

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

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零一九年到期之450,000,000美元3.875厘票據
(股份代號：5691)

二零一九年到期之200,000,000美元7.875厘債券
(股份代號：5121)

二零二零年到期之200,000,000美元9.875厘債券
(股份代號：5485)

二零一八年度業績公佈

摘要

- 本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,736,000,000元，按年增長約32%
- 年內核心淨溢利⁽¹⁾約達人民幣1,732,000,000元，按年增加約32%
- 年內毛利率由二零一七年財政年度的約25%升至約27%
- 每股基本及攤薄盈利增加約33%至約人民幣0.61元
- 建議二零一八年末期股息每股普通股0.2港元
- 年內，合約銷售額約達人民幣37,925,000,000元，按年增長約26%
- 自二零一八年財政年度起及直至本公告日期，於8個城市收購11幅總建築面積約6,380,000平方米地塊

(1) 其指年內溢利，不包括投資物業公允價值變動產生的稅後收益，匯兌收益／虧損淨額及出售衍生金融工具虧損淨額。

綜合損益及其他全面利潤表
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			
— 貨品及服務	5	15,392,793	14,582,551
— 租金		51,453	36,321
總收益		15,444,246	14,618,872
銷售成本		(11,306,122)	(11,027,571)
毛利		4,138,124	3,591,301
其他收入	6	29,346	25,416
其他收益及虧損	7	(659,896)	273,185
銷售及市場推廣成本		(811,226)	(587,187)
行政費用		(529,847)	(437,517)
其他經營開支		(47,817)	(13,403)
已建成待售物業之撇減		—	(7,746)
金融資產及合同資產之減值虧損		(133,529)	—
出售一家子公司權益之收益淨額		487,691	72,063
來自經營活動的業績		2,472,846	2,916,112
融資收入	8	73,195	95,619
融資成本	9	(187,488)	(224,191)
融資成本淨額		(114,293)	(128,572)
應佔聯營公司虧損		(15,354)	(999)
應佔合營企業溢利		161,431	139,496
投資物業公允價值變動收益	16	1,226,688	329,268
除所得稅前溢利		3,731,318	3,255,305
所得稅開支	10	(1,750,378)	(1,419,687)
年內溢利		1,980,940	1,835,618
以下人士應佔：			
本公司擁有人		1,736,288	1,319,308
非控股權益		244,652	516,310
		1,980,940	1,835,618

	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元

其他全面收入

將不會重新分類至損益的項目：
按公允價值列賬於其他全面收入的
股權工具投資的公允價值收益

112,340	–
----------------	---

年內其他全面收入，扣除所得稅

84,255	–
---------------	---

年內全面收入總額

2,065,195	1,835,618
------------------	-----------

以下人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

1,820,543	1,319,308
------------------	-----------

非控股權益

244,652	516,310
----------------	---------

2,065,195	1,835,618
------------------	-----------

每股盈利：

基本及攤薄

14	0.61	0.46
----	-------------	------

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,208,629	1,228,459
無形資產		1,251	1,296
土地使用權		69,315	24,042
按公允價值列賬於其他全面收入 的股權工具		294,340	–
其他金融資產		–	174,567
投資物業	16	13,083,000	9,082,000
發展中物業		13,194,256	14,976,268
聯營公司權益	17	206,554	6,084
合營企業權益	18	619,344	686,413
遞延稅項資產		644,169	817,628
非流動資產總額		29,320,858	26,996,757
流動資產			
發展中物業		25,083,825	8,945,329
已建成待售物業		10,170,401	11,669,969
應收賬款、其他應收款項及預付按金	19	17,538,455	12,568,170
可收回稅項		944,494	712,849
合同資產		839,997	–
合同成本		54,962	–
受限制銀行存款		2,217,430	2,401,495
銀行結餘及現金		4,059,778	5,455,227
流動資產總額		60,909,342	41,753,039
資產總額		90,230,200	68,749,796

	二零一八年 附註 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
權益及負債		
資本及儲備		
股本	1,132,097	1,132,855
股份溢價	3,412,872	3,416,546
儲備	1,138,759	961,894
永久證券	22 787,823	787,823
保留溢利	4,778,667	3,560,011
本公司擁有人應佔權益總額	11,250,218	9,859,129
非控股權益	2,694,520	1,725,761
權益總額	13,944,738	11,584,890
負債		
非流動負債		
計息貸款	9,475,268	9,081,312
債券	21 1,367,416	2,919,171
遞延稅項負債	1,822,577	957,999
非流動負債總額	12,665,261	12,958,482
流動負債		
計息貸款	3,209,345	1,480,500
其他金融負債	-	98,178
應付賬款及其他應付款項	20 29,485,687	16,948,717
合同負債	24,511,228	-
預售按金	-	19,782,530
應付稅項	1,963,342	1,787,012
債券	21 4,450,599	4,109,487
流動負債總額	63,620,201	44,206,424
負債總額	76,285,462	57,164,906
權益及負債總額	90,230,200	68,749,796
流動負債淨額	(2,710,859)	(2,453,385)
總資產減流動負債	26,609,999	24,543,372

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編制基準

1.1 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。二零零六年，為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市，包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」)，以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日，本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。本公司股份自二零零六年十月十日起在香港聯交所上市。

綠地控股股份有限公司(「綠地控股」)為本集團的最終控股股東。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發住宅物業以供銷售及出租以及經營酒店。

1.2 編制基準

於二零一八年十二月三十一日，綜合財務狀況表反映流動負債淨額為人民幣2,710,859,000元。營運資金虧絀乃主要由於合同負債人民幣24,511,228,000元所致。本公司董事已計及將於未來十二個月可供銷售的發展中物業的金額，其將令本集團擁有充裕營運資金以應付自二零一八年十二月三十一日起未來十二個月的目前需要。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準而編製。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及其修訂

本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團已於本年度首次採納下列由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的新訂國際財務報告準則及其修訂。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及其相關修訂
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
國際財務報告準則第2號之修訂	股份支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號之修訂	在國際財務報告準則第4號「保險合約」下 應用國際財務報告準則第9號「金融工具」
國際會計準則第28號之修訂	國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期的年度改進一部分
國際會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本年度應用新訂國際財務報告準則及其修訂並無對本集團本年度及過往年度財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

2.1 國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已於本年度首次採納國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收益及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初步應用該準則的累計影響已於二零一八年一月一日初步應用當日確認。於初步應用日期的一切差異已於期初保留溢利(或權益的其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據國際會計準則第18號收益及相關詮釋編制，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列主要來源(來自客戶合約的收益)確認收益：

- 物業銷售及建築管理服務
- 酒店及配套服務
- 物業管理及其他服務

初步應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至國際財務報告準則第15號時對保留溢利的影響：

	附註	於二零一八年 一月一日 應用國際財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元
保留溢利		
確認重大融資部分	(b)	(55,483)
確認合同成本	(a)	22,004
稅務影響		8,370
		<hr/>
於二零一八年一月一日的影響		(25,109)

對二零一八年一月一日綜合財務狀況表確認的金額作出如下調整。不受變動影響之項目並無列入。

	附註	先前於 二零一七年 十二月三十一日 報告的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 根據國際財務 報告準則 第15號項下的 賬面值 人民幣千元
非流動資產					
遞延稅項資產	(b)	817,628	-	13,871	831,499
流動資產					
發展中物業	(b)	8,945,329	-	904,567	9,849,896
合同成本	(a)			24,410	24,410
資本及儲備					
保留溢利	(a)及(b)	3,560,011	-	(25,109)	3,534,902
非控股權益	(a)	1,725,761	-	1,804	1,727,565
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)	957,999	-	6,103	964,102
流動負債					
預售按金	(c)	19,782,530	(19,782,530)	-	-
合同負債	(b)及(c)	-	19,782,530	960,050	20,742,580

