



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我



JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：207



我們的使命

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。

我們的願景

全心全意使客戶、股東、員工價值最大化



目錄

公司概要	2
主要業務架構	4
2018年大事記及榮譽獎勵	6
財務摘要	12
主席致辭	14
悅精彩	17
管理層討論及分析	33
董事及高管人員簡介	63
環境、社會及管治報告	69
企業管治報告	93
董事會報告	107
五年財務摘要	130
獨立核數師報告	131
財務報表及附註	135
釋義	288
公司資料	292

公司概要

大悅城地產有限公司是專注於在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業的大型商業地產開發商及運營商。

大悅城地產有限公司的最終控股股東中糧集團有限公司，是中國中央政府管理的49家國有重要骨幹企業之一，超過25年連續入圍財富世界500強。中糧集團作為獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為業務的21家中央直屬企業之一，大悅城地產有限公司是其旗下唯一的商業地產業務平台。

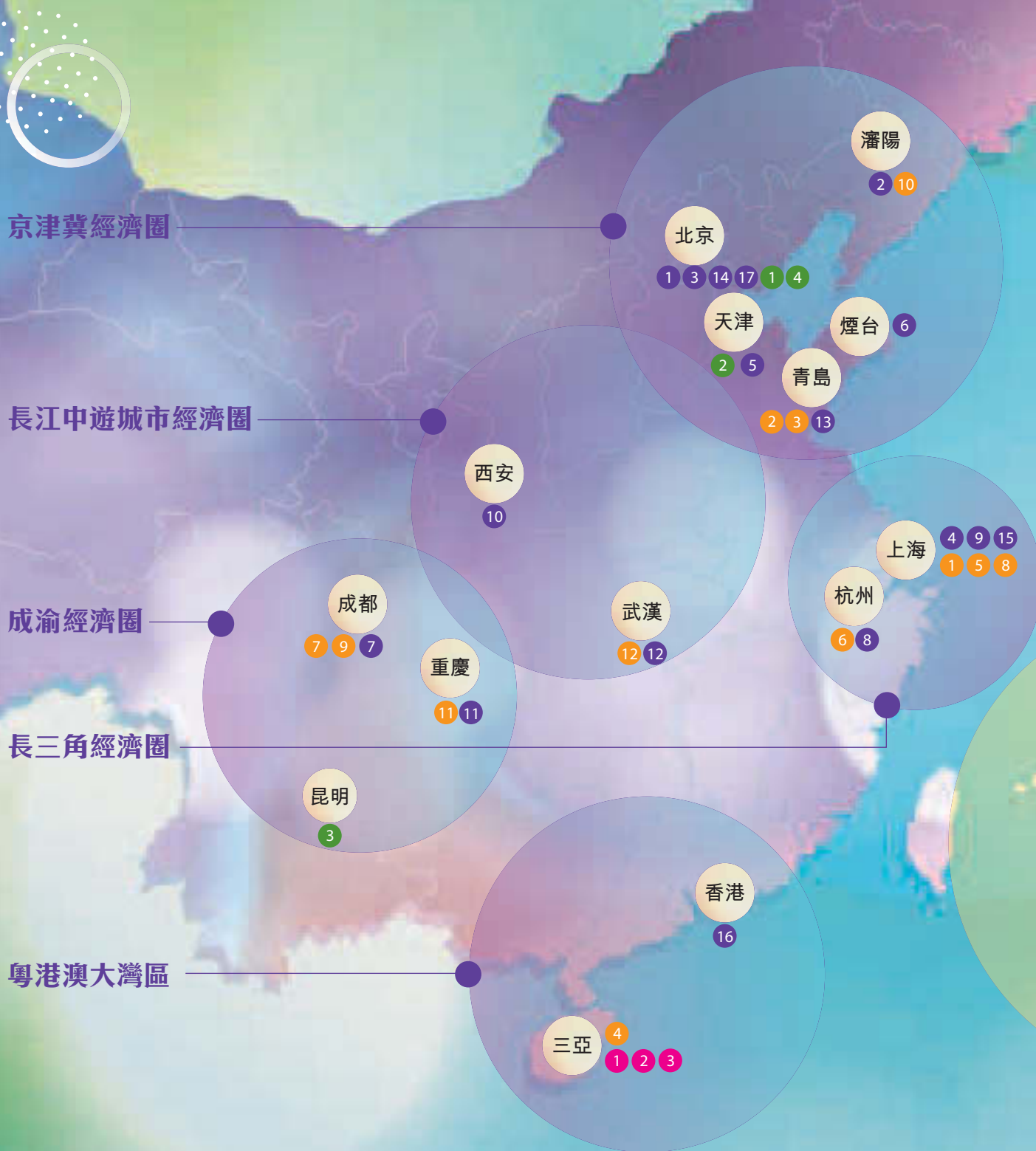
本集團堅持以開發、經營和管理大悅城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、管理輸出及其他服務四大業務板塊。截止2018年12月31日，本集團已經佈局京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝都市圈、長江中游城市群等五大城市群的核心城市及周邊輻射區域，成功進駐北京、上海、天津、瀋陽、煙台、杭州、成都、西安、重慶、青島、武漢、昆明等12個城市，運營或在建16個大悅城城市綜合體項目，2個大悅春風里項目，以及北京中糧廣場、香港中糧大廈、北京中糧置地廣場等一線城市黃金地段的優質投資物業。上海靜安大悅城·天悅壹號，上海前灘海景壹號、海南中糧紅塘悅海、青島金沙·中糧祥雲等高品質銷售物業，以及運營中的三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置優越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

2018年底，中糧地產(000031.SZ)與大悅城地產(00207.HK)的重組方案獲中國證監會審核無條件通過，中糧集團兩個地產上市平台整合取得重大突破。2019年2月，中糧地產收購大悅城股權交割完成。本次重組將顯著提升本集團綜合實力，實現規模跨越。未來，重組後的大悅城地產將推進公司品牌整合，形成全新品牌形象，傳承「年輕、時尚、潮流、品位」的大悅城品牌精神，形成涵蓋住宅地產和商業地產的全業態地產平台。憑借本次重組契機，以及自身管理團隊的豐富經驗，本集團將開啟高質量發展新階段，堅持精準投資、科學運營、力控風險、良好回報，力爭成為最具持續發展能力的城市美好生活創造者，為城市創造永續價值，為人民創造美好幸福生活。





主要業務架構





物業開發

- 1 海景壹號
- 2 青島金沙·中糧祥雲
- 3 青島創智·中糧錦雲
- 4 海南中糧·紅塘悅海
- 5 上海靜安大悅城·天悅壹號
- 6 杭州大悅城·天悅
- 7 成都大悅城·悅街
- 8 上海前灘壹號
- 9 成都中糧置地廣場
- 10 沈陽大悅城E地塊公寓
- 11 重慶中糧中央公園祥雲
- 12 武漢光谷大悅城公寓



酒店經營

- 1 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 2 三亞美高梅度假酒店
- 3 三亞凱萊仙人掌度假酒店



投資物業

- 1 西單大悅城
- 2 瀋陽大悅城
- 3 朝陽大悅城
- 4 上海靜安大悅城
- 5 天津南開大悅城
- 6 煙台大悅城
- 7 成都大悅城
- 8 杭州大悅城
- 9 上海長風大悅城
- 10 西安大悅城
- 11 重慶大悅城
- 12 武漢大悅城
- 13 青島大悅春風里
- 14 北京中糧廣場
- 15 上海鵬利輝盛閣公寓
- 16 香港中糧大廈
- 17 中糧·置地廣場



管理輸出及其他服務

- 1 大悅城商業管理
- 2 天津和平大悅城
- 3 昆明螺螄灣大悅城一期
- 4 北京大悅春風里(大興)

2018年大事記及榮譽獎勵

2018大事記

4月21日



4.21大悦瘋搶節單日銷售人民幣**1.56**億元

5月5日



上海長風大悦城正式開業

8月1日



中糧·置地廣場正式開業

8月28日



杭州大悦城正式開業

9月15日

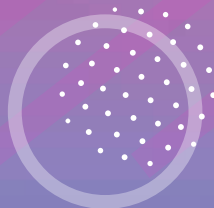


9.15大悦瘋搶節單日銷售破人民幣**2.38**億元

9月28日



本集團成功獲取沈陽市大東區E地塊



10月20日



本公司舉辦2018年“悅城跑”品牌公益活動

12月1日



昆明大悅城正式開業

11月16日



北京市委書記蔡奇調研
中糧廣場城市更新項目

12月4日



中糧地產與本公司
重大資產重組項目獲證監會
無條件通過，業務發展駛入快車道

11月17日

武漢光谷大悅城綜合體項目正式動工

12月14日

本集團成功獲取
成都市天府新區地塊

11月26日



本公司成功舉辦“聚焦高質發展
致敬美好生活--2018大悅城品牌推介會”

12月16日



西安大悅城正式開業

2018年大事記及榮譽獎勵

榮譽獎勵



中國樓宇經濟 **CABEP** 多項大獎

西南區域商業團隊榮獲**“中國樓宇經濟最佳運營團隊”**

西單大悅城榮獲**“中國樓宇經濟商業潮購典範（含街區）”**













朝陽大悅城榮獲**“中國樓宇經濟最具貢獻城市綜合體”**



- 中國連鎖經營協會“中國購物中心發展指數優秀樣本企業”，西單大悅城榮獲金百合最佳升級改造獎，天津南開大悅城榮獲金百合最佳營運獎，沈陽大悅城榮獲金百合最佳營銷獎，成都大悅城榮獲金百合最佳綠色環保獎。
- 第三屆中國不動產資產管理峰會“2018資管新勢力·年度風雲企業”，總經理周鵬榮獲“2018資管新勢力·年度風雲人物”，西安大悅城榮獲“資管新勢力·新商業典範”。



本公司榮獲

-  2017年中國融資“**年度最佳品牌價值獎**”及“**最具潛力上市公司**”。
-  大悅城品牌獲Brand Finance AAA+品牌強度評級，並獲136億元（人民幣）品牌價值。
-  中國房地產百強企業研究成果發布會暨第十五屆中國房地產百強企業家峰會“**2018中國商業地產十強企業**”稱號，董事長周政被授予“**2018中國房地產百強企業貢獻人物**”。
-  ICSC國際購物中心協會上海召開全球商業地產大會，悅·雲智慧商業系統榮獲“**新技術類金獎**”，大悅瘋搶節榮獲
-  “**營銷類金獎**”，西單大悅城查特花園榮獲“**設計與開發類金獎**”；上海靜安大悅城八吉島榮獲“**新零售概念類銀獎**”，沈陽大悅城4½街區榮獲“**設計與開發類銀獎**”，成都大悅城榮獲“**設計與開發類銀獎**”。
-  2018中國上市房企百強峰會暨頒獎盛典“**中國上市房企百強（中國房地產上市公司100強）**”。
-  優質中國房地產企業大獎籌委會“**2018年優質中國房地產企業大獎**”。
-  觀點地產新媒體中國地產風尚大獎“**2018中國年度投資價值商業地產品牌**”。
-  中國房地產品牌價值研究成果發布會“**2018中國商業地產公司品牌價值TOP10**”。
-  觀點地產新媒體觀點商業年會“**2018年中國商業地產年度影響力企業大獎，中國商業地產TOP100前10名**”。
-  第八屆中國證券金紫荊獎“**最具品牌價值上市公司**”。
-  新浪財經中國上市本公司國際發展論壇暨金獅獎“**最具社會責任感上市公司**”。

2018年大事記及榮譽獎勵



各項目榮獲

- 三亞亞龍灣旅遊度假區被確立為**國家級旅遊度假區**。
- 成都大悦城榮獲2017潮人榜“**2017潮人時尚榜年度人氣商城**”；2017成都商業項目價值公投活動“**2017成都商業體營銷推廣創新獎**”及“**2017成都商業體公益力量推動獎**”。
- 成都大悦城榮獲中國工程院第十四屆清華大學建築節能學術週公開論壇“**2018年中國公共建築機電全過程管理優秀案例**”，並作為全國三個優
- 秀案例之一收錄“**2018中國建築節能發展研究報告**”。
- 英國皇家特許測量師學會“RICS Awards 2018”頒獎典禮，中糧·置地廣場榮獲“**年度可持續發展成就冠軍**”大獎；北京中糧廣場C座項目升級改造成果榮獲“**2018年度城市更新團隊冠軍獎**”。
- 昆明大悦城榮獲雲南商業地產“**金孔雀獎暨2017-2018年年度備受期待商業地產項目**”。
- 朝陽大悦城匠心慢食空間“拾間”榮獲“**2018年度ICSC新零售概念組別銀獎**”。
- 杭州大悦城榮獲騰訊2017年區域影響力峰會“**新銳先鋒獎**”；杭州商業品牌盛典“**最具期待購物中心**”。
- 杭州大悦城榮獲2018年度口碑綜合體雙11活動“**最佳人氣王**”。



- 上海靜安大悅城榮獲2018年中購聯“**中國商業地產跨界升級新價值獎**”
- 上海靜安大悅城榮獲上海全球新品首發地啟動儀式“**2017年至2018年上海全球新品首發地人氣榜單·新品集聚地**”。
- 上海靜安大悅城榮獲中購聯中國購物中心行業“**2018年度最佳營銷企劃獎**”。

- 上海靜安大悅城榮獲贏商網2018年中國體驗式商業地產“**領航獎**”，“**年度體驗創新地標項目**”。
- 上海靜安大悅城榮獲中國連鎖經營協會“**2018 CCFA零售創新獎**”。

- 西安大悅城榮獲“**資管新勢力·新商業典範**”，改革開放40年西安商業創新發展大會“**西安商業城市貢獻獎**”。



財務摘要

項目	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動(%)
收入	8,128,914	11,657,761	-30.3
其中：投資物業租金及相關服務收入總額	3,632,918	3,433,075	5.8
物業開發	3,568,703	7,123,798	-49.9
酒店經營	732,640	959,253	-23.6
土地一級開發	7,044	12,593	-44.1
管理輸出	75,776	46,722	62.2
其他服務	111,833	82,320	35.9
毛利	4,499,770	5,247,676	-14.3
本公司擁有人應佔溢利	2,103,271	1,153,162	82.4
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	1,566,872	838,953	86.8
每股基本盈利(人民幣分)	13.7	7.5	82.7

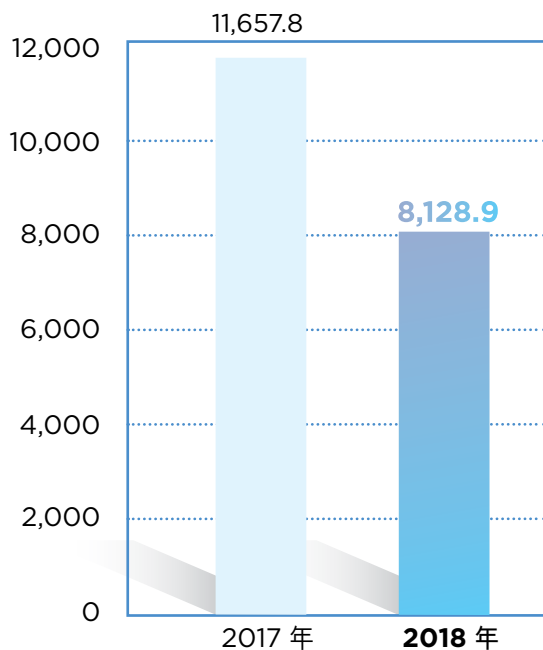
項目	二零一八年	二零一七年	變動(%)
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
資產總額	98,860,489	86,370,523	14.5
本公司擁有人應佔權益	28,209,016	27,018,517	4.4
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	45.3	28.2	17.1
			(附註3)

附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-匯兌損益-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後增益
2. 淨負債與總權益比率=(銀行借款+有擔保票據+自同系附屬公司及最終控股公司借款及非控股權益給予的貸款及第三方借款+公司債券-現金和銀行結存-受限制銀行存款-已抵押存款)/總權益
3. 百分比之變動

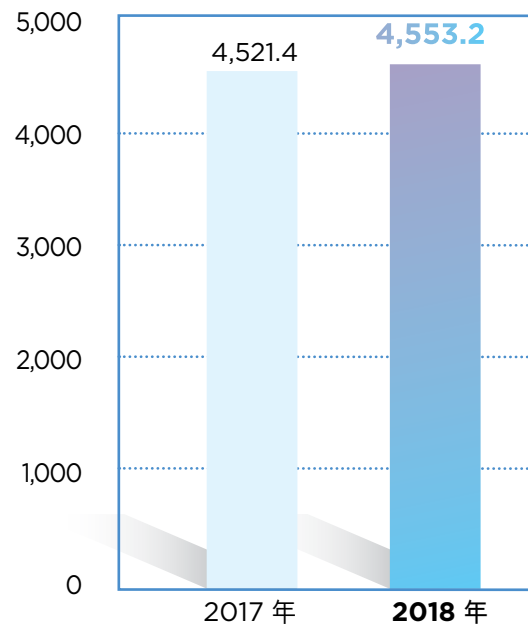
收入

人民幣：百萬元



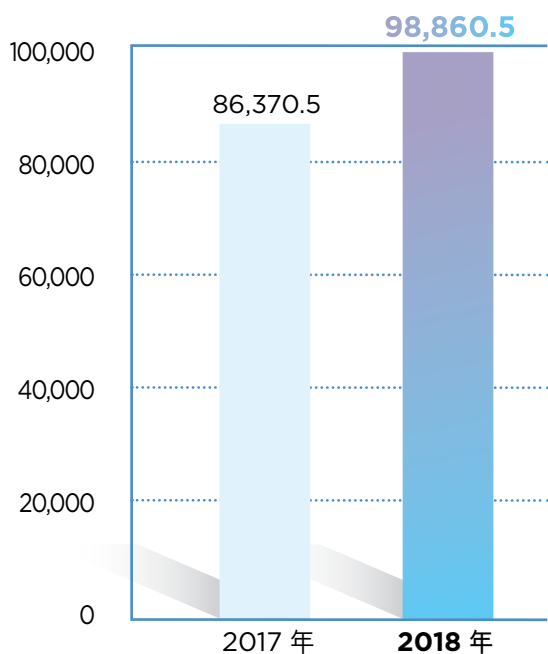
持續性收入 (附註 4)

人民幣：百萬元



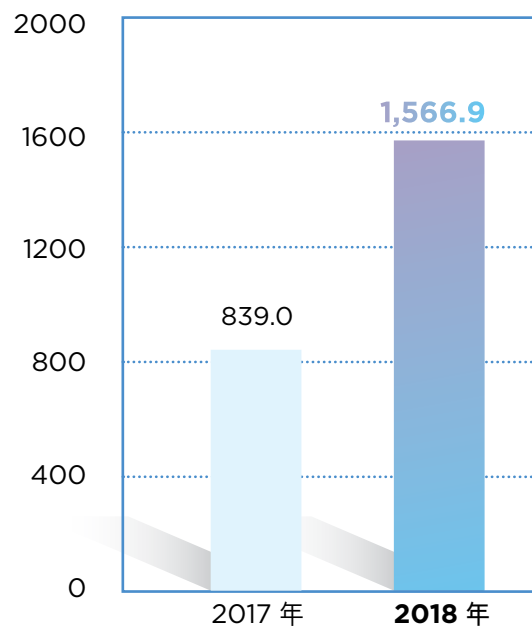
資產總額

人民幣：百萬元



本公司擁有人應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註4：持續性收入=投資物業及相關服務租金收入總額+酒店經營收入+管理輸出收入+其他服務收入

主席致辭



回顧期內，本公司擁有人應佔溢利為人民幣2,103.3百萬元，每股基本盈利為人民幣0.137元。董事會建議派付末期股息每股6港仙，建議末期股息需待本公司即將召開之股東週年大會批准後生效。

歷經17個月，備受關注的中糧地產(000031.SZ)與大悅城地產(00207.HK)的重組方案於2018年12月4日獲得中國證監會審核通過，2019年2月，中糧地產收購大悅城股權交割完成並發行新股上市，整合動作告一段落。本次重組是中糧集團實現地產板塊混改的重要里程碑，將形成中糧唯一的「住宅+商業」的全業態地產專業化平台，為兩家上市公司帶來效率與規模的極大提升。未來，集團將更有效的協調住宅與商業的資源配比，加速多業態融合，打通「銷售」與「持有」的協同開發模式，充分利用雙方融資、市場、人才、土地及品牌等各方面優勢，全面實現中糧地產業務的高質量發展，打造全業態的中國綜合性房地產旗艦平台。



2018年是中國經濟發展的關鍵一年。2018年12月19日至21日中央經濟工作會議公報指出：「經濟運行穩中有變，變中有憂……我國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期」。中國經濟仍實現6.6%左右的中高速增長，國內消費增長貢獻較大。2018年，中國社會消費品零售總額接近人民幣38.1萬億元，最終消費對GDP的貢獻率是76.2%，是經濟增長的第一動力。我國新中產規模不斷擴大，新中產人數已經超過3,300萬戶，他們消費能力與理念不斷提升，消費品的內在品質及額外價值得到空前重視。

從開發規模上看，2018年全國商業地產開發規模與2017年相比下降410萬方左右，商業地產已經進入存量時代。今年以來，一二線城市優質零售物業租金穩步增長，市場仍然存在較大的結構性機會。針對企業而言，存量時代，運營為王。隨著運營能力提升，體驗式商業市場份額逐年提升，豐富的業態組合，良好的交互環境以及線上線下整合的智能化購物體驗受到市場追捧。

從佈局方面，經濟實力強勁，消費水平和服務業比重較高的一線城市和強二線城市仍將是企業投資熱點。在金融創新方面，商業地產金融不斷成熟，REITS試點工作穩步開展，發展前景較為樂觀。在其他商業細分領域，財新中國服務業PMI為53.9，批發、零售、餐飲等行業整體持續回暖，帶動酒店及寫字樓行業平穩發展。

投資物業方面，本集團始終堅持「年輕、時尚、潮流、品味」的品牌精神，通過持續的產品創新為消費者帶來極致的消費體驗。年內，大悅城購物中心租金收入約達人民幣26.03億元，同比增長11.4%，一年內四城聯動開業，強勢入駐西安、杭州和昆明市場，並深度拓展上海市場。

物業開發方面，本集團開發項目均位於一線城市和重點二線城市，擁有稀缺的地理資源或景觀資源。年內，本集團緊抓市場機遇，順勢而為，物業合同銷售金額人民幣88.83億元，同比增加8.9%，海南紅塘悅海、前灘海景壹號、青島金沙·中糧祥雲等銷售型物業銷售良好。



主席致辭

酒店經營方面，本集團的優質酒店物業主要位於三亞亞龍灣濱海區域，聘請萬豪、美高梅等國際酒店管理公司進行管理。年內，本集團酒店業務不斷強化品牌定位，打造酒店特色，提升服務品質，經營效率保持穩定。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局。本集團現有管理輸出項目包括天津和平大悅城、昆明大悅城等。由本集團管理的中糧高和併購基金成功獲取北京大悅春風里(大興)項目。未來將繼續加快大悅城輕資產發展速度，鞏固品牌影響力。

土地儲備方面，本集團廣開渠道、輕重並舉，大力拓展土地儲備。在持續跟進公開市場的同時，利用大悅城品牌「高舉高打」，實現低成本拓展，並積極發揮存量市場整合機會。年內，本集團新增土地儲備106.2萬平方米。拓展一級土地市場業務，獲取昆明螺螄灣項目土地一級開發社會投資人資格144.5萬平方米。

財務資金方面，本集團保持穩健的財務政策。截至二零一八年末，本集團的淨負債率45.3%，較二零一七年末的28.2%增長17.1個百分點。全年平均融資成本4.39%，在境內融資環境緊張的情況下本集團加大了境外融資比例、調節境內外融資結構，使資金成本維持在業內較低水平。

展望2019年，我國將進一步推動經濟向高質量發展轉型，重點強調針對國內市場要「改善消費環境」、「增強消費能力」、「做大做優消費市場」。商業地產市場將面臨更大的市場機遇和更高的市場要求。中心城市的品質型商業不斷外溢，京津冀、長三角、粵港澳大灣區等核心城市群一二線城市及三四線城市存量與增量機遇並存。未來商業市場將進一步打造「智慧化、平台化、內容化」的商業生態系統，整合新零售模式，重塑商業價值鏈。通過線上線下疊加，實施精準營銷，構建起數字驅動、渠道融合、平台管理、體驗為王的多場景、全時段經營空間。深化商業地產領域業務線、產品線和業態線條建設，特別要突出產品線條的創新能力，結合運營能力打造標誌性IP。

本集團將借助中糧地產(000031.SZ)與大悅城地產(00207.HK)整合的機會，實現商業地產和住宅等多業態的協同發展，堅持持有和銷售雙輪、產品和服務雙核的雙輪雙核發展模式，踐行高質量發展，將大悅城地產打造成為業態類型豐富、城市佈局完善、資產結構均衡，集人民美好生活場景於一體的「大悅」生態圈。



大悦四城綻放 賦能城市活力

2018年，在供給側改革的背景下，面對城市更新與消費升級新態勢，大悅城通過整合地區資源、盤活存量資產，以消費者需求為導向，在細分客群、

深入研究市場的基礎上，首次一年新開業四座高品質、智能化、個性化的商業項目，滿足人民日益增長的美好生活需要，為所在城市注入大悅活力。



上海長風大悅城：存量商業改造， 打造城市微度假中心



上海城市微度假中心的打造，有賴於政府倡導城市發展目標之天時、絕佳景觀及文旅配套資源之地利、大悅城品牌號召力之人和。上海長風大悅城響應「上海購物」的城市發展目標，以「水岸購物中心」為核心，聯合國內唯一一家樂高探索中心、國家4A級旅遊景區長風公園、長風海洋世界、成龍電影藝術館、上海國豐酒店等文旅資源，牽頭成立「長風城市微度假區」，充分發揮「遊憩中心樞紐」作用，打通文旅和商業資源，實現優勢互補。



圍繞「城市微度假中心」的打造，長風大悅城對原先虧損近3億的長風景畔廣場，在建築和內部動線上進行了「手術式」改造——中央廣場加裝約3,200平方米的穹頂和23米超高挑空天窗採光頂等；採用獨創「短路徑、立體化」多變動線，沿著「縱向空間+品牌組

合」的打造思路，將空間有機劃分為「社交、藝術、美食、運動」四大體驗場景。並邀請日本藝術大師矢延憲司先生，為國內首個屋頂潮流運動空間「高登公園」量身定制一座地標性雕塑SHIP'S CAT，開啟了實體商業體驗式發展新階段。



悦精彩

杭州大悦城：场景體驗升級， 成就城市超級 IP

大悦家族中首個體驗式水岸潮聖購物樂園，通過升級場景體驗，開業當天便斬獲大眾點評人氣搜索榜TOP 1，單日微信搜索指數突破50萬，成為杭州購物中心超級IP。





首先，做足「水岸」優勢，引入業態配合。搭載杭州運河文化和西湖印象，杭州大悅城引入潛水體驗業態，並結合最新AR技術、打造水火相容、流光溢彩的水秀廣場。其二，深耕細分客群，創新主題街區。杭州大悅城從消費者心理需求出發，依託熱電廠遺址公園，因地制宜打造「杭城首個原創工業復古街區——

馬力印巷」，滿足具有工業情懷的消費者的懷舊需求。其三，聯手外部優質IP，延展場景觸點。杭州大悅城開業推出MOLLY杭州首個奇幻飛艇樂園和故宮首次下江南活動，還牽手開心麻花，在與購物中心一街之隔的運河文化中心打造戲劇綜合體，吸引熙攘人群、熱點話題、潮流主張在此交融與生長。



悦精彩

昆明大悦城：品牌管理輸出， 定義城市新中心



昆明大悦城是大悦城進行管理輸出的第二個項目。2016年，昆明螺螄灣投資發展股份有限公司和大悦城地產簽訂了《戰略合作框架協議》，期待與大悦城品牌合作共贏。老螺螄灣是個早已被符號化的昆明地標，截至2015年，老螺螄灣品牌價值已經積累高達人民幣755億元。2018年，大悦城以全新的高度，重塑昆明商業龍脈，以4C（新潮流、新文化、新生活、新旅遊）為概念，重新定義昆明城市新中心。



在品牌驅動力方面，作為西南地區單體體量最大的購物中心，一期聚合了**300**家品牌（**40%**首進昆明），為城市商業帶來更強的生命力。在內容驅動力方面，昆明大悅城充分發揮空間優勢，打造各式情景互動空間，移步

換景，匯聚昆明特色風情，構築昆明首個低碳購物中心、玫瑰大道、「彩雲間」城市客廳、步客天街，給消費者帶來全新的購物體驗。



悦精彩

西安大悦城：激活休克魚， 定位十三潮主場

作為本集團進軍西北的第一個商業項目，西安大悦城將原西安秦漢唐廣場這條「休克魚」，從建築設計、室內空間、主題街區乃至品牌矩陣進行全方位激活，是大悦城體系有史以來最大規模的改建項目，創造了「2018中國商業改造奇跡」。

毗鄰大雁塔，融合十三朝古都靈魂，秉承大悦城「潮流」的品牌特徵，定位「十三潮主場」的西安大悦城打造四大主題街區、全球首例光電玻璃鑽石入口、獨家光影天幕、西安最大的室內下沉廣場等地標性空間，以及超強品牌組合（首進曲江新區品牌超**190**家，西安首店超品牌數**30%**），為城市注入時尚潮流的基因，推動西北地區生活方式與潮流消費升級。開業期間，西安大悦城引入**LINE FRIENDS**主題展和印象莫奈·時光映跡藝術展，不斷塑造品牌氣質，將潮流與藝術文化帶給消費者。





①



精彩

「悦·雲」

助力大悦城綻放，追求打造

美好生活 供應商

「悦·雲」智慧商業系統融合了AI、BI、區塊鏈、無線感知、3D成像、智能機器人技術，集成了「智慧POS」、「中央結算」、「CRM3」、「通用接口平台」、「數據交換平台」、「營銷平台」、「D客平台」七個子系統，以數據資產為核心，以客流和商戶運營為主線，構建了目前世界上最頂級的智能商業解決方案、實現了精準客流、立體營銷、智能商管、線上與線下一體化、科技與體驗的完美結合。



作為大悅城自主開發的智慧商業平台，「悅·雲」也為杭州大悅城、昆明大悅城、西安大悅城順利開業保駕護航。「悅·雲」通過**D**客平台、**POS**平台採集的數據，經過梳理轉化，變為經營分析可用的指導數據。同時，數據經過與**CRM**系統、遙感系統結合與沉澱，成功捕捉會

員顧客的支付信息與個人信息，並通過客顯屏廣告，推送顧客感興趣的個性化信息。西安大悅城更加入線上返券系統，通過完善的線上渠道，省去了線下券發放、核銷等繁瑣的環節，加速了顧客的流轉，增強了顧客的消費體驗。



不久的將來，大悅城的第二產品線大悅春風裡即將與消費者見面。站在行業發展新起點上，大悅城將把握城市更新的機遇，通過創新和精細化運營，不斷提升

自身的核心競爭力，保持兩條產品線健康發展，不懈追求打造商業地產的質量標桿，打造美好生活供應商。

悦精彩

鑄造品質住宅 助力美好生活

本集團銷售型業務致力於打造高品質居住空間。
針對不同客群，打造精準匹配的「壹號」、「祥雲」、
「錦雲」、「鴻雲」四條住宅產品線。



壹號

— O N E —

祥雲

— SHINE CITY —

為城市創造 永續價值
為人民創造 美好幸福生活



錦雲

—SPLENDID CITY—

鴻云

— DREAM CITY —

悦精彩



壹號系列產品為本集團為處於人生成功階段的客戶打造的彰顯身份的第一居所，佔有一線自然資源或城市核心、副中心地段資源。壹號系列產品配有高度舒適的戶型功能，配備綠色、安全、健康、智能的全系列科技系統，精工園林、奢華裝修，並搭配貼心尊貴的物業服務。本集團打造上海前灘海景壹號，上海靜安大悅城·天悅壹號、龍溪悅墅等壹號產品以其精湛品質獲得市場高度認可。



祥雲系列產品定位改善型產品，是本集團為處於人生成熟穩定階段客戶提供的追求舒適、彰顯個人成就的第一居所，產品坐擁一二線城市成熟配套，兼具產品舒適與功能屬性，配備完善的科技系統，打造品質精裝與精工園林，並配有成熟物業服務，本集團青島金沙·中糧祥雲等祥雲項目一經推出即獲得良好銷售業績。





錦雲產品主要服務於一二線城市中層白領客戶，能夠滿足家庭人口變化對於空間成長性需求，同時兼顧居住舒適性。錦雲產品是具有一定配套或配套潛力的首改型產品，在客戶能夠承受的總價空間內，打造擁有完備功能性居住戶型和良好園林外立面景觀的品質產品。本集團正積極打造青島創智·中糧錦雲等錦雲產品，滿足青年城市精英對於高品質美好生活的追求。



此外，本集團還將進一步打造滿足剛需首置業需求的鴻雲系列產品，滿足城市新銳人群的居住需求，形成全方位的住宅產品格局。





管理層討論及分析

1 市場回顧

2018年中國經濟挑戰與機遇並存，仍保持6.6%左右的中高速增長。在供給側結構性改革、「三大攻堅戰」、推動高質量發展等一攬子措施的推動下，中國經濟結構發生深刻轉變，為下一步實現高質量發展奠定堅實基礎。

2018年社會消費能力平穩增長，中國社會消費品零售總額達到人民幣38.1萬億元。消費已經成為中國經濟增長的最關鍵驅動力，2018年最終消費對GDP的貢獻率為76.2%，是經濟增長的第一拉動力。隨著居民可支配收入的不斷上升，中國零售消費市場消費升級趨勢更為明顯。2018年，中國快消品銷售額增長4.3%。這些消費市場快速轉變的動向都為商業地產的發展帶來更大的機遇與空間。

2018年，全國新增大型商業項目533個，商業體量達4,811萬平方米，其中開業數目同比提升5%，大型商業項目發展速度仍然維持在高位。2018年商業地產存量交易十分活躍，大中型房企收購超過20多起，單筆最高成交金額高達128億元。標桿商業地產企業看好一線及二線核心城市核心區域的

存量市場，盤活存量物業，實現資產增值的發展道路受到市場高度重視。市場競爭不斷加劇，2018年僅新開業街區就高達90個，同質化、缺乏創意的商業地產淘汰速度加速。未來商業市場更看重IP塑造及智慧商業能力的建設，深度融合互聯網、人工智能等前沿科技，打造精準營銷，業態豐富，體驗新潮的新型商業購物中心，帶動商業地產全面實現高質量發展。

2 業務回顧

回顧二零一八年，本集團在投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊均取得了良好的業績表現。

投資物業方面，本集團投資物業運營情況良好，大悅城運營效率提升，物業快速發展，租金收入約達人民幣26.03億元，同比增長11.4%。物業發展全面提速，輕重並舉，實現西安大悅城、杭州大悅城、上海長風大悅城和昆明大悅城開業，開業運營項目增至12個。品牌價值不斷提升，根據世界權威品牌價值評估公司brand finance評分，大悅城品牌價值人民幣136億元。

物業開發方面，本集團繼續堅持提升產品高端品質和客戶體驗，市場反應熱烈。海南紅塘悅海，前灘海景壹號，上海天悅壹號，青島金沙·中糧祥雲等銷售型物業銷售良好，其中前灘海景壹號，首期開盤一搶而空，銷售火爆。年內，物業開發合同銷售金額人民幣88.83億元，同比增加8.9%。

