



建業地產股份有限公司 Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 0832.HK



根植中原 造福百姓

胡海森



2018
年報

目錄

2	公司資料
4	公司簡介
8	主席報告
13	財務摘要
14	管理層討論與分析
15	一. 財務回顧
21	二. 運營回顧
56	三. 業務展望
64	投資者關係報告
67	環境、社會及管治報告
84	企業管治報告
98	董事及高級管理層履歷
104	董事會報告
124	獨立核數師報告
132	綜合收益表
133	綜合全面收益表
134	綜合財務狀況表
136	綜合權益變動表
138	綜合現金流量表
141	財務報表附註
283	財務資料概要



公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生

閔穎春女士 (於2018年8月21日辭任)

王 俊先生 (於2018年8月21日獲委任)

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生 (主席)

辛羅林先生

羅臻毓先生

薪酬委員會

辛羅林先生 (主席)

胡葆森先生

張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生 (主席)

張石麟先生

辛羅林先生

首席執行官

袁旭俊先生

公司秘書

楊偉樑先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省

鄭州市農業東路

建業總部港E座

香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場77樓

7701B-7702A室

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

3rd Floor, Royal Bank House,

24 Shedden Road, P.O. Box 1586,

Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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號舖

公司資料 (續)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

法律顧問

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

公司網站

www.jianye.com.cn

財務日誌

2018年全年業績公佈日期	: 2019年3月27日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東出席股東週年大會(「2019年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	: 2019年4月25日至2019年4月30日(包括首尾兩日)
2019年股東週年大會	: 2019年4月30日

股東資料

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

普通股(於2018年12月31日)

已發行股份 : 2,731,262,560股
面值 : 每股0.10港元

投資者關係聯絡方式

電郵地址 : ir@centralchina.com

投資者關係總監及投資總監

梅世榮先生



公司簡介

公司簡介

建業地產股份有限公司（下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「建業集團」或「本集團」，股票編號：832.HK）於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，26年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市化進程和社會全面進步的推動者，紮根河南26年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水平；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關

物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂製」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，開啟由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立26年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

截至2018年12月31日，本公司已進入河南的18個地級城市和77個縣級城市，開發項目累計交付面積約3,006萬平方米，擁有在建項目共118個，在建總建築面積約2,172萬平方米，土地儲備建築面積約4,608萬平方米，其中權益建築面積約3,466萬平方米。



建業大食堂

公司簡介 (續)

項目概覽

鄭州	74	智慧港	146	世和府	196	鹿邑明道城				
1	白沙七宗地	75	尊府	147	壹號城邦	197	扶溝建業新城			
2	花園里	76	科技城	148	禹州桂園	198	西華公園里			
3	鄭西聯盟新城	77	龍城東望	149	禹州鈞都新天地	199	西華築城上院			
4	鄭西森林半島	78	濱河雍府	150	長葛春天里	200	西華築城			
5	建業富力一五龍新城	79	優師森林半島	151	長葛桂園	201	沈丘建業城			
6	春天里	80	孟津大城小院	152	長葛森源生態城	202	淮陽桂園			
7	凱旋廣場	81	森林半島	153	長葛桂園新苑	203	淮陽建業城			
8	天築	82	美茵湖	154	鄆陵綠色基地配地	204	百城天地項目(案名待定)			
9	櫻桃溝項目(案名待定)	83	壹號城邦	155	鄆陵生態新城	205	商水陽城上院			
10	蓮河上院	84	世紀華陽	156	帕拉蒂奧	206	建業城北院			
11	智慧港	85	建業保利一香檳國際	157	森林半島	207	太康生態新城			
12	建業泰宏一國際城	86	凱旋廣場	漯河	桂園	208	太康幸福里			
13	建業海馬一九如府	87	左岸國際	158	西華森林半島	209	太康建業城			
14	建業•橙園(電影小鎮)	88	龍城	159	壹號城邦	駐馬店	西湖莊園			
15	建業•新築(只有河南)	平頂山	89	春天里	160	十八城	210	西湖莊園		
16	電影小鎮	90	桂園	161	臨臨桂園	211	十八城			
17	只有河南	91	十八城	162	森林半島	212	春天里			
18	建業•J18(安永·安盛)	92	汝州桂園	163	MOCO新世界	213	新蔡百城天地			
19	金龍島	93	舞鋼翡翠郡	三門峽	164	建業城	214	西平森林半島		
20	建業富力一尚悅居	94	舞鋼森林半島	165	聯盟新城	215	遂平森林半島			
21	聖安德魯斯	95	寶豐森林半島	166	壹號城邦	216	平輿建業城			
22	建業中心	96	森林半島	167	尊府	217	正陽建業城			
23	建業旭輝一正榮首府	安陽	97	桂園	168	新區森林半島	218	汝南建業城		
24	航空港區123號地	98	建業城	169	靈寶森林半島	219	森林半島			
25	商都歷史文化區項目(案名待定)	99	建業十八城	170	森林半島	南陽	220	建業碧桂園一龍悅城		
26	嵩山科技創新園項目(案名待定)	100	世和府	171	新天地	221	公園里			
27	羣義春天里	101	壹號城邦	172	綠色家園	222	凱旋廣場			
28	羣義世和府	102	林州百城天地	173	湖濱廣場	223	森林半島			
29	羣義壹號城邦	103	滑縣壹號城邦	商丘	174	花園里	224	十里湖山		
30	羣義百城天地	104	湯陰森林半島	175	公園里	225	壹號城邦			
31	新鄭天匯城	105	桂花居	176	桂園	226	方城御龍灣			
32	登封嵩岳府	106	森林半島	177	山水湖城	227	鄧州公園里			
33	磁槽項目(案名待定)	鶴壁	107	桂園	178	十八城	228	西峽公園里		
34	新密壹號城邦	108	壹號城邦	179	天築	229	綠色家園			
35	城市花園	109	森林半島	180	幸福里	230	桃花島項目(案名待定)			
36	置地廣場	新鄉	110	聯盟新城	181	總部港	信陽	231	印象湖山	
37	中牟農莊	111	世和府	182	永城聯盟新城	182	永城聯盟新城	232	建業湖	
38	建業公社	112	壹號城邦	183	柘城聯盟新城	184	綠色家園	233	壹號城邦	
39	聯盟新城	113	春天里	185	聯盟新城	186	森林半島	234	固始建業城	
40	森林半島	114	輝縣春天里	187	森林半島	187	森林半島	235	森林半島	
41	密碼國際	115	輝縣壹號城邦	188	世和府	188	世和府	236	南湖壹號	
42	香檳聖園	116	長垣森林半島	189	世悅府	189	世悅府	濟源	237	建業城
43	壹號城邦	117	長垣森林半島上院	190	壹號城邦	190	壹號城邦	238	聯盟新城	
44	祥盛小區	118	綠色家園	191	置地廣場	191	置地廣場	239	花園里	
45	楓林上院	119	森林半島	192	建業城	192	建業城	240	新天地	
46	桂園	120	建業比華利莊園	193	項城春天里	193	項城春天里	241	壹號城邦	
47	貳號城邦	焦作	121	春天里	194	項城建業城	194	項城建業城	242	壹號城邦北苑
48	建正中心	122	公園里	122	公園里	195	鹿邑建業城	243	森林半島	
49	建業廣場	123	森林半島	123	森林半島	海南	244	三亞紅棠灣項目(案名待定)		
50	金水花園	124	世和府	124	世和府					
51	五棟大樓	125	壹號城邦	125	壹號城邦					
開封	52	泰和府	126	臻悅匯	126	臻悅匯				
52	百樂坊	53	半畝園	127	沁陽春天里	127	沁陽春天里			
53	半畝園	54	西河PARK	128	修武森林半島	128	修武森林半島			
54	西河PARK	55	花園里	129	通縣春天里	129	通縣春天里			
55	花園里	56	菊香里	130	武陟星天地	130	武陟星天地			
56	菊香里	57	蘭考紅天地	131	博愛春天里	131	博愛春天里			
57	蘭考紅天地	58	通許建業城	濮陽	132	置地廣場	132	置地廣場		
58	通許壹號城邦	59	杞縣建業一品花園里	133	工業園區	133	工業園區			
59	杞縣建業一品花園里	60	七盛角	134	世和府	134	世和府			
60	七盛角	61	熙和府	135	通和府	135	通和府			
61	熙和府	62	萬騰街	136	壹號城邦	136	壹號城邦			
62	萬騰街	63	九橋里	137	臻悅匯	137	臻悅匯			
63	九橋里	64	會仙樓	138	建業新城	138	建業新城			
64	會仙樓	65	城市花園	139	森林半島	139	森林半島			
65	城市花園	66	森林半島	140	大集古鎮	140	大集古鎮			
66	森林半島	67	洛陽	141	桂園	141	桂園			
洛陽	68	華陽峰渡	69	定鼎府	142	城市花園	142	城市花園		
69	華陽峰渡	70	貳號城邦	71	高爾夫花園	143	建業城			
70	定鼎府	71	高爾夫花園	72	桂園	143	建業城			
71	高爾夫花園	72	桂園	73	許昌	144	臻悅匯			
72	桂園	73	許昌	144	臻悅匯	145	桂園			
73	許昌	145	桂園							



建業天築國際公寓

公司簡介 (續)



鄭州凱旋廣場

本公司秉承「守信用、負責任、走正道、務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2018年3月21日，「2018中國房地產500強評測成果」發佈，本公司獲評「2018中國房地產開發企業500強」第41位，並連續十年位居「區域運營十強」第一名；2018年5月25日，《2018中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2018中國房地產上市公司綜合實力30強」榜單第26名，並在「中國上市房企經營績效排行榜」中名列第四位。

2018年7月10日，《財富》發佈「2018年度中國500強榜單」，本公司上榜，為省內唯一入圍房企；2018年9月18日，2018中國房地產企業品牌價值測評成果發佈，本公司榮獲2018中國房地產開發企業品牌價值27名；2018年12月26日，全國工商聯首次發佈《中國民營企業社會責任報告2018》藍皮書，本公司從全國397個企業社會責任優秀案例候選名單中脫穎而出，作為中原民營企業的代表成功入選。

秉承「追求卓越、堅忍圖成」的企業精神與「根植中原、造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。



根植中原
造福百姓

胡偉森

主席報告

尊敬的各位股東：

本人僅代表本公司董事會欣然提呈本集團截至2018年12月31日的年度綜合業績及業務回顧。

2018年全球經濟承壓下行，面對穩中有變的挑戰，中國經濟交出了一份總體平穩、穩中有進的成績單——經濟總量首次突破人民幣90萬億元，比去年增長6.6%，增速在世界前五大經濟體中居首位；結構調整深入推進，新舊動能接續轉換，不斷深化改革開放，加快綠色發展，參與全球經濟治理體系變革。



房地產市場方面，2018年全國房地產開發投資人民幣120,264億元，比去年增長9.5%，商品房銷售面積171,654萬平方米，比去年增長1.3%。在「房住不炒」等政策定調下，激進的地產市場開始回歸理性。

作為內陸開放高地的河南省，2018年實現GDP為人民幣48,056億元，同比增長7.6%，在中部六省中穩居第一，排全國第五。近幾年，河南省綜合交通樞紐優勢不斷提升，產業

轉型升級強力推進，中原城市群帶動城鄉一體發展、釋放巨大市場需求，同時，大批國家戰略的疊加正在釋放政策紅利。

輕重資產並舉齊進，經營業績逆勢攀升

基於本公司對行業環境和競爭態勢的預判與分析，加之品牌26年的積累效應，2018年本公司實現銷售金額人民幣537億元，比去年同期增長76%，成為河南區域市場內的流量金額與銷售面積「雙料冠軍」。與此同時，2018年3月21日，《2018中國房地產500強評測成果》發佈，本公司獲評「2018中國房地產開發企業500強」第41位，並連續十年位居「區域運營十強」第一名；2018年5月25日，《2018中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2018中國房地產上市公司綜合實力30強」榜單第26名，並在中國上市房企經營績效排行榜中名列第四位。2018年7月10日，《財富》發佈2018年度中國500強榜單，本公司為河南省唯一入圍房企。2018年9月18日，「2018中國房地產企業品牌發展高峰論壇暨房企品牌價值測評成果發佈會」上，本公司榮獲2018中國房地產開發企業品牌價值第27名。2018年12月26日，全國工商聯首次發佈《中國民營企業社會責任報告2018》藍皮書，本公司從全國397個企業社會責任優秀案例候選名單中脫穎而出，作為中原民營企業的代表成功入選。

主席報告 (續)

通過對區域內不同城市能級市場的統籌和分析，本公司實行輕重並舉的發展方式，以多種管道廣泛拓展項目資源。報告期內，本公司新增土地儲備建築面積約1,351萬平方米。輕資產方面，本公司已簽約輕資產項目110個，項目合計規劃計容建築面積約1,662萬平方米，銷售金額達人民幣187億元。開發模式的多元實踐，將有效提升公司市場佔有率和品牌影響力，助推公司發展目標的達成。

戰略轉型三年成果顯著，差異化競爭效應凸顯

改革開放四十年來，中國發生了翻天覆地的變化。中國特色社會主義新時代，人民日益增長的美好生活需要，已成為全新命題。營造豐盛、多元、鮮活、便捷的生活體驗，成為企業發展的全新方向。

自2015年本公司正式開啟由「房地產開發商」向「新型生活方式服務商」的戰略轉型之路，歷經三年實踐耕耘，「建業+地產、+商業、+酒店、+物業、+科技、+農業、+文旅、+教育、+體育、+金融、+旅遊、+君鄰會」的商業生態系統逐步完善，並強勁發力。

本公司新藍海轉型戰略與「建業+」商業生態系統，並非對商業潮流的盲從，而是高度契合中國消費與服務升級的大趨勢，也正是圍繞企業核心客戶群體的消費升級和全新生活方式所做出的積極探索。基於深厚的文化自信、戰略自信和品牌自信，本公司的使命從「讓河南人民都住上好房子」，升級為「讓河南人民都過上好生活」，期望通過新藍海戰略轉型與「建業+」商業生態系統，打通從投資、建造到服務等生活方式的全產業鏈。



漢陽桂園



鄭州五棟大樓

在轉型中發展，強化「多兵種聯合作戰」協同效應

26年戰略聚焦河南，本公司在區域市場形成了強大的品牌影響力、優質口碑和信用支撐，轉型三年以來，「建業+」商業生態系統的疊加效應持續顯現。在行業調控加劇、房企紛紛提出「過冬」的時刻，本公司持續保持「深秋心態」，信奉「規律為道」商業哲學，業績逆勢攀升。在全球經濟一體化的時代，在一切快速變化的當下，本公司認為，人性與人心未變，而商道即贏取民心。

未來，本公司堅定實現「在轉型中發展」，將繼續利用自身品牌、口碑、信譽與獨特商業模式的綜合優勢，加快資源整合與創新土地獲取方式，進一步升級產品和服務標準；進一步圍繞地產主業強化「建業+」商業生態系統的「多兵種聯合作戰」協同效應；繼續踐行「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，努力實現「共識、共創、共擔、共贏、共用」的管理目標。

本公司將依託全新的時代機遇與豐厚的大商業生態格局，以「讓河南人民都過上好生活」為全新願景，致力於為一億河南人民，營造全新的生活方式。

主席報告 (續)

多措並舉，提升企業盈利水平

隨著美元加息、國內新舊動能轉換、金融去杠杆等，房地產在複雜的國內外經濟環境中，在國家正確政策引導下，將逐步步入發展的新常態。在此背景下，房企更需通過管理的規範化和精細化、產品的標準化和創新化的結合，來進一步提升盈利水準。未來，本公司將從標準化產品體系建設、成本費用優化、持有類資產科學管理等方面進行管理。

在「多兵種聯合作戰」協同效應下，本公司會在加快標準化產品體系建設的基礎上不斷創新營銷方式，通過多種資源整合，打造第五代產品，提升產品競爭力。進一步完善成本管理體系，確保產品成本適配，提升成本管理精細化水平。同時優化組織管理結構，增加費效率管控，提升管理效益，降本增效。

2019年本公司將步入「在轉型中發展」的重要戰略時期，存量資產的管理更突顯其重要性。未來，本公司會推進投資結構優化，充分挖掘存量業務價值，完善存量資產投資和運營管控體系，促進增量與存量業務協調發展，加速提升公司盈利能力，務求行穩致遠。

致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中國房地產業健康發展做出更大貢獻。

主席
胡葆森

2019年3月27日

財務摘要

綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2018年	2017年	變動
收益(人民幣千元)	14,783,480	13,879,207	6.5%
毛利(人民幣千元)	5,091,103	3,280,777	55.2%
毛利率	34.4%	23.6%	10.8*
核心業務毛利(人民幣千元)	4,213,916	2,825,399	49.1%
核心業務毛利率	30.8%	21.1%	9.7*
溢利(人民幣千元)	1,415,123	899,282	57.4%
溢利率	9.6%	6.5%	3.1*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,154,262	811,365	42.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.4430	0.3319	33.5%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.4351	0.3295	32.0%
每股末期股息(港元)	0.1412	0.1229	14.9%

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2018年	2017年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款) (人民幣千元)	17,781,856	13,408,915	32.6%
總資產(人民幣千元)	101,962,375	62,527,185	63.1%
總負債(人民幣千元)	91,692,591	54,054,016	69.6%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	10,269,784	8,473,169	21.2%
總借貸(人民幣千元)	19,851,250	15,584,145	27.4%
淨借貸(人民幣千元)	5,648,991	4,300,292	31.4%
流動比率 ⁽¹⁾	108.3%	110.3%	-2.0*
淨借貸比率 ⁽²⁾	55.0%	50.8%	4.2*
每股資產淨值(人民幣元)	3.76	3.47	8.4%
權益持有人應佔每股權益(人民幣元)	3.24	3.14	3.2%

附註：* 百分比變動

⁽¹⁾ 用集團的總流動資產除以集團的總流動負債計算得出

⁽²⁾ 計算過程請參見第19頁



管理層討論與分析

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，2018年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣723.66億元，同比增長約為97.2%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣536.75億元，同比增長約為76.5%；輕資產的合同銷售金額為人民幣186.91億元，同比增長約為197.2%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2018年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣177.82億元。

於2018年12月31日，淨借貸總額約為人民幣56.49億元，淨借貸比率約為55.0%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本集團自2017年下半年起採取積極及進取的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發周期。但由於香港財務報告準則第15號之應用，延後了本集團部份物業的結轉銷售條件，在不需重列2017年財務報表的情況下，以前年度已結轉的收入不可延後到本期或以後結轉。如2018年的收益應用舊有的會計準則，2018年的收益約為人民幣191.65億元，同比增長約為38.1%。2018年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣15.88億元，同比增長約為95.8%。受此階段性影響，本年確認物業銷售結轉面積比2017年減少，其收益與2017年相比，並沒有與合同銷售般錄得顯著增長。

截至2018年12月31日，本公司累計完成110個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約1,662萬平方米。輕資產項目合約於2018年為本集團帶來約為人民幣6.75億元的收入，同比增長約為119.2%。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入。

於2018年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣399.08億元，其對應毛利約為人民幣105.98億元，這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。



周口建業森林半島

管理層討論與分析 (續)

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店、文化旅遊、綠色基地及輕資產項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊及綠色基地等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

收益：我們的收益由2017年約人民幣138.79億元增加6.5%至2018年約人民幣147.83億元，主要由於在應用香港財務報告準則第15號下，自2018年起延後了本集團部份物業的結轉銷售條件，以致本年確認物業銷售結轉面積比2017年減少，因此來自物業銷售的收益並沒有隨著合同銷售般錄得顯著增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2017年約人民幣132.11億元增加3.2%至2018年約人民幣136.29億元，此乃由於已結轉面積由2017年的2,329,226平方米減少19.7%至2018年的1,871,076平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2017年每平方米人民幣5,672元上升28.4%至2018年每平方米人民幣7,284元。
- **租金收入：**物業租賃收入由2017年約人民幣0.95億元增加54.7%至2018年約人民幣1.47億元，增加主要由於新開業的商場和商業大廈所帶來的租金收入。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由2017年約人民幣2.66億元增加7.1%至2018年人民幣2.85億元，增加原因主要由於本年度在鄭州、南陽及漯河等河南著名旅遊城市的旅遊較2017年興旺，入住率和房價比2017年有所上升，此外鄆陵建業花滿地溫泉酒店及鄭州建業天築國際公寓亦在期內分別開始營業及試營業。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2018年約為人民幣6.75億元，與2017年約為人民幣3.08億元相比，上升119.2%。主要由於項目快速增加所致。

銷售成本：我們的銷售成本由2017年約人民幣105.98億元下跌8.5%至2018年約人民幣96.92億元。銷售成本下跌的原因為上述的結轉物業面積減少所致。

管理層討論與分析(續)



開封建業鉅爾曼酒店



壹號城邦

毛利：本集團的毛利由2017年約人民幣32.81億元上升55.2%至2018年約人民幣50.91億元；2018年的毛利率34.4%較2017年的23.6%大幅上升了10.8個百分點，主要是由於本年度：1) 物業銷售的平均售價增長高於平均銷售成本的增長；2) 毛利率較高的車位銷售佔比因銷售數量增加而上升；3) 毛利率較高的城市如鄭州及洛陽的銷售佔比提高；及4) 毛利率較高的項目管理服務收入增加。

其他收益：其他收益由2017年約人民幣1.55億元上升51.6%至2018年約人民幣2.35億元，主要由於1) 向第三方提供的墊款增加以至相關之利息收入增加；及2) 政府補償增加所致。

其他收入淨額：其他收入淨額由2017年約人民幣2.58億元下降75.2%至2018年約人民幣0.64億元，主要由於1) 本期外匯收益錄得約人民幣0.4億元的虧損，而2017年錄得約人民幣0.6億元的利潤；及2) 2017年收入包括出售附屬公司的收益。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2017年約人民幣6.97億元上升70.4%至2018年約人民幣11.88億元，主要由於本集團加強品牌廣告及物業推廣的費用，包括於本期投放人民幣2.98億元於體育事項，以加強品牌宣傳效果。

一般及行政開支：一般及行政開支由2017年約人民幣10.87億元增加42.8%至2018年約人民幣15.52億元，主要由於本集團繼續擴大業務版圖，於本年度新進入了13個河南縣級城市，同時本集團的在建項目由2017年末的92個增加110.9%至2018年末的194個，因此2018年對比2017年增加了1) 員工成本約人民幣1.98億元；2) 其他相關稅費約人民幣1.04億元；及3) 差旅費約人民幣0.56億元。

管理層討論與分析 (續)

貿易及其他應收款項 (包括合約資產) 減值虧損：貿易及其他應收款項 (包括合約資產) 減值虧損於2018年約人民幣0.55億元，主要為應用香港財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」下的金融資產減值所致。

融資成本：融資成本由2017年約人民幣4.08億元下降44.6%至2018年約人民幣2.26億元。主要原因為衍生工具的公允值變動所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司虧損由2017年約人民幣0.04億元上升350.0%至2018年約人民幣0.18億，主要由於新增聯營公司還處於開發初期階段所致。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利由2017年約人民幣1.99億元下降92.0%至2018年約人民幣0.16億元，主要由於大量新增合營企業還在項目開發階段所致。

投資物業估值收益淨額：本集團於2018年錄得投資物業估值收益淨額約人民幣6.06億元，主要原因為洛陽凱旋廣場於本年改變了物業的用途，由帶租約出售改為自持出租，因而從存貨轉入投資物業。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由2017年約人民幣10.41億元上升49.6%至2018年約人民幣15.57億元。主要原因為本年待售物業改變用途，轉至投資物業，公平值增加所產生的遞延稅所致。

年度溢利：基於以上所述，2018年的溢利約人民幣14.15億元，較2017年約人民幣8.99億元上升57.4%。

財務資源及運用：於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣142.02億元 (2017年12月31日：約人民幣112.84億元)。年內，本公司已派發中期股息合共約人民幣1.65億元，並宣佈建議就截至2018年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣3.30億元 (2017年：約人民幣2.43億元)。

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們分別成功發行本金3億美元2021年到期票息6.50%優先票據 (「2021年到期3億美元優先票據」)；本金3.86億美元2020年到期票息6.875%優先票據 (「2020年到期3.86億美元優先票據」)；及本金1.5億新加坡元2020年到期票息6.25%優先票據 (「2020年到期1.5億新加坡元優先票據」)。於2018年12月31日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

管理層討論與分析(續)

還款年期	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,756,130	450,118
一年以上但未超過兩年	2,232,976	986,674
兩年以上但未超過五年	1,368,250	1,785,876
超過五年	473,125	664,910
	5,830,481	3,887,578
其他借款		
一年內	593,150	90,000
一年以上但未超過兩年	240,030	90,000
兩年以上但未超過五年	-	90,000
超過五年	-	30,000
	833,180	300,000
公司債券		
一年內	2,996,760	-
一年以上但未超過兩年	-	2,986,914
	2,996,760	2,986,914
優先票據		
一年內	-	3,890,692
一年以上但未超過兩年	4,744,799	-
兩年以上但未超過五年	5,446,030	4,518,961
	10,190,829	8,409,653
借貸總額	19,851,250	15,584,145
減：		
現金及現金等價物	(14,202,259)	(11,283,853)
淨借貸	5,648,991	4,300,292
權益總額	10,269,784	8,473,169
淨借貸比率(%)	55.0%	50.8%

管理層討論與分析 (續)

資產抵押：於2018年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣43.49億元（2017年12月31日：約人民幣15.67億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們並無抵押物業、廠房及設備，作為合營企業貸款的抵押（2017年12月31日：抵押賬面總值約人民幣1.60億元的物業、廠房及設備，作為合營企業其他貸款的抵押）。

或然負債：我們於2018年12月31日就銀行向購買本集團及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣295.23億元（2017年12月31日：約人民幣233.41億元）的擔保。我們亦於2018年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣49.85億元（2017年12月31日：約人民幣65.12億元）的擔保。我們亦於2018年12月31日就公司協議內規定的預期最低回報向合營企業之信託管理人提供擔保。上述以外，本集團於2018年12月31日就建業物業管理發行的資產支持證券以其為受益人提供不超過金額為人民幣6.5億元（2017年12月31日：人民幣6.5億元）的流動資金擔保支持。

資本承擔：於2018年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣241.53億元（2017年12月31日：約人民幣68.15億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣445.35億元（2017年12月31日：約人民幣123.52億元）。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2018年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣，並透過外匯遠期合約把3.5億美元等值的人民幣投資淨額的匯率給鎖定。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們已透過利率掉期合約把1.5億美元借款的浮動利率交換為固定利率，以對沖部份利率風險。

管理層討論與分析 (續)

運營回顧

(I) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀經濟

2018年，是十九大的開局之年，國際環境發生深刻變化，中美經貿摩擦複雜演變。在錯綜複雜的國際國內環境下，中央政府堅持穩中求進的總基調，凝心聚力，攻堅克難，堅持新發展理念，推動高品質發展，國民經濟運行保持在合理區間，總體平穩、穩中有進態勢持續顯現。經濟社會發展的主要預期目標較好完成，就業形勢總體良好，政府收入、企業利潤和居民收入保持較快增長，經濟發展的品質效益不斷提高。2018年，中國實現國內生產總值約90.03萬億元，同比增長6.6%，實現了6.5%左右的預期發展目標。

今年，河南省認真貫徹落實中央各項決策部署，堅持新發展理念引領，堅持高品質發展根本方向，堅持以供給側結構性改革為主線，狠抓各項政策落實，經濟結構不斷優化，新舊動能接續轉換，品質效益持續改善，企業利潤增速加快，全省經濟保持總體平穩、穩中有進發展態勢。2018年，河南省實現生產總值約4.81萬億元，同比增長7.6%，高於全國平均水平1.0個百分點。

2. 房地產市場

2018年，上半年、下半年中央層面的兩次重要會議確定了全年房地產調控的政策基調。3月，兩會進一步強調「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，繼續實行差別化調控。7月，中央政治局會議強調「堅決遏制房價上漲」。在此基調下，地方政府調控政策體現出穩中偏緊的特點，繼續因城施策，在需求端，更加注重強化市場監管，堅決遏制投機炒房，保障合理住房需求；在供給端，注重住房供給結構調整，大力發展住房租賃市場、共有產權住房等保障性安居住房。總體來看，全年調控從供需兩端精準發力，市場預期已逐步回歸理性，政策取得階段性效果。

2018年，中國全國商品房銷售面積171,654萬平方米，同比增長1.3%；商品房銷售額為人民幣149,973億元，同比增長12.2%；房地產開發投資額為人民幣120,264億元，同比增長9.5%。

管理層討論與分析 (續)

河南省在新型城鎮化建設的持續推進下，堅持「房子是用來住的，不是用來炒」的定位，因城施策抓好房地產市場調控，全省房地產市場運行總體平穩，市場秩序明顯好轉，房價過快上漲趨勢得到有效遏制。鄭州市持續嚴控，受去庫存基本完成、棚改政策收緊影響，地市市場分化顯現，各地市表現不一。2018年，河南省實現商品房銷售面積13,990.50萬平方米，同比增長5.1%；商品房銷售額人民幣8,055.30億元，同比增長13.0%；房地產開發投資額為人民幣7,015.47億元，同比下降1.1%。

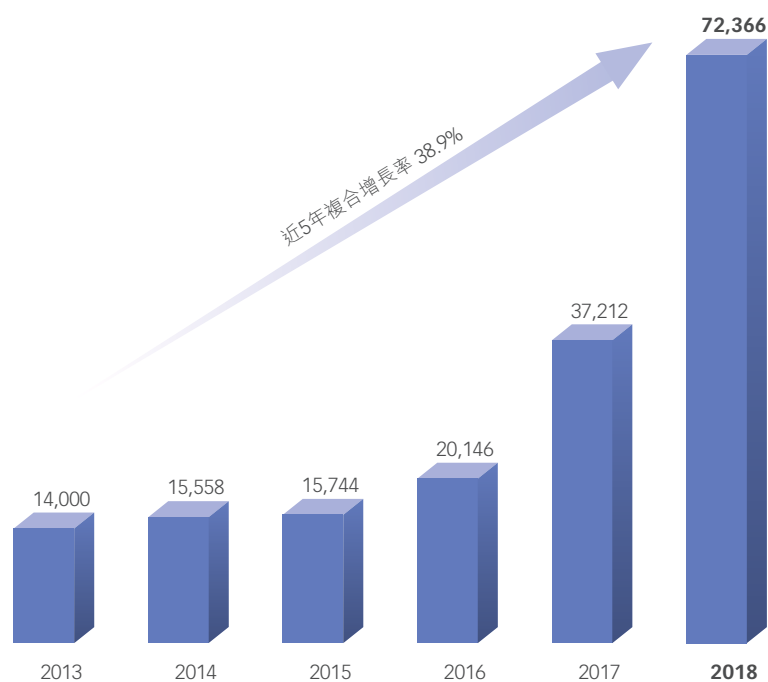
(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2018年本公司實現合同銷售金額約人民幣723.66億元，近五年本公司合同銷售金額複合增長率38.9%。其中重資產合同銷售金額約人民幣536.75億元，重資產合同銷售面積約743.3萬平方米，同比分別增長76.5%及62.2%。按合同金額計算，本公司2018年在河南省市場佔有率為9.0%。

單位：人民幣百萬元



管理層討論與分析(續)

2018年重資產合同銷售－區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2018年	2017年	變動	2018年	2017年	變動
鄭州	13,799	8,033	72%	1,254	720	74%
開封	512	386	33%	69	41	68%
洛陽	3,732	2,246	66%	432	292	48%
平頂山	1,258	516	144%	232	106	119%
安陽	4,734	1,292	266%	758	301	152%
鶴壁	228	1,022	-78%	38	221	-83%
新鄉	2,941	3,052	-4%	446	468	-5%
焦作	1,673	933	79%	263	173	52%
濮陽	3,725	838	345%	600	170	253%
許昌	2,459	2,071	19%	343	290	18%
漯河	1,287	899	43%	185	153	21%
三門峽	971	1,073	-10%	156	192	-19%
商丘	3,601	1,987	81%	473	362	31%
周口	5,546	2,564	116%	894	500	79%
駐馬店	4,399	2,008	119%	882	385	129%
南陽	1,342	1,007	33%	156	130	20%
信陽	408	394	4%	93	63	48%
濟源	1,060	94	1,028%	159	17	835%
總計	53,675	30,415	76%	7,433	4,584	62%

管理層討論與分析(續)

(b) 房地產開工項目情況

截至2018年12月31日，本公司共有87個項目動工建設，新開工面積1,361.9萬平方米，較年初既定開工目標增長35.6%。本公司加到了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

區域	項目名稱	主要項目類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	登封嵩岳府	住宅	317,343
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	鞏義春天里	住宅	113,015
鄭州	花園里	住宅	39,743
鄭州	金融島	商業	387,309
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	297,344
鄭州	春天里	住宅	206,780
鄭州	建業一橙園(電影小鎮)	住宅	189,411
鄭州	凱悅廣場	商業	230,205
鄭州	五龍新城	住宅	492,534
鄭州	泰宏國際城	住宅	955,359
鄭州	建業一新築(只有河南)	住宅	118,625
開封	花園里(祥符區)	住宅	81,223
開封	蘭考紅天地	商業	16,801
開封	杞縣一品花園里	住宅	91,968
洛陽	保利香檳國際	住宅	111,811
洛陽	定鼎府	住宅	147,036
洛陽	貳號城邦	住宅	265,375
洛陽	桂園	住宅	5,310
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900
洛陽	科技城	住宅	127,721
洛陽	尊府	住宅	77,967
洛陽	偃師森林半島	住宅	53,466
平頂山	十八城	住宅	207,881
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	67,983

管理層討論與分析(續)

區域	項目名稱	主要項目類型	年度 開工面積 (平方米)
安陽	桂園	住宅	187,025
安陽	建業城	住宅	68,206
安陽	世和府	住宅	137,711
安陽	壹號城邦	住宅	80,209
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,803
安陽	林州百城天地	住宅	141,212
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594
新鄉	輝縣春天里	住宅	156,290
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	49,092
新鄉	比華利莊園	住宅	151,958
新鄉	春天里	住宅	126,134
新鄉	壹號城邦	住宅	12,932
焦作	博愛春天里	住宅	34,223
焦作	春天里	住宅	212,496
焦作	世和府	住宅	208,651
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
濮陽	建業新城	住宅	163,455
濮陽	世和府	住宅	306,703
濮陽	通和府	住宅	300,169
濮陽	壹號城邦	住宅	106,517
濮陽	臻悅匯	住宅	73,251
許昌	世和府	住宅	193,583
許昌	禹州桂園	住宅	171,650
許昌	長葛森源生態苑	住宅	89,481
漯河	桂園	住宅	113,605
漯河	西城半島	住宅	32,632
三門峽	建業城	住宅	124,338
三門峽	尊府	住宅	75,863

管理層討論與分析(續)

區域	項目名稱	主要項目類型	年度 開工面積 (平方米)
商丘	公園里	住宅	229,384
商丘	花園里	住宅	154,169
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	總部港	商業	108,052
商丘	永城聯盟新城	住宅	83,354
周口	扶溝建業城	住宅	254,942
周口	淮陽建業城	住宅	210,168
周口	鹿邑建業城	住宅	130,389
周口	商水陽城上院	住宅	58,685
周口	太康建業城	住宅	65,221
周口	西華箕城上院	住宅	58,019
周口	建業城	住宅	149,714
周口	世悅府	住宅	62,419
周口	森林半島	住宅	57,588
周口	世和府	住宅	124,106
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	置地廣場	住宅	164,427
駐馬店	平輿建業城	住宅	288,446
駐馬店	汝南建業城	住宅	325,671
駐馬店	遂平森林半島	住宅	226,940
駐馬店	西平森林半島	住宅	114,753
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	122,381
駐馬店	正陽建業城	住宅	321,646
駐馬店	春天里	住宅	252,483
駐馬店	十八城	住宅	145,315
南陽	十里湖山	住宅	151,801
南陽	方城御龍灣	住宅	14,876
信陽	固始建業城	住宅	293,260
濟源	北苑壹號城邦	住宅	53,459
濟源	花園里	住宅	135,329
濟源	建業城	住宅	159,880
合計			13,619,000

管理層討論與分析 (續)

(c) 房地產在建項目

截至2018年12月31日，本公司在建項目118個項目，其中位於鄭州16個，河南省其他城市共102個，在建項目總建築面積約為2,172.1萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩悅府	住宅	317,343
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	鞏義春天里	住宅	278,294
鄭州	金融島	商業	387,309
鄭州	新密壹號城邦	住宅	91,674
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	549,382
鄭州	春天里	住宅	206,780
鄭州	花園里	住宅	617,499
鄭州	建業一橙園	住宅	189,411
鄭州	凱悅廣場	商業	230,205
鄭州	尚悅居	住宅	164,355
鄭州	五龍新城	住宅	491,131
鄭州	泰宏國際城	住宅	1,215,946
鄭州	建業一新築	住宅	118,625
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	221,307
鄭州	運河上院	住宅	105,498
開封	花園里	住宅	81,223
開封	菊香里	住宅	133,010
開封	蘭考紅天地	商業	16,801
開封	杞縣一品花園里	住宅	91,968
開封	通許壹號城邦	住宅	78,136
洛陽	靈寶森林半島	住宅	30,091
洛陽	定鼎府	住宅	242,340
洛陽	貳號城邦	住宅	304,085
洛陽	桂園	住宅	105,470
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900
洛陽	科技城	住宅	127,721
洛陽	尊府	住宅	77,967
洛陽	偃師森林半島	住宅	102,438

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
平頂山	春天里	住宅	92,900
平頂山	十八城	住宅	265,648
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	128,085
安陽	桂園	住宅	359,280
安陽	建業城	住宅	257,692
安陽	世和府	住宅	153,403
安陽	壹號城邦	住宅	140,609
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	386,424
安陽	林州百城天地	住宅	141,212
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594
鶴壁	壹號城邦	住宅	190,205
新鄉	輝縣春天里	住宅	156,290
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	109,485
新鄉	比華利莊園	住宅	639,725
新鄉	春天里	住宅	126,134
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
新鄉	壹號城邦	住宅	193,241
新鄉	壹號城邦商業街	商業	14,266
新鄉	長垣森林半島	住宅	91,458
焦作	博愛春天里	住宅	34,223
焦作	春天里	住宅	212,496
焦作	公園里	住宅	247,618
焦作	世和府	住宅	208,651
焦作	沁陽春天里	住宅	88,196
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
焦作	修武森林半島	住宅	58,002
濮陽	建業新城	住宅	212,946
濮陽	世和府	住宅	314,327
濮陽	通和府	住宅	254,220
濮陽	壹號城邦	住宅	214,935
濮陽	臻悦匯	住宅	73,251

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
許昌	神垕天地	商業	14,218
許昌	生態新城	住宅	57,357
許昌	桂園	住宅	86,597
許昌	世和府	住宅	277,051
許昌	壹號城邦	住宅	34,870
許昌	禹州桂園	住宅	226,817
許昌	長葛春天里	住宅	180,203
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	89,481
漯河	桂園	住宅	140,940
漯河	西城森林半島	住宅	251,774
漯河	壹號城邦	住宅	25,060
三門峽	建業城	住宅	124,338
三門峽	新區森林半島	住宅	170,228
三門峽	壹號城邦	住宅	87,556
三門峽	尊府	住宅	75,863
商丘	公園里	住宅	322,021
商丘	花園里	住宅	154,169
商丘	山水湖城	住宅	159,814
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	總部港	商業	108,052
商丘	永城聯盟新城	住宅	159,075
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,324
周口	扶溝建業新城	住宅	254,037
周口	淮陽建業城	住宅	206,516
周口	鹿邑建業城	住宅	397,623
周口	商水陽城上院	住宅	58,685
周口	沈丘建業城	住宅	121,581
周口	太康建業城	住宅	65,221
周口	西華公園里	住宅	87,318
周口	西華箕城上院	住宅	205,154
周口	項城建業城	住宅	147,409

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
周口	項城春天里	住宅	78,778
周口	建業城	住宅	149,714
周口	森林半島	住宅	130,522
周口	世和府	住宅	206,692
周口	世悅府	住宅	189,152
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	置地廣場	住宅	164,427
駐馬店	平輿建業城	住宅	226,222
駐馬店	汝南建業城	住宅	325,671
駐馬店	遂平森林半島	住宅	348,416
駐馬店	西平森林半島	住宅	185,733
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	186,142
駐馬店	正陽建業城	住宅	321,646
駐馬店	春天里	住宅	252,483
駐馬店	十八城	住宅	395,497
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
南陽	方城御龍灣	住宅	14,876
南陽	十里湖山	住宅	151,801
南陽	壹號城邦	住宅	275,829
信陽	固始建業城	住宅	164,877
信陽	建業城	住宅	20,689
濟源	花園里	住宅	209,095
濟源	建業城	住宅	199,059
濟源	壹號城邦北苑	住宅	104,900
合計			21,720,591

管理層討論與分析 (續)