附註：

- (a) 本集團就獲得客戶物業銷售合同而產生遞增已付／應付中介人／僱員佣金。該等金額過往於產生時支銷。於初步應用國際財務報告準則第15號當日，合同遞增成本人民幣24,410,000元已獲確認，保留溢利及非控股權益分別相應調整人民幣16,503,000元及人民幣1,804,000元。本集團確認相關遞延稅項負債人民幣6,103,000元。
- (b) 物業銷售方面，本集團認為客戶付款與向客戶轉讓物業之間的時期超逾一年的合同存在重大融資部分。於採納國際財務報告準則第15號後，本集團確認有關來自具備重大融資部分的客戶所收取墊款利息合同負債為人民幣960,050,000元，以及自保留溢利及發展中物業中分別扣除人民幣41,612,000元及人民幣904,567,000元。本集團確認相關遞延稅項資產人民幣13,871,000元。
- (c) 過往計入預售按金的銷售物業及物業管理預收客戶款項人民幣19,782,530,000元已重新分類為合同負債。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及本年度綜合損益及其他全面利潤表中各項受影響項目的影響。不受變動影響之項目並無列入。

對綜合財務狀況表的影響

	如報告所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 國際財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
非流動資產			
遞延稅項資產	644,169	(15,279)	628,890
流動資產			
發展中物業	25,083,825	(549,178)	24,534,647
應收賬款、其他應收款項及預付按金	17,538,455	839,997	18,378,452
合同資產	839,997	(839,997)	—
合同成本	54,962	(54,962)	—
資本及儲備			
保留溢利	4,778,667	6,361	4,785,028
非控股權益	2,694,520	(1,743)	2,692,777
非流動負債			
遞延稅項負債	1,822,577	(13,741)	1,808,836
流動負債			
預售按金	—	23,900,932	23,900,932
合同負債	24,511,228	(24,511,228)	—

對綜合損益及其他全面利潤表的影響

	如報告所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 國際財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
收益	15,444,246	(500,869)	14,943,377
銷售成本	11,306,122	(467,315)	10,838,807
銷售及市場推廣費用	811,226	30,552	841,778
融資成本	187,488	(39,189)	148,299
除所得稅前溢利	3,731,318	(24,917)	3,706,401
所得稅開支	1,750,378	(6,230)	1,744,148
年內溢利	1,980,940	(18,687)	1,962,253
以下人士應佔：			
本公司擁有人	1,736,288	(18,748)	1,717,540
非控股權益	244,652	61	244,713
年內全面收入總額	2,065,195	(18,687)	2,046,508
以下人士應佔：			
本公司擁有人	1,820,543	(18,748)	1,801,795
非控股權益	244,652	61	244,713

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則相關的相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量；2)金融資產、其他項目(如合同資產及財務擔保合同)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括預期信貸虧損模式項下的減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差異於期初保留溢利及權益的其他部分中確認，並無重列可資比較資料。

由於比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

初步應用國際財務報告準則第9號的影響概述

下表說明金融資產及金融負債及其他涉及預期信貸虧損項目於初步應用日期(二零一八年一月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號進行的分類及計量。

附註	可供出售 投資 人民幣千元	按公允 價值列賬 於其他 全面收入 (「按公允 價值列賬 於其他 全面收入」) 的股權工具 人民幣千元	攤銷成本 (先前分類 為貸款及 應收款項) 人民幣千元	按公允 價值列賬 於損益 (「按公允 價值列賬 於損益」)的 金融負債 人民幣千元	其他 金融負債 人民幣千元	遞延 稅項資產 人民幣千元	遞延 稅項負債 人民幣千元	按公允 價值列賬 於其他 全面收入 的儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日 的期末結餘—國際 會計準則第39號	174,567	-	9,059,063	-	98,178	817,628	957,999	-	3,560,011
初步應用國際財務報告 準則第9號的影響：									
重新分類	-	-	-	-	-	-	-	-	-
來自可供出售投資	(a) (174,567)	174,567	-	-	-	-	-	-	-
來自其他金融負債	-	-	-	98,178	(98,178)	-	-	-	-
重新計量									
從成本至公允價值 預期信貸虧損模式 項下的減值	(a) -	7,433	-	-	-	-	1,858	5,575	-
	(b) -	-	(27,544)	-	-	6,886	-	-	(20,658)
於二零一八年一月一日 的期初結餘	-	182,000	9,031,519	98,178	-	824,514	959,857	5,575	3,539,353

(a) 可供出售投資(「可供出售投資」)

本集團選擇將先前分類為可供出售之所有股權投資的公允價值變動於其他全面收入(「其他全面收入」)中列賬，全部是關於先前根據國際會計準則第39號按成本減去減值計量的無報價股權投資。該等投資並非持作買賣，且預計不會於可預見未來出售。於初步應用國際財務報告準則第9號之日，人民幣174,567,000元已從可供出售投資重新分類至按公允價值列賬於其他全面收入的股權工具。先前按成本減去減值計量的無報價股權投資公允價值收益人民幣7,433,000元已調整至於二零一八年一月一日的按公允價值列賬於其他全面收入的股權工具，並相應調整人民幣5,575,000元至按公允價值列賬於其他全面收入的儲備及人民幣1,858,000元至遞延稅項負債。

(b) 預期信貸虧損模式項下的減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法將預期信貸虧損計量，其就所有應收賬款及合同資產使用存續期預期信貸虧損。除根據國際會計準則第39號釐定為已減值信貸外，未償還重大結餘的應收賬款及合同資產已進行個別評估，餘額按照應收賬款的賬齡歸類。為計量預期信貸虧損，應收賬款已根據共同信貸風險特點分類。

按攤銷成本計量的其他金融資產(包括銀行結餘及現金以及其他非貿易應收賬款)的預期信貸虧損乃按照12個月預期信貸虧損基準估計，且自初始確認以來信貸風險並無大幅增加，惟人民幣573,720,000元其他非貿易應收款項乃按存續期預期信貸虧損基準評估及計量，原因是信貸風險自初始確認以來顯著增加。

就未償還財務擔保而言，本集團認為自初始確認以來信貸風險並無大幅增加，故按12個月預期信貸虧損基準評估虧損撥備。

於二零一八年一月一日，人民幣27,544,000元的額外信貸虧損撥備已於保留溢利確認。額外虧損撥備自各自的資產中扣除。

於二零一七年十二月三十一日的所有虧損撥備(包括應收賬款及其他非貿易應收賬款)與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	其他非貿易 應收賬款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 —國際會計準則第39號	25,735	43,400	69,135
透過期初保留溢利重新計量的金額	<u>10,758</u>	<u>16,786</u>	<u>27,544</u>
於二零一八年一月一日	<u>36,493</u>	<u>60,186</u>	<u>96,679</u>

2.3 國際會計準則第40號之修訂轉讓投資物業

該等修訂澄清，向投資物業轉讓或由投資物業轉讓需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生用途變更。該修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號之修訂所列的情況外，其他情況可能會證明用途有所改變，在建物業也有可能改變用途(即改變用途不限於已建成物業)。