酒店經營方面，本集團酒店業務不斷強化運營能力，積極應對市場變化，優化服務水平，經營業績整體保持穩定。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，通過管理輸出等方式加快輕資產佈局。本集團現有管理輸出項目包括天津和平大悅城、昆明大悅城等，同時還成立中糧高和併購基金，成功獲取北京大悅春風里(大興)項目，成功實現北京首個大悅春風里的落地。未來將繼續加快大悅城輕資產發展速度，進一步提升品牌影響力。

3 項目發展

西單大悅城

本集團佔有
51%
權益



項目位於北京西城黃金地段，總建築面積19.5萬平米，購物中心可出租面積5.39萬平米。

品牌深化，智慧管理，提升銷售

品牌持續升級深化時尚朝聖地的市場地位，引入當紅美國時尚品VICTORIA'S SECRET、潮流運動品牌Champion、紐約高端甜品Lady M、北海道人氣甜點ZAKUZAKU等，打造全新銷售客流增長點。持續打造智慧綜合體：引入智能機器人JOYBOT，升級購物中心與寫字樓交互體驗；作為行業首家，與工行合作實現刷臉支付，在此基礎上完善人臉識別全覆蓋系統。

悅·雲系統再更新，圍繞悅·雲系統的功能與穩定進行敏捷性開發迭代，實現對大悅城全國項目會員數據的整合及管理。查特花園、樣街、玫瑰園一街兩園深度調整，促體驗，斬獲行業大獎。

年內，項目銷售額約人民幣43億元，營業收入約人民幣7.3億元，租金收入約人民幣6.84億元。經營業績進一步提升。

管理層討論及分析

瀋陽大悅城

本集團佔有
100%
權益



項目位於瀋陽市大東區東中街商業區核心地段，總佔地面積5.1萬平方米，總建築面積32.27萬平方米，購物中心出租面積9.42萬平方米。

品牌組合豐富、主題特色鮮明、營收舉措升級

瀋陽大悅城經營至今已成為商業「時尚潮流」消費核心領航者。2018年積極提升營收舉措，在4月30日前完成357家品牌的物業費調整，同時，瀋陽大悅城不斷創新推廣活動新模式，瘋搶節、大聚惠活動屢創佳績，四次主要活動累計貢獻銷售近7,500萬，掀起一股又一股的瘋狂節熱潮。

年內，銷售額約達人民幣22.7億元，年客流量超過2,408萬人次，處於瀋陽商業引領地位。

2018年9月28日瀋陽大悅城成功摘牌大東區2018-008號小東路南地塊成立大悅城E館項目。E館計容建築面積約7.88萬平方米，其中商業面積5.53萬平方米，購物中心可租面積約3萬平方米。E館的建立可引入更多業態，為項目注入新的生命力，引入更多旗艦店及獨有品牌，差異化競爭。項目預計2022年開業。

朝陽大悅城

本集團佔有
45.9%
權益



項目位於北京市朝陽區黃金地段，總佔地面積約為5.90萬平方米，總建築面積約33.85萬平方米，購物中心可出租面積為12.26萬平方米。

創新驅動、客戶為核，全面升級

朝陽大悅城持續打造高品質主題空間，將9F 5,000平方米超大空間，塑造成集合文化、美食、音樂、運動等多個潮流業態集合的「超現實主義空間」。並聯合業界優秀品牌－伍德吃托克和We Work，創新打造B1「伍台」多場景娛樂平台和10F-11F聯合辦公空間，極大豐富場內業態。持續深耕客群，通過全場布設智能POS，進一步增加會員拉新手段，帶動新增會員井噴式增長，會員

系統再升級。建立品控小組，全面提升顧客消費體驗。在行業內首創全面的經營和客戶分析體系，為項目在經營決策、數據營銷與商戶服務等維度提供全方面解決方案。

年內，朝陽大悅城銷售實現高位增長，總額突破人民幣44億元，同比提升近10%，銷售坪效大幅上漲15%，客流量創歷史新高2,600萬人次，均實現高位增長。

管理層討論及分析

上海靜安 大悅城

本集團佔有
51%
權益



項目位於上海市靜安區蘇河灣核心區域，總佔地面積2.23萬平方米，總建築面積16.3萬平方米，購物中心可出租面積6.6萬平方米

保持增長，降本增效，產品優化

年內，靜安大悅城嚴控成本，商業費用同比降低11%，物業費用同比降低10%，其中物業減員一項降低人力支出190萬元。引入新零售業態，「超級試衣間」汰換弱勢內衣區域及「小紅書」等線下實體店。南6樓兒童區主體性改造與餐飲新品牌導入完善了項目業態組合。摩天輪情感雲系統迭代「情感銀河」，通過紀念日社交空間，助力於摩天輪愛情屬性提升。與強勢IP合作打造了摩天輪

×Line Friends限時愛情主題樂園，提升摩天輪銷售20%，客流提升16.7%。策展豐富度持續引領，全年舉辦大型展覽十餘場，助力於大悅城整體產品形象的打造。年內獲得行業內評獎17個，提升品牌影響力和美譽度。

年內，租金收入完成同比增長10.5%，項目EBITDA同比增加3%，EBITDA Margin同比增長4個百分點。

天津南開 大悅城

本集團佔有
51%
權益



項目位於天津市南開區核心區域，總佔地面積約為7.75萬平米，總建築面積約為29萬平米，購物中心可出租面積為8.83萬平米。

提升體驗，重度運營，強化會員，鞏固津門旗艦地位

年內，天津大悅城打造全國首個寵物友好主題街區「旺街」，最具江湖范和煙火氣的創意美食街區「南門巷」。全年調整品牌123家，帶動租金坪效提升18.7%，其中首進天津63家。首創並執行「3*3業績管控體系」，共促業績沖高。無人智能會員中心開啟會員3.0時代，真正實現會員的去中心化運營，提升店鋪銷售15%。推出全國購物中心首個

付費會員卡，強綁定高消費優質會員，實現精準營銷和鏈接銷售。年內出色表現獲得斬獲業內多項大獎。

年內，2018年天津大悅城堅持回歸商業本質，從消費者實際需求出發，堅持創新驅動的發展策略，交出一份驕人的經營成績單：2018年實現年度銷售額人民幣28.22億元，同比增長10.24%，客流同比增長17%，持續領跑天津商業發展。

管理層討論及分析

煙台大悅城

本集團佔有
51%
權益



項目位於煙台市芝罘區芝罘灣，是主城區內唯一的一個臨海項目，總佔地面積4萬平方米，總建築面積22萬平方米，購物中心可出租面積約7.6萬平方米。

品牌升級、精細運營、深耕會員、優化客質

2018年，煙台大悅城以「品牌升級、精細運營、深耕會員、優化客質」為經營戰略，精準定位，升級與調整品牌，強化煙台大悅城年輕、時尚、潮流、品位的標籤，持續保持煙台大悅城港城潮流的引領地位；重點品牌簽訂業績合同，實行業績激勵，打造區域銷冠店鋪，實現區域引領，深挖商戶資源，實

現銷售租金雙提升；重點關注面向客群、新興傳播渠道的選擇，優化拓客策略，精準投放；優化會員權益，豐富會員活動，賦能商戶，打造優質會員生態圈。

2018年，煙台大悅城銷售額達人民幣9.18億元，簽約率97.2%，會員累計59.4萬，會員消費佔比44%，客流量882萬人次。

成都大悅城

本集團佔有
100%
權益



項目位於成都市武侯區，總佔地面積6.65萬平方米，總建築面積約29萬平方米，其中購物中心可出租面積約為10.68萬平方米

聚焦經營，關注市場，回歸定位，凸顯品質時尚氛圍

年內，經營品牌不斷提檔升級，精耕細作打造「潮玩購物公園」，突出潮玩特色，強化AAA景區標籤，實現了業績的大幅增長。科技賦能助力經營，以大數據為引擎，分析主力客群畫像，深挖消費者需求，系統不斷

創新升級，內外資源統籌整合，進行精準營銷，為廣大消費者提供良好的購物體驗，同時持續提升行業引領性。

年內，項目銷售額人民幣15.25億元，同比增長21.6%，客流達到1,902萬人次，同比增長4%，成為成都乃至西南最具影響力的商業旗艦。



管理層討論及分析

上海長風 大悅城

本集團佔有
100%
權益



項目位於上海市普陀區長風生態商務區黃金地段，總佔地面積約2.86萬平方米，總建築面積約12.20萬平方米，購物中心可出租面積5.49萬平方米。

提升品牌，打造亮點，全力提升業績，獨創「微度假」體驗及「運動雲」體系

年內，項目於2018年5月1日實現B1-L4層煥新開業。屋頂Sky Park高登公園於12月28日盛大揭幕，L5層華誼兄弟電影院及L1層MUJI主力店實現開業亮相。項目以自然風景為生活調味，將長風公園與商業糅合創造自然與生活完美結合的品質生活中心，推出上海首個由購物中心牽頭髮起的城市·微度假區。項目還全新打造國內購物中心首個「運動雲」體系，將大悅城會員積分權益拓展

到健身、運動、娛樂、親子各個生活場景，黑科技設備遍及場內，能夠實現線下消費—在線積分—雲端享受的會員體系。

年內，長風大悅城銷售額約達人民幣3.9億元，客流量達533.1萬人次，同比項目改造前提升達80.0%及34.4%，業績實現歷史新突破。9月15日，首次參與大悅瘋搶節，實現單日1,544萬元銷售額，當日銷售、客流、車流等經營數據均實現歷史新高。

杭州大悅城

本集團佔有
55%
權益



項目位於杭州市拱墅區南部，北臨申花、橋西新興居住區，南翠苑、文教成熟居住區，總佔地面積約7.54萬平方米，總建築面積約33.5萬平方米，購物中心可出租面積7.23萬平方米。

閃亮開業，首戰告捷，樹立標桿

項目於8月28日開門迎客，杭州大悅城引進杭州首進品牌77家，區域首進品牌94家，首次引入飛行家風洞、加拿大水勢能潛水中心、未來動物城等顛覆式創新體驗業態。蒸汽朋克風格主題街區「馬力印巷」、精粹麵食主題街區「麵都」均同期炫彩綻放。憑借在創

新體驗感、情景創新性、品牌豐富度等方面取得的突破，杭州大悅城獲評中國商業地產年會金鼎獎評選的「年度影響力項目」獎項，樹立了杭州市場開業項目的新標桿。

回顧期內，項目實現成功開業，開業率達93%，開業首日客流量約16.3萬人次，總銷售人民幣約1,068.7萬元。

管理層討論及分析

西安大悅城

本集團佔有
80%
權益



項目位於西安市曲江新區大雁塔南廣場，距離大雁塔景區50米，地段資源絕佳。總佔地面積約3.97萬平方米，總建築面積約14.65萬平方米，購物中心可出租面積6.3萬平方米。

品牌升級、精細管理、突出亮點、打造西安潮流時尚地標

項目已於2018年12月正式對外營業，開業同期引入首進西安市場的品牌佔比超過30%，首進曲江新區品牌超過190家。利用幕牆U玻及光電玻璃打造最炫城市商業發光體的同時，在項目內部呈現出西安最大的室內下沉廣場、最浪漫的天幕小鎮等多個吸睛亮點。「查特花園」、「潮π街區」、「勿空街區」三大主題街區更是傳承了大悅城街區創新的DNA。

本項目已於2018年12月16日開業當日，總客流量超28萬人次，銷售額達人民幣1,286萬元。西安大悅城的開業已然成為西安年輕時尚的潮流新地標。未來，項目繼續發揮區位優勢，打造成為西北地區的商業領軍項目，引領西北市場開啟新征程。

**重慶渝北
大悅城**

本集團佔有
100%
權益



項目位於重慶市渝北區中央公園核心商務區，是重慶市重點發展區域，定位為重慶新中心。項目總佔地面積約4.6萬平方米，總建築面積35.7萬平方米，其中購物中心面積約14.4萬平方米。

重慶渝北大悅城預計將於2021年開業，將成為城市商業新地標，回顧期內，項目工程按計劃進行。

管理層討論及分析

中糧廣場

本集團佔有
51%
權益



項目位於中國首都二環內核心區，長安街旁。總佔地面積約2.26萬平方米，總建築面積約為12萬平方米。

穩步提升，業績創歷史新高

年內，中糧廣場有效利用C座改造所帶來的積極影響，立足3C(COFCO LIFE&COFCO FANTASY&COFFICE)精細化運營標準與體系，在穩固優質大租戶的基礎之上，進一步提升租戶品質、優化租戶結構，達成中糧廣場歷史經營業績的最佳值。全年營業收入達人民幣2.7億元，廣場整體出租率達86%，租戶滿意度達92.8%。

年內，中糧廣場改造影響持續發酵，獲得北京市市委、市政府的高度評價與認可，並被選入政府城市更新「智庫集」，成為「產業升級、騰籠換鳥」的標誌性項目。

中糧置地廣場

本集團佔有
51%
權益



項目位於北京市東城區安定門外大街208號，佔地面積1.30萬平方米，總建築面積7.27萬平方米，可租賃面積5.66萬平方米。

煥彩開業，樹立標桿

2018年8月1日中糧·置地廣場開放日暨入駐租戶歡迎儀式盛大舉辦，標誌著中糧·置地廣場進入正式運營期。截止2018年底，簽約租金遠超北京市甲級寫字樓歷史平均租金水平。未來，中糧·置地廣場將持續臻選客戶品質，形成高端客群組合；發力重

度運營，完善3C生態辦公體系；依託北京市東城區和中關村科技園東城園的雙重政策支持，聚焦「金融·科技·文化」融合發展示範基地；保持推廣熱度，塑造藝術賦能獨特氣質，不斷提升運營服務品質，樹立行業和中糧寫字樓產品線新標桿。

管理層討論及分析

青島金沙· 中糧祥雲

本集團佔有
51%
權益



項目總計容建築面積6.2萬平米，是高端住宅項目。

年內，金沙·中糧祥雲項目，面對青島房地產市場調控影響，提前開盤；並採取多種營銷策略，提升產品在市場上的活躍度，加快產品去化。

2018年，金沙·中糧祥雲實現合同銷售面積25,316 m²，合同簽約金額人民幣6億元。



**上海靜安大悅
城·天悅壹號**

本集團佔有
51%
權益



項目位於上海市靜安區，是上海市傳統核心區內享受完善綜合配套的高端住宅項目。

高端品質，完美呈現

項目採用國際團隊設計方案，配備頂尖科技系統，高品質產品受到市場廣泛認可。回顧期內，實現合同簽約金額人民幣6.5億元。



管理層討論及分析

上海前灘 海景壹號

本集團佔有
50%
權益



項目位於上海市浦東新區世博前灘區域，總建設用地面積2.46萬平方米，地上總建築面積8.54萬平方米，包括住宅及商業辦公樓。

項目品質卓越，一經上市實現供不應求的火爆銷售場面。年內，實現合同簽約金額人民幣35.61億元。

海南紅塘悅海

本集團佔有
51%
權益



項目位於海南省三亞市紅塘灣旅遊度假區，總佔地面積約14.97萬平方米，總建築面積約18.90萬平方米，是高端度假旅遊地產。

緊盯市場，加速去化，溢價明顯

回顧期內，緊盯市場，於4月22日限購前，抓住市場熱度和政策窗口期，及時調整銷售

策略，加快去化，年內項目合同簽約金額約達人民幣15.5億元。



管理層討論及分析

創智· 中糧錦雲

本集團佔有
100%
權益



項目位於青島市即墨區經濟開發區。項目總佔地面積6.0萬平方米，總計容建築面積10.8萬平方米。

2018年，項目工程進度按計劃穩步推進，目前正在進行基礎施工。項目售樓處年底已經開放，目前正在積極開展多渠道營銷，積累客戶資源，做好蓄客工作。



三亞亞龍灣瑞 吉度假酒店

本集團佔有
51%
權益



項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約20.40萬平方米，總建築面積約9.09萬平方米，是擁有373間客房和28套別墅的頂級奢華度假酒店，由萬豪集團經營管理。

年內，瑞吉度假酒店舉行多種主題營銷推廣，擴大海南島外的市場開發，提升產品在

市場上的活躍度，提升淡季出租率，實現經營業績穩步提升。



管理層討論及分析

**三亞
美高梅酒店**

本集團佔有
100%
權益



項目位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區，總佔地面積約10.67萬平方米，總建築面積約10.83萬平方米，共有客房675間。

年內，美高梅酒店優化價格體系，多渠道創收。加大暑期夏令營推廣，入住率提升至92%。

年內，項目實現營業收入人民幣3.76億元，EBITDA實現人民幣1.45億元。

4. 土地儲備

本集團堅持戰略引領，堅持輕重並舉，雙輪雙核的發展模式。一方面積極參與公開市場競爭，另一方面充分

發揮本集團在商業領域優勢，積極拓展合作項目並發掘存量市場的整合機會。年內，本集團共獲取土儲106.2萬平，並獲取昆明螺螄灣項目土地一級開發社會投資人資格144.5萬方。

地塊名稱	位置	佔地面積 (平米)	計容建面 (平米)	項目類型	實際股權佔比 (%)
青島市即墨區經開區AB地塊	青島市即墨區	114,371	189,554	綜合體	100%
瀋陽大悅城E館	瀋陽大東區	13,136	78,818	購物中心+公寓	100%
武漢光谷大悅城項目	武漢光谷	157,459	477,582	綜合體	51%
成都天府大悅城項目	成都天府區	70,124	315,800	綜合體	100%

5. 財務回顧

公司整體業績回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營業收入為人民幣8,128.9百萬元(二零一七年：人民幣11,657.8百萬元)，同比減少30.3%。主要因銷售物業交付面積減少，交付產品結構變化平均單價降低，致使物業銷售收入下降。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之溢利為人民幣3,113.0百萬元(二零一七年：人民幣2,574.8百萬元)，其中本公司擁有人應佔溢利為人民幣2,103.3百萬元(二零一七年：人民幣1,153.2百萬元)。剔除投資物業稅後公平值變動及匯率變動之核心淨利潤為人民幣2,340.1百萬元，(二零一七年：人民幣1,921.0百萬元)，其中本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,566.9百萬元，(二零一七年：人民幣839.0百萬元)。

管理層討論及分析

收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣8,128.9百萬元，較二零一七年人民幣11,657.8百萬元下降30.3%。

按業務分佈劃分之收入	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年		二零一七年		按年變動 百分比(%)
	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣千元	佔總收入之 百分比(%)	
投資物業	3,632,918	44.7	3,433,075	29.5	5.8
物業及土地開發	3,575,747	44.0	7,136,391	61.2	-49.9
酒店經營	732,640	9.0	959,253	8.2	-23.6
管理輸出及其他服務	187,609	2.3	129,042	1.1	45.4
合計	8,128,914	100.0	11,657,761	100.0	-30.3

本集團二零一八年投資物業租金及相關服務收入總額佔收入總額44.7%，較二零一七年增長5.8%，其中大悅城購物中心租金收入錄得人民幣2,602.9百萬元，較二零一七人民幣2,335.9百萬元增長11.4%，主要為杭州大悅城二零一八年八月盛裝開業，錄得租金收入43.2百萬元，同時朝陽大悅城、西單大悅城、成都大悅城和經過改造後的中糧廣場等運營情況持續良好，經營業績較上年獲得較大提升。

物業開發銷售收入及土地開發收入佔收入總額44.0%，較二零一七年下降49.9%。二零一八年結算面積為126,814平方米，較二零一七年下降14.2%，二零一八年結算單價為28,141元，較二零一七年下降41.6%，主要為本期交付結算產品結構發生變化，其中上海靜安大悅城交付產品包含車位，導致平均單價大幅下降。

酒店經營收入佔收入總額9.0%，比二零一七年下降23.6%，主要因公司對酒店業務板塊戰略調整，西單大悅城酒店進行經營改造，北京長安街W酒店於2018年出售，造成收入同比下降；

管理輸出及其他服務總額佔收入總額約2.3%，較二零一七年增長45.4%。

銷售成本及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣3,629.1百萬元，整體銷售毛利率為55.4%，較上年45.0%上升10.4個百分點。本年度投資物業進一步精細化管理，加強成本費用管控，深度挖潛，提升運營效率，毛利率較上年上升2.6個百分點；因本期交付項目的產品結構發生變化，本年度物業及土地開發毛利率較上年上升7.3個百分點；本年度酒店經營毛利率較上年有所下降；因輕資產戰略實施，管理輸出及其他服務毛利率大幅上升。

按業務分佈劃分之毛利率	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 毛利率(%)	二零一七年 毛利率(%)
投資物業	74.2	71.6
物業及土地開發	39.7	32.4
酒店經營	42.3	45.0
輸出管理及其他服務	41.4	34.6
本集團	55.4	45.0

其他收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣268.5百萬元，較上年人民幣160.5百萬元上升67.3%。主要因二零一八年向合營公司、聯營公司、非控股權益等提供股東貸款獲取利息收入同比增加。

其他收益及虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團其他收益及虧損約為人民幣-161.9百萬元，較上年人民幣-415.8百萬元下降61.1%，主要因年內人民幣貶值，本集團之收入貨幣主要為人民幣，新增部分美元及港幣借款按匯率折算產生匯兌虧損較上年新增89.9百萬元。

出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團出售附屬公司錄得收益人民幣1,144.6百萬元，較上年人民幣376.7百萬元增長203.8%，主要因二零一八年本集團全資附屬公司出售持有之中糧酒店(北京)有限公司100%權益(持有北京長安街W酒店項目)錄得收益。

投資物業公允價值增益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持有的投資性物業公允價值增益約為人民幣1,092.0百萬元(二零一七年：人民幣1,101.0百萬元)，二零一八年公允價值收益主要來自於中糧·置地廣場、杭州大悅城、西單大

悅城、朝陽大悅城、天津大悅城、成都大悅城、瀋陽大悅城，二零一七年之公允價值收益主要來自於中糧·置地廣場、香港中糧大廈、香港環球大廈11層、杭州大悅城、朝陽大悅城、西單大悅城和煙台大悅城等。公允價值收益主要由於杭州大悅城、北京中糧·置地廣場於年內完工開業，簽約租金水平高於預期。

分銷及銷售成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售成本為人民幣605.4百萬元，較上年人民幣584.6百萬元增長3.6%，主要是本年新投入運營的上海長風大悅城、杭州大悅城、西安大悅城及中糧置地廣場的推廣費增加。銷售和營銷開支佔總收入之百分比為7.4%(二零一七年：5.0%)。

行政開支

本年度，本集團之行政開支為人民幣911.6百萬元，較上年人民幣974.5百萬元下降6.5%。行政開支主要包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、差旅與招待費用、一般辦公支出、專業第三方服務費用及其他。行政開支佔本集團總收入之百分比為11.2%(二零一七年：8.4%)

管理層討論及分析

融資成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之融資成本為人民幣800.9百萬元，較上年人民幣783.2百萬元上升2.3%。

本年度，本集團加權平均借貸成本為4.39%（二零一七年：4.28%）。本集團致力於維護良好的銀行關係，在境內融資環境趨緊的情況下仍可保持融資成本仍維持在業內較低水平。

稅項

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出為人民幣1,406.4百萬元，較上年人民幣1,529.9百萬元下降8.1%，主要由於物業開發收入減少致使企業所得稅及土地增值稅減少。本集團於二零一八年有效稅率為31.1%（二零一七年：37.3%），因處置境內公司股權，代扣代繳稅賦較低，有效稅率較上年有所下降。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣2,103.3百萬元，較上年度人民幣1,153.2百萬元上升82.4%；本年度每股基本盈利為人民幣0.137元，較二零一七年人民幣0.075元上升82.7%。

投資物業

於二零一八年十二月三十一日，投資物業包括各大悅城項目、北京中糧廣場、上海輝盛閣、香港中糧大廈、北京中糧置地廣場等。投資物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣54,268.0百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣58,611.9百萬元，主要因年內獲取武漢大悅城、青島大悅春風里，新增投資物業面積；杭州大悅城、中糧·置地廣場本期開業，新增購建支出；及各物業運營良好，期內估值增加等綜合因素影響所致。

租賃土地及土地使用權

於二零一八年十二月三十一日，土地使用權為人民幣609.0百萬元，主要包括酒店各項目的土地使用權及亞龍灣的土地使用權及海域權。

待售在建物業

待售在建物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣12,503.0百萬元增長至二零一八年十二月三十一日的人民幣14,929.5百萬元，主要因年內獲取武漢大悅城、青島大悅春風里，新增待售在建物業面積，以及年內在建項目購建支出增加。

待售物業

於二零一八年十二月三十一日，持有待售物業主要包括上海靜安大悅城商業街、海南中糧·紅塘悅海、成都大悅城寫字樓。持有待售物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,236.4百萬元下降至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,123.5百萬元，主要因上海大悅城·天悅壹號住宅、天津大悅城寫字樓清盤，海南中糧·紅塘悅海部分交付轉出。

應收賬款

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款包括應收租金、應收物業管理費、酒店經營應收款項及其他應收賬款。由二零一七年十二月三十一日的人民幣171.3百萬元上升至二零一八年十二月三十一日的人民幣226.7百萬元，主要由於租金應收款項略有增加。

應付賬款

於二零一八年十二月三十一日，應付賬款主要包括貿易應付款項及工程累計開支（包括在建物業的建築成本（涉及建設待售物業）及其他項目相關開支。由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,463.4百萬元下降至二零一八年十二月三十一日的人民幣2,143.7百萬元，主要由於上海靜安大悅城在建物業應付工程成本減少所致。

銀行借款

銀行借款由二零一七年十二月三十一日的人民幣11,347.2百萬元增長至二零一八年十二月三十一日的人民幣16,280.8百萬元，增長約43.5%。於二零一八年十二月三十一日銀行浮動息率借款人民幣13,729.9百萬元，固定息率銀行借款人民幣2,550.8百萬元。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	於十二月三十一日	
	二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	1,595,961	2,361,101
第二年內	1,750,148	995,231
第三至第五年內(包括首尾兩年)	7,635,621	3,665,091
超過五年	5,299,028	4,325,737
合計	16,280,758	11,347,160

銀行借款約人民幣1,596.0百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有銀行信貸額度折人民幣約32,852.3百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣19,771.7百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。

有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本集團全資附屬公司倍隆有限公司向獨立第三方發行由本公司作擔保的5年期總額為8億美元的有擔保票據，票面利率3.625%。並由本公司之中間控股公司中糧香港簽署維好協議以及承諾契據提供支持。經扣除包銷佣金及估計發售開支後，倍隆有限公司所得款項淨額約為7.91億美元。用作一般公司用途及轉借予本公司用於支付在二零一四年十二月四日完成收購的大悅城項目之部分代價。

公司債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一間附屬公司發行五年期之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期。公司債券按尚欠本金額以年息3.20%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。根據公司債券之條款及條件，票面利率可自二

零一八年一月十四日起依該附屬公司選擇予以調整，惟該附屬公司自二零一九年一月十四日前20個交易日內宣佈票面利率會做出調整；否則票面利率將維持不變，直至到期日。公司債券持有人可於該附屬公司公佈票面利率做出調整後5個交易日內通知該附屬公司要求提早贖回該持有人全部或部分債券連同截至該日期到期應付而未付之利息。

於二零一八年十二月二十一日，該附屬公司宣佈其收到債券持有人的通知，以出售本金總額約人民幣22.7億元的公司債券，而其餘債券將於二零二一年一月十四日償還。因此，本集團於二零一八年十二月三十一日將約人民幣23.6億元的公司債券分類為流動負債。

於二零一九年一月十四日，本金額為約人民幣22.7億元的公司債券已於二零一九年一月九日在中國新發行本金額為人民幣16.6億元、票面利率為3.94%的六年期無擔保公司債券及本金額為人民幣7億元、票面利率為4.1%的七年期無擔保公司債券(詳情載於日期為二零一九年一月八日及十日的公告)所得款項而贖回。剩餘公司債券於未來兩年的經調整票面利率為3.95%。

中期票據

於二零一七年九月六日，本公司完成發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，為期三年，票面利率為4.95%。

管理層討論及分析

淨負債率

項目	於十二月三十一日	
	二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	16,280,758	11,347,160
有擔保票據	5,502,007	5,232,283
公司債券	4,108,227	4,102,253
自同系附屬公司、最終控股公司及非控股權益及 第三方借款(流動及非流動)	1,702,605	1,002,695
有息借款合計	27,593,597	21,684,391
扣除：現金和銀行結存	7,107,503	8,403,593
受限制及已抵押銀行存款	12,522	1,293,969
淨負債	20,473,572	11,986,829
總權益	45,170,784	42,472,809
淨負債佔總權益比率	45.3%	28.2%

流動資金

本集團過往以經營所得現金流量、商業銀行借款、發行債券或票據、股本發行撥付營運資金及資本開支。未來本集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物(包括受限制銀行存款及已抵押存款)人民幣7,120.0百萬元(二零一七年：人民幣9,697.6百萬元)，主要以人民幣、港幣及美元計值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團現金流出淨額為人民幣2,030.7百萬元，包括：

經營性活動現金流入淨額為人民幣4,253.7百萬元，主要是由於本集團收到物業銷售款及預售物業已收按金、物業租金、酒店經營收入等，部分因支付建築成本、稅費等而被抵消。

投資活動現金流出淨額為人民幣10,430.0百萬元，主要是由於購建投資物業、購置物業、廠房和設備、給予同系附屬公司及合營公司、非控股股東墊款，部分因處置子公司、收回同系附屬公司借款而被抵消。

融資活動現金流入淨額為4,145.6百萬元，主要由於新增銀行貸款、同系附屬公司借款及非控股股東投入及貸款，部分因償還銀行貸款、支付利息、償還同系附屬公司及永續性資本工具而被抵消。

股本和不可贖回可轉換優先股

股本

已發行及繳足	股份數目	金額(港幣千元)	金額(人民幣千元)
每股面值0.10元港幣之普通股			
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行不可贖回可轉換優先股1,095,300,778股，除此不可贖回可轉換優先股外，並無其他已發行的可轉股證券。

年度內股本變動詳情載於綜合財務報表附註39。

抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以本集團的投資性物業人民幣39,287.0百萬元、物業、廠房及設備人民幣2,263.2百萬元、在建待售物業人民幣6,492.6百萬元、待售物業人民幣554.7百萬元、土地使用權人民幣519.8百萬元、應收款人民幣25.4百萬元、銀行存款人民幣12.5百萬元作為抵押。詳情載於綜合財務報表附註46。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團或然負債及不合規事宜詳情載於綜合財務報表附註43，本公司董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團購建投資性物業，購置物業、廠房及設備訂約的資本開支及新設立的離岸基金的注資承諾約人民幣3,728.4百萬元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣5,400.6百萬元)。本公司董事認為金額不大，本集團有足夠資金支付。

利率風險

本集團面對與同系附屬公司、非控股權益給予的定息貸款、有擔保票據及公司債券有關的公允價值利率風險。同時面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團政策為通過磋商計息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券，以取代高利率的借款。

外匯風險

本集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款及票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，度勢調整資金策略，如境內公司債，以適應外部環境的波動。

管理層討論及分析

6. 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見《環境、社會及管治報告》。

7. 未來展望

展望2019年，在中國經濟進入高質量發展背景下，一方面，中央大力激發居民消費，推動傳統消費的結構升級，消費市場空間將持續釋放，體驗式商業市場份額逐年擴增，驅動商業地產行業新發展。另一方面，住宅市場持續調控下，商業地產作為具有穩定現金流的優質資產越來越受到房企重視，成為眾多品牌房企的新發力重點。同時，在城市更新背景下，在商業地產由「重」轉「輕」的發展趨勢引領下，存量資產改造將迎來更多發展機遇。未來，圍繞人民對美好生活追求，企業將更加注重商業運營能力提升，積極創新，升級產品線，進一步打造「智慧化、平台化、內容化」的商業生態系統。

本集團將借助中糧地產與大悅城地產重組的契機，整合商業地產和住宅等多業態的協同發展，進一步提升大悅城運營能力與產品創新能力，堅持輕重並舉的「雙輪雙核」發展模式，提升金融支持能力，探索行業領先開發模式，將大悅城打造成為具有全國影響力，強大號召力和龐大流量的超級IP。

董事及高管人員簡介

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

執行董事

周政先生，56歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，周先生獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員並自二零一四年八月二十六日起獲委任為執行委員會主席。二零一六年二月十七日起獲委任為本公司總經理，二零一七年五月二十三日不再擔任公司總經理。

周先生為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事長及中糧集團副總裁，二零零八年六月至二零一一年一月曾任中糧地產總經理。加入中糧地產前，周先生曾先後在中糧集團包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生於二零零八年六月至二零一六年二月期間擔任聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)非執行董事。

周先生為合資格的中國高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展作出傑出貢獻，周先生於二零零七年二月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於一九八三年七月獲得中國南昌航空工業學院(現稱南昌航空大學)航空機械加工學士學位，再於一九九二年三月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。



董事及高管人員簡介



曹榮根先生，55歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恆(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，並更名為中糧地產(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031))，曾任深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師，一九九二年一月至一九九三年八月期間於寶安縣城建設公司(後更名為深圳市寶安區城建發展總公司)經理室等部門工作，一九九三年九月至一九九八年十一月期間擔任中糧地產證券部經理，一九九八年十二月至一九九九年六月期間擔任中糧地產董事會秘書，一九九九年二月至二零零零年十一月期間擔任深圳市寶安福安實業有限公司(「福安實業」)經理，二零零零年十二月至二零零二年六月期間擔任中糧地產總經理助理兼任福安實業經理，二零零二年七月起至二零一六年十二月期間擔任中糧地產副總經理。二零一七年五月起任中糧地產董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。

非執行董事

曾憲鋒先生，51歲，自二零一七年一月十六日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。



曾先生，於一九九六年九月加入中糧集團，並曾出任多個職位，其中包括於一九九六年九月至二零零六年一月擔任中糧期貨有限公司財務部經理、副總經理，於二零零六年一月至二零一二年七月擔任中國糧油控股有限公司(「中國糧油」)油脂部副總經理、常務副總經理及財務部副總經理，於二零一二年七月至二零一四年八月擔任中國糧油油脂部總經理，及於二零一四年三月至二零一六年十一月擔任中國糧油副總經理等職。二零一七年五月起任深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事。

曾先生擁有財務會計、期貨從業專業資格證書，並持有北京工商大學經濟學學士學位和經濟學碩士學位。

姜勇先生，56歲，自二零一八年三月八日起獲委任為非執行董事。

姜先生於二零零五年十一月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中國糧油食品(集團)有限公司(後更名為中糧集團)玉米加工事業部副總經理、中國糧油廣西公司總經理、中國糧油生產管理辦公室副總經理、中國糧油生產管理部總經理、中國糧油生產研發與質量安全管理部總經理、中國糧油總工程師、中糧貿易有限公司總工程師兼項目管理部總經理、中國糧油紀委書記、審計特派員，以及中糧油脂專業化公司副總經理、黨委委員。二零一八年六月起任深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事。

姜先生為教授級高工，享受國務院津貼專家。姜先生於一九八三年於瀋陽工業學院(後更名為瀋陽理工大學)獲得學士學位。



董事及高管人員簡介



獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，71歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
中國金茂控股集團有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事
光匯石油(控股)有限公司	00933	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行(中國)有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profits Nominees & Secretaries Services Limited及Polex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於一九六九年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。

林建明先生，63歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：06823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。