(d) 房地產交付項目

截至2018年12月31日，本公司共有38個項目交付，建築面積約為468.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	交付面積 (平方米)
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,347
鄭州	花園里	住宅	299,583
鄭州	尚悅居	住宅	454,530
鄭州	五龍新城	住宅	494,004
鄭州	九如府	住宅	2,601
鄭州	泰宏國際城	住宅	836,117
鄭州	凱旋廣場	商業	112,111
鄭州	天築	住宅	186,866
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
洛陽	桂園	住宅	20,534
洛陽	保利香檳國際	住宅	176,770
洛陽	智慧港	商業	33,200
平頂山	十八城	住宅	75,499
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	42,674
安陽	建業城	住宅	80,830
安陽	林州百城天地	住宅	52,888
安陽	湯陰森林半島	住宅	22,440
鶴壁	壹號城邦	住宅	90,975
新鄉	比華利莊園	住宅	14,369
新鄉	壹號城邦	住宅	157,597
新鄉	長垣森林半島	住宅	67,667
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
濮陽	建業新城	住宅	84,706
濮陽	壹號城邦	住宅	52,479
許昌	壹號城邦	住宅	182,889
漯河	西城森林半島	住宅	68,680
漯河	壹號城邦	住宅	75,904
三門峽	靈寶森林半島	住宅	28,015
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672
三門峽	壹號城邦	住宅	17,071
商丘	永城聯盟新城	住宅	84,195
商丘	柘城聯盟新城	住宅	97,705
周口	鹿邑建業城	住宅	60,972
周口	鹿邑明道城	商業	53,359
駐馬店	遂平森林半島	住宅	22,096
駐馬店	西平森林半島	住宅	43,033
駐馬店	十八城	住宅	157,743
信陽	建業城	住宅	68,857
合計			4,689,012

管理層討論與分析(續)

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是本公司的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，本集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業全新自有品牌的鄆陵建業花滿地溫泉酒店及鄭州建業天築國際公寓項目也於2018年相繼開業及試營業。建業酒店總投資額已達41億元人民幣。未來3-5年內，隨著建業大服務體系建設的進一步佈局深入，在河南投資建設的酒店業務數量將增至10家。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站——鄭州東站，驅車10分鐘即可抵達鄭州國際會展中心，28分鐘即可抵達新鄭國際機場。

酒店坐落於鄭州市中州大道1188號，與周邊的購物中心、餐廳和商務寫字樓共同組成了完整的綜合商業區。酒店餐廳、客房和大堂公共區域的設計融入了現代藝術元素與本地色彩，別致的設計和品牌概念為您呈現出與眾不同的鄭州建業艾美酒店。

酒店共設有337間豪華客房和套房，配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素，特色餐廳和酒吧更將豐富您的入住體驗，為您精彩演繹中華及國際美食。集健身、水療、泳池、瑜珈、慢跑跑道為一體的健身中心，800平米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是您休閒放鬆、舉辦活動的理想場所。

鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話：0371-55998888



南陽建業森林半島假日酒店

管理層討論與分析 (續)

鄭州上街建業雅樂軒酒店

鄭州上街雅樂軒酒店位於河南鄭州上街區區政府對面，交通便利，50分鐘便可抵達鄭州火車站，距鄭州新鄭國際機場也僅一小時路程。

酒店共16層，擁有172間時尚、清新、妙趣的雅樂軒樂窩客房，其中包含8間豪華樂窩套房和2間無障礙樂窩客房。9英尺高的天花板，茸茸的夢香之床，Wi-Fi無線網路服務，42英寸液晶電視，配有雨淋花灑的超大淋浴空間，以及醇香的特色咖啡等，3,698平方米酷炫的會議室和大型宴會空間裡閃動著無數奇思妙想。

地址：鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）

電話：0371-68136666

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店地處以自然清新的空氣和玉文化而聞名於世的古都南陽，為南陽市首家國際知名五星級酒店。酒店佔地66,700平方米，擁有景色宜人的園林景觀和碧波蕩漾的湖面，地理位置優越。

353間客房及套房是為了讓您能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網路覆蓋包括健身中心、游泳池在內的酒店所有區域。無論您是休閒度假、策劃婚禮還是舉行會議，南陽建業森林半島假日酒店都是您的絕佳選擇。

地址：南陽市宛城區信臣東路2000號

電話：0377-60218888

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

酒店擁有244間設計溫馨的客房、全城唯一國際自助餐廳宜客樂，彙集傳統與新派粵菜的中餐廳聚味軒，室內恆溫游泳池、桑拿設備、健身中心、棋牌室和無柱宴會廳，為您帶來住宿餐飲休閒之無限驚喜。

地址：漯河市郟城區嵩山路西支6號

電話：0395-2566999

管理層討論與分析 (續)

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店位於開封市區古城牆西北側一片碧波蕩漾的湖面之上，距開封火車站僅十分鐘車程，距新鄭國際機場僅需50分鐘。酒店總建築面積43,836平方米，佔地面積約5.83萬平方米，城牆區域植被被保留完好。

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店。會議中心、宴會中心、全日餐廳、中餐廳、特色酒吧、大堂吧、行政酒廊、健身房、泳池、SPA水療中心、瑜伽室、室內高爾夫等配套設施一應俱全，讓您「輕鬆入住，優越盡享」。酒店造型採用北宋風格後現代建築設計手法，外飾面採用木色材質，與藍色的湖水相應成趣。

地址：開封市龍亭區龍亭北路16號

電話：0371-23589999

鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓位於東風東路與康寧街交叉後西北角，佔地面積32,929.8平方米。

該項目為建業集團打造的高端服務式公寓，共有房間302套，房型從單身公寓到四房公寓不等。公寓擁有全日餐廳、日式居酒屋、健身中心、兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨、舒適的生活空間。

地址：鄭州市康寧街58號9號樓

電話：0371-65686888

鄆陵建業花滿地溫泉酒店

鄆陵建業花滿地溫泉酒店位於河南許昌鄆陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店共有客房51間，配有全日餐廳、中餐廳、室外溫泉及泡池、室內泳池及泡池、SPA、健身中心、大堂酒吧、茶室、宴會廳等設施。

酒店由國際知名建築設計師Amata Lumphai boon、Twitee Vajrabhaya Teparkum聯袂打造，酒店於2018年正式營業。

地址：河南省許昌市鄆陵陳化店鎮花都大道北側

電話：0374-7968888

管理層討論與分析 (續)

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2018年12月31日，本公司下轄建業華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南》、洛陽正平坊、建業·艾米1895四個項目。

建業·華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟(天津)實景娛樂有限公司(「華誼兄弟」)的戰略合作項目，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。截至2018年12月31日，項目首期已實現封頂，計劃2019年開業。

《只有河南》項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，河南省2018年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地面積約60萬平方米。《只有河南》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。《只有河南》將建設成為一個集演藝、展示、體驗等於一體的中原特色文化與民俗風情的當代主題戲劇公園，是以演藝為主題，涵蓋文化藝術與旅遊商業需求的完美融合創新體。項目已於2017年8月獲取建設用地並於2018年3月開工建設，計劃2020年開業。

洛陽正平坊項目為本集團與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，目前此項目正在積極推進中。

管理層討論與分析(續)

建業·艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數位電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，引入院線同步放映，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截至2018年12月31日，已有三家建業艾米影院在鄭州開業，另拓展六家加盟店分佈於河南各地市，2018全年觀影人數達24萬人次，在艾米全國71家門店中，建業艾米三家門店全年分列第五、第六、第七位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南會員購票率第一。



大集古鎮



足球小鎮

4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地兩座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地；初步建成並具備參觀功能的綠色基地一座：周口建業綠色基地；在建綠色基地一座：伊川建業綠色基地；開建綠色基地一座：武陟建業綠色基地；籌建綠色基地兩座：南陽建業綠色基地、商丘建業綠色基地。

鄆陵建業綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000餘畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧聯動玻璃溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等，致力於打造集「設施高效農業、休閒觀光農業、文化創意農業、示範體驗農業、科普教育農業、健康養生農業」六位一體的田園綜合體項目。

鄆陵建業綠色基地2018年度共接待參訪人員80萬餘人次，接待對象包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員等。

管理層討論與分析 (續)

2018年9月，鄆陵建業綠色基地榮獲國家4A級旅遊景區稱號；2018年11月，鄆陵建業綠色基地「河南省中小學專項性社會實踐教育基地」驗收合格，並正式授牌；2018年12月，鄆陵建業綠色基地先後榮獲「2019—2020年許昌市農業產業化市級龍頭企業」、「2019—2021年農業產業化省重點龍頭企業」榮譽稱號。

以上所取得的成績和榮譽是政府、社會各界對建業現代農業有效帶動當地產業升級、農民致富、鄉村振興作用的肯定。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，佔地面積約4,450畝，是一家集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。鶴壁建業綠色基地主要建設有約4,200畝優質綠化苗木，100餘畝特色花丘種植，2萬平方米的人工湖及婚禮大草坪，6萬平方米智能聯動溫室，鶴壁建業大食堂也投入使用，同時引入了全國花卉「三強企業」陳岩花卉集團入駐。

經過三年來的協同創新發展，鶴壁建業綠色基地先後被河南省文化旅遊局評定為河南省休閒觀光園區，被河南省農業農村廳評定為河南省農業產業化省重點龍頭企業，被市科技局評為鶴壁市農業科技園區；「建業綠色基地淇河生態涵養帶項目」被列為國家節能減排綜合試點項目，「建業綠色基地農業綜合體項目」被列為河南省重點建設項目，此外還承擔了市菜籃子工程等省市級重點項目。鶴壁建業綠色基地積極參加入農業農村脫貧攻堅戰，為大中小學、企事業單位提供科普教育2,000多場5萬多次，為本地區農民提供新就業崗位1,000餘個，企業被授予突出貢獻「先進單位」。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市東新區許灣鄉徐灣村老運河兩岸，佔地面積6,450畝，計劃總投資人民幣20億元。項目包含現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、休閒體驗、文化旅遊、養生養老等板塊內容，集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、百年航運渡口文化挖掘、中原特色飲食體驗、老運河沿岸城市濕地濱河景觀帶、民俗婚禮慶典攝影基地等於一體，致力於形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的都市田園綜合體。

管理層討論與分析 (續)

截止2018年12月31日的建設進度：1)辦公住宿區約6千平方米，已投入使用；2)智慧聯動溫室3.6萬平方米，其中荷蘭小番茄、荷蘭紅掌生產區1萬平方米已投入使用，其餘部分則處於業態研究與方案設計中；3)核心景觀示範區20萬平方米，已基本完成，處於細部處理階段；4)2萬平方米體育公園已建設完成投入使用；5)60畝體驗農業示範園已基本建設完成，處於細部處理階段；6)建業大食堂已基本裝修完畢，根據計劃即時開放。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約20億元人民幣。項目總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+生態文化保護+美麗鄉村+建業大食堂」為發展載體，着力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。截止2018年12月31日，已完成臨時辦公場地建設並投入使用，完成項目規劃設計、園區內道路管網等基礎配套設施建設，1棟1.2萬平方米國內領先的四層智能聯棟溫室大棚、1,400平方米臨湖雅集主體已經封頂，2圈共510平方米催花窯洞主體已完成，630平米參觀窯洞已完成約總量40%，園區大門、主景觀道路等一期主體工程正在加快建設；園區景觀亮化和林相改造已完成。銀杏等觀賞苗木種植共計約2.6萬株，綠化面積約33萬平方米。

武陟建業綠色基地

武陟建業綠色基地位於武陟縣嘉應觀鄉，佔地面積2,568.6畝，計劃總投資約10億元人民幣。擬建設內容為黃河古道文化展示區、古今商業文化綜合體、田園風情酒店、田園高端住宅、現代農業綜合示範區、建業大食堂等。截止2018年12月31日，項目土地流轉協定已簽訂；總體概念設計方案已完成；大食堂設計方案已完成，施工圖完成70%；溫室方案已完成，正在會審中；啟動區景觀概念方案完成80%。

南陽建業綠色基地

南陽建業綠色基地位於南陽市臥龍區蒲山鎮張營村、塔下村、徐寨村，規劃佔地面積4,500畝，計劃總投資約23億元人民幣。項目以場域內良好的自然生態環境為基底，整合農、林、田、宅、山、泉、河、花、草等資源，以南陽獨特的中原楚文化、漢文化、藥文化、水文化、宗教文化、商文化、玉文化、書院文化、曲藝文化等多種原生

管理層討論與分析(續)

文化疊合為底蘊，以花卉經濟為主產業，以艾草經濟為輔助產業，打造集生態觀光、原鄉文化體驗、高端康體養生度假、主題休閒娛樂、農業科技教育研學、創意農業體驗、迴圈農業示範、產業整合輸出等複合功能於一體的「山水田園、花海藥香、綠林鄉居」田園綜合體。截止2018年12月31日，項目處於規劃設計階段，未正式開工建設。

商丘建業綠色基地

商丘建業綠色基地位於商丘睢陽區李口鎮任樓村，規劃佔地面積3,000畝，計劃總投資約20億元人民幣。項目總體定位是以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+現代溫室+建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。截止2018年12月31日，公司成立了商丘建業綠色基地項目指揮部。

5. 輕資產

根據對房地產行業發展的深刻判斷，為了踐行「讓河南人民都住上好房子」的願景，本公司借助建業品牌在目標市場卓越的影響力，以及優秀的管理團隊，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源布局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出，提高公司市場佔有率和企業盈利能力；進一步整合優秀土地資源、設計資源、施工資源，以及各項服務資源，不斷提升自身的管理能力、運營能力和服務能力，打造共創、共享的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，搭建委託方、業主、供應商、員工、投資人互惠互利、共同成長的生態平台，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力。

本公司下設子公司（河南中原建業城市發展有限公司，以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務，定位為房地產開發運營綜合服務商。截至2018年12月31日，本公司累計完成110個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約1,662萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協議，完善人才培養計劃，合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務質量監控機制，搭建資源整合和共享平台。

輕資產模式在中原建業得到成功實踐之後，呈現出由點到面、遍地開花的蓬勃態勢，建業的品牌價值得到進一步彰顯，開創了由重資產向輕重資產並重轉型的新局面。為更好實現在轉型中發展，中原建業將多元化佈局輕資產業務，豐富產品內容，尋求新的增量，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。

管理層討論與分析 (續)

(III) 土地儲備

截至2018年12月31日，本集團通過招拍掛和股權收購獲取土地約548萬平方米，新增儲備建築面積約1,351萬平方米。本公司擁有土地儲備建築面積約4,608萬平方米，其中權益建築面積約3,466萬平方米。

1. 招拍掛土地

2018年1月19日，本集團在鄭州市國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以1.1億元成功競得鄭州市金達路北編號鄭政出[2017]95號宗地土地的使用權。鄭政出[2017]95號宗地面積13,851.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

2018年1月31日，本集團在新蔡縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.31億元、0.53億元成功競得新蔡縣編號XCR-17087、XCR-17088號兩宗地土地的使用權。XCR-17087宗地面積28,673.98平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；XCR-17088宗地面積48,546.42平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年1月31日，本集團在濮陽市公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.93億元成功競得位於濮陽市京開道東、勝利路北編號2017-C-14號宗地土地的使用權。2017-C-14宗地面積23,013.9平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於5.0。

2018年2月1日，本集團在平頂山市大地國土資源中心國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣2.71億元成功競得平頂山市開發二路編號A-01宗地土地的使用權。A-01宗地面積94,239.72平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於3.0。

2018年2月1日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.13億元成功競得位於三門峽市大嶺路西、向川路南編號411202001083GB00087號宗地土地的使用權。411202001083GB00087號宗地面積23,306平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.0。

2018年2月7日，本集團在洛陽市公共資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣3.1億元成功競得位於洛陽市高新區編號LYTD-2018-01號宗地土地的使用權。LYTD-2018-01號宗地面積45,893.33平方米，控制性詳細規劃容積率為小於等於3.2。

管理層討論與分析 (續)

2018年3月5日，本集團在駐馬店市地產交易中心舉辦的國有建設土地使用權拍賣活動中，以人民幣1.0059億元成功競得位於汝南縣汝甯大道南側編號RN-2017-23號宗地土地使用權。RN-2017-23號宗地面積59,346.42平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年3月8日，本集團在商丘市國土資源局組織的國有建設土地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.8億元成功競得位於商丘市宇航路南、星林路東、珠江路北編號2017-157號宗地土地使用權。2017-157號宗地面積54,519.329平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.3。

2018年3月16日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.11億元成功競得位於輝縣水竹大道與軍民共建路東北編號2018-01A1號宗地土地使用權。2018-01A1號宗地面積67,712.052平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.2。

2018年3月16日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設土地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣1.92億元、人民幣2.62億元、人民幣2.08億元成功競得位於鞏義市嵩山路與香玉路東南角編號2017-026、2017-028、2017-027號三宗地土地使用權。2017-026號宗地面積34,820.99平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2017-028號宗地面積58,067.76平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2017-027號宗地面積39,876.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年4月16日，本集團在偃師市公用資源交易中心舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.15億元成功競得位於偃師市迎賓路東側、南京路南側編號2017-10號宗地土地使用權。2017-10號宗地面積7,925.35平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.37。

2018年4月20日，本集團在商丘市國土資源局舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.84億元成功競得位於商丘市西至富商大道和董莊村委會集體土地、北至方域路編號商土網掛2017-77號宗地土地使用權。商土網掛2017-77號宗地面積27,458.28平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.8。

管理層討論與分析 (續)

2018年4月27日，本集團在鄭州市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣4.16億元成功競得位於鄭州市高新區西三環以東、京廣快速路以西編號鄭政出[2018]58號宗地土地使用權。鄭政出[2018]58號宗地面積34,996.29平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.133。

2018年4月28日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.84億元成功競得位於新鄉市經開區編號新經開土網掛告字[2018]3號宗地土地使用權。新經開土網掛告字[2018]3號宗地面積48,930.64平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年4月28日，本集團在濮陽市國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.47億元、人民幣1.11億元成功競得位於濮陽市東至藍海路、北至黃河東路編號濮工地2018-03號、濮工地2018-04號兩宗地的土地使用權。濮工地2018-03號宗地面積26,658.3平方米，控制性詳細規劃容積率為小於等於4.0；濮工地2018-04號宗地面積64,919.89平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年5月2日，本集團在永城市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.64億元成功競得位於永城市永宿路北側編號永掛2015-42號宗地土地使用權。永掛2015-42號宗地面積36,924.45平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年5月4日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.855億元、人民幣1.6億元成功競得位於扶溝縣將軍路東側、鴻昌大道北側編號FGG-2018-09號、FGG-2018-08號兩宗地土地使用權。FGG-2018-09號宗地面積48,576.5平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；FGG-2018-08號宗地面積59,126.4平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

管理層討論與分析 (續)

2018年5月7日，本集團在鄢陵縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.333億元、人民幣0.393億元、人民幣0.384億元、人民幣0.364億元、人民幣0.032億元、人民幣0.056億元、人民幣0.063億元、人民幣0.22億元、人民幣0.092億元、人民幣0.046億元、人民幣0.011億元成功競得位於鄢陵縣陳化店鎮編號YC-18-10#號、YC-18-11#號、YC-18-12#號、YC-18-13#號、YC-18-14#號、YC-18-15#號、YC-18-16#號、YC-18-17#號、YC-18-18#號、YC-18-19#號、YC-18-20#號宗地土地的使用權。以上11宗地面積共計262,845平方米，其中YC-18-10、11、12、13、17、19、20#宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0，YC-18-14、18、16#宗地控制性詳細規劃容積率分別為小於等於0.6、1.0、0.9。

2018年5月23日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.44億元、人民幣0.35億元成功競得位於蘭考縣火車站前廣場西側編號GT2018-08號、GT2018-16號兩宗地的土地的使用權。GT2018-08號宗地面積24,581.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.0；GT2018-16號宗地面積20,197.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於0.62。

2018年5月25日，本集團在許昌市建安區公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣2.7億元、人民幣2.48億元成功競得位於許昌市建安區編號1810號、1811號宗地土地的使用權。1810號宗地面積43,517平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；1811號宗地面積40,611平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年5月31日，本集團在鄢陵縣公共資源交易中心舉辦國有建設用地使用權出讓活動中，以人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.36億元、人民幣0.38億元、人民幣0.21億元、人民幣0.22億元、人民幣0.23億元、人民幣0.22億元成功競得位於鄢陵縣馬坊鄉建業大道以南編號YC-17-27#、YC-17-28#、YC-17-29#、YC-17-30#、YC-17-31#、YC-17-32#、YC-17-33#等7宗地土地的使用權。YC-17-27#號宗地面積48,136平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.5；YC-17-28#號宗地面積49,795平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.5；YC-17-29#號宗地面積61,189平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-30#號宗地面積63,567平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-31#號宗地面積35,709平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-32#號宗地面積37,547平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-33#號宗地面積38,481平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0。

管理層討論與分析 (續)

2018年6月4日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.2億元成功競得位於開封市祥符區科教大道東側編號2018-02號宗地土地使用權。2018-02號宗地面積70,719平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.5；新鄭出(2017)028號(網)宗地面積44,256.27平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年6月5日，本集團在溫縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.73億元成功競得位於溫縣老城區西北部、西鄰司馬大街編號WXGT2018-27號宗地土地使用權。WXGT2018-27號宗地面積51,676.9平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月6日，本集團在方城縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.45億元成功競得方城縣北臨龍城路，西臨主幹道濱河東路編號TD-G-20180504-009號宗地土地使用權。TD-G-20180504-009號宗地面積41,078平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年5月30日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.48億元成功競得位於舞鋼市政府大樓西側編號舞儲2018-13號宗地土地使用權。舞儲2018-13號宗地面積37,479平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年6月8日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣5.02億元成功競得位於周口市光明路北側、鄆城路西側編號ZK2018-24號宗地土地使用權。ZK2018-24號宗地面積73,542.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月22日，本集團在河南省駐馬店市地產交易中心網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上拍賣活動中，分別以人民幣0.43億元、人民幣0.41億元成功競得位於正陽縣清水河路東側編號ZYCR-2018-016號、ZYCR-2018-017號宗地土地使用權。ZYCR-2018-016號宗地面積38,828.6平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；ZYCR-2018-017號宗地面積38,813.28平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

管理層討論與分析 (續)

2018年6月25日，本集團在新鄉平原新區管委會國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣2.04億元、人民幣2.72億元成功競得位於鄭州市平原新區鄭新大道以西、長江大道以北國土(網)掛2018-4中編號2017-017、2018-013兩宗地土地使用權。2017-017號宗地面積67,097.33平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-013號宗地面積56,183.89平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月27日，本集團在濟源市公用資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.46億元、人民幣1.38億元、人民幣1億元成功競得位於濟源市高新技術產業開發區南環路南編號2018-7號、2018-8號、2018-9號宗地土地使用權。2018-7號宗地面積56,387平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-8號宗地面積56,555.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-9號宗地面積32,119平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月29日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.68億元成功競得位於安陽市北關區平原路與三台街西南編號AYS-2017-48號宗地土地使用權。AYS-2017-48號宗地面積36,778.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月5日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.63億元、人民幣0.34億元成功競得位於汝州市龍山大道東側、規劃縱十二路西側編號WG2018-05-7號、WG2018-05-6號兩宗地土地使用權。WG2018-05-7號宗地面積27,455.99平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；WG2018-05-6號宗地面積33,122.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年7月7日，本集團在焦作市國有建設用地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的掛牌出讓活動中，以人民幣3.47億元成功競得位於焦作市焦東路東側，和平街南側編號JGT2018-2號宗地土地使用權。JGT2018-2號宗地面積51,490平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.98。

2018年7月10日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.314億元成功競得位於西峽縣迎賓大道南側、人和路東側編號XH-201803號宗地土地使用權。XH-201803號宗地面積72,393.4平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.4。

管理層討論與分析 (續)

2018年7月13日，本集團在長垣縣國土資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.509億元、人民幣1.02億元成功競得位於長垣縣南蒲健康產業園區內編號G2018-04號、G2018-05號宗地土地使用權。G2018-04號宗地面積25,916.83平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；G2018-05號宗地面積51,802.05平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年7月23日，本集團在鄭州航空港經濟綜合實驗區公共資源交易中心網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.39億元成功競得位於航空港區志洋路以南、電子科技二街以西編號鄭港出[2018]123號宗地土地使用權。鄭港出[2018]123號宗地面積38,903.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月24日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.89億元成功競得位於商水縣緯六路南，213省道西側編號SS2018-3號宗地土地使用權。SS2018-3號宗地面積49,000平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年7月27日，本集團在博愛縣公共資源交易中心在焦作市國土資源網交易系統上組織的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.09億元、人民幣0.75億元成功競得位於博愛縣北部城區，發展大道以北編號BAGT2018-05號、BAGT2018-06號兩宗地土地使用權。BAGT2018-05號宗地面積60,000平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.2；BAGT2018-06號宗地面積41,607.97平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.2。

2018年7月30日，本集團在新鄉平原新區管委會國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.401億元成功競得位於鄭州市平原新區經七路以東、丹江路以南國土(網)掛2018-6中編號2018-012宗地土地使用權。國土(網)掛2018-6中編號2018-012宗地面積20,615.92平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月31日，本集團在濮陽市國有建設用地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的拍賣出讓活動中，以人民幣3.74億元成功競得位於濮陽市東至規劃清河路編號濮地2018-C-04號宗地土地使用權。濮地2018-C-04號宗地面積84,158.26平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

管理層討論與分析 (續)

2018年8月1日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.17億元成功競得位於鄧州市湍濱路北側、北京大道西側編號DT[2018]13號宗地土地的使用權。DT[2018]13號宗地面積29,528.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5。

2018年8月1日，本集團在駐馬店市地產交易中心網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.93億元成功競得位於駐馬店市前進大道與北泉路交叉口東北側編號ZMDY-2018-1號宗地土地的使用權。ZMDY-2018-1號宗地面積120,429.54平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年8月2日，本集團在洛陽市公用資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.67億元成功競得位於洛陽市伊濱區高鐵大道與孝文大道交叉口西北角編號LYTD-2018-23號宗地土地的使用權。LYTD-2018-23號宗地面積74,049.57平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年8月9日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.09億元、人民幣1.06億元、人民幣1.09億元、人民幣1.1億元成功競得位於長葛市建設路東側、奔馬路南側長葛市網拍[2018]7號編號2018-17#、2018-18#、2018-19#、2018-20#4宗地土地的使用權。2018-17#號宗地面積31,245.83平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-18#號宗地面積30,539.72平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-19#號宗地面積31,338.18平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-20#號宗地面積31,857.58平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年8月10日，本集團在孟津縣地產交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.27億元、人民幣0.28億元、人民幣0.34億元、人民幣0.29億元成功競得位於孟津縣連霍高速以北、洛吉快速路以西編號MJTD-2018-36號、MJTD-2018-37號、MJTD-2018-38號、MJTD-2018-39號等4宗地土地的使用權。MJTD-2018-36號宗地面積35,664.28平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-37號宗地面積36,809.41平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-38號宗地面積43,979.38平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-39號宗地面積38,269.07平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3。

管理層討論與分析 (續)

2018年8月30日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.24億元成功競得位於輝縣清源路與水竹大道東南側編號2018-05A2號宗地土地的使用權。2018-05A2號宗地面積45,606.243平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

2018年9月10日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.8億元、人民幣2.84億元成功競得位於周口市川匯區八一路東側編號ZK2018-15號、ZK2018-74號宗地土地的使用權。ZK2018-15號宗地面積40,144.6平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；ZK2018-74號宗地面積52,401.7平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年9月12日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.63億元成功競得位於太康縣建設路南段西側、緯二路南側編號2018-45號宗地土地的使用權。2018-45號宗地面積37,506.5平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年10月8日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.93億元、人民幣2.13億元、人民幣0.19億元成功競得位於登封市潁河路以北編號登政出[2018]12號、13號、24號等3宗地土地的使用權。登政出[2018]12號宗地面積56,113.92平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8；登政出[2018]13號宗地面積61,960.58平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8；登政出[2018]24號宗地面積9,597.47平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於0.6。

2018年12月7日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.49億元、人民幣0.21億元成功競得位於登封市少林大道以南、蠍子山以北區域編號登政出[2018]40號、登政出[2018]41號宗地土地的使用權。登政出[2018]40號宗地面積22,289.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.0；登政出[2018]41號宗地面積9,534.68平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.0。

管理層討論與分析 (續)

2018年12月7日，本集團在焦作市國有建設土地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的掛牌出讓活動中，以人民幣0.38億元、人民幣0.92億元成功競得位於武陟縣木欒新區核心板塊編號WZGT2018-22號、WZGT2018-23號兩宗地土地使用權。WZGT2018-22號宗地面積12,689.56平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5；WZGT2018-23號宗地面積30,968.06平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年12月14日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌系統內舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.3億元、成功競得位於鄭州市管城區編號鄭政出[2018]146號（網）宗地土地使用權。鄭政出[2018]146號（網）宗地面積43,968.03平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.0。

2018年12月20日，本集團在洛陽市公共資源交易中心舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣5.11億元成功競得位於洛陽市瀘河區濱河北路以北編號LYTD-2018-43號宗地土地使用權。LYTD-2018-43號宗地面積49,539.366平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.9。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.64億元成功競得位於太康縣建設南路西側編號TK2018-58號宗地土地使用權。TK2018-58號宗地面積41,884平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.23億元成功競得位於太康縣建設路南段西側、緯二路南側編號TK2018-55號宗地土地使用權。TK2018-55號宗地面積13,681.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.1億元成功競得位於太康縣陽夏路東側、311國道北側編號TK2018-47號宗地土地使用權。TK2018-47號宗地面積60,338.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

管理層討論與分析 (續)

2. 股權收購

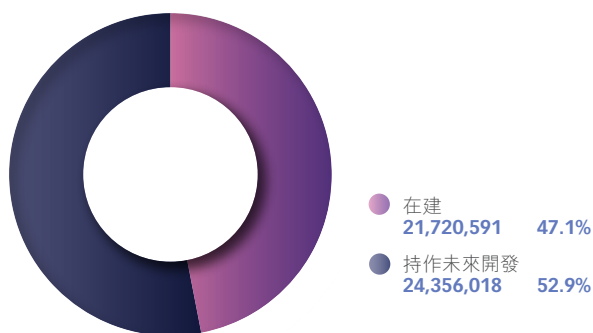
截至2018年12月31日，本集團通過股權收購方式收購位於鄭州、洛陽、周口、安陽、南陽、許昌等地市土地合計30塊，土地總面積1,536,058平方米。

3. 土地儲備分佈

(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況

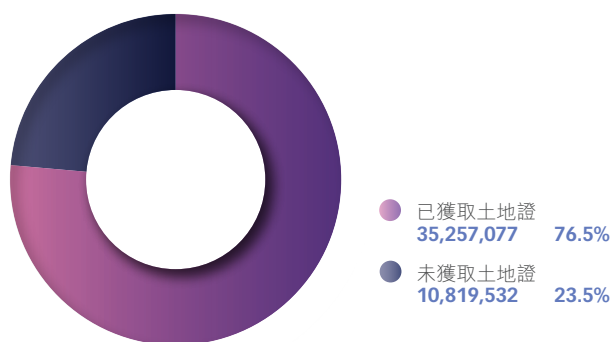
(截至2018年12月31日)



(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比

(截至2018年12月31日)

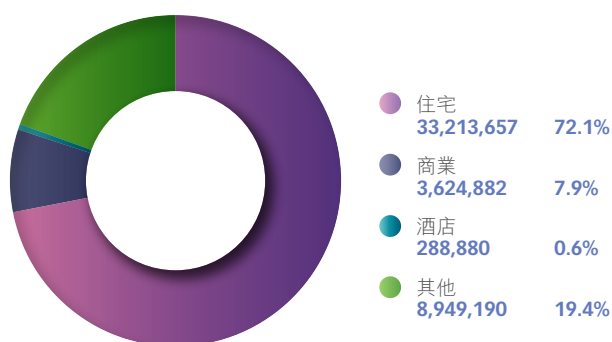


管理層討論與分析 (續)

(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司物業類型分佈

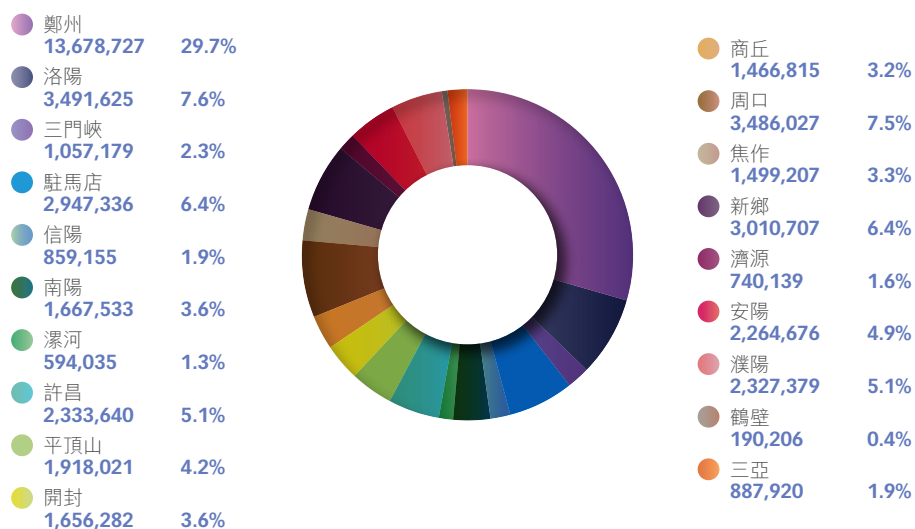
(截至2018年12月31日)



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈

(截至2018年12月31日)



管理層討論與分析 (續)

(IV) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步將規模產業化實施落地；始終以客戶體驗為產品發展核心，不斷研發具有市場競爭力的新產品，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司按照公司戰略部署，在現有產品升級的基礎上，加大新產品的創新與研發力度。持續細化深入系列化、標準化產品研究，根據市場狀況持續進行產品創新與反覆運算，重點關注市場需求變化和客戶新型生活方式。

本公司結合特色的產品線體系，不斷深化完善以產品線及產品適配為中心的建築、景觀、裝飾全專業系列化、標準化建設。同時，不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研，結合行業相關設計規範變化，研發出競爭力更強的寬廳、通透戶型產品。

本公司商業產品完成小型城市綜合體—「百城天地」系列產品研發，並發佈該系列建築、裝飾、景觀標準化設計檔，從定位、規模、形式、材料、做法等多方面進行標準化建設，為後期各區域小型城市綜合體投資、運營、策劃、設計、建設等方面做好了技術沉澱，助力了公司品牌價值增溢。

本公司優化提升「產品標準化及設計管理平台」，以資訊化手段規範設計管理流程、打造產品資料庫，保障產品落地品質；不斷豐富建築設計手段，推廣使用行業內先進的BIM技術，提升設計的準確性；同時，公司秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，將綠色、健康、科技、智慧元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

住宅產業化方面，以成熟的系列化、標準化產品體系和長期產業化技術探索為基礎，研究、編製企業技術標準，並已在洛陽建業科技城、濮陽建業通和府、商丘建業花園里、許昌建業臻悅匯項目上運用產業化技術進行建築設計。產業化技術在項目上的推廣應用標誌著公司產品正逐步邁進規模產業化時代。

管理層討論與分析 (續)

2. 成品房

本公司秉承綠色、低碳、節能、科技的發展理念，制定了《建業地產成品房產品規劃體系》並相應研發制定了各級裝修標準。通過《建業地產成品房管理體系》的規範管理，完成鄭州春天里二期、鄭州比華利莊園三期、商丘天築等項目的成品房落地工作，提升了客戶滿意度，得到了市場的認可。

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築實施方案》。更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電的LED燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統、空氣源熱泵和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升企業住宅項目的環保節能效益。報告期內，公司新建項目中商丘建業天築、商丘建業總部港、駐馬店春天里一期、鄭西建業聯盟新城六期等11個項目獲得國家綠色建築認證，其中二星綠色建築認證項目7個，認證總建築面積97.74萬平方米，一星綠色建築認證項目4個，認證總建築面積65.02萬平方米。本公司的綠色建築發展步伐逐步加快，發展策略備受肯定。

減廢減排

本公司日常運營產生的廢料主要包括建築工程廢料、生活廢物及廢水，排放量一直符合國家標準。處置廢料方面，本公司依照地方政府主管部門要求，集中收集建築和生活廢料，再按廢物類別採取相應回收或棄置措施，而生活廢水經沉澱工序後排入市政污水管網，地下廢水則作灌溉用水或排入市政雨水管網。

管理層討論與分析 (續)

本公司深明，長遠而言，若要舒緩環境污染問題，便須從源頭減廢著手，防範於未然。就此，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，在多個項目建設住宅產業化和成品房示範工程，將原來的分散式裝修轉變為集約化設計、集中採購、集中施工，並精簡在工地點進行的繁複工序。通過生產工藝的改變，從源頭降低材料損耗率、廢料排放量、廢氣及溫室氣體排放，同時減輕噪音污染，節約社會總成本。與此同時，本公司根據國家規定設立環境影響評估機制，並在施工各階段定期進行環評檢測，同時制定《突發事件應急預案管理辦法》，盡力降低工程對周邊環境造成的負面影響。來年，本公司將會繼續擴大減排措施規模，並在有需要時修訂廢物管理政策，從而提高減廢成效。

產品責任

本公司的建築產品在適用性、安全性及耐久性方面均達行業最高水平，全依賴於嚴謹的產品研發、產品安全監督程式。本公司根據國家規定和行業標準制定產品研發體系和產品管理政策，就產品設計、維修、保養、測試及檢驗制定詳細指引，從規劃設計、戶型設計、產品落地、物料核對和設備檢測方面著手，全面監督設計、生產和施工流程。

1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學、合理、人性化的方案設計。

2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

3. 施工前夕

施工圖交由協力廠商專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔，並交由專業協力廠商複驗。

管理層討論與分析 (續)

5. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

6. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行核對總和備案。

為滿足客戶期望及需要，本公司會聯絡相關客戶進行意見調查，確保產品問題得以徹底解決。同時，公司也會收集相關案例進行案例彙編學習、總結，規避典型問題的再次發生，不斷提升產品與服務品質。

(V) 客戶服務及客戶關係

2018年，公司歷經26年積澱和3年的探索發展，通過內外優質資源的構架，已經形成豐盛的「建業+」幸福生態系統；通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為客戶營造全新的生活方式及幸福感。

報告期內，本集團緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎、創新服務，持續提升產品和服務品質。搭建建業地產客戶風險管理體系，創新開展「掃雷行動」，從客戶視角出發，對地產開發各階段可能涉及到的客戶投訴點進行梳理，並制定相應的管控動作及作業指引，有效規避投訴風險；設置9617777專職座席，提高接線人員業務能力和專業水平，打造行業高標準二十四小時人工座席呼叫中心；升級9617777呼叫系統，通過與集團大資料打通，實現智慧派單、時效預警、微信客服、問卷回訪、短信提醒、線上工單處理等服務功能，為客戶提供更加便捷和暢通的服務；創新驗收方式，引入協力廠商交付評估，以更高的標準和要求對交付項目進行全面評估，向業主交付滿意的產品；梳理客戶敏感點，編制圖集式缺陷案例庫《客戶痛點100+》，規避類似問題的重複發生，促進產品標準和產品品質的進一步提升；持續開展「琢玉行動」，全面提升老社區的居住環境和居住品質；整合內外部資源，組織開展萬人運動嘉年華、建業城市健跑、建業生活節等大型客戶活動。通過一系列可行性管控措施，促進客戶滿意度持續提升並穩定在地產滿意度優秀企業行列。

管理層討論與分析 (續)

業務展望

1. 宏觀經濟方面

2018年宏觀經濟運行穩中有進，發展目標較好實現，發展品質不斷提高。2019年是新中國成立70周年，是全面建成小康社會關鍵之年。展望2019年，政府將抓住並用好重要戰略機遇期，堅持推動高品質發展，堅持以供給側結構性改革為主線，繼續打好三大攻堅戰，著力激發市場活力、需求潛力和內生動力，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險工作，宏觀政策要強化逆週期調節，結構性政策要強化體制機制建設，保持經濟持續健康發展和社會大局穩定。繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，積極的財政政策要加力提效，穩健的貨幣政策要鬆緊適度。「加力」體現在實施更大規模的減稅降費，較大幅度地增加地方政府專項債券規模，「提效」體現在提高財政資金的配置效率和使用效益；穩健的貨幣政策鬆緊適度，保持流動性合理充裕，保持貨幣、信貸及社會融資規模合理增長，加大金融對民營企業的支援，進一步疏通貨幣政策傳導機制。預計2019年，中國宏觀經濟將保持總體穩定。

2018年河南省經濟運行總體平穩，穩中有進，全省經濟發展保持了「穩、進、好」的態勢。展望2019年，政府將堅持新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主線，堅定不移深化改革開放，進一步穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。著力擴大有效投資，大力培育新增長點，推動產業集聚區高品質發展，進一步降低企業成本，加大金融支援實體經濟力度，擴大有效信貸投放，擴大市場需求，優化營商環境，穩定社會就業。預計2019年河南省將保持經濟平穩健康發展。

管理層討論與分析 (續)

2. 房地產市場展望

2018年，房地產調控供需兩端共同發力後，市場預期已逐步回歸理性，調控成效顯現，為下一年市場的穩定運營和政策的穩定性創造了有利環境。展望2019年，在房地產市場保持穩定運營的前提下，各項調控政策仍將以穩為主，強調以穩地價、穩房價、穩預期為目標，堅持因城施策、分類指導，夯實城市主體責任，繼續保持政策的連續性、穩定性，改善住房供應結構，堅決遏制投資炒房。預計2019年全國房地產市場將整體承壓，受經濟增長、貨幣信貸、政策調控等多方面因素影響，房地產市場將呈現「市場規模高位震盪，價格穩字當頭，新開工、投資中低速增長」的特點。需求端，調控堅定推進進一步穩固預期，但受市場遇冷影響，三四線城市商品房銷售面積下行壓力加大；供給端，房企的大規模土地儲備將對新開工量形成有力支撐，以及房企加快項目周轉速度、加速銷售回款的策略，將保證新增供給規模繼續增長，同時也會帶動投資額的上行。