於初步應用日期，本集團根據於該日存在的狀況評估若干物業分類，對於二零一八年一月一日的分類概無造成影響。

2.4 應用所有新準則對期初綜合財務狀況表的影響

由於上述實體會計政策的變動，期初綜合財務狀況表須予重列。下表列示就各單獨項目確認的調整。

	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
按公允價值列賬於其他				
全面收入的股權工具	-	-	182,000	182,000
其他金融資產	174,567	-	(174,567)	-
遞延稅項資產	817,628	13,871	6,886	838,385
並無調整的其他項目	26,004,562	-	-	26,004,562
	<u>26,996,757</u>	<u>13,871</u>	<u>14,319</u>	<u>27,024,947</u>
流動資產				
發展中物業	8,945,329	904,567	-	9,849,896
合同成本	-	24,410	-	24,410
應收賬款及其他應收款項	12,568,170	-	(27,544)	12,540,626
並無調整的其他項目	20,239,540	-	-	20,239,540
	<u>41,753,039</u>	<u>928,977</u>	<u>(27,544)</u>	<u>42,654,472</u>
資產總額	<u>68,749,796</u>	<u>942,848</u>	<u>(13,225)</u>	<u>69,679,419</u>
權益				
儲備	961,894	-	5,575	967,469
保留溢利	3,560,011	(25,109)	(20,658)	3,514,244
非控股權益	1,725,761	1,804	-	1,727,565
並無調整的其他項目	5,337,224	-	-	5,337,224
	<u>11,584,890</u>	<u>(23,305)</u>	<u>(15,083)</u>	<u>11,546,502</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	957,999	6,103	1,858	965,960
並無調整的其他項目	12,000,483	-	-	12,000,483
	<u>12,958,482</u>	<u>6,103</u>	<u>1,858</u>	<u>12,966,443</u>

	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
預售按金	19,782,530	(19,782,530)	-	-
合同負債	-	20,742,580	-	20,742,580
按公允價值列賬於 損益的金融負債	-	-	98,178	98,178
其他金融負債	98,178	-	(98,178)	-
並無調整的其他項目	24,325,716	-	-	24,325,716
	<u>44,206,424</u>	<u>960,050</u>	<u>-</u>	<u>45,166,474</u>
負債總額	<u>57,164,906</u>	<u>966,153</u>	<u>1,858</u>	<u>58,132,917</u>
權益及負債總額	<u>68,749,796</u>	<u>942,848</u>	<u>(13,225)</u>	<u>69,679,419</u>
流動負債淨額	<u>(2,453,385)</u>	<u>(31,073)</u>	<u>(27,544)</u>	<u>(2,512,002)</u>
總資產超逾流動負債	<u>24,543,372</u>	<u>(17,202)</u>	<u>(13,225)</u>	<u>24,512,945</u>

2.5 已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
國際財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或注入資產 ²
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號之修訂	重要之定義 ⁵
國際會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付 ¹
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一五年 至二零一七年週期的年度改進 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 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂國際財務報告準則及其修訂外，本公司董事預期應用所有其他新訂國際財務報告準則及其修訂於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當國際財務報告準則第16號生效時，將取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，國際財務報告準則第16號規定售後租回交易根據國際財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。國際財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異就承租人會計處理移除，並須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。此外，由於國際會計準則第17號項下的經營租賃付款以經營現金流量呈列，現金流量的分類亦將受影響。應用於國際財務報告準則第16號之時，集團會將租賃負債的租賃付款分配為本金及利息部份，並將以融資現金流量呈列。前期預付租賃付款將繼續根據性質呈列為投資或經營現金流量(如適當)。

根據國際會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認資產及相關融資租賃負債，並就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致分類該等資產時出現潛在變動，視乎本集團於擁有時分開呈列使用權資產或將相關資產在同一項目內呈列。

除適用於出租人的若干規定外，國際財務報告準則第16號大致保留國際會計準則第17號內出租人的會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣57,970,000元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。根據國際財務報告準則第16號，本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低值或短期租賃。

此外，本集團目前將已付的可退回租賃按金人民幣2,308,000元及已收的可退回租賃按金人民幣21,362,000元視為適用於國際會計準則第17號的租賃權利及義務。根據國際財務報告準則第16號項下的租賃付款定義，該等按金並非有關使用相關資產的權利的付款，因此，該等按金的賬面值可調整至攤銷成本。已付可退回租賃按金的調整會被視為租賃付款，並將計入使用權資產的賬面值。已收可退回租賃按金的調整將會被視為預收租賃付款。

應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。本集團擬選擇可行權宜的方法將國際財務報告準則第16號應用於先前應用國際會計準則第17號及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」識別為租賃的合約，而不會應用此準則於先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號並無識別為包括租賃的合約。因此，本集團將不會重新評估於首次應用日期前已存在的合約是否屬(或是否包括)租賃。此外，本集團作為承租人擬就採納國際財務報告準則第16號選擇經修訂的追溯法，並將確認初步應用的累計影響至期初保留溢利而不會重列比較資料。

3. 重大會計政策

3.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據符合國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則編制而成。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

3.2 公允價值及歷史成本

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編制而成，惟若干金融工具及投資物業於報告期末乃按下文所載之會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得亦或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，但國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值有若干類似之處但並非公允價值的計量(例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量是透過市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟利益或將該資產售予另一名會以最高及最佳效用使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益進行計算。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

編製綜合財務報表時所用的重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源如下。

應用會計政策的重大判斷

投資物業的遞延稅項

假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，本集團按董事的最佳估計確認該等物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由本集團出售而並非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於綜合財務報表所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳納較高稅項。

估計不確定因素的主要來源

投資物業估值

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即自願買方及自願賣方雙方經公平磋商於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則會在考慮到資本化率、平均單位市場租金及平均單位市場價格後以直接比較法為發展中投資物業作出評估，並以收入資本化法為已建成投資物業作出評估。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務，或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型，及市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

確認遞延稅項資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團已確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產的能力主要視乎是否有可供動用的未來應課稅溢利以抵銷遞延稅項資產的相關稅項利益。倘實際產生的未來應課稅溢利少於預期，則可能撥回遞延稅項資產，並將於撥回期間於損益中確認。

中國土地增值稅

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。土地增值稅的計算與所使用根據土地價值增幅釐定的比率的適當性高度相關。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)而釐定。本集團按其對相關中國稅務法律及規例之理解估計可扣稅開支。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及相關所得稅撥備。

非金融長期資產之減值

當情況顯示非金融長期資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

發展中物業及已建成待售物業之撇減

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。於二零一八年十二月三十一日，已建成待售物業之撇減金額為人民幣19,542,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣25,908,000元)。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

預期信貸虧損撥備

本集團就受限於國際財務報告準則第9號項下減值之金融資產(包括應收賬款、合同資產、其他非貿易應收賬款及財務擔保合同)相關的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括對撥備矩陣按集體基準作出判斷及對計算預期信貸虧損撥備使用的預期虧損率作出估計。於二零一八年十二月三十一日，應收賬款、合同資產及其他非貿易應收款項賬面值分別為人民幣242,489,000元、人民幣839,997,000元及人民幣14,005,702,000元(扣除累計預期信貸虧損減值虧損分別人民幣41,405,000元、人民幣1,403,000元及人民幣187,400,000元)。

5. 收益

來自客戶合約的收益分類

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
國際財務報告準則第15號項下			
貨品及服務種類			
物業銷售及建築管理服務	13,029,929	1,801,400	14,831,329
酒店及配套服務	–	134,541	134,541
物業管理及其他服務	–	426,923	426,923
	<u>13,029,929</u>	<u>2,362,864</u>	<u>15,392,793</u>
			截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務			14,101,515
酒店及配套服務			137,361
物業管理及其他服務			<u>343,675</u>
			<u>14,582,551</u>

6. 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自客戶的沒收違約金	17,135	13,894
政府補助(附註)	8,099	1,746
其他	4,112	9,776
	<u>29,346</u>	<u>25,416</u>

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。該等補助並無特定附帶條件。

7. 其他收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自按公允價值列賬於損益的金融資產／負債虧損		
—未變現	—	(254,464)
—已變現	(15,247)	(81,348)
匯兌(虧損)收益	(655,459)	607,869
出售物業、廠房及設備以及投資物業之收益淨額	10,810	1,128
	<u>(659,896)</u>	<u>273,185</u>

8. 融資收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款及受託貸款利息收入	<u>73,195</u>	<u>95,619</u>

9. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
債券利息費用	263,424	375,792
計息貸款利息費用	651,393	596,952
合同負債利息費用	521,267	—
減：資本化的債券利息	(194,247)	(299,985)
資本化的貸款利息	(572,271)	(448,568)
資本化的合同負債利息	(482,078)	—
	<u>187,488</u>	<u>224,191</u>

10. 所得稅開支

(i) 綜合損益及全面利潤表內的所得稅指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
—本年度	754,927	1,345,185
—過往年度	20,147	43,458
—本年度土地增值稅撥備	667,969	629,475
	<u>1,443,043</u>	<u>2,018,118</u>
遞延稅項		
—本年度開支(抵免)	307,335	(598,431)
所得稅開支總額	<u>1,750,378</u>	<u>1,419,687</u>

由於本集團於兩個年度均無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法，本集團的主要營運中公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一七年：25%)。

此外，企業所得稅法規定兩間具有直接投資關係的「居民企業」獲豁免就合資格股息收入繳納所得稅。否則，有關股息須根據企業所得稅法繳納5%或10%預扣稅。本集團適用10%預扣稅。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房之物業出售之增值額不超過可扣稅項目總額之總和20%，則可獲豁免。年內計入損益中的土地增值稅為人民幣667,969,000元(二零一七年：人民幣629,475,000元)。

(ii) 年內所得稅開支與會計溢利對賬如下：

	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	<u>3,731,318</u>	<u>3,255,305</u>
按中國適用企業所得稅率25%		
(二零一七年：25%)計算之稅項	932,830	813,826
就稅務而言不課稅所得收入的稅務影響	(12,045)	(78,885)
應佔聯營公司業績的稅務影響	3,838	250
應佔合營企業業績的稅務影響	(40,358)	(34,874)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	272,899	183,800
過往年度撥備不足	42,729	43,458
未確認稅務虧損的稅務影響	130,004	128,003
未變現的減值虧損的稅務影響	-	(20,767)
利用過往未確認的稅務虧損	(33,977)	(87,230)
出售一家子公司的稅務影響(附註)	(46,519)	
年內土地增值稅撥備	667,969	629,475
土地增值稅的稅務影響	<u>(166,992)</u>	<u>(157,369)</u>
年度稅務費用	<u>1,750,378</u>	<u>1,419,687</u>

附註：出售子公司的企業所得稅乃按代價與於中國註冊成立的相關子公司註冊股本間差額的10%計算。

11. 員工開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	656,386	482,718
減：發展中物業及發展中投資物業的資本化	<u>(171,269)</u>	<u>(97,459)</u>
總計	<u>485,117</u>	<u>385,259</u>

12. 年度溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下費用(收入)已計入年度業績中		
已出售物業成本	<u>10,836,197</u>	<u>10,478,611</u>
核數師酬金		
– 審核服務	2,380	2,110
– 審核相關服務	1,000	505
物業、廠房及設備折舊	89,003	97,514
土地使用權攤銷	1,395	566
無形資產攤銷	45	45
合同成本攤銷	59,441	–
已建成待售物業之撇減	–	7,746
經營租賃支出	<u>27,717</u>	<u>24,410</u>
來自投資物業的租金總收入	51,453	36,321
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(30,604)	(22,397)
因年內並無產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	<u>(7,064)</u>	<u>(4,359)</u>
	<u>13,785</u>	<u>9,565</u>

13. 股息

二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

年內確認為分派的股息：

二零一七年末期—每股0.15港元(二零一六年末期：每股0.1港元) 342,114 244,139

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股0.20港元(二零一七年：就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.15港元)，總額為558,377,000港元(二零一七年：419,052,000港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利
永久證券分派 1,736,288 1,319,308
(44,778) (45,575)

計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利 1,691,510 1,273,733

股份數目

二零一八年 二零一七年
千股 千股

就每股基本及攤薄盈利而言普通股的加權平均數 2,770,145 2,770,980

盈利

二零一八年 二零一七年
人民幣元 人民幣元

就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 0.61 0.46

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於二零一七年						
一月一日的結餘	1,277,221	77,360	47,146	337,852	231	1,739,810
添置	-	1,882	1,273	13,395	26,101	42,651
轉撥	-	11,650	-	-	(11,650)	-
收購子公司	-	677	-	2,833	-	3,510
出售一家子公司	-	-	-	(65)	-	(65)
轉讓	-	-	(745)	(12,712)	-	(13,457)
於二零一七年						
十二月三十一日的結餘	1,277,221	91,569	47,674	341,303	14,682	1,772,449
添置	1,559	29,080	2,547	34,365	3,670	71,221
轉撥	18,352	-	-	-	(18,352)	-
收購一家子公司	672	-	78	757	-	1,507
出售一家子公司	-	-	-	(492)	-	(492)
轉讓	(672)	(32,439)	(3,020)	(24,000)	-	(60,131)
於二零一八年						
十二月三十一日的結餘	1,297,132	88,210	47,279	351,933	-	1,784,554
折舊						
於二零一七年						
一月一日的結餘	177,479	52,350	38,996	188,744	-	457,569
年內折舊	71,356	2,829	1,470	21,859	-	97,514
出售子公司	-	-	-	(27)	-	(27)
轉讓	-	-	(342)	(10,724)	-	(11,066)
於二零一七年						
十二月三十一日的結餘	248,835	55,179	40,124	199,852	-	543,990
年內折舊	49,561	13,391	2,653	23,398	-	89,003
出售一家子公司	-	-	-	(261)	-	(261)
轉讓	(114)	(32,439)	(2,746)	(21,508)	-	(56,807)
於二零一八年						
十二月三十一日的結餘	298,282	36,131	40,031	201,481	-	575,925
賬面值						
於二零一七年						
十二月三十一日	1,028,386	36,390	7,550	141,451	14,682	1,228,459
於二零一八年						
十二月三十一日	998,850	52,079	7,248	150,452	-	1,208,629

本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣462,522,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣522,476,000元)的物業、廠房及設備作為本集團借貸的抵押品。

16. 投資物業

	已建成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一七年一月一日	3,246,000	4,970,000	8,216,000
添置	–	1,235,707	1,235,707
轉讓	(408,975)	–	(408,975)
出售一家子公司	(290,000)	–	(290,000)
在損益確認的公允價值增加淨額	98,975	230,293	329,268
於二零一七年十二月三十一日	2,646,000	6,436,000	9,082,000
添置	–	1,310,438	1,310,438
轉撥自己建成待售物業	1,486,543	–	1,486,543
轉讓	(22,669)	–	(22,669)
轉撥	406,978	(406,978)	–
在損益確認的公允價值增加淨額(附註)	560,513	666,175	1,226,688
於二零一八年十二月三十一日	5,077,365	8,005,635	13,083,000

附註：於截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣1,486,543,000元(二零一七年：無)的若干待售物業於該等物業的用途出現變更後被轉撥至已建成投資物業，跡象為就該等物業開展租賃協議以產生租金收入。於轉撥日期，由待售物業轉撥至投資物業的重估物業收益人民幣375,457,000元(二零一七年：無)於損益中確認。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金收入或資本增值的物業權益按公允價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立估值師戴德梁行(其與本集團並無關聯)於相關日期進行的估值而達致。

就已建成投資物業而言，已在適當情況下採用收入資本化法進行評值。已建成投資物業已採用收入資本化法透過將從現有租戶收取之租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算。

就按公允價值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已建成投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

年內，估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最佳用途。

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的投資物業公允價值，有關公允價值於國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定之公允價值第三層架構中進行分類。公允價值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業按公允價值計量類別的第三層次計量，截至二零一八年十二月三十一日止年度，第三層次並無轉入或轉出。

