

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 年內總收益較二零一七年增加18.1%至約人民幣38,705.0百萬元。
- 年內毛利較二零一七年增加24.6%至約人民幣11,128.8百萬元，而年內毛利率則由27.3%增加1.5個百分點至28.8%。
- 年度溢利約為人民幣3,294.3百萬元(二零一七年：溢利約人民幣3,043.8百萬元)。
- 二零一八年核心淨溢利(不包括回購優先票據收益淨額、按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損淨額、匯兌虧損/收益淨額、投資物業及金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)約為人民幣4,729.0百萬元，較二零一七年約人民幣1,170.9百萬元增加303.8%。
- 合約銷售增加56.7%至約人民幣70,059百萬元。
- 董事會建議派付末期股息每股9.0港仙。

* 僅供識別

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	38,704,967	32,779,347
銷售成本	4	(27,576,209)	(23,845,129)
毛利		11,128,758	8,934,218
其他收益及(虧損)淨額	5	(638,696)	(123,454)
視作出售附屬公司的收益淨額		2,912,593	–
銷售及市場推廣成本	4	(1,262,466)	(896,012)
行政開支	4	(2,601,078)	(2,501,232)
投資物業公平值收益		212,374	2,088,849
金融衍生工具公平值虧損		–	(969,204)
分階段收購一間附屬公司虧損		–	(146,258)
經營溢利		9,751,485	6,386,907
應佔聯營公司業績		239,913	31,685
應佔合營企業業績		(48,726)	37
融資收入	6	402,511	1,486,084
融資成本	6	(2,573,298)	(1,238,286)
融資(成本)/收入—淨額	6	(2,170,787)	247,798
除所得稅前溢利		7,771,885	6,666,427
所得稅開支	7	(4,477,629)	(3,622,579)
年度溢利		3,294,256	3,043,848
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		2,750,206	3,284,889
非控股權益		544,050	(241,041)
		3,294,256	3,043,848
年度本公司擁有人應佔盈利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本	9	0.453	0.602
—攤薄	9	0.450	0.593

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利	<u>3,294,256</u>	<u>3,043,848</u>
其他全面收益／(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 換算境外業務匯兌差額	<u>6,641</u>	<u>(6,387)</u>
年度其他全面收益／(虧損)，包括重新 分類調整	<u>6,641</u>	<u>(6,387)</u>
年度全面收益總額	<u>3,300,897</u>	<u>3,037,461</u>
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<u>2,734,394</u>	3,283,297
非控股權益	<u>566,503</u>	<u>(245,836)</u>
	<u>3,300,897</u>	<u>3,037,461</u>

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,055,880	2,551,580
投資物業		35,930,000	32,025,830
土地使用權		669,078	395,815
於聯營公司之投資	10(a)	7,072,822	5,284,835
於合營企業之投資	10(b)	8,677,152	6,818,118
可供出售金融資產	11	–	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產		6,567,622	–
應收賬款、按金及其他應收款項	13	1,652,852	823,860
商譽及無形資產	12	1,105,288	1,206,237
長期銀行存款		400,000	–
可換股債券應收款項		–	41,328
遞延稅項資產		784,310	9,699
		65,915,004	53,558,098
流動資產			
發展中物業		64,764,338	68,066,413
持作銷售的已落成物業		13,130,534	18,170,966
存貨		105,305	2,714
收購土地按金		19,445,196	21,422,522
擬發展項目預付款項		19,080,815	15,925,608
應收賬款、按金及其他應收款項	13	22,600,171	14,124,677
預繳稅項		1,134,324	850,499
受限制現金		6,792,292	7,939,574
按公平值經損益入賬的金融資產		328,204	96,467
短期銀行存款		252,718	1,232,206
現金及銀行結餘		15,479,139	11,998,423
		163,113,036	159,830,069
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金		–	29,564,933
合同負債		39,154,089	–
應計建築成本		12,599,547	15,170,791
應付所得稅		7,773,315	5,649,679
借款	14	16,965,694	22,173,037
其他應付款項		19,917,262	17,315,611
		96,409,907	89,874,051

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>66,703,129</u>	<u>69,956,018</u>
資產總值減流動負債		<u>132,618,133</u>	<u>123,514,116</u>
非流動負債			
借款	14	91,800,258	89,000,150
其他應付款項		-	104,171
遞延稅項負債		<u>4,478,563</u>	<u>4,411,645</u>
		<u>96,278,821</u>	<u>93,515,966</u>
資產淨值		<u>36,339,312</u>	<u>29,998,150</u>
權益			
股本		533,389	532,865
股份溢價		6,168,607	6,913,069
儲備		<u>14,938,114</u>	<u>11,641,988</u>
本公司擁有人應佔權益		21,640,110	19,087,922
非控股權益		<u>14,699,202</u>	<u>10,910,228</u>
權益總值		<u>36,339,312</u>	<u>29,998,150</u>

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。

財務報表附註

截至二零一八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二零一九年三月二十六日批准發佈。

2. 合規聲明

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」)及香港法例第622章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,並就按公平值列賬之金融資產及金融負債(包括按公平值經損益入賬的金融資產,以及投資物業)重估作出修正。

2.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

下列為本集團已於二零一八年一月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的新訂及經修訂準則。

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	來自客戶合約的收益及相關修訂本
香港財務報告準則第1號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
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
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」
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
—詮釋第22號	

除香港會計準則第40號(修訂本)、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第22號、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」)及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」)外,應用上述於二零一八年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

香港會計準則第40號(修訂本)澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號澄清，在確定用於非貨幣性資產或負債終止確認時產生的相關資產、開支或收入(或其中一部分)的初始確認時，關於預付或預收代價之即期匯率，交易日期為實體初步確認由預付或預收代價產生的非貨幣性資產或負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則實體須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。該詮釋並無對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

(i) 對綜合財務報表的影響

誠如下文所說明，本集團按追溯基準全面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，而並無重列比較資料。由於本集團的會計政策有變動，故此經重列的二零一八年一月一日綜合財務狀況表並無反映若干重新分類及調整項目。

下表列示各個別項目確認的調整，並無列出不受變動影響的項目。由於無法從所提供的數字重新計算所披露小計及總額，有關調整按下文準則更詳細闡述：

綜合財務狀況表(摘錄)	二零一七年 十二月 三十一日 (按原先 所呈列) 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第9號 的影響 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	於 二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售金融資產	4,400,796	(4,400,796)	-	-
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	5,086,320	-	5,182,787
可換股債券應收款項	41,328	(41,328)	-	-
遞延稅項資產	9,699	63,459	-	73,158
流動資產				
應收賬款、按金及其他應收款項	14,124,677	(253,832)	-	13,870,845
流動負債				
自顧客收取的墊款及已收按金	29,564,933	-	(29,564,933)	-
流動負債	-	-	29,564,933	29,564,933
非流動負債				
遞延稅項負債	4,411,645	161,049	-	4,572,694
權益				
保留盈利	10,973,620	299,998	-	11,273,618
非控股權益	10,910,228	(7,224)	-	10,903,004