河南省常住人口的城鎮化率低於全國平均水平約8個百分點，商品房銷售面積增速高於全國平均水平約4個百分點，說明河南省仍處於高速城鎮化階段，房地產市場存在巨大發展空間。2019年，河南政策調控將保持連續性，因城施策更精準，房地產市場將保持增長。

3. 業務規劃

2019年，本公司將繼續加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水平，實現有質量規模增長。同時，本公司繼續以創新的營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

管理層討論與分析(續)

1. 開工計劃

2019年，本公司計劃共有144個項目動工建設，建築面積約13,976,061平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義春天里	住宅	201,282
鄭州	鞏義世和府	住宅	87,504
鄭州	建業·橙園	住宅	116,667
鄭州	建業·新築	住宅	346,440
鄭州	新密東北地塊	住宅	76,528
鄭州	新密東南地塊	住宅	152,816
鄭州	新鄭天匯城	住宅	198,684
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	305,317
鄭州	鄭州J18項目	商業	324,042
鄭州	鄭州北龍湖24號地	住宅	82,495
鄭州	鄭州港區123號地	住宅	129,786
鄭州	鄭州花園里	住宅	37,044
鄭州	鄭州建業富居-花園口尚悅廣場	商業	92,833
鄭州	鄭州建業富居-五龍新城	住宅	206,300
鄭州	鄭州建業泰宏-國際城	住宅	690,565
鄭州	登封嵩悅府	住宅	231,296
鄭州	鄭州櫻桃溝	住宅	141,996
開封	開封百城天地	住宅	165,935
開封	開封建業總部港	商業	87,866
開封	開封泰和府	住宅	145,497
開封	蘭考音樂小鎮	住宅	273,319
開封	杞縣經三路項目	住宅	79,960
洛陽	樂川鸞州府	住宅	199,199
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	235,798
洛陽	洛陽大城小院	住宅	92,274
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	155,596
洛陽	洛陽建業科技城	住宅	87,835
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	151,477
洛陽	洛陽尊府	住宅	20,424
洛陽	偃師森林半島	住宅	36,966

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
平頂山	平頂山春天里	住宅	230,394
平頂山	平頂山十八城	住宅	43,377
平頂山	汝州桂園	住宅	147,637
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	66,132
安陽	安陽桂園	住宅	58,691
安陽	安陽建業城	住宅	113,536
安陽	安陽興鄴大道	住宅	120,367
鶴壁	鶴壁綠色基地	住宅	81,383
鶴壁	鶴壁淇水關路	住宅	113,403
新鄉	封丘黃池路項目	住宅	244,004
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	125,544
新鄉	建業比華利莊園	住宅	294,436
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	4,875
新鄉	新鄉世和府	住宅	519,960
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	187,259
焦作	焦作臻悅匯	住宅	141,514
焦作	武陟星天地	住宅	132,356
濮陽	濮陽工業園區	住宅	132,453
濮陽	濮陽建業新城	住宅	4,613
濮陽	濮陽建業置地廣場	住宅	147,860
濮陽	濮陽世和府	住宅	333,715
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	34,265
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	142,689
許昌	襄城百城天地	住宅	283,937
許昌	鄆陵生態新城	住宅	31,602
許昌	禹州春天里	住宅	207,625
許昌	長葛桂園新苑	住宅	252,107
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	96,518
漯河	漯河桂園西區	住宅	123,718
漯河	漯河金江路項目	住宅	216,282
漯河	漯河西城森林半島	住宅	93,861
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	63,937
三門峽	三門峽尊府	住宅	91,980

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
商丘	民權項目	住宅	204,602
商丘	商丘花園里	住宅	141,407
商丘	睢縣項目	住宅	77,017
商丘	永城項目	住宅	199,981
商丘	虞城項目	住宅	62,310
商丘	柘城項目	住宅	221,192
周口	淮陽百城天地	住宅	90,639
周口	商水陽城上院	住宅	20,976
周口	太康建業城	住宅	16,240
周口	太康生態新城	住宅	95,604
周口	太康幸福里東園	住宅	128,754
周口	西華箕城上院	住宅	30,590
周口	周口建業城	住宅	188,486
周口	周口建業置地廣場	住宅	107,647
周口	周口綠色基地	住宅	206,175
周口	周口世悅府	住宅	35,490
駐馬店	平輿德馨路車輿大道項目	住宅	298,809
駐馬店	平輿建業城	住宅	8,165
駐馬店	新蔡建業百城天地	住宅	20,833
駐馬店	新蔡建業桂園	住宅	151,720
駐馬店	正陽建業城	住宅	7,600
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	226,696
駐馬店	駐馬店臻悅匯	住宅	282,451
南陽	南陽龍悅城	住宅	190,049
信陽	固始建業城	住宅	112,423
信陽	潢川項目	住宅	124,412
信陽	羅山項目	住宅	90,000
信陽	息縣項目	住宅	89,539
信陽	信陽印象湖山	住宅	211,661
信陽	信陽建業城	住宅	235,513
濟源	濟源城邦北苑	住宅	63,309
	合計		13,976,061

管理層討論與分析(續)

2. 交付計劃

2019年，本公司計劃共有53個項目交付，建築面積約6,105,415平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義春天里	住宅	172,522
鄭州	鄭州建業泰宏一國際城	住宅	337,276
鄭州	新密壹號城邦	住宅	63,238
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	219,942
鄭州	鄭州花園口尚悅居	住宅	160,025
鄭州	鄭州花園里	住宅	324,446
鄭州	鄭州富力一五龍新城	住宅	250,021
鄭州	鄭州運河上院	住宅	93,022
開封	開封菊香里	住宅	130,115
洛陽	洛陽桂園	住宅	120,382
洛陽	偃師森林半島	住宅	79,638
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	29,187
安陽	安陽建業城	住宅	155,018
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	126,592
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	86,413
新鄉	建業比華利莊園	住宅	149,336
新鄉	沁陽建業春天里	住宅	86,919
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	103,057
新鄉	長垣森林半島	住宅	110,697
焦作	焦作春天里	住宅	22,898
焦作	焦作公園里	住宅	82,540
焦作	修武森林半島	住宅	54,481
濮陽	濮陽建業新城	住宅	61,483
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	121,046
許昌	許昌桂園	住宅	135,188
許昌	許昌世和府	住宅	71,234
許昌	許昌壹號城邦	住宅	32,574
許昌	鄆陵生態新城	住宅	28,162
許昌	禹州桂園	住宅	69,965
許昌	長葛春天里	住宅	83,352

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
漯河	漯河西城森林半島	住宅	81,624
漯河	漯河壹號城邦	住宅	30,541
三門峽	靈寶森林半島	住宅	34,433
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	80,825
三門峽	三門峽壹號城邦	住宅	84,200
商丘	商丘公園里	住宅	80,073
商丘	商丘山水湖城	住宅	222,992
商丘	永城聯盟新城	住宅	76,340
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,324
周口	鹿邑建業城	住宅	271,744
周口	沈丘建業城	住宅	120,981
周口	項城春天里	住宅	73,247
周口	周口建業置地廣場	住宅	164,973
周口	周口森林半島	住宅	76,098
駐馬店	平輿建業城	住宅	163,033
駐馬店	遂平建業森林半島	住宅	120,033
駐馬店	西平森林半島	住宅	88,695
駐馬店	新蔡建業百城天地	住宅	104,662
駐馬店	正陽建業城	住宅	167,816
駐馬店	駐馬店建業十八城	住宅	188,890
南陽	南陽十里湖山	住宅	71,608
南陽	南陽壹號城邦	住宅	178,716
信陽	信陽建業城	住宅	25,798
	合計		6,105,415

管理層討論與分析 (續)

風險管理及內部監控

本公司明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部監控系統的建立、實施和有效評價。

本公司的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會有責任評價及厘定就達成本公司策略性目標所願意接納的風險性質及程度，確保本公司設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度，並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程式。風險評估報告會定期呈報於審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量和品質因素及其他風險緩和措施的有效性。

本公司建立了風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、內控及職能中心防線、內部審計部門的獨立監督防線。為更好地做好風險管理和內部監控工作，各部門負責日常運作，定期進行內部監控自我評估，同時內部監控小組，定期抽檢、完善內控指引，出具內控報告，對內部監控和獨立審計中發現的缺陷制定改善方案；內部審計部門定期進行檢查及跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

本公司的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲首席執行官及本公司管理層就本公司風險管理系統的有效性所作的保證。

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核公司在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2018年12月31日止年度內充分有效。



投資者關係報告

投資者關係報告

本集團十分重視與投資者、分析師、各大媒體、評級機構及其他持份者的關係，投資者關係部門積極參與資本市場交流討論，透過及時且準確的資訊披露及積極主動的對外交流，不斷維護高透明度的投資者關係。

二零一八年，本集團的投資者關係部積極參與投資者關係相關活動，包括舉辦中期及年度業績發佈會、帶領投資者或分析師前往河南省進行項目實地考察，並於香港、新加坡、北京、上海、深圳、倫敦、東京、紐約等城市進行業績後路演、非交易路演、反向路演及參與國內外投資者峰會及研討會等，拓展投資者基礎。日常亦通過公司拜訪、電話會議、電郵交流、月度企業通訊、新聞稿、自願性公告等多種途徑與廣大投資者、分析師、各大媒體、評級機構及其他持份者進行了積極、坦誠的溝通，向投資者更新本集團之業務狀況及最新發展動向，使投資者對本集團的經營策略、財務表現、業務發展及前景加深認識和瞭解，並向管理層傳達資本市場的良好意見及建議。本集團之中期及年度報告、新聞稿、月度企業通訊、月度銷售數據及公告等，均可透過本集團網站及官方微信公眾號瀏覽，使投資者能夠及時便捷地接收到本集團業務發展的最新情況。

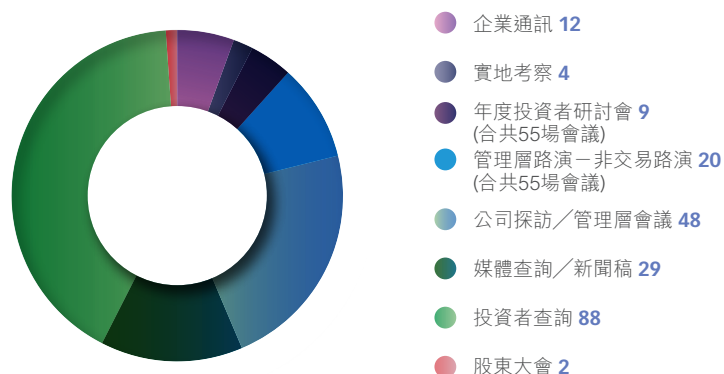
二零一八年度主要投資者關係活動

日期	活動	主辦機構	地點
2018年1月5日	亞太區金融及地產峰會	法國巴黎銀行	香港
2018年1月8日	德銀大中華年會2018	德意志銀行	北京
2018年1月11日	亞洲脈搏峰會	星展唯高達證券	新加坡
2018年1月12日	非交易路演	渣打銀行	新加坡
2018年3月18日	2017年全年業績投資者推介會	本集團	香港
2018年3月19日	業績後管理層非交易路演	美銀美林	香港
2018年3月19日	瑞士信貸亞洲投資峰會	瑞士信貸	香港
2018年3月20日	業績後管理層非交易路演	星展唯高達證券	香港
2018年3月21日	業績後管理層非交易路演	海通國際	香港
2018年3月21日	業績後管理層非交易路演	德意志銀行	香港
2018年3月22日	業績後管理層非交易路演	星展唯高達證券	新加坡
2018年3月23日	業績後管理層非交易路演	渣打銀行	新加坡
2018年3月26日	業績後管理層非交易路演	國泰君安證券	香港
2018年4月19日	2018股東週年大會	本集團	香港
2018年5月24日	非交易路演	長江證券	上海
2018年5月30日	特別股東大會	本集團	香港
2018年6月13日	策略會	第一上海證券	深圳
2018年6月26日	非交易路演	本集團	紐約

投資者關係報告 (續)

日期	活動	主辦機構	地點
2018年6月27日	瑞穗證券2018全球房托基金／房地產峰會	瑞穗證券	紐約
2018年8月22日	2018年中期業績投資者推介會	本集團	香港
2018年8月23日	業績後管理層非交易路演	本集團	香港
2018年8月23-24日	業績後管理層非交易路演	星展唯高達證券	香港
2018年8月24日	業績後管理層非交易路演	本集團	香港
2018年8月24日	業績後管理層非交易路演	美銀美林	香港
2018年8月24日	業績後管理層非交易路演	摩根士丹利	香港
2018年8月28日	業績後管理層非交易路演	德意志銀行	新加坡
2018年8月29日	業績後管理層非交易路演	華僑銀行	新加坡
2018年8月29日	業績後管理層非交易路演	本集團	新加坡
2018年9月26日	2018新興市場信貸及股票峰會	摩根大通	倫敦
2018年10月8日	2018亞洲高息信貸峰會	美銀美林	香港
2018年10月15-18日	項目參觀考察團	本集團	河南
2018年11月5日	非交易路演	野村國際	東京
2018年11月8日	2018野村亞洲高息債企業日	野村國際	香港

2018年投資者關係活動 (次)



展望

本集團將繼續以開放、謙和、坦誠之態度，聆聽市場的意見並保持有效溝通。本集團將主力提高投資者關係工作質量，高度重視投資者關注的問題和提出的建議，進一步提升集團經營管理和治理水平；投資者關係部門將維持高效專業的投資者關係工作，務求擴展資本市場對本集團之業務的瞭解深度及廣度，挖掘本集團的潛在投資價值，為本集團的持續健康的發展貢獻力量。

環境、社會及管治報告

作為河南省內最大規模的民營企業，本公司不僅以建立全國首屈一指的房地產品牌為目標，更矢志成為河南小區與民眾的可靠生活伙伴。成立26年以來，本公司一直在業務發展與社會責任之間求取平衡，在積極提升公司價值的同時，亦從環境、社會及管治三大範疇著手，致力成為善盡社會責任的良好企業公民。

綠色建業

生態文明建設是關係中華民族永續發展的根本大計。中華民族向來尊重自然、熱愛自然，綿延5,000多年的中華文明孕育著豐富的生態文化。生態興則文明興，生態衰則文明衰。

建業心懷「讓河南人民都住上好房子」的樸素願望，用新型生活方式致敬中原厚土，深入思考現代人的生活方式、居住環境，用匠心營造「芝蘭之室」，大到一塊地一棟建築，小到一滴水一縷陽光，都是其在雕琢綠色住宅時必須考慮的因素。

闊步邁向而立之年的建業，正在用綠色建築為中原大地寫詩，一首能喚醒中原的清新又雄偉的史詩。建業作為河南城鎮化進程的親歷者、見證者和重要參與者，見證河南人居史的滄桑變遷。

在城鎮化發展的中後期，環境污染、資源短缺等城市病癥發明顯，探索一條新型城鎮化發展道路，努力形成低碳、生態、集約的城市運營模式和生產生活方式已經成為發展的必然趨勢。作為新型生活方式服務商，建業始終堅持：營就與自然和諧共生的綠色建築與環境。

打造綠色好房子

早在2005年，建業就提出了包含「和諧、健康」的居住價值觀；2010年初，胡葆森董事長更是提出要將「科技住宅、綠色住宅、低碳社區」的產品觀念作為企業文化的一部分，寫入新時期建業人的《綠色宣言》；同時，建業聯合河南省房地產業商會及省內主流房地產企業代表共同發起「河南低碳地產倡議」，呼籲河南房地產開發商和服務商都快速行動起來，從關注點滴開始，環保銷售、綠色築家。

大量研究表明：建築材料和建築設備的生產、建築的建造和使用都會產生大量的碳排放，並成為溫室氣體的主要來源之一。作為新型生活方式服務商，積極回應政府號召，履行企業社會責任、大力發展綠色建築，為客戶營造健康綠色的生活方式，建業集團責無旁貸。

環境、社會及管治報告 (續)

鄭州建業•天築、濟源建業壹號城邦、商丘建業十八城、南陽建業森林半島等十餘個項目都是建業近年來精心打造的綠色住宅產品。在《標準排名·2017中國綠色地產TOP50指數報告》榜單中，建業位列全國第13名；在《標準排名·2017中國綠色地產運行典範TOP10》榜單中，建業集團位列全國第2名。

在低碳環保成為建築行業主導詞之一的大環境下，建業跟隨時代潮流，應用先進的建築、生態技術，用科技營造綠色，讓綠色服務生活。大力推廣普及低成本、可複製綠色建築，以敬畏自然厚土之心，打造人性化、品質化、綠色化人居產品，建業起到了很好的示範作用。

建業綠色基地

建業綠色基地在全省的戰略佈局，期望打造集「研發、生產、示範、體驗」為一體的現代觀光農業示範基地，形成國內一流、國際領先的現代農業全產業鏈，為客戶提供「安全、綠色、優質、專享」的農產品及生態休閒服務。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市區以南、南水北調中線工程以東、京廣高速東側、淇河南岸，交通便利，生態環境良好，該項目圍繞農業主題，將生態農業與旅遊觀光相結合，是一家集現代農業、旅遊觀光、休閒娛樂、生態採摘、示範教育、特色餐飲等多功能為一體的大型現代農業觀光旅遊綜合園區。

目前基地已建設完成13棟智慧連棟溫室大棚、人工湖、婚禮大草坪、建業大食堂、五彩花田、森林花海、花卉交易中心等觀光景區。

在業績與成就面前，建業綠色基地始終如一地注重環境保護工作。提出了「節能降耗，消除環境風險；低碳環保，創拓持續發展」的環境保護方針，制定了一系列嚴格的環境管理目標。為此，鶴壁建業綠色基地通過實施環境規範化目標管理和公司、部門、現場管理三級環保網路管理，確保環保管理方針與目標的付諸實施。

4,500畝自然氧吧

鶴壁建業綠色基地自入駐以來先後建設核心景觀區500餘畝，生態涵養區4,000餘畝，由馬來西亞的國際一流設計師全程統籌規劃，種植的有海棠、碧桃、櫻花、複葉槭、紅葉李、臘梅等園林綠化苗木30萬餘棵，大花月季、粉黛亂子草、叢生福祿考、常夏石竹、天鵝絨紫薇、蘭花鼠尾草、貼梗海棠等花卉數百餘種，起到了提升沿淇河流域的物種多樣性；提升周邊負氧離子含量，營造天然植物氧吧，提升居民居住環境條件；改善生態小氣候減少春秋季節風沙現象；改良土壤理化性質，調節土壤傳統化學污染涵養地下水源等，促進了生態增效、農民增收和經濟社會的可持續發展，譜寫了一曲人與自然和諧相處的動人篇章。

環境、社會及管治報告 (續)

爭創綠色生態企業

鶴壁建業綠色基地與荷蘭普瑞瓦、騎士等公司合作，打造了6萬平方米的國內領先、技術一流的全自動化智慧聯棟玻璃溫室，其中全國最大的潮汐式施肥灌溉苗床及世界最先進的無土栽培自動水肥一體化施肥、回收、消毒、迴圈利用系統的應用，智慧化資訊管理平台基於現代農業和節水灌溉的自動化控制技術，利用「大資料、雲計算、物聯網、智慧感知」技術，對花卉生產所需的水分和養分進行綜合調控及智慧化管理，以水促肥、以肥調水，實現省水、省肥、省工、高效優質的效果。智慧聯棟溫室所用能源全面使用清潔能源，供暖採用了新式燃氣熱水鍋爐，供電採用光伏發電系統，最大限度減少因燃煤帶來的空氣污染。

大力發展迴圈農業

基地採用的是零排放的種植養殖模式：設施農業經過重複利用剩餘的富營養水注入養殖湖，為藻類提供優質的生長環境，滋生的藻類又進一步成為鱧魚的最佳餌食，經過迴圈再利用，為企業帶來效益；生活區產生的生活污水經污水收集管道排入自建防滲沉澱池中，經腐熟發酵後，作為有機肥料澆灌3000畝苗圃地以改良土壤。鶴壁建業綠色基地大力推進農業廢棄物資源化綜合利用，促進種養結合、生態迴圈、綠色發展，不斷改善和優化農業生態環境，提高農業可持續發展水平。

建立健全環保制度，落實各級環保責任

鶴壁建業綠色基地將環保工作納入日常企業管理工作中，通過與產、排、治部門簽訂責任狀，執行考核問責制，依據國家、省現行環保法律法規，修訂完善了公司《環境保護管理制度》《環境保護管理職責》《清潔生產管理制度》指導性文件，編製了《突發環境污染事件（事故）應急預案》和一系列環保操控標準，保證了環保設施與主體生產設施正常運行，形成符合國家環保法律法規為社會所認同的環境管理模式。

開展環保宣傳培訓，提升員工環境意識

鶴壁建業綠色基地將環保培訓納入年度教育培訓計劃大綱，通過宣傳櫥窗、OA辦公平台、合理化建議徵集、知識講座和答題競賽等多種載體宣傳環保法律法規、環保行為規範。員工培訓覆蓋率為100%。通過培訓提升了全員對環境保護法律法規、排放標準、達標排放必要性和失控污染危害性的認識度，增強了員工責任感和使命感，如今「影響環境就是犯罪，呵護環境就是保護家園」已經成為鶴壁建業綠色基地員工的共識。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色供應鏈

本集團參與阿拉善SEE生態協會、中城聯盟等聯合發起的「中國房地產行業綠色供應鏈活動」。該行動於2016年6月5日世界環境日正式啟動，70餘家參與單位承諾在共同的採購指南和行動方案的指導下，管理自身供應鏈，堅持綠色採購，從原材料開採源頭、生產過程、終端消費等多個角度入手，綠化整個供應鏈條，提高環境效益和資源利用效率，為社會發展、環境保護承擔起自己的責任。目前本集團參與了全部的四個小組：括鋼材及水泥重污染排放控制小組、木材來源合法化小組、人造板甲醛釋放量控制小組、鋁型材無鉻鈍化小組。

節能減排

在我國，建築能耗約佔社會總能耗的1/3，能源浪費嚴重。綠色建築關乎建築、生活節能，要求最大限度地節能、節水、節地、節材，在環保節能領域潛力巨大。陽光、微風、清雨等在建築設計師眼中，這些都是大自然對美好生活的饋贈，合理利用不但可以為業主們減少開支，更能有效地呵護自然。

節能：壁掛式太陽能滿足業主生活需求的同時，減少了煤、電等傳統能源的使用，改善了社區能源結構。鶴壁建業•壹號城邦、南陽建業•森林半島、商丘建業•十八城等社區的綠色建築甚至可以實現100%的住戶使用太陽能熱水系統。在前期設計建築佈局時，建築設計師們充分考慮當地的自然條件，進行採光和通風模擬，力求讓設計和自然融為一體，讓自然採光和自然通風發揮最大效用，減少人工照明和空調的使用。此外，先進的LOW-E玻璃也在建業的綠色建築中大放異彩，在不影響正常進光的情況下可以反射80%的紅外線，相當於建築的一層保溫外衣。多層中空的玻璃設計更有效地隔絕了內外的熱量傳遞，冬保溫夏隔熱，節能環保。在人工照明燈具方面，鶴壁建業•壹號城邦廣泛採用T5節能燈，配備高效鎮流器以實現節能照明，同等照明效果下節能40%以上。

環境、社會及管治報告 (續)

節水：節水技術在建業綠色建築中也有多項運用。鶴壁建業壹•號城邦在管網的配置上使用優質閥門配件，避免因管網漏損造成的水資源浪費。焦作建業•壹號城邦、濟源建業•壹號城邦等多個社區設置了雨水回收系統，雨水回收進行處理後，回用於場地內的綠化灌溉、水景補水及道路沖洗等，節約了大量自來水。南陽建業•森林半島、商丘建業•十八城還分別設置了兩套雨水收集系統，採用雨水初期棄流裝置將初期降雨予以排除，只收集較為潔淨的中、後期降雨。鄭州建業天築、鶴壁建業壹號城邦等社區在綠化灌溉上使用了智慧自動噴灌節水技術，有效提高了水資源利用率。

在本報告期內，本集團於報告範圍內並無發現與排放物相關的違規個案。

節地：在建築向上發展的同時，建業也充分考慮其向下發展的可能。地下車庫、儲藏間、設備間的設計與應用，讓地下空間真正發揮了作用，使其為幸福生活服務。鄭州建業天築的申報地下建築面積與建築佔地面積之比可以高達4.8:1。此外，分層式景觀綠化的應用，在改善環境、淨化空氣的同時也節約了大量土地。

節材：新型建材的使用也讓建築為節能減排做了不少貢獻。高強度鋼筋的廣泛使用，節約了鋼用量，大大減少了煉鋼產生的碳排放。預拌砂漿也因其良好的保溫性能為建築節省了不少能源，使建築冬暖夏涼。綠色建築所使用的預拌混凝土相較傳統混凝土擁有品質好、材料消耗少、工效高等多種優點。

各種節能技術的綜合運用，可以更大程度地達到節能減排的目的。鶴壁建業壹號城邦融合雨水利用、節水自動假噴、太陽能等綠色生態技術為一體，年節約運行費用約人民幣20萬元，減少了業主的開支。

環境、社會及管治報告 (續)

保護自然環境

大自然給萬物之靈的饋贈除了春華秋實、夏雨冬雪的四時美景，還有青山綠水、清風晚月的生存環境。然而，近年來人們對人居環境的要求已經被現實逼到了牆角，「無污染」仿佛成了一種奢侈追求。發展保護環境、減少污染的綠色建築已是當務之急。建業設計師們從綠色建築的全壽命週期入手，探尋避免和減少各類污染的方法，旨在為人們提供健康舒適的使用空間，減少建築對環境的危害。

地塊選擇： 在建策設計選址時，建策設計師就會避開輻射危害、火、爆、毒等危險源，確保安全範圍內無易產生煙、氣、塵、噪的建築及設備，把好建築與環境和諧相處的第一關。

防塵降噪： 在建策施工期間，除了採用覆蓋土堆、濕法作業等傳統抑塵方法外，預拌砂漿和預拌混凝土的使用也有效減少了顆粒物的排放，改善了施工條件，減少了空氣污染。建業的綠色住宅多為精裝，土建和裝修一體化施工在節約建材的同時也實現了大氣污染物的全程可控。裝修環節選用綠色建材，釋放甲醛、有揮發性的材料都不予使用，避免危害人體。在應對雜訊時，選用了氣密性好的中空玻璃，有效隔絕噪音。商丘建業•十八城選為地下車庫的通風系統組態了雜訊消除器，選用吸音材料，安裝防震設備，嚴格控制雜訊。在綠化佈局上，分層、立體綠植在吸塵的同時也能起到吸音作用。在應對光污染方面，焦作建業壹號城邦除主景點外，不採用大範圍泛光照明，全區照明以黃色光為主，在護眼的同時減少白光污染。

垃圾物流： 在後期運營階段，焦作建業•壹號城邦、濟源建業•壹號城邦等社區制定了垃圾管理制度，合理規劃垃圾物流，分類收集。垃圾容器設置規範，避免因垃圾腐敗帶來惡臭和病菌滋生。新鄉建業•壹號城邦、濟源建業•壹號城邦等社區同樣有配套相應的防治污染操作流程，由物業嚴格執行，確保實施效果。

在本報告期內，本集團於報告範圍內並無發現與排放物相關的違規個案。

環境、社會及管治報告 (續)

從全壽命週期對可能造成環境污染的環節進行把控，既是對業主負責，也是對生態環境負責。作為河南本土企業，建業對綠色建築的執念恰恰體現了其追求經濟效益和社會效益高度統一的企業文化以及做「社會全面進步」推動者的決心。

等級	國內綠色建築認證 (設計+運營)									
	2015年以前		2015年		2016年		2017年		2018年	
	個數	面積 (萬平方米)	個數	面積 (萬平方米)	個數	面積 (萬平方米)	個數	面積 (萬平方米)	個數	面積 (萬平方米)
一級	1	14.86	1	6.79	-	-	-	-	2	41.02
二級	2	26.00	3	55.81	3	78.84	2	48.48	4	55.16
三級	-	-	1	41.76	-	-	-	-	-	-
合計	3	40.86	5	104.36	3	78.84	2	48.48	6	96.18

2015年以前

濮陽建業壹號城邦(一期)1-3、5-7號樓，2013年，14.86萬平方米，綠色一星級建築，設計標識
 南陽建業森林半島(一期)，2014年，13.77萬平方米，綠色二星級建築，設計標識
 商丘建業十八城(一期)，2014年，12.23萬平方米，綠色二星級建築，設計標識

2015年

鄭州建業天築，住宅，設計三星，41.76萬平方米
 南陽建業森林半島(四期、五期)，住宅，設計二星，25萬平方米
 鶴壁建業壹號城邦2、3、5-8號樓，住宅，設計二星，14.67萬平方米
 南陽建業凱旋廣場二期10、18號公寓樓，公建，設計一星，6.79萬平方米
 南陽建業凱旋廣場二期17、20號寫字樓，公建，設計二星，16.14萬平方米

2016年

濟源建業壹號城邦(15#-23#、25#-33#、35#)，住宅，設計二星，41.13萬平方米
 焦作建業壹號城邦，住宅，設計二星，19.83萬平方米
 新鄉建業壹號城邦一期，住宅，運營二星，17.88萬平方米

2017年

平頂山建業·桂園(1#-3#、5#-10#、12#、13#、16#、17#)，住宅，運營二星，23.48萬平方米
 南陽建業森林半島四期、五期，住宅，運營二星，25萬平方米

2018年

商丘建業公園里一期(1-3#、5-9#)，住宅，設計二星，8.67萬平方米
 商丘建業公園里二期(10-12#、16-18#、20-22#、25-27#)，住宅，設計一星，21.28萬平方米
 商丘建業天築(1-3#、5-11#)，住宅，設計二星，16.68萬平方米
 商丘建業總部港(5-6#)，住宅，設計二星，12.23萬平方米
 商丘建業花園里(2#、5-12#、15-16#)，住宅，設計一星，19.74萬平方米
 汝州建業桂園(1-3#、6-13#、15-16#、28-30#)，住宅，設計二星，17.58萬平方米

環境、社會及管治報告 (續)

公民建業

企業社會責任觀

兩個高度

城市的高度

戰略的高度

提高人居水平，提升城市形象

做新型生活方式服務商

四個統一

經濟效益和社會效益高度統一

物質追求和精神追求高度統一

企業利益和員工利益高度統一

戰略目標和執行過程的高度統一

五個承諾

為城市打造一張新名片

為當地老百姓創造一種新型生活方式

與當地開發商一起提高這個城市的建設水平為當地政府上繳更多稅收

融入城市，當好城市的宣傳員

六個認同

政府認同

專家認同

員工認同

同行認同

客戶認同

股東認同

守信用、負責任、共發展

持續的產品和服務創新

企業效益和個人效益的雙重實現

品牌聲譽、市場引領

品質生活、精神富足

持續盈利、穩定增長

紮根中原26年，建業集團秉承著「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，以回報社會，推動河南的社會進步，作為建業26年來的根本價值出發點和企業的發展哲學。企業之於社會，如同大樹之於土壤，企業服務社會、回報社會的行為，是企業必須遵循的生存之道和生命週期之所需。26年來，建業真誠地實踐著這個規律，實踐著「社會公民」的角色，在體育、教育、文化、公共建設等多方面持續回報社會，助力中原崛起，受到社會的廣泛讚譽。

環境、社會及管治報告 (續)

回報情懷文化強省

「只有文化的，才是經典的」，2001年，建業在總結成長歷程時如此感悟。回顧26年發展歷程，建業將企業的使命與社會文明進步緊密聯繫一起，矢志為此奮鬥。中原是中華文明的發祥地，在這塊文化厚土上，建業繼承了其堅毅、厚重、大氣和執著的地域文化品格，26年來，建業與社會的交流始終用文化進行傳遞，相互表達著信賴與理解。

文化強省之重點項目

2014年10月集文化、商業、旅遊於一體的開封首個城市整體復興工程建業東京夢華項目之七盛角首次開街面世。2017年5月8日，李克強總理冒雨走進建業東京夢華·半畝園會仙樓，登高遠眺，考察開封舊城改造工作成果。李克強總理指出：「古城修復是歷史責任，而老城區居住環境改善是迫切需要，二者不可偏廢。」如今的開封，遊客在禦河泛舟，在仿古建築群中感受時空交錯，人們在讚歎一座古城復活復興的背後，是建業人12年的堅守。

2015年，建業與華誼兄弟攜手，打造出中原首個以電影小鎮為形、以文化差異為魂、以城市休閒為核心的文化旅遊綜合項目「建業·華誼兄弟電影小鎮」。

2017年，建業以十年磨一劍的工匠精神在「中國唯一活著的」古鎮用心呈現出了「神垕天地項目」，致力於保護與傳承鈞瓷文化，以仿古建築手法留住千年古鎮的文化精魂，再現歷史輝煌。

2017年9月，濮陽「建業大集古鎮」正式開街迎客，各種古老的傳統民俗風情浸染了濃濃的鄉土情結，存續千年歷史的濮陽東北莊雜技在大集古鎮煥發出新的生機。

2017年10月，建業攜手著名導演王潮歌打造的《只有河南·戲劇幻城》項目正式啟動，預計投資人民幣40億元，將成為繼「建業·華誼兄弟電影小鎮」後的又一巨作。

只有文化的，才是經典的。十餘年間，建業集團不計回報陸續承擔了多個文化復興項目，巨大的投入對應的是微薄的產出，卻從未阻擋過建業重塑經典、打造精品的腳步。

在建業鉑爾曼酒店，從捷克著名的手工作坊定制而成的巨型菊花燈，由經驗豐富的手工匠人們將6,000片花瓣精細打造而成，令人驚歎；陶瓷燒鑄的前台是世間僅此一件的藝術品；在鄆陵建業花滿地溫泉酒店，大堂自上而下懸掛的40米水晶裝置是由泰國匠人串聯起的手工精品，25,400顆亞克力水晶閃耀其中，無與倫比、晶瑩璀璨。

環境、社會及管治報告 (續)

2018年，鄆陵建業花滿地溫泉酒店獲得素有「建築界奧斯卡獎」之稱的Architizer A+Awards大獎，成為唯一一個中部地區的獲獎酒店，為中原的古老土地注入時尚、文化與活力。

這些蘊含著藝術氣息的作品與彙聚時尚典雅的細節，提升著城市的品位，也引領著河南人民的美好生活邁上新台階。

文化強省之舌尖上的河南

依託於建業現代農業綜合體項目，建業大食堂致力於打造極具中原鄉土特色的名吃聚集地「舌尖上的河南，河南人的待客廳」，首個建業大食堂於2015年在鄆陵建業綠色基地啟動。建業大食堂以其「挖掘、保護、傳承、光大」中原傳統文化的指導思想，通過餐飲產業鏈帶動探索產業升級及農村致富之路，傳承了各種中原傳統非遺類小吃，提升了經濟收益的同時，還取得了帶動就業的豐碩成果。

公益慈善

本集團的公益慈善行為首先體現為對河南本土的積極回報。從2010年、2011年前後兩次共捐贈人民幣1,300萬元助力城市公交建設，到積極支持省委省政府宣導創立的河南省關心下一代基金會，向其提供長達10年，總額為人民幣1,000萬元的捐贈，都是建業對家鄉的反哺之情。

本集團在早期省域化發展戰略的支援下，其分支機構遍佈河南各地市甚至鄉鎮，它們在各自所在區域，不僅努力做好城市名片的宣傳作用，並且持續深入地投身當地的社會公共建設中，在文化、教育、衛生、社會保障、公共建設等多個領域都能看到建業集團活躍的身影以及滾燙的愛心。

本集團公益事業的腳步，並沒有止步於河南。一方面，以更專業、專注的態度與國內公益機構合作；另一方面，以更積極的姿態參與到更多層面的社會公益事業中。

本集團作為「阿拉善SEE生態協會」的發起人之一，自2004年始，持續不斷參與並支援其相應公益事務。

歷史是一面鏡子，照見過去，也昭現未來。紅十字基金會崔永元公益基金「口述歷史」項目組織推動「企業家口述歷史計劃」，以此客觀記錄社會發展歷史，為社會傳承並積澱精神財寶。本集團在2011年向其捐贈人民幣100萬元，支持並積極參與此項公益活動。

慈善不分國界。2011年，建業作為豫商一員，向塞席爾大使館捐贈人民幣15萬元，用於其國家藝術館樂器的購買，為推進中非友誼做出貢獻。

環境、社會及管治報告(續)

2016年，新的《慈善法》頒佈，我國的公益慈善事業邁入嶄新的發展階段，不僅令中國慈善進入了有法可依的新時代，同時還極大地拓展了慈善的領域，於此大慈善大公益的新型理念共識之下，經專題的研究與探討，建業決定在河南省慈善總會設立「河南建業體育事業發展基金」，專項用於河南省體育運動場館建設、貧困鄉村體育設施捐建、城市及鄉村中小學足球網點學校建設、河南青少年足球等體育人才培養、河南省體育事業推廣交流及發展等，以達回報家鄉之初衷，並表達對新時代慈善事業的支持，並於2016、2017年度各完成捐贈人民幣1.5億元。

本集團於2018年在慈善、公益、扶貧等多個領域合共捐贈超過人民幣8百萬元。

精準扶貧

「堅持動員全社會參與」是走中國特色減貧道路的內涵之一。習近平總書記在首個「扶貧日」之際作出重要批示時強調：「全黨全社會要繼續共同努力，形成扶貧開發工作強大合力」。

2002年建業集團確定了集團的省域化發展戰略，走出鄭州的第一站就選擇進入了河南省省級貧困縣—濮陽縣。目前，建業集團的腳步已深入中原大地的市、縣、鄉、鎮、村，積極回應各級黨委政府和工商聯的號召，通過產業幫扶、一對一幫扶等措施，積極參與「政企聯合、精準扶貧」「千企幫千村」「愛心助農」等活動。不僅努力做好城市建設，更以「產業扶貧為主、慈善捐助為輔」的方式，積極投入到扶貧攻堅戰役之中。

截至2018年12月31日，建業已經進入河南省民權、睢縣、拓城、虞城、宜陽、盧氏等36個貧困縣，共67個項目。

從針對各地貧困需求主動捐款捐物，送到貧困戶手中，到聯合各級政府、慈善機構奉獻愛心專項捐助；從扶貧助學，點亮貧困學子的求學之路，到慷慨解囊，解決農戶農產品滯銷。建業堅決跟隨黨和政府的步伐，為河南打贏脫貧攻堅戰貢獻自己應盡的力量！

環境、社會及管治報告 (續)

營運管治

作為河南省房地產業界翹楚，本公司致力鞏固長期以來建立的領導地位，並視營運管治為改革重點，著重提升管理效能及保持競爭優勢，同時積極拓展房地產以外業務範疇，切實踐行「根植中原、造福百姓」的服務承諾。

供應鏈管理

供應鏈的管理，即使供應鏈運作達到最優化，以最少的成本，令供應鏈從採購開始，到滿足最終客戶的所有過程，包括工作流、實物流、資金流和資訊流等均能高效率地操作，把合適的產品、以合理的價格，及時準確地送達消費者手上。

房地產企業的供應鏈管理，是將房地產涉及各類原材料，通過勞務施工的手法及一系列的運營管理，實現供應鏈上下游的資源整合，最終以成品房屋交付給業主的過程，建業地產的供應鏈管理集中體現在供應商管理和物資供應兩個維度。

供應商管理

供應商管理本質上是合作夥伴的管理，好的合作夥伴可以為房地產項目的順利推進提供有力的保障，建業地產從以下三個方面來保障合作夥伴的品質：

供應商的准入

建業地產供方收集向全社會開放，所有供方都可以通過登錄建業招採網，登記錄入相關資料。我們根據自身需要，針對有需求的供應商進行資料審核，符合集團要求的情況下組織對供方的實地考察。考察必須3個以上不同部門參加，並匯總最終意見判定其是否准入，保證供方品質。

供應商的分級管理

根據合作夥伴在供應鏈中的增值作用和其競爭實力，把供應商進行分級管理：高到低分為戰略供方、優秀供方、合格供方、試用期供方四個級別。針對涉及地產產品品質及觀感的核心品類（如總包、外立面等）優先培養熟悉建業打法的戰略供方，確保地產開發的快速推進，同時通過供方評估系統，對供方的合作情況進行動態回饋調整，給予戰略供方一定特權和獎勵，給予達不到合格供方的單位一定處罰，保證合作供方持續高品質。

新技術合作夥伴的發掘和推廣

房地產行業也是高度競爭的行業，產品的產品力直接關係到企業的生存，隨著第四代住房概念的提出，幾乎所有房企都面臨創新者的窘境難題。因此誰先找到確實可行的創新點，誰就可以更高的產品力來搶奪市場。建業地產積極尋找和發掘在智慧建築、智慧社區方面有一定成就的合作夥伴，並且成立了嵩雲科技公司以推動相關新科技的落地推廣，提高產品力。

環境、社會及管治報告 (續)

物資供應管理

由於房地產開發項目建設週期長、工藝複雜，涉及的物資原材料供應種類繁多，不同類型的物資，在不同時間需要保質保量的供應，因此，物資供應管理就成為房產的供應鏈管理非常重要的一環。建業地產通過以下三個方面來保障物資供應管理：

採購計劃的運營管理

從取得土地以後，公司運營管理部門，根據項目整體開發節奏編製運營計劃，區域項目工程部門、採購部門根據運營計劃編製整個開發過程涉及的所有材料、工程進場計劃及採購計劃，並上報公司相關招採部門，採購部門根據各項目上報的計劃，對相應材料集中量的優勢進行提前分類招標採購，降低採購成本（例如電梯，降低成本8%；石墨聚苯板，降低成本12%等），提高利潤率，同時要求合作夥伴明確詳細的材料設備排產計劃，並即時跟蹤回饋，確保各類材料設備按期進場、工程順利推進。

