，總金額為人民幣10,775,000元，及一家重大合營企業，即廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)，總金額為人民幣1,400,000,000元。南天從事物業租賃及開發。

本集團現正評估與收購及開發一幅位於深圳大鵬下沙的土地有關合營安排的現有業務結構，而本集團與合營安排夥伴同意成立三家實體，即深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司及深圳市兆富德旅遊開發有限公司。該等公司具類似風險特徵，因此統稱為「大鵬下沙合營發展項目」。根據合營安排，有關該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意。在初步開發階段，相關土地由本集團及合營安排夥伴各自擁有，因此管理層將其入賬為此合營安排下的合營業務。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團及合營安排夥伴轉讓其土地予該三家實體，本集團有權根據合營協議所載擁有權分佔該三家實體的資產淨值。因此，管理層決定重新分類前合營業務的資產及負債至於合營企業之權益。

17. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零一七年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點/ 成立國家	本集團 持有的已發行 股本/權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司(「愷樂居」)	中國	51%(二零一六年: 51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)	中國	50%(二零一六年: 無)	物業租賃及開發
大鵬下沙合營發展項目	中國	51%(二零一六年: 無)	物業開發

本集團與其他股東分佔上述實體控制權，因此上述實體分類為本集團合營企業。本集團持有權益的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

概無與本集團於合營企業之權益有關的或然負債。

綜合財務報表附註

17. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下表說明南天自收購起計期間及愷樂居年內的財務資料概要，並已作出調整以反映南天可識別資產及負債於本集團年內完成收購的日期的公平值，以及愷樂居於二零一七年十二月三十一日的可識別資產及負債的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	大鵬下沙合營 發展項目 二零一七年 人民幣千元	南天 二零一七年 人民幣千元	愷樂居 二零一七年 人民幣千元	愷樂居 二零一六年 人民幣千元
流動資產	989,029	3,182,375	2,783,507	2,408,625
非流動資產	12,238,863	52,748	652	2
流動負債	(3,219,623)	(104,889)	(981,790)	(600,034)
非流動負債	(1,214,299)	(323,646)	—	—
資產淨值	8,793,970	2,806,588	1,802,369	1,808,593
上述資產及負債金額包括以下項目：				
現金及現金等值項目	367	6,745	57,301	4,624
流動金融負債(不包括應付貿易賬款 及其他應付款項以及撥備)	—	—	(47,937)	—
非流動金融負債(不包括應付貿易賬 款及其他應付款項以及撥備)	(1,214,299)	(323,554)	—	—
與本集團於合營企業之權益的對賬				
本集團擁有權比例	51%	50%	51%	51%
本集團投資賬面值	4,484,925	1,403,294	919,208	922,382
收益	—	71,652	—	—
期內/年度溢利/(虧損)及自收購 起計年度/期內全面收益/(虧損) 總額	—	6,588	(6,224)	(678)
上述期內/年度溢利/(虧損) 包括以下項目：				
所得稅開支	—	2,298	—	—

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本集團應佔自收購起計年度/期間(虧損)/溢利	(83)	8,569
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	10,691	9,369

綜合財務報表附註

18. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	167,642	10,000
收購附屬公司(附註38(g))	—	96,903
添置(附註)	4,234,258	274,686
出售	(1,104)	(213,667)
其他全面收益內的已確認收益淨額	—	(280)
於十二月三十一日	4,400,796	167,642
減：非流動部分	(4,400,796)	(154,538)
流動部分	—	13,104

可供出售金融資產包括以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值列值	—	1,104
非上市股本投資，按成本列值	4,400,796	166,538
	4,400,796	167,642

附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於從事金融服務業務的非上市實體之投資合共為人民幣3,976,000,000元。於收購日期，本集團取得該實體21.98%的股權。誠如綜合財務報表附註4.9所述，本公司董事認為本集團對該實體並無足夠的重大影響力，並分類為可供出售金融資產。
- (b) 本集團投資於從事汽車業務投資的私募股權基金的非上市投資為人民幣199,131,000元，以及其他非上市投資人民幣59,127,000元(二零一六年：人民幣274,686,000元)主要為本集團私募企業基金的投資成本。董事認為被投資方的主要活動為投資控股。

於二零一七年十二月三十一日，賬面總值人民幣4,400,796,000元(二零一六年：人民幣166,538,000元)的非上市股本投資已按成本減累計減值列賬，此乃由於合理公平值估計範圍屬重大，董事認為未能可靠計量公平值。本集團不擬於不久將來出售該等投資。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損。

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，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

19. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	
成本								
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註38)	121,779	107,437	-	-	-	-	-	229,216
添置	-	74,378	-	-	-	-	-	74,378
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	121,779	181,815	-	-	-	-	-	303,594
收購附屬公司(附註38)	210,600	-	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	807,635
添置	-	310,299	-	-	-	-	-	310,299
撤銷	-	(18,856)	-	-	-	-	-	(18,856)
於二零一七年十二月三十一日	332,379	473,258	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,402,672
累計攤銷								
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
攤銷－於行政開支中支銷(附註6)	-	(85,796)	-	-	-	-	-	(85,796)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	(85,796)	-	-	-	-	-	(85,796)
攤銷－於行政開支中支銷(附註6)	-	(119,027)	-	-	-	-	-	(119,027)
撤銷	-	8,388	-	-	-	-	-	8,388
於二零一七年十二月三十一日	-	(196,435)	-	-	-	-	-	(196,435)
賬面淨值								
於二零一七年十二月三十一日	332,379	276,823	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,206,237
於二零一六年十二月三十一日	121,779	96,019	-	-	-	-	-	217,798

19. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所產生之商譽與於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購：(i)佳兆業健康集團；(ii)福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)；及(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)；及於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購：(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司(統稱「上海毅濤集團」)及(v)深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳足球俱樂部」)有關。

就減值測試而言，商譽獲分配至計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的體育營運、計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的娛樂營運、計入其他分部的健康業務、計入其他分部的金融服務業務及計入物業管理分部的物業管理業務的五個現金產生單位(「現金產生單位」)，分別為人民幣121,493,000元、人民幣286,000元、人民幣203,931,000元、人民幣2,462,000元及人民幣4,207,000元。

本公司董事釐定的現金產生單位可收回金額乃基於使用價值計算。計算體育營運現金產生單位的現金流量預測乃以管理層批准的涵蓋九年(二零一六年：十年)期間財務預算為基準，並假設增長率及通脹率分別為每年8%(二零一六年：8%)及每年3%(二零一六年：3%)。現金流量使用12%(二零一六年：12.68%)的稅前貼現率貼現，並反映與相關分部有關特定的風險。財務預算乃按十年業務計劃編製，而九年(二零一六年：十年)業務計劃經考慮根據過往財務業績所推算的業務增長的可持續性及實現業務目標後為適宜。有關市場發展及貼現率的主要假設的價值與外界資料來源一致。於二零一七年十二月三十一日，本公司董事已進行商譽審閱，概無就商譽確認減值虧損(二零一六年：零)。

就健康業務而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值而釐定。該等計算乃根據經管理層批准截至二零一八年十二月三十一日止年度及其後四年以每年38.1%的平均增長率為基準的財務預算，以現金流量預計作出。五年期以外的現金流量乃按3%的增長率推斷。該現金產生單位使用19.5%的貼現率，並以無風險利率、市場回報率及現金產生單位特定因素而產生。主要假設為根據過往慣例及預期未來市場變動估計的年度增長率、估計未來售價及直接成本。董事相信該等假設的任何合理變動將不會使現金產生單位的賬面總值超逾現金產生單位的可收回總金額。

- (b) 該金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至四年。
- (c) 商標及專利、客戶關係、技術及分銷網絡按收購日期的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師D&P China (HK) Limited進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年。

20. 可換股債券應收款項

佳兆業健康集團於二零一六年認購本金總額為5,000,000歐元的可換股債券，債券按固定年利率5%計息，並於發行日期第三週年日支付利息及以歐元計值。於二零一七年十二月三十一日，本集團可贖回債券或行使權利以向發行人認購股本證券。

可換股債券初步以交易價格計量，其亦為經公平市場交易後達致的公平值，而隨後則按按成本(應計利息扣除減值)計量，因為混合式工具之兌換權充分地足以令本集團不能就整份工具取得可靠估算。

變動詳情載列如下：

	人民幣千元
收購附屬公司(附註38(b))	39,794
匯兌調整	146
利息收入	1,388
於二零一七年十二月三十一日	41,328

綜合財務報表附註

21. 發展中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	16,984,725	17,269,019
資本化利息	12,409,299	10,287,223
土地使用權	39,152,558	33,571,451
減：就發展中物業計提撥備	68,546,582 (480,169)	61,127,693 (567,854)
	68,066,413	60,559,839

發展中物業位於中國並按成本列賬。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，合共人民幣63,853,000元(二零一六年：人民幣309,150,000元)之發展中物業撥備已轉撥至持作銷售的已落成物業撥備。

