

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2018年12月31日止年度 全年業績公告

全年業績摘要

- 實現合約銷售人民幣221,098.0百萬元，相應的合約銷售面積約為1,812.1萬平方米，分別增長74.8%及95.2%；
- 已確認收入增長34.2%至人民幣54,781.0百萬元；
- 毛利增加40.3%至人民幣19,057.4百萬元；
- 毛利率從33.3%提升至34.8%；
- 年度淨利潤增長100.3%至人民幣12,047.6百萬元，其中人民幣6,761.0百萬元歸屬於本公司權益持有人；同比增長78.2%；
- 核心盈利*增長104.4%至人民幣10,187.6百萬元，其中人民幣5,663.1百萬元歸屬於本公司權益持有人；同比增長83.4%；
- 手頭現金**總額為人民幣47,655.8百萬元；
- 淨負債與權益比率自去年末100.4%降低至本年末的78.6%；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣30分。

* 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益或虧損及出售投資物業（包括直接出售及轉讓資產及股權）產生的收益或虧損（無論為直接或透過股權轉讓），包括在其他收益內所列者，但不包括與借款有關的未變現外匯收益或虧損及出售若干從事住宅物業管理業務的子公司的除稅後收益。

** 包括受限制現金。

新城發展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其子公司（「本集團」）截至2018年12月31日止年度的合併財務業績，連同2017年年度的比較數字如下：

合併財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,014,910	2,919,703
投資物業		40,758,000	23,496,000
無形資產		539,109	59,503
於聯營公司的投資		6,840,149	1,953,166
於合營企業的投資		12,633,050	11,966,336
遞延所得稅資產		3,031,448	1,658,730
可供出售金融資產		-	1,099,526
按攤銷成本計量的金融資產		734,735	-
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		1,032,194	-
衍生金融工具		-	162,539
商譽		10,260	777
土地使用權		427,949	429,592
其他應收款項及預付款項	5	463,427	727,710
非流動資產總額		69,485,231	44,473,582
流動資產			
租賃土地預付款項		13,610,385	9,808,432
完工待售或在建銷售物業		145,596,570	76,396,636
貿易和其他應收款項及預付款項	5	58,906,517	34,071,920
按攤銷成本計量的其他金融資產		220,001	-
合同取得成本		1,229,533	-
衍生金融工具		151,475	-
受限制現金		6,441,945	4,105,100
現金和現金等價物		41,213,881	20,542,676
流動資產總額		267,370,307	144,924,764
資產總額		336,855,538	189,398,346

合併財務狀況表（續）

於2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本：面值	6	4,813	4,609
儲備		19,147,278	12,776,397
		19,152,091	12,781,006
非控股權益		26,568,692	11,851,538
權益總額		45,720,783	24,632,544
負債			
非流動負債			
借款	7	56,515,373	34,108,070
遞延所得稅負債		3,720,666	1,755,493
貿易和其他應付款項	8	144,505	—
非流動負債總額		60,380,544	35,863,563
流動負債			
貿易和其他應付款項	8	75,524,146	56,558,252
收取客戶暫借款		435,133	50,866,242
合約負債		118,230,992	—
即期所得稅負債		9,476,038	6,204,479
借款	7	24,987,790	15,273,142
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債		2,069,576	—
衍生金融工具		12,478	—
應付股息		18,058	124
流動負債總額		230,754,211	128,902,239
負債總額		291,134,755	164,765,802
權益及負債總額		336,855,538	189,398,346

合併利潤表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	9	54,780,995	40,820,316
銷售及服務成本	10	(35,723,588)	(27,239,193)
毛利		19,057,407	13,581,123
投資物業公允價值收益		3,285,089	1,331,853
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值虧損		(235,790)	—
銷售及營銷費用	10	(2,374,416)	(1,831,870)
行政開支	10	(2,650,816)	(2,266,887)
金融資產減值虧損淨額		(157,769)	—
其他收入		97,929	41,792
其他開支		(23,788)	(2,486)
其他收益 — 淨額		840,148	301,048
經營利潤		17,837,994	11,154,573
財務收入	11	229,626	176,332
融資成本	11	(969,568)	(844,529)
融資成本 — 淨額	11	(739,942)	(668,197)
應佔聯營公司業績		990,068	266,631
應佔合營企業業績		559,380	(10,597)
除所得稅前利潤		18,647,500	10,742,410
所得稅開支	12	(6,599,934)	(4,728,785)
年度利潤		12,047,566	6,013,625
應佔年度利潤：			
— 本公司權益持有人		6,761,004	3,793,998
— 非控股權益		5,286,562	2,219,627
		12,047,566	6,013,625
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本每股盈利	13	人民幣1.15元	人民幣0.67元
— 每股攤薄盈利	13	人民幣1.12元	人民幣0.67元

合併全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度利潤	<u>12,047,566</u>	<u>6,013,625</u>
其他全面收益		
可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差額	<u>(304,371)</u>	<u>(3,065)</u>
可能不會重新分類至損益之項目		
— 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產公允價值變動	<u>10,674</u>	<u>20,077</u>
年度全面收益總額	<u>11,753,869</u>	<u>6,030,637</u>
應佔年度全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	<u>6,565,699</u>	3,804,087
— 非控股權益	<u>5,188,170</u>	<u>2,226,550</u>
	<u>11,753,869</u>	<u>6,030,637</u>

財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資業務。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

為籌備本公司股份首次在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，本集團進行重組（「重組」），據此，本公司成為組成本集團各子公司之控股公司。重組之詳情載於本公司日期為2012年11月19日之招股章程。

本公司股份於2012年11月29日開始在聯交所主板上市（「上市」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

合併財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

合併財務報表按照歷史成本法編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出調整。

(iii) 本集團採納的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期，故本集團因採納下列準則而更改其會計政策及進行調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入
- 香港財務報告準則第2號（修訂本）— 以股份為基礎付款交易的分類及計量
- 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

- 2014年至2016年週期之年度改進
- 香港會計準則第40號 (修訂本) – 投資物業轉撥，及
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 第22號外幣交易及預付代價。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響披露於附註3。其他上述準則、修訂及詮釋現時與本集團無關或且並無對本集團財務報表產生任何重大影響。

(iv) 已頒佈但本集團尚未採納的準則的影響

已頒佈但於本集團2018年1月1日後開始的財政年度並未強制生效，且本集團並無提早採納的若干新訂會計準則、現有準則之修訂及詮釋。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 第23號	所得稅項處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的預付款項特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業之 長期權益	2019年1月1日
香港會計準則第19號 (修訂本)	修訂、縮減或結算計劃	2019年1月1日
香港財務報告準則之 年度改進	香港財務報告準則之年度改進 (2015年至2017年週期)	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2022年1月1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)	投資者及其聯營公司或 合營企業出售或貢獻資產	待釐定

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋之影響。根據初步評估，除香港財務報告準則第16號外，採納之上列準則、修訂及詮釋於生效時預期不會對財務報表造成重大影響。

變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，其將會導致幾乎所有租賃須由承租人在資產負債表內確認。根據新訂準則，資產 (租賃資產的使用權) 及支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

影響

本集團為現時分類為經營租賃的若干樓宇之承租人。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣409,631,000元。於該等承擔中，涉及短期租賃之承擔約人民幣135,371,000元及涉及低價值租賃之承擔人民幣245,000元（將均以直線法於全面收益表確認為開支）。就餘下租賃承擔而言，本集團預計於2019年1月1日確認使用權資產約人民幣236,247,000元及租賃負債人民幣236,247,000元。資產淨值將不會變動。然而，由於部分負債呈列為流動負債，流動資產淨額將減少人民幣54,233,000元。由於採納新規定，本集團預計2019年除稅後淨利潤將減少約人民幣4,954,000元。由於租賃負債本金部分的償還將被分類為融資活動所得現金流量，故經營現金流量將增加而融資現金流量減少約人民幣56,891,000元。

本集團持有若干投資物業，且為該等投資物業的出租人。就出租人而言，會計處理大致維持不變，因此本集團預計不會因新訂準則產生的該等安排對財務報表造成任何重大影響。然而，其將須作出額外披露。

本集團採納日期

本集團將於強制採用日期2019年1月1日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量（經任何預付或應計租賃開支調整）。

概無其他尚未生效的準則預期會對本集團現時或未來之報告期，以及可見未來之交易產生重大影響。

2.2 於截至2018年12月31日止年度首度適用之會計政策

本集團擁有悉數分類為負債之可換股債券，原因為該等可換股債券乃以本公司功能貨幣以外之貨幣發行。由於該等工具包括嵌入式衍生工具，其乃於初始確認時被指定為按公允價值計量且其變動計入當期損益，因此，其嵌入式轉換特性屬不可分割。所有與被指定為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具有關之交易成本於產生時支銷。

有關本公司自有信貸風險之公允價值變動成分於其他全面收益中確認。有關信貸風險之計入其他全面收益之金額不須轉回至損益，惟變現時轉撥至保留盈利。有關市場風險之公允價值變動於損益中確認。

3 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入對本集團財務報表的影響。

3.1 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，本集團並未就香港財務報告準則第9號的影響重列過往期間。此外，本集團選擇應用香港財務報告準則第15號項下的修改追溯法。因此，該等比較數字並未重列。