物資供應品質的把控

建築所使用物資品質的好壞，直接影響到產品的口碑，因此物資供應品質的把控也是重中之重。建業地產通過物資進場驗收和飛行檢查雙保險來把控材料品質。

現場進場驗收

所有材料進場必須由工程、設計、監理、成本、採購五方簽字驗收通過後，方可進場。各部門針對其專業屬性不同，對進場物資進行全面驗收和品質把控。

飛行檢查

供方在收到現場供貨通知書後，將具體排產計劃發至招採部門備案，招採部門根據其提供的排產計劃，不定期前往工廠進行飛行檢查，抽檢所生產的材料是否符合公司要求和國家規範，針對偷工減料的行為予以嚴厲處罰，保證物資供應品質。

物資使用的後評估機制

由於建築所使用的物資品質的好壞，部分會在入住多年以後體現。建業地產為保證建築產品品質持續有效，建立了客服後評估機制。客服會針對消費者的投訴內容，定期回饋給集團設計、工程、招採部門，各部門根據投訴內容，認真分析原因，給出相關解決方案的同時，在新的項目上進行設計或採購優化，避免類似問題的重複發生。

綜上所述，建業地產的供應鏈管理為集團發展提供了高品質的服務、合理的價格、實現供應鏈與地產的互利共贏。

環境、社會及管治報告 (續)

員工關懷

僱員概況

截至2018年12月31日，本集團聘用3,371名員工，年度離職率約為13.5%。按年齡、學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

按年齡劃分

年齡	僱員人數
20-30	1,544
31-40	1,399
41-50	354
51-60	60
61及以上	14
總計	3,371

按學歷劃分

學歷	僱員人數
碩士及以上	420
學士	2,135
大專	739
中學或以下	77
總計	3,371

按專業劃分

專業	僱員人數
財務及成本	551
工程	696
管理	355
設計	258
投資	163
銷售、市場及客服	724
行政	409
其他	215
總計	3,371

環境、社會及管治報告 (續)

薪酬政策方面，為促進良性競爭及激勵員工提升工作表現，本公司特意推行績效考核與評分制度，並會根據評核結果決定花紅金額、薪酬調整及職位調動等安排。在年度績效考核中達致若干表現標準的僱員可獲花紅、加薪或晉升機會。此外，本公司亦十分重視僱員的事業發展，並會依據員工的專長及能力協助其規劃職業發展方向，遵循《建業集團內部競聘管理細則》優先提拔表現出色的精英員工，主張「有能者居之」的公平晉升原則。

除了僱員的薪酬回報外，本公司同樣注重內部工作文化，故此一直鼓勵僱員彼此之間互助互勉，以建立團結一致的「建業大家庭」為目標。就此，本公司撥付內部資源成立「親情救助基金」，以於有需要時協助面對財政困難的僱員解決燃眉之急，全面體現上下一心的團結精神。

同時，為充分激勵公司項目運營團隊積極性，提高項目運營效率與投資效益，公司推行實施了項目合夥人計劃，致力於建立公司與員工共創、共擔、共用的機制。

健康與安全

員工的健康與安全是本集團發展的基石。本集團為所有員工購買了社會醫療保險，並於每年安排員工進行一次例行體檢，保障員工的身心健康。同時組織運動會等體育鍛煉、及戶外團建活動。本集團致力創造一個健康、安全的工作環境，防止工傷意外發生。

本集團為提高現場管理人員安全文明施工意識，做到施工現場整齊有序、安全文明施工，規範安全文明施工標準，特制定了《建業地產建築工地安全文明施工標準》；標準分為圍護及大門、場容場貌、揚塵治理、消防、洞口及臨邊防護、腳手架、安全用電、施工機械等七方面的內容。建立了涵蓋員工職業健康安全管理，消防安全管理，特定高危工作管理等方面的管理體系，致力於將員工的健康安全風險降到最低。

發展及培訓

本集團安排各類型的員工培訓，幫助員工提升工作技能及提高工作效率；每位員工都可接受與工作有關的培訓，鼓勵員工不斷深造、加強專業和管理技能，給員工帶薪參加公司專項培訓等各種福利。員工也可通過線上學習平台接受與工作有關的培訓。

建業學堂秉承「塑造心靈、啟迪智慧、訓練實踐」的辦學宗旨，成為建業的人才培養基地。在本報告期內，本集團開設的「星海山石」人才工程計劃，旨在為集團培養各層級後備幹部，已經全面覆蓋各級儲備管理幹部的培訓工作。本報告期內，本集團在數個訓練營舉辦後進行員工滿意度調查，員工普遍提供良好的回饋。

環境、社會及管治報告 (續)

僱傭制度

本集團關注員工在職業精神和專業素養方面的提升，推崇共創、共擔、共用的價值理念，致力於塑造建業人慣於思考、勇於擔當、勤於學習、敢於創新、善於協作、嚴於守紀、長於領先、恆於堅持的職業素養。本集團為規範招聘管理工作，制定《招聘管理細則》並建立統一的招聘管理標準體系，並遵循公平公正、規範操作、德才兼備、擇優錄取的原則，所有應聘的人員均須按照招聘管理制度公平競爭。

本集團努力維護員工的利益，在智慧建業平台規範制度模組中列明有關薪酬福利、帶薪假期、績效管理、獎懲等安排。公司除了為員工提供法定的假期和福利，還為員工提供節假日福利、賀儀、各類補貼等。另外公司制定了《親情救助基金管理辦法》，對困難員工給予一定救助，傳遞愛心與善意。

勞工準則及僱員權益

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，建立並完善相關管理體系，以保證員工的權利。本集團嚴格禁止聘用童工，在招聘過程中和入職流程中都會審查員工的身份證明文件，以避免此類現象的發生。除管理人員外，其他員工可按加班時間，或安排以調休或發放加班補貼的方式補償。

本報告期內，本集團並無發現任何與童工或強制勞工相關的違規個案。

反貪腐

本公司秉承守法經營的承諾，在對外合作中堅持「不行賄、不受賄」，內部營造陽光文化氛圍，員工恪守「守信用、負責任、走正道、務正業」職業信念。

本公司定期開展陽光企業文化專題教育，不定期開展陽光文化專題活動，培養員工廉潔守信的職業素養。

環境、社會及管治報告 (續)

本公司管理層率先垂範，帶頭宣誓承諾廉潔從業；員工入職必須簽訂廉潔從業協定，並制定了利益回避、申報制度，加強員工自我約束；同時，要求合作夥伴簽訂廉潔合作協定，誠信合作。

本公司完善網路、電話、郵件、手機舉報管道，鼓勵員工、客戶和合作單位投訴舉報行賄、受賄、欺詐等違規違紀行為，並由專員跟蹤調查，查實後在公司內通報懲戒，並上傳《中國企業反舞弊聯盟》警示。

本公司已實施內部政策及指引遵守反貪腐的相關法律和規定。

利益相關方溝通

利益相關方的信任和支持是建業集團持續健康發展的基礎，建業視利益相關方參與為重要的治理機制。建業建立了多元化的溝通機制，主動與各利益相關方群體開展多方溝通交流，建立了參與物件、參與議題、參與管道三位一體的利益相關方參與機制。

參與對象：建業首先細分不同利益相關方：政府、股東、員工、客戶、環境、合作夥伴、社會與公眾，對每一類利益相關方的利益與期望進行分析。

參與議題：以對每一類利益相關方的利益與期望分析為基礎，確定參與物件的參與議題。

參與管道：建業建立了多元化的溝通機制，確保建業與不同利益相關方所關注議題的高效、雙向交流。

企業管治報告

企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2018年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文E.1.2條除外。

守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2018年股東週年大會，並於會上回應提問。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2018年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

企業管治報告 (續)

董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由三名執行董事及六名非執行董事組成，當中三名為獨立非執行董事。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡，以適應本集團業務的要求及出具獨立意見。

於年內及截至本報告日期止，現任的董事包括：

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生

閻穎春女士 (於2018年8月21日辭任)

王 俊先生 (於2018年8月21日獲委任)

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

李樺女士為胡葆森先生的女兒。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重要關係。董事的履歷詳情載於本報告第98至103頁。

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的章程細則（「章程細則」），董事會有權任命任何人士填補董事會臨時空缺或作為新增董事。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事（代表董事會三分之一的人數），其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。三位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為彼等均具獨立性。三位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任書。

企業管治報告 (續)

根據公司章程細則，至少有三分之一（倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數）的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。根據章程細則第87條，羅臻毓先生、潘子翔先生及辛羅林先生將於2019年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。王俊先生於2018年8月21日獲委任為執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，王俊先生已於2019年1月30日舉行之股東特別大會上退任，且已於同日表決通過連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本集團及其股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。董事會成員可就履行其職務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2018年，董事會成員並無尋求該等意見。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在董事會主席（「主席」）胡葆森先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，並執行董事會的政策及策略。

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績、此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。截至2018年12月31日止年度，董事會共舉行了4次定期會議、6次臨時會議及3次股東大會。

企業管治報告 (續)

各董事於2018年1月1日至2018年12月31日期間出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東大會
舉行會議次數	10	2	2	3	3
胡葆森先生	9/10		2/2	3/3	1/3
劉衛星先生	10/10				0/3
閻穎春女士	3/3				3/3
王 俊先生	7/7				0/0
羅臻毓先生	10/10	2/2			0/3
潘子翔先生	10/10				0/3
李 樺女士	3/10				2/3
張石麟先生	10/10	2/2	2/2	3/3	3/3
辛羅林先生	10/10	2/2	2/2	2/3	0/3
孫煜揚博士	9/9				0/3

本公司已向全體董事發出定期董事會會議的充分通告及臨時董事會會議的合理提前通告，以確保彼等均有機會出席會議並已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔，於2018年內，未有董事作出有關要求。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席董事會會議處理該等事宜。

全份董事會或委員會文件將於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三天送發至全體董事。

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有待董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或委員會會議（如適用）。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新及有權分別獨立會見高級管理人員。

企業管治報告 (續)

董事培訓

全體董事應確保參與持續專業培訓計劃，提高及更新其知識及技能。此舉確保彼等向董事會提供全面及相關之貢獻。

年內，公司秘書定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到介紹，以確保其充分了解本公司之營運及業務，以及其於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

主席及首席執行官

主席由胡葆森先生擔任，而首席執行官由袁旭俊先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席胡葆森先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

首席執行官袁旭俊先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

在編製截至2018年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公佈其年度及中期業績。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部監控系統的建立、實施、評估和有效評價。董事會有責任評價及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，確保本集團設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度，並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。本集團的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團建立了風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、內控及監管的職能中心防線、內部審計部門的獨立監督防線。為更好地做好風險管理和內部監控工作，各部門負責日常運作，定期進行內部監控自我評估，並成立內部監控小組，定期抽檢、完善內控指引、出具內控報告，對內部監控和獨立審計中發現的漏洞及弱點制定改善方案；本集團內部審計部門也定期進行評估、檢查及跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程式。風險評估報告會定期呈報予審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量及品質因素及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲首席執行官及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核本集團在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2018年12月31日止年度內充分有效。

企業管治報告 (續)

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為目標。在決定是否建議派發股息及在釐定股息金額時，董事會將考慮以下因素（其中包括）：

- 本集團的財務狀況；
- 本集團流動資金狀況及預期營運資金需求；
- 由本集團的貸款人可能施加的任何股息派發限制；
- 本公司及本集團各成員公司的保留盈餘及可供分派儲備；及
- 董事會認為適當的任何其他因素。

本公司宣派股息亦須遵守開曼群島公司法及本公司組織章程細則之任何限制。

本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。股息政策將持續不時作出審閱，且概不能保證將在任何既定期間建議或宣派股息。

董事委員會及企業管治職能

董事會轄下設三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），以監督本公司相關方面的事務。三個董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守守則及於企業管治報告之披露。

企業管治報告 (續)

審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。截至2018年12月31日止年度內，審核委員會由張石麟先生（審核委員會主席）、辛羅林先生、羅臻毓先生三名成員組成。彼等概無擔任本公司前任或現任的核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。然而，審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會的職權範圍根據守則以書面方式確立。審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘獨立核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並批准聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外聘獨立核數師的獨立性及客觀性，以及審核過程中的有效性；
- 檢討本公司的財務控制、風險管理及內部監控制度以及其他主要財務事宜；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及監督本公司的財務運作及核心業務狀況；
- 確保管理層已履行其職責及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度；
- 確保已遵守適用的法定會計及報告規定、法律及監管規定以及董事會不時通過的內部規則及程序；及
- 審閱及監督財務報表、年度報告、中期報告及核數師報告的完整性，以確保有關資料呈現對本集團的財務狀況真實及中肯的評估。

企業管治報告 (續)

審核委員會於2018年間舉行了兩次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱本集團截至2017年12月31日止年度之財務業績及截至2018年6月30日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審閱內部監控及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之續聘及其薪酬向董事會提出建議。

根據企業管治守則的修訂，「監察風險管理職能」一節已採納為審核委員會的職權範圍，及由董事會於2016年3月31日批准。審核委員會已審閱本集團的風險管理及內部監控制度，並於2018年12月31日之後考慮及識別了本集團的風險，將繼續定期監察有關制度。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

於截至2018年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師中的集團核數師提供的年度核數及中期審閱服務支付的薪酬分別約為人民幣408萬元及人民幣96.5萬元。本集團就地方法定核數師提供的服務支付的薪酬載於財務報表附註4。於本年度內，就發行分別合共3億美元、3.86億美元（含增發）及1.5億新加坡元優先票據（見以下定義）和股份發行合共支付予外聘獨立核數師的服務費約為人民幣159萬元。

本公司於2019年3月27日發出之截至2018年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

企業管治報告 (續)

提名委員會

提名委員會已於2012年3月29日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。提名委員會包括三名成員，即胡葆森先生（提名委員會主席）、張石麟先生及辛羅林先生。大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：(i)每年檢討至少一次董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就為遵循本公司策略所作的任何建議董事會變動向董事會作出建議；(ii)物色及提名合資格人士出任董事，並向董事會就有關事宜作出建議；(iii)評估獨立非執行董事之獨立性；(iv)就委任或重新委任董事及董事（尤其是主席及首席執行官）之繼任計劃向董事會作出推薦建議；及(v)檢討董事會成員多元化政策（定義見下文）及由相關政策制定的實施進度目標。

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會於2018年間舉行了兩次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱董事提名及政策；
- (ii) 審閱於2018年股東週年大會上董事之重新委任；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (iv) 檢討提名委員會的經修訂職權範圍。

本公司已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月生效，當中載列董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會效能而採取之方針。

本公司深明董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會擁有合適及均衡的技能水平、經驗及觀點，以支持本公司執行業務策略。本公司考慮眾多因素以達致董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族裔、性別、年齡及服務任期。本公司於釐定董事會成員之最佳組合時，亦按自身業務模式及不時的特定需求考慮各項因素。

經提名委員會作出推薦建議後，董事會已（於性別、技能及經驗方面）制定可計量目標以落實董事會成員多元化政策，並不時檢討該等目標，確保目標合適並確定其達成進度。提名委員會將於適當時檢討董事會成員多元化政策，以不時確保政策行之有效。

企業管治報告 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2018年12月31日止年度內，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即辛羅林先生（薪酬委員會主席）及張石麟先生以及胡葆森先生（本公司主席及執行董事）。

薪酬委員會的主要職責包括（但不限於）：(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定個別執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；及(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准薪酬建議。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整全體董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。

薪酬委員會於2018年間舉行了三次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱本集團之薪酬政策及董事之薪酬；及
- (ii) 審閱並批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

為遵守上市規則，獨立非執行董事辛羅林先生獲委任為薪酬委員會主席。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

企業管治報告 (續)

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照公司章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本（附有於本公司股東大會表決權）十分之一之一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 該書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室），董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

企業管治報告 (續)

建議候選董事的建議

在適用法律及法規（包括開曼群島公司法、上市規則及公司章程細則（經不時修訂）的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室），以提名任何人士（「該人士」）參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作該選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司已採納股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書或首席財務官以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

建業地產股份有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室
電話：(852) 2620 5233
傳真：(852) 2620 5221
電郵地址：general@centralchina.com

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

企業管治報告 (續)

組織章程大綱及章程細則

本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。於截至2018年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何變動。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團，包括本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於本公司網站。

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外聘獨立核數師亦會參加股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期20個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將於本公司及聯交所網站上公佈。

董事及高級管理層履歷

執行董事

胡葆森（曾用名滑建明），68歲，為本公司執行董事、董事會主席兼本集團創辦人。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。彼於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，並於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。胡先生為非執行董事李樺女士的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過26年的經驗。彼的事業生涯始於1979年加入中國紡織品進出口公司河南分公司。1982年至1985年間，胡先生獲河南省對外經濟貿易合作廳派往香港工作。自1985年至1986年，彼出任中原國際經濟貿易公司（「中原國際」）助理總經理。於1986年至1988年，胡先生出任中原國際附屬公司國光實業有限公司董事長兼總經理。1988年至1991年間，胡先生分別於中原國際（集團）有限公司及中原海外發展總公司擔任助理總經理及總經理。於1992年5月，彼進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎及建立「建業」品牌。

作為企業的掌舵人，胡葆森先生在進行企業經營管理的同時積極參與社會慈善公益事業。截至2018年末累計個人捐贈人民幣2,284.95萬元。

2011年，他基於對中國傳統「觀乎人文以化成天下」的文化價值的認同，個人發起成立河南省本源人文公益基金會，致力於中國社會人文教育的推動。基金會除2013年捐資人民幣2,300萬元捐建河南省少兒圖書館項目外，於日常運營開展的核心公益項目有本源社區書院、本源鄉村書館、本源青年養成項目等，在城市社區、鄉村和大學校園普及推廣人文教育，取得極大的社會認可和社會公信口碑，成為現代書院的建設典範，引起公益界、傳統文化教育界的廣泛關注。2016年末，為回饋哺育過自己的母校，助力河南高校教育的發展，胡葆森先生向鄭州大學教育發展基金會提供10年總額為人民幣1億元的捐贈。截至2017年底，胡葆森先生個人向基金會累計捐贈支出為人民幣2,400萬元。

2017年，胡先生受邀參與河南日報社金陽光公益獎的評選，榮獲「首屆（2017）中原社會責任·功勳人物」獎，其資助的河南省本源人文基金會則在此次評選中獲得「首屆（2017）中原社會責任·優秀公益組織」的獎項。

董事及高級管理層履歷 (續)

2018年，胡葆森先生獲得多項榮譽，包括被聘為「河南省工商聯諮詢委員會副主任」；在河南日報社舉辦的「河南省紀念改革開放40年」活動中，榮獲「河南卓越貢獻企業家」榮譽稱號；榮獲河南省房地產業商會「改革開放四十年中原城市大發展」河南房地產行業領袖企業家最高榮譽稱號；及因其在環保項目推進方面的積極貢獻，阿拉善SEE基金會授予其「金駝獎」稱號等。

胡先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

劉衛星，59歲，為執行董事。彼亦為本公司全資附屬公司建業住宅集團（中國）有限公司董事長。劉先生擁有逾36年銀行金融經驗。彼於1979年取得河南銀行學校銀行管理的畢業證書，於1983年取得鄭州大學金融管理的畢業證書，於1998年取得河南大學經濟學碩士學位，並於2005年取得清華大學法學的畢業證書。劉先生於1979至1984年曾任中國人民銀行洛陽地區中心支行工商信貸科科員及副科長。劉先生於1985年至2016年8月間歷任中國工商銀行洛陽地區中心支行副行長、三門峽市分行副行長、河南省分行辦公室主任、河南省分行行長助理、河南省分行副行長、安徽省分行行長、重慶市分行行長、河南省分行行長、總行內部審計局局長。

劉先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

閻穎春（於2018年8月21日辭任），59歲，為執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。閻女士主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。彼於1986年取得中南財經大學會計專業的畢業證書，並於2000年取得中國高級會計師任職資格。閻女士具有逾25年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，彼於1985年至1988年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自1988年至1991年間，閻女士出任中原海外發展總公司財務部副總經理。彼自加入本集團後，歷任建業住宅集團（中國）有限公司財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

董事及高級管理層履歷 (續)

王駿，38歲，於2018年8月21日獲委任為本公司執行董事。王先生擁有逾15年房地產及資本市場經驗。彼於2002年取得廣東外語外貿大學之英語學士學位，及於2011年取得香港科技大學之工商管理碩士學位。王先生於2003年至2007年任職於普華永道中天會計師事務所，任至高級審計師。王先生於2007年至2011年出任碧桂園控股有限公司投資者關係主管兼財務部高級經理。王先生於2011年至2018年6月任職於摩根士丹利亞洲有限公司，任至執行董事。

王先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

非執行董事

羅臻毓，52歲，為非執行董事及董事會副主席。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

羅先生為凱德集團總裁（中國區與投資管理），向總裁兼集團首席執行官李志勤先生匯報。彼負責監督作為本集團核心區域市場的中國區的業務及增長，以及本集團投資管理業務及商業投資組合的擴展。

羅先生自2014年起兼任凱德中國的首席執行官。作為凱德中國的首席執行官，羅先生於2016年帶領團隊令中國區對本集團的回報貢獻翻番，並實現創紀錄的住宅銷售金額及最高交房收入確認。於2017年，彼亦成功完成並開展了三個來福士綜合發展項目，建築面積超過680,000平方米。

於彼獲委任為凱德中國首席執行官之前，他曾擔任凱德中國副首席執行官兼首席投資官，以及華南區區域總經理。彼時，羅先生在發展華南地區的綜合發展項目及住宅業務方面發揮了重要作用。彼亦負責公司房地產金融業務，包括來福士中國基金及成立15億美元來福士中國投資夥伴III。

羅先生於2001年9月加入凱德置地，並自2004年8月起長駐中國。彼亦曾於本集團內擔任多項職務，包括雅詩閣有限公司中國董事總經理。羅先生於1991年開始其在房地產行業的職業生涯並擁有豐富的經驗。加入凱德置地之前，羅先生為淡馬錫控股的私人證券投資聯席董事。

羅先生獲得新加坡國立大學產業管理學理學學士學位。彼亦持有奧克拉荷馬市大學頒授的工商管理碩士學位，並於2013年報讀哈佛商學院的進階管理課程。

羅先生於本公司股份及債券中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷 (續)

潘子翔，46歲，為非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

潘先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之首席投資官。凱德中國為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司「凱德集團」，為亞洲最大的上市房地產公司之一，其總部位於新加坡且於新加坡上市)的全資附屬公司。凱德中國為中國開發高質量住宅、商用物業及綜合發展項目的長期房地產發展商。凱德中國為本公司主要股東CapitalLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.的控股公司。

身為凱德中國首席投資官，潘先生負責凱德中國的房地產投資、資產管理和投資平台，投資平台包括來福士中國基金、凱德中國發展基金、凱德城鎮基金和來福士中國投資夥伴III，基金總規模為37億美元。潘先生也是新加坡-四川貿易與投資委員會候補委員，曾經是新加坡-遼寧經濟貿易理事會候補委員。

潘先生於2003年7月加盟盛邦置業私人有限公司(「盛邦置業」)，繼2011年7月凱德置地收購其40%之股權後，盛邦置業更名為凱德城鎮開發控股私人有限公司(「凱德城鎮開發」)，並於2015年3月成為凱德置地的全資附屬公司。2010至2015年3月期間，潘先生為凱德城鎮開發私人有限公司(2006年10月至2007年5月期間名為盛邦國際投資私人有限公司，2007年5月至2013年4月期間更名為盛邦置業私人有限公司)的首席執行官，凱德城鎮開發私人有限公司為凱德城鎮開發之附屬公司。潘先生帶領團隊在區域基礎上實現了超過人民幣220億元的銷售收入，旗下禦錦城和卓錦城項目，分別榮膺「2014至2016年西安住宅銷量冠軍」及「2010年成都暢銷項目十強」之一。在他的領導下，凱德在2016年成都住宅銷售總額中排名第六。

潘先生自1997年開始涉足房地產行業。於加盟盛邦置業前，潘先生曾任新加坡建屋發展局(HDB)的機電工程師，其後主管建築入門網站HDBuilders.com，為新加坡房地產業提供電子協作及電子採購服務。彼曾為建材電子競投之行業先鋒，2000年至2003年任職HDBuilders期間曾管理超過3.5億新加坡元的網上拍賣。

潘先生獲得HDB的海外學士學位獎學金，於1997年獲倫敦帝國學院頒授電氣和電子工程學碩士(一等榮譽)學位。隨後，彼獲得盛邦置業的研究生獎學金，並於2010年獲美國芝加哥大學商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(榮譽)學位。

董事及高級管理層履歷 (續)

李樺，37歲，為非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於2006年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位，並於2007年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於2006年加入本集團前，李女士曾於2005年在北京五合國際建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。李女士為執行董事及董事會主席胡葆森先生之女兒。

李女士於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

獨立非執行董事

張石麟，58歲，為獨立非執行董事。彼於1986年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於1990年在南昆士蘭大學取得商科學士學位，並於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。於1986年11月至1989年1月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任；1989年7月至1990年4月在香港電話有限公司擔任會計師；1990年5月至2006年9月，任職於富泰（上海）有限公司，歷任會計經理、集團（會計）高級副總裁及其他職務；於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員；於2008年9月至2017年12月出任盈石企業管理（上海）有限公司副董事長及自2017年12月起出任董事長。彼現為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

辛羅林，69歲，為獨立非執行董事。彼是中國北京大學研究院畢業生。辛先生於1980年至1983年間為日本早稻田大學訪問學者，於1983年至1984年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員，並於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。彼為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾24年的投資銀行經驗。辛先生於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。彼現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。辛先生於2012年8月至2015年5月期間擔任中國環保科技控股有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2015年8月至2016年5月期間，辛先生擔任中國趨勢控股有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2002年6月至2015年5月期間，辛先生擔任威華達控股有限公司（於聯交所上市的公司）之獨立非執行董事，並自2015年5月至2016年6月期間擔任非執行董事。彼現為卓亞資本有限公司之非執行主席，北京體育文化產業集團有限公司（前稱瀚洋物流控股有限公司）之獨立非執行董事，百仕達控股有限公司之獨立非執行董事及，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任大黑屋株式會社（東京證券交易所上市公司）之董事。

董事及高級管理層履歷 (續)

孫煜揚，62歲，為獨立非執行董事。孫博士於1996年取得武漢大學之法學碩士，及於2001年取得西南財經大學之經濟學博士。孫博士擁有多年證券市場和風險投資管理經驗，歷任貴州省政府經濟體制改革委員會主任科員、中共深圳市委政策研究室副處長、深圳證券結算公司常務副總經理、深圳證券交易所首任行政總監。孫博士亦曾任香港深業(集團)有限公司助理總經理、香港深業控股有限公司副總經理、中國高新技術產業投資管理有限公司董事長兼行政總裁、鵬華基金管理有限公司董事總裁、國信證券股份有限公司副總裁及公司顧問。孫博士是國內第一批從事風險投資的管理人，具有豐富的投資管理經驗和風險控制能力。

高級管理層

袁旭俊，51歲，為首席執行官。袁先生擁有逾22年財務及管理經驗。彼於1986年於上海市機電工業學校取得財務專業之畢業證書及2001年於澳門科技大學取得工商管理專業之碩士學位。袁先生於1994至2017年1月間於萬科企業股份有限公司(「萬科」)內任職，任至萬科屬下公司之總經理兼法人代表。

胡平，37歲，為首席財務官。胡先生擁有逾12年管理財務經驗。彼於2002年於青島理工大學於會計學本科畢業及2006年於江西財經大學修畢會計學碩士研究生課程。胡先生於2006至2017年2月間於萬科內任職，任至萬科屬下公司之經理。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2018年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事房地產開發。

業務回顧

香港公司條例附表5要求對業務回顧的討論及分析載於本年報第14頁至63頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。主要表現指標載於本年報第13頁。此外，有關本集團環境政策及與其主要持份者的關係的討論載於本年報第67至83頁的「環境、社會及管治報告」一節。此等內容構成「董事會報告」一部分。

分部資料

管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，只有一個經營分部。

財務報表

本集團截至2018年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於本年報第132至135頁的財務報表。

業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣1,154,262,000元（2017年：人民幣811,365,000元）已轉入儲備。其他儲備變動載於綜合權益變動表。

董事會決議建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息為每股14.12港仙（等值人民幣12.09分）（截至2017年12月31日止年度：每股12.29港仙）。

截至2018年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股7.16港仙（截至2017年6月30日止六個月：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2019年4月25日（星期四）至2019年4月30日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2019年4月24日（星期三）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會報告 (續)

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載於本年報第283至284頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的物業、廠房及設備以及投資物業於回顧年內的變動詳情分別載於財務報表附註10及11。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值增加淨值約人民幣6億元已直接列入綜合收益表。

發行優先票據

於2018年3月5日、4月23日和6月5日及5月2日，本公司分別發行本金300,000,000美元2021年到期年票息6.50%之優先票據（「3億美元優先票據」）、本金300,000,000美元和增發本金86,000,000美元，合共為386,000,000美元2020年到期年票息6.875%之優先票據（「3.86億美元優先票據」）及本金150,000,000新加坡元2020年到期年票息6.25%之優先票據（「1.5億新加坡元優先票據」），以為本公司的債務再融資。

此外，於2019年1月29日，本公司發行本金200,000,000美元2020年到期年票息7.325%之優先票據（「2億美元優先票據」），主要為本公司的債務再融資。

更多有關截至2018年12月31日止年度內發行優先票據的詳情載於財務報表附註28。

股本

本公司股本的變動詳情載於財務報表附註32。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2018年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合權益變動表。

董事會報告 (續)

主要客戶及供應商

截至2018年12月31日止年度，本集團向五大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額少於30%，而最大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額約10%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於30%，而本集團向最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約2.5%。

除綜合財務報表所披露者外，盡董事所知，本公司董事或主要行政人員或任何持有本公司股本5%以上的股東或彼等各自的聯繫人士概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

董事

自截至2018年12月31日止年度至本報告日期在職的本公司董事如下：

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生

閻穎春女士 (於2018年8月21日辭任)

王 俊先生 (於2018年8月21日獲委任)

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

根據本公司章程細則第87條，羅臻毓先生、潘子翔先生及辛羅林先生將於2019年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。王俊先生於2018年8月21日獲委任為執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，王俊先生已於2019年1月30日舉行之股東特別大會上退任，且已於同日表決通過連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告 (續)

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第98至103頁。

董事服務合約

胡葆森先生與本公司訂立服務合約，據此胡葆森先生同意擔任執行董事，自2017年6月6日起為期3年。劉衛星先生與本公司訂立服務合約，據此劉衛星先生同意擔任執行董事，自2017年3月24日起為期3年。王俊先生與本公司訂立服務合約，據此王俊先生同意擔任執行董事，自2018年8月21日起為期3年。

李樺女士已與本公司簽署日期為2017年6月6日的聘任函，據此李女士同意擔任非執行董事，自2017年6月6日起為期3年。羅臻毓先生已與本公司簽署日期為2017年10月1日的聘任函，據此羅先生同意擔任非執行董事，自2017年10月1日起為期3年。潘子翔先生已與本公司簽署日期為2018年4月1日的聘任函，據此潘先生同意擔任非執行董事，自2018年4月1日起為期3年。

張石麟先生已與本公司簽署日期為2017年6月6日的聘任函，據此張先生同意擔任獨立非執行董事，自2017年6月6日起為期3年。辛羅林先生已與本公司簽署日期為2019年3月1日的聘任函，據此辛先生同意擔任獨立非執行董事，自2019年3月1日起為期3年。孫煜揚博士已與本公司簽署日期為2018年1月8日的聘任函，據此孫博士同意擔任獨立非執行董事，自2018年1月8日起為期3年。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事的合約權益

除財務報表附註37所披露的相關交易外，於截至2018年12月31日止年度，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大實益權益；本公司或其任何附屬公司亦無於截至2018年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大交易、安排或合約。

董事會報告 (續)

董事及高級管理人員酬金以及五名最高薪人士

所有董事有權獲得由董事會經參考現行市況後批准的袍金。執行董事有權獲得由董事會經考慮本集團的業績及現行市況後釐定並經本公司薪酬委員會批准的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括代董事就退休金計劃供款）或酌情花紅。董事薪酬及本公司最高薪的五名人士的薪酬詳情載列於財務報表附註6及7。

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

截至2018年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十內之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的任何權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

(a) 於股份中的好倉：

董事或 主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持購股權數目	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	-	1,386,315,639 ¹	50.76%
	實益擁有人	2,050,400 ²	-	0.08%
王 俊先生	實益擁有人	27,000,000 ²	-	0.99%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000 ²	1,000,000	0.73%
李 樺女士 ³	配偶之權益	8,500,000 ²	-	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000 ²	-	0.73%

董事會報告 (續)

(b) 於債券中的好倉：

於2013年發行本金總額200,000,000美元2020年到期票息8.0%優先票據 (「2013年發行2億美元優先票據」)

姓名	身份	所持債券總額	權益佔2013年 發行2億美元 優先票據的 概約百分比 ⁵
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,386,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司 (「恩輝投資」) 名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有1,386,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃 (定義見下文) 授出的購股權而持有，詳情載於本年度報告第110至111頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2018年12月31日本公司已發行股份總數2,731,262,560股計算。
- 權益佔2013年發行2億美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2018年12月31日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團 (定義見《證券及期貨條例》第XV部) 之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉 (包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告 (續)

購股權計劃

原有的購股權計劃已於2018年5月13日屆滿。本公司股東(「股東」)於2018年4月19日之股東特別大會中表決通過有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2018年4月19日本公司已發行股份數目10%。

根據本公司採納的購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權將造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，則須經獨立非執行董事(任何獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2018年12月31日，可供認購38,825,760股股份(佔本公司截至2018年12月31日已發行股本2,731,262,560股約1.42%)的購股權尚未行使。

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權酌情決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權建議授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接建議授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2028年4月18日屆滿。

董事會報告 (續)

於自2018年1月1日起至2018年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	行使期 (附註)	於2018年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2018年 12月31日
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士 (於2018年8月21日辭任)	2013年3月27日	2.560港元	4	500,000	-	-	-	500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	10,000,000	-	-	-	10,000,000
王 俊先生 (於2018年8月21日獲委任)	2018年8月23日	3.470港元	7	-	27,000,000	-	-	27,000,000
劉衛星先生	2017年5月23日	1.764港元	5	20,000,000	-	-	-	20,000,000
李 樺女士 ⁸	2013年3月27日	2.560港元	4	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	7,000,000	-	-	-	7,000,000
首席執行官								
袁旭俊先生	2017年5月23日	1.764港元	5	20,000,000	-	-	-	20,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年5月25日	1.853港元	2	3,025,520	-	-	(160)	3,025,360
	2011年7月25日	2.160港元	3	1,500,000	-	-	(1,500,000)	-
	2013年3月27日	2.560港元	4	15,650,000	-	-	(2,300,000)	13,350,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	35,000,000	-	-	-	35,000,000
	2018年6月12日	4.296港元	6	-	64,000,000	-	-	64,000,000
2018年8月23日	3.470港元	7	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
				116,225,920	101,000,000	-	(3,800,160)	213,425,760

附註：

- 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日、2013年3月27日、2017年5月23日、2018年6月12日及2018年8月23日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

- 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2012年7月25日、2013年7月25日及2014年7月25日起至2021年7月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2018年5月23日、2019年5月23日及2020年5月23日起至2027年5月22日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2019年6月12日、2020年6月12日及2021年6月12日起至2028年6月11日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2019年8月23日、2020年8月23日及2021年8月23日起至2028年8月22日止。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。

有關購股權計劃的額外資料載於本年度報告財務報表附註30。

董事會報告 (續)

主要股東於本公司股本之權益

於2018年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,386,315,639 ²	50.76%
Capitaland LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「Capitaland (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	24.10%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
Capitaland China Investments Limited (「Capitaland China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
凱德置地有限公司 (「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%

董事會報告 (續)

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,731,262,560股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,386,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.011%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

除上文所述者外，於2018年12月31日，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭承諾

胡葆森先生與恩輝投資

於2008年5月16日，胡葆森先生（最終控股股東）與恩輝投資（控股股東，胡葆森先生的全資附屬公司）為本公司利益訂立了一項有關彼等在中國從事房地產開發或投資的不競爭承諾（「不競爭承諾A」）。根據不競爭承諾A，胡葆森先生及恩輝投資分別承諾（其中包括），在不競爭承諾A的有效期內：

1. 彼或恩輝投資本身不會，且促使彼或恩輝投資之聯繫人不會直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務（不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行）；
2. 倘彼／恩輝投資或彼等任何聯繫人發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼／恩輝投資本身會，並促使彼／恩輝投資之聯繫人會實際可行地儘快知會本公司有關商機，並向本公司提供所獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼／恩輝投資須盡全力協助本集團取得該商機；倘本公司於指定時間內決定放棄取得該商機或未有回覆，則彼／恩輝投資本身或彼／恩輝投資之聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得優於本集團所獲提供者。

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2019年3月12日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2018年1月1日至12月31日期間（「有關期間」）(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)胡葆森先生及恩輝投資概無發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。

董事會報告 (續)

CapitaLand (Cayman)及凱德中國

於2008年5月16日，CapitaLand (Cayman)（戰略投資者及主要股東）與凱德中國（CapitaLand (Cayman)的控股公司）為本公司利益訂立了一項有關在中國從事若干活動的不競爭承諾（「不競爭承諾B」）。根據不競爭承諾B，CapitaLand (Cayman)及凱德中國分別承諾（其中包括），在不競爭承諾B的有效期限內：

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西（「相關省份」）自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門（「相關人士」）以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益（持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外）；
2. 倘CapitaLand (Cayman)／凱德中國發現或有機會參與任何在相關省份屬於本集團業務範圍的項目，CapitaLand (Cayman)／凱德中國同意通知本公司，且本公司有權選擇協商及參與有關項目，惟本公司須於接獲CapitaLand (Cayman)／凱德中國所知會的相關項目資料起計30日內作出選擇。30日期限屆滿時，除非本公司向CapitaLand (Cayman)／凱德中國表示有意參與相關項目，否則CapitaLand (Cayman)／凱德中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行或連同或代表任何相關人士參與該項目。

根據CapitaLand (Cayman)及凱德中國分別提供的日期為2019年3月11日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於有關期間(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾B的所有相關條款；及(ii)雙方並未發現亦無獲得任何機會在任何相關省份參與屬本集團業務範圍的任何項目（即於相關省份的住宅物業開發或本公司擬與CapitaLand (Cayman)／凱德中國書面同意進行的該等其他業務），惟下文所披露者外：

於有關期間，凱德中國透過CapitaLand Value Home China Business（「CVH China」）及CapitaLand Township Holdings Pte Ltd（「CapitaLand Township China」），於其中兩個相關省份湖北及陝西展開若干住宅開發項目。根據不競爭承諾B的規定，CapitaLand (Cayman)／凱德中國於2013年3月13日及2013年5月29日向本公司發出兩項通知，向本公司提供參與上述項目之商機。於2013年6月26日，本公司回覆表示不接納所有CVH China及CapitaLand Township China於武漢及西安進行或將進行的現時及未來住宅項目之參與邀約，且就CVH China及CapitaLand Township China日後各自於武漢及西安進行的全部住宅物業開發項目而言，豁免彼等根據不競爭承諾B第2.1(c)條款作出通知的規定。

董事會報告 (續)

獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則，各董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

關連交易

截至2018年12月31日止年度，本集團已訂立以下關連交易。

1. 根據特別授權向恩輝投資配發240,000,000股本公司股份

於2018年3月26日，本公司與恩輝投資訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行而恩輝投資有條件同意按認購價每股股份3.65港元認購240,000,000股本公司股份。其條件包括：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准認購協議的條款及條件及清洗豁免，即根據《收購及合併守則》規則26豁免註釋1將授出的豁免，以豁免恩輝投資因根據認購協議認購本公司股份而須就恩輝投資一致行動集團尚未擁有、控制或同意將予收購的本公司所有已發行證券提出強制性全面收購要約的責任；
- (b) 執行人員授出清洗豁免；
- (c) 根據第三方認購協議完成第三方認購協議的條款及條件；及
- (d) 聯交所上市委員會批准認購協議及第三方認購協議內的股份上市及買賣。

本公司於2018年5月30日舉行之股東特別大會通過決議案後，已達到以上所有條件，並於2018年6月5日完成相關配發。

董事會報告 (續)

2. 向恩輝投資收購巨佳投資有限公司(「巨佳投資」)100%股權

於2018年9月24日，本公司全資附屬公司昇熹控股有限公司(「昇熹控股」)與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購巨佳投資100%股權，代價為人民幣290,000,000元。收購完成前，本集團並未持有任何巨佳投資股權。收購完成後，巨佳投資成為本公司全資附屬公司。

巨佳投資主要資產為透過其屬下公司間接持有，一座位於中國河南自貿試驗區鄭州片區的寫字樓的2-10層，代價乃由昇熹控股與恩輝投資經參考物業於2018年6月30日的估值人民幣290,000,000元，該估值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據直接比較法評定其物業的市場價值後公平磋商釐定。

本公司於2018年9月24日完成是項收購。

3. 向恩輝投資收購和威控股有限公司(「和威控股」)100%股權

於2018年12月14日，昇熹控股與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購和威控股100%股權，代價為人民幣765,000,000元。收購完成前，本集團並未持有任何和威控股股權。收購完成後，和威控股將成為本公司全資附屬公司。