	估值技術	主要輸入數據	範圍	附註
位於中國內地的 已建成投資物業	收入資本化法	資本化率	3.5%–8.5%	(i)
		平均單位市場租金	每月每平方米 人民幣30元 至人民幣277元	(ii)
位於中國內地的 發展中投資物業	直接比較法	平均單位市場價格	每平方米 人民幣8,000元 至人民幣85,000元	(ii)

附註： 主要輸入數據敏感度及相互關係的描述：

- (i) 公允價值計量與主要輸入數據呈負相關，即系數越低，公允價值越高。
- (ii) 公允價值計量與主要輸入數據呈正相關，即系數越高，公允價值越高。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並未取得國有土地使用權證的投資物業為數人民幣133,000,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣131,000,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣578,000,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣571,000,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

17. 聯營公司權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營公司非上市投資成本	236,915	7,971
應佔收購後溢利，扣除已收股息	(30,361)	(1,887)
	206,554	6,084

於兩個年度概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。

本集團各聯營公司於報告期末的詳情如下：

聯營公司名稱	主營業務	註冊成立及 主要經營地點	於十二月三十一日 本集團擁有權權益 及所持表決權比例	
			二零一八年	二零一七年
上海穎堃投資合夥企業(有限合夥) (「上海穎堃」)(附註i)	投資及諮詢	中國上海	23%	23%
廣西綠地金耀置業有限公司 (「廣西金耀」)(附註ii)	物業發展服務	中國廣西	18%	18%
廣西九曲灣汽車文化產業投資優先 公司(「廣西九曲灣」)(附註iii)	物業發展服務	中國廣西	15%	15%
廣西玉林通洲物流有限公司 (「玉林通洲」)(附註iv)	物業發展服務	中國廣西	42.5%	-
廣西玉林通和投資有限公司 (「玉林通和」)(附註iv)	物業發展服務	中國廣西	42.5%	-
廣西玉林通興投資有限公司 (「玉林通興」)(附註iv)	物業發展服務	中國廣西	42.5%	-

- (i) 上海穎堃為一間有限合夥企業。本集團的子公司上海道堃資產管理有限公司為上海穎堃的普通合夥人。本集團為四名合夥人(包括一般及有限合夥人)之一，而合夥相關事件的決議案乃以各名合夥人一人一票的方式作出，並須獲得過半數合夥人批發。上海穎堃的損益按合夥人的認繳資本股份分配。因此，上海穎堃已確認為聯營公司。
- (ii) 於二零一七年三月，本集團與另外兩名股東成立廣西金耀。本集團佔18%股權。根據廣西金耀的組織章程細則，廣西金耀六名董事中僅有一名由本集團委任，而董事會決議案需獲過半數投票方為有效。本集團因而並無持有廣西金耀的控制權或共同控制權。因此，廣西金耀確認為聯營公司。
- (iii) 於二零一七年十二月，本集團取得廣西九曲灣15%股權。根據廣西九曲灣的組織章程細則，廣西九曲灣五名董事中僅有一名由本集團委任，而董事會決議案需獲過半數投票方為有效。本集團因而並無持有廣西九曲灣的控制權或共同控制權。因此，廣西九曲灣確認為聯營公司。
- (iv) 於二零一八年二月，本集團出資玉林通洲、玉林通和及玉林通興42.5%股權。根據該等公司的組織章程細則，該三家公司六名董事中僅有一名由本集團委任，而董事會決議案需獲過半數投票方為有效。本集團因而並無持有該三家公司的控制權或共同控制權。因此，該三家公司確認為聯營公司。

並非個別重大聯營公司的匯總資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團應佔年度虧損總額	<u>(15,354)</u>	<u>(999)</u>
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	<u>206,554</u>	<u>6,084</u>

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司的虧損，此乃由於其應佔該等聯營公司虧損相等於或超越其於該等聯營公司的權益。應佔該等聯營公司虧損的年內及累計未確認金額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應佔聯營公司年內未確認虧損	<u>4,886</u>	<u>600</u>
應佔聯營公司累計未確認虧損	<u>5,486</u>	<u>600</u>

18. 合營企業權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
合營企業非上市投資成本	133,307	361,807
應佔收購後溢利，扣除已收股息	<u>486,037</u>	<u>324,606</u>
	<u>619,344</u>	<u>686,413</u>

本集團於報告期末的合營企業詳情如下：

合營企業名稱	主營業務	註冊成立 及主要經營地點	於十二月三十一日 本集團的擁有權權益 及所持表決權比例	
			二零一八年	二零一七年
Forever Rich Enterprise Limited (「Forever Rich」)	物業發展服務	中國江蘇省蘇州市	50%	50%
海口城建綠島景觀綠化工程 有限公司(「海口城建」)(附註)	園林綠化工程	中國海南省海口市	32.5%	32.5%

附註：於二零一六年三月，海口城建由本集團及另外兩名股東成立。本集團佔32.5%股權。根據海口城建的組織章程細則，本集團及其他股東共同控制海口城建。因此，海口城建獲確認為合營企業。

重大合營企業財務資料概要

下文載列本集團各合營企業的財務資料概要。下文所載財務資料概要為合營企業於根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

合營企業按權益法於該等綜合財務報表入賬。

Forever Rich

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	<u>3,465,555</u>	<u>1,747,608</u>
非流動資產	<u>413,525</u>	<u>233,235</u>
流動負債	<u>2,748,910</u>	<u>717,177</u>
上述資產及負債金額包括：		
銀行結餘及現金	<u>1,269,942</u>	<u>160,788</u>
收益	<u>1,041,975</u>	<u>894,636</u>
年度溢利及全面收入總額	<u>323,505</u>	<u>280,286</u>
上述年度溢利包括：		
折舊及攤銷	309	315
融資收入	33,469	26,233
所得稅開支	<u>108,214</u>	<u>93,503</u>
以上財務資料概要與於綜合財務報表確認的合營企業權益賬面值的對賬：		
Forever Rich淨資產	<u>1,130,170</u>	<u>1,263,666</u>
本集團於Forever Rich的擁有權權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團的Forever Rich權益的賬面值	<u>565,085</u>	<u>631,833</u>

並非個別重大合營企業的匯總資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團應佔年度虧損總額	<u>(321)</u>	<u>(647)</u>
本集團於該合營企業的權益賬面總值	<u>54,259</u>	<u>54,580</u>

19. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款		
— 應收關聯方	5,522	3,869
— 應收非關聯方	<u>278,372</u>	<u>169,584</u>
	283,894	173,453
減：呆賬撥備	<u>(41,405)</u>	<u>(25,735)</u>
應收賬款，扣除呆賬撥備	242,489	147,718
其他非貿易應收款項		
— 應收關聯方(附註i)	10,688,157	6,463,627
— 應收非關聯方(附註ii)	2,601,032	1,977,481
— 應收關聯方的代價	<u>903,913</u>	<u>—</u>
	14,193,102	8,441,108
減：呆賬撥備	<u>(187,400)</u>	<u>(43,400)</u>
其他非貿易應收款項，扣除呆賬撥備	14,005,702	8,397,708
預付承包商款項	894,739	1,603,102
預付關聯方款項	138,319	513,637
收購土地使用權的預付按金	1,119,312	1,120,000
其他預繳稅款(附註iii)	<u>1,137,894</u>	<u>786,005</u>
總計	<u>17,538,455</u>	<u>12,568,170</u>

附註：

- (i) 應收關連人士款項為無抵押及須於要求時償還。
- (ii) 非貿易應收款項結餘、按金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。
- (iii) 其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

本集團一般不會向客戶提供信貸期。

以下為根據發票日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0-90日	169,739	138,287
91-180日	6,673	622
181-365日	5,747	3,656
超過365日	60,330	5,153
	<u>242,489</u>	<u>147,718</u>

呆賬撥備變動

	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	69,265
撇銷金額為不可收回	<u>(130)</u>
於十二月三十一日	<u>69,135</u>

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付關連人士款項		
– 貿易相關	744,750	64,817
– 非貿易相關	12,963,598	4,966,070
	<u>13,708,348</u>	<u>5,030,887</u>
應付賬款	11,177,086	9,361,992
收購土地使用權應付款項	620,555	620,555
收購子公司應付代價	–	274,484
其他應付稅項	209,390	173,190
應付利息	96,579	161,951
應付股息	240	234
其他應付款項和預提費用	3,673,489	1,325,424
	<u>15,777,339</u>	<u>11,917,830</u>
合計	<u>29,485,687</u>	<u>16,948,717</u>

應付關連人士及第三方的應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0-90日	9,312,288	7,074,106
91-180日	637,596	290,866
181-365日	462,261	881,354
超過365日	1,509,691	1,180,483
	<u>11,921,836</u>	<u>9,426,809</u>

21. 債券

於二零一四年一月二十三日，本公司按等同面值99%的價值發行於二零一八年到期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率5.50厘計息，於每年一月二十三日及七月二十三日每半年期末付息。甲債券於二零一八年一月二十三日到期及償還。

於二零一六年七月二十八日，本公司按等同面值99.301%的價值發行於二零一九年到期總面值450,000,000美元的3.875厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率3.875厘計息，於每年一月二十八日及七月二十八日每半年期末付息，並將於二零一九年七月二十八日到期。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為443,986,000美元(相等於人民幣2,956,815,000元)。

於二零一七年七月七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零一八年到期總面值400,000,000美元的4.50厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率4.50厘計息，於每年一月七日及七月七日每半年期末付息。丙債券於二零一八年七月五日到期及償還。

於二零一八年六月二十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零一九年到期總面值200,000,000美元的7.875厘債券(「丁債券」)。丁債券於香港聯交所上市。丁債券按年利率7.875厘計息，於每年十二月二十七日及六月二十七日每半年期末付息，並將於二零一九年六月二十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為199,347,000美元(相等於人民幣1,299,346,000元)。

於二零一八年十二月十七日，本公司按等同面值100%的價值發行於二零二零年到期總面值200,000,000美元的9.875厘債券(「戊債券」)。戊債券於香港聯交所上市。戊債券按年利率9.875厘計息，於每年十二月二十六日及六月二十五日每半年期末付息，並將於二零二零年六月十七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為199,219,000美元(相等於人民幣1,375,886,000元)。

甲債券及乙債券附有本公司中介控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

丙債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日且不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額101%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。丙債券的贖回權於償還日期前並無兌現。

丁債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不多於30日的書面通知書，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

戊債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日且不多於30日的書面通知書，按相等於債券本金額100%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

董事認為，於二零一八年十二月三十一日，丁債券及戊債券的發行人贖回權的公允價值對本集團而言並不重大。

債券不同部分的變動載列如下：

	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	7,028,658
發行債券所得淨額	2,675,232
利息開支	263,424
已付／應付利息	(243,254)
償還債券	(4,146,640)
匯兌調整	240,595
	<u>5,818,015</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>5,818,015</u>

債券為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度，實際年利利率為4.355%至10.162%。

債券須於以下年期償還：

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
由下列項目組成		
一年內到期的債券	<u>4,450,599</u>	<u>4,109,487</u>
債券		
一年後但兩年內	<u>1,367,416</u>	<u>2,919,171</u>

22. 永久證券

二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

永久證券的主要條款於本集團二零一六年的綜合財務報表中披露。

由於永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利，因此其並不符合國際會計準則第32號「金融工具：呈報」項下之分類為金融負債之定義。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

本公司已計提及支付年內分派6,750,000美元(相當於人民幣42,716,000元)。

23. 收購子公司

於二零一八年一月二十三日，本集團完成向獨立第三方收購肇慶亨昌70%權益，現金代價為人民幣1,365,197,000元。收購已按收購法入賬。肇慶亨昌從事物業開發業務，收購乃為繼續本集團物業開發業務的擴充。

收購日期的已收購資產及已確認負債載列如下：

	人民幣千元
已收購之淨資產	
銀行結餘及現金	13,160
應收賬款及其他應收款項	111,044
發展中物業	3,083,526
物業、廠房及設備	1,507
土地使用權	44,601
合同負債	(152,498)
應付賬款及其他應付款項	(566,914)
遞延稅項負債	(584,144)
	<hr/>
	1,950,282
非控股權益	(585,085)
	<hr/>
	1,365,197

肇慶亨昌收購事項概無產生商譽。

於收購日期確認的肇慶亨昌非控股權益乃按肇慶亨昌淨資產的已確認金額所佔30%的比例計量，合共人民幣585,085,000元

人民幣千元

總代價

現金	<u>1,365,197</u>
----	------------------

收購的現金流出淨額

人民幣千元

現金代價	1,365,197
已收購銀行結餘及現金	<u>(13,160)</u>
	<u>1,352,037</u>

收購對本集團業績的影響

年內溢利包括肇慶亨昌應佔虧損約人民幣14,606,000元。年內收益包括肇慶亨昌應佔收益人民幣162,908,000元。

倘收購肇慶亨昌已於年初進行，本集團的年內收益總額將為人民幣15,444,672,000元，而年內溢利將為人民幣1,980,942,000元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示倘收購於年初發生時本集團可實際取得的營運業績，亦不擬作為未來業績的預測。

在釐定本集團的「備考」收益及溢利時(假設肇慶亨昌已於年初被收購)，本公司董事已根據收購日期確認的廠房及設備金額計算廠房及設備的折舊及攤銷。

24. 出售一家子公司

於二零一八年九月三十日，本集團向綠地控股出售其於南昌申陽置業有限公司(「南昌申陽」)的全部100%股權，現金代價為約人民幣1,970,501,000元。

出售南昌申陽的影響分析如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	231
發展中物業	2,687,246
應收賬款、其他應收款項及預付按金	4,313,113
銀行結餘及現金	140,781
可收回稅項	126,496
遞延稅項資產	131,269
計息貸款	(625,000)
合同負債	(4,964,594)
應付賬款及其他應付款項	<u>(326,732)</u>
已出售之淨資產	<u>1,482,810</u>
出售一家子公司收益：	
代價	1,970,501
已出售之淨資產	<u>(1,482,810)</u>
出售南昌申陽收益	<u>487,691</u>
出售的現金流入淨額：	
現金總代價	1,970,501
已出售的銀行結餘及現金	(140,781)
已收代價(計入應收關聯方的其他非貿易應收賬款)	<u>(903,913)</u>
出售一家子公司所得款項	<u>925,807</u>

25. 結算日後事件

於二零一九年一月二十六日，本集團分派於二零一六年七月二十七日發行的永久證券的股息。款項為3,375,000美元(約人民幣22,940,000元)。

財務回顧

業績

二零一八年，國家統計局公佈國內生產總值（「GDP」）按年增長6.6%，儘管實現了中國政府的預期發展目標，但卻是中國28年來的最低經濟增長率，加上國際形勢複雜多變，中美貿易摩擦、美聯儲加息等「黑天鵝」事件接踵而至，中國經濟持續面臨下行壓力。全年房地產市場可以用「冰火兩重天」來形容，上半年雖然調控政策層面依舊「高壓」，但銷售慣性維持，投資開發額、新開工面積、土地購置面積增速等指標依舊保持著快速增長。步入下半年來，房地產市場出現周期性回落，核心一二綫城市的去化率均有了不同程度的回調，土地購置面積增速放緩，投資開發增速雖維持高位但上漲動力不足，反映樓市迎來了自身的調整期。面對以上種種挑戰，本集團整體表現符合預期，截至二零一八年十二月三十一日止年度（「回顧年內」）的合約銷售總額約為人民幣37,925,000,000元，按年增長約26%。已售合約總建築面積（「建築面積」）約為3,275,175平方米，按年增長則約為44%。