於二零一七年十二月三十一日，總淨額約人民幣35,769,533,000元(二零一六年：人民幣40,017,551,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

22. 持作銷售的已落成物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	19,424,505	17,610,193
減：就持作銷售的已落成物業計提撥備	(1,253,539)	(1,363,960)
	18,170,966	16,246,233

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，賬面值總額約人民幣932,202,000元(二零一六年：人民幣12,971,000元)之本集團已落成物業的若干項目(附註15)已轉移至投資物業。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，人民幣346,129,000元(二零一六年：人民幣860,868,000元)之持作銷售的已落成物業已計提減值，以反映位於中國若干地區的若干已落成物業可變現淨值的減少。此外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，合共人民幣63,853,000元(二零一六年：人民幣309,150,000元)之持作銷售的已落成物業撥備轉撥自發展中物業撥備。

於二零一七年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣12,786,413,000元(二零一六年：5,760,042,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

綜合財務報表附註

23. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	1,964,390	328,002
其他應收款項(附註b)	2,268,769	1,268,750
其他按金(附註c)	3,979,177	612,242
預付款項(附註d)	2,531,677	1,432,918
其他預繳稅項	1,293,895	1,144,740
非金融機構借款之受限制存款(附註e)	1,960,203	–
應收聯營公司款項(附註f)	20,498	400,000
應收合營企業款項(附註g)	879,210	599,390
應收附屬公司非控股權益款項(附註g)	50,718	–
	14,948,537	5,786,042
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b)	(584,880)	–
其他按金(附註c)	(238,980)	–
	(823,860)	–
流動部分	14,124,677	5,786,042

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
90日內	240,801	250,634
91至180日	10,512	–
181至270日	1,612,128	7,825
271至365日	1,006	6
超過365日	99,943	69,537
	1,964,390	328,002

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別為人民幣40,831,000元及零元並未到期。該等結餘主要指來自銷售商業及住宅物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

綜合財務報表附註

23. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(a) (續)

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
逾期少於90日	1,797,872	250,634
逾期91至180日	10,512	—
逾期181至270日	14,226	7,825
逾期271至365日	1,006	6
逾期超過365日	99,943	69,537
	1,923,559	328,002

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘(當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期)，以及銷售擬發展項目有關。本集團存在重大風險集中，此乃由於本集團就來自銷售擬發展項目的應收一名位於中國內地客戶的應收貿易賬款存在重大風險，該名客戶佔二零一七年十二月三十一日應收貿易賬款總額的81.3%(二零一六年：無)。

一般而言，住宅物業客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立住宅物業客戶有關。銷售擬發展項目的應收款項須於協議日期起計180日內償還。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

截至批准刊發此等綜合財務報表之日，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣931,628,000元及人民幣100,590,000元已獲結付。

(b) 該等應收款項主要包括應收票據、政府將就中國土地收購退還的款項及預付第三方款項。

於二零一七年十二月三十一日，為數人民幣895,256,000元為無抵押、按年利率3.8%至12%計息及須於二零一八年償還。

計入預付第三方款項內須於一年後償還的人民幣584,880,000元分類為非流動資產。

(c) 其他按金主要指收購附屬公司的按金人民幣144,402,000元(二零一六年：零)、收購聯營公司的按金人民幣238,980,000元(二零一六年：零)、向項目重建項目夥伴的可退回按金人民幣2,940,376,000元(二零一六年：零)及其他按金人民幣655,419,000元(二零一六年：人民幣612,242,000元)。

(d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。

(e) 該款項為非金融機構借款之受限制按金。

(f) 該等款項並無抵押，以12%的年利率計息，並須於二零一八年內償還。

(g) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於報告日期起計12個月內收回並因此分類為流動資產。

(h) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。

(i) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

24. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，賬面值總額約人民幣2,481,508,000元之本集團收購土地按金的若干項目(附註15)已轉撥至投資物業。

25. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

26. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一七年十二月三十一日，該等保證金達人民幣3,598,458,000元(二零一六年：人民幣3,326,240,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣193,632,000元(二零一六年：人民幣502,626,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註36)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣4,136,943,000元(二零一六年：人民幣1,856,280,000元)，以作為借款(附註29)而存入銀行的保證金。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金人民幣10,541,000元(二零一六年：人民幣11,451,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金及結付稅項。

綜合財務報表附註

27. 受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
受限制現金(附註26)	7,939,574	5,696,597
短期銀行存款	1,232,206	56,917
現金及銀行結餘	11,998,423	10,819,117
	21,170,203	16,572,631

附註：

於二零一七年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年2.00%至3.75%(二零一六年：2.25%至3.25%)及6至12個月(二零一六年：6至12個月)。

於二零一七年十二月三十一日，短期銀行存款人民幣1,021,949,000元(二零一六年：零)已質押作為本集團借款的抵押品(附註29)。

受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以人民幣計值	17,499,846	16,484,602
以港元計值	1,716,425	68,817
以美元計值	1,951,373	19,212
以歐元計值	2,559	—
	21,170,203	16,572,631
減：受限制現金(附註26)	(7,939,574)	(5,696,597)
減：短期銀行存款	(1,232,206)	(56,917)
現金及銀行結餘	11,998,423	10,819,117

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

28. 自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣29,564,933,000元(二零一六年：人民幣27,973,395,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

綜合財務報表附註

29. 借款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(c)	6,824,887	112,815
銀行借款－無抵押	(c)	1,606,325	2,643,664
其他借款－有抵押	(c)	6,255,979	300,000
其他借款－無抵押	(c)	6,273,065	1,828,822
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	2,877,000
來自聯營公司的貸款	(e)	1,104,000	—
		22,173,037	7,762,301
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	34,752,933	18,799,783
強制性可交換債券	(b)	—	1,453,020
銀行借款－有抵押	(c)	36,469,412	43,896,382
銀行借款－無抵押	(c)	2,442,000	3,454,040
其他借款－有抵押	(c)	14,905,519	10,931,290
其他借款－無抵押	(c)	307,086	1,240,000
來自聯營公司的貸款	(e)	123,200	—
		89,000,150	79,774,515
借款總額		111,173,187	87,536,816

綜合財務報表附註

29. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

於二零一六年七月二十一日，債務重組(定義見本公司日期為二零一六年七月二十二日之公告(「該公告」))經已生效，據此，本集團的境外債務，包括各類優先票據、可換股債券、銀行及其他借款(統稱及個別稱為「原境外債務」)已交換為新票據，即該公告所述的A至E系列優先票據及強制性可交換票據(統稱及個別稱為「新境外債務」)。就與原條款有重大不同的交換而言，原境外債務已於生效日期終止確認，而新境外債務已於該日按公平值確認。截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716,143,000元，即已終止確認的有關原境外債務的賬面值與已確認的有關新境外債務的公平值之間的差額，扣除已付的相關費用及交易成本總額。就餘下交換而言，同意費合共人民幣104,346,000元已就有關原境外債務的賬面值作出調整，並於有關新境外債務餘下年期攤銷。

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約(「交換要約」)，據此，A至E系列優先票據已交換為二零二零年到期7.25%優先票據(「新二零二零年票據」)、二零二一年到期7.875%優先票據(「新二零二一年票據」)、二零二二年到期8.50%優先票據(「新二零二二年票據」)及二零二四年到期9.375%優先票據(「新二零二四年票據」)(連同新二零二零年票據、新二零二一年票據及新二零二二年票據統稱「優先票據」)。2,657,937,000美元的A至E系列優先票據(佔未償還A至E系列優先票據本金總額約93.08%)已根據交換要約獲有效提交以供交換及接納。截至二零一七年十二月三十一日，本公司發行額外優先票據，其與交換要約中發行的相應優先票據構成單一序列(「發行新票據」)。

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時按本公司選擇贖回及購回優先票據。由於提早贖回權的估計公平值在初始確認時並不重大，故嵌入式衍生工具並無單獨入賬。經就交易成本作出調整後，優先票據的實際利率介乎每年7.33%至10.36%。

根據現有票據交換要約的購買協議，未償還A至E系列優先票據本金額每1,000美元可交換為優先票據。於二零一七年十二月三十一日，交換要約及發行新票據主要包括：

	新二零二零年票據 千美元	新二零二一年票據 千美元	新二零二二年票據 千美元	新二零二四年票據 千美元
交換要約	228,130	215,385	796,919	1,417,503
發行新票據	231,870	109,615	458,081	1,701,497
	460,000	325,000	1,255,000	3,119,000

新二零二零年票據、新二零二一年票據、新二零二二年票據及新二零二四年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

交換要約並無構成重大修改，支付予A至E系列優先票據持有人的同意費及交換要約應佔的交換部分的交易成本合共為人民幣179,304,000元，已調整相關優先票據的賬面值，並於餘下期間攤銷相關優先票據的成本。於二零一七年十二月三十一日，本金總額197,570,000美元(相等於人民幣1,338,416,000元)的A至E系列優先票據的若干持有人已根據交換要約悉數贖回，結付已於二零一七年八月三日完成。

該等優先票據的公平值已予以確認，並扣除交易成本人民幣31,087,252,000元，已按合約釐定之未來現金流量來源之現值按最接近初步確認日期之日子、於該日及到期前之剩餘時間的市場借貸利率貼現。

此外，本公司於二零一七年十二月二十二日按面值100%發行本金總額為2,325,000,000港元(相等於約人民幣1,943,000,000元)二零一九年到期6.1厘優先票據(「二零一九年私募票據」)。經對交易成本作出人民幣1,646,000元的調整後，二零一九年私募票據的實際年利率為6.05%。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

綜合財務報表附註

29. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

優先票據的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	18,799,783	17,034,527
應計利息(附註8)	2,481,915	1,615,848
已付利息	(2,102,894)	—
贖回優先票據／終止確認若干現有優先票據及其他融資	(1,340,423)	(5,030,137)
已確認優先票據	18,353,584	4,480,668
若干現有優先票據及其他融資應佔的同意費	—	(104,355)
交易成本	(179,304)	(43,381)
匯兌差額	(1,259,728)	846,613
於十二月三十一日的賬面值	34,752,933	18,799,783

(b) 強制性可交換債券／可換股債券

於二零一六年七月二十一日，本公司已註銷二零一五年可換股債券並已發行(其中包括)強制性可交換債券。根據強制性可交換債券的條款，強制性可交換債券將於強制性交換條件獲達成時將自動交換為可換股債券。

於二零一七年六月三十日，所有強制性交換條件已根據可換股債券的條款獲達成，本公司發行可交換可換股債券，以交換本金額為265,898,440美元於二零一九年十二月三十一日(「到期日」)到期的強制性可交換債券。本公司可選擇將到期日延展一年至二零二零年十二月三十一日(「經延展到期日」)。交換強制性可交換債券為可換股債券並無構成重大修改。

根據可換股債券的條款，兌換可換股債券時將予發行的股份數目將按可換股債券本金額(按7.80港元兌1.00美元的固定匯率換算)除以每股2.34港元(當時生效的初步「兌換價」，可予調整)計算。兌換價可因應若干事件作出調整。

可換股債券持有人可按其選擇於經延展到期日；或在發生除牌、停牌及控制權變動時要求本公司贖回可換股債券。

倘(i)本公司已或將因若干法例或法規的修訂而須支付額外稅額；或(ii)本公司股份於刊發贖回通知當日前三十個連續交易日中二十日的收市價為當時生效的兌換價的最少130%；或(iii)原已發行可換股債券的最少90%已獲兌換、贖回或購回及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

由於經延展到期日的購股權估計公平值在初始確認時並不重大，故嵌入式衍生工具並無單獨入賬。

上述兌換權及贖回權被視為可換股債券的嵌入式衍生工具部分，並於各報告日期重新估值。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干可換股債券已由債券持有人交換為884,126,419股每股2.34港元的新普通股。於該年內，行使可換股債券日期的加權平均股價為4.03港元。

可換股債券及強制性可交換債券乃由於本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

綜合財務報表附註

29. 借款(續)

附註：(續)

(b) 強制性可交換債券／可換股債券(續)

衍生工具部分由董事根據獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之評估按公平值計量。衍生工具部分的公平值以自整體可換股債券公平值中扣除負債部分公平值的方法計量，並採用二項式期權定價模式計量。於各兌換日期，換股權及贖回權的公平值總額人民幣1,129,652,000元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益中扣除。

於兌換日期用於該等模式主要輸入數據如下：

	兌換日期
股價	3.00港元至6.66港元
行使價	2.34港元
到期日	2.2至2.5年
無風險利率	0.71%至1.06%
波幅	35.97%至43.19%

該等模式中主要輸入數據的任何變動均可能導致衍生工具部分公平值變動。

於綜合財務狀況表確認的強制性可交換債券／可換股債券的計算如下：

	主負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行可換股債券的初步公平值	1,324,519	248,487	1,573,006
減：交易成本	(14,957)	—	(14,957)
初步確認時的賬面值	1,309,562	248,487	1,558,049
初步確認時的賬面值	1,309,562	248,487	1,558,049
應計利息(附註8)	79,405	—	79,405
匯兌差額	64,053	—	64,053
於二零一六年十二月三十一日及於二零一七年一月一日	1,453,020	248,487	1,701,507
應計利息(附註8)	99,888	—	99,888
交換要約時終止確認金融衍生工具負債	—	(248,487)	(248,487)
已確認金融衍生工具的初步公平值	—	482,264	482,264
已付利息	(41,945)	—	(41,945)
年內公平值變動	—	646,591	646,591
匯兌差額	30,510	797	31,307
終止確認可換股債券	(1,541,473)	(1,129,652)	(2,671,125)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣64,455,797,000元(二零一六年：人民幣55,240,487,000元)已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業(附註14、15、16、21及22)及本集團若干附屬公司及合營企業的股份作抵押。

綜合財務報表附註

29. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款(續)

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備	590,673	344,139
投資物業	15,410,689	13,758,986
土地使用權	287,829	52,471
發展中物業	35,769,533	40,017,551
持作銷售的已落成物業	12,786,413	5,760,042
短期銀行存款	1,021,949	—
受限制現金	4,136,943	1,856,280
受限制按金	1,960,203	—
	71,964,232	61,789,469

本集團的銀行及其他借款乃以本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	56,584,662	49,210,913
— 由本公司作擔保	6,110,830	6,852,238
	62,695,492	56,063,151

本集團其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

(d) 來自一間關連公司的貸款

該等款項為無抵押、以12.0%的利率計息，並須於二零一八年償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自聯營公司的貸款

人民幣123,200,000元的來自聯營公司的貸款為無抵押、按10.0%的年利率計息及須於二零一九年償還，因此分類為非流動負債。人民幣1,104,000,000元餘額為無抵押、以4.35%至12.5%的年利率計息，並須按要求償還。

(f) 於各報告日期的實際利率如下：

	二零一七年	二零一六年
銀行借款(列作非流動負債)	6.7%	6.8%
銀行借款(列作流動負債)	7.0%	6.7%
其他借款(列作非流動負債)	9.6%	10.5%
其他借款(列作流動負債)	11.2%	9.8%
來自聯營公司的貸款(列作非流動負債)	10.0%	—
來自聯營公司的貸款(列作流動負債)	9.4%	—
來自一間關連公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	12.0%
優先票據	6.05%-10.36%	8.27%-12.05%
強制性可交換債券	—	13.58%

(g) 除分別以美元及港元計值的新優先票據、強制性可交換債券以及若干銀行及其他借款合共人民幣33,494,022,000元及人民幣2,643,489,000元(二零一六年：人民幣20,673,857,000元及人民幣280,066,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

30. 金融衍生工具

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於各報告日期按公平值計量且作為負債載列於綜合財務狀況表：		
或然價值權	—	(34,032)
強制性可交換債券的衍生工具部分	—	(229,790)
	—	(263,822)

附註：或然價值權指232,621份每份名義金額為70美元的或然價值權，其持有人有權於相關協議所註明的若干觸發事件發生時就其持有的每份或然價值權收取14美元。該等或然價值權分類作衍生負債。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，或然價值權的衍生工具部分在發生所有觸發事件後已終止確認及重新分類為其他應付款項。

31. 其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註(i))	6,248,743	3,451,509
應計利息	1,605,623	664,659
應計員工成本	258,782	87,400
應付票據	213,030	321,662
應付賠償	154,048	—
有關收購附屬公司的應付代價	2,731,979	695,105
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	1,857,937	—
有關收購可供出售金融資產的應付代價	2,011,935	—
契稅及其他應付稅項	897,896	500,535
已收按金	198,391	171,806
應付聯營公司款項(附註(ii))	925,721	924,157
應付附屬公司非控股權益款項(附註(ii))	315,697	836,019
	17,419,782	7,652,852
減：非流動部分 其他應付款項及應計款項	(104,171)	—
流動部分	17,315,611	7,652,852

其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括應計經營開支，就業務預收第三方墊款及就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

32. 遞延所得稅

當有法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	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	9,699	26,543
遞延稅項負債	(4,411,645)	(4,203,433)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(4,176,890)	(3,130,882)
收購附屬公司(附註38)	(133,658)	—
於損益中確認(附註9)	(91,398)	(1,046,008)
年終	(4,401,946)	(4,176,890)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

自下列項目產生的遞延稅項資產：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一六年一月一日	118,803
於損益中扣除	(5,664)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	113,139
於損益中扣除	(16,844)
於二零一七年十二月三十一日	96,295

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣15,018,605,000元(二零一六年：人民幣12,020,382,000元)。除約人民幣648,689,000元(二零一六年：人民幣457,286,000元)將於二零一八年至二零二一年屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

綜合財務報表附註

32. 遞延所得稅(續)

自下列項目產生的遞延稅項負債：

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的 無形資產 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	—	—	3,188,248	3,188,248
於損益中扣除	—	—	1,040,344	1,040,344
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	4,228,592	4,228,592
收購附屬公司(附註38)	34,389	99,269	—	133,658
於損益中扣除	—	—	522,212	522,212
終止確認 — 從合營業務轉撥至合營企業	—	—	(447,658)	(447,658)
於二零一七年十二月三十一日	34,389	99,269	4,303,146	4,436,804

於二零一七年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣971,605,000元(二零一六年：人民幣848,362,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一七年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣19,432,100,000元(二零一六年：人民幣16,967,239,000元)。

33. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定： 每股面值0.10港元之普通股 於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及 二零一七年十二月三十一日	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	-	4,405,545
已發行及繳足： 於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154
行使購股權時發行股份(附註(a)及39)	44,176,000	4,418	3,923	66,732	70,655
轉換可換股債券時發行股份(附註(b))	884,126,419	88,412,642	78,492	2,592,633	2,671,125
於二零一七年十二月三十一日	6,063,730,329	88,930,603	532,865	6,913,069	7,445,934

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，44,176,000股股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為78,320,000港元（相等於人民幣70,655,000元）。行使時的加權平均股價為每股1.773港元（於二零一六年十二月三十一日：無）。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無發行股份。
- (b) 誠如綜合財務報表附註29(b)所載，截至二零一七年十二月三十一日止年度，可換股債券已按兌換價獲悉數兌換為本公司884,126,419股普通股。可換股債券中之主負債部分及衍生工具部分的賬面值（扣除股份面值）人民幣2,592,633,000元已轉撥至股份溢價。

綜合財務報表附註

34. 本集團的儲備

	購股權			換股權			保留盈利	合計	
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	儲備	資本儲備	其他儲備			儲備
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	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的結餘	382	24,835	834,530	55,328	(487,047)	-	220,824	8,196,538	8,845,390
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(612,590)	(612,590)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	5,881	-	-	-	-	5,881
購股權失效	-	-	-	(6,840)	-	-	-	6,840	-
終止確認於二零一零年發行之 可換股債券所包含的換股權	-	-	-	-	-	-	(220,824)	220,824	-
轉入法定儲備(附註b)	-	-	79,068	-	-	-	-	(79,068)	-
其他	-	-	-	-	-	3,292	-	-	3,292
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	382	24,835	913,598	54,369	(487,047)	3,292	-	7,732,544	8,241,973
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,284,889	3,284,889
年內其他全面(虧損)/收益	-	(1,592)	-	-	-	-	-	-	(1,592)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(1,592)	-	-	-	-	-	3,284,889	3,283,297
行使購股權時發行股份	-	-	-	(25,552)	-	-	-	-	(25,552)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	141,281	-	-	-	-	141,281
購股權失效	-	-	-	(2,126)	-	-	-	2,126	-
轉入法定儲備(附註b)	-	-	45,939	-	-	-	-	(45,939)	-
其他	-	-	-	-	4,281	(3,292)	-	-	989
於二零一七年十二月三十一日 的結餘	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	-	10,973,620	11,641,988

34. 本集團的儲備

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣45,939,000元(二零一六年：人民幣79,068,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註39)授出之購股權之僱員服務價值。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外權益應付代價的差額產生的資本儲備。

綜合財務報表附註

35. 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內收益／(虧損)	3,043,848	(347,511)
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註9)	3,622,579	2,214,306
折舊(附註6及14)	109,124	101,369
土地使用權攤銷(附註6及16)	7,360	6,286
無形資產攤銷(附註6及19)	119,027	85,796
收回其他應收款項壞賬(附註7)	(450,000)	—
來自可供出售金融資產股息收入(附註7)	(22,269)	(20,801)
視作出售一間聯營公司收益(附註7及38(e))	(429)	—
出售可供出售金融資產收益(附註7)	—	(38,505)
匯兌(收益)／虧損淨額(附註8)	(1,300,266)	1,237,330
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註7)	262,332	670,615
撇銷無形資產(附註7)	10,468	—
撥回土地使用權減值虧損(附註7及16)	(2,887)	—
分階段收購一間附屬公司虧損	146,258	—
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項(附註7)	140,510	—
利息收入(附註8)	(185,818)	(39,236)
利息開支(附註8)	1,238,286	922,272
應佔聯營公司業績	(31,685)	40,578
應佔合營企業業績(附註17(b))	(37)	(8,223)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損(附註)	(3,427)	793
投資物業公平值變動(附註15)	(2,088,849)	(4,161,371)
金融衍生工具公平值變動	969,204	21,500
消除金融負債收益(附註29(a))	—	(716,143)
以股份為基礎的付款(附註12)	141,281	5,881
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨值(附註7)	24,786	—
營運資金變動：		
存貨	222	—
發展中物業及持作銷售的已落成物業	4,045,108	10,091,625
應收賬款、按金及其他應收款項	(3,620,629)	7,662,800
收購土地按金	(2,033,401)	(597,244)
可換股債券應收利息收入	(146)	—
擬發展項目的預付款項	336,294	(3,053,465)
按公平值經損益入賬的金融資產	(121,253)	—
受限制現金	37,686	(2,918,519)
自顧客收取的墊款及已收按金	1,534,391	13,447,636
應計建築成本	4,753,355	(3,886,930)
其他應付款項	(4,014,832)	(5,809,096)
經營所得現金	6,666,191	14,911,743

綜合財務報表附註

35. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註14)	9,871	793
已收所得款項	(13,298)	-
出售(收益)/虧損(附註7)	(3,427)	793

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	借貸 人民幣千元	金融 衍生工具 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元
於二零一七年一月一日	87,536,816	263,822	7,652,852
融資現金流量變動：			
其他應付款項增加	-	-	2,824,985
應付聯營公司款項增加	-	-	1,564
應付附屬公司非控股權益款項減少	-	-	(571,040)
銀行及其他借款所得款項	32,383,752	-	-
來自聯營公司貸款所得款項	1,227,200	-	-
發行優先票據所得款項	18,174,280	-	-
償還銀行及其他借款	(21,706,492)	-	-
償還一間關連公司貸款	(2,768,219)	-	-
償還優先票據	(1,340,423)	-	-
融資現金流量變動總額	25,970,098	-	2,255,509
非現金變動			
- 匯兌差額	(1,229,218)	-	-
- 已確認金融開支	7,976,561	-	-
- 終止確認可換股債券	(1,541,473)	-	-
- 終止確認金融衍生工具	-	(1,129,652)	-
- 金融衍生工具公平值變動	-	969,204	-
- 轉撥至合營企業	(765,000)	-	(94,583)
其他變動(附註)	(8,125,983)	(103,374)	(2,345,796)
收購附屬公司，扣除已取得現金	1,351,386	-	9,951,800
於二零一七年十二月三十一日	111,173,187	-	17,419,782

附註：

其他變動主要指利息資本化、計入經營活動的其他應付款項減少及計入投資活動的收購附屬公司應付代價的還款。

綜合財務報表附註

36. 財務擔保合同

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔	30,094,885	21,843,192

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

37. 承擔

(a) 就物業發展開支及收購附屬公司及聯營公司之承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購土地使用權及物業發展活動	31,849,843	27,186,258
—收購附屬公司	834,598	461,400
—收購聯營公司	1,947,851	—
	34,632,292	27,647,658

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
不超過一年	37,528	27,278
超過一年但不超過五年	46,439	29,906
超過五年	3,005	324
	86,972	57,508

37. 承擔(續)

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應付未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
不超過一年	209,090	176,819
超過一年但不超過五年	569,683	427,198
超過五年	193,586	236,789
	972,359	840,806

38. 收購附屬公司

(a) 收購廣州國際玩具中心有限公司(「廣州玩具」)

於二零一七年三月三十日，本集團以現金代價人民幣885,146,000元收購廣州玩具90%股權。於被本集團收購前，廣州玩具主要擁有發展中物業及持作銷售的已落成物業，並經營物業開發業務。收購的目的主要為收購該土地作日後發展。因此，本公司董事認為該項收購實際上應被視作收購發展中物業。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

廣州玩具的可識別資產及負債於收購日期的公平值總額情況載列如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	422
發展中物業	3,054,585
應收賬款、按金及其他應收款項	142,527
現金及銀行結餘	177
應計建築成本	(2,588)
其他應付款項	(2,211,627)
資產淨值	983,496
減：非控股權益	(98,350)
所購入資產淨值	885,146
以現金結算之購買代價	885,146
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(177)
收購一家附屬公司之現金流出	884,969

綜合財務報表附註

38. 收購附屬公司(續)

(b) 收購佳兆業健康集團

於二零一七年十一月十三日，佳兆業健康集團完成供股，使本集團取得佳兆業健康集團的實際控制權，並成為本集團的附屬公司。本集團認為分階段收購為本集團提供分散業務風險的良機。佳兆業健康集團的業績自收購日期(即二零一七年十一月十三日)起合併計入本集團的財務報表。

本集團於完成日期相應重新計量其於佳兆業健康集團的原有權益公平值，並就本集團於佳兆業健康集團的原有權益之公平值重新計量至收購日期公平值確認而引致的虧損人民幣146,258,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

本集團於收購日期於佳兆業健康集團的原有權益之賬面值及公平值詳情概述如下：

	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	381,376
減：原有權益之公平值	(235,118)
分階段收購一間附屬公司虧損	146,258

38. 收購附屬公司(續)

(b) 收購佳兆業健康集團(續)

佳兆業健康集團於收購日期於的可識別資產及負債淨值總額的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	11,943
無形資產(附註19)	589,140
可換股債券應收款項(附註20)	39,794
存貨	2,936
應收賬款、按金及其他應收款項	113,529
現金及銀行結餘	460,066
其他應付款項	(35,642)
遞延稅項負債(附註32)	(99,269)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	1,082,497
減：非控股權益	(636,075)
	446,422
商譽(附註19)	203,931
	650,353
由下列結付：	
— 現金	415,235
— 原有權益之公平值	235,118
	650,353
以現金結算之購買代價	415,235
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(460,066)
收購一家附屬公司之現金流入	(44,831)

自分階段收購佳兆業健康集團完成後，佳兆業健康集團貢獻總收益人民幣15,123,000元及淨虧損人民幣3,831,000元，已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益表。倘分階段收購佳兆業健康集團自二零一七年一月一日起已併入，綜合損益表將呈列備考收益及年度溢利分別增加人民幣195,038,000元及人民幣2,327,000元。

綜合財務報表附註

38. 收購附屬公司(續)

(c) 收購福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)

於二零一七年九月二十九日，本集團以現金代價人民幣8,400,000元收購福建建科的84%股權，以使其業務多元化。福建建科主要從事保險營運。因此，本公司董事認為該項收購構成業務收購。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

自收購產生的可識別資產及負債如下：

	二零一七年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	1,323
預繳稅項	61
現金及銀行結餘	5,685
按公平值計算之可識別資產淨值總額	7,069
減：非控股權益	(1,131)
所購入資產淨值	5,938
商譽(附註19)	2,462
總購買代價	8,400
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	6,400
— 應付款項	2,000
	8,400
以現金結算之購買代價	6,400
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(5,685)
收購一家附屬公司之現金流出	715

福建建科於收購日期起至二零一七年十二月三十一日為本集團貢獻總收益人民幣152,000元及淨虧損人民幣54,000元。倘福建建科自二零一七年一月一日起已併入，綜合損益表將呈列備考收益增加人民幣598,000元及備考年度溢利減少人民幣211,000元。

38. 收購附屬公司(續)

(d) 收購資產

就截至二零一七年十二月三十一日止年度而言，本集團以總代價約人民幣6,318,309,000元收購了若干個別非重大附屬公司的控股權益。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有物業、廠房及設備、於聯營公司之投資、發展中物業、擬發展項目預付款項及收購土地按金。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為物業、廠房及設備、於聯營公司之投資、發展中物業、擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	326,056
於聯營公司之投資	291,406
發展中物業	4,763,197
收購土地按金	2,024,550
擬發展項目預付款項	2,641,487
應收賬款、按金及其他應收款項	1,760,315
預繳稅項	529
現金及銀行結餘	330,963
應計建築成本	(7,274)
借款	(549,836)
其他應付款項	(4,950,952)
資產淨值	6,630,441
減：非控股權益	(312,132)
所購入資產淨值	6,318,309
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	3,785,647
— 應付款項	2,532,662
	6,318,309
以現金結算之購買代價	3,785,647
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(330,963)
收購附屬公司之現金流出	3,454,684

綜合財務報表附註

38. 收購附屬公司(續)

(e) 收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)

於二零一七年十二月三十一日，本集團以代價人民幣5,382,000元收購齊家的額外股權。齊家過往為本集團的聯營公司。於額外收購後，本集團將持有齊家92.26%的實際股權。

本集團於完成日期相應重新計量其於齊家的原有權益公平值，並確認就將本集團於齊家的原有權益重新計量至收購日期公平值而引致的收益人民幣429,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

本集團於收購日期於齊家的原有權益之賬面值及公平值詳情概述如下：

	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	7
減：原有權益之公平值	(436)
視作出售一家聯營公司的收益(附註7)	(429)

38. 收購附屬公司(續)

(e) 收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)(續)

齊家於收購日期的可識別資產及負債淨值總額的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	197
無形資產－其他(附註19)	7,895
應收賬款、按金及其他應收款項	571
現金及銀行結餘	122
自顧客收取的墊款及已收按金	(810)
應計建築成本	(54)
其他應付款項	(6,175)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	1,746
減：非控股權益	(135)
	1,611
商譽(附註19)	4,207
	5,818
由下列結付：	
現金	5,382
原有權益之公平值	436
	5,818
以現金結算之購買代價	5,382
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(122)
收購一家附屬公司之現金流出	5,260

齊家於收購日期起至二零一七年十二月三十一日止期間為本集團貢獻總收益人民幣零元及淨虧損人民幣零元。倘齊家自二零一七年一月一日起已併入，綜合損益表將呈列備考收益增加人民幣1,344,000元及備考年度溢利減少人民幣7,795,000元。

綜合財務報表附註

38. 收購附屬公司(續)

(f) 收購湖南鼎誠達房地產開發有限公司(「鼎誠達」)

於二零一七年十二月二十二日，本集團以現金代價人民幣235,047,000元收購鼎誠達的100%股權。鼎誠達主要從事物業發展。因此，董事認為該項收購構成業務收購。

鼎誠達的可識別資產及負債於收購日期的公平值總值詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	123
發展中物業	878,683
持作銷售的已落成物業	208,957
應收賬款、按金及其他應收款項	74,408
預繳稅項	25,499
現金及銀行結餘	232,723
自顧客收取的墊款及已收按金	(56,337)
應計建築成本	(80,328)
借款	(801,550)
其他應付款項	(212,742)
遞延稅項負債(附註32)	(34,389)
所購入資產淨值	235,047
以現金結算之購買代價	235,047
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(232,723)
收購附屬公司之現金流出	2,324

鼎誠達於收購日期起至二零一七年十二月三十一日止期間為本集團貢獻淨溢利人民幣4,289,000元。倘鼎誠達自二零一七年一月一日起已併入，綜合損益表將呈列備考收益及年度溢利分別增加人民幣121,490,000元及人民幣29,601,000元。

(g) 收購深圳市航運集團有限公司(「深圳航運」)

於二零一六年五月十二日，本集團以現金代價人民幣5,822,438,000元收購深圳航運的70%股權以取得深圳航運的控制權。深圳航運於獲本集團收購前，主要透過一家持有51%股權的附屬公司(「該實體」)持有一幅位於南山區東角頭的土地(「該土地」)及透過其他附屬公司經營水路客貨運業務。收購的目的主要為收購該土地作日後發展，而水路客貨運業務於二零一六年十二月三十一日並不重大。因此，本公司董事認為該項收購實際上應被視作收購土地。

38. 收購附屬公司(續)

(g) 收購深圳市航運集團有限公司(「深圳航運」)(續)

該實體的營業執照已於二零一四年屆滿，且該實體已向法院提交清盤申請。根據中國法律及法規，營業期屆滿後，該實體的合法身份仍然存在，其資產淨值(扣除清盤開支及償還債權人的款項)將根據各自的股權出資比例分派予股東。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

於收購日期確認的資產及負債如下：

	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	311,719
於聯營公司之投資(附註17(a))	8,913
可供出售金融資產(附註18)	96,903
應收賬款、按金及其他應收款項	864,926
收購土地按金	15,575,628
現金及銀行結餘	263,521
自顧客收取的墊款及已收按金	(1,591)
應付所得稅	(19,278)
借款	(510,740)
其他應付款項	(596,930)
資產淨值	15,993,071
減：非控股權益	(10,170,633)
所購入資產淨值	5,822,438
以現金結算之購買代價	5,822,438
所購入之現金及銀行結餘	(263,521)
收購附屬公司之現金流出	5,558,917

綜合財務報表附註

38. 收購附屬公司(續)

(h) 收購深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳足球俱樂部」)

於二零一六年二月五日，本集團以現金代價人民幣203,446,000元收購深圳足球俱樂部的90%股權。董事認為該項收購構成業務收購。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方深圳足球俱樂部可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就該項收購支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的公平值。

