



中駿集團 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1966.HK



2018

年報

目錄

- 02 企業簡介
- 03 企業資料
- 05 財務摘要
- 06 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 32 主要物業簡介
- 36 董事及高級管理人員履歷
- 40 企業管治報告
- 52 董事會報告
- 64 獨立核數師報告
- 69 經審計財務報表
- 199 五年財務摘要



企業簡介

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

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、重慶、成都、蘇州、杭州、南京、青島、濟南、廈門、南昌及昆明等34個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業、辦公樓及長租公寓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為關鍵價值主張，「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」為使命。本公司榮登「2018中國房地產上市公司綜合實力40強」、「2018中國房地產開發企業50強」及2018年「財富中國500強」榜單。

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約2,406萬平方米的土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿將繼續深化「區域聚焦，多業態發展」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的房地產開發商。

上海 • 中駿廣場



企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

黃攸權先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

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

中國總部及主要營業地點

中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號
中駿集團大廈

企業資料

香港主要營業地點

香港銅鑼灣軒尼詩道500號
希慎廣場2801室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中銀香港(控股)有限公司

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(852) 2342 6643

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

財務摘要

損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 (%)
收益	17,782,886	16,105,245	10.4
毛利	6,146,596	5,485,184	12.1
年內溢利	3,676,823	3,448,551	6.6
母公司擁有人應佔溢利	3,385,284	2,840,035	19.2
母公司擁有人應佔核心溢利	2,200,040	1,903,001	15.6
每股股息	港幣 21 分	港幣 19 分	10.5

財務狀況表摘要

	二零一八年	二零一七年	變動 (%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	101,490,775	66,175,008	53.4
現金及銀行存款結餘	19,972,815	9,642,125	107.1
債務總額	(33,337,645)	(21,523,080)	54.9
負債總額	(79,351,368)	(49,617,138)	59.9
權益總額	22,139,407	16,557,870	33.7



主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績。

黃朝陽
主席



業績及股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣177.83億元，同比增長約10.4%；母公司擁有人應佔溢利約為人民幣33.85億元，同比增長約19.2%。每股盈利約為人民幣87.8分，同比增長約9.9%。二零一八年，本集團的毛利率約為34.6%，處於行業較高水平。

為回饋股東的大力支持，董事會決議向股東派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息，每股普通股港幣14分，派息總額約為5.78億港元，惟須獲得本公司股東於本公司應屆股東週年大會的批准。連同已派發的二零一八年年中期股息每股普通股港幣7分，全年派息比率為母公司擁有人應佔核心溢利的33.3%。

主席報告

合同銷售

二零一八年，中央政府堅持以「房住不炒」為調控主調，並根據各城市的自身市場特點，「因城施政」。除了「限購、限貸、限售、限價」等政策外，部份熱點城市還出台更嚴厲的調控工具，包括搖號、暫停企業購房、嚴控批出預售證等政策，重點打擊投機性炒房需求。二零一八年縱使受到宏觀調控的影響，二、三線城市對商品房的需求仍然非常旺盛、從而帶動商品房銷售面積及金額創新高。

二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司合同銷售金額突破人民幣500億元大關，再創歷史新高。全年實現合同銷售金額約人民幣513.58億元，合同銷售面積約415萬平方米，按年分別上升約54.5%及116.7%。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司共有超過100個項目處於在售階段，分佈在31個城市。其中57個為年內所推售的新盤。由於一線城市推出多項壓抑樓價升勢政策，本集團減慢於一線城市樓盤的推售節奏，並加強二線及強三線城市的新盤推售，例如南京、天津、重慶、濟南、泉州、漳州及徐州，這七個城市合同銷售金額佔本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額約59.8%。

土地策略

在中央政府調控的大背景下，本集團秉持審慎的拿地原則，並將拿地重點聚焦在長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、海峽西岸經濟圈及中西部地區的二線及強三線城市。本年度，本集團積極與其他房地產開發商合作，發揮協同效應並分散投資風險，以較為合理的成本增加土地儲備。而自二零一八年第三季度起，房地產市場開始回調，市場開始出現土地流拍，為應對土地市場出現的冷鋒，本集團自下半年起亦減少買地，儲備資金，以期待市場低點時有更多的資源收購優質土地。

二零一八年，本集團及其合營公司及聯營公司通過招拍掛及收購等方式，在一線、二線城市及強三、四線城市新增47個項目，包括北京、上海、天津、重慶、成都、蘇州、杭州、南京、無錫、寧波、廈門、南昌及昆明等城市。其中10個為新進入的城市，包括成都、無錫、寧波、揚州、昆明、嘉興、洛陽、上饒、連雲港及九江。總地上建築面積約900萬平方米，土地成本約為人民幣389.23億元（應佔土地成本約為人民幣172.95億元），平均土地成本約每平方米人民幣4,327元。其中，通過收購取得的地上建築面積約為347萬平方米，這些土地具備巨大的盈利增長潛力。於二零一八年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積約為2,406萬平方米（本集團應佔總規劃建築面積約為1,315萬平方米），足夠支持集團未來三至四年的發展。

主席報告

財務策略

本集團靈活運用不同融資渠道，持續優化債務結構，以及改善財務狀況。

二零一八年，對於房地產業來說是資金偏緊的一年。國家為了防止金融系統風險及房地產泡沫，進一步收緊對房地產板塊的貸款投放，而海外融資亦受到國內資金緊絀影響，無論是銀團貸款或優先票據的利率均大幅趨升。本集團洞悉房地產企業融資困難的情況，利用境外的融資平台，提前在境外進行融資。二零一八年三月，本公司獲得兩批本金為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資，貸款期限為三年六個月，年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.3%。二零一八年四月，本公司成功發行於二零二一年到期的三年期美元優先票據，本金額為6億美元及票面息率為7.45%，這些資金為未來本集團的發展提供充裕的流動性。

另外，本集團於中國所發行的人民幣35億元3+2年期境內公司債券續期亦獲得超預期的反應，只有人民幣55,742,000元的債券回售給公司，此公司債券於二零二零年到期。

縱使境內外融資成本在過去一年大幅度提升，但本集團的加權平均融資成本仍輕微下降至6.4%，二零一七年為6.5%。

展望

自二零一八年第三季度以來，房地產銷售持續放緩。觀望情緒繼續升溫，尤其是三、四線城市。面對中國經濟的不確定性及中美貿易的摩擦，本集團相信二零一九年中國的貨幣政策可望偏向寬鬆，以確保市場的流動性，也可舒緩房地產板塊資金緊張的局面。房地產在中央及地方政府有序的調控下，「因城施政」調控政策在二零一九年局部放鬆的機會較大。

二零一九年，我們預計一線城市整體政策面仍然趨嚴，「限價」政策不會輕易放鬆，但成交量很大可能觸底回升；二線城市調控政策放鬆的機會較大，「因城施政」將促使部份二線城市的成交量及價格輕微回升；而過份透支的三、四線城市房價將面臨回調的壓力。基於以上預期，本集團買地策略將繼續聚焦於現有五大區域的一線、二線城市及強三線城市，希望在市場低點時抓緊機會積極擴充土地儲備，為未來的可售資源做好準備。

長遠而言，我們對中國房地產前景仍然抱着樂觀態度。隨著城市化的推進及都市圈的擴展，我們相信除了一線城市外，人口將持續流入核二線城市及周邊的強三線城市。

主席報告

面向未來，基於對消費升級及客戶生活趨勢的研究，本集團將業務擴展至「FUN+ 幸福生活」生態圈，佈局Funlive方隅公寓、Funwork聯合辦公、健身健康及教育等新型業務板塊，致力於引領未來智慧生活的潮流，為客戶的工作和生活帶來更好的體驗。本集團第一個Funlive 高端項目，上海方隅中駿廣場國際公寓已於本年十二月正式開業，本集團將重點關注北上廣深四個一線城市及杭州、南京等二線城市。計劃三至五年在核心一、二線城市佈局5萬至10萬套長租公寓，成為中國品質型公寓領域優秀運營商。

致謝

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

黃朝陽

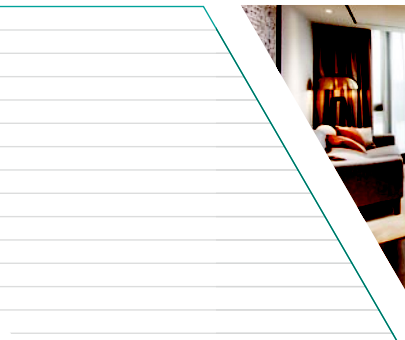
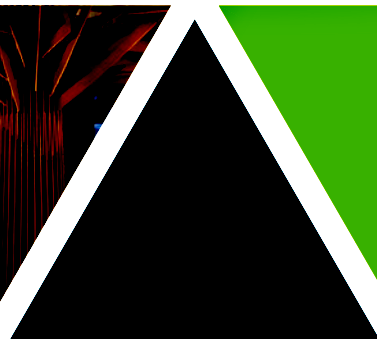
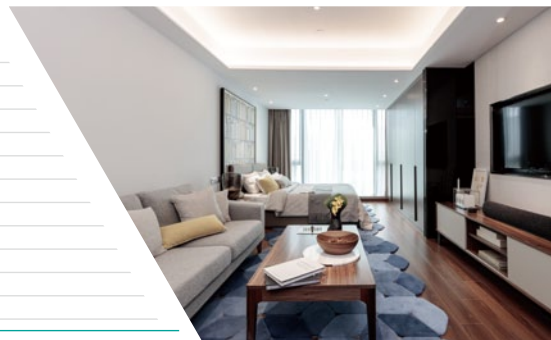
主席

中國香港

二零一九年三月二十日



主席報告



管理層討論及分析

市場回顧

二零一八年是中國整體經濟環境充滿挑戰的一年，外部挑戰及變數明顯增多，國內結構調整陣痛繼續顯現，經濟運行下行壓力加大。房地產調控政策已成為常態化的政策，土地流拍不斷出現，企業資金緊張。但在此大環境下，房地產行業的銷售，開工及購地仍然上升，一線及部份熱點二線城市樓價平穩，去化率下降。三、四線城市的需求仍然保持暢旺，使這些城市的樓價及成交量均有一定程度的上升。

縱觀二零一八年全年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公佈的《2018年1-12月全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一八年，全國商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比增長1.3%，其中住宅銷售面積同比增長2.2%；全國商品房銷售額約為人民幣149,973億元，同比增長12.2%，其中住宅銷售額同比增長14.7%。

業務回顧

合同銷售

二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣500億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣513.58億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣231.21億元，合同銷售面積約415萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約171萬平方米，按年分別上升約54.5%及116.7%。

濟南 • 柏景灣



管理層討論及分析

二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過 100 個項目處於在售狀態，分佈在 31 個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，57 個為本年度所推出的新項目，而本集團推出的新項目有 28 個，詳細列示如下：

城市	項目名稱
上海	天璣
深圳	雲景華府
重慶	雍景灣
重慶	雲景臺
重慶	瓏景臺
蘇州	雲景臺
杭州	柏景灣
南京	六號街區二期
濟南	尚城
徐州	金水灣
徐州	雲景臺
泉州	御金臺
泉州	瓏景閣一期
泉州	瓏景閣二期
泉州	雲景府
泉州	柏景灣
泉州	四季麗景
泉州	悅景府
泉州	悅城
漳州	四季風華
漳州	雲景臺
惠州	雍景臺
惠州	雍景灣
洛陽	雍景灣
上饒	雍景府
九江	雍景灣
唐山	四季風華
德州	雍景灣

管理層討論及分析

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售情況詳細如下：

按城市劃分

城市	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	125,021	3,685	7.2
上海	79,964	3,494	6.8
重慶	512,038	4,761	9.3
天津	278,257	4,507	8.8
南京	192,208	5,303	10.3
濟南	162,741	2,260	4.4
南昌	213,636	2,094	4.1
徐州	225,953	2,241	4.4
泉州	987,441	8,680	16.9
漳州	270,528	2,914	5.7
其他	1,101,068	11,419	22.1
合計	4,148,855	51,358	100.0

從城市分佈分析，二線城市中以南京、重慶及天津的合同銷售表現最為突出，分別達約人民幣53.03億元、人民幣47.61億元及人民幣45.07億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。此外，三線城市中以泉州表現最為突出，合同銷售金額約人民幣86.80億元，佔整體合同銷售金額約16.9%。



管理層討論及分析

按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	892,767	16,157	31.5
海峽西岸經濟圈	1,491,372	13,824	26.9
環渤海經濟圈	848,226	12,439	24.2
中西部地區	721,341	5,868	11.5
粵港澳大灣區	195,149	3,070	5.9
合計	4,148,855	51,358	100.0

從區域角度分析，隨着長三角經濟圈、海峽西岸經濟圈及環渤海經濟圈多個新項目開售，這些區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，分別約31.5%、26.9%、24.2%。而長三角經濟圈則成為金額增長最高的區域，同比增長87.2%，達人民幣161.57億元。

北京·天宸



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	221,027	7,717	15.0
二線城市	1,663,330	22,249	43.3
三、四線城市	2,264,498	21,392	41.7
合計	4,148,855	51,358	100.0

從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司於二線及三、四線城市合同銷售金額佔比較去年同期上升，分別貢獻約43.3%及41.7%。證明本集團於二零一八年加快推售二線及強三線新項目的策略非常奏效。

上海·天悅



管理層討論及分析

確認物業銷售收入

二零一八年，本集團確認物業銷售收入約人民幣172.25億元，實現交付的物業面積約為107萬平方米，同比分別增長約10.6%及下降約15.1%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣16,143元，同比增長約30.2%。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
北京	93,793	4,236	24.6
上海	69,798	3,740	21.7
天津	98,299	1,520	8.8
杭州	147,890	1,432	8.3
南京	90,573	1,094	6.4
南昌	155,221	1,760	10.2
泉州	242,160	2,136	12.4
其他	169,279	1,307	7.6
合計	1,067,013	17,225	100.0

泉州 • 黃金海岸



管理層討論及分析

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
長三角經濟圈	308,261	6,267	36.4
海峽西岸經濟圈	462,364	4,452	25.9
環渤海經濟圈	218,266	6,011	34.9
中西部地區	72,580	299	1.7
粵港澳大灣區	5,542	196	1.1
合計	1,067,013	17,225	100.0

南昌 • 尚城



管理層討論及分析

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	169,133	8,172	47.4
二線城市	491,982	5,807	33.7
三、四線城市	405,898	3,246	18.9
合計	1,067,013	17,225	100.0

濟南 • 柏景灣



濟南 • 柏景灣

管理層討論及分析

土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約2,406萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約1,315萬平方米，分佈於34個城市。二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增47個項目；合計地上建築面積約900萬平方米，總土地成本約人民幣389.23億元（應佔土地成本為人民幣172.95億元），平均土地成本約每平方米人民幣4,327元。新增土地詳列如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
北京	天瑞宸章	住宅	58,878	3,365	57,152	20
天津	六和茗著	住宅	43,520	263	6,036	13
天津	藝英里	住宅	75,237	765	10,168	31
唐山	四季風華	住宅及商業	167,146	219	1,314	90
臨汾	中駿國際社區五期	住宅	8,666	10	1,145	70
長三角經濟圈						
上海	家樂坊	商業	98,266	1,031	10,488	100
杭州	玖晟府	住宅	155,080	1,135	7,319	25
蘇州	雲景臺	住宅	106,563	704	6,610	95
蘇州	首璽	住宅及商業	206,131	1,233	5,981	51
南京	璟閱	住宅及商業	218,215	1,390	6,370	49
南京	南京項目	住宅及商業	41,339	350	8,467	50
寧波	中駿合景府	住宅	107,433	1,375	12,800	51
無錫	雍景灣	住宅及商業	226,278	1,053	4,654	39
無錫	雍華府	住宅	216,438	1,730	7,993	32
徐州	麗景府	住宅及商業	58,620	238	4,060	29
嘉興	翰景悅府	住宅及商業	120,102	850	7,080	8
嘉興	星羅城	住宅及商業	89,089	631	7,080	12
嘉興	悅雋半島	住宅及商業	144,153	1,021	7,080	48
嘉興	星翰城	住宅及商業	107,693	762	7,080	28
揚州	未來之光	住宅	84,847	176	2,079	16
連雲港	雍景灣	住宅及商業	58,626	52	886	60

管理層討論及分析

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
海峽西岸經濟圈						
廈門	中央公園	住宅及商業	116,000	2,910	25,086	24
廈門	天宸	住宅及商業	102,000	3,805	37,304	100
南昌	悅隴府	住宅	80,491	376	4,670	21
泉州	四季麗景	住宅及商業	55,570	99	1,773	50
泉州	雲景府	住宅	97,615	44	453	41
泉州	香檳雲城	住宅及商業	142,504	145	1,018	20
泉州	麗景府	住宅	247,924	163	659	80
泉州	世紀公館	住宅及商業	59,610	136	2,281	40
九江	雍景灣	住宅及商業	95,049	223	2,346	41
漳州	雲景臺	住宅	146,481	267	1,823	75
漳州	雲景里	住宅及商業	178,137	642	3,604	50
上饒	中駿•東投•雍景府	住宅及商業	221,144	302	1,368	27
上饒	中駿•雍景府	住宅及商業	104,520	290	2,770	90



管理層討論及分析

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	平均 土地成本 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
中西部地區						
重慶	西著七里	住宅及商業	189,628	702	3,701	32
重慶	萬雲府	住宅	143,858	792	5,504	18
重慶	瀚學融府	住宅及商業	558,947	2,037	3,645	17
重慶	雲璟	住宅及商業	359,161	1,820	5,067	50
重慶	瓏景臺	住宅及商業	389,274	671	1,725	47
重慶	琅樾江山	住宅及商業	339,970	1,487	4,373	32
重慶	觀山御璟	住宅及商業	279,497	1,118	4,000	32
重慶	重慶項目	住宅及商業	123,542	568	4,599	50
成都	成都項目	住宅	117,442	734	6,250	33
昆明	雲谷小鎮	住宅及商業	1,847,314	884	478	70
洛陽	雍景灣	住宅	308,364	70	226	80
商丘	麗景府	住宅	63,088	57	900	85
商丘	雲景臺	住宅及商業	236,249	228	964	85
			8,995,699	38,923	4,327	