回顧年內，本集團錄得總收益約人民幣15,444,000,000元，較二零一七年增加約6%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣1,736,000,000元，按年增加約32%。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.61元，二零一七年為每股人民幣0.46元。

於二零一八年，已售出及交付總建築面積為1,027,967平方米。平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣14,025元。物業銷售及建築管理服務收益約為人民幣14,831,000,000元，較二零一七年約人民幣14,102,000,000元按年增加約5%。於二零一八年竣工及交付的物業詳情如下：

項目	城市	二零一八年	二零一八年	平均售價 人民幣元/ 平方米
		售出及交付 概約建築面積 平方米	確認概約 銷售額 人民幣千元	
物業				
綠地中央文化城	海口	205,466	2,588,931	12,600
綠地江南華府	蘇州	173,005	2,317,166	13,394
綠地南寧中央廣場	南寧	134,447	2,096,805	15,596
綠地黃浦濱江	上海	28,046	2,005,303	71,500
綠地城	海口	121,763	1,060,419	8,709
綠地海長流	海口	106,341	1,060,034	9,968
綠地海珀瀾庭	昆明	46,799	753,664	16,104
綠地蘇州ONE	蘇州	45,694	680,716	14,897
綠地雲都會廣場	昆明	26,433	217,740	8,237
綠地海岸城	上海	10,463	214,068	20,460
綠地林肯公館	蘇州	18,483	199,989	10,820
黃山太平湖度假區	黃山	21,978	180,624	8,218
綠地樾湖國際生態城 (宋隆小鎮)	肇慶	16,474	161,706	9,816
綠地山鼎莊園	太原	15,585	158,963	10,200
綠地旭輝城	杭州	4,635	125,013	26,972
盛高大城	昆明	9,106	113,629	12,478
南寧綠地中心	南寧	9,612	112,216	11,675
綠地湖語墅	徐州	11,458	108,460	9,466
綠地國際花都	南寧	10,598	90,789	8,567
綠地翡翠灣	常熟	2,483	38,349	15,445
綠地碧湖國際	寧波	2,013	34,998	17,386
綠地榮域	海口	4,310	31,219	7,243
綠地西水東	無錫	889	30,065	33,819
環球188	蘇州	1,223	29,773	24,344
華潤綠地凱旋門	徐州	279	3,644	13,061
綠地香樹花城	昆明	384	2,707	7,049
小計		1,027,967	14,416,990	14,025

項目	城市	二零一八年 確認的 概約銷售額 人民幣千元
停車位		
綠地南寧中央廣場	南寧	203,682
綠地海珀瀾庭	昆明	50,076
綠地城	海口	26,871
綠地江南華府	蘇州	23,959
香逸灣	上海	23,933
華潤綠地凱旋門	徐州	19,360
五象綠地中心	南寧	17,333
盛高大城	昆明	15,787
綠地香樹花城	昆明	15,231
綠地西水東	無錫	14,500
綠地雲都會廣場	昆明	2,010
綠地榮域	海口	1,277
東方庭院	上海	130
綠地碧湖國際	寧波	104
康橋半島	上海	86
		<hr/>
小計		414,339
		<hr/>
物業銷售合計		14,831,329
		<hr/>

合約銷售

依托母公司綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」(600606.SH))的規模優勢及品牌影響力，本集團一如既往地專注房地產業務，進一步開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，追求極致的產品品質。二零一八年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣37,925,000,000元，按年增加約26%，而已售合約建築面積則約為3,275,175平方米，按年增加約44%。二零一八年的平均售價為每平方米人民幣11,580元。

回顧年內，本集團合約銷售額的主要來源分佈於長三角、西南地區及海南等重點區域。當中，江蘇、廣西、雲南及海南項目分別貢獻了約32%、24%、14%及13%的合約銷售額。其他合約銷售額的核心項目主要包括浙江項目和廣東項目。

戰略合作

於二零一八年三月，本集團正式發佈醫康養產業發展戰略，聚焦醫康養產業，利用強大的品牌優勢，調配國內外尖端醫康養資源，打造一流生命健康服務平台。同時，與澳大利亞久負盛名的養老機構莫朗國際健康集團、國內頂尖醫療機構上海國際醫學中心共同投資，落地上海首家阿爾茲海默症專業照護機構，共同打造高端養老康復護理品牌。於二零一九年一月，專業護理機構—莫朗福克斯公館（「莫朗福克斯公館」）正式啟動，將為認知症老人提供專業化、個性化、全方位的國際護理服務。上海莫朗福克斯公館是本公司發展醫康養產業的重要實踐。隨著對個體需求瞭解的逐漸深入，本公司將來在房地產開發中會有更多人性化的反饋。

於二零一八年六月，本集團與無錫市梁溪區人民政府就夾城裏等五個棚戶區綜合改造項目簽訂框架合作協議。夾城裏地塊位於無錫市梁溪區清揚路與振新路交叉口西南側，佔地221,300平方米，本集團將根據梁溪區的產業規劃和發展方向，發揮自身在房地產開發、城市規劃、產業資源等方面的優勢，助力無錫實現產業轉型與升級。同時，本集團還與梁溪區人民政府就振達鋼管廠地塊、二毛紡西側地塊、毛巷地塊、振新路地塊累計佔地300畝的舊城改造項目簽訂了框架合作協議，為這些地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。

於二零一九年二月，本集團與江蘇省鎮江丹徒區政府就都市更新建設項目、城際空間站項目和國學特色小鎮項目簽訂合作框架協議，為此地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。此次合作將充分發揮綠地香港自身在城市規劃設計、城際空間站打造、教育康養產業等方面的優勢，為丹徒新城搭載全新發展引擎，助力鎮江實現都市能級飛躍，為實現綠地香港「香滿江蘇」目標邁出重要的一步，也是在南京都市圈的又一重大戰略佈局。

土地儲備

回顧年內，本集團有策略、有計劃地在核心城市區域增加土地儲備。

於二零一八年一月，本集團為位於中國南寧東盟經濟開發區的項目投得多幅土地，總建築面積約為872,891平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。同月，本集團進一步成功收購一幅位於中國廣西省玉林市的土地，總建築面積約為999,414平方米，用作住宅及商業用途。

於二零一八年一月二十三日，本集團簽訂了股權轉讓協議，以總代價人民幣1,855,000,000元收購肇慶亨昌實業投資有限公司的70%股權，該公司持有位於中國廣東省肇慶市總建築面積約為1,585,000平方米的物業項目。宋隆小鎮項目地處肇慶市高要區回龍鎮，用作住宅、商業及酒店用途。此項目有助本集團聚焦大灣區的發展優勢，進一步鞏固本集團位於珠三角的地位。

於二零一八年四月十八日，本集團公佈以約人民幣3,426,000,000元總代價成功競得位於昆明市官渡區巫家壩片區的五幅地塊。該項目佔地約141,280平方米，總計容建築面積約863,186平方米。該項目將計劃打造成住宅、商業、辦公及酒店的綜合體，其中，包括458米超高層建築，打造雲南、昆明城市新地標。

於二零一八年五月，本集團以總代價約人民幣135,000,000元競得蘇州吳江區地塊。該地塊毗鄰本集團位於綠地江南華府項目，總計容建築面積約為22,000平方米，用作住宅及商業用途，將作為綠地江南華府三期配套開發。

於二零一八年六月十三日，本集團以總代價約人民幣1,343,000,000元成功摘得無錫市梁溪區小天鵝地塊，項目佔地70,903平方米，計容建築面積約191,000平方米。該地塊位於無錫市核心商圈，靠近鳳翔路高架，將全面打造為城市核心區域優質精品項目。