	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	1,446
無形資產—與多名運動員之合約(附註19)	107,437
應收賬款、按金及其他應收款項	239,300
現金及銀行結餘	358
應付所得稅	(14,806)
其他應付款項	(225,728)
資產淨值	108,007
減：非控股權益	(10,801)
所購入資產淨值	97,206
以現金結算之購買代價	203,446
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(358)
收購附屬公司之現金流出	203,088
總購買代價	203,446
所購入可識別資產淨值	(97,206)
商譽(附註19)	106,240

38. 收購附屬公司(續)

(i) 收購上海毅濤體育文化傳播有限公司(「上海毅濤」)及廣州星點電影院有限公司(「廣州星點」)

於二零一六年八月二十六日，本集團以現金代價人民幣20,000,000元收購上海毅濤的70%股權，以使其業務多元化。上海毅濤主要從事體育營運。因此，本公司董事認為該項收購構成業務收購。

於二零一六年七月二十二日，本集團以現金代價人民幣9,000,000元收購廣州星點的100%股權，以使其業務多元化。廣州星點主要從事娛樂營運。因此，本公司董事認為該項收購構成業務收購。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就該項收購支付的總代價、所購入的上海毅濤及廣州星點的資產及所承擔負債於收購日期的公平值。

	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	9,801
應收賬款、按金及其他應收款項	32,737
現金及銀行結餘	1,223
其他應付款項	(26,347)
應付所得稅	(85)
資產淨值	17,329
減：非控股權益	(3,868)
所購入資產淨值	13,461
以現金結算之購買代價	8,001
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(1,223)
收購附屬公司之現金流出	6,778
總購買代價	29,000
所購入可識別資產淨值	(13,461)
商譽(附註19)	15,539

綜合財務報表附註

39. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士（包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶）授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權（「購股權」）而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一七年		二零一六年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.908	162,498,000	1.898	178,642,000
年內授出	3.785	362,300,000	—	—
年內行使(附註33)	1.773	(44,176,000)	—	—
年內失效	3.183	(10,108,000)	1.802	(16,144,000)
於十二月三十一日	3.339	470,514,000	1.908	162,498,000

於二零一七年十二月三十一日，114,114,000份(二零一六年：133,776,000)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

39. 購股權(續)

購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股行使價 港元	購股權數目	
			二零一七年	二零一六年
二零一零年六月十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一零年六月九日	3.105	5,350,000	8,250,000
二零一一年三月三十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一一年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一二年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一零年七月二十三日至二零一一年七月二十二日	2.000	3,520,000	6,620,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一零年七月二十三日至二零一二年七月二十二日	2.000	3,520,000	6,620,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一零年七月二十三日至二零一三年七月二十二日	2.000	3,720,000	6,820,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一零年七月二十三日至二零一四年七月二十二日	2.000	4,320,000	7,420,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一零年七月二十三日至二零一五年七月二十二日	2.000	9,137,000	11,540,000
二零一三年六月六日至二零二二年六月五日	二零一二年六月六日至二零一三年六月五日	1.500	4,324,000	7,862,000
二零一四年六月六日至二零二二年六月五日	二零一二年六月六日至二零一四年六月五日	1.500	5,468,000	9,250,000
二零一五年六月六日至二零二二年六月五日	二零一二年六月六日至二零一五年六月五日	1.500	17,847,000	25,122,000
二零一六年六月六日至二零二二年六月五日	二零一二年六月六日至二零一六年六月五日	1.500	18,258,000	25,122,000
二零一七年六月六日至二零二二年六月五日	二零一二年六月六日至二零一七年六月五日	1.500	18,300,000	25,122,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一四年二月二十一日至二零一五年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一四年二月二十一日至二零一六年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一四年二月二十一日至二零一七年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一四年二月二十一日至二零一八年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一四年二月二十一日至二零一九年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一八年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至二零一八年七月十八日	3.550	61,200,000	-
二零一九年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至二零一九年七月十八日	3.550	61,200,000	-
二零二零年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至二零二零年七月十八日	3.550	61,200,000	-
二零二一年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一七年七月十九日至二零二一年七月十八日	3.550	122,400,000	-
二零一八年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一七年九月二十二日至二零一八年九月二十一日	6.660	4,000,000	-
二零一九年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一七年九月二十二日至二零一九年九月二十一日	6.660	4,000,000	-
二零二零年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一七年九月二十二日至二零二零年九月二十一日	6.660	4,000,000	-
二零二一年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一七年九月二十二日至二零二一年九月二十一日	6.660	8,000,000	-
二零一八年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一七年十一月二十九日至二零一八年十一月二十八日	4.370	5,600,000	-
二零一九年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一七年十一月二十九日至二零一九年十一月二十八日	4.370	5,600,000	-
二零二零年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一七年十一月二十九日至二零二零年十一月二十八日	4.370	5,600,000	-
二零二一年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一七年十一月二十九日至二零二一年十一月二十八日	4.370	11,200,000	-
			470,514,000	162,498,000

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

綜合財務報表附註

39. 購股權(續)

購股權計劃(續)

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出(「二零一七年九月授出」)20,000,000份及(「二零一七年十一月授出」)28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 三月 授出	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出
二項式期權定價模式下的 公平值	22,355,000港元	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元	2,592,000港元	543,168,000港元	68,887,000港元	61,987,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元	3.55港元	6.66港元	4.26港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元	3.55港元	6.66港元	4.37港元
年度無風險利率	1.82%-2.33%	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%
預期波幅	40%	40%	44%	45%	43%	42%	43%	44%
預期購股權期限	5-7年	10年						
預期股息回報	無	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣141,281,000元(二零一六年：零)。

40. 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表內的資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貸款及應收款項		
應收賬款、按金及其他應收款項，不包括預付款項及其他預繳稅項	11,122,965	3,208,384
受限制現金(附註26)	7,939,574	5,696,597
短期銀行存款(附註27)	1,232,206	56,917
現金及銀行結餘(附註27)	11,998,423	10,819,117
	32,293,168	19,781,015
可供出售金融資產(附註18)	4,400,796	167,642
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	—

40. 按類別劃分的金融工具(續)

綜合財務狀況表內的負債

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
按攤銷成本列值的其他金融負債		
應計建築成本	15,170,791	10,704,790
借款(附註29)	111,173,187	87,536,816
其他應付款項，不包括契稅及其他應付稅項	16,521,886	7,152,317
	142,865,864	105,393,923
按公平值經損益入賬的負債		
金融衍生工具(附註30)	—	263,822

41. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東及創辦人

郭英成先生(控股股東)及郭俊偉先生(創辦人)

關連公司，由本公司主要股東控制的公司

深圳市富德資源投資有限公司

聯營公司

深圳前海金土財富管理有限公司

深圳市龍城廣場房地產開發有限公司

深圳深信金融控股有限公司

深圳深信金融服務有限公司

深圳深信資本管理有限公司

佳兆業聯合金控(北京)有限公司

合營企業

惠州市愷樂居置業有限公司

深圳市佳賢置業發展有限公司

深圳力高宏業地產開發有限公司

綜合財務報表附註

41. 關連人士交易 (續)

(b) 主要管理層酬金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	174,880	44,386
退休金計劃供款	437	254
以股份為基礎的付款	48,293	1,892
	223,610	46,532

(c) 交易

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自一間聯營公司的廣告收入		9,434	—
來自一間合營企業的諮詢收入		15,727	—
向一間聯營公司支付的財務諮詢費用		8,411	—
來自聯營公司的利息收入	i	32,067	—
向一間關連公司支付的利息開支	ii	439,252	345,240
向一間聯營公司支付的利息開支	iii	21,858	—
向控股股東及創辦人支付的租金開支	iv	2,000	1,943

附註：

- (i) 應付聯營公司款項以12%(二零一六年：12%)的年利率計算利息收入。
- (ii) 來自一間關連公司的貸款以12%(二零一六年：12%)的年利率計算利息開支。
- (iii) 來自聯營公司的貸款以4.35%至12.5%(二零一六年：零)的年利率計算利息開支。
- (iv) 此代表就各辦公室物業分別向創辦人郭俊偉先生及控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連人士的結餘

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註29(e))	1,227,200	—
來自一間關連公司的貸款(附註29(d))	108,781	2,877,000
應收一間聯營公司的廣告收入	9,000	—
應收一間合營企業的諮詢收入	13,337	—
應收聯營公司款項(附註23)	20,498	400,000
應收合營企業款項(附註23)	879,210	599,390
應付聯營公司款項(附註31)	(925,721)	(924,157)
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項及應計款項	(205,683)	(222,663)

綜合財務報表附註

42. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表

	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		
於附屬公司之投資	38,897,195	25,550,718
可供出售金融資產	218,067	–
	39,115,262	25,550,718
流動資產		
按金及其他應收款項	2,005,175	3,015
現金及銀行結餘	1,244,328	1,297
	3,249,503	4,312
流動負債		
借款	835,900	–
金融衍生工具	–	263,822
其他應付款項	44,905	77,171
	880,805	340,993
流動資產／(負債)淨額	2,368,698	(336,681)
總資產減流動負債	41,483,960	25,214,037
非流動負債		
借款	34,752,933	20,252,803
資產淨值	6,731,027	4,961,234
權益		
股本(附註33)	532,865	450,450
股份溢價(附註33)	6,913,069	4,253,704
儲備(附註(a))	(714,907)	257,080
權益總額	6,731,027	4,961,234

已由董事會於二零一八年三月二十七日批准及授權刊發。

郭英成
董事麥帆
董事

綜合財務報表附註

42. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註(a)本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元 (附註34(c))	換股權儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利		合計 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的結餘	55,328	220,824	(105,412)		170,740
年度溢利及全面收益總額	—	—	80,459		80,459
終止確認計入二零一零年發行之可換股債券的換股權	—	(220,824)	220,824		—
以股份為基礎的付款	5,881	—	—		5,881
購股權失效	(6,840)	—	6,840		—
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日的結餘	54,369	—	202,711		257,080
年度虧損及全面虧損總額	—	—	(1,087,716)		(1,087,716)
行使購股權時發行股份	(25,552)	—	—		(25,552)
以股份為基礎的付款	141,281	—	—		141,281
購股權失效	(2,126)	—	2,126		—
於二零一七年十二月三十一日的結餘	167,972	—	(882,879)		(714,907)

43. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本／實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
今盛工程管理諮詢(深圳) 有限公司	中國 二零零一年七月二十七日	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳) 有限公司	中國 二零零四年三月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年六月三日	人民幣 2,826,163,980元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
深圳市南澳佳兆業房地產 開發有限公司	中國 二零零四年二月十五日	人民幣 640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產公司	中國 一九九四年一月十四日	人民幣 35,926,506元	100%	100%	物業開發
桂芳園地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	人民幣 495,750,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	人民幣 372,570,000元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中) 有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中) 有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	人民幣 144,653,000元	100%	100%	酒店管理
株洲佳兆業置業有限公司	中國 二零一一年一月十三日	600,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	人民幣 850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年三月七日	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一一年六月九日	人民幣 518,000,000元	100%	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊) 有限公司	中國 二零一一年六月二十二日	50,000,000美元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
佳兆業地產(武漢)有限公司	中國 二零一一年七月一日	人民幣 547,528,247元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年七月十五日	93,600,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國 二零一一年七月十五日	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	中國 二零一一年八月二十四日	31,000,000美元	100%	100%	物業開發
鞍山佳兆業商業管理有限公司	中國 二零一一年九月二十六日	26,582,581美元	100%	100%	商業管理
佳兆業新都置業(青島) 有限公司	中國 二零一三年二月十八日	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發 有限公司	中國 一九九二年四月十一日	人民幣 98,040,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零七年一月二十九日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司	中國 一九九九年十月二十日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	物業管理
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年三月二十一日	人民幣 12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年十月二十七日	人民幣 202,500,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年九月六日	人民幣 38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國 二零零六年三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國 二零零七年九月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國 二零零八年七月四日	人民幣 10,000,000元	80%	80%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國 二零零七年一月四日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰市泰昌房地產開發有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	人民幣 155,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年十二月十日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
兆瑞景地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	21,056,200美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(鞍山)有限公司	中國 二零一零年十二月十六日	67,000,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一一年六月三日	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	24,210,830美元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	中國 二零一一年十月二十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月三日	人民幣 25,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年八月二十二日	人民幣 20,000,000元	60%	60%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國 二零一三年四月九日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國 二零一四年十二月九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股
博羅縣桂芳園房地產開發有限公司	中國 二零一六年十一月十七日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零零二年 十一月二十二日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
上海裕灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一六年十一月十日	人民幣 30,000,000元	75%	75%	物業開發
重慶市新事通房地產開發有限公司	中國 二零一六年十二月 二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳圳華港灣企業有限公司	中國 一九八四年五月三日	人民幣 21,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市南澳大酒店有限公司	中國 二零零零年九月四日	人民幣 5,000,000元	100%	不適用	物業開發
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司	中國 一九九五年九月二十五日	人民幣 100,000,000元	70%	不適用	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣 30,000,000元	70%	不適用	物業開發
佛山市京粵投資有限公司	中國 一九九零年七月十五日	人民幣 1,500,000元	100%	不適用	物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國 二零零三年十月三十一日	人民幣 370,000,000元	90%	不適用	物業開發
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一七年五月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	物業開發
湖南湘永房地產開發有限公司	中國 二零零九年十月十二日	人民幣 408,160,000元	100%	不適用	物業開發
南京佳兆業佳御房地產開發有限公司	中國 二零一七年七月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一七年七月十四日	人民幣 400,000,000元	100%	不適用	物業開發
蘇州市同佳房地產開發有限公司	中國 二零一七年七月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年三月十七日	人民幣 10,000,000元	80%	不適用	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一七年九月十八日	人民幣 4,093,000元	100%	不適用	物業開發
杭州萬冊置業有限公司	中國 二零一七年八月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	物業開發
湖南鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	不適用	物業開發
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年三月十六日	人民幣 150,600,000元	80%	不適用	物業開發
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十三日	人民幣 8,000,000元	100%	不適用	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年十月十三日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	中國 一九九三年三月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零六年十一月十四日	人民幣 204,680,000元	100%	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國 二零零四年十一月五日	人民幣 420,000,000元	100%	100%	物業開發
廣東佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年七月十二日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年八月二十一日	人民幣 220,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零零年十一月十七日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國 一九九九年一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年一月十七日	人民幣 35,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市華盛投資有限公司	中國 二零零七年八月二十九日	人民幣 60,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	中國 二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年六月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	人民幣 150,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	中國 二零零二年九月四日	人民幣 46,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年五月十八日	人民幣 15,000,000元	100%	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年 十二月二十八日	人民幣 877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年十二月十日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年一月七日	人民幣 260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年二月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司	中國 二零一零年十月九日	人民幣 775,510,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
大連市佳兆業商業經營管理 有限公司	中國 二零一一年三月十八日	人民幣 120,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市鹽田佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一一年四月十九日	人民幣 800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發 有限公司	中國 二零一一年七月六日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南明泰置業發展有限公司	中國 二零零零年十月十二日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年四月二十五日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發 有限公司	中國 二零一二年五月七日	人民幣 918,370,000元	100%	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發 有限公司	中國 二零一一年十二月三十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(上海)有限公司	中國 二零一二年七月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年七月十三日	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一二年八月二日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月十四日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年十二月九日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年十二月 二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國 二零一三年一月二十五日	人民幣 72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年三月六日	人民幣 40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國 二零一三年四月十九日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國 二零一零年二月五日	人民幣 50,000,000元	70%	70%	物業開發
廣州市佳宇房地產開發有限公司	中國 二零一三年五月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州市佳瑞房地產開發有限公司	中國 二零一三年六月五日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國 二零一三年五月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海贏灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年六月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一三年十月十五日	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年六月二十六日	人民幣 98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年八月二日	人民幣 58,820,000元	100%	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	中國 二零一三年八月九日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	人民幣 946,675,000元	100%	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	中國 二零一三年六月二十一日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年九月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	中國 一九九三年十月二十九日	人民幣 168,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年三月二十四日	90,000,000美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	人民幣 450,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年一月二十八日	人民幣 1,086,670,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業商業置業管理(盤錦) 有限公司	中國 二零一一年三月十六日	61,660,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市正昌泰投資諮詢 有限公司	中國 二零零七年六月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業計算機技術開發(深圳) 有限公司	中國 二零零一年十月二十六日	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年七月十六日	10,000港元	100%	100%	物業開發
北京金貿財迅資訊有限公司	中國 二零零五年十二月五日	人民幣 24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十五日	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十三日	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展 有限公司	中國 二零零八年二月二日	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	10,000港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理 有限公司	中國 二零一零年九月十五日	人民幣 110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零一零年 十一月二十四日	1,000美元	100%	100%	投資控股
常州佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一零年十二月八日	人民幣 506,958,095元	100%	100%	物業開發
熙華投資有限公司	香港 二零一一年九月二十一日	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年十一月十七日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月八日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	商業管理

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年五月二日	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發 有限公司	中國 二零一二年七月六日	人民幣 10,000,000元	80%	80%	物業開發
佳兆業左博置業(深圳) 有限公司	中國 二零一二年八月二十一日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中) 有限公司	中國 二零一二年八月一日	244,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年十月三十日	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市西鄉佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一三年五月二十七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
燁楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年五月二十一日	10,000美元	100%	100%	投資控股
惠東縣佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月十三日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月二十日	人民幣 196,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳兆業上品房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月二十一日	人民幣 98,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
成都錦城佳業房地產開發有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年八月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國 二零一二年十一月七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市創展酒店發展有限公司	中國 二零一二年六月十二日	人民幣 10,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年六月五日	人民幣 100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領信息諮詢有限公司	中國 二零一四年十一月三日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商業管理
佳兆業健康集團控股有限公司 (前稱美加醫學科技 有限公司)	百慕達 一九九七年一月二十三日	6,377,000港元	41.24%	不適用	投資控股