管理層討論及分析

財務回顧

收益

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

全年收益由二零一七年的約人民幣16,105,245,000元增長約10.4%至二零一八年的約人民幣17,782,886,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一七年的約人民幣15,573,839,000元增長約10.6%至二零一八年的約人民幣17,224,700,000元，交房面積由二零一七年的1,256,275平方米下降約15.1%至二零一八年的1,067,013平方米。平均銷售單價由二零一七年的每平方米約人民幣12,397元上升至二零一八年的每平方米約人民幣16,143元。

- **租金收入**

租金收入由二零一七年的約人民幣123,499,000元上升約6.0%至二零一八年的約人民幣130,962,000元。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一七年的約人民幣270,295,000元增長約24.6%至二零一八年的約人民幣336,678,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **土地開發收入**

二零一七年的土地開發收入為人民幣85,691,000元，乃由於為若干泉州市土地提供前期建設及準備工程所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一七年的約人民幣51,921,000元大幅增長約74.4%至二零一八年的約人民幣90,546,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

管理層討論及分析

毛利

毛利由二零一七年的約人民幣5,485,184,000元增加約12.1%至二零一八年的約人民幣6,146,596,000元。毛利率則由二零一七年的約34.1%上升至二零一八年的約34.6%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一七年的約人民幣122,812,000元大幅增加約214.8%至二零一八年的約人民幣386,637,000元。其他收入及收益大幅增加主要由於非對沖金融衍生工具公允值收益約為人民幣166,338,000元，而二零一七年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一七年的約人民幣1,262,744,000元下降約14.3%至二零一八年的約人民幣1,082,540,000元。年內投資物業公允值收益主要來自上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一七年的約人民幣530,538,000元下降約24.9%至二零一八年的約人民幣398,421,000元。銷售及營銷開支減少主要是按香港財務報告準則第15號將期內發生的銷售佣金資本化所致。

行政開支

行政開支由二零一七年的約人民幣963,431,000元大幅增加約34.8%至二零一八年的約人民幣1,298,702,000元。行政開支的增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴展至多個新城市的需要所致。

管理層討論及分析

財務費用

財務費用由二零一七年的約人民幣392,048,000元增加約2.5%至二零一八年的約人民幣401,686,000元。財務費用的產生主要是由於若干貸款並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一七年的約人民幣1,569,182,000元大幅增加約36.1%至二零一八年的約人民幣2,135,634,000元。

應佔合營公司溢利及虧損

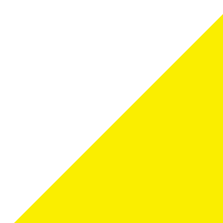
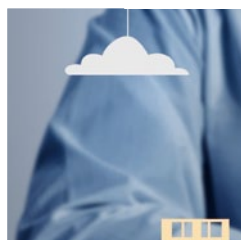
應佔合營公司溢利由二零一七年的約人民幣814,542,000元大幅下降約37.0%至二零一八年的約人民幣513,275,000元。本年度溢利主要來自合營公司投資物業公允值收益。

稅項開支

稅項開支由二零一七年的約人民幣2,012,091,000元增加約18.1%至二零一八年的約人民幣2,375,633,000元。稅項開支增加主要由於若干項目增值率較高以致土地增值稅撥備增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一七年的約人民幣2,840,035,000元增加約19.2%至二零一八年的約人民幣3,385,284,000元。二零一八年的每股基本盈利為約人民幣87.8分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一七年的約人民幣1,903,001,000元增加約15.6%至二零一八年的約人民幣2,200,040,000元。



管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	16,880,927	8,447,052
港幣	1,902,693	815,394
美元	1,189,195	379,679
現金及銀行存款結餘	19,972,815	9,642,125

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一八年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,409,592,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,471,342,000元)和約人民幣47,909,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,300,000元)。



管理層討論及分析

貸款及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	10,537,381	4,481,209
第二年	2,977,463	6,514,771
第三至五年(包括首尾兩年)	6,358,405	1,556,755
長於五年	258,752	78,720
	20,132,001	12,631,455
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	–	3,477,192
第二年	5,791,736	–
第三至五年(包括首尾兩年)	7,413,908	5,414,433
	13,205,644	8,891,625
貸款總額	33,337,645	21,523,080

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	15,060,183	10,104,260
港元	2,737,042	–
美元	2,334,776	2,527,195
	20,132,001	12,631,455
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,428,726	3,477,192
美元	9,776,918	5,414,433
	13,205,644	8,891,625
貸款總額	33,337,645	21,523,080

管理層討論及分析

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣15,060,183,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣10,104,260,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣36,950,279,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣19,497,384,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二一年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的6億美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)及約人民幣4,833,471,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,301,298,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,915,320,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,195,760,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一八年十二月三十一日，淨負債比率約為60.4%(二零一七年十二月三十一日：71.8%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一八年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合同以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一八年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為3億美元的封頂貨幣互換掉期合同。除於上述披露外，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

管理層討論及分析

財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	15,912,024	14,947,867

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	1,097,021	793,633

另外，於二零一八年十二月三十一日，本集團就銀行授予合營公司之金額為人民幣2,414,790,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,934,000,000元)提供擔保。

承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	15,245,582	9,686,960

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	2,803,668	185,843

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用6,470名僱員(二零一七年十二月三十一日：4,657名)。年內，僱員成本總額約人民幣1,057,833,000元(二零一七年：約人民幣612,570,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報「董事會報告」中「購股權計劃」一段)。並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

漳州 • 四季陽光



管理層討論及分析

董事及高級管理層薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關人數如下：

薪酬範圍	人數
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	3
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	0
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	2
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	2

董事酬金及五名最高薪酬人士的進一步詳情，分別載於財務報表附註9及10。

環境政策和表現

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

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

遵守相關法律法規

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

管理層討論及分析

與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係

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

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

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

上海•中駿廣場



主要物業簡介

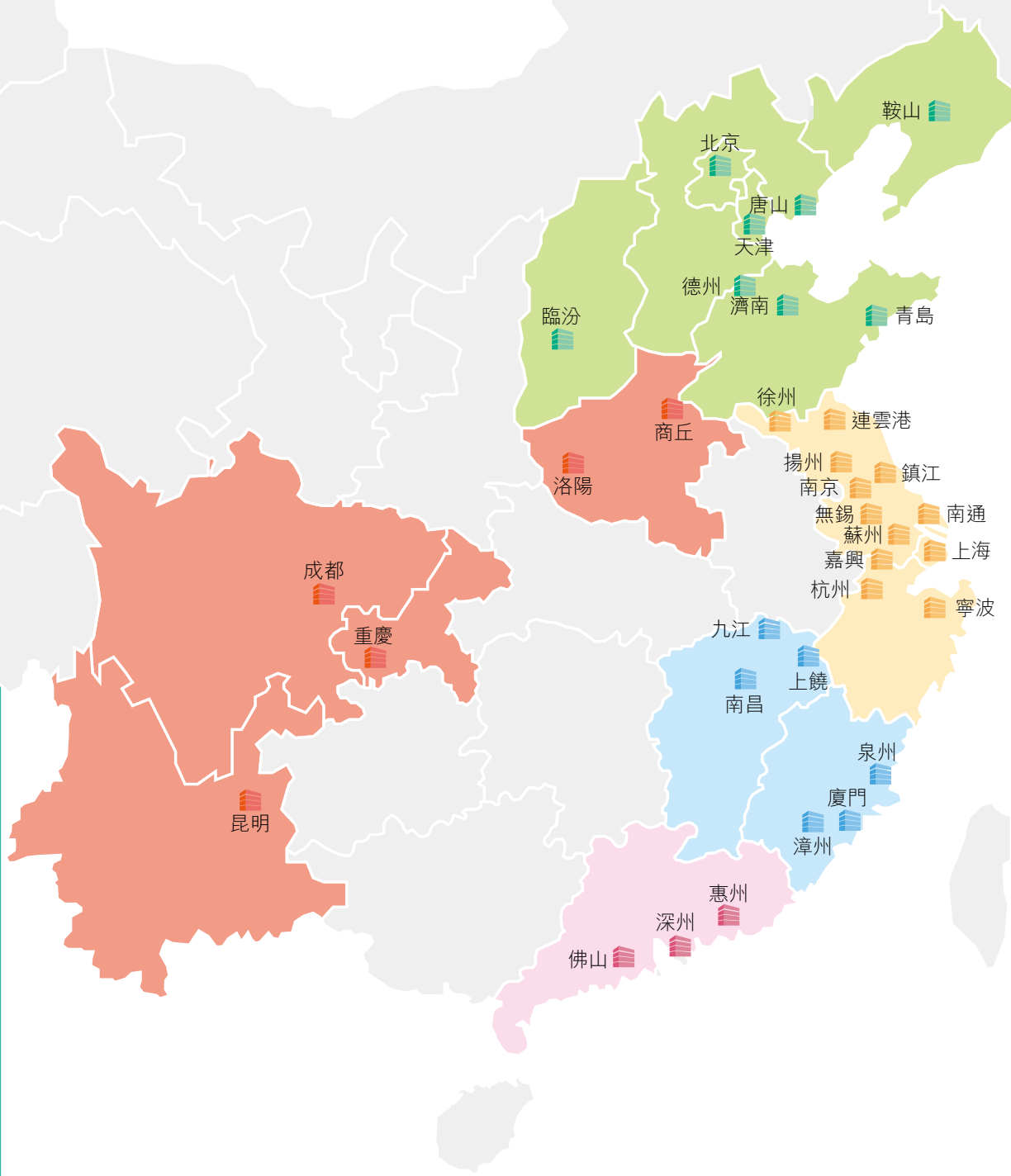
 環渤海經濟圈

 長三角經濟圈

 海峽西岸經濟圈

 粵港澳大灣區

 中西部地區



環渤海經濟圈

濟南： 柏景灣 尚城 玖唐府	青島： 青島項目	北京： 世界城 四季家園 雍景臺	西山天璟 西宸廣場 天瑞宸章
鞍山： 御泉新城	臨汾： 中駿國際社區 (一期、二期、 三期除外)	天津： 雲景臺 柏景灣 城市之光 雍景府	愉景城 九里晴川 六和茗著 藝英里
德州： 雍景灣	唐山： 四季風華		

長三角經濟圈

杭州： 方隅 柏景灣 玖晟府	南通： 新都會	南京： 六號街區 南京項目 貝克灣 時代天樾	都薈天地 雍景臺 環閱
無錫： 雍景灣 雍華府	寧波： 中駿合景府	蘇州： 蘇州項目 望月灣 天璽	首璽 雲景臺 熙岸原著
鎮江： 四季陽光	連雲港： 雍景灣	上海： 中駿廣場二期 天悅廣場 雍景灣 天龍	天璟 上海項目 家樂坊 時代廣場
徐州： 柏景灣 金水灣 雲景臺 麗景府 璟悅	嘉興： 翰景悅府 星羅城 悅雋半島 星翰城	揚州： 未來之光	

海峽西岸經濟圈

廈門： 中駿集團大廈一期 中駿集團大廈二期	天宸 中央公園	泉州： 藍灣半島 柏景灣 雲景府 悅城 財富中心 財富中心 四季花城 黃金海岸 悅景府 雲景臺 世紀公館 香檳雲城	世界城(南安) 四季麗景 瓏景閣 天璟 財富中心 麗景府 中駿商城 中駿商城(石獅) 中駿廣場 中泱天成 安溪溪江月 雍景灣
漳州： 四季花都 四季陽光一期 四季陽光二期 四季陽光三期	雲景臺 四季風華 玖龍臺 雲景里		
上饒： 中駿•東投•雍景府 中駿•雍景府	南昌： 尚城 雍景灣 悅瓏府		
九江： 雍景灣			

粵港澳大灣區

深圳： 雲景華府	佛山： 天鑾花園	惠州： 雍景臺 尚城	雍景灣
--------------------	--------------------	-------------------------	-----

中西部地區

成都： 成都項目	昆明： 雲谷小鎮	重慶： 雲景臺 瓏景臺 西著七里 翰學融府 觀山御璟	雍景灣 琅樾江山 萬雲府 雲璟 重慶項目
商丘： 雍景臺 麗景府 雲景臺	洛陽： 雍景灣		

主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
環渤海經濟圈								
世界城	北京	商業	30,899	-	-	-	30,899	100
雍景臺	北京	商業	22,640	-	-	-	22,640	100
四季家園	北京	住宅	-	-	6,525	-	6,525	100
西山天璟	北京	住宅及商業	-	-	259,445	96,845	356,290	100
雲景臺	天津	住宅	-	-	286,692	-	286,692	51
柏景灣	天津	住宅	-	19,077	-	-	19,077	100
青島項目	青島	住宅及商業	-	-	-	396,800	396,800	96
尚城	濟南	商業	-	-	67,697	-	67,697	100
柏景灣	濟南	住宅及商業	-	-	394,363	-	394,363	45
四季風華	唐山	住宅及商業	-	-	184,367	-	184,367	90
雍景灣	德州	住宅	-	-	186,427	134,322	320,749	40
御泉新城	鞍山	住宅、商業及酒店	-	39,337	-	1,455,141	1,494,478	70
中駿國際社區 (一期、二期、 三期除外)	臨汾	住宅及商業	-	20,837	79,252	71,514	171,603	70
長三角經濟圈								
中駿廣場二期	上海	商業	155,606	-	-	-	155,606	61
天悅廣場	上海	商業	66,576	-	-	-	66,576	100
天璟	上海	住宅、辦公室及商業	24,627	-	31,763	-	56,390	100
天耀	上海	住宅	2,498	-	12,472	-	14,970	100
上海項目	上海	商業	27,714	-	-	-	27,714	100
家樂坊	上海	商業	-	-	-	98,266	98,266	100
雍景灣	上海	住宅及商業	-	25,459	-	-	25,459	100
方隅	杭州	商業	28,598	-	-	-	28,598	100
柏景灣	杭州	住宅及商業	46,380	-	113,993	-	160,373	96
蘇州項目	蘇州	住宅及商業	-	-	-	582,658	582,658	85
首璽	蘇州	住宅及商業	-	-	-	206,131	206,131	51
望月灣	蘇州	住宅	-	-	75,960	-	75,960	50
雲景臺	蘇州	住宅	-	-	141,457	-	141,457	95
六號街區	南京	商業	-	23,649	255,601	-	279,250	64
南京項目	南京	住宅及商業	-	-	-	41,339	41,339	50
中駿合景府	寧波	住宅	-	-	-	107,433	107,433	51
柏景灣	徐州	住宅及商業	-	-	126,519	203,070	329,589	70
金水灣	徐州	住宅及商業	-	-	301,256	-	301,256	40
雲景臺	徐州	住宅及商業	-	-	197,363	-	197,363	96
雍景灣	連雲港	住宅及商業	-	-	72,250	-	72,250	60
四季陽光	鎮江	住宅及商業	-	-	174,395	-	174,395	96
海峽西岸經濟圈								
雍景灣	南昌	住宅及商業	-	-	165,849	-	165,849	90
尚城	南昌	住宅及商業	-	39,971	-	-	39,971	100
中駿集團大廈一期	廈門	辦公室及商業	10,098	-	-	-	10,098	100
中駿集團大廈二期	廈門	辦公室及商業	36,597	-	-	-	36,597	100

主要物業簡介

項目	城市	物業類型	持作出售				總規劃 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			投資物業 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	待建物業 (平方米)		
天宸	廈門	住宅及商業	-	-	-	102,000	102,000	100
藍灣半島	泉州	商業	7,441	-	-	-	7,441	100
世界城(南安)	泉州	商業	44,777	-	-	-	44,777	80
雍景灣	泉州	住宅及商業	-	-	139,569	-	139,569	80
柏景灣	泉州	住宅及商業	-	-	147,192	29,479	176,671	80
四季麗景	泉州	住宅及商業	-	-	69,687	-	69,687	50
雲景府	泉州	住宅及商業	-	-	131,489	-	131,489	41
瓏景閣	泉州	住宅及商業	-	-	268,169	-	268,169	40
悅城	泉州	住宅及商業	-	-	202,995	-	202,995	40
天環	泉州	住宅、辦公室及商業	42,723	10,611	84,425	-	137,759	100
財富中心•世界城	泉州	住宅及商業	206,283	-	-	-	206,283	58
財富中心•柏景灣	泉州	住宅及商業	-	10,505	-	-	10,505	58
財富中心•御金臺	泉州	住宅、辦公室及商業	-	-	237,836	-	237,836	58
麗景府	泉州	住宅及商業	-	-	236,122	-	236,122	70
四季花城	泉州	住宅及商業	-	13,451	-	-	13,451	51
中駿商城	泉州	住宅、辦公室及商業	23,848	36,535	-	-	60,383	100
黃金海岸	泉州	住宅及商業	17,590	103,929	76,611	465,306	663,436	45
中駿商城(石獅)	泉州	住宅、辦公室及商業	30,214	22,158	-	-	52,372	60
悅景府	泉州	住宅及商業	-	-	142,313	-	142,313	60
中駿廣場	泉州	辦公室及商業	36,992	-	30,520	-	67,512	100
雲景臺	泉州	住宅及商業	-	10,168	-	-	10,168	70
四季花都	漳州	住宅及商業	-	-	115,618	-	115,618	90
四季陽光一期	漳州	住宅及商業	-	11,150	-	-	11,150	85
四季陽光二期	漳州	住宅及商業	-	16,441	-	-	16,441	85
四季陽光三期	漳州	住宅及商業	-	16,404	-	-	16,404	75
雲景臺	漳州	住宅	-	-	171,377	-	171,377	75
四季風華	漳州	住宅及商業	-	-	37,700	-	37,700	75
中駿•東投•雍景府	上饒	住宅及商業	-	-	-	221,144	221,144	27
中駿•雍景府	上饒	住宅及商業	-	-	132,359	-	132,359	90
雍景灣	九江	住宅及商業	-	-	121,854	-	121,854	41
粵港澳大灣區								
雲景華府	深圳	住宅及商業	-	-	109,815	-	109,815	82
尚城	惠州	住宅及商業	-	-	-	154,579	154,579	96
雍景灣	惠州	住宅及商業	-	-	171,471	36,029	207,500	93
雍景臺	惠州	住宅及商業	-	-	121,583	-	121,583	95
中西部地區								
雲景臺	重慶	住宅及商業	-	-	241,667	-	241,667	84
雍景灣	重慶	住宅及商業	-	-	443,031	-	443,031	74
瓏景臺	重慶	住宅及商業	-	-	140,541	248,733	389,274	47
雲谷小鎮	昆明	住宅及商業	-	-	-	1,847,314	1,847,314	70
雍景灣	洛陽	住宅	-	-	91,389	216,975	308,364	80
麗景府	商丘	住宅	-	-	-	63,088	63,088	85
雍景臺	商丘	住宅及商業	-	-	512,131	-	512,131	40
雲景臺	商丘	住宅及商業	-	-	-	236,249	236,249	85