於二零一八年六月十五日，本集團再次發力，以總代價人民幣973,000,000元成功取得無錫梁溪區的健康家園地塊，項目佔地58,927平方米，計容建築面積約155,000平方米。該項目位於無錫梁溪區市中心，臨近本公司綠地西水東項目。周邊具備了完善的交通、商業、教育、醫療、景觀資源，獨特的區位優勢和豐富的配套賦予了其極高的開發價值。

於二零一八年六月三十日，本集團以總代價約人民幣4,180,000,000元成功摘得義烏市向陽地塊，該項目佔地135,663平方米，計容建築面積約264,563平方米。作為進入浙江省中部的首家實體，該項目將被打造成為義烏市經濟、政治、文化、交通中心集高端商業、豪華住宅、精品酒店、餐飲娛樂、文化休閒為一體的城市綜合體，顯示本集團進一步開發浙江省的決心。

於二零一八年九月四日，本集團以總代價約人民幣504,000,000元成功摘得嵊州項目，該項目佔地120,000平方米，計容建築面積約232,272平方米。該項目位於浙江省紹興市嵊州浦口經濟技術開發區核心地塊，用作住宅和商業用途。

於二零一八年十二月十二日，本集團以約人民幣1,135,500,000元成功競拍獲得綠地南寧中央廣場新地塊。該地塊佔地約54,508平方米，計容建築面積約為287,935平方米，平均樓價約為人民幣3,943元/平方米。該項目將作為住宅、商業及辦公室綜合發展項目開發。

二零一九年三月七日，本集團以總代價約人民幣661,000,000元斬獲廣西南寧東盟經濟技術開發區地塊，建築面積約911,000平方米，作為綠地東盟國際城二期用地。該項目的建設將助力提升南寧東盟經濟開發區域鎮化建設、產業融合，商貿提升，為南寧市提升北部灣經濟區核心城市功能，積極融入「一帶一路」和粵港澳大灣區連通建設發揮積極作用。

於本公告日期，本集團擁有土地儲備約20,000,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長江三角洲及泛珠三角主要城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來二至三年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

本集團於二零一八年六月及十二月分別發行於二零一九年到期200,000,000美元7.875厘債券及於二零二零年到期200,000,000美元9.875厘債券。發行的所得款項淨額主要用作境外債務再融資。

展望

二零一九年中央經濟工作會議以「穩中有變、變中有憂」形容當前的中國經濟，指出中國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，且正視了中國經濟面臨的下行壓力。房地產市場方面，中央經濟工作會議提出要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系。面對未來充滿變數的市場環境，綠地香港將秉承「創造美好生活方式」的理念，保持敏銳，篤行致遠。

本集團將憑藉豐富的房地產運營經驗，繼續深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，滿足房地產市場多層級的消費需要，同時提升「房地產+」的業務戰略，佈局文商旅、醫康養等地產項目，並積極降本增效，優化投資結構，提升本集團競爭力及市場影響力，為業務發展打下堅實基礎。二零一九年是五四運動一百周年，也是新中國成立七十周年，全面建成小康社會關鍵之年，綠地香港將以拼搏奮發的姿態在困境中尋找機會，以攻堅克難的行動狠抓各項管理工作，推進各項業務穩健發展，為中國經濟的穩定發展做出貢獻。

此外，本集團有以美元及港元計值的計息借款，但經營收益則主要以人民幣計值。回顧年內，人民幣匯率貶值，對企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的財務業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至本公告日期本公司已簽訂本金總額為20,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本公司將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

財務表現

收益

本集團於二零一八年的總收益約為人民幣15,444,000,000元，較二零一七年的約人民幣14,619,000,000元增加約6%，主要由於來自物業銷售及建築管理服務的收益增加所致。

物業銷售為本集團的核心業務，二零一八年的物業銷售產生收益約人民幣14,831,000,000元(二零一七年：約人民幣14,102,000,000元)，佔總收益約96%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他服務以及租賃物業租金收入。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	14,831,329	14,101,515	729,814
物業管理及其他服務	426,923	343,675	83,248
酒店及配套服務	134,541	137,361	(2,820)
租金收入	51,453	36,321	15,132
總計	<u>15,444,246</u>	<u>14,618,872</u>	<u>825,374</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣11,306,000,000元，二零一七年則約為人民幣11,028,000,000元，增加約3%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零一七年約人民幣3,591,000,000元，增加約15%至約人民幣4,138,000,000元；同時毛利率則由約25%升至二零一八年的約27%。

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零一七年的收益約人民幣285,000,000元減少至二零一八年虧損約人民幣678,000,000元，主要由於二零一八年人民幣貶值導致匯兌虧損所致。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，銷售及市場推廣成本由二零一七年的約人民幣587,000,000元增加至二零一八年的約人民幣811,000,000元；而行政開支由二零一七年的約人民幣438,000,000元增加至二零一八年的約人民幣530,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一七年的約人民幣129,000,000元下降至約人民幣114,000,000元。

投資物業公允價值變動收益

年內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣1,227,000,000元，而二零一七年則為收益約人民幣329,000,000元，公允價值收益主要由於中國上海、南寧及昆明投資物業收益所致。

所得稅開支

所得稅由二零一七年的約人民幣1,420,000,000元升至二零一八年的約人民幣1,750,000,000元，主要由於較高利潤物業交付的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

本公司擁有人應佔年度溢利

本公司擁有人應佔本集團年度溢利約為人民幣1,736,000,000元，較二零一七年約人民幣1,319,000,000元增加約32%。

財務狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣13,945,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣11,585,000,000元)。總資產約為人民幣90,230,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣68,750,000,000元)，而總負債約為人民幣76,285,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣57,165,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、所籌得的銀行借款及所得款項現金為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一八年十二月三十一日，負債比率淨額(計息貸款及債券總額減去現金

及現金等價物(包括受限制銀行存款)後除以權益總額)升至約88%的水平(二零一七年十二月三十一日：約84%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣6,277,000,000元，借款總額約為人民幣18,503,000,000元，權益基礎約為人民幣13,945,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為約人民幣13,000,000,000元的物業及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣7,000,000,000元。

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擔保：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>11,561,273</u>	<u>9,922,333</u>

資本承擔

二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
---------------------------	---------------------------

已訂約但未於綜合財務報表中計提

撥備的發展中物業及發展中投資物業	<u>13,487,602</u>	<u>11,138,547</u>
------------------	-------------------	-------------------

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團總共僱用3,722名僱員(二零一七年十二月三十一日：3,153名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

末期股息

董事會已決議建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付二零一八年末期股息每股普通股0.2港元，合共約港幣558,000,000元，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年六月二十八日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候刊登及寄發予本公司股東(「股東」)。本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定合資格可出席於股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一九年六月二十四日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

待獲股東於股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予在二零一九年七月九日(星期二)已登記在本公司股東名冊上的股東。為釐定合資格收取建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一九年七月五日(星期五)至二零一九年七月九日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格收取建議二零一八年末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月四日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期股息預期將於二零一九年七月二十九日(星期一)或前後派付。

企業管治

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

企業管治守則守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合併無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。

企業管治守則守則條文第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。於回顧年度，概無委任董事以填補任何空缺。

企業管治守則守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一八年五月二十三日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除購回下述本公司普通股外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

月份	已購回 股份數目	購回價格		總代價 (港元)
		每股 最高價格 (港元)	每股 最低價格 (港元)	
六月	565,000	2.98	2.91	1,664,200
七月	1,227,000	2.94	2.74	3,562,820

報告期後事項

於二零一九年一月二十六日，本集團就二零一六年七月二十七日發行的永久證券分派股息，金額為3,375,000美元(約人民幣22,940,000元)。

審閱年度業績

本公司審核委員會已聯同本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司管理層審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

刊發經審核年度業績及年報

本年度業績公佈已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零一八年年報將於適當時候上載於聯交所網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。

本公告以英文及中文發出。中英文版如有任何歧義，概以英文版為準