3.2 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

由於自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故此會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文，並無重列比較數字。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號對本集團保留盈利之總影響如下：

	附註	2018年1月1日 人民幣千元
將投資自可供出售重新分類至按公允價值計量且 其變動計入當期損益	(a)	20,904
增加貿易應收款項撥備	(b)	(1,167)
增加其他應收款項撥備	(b)	(263,284)
增加有關減值撥備之遞延稅項資產		65,265
總影響		(178,282)
保留盈利的調整		(115,747)
非控股權益的調整		(62,535)

(a) 分類及計量

於2018年1月1日（首次應用香港財務報告準則第9號的日期），本集團管理層評估對本集團持有金融資產應用何種商業模式並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適合類別。此重新分類的主要影響如下：

	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益 人民幣千元
金融資產 – 2018年1月1日			
於2017年12月31日之年末結餘	1,099,526	-	-
將投資自可供出售重新分類至按公允價值計量 且其變動計入當期損益	(1,027,427)	1,027,427	-
將投資自可供出售重新分類至按公允價值計量 且其變動計入其他全面收益	(72,099)	-	72,099
	<u>(72,099)</u>	<u>-</u>	<u>72,099</u>
於2018年1月1日之年初結餘 – 香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>1,027,427</u>	<u>72,099</u>

於2018年1月1日，有關可供出售金融資產之相關公允價值收益人民幣20,904,000元自其他儲備轉撥至保留盈利。

由於新規定僅影響指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的會計處理，而本集團於2018年1月1日並無任何該等負債，故本集團金融負債的會計處理將不受影響。終止確認之規則已自香港會計準則第39號轉移，且並無變動。

(b) 金融資產減值

本集團擁有以下受香港財務報告準則第9號新訂預期信貸虧損模式規限的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項

本集團就上述各項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

雖然現金和現金等價物亦受香港財務報告準則第9號減值規定的規限，但所識別的減值虧損並不重大。

(i) 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損撥備，其規定對所有貿易應收款項計提使用年期之預期虧損撥備。於2018年1月1日，確認保留盈利人民幣1,167,000元。確認遞延稅項資產人民幣292,000元。

(ii) 其他應收款項

就於2018年1月1日已經到位的其他應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般模式，由於信貸風險未於初步確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。於2018年1月1日，人民幣263,284,000元已於保留盈利中確認。確認遞延稅項資產人民幣64,973,000元。

3.3 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入 – 採納之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建築合約（「香港會計準則第11號」）有關確認、分類及計量收入及成本的條文。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號對本集團保留盈利之總影響如下：

	附註	2018年1月1日 人民幣千元
就成本確認資產以履行子公司合約	(a)	488,493
就成本確認資產以履行聯營公司合約	(a)	1,027
就成本確認資產以履行合營企業合約	(a)	26,637
遞延稅項負債增加		<u>(122,124)</u>
總影響		<u>394,033</u>
保留盈利的調整		262,800
非控股權益的調整		131,233

(a) 獲取合約所產生成本之會計處理

根據香港財務報告準則第15號，不符合資格確認為資產之成本於產生時列為開支。與合約直接相關、產生用於履行合約之資源及預期將獲收回之成本資本化為合同取得成本。於2018年1月1日，本集團有關取得合約作為增量成本之資本化成本為人民幣488,493,000元。同時，由於合同取得成本資本化，本集團分別增加聯營公司投資餘額及合營企業投資額人民幣1,027,000元及人民幣26,637,000元。已確認相應之遞延稅項負債人民幣122,124,000元。

(b) 呈列與客戶合約相關的資產及負債

有關物業開發及銷售合約及管理服務合約之合約負債人民幣50,866,242,000元過往計入預收客戶款項及重新分類至香港財務報告準則第15號項下之合約負債。

(c) 合約存在之重大融資成分

本集團擁有自轉讓承諾貨品或服務予客戶至客戶付款間之期間有不同之合約。因此，本集團就貨幣時間值之交易價格作出調整。於2018年1月1日，合約負債之調整為人民幣1,245,166,000元。

4 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。董事長王先生被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部信息報告的方式一致。本集團概無合併營運分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團股份有限公司（前稱「新城控股集團有限公司」），一家在上海證券交易所上市的公司（「A股公司」或「新城控股」）。
- 不屬於A股公司的物業管理及其他服務公司（「非A股公司」）。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2018年12月31日止年度				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	54,133,311	716,791	54,850,102	(69,107)	54,780,995
— 於一時點	51,096,362	374,724	51,471,086	(4,381)	51,466,705
— 隨時間	1,753,593	342,067	2,095,660	(24,229)	2,071,431
— 租金收入	1,283,356	—	1,283,356	(40,497)	1,242,859
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	19,094,619	792,840	19,887,459	(1,239,959)*	18,647,500
投資物業公允價值收益	3,285,089	—	3,285,089	—	3,285,089
財務收入	186,680	509,021	695,701	(466,075)	229,626
融資成本	(922,778)	(512,865)	(1,435,643)	466,075	(969,568)
折舊及攤銷	(264,079)	(180,498)	(444,577)	—	(444,577)
應佔聯營公司業績	951,683	38,385	990,068	—	990,068
應佔合營企業業績	560,039	(659)	559,380	—	559,380

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的分部利潤總額	18,647,500
所得稅開支	(6,599,934)
年度利潤	<u>12,047,566</u>

截至2018年12月31日

分部資產	<u>330,318,417</u>	<u>14,718,956</u>	<u>345,037,373</u>	<u>(8,181,835)</u>	<u>336,855,538</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	6,288,449	5,031,770	11,320,219	(4,480,070)*	6,840,149
於合營企業的投資	12,520,106	112,944	12,633,050	-	12,633,050
添置非流動資產 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>16,160,864</u>	<u>193,275</u>	<u>16,354,139</u>	<u>-</u>	<u>16,354,139</u>
分部負債	<u>279,361,543</u>	<u>13,996,032</u>	<u>293,357,575</u>	<u>(2,222,820)</u>	<u>291,134,755</u>

* 對銷主要指非A股聯營公司於由A股公司控制的公司的權益。

	截至2017年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>40,525,685</u>	<u>320,599</u>	<u>40,846,284</u>	<u>(25,968)</u>	<u>40,820,316</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	11,268,492	(25,508)	11,242,984	(500,574)*	10,742,410
投資物業公允價值收益	1,331,853	-	1,331,853	-	1,331,853
財務收入	154,143	172,852	326,995	(150,663)	176,332
融資成本	(533,194)	(461,998)	(995,192)	150,663	(844,529)
折舊及攤銷	(180,695)	(160,383)	(341,078)	-	(341,078)
應佔聯營公司業績	244,896	21,735	266,631	-	266,631
應佔合營企業業績	<u>(20,508)</u>	<u>9,911</u>	<u>(10,597)</u>	<u>-</u>	<u>(10,597)</u>

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前分部利潤總額	10,742,410
所得稅開支	<u>(4,728,785)</u>
年度利潤	<u>6,013,625</u>

於2017年12月31日

分部資產	<u>183,526,661</u>	<u>10,705,682</u>	<u>194,232,343</u>	<u>(4,833,997)</u>	<u>189,398,346</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	1,522,878	430,288	1,953,166	-	1,953,166
於合營企業的投資	11,864,142	102,194	11,966,336	-	11,966,336
添置非流動資產 (金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>10,603,401</u>	<u>388,891</u>	<u>10,992,292</u>	<u>-</u>	<u>10,992,292</u>
分部負債	<u>157,544,887</u>	<u>10,575,608</u>	<u>168,120,495</u>	<u>(3,354,693)</u>	<u>164,765,802</u>

5 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	309,362	116,677
應收票據	89,605	4,000
貿易應收款項總額	398,967	120,677
減：減值虧損	(3,094)	—
貿易應收款項－淨額	395,873	120,677
預付款項		
— 預付所得稅和土地增值稅	5,145,787	2,219,597
— 預付增值稅及將予扣除之進項增值稅	6,197,867	2,160,103
— 預付附加費及其他稅項	344,843	186,055
— 預付建設成本	560,693	497,393
— 其他	723,146	432,066
	12,972,336	5,495,214
應收政府款項		
— 重建村落的誠意金	2,300,000	2,000,000
— 投標保證金	345,000	—
— 交由政府指定機構託管的預收客戶款項	187,759	36,211
— 政府發行之購屋者票據	294,478	250,382
— 於住房公積金中心的按金	140,923	136,940
— 物業維護保證金	183,340	171,607
— 其他	1,557,689	577,459
	5,009,189	3,172,599
減：減值虧損	(5,009)	—
	5,004,180	3,172,599
應收關連方款項	24,350,112	16,019,760
減：減值虧損	(243,501)	—
	24,106,611	16,019,760
應收合營企業夥伴款項	5,636,983	3,788,658
應收子公司非控股股東款項	9,983,992	2,737,549
	15,620,975	6,526,207
減：減值虧損	(156,210)	—
	15,464,765	6,526,207
應收其他方款項		
— 向被投資公司貸款	390,485	339,081
— 其他按金	121,901	114,077
— 收購子公司所付按金	—	1,055,097
— 應收銀行貸款權利	—	1,355,781
— 其他	944,819	617,757

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
減：特定項目之減值虧損	<u>1,457,205</u> <u>(16,620)</u>	<u>3,481,793</u> <u>(16,620)</u>
減：其他減值虧損	<u>(14,406)</u>	<u>—</u>
	<u>1,426,179</u>	<u>3,465,173</u>
貿易和其他應收款項及預付款項總額	59,808,784	34,816,250
減：減值虧損總額	(438,840)	<u>(16,620)</u>
	<u>59,369,944</u>	<u>34,799,630</u>
減：非即期部分	<u>(463,427)</u>	<u>(727,710)</u>
即期部分	<u>58,906,517</u>	<u>34,071,920</u>

於2018年及2017年12月31日的貿易應收款項及應收票據的賬齡如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	367,084	120,677
一年至兩年	31,883	<u>—</u>
	<u>398,967</u>	<u>120,677</u>

於2018年及2017年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2018年及2017年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2018年及2017年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

6 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣千元
於2018年1月1日之年初結餘	5,658,000,000	4,609
發行新股份(i)	267,168,000	219
購回及註銷(ii)	<u>(18,168,000)</u>	<u>(15)</u>
於2018年12月31日之結餘	<u>5,907,000,000</u>	<u>4,813</u>

(i) 於2018年1月18日，本公司以配售價每股5.86港元（相等於約人民幣4.81元）發行267,168,000股普通股。所得款項總額1,565,604,000港元（相等於約人民幣1,283,952,000元）扣除相關發行開支18,866,000港元（相等於約人民幣15,472,000元）後，入賬列作股本增加267,000港元（相等於約人民幣219,000元）及股份溢價增加1,546,471,000港元（相等於約人民幣1,268,261,000元）。

(ii) 截至2018年12月31日止年度，本公司以145,309,000港元（相等於約人民幣127,320,000元）購回26,168,000股股份，其中18,168,000股股份截至2018年12月31日已註銷，而8,000,000股股份截至2018年12月31日計入儲備，且其後於2019年1月註銷。

7 借款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款及非銀行金融機構	30,360,065	19,701,362
— 信託融資安排	3,576,239	3,116,452
— 優先票據	4,408,200	2,261,099
— 擔保優先票據	8,067,678	1,281,435
— 資產支持票據	2,100,000	2,100,000
	<u>48,512,182</u>	<u>28,460,348</u>
非即期、無抵押：		
— 中期票據	6,500,000	4,500,000
— 私募票據	4,500,000	2,000,000
— 公司債券	11,193,345	11,543,927
	<u>22,193,345</u>	<u>18,043,927</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(14,190,154)</u>	<u>(12,396,205)</u>
	<u>56,515,373</u>	<u>34,108,070</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款	1,339,067	1,041,937
— 信託融資安排	2,212,060	—
— 擔保優先票據	2,058,022	—
— 證券化安排下的融資	1,811,800	—
	<u>7,420,949</u>	<u>1,041,937</u>
即期、無抵押：		
— 銀行貸款	136,687	—
— 公司債券	840,000	1,085,000
— 短期商業票據	2,400,000	—
— 信託融資安排	—	750,000
	<u>3,376,687</u>	<u>1,835,000</u>
長期借款的即期部分	<u>14,190,154</u>	<u>12,396,205</u>
	<u>24,987,790</u>	<u>15,273,142</u>

8 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	26,291,978	20,573,426
應付票據	1,680,056	2,020,262
應付關連方款項	31,415,600	24,968,538
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	1,215,328	2,186,793
應付子公司非控股股東的暫借款	5,812,882	1,982,049
應計工資	1,360,853	1,186,074
項目公司潛在投資者所繳金額	1,679,451	504,650
增值稅和其他應付稅項	1,623,750	834,002
項目建設投標保證金及租賃押金	1,506,274	715,677
應付利息	1,212,088	624,487
A股公司限制性股票激勵計劃的參與者所繳款項	61,862	145,460
潛在房產購買者支付的誠意金	317,287	142,838
代收契稅	80,551	125,256
代收保養及裝修費	138,197	50,242
其他	1,272,494	498,498
	75,668,651	56,558,252
減：非即期部分	(144,505)	—
即期部分	75,524,146	56,558,252

貿易應付款項及應付票據於2018年及2017年12月31日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	23,829,427	21,256,762
一年至兩年	3,479,076	831,622
兩年至三年	593,155	169,898
三年以上	70,376	335,406
	27,972,034	22,593,688

於2018年及2017年12月31日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2018年及2017年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

9 收入

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於一個時點確認的來自客戶合同收入		
A股公司		
— 銷售物業	50,838,235	38,790,128
— 其他服務	258,127	210,423
非A股公司		
— 其他服務	370,343	147,670
	<u>51,466,705</u>	<u>39,148,221</u>
隨時間確認的來自客戶合同收入		
A股公司		
— 商業物業管理服務	905,831	421,144
— 其他服務	823,533	504,486
非A股公司		
— 其他服務	342,067	172,929
	<u>2,071,431</u>	<u>1,098,559</u>
租金收入	<u>1,242,859</u>	<u>573,536</u>
	<u>54,780,995</u>	<u>40,820,316</u>

10 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷費用及行政開支的開支：

	截至2018年12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權成本	11,799,749	11,064,593
建設成本	15,935,062	12,327,734
資本化利息	5,154,272	1,516,587
稅金及附加費	327,362	605,779
完工待售或在建銷售物業的減值撥備	263,684	13,267
物業、廠房及設備折舊	397,925	325,474
無形資產及土地使用權攤銷	46,652	15,604
銀行手續費	123,228	80,778
員工成本	3,248,609	2,963,833
招待費	202,863	114,055
印花稅及其他稅項	334,662	186,844
專業費用	138,050	98,612
核數師酬金		
— 本集團的年度審計及中期審計	2,400	2,400
— A股公司核數師對該公司的年度審計	4,200	3,600
— 非審計服務	1,041	2,500
銷售佣金	287,088	263,310
廣告及宣傳費用	1,027,253	744,370
租賃開支	187,313	85,774
差旅費用	226,278	94,151
其他應收款項撥備	—	16,620
其他開支	1,041,129	812,065
銷售成本、銷售及營銷費用及行政開支總計	40,748,820	31,337,950

11 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資成本		
— 借款利息	(4,025,386)	(2,501,117)
— 向客戶預售的所得款項利息	(5,360,337)	—
— 減：資本化利息	<u>8,850,411</u>	<u>1,673,192</u>
	<u>(535,312)</u>	<u>(827,925)</u>
— 提早贖回優先票據的虧損	—	(191,810)
— 與借款有關之匯兌(虧損)/收益淨額	(722,143)	333,491
— 與現金和現金等價物有關之匯兌收益/(虧損)淨額	<u>287,887</u>	<u>(158,285)</u>
融資成本總額	<u>(969,568)</u>	<u>(844,529)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>229,626</u>	<u>176,332</u>
融資成本淨額	<u>(739,942)</u>	<u>(668,197)</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	2,851,589	2,475,278
— 中國企業所得稅	<u>3,729,925</u>	<u>2,607,704</u>
	<u>6,581,514</u>	<u>5,082,982</u>
遞延所得稅	<u>18,420</u>	<u>(354,197)</u>
年度列支的所得稅總額	<u>6,599,934</u>	<u>4,728,785</u>

香港利得稅

本集團按16.5%對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度錄得來自香港的估計應課稅溢利（2017年：16.5%）。

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2018年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣84,974,000元（2017年：人民幣53,695,000元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等子公司的大部份盈利。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

13 每股盈利

年內每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔合併利潤（人民幣千元）	6,761,004	3,793,998
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>5,903,687</u>	<u>5,658,000</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u><u>1.15</u></u>	<u><u>0.67</u></u>

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股的加權平均數以假設轉換所有攤薄潛在普通股計算。本公司擁有一種攤薄潛在普通股：可換股債券。已假設該等可換股債券獲轉換為普通股。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司普通權益持有人應佔合併利潤(人民幣千元)	6,761,004	3,793,998
加：可換股債券之利息調整扣除稅項(人民幣千元)	58,746	—
於計算每股攤薄盈利時本公司權益持有人 應佔合併利潤(人民幣千元)	6,819,750	3,793,998
已發行普通股加權平均數(千股)	5,903,687	5,658,000
加：最大轉換數(千股)	205,933	—
於計算每股攤薄盈利時已發行及 潛在普通股加權平均數(千股)	6,109,620	5,658,000
每股攤薄盈利(人民幣)	1.12	0.67

14 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.3元 (2017年：人民幣0.162元)	1,769,700	959,877
特別股息每股普通股港幣7分(2017年：港元：無)	367,894	—

年內並無宣派中期股息(2017年：無)。

於2019年3月8日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬及保留盈利派發2018年度末期股息每股普通股人民幣0.3元。擬派股息並無於此等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2019年12月31日止年度的儲備撥付。