和威控股主要資產為一幅位於中國河南省鄭州經濟技術開發區朝鳳路以西及體育場南路以南之地塊(「目標物業」)，其90%實際權益由和威控股間接持有，代價乃由昇熹控股與恩輝投資經參考目標物業估值之90%(即人民幣765,000,000元)後公平磋商釐定。目標物業於2018年11月30日之估值為人民幣850,000,000元，乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司基於目標物業之市值使用直接比較法評定。

截至2018年12月31日止，本公司並未完成是項收購。

董事會報告 (續)

4. 與河南嵩炎農業發展有限公司(「河南嵩炎」)訂立整體規劃諮詢服務

於2018年12月31日，本公司四家附屬子公司各自與河南建業新生活服務有限公司(「建業新生活」)屬下子公司河南嵩炎訂立整體規劃諮詢服務合同，據此，本公司四家附屬子公司各自同意採用而河南嵩炎同意就本公司四家附屬子公司各項目提供一次性的整體規劃諮詢服務。總合同收費合共人民幣32,437,000元。

本公司四家附屬子公司主要從事現代農業綜合體發展及營運，河南嵩炎的整體規劃諮詢服務包括：

- a) 整體規劃諮詢服務：包括對各綠色基地公司項目的策劃定位、產業研究、發展規劃、實施策略四部分；
- b) 制定整體規劃諮詢服務方案；及
- c) 根據整體性框架，結合現狀的區位條件等對整個項目進行發展構思。

截至2018年12月31日止，本公司四家附屬子公司並未發生上述整體規劃諮詢費用。

於該等協議日期，胡葆森先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，胡葆森先生全資擁有恩輝投資及建業新生活股權。因此，以上交易亦構成本公司的關連交易。有關該等協議的詳情載於本公司日期分別為2018年5月10日、2018年9月24日、2018年12月14日及2018年12月31日的通函及公告內。

截至2018年12月31日止年度，本公司已就本集團所訂立的關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事會報告 (續)

持續關連交易

截至2018年12月31日止年度，本集團已訂立以下持續關連交易。交易詳情載於綜合財務報表附註36及下文：

1. 建業新生活向本公司提供顧問服務

於2018年8月31日，本公司與建業新生活訂立顧問服務框架協議，據此，建業新生活將根據本集團位於中國河南省的住宅及商業物業項目的需要向本集團提供顧問服務，其中應包括以下服務：

- a) 前期顧問服務，包括但不限於在整個項目開發過程中，從物業開發和終端用戶角度在規劃設計階段、工程施工階段、營銷階段、驗收階段到交付階段提出建設性意見；及
- b) 前期啟動服務，包括但不限於在交房前提供人員培訓及在項目完工前提供啟動服務。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據顧問服務框架協議應付服務費用約為人民幣26.3百萬元，同期的年度上限為人民幣40百萬元。

2. 建業新生活向本公司提供酒店管理服務

於2018年11月30日，本公司與建業新生活訂立酒店管理服務框架協議，據此，建業新生活將為本集團位於中國河南省的酒店向本集團提供酒店管理服務，當中服務包括：

- a) 本集團酒店日常營運的基本管理及監督；
- b) 本集團酒店日常營運的管理及監督；及
- c) 有關本集團新酒店的內部設計、設立及營運管理的顧問服務。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據酒店管理服務框架協議應付服務費用約為人民幣11.1百萬元，同期的年度上限為人民幣12百萬元。

董事會報告 (續)

3. 建業新生活向本公司提供旅遊服務

於2018年11月30日，本公司與建業新生活訂立旅遊服務框架協議，據此，建業新生活將就本集團業務的推廣向本集團提供旅遊服務。建業新生活主要在中國河南省提供全面物業管理服務，亦提供各類配套服務，包括但不限於組織相關市場推廣活動及旅遊服務。而本集團的商業活動需要有關旅遊服務的專業知識。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據旅遊服務框架協議應付服務費用約為人民幣14.4百萬元，同期的年度上限為人民幣16百萬元。

4. 建業新生活向本公司提供空置物業巡邏服務

於2018年11月30日，本公司與建業新生活訂立空置物業巡邏服務框架協議，據此，建業新生活將就本集團的空置物業向本集團提供空置房管理服務。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據空置物業巡邏服務框架協議應付服務費用約為人民幣7.1百萬元，同期的年度上限為人民幣11百萬元。

5. 建業新生活向本公司提供營銷中心管理服務

於2018年11月30日，本公司與建業新生活訂立營銷中心管理服務框架協議，據此，建業新生活將就本集團的營銷中心向本集團提供營銷中心管理服務。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據營銷中心管理服務框架協議應付服務費用約為人民幣7.4百萬元，同期的年度上限為人民幣11百萬元。

6. 建業新生活向本公司提供房產營銷代理服務

於2018年12月31日，本公司與建業新生活訂立房產營銷代理服務框架協議，據此，建業新生活將向本集團提供為一手房銷售的房產營銷代理服務。為專注於房地產發展之主要業務，本集團決定將房產營銷部分外判，以助整合資源發展主要業務。服務費用按本集團房地產之合同銷售金額，以佣金形式按比例收取，佣金視整體房地產銷售市場環境、項目所在區位、推盤難度等綜合而定。

房產營銷代理服務框架協議於截至2019年10月31日止、2020年10月31日止及2021年10月31日止年度的年度上限分別為人民幣312,000,000元、人民幣320,000,000元及人民幣330,000,000元。

截至2018年12月31日止兩個月，本集團根據房產營銷代理服務框架協議應付服務費用約為人民幣34.0百萬元。

董事會報告 (續)

於該等協議日期，胡葆森先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，全資擁有建業新生活股權。因此，以上交易亦構成本公司的持續關連交易。有關該等協議的詳情載於本公司日期分別為2018年8月31日、2018年11月30日及2018年12月31日的公告內。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對本集團之影響並無重大改變。董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱相關框架協議，並確認框架協議乃

- a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- b) 按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得（倘適用）的條款訂立；及
- c) 根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師畢馬威會計師事務所已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- a) 未獲董事會批准；
- b) 未按照本公司的訂價政策進行；
- c) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- d) 已超出各自的年度上限。

董事會報告 (續)

報告期後事件

於2018年12月14日，昇熹控股與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購和威控股有限公司全部股權，代價為人民幣765,000,000元。相關交易已於2019年1月30日之於股東特別大會通過。

於2019年1月29日，建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)訂立收購協議，據此建業中國同意向百瑞信託收購河南建業恆新置業有限公司(「建業恆新」)45.45%股權，代價為人民幣709,685,373.94元。於前述交易日期，建業中國及百瑞信託分別擁有建業恆新的54.55%及45.45%股權。完成後，建業中國將擁有建業恆新的100%股權，而建業恆新將由本公司的共同控制實體變為本公司間接全資附屬公司。

於2019年1月30日，本公司與建業新生活訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供旅遊服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月30日的公告。

於2019年1月30日，本公司與建業新生活訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供酒店管理服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月30日的公告。

於2019年1月31日，本公司與建業新生活訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供諮詢服務、營銷中心管理服務、空置房管理服務自有物業管理服務及交付前驗房服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月31日的公告。

除上述及財務報表附註40所披露者外，概無於2018年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本報告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

董事會報告 (續)

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

章程細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2018年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定水平的公眾持股量。

董事會報告 (續)

銀行借款、其他借款、公司債券及優先票據

有關本集團於2018年12月31日銀行借款、其他借款、優先票據及公司債券的詳情分別載於財務報表附註25、26、28及29。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣8百萬元(2017年：人民幣2.01億元)。有關詳情請參閱第76頁環境、社會及管治報告一節所載「公益慈善」。

重大訴訟及仲裁

截至2018年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司亦無任何待決或面臨任何該等重大訴訟或索償。

企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年度報告第84頁至第97頁的企業管治報告。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控制度及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任。有關續聘彼等為本公司核數師的決議案將提呈2019年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港，2019年3月27日

獨立核數師報告



致建業地產股份有限公司股東獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第132至282頁的建業地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,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頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2018年12月31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》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》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求,我們獨立於貴集團,並已履行該等規定及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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

於某一時間點確認的物業銷售收益

參閱綜合財務報表附註2、附註1(c)所載會計政策及附註1(y)所載會計政策的變動。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

貴集團為中國內地的綜合物業發展商，專注河南省的住宅物業開發之業務。

截至2018年12月31日止年度於某一時間點確認的物業銷售收益合共人民幣5,967百萬元，佔貴集團全年收益總額之40%。

物業銷售收益於客戶有能力主導物業使用並獲得物業的絕大部分餘下利益的時間點予以確認，除非訂立合約時，買賣協議符合隨時間確認收益的標準，方式為納入就至今已履約付款的可強制執行權利。

收益確認日期前就物業預售已收的按金及分期付款於綜合財務狀況表列作合約負債。

我們把於某一時間點確認的物業銷售收益列為關鍵審計事項，因為收益是貴集團的關鍵績效指標之一，且基於其對綜合財務報表的重要性，兩者均存有固有風險，收益可能會記錄在不正確的期間，或可能因符合財務目標或預算水平而受到操控。

我們就於某一時間點確認的物業銷售收益的審計程序包括以下程序：

- 評核就物業銷售的收益確認進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 從年內總物業銷售中抽選物業銷售交易樣本（尤其側重接近財務報告日期的物業銷售），並檢查有關收益之相關文件，包括已簽署的買賣協議、物業竣工認證、交付通知及已收款項記錄，以評核有記錄的金額，並評核有關收益是否妥善於合適的會計期間予以確認；
- 評核物業銷售及預售所得款項是否已經收取，方法是將已簽署買賣協議樣本的應收款項與銀行結單作比較，並評核有關收益應否於本期記賬或是將之遞延為預售物業合約負債；
- 查核年內與收益有關的所有手工分錄，檢查被視為屬重要或有符合其他特定風險基礎條件的不尋常項目的分錄之相關文件。

獨立核數師報告(續)

於一段時間內確認的物業銷售收益

參閱綜合財務報表附註2、附註1(c)所載會計政策及附註1(y)所載會計政策的變動。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

貴集團為中國內地的綜合物業發展商，專注河南省的住宅物業開發之業務。

我們就於一段時間內確認的物業銷售收益的審計程序包括以下程序：

截至2018年12月31日止年度於一段時間內確認的物業銷售收益合共人民幣7,662百萬元，佔貴集團全年收益總額之52%。

- 評核就物業銷售的收益確認進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；

貴集團於買賣協議項下的履約並無創造對貴集團而言具替代用途的資產，而貴集團對於迄今已完成的履約付款具有可強制執行權利時即於一段時間內確認物業銷售收益。

- 抽樣檢查買賣協議的主要條款，以評估根據合約條款收取付款的權利；

基於已產生的貴集團實際成本相對估計總成本的比例，貴集團使用成本比例法，通過衡量於報告日期履約責任的完成進度確認收益。

- 獲取貴集團法律顧問的意見，特別是法律顧問對適用法律的詮釋及其對評估強制執行付款權利的意見；

- 評估管理層所委聘法律顧問的資質、經驗及客觀性；

- 從年內總物業銷售中抽選物業銷售交易樣本，並檢查有關收益之相關文件，包括已簽署的買賣協議及已收款項記錄，以評核預售物業所得款項是否已根據各買賣協議收取；

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

收益確認日期前就物業預售已收的款項於綜合財務狀況表列作合約負債。

我們把於一段時間內確認的物業銷售收益列為關鍵審計事項，因為收益是貴集團的關鍵績效指標之一，對綜合財務報表屬重大及評估貴集團對於迄今已完成的履約付款是否具有可強制執行權利及衡量履約責任的完成進度時涉及重大會計判斷及估計，兩者均存有固有風險，收益可能會記錄在不正確的期間，或可能因符合財務目標或預算水平而受到操控。

我們的審計如何處理該事項

- 抽樣將最近期的發展項目預算預測與相關合同作比較；
- 抽樣與管理層討論項目發展進度，並參照貴集團近期發展的竣工項目之已簽署建築合約及／或單位建築成本，查問管理層就最近期預測反映的發展預算；
- 選取截至報告期末產生的總實際成本樣本，以核查支持文件，包括有關合約、供應商發票、銀行存單及外部監察工程師的調查報告（如適用）；
- 檢查計算成本分配的算術準確性及物業項目的完成進度；
- 抽樣現場視察本年度已確認收益涉及的物業發展項目，與工地管理人員進行討論及觀察完工進度；及
- 查核年內與收益有關的所有手工分錄，檢查被視為屬重要或有符合其他特定風險基礎條件的不尋常項目的分錄之相關文件。

獨立核數師報告(續)

評核待售物業的可變現淨值

參閱綜合財務報表附註19及會計政策附註1(o)。

關鍵審計事項

於2018年12月31日，貴集團持有多個位於河南省不同城市的物業發展項目以供銷售，包括持作未來開發的物業、在建待售物業以及持作待售的已竣工物業，涉及總額人民幣50,199百萬元，相當於貴集團於該日總資產之49%。

待售物業以成本或可變現淨值(以較低者為準)列值。計算於財務報告日每項待售物業的可變現淨值由管理層負責。

計算該等物業的可變現淨值涉及重大的管理層判斷及估算，以編製及更新項目可行性研究、估算完成每項物業發展項目的未來成本以及評核預計售價(參照物業近期的預售/銷售價格或鄰近位置可比物業的價格)及未來估計銷售成本(包括為提升銷售所需作出的價格折扣)。

我們把評核待售物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估算可變現淨值涉及固有風險，特別是現時的經濟狀況以及中國內地多個城市的地方政府針對物業市場實施不同的降溫措施。

我們的審計如何處理該事項

我們就評核待售物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評核就編製及監察物業發展的預算管理、建築及其他成本的預測進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 抽樣將最近期的發展項目預算預測與相關合同作比較；
- 抽樣現場視察不同發展階段的物業開發項目，與工地管理人員進行討論及觀察完工進度；
- 就持作未來開發的物業及在建待售物業而言，抽樣與管理層討論發展進度，並參照貴集團近期發展的竣工項目之已簽署建築合約及/或單位建築成本，查問管理層就最近期預測反映的發展預算；

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

- 抽樣與管理層進行討論，並查問彼等評核待售物業可變現淨值所採納的關鍵估計及假設，方法為：(1)將預計售價與物業近期的預售／銷售價格(如有)或鄰近位置可比物業之價格以及管理層持有的銷售預算計劃作比較；及(2)將估計未來銷售成本與過往統計數據及市場可得數據作比較；
- 核實管理層於年末評核待售物業的可變現淨值所作計算的算術準確性；
- 進行敏感性分析，以確定待售物業發生嚴重錯誤陳述而需對該等估計(不論是個別或共同)所作變動的幅度，並考慮該等關鍵估計產生變動的可能性。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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了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(續)

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監督貴集團的財務報告過程的責任。

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。我們按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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。
- 了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。

獨立核數師報告(續)

- 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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 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控制的任何重大缺陷。

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和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定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謝旺培。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年3月27日

綜合收益表

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
收益	2	14,783,480	13,879,207
銷售成本		(9,692,377)	(10,598,430)
毛利		5,091,103	3,280,777
其他收益	3	234,854	155,437
其他收入淨額	3	64,192	258,358
銷售及市場推廣開支		(1,188,393)	(697,149)
一般及行政開支		(1,552,404)	(1,087,227)
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損		(54,623)	-
融資成本	4(a)	2,594,729	1,910,196
應佔聯營公司溢利減虧損	15	(226,152)	(408,051)
應佔合營企業溢利減虧損	16	(17,905)	(4,422)
		15,638	198,943
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		2,366,310	1,696,666
投資物業估值收益淨額	11	605,673	243,400
除稅前溢利	4	2,971,983	1,940,066
所得稅	5(a)	(1,556,860)	(1,040,784)
年度溢利		1,415,123	899,282
應佔：			
本公司權益持有人		1,154,262	811,365
非控股權益		260,861	87,917
年度溢利		1,415,123	899,282
每股盈利	8		
—基本(人民幣分)		44.30	33.19
—攤薄(人民幣分)		43.51	32.95

附註：

- (i) 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。
- (ii) 出於重要性考慮，本集團已將過往年度單獨呈列的「其他經營收入」項目匯總至「其他收益」，並將比較資料予以重新分類以符合當期呈列變動。

第141頁至282頁的附註組成本財務報表的一部分。與年度溢利有關的應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註32(c)。

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
年度溢利		1,415,123	899,282
年內其他全面收益(就稅項及重新分類作出調整後)	9		
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的股本投資			
— 公平值儲備淨變動(不可轉回)		64,627	—
其後可能重新分類至損益的項目：			
匯兌差額：			
— 折算財務報表至呈列貨幣		(358,273)	151,780
— 產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目		(338,350)	243,334
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動		529	41,156
年內其他全面收益		(631,467)	436,270
年內全面收益總額		783,656	1,335,552
應佔：			
本公司權益持有人		524,555	1,246,481
非控股權益		259,101	89,071
年內全面收益總額		783,656	1,335,552

附註：

(i) 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第141頁至282頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2018年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	4,808,494	3,793,340
投資物業	11	2,916,000	1,297,000
無形資產	12	518,008	204,300
生物資產	13	203,946	–
聯營公司權益	15	449,913	536,549
合營企業權益	16	9,915,331	9,026,377
其他金融資產	17	651,865	486,366
遞延稅項資產	31(b)	248,318	100,742
		19,711,875	15,444,674
流動資產			
交易性證券	18	82,775	97,105
生物資產	13	32,778	–
存貨及其他合約成本	19	50,315,979	24,341,214
合約資產	20	137,691	–
貿易及其他應收款項	21	2,577,140	1,664,421
按金及預付款項	22	9,161,824	6,554,002
預付稅項	31(a)	2,160,457	1,016,854
受限制銀行存款	23	3,579,597	2,125,062
現金及現金等價物	24	14,202,259	11,283,853
		82,250,500	47,082,511
流動負債			
銀行借款	25	(1,756,130)	(450,118)
其他借款	26	(593,150)	(90,000)
貿易及其他應付款項	27	(28,924,187)	(22,034,089)
預收款項	20	–	(15,087,593)
合約負債	20	(40,829,626)	–
公司債券	29	(2,996,760)	–
優先票據	28	–	(3,890,692)
應付稅項	31(a)	(833,264)	(1,116,940)
		(75,933,117)	(42,669,432)
流動資產淨值		6,317,383	4,413,079
總資產減流動負債		26,029,258	19,857,753

綜合財務狀況表 (續)

於2018年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	25	(4,074,351)	(3,437,460)
其他借款	26	(240,030)	(210,000)
貿易及其他應付款項		-	(58,302)
公司債券	29	-	(2,986,914)
優先票據	28	(10,190,829)	(4,518,961)
遞延稅項負債	31(b)	(1,254,264)	(172,947)
		(15,759,474)	(11,384,584)
資產淨值			
		10,269,784	8,473,169
資本及儲備			
股本	32(a)	239,958	216,916
儲備		8,597,132	7,477,757
本公司權益持有人應佔權益總額			
		8,837,090	7,694,673
非控股權益			
		1,432,694	778,496
權益總額			
		10,269,784	8,473,169

於2019年3月27日獲董事會批准及授權刊發

執行董事
胡葆森

執行董事
劉衛星

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第141頁至282頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	公平值儲備 (不可轉回)	保留溢利	總額		
	(附註32(a)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(ii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iv)) 人民幣千元	(附註32(b)(v)) 人民幣千元	(附註32(b)(vi)) 人民幣千元	(附註32(b)(vii)) 人民幣千元	(附註32(b)(viii)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日之結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	-	3,087,376	7,694,673	778,496	8,473,169
首次應用香港財務報告準則第15號的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164,619	164,619	13,741	178,360
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	24,752	(34,078)	(9,326)	-	(9,326)
於2018年1月1日之經調整結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	24,752	3,217,917	7,849,966	792,237	8,642,203
2018年之權益變動：													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,154,262	1,154,262	260,861	1,415,123
其他全面收益	-	-	-	-	(694,863)	-	-	529	64,627	-	(629,707)	(1,760)	(631,467)
全面收益總額	-	-	-	-	(694,863)	-	-	529	64,627	1,154,262	524,555	259,101	783,656
過往年度批准的股息	32(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,915)	(243,915)	-	(243,915)
本年度宣派的股息	32(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,000)	(165,000)	-	(165,000)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,130)	(85,130)
轉撥至法定儲備金	32(b)(i)	-	-	244,681	-	-	-	-	-	(244,681)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,226	65,226
發行普通股股份	32(a)(ii)	23,042	809,114	-	-	-	-	-	-	-	832,156	-	832,156
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	43,059	-	-	-	-	43,059	-	43,059
增購附屬公司權益	-	-	-	(3,731)	-	-	-	-	-	-	(3,731)	(9,745)	(13,476)
收購附屬公司	37(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	411,005	411,005
		23,042	809,114	244,681	(3,731)	-	43,059	-	-	(653,596)	462,569	381,356	843,925
於2018年12月31日之結餘		239,958	2,489,835	2,555,359	460,330	(793,351)	69,989	529	89,379	3,718,583	8,837,090	1,432,694	10,269,784

綜合權益變動表(續)

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額			
	(附註22(a)) 人民幣千元	(附註22(b)) 人民幣千元	(附註22(c)) 人民幣千元	(附註22(d)) 人民幣千元	(附註22(e)) 人民幣千元	(附註22(f)) 人民幣千元	(附註22(g)) 人民幣千元	(附註22(h)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2017年1月1日之結餘	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326	
2017年之權益變動:													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	811,365	811,365	87,917	899,282	
其他全面收益	-	-	-	-	393,960	-	-	41,156	-	435,116	1,154	436,270	
全面收益總額	-	-	-	-	393,960	-	-	41,156	811,365	1,246,481	89,071	1,335,552	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,859)	(64,859)	
轉撥至法定儲備金	-	-	343,759	-	-	-	-	-	(343,759)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,600	99,600	
根據購股權計劃發行股份	594	14,467	-	-	-	(2,444)	-	-	-	12,617	-	12,617	
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	12,258	-	-	-	12,258	-	12,258	
出售附屬公司	378(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,802)	(24,802)	
出售附屬公司部分權益	-	-	-	448	-	-	-	-	-	-	448	8,509	
增購附屬公司權益	-	-	-	806	-	-	-	-	-	-	(10,806)	(10,000)	
收購附屬公司	378(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,520	106,520	
	594	14,467	343,759	1,254	-	9,814	-	-	(343,759)	26,129	114,162	140,291	
於2017年12月31日之結餘(附註)	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	3,087,376	7,694,673	778,496	8,473,169	

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第141頁至282頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		2,971,983	1,940,066
經調整：			
利息收入	3	(219,138)	(91,309)
折舊及攤銷	4(c)	268,459	255,448
以權益結算的股份支付費用	4(b)	43,059	12,258
股本證券股息收入	3	(5,155)	(13,776)
投資物業公平值增加淨額	11	(605,673)	(243,400)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損淨額	3	(19,383)	412
應佔聯營公司溢利減虧損	15	17,905	4,422
應佔合營企業溢利減虧損	16	(15,638)	(198,943)
融資成本	4(a)	226,152	408,051
出售附屬公司收益淨額	3	-	(189,647)
視為出售一間附屬公司收益淨額	3	-	(280)
出售合營企業虧損/(收益)淨額	3	17,292	(12,577)
視為出售合營企業公平值收益淨額	3	(91,432)	-
匯兌虧損/(收益)淨額	3	37,652	(59,362)
已結轉營運資金變動前經營溢利		2,626,083	1,811,363

綜合現金流量表(續)

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
附註		
承前之營運資金變動前經營溢利	2,626,083	1,811,363
交易性證券減少	14,330	1,081
生物資產增加	(236,724)	-
存貨及其他合約成本增加	(20,513,456)	(5,109,370)
合約資產增加	(137,691)	-
貿易及其他應收款項減少/(增加)	1,321,305	(1,268,363)
按金及預付款減少/(增加)	(2,306,909)	(5,324,714)
受限制銀行存款增加	(1,429,837)	(656,910)
貿易及其他應付款項增加	3,852,505	10,261,724
預收款項減少/(增加)	(15,087,593)	7,331,682
合約負債增加	38,128,806	-
經營所得現金	6,230,819	7,046,493
已付中國稅項	(2,127,876)	(1,286,610)
經營活動所得現金淨額	4,102,943	5,759,883
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(922,228)	(998,311)
出售物業、廠房及設備所得款項	21,395	480
購置無形資產付款	-	(106,039)
收購附屬公司已付現金淨額	37(a)(i) (507,948)	(624,326)
增購附屬公司權益	(13,477)	(10,000)
出售附屬公司的現金流入淨額	37(b)(i) -	283,588
視作出售附屬公司的現金流出淨額	37(b)(ii) -	(903)
出售附屬公司部分權益的現金流入淨額	-	8,957
出售合營企業	52,846	15,560
投資合營企業	(882,803)	(124,694)
墊款予合營企業	(2,996,652)	(2,650,790)
合營企業還款	1,344,285	52,417
於聯營公司投資	(100,914)	(120,000)
墊款予聯營公司	(46,141)	(393,803)
聯營公司還款	212,493	-
投資其他金融資產之付款	-	(300,000)
出售其他金融資產所得款項	-	3,714
來自合營企業的已收股息	385,905	130,139
從股本證券已收股息	5,155	13,776
已收利息	210,427	91,309
投資活動所用現金淨額	(3,237,657)	(4,728,926)

第141頁至282頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表(續)

截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
融資活動			
新增銀行借款所得款項	24(b)	2,629,500	2,791,858
償還銀行借款	24(b)	(1,201,671)	(1,212,674)
其他借款所得款項	24(b)	653,180	–
償還其他借款	24(b)	(120,000)	(90,000)
發行優先票據所得款項淨額	24(b)	4,967,851	1,330,129
於優先票據到期後償還贖回款項	24(b)	(4,110,979)	(1,098,655)
根據購股權計劃發行股份所得款項		–	12,617
發行普通股股份	32(a)	832,156	–
已付利息	24(b)	(1,195,384)	(1,228,316)
已付股息		(408,915)	–
已付非控股權益股息		(85,130)	(64,859)
非控股權益注資		65,225	99,600
融資活動產生的現金淨額		2,025,833	539,700
現金及現金等價物增加淨額		2,891,119	1,570,657
於1月1日的現金及現金等價物		11,283,853	9,776,310
外匯匯率變動影響		27,287	(63,114)
於12月31日的現金及現金等價物		14,202,259	11,283,853

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

第141頁至282頁的附註為本財務報表的一部分。

財務報表附註

(以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的重要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，於本集團及本公司當前會計期間首次生效或供提前採納。附註1(c)載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行及過往會計期間與本集團相關者)。

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣

- (i) 截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。
- (ii) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：
 - 投資物業(見附註1(i))；
 - 債務投資及股本證券(見附註1(f))；及
 - 衍生金融工具(見附註1(g))。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣 (續)

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，須作出可影響會計政策應用及資產、負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性主要來源之討論載於附註39。

(c) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- (i) 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 香港財務報告準則第15號，*來自客戶的合約收益*
- (iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號的修訂本具有負補償的提前還款特性除外，其與香港財務報告準則第9號同時採用。

- (i) *香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性*
香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。此準則載列金融資產、金融負債和部分非金融項目買賣合約的確認及計量要求。

本集團已根據過渡規定追溯應用香港財務報告準則第9號於2018年1月1日存在的項目。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整賬，因此繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

- (i) 香港財務報告準則第9號·金融工具·包括香港財務報告準則第9號之修訂本·具有負補償的提前還款特性 (續)

下表概述於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利及儲備的影響及相關稅項影響。

人民幣千元

保留溢利

確認以下項目的額外預期信貸虧損：

— 按攤銷成本計量的金融資產	(42,255)
— 合約資產	(3,182)
相關稅項	11,359

於2018年1月1日保留溢利減少淨額 (34,078)

公平值儲備 (不可轉回)

於2018年1月1日確認有關此前按成本減去減值虧損計量而

現按公平值計入其他全面收益的權益證券公平值變動
(不可轉回)及公平值儲備增加(不可轉回)

有關稅項 (8,250)

於2018年1月1日保留溢利減少淨額 24,752

有關過往會計政策變更的性質及影響，以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

a. 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別，分別為按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）及按公平值計入損益（按公平值計入損益）。該等分類取代了香港會計準則第39號就持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產以及按公平值計入損益計量的金融資產的分類。香港財務報告準則第9號中金融資產的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特徵而釐定。根據香港財務報告準則第9號，倘主合約為該準則範圍內之金融資產，則嵌入合約中之衍生工具不再與主合約分割。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 香港財務報告準則第9號·金融工具·包括香港財務報告準則第9號之修訂本·具有負補償的提前還款特性(續)

a. 金融資產及金融負債的分類(續)

下表列示根據香港會計準則第39號本集團各類金融資產的最初計量類別·及對根據香港會計準則第39號釐定的金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	於2017年 12月31日 香港會計 準則第39號 項下賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告 準則第9號 項下賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
現金及現金等價物	11,283,853	-	-	11,283,853
貿易及其他應收款項(附註(i))	1,620,572	(42,542)	(42,255)	1,535,775
	12,904,425	(42,542)	(42,255)	12,819,628
按公平值計入其他全面收益計量的金融 資產(不可轉回)				
權益證券(附註(ii))	-	486,366	33,002	519,368
根據香港會計準則第39號分類為 可供出售金融資產按成本減減值 虧損計量				
權益證券(附註(ii))	486,366	(486,366)	-	-
按公平值計入損益計量的金融資產				
交易性證券(附註(iii))	97,105	-	-	97,105
其他衍生資產(附註(iii))	43,849	-	-	43,849
	140,954	-	-	140,954

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(i) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性 (續)

a. 金融資產及金融負債的分類 (續)

附註：

- (i) 由於首次應用香港財務報告準則第15號，於2018年1月1日貿易及其他應收款項人民幣42,542,000元重新分類為合約資產 (見附註1(c))。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，並非持作買賣的權益證券可分類為可供出售金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等權益證券分類為按公平值計入損益者，除非彼等符合資格及由本集團指定為按公平值計入其他全面收益。於2018年1月1日，本集團指定其於該等投資的投資為按公平值計入其他全面收益 (不可轉回)，乃因該等投資為策略而持有。
- (iii) 根據香港會計準則第39號，交易性證券及衍生金融資產 (指定為現金流量對沖的對沖工具除外) 分類為按公平值計入損益的金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按公平值計入損益計量。

有關本集團根據香港財務報告準則第9號如何分類及計量金融資產及確認相關收益及虧損的詮釋，請參閱附註1(f)、(g)、(m)(i)、(q)及(r)所載相應會計政策附註。

除財務擔保合約 (見附註1(m)(ii)) 外，所有金融負債的計量分類均保持不變。於2018年1月1日，所有金融負債 (包括財務擔保合約) 的賬面值並未受香港財務報告準則第9號的首次應用所影響。

本集團於2018年1月1日未有指定或取消指定任何按公平值計入損益之金融資產或金融負債。

b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模型取代香港會計準則第39號「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續衡量與金融資產相關的信用風險，因此較香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模型更早地確認預期信貸虧損。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 香港財務報告準則第9號·金融工具·包括香港財務報告準則第9號之修訂本·具有負補償的提前還款特性(續)

b. 信貸虧損(續)

本集團應用新的預期信貸虧損模型於以下項目：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及以攤銷成本計量的其他金融資產)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註1(p))；
- 按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的債務證券；
- 應收租賃款項；及
- 已訂立財務擔保合約(見附註1(m)(ii))。

有關本集團計量信貸虧損的會計政策的進一步詳情·參閱附註1(m)(i)及(ii)。

下表就於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的期末虧損撥備及於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備進行對賬。

	人民幣千元
於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的虧損撥備	—
於2018年1月1日確認的額外信貸虧損的項目：	
— 採納香港財務報告準則第15號確認的合約資產	3,182
— 應收賬款及應收票據	12,932
— 其他應收賬款	29,323
	<hr/>
於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備	45,437

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

c. 對沖會計法

本集團選擇採納香港財務報告準則第9號新的一般對沖會計模式。視乎對沖的複雜性，新的對沖會計模式相對香港會計準則第39號，允許以更為著重定性的方法來評估對沖效果，而且評估僅是前瞻性的。在這方面採納香港財務報告準則第9號對本集團財務報表並無重大影響。

有關本集團如何應用對沖會計法的詮釋，參閱附註1(h)。

d. 過渡

除下述情況外，採用香港財務報告準則第9號導致的會計政策變更已追溯應用：

- 有關比較期間的資料並未重述。採用香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面金額差額於2018年1月1日保留盈利及儲備中確認。因此，2017年度編製的資料繼續根據香港會計準則第39號進行匯報，且該等資料與當前期間的資料不具可比性。
- 下述評估乃根據2018年1月1日(本集團首次採用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況所開展：
 - 釐定持有金融資產的業務模式；及
 - 指定若干非持作買賣的股本工具投資以公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量分類。
- 倘於首次採用日期，就初始確認後信用風險是否存在顯著增加開展的評估涉及無需付出的不當成本或努力，則確認該金融工具的整個存續期預期信貸虧損。
- 於2018年1月1日，所有於2017年12月31日按照香港會計準則第39號指定的對沖關係均符合香港財務報告準則第9號的對沖會計條件，因此該等關係被視為持續對沖關係。對沖會計政策的變化已預期應用。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號為確認來自客戶合約的收益及某些成本建立了一個綜合框架。香港財務報告準則第15號取代涵蓋出售貨品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號收益，及訂明建築合約會計法的香港會計準則第11號建築合約。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解來自與客戶所訂立合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇採用累積影響的過渡方法並確認首次應用的累積影響為於2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並未重述，且繼續按照香港會計準則第18號進行匯報。在香港財務報告準則第15號的允許下，本集團僅將新規定應用於2018年1月1日前尚未完成的合約。

下表概述於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利和相關稅項的影響：

人民幣千元

保留盈利

就若干物業銷售提早確認收入及溢利	201,380
銷售佣金資本化	35,489
相關稅項	(74,288)
應用香港財務報告準則第15號產生應佔合營企業溢利增加淨額	15,779
減：非控股權益應佔	(13,741)
	<hr/>
於2018年1月1日保留盈利的增加淨額	164,619

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

有關以往會計政策變更的性質和影響的進一步詳情載列如下：

a. 確認收益的時點

過往提供服務產生的收益隨著時間確認，而物業銷售收益一般於物業所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。於比較期間，物業銷售收益於簽訂買賣協議與物業竣工後（以較遲者為準）確認，物業竣工被視為於物業擁有權的風險及回報轉移予買方的時間點作實。管理層認為物業於本集團及四名專責檢查、設計、建築及監督的外部方認證竣工之時竣工。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨品或服務的控制權時確認。這可能在某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- B. 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產（如在建工程）時；
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權已轉移時）就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移何時發生的其中一項指標。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

a. 確認收益的時點 (續)

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認提供服務產生的收益並無重大影響 (見附註1(y))。然而，確認銷售物業產生收益的時點受以下因素影響：

- 物業銷售：本集團的物業開發活動僅在中國內地進行。經考慮合約條款、本集團業務慣例及中國的法律及監管環境，若干物業預售合約符合一段時間內確認收益的條件。本集團過往於訂立買賣協議及物業開發完成時 (被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予客戶的時點) (以較後者為準) 確認物業銷售所得收益。就若干正在開發中的已全額預付的預售物業而言，當開發中的物業由於合約原因對本集團沒有其他用途時，本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款及滿足於開發過程中隨時間確認收益的C類標準的可執行權利，而此前本集團於物業所有權的風險及回報轉移予客戶之前不會確認收益。因此，該等合約的收益及相關成本根據香港財務報告準則第15號而非香港會計準則第18號提前於損益確認。

其他物業銷售收益將於合法轉讓完成 (即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益) 時確認。據此，根據香港財務報告準則第15號於損益確認該等合約收益及相關成本之時間，遲於根據香港會計準則第18號所確認者。

由於政策的變動，於2018年1月1日本集團已對於2018年1月1日期初結餘作出調整，增加保留溢利人民幣138,002,000元，增加非控股權益人民幣13,741,000元，增加遞延稅項負債人民幣60,313,000元，增加於合營企業投資人民幣15,779,000元，減少預收款項人民幣1,113,672,000元，減少存貨人民幣912,292,000元及減少遞延稅項資產人民幣5,103,000元。

b. 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將於收益確認前大部分提前收取或大幅延後收取。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

b. 重大融資部分 (續)

先前，本集團僅於付款大幅延期時（於本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排很常見，本集團於物業在建期間銷售物業時除外。

當付款方案包括重大融資成分時，交易價格需作出調整以單獨入賬此成分。在預付款項的情況下，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資利益的影響。該應計費用增加在建期間的合約負債款項，因此，於已竣工物業的控制權轉移至客戶時增加已確認的收益。根據附註1(aa)所載政策，除非根據香港會計準則第23號借貨成本合資格資本化，否則該利息按應計費用支銷。

由於政策的變動，本集團於2018年1月1日已作出調整，增加存貨及合約負債人民幣205,154,000元。由於所有應計利息均可資本化為在建中的項目，故於2018年1月1日，政策的變動對保留溢利並無影響。

c. 物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於物業銷售合約有關的應付銷售佣金產生時確認其為分銷成本。根據香港財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本（當其為增量且預期可予以收回），除非預期攤銷期間自資產初始確認日期起計為一年或以下，在該情況下，銷售佣金於產生時可予支銷。資本化佣金於相關物業銷售產生的收益確認時計入損益，並計入當時的銷售及市場推廣開支。

由於會計政策的變動，本集團於2018年1月1日資本化物業銷售合約有關的應付銷售佣金及增加其他合約成本人民幣35,489,000元，增加遞延稅項負債人民幣8,872,000元及增加保留溢利人民幣26,617,000元。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

d. 合約資產及負債的呈列

根據香港財務報告準則第15號，只有本集團擁有無條件權利收取代價時，才會確認應收款項。倘本集團於可無條件獲得合約承諾貨品及服務的代價前確認有關收益（見附註1(y)），則該代價應分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付不可退回代價或按合約規定客戶須支付不可退回代價且款項已到期時，該代價應確認為合約負債而非應付款項。就與顧客的單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多個合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列（見附註1(p)）。

以往，物業銷售及提供服務有關的合約結餘分別於財務狀況表「貿易及其他應收款項」或「預收款項」中呈列，而就有關物業銷售的開發中物業（符合一段時間內確認收益的情況）計入存貨，直至該等物業交付予客戶，收益所有權的風險及回報就上文第(a)段所述之原因確認。

為在呈列中反映該等變動，本集團已於2018年1月1日因採納香港財務報告準則第15號而作出下列調整：

- (i) 提供服務有關的「應收賬款及應收票據」為人民幣42,542,000元，先前計入貿易及其他應收款項，現計入合約資產；
 - (ii) 「預收款項」人民幣13,973,921,000元，現計入合約負債；
 - (iii) 如上文a中所述，重新分類期初結餘將物業銷售有關的「預收款項」重新分類合約負債人民幣1,113,672,000元，及就本集團符合一段時間內確認收入條件的銷售物業減少存貨（開發中物業）人民幣912,292,000元。
- e. 就截至2018年12月31日止年度披露因於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號而列報的金額之估計影響。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

e. (續)

下表就本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表而總結採納香港財務報告準則第15號的估計影響，方式是將此等綜合財務報表中按香港財務報告準則第15號列報的金額，與本來按香港會計準則第18號確認的假定金額估計數字作比較（倘該等替代準則而非香港財務報告準則第15號一直適用於2018年）。此等列表僅顯示該等受採納香港財務報告準則第15號影響的項目：

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
--	--	--	--

受採納香港財務報告準則第15號影響的
截至2018年12月31日止年度綜合收益表
項目：

收益	14,783,480	19,165,066	(4,381,586)
銷售成本	(9,692,377)	(13,372,934)	3,680,557
毛利	5,091,103	5,792,132	(701,029)
銷售及市場推廣開支	(1,188,393)	(1,266,024)	77,631
經營所得溢利	2,594,729	3,218,127	(623,398)
應佔聯營公司溢利減虧損	(17,905)	(20,598)	2,693
應佔合營企業溢利減虧損	15,638	138,702	(123,064)
除稅前溢利	2,971,983	3,715,752	(743,769)
所得稅	(1,556,860)	(1,876,128)	319,268
年度溢利	1,415,123	1,839,623	(424,500)
本公司權益持有人應佔溢利	1,154,262	1,588,450	(434,188)
非控股權益應佔溢利	260,861	251,173	9,688
每股盈利			
基本(人民幣分)	44.30	60.96	(16.66)
攤薄(人民幣分)	43.51	59.88	(16.37)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

- (ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益(續)
e. (續)

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額:採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
--	--	--	--

受採納香港財務報告準則第15號影響的
截至2018年12月31日止年度
綜合全面收益表項目:

年內全面收益總額	783,656	1,208,156	(424,500)
本公司權益持有人應佔全面收益總額	524,555	958,743	(434,188)
非控股權益應佔全面收益總額	259,101	249,413	9,688

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益(續)

e. (續)