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，53歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司行政總裁。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員及本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團業務發展策略、商業地產管理及金融投資管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十三年房地產開發經驗。黃先生為中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯會永遠名譽會長。黃先生擁有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。黃先生乃為本公司執行董事黃倫先生的父親。

陳元來，52歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。陳先生負責制定本集團業務發展策略。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十三年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

鄭曉樂，54歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。鄭先生負責制定本集團業務發展策略。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有約二十三年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

董事及高級管理人員履歷

黃攸權，50歲，本公司執行董事兼執行總裁。黃先生於二零一一年五月一日獲委任為本公司執行董事，由二零一七年一月一日起獲委任為本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席，其亦為本公司若干於中國及香港成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。黃先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

黃倫，31歲，本公司執行董事兼助理總裁。黃先生於二零一七年三月一日獲委任為本公司執行董事，其亦為本公司若干於中國、香港及英屬處女群島成立的附屬公司之董事。黃先生負責本集團的投資者關係及商業管理工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃先生現正攻讀中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程。黃倫先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。

獨立非執行董事

丁良輝，65歲，MH, FCCA, FCPA (Practising), CTA (HK), ACA, FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席、薪酬委員會及企業管治委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行（執業會計師）合夥人。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他六家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、新絲路文旅有限公司（前稱金六福投資有限公司）(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。

董事及高級管理人員履歷

呂鴻德，58歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)、中國利郎有限公司(1234)及都市麗人(中國)控股有限公司(2298)的獨立非執行董事。呂先生亦為二家於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的公司的獨立董事，即台灣伍豐科技股份有限公司(8076)、台灣立端科技股份有限公司(6245)及於台灣證券交易所上市的統一企業股份有限公司(1216)的獨立董事。

戴亦一，51歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的全職教授，為廈門大學金圓研究院理事長。戴先生亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。由二零零八年一月至二零一五年十二月，戴先生擔任廈門大學管理學院副院長。戴先生為香港聯交所上市的都市麗人(中國)控股有限公司(2298)的獨立非執行董事；戴先生亦為兩家分別於深圳證券交易所及上海證券交易所上市公司的獨立董事，即福建七匹狼實業股份有限公司(002029)及廈門建發股份有限公司(600153)。由二零一三年五月至二零一七年五月擔任於深圳證券交易所上市的福建新華都購物廣場股份有限公司(002264)的獨立董事及由二零零九年十月至二零一八年九月擔任香港聯交所上市的明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

鄭全樓，47歲，本公司執行總裁，負責本集團計劃經營及設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本集團，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

王勳，32歲，本公司執行總裁，負責本集團土地拓展及營銷管理工作。王先生於二零一五年三月加盟本集團，之前曾任龍湖地產有限公司營銷總監。王先生於二零零九年畢業於北方工業大學，獲文學學士學位。王先生正攻讀北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

董事及高級管理人員履歷

湯筱娟，46歲，本公司助理總裁，負責本集團總裁辦及信息管理工作。湯女士於二零零二年八月加盟本集團，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院國際經濟及貿易系，獲經濟學學士學位。湯女士已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

庫衛紅，50歲，本公司助理總裁，負責本集團法務、行政人力資源及物業管理工作。庫女士於二零一零年十一月加盟本集團，之前曾任寶龍地產控股有限公司法務總監。庫女士於一九九零年畢業於北京大學法律學系，獲法學學士學位。庫女士持有中國律師資格證書，擁有豐富的法律工作經驗。庫女士已完成北京大學高級管理人員工商管理碩士課程。

劉超，43歲，本公司助理總裁，負責本集團工程及成本管理工作。劉先生於二零零八年八月加盟本集團，之前曾任中國鐵路工程總公司工程師。劉先生於一九九六年畢業於上海鐵道大學土木工程系，獲工學學士學位。劉先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

彭飛，36歲，本公司助理總裁，負責本集團上海公司管理工作。彭先生於二零零七年十月加盟本集團，之前曾任廈門方略地產營銷代理有限公司銷售經理。彭先生於二零零三年獲安徽師範大學電腦專業大專學歷，並於二零一六年取得北京理工大學工商管理專業學士學位。彭先生已完成廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

陳堅，46歲，方隅長租公寓業務（「方隅」）副董事長及行政總裁，負責方隅發展戰略制定、運營及管理工作。陳先生於二零一八年四月加盟本集團，之前曾任麥格理資本的高級董事總經理、大中華區主席及大中華區房地產部門的主管。陳先生擁有超過二十年的企業融資、投資銀行和直接投資經驗。陳先生於一九九七年畢業於美國威斯康辛大學，獲取工商管理碩士學位，主修金融投資。陳先生亦在該校獲取工商管理學士學位，主修會計。

李少波，50歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務匯報、股權及債權融資及公司秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一家國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學會計系，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

公司秘書

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

企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，除於下述所披露之「主席兼行政總裁」外，本公司及董事會嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。

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

董事會

董事會的組成

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事會成員載列如下：

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治報告

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

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

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

根據上市規則13.92條，提名委員會應該採納有關董事會成員多元化政策。在制定本公司的提名政策時，本公司已在技能、經驗、知識、專才、教育背景、獨立性、年齡等方面制定可計量目標，以確保各位董事在技能、行業經驗、教育背景、獨立性、年齡等素質達至相當水平，使其在切合所需之時能對董事會作出相應貢獻。本公司及提名委員會定期檢討其提名政策並開放於採納基於本公司未來業務需要可計量目標。同時與現時的法定要求及良好的企業管治保持同步。有關董事會採納的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）的詳情以及達成董事會多元化政策的可計量目標的進程，請參閱本「企業管治報告」中「提名委員會」一段。

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

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

董事會的責任

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

企業管治報告

董事出席會議記錄

根據守則第A.1.1條規定，發行人的董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次。截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們共召開六次董事會，並八次以書面形式通過決議案。我們確信各位董事對本集團於回顧年內的運營有足夠的知悉。各董事的個別出席本公司董事會會議及股東大會情況載於下列表格：

	出席次數／ 董事會會議次數	書面決議案	出席次數／ 股東大會總數
執行董事：			
黃朝陽先生	6/6	8/8	0/3
陳元來先生	5/5 ¹	8/8	0/3
鄭曉樂先生	5/5 ¹	8/8	0/3
黃攸權先生	5/5 ¹	8/8	3/3
黃倫先生	5/5 ¹	8/8	3/3
獨立非執行董事：			
丁良輝先生	6/6	8/8	3/3
呂鴻德先生	6/6	8/8	0/3
戴亦一先生	6/6	8/8	0/3

¹ 於二零一八年八月二十三日召開的董事會會議上討論關於執行董事的組成及職權範圍有關議題，除本公司主席黃朝陽先生外，其餘執行董事均需避席。

主席兼行政總裁

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

遵守不競爭契約

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

本公司已接獲黃朝陽先生確認其於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。全體獨立非執行董事已審閱有關不競爭契約的履行情況並同意黃朝陽先生已符合不競爭契約條款。

獨立非執行董事

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

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

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

薪酬委員會

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

企業管治報告

薪酬委員會的主要職責是：

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

回顧年內，薪酬委員會召開了一次會議，討論執行董事二零一七年管理花紅及二零一八年服務合同薪酬事項。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

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

提名委員會

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

提名委員會的主要職責是：

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

企業管治報告

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

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

本公司及提名委員會定期檢討提名政策並監督達成為實施董事會組成多元化所設定以下的可計量目標(「可計量目標」)的進展情況。截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據董事會多元化政策，董事會已採納且本公司已全面達成以下可計量目標：

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

企業管治報告

審核委員會

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

審核委員會的主要職責是：

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

回顧年內，審核委員會召開了兩次會議，分別就本公司二零一七年年報及二零一八年中報進行審閱。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

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

企業管治報告

企業管治委員會

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

企業管治委員會的主要職責是：

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

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

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

核數師酬金

回顧年內，就審計服務及非審計服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金分別是約人民幣4,250,000元及約人民幣2,948,000元。非審計服務主要包括諮詢及其他申報服務。

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東週年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編制截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表的責任，確認財務報表如實反映本集團在該日及該年度的財務狀況及業績情況，並根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編制。本公司外聘核數師安永會計師事務所編制有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於本年報第64至68頁的「獨立核數師報告」。

內部監控

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

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

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查本集團被挑選若干實體的被挑選的若干程序。二零一八年內部監控評估報告顯示，並未發現重大內部監控缺陷。

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

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

企業管治報告

投資者關係及與股東的溝通

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

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

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

日期	內容	地點
2018年1月9至10日	德銀中國年會	北京
2018年3月16至19日	非交易路演	香港／新加坡
2018年4月11至12日	瑞銀房地產企業日	香港
2018年4月16至18日	非交易路演	北京／上海
2018年5月14至16日	德銀亞洲年會	新加坡
2018年6月11至12日	海通國際房地產企業日	香港
2018年6月13日	滙豐第二屆年度亞洲信貸年會	香港
2018年6月28至29日	花旗亞太房地產年會	香港
2018年7月25日	廣發證券房地產企業日	上海
2018年8月24至30日	非交易路演	香港／新加坡
2018年9月3至6日	滙豐全球新興市場投資者論壇	倫敦
2018年9月27至28日	反向路演	廈門／泉州
2018年10月8至9日	美銀美林亞洲高收益信貸會議	香港
2018年10月10日	非交易路演	上海
2018年10月16日	非交易路演	北京
2018年11月6至8日	滙豐全球投資論壇	紐約／波士頓
2018年11月9日	非交易路演	三藩市
2018年11月15至16日	花旗中國投資者會議	澳門
2018年12月12至14日	海通證券年度投資策略會	上海

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

股東權益

1. 股東召開股東特別大會的程序

1.1 以下本公司股東(「股東」，各為一名「股東」)召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)的程序乃根據本公司組織章程細則第58條編製：

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

2. 提出查詢的程序

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

3. 於股東會議上提呈建議的程序及聯絡詳情

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

更改公司名稱及修訂及重列本公司組織章程大綱及細則

根據股東於二零一八年七月十三日在股東特別大會上以特別決議案批准後，本公司英文名稱由「China SCE Property Holdings Limited」更改為「China SCE Group Holdings Limited」，並將本公司中文雙重外文名稱由「中駿置業控股有限公司」更改為「中駿集團控股有限公司」，本公司組織章程大綱及細則已修訂及重列以反映以上更改公司名稱之修改。

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計財務報表。

主要業務

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

業務審視

有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業務審視載於本年報「管理層討論及分析」中的「業務審視」、「環境政策和表現」、「遵守相關法律法規」及「本集團僱員、客戶及供應商的主要關係」分節中。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於財務報表的第69至198頁。

中期股息每股普通股港幣7分，已於二零一八年十一月二十八日支付。董事會建議向於二零一九年六月五日名列股東名冊之股東派發本年度的末期股息每股普通股港幣14分，惟須獲本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准。

股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

董事會報告

財務資料概要

摘錄自經審計財務報告及經重列(如適用)的本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產、負債、永久資本工具及非控股權益概要，載於第199至200頁。該概要並不構成經審計財務報表的一部份。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註18。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註36。

優先購買權

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

稅項減免或豁免

本公司並無察覺本公司股東因持有本公司證券而得到任何稅項減免或豁免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備約為人民幣1,726,337,000元。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共約人民幣75,625,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶的銷售額佔本集團年內總收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔本集團年度總採購額少於30%。

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

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三份之一的董事（或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三份之一的人數）將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定（除非彼等另外協定）。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

陳元來先生、鄭曉樂先生及呂鴻德先生的任期將於本公司應屆股東週年大會上結束，並將在該大會上重選連任。

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

董事會報告

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第36至39頁。

董事服務合同

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

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

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

薪酬政策及董事酬金

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

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

董事會報告

董事於重大交易、安排或合同的權益

除財務報表附註49及本章節中「關連交易」所載的交易外，概無董事或其關連實體直接或間接於年度完結時或年內任何時間與本公司、本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的交易、安排或合同中擁有重大權益。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469條)在截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期均為有效。

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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股(「股份」)的好倉：

董事姓名	股份權益			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益擁有人	受控制 法團權益	所持或擁有 之股份數目	
黃朝陽先生(「黃先生」)	–	2,047,500,000 (附註1)	2,047,500,000	50.09%
陳元來先生(「陳先生」)	20,000,000	150,000,000 (附註2)	170,000,000	4.16%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	–	150,000,000 (附註3)	150,000,000	3.67%
黃攸權先生	34,000,000	–	34,000,000	0.83%

董事會報告

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	直接實益持有之 購股權數目	佔本公司已發行 股本的百分比
陳先生	40,000,000	0.98%
鄭先生	40,000,000	0.98%
黃攸權先生	32,000,000	0.78%

附註1：該2,047,500,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的2,047,500,000股股份。

附註2：該150,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的150,000,000股股份。

附註3：該150,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的150,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

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

購股權計劃

本公司於二零一零年一月六日採納一項購股權計劃(「二零一零年計劃」)及於二零一八年四月二十三日採納新一項購股權計劃(「二零一八年計劃」)(連同二零一零年計劃，統稱「計劃」)，計劃旨在向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

二零一零年計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。二零一八年計劃於二零一八年四月二十三日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二八年四月二十二日止。

董事會報告

根據本公司二零一零年計劃、二零一八年計劃及其他購股權計劃授出期權時予以行使時發行的股票總數，合計不得超過本公司於計劃批准日（即二零一八年四月二十三日）已發行的股票的10%（即382,384,000股，相當此財務報表獲批准日期的已發行總股數約9.27%），除非本公司召開股東大會尋求股東批准以更新10%限額。不過，目前獲准根據本公司二零一零年計劃、二零一八年計劃及其他購股權計劃所有已授出但未行使的期權予以行使時發行的股票數目，不得超過本公司不時已發行的股票數目的30%的數額。於任何12個月期間內，根據已授出購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權須在股東大會上獲得股東的事先批准。

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

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

有關於計劃中所授出購股權的價值的其他詳情披露於財務報表附註37。由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

董事會報告

於本年度內，根據二零一零年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名	於二零一八年		於二零一八年				每股行使價	授出日期	行使期
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	十二月三十一日 尚未行使			
董事 黃攸權先生	24,000,000	-	24,000,000	-	-	-	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日
	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日
小計	34,000,000	-	34,000,000	-	-	-			
本集團員工	190,000,000	-	190,000,000	-	-	-	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日
	60,000,000	-	21,450,000	-	-	38,550,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日
小計	250,000,000	-	211,450,000	-	-	38,550,000			
總計	284,000,000	-	245,450,000	-	-	38,550,000			

二零一六年，本公司根據二零一零年計劃授出284,000,000股購股權予公司員工(包括董事)。於二零一八年十二月三十一日，本公司於二零一零年計劃有38,550,000股尚未行使之購股權(二零一七年十二月三十一日：284,000,000股購股權)。

於本年度內，根據二零一八年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名	於二零一八年		於二零一八年				每股行使價	授出日期	行使期
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	十二月三十一日 尚未行使			
董事 陳先生	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日
	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日
鄭先生	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日
	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日
黃攸權先生	-	16,000,000	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日
	-	16,000,000	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日
小計	-	112,000,000	-	-	-	112,000,000			
本集團員工	-	135,000,000	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日
	-	135,000,000	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日
小計	-	270,000,000	-	-	-	270,000,000			
總計	-	382,000,000	-	-	-	382,000,000			

二零一八年，本公司根據二零一八年計劃授出382,000,000股購股權予公司員工(包括董事)。於二零一八年十二月三十一日，本公司於二零一八年計劃有382,000,000股尚未行使之購股權。

董事會報告

重要合同

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

管理合同

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有 股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	2,047,500,000	50.09%

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

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

誠如財務報表附註49所作的披露，若干二零一八年十二月三十一日年內本集團的關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。本公司已遵守上市規則章節第14A有關該些交易的披露規定。

充足公眾持股量

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

董事於競爭業務的權益

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

根據上市規則第13.18條作出披露

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

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

二零一六年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員於二零一六年融資期限內必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一六年融資協議的違約事項，因此，該二零一六年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

董事會報告

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

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

二零一八年融資協議載有一項規定，黃氏家族(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及／或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員於二零一八年融資期限內必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一八年融資協議的違約事項，因此，該二零一八年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