董事會會議於2018年3月14日建議使用股份溢價賬派發2017年末期股息每股普通股人民幣0.162元，共人民幣959,877,000元，由於7,622,000股股份於2018年4月購回，故該金額其後下調至人民幣958,642,000元，並已於2018年5月2日舉行的本公司股東週年大會批准。該股息已於2018年內悉數支付。

於2018年8月，董事會向本公司股東宣派特別股息每股港幣7分，合共414,228,000港元。(相當於人民幣367,894,000元)。該股息已於2018年內悉數支付。

15 結算日後事件

分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債且於2018年12月31日賬面值為人民幣2,069,576,000元的可換股債券已於2019年2月10日到期，可換股債券本金額悉數未獲轉換。本公司已悉數贖回未獲轉換的可換股債券，有關贖回價相等於未獲轉換債可換股券本金額2,346,000,000港元的100%，連同其所有應計及未付利息，並已根據可換股債券條款及條件完成其後所有相關程序。

管理層討論與分析

整體概覽

2018年，本集團持續貫徹「區域聚焦、快速周轉、產品多元化」的發展戰略，實現了自身商業規模的跨越發展。本集團實現合約銷售人民幣221,098.0百萬元，同比增長74.8%，超額完成全年銷售目標的22.8%，行業排名躋身全國第8位，開創了本集團發展的又一個里程碑。報告期內，本集團實現收入人民幣54,781.0百萬元，同比增長約34.2%；實現歸屬於本公司股東的核心溢利約人民幣5,663.1百萬元，同比增長約83.4%；董事會建議派發末期股息每股人民幣30分，較上年增長約85.2%。

2018年回顧

2018年，中央政府明確表態行業調控不放鬆，但政策上從短期調控向長效機制過渡，同時聚焦擴大有效供給，積極出台相關房屋保障政策，在抑制非理性需求的同時，轉向增加中長期供給，以「有效供需」推動市場穩定。

年內，本集團秉持「住宅+商業」的運營模式，以「區域深耕+高周轉+大運營」為經營策略，擁抱變化、因勢調整、快速執行，以項目經營為核心，最大化的挖掘各行業協同效力，實現了跨越式發展。本集團實現合約銷售金額人民幣221,098.0百萬元，同比增長74.8%，行業排名躋身全國第8位。

土地拓展方面，本集團準確判斷各地區土地市場情況，積極研究不同城市間的供求關係。通過招拍掛、收購合併等方式前瞻性拓展土地資源，新增土地儲備約47.7百萬平方米。年內，本集團新進入了北京、西寧、貴陽、包頭、瀋陽等城市，在補充原有城市土地資源的同時，進一步擴大了全國化版圖。截至2018年12月31日，本集團累計進入98個城市，總土地儲備約109.5百萬平方米，為本公司業績的持續增長和站穩行業第一梯隊打下了堅實的基礎。

商業地產方面，本集團全年共新開業19座吾悅廣場，實現人民幣2,116百萬元的租金收入*，超額完成既定的人民幣20億元的租金目標。截至年末，本集團累計開業42座吾悅廣場，平均出租率為98.84%，「吾悅廣場」的商業品牌知名度獲得持續提升。

* 租金收入包括物管費用。

財務及資本市場方面，本集團堅持穩健的財務和現金流管理策略，在融資渠道收緊、利率持續上升的市場環境下，依託自身境內外平台，積極嘗試各類融資渠道，為本公司的高速發展提供了穩定的資金支持。截止2018年12月31日，本集團持有現金約為人民幣47,655.8百萬元，體現了良好的短期風險應對能力。報告期內，三家國際信用評級機構均給予了本集團評級的上調，其中，穆迪上調本集團的信用評級至「Ba2」，惠譽及標準普爾分別上調本集團的信用評級至「BB」，國內評級機構中誠信國際亦給予本集團「AAA」信用評級，就本集團高效的銷售能力、多種融資渠道及良好的現金流狀況給予了充分肯定。此外，本集團在2018年內分別獲納入滬港通下港股通股票名單，恒生綜合大中型股指數及MSCI中國指數，反映了資本市場對本集團策略部署及前景充滿信心。

2019年展望

房地產作為宏觀經濟的重要組成部分，需要更加平穩的發展，本集團非常認同中央政府就穩定行業制定的相關調控政策和維穩手段，並預期該等政策將保持連續性、穩定性和地方差別化。本集團會繼續強化政策研究，尤其是將一城一策、一項一策的研究落實到位，持續深耕現有區域，努力提升區域市場佔有率。同時，本集團將積極把握客戶需求、持續優化產品結構、加快項目周轉，穩步推進合約銷售的增長。

本集團已基本完成全國重點城市群及重點城市的「住宅+商業」業務佈局，未來將會繼續深化房地產開發、投資、商業運營管理等領域的認知能力，不斷形成產品協同及戰略縱深。土地策略上，本集團會謹慎對待各類投資及併購機會，努力獲取高質量的土地資源；財務管理方面，本集團將繼續堅持高周轉和快速回款的策略，加強資金管理，合理創新融資方式，確保本公司財務安全；內部管理上，本集團將更加注重精細化管理能力，通過更高的人員效率，優化成本管理，提升產品和品牌溢價，為本公司盈利能力的不斷提升做出更多貢獻；產品發展上，本集團將在原有豐富的住宅物業產品線上繼續圍繞客戶需求不斷更新，同時在現有良好商業運營能力的基礎上，打造「有情懷、不複製、具規模」的高品質購物中心，踏實踐行「做美好生活服務商」的使命。

2019年，本集團的合約銷售目標為人民幣2,700億元、租金和管理費收入目標為人民幣40億元，我們有信心完成。

物業發展

2018年，本集團的合約銷售額約人民幣221,098.0百萬元，較2017年增長74.8%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約1,812.1萬平方米，較2017年增長95.2%。全國化佈局下，有77個城市貢獻合約銷售。全年合約銷售均價（不含車位銷售）為每平方米人民幣12,824元。

表1：2018年本集團合約銷售額明細

下表載列於2018年本集團合約銷售金額*的區域分佈詳情：

城市名稱	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
常州	1,385,044	18,655.30
蘇州	1,314,999	17,161.40
青島	761,222	12,440.96
上海	175,110	9,088.15
合肥	577,639	8,608.65
台州	590,659	7,156.45
天津	491,739	7,155.10
杭州	264,020	6,988.90
濟南	512,436	6,846.41
淮安	633,770	6,025.78
重慶	503,035	5,502.63
南京	275,206	5,495.45
成都	488,237	5,450.84
武漢	397,499	5,278.33
溫州	222,854	5,107.82
長沙	528,675	5,085.39
南通	409,467	4,986.24
昆明	388,807	4,782.88
紹興	383,098	4,143.21
嘉興	286,823	4,129.29
宿遷	546,821	4,126.88
西安	286,135	3,424.23
泰州	282,115	3,128.41
佛山	210,151	3,085.67
連雲港	286,157	2,892.87
揚州	233,000	2,865.46
湖州	247,005	2,749.05
寧波	178,299	2,533.87
無錫	150,737	2,331.58
長春	194,759	2,231.99
太原	161,532	2,110.16
北京	40,220	2,079.75
鎮江	188,509	2,052.54
徐州	247,546	2,014.95
金華	160,912	1,938.57
惠州	184,593	1,822.37
鹽城	172,609	1,706.22
延安	153,624	1,487.50

城市名稱	合約銷售建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
鄭州	150,435	1,289.19
上饒	112,097	1,281.51
寶雞	126,998	1,031.83
淮南	148,551	1,021.02
眉山	93,057	987.14
漢中	129,570	985.03
南寧	60,725	900.99
包頭	96,883	890.04
孝感	100,194	878.49
欽州	118,283	773.63
荊州	71,908	771.42
唐山	64,895	673.73
滁州	55,620	626.86
桂林	82,111	614.20
南昌	49,019	585.28
肇慶	59,233	511.71
臨沂	35,130	484.75
淮北	64,675	428.93
鄂州	39,329	404.87
蚌埠	53,512	399.69
安慶	70,023	370.42
德州	49,970	356.23
聊城	35,440	266.45
黃岡	39,564	264.23
廊坊	15,687	232.49
阜陽	7,132	184.00
宿州	18,614	173.79
黃石	21,435	166.76
湘潭	31,602	164.06
日照	17,813	142.23
許昌	21,114	139.13
濰坊	17,549	130.38
泉州	8,495	101.96
襄陽	11,070	62.70
株洲	5,776	54.54
雅安	7,546	53.96
樂山	9,016	48.02
威海	3,723	33.97
江門	1,469	10.34
其他	24,796	293.19
車位	1,475,472	7,637.57
合計	18,120,594	221,098.00

* 含合營及聯營項目

土地儲備

於2018年12月31日，本集團的土地儲備約為109,520,929平方米，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,518元。本集團於2018年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：本集團的土地儲備明細

城市／區域	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
長三角				
蘇州	7,256,704	6.63%	2,395,143	4.49%
常州	6,963,955	6.36%	3,041,035	5.70%
徐州	2,692,415	2.46%	1,112,985	2.09%
南通	2,600,234	2.37%	819,747	1.54%
泰州	2,265,746	2.07%	1,390,094	2.61%
合肥	2,163,315	1.98%	781,569	1.47%
淮安	2,114,171	1.93%	1,266,217	2.37%
南京	1,977,997	1.81%	869,302	1.63%
鎮江	1,972,026	1.80%	1,016,303	1.91%
揚州	1,944,356	1.78%	1,027,984	1.93%
鹽城	1,904,614	1.74%	1,046,216	1.96%
台州	1,898,900	1.73%	1,061,540	1.99%
宿遷	1,876,410	1.71%	988,235	1.85%
溫州	1,787,257	1.63%	659,229	1.24%
嘉興	1,733,564	1.58%	955,676	1.79%
湖州	1,712,775	1.56%	819,129	1.54%
上海	1,378,497	1.26%	393,966	0.74%
連雲港	1,358,116	1.24%	896,409	1.68%
紹興	1,288,028	1.18%	565,078	1.06%
杭州	1,159,743	1.06%	396,949	0.74%
寧波	1,099,542	1.00%	687,695	1.29%
金華	979,264	0.89%	403,963	0.76%
無錫	812,504	0.74%	120,553	0.23%
淮北	701,483	0.64%	468,744	0.88%
六安	666,319	0.61%	445,247	0.83%
阜陽	585,430	0.53%	306,467	0.57%
淮南	454,769	0.42%	303,885	0.57%
蚌埠	417,245	0.38%	275,314	0.52%
宿州	367,095	0.34%	245,300	0.46%
安慶	318,598	0.29%	212,893	0.40%
馬鞍山	206,683	0.19%	133,744	0.25%
滁州	170,312	0.16%	36,368	0.07%

城市／區域	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
中西部區域				
重慶	3,475,426	3.17%	1,530,456	2.87%
成都	3,260,723	2.98%	1,326,811	2.49%
昆明	2,184,033	1.99%	1,299,220	2.44%
長沙	1,799,281	1.64%	905,904	1.70%
鄭州	1,682,632	1.54%	663,791	1.24%
西安	1,456,805	1.33%	935,390	1.75%
武漢	1,396,068	1.27%	819,375	1.54%
包頭	1,121,241	1.02%	726,078	1.36%
遵義	1,057,655	0.97%	709,498	1.33%
孝感	956,664	0.87%	528,871	0.99%
桂林	946,847	0.86%	578,164	1.08%
襄陽	831,467	0.76%	447,092	0.84%
昭通	818,916	0.75%	443,244	0.83%
荊州	784,880	0.72%	426,658	0.80%
貴陽	777,254	0.71%	446,078	0.84%
湘潭	719,790	0.66%	485,204	0.91%
許昌	716,923	0.65%	228,765	0.43%
貴港	642,107	0.59%	429,068	0.80%
寶雞	613,813	0.56%	410,161	0.77%
南寧	610,250	0.56%	393,756	0.74%
上饒	592,553	0.54%	395,955	0.74%
欽州	583,835	0.53%	390,129	0.73%
黃石	565,798	0.52%	268,408	0.50%
漢中	558,860	0.51%	373,441	0.70%
延安	526,726	0.48%	351,968	0.66%
北海	521,074	0.48%	348,191	0.65%
南昌	448,308	0.41%	300,660	0.56%
太原	435,720	0.40%	218,367	0.41%
西寧	340,078	0.31%	227,246	0.43%
株洲	285,688	0.26%	96,290	0.18%
雅安	280,441	0.26%	180,260	0.34%
樂山	231,497	0.21%	148,801	0.28%
黃岡	217,647	0.20%	46,166	0.09%
鄂州	112,692	0.10%	72,435	0.14%

城市／區域	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築 面積百分比 (%)
環渤海區域				
青島	4,527,682	4.13%	1,827,222	3.43%
天津	2,397,926	2.19%	1,150,384	2.16%
濰坊	1,483,019	1.35%	900,120	1.69%
濟南	1,439,579	1.31%	777,475	1.46%
瀋陽	1,011,156	0.92%	675,673	1.27%
德州	1,004,952	0.92%	671,527	1.26%
唐山	988,352	0.90%	491,332	0.92%
北京	922,395	0.84%	230,054	0.43%
長春	729,100	0.67%	489,617	0.92%
淄博	411,936	0.38%	192,693	0.36%
聊城	390,293	0.36%	242,269	0.45%
日照	372,989	0.34%	171,192	0.32%
臨沂	357,942	0.33%	239,184	0.45%
滄州	313,213	0.29%	146,513	0.27%
廊坊	285,416	0.26%	144,470	0.27%
威海	234,511	0.21%	109,693	0.21%
煙台	150,408	0.14%	70,354	0.13%
萊蕪	111,502	0.10%	38,003	0.07%
珠三角地區				
惠州	2,099,679	1.92%	575,976	1.08%
汕尾	1,038,306	0.95%	420,452	0.79%
肇慶	991,826	0.91%	561,969	1.05%
佛山	842,728	0.77%	349,007	0.65%
中山	254,045	0.23%	74,960	0.14%
東莞	197,212	0.18%	115,503	0.22%
泉州	164,079	0.15%	109,641	0.21%
江門	136,734	0.12%	71,190	0.13%
其他完工項目	282,189	0.26%	190,449	0.36%
合計	109,520,929	100.00%	53,331,804	100.00%

2018年，本集團合共收購土地儲備項目164個，收購的土地儲備約為47.7百萬平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣2,330元。

表3：2018年1月至12月的土地收購明細

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
北京	順義區SY00 0013 6022地塊項目	住宅	67.49%	69,856	186,290	2,330.00
南京	新區2018G01號江北新區地鐵三號線沿線 商業-1地塊	住宅	19.41%	7,025	31,543	113.00
	南京浦口G56地塊項目	住宅	64.71%	51,750	151,376	1,750.00
	南京板橋吾悅廣場	綜合體	54.13%	46,662	293,686	340.00
蘇州	吳江震澤悅隼平瀾府	住宅	46.78%	80,196	201,866	662.11
	張家港農聯北項目	住宅	20.95%	58,862	172,663	648.97
	張家港茗悅華庭	住宅	20.95%	8,579	26,045	37.19
	張家港十里錦繡	住宅	10.95%	98,783	172,015	459.55
	張家港江城原著	住宅	8.69%	69,982	122,187	399.41
	太倉璜涇項目	住宅	10.79%	21,638	48,957	118.79
	太倉沙溪地塊	住宅	10.79%	19,763	49,160	185.61
	常熟練塘尚隼華庭	住宅	33.41%	39,410	96,286	272.50
	常熟濱江悅隼華庭	住宅	34.08%	60,373	178,244	803.30
	常熟濱江源江築	住宅	32.74%	64,192	198,049	854.10
	吳江汾湖老物流中心地塊	住宅	20.05%	33,578	69,267	449.56
	常熟尚湖雍瀾院	住宅	6.76%	54,052	97,142	653.00
杭州	杭大江東儲出[2017]8號地塊	住宅	13.50%	88,404	285,100	1,981.86
成都	美的新城公園天下	住宅	19.28%	51,108	218,013	463.81
	新城悅隼天驕	住宅	52.06%	33,489	99,495	135.00
	成都邛崃104畝	住宅	64.28%	76,247	176,797	533.35
	成都邛崃86畝	住宅	64.28%	60,440	119,011	374.79
	簡陽21畝	住宅	52.06%	14,589	51,028	109.78
	簡陽23畝	住宅	52.06%	15,819	56,894	201.29
	新城瑞升悅隼西江	住宅	32.14%	14,960	42,671	116.69
重慶	重慶琅樾江山	住宅	21.21%	130,592	468,101	1,486.63
	沙坪壩區西永組團L分區項目	住宅	21.85%	74,503	260,482	701.83
	重慶和昱麟雲	住宅	64.28%	121,313	491,691	648.90
	重慶黛山道8號項目	住宅	22.50%	136,246	385,170	682.00
	重慶靈樾九里	住宅	35.35%	182,766	576,212	1,918.75
	重慶悅隼風華	住宅	64.28%	56,578	139,024	285.66
武漢	庭瑞君悅觀瀾	住宅	51.42%	211,158	422,862	640.00
西安	臨潼118畝項目	住宅	47.08%	78,882	125,581	485.00
	西安臨潼96畝項目	住宅	64.28%	64,033	107,506	390.00
	高陵新城悅隼公園里	住宅	64.28%	49,933	198,769	161.78
合肥	長豐CF201802	住宅	52.41%	69,878	189,649	900.10
	肥東FD18-09	住宅	52.41%	49,137	143,815	732.00
	濱湖BH2018 08地塊	住宅	64.63%	63,341	176,627	1,102.14
鄭州	滎陽項目-B地塊	住宅	34.08%	87,165	370,132	265.40
	滎陽項目-A地塊	住宅	34.08%	42,850	199,540	130.00
	鄭州滎陽吾悅廣場	綜合體	66.82%	72,351	275,840	270.81
昆明	安寧新城碧桂園雅樾	住宅	67.49%	56,075	298,032	581.00
	昆明新城琅樾	住宅	37.79%	264,021	558,719	747.59

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
濟南	萊蕪新城悅隼	住宅	34.08%	26,532	111,502	126.00
	唐冶片區A7B10地塊項目	住宅	66.82%	53,737	152,750	722.51
天津	天津大港區津歧公路東、永明路南	住宅	33.41%	79,928	120,313	313.00
	天津寶坻九中西地塊	住宅	67.02%	86,603	215,675	910.00
	天津滄州吾悅廣場	綜合體	46.78%	97,407	313,213	759.40
寧波	寧波湖畔樾山	住宅	22.49%	54,003	106,118	569.68
	寧波慈溪吾悅廣場	綜合體	66.82%	152,092	566,729	763.42
許昌	長葛新城金樾府	住宅	52.06%	64,063	238,613	377.80
	許昌學院北路FD15(2)號地塊項目	住宅	21.85%	127,850	478,309	1,168.92
青島	平度新城悅隼大都會	住宅	53.46%	44,624	113,411	218.43
南昌	南昌三經路33畝地塊	住宅	67.49%	21,980	70,398	497.85
南寧	新城·悅隼江山項目	住宅	54.67%	42,116	130,707	547.09
	南寧新邕路以北地塊	住宅	67.49%	65,516	278,751	982.75
瀋陽	瀋陽吾悅廣場	綜合體	66.82%	257,103	1,011,156	1,153.25
常州	洛陽鎮地塊	住宅	52.58%	40,967	98,569	241.63
	常州新城翰都花園	住宅	21.35%	69,261	162,027	393.62
	常州天寧區門第境院項目	住宅	31.81%	77,263	225,700	1,170.00
	常州新城和昱	住宅	64.63%	58,792	142,808	383.87
	樾華名苑	住宅	36.20%	65,474	195,153	955.00
	常州武進區淹城南地塊	住宅	44.70%	137,836	295,562	2,170.00
	綠都萬和城	住宅	23.75%	480,685	1,338,356	1,450.00
	常州新北區衡山路東、河海路北地塊項目	住宅	55.68%	51,695	157,340	950.00
	武進區西太湖地塊	住宅	64.63%	38,108	111,794	203.00
鹽城	鹽城大豐新城悅隼	住宅	66.82%	153,226	364,560	841.80
	鹽城悅隼時代	住宅	34.08%	95,586	235,569	403.56
	鹽城建湖悅隼首府	住宅	52.35%	75,950	202,728	388.30
	鹽城東台天樾府	住宅	16.70%	55,320	136,099	274.94
	鹽城吾悅廣場	綜合體	54.13%	138,103	407,993	659.12
	鹽城射陽吾悅廣場	綜合體	66.82%	167,738	557,664	339.40
南通	南通如皋悅隼時代	住宅	19.39%	94,378	314,106	1,197.66
	南通海門江海都會	住宅	16.87%	107,183	252,400	1,504.63
	南通通州雍景灣	住宅	32.74%	149,668	372,587	1,689.75
樂山	峨眉山60畝	住宅	64.28%	55,386	121,308	242.00
	峨眉山54畝	住宅	64.28%	48,805	110,189	218.00
株洲	株洲樾府	住宅	33.70%	84,518	285,688	1,042.13
嘉興	平湖新城悅隼	住宅	51.93%	18,857	43,865	168.01
	嘉善悅隼半島	住宅	32.38%	57,661	186,869	1,020.61
	嘉善匯隼公館	住宅	31.73%	39,735	102,164	703.31
	嘉善璽樾西塘	住宅	31.73%	38,881	65,973	295.50
	嘉善魏塘項目	住宅	14.25%	48,995	132,240	734.92
	嘉興海鹽吾悅廣場	綜合體	66.82%	114,546	442,339	651.67
宿遷	沭陽H1、H2	住宅	32.35%	110,740	303,835	414.01
	宿城B02地塊項目	住宅	38.83%	139,330	425,683	730.73
	宿遷市泗陽縣2018C2地塊項目	住宅	52.41%	61,218	160,712	197.43

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
鎮江	鎮江2017-4-7經五路以西、丁卯橋路以南	住宅	21.35%	70,766	212,124	713.80
	揚中2018_14地塊項目	住宅	51.77%	72,780	319,577	1,080.52
	句容市2017年第10-2號02地塊	住宅	32.35%	53,873	149,304	521.18
淮安	淮國土(開)掛2017第7號學府路東側、 運河南路南側	住宅	22.00%	60,397	195,041	320.60
	淮安漣水JY03、04地塊項目	住宅	64.49%	92,122	213,359	163.90
	淮安市金湖縣JG20189-1、2地塊	住宅	53.49%	92,915	250,937	245.60
	淮安吾悅廣場	綜合體	66.82%	213,944	597,837	1,200.00
紹興	新昌前鼓山西路北地塊	住宅	27.00%	34,487	102,009	393.65
	紹興柯橋湖塘鎮地塊	住宅	42.52%	114,175	252,207	1,247.05
淄博	淄博新城悅隽江山	住宅	46.78%	170,643	411,936	672.69
聊城	聊城高唐賽石東地塊	住宅	54.13%	69,850	145,977	256.00
	聊城陽谷黃山路項目	住宅	66.82%	76,166	244,316	311.91
德州	德州齊河歐樂堡項目	住宅	66.82%	146,103	280,428	592.08
黃岡	黃岡31號赤壁一路以西地塊	住宅	21.21%	65,582	217,647	357.00
中山	中山三鄉平南項目	住宅	29.51%	77,214	259,907	376.08
肇慶	肇慶學院	住宅	52.06%	34,001	124,737	352.00
	肇慶四會吾悅廣場	綜合體	54.13%	138,886	597,403	407.05
金華	浦江6號地塊	住宅	22.27%	61,030	183,014	922.16
	東陽25號迎賓大道西北路南地塊	住宅	67.40%	32,369	131,774	516.00
	東陽中南新城樾府	住宅	33.75%	68,369	228,304	912.00
湖州	德清舞陽街道2#	住宅	67.49%	62,588	187,726	1,052.73
	德清科技城2#	住宅	34.42%	47,446	139,480	870.16
	德清科技城398#	住宅	33.75%	34,541	50,809	314.62
	湖州碧桂園新城博雅府	住宅	33.70%	56,598	147,193	860.00
	湖州吾悅廣場	綜合體	54.13%	100,671	528,611	902.00
日照	日照莒縣金樾府	住宅	45.24%	88,574	213,285	519.10
	日照莒縣悅隽一品	住宅	46.78%	73,029	159,704	349.60
濰坊	悅隽青雲府項目	住宅	54.00%	78,363	252,758	312.67
	諸城新城榮樾大都會	住宅	66.82%	310,849	938,695	1,553.54
	安丘湖畔樾山	住宅	46.78%	90,492	291,567	438.21
溫州	瑞安市港口大道項目	住宅	13.50%	43,447	168,673	1,317.80
	樂清市中心區地塊項目	住宅	15.34%	42,017	114,605	707.20
	溫州瑞安項目	住宅	13.48%	56,250	204,990	2,060.00
	平陽縣鰲江鎮濱江中心片F01地塊	住宅	20.86%	52,181	156,822	804.45
	平陽縣鰲江鎮濱江中心片F02地塊	住宅	31.29%	50,746	151,923	792.91
	溫州龍灣吾悅廣場	綜合體	66.82%	136,040	627,078	3,338.74
台州	樂清經開區項目	住宅	15.34%	65,086	169,634	702.00
	尚隽公館	住宅	42.95%	33,493	98,996	414.80

