



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED 國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as "Guorui Properties Limited")

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

年報
Annual Report

2018

目錄

2	財務及營運摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
23	董事及高級管理層履歷
29	董事會報告
48	企業管治報告
62	公司資料
63	獨立核數師報告
69	綜合損益及其他綜合收益表
71	簡明綜合財務狀況表
73	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
79	綜合財務報表附註
222	五年財務摘要

CONTENTS

223	Financial & Operation Highlights
224	Chairman's Statement
228	Management Discussion and Analysis
244	Directors' and Senior Management's Profiles
250	Report of The Directors
269	Corporate Governance Report
283	Corporate Information
284	Independent Auditor's Report
290	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
292	Consolidated Statement of Financial Position
294	Consolidated Statement of Changes in Equity
297	Consolidated Statement of Cash Flows
300	Notes to the Consolidated Financial Statements
443	Five-year Financial Summary



財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)

	二零一八年	二零一七年	變動(%)
簽約銷售額	21,913	14,877	47%
收入	6,612	6,787	-3%
毛利	2,599	3,169	-18%
年內溢利	1,569	2,040	-23%
本公司擁有人應佔溢利	1,009	1,750	-42%
核心利潤	888	1,323	-33%
資產總值	75,680	58,544	29%
本公司擁有人應佔權益	11,903	10,902	9%
現金資源 ¹	1,972	2,318	-15%

每股財務資料

每股溢利 (人民幣分)			
— 基本	22.70	39.46	-42%
— 攤薄	22.60	39.20	-42%
每股股息 (港仙)	5.64	8.07	-30%

財務比率

毛利率(%)	39%	47%	-8%
淨利率(%)	24%	30%	-6%
淨債務權益比率(%) ²	150%	205%	-55%
派息比率(%)	22%	17%	5%
流動比率 (倍數)	1.3	1.3	0%

營運摘要 (千平方米)

土地儲備	16,732	8,506	97%
已售出可售建築面積	1,304	915	43%
提供可供出售建築面積	574	532	8%

¹ 包含受限制銀行存款

² 總計息債務減去現金資源除以權益總值

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈國瑞置業有限公司（「本公司」，與其附屬公司統稱「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度（「報告期」）的全年業績。

二零一八年全年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣6,612.5百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣5,924.6百萬元，來自物業租賃的收入為人民幣510.2百萬元，實現溢利約為人民幣1,569.2百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,008.8百萬元。

市場回顧

二零一八年，調控仍是房地產的主基調，從購房需求端、房產供應端、房地產金融端全面抑制投資投機，強化了房子是用來住的屬性。地產調控政策緊跟中央步伐，因城施策，由單個城市調控向城市群協同、片區聯動收緊轉變。從市場表現來看，一二線熱點城市受到重點調控，成交下行；三四線城市在溢出效應影響下，去庫存效果顯著。

地產開發

本集團順應形勢變化，採取靈活的策略以推進銷售快速增長，為公司未來盈利規模打下堅實的基礎。報告期內，實現簽約銷售額分別約為人民幣21,912.8百萬元，較去年同期增加47.3%。已簽約總建築面積約為1,304,041平方米，較同期增加42.5%。在簽約銷售額中貢獻較大的城市為：北京佔比38.5%，一線及一線周邊熱點城市共佔比51.4%。

在當前金融政策收緊的環境下，本集團優先保障現金流穩健，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。在城市佈局方面，繼續深耕已戰略進入的城市，重點關注京津冀、長三角、珠三角及一帶一路經濟走廊四大區域內的重點城市；現階段針對北上廣深等一線城市政策和金融壓力較大，我集團將嚴格把控風險，謹慎逆週期拿地，杜絕高價地。當前二線城市核心區競爭情況已可與一線城市比肩，同時二線城市的外擴發展趨勢已經顯現，城市溢出效應明顯，二線城市的新區是良好的投資方向，同時二線城市周邊改善型低密度產品的需求量正開始逐步提升，未來存在一定的發展機遇；對於三四線城市，我們選擇具有強勢配套資源的土地，比如政府、學校、醫院、地鐵、商業核心區等區域性強勢資源周邊，規避三四線城市市場容量有限的風險。

投資物業

租金收入同比增長64.4%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣510.2百萬元，較去年同期增加64.4%。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約964,496平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為62.8%。其中，國瑞購物中心位於北京最繁華的崇文商業區，已成為區域知名的時尚聚集地。哈德門廣場緊鄰國瑞購物中心，被評為2016-2017年「中國百城建築新地標」項目。

土地儲備

本集團堅持有質量的增長，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，獲取優質土地儲備；獲取形式以招拍掛、合作開發為主，收並購為輔，杜絕獲取高價土地。報告期內，本集團共獲取3幅優質地塊，總規劃建築面積約2,111,981平方米。

此外，公司還通過併購公司戰略佈局區域內的成熟項目來夯實未來銷售的增長勢頭。截止二零一八年十二月三十一日，本公司以併購方式在京津冀、粵港澳大灣區及「一帶一路」區域新增9個項目進行合作。未來公司還將把握機會通過合作併購等多種渠道來增加優質的土地資源，以期快速完成銷售的跨越式增長。

本集團認為，一線城市由於持續人口導入和經濟發展水平高，資源聚集優勢明顯，加上庫存低、土地供應少，房地產強勁需求會長期存在。截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達16,732,313平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,823元。

融資渠道

本集團著力拓寬融資渠道，優化債務結構和降低融資費用，積極部署多元融資模式，支持集團業務多元協同發展。二零一八年三月，在股市大幅波動、債市嚴峻的市場形勢下，公司成功發行2.5億美元優先票據，並在六月成功發行1億美元兩年期優先票據。二零一八年十月，公司在北京金融交易所成功發行規模人民幣41.1億元、期限18年的CMBS（商業抵押貸款支持證券）產品。

二零一九年展望

堅持房住不炒，實現安居宜居

二零一九年，中央政府繼續堅持「房住不炒」的定位，「因城施策、差別化調控」仍是房地產行業的主基調。「兩會」（全國人大及中國政治協商會議）政府報告提出，「培育住房租賃市場，發展共有產權住房。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓廣大人民群眾早日實現安居宜居」。本集團認為，中國經濟的發展目標，已由高速增長轉入高質量增長，新時期的房地產企業發展，要緊跟國家政策指引，積極適應新經濟的發展與挑戰，拓展未來發展新空間。

本集團認為，在今後一定時期內，中國的房地產主要有三個方面需求：(1)習近平總書記提出，實施鄉村振興戰略，新時代的美麗鄉村新農村建設，將解決農民的人居環境和住房需求。(2)保障房、公租房將解決一二線城市中低收入人群的住房需求。(3)隨著新型城鎮化快速發展，農村人口向三四線城市流動，返鄉置業的需求日益凸顯；在大城市圈周邊的三四線城市，將分享城市化紅利，城市價值會更加凸出。因此，可以預見未來十年，中國房地產市場仍有較大發展空間。

在這個新階段，本集團認為，文旅文創地產及集體土地開發利用等領域前景廣闊。文旅休閒專案目前是很多城市發展的重要方向之一，也是居民休閒消費升級大趨勢下的機遇；文創項目順應「創業創新」的宏觀政策，搭建雙創平台，為雙創企業提供良好的軟硬體服務，推動國內產業轉型升級；集體產業用地是城市發展過程中保障鄉村居民穩定收益的底線措施，土地規模十分龐大，是當前房地產市場的藍海，本集團將積極探索與村集體進行合作開發，實現鄉村居民與企業共贏；同時集團將傳統房地產開發與智慧製造相結合，打造智慧新城。另外，本集團順應「租賃並舉」的政策，重點圍繞一線城市選址，探索租賃住房業務。

未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，以不斷改善的產品結構和優秀的產品品質吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

致謝

最後，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席

張章箏

中國北京

二零一九年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣21,912.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增長47.3%。本集團的收入為人民幣6,612.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少2.6%。該減少主要是由於物業開發收入減少所致。來自物業開發的收入為人民幣5,924.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少7.2%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,599.2百萬元，純利為人民幣1,569.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,008.8百萬元。



已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額約為人民幣21,912.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣14,876.7百萬元增加47.3%。已簽約總建築面積約為1,304,041平方米，較同期增加42.5%。已簽平均售價均為每平方米人民幣16,804元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,260.7元增加3%。

下表載列本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零一八年		二零一七年	
	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 的百分比 (百分比)	合約銷售額 (人民幣 百萬元)	佔總已簽約 銷售額 的百分比 (百分比)
北京	8,434.0	38.5	4,829.2	32.6
海口	769.2	3.5	1,432.0	9.6
萬寧	28.5	0.1	92.7	0.6
廊坊	823.5	3.8	1,421.6	9.6
鄭州	119.1	0.5	244.4	1.6
瀋陽	652.3	3.0	750.1	5.0
佛山	1,627.7	7.4	861.6	5.8
汕頭	1,531.3	7.0	1,161.1	7.8
蘇州	1,422.9	6.5	655.4	4.4
崇明島	2,013.8	9.2	463.8	3.1
重慶	477.0	2.2	—	—
江門	200.7	0.9	—	—
天津	780.1	3.6	—	—
無錫	300.0	1.4	—	—
貴州銅仁	83.3	0.4	—	—
合作項目	2,649.4	12.0	2,964.8	19.9
總計	21,912.8	100.0	14,876.7	100.0

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為6,857,885平方米，並擁有總建築面積16,732,313平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,178,698平方米；(b)開發中的總建築面積6,853,057平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積8,700,558平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一八年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭及佛山等七個城市核心地段擁有總建築面積964,496平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)			
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	312,066	233,315	87,726	—	—	80
2	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	137,998	—	—	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	201,690	148,762	103,328	—	—	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	323,112	76,749	—	—	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,380	266,415	—	—	—	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	149,197	144,091	—	—	—	20.4
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	109,110	98,727	—	667,679	—	72
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,228	—	—	173,531	—	80
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	110,706	71,194	30,958	789,440	—	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	160,214	99,878	31,767	438,428	—	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	—	—	—	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	270,402	94,511	92,832	52,407	626,050	222,249	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	74,666	62,529	46,594	—	—	44
2	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	79,311	351,423	349,913	—	—	—	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	266,083	256,808	—	—	—	80
4	藏瓏華府	多用途	139,949	271,423	198,347	17,862	575,949	—	35
西安									
1	國瑞·西安 金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	2,386	—	—	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	40,278	—	—	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	—	—	—	—	100
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	372,809	—	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	64,317	240,278	184,927	55,740	—	—	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	326,079	288,751	213,378	705,758	—	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100
鄂州									
1	鄂州華容市場	專業市場	333,335	—	—	—	150,000	150,000	55
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,524	66,047	13,286	—	—	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	134,250	106,575	13,373	1,738,010	1,738,010	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	137,816	282,760	259,476	59,059	—	—	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	133,437	286,950	245,497	69,025	—	—	51

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
江門									
1	山湖海莊園	多用途	407,456	142,906	77,089	25,347	586,734	—	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	562,764	482,640	27,001	283,082	—	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	39,201	—	—	251,512	—	68
2	溫泉城	住宅	49,300	—	—	—	98,500	—	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	—	—	—	183,318	—	35
石家莊									
1	富貴城 ⁽¹⁾	多用途	431,927	818,502	399,937	164,727	1,059,758	1,059,758	51
總計			7,019,429	6,853,057	5,057,711	1,268,989	8,700,558	3,170,017	
應佔總建築面積			4,773,103	4,223,144	2,949,652	819,539	5,918,084	2,191,184	

附註：

(1) 「三舊改造」政策下開發的項目

下表載列本集團投資物業截至二零一八年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	總租金收入	
					二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	46,150	251,967	242,810
	寫字樓	8,520	8,520	6,756		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	24,724		
	四合院	7,219	7,219	3,825		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,212	39,492	39,348
	零售商舖	3,170	3,170	2,887		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	8,926	154,987	4,285
	寫字樓	75,171	69,830	57,265		
	停車場	29,040	23,917	-		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	23,287	-
深圳•南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,540	27,579	23,676
佛山國瑞升平 商業中心	零售商舖	24,267	24,267	13,373	45	-
	停車場	10,722	10,722	-		
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖	225,531	-	-	-	-
	停車場					
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	27,226	6,417	174
	零售商舖	58,972	58,972	11,283		
海口國瑞城	寫字樓	10,545	10,545	9,266	6,417	-
邯鄲瑞城商業樓*	商業	154,915	-	-	-	-
總計		964,496	487,833	329,559	510,191	310,293

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售或		持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				我們使用的 建築面積 (平方米)	可供出售的 建築面積 (平方米)					
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,042	3,463	29,316	421,374	9,125	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	63,159	15,715	159,999	640,252	18,180	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	189,800	60,071	10,545	573,420	37,359	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,145	874	-	56,137	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	1,922	1,922	-	18,651	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城（一期）	住宅	100,780	161,988	10,645	3,293	-	147,769	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城（一期（部分）、三期、五期）	住宅	509,049	403,023	30,434	11,801	-	370,332	2,256	80
2	永清國瑞城（四期（部分））	住宅	176,023	556,516	159,058	159,058	-	397,458	-	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	89,157	12,690	-	669,761	44,844	80

管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售或		持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				我們使用的 建築面積 (平方米)	可供出售的 建築面積 (平方米)					
瀋陽										
1	瀋陽國瑞城（一期至二期、三期（部分）、多用途 四期及五期（部分））	357,189	920,895	109,011	43,723	109,813	687,257	14,814	80	
佛山										
1	佛山國華新都（一期及二期（部份））	住宅	104,576	433,501	140,025	110,810	—	239,992	53,485	44
2	佛山國瑞平升商業中心	多用途	10,920	43,228	376	376	34,989	1,505	6,358	80
3	藏龍華府	住宅	62,661	231,912	74,961	74,961	—	108,113	48,838	35
汕頭										
1	汕頭國瑞城（一期）	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90
2	國瑞園（一期）	多用途	14,161	33,795	2,146	2,146	—	31,648	—	100
3	裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100
4	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100
5	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	—	47,223	776	100
6	觀海居	住宅	25,922	171,450	58,051	23,736	—	113,400	—	100
7	四季園	住宅	42,155	203,549	92,931	92,931	—	68,639	41,979	80
8	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	6,650	6,650	—	60,602	11,366	80
蘇州										
1	國瑞熙墅	多用途	9,879	36,907	21,850	21,850	—	12,531	2,526	80
重慶										
1	書香溪墅	住宅	72,511	141,167	376	376	—	100,875	39,915	51
總計			2,555,175	6,857,885	1,133,867	648,326	530,373	4,848,636	345,009	
應佔總建築面積			2,019,437	5,416,596	871,990	482,308	433,763	3,886,484	224,359	

土地儲備

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%	平均 土地成本
尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃建築 面積 ⁽¹⁾	總建築 面積			(人民幣元/ 平方米)
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	331,806	1,509,593	—	1,841,399	11.1%	15,668.7
海口	75,238	109,110	667,680	852,027	5.1%	1,437.3
萬寧	3,293	17,228	173,531	194,052	1.2%	364.4
廊坊	170,859	270,920	1,227,868	1,669,647	10.1%	245.5
鄭州	12,690	30,535	—	43,225	0.3%	405.5
瀋陽	153,535	94,511	626,050	874,096	5.2%	893.4
佛山	221,134	963,596	575,948	1,760,678	10.4%	2,536.1
西安	—	289,978	—	289,978	1.7%	1,551.8
汕頭	187,917	546,953	—	734,870	4.4%	1,106.6
深圳	—	42,763	372,809	415,572	2.5%	2,039.4
蘇州	21,850	240,278	—	262,128	1.6%	14,903.3
崇明島	—	379,735	705,758	1,085,493	6.5%	1,354.7
鄂州	—	—	150,000	150,000	0.9%	584.7
無錫	—	90,524	—	90,524	0.5%	4,860.6
銅仁	—	134,250	1,738,010	1,872,260	11.2%	501.7
重慶	376	286,950	—	287,326	1.7%	387.7
天津	—	282,760	—	282,760	1.7%	2,182.1
三亞	—	—	183,318	183,318	1.1%	5,002.2
江門	—	142,906	586,734	729,640	4.3%	539.0
恩平	—	39,201	350,012	389,213	2.3%	219.7
邯鄲	—	562,764	283,082	845,846	5.1%	400.8
石家莊	—	818,502	1,059,758	1,878,261	11.2%	371.7
總計	1,178,698	6,853,057	8,700,558	16,732,313	100.0%	2,823.2
應佔總建築面積	916,071	4,223,144	5,918,084	11,057,299		

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的3,170,017平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備總額	佔土地儲備總額%
	尚未售出的 可出售/ 可出租建築 面積 (平方米)	開發中建築 面積 (平方米)	規劃建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	465,777	4,346,217	6,623,760	11,435,754	68.3
供出售的商業物業	109,000	573,830	1,406,959	2,089,789	12.5
持作投資或擬持作 投資的商業物業	530,373	423,209	—	953,582	5.6
酒店	—	126,604	101,095	227,699	1.4
停車位	73,548	630,981	119,338	823,867	4.9
附屬設施	—	369,498	299,406	668,904	4.0
醫院	—	360,154	—	360,154	2.2
專業市場	—	—	150,000	150,000	0.9
其他	—	22,564	—	22,564	0.1
總計	1,178,698	6,853,057	8,700,558	16,732,313	100.0
應佔總建築面積	916,071	4,223,144	5,918,084	11,057,299	

附註：

(1) 包括本集團已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的3,170,017平方米規劃建築面積。

一級土地開發、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於二零一八年，本集團在北京、潮州、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零一八年十二月

三十一日，祈西項目1號地已完成協議轉讓；目前四號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；五號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企業單位待拆。目前祈西項目已完成93%的拆遷量，剩餘拆遷戶及企業主要集中在2、3號地。截至二零一八年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,073.6百萬元。

汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作已順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，並開始開發住宅物業。截至二零一八年十二月三十一日，剩餘兩個項目的前期開發成本合共約人民幣5.7百萬元。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物（含搭建物）取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一八年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.4百萬元。目前梅林湖項目仍在開發中。

深圳

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一八年十二月三十一日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣448.6百萬元。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,612.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣6,787.4百萬元減少2.6%。該減少主要由於物業開發收入減少所致。

報告期內的物業開發收入為人民幣5,924.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少7.2%。該減少主要是由於本集團截至二零一八年十二月三十一日止項目交付結算進度不均所致。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一七年的人民幣3,618.5百萬元增加10.9%至二零一八年的人民幣4,013.3百萬元。該增加乃主要由於物業開發成本增加所致。

本集團的物業開發成本由二零一七年的人民幣3,471.5百萬元增加9.5%至二零一八年的人民幣3,802.0百萬元。該增加主要是由於本集團截至二零一八年十二月三十一日止項目交付結算進度不均所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣2,599.2百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣3,168.9百萬元減少18.0%。報告期內的毛利率為39.3%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的46.7%減少7.4%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,122.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,910.2百萬元減少27.1%。物業開發的毛利率為35.8%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的45.6%減少9.8%。

本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利為人民幣1,008.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,749.8百萬元減少42.3%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一七年的人民幣955.7百萬元減少5.0%至二零一八年的人民幣907.8百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣67.4百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣161.2百萬元，該減少主要為2017年度優先票據產生滙兌收益而本年度為滙兌虧損。

其他收益

其他收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣88.2百萬元增加80.5%至報告期內的人民幣159.3百萬元。主要是由於本年度確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣194.9百萬元增加6.1%至報告期內的人民幣206.8百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣360.7百萬元增加40.8%至報告期內的人民幣507.8百萬元。主要是哈德門項目竣工且部分轉為固定資產導致房產稅和折舊費增加，且本年度集團規模擴大，人員增加致薪酬增加。

融資費用

融資費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣198.7百萬元增加23.5%至報告期內的人民幣245.4百萬元。主要是由於本年度費用化借款規模較去年同期增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,527.6百萬元減少26.1%至報告期內的人民幣1,128.2百萬元，主要是由於除稅前溢利減少。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣650.7百萬元及人民幣477.5百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,283.2百萬元減少至報告期內的人民幣1,562.0百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣1,972.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣2,318.0百萬元減少14.9%。

借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣23,299.0百萬元，包括銀行借款人民幣13,968.0百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣9,331.0百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及信託借款結餘總額的40.0%，而於二零一七年十二月三十一日為19.4%。

抵押資產

本集團的若干借款由持作開發／開發中的物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款擔保，或同時以上述多項擔保。於二零一八年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣34,620.6百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承接銀行所進行的信貸審查。正如中國其他物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一八年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,695.0百萬元。

除本報告所披露者外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。二零一八年三月，公司成功發行2.5億美元優先票據，並在六月成功發行1億美元兩年期優先票據。鑑於發行有關優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

此外，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規所限制。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事會密切監察本集團的外匯風險，且在視乎外幣情況及趨勢下考慮於日後採納合適的外幣對沖政策。

重大收購及出售事項及重大投資

於二零一八年五月十八日，本公司間接附屬公司銅仁國瑞房地產開發有限公司，競得貴州省銅仁市中心城區一幅合計780,430平方米土地的土地使用權，規劃建築面積1,872,260平方米，總代價約為人民幣9.39億元，土地用途為普通商品住房用地。

作為探索於新城市潛在發展的戰略性舉措，於二零一八年四月二十七日以及二零一八年十一月二十三日，本集團決定增加於以下公司之持股並與以下公司（連同其股東）訂立增資協議，進一步向下文所載的以下公司注資。待注資協議完成後，各公司的財務業績將於本集團綜合入賬。此次收購入賬為業務合併，於二零一八年十二月三十一日，以下公司入賬為本公司之非全資附屬公司。

附屬公司名稱	報告期內注資 人民幣千元	本集團持有 權益百分比	
		二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
江門映暉灣房地產有限公司	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通地產有限公司（「廣東宏泰國通」）	366,980	10%	35% ^註
廣東國慶地產有限公司	46,770	10%	68%
天津天富融盛房地產開發有限公司（「天津天富融盛」）	171,060	10%	35% ^註
三亞景恒置業有限公司（「三亞景恒」）	253,820	10%	35% ^註
邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「邯鄲國夏」）	87,220	10%	35% ^註
重慶國慶房地產開發有限公司	72,580	10%	51%
石家莊國慶房地產開發有限公司	356,100	0%	51%

註：待注資協議完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏的35%權益。根據該等實體之章程細則，本集團於股東大會上擁有67%的票決權，並有權在該等實體的董事會上任命3名董事中的2名。該等實體的股東大會決議案由三分之二以上投票通過，且該等實體的董事會會議決議案由大多數票通過。因此，董事認為本集團對該等實體擁有控制權。

除本報告所披露者外，於報告期，本集團並無任何其他重大收購出售事項及重大投資。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告及本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有約1,550名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣399.7百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

報告期後事項

於二零一九年二月二十八日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內。

於二零一九年三月十八日，本公司成功額外發行於香港聯交所上市的二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內。

於二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據（「二零一九年三月一日票據」）。總贖回價相當於二零一九年三月一日票據本金額另加至到期日之應計利息。有關悉數贖回二零一九年三月一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日及二零一九年三月一日的公告內。

於二零一九年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年到期300,000,000美元的7%優先票據（「二零二零年票據」）持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據。有關悉數贖回二零二零年票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月七日、二零一九年三月十八日及二零一九年三月二十一日的公告內。

末期股息

董事會建議向於二零一九年六月四日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股5.64港仙，合共250,665,000港元（相當於人民幣220,000,000元）的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零一九年六月二十日派付。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張章笋先生或張主席，62歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產項目。於成立本集團前，張主席曾於一九八零年至一九八七年在汕頭市物資局任職。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市東城區常務委員會委員、汕頭市全國人民代表大會代表、中華全國工商業聯合會房地產商會理事兼副會長及北京潮商會會長。他於一九六九年七月在汕頭高中畢業。

葛偉光先生，54歲，為本公司執行董事兼副總裁，並為新北京國瑞的董事。葛先生於二零零八年九月加入本集團，其後一直出任北京國瑞興業地產股份有限公司（「**原北京國瑞**」）的副總裁。於加入本集團前，其曾先後出任多個職位：於一九八四年八月至一九九零年六月出任西林鋼鐵公司大西林鐵礦（一家鋼鐵製造公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九零年六月至一九九二年六月出任黑龍江鋁箔廠（一家鋁加工公司）的副科長，主要負責財務管理；於一九九二年六月至一九九五年九月出任東方集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600811，該公司從事多項業務，其中包括銀行及融資業務以及勘探及開採貴金屬資源業務）的總裁助理及副總會計師，負責公司會計及融資工作的全面管理；於一九九五年九月至二零零一年四月出任錦州港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，A股股票代碼：600190，B股股票代碼：900952，該公司主要從事港口及運輸業務）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；於二零零一年四月至二零零二年十二月出任吉通通信網絡股份有限公司（一家電信公司）的副總裁及財務總監，主要負責會計、投融資及上市事宜；以及於二零零二年十二月至二零零七年四月出任東方家園置業有限公司（一家建材貿易公司）的執行副總裁，主要負責協助總裁處理公司日常運作及管理事宜。葛先生於一九九一年十一月獲黑龍江省冶金工業廳頒發會計師資格。彼於一九八四年八月獲哈爾濱工業大學頒發工業財務及會計學士學位，並於一九九九年七月獲頒發管理科學及工程碩士學位。

阮文娟女士，40歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部控制委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

張瑾女士，35歲，張主席的女兒，為本公司執行董事兼副總裁，並任新北京國瑞董事。張女士於二零零六年八月加入本集團，擔任原北京國瑞主席助理。自二零零八年八月，張女士任原北京國瑞副總裁，主要負責商業物業管理及運營工作。彼亦任北京國瑞興業商業管理有限公司（「**國瑞商業管理**」）執行董事及北京銀和國瑞商業投資有限公司主席。張女士於二零零七年八月畢業於澳大利亞霍姆斯學院，主修工商管理專業。其亦於二零零七年五月於哈佛大學進修國際房地產高級領導課程、於二零零八年一月於香港大學進修全球化城市與地產運營商課程及於二零零八年四月於劍橋大學進修全球化企業家發展課程。張女士亦於二零零八年被CIHAF中國房地產主流媒體聯盟評為「中國房地產百傑」、於二零一零年被中購聯購物中心發展委員會評為「中國購物中心2010年度職業精英」、於二零一三年被中國商業地產行業發展論壇評為「中國商業地產影響力人物」。張女士亦擔任北京市東城區商業聯合會副會長、中國商業地產聯盟理事、中國國際中小企業聯合會副會長及中國人民政治協商會議北京市東城區委員會委員。

獨立非執行董事

羅振邦先生，52歲，為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及內部控制委員會成員。羅先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅先生為立信會計師事務所（特殊普通合伙）的董事及管理合夥人。彼自二零零四年十二月起出任中國航太國際控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：00031）的獨立非執行董事、自二零一二年十一月起出任享投軌道（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：1522）、自二零一三年六月起出任新疆金風科技股份有限公司（一家於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，港股代碼：2208，深股代碼：002202）以及自二零一四年一月起出任神州數碼資訊服務股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000555）的獨立董事。於二零零八年五月加入立信會計師事務所（特殊普通合伙）前，羅先生曾先後於多間會計師行工作，分別為寧夏會計師事務所、中洲會計師事務所、中天信會計師事務所及天華會計師事務所。彼亦於二零零一年一月至二零零二年十二月期間出任中國信達資產管理股份有限公司的監事，以及於二零零三年一月至二零零四年十二月期間出任中國長城資產管理公司的監事。彼亦於二零零一年至二零零四年出任寧夏中銀絨業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：982）的獨立董事、於二零零二年至二零零八年期間出任長徵火箭技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600879）的獨立董事、於二零零二年至二零零五年期間出任寧夏東方鋁業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：962）的獨立董事、於二零零四年至二零零五年期間出任吳忠儀錶股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：862）的獨立董事，以及於二零一零年至二零一一年出任中航重機股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600765）的獨立董事。羅先生於一九九五年一月獲財政部授予執業會計師專業資格，並於一九九七年七月獲財政部及中國證監會授予證券及期貨行業執業會計師的專業資格。彼於一九九一年六月畢業於蘭州商學院，主修企業管理，並於二零零七年七月取得澳大利亞國立大學(Australia National University)企業管理與創新碩士學位。

賴思明先生，61歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。賴先生於二零一三年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。賴先生分別於一九八三年六月及一九八四年八月成為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。於一九九九年四月，賴先生成為香港測量師學會的資深會員。賴先生是一位專業測量師，在物業領域擁有豐富的經驗。於一九八零年九月至一九九四年二月以及一九九七年八月至二零零二年六月期間，賴先生任職於簡福飴測量行（於一九八零年稱為F.Y. Kan & Partners），其為一家國際物業顧問公司，負責提供物業顧問服務。賴先生自一九九八年八月起擔任冠亞商業集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：104）的獨立非執行董事。賴先生亦曾於二零零二年五月至二零零三年三月期間出任新銀集團有限公司（聯交所上市公司，股票代碼：988）的獨立非執行董事。賴先生曾擔任香港測量師學會產業測量組的副主席，為期兩年（產業測量組理事會：二零零一年至二零零三年）。賴先生於二零零一年十一月獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。

陳靜茹女士，54歲，為本公司獨立非執行董事、內部控制委員會主席及審核委員會成員。陳女士於二零一四年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為德恒律師事務所的全球合夥人。陳女士自一九九三年起任職德恒律師事務所，在企業及證券方面擁有豐富經驗。陳女士於一九九三年三月獲中華人民共和國司法部律師資格委員會授予專業律師資格。彼於一九八五年七月及一九九零年十二月獲南開大學頒發法律學士學位及碩士學位。

高級管理層

戴傑先生，50歲，為本公司副總裁。戴先生於二零一一年十一月加入本集團，先後擔任海南區區域經理、集團運營與工程管理中心總監。戴先生擁有逾十三年的開發、運營及工程管理經驗。加入本集團前，戴先生自二零零一年十二月至二零一零年六月擔任香港新世界中國地產有限公司北京公司工程總監，負責項目開發；自二零一零年七月至二零一一年十一月擔任北京新京潤房地產有限公司副總經理，負責項目開發。戴先生於二零零八年六月獲中國中鐵股份有限公司頒發工程師職稱。彼於一九九三年七月於北京工業大學取得工業與民用建築學士學位。

郝振河先生，64歲，為本公司副總裁及廊坊國瑞投資有限公司（「**廊坊國瑞**」）總經理。郝先生於二零零一年七月加入本集團，曾先後擔任原北京國瑞辦公室主管、策劃發展部主管、北京國瑞物業服務有限公司（「**國瑞服務**」）總經理及原北京國瑞副總裁。加入本集團之前，郝先生自一九七一年四月至二零零一年四月曾任職中共中央對外聯絡部幹部。郝先生於一九九二年七月獲中國記協新聞學院頒發新聞學大專文憑。

林耀泉先生，52歲，張主席的妹夫，為本公司副總裁。林先生於二零零四年八月加入本集團，並自二零零九年擔任原北京國瑞副總裁及汕頭區區域總經理。加入本集團前，林先生曾自一九八九年四月至一九九三年五月期間任汕頭金明五金材料有限公司（「**金明五金**」）進出口部業務員，負責進出口部的日常運作；自一九九三年六月至一九九八年二月擔任汕頭金明發展公司進出口部經理，負責進出口部的日常運作；自一九九八年七月至二零零四年三月擔任潮州彩塘耀隆不銹鋼製品有限公司總經理，負責該公司的整體管理。二零零四年起出任汕頭工業材料交易中心總經理。

李斌先生，47歲，為本公司副總裁及北京國瑞主席。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、營銷經理及公關經理以及海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）副總經理。彼自二零零二年於原北京國瑞任職，曾先後擔任主席秘書及主席助理。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京市東城區青年聯合會常委、北京潮商會理事兼副秘書長。李先生於二零零六年七月完成北京國際商務學院工商管理課程。

孫曉東先生，49歲，為本公司副總裁。孫先生於二零一四年加入本集團，在專案管理和房地產運營等方面擁有逾10年的工作經驗。加入本集團前，孫先生曾任職於清華同方核技術股份有限公司及龍湖地產有限公司、香江國際中國地產有限公司等知名地產公司。孫先生畢業於中國人民大學工商管理專業，獲學士學位，並持有高級工程師職稱，國家註冊造價師、房地產估價師資格。

董雪兒女士，41歲，為本公司財務總監。董女士於一九九七年十月加入本集團，曾於一九九七年十月至二零零三年一月期間擔任汕頭國瑞企業管理有限公司（「國瑞管理」）總賬會計，於二零零三年二月至二零零八年七月期間擔任原北京國瑞主管會計，並於二零零八年八月至二零一零年二月期間擔任瀋陽大東方置業有限公司（「瀋陽大東方」）財務總監。自二零一零年三月起，董女士擔任原北京國瑞的財務總監，負責包括（但不限於）資金管理、貸款管理、資產管理及會計核算等整體財務管理。董女士於二零零六年七月獲對外經濟貿易大學頒發會計專業大專文憑。

田燕春女士，47歲，為本公司主席助理。田女士於二零零五年四月加入本集團，其後先後擔任原北京國瑞財務經理、財務總監、審計中心總監，以及招標採購中心總監，負責招標與採購事宜。加入本集團前，彼於一九九八年九月至二零零四年九月期間於北京萬科企業有限公司（一家房地產開發公司）擔任造價工程師，負責成本管理。田女士於二零零五年十月獲北京市人事局認證為註冊造價工程師。田女士於一九九四年七月於中國人民解放軍理工大學工程兵工程學院人防工程專業取得學士學位。

劉文玲女士，46歲，為本公司副總裁，於二零一七年二月加入本集團。劉女士主要負責招標採購和成本管理工作，有逾10年的地產公司成本管理經驗。加入本集團前，劉女士先後在金茂集團，五礦建設有限公司，複地集團及北京陽光壹佰置業集團有限公司等多家知名地產公司負責招標及成本管理工作。彼於一九九五年七月獲得華東理工大學環境工程專業學士學位。

閻雙先生，37歲，為本公司主席助理。閻先生於二零零四年三月加入本集團，其後曾先後擔任本集團多個職位，分別於二零零四年三月至二零零五年二月擔任國瑞興業（北京）實業股份有限公司（「國瑞實業」）安保主管；於二零零五年二月至二零零九年九月擔任國瑞服務副總經理；於二零零九年九月至二零一二年三月，擔任北京國瑞興業商業管理的副總經理；及於二零一二年三月至今擔任原北京國瑞主席助理及總裁辦公室主管。閻先生於二零一一年六月獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發《物業管理師資格證書》。閻先生目前於西安電子科技大學網絡與持續教育學院攻讀工商管理大專文憑。

鄭瑾女士，36歲，為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。鄭女士於二零一零年一月加入本集團，並分別自二零一零年十月起及二零一三年二月起擔任原北京國瑞資金與財務管理中心副總監及運營與工程管理中心副總監。加入本集團前，鄭女士自二零零七年七月至二零一零年一月於畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）擔任助理經理，負責審計工作。鄭女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位，並於二零零七年六月獲中央財經大學頒發金融碩士學位。

聯席公司秘書

鄭瑾女士，36歲，為本公司聯席公司秘書。鄭女士的履歷請參閱「董事及高級管理層履歷」一節。

鄺燕萍女士，為本公司聯席公司秘書。鄺女士為專業企業服務公司方圓企業服務集團（香港）有限公司的副總監，該公司專門為上市公司提供秘書及合規服務。鄺女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書工會及英國特許秘書及行政人員學會資深會員。鄺女士擁有為多家私營及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至於報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團於報告期內由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註5和附註6。

業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第7至22頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章程構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註50。

環保政策及表現

本集團意識到其於經營活動中負有保護環境的責任。作為一家中國房地產營運商及發展商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的環保法律法規，包括但不限於有關空氣及噪音污染以及將廢物及水排放到自然環境的法律法規。

遵守法律法規

本集團意識到符合監管要求的重要性。本集團一直分配系統及職工資源，確保持續符合規則及法規，並透過有效溝通與監管機構維持良好工作關係。就董事所知，於報告期內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的所有中國及香港相關法律法規，包括但不限於中國公司法、香港證券及期貨條例（第571章）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）。

主要風險及不明朗因素

與中國房地產行業有關的風險

中國政府透過行業政策及國家、省、市及／或地方層面的其他經濟措施，對中國房地產市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。本集團主要在中國經營，而該等措施可能影響本集團的財務狀況或經營業績。

與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到（其中包括）政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於年內，本集團並無任何重大外匯交易而會令本集團承受外匯風險。本集團並無採取任何措施來對沖外匯風險，但會不時檢討及監察其外匯風險。

與持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者（包括董事、高級管理層、僱員、客戶、供應商、監管機構及股東）的支持。

董事、高級管理層及僱員

我們的成功歸因於董事及高級管理層持續的服務、表現、專門知識及經驗。此外，合資格及熟練的僱員已進一步為我們持續成功作出貢獻。僱員被視為本集團最重要及最有價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃透過提供具競爭力的薪酬福利及實施健全的表現評核制度，以獎勵及認可表現優秀的員工，並透過適當培訓及在集團內提供機會就職場晉升促進事業發展及進程。

客戶

本集團的主要客戶為購買住宅物業的個別買家以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體。本集團致力於向客戶提供優質服務及產品，同時維持長期盈利能力、業務及盈利增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

供應商

與本集團主要供應商維持良好關係，在供應鏈、物業或地塊管理、物業建設以及應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要。本集團的主要供應商包括建築材料和設備供應商、建築承包商以及設計公司。

監管機構

本集團在中國房地產行業經營，該行業由國土資源部、住房和城鄉建設部、北京市規劃委員會以及其他相關監管機構的監管。本集團期望跟上新規則及規例以及確保遵守有關新規則及規例。

股東

本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。經考慮本集團資本充足水準、流動資金狀況及業務拓展需要，本集團蓄勢為實現可持續盈利增長以及以穩定派息回報股東促進業務發展。

未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至6頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。

分部資料

本集團於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註6。

業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第69頁的綜合損益及其他綜合收益表。

董事會建議向於二零一九年六月四日名列本公司股東名冊的股東派付於報告期內末期股息每股5.64港仙，合共250,665,000港元（相當於人民幣220,000,000元）。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後不晚於二零一九年六月二十日派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一九年五月二十八日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年五月二十二日至二零一九年五月二十八日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶檔應不遲於二零一九年五月二十一日（星期二）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一九年六月一日至二零一九年六月四日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶檔應不遲於二零一九年五月三十一日（星期五）下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。

財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第222頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

股本及購股權

本公司的股本及購股權於報告期內的變動詳情分別載於綜合財務報表附註41及附註43。

於報告期內，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的上市證券。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第73至75頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

截至二零一八年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣777.5百萬元。

銀行貸款及信託借款

本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行貸款及信託借款詳情載於綜合財務報表附註38。

董事及聯席公司秘書簡介

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

張章筭先生（主席）

葛偉光先生

阮文娟女士

張瑾女士

獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及聯席公司秘書簡介載於本年報第23至28頁。在股東週年大會上，羅振邦先生、陳靜茹女士及葛偉光先生將退任並合資格膺選連任。

許可彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事、核數師或其他高級職員就其作為本公司董事、核數師或其他高級職員就獲判勝訴或獲判無罪的任何法律程式（不論民事或刑事）中進行辯護所蒙受的一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已於年內投購及保有董事的責任保險，為本集團董事提供適當的保障。報告期內，本公司董事、核數師或高級職員概無遭受任何索償。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定而發出有關其獨立性的年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事於報告期內均已符合上市規則第3.13條有關評核獨立性的指引。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自上市日期生效，並可根據服務合約的有關條款予以終止。

各獨立非執行董事初步獲委任年期為三年，上市日期開始生效，並可根據委任函的有關條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

管理合約

於報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

股票掛鈎協議

除下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節所披露者外，於報告期內，本集團並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約21.1%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30.0%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約1.8%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30.0%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	3,685,752,950	82.93%
阮文娟	受控法團權益	3,685,752,950	82.93%

附註(1)：通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	3,500,000	0.079%
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.079%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.079%

* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

(c) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

(d) 於本公司債券中的權益

(i) 300,000,000美元本金總額二零二零年到期年息7%的優先票據（「二零二零年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有債券總額	於二零一八年十二月三十一日佔二零二零年美元票據權益概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	美金2,000,000元	0.67 ⁽²⁾
阮文娟	配偶的權益	美金2,000,000元	0.67 ⁽²⁾

附註：

(1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。

(2) 權益比例乃根據二零二零年美元票據本金總額計算。

(ii) 250,000,000美元本金總額二零一九年到期年息10.2%的優先票據（「二零一九年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有 債券總額	於二零一八年 十二月三十一日 佔二零一九年美元 票據權益概約 百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	美金200,000元	0.08 ⁽²⁾
阮文娟	配偶的權益	美金200,000元	0.08 ⁽²⁾

附註：

(1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。

(2) 權益比例乃根據二零一九年美元票據本金總額計算。

於本公司及其相關法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

於二零一八年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	3,685,752,950	82.93%
	未滿18歲的子女或配偶的權益	3,500,000	0.079%
通和	實益擁有	3,245,755,570	73.03%
	其他 ⁽²⁾	439,997,380	9.90%
China Create Capital Limited	實益擁有	266,665,078	6.00%

附註(1)：通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，張主席被視為於阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益，而阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

附註(2)：根據證券及期貨條例第571章第317條及318條，通和被視為於China Create Capital Limited及New Merit Group Limited持有的股份中擁有權益。

董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「關連交易」一節所披露的交易及本年報綜合財務報表附註52所披露的重大關聯方交易外，於年末或報告期內的任何時間，本公司控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或其關連實體或本公司任何控股股東於當中擁有重大權益（不論直接或間接）而對本集團業務而言屬重大的其他交易、安排或合約。

發行優先票據

於二零一八年二月二十七日，本公司及就該票據提供擔保的本集團若干現有非中國附屬公司與瑞士信貸（香港）有限公司、摩根士丹利國際股份有限公司、海通國際證券有限公司、渣打銀行、國泰君安證券（香港）有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、中銀國際亞洲有限公司、招商證券（香港）有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、VTB Capital plc、農銀國際融資有限公司及瑞穗證券亞洲有限公司就發行於二零一九年到期250,000,000美元的10.2%優先票據訂立購買協議。票據發行的估計所得款項淨額經扣除有關票據發行的包銷折扣及佣金以及其他估計開支後將約為246百萬美元。本公司擬將其用作再融資本公司若干現有債務及作為本公司一般營運資金用途。

於二零一八年五月三十一日，本公司及就該票據提供擔保的本集團若干現有非中國附屬公司與海通國際證券有限公司就發行於二零二零年到期100,000,000美元的10.0%優先票據訂立購買協議。票據發行的估計所得款項淨額經扣除有關票據發行的包銷折扣及佣金以及其他估計開支後將約為98.2百萬美元。本公司擬將其用作再融資本公司若干現有債務及作為本公司一般營運資金用途。

有關發行優先票據的進一步詳情已於本公司日期為二零一八年二月二日、二零一八年二月二十八日、二零一八年三月二日、二零一八年五月三十一日、二零一八年六月一日及二零一八年六月七日的公告中披露。

關連交易

1. 向七家房地產項目公司增資

於二零一七年八月三十一日，花園集團（本公司間接全資附屬公司）分別向廣東宏泰國通地產有限公司（「廣東宏泰國通」）、廣東國慶地產有限公司（「廣東國慶」）、天津天富融盛房地產開發有限公司（「天津天富融盛」）、三亞景恒置業有限公司（「三亞景恒」）、邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「邯鄲國夏」）及重慶國慶房地產開發有限公司（「重慶國慶」）進行增資以及向江門映暉灣房地產有限公司（「江門映暉灣」）（上述七家公司合稱「目標公司」）進行收購。上述交易完成後，花園集團直接持有各目標公司10%股權。

於二零一八年四月二十七日，本公司決定增加於目標公司的股權，並分別與目標公司及其各自原始股東簽署七份增資協議，以(i)收購花園集團於目標公司持有的10%股權；(ii)向目標公司作出進一步增資；及(iii)於目標公司的房地產項目進行合作。增資協議完成後，各目標公司的財務業績將併入本集團。具體增資額及持股情況見下表：

附屬公司名稱	報告期內注資 人民幣千元	本集團持有權益百分比	
		二零一七年	二零一八年
		十二月三十一日	十二月三十一日
江門映暉灣	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通	366,980	10%	35% ^註
廣東國慶	46,770	10%	68%
天津天富融盛	171,060	10%	35% ^註
三亞景恒	253,820	10%	35% ^註
邯鄲國夏	87,220	10%	35% ^註
重慶國慶	72,580	10%	51%

註 待注資協議完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏的35%權益。根據該等實體的公司章程，本集團在股東大會中擁有67%的投票權，且有權於該等實體的董事會中委任三名董事中的兩名。該等實體股東大會的決議案由超過三分之二的投票通過，且該等實體的董事會決議案在獲得多數投票後通過。因此董事認為，本集團對該等實體擁有控制權。

截至二零一八年四月二十七日，目標公司均為張章僑先生的控股公司。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第14A章，目標公司均為本公司的關連人士，而增資協議及協議項下擬進行交易均構成本公司的關連交易。

有關增資協議項下交易的適用最高百分比率合併計算高於5%但低於25%。因此，該等交易為須遵守上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准規定的關連交易，及為須遵守上市規則第14章有關公告規定的須予披露交易。

有關該關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一八年四月二十七日的公告中披露。

2. 向石家莊國慶房地產開發有限公司（「石家莊國慶」）增資

於二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司（「國興萬訊」）（本公司間接全資附屬公司）與原股東方石家莊國瑞房地產開發有限公司及石家莊國慶簽署了增資入股及合作開發協議，以向石家莊國慶進行增資，並就石家莊國慶直接投資的項目進行合作。根據增資入股及合作開發協議，國興萬訊將向石家莊國慶增資人民幣356.10百萬元。增資完成後，國興萬訊將直接持有石家莊國慶51%的股權。

截至二零一八年十一月二十三日，國興萬訊為本公司之間接全資附屬公司，石家莊國慶為張章僑先生的控股公司。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第14A章，石家莊國慶為本公司之關連人士，而增資入股及合作開發協議項下交易構成本公司之關連交易。

有關本次增資入股及合作開發協議項下的交易的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，將本次交易與相關先前交易合併計算，適用之百分比率高於5%但低於25%，本公司已就相關先前交易遵守上市規則第十四章有關須予披露的交易以及上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准規定的關連交易的規定，因此本次交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

非豁免持續關連交易

1. 與北京國瑞物業服務有限公司（「國瑞服務」）訂立的物業管理服務框架協議

於二零一七年九月二十日，本公司與國瑞服務就本公司聘請國瑞服務提供物業管理相關服務訂立物業管理服務框架協議。國瑞服務是一家由張主席控制的公司，因此，根據上市規則第14A章，國瑞服務為本公司之關連人士，而物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司之持續關連交易。經測算，物業管理服務框架協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。國瑞服務於截至二零一八年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣10.92百萬元，並無超過該項交易二零一八年的年度上限人民幣55.59百萬元。

有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

2. 與商管服務集團（定義見下文）訂立的六份商業管理服務協議

於二零一七年九月二十日，本集團的成員與北京國瑞興業商業管理有限公司、佛山市銀和瑞興商業管理有限公司及瀋陽國瑞興達企業管理有限公司（合稱「商管服務集團」）就本集團聘請商管服務集團提供商業管理相關服務分別訂立六份商業管理服務協議。

商管服務集團均為張瑾女士及其聯繫人控制的公司。張瑾女士為本公司董事及主席之女，因此，根據上市規則第14A章，商管服務集團均為本公司之關連人士，而六份商業管理服務協議項下的交易均構成本公司之持續關連交易。經合併測算，六份商業管理服務協議項下交易之年度上限適用之最高百分比率高於0.1%但低於5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章有關公告的規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。商管服務集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度向本集團收取的費用總額為人民幣29.88百萬元，並無超過該項交易二零一八年的年度上限人民幣94.99百萬元。

有關該持續關連交易的進一步詳情已於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告中披露。

獨立非執行董事及核數師的確認

獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易，並且已確認交易乃(i)於本公司的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款（或不遜於本公司向獨立第三方提出或獨立第三方向本公司提出的條款）；及(iii)條款乃公平合理並符合股東的整體利益。

董事會確認，除上文披露者外，綜合財務報表附註52所載關聯方交易概不構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。除上文披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立須根據上市規則於本年報披露或不遵守上市規則第14A章的任何關連及持續關連交易。

為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師就本集團的非豁免持續關連交易作出報告，並就該等交易發出載有上市規則第14A.56條所述事宜的結論，確認並無發現任何事項使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 並無經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面並無遵照規管交易的相關協議訂立；及
- (iii) 已超出年度上限。

不競爭承諾

張章筭先生及通和（「**控股股東**」）已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會（不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體（在或透過本公司任何附屬公司除外））從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於報告期內的年報內披露。

獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃（「**首次公開發售前購股權計劃**」）、首次公開發售後購股權計劃（「**首次公開發售後購股權計劃**」）及股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃的詳情分別載於下文「首次公開發售前購股權計劃」、「首次公開發售後購股權計劃」及股份獎勵計劃兩節。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股股份，相當於本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股本約1.51%。根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。當本公司收購正式簽署的要約函件連同不可返還的付款1.00港元（或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額）時會接納要約。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期（即二零一四年七月七日）或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價將為2.38港元的60%。已授出的購股權將分別於上市日期（即二零一四年七月七日）的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

截至二零一八年十二月三十一日，已根據首次公開發售前購股權計劃向54名承授人授出可合共認購67,076,800股股份（佔本公司已發行股本約1.51%）。首次公開發售前購股權計劃主要條款及條件概要及已授出但尚未行使的購股權詳情載於招股章程附錄八。首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註43(ii)。

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事（包括獨立非執行董事）、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士（「**合資格參與者**」）授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

除非獲得本公司股東事先批准，否則於行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃（包括首次公開發售前購股權計劃）將予授出的所有購股權後可予發行的股份總數合共不得超過於採納首次公開發售後購股權計劃時已發行股份總數的10%。除非獲得本公司股東事先批准，否則根據首次公開發售後購股權計劃於截至授出日期前任何12個月期間可能向各合資格參與人士授出的購股權的股份最高數目不得超過已發行股份的1%。向董事、本公司最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的購股權須獲得獨立非執行董事的事先批准。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的任何購股權於行使已授予或將授予該名人士的所有購股權後於12個月期間將導致已發行或將予發行的股份(i)合共相當於該授出日期已發行股份的0.1%以上；及(ii)根據股份的收市價計算的總價值超過5百萬港元，則授出購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會（本公司所有關連人士須於該股東大會放棄投贊成票）上以投票表決方式事先批准，方可進行。根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。於接納有關授出時，承授人須向本公司支付1.00港元（或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額）作為代價。購股權可於適用購股權期間內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及相關授出的條款隨時予以行使，適用購股權期間自授出購股權日期起不超過十年。認購價須由董事會全權酌情釐定且無論如何不得低於下列各項之最高者：(i)於授出日期（須為聯交所開放營業買賣證券的日子）聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價的平均數；及(iii)股份的面值。首次公開發售後購股權計劃的有效期限將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司已向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約2.210%）。首批49,000,000份購股權（相當於本公司已發行股本約1.105%）已於二零一五年十月二十七日授出。於二零一五年十二月三十一日，就首批而言，若干表現條件並未達成及首批已失效。第二批49,000,000份購股權（相當於本公司已發行股本約1.105%）已於二零一六年三月二十三日授出。就第二批而言，若干表現條件未達成而第二批已失效。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為424,661,712股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股份總數9.55%。

股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員（尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註43(i)。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士（定義見下文）獲授股份，佔其上市完成時已發行股本總額約0.762%（假設超額配股權不獲行使及並未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權）。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd.（一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司）。

截至二零一八年十二月三十一日，林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士（合稱「獲選人士」）獲授予合共33,617,700股股份。截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一八年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）內所載守則條文，而偏離守則條文第A.2.1條的情況已於本年報的企業管治報告內陳述。有關本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第48至61頁的企業管治報告內。

足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條（「公眾持股量豁免」）。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水平。

報告期後事項

於二零一九年二月二十八日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內。

於二零一九年三月十八日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內。

於二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據（「二零一九年三月一日票據」）。總贖回價相當於二零一九年三月一日票據本金額另加至到期日之應計利息。有關悉數贖回二零一九年三月一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日及二零一九年三月一日的公告內。

於二零一九年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年到期300,000,000美元的7%優先票據（「二零二零年票據」）持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據。有關悉數贖回二零二零年票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月七日、二零一九年三月十八日及二零一九年三月二十一日的公告內。

慈善捐款

於報告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣28.7百萬元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行一直擔任本公司於報告期內的核數師。德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任並合資格接受續聘。續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命
主席
張章笋

中國北京，二零一九年三月二十八日

企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水準企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生（「**張主席**」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本年報所披露者外，於報告期內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事個別具備財務會計、法律及房地產範疇的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程式（包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能）進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因企業活動所引致的責任。保險範圍將每年進行審查。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事（即張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士）及三名獨立非執行董事（即羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）組成。該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司目前的三名獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一，因此本公司符合上市規則第3.10A條。

根據企業管治守則第A.5.6條守則條文，上市發行人須採納董事會成員多元化政策。本公司已採納董事會成員多元化政策，故符合該守則條文。董事會成員多元化政策概要載列於下文「董事委員會－提名委員會」。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則規定的獨立身份週年書面確認函。本公司認為，根據上市規則所載的獨立身份指引，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

阮文娟女士及張瑾女士分別為本公司主席兼控股股東之一的張章筭先生的配偶及女兒。除本年報所披露者外，各董事與任何其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等的職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

於報告期內，各董事（即張章筍先生、葛偉光先生、阮文娟女士、張瑾女士、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士）已參加正式及全面的培訓。本公司已收到全體董事確認其各自於報告期內的培訓記錄。

主席及總裁

根據企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及行政總裁的角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有的組織架構，張章筍先生為我們的董事會主席兼總裁。憑藉於房地產行業的豐富經驗，董事會認為，將主席與總裁的角色歸屬於同一人士對本集團的業務前景及管理有利。權力與授權的平衡由包括富有經驗及高素質人員在內的高級管理層及董事會的運作予以保障。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此，其於組成方面具有極強的獨立性。

董事的委任及重選

各執行董事已於二零一七年七月六日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

各獨立非執行董事已於二零一七年七月六日與本公司簽訂委聘函，期限為期三年。

各董事概無與本集團訂有本集團在一年內尚不支付補償（法定補償除外）則不能終止的服務合約。

根據本公司組織章程細則（「細則」），在本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，而全體董事須每三年至少輪值退任一次。董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事以填補臨時空缺或加入董事會。任何以此方式獲委任的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會並合資格於該大會上膺選連任。在細則及開曼群島公司法的規限下，本公司可以普通決議案選舉任何人士填補臨時空缺或在現有董事外新增董事。任何就此獲委任董事僅應任職至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

在應屆股東週年大會上，羅振邦先生、陳靜茹女士及葛偉光先生將退任並合資格膺選連任。

董事的委任、重選及罷免的程式及過程乃載於本公司組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由聯席公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

於報告期內，董事會曾舉行十四次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	12/14
葛偉光先生	14/14
阮文娟女士	12/14
張瑾女士	12/14
羅振邦先生	14/14
賴思明先生	14/14
陳靜茹女士	14/14

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於報告期內已遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時擁有尋求獨立專業意見的資源，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

股東大會

於報告期內，二零一八年五月二十九日曾舉行一次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
葛偉光先生	1/1
阮文娟女士	1/1
張瑾女士	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1
陳靜茹女士	1/1

董事委員會

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筍先生（主席）以及兩名獨立非執行董事羅振邦先生及賴思明先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

於報告期內，提名委員會曾舉行一次會議及提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生	1/1
羅振邦先生	1/1
賴思明先生	1/1

提名委員會已考慮本公司已採納的董事會成員多元化政策，並亦評估獨立非執行董事的獨立性及就重新委任張章筭先生及阮文娟女士為本公司執行董事及賴思明先生為獨立非執行董事向董事會作出建議。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事賴思明先生（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

於報告期內，薪酬委員會曾舉行一次會議及薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
賴思明先生	1/1
阮文娟女士	1/1
羅振邦先生	1/1

薪酬委員會討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策，並就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議。

本公司高級管理層10名成員（其履歷載於本年報第26頁至第28頁）於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

薪酬範圍（人民幣千元）	個人數目
700至1,000	2
1,000至1,500	4
1,500以上	4

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即羅振邦先生（主席）、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主要職責包括：

- 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有），並審閱當中所載有關財務申報的重大意見，以及，並於向董事會提交有關檔前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程式的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。

於報告期內，審核委員會曾舉行兩次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
羅振邦先生	2/2
賴思明先生	2/2
陳靜茹女士	2/2

審核委員會審閱了財務申報系統、合規程式、內部監控（包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足）、風險管理系統及過程，以及續聘外聘核數師。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師方面提出的任何建議。

彼等亦審閱了本公司及其附屬公司於財政年度的中期及末期業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。本公司為僱員作出安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其它事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事陳靜茹女士（主席）及羅振邦先生以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。內部監控委員會的主要職責包括：

- (i) 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程式的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
- (ii) 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
- (iii) 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通管道的執行，以確保其效率；及
- (iv) 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報。

於報告期內，內部控制委員會曾舉行一次會議及內部控制委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳靜茹女士	1/1
羅振邦先生	1/1
阮文娟女士	1/1

內部控制委員會已檢討本公司內部控制系統、內部審核政策及程式、人力資源政策及風險管理系統。

董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註12。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司於報告期內的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務以及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

董事並不知悉可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問的事項或情況的任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對本公司合併財務報表的申報責任的聲明載於本年報第63至68頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分的風險管理及內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年審閱該制度的有效性。本集團已制定穩健的風險管理及內部監控組織架構，由本集團董事會、審核委員會、內控委員會及高級管理層組成。董事會進一步闡明，前述制度旨在管理而並非消除未能達成業務目標的風險，並且只能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

董事會通過審核委員會和內控委員會釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並全面負責監督風險管理的整體成效。本集團識別對實現本集團目標造成不利影響的主要風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。之後由指定風險負責人制定風險緩解計劃，以便將風險管控至可接受水準。

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要任務是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有附屬公司進行定期全面審核。

董事會通過審核委員會和內控委員會已審查本公司風險管理及內部監控制度的有效性（包括所有重要的監控，如財務、營運及監察控制及風險管理，及特別考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否充足），根據審核委員會和內控委員會之意見，董事會認為內部監控制度屬有效及充足。

本公司將香港證券及期貨事務監察委員會《內部消息披露指引》作為公司識別內幕消息的依據，確保及時向執行董事報告內部消息並與董事會保持溝通，同時，本公司按公司相關政策處理與發佈內部消息，以確保內幕消息在獲適當批准前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

核數師酬金

於報告期內，應付予外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的審計服務及其他服務費用（包括但不限於審閱中期業績及初步公告的工作）分別為人民幣2.5百萬元及人民幣2.5百萬元。

聯席公司秘書

聯席公司秘書鄭瑾女士負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程式、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘方圓企業服務集團（香港）有限公司（公司秘書服務提供商）副總監鄺燕萍女士擔任聯席公司秘書，協助鄭瑾女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責。本公司的主要聯絡人為董事會秘書兼聯席公司秘書鄭瑾女士。

於報告期內，鄭瑾女士及鄺燕萍女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關持續培訓。

股息政策

董事會會根據本集團的實際及預期財務業績、本集團總體商業條件及經營戰略、相關公司法及本公司組織章程細則以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。本公司可於股東大會不時宣布向本公司股東派發股息、惟不得超過董事會所建議的股息款額。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站(www.glorpty.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的本公司繳足股本。股東大會亦可應本公司任何一名股東（為一間認可結算所（或其代理人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程式召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程式可於本公司網站查詢。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港港灣道18號中環廣場51樓5103A室（電郵地址：ir@glorypty.com）。

組織章程文件更改

於報告期內，本公司的組織章程文件並無任何重大更改。

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生 (主席)
葛偉光先生
阮文娟女士
張瑾女士

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士 (註冊會計師)
鄺燕萍女士 (FCIS, FCS)

授權代表

葛偉光先生
鄭瑾女士

審核委員會

羅振邦先生 (委員會主席)
賴思明先生
陳靜茹女士

薪酬委員會

賴思明先生 (委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

提名委員會

張章筭先生 (委員會主席)
羅振邦先生
賴思明先生

內部監控委員會

陳靜茹女士 (委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律
貝克麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座14樓

註冊辦事處

CricketSquare
HutchinsDrive
P.O.Box2681
GrandCaymanKY1-1111
CaymanIslands

香港主要辦事處

香港
港灣道18號
中環廣場51樓5103A室

中華人民共和國主要辦事處

中國
北京市東城區
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

開曼群島主要股份過戶登記處

ConyersTrustCompany(Cayman)Limited
CricketSquare
HutchinsDrive
P.O.Box2681
GrandCaymanKY1-1111
CaymanIslands

香港股份過戶登記分處

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

上市資料

股份上市
本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：02329

優先票據上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：05408
股份代號：05110
股份代號：05834

網站

<http://www.glorypty.com>

Deloitte.

德勤

致國瑞置業有限公司（於開曼群島以「GLORY LAND COMPANY LIMITED（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立，並以「GUORUI PROPERTIES LIMITED」的名稱在香港經營業務）股東

意見

吾等已審計列載於第69頁至第221頁國瑞置業有限公司（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

意見的基礎

我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則（「國際審計準則」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」的部分作進一步闡述。根據國際會計師職業道德準則理事會發佈的「專業會計師道德守則」（「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項為我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的事項，我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

投資物業的估值

我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，原因是估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列假設及主要輸入數據的釐定，有關因素均屬於判斷性質。該等輸入數據的任何變動均可能會對公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師的協助下釐定 貴集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業的公允價值。

有關投資物業及相關主要估值不確定性的詳情分別載於綜合財務報表附註16及4。

物業銷售收入

我們將物業銷售收入確定為關鍵審計事項，原因是年內確認的銷售交易的金額及數量重大。

有關物業銷售收入的詳情載於綜合財務報表附註5。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們評估投資物業的程序包括：

- 評估管理層委聘的外部估值師的資格、能力和客觀性。
- 取得外部估值師編製的估值報告副本，並與外部估值師討論以了解估值的釐定基準；及
- 質疑外部估值師在估值投資物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用於支持關鍵輸入數據的市場憑證。

我們就物業銷售收入履行的程序包括：

- 通過抽樣測試與物業銷售之收入確認相關的主要內部控制；及
- 通過抽樣從物業銷售交易中選出樣本及：
 - 細閱已簽署的買賣協議以了解物業交付及控制權轉讓時間的相關條款；
 - 取得有關物業交付及控制權轉讓的憑證；及
 - 將已入賬交易的貨幣金額及相關付款與已簽署買賣協議進行對賬。

關鍵審計事項

於業務合併中所收購的開發中待售物業之估值

我們將本集團於本年度進行的業務合併中所收購的開發中待售物業之估值確認為關鍵審計事項，乃由於估值過程以未來業績之估計、一套假設及釐定之主要輸入數據為基礎，有關因素皆屬於判斷性質。該等輸入數據之任何變動均可能對截至收購日期開發中待售物業之公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師之協助下，釐定本集團開發中待售物業以及其他所收購的可識別資產及所產生的負債於收購日期之公允價值。

有關業務合併及主要估值確定性的詳情分別載於綜合財務報表附註44及附註4。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們於業務合併中所收購的開發中待售物業之估值相關程序包括：

- 取得並檢查有關協議及文件，以確定關鍵交易條款及條件、評估管理層釐定的收購日期並根據貴集團會計政策及適用會計準則評估會計處理方法是否恰當；
- 評估管理層委聘的外部估值師的勝任程度、能力及客觀性；
- 獲取外部估值師編製的估值報告副本，並與外部估值師進行討論，以了解釐定估值的基準；及
- 在我們內部估值專家的協助下，評估外部估值師在估值所收購的開發中待售物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用於支持關鍵輸入數據的市場憑證。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照協定委聘條款僅向閣下出具包括我們意見的核數師報告。除此以外我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別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這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與治理層溝通了（其中包括）計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能被合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為陳嘉傑。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年三月二十八日

綜合損益及其他綜合收益表

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	
附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
收入	5		
物業銷售	5,924,612	6,381,746	
建設及開發服務	156,451	75,095	
物業管理及相關服務	21,231	20,281	
物業租賃	510,191	310,293	
總收入	6,612,485	6,787,415	
銷售及服務成本	(4,013,283)	(3,618,543)	
毛利	2,599,202	3,168,872	
其他收益及虧損	7 67,364	161,185	
其他收益	8 159,267	88,241	
投資物業公允價值變動	907,791	955,743	
分銷及銷售費用	(206,799)	(194,915)	
行政開支	(507,815)	(360,684)	
其他開支	9 (53,252)	(45,676)	
應佔合營公司虧損	(11,939)	(936)	
應佔聯營公司虧損	(10,905)	(6,014)	
融資費用	10 (245,446)	(198,683)	
除稅前溢利	11 2,697,468	3,567,133	
所得稅開支	13 (1,128,237)	(1,527,622)	
年內溢利	1,569,231	2,039,511	
其他綜合（開支）收益			
未重分類為損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益工具的公允價值虧損	(9,593)	—	
物業估值收益	—	324,949	
與未重分類至損益的項目有關的所得稅	2,398	(81,237)	
	(7,195)	243,712	
年內綜合收益總額	1,562,036	2,283,223	

綜合損益及其他綜合收益表

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	
附註		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
	下列人士應佔年內溢利：		
	本公司擁有人	1,008,784	1,749,841
	少數股東權益	560,447	289,670
		1,569,231	2,039,511
	下列人士應佔年內綜合收益總額：		
	本公司擁有人	1,002,237	1,944,811
	少數股東權益	559,799	338,412
		1,562,036	2,283,223
	每股盈利		
	－基本（人民幣分）	22.70	39.46
	－攤薄（人民幣分）	22.60	39.20

14

簡明綜合財務狀況表

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	19,545,072	18,308,269
物業、廠房及設備	17	1,687,653	850,258
其他非流動資產	18	1,409,257	1,053,778
於合營公司的權益	19	24,375	9,064
於聯營公司的權益	20	565	269,246
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益工具	21	220,307	—
可供出售投資	22	—	165,192
預付租賃款項	23	275,466	281,438
收購物業、廠房及設備已付訂金		—	120,000
遞延稅項資產	24	510,513	404,235
受限制銀行存款	33	462,980	105,720
增值稅及可收回稅項		1,680,675	1,422,585
		25,816,863	22,989,785
流動資產			
存貨		67	61
購買土地已付保證金	25	830,301	605,010
開發中待售物業	26	36,371,398	23,626,222
持作銷售物業	28	4,372,328	3,408,156
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	29	2,296,480	1,082,946
合約資產	30	1,223,570	—
合約成本	31	36,321	—
應收客戶建築合約款項	32	—	1,191,139
增值稅及可收回稅項		634,706	500,477
應收關聯方款項	52	2,588,873	2,928,197
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	97
受限制銀行存款	33	479,151	620,761
銀行結餘及現金	34	1,030,143	1,591,506
		49,863,338	35,554,572

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		於十二月三十一日		
附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元		
流動負債				
	應付賬款及其他應付款	35	6,757,015	5,585,713
	預售物業的已收房款		—	3,308,339
	合約負債	36	11,208,252	—
	應付關聯方款項	52	4,265,166	893,229
	應付稅項	37	2,874,075	2,492,186
	銀行及信託借款—一年內到期	38	9,037,963	11,625,399
	公司債券	39	998,765	2,992,645
	優先票據	40	3,768,364	—
			38,909,600	26,897,511
流動資產淨值				
			10,953,738	8,657,061
總資產減流動負債				
			36,770,601	31,646,846
非流動負債				
	已收租賃保證金	35	106,312	89,393
	銀行及信託借款—一年後到期	38	14,261,021	12,601,665
	公司債券	39	54,670	997,006
	優先票據	40	677,419	1,940,948
	遞延稅項負債	24	3,840,352	2,425,425
			18,939,774	18,054,437
資產淨值				
			17,830,827	13,592,409
資本及儲備				
	股本	41	3,520	3,519
	股份溢價及儲備		11,899,088	10,898,692
	本公司擁有人應佔權益		11,902,608	10,902,211
	少數股東權益		5,928,219	2,690,198
權益總額				
			17,830,827	13,592,409

第69至221頁的綜合財務報表於二零一九年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

葛偉光
董事

阮文娟
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												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益之儲備 人民幣千元		以權益結算 的股份 庫存股份 儲備 人民幣千元			法定盈餘 儲備 保留盈利 人民幣千元		少數 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他儲備 人民幣千元 (附註(i))					支付儲備 人民幣千元 (附註(ii))	儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元				
於二零一七年一月一日	3,513	833,681	133,379	-	-	(58,601)	57,785	(18,748)	855,993	7,676,855	9,483,857	2,326,993	11,810,850
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,749,841	1,749,841	289,670	2,039,511
年內其他綜合收益	-	-	-	194,970	-	-	-	-	-	-	194,970	48,742	243,712
年內綜合收益總額	-	-	-	194,970	-	-	-	-	-	1,749,841	1,944,811	338,412	2,283,223
轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	231,548	(231,548)	-	-	-
向本公司擁有人宣派的股息 (擁有人) (附註15)	-	(540,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(540,000)	-	(540,000)
向少數股東權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(236,000)	(236,000)
確認以權益結算的股份支付 (附註43)	-	-	-	-	-	-	5,206	-	-	-	5,206	-	5,206
行使購股權 (附註43)	6	12,334	-	-	-	-	(4,574)	-	-	-	7,766	-	7,766
根據股份獎勵計劃歸屬的股份 (附註43)	-	-	-	-	-	-	(18,748)	18,748	-	-	-	-	-
收購附屬公司 (附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,646	73,646
向附屬公司少數股東權益持有人出售 一間附屬公司的部分股權 (附註(iii))	-	-	-	-	-	571	-	-	-	-	571	187,147	187,718
於二零一七年十二月三十一日	3,519	306,015	133,379	194,970	-	(58,030)	39,669	-	1,087,541	9,195,148	10,902,211	2,690,198	13,592,409

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												
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之儲備		以權益結算的股份			法定盈餘儲備	保留盈利	少數股東權益	總計
					收益之儲備	其他儲備	支付儲備	庫存股份	儲備				
					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				
調整 (見附註2)	—	—	—	—	44,163	—	—	—	—	—	44,163	4,368	48,531
於二零一八年一月一日 (經重列)	3,519	306,015	133,379	194,970	44,163	(58,030)	39,669	—	1,087,541	9,195,148	10,946,374	2,694,566	13,640,940
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,008,784	1,008,784	560,447	1,569,231
年內其他綜合開支	—	—	—	—	(6,547)	—	—	—	—	—	(6,547)	(648)	(7,195)
年內綜合 (開支) 收益總額	—	—	—	—	(6,547)	—	—	—	—	1,008,784	1,002,237	559,799	1,562,036
轉撥儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	131,833	(131,833)	—	—	—
向本公司擁有人宣派的股息 (附註15)	—	(300,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(300,000)	—	(300,000)
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(270,000)	(270,000)
行使購股權 (附註43)	1	2,012	—	—	—	—	(771)	—	—	—	1,242	—	1,242
收購附屬公司 (附註44)	—	—	—	—	—	187,460	—	—	—	—	187,460	3,025,149	3,212,609
收購一間附屬公司的部分權益 (附註(iv))	—	—	—	—	—	64,810	—	—	—	—	64,810	(84,810)	(20,000)
出售一間附屬公司的部分股權 (附註(v))	—	—	—	—	—	485	—	—	—	—	485	3,515	4,000
於二零一八年十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	194,970	37,616	194,725	38,898	—	1,219,374	10,072,099	11,902,608	5,928,219	17,830,827

附註：

- (i) 其他儲備主要指(a)本集團（定義見附註1）收購或出售現有附屬公司的部分權益及附屬公司少數股東權益持有人出資時，經調整少數股東權益金額與已付或已收代價的公允價值之間的差額；及(b)因關聯方於本年度收購業務而產生的人民幣187,460,000元的供款，詳情載於附註44。
- (ii) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- (iii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣187,718,000元的代價將啟東禦江灣投資管理有限公司（「啟東禦江灣」）的10%股權出售。已收代價與已出售部分股權的賬面值之間的差額人民幣571,000元已於其他儲備內確認。
- (iv) 年內，深圳國瑞興業房地產有限公司（「深圳國瑞興業」）與一家第三方簽訂一份協議，以人民幣20,000,000元的代價收購本集團之現有附屬公司深圳市大潮汕建設有限公司（「深圳大潮汕」）之10%的股權，其中人民幣8,000,000元已於本年內支付。代價與已收購部分股權的賬面值之間的差額人民幣64,810,000元已於其他儲備內確認。
- (v) 年內，汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）以人民幣4,000,000元的代價將於深圳國瑞興業文化發展有限公司（「深圳國瑞興業文化」）20%的股權出售予由張章筍先生的胞妹張幼惜女士控制之汕頭市龍湖花木市場有限公司（「龍湖花木」），其直至二零一八年十二月三十一日尚未被收回。代價與已出售部分股權的賬面值之間的差額人民幣485,000元已於其他儲備內確認。

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		
除稅前溢利	2,697,468	3,567,133
就以下各項作出調整：		
無形資產攤銷	1,985	1,492
預付租賃款項攤銷	6,035	6,035
投資物業的公允價值變動	(907,791)	(955,743)
物業、廠房及設備折舊	72,280	31,715
融資費用	245,446	198,683
匯兌虧損（收益）	54,320	(161,278)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動之收益	(14)	—
重新計量保留股權所得收益	(121,250)	—
出售一間附屬公司之收益	(405)	—
出售物業、廠房及設備的（收益）虧損	(15)	93
利息收入	(145,627)	(79,965)
股份支付開支	—	4,171
應佔聯營公司虧損	10,905	6,014
應佔合營公司虧損	11,939	936
營運資金變動前的經營現金流量	1,925,276	2,619,286
其他非流動資產、開發中待售物業及持作銷售物業增加	(1,415,980)	(5,326,204)
購買土地已付保證金增加	(225,291)	(240,000)
存貨（增加）減少	(6)	44
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項增加	(500,990)	(259,558)
合約資產減少	144,910	—
合約成本增加	(36,321)	—
應收關聯方款項增加	—	(21,277)
應付關聯方款項增加	4,688	8,833
應付賬款及其他應付款（減少）增加	(1,492,891)	194,658
合約負債增加	3,401,839	—
預售物業的已收房款增加	—	627,914
應收客戶建築合約款項減少	—	221,463
受限制銀行存款增加	(423,030)	(198,753)
經營活動所得（所用）的現金	1,382,204	(2,373,594)
已付所得稅及土地增值稅	(639,940)	(866,780)
經營活動所得（所用）現金淨額	742,264	(3,240,374)

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	
附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
投資活動			
	已收利息	14,088	6,822
	購買物業、廠房及設備以及無形資產	(436,703)	(476,630)
	出售物業、廠房及設備的所得款項	371	191
	投資物業付款	(164,012)	(633,501)
44	收購附屬公司的現金流入淨額	730,169	15
	去年收購附屬公司應付代價付款	(7,000)	(599,150)
45	出售附屬公司的現金流出淨額	(131)	—
	投資於合營公司	(25,500)	(10,000)
	購買委託金融產品	(287,038)	—
	出售委託金融產品	287,038	—
	委託金融產品已收利息	8,664	—
	出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項	111	—
	向關聯方墊款	(2,801,978)	(3,668,757)
	關聯方還款	4,979,061	839,980
	提取受限制銀行存款	277,284	66,234
	存入受限制銀行存款	(69,904)	(307,296)
	投資活動所得（所用）現金淨額	2,504,520	(4,782,092)

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		
新造銀行借款	6,510,000	8,153,986
新造信託借款	7,027,942	4,760,000
償還銀行借款	(13,027,922)	(4,244,789)
償還信託借款	(2,407,000)	(350,000)
關聯方墊款	3,756,730	8
向關聯方還款	(2,557,945)	(3,065)
償還公司債券	(2,945,330)	—
發行優先票據所得款項	2,222,540	2,072,130
就發行優先票據支付的交易成本	(36,839)	(31,082)
已付利息	(2,175,254)	(1,655,266)
收購一間附屬公司部分權益的付款	(8,000)	—
行使購股權	1,242	7,766
已付本公司擁有人股息	(95,811)	(108,966)
已付少數股東權益股息	(72,500)	(221,000)
融資活動（所用）所得現金淨額	(3,808,147)	8,379,722
現金及現金等價物（減少）增加淨額	(561,363)	357,256
於二零一八年一月一日的現金及現金等價物	1,591,506	1,234,250
於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物 （由銀行結餘及現金表示）	1,030,143	1,591,506

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

國瑞置業有限公司（「本公司」）於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的通和置業有限公司（「通和置業」）。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用以下國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊款代價
國際財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號（修訂本）	與國際財務報告準則第4號保險合約一併 應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28號（修訂本）	作為國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進的一部分
國際會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

除下文所述，於本年度應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂對本集團當前及之前年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將國際財務報告準則第15號追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認來自以下主要來源的客戶合約之收入：

- 物業銷售；
- 建設及開發服務；及
- 物業管理及相關服務。

有關因應用國際財務報告準則第15號對集團履約責任及會計政策的資料分別載列於附註5及3。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益（續）

首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述

過渡至國際財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日的保留盈利並無影響。

於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額予已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

		先前於 二零一七年 十二月三十一日			於二零一八年 一月一日 根據國際財務 報告準則第 15號的賬面值*
	附註	報告之賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
開發中待售物業	(a)	23,626,222	—	72,032	23,698,254
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	(b)	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
應收客戶建築合約款項	(c)	1,191,139	(1,191,139)	—	—
合約資產	(b)&(c)	—	1,254,674	—	1,254,674
流動負債					
預售物業的已收房款	(a)	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	(a)	—	3,308,339	72,032	3,380,371

* 本欄所列之金額並未包含應用國際財務報告準則第9號之調整。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益（續）

首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述（續）

附注：

- (a) 於二零一八年一月一日，就物業銷售之前納入預售物業的已收房款的來自客戶的墊款人民幣3,308,339,000元重新分類至合約負債。

就若干包含重大融資部分的物業銷售合約且相關物業的付款及轉讓期間超過一年，累計至二零一八年一月一日的客戶墊款利息人民幣72,032,000元於合約負債項下累計，所使用的相應費用納入開發中待售物業項下。

- (b) 於初始應用日期，自若干物業銷售合約產生的未開賬單收入人民幣63,535,000元以達成合約中規定的具體條件為條件，因此有關結餘自應收賬款重新分類至合約資產。

- (c) 就之前根據國際會計準則第11號處理的建築合約，本集團於首次應用國際財務報告準則第15號後繼續應用輸入法計量完全達成履約責任的進度。應收客戶建築合約款項人民幣1,191,139,000元重新分類至合約資產。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表及其綜合損益及於當前年度其他綜合收益表及綜合現金流量表各條受影響項目的影響。未列示未受變更影響的項目。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益（續）

首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述（續）

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	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
流動資產			
開發中待售物業	36,371,398	(402,533)	35,968,865
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	2,296,480	47,205	2,343,685
應收客戶建築合約款項	—	1,176,365	1,176,365
合約資產	1,223,570	(1,223,570)	—
合約成本	36,321	(36,321)	—
流動負債			
預售物業的已收房款	—	10,805,719	10,805,719
合約負債	11,208,252	(11,208,252)	—
非流動負債			
遞延稅項負債	3,840,352	(9,080)	3,831,272
資本及儲備			
保留盈利	10,072,099	(27,241)	10,044,858

對綜合損益及其他綜合收益表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
收入	6,612,485	(70,947)	6,541,538
銷售及服務成本	(4,013,283)	70,947	(3,942,336)
分銷及銷售費用	(206,799)	(36,321)	(243,120)
除稅前溢利	2,697,468	(36,321)	2,661,147
所得稅開支	(1,128,237)	9,080	(1,119,157)

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益（續）

首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述（續）

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	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	2,697,468	(36,321)	2,661,147
開發中待售物業及持作銷售物業增加	(1,343,899)	—	(1,343,899)
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項增加	(500,990)	16,330	(484,660)
合約資產減少	144,910	(144,910)	—
合約成本增加	(36,321)	36,321	—
應收客戶建築合約款項減少	—	128,580	128,580
合約負債增加	3,329,758	(3,329,758)	—
預售物業的已收房款增加	—	3,329,758	3,329,758

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具

於當期年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及對其他國際財務報告準則之有關相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目（如租賃應收款項、合約資產及財務擔保合約）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。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值）追溯應用於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未取消確認的工具，而並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利及其他權益部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料可能不具有可比性，因為比較資料是根據國際會計準則第39號金融工具：確認與計量編製。

應用國際財務報告準則第9號導致的會計政策披露於附註3。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具（續）

首次應用國際財務報告準則第9號產生之影響概要

下表顯示金融資產及其他項目於首次應用日期（二零一八年一月一日）根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號按預期信貸虧損進行之分類及計量以及對遞延所得稅負債的相應影響。

附註	以公允價值計量且其變動計入		以公允價值計量且其變動計入				少數股東權益	
	可供出售投資	其他綜合收益的權益工具	應收賬款	合約資產	應收客戶建築合約款項	遞延稅項負債		其他綜合收益儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日								
之期末結餘	165,192	-	480,394	-	1,191,139	2,425,425	-	2,690,198
首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響	-	-	(63,535)	1,254,674	(1,191,139)	-	-	-
首次應用國際財務報告準則第9號產生之影響：								
重新分類								
自可供出售	(a) (165,192)	165,192	-	-	-	-	-	-
重新計量								
由成本減減值至公允價值	(a) -	64,708	-	-	-	16,177	44,163	4,368
於二零一八年一月一日的								
期初結餘	-	229,900	416,859	1,254,674	-	2,441,602	44,163	2,694,566

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具（續）

首次應用國際財務報告準則第9號產生之影響概要（續）

附註：

(a) 可供出售（「可供出售」）投資

由可供出售權益投資至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」）

本集團就其所有之前分類為根據國際會計準則第39號按成本減減值計量的可供出售的非上市權益投資之公允價值變動選擇按其他綜合收益（「其他綜合收益」）呈列。該等投資並非持作交易，預期亦不會於可見將來出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具，且公允價值收益的有關增加人民幣64,708,000元於二零一八年一月一日調整至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備，且相關遞延稅項負債人民幣16,177,000元於二零一八年一月一日調整至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

於二零一八年一月一日，於應用預期虧損模式後無需於保留盈利中確認重大信貸虧損撥備。

2.3 國際會計準則第40號轉讓投資物業之修訂

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況（即使用變動不限於已竣工物業）。

於首次應用日期，本集團根據該日現存的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無重大影響。

2.4 因應用所有新準則而產生對期初綜合財務狀況表之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之綜合財務狀況表須作重列。下表呈列就受影響的各個項目確認之調整。概無呈列不受變動影響之項目。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.4 因應用所有新準則而產生對期初綜合財務狀況表之影響（續）

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
可供出售投資	165,192	—	(165,192)	—
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	—	—	229,900	229,900
其他無調整項	22,824,593	—	—	22,824,593
	22,989,785	—	64,708	23,054,493
流動資產				
開發中待售物業	23,626,222	72,032	—	23,698,254
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
合約資產	—	1,254,674	—	1,254,674
應收客戶建築合約款項	1,191,139	(1,191,139)	—	—
其他無調整項	9,654,265	—	—	9,654,265
	35,554,572	72,032	—	35,626,604
流動負債				
預售物業的已收房款	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	—	3,380,371	—	3,380,371
其他無調整項	23,589,172	—	—	23,589,172
	26,897,511	72,032	—	26,969,543
流動資產淨值	8,657,061	—	—	8,657,061
總資產減流動負債	31,646,846	—	64,708	31,711,554

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

2.4 因應用所有新準則而產生對期初綜合財務狀況表之影響（續）

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債				
遞延稅項負債	2,425,425	—	16,177	2,441,602
其他無調整項	15,629,012	—	—	15,629,012
	18,054,437	—	16,177	18,070,614
資產淨值	13,592,409	—	48,531	13,640,940
資本及儲備				
股本	3,519	—	—	3,519
儲備	10,898,692	—	44,163	10,942,855
本公司擁有人應佔權益	10,902,211	—	44,163	10,946,374
少數股東權益	2,690,198	—	4,368	2,694,566
權益總額	13,592,409	—	48,531	13,640,940

附註：為按間接法報告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，已如上文披露，根據二零一八年一月一日的期初綜合財務狀況表計算營運資金變動。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則及解釋之修訂本：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告詮釋委員會註釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ³
國際財務報告準則第9號（修訂本）	具負補償之提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ⁴
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義 ⁵
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算 ¹
國際會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間之初或之後的業務合併及資產收購生效

⁴ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂國際財務報告準則外，本公司董事（「董事」）預計應用所有其他新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則及解釋之修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第16號生效時將取代國際會計準則第17號租賃及其相關詮釋。

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

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異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替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息開支及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作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列作經營現金流量。於應用國際財務報告準則第16號時，本集團將將有關租賃負債的租賃付款分配至本金及利息部分，列作融資現金流量，前期預付租賃付款將繼續根據性質（如適用）呈列為投資或經營現金流量。

根據國際會計準則第17號，本集團已就其作為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，取決於本集團是否分開呈列使用權資產或於將呈列相應有關資產（倘擁有）之同一分列項目內呈列。

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

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本（續）

國際財務報告準則第16號租賃（續）

此外，國際財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，如附註51所披露，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣2,832,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃定義。於應用國際財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低值或短期租賃之資格。

此外，本集團目前將於二零一八年十二月三十一日收到的可退還租賃保證金人民幣142,321,000元視為國際會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號下租賃付款的定義，有關保證金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等保證金的賬面值可能會調整為攤餘成本。對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。

應用新規定可能導致計量、呈列及披露會出現如上所述的變動。本集團擬選用可行及適宜之方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而對於先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號並非識別為包括租賃的合約，則不應用該準則。因此，本集團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的租賃。此外，本集團作為承租人，擬選用經修訂追溯法應用國際財務報告準則第16號並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，惟不會重列比較資料。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）－重大的定義

該項修訂對在作出重大性判斷時包括附加指導意見及解釋的重大性定義提出改進。該項修訂亦符合所有國際財務報告準則的定義，且將於本集團自二零二零年一月一日起的年度期間強制生效。應用該項修訂預計不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響在綜合財務報表中的呈列及披露。

3. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份基礎支付範圍內的以股份為基礎支付交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

對於按公允價值進行交易的金融工具及投資物業及於未來期間將使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術，將對估值技術進行校準以令估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 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的報價（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的輸入數據（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。

主要會計政策載於下文。

3. 重大會計政策（續）

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮投資對象之相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況（包括於過往股東大會上之投票模式）。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於年度內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本集團取得控制權之日直至本集團失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他綜合收益表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個項目會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

3. 重大會計政策（續）

綜合基準（續）

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產、負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

於附屬公司之少數股東權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且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。

本集團於現有附屬公司的擁有權變動

本集團於附屬公司的權益變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的相關權益部分（包括少數股東權益）的賬面值已予調整，包括根據本集團及少數股東權益的權益比例重新分配本集團與少數股東權益之間的儲備。

少數股東權益之調整金額與所付或所收代價之公允價值之間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及少數股東權益的資產及負債（如有），將確認收益或損失並計入損益，該收益或損失的計算為(i)所收到的代價的公允價值和任何保留權益的公允價值總額，與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產（包括商譽）與負債的賬面金額之間的差額。此前計入其他綜合收益的與附屬公司相關的全部金額應視同本集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類至損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公允價值應就其後會計處理作為按照國際財務報告準則第9號／國際會計準則第39號進行初始確認的公允價值，或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本（如適當）。

3. 重大會計政策（續）

業務合併

收購業務（共同控制下的業務合併除外）乃以收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公允價值計量，乃按本集團所轉讓資產、本集團所產生對被收購人之前擁有人之負債及本集團為交換被收購人之控制權而發行之股權於收購日期之公允價值之總和計算。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值予以確認，惟遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之資產或負債已分別根據國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；

商譽按轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）公允價值的總和超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期淨值的差額計算。倘於重新評估後，所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值超過轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）公允價值的總和，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時擁有權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之少數股東權益，可初步按少數股東權益應佔被收購人可識別之資產淨值之已確認金額之比例或公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

如業務合併乃分階段達成，本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）的公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）在損益或其他綜合收益（如適用）中確認。於收購日期前於其他綜合收益確認以及按照國際財務報告準則第9號／國際會計準則第39號的被收購方權益所產生款額將按照猶如本集團已直接出售之前所持的股權所需之相同基準列賬。

3. 重大會計政策（續）

收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債，本集團將通過首先按各自的公允價值分配購買價至金融資產／金融負債，剩餘購買價隨後按其他個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配至該等資產及負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。該交易並無產生商譽或溢價購買收益。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與被投資方之財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。聯營公司及合營公司用於權益會計法之財務報表乃按與本集團於同類情況下就同類交易及事件所遵循者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他綜合收入而作出調整。於該聯營公司／合營公司的資產淨值（損益及其他綜合收益除外）變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔一間聯營公司或合營公司的虧損超出本集團佔該聯營公司或合營公司的權益時（包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營公司投資淨值其中部分之長遠權益），本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外虧損。

3. 重大會計政策（續）

於聯營公司及合營公司的投資（續）

於一間聯營公司或合營公司的投資使用權益法自被投資公司成為聯營公司或合營公司日期起入賬。在收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團分佔有關被投資公司可予識別資產及負債公允價值淨值之差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營公司的權益可能存在任何減值。如存在任何客觀證據，該項投資（包括商譽）的全部賬面值將根據國際會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值。所確認的任何減值虧損構成投資賬面值的一部分。如隨後投資的可收回金額增加，則根據國際會計準則第36號確認撥回任何減值虧損。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，則與聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

於合營業務的權益

合營業務為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權的各方有權就合營安排取得資產及承擔負債責任。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的與其權益有關的資產、負債、收入及開支入賬。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如出售或注入資產），則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報表確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如購買資產），則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

3. 重大會計政策（續）

與客戶訂立合約的收入（根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號）

根據國際財務報告準則第15號，本集團於履行履約義務時（或就此）確認收入，即與特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

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。

倘符合以下標準之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團已轉讓予客戶而未成為無條件的換取貨品或服務的代價的權利。合約資產根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團的代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價（或到期代價金額）的貨品或服務的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 重大會計政策（續）

與客戶訂立合約的收入（根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號）（續）

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸入法

完全達成履約責任的進度按輸入法計量，該輸入法根據本集團達成履約責任的付出或輸入與達成該履約責任的預期輸入總額相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

就於轉移本集團已就重大融資成份而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於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於預付款期間收取相關利息開支，且轉移相關貨品及服務按相同基準入賬列作其他借款成本。

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指本集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本（未取得合約時將不會產生）。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將其（如銷售佣金）確認為資產。此確認之資產其後按與向客戶轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用簡易處理方法將所有增量成本費用化。

3. 重大會計政策（續）

收入確認（二零一八年一月一日前）

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。收入已就估計客戶退貨、回扣及其他類似撥抵作出扣減。

當收入金額能夠可靠計量、未來經濟利益很可能流入本集團及達成本集團各項活動的具體標準時，即按下文所述確認收入。

物業銷售

日常業務過程中銷售物業的收入於符合以下所有條件時確認：

- 本集團已將物業所有權的重大風險與回報轉讓予買方，即有關物業已建成及交付後且可合理確定可收到有關應收賬款時；
- 本集團並無持續參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制所售出物業；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

符合上述收入確認標準之前我們已將收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

3. 重大會計政策（續）

收入確認（二零一八年一月一日前）（續）

建築合約收入

建築合約收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，按迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計算。

如果建築合約的結果能可靠地估計，來自定價合約及成本加成合約的收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，並按迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例確認。

如果建築合約的結果不能可靠地估計，合約的收入僅以可能收回的已產生合約成本部分確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本很可能超出總合約收入時，則預期虧損將立即確認為開支。

如果迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶建築合約款項。如果進度款項超出迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶建築合約款項。於進行有關工程前收取的款項，作為負債計入綜合財務狀況表中的已收往來款。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付的款項則計入綜合財務狀況表的應收賬款。

服務收入

服務收入於提供服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計未來現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

3. 重大會計政策（續）

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。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賃年期按直線法於損益確認。

來自本集團日常業務過程的租金收入列示為收入。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。

自用租賃土地

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的物業權益付款時，本集團會根據各元素所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至本集團的評估，獨立評估各元素以分類為融資租賃或經營租賃，惟兩項元素均為經營租賃，則整項物業入賬列作經營租賃。特別是，全部代價（包括任何一次性預付款項）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇元素於初步確認時的租賃權益的相關公允價值的比例在租賃土地與樓宇元素間進行分配。

相關款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線法轉撥，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於租賃土地與樓宇元素間可靠分配，整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

3. 重大會計政策（續）

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貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率以各自的功能貨幣列賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值入賬之非貨幣項目按釐定公允價值之日之當時匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。

有關日後生產所用在建資產的外幣借款匯兌差額當被視為外幣借款的利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本。

特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

退休福利成本

根據中國的政府管理退休福利計劃向定額供款退休福利計劃之供款在僱員提供服務使彼等合資格獲取供款時計入費用。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利以未折現的預計在僱員提供服務時支付的福利金額確認。所有短期僱員福利確認為費用，除非另一個國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

僱員在提供相關服務期間所取得的工資及薪金、年假及病假等福利確認為負債，乃按為交換該等服務而預期應支付的福利之未貼現數額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期將就僱員直至報告日期提供的服務而作出的估計未來現金流出之現值計量。

3. 重大會計政策（續）

以權益結算的股份支付交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份支付乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。

授出日期釐定以權益結算的股份支付的公允價值（並無考慮所有非市場性質的歸屬條件）會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，並於以權益結算的股份支付儲備作出相應增加。於各報告期末，本集團對預期將根據所有相關非市場性質歸屬條件的評估歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響（如有）於損益確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為以權益結算的股份支付儲備的調整。

倘購股權獲行使，則之前於以權益結算的股份支付儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。

倘獎勵股份獲歸屬，則之前於以權益結算的股份支付儲備確認的金額及有關庫存股份的金額將會撥回，而撥回產生的差額則調整至保留盈利。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅項目，亦不包括毋須課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則一般就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易（業務合併除外）中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘暫時性差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債將不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

3. 重大會計政策（續）

稅項（續）

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於業務模式（其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收的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可互相對銷。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。倘即期或遞延稅項乃就業務合併之初始會計處理而產生，則稅務影響計入該業務合併的會計處理內。

投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

倘投資物業成為業主自用（以業主開始佔用為證），則該物業將按於轉讓日期之公允價值重新分類為物業、廠房及設備。

3. 重大會計政策（續）

投資物業（續）

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算）於該物業終止確認期間計入損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的土地及樓宇，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

作生產、供應或管理用途的在建物業，乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化的借款成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

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其他綜合收益中確認並於重估儲備中累計。資產隨後出售或停用時，有關重估儲備將會直接轉入保留盈利。

折舊會於其估計可使用年期內以直線法確認以撇銷資產成本（發展中物業除外）減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

3. 重大會計政策（續）

無形資產（續）

單獨收購的無形資產

具限定可使用年期之單獨收購的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。攤銷於無形資產可供使用（即其處於管理層預期方式運作所需的地點及狀況）時開始。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中所收購的無形資產與商譽分開確認，並按其於收購日期的公允價值（亦被視為其成本）初始確認。

初步確認後，業務合併中收購的具有限定可使用年期的無形資產根據另外已收購無形資產的相同基準，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）將計入資產終止確認期間的損益內。

有形、無形資產及合約成本的減值（商譽除外）

於各報告期末，本集團均會審閱其有形資產與具有限定可使用年期的無形資產以及合約成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。擁有永久可使用年期的無形資產以及尚不可使用的無形資產會每年進行減值測試，並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。

有形及無形資產的可收回金額個別估算，或在不可能個別估算資產的可收回金額時，本集團則估算資產所屬的現金產生單位可收回金額。在可識別合理和一致分配基準時，企業資產亦可分配至個別現金產生單位或另行分配至可識別合理和一致分配基準的最小組別現金產生單位。

3. 重大會計政策（續）

有形、無形資產及合約成本的減值（商譽除外）（續）

在本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。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直接關於提供該等貨品或服務的成本（尚未確認為開支），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相關現金產生單位減值，而計入它們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。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產（或現金產生單位）的特定風險。

如果估計資產（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。在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽（倘適用）的賬面值，其後則以該單位內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公允價值減去處置費用（如可計量），其使用價值（如可釐定）及零（以較高者為準）。分攤至資產的減值損失數額則按單位的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，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。

存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

從存貨轉至以公允值列賬的投資物業

當持有物業的目的發生改變，以賺取租金或／及實現資本增值，而非於日常業務過程中出售（以向另一方提供經營租賃開始為證）時，本集團將物業從存貨轉至投資物業。從存貨轉至投資物業以於二零一八年一月一日前向另一方提供經營租賃開始為證。於轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益確認。

3. 重大會計政策（續）

存貨（續）

開發中物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及（如適用）已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有常規方式買賣的金融資產概於交易日予以確認及取消確認。常規方式買賣乃指遵循法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步以公允價值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款（自二零一八年一月一日起初步按國際財務報告準則第15號計量）除外。收購或發行金融資產及金融負債（以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公允價值扣除（倘適用）。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤餘成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項（包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現）至賬面淨值的利率。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產

金融資產的分類及期後計量（根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第9號）

滿足以下條件其後按攤餘成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，惟在首次應用／初始確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購人在國際財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他綜合收益呈列該股本投資公允價值的其後變動。

(i) 攤餘成本及利息收入

利息收入就其後按攤餘成本計量的金融資產乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤餘成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具的投資其後按公允價值計量，其公允價值變動產生的收益及虧損於其他綜合收益確認及於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收益」的項目中。

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及期後計量 (根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第9號) (續)

(iii) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

不符合按攤餘成本或指定為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益條件計量的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益計量。

於各報告期末，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量，所致的任何公允價值收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括該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」項目內。

金融資產減值 (根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第9號)

本集團根據國際財務報告準則第9號就發生減值之金融資產（包括受限制銀行存款、客戶合約應收賬款、其他應收款、按金、應收關聯方款項、銀行結餘）、租賃應收款項、合約資產及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損準備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信用風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就客戶合約應收賬款、合約資產及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

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的過渡條文應用國際財務報告準則第9號）（續）

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的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重大不利變動。

倘債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具被釐定為具有低信貸風險，倘i) 其違約風險較低；ii) 借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務以及iii) 經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行其合約現金流量義務之能力。

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的過渡條文應用國際財務報告準則第9號) (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為金融工具減值評估進行初始確認之日。本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

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，且修訂標準（如適當）來確保標準能識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時維持信貸減值。金融資產維持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困；
- (b) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人授出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困而消失。

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的過渡條文應用國際財務報告準則第9號）（續）

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時（例如對手方被清盤或已進入破產程序時），本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後（倘合適），遭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。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於過往數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權之金額，其乃根據加權之相應違約風險確定。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量（按首次確認釐定的實際利率折現）之間的差額估算。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國際會計準則第17號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，故預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額的現值。

對於無法確定實際利率的金融擔保合約的預期信貸虧損，本集團將會採用能夠反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該現金流量的特有風險（僅當此類風險是透過調整折現率來體現而不是透過調整折現現金短缺來體現時）的折現率。

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的過渡條文應用國際財務報告準則第9號) (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認 (續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級 (倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤餘成本計算。

就財務擔保合約而言，按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；與初步確認金額減去 (如適用) 按擔保期間確認的累計收入金額之較高者確認虧損撥備。

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減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的應收賬款、租賃應收款項及合約資產除外。

金融資產的分類及期後計量 (於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號前)

本集團的金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款以及可供出售金融資產。有關分類取決於金融資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產的分類及期後計量（於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號前）（續）

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

當金融資產為(i)持有作買賣或(ii)其獲指定為以公允價值計量且其變動計入損益時，金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益。

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
- 其為本集團所集中管理，並擁有短期獲利之近期實際模式之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。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量，而重新計量產生之公允價值變動於產生期間直接於損益中確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並已計入「其他收益及虧損」項目。

貸款及應收款

貸款及應收款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。於初步確認後，貸款及應收款（包括應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤餘成本減任何減值列賬。

利息收益以實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收賬款則除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款或持至到期投資的非衍生工具。

在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

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國際財務報告準則第9號前)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。如果有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為已減值。

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
- 逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超過平均信貸期的延期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

對於按攤餘成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似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。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及租賃應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘應收賬款或租賃應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

就按攤餘成本計量的金融資產而言，如果於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產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餘成本。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利失效，或轉移金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予其他實體時，本集團才終止確認該金融資產。

於終止確認一項按攤餘成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額，計入損益內。

於終止確認一項本集團在初始確認／首次應用時選擇在應用國際財務報告準則第9號後以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具之投資時，先前在以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備中累計的收益或虧損不會重新分類至損益，但轉入保留盈利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體於扣減其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本公司發行的權益工具以扣減直接發行成本後所得款項確認。

最終控股公司為股份獎勵計劃貢獻的庫存股份初步按公允價值確認並於歸屬前記錄於庫存股份儲備內。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

3. 重大會計政策（續）

金融工具（續）

金融負債及權益（續）

按攤餘成本列賬的金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及信託借款、公司債券及優先票據，其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

財務擔保合同

財務擔保合同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同。財務擔保合同負債初始按其公允價值計量。其後按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：

- 根據國際財務報告準則第9號（自二零一八年一月一日起）／國際會計準則第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國際財務報告準則第9號前）釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減（如適合）擔保期內所確認的累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

當且僅當有關合同所訂明的本集團責任獲解除、取消或屆滿時，本集團終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見下文）。

於某一時間點確認來自物業銷售的收入

根據國際財務報告準則第15號，資產的控制權按時間轉移，本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。惟於釐定本集團與客戶簽訂的物業銷售相關合約的條款是否賦予本集團強制執行權以收取款項時，需作出重大判斷。本集團已考慮相關合約條款及法律環境。根據評估，本集團推斷在向客戶轉讓相關物業之前，並未賦予強制執行權以收取款項。因此，物業銷售所得收入於某一時間點確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

應用會計政策的重大會計判斷（續）

投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一八年十二月三十一日金額為人民幣19,545,072,000元（二零一七年：人民幣18,308,269,000元），本公司董事的結論為本集團的投資物業以目標為隨時間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。因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售完全收回的假設，本集團基於完全收回用途估計遞延稅項。

對附屬公司的控制

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團取得對廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏（定義見附註20）的控制權，儘管本集團僅擁有該等實體35%的所有權，詳情請見附註44。

本公司董事根據本集團是否具備單方面指導該等實體相關業務的實際能力，評估本集團是否控制該等實體。根據該等實體的組織章程細則，本集團在股東大會中擁有67%的投票權，且有權於該等實體的董事會中委任3名董事中的2名。該等實體股東大會的決議由超過三分之二的投票通過，且該等實體的董事會決議在獲得多數投票後通過。因此，董事認為本集團對該等實體擁有控制權。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設，以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，該等主要假設及主要來源可能導致在下一個財政年度內對資產和負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

金融工具之公允價值計量

本集團之以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具，於二零一八年十二月三十一日按公允價值計量為人民幣220,307,000元，其公允價值乃根據不可觀察輸入數據，採用估值方法而釐定。建立相關估值方法及相關輸入數據時需作出判斷和估計。有關該等因素的假設變動可能影響該等股權工具的呈報公允價值。有關進一步披露，請參閱附註50。

應收賬款、合約資產及租賃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賬款、客戶合約之合約資產及租賃應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級釐定，在內部信貸評級中會將具有類似虧損模式的多個債務人進行分組。該撥備矩陣乃基於本集團的過往拖欠比率，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。於各報告日期，會對過往觀察到的過往拖欠比率進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。此外，具有重大餘額及信貸減值的應收賬款、租賃應收款項及合約資產將分別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損、本集團應收賬款及租賃應收款項，以及合約資產的資料分別於附註50、29及30中披露。

建築成本分攤

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源（續）

一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府（「北京市人民政府」）進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上根據北京市人民政府發佈有關規例及法規以及其他有關協議的固定利潤後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。本公司董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。最終金額將由北京市人民政府批准，估計差額及批准將影響獲得批准期間的合約溢利。

投資物業估值

外部估值師已獲委聘對本集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業組織進行獨立估值。各投資物業之公允價值乃於報告期末個別釐定。外部估值師已應用收入資本化法及直接比較法。該等方法乃基於未來業績、依據各物業獨有之一套假設及相關主要輸入值的釐定，以反映其租賃及現金流狀況。該等估計、假設及主要輸入值的變動會導致本集團投資物業的公允價值發生變動，且相應調整將於損益中確認。

於業務合併中所收購的開發中待售物業之估值

外部估值師已獲委聘對截至收購日期於業務合併中所收購的可識別資產及負債之公允價值進行獨立估值，詳情請見附註44。各開發中待售物業之公允價值乃於收購日期個別釐定為估值所涉及的重大判斷。估值過程乃以未來業績之估計、一套假設及釐定之主要輸入數據為基礎，有關因素皆屬於判斷性質。該等輸入數據之任何變動均可能對截至收購日期開發中待售物業之公允價值造成重大影響。管理層在外部估值師之協助下，釐定本集團開發中待售物業以及其他所收購的可識別資產及所產生的負債於收購日期之公允價值。外部估值師已採用收益法及直接比較法。該等方法乃根據未來業績之估計、各物業獨有的一套假設及釐定之相關主要輸入數據，以反映其租賃及現金流狀況。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源（續）

所得稅開支

如附註24所載，於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項資產為人民幣510,513,000元（二零一七年：人民幣404,235,000元），經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。由於無法預計未來的溢利來源，故並無對人民幣349,905,000元（二零一七年：人民幣217,419,000元）的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否確認主要視乎未來有無足夠可供動用的應課稅溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事於各報告期末審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，或事實及情況變化則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須依法繳納中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據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，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的應付土地增值稅為人民幣1,666,300,000元（二零一七年：人民幣1,489,095,000元）。

5. 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(i) 客戶合約分拆收入

	物業開發 人民幣千元	一級土地建 設及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
地區市場					
中國大陸	5,924,612	156,451	—	21,231	6,102,294
收入確認的時間					
某一時間	5,924,612	—	—	—	5,924,612
一段時間內	—	156,451	—	21,231	177,682
總計	5,924,612	156,451	—	21,231	6,102,294

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	物業開發 人民幣千元	一級土地建 設及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露的收入					
外部客戶	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
減：租金收入	—	—	(510,191)	—	(510,191)
客戶合約收益	5,924,612	156,451	—	21,231	6,102,294

5. 收入 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

(ii) 客戶合約履約責任

因物業開發而產生的物業銷售 (於某一時間點確認的收入)

就與客戶簽訂的物業銷售合約，合約中指定的相關物業並不具有替代用途。經考慮相關合約條款及法律環境，本集團推斷本集團於相關物業轉移給客戶前並無強制執行權以收取款項。因此銷售住宅物業的收入於竣工物業轉移給客戶的時間點確認，即於該時間點客戶獲得已落成物業的控制權且本集團獲得收取款項的現時權利並很可能收回代價。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價10%至20%的保證金。惟根據市場條件，本集團可能會在客戶同意於施工期間支付全款的情況下提供折扣。該預付款項將確認為合約負債。

本集團認為該等預付款項計劃包含重大融資成分，因此經考慮本集團的信貸特徵，本集團就貨幣時間價值的影響而調整代價金額。由於該應計款項增加了施工期間的合約負債金額，因此相應的收入增加額將會於竣工物業的控制權轉讓於客戶時確認。

一級土地建設服務的建設及開發服務 (於一段時間內確認的收入)

本集團提供一級土地建設服務，以獲取可用於物業開發的潛在土地儲備。由於本集團創造或增強一項客戶於資產被創造或被增強時即已控制之資產，因此，該等服務確認為於一段時間內履行的履約責任。就該等建設服務基於合約完成的階段，採用輸入法確認收入。

一項於履行服務期間確認的合約資產（經扣除有關該合約的合約負債），表示本集團就已履行的服務收取代價的權利，因有關權利取決於本集團未來在完成指定進度中的履約情況。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收賬款。

物業管理及相關服務 (於一段時間內確認的收入)

倘隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，則物業管理及相關服務所得收入通常於一段時間內予以確認。

5. 收入（續）

截至二零一七年十二月三十一日止年度

對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入之分析如下：

	人民幣千元
物業銷售	6,381,746
建設及開發服務	75,095
物業租賃	310,293
物業管理及相關服務	20,281
總計	6,787,415

6. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收入來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。

6. 分部資料－續

分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下：

	物業開發 人民幣千元	一級土地建 設及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入及分部收入	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
分部溢利	1,583,508	2,426	354,603	8,587	1,949,124
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入及分部收入	6,381,746	75,095	310,293	20,281	6,787,415
分部溢利	2,452,311	1,164	180,073	9,544	2,643,092

分部溢利與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
分部溢利	1,949,124	2,643,092
其他收益及虧損	67,364	161,185
其他收益	159,267	88,241
投資物業公允價值變動	907,791	955,743
未分配行政開支	(64,536)	(29,819)
其他開支	(53,252)	(45,676)
應佔合營公司虧損	(11,939)	(936)
應佔聯營公司虧損	(10,905)	(6,014)
融資費用	(245,446)	(198,683)
綜合除稅前溢利	2,697,468	3,567,133

6. 分部資料－續

分部收入及業績（續）

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支（包括核數師薪酬及董事酬金）的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

	物業開發 人民幣千元	一級土地建 設及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年 十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	25,355	—	4,800	5,249	38,861	74,265
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	16,164	—	5,254	7,905	3,884	33,207
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務（如適用）所在地點，本集團所有的非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）均位於中國。

來自主要客戶的收入

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入10%或以上。

7. 其他收益及虧損

	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
淨匯兌（虧損）收益	(54,320)	161,278
出售物業、廠房及設備的收益（虧損）	15	(93)
出售附屬公司收益（附註45）	405	—
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之 公允價值變動的收益	14	—
重新計量先前持有股權的收益（附註44）	121,250	—
	67,364	161,185

8. 其他收益

	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
自關聯方之利息收益	123,947	69,884
自銀行存款之利息收益	13,016	10,081
自委託金融產品之利息收益	8,664	—
利息收益總額	145,627	79,965
獲得的補償	4,332	2,437
其他	9,308	5,839
	159,267	88,241

9. 其他開支

捐贈
已付補償
其他

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
28,725	27,896
21,546	13,159
2,981	4,621
53,252	45,676

10. 融資費用

銀行借款利息
公司債券利息
優先票據利息
信託借款利息
合約負債重大融資成分利息
優先票據及借款匯兌虧損

利息開支總額
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額

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
1,101,531	1,102,090
260,119	282,137
358,780	121,210
539,119	210,589
402,582	—
319,846	—
2,981,977	1,716,026
(2,736,531)	(1,517,343)
245,446	198,683

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款（按年利率4.75%至10.00%計息（二零一七年：4.75%至9.80%））以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率10.27%（二零一七年：7.01%）計算。

11. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列項目後釐定：

	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
董事酬金（附註12）	11,559	12,083
其他員工成本：		
－薪金及其他福利	363,939	306,153
－退休福利供款	24,174	24,146
－以權益結算的股份支付	—	4,831
員工成本總額	399,672	347,213
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額（附註）	(144,390)	(190,764)
	255,282	156,449
確認為開支的已售物業成本	3,802,042	3,471,511
核數師薪酬	5,141	4,186
物業、廠房及設備折舊	72,280	31,715
無形資產攤銷（計入行政開支）	1,985	1,492
撥回預付租賃款項（計入行政開支）	6,035	6,035
經營租賃租金開支	2,040	1,793
投資物業的租金收入	(510,191)	(310,293)
減：直接經營開支	136,474	117,204
	(373,717)	(193,089)

附註： 項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工作業，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

12. 董事、最高行政人員及僱員薪金

已付或應付董事的薪酬詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現獎金 人民幣千元	退休福利供款 人民幣千元	以權益結算的 股份支付 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
執行董事						
張章筭先生	—	3,000	—	—	—	3,000
阮文娟女士	—	3,035	100	55	—	3,190
張瑾女士	—	1,880	355	35	—	2,270
葛偉光先生	—	2,070	50	55	—	2,175
獨立非執行董事						
羅振邦先生	308	—	—	—	—	308
賴思明先生	308	—	—	—	—	308
陳靜茹女士	308	—	—	—	—	308
	924	9,985	505	145	—	11,559
截至二零一七年						
十二月三十一日止年度						
執行董事						
張章筭先生	—	2,600	400	—	—	3,000
阮文娟女士	—	2,919	450	51	125	3,545
張瑾女士	—	2,082	179	32	125	2,418
葛偉光先生	—	1,994	170	51	125	2,340
獨立非執行董事						
羅振邦先生	260	—	—	—	—	260
賴思明先生	260	—	—	—	—	260
陳靜茹女士	260	—	—	—	—	260
	780	9,595	1,199	134	375	12,083

附註：

- (a) 張章筭先生為本公司的行政總裁，而上文所披露的其薪酬包括其擔任行政總裁所提供服務的薪酬。
- (b) 阮文娟女士、張瑾女士及葛偉光先生為本公司執行董事兼副總裁。

12. 董事、最高行政人員及僱員薪金（續）

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及本集團的經營業績釐定。

上述執行董事薪酬主要為彼等就本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任本公司董事的薪酬。

於所列示的年度內，概無本公司董事放棄任何酬金。

在本集團的五名最高薪人士中，四名（二零一七年：四名）為本公司董事，其酬金已載於上文所披露資料內。餘下一名（二零一七年：一名）人士的酬金如下：

	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
薪金及其他福利	2,181	1,782
表現獎金	475	267
退休福利供款	5	5
以權益結算的股份支付	—	1,982
	2,661	4,036

非本公司董事的最高薪僱員人數的酬金介乎如下範圍：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
港元（「港元」）		
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1

年內，本集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

13. 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
即期稅額		
— 中國企業所得稅	438,057	611,243
— 中國股息預扣所得稅	35,000	—
— 土地增值稅	477,559	797,135
以往年度撥備不足	242	—
	950,858	1,408,378
遞延稅款（附註24）	177,379	119,244
所得稅開支	1,128,237	1,527,622

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許豁免及減免）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月一日以來一直並無就中國附屬公司所賺取未分配盈利人民幣4,825,427,000元（二零一七年：人民幣4,911,676,000元）產生的暫時差額於綜合財務報表作出遞延稅項撥備。

13. 所得稅開支（續）

於兩個年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

於本年度的所得稅開支與綜合損益及其他綜合收益表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	2,697,468	3,567,133
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	674,367	891,783
土地增值稅	477,559	797,135
土地增值稅的稅務影響	(119,390)	(199,284)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	51,395	15,348
毋須課稅收入之稅務影響	(30,313)	—
應佔聯營公司業績的稅務影響	2,726	1,504
應佔合營公司業績的稅務影響	2,985	234
未確認稅項虧損的稅務影響	35,324	20,911
動用之前尚未確認之稅項虧損	(1,658)	(9)
中國股息預扣所得稅	35,000	—
以往年度撥備不足	242	—
年內所得稅開支	1,128,237	1,527,622

14. 每股盈利

盈利：

用於計算每股基本及攤薄盈利的
本公司擁有人應佔年內溢利

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
1,008,784	1,749,841

股份數目：

用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數

潛在攤薄普通股的影响：

本公司發行的購股權

本公司發行的股份獎勵

用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

截至十二月三十一日止年度	
二零一八年 千股	二零一七年 千股
4,444,285	4,434,150
19,761	23,492
—	5,772
4,464,046	4,463,414

截至二零一七年十二月三十一日止年度之計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

15. 股息

於本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：

二零一八年中期－零

(二零一七年：二零一七年中中期股息每股7.52港仙)

二零一七年末期－每股8.07港仙

(二零一七年：二零一六年末期股息6.04港仙)

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
—	300,000
300,000	240,000
300,000	540,000

報告期末後，董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.64港仙，共計250,665,000港元（相當於人民幣220,000,000元），惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

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
公允價值			
於二零一七年一月一日	9,844,500	6,830,000	16,674,500
添置	122,249	792,708	914,957
重新分類	5,329,818	(5,329,818)	—
計入損益的公允價值增加淨額	887,633	68,110	955,743
轉撥至物業、廠房及設備	(597,931)	—	(597,931)
轉撥自物業、廠房及設備	361,000	—	361,000
於二零一七年十二月三十一日	15,947,269	2,361,000	18,308,269
添置	—	263,503	263,503
計入損益的公允價值增加淨額	839,112	68,679	907,791
轉撥自持作出售物業	76,897	—	76,897
轉撥至物業、廠房及設備	(240,206)	—	(240,206)
轉撥自開發中待售物業	—	228,818	228,818
於二零一八年十二月三十一日	16,623,072	2,922,000	19,545,072

16. 投資物業（續）

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業（包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益）於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問（香港）有限公司於同日作出的估值而達致。該公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格外聘估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

於二零一八年十二月三十一日，已竣工投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易計算得出，亦通過進行未來現金流量估計並計及貨幣時間價值考慮收益法。收益於投資週期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

於二零一七年十二月三十一日，已竣工投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易，並考慮收益法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。

開發中投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目（假設於估值日期按現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於該兩年內，概無轉入或轉出第三級的情況。

16. 投資物業（續）

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料（尤其是估值技術及所用的輸入數據）。本集團認為使用多重估值方法屬合適。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。

本集團的投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率 %	貼現率 %	建築面積 每月單位租金 人民幣元/平方米/月	單位銷售率 人民幣元/平方米
已竣工投資物業	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
- 北京地區				
- 寫字樓	4.25 - 4.50	7.00 - 7.50	183 - 348	36,500 - 82,000
- 零售	2.50 - 5.25	6.00 - 9.00	138 - 665	28,700 - 108,800
- 停車場	3.50 - 4.25	4.50 - 5.25	950/幅	310,800 - 385,000/幅
- 汕頭地區				
- 零售	6.50	8.50	一般：71 大租戶：48	9,100
- 瀋陽地區				
- 零售	5.00	8.00 - 8.50	54 - 97	6,600 - 10,100
- 海口地區				
- 寫字樓	6.00	8.75	132	21,400

在建投資物業	資本化率	貼現率	建築面積每月	單位銷售率	預期開發利潤率	至完成的總開發成本
	%	%	單位租金 人民幣元/ 平方米/月	人民幣元/ 平方米	%	人民幣元
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
- 深圳地區						
- 寫字樓	5.00	8.50	140	—	2.5	76,769,070
- 佛山地區						
- 零售	5.50	9.00	244	17,700	15.0	2,280,000,000
- 停車場	5.50	9.00	571/幅		15.0	
- 邯鄲地區						
- 零售	6.50	9.00	50	6,100	10.0	632,022,471

16. 投資物業（續）

本集團的投資物業

已竣工投資物業

	重大不可觀察輸入數據		
	資本化率	建築面積每月 單位租金	單位銷售率
	%	人民幣元/ 平方米/月	人民幣元/平方米
	二零一七年	二零一七年	二零一七年
— 北京地區			
— 寫字樓	4.25 - 5.00	170 - 350	34,800 - 75,400
— 零售	2.00 - 5.20	148 - 654	28,464 - 105,800
— 停車場	3.25 - 3.75	900 - 1,035/幅	250,000 - 317,500/幅
— 汕頭地區			
— 零售	6.5 - 6.75	一般：71	12,250
— 瀋陽地區			
— 零售	4.50 - 5.00	40-62	6,600 - 10,030

在建投資物業

	資本化率	建築面積每月		預期開發利潤率	至完成的 總開發成本
		單位租金	單位銷售率		
	%	人民幣元/ 平方米/月	人民幣元/ 平方米	%	人民幣元
	二零一七年	二零一七年	二零一七年	二零一七年	二零一七年
— 深圳地區					
— 寫字樓	4.75	146	—	2.5	76,769,070
— 佛山地區					
— 零售	6.25	304	32,800	15.0	2,280,000,000
— 停車場	4.00 - 6.25	555/幅	120,120/幅	15.0	

16. 投資物業（續）

所用的貼現率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。開發成本的增加將導致投資物業公允價值計量按相同百分比下降，反之亦然。預期利潤率的大幅增加將導致公允價值的大幅減少，反之亦然。

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。本集團管理層與外部估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

本集團於二零一八年十二月三十一日已抵押約人民幣17,675,155,000元（二零一七年：人民幣16,769,654,000元）的投資物業，以為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款擔保。

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

17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	在建 工程 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一七年一月一日	148,530	59,299	67,122	63,130	25,627	363,708
添置	6,594	80,376	22,503	7,949	4,487	121,909
轉撥自投資物業	597,931	—	—	—	—	597,931
出售	—	—	—	(2,594)	(1,171)	(3,765)
轉撥至投資物業	(98,991)	—	—	—	—	(98,991)
於二零一七年十二月三十一日	654,064	139,675	89,625	68,485	28,943	980,792
添置	—	633,151	19,039	3,258	5,303	660,751
於收購附屬公司時購入(附註44)	—	—	—	7,375	1,712	9,087
轉撥自投資物業	240,206	—	—	—	—	240,206
出售	—	—	—	(397)	(222)	(619)
出售附屬公司	—	—	—	—	(13)	(13)
於二零一八年十二月三十一日	894,270	772,826	108,664	78,721	35,723	1,890,204
折舊						
於二零一七年一月一日	72,270	—	43,440	37,457	12,073	165,240
本年度扣除	9,107	—	10,019	8,046	4,543	31,715
出售時抵銷	—	—	—	(2,405)	(1,076)	(3,481)
轉撥至投資物業	(62,940)	—	—	—	—	(62,940)
於二零一七年十二月三十一日	18,437	—	53,459	43,098	15,540	130,534
本年度扣除	44,093	—	12,429	9,671	6,087	72,280
出售時抵銷	—	—	—	(47)	(216)	(263)
於二零一八年十二月三十一日	62,530	—	65,888	52,722	21,411	202,551
賬面值						
於二零一八年十二月三十一日	831,740	772,826	42,776	25,999	14,312	1,687,653
於二零一七年十二月三十一日	635,627	139,675	36,166	25,387	13,403	850,258

17. 物業、廠房及設備（續）

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣814,801,000元（二零一七年：人民幣617,349,000元）的租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款的擔保。

上述物業、廠房及設備項目（在建工程除外）於計及彼等的估計餘值後於下列估計可使用年期內使用直線法折舊：

租賃土地及樓宇	租期或20年（以較短者為準）
裝修	租期或5年（以較短者為準）
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

於二零一八年十二月三十一日，本集團正就人民幣417,897,000元（二零一七年：零）的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

18. 其他非流動資產

本集團的其他非流動資產包括軟件許可及城市改造項目及城中村改造項目的付款。

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。於二零一八年十二月三十一日，軟件許可的賬面值為人民幣14,545,000元（二零一七年：人民幣14,330,000元），乃由成本人民幣23,484,000元（二零一七年：人民幣21,284,000元）及累計攤銷人民幣8,939,000元（二零一七年：人民幣6,954,000元）組成。

其他非流動資產的其餘結餘乃與以下各項的付款和成本有關：

- (a) 本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間透過收購附屬公司深圳大潮汕取得一項三舊改造項目。深圳大潮汕與當地機關成立的實體就深圳的一項三舊改造項目訂立協議。於收購日期，深圳大潮汕已付款取得若干非農配額並有獨家權在達成協議訂明的最低非農配額後尋求政府批准動工三舊改造項目。三舊改造項目包括若干單位並擬分階段建設。深圳大潮汕已自相關政府機關獲得有關第一單位的批准。董事對深圳大潮汕能在將來達到該地區餘下單位的非農配額規定及最終獲得相關機關的批准充滿信心。賬面值將透過從該三舊改造項目所得的回報收回，經批准後，深圳大潮汕將獲授獨家改造權。於二零一八年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣1,067,712,000元（二零一七年：人民幣1,039,448,000元）。
- (b) 本集團於本年度透過收購附屬公司石家莊國慶房地產開發有限公司（「石家莊國慶」）收購城中村改造項目，石家莊國慶與石家莊當地政府訂立一項合作協議。當地政府有責任提供集體土地，而石家莊國慶負責為項目建設提供資金。於收購日期，石家莊國慶已向該項目作出付款並取得一幅土地的土地使用權，而該幅土地入賬列為開發中待售物業。該土地使用權和土地開發權預付款餘下結餘入賬列作其他非流動資產。

董事有信心石家莊國慶將能夠取得物業開發的土地使用權。預付款項將透過自銷售商品房所得的回報收回。於二零一八年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值為人民幣327,000,000元（二零一七年：零）。

有關收購之詳情載於附註44。

19. 於合營公司的權益

	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
於合營公司的投資成本	35,500	10,000
應佔收購後虧損	(11,125)	(936)
	24,375	9,064

於報告期末，本集團各合營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有 所有權權益百分比	本集團持有 投票權百分比	主要業務
		二零一八年	二零一七年	
北京茂瑞置業有限公司 （「茂瑞置業」）	中國	20%	20%	物業開發
北京瑞茂房地產開發有限公司 （「瑞茂房地產」）	中國	25.5%	不適用	物業開發

附註：本集團持有茂瑞置業20%（二零一七年：20%）的註冊資本及今年新成立的瑞茂房地產25.5%（二零一七年：零）的註冊資本，且被投資方相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意。因此，兩家實體分類為本集團的合營公司。

非個別重大的合營公司資料匯總

	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
本集團分佔虧損及綜合開支總額	(11,939)	(936)
本集團於該等合營公司的權益賬面總額	24,375	9,064

20. 於聯營公司的權益

於聯營公司的投資成本
應佔收購後虧損

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
7,000	275,260
(6,435)	(6,014)
565	269,246

於報告期末，本集團聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有所有權權益百分比		本集團持有投票權百分比		主要業務
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
無錫國瑞房地產開發有限公司 （「無錫國瑞」）（附註45）	中國	49%	不適用	49%	不適用	物業開發
北京銳達置業有限公司（「銳達置業」）	中國	35%	35%	35%	35%	物業開發
江門映暉灣房地產有限公司 （「江門映暉灣」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	20%	物業開發
廣東宏泰國通地產有限公司 （「廣東宏泰國通」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發
廣東國廈地產有限公司 （「廣東國廈」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發

20. 於聯營公司的權益（續）

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有所有權權益百分比		本集團持有投票權百分比		主要業務
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
天津天富融盛房地產開發有限公司 （「天津天富融盛」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發
三亞景恒置業有限公司 （「三亞景恒」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發
邯鄲市國夏房地產開發有限公司 （「邯鄲國夏」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發
重慶國慶房地產開發有限公司 （「重慶國慶」）（附註）	中國	不適用	10%	不適用	33%	物業開發

附註：

該等實體自年內註資完成後成為本集團的附屬公司。詳情請參閱附註44。

個別而言並非重大的聯營公司的資料匯總：

	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
本集團應佔虧損及綜合開支總額	(10,905)	(6,014)
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	565	269,246

21. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

於二零一八年
十二月三十一日
人民幣千元

非上市投資：
— 股本證券（附註）

220,307

附註：

上述非上市股本證券指本集團於私營實體的股權：(1)於渤海人壽保險股份有限公司（在中國成立並主要從事保險業務的私營實體）的1.23%股權，其賬面值為人民幣215,307,000元，及(2)於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司（「永清吉銀村鎮銀行」）（在中國成立並主要從事銀行運營的私營實體）的10%股權，其賬面值為人民幣5,000,000元。

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

非上市股本投資，按成本：
— 股本證券（附註）

165,192

附註：

上述非上市股本投資指投資於在中國註冊成立的私營實體發行的非上市股本證券。該類投資於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號時被指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。

23. 預付租賃款項

	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
預付租賃款項	281,501	287,473
就呈報目的分析為：		
非流動	275,466	281,438
流動（計入應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項）	6,035	6,035
	281,501	287,473

預付租賃款項為中國持有的土地使用權而作出。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣278,637,000元（二零一七年：人民幣286,638,000元）的土地使用權，以為附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款擔保。

24. 遞延稅項

以下為於當前及之前年度期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	稅項虧損 人民幣千元	已收銷售 保證金的 暫時差額 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	物業的公允 價值收益 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的權益	業務合併 產生的重估 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總額 人民幣千元
					工具的公允 價值變動 人民幣千元			
於二零一七年一月一日	65,306	122,433	209,618	(2,219,678)	—	—	1,612	(1,820,709)
計入／（扣除自）損益	24,855	(39,674)	152,060	(258,313)	—	—	1,828	(119,244)
扣除自其他綜合收益	—	—	—	(81,237)	—	—	—	(81,237)
於二零一七年十二月三十一日	90,161	82,759	361,678	(2,559,228)	—	—	3,440	(2,021,190)
調整（附註2）	—	—	—	—	(16,177)	—	—	(16,177)
於二零一八年一月一日 （經重列）	90,161	82,759	361,678	(2,559,228)	(16,177)	—	3,440	(2,037,367)
計入／（扣除自）損益	55,037	68,481	25,044	(311,767)	—	—	(14,174)	(177,379)
計入其他綜合收益	—	—	—	—	2,398	—	—	2,398
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(1,117,491)	—	(1,117,491)
於二零一八年十二月三十一日	145,198	151,240	386,722	(2,870,995)	(13,779)	(1,117,491)	(10,734)	(3,329,839)

附註：「其他」主要與銷售佣金、超出廣告費及超出捐贈的暫時差額有關。

24. 遞延稅項（續）

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言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	510,513	404,235
遞延稅項負債	(3,840,352)	(2,425,425)
	(3,329,839)	(2,021,190)

由於不可預測未來溢利來源（於報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	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
將於以下日期到期：		
二零一八年十二月三十一日	—	2,178
二零一九年十二月三十一日	55,572	55,572
二零二零年十二月三十一日	37,813	37,813
二零二一年十二月三十一日	41,436	41,436
二零二二年十二月三十一日	73,789	80,420
二零二三年十二月三十一日	141,295	—
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	349,905	217,419

25. 已付的購買土地保證金

該等款項指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。

26. 開發中待售物業

開發中待售物業均位於中國。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣15,378,746,000元（二零一七年：人民幣14,215,345,000元）的若干開發中待售物業，以擔保附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款。

董事認為，於二零一八年十二月三十一日賬面值約為人民幣24,871,448,000元（二零一七年：人民幣11,080,121,000元）的開發中待售物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一八年十二月三十一日，本集團正就人民幣278,164,000元（二零一七年：人民幣1,625,970,000元）的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

27. 合營業務

於二零零九年九月一日，北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。雙方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	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
損益的分析		
收入	156,451	75,095
銷售及服務成本	(154,025)	(73,931)
除稅前溢利	2,426	1,164

有關因合營業務產生的資產詳情載於附註30（二零一七年：附註32）。

28. 持作銷售物業

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零一八年十二月三十一日約人民幣849,684,000元（二零一七年：人民幣254,594,000元）的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣473,279,000元（二零一七年：人民幣1,203,340,000元）的持作銷售物業，以擔保附註46所列本集團獲授的銀行及信託借款。

29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	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
應收賬款		
— 物業銷售的應收款	385,494	470,182
— 其他	3,188	668
租賃應收款項	78,052	12,571
	466,734	483,421
減：信貸虧損撥備		
— 租賃應收款項	(3,027)	(3,027)
	463,707	480,394
預付承包商及供應商往來款	586,337	274,537
來自獨立第三方的其他應收款（附註）	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	336,227	183,746
預付租賃款項—即期部分（附註23）	6,035	6,035
保證金	886,913	120,973
應收賬款及其他應收款總額	2,296,480	1,082,946

附註：來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，客戶合約所得應收賬款分別為人民幣388,682,000元及人民幣407,315,000元。

29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款及租賃應收款項（扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	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
0至60天	244,145	281,666
61至180天	65,626	66,121
181至365天	83,568	59,737
一至兩年	61,359	21,715
超過兩年	9,009	51,155
	463,707	480,394

於二零一八年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣74,298,000元的於報告日期逾期的應收賬款。逾期結餘中，人民幣10,532,000元已逾期90天以上，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料，基於本集團該等對手方的過往違約率未被視為違約。

於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號後，本集團應用簡化方法就與客戶合約產生的應收賬款計提全期預期信貸虧損。於二零一八年十二月三十一日的應收賬款虧損撥備並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣59,743,000元的於報告日期逾期而本集團並未對此作出減值虧損撥備的應收賬款。以下為按到期日應收款的賬齡分析。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以下	25,756
一至兩年	27,669
兩年以上	6,318
	59,743

29. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

在判斷應收賬款是否可收回時，本集團會考慮應收賬款的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。於二零一七年十二月三十一日，所有既未逾期亦無減值的應收款均應收自具有良好還款記錄的客戶。

應收賬款的呆賬撥備變動載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
年初及年末結餘	3,027

呆賬撥備包括個別減值的應收賬款，合共結餘人民幣3,027,000元，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，本集團以綜合基準作減值評估。於二零一七年十二月三十一日並無確認進一步的呆賬撥備。

30. 合約資產

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 一月一日* 人民幣千元
建築及開發服務	1,176,365	1,191,139
物業銷售	47,205	63,535
	1,223,570	1,254,674

* 本欄金額自應用國際財務報告準則第15號起經調整。

合約資產主要與本集團就已完成而未出具賬單的工程收取代價的權利有關，因為該等權利取決於本集團的未來表現。當權利成為無條件時，合約資產轉移至應收賬款。

所有合約資產預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動資產。

建築及開發服務與物業銷售合約的付款條款詳情載於附註5。

31. 合同成本

取得合同之增量成本

於二零一八年
十二月三十一日
人民幣千元

36,321

附註：於二零一八年十二月三十一日之資本化合同成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，該等物業代理的銷售活動致使客戶就本集團於報告日期仍為在建物業訂立買賣協議。合同成本於相關物業銷售收入獲確認期間的綜合損益表中確認為銷售成本的一部分。於本年度內並無已確認減值。

本集團採用實際權宜之計，倘本集團以其他方式確認的資產之攤銷期不超過一年，則會將與已竣工物業的銷售與服務有關的新增合同取得成本於產生時確認為一項開支。

32. 應收客戶建築合約款項

於二零一七年
十二月三十一日
人民幣千元

開發中合同

已產生建築成本加已確認溢利

1,991,139

減：進度款項

(800,000)

1,191,139

開發中合同指本集團於祈年大街項目的權益，乃通過一項合營業務確認。詳情載於附註27。

應收客戶建築合約款項於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第15號後重新分類至合約資產，詳情請參閱附註30。

33. 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
就銀行融資作出的已抵押存款（附註(a)）	11	224,995
受限制銀行存款（附註(b)）	726,342	303,312
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款（附註(c)）	215,778	198,174
	942,131	726,481
就呈報目的分析為：		
非流動（附註(d)）	462,980	105,720
流動	479,151	620,761
	942,131	726,481

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為附註46所披露本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。
- (b) 該等款項是指建設預售項目的銀行存款。根據相關政府要求，本集團若干物業開發公司將若干預售所得收益存入指定銀行賬戶作為相關物業建設保證金。在獲得相關政府機構的批准後該等存款僅能用作支付相關物業的建築成本。該等銀行存款將於相關物業建設完成後解除限制。
- (c) 該等款項指抵押予銀行作為本集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。
- (d) 為本集團客戶及受限制銀行存款按揭貸款作擔保（預期將不會於報告期末後十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

33. 受限制銀行存款（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團對受限制銀行存款進行減值評估，評估結論為對手方銀行違約的可能性並不重大，因此，並無計提信貸虧損撥備。

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
年利率範圍	0.3%-3.25%	0.30%

34. 銀行結餘及現金

	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
銀行結餘及現金	1,030,143	1,591,506

現金及現金等價物包括本集團所持銀行結餘及現金。

該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
年利率範圍	0.30%-3.8%	0.30%~0.38%

於二零一八年十二月三十一日的銀行結餘及現金以人民幣及港元計值，人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，評估結論為對手方銀行的違約概率並不重大，因此，並無計提信貸虧損撥備。

35. 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	4,294,422	4,099,193
已收保證金	450,352	431,967
預收租金	58,650	49,361
收購一間附屬公司部分權益的應付款項	12,000	—
應付酬金	54,460	56,076
應付營業及其他稅項	333,240	386,111
其他應付款及應計款項	1,510,203	637,398
股息	150,000	15,000
	6,863,327	5,675,106
就呈報目的分析為：		
非流動（附註）	106,312	89,393
流動	6,757,015	5,585,713
	6,863,327	5,675,106

附註：

根據有關協議，於二零一八年十二月三十一日約人民幣106,312,000元（二零一七年：人民幣89,393,000元）的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期為180天。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	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
0至60天	2,071,849	2,196,999
61至365天	728,126	458,745
一年至兩年	520,522	975,541
超過兩年	973,925	467,908
	4,294,422	4,099,193

36. 合約負債

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 一月一日* 人民幣千元
物業銷售	11,208,252 [^]	3,380,371

* 本欄金額自採用國際財務報告準則第15號起經調整。

[^] 該合約負債包括本集團於二零一八年十二月三十一日與客戶訂立定向協議而產生的合約負債人民幣1,513,113,000元。

所有合約負債預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動負債。

下表顯示於本年度確認與結轉合約負債有關之收入金額。

	銷售物業 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收入	780,011

因保證金及預先付款計劃而產生的合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

37. 應付稅項

	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
應付土地增值稅	1,666,300	1,489,095
應付所得稅	1,207,775	1,003,091
	2,874,075	2,492,186

38. 銀行及信託借款

	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
銀行借款，有抵押	13,968,042	19,517,064
信託借款，有抵押	9,330,942	4,710,000
	23,298,984	24,227,064
借款須於以下期限內償還：		
按要求及一年內	9,037,963	11,625,399
多於一年，但不超過兩年	4,645,161	6,427,891
多於兩年，但不超過五年	3,167,987	3,185,080
超過五年	6,447,873	2,988,694
	23,298,984	24,227,064
減：流動負債項下一年內到期款項	(9,037,963)	(11,625,399)
非流動負債項下款項	14,261,021	12,601,665

本集團銀行及信託借款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及信託借款的資產詳情載於附註46。

於二零一八年十二月三十一日的借款包括浮息借款約人民幣8,770,342,000元（二零一七年：人民幣8,399,086,000元），年利率介乎4.75%至8.50%（二零一七年：2.58%至6.50%），本集團因而承受現金流量利率風險。其餘借款為定息借款，於二零一八年十二月三十一日的年利率為4.75%至12.00%（二零一七年：5.90%至8.75%），本集團因而承受公允價值利率風險。

38. 銀行及信託借款（續）

截至二零一七年十二月三十一日止年度，人民幣100,000,000元的貸款違反銀行借款的若干貸款契約，其主要與負債權益比率有關，而本集團與相關銀行正就此磋商中。該等磋商事宜仍未結束，且借方尚未放棄其要求於報告期末即時付款的權利。因此，該貸款須於要求時償還，且於二零一七年十二月三十一日已分類為流動負債。該等貸款於二零一九年二月悉數結清。

於二零一八年七月，蘇州國瑞地產有限公司（「蘇州國瑞」）與中國民生信託有限公司（「民生信託」）訂立信託貸款協議，獲發放年利率為10.5%的信貸融資總額人民幣1,500,000,000元。該筆貸款乃以蘇州國瑞之開發中物業的土地使用權及蘇州國瑞15%的股權作抵押。除該抵押外，該貸款亦由花園集團、龍湖花木及張章筭先生提供擔保。於二零一八年，蘇州國瑞已提取貸款人民幣1,357,500,000元。於二零一八年十二月三十一日，貸款餘額人民幣1,346,889,000元乃使用實際利率法按攤餘成本計量。該貸款將於二零一九年七月至二零一九年十一月償還。

於二零一八年六月，本公司的附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司（「新北京國瑞」）及蘇州國瑞與民生信託訂立了三方協議，據此，民生信託為新北京國瑞的附屬公司蘇州國瑞提供人民幣42,500,000元的貸款作為注資。該等注資接收完成後，本集團與民生信託分別持有蘇州國瑞15.00%及85.00%的權益。

董事認為，該項貸款是為蘇州國瑞的開發中物業建設融資，相關投資協議要求：(i)於二零一九年七月十三日，新北京國瑞須以人民幣42,500,000元的現金代價購回蘇州國瑞剩餘85.00%的股份並轉讓至民生信託；(ii)民生信託對蘇州國瑞並無影響，且不承擔任何投資風險，僅有權按固定年利率10.50%收取利息，有關利息於投資期間的12個月內按季度支付。董事認為安排實質上為民生信託之融資安排。本集團將上述貸款分類為金融負債，並繼續綜合入賬所有業績，猶如蘇州國瑞為本集團全資附屬公司。於二零一八年十二月三十一日，貸款餘額人民幣42,243,000元採用實際利率法按攤餘成本計量。

38. 銀行及信託借款（續）

下表載列有抵押委託銀行借款及信託借款詳情：

債務人	債權人	提取金額		貸款期	利率 每年%	賬面值		受託人
		於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日			於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日	
		人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
— 受託銀行借款								
原北京國瑞	北京銀行股份有限公司	1,200,000	1,200,000	二零一七年十月至 二零三二年十月	6.05	700,000	1,200,000	北京銀行股份有限公 司北京分行
原北京國瑞	上海海通證券資產 管理有限公司	1,400,000	1,400,000	二零一六年十月至 二零一八年十月	7.00	—	1,400,000	資陽民生村鎮銀行
國瑞興業（北京）投資有限公司 （「國瑞投資」）	博時資本管理有限公司	1,880,000	1,880,000	二零一七年一月至 二零一九年一月	6.50	180,000	1,880,000	渤海銀行北京分行
北京文華盛達房地產開發有限公司 （「北京文華盛達」）	博時資本管理有限公司	1,388,000	1,388,000	二零一五年十二月至 二零一八年十二月	6.50	—	1,350,478	渤海銀行北京分行
佛山市國華置業有限公司 （「佛山國華」）	安信證券股份有限公司	1,650,000	1,650,000	二零一七年五月至 二零二零年五月	7.15	1,650,000	1,650,000	天津銀行北京分行
佛山市國瑞南方地產開發有限公司 （「佛山國瑞南方」）	上海置華投資中心 （有限合夥）	670,000	670,000	二零一六年七月至 二零一八年七月	5.90	—	670,000	中國銀行佛山分行
蘇州國瑞	南方資本管理有限公司	2,500,000	2,500,000	二零一六年五月至 二零一八年五月	8.00	—	2,250,000	江蘇銀行蘇州吳中支 行
小計		10,688,000	10,688,000			2,530,000	10,400,478	

38. 銀行及信託借款 (續)

債務人	債權人	提取金額		貸款期	利率 每年%	賬面值		受託人
		於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日			於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日	
		人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元	
— 信託借款								
新北京國瑞	民生信託	1,700,000	1,000,000	二零一七年二月至 二零一八年十月	7.00 - 9.80	—	1,000,000	—
蘇州國瑞	江蘇省國際信託 有限責任公司	400,000	400,000	二零一七年四月至 二零一八年七月	6.50	—	350,000	—
蘇州國瑞	民生信託	1,357,500	—	二零一八年七月至 二零一九年十一月	10.50	1,346,889	—	—
蘇州國瑞	民生信託	42,500	—	二零一八年七月至 二零一九年七月	10.50	42,243	—	—
北京國瑞德恒房地產開發有限公司 (「北京德恒」)	重慶國際信託股份 有限公司	2,280,000	2,280,000	二零一七年七月至 二零一九年七月	8.00	2,280,000	2,280,000	—
廊坊國興房地產開發有限公司 (「廊坊國興」)	中誠信託有限責任公司	1,080,000	1,080,000	二零一七年八月至 二零一九年八月	8.25 - 8.75	780,000	1,080,000	—
原北京國瑞	中國華融資產管理	1,038,810	—	二零一八年一月至 二零二零年十二月	12.00	1,038,810	—	—
原北京國瑞	西部信託有限公司	4,110,000	—	二零一八年十月至 二零三六年十一月	8.48	3,843,000	—	—
小計		12,008,810	4,760,000			9,330,942	4,710,000	
總計		22,696,810	15,448,000			11,860,942	15,110,478	

39. 公司債券

於二零一五年發行的公司債券（「二零一五年公司債券」）

於二零一五年十一月十一日，本公司之全資附屬公司花園集團向中國公眾人士發行其首批境內公司債券（「首批發行」），本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息且按年支付，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，花園集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券（「第二批發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率7.47%計息且按年支付，為期5年。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權分別透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，首批發行及第二批發行二零一五年公司債券的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%。

於二零一八年，債券持有人贖回的首批發行及第二批發行的本金金額分別為人民幣1,945,650,000元及人民幣999,680,000元。餘下二零一五年公司債券的到期日分別為二零二零年十一月十日及十二月二十一日。

二零一五年公司債券的賬面值約為人民幣54,670,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣2,992,645,000元）及於二零一八年十二月三十一日的應計相應利息約為人民幣551,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣22,246,000元）。

於二零一六年發行的公司債券（「二零一六年公司債券」）

於二零一六年九月二十二日，花園集團透過在中國進行非公開發售發行其首批境內公司債券（「首批非公開發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並按票面年利率5.3%計息且按年支付，為期5年。二零一六年公司債券由本集團的若干投資物業抵押。

根據二零一六年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過於二零一九年九月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年完結時調整及不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人有權選擇要求花園集團贖回債券，贖回價等於本金額另加截至該贖回日期的應計利息之100%。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，二零一六年公司債券的實際利率約為每年5.47%。

39. 公司債券（續）

於二零一六年發行的公司債券（「二零一六年公司債券」）（續）

於二零一八年十二月三十一日，二零一六年公司債券的賬面值約為人民幣998,765,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣997,006,000元），而相對應的應計利息約為人民幣13,504,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣13,156,000元）

二零一六年公司債券可由債券持有人選擇於二零一九年贖回，且該等債券於二零一八年十二月三十一日已分類為流動負債。

40. 優先票據

二零一七年優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司按面值發行總面值為300,000,000美元的優先票據（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據以每年7.00%計息，並於二零一七年九月二十一日開始支付半年利息，將於二零二零年三月二十一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約7.82%。二零一七年優先票據乃於聯交所上市。

根據二零一七年優先票據的條款及條件，本公司在以下情況下可選擇（「提早贖回權」）贖回二零一七年優先票據：(1)於二零一九年三月二十一日，本公司可全部而不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期（但不包括該日）應計的二零一七年優先票據利息（如有）。(2)於二零一九年三月二十一日之前，公司可隨時選擇全部但不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期適用溢價及截至該日（但不包括該日）的應計利息（如有）。二零一七年優先票據於任何贖回日期的適用溢價為以下兩者之較高者：(i)有關票據本金額1.00%及(ii)超出(A)有關票據於二零一九年三月二十一日之本金額於有關贖回日期之現值，另加截至二零一九年三月二十一日該票據一切規定的既定利息付款餘額（但不包括截至贖回日期應計未支付的利息）（按相等於經調整國庫債券利率加100個基點折讓率計算）超出(B)有關贖回日期票據本金額的差價。(3)於二零二零年三月二十一日之前任何時間及不時，本公司可選擇按等於二零一七年優先票據的本金額的107.00%加上截至贖回日期（但不包括該日）的應計利息（如有）之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一七年優先票據本金總額的最多35%；惟於每次贖回後於原始發行日期原始發行的二零一七年優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

二零一七年優先票據持有人有權選擇要求本公司於二零一九年三月二十一日按相當於將予購回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至二零一九年三月二十一日（但不包括該日）應計未付利息的購回價以現金購回所有二零一七年優先票據，或任何相當於200,000美元或超過其1,000美元的整數倍的本金部分。

40. 優先票據（續）

二零一七年優先票據（續）

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一七年及二零一八年十二月三十一日並不重大。

於二零一八年十二月三十一日，二零一七年優先票據的賬面值約為人民幣2,056,004,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,940,948,000元），而相對應的應計利息約為人民幣39,557,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣37,660,000元）根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一八年十二月三十一日之公允價值約為人民幣1,798,254,000元（二零一七年：人民幣1,941,461,000元），並列入公允價值層級第一級。

票據持有人有權選擇於二零一九年三月二十一日起贖回二零一七年優先票據。相應地，二零一七年優先票據於二零一八年十二月三十一日列為流動負債。

二零一八年第一批發行優先票據

於二零一八年三月二日，本公司按面值發行總面值為250,000,000美元之優先票據（「二零一八年第一批優先票據」）。二零一八年第一批優先票據以每年10.20%計息，自二零一八年九月二日起每半年支付，將於二零一九年三月一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.94%。二零一八年第一批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第一批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零一九年三月一日之前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第一批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第一批優先票據本額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日（但不包括該日）的應計利息（如有）。
- (2) 於二零一九年三月一日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第一批優先票據的本金額的110.2%加上截至贖回日期（但不包括該日）的應計利息（如有）之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一八年第一批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第一批優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一八年十二月三十一日並不重大。

於二零一八年十二月三十一日，二零一八年第一批優先票據的賬面值約為人民幣1,712,360,000元，而相應應計利息約為人民幣57,069,000元。根據市場報價，二零一八年第一批優先票據於二零一八年十二月三十一日之公允價值約為人民幣1,646,087,000元，並列入公允價值層級第一級。

40. 優先票據（續）

二零一八年第二批優先票據

於二零一八年六月七日，本公司按面值發行總面值為100,000,000美元之優先票據（「二零一八年第二批優先票據」）以每年10.00%計息，自二零一八年十二月七日起每半年支付，將於二零二零年六月七日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.03%。二零一八年第二批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第二批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二零年六月七日之前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第二批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第二批優先票據本金額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日（但不包括該日）的應計利息（如有）。
- (2) 於二零二零年六月七日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第二批優先票據的本金額的110.0%加上截至贖回日期（但不包括該日）的應計利息（如有）之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一八年第二批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第二批優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一八年十二月三十一日並不重大。

於二零一八年十二月三十一日，二零一八年第二批優先票據的賬面值約為人民幣677,419,000元，而相應應計利息約為人民幣4,312,000元。根據市場報價，二零一八年第二批優先票據於二零一八年十二月三十一日之公允價值約為人民幣565,610,000元，並列入公允價值層級第一級。

41. 股本

	股份數目	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股0.001港元的普通股			
法定：			
於二零一七年一月一日、二零一七年 及二零一八年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足：			
於二零一七年一月一日	4,436,994,315	4,436,994	3,513
行使購股權（附註43）	6,352,671	6,353	6
於二零一七年十二月三十一日	4,443,346,986	4,443,347	3,519
行使購股權（附註43）	1,071,000	1,071	1
於二零一八年十二月三十一日	4,444,417,986	4,444,418	3,520

截至二零一八年十二月三十一日止年度，認購1,071,000股（二零一七年：6,352,671股）每股面值0.001港元的普通股的購股權已獲行使，每股行使價格為1.428港元（二零一七年：1.428港元）。

42. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意按僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一八年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額為人民幣24,319,000元（二零一七年：人民幣24,280,000元），為本集團就該等計劃的已付或應付供款。

43. 以股份為基礎支付的交易

i. 股份獎勵計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日（「上市日期」）起第一、第二及第三週年當日歸屬。於二零一七年七月七日，所有股份已歸屬僱員。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度就本公司所獎授股份確認開支人民幣2,841,000元。

下表披露上一年度獎勵股份的變動：

	於二零一七年 一月一日尚未行使	年內歸屬	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
獎勵股份	11,205,908	(11,205,908)	—

ii. 購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月五日採納的首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），本公司於二零一四年六月十六日向54名承授人授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權（「首次公開發售前購股權」）。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出。根據首次公開發售前購股權授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。根據首次公開發售前購股權授出的任何購股權的行使價應為發售價的60%。所有購股權將自授出日期起7年後屆滿。

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

43. 以股份為基礎支付的交易（續）

ii. 購股權計劃（續）

首次公開發售前購股權計劃（續）

下表披露截至二零一八年十二月三十一日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一八年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已失效 (附註)	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權				
– 董事	10,500,000	–	–	10,500,000
– 其他員工	43,813,814	(1,071,000)	(150,010)	42,592,804
	54,313,814	(1,071,000)	(150,010)	53,092,804
年末可行使				53,092,804
加權平均行使價（港元）	1.428	1.428	1.428	1.428
	於二零一七年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已作廢 (附註)	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
首次公開發售前購股權				
– 董事	10,500,000	–	–	10,500,000
– 其他員工	50,416,483	(6,352,671)	(249,998)	43,813,814
	60,916,483	(6,352,671)	(249,998)	54,313,814
年末可行使				54,313,814
加權平均行使價（港元）	1.428	1.428	1.428	1.428

附註：根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權分別於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度由於僱員辭職而失效及作廢。

43. 以股份為基礎支付的交易（續）

ii. 購股權計劃（續）

首次公開發售前購股權計劃（續）

就年內獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為每股2.22港元（二零一七年：2.54港元）。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度就本公司所獎授股份確認開支人民幣2,365,000元。

44. 收購附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

收購業務

(i) 七個房地產項目公司

於二零一七年八月三十一日，花園集團、鶴山市騰悅房地產開發有限公司（「鶴山騰悅」，本公司執行董事及控股股東張章筍先生的胞弟張章僑間接控制之公司）、強旺國際有限公司、江門映暉灣（由張章僑先生最終控制）的原股東及江門映暉灣訂立了股權收購及合作協議，據此花園集團將以人民幣34,340,000元的代價從鶴山騰悅收購江門映暉灣10%的股權，並就江門映暉灣項目進行合作。

於二零一七年八月三十一日，花園集團與張章僑先生最終控制的廣東宏泰國通、廣東國慶、天津天富融盛、三亞景恒、邯鄲國夏及重慶國慶（定義見附註20）的各自股東簽署了認購及合作協議，以向該等實體增資，總代價為人民幣233,920,000元以獲取各實體的10%的股權。

由於本集團有權於各實體的董事會中委任一名董事並對該等實體具有重大影響力，故於二零一七年十二月三十一日，該等公司先前已列作本集團之聯營公司入賬。

於二零一八年四月二十七日，本集團決定以下文所載代價增加於該等實體之持股並與以下實體（連同其各自股東）訂立增資協議。待注資協議及各實體的章程細則修訂本簽署後，該等實體成為本公司的附屬公司。該等收購乃使用收購法進行入賬。

44. 收購附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度（續）

收購業務（續）

(i) 七個房地產項目公司（續）

附屬公司名稱	注資 人民幣千元	本集團持有所有權權益的股本	
		於 二零一七年 十二月三十一日	於 二零一八年 十二月三十一日
江門映輝灣	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通	366,980	10%	35%*
廣東國廈	46,770	10%	68%
天津天富融盛	171,060	10%	35%*
三亞景恒	253,820	10%	35%*
邯鄲國夏	87,220	10%	35%*
重慶國廈	72,580	10%	51%
	<u>1,168,599</u>		

* 待注資完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏35%的權益。根據該等實體的組織章程細則，本集團於股東委員會擁有67%的投票權，且有委任該等實體董事會三名董事中的兩名的權利。該等實體的股東委員會決議案由三分之二的投票權通過，董事會決議案由大多數投票通過，董事認為，本集團擁有該等實體的控制權。

(ii) 石家莊國廈

於二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司（「國興萬訊」）（本公司間接全資附屬公司）簽署了一份認購及合作開發協議，以向石家莊國廈（原由張章僑先生控制）進行增資。根據該等認購及合作開發協議，國興萬訊將向石家莊國廈增資人民幣356,100,000元，以獲得51%的股權。增資協議完成後，石家莊國廈成為本集團的附屬公司。該等收購乃使用收購法進行入賬。

44. 收購附屬公司（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度（續）

收購業務（續）

於收購日期的已收購資產及已確認負債如下：

	七個房地產 項目公司 人民幣千元	石家莊 國廈 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期的已收購資產及已確認負債			
物業、廠房及設備	8,918	169	9,087
其他非流動資產	668	327,000	327,668
開發中待售物業	8,553,279	1,877,048	10,430,327
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	1,017,092	29,113	1,046,205
應收關聯方款項	1,299,842	—	1,299,842
增值稅及可收回稅項	221,934	15,558	237,492
銀行結餘及現金	694,238	35,931	730,169
應付賬款及其他應付款	(1,272,441)	(1,172,802)	(2,445,243)
應付關聯方款項	(1,861,140)	—	(1,861,140)
合約負債	(3,804,515)	(291,026)	(4,095,541)
應付稅項	(466)	—	(466)
銀行及其他借款—一年內到期	(200,000)	—	(200,000)
銀行及其他借款—一年後到期	(646,900)	(122,000)	(768,900)
遞延稅項負債	(959,790)	(157,701)	(1,117,491)
已收購資產淨值的公允價值	3,050,719	541,290	3,592,009
溢價購買收益：			
本集團之前持有的10%股權的公允價值	379,400	—	379,400
加：少數股東權益	2,586,084	439,065	3,025,149
減：已收購資產淨值的公允價值	(3,050,719)	(541,290)	(3,592,009)
	(85,235)	(102,225)	(187,460)

溢價購買產生的收益人民幣187,460,000元確認為視作來自關聯方的出資及計入「其他儲備」。本集團原先持有的股權的公允價值與該等權益的賬面值之間的差額為人民幣121,250,000元，已在「其他收益及虧損」項下確認為損益。

44. 收購附屬公司（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度（續）

收購業務（續）

於收購日期確認的附屬公司中的少數股東權益乃經參考已收購資產淨值所佔比例計量。

收購產生的現金流入淨額：

	七個房地產 項目公司 人民幣千元	石家莊 國廈 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收購的現金及銀行結餘	694,238	35,931	730,169

截至二零一七年十二月三十一日止年度

資產收購

於二零一七年十一月，本公司一家附屬公司國豐控股有限公司（「國豐」）與一名獨立第三方潮團國際投資有限公司（「潮團國際投資」）訂立一項協議，內容有關潮團國際有限公司（「潮團國際」）及其全資附屬公司潮團國際商貿有限公司（「潮團商貿」）的股權。根據該協議，國豐將以代價人民幣610,238,000元認購潮團國際611,111,111股股份。於認購完成後，國豐及潮團國際投資將分別持有潮團國際55%及45%的股份。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團認購款項為人民幣90,000,000元並取得對潮團國際的控制權。於收購前，潮團國際及其附屬公司除持有一幅地塊外，並無進行任何業務或營運。本次收購計入資產收購及相關負債。

44. 收購附屬公司（續）

截至二零一七年十二月三十一日止年度（續）

資產收購（續）

於收購日期，該等附屬公司的資產和負債如下：

	潮團國際 人民幣千元
於收購日期的已收購資產及已確認負債	
開發中待售物業	164,433
銀行結餘及現金	90,015
應付賬款及其他應付款	(90,802)
已收購資產淨值的公允價值	163,646
減：少數股東權益	(73,646)
	<u>90,000</u>
由以下方式清償：	
現金	<u>90,000</u>
收購產生的現金（流出）流入淨額：	
現金代價	(90,000)
所收購銀行結餘及現金	<u>90,015</u>
	<u>15</u>

45. 出售附屬公司

於二零一八年，新北京國瑞按面值向第三方出售無錫國瑞51%的股權，無錫國瑞變為本集團之聯營公司。

於該出售日期，無錫國瑞的淨負債如下：

	人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	13
開發中待售物業	220,585
應收賬款及其他應收款、保證金及應付款項	419
銀行結餘及現金	131
應付關聯方款項	(221,553)
已出售負債淨值	(405)
於損益中確認的出售附屬公司收益：	405
出售產生的現金流出淨額：	
減：所出售銀行結餘及現金	(131)
	(131)

46. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及信託借款的擔保：

	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
投資物業	17,675,155	16,769,654
物業、廠房及設備	814,801	617,349
預付租賃款項	278,637	286,638
開發中待售物業	15,378,746	14,215,345
持作銷售物業	473,279	1,203,340
受限制銀行存款	11	224,995
	34,620,629	33,317,321

46. 資產抵押 (續)

於二零一八年十二月三十一日，銀行存款人民幣215,778,000元（二零一七年：人民幣198,174,000元）已抵押，以為本集團客戶按揭貸款作擔保。

已抵押以下公司的股權，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資的擔保：

	於二零一八年 十二月三十一日 %	於二零一七年 十二月三十一日 %
佛山國瑞南方	100	100
國瑞投資	100	100
北京文華盛達	100	100
佛山國華	100	100
汕頭市國瑞房地產開發有限公司 （「汕頭國瑞」）	100	100
啟東禦江灣	—	90
汕頭市國瑞醫院有限公司 （「國瑞醫院」）	100	100
廊坊國瑞房地產開發有限公司 （「廊坊國瑞」）	100	100
蘇州國瑞	100	100
北京德恒	100	100
深圳萬基藥業有限公司 （「深圳萬基」）	75	75
海南駿和實業有限公司 （「海南駿和」）	51	51
國瑞興業（北京）實業股份有限公司 （「國瑞實業」）	91	—
廣東宏泰國通	35	—

46. 資產抵押 (續)

除上述所披露者外，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，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司（「海南國瑞投資」）100%股權抵押予海口新城區開發建設有限公司（「海口新城區」），以擔保履行責任。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。本集團亦抵押其於瑞茂房地產之股權，以擔保就來自民生信託注資的協定固定回報。

47. 承擔

已訂約但未在綜合財務報表作出撥備：

- 有關開發中投資物業的支出
- 建造自用物業
- 有關投資一間附屬公司的支出
- 投資合營公司

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
242,421	258,097
644,841	337,764
—	520,238
1,173,000	—
2,060,262	1,116,099

除上述資本承擔外，於二零一八年十二月三十一日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為人民幣7,202,418,000元（二零一七年：人民幣3,557,378,000元），此開支尚未於綜合財務報表中作出撥備。

48. 或然負債

	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
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
－ 個別置業者（附註）	7,651,650	7,607,905
－ 公司置業者（附註）	43,366	54,640
	7,695,016	7,662,545

附註： 本集團就銀行向購買本集團已開發及開發中物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干受限制銀行存款（詳情載於附註46）及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

本公司董事認為，由於違約率低且自物業銷售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債，故財務擔保合約的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合約，海南國瑞將其於海南國瑞投資的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註46。

49. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註38所披露的銀行及信託借款及於附註39及40所披露的公司債券及優先票據（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、保留盈利及其他儲備）。

董事定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及信託借款以及贖回銀行及信託借款來平衡其整體資本架構。

50. 金融工具

金融工具的分類

	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		
以攤餘成本計量的金融資產	6,153,684	—
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	—	5,993,142
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	220,307	—
可供出售投資	—	165,192
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	97
	6,373,991	6,158,431
金融負債		
按攤餘成本計量的負債	37,785,151	35,918,453
已收租賃保證金	142,321	123,424
	37,927,472	36,041,877

金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括可供出售投資、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資、應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及信託借款、公司債券及優先票據。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化的市場風險。

本集團於各報告期承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(1) 利率風險

由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及信託借款（按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及信託借款、公司債券及優先票據有關。本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。

然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮息銀行及信託借款的利率風險而編製。由於管理層認為銀行結餘及受限制銀行存款利率波動極微，故並無就銀行結餘及受限制銀行存款呈列敏感度分析。對於浮息銀行及信託借款，該分析乃按假設財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點（二零一七年：50個基點）（就浮息銀行及信託借款而言）為基準，並代表管理層對銀行及信託借款利率的合理可能變動的評估。

如果利率上升／下降50個基點（二零一七年：50個基點）（就浮息銀行及信託借款而言），而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利（扣除利息資本化影響）將減少／增加約人民幣3,573,000元（二零一七年：人民幣3,647,000元）。

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(2) 外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部分開支亦以人民幣計值。

本集團以外幣持有若干受限制銀行存款、銀行借款及優先票據，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
港元	—	138,110	1,246	10,540
美元	4,445,783	2,012,824	692	8,459
新加坡元	—	—	75	—
	4,445,783	2,150,934	2,013	18,999

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5%（二零一七年：5%）的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

就金融資產而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的稅後溢利將增加人民幣101,000元（二零一七年：人民幣950,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

就金融負債而言，倘外幣兌人民幣升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少人民幣222,289,000元（二零一七年：人民幣107,547,000元）。倘外幣兌人民幣貶值5%，則會對年內除稅後溢利造成等額而相反的影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(3) 其他價格風險

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本證券投資面臨股價風險。本集團對涉及長期戰略股權投資的投資對象之若干非上市股本證券進行投資，該等投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量。本集團已委任特別小組監控價格風險，並將於需要時考慮對沖有關風險。

信貸風險及減值評估

本集團面臨與應收賬款及其他應收款、合約資產、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及本集團所提供的財務擔保合約相關的信貸風險。

於各報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，該等信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產的賬面值及附註48所披露的或然負債金額。

為管理該等風險，受限制銀行存款及銀行結餘主要存放在國有金融機構及信譽良好的銀行。鑒於對任何單一金融機構信貸風險的限制，本集團按照各個信譽良好之金融機構的市場聲譽、營運規模及財務實力而制定政策，以控制存放於該等金融機構的存款規模。

本集團並無有關應收賬款及其他應收款的集中信貸風險，有關信貸風險較為分散，其交易對手方為多名購買住宅物業的個人買家客戶以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體客戶。

為將信貸風險降至最低，實行監督程序確保採取後續行動以收回逾期債務。此外，本集團管理層於各報告期末定期審閱應收賬款及其他應收款的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除信貸虧損撥備，並由本集團管理層基於過往結算記錄並調整前瞻性資料及其對現時經濟環境的評估來估計。本集團採用國際財務報告準則第9號後按預期信貸虧損模式（2017年：已產生虧損模式）對賬款結餘分別或根據撥備矩陣進行減值評估。董事已對應收賬款及其他應收款進行減值評估，並認為於二零一八年十二月三十一日的應收賬款及其他應收款的信貸虧損並不重大。

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

截至二零一八年十二月三十一日，本集團面臨與應收關聯方款項有關的集中信貸風險，詳情載於附註52。本集團管理層認為該等關聯方的信貸風險及違約概率較低，因此並無就應收關聯方款項確認重大虧損撥備。

就已預售但開發尚未完成的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，提取金額由本集團持有，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信貸風險有限。就此而言，董事認為，本集團的信貸風險已顯著降低。

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款及其可獲授的信貸融資維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

管理層對本集團營運進行現金流量預測，並不時監察本集團流動資金需求的預測，以確保本集團有足夠現金以應付其營運需要及於負債到期時清償。管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)物業銷售的估計現金流入；(b)根據本集團申請預先批准若干銀行進一步貸款；及(c)發行金額高達750百萬美元（相當於約人民幣5,000百萬元）的優先貸款票據已獲得國家發展和改革委員會備案（有效期至二零一九年六月三十日）。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以應付其營運需要。然而，當前經濟狀況繼續存在不確定性，尤其是本集團待售物業的需求水平及可預見未來銀行融資的可用性。任何延遲或無法使用上述任何措施或資金來源將影響本集團的流動資金狀況。管理層會密切監察流動資金狀況，並提出其他措施，包括酌情調整建設進度，減少本集團在土地投資方面的開支，以更靈活的定價加快銷售及透過證券市場取得其他外部融資。

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就浮息金融負債計入的金額作出變動。

	利率	未貼現現金流量				未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求及 少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
於二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	—	4,721,783	—	—	—	4,721,783	4,721,783
應付關聯方款項	—	4,265,166	—	—	—	4,265,166	4,265,166
已收租賃保證金	—	36,009	28,364	77,948	—	142,321	142,321
銀行及信託借款							
— 定息借款	4.75%-12.00%	7,951,969	3,628,426	1,885,952	3,722,087	17,188,434	14,528,642
— 浮息借款	4.75%-8.50%	2,448,866	1,871,225	2,835,870	3,165,284	10,321,245	8,770,342
公司債券	5.47%-7.64%	1,056,964	58,634	—	—	1,115,598	1,053,435
優先票據	7.82%-11.94%	4,002,961	720,636	—	—	4,723,597	4,445,783
		24,483,718	6,307,285	4,799,770	6,887,371	42,478,144	37,927,472
財務擔保合同		7,695,016	—	—	—	7,695,016	—
		32,178,734	6,307,285	4,799,770	6,887,371	50,173,160	37,927,472
於二零一七年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	—	4,867,561	—	—	—	4,867,561	4,867,561
應付關聯方款項	—	893,229	—	—	—	893,229	893,229
已收租賃保證金	—	34,031	20,815	68,578	—	123,424	123,424
銀行及信託借款							
— 定息借款	5.90%-8.75%	9,091,478	5,178,416	2,004,391	1,069,366	17,343,651	15,827,978
— 浮息借款	2.58%-6.50%	3,762,693	1,818,625	1,825,867	2,077,438	9,484,623	8,399,086
公司債券	5.47%-7.64%	3,272,700	1,053,000	—	—	4,325,700	3,989,651
優先票據	7.82%	211,700	2,086,762	—	—	2,298,462	1,940,948
		22,133,392	10,157,618	3,898,836	3,146,804	39,336,650	36,041,877
財務擔保合同		7,662,545	—	—	—	7,662,545	—
		29,795,937	10,157,618	3,898,836	3,146,804	46,999,195	36,041,877

50. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

計入上述到期分析「按要求及少於一年」時段內的銀行借款屬於本集團違反該等貸款的若干條款的貸款（詳情見附註38）。於二零一七年十二月三十一日，該等銀行借款的未現貼本金總額為人民幣100,000,000元。該等貸款已於二零一九年二月悉數結清。

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

公允價值

本集團於二零一七年十二月三十一日按公允價值初步確認後計量的基金投資人民幣97,000元已歸入第二級別，乃參考貼現現金流量模式，根據預期利率釐定。

本集團於二零一八年十二月三十一日的非上市投資人民幣220,307,000元按公允價值計量，歸入第三級別。

金融資產	公允價值		公允價值級別	估值技術及主要輸入數據
	於二零一八年十二月三十一日	於二零一八年一月一日		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資（請參閱附註21）	人民幣 220,307,000元	人民幣 229,900,000元	第三級別	市場法－公司的股權價值由目標公司於估值日的賬面價值乘以可資比較公司的平均市淨率1.84（二零一八年一月一日：1.6278）計算得出，估計缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）為20.75%（二零一八年一月一日：12.88%）。

除附註39及40披露者外，董事認為，於綜合財務報表內以攤餘成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

51. 經營租賃安排

(a) 本集團作為出租人

本集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於報告期末，根據不可撤銷經營租賃，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	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
一年內	628,302	332,710
第二年至第五年（包括首尾兩年）	1,518,288	550,211
五年後	457,118	208,410
	2,603,708	1,091,331

(b) 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議承租若干寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後以市價延續。

根據不可撤銷經營租賃，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
一年內	1,774	1,750
第二年至第五年（包括首尾兩年）	732	340
五年後	326	210
	2,832	2,300

52. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」)	由張章筭先生控制
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司(「佛山銀和」)	由張瑾女士控制
瀋陽國瑞興達企業管理有限公司(「瀋陽興達」)	由張瑾女士控制
龍湖花木	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
汕頭市花園賓館管理有限公司(「汕頭花園賓館」)	由張章筭先生控制
北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
深圳國瑞興業發展	由張章筭先生控制
鶴山騰悅	由張章僑先生控制
廣東宏泰國通	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
廣東國廈	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
天津天富融盛	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
三亞景恒	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
邯鄲國夏	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
重慶國廈	於二零一七年十二月三十一日確認為 聯營公司(附註44)
茂瑞置業	合營公司

52. 關聯方交易（續）

- A. 於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：（續）

關聯方名稱	關係
銳達置業	聯營公司
瑞茂房地產	合營公司
汕頭國廈	由張章僑先生控制
海南國瑞興業商業管理有限公司 （「海南國瑞興業商業管理」）	由張瑾女士控制
西安瑞和興達商業管理有限公司（「西安瑞和」）	由張瑾女士控制
無錫國瑞	於二零一八年十二月三十一日確認為聯營公司 （附註45）
汕頭市花園物業管理有限公司 （「汕頭市花園物業管理」）	由張瑾女士控制

52. 關聯方交易（續）

B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的按金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：

關聯方名稱	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
貿易性質（附註(i)）：		
國瑞服務	—	3,823
佛山銀和	16,772	16,792
瀋陽興達	—	662
	16,772	21,277
非貿易性質（附註(ii)）：		
銳達置業	970,520	2,073,866
汕頭國廈	462,224	—
茂瑞置業	511,390	827,914
瑞茂房地產	458,376	—
無錫國瑞	124,439	—
佛山銀和	14,645	—
國瑞興業商業管理	12,855	—
國瑞服務	6,360	—
深圳國瑞興業發展	5,000	5,000
龍湖花木	4,000	—
瀋陽興達	860	—
海南國瑞興業商業管理	847	—
西安瑞和	440	—
通和置業	145	140
	2,572,101	2,906,920
總額	2,588,873	2,928,197

附註：

(i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。

(ii) 非貿易性質結餘無抵押及須於要求時償還。結餘包括人民幣129,875,000元（二零一七年：人民幣73,143,000元），按利率範圍4.35%至9.30%（二零一七年：5.94%至8.00%）計息。

52. 關聯方交易（續）

B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的按金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：（續）

未償還的非應收賬款最高金額	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
銳達置業	2,073,866	2,073,866
汕頭國廈	462,223	—
茂瑞置業	827,914	827,914
瑞茂房地產	458,376	—
無錫國瑞	124,439	—
佛山銀和	14,645	—
國瑞興業商業管理	12,855	—
國瑞服務	6,360	—
深圳國瑞興業發展	5,000	5,000
龍湖花木	4,000	—
瀋陽興達	860	—
海南國瑞興業商業管理	847	—
西安瑞和	440	—
通和置業	145	140
總額	3,991,970	2,906,920

52. 關聯方交易（續）

C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	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
貿易性質：（附註(i)）		
國瑞服務	12,055	9,847
瀋陽興達	347	—
國瑞興業商業管理	45	2,417
	12,447	12,264
非貿易性質：（附註(ii)）		
汕頭國廈	1,415,906	—
龍湖花木	1,528,011	—
通和置業（附註(iii)）	1,225,142	605,521
瑞茂房地產	82,820	—
汕頭市花園物業管理	650	—
金明五金	190	181
汕頭花園賓館	—	3
銳達置業	—	7,000
廣東宏泰國通	—	67,020
廣東國廈	—	11,370
天津天富融盛	—	44,890
三亞景恒	—	67,130
邯鄲國夏	—	31,430
重慶國廈	—	12,080
鶴山騰悅	—	34,340
	4,252,719	880,965
總額	4,265,166	893,229

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付股息及本公司股東墊款。

52. 關聯方交易 (續)

D. 於報告期，本集團與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	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
貿易性質			
國瑞興業商業管理	物業管理服務費用	26,658	42,978
佛山銀和	物業管理服務費用	514	24,502
瀋陽興達	物業管理服務費用	2,715	3,838
國瑞服務	物業管理服務費用	10,925	11,944

- E. 張章筭先生及阮文娟女士已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零一八年十二月三十一日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣10,030,182,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣12,221,178,000元）。

張章僑先生及彼之配偶已就本集團獲發放的若干銀行貸款及信托貸款無償提供擔保。於二零一八年十二月三十一日，本集團由張章僑先生及彼之配偶擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣564,700,000元（二零一七年十二月三十一日：零）。

龍湖花木已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一八年十二月三十一日，本集團由龍湖花木擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣1,389,132,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣134,000,000元）。

張章筭先生已於二零一八年十二月三十一日向民生信托就附註46所載固定回報提供擔保，金額約為人民幣1,173,000,000元。

52. 關聯方交易（續）

F. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	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
短期員工福利	25,788	26,010
退休福利供款	596	499
以權益結算的股份支付	—	3,003
	26,384	29,512

53. 主要附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
花園集團 [^]	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞實業	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發及租賃業務
汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	90%	90%	租賃業務
原北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	物業開發及一級土地建設 開發服務以及租賃業務
新北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	租賃業務
國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	80%	80%	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

53. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足股本／繳足資本	本集團應佔權益於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 （「海口航瑞」）	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	80%	80%	物業開發
海南國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	80%	80%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山市國瑞興業地產有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國華（附註(c)）	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	44%	44%	物業開發
廊坊國盛房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興 [^]	中國	繳足資本 人民幣2,011,667,394元	100%	100%	物業開發
瀋陽大東方置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	租賃業務
陝西華威世達實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

53. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
北京文華盛達	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
佛山國瑞南方	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	80%	80%	物業開發及租賃業務
深圳萬基	中國	繳足資本 人民幣130,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國益商業管理 有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國瑞商業管理 有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國盛商業管理 有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	租賃業務
汕頭國瑞	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
蘇州國瑞	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
啟東禦江灣	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	72%	72%	物業開發
姚記（南通）實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣102,500,000元	72%	72%	物業開發
汕頭市國瑞置業有限公司 [^]	中國	繳足資本 人民幣920,100,000元	100%	100%	物業開發
深圳大潮汕	中國	繳足資本 人民幣180,093,000元	85%	75%	物業開發
北京德恒	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	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

53. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 股本／繳足資本	本集團應佔權益 於十二月三十一日		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
潮團商貿 [^]	中國	繳足資本 —	55%	55%	物業開發
無錫國瑞	中國	繳足資本 —	不適用 附註(45)	80%	物業開發
佛山市國豐地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
銅仁國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 —	100% (附註(b))	不適用	物業開發
重慶國慶	中國	繳足資本 人民幣40,820,000元	51% (附註(d))	不適用	物業開發
邯鄲國夏	中國	繳足資本 人民幣153,850,000元	35% (附註(d))	不適用	物業開發
三亞景恒	中國	繳足資本 人民幣815,380,000元	35% (附註(d))	不適用	物業開發
天津天富融盛	中國	繳足資本 人民幣615,380,000元	35% (附註(d))	不適用	物業開發
廣東宏泰國通	中國	繳足資本 人民幣153,850,000元	35% (附註(d))	不適用	物業開發
廣東國慶	中國	繳足資本 人民幣20,410,000元	68% (附註(d))	不適用	物業開發
江門映輝灣	中國	繳足資本 人民幣337,960,000元	52% (附註(d))	不適用	物業開發
石家莊國慶	中國	繳足資本 人民幣102,040,000元	51% (附註(d))	不適用	物業開發

[^] 該等公司為外商獨資企業，於中國成立。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

53. 主要附屬公司（續）

附註：

- (a) 除花園集團外，於各報告期末或報告期內任何時間，概無其他附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 該附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度新成立。
- (c) 花園集團持有新北京國瑞的80%股權，而新北京國瑞持有佛山國華的55%股權。因此，本公司間接持有佛山國華的44%股權。
- (d) 該等附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度被收購。詳情載於附註44。
- (e) 以上載列所有附屬公司在中國經營。

董事認為，上表所列本公司之附屬公司主要影響本集團的業績或資產。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團而言並不重大的附屬公司。該等附屬公司中大部分在中國、香港及英屬處女群島經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
物業開發	中國	50	23
投資控股	香港	11	7
投資控股	英屬處女群島	3	3
		64	33

53. 主要附屬公司（續）

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益及 投票權比率	分配至 少數股東權益 的溢利（虧損） 人民幣千元	累計 少數股東權益 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	808	164,541
原北京國瑞	中國	20%	127,295	1,422,014
深圳大潮汕	中國	15%	(733)	153,140
新北京國瑞（不包括新北京國瑞 附屬公司的少數股東權益）（附註）	中國	20%	96,423	309,064
新北京國瑞的非全資附屬公司				
－ 佛山國華	中國	45%	76,619	74,082
－ 啟東禦江灣	中國	10%	(3,440)	183,707
－ 持少數股東權益的個人非 重大附屬公司	中國		(106)	9,849
廣東宏泰國通	中國	65%	269,007	1,063,964
石家莊國廈	中國	49%	(719)	438,346
重慶國廈	中國	49%	19,344	119,296
邯鄲國夏	中國	65%	(3,561)	243,254
三亞景恒	中國	65%	(8,752)	699,182
江門映暉灣	中國	48%	(4,470)	225,648
天津天富融盛	中國	65%	(9,415)	455,840
廣東國廈	中國	32%	(285)	40,768
總計			558,015	5,602,695

53. 主要附屬公司（續）

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：（續）

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益及 投票權比率	分配至 少數股東權益 的溢利（虧損） 人民幣千元	累計 少數股東權益 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
國瑞實業	中國	9%	3,123	159,365
原北京國瑞	中國	20%	157,616	1,295,295
深圳大潮汕	中國	25%	(778)	238,683
新北京國瑞（不包括新北京國瑞 附屬公司的少數股東權益） （附註）	中國	20%	93,813	347,065
新北京國瑞的非全資附屬公司				
— 佛山國華	中國	45%	79,665	132,463
— 啟東禦江灣	中國	10%	—	187,147
— 持少數股東權益的個人 非重大附屬公司	中國		(121)	9,955
總計			333,318	2,369,973

附註：下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞及其全資附屬公司的財務資料。

有關本集團擁有重大少數股東權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

53. 主要附屬公司（續）

國瑞實業

	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
流動資產	3,943,709	3,923,170
非流動資產	1,252,074	1,183,943
流動負債	(2,744,593)	(2,983,141)
非流動負債	(622,958)	(353,249)
本公司擁有人應佔權益	1,663,691	1,611,358
國瑞實業少數股東權益	164,541	159,365

	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
收入	39,492	34,343
投資物業公允價值變動的收益	14,900	38,700
銷售及服務成本及開支	(38,219)	(38,343)
年內溢利	16,173	34,700
年內其他綜合收益	(7,195)	—
年內溢利及綜合收益總額	8,978	34,700
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	8,170	31,577
— 國瑞實業少數股東權益	808	3,123
	8,978	34,700
經營活動的現金流入淨額	268,148	27,536
投資活動的現金流入（流出）淨額	49	(1,885)
融資活動的現金流出淨額	(252,655)	(30,020)
上述活動的現金流入（流出）淨額	15,542	(4,369)

53. 主要附屬公司 (續)

原北京國瑞

	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	21,557,659	19,073,403
非流動資產	15,006,299	13,957,624
流動負債	(18,956,952)	(20,793,292)
非流動負債	(10,496,937)	(5,761,260)
本公司擁有人應佔權益	5,688,055	5,181,180
原北京國瑞少數股東權益	1,422,014	1,295,295
	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
收入	630,178	262,210
投資物業公允價值變動的收益	637,637	768,882
銷售成本及開支	(631,342)	(486,724)
年內溢利	636,473	544,368
年內其他綜合收益	—	243,712
年內綜合收益總額	636,473	788,080
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	509,178	630,464
— 原北京國瑞少數股東權益	127,295	157,616
	636,473	788,080
經營活動的現金（流出）流入淨額	(1,792,828)	1,880,089
投資活動的現金流入（流出）淨額	58,238	(779,090)
融資活動的現金流入（流出）淨額	1,427,248	(848,251)
上述活動的現金（流出）流入淨額	(307,342)	252,748

53. 主要附屬公司（續）

深圳大潮汕

	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	74,336	71,901
非流動資產	1,069,638	1,040,896
流動負債	(291,686)	(265,290)
本公司擁有人應佔權益	699,148	608,824
深圳大潮汕少數股東權益	153,140	238,683

	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
收入	(2)	(6)
銷售成本及開支	(3,385)	(3,107)
年內虧損及綜合開支總額	(3,387)	(3,113)
下列人士應佔綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(2,654)	(2,335)
— 深圳大潮汕少數股東權益	(733)	(778)
	(3,387)	(3,113)
經營活動的現金流出淨額	(26,019)	(283,412)
投資活動的現金（流出）流入淨額	(8)	4
融資活動的現金流入淨額	25,994	263,926
上述活動的現金流出淨額	(33)	(19,482)

53. 主要附屬公司 (續)

新北京國瑞及附屬公司

	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	36,565,497	33,327,759
非流動資產	3,653,515	2,858,521
流動負債	(34,844,226)	(28,309,617)
非流動負債	(3,561,828)	(5,811,773)
本公司擁有人應佔權益	1,236,256	1,388,260
新北京國瑞少數股東權益	309,064	347,065
新北京國瑞附屬公司少數股東權益	267,638	329,565
	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
收入	3,442,777	3,447,468
投資物業公允價值變動的收益	207,072	112,060
銷售成本及開支	(3,094,662)	(3,010,919)
年內溢利及綜合收益總額	555,187	548,609
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	385,691	375,252
— 新北京國瑞少數股東權益	96,423	93,813
— 新北京國瑞附屬公司少數股東權益	73,073	79,544
	555,187	548,609
向新北京國瑞少數股東權益派付的股息	(135,000)	(191,000)
經營活動的現金流入（流出）淨額	8,739,925	(5,079,552)
投資活動的現金流入（流出）淨額	183,840	(891,026)
融資活動的現金（流出）流入淨額	(9,403,740)	6,174,656
上述活動的現金（流出）流入淨額	(479,975)	204,078

53. 主要附屬公司（續）

佛山國華（新北京國瑞的非全資附屬公司）

	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	4,538,630	4,634,061
非流動資產	25,861	9,569
流動負債	(3,149,864)	(2,699,268)
非流動負債	(1,250,000)	(1,650,000)
新北京國瑞擁有人應佔權益	90,545	161,899
佛山國華少數股東權益	74,082	132,463

	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
收入	592,691	773,956
銷售及服務成本及開支	(422,426)	(596,923)
年內溢利及綜合收益總額	170,265	177,033
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 新北京國瑞擁有人	93,646	97,368
— 佛山國華少數股東權益	76,619	79,665
	170,265	177,033
向佛山國華少數股東權益派付的股息	(135,000)	(45,000)
經營活動的現金流入淨額	110,731	106,263
投資活動的現金流入淨額	375	606
融資活動的現金流出淨額	(171,731)	(157,255)
上述活動的現金流出淨額	(60,625)	(50,386)

53. 主要附屬公司（續）

啟東禦江灣（新北京國瑞的非全資附屬公司）

	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	4,457,771	2,109,172
非流動資產	47,820	10,132
流動負債	(2,922,118)	(1,088,950)
非流動負債	(606,500)	—
新北京國瑞擁有人應佔權益	793,266	843,207
啟東禦江灣少數股東權益	183,707	187,147

	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
銷售及服務成本及開支	(34,401)	—
年內虧損及綜合開支總額	(34,401)	—
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：		
— 本公司擁有人	(30,961)	—
— 啟東禦江灣少數股東權益	(3,440)	—
	(34,401)	—
經營活動的現金流入淨額	1,834,947	—
投資活動的現金流出淨額	(16)	—
融資活動的現金流出淨額	(1,853,883)	—
上述活動的現金流出淨額	(18,952)	—

53. 主要附屬公司（續）

廣東宏泰國通

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	4,171,010
非流動資產	25,285
流動負債	(1,864,218)
非流動負債	(695,209)
本公司擁有人應佔權益	572,904
廣東宏泰國通少數股東權益	1,063,964
	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
收入	1,593,627
銷售及服務成本及開支	(1,179,770)
期內溢利及綜合收益總額	413,857
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：	
— 本公司擁有人	144,850
— 廣東宏泰國通少數股東權益	269,007
經營活動的現金流出淨額	(1,245,547)
投資活動的現金流入淨額	336
融資活動的現金流入淨額	1,251,249
上述活動的現金流入淨額	6,038

53. 主要附屬公司 (續)

石家莊國慶

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	2,302,377
非流動資產	334,531
流動負債	(1,584,624)
非流動負債	(157,701)
本公司擁有人應佔權益	456,237
石家莊國慶少數股東權益	438,346

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(1,468)
期內虧損及綜合開支總額	(1,468)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
— 本公司擁有人	(749)
— 石家莊國慶少數股東權益	(719)
經營活動的現金流出淨額	(366,282)
投資活動的現金流入淨額	28
融資活動的現金流入淨額	343,409
上述活動的現金流出淨額	(22,845)

53. 主要附屬公司（續）

重慶國廈

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,407,876
非流動資產	149,108
流動負債	(1,262,525)
非流動負債	(50,997)
本公司擁有人應佔權益	124,166
重慶國廈少數股東權益	119,296

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
收入	457,477
銷售及服務成本及開支	(417,999)
期內溢利及綜合收益總額	39,478
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：	
— 本公司擁有人	20,134
— 重慶國廈少數股東權益	19,344
經營活動的現金流出淨額	(516,725)
投資活動的現金流入淨額	229
融資活動的現金流入淨額	576,573
上述活動的現金流入淨額	60,077

53. 主要附屬公司（續）

邯鄲國夏

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,794,424
非流動資產	263,390
流動負債	(1,608,917)
非流動負債	(74,660)
本公司擁有人應佔權益	130,983
邯鄲國夏少數股東權益	243,254

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
投資物業公允價值變動的收益	11,182
銷售及服務成本及開支	(16,661)
期內虧損及綜合開支總額	(5,479)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
— 本公司擁有人	(1,918)
— 邯鄲國夏少數股東權益	(3,561)
經營活動的現金流出淨額	(1,398,996)
投資活動的現金流入淨額	1,392
融資活動的現金流入淨額	1,254,333
上述活動的現金流出淨額	(143,271)

53. 主要附屬公司（續）

三亞景恒

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,582,512
非流動資產	19,604
流動負債	(380,103)
非流動負債	(146,348)
本公司擁有人應佔權益	376,483
三亞景恒少數股東權益	699,182

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(13,465)
期內虧損及綜合開支總額	(13,465)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
— 本公司擁有人	(4,713)
— 三亞景恒少數股東權益	(8,752)
經營活動的現金流出淨額	(516,967)
投資活動的現金流入淨額	79
融資活動的現金流入淨額	565,080
上述活動的現金流入淨額	48,192

53. 主要附屬公司（續）

江門映暉灣

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	863,058
非流動資產	3,293
流動負債	(182,453)
非流動負債	(213,798)
本公司擁有人應佔權益	244,452
江門映暉灣少數股東權益	225,648

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(9,313)
期內虧損及綜合開支總額	(9,313)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
－本公司擁有人	(4,843)
－江門映暉灣少數股東權益	(4,470)
經營活動的現金流出淨額	(324,873)
投資活動的現金流出淨額	(766)
融資活動的現金流入淨額	362,810
上述活動的現金流入淨額	37,171

53. 主要附屬公司（續）

天津天富融盛

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	2,250,653
非流動資產	88,689
流動負債	(1,525,260)
非流動負債	(112,789)
本公司擁有人應佔權益	245,453
天津天富融盛少數股東權益	455,840

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(14,485)
期內虧損及綜合開支總額	(14,485)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
— 本公司擁有人	(5,070)
— 天津天富融盛少數股東權益	(9,415)
經營活動的現金流出淨額	(546,908)
投資活動的現金流入淨額	197
融資活動的現金流入淨額	687,293
上述活動的現金流入淨額	140,582

53. 主要附屬公司 (續)

廣東國慶

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	347,419
非流動資產	355
流動負債	(176,228)
非流動負債	(44,147)
本公司擁有人應佔權益	86,631
廣東國慶少數股東權益	40,768

	自收購日期至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 人民幣千元
銷售及服務成本及開支	(892)
期內虧損及綜合開支總額	(892)
下列人士應佔虧損及綜合開支總額：	
— 本公司擁有人	(607)
— 廣東國慶少數股東權益	(285)
經營活動的現金流入淨額	135,008
投資活動的現金流入淨額	23
融資活動的現金流出淨額	(134,356)
上述活動的現金流入淨額	675

54. 與融資活動產生的負債調整

下表詳述本集團融資活動所產生的負債重大變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指本集團綜合報表中現金流量過往分類為或未來現金流將分類為融資活動所產生的現金流的負債。

	借款 人民幣千元 (附註38)	公司債券 人民幣千元 (附註39)	優先票據 人民幣千元 (附註40)	應付關聯方款項 人民幣千元 (附註52)	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	15,907,867	3,980,214	—	222,082	45,636	20,155,799
融資活動	8,319,197	—	2,041,048	(112,023)	(1,876,266)	8,371,956
收購聯營公司	—	—	—	275,260	—	275,260
利息開支	—	9,437	14,595	—	1,691,994	1,716,026
匯兌差額	—	—	(114,695)	(44,354)	—	(159,049)
向本公司擁有人宣派的股息	—	—	—	540,000	—	540,000
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	236,000	236,000
於二零一七年十二月三十一日	24,227,064	3,989,651	1,940,948	880,965	97,364	31,135,992
融資活動	(1,896,980)	(2,945,330)	2,185,701	1,126,285	(2,279,065)	(3,809,389)
收購附屬公司	968,900	—	—	1,861,140	—	2,830,040
收購聯營公司	—	—	—	(7,000)	—	(7,000)
收購一間附屬公司的部分權益	—	—	—	—	12,000	12,000
利息開支	—	9,114	37,583	—	2,212,852	2,259,549
匯兌差額	—	—	281,551	52,140	—	333,691
向本公司擁有人宣派的股息	—	—	—	204,189	95,811	300,000
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	135,000	135,000	270,000
於二零一八年十二月三十一日	23,298,984	1,053,435	4,445,783	4,252,719	273,962	33,324,883

附註： 其他主要包括應付利息及應付股息。

55. 報告期後事項

於二零一九年二月二十八日，本公司完成發行本金總面值160,000,000美元優先貸款票據（「原票據」）。原票據按每年13.5%計息，利息於每年二月二十七日及八月二十七日按半年期分期支付。票據將於二零二二年到期。

於二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一八年第一批優先票據。總贖回價相當於二零一八年第一批優先票據本金額另加至到期日之應計利息。

於二零一九年三月十八日，本公司完成發行本金總面值為295,000,000美元的優先貸款票據（「額外票據」），該等票據將與原票據合併及組成單一系列。額外票據按年利率13.5%計息，並須於每年二月二十七日及八月二十七日支付半年利息。該票據於二零二二年到期。

於二零一九年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據。

56. 本公司財務狀況表及儲備

	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	792,859	454,218
應收附屬公司款項	6,069,686	3,106,831
	6,862,545	3,561,049
流動資產		
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	612	583
銀行結餘及現金	1,147	17,550
	1,759	18,133
流動負債		
應付賬款及其他應付款	100,544	37,823
優先票據	3,768,364	—
銀行及信託借款—一年內到期	—	209,986
應付附屬公司款項	216,723	192,022
應付關聯方款項	1,225,142	605,521
	5,310,773	1,045,352
流動負債淨額	(5,309,014)	(1,027,219)
總資產減流動負債	1,553,531	2,533,830
非流動負債		
優先票據	677,419	1,940,948
	677,419	1,940,948
資產淨額	876,112	592,882
資本及儲備		
股本	3,520	3,519
儲備	872,592	589,363
權益總額	876,112	592,882

56. 本公司財務狀況表及儲備（續）

本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以權益結算的	庫存股份儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
			股份支付儲備 人民幣千元			
於二零一七年一月一日	833,681	56,242	57,785	(18,748)	12,198	941,158
年內溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	175,239	175,239
向本公司擁有人宣派的股息	(540,000)	—	—	—	—	(540,000)
確認以權益結算的股份支付	—	—	5,206	—	—	5,206
行使購股權	12,334	—	(4,574)	—	—	7,760
根據股份獎勵計劃歸屬的股份	—	—	(18,748)	18,748	—	—
於二零一七年十二月三十一日	306,015	56,242	39,669	—	187,437	589,363
年內溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	581,988	581,988
向本公司擁有人宣派的股息	(300,000)	—	—	—	—	(300,000)
行使購股權	2,012	—	(771)	—	—	1,241
於二零一八年十二月三十一日	8,027	56,242	38,898	—	769,425	872,592

五年財務摘要

截止十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
收入	6,612	6,787	8,035	6,514	5,279
毛利	2,599	3,169	3,118	2,679	2,405
除稅前溢利	2,697	3,567	3,230	2,700	2,059
下列人士應佔年內溢利	1,569	2,040	1,956	1,583	1,206
— 本公司擁有人應佔	1,009	1,750	1,563	1,261	951
— 少數股東權益應佔	560	290	393	322	255
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利 (人民幣分)					
— 基本	22.70	39.46	35.38	28.62	23.42
— 攤薄	22.60	39.20	35.04	28.28	23.34

於十二月三十一日 (人民幣百萬元)

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
資產總額	75,680	58,544	44,718	35,227	29,013
— 非流動資產	25,817	22,990	18,545	15,669	13,273
— 流動資產	49,863	35,554	26,173	19,558	15,740
負債總額	57,849	44,952	32,907	25,299	20,478
— 非流動負債	18,940	18,054	19,200	13,525	8,383
— 流動負債	38,910	26,898	13,707	11,774	12,094
權益總額	17,831	13,592	11,811	9,928	8,536
— 本公司權益擁有人應佔權益	11,903	10,902	9,484	8,119	7,016
— 少數股東權益應佔權益	5,928	2,690	2,327	1,809	1,520



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司