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

持有重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

下表載列持有重大非控股權益的本公司非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的		分配至非控股權益的		累計非控股權益	
		擁有權益及投票權比例		全面收益/(虧損)總額			
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳航運及其附屬公司 (「深圳航運集團」)(附註1)	中國	30%	30%	39,326	27,739	10,237,698	10,198,372
佳兆業健康集團(附註2)	百慕達	58.76%	不適用	(7,029)	不適用	629,046	不適用

附註：

- 於二零一七年十二月三十一日，本集團持有深圳航運70%股權(二零一六年：70%)，其間接持有深圳圳華港灣企業有限公司51%股權(二零一六年：51%)。
- 佳兆業健康集團已於聯交所上市。儘管本集團僅得佳兆業健康集團41.24%擁有權，由於本集團擁有絕對比例的持股規模以及其他股東擁有相對分散之股權，董事認為本集團擁有充分之主導投票權權益以指示相關活動。餘下58.76%擁有權由數千名與本集團無關的股東持有，概無任何個別人士擁有10%以上。

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	二零一七年		二零一六年
	佳兆業健康集團 人民幣千元	深圳航運集團 人民幣千元	深圳航運集團 人民幣千元
流動資產	569,541	16,343,660	16,175,854
非流動資產	647,603	563,193	475,459
流動負債	(47,455)	(625,621)	(467,457)
非流動負債	(99,154)	(187,948)	(220,535)
權益	1,070,535	16,093,284	15,963,321
本公司擁有人應佔權益	441,489	5,855,586	5,764,949
非控股權益應佔權益	629,046	10,237,698	10,198,372

綜合財務報表附註

43. 主要附屬公司詳情(續)

	佳兆業健康集團 自收購起 至二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	深圳航運集團 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	深圳航運集團 自收購起至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	15,123	553,056	222,195
期內/年度(虧損)/溢利	(3,831)	140,637	92,463
期內/年度其他全面虧損	(8,131)	(15,983)	—
本公司擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(4,933)	85,328	64,724
非控股權益應佔全面(虧損)/收益總額	(7,029)	39,326	27,739
期內/年度全面(虧損)/收益總額	(11,962)	124,654	92,463
經營活動所得現金淨額	5,958	157,045	196,900
投資活動所用現金淨額	(13,523)	(335,695)	(52,318)
融資活動所得/(所用)現金淨額	508,611	46,299	(105,410)
現金流入/(流出)淨額	501,046	(132,351)	39,172

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,551,580	1,087,064	760,171	848,179	579,528
投資物業	32,025,830	30,690,680	20,738,703	16,256,160	9,595,200
土地使用權	395,815	163,178	162,942	169,228	165,342
於聯營公司之投資	5,284,835	1,331,121	783,175	778,461	—
於合營企業之投資	6,818,118	931,751	—	—	—
可供出售金融資產	4,400,796	154,538	—	—	—
應收賬款、按金及其他應收款項	823,860	—	—	—	—
商譽及無形資產	1,206,237	217,798	—	—	—
長期銀行存款	—	—	1,479	64,695	—
可換股債券應收款項	41,328	—	—	—	—
遞延稅項資產	9,699	26,543	32,207	58,824	197,560
	53,558,098	34,602,673	22,478,677	18,175,547	10,537,630
流動資產					
發展中物業	68,066,413	60,559,839	63,861,735	69,335,835	46,416,918
持作銷售的已落成物業	18,170,966	16,246,233	17,663,012	11,320,631	6,192,231
存貨	2,714	—	—	—	—
可供出售金融資產	—	13,104	10,000	56,823	—
收購土地按金	21,422,522	17,693,750	4,002,386	3,776,684	9,662,066
擬發展項目預付款項	15,925,608	13,620,415	10,566,950	9,617,786	4,025,563
其他資產	—	—	—	—	3,358,856
應收賬款、按金及其他應收款項	14,124,677	5,786,042	5,357,835	3,697,214	3,270,459
預繳稅項	850,499	727,280	298,157	262,507	197,760
金融衍生工具	—	—	—	627	51,450
受限制現金	7,939,574	5,696,597	969,403	1,078,291	1,676,463
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	—	—	—	—
短期銀行存款	1,232,206	56,917	13,974	189,860	263,723
現金及銀行結餘	11,998,423	10,819,117	2,324,546	3,131,154	6,765,970
	159,830,069	131,219,294	105,067,998	102,467,412	81,881,459

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	29,564,933	27,973,395	14,524,168	15,771,087	13,844,861
應計建築成本	15,170,791	10,704,790	14,591,720	14,118,865	8,020,540
應付所得稅	5,649,679	4,440,460	3,989,909	3,879,450	2,817,056
借款	22,173,037	7,762,301	33,713,019	61,256,102	45,446,443
金融衍生工具	—	263,822	—	34,735	—
其他應付款項	17,315,611	7,652,852	5,959,975	4,459,886	2,731,964
	89,874,051	58,797,620	72,778,791	99,520,125	72,860,864
流動資產淨值	69,956,018	72,421,674	32,289,207	2,947,287	9,020,595
資產總值減流動負債	123,514,116	107,024,347	54,767,884	21,122,834	19,558,225
非流動負債					
借款	89,000,150	79,774,515	38,405,150	4,466,896	1,913,250
其他應付款項	104,171	—	—	—	—
遞延稅項負債	4,411,645	4,203,433	3,163,089	2,206,959	1,300,266
	93,515,966	83,977,948	41,568,239	6,673,855	3,213,516
資產淨值	29,998,150	23,046,399	13,199,645	14,448,979	16,344,709
權益					
股本	532,865	450,450	450,450	450,450	434,139
股份溢價	6,913,069	4,253,704	4,253,704	4,253,704	3,861,789
儲備	11,641,988	8,241,973	8,845,390	9,958,817	11,969,010
本公司權益擁有人應佔權益	19,087,922	12,946,127	13,549,544	14,662,971	16,264,938
非控股權益	10,910,228	10,100,272	(349,899)	(213,992)	79,771
權益總值	29,998,150	23,046,399	13,199,645	14,448,979	16,344,709

財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	二零一七年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	32,779,347	17,771,517	10,926,535	19,600,176	19,523,056
銷售成本	(23,845,129)	(15,459,546)	(10,583,158)	(16,729,262)	(13,152,594)
毛利	8,934,218	2,311,971	343,377	2,870,914	6,370,462
其他虧損淨額	(123,454)	(560,512)	(216,339)	(1,742,408)	(428,681)
銷售及市場推廣成本	(896,012)	(842,695)	(559,419)	(798,518)	(861,877)
行政開支	(2,501,232)	(1,745,262)	(1,066,169)	(1,170,986)	(952,013)
投資物業公平值變動	2,088,849	4,161,371	3,824,520	3,626,772	728,712
金融衍生工具公平值變動	(969,204)	(21,500)	(42,219)	(85,772)	51,450
由事故產生的虧損	—	—	—	(482,736)	—
分階段收購一間附屬公司虧損	(146,258)	—	—	—	—
經營溢利	6,386,907	3,303,373	2,283,751	2,217,266	4,908,053
應佔聯營公司業績	31,685	(40,578)	(3,586)	(634)	—
應佔合營企業業績	37	8,223	—	—	—
融資收入	1,486,084	39,236	10,717	25,039	317,519
融資成本	(1,238,286)	(2,159,602)	(2,117,161)	(775,804)	(741,303)
融資收入／(成本)淨額	247,798	(2,120,366)	(2,106,444)	(750,765)	(423,784)
消除金融負債收益	—	716,143	—	—	—
除所得稅前溢利	6,666,427	1,866,795	173,721	1,465,867	4,484,269
所得稅開支	(3,622,579)	(2,214,306)	(1,428,205)	(2,765,935)	(2,293,213)
年內溢利／(虧損)	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056
其他全面虧損，包括重新分類調整其後 可能分類至損益的項目：					
可供出售金融資產之公平值變動， 扣除稅項	—	(210)	—	—	—
換算境外業務的匯兌差額	(6,387)	—	—	—	—
年度其他全面虧損，包括重新分類調整	(6,387)	(210)	—	—	—
年度全面收益／(虧損)總額	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	3,284,889	(612,380)	(1,121,577)	(1,287,484)	2,174,639
非控股權益	(241,041)	264,869	(132,907)	(12,584)	16,417
	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)：					
本公司擁有人	3,283,297	(612,590)	(1,121,577)	(1,287,484)	2,174,639
非控股權益	(245,836)	264,869	(132,907)	(12,584)	16,417
	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)	(1,300,068)	2,191,056

佳兆業集團控股有限公司
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

電話：(852) 8202 6888

www.kaisagroup.com