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
貴陽	貴陽雲岩區三馬97畝地塊項目	住宅	50.98%	64,870	233,070	1,016.98
	貴陽清鎮吾悅廣場	綜合體	60.14%	133,333	544,184	389.80
遵義	遵義市新蒲新區45號地塊	住宅	67.49%	47,277	160,395	282.21
	遵義市新蒲新區48號地塊	住宅	67.49%	74,031	251,750	388.67
	遵義吾悅廣場	綜合體	66.82%	183,802	645,510	796.79
雅安	新城金樾瀾岸	住宅	64.28%	65,343	280,441	636.00
江門	恩平香悅公館	住宅	52.06%	39,739	136,734	231.91
蚌埠	悅隽天著	住宅	64.63%	54,115	159,423	256.00
	蚌埠吾悅廣場	綜合體	66.82%	82,591	257,822	406.50
煙台	煙台西口項目	住宅	46.78%	107,015	150,408	326.38
威海	威海榮成新城悅隽公館	住宅	46.78%	84,492	234,511	455.65
桂林	桂林靈川項目	住宅	40.49%	63,443	207,145	104.70
揚州	揚州GZ092地塊項目	住宅	64.71%	83,239	169,315	630.95
	揚州寶應吾悅廣場	綜合體	54.13%	183,220	560,311	699.50
	揚州高郵吾悅廣場	綜合體	54.13%	249,141	825,076	807.37
馬鞍山	馬鞍山採石河路項目	住宅	64.71%	86,930	206,683	491.00
襄陽	南漳新城悅隽項目	住宅	52.06%	46,666	142,713	176.00
	襄陽吾悅廣場	綜合體	54.13%	181,209	688,754	1,147.78
黃石	黃石悅隽大都會項目	住宅	31.50%	70,122	315,189	401.94
東莞	東莞市樟木頭鎮圩鎮社區地塊項目	住宅	67.49%	38,842	105,957	907.41
汕尾	汕尾海豐項目	住宅	40.49%	190,523	1,038,306	1,460.00
徐州	徐州馬場湖項目	住宅	38.83%	74,449	227,287	1,203.00
	徐州鳳凰山地塊	住宅	64.71%	59,770	103,365	404.10
	徐州吾悅廣場	綜合體	54.13%	507,594	1,234,495	275.22
荊州	荊州吾悅廣場	綜合體	66.82%	140,000	570,425	810.00
阜陽	阜陽吾悅廣場	綜合體	52.35%	182,593	585,430	994.22
貴港	貴港吾悅廣場	綜合體	66.82%	139,600	642,107	631.87
包頭	包頭吾悅廣場	綜合體	64.76%	169,491	579,124	658.68
	包頭東河吾悅廣場	綜合體	64.76%	181,537	542,117	475.81
唐山	唐山吾悅廣場	綜合體	54.13%	111,420	445,592	1,207.03
北海	北海吾悅廣場	綜合體	66.82%	159,878	521,074	1,067.26
漢中	漢中吾悅廣場	綜合體	66.82%	147,113	558,860	331.00
延安	延安吾悅廣場	綜合體	66.82%	236,370	526,726	539.27
淮安	淮安吾悅廣場	綜合體	66.82%	213,944	597,837	1,200.00
長沙	長沙黎托吾悅廣場	綜合體	54.13%	58,805	347,780	766.00
連雲港	連雲港海州吾悅廣場	綜合體	64.76%	138,228	537,920	891.50
宿州	宿州吾悅廣場	綜合體	66.82%	121,986	367,095	584.49
西寧	西寧吾悅廣場	綜合體	66.82%	77,076	340,078	404.64
昭通	昭通吾悅廣場	綜合體	54.13%	206,779	818,916	873.64
六安	六安吾悅廣場	綜合體	66.82%	262,662	666,319	617.00
泰州	泰州興化吾悅廣場	綜合體	66.82%	217,687	692,589	728.52

物業交付及物業銷售收入

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣50,838.2百萬元，較2017年增加31.1%。於截至2018年12月31日止年度，交付物業總建築面積約4,453,962平方米，較2017年增加16.1%。2018年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣11,414元。

下表載列於2018年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目	城市	收入 (百萬元) 人民幣 (百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
義烏吾悅廣場	金華	3,975.3	238,681	16,655
杭州溪望	杭州	3,386.4	103,862	32,605
嵊州吾悅廣場	寧波	3,003.5	351,294	8,550
南京香悅瀾山	南京	2,480.0	105,642	23,475
南京花漾紫郡	南京	2,466.5	155,698	15,842
揚州吾悅廣場	揚州	2,334.6	226,607	10,302
嘉興海上風華苑	嘉興	2,244.0	149,743	14,986
蕭山香悅半島	杭州	2,231.9	143,827	15,518
常州郡未來	常州	2,085.4	200,286	10,412
寧波吾悅廣場	寧波	2,078.1	194,985	10,658
常州新城公館	常州	1,504.0	113,435	13,259
晉江吾悅廣場	泉州	1,444.5	155,921	9,265
蘇州珺未來花苑	蘇州	1,398.2	89,510	15,621
武漢新城璟匯	武漢	1,395.1	158,556	8,799
蘇州灣上風華	蘇州	1,341.8	91,457	14,671
其他項目		17,468.9	1,974,458	8,847
合計		<u>50,838.2</u>	<u>4,453,962</u>	<u>11,414</u>

截至2018年12月31日，涉及總建築面積約為21,963,425平方米及價值約人民幣276,873百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

物業投資

本集團投資物業主要源於截至2018年12月31日已開業的42座吾悅廣場。

本集團於2018年有54項發展中的投資物業。截至2018年12月31日，該等投資物業尚未完工。

表5：2018年本集團投資物業租金及管理費收入明細

	截至12月31日止年度		開業時間
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
武進吾悅廣場	179,418	145,004	2012年4月
吾悅國際廣場	134,531	115,129	2012年12月
青浦吾悅廣場	121,126	101,693	2014年12月
吳江吾悅廣場	55,198	35,568	2015年6月
張家港吾悅廣場	71,160	59,366	2015年9月
丹陽吾悅廣場	78,814	60,129	2015年12月
海口吾悅廣場	89,879	65,916	2016年10月
南昌吾悅廣場	64,094	47,983	2016年11月
金壇吾悅廣場	73,452	52,138	2016年12月
安慶吾悅廣場	57,825	45,388	2016年12月
成都吾悅廣場	76,745	48,605	2016年12月
桐鄉吾悅廣場	75,376	43,355	2017年5月
衢州吾悅廣場	59,999	32,417	2017年6月
長春吾悅廣場	80,518	41,931	2017年7月
諸暨吾悅廣場	42,748	14,772	2017年7月
鎮江吾悅廣場	68,017	27,472	2017年8月
青島吾悅廣場	96,833	25,535	2017年9月
嵯州吾悅廣場	62,828	16,549	2017年10月
如皋吾悅廣場	61,408	12,229	2017年11月
寧波吾悅廣場	54,035	11,542	2017年11月
南京吾悅廣場	60,485	3,914	2017年12月
成都武侯吾悅廣場	64,031	7,925	2017年12月
晉江吾悅廣場	58,138	5,474	2017年12月
渭南吾悅廣場	21,058	—	2018年5月
瑞安吾悅廣場	51,709	—	2018年7月
義烏吾悅廣場	40,365	—	2018年7月
淮南吾悅廣場	23,515	—	2018年8月
台州黃岩吾悅廣場	23,496	—	2018年9月
平湖吾悅廣場	21,695	—	2018年9月
昆山吾悅廣場	20,808	—	2018年9月
揚州吾悅廣場	21,724	—	2018年9月
南昌新建吾悅廣場	13,112	—	2018年11月
昆明吾悅廣場	14,280	—	2018年11月
泰興吾悅廣場	12,543	—	2018年11月
長沙吾悅廣場	13,750	—	2018年11月
南寧吾悅廣場	8,697	—	2018年12月
句容吾悅廣場	9,152	—	2018年12月
臨沂吾悅廣場	9,131	—	2018年12月
玉環吾悅廣場	9,180	—	2018年12月
啟東吾悅廣場	6,100	—	2018年12月
台州仙居廣場	4,055	—	2018年12月
慈溪吾悅廣場	4,967	—	2018年12月
新城控股大廈B座（辦公寫字樓）	47,755	45,876	2016年1月
合計	2,163,749	1,065,913	

附註：

1. 青浦吾悅廣場、諸暨吾悅廣場、青島吾悅廣場、成都武侯吾悅廣場及渭南吾悅廣場為本公司商業輕資產項目，租金收入為人民幣345,797,000元；及
2. 管理費收入包含停車場、多種經營及其他零星管理費收入。

除上述投資物業外，本集團於2018年12月31日並無持有任何其他重大投資。

主要風險及不確定因素

中國物業市場反覆不定，或會出現供應不足或供應過剩及樓價波動的情況。本集團的業務有賴於並將繼續依賴於中國經濟的增長。中國經濟的大幅下滑可能對商業及住宅物業的需求造成不利影響。中國中央及地方政府經常調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及減輕經濟過熱，此舉或會影響中國物業市場。該等政策可能導致市場情況出現變化，包括價格不穩定以及商業及住宅物業的供求失衡，並可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業市場近年來一直具有強大競爭力。中國及海外物業發展商已進入本集團經營所在及可能拓展的長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業開發市場。本集團許多的競爭對手（包括海外上市的外國發展商及一流的國內發展商）可能比本集團擁有更多財務或其他資源，在工程及技術技能方面亦可能比本集團更成熟。物業發展商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承建商短缺、物業供應過剩導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲發出，以及吸引或挽留人才的成本增加。此外，中國各地的物業市場也受到各種其他因素的影響，包括經濟情況、銀行慣例及消費意欲的轉變。

遵守相關法律及法規

中國物業市場受到嚴格監管，並經常引入新法規，包括中國政府採取進一步措施以減緩地產行業的增長，此舉或會對物業發展商造成不利影響。中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展施以相當大的直接和間接影響，例如設定利率、通過改變銀行存款準備金率控制信貸供應、實施借貸限制、增加稅收及財產轉讓徵稅，以及施加外國投資及貨幣兌換限制。自2004年至2018年，中國政府推出了一系列旨在普遍控制物業市場增長的法規及政策，其中包括：

- (i) 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- (ii) 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的發展商批出或擴大循環信貸融資；

- (iii) 禁止商業銀行向內部資本比率低於某一規定百分比的房地產發展商貸款；及
- (iv) 限制中國商業銀行向物業發展商發放貸款以支付土地出讓溢價。

特別是，中國政府亦推出了以下政策，以特別控制住宅物業市場的增長，其中包括：

- (i) 限制個人借款人的每月抵押最高金額及每月還本付息總額的最高金額；
- (ii) 根據持有期的長短及物業類型對二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；
- (iii) 增加家庭住宅物業購買價的首付最低金額；
- (iv) 收緊擁有多於一個住宅物業的個人及其家庭成員於物業市場的個人住房貸款；及
- (v) 限制勞動者及其家庭成員使用個人住房公積金貸款購買第二（或更多）個住宅物業。

該等措施導致中國物業市場承受價格下調的壓力，近年來交易量較低。中國政府可能實施進一步緊縮措施，以在國家、省級、市級及／或地方層面限制中國物業市場，並可能導致中國物業交易量及銷售價格出現下降趨勢，因此，本集團的財務狀況及經營業績可能受到影響。

環境政策及績效

中國物業發展商須遵守若干環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。本集團受有關健康及環境保護的該等法律和法規的約束。根據中國法律的要求，獨立環境顧問已對所有建設項目進行環境影響評估，而環境影響評價文件已於開始施工前提交相關政府部門批准。地方當局可以要求發展商提交環境影響文件、發出命令暫停施工，並對環境影響評價文件在開始施工前未獲得批准的項目處以罰款。截至2018年12月31日止年度，本集團並無因不遵守中國環境法律及法規而被處以罰款或處罰。本集團在所有重大方面均遵守中國適用的環境法律及法規，並已就物業發展項目的環境影響報告獲得所有必要之批准。

與客戶及供應商的關係

本集團與客戶及供應商保持良好關係。本集團主要供應商為建築材料供應商及建築承建商，截至2018年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約13.7%。截至2018年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約0.4%。

本集團委聘第三方承辦商進行與物業發展項目有關的各項服務，包括設計、樁設置、地基建設、建築、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝及美化。本集團通常透過招標過程選擇第三方承辦商，努力吸引具有良好聲譽及業績記錄、高性能、可靠及財務資源充足的公司。

財務回顧

營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他物業相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2017年12月31日止年度約人民幣40,820.3百萬元增加34.2%至截至2018年12月31日止年度約人民幣54,781.0百萬元。其中，截至2018年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣50,838.2百萬元，較去年同期增加31.1%；商業物業管理服務費人民幣905.8百萬元，較去年同期增長115.1%；租金收入人民幣1,242.9百萬元，較去年同期增加116.7%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售成本由截至2017年12月31日止年度約人民幣27,239.2百萬元增加31.1%至截至2018年12月31日止年度約人民幣35,723.6百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

表6：本集團銷售成本明細

本集團銷售成本明細	2018年 人民幣：千元	2017年 人民幣：千元	較2017年 同比變動 %
土地使用權成本	11,799,749	11,064,593	7
建築開支	15,935,062	12,327,734	29
資本化利息	5,154,272	1,516,587	240
稅金及附加費	327,362	605,779	-46
完工待售及在建銷售物業減值準備	263,684	13,267	1,888
其他開支	2,243,459	1,711,233	31
小計	35,723,588	27,239,193	31
已交付建築面積總額(平方米)	4,453,962	3,837,800	16
已售每平方米平均成本(人民幣)(附註)	7,384	6,490	14
已售每平方米平均售價(人民幣)	11,414	10,107	13
平均成本佔平均售價的百分比	64.69%	64.21%	1

附註：已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本(不包括本集團的租賃及物業管理營運)，以年內建築成本、土地使用權成本及資本化利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

毛利

本集團的毛利由截至2017年12月31日止年度約人民幣13,581.1百萬元增加40.3%至截至2018年12月31日止年度約人民幣19,057.4百萬元。本集團截至2018年12月31日止年度錄得毛利率約34.8%，高於截至2017年12月31日止年度錄得的約33.3%，主要由於銷售價格提升，大部份項目盈利情況良好所致。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2018年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣3,285.1百萬元。投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值上升所致。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至2017年12月31日止年度約人民幣301.0百萬元增加179.1%至截至2018年12月31日止年度約人民幣840.1百萬元。其他收益淨額上升，主要是由於出售若干從事房地產開發業務的子公司產生收益人民幣72.5百萬元，以及若干從事房地產開發的合營企業轉為子公司產生重新計量收益人民幣677.4百萬元。

銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2017年12月31日止年度約人民幣1,831.9百萬元增加29.6%至截至2018年12月31日止年度約人民幣2,374.4百萬元。銷售和營銷費用增加主要是由於本集團在2018年推出更多預售項目所帶來的銷售及營銷費用增加所致。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣2,266.9百萬元增加16.9%至截至2018年12月31日止年度約人民幣2,650.8百萬元。行政開支增加主要是由於2018年本集團員工人數增加導致員工成本增加所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和匯兌收益後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。本集團融資成本淨額由截至2017年12月31日止年度約人民幣668.2百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度約人民幣739.9百萬元。融資成本增加主要是由於人民幣兌美元貶值而造成以美元計值之借款的匯兌損失所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,728.8百萬元增加39.6%至截至2018年12月31日止年度約人民幣6,599.9百萬元。所得稅開支增加主要是由於2018年本集團源自物業開發分部的利潤增加所致。

年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2017年12月31日止年度約人民幣3,794.0百萬元增加78.2%至截至2018年12月31日止年度約人民幣6,761.0百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利由截至2017年12月31日止年度約人民幣3,087.6百萬元增加83.4%至截至2018年12月31日止年度約人民幣5,663.1百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2017年12月31日約人民幣24,647.8百萬元，增加93.3%至約人民幣47,655.8百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2017年12月31日約人民幣20,542.7百萬元增加100.6%至2018年12月31日的約人民幣41,213.9百萬元。

借款及本集團資產的押記

於2018年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸及可轉換債券為人民幣83,572.7百萬元，其中約人民幣27,057.4百萬元的即期及非即期借貸及可轉換債券須於一年內償還，約人民幣37,106.4百萬元的即期及非即期借貸及可轉換債券須於一年後但兩年內償還，約人民幣19,352.7百萬元的非即期借貸須於兩年後但五年內償還而約人民幣56.2百萬元的非即期借貸須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款及可轉換債券由2017年12月31日的人民幣49,381.2百萬元上升人民幣34,174.9百萬元至2018年12月31日的人民幣83,572.7百萬元。

於2018年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣28,696.4百萬元，全部銀行借貸由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

本集團截至2018年12月31日止的長期借款佔借款及可轉換債券總額的比重達到67.6%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為本集團抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

於2018年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券等的加權平均利率為6.09%。

淨負債與權益比率

於2018年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由2017年的100.4%下降至78.6%，主要是由於本集團現金及淨資產增加所致。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款、可轉換債券減現金、現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2018年12月31日，本集團就給予本集團的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣41,015.5百萬元（截至2017年12月31日：約人民幣18,825.4百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2018年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

於2018年12月31日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣25,218百萬元之擔保（於2017年12月31日：人民幣24,557百萬元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2018年12月31日並無其他重大或然負債。

外匯風險

於2018年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣46,300.6百萬元、以港元計價約人民幣187.6百萬元及以美元計價約人民幣1,167.6百萬元的現金結餘。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘為美元或港元以及若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

基於發行優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。各董事密切監察外匯風險，已採用套期保值工具覆蓋部分匯率敞口。

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

重大收購及出售事項

截至2018年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團在中國及香港僱用22,903名全職僱員，其中20,653名僱員從事房地產開發及商業管理業務，2,250名從事其他業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。本集團於截至2018年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣29.5百萬元（截至2017年12月31日止年度：人民幣77.9百萬元）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2019年5月8日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2019年3月28日（星期四）或前後刊發並寄予股東。

末期股息

董事會建議向本公司股東（「股東」）派發截至2018年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.3元（2017年：人民幣0.162元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2019年6月30日或前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2019年5月2日至2019年5月6日期間之工作天所公佈的人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

暫停股份過戶登記

本公司將於2019年5月3日（星期五）至2019年5月8日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格出席於2019年5月8日（星期三）召開的應屆股東週年大會的股東身份。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2019年5月2日（星期四）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

建議派發的末期股息的收取權的記錄日期為2019年5月17日（星期五）。為確定股東有權收取建議派發的末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），本公司亦將於2019年5月15日（星期三）至2019年5月17日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2019年5月14日（星期二）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納聯交所證券上市規則附錄十四（「上市規則」）的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載的守則規定。本公司於截至2018年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2018年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2018年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕資料之有關僱員。

購買、出售或贖回上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司透過聯交所以總代價約145.3百萬港元購回26,168,000股股份。所有有關購回股份均已註銷。有關股份購回詳情如下：

年／月	購回股份 數目	每股已付 最高價 (港元)	每股已付 最低價 (港元)	已付價格 總額 (港元)
2018年4月	7,622,000	6.64	6.36	49,899,000
2018年9月	10,546,000	5.53	5.18	56,216,000
2018年11月	8,000,000	5.05	4.77	39,194,000
	<u>26,168,000</u>			<u>145,309,000</u>

除上文所述者外，本公司或其任何子公司於報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2018年12月31日止年度的合併財務報表。

本公告所載的財務資料乃基於本集團截至2018年12月31日止年度的經審核合併財務報表，該等資料摘錄自經本公司核數師協定同意的財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2018年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.futureholdings.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2018年年度報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

中國，2019年3月8日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事章晟曼先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。