胡國祥先生，榮譽勳章，86歲，自二零零六年八月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。



高級管理人員

周鵬先生，41歲，獲委任為本公司總經理，自二零一七年五月二十三日起生效。

周先生於二零零五年一月加入中糧集團，曾出任多個職位，於二零零九年二月至二零一一年九月期間擔任朝陽大悅城副總經理，於二零一一年九月至二零一六年八月期間擔任朝陽大悅城總經理，於二零一六年三月起擔任本公司副總經理及二零一六年九月起擔任中糧(北京)農業生態谷發展有限公司總經理。

周先生為英國皇家特許測量師學會會員、合資格的中國高級工程師，擁有十多年的商業地產企業管理經驗，現為中國青年企業家協會會員、全聯房地產商會商業地產研究會副會長及易居沃頓中國房地產實戰研修項目商業地產創新組特約專家。周先生於二零零零年六月獲得哈爾濱工業大學無機非金屬材料學士學位，於二零零四年十二月獲得英國紐卡斯爾盧桑比亞大學項目管理碩士學位，以及於二零一三年七月獲得中央民族大學區域經濟博士學位。



董事及高管人員簡介

姚長林先生，51歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

姚先生於二零零二年二月加入中糧集團。此前，姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

李文耀先生，55歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一五年八月二十五日起生效。

李先生於一九九三年六月至二零一二年三月於中糧集團工作。於二零一二年四月至二零一五年四月，李先生為中國駐葡萄牙大使館商務處一等秘書。李先生有逾20年人力資源及行政管理經驗。

李先生於一九八六年七月取得對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

許漢平女士，52歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一三年十二月十九日起生效。

許女士於一九八八年八月加入中糧集團，有逾20年的財務管理及會計經驗。許女士於二零零七年二月至二零一零年十二月擔任中糧集團財務資本管理部副總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年一月擔任中糧集團地產酒店業務部財務部總經理。

許女士於一九八八年七月取得中國廈門大學會計學學士學位，於二零零二年二月取得澳大利亞莫道克大學工商管理碩士學位。許女士於二零零六年三月取得中國註冊會計師資格。

環境、社會 及管治報告



環境

A1	排放物	71
A2	資源使用	74
A3	環境及天然資源	77



社會

B1	僱傭	80
B2	健康與安全	82
B3	發展與培訓	84
B4	勞工準則	86
B5	供應鏈管理	86
B6	產品責任	89
B7	反貪污	91
B8	社區投資	92





環境、社會及管治報告

本集團相信，穩健的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現對本集團業務及本集團社區的可持續發展至關重要。我們不僅致力於實現強健的財務業績，而且亦致力於提升環境保護、社會責任及高效的企業管治。

董事會負責本集團環境、社會及管治策略及報告。我們已成立環境、社會及管治工作小組，任用各個職能部門的管理人員及僱員，通過檢討本集團營運及內部討論，以發現有關的環境、社會及管治事宜，並評估有關事宜對本集團業務以及本集團持份者的重要性。有關已發現的重大環境、社會及管治事宜已根據上市規則附錄二十七的規定(「環境、社會及管治報告指引」)加載本環境、社會及管治報告。

下表列示根據環境、社會及管治工作小組進行的評估，被認為對本集團而言屬重大的環境、社會及管治事宜以及有關事宜所涉及的环境、社會及管治報告指引的範疇。本環境、社會及管治報告主要涵蓋自2018年1月1日起至12月31日止期間(「本年度」)，本集團的政策、措施及表現：



《環境、社會及管治報告指引》所載範圍	本集團重大環境、社會及管治議題
A. 環境	
A1 排放物	排放物管控體系、廢水管理、廢棄物管理
A2 資源使用	高效能源應用、全過程節能管理的實踐與推廣
A3 環境及天然資源	智能物業控制系統、綠色設計理念、環境友好理念
B. 社會	
B1 僱傭	堅持平等僱傭，建立多元招聘渠道、保障員工合法權益
B2 健康與安全	保障員工健康、構建安心環境
B3 發展與培訓	培訓與發展
B4 勞工準則	勞工準則
B5 供應鏈管理	供應商管理、遴選入駐商家
B6 產品責任	全面保障購物安全、開展商業宣傳，以客戶為導向、消費者隱私保護
B7 反貪污	廉潔機制與監察程序、廉潔教育與培訓成效
B8 社區投資	公益活動、全民運動，奉獻愛心



A 環境

本集團積極踐行節約資源和保護環境的基本國策，努力建設「資源節約型、環境友好型」企業，嚴格遵循環境相關的法律法規與政策，將環境保護作為企業發展的重要內容。在管理過程中提出推進環境保護重大轉變、積極探索環境保護新道路等思想，使環境保護工作取得重大進展，搶佔綠色和可持續發展制高點，爭取實現綠色發展的最終目的。

A1 排放物

本集團建立並完善上下聯動的環保責任體系，強化各層級環保責任意識，控制和消除事故隱患，遏制安全環保事故，全面提升本集團環保管理水平，對廢水、固體廢棄物以及有害廢棄物進行有效管控，減少排放物對環境造成的消極影響，堅持綠色發展戰略，促進集團可持續發展。年度內，本集團未發生重大安全環保事件，且未發生涉及環境保護方面的相關訴訟及糾紛。

1.1 排放物管控體系

本集團遵循新《環境保護法》、《建設項目環境保護管理條例》等相關要求，不斷完善節能減排管控，搭建起完善的環境管理體系。為了強化環境保護工作，在年初下達的各大悅城等持有型項目《2018年年度安全環保責任書》中，首次將污染物排放控制指標納入責任書，從而制定《排污管理規定》。集團定期對所屬公司開展環保工作督察，加強考核。此外，按照集團總部要求，下屬各地市公司每月上報《集團持有運營項目建築能耗、環保統計表》進行數據匯總。

體系健全

梳理國家、行業、公司三個層面的環保法律法規及管理要求，制定了《排污管理規定》，對污染物的排放進行控制。



考核量化

定期對所屬公司開展環保工作督察，不定期開展環保審計等各項檢查。



責任明確

層層簽定安全環保責任書，將責任落實到各單位和責任崗位，並對年度責任目標和節能減排工作情況進行全面檢查和考評。



上報審核

按照集團總部要求，下屬各地市公司每月上報《集團持有運營項目建築能耗、環保統計表》進行數據匯總，集團總部審核後數據一次通過率為100%。



環境、社會及管治報告

1.2 廢水管理



廢水來源：

- 集團廢水來源按照功能分類主要為綠化廢水、空調系統廢水、日常洗用廢水等。

措施：

- 集團推進各運營項目餐飲商戶、自營酒店、自營食後廚油水分離設施安裝工作，並確保正常使用同時，還要求各下屬項目單元定期聘請具備資質的第三方檢測公司進行污水排放檢測，並將檢測報告提交集團總部進行備案。如檢測不合格，需立即整改直至檢測合格。

成效及案例：

目前集團下屬各項目單元的廚房已全面安裝油水分離設施，對於污水排放已進行初級隔油處理，且各項目均已由第三方公司進行污水排放監測，集團針對檢測結果進而對廢水進行管控，進一步控制污水排放量。

西單大悅城

- 2018年，西單大悅城在地下三層公區加裝污水處理設備，可對西單大悅城內查特花園中8家餐飲商戶污水進行三級處理，降低餐飲廢水中COD、氨氮、油脂等污染物排放。

北京中糧廣場

- C座改造時，針對排水系統增加「油水分離器」設備5台，並定期清掏、清洗，增加排油污處理能力，減少廢物排放量，調高排污質量。





1.3 廢棄物管理

固體廢棄物來源：

- 主要是店舖改造的工程垃圾、辦公生活垃圾、入駐店家的日常垃圾(按照運營控制權原則不屬於本集團排放範圍)等。

有害廢棄物來源：

- 螢光燈管、硒鼓、空調使用的冷卻液、空調和電梯系統使用的機油等。

措施：

- 對於固體廢棄物，集團相關部門負責廢棄物存放和處理的監督、檢查和指導以及部門的生產、辦公和生活過程中產生的固體廢棄物的分類，收集清理工作，對可回收物進行分揀回收，有害廢物進行無害化處理。對於有害廢棄物，集團通過與第三方合作的模式，對其進行合理處理。其中，廢棄螢光燈管均由第三方回收並進行合理處理。硒鼓採用租賃模式，定期由出租方進行回收更新；空調冷卻液與機油交由專業公司進行妥善處理。

成效及排放情況：

成都大悅城

- 進行垃圾分類，與市政單位簽訂垃圾處理合同。有效回收可利用廢棄物品、紙張。

杭州大悅城

- 制定了《杭州大悅城垃圾房管理方案》、《廚餘垃圾房垃圾收集處理操作規程》、《生活垃圾房垃圾收集處理操作規程》、《垃圾清運規定》、《垃圾中轉站垃圾收集處理操作規程》；
- 本公司與環衛及社區工作站等相關部門協作，共同做好垃圾處理相關工作；
- 在商場室外設置分類環保垃圾桶，商場內每層貨運電梯放置2個240L垃圾桶，按照物業管理部規定，分類放置垃圾，將收集的垃圾運至垃圾房，每日由環衛部門進行垃圾清運；
- 加強標識標牌宣導，提高商戶及客戶垃圾分類意識。

2018年本集團排放情況表

項目	生活廢水 排放總量 (噸)	溫室氣體 總排放量 (tCO ₂)	廚餘廢水 除油後的 廢油排放量 (噸)	廢棄及 回收的 螢光燈管的 個數 (個)	回收的 硒鼓的個數 (個)	無害廢棄物 干垃圾 (噸)	無害廢棄物 濕垃圾 (噸)
合計	1,446,898	112,809	964	8,499	260	51,641	18,008

環境、社會及管治報告

A2 資源使用





本集團認真貫徹落實科學發展觀，持續推進節能減排工作，制定一系列制度加強節能減排管理，建立高效能源系統模型，實行全過程節能管理，提高資源利用效率，達到從源頭削減能耗的效果。

2.1 高效能源利用

集團結合內外部經驗，針對已開業項目節能管理中存在的部分問題，構建了適用於大悅城購物中心的高效能源系統模型，並計劃在新建大悅城購物中心中逐步實施。集團依託該系統客觀、真實地掌握項目機電系統運行狀況，指導項目進行科學化的定量管理，實現精細化運營，並採用先進技術和設施，實現能源的高效利用。





杭州大悅城



-  地庫水龍頭更換為帶自鎖節水型水龍頭，供專門人員使用，便於管理，節省用水量；
-  制定了《杭州大悅城垃圾房管理方案》、《廚餘垃圾房垃圾收集處理操作規程》、《生活垃圾房垃圾收集處理操作規程》、《垃圾清運規定》、《垃圾中轉站垃圾收集處理操作規程》，與環衛及社區工作站等相關部門協作，共同做好垃圾處理相關工作；
-  B3層所有16-18WLED燈全部更換成高能效8+3WLED燈，在保證照度提升的基礎上可節約70%以上的電能；
-  車庫2號坡道安裝堆積門，提升地庫溫度，節省燃氣並提升顧客購物體驗及滿意度。

上海靜安大悅城



-  對南樓公區燈光進行改造，將普通燈具更換為LED燈具照明，公區亮度顯著提升。既節約電費成本，又提高了大悅城整體形象；
-  辦公室實行無紙化辦公，減少紙張使用量；
-  物業機房巡檢採用二維碼巡檢制度，物業保修系統改為電子工單，最終實現無紙化，減少紙張浪費；
-  物業進行節能減排行為培訓，對日常用水、電注意事項及節能手段進行宣傳。



煙台大悅城



- 在照明節能上積極應用太陽能燈、無極燈、LED燈等先進照明技術，因地制宜進行節電改造。將場內原有的日光燈逐步進行改造更換為LED節能燈，確保非節能燈和其它高耗能設備逐步被替換；
- 制定了節水管理制度，包括了加強用水設備的日常維護管理，避免出現「長流水」現象；加強設施維修改造，經常對供水設施進行檢修，認真進行管網檢查；定期觀測定量分析。



天津大悅城



- 2018年全年按照能源分割方案實施能源計量，精準計量和精確收費，避免能源的損失。



瀋陽大悅城



- 衛生間更換節能型潔具，保證正常使用效果的情況下，避免水資源浪費；
- 通過上線EISS平台系統，實時對水位進行監控，降低跑水、漏水發生概率；
- 無特殊要求的紙張進行雙面打印；
- 空調開啟根據實際天氣溫度，調整並制定相應的節能方案。
- 制定空調並站方案，降低電量的消耗，同時減少二氧化碳排放量；
- 更換LED燈具，使照明燈具延長使用壽命及降低能耗的功能；
- 細化設備能耗使用管理，對照明設施通過安裝定時設備施行定時定點管理，減少不必要的能耗浪費。



北京中糧廣場

- 制定中糧廣場用水管理制度，使得水資源能高效利用，避免浪費現象，制定中糧廣場管道和用水設施與設備檢修制度，加強北京中糧廣場管網、用水設施設備的管理維護，減少水資源因管道而造成的浪費；
- 實行一系列具體的節水措施：統計用水消耗量，填寫用水量對比表並進行能源總結，每日巡查給排水，環境部負責浴室出入人員的管理以及工程部負責浴室智能控制器檢查維修等；
- 制定中糧廣場節能減排制度，貫徹落實國家、地方和行業主管部門的有關節能方針、政策、法規，設立能源統計管理崗位，實現能源的合理使用；
- 辦公室內電源開關處粘貼「節約用電」提示牌。



環境、社會及管治報告

2018年本集團能源使用情況表

項目	公共 用電總量 (萬Kw/H)	採暖消耗 (GJ)	公共 燃氣總耗 (m ³)
合計	12,588	174,228	3,135,340

2.2 全過程節能管理的實踐與推廣

本集團在商業項目上開始將綠色節能工作前置，自前期設計階段便開始考慮後期運行的節能性，做到從設計、採購、施工、調試四個階段對項目進行全過程節能管理。

成都大悅城作為首次大規模設計運營，持續進行封閉管理的持有型商業項目，擁有先進的設備系統，完善的制度，超前的理念，目前在綠色節能工作中取得了優秀的成績：自開業至今，冷站製冷性能係數(Energy Efficiency Ratio, 簡稱「EER」)達到4.5，能效能耗達到業內先進水平(前10%)，空調系統實現全自動化運行，能源管理系統數據準確率達到95.45%以上。



成都武侯大悅城憑借「能效目標全過程管理」實踐，入選國家發改委「雙十佳」最佳節能案例，是全國範圍內唯一入選的購物中心項目，並被國資委追蹤報道，且榮獲「2018年中國公共建築機電全過程管理優秀案例」殊榮，並被收錄入《2018中國建築節能發展研究報告》。





A3 環境及天然資源

本集團持續關注運營過程中對環境及天然資源的影響，結合自身行業特色，運用智能物業系統，提倡綠色設計理念，推行集團綠色發展進程，並通過一系列環保公益活動呼籲人們對環境引起重視，引領行業踐行環境可持續發展。

3.1 智能物業控制系統

集團不斷創新，在下屬各地市公司推廣智能物業系統，包括線上審批系統，二維碼管理系統，物業電子報修系統及消防物聯網，實現物業管理信息化、智能化，讓每一項工作有跡可循，降低了物業的運營成本，實現節能目標。

案例一：

物業二維碼管理系統

杭州大悅城項目二維碼管理系統經集團總部大力支持，基於杭州大悅城的自身情況建立了一套管理系統，其效果顯著：便於瞭解日常巡查的要點，便於日常維修保養以及圖紙資料查詢，便於原檔案資料的保存和延續性，便於設備資料檔案的管理等。

案例二：

物業電子報修系統

上海靜安大悅城應用本系統，報修人可通過電話、APP等多種形式線上報修，生成電子報修單與電子派單，提高了效率，降低了人工成本與時間成本，工人維修完畢需要將維修結果與現場照片上傳系統，對維修工作進行閉環，保證質量、提高時效。系統可對季節、樓層、業態、維修種類等方面數據進行統計，並提供給物業用於分析，便於物業對設備進行前置性維修保養工作的開展。

案例三：

消防物聯網

本集團支持上海市政府關於智慧城市的思路理念，根據上海市政府打造智慧城市的工作部署，結合上海市靜安區消防安全委員會的要求，上海靜安大悅城完成消防物聯網系統安裝並投入上線運行。城市智能物聯網監控系統與大悅城項目消防控制系統同時監控消費設備運行狀態，可有效保障消防系統安全可靠運行。



環境、社會及管治報告

3.2 綠色設計理念

集團充分考慮環境效益，在2018年項目的設計中廣泛採用以下節能技術：

- ❧ 冷凍水輸配系統中採用變流量水泵組，根據負荷側不同的負荷要求而瞬時調節供水的水流量，從而大大減少輸水水泵的能耗；
- ❧ 地下室停車庫的進排風機，將根據停車庫內的一氧化碳濃度調節進排風機的啟停，以達到節能效果；
- ❧ 購物中心公區空調和新風機組設變頻器，在非滿負荷時可靈活調節送風量，以達節能目的；
- ❧ 採用樓宇監控系統，對各機電系統的運行操作進行控制和監測。同時配設相應的計量監測儀表，以在運行管理方面最大限度地節省系統的運行費用。

3.3 環境友好理念

集團堅持將節能低碳的理念融入運營與服務之中，注重培養員工的低碳工作習慣。通過下發《2018年全國節能宣傳周和全國低碳日宣傳重點》，開展以「節能有我，綠色共享」為主題的「節能宣傳周和低碳日」活動、植樹活動呼籲人們加強對於環境的重視。這一系列舉措增強了全體員工的環保意識和責任意識，養成了良好的節約習慣，有效地推進了節約型企業建設。同時，集團使用的原材料、生產工藝、加工方法以及產品的使用和用後處置符合環境保護標準和法規的要求，部分持有型項目通過了環境管理體系認證，實現環境友好。





案例一：

天津大悅城開展節能減排宣傳活動

2018年6月11日至17日，總部組織各單位舉行「2018年節能宣傳周和低碳日」活動。其中，天津大悅城與天津市政府部門共同舉辦節能減排周宣傳活動。其宣教作用明顯，員工們均表示要從自身做起，充分踐行「綠水青山就是金山銀山」環保綠色理念。各單位於活動期間，以「節約每一滴水、每一度電、每一張紙、每一粒糧食」為切入點，通過組織「光盤行動」、「節能一小時」、「低碳體驗日」等活動，大力弘揚勤儉節約傳統，營造「個人帶動企業，企業影響社會」的環保節能良好氛圍。



案例二：

煙台大悅城積極參加植樹活動

2018年3月10日，煙台大悅城項目組織約40名青年員工赴福山區高疇鎮清洋河植樹點參加「綠滿港城、美麗煙台」植樹活動。此次植樹活動共計種植50餘株銀杏樹，充分發揚了煙台公司員工敢闖肯干、樂於奉獻的精神，拉近了人與自然、人與人之間的距離，員工們均為「綠水青山」做出了自己的貢獻。



B 社會

本集團在致力推動內部長期高效發展的同時，帶動行業聯動，督促利益相關方踐行社會責任，並創造更長遠的價值。堅持以人為本，平等僱傭，尊重關愛員工，維護和保障員工的各項合法權益及安全健康，開展職業發展培訓。加強供應鏈管理，提高企業競爭力，攜手供應商共贏；履行客戶責任，創造客戶價值，嚴控產品質量，提升客戶滿意度。制定反貪污相關政策，規避貪腐風險。積極回饋社會，投身公益事業，助力社區發展，推動企業和社會的可持續發展。

環境、社會及管治報告

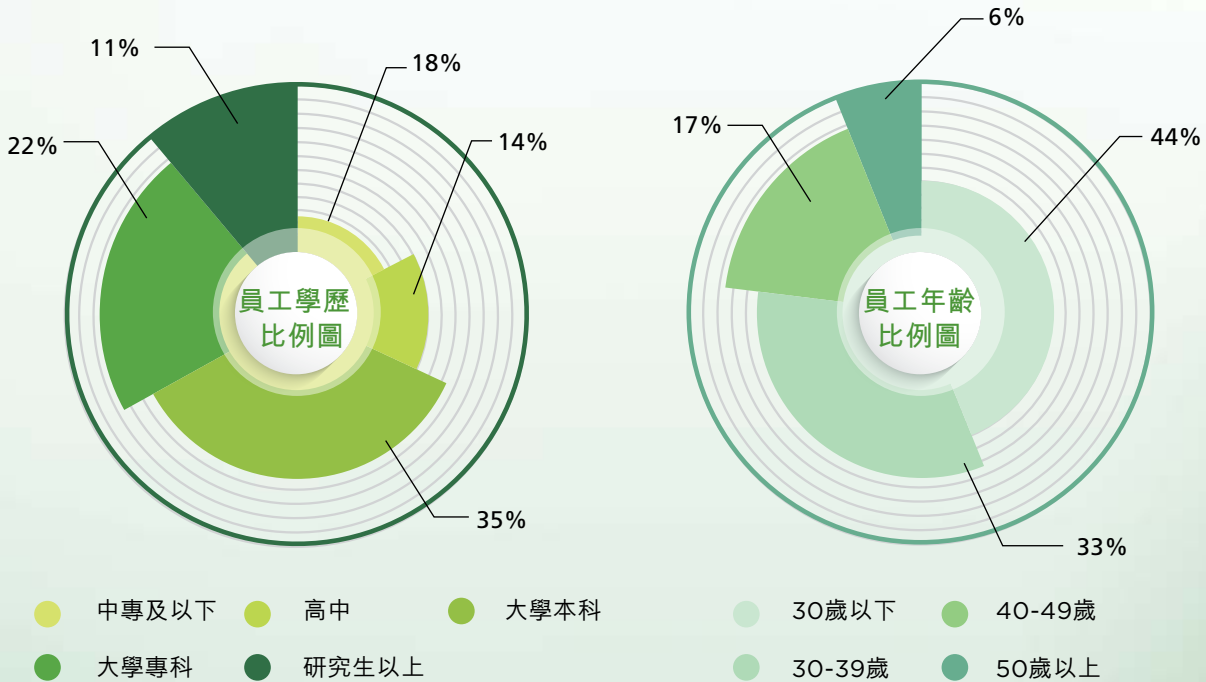
B1 僱傭

本集團高度重視人才的招聘和發展，堅持平等僱傭，建立多元招聘渠道。關愛員工，保障員工權益優化薪酬激勵機制，吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標提供人才支撐。

1.1 堅持平等僱傭，建立多元招聘渠道

本集團尊重每一位員工，通過完善的招聘制度、流程以及多元化的招聘途徑，確保招聘過程公平透明，為不同民族、性別、教育背景的應聘者提供平等的就業機會以及良好的職業發展平台。

本集團積極推進校園招聘、社會招聘、獵聘等方式吸引、選拔人才，通過與國內知名高等院校就業指導中心建立聯繫，及時關注所需專業畢業生情況。通過智聯招聘、獵聘網等招聘網站的合作，獲取充足候選人信息。通過與獵頭公司合作，發掘優秀人才，持續開展獵馬行動，市場化選聘經驗豐富、能力突出、專業對口、梯次有序的管理人才、專業人才。集團在招聘過程中嚴格實施人才標準，不斷優化集團人員結構佈局，集團主營業務人員本科及以上學歷達77.49%。本年度集團共引入主營業務(酒店、物業作業層除外)人員705人，其中校園招聘人員均為本科及以上學歷，研究生學歷佔65.2%。





案例：

「2019優悅生計劃」

為加大企業品牌宣傳力度，集團聚焦目標高校和院系，在全國15所重點院校開展宣講會，參與多場校園雙選會和座談會，並重點走訪清華建築院、北大經管院等7個重點院系，通過多種形式與學生建立聯繫，推廣集團僱主品牌，不斷提升本集團在各高校的知名度，為集團業務發展儲備一批高素質、有潛力的優秀人才。

- 報告年度內，集團大規模組織開展校園宣講會，提升集團校園影響力，建立深刻、良好的僱主形象；
- 本年度集團共走訪15所高校，累計參與人數3750人次，並通過高校就業信息網、BBS上發佈招聘、宣講信息並置頂，將宣傳覆蓋周邊33所院校；
- 每場宣講設置環節：公司介紹、大咖站台、校友分享、互動問答、微面試等多個環節，同時現場準備精美禮品，提升學生體驗。



1.2 保障員工合法權益

集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立和諧一致的勞動關係，為本集團的持續發展提供人力資源保障。

案例：

「強積金計劃」

本集團通過強制性公積金計劃(「強積金計劃」)為在香港的員工提供退休福利與醫療保險。強積金計劃乃由獨立信託人管理的界定供款退休計劃，本集團及其僱員已按強積金計劃要求計算並進行供款。在中國大陸依據中國有關省市法律、法規規定為員工上繳養老保險，待員工達到法定退休年齡時，可領取基本養老金，享受基本養老保險待遇，保障退休以後的基本生活。此外，為建立多層次的養老保險體系，更好地保障員工退休後的生活水平，增強企業凝聚力和競爭力，本集團對符合條件的公司推行「企業年金」補充養老計劃。

環境、社會及管治報告

B2 健康與安全

集團將健康與安全責任作為企業生存的頭等大事，積極完善職業安全與健康管理體系，構建安全和諧的發展環境，強化安全管理行動，努力控制並消除員工安全健康隱患，持續推動企業和諧發展。

2.1 保障員工健康

集團關注員工個人健康，建立新員工入職體檢制度，每年對已入職員工組織定期體檢，建立員工個人健康檔案，為員工提供優越的工作條件與環境，確保員工在集團工作期間得到良好的保護。集團不斷完善「集團總部+城市公司+基層項目」三級安全環保教育培訓體系，編製培訓計劃並匹配測試，以確保員工有一定的安全知識和技能。此外，集團舉辦了2018年「安全生產月」應急觀摩演練和技能大比武活動，使得基層單位安全應急能力得到了持續提升；集團鼓勵員工參加體育鍛煉，組織員工定期健身並舉辦了「悅城跑」等活動。

案例：

「悅城跑」活動

本集團於2018年10月18日在朝陽公園舉辦「悅城跑」活動。本次「悅城跑」活動共有五千米跑步和三千米健走兩個項目。經過激烈角逐，共有十二名選手獲得跑步個人獎項「悅跑先鋒」獎和健走個人獎項「雷厲風行」獎，經過統計，本集團各職能部門員工約140餘人參加本次活動。此次「悅城跑」活動起到了豐富集團員工生活方式、增強身體素質、促進交流溝通、強化團隊凝聚力的作用。



2.2 構建安心環境

集團堅持以人為本，生命至上的理念，通過制度標準的完善為員工積極營造安全、舒適的工作、購物環境，並通過開展各類安全檢查、專項治理及應急演練等活動，確保員工、顧客的生命財產安全，同時積極探索安全生產示範企業創建活動，為員工構建更加安全和諧的生活、工作空間，為廣大消費者營造舒適的購物環境，為公司提供了持續健康發展的條件。





2018年度共修訂完善了33項安全環保管理制度標準，確保了制度標準與國家法律法規及集體相關規定保持一致，並持續推進。同時，集團以安全績效評估為抓手，從城市公司、開發建設項目、商業運營項目三個層面出發，組織開展對各城市公司及業務單位安全績效評估。

持續完善制度標準，全面推行安全管理績效評估

集團依據《中糧集團建設工程項目安全環保管理手冊》及《建設項目全生命周期安全管控工作記錄表單》，全面推進建設項目全生命周期管理工作。通過過程中開展宣貫培訓和執行情況檢查，各單位整體推進情況良好，均按照要求落實了相關關鍵管控環節的管理措施。

開展建設項目全生命周期管理，實施全過程風險管控

集團堅持以往的督查傳統，全年共實施大規模對下檢查4次，有效改善了現場安全狀態。同時，針對檢查評估項目中存在消防及燃氣安全績效指標平均得分率較低的情況，集團組織開展消防和燃氣安全專項治理，取得明顯成效。

狠抓隱患排查和專項治理

2018年，集團圍繞基層應急能力建設，監督、指導各商業運營項目完善應急預案168項，組織基層項目開展應急演練223次，同時組織對大悅城項目進行專項應急效能評估抽查驗證，驗證平均得分89.17分(良好)，實現了集團運營項目應急能力持續提升。

開展應急預案優化和應急效能評估

案例：

「大悅城商業項目燃氣安全專項排查」

2018年初，集團組織開展大悅城商業項目燃氣安全專項排查，並根據排查發現問題和短板，以便積極推進項目開展相關隱患治理工作。同時，集團組織專題培訓，從制度建立、設施管理、報警系統及商戶管理四個方面為項目燃氣管理工作提供指導。2018年年底集團聘請外部專家開展燃氣安全專項評估，平均得分較2017年提升了9個百分點，各項目燃氣安全管理機制均已初步形成，燃氣安全管理逐步走向正軌。

環境、社會及管治報告

B3 發展與培訓

集團與時俱進，結合人才形勢以及員工情況，統一管理，有針對性地開展多層次、多形式、全方位的員工培訓計劃，實現人才儲備。為大力實施人才強市戰略，緊扣創新驅動引才聚才，打造群英薈萃的人才發展新高地，集團構建人才建設及激勵機制，創造良好的職業發展平台。

(1) 統一管理，重視培訓

集團始終將人才培養工作擺在重要位置，通過開展後備人才培養項目、人才交流項目、專業提升培訓項目等工作，不斷為業務發展儲備力量。培養過程中，採用集中培訓、行動學習、項目調研、隨堂測試、輪崗鍛煉等多種方式，助力員工能力提升。集團目前已建立「金舵手」、「金種子」後備人才培養計劃，為業務發展提供中堅力量。開展「啟明星」新員工校園招聘與成長計劃，為集團發展培育新生力量。通過內部競聘「競馬計劃」、輪崗鍛煉「換馬計劃」、青年員工基層鍛煉「育馬計劃」，暢通內部人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。開展「社會招聘核心員工融入培訓」，加強員工專業提升和新員工融入，深化內部人才交流。

金舵手：培養業務掌舵人

「金舵手」培養計劃走在行業前端，重點講授行業內標桿的先進成功經驗，旨在培養公司業務掌舵人物。該計劃自2013年啟動，2015年10月第一期25名學員畢業，截至畢業時，共20名學員在培養過程中獲得提拔，提拔率為80%，其中3人獲得兩次晉陞。「金舵手」計劃二期於2016年10月至2018年4月開展，共32名學員畢業，截至畢業時，共24名學員在培養過程中獲得提拔，提拔率75%，其中6人被提拔為集團總部職能部門或城市公司及大悅城項目一把手。



金種子：輸送攻堅型人才

「金種子」培養計劃立足快速培養複製人才，儲備中堅力量。該計劃於2013年啟動，至今已成功舉辦四期。截至目前，「金種子」計劃已為集團培養總監級後備149人，其中25人進入中糧集團管理經理人範圍，佔畢業學員總數的16.8%。





啟明星：培養生力軍

「啟明星」培養計劃立足為集團未來發展生力軍，是針對校園招聘新員工開展的成長計劃。該計劃於2012年啟動，至今已成功舉辦七期。「啟明星」培養計劃通過1周集中培訓、1季跟蹤輔導、1年培養反饋以及1位引路人的「1+1+1+1」培養模式，幫助新員工度過職場適應期，完成「校園人」向「職場人」的角色過渡。截至2018年，集團已培養超過1100名校招新員工。



育馬計劃

集團持續推進「育馬計劃」，鼓勵總部符合條件的青年員工到項目一線進行鍛煉學習，夯實員工職業發展基礎，增進青年人才對集團業務的認識和理解。2018年總部共計有7名青年人才赴業務一線進行鍛煉。2016年啟動以來，共計33位員工參加「育馬計劃」。

換馬計劃

2018年，加大換馬計劃啟動，其靈活性在於可根據業務需要，隨時選擇人員進行換馬，建立總部整體把控節奏、全流程監督服務，業務單位自行協調對接項目、及時備案的工作機制。2018年共計17人參加換馬計劃，各單位之間共享優秀經驗，特別是商業線條專業經驗。自2014年啟動以來，共完成換馬交流147人次，覆蓋集團總部和所有城市公司。

競馬計劃

集團多舉並重梳理業務關鍵崗位、開放思路盤點高潛人才，為新建項目輸出成熟人才，為成熟項目注入新鮮血液，合理把握新項目崗位空間，充分發揮老項目人才培養優勢，新老互動，持續落實人才「一盤棋」戰略。2018年度成功舉辦武漢光谷大悅城項目內部競聘，通過多方面推廣宣傳，共計40位候選人參加現場競聘，成功為業務配置崗位28個。

(2) 重視人才激勵，規範晉陞通道

集團始終秉持「助力業務發展，提升人力回報」的核心理念，通過構建關鍵崗位ABC機制，搭建後備人才培養體系、人才交流項目，持續優化激勵體系，建立員工的職業發展雙通道等多方面、多維度為業務發展吸引並培養高質量優秀人才。

環境、社會及管治報告

a. 後備人才梯隊建設機制

集團構建關鍵崗位ABC機制，形成後備人才庫，打造後備人才梯隊，夯實人才基礎。同時對後備人才實施動態管理，為集團業務擴張提供充足人才儲備。

b. 重視人才激勵，市場化、鼓幹勁，創新激勵機制

集團通過一系列計劃、獎勵、考核來激勵人才，提高工作熱情及效率。集團正式落地實施高管人員股票獎金激勵計劃，進一步綁定公司高管與股東的利益並通過設立「優秀團隊獎」、「優秀經理人獎」、「優秀員工獎」等年度三獎獎項，對優秀團隊、經理人和員工進行重點獎勵。此外，集團積極探索創新，以劃小核算單元為導向，實行項目層面的創新考核激勵，力爭走在行業最前沿，針對項目進度、成本管理、營業收入、超額EBITDA等進行考核與激勵。

c. 建立員工職業發展雙通道

集團結合行業及相關職位的特點，建立基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，為員工提供多元明確的職業發展路徑。

B4 勞工準則

本集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了完整的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則順利實施與執行。集團防止就業歧視，堅持依法規範用工，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。報告期內，本集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。

B5 供應鏈管理

本集團秉承攜手共贏的理念，構建優質供應鏈管理體系，選擇合適的供應商並與之建立穩定的合作夥伴關係，在保證集團協作產品集中採購任務順利完成的同時，達到規範採購過程、優化供應商群體、共享採購信息、監督採購過程、降低採購成本、提高採購信息化水平、與供應商共贏的目標，提升企業可持續發展水平，確保供應鏈管理的公平、安全、高效。



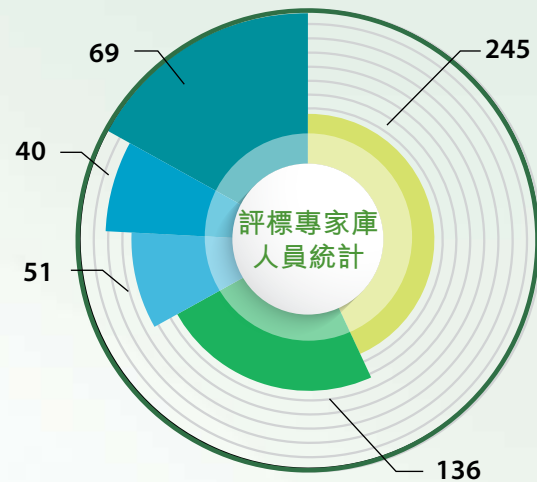


5.1 供應商管理

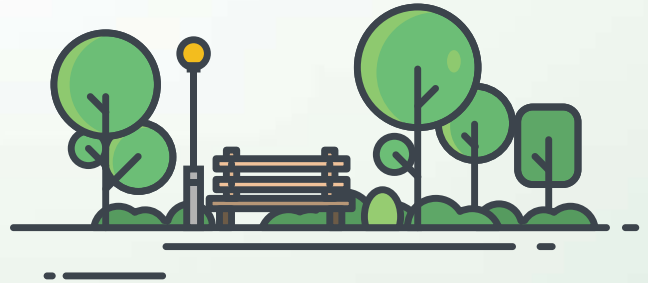
集團努力提升招標採購管理水平，優化招標採購流程，擴大評選專家庫，嚴控供應商入選質量水平，開展招採第三方檢查，強內控，落考核。集團本年度內召開2018年供應商大會，制定發展計劃，推進供應商庫建設，深化集中採購落地，加強履約評價。集團通過ERP系統線上選擇供應商，跳出了傳統企業邊界，從供應鏈範圍去優化企業的資源以及運行模式，反映了市場對企業合理調配資源的要求。

a. 擴大建立評選專家庫

通過進一步完善評標專家庫的專業類別和覆蓋範圍，邀請行業內優秀的諮詢單位，舉辦評標專家培訓會。專家通過培訓考試合格後入選集團評標專家庫，在補充工程、設計、成本、營銷類別中共計204名專家。截止2018年底，總計541名評標專家入選集團評標專家庫，有效解決了專家數量不足、專業性不強等問題，真正實現集團評標專家資源共享。