綜合損益及其他全面收益表(摘錄)	截至			經重列 人民幣千元
	二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (按原先 所呈列) 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第9號 的影響 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	
其他收益及(虧損)淨額	(123,454)	644,196	-	520,742
所得稅開支	(3,622,579)	(97,590)	-	(3,720,169)
減值撥備	-	(253,832)	-	(253,832)

(ii) 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號將取代香港會計準則第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。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團已根據過渡性規定對該等於二零一八年一月一日已存在的項目追溯應用該標準，並已採用過渡性條文不對過往期間予以重列。採納香港財務報告準則第9號導致的與分類、計量及減值的差額於保留盈利確認。

金融工具的分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號日期)，本集團管理層已評估那些業務模式適用於本集團持有的金融資產，並已將其金融工具分類為適當的香港財務報告準則的計量類別，包括該等隨後按公平值經損益入賬計量以及按攤銷成本計量的金融工具。

可供出售金融資產重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團按成本持有非上市公司股權人民幣4,400,796,000元及可換股債券應收款項人民幣41,328,000元，而該等投資根據先前香港會計準則第39號的標準分類為按成本扣除減值虧損列賬的可供出售金融資產。在採納香港財務報告準則第9號下，該等投資不符合香港財務報告準則第9號就按攤銷成本分類的條件，乃由於其現金流不僅代表支付本金及利息。於二零一八年一月一日，本集團將其股本投資及可換股債券應收款項指定為按公平值經損益入賬的金融資產。

過往根據香港會計準則第39號被分類為可供出售投資的上市股本證券投資及非上市股本投資乃分別按公平值計量且公平值變動收益或虧損於其他全面收益確認，或按成本扣除減值計量，但現時按公平值計量。本集團選擇不可撤回地將其指定為按公平值計量且其變動於其他全面收益呈列。由於根據香港會計準則第39號按成本扣除減值列賬非上市股本投資的會計處理在香港財務報告準則第9號項下不再適用，於二零一八年一月一日，賬面值已經由人民幣4,400,796,000元重列為其公平值人民幣5,044,992,000元，而差額人民幣644,196,000元於二零一八年一月一日的保留盈利確認。

過往根據香港會計準則第39號被分類為可供出售投資的可換股債券應收款項乃分別按公平值計量且公平值變動收益或虧損於其他全面收益確認，或按成本扣除減值計量，但現時按公平值計量。本集團選擇不可撤回地將其指定為按公平值計量且其變動於其他全面收益呈列。將可供出售金融資產重新分類至按公平值經損益入賬的金融資產並無對本集團造成重大影響。

由於採納香港財務報告準則第9號，於二零一八年一月一日，經參考由獨立外部估值師進行的估值及董事的最佳估計後，股本投資及可換股債券應收款項已按公平值計量。於二零一八年一月一日，賬面值由人民幣4,400,796,000元重列為其公平值人民幣5,044,992,000元；而於保留盈利確認的公平值變動為人民幣644,196,000元。

下表概述於初始應用日期(二零一八年一月一日)的綜合財務狀況表所確認的結餘作出重新分類及重新計量：

	計量類別		二零一七年		二零一八年	
	原香港會計準則第39號類別	新香港財務報告準則第9號類別	十二月三十一日(香港會計準則第39號)	十二月三十一日(香港會計準則第9號)	一月一日(香港財務報告準則第9號)	一月一日(香港財務報告準則第9號)
			人民幣千元	採納香港財務報告準則第9號重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	人民幣千元
非流動金融資產						
非上市公司股本投資	可供出售	按公平值經損益入賬	4,400,796	-	644,196	5,044,992
應收賬款、按金及其他應收款項	按攤銷成本	按攤銷成本	823,860	-	-	823,860
可換股債券應收款項	可供出售	按公平值經損益入賬	41,328	-	-	41,328
			5,265,984	-	644,196	5,910,180
流動金融資產						
應收賬款、按金及其他應收款項	按攤銷成本	按攤銷成本	10,299,105	-	-	10,299,105
	按公平值	按公平值				
上市股本投資	經損益入賬	經損益入賬	96,467	-	-	96,467
受限制現金	按攤銷成本	按攤銷成本	7,939,574	-	-	7,939,574
短期銀行存款	按攤銷成本	按攤銷成本	1,232,206	-	-	1,232,206
現金及銀行結餘	按攤銷成本	按攤銷成本	11,998,423	-	-	11,998,423
			31,565,775	-	-	31,565,775
金融資產結餘總額			36,831,759	-	644,196	37,475,955

對於按攤銷成本計量的資產，本集團就其預期信貸虧損作前瞻性評估。減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

本集團對此等類別資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。

(a) 應收賬款

本集團採用簡化方法對應收賬款進行會計處理，並將虧損撥備計作整個存續期的預期信貸虧損。考慮到金融工具存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算時，本集團採用其過往經驗、外部指標及使用撥備矩陣計算預期信貸虧損的前瞻性資料。對於尚未逾期及未減值之金額、逾期超過180日之金額及逾期1年以上之金額，本集團分別計提0.1%、1%及10%撥備。

(b) 來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項(不包括預付款項)

存款及其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量。倘應收款項之信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。本集團對來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項計提2%至50%撥備。

於二零一八年一月一日對本集團保留盈利(扣除稅項)的影響總額下：

	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的保留盈利	10,973,620
根據香港財務報告準則第9號存續期信貸虧損	<u>(183,149)</u>
於二零一八年一月一日的保留盈利	<u>10,790,471</u>

下表載列根據香港會計準則第39號釐定的減值撥備與二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的年初預期信貸虧損的對賬。

	人民幣千元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日的減值撥備	-
於二零一八年一月一日確認的額外預期信貸虧損：	
– 應收貿易賬款	27,915
– 按金及其他應收款項(不包括預付款項)	<u>225,917</u>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的預期信貸虧損	<u>253,832</u>

(iii) 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號處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於實體之客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力直接指引貨品或服務之用途並由此獲取利益，則確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已選擇使用累計影響過渡法，首次應用的累計影響確認為對於二零一八年一月一日保留盈利的期初結餘調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第18號呈報。

經考慮來自初步應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策變動後，除確認合約負債外，本公司董事認為初步應用香港財務報告準則第15號不會對各報告期內確認中國物業開發合約收益的時間和金額產生重大影響。

在以往報告期間，當擁有權的重大風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續進行確認。根據香港財務報告準則第15號，基於合同理由本集團並無替代用途及當本集團對客戶就至今已履約工程付款具有可執行權利，本集團根據計量進度的投入方法在一段時間內的履約責任獲滿足時確認收益。

在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團會確認合約負債。重新分類已於二零一八年一月一日作出，以與香港財務報告準則第15號所用術語一致。與物業開發活動有關的合約負債在以往年度呈列為自顧客收取的墊款。於二零一八年一月一日的流動負債為人民幣29,564,933,000元。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新準則、修訂本及詮釋如下：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之還款特點 ¹
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 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
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投資 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	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 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義 ²
香港(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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期尚未釐定

⁵ 就收購日期為二零二零年一月一日當日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購事項生效

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

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經營租賃，並視乎租賃的分類將其入賬為租賃安排。本集團以出租人身份訂立若干租約，並以承租人身份訂立其他租約。

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現時分類為經營租賃的土地及物業之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表確認開支之時間。

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的年度期間生效。如香港財務報告準則第16號所允許，本集團計劃運用可行權宜方法豁免過往的現有租賃協議或包含租賃條款的安排的評估。本集團會因而將香港財務報告準則第16號中的新租賃定義，僅用於在首次應用日期或之後訂立的合約。

本集團計劃於二零一九年一月一日選擇使用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累計影響作為二零一九年一月一日權益期初餘額的調整。比較資料將不予重列。此外，本集團計劃選擇不採納新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的可行權宜方法，並不會對現有租賃進行全面檢討，且僅將香港財務報告準則第16號應用於新合約。此外，本集團計劃使用可行權宜方法以列賬租賃期限自首次應用日期起12個月內作終止的租賃為短期租賃。於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額約為人民幣451,105,000元，其中大部分應於報告日期後一至五年內或五年後支付。在該等承擔中，約人民幣174,899,000元與短期租賃有關，及人民幣687,000元與低價值租賃有關，其均將損益內按直線法確認為開支。

經考慮貼現的影響，於首次應用香港財務報告準則第16號後，本集團計劃以相等於租賃負債(可作出若干調整)及租賃負債期初結餘及相應使用權資產的金額計量使用權資產，於二零一九年一月一日，將分別調整為人民幣345,509,000元及人民幣345,509,000元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，首次採納香港財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自二零一九年起的綜合財務報表產生重大影響。

3. 分部資料

主要營運決策人(「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虧損及按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、企業及其他未分配開支、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、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。繼二零一七年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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	29,766,932	29,126,460
—發展中物業	6,313,620	2,079,641
	36,080,552	31,206,101
租金收入	278,592	249,569
物業管理服務	516,221	315,862
酒店及餐飲業務	249,932	162,617
戲院、百貨店及文化中心業務	491,099	235,463
水路客貨運業務	810,634	536,491
其他	277,937	73,244
	38,704,967	32,779,347

截至二零一八年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	36,080,552	355,253	948,587	284,014	525,184	833,696	962,829	39,990,115
減：分部間收益	-	(76,661)	(432,366)	(34,082)	(34,085)	(23,062)	(684,892)	(1,285,148)
來自外來客戶之收益	<u>36,080,552</u>	<u>278,592</u>	<u>516,221</u>	<u>249,932</u>	<u>491,099</u>	<u>810,634</u>	<u>277,937</u>	<u>38,704,967</u>
收益確認時間按香港財務報告 準則第15號								
某一時間點	30,586,932	-	516,221	249,932	491,099	516,140	277,937	32,638,261
隨時間	5,493,620	-	-	-	-	294,494	-	5,788,114
不屬於香港財務報告準則第15號 範圍的收益	<u>-</u>	<u>278,592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>278,592</u>
	<u>36,080,552</u>	<u>278,592</u>	<u>516,221</u>	<u>249,932</u>	<u>491,099</u>	<u>810,634</u>	<u>277,937</u>	<u>38,704,967</u>
除投資物業公平值收益、視作出售 附屬公司的收益淨額、應佔聯營公司 及合營企業業績前的分部業績	7,659,454	157,920	100,144	(66,593)	(306,569)	209,450	(222,785)	7,531,021
視作出售附屬公司的收益淨額	2,912,593	-	-	-	-	-	-	2,912,593
應佔聯營公司業績	282,202	-	-	-	-	-	(42,289)	239,913
應佔合營企業業績(附註10(b))	(49,645)	-	-	-	-	-	919	(48,726)
投資物業公平值收益	<u>-</u>	<u>212,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>212,374</u>
分部業績	10,804,604	370,294	100,144	(66,593)	(306,569)	209,450	(264,155)	10,847,175
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額(附註5)								(271,276)
企業及其他未分配開支								(633,227)
融資收入								402,511
融資成本								<u>(2,573,298)</u>
融資成本-淨額(附註6)								<u>(2,170,787)</u>
除所得稅前溢利								7,771,885
所得稅開支(附註7)								<u>(4,477,629)</u>
年度溢利								<u>3,294,256</u>

	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	其他	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4)	104,536	5,119	3,880	22,838	11,476	38,955	12,866	199,670
無形資產攤銷(附註4)	-	-	1,316	-	119,323	-	57,689	178,328
土地使用權攤銷(附註4)	16,222	-	-	7,423	2,143	-	-	25,788
於聯營公司之權益減值虧損(附註5)	-	-	-	-	-	-	658,685	658,685
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註5)	220,178	-	-	-	-	-	-	220,178
撇銷無形資產(附註5)	-	-	-	-	7,654	-	-	7,654
	<u>426,400,365</u>	<u>37,780,959</u>	<u>4,058,636</u>	<u>4,290,435</u>	<u>2,376,480</u>	<u>24,518,165</u>	<u>1,262,151</u>	<u>220,213,580</u>
								<u>8,814,460</u>
資產總值								<u>229,028,040</u>
分部負債 未分配	331,132,956	6,623,833	2,426,885	3,965,223	3,274,999	17,578,090	3,348,064	(252,153,763)
								<u>116,196,287</u>
								<u>76,492,441</u>
負債總值								<u>192,688,728</u>
其他資料：								
資本開支	56,412	3,100,300	301	449	92,098	109,897	131,206	-
於聯營公司之投資	1,628,382	-	-	-	-	-	596,484	-
於合營企業之投資(附註10(b))	339,100	-	-	-	-	-	-	-
	<u>339,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>339,100</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	31,206,101	283,862	669,159	180,390	434,801	551,721	1,038,328	34,364,362
減：分部間收益	-	(34,293)	(353,297)	(17,773)	(199,338)	(15,230)	(965,084)	(1,585,015)
來自外來客戶之收益	31,206,101	249,569	315,862	162,617	235,463	536,491	73,244	32,779,347
除投資物業公平值收益、應佔 聯營公司及合營企業業績及 分階段收購一家附屬公司 虧損前的分部業績	6,554,591	135,956	19,222	(78,158)	(540,780)	153,889	(370,647)	5,874,073
應佔聯營公司業績	74,066	-	(1,946)	-	(300)	2,246	(42,381)	31,685
應佔合營企業業績(附註10(b))	(382)	-	-	-	-	-	419	37
投資物業公平值變動	-	2,088,849	-	-	-	-	-	2,088,849
分階段收購一間附屬公司 虧損	-	-	-	-	-	-	(146,258)	(146,258)
分部業績	6,628,275	2,224,805	17,276	(78,158)	(541,080)	156,135	(558,867)	7,848,386
金融衍生工具公平值虧損 企業及其他未分配開支								(969,204) (460,553)
融資收入								1,486,084
融資成本								(1,238,286)
融資收入－淨額(附註6)								247,798
除所得稅前溢利								6,666,427
所得稅開支(附註7)								(3,622,579)
年度溢利								3,043,848

	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	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	人民幣千元
其他資料：									
折舊(附註4)	42,305	10,134	1,108	5,938	7,772	36,161	1,478	4,228	109,124
無形資產攤銷(附註4)	-	-	-	-	119,027	-	-	-	119,027
土地使用權攤銷(附註4)	3,695	-	-	1,521	2,144	-	-	-	7,360
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註5)	262,332	-	-	-	-	-	-	-	262,332
撇銷應收貿易賬款及其他應收 款項(附註5)	51,321	-	89,189	-	-	-	-	-	140,510
撇銷無形資產(附註5)	-	-	-	-	10,468	-	-	-	10,468
撥回土地使用權減值虧損(附註5)	(2,887)	-	-	-	-	-	-	-	(2,887)

	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	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	人民幣千元
分部資產 未分配	329,842,097	37,616,411	1,553,818	2,964,885	2,484,709	27,386,862	4,032,470	(197,850,546)	208,030,706 5,357,461
資產總值									213,388,167
分部負債 未分配	252,222,094	5,361,023	1,210,529	2,384,989	1,641,563	16,257,045	3,508,674	(173,424,949)	109,160,968 74,229,049
負債總值									183,390,017
其他資料：									
資本開支	872,510	2,818,865	2,769	803,666	354,788	107,041	9,524	-	4,969,163
於聯營公司之投資	1,211,110	-	-	-	300	-	3,120,537	-	4,331,947
於合營企業之投資(附註10(b))	1,405,500	-	-	-	-	-	5,275	-	1,410,775

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，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。

於二零一八年十二月三十一日，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3,884,887,000元、零及人民幣3,187,935,000元(二零一七年：人民幣2,040,453,000元、人民幣300,000元及人民幣3,244,082,000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8,115,042,000元及人民幣562,110,000元(二零一七年：人民幣6,812,423,000元及人民幣5,695,000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、長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。

分部負債主要由合同負債、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、應付所得稅及公司借款。

4. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,000	5,500
— 非審計服務	2,500	1,900
廣告及其他宣傳成本	504,726	453,372
代理費	310,920	253,538
土地使用權攤銷	25,788	7,360
無形資產攤銷(附註12)	178,328	119,027
銀行費用	64,161	45,791
營業稅及其他徵費	298,867	680,981
已售物業成本	25,309,550	21,775,815
折舊	199,670	109,124
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	42,594	23,582
— 物業管理服務	297,161	220,069
— 酒店及餐飲業務	73,514	51,286
— 戲院、百貨店及文化中心業務	264,301	182,414
— 水路客貨運業務	565,156	335,413
捐款(附註)	81,252	136,589
酬酢	101,893	57,467
法律及專業費用	257,874	339,985
辦公室開支	165,255	119,852
經營租賃租金	57,171	37,630
其他	744,994	624,000
員工成本—包括董事酬金	1,841,222	1,627,862
差旅	46,856	33,816
	31,439,753	27,242,373

附註：

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團作出捐款人民幣81,252,000元(二零一七年：人民幣136,589,000元)。

5. 其他收益及(虧損)－淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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		
－上市按公平值經損益入賬的金融資產／ 可供出售金融資產	87	55
－非上市按公平值經損益入賬的金融資產／ 可供出售金融資產	20,858	22,214
預期信貸虧損撥備	(529,332)	-
沒收客戶按金	5,505	16,300
政府補貼收入(附註)	438,645	89,620
視作出售一家聯營公司收益	-	429
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(1,463)	3,427
撥回土地使用權減值虧損	-	2,887
違約賠償	-	(254,048)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額	(271,276)	(24,786)
於聯營公司之權益減值虧損	(658,685)	-
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(220,178)	(262,332)
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項	-	(140,510)
撇銷無形資產	(7,654)	(10,468)
豁免其他應付款項	406,326	-
購回優先票據淨收益	142,745	-
出售投資物業虧損	(7,102)	-
其他	42,828	(16,242)
	(638,696)	(123,454)

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。

6. 融資收入／(成本)－淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	208,600	131,708
來自聯營公司利息收入	3,535	32,067
來自給予第三方貸款利息收入	190,376	22,043
匯兌收益淨額	—	1,300,266
	<u>402,511</u>	<u>1,486,084</u>
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	3,755,861	3,725,923
—優先票據	3,007,885	2,481,915
—可交換債券	—	99,888
—其他借款	2,253,666	1,668,835
	<u>9,017,412</u>	<u>7,976,561</u>
減：資本化利息(附註)	<u>(7,968,385)</u>	<u>(6,738,275)</u>
	<u>1,049,027</u>	<u>1,238,286</u>
匯兌虧損淨額	<u>1,524,271</u>	<u>—</u>
	<u>2,573,298</u>	<u>1,238,286</u>
融資(成本)／收入－淨額	<u>(2,170,787)</u>	<u>247,798</u>

附註：年內借款資本化率為13.62%(二零一七年：13.32%)。

7. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	2,690,034	1,919,823
—中國土地增值稅	2,505,458	1,611,358
遞延所得稅	<u>(717,863)</u>	<u>91,398</u>
	<u>4,477,629</u>	<u>3,622,579</u>

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。

香港利得稅

於截至二零一八年及二零一七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%(二零一七年：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。

8. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一八年中中期股息每股3.0港仙 (二零一七年：無)	<u>153,530</u>	<u>-</u>
建議二零一八年末期股息每股9.0港仙 (二零一七年：11.8港仙)	<u>478,683</u>	<u>603,729</u>

股東週年大會上已就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派中期股息人民幣2.53分(相當於3.0港仙)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為人民幣153,530,000元(相當於182,102,000港元)(二零一七年：無)。

董事會建議派付二零一八年末期股息每股9.0港仙，合共546,317,000港元(相當於人民幣478,683,000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。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股9.0港仙 (二零一七年：無)	<u>603,729</u>	<u>-</u>

二零一八年六月十一日股東週年大會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣9.95分(相當於11.8港仙)並附以股代息選項。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為人民幣603,729,000元(相當於716,082,000港元)。

9. 每股盈利

(a) 基本

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

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,750,206	3,284,889
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	5,459,531,620
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.453</u>	<u>0.602</u>

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣2,750,206,000元(二零一七年：人民幣3,284,889,000元)及加權平均數6,067,118,267股(二零一七年：5,459,531,620股)普通股計算(經就截至二零一八年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,750,206</u>	<u>3,284,889</u>
年內已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	5,459,531,620
根據購股權計劃調整發行股份的影響	<u>45,258,367</u>	<u>80,310,257</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>6,112,376,634</u>	<u>5,539,841,877</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.450</u>	<u>0.593</u>

截至二零一八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。

10. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
– 上市	2,020,257	2,677,741
– 非上市	4,843,874	2,620,207
應佔收購後溢利／(虧損)及其他全面溢利／(虧損)， 扣除已收股息	208,691	(13,113)
	<u>7,072,822</u>	<u>5,284,835</u>
上市投資公平值(附註)	<u>1,134,144</u>	<u>1,871,289</u>

附註：於二零一八年十二月三十一日，本集團於聯營公司(於深圳證券交易所及紐約證券交易所上市)的權益公平值為人民幣1,134,144,000元(二零一七年：人民幣1,871,289,000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。

(b) 於合營企業之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	6,818,118	931,751
添置	339,100	1,410,775
轉撥自附屬公司	1,568,660	–
重新分類	–	4,484,925
出售	–	(9,370)
應佔合營企業業績	(48,726)	37
於十二月三十一日	<u>8,677,152</u>	<u>6,818,118</u>

11. 可供出售金融資產

二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

非上市股本投資，按成本列值 - 4,400,796

12. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	之合約 人民幣千元	商標及專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	技術 人民幣千元	分銷網絡 人民幣千元	其他 人民幣千元	
成本								
於二零一七年一月一日	121,779	181,815	-	-	-	-	-	303,594
收購附屬公司	210,600	-	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	807,635
添置	-	310,299	-	-	-	-	-	310,299
撇銷	-	(18,856)	-	-	-	-	-	(18,856)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<u>332,379</u>	<u>473,258</u>	<u>23,600</u>	<u>59,700</u>	<u>8,440</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>1,402,672</u>
添置	-	85,024	9	-	-	-	-	85,033
撇銷	-	(28,943)	-	-	-	-	-	(28,943)
於二零一八年十二月三十一日	<u>332,379</u>	<u>529,339</u>	<u>23,609</u>	<u>59,700</u>	<u>8,440</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>1,458,762</u>
累計攤銷								
於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4)	-	(119,027)	-	-	-	-	-	(119,027)
撇銷	-	8,388	-	-	-	-	-	8,388
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	<u>(196,435)</u>	-	-	-	-	-	<u>(196,435)</u>
攤銷—於行政開支中支銷(附註4)	-	(119,323)	(2,126)	(8,408)	(2,344)	(44,811)	(1,316)	(178,328)
撇銷	-	21,289	-	-	-	-	-	21,289
於二零一八年十二月三十一日	-	<u>(294,469)</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(8,408)</u>	<u>(2,344)</u>	<u>(44,811)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(353,474)</u>
賬面淨值								
於二零一八年十二月三十一日	<u>332,379</u>	<u>234,870</u>	<u>21,483</u>	<u>51,292</u>	<u>6,096</u>	<u>452,589</u>	<u>6,579</u>	<u>1,105,288</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>332,379</u>	<u>276,823</u>	<u>23,600</u>	<u>59,700</u>	<u>8,440</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>1,206,237</u>

13. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款、其他應收款項、其他按金、預付予第三方的建築成本、其他預繳稅項、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。

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。於各報告日期按照合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
90日內	730,411	240,801
91至180日	24,598	10,512
181-270日	50,376	1,612,128
271-365日	5,841	1,006
超過365日	221,527	99,943
	<u>1,032,753</u>	<u>1,964,390</u>
減：減值撥備	(23,470)	—
	<u>1,009,283</u>	<u>1,964,390</u>

14. 借款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	2,963,540	—
銀行借款—有抵押	2,893,985	6,824,887
銀行借款—無抵押	1,629,373	1,606,325
其他借款—有抵押	4,490,557	6,255,979
其他借款—無抵押	3,638,908	6,273,065
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	1,240,550	1,104,000
	<u>16,965,694</u>	<u>22,173,037</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	36,763,326	34,752,933
銀行借款—有抵押	34,902,752	36,469,412
銀行借款—無抵押	6,510,020	2,442,000
其他借款—有抵押	12,407,960	14,905,519
其他借款—無抵押	1,216,200	307,086
來自聯營公司的貸款	—	123,200
	<u>91,800,258</u>	<u>89,000,150</u>
借款總額	<u>108,765,952</u>	<u>111,173,187</u>

15. 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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
—收購／建設物業、廠房及設備	100,178	150,574
—收購土地使用權及物業發展活動	35,376,964	31,849,843
—收購附屬公司	1,423,328	858,598
—收購聯營公司	1,318,269	1,708,641
	<u>38,218,739</u>	<u>34,567,656</u>

(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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	84,348	46,920
超過一年但不超過五年	223,963	91,077
超過五年	142,794	70,055
	<u>451,105</u>	<u>208,052</u>

(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支付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	174,899	209,090
超過一年但不超過五年	532,408	569,683
超過五年	227,787	193,586
	<u>935,094</u>	<u>972,359</u>

16. 報告期後事項

本公司於二零一九年二月十九日發行本金額400,000,000美元二零二一年到期的優先票據，該等優先票據按11.75%年利率計息，每半年以後付方式支付。優先票據到期日為二零二一年二月二十六日。

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」)，提呈本集團截至二零一八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

截至二零一八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38,705.0百萬元及人民幣11,128.8百萬元，較二零一七年分別增長約18.1%及24.6%。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利分別達約人民幣2,750.2百萬元及人民幣45.3分，較二零一七年分別減少約16.3%及24.8%。

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股9.0港仙(二零一七年：每股11.8港仙)。有關股息有待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上批准。

業務回顧

政策及市場

二零一八年，中國國民經濟在穩中求進的工作總基調指導下，堅持新發展理念，推動高質量發展，推進供給側結構性改革，最終實現了國民經濟總體平穩、穩中有進的發展。二零一八年，中國國內生產總值首次超過人民幣90萬億元，較二零一七年增長6.6%，實現了預期發展目標。

房地產市場整體延續了二零一七年從嚴調控的基調，在「房住不炒」的核心思想下，全國各地出台房地產調控政策與細則多達400餘次，力求保障居民自住購房需求，抑制投資、投機性購房需求。市場的波動令消費者對後市的預期以及對房產的購買意願，於二零一八年下半年出現明顯冷卻。

根據國家統計局數據顯示，二零一八年全國商品房銷售面積1,716.54百萬平方米，較二零一七年增長1.3%，增速較二零一七年回落6.4個百分點。全國商品房銷售額14.9973萬億元，較二零一七年增長12.2%，增速較二零一七年回落1.5個百分點。

合約銷售

面對分化的市場環境，本集團一方面通過推行施工流程及產品設計標準化，確保各項目如期推盤；另一方面，針對包括首次置業及改善性置業的剛性需求，本集團結合項目區域位置、產品定位及客群喜好，通過推出深受客戶青睞的產品及提供優質完善的服務，助推本集團銷售獲得快速增長。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售權益金額達約人民幣70,059百萬元，同比攀升56.7%，在順利實現年度銷售目標的同時，亦創造了本集團合約銷售的歷史新高。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零一八年中國房企銷售排行榜TOP200」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第三十七位。

受益於粵港澳大灣區（「大灣區」）經濟的蓬勃發展，以及本集團多年來深耕該區域市場獲得的品牌影響力，佳兆業於大灣區的合約銷售佔本集團整體合約銷售近60%，而華中及長三角地區分別貢獻整體合約銷售的12%及11%。

本年度，本集團重點布局的一線及重點二線城市，這些城市在經濟、產業結構及人口流動等方面對房地產行業發展繼續帶來有力支撐。其中，一線城市貢獻了本集團合約銷售的48%，包括深圳佳兆業未來城，深圳平湖佳兆業廣場及深圳佳兆業城市廣場等舊改項目，本年度亦多次問鼎區域及全市銷售桂冠。而重點二線及周邊城市貢獻了本集團合約銷售的49%，包括南京佳兆業城市廣場、長沙雲頂梅溪湖、成都佳兆業8號、惠州東江新城及武漢佳兆業廣場在內的項目均取得了理想的銷售成績。

土地儲備

本年度，本集團以權益代價人民幣約15,778百萬元，合共收購30幅地塊，應估計容建築面積約為3.32百萬平方米，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣4,750元。以收購權益代價計，大灣區新增土地儲備佔整體新增土地儲備的56%。此外，在現有珠三角、長三角、華中、華西及環渤海五大城市發展群布局的基礎上，佳兆業本年度首次進入海南三亞，以把握該區域市場發展帶來的機遇。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於全國45個城市合共擁有152個房地產項目，土地儲備達約24.0百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.1百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的54.3%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備建築面積佔比達大灣區市場的38%。

在參與招拍掛及收併購獲取土地之餘，佳兆業的城市更新業務繼續為本集團提供優質的項目資源。本年度，本集團成功競得廣州市白雲區小坪村更新改造項目。該項目位於廣州市主城區白雲新城，地理位置優越，生活配套成熟。該項目是本集團落地廣州的首個舊村改造類更新項目，項目的改造對盤活一線城市核心土地資源，提升土地價值，改善原居民居住環境，起到積極推動作用。同時，該項目也進一步鞏固了佳兆業在廣州舊改市場的影響力，並為本集團後續其他更新項目的推進奠定了基礎。此外，本年度集團位於深圳羅湖區的東門道項目及珠海香州區的佳兆業水岸華都花園項目(新一期)亦成功為本集團貢獻建設開發用地，充分體現了佳兆業城市更新品牌於大灣區舊改市場的影響力及認受度。

致力資金與資本市場管理

面對當前緊縮的融資環境，本集團於本年度致力加快銷售回款，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並積極嘗試通過境內、境外多渠道融資方式來優化債務結構，致力降低融資成本。

境內融資方面，本集團一方面繼續深化與現有金融機構的全方位合作，另一方面積極尋求以資產證券化等方式擴拓融資渠道。本年度，國內權威評級機構中誠信證券評估有限公司評定佳兆業集團主體信用等級為「AA+」，評級展望為「穩定」，這為本集團未來信用債的發行奠定了基礎。

截至目前，本集團已獲深交所批准四項資產支持專項計劃額度，分別為人民幣50億元供應鏈金融資產支持專項計劃、人民幣30億元長租公寓資產支持專項計劃、人民幣6.85億元購房尾款資產支持專項計劃及人民幣4.75億元海上航運客票收入資產支持專項計劃。

境外融資方面，本集團於二零一八年十二月發行100百萬美元10.5%二零二一年到期可換股債券。於二零一八年五月及六月於公開市場合共回購本金代價為108.0百萬美元之二零二二年到期8.5%優先票據，以及本金代價為67.5百萬美元之二零二四年到期9.375%優先票據，以積極的態度進行債務管理。

二零一九年二月，本集團於公開市場發行400百萬美元11.75%二零二一年到期優先票據。該次發行獲得逾百家國際及境內機構的熱烈追捧，市場反應熱烈，顯示國際資本市場對本集團大灣區佈局、業務表現及未來發展的信心。

本年度，本集團成功分拆旗下物業管理業務－佳兆業物業集團有限公司（「佳兆業物業」，股份代號：2168），於香港交易所主板掛牌上市。登陸國際資本市場，有助於佳兆業物業獲取更加廣闊的發展空間。此外，本集團於二零一八年三月及五月分別獲納入恒生綜合大中型股指數成份股及恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股，反映公司價值備受市場肯定及投資者認同。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款（包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金）達人民幣22,924.1百萬元。

企業社會責任

本集團於二零一六年二月收購的深圳足球俱樂部，於本年度成功獲得二零一九賽季的中超參賽資格。作為唯一代表深圳征戰全國頂級職業聯賽的球隊，其本次晉級，弘揚了深圳城市文化精神，亦反映佳兆業在引入國際知名教練與球員、建設科學現代足球管理體系等方面做出的努力，以及持續近三年耕耘中國足球產業的成果。

扶貧方面，憑藉本集團於廣東省惠州市推行的獨特電商扶貧創新模式及精準扶貧的傑出表現，佳兆業榮膺由中國互聯網新聞中心主辦，人民日報《中國城市報》頒發的中國「首批精準扶貧最具影響力企業」獎，案例「佳兆業集團兩年捐款2.2億助力廣東精準扶貧全面落地」入編「脫貧攻堅成果報告2018」，成為中國房地產行業唯一獲此殊榮的公司。

前景

二零一九年二月十八日，中共中央、國務院印發的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式出台，該綱要明確了大灣區當前及今後一個時期的合作發展綱領。大灣區內各城市經濟的發展，交通網絡的進一步連通，無疑將為大灣區地產市場注入新的活力，這為深耕大灣區多年的佳兆業帶來無限機遇。

為此，本集團將積極把握大灣區發展帶來的紅利，持續深化佳兆業於大灣區市場的布局，密切關注深圳、廣州及其周邊市場，尋求新項目擴充土地儲備。同時，本集團亦會關注上海及北京地區周邊市場，繼續於全國一線城市、重點二線城市及其周邊地區物色發展機遇。在土地資源的獲取方面，本集團將充分發揮自身在文旅、科技及健康產業方面的優勢，通過招拍掛、收併購、城市更新及產業地產等方式，確保本集團短期及長期的土地供應。

銷售方面，預計房地產市場「因城施策」、「一城一策」的政策主基調將在二零一九年繼續。一線城市房價仍將高位維持且漲跌波幅維持在穩定水平，二線城市政策鬆綁預期較為強烈，而三四線城市房價上漲動力略有不足，結構性分化會更為顯著。為此，本集團將繼續以「現金為王」的指導思想，本著理性增長的原則，密切留意市場的變化，靈活調整銷售策略及推盤節奏，加快項目去化及現金回籠。

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。

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，二零一九年三月二十六日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣38,705.0百萬元，較二零一七年約人民幣32,779.3百萬元增加18.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣2,750.2百萬元，較二零一七年減少16.3%。核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨收益、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、匯兌虧損／收益淨額、投資物業及金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)，達約人民幣4,729.0百萬元(二零一七年：約人民幣1,170.9百萬元)。每股基本盈利為人民幣45.3分(二零一七年：人民幣60.2分)。

董事會建議派付末期股息每股9.0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(二零一七年：11.8港仙)。

二零一八年合約銷售

二零一八年，本集團的合約銷售約為人民幣70,059百萬元，較二零一七年增長56.7%。本年度已售總建築面積為3,836,621平方米，較二零一七年增長37.7%。二零一八年合約銷售平均售價較二零一七年每平方米人民幣16,048元增長13.8%，達每平方米人民幣18,261元。下表顯示本集團二零一八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	1,616,221	41,767
長三角	394,101	7,553
中部	518,570	8,454
西部	640,090	5,651
環渤海	667,639	6,634
總計	3,836,621	70,059

物業發展

二零一八年完工項目

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101百萬平方米。

開發中項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團發展中項目共有55個，建築面積合共約為10.7百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約26.8百萬平方米。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。截至二零一八年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近38個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有22個投資物業項目，總建築面積為1,472,860平方米，其中有總建築面積453,123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。本集團通過合作開發、收並購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源，本年度本集團在原有佈局基礎上，進入位於江蘇、浙江、河北、廣東、四川、湖南及海南等省份的9個新城市。

二零一八年，本集團透過招拍掛、合作開發、收購方式及城市更新購入共30幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣15,778百萬元，應佔每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣4,750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3,321,475平方米。

於二零一八年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為24.0百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約54.3%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)	應估計容 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地性質
二零一八年五月	江蘇徐州	50%	132,397	86,058	867.0	住宅
二零一八年五月	廣東深圳	100%	34,129	160,970	2,068.0	商住
二零一八年五月	浙江紹興	36%	61,234	16,658	112.1	住宅
二零一八年五月	河北霸州	51%	36,576	27,981	133.8	住宅
二零一八年五月	河北固安	49%	32,484	23,876	87.7	住宅
二零一八年六月	浙江寧波	30%	15,086	11,621	82.4	商住
二零一八年六月	四川彭州	100%	104,964	278,191	267.7	住宅
二零一八年六月	江蘇蘇州	100%	31,666	37,999	213.6	住宅
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,063	60,553	168.7	住宅
二零一八年六月	上海	75%	44,590	60,196	398.1	保障房
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,389	98,472	251.7	住宅
二零一八年六月	湖南衡陽	51%	50,054	81,944	225.4	住宅
二零一八年六月	瀋陽大連	100%	41,150	105,914	232.3	住宅
二零一八年六月	廣東深圳	72%	5,992	36,400	316.0	商住
二零一八年七月	四川成都	100%	3,286	26,290	183.2	商住
二零一八年七月	湖南長沙	100%	14,324	221,603	1,000.0	商業
二零一八年七月	湖北鄂州	35%	103,176	98,584	308.9	住宅
二零一八年八月	四川成都	51%	34,088	34,769	442.6	住宅
二零一八年八月	廣東珠海	100%	21,969	73,816	686.5	住宅
二零一八年八月	廣東佛山	35%	13,828	19,360	66.5	商業
二零一八年八月	河南新鄉	100%	23,165	81,077	221.0	住宅
二零一八年八月	廣東中山	100%	25,848	64,619	382.7	住宅
二零一八年八月	廣東中山	100%	25,492	63,728	370.4	住宅
二零一八年八月	廣東惠州	100%	22,201	71,043	230.0	住宅
二零一八年九月	遼寧綏中	100%	307,293	733,463	530.3	住宅
二零一八年九月	重慶	100%	77,522	226,927	330.0	住宅
二零一八年十月	海南三亞	60%	42,585	25,551	271.1	商服
二零一八年十二月	海南三亞	100%	36,943	44,332	500.0	住宅
二零一八年十二月	湖南長沙	60%	50,161	170,273	595.7	商業
二零一八年十二月	廣東廣州	55%	179,000	279,208	4,235.0	住宅
			1,649,655	3,321,475	15,778	

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。收益由二零一七年約人民幣32,779.3百萬元增加至二零一八年約人民幣38,705.0百萬元，增幅為18.1%。本集團93.2%的收益乃來自物業銷售(二零一七年：95.2%)，而6.8%來自其他分部(二零一七年：4.8%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一七年的約人民幣31,206.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣36,080.6百萬元，增幅約為人民幣4,874.5百萬元或15.6%。此增幅乃主要由於每平方米平均售價由二零一七年的約人民幣13,923元增加至二零一八年的約人民幣17,209元所致，部份被交付總建築面積自二零一七年約2,241,286平方米減少至二零一八年約2,096,568平方米所抵銷。

租金收入

租金收入由二零一七年的約人民幣249.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣278.6百萬元，增幅約為人民幣29.0百萬元或11.6%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一七年的約人民幣315.9百萬元增加至二零一八年的約人民幣516.2百萬元，增幅約為人民幣200.4百萬元或63.4%。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二零一七年的約人民幣162.6百萬元上升至二零一八年的約人民幣249.9百萬元，升幅約為人民幣87.3百萬元或53.7%。此增幅主要乃由於二零一七年年底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二零一七年的約人民幣235.6百萬元增加約人民幣255.6百萬元或108.6%至二零一八年的約人民幣491.1百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一七年的約人民幣536.5百萬元增加約人民幣274.1百萬元或51.1%至二零一八年的約人民幣810.6百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一七年的約人民幣8,934.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣11,128.8百萬元，增幅約為人民幣2,194.5百萬元或24.6%。本集團的毛利率由二零一七年的27.3%增加至二零一八年的28.8%。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。

其他虧損－淨額

本集團於二零一八年的其他虧損淨額約為人民幣638.7百萬元，二零一七年則為其他虧損淨額約為人民幣123.5百萬元。本集團於二零一八年的其他虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣529.3百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣271.3百萬元、於聯營公司之權益減值虧損約人民幣658.7百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣220.2百萬元，由政府補貼收入約人民幣438.6百萬元、其他應付款項豁免約人民幣406.3百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣142.7百萬元所抵銷。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零一八年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣2,912.6百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一七年的約人民幣896.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣1,262.5百萬元，增幅約為人民幣366.5百萬元或40.9%。截至二零一八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二零一七年的約人民幣2,501.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣2,601.1百萬元，增幅約為人民幣99.8百萬元或4.0%。

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益於二零一八年約人民幣212.4百萬元及於二零一七年約人民幣2,088.8百萬元。於二零一七年，較多物業已轉撥為投資物業，導致公平值大幅增加，而於二零一八年較少物業轉撥為投資物業，導致本集團的投資物業公平值收益減少。

金融衍生工具公平值虧損

本集團於二零一七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。金融衍生工具於二零一七年因可換股債券轉換而終止確認。

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。

融資(成本)／收入－淨額

本集團於二零一八年錄得融資成本淨額約人民幣2,170.8百萬元，二零一七年則為融資收入淨額約人民幣247.8百萬元。有關變動乃主要由於匯兌虧損淨額約人民幣1,524.3百萬元，而去年則錄得匯兌收益淨額約人民幣1,300.3百萬元。匯兌虧損／收益淨額主要由於人民幣兌美元貶值／升值，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二零一七年的約人民幣3,622.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣4,477.6百萬元，增幅約為人民幣855.0百萬元或約23.6%。此增幅乃主要由於二零一八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3,294.3百萬元及約人民幣3,300.9百萬元(二零一七年：年度溢利及年度全面收益總額分別約人民幣3,043.8百萬元及人民幣3,037.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣22,924.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣21,170.2百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加8.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品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，於二零一八年十二月三十一日，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抵押品。於二零一八年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,792.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣7,939.6百萬元)。

優先票據

於年內，本集團於二零一八年五月、十一月及十二月已發行本金額330.0百萬美元之額外二零二零年票據、本金額250.0百萬美元之額外二零二一年票據及本金額300.0百萬美元之二零一九年票據。於二零一八年五月及六月，本集團於市場購回本金額108.0百萬美元之二零二二年票據及本金額67.5百萬美元之二零二四年票據。購回票據因而註銷。於二零一八年十二月，本集團已贖回1,163.0百萬港元之二零一九年票據。於二零一八年十二月三十一日，優先票據包括：

	二零一九年 票據 千港元	二零一九年 票據 千美元	二零二零年 票據 千美元	二零二一年 票據 千美元	二零二二年 票據 千美元	二零二四年 票據 千美元
於二零一八年一月一日	2,325,000	-	460,000	325,000	1,255,000	3,119,000
新發行	-	300,000	330,000	250,000	-	-
贖回	(1,163,000)	-	-	-	-	-
註銷	-	-	-	-	(108,000)	(67,500)
於二零一八年十二月 三十一日	<u>1,162,000</u>	<u>300,000</u>	<u>790,000</u>	<u>575,000</u>	<u>1,147,000</u>	<u>3,051,500</u>

可換股債券

於二零一八年十二月二十八日，本集團已訂立配售代理及認購協議，據此本集團已就配售本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「可換股債券」)，委聘配售代理人。

可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於初步換股價每股股份5.00港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為156,600,000股新股份，佔：(i)於二零一八年十二月二十八日本公司現有已發行普通股本約2.58%；及(ii)本公司經配發及發行換股股份擴大之普通股本約2.51%。

借款及抵押本集團資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣108,766.0百萬元，其中約人民幣16,965.7百萬元須於一年內償還、約人民幣34,502.6百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣33,019.1百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣24,278.6百萬元須於五年以後償還。

於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為37.5% (二零一七年十二月三十一日：42.2%)。本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元減少4.6%至二零一八年十二月三十一日的約人民幣66,703.1百萬元，速動比率由二零一七年十二月三十一日的1.0倍增加至二零一八年十二月三十一日的1.3倍，而流動比率則由二零一七年十二月三十一日的1.8倍降低至二零一八年十二月三十一日的1.7倍。

借款成本

截至二零一八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10,541.7百萬元，較二零一七年同期增加約人民幣3,865.4百萬元或57.9%。增加乃主要由於利息開支總額增加及年內錄得的匯兌虧損淨額所致。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元計值的現金及銀行結餘約人民幣262.6百萬元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣250.4百萬元、未償還結餘總額分別為約人民幣38,708.9百萬元及約人民幣1,017.9百萬元並以美元及港元結算的優先票據，以及以美元計值的境外銀行及其他信貸約人民幣1,953.1百萬元。

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

於二零一八年十二月三十一日，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30,587.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣30,094.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用約14,200名僱員(二零一七年十二月三十一日：約12,810名僱員)。截至二零一八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1,841.2百萬元。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年報內。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年六月十一日舉行之本公司股東週年大會。

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、饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年十一月二十一日舉行之本公司股東特別大會。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。

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，彼等於截至二零一八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之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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一八年，本公司已就於新加坡證券交易所上市的二零二二年票據及二零二四年票據進行市場回購。回購的二零二二年票據及二零二四年票據的本金額分別為108.0百萬美元及67.5百萬美元。

除上述所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

董事之變動

張建軍先生已辭任本公司執行董事兼副主席，而翁昊先生已獲委任為本公司執行董事，自二零一九年一月四日起生效。翁先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表內所列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公告作出任何保證。

股息

董事建議宣派每股9.0港仙之末期股息，派付予於二零一九年六月二十五日(星期二)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准)。末期股息將於二零一九年八月八日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一九年六月十四日(星期五)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零一九年六月十一日(星期二)至二零一九年六月十四日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一九年六月十日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。

- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於二零一九年六月二十一日(星期五)至二零一九年六月二十五日(星期二) (首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零一九年六月二十日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一九年六月十四日(星期五)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一八年年度報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零一九年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生、麥帆先生及翁昊先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。