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額:採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
受採納香港財務報告準則第15號 影響的於2018年12月31日 綜合財務狀況表項目:			
合營企業權益	9,915,331	10,022,615	(107,284)
聯營公司權益	449,913	447,220	2,693
遞延稅項資產	248,318	235,731	12,587
非流動資產總值	19,711,875	19,803,879	(92,004)
存貨及其他合約成本	50,315,979	47,616,615	2,699,364
合約資產	137,691	-	137,691
貿易及其他應收款項	2,577,140	2,714,831	(137,691)
預付稅項	2,160,457	2,074,964	85,493
流動資產總值	82,250,500	79,465,643	2,784,857
貿易及其他應付款項	(28,924,187)	(30,353,926)	1,429,739
合約負債	(40,829,626)	-	(40,829,626)
預收款項	-	(36,313,994)	36,313,994
應付稅項	(833,264)	(1,860,957)	1,027,693
流動負債總額	(75,933,117)	(73,874,917)	(2,058,200)
流動資產淨值	6,317,383	5,590,726	726,657
總資產減流動負債	26,029,258	25,394,605	634,653
遞延稅項負債	(1,254,264)	(373,471)	(880,793)
非流動負債總額	(15,759,474)	(14,878,681)	(880,793)
資產淨值	10,269,784	10,515,924	(246,140)
儲備	8,597,132	8,866,701	(269,569)
本公司權益持有人應佔權益總額	8,837,090	9,106,659	(269,569)
非控股權益	1,432,694	1,409,265	23,429
權益總額	10,269,784	10,515,924	(246,140)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(ii) 香港財務報告準則第15號·來自客戶合約的收益 (續)

e. (續)

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
--	--	--	--

受採納香港財務報告準則第15號
影響的截至2018年12月31日
止年度除稅前溢利與經營活動所得現金之
對賬 (附註24) 中的項目：

除稅前溢利	2,971,983	3,715,752	(743,769)
存貨及其他合約成本增加	(20,513,456)	(17,814,092)	(2,699,364)
貿易及其他應收款項減少	1,321,305	1,183,614	137,691
合約資產增加	(137,691)	-	(137,691)
貿易及其他應付款項增加	3,852,505	5,298,024	(1,445,519)
預收款項 (減少) / 增加	(15,087,593)	18,451,293	(33,538,886)
合約負債增加	38,128,806	-	38,128,806

重大差額因上述會計政策變動而產生。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(c) 會計政策變更 (續)

(iii) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 第22號, 外幣交易及預收代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引, 確定「交易日期」的目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入 (或其部分) 時使用的匯率。

該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項, 則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。採納香港 (國際財務報告詮釋委員會) 第22號對本集團的財務狀況和財務業績並無重大影響。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報, 且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時, 則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時, 僅會考慮本集團及其他各方的實質權利。

於附屬公司的投資會自控制權開始當日至控制權結束當日期間合併計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易和現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利, 在編製綜合財務報表時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無減值跡象的情況下以抵銷未變現收益的相同方法抵銷。

非控股權益為並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益, 而本集團並未就此與相關權益持有人協定任何額外條款, 以致本集團整體須為該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。對於每項企業合併, 本集團可以選擇以公平值或者以其在附屬公司可識別淨資產的所佔非控股權益比例計量任何非控股權益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益於綜合財務狀況表的權益項下與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。非控股權益應佔本集團業績會在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股權益與本公司權益持有人的溢利或虧損總額及全面收入總額的方式入賬。非控股權益持有人提供的借款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註1(t)或(u)，視乎負債的性質而定，在綜合財務狀況表呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合權益內持有的控股權益及非控股權益款項應予調整，以反映相關權益的變動。但對商譽並無作出調整，亦無確認任何損益。

當本集團失去對附屬公司控制權時，將視為出售於該附屬公司的全部權益進行會計處理，產生的盈虧則於損益確認。前度附屬公司任何留存權益按其喪失控制權當日之公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值（見附註1(f)），或（如適用）首次確認於聯營公司或合營企業之投資成本（見附註1(e)）。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬（見附註1(m)）。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響力（包括參與財務及經營決策）但並無控制權或共同控制權的公司。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司與其他各方訂約同意共同享有安排之控制權，並擁有安排中淨資產的權利。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業 (續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資首先按成本入賬，並就本集團分佔投資對象可識別資產淨值的收購日公平值超出投資成本的任何差額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，及構成本集團權益投資一部份的於該聯營公司或和合營企業的任何直接投資。其後，就本集團應佔該投資對象的資產淨值在收購後的變動及任何與投資有關的減值損失對投資作出調整（見附註1(m)(iii)）。於收購日超出成本的任何差額，年內本集團於收購後、除稅後應佔投資對象業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而本集團於收購後應佔投資對象除稅後的其他全面收入則於綜合全面收益表內確認。

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司或合營企業的權益，本集團的權益會減至零，且毋須繼續確認其他虧損，惟本集團已承擔法律或推定責任或須代表該投資對象支付費用則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值連同本集團於該聯營公司或合營企業之淨投資的任何其他長期權益部分。

本集團與其聯營公司及合營企業交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持投資對象的權益抵銷，惟倘所轉讓資產的未變現虧損出現減值跡象，則即時於損益中確認。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

若屬其他情況，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營企業有共同控制權時，按出售有關投資對象的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益內確認。在喪失重大影響力或共同控制權當日所保留有關前投資對象的權益按公平值確認及此筆金額在初始確認金融資產（參閱附註1(f)）時當作公平值。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司及合營企業的投資以成本減減值虧損列賬（參閱附註1(m)）。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(f) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司於債務及股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)政策載列於下文。

本集團在承諾購入/出售投資當日確認/終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報,惟按公平值計入損益(按公平值計入損益)列賬之投資除外,該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公平值的方法的詮釋,見附註33(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(A) 自2018年1月1日起適用的政策

於股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別:

- 按攤銷成本,倘持有投資的目的為收取合約現金流量,即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(y)(vi))。
- 按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)(可轉回),倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款,且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認,惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認,於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公平值計入損益(按公平值計入損益),倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可轉回)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

股本投資

除非該股本投資並非以買賣目的持有,且在初始確認該等投資時,本集團選擇指定該項投資按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量,以便隨後的公平值變動於其他全面收益中確認,否則權益證券投資被劃歸為按公平值計入損益。本集團對每個金融工具單獨進行選擇分類,但該選擇分類僅在該項投資符合發行人角度下的權益定義方能進行。倘若進行上述選擇,其他全面收益中的累計金額將保留於公平值儲備中(不可轉回),直至出售該項投資。在出售該項投資時,公平值儲備(不可轉回)中的累計金額將轉入保留溢利,不會通過損益轉入。權益證券投資的股息無論是否按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益計量進行分類,均根據附註1(y)(v)所載的政策於損益中確認為其他收入。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(f) 其他債務及股本證券投資 (續)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策

於持作買賣證券的投資分類為按公平值計入損益計量的金融資產。任何應佔交易成本於發生時在損益內確認。公平值於各報告期結束時重新計量，而任何因此產生的收益或虧損均於損益內確認。

本集團擁有正面能力及意向持有至到期日之有期債務證券乃分類為持有至到期日之證券。持有至到期日之證券按攤銷成本列賬（有關減值見附註1(m)(i)-於2018年1月1日前適用的政策）。

並不屬於以上任何類別的投資分類為可供出售金融資產。公平值於各報告期結束時重新計量，而任何因此產生的收益或虧損均於其他全面收益內確認並分別於權益的公平值儲備（可轉回）中累計。股本投資的股息收入根據附註1(y)(v)所載的政策於損益中確認。當投資終止確認或減值（見附註1(m)(i)-於2018年1月1日前適用的政策）時，於權益中確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值進行初始確認。公平值於各報告期末重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益內確認，但若該衍生工具符合現金流量對沖會計法，其相關的重計損益確認會按其所對沖的項目的性質而定（參閱附註1(h)）。

(h) 現金流量對沖

本集團將若干衍生工具指定為對沖工具，以對沖因浮息借款產生的極有可能預測交易相關的現金流量變動（現金流量對沖）。自2018年1月1日起適用的對沖會計政策與2018年1月1日之前適用的對沖會計政策類似。然而，根據新對沖會計政策視乎對沖的複雜程度，本集團採用偏定性的方法評估對沖有效性，且評估始終具有前瞻性。

倘衍生金融工具在現金流量對沖時被指定為對沖工具，則衍生金融工具的任何收益或虧損的實際部分於其他全面收益中確認，並於對沖儲備中單獨累計為權益。任何收益或虧損的實際部分將即時於損益確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(h) 現金流量對沖 (續)

倘其後對沖預測交易導致確認存貨等非金融資產，則相關收益或虧損將自權益重新分類，以計入非金融資產的初始成本。

就所有其他對沖預測交易而言，對沖儲備中累計的金額於對沖現金流量影響損益的相同期間（如產生預計出售或確認利息開支時）自權益重新分類至損益。

倘對沖不再符合對沖會計的標準（包括對沖工具到期或被出售、終止或行使時），則對沖會計將被提前中止。當對沖會計中止，但預期仍然會發生對沖預測交易時，對沖儲備中累計的金額仍列作權益，直至交易發生及根據上述政策確認。倘預期不再進行對沖交易，則對沖儲備中累計的金額將即時自權益重新分類至損益。

(i) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益（見附註1(l)）持有用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇，包括所持有的當前未定其未來用途的土地及建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法準確計量其公平值除外。投資物業的公平值增減或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註1(y)(iii)所述方式計算。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。任何已列為投資物業的物業權益均被視為按融資租約（見附註1(l)）持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的其他投資物業相同。租金付款按附註1(l)所述方式計算。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(j) 物業、廠房及設備

(i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損 (見附註1(m)) 列賬:

— 分類為根據經營租賃持有的位於租賃土地上持作自用的樓宇 (見附註1(l)); 及

— 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本 (如有關) 以及適當比例的生產開支與借貸成本 (見附註1(aa))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為出售所得款項淨額與項目賬面值的差額, 於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按物業、廠房及設備項目的成本撇銷估計剩餘價值 (如有) 計算:

- 位於租賃土地持作自用的樓宇 (包括酒店物業) 於尚餘租期或估計可使用年期之較短期間 (不得超過落成日期起計30年) 內折舊
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同, 則該項目的成本會合理分配至各部分, 而每部分須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值 (如有)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(j) 物業、廠房及設備 (續)

(ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬 (見附註1(m))。成本包括於建造及安裝當年產生之直接建造成本。即使有關中國機關延遲簽發相關完工證書，當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有關成本不再資本化，而在建工程亦轉撥至物業、廠房及設備。

在建工程有關之折舊不予撥備，直至在建工程大部分已完成及已就緒，可作擬定用途為止。

(k) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷 (凡估計可使用年期有限) 及減值虧損列賬 (見附註1(m))。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期內以直線法計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 執照	10年
------	-----

攤銷年期及方法將每年審閱。

(l) 租賃資產

倘本集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租約，此乃根據有關安排性質評估而定，而不論有關安排是否合法形式的租約。

(i) 本集團所租用資產的分類

本集團根據租約持有而絕大部分所有權風險與回報已轉讓予本集團的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部分所有權風險與回報轉讓予本集團的租約則列作經營租約，惟以下各項除外：

- 根據經營租約持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租約持有的物業入賬 (見附註1(i))；及

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(l) 租賃資產 (續)

(i) 本集團所租用資產的分類 (續)

- 根據經營租約持作自用的土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租約持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租約持有除外。就此而言，租約開始為本集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約的時間。

(ii) 經營租賃支出

如本集團使用根據經營租約持有的資產，則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額一部分。或然租金於所涉會計期間的損益支銷。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註1(i)）或待售物業（見附註1(o)(i)）除外。

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損

(A) 自2018年1月1日起適用的政策

本集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及向聯營公司提供貸款）；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（見附註1(p)）；及
- 應收租賃款項。

以公平值計量的金融資產，包括債券基金單位、按公平值計入損益計量的權益證券、指定按公平值計入其他全面收益的股權證券（不可轉回）及衍生金融資產，均不受預期信貸虧損之評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是指信貸虧損的概率加權估計值。信貸虧損是按所有預期現金短缺的現值（即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預收到的現金流量之間的差額）計量。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策(續)

預期信貸虧損的計量(續)

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，貿易及其他應收款項以及合約資產：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；及
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項時使用的貼現率；

估計預期信貸虧損時考慮的最長期限是本集團面臨信貸風險的最長合約期。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮可用無需過多的成本或努力之合理且可支持的信息，包括過去事件，當前狀況和未來經濟狀況預測的信息。

預期信貸虧損是通過以下其一基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：這些是預計在報告日期後12個月內可能發生的違約事件造成的損失；及
- 終身預期信貸虧損：這些是預期由預期信貸虧損模型適用的項目之預期壽命內的所有可能的違約事件導致的損失。

貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產的虧損撥備總是以等於終身預期信貸虧損的金額計量。這些金融資產的預期信貸虧損使用基於本集團之歷史信貸損失經驗的撥備矩陣進行估算，並根據債務人特有的因素，以及對報告日期的當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的損失準備金，除非自始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在這種情況下，損失準備金計量等於終身預期信貸虧損的金額。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損(續)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策(續)

信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信用風險是否顯著增加，本集團比較報告日期與初始確認之日的違約風險。在進行此重新評估時，當(i)借款人在本集團採取回收行動如變現抵押品(如果有的話)不可能全額支付其對本集團的信貸義務時；或(ii)該金融資產逾期90天，本集團將視為發生違約事件。本集團考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括無需過多的成本或努力可取得之歷史經驗和前瞻性信息。

在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如果有)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人經營業績有實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響。

根據不同金融工具的性質，對信用風險顯著增加的評估是在單獨或集體基礎上進行的。當在集體基礎上評估時，金融工具根據共有之信用風險特徵進行分組，例如過期狀態和信用風險評級。

預期信貸虧損在每個報告日被重新計量以反映自初始確認以來金融工具信用風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過損失準備金賬戶對其賬面金額進行相應調整。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損 (續)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策 (續)

利息收入之計算基礎

根據附註1(y)(vi)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，惟金融資產需要信貸減值的情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面值總額減虧損撥備）計算。

在每個報告日，本集團評估金融資產是否有信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即出現信用減值。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違約，例如違約或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；
- 對債務人產生不利影響的技術、市場、經濟或法律環境發生重大變化；或
- 由於發行人的財務困難造成活躍證券市場的消失。

撤銷政策

金融資產，應收租賃款項或合約資產的賬面總額在實際預期不可收回的情況下予以撤銷（部分或全部）。這種情況通常發生在當本集團確定債務人沒有資產或收入來源可以產生足夠現金流以償還應撤銷之金額。

先前已撤銷的資產的後續回收於收回發生期間確認為損益減值撥回。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損 (續)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策

於2018年1月1日前，「已產生虧損」模式用於計量尚未分類為按公平值計入損益的金融資產（例如貿易及其他應收款項、可供出售投資及持有至到期日之債務證券）的減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於有客觀減值證據證明時方予確認。減值的客觀證據包括：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或拖欠利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公平值大幅或持續跌至低於其成本。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損 (續)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策 (續)

倘存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，減值虧損乃按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量（倘貼現影響屬重大，則按金融資產原來實際利率貼現）。倘該等金融資產具備類似風險特徵（例如類似逾期情況）及並未單獨被評估為減值，則該等資產會進行集體評估。集體評估為減值的金融資產的未來現金流量會根據與集體組別具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回僅於未導致資產的賬面值超過該資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值的情況下確認。

倘就以攤銷成本列賬的應收賬款或其他金融資產的可收回性被認為難以預料而並非微乎其微，則有關的減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團確認可收回性微乎其微，則視為不可收回的金額直接於該等資產的賬面總值中撇銷。先前在撥備賬中計提的金額如其後被收回，其從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額均於損益中確認。

- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量（倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現）之間的差額計算。以成本列賬的股本證券的減值虧損不可撥回。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)為擔保受益人(「持有人」)就特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款所招致損失賠償特定款項的合約。

發行的財務擔保按公平值在「貿易及其他應付款項」內初始確認，公平值乃參照就類似服務的公平交易所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，即時於損益內確認為開支。

初始確認後，初始確認為遞延收入的金額在擔保期內在損益中攤銷為已發行財務擔保的收入(見附註1(y)(viii))。

(A) 自2018年1月1日起適用的政策

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團考慮特定債務人自發行擔保以來違約風險的變化。除非自發行擔保以來特定債務人的違約風險大幅增加，在這種情況下，按終身預期信貸虧損計量，否則按12個月預期信貸虧損計量。相同的違約界定及附註1(m)(i)所述的信貸風險大幅增加的相同評估也適用。

由於根據擔保工具條款，本集團僅在特定債務人違約的情況下作出付款，預期信貸虧損乃根據償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估計。隨後，該金額採用針對現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損 (續)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策

於2018年1月1日之前，倘(i)擔保持有人可能根據擔保要求本集團還款及(ii)預期本集團的索賠金額將超過擔保的「貿易及其他應付款項」所載金額，則撥備將予以確認。

(iii) 其他非流動資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產有否減值跡象，或之前確認的減值虧損不再存續或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益；
- 無形資產；及
- 於本公司財務狀況表之附屬公司、聯營公司及合營企業投資。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會按比例減少該單位（或該組單位）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值扣減出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(m) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於過往年間倘無確認減值虧損而應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度終結時之減值測試、確認及轉回標準（見附註1(m)(i)及(ii)）。

(n) 生物資產

生物資產按公平值減出售成本計量，當中任何變動於損益確認。

(o) 存貨及其他合約成本

(i) 存貨

存貨指在日常業務過程中持有以供出售的資產，生產過程中的在製品，生產過程或提供勞務過程中耗用的材料和物料等。

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬如下：

— 持作未來開發物業及持作待售的在建物業

持作未來開發物業及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例生產成本及借貸成本（見附註1(aa)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(o) 存貨及其他合約成本 (續)

(i) 存貨 (續)

- 持作待售的已竣工物業

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所涉成本。

倘為本集團開發的已竣工物 (包括單獨出售的多個單位)，每個單位的成本乃按每平方米每個單位的開發項目總開發成本的比例釐定，除非有更能代表特定單位的成本的其他基準。可實現淨值乃估計售價減去出售物業將產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收益確認的期間確認為開支。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨 (見附註1(o)(i))、物業、廠房及設備 (見附註1(j)) 或無形資產 (見附註1(k)) 的從客戶取得合約的增量成本或完成與客戶訂立的合約的成本。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本 (例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支銷。

倘履行合約的成本與現有合約或可識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本 (例如向分包商支付款項)。其他履行客戶合約的成本 (其並無撥充資本為存貨、物業、廠房及設備或無形資產) 在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收益獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註1(y)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(p) 合約資產及合約負債

本集團在可無條件享有合約所載付款條款項下代價前確認收益時 (見附註1(y)) 確認合約資產。當收取代價的權利成為無條件 (見附註1(q))，會就預期信貸虧損根據附註1(m)(i)所載政策對合約資產進行評估，並重新分類合約資產至應收款項。

當客戶在本集團確認有關收益 (見附註1(y)) 前支付不可退回代價時，將確認合約負債。倘在本集團確認有關收益前擁有無條件收取不可退回代價的權利，合約負債亦將獲確認。在該情況下，相應的應收款項亦會獲確認 (見附註1(q))。

就單一的客戶合約而言，合約資產或合約負債淨額將予呈列。就多項合約而言，無關之合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。

當合約包括一項重大財務組成部份，合約餘額包括實際利息法 (見附註1(y)) 的應計利息。

(q) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團有無條件收取代價的權利前確認收益，則該金額列作合約資產 (見附註1(p))。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬 (見附註1(m)(i))。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值變動風險的高流動性短期投資。現金及現金等價物乃根據附註1(m)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(s) 優先票據

本公司發行的優先票據可按本公司意願選擇是否附帶提前贖回條款。

於初始確認時，贖回權乃按公平值計量並呈報為衍生金融工具（見附註1(g)）。倘所得款項高於初始確認為衍生成分的金額，則差額確認為負債部分。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生成分。與負債部分相關的部分交易成本於初始確認時確認為債務的一部分。與衍生成分有關的部分立即確認為損益。

衍生成分隨後按附註1(g)重新計量。債務部分隨後按攤銷成本入賬。於損益中確認的債務部分的利息開支按實際利率法計算。

(t) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，首次確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支乃根據本集團借貸成本的會計政策確認（見附註1(aa)）。

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認。除根據附註1(m)(ii)計算的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(v) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出的供款及非貨幣福利的成本於僱員提供相關服務的年度內計算。如延遲付款或結算並構成重大影響，則此等金額會以現值列賬。根據中國有關勞工規則及法規與香港強制性公積金計劃條例向相關地方界定供款退休計劃作出的供款於產生之期間列支，惟已計入持作待售的在建物業及開發中的投資物業但未確認為開支的款項除外。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(v) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎的薪酬

僱員獲授予的股份期權按公平值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平值是在授予日以二項式期權定價模式計量，並考慮期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公平值總額便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。由此產生的已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整），但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄之期權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入保留溢利）時為止。

(w) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減。即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減於損益確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益所確認項目的即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為須就年內應課稅收入按報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率計算的預期應付稅項，並按過往年度的任何應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即編製財務報告所用的資產及負債賬面值與稅基之差額。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(w) 所得稅 (續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同課稅公司有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或來自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否容許確認來自未動用稅務虧損及抵免的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差額與同一稅務機關及同一課稅公司有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的期間內撥回，方會動用。

影響會計處理或應課稅溢利（倘並非業務合併一部分）的資產或負債的初始確認以及投資附屬公司產生的暫時差額不會確認為遞延稅項資產及負債，惟倘屬應課稅差額，則僅限於本集團可控制回撥時間，且在可預見將來不大可能撥回暫時差額；或倘屬可扣減差額，則僅限於很有可能在將來撥回的差額。

當投資物業根據附註1(i)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業隨時間所包含的大部分經濟利益，按投資物業報告日期之賬面值出售時之稅率，計算其投資物業之任何已確認遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並會減少至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠為止。該等減少金額會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(w) 所得稅 (續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，並不會對銷。倘本公司或本集團有合法強制執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產方可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間按淨額變現即期稅項資產與清償即期稅項負債或同時變現及清償的不同課稅實體。

(x) 撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為履行該責任而耗損經濟利益，並能可靠估計該耗損時，則須計提撥備。倘貨幣涉及重大時間價值，則有關撥備按預計履行責任所需支出的現值列賬。

倘不大可能需要耗損經濟利益，或其金額未能可靠預測，則須披露有關責任為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。

(y) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中源自銷售物業、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收入分類為收入。

當物業或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(y) 收益及其他收入 (續)

倘合約載有向客戶提供超過12個月的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現，且利息收入根據實際利率法分開應計。倘合約載有向本集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認的收入包括根據實際利率法合約責任附有的利息開支。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段中的實務簡便做法，並無於倘融資期為12個月或以下而就重大融資組成部份之任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 物業銷售

本集團的物業銷售確認如下：

— 若干正在開發中的已全額預付的預售物業的銷售

就若干已全額預付的預售物業而言，本集團於買賣協議項下的履約並無創造具替代用途的資產，而本集團對於迄今已完成的表現具有可執行的支付權利。通過使用成本比例法，即基於已產生的實際成本相對估計總成本的比例，通過衡量於報告日期履約責任的完成進度逐步隨時間確認收益。

— 其他物業的銷售

就其他物業的銷售而言，收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力主導物業使用並獲得物業的絕大部分餘下利益的時間點。於收益確認前收取的已售出物業的預付款項已計入財務狀況表內的合約負債（見附註1(p)）。

倘預付款項被視為向本集團提供重大融資利益，則本集團將於支付日期與法定轉讓完成日期期間產生因調整貨幣時間價值而產生的利息開支。該應計費用導致建設期間的合約負債結餘增加，故導致已竣工物業的控制權被轉讓予客戶時確認收益金額增加。據附註1(aa)所載政策，除非根據香港會計準則第23號借貸成本合資格資本化，否則該利息按應計開支支銷。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(y) 收益及其他收入 (續)

(i) 物業銷售 (續)

於比較期間，物業銷售收益於簽訂買賣協議及物業完成後（以較遲者為準）確認，即物業擁有權的風險及回報轉移予買方的時間點。管理層認為物業於本集團及四名專責檢查、設計、建築及監督的外部方聯合認證竣工之時竣工。於收益確認前出售的物業所收取的存款及分期付款計入財務狀況表內的「預收款項」，且預收款項並無產生任何利息開支。由於預付款項應計利息的會計政策發生變化，故已就2018年1月1日的年初結餘作出調整（見附註1(c)(ii)）。

(ii) 項目管理服務費用收入

項目管理服務費用收入於提供服務時或於服務期間有系統地確認。

(iii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益確認為淨應收租金總額一部分。或然租金於所涉會計期間確認為收入。

(iv) 酒店經營

酒店經營所得收益於提供相關服務時按可反映時間、性質及價值的基準確認。

(v) 股息收入

- 非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。
- 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。就按攤銷成本計量的金融資產而言，則資產的總賬面值以實際利率適用。就信貸減值金融資產而言，實際利率法適用於資產的攤銷成本（賬面總值減虧損撥備）（見附註1(m)(i)）。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(y) 收益及其他收入 (續)

(vii) 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初始確認。補償本集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。當補貼補償本集團的資產成本時，計入財務狀況表的「貿易及其他應付款項」中，並在有關資產的預計使用年期內轉撥至損益表。

(viii) 已發行財務擔保的收入

已發行財務擔保的收入在擔保期內確認（見附註1(m)(ii)）。

(z) 外幣換算

本年度外幣交易按交易日當日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按報告期末當日之匯率折算。匯兌收益及虧損則計入損益。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債使用交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末收報的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並分別累積在滙兌儲備中的權益。

出售一項海外業務時，與該海外業務有關的匯兌差額的累積金額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策(續)

(aa) 借貸成本

需要相當長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產的收購、建設或生產直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本。其他借貸成本按其所涉期間支銷。

當開始支付一項合資格資產的開支、涉及借貸成本及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時開始將借貸成本撥作該資產成本一部分。於令合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或不再將借貸成本撥作資本。

(bb) 關聯人士

(a) 該名人士須符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

(b) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

1 重要會計政策 (續)

(bb) 關聯人士 (續)

(b) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：(續)

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司之主要管理層人員。

(viii) 實體或組成集團任何成員公司之一部分，向集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該名人士之家族親近為預期將會影響與實體交易之該名人士或受其影響之家族成員。

(cc) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高層管理人員的財務資料而確定。

就財務呈報而言，除非分部具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面類似，否則各重大經營分部不會進行合併計算。個別非重大的經營分部倘符合該等大部分標準，則可進行合併計算。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。期內本集團的收益分析如下：

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	13,629,185	13,210,985
—來自酒店經營的收益	284,628	265,530
—項目管理服務費用收益	675,266	307,762
—其他	47,479	—
	14,636,558	13,784,277
其他收益		
—投資物業的租金收入	106,669	28,568
—待售物業的租金收入	40,253	66,362
	146,922	94,930
	14,783,480	13,879,207

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(i) 收益的分類(續)

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	5,967,104	13,210,985
—來自酒店經營的收益	284,628	265,530
—其他	47,479	—
	6,299,211	13,476,515
時間段		
—銷售物業	7,662,081	—
—項目管理服務費用收益	675,266	307,762
—投資物業的租金收入	106,669	28,568
—待售物業的租金收入	40,253	66,362
	8,484,269	402,692
	14,783,480	13,879,207

附註：本集團首次應用香港財務報告準則第15號採用累積影響法。根據該方法，根據香港會計準則第18號編製的比較資料不予重列。(見附註1(c))。

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 收益及分部報告 (續)

(a) 收益 (續)

(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益

於2018年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣57,867,866,000元。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約及客戶與本集團所訂立項目管理服務的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益（見附註1(y)(i)）。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認預期收益，而有關確認將於未來12至36個月發生。

上述金額亦不包括本集團於日後因達致本集團與客戶訂立的項目管理服務合約所載的條件可能賺取的任何完成獎金金額，除非於報告日期本集團極有可能符合條件賺取該等獎金。

(iii) 租金收入

本集團根據經營租約出租投資物業及若干持作待售的已竣工物業，租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 收益及分部報告 (續)

(a) 收益 (續)

(iii) 租金收入 (續)

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未來最低租金收入總額：		
投資物業：		
1年內	105,782	24,767
1年後但5年內	293,840	86,843
5年後	359,995	47,444
	759,617	159,054
持作待售物業：		
1年內	16,294	119,230
1年後但5年內	40,026	166,246
5年後	32,083	333,414
	88,403	618,890

就根據經營租約持作待售的物業而言，董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，較側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 其他收益及其他收入淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收益		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	152,496	58,753
其他利息收入	66,642	32,556
股本證券的股息收入	5,155	13,776
政府補助	8,814	1,725
其他	1,747	48,627
	234,854	155,437
其他收入淨額		
交易性證券已變現及未變現虧損淨額	(37,655)	(1,081)
存貨撇減(附註19(a))	(20,271)	(64,766)
生物資產公平值變動減銷售成本(附註13(a))	11,979	-
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	19,383	(412)
出售附屬公司收益淨額(附註37(b)(i))	-	189,647
視為出售附屬公司收益淨額(附註37(b)(ii))	-	280
出售合營企業(虧損)/收益淨額	(17,292)	12,577
視作出售合營企業的公平值收益淨額(附註16(a))	91,432	-
外匯(虧損)/收益淨額	(37,652)	59,362
其他	54,268	62,751
	64,192	258,358

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)以下各項:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借款的利息(附註24(b))	1,296,349	1,083,562
客戶預付款應計利息(附註20)	1,042,564	—
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息費用	2,338,913	1,083,562
減: 已於開發中物業資本化的借貸成本*	(2,074,731)	(846,043)
	264,182	237,519
衍生工具的公平值變動淨值		
— 認購期權(附註28)	(1,591)	(12,242)
— 外匯匯率掉期合約(附註28)	(5,990)	108,549
— 外匯遠期合約(附註21)	(30,449)	—
— 轉入融資成本的現金流對沖重新分類調整(附註9(b))	—	74,225
	(38,030)	170,532
	226,152	408,051

* 於2018年用於資本化一般借款利息的資本化率為每年7.18% (2017年: 每年7.05%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

4 除稅前溢利(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
(b) 員工成本		
界定供款退休計劃供款	105,350	68,849
以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註30)	43,059	12,258
薪金、工資及其他福利	662,242	507,363
	810,651	588,470

本公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦就所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%(以月薪30,000港元為上限)向強積金計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

4 除稅前溢利(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
(c) 其他項目		
攤銷(附註12)	23,868	21,290
折舊(附註10)	244,591	234,158
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	(54,623)	—
集團核數師酬金		
— 審核服務	4,646	4,546
— 審閱及其他服務	2,850	1,300
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	3,393	1,645
— 審閱及其他服務	752	574
存貨成本(附註19(a))	9,415,270	10,385,586
對當地足球活動贊助費	298,245	137,100
有關物業的經營租金費用	26,481	30,973
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,209,000元 (2017年:人民幣5,000元)	(104,460)	(28,563)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣7,925,000元 (2017年:人民幣1,339,000元)	(32,328)	(65,023)

附註: 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法,比較資料不予重列。見附註1(c)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項 (附註31(a))		
中國企業所得稅	476,472	554,960
中國土地增值稅		
一年內計提	213,496	386,314
—以往年度超額撥備	(22,528)	(13,901)
預扣稅	48,400	—
	715,840	927,373
遞延稅項 (附註31(b))		
中國企業所得稅	386,967	113,411
中國土地增值稅	454,053	—
	841,020	113,411
	1,556,860	1,040,784

(i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。

(ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率(遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定)計算。

根據適用中國稅項法規，本集團若干中國附屬公司須就視作溢利(即收益的10%)(2017年：10%)按法定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2017年：25%)。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%(2017年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

5 綜合收益表內的所得稅 (續)

(a) 綜合收益表內的稅項為：(續)

(iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

(v) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至10%之預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	2,971,983	1,940,066
按25% (2017年：25%) 稅率計算的除稅前溢利的稅項	742,996	485,017
若干附屬公司的稅率差額	32,854	68,069
毋須課稅收入的稅項影響	(18,727)	(76,333)
不可扣稅開支的稅項影響	225,738	194,374
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	60,916	104,591
動用過往年度未確認的稅項虧損	(19,083)	(14,244)
預扣稅	48,400	–
土地增值稅	667,549	386,314
過往年度土地增值稅超額撥備	(22,528)	(13,901)
土地增值稅的稅項影響	(161,255)	(93,103)
所得稅開支	1,556,860	1,040,784

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

6 董事及首席執行官酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金以及首席執行官酬金如下:

2018年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	合計
	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
執行董事						
胡葆森	-	4,272	-	-	-	4,272
閔穎春 (於2018年8月21日辭任)	-	1,307	-	-	3,971	5,278
劉衛星	-	4,876	55	-	3,527	8,458
王俊 (於2018年8月21日獲委任)	-	3,460	20	-	5,960	9,440
非執行董事						
羅臻毓	84	-	-	-	-	84
潘子翔	84	-	-	-	-	84
李樺	-	219	11	-	-	230
獨立非執行董事						
張石麟	202	-	-	-	-	202
辛羅林	202	-	-	-	-	202
孫煜揚 (於2018年1月8日獲委任)	198	-	-	-	-	198
首席執行官						
袁旭俊	-	5,342	65	4,577	3,527	13,511
合計	770	19,476	151	4,577	16,985	41,959

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

6 董事及首席執行官酬金 (續)

2017年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	合計
	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
執行董事						
胡葆森	-	676	-	-	-	676
閔穎春	-	997	-	-	1,316	2,313
劉衛星 (於2017年3月24日獲委任)	-	6,360	51	514	2,633	9,558
非執行董事						
羅臻毓	87	-	-	-	-	87
潘子翔	87	-	-	-	-	87
李樺	-	225	11	-	-	236
獨立非執行董事						
張石麟	208	-	-	-	-	208
辛羅林	208	-	-	-	-	208
麥建裕 (於2018年1月1日辭任)	208	-	-	-	-	208
首席執行官						
袁旭俊 (於2017年3月24日獲委任)	-	3,784	-	539	2,633	6,956
陳建業 (於2017年3月24日辭任)	-	931	-	-	-	931
合計	798	12,973	62	1,053	6,582	21,468

附註：

該金額指根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(v)(ii)所載本集團有關以股份支付交易的會計政策計量，而根據該政策，有關價值計入就撥回過往年度授出權益工具於歸屬前被沒收而累計之金額作出之調整。

該等實物利益之詳情（包括授出購股權之主要條款及數目）於董事會報告「購股權計劃」一段及附註30披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，兩位(2017年：一位)為董事，一位(2017年：一位)為首席執行官，其酬金披露於附註6。有關其餘兩位(2017年：三位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,643	6,100
酌情花紅	21,205	7,375
以股份支付	2,320	1,141
退休計劃供款	74	56
	26,242	14,672

該等兩位(2017年：三位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2018年	2017年
5,000,001港元至5,500,000港元	–	1
5,500,001港元至6,000,000港元	–	1
8,500,001港元至9,000,000港元	–	1
13,500,001港元至14,000,000港元	1	–
17,500,001港元至18,000,000港元	1	–

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,154,262,000元(2017年：人民幣811,365,000元)及本年度已發行2,605,807,674股普通股(2017年：2,444,333,701股普通股)的加權平均數計算得出：

普通股加權平均數：

	2018年 千股	2017年 千股
於1月1日已發行普通股	2,444,334	2,442,271
已發行普通股影響(附註32(a))	161,474	–
行使購股權影響(附註30(g))	–	2,063
於12月31日的普通股加權平均數	2,605,808	2,444,334

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,154,262,000元(2017年:人民幣811,365,000元)及2,652,760,163股(2017年:2,462,316,916股)普通股的加權平均數計算得出:

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	1,154,262	811,365

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2018年 千股	2017年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,605,808	2,444,334
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	46,952	17,983
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,652,760	2,462,317

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 其他全面收益

(a) 與其他全面收益各組成部分有關的稅務影響

	2018年			2017年		
	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
折算以下各項的 匯兌差額：						
— 境外附屬公司 財務報表	(358,273)	-	(358,273)	151,780	-	151,780
— 產生自部分海外 業務投資淨額的 貨幣項目	(338,350)	-	(338,350)	243,334	-	243,334
	(696,623)	-	(696,623)	395,114	-	395,114
現金流量對沖：						
— 對沖儲備淨變動	529	-	529	41,156	-	41,156
按公平值計入其他 全面收益的股本 投資：公平值儲備 淨變動(不可轉回)	86,169	(21,542)	64,627	-	-	-
其他全面收益	(609,925)	(21,542)	(631,467)	436,270	-	436,270

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 其他全面收益(續)

(b) 其他全面收益組成部分，包括重新分類調整

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金流量對沖：		
期內確認對沖工具公平值變動的有效部分	529	(33,069)
轉入融資成本金額的重新分類調整	-	74,225
計入其他全面收益的遞延稅項淨額	-	-
於其他全面收益確認的期內對沖儲備淨變動	529	41,156
按公平值計入其他全面收益計量的股本投資		
期內確認公平值變動	86,169	-
自其他全面收益扣除的遞延稅項淨額	(21,542)	-
於其他全面收益確認的期內公平值儲備淨變動(不可轉回)	64,627	-

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

10 物業、廠房及設備 2018年

	根據經營租約 持作自用的 租賃土地的 權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2017年1月1日	285,305	2,599,828	434,022	354,756	50,934	3,724,845
添置	14,641	3,360	959,843	12,276	8,191	998,311
出售	-	(951)	-	(3,282)	(6,996)	(11,229)
轉撥	-	13,108	(16,515)	4,707	-	1,300
收購附屬公司 (附註37(a)(ii))	-	5,900	-	2,477	2,373	10,750
出售附屬公司 (附註37(b)(i))	-	-	-	(662)	(454)	(1,116)
視為出售一家附屬公司 (附註37(b)(ii))	-	-	-	(345)	-	(345)
於2017年12月31日	299,946	2,621,245	1,377,350	369,927	54,048	4,722,516
於2018年1月1日	299,946	2,621,245	1,377,350	369,927	54,048	4,722,516
添置	-	3,258	879,273	28,057	11,640	922,228
出售	(435)	(1,086)	-	(3,347)	(2,139)	(7,007)
轉撥	-	356,415	(357,757)	52,492	-	51,150
收購附屬公司 (附註37(a)(i))	-	278,844	5,113	7,260	1,527	292,744
於2018年12月31日	299,511	3,258,676	1,903,979	454,389	65,076	5,981,631
累計折舊及攤銷：						
於2017年1月1日	(41,752)	(398,392)	-	(220,390)	(39,509)	(700,043)
年度支出	(6,557)	(143,519)	-	(78,532)	(5,550)	(234,158)
出售時撥回	-	887	-	2,586	6,864	10,337
收購附屬公司 (附註37(a)(ii))	-	(3,766)	-	(1,643)	(754)	(6,163)
出售附屬公司 (附註37(b)(i))	-	-	-	252	358	610
視為出售一家附屬公司 (附註37(b)(ii))	-	-	-	241	-	241
於2017年12月31日	(48,309)	(544,790)	-	(297,486)	(38,591)	(929,176)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

10 物業、廠房及設備 (續)

2018年 (續)

	根據經營租約 持作自用的 租賃土地的 權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	(48,309)	(544,790)	-	(297,486)	(38,591)	(929,176)
年度支出	(8,173)	(171,002)	-	(58,805)	(6,611)	(244,591)
出售時撥回	71	69	-	3,069	1,786	4,995
收購附屬公司 (附註37(a)(i))	-	-	-	(3,849)	(516)	(4,365)
於2018年12月31日	(56,411)	(715,723)	-	(357,071)	(43,932)	(1,173,137)
賬面淨值：						
於2017年12月31日	251,637	2,076,455	1,377,350	72,441	15,457	3,793,340
於2018年12月31日	243,100	2,542,953	1,903,979	97,318	21,144	4,808,494

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

10 物業、廠房及設備(續)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

在中國：	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
長期租賃	6,996	7,231
中期租賃	236,104	244,406
	243,100	251,637

本集團所有物業、廠房及設備均位於中國。

於2018年12月31日，本集團若干物業、廠房及設備被抵押作為本集團銀行借款和其他借款的抵押品。詳情載於附註25和附註26。

於2018年12月31日，概無本集團的物業、廠房及設備(2017年：人民幣160,050,000元)被抵押作為一家合營企業的貸款的抵押品。

11 投資物業

	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	575,870
自待售物業轉撥	477,730
公平值變動	243,400
於2017年12月31日	1,297,000
於2018年1月1日	1,297,000
自待售物業轉撥	1,013,327
公平值變動	605,673
於2018年12月31日	2,916,000

持作銷售物業人民幣1,013,327,000元(2017年：人民幣477,730,000元)因用途改變而從「待售物業」轉至「投資物業」。該等物業於轉撥當時按公平值計量，而重估收益人民幣574,872,000元(2017年：人民幣215,274,000元)已在綜合收益表內確認。

於2018年12月31日，本集團若干投資物業已抵押作為本集團其他借款的抵押品。詳情載於附註26。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	262,100	246,900
— 中期租賃	2,653,900	1,050,100
	2,916,000	1,297,000

(b) 投資物業的公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團投資物業的公平值，該等物業於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義的三級公平值架構。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即於計量日期同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價）計量的公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據（即未能達到第一級的可觀察輸入數據）且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2018年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
—在中國	2,916,000	—	—	2,916,000

	於2017年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2017年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
—在中國	1,297,000	—	—	1,297,000

截至2018年12月31日止年度內，第一級與第二級之間沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出(2017年：無)。本集團之政策為於發生轉移之報告期末確認公平值架構中等級間之轉移。

本集團所有投資物業已於2018年及2017年12月31日重估。估值乃由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行，其員工當中有香港測量師工會資深會員，對所評估物業之地點及類別具備近期經驗。管理層已就於各中期及年度報告日期進行之估值，與估值師討論估值假設及估值結果。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	估值方法	無法觀察得到的 輸入資料	範圍	加權平均值
在中國投資物業	收入資本化法	市場日租 (人民幣/平方米)	0.42至8.90 (2017年: 0.42至8.51)	3.12 (2017年: 3.09)
		資本化率	4.0%至7.0% (2017年: 4.5%至7.0%)	5.95% (2017年: 5.36%)