● 工程類 ● 設計類 ● 營銷類 ● 成本類 ● 商業類



環境、社會及管治報告

b. 招採第三方檢查

集團開展招採第三方檢查，加強合規管控，保證公正客觀。根據檢查結果發現問題，並採取對應措施，最終加強合規性意識。

招採第三方檢查

集團進一步加強合規管控，繼續聘請第三方機構，年度進行了兩次檢查工作。

檢查輸出

通過檢查將問題供應商納入黑名單。在供應商大會上發佈。對人員進行嚴肅問責，根據檢查暴露的問題出具整改報告進行專項整改落實。發佈案例手冊總結分享經驗。

檢查效果

對比2017年，通過兩次檢查，突出問題都均有較大改觀，城市公司招採合規性意識進一步加強。

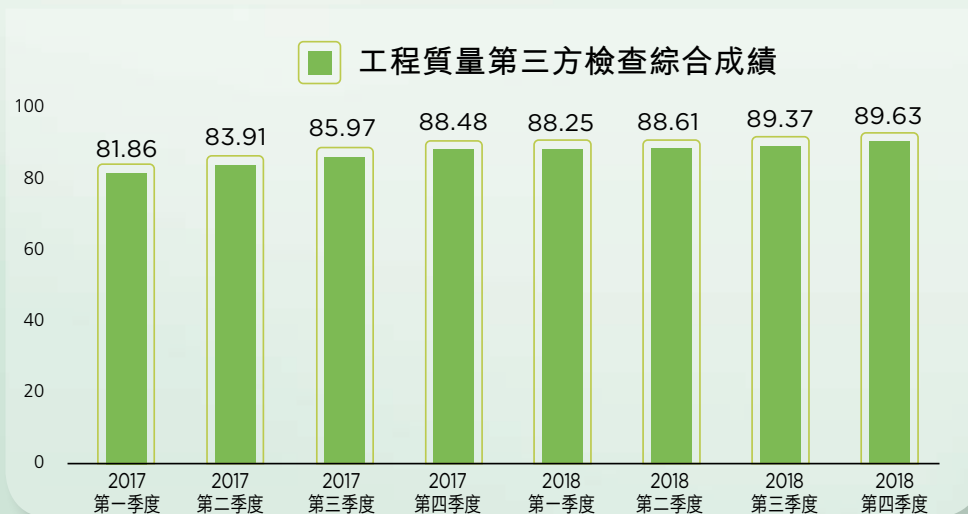
c. 加強履約評價

集團在2018年共完成兩次履約評價，其中，供應商履約評價總數量為3499個，核心庫內供應商履約評價數量為303個。除此之外，集團引入「暫停」機制，針對單項目履約中評分低於75分的供應商，暫停半年其在該項目所在城市的投標，由集團統一向相關單位發送《暫停**公司在**城市公司投標的通知》郵件，同時在SRM系統供應商管理處標記為「暫停單位」。

案例：

集團開展「鑽石行動」

集團開展「鑽石行動」，通過「建制度、定標準、勤檢查、優化流程和技術創新、提升團隊」這五個方面的管理動作，實現了工程質量的穩步提升：工程質量第三方評估得分從2017年第一季度的81.86%，提升到2018年第四季度的89.63%。另外，運用工程質量第三方評估分數達到篩選優秀資源單位的目的。





5.2 遴選入駐商家

集團制定了《大悅城招商業務管理辦法》，明確了大悅城項目產品管理、租金管理、日常工作管理、商業評審等多種管理流程，有效規範了大悅城核心品牌與商業專家委員會評審的管理機制，完善了大悅城招商檢查體系。其中2018年集團商業專家委員會共評審728個品牌，統一規範了大悅城項目體系租金定價原則，強力推進了核心品牌的全國拓展。

B6 產品責任

本集團嚴格遵循《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國消費者權益保護法》等相關法律法規的要求，提出了「強管控、控風險，造精品、促品牌，活學習、勇創新」的工作思路，秉承「以客戶為導向」的理念，保證品牌新鮮度，創造了一個以購物中心為主體，組合公寓住宅、寫字樓、酒店等多業態形成的全服務鏈城市綜合體，全面提升購物體驗，獲得較高的顧客滿意度。

6.1 全面保障購物安全

集團始終樹立「以客戶為導向，以安全保障為首位」的理念，在設計上以安全為基礎，保障商業以及大悅城項目的運營。

(1) 健康安全的設計理念

2018年，集團根據需要建立健全城市公司層面的戶型庫，在「健康、安全、智能、綠色」4大主題設計理念的基礎上，結合市場趨勢，固化22項標準配置技術。

同時，集團制定相應標準化率評分機制，將「健康、安全、智能、綠色」4大主題的22項標準配置技術作為強制性條款納入打分要點，貫徹集團在全國的住宅產品對於健康安全的理念。

(2) 保障商業的運營安全

為保障商業的運營安全，集團採取了以下措施：

開展大悅城商業項目安全績效評估：評估內容包括制度體系、消防安全、燃氣安全等20個方面。從評估結果看，各項目成績均有提升；

試點開展雙重預防機制建設，推進風險分級管控：試點單位依據集團要求，全面開展風險辨識、制定風險分級管控方案，進行全員培訓和隱患排查，有效改善現場安全狀態，形成初步成果，為全面推廣複製奠定堅實基礎；

強化食品安全管理，打造食品安全名片：集團開展食品安全關鍵控制點管控評估，對餐飲商戶實施動態分級管理，提高了項目和商戶對食品安全的重視程度；

重點建設「安全環保在線監管系統」，實現過程實時監管。

環境、社會及管治報告

6.2 開展商業宣傳，以客戶為導向

集團一直秉承著強運營、重服務、永創新的經營理念，開展年度品牌活動及會員工作，與公眾和媒體進行互動，彰顯品牌的核心價值，使消費者感受到品牌統一的形象，達到宣傳的作用，為會員提供了更好的服務體驗，保證會員體驗新鮮度及深度，從而提升品牌影響力。

案例一：

大悅城年度品牌活動：自造情感類IP，聚焦深度情感連接

作為實體商業的創新者，面對優質IP資源消耗殆盡、同質化競爭愈發嚴重的市場現狀，大悅城項目不斷通過種類豐富、態度鮮明的自造IP活動，帶給消費者煥然一新的體驗。2018年，大悅城年度品牌活動鎖定「七夕」檔口，通過自造情感類IP，以「Joy, up to Love放肆愛敢表白」為主題，聯合抖音、新世相等20餘品牌及跨界藝術家，共獲8.5億次品牌曝光，徵集到78000餘條優質UGC內容，觸達全國2000萬年輕人，創歷史之最。



案例二：

天津南開大悅城無人智能會員中心

2018年9月，天津南開大悅城引入無人智能會員中心，將會員體系升級為會員3.0時代。其搭載黑科技、線上線下互動體驗場景等內容，開創了會員運營新模式，構築全自助化、強社交化、泛娛樂化的智能無人會員體系。該無人智能會員中心通過專屬空間、文化融合、服務延伸等形式鏈接消費者及會員，有助於消費者的會員轉化、提升會員歸屬感，實現去中心化運營，並高效連接了會員與商戶、會員與會員間的互動及溝通，提升了消費者場內體驗。





6.3 消費者隱私保護

為保證消費者權益及數據信息安全，集團於2018年度進行商業地產信息化安全工作的梳理，發佈商業類項目敏感信息安全使用指引，製作中高頻信息調用審批表VO.1，悅·雲系統權限申請表，要求各調用方以符合安全使用指引的方式調用或瀏覽數據，同時上線通用接口平台，發佈應用開發商接入指南，以統一化、模塊化的方式進行信息傳遞，保證信息以加密的方式進行傳遞，杜絕在信息傳輸過程中發生的信息洩露。

B7 反貪污

本集團秉持廉潔理念，遵循所在地相關法律法規的要求，通過有效的監控手段、嚴格的監管機制，持續推進廉潔教育，培養自覺、自律、自控的廉潔氛圍，確保公司及員工廉潔從業零風險目標的實現。

7.1 廉潔機制與監察程序

本集團持續加強廉政建設，嚴格遵守國家的廉潔制度規定，對本單位廉潔風險點、腐敗隱形變異問題的種類和表現形式做了系統梳理，並從制度、機制、管理、監督等方面深入分析了問題產生的原因，杜絕違反亂紀行為，制訂適用於內部的廉潔制度及內控制度，構建企業廉潔管理體系與內部控制框架，保持員工隊伍清正廉潔。

集團一貫重視反腐倡廉工作，在完善廉潔制度的基礎上，健全機構及配備人員，加強廉潔監察力度，確保重點領域和關鍵環節防控，有效規範權力運行。通過監察機制的建立，集團有效推動企業良好風尚建設，確保企業廉潔管理體系與內部控制程序的有效性。

7.2 廉潔教育與培訓成效

集團大力開展反腐倡廉教育，推進預防腐敗工作，促進廉潔意識深入人心。進一步加強對上市公司證券事務小組成員、法定內幕信息知情人及關鍵崗位員工的合規培訓，不斷提高其合規意識與風險防範意識，開展作風治理整頓工作，培養領導幹部和員工的良好工作作風，營造風清氣正的整體工作氛圍。本集團於本年度內未發生貪污、賄賂訴訟案件。

環境、社會及管治報告

B8 社區投資

集團的可持續發展離不開所在社區與公眾的支持。本集團在為社會提供優秀商業地產服務的同時，積極響應國家精準扶貧工作號召，開展扶貧捐贈工作。在社區範圍內，積極開展公益活動，持續踐行社會公益，助力社區的和諧與發展。

8.1 公益活動

集團募集資金進行公益性捐贈，開展義賣活動，並免費提供表彰活動場地，構建社會主義和諧社會，實現經濟效益與社會效益的雙贏。其中，集團2018年公益性捐贈支出共計2095730元。

案例：

上海長風大悅城

本報告期內，上海長風大悅城項目共開展了兩次慈善義賣活動，共吸引1300組家庭參與，募集善款50913元。除此之外，項目為由中共上海市普陀區委員會宣傳部、上海市普陀區精神文明辦公室主辦，上海市公安局普陀分局承辦的普陀區「普陀好人」表彰活動免費提供場地。該活動通過講述「普陀好人」的凡人善舉和大愛故事，增強先進文化的凝聚引領能力，紮實推進社會主義核心價值體系建設，充分發揮先進典型示範效應，彰顯企業社會責任。

8.2 全民運動，奉獻愛心

本集團以「慈善+運動」為理念，深度融合全民慈善和大眾體育，倡導「團結、友愛、互助、進步」的奉獻精神，始終以慈善事業和體育慈善內涵入手，通過時尚、健康的方式引領「悅粉」們積極投身公益，展現愛心，為社會貢獻出我們的愛心與力量。

10月20日，集團在中糧智慧農場成功舉辦2018年「悅城跑」嘉年華活動，活動邀請大悅城會員、媒體代表和悅城跑跑友參與其中，通過身體力行，將活動累計的公益積分轉化為20萬元公益基金，用於購買聯合國兒童基金會愛心禮品，捐贈給全世界有需要的兒童，「悅城跑」活動體現出的健康、陽光與公益理念在構建大悅城精神化IP的道路中邁出了堅實的一步。



企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守《標準守則》所載之規定標準。本公司亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納一套根據《標準守則》而編製的有關僱員進行證券交易的守則（「僱員交易守則」）。可能擁有有關本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員必須就進行本公司證券交易遵守僱員交易守則。僱員交易守則之條款不遜於《標準守則》所載列之規定標準。

董事會

主席與總經理

董事會主席與總經理之職責及職務清晰區分。周政先生作為董事會主席帶領制訂本公司之整體策略及政策，並確保董事會有效發揮其職能，包括遵守良好企業管治常規。周鵬先生作為本公司總經理負責監督本集團之財務管理及日常營運。

董事會之組成及多元化

於本企業管治報告日期，董事會由周政先生擔任主席，並由兩(2)名執行董事、二(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成。兩(2)名執行董事為周政先生及曹榮根先生；二(2)名非執行董事為曾憲鋒先生及姜勇先生；而三(3)名獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。

企業管治報告

董事會的組成符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人之董事會須包括最少三(3)名獨立非執行董事)及第3.10(2)條(最少一(1)名獨立非執行董事須具備適當的資格)以及第3.10A條(獨立非執行董事須佔董事會人數最少三分之一)之規定。

各董事概無涉及《上市規則》附錄十六所界定的任何一種關係。

作為高水準企業管治之一部分，董事會已採納董事會成員多元化政策。按照該政策，挑選人選供董事會委任時，乃按照性別、年齡、文化及教育背景、工作或專業經驗、本集團不時之特定需求，以及董事會考慮之其他客觀準則作出。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。

委任、重選及罷免

各董事之任期為三(3)年，須根據公司細則第84條輪值退任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，就截至二零一八年十二月三十一日止年度發出之年度獨立性書面確認函，並且董事會認定其獨立身份，與提名委員會看法一致。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函或服務合同。

企業管治報告

董事職責及職務

董事會負責監督本集團之業務和事務，以提升股東價值為目標、訂立及通過本集團策略性方向，以及檢討及計劃本公司所有其他重要事項，例子如下：

- 考慮到本公司業務之規模及策略，檢討本公司內部監控及風險管理制度之成效及是否足夠；
- 審閱重大合約；
- 檢討本集團之股息政策、會計政策之重大變動、主要融資安排及其他相關財務事務；及
- 通過本公司根據《上市規則》所刊發之所有公告及通函。

至於企業管治功能，董事會之職責為確立及檢討本公司之企業管治政策及常規，監察董事及高級管理層之持續專業發展，監督本公司就遵守法律及規管之政策及常規，確立及更新(如必要)董事手冊，以及就本公司遵守《企業管治守則》作出檢討及於本企業管治報告內作出披露。

董事會亦負責編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。該綜合財務報表乃按持續經營準則編製，並真實及公平反映本集團於二零一八年十二月三十一日之事務狀況，以及本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之利潤及現金流。

就守則條文第A.6.6條(董事須向發行人披露於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質及其他重大承擔以及其擔任有關職務所涉及之身份及時間)而言，董事會已議決各董事須向本公司每年兩次披露該等資料，而各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度已向本公司披露有關資料兩次。

管理層的主要職責是有效執行董事會的訂立的策略和所作的決定，以及負責本公司日常營運。

企業管治報告

董事會會議程序

各董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度之出席紀錄載列如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	執行委員會 會議	股東週年大會
會議次數	4	3	2	3	16	1
董事						
執行董事						
周政先生(主席)	3 (75%)			3 (100%)	16 (100%)	1 (100%)
曹榮根先生	4 (100%)		2 (100%)		16 (100%)	1 (100%)
非執行董事						
蔣超先生	3 (75%)					0 (0%)
曾憲鋒先生	4 (100%)	3 (100%)				0 (0%)
姜勇先生	4 (100%)					0 (0%)
獨立非執行董事						
劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	3 (100%)		1 (100%)
林建明先生	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	3 (100%)		1 (100%)
胡國祥先生 榮譽勳章	4 (100%)	3 (100%)	2 (100%)	3 (100%)		1 (100%)

企業管治報告

董事培訓

截至二零一八年十二月三十一日止年度，個別董事參與其他課程以更新有關其擔任董事之職務、職能及職責之知識及技能。全部董事已向本公司提供其於截至二零一八年十二月三十一日止年度董事任期內參與持續專業發展之記錄。有關資料於下表概述：

董事職務及培訓

董事姓名	出席簡報會、 講座或會議	閱讀與各董事之職責 及職務有關之資料
執行董事		
周政先生(主席)	✓	✓
曹榮根先生	✓	✓
非執行董事		
蔣超先生	✓	✓
曾憲鋒先生	✓	✓
姜勇先生	✓	✓
獨立非執行董事		
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士	✓	✓
林建明先生	✓	✓
胡國祥先生榮譽勳章	✓	✓

各現任董事均收到一套董事手冊，載列(當中包括)董事職責及董事委員會職權範圍。董事手冊會不時作出更新，以緊貼相關條例及規則之修訂(如有)。

董事委員會

薪酬委員會

目前，薪酬委員會由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曹榮根先生、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

董事會已採納由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇，作為薪酬委員會的模式。

企業管治報告

薪酬委員會之主要職務及職能如下：

- 就本公司有關董事及高級管理人員(如有)薪酬之政策及架構向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提出建議；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。

薪酬委員會最新的職權範圍已載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行兩(2)次會議及通過多份書面決議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討本公司之薪酬政策；
- 審閱薪酬管理制度；及
- 檢討執行董事、獨立非執行董事及高管之薪酬待遇。

各薪酬委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

提名委員會

目前，提名委員會現時由一(1)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為周政先生、劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，由周政先生擔任主席。

企業管治報告

提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事提出建議；
- 至少每年一次檢討董事會架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及服務年期)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性及審閱獨立非執行董事獨立性之年度確認函；
- 定期檢討董事履行其職責所需付出的時間；及
- 按職權範圍履行其職責時充分考慮董事會成員多元化政策。

提名委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，提名委員會舉行三(3)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就於股東週年大會上輪值退任董事向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討董事在履行職責時須作出之貢獻，以及彼等是否有充裕時間履行；
- 考慮續訂董事之服務合同；及
- 制定提名政策。

董事會於年內採納了提名政策。該提名政策已載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

各提名委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

企業管治報告

審核委員會

目前，審核委員會由一(1)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、曾憲鋒先生、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，由劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士擔任主席。

審核委員會之主要職責及職能如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款、以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；
- 審核及監察外聘核數師之獨立性以及審核過程之客觀性及有效性；
- 於核數開始前與外聘核數師商議核數及申報責任之性質及範圍；
- 監察本集團中期及年度財務報表之完整性以及審核其中所載之重大財務報告判斷；
- 審核本集團之財務控制、內部控制及風險管理體系；
- 考慮關於內部控制事宜之重大調查之任何發現以及管理層之回應；
- 審核本集團之財務及會計政策及常規；
- 審核外聘核數師致管理層之函件，確保董事會及時作出回應；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係。

審核委員會最新的職權範圍已載於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

企業管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，審核委員會召開三(3)次會議，外聘核數師均有參與該等會議。其履行之主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報表，並向董事會提出建議以供批准；
- 檢討與本集團財務及會計政策及實務有關之事項；
- 檢討本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之內部控制及風險管理系統之有效性並考慮是否發現任何重大監控缺失；
- 審閱及評估本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓課程是否充足；
- 審核外聘核數師之獨立性；
- 就重新委任本公司之現任外聘核數師向董事會提出建議；及
- 審閱外聘核數師截至二零一八年十二月三十一日止年度之審計計劃。

各審核委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

執行委員會

目前，執行委員會由兩(2)名執行董事組成，為周政先生及曹榮根先生，由周政先生擔任主席。

執行委員會之主要職責及職能為履行本集團一般及／或日常業務和經營、風險管理、企業管治、內部控制、人事管理職能。

執行委員會最新的職權範圍已載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

企業管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，執行委員會召開十六(16)次會議。其履行之主要工作概述如下：

- 批准成立全資附屬公司；
- 批准刊發自願公告，如未經審核營運數據；
- 批准與附屬公司簽署貸款協議；
- 批准開立銀行帳戶；及
- 批准購買董事及高管責任保險。

各執行委員會成員之出席紀錄載於「董事會會議程序」一節。

公司秘書

所有董事可就其職責及董事會及董事委員會之有效運作尋求公司秘書建議及協助。公司秘書亦負責促進董事之間資訊交流良好。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，公司秘書完成超過十五(15)小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

核數師酬金

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，向外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行已付或應付之酬金為：

提供之服務	已付／應付費用 人民幣千元
核數服務	3,019
非核數服務	
— 審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告	981
總數：	4,000

企業管治報告

德勤·關黃陳方會計師行提供的審計服務，主要包括審核根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則所編製之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行提供的非審計服務，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日六個月止之簡明綜合中期財務報表。

問責及審核

財務匯報

管理層按月向各董事提供有關本集團表現、財務狀況及前景之均衡易明評估的每月最新財務報告。促進董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事承認彼等有責任編製本公司於本年度的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵守香港普遍接納會計原則編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行確認截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之獨立核數師報告之報告職責。

評估內部監控系統

董事會全權負責監督實施及維持本公司之有效內部監控措施，以充分保障本公司之資產及其股東權益。董事確認，本公司透過其高級管理人員、內部監控部門及監察團隊，對本公司辦公程序、管理及系統有效地及充分地進行全面控制，並確保有關規例已獲遵守。監控措施已涵蓋所有重大方面，包括：合規職能、監控環境、風險評估、資訊及交流、防欺詐管理計劃、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與資訊技術系統等。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於遞交呈請當日持有不少於本公司全部投票權十分之一(10%)之股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會請人」)。該等書面請求須述明建議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。該書面請求可由一份或以上格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請人簽署。

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一(21)天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請人或佔全體請人一半以上總表決權的請人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三(3)個月內舉行。根據百慕達一九八一年公司法第74(4)條，股東特別大會請人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

股東於股東大會提出動議

(a)持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b)不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議(可於股東大會上適當提出)以供考慮。該書面請求須由請人簽署，可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名請人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周(如屬於要求發出決議案通知之請求)或不遲於股東大會前一(1)周(如屬於任何其他請求)遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程序，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士(「候選人」)於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期內遞交下列文件至(註明收件人為公司秘書)總辦事處(香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)或過戶登記處(卓佳廣進有限公司，香港皇后大道東183號合和中心22樓)：

- (a) 一份由妥獲資格在股東大會出席並投票之股東所簽署之書面通知，其中表明其擬提議推選候選人出任董事一職；及
- (b) 一份由候選人所簽署的表示願意接受推選之書面通知，該通知包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意書(統稱為「董事選舉通知書」)。

企業管治報告

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

本公司憲章文件之變動

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，大綱及公司細則並無變動。

與股東及一般投資人士之溝通

董事會確信與股東及其他利益方維持公平、清晰及及時溝通以令其瞭解本集團業務事宜及發展之重要性。董事會已採取不同的措施與股東及公眾投資者保持持續和定期溝通，包括：

- 召開股東週年大會及股東特別大會(如適用)，當中董事會成員及外聘核數師出席解答股東之提問；
- 於本公司網站上刊發本公司向聯交所發佈之資料；
- 該等資料包括財務報表(其中包括中期及年度報告)、公告、通函及股東大會通告及相關解釋文件(如有)；
- 本公司網站載有指定電郵地址及聯絡資料，以便股東及一般投資人士向本公司作出查詢；
- 制定股東溝通政策，確保股東可容易和適時獲取關於本集團及其發展之準確及全面資料，並且如有需要，檢討該政策以確保其有效性；
- 股東可隨時透過郵遞至下述地址或透過電郵(207ir@cofco.com)或親自參加股東大會向董事會提出查詢及關注：

大悅城地產有限公司
香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓

董事會保障本公司管有之股東資料之私隱，且本公司不會未經股東批准披露有關資料，除非根據法律須予以披露。

企業管治報告

投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確和及時的資料，併力求與投資者通過有效管道保持雙方的溝通，從而加深彼此的瞭解和提高本公司資訊披露的透明度。

本公司將適時透過不同管道並在符合《上市規則》的情況下發佈公司資訊，該管道包括公司年報、公告和公司網站。本公司將在按照《上市規則》正式公佈其業績後會安排會議，由管理層解答投資者的相關問題。本公司亦預期會通過組織分析師大會和進行路演，接觸海外的投資者，促進彼此的溝通。

於二零一八年，本公司舉辦及參加主要投資者關係活動如下：

時間	機構	地點
1月	法國巴黎銀行亞太區金融及地產投資策略會	香港
	德意志銀行2018中國投資策略會	北京
4月	瑞士銀行2018年香港／中國房地產投資策略會	香港
	「港股本土化徵程」－興業證券2018年春季海外投資策略會	深圳
5月	摩根大通2018年全球中國投資策略會	北京
	匯豐銀行第五屆中國投資策略會	香港
	「大國的興衰」2018年東方證券投資策略會	上海
6月	摩根士丹利第四屆中國峰會	北京
	大和證券環太平洋機會發現投資策略會(中小盤)	香港
	花旗銀行2018年亞太房地產投資策略會	香港
	瑞士信貸2018年房地產板塊會議日	香港
7月	招商證券2018年中期投資策略會	深圳
10月	摩根大通中國機遇投資論壇	深圳
11月	高盛證券2018中國投資論壇	深圳
	花旗銀行2018年中國投資策略會	澳門
12月	招商證券2019年度投資策略會	上海
	安信證券2019年度投資策略會	上海
	中信建投證券2019年度策略會	上海

董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零一九年三月十九日批准截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本公司主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及管理輸出及相關服務四大板塊。

業績及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第135頁之綜合損益表。

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙(二零一七年：每股4港仙)，預期該末期股息將於二零一九年七月八日(星期一)派付予二零一九年六月十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

五年財務概要

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第130頁。

業務回顧

業務回顧詳情載於本公司年報第33至54頁之「管理層討論及分析」一節。

銀行借款

本集團銀行借款於截至二零一八年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司主要附屬公司、合營企業及聯營公司的詳情載於綜合財務報表附註55、21及20。

股本

本公司股本於截至二零一八年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註39。

董事會報告

優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註56及附註41及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，派發董事會建議派付的末期股息前（須待股東於應屆股東周年大會批准），本公司可供分派儲備為人民幣9,359,867,000元。於二零一八年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣17,993,202,000元），可供以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 佔總營業額 之百分比 (%)
五大客戶	11.06
最大客戶	7.19
<hr/>	
	截至二零一八年 十二月三十一日 佔總採購額 之百分比 (%)
五大供貨商	28.10
最大供貨商	12.19

董事會報告

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無與本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

董事

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事為：

執行董事

周政先生(主席)
曹榮根先生

非執行董事

曾憲鋒先生
姜勇先生(於二零一八年三月八日獲委任)
鄔小蕙女士(於二零一八年三月八日辭任)
蔣超先生(於二零一九年一月三十日辭任)
賈鵬先生(於二零一八年三月八日辭任)

獨立非執行董事

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
胡國祥先生 榮譽勳章

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，曹榮根先生、林建明先生及胡國祥先生將於股東周年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會報告

董事簡介

各董事的簡介載於本年報第63至68頁。除董事及高管人員簡介一節所披露者外，董事概無涉及上市規則附錄16第12段所載之任何關係。

董事之服務合約

擬於股東周年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。

董事於合約之權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約(本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方)中直接或間接擁有重大權益。

董事及高級管理人員酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註14。

於二零一八年支付予高級管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元	4

董事會報告

董事於競爭業務之權益

並無董事被認為擁有可能與本集團之業務直接或間接競爭之業務權益。

董事及最高行政人員之權益

於二零一八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔已發行 股本的 概約百分比
曾憲鋒先生	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	54,000	0.00% (附註2)
姜勇先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.00% (附註3)
	中國食品有限公司	實益擁有人	50,000	0.00% (附註4)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註3)

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據中國糧油控股有限公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數5,249,880,788股計算。
3. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。
4. 該百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據中國食品有限公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數2,797,223,396股計算。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零一八年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

主要股東權益

於二零一八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據向本公司及聯交所發出之通知，主要股東持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

董事會報告

於本公司股份及相關股份之好倉總數

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 (附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧香港	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
得茂	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
中糧地產	普通股	9,133,667,644 (L) (附註4)	64.18%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) (附註5)	7.98%

附註：

- 普通股百分比(計及至小數點後兩個位)乃根據於二零一八年十二月三十一日已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股,並假設1,095,300,778股可轉換優先股無悉數轉換為1,095,300,778股普通股)進行計算。
可轉換優先股百分比乃根據於二零一八年十二月三十一日已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
 - 於二零一八年十二月三十一日,中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
於二零一八年十二月三十一日,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
 - 於二零一八年十二月三十一日,中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
於二零一八年十二月三十一日,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
 - 根據集團重組,中糧地產與明毅就中糧地產從明毅收購本公司9,133,667,644股普通股訂立買賣協議。交割乃受買賣協議的條款和條件約束。
 - 於二零一八年十二月三十一日,GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。

董事會報告

除本文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊。

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司全部已發行股份（不包括可轉換優先股）中的25%由公眾持有。

持續關連交易

概覽

下文載列有關於截至二零一八年十二月三十一日止年度生效且根據上市規則第14A章須於本年報披露之關連交易及持續關連交易的資料，主要包括本集團與COFCO Group（就本節而言包括中糧集團的聯營公司）的交易。

關連人士

截至二零一八年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

關於本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之持續關連交易的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) COFCO Group出租物業的現有租賃
- (e) 財務服務

董事會報告

持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

截至二零一八年十二月三十一日，本公司就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要因(i)北京中糧廣場公司出租北京中糧廣場的商用物業；(ii) Bapton出租中糧大廈商用物業；(iii)上海新蘭房地產開發有限公司出租上海靜安大悅城的商用物業；及(iv)卓遠地產出租成都大悅城的商用物業而訂立。所出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議，將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日，整體規範本公司與COFCO Group之間的租賃安排。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零一八年年度上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
223,000	165,983

根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

董事會報告

(b) COFCO Group 向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group 若干成員公司向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團 相關成員公司	提供予本集團的 酒店及物業管理服務
凱萊國際酒店管理(北京)有限公司	三亞亞龍灣開發	為三亞凱萊仙人掌度假酒店提供酒店管理服務
中糧地產深圳物業管理有限公司 瀋陽分公司	瀋陽開發	為瀋陽大悅城提供物業管理服務
中糧地產深圳物業管理有限公司 成都分公司	三亞悅晟開發	為海南中糧·紅塘悅海提供物業管理服務
中糧地產深圳物業管理有限公司 天津大悅城分公司	大悅城天津	為天津南開大悅城提供物業管理服務
中糧地產深圳物業管理有限公司 重慶分公司	重慶澤悅	為重慶中糧中央公園祥雲提供物業管理服務

COFCO Group 向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護、客戶服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

董事會報告

在年內，根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
26,000	23,622

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議，將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日，以整體規範提供酒店及物業管理服務的條款安排。

根據物業管理總協議，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

本集團的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

董事會報告

(c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

於年內，本集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於二零一四年十一月三日及二零一六年十二月二十一日訂立兩份補充協議，將其年期進一步延至二零一九年十二月三十一日。

在年內，根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零一八年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
21,700	5,429

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

董事會報告

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

- 條款： 協議已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實。有效期自二零一三年十二月十九日至二零一六年十二月三十一日止，並已延期至二零一九年十二月三十一日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。
- 框架協議： 協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及COFCO Group的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎本集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。
- 定價基準： 集團或COFCO Group（視情況而定）根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。
- 集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：
- a) 如果價格是單一決定性因素(i)自不少於兩個獨立第三方供貨商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供不少於兩份其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售記錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。倘本集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group提供產品或服務的價格與其他條件對本集團而言亦應不遜於該等報價或銷售記錄（視情況而定）；或
 - (b) 如果價格只是決定性因素之一，通過談判並在有需要時獲取有關的報價和／或定價記錄以便在公平的基礎上決定交易的整體條款。
- 終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

董事會報告

(d) COFCO Group 出租物業的現有租賃

截至二零一八年十二月三十一日，COFCO Group 成員公司就出租北京中糧福臨門大廈商業物業予本集團成員大悦城商業管理(北京)有限公司(「大悦城商管」)訂有一份現有租賃。現有租賃總結如下：

已租賃物業地址	租賃協議有效期	年度上限 (截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度) (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度總年租 及管理費 人民幣千元
北京中糧福臨門大廈 第12層	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	15,280	11,513

現有租賃詳情載於本公司日期為二零一四年十一月五日的通函及二零一六年十二月二十一日的公告中。

於二零一四年十二月四日大悦城收購事項完成後，現有租賃其下仍在進行的交易構成本公司持續關連交易。因此，根據《上市規則》第14A.41條，本公司須就現有租賃項下之有關交易遵守適用的年度審閱，申報及披露規定。

(e) 財務服務

於二零一六年九月三十日，本公司、中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)與本公司之全資附屬公司大悦城商管訂立財務服務協議，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將至二零一七年十二月三十一日止。有關財務服務協議由本公司、中糧財務與大悦城商管於二零一七年十二月二十一日續簽，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：

- (i) 本集團(包括大悦城商管)可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；
- (ii) 該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，儘量提高本集團資金的效益；
- (iii) 該等安排可促進本集團(包括大悦城商管)內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；

董事會報告

- (iv) 該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東(包括少數股東)能從中受惠；
- (v) 該等安排可迅速準確地監察及規管本集團(包括大悅城商管)的資金用途；
- (vi) 中糧財務於2002年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違反情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內七大銀行設有完善的營運網絡，七大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行及中信銀行，該網絡成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；
- (viii) 中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣90億元的信貸額度，其融資能力相對強大；
- (ix) 與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及
- (x) 本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將按照中國人民銀行不時頒佈的人民幣存款標準利率釐定後向本集團附屬公司及大悅城商管支付利息。在財務服務協議期間內的任何一日內，本集團根據財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)不應超過人民幣550百萬元(相當於港幣約654百萬元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)為人民幣550百萬元(相當於港幣約654百萬元)。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用為相同或更優惠。於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內，中糧財務根據財務服務協議向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費不得超過人民幣5,000,000元(相當於港幣約5,944,000元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，中糧財務向大悅城商管提供委託貸款收取的年度總手續費為人民幣627,000元(相當於港幣約716,000元)。

中糧財務為本公司之最終控股股東中糧集團之間接全資附屬公司，故此，中糧財務為本公司之關連人士。

董事會報告

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認所有持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合本公司股東整體利益。

持續關連交易之年度審閱

根據《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第3000號的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就本集團於年報第114頁至121頁披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

重大合約

- (a) 本公司的間接非全資附屬公司武漢大悅城房地產開發有限公司與武漢市國土資源和規劃局東湖高新技術開發區分局於二零一八年十二月二十九日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國武漢高新大道以南及光谷三路以東及中國武漢高新大道以南及豹溪路以東的兩塊地塊；
- (b) 本公司全資附屬公司亨湛有限公司與成都市國土資源局於二零一八年十二月二十八日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國成都天府新區的地塊；
- (c) 本公司全資附屬公司大悅城商業管理與天津暢和股權投資基金管理有限公司於二零一八年八月一日訂立框架協議，內容有關成立母基金及項目基金。
- (d) 利港企業有限公司、COFCO (BVI) No. 17 Limited(兩者均為本公司之全資附屬公司)及天府基金管理有限公司於二零一八年一月二十六日訂立正式協議，內容有關出售中糧酒店(北京)的全部股權；
- (e) 本公司全資附屬公司創滔有限公司與重慶市國土資源和房屋管理局於二零一七年九月二十七日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國重慶市渝北區的地塊；
- (f) 本公司間接非全資附屬公司悅合有限公司與青島市國土資源局於二零一七年九月二十九日簽訂土地使用權出讓合同，內容有關收購位於中國青島省北部地區之寧海路、金沙路及湖清路的地塊；