誠如本公司於二零一八年十月二十二日刊發之公告內披露，根據本公司(作為借款人)於接納一間銀行發出的日期為二零一八年十月二十二日融資函件(「二零一八年銀行融資函件」)，提供最多390,000,000港元的定期貸款(「二零一八年銀行融資」)，為本集團現有債務融資或進行部份再融資以及應付本集團一般企業資金需求。

二零一八年銀行融資自首次提款日期起計為期36個月。

二零一八年銀行融資函件載有一項規定，黃氏家族(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須直接或間接持有本公司已發行股本至少40%的實益股權權益及對本公司維持管理控制權；及(c)黃先生或其黃氏家族其中一位成員於二零一八年銀行融資期限內必須繼續擔任本公司董事會主席。違反任何有關規定將構成二零一八年銀行融資函件的違約事項，因此，該二零一八年銀行融資亦須即時宣佈為到期及應付。

於本報告日，黃先生及其相關人士持有本公司具投票權股本約51.02%。

本集團業務之未來發展

有關本集團業務相當可能有的未來發展的揭示載於本年報「主席報告 — 展望」中。

董事會報告

核數師

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

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一九年三月二十日

獨立核數師報告



致中駿集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第 69 頁至第 198 頁的中駿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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

獨立核數師報告

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

投資物業公允值的估計

貴集團在中國內地擁有多項投資物業。該等投資物業按公允價值計量，而此等投資物業於二零一八年十二月三十一日的賬面總值約為人民幣 203 億元。

我們已評估值師的客觀性、獨立性及能力。我們亦要求內部估值專家協助我們評估有關估計投資物業公允值的估值時所採納的方法及假設。

管理層於釐定投資物業的公允值時，須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公允值，貴集團於報告期末聘請外部估值師以對投資物業進行估值。

投資物業公允值的估計的會計政策及披露已包括在綜合財務報表附註 3、4 及 15。

刊載於年報內其他信息

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

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

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

獨立核數師報告

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

獨立核數師報告

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

獨立核數師報告

致中駿集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁小東。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一九年三月二十日

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	6	17,782,886	16,105,245
銷售成本		(11,636,290)	(10,620,061)
毛利		6,146,596	5,485,184
其他收入及收益	6	386,637	122,812
投資物業公允值變動淨額	15	1,082,540	1,262,744
銷售及營銷開支		(398,421)	(530,538)
行政開支		(1,298,702)	(963,431)
其他開支		-	(332,561)
財務費用	7	(401,686)	(392,048)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		513,275	814,542
聯營公司		22,217	(6,062)
除稅前溢利	8	6,052,456	5,460,642
稅項開支	11	(2,375,633)	(2,012,091)
年內溢利		3,676,823	3,448,551
其他全面收入／(虧損)：			
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		(13,837)	46,017
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(28)	157
換算海外業務的匯兌差額		(486,437)	578,541
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		40,539	-
可供出售投資：			
公允值變動		-	52,051
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額		(459,763)	676,766
將不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
物業重估收益		-	82,872
年內其他全面收入／(虧損)		(459,763)	759,638
年內全面收入總額		3,217,060	4,208,189

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
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		3,385,284	2,840,035
永久資本工具持有人		58,363	51,975
非控股權益		233,176	556,541
		3,676,823	3,448,551
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		3,019,205	3,516,512
永久資本工具持有人		58,363	51,975
非控股權益		139,492	639,702
		3,217,060	4,208,189
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		人民幣 87.8 分	人民幣 79.9 分
攤薄		人民幣 86.0 分	人民幣 78.4 分

綜合財務狀況表

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			
物業及設備	14	680,784	104,894
投資物業	15	20,270,300	10,251,718
預付土地租金	16	5,028,066	5,414,497
無形資產	17	3,319	3,489
發展中物業	18	2,730,414	1,524,085
在建工程合同	19	326,907	340,667
於合營公司的投資	20	5,683,818	3,308,894
於聯營公司的投資	21	155,072	115,265
可供出售投資	22	–	229,541
預付款項及其他資產	26	3,836,906	2,948,515
遞延稅項資產	34	561,628	344,923
非流動資產總值		39,277,214	24,586,488
流動資產			
發展中物業	18	28,101,140	21,740,001
持作出售已落成物業	24	3,242,502	2,967,252
貿易應收款項	25	401,785	57,634
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	4,855,783	2,881,509
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	28	642,440	–
應收關連方款項	27	4,009,493	3,468,627
預付稅項		987,603	831,372
受限制現金	29	4,409,592	1,471,342
已抵押存款	29	47,909	25,300
現金及現金等價物	29	15,515,314	8,145,483
流動資產總值		62,213,561	41,588,520
流動負債			
貿易應付款項及票據	30	8,347,133	3,152,203
其他應付款項及應計費用	31	9,929,465	20,136,559
合同負債	31	21,539,926	–
計息銀行及其他貸款	32	10,537,381	4,481,209
金融衍生工具	23	26,739	40,364
優先票據及境內債券	33	–	3,477,192
應付關連方款項	27	1,246,015	1,707,222
應付稅項		2,599,736	1,643,712
流動負債總額		54,226,395	34,638,461

綜合財務狀況表

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
流動資產淨額		7,987,166	6,950,059
總資產減流動負債		47,264,380	31,536,547
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	32	9,594,620	8,150,246
金融衍生工具	23	–	149,031
優先票據及境內債券	33	13,205,644	5,414,433
遞延稅項負債	34	2,279,297	1,226,399
大修撥備	35	45,412	38,568
非流動負債總額		25,124,973	14,978,677
資產淨值		22,139,407	16,557,870
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	353,077	329,804
儲備	38	15,129,109	12,128,322
永久資本工具		15,482,186	12,458,126
非控股權益	39	700,000	700,000
		5,957,221	3,399,744
權益總額		22,139,407	16,557,870

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔													永久 資本工具	非控股		
	已發行 股本	股份 溢價賬	資本 儲備	法定 盈餘儲備	合併 儲備	可供出售 投資重估 儲備	物業重估 儲備	其他 儲備	購股權 儲備	對沖儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	總計		資本工具	權益	權益總計
	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38(b))	人民幣千元 (附註38(c))	人民幣千元 (附註38(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註38(e))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	295,732	1,195,848	(155,839)	755,856	30	-	-	(70,676)	2,833	(44,811)	(452,470)	6,881,314	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,840,035	2,840,035	51,975	556,541	3,448,551	
年內其他全面收入：																	
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	46,017	-	-	-	-	46,017	-	-	46,017	
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	157	-	-	-	-	157	-	-	157	
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	-	52,051	-	-	-	-	-	-	52,051	-	-	52,051	
物業重估收益	-	-	-	-	-	-	82,872	-	-	-	-	-	82,872	-	-	82,872	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,380	-	495,380	-	83,161	578,541	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	52,051	82,872	46,174	-	-	495,380	2,840,035	3,516,512	51,975	639,702	4,208,189	
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,500)	(48,500)	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	763,085	763,085	
收購非控股權益	-	-	(118,606)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,606)	-	(395,793)	(514,399)	
收購非業務的附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,572	81,572	
發行股份(附註36)	34,072	1,189,234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223,306	-	-	1,223,306	
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)	
支付附屬公司非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(404,336)	(404,336)	
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,975)	-	(51,975)	
二零一六年末期股息	-	(429,439)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(429,439)	-	-	(429,439)	
二零一七年中期股息	-	(195,429)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,429)	-	-	(195,429)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	359,132	-	-	-	-	-	-	-	(359,132)	-	-	-	-	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	53,965	-	-	-	53,965	-	-	53,965	
於二零一七年十二月三十一日	329,804	1,760,214*	(274,445)*	1,114,988*	30*	52,051*	82,872*	(24,502)*	56,798*	(44,811)*	42,910*	9,362,217*	12,458,126	700,000	3,399,744	16,557,870	

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔															永久 資本工具 附註39)	非控股 權益 附註39)	權益總計 附註39)
	已發行 股本 附註36)	股份 溢價賬 附註38(b)	資本 儲備 附註38(b)	法定 盈餘儲備 附註38(c)	合併 儲備 附註38(d)	可供出售				匯兌			總計					
						投資重估 儲備 附註38(e)	物業重估 儲備 附註38(e)	其他 儲備 附註38(e)	購股權 儲備 附註38(e)	對沖儲備 附註38(e)	波動儲備 附註38(e)	保留溢利 附註38(e)						
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一七年十二月三十一日	329,804	1,760,214*	(274,445)*	1,114,988*	30*	52,051*	82,872*	(24,502)*	56,798*	(44,811)*	42,910*	9,362,217*	12,458,126	700,000	3,399,744	16,557,870		
採納香港財務報告準則 第15號的影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,466	50,466	-	761	51,227		
採納香港財務報告準則 第9號的影響(附註2)	-	-	-	-	-	(52,051)	-	-	-	-	-	52,051	-	-	-	-		
於二零一八年一月一日(經調整)	329,804	1,760,214	(274,445)	1,114,988	30	-	82,872	(24,502)	56,798	(44,811)	42,910	9,464,734	12,508,592	700,000	3,400,505	16,609,097		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,385,284	3,385,284	58,363	233,176	3,676,823		
年內其他全面收入/(虧損):																		
視同收購附屬公司時撥回其他儲備	-	-	-	-	-	-	-	40,539	-	-	-	-	40,539	-	-	40,539		
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(13,837)	-	-	-	-	(13,837)	-	-	(13,837)		
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)		
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(392,753)	-	(392,753)	-	(93,684)	(486,437)		
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	26,674	-	-	(392,753)	3,385,284	3,019,205	58,363	139,492	3,217,060		
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,739)	(44,739)		
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,545,511	1,545,511		
支付附屬公司非控股股東 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(505,745)	(505,745)		
視同收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,338,728	1,338,728		
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,469	83,469		
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,363)	-	(58,363)		
註銷一間附屬公司	-	-	7,470	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,470	-	-	7,470		
已行使購股權	21,728	559,765	-	-	-	-	-	-	(60,014)	-	-	-	521,479	-	-	521,479		
以派代息發行股份	1,545	46,335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,880	-	-	47,880		
二零一七年末期股息	-	(413,984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(413,984)	-	-	(413,984)		
二零一八年中期股息	-	(225,993)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(225,993)	-	-	(225,993)		
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	171,944	-	-	-	-	-	-	-	(171,944)	-	-	-	-		
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	17,537	-	-	-	17,537	-	-	17,537		
於二零一八年十二月三十一日	353,077	1,726,337*	(266,975)*	1,286,932*	30*	-*	82,872*	2,172*	14,321*	(44,811)*	(349,843)*	12,678,074*	15,482,186	700,000	5,957,221	22,139,407		

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣15,129,109,000元(二零一七年十二月三十一日:人民幣12,128,322,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量			
除稅前溢利		6,052,456	5,460,642
就下列各項作出調整：			
財務費用	7	401,686	392,048
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(513,275)	(814,542)
聯營公司		(22,217)	6,062
銀行利息收入	6	(87,924)	(41,085)
出售物業及設備項目收益淨額	6,8	(11,190)	(1,601)
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益	6,43	–	(20,903)
視同收購附屬公司的虧損淨額	8,41	26,983	–
公允值虧損／(收益)淨額：			
非對沖金融衍生工具	6,8	(166,338)	332,561
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	8	39,285	–
重新計量於一間聯營公司	6,8	(21,097)	–
出售投資物業損失淨額	8	11,988	10,171
折舊	8,14	33,065	21,580
投資物業公允值變動淨額	15	(1,082,540)	(1,262,744)
預付土地租金攤銷	8,16	8,281	17,271
無形資產攤銷	8,17	170	164
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	8	–	66,698
股權結算購股權開支		17,537	53,965
		4,686,870	4,220,287
增添預付土地租金	16	(6,422,996)	(6,626,250)
發展中物業增加		(9,386,066)	(5,168,434)
在建工程合同增加	19	(3,882)	(23,038)
持作出售已落成物業減少		11,298,108	10,342,470
貿易應收款項減少／(增加)		(290,767)	127,400
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(3,194,534)	(2,445,687)
貿易應付款項及票據增加		4,229,205	352,368
其他應付款項及應計費用增加		1,732,560	5,409,073
合同負債增加		5,206,981	–
大修撥備增加淨額	35	4,800	4,263
		7,860,279	6,192,452
經營產生所得現金		7,860,279	6,192,452
已收利息		87,924	41,085
已付利息		(2,013,896)	(1,483,544)
已付中國企業所得稅		(880,220)	(810,384)
已付中國土地增值稅		(772,475)	(516,059)
		4,281,612	3,423,550
經營活動所得現金流量淨額		4,281,612	3,423,550

綜合現金流量表

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
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	14	(619,186)	(51,215)
出售物業及設備項目所得款項		22,206	3,146
增添投資物業	15	(781,067)	(530,144)
出售投資物業所得款項		177,517	7,811
收購附屬公司的預付款		-	(955,042)
收購一間聯營公司的預付款		(60,000)	-
成立合營公司的預付款		(697,371)	-
收購非業務性質的附屬公司	42	(717,755)	(2,258,039)
視同收購附屬公司	41	93,460	-
當失去控制權時視同出售一間附屬公司	43	-	(105,619)
投資於合營公司		(1,837,968)	(1,295,172)
合營公司的股息		247,938	202,027
投資於一間聯營公司		(1,600)	(7,500)
聯營公司的股息		540	525
合營公司及聯營公司款項墊款		(1,227,796)	(2,934,465)
認購按公允值計量且其變動計入損益的金融資產或可供出售投資		(439,532)	(48,406)
受限制現金增加		(2,800,234)	(342,519)
已抵押存款減少／(增加)		(22,609)	236,641
投資活動所用現金流量淨額		(8,663,457)	(8,077,971)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款項		3,753,015	3,425,443
優先票據發行開支		(48,546)	(42,207)
新增銀行及其他貸款		16,648,534	8,381,984
償還銀行及其他貸款		(9,953,961)	(6,729,895)
非控股股東資本貢獻		1,545,511	763,085
附屬公司之股本減少		(44,739)	(48,500)
非控股股東墊款		1,546,168	-
收購非控股權益		-	(238,539)
應付關連方款項增加／(減少)淨額		(1,221,088)	139,551
向永久資本工具持有人分派		(58,363)	(51,975)
贖回永久資本工具		-	(200,000)
發行股份所得款項		-	1,240,221
發行股份費用		-	(16,915)
行使購股權所得款項		521,479	-
支付股息		(592,097)	(624,868)
支付附屬公司非控股股東的股息		(505,745)	(404,336)
融資活動所得現金流量淨額		11,590,168	5,593,049

綜合現金流量表

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
現金及現金等價物增加淨額		7,208,323	938,628
年初現金及現金等價物		8,145,483	7,211,994
匯率變動的影響淨額		161,508	(5,139)
年末現金及現金等價物		15,515,314	8,145,483
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金等價物	29	15,515,314	8,145,483

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

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

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

子公司資料

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京京匯房地產開發有限公司**	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
福建中駿置業有限公司*	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	投資控股、 物業發展 及物業投資
山西源宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	-	70	物業發展
福建省海峽西岸投資有限公司* (「海西投資」)	中國	人民幣700,000,000元	-	58	物業發展及 物業投資
泉州市浦西三號置業有限公司***	中國	人民幣900,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
石獅市閩南黃金海岸渡假村 有限公司**	中國	人民幣800,000,000元	-	45	物業發展及 物業投資
石獅駿德房地產開發有限公司*	中國	人民幣600,000,000元	-	60	物業發展及 物業投資

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳泛亞房地產開發有限公司**	中國	160,000,000 港元	-	82	物業發展
天津駿潤房地產開發有限公司*	中國	人民幣 100,000,000 元	-	100	物業發展
北京駿宇房地產開發有限公司*	中國	人民幣 400,000,000 元	-	100	物業發展
北京駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣 30,000,000 元	-	100	物業發展及 物業投資
天津駿坤房地產開發有限公司*	中國	人民幣 300,000,000 元	-	51	物業發展
南昌駿達房地產開發有限公司*	中國	人民幣 100,000,000 元	-	100	物業發展
上海駿沃房地產開發有限公司**^	中國	人民幣 480,000,000 元	-	100	物業發展及 物業投資
上海衡智房地產有限公司*	中國	人民幣 100,000,000 元	-	100	物業發展
上海駿博房地產開發有限公司**^	中國	人民幣 209,000,000 元	-	100	物業發展及 物業投資

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海駿鳴房地產開發有限公司***	中國	人民幣1,100,000,000元	-	100	物業發展及 物業投資
杭州白鷺房地產開發有限公司**	中國	人民幣8,000,000元	-	100	物業發展
南安駿宏房地產開發有限公司*	中國	人民幣150,000,000元	-	80	物業發展及 物業投資
濟南駿泉房地產開發有限公司**	中國	人民幣700,000,000元	-	45	物業發展
南昌駿捷房地產開發有限公司***	中國	88,790,000美元	-	90	物業發展
漳州駿豐房地產開發有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	-	90	物業發展
杭州駿錦實業發展有限公司*	中國	人民幣363,787,500元	-	96	物業發展及 物業投資
徐州駿嘉房地產開發有限公司***	中國	94,024,000美元	-	96	物業發展
上海中駿創富房地產有限公司*** (「上海中駿創富」)	中國	人民幣1,800,000,000元	-	61	物業發展及 物業投資

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
商丘市中裕置業有限公司*	中國	人民幣200,000,000元	-	40	物業發展
上海駿展房地產開發有限公司**	中國	人民幣1,000,000,000元	-	100	物業投資
蘇州駿源房地產開發有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	-	95	物業發展
南京駿原房地產開發有限公司* (「南京駿原」)	中國	人民幣1,960,000,000元	-	50	物業發展
重慶駿匯共創房地產開發有限公司*	中國	人民幣15,000,000元	-	47	物業發展
嵩明中稷國燁房地產開發有限公司* (「嵩明中稷」)	中國	人民幣150,000,000元	-	70	物業發展
青島眾裕泰置業有限公司* [^] (「青島眾裕泰」)	中國	人民幣52,241,000元	-	96	物業發展

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

子公司資料(續)

有關本集團主要附屬公司詳情載列如下：(續)

- * 根據中國法律註冊為有限責任公司
- ** 根據中國法律註冊為外商獨資公司
- *** 根據中國法律註冊為中外合資企業
- ^ 於二零一八年十二月三十一日，該等公司之股本權益已抵押以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款人民幣7,668,159,000元(二零一七年：人民幣3,790,998,000元)(附註32(b))。
- ° 於二零一八年十二月三十一日，該等公司的股本權益已抵押予優先票據持有人作為二零一五年七月發行於二零二零年到期的350,000,000美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)的抵押、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的500,000,000美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)及於二零一八年四月發行於二零二一年到期的600,000,000美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)(附註33)。

於本年度，本集團視同收購一間附屬公司，名為上海中駿創富。該收購詳情載於財務報表附註41。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生工具按公允值計量外，該等財務報表乃按歷史成本編製。

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動

本集團已就本年度之財務報表採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	分類及計量以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第4號(修訂)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號 保險合同一併採用
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	來自客戶合同的收益
香港財務報告準則第15號(修訂)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業
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
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

除列於下文載於香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港會計準則第40號的影響外，採納以上經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日綜合財務狀況表的影響的總匯：

下表顯示各分項確認的調整，惟不包括並無受該等變動影響的項目。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。該等調整的詳情將載於下述準則說明。

	過往年度列示 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第15號 調整 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第9號 重新分類 人民幣千元	經調整 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)					
可供出售投資	229,541	-	-	(229,541)	-
遞延稅項資產	344,923	-	(17,076)	-	327,847
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,881,509	-	68,303	-	2,949,812
按公允值計量且其變動計入損益的					
金融資產	-	-	-	229,541	229,541
其他應付款項及應計費用	20,136,559	(15,610,834)	-	-	4,525,725
合同負債	-	15,610,834	-	-	15,610,834
可供出售投資重估儲備	52,051	-	-	(52,051)	-
保留溢利	9,362,217	-	50,466	52,051	9,464,734
非控股權益	3,399,744	-	761	-	3,400,505

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號金融工具於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：分類及計量，減值及對沖會計。

(a) 分類及計量

下列資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(a) 分類及計量(續)

於初步應用日期(二零一八年一月一日)，本集團的金融工具如下：

	附註	計量類別		金額		
		原始 (香港會計準則 第39號)	新 (香港財務報告 準則第9號)	原始 人民幣千元	新 人民幣千元	重新分類 人民幣千元
非流動金融資產						
可供出售投資	(i)	攤銷成本	不適用	229,541	-	(229,541)
流動金融資產						
貿易應收款項		攤銷成本	攤銷成本	57,634	57,634	-
包括在預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產		攤銷成本	攤銷成本	2,158,160	2,158,160	-
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	(i)	不適用	FVPL ¹	-	229,541	229,541
應收關連方款項		攤銷成本	攤銷成本	3,468,627	3,468,627	-
受限制現金		攤銷成本	攤銷成本	1,471,342	1,471,342	-
已抵押存款		攤銷成本	攤銷成本	25,300	25,300	-
現金及現金等價物		攤銷成本	攤銷成本	8,145,483	8,145,483	-
流動金融負債						
貿易應付款項及票據		攤銷成本	攤銷成本	3,152,203	3,152,203	-
包括在其他應付款項及應計費用的金融負債		攤銷成本	攤銷成本	4,525,725	4,525,725	-
計息銀行及其他貸款		攤銷成本	攤銷成本	4,481,209	4,481,209	-
金融衍生工具		FVPL ¹	FVPL ¹	40,364	40,364	-
優先票據及境內債券		攤銷成本	攤銷成本	3,477,192	3,477,192	-
應付關連方款項		攤銷成本	攤銷成本	1,707,222	1,707,222	-
非流動金融負債						
計息銀行及其他貸款		攤銷成本	攤銷成本	8,150,246	8,150,246	-
金融衍生工具		FVPL ¹	FVPL ¹	149,031	149,031	-
優先票據及境內債券		攤銷成本	攤銷成本	5,414,433	5,414,433	-

¹ FVPL：按公允值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債

附註：

- (i) 由於非上市投資未通過香港財務報告準則第9號項下按攤銷成本分類的合同現金流量特徵測試，故本集團已將其先前分類為可供出售投資的非上市投資人民幣229,541,000元重新分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(b) 金融資產減值

本集團有六種類型的金融資產須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項；
- 包括在預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產；
- 應收關連方款項；
- 受限制現金；
- 已抵押存款；及
- 現金及現金等價物

本集團須就每類資產按香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。過渡至香港財務報告準則第9號時對該等類別資產因採用預期信貸風險模式所致的虧損撥備重述並不重大。因此，於二零一八年一月一日該等類別資產的賬面值及保留溢利並未受首次應用香港財務報告準則第9號的影響。進一步詳情於財務報表附註25、26、27及29。

(c) 對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。採納有關香港財務報告準則第9號的對沖會計規定對本集團的財務報表並無影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(d) 對儲備及保留溢利的影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利的影響如下：

	儲備及保留溢利
	人民幣千元
可供出售投資重估儲備	
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結餘	52,051
將金融資產從可供出售投資重新分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	(52,051)
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的結餘	-
保留溢利	
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結餘	9,362,217
將金融資產從可供出售投資重新分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	52,051
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的結餘	9,414,268

香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合同、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合同產生之所有收益。香港財務報告準則第15號就來自客戶合同之收入入賬確立一個五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履約責任的資料、不同期間之負債賬目結餘的變動。有關披露載於財務報表附註6及31。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已更改有關財務報表附註3所載收益確認的會計政策。

本集團採用修改後之追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則既可應用於初始應用日期之所有合同，亦可僅應用於該日尚未完成之合同。本集團選擇將該準則應用於二零一八年一月一日未完成之合同。

初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響於二零一八年一月一日確認為保留溢利期初結餘之調整。因此，比較資料未經重列，且仍根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋進行列報。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露資料之變動(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益(續)

以下載列採納香港財務報告準則第15號後各個財務報表項目於二零一八年一月一日受影響的金額：

	附註	增加／(減少) 人民幣千元
資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	(i)	68,303
遞延稅項資產	(i), (iii)	(17,076)
總資產		51,227
負債		
其他應付款項及應計費用	(ii)	(15,610,834)
合同負債	(ii)	15,610,834
總負債		—
權益		
保留溢利	(i), (iii)	50,466
非控股權益	(i), (iii)	761
權益總額		51,227

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益(續)

以下載列採納香港財務報告準則第15號後各個財務報表項目於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度受影響的金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量並無重大影響。第一欄所示為根據香港財務報告準則第15號錄得之金額，而第二欄所示為尚未採納香港財務報告準則第15號之金額。

截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益表：

	附註	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	過往 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
收益		17,782,886	17,782,886	-
銷售成本	(i)	(11,636,290)	(11,453,683)	182,607
毛利		6,146,596	6,329,203	(182,607)
銷售及營銷開支	(i)	(398,421)	(722,669)	(324,248)
除稅前溢利		6,052,456	5,910,815	141,641
稅項開支	(iii)	(2,375,633)	(2,340,223)	35,410
年內溢利		3,676,823	3,570,592	106,231
下列各項應佔：				
母公司擁有人		3,385,284	3,318,594	66,690
永久資本工具持有人		58,363	58,363	-
非控股權益	(i)	233,176	193,635	39,541
		3,676,823	3,570,592	106,231
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利				
基本		人民幣87.8分	人民幣86.1分	人民幣1.7分
攤薄		人民幣86.0分	人民幣84.3分	人民幣1.7分

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益(續)

於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表：

	附註	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	過往 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
遞延稅項資產	(i)	561,628	614,114	(52,486)
預付款項、其他應收款項及其他資產	(i)	8,692,689	8,482,745	209,944
總資產		101,490,775	101,333,317	157,458
其他應付款項及應計費用	(ii)	9,929,465	31,469,391	(21,539,926)
合同負債	(ii)	21,539,926	–	21,539,926
總負債		79,351,368	79,351,368	–
資產淨值		22,139,407	21,981,949	157,458
保留溢利	(i), (iii)	12,678,074	12,560,918	117,156
非控股權益	(i), (iii)	5,957,221	5,916,919	40,302
權益總額		22,139,407	21,981,949	157,458

於二零一八年一月一日的調整性質及於二零一八年十二月三十一日財務狀況表及截至於二零一八年十二月三十一日止年度的損益表的重大變動原因如下：

(i) 獲得合同的成本

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於取得客戶合同的增量成本產生時支銷。納香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得客戶合同的增量成本(如可收回)予以資本化並入賬列為預付款項、其他應收款項及其他資產。與相關合同完成時，已資本化取得客戶合同增量成本計入損益。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益(續)

(i) 獲得合同的成本(續)

由於會計政策變更，於二零一八年一月一日，此變動的影響將導致物業銷售合同有關的已付／應付客戶合同增量成本資本化為人民幣68,303,000元、遞延稅項資產減少人民幣17,076,000元、保留溢利增加人民幣50,466,000元及非控股權益增加人民幣761,000元。

於二零一八年十二月三十一日，此變動的影響將導致物業銷售合同有關的已付／應付客戶合同增量成本資本化為人民幣209,944,000元、遞延稅項資產減少人民幣52,486,000元、保留溢利增加人民幣117,156,000元及非控股權益增加人民幣40,302,000元。

(ii) 預先向客戶收取的代價

採用香港財務報告準則第15號前，本集團呈列就本集團預售物業而向客戶收取的銷售所得款項為綜合財務狀況表內其他應付款項及應計費用項下預收款項。根據過往會計政策的已收長期墊款並無應計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就已收客戶的銷售所得款項的利息確認具有重大融資成份的合同負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大融資成份的影響。此外，已將來自客戶的銷售所得款項未償付結餘從其他應付款項及應計費用重新分類至合同負債。於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，採納香港財務報告準則第15號對期初保留溢利及預收款項並無重大影響。

(iii) 其他調整

除上述調整外，其他主要財務報表項目(如稅務和非控股權益)在必要時進行調整。保留溢利相應調整。

香港會計準則第40號(修訂)轉讓投資物業

香港會計準則第40號(修訂)澄清實體應將物業(包括在建築或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，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。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款特性 ¹
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或投入 ⁴
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	保險合同 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重要的定義 ²
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修改、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營公司之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂 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時間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號的修訂釐清並提供有關業務定義的額外指引。修訂釐清，交易要被視為一項業務，一系列項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括產出所需的所有投入及進程。修訂移除原有對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之能力之評估要求。相反，重點是所收購的投入及所收購的實質性進程是否對產出能力有重大貢獻。修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務、投資收入或來自日常業務的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所收購的進程是否實質性，並提出可選的公允值集中測試，以簡化評估所收購的項目及資產是否業務。本集團預期將自二零二零年一月一日起追溯應用修訂。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂預期應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營或合營公司的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定，然而，該準則可於現時採納。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免可供選擇－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或涉及應用重估模型的物業及設備類別，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。出租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團將會自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡性條款，確認初步採納的累積影響為於二零一九年一月一日對保留盈利的期初結餘所作的調整，並將不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前應用香港會計準則第17號獲識別為租賃的合同，按餘下租賃付款的現值計量租賃負債，採用本集團於首次應用日期的增量借款利率貼現。使用權資產將按租賃負債的金額計量，並按緊接首次應用日期前財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃付款金額予以調整。本集團計劃對租賃期於截至首次應用日期12個月內完結的租賃使用該準則允許的豁免。於二零一八年，本集團已就採納香港財務報告準則第16號的影響進行評估。本集團估計採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義指出，遺漏、錯誤陳述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該資料被視為重大。修訂澄清，重大性取決於資料的性質或程度。如可合理預期影響主要使用者作出的決定，錯誤陳述資料則被視為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起追溯應用修訂。修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第28號的修訂釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之長期權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部分之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂，並將使用修訂的過渡性規定按二零一九年一月一日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦打算於採納該等修訂後應用重述過往期間可比較資料的寬免。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務狀況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii) 實體檢查稅務機關的稅項處理時所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋應按追溯基準應用：在無須採用事後確認的情況下採用全面追溯基準應用；或與在首次應用日期所確認的累計影響(對期初權益的調整)一併追溯應用，而無須重述比較資料。本集團預期於二零一九年一月一日起應用該詮釋。預期有關詮釋將不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

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

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

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

對於可能存在不一致的會計政策已作出調整，以使其一致。

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

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

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

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為金融工具一項資產或負債的或然代價根據公允值的變動按公允值計量，並確認於損益中。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量其投資物業、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須考慮市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

(a) 該方為任何人士或其家族的親密成員，而該人士：

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

或

(b) 該方為符合下列條件的實體：

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

物業及設備及折舊

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

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

發展中物業

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

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

持作出售已落成物業

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

服務特許權安排

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

本集團已付代價

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

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

服務特許權安排(續)

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合同責任

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

無形資產(商譽除外)

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

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

特許經營權

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

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在損益入賬。

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

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

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

租賃

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

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

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為及其後按攤銷成本及按公允值計量計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的貿易應收款項外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格根據下文「收益確認(自二零一八年一月一日起適用)」所載政策計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)(續)

後續計量

金融資產的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公允值計量且其變動計入損益的金融資產，或強制要求按公允值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允值計入損益分類及計量。債務工具可按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允值計入損益。

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的股本投資股息在支付權確立時亦於損益中確認為其他收入。與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

初步確認及計量

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

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

後續計量

金融資產按不同類別作後續計量如下：

按公允值計量且其變動計入損益的金融資產

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

透過損益按公允值列賬之金融資產按公允值於財務狀況表入賬，而公允值正額淨變動則於損益表內呈列為其他收入及收益，公允值負額淨變動則於損益表內呈列為其他開支。公允淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認(二零一八年一月一日前適用)」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公允值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

後續計量(續)

貸款及應收款項

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

可供出售金融投資

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

於首次確認後，可供出售金融投資隨後按公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至投資終止確認為止，屆時累計盈虧乃於損益並確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至損益之其他損益。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認(二零一八年一月一日前適用)」載列之政策於損益並確認為其他收入。

終止確認金融資產(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

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

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

金融資產減值(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。在進行有關評估時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並考慮合理且可靠的毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合同付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產在一般方法下可能會出現減值，彼等按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用下文所述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- | | | |
|------|---|--|
| 第1階段 | — | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加及其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具 |
| 第2階段 | — | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具 |
| 第3階段 | — | 於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生已發生信貸減值)及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融資產 |

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的貿易應收款項及合同資產，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的貿易應收款項及合同資產以及應收租賃款項，本集團選擇採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

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

以攤銷成本列賬的金融資產

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

可供出售金融投資

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

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

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

金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

初步確認及計量

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為按公允值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘產生金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括本集團根據香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定為按公允值計量且其變動計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公允值計入損益之負債收益或虧損於損益確認，惟本集團自身信貸風險產生於其他全面收益呈列及並無後續重新分類至損益的收益或虧損除外。於損益確認的公允值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債(香港會計準則第39號的政策由二零一八年一月一日起適用)

按公允值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為按公允值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘收購金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定為按公允值計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合香港會計報告準則第39號項下標準時指定。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

後續計量(續)

貸款及融資

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

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

優先票據

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

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

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

財務擔保合同(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公允值確認為負債，並就發出該等擔保直接應佔之交易費用作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用)」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)(續)

後續計量(續)

財務擔保合同(香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

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

終止確認金融負債(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策概要(續)

金融衍生工具及對沖會計(香港財務報告準則第9號的政策由二零一八年一月一日起適用及香港會計準則第39號的政策二零一八年一月一日前適用)

在對沖關係開始時，本集團對對沖關係有正式指定，並準備了本集團希望實行對沖會計法有關的對沖關係、風險管理目標和對沖策略的正式書面文件。

二零一八年一月一日前，該文件載明了對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險的性質，以及本集團對對沖工具有效性評價方式。對沖有效性，是指對沖工具的公允值的變動能夠抵銷被因對風險引起的被對沖項目的公允值或現金流量變動的程度。此類對沖在抵銷該等公允值或現金流量發動時預期為高度有效，並被持續評價以確保此類對沖在對沖關係被指定的會計期間內高度有效。

自二零一八年一月一日開始，記錄文件包括對沖工具、對沖項目的識別、被對沖風險的性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性規定(包括其對對沖無效性來源的分析及其如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下所有對沖有效性規定，則該對沖關係適用對沖會計：

- 對沖項目與對沖工具間的「經濟關係」。
- 信貸風險的影響不會「主導經濟關係引致的價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖對沖項目的數量及本集團實際使用以對沖對沖項目數量的對沖項目數量所引致者相同。

淨投資對沖

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

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

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

永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

收益確認(由二零一八年一月一日起適用)

來自客戶合同的收益

來自客戶合同的收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同中的代價包括可變金額時，估計代價金額將為本集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得。可變代價在合同開始時估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合同，交易價格不會重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業銷售

物業銷售收益於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

(b) 提供服務

提供管理服務的收益在預定期間內以直線法確認，因為客戶同時接收及消耗本集團提供的利益。

(c) 土地開發

土地開發的收益於客戶取得資產控制權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

收益確認(由二零一八年一月一日起適用)(續)

其他來源途徑收益

租金收入及設施租金收入以時間比例基準於租賃年期內確認。

其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率確認。

收益確認(二零一八年一月一日前適用)

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

合同資產(由二零一八年一月一日起適用)

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。

合同負債(由二零一八年一月一日起適用)

合同負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合同負債。合同負債於本集團履行合同時確認為收益。

合同成本(由二零一八年一月一日起適用)

除作為開發中的物業以及物業和設備資本化的成本外，履行與客戶的合同中產生的成本滿足以下所有標準時資本化為資產：

- (a) 與實體可明確識別的合同或預期合同直接相關的成本。
- (b) 創建或改良企業資源的成本，該資源將被用於在未來履行(或繼續履行)履約義務。
- (c) 預計將被收回的成本。

資本化合同成本按與資產相關之收益確認模式一致的系統基準攤銷及計入損益。其他合同成本於產生時列為開支。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

土地開發合同

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

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

自土地開發合同所得收益於某一時刻確認，即當南安政府取得資產控制權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及準備工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

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

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

以股份為基礎之付款

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

與僱員進行股權結算交易之成本乃按授出當日之公允值計算。公允值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註37。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款(續)

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

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

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

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

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

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

融資成本

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

股息

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

末期股息經股東批准後方確認為負債。

擬派末期股息已於財務報表附註中披露。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 主要會計政策(續)

外幣

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

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

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

終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，釐定初步確認相關資產、開支或收入所用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘涉及多筆墊付款項或預收款項，則本集團釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

投資物業及業主自佔物業的分類

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

投資物業及持作出售的物業的分類

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

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

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

發展中物業的建築成本分攤

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

釐定遞延稅時是否推翻透過出售而收回以公允值計量之投資物業之推定

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

本集團持有少於多數投票權的合併實體

本集團認為其控制數間實體，儘管其擁有少於該等實體50%投票權。因為本集團有權委任該等實體董事會多數董事，故此，本集團能夠控制並指揮該等實體的財務及經營活動。

估計的不明朗因素

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

投資物業公允值的估計

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5. 經營分部資料

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

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於財務報表附註6。

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

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	17,224,700	15,573,839
物業管理費	336,678	270,295
土地開發收入	—	85,691
項目管理收入	90,546	51,921
其他來源途徑的收益		
租金收入總額	130,962	123,499
	17,782,886	16,105,245

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益

(i) 收益分拆資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業銷售 人民幣千元	物業管理費 人民幣千元	土地開發收入 人民幣千元	項目管理收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
收益確認的時間：					
在某一時間點轉讓 的貨品	17,224,700	-	-	-	17,224,700
按時段轉讓的服務	-	336,678	-	90,546	427,224
來自客戶合同收益總額	17,224,700	336,678	-	90,546	17,651,924
					二零一八年 人民幣千元
計入報告期間初合同負債的已確認收益：					
物業銷售					12,384,485

(ii) 履約責任

關於本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

物業管理費及項目管理收入

履約責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求短期墊款。管理服務合同為一年或以下期間，或根據產生時間計費。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益(續)

(ii) 履約責任(續)

土地開發收入

履約責任乃於該相關土地發展完成時完成。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	87,924	41,085
沒收按金的收入	6,668	17,061
出售物業及設備項目收益淨額	11,190	1,601
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益(附註43)	–	20,903
非對沖金融衍生工具公允值收益	166,338	–
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益	21,097	–
其他	93,420	42,162
	386,637	122,812

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,133,590	1,567,441
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註35)	2,044	1,741
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	2,135,634	1,569,182
減：資本化的利息	(1,733,948)	(1,177,134)
	401,686	392,048

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本		11,298,108	10,342,470
已提供服務成本		338,012	277,427
折舊	14	33,065	21,580
預付土地租金攤銷	16	8,281	17,271
無形資產攤銷*	17	170	164
大修撥備	35	5,228	5,003
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		37,040	15,409
產生租金的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修及保養)		434	441
核數師酬金		4,250	3,600
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		897,123	494,570
股權結算購股權開支		17,537	53,965
退休金計劃供款		143,173	64,035
減：資本化的金額		(429,402)	(143,260)
		628,431	469,310
匯兌虧損淨額		78,141	135,081
非對沖金融衍生工具公允值收益		(166,338)	—
非對沖金融衍生工具公允值虧損**		—	332,561
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動虧損		39,285	—
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益		(21,097)	—
視同收購附屬公司虧損淨額	41	26,983	—
持作出售已落成物業減值至可變現淨值		—	66,698
出售投資物業損失淨額		11,988	10,171
出售物業及設備項目收益淨額	6	(11,190)	(1,601)

* 年內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

** 該項目於年內計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內，根據上市規則，香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部份披露的董事酬金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金	852	717
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,656	6,586
業績相關酌情花紅	7,829	8,039
股權結算購股權開支	3,297	6,635
退休福利計劃供款	99	97
	17,881	21,357
	18,733	22,074

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	284	-	-	-	-	284
呂鴻德先生	284	-	-	-	-	284
戴亦一先生	284	-	-	-	-	284
	852	-	-	-	-	852
二零一七年						
獨立非執行董事：						
丁良輝先生	239	-	-	-	-	239
呂鴻德先生	239	-	-	-	-	239
戴亦一先生	239	-	-	-	-	239
	717	-	-	-	-	717

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 袍金		業績相關 酌情花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年						
執行董事：						
黃朝陽先生(「黃先生」)	-	1,571	2,356	-	15	3,942
陳元來先生	-	1,277	1,490	773	15	3,555
鄭曉樂先生	-	1,277	1,490	773	15	3,555
黃攸權先生	-	1,315	1,277	1,751	39	4,382
黃倫先生*	-	1,216	1,216	-	15	2,447
	-	6,656	7,829	3,297	99	17,881
二零一七年						
執行董事：						
黃先生	-	1,613	2,419	-	16	4,048
陳元來先生	-	1,311	1,530	-	16	2,857
鄭曉樂先生	-	1,311	1,530	-	16	2,857
黃攸權先生	-	1,310	1,311	6,635	36	9,292
黃倫先生*	-	1,041	1,249	-	13	2,303
	-	6,586	8,039	6,635	97	21,357

* 黃倫先生已獲委任為執行董事並於二零一七年三月一日起生效。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零一七年：無)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中兩名(二零一七年：五名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。餘下三名(二零一七年：無)非董事最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,816	-
業績相關酌情花紅	1,800	-
股權結算購股權開支	5,077	-
退休福利計劃供款	143	-
	11,836	-

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目 二零一八年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	2
	3

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零一七年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,294,115	1,232,289
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	981,564	645,488
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	61,056	(3,967)
	2,336,735	1,873,810
遞延(附註34)	38,898	138,281
年內稅項開支總額	2,375,633	2,012,091

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

11. 稅項開支(續)

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	6,052,456	5,460,642
按不同司法權區的法定／適用稅率計算	1,674,725	1,483,303
特定城市的較低稅率	(60,149)	(66,202)
調整過往期間的當期所得稅	61,056	(3,967)
合營公司及聯營公司應佔溢利及虧損	(133,873)	(202,120)
毋須課稅的收入	(21,890)	(10,898)
不可扣稅的開支	192,339	348,592
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	(72,748)	(22,873)
土地增值稅	981,564	645,488
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅的稅務影響	(245,391)	(159,232)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	2,375,633	2,012,091

截至二零一八年十二月三十一日止年度分佔合營公司的應佔稅項開支為人民幣213,670,000元(二零一七年：人民幣203,465,000元)及應佔聯營公司的稅項開支為人民幣9,606,000元(二零一七年：稅項抵免人民幣523,000元)，均已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

12. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股港幣7分(二零一七年：港幣6分)	225,993	195,429
擬派末期股息 — 每股普通股港幣14分(二零一七年：港幣13分)	507,589	413,984
	733,582	609,413

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數共3,855,128,016股(二零一七年: 3,553,155,068股)計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	3,385,284	2,840,035

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	3,855,128,016	3,553,155,068
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	81,613,520	69,174,117
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	3,936,741,536	3,622,329,185

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 物業及設備

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日					
於二零一八年一月一日：					
成本	49,656	51,407	67,927	100,383	269,373
累計折舊	(8,428)	(36,148)	(32,928)	(86,975)	(164,479)
賬面淨值	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
於二零一八年一月一日扣除累計折舊	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
添置	558,982	15,394	42,260	2,550	619,186
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	5	-	5
折舊	(6,908)	(6,189)	(18,024)	(1,944)	(33,065)
出售	(9,076)	(1,217)	(661)	(62)	(11,016)
視同收購附屬公司(附註41)	-	-	607	173	780
於二零一八年十二月三十一日扣除累計折舊	584,226	23,247	59,186	14,125	680,784
於二零一八年十二月三十一日：					
成本	597,246	65,584	106,803	104,456	874,089
累計折舊	(13,020)	(42,337)	(47,617)	(90,331)	(193,305)
賬面淨值	584,226	23,247	59,186	14,125	680,784

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

14. 物業及設備(續)

	土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日					
於二零一七年一月一日：					
成本	92,722	40,256	44,571	97,872	275,421
累計折舊	(18,561)	(32,383)	(30,693)	(84,754)	(166,391)
賬面淨值	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
於二零一七年一月一日扣除累計折舊	74,161	7,873	13,878	13,118	109,030
添置	3,585	11,151	28,361	8,118	51,215
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	-	-	248	530	778
於轉至投資物業當日的重估盈餘	82,872	-	-	-	82,872
折舊	(2,596)	(3,765)	(6,895)	(8,324)	(21,580)
出售	(1,002)	-	(509)	(34)	(1,545)
當失去控制權時視同出售一間附屬公司(附註43)	-	-	(84)	-	(84)
轉至投資物業(附註15)	(115,792)	-	-	-	(115,792)
於二零一七年十二月三十一日扣除累計折舊	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894
於二零一七年十二月三十一日：					
成本	49,656	51,407	67,927	100,383	269,373
累計折舊	(8,428)	(36,148)	(32,928)	(86,975)	(164,479)
賬面淨值	41,228	15,259	34,999	13,408	104,894

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣19,938,000元(二零一七年：人民幣30,568,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日賬面淨值	6,123,400	1,306,000	7,429,400
添置	8,122	522,022	530,144
出售*	(293,842)	–	(293,842)
由發展中物業轉入	–	447,156	447,156
由持作出售已落成物業轉入	760,324	–	760,324
由物業及設備轉入(附註14)	115,792	–	115,792
公允值調整收益淨額	633,522	629,222	1,262,744
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日賬面淨值	7,347,318	2,904,400	10,251,718
添置	138,714	642,353	781,067
出售	(189,505)	–	(189,505)
由發展中物業轉入	–	2,004,480	2,004,480
在建投資物業轉至已落成投資物業	2,906,321	(2,906,321)	–
視同收購附屬公司(附註41)	6,340,000	–	6,340,000
公允值調整收益淨額	976,152	106,388	1,082,540
於二零一八年十二月三十一日賬面淨值	17,519,000	2,751,300	20,270,300

* 總賬面值為人民幣275,860,000元的投資物業於二零一七年被出售並作為收購非控股權益的作價。

本集團所有的投資物業均位於中國大陸。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一八年十二月三十一日重新估值為人民幣20,270,300,000元(二零一七年：人民幣10,251,718,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣16,148,278,000元(二零一七年：人民幣5,771,766,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

本集團的已落成投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生及其家族成員(連同黃先生即「黃氏家族」)所控制之公司，進一步詳情概要載於附註47(a)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級

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，本集團所有投資物業的公允值計量分類至公允值等級第三層，而其變動詳情於上述披露。

董事認為，所有以公允值計量的投資物業，目前的使用乃其最高及最佳使用。

以下表格列示本集團投資物業的公允值計量：

	採用重大 不可觀察輸入數據的 公允值計量 (第三級)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就下列各項的經常性公允值計量：		
辦公樓物業	10,743,000	3,343,992
商業物業	8,852,917	6,413,726
停車場	674,383	494,000
	20,270,300	10,251,718

年內，第一級及第二級公允值計量並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入數據概要：

	估計法	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)	
			二零一八年	二零一七年
辦公樓物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	52-237	42-220
		資本化率	5%-6%	4%-6%
		每平方米價格(人民幣元)	8,500-71,600	8,000-38,500
商業物業	投資法及直接比較法 (見下文)	每平方米及每月估計租金價值 (人民幣元)	67-638	34-605
		資本化率	4.5%-6%	4%-6.5%
		每平方米價格(人民幣元)	10,900-93,500	6,500-96,000
停車場	投資法及直接比較法 (見下文)	每個停車位及每月估計租金價值 (人民幣元)	650-1,500	650-1,800
		資本化率	3.5%-5%	4%-6%
		每個停車位價格(人民幣元)	100,000- 453,000	150,000- 350,000

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 預付土地租金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日賬面淨值	5,427,646	7,350,320
添置	6,422,996	6,626,250
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	1,034,767	3,241,060
轉至發展中物業	(9,289,086)	(12,557,328)
由預付款項及按金轉入	1,448,979	784,615
年內已確認	(8,281)	(17,271)
於十二月三十一日賬面淨值	5,037,021	5,427,646
預付款項、其他應收款項及其他資產的流動部份	(8,955)	(13,149)
非流動部份	5,028,066	5,414,497

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣2,400,597,000元(二零一七年：人民幣1,004,198,000元)的若干租賃土地已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17. 無形資產

特許經營權

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	3,489	3,653
年內確認攤銷	(170)	(164)
於十二月三十一日	3,319	3,489
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(1,542)	(1,372)
賬面淨值	3,319	3,489

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

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

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 發展中物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	28,101,140	21,740,001
超過正常營運週期後列作非流動資產	2,730,414	1,524,085
	30,831,554	23,264,086
預期將於正常營運週期內落成 或恢復的發展中物業：		
一年內	13,944,927	6,972,616
一年後	14,156,213	14,767,385
	28,101,140	21,740,001

於二零一八年十二月三十一日，本集團的賬面值合共人民幣18,029,459,000元(二零一七年：人民幣12,162,467,000元)的若干發展中物業(包括相關土地使用權)已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

19. 在建工程合同

	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	340,667	366,824
增加	3,882	51,829
轉至發展中物業	(17,642)	(49,195)
出售	-	(28,791)
於十二月三十一日	326,907	340,667

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

19. 在建工程合同(續)

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

20. 於合營公司的投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨額	2,872,986	3,320,807
應收合營公司款項	2,822,745	-
應付合營公司款項	(11,913)	(11,913)
	5,683,818	3,308,894

應收／(應付)合營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。根據合營公司協議的條款，所有合營夥伴應按相同條款及其比例提供債權資本給該些合營公司。而歸還所有債權資本需要所有合營夥伴的一致同意並受限於該些合營公司是否擁有足夠資產及未分配利潤。因此，該些債權資本給成為本集團對該些合營公司股權投資的一部份。

本集團重大合營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 受益百分比	主要業務
上海中駿創富房地產 有限公司**	註冊資本 人民幣1,800,000,000元	中國	不適用 ⁽¹⁾	物業發展及 物業投資
無錫市美商駿房地產發展有限公司* (「無錫美商駿」)	註冊資本 人民幣1,200,000,000元	中國	32	物業發展
滄鑾(廈門)置業有限公司* (「滄鑾(廈門)」)	註冊資本 人民幣1,455,000,000元	中國	24	物業發展
南京駿益房地產開發有限公司* (「南京駿益」)	註冊資本 人民幣500,000,000元	中國	49	物業發展

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

- * 根據中國法律註冊為有限責任公司
** 根據中國法律註冊為中外合資企業
(1) 由於本集團獲得悅豐投資有限公司(「悅豐」)(其擁有上海中駿創富的70%權益)董事會的有效控制權而將其變成非全資附屬公司。該交易詳情載於本財務報表附註20(b)及附註41。

上述的投資均由本公司的附屬公司間接持有。

附註：

下表列示有關於被視為本集團重大合營公司的無錫美商駿、滄鑾(廈門)、南京駿益及上海中駿創富的財務資料概述經調整會計政策上的任何差異及與財務報表中的賬面值對賬：

- (a) 截至於二零一七年十二月三十一日止年度，董事認為南京駿益並不被考慮為本集團重大合營公司，因此，有關於南京駿益之財務資料概述並未於截至於二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表披露。

無錫美商駿及滄鑾(廈門)是於本年度成立，因此並無無錫美商駿及滄鑾(廈門)於截至二零一七年十二月三十一日年度財務資料概述。

有關於無錫美商駿、滄鑾(廈門)及南京駿益的財務資料概述

	無錫美商駿 人民幣千元	二零一八年 滄鑾(廈門) 人民幣千元	南京駿益 人民幣千元
現金及現金等價物	5,632	19,336	30,312
其他流動資產	2,267,439	3,192,424	2,338,691
流動資產	2,273,071	3,211,760	2,369,003
非流動資產	611	14	2,804
其他流動負債	(1,075,621)	(1,837,194)	(1,882,240)
流動負債	(1,075,621)	(1,837,194)	(1,882,240)
資產淨值	1,198,061	1,374,580	489,567
與本集團於該合營公司的直接持有權益之對賬：			
本集團所擁有百分比	32%	24%	49%
分佔資產淨額	386,375	335,398	238,566
應收合營公司款項	203,976	246,270	259,280
該投資的賬面值	590,351	581,668	497,846
銀行利息收入	32	-	47
折舊	-	-	(227)
稅項支出	581	-	1,771
年內虧損及全面虧損總額	(1,939)	(80,420)	(8,132)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

20. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

(b) 有關於上海中駿創富的財務資料概述

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

附註：除直接持有的30%權益外，本集團亦透過一間合營公司(悅豐)間接持有另外26%權益。由於二零一八年本集團獲得悅豐的控制權而將上海中駿創富變成非全資附屬公司及於本集團財務報表合併。故此並無於截至二零一八年十二月三十一日年度披露其財務資料概述。

(c) 下表列示本集團並非個別重大的合營公司合計的財務資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔合營公司的年內溢利淨額	537,485	519,465
分佔合營公司的其他全面收入/(虧損)	(13,837)	46,017
分佔合營公司的全面收入總額	523,648	565,482
本集團於合營公司的投資賬面總額	4,013,953	2,086,921

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

21. 於聯營公司的投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨額	66,734	115,265
應收聯營公司款項	88,338	-
	155,072	115,265

應收聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。根據股東協議的條款，所有聯營公司的股東已按相同條款及其比例提供債權資本給該些聯營公司。而歸還所有債權資本的任何金額需要所有股東的一致同意並受限於該些合營公司是否擁有足夠資產及未分配利潤。因此，該些債權資本成為本集團對該些聯營公司股權投資的一部份。

下表列示本集團並非個別重大的聯營公司合計的財務資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內收入／(虧損)	22,217	(6,062)
分佔聯營公司的其他全面收入／(虧損)	(28)	157
分佔聯營公司的全面收入／(虧損)總額	22,189	(5,905)
本集團於聯營公司的投資賬面總額	155,072	115,265

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 可供出售投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市股本投資，按公允值	-	229,541

於二零一七年十二月三十一日止年度，該等可供出售投資的總收益為人民幣52,051,000元並於其他全面收入確認。

23. 金融衍生工具

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
封頂貨幣互換掉期合同分類為：		
流動負債	26,739	40,364
非流動負債	-	149,031
	26,739	189,395

本集團與一間銀行訂立若干封頂貨幣互換掉期合同，以管理外匯風險。

該等封頂貨幣互換掉期合同並非指定作對沖之用，且按公允值計量並計入損益。年內，非對沖衍生工具的公允值變動為收益人民幣166,338,000元(二零一七年：虧損人民幣332,561,000元)，並計入損益中。

24. 持作出售已落成物業

所有持作出售已落成物業均按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣304,098,000元(二零一七年：人民幣503,085,000元)的若干持作出售已落成物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註46)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

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

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

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期至90日	393,387	33,228
91日至180日	287	18,022
181日至365日	9	5,037
365日以上	8,102	1,347
	401,785	57,634

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號減值

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號貿易應收賬款預期信貸虧損的財務影響並不重大。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

25. 貿易應收款項(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號減值

於二零一七年十二月三十一日，根據香港會計準則第39號，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	57,632
逾期一至六個月	2
	57,634

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須根據香港會計準則第39號就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付款項(附註(a))	5,267,019	3,671,864
按金	559,556	642,150
其他應收款項	2,656,170	1,516,010
獲得合同的成本	209,944	–
	8,692,689	5,830,024
非流動部份	(3,836,906)	(2,948,515)
流動部份	4,855,783	2,881,509

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣2,235,333,000元(二零一七年：人民幣1,490,982,000元)。

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收關連方款項：		
由黃氏家族控制的公司	60,031	—
合營公司	3,882,612	3,324,752
聯營公司	66,850	143,875
	4,009,493	3,468,627
應付關連方款項：		
由黃氏家族控制的公司	1,334	552
合營公司	1,198,759	1,632,899
聯營公司	45,922	73,771
	1,246,015	1,707,222

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

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

28. 按公允值計入損益的金融資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
上市股本投資，按公允值	65,053	—
非上市股本投資，按公允值	577,387	—
	642,440	—

於二零一八年十二月三十一日的上述股本投資分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產，乃由於本集團並無選擇透過其他全面收益確認公允值收益或虧損。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行存款結餘	19,972,815	9,642,125
減：受限制現金(附註)	(4,409,592)	(1,471,342)
已抵押存款(附註(e))	(47,909)	(25,300)
現金及現金等價物	15,515,314	8,145,483

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一八年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣2,214,106,000元(二零一七年：人民幣848,590,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一八年十二月三十一日，該等按金為人民幣528,296,000元(二零一七年：人民幣57,422,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一八年十二月三十一日，該墊款為人民幣6,000,000元(二零一七年：人民幣6,000,000元)。
- (d) 除以上附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入其若干存款金額作為公共維護基金的擔保按金，或對該等附屬公司存放於銀行戶口的未動用銀行貸款資金及永久資本工具所得款項(附註39)的使用有所限制。於二零一八年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣1,661,190,000元(二零一七年：人民幣559,330,000元)。
- (e) 該等銀行存款已抵押以取得授予本集團的一般銀行信貸額度及應付票據(附註46)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行存款結餘及定期存款為人民幣16,880,927,000元(二零一七年：人民幣8,447,052,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款之期限不一，介乎一天至三個月不等，主要視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款所定之利率賺取利息。所有銀行存款結餘及定期存款均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	8,208,575	3,014,497
一年以上	138,558	137,706
	8,347,133	3,152,203

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

31. 其他應付款項及應計費用及合同負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預收款項(附註(a))	-	15,610,834
合同負債(附註(b))	21,539,926	-
已收按金	362,829	422,682
應計費用	391,923	219,598
少數股東墊款(附註(c))	3,510,702	1,964,534
證券化安排所得款項(附註(d))	1,052,870	-
其他應付款項(附註(e))	4,611,141	1,918,911
	31,469,391	20,136,559

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用及合同負債(續)

附註：

- (a) 預收款項是指本集團已收的預售物業購買者的銷售所得款項，該結餘已根據香港財務報告準則第15號重分類至合同負債。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的合同負債詳情如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
向客戶收取的款項：		
物業銷售	21,539,926	15,610,834

合同負債包括與本集團預售物業有關向客戶收取的款項。二零一八年合同負債淨增加乃主要由於年末就提供物業銷售向客戶收取的款項增加被在買方取得相關物業實物佔有權或合法所有權時並物業銷售確認時向客戶收取款項減少所抵銷。

- (c) 少數股東墊款乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 結餘指由中國金融機構收取的所得款項。而本集團已轉移收取本集團將予交付若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團及該金融機構的分配協議。本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將向匯出其代表該金融機構收取的任何現金流量。
- (e) 其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

32. 計息銀行及其他貸款

	二零一八年			二零一七年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	2.85-8.70	2019	8,466,376	4.35-5.94	2018	2,517,312
銀行貸款—無抵押	4.02	2019	238,347	3.06	2018	225,897
其他貸款—有抵押	5.70-8.75	2019	1,832,658	4.75-8.00	2018	1,738,000
			10,537,381			4,481,209
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.52-7.84	2020-2033	6,819,304	4.35-5.94	2019-2027	4,076,546
其他貸款—有抵押	6.43-8.75	2020-2021	2,775,316	5.70-8.75	2019-2020	4,073,700
			9,594,620			8,150,246
			20,132,001			12,631,455

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	8,704,723	2,743,209
第二年	2,327,463	3,151,071
第三至五年(包括首尾兩年)	4,233,089	846,755
長於五年	258,752	78,720
	15,524,027	6,819,755
應償還其他貸款：		
一年內	1,832,658	1,738,000
第二年	650,000	3,363,700
第三至五年(包括首尾兩年)	2,125,316	710,000
	4,607,974	5,811,700
	20,132,001	12,631,455

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註46披露。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣7,668,159,000元(二零一七年：人民幣3,790,998,000元)由本集團若干附屬公司的股本權益的股份作抵押，詳情載於財務報表附註1。
- 除於二零一八年十二月三十一日的若干銀行及其他貸款人民幣2,737,042,000元(二零一七年：無)及人民幣2,334,776,000元(二零一七年：人民幣2,527,195,000元)分別以港元及美元(「美元」)列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣5,915,320,000元(二零一七年：人民幣5,195,760,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款人民幣4,833,471,000元(二零一七年：人民幣2,301,298,000元)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

33. 優先票據及境內債券

	二零一八年				二零一七年			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率 (%)	到期日	人民幣千元
二零一五年優先票據	350美元	10.00	2020	2,363,010	350美元	10.00	2020	2,229,024
二零一七年優先票據	500美元	5.875	2022	3,370,234	500美元	5.875	2022	3,185,409
二零一八年優先票據	600美元	7.45	2021	4,043,674	-	-	-	-
境內債券	人民幣3,444	7.6	2020	3,428,726	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,477,192
				13,205,644				8,891,625
非流動部份				(13,205,644)				(5,414,433)
流動部份				-				3,477,192

(a) 優先票據

按本公司與二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加截至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押(附註1)。

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

於二零一八年四月，本集團發行於二零二一年到期的本金總額600,000,000美元7.45%的優先票據。本集團籌集所得款項淨額592,238,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

由於二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及二零一八年十二月三十一日確認該等公允值。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

33. 優先票據及境內債券(續)

(b) 境內債券

於起始日期二零一五年十月及二零一五年十二月後的第三年年末，廈門中駿(作為發行人)有權調整利率，而境內債券持有人可選擇於向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。鑑於以上條款於截止至二零一八年十二月三十一日年內生效，若干境內債券於二零一七年十二月三十一日已被分類為流動負債。於二零一八年十月及十二月，若干境內債券持有人按每張人民幣100元的價格回售總數為557,420張債券已完成登記。本集團已全部償還人民幣55,742,000元。

於二零一八年十二月三十一日，二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣2,468,548,000元(二零一七年：人民幣2,436,761,000元)、人民幣3,079,235,000元(二零一七年：人民幣3,139,485,000元)、人民幣4,025,368,000元(二零一七年：無)及人民幣3,472,850,000元(二零一七年：人民幣3,463,250,000元)。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

34. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	重估物業 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,004,361
扣自年內損益	282,245
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,286,606
扣自年內損益	189,567
視同收購附屬公司(附註41)	828,657
於二零一八年十二月三十一日	2,304,830

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可供抵扣 未來應課稅 溢利之虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	22,210	83,059	153,216	258,485
收購非業務性質的附屬公司(附註42)	–	–	8,081	8,081
當失去控制權時視同出售一間附屬公司(附註43)	–	–	(5,400)	(5,400)
計入年內損益	6,835	86,091	51,038	143,964
於二零一七年十二月三十一日	29,045	169,150	206,935	405,130
採納香港財務報告準則第15號的影響	–	–	(17,076)	(17,076)
於二零一八年一月一日(經調整)	29,045	169,150	189,859	388,054
視同收購附屬公司(附註41)	–	–	48,438	48,438
計入年內損益	18,111	123,792	8,766	150,669
於二零一八年十二月三十一日	47,156	292,942	247,063	587,161

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	561,628	344,923
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	2,279,297	1,226,399

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國大陸產生的未動用稅項虧損人民幣1,007,299,000元(二零一七年：人民幣846,787,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。因附屬公司多時虧損而引起的稅項虧損乃並不認為該等公司將來有應課稅利潤以抵銷該等稅項虧損，故本集團並未就人民幣19,048,000元(二零一七年：人民幣19,048,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。

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

於二零一八年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一八年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為人民幣9,761,569,000元(二零一七年：人民幣8,086,811,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

35. 大修撥備

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

35. 大修撥備(續)

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	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	38,568	32,564
添加撥備	5,228	5,003
因時間流逝而產生的折現值增額(附註7)	2,044	1,741
年內運用金額	(428)	(740)
於十二月三十一日	45,412	38,568

36. 股本

股份

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的4,087,583,380股 (二零一七年：3,823,840,000股)普通股	408,758,338	382,384,000
相當於人民幣千元	353,077	329,804

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

36. 股本(續)

股份(續)

本公司已發行股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 港元
於二零一七年一月一日	3,423,840,000	342,384,000
配售股份(附註(a))	400,000,000	40,000,000
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,823,840,000	382,384,000
已行使購股權(附註(b))	245,450,000	24,545,000
以股代息發行股份(附註(c))	18,293,380	1,829,338
於二零一八年十二月三十一日	4,087,583,380	408,758,338

附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，按每股3.64港元的配售價格向若干投資者配售400,000,000股公司股份(「配售」)。配售所得款項淨額約為1,436,142,000港元(相當於人民幣1,223,306,000元)。
- (b) 245,450,000份購股權所附的認購權已按認購價每股2.4港元(附註37)獲行使，因而發行245,450,000股股份，扣除開支前的現金總代價為約589,080,000港元。於行使購股權時約人民幣60,014,000元的款項自以購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司18,293,380股每股面值0.10港元的普通股按每股3.1港元以股代息發行。

購股權

購股權計劃詳見綜合財務報表附註37。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37. 購股權計劃

根據二零一零年一月六日舉行的特別股東大會通過的書面決議，本公司採納一項購股權計劃（「二零一零年計劃」）。計劃的合資格參與人包括本集團僱員（包括董事）。根據計劃，可發行合共284,000,000股股份，相當於本公司股份於香港聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。根據於二零一八年四月二十三日通過之普通決議案，本公司股東批准採納新購股權計劃（「二零一八年計劃」）（連同二零一零年計劃，統稱「計劃」）。二零一八年計劃的合資格參與人包括本集團僱員（包括董事）。根據二零一八年計劃，可發行合共382,384,000股股份，相當於本公司股份於二零一八年四月二十三日（普通決議案之通過日）的已發行股份總數的10%。每名參與者於任何12個月期間內只可認購不超過已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。二零一零年計劃及二零一八年計劃將分別於二零二零年一月五日前及二零二八年四月二十二日前有效。

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

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

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

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

購股權並無賦予其持有人權利收取股息或於股東大會上投票。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

二零一零年計劃

年內，二零一零年計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一八年		二零一七年	
	行使價 港元	購股權數目 千份	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	2.4	284,000	2.4	284,000
於年內行使	2.4	(245,450)	-	-
於年末	2.4	38,550	2.4	284,000

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一八年

購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
-	2.4	二零一七年六月二十三日至二零二零年一月五日
38,550	2.4	二零一八年十二月二十三日至二零二零年一月五日
38,550		

二零一七年

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

二零一零年計劃(續)

於二零一六年所授出購股權的公允值為78,448,000港元(相當於人民幣70,281,000元)(每份介乎0.275港元至0.276港元)，其中本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度已確認購股權開支為人民幣10,374,000元(二零一七年：人民幣53,965,000元)。

於以前年度根據二零一零年計劃所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一六年
股息收益率(%)	4.33
預期波幅(%)	25.59
無風險利率(%)	2.1
根據二零一零年計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

二零一八年計劃

年內，二零一八年計劃項下尚未行使的購股權載列如下：

	二零一八年		二零一七年	
	行使價 港元	購股權數目 千份	行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	-	-	-	-
於年內授出	2.78	382,000	-	-
於年末	2.78	382,000	-	-

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37. 購股權計劃(續)

二零一八年計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

二零一八年 購股權數目 千份	行使價 港元	行使期
191,000	2.78	二零一九年七月一日至二零二八年十二月十一日
191,000	2.78	二零二零年七月一日至二零二八年十二月十一日
382,000		

於二零一八年所授出購股權的公允值為137,017,000港元(相當於人民幣120,397,000元)(每份介乎0.33港元至0.38港元)，其中本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度已確認購股權開支為人民幣7,163,000元。

於本年度根據二零一八年計劃所授出權益結算購股權的公允值於授出日期採用二項式定價模型估計，並計及所授出購股權的條款及條件，而下表則列示所使用的主要輸入數據：

	二零一八年
股息收益率(%)	7.19
預期波幅(%)	28.63
無風險利率(%)	2.7
根據二零一八年計劃所授出購股權的承授人的流失率(%)	0

預期波幅反映過往波幅可標示未來趨勢的假設，亦未必為實際結果。

計量公允值時並無計入已授出購股權的其他特性。

於報告期末，本公司在計劃下擁有420,550,000(二零一七年：284,000,000)份尚未行使購股權。在本公司現有資本架構下，悉數行使該等尚未行使購股權將引致發行420,550,000股本公司額外普通股，並產生額外股本42,055,000港元(相當於人民幣36,954,000元)及股份溢價1,112,425,000港元(相當於人民幣977,488,000元)(未扣除發行費用)。

於此等財務報表獲批准日期，本公司在計劃下擁有382,000,000份尚未行使購股權，相當於本公司於該日的已發行股份約9.26%。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

38. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於本年報第 73 頁和第 74 頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

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

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

(d) 合併儲備

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

(e) 購股權儲備

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

39. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一七年一月一日賬面淨值	900,000
贖回永久資本工具	(200,000)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日賬面淨值	700,000

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

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一八年	二零一七年
非控股權益所持股權百分比：		
海西投資	42%	42%
南京駿原	50%	-
歸屬非控股權益的年內溢利／(虧損)：		
海西投資	(9,801)	91,849
南京駿原	(303)	-
報告日期非控股權益的累計結餘：		
海西投資	1,046,654	1,056,455
南京駿原	980,481	-

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表列示海西投資及南京駿原的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

二零一八年	海西投資 人民幣千元	南京駿原 人民幣千元
收益	196,682	-
其他收入	8,580	22
總開支	(228,598)	(627)
年內虧損	(23,336)	(605)
年內全面虧損總額	(23,336)	(605)
流動資產	310,844	508,727
非流動資產	2,897,920	1,453,175
流動負債	(178,607)	(2,508)
非流動負債	(538,123)	-
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	72,437	(1,687,814)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	38,245	(5)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(173,141)	1,689,227
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(62,459)	1,408

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

40. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

二零一七年	海西投資 人民幣千元
收益	205,358
其他收入	270,786
總開支	(257,457)
年內溢利	218,687
年內全面收入總額	218,687
流動資產	703,862
非流動資產	3,054,654
流動負債	(686,686)
非流動負債	(556,461)
經營活動所得現金流量淨額	148,122
投資活動所用現金流量淨額	(156,443)
融資活動所得現金流量淨額	26,690
現金及現金等價物增加淨額	18,369

41. 業務合併

視同收購附屬公司

於二零一八年六月十三日，本集團與悅豐的合營伴達成決議(「決議」)，本集團有權委任悅豐董事會五個董事的其中三個。悅豐原為一間44.5%的合營公司，於決議後，本集團獲得悅豐的控制權。悅豐及其子公司(「悅豐集團」)主要在上海進行物業發展及物業投資業務。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

41. 業務合併(續)

視同收購附屬公司(續)

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	附註	悅豐集團 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業及設備	14	534	246	780
投資物業	15	6,340,000	–	6,340,000
發展中物業		–	644,000	644,000
持作出售已落成物業		73,600	–	73,600
貿易應收款項		53,384	–	53,384
預付稅項		–	15,234	15,234
受限制現金		24,815	113,201	138,016
現金及現金等價物		16,999	76,461	93,460
其他流動資產		2,196,685	247,121	2,443,806
貿易應付款項及票據		(941,646)	(24,079)	(965,725)
合同負債		(44,541)	(677,572)	(722,113)
應付稅項		(129,347)	–	(129,347)
其他流動負債		(2,481,677)	(237,263)	(2,718,940)
計息銀行及其他貸款		(544,000)	–	(544,000)
遞延稅項負債	34	(779,714)	(505)	(780,219)
非控股權益		(1,244,621)	(94,107)	(1,338,728)
按公允值計量的可識別淨資產總值		2,540,471	62,737	2,603,208
於合營公司及聯營公司的投資重分類		(2,537,289)	(92,902)	(2,630,191)
視同收購附屬公司收益/(虧損)		3,182	(30,165)	(26,983)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

41. 業務合併(續)

視同收購附屬公司(續)

該等收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
所收購現金及現金等價物	93,460
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物 流入淨額	93,460

自收購後，悅豐集團於截止至二零一八年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收益人民幣61,247,000元及本集團溢利人民幣277,929,000元。

如由本年度開始時合併，本集團本年度的收益及溢利將分別為人民幣18,090,689,000元及人民幣4,183,679,000元。

42. 收購非業務性質的附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年七月二十四日，本集團與一名獨立第三方就收購嵩明中稷的70%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣640,866,000元。該收購事項已於二零一八年七月二十四日完成，而嵩明中稷已成為本集團的非全資附屬公司。

於二零一八年八月十日，本集團與九名獨立第三方就收購泉州鑫中瑞房地產開發有限公司(「泉州鑫中瑞」)的80%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣130,760,000元。該收購事項已於二零一八年八月十日完成，而泉州鑫中瑞已成為本集團的非全資附屬公司。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

除以上的披露外，本集團於年內亦收購若干物業發展公司，總代價為人民幣 130,742,000 元。

本集團於上述交易所收購的資產淨值載列如下：

	附註	嵩明中稷 人民幣千元	泉州鑫中瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值					
物業及設備	14	5	-	-	5
發展中物業		868	-	96	964
預付土地租金	16	647,075	163,450	224,242	1,034,767
預付款項、其他應收款項 及其他資產		29,714	-	12,956	42,670
現金及現金等價物		8,147	-	533	8,680
其他應付款項及應計費用		(67)	(113,450)	(163,665)	(277,182)
非控股權益		(44,876)	(10,000)	(28,593)	(83,469)
		640,866	40,000	45,569	726,435
以下列方式支付：					
現金		640,866	130,760	130,742	902,368
股東貸款		-	(90,760)	(85,173)	(175,933)
		640,866	40,000	45,569	726,435

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(續)

該等收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(726,435)
所收購現金及現金等價物	8,680
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(717,755)

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

本集團於上述交易中所收購的資產淨值載列如下：

	附註	江蘇聯強 人民幣千元	惠州晟景 人民幣千元	青島眾裕泰 人民幣千元	惠州廈輝 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值							
物業及設備	14	-	5	-	-	773	778
遞延稅項資產	34	257	1,904	87	-	5,833	8,081
發展中物業		2,485	38,718	-	50,000	137,204	228,407
預付土地租金	16	475,964	345,889	1,032,215	370,000	1,016,992	3,241,060
預付款項、其他應收款項及其他資產		3	3,916	-	-	170,775	174,694
現金及現金等價物		37	1,349	227	332	122,994	124,939
貿易應付款項及票據		-	-	-	-	(218,940)	(218,940)
其他應付款項及應計費用		(17,668)	-	(220,439)	(24,725)	(831,637)	(1,094,469)
非控股權益		-	-	-	-	(81,572)	(81,572)
		461,078	391,781	812,090	395,607	322,422	2,382,978
以下列方式支付：							
現金		478,746	391,781	1,030,708	420,000	922,347	3,243,582
股東貸款		(17,668)	-	(218,618)	(24,393)	(599,925)	(860,604)
		461,078	391,781	812,090	395,607	322,422	2,382,978

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

42. 收購非業務性質的附屬公司(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

該等收購事項的現金流量分析如下：

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

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

43. 當失去控制權時視同出售一間附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	人民幣千元
下列各項所出售淨資產：		
物業及設備	14	84
遞延所得稅資產	34	5,400
發展中物業		1,926,542
預付款項、其他應收款項及其他資產		68,961
預付稅項		41,188
現金及現金等價物		105,619
貿易應付款項及票據		(14,452)
其他應付款項及應計費用		(849,083)
計息銀行及其他貸款		(1,240,000)
		44,259
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益	6	20,903
重分類至合營公司的投資		65,162

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

43. 當失去控制權時視同出售一間附屬公司(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

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

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

44. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於本年度，本集團已視同收購附屬公司，其擁有可識別淨資產公允值人民幣2,603,208,000元(二零一七年：無)。進一步詳情載於財務報表附註41。

(b) 融資活動所產生的負債變動

	附註	計息銀行 及其他貸款 人民幣千元	優先票據 及境內債券 人民幣千元
於二零一七年一月一日		12,420,396	5,857,969
融資活動現金流變動		1,652,089	3,383,236
滙兌差異變動		(201,030)	(374,916)
利息支出		-	25,336
當失去控制權時視同出售附屬公司	43	(1,240,000)	-
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		12,631,455	8,891,625
融資活動現金流變動		6,694,573	3,704,469
滙兌差異變動		233,179	572,517
利息支出		28,794	37,033
視同收購附屬公司	41	544,000	-
於二零一八年十二月三十一日		20,132,001	13,205,644

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

45. 財務擔保

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸保證。財務擔保合同按預期信貸虧損撥備及初步確認金額減已確認收入累計金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量，現金短缺是基於償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自債務人收取的任何金額。初步確認金額指財務擔保初步確認的公允值。

(a) 於報告期末，本集團有財務擔保合同未於本財務報表內撥備如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	15,912,024	14,947,867

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述銷售所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

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

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

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

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	1,097,021	793,633

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

45. 財務擔保(續)

(b) 於報告期末，並無於財務報表撥備之有關於銀行授予合營公司貸款融資授信的財務擔保如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就授予合營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	2,414,790	2,800,000

於二零一七年十二月三十一日，由本集團作擔保授予一間合營公司的銀行融資為人民幣1,934,000,000元。

董事認為，該些擔保於確認日的公允值及預提信貸虧損撥備並不重大。

46. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款	29	47,909	25,300
物業及設備	14	19,938	30,568
投資物業	15	16,148,278	5,771,766
預付土地租金	16	2,400,597	1,004,198
發展中物業	18	18,029,459	12,162,467
持作出售已落成物業	24	304,098	503,085
		36,950,279	19,497,384

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

47. 經營租約安排

(a) 作為出租人

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

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	31,424	25,305
第二至第五年，包括首尾兩年	1,115	891
超過五年	362	—
	32,901	26,196

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一至五年。

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	35,818	15,378
第二至第五年，包括首尾兩年	26,781	13,904
	62,599	29,282

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

48. 承擔

除上文附註47(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	15,245,582	9,686,960

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	2,803,668	185,843

49. 關連方交易

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

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的物業租金收入	(i)	8,393	7,624
來自黃氏家族所控制公司的物業管理費	(ii)	3,803	4,157
來自合營公司的項目管理收入	(iii)	90,546	51,921
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(iv)	3,926	4,032
付予一間聯營公司的銷售代理費	(v)	-	1,689
從一間合營公司購入一個物業	(vi)	543,418	-

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

49. 關連方交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 物業租金收入乃按每平方米介乎人民幣5元至人民幣264元(二零一七年：人民幣13元至人民幣210元)收取。
 - (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣13元至人民幣61元(二零一七年：人民幣6元至人民幣57元)收取。
 - (iii) 項目管理收入乃參照物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
 - (iv) 租金費用乃按每月50,000美元(二零一七年：50,000美元)支付。
 - (v) 銷售代理費乃按有關物業售價介乎0.7%至0.9%的費用收取。
 - (vi) 該物業的購買代價是由本集團及該合營公司協商釐定。
- (b) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

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

50. 按類別劃分的金融工具

於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，除金融衍生工具，按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及可供出售投資外，本集團其他金融資產及負債皆以攤銷成本入賬。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

51. 公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(金融衍生工具、可供出售投資、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

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

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

以下方法及假設乃用於估計公允值：

存款及計息銀行及其他貸款非即期部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一八年十二月三十一日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

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

上市權益投資的公允值仍基於開列市價。

於二零一八年十二月三十一日，非上市權益投資的公允值以相關基金經理報價為基礎或估計基於企業價值對可比較公司的企業價值(按該投資特定的事實及情況調整)的息稅折舊及攤銷前盈利(「企業價值／EBITDA」)倍數。估值技術於本年度由股息貼現模型轉為估值倍數，董事認為，因為本年度並沒有從該些非上市權益投資收到股息，應用該些方法將能為該些非上市權益投資能量度出更有代表性的公允值。

於二零一七年十二月三十一日，非上市可供出售股本投資的公允值皆以最近期交易之價格(並無調整)來計量及基於沒有可觀察市價格及比率支持的假設之股息貼現模型。該評估要求董事作出一個有關於預期未來現金流(包括預期未來股利及其後出售投資時所得款項)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

51. 公允值及公允值層級(續)

以下為二零一八年及二零一七年十二月三十一日可供出售投資評估相關的重大不可觀察輸入數據及定量敏感性分析：

	估計法	不可觀察輸入數據	範圍	公允值對該輸入數據的敏感度
於二零一八年十二月三十一日				
非上市按公允值計量且其變動計入損益的股本投資	估值倍數	平均同業企業價值／EBITDA 倍數	11.92	倍數增加／(減少) 5% 將對公允值並無重大影響
		缺乏市場流通性折現	25%	折現率增加／(減少) 5% 將對公允值並無重大影響
於二零一七年十二月三十一日				
非上市可供出售股本投資	股息貼現模型	可持續股息增長率	11%	可持續股息增長率增加／(減少) 1% 將對公允值並無重大影響
		折現率	16%	折現率增加／(減少) 1% 將對公允值並無重大影響

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

51. 公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表說明本集團金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	65,053	-	577,387	642,440

於二零一七年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
可供出售投資	-	-	229,541	229,541

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

51. 公允值及公允值層級(續)

公允值層級(續)

按公允值計量的負債：

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
金融衍生工具	-	26,739	-	26,739

於二零一七年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
金融衍生工具	-	189,395	-	189,395

年內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別(二零一七年：無)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策

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

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

本集團有關衍生工具的會計政策詳見財務報表附註3。

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

利率風險

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

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

	基點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年		
人民幣	150	(140,748)
港元	150	(41,056)
美元	150	(31,446)
人民幣	(150)	140,748
港元	(150)	41,056
美元	(150)	31,446

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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

外幣風險

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

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

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

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

	匯率 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年		
若港元兌人民幣貶值	3%	14,500
若港元兌人民幣升值	(3%)	(14,500)
	匯率 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
若港元兌人民幣貶值	3%	(36,949)
若港元兌人民幣升值	(3%)	36,949

信貸風險

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

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註45(a)。

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

除貿易應收款項應用簡化方法來計算預期信貸虧損外，按攤銷成本列賬的金融資產全部分類為第1階段的預期信貸虧損計量。有關於受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項及包含在預付款項、其他應收款項及其他資產內的金融資產之虧損撥備於二零一八年十二月三十一日並不重大。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	二零一八年				總計 人民幣千元
	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	包括首尾兩年 第五年， 人民幣千元	長於五年 人民幣千元	
計息銀行及其他貸款	11,591,819	3,490,463	6,675,911	347,438	22,105,631
優先票據及境內債券	742,158	6,666,584	7,931,422	-	15,340,164
貿易應付款項及票據	8,208,575	120,770	17,788	-	8,347,133
計入其他應付款項及應計費用內的金融負債	9,929,465	-	-	-	9,929,465
應付關連方款項	1,246,015	-	-	-	1,246,015
	31,718,032	10,277,817	14,625,121	347,438	56,968,408
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	18,326,814	-	-	-	18,326,814

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

資本管理

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

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

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

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

52. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於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的淨負債比率如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款	32	20,132,001	12,631,455
優先票據及境內債券	33	13,205,644	8,891,625
減：現金及銀行存款結餘	29	(19,972,815)	(9,642,125)
淨債務		13,364,830	11,880,955
權益總額		22,139,407	16,557,870
淨負債比率		60%	72%

53. 報告期後事項

- (a) 二零一九年一月，本集團發行於二零二一年到期的本金總額500,000,000美元8.75%的優先票據。該優先票據詳情載於本公司於二零一九年一月八日的公告。
- (b) 於二零一八年十二月七日，本集團與一名獨立第三方就收購弘輝建設開發(中國)有限公司及其附屬公司(「弘輝集團」)的51%股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣628,729,000。弘輝集團主要在昆山進行物業發展及物業投資業務。

該交易已於二零一九年一月完成，而本集團現正評估該交易的收購價格分攤。該交易詳情載於本公司於二零一八年十二月十二日刊發於之公告。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

54. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	-	-
應收附屬公司款項	2,407,213	2,281,469
非流動資產總值	2,407,213	2,281,469
流動資產		
預付款項	976	428
應收附屬公司款項	9,299,552	6,319,428
現金及現金等價物	795,612	991,519
流動資產總值	10,096,140	7,311,375
流動負債		
其他應付款項及應計費用	125,013	70,956
金融衍生工具	26,739	40,364
應付附屬公司款項	-	2,497,463
計息銀行及其他貸款	2,491,593	1,162,149
流動負債總額	2,643,345	3,770,932
流動資產淨額	7,452,795	3,540,443
總資產減流動負債	9,860,008	5,821,912
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,797,225	1,914,045
金融衍生工具	-	149,031
優先票據	9,776,918	5,414,433
非流動負債總額	12,574,143	7,477,509
負債淨額	(2,714,135)	(1,655,597)
權益		
已發行股本	353,077	329,804
儲備(附註)	(3,067,212)	(1,985,401)
權益總額	(2,714,135)	(1,655,597)

黃朝陽
董事

黃攸權
董事

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

54. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

以下為公司儲備概要：

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年一月一日		1,195,848	(279,693)	2,833	(2,527,116)	(1,608,128)
年內全面收入／(虧損)總額		–	145,923	–	(1,141,527)	(995,604)
發行股份		1,189,234	–	–	–	1,189,234
二零一六年末期股息		(429,439)	–	–	–	(429,439)
二零一七年中期股息	12	(195,429)	–	–	–	(195,429)
股權結算購股權安排	37	–	–	53,965	–	53,965
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日		1,760,214	(133,770)	56,798	(3,668,643)	(1,985,401)
年內全面虧損總額		–	(187,374)	–	(818,083)	(1,005,457)
已行使購股權		559,765	–	(60,014)	–	499,751
以股代息發行股份		46,335	–	–	–	46,335
二零一七年末期股息	12	(413,984)	–	–	–	(413,984)
二零一八年中期股息	12	(225,993)	–	–	–	(225,993)
股權結算購股權安排	37	–	–	17,537	–	17,537
於二零一八年十二月三十一日		1,726,337	(321,144)	14,321	(4,486,726)	(3,067,212)

55. 批准財務報表

本財務報表已於二零一九年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

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

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	17,782,886	16,105,245	12,480,683	10,690,080	6,887,392
銷售成本	(11,636,290)	(10,620,061)	(9,354,990)	(7,679,498)	(4,485,001)
毛利	6,146,596	5,485,184	3,125,693	3,010,582	2,402,391
其他收入及收益	386,637	122,812	341,472	80,165	96,836
投資物業公允值變動淨額	1,082,540	1,262,744	548,382	398,022	749,701
銷售及營銷開支	(398,421)	(530,538)	(407,116)	(300,828)	(248,227)
行政開支	(1,298,702)	(963,431)	(471,771)	(398,479)	(343,157)
其他開支	-	(332,561)	(129,454)	(53,107)	-
財務費用	(401,686)	(392,048)	(316,894)	(269,041)	(160,388)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	-	-	-	(27,918)	19,705
應佔下列各項溢利及虧損：					
合營公司	513,275	814,542	803,593	110,080	21,444
聯營公司	22,217	(6,062)	(120)	(497)	784
除稅前溢利	6,052,456	5,460,642	3,493,785	2,548,979	2,539,089
稅項開支	(2,375,633)	(2,012,091)	(1,053,334)	(980,435)	(972,048)
年內溢利	3,676,823	3,448,551	2,440,451	1,568,544	1,567,041
下列各項應佔：					
母公司擁有人	3,385,284	2,840,035	2,072,284	918,660	900,580
永久資本工具持有人	58,363	51,975	49,967	248,756	68,202
非控股權益	233,176	556,541	318,200	401,128	598,259
	3,676,823	3,448,551	2,440,451	1,568,544	1,567,041

五年財務摘要

資產、負債、永久資本工具及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總資產	101,490,775	66,175,008	50,834,872	40,276,238	34,443,072
總負債	(79,351,368)	(49,617,138)	(38,763,041)	(28,677,637)	(23,429,314)
永久資本工具	(700,000)	(700,000)	(900,000)	(1,200,000)	(1,173,000)
非控股權益	(5,957,221)	(3,399,744)	(2,764,014)	(3,471,171)	(3,295,670)
	15,482,186	12,458,126	8,407,817	6,927,430	6,545,088



<https://www.sce-re.com>