獨立測量師行主要採用收入資本化法為投資物業估值，租約的租金收入於尚餘租期資本化。彼等亦於資本化時計及租約屆滿後的市場租金變化。公平值計量與市場租金成正比，與資本化率成反比。

該等第三級公平值計量的年內結餘變動載於附註11。

投資物業之公平值調整於綜合收益表中「投資物業估值收益淨額」項確認。

所有於年度損益確認的收益／虧損均來自於報告期末持有的物業。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

12 無形資產

牌照
人民幣千元

成本：

於2017年1月1日	150,000
年內添置	94,340

於2017年12月31日	244,340
--------------	---------

於2018年1月1日	244,340
添置	337,575

於2018年12月31日	581,915
--------------	---------

累計攤銷：

於2017年1月1日	(18,750)
年度支出	(21,290)

於2017年12月31日	(40,040)
--------------	----------

於2018年1月1日	(40,040)
年度支出	(23,867)

於2018年12月31日	(63,907)
--------------	----------

賬面淨值：

於2018年12月31日	518,008
--------------	---------

於2017年12月31日	204,300
--------------	---------

本集團無形資產指外部開發知識產權(包括場景設計及戲劇工程)的商標許可及版權特許使用費,有關工程目前仍在發展中並預計於2020年竣工。

年度攤銷開支於綜合收益表計入「一般及行政開支」。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 生物資產

(a) 賬面值對賬

本集團培育若干農作物，主要包括景觀花卉、秧苗及樹木，收穫後賣予客戶。該等植物一般於栽培後6至60個月內收穫。

	植物
	人民幣千元
於2018年1月1日	—
由存貨轉撥	159,311
因購買而增加	87,539
因銷售而減少	(22,105)
公平價值變動減銷售成本	11,979
	<hr/>
於2018年12月31日	236,724
	<hr/>
指：	
非流動	203,946
流動	32,778
	<hr/>
	236,724
	<hr/>

(b) 公平值計量

(i) 公平值層級

本集團生物資產的公平值計量已根據可觀察市場銷售數據分類為第二級公平值。

(ii) 第二級公平值計量所用的估值方法及輸入數據

本集團生物資產的公平值乃經參考有關可資比較植物近期售價的公開可得市場數據後，採用市場比較法釐定。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資

下表僅包含對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有指明外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
安陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣130,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
安陽建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
安陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	-	-	55%	房地產開發	有限責任公司
安陽置業企業管理諮詢服務有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	55%	管理諮詢服務	有限責任公司
文星投資有限公司	英屬維京群島及香港	10,000美元	-	95%	投資控股	私人公司
建業住宅集團(三門峽)置業有限公司*	中國河南	人民幣155,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業森林半島置業有限公司*	中國河南	人民幣120,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業酒店管理有限公司*	中國河南	人民幣171,060,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
南陽建業酒店有限公司*	中國河南	人民幣598,120,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
鄭州建業至尊商務服務有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	商務服務	有限責任公司
建業物業發展有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股	私人公司
建業住宅集團洛陽置業有限公司*	中國河南	人民幣863,900,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
鄭州建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣65,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業金龍置業有限公司*	中國河南	人民幣190,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團(中國)有限公司*	中國河南	按6%利息並於2021年到期的人民幣2,360,000,000元及人民幣3,000,000,000元的公司債券(附註29)	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
建業住宅集團(靈寶)置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣310,200,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
建業地產控股有限公司	英屬維京群島及香港	10,000美元	-	100%	投資控股	私人公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
建業地產投資股份有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股	私人公司
建業住宅集團南陽置業有限公司*	中國河南	人民幣579,590,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
舞鋼建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業吉利置業有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
洛陽建業凱旋置地有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
長葛市頤城房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣16,000,000元	-	64%	房地產開發	有限責任公司
長葛市建置房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣16,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
長垣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
國星集團有限公司	香港	1港元	-	95%	投資控股	私人公司
登封置騰置業有限公司*	中國河南	-	-	99%	房地產開發	有限責任公司
扶溝縣置騰置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鞏義新城置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	99%	房地產開發	有限責任公司
固始建和置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
鶴壁建業綠色基地建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	農業投資	有限責任公司
鶴壁建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鶴壁建業置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	65%	房地產開發	有限責任公司
河南建業商業地產經營管理有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業建材商貿有限公司*	中國河南	人民幣410,000,000元	-	80%	商務及貿易	有限責任公司
河南建業現代農業投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	農業投資	有限責任公司
河南建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣390,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業康輝住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南建業實景演出文化發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業世和府置業有限公司*	中國河南	人民幣23,865,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
河南建業太陽城置業有限公司*	中國河南	人民幣120,100,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業聯盟置業有限公司*	中國河南	人民幣960,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業至尊酒店投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南煤化建業房地產開發投資有限公司*	中國河南	人民幣977,600,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南佳恒置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
河南杉浩房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南聖安德魯斯置業有限公司*	中國河南	人民幣8,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南聯盟會館管理有限公司*	中國河南	人民幣735,180,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南遠達置業有限公司*	中國河南	人民幣620,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南鈺軒房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南政和房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南置騰商務服務有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南中原建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣150,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
淮陽縣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
滑縣建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
輝縣市置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業置地焦作有限公司*	中國河南	人民幣35,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
焦作置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	99%	房地產開發	有限責任公司
焦作世和府置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濟源建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濟源建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	99%	房地產開發	有限責任公司
濟源建騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	78%	房地產開發	有限責任公司
昇熹控股有限公司	英屬維京群島及香港	14,618美元	100%	-	投資控股	私人公司
開封鼎居置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
開封建東置業有限公司*	中國河南	人民幣153,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
開封市路達置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
漯河建業昌建置業有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
漯河建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽峰渡置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	95%	房地產開發	有限責任公司
洛陽國泰美居樂置業有限公司 (「洛陽國泰美居樂」)*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	61% (2017年: 34%)	房地產開發	有限責任公司
洛陽利業房地產開發有限公司* (「洛陽利業」)	中國河南	人民幣30,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
洛陽橡林房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽院望置業有限公司*	中國河南	-	-	99%	房地產開發	有限責任公司
洛陽尊府置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	99%	房地產開發	有限責任公司
鹿邑縣明道城投資建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	41%	房地產開發	有限責任公司
南陽合盛置業有限公司*	中國河南	人民幣840,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
平頂山靜德房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
平輿建東置業有限公司*	中國河南	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司
騰福有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股	私人公司
濮陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣145,500,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濮陽置騰置業有限公司*	中國河南	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濮陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣820,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
沁陽市置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	99%	房地產開發	有限責任公司
汝南建東置業有限公司*	中國河南	-	-	55%	房地產開發	有限責任公司
汝州市置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
三門峽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣38,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
三門峽森林半島置業有限公司*	中國河南	人民幣48,000,000元	-	59%	房地產開發	有限責任公司
三門峽世和置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	99%	房地產開發	外商獨資企業
三門峽置騰置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
商丘建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
商丘宏大置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100% (2017年: 80%)	房地產開發	有限責任公司
商丘建商房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
商丘建星置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	70%	房地產開發	有限責任公司
商丘建業華潤置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
商丘金盛源置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
商丘新都置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
沈丘縣置騰置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
遂平建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
太康縣建置房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣15,300,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
湯陰建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
項城市騰業置業有限公司*	中國河南	-	-	51%	房地產開發	有限責任公司
河南建業環球美食城置業有限公司*	中國河南	人民幣353,200,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
項城市置騰置業有限公司*	中國河南	-	-	51%	房地產開發	有限責任公司
西華縣建置房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣18,515,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
新蔡建東城市建設有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉市建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉鑫桂建置房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
信陽建業天明住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
西平建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
修武建業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
許昌建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣57,000,000元	-	72%	房地產開發	外商投資企業
許昌置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	92%	房地產開發	有限責任公司
許昌建騰置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
許昌一號城邦建設開發有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄆陵建業綠色基地建設有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄆陵建業易成旅遊地產開發有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
偃師建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
永城建東置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	90%	房地產開發	有限責任公司
禹州置騰建設開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	92%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本及債務證券	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
柘城建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安盛地質文化發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	80%	寶石、銷售及諮詢服務	有限責任公司
鄭州建業天明置業有限公司*	中國河南	人民幣1,500,000,000元	-	100% (2017年: 66.67%)	房地產開發	有限責任公司
鄭州礪槽企業集團天中大觀園有限公司* (「鄭州礪槽」)	中國河南	人民幣30,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
鄭州市澧泰置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	70%	房地產開發	有限責任公司
鄭州昊靈商貿有限公司*	中國河南	人民幣410,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建東置業有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
鄭州聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣652,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州一品天下置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業綠源置業有限公司*	中國河南	人民幣70,000,000元	-	70%	房地產開發	有限責任公司
洛陽中亞置業發展有限公司*	中國河南	人民幣59,692,720元	-	95%	房地產開發	外商獨資企業
周口置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣37,577,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店建業置業有限公司*	中國河南	人民幣256,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店市春城置業有限公司*	中國河南	人民幣20,400,000元	-	31%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店建恒置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	75%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等附屬公司的法定核數師。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

14 於附屬公司的投資 (續)

下表載列本集團擁有重大非控股權益的三家附屬公司資料。有關財務報表概述如下：

	洛陽利業		洛陽國泰美居樂 [#]		鄭州登槽 [#]	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%	39%		40%	
流動資產	751,265	1,309,374	1,675,827		553,886	
非流動資產	242	365	8,552		4,398	
流動負債	(310,996)	(1,201,914)	(1,394,564)		(315,464)	
非流動負債	-	-	-		-	
資產淨值	440,511	107,825	289,815		242,820	
非控股權益賬面值	215,850	52,834	113,028		97,128	
收益	1,264,309	808,331	83,279		-	
年度溢利	332,687	107,548	12,255		(3,819)	
全面收益總額	332,687	107,548	12,255		(3,819)	
分配至非控股權益溢利	163,017	52,699	4,779		(1,528)	
已付非控股權益股息	-	-	-		-	
經營活動所得現金流量	1,957	107,381	365,376		138,574	
投資活動所得現金流量	(15)	134	(25)		-	
融資活動所得現金流量	-	(49,000)	(199,755)		(13,100)	

[#] 該等附屬公司由本集團於截至2018年12月31日止年度收購。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔資產淨值	202,462	122,746
應收聯營公司款項	247,451	413,803
	449,913	536,549

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

下表包括本集團一家重大聯營公司的詳情，其為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州金融島建設發展集團有限公司 (「鄭州金融島」)	中國河南	人民幣600,000,000元	-	20%	房地產開發	有限責任公司

上述聯營公司乃以權益法入賬至綜合財務報表。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於聯營公司的權益(續)

經就會計政策的任何變動而調整及與綜合財務報表賬面值對賬的重大聯營公司的財務資料概要於下文披露：

鄭州金融島	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
聯營公司總額		
流動資產	3,562,626	2,213,223
非流動資產	2,475	1,239
流動負債	(1,808,092)	(1,620,386)
非流動負債	(1,214,500)	–
權益	542,509	594,076
收益	1,232	–
來自持續經營業務之虧損	(51,567)	(5,925)
來自已終止業務的除稅後損益	–	–
其他全面收益	–	–
全面收益總額	(51,567)	(5,925)
來自聯營公司已收股息	–	–
與本集團於聯營公司權益對賬		
聯營公司資產淨值總額	542,509	594,076
本集團實際權益	20%	20%
本集團分佔聯營公司的資產淨值	108,502	118,815
應收聯營公司款項	183,585	329,470
於綜合財務報表的賬面值	292,087	448,285

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於聯營公司的權益(續)

並非個別重大之聯營公司之匯總資料:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一分佔非個別重大之聯營公司資產淨值總額	93,960	3,931
一應收非個別重大之聯營公司款項總額	63,866	84,333
於綜合財務報表非個別重大之聯營公司總賬面值	157,826	88,264
本集團所佔該等聯營公司的總額		
來自持續經營業務之虧損	(7,592)	(3,237)
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	(7,592)	(3,237)

16 於合營企業的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,879,212	3,642,625
應收合營企業款項	7,036,119	5,383,752
	9,915,331	9,026,377

應收合營企業款項人民幣607,378,000元(2017年:人民幣1,912,713,000元)為無抵押、按年利率10%至12%計息及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期,並預期將於超過一年後收回。

於2018年12月31日,本集團於合營企業之權益賬面值人民幣66,858,000元(2017年:人民幣53,197,000元),作為本集團銀行借款人民幣517,000,000元(2017年:人民幣546,000,000元)之抵押(見附註25)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於合營企業的權益(續)

下表僅包括重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業恆新置業有限公司 (「建業恆新」)	中國河南	人民幣220,000,000元	-	28.57% ⁽ⁱ⁾	房地產開發	有限責任公司
河南建業泰宏置業有限公司	中國河南	人民幣231,020,000元	-	51.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業富居投資有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	45.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業海馬置業有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
河南龍宇房地產開發有限公司	中國河南	人民幣77,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
信陽天恒置業有限公司	中國河南	人民幣48,300,000元	-	50.31%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業十八城置業有限公司	中國河南	人民幣200,000,000元	-	50.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安永置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	-	80.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州仁基房地產開發有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	中國河南	人民幣50,000,000元	-	40.00%	房地產開發	有限責任公司

附註：

- (i) 根據本集團與百瑞信託有限責任公司訂立的投資協議，本集團繳足建業恆新54.55%註冊股本，而本集團於建業恆新的實際權益為28.57%，有關權益乃按兩家合營企業支付的總投資百分比釐定。

上述合營企業強化本集團在中國河南的房地產開發業務。所有上述合營企業按權益法於綜合財務報表入賬。

- (a) 視作在多次收購中出售合營企業

於截至2018年12月31日止年度，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議，以收購額外股權。於完成上述交易後，該等合營企業成為本集團的附屬公司（見附註37(a)(i)）。

通過重新計量本集團過往於該等合營企業持有的賬面值為人民幣1,202,545,000元的股權在收購日的公平值，年內，視作出售該等實體的收益淨額人民幣91,432,000於損益確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

16 於合營企業的權益 (續)

重大合資企業的財務資料概要，已就會計政策差異作出調整，以及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下：

	河南建業海馬置業有限公司		建業世新		河南建業泰宏置業有限公司		河南建業富臣投資有限公司		開封建業地產有限公司		信陽天世置業有限公司		河南建業宇輝地產置業有限公司		鄭州建業十八城置業有限公司		鄭州文水置業有限公司		鄭州仁基房地產開發有限公司		洛陽仁基宇泰房地產置業有限公司	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業總額																						
流動資產	191,339	566,807	6,293,999	5,024,892	5,117,000	4,862,009	9,649,934	9,879,503	1,386,853	1,539,825	674,516	632,227	1,044,037	1,983,035	2,734,533	2,725,422	1,613,619	1,242,240	851,507	309,286	2,429,897	1,541,458
非流動資產	2,422	79	91,625	84,980	136,689	22,306	104,986	166,846	353,125	176,051	285	1,923	132	1,898	23	58	544	7,874	86,607	183,818	516	376
流動負債	(67,678)	(473,371)	(4,110,663)	(2,526,196)	(4,192,717)	(4,135,416)	(7,241,830)	(7,754,349)	(501,833)	(425,633)	(620,614)	(574,131)	(423,758)	(743,046)	(1,286,070)	(1,274,431)	(1,105,954)	(728,827)	(922,371)	(413,343)	(1,128,418)	(1,107,070)
非流動負債	-	-	(1,688,900)	(1,970,000)	(745,551)	(478,300)	(2,513,090)	(2,292,000)	-	-	-	-	(369,500)	(878,500)	(1,265,898)	(1,265,898)	-	-	-	-	(90,000)	-
權益	126,083	93,515	586,061	613,676	315,421	272,799	-	-	1,238,145	1,280,243	54,188	60,019	250,911	363,387	182,588	185,151	508,209	525,287	15,743	79,761	1,211,995	434,824
已歸入上述資產及負債： 現金及現金等價物	8,496	50,594	40,109	46,848	134,679	229,964	603,711	447,940	7,056	3,092	1,742	3,770	22,216	11,267	1,707	4,241	275	12,675	5,199	4,032	451,599	285,622
流動金融負債 (不包括貿易及 其他應付款項及撥備)	-	-	(247,400)	-	(80,800)	(50,000)	-	-	-	-	-	-	-	(8,940)	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動金融負債 (不包括貿易及 其他應付款項及撥備)	-	-	(1,688,900)	(950,000)	(745,551)	(478,300)	(2,513,090)	(2,292,000)	-	-	-	-	(369,500)	(878,500)	(1,265,898)	(1,265,898)	-	-	-	-	(90,000)	-
收益	218,373	2,573,184	272,043	1,868,095	2,268,185	460,781	2,245,543	-	15,172	125,550	-	-	217,108	-	-	-	-	-	-	-	694,299	55,998
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	115,568	168,138	(25,334)	163,325	302,622	120,749	(27,867)	-	(42,097)	10,487	(5,832)	(4,174)	(112,477)	(40,287)	(2,544)	(2,646)	(17,078)	(3,596)	(71,525)	(20,238)	72,438	(65,178)
來自已停止業務的業務後備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全年度入賬	115,568	168,138	(25,334)	163,325	302,622	120,749	(27,867)	-	(42,097)	10,487	(5,832)	(4,174)	(112,477)	(40,287)	(2,544)	(2,646)	(17,078)	(3,596)	(71,525)	(20,238)	72,438	(65,178)
來自合營企業的可收股息	49,800	77,400	-	-	132,600	45,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已歸入上述(虧損)/溢利： 折舊及攤銷	(63)	(90)	(214)	(177)	(1,579)	(1,644)	(830)	(230)	(4,325)	(2,692)	(75)	(39)	(235)	(80)	(34)	-	(178)	-	(26)	(8)	(136)	(188)
利息收入	2,534	6,145	1,314	1,704	4,886	18,069	2,927	4,766	20	78	6	4	411	1,510	12	85	31	15	178	1,662	13,190	
利息開支	-	-	(213,435)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	(75,604)	-	-	-	(11,611)	-	(50,077)	(26,467)	(15,451)	(51,533)
所得稅開支	(24,046)	(61,308)	(9,013)	(69,178)	(89,859)	(49,738)	(99,336)	-	(102)	22,636	1,592	927	(1,707)	-	-	-	(1,586)	-	12,024	-	(25,189)	(32,214)
與本集團於合營企業權益對賬																						
合營企業資產淨值總額	126,083	93,515	586,061	613,676	315,421	272,799	-	-	1,238,145	1,280,243	54,188	60,019	250,911	363,387	182,588	185,151	508,209	525,287	15,743	79,761	1,211,995	434,824
本集團應佔權益	60.00%	60.00%	28.57%	28.57%	51.00%	51.00%	45.00%	45.00%	60.00%	60.00%	50.31%	50.31%	60.00%	60.00%	50.00%	50.00%	80.00%	80.00%	60.00%	60.00%	40.00%	40.00%
本集團分佔該合營企業的資產淨值	75,650	56,109	167,438	175,327	160,865	139,127	-	-	742,887	768,146	27,262	30,196	150,546	218,032	91,294	92,576	406,567	420,230	9,446	47,657	484,798	173,929
應收合營企業款項	10	16	435,239	15,664	-	-	1,481,498	2,329,824	361,512	222,733	352,222	310,831	176,090	15,395	1,273,909	1,273,909	1,085,715	478,028	607,378	412,969	14	-
於綜合財務報表的賬面值	75,660	56,125	602,677	190,991	160,865	139,127	1,481,498	2,329,824	1,104,399	990,879	379,484	341,027	326,636	233,407	1,365,203	1,366,485	1,492,282	894,258	616,824	460,826	484,812	173,929

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

16 於合營企業的權益 (續)

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一分佔非個別重大合營企業總資產淨值	562,459	1,521,096
一應收非個別重大合營企業款項總額	1,262,532	328,403
於綜合財務報表非個別重大之合營企業總賬面值	1,824,991	1,849,499
本集團分佔該等合營企業之總額		
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(63,700)	52,198
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	(63,700)	52,198

17 其他金融資產

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益的股本證券(不可轉回)	(i)			
一權益證券		602,333	519,368	-
可供出售金融資產	(ii)			
一股本證券, 按成本		-	-	486,366
以攤銷成本計量的金融資產		49,532	-	-
		651,865	519,368	486,366

附註：

(i) 權益證券主要指於本集團並無重大影響力的不同投資基金公司及投資控股公司的股本投資。本集團指定其於該等實體的投資為按公平值計入其他全面收益(不可轉回)，乃因該等投資為策略目的而持有。年內本集團已自該等投資收取股息人民幣3,000,000元(2017年：無)。

(ii) 於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號後，可供出售金融資產已重新分類為指定為按公平值計入其他全面收益(不可轉回)的股本證券(見附註1(c)(i))。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

18 交易性證券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按公平值計入損益的上市股本證券 (附註33(f)(i))		
— 在香港	82,775	97,105

19 存貨及其他合約成本

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
存貨				
— 持作未來開發及在建待售物業	(ii)	46,628,504	19,078,086	19,785,224
— 持作待售的已竣工物業		3,570,986	4,555,990	4,555,990
— 其他		3,369	—	—
		50,202,859	23,634,076	24,341,214
其他合約成本	(iv)	113,120	35,489	—
		50,315,979	23,669,565	24,341,214

附註：

- (i) 本集團使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第15號，並調整於2018年1月1日的年初結餘。比較資料未予呈列。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以確認來自若干已悉數預付發展中物業的收益。這導致本集團的在建待售物業金額減少及於該日的合約資產增加（見附註1(c)(ii)及20）。
- (iii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以計取自客戶收取的若干預付款的利息。該利息符合資格資本化為本集團在建待售物業的賬面值，導致於該日的結餘增加（見附註1(c)(ii)）。
- (iv) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以資本化於過往期間支銷的若干銷售佣金。這導致於該日的合約成本增加（見附註1(c)(ii)）。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

19 存貨及其他合約成本(續)

(a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售存貨賬面值	9,415,270	10,385,586
存貨撇減金額	21,180	64,766
撥回存貨撇減金額	(909)	—
	9,435,541	10,450,352

由於市價變動令存貨的估計可變現淨值增加，本公司撥回過往年度存貨撇減金額。

未來可供發展及發展中物業預期將於一年後收回的金額為人民幣30,615,760,000元(2017年：人民幣14,700,271,000元)。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	18,270,173	11,370,264
— 中期租賃	4,567,544	2,535,776
	22,837,717	13,906,040

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行借款和其他借款的抵押品。詳情載於附註25及附註26。

於2018年12月31日，本集團的待售物業人民幣449,954,000元(2017年：零)已抵押作為一筆合營企業借款的抵押品。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

19 存貨及其他合約成本 (續)

(d) 合約成本

於2018年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的應計銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合收益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣29,112,000元。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值。

於比較期間，有關銷售佣金於產生時確認為「銷售及市場推廣開支」，本集團因而就此於2018年1月1日作出期初結餘調整（見附註1(c)(ii)）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣63,884,000元。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
合約資產				
項目管理服務		137,691	39,360	—
計入「貿易及其他應收款項」的香港財務報告準則 第15號範圍內的應收客戶合約款項(附註21)		42,891	26,880	

附註：

- (i) 本集團使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號，並調整於2018年1月1日的年初結餘。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第9號後，於2018年1月1日作出年初調整，以確認合約資產的額外預期信貸虧損。這導致於該日的結餘減少(見附註1(c)(i))。
- (iii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本集團須以達成若干里程碑為條件而有權收取的若干貿易應收款項由「貿易及其他應收款項」下的「應收賬款及應收票據」獲重新分類為合約資產(見附註1(c)(ii))。

對已確認合約資產金額產生影響的一般付款條款如下：

— 項目管理服務

本集團項目管理服務載有付款時間表，一般收取30%預先支付按金及須於項目管理服務期間達至里程碑時作出階段付款。

預計一年內收回所有合約資產(2017年：人民幣6,335,000元除外，其預計於超過1年收回且計入「貿易及其他應收款項」)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

20 合約資產及合約負債 (續)

(b) 合約負債

		2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日(i) 人民幣千元	2017年 12月31日(i) 人民幣千元
合約負債				
物業開發—已收預付款	(ii), (iii)	40,470,842	14,011,377	14,919,895
項目管理服務		358,784	167,698	167,698
		40,829,626	14,179,075	15,087,593

附註：

- (i) 本集團使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第15號，並調整於2018年1月1日的年初結餘。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第15號後，該等款項自「預收款項」重新分類為合約負債（見附註1(c)(ii)）。
- (iii) 於採納香港財務報告準則第15號後，已於2018年1月1日作出年初調整，以計取自客戶收取的若干預付款的利息（見附註1(c)(ii)）。

對已確認合約負債金額產生影響的一般付款條款如下：

— 物業開發

就若干已全額預付的預售物業而言，與客戶訂立買賣協議時，本集團自客戶收取100%合約值作為預付款。該付款計劃導致合約負債於物業剩餘建設期間一直確認，直至完全履行履約責任。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

20 合約資產及合約負債 (續)

(b) 合約負債 (續)

— 物業開發 (續)

就其他物業銷售而言，與客戶訂立買賣協議時，本集團自客戶收取不少於20%的合約值作為預付款，餘下代價（如有）一般於相關銀行批准客戶的按揭貸款時收取。該付款計劃導致合約負債於物業剩餘建設期間一直確認。此外，合約負債會有所增加，金額相當於本集團應計的利息開支，以反映於付款日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資利益的影響。由於該應計費用令合約負債的金額於建設期間增加，因此，令物業的控制權於某一時點轉移至客戶時確認的收益金額增加。

— 項目管理服務

本集團於項目管理服務開始前收取按金時，將於合約開始時產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。本集團一般收取30%預先支付按金及須於項目管理服務期間達至里程碑時作出階段付款。

合約負債的變動

	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	14,179,075
因年內確認計入期初合約負債的收益致使合約負債減少	(5,286,526)
因提前出具項目管理服務賬單致使合約負債增加	738,811
因年內就於2018年12月31日尚在建的物業收取預付款致使合約負債增加	30,155,702
因計取墊款利息開支致使合約負債增加	1,042,564
於12月31日的結餘	40,829,626

預期於超過一年後確認為收入的履約前出具賬單的金額及已收取預付款為人民幣21,627,176,000元（2017年：人民幣8,892,549,000元，計入「預收款項」）。所有其他合約負債預期於一年內確認為收入。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

21 貿易及其他應收款項

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(i),(ii)	43,984	26,880	82,354
其他應收賬款		760,281	896,734	912,098
應收合營企業款項		69,092	35,154	35,486
應收最終控股股東控制實體款項		15,400	15	15
應收非控股權益款項		1,593,499	576,992	590,619
按攤銷成本計量的金融資產		2,482,256	1,535,775	1,620,572
衍生金融工具：				
—贖回優先票據所附的認購期權(附註28)		62,533	43,849	43,849
—遠期外匯合約(b)		31,799	-	-
—利率掉期合約		552	-	-
		94,884	43,849	43,849
		2,577,140	1,579,624	1,664,421

附註：

- (i) 於採納香港財務報告準則第9號後，於2018年1月1日作出期初調整以確認有關應收賬款及應收票據的額外預期信貸虧損(見附註1(c)(i))。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本集團須以達成若干里程碑為條件而有權收取的若干貿易應收款項由「貿易及其他應收款項」下的「應收賬款及應收票據」獲重新分類為合約資產(見附註1(c)(ii))。

應收合營企業及非控股權益款項為無抵押、免息且並無固定還款期限。

應收最終控股股東控制實體款項主要指應收河南建業新生活服務有限公司(「建業新生活」)及其附屬公司的款項，該等款項免息、無抵押及須按合約條款償付。

預期於一年以上收回或確認為開支的衍生金融工具金額為人民幣75,390,000元(2017年：人民幣43,525,000元)。預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回或確認為開支。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

21 貿易及其他應收款項(續)

(a) 賬齡分析

根據發票日期(或收益確認日期,以較早者為準),應收票據及貿易應收款項及扣除損失準備後的賬齡分析如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	16,241	32,853
1個月至3個月	5,764	2,593
3個月至6個月	1,073	6,199
6個月至12個月	7,910	24,131
1年以上	12,996	16,578
	43,984	82,354

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

有關本集團信貸政策及因貿易應收賬款及應收票據產生的信貸風險的進一步詳情載於附註33(b)。

(b) 遠期外匯合約

於2018年,本公司訂立遠期外匯合約以管理其人民幣投資淨額的外匯匯率風險。遠期外匯合約的名義本金總額為3.5億美元,該等合約將分別於2019年及2020年到期。根據本集團的會計政策,遠期外匯合約於報告期末按公平值入賬列為衍生金融工具。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

22 按金及預付款

於2018年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣4,247,968,000元(2017年：人民幣3,829,342,000元)。

23 受限制銀行存款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
-物業銷售的按揭貸款	1,837,835	1,634,073
-應付票據	1,741,762	490,989
	3,579,597	2,125,062

24 現金及現金等價物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他金融機構存款	17,924	581,884
銀行及手頭現金	14,184,335	10,701,969
綜合財務狀況表及綜合現金流量表的現金及現金等價物	14,202,259	11,283,853

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

24 現金及現金等價物及其他現金流量資料 (續)

(b) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團的融資活動產生的負債變動，當中兼有現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行借款	其他借款	優先票據	公司債券	優先票據 所附購回權	外匯掉期合約	遠期外匯合約	持作現金流量 對沖工具的 利率掉期	其他應計費用	合計
	人民幣千元 附註25	人民幣千元 附註26	人民幣千元 附註28	人民幣千元 附註29	人民幣千元 附註21	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註21	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	3,887,578	300,000	8,409,653	2,986,914	(43,849)	79,165	-	-	440,676	16,060,137
融資現金流量變動：										
新增銀行借款所得款項	2,629,500	-	-	-	-	-	-	-	-	2,629,500
償還銀行借款	(1,201,671)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,201,671)
其他借款所得款項	-	653,180	-	-	-	-	-	-	-	653,180
償還其他借款	-	(120,000)	-	-	-	-	-	-	-	(120,000)
新優先票據所得款項	-	-	4,967,851	-	-	-	-	-	-	4,967,851
於優先票據到期後償還贖回款項	-	-	(4,110,979)	-	-	-	-	-	-	(4,110,979)
已付利息	(224,276)	(69,706)	(721,896)	(179,506)	-	-	-	-	-	(1,195,384)
融資現金流量變動總額	1,203,553	463,474	134,976	(179,506)	-	-	-	-	-	1,622,497
匯兌調整	52,536	-	882,758	-	(17,093)	4,077	(1,350)	-	-	920,928
公平值變動	-	-	-	-	(1,591)	(5,990)	(30,449)	552	-	(37,478)
其他變動：										
利息開支 (附註4(a))	56,859	60,166	85,436	21,186	-	-	-	-	40,535	264,182
資本化借貸成本 (附註4(a))	176,455	9,540	678,006	168,166	-	-	-	-	-	1,032,167
收購附屬公司 (附註37(a))	453,500	-	-	-	-	-	-	-	-	453,500
其他變動總額	739,350	69,706	1,646,200	189,352	(18,684)	(1,913)	(31,799)	552	40,535	2,633,299
於2018年12月31日	5,830,481	833,180	10,190,829	2,996,760	(62,533)	77,252	(31,799)	552	481,211	20,315,933

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 銀行借款

於2018年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,756,130	450,118
1年後但2年內	2,232,976	986,674
2年後但5年內	1,368,250	1,785,876
5年後	473,125	664,910
	4,074,351	3,437,460
	5,830,481	3,887,578

於2018年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	3,419,705	2,003,125
— 無抵押	2,410,776	1,884,453
	5,830,481	3,887,578

於2018年12月31日，有抵押銀行借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
待售物業	2,238,693	721,365
物業、廠房及設備	792,220	792,220
於一間合營企業權益	66,858	53,197
	3,097,771	1,566,782

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 銀行借款(續)

於2018年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.75%至9.3% (2017年：4.35%至6.50%)。

本集團若干銀行融資須遵守若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。有關本集團管理流動資金風險的詳情載於附註33(c)。於2018年及2017年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

26 其他借款

於2018年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	593,150	90,000
1年後但2年內	240,030	90,000
2年後但5年內	—	90,000
5年後	—	30,000
	240,030	210,000
	833,180	300,000

於2018年12月31日，其他借款的抵押(2017年：無抵押)情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	490,250	—
—無抵押	342,930	300,000
	833,180	300,000

於2018年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎7%至12% (2017年：1.2%至7%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

26 其他借款(續)

於2018年12月31日，有抵押其他借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
待售物業	983,577	—
物業、廠房及設備	49,082	—
投資物業	218,336	—
	1,250,995	—

27 貿易及其他應付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	16,159,800	8,450,966
其他應付賬款及應計費用	3,418,226	3,285,589
應付專利	40,000	35,000
應付合營企業款項	5,079,664	9,352,517
應付聯營公司款項	225,607	—
應付由最終控股股東控制的實體的款項	94,639	—
應付非控股權益款項	3,828,999	830,852
按攤銷成本計量的金融負債	28,846,935	21,954,924
衍生金融工具：		
—外匯匯率掉期合約(附註28)	77,252	79,165
	28,924,187	22,034,089

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

27 貿易及其他應付款項(續)

應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付由最終控股股東控制的實體的款項主要包括因接收服務而應付建業新生活連同其附屬公司人民幣78,482,000元(如附註36所披露)(2017年:人民幣零元),有關款項為免息、無抵押及根據合約條款償還。

應付非控股權益款項包括人民幣873,072,000元(2017年:人民幣105,000,000元),為無抵押、按每年12%-17%(2017年:10%)計息及無固定還款期。其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

預期超過一年後償還的應付保留款項及衍生金融工具分別為人民幣61,067,000元(2017年:人民幣47,993,000元)及人民幣77,252,000元(2017年:人民幣79,165,000元)。所有貿易及其他應付款項預期將於一年內償還。

(a) 賬齡分析

於報告期末,根據發票日期應付賬款及應付票據的賬齡分析如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	7,839,814	1,817,736
1個月至3個月	2,543,872	1,711,165
3個月至6個月	1,440,263	2,281,060
6個月至12個月	905,144	1,035,045
12個月以上	3,430,707	1,605,960
	16,159,800	8,450,966

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據

優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 人民幣千元 (附註(a))	贖回 購股期權 人民幣千元 (附註(b))	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	8,622,486	(34,617)	8,587,869
發行優先票據所得款項	1,339,056	(812)	1,338,244
交易成本	(8,927)	-	(8,927)
所得款項淨額	1,330,129	(812)	1,329,317
利息及交易成本攤銷	18,962	-	18,962
公平值變動(附註4(a))	-	(11,430)	(11,430)
贖回	(1,098,655)	-	(1,098,655)
匯兌差額	(463,269)	3,010	(460,259)
於2017年12月31日	8,409,653	(43,849)	8,365,804
於2018年1月1日	8,409,653	(43,849)	8,365,804
發行優先票據所得款項	5,047,121	(16,525)	5,030,596
交易成本	(62,954)	209	(62,745)
所得款項淨額	4,984,167	(16,316)	4,967,851
利息及交易成本攤銷	25,230	-	25,230
公平值變動(附註4(a))	-	(1,591)	(1,591)
贖回	(4,110,979)	-	(4,110,979)
匯兌差額	882,758	(777)	881,981
於2018年12月31日	10,190,829	(62,533)	10,128,296

優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。

贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」記錄為衍生金融工具(附註21)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據 (續)

(a) 優先票據負債部分：

	實際年利率	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2020年到期2億美元	8.13%	1,368,455	1,295,951
2018年到期4億美元 (附註(i))	6.71%	-	2,596,209
2021年到期3億美元	8.91%	2,047,039	1,937,635
2021年到期2億美元 (附註(ii))	7.06%	1,359,000	1,285,374
2018年到期2億美元	6.70%	-	1,294,484
2021年到期3億美元 (附註(iii))	6.50%	2,039,991	-
2020年到期3.86億美元 (附註(iv))	6.875%	2,623,029	-
2020年到期1.50億新加坡元 (附註(v))	6.25%	753,315	-
		10,190,829	8,409,653
減：12個月內到期的款項 (分類為流動負債)		-	(3,890,692)
		10,190,829	4,518,961

- (i) 於2018年6月4日，本公司按預先釐訂的贖回價贖回全部發行在外的到期4億美元優先票據 (本金為400,000,000美元)。
- (ii) 於2018年7月16日，本公司按預先釐訂的贖回價贖回全部發行在外的到期2億美元優先票據 (本金為200,000,000美元)。
- (iii) 於2018年3月5日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。
- (iv) 於2018年4月23日及2018年6月5日，本公司發行本金386,000,000美元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為6.875%，每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。
- (v) 於2018年5月2日，本公司發行本金1.5億美元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為6.25%，每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據 (續)

(b) 附於優先票據的贖回認購期權：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2020年到期2億美元	43,371	23,907
2018年到期4億美元	–	130
2021年到期3億美元	5,275	19,618
2018年到期2億美元	–	194
2021年到期3億美元	6,578	–
2020年到期3.86億美元	5,892	–
2020年到期1.5億美元	1,417	–
貿易及其他應收款項列賬的金額	62,533	43,849

釐定贖回認購期權於2018年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差

2020年到期2億美元	4.6% (2017年: 5.8%)
2021年到期3億美元	8.4% (2017年: 5.7%)
2021年到期3億美元	8.7%
2020年到期3.86億美元	8.0%
2020年到期1.5億美元	7.9%

(c) 有關優先票據之其他衍生金融工具：

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把2021年到期2億美元優先票據的本金200,000,000美元調換作人民幣1,385,600,000元，以管理2021年到期2億美元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億美元，而合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2018年12月31日，外匯匯率掉期合約的公平值按經紀所報市價計算為人民幣77,252,000元（2017年：人民幣79,165,000元）（2017年：附註27），而公平值變動的收益人民幣5,990,000元（2017年：虧損人民幣108,549,000元）則於「融資成本」入賬。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 公司債券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	2,986,914	2,978,128
利息及交易成本攤銷	9,846	8,786
於12月31日	2,996,760	2,986,914

於2016年3月15日，於中國成立及為本公司全資附屬公司之建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)獲中國證券監督管理委員會核准建議發行不超過人民幣3,000,000,000元之公司債券(「公司債券」)之申請。

於2016年4月13日，建業中國發行本金為人民幣3,000,000,000元於2021年到期並於上海證券交易所上市的公司債券。公司債券之票面利率定為每年6%，按年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月11日。

第三年結束時，建業中國可選擇調整公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

30 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權可使三名本公司董事及七名本集團僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000股調整至20,504,000股。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(b) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團六名僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。購股權計劃自2011年7月25日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(c) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(d) 2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共95,000,000股股份。行使價為每股1.764港元。購股權計劃自2017年5月23日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(e) 2018年6月12日授出的購股權

於2018年6月12日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團董事及僱員有權認購本公司合共64,000,000股股份。行使價為每股4.296港元。購股權計劃自2018年6月12日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內行使。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(e) 2018年6月12日授出的購股權 (續)

通過授出購股權而獲得的服務的公平值乃參照已授出購股權的公平值計量。對已授出購股權公平值的估計乃基於二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入數據。二項式期權定價模式已計及預期提早行使的因素。

購股權公平值及假設

於計量日的公平值	1.566港元
股價	4.290港元
行使價	4.296港元
預期波幅	45.23%
購股權年期	10年
預期股息率	2.85%
無風險利率	2.92%

預期波幅乃過往波幅 (按購股權的加權平均剩餘年期計算)，並根據公開可得資料預期可能出現的任何未來波幅變動作出調整。預期股息則根據過往股息計算。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

(f) 於2018年8月23日授出的購股權

於2018年8月23日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團董事及僱員有權認購本公司合共37,000,000股股份。行使價為每股3.470港元。購股權計劃自2018年8月23日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內行使。

通過授出購股權而獲得的服務的公平值乃參照已授出購股權的公平值計量。對已授出購股權公平值的估計乃基於二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入數據。二項式期權定價模式已計及預期提早行使的因素。

購股權公平值及假設

於計量日的公平值	1.392港元
股價	3.470港元
行使價	3.470港元
預期波幅	45.54%
購股權年期	10年
預期股息率	3.82%
無風險利率	2.77%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(f) 於2018年8月23日授出的購股權(續)

預期波幅乃過往波幅(按購股權的加權平均剩餘年期計算),並根據公開可得資料預期可能出現的任何未來波幅變動作出調整。預期股息則根據過往股息計算。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時,該條件並未計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

(g) 購股權數量及加權平均行使價如下:

	2018年		2017年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數量	加權平均 行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	1.89	116,225,920	2.33	31,217,720
年內授出	3.99	101,000,000	1.76	95,000,000
年內行使	-	-	2.12	(6,991,800)
年內失效	2.40	(3,800,160)	1.76	(3,000,000)
於12月31日尚未行使	2.88	213,425,760	1.89	116,225,920
於12月31日可予行使	2.09	38,825,760	2.39	24,225,920