董事會報告

- (g) 本公司附屬企業Hengxin Fund L.P. (「Hengxin」)、深圳市明誠金融服務有限公司 (「深圳明誠」)、Reco Joyrepo Private Limited (「Reco Joyrepo」)與投資方於二零一七年八月十七日就(a) Hengxin (作為境外普通合夥人)與Reco Joyrepo及本公司附屬公司耀動有限公司 (「耀動」) (作為境外有限合夥人)成立境外基金；(b)深圳明誠、投資方的一間附屬公司與本公司一間附屬公司成立境內普通合夥人；及(c)境內普通合夥人與投資方、本公司的一間附屬公司(作為境內有限合夥人)成立境內基金訂立框架協議；同日，Hengxin、Reco Joyrepo與耀動根據框架協議主要條款就成立境外基金訂立最終境外有限合夥協議；
- (h) Spring Wisdom Limited (本公司全資附屬公司) (作為買方)與West Heaven Limited及Eagle Development Holding Corporation (作為賣方)於二零一六年十一月二十二日訂立買賣協議，內容有關Spring Wisdom Limited有條件收購創晟有限公司的全部已發行股本；
- (i) 本公司、中糧財務與大悅城商管於二零一六年九月三十日訂立財務服務協議，並於二零一七年十二月二十一日續簽三年，自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，內容有關中糧財務為本集團提供存款服務及委託貸款服務；
- (j) 本公司與Joy City Commercial Property Fund L.P. (「基金」)就建議出售立運有限公司、熙安有限公司及錦星有限公司全部已發行股份之49%於二零一六年八月十八日訂立之股份購買協議(包含股東協議的經協定版本)；
- (k) 恆瑞有限公司(作為普通合夥人)與Reco Joycore Pte Ltd.及恒悅富有限公司(作為有限合夥人)就基金訂立之日期為二零一六年七月二十九日之經修訂及重述有限合夥協議，誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告所披露，並於二零一六年八月十八日經進一步修訂及重述(及基金與有限合夥人就認購基金權益訂立之相關認購協議)；
- (l) 中糧集團全資附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司與本公司間接非全資附屬公司三亞亞龍灣開發訂立之日期為二零一六年五月十八日之貸款協議，內容有關中谷集團三亞貿易有限公司為三亞亞龍灣開發安排的人民幣50,000,000元的貸款；
- (m) 本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司與本公司關連人士中國土產畜產進出口總公司訂立之日期為二零一六年四月二十六日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣533,130,000元收購北京昆庭資產管理有限公司35%股權；
- (n) 本公司間接全資附屬公司成都鵬悅企業管理諮詢有限公司與本公司關連人士中國糖業酒類集團公司訂立之日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣224,115,026.43元收購四川中國酒城股份有限公司64.97%股權；
- (o) 本公司間接全資附屬公司成都鵬悅企業管理諮詢有限公司與本公司關連人士中皇有限公司訂立之日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣16,155,308.92元收購四川中國酒城股份有限公司少數權益；

董事會報告

- (p) 本公司、商暉有限公司(本公司直接全資附屬公司)、Reco Hangzhou Private Limited (GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司)與百馳有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立之日期為二零一五年十二月三十日之股份認購協議，內容有關(其中包括)認購百馳有限公司股份及提供貸款；
- (q) 本公司、商暉有限公司(本公司直接全資附屬公司)、Reco Hangzhou Private Limited (GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司)與百馳有限公司(本公司間接全資附屬公司)就彼等各自於百馳有限公司之權利訂立之日期為二零一五年十二月三十日之股東協議；
- (r) 本公司間接全資附屬公司西單大悅城有限公司與本公司關連人士中國土產畜產進出口總公司訂立之日期為二零一五年十二月一日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣569,870,000元收購北京昆庭資產管理有限公司35%股權；
- (s) 本公司間接全資附屬公司COFCO (BVI) 97 Limited與中糧集團及本公司關連人士台灣飯店有限公司訂立之日期為二零一五年十一月三十日之增資協議，內容有關向台灣飯店有限公司注資人民幣674,992,500元。
- (t) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一五年十月三十日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (u) 本公司就向本公司授出1,000,000,000港元定期貸款或700,000,000港元循環貸款與中國銀行(香港)有限公司訂立之日期為二零一五年十月五日之授信函，對中糧集團施加特定履行的責任；
- (v) 本公司就向本公司授出350,000,000美元定期貸款與數家銀行訂立之日期為二零一五年七月十三日之授信函，對本公司控股股東中糧集團及中糧香港施加特定履行的責任；
- (w) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一五年四月三十日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (x) 上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司與本公司間接全資附屬公司雙達有限公司訂立之日期為二零一五年四月十日之收購協議，內容有關以總代價人民幣1,208,209,873元收購上海林耀投資有限公司50%股權；
- (y) 本公司與當時本公司控股股東得茂訂立之日期為二零一五年二月二十七日之認購函件，內容有關建議發行本公司股本中每股面值0.10港元之新不可贖回可轉換優先股；

董事會報告

- (z) 本公司間接全資附屬公司百馳有限公司與本公司關連人士上海萬良企業管理諮詢有限公司訂立之日期為二零一五年二月三日之收購協議，內容有關以代價約人民幣43.76百萬元收購浙江和潤天成置業有限公司之全部股權；
- (aa) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧香港(本公司間接控股股東)與法國巴黎信託服務(香港)有限公司就下文第(v)段所述票據訂立之日期為二零一四年十一月十八日之信託契據；
- (bb) 本公司、倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、中糧香港(本公司間接控股股東)與法國巴黎信託服務(香港)有限公司就下文第(v)段所述票據訂立之日期為二零一四年十一月十八日之維好契據；
- (cc) 倍隆有限公司(本公司全資附屬公司)、本公司與聯席牽頭經辦人(即高盛(亞洲)有限責任公司)、中銀國際亞洲有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、星展銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、澳新銀行集團有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、中國工商銀行(亞洲)有限公司及永隆銀行有限公司訂立之日期為二零一四年十一月十日之認購協議，內容有關認購倍隆有限公司將予發行並由本公司擔保之800百萬美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據；
- (dd) 上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)與中國建設銀行北京分行就日期為二零一三年十一月一日之委託貸款協議訂立之日期為二零一四年十月三十一日之委託貸款展期協議，內容有關上海鵬利置業發展有限公司為台灣飯店有限公司安排之人民幣663.3百萬元之委託貸款；
- (ee) 本公司、中糧置地有限公司、亮翠有限公司及妙稻有限公司(均為本公司關連人士)訂立之日期為二零一四年九月十二日之收購協議及日期為二零一四年十一月三日之補充協議，內容有關以代價12,459,785,372港元收購立運有限公司、兆康有限公司及Kersen Properties Limited各自之全部已發行股本及相關股東貸款；
- (ff) 就本公司根據上文(x)段所述之收購協議收購之物業，中糧集團提供以本公司為受益人之彌償契據，據此，中糧集團已承諾就本集團因或就若干不合規事項而遭受或將會遭受或由其造成的罰款、虧損及開支補償本公司；
- (gg) 本公司與本公司關連人士Grow Wealth Limited訂立之日期為二零一四年八月一日之收購協議，內容有關以代價1,018,921,728港元收購亨達發展有限公司之少數權益；及
- (hh) 本公司與本公司關連人士Woo + Woo Investments Limited訂立之日期為二零一四年八月一日之收購協議，內容有關以代價998,446,456港元收購亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益。

董事會報告

根據《上市規則》第13.21條作出的披露

於二零一八年一月十八日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司(「銀行」)作為貸款人簽訂授信函(「授信函」)。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供授信額度：(i)定期貸款700,000,000港元或等值之美元(「定期貸款」)；(ii)循環貸款300,000,000港元或等值之美元(「循環貸款」)；及(iii)財務信用額度60,000,000港元(統稱「該等額度」)。定期貸款須於首次提款日期後滿三年當日悉數償還；而循環貸款則須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。根據授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及／或未能維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，銀行有權不作另行通知隨時或之後不時於本公司的銀行帳戶中扣除本公司就有關該等額度尚欠及應付銀行的所有款項。交易詳情載於日期為二零一八年一月十八日的公告。

於二零一八年九月二十四日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司(「中銀香港」)、香港上海匯豐銀行有限公司和星展銀行(香港)有限公司(統稱「貸款人」)簽訂融資協議(「融資協議」)。貸款人按照融資協議所載的條款及條件向本公司提供350,000,000美元或等值港元之定期貸款額度(「該貸款」)。該貸款須於融資協議日期起計滿36個月當日悉數償還。根據融資協議，倘(a)中糧集團及中糧香港共同(直接或間接)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或對本公司有管理控制權；及／或(b)中糧集團並非或不再大部份由國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款人所承擔的貸款額的全部或任何部分應予以取消，並減至零；及／或全部或部分貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項應立即到期償還。交易詳情載於日期為二零一八年九月二十四日的公告。

於二零一九年一月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款500,000,000港元的授信。該授信的屆滿日應由銀行自行決定。根據授信函，中糧集團應維持作為本公司單一最大股東，否則授信函將被終止，且與該授信有關的所有未償債務應全額償還和結清。交易詳情載於日期為二零一九年一月二十九日的公告。

管理合約

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政有關之合約。

董事會報告

可換股證券、認股權證或購股權

本公司於二零一三年十二月十九日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股份，即普通股及可轉換優先股。

可轉換優先股的主要條款如下：

- 面值：** 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。
- 換股比率：** 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。
- 換股權：** 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合《上市規則》第8.08條最低公眾持股量的規定。
- 贖回：** 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。
- 股息及分派權益：** 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。
- 本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。
- 投票權：** 轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓：** 轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)。
- 地位：** 除公司細則明確規定外，以及惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。

董事會報告

調整： 若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

上市： 公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭承諾期間，中糧集團將不會且促使其附屬公司（中糧地產及其附屬公司除外）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司或其他）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何直接或間接從事與本集團受限制業務構成競爭的業務或公司權益。於二零一八年十二月三十一日審閱所有相關資料後，獨立董事委員會認為截至二零一八年十二月三十一日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

監管規定

本公司於其日期為二零一三年十一月三十日和日期為二零一四年十一月五日的通函中已披露若干回顧年度內有關本集團或其物業項目的違規事項。截至本年報日期，本集團就該等違規事項（如可被糾正）所採取的糾正措施的進展與本公司二零一五年年報中所描述者在重大方面均維持不變。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第93頁至106頁之企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月二十四日（星期五）至二零一九年五月三十日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年五月二十三日（星期四）下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一九年六月十三日(星期四)至二零一九年六月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年六月十二日(星期三)下午四時三十分送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。有關審核委員會之工作及組成資料載於企業管治報告。

關連方交易

日常業務過程中所進行的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註53。屬於上市規則所界定之關連交易的關連方交易，已遵守上市規則的相關規定。

核數師

於股東周年大會上，德勤•關黃陳方會計師行將退任並符合資格重選連任。當中，將提呈決議案以重選德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事釐定其酬金。

慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣2,095,730元(二零一七年：人民幣1,494,954.6元)。捐款詳情載於本年報環境、社會及管治報告第69頁至92頁。

謹代表董事會

周政
主席

香港
二零一九年三月十九日

五年財務摘要

	二零一八年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註)	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註)
綜合業績					
收益	8,128,914	11,657,761	6,987,097	5,382,474	5,721,309
本公司擁有人應佔之年度溢利	2,103,271	1,153,162	797,581	726,147	1,711,096

	二零一八年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註)	二零一四年 人民幣千元 (經重列) (附註)
綜合資產及負債					
總資產	98,860,489	86,370,523	82,550,683	73,087,104	68,157,379
總負債	(53,689,705)	(43,897,714)	(41,044,052)	(39,712,577)	(41,055,728)
總權益	45,170,784	42,472,809	41,506,631	33,374,527	27,101,651
本公司擁有人應佔權益	28,209,016	27,018,517	26,203,351	25,107,923	19,833,965

附註：

本集團於二零一六年內完成收購四川中國酒城股份有限公司的股權，四川酒城自二零一四年十一月起受中糧集團有限公司共同控制。由於本集團及四川酒城共同受中糧集團有限公司控制，中糧集團於收購完成後將繼續控制本集團及該實體，故收購事項被視為共同控制下的業務合併，並按合併會計原則入賬，因此本集團的綜合財務報表乃按假設該實體自二零一四年十一月起一直為本集團附屬公司而編製。因此，截至二零一四年及二零一五年十二月三十日止年度的財務資料已重列。

獨立核數師報告

Deloitte.

致大悅城地產有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

德勤

意見

吾等已完成審核列載於第135頁至第287頁之大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵守香港公司條例之披露規定而妥善編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等的審計如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。

有關該等輸入數據的任何變動均可能對 貴集團投資物業的公允價值造成重大影響。管理層在獨立外聘估值師的協助下釐定 貴集團投資物業於二零一八年十二月三十一日的公允價值。

投資物業及相關關鍵估計不確定因素的詳情分別載列於綜合財務報表附註16及4。

已確認物業銷售收益

鑒於年內已確認銷售交易金額及數量較大，吾等已將物業銷售收益確定為一項關鍵審核事項。

物業銷售收益的詳情載列於綜合財務報表附註5。

吾等就管理層對投資物業作出估值所進行的程序包括：

- 評估管理層委聘的外聘估值師的資歷、能力及客觀性；
- 取得由外聘估值師編製的估值報告副本並與外聘估值師及內部估值專家進行討論，以了解釐定估值的基準；
- 在內部估值專家的協助下質疑外聘估值師於為投資物業估值時所使用的方法及判斷，以及取得外聘估值師就支持關鍵輸入數據所使用的市場證據；及
- 評估及於綜合財務報表中對投資物業公允價值計量的披露的充分性(包括公允價值計量等級、估值技術及重大不可觀察輸入數據)。

吾等就物業銷售收益所進行的程序包括：

- 了解、記錄及以抽樣方式測試對物業銷售收益確認的關鍵內部控制；
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並：
 - 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉移的相關條款；
 - 取得有關物業交付及所有權轉移的證據；及
 - 將所記錄的交易及有關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等毋須就此作出報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及負責董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就此等綜合財務報表整體而言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確認，並發出載有吾等根據百慕達公司法例第90條僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確認屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審計的一環，在審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的會計法的恰當性作出結論，並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。倘吾等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，或倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等僅對審核意見承擔責任。

吾等與管治層就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向管治層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜以及相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通的事項中，吾等釐定對審核本期間綜合財務報表至關重要的事項，有關事項因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等的報告中傳達某事項造成的負面後果超出由此產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為任紹文。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年三月十九日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	5	8,128,914	11,657,761
銷售及提供服務的成本	9	(3,629,144)	(6,410,085)
毛利		4,499,770	5,247,676
其他收入	6	268,533	160,539
其他收益及虧損淨額	7	(161,881)	(415,763)
減值虧損，扣除撥回		(1,988)	(3,482)
出售附屬公司收益	52	1,144,610	376,746
分銷及銷售成本		(605,433)	(584,576)
行政開支		(911,635)	(974,498)
投資物業公允價值收益	16	1,092,021	1,101,041
融資成本	8	(800,936)	(783,213)
應佔聯營公司虧損		(1,067)	(19,066)
應佔合營企業虧損		(2,570)	(687)
除稅前溢利	9	4,519,424	4,104,717
所得稅開支	10	(1,406,417)	(1,529,930)
年度溢利		3,113,007	2,574,787
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		2,103,271	1,153,162
永久性資本工具持有人		175,645	214,446
非控股權益		834,091	1,207,179
		3,113,007	2,574,787
每股基本及攤薄盈利	13	人民幣 13.7 分	人民幣7.5分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利	3,113,007	2,574,787
其他全面(開支)/收入：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(89,530)	87,206
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值虧損	(2,016)	-
	(91,546)	87,206
將不會重新歸類至損益的項目：		
物業重估：		
將業主自用的物業、租賃土地以及 土地使用權轉撥至投資物業後的重估收益	-	77,151
所得稅影響	-	(19,288)
	-	57,863
年度其他全面(開支)/收入，扣除所得稅	(91,546)	145,069
年度全面收入總額	3,021,461	2,719,856
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	2,012,713	1,298,231
永久性資本工具持有人	175,645	214,446
非控股權益	833,103	1,207,179
	3,021,461	2,719,856

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	58,611,949	54,268,000
物業、廠房及設備	17	3,314,820	3,273,397
租賃土地及土地使用權	18	609,010	629,526
無形資產	19	80,193	39,140
所持聯營公司權益	20	154,374	107,217
所持合營企業權益	21	5,315,396	34,313
給予合營企業的貸款	25	92,290	213,468
給予聯營公司的貸款	25	403,098	-
可供出售投資	22	-	510
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	-
商譽	23	253,042	253,042
按金	30	10,000	10,000
遞延稅項資產	24	51,944	28,833
		68,896,626	58,857,446
流動資產			
存貨	26	35,561	42,795
待售物業	27	1,123,521	2,236,373
待售在建物業	28	14,929,521	12,502,999
應收賬款	29	226,727	171,305
合約成本		43,057	-
按金、預付款項及其他應收款項	30	1,680,035	654,414
應收最終控股公司款項	31	12	84
應收同系附屬公司款項	31	3,604	17,778
應收非控股權益款項	31	59,470	26,802
應收合營企業款項	31	55,915	31,901
應收聯營公司款項	31	113,371	11,678
給予聯營公司的貸款	25	1,876,354	347,143
給予合營企業的貸款	25	1,451,659	-
給予非控股權益的貸款	25	1,100,000	-
可收回稅項		145,031	30,321
受限制銀行存款	32	-	1,283,100
已抵押存款	32	12,522	10,869
現金及銀行結存	32	7,107,503	8,403,593
		29,963,863	25,771,155
分類為持作出售資產	11	-	1,741,922
		29,963,863	27,513,077
總資產		98,860,489	86,370,523

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	33	2,143,707	2,463,354
其他應付款項及應計費用	34	5,847,456	3,867,056
預售物業已收按金		-	4,135,018
合約負債	38	6,959,696	-
應付最終控股公司款項	31	1,159	201,288
應付中間控股公司款項	31	61	1,248
應付非控股權益款項	31	1,843,205	2,517,969
應付合營企業款項	31	5	-
應付同系附屬公司款項	31	95,325	113,672
同系附屬公司給予的貸款	25	410,200	68,000
非控股權益給予的貸款	25	-	31,409
第三方給予的貸款	25	-	25,310
銀行借款	35	1,595,961	2,361,101
應付所得稅及土地增值稅		916,319	634,105
遞延收入		2,074	2,264
有擔保票據	36	5,502,007	-
應付債券	37	2,360,148	-
		27,677,323	16,421,794
分類為持作出售負債	11	-	840,427
		27,677,323	17,262,221
流動資產淨值		2,286,540	10,250,856
總資產減流動負債		71,183,166	69,108,302
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	34	836,547	330,734
非控股權益給予的貸款	25	672,233	-
同系附屬公司給予的貸款	25	620,172	877,976
銀行借款	35	14,684,797	8,986,059
遞延稅項負債	24	7,403,751	7,106,188
有擔保票據	36	-	5,232,283
應付債券	37	1,748,079	4,102,253
應付同系附屬公司款項	31	19,147	-
應付中間控股公司款項	31	618	-
其他金融負債		2,016	-
應付非控股權益款項	31	25,022	-
		26,012,382	26,635,493
資產淨值		45,170,784	42,472,809

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	39	1,122,414	1,122,414
儲備	41	27,086,602	25,896,103
本公司擁有人應佔權益		28,209,016	27,018,517
永久性資本工具	42	2,743,326	2,767,681
非控股權益		14,218,442	12,686,611
總權益		45,170,784	42,472,809

由第135頁至287頁之綜合財務報表已於二零一九年三月十九日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

周政
董事

曹榮根
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	普通股本 人民幣千元 (附註(a) (附註39)	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	不可贖回 可轉換		其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定儲備 人民幣千元 (附註(d))	物業		外幣		小計	永久性	
			優先股 人民幣千元 (附註(a) (附註40)	特別儲備 人民幣千元 (附註(a) 及(e))				重估儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	資本工具 人民幣千元 (附註42)		非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日(經審核) 調整(附註2)	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,140,228	643,466	78,944	(31,331)	17,013,656	27,018,517	2,767,681	12,686,611	42,472,809
於二零一八年一月一日(經重列)	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,140,228	643,466	78,944	(31,331)	17,028,608	27,033,469	2,767,681	12,696,866	42,498,016
年度(虧損)/溢利及其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(1,028)	-	-	-	(89,530)	2,103,271	2,012,713	175,645	833,103	3,021,461
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,378,148	1,378,148
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	124,534	-	-	(124,534)	-	-	-	-	-
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(689,675)	(689,675)
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500,696)	(500,696)	-	-	(500,696)
因認沽期權而產生的責任(附註34)	-	-	-	-	(336,470)	-	-	-	-	-	(336,470)	-	-	(336,470)
其他	-	-	-	-	-	-	-	(2,447)	-	2,447	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,799,531	6,140,228	768,000	76,497	(120,861)	18,509,096	28,209,016	2,743,326	14,218,442	45,170,784

	本公司擁有人應佔													
	普通股本 人民幣千元 (附註(a) (附註39)	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	不可贖回 可轉換		其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定儲備 人民幣千元 (附註(d))	物業		外幣		小計	永久性	
			優先股 人民幣千元 (附註(a) (附註40)	特別儲備 人民幣千元 (附註(a) 及(e))				重估儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	資本工具 人民幣千元 (附註42)		非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,087,696	486,932	21,081	(118,537)	16,552,625	26,203,351	3,515,849	11,787,431	41,506,631
年度溢利及其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	57,863	87,206	1,153,162	1,298,231	214,446	1,207,179	2,719,856
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(462,614)	-	(462,614)
償還永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500,000)	-	(500,000)
收購附屬公司(附註51)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,295	110,295
出售附屬公司(附註52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,253)	(2,253)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000	60,000
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	156,534	-	-	(156,534)	-	-	-	-	-
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,041)	(476,041)
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(535,597)	(535,597)	-	-	(535,597)
其他	-	-	-	-	-	52,532	-	-	-	-	52,532	-	-	52,532
於二零一七年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	3,137,029	6,140,228	643,466	78,944	(31,331)	17,013,656	27,018,517	2,767,681	12,686,611	42,472,809

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。
- (b) 其他儲備主要包括於二零一二年及二零一三年共同控制實體的業務合併因合併會計法而分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元，與二零一八年因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任人民幣336,470,000元相抵銷(附註34)。
- (c) 資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團注資，其中包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本公司一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。

於二零一六年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元以現金收取。人民幣7,802,203,000元(分別為三間附屬公司資產淨值賬面值的比例股份)已轉讓予非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已於本集團的儲備作調整。

- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例(「中國公認會計準則」)釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (e) 於二零一三年十二月十九日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329,000,000港元(相當於約人民幣2,618,000,000元)(連同收購中糧置地附屬公司稱「交易」)，代價為本公司按發行價每股2.00港元向本公司及中糧置地的當時的直接控股公司得茂有限公司配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新不可贖回可轉換優先股(「反收購交易」)。於報告日期的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	4,519,424	4,104,717
經調整：		
融資成本	800,936	783,213
利息收入	(248,675)	(124,877)
應佔聯營公司虧損	1,067	19,066
應佔合營企業虧損	2,570	687
待售物業的減值虧損	-	21,728
無形資產攤銷	9,900	11,565
租賃土地及土地使用權攤銷	22,703	28,129
物業、廠房及設備折舊	230,240	309,279
投資物業之公允價值收益	(1,092,021)	(1,101,041)
確認／(撥回)應收賬款減值虧損淨額	978	(17)
確認其他應收款項減值虧損淨額	1,010	3,499
匯兌虧損／(收益)淨額	245,849	(131,633)
出售附屬公司收益	(1,144,610)	(376,746)
物業、廠房及設備的減值虧損	-	57,025
出售物業、廠房及設備虧損淨額	2,843	53,775
出售投資物業虧損淨額	-	251,352
解除的遞延收益	(12,561)	(3,907)
營運資金變動前之經營現金流量	3,339,653	3,905,814
存貨減少／(增加)	7,234	(18,579)
待售物業減少	2,119,344	4,785,881
待售在建物業增加	(3,264,069)	(5,169,115)
應收賬款(增加)／減少	(56,400)	25,072
合約成本增加	(7,651)	-
按金、預付款項及其他應收款項增加	(633,046)	(180,208)
應收非控股權益款項減少	6,476	127,809
應付賬款(減少)／增加	(319,647)	615,389
合約負債增加	2,625,235	-
其他應付款項及應計費用增加	237,477	708,032
預售物業已收按金增加	-	1,049,867
已收租金按金增加／(減少)	250,803	(70,664)
受限制銀行存款減少／(增加)	1,283,100	(1,253,573)
應收最終控股公司款項減少	72	19,936
應收中間控股公司款項減少	-	325
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(2,843)	3,374

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
應付合營企業款項增加	5	-
應付中間控股公司款項減少	(569)	(202)
應付同系附屬公司款項增加	38,728	481
遞延收入增加／(減少)	12,371	(23,696)
經營所得現金	5,636,273	4,525,943
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(1,140,078)	(926,278)
已付土地增值稅	(242,498)	(261,611)
經營活動所得現金淨額	4,253,697	3,338,054
投資活動所得現金流量		
已收利息	97,571	124,877
物業、廠房及設備付款	(364,005)	(360,104)
租賃土地及土地使用權付款	(1,472)	-
無形資產付款	(50,953)	(12,108)
投資物業付款	(2,107,721)	(1,172,654)
出售物業、廠房及設備所得款項	12,212	228,513
收購一間附屬公司(附註51)	-	(349,576)
收購聯營公司權益	(72,807)	(59,005)
收購合營企業的權益	(4,304,275)	(35,000)
給予同系附屬公司的墊款	-	(3,185)
同系附屬公司還款	17,017	-
給予一間合營企業的貸款及墊款被償還	-	156,710
給予合營企業的貸款	(1,320,190)	-
給予聯營公司的貸款及墊款被償還	(1,936,850)	(358,821)
給予非控股權益的貸款	(1,100,000)	-
出售附屬公司的淨現金流入(附註52)	662,541	394,471
給予一間合營企業的墊款	-	(97)
合營企業給予的墊款	40,590	-
受限制銀行存款存放	-	(751)
受限制銀行存款提取	-	2,075
已抵押存款增加	(1,653)	(5,129)
購入時原到期日超過三個月的非質押定期存款減少	-	2,101
投資活動所用現金淨額	(10,429,995)	(1,447,683)

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
已付利息	(674,064)	(675,348)
償還永久性資本工具	(200,000)	(500,000)
就永久性資本工具支付之利息	-	(462,614)
向有擔保票據持有人支付之利息	(199,033)	(195,589)
就應付債券支付之利息	(145,500)	(96,000)
發行債券	-	1,000,000
償還第三方給予的貸款	(25,310)	(48,700)
銀行借款所得款項	7,811,388	8,364,536
償還銀行借款	(3,040,560)	(7,873,403)
同系附屬公司給予的貸款	150,146	1,340,476
償還同系附屬公司給予的貸款	(15,750)	(1,417,500)
償還最終控股公司給予的貸款	-	(300,000)
償還應付最終控股公司款項	(200,129)	(120,128)
非控股權益給予的墊款	-	588,021
同系附屬公司給予的墊款	-	77,110
償還同系附屬公司款項	(37,928)	-
非控股權益給予的貸款	672,233	31,409
償還非控股權益給予的貸款	(31,409)	(37,988)
第三方給予的貸款	622,730	-
已付股息	(536,095)	(1,030,440)
向非控股權益派付的股息	(719,233)	(142,265)
非控股權益注資	714,139	60,000
往年收購共同控制下的附屬公司時的視作分派	-	(33,635)
融資活動所得／(所用)現金淨額	4,145,625	(1,472,058)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(2,030,673)	418,313
年初之現金及現金等價物	9,127,596	8,789,000
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	10,580	(79,717)
年末之現金及現金等價物	7,107,503	9,127,596

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年末之現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	6,989,343	4,842,958
非質押定期存款	118,160	3,560,635
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	7,107,503	8,403,593
	7,107,503	8,403,593
計入持作出售之出售組別之現金及銀行結存	-	724,003
綜合現金流量表所呈列的現金及現金等價物	7,107,503	9,127,596

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司(連同其附屬公司,統稱「本集團」)為於百慕達註冊成立之有限公司,其普通股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資及發展及酒店經營。

本公司的直接控股公司由得茂有限公司變更為明毅有限公司(一間於二零一七年七月在英屬處女群島註冊成立的公司)。得茂有限公司及明毅有限公司均為中糧集團(香港)有限公司(「中糧(香港)」)(本公司的一間中間控股公司)的全資附屬公司。本公司董事(「董事」)認為,於直接控股公司變更前後,本公司的最終控股公司為中糧集團(一間於中國成立的公司)。

中糧地產(集團)股份有限公司(「中糧地產」)(一間於中國成立,其A股於深交所上市的公司,亦為中糧集團之附屬公司)擬自明毅有限公司收購本公司之控股權益(「轉讓」)。有關轉讓已於二零一九年一月完成。於轉讓後,本公司已發行股本總額約64.18%之控制權益(並未計及本公司不可贖回可轉換優先股)由中糧地產直接持有,且本公司已成為中糧地產之附屬公司。儘管進行轉讓,本公司仍為中糧集團的間接附屬公司。更多詳情載於本公司於二零一七年八月二十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年七月二十四日、二零一八年十一月十五日及二零一九年二月一日刊發的公告。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣人民幣(「人民幣」)(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)列示。除另有說明者外,所有金額均已湊整至最接近之千位數。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

此外，本集團已提早應用將自二零一九年一月一日起的財政年度對本集團強制生效之香港財務報告準則第9號(修訂本)提早還款特性及負補償。

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。首次應用日期的任何差額於年初保留溢利(或股本的其他組成部分(如適用))中確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

本集團自下列主要來源確認與客戶之合約產生之收益：

- 物業管理相關服務
- 銷售待售物業
- 輸出管理項目及其他服務
- 客房收益及其他配套服務

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號而承擔之履約責任及採納之會計政策的資料分別披露於附註5及3內。

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利及非控股權益的影響。

	附註	人民幣千元
確認合約成本	(a)	35,406
稅務影響	(a)	(10,199)
於二零一八年一月一日的影響		25,207
保留溢利		14,952
非控股權益		10,255
		25,207

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

於二零一八年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額予以下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 先前 呈報的賬面值 人民幣千元			於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第15號 項下的賬面值 人民幣千元	
			重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元		
流動資產						
合約成本	(a)	-	-	35,406	35,406	
股本及儲備						
儲備	(a)	25,896,103	-	14,952	25,911,055	
非控股權益	(a)	12,686,611	-	10,255	12,696,866	
流動負債						
合約負債	(b) (c)	-	4,334,461	-	4,334,461	
預售物業已收按金	(b)	4,135,018	(4,135,018)	-	-	
其他應付款項及應計費用	(c)	3,867,056	(199,443)	-	3,667,613	
非流動負債						
遞延稅項負債	(a)	7,106,188	-	10,199	7,116,387	

附註：

- (a) 集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向中介人支付／應付的增加佣金。上述金額之前已在產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，取得與客戶的合約的增加成本人民幣35,406,000元及有關遞延稅項負債人民幣10,199,000元已予確認，並已就保留溢利及非控股權益作出相應調整。
- (b) 於二零一八年一月一日，先前計入預售物業已收按金的有關銷售物業合約的客戶預付款項人民幣4,135,018,000元已重新分類至合約負債。
- (c) 於二零一八年一月一日，主要有關以往納入其他應付款項的物業管理服務及客房服務的預收其他現金款項人民幣199,443,000元已分別重新分類至合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及其於本年度各條項目受影響的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的影響。未列示未受變更影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
流動資產			
合約成本	43,057	(43,057)	-
股本及儲備			
儲備	27,086,602	(18,654)	27,067,948
非控股權益	14,218,442	(14,203)	14,204,239
流動負債			
合約負債	6,959,696	(6,959,696)	-
預售物業已收按金	-	6,780,448	6,780,448
其他應付款項及應計費用	5,847,456	179,248	6,026,704
非流動負債			
遞延稅項負債	7,403,751	(10,199)	7,393,552

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.1 香港財務報告準則第15號與客戶之合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
分銷及銷售成本	(605,433)	(7,651)	(613,084)
除稅前溢利	4,519,424	(7,651)	4,511,773
所得稅開支	(1,406,417)	-	(1,406,417)
年度溢利	3,113,007	(7,651)	3,105,356
年度全面收入總額	3,021,461	(7,651)	3,013,810

對綜合現金流量表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	4,519,424	(7,651)	4,511,773
營運資金變動前之經營現金流量	3,339,653	-	3,339,653
合約成本增加	(7,651)	7,651	-
合約負債增加	2,625,235	(2,625,235)	-
預售物業已收按金增加	-	2,645,430	2,645,430
其他應付款項及應計費用增加	237,477	(20,195)	217,282
經營所得現金	5,636,273	-	5,636,273
經營活動所得現金淨額	4,253,697	-	4,253,697

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第9號(修訂本)提早還款特性及負補償及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產及其他項目(例如租賃應收款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於年初保留溢利及股本的其他組成部分中確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製的比較資料具可比性。

此外，本集團已按未來適用法應用對沖會計處理。

應用香港財務報告準則第9號而採納的會計政策披露於附註3。

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概述

下表描述根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號金融資產於首次應用日期(即二零一八年一月一日)的分類。

	附註	透過損益 按公允價值 列賬(「透過損益按 公允價值列賬」) 之金融資產 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日期末結餘— 香港會計準則第39號		-
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：		
重新分類		
從可供出售投資	(a)	510
於二零一八年一月一日年初結餘		510

附註：

(a) 於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團人民幣510,000元的股本投資由可供出售投資重新分類至透過損益按公允價值列賬之金融資產。

於二零一八年一月一日應用預期虧損方法後並無確認重大額外減值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

2.3 應用所有新準則對期初綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策產生變化，年初綜合財務狀況表須重列。下表列示就各受影響單獨項目確認的調整。未列示未受變更影響的項目。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	510	-	(510)	-
透過損益按公允價值列賬的金融資產	-	-	510	510
流動資產				
合約成本	-	35,406	-	35,406
流動負債				
合約負債	-	4,334,461	-	4,334,461
預售物業已收按金	4,135,018	(4,135,018)	-	-
其他應付款項及應計費用	3,867,056	(199,443)	-	3,667,613
總資產減流動負債	69,108,302	35,406	-	69,143,708
非流動負債				
遞延稅項負債	7,106,188	10,199	-	7,116,387
資產淨值	42,472,809	25,207	-	42,498,016
股本及儲備				
儲備	25,896,103	14,952	-	25,911,055
非控股權益	12,686,611	10,255	-	12,696,866
總權益	42,472,809	25,207	-	42,498,016

附註：

為使用間接法呈報截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動現金流量，營運資金變動乃基於上文所披露的於二零一八年一月一日的期初綜合財務狀況表而計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重要性的定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待定期限或以後開始之年度期間生效

⁴ 對收購日期為二零二零年一月一日或以後開始之首個年度期間初或以後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋於可見未來將不會對本集團的綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號要求根據香港財務報告準則第15號之規定就相關資產轉讓是否予以計為銷售釐定銷售及回租交易。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修改之規定。

除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分為本金及利息部分，本集團會將彼等全部呈列為融資現金流量，而前期預付租賃款項將繼續按性質呈列為投資或經營現金流量(視情況而定)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就其作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能會導致該等資產分類的潛在變動，這視乎本集團是否單獨或於同一條目內呈列使用權資產而定，在該情況下，相同標的資產將按自置資產呈列。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，根據附註44披露，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣229,720,000元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低值或短期租賃。

此外，本集團現時認為已付可退回租金按金及已收可退回租金按金作為香港會計準則第17號適用之租賃權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本。對支付可退回租金按金的調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的賬面值。對收回可退回租金按金的調整被視為預付租賃付款。

於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將應用香港財務報告準則第15號關於評估銷售及回租交易是否構成銷售之規定。對於不滿足銷售規定之轉讓，本集團將轉讓所得款項入賬作為香港財務報告準則第9號範圍內的金融負債。根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，於首次應用日期前訂立的銷售及回租交易將不會重新評估，但新規定可能會影響本集團日後的銷售及回租交易。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

應用新規定或會導致上文所示之計量、呈列及披露發生變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在之租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對年初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 重大會計政策

綜合財務報表根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末的公允價值計量，有關詳情在下文會計政策內說明。

歷史成本一般是基於交易貨品及服務時的公允價值代價。

公允價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者可通過以最高和最佳的方法使用該資產，或將其出售給其他可以最高和最佳的方法使用該資產的市場參與者，以產生經濟利益的能力。

對於以公允價值交易的金融資產及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以致估值技術結果與交易價相等。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表，倘本公司：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，則本公司視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，本年度所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益表。

損益及其他全面收入各項目撥歸本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧損結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司及非控股權益(如有)的資產及負債則取消確認。盈虧於損益中確認，並按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之原有賬面值的差額計算。附屬公司早前於其他全面收入確認之所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方式入賬，即按適用香港財務報告準則規定/許可重新分類至損益或轉撥至其他類別權益。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公允價值，將根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號於其後入賬作初步確認的公允價值，或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

業務合併

收購業務(共同控制下的業務合併除外)採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。有關收購之費用一般於產生時在損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方(如有)之權益之公允價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方(如有)之權益之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公允價值計量。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。商譽之已確認減值虧損不可於其後期間內撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的經營業務時，所出售商譽金額按所出售經營業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

日後作投資物業的在建物業分類為在建投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本減減值計量直至公允價值能確定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額於該期間於損益確認。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

借貸成本根據本集團會計政策資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

投資物業(續)

當且僅當用途發生改變時，物業轉至或轉自投資物業。

倘投資物業成為業主自用(以業主開始佔用，或以業主自住為目的發展，或本集團以出售為目的開始發展投資物業為證)，則重新分類為物業、廠房及設備或存貨(視情況而定)，其於轉撥日期之公允價值，就會計目的而言為其成本。

根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變(以業主終止佔用為證)而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允價值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備之重估。然而，倘公允價值收益將該物業早前之減值虧損撥回，則該收益於損益確認。

物業自存貨轉撥至投資物業，用途改變可由開始的經營租賃作憑證，於轉撥日期該項目的賬面值與其公允價值間的任何差額乃於損益確認。

投資物業於出售時或當有關投資物業永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的期間計入損益。

無形資產

本集團單獨收購之具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷按直線法於估計可使用年期內確認。估計可使用年期及攤銷方法均在各報告期末檢討，並按預測基礎入賬估計變動的影響。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公允價值確認(視為其成本)。

於初步確認後，於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。

租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指本集團根據經營租賃持有的土地權益，首次按成本確認，其後於租期內按直線法攤銷。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的樓宇及租賃土地(分類為融資租賃))(下文所述在建工程除外)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當類別。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃按資產(在建工程除外)的可使用年期以直線法撇銷已扣減剩餘價值的成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討，並按預測基準入賬估計變動的影響。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值的差額計量，並於損益內確認。

待售物業／待售在建物業

流動資產下的待售在建物業為在日常業務過程中持作日後出售的在建物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、產生的開發費用及(如適用)資本化的借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去相關可變銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為待售物業。

待售物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、產生的開發費用及(如適用)資本化的借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

合營企業指共同安排各訂約方據此共同控制安排，對共同安排之資產淨值享有權利。共同控制為約定共享一項安排之控制權，僅於相關活動的決策要求共享控制權各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按權益會計法列入該等綜合財務報表。作權益會計法處理的聯營公司及合營企業財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業的資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團所持該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付的款項為限。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為一間聯營公司或合營企業之日起，採用權益法入賬。收購一間聯營公司或合營企業之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可識別資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，計入投資的賬面值。本集團應佔之可識別資產和負債之淨公允價值超過投資成本部分，經重新評估後，於收購投資期間於損益中立即確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能發生減值。當存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減出售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號資產減值按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損組成投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易(如出售或貢獻資產)，與該聯營公司或合營企業從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，只以與本集團無關之於聯營公司或合營企業權益為限。

商譽以外之有形資產、無形資產及合約成本減值(請參閱關於上述商譽的會計政策)

於各報告期末，本集團均會審閱具有限可使用年期的有形及無形資產以及合約成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

有形及無形資產的可收回金額單獨估計，倘不能估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

商譽以外之有形資產、無形資產及合約成本減值(請參閱關於上述商譽的會計政策)(續)

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產之減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產之任何減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但尚未確認為開支的成本，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值而言計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將會減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，除因與客戶之合約而產生之貿易應收款項自二零一八年一月一日起初步根據香港財務報告準則第15號計量外。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及後續計量(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬的方式計量，但在應用／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)內呈列股本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定符合攤銷成本條件的債務投資以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險提升，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認有關資產不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬「透過其他全面收入按公允價值列賬」或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬之金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括產生自客戶合約的應收賬款、給予最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及其他應收款項、現金及銀行結存、已抵押存款、租賃應收款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團始終就應收賬款(包括應收租金)確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的應收賬款單獨評估或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，本集團確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的資料證明並非如此。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第9號後)(續)

信貸風險顯著增加(續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾之訂約方的日期被視作評估金融工具是否減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人違約風險的變動，包括抵押品價值是否下降，從而預期降低借款人按合約計劃時間付款的經濟激勵或對違約的可能性產生影響。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不太可能悉數向其債權人(包括本集團)付款(未考慮本集團所持有的任何抵押品)時，即發生違約。

不論上文如何規定，本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財政困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因與借款人財政困難相關的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清算或已進入破產程序)時或(如有貿易應收款項)金額逾期三年以上(以較早發生者為準)，則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，已撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第9號後)(續)

預期信貸虧損的計量及確認

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

就未能釐定實際利率之財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

倘預期信用虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據可能不存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具的性質(即本集團應收款項及其他應收款項均各自評為獨立組別。給予合營企業、聯營公司、控股公司、同系附屬公司及非控股權益的貸款及應收前述各方的款項就預期信用虧損按個別基準評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特征。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減(倘適用)於擔保期間確認的累計收入金額的較高者確認。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團金融資產分為以下指定類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及目的，於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按債務工具的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項及／或給予同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、受限制銀行存款、已抵押存款及現金及銀行結存)採用實際利率法，以攤銷成本減任何減值計量。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或未分類為貸款及應收款項或持至到期投資或透過損益按公允價值列賬之金融資產的非衍生工具。

並無活躍市場報價及其公允價值不能可靠計量的可供出售股本投資按成本減於各報告期末任何已識別減值虧損計量。

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產於各報告期末評估有否減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認金融資產後發生的一項或多項事件令投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視作已減值。

對於金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約(如逾期或拖欠利息及本金付款)；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

對於應收賬款等若干類別金融資產，即使資產被評估為個別未減值，亦須按整體基準評估減值。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合中超越平均信貸期的逾期付款次數增加以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

對於按攤銷成本列賬的金融資產，已確認減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按金融資產原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。

對於按成本列賬的金融資產，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以同類金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

對於所有金融資產，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。倘應收賬款或其他應收款項視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

取消確認金融資產

當金融資產收取現金流量之合約權利終止，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則可取消確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產之保留權利，以及須支付之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並同時確認已收所得款項之有抵押借款。

於取消確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項扣減直接發行成本記錄。

本集團發行的永久性資本工具(其中不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或與持有人在可能不利於本集團的條件下交換金融資產或金融負債的契約責任)分類為股本工具及最初以已收所得款項記賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債為(i)收購方於香港財務報告準則第3號適用之業務合併中支付之或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來回購而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或指定及有效作對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方作為企業合併一部分支付的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

於應用香港財務報告準則第9號後，就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而應佔的該負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。歸屬於金融負債之信貸風險而計入其他全面收入的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債取消確認後轉撥至保留溢利。

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前，指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債按公允價值計量，而公允價值變動產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融負債支付的任何利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司、合營企業及非控股權益及第三方款項、控股公司、同系附屬公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款、銀行借款、有擔保票據及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起)／香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

因授予非控股股東的附屬公司股份認沽期權而產生之責任

因授予非控股股東的認沽期權產生的金融負債總額於購回附屬公司股份的合約責任確立時確認，即使有關責任取決於交易對方行使向本集團售回股份的權利。有關股份贖回金額的負債初步按估計購回價之現值確認及計量，並相應於其他儲備內入賬。於其後期間，授予非控股股東的認沽期權項下估計負債總額現值的重新計量於損益確認。

對沖會計

本集團指定若干衍生工具為對沖工具用作現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係以及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動。

評估對沖關係及成效

就對沖成效評估而言，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效要求之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量得出的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計(續)

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允價值變動中有效的部分於其他全面收入中確認並於權益累積，不超過被對沖項目自建立對沖起累計公允價值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時於損益確認，並歸入「其他收益及虧損淨額」項目。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入確認並於權益中累積的金額將於有關期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目於同一項目確認。然而，當被對沖預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收入確認並於權益中累積的收益及虧損將自權益撥出，並計入非金融資產或非金融負債的初始計量成本。該轉撥不影響其他全面收入。此外，倘若本集團預期於權益累積的部分或全部虧損將不會於未來恢復，則將有關金額即時重新分類至損益。

終止對沖會計處理

本集團僅在對沖關係(或其中一部分)不再符合有關合資格準則時(經重新調整(如適用)後)按未來適用法終止對沖會計處理。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法或會影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下，對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流量對沖而言，當時在其他全面收入確認並於權益中累積的任何收益或虧損仍保留在權益內，並於預期交易最終於損益內確認時予以確認。當預期交易預計不再發生，在權益項下累計的收益或虧損將即時在損益內確認。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。

自本集團的日常業務過程中產生的租金收入入賬列為收益。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘本集團就一項物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)進行付款,本集團會分別評估各部分所有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團,然後將各部分分類為融資或經營租賃,惟確定兩個部分均為經營租賃時,則整個物業入賬列作經營租賃。具體而言,代價全額(包括任何定額預付款項)按初始確認時土地與樓宇部分租賃權益之相對公允價值比例,於租賃土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配相關付款,則入賬列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表列作「租賃土地及土地使用權」,並於租期內以直線法攤銷入賬。倘無法在租賃土地與樓宇部分之間可靠分配租金,則整個物業一般歸類為融資租賃項下的租賃土地。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時,以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末,以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。重新換算以公允價值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入當期損益,惟因重新換算直接於其他全面收入確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外,在此情況下匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

為呈列綜合財務報表,本集團海外業務的資產及負債均以各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目則以期間平均匯率換算,惟在該期間內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認,並於外幣換算儲備下的權益(在適當情況下歸屬於非控股權益)累計。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按加權平均基準釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減完成所需的所有估計成本及出售所需成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很大機會須抵償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。當採用估計抵償該當前責任而需要的現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間值影響為重大)。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於綜合損益表所報除稅前溢利。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易的資產及負債之首次確認(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。此外，如果暫時性差額乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。

當有合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因業務合併的初始會計而產生，則該稅務影響應計入業務合併會計處理中。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

與客戶之合約收益(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

與客戶之合約收益(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第15號後)(續)

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完全完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項資產，該資產於本集團履約之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時點確認。

合約資產指本集團就本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準呈列入賬。

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

投入法

完全達成履約責任的進度按投入法計量，即透過按本集團為達成履約責任而產生的支出或投入(相對於預期為達成履約責任的總投入)確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資成分

釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

就付款與轉移相關貨品或服務之間期間少於一年的合約，本集團應用可行權宜方法，並不就任何重大融資成分調整交易價格。

就於轉移本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。於收到預付款項與轉移相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

與客戶之合約收益(根據附註2內的過渡條款應用香港財務報告準則第15號後)(續)

存在重大融資成分(續)

就本集團於自客戶收取付款前已轉移相關貨品或服務且本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之合約而言，本集團應用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時反映之貼現率。本集團確認於自客戶收到付款與轉移相關貨品及服務期間之利息收入。

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關之貨品或服務相一致之系統化基準攤銷至損益。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法支銷為獲取合約而產生之所有增量成本。

收益確認(於二零一八年一月一日前)

收益按已收或應收代價之公允價值計量，指於日常業務過程中就已售貨品及所提供服務的應收賬款(扣除折讓)。具體而言，日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已竣工及已交付買方時確認，屆時須達成以下所有條件：

- 本集團已將物業所有權的大部分風險及回報轉移至買方；
- 本集團並無保留一般與所有權有關之已售物業持續管理權，亦無實際控制已售物業；
- 能夠可靠計量收益金額；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易已經或將會產生之費用能可靠計量。

達成上述收益確認標準前所收取之買方按金計入綜合財務狀況表的流動負債。

根據經營租賃持有物業的租金收入於各自租期內按直線法確認。

提供物業代理及管理服務所得收益於提供相關服務時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(於二零一八年一月一日前)(續)

酒店經營及管理服務所得收益於提供相關服務時確認。

與提供土地開發服務有關的一級土地開發收入於提供相關服務時確認。

於經濟利益可能流入本集團且收益金額能可靠計量之情況下確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金額及適用實際利率按時間基準累計，適用實際利率即將金融資產預計可使用年期內估計未來現金收入準確貼現至該資產首次確認時之賬面淨值的利率。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，且有關資產(或出售組別)可按其現況即時出售(僅受有關資產或出售組別的一般及慣常出售條款所規限)，而有關出售很可能發生時，其將被分類為持作出售。管理層必須致力達成，並應預期自分類為持作出售之日一年內可確認完成有關出售。

倘本集團承諾出售一項涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃，則該附屬公司的所有資產及負債均於上述標準滿足時分類為持作出售，而毋須考慮本集團在出售後是否保留其於相關附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按過往之賬面值及公允價值減銷售成本(以較低者為準)計量。

政府補貼

政府補貼於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補貼於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取之政府補貼於可收取期間於損益中確認。

短期僱員福利

與工資及薪金、年假及病假相關之僱員福利於提供有關服務之期間按預期交換有關服務需支付之福利之未折現金額確認為負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，管理層應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

投資物業遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事檢討本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，本集團已就本集團於中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身並無通過經營租約轉讓絕大部分其租出的該等物業所有權的重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否大致獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末有重大風險可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模型的不同債務人組別的內部信貸評級而作出。撥備矩陣乃經考慮無需過度成本或投入而可獲取的合理及支持性前瞻性資料後基於本集團的歷史違約率得出。於每個報告日期會重新評估歷史觀察違約率並考慮前瞻性資料的變化。此外，結餘重大且已發生信貸減值之應收款項單獨評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計之變動具有敏感度。有關預期信貸虧損及本集團應收款項之資料披露於附註48。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益中確認。於二零一八年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣58,611,949,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣54,268,000,000元)，詳情載於附註16。

遞延稅項

於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項資產人民幣51,944,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣28,833,000元)已於綜合財務報表中確認，詳情載於附註24。遞延稅項資產可變現與否主要取決於日後的應課稅溢利或應課稅暫時差額是否足夠。董事根據已實施或大致實施的稅率以及對附屬公司預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。董事將於各報告期末前檢討假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，且須於撥回出現期間於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅計算方法。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值或未能按綜合財務報表附註3相關部分所披露之會計政策收回，則會檢討相關賬面值是否減值。物業、廠房及設備的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，此計算涉及估計的使用。於二零一八年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣3,314,820,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,273,397,000元)。

待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的預期可變現物業金額之最可靠證據。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撇銷金額。

於二零一八年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣1,123,521,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,236,373,000元)。於二零一八年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣14,929,521,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,502,999,000元)。

確認及分配待售在建物業之建造成本

物業的開發成本在建造階段入賬列為待售在建物業，並於物業竣工後轉撥至已竣工待售物業。該等成本的分攤將在確認物業銷售後於損益中確認。最終結算開發成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

物業在建時，本集團或會將開發項目分為多個階段。與某一開發階段直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本則按整個項目的估計可出售面積分配至個別階段。

最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或所提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予董事及主要營運決策者用作分配資源及評估表現。本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已併入不同的可呈報分部，如下：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目及其他服務	提供代理服務及管理輸出服務

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業及相關服務租金收入總額	3,632,918	3,433,075
銷售待售物業	3,568,703	7,123,798
一級土地開發服務收入	7,044	12,593
管理輸出項目	75,776	46,722
其他服務收入	111,833	82,320
	7,396,274	10,698,508
酒店經營：		
客房收益	536,899	694,114
其他配套服務	195,741	265,139
	732,640	959,253
總收益	8,128,914	11,657,761

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(i) 來自客戶合約的收益分類

	物業投資 相關服務 人民幣千元	物業及土地 開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目及其他 服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
收益	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239
	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239
地區市場					
中國內地	431,049	3,575,747	732,640	163,242	4,902,678
香港	19,194	-	-	24,367	43,561
	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239
收益確認時間					
一個時點	-	3,575,747	195,741	-	3,771,488
一段時間	450,243	-	536,899	187,609	1,174,751
	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類(續)

下表載列來自客戶合約的收益與於分部資料披露的款項的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及土地		管理輸出	合計 人民幣千元
		開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	項目及其他 服務 人民幣千元	
於分部資料披露的收益					
外部客戶	3,632,053	3,575,747	732,640	187,609	8,128,049
分部間	7,341	-	14	139,166	146,521
合計	3,639,394	3,575,747	732,654	326,775	8,274,570
減：租金收入	(3,181,810)	-	-	-	(3,181,810)
對銷	(7,341)	-	(14)	(139,166)	(146,521)
來自客戶合約的收益	450,243	3,575,747	732,640	187,609	4,946,239

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於一個時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(ii) 客戶合約的履約責任(續)

物業開發及銷售(於一個時點確認收益)(續)

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的30%-100%作為按金。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示亦或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

本集團會按可能包括重大融資成分的合約評估墊款。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大改變，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額增加。倘該等成本原本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會應用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

物業管理相關服務、客房經營及其他服務

物業管理相關服務、客房經營及其他服務的相關收益參照相關履約義務的完成進度在某一時段確認(如客戶在本集團履約的同時接收並消耗本集團履約所帶來的溢利)，或在客戶取得不同貨品或服務的控制權時在某一時點確認(視情況而定)。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零一八年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元
一年內	4,252,772
一年以上但不超過兩年	3,373,427
	7,626,199

所有物業管理相關服務、客房經營及其他服務均為期一年或以內。經香港財務報告準則第15號許可，分配至該等未完成合約的交易價格未予披露。

有關上述分部資料呈報如下。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績(續)

分部間收益按集團實體協定的價格入賬，有關價格與提供予第三方的價格無重大差異。

分部收益指各分部所賺取的收益，不包括於相關租賃年期內按直線法就確認經營租賃之租金收入而對物業租賃作出的租金調整。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損，不包括就管理產生的若干項目的分配(包括若干其他收入、其他收益及虧損、分銷及銷售成本、行政開支、融資成本、應佔聯營公司虧損、應佔合營企業虧損及所得稅開支)。上文所述者為向董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。

地區資料

下表按地理位置劃分載列本集團來自外部客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	8,008,477	11,016,153
香港	120,437	641,608
	8,128,914	11,657,761

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	65,318,441	55,710,584
香港	2,767,301	2,641,009
	68,085,742	58,351,593

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產及金融工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

主要客戶資料

於二零一八年及二零一七年，概無與單一外部客戶進行交易的收益達本集團收益的10%或以上。

其他資料

定期提供予主要經營決策者款項如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出項目 及其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	597	917	210	264	1,988
物業、廠房及設備折舊	67,017	6,556	134,159	22,508	230,240
租賃土地及土地使用權攤銷	6,648	473	14,116	1,466	22,703
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)淨額	3,642	(700)	158	(257)	2,843
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
應收賬款及其他應收款項(減值虧 損撥回)/減值虧損淨額	(1,058)	(2,825)	133	7,232	3,482
物業、廠房及設備折舊	17,852	23,360	224,148	43,919	309,279
租賃土地及土地使用權攤銷	6,564	1,440	17,768	2,357	28,129
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	57,025	57,025
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)淨額	44,139	(645)	842	9,439	53,775
出售投資物業虧損淨額	251,352	-	-	-	251,352
待售物業減值虧損	21,728	-	-	-	21,728

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	97,571	95,763
給予合營企業的貸款	39,391	17,777
給予聯營公司的貸款	72,569	11,337
給予非控股權益的貸款	39,144	-
政府補助(附註)	12,561	3,907
退回中國增值稅及附加費	5,635	23,857
其他	1,662	7,898
	268,533	160,539

附註： 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

7. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(2,843)	(53,775)
出售投資物業的虧損淨額	-	(251,352)
待售物業的減值虧損	-	(21,728)
物業、廠房及設備的減值虧損	-	(57,025)
匯兌虧損淨額	(131,390)	(41,482)
其他	(27,648)	9,599
	(161,881)	(415,763)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	593,686	546,326
最終控股公司給予的貸款	-	181
非銀行金融機構給予的貸款*	44,852	46,677
其他同系附屬公司給予的貸款	2,529	50,199
非控股權益給予的貸款	26,051	1,557
應付債券	151,474	118,079
有擔保票據(附註36)	198,639	208,297
第三方給予的貸款	14,649	1,444
其他	23,313	19,807
利息支出總額	1,055,193	992,567
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(51,912)	(27,768)
待售在建物業(附註28)	(202,345)	(181,586)
	(254,257)	(209,354)
	800,936	783,213

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

一般借款的借貸成本按年利率介乎4.28%至5.46%(二零一七年：4.28%至4.41%)作資本化。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利經扣除下列項目後計算：		
董事酬金(附註14)	1,014	1,014
折舊及攤銷：		
攤銷：		
— 無形資產(計入銷售成本)	330	301
— 無形資產(計入行政開支)	6,358	9,521
— 無形資產(計入分銷及銷售成本)	3,212	1,743
租賃土地及土地使用權攤銷	22,703	28,129
物業、廠房及設備折舊	230,240	309,279
折舊及攤銷總額	262,843	348,973
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	2,150,862	4,810,596
出租投資物業所產生的直接營運開支	938,429	974,098
所提供一級土地開發服務成本	7,074	13,069
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	109,935	84,391
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	422,844	527,931
	3,629,144	6,410,085
僱員福利開支(包括董事酬金(附註14))：		
薪金、津貼及其他福利	867,176	840,664
退休福利計劃供款	77,650	99,388
	944,826	940,052
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(100,421)	(54,648)
	844,405	885,404
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	221,020	266,162
核數師薪酬	3,019	3,019

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	691,006	702,847
中國股息預扣稅	1,987	5,115
土地增值稅	407,829	496,456
香港利得稅	28,145	21,556
	1,128,967	1,225,974
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	22,016	775
	22,016	775
遞延稅項(附註24)	255,434	303,181
	1,406,417	1,529,930

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日登載於憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於其他司法權區產生的稅項按有關司法權區的現行稅率計算。

中華人民共和國企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須按10%的稅率繳納預扣稅。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已就集團內股息向相關稅務機關繳付預扣稅人民幣1,987,000元(二零一七年：人民幣5,115,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的任何所得稅。

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	4,519,424	4,104,717
按25%(二零一七年：25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	1,129,856	1,026,179
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	(153,877)	(203,172)
中國土地增值稅	407,829	496,456
中國土地增值稅的稅務影響	(101,957)	(124,114)
不可扣稅開支的稅務影響	113,553	113,024
毋須徵稅收入的稅務影響	(23,300)	(61,698)
未確認稅項虧損的稅務影響	92,120	208,301
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	-	7,977
動用過往未確認稅項虧損／可扣減暫時差額的稅務影響	(155,862)	(33,090)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	156	4,826
應佔合營企業虧損的稅務影響	226	172
未分派溢利的預扣稅影響	80,830	111,199
過往年度即期稅項撥備不足	22,016	775
其他	(5,173)	(16,905)
年內所得稅開支	1,406,417	1,529,930

* 使用中國企業所得稅稅率乃由於此乃本集團大部分業務所處司法權區的國內稅率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 持作出售的出售組別

於二零一七年十二月八日，本公司全資附屬公司Rich Harbour Limited (「Rich Harbour」)及COFCO (BVI) No. 17 Limited (「COFCO BVI 17」)就出售中糧酒店(北京)有限公司(「中糧酒店(北京)」)，65%由Rich Harbour擁有，35%由COFCO BVI 17擁有)達成一項安排。該代價乃根據最高出價人民幣1,360百萬元釐定。根據該安排，中糧酒店(北京)的資產及負債(先前計入酒店營運分部)已被分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表內單獨列示。

該持作出售的出售組別的主要資產及負債分類如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	902,212
租賃土地及土地使用權	103,539
無形資產	1,011
存貨	1,286
應收賬款	2,271
按金、預付款項及其他應收款項	7,600
現金及銀行結存	724,003
分類為持作出售的資產總額	1,741,922
應付賬款	8,860
其他應付款項及應計費用	23,693
應付合營企業款項	936
應付同系附屬公司款項	1,088
同系附屬公司給予的貸款	805,850
分類為持作出售的負債總額	840,427

出售已於二零一八年三月完成，進一步披露見附註52。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 股息

於年內向本公司普通股及不可贖回可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一七年末期－每股4港仙(二零一六年末期：4港仙)：		
普通股	464,914	497,321
不可贖回可轉換優先股	35,782	38,276
	500,696	535,597

董事已建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，並已獲股東於二零一八年六月一日舉行的股東週年大會上批准。不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此有權收取二零一七年末期股息約44百萬港元或人民幣36百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6港仙，總額854百萬港元或約人民幣732百萬元，惟須經股東在即將舉行的股東週年大會上批准。

不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此彼等有權收取二零一八年末期股息約66百萬港元或人民幣56百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
藉以計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	2,103,271	1,153,162
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
股份數目(千股)		
藉以計算每股基本盈利：		
普通股數	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數(附註40)	1,095,301	1,095,301
藉以計算每股基本盈利之股份數	15,326,426	15,326,426

藉以計算截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度每股基本盈利之股份數乃基於相關年度本公司普通股數以及已發行不可贖回可轉換優先股數目的基準進行計算。

計算截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響並不重大。由於去年年內並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至二零一七年十二月三十一日止年度的攤薄每股盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

於本年度，向董事已付之酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一八年				
執行董事				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	-	-	-
非執行董事				
賈鵬先生(於二零一八年三月八日 辭任)	-	-	-	-
鄔小蕙女士(於二零一八年三月八日 辭任)	-	-	-	-
蔣超先生	-	-	-	-
曾憲鋒先生	-	-	-	-
姜勇先生(於二零一八年三月八日 獲委任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
劉漢銓先生	338	-	-	338
林建明先生	338	-	-	338
胡國祥先生	338	-	-	338
總額	1,014	-	-	1,014

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零一七年				
執行董事				
周政先生	-	-	-	-
曹榮根先生	-	-	-	-
非執行董事				
馬建平先生(於二零一七年 一月十六日辭任)	-	-	-	-
馬王軍先生(於二零一七年 一月十六日辭任)	-	-	-	-
姜華女士(於二零一七年 一月十六日辭任)	-	-	-	-
鄔小蕙女士	-	-	-	-
蔣超先生(於二零一七年 一月十六日獲委任)	-	-	-	-
曾憲鋒先生(於二零一七年 一月十六日獲委任)	-	-	-	-
賈鵬先生(於二零一七年 一月十六日獲委任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
劉漢銓先生	338	-	-	338
林建明先生	338	-	-	338
胡國祥先生	338	-	-	338
總額	1,014	-	-	1,014

上文所示的獨立非執行董事酬金主要為作為彼等任職本公司董事所提供服務的酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金(續)

除上文所披露的董事酬金外，於二零一七年及二零一八年，若干執行董事並無由本公司或其附屬公司直接支付。周政先生就向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供服務而自中糧集團(為本公司最終控股公司)領取酬金。曹榮根先生自中糧地產(中糧集團的附屬公司)領取酬金。於二零一七年及二零一八年，所有非執行董事並無由本公司直接支付，而是由最終控股公司就彼等向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供的服務支付酬金。由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團或中糧地產承擔的責任之附帶部分，故於二零一七年及二零一八年並無作出分攤。

概無董事已放棄或同意放棄本年度及過往年度之任何酬金。

15. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，概無(二零一七年：無)董事。五位最高薪人士(二零一七年：五位)之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	10,131	10,481
退休福利計劃供款	809	415
	10,940	10,896

上述人士酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人數	
2,000,001港元至2,500,000港元	2	3
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-
	5	5

除上文披露者外，董事確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五位(二零一七年：無)最高薪人士提供吸引加入本集團之賞金，及由於管理本集團旗下任何成員公司之事務而引致任何離任的補償。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值			
於二零一七年一月一日	47,356,297	2,744,882	50,101,179
收購附屬公司(附註51)	-	1,203,844	1,203,844
後續開支增加	374,757	583,650	958,407
自物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉撥*	524,021	-	524,021
自待售在建物業轉撥	-	1,320,275	1,320,275
轉撥至待售物業	(519,988)	-	(519,988)
出售	(7,497)	(251,352)	(258,849)
資本化利息(附註8)	-	27,768	27,768
於損益確認的公允價值變動	417,453	683,588	1,101,041
重新分類**	(1,858,431)	1,858,431	-
匯兌調整	(189,698)	-	(189,698)
於二零一七年十二月三十一日	46,096,914	8,171,086	54,268,000
後續開支增加	27,433	3,250,488	3,277,921
自待售物業轉撥	33,400	-	33,400
出售	(238,000)	-	(238,000)
資本化利息(附註8)	-	51,912	51,912
於損益確認的公允價值變動	597,192	494,829	1,092,021
竣工後轉撥	9,239,370	(9,239,370)	-
匯兌調整	126,695	-	126,695
於二零一八年十二月三十一日	55,883,004	2,728,945	58,611,949

* 於二零一七年，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權之賬面值總額包括於擁有者不再佔用後自物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權轉撥之金額分別為人民幣338,313,000元及人民幣108,557,000元，當中人民幣77,151,000元(所得稅影響為人民幣19,288,000元)之公允價值變動已確認至其他全面收入。

** 於二零一七年，有關重新裝修上海長風大悅城的投資物業人民幣1,858,431,000元已自竣工投資物業轉撥至在建投資物業，而重新裝修工程已於二零一八年竣工。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模式計量，並分類及列賬作投資物業。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團的已竣工投資物業及在建投資物業詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,754,604	2,627,909
位於中國內地的商業物業	50,961,345	46,727,091
位於中國內地的住宅物業	4,896,000	4,913,000
	58,611,949	54,268,000

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣39,287,000,000元(二零一七年：人民幣39,963,465,000元)的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註46)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣2,761,367,000元(二零一七年：人民幣3,962,887,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

本集團投資物業的公允價值計量

本集團運用所獲得的市場可觀察數據估計投資物業的公允價值。本集團管理層與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及輸入數據。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地的已竣工投資物業及在建投資物業公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行(「戴德梁行」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於有關日期分別進行之估值確定。

對於已竣工投資物業，參照市場現有的可資比較市場交易進行估值，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公允價值計量(續)

在建投資物業乃採用剩餘價值法進行估值。剩餘價值法本質上乃參考項目的發展潛力並扣減開發成本及開發商從擬發展項目(假設按估值日期的現有發展計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值的方法，其正確反映與發展有關的風險。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，以其目前最高和最好的使用性能計算。

於損益確認之公允價值變動數額主要與各報告期末所持投資物業有關。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業公允價值分類為第三級公允價值計量。兩個年度並無轉入或轉出第三級。

下表列示本集團主要投資物業於二零一八年十二月三十一日之公允價值釐定方式。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值重大減少，反之亦然。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值重大增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公允價值計量(續)

重大不可觀察輸入數據

本集團的主要投資物業	資本化率		每月單位租金 (平米/月)	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年 人民幣元	二零一七年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
- 辦公室	6.0%	6.0%	305 至 382	431 至 548
- 店鋪	5.0%	5.0%	121 至 303	232 至 765
上海鵬利輝盛閣公寓 - 公寓單位	2.5%	2.5%	295	217 至 231
香港中糧大廈				
- 辦公室	3.2%	3.2%	480 至 544	415 至 471
- 店鋪	3.5%	3.5%	1,130	1,458
西單大悦城				
- 辦公室	6.0%	6.0%	324	320 至 362
- 店鋪	6.5%	6.5%	566 至 1,617	334 至 1,672
朝陽大悦城 - 店鋪	6.5%	6.5%	107 至 716	106 至 710
天津南開大悦城 - 店鋪	7.0%	7.0%	204 至 407	198 至 567
上海靜安大悦城 - 店鋪				
- 南座	6.5%	6.5%	410 至 789	335 至 959
- 北座	6.5%	6.5%	324 至 810	221 至 885
沈陽大悦城 - 店鋪	7.0%	6.75%	127 至 316	99 至 315
上海長風大悦城 - 店鋪	6.5%	6.5%	196 至 367	97 至 325
成都大悦城 - 店鋪	6.0%	6.0%	30 至 304	98 至 325

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一七年一月一日	1,242,373	58,782	4,213,197	1,332,737	129,750	5,208	6,982,047
添置	4,860	669	69,664	94,865	1,746	1,863	173,667
出售	(181,144)	(36,769)	(74,470)	(84,288)	(20,006)	(24,880)	(421,557)
轉撥至投資物業	(370,613)	-	(67,083)	-	-	-	(437,696)
轉撥至持作出售資產	-	(6,756)	(905,065)	(134,844)	(3,215)	-	(1,049,880)
轉撥至在建工程	-	-	(230,515)	-	-	230,515	-
出售附屬公司(附註52)	(1,045)	(2,714)	(280,636)	(190,054)	(6,443)	-	(480,892)
收購附屬公司(附註51)	-	-	-	8,144	313	-	8,457
匯兌調整	-	-	-	(378)	-	-	(378)
於二零一七年十二月三十一日	694,431	13,212	2,725,092	1,026,182	102,145	212,706	4,773,768
添置	42,690	1,064	31,077	91,426	2,861	117,599	286,717
出售	(14,192)	-	(189)	(14,879)	(15,561)	-	(44,821)
匯兌調整	-	-	-	9	-	-	9
於二零一八年十二月三十一日	722,929	14,276	2,755,980	1,102,738	89,445	330,305	5,015,673
累計折舊：							
於二零一七年一月一日	83,103	28,886	748,543	970,622	105,753	-	1,936,907
年內支出	68,979	71	164,340	70,657	5,232	-	309,279
轉撥至投資物業	(27,125)	-	(15,233)	-	-	-	(42,358)
出售時對銷	(6,190)	(24,114)	(35,269)	(60,006)	(13,690)	-	(139,269)
出售附屬公司(附註52)	(317)	-	(231,221)	(179,128)	(5,637)	-	(416,303)
轉撥至持作出售資產	-	(394)	(91,324)	(52,867)	(3,005)	-	(147,590)
匯兌調整	-	-	-	(295)	-	-	(295)
於二零一七年十二月三十一日	118,450	4,449	539,836	748,983	88,653	-	1,500,371
年內支出	30,238	911	119,172	73,237	6,682	-	230,240
出售時對銷	(2,563)	-	(128)	(13,748)	(13,327)	-	(29,766)
匯兌調整	-	-	-	8	-	-	8
於二零一八年十二月三十一日	146,125	5,360	658,880	808,480	82,008	-	1,700,853
累計減值：							
於二零一七年一月一日	-	-	-	35	61	-	96
添置	57,025	-	-	-	-	-	57,025
轉撥	(57,025)	-	-	(35)	(61)	-	(57,121)
於二零一七年及二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
賬面淨值：							
於二零一八年十二月三十一日	576,804	8,916	2,097,100	294,258	7,437	330,305	3,314,820
於二零一七年十二月三十一日	575,981	8,763	2,185,256	277,199	13,492	212,706	3,273,397

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(扣除估計剩餘價值(如有)，在建工程除外)以直線法按以下年率計算折舊：

租賃物業	1.8%至10%
租賃物業裝修	按租期與10%至25%中之較短者
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,263,175,000元(二零一七年：人民幣2,395,552,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註46)。

於二零一八年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣148,508,000元(二零一七年：人民幣181,859,000元)的若干租賃物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。

有關本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的租賃物業及酒店物業的詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
位於中國內地	2,672,018	2,759,050
位於香港	1,886	2,187
	2,673,904	2,761,237

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 租賃土地及土地使用權

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
為呈報分析為：		
流動資產(計入按金、預付款項及其他應收款項(附註30))	21,642	22,357
非流動資產	609,010	629,526
	630,652	651,883
位於中國內地	622,256	642,355
位於香港	8,396	9,528
	630,652	651,883

上述租賃土地及土地使用權為持作生產或供應產品或服務或行政用途。

於二零一七年，如附註16所述，賬面值為人民幣108,557,000元的租賃土地及土地使用權已轉撥至投資物業。

租賃土地及土地使用權攤銷於租期內按直線法自損益扣除。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值總額人民幣519,843,000元(二零一七年：人民幣526,895,000元)的土地使用權用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註46)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於二零一七年一月一日	72,815
添置	12,108
收購附屬公司(附註51)	228
轉撥至持作出售資產(附註11)	(4,309)
出售附屬公司(附註52)	(250)
於二零一七年十二月三十一日	80,592
添置	50,953
於二零一八年十二月三十一日	131,545
累計攤銷：	
於二零一七年一月一日	33,375
年內攤銷撥備	11,565
轉撥至持作出售資產(附註11)	(3,298)
出售附屬公司(附註52)	(190)
於二零一七年十二月三十一日	41,452
年內攤銷撥備	9,900
於二零一八年十二月三十一日	51,352
賬面淨值：	
於二零一八年十二月三十一日	80,193
於二零一七年十二月三十一日	39,140

無形資產指電腦軟件及項目特許經營權。電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，於5年估計可使用年內按直線法攤銷。項目特許經營權目前正在建設中且於二零一八年並無攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市投資成本	225,312	152,505
應佔收購後業績及其他全面收入	(70,938)	(45,288)
	154,374	107,217

本集團主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
北京新潤致遠房地產開發有限公司 (「北京新潤」)	中國	中國北京	20%	20%	物業開發
昆明螺螄灣國悅置地有限公司** (「昆明螺螄灣」)	中國	中國昆明	30%	-	物業開發
仁豪有限公司**	香港	中國青島	49%	-	物業開發

** 於二零一八年三月二十一日，本集團收購昆明螺螄灣30%的權益。於二零一八年五月二十八日，本集團收購仁豪有限公司49%的權益。

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。該等聯營公司均使用權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益(續)

北京新潤(續)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持北京新潤權益之賬面值的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
北京新潤資產淨值	271,765	274,109
本集團所持北京新潤所有權比例	20%	20%
應佔北京新潤資產淨值	54,353	54,822
與本集團交易之未變現收益	(8,523)	-
本集團所持北京新潤權益之賬面值	45,830	54,822

昆明螺螄灣

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	2,636,863
非流動資產	-
總資產	2,636,863
流動負債	2,412,382
非流動負債	-
負債總額	2,412,382
資產淨值	224,481

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益(續)

昆明螺螄灣(續)

	二零一八年 三月二十一日 (收購日期) 至二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收益	-
期內虧損及全面支出總額	(8,801)
本集團應佔期內虧損全面支出總額	(2,640)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持昆明螺螄灣權益之賬面值的對賬：

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
昆明螺螄灣資產淨值	224,481
本集團所持昆明螺螄灣所有權比例	30%
應佔昆明螺螄灣資產淨值	67,344
與本集團交易之未變現收益	(16,060)
本集團所持昆明螺螄灣權益之賬面值	51,284

仁豪有限公司

	於二零一八年 十二月三十一日
流動資產	944,337
非流動資產	-
總資產	944,337

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益(續)

仁豪有限公司(續)

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債	7,759
非流動負債	954,592
負債總額	962,351
負債淨額	(18,014)

	二零一八年 五月二十八日 (收購日期) 至二零一八年 十二月三十一日止期間 人民幣千元
收益	-
期內虧損及全面支出總額	(18,918)
本集團應佔期內虧損及全面支出總額	(443)

上述財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持仁豪有限公司權益之賬面值的對賬：

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
仁豪有限公司負債淨額	(18,014)
本集團所持仁豪有限公司所有權比例	49%
本集團期內未確認應佔虧損	(8,827)
本集團所持仁豪有限公司權益之賬面值	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益(續)

個別不重要之聯營公司之匯總資料

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團分佔溢利/(虧損)	2,485	(18,550)
本集團所持該等聯營公司權益之賬面值總額	57,260	52,395

21. 所持合營企業權益

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市投資成本	5,339,275	35,000
應佔收購後業績及其他全面收入	(23,879)	(687)
總計	5,315,396	34,313

本集團於報告期末的主要合營企業詳情如下：

公司名稱	成立/註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
COFCO (BVI) No 97 Limited (「BVI 97」)	英屬處女群島	中國北京	40%	40%	投資控股
常州京瑞房地產開發有限公司 (「常州京瑞」, 附註(a))	中國	中國常州	49%	-	物業開發
Colour Bridge Holdings Ltd. (附註(b))	英屬處女群島	中國上海	49.5%	-	物業開發

附註：

- (a) 常州京瑞於二零一八年新成立。
- (b) 本集團於年內收購Colour Bridge Holding Ltd.的49.5%股權。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

根據本集團與BVI 97的另一名投資者(「BVI 97投資者」)訂立之股東協議，有關BVI 97相關業務之決定須經本集團及BVI 97投資者一致同意，故BVI 97入賬列為合營企業。BVI 97之附屬公司台灣飯店有限公司於中國從事酒店經營業務。

根據本集團與常州京瑞的另一名投資者(「常州京瑞投資者」)訂立之股東協議，有關常州京瑞相關業務之決定須經本集團及常州京瑞投資者一致同意，故常州京瑞入賬列為合營企業。常州京瑞於中國從事物業開發業務。

根據本集團與Colour Bridge Holdings Ltd的另一名投資者(「Colour Bridge Holdings Ltd投資者」)訂立之股東協議，有關Colour Bridge Holdings Ltd相關業務之決定須經本集團及Colour Bridge Holdings Ltd投資者一致同意，故Colour Bridge Holdings Ltd入賬列為合營企業。Colour Bridge Holdings Ltd於中國從事物業開發業務。

以權益法入賬的本集團重要合營企業的相關財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

BVI 97

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	29,608	69,303
非流動資產	1,409,562	1,460,152
資產總額	1,439,170	1,529,455
流動負債	810,356	692,386
非流動負債	963,282	1,022,728
負債總額	1,773,638	1,715,114
負債淨額	(334,468)	(185,659)
上述資產及負債的金額包括以下內容：		
現金及現金等價物	17,325	61,780
流動負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	554,767	535,077
非流動負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	963,282	1,022,728

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

BVI 97(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	152,591	138,138
折舊及攤銷	(15,224)	(45,642)
利息開支	(91,670)	(81,871)
利息收入	91	407
年度虧損及全面支出總額	(148,809)	(51,742)
本集團應佔之年度虧損及全面支出總額	-	-
未確認應佔年度虧損	(59,523)	(20,697)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持BVI 97權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
BVI 97負債淨額	(334,468)	(185,659)
本集團所持BVI 97所有權比例	40%	40%
本集團累計未確認應佔虧損	(133,787)	(74,264)
本集團所持BVI 97權益之賬面值	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

常州京瑞

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	4,376,623
非流動資產	914
資產總額	4,377,537
流動負債	1,404,557
非流動負債	1,975,290
負債總額	3,379,847
資產淨值	997,690
上述資產及負債的金額包括以下內容：	
現金及現金等價物	729,996
流動負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-
非流動負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	1,975,290

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

常州京瑞(續)

	二零一八年 八月十四日 (成立日期) 至二零一八年 十二月三十一日止期間 人民幣千元
收益	-
折舊及攤銷	(9)
利息開支	-
利息收入	143
期內虧損及全面支出總額	(2,310)
本集團應佔之期內虧損及全面支出總額	(1,132)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持常州京瑞權益之賬面值的對賬。

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
常州京瑞資產淨值	997,690
本集團所持常州京瑞所有權比例	49%
應佔常州京瑞資產淨值	488,868
與本集團交易之未變現收益	(20,622)
本集團所持常州京瑞權益之賬面值	468,246

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

Colour Bridge Holding Ltd.

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	16,639,926
非流動資產	372
資產總額	16,640,298
流動負債	7,371,822
非流動負債	-
負債總額	7,371,822
資產淨值	9,268,476
上述資產及負債的金額包括以下內容：	
現金及現金等價物	141,902
流動負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	7,357,029

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益(續)

Colour Bridge Holding Ltd.(續)

	二零一八年 六月二十六日 (收購日期) 至二零一八年 十二月三十一日止期間 人民幣千元
收益	-
折舊及攤銷	(3,007)
利息開支	-
利息收入	-
期內虧損及全面支出總額	(2,585)
本集團應佔之期內虧損及全面支出總額	(1,280)

上述綜合財務資料概要與該等綜合財務報表所確認所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值的對賬。

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
Colour Bridge Holding Ltd.資產淨值	9,268,476
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.所有權比例	49.5%
應佔Colour Bridge Holding Ltd.資產淨值	4,587,896
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值	4,587,896

個別不重要之合營企業之匯總資料

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團應佔虧損	(158)	(687)
本集團所持該等合營企業權益之賬面值總額	259,254	34,313

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 可供出售投資

於二零一七年
十二月三十一日
人民幣千元

中國境內股本投資：
非上市股本證券

510

上述非上市股本證券由於中國成立之私營實體發行。由於估計合理公允價值的範圍頗大，董事認為相關公允價值無法可靠計量，因此，上述非上市股本證券於二零一七年末按成本金額減減值金額計量。

23. 商譽

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
成本及賬面值	253,042	253,042

商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號資產減值的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

商譽被分配至各現金產生單位／現金產生單位組別作減值測試。商譽賬面值被分配至由下列分部組成的現金產生單位／現金產生單位組別：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業投資	184,297	184,297
上海悅耀*(於物業及土地開發分部)	68,745	68,745
	253,042	253,042

* 上海悅耀置業發展有限公司(「上海悅耀」)

計算於二零一八年十二月三十一日現金產生單位／現金產生單位組別之使用價值時乃運用若干假設。

各現金產生單位／現金產生單位組別之可收回金額乃使用計算基於高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測之使用價值釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 商譽(續)

用於各現金流量預測之貼現率及用於推測五年期後現金流量之增長率如下：

	稅前貼現率		五年期後增長率	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
物業投資(附註)	8.0%	8.0%	0%	0%
物業及土地開發	8.0%	8.0%	0%	0%

附註：商譽與本公司於二零一三年十二月根據反收購交易進行之收購有關。該商譽被分配至由本集團物業投資分部組成的現金產生單位組別，預計物業投資分部會自反收購交易的協同效益受惠。基於本集團業務模式，董事參考本公司管理層編製的現金流量預測評估減值，認為各現金產生單位的可收回款項總額高於商譽分配之該現金產生單位之賬面值總額。

以下說明管理層使用現金流量預測進行商譽減值測試所依據之各項主要假設：

預期毛利率

釐定分配予預期毛利率之價值乃基於過往或緊接預算年度前的年度內之平均毛利率，並會根據預期效率改進及預期市場發展而提升。

貼現率

所使用的貼現率反映有關單位之特定風險。

分配予貼現率主要假設之價值與外部資料來源一致。董事認為，倘可收回金額所依據之主要假設有任何合理可能變動，將不會導致各現金產生單位之賬面總額超逾其可收回總金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與有關變動：

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	26,343	267	21,937	48,547
出售附屬公司(附註52)	-	-	-	(786)	(786)
於損益計入/(扣除)(附註10)	47,621	(20,643)	25,615	104,897	157,490
於二零一七年十二月三十一日	47,621	5,700	25,882	126,048	205,251
調整	-	-	-	(805)	(805)
於二零一八年一月一日	47,621	5,700	25,882	125,243	204,446
出售附屬公司(附註52)	-	-	-	(8,372)	(8,372)
於損益計入(附註10)	110,499	21,911	557	39,958	172,925
於二零一八年十二月三十一日	158,120	27,611	26,439	156,829	368,999

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	投資物業	稅項 折舊撥備	股息 預扣稅	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	5,888,699	727,163	48,360	32,189	6,696,411
收購附屬公司(附註51)	46,618	60,266	-	-	106,884
於物業重估儲備扣除(附註16)	19,288	-	-	-	19,288
於損益扣除/(計入)(附註10)	183,703	184,153	106,084	(13,269)	460,671
匯兌調整	-	-	-	(648)	(648)
於二零一七年十二月三十一日	6,138,308	971,582	154,444	18,272	7,282,606
調整	-	-	1,348	8,046	9,394
於二零一八年一月一日	6,138,308	971,582	155,792	26,318	7,292,000
於損益扣除(附註10)	237,885	108,301	78,843	3,330	428,359
匯兌調整	-	-	-	447	447
於二零一八年十二月三十一日	6,376,193	1,079,883	234,635	30,095	7,720,806

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產	51,944	28,833
遞延稅項負債	(7,403,751)	(7,106,188)
	(7,351,807)	(7,077,355)

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣1,842,108,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,638,211,000元)，已結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣110,444,000元(二零一七年：人民幣22,800,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。就其餘稅項虧損人民幣1,731,664,000元(二零一七年：人民幣2,615,411,000元)則由於未來溢利流有不可預測性而並未確認有關遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零一八年十二月三十一日	-	438,350
二零一九年十二月三十一日	284,600	362,865
二零二零年十二月三十一日	382,049	571,111
二零二一年十二月三十一日	218,273	413,080
二零二二年十二月三十一日	519,872	830,005
二零二三年十二月三十一日	326,870	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	1,731,664	2,615,411

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港產生的估計未動用稅項虧損為人民幣166,709,000元(二零一七年：人民幣200,596,000元)可供抵銷日後溢利。由於未來的溢利流無法預測，並無作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團目前須繳納10%預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。於二零一八年十二月三十一日，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣62,415,000元(二零一七年：人民幣62,859,000元)。截至二零一八年十二月三十一日該等負債並無確認，原因為本集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，且在可預見的未來很可能不會撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分類為流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	1,876,354	347,143
給予非控股權益的貸款(附註(b))	1,100,000	-
給予合營企業的貸款(附註(c))	1,451,659	-
	4,428,013	347,143
分類為非流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	403,098	-
給予合營企業的貸款(附註(c))	92,290	213,468
	495,388	213,468
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	410,200	68,000
非控股權益給予的貸款(附註(f))	-	31,409
一名第三方給予的貸款(附註(f))	-	25,310
	410,200	124,719
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	620,172	877,976
非控股權益給予的貸款(附註(e))	672,233	-
	1,292,405	877,976

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款為無抵押，按年利率介乎7.00%至10.00%（二零一七年十二月三十一日：年利率7.00%）計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，給予非控股權益的貸款為無抵押，按年利率4.35%計息，並須於一年內償還。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，給予合營企業的貸款為無抵押，按年利率介乎4.61%至10.00%計息，且根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。於二零一七年十二月三十一日，給予合營企業的貸款為無抵押，按年利率4.59%計息，並將於一年以上期間償還。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，同系附屬公司給予的貸款按浮動年利率介乎4.28%至4.75%（二零一七年十二月三十一日：年利率4.28%至4.75%）計息，且根據其還款期限被分類為流動負債及非流動負債。於二零一八年十二月三十一日，上述同系附屬公司給予的貸款包括同系附屬公司中糧置地管理有限公司提供擔保的貸款人民幣392,000,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣394,000,000元）。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，分類為非流動負債之非控股權益給予之無抵押貸款按年利率8%計息，並將於一年以上期間償還。
- (f) 於二零一七年十二月三十一日之第三方及非控股權益給予的貸款已於二零一八年悉數結清。

同系附屬公司、非控股權益及第三方給予的貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應於以下期間償還之同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款之賬面值*：		
1年內	410,200	124,719
第2年	18,200	18,000
第3至5年(包括首尾兩年)	1,274,205	859,976
貸款總額	1,702,605	1,002,695
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(410,200)	(124,719)
非流動負債所列款項	1,292,405	877,976

* 到期款項基於相關貸款協議所載計劃還款日確定。

於二零一八年十二月三十一日，給予聯營公司及合營企業的貸款金額人民幣626,857,000元以美元（「美元」）計值（二零一七年十二月三十一日：人民幣213,468,000元），非控股權益給予的貸款金額人民幣672,233,000元以美元計值（二零一七年十二月三十一日：零）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
原料	19,990	25,108
耗材	15,571	17,687
	35,561	42,795

27. 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已竣工待售物業	1,123,521	2,236,373

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干賬面淨值約為人民幣554,742,000元(二零一七年：人民幣33,463,000元)的待售物業已用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資(附註46)。

已竣工待售物業的賬面值為人民幣87,489,000元(二零一七年：人民幣637,006,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後出售。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28. 待售在建物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	12,502,999	11,320,633
添置	3,264,069	4,203,238
轉撥至投資物業(附註16)	-	(1,320,275)
竣工後轉撥至待售物業	(1,039,892)	(1,882,183)
年內資本化的利息(附註8)	202,345	181,586
於十二月三十一日	14,929,521	12,502,999

於二零一八年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值為人民幣10,376,433,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,387,633,000元)，預期於報告期末起超過十二個月後竣工並可供出售。

於二零一八年十二月三十一日，待售在建物業所處土地之賬面值為人民幣6,492,645,000元(二零一七年：人民幣7,189,448,000元)，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資(附註46)。

於二零一八年十二月三十一日，待售在建物業包括與一級土地開發有關之人民幣245,405,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣235,390,000元)之建築成本之賬面值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收租金	138,708	94,337
應收物業管理費	35,106	15,763
酒店經營及相關服務應收款項	43,093	52,121
其他	1,411	562
減：信貸虧損撥備	(24,466)	(23,488)
	193,852	139,295
租金調整*	32,875	32,010
	226,727	171,305

* 於經營租賃年內按直線法就確認有關租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣25,400,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣16,855,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(附註46)。

本集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(不包括租金調整，並已扣除減值虧損)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知發出當日呈列：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
3個月以內	175,104	125,123
3個月至1年	16,819	7,856
1至2年	483	4,300
2至3年	1,446	2,016
	193,852	139,295

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 應收賬款(續)

呆賬撥備變動如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
年初	23,758
確認減值虧損／(減值撥回)淨額	(17)
撇銷	(253)
年末	23,488

於二零一八年十二月三十一日，計入本集團應收款項結餘乃於報告日期已逾期的賬面值總額為人民幣142,854,000元的債務。在逾期結餘中，人民幣16,110,000元已逾期90天或以上但並不被視為違約。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	113,324
3個月至1年	5,369
1至2年	3,990
2至3年	1,857
	124,540

於二零一七年十二月三十一日已逾期但未減值的應收款項主要與多個與本集團具有良好往績的獨立租戶及客戶有關。基於過往經驗，董事認為並無必要就該等結餘計提減值撥備，因為有關信貸質素並無發生重大改變，且該等結餘仍被認為可予全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或任何其他信貸保證。

於二零一七年十二月三十一日，既無逾期亦無減值的應收款項與多名近期無拖欠紀錄的不同客戶有關。

於二零一八年十二月三十一日的應收賬款減值評估詳情載於附註48。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	10,000	10,000
	10,000	10,000
	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分類為流動資產		
就一級土地開發代表政府付款	4,512	20,140
搬遷安排的相關應收款項	10,558	9,622
向供應商預付款項	139,151	69,538
租賃土地及土地使用權的即期部分(附註18)	21,642	22,357
其他已付按金	734,232	185,141
預付土地增值稅及營業稅	651,055	251,959
就代付水電費應收租戶款項	38,894	18,870
應收一間附屬公司一名前股東款項	-	6,640
出售一間附屬公司的應收代價(附註52)	35,500	35,500
其他應收款項	77,352	66,498
	1,712,896	686,265
減：信貸虧損撥備	(32,861)	(31,851)
	1,680,035	654,414

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

呆賬撥備的變動：

	二零一七年 人民幣千元
年初	43,731
確認減值虧損淨額	3,499
撇銷	(15,379)
年末	31,851

於二零一八年十二月三十一日的其他應收款項減值評估詳情載於附註48。

31. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付控股公司、合營企業、聯營公司、同系附屬公司及非控股權益款項無抵押、免息及須於要求時償還。分類為非流動負債的應付同系附屬公司、中間控股公司及非控股權益款項無抵押、免息及須於各自協議所載列的指定還款日期償還。

於二零一八年十二月三十一日，計入應付非控股權益款項的應付非控股權益股息為人民幣218,393,000元(二零一七年：人民幣448,855,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項(續)

根據香港公司條例(第622章)第383條披露之應收同系附屬公司款項詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	-	-
煙台中糧博瑞房地產開發有限公司(「煙台房地產」)	-	-
	-	-
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	-	416
煙台房地產	-	221

* 該等公司若干董事兼任本公司董事。

以下為以港元(「港元」)或美元(「美元」)(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值的應付同系附屬公司及非控股權益款項以及應收合營企業款項：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以港元計值		
應付同系附屬公司款項	1,316	-
應付非控股權益款項	331,890	271,869
以美元計值		
應收合營企業款項	49,608	31,901
應付同系附屬公司款項	90	-
應付非控股權益款項	25,022	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及手頭現金	6,989,343	4,842,958
購入時原到期日為以下各項的非質押定期存款：		
三個月或以下	118,160	3,560,635
現金及銀行結存	7,107,503	8,403,593
已抵押存款：		
就本集團針對物業買家動用貸款融資而提供的擔保(附註46)	12,522	10,869
受限制銀行存款：		
預售物業已收按金*	-	1,282,889
公司信用卡	-	211
	-	1,283,100

* 於二零一七年十二月三十一日之結餘指已存入專門銀行賬戶直至完成銷售相關物業方可動用之預售物業已收按金。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團的即時現金需求不超過三個月，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 %	二零一七年 %
年利率	0.01至4.3	0.01至3.7

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款(續)

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣(並非本集團旗下實體的相關功能貨幣)計值：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以港元計值	113,905	776,748
以美元計值	107,600	1,193,554
	221,505	1,970,302

33. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	33,325	36,336
工程累計開支	2,110,382	2,427,018
	2,143,707	2,463,354

應付賬款(包括貿易應付款項及工程累計開支)主要包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支,須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天,惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。本集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	32,978	34,472
1至2年	148	523
2至3年	79	129
3年以上	120	1,212
	33,325	36,336

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 其他應付款項及應計費用

分類為流動負債

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備的應付建築成本	126,728	204,016
投資物業的應付建築成本	1,808,608	876,408
收取代租戶作出的信用卡付款	589,943	416,870
已收租金按金	556,793	475,333
已收其他按金	390,743	387,974
應付薪金及工資	281,751	271,946
預收租金	240,527	137,108
客戶預付款項	-	148,870
預收其他款項	37,727	214,318
其他應付稅項	198,806	264,348
收購附屬公司的應付代價	1,000	1,000
收購合營企業的應付代價	1,000,000	-
應付利息	24,037	18,043
應付推廣費用	86,353	86,304
其他應付款項及應計費用	504,440	364,518
	5,847,456	3,867,056

分類為非流動負債

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任(附註)	336,470	-
已收租金按金	500,077	330,734
	836,547	330,734

附註：於二零一八年十月八日，本公司的全資附屬公司Golden Prominent limited (「Golden」)與第三方Reco Valley Private Limited (「合作夥伴」)訂立一份協議，成立一間非全資附屬公司Joy Valley Limited (「Joy Valley」)，以競標土地使用權用於在中國湖北省武漢市開發物業項目。Golden持有Joy Valley 51%的股權，而合作夥伴持有餘下49%的股權。

根據上述協議，Golden已將認沽期權(「認沽期權」)授予合作夥伴，於Joy Valley所開發項目所佔土地上的商場營運滿兩年後可行使，合作夥伴在30日的有效期內有權要求本集團參考合作夥伴應佔Joy Valley資產淨值的市值以現金代價購回合作夥伴所持Joy Valley的49%股權。於初始確認時，因認沽期權而產生的責任指Golden可能被要求支付予合作夥伴的金額的估計現值人民幣336,470,000元。該金額於綜合財務狀況表確認並相應自其他儲備扣除，且被指定為透過損益按公允價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	12,474,872	10,085,913
無抵押	3,805,886	1,261,247
	16,280,758	11,347,160
即：		
固定利率借款	2,550,836	2,258,714
浮動利率借款	13,729,922	9,088,446
	16,280,758	11,347,160

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註46。若干銀行貸款的關連方及第三方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
由一間同系附屬公司擔保	422,955	473,643
由第三方擔保	1,751,087	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 銀行借款(續)

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：		
1年內	1,595,961	2,361,101
第2年	1,750,148	995,231
第3至5年(包括首尾兩年)	7,635,621	3,665,091
5年以上	5,299,028	4,325,737
銀行借款總額	16,280,758	11,347,160
減：流動負債所列於十二個月內到期的款項	(1,595,961)	(2,361,101)
非流動負債所列款項	14,684,797	8,986,059

* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣2,795,078,000元(二零一七年：人民幣728,117,000元)的銀行借款以港元計值，為數人民幣1,986,895,000元(二零一七年：零)的銀行借款以美元計值。

本集團借款的實際利率範圍(亦相當於合約利率)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 %	二零一七年 %
實際年利率	2.98至5.46	1.59至5.22

36. 有擔保票據

於二零一四年十一月十八日，本公司全資附屬公司倍隆有限公司(「發行人」)向獨立第三方發行本金總額800,000,000美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據(「票據」)。票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並由本公司中間控股公司中糧集團(香港)有限公司將簽署之維好協議及承諾契據提供支持。

票據的未償還本金額自二零一四年十一月十八日(包括該日)起按年利率3.625厘計息，每半年支付一次，於每年五月十八日及十一月十八日支付。除非提早贖回或購回並註銷，否則票據將於二零一九年十一月十八日按本金額贖回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 有擔保票據(續)

倘出現影響百慕達、英屬處女群島或中國或有權徵稅之任何相關政治分區或部門之稅項的若干變動，發行人可選擇向票據受託人(「受託人」)及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按本金額連同截至贖回日期應計但未付利息，贖回全部而非部分票據。

於發生控制權變動(定義見票據條款及條件)後任何時間，每份票據的持有人有權選擇要求發行人以本金額之101%連同截至控制權變動沽售結算日(定義見票據條款及條件)應計但未付利息，贖回有關持有人於控制權變動沽售結算日所持的全部而非僅部分票據。

發行人可向受託人及票據持有人發出不少於30日但不超過60日的通知，隨時按截至贖回日期(但不包括該日)的整體價格連同應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。「整體價格」是指報價代理(定義見票據條款及條件)於贖回日期所計算之票據金額，以較高者為準(1)票據的本金現值(假設於到期日按既定還款期償還)再加上相關票據直至二零一九年十一月十八日到期的所有餘下規定的既定利息付款(但不包括贖回日期的應計及未付利息)，利息按相等於國庫債券息率(定義見票據條款及條件)加50基點的貼現率計算，及(2)相關票據的本金。

倘非常重大收購(定義見票據條款及條件)截至二零一四年十一月十八日起計四個歷月期滿之日仍未完成，則發行人可(按票據條款及條件於截至二零一四年十一月十八日起計四個歷月期滿之日)向受託人及票據持有人發出通知，按本金額之101%連同截至該通知所訂明贖回日期(但不包括該日)的應計但未付利息(如有)，贖回全部而非部分票據。

票據的實際年利率為3.88厘。

董事認為，於初步確認時及報告期末，全部提前贖回的購股權公允價值並不重大。

本年度票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零一七年一月一日之賬面值	5,540,527
利息支出(附註8)	208,297
已付利息	(195,589)
匯兌差額	(320,952)
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	5,232,283
利息支出(附註8)	198,639
已付利息	(199,033)
匯兌差額	270,118
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	5,502,007

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 應付債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一家全資附屬公司（「附屬公司」）於中國發行五年期無抵押公司債券（「公司債券」），本金額為人民幣3,000,000,000元。公司債券於首三年（即截至二零一九年一月十四日）的票面年利率為3.20%。於第三年年末，通過發出七日通知，債券持有人有權要求附屬公司以面值加應計未付利息贖回公司債券，且附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整公司債券的票面利率。於二零一八年十二月二十一日，附屬公司宣佈其收到債券持有人出售本金總額為人民幣2,267,788,000元的公司債券的通知（「公告」），而剩餘債券將於二零二一年一月十四日償還。因此，本集團於二零一八年十二月三十一日將人民幣2,360,148,000元的公司債券分類為流動負債。於二零一九年一月十四日，本金額為人民幣2,267,788,000元的公司債券已根據該公告以於二零一九年一月九日在中國新發行本金額為人民幣1,660,000,000元、票面利率為3.94%的六年期無擔保公司債券及本金額為人民幣700,000,000元、票面利率為4.1%的七年期無擔保公司債券（詳情載於日期為二零一九年一月八日及十日的公告）所得款項而贖回。剩餘公司債券於未來兩年的經調整票面利率為3.95%。

本公司已向中國銀行間市場交易商協會申請註冊總金額不超過人民幣100億元的中期票據。於二零一七年九月六日，本公司於中國發行本金額為人民幣10億元的三年無抵押第一批中期票據（「第一批中期票據」）。第一批中期票據的票面年利率為4.95%。發行第一批中期票據所得款項擬用作償還本集團的銀行貸款及借款。

38. 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日* 人民幣千元
物業銷售	6,780,448	4,135,018
其他	179,248	199,443
	6,959,696	4,334,461

* 本欄內的金額為應用香港財務報告準則第15號後作出相應調整之金額。

下表列示本年內確認的收益中與結轉合約負債有關的部分。

	物業銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元
年內已確認並計入年初合約負債結餘的收益	2,556,341	188,154

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 股本

本公司之普通股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

40. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司發行1,095,300,778股可轉換優先股作為於二零一三年十二月完成之反收購交易代價之一部份，該1,095,300,778股可轉換優先股可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股(「股份」)(有待反攤薄調整)，並於行使可轉換優先股(「轉換股份」)所附換股權時由本公司向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司配發及發行且入賬列作繳足，使權益進賬2,190,602,000港元(約人民幣1,722,317,000元)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 不可贖回可轉換優先股(續)

可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股。除細則明確規定外,可轉換優先股與股份享有同等權益,惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。

於轉換可轉換優先股時發行的換股股份將以繳足形式發行,且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時,可轉換優先股亦同樣合併或分拆,屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者,視情況而定)。

本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

41. 儲備

本集團總股本各組成部分(包括股份溢價及儲備)的對賬載於綜合權益變動表。

42. 永久性資本工具

於二零一四年十月,本公司全資附屬公司、最終控股公司與銀行(「銀行」)訂立委託貸款協議(「永久性貸款協議」),據此,最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768,000,000元(「永久性貸款」)以償還最終控股公司給予的部分貸款。永久性貸款協議於二零一四年十月二十日生效,本集團已獲授永久性貸款。永久性貸款按年利率6.5%計息。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起每年支付一次,本集團可酌情延遲付款。最終控股公司及銀行均不會要求償還本金及應計利息,惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於二零一八年六月二十八日、二零一七年十二月二十四日及二零一六年十二月二十二日,本集團分別向最終控股公司各償還永久性貸款的本金人民幣200,000,000元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元。因此,永久性貸款的本金相應減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣2,568,000,000元(二零一七年:人民幣2,768,000,000元)。

於二零一七年,已向最終控股公司支付利息人民幣462,614,000元。

根據永久性貸款協議,本集團任何成員公司毋須就永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 或然負債

(a) 擔保

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	2,600,502	1,501,774

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註32)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

董事認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額變動不大。

- (b) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,326,000,000元，包括不合規建築成本人民幣42,000,000元。不合規建築佔用作辦公室，並不產生收益。朝陽大悅城自二零一零年起盈利。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零一八年十二月三十一日的總收益為人民幣3,985,000,000元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,899,000,000元，包括僭建部分的估計成本人民幣81,000,000元。瀋陽大悅城自二零零九年起盈利。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零一八年十二月三十一日的總收益為人民幣1,920,000,000元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收命令的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團向本公司承諾，將就本集團現時或日後因或就上述不合規事項而遭受或產生的所有罰金、虧損及開支向本公司提供補償。

- (c) 本集團於日常業務過程中牽涉多項法律程序及申索。管理層經參考法律意見後可合理預測法律程序及申索之結果，並已就該等法律程序及申索可能對本集團造成的損失計提撥備。就待決法律程序及申索計提之估計撥備人民幣3,000,000元(二零一七年：無)計入其他應付款項及應計費用。除此之外，管理層認為造成損失的可能性較低。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公物業、零售店舖及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	2,810,819	1,803,608
第2至5年(包括首尾兩年)	4,811,309	2,511,991
5年以上	1,696,366	869,233
	9,318,494	5,184,832

租約按平均期限1至20年及大部分按固定租金協商。若干租賃安排載有租金自動調整條款，月租按年增長。

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用若干辦公室及其他物業。不可撤銷經營租約的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內	41,929	37,071
第2至5年(包括首尾兩年)	178,591	118,132
5年以上	9,200	55,239
	229,720	210,442

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有關下述項目的資本承擔：		
購買物業、廠房及設備；已訂約但未撥備	19,833	25,288
建設及開發投資物業；已訂約但未撥備	288,606	1,955,299
對新建離岸基金的注資承擔	3,420,000	3,420,000
	3,728,439	5,400,587

46. 資產抵押

抵押予銀行以擔保銀行授予本集團之貸款融資及非控股權益提供之貸款的非流動及流動資產的賬面值及本集團就物業買家動用之貸款融資提供的擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業	39,287,000	39,963,465
物業、廠房及設備	2,263,175	2,395,552
待售在建物業	6,492,645	7,189,448
待售物業	554,742	33,463
租賃土地及土地使用權	519,843	526,895
應收賬款	25,400	16,855
已抵押存款	12,522	10,869
	49,155,327	50,136,547

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本入賬的金融資產	12,796,031	-
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	-	11,435,808
可供出售投資	-	510
透過損益按公允價值列賬之金融資產：		
— 權益工具	510	-
— 給予聯營公司的貸款	403,098	-
應收租金	171,583	126,347
金融負債：		
攤銷成本	36,253,698	30,177,482
指定為現金流量對沖的對沖工具	2,016	-
透過損益按公允價值列賬之金融負債	336,470	-
已收租金按金	1,056,870	806,067

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過損益按公允價值列賬之金融資產、應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、給予／來自合營公司、聯營公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行借款、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存、應付債券及有擔保票據。該等金融工具的詳情已披露於相關綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支(包括物業銷售產生的開支及資本開支)亦以人民幣計值。

由於本集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。本集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外幣風險。

於二零一八年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的集團實體持有以外幣計值的銀行結存按附註32所述，主要以港元及美元計值，應付同系附屬公司及非控股權益款項以及應收合營企業款項按附註31所述，主要以港元及美元計值，給予聯營公司及合營企業的貸款以及非控股權益給予的貸款按附註25所述，以美元計值，以及銀行借款按附註35所述，主要以港元及美元計值，因此本集團面對外幣風險。

敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元／港元升值及貶值5%(二零一七年：5%)而所有其他變量保持不變的本集團敏感度，即董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率5%(二零一七年：5%)變動調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元／港元升值／貶值5%的除稅後溢利增加，反之亦然。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
－倘人民幣兌美元貶值	(95,211)	62,046
－倘人民幣兌美元升值	95,211	(62,046)
－倘人民幣兌港元貶值	(150,076)	8,102
－倘人民幣兌港元升值	150,076	(8,102)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理

本集團面對與來自／給予聯營公司、合營企業、第三方及非控股權益的定息貸款、定息銀行借款、有擔保票據及應付債券(詳情分別見附註25、35、36及37)有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結存、浮息銀行借款、同系附屬公司提供的浮息貸款有關的現金流量利率風險。

本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註35披露。來自／給予同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及本集團第三方的計息貸款的利率及償還條款於附註25披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

下述敏感度分析基於報告期末銀行借款及同系附屬公司給予的貸款的利率風險釐定。本集團管理層認為，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

本集團面對本附註流動資金風險管理一節所述金融負債利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團人民幣借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

該分析乃假設報告期末尚未償還的浮息銀行借款及同系附屬公司提供的浮息貸款於整個年度仍未結清而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時以年內增長或下跌50(二零一七年：50)基點為準，乃管理層對利率合理可能變動的評估。倘年內利率上升／下降50(二零一七年：50)基點而所有其他變量保持不變，經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
－利率上升50基點	(59,448)	(38,010)
－利率下降50基點	59,448	38,010

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

本集團面對的最高信貸風險指本集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自綜合財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認各相關金融資產的賬面值，如附註43所披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於給予同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款以及現金及銀行結存、租賃應收款項及財務擔保合約。為降低應收賬款的信貸風險，本集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模型(二零一七年：已發生損失模型)逐項或依據撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。故此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於給予同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或該等實體的財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故本集團流動資金之信貸風險有限。由於風險已轉嫁予若干銀行，故本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下種類：

內部信貸評級	說明	應收賬款	其他金融資產／ 其他項目
低風險	交易對手方違約的風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款，但通常會在到期日後還款	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
損失	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值	全期預期信貸虧損－發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團切實認為無法收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表載列本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產、應收經營租賃款項及財務擔保合約的有關詳情。

二零一八年	附註	內部信貸評級	12個月 預期信貸虧損	全期 預期信貸虧損	總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產					
應收賬款(附註c)	29	可疑	否	未發生信貸減值	24,466
應收賬款(附註c)	29	低風險	否	未發生信貸減值	55,144
其他應收款項	30	低風險	是	否	901,048
現金及銀行結存	32	低風險	是	否	7,107,503
已抵押存款	32	低風險	是	否	12,522
給予聯營公司、合營企業及非控股權益的 貸款(附註a)	25	低風險	是	否	4,520,303
應收最終控股公司、同系附屬公司、 合營企業、聯營公司及非控股 權益的款項(附註a)	31	低風險	是	否	232,372
其他項目					
應收經營租賃款項(附註c)	29	低風險	是	否	171,583
財務擔保合約(附註b)	43	低風險	是	否	2,600,502

附註：

- a. 為便於內部信貸風險管理，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

	未逾期／ 無固定還款		總計 人民幣千元
	已逾期 人民幣千元	期限 人民幣千元	
給予聯營公司、合營企業及非控股權益的貸款	-	4,520,303	4,520,303
應收控股公司、同系附屬公司、合營企業、 聯營公司及非控股權益款項	-	232,372	232,372

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

附註：(續)

- b. 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團於各合約項下擔保的最大金額。
- c. 就應收賬款(包括應收租金)而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘較大或已發生信貸減值的債務外，本集團會使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損(依照內部信貸評級劃分組別)。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團會就客戶／債務人的租金及其他營運應用內部信貸評級。下表載列於二零一八年十二月三十一日根據撥備矩陣評估屬全期預期信貸虧損的應收賬款的相關信貸風險敞口資料。

賬面值總額

內部信貸評級	平均損失率	應收賬款 人民幣千元
低風險	0.3%	221,472
可疑	80%	29,721

估計損失率乃基於債務人預期生命週期內可觀察的過往違約率而估計，並就不過多投入資金或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。組別劃分由管理層定期審查，以確保特定債務人的相關資料為最新資料。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示根據簡化方法已就應收賬款確認的全期預期信貸虧損變動：

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸 虧損(發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號 應用香港財務報告準則第9號作出的調整	23,488 -	- -	23,488 -
於二零一八年一月一日	23,488	-	23,488
於一月一日因金融工具確認的變動	978	-	978
— 確認減值虧損	1,696	-	1,696
— 撥回減值虧損	(718)	-	(718)
於二零一八年十二月三十一日	24,466	-	24,466

於二零一八年一月一日應用預期虧損方法後並無確認重大額外的減值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就其他應收款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸 虧損(發生信貸 減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
根據香港會計準則第39號	31,851	-	-	31,851
應用香港財務報告準則第9號作出的調整	-	-	-	-
於二零一八年一月一日	31,851	-	-	31,851
於一月一日因金融工具確認的變動	1,010	-	-	1,010
— 確認減值虧損	6,072	-	-	6,072
— 撥回減值虧損	(5,062)	-	-	(5,062)
於二零一八年十二月三十一日	32,861	-	-	32,861

於二零一八年一月一日應用預期虧損方法後並無確認重大額外的減值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團對現金及現金等價物之水平進行監控並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的非衍生金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

流動資金及利率表

	加權平均利率 %	須於要求時或1年 內償還				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
		1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,143,707	-	-	-	2,143,707	2,143,707
其他應付款項	-	5,088,645	211,596	231,093	57,388	5,588,722	5,588,722
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任	-	-	-	-	450,897	450,897	336,470
銀行借款	2.98%-5.46%	2,274,114	2,400,809	9,289,680	7,439,085	21,403,688	16,280,758
應付最終控股公司款項	-	1,159	-	-	-	1,159	1,159
應付中間控股公司款項	-	61	618	-	-	679	679
應付非控股權益款項	-	1,843,205	-	25,022	-	1,868,227	1,868,227
應付合營企業款項	-	5	-	-	-	5	5
應付同系附屬公司款項	-	95,325	19,147	-	-	114,472	114,472
同系附屬公司給予的貸款	4.28%-4.75%	456,549	45,217	634,267	-	1,136,033	1,030,372
非控股權益給予的貸款	8.00%	55,780	55,933	727,973	-	839,686	672,233
應付債券	3.20%-4.95%	2,413,288	1,077,313	733,321	-	4,223,922	4,108,227
有擔保票據	3.625%	5,689,593	-	-	-	5,689,593	5,502,007
		20,061,431	3,810,633	11,641,356	7,947,370	43,460,790	37,647,038
財務擔保合約		2,600,502	-	-	-	2,600,502	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金及利率表(續)

	加權平均利率	須於要求時 或1年內償還	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現現金 流量總額	賬面值總額
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日							
應付賬款	-	2,463,354	-	-	-	2,463,354	2,463,354
其他應付款項	-	2,830,466	139,693	148,208	42,833	3,161,200	3,161,200
銀行借款	1.59%-5.22%	2,841,605	1,446,611	5,064,739	6,138,064	15,491,019	11,347,160
應付最終控股公司款項	-	201,288	-	-	-	201,288	201,288
應付中間控股公司款項	-	1,248	-	-	-	1,248	1,248
應付非控股權益款項	-	2,517,969	-	-	-	2,517,969	2,517,969
應付同系附屬公司款項	-	113,672	-	-	-	113,672	113,672
同系附屬公司給予的貸款	4.28%-4.75%	110,587	59,020	962,527	-	1,132,134	945,976
非控股權益給予的貸款	4.79%	32,912	-	-	-	32,912	31,409
第三方給予的貸款	4.79%	25,714	-	-	-	25,714	25,310
應付債券	3.20%-4.95%	145,500	3,142,503	1,049,500	-	4,337,503	4,102,253
有擔保票據	3.625%	213,001	5,227,841	-	-	5,440,842	5,232,283
分類為部分出售組別的金融負債	-	840,427	-	-	-	840,427	840,427
		12,337,743	10,015,668	7,224,974	6,180,897	35,759,282	30,983,549
財務擔保合約		1,501,774	-	-	-	1,501,774	-

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，這估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸損失要求償付而改變。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理目標及政策(續)

公允價值

除利率互換、給予聯營公司的貸款及因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任外，並無其他重大金融工具按經常性基準以公允價值計量。按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

金融資產／負債	公允價值		公允價值 級別	估值方法及關鍵輸入數據
	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日		
利率互換(作為對沖 工具設計)	負債－人民幣 2,016,000元		- 第二級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據遠期利率(來 自報告期末的可觀察收 益曲線)及反映多個對手 方的信貸風險的比率折 現的合約利率估計。
給予聯營公司的貸款	資產－人民幣 403,098,000元		- 第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據聯營公司物 業的預售所得款項貸款 的預期還款及反映聯營 企業信貸風險的利率折 現而估計。
因授予非控股股東的認沽 期權而產生的責任	負債－人民幣 336,470,000元		- 第三級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據合作夥伴所 持有Joy Valley的49% 股權產生的預期未來經 濟利益及以適當折現率 折現而估計。

董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

49. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與股本平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。除此以外，本集團的整體策略於本年度及過往年度保持不變。

本集團的資本結構由淨債務(包括銀行借款、控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益給予的貸款及/或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益款項、應付債券及有擔保票據)及本公司擁有人應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行股本、不可贖回可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

董事定期檢討資本結構。董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其任何附屬公司均不受外部資本要求所規限。

50. 融資活動引起的債務重組

下表詳述本集團因融資活動產生的主要負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為或將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的現金流量或未來現金流量。

	借款	應付最終控股公司款項	同系附屬公司給予的貸款	非控股權益給予的貸款	有擔保票據	應付債券	應付非控股權益款項	應付直接控股公司款項	應付股息	應付中間控股公司款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註35	附註31	附註25	附註25	附註36	附註37	附註31	附註31	附註	附註31	
於二零一八年一月一日	11,347,160	201,288	945,976	31,409	5,232,283	4,102,253	2,517,969	-	-	-	24,378,338
融資現金流量	4,770,828	(200,129)	134,396	640,824	(199,033)	(145,500)	(719,233)	(322,601)	(162,494)	(51,000)	3,746,058
外匯換算	162,770	-	-	-	270,118	-	34,584	24,215	7,978	3,206	502,871
利息開支	-	-	-	-	198,639	151,474	25,022	-	-	-	375,135
股息	-	-	-	-	-	-	689,675	298,386	154,516	47,794	1,190,371
相關經營活動	-	-	-	-	-	-	(15,781)	-	-	-	(15,781)
轉撥至非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	(664,009)	-	-	-	(664,009)
透過往來賬戶結算	-	-	(50,000)	-	-	-	-	-	-	-	(50,000)
於二零一八年十二月三十一日	16,280,758	1,159	1,030,372	672,233	5,502,007	4,108,227	1,868,227	-	-	-	29,462,983

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

50. 融資活動引起的債務重組(續)

	應付最終控股	同系附屬公司	非控股權益	有擔保票據	應付債券	應付非控股	應付直接控股公	應付中間控股公		總計	
	借款	公司款項	給予的貸款			給予的貸款	權益款項	司款項	應付股息		司款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註35	附註31	附註25	附註25	附註36	附註37	附註31	附註31	附註	附註25	
於二零一七年一月一日	10,530,696	321,416	1,828,850	37,038	5,540,527	3,080,174	1,558,571	379,153	164,310	300,000	23,740,735
融資現金流量	491,133	(120,128)	(77,024)	(6,579)	(195,589)	904,000	445,756	(700,844)	(329,596)	(300,000)	111,129
因收購一間附屬公司而產生 (附註51)	325,331	-	-	950	-	-	156,366	-	-	-	482,647
外匯換算	-	-	-	-	(320,952)	-	(118,765)	(48,620)	-	-	(488,337)
利息開支	-	-	-	-	208,297	118,079	-	-	-	-	326,376
股息	-	-	-	-	-	-	476,041	370,311	165,286	-	1,011,638
轉發往分類為持作出售之出售 組別(附註11)	-	-	(805,850)	-	-	-	-	-	-	-	(805,850)
於二零一七年十二月三十一日	11,347,160	201,288	945,976	31,409	5,232,283	4,102,253	2,517,969	-	-	-	24,378,338

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 業務合併

於二零一七年五月，本集團自獨立第三方收購從事商業投資物業租賃的西安秦漢唐國際廣場管理有限公司（「西安秦漢唐」）之80%權益，現金代價為人民幣441,180,000元。

以下載列西安秦漢唐於上述收購事項日期已收購可識別資產及負債之公允價值概要：

	人民幣千元
投資物業	1,203,844
物業、廠房及設備	8,457
無形資產	228
存貨	55
應收賬款	2,151
按金、預付款項及其他應收款項	876
現金及銀行結存	3,332
其他應付款項、應計費用及已收按金	(92,199)
應付非控股權益款項	(68,094)
第三方給予的貸款	(74,010)
非控股權益給予的貸款	(950)
銀行借款	(325,331)
遞延稅項負債	(106,884)
	551,475

收購時確認之商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	441,180
加：非控股權益	110,295
減：已收購資產淨額	(551,475)
	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 業務合併(續)

收購時確認之商譽(續)

上述投資物業之公允價值乃根據第一太平戴維斯進行之估值釐定。估值乃參照市場現有的可資比較市場交易進行估值，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業。

於收購日確認的西安秦漢唐非控股權益按西安秦漢唐於收購日可識別資產及負債公允價值的20%計量。

有關上述收購事項之淨現金流出分析

	人民幣千元
已付及應付現金代價	441,180
減：已取得現金及銀行結存	(3,332)
淨額	437,848
減：應付代價	(88,272)
淨現金流出	349,576

過往年度溢利已包括西安秦漢唐產生的可歸屬於本集團虧損人民幣287,571,000元。過往年度收益已包括可歸屬於本集團的收益人民幣1,628,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 出售附屬公司

- (1) 如附註11所披露，於二零一七年十二月三十一日，中糧酒店(北京)的資產及負債已分類為持作出售的出售組別。出售事項於二零一八年三月完成。中糧酒店(北京)於出售日期的資產淨值如下：

人民幣千元

代價	
以現金及現金等價物收取的代價	1,360,000
失去控制權之資產與負債分析	
物業、廠房及設備	853,111
租賃土地及土地使用權	102,110
無形資產	1,353
存貨	1,202
應收賬款	2,898
按金、預付款項及其他應收款項	7,358
應收同系附屬公司款項	3,466
遞延稅項資產	8,372
現金及銀行結存	697,459
應付賬款	(3,881)
其他應付款項及應計費用	(25,144)
第三方給予的貸款	(1,431,978)
應付合營企業款項	(936)
已出售資產淨值	215,390
出售附屬公司收益：	
出售代價	1,360,000
出售淨資產	(215,390)
出售收益	1,144,610
出售附屬公司的淨現金流入	
以現金及現金等價物收取的代價	1,360,000
減：所出售的現金及現金等價物	(697,459)
淨現金流入	662,541

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 出售附屬公司(續)

- (2) 本公司於二零一七年將其三間附屬公司出售予獨立第三方，詳情載列如下。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，出售北京凱萊物業管理有限公司應收代價尚未結清。

	北京凱萊物業 管理有限公司 人民幣千元	南昌凱萊 大飯店 有限公司 人民幣千元	蘇州凱萊 大酒店 有限公司 人民幣千元	於二零一七年 總計 人民幣千元
代價				
以現金及現金等價物收取的代價	-	239,224	185,776	425,000
應收代價(附註30)	35,500	-	-	35,500
已收代價總額	35,500	239,224	185,776	460,500
失去控制權之資產與負債分析				
物業、廠房及設備(附註17)	1,140	42,951	20,498	64,589
租賃土地及土地使用權	-	13,334	20,582	33,916
無形資產(附註19)	60	-	-	60
遞延稅項資產(附註24)	786	-	-	786
存貨	-	1,054	785	1,839
應收賬款	4,184	550	1,149	5,883
按金、預付款項及其他應收款項	12,064	23,569	2,904	38,537
應收同系附屬公司款項	3,618	-	-	3,618
現金及銀行結存	15,387	12,671	2,471	30,529
應付賬款	-	(1,447)	(7,626)	(9,073)
其他應付款項及應計費用	(13,471)	(37,524)	(22,998)	(73,993)
應付同系附屬公司款項	(8,998)	-	-	(8,998)
應付所得稅	(1,668)	-	(18)	(1,686)
已出售資產淨值	13,102	55,158	17,747	86,007
出售附屬公司收益：				
出售代價	35,500	239,224	185,776	460,500
出售淨資產	(13,102)	(55,158)	(17,747)	(86,007)
非控股權益	2,253	-	-	2,253
出售收益	24,651	184,066	168,029	376,746
出售附屬公司的淨現金(流出)/流入				
以現金及現金等價物收取的代價	-	239,224	185,776	425,000
減：所出售的現金及現金等價物	(15,387)	(12,671)	(2,471)	(30,529)
淨現金(流出)/流入	(15,387)	226,553	183,305	394,471

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 關連方交易及結餘

除綜合財務報表另行詳述的交易及結餘外，本集團於本年度與關連方之間有下列重大交易。

所提供擔保

同系附屬公司就同系附屬公司給予本集團的若干貸款及銀行借款簽署公司擔保。詳情分別披露於上文附註25及35。

關連方交易

於本年度，本集團與關連方有下列重大交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向下列人士出租物業的收入：		
同系附屬公司*	165,928	154,987
中間控股公司*	19	7,895
最終控股公司*	36	47
自下列人士租用物業的租金支出：		
同系附屬公司	1,292	1,751
最終控股公司*	11,513	11,513

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 關連方交易及結餘(續)

關連方交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
由下列人士提供酒店管理服務：		
同系附屬公司*	5,520	5,102
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	18,102	3,345
向下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司	740	2,314
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	7,624	6,448
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	2,201	5,508
最終控股公司*	3,216	37
中間控股公司*	12	22
來自下列人士的信託貸款服務費：		
同系附屬公司*	627	1,984
支付予下列人士的利息費用：		
同系附屬公司	47,381	96,876
最終控股公司	-	181
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	4,415	2,027

* 根據上市規則，該等關連方交易亦屬於持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 關連方交易及結餘(續)

關連方結餘

同系附屬公司中糧財務為受中國人民銀行(「中國人民銀行」)及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行制定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於二零一八年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣1,030,372,000元(二零一七年：人民幣895,976,000元)。於二零一八年十二月三十一日，存放於中糧財務的存款為人民幣550,000,000元(二零一七年：人民幣550,000,000元)。

本集團與關連方的結餘詳情披露於附註25及31。除與關連方的下列結餘屬貿易性質外，其餘結餘均屬非貿易性質。下表載列報告期末按發票日期進行的關連方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	3,604	761
應付同系附屬公司款項：		
1年內	59,641	40,060
1至2年	19,147	-
	78,788	40,060

本集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	24,769	30,924
退休福利計劃供款	2,120	1,656
	26,889	32,580

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

53. 關連方交易及結餘(續)

與其他中國政府關連實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或有重大影響的實體(「中國政府關連實體」)主導。除上文「關連方交易」及「關連方結餘」所載與最終控股公司、中間控股公司及同系附屬公司的交易及結餘外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體開展業務。本集團於日常業務過程中與身為中國政府關連實體的若干銀行訂立若干銀行存款及銀行借款。鑑於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露並無意義。此外，本集團於日常業務過程中與其他中國政府關連實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。定價及挑選供應商及服務提供商並不取決於對手方是否屬中國政府關連實體。董事認為，上述交易屬於本集團與中國政府關連實體的整體重大交易。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點 及營業地點	非控股權益所持 所有權比例	非控股權益應佔 溢利／(虧損) 人民幣千元	累計非控股權益 人民幣千元 (附註(a))
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)	中國	49.2%	145,176	1,965,513
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	10,648	1,227,789
立運	英屬處女群島	49.0%	639,380	8,907,170
熙安	英屬處女群島	49.0%	62,942	2,353,905
錦星	英屬處女群島	49.0%	2,091	162,235
百馳有限公司(「百馳」)	香港	45.0%	46,145	128,340
立運、熙安及錦星交叉持股對銷 擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(64,356)	(2,589,179)
			(7,935)	2,062,669
總計			834,091	14,218,442
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
亞龍灣開發集團	中國	49.2%	154,208	1,909,338
上海悅耀置業發展有限公司	中國	50.0%	(2,551)	1,217,141
立運	英屬處女群島	49.0%	895,724	8,799,830
熙安	英屬處女群島	49.0%	102,201	2,374,358
錦星	英屬處女群島	49.0%	21,294	169,337
百馳	香港	45.0%	185,063	77,400
立運、熙安及錦星交叉持股對銷 擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			(110,639)	(2,487,254)
			(38,121)	626,461
總計			1,207,179	12,686,611

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司(如適用)的合併金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的綜合財務資料概要。以下綜合財務資料概要指集團內公司間抵銷前的金額。

亞龍灣開發集團

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	6,140,021	3,288,419
非流動資產	2,379,595	2,494,405
流動負債	(4,620,015)	(2,020,633)
非流動負債	(240,000)	(348,455)
總權益	3,659,601	3,413,736
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,694,088	1,504,398
非控股權益	1,965,513	1,909,338
總權益	3,659,601	3,413,736

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

亞龍灣開發集團(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	1,739,615	2,079,034
其他收入、其他收益及虧損淨額	40,103	(56,672)
投資物業之公允價值收益	2,883	10,394
總開支	(1,410,584)	(1,764,871)
年度溢利及全面收入總額	372,017	267,885
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	226,841	113,677
非控股權益	145,176	154,208
年度溢利及全面收入總額	372,017	267,885
向非控股權益宣派股息	(89,500)	(49,500)
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號對非控股權益的影響	499	-
以下各項的淨現金(流出)/流入：		
經營活動	(163,351)	(382,182)
投資活動	8,869	(18,971)
融資活動	(195,734)	(166,696)
淨現金流出	(350,216)	(567,849)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

上海悅耀置業發展有限公司

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	4,915,129	1,740,209
非流動資產	1,486,597	1,392,468
流動負債	(3,748,015)	(500,603)
非流動負債	(197,818)	(197,476)
總權益	2,455,893	2,434,598
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,228,104	1,217,457
非控股權益	1,227,789	1,217,141
總權益	2,455,893	2,434,598

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

上海悅耀置業發展有限公司(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	44,828	152
投資物業之公允價值收益	1,367	4,364
總開支	(24,900)	(9,619)
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	21,295	(5,103)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	10,647	(2,552)
非控股權益	10,648	(2,551)
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	21,295	(5,103)
向非控股權益宣派股息	-	-
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	2,318,292	(158,850)
投資活動	(1,500,036)	(35)
融資活動	(389,394)	155,090
淨現金流入／(流出)	428,862	(3,795)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	3,369,290	2,734,365
非流動資產	2,795,298	1,756,034
流動負債	(5,820,355)	(4,259,071)
非流動負債	(59,033)	(59,327)
總權益	285,200	172,001
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	156,860	94,601
非控股權益	128,340	77,400
總權益	285,200	172,001

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	66,652	729,310
其他收入、其他收益及虧損淨額	19,317	342,641
投資物業之公允價值收益	177,044	85,710
總開支	(160,468)	(746,411)
年度溢利及全面收入總額	102,545	411,250
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	56,400	226,187
非控股權益	46,145	185,063
年度溢利及全面收入總額	102,545	411,250
向非控股權益宣派股息	-	-
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號對非控股權益的影響	4,795	-
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	654,596	(94,721)
投資活動	(2,986)	(2,290)
融資活動	(429,419)	77,212
淨現金流入／(流出)	222,191	(19,799)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	12,464,749	11,797,167
非流動資產	30,155,101	28,686,044
流動負債	(16,331,955)	(8,336,341)
非流動負債	(6,740,897)	(12,719,502)
總權益	19,546,998	19,427,368
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	7,896,502	7,859,857
永久性資本工具	2,743,326	2,767,681
非控股權益	8,907,170	8,799,830
總權益	19,546,998	19,427,368

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4,320,196	6,144,468
其他收入、其他收益及虧損淨額	612,265	816,176
總開支	(3,831,081)	(5,006,556)
其他全面收入	(2,016)	57,863
年度溢利及全面收入總額	1,099,364	2,011,951
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	284,339	901,781
永久性資本工具	175,645	214,446
非控股權益	639,380	895,724
年度溢利及全面收入總額	1,099,364	2,011,951
向非控股權益宣派股息	(537,001)	(249,538)
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號對非控股權益的影響	4,961	-
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	716,160	2,089,490
投資活動	(524,100)	(33,148)
融資活動	(1,073,938)	(1,028,250)
淨現金(流出)／流入	(881,878)	1,028,092

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	1,566,389	550,922
非流動資產	5,448,891	5,410,817
流動負債	(3,854,114)	(1,561,034)
非流動負債	(53,742)	(1,185,868)
總權益	3,107,424	3,214,837
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	753,519	840,479
非控股權益	2,353,905	2,374,358
總權益	3,107,424	3,214,837

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	276,199	243,769
其他收入、其他收益及虧損淨額	(8,475)	76,887
總開支	(268,038)	(165,525)
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(314)	155,131
以下人士應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(63,256)	52,930
非控股權益	62,942	102,201
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	(314)	155,131
向非控股權益宣派股息	(83,395)	(107,439)
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	158,136	(112,815)
投資活動	(47,145)	(105,479)
融資活動	(111,132)	(234,510)
淨現金流出	(141)	(452,804)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

錦星

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動資產	568,841	269
非流動資產	959,636	920,806
流動負債	(1,191,241)	(572,476)
非流動負債	(6,143)	(3,014)
總權益	331,093	345,585
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	168,858	176,248
非控股權益	162,235	169,337
總權益	331,093	345,585

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

54. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

錦星(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	-	-
其他收入、其他收益及虧損淨額	40,383	46,471
總開支	(36,115)	(3,014)
年度溢利及全面收入總額	4,268	43,457
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	2,177	22,163
非控股權益	2,091	21,294
年度溢利及全面收入總額	4,268	43,457
向非控股權益宣派股息	(9,193)	(9,564)
以下各項的淨現金流出：		
經營活動	(25)	(11)
投資活動	-	-
融資活動	-	-
淨現金流出	(25)	(11)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

55. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	繳足已發行股本／註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
Hope HK No. 1 Limited	20港元(普通股) 8,500,020港元 (不具投票權遞延股份)	-	-	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	390,656,370港元	-	-	51.96%	51.96%	投資控股
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中糧置業投資有限公司	人民幣5,000,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」)	人民幣1,025,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司	人民幣1,055,000,000元	-	-	90%	90%	物業投資及開發
大悅城(天津)有限公司	人民幣1,870,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司	人民幣520,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司	人民幣4,200,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司	129,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

55. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行股本/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
瀋陽大悅城商業管理有限公司	人民幣1,080,000元	-	-	100%	100%	物業管理
煙台大悅城有限公司(「煙台大悅城」)	人民幣900,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)	人民幣1,074,318,600元	-	-	100%	100%	物業管理
中糧酒店(北京)有限公司(附註52)	32,000,000美元	-	-	-	100%	持有及經營酒店
中糧酒店(三亞)有限公司	165,500,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司	人民幣671,000,000元	-	-	50.8%	50.8%	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司	人民幣3,000,000元	-	-	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司	人民幣1,339,500,000元	-	-	80%	80%	物業開發
三亞亞龍灣物業管理有限公司	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理
三亞悅晟開發建設有限公司	人民幣15,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

55. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行股本／註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
北京中糧廣場發展有限公司	33,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資
四川凱萊物業管理有限公司	人民幣500,000元	-	-	94%	94%	物業管理
凱萊物業管理(廣州)有限公司	人民幣1,200,000元	-	-	87.5%	87.5%	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司	70,000,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
中糧鵬利(成都)實業發展有限公司	18,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
卓遠地產(成都)有限公司	20,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
浙江和潤天成置業有限公司	406,500,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
上海悅耀置業發展有限公司	人民幣1,862,934,229元	-	-	50%	50%	物業開發
				(附註(a))	(附註(a))	
上海高星置業有限公司	人民幣1,083,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
四川中國酒城股份有限公司	人民幣80,830,000元	-	-	69.65%	69.65%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

55. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行股本/註冊資本	本公司所持所有權及投票權百分比				主要業務
		直接		間接		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
西安秦漢唐國際廣場管理有限公司	人民幣637,000,000元	-	-	80%	80%	物業開發
重慶澤悅實業有限公司	人民幣300,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
大悅城(青島)有限公司	人民幣1,329,880,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島智悅置地有限公司(附註(b))	100,000,000美元	-	-	100%	-	物業開發
武漢大悅城房地產開發有限公司(附註(b))	人民幣1,457,370,000元	-	-	100%	-	物業開發
瀋陽和韜房地產開發有限公司(附註(b))	85,000,000美元	-	-	100%	-	物業開發
成都天府辰悅置業有限公司(附註(b))	人民幣0元	-	-	100%	-	物業投資及開發

上表所列乃董事認為於截至二零一八年十二月三十一日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 本集團對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- (b) 該等附屬公司於二零一八年新成立。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

56. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表之資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	13,295,091	13,374,589
向附屬公司提供之貸款	-	2,132,954
	13,295,091	15,507,543
流動資產		
應收附屬公司款項	20,585,709	13,747,176
給予附屬公司的貸款	2,495,558	-
按金、預付款項及其他應收款項	5,974	50,000
現金及銀行結存	314,261	2,663,419
	23,401,502	16,460,595
流動負債		
應付附屬公司款項	1,423,269	1,403,415
應付同系附屬公司款項	1,303	636
銀行借款	788,682	-
同系附屬公司給予的貸款	-	50,000
應付所得稅	6,102	1,053
其他應付款項及應計費用	13,466	6,750
	2,232,822	1,461,854
流動資產淨值	21,168,680	14,998,741
非流動負債		
應付債券	1,015,867	1,016,088
銀行借款	3,017,204	-
	4,033,071	1,016,088
資產淨值	30,430,700	29,490,196
股本及儲備		
股本(附註39)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註(a))	29,308,286	28,367,782
總權益	30,430,700	29,490,196

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

56. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註(a)：

本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回 可轉換優先股 人民幣千元 (附註40)	外幣換算儲備 人民幣千元	股本贖回儲備 人民幣千元	撥入盈餘 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	9,963,306	29,911,725
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(1,008,346)	(1,008,346)
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(535,597)	(535,597)
於二零一七年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	8,419,363	28,367,782
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	1,441,200	1,441,200
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	(500,696)	(500,696)
於二零一八年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	227,703	9,359,867	29,308,286

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	得茂有限公司，於二零一一年六月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司
「收購事項」	具有本公司二零一三年九月二十四日之公告所賦予之涵義
「股東周年大會」	本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)舉行的股東周年大會(或其任何續會)
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北京中糧廣場公司」	北京中糧廣場發展有限公司，於一九八七年九月十四日在中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「公司細則」	本公司細則，或會不時修訂
「候選人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「《企業管治守則》」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「中國」	中華人民共和國，在本年報中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中糧香港」	中糧集團(香港)有限公司(前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團(香港)有限公司)，於一九八一年八月十四日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有，為本公司之間接控股股東
「中糧集團」	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國資委監管之國有企業
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團

釋義

「中糧地產」	大悅城控股集團股份有限公司(前稱中糧地產(集團)股份有限公司)，於一九九三年十月八日在中國註冊成立之有限公司，為中糧集團子公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)
「本公司」	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指明毅、中糧香港及中糧集團
「轉換股份」	可轉換優先股所附換股權獲行使後本公司所配發及發行的新股份
「可轉換優先股」	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	本公司董事
「執行委員會」	董事會轄下執行委員會
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章)組成
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士(上市規則定義者)的人士
「大悅城收購事項」	與日期為二零一四年十一月五日本公司之通函所定義「收購事項」具相同意義
「大悅城項目」	以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目，包括大悅城收購事項之主體：西單大悅城、瀋陽大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津南開大悅城及煙台大悅城
「上市委員會」	聯交所上市委員會
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立的租賃總協議，經其兩份補充協議延期及補充

釋義

「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議，經其兩份補充協議延期及補充
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，經其兩份補充協議延期及補充
「大綱」	本公司組織章程大綱
「《標準守則》」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	董事會轄下提名委員會
「不競爭承諾」	中糧集團於二零一三年十一月二十九日就收購事項為本公司簽訂的不競爭契據
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定
「通知期」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「董事選舉通知書」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行
「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「薪酬委員會」	董事會轄下薪酬委員會
「限制業務」	(a) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室，零售，商場，酒店，度假村或酒店式公寓，和/或(b) 開發，經營，銷售，租賃或管理任何多用途綜合體項目
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「三亞悅晟開發」	三亞悅晟開發建設有限公司，於二零一四年七月十六日在中國註冊成立之有限公司，為三亞亞龍灣開發之全資附屬公司

釋義

「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東特別大會請求人」	具有企業管治報告「股東權利」一節所賦予之涵義
「股東」	股份及可轉換優先股的持有人
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「平方米」	平方米
「國務院」	中華人民共和國國務院
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	《公司收購、合併及股份回購守則》
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之控股股東
「三亞亞龍灣開發」	三亞亞龍灣開發股份有限公司(前稱三亞牙龍灣開發股份有限公司)，於一九九二年五月二十八日在中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣(香港)、中糧集團附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司、中糧集團附屬公司明誠投資諮詢有限公司及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別擁有50.82%、4.90%、1.27%及43.01%權益
「卓遠地產」	卓遠地產(成都)有限公司，於二零零六年十二月十九日在中國註冊成立之有限公司，由崇威國際有限公司全資擁有
「%」	百分比

公司資料

董事

執行董事

周政先生(主席)
曹榮根先生

非執行董事

曾憲鋒先生
姜勇先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
胡國祥先生榮譽勳章

審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
(委員會主席)
曾憲鋒先生
林建明先生
胡國祥先生榮譽勳章

薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
(委員會主席)
曹榮根先生
林建明先生
胡國祥先生榮譽勳章

提名委員會

周政先生(委員會主席)
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
胡國祥先生榮譽勳章

執行委員會

周政先生(委員會主席)
曹榮根先生

公司秘書

吳芷文女士

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

香港總辦事處

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

公司網站

www.joy-cityproperty.com

股份代號

207



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我



JOY CITY PROPERTY LIMITED 大悅城地產有限公司

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

電話：(852) 2833 0338
傳真：(852) 2833 0330

www.joy-cityproperty.com