於2018年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.88港元(2017年:1.89港元)及加權平均剩餘合約年期為8.46年(2017年:8.38年)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	企業所得稅 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	91,275	212,297	237,943	541,515
於綜合收益表扣除 (附註5(a))	554,960	372,413	–	927,373
收購附屬公司 (附註37(a)(ii))	(34,212)	(9,404)	–	(43,616)
出售附屬公司 (附註37(b)(i))	10,975	(49,551)	–	(38,576)
已繳付稅項	(785,563)	(500,087)	(960)	(1,286,610)
於2017年12月31日	(162,565)	25,668	236,983	100,086
於2018年1月1日	(162,565)	25,668	236,983	100,086
於綜合收益表扣除 (附註5(a))	476,472	190,968	48,400	715,840
收購附屬公司 (附註37(a)(ii))	(39,915)	24,672	–	(15,243)
已繳付稅項	(1,151,768)	(964,832)	(11,276)	(2,127,876)
於2018年12月31日	(877,776)	(723,524)	274,107	(1,327,193)

附註：於首次應用香港財務報告準則第15號時，本集團隨時間確認有關銷售物業的較早收益及溢利確認而產生的即期稅項負債（見附註1(c)(ii)）。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表：		
應付稅項	833,264	1,116,940
預付稅項	(2,160,457)	(1,016,854)
	(1,327,193)	100,086

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

(b) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

	投資 物業重估 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	隨時間確認 銷售物業 的收益 人民幣千元	信貸虧損 撥備 人民幣千元	有關金融 資產的 公平值變動 人民幣千元	資本化合約 成本攤銷 人民幣千元	生物資產 重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	(37,043)	127,461	-	-	-	-	-	(49,212)	41,206
於綜合收益表計入／(扣除) (附註5(a))	(60,850)	(26,719)	-	-	-	-	-	(25,842)	(113,411)
於2017年12月31日	(97,893)	100,742	-	-	-	-	-	(75,054)	(72,205)
首次應用香港財務報告準則 第15號的影響	-	(5,103)	(60,313)	-	-	(8,872)	-	-	(74,288)
首次應用香港財務報告準則 第9號的影響	-	-	-	11,359	(8,250)	-	-	-	3,109
於2018年1月1日	(97,893)	95,639	(60,313)	11,359	(8,250)	(8,872)	-	(75,054)	(143,384)
於綜合收益表計入／(扣除) (附註5(a))	(151,418)	133,494	(792,200)	7,826	-	(19,408)	(2,995)	(16,319)	(841,020)
於儲備扣除	-	-	-	-	(21,542)	-	-	-	(21,542)
於2018年12月31日	(249,311)	229,133	(852,513)	19,185	(29,792)	(28,280)	(2,995)	(91,373)	(1,005,946)

附註1：於首次應用香港財務報告準則第15號時，本集團已確認於過往期間已支銷的合約成本資本化所產生的遞延稅項負債（見附註1(c)(ii)）。

附註2：於首次應用香港財務報告準則第9號時，本集團已確認就根據預期信貸虧損模式確認的額外信貸虧損的遞延稅項資產（見附註1(c)(i)）。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	248,318	100,742
遞延稅項負債	(1,254,264)	(172,947)
	(1,005,946)	(72,205)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2018年12月31日，由於不大可能在相關稅務司法權區及實體取得可抵銷虧損的未來應課稅溢利，因此根據附註1(w)所載的會計政策，本集團並無就累計稅項虧損人民幣1,306,814,000元（2017年：人民幣1,139,482,000元）確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

(d) 未確認的遞延稅項負債：

於2018年12月31日，與本集團中國附屬公司未分派溢利有關的應課稅暫時差額為人民幣7,113,960,000元（2017年：人民幣5,520,889,000元）。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，且於可見將來並無計劃分派該等中國附屬公司的溢利或出售中國附屬公司，故此並無就該等應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

32 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 法定及已發行股本

	2018年		2017年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
普通股，已發行並繳足：				
於1月1日	2,449,263	244,926	2,442,271	244,227
根據購股權計劃發行普通股	—	—	6,992	699
發行普通股	282,000	28,200	—	—
於12月31日	2,731,263	273,126	2,449,263	244,926
於12月31日相等於人民幣千元		239,958		216,916

於2018年6月5日，本公司按每股3.65港元的價格向由胡葆森先生控制的一家實體及一名第三方認購人分別發行及配發240,000,000股及42,000,000股（總共282,000,000股）每股面值0.1港元之普通股，此舉導致股份溢價人民幣809,114,000元。

普通股持有人有權獲得不時宣派的股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票權參予表決。所有普通股與本公司之剩餘資產享有同等權益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備

(i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則之規定（如有）用於：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按開曼群島公司法第37條的規定贖回或購回公司股份；(d)撤銷公司開辦費用；(e)撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司股份或債券時支付的溢價。

除非緊隨建議分派或派付股息日期後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬作出任何向股東分派或派付任何股息。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不得分派，而撥款至該項儲備須由董事會根據中國相關法律及法規決定。獲得有關當局批准後，該項儲備可用作抵銷累計虧損及增加股本。

(iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自非控股權益增購附屬公司權益代價的差額及所收購附屬公司股份面值與本集團所發行作為交易代價的股份面值的差額。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表而產生的所有外匯差額，換算依據附註1(z)所載之會計政策進行。

(v) 以股份支付的酬金儲備

以股份支付的酬金儲備指附註30所列與按購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

(vi) 物業重新估值儲備

於2012年，賬面值人民幣14,800,000元的物業、廠房及設備轉至投資物業。賬面值人民幣14,800,000元與賬面淨值人民幣8,321,000元之差額直接於權益中確認為物業重新估值儲備。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備 (續)

(vii) 對沖儲備

按照附註1(h)所載就現金流量對沖採納的會計政策，對沖儲備包括於現金流量對沖中用作有待其後確認對沖現金流量之對沖工具之公平值累計淨變動之有效部分。

(viii) 公平值儲備 (不可轉回)

公平值儲備 (不可轉回) 包括香港財務報告準則第9號在報告期末持有的指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資的公平值累計淨變動 (見附註1(c)(i))。

(ix) 可供分派儲備

於2018年12月31日，可向本公司於2018年12月31日的股東分派的本公司儲備合計人民幣421,671,000元 (2017年：人民幣280,642,000元)。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法例及其他限制條文規限，包括 (但不限於) 中國附屬公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。上述限制或會影響附屬公司向本公司作出分派。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備 (續)

(x) 權益成分的變動

本集團綜合權益各成分之期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司各權益成分年初與年末變動詳情載列如下：

本公司

	股本 (附註32(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32(b)(iv)) 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 (附註32(b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32(b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年1月1日結餘	216,322	1,666,254	70,925	17,116	(41,156)	(515,008)	1,414,453
2017年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(885,071)	(885,071)
其他全面收益	-	-	-	-	-	(885,071)	(885,071)
—換算財務報表的匯兌差額	-	-	(54,252)	-	-	-	(54,252)
—現金流量對沖：							
—公平值變動中的有效部分	-	-	-	-	(33,069)	-	(33,069)
—由權益轉移至損益	-	-	-	-	74,225	-	74,225
全面收益總額	-	-	(54,252)	-	41,156	(885,071)	(898,167)
根據購股權計劃發行的新股份	594	14,467	-	(2,444)	-	-	12,617
以權益結算的股份支付(附註4(b))	-	-	-	12,258	-	-	12,258
	594	14,467	-	9,814	-	-	24,875
2017年12月31日及2018年1月1日結餘	216,916	1,680,721	16,673	26,930	-	(1,400,079)	541,161
2018年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(259,170)	(259,170)
其他全面收益							
—換算財務報表的匯兌差額	-	-	25,218	-	-	-	25,218
—現金流量對沖：							
—	-	-	-	-	529	-	529
全面收益總額	-	-	25,218	-	529	(259,170)	(233,423)
發行新股份	23,042	809,114	-	-	-	-	832,156
已批准往年末期股息	-	-	-	-	-	(243,915)	(243,915)
已批准本年末期股息	-	-	-	-	-	(165,000)	(165,000)
根據購股權計劃發行的新股份	-	-	-	43,059	-	-	43,059
	23,042	809,114	-	43,059	-	(408,915)	466,300
2018年12月31日結餘	239,958	2,489,835	41,891	69,989	529	(2,068,164)	774,038

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股7.16港仙 (相當於人民幣6.04分)(2017年:無)	165,000	—
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股14.12港仙 (相當於人民幣12.09分)(2017年:每股普通股12.29港仙 (相當於人民幣9.93分))	330,210	243,212

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 應付本公司權益持有人過往財政年度應佔(於年內批准並派付)的股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
過往財政年度(於年內批准並派付)末期股息為 每股普通股12.29港仙(相當於人民幣9.96分)(2017年:無)	243,915	—

(d) 資本管理

本集團管理資金的主要目標是確保本集團有能力持續經營，通過控制產品及服務定價風險及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報及讓其他持份者獲利。

本集團主動定期檢討及管理資本架構，為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時，亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障，並按經濟狀況變化調整資本架構。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

本集團按負債比率監控資本架構，與業內慣例一致。該比率為債項淨額除以本公司權益總額。債項淨額為銀行借款及其他借款、優先票據及公司債券總額減現金及現金等價物及作為銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款。

於2018年及2017年12月31日，負債比率如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	1,756,130	450,118
— 其他借款	593,150	90,000
— 優先票據	—	3,890,692
— 公司債券	2,996,760	—
	5,346,040	4,430,810
非流動負債		
— 銀行借款	4,074,351	3,437,460
— 其他借款	240,030	210,000
— 優先票據	10,190,829	4,518,961
— 公司債券	—	2,986,914
	14,505,210	11,153,335
總債項	19,851,250	15,584,145
減：		
— 現金及現金等價物	(14,202,259)	(11,283,853)
已調整債項淨額	5,648,991	4,300,292
權益總額	10,269,784	8,473,169
減：		
— 對沖儲備	529	—
已調整資本	10,269,255	8,473,169
已調整債項淨額資本比率	55.0%	50.8%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值

本集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。本集團亦須面對因於其他實體之權益投資及自身權益股份價格之變動而產生之股本價格風險。

下述為本集團面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行借款及其他借款。以浮動利率及固定利率計息的借款分別使本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團實行一項利率掉期合約以管理部分利率風險。

(i) 利率風險的對沖

本集團已訂立以美元計值的利率掉期以實現符合本集團政策的適當的固定和浮動利率工具組合。

下表提供有關利率掉期的資料，該利率掉期已獲指定為本集團於報告期末浮息銀行借款的固有利率風險的現金流量對沖工具：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
名義金額	1,027,758	-
賬面值(附註) —資產	552	-

附註：利率掉期資產乃計入綜合財務狀況表「貿易及其他應收款項」項目(附註21)。

該等掉期期限與相關貸款(見附註33(c))期限一致且固定掉期利率介乎2.655%至2.775%(2017年：無)。

本集團僅尋求對沖基準利率部分並應用1:1的對沖比率。利率掉期與浮動利率借款間存在的經濟關係乃通過匹配彼等的重要合約條款而存在，包括參考利率、期限、利息重訂日期、到期日、利息付款及/或收取日期、掉期的名義金額以及借款的尚未償還的本金額。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值 (續)

(a) 利率風險 (續)

(ii) 敏感度分析

截至2018年12月31日止，估計利率普遍上升100個基點，而所有其他變數維持不變，將導致本集團溢利及總權益減少約人民幣54,765,000元（2017年：人民幣39,621,000元）。

上述分析乃假設利率變動已於報告期末發生並已將該變動運用於當日已經存在的金融工具的利率風險後釐定。

(b) 信貸風險

信貸風險是指交易對方不履行合約義務而導致本集團經濟損失的風險。本集團的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項以及合約資產。本集團因受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收票據以及衍生金融資產而產生的信貸風險有限，乃因對手方均為具備良好信貸評級的銀行及金融機構，就此本集團認為信貸風險乃屬有限。

除本集團所作出之財務擔保（如附註35(a)所述）外，本集團並無提供任何其他擔保而導致本集團承擔任何信用風險。於報告期末，與該等財務擔保有關的最大信用風險敞口於附註35以披露。其他信貸風險的最大風險乃由於財務狀況表內各項金融資產扣除任何減值撥備後的賬面值所示。本集團並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及合約資產

本集團並無重大集中信貸風險。貿易應收款項於發票日期到期。對於按揭銷售的應收賬款，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工及房屋產權證發出後按揭登記文件遞交予有關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以抵銷本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(b) 信貸風險(續)

貿易應收款項及合約資產(續)

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額(使用撥備矩陣計算)以計量貿易應收款項及合約資產虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部存在重大差異的虧損型態,故按逾期狀態計算的虧損撥備並無在本集團不同各戶群間進一步區分。

下表提供有關本集團於2018年12月31日所面臨的信貸風險以及貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的資料:

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(未逾期)及逾期1至90日	1.5%	162,130	2,433
逾期91至120日	4.2%	1,121	47
逾期121至270日	8.4%	7,087	595
逾期271至365日	20.2%	1,772	358
逾期超過365日	50.0%	25,998	13,000
		198,108	16,433

預期虧損率乃根據過往年度的實際虧損經驗計算。該等比例乃經調整,以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前的經濟狀況與本集團對應收款項預期年期內的經濟狀況的觀點三者之間的差異進行調整。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值 (續)

(b) 信貸風險 (續)

香港會計準則第39號的比較資料

於2018年1月1日前，減值虧損僅在有客觀減值證據時確認（見附註1(m)(i)–2018年1月1日前適用的政策）。於2017年12月31日，並無貿易應收款項獲釐定為將予減值。並無視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2017年
	人民幣千元
既未逾期又未減值	32,853
逾期1至3個月	2,593
逾期3至6個月	6,199
逾期6至12個月	24,131
逾期超過一年	16,578
	<hr/>
	82,354

已逾期或已減值的應收款項與普遍客戶有關，就此，並無近期違約記錄。

已逾期但未減值的應收款項與多名在本集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，因信貸質量尚無重大變動及結餘仍視作可悉數收回，故就此等結餘而言毋需減值撥備。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(b) 信貸風險(續)

香港會計準則第39號的比較資料(續)

有關本年度貿易應收款項及合約資產的虧損撥備賬目的變動如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於2017年12月31日根據香港會計準則第39號的結餘	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號的影響(附註1(c)(i))	16,114	-
於1月1日的結餘	16,114	-
年內撇銷金額	-	-
年內確認的減值虧損	319	-
於12月31日的結餘	16,433	-

其他應收款項產生的信貸風險

對於其他應收款項，本集團授信前會評估債務人的財政能力。本集團會向債務人追收欠款餘額，並持續監察結算進度。本集團一般不會要求債務人作出抵押。

就其他應收款項而言，本集團計量的虧損撥備等於十二個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來金融工具之信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損之金額計量。其他應收款項減值虧損在管理層預測範圍內。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所耗現金、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與物業開發項目計劃進度，以監控本集團的短期及長期流動資金需求。

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)報告期末當時的利率計算的利息付款)及本集團須付款的最早日期所釐定於報告期末本集團金融負債的剩餘合約期。

	2018年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或要求時 人民幣千元	一年後但兩年內 人民幣千元	兩年後但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	1,903,929	2,363,708	1,597,886	604,674	6,470,197	5,830,481
其他借款	654,095	261,333	-	-	915,428	833,180
優先票據	743,870	5,352,276	5,594,459	-	11,690,605	10,190,829
公司債券	3,003,050	-	-	-	3,003,050	2,996,760
貿易及其他應付款項	28,947,113	101,067	-	-	29,048,180	28,924,187
	35,252,057	8,078,384	7,192,345	604,674	51,127,460	48,775,437
已發行財務保證：						
— 保證最高金額 (附註35)	35,131,382	-	-	-	35,131,382	-

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

	2017年					賬面值 人民幣千元
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或要求時 人民幣千元	一年後但兩年內 人民幣千元	兩年後但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元	
銀行借款	527,937	1,091,567	2,001,861	827,952	4,449,317	3,887,578
其他借款	96,300	96,300	108,900	33,284	334,784	300,000
優先票據	4,372,755	361,229	4,898,081	–	9,632,065	8,409,653
公司債券	179,507	3,049,808	–	–	3,229,315	2,986,914
貿易及其他應付款項	20,919,769	106,295	–	–	21,026,064	20,824,820
	26,096,268	4,705,199	7,008,842	861,236	38,671,545	36,408,965
已發行財務保證：						
—保證最高金額 (附註35)	30,503,098	–	–	–	30,503,098	–

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險

本集團的主要貨幣風險來自按非相關業務功能貨幣的貨幣計值的銀行存款、優先票據及銀行貸款。構成風險的主要貨幣是港元、美元及新加坡元。

下表所列為2018年12月31日本集團按非相關公司功能貨幣的貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

	2018年		2017年	
	新加坡元 千元	美元 千元	新加坡元 千元	美元 千元
現金及現金等價物	63	62,908	63	64,868
優先票據	(148,880)	(1,377,411)	–	(1,294,547)
銀行借款	–	(148,105)	–	(146,732)
已確認資產及負債產生的 風險總額及淨風險合計	(148,817)	(1,462,608)	63	(1,376,411)

除以上所述外，本公司採用港元作為功能貨幣的附屬公司有應收中國附屬公司款項及於中國附屬公司的投資淨額。本集團使用名義本金額為3.5億美元的外匯遠期合約管理其以人民幣計值的投資淨額所面臨的外匯率風險。該等合約將分別於2019年及2020年到期。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升／下跌5%（2017年：5%），將使本集團的除稅後溢利及權益總額增加／減少人民幣591,060,000元（2017年：人民幣430,718,000元）。由於港元與美元掛鈎，港元對美元的匯率變動影響並不明顯。此外，本集團訂有外匯匯率掉期合約，以管理於2021年到期2億美元優先票據的外匯風險（分別如附註28(c)）。

上述分析乃基於假設匯率變動發生於報告期末，且其他所有變量（特別是利率）保持不變。分析乃採用2017年同等基準。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值 (續)

(e) 股價風險

本集團須承受持作買賣或非買賣之股權投資所產生之股價變動風險 (見附註18)。除就策略目標而持有之無報價證券外，所有該等投資均為上市證券。除就策略用途持有的未報價證券外，所有該等投資均已上市。

本集團的上市投資在香港聯交所上市。交易性證券買賣乃根據對個別證券的表現相較於相應指數之每日監察、其他行業指標以及本集團之流動資金需求而決定。獲選為非持作買賣之上市投資乃根據其長期增長潛力以及對預測的比較表現之定期監察而作出。根據本集團設立之規限，組合根據行業分配得多元發展。

本集團所有無報價投資乃就長期策略目標而持有。該等無報價投資之表現根據本集團可獲得之有限資料至少每半年與類似上市實體之表現進行比較評估，並評估該等無報價投資與本集團長期策略計劃之相關性。

根據股票市場之變動與本集團的投資組合不可能有直接相關性的情況下，釐定股票市場指數變動對本集團權益投資組合之影響是不切實際的。

就交易性證券的相關股票市場指數可能合理上升／下跌5% (2017年：5%)，而其他變數維持不變，預計不會對本集團的除稅後溢利及權益總額造成重大影響。

(f) 公平值計量

(i) 以公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本集團成立由財務總監帶領的團隊對金融工具(主要為非上市權益證券)進行估值。該團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。該團隊於每中期及年度報告日期編製有關分析公平值計量變動的估值報告,並由首席財務官審核及批准。

	於2018年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2018年 12月31日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
金融資產:				
交易性證券:				
— 香港上市權益證券	82,775	82,775	—	—
其他金融資產:				
— 非交易性證券	249,419	249,419	—	—
— 非上市股本證券	352,914	—	—	352,914
衍生金融工具:				
— 贖回優先票據認購期權	62,533	—	62,533	—
— 外匯遠期合約	31,799	—	31,799	—
— 利率掉期合約	552	—	552	—
金融負債:				
衍生金融工具:				
— 外匯匯率掉期合約	77,252	—	77,252	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

- (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)
公平值層級(續)

	於2017年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2017年 12月31日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
金融資產:				
交易性證券:				
— 香港上市權益證券	97,105	97,105	—	—
衍生金融工具:				
— 贖回優先票據認購期權	43,849	—	43,849	—
金融負債:				
衍生金融工具:				
— 匯掉期率合約	79,165	—	79,165	—

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值 (續)

(f) 公平值計量 (續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債 (續)

於截至2017年及2018年12月31日止年度內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級之間的轉撥。

於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約及外匯匯率掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差而得出。

利率掉期的公平值是指本集團於報告期末，經考慮當前利率及掉期對手方的當前信貸狀況，將收取或支付以終止掉期的估計金額。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

- (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)
有關第三級公平值計量之資料

非上市權益投資之公平值乃參考該等投資之資產淨值而釐定。

期內於第三級公平值計量結餘的變動情況如下：

	2018年 人民幣千元
非上市權益投資：	
於1月1日	326,286
於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號的影響	783
期內於其他全面收益表中確認的未變現收益或虧損淨額	25,845
於12月31日	352,914
報告期末持有的資產的期間總收益(計入損益)	-

自2018年1月1日起，本集團為戰略目的持有的未上市權益證券重新計量而產生的任何收益或虧損於其他全面收益表中確認為公平值儲備(不可轉回)。於權益證券出售後，其他全面收益表中累計款項直接轉入保留溢利。於2018年1月1日前，未上市權益證券按成本減減值虧損列賬。

- (ii) 按公平值以外列值金融工具之公平值

於2017年及2018年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 承擔

(a) 於2018年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
—已授權但尚未訂約	44,534,992	12,352,427
—已訂約但尚未撥備	24,153,219	6,814,843
	68,688,211	19,167,270

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	25,619	4,253
一年後但五年內	93,459	17,015
五年後	517,617	84,370
	636,695	105,638

本集團為多項物業的經營租約承租人。該等租約通常初步為期一至三十年，當重新協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 或然負債

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2018年12月31日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	27,135,358	18,738,540
— 合營企業物業(本集團分佔部分)	2,387,633	4,602,718
	29,522,991	23,341,258

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別房屋產權證，並可接收相關物業擁有權並出售有關物業，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於該等期間因擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的本集團及合營企業按揭貸款。

(b) 就授予合營企業以及授予合營企業信託經理的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保

本集團於2018年12月31日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣4,984,799,000元(2017年：人民幣6,511,840,000元)提供擔保。本集團密切監察該等合營企業相關借款的還款進度。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。本集團亦就公司協議內規定的預期最低回報向合營企業之信託管理人提供擔保。於2018年12月31日，本集團向信託管理人支付最低回報人民幣69,092,000元(2017年：人民幣35,486,000元)，即應收合營企業之款項。董事認為，拖欠付款及按公平值計量的財務擔保違約的可能性極微。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

35 或然負債 (續)

(c) 向河南建業物業管理有限公司 (「建業物業管理」) 提供流動資金支持

於2016年4月，本集團就人民幣850,000,000元資產支持證券的未償還金額以建業新生活附屬公司建業物業管理為受益人提供金額不超過人民幣650,000,000元的流動資金支持。本集團於2018年確認流動資金支持服務費人民幣1,747,000元 (2017年：人民幣1,950,000元)。

36 重大關聯人士交易

(a) 關聯人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，截至2018年12月31日止年度，本集團與主要關聯人士的交易如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自合營企業或聯營公司的項目管理服務收入		70,446	10,081
自合營企業的利息收入	(i)	66,642	32,556
自非控股權益利息收入	(i)	-	518
向非控股權益支付利息開支	(ii)	(32,500)	(2,527)
自最終控股股東控制實體接收服務	(iii)	(114,080)	(2,915)
自最終控股股東控制實體酒店及其他雜項收入		4,437	-

附註：

- (i) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (ii) 該金額指有關合營企業及非控股權益之借款所支付的利息。
- (iii) 於2017年12月，本公司最終控股股東自先前權益擁有人收購建業新生活的100%股權。建業新生活連同其附屬公司為本集團提供各類服務，主要包括諮詢服務人民幣26,297,000元、酒店管理服務人民幣11,089,000元、旅遊服務人民幣14,382,000元、空置物業管理服務人民幣7,071,000元、營銷中心管理服務人民幣7,377,000元、房產營銷代理服務人民幣34,064,000元、營銷諮詢服務人民幣6,900,000元、貴賓俱樂部會員服務人民幣6,900,000元及其他雜項服務。
- (iv) 於2018年9月24日，本集團與恩輝投資（其全部股權由本公司最終控股股東胡葆森先生持有）訂立收購協議，據此，本集團同意按代價人民幣290,000,000元收購巨佳投資有限公司（「巨佳投資」）之全部股權。收購完成後，本集團全資擁有巨佳投資，而巨佳投資成為本集團之附屬公司。

(b) 與關連交易相關之上市規則之適用性

涉及上述向最終控股股東控制實體提供服務、接受有關實體的服務及自有關實體收購股權的關聯人士交易構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露資料載於董事會報告「關連交易」及「持續關連交易」兩節，惟因低於第14A.76(1)條的最低標準而獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定的交易除外。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

(i) 於2018年收購

截至2018年12月31日止年度，本集團收購12家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該12家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持的 權益百分比	所收購權益的 百分比	收購後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2018年1月5日	信陽雞公山建業天明建設發展有限公司	0%	60%	60%	109,700
2018年1月6日	信陽市雞公山建業天明慢城置業有限公司	0%	60%	60%	6,000
2018年1月7日	開封市鼎勝置業有限公司	0%	50.98%	50.98%	5,100
2018年3月31日	鄭州建業天明置業有限公司	66.66%	33.34%	100%	560,750
2018年3月31日	鄭州磴槽	0%	60%	60%	147,982
2018年7月1日	濟源市虎嶺經開置業有限公司	0%	51%	51%	15,300
2018年7月1日	南陽中核置業有限公司	0%	55%	55%	30,315
2018年7月31日	新密市利智置業有限公司	0%	90%	90%	54,200
2018年10月30日	巨佳投資	0%	100%	100%	290,000
2018年10月31日	安陽建業城市發展有限公司	49.5%	5.5%	55%	5,500
2018年10月31日	洛陽國泰美居樂	34%	27%	61%	85,660
2018年11月30日	南陽國興置業有限公司	0%	100%	100%	11,764

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(i) 於2018年收購(續)

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	218,284	70,095	288,379
無形資產	5	-	5
遞延稅項資產	2,856	-	2,856
可回收稅項	70,706	-	70,706
存貨及其他合約成本	4,735,873	386,300	5,122,173
貿易及其他應收款項	2,637,720	-	2,637,720
按金及預付款	54,609	246,305	300,914
受限制銀行存款	24,698	-	24,698
現金及現金等價物	814,323	-	814,323
銀行借款	(453,500)	-	(453,500)
應付稅項	(48,701)	(6,763)	(55,464)
貿易及其他應付款項	(3,134,385)	-	(3,134,385)
合約負債	(2,591,172)	-	(2,591,172)
可識別資產淨值及負債淨額	2,331,316	695,937	3,027,253
非控股權益			(411,005)
			2,616,248
以下列方式支付：			
現金			1,322,271
於收購日期於合營企業先前持有權益的公平值			1,293,977
			2,616,248
已付代價總額			1,322,271
所收購現金及現金等價物總額			(814,323)
現金流出淨額			507,948

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

(i) 於2018年收購 (續)

於截至2018年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團貢獻的收益總額為人民幣1,443,159,000元，產生本公司權益持有人應佔溢利人民幣292,054,000元。倘該等收購發生於2018年1月1日，則於截至2018年12月31日止年度內的綜合收益及本公司權益持有人應佔綜合溢利將分別為人民幣15,066,651,000元及人民幣1,189,607,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣零元，並已計入「一般及行政開支」。

(ii) 於2017年收購

截至2017年12月31日止年度，本集團收購12家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該12家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持的 權益百分比	所收購權益的 百分比	收購後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2017年1月17日	駐馬店市春城置業有限公司	0%	51%	51%	10,400
2017年1月18日	長葛市頤城房地產開發有限公司	0%	70%	70%	36,350
2017年3月29日	濮陽市立馬啤酒有限公司	0%	60%	60%	21,288
2017年3月31日	河南建業聯盟置業有限公司	65.63%	34.37%	100%	330,000
2017年3月31日	河南龍宇房地產開發有限公司	70%	30%	100%	124,949
2017年6月9日	商丘宏大實業有限公司	0%	80%	80%	40,721

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(ii) 於2017年收購(續)

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持的 權益百分比	所收購權益的 百分比	收購後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2017年7月31日	商丘新都置業有限公司	0%	100%	100%	-
2017年8月3日	河南佳恒置業有限公司	0%	100%	100%	16,500
2017年8月7日	商丘市致遠房地產開發有限公司	0%	51%	51%	-
2017年8月29日	北京藍德匯豐房地產開發有限公司	0%	100%	100%	230,000
2017年8月30日	商丘金盛源實業有限公司	0%	51%	51%	10,200
2017年9月20日	鄭州市澧泰置業有限公司	0%	70%	70%	59,400

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(a) 收購附屬公司(續)

(ii) 於2017年收購(續)

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,587	-	4,587
合營企業權益	20,000	-	20,000
可回收稅項	43,616	-	43,616
存貨及其他合約成本	2,147,785	493,093	2,640,878
貿易及其他應收款項	1,493,269	-	1,493,269
按金及預付款	108,118	-	108,118
受限制銀行存款	85,998	-	85,998
現金及現金等價物	255,482	-	255,482
銀行借款	(1,022,800)	-	(1,022,800)
貿易及其他應付款項	(901,800)	-	(901,800)
預收款項	(954,032)	-	(954,032)
可識別資產淨值及負債淨額	1,280,223	493,093	1,773,316
非控股權益			(106,520)
			1,666,796
以下列方式支付：			
現金			879,808
於收購日期於合營企業權益的賬面值			786,988
			1,666,796
已付代價總額			879,808
所收購現金及現金等價物總額			(255,482)
現金流出淨額			624,326

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

(ii) 於2017年收購 (續)

於截至2017年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團貢獻的收益總額為人民幣1,567,973,000元，產生本公司權益持有人應佔溢利人民幣44,729,000元。倘該等收購發生於2017年1月1日，則於截至2017年12月31日止年度內的綜合收益將為人民幣13,894,349,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣813,028,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣229,000元，並已計入「一般及行政開支」。

(b) 出售／視為出售附屬公司

截至2018年12月31日止年度，本集團並無出售任何附屬公司。

(i) 於2017年出售附屬公司

截至2017年12月31日止年度，本集團出售下列四家實體之股權。出售完成後，本集團保留了鄭州安永置業有限公司及河南龍宇房地產開發有限公司的若干股權，並將之以合營企業入賬。年內出售的附屬公司摘要如下：

出售日期	出售附屬公司名稱	出售前所持的 權益百分比	所出售權益的 百分比	出售後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2017年2月15日	鄭州建業凱潤置業有限公司	85%	85%	0%	-
2017年2月21日	河南建業凱浦商業發展有限公司	80%	80%	0%	-
2017年7月21日	鄭州安永置業有限公司	100%	20%	80%	150,000
2017年12月27日	河南龍宇房地產開發有限公司	100%	40%	6%	145,000

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(b) 出售／視為出售附屬公司(續)

(i) 於2017年出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司對財務狀況產生的合併影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	506
存貨及其他合約成本	1,792,053
貿易及其他應收款項	1,356,342
按金及預付款	1,488
預付稅項	4,744
受限制銀行存款	22,668
現金及現金等價物	11,412
銀行借款	(1,037,440)
貿易及其他應付款項	(1,306,599)
預收款項	(30,560)
應付稅項	(43,320)
非控股權益	(24,802)
資產淨值	746,492
出售附屬公司收益淨額(附註3)	189,647
	936,139
以下列方式支付：	
現金	295,000
合營企業權益	641,139
	936,139
已收代價總額	295,000
所出售現金及現金等價物總額	(11,412)
現金流入淨額	283,588

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售／視為出售附屬公司 (續)

(ii) 於2017年視為出售一家附屬公司

截至2017年12月31日止年度，一名投資者投資於下列附屬公司，因而攤薄本集團於該實體的權益。年內視為出售一家附屬公司的詳情概述如下：

視為出售日期	視為出售一家附屬公司名稱	視為出售前所持的 權益百分比	視為出售的 權益百分比	視為出售後所持的 權益百分比
2017年5月9日	鄭州建業十八城置業有限公司	100%	50%	50%

視為出售一家附屬公司對本集團財務狀況的影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	104
存貨及其他合約成本	10,523
按金及預付款	2,633,456
現金及現金等價物	903
貿易及其他應付款項	(2,545,546)
資產淨值	99,440
視為出售一家附屬公司收益淨額 (附註3)	280
	99,720
以下列方式支付：	
一家合營企業權益	99,720
所出售現金及現金等價物總額	(903)
現金流出淨額	(903)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

38 公司層面財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益		12,138,931	9,885,326
流動資產			
衍生金融工具		94,862	43,849
現金及現金等價物		14,644	216,264
按金及預付款項		76,240	6,302
貿易及其他應收款項		7,126	-
		192,872	266,415
流動負債			
貿易及其他應付款項		(352,160)	(247,725)
銀行借款		(256,940)	-
優先票據		-	(3,890,692)
		(609,100)	(4,138,417)
流動負債淨值			
		(416,228)	(3,872,002)
總資產減流動負債			
		11,722,703	6,013,324
非流動負債			
銀行借款		(757,836)	(953,202)
優先票據		(10,190,829)	(4,518,961)
		(10,948,665)	(5,472,163)
資產淨值			
		774,038	541,161
資本及儲備			
	32(b)(ix)		
股本		239,958	216,916
儲備		534,080	324,245
權益總額			
		774,038	541,161

於2019年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

執行董事
胡葆森

執行董事
劉衛星

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

39 會計判斷及估計

於編製財務報表時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件的合理預計)評估。本集團會作出有關未來的估計及假設，而所得會計估計(根據定義)極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要與物業開發業務有關。

於應用本集團會計政策的過程中，管理層作出以下會計調整：

(a) 物業銷售的收益確認

物業銷售收入於本集團的履約過程中不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部分具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，須由管理層對迄今已完成履約是否存在可強制執行的支付權作出重大判斷，取決於買賣協議的條款以及適用於合約的適用法律的詮釋。本集團已就買賣協議收款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將買賣協議分類為有權就迄今已完成履約收取付款的協議和無權的協議。

本集團透過根據實際產生的成本相對於估計總成本的比例，使用成本加成法計量於報告日期完成有關履約義務的進展情況而逐步確認物業銷售的收入。於釐定估計總成本的完整度及於報告日期已完成履約義務進度的準確度，須作出重大判斷及估計。本集團設有月度編製預算成本和估計完工進度的標準辦法，其中管理層複查合約的建造進度和履約義務的程度。總成本或完成履約義務進度的實際結果可能高於或低於報告期間未作出的估計，從而將影響未來年度作為迄今記錄金額的調整而確認的收益及溢利。

(b) 投資物業的估值

本集團所有投資物業於報告期末由獨立的合資格專業估值師根據公開市場價值重估。公開市場價值參考淨租金收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

39 會計判斷及估計 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

物業估值所採用的假設乃基於報告期末的市場狀況，並參考位置及條件相同的類似物業當時的市場售價以及適當的資本化率。估值假設的任何變化將顯著影響投資物業的價值及未來年度的損益。

(c) 在建樓宇及工程的減值

按附註1(m)所述，本集團考慮對在建樓宇及工程可收回金額估計後，就其作出減值。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測，實際可收回金額於報告期末或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(d) 評核待售物業的可變現淨值

按附註1(o)所述，本集團待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於報告期末或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

39 會計判斷及估計 (續)

(e) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。

有關假設及判斷變動或會影響待確認之遞延稅項資產賬面值及以後年份的純利。

(f) 企業所得稅及土地增值稅

如附註5所述，本集團須於不同司法權區按核定徵收法或實際徵收法繳納企業所得稅及土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額評核及假設計算，涉及不確定因素，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響評核所涉期間的所得稅撥備。

(g) 估計衍生金融工具的公平值

本集團外匯遠期合約和外匯匯率掉期合約、優先票據所附的贖回認購期權分類為衍生金融工具並於各報告期末按公平值列賬。該等期權的公平值根據附註29所述的假設計量。估值假設的任何變動均會對該等期權的價值產生重大影響，亦會影響未來年度的損益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

40 報告期後非調整事項

- (a) 於2019年1月29日，本公司發行本金200,000,000美元的優先票據。優先票據年利率為7.325%及每半年於期末支付利息。優先票據的到期日為2020年1月27日。贖回價詳情乃於本公司於2019年1月30日刊發的相關發售備忘錄內予以披露。
- (b) 於2019年1月30日，本集團召開的股東特別大會上批准與恩輝投資有限公司（其股權由本公司最終控股股東胡葆森先生全資擁有）訂立日期為2018年12月14日的股權轉讓協議以代價人民幣765,000,000元收購和威控股有限公司的全部股權。
- (c) 於2019年1月29日，本集團與百瑞信託有限責任公司訂立收購協議，據此，本集團同意以代價人民幣709,685,000元收購建業恆新45.45%股權。收購完成後，建業恆新由本集團全資擁有並成為本集團的附屬公司。
- (d) 誠如附註29所披露，本集團可選擇調整於2016年4月13日發行之公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。於2019年3月1日，本集團已開始就公司債券進行回售實施，根據當前的市場環境，本集團決定上調120個基點的票面利率至7.20%，並在債券存續期後2年（2019年4月12日至2021年4月11日）固定不變。
- (e) 報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情載於附註32(c)(i)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

41 截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發日期為止，香港會計師公會已頒佈於截至2018年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的數項修訂本及新準則，包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號，租賃	2019年1月1日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號，所得稅處理之不確定性	2019年1月1日
2015年至2017年週期香港財務報告準則之年度改進	2019年1月1日
香港會計準則第28號之修訂本，於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日

本集團正評估該等修訂本、新訂準則及詮釋於首次應用期間預期帶來的影響。迄今本集團已識別香港財務報告準則第16號的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。儘管有關香港財務報告準則第16號之評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，原因為至今已完成之評估乃根據本集團目前可得的資料作出，而於本集團截至2019年6月30日止六個月之中期財務報告首次應用該等準則前可能會識別出其他影響。此外，於上述中期財務報告首次應用該等準則前，本集團亦可能變更其會計政策選擇（包括過渡性條文選擇）。

香港財務報告準則第16號，租賃

如附註1(i)所公開，目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類對租賃安排分別進行入賬。本集團的租賃有些是出租人身份，有些是則是承租人身份。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人之權利或租賃義務有重大影響。然而，若採用香港財務報告準則第16號，承租人將不會再區分為融資租賃或經營租賃。相反，在可行權宜的情況下，承租人將承擔所有現行的融資租賃會計相似租賃，即在租賃日開始，承租人將以未來最低租賃付款額的現值確認和計算租賃負債，及確認相應的「使用權」資產。於初始確認該資產及負債後，承租人將確認尚未清償租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下者）及低價值資產的租賃，而於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

41 截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第16號，租賃 (續)

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人承租目前分類為經營租賃的物業、廠房及設備的會計處理方法。預期新會計模式的應用將導致資產及負債增加，並將於租賃期間影響於損益表確認開支的時間。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。在香港財務報告準則第16號的允許下，本集團融入先前評估的實際權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。本集團會因而將香港財務報告準則第16號中的新租賃定義，僅用於在首次應用日期或之後訂立的合約。此外，本集團計劃選擇實際權宜方法，以免將新會計模式用於短期租賃及低價值資產租賃。

本集團計劃就採納香港財務報告準則第16號而選用經修訂追溯法，並會於2019年1月1日將首次應用的累計影響確認為權益的期初結餘調整，並不會重列比較資料。如附註34(b)所披露，於2018年12月31日，就物業而言本集團的不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃款項為人民幣636,695,000元，其中大部分款項須於報告日期後一至五年內或五年以上支付。首次採納香港財務報告準則第16號後，租賃負債及相應使用權資產的期初結餘，經計及貼現影響後，將於2019年1月1日分別調整至人民幣267,516,000元及人民幣293,136,000元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期首次採納香港財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上文所述的會計政策的預測變動可能對本集團2019年往後的財務報表產生重大影響。

財務資料概要

本集團就最近五個財政年度按以下所列基準編製的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載列如下：

綜合業績

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	14,783,480	13,879,207	9,495,022	12,562,724	9,228,763
除稅前溢利	2,971,983	1,940,066	1,027,511	1,741,299	1,956,836
所得稅	(1,556,860)	(1,040,784)	(623,391)	(937,264)	(999,244)
年度溢利	1,415,123	899,282	404,120	804,035	957,592
歸屬：					
本公司權益持有人	1,154,262	811,365	402,973	801,290	883,301
非控股權益	260,861	87,917	1,147	2,745	74,291
	1,415,123	899,282	404,120	804,035	957,592
每股盈利(人民幣分)					
—基本	44.30	33.19	16.50	32.84	36.27
—攤薄	43.51	32.95	16.50	32.84	36.26

財務資料概要 (續)

綜合資產、負債及權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產					
非流動資產	19,711,875	15,444,674	10,352,722	10,286,536	7,411,809
流動資產	82,250,500	47,082,511	33,973,078	29,471,468	29,938,289
總資產	101,962,375	62,527,185	44,325,800	39,758,004	37,350,098
負債					
流動負債	(75,933,117)	(42,669,432)	(24,390,646)	(24,215,552)	(22,073,291)
非流動負債	(15,759,474)	(11,384,584)	(12,937,828)	(8,224,933)	(8,209,891)
總負債	(91,692,591)	(54,054,016)	(37,328,474)	(32,440,485)	(30,283,182)
資產淨值	10,269,784	8,473,169	6,997,326	7,317,519	7,066,916
權益					
本公司權益持有人應佔權益總額	8,837,090	7,694,673	6,422,063	6,798,660	6,443,162
非控股權益	1,432,694	778,496	575,263	518,859	623,754
權益總額	10,269,784	8,473,169	6,997,326	7,317,519	7,066,916



建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited