



天譽置業（控股）有限公司
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)



年報 2018

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
公司簡介	6
管理層討論與分析	9
董事及高級管理人員簡介	26
環境、社會及管治報告	29
企業管治報告書	66
董事會報告書	77
獨立核數師報告書	87
綜合損益及其他全面收益表	92
綜合財務狀況表	93
綜合權益變動表	95
綜合現金流量表	96
財務報表附註	97
五年財務概要	218
物業組合詳情	219

公司資料

董事

執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

王成華先生

(於二零一八年十月二十二日獲委任)

非執行董事：

黃樂先生

(於二零一九年一月一日由執行董事
調任為非執行董事)

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

公司秘書

張蓮順女士

審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)

鄭永強先生

鍾麗芳女士

薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

余斌先生

提名委員會

余斌先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

風險管理委員會

文小兵先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，

股份代號：00059

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

電話：(86-20) 2208 2888

傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號

資本中心14樓1401室

電話：(852) 2111 2259

傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

興業銀行股份有限公司香港分行

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

公司資料

債券上市

香港聯合交易所有限公司

本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05821

(國際證券號碼：XS1130150391)

本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05580

(國際證券號碼：XS1323898707)

本公司於二零二五年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05626

(國際證券號碼：XS1397876258)

本公司於二零二六年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05310

(國際證券號碼：XS1525845985)

本公司於二零二六年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05367

(國際證券號碼：XS1558627771)

本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05855

(國際證券號碼：XS1142114278)

本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05567

(國際證券號碼：XS1304503268)

本公司於二零三二年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05602

(國際證券號碼：XS1341411822)

本公司於二零三三年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05311

(國際證券號碼：XS1525848575)

本公司於二零三三年到期之0.1%計息債券，

股份代號：05379

(國際證券號碼：XS1558627342)

新加坡證券交易所有限公司

本公司於二零一九年到期之10.0%計息債券

國際證券號碼：XS1855419161

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所

百慕達法例：

康德明律師事務所

中國法例：

廣東瀛杜律師事務所

廣東聯合發展律師事務所

公司網站

<http://www.tianyudc.com>

主席報告



本人欣然報告本集團去年錄得破紀錄的合同銷售額、已確認收益及盈利。合同銷售額高達人民幣**93.7億元**，較我們的銷售額預算人民幣**80億元**超出**17%**。在所交付建築面積增加推動下，年內已確認物業銷售額達到人民幣**61.92億元**，較去年增加**51.7%**。物業銷售的盈利能力亦跟隨上升，即稅後盈利達人民幣**16.44億元**，增長**58.3%**，稅後盈利達到人民幣**8.208億元**，增長**50.0%**。

我們了解到我們的投資者期望每家企業必須保持增長及盈利。因此，企業制定長期計劃至為重要，尤其正值環球經濟及中國內地的內需市場近期逆轉帶來的種種挑戰之際。我們的最終目標為加強投資者及普羅大眾對本公司的信心。

我們非常清楚投資者及大眾的關注，了解到他們注重的不只是盈利，更包括專注為客戶及普羅大眾帶來環保效益的優質產品，對僱員提供足夠保障及多元化僱用措施等。所有這些訴求促使我們為本公司的每位持份者創造價值。我們依靠我們的管理團隊以具實效的目標經營企業的業務，從而處理其所有持份者包括客戶、僱員、債權人、僱員及股東等的關注。

我們所建立的使命已內含於本公司業務模式及策略，從而為客戶創造價值，尤其為年輕的首次購房者提供環保、優質及價格相宜的住房，更向居於我們的青創社區項目的居民提供服務以提升其生活水平。除提供優質的住房外，我們亦提供或參與涵蓋為住客提供餐飲、娛樂、教育及醫療護理等商業營運及服務的業務相關企業。我們的青創社區項目的商業營運現正處於起步階段，並將會投入更多資源，成為關顧購房者的發展商。

我們時刻緊記服務客戶，不只提供優質物業，更為我們的項目所圍繞社區提供服務。自二零一七年以來，我們在廣州天譽花園的商業裙樓推出本集團首個共享工作辦公室，至今成績斐然。有關業務將擴展至我們在南寧及徐州合計總建築面積超過**300**百萬平方米的其中三個發展中物業內的三個青創社區項目。此外，距離我們南寧三個項目咫尺之遙的地點正在興建一家地區醫院，標誌著我們首次為良慶區及南寧其他地區的居民營運醫療服務。我們在青創社區項目的有關商業營運為本集團提供不斷增長及持續穩定的收入來源，儘管有關業務現時仍尚待開發，因此管理層預計有關業務將隨著我們的青創社區項目在未來數年的發展步伐而一同成長。

我們的管理層致力於迅速發展的城市或地區將舊區現代化成為新城鎮，從而協助地方政府進行城市化及舊區改造。我們的管理團隊與政府機關在改造過程中緊密合作。無可避免地，在執行城市現代化計劃時耗用人力



主席報告

物力及時間，而我們的管理層團隊均受到村民及政府信賴。目前，我們於廣州及深圳的舊區改造項目上，可提供合計總建築面積估計為**1,947**萬平方米的六幅土地現正與地方政府及村民委員會商議。

我們的項目將繼續進駐廣東省大灣區、淮海經濟區、華南及中國西南部地區。於二零一八年十二月三十一日，計及已簽約或潛在的土地儲備，將為我們的發展中或未來發展項目(包括舊區改造項目)提供總建築面積共計約為**2,560**萬平方米。

作為不斷壯大的發展商，我們必須定期補充土地儲備以應發展需要。我們現正為收購事項尋找相宜及合理的資金。於二零一八年內，在信貸緊縮及資本市場不確定性的背景下，本集團已籌集新債務以撥付收購事項，並獲得商業銀行在項目貸款上的戮力支持。目前，我們與若干著名金融機構已訂立或準備訂立多項策略合作協議，包括但不限於：廣州農村商業銀行為本集團參與廣州的一個舊城改造項目提供最多人民幣**60**億元的融資，東莞信托投資達人民幣**50**億元於我們的發展及改造項目，以及南寧市中國工商銀行為我們於南寧市的四個超大型項目的發展成本提供達人民幣**40**億元融資。我們珍惜與貸款人的良好關係，而貸款人的支持對我們往後的集資活動為必不可缺。

僱員是我們的資產，並對本集團的持續發展至為關鍵。我們為員工提供良好的工作環境，孕育他們的事業發展。根據於二零一八年七月採納的股份獎勵計劃，入選僱員獲得本公司股份作為獎勵，以作嘉許。我們相信此舉是挽留表現優異及才華洋溢的管理階層的有效方法。

我們的任務是為本公司股東創造價值。我們相信本集團將以實現盈利及股息的方式回饋股東。年內，我們已制定股息分派政策，而管理層將審慎監察本集團的表現，確保股東的投資回報得到穩妥保障。

本人預見在實現為持份者增值的使命上將面臨多重壓力及挑戰。我們刻下對整體經濟保持正面看法，並預期將對本公司的持續發展提供支持，另一方面，我們的企業亦為目前的經濟狀況提供必要的支持。

本人作為本公司董事會主席兼任行政總裁，謹向全體員工，客戶、供應商及各界商業合作夥伴、債權人及股東在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝。

主席
余斌

香港，二零一九年三月二十二日



公司簡介

天譽置業（控股）有限公司（「天譽」）於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：00059），主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於發展的物業類型廣泛，包括中國的住宅及商業物業、辦公室、服務式公寓及酒店，以及物業投資及物業管理。本集團扎根於廣州，並尋求在中國大陸具高潛力的城市中發展商業及住宅項目，尤其專注於為年青購房者度身定造的社區項目。目前，本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍及大灣區內的廣州、中山及深圳、華南地區的南寧、桂林及昆明、西南地區的重慶，以及江蘇省淮海經濟區的徐州。

本集團持有的項目組合總建面積約為25,600,000平方米，包括已完成或發展中現有項目面積為5,900,000平方米、持作未來發展面積為200,000平方米，以及於大灣區、南寧、桂林、徐州及昆明的潛在土地儲備面積為19,500,000平方米（包括已與當地政府或第三方簽訂合作協議，但有待土地拍賣，或參與重建廣州及深圳舊城改造的有關單位訂立框架協議）。

本集團利用其於物業發展業務的管理專長，以及於舊城改造區及發展青創社區項目的特色，在中國內地確立了其作為聲譽及信譽可靠的物業發展商的地位。

二零一八年活動概要

- 一至三月 • 本集團透過逐步收購而取得於重慶市南岸區一個名為「重慶天譽•智慧城」的項目，以進行規劃面積約1,179,000平方米的發展項目。
- 三月 • 天譽獲納入「富時 EPRA/NAREIT 全球新興房地產市場指數」的指數成分股，並於二零一八年三月十九日起生效。
- 九月 • 天譽獲納入「恒生港股通中小型指數」的指數成分股，並於二零一八年九月十日起生效。
- 九月 • 本集團取得位於中國昆明的「昆明安寧林溪谷」第一期項目的發展權。
- 十二月 • 位於南寧的「南寧天譽東盟創客城」的首期發展已完成及開始把現樓移交買家。



公司簡介

二零一八年至今主要殊榮及獎項

天譽於一九九七年在廣州創立。發展歷程以來，本集團取得由富有信譽的認證機構頒發的大量獎項，以此肯定及嘉許本集團於物業發展領域的表現及地位。於二零一八年及直至本報告日期取得的獎項載列如下：

本集團

天譽於中國房地產協會與上海易居房地產研究院中國房地產測評中心發布的《2019中國房地產開發企業500強》名單中名列第163名及《2018中國房地產開發企業500強》名單中名列第176名。

天譽於克而瑞研究中心發布的《2018年中國房地產企業銷售榜TOP 200》榜單中分別以合同銷售面積及金額位列全國大陸房地產發展商第167名及第182名。

天譽獲得優質中國房地產企業大獎籌委會頒發《優質中國房地產企業大獎2018》。

天譽獲得香港股票分析師協會頒發《上市公司年度大獎2018》。

天譽獲得中國房地產Top10研究組頒發的《2018中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10—城市青年創新運營服務》。

天譽獲中國房地產行業管理協會頒發《2018年度中國房地產行業優秀企業》。

天譽獲徐州報業傳媒集團頒發《2018年度徐州最具影響力品牌房企》。

南寧項目

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城(統稱為「南寧天譽城」)獲得廣西日報傳媒集團、南國早報及居周刊頒發的《2018投資價值商業地產大獎》獎項。

南寧天譽城獲得廣西房地產業協會、克而瑞研究中心、星播傳媒集團《完美地產》、廣西廣播電視台新聞頻道分別頒發的《2018年廣西房地產行業盛典—廣西商品房單盤銷售金額冠軍》、《2018年廣西房地產行業盛典—南寧辦公銷售金額前3強》及《2018年廣西房地產行業盛典—廣西房企銷售金額前20強》獎項。



公司簡介

南寧天譽城獲得廣西廣播電視台教育廣播、樂達傳媒及艾瑞諮詢頒發的《2018南寧最具投資價值地產項目》。

南寧天譽城獲得廣西日報傳媒集團、南國早報及居周刊頒發《2018地鐵物業大獎》。

我們的項目公司南寧天譽巨榮置業有限公司獲得廣西日報傳媒集團、南國早報及居周刊頒發《2018廣西地產社會貢獻企業大獎》。

南寧天譽城獲得南寧晚報及95.0廣西音樂台頒發《2018 廣西地產力量榜 — 五象中軸都會大盤》。

廣州項目

廣州天譽半島獲得廣東廣播電視台新聞頻道、廣東廣播電視台房產頻道、廣東省社會科學院環境經濟與政策研究中心頒發《幸福家金獎之最具城市影響力獎》。

廣州天譽半島獲得網易新聞房產、廣東省地產商會及中國地產冠軍榜評委會頒發《2018年度中國地產冠軍榜—極致城央標杆豪宅》。

徐州項目

徐州天譽時代城獲得徐州廣播電視傳媒集團頒發《2018徐州房地產年度盛典 — 榮譽企業》及《2018徐州房地產年度盛典 — 最具影響力品牌》。

徐州天譽時代城之「魚先生的社區」獲得騰訊徐州站頒發的《2018年度十佳樓盤》

重慶項目

重慶天譽•智慧城獲得重慶日報頒發《首屆智博會重慶智能房企成果展示—十佳智能社區》。

重慶天譽•智慧城獲得重慶人民網頒發《美好生活城建商典範企業》。

重慶天譽•智慧城獲得重慶市南岸區城鄉建設委員會頒發《重慶市在建工地品質城市先進項目》。

重慶天譽•智慧城獲得鳳凰網房產頒發《2018 時代榜樣—年度品牌卓越獎》及《城市最佳人居先鋒獎》。

重慶天譽•智慧城獲得安居客頒發《2018中國房產風雲榜—年度榜樣樓盤》。

管理層討論與分析

A. 業務回顧

二零一八年是管理層再透過合同銷售、已確認銷售額及利潤實現突破之一年。由於四個項目(即廣州天譽半島、南寧天譽花園項目、南寧天譽東盟創客城及新收購之重慶項目)所交付之物業面積增加，本集團之本年度物業銷售錄得創新高之人民幣**6,122,400,000元**，較去年之收入增加了**51.4%**。

年內，本集團之四個項目，銷售面積**583,000**平方米已交付。此外，本集團亦實現合同銷售面積為**724,000**平方米之發展中項目，推動了年內合同銷售額增加。在二零一八年，合同銷售額約人民幣**9,370,000,000元**，較年度目標合同銷售額人民幣**8,000,000,000元**增加了**17%**。有關合同銷售額已經或將會在二零一八年至二零二一年當目標物業竣工時入賬列作物業銷售。

本集團於二零一八年按項目劃分之以銷售金額及面積計算之合同銷售額及已確認銷售額如下：

項目	合同銷售額		已確認銷售額	
	可售面積	總額	可售面積	總額
	平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣百萬元
廣州天譽半島	19,000	1,307	26,000	1,686
中山天譽虹悅	36,000	587	-	-
南寧天譽花園	90,000	897	311,000	2,474
南寧天譽東盟創客城	228,000	2,759	149,000	1,371
檀府•印象	110,000	1,291	-	-
徐州天譽時代城	142,000	1,014	-	-
重慶彈子石項目	99,000	1,516	97,000	999
二零一八年總計	724,000	9,371	583,000	6,530
二零一七年總計	509,000	5,803	217,000	4,277

合同面積上升至**724,000**平方米(二零一七年：**509,000**平方米)，以整體總平均售價(「平均售價」)每平方米人民幣**12,900元**(二零一七年：人民幣**11,400元**)計算。本年度訂立合同物業之面積及總平均售價之上升顯示本集團將該等物業交付予買家時，本集團之收益呈現上升趨勢。

管理層討論與分析

B. 物業組合

截至二零一八年十二月三十一日，本集團之項目組合與潛在土地儲備面積共計為**25,600,000**平方米，位於大灣區之廣州、深圳、中山、華南地區之南寧及桂林、淮海經濟區之徐州，以及西南地區之重慶及昆明。這些項目與土地儲備為本集團提供了在未來實現可持續增長之強大實力。

1. 發展中／持作出售物業

在本年度，本集團在中國內地開展了九個物業開發項目，其中一個已竣工，其他則正在建造。截至二零一八年十二月三十一日，本集團之手頭開發項目面積合計約**5,870,000**平方米，其中面積約**4,540,000**平方米為可售。有關物業預計將在二零一九年至二零二四年之未來數年建成並出售。該組合讓本集團能夠維持在未來數年之增長。

截至二零一八年十二月三十一日，除已交付面積外，項目組合(不包括持作投資物業之物業)剩餘之可售面積約**3,360,000**平方米，將在二零一九年至二零二四年間交付給買家。

下表載列由附屬公司及合營企業正在開發之物業項目詳情。

項目	地點	物業類別	預計總面積 (附註a) (平方米)	預計 總可售面積 (附註a) (平方米)	累計 已訂合同的 可售面積 (平方米)	累計 交付的 可售面積 (平方米)	預計竣工年份	本集團 所持權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	320,000	158,000	117,000	111,000	2017-19年	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	88,000	36,000	-	2020年	51%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,212,000	896,000	668,000	495,000	2016-18年	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,319,000	1,066,000	625,000	148,000	2018-24年	100%

管理層討論與分析

項目	地點	物業類別	預計總面積 (附註a) (平方米)	預計 總可售面積 (附註a) (平方米)	累計 已訂合同的 可售面積 (平方米)	累計 交付的 可售面積 (平方米)	預計竣工年份	本集團 所持權益
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	401,000	303,000	-	2019-20年	90%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	164,000	-	-	2021-22年	92%
重慶項目 (於二零一八年收購)	重慶	綜合發展	1,179,000	954,000	241,000	163,000	2017-23年	100%
昆明安寧林溪谷 (於二零一八年收購) (附註c)	昆明	住宅和配套商業	296,000	253,000	-	-	2020-21年	不適用
小計一 由附屬公司開發			5,104,000	3,980,000	1,990,000	917,000		
南寧檀府•印象(附註b)	南寧	住宅和配套商業	764,000	564,000	110,000	-	2020-22年	40%
小計一 由合營企業開發			764,000	564,000	110,000	-		
總計			5,868,000	4,544,000	2,100,000	917,000		

附註：

- (a) 總可售面積不包括不可銷售面積之市政設施、在若干項目分配給合作夥伴及提供無償安置房之可售面積。
- (b) 南寧市檀府•印象為一個由共同控制實體發展之項目，上列項目資料根據該項目公司應佔之面積計算。
- (c) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排下權利而開發的項目，上列項目資料根據該項目公司應佔之面積計算。

管理層討論與分析

廣州天譽半島



洲頭咀項目，亦稱為「天譽半島」，其由一間中外合作經營企業持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司（「港務局」）共同控制。港務局為有關土地之原來使用者，其有權根據二零零一年簽訂之合營協議分佔落成物業之可發展面積之28%。本集團持有落成物業餘下72%面積之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀廣州八大景點之一之白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州擁有廣闊江景之現售豪華生活社區。項目位於廣州中心，為總建築面積約320,000平方米之綜合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場及配套商業設施。

除A1棟已與一家知名酒店營運商簽約，作為根據一項租賃協議以服務式公寓營運，為期二十年。可售面積約為81,000平方米已交付予港務局。累計銷售額達到人民幣5,580,000,000元，而截至二零一八年十二月三十一日已簽約之可售面積為約117,000平方米。餘下等待出售的約10,000平方米之面積及約800個停車位。另有800個停車位及A1棟酒店（面積約9,400平方米）由本集團保留作長期出租用途。

中山天譽虹悅

項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。該項目為住宅及配套商業發展項目，總建築面積約為105,000平方米（可售面積為88,000平方米），包括地下面積約為16,000平方米。建築工程將於二零二零年完成。預售已於二零一八年九月首次推出。截至二零一八年十二月三十一日，住宅單位的合同銷售額約為人民幣590,000,000元（可售面積約為36,000平方米）。



管理層討論與分析



南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。

項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，乃發展為總建築面積約**1,212,000**平方米之住宅社區，當中包括建築面積約**927,000**平方米(可售面積約為**651,000**平方米)供出售之住宅、零售物業及停車設施，以及建築面積約**285,000**平方米(可售面積約為**245,000**平方米)之住宅及商業單位用作安置原居民。

截至二零一八年十二月三十一日，整個項目有合計**65**棟已落成。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額約人民幣**4,620,000,000**元(可售面積約**668,000**平方米)已實現。截至二零一八年十二月三十一日，已交付合計約**495,000**平方米之可售面積，剩餘面積將於短期內交付。

南寧天譽東盟創客城

項目發展佔地面積為**194,221**平方米(相等於**291.33**畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。

項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃總建築面積約為**1,319,000**平方米(可售面積約為**1,066,000**平方米)。

東區包括名為「天譽東盟塔」高達**346**米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業及命名為「南寧威斯汀酒店」之國際五星級酒店，以及命名為「魚先生的世界」專為年青人而發展包括服務式公寓、零售物業及配套設施的社區發展項目。西區命名為「天譽半島」，由住宅及零售物業組成。兩區的建築工程將於二零一八年至二零二四年期間完成。當發展項目完成，勢必成為五象新區的地標。



管理層討論與分析

截至二零一八年十二月三十一日，住宅及商業單位的可售面積約**634,000**平方米正在銷售中，目前已錄得約人民幣**6,920,000,000**元的銷售額(可售面積約為**625,000**平方米)。

南寧檀府•印象

本集團與另外兩家當地發展商達成合營安排並組成一間項目公司，持有**40%**股權權益。該土地乃由該合營公司於二零一七年十二月通過公開拍賣購得。項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。項目名為「檀府•印象」，坐落於面積約為**138,000**平方米的地塊，計劃面積約為**764,000**平方米(可售面積為**564,000**平方米)，包括住宅與商業物業、小學與市政設施。建造工程於二零一八年三月開始，並將於二零二一年前分期竣工。



首次預售已於二零一八年九月初推出。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額為人民幣**1,290,000,000**元(可售面積為**110,000**平方米)。

重慶項目



於二零一八年一月及三月，本集團逐步收購重慶項目的全部股本權益。該項目位於重慶市南岸區彈子石商貿區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區、核心金融區及河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。其將會分兩期發展為總建築面積約**1,200,000**平方米。



該發展項目第1期名為「紫金一品」，建造工程已於二零一五年展開，並已經於二零一八年年初落成。總計劃可建面積及總可售面積分別約為**313,000**平方米及**256,000**平方米。截至二零一八年十二月三十一日為止，已經作出合同銷售額人民幣**1,750,000,000**元(可售面積**172,000**平方米)。截至二零一八年十二月三十一日，已交付約**163,000**平方米的可售面積，其餘庫存為約**55,000**平方米的住宅、公寓、辦公室及零售物業以及約**2,000**個停車位。

管理層討論與分析

該發展項目第2期名為「重慶天譽•智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達**866,000**平方米(可售面積為**698,000**平方米)的住宅、閣樓式公寓及零售物業，其中**248,800**平方米的建築面積發展後將會作為投資物業而持有，其餘則將會發售。建造工程已經於二零一八年第二季展開，而預售已於二零一八年末開始。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額為人民幣**980,000,000**元(可售面積為**69,000**平方米)。

徐州天譽時代城



本集團於二零一六年十二月通過公開拍賣購得「徐州天譽時代城」的地塊，佔地面積為**173,000**平方米。該土地位於江蘇省徐州市江蘇徐州泉山經濟開發區。項目在徐州市時代大道南側及徐豐公路西側。項目落成後將成為生態商住發展項目。該項目的總建築面積約為**468,000**平方米(可售面積為**401,000**平方米)，包括地下面積約**77,000**平方米。建築工程預計於二零一八年末至二零二零年分三期完成。

截至二零一八年十二月三十一日，可售面積約為**322,000**平方米的住宅及零售物業正在出售中，其中合同銷售額為人民幣**2,030,000,000**元(可售面積為**303,000**平方米)。

徐州天譽雅園

本集團於二零一七年六月購得相距徐州天譽時代城**1**公里的「徐州天譽雅園」地塊，佔地面積為**74,000**平方米(相等於**110**畝)。

項目將打造成為商住發展項目。該項目的總建築面積約為**205,000**平方米(可售面積為**164,000**平方米)，包括地下面積約**40,000**平方米。建築工程已於二零一八年末開始及於二零二二年完成。預售將於二零一九年第二季度展開。



管理層討論與分析

昆明安寧林溪谷

於二零一八年九月，本集團透過與一名第三方訂立的合約安排取得「昆明安寧林溪谷」第一期的發展權。項目約**190,800**平方米，計劃面積約為**296,000**平方米(可售面積為**253,000**平方米)，將開發成為別墅、住宅及配套商業物業。建造工程於二零一八年十一月開始。一期預售將於二零一九年推出。

2. 未來發展項目

本集團持有數個具有土地使用權的項目，項目開發預計將在達成若干未達成條件後立即開始，例如獲得批准轉換土地用途，以及政府授予權利進行舊區重建。截至二零一八年十二月三十一日，本集團持有兩個有關類型的項目。管理層預計可在獲得有關政府批准後立刻進行開發。就有關項目已付的投資費用於本公司的綜合財務狀況表呈列作「擬銷售項目之預付款或訂金」。兩個項目分別位於廣州與深圳，具有重要價值，可為本集團帶來估計面積**264,000**平方米。相關項目的詳細資料及狀況如下：



深圳大捷達項目

此項目之土地為一項舊區重建項目，正進行清拆，項目公司處於申請發展權之最後階段，發展總建築面積**142,000**平方米(總可售面積為**119,000**平方米)為創新工業及服務式公寓用途。項目位於深圳光明新區東南面。

項目更新發展權已於二零一九年三月二十二日取得。一旦獲發規劃和施工許可證後，將立即開始施工，預計於二零一九年下旬開始。

管理層討論與分析

廣州蘿崗項目

廣州蘿崗項目位於廣州黃埔永及區賢堂路以北。本集團計劃將該項目發展成服務式公寓及商業物業。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積約為122,000平方米(總可售面積為101,000平方米)。建築工程有待取得政府批准將土地由工業用途轉為商業用途後展開。本集團一直與地方政府進行協商。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了在未來進行發展，本集團已與南寧、桂林、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署七項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積約為12,930,000平方米之土地所有權。

3.2 舊城改造

本集團亦透過參與深圳市及廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供約為6,540,000平方米之建築面積。已對此等項目作出之投資計入綜合財務狀況表之「擬銷售項目之預付款項／訂金」內。

待政府批准舊城地區改造之發展計劃及上述有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備估計將增加總建築面積19,470,000平方米。

管理層討論與分析

C. 投資物業

本集團亦在重慶、廣州及香港持有六項投資物業，以於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶項目發展中商業物業

作為土地轉讓合同之條件，重慶項目第2期之面積248,800平方米之發展中物業將建成服務式公寓作長期投資用途。該長期持有之物業現時在發展中，將於二零二三年落成，將成為重慶市南岸區中央商務區之綜合體之一部分。參考獨立估值師進行之估值，獨立估值師估計該物業於二零一八年十二月三十一日之公平價值為人民幣1,215,000,000元。

2. 廣州天譽半島

a. 這是洲頭咀項目中之一棟大樓，面積達94,000平方米，將建成並與一個知名服務式公寓營運商簽訂租賃協議，為期20年，自二零一九年三月三十日開始，或自竣工驗收當日開始(以較後者為準)，首個租賃期25個月之每月固定租金為人民幣1,840,000元，之後將增加至人民幣2,719,000元。目前施工已完成，待政府部門進行最後檢查。截至二零一八年十二月三十一日，經獨立估值師估值，物業之公平價值為人民幣520,000,000元。

b. 廣州天譽半島之停車位

在洲頭咀項目之800個停車位已長期出租予一家管理公司，固定管理費為每月人民幣750,000元。經獨立估值師估值，停車位於二零一八年十二月三十一日之公平價值為人民幣520,000,000元。

3. 天譽花園二期商業裙樓

於二零一八年十二月三十一日，廣州天河區天譽花園二期面積17,300平方米之商業裙樓已經租出，平均每月租金為每平方米人民幣125元，租用率為97%。該物業之公開市場價值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣469,000,000元。

4. 寰城海航廣場之辦公室物業

有關物業為廣州市天河區寰城海航廣場面積合共1,500平方米之辦公室單位，乃於項目完成時在二零一七年從天河項目之買方接收。獨立估值師評估物業之公開市場價值於截至二零一八年十二月三十一日約為人民幣51,700,000元。物業之平均每月租金約為每平方米人民幣150元。

5. 資本中心辦公室物業

於二零一八年十二月三十一日，香港灣仔資本中心面積為6,200平方呎之辦公室物業已租予租戶，平均每月租金為每平方呎人民幣31.3元。於年內，本集團收回樓面面積2,500平方呎作為辦公室自用，因此，經獨立估值師評估後，該物業之公開市場價值下降至約人民幣131,500,000元(150,000,000港元)。

管理層討論與分析

D. 業務展望

我們發現地方政府近期在限制物業需求方面之監管控制政策有所放寬，因而中國物業行業之展望在二零一九年趨於穩定及正面，然而全國之已簽約物業銷售額可能會因為國內經濟增長放緩所影響而下降。

為應對經濟整體放緩，政府已推出了寬鬆政策，向金融市場釋放流動性。我們了解到寬鬆政策主要適用於非物業開發行業之融資方面。政府部門之目標是通過各種監管限制，維持物業市場之長期穩定。在二零一九年，我們預計將不會有進一步之收緊控制措施，而地方政府將會根據地方市場之情況，採取微調措施。儘管目前仍然對購房者之抵押貸款及開發商貸款繼續實施控制措施，但我們注意到首次住房抵押貸款能夠得到銀行承造。

面對本集團現金流因限制政策而收緊之挑戰，管理層對本集團之擴張策略尤為關注。在考慮項目或土地收購時，我們將會深入我們擁有豐富經驗之區域，並專注於在二線城市為首次購房者進行之物業開發，乃由於相比起一線城市而言，二線城市受到控制措施之影響較小。我們在南寧及徐州之青創社區項目與有關市場之特點保持一致，因而較少受到緊縮措施影響。南寧及徐州於二零一八年之銷售額在我們預期以內。在二零一八年，本集團之總合同銷售額達到人民幣**9,370,000,000**元，較全年目標人民幣**8,000,000,000**元增加**17%**。鑒於我們之物業組合之面積已擴大，以及於潛在土地儲備之新項目或新收購項目增加，我們相信二零一九年之合同銷售額將超越二零一八年。即將於二零一九年推出預售之面積主要涵蓋由本集團附屬公司所營運之**6**個項目，即重慶項目、南寧東盟創客城項目、中山天譽虹悅、徐州天譽雅園、洲頭咀項目、新購入之昆明項目，以及由合營企業所營運之一個項目—南寧檀府•印象。儘管物業市場之需求不斷放緩，但管理層深信能夠在二零一九年以人民幣**12,000,000,000**元之全年銷售水平為目標，較二零一八年之銷售額增加**28%**。

在市場放緩及現金回籠更緊絀之情況下，我們強調在土地儲備建立與本公司流動性之間取得最佳平衡。我們之土地收購預算以內部營運產生之可用現金，以及本集團不時可籌集之債務與股本為基礎，設定於可行且可承擔之比例。本公司之資金籌集能力已得到增強。此外，隨著監管部門近期宣佈放寬控制措施，增加向資本市場提供之流動性後，我們預計在二零一九年，開發商之籌資狀況將在一定程度上得到緩解。

管理層討論與分析

天譽正在為其青創社區項目開發方面建立品牌聲譽，特別設計用於滿足年輕購房者之生活需求，涵蓋由住宿乃至社區居住者之其他生活需求。我們之首個共享工作空間面積約為**2,000**平方米，位於廣州天譽花園之商業裙樓，在二零一七年開設，是一個成功之試點項目。在二零一八年，我們在近期竣工之南寧天譽花園開設了第二個共享工作空間，面積約**2,000**平方米，滿足於附近居住之創業者之商業需求。共享工作空間連同相關物業現時有**79%**出租及為本集團於二零一八年提供穩定及可持續的服務收入人民幣**8,400,000**元。我們的共享工作空間的目標使用者為居於廣州、南寧、重慶及徐州的六個青創社區項目(竣工或在建中)的合計約**14,000**個住戶。

我們亦與惠普企業集團開展戰略合作，從中帶來建立運作平台之數據通訊專業知識及解決方案，為我們重慶項目之居住者及訪客打造智慧生活及工作環境。

在二零一八年，本集團啟動其營運醫院之計劃，該醫院建於我們在南寧之三個月附近，為區內市民提供優質醫療服務。醫院亦可作為培養我們未來青創社區項目在醫療領域之管理者及從業人員之培訓基地。本集團決心為該醫院進行裝備，將其優質醫療服務提供予目前人口達**300,000**人之當地社區。建造工程將於二零二零年竣工，屆時醫院在首期營運中將開放**300**張病床。除於商業營運之所有有關投資外，我們將會尋求在娛樂、教育及醫療護理等領域與其他適當之知名營運商進行合作之機遇，為我們之青創社區項目增值。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內，本集團物業銷售再創新高，達人民幣**6,122,400,000**元，較去年增加**51.4%**。年內，本集團合計交付面積約**583,000**平方米，所交付洲頭咀項目、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城及重慶項目之平均整體總售價為每平方米人民幣**11,200**元(二零一七年：每平方米人民幣**19,700**元)。

物業銷售之毛利率為**30.0%**(二零一七年：**21.2%**)，年內之盈利能力提升，乃由於年內在重慶天譽東盟創客城及洲頭咀項目交付之物業售價普遍上升所致，推升了年內之利潤率。

租賃物業主要在廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之**800**個停車位及香港灣仔之資本中心辦事處，年內為本集團貢獻了穩定收入人民幣**19,600,000**元。年內收入較去年溫和增加**11.2%**。租賃樓面面積減少，主要因樓面面積**4,000**平方米由本集團保留營運作共享工作空間。租賃活動為本集團帶來穩定之利潤率**86.2%**(二零一七年：**89.7%**)。

管理層討論與分析

年內，物業管理公司提供之收入為人民幣**41,400,000**元(二零一七年：人民幣**20,100,000**元)，增幅為**105.6%**，原因是於年結日由我們物業管理團隊所管理的面積增加約**1,601,000**平方米。該業務之利潤率為**54.6%**(二零一七年：**49.1%**)。

本集團之商業營運是新成立之第四個業務分類，目前覆蓋於廣州及南寧兩個共享工作空間，以及一家正在建設中之醫院。年內，自共享工作空間賺取之服務收入為人民幣**8,400,000**元。

由於三個同步營運分類之整體利潤上升，本集團年內之整體毛利率上升至**30.5%**(二零一七年：**21.6%**)。

經營開支

鑒於年內已簽約銷售額增加，年內之廣告、銷售及市場推廣開支亦上升**2.6%**，達人民幣**156,900,000**元(二零一七年：人民幣**152,900,000**元)，而錄得之銷售代理佣金較低，為人民幣**71,700,000**元(二零一七年：人民幣**89,900,000**元)。下跌原因是就將於二零一九年及二零二零年交付予客戶之已簽約物業銷售而支付之佣金人民幣**59,500,000**元，將於交付年度入賬列作開支而並非於產生之現年度入賬列作開支。

行政及其他經營開支為人民幣**305,700,000**元，增加**39.1%**，其中員工成本為主要項目，佔**62.1%**。員工成本之增加是由於職位及管理職級員工數目增加造成。年內總員工成本為人民幣**240,100,000**元(二零一七年：人民幣**180,100,000**元)，其中人民幣**36,900,000**元(二零一七年：人民幣**47,400,000**元)已資本化為發展中物業之開發成本。

財務費用

年內之財務費用(即安排費及債務利息)為人民幣**559,100,000**元(二零一七年：人民幣**332,600,000**元)。費用增加與本集團債務同步增加。大部分已產生之財務費用已資本化為發展中項目之成本，僅有人民幣**53,900,000**元於年內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本(即利息及安排費除以總債務)為**9.1%**(二零一七年：**8.4%**)。

非經營項目

非經營項目包括以下主要項目：

1. 收購重慶項目所得收益人民幣**81,200,000**元，其中所收購之相關投資物業、土地及發展中物業之公平價值高於購買代價；
2. 洲頭咀項目A1棟大樓物業之重估後收益人民幣**203,300,000**元(二零一七年：人民幣**353,400,000**元)，該棟大樓已建成並已與一家知名酒店營運商簽約，作為根據一項租賃協議以服務式公寓營運，為期二十年。去年收益是指重估後租予停車場經營者之**800**個停車位；

管理層討論與分析

- 由於功能貨幣人民幣兌美元及港元在年末貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率兌換入賬錄得未變現虧損人民幣**74,200,000**元。去年當人民幣兌美元及港元升值時有收益人民幣**111,900,000**元；
- 投資物業公平價值增加人民幣**66,400,000**元(二零一七年：人民幣**35,700,000**元)；
- 已減值商譽為人民幣**13,600,000**元(二零一七年：無)，乃由於目標項目洲頭咀項目已經竣工，留下少量未銷售之面積，而管理層預計該項目之現金流將不足以證明商譽賬面值合理；
- 本公司無抵押債券所附帶給予本公司之贖回權中嵌入之衍生金融資產之公平價值減少淨額人民幣**1,500,000**元；
- 一家新成立之合營企業在南寧檀府•印象項目開發過程中應佔經營虧損人民幣**8,100,000**元；
- 年內債券持有人提前贖回本金額為人民幣**45,900,000**元之債券，產生贖回收益人民幣**2,000,000**元。

稅項

稅項撥備主要包括就土地增值稅作出撥備人民幣**373,100,000**元(二零一七年：人民幣**170,800,000**元)，是針對歷史土地成本較低之洲頭咀項目，南寧天譽東盟創客城項目及重慶項目出售之物業，以及就年內應課稅收入繳納企業所得稅作出撥備人民幣**453,900,000**元(二零一七年：**198,300,000**元)。年內之遞延稅項抵免指撥回就先前收購項目之公平價值收益作出之遞延稅項撥備人民幣**42,300,000**元，就本公司於二零一七年支付之股息而作出之預扣稅超額撥備人民幣**16,500,000**元，以及因預付土地增值稅時差產生之遞延稅項資產人民幣**5,300,000**元。有關抵免影響被年內就物業重估收益遞延稅撥備金人民幣**60,400,000**元所抵銷，導致年內計入回撥之淨抵免影響人民幣**3,600,000**元(二零一七年：稅項扣除人民幣**122,100,000**元)。

股東應佔虧損／溢利

本公司年內綜合稅後溢利為人民幣**820,800,000**元，其中本公司股東應佔溢利為人民幣**751,300,000**元。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
總資產	30.7%	21,236,989	16,252,454
淨資產	38.9%	3,303,559	2,378,627

管理層討論與分析

本集團之總資產達到人民幣**21,237,000,000**元，較去年年末增加**30.7%**。發展中物業之賬面值為人民幣**7,554,300,000**元，是最大資產類別，佔本集團總資產之**35.6%**。此外，總資產亦包括投資物業合計人民幣**2,907,200,000**元，持作出售物業其中南寧天譽花園項目、南寧天譽東盟創客城項目、洲頭咀項目及重慶項目一期合共人民幣**4,144,000,000**元；持作自用物業，廠房及設備合共人民幣**693,900,000**元；貿易及其他應收款項合共人民幣**1,611,500,000**元；準備發售之擬建項目之訂金及預付款項合共人民幣**994,900,000**元；受限制現金及已抵押存款人民幣**676,600,000**元；以及現金及現金等值項目人民幣**2,410,100,000**元。

2. 資本架構與流動資金

於年結日，本集團之債務總額為人民幣**6,362,600,000**元，上升**48.4%**，原因是收購重慶項目，就有關項目應付賣方之債務人民幣**2,300,000,000**元獲得一家金融機構承接。債務包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押之借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

債務之到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
銀行及其他借貸					
—有抵押銀行借貸	1,108,168	48,960	176,460	294,000	1,627,588
—其他有抵押借貸	1,419,778	1,622,316	—	—	3,042,094
—無抵押借貸	289,242	121,890	229,359	1,041,525	1,682,016
	2,817,188	1,793,166	405,819	1,335,525	6,351,698
衍生金融負債	2,138	8,592	—	165	10,895
	2,819,326	1,801,758	405,819	1,335,690	6,362,593

債務之到期情況顯示，本集團之債務到期期限較前一年短。總計人民幣**2,819,300,000**元(佔債務總額之**44.3%**(二零一七年：**27.3%**))須於一年內到期償還。於本報告日期，在來年須償還之債務中，企業債務約人民幣**536,000,000**元已提前償還或贖回，以及項目貸款約人民幣**334,000,000**元已於年結日後償還。餘下短期債務主要與項目貸款有關，預計將以相關項目營運產生之現金流提供充分之資金以撥付有關還款。

管理層討論與分析

截至二零一八年十二月三十一日，淨債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(包括用作離岸貸款抵押之受限制現金及已抵押存款、現金及現金等值項目以及短期投資(如適用))(「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為**53.0%**。於二零一七年十二月三十一日，債務比率為**-0.4%**，乃由於在計入受限制現金及已抵押存款，本集團之債務淨額近乎零。

截至年末，流動資產合共人民幣**17,524,000,000**元，較二零一七年十二月三十一日上升**18.6%**。流動資產增加之原因是，由於業務水平提高及將財務資源投入發展中物業所致。

年末之流動負債為人民幣**13,795,300,000**元，較二零一七年十二月三十一日上升**31.3%**。流動負債增加之原因是，由於業務活動擴大導致結欠建築承辦商之建設成本上升，以及就收購重慶項目產生短期債務所致。

年末之流動比率下降至**1.27**倍(二零一七年：**1.41**倍)。管理層預計，根據未來數年之預售時間表及開發時間表，當現有發展中物業推出時，本集團之流動資金狀況將趨向穩定。

3. 借貸及資產抵押

截至二零一八年十二月三十一日，位於廣州及香港之投資物業及自用物業、洲頭咀之已竣工物業、於徐州、中山及南寧之項目公司與南寧一家合營公司持有之發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲得融資信貸用作一般營運資金及建設成本。此外，在商業銀行存放之在岸存款乃用作離岸貸款之抵押。若干附屬公司之股權以及本公司控股股東擁有之**965,580,000**股本公司股份(已就股份拆細作出調整)，乃提供予若干金融機構作為抵押。截至二零一八年十二月三十一日，有關有抵押債務之總計未償餘額為人民幣**4,670,000,000**元。截至二零一八年十二月三十一日，已抵押資產或以有關證券為代表之相關資產，其於賬面之估計可變現總價值約為人民幣**10,011,600,000**元。管理層認為，由有抵押債權人持有之證券，提供了足夠之財務資源以保證本集團之借貸風險，而債權人得到充分保障，且如有需要，仍有獲取額外借貸之空間。

F. 或然負債

截至二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

管理層討論與分析

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃在香港進行及以港元或美元計值。於年結日，本集團有以港元計值之借貸及金融衍生工具，相等於人民幣**2,370,200,000元**(佔債務總額之**37.3%**)，以及賬面值相等於人民幣**131,500,000元**之自用海外物業及出租香港物業。其他主要資產及負債均以人民幣計值。

相對於二零一七年全年人民幣普遍升值，二零一八年人民幣對港幣及美元大幅貶值約**4.8%**及**5.0%**。二零一八年人民幣貶值導致了在財務賬戶將以外幣計值之負債轉換為人民幣時產生未實現外匯虧損人民幣**74,200,000元**。此外，於香港經營之附屬公司綜合資產及負債所產生之匯兌差額，導致匯兌收益人民幣**4,000,000元**入賬列作外匯儲備，構成本公司權益之一部分。

在中美貿易糾紛之背景下，管理層預計政治問題及其他全球經濟發展將為人民幣走勢帶來不確定因素，即人民幣可能雙向波動。此情況將為本集團之盈利能力帶來壓力或不確定性。由於本集團業務大部分在中國進行，因此缺乏針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時地深入考慮在貨幣市場存在之金融工具，以及在不同區域分配投資以管控外匯風險。

H. 風險管理

作為內地開發商，我們面臨許多業務風險。對物業行業實施之持續緊縮措施，限制了購房者之需求及向開發商提供之貸款，因而局限了開發商之現金流。為克服這些挑戰，我們之管理層對新投資進行特定控制，並對本集團之財務資源進行監控；同時定期對本集團之財務及業務狀況進行管理審閱。自二零一六年起，董事會成立了常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中實施管控，以減輕或規避風險。年內，委員會已識別主要風險，並制定了相應措施以應對這些風險。

I. 僱員

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。截至二零一八年十二月三十一日，連同本公司之三名執行董事，本集團共聘有**940名**全職員工，其中**214人**於地盤辦事處工作、**16人**於商業營運工作、**164人**在廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作，以及**546人**於重慶、廣東省、徐州、永州、南寧及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團會以績效目標為基準發放現金獎金及股份獎勵及授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場薪酬水平一致。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

54歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。自那時起，余先生一直為本公司的控股股東。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾29年經驗。彼為著名房地產公司廣州天譽控股集團有限公司(「廣州天譽」)(前稱廣州市天譽房地產開發有限公司)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

文小兵先生(行政副總裁)

50歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。文先生亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國房地產開發業務的所有事宜。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾28年之企業管理工作經驗。文先生於調職本集團之前，於一九九九年三月加入廣州天譽。

王成華先生

41歲，於二零一八年三月加入本集團，並於二零一八年十月獲委任為執行董事。王先生亦為集團總裁，負責公司之收購合併、企業融資以及海外投資和業務探索。王先生持有經濟學碩士學位，於二零零三年取得國際項目管理協會(IPMA)C級證書。王先生亦為澳洲會計師公會的會員(CPA)。於加入本公司之前，彼在一間位列世界500強的企業擁有逾10年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。

非執行董事

黃樂先生

61歲，於二零零五年八月加入本公司為執行董事及於二零一九年一月調任為非執行董事。黃先生擁有逾33年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

64歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年退休前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

鄭永強先生

59歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生由二零一七年十月四日起獲終審法院馬道立首席法官委任為律師紀律審裁團的執業律師成員。此外，鄭先生亦由二零一八年一月一日起，獲香港特別行政區政府委任為稅務上訴委員會(稅務條例)小組成員。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾31年經驗。彼為香港另外一間上市公司易生活控股有限公司(股份代號：223)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

51歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾23年專業經驗。

公司秘書

張蓮順女士

56歲，於二零零五年三月加入本公司，自此一直為本公司之公司秘書。張女士亦為副總裁，負責本集團企業層面之所有財務事務。張女士為香港合資格專業會計師。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間四大會計師行之核數及多間香港上市公司之公司秘書、會計及企業融資行業方面擁有逾33年經驗。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

林聖杰先生

53歲，為廣州總部副總裁，負責中國房地產項目融資事項。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾28年經驗。林先生於調職本集團之前，於二零零二年一月加入廣州天譽。

謝曉華先生

48歲，於二零一四年二月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之一般項目管理、成本及生產運營管理等事務。謝先生畢業於中山大學，獲得理學博士學位，並持有岩土工程高級工程師等證書。彼於整個項目發展工程管理方面擁有逾24年工作經驗。

曾凡友先生

43歲，於二零一六年六月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責房地開發的行銷管理事務及管理青年社區的商業營運。曾先生畢業於河南財經學院，並持有經濟學學士學位，擁有美國項目管理認證PMP證書。彼於中國物業銷售及營業方面擁有逾18年工作經驗，曾於珠江房地產有限公司及新世界中國房地產有限公司工作。

譚永強先生

55歲，於二零一六年十月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責管理城市投資發展(主力廣州地區改造項目)。譚先生畢業於華南理工大學，並持有工業與民用建築學士學位。彼亦曾於西悉尼大學修畢工商管理研究生課程。譚先生擁有逾22年項目管理方面之工作經驗，並曾於國內大型集團公司(如越秀集團)工作。

陳健文先生

39歲，於二零一八年八月加入本集團，為廣州總部副總裁，負責中國業務的財務會計、資金運營及稅務工作的規劃和管理。陳先生畢業於中山大學，並持有管理學士學位，彼為中國註冊會計師、稅務師及國際註冊內部審計師。陳先生曾任職於一間國際四大會計師行，並在多家國內知名上市房地產開發集團公司擔任財務高級管理人員，擁有逾16年財務管理方面之豐富工作經驗。

宋天宇先生

36歲，於二零一八年十二月加入本集團，為廣州總部總裁助理，負責廣州總部人力資源及總裁辦的管理工作。宋先生為吉林商業高等專科學校餐旅管理專科畢業生。宋先生在一間位列世界500強的企業擁有逾12年於行政管理的工作經驗。

環境、社會及管治報告

序言和環境、社會及管治方針

本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)總結天譽置業(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)在環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)上的倡議、計劃及績效，並展示其在可持續發展方面的承諾。

作為一家於香港上市的國內房地產企業，本集團秉承可持續發展的環境、社會及管治的管理方針，承諾有效及負責任地處理本集團的環境、社會及管治事務，並以此作為我們商業戰略的一個核心部分，因為本集團相信這是讓本集團在未來一直發展、成長，並成為一個不僅在經濟發展上有所貢獻，更能成為在環境及社會方面上與社會同步成長的企業。

環境、社會及管治治理結構

截至二零一八年十二月三十一日止年度(「**報告期間**」)，本集團已設立了環境、社會及管治工作小組(簡稱「**工作小組**」)。工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，負責搜集我們在環境、社會及管治方面的相關資料及數據以編制環境、社會及管治報告。工作小組會定期向董事會彙報，協助辨識和評估本集團的環境、社會及管治風險以及評估本集團環境、社會及管治內部控制機制的有效性。工作小組亦會檢查和評估我們在環境、社會及管治範疇內環境、職業安全與健康、勞工標準、產品責任等不同方面的表現。董事會則會設定集團環境、社會及管治戰略上的大方向，並確保環境、社會及管治風險控制及內部控制機制的有效性。

報告範圍

本報告主要集中於本集團在中國大陸的核心業務，包括但不限於宿舍、辦公室、樣板房、銷售部及物業公司。數據收集為本集團核心運營地點，包括但不限於廣州、南寧、徐州、中山、永州、深圳、順德及香港。由於在廣州和南寧魚窩空間項目是新開拓的商業服務業務，對環境影響微乎其微，所以其數據披露只限於主要範疇B的社會數據。除了特別列明以外，我們通過本集團的營運控制機制取得環境、社會及管治關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)數據。待本集團之數據收集系統更趨成熟，以及可持續發展工作深化之後，我們將於未來繼續擴大披露範圍。

報告框架

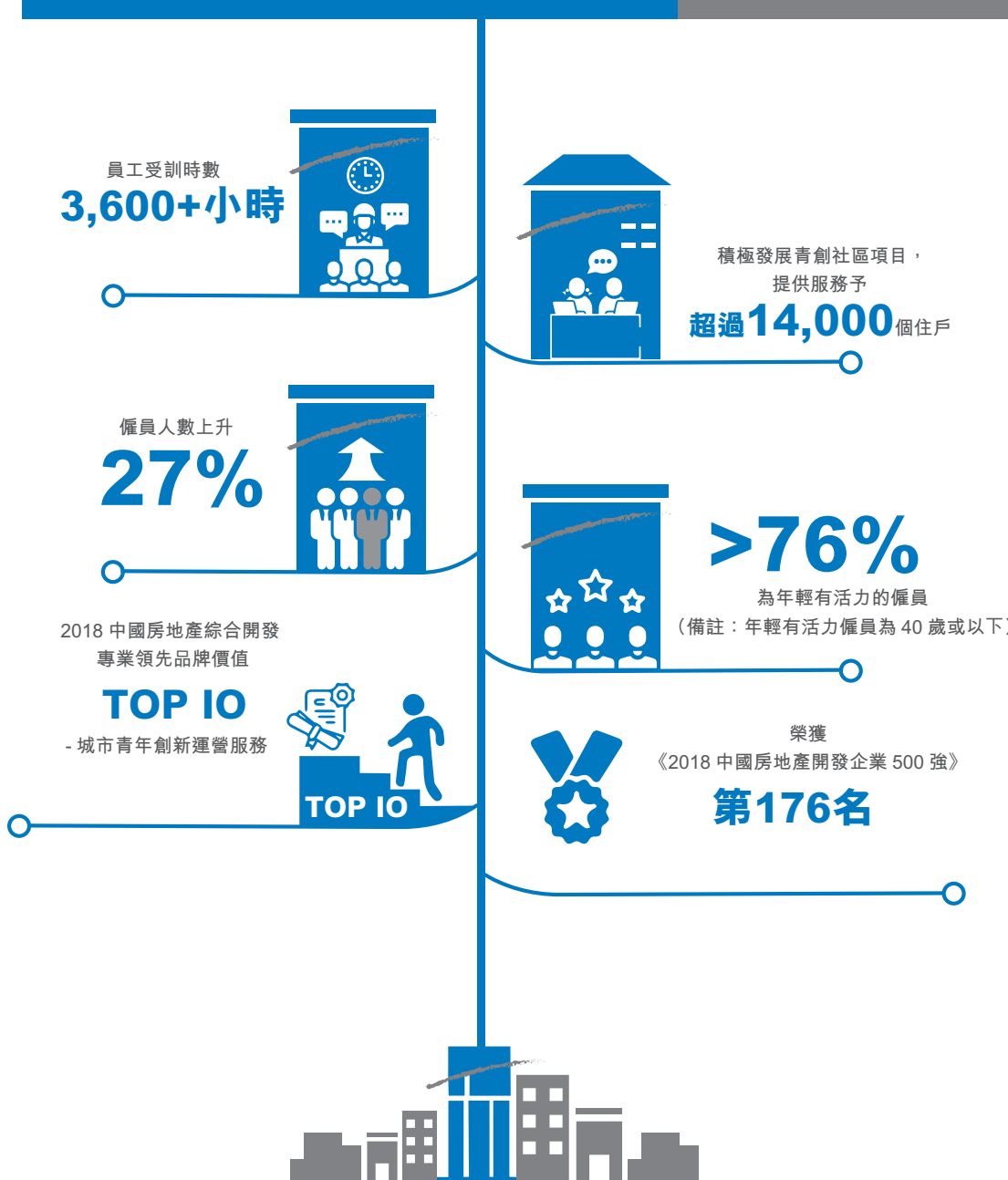
本報告依照香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄27環境、社會及管治報告指引(「**環境、社會及管治報告指引**」或「**報告指引**」)所編制編寫。

報告期間

本報告詳述本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度取得的環境、社會及管治方面的活動、挑戰和採取的措施。

環境、社會及管治報告

天譽置業(控股)有限公司在企業可持續發展上的成績

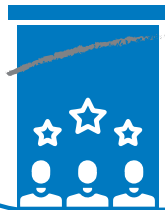


員工受訓時數
3,600+小時



積極發展青創社區項目，
提供服務予
超過14,000個住戶

僱員人數上升
27%



>76%
為年輕有活力的僱員
(備註：年輕有活力僱員為40歲或以下)

2018 中國房地產綜合開發
專業領先品牌價值

TOP 10

- 城市青年創新運營服務



榮獲
《2018 中國房地產開發企業500強》

第176名



環境、社會及管治報告

持份者參與

持份者參與是本集團持續提升可持續發展表現不可或缺的一環。因此我們重視不同持份者及他們對我們經營及環境、社會及管治事務上的意見，通過不同的持份者參與及溝通渠道，將持份者的期望帶入我們的營運及環境、社會及管治戰略當中。為全面瞭解、回應及處理不同持份者的核心關注點，我們與不同的持份者，包括但不限於股東及投資者、客戶、供應商、承包商、顧問、員工、政府及監管機構、同行及同業商會和社群、非政府機構及媒體緊密溝通，致力改善本集團在環境、社會及管治方面的表現，並為我們的國家和社會持續創造更大的價值。

持份者參與及溝通渠道詳程如下：

主要持份者	聯繫管道
股東及投資者	股東周年大會
	年報及中期報告
	公告及通函
客戶	客戶滿意度調查和意見表
	客戶服務熱線
	客戶服務中心
	客戶經理
供應商	供應商管理會議及活動
	供應商現場審計管理制度
承包商	承包商管理會議及活動
	承包商現場審計管理制度
顧問	顧問定期會議
	實地考察
員工	員工意見調查
	員工表達意見的渠道(如表格, 意見箱等)
	定期的管理通訊和工作表現評核
	內部網絡
政府及監管機構	定期彙報表現
	實地考察
同行及同業商會	行業會議及講座
社群、非政府機構及媒體	針對不同議題的公眾和社區活動和夥伴計劃
	環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告

持份者參與(續)

在制訂營運策略及環境、社會及管治措施時，本集團會考慮持份者的期望，透過彼此合作使本集團不斷改善其表現，為社會締造更大價值。

重要範疇評估

本集團各主要職能的管理層與員工均有參與編制本報告，以協助本集團檢討其運作情況及鑒別相關環境、社會及管治事宜，並評估相關事宜對本集團的業務以及各持份者的重要性。根據經評估的環境、社會及管治重要事項，編制問卷，向本集團相關部門及業務單位收集數據。

下表為本報告所載本集團屬重大環境、社會及管治事宜之摘要：

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
A. 環境	
A1. 排放物	廢氣排放
	溫室氣體排放
	廢物處理
A2. 資源使用	能源消耗
A3. 環境及天然資源	綠色施工
B. 社會	
B1. 僱傭	薪酬福利
	招聘、晉升及解聘
B2. 健康與安全	職業安全與健康
	職業安全培訓及員工健康管理
B3. 發展及培訓	培訓管理
B4. 勞工準則	防止童工或強制勞工
B5. 供應鏈管理	公平及公開採購
	商業道德

環境、社會及管治報告

重要範疇評估(續)

報告指引	本集團環境、社會及管治重要範疇
B6.產品責任	質量控制
	客戶服務及私隱
	知識產權
	廣告與標籤
B7.反貪污	反貪污
B8.社區投資	社會企業責任

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認已就環境、社會及管治事宜設立合適及有效的管理政策及監控系統，並確認所披露內容符合報告指引的要求。

與我們聯絡

本集團歡迎持份者提供意見及建議。閣下可就環境、社會及管治報告或其在可持續發展方面的表現提供寶貴意見，並電郵至 cs@sfr59.com。

A. 環境

A1. 排放物

一般披露和關鍵績效指標

本集團重視良好的環境管理，努力保護環境，以落實本集團應承擔的社會責任。本集團建立了環境保護組織管理體系，在實施ISO 14001環境管理體系時，建立健全的施工環境管理制度，實現施工環境管理的系統化、標準化。本集團在營運中亦對施工過程所製造的廢氣與溫室氣體排放、噪聲管理和排水、排污等格外注意，以求減少排放，追求對環境做成最少的負面影響。我們亦建立了相關的環境管理制度，對於經營過程中產生的環境污染在營運過程中積極採取環境保護措施。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

於報告期間，本集團並沒有任何就廢氣及溫室氣體排放、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生，對本集團有重大影響的當地相關環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《廢物處置條例》之違規事件。

本集團制定了環境保護管理制度，以確定項目經理任期目標中的環境保護目標及分解的、量化的、可實施的分項目標或階段目標。項目經理會根據現場實際情況，核實、確定環境敏感點、環境保護目標和對應的環保法規及其它要求。項目經理另外亦會明確各施工階段和施工活動的環境因素識別、重大環境因素的判定、變更和更新，包括工藝過程和使用原料上的更新，從此找出影響環境的重大因素，並制定針對性而又可行的環保工作方案。在施工過程中，若因工程內容、環境要求發生變化，則要由此調整環境保護具體措施，包括但不限於技術管理、具體環境保護措施，如：噪音控制措施、排水、排污管理措施、垃圾管理措施、資源管理措施、粉塵控制措施、散體物料運輸措施等，以找出可行而又有效的環境保護方案，減少對小區以至自然生態的影響。

本集團設有《給排水工程施工管控工作指引》，讓項目現場工程師熟悉給排水工程施工工藝，掌握常見質量問題的預防及處理方法，以提高給排水施工質量。在指引之中列明有關材料、室外排水施工前準備、室外給水施工、室外排水、施工室內給水等施工要求。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

此外，本集團將環境保護列入《風險管理制度》的考慮因素。風險管理委員會最少每年召開會議一次，考慮本公司面對的最具重大影響的風險、對應措施及對風險管理的更新。對生產和辦公過程中產生的廢水、廢氣、噪聲和廢棄物等污染物進行有效控制，對廢棄物有序管理，監督各部門對環境保護措施的實施情況，實施有效的環境管理體系，實現本集團的環境目標及指針。

廢氣排放

本集團在商業運作過程中，廢氣排放主要源於汽車尾氣排放。雖然所有建築工程皆交由承辦商開發，令我們的商業營運中不會有源於建築工程的廢氣排放，但作為負責任的地產發展商，我們意識到建築工程的潛在環境影響，所以亦設立與建築工程廢氣排放相關的措施，以求達致合作共贏並與小區和諧共處。

於報告期間，廢氣排放表現概述如下：

廢氣種類	排放總量(公斤)
氮氧化物(NO _x)	129.17
硫氧化物(SO _x)	2.71
顆粒排放(PM)	12.32

由於業務增長，本集團的廢氣排放較二零一七年增加。針對上述排放源，我們採取下列減排措施：

汽車廢氣

本集團擁有的車輛，主要為業務需要，向員工和顧客提供接送服務及協助項目管理人員巡查工地。我們制定了《車輛管理作業指引》，加強本公司的車輛管理，提高用車效率，管理範圍包括：

- 完成出車任務後專職司機即時核對車輛里程數並登記詳細信息；
- 總裁辦、行政人事部或綜合部指定專人會同司機定期對用油情況進行統計和檢查車輛用油情況；及
- 對所屬車輛進行定期檢修，以有效地降低燃料燒耗，從而減少碳排放及廢氣排放。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

廢氣排放(續)

建築工程

建築工程的廢氣主要為土建施工時產生的揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修時產生的有機廢氣。我們採取的控制措施包括但不限於下列各項：

- 對所有易產生粉塵的工序，採取降塵、隔塵和通風措施，以保證排入到大氣中的粉塵含量達到國家工業衛生標準，使居民能有一個優美、清新、舒適的環境；
- 施工現場場地硬化和綠化，經常灑水和澆水，減少粉塵污染；
- 嚴禁向建築物外拋擲垃圾，所有垃圾裝袋運走；及
- 現場主出入口處設有洗車台位，運輸車輛必須沖洗乾淨後方能離場上路行駛。

溫室氣體排放

本集團的主要溫室氣體排放來源於和交通運輸所消耗的汽油及後備發電機所消耗的柴油造成的直接溫室氣體排放(範圍一)和外購電力造成的能源間接溫室氣體排放(範圍二)。下表為溫室氣體排放表現概述：

指標 ¹	排放總量 (噸二氧化碳當量)	密度 ² (噸二氧化碳當量/ 每百萬元收益)
直接溫室氣體排放(範圍一)	503.44	0.08
間接溫室氣體排放(範圍二)	7,176.43	1.16
溫室氣體排放總量(範圍一及二)	7,679.87	1.24

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

溫室氣體排放(續)

備註：

1. 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照包括但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、香港交易所發布的《如何準備環境、社會及管治報告？—附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引》、最新發布的中國區域電網基線排放因子及政府間氣候變化專門委員會發布的《第五次評估報告》的全球升溫潛能值。
2. 截至二零一八年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣**6,192**百萬元。

基於業務增長，本集團在用電方面的碳排放有較大增幅，我們積極採取節電和節能措施，以減少溫室氣體排放，包括：

- 減少汽車尾氣導致的碳排放，詳細措施已經在上面「廢氣排放—汽車廢氣」一節說明；及
- 在營運層面，積極採取環保節能措施，相關措施將在A2部分中「能源消耗」一節中說明。

透過上述措施，員工的減排和減碳意識得以提高。

污水排放

本集團的污水以生活廢水為主，而施工現場生產和生活污水排放的管理工作均由施工總承包管理部監督總承包協調管理部負責。與施工現場的污水排放相關的處理方法如下：

- 施工現場按標準設置排放溝，施工現場門口設沉澱池，污水經沉澱後排入市政污水管道系統；

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

污水排放(續)

- 基礎施工時，項目部應將形成的泥漿選有資質的餘泥排放單位運走；
- 項目現場沖洗攪拌機和運輸車輛的污水，經沉澱後方可排入市政管道；及
- 現場保潔員應定期負責檢查、清掏沉澱池的沉澱物。

生活污水

生活中產生的廢水主要為沖廁廢水；本集團針對生活洗刷廢水設定排放管道排放地方。生活廢水一般排放至市政管道中，由地方污水處理廠統一處理。各項污水處理方式如下：

- 項目部的食堂必須按有關規定建造洗滌池，洗菜池、沉澱池和食堂隔油池，含油污水經隔油池隔離後再排入市政污水管道，隔油池應定期清理；
- 針對沖廁廢水，我們設立化糞池，經過化糞池發酵、隔離後排放到地方污水管道，同時由地方環衛部門定期清理隔離出來的廢棄物；
- 當排污設施破損時，及時採取補救措施，更換破損的排水設施，控制和減少對周邊及社會環境的影響；及
- 當接到相關的投訴時應立即查明原因，制定整改措施，並按要求進行整改，同時將信息傳遞給相關方。

報告期間廢水排放表現為：

廢水種類	排放總量 (立方米)	密度 ¹ (立方米/ 每百萬元收益)
生活污水	448,777.00	72.48

備註：

1. 截至二零一八年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣6,192百萬元。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

生活污水(續)

廢物處理

本集團對廢棄物進行識別分類，指定管理責任人適時處理廢物，並保持收集箱周圍的環境衛生。我們設有相關措施監管營運過程中產生的廢物尤其是施工過程中產生的廢物，具體措施如下：

- 建立建築垃圾處理檔案，將施工現場建築垃圾處理的執行情況歸檔；及
- 設立公司安全文明巡檢隊在安全文明檢查的同時應對施工項目現場的垃圾處理情況進行檢查，對不符合規定的要限期整改並發出整改通知書。

各類垃圾的排放應嚴格按照《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》的規定執行。

無害廢棄物

針對營運過程中所產生的無害廢物，本集團採取垃圾分類和回收的處理方法，對可以回收的廢棄物，如鋼材，木材等要分類堆放以便於回收利用。施工現場產生的建築垃圾、生活和辦公垃圾會按規定分類堆放和處理，並派專人負責清理。工人在清除建築垃圾時，不得直接把垃圾向樓下拋撒，需要把垃圾放置到相應的位置；對於生活和辦公的垃圾，應由環衛管理部門的人員和車輛每天收集排放，不得隨處堆放或長期擱置；食堂的剩飯、剩菜應倒入專用的回收桶中，不得隨處亂倒，並由專人負責處理。我們會教育所有人員遵守衛生制度，對亂丟垃圾的人員在屢次教育無效的情況下，處以一定的罰款。

為進一步推廣減廢，我們設有《辦公秩序管理規定》，當中各管理部門積極推行辦公無紙化管理，切實做好打印紙、墨盒、硒鼓耗材的精細化管理，打印紙要求雙面打印或複印，減少不必要的資源浪費。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放物(續)

無害廢棄物(續)

無害廢物種類	排放總量 ¹ (噸)	密度 ² (噸／ 每百萬元收益)
一般生活垃圾	2,223.50	0.36

備註：

1. 排放總量已減除回收量。
2. 截至二零一八年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣6,192百萬元。

透過上述措施及政策，員工的減廢意識得以提高。

有害廢棄物

在營運過程中，我們儘量減少或避免使用危險物或會產生有害廢物的建築方法。對施工現場產生的具有腐蝕性和毒害的垃圾應採取有效的隔離措施，然後加以處理再行棄置，以免產生重大環境污染。一般營運情況下我們的辦公室不會產生任何有害廢物，但本集團仍設有相關指引，如化學危險物品的保管按《化學危險物品管理制度》要求執行，以備不時之需，而營運過程中有其他有毒有害的辦公垃圾亦會有專人負責處理。

A2. 資源使用

一般披露和關鍵績效指標

本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，監察業務營運對環境帶來的潛在影響，推廣綠色營運環境，將本集團及子公司營運對環境的負面影響減至最低。本集團堅持合理高效使用資源，訂立了《公共能耗管理作業指導書》以規範能源消耗統計工作，保證能源消耗統計數據準確，信息反饋迅速，保持對能源消耗的監控，並通過對數據的分析，在保證項目業戶的居住生活環境達到安全、舒適、方便的前提下，採取相關的有效措施，降低能源消耗，降低成本，提高管理水平。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

本集團對水、電、油、燃氣等能源使用進行管理，統計和對比分析。由於本集團每月保持對能源統計數據進行分析，當發生數據異常時，會及時找出數據異常的原因並對之進行分析與糾錯。在發現能耗數據異常波動幅度較大的時，會立即組織人員調查原因，重點檢查輸電線路、輸水管道、用能設備等情況，以求及時發現問題，採取合適的措施處理異常情況，並向項目經理及公司主管部門報告。

此外，本集團設有《辦公秩序管理規定》，要求員工上下班要及時關閉自用辦公設備，並檢查所在部門的辦公設備有無異常。如有加班，最後離開辦公區域的人員，則要負責關閉公司公用設備電源、公共照明燈等，檢查辦公室大門是否鎖好方能離開。為達成環境可持續發展，本集團亦會定期向員工傳閱環保訊息及有關環保生活方式的實用建議，讓他們在工時能提升環保意識，實踐環保人生。

能源消耗

在日常生產運營中，本集團的主要能源消耗為生產耗電和生活耗電。本集團實行相關能源使用效益計劃以達到節約用電及有效使用電力的目標，具體措施如下：

- 辦公場所、宿舍、設備機房的照明、電腦、空調、風扇等能耗設備要隨手關閉，節約用電；
- 公共區域一般採用節能型光源，如園林、消防梯、電梯廳及車庫等地方的燈具；
- 塔樓照明使用節能燈具、聲控開關，用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足塔樓公共區域的照明；
- 園區路燈、地庫照明採用定時開關控制其開關時間，根據不同季節調整時控的開關時間，設定最短的開啟時間滿足園區、地庫的照明；

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

一般披露和關鍵績效指標(續)

能源消耗(續)

- 空調的盤管風機定期清洗翅片和濾網，定期檢查冷凍管道的保溫效果，冷卻塔定期清洗，保證冷卻塔的散熱效果，把中央空調的能耗控制在最低；及
- 地庫的通風系統採用定時開關控制其開啟時間，未經批准，不允許隨意開啟地庫風機，但須確保任何狀態下消防聯動功能應能優先實現。

另外，本集團亦於當眼位置張貼節電標語，將節能環保意識滲透到每位員工的工作和生活中，讓員工時刻保持環保意。

於本報告期間，本集團耗電量及其他能源消耗量為：

能源種類	用量 (千瓦時)	密度 ³ (千瓦時/ 每百萬元收益)
柴油 ¹	52,676.33	8.51
汽油 ²	1,720,519.07	277.87
電力	13,134,987.20	2,121.28

備註：

1. 柴油用量的實制消耗量為4,952.40公升。
2. 汽油用量的實制消耗量為184,489.15公升。
3. 截至二零一八年十二月三十一日，本集團收益約為人民幣6,192百萬元。

用水管理

本集團的用水主要是生產區和生活區的生活用水。為提升公司的用水效益，我們採取以下措施：

- 節約用水，定期檢查小區管道、閥門有無滲漏；
- 定期檢查小區公共場所的水龍頭、馬桶等用水器具有無滴漏，及時維修更換；
- 採用節水式用水器具；
- 園區綠化用水龍頭，噴泉定時巡視，杜絕跑、漏、冒現象；及
- 如發現有異常狀況，應及時通知相關部門處理，以防止浪費水資源。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

用水管理(續)

本集團亦一直加強節水宣傳，張貼節水標語，引導員工合理用水。基於我們的營運模式及營運點與辦公室的地理位置，本集團沒有任何求取適用水源上的問題。

包裝材料使用

基於業務性質，本集團營運的過程中並不會使用包裝材料，因此在日常營運過程中並不會使用大量包裝材料。

A3. 環境及天然資源

一般披露和關鍵績效指標

本集團著重業務對環境及天然資源的影響。除了遵循環境相關法規及國際準則，適切地保護自然環境外，本集團亦將環境保護的概念融入內部管理及日常營運活動當中，致力達成環境永續之目標。

本集團制定了《工程質量控制作業指引》，於項目工程推行「樣板先行」方式，在大面積施工前先由承包商按設計及項目工程管理部或工程部要求在現樓小規模施工樣板，經確認後再大面積施工，達到保證質量符合設計效果，避免返工浪費的目的。

另外，本集團亦留意到施工期間及營運過程中潛在的環境影響，並指定相關指引，如《噪聲污染防治安全專項施工方案》、《室內環境污染控制作業指引》、《施工項目環保措施》等，務求減低營運過程中對小區、環境及天然資源造成影響。

噪聲管理

本集團制定的《噪聲污染防治—安全專項施工方案》內列有各種項目要求如噪聲控制目標、指標；噪音監測注意事項；控制措施及要求；人文關懷措施等。除此之外更會於工程施工中成立施工噪音污染防治小組，以減少施工過程中的噪音於小區、環境的污染。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A3. 環境及天然資源(續)

噪聲管理(續)

另外，我們會為項目設定相關的環保措施方案，當中包括噪音控制措施，當中包括但不限於下列措施：

- 項目經理組織項目部人員實施噪音控制管理工作，執行相關管理制度和規程，為確保防止噪音污染提供條件，定期對噪音進行監測；
- 對施工中產生施工噪音的工序納入《環境管理方案》中，並制定相應的控制方法；
- 建立噪音控制檔案，將施工現場噪音控制的執行情況歸檔；及
- 對部分產生較大噪音污染的設備和工序應採用有效的圍蔽措施，以降低對周圍環境的影響。

室內環境污染控制

本集團制定《室內環境污染控制作業指引》，確保工程中所採用的建築材料滿足國家規，並對工程建設的幾個階段對室內環境污染的指標進行有效控制。指引中列明招標採購責任部門和項目工程管理部或工程部的職責，並列出在檢測建築和裝飾材料、過程控制(地質勘察階段、施工階段、竣工驗收)、銷售示範單位、室內環境檢測機構、檢測報告等各工作程序的要求，以減少對室內環境的污染。

綠色施工

雖然本集團的施工會交由外判承辦商負責，但亦會注意建築過程中的潛在環境影響，因而制定了相關綠色施工政策，如《施工項目環保措施》、《綠色施工專項方案》、《異常事件管理作業指引》等。

《施工項目環保措施》中設有對項目建築過程的相關規定，如採用場地硬地化、設置揚塵噪音檢測設備等措施實測檢測和控制揚塵；採用LED照明燈具，減少用電量及光污染；對污水排放方面施工污水及生活污水經過污水處理後進行排放。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A3. 環境及天然資源(續)

室內環境污染控制(續)

綠色施工(續)

施工企業建立綠色施工管理，在環保範疇上有著重要的意義。因此我們的各個項目會有相應的《綠色施工專項方案》，明確列出綠色施工目標、項目綠色施工管理組織機構及職責、施工部署和綠色施工具體措施。本集團把實現自然和社會的和諧發展當成本集團的責任予以貫徹落實，最大限度地節約資源和能源，減少污染、保證施工安全。

本集團制定《異常事件管理作業指引》，明確本集團潛在的環境事故或緊急情況，並對此做出應急準備措施和響應，預防或減少可能伴隨的環境影響。工作程序包括緊急預案的制訂、預防措施的實施、緊急事件的處理、糾正、預防與持續改進。當中制定的緊急預案會含括有關生產事故、群體事件、失竊事件、火災、水災、危險化學品的意外泄漏等緊急狀態的預防響應和處理文件。當緊急事件發生時，發現人會第一時間向本集團人力資源部、項目公司辦公室和責任部門、主管領導口頭彙報。事件發生後24小時內將事件形成《異常事件報告》上報本集團人力資源部或項目公司辦公室。

B. 社會

B1. 僱傭

一般披露

員工是本集團取得成功與繁榮的重要基石，同時亦為本集團提供源源不斷的創新原動力。我們秉承「以人為本」的企業經營方略，尊重和保障每一位員工的合法權益，規範勞動僱傭管理，保障員工職業健康安全，加強民主管理，維護員工切身利益，充分尊重和重視激發員工積極性、主動性和創造力，致力於構建和諧的勞動關係。

為配合本集團業務擴展及滿足我們對人才的需求，我們不時於社會招聘各類適合人才，為我們的發展儲備堅實的人才力量。我們設有《人力資源管理程序》規範本公司的人力資源管理操作流程，明確責權，實現科學的人力資源管理。程序列明各部門負責人、總裁辦人力資源部、項目公司人事部門、項目公司負責人、直管項目、總裁辦協管領導及本集團行政總裁的職責。總裁辦人力資源部會每年制定人力資源工作開展計劃，包括薪酬調研分析及調整方案；確定年度人員編制，制定招聘工作開展計劃；制定培訓工作開展計劃；制定年度企業文化建設工作計劃等。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B1. 僱傭(續)

一般披露(續)

本公司制定了《薪酬管理制度》、《人事招聘流程》、《關於員工入和離職流程及調動的規定》和《員工手冊》等相關人事管理政策，為員工營造健康、陽光和積極向上的工作氛圍，引導員工積極主動將個人追求融入到本集團長遠發展之中。

於本報告期間，本集團積極遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和及香港《僱傭條例》等法律法規的規定，並未發現任何違反有關人力資源的法例和法規的重大事宜。

本集團的僱員多位年輕有活力的人士，40歲以下的僱員佔整體員工約76%以上。整體僱員人數較二零一七年上升約27%，按年齡組別劃分的僱員人數如下：

	30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上	二零一八總數	二零一七總數
總部／行政辦公室	35	81	38	10	164	
項目營運	47	137	24	6	214	
物業管理	223	176	110	37	546	
商業服務	10	5	1	-	16	
二零一八總數	315	399	173	53	940	
二零一七總數	242	296	144	60		742

本集團的男女比例接近二比一，按性別組別劃分的僱員人數如下：

	二零一八年		二零一七年	
	男	女	男	女
總部／行政辦公室	95	69	84	70
項目營運	134	80	111	47
物業管理	383	163	305	125
商業服務	6	10		
總數	618	322	500	242

基於行業原因，男性員工較女性員工多，但本公司致力把員工的性別達致平衡及平均。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B1. 僱傭(續)

一般披露(續)

薪酬福利

本集團建立了一套相對公平、循環、合理且有競爭力的薪酬制度，基於公平、競爭、激勵、合理及合法原則，為員工發放薪酬。本集團員工的薪酬由基本工資、加班工資、績效表現相關獎金和相關補貼等組成。此外，本集團每年都會因應通貨膨脹，生活水平及市場情況而作出適當的薪金調整。

本集團按照《中華人民共和國勞動合同法》依法與員工簽訂並履行勞動合同，勞動合同簽約率為**100%**。我們依法為員工繳納「五險一金」，即養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險以及住房公積金，保障員工享受社會保險待遇。

本集團按照《中華人民共和國勞動法》等國家和地方法律法規的要求切實保障勞動者合法權益，尊重員工的休息和休假的權利，規範員工的工作時間及其享有的各類休息時間和假期的權利。本集團所有員工享受年假、病假、事假、婚假、產假與哺乳假、慰唁假、工傷假、進修或考試假期、司法假期(陪審員服務)等鼓勵待遇。

本集團亦有設立《購股權計劃》及《股份獎勵計劃》，授予員工購股權及股份，將業績表現與員工工作表現掛鉤，推動我們的長遠目標，以及對持續為本集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。

此外，本集團一直致力於提供周到全面的員工福利，積極組織豐富多彩的活動，為此我們制定了《2019年營運總部企業文化活動開展方案》，希望通過文化活動提高員工凝聚力、執行力，促進員工更好地開展工作。年度活動項目包括但不限於員工生日會、日常體育鍛煉、辦公室環境改造、年度員工戶外考察、三八活動、拓展活動、中秋活動、2020春節年會籌備、其他小活動等。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B1. 僱傭(續)

一般披露(續)

招聘、晉升及解聘

本集團積極實施人才強企戰略，不斷建立和完善人才招聘選拔制度。為適應本公司經營管理及業務發展的需求，合理配置人力資源，規範招聘錄用工作，本集團制定了《招聘管理作業指引》。指引內列明相關程序，包括但不限於招聘申請與審批、內部招聘與外部招聘等招聘渠道、求職資料的篩選、面試、錄用確認、背景調查、錄用審批手續辦理、新員工入職手續、員工檔案建立等。

本集團對員工有明確人員晉升、調動和降級管理的依據及流程，規範離職流程，保護員工和公司雙方的利益。相關流程、細則均列明於《員工手冊》、《晉升管理作業指引》、《員工綜合評估管理程序》、《入職與轉正管理作業指引》等文件中。原則上本公司每年開展兩次員工晉升評估及審批工作。我們已經落實了一套公平公開的考核制度，會全面考慮員工以往的工作業績表現，以及員工綜合素質，包括品德、工作能力、服從意識等，為員工提供晉升及發展的機會，以發掘其工作潛能。

同時，為提供員工一個公平、公正的晉升通道，本集團會透過內部競聘選拔優秀的年輕管理幹部，出任新開發項目的主要崗位，藉以提供內部優秀員工晉升機會，挽留人才。為解決本集團核心崗位人才斷層、關鍵崗位人才流失、自主培養人才困難等問題，我們於擬制和執行了《企業梯隊人才庫建設方案》，以優化我們的人力資源分配，完善人才儲備機制，實踐核心崗位接班人計劃及關鍵崗位人才儲備計劃。

此外，為進一步加強和完善我們對員工的離職管理，我們不但在《員工手冊》列明離職的相關程序，亦制定了《離職管理作業指引》維護正常的人員流動秩序和結合實際運作情況。

平等機會

本集團嚴格遵守國家及地方政府各項法規，採取公平、公正、公開的招聘流程，制定了相關制度文件以杜絕招聘過程中的歧視現象，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和國籍等因素歧視任何一位員工，讓員工在招聘、薪酬、培訓和晉升等各個階段享受公平待遇，以盡力羅致不同背景的專才加入本集團。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B2. 健康與安全

一般披露

本集團高度重視員工的健康與安全，致力創造良好的工作環境和安全生產條件。我們嚴格執行《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國消防法》和《職業安全及健康條例》等相關法律法規。於本報告期間，本集團並無錄得任何導致死亡或嚴重肢體受傷的嚴重意外事件，並無因該等事件而向本集團的僱員支付索償或補償以及並未發現任何違反僱員健康與安全相關的法律法規的重大事宜。

職業安全與健康

本集團依照《職業健康安全管理體系》OHSMS標準體系建立企業職業健康準則，致力預防、控制和消除作業環境中的職業病危害因素，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。

本集團規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。本集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報本集團公司領導。我們透過已制訂的《安全生產事故報告與調查處理管理辦法》規範安全事故報告和調查處理，落實安全生產事故責任追究制度，防止和減少生產安全事故發生。

另外，我們也制定了《安全文明施工管理作業指引》。通過預防及控制措施，減少項目施工過程中出現安全事故的機會率，改善施工作業現場形象及環境，規範施工安全管理過程和安全事故處理常識。項目公司按指引審核承包商編制的安全文明施工管理措施；對施工現場安全及文明施工各環節進行獨立巡檢、抽查和監控，發現問題及時通知監理和承包商，並監督整改落實。本集團項目管理中心會監督項目公司的安全管理制度執行。我們會要求承包商建立安全教育培訓制度，進行經常性和季節性安全技術教育。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B2. 健康與安全(續)

一般披露(續)

職業安全培訓及員工健康管理

為做好防範措施，項目公司的安全主任負責不時為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓、監督，包括檢查員工佩戴勞保用品的情況，及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理，以降低通病漫延，保證施工安全。我們亦會安排相對容易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，我們安排全體員工每年進行一次全面身體檢查，瞭解身體狀況和潛在危機，時為員工的健康做好保障。報告期間，員工身體檢查支出約人民幣161,226元(二零一七年：約人民118,174元)，比二零一七年增加約36.4%。

B3. 發展及培訓

一般披露

本集團注重企業內部管理培訓與發展體系的建立，為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓等多元化培訓模式來滿足各級各類員工的不同需求，提升員工技能，助力我們的可持續發展及員工個人成長和發展。

培訓管理

為加強本集團的經營管理及配合業務發展的需求，我們制定《培訓管理作業指引》及《員工異動管理作業指引》，以規劃我們的培訓管理。我們每年年底會根據發展計劃及各部門的作業環境的需求制定年度培訓計劃，包括內部培訓及外部培訓。年中會根據培訓工作的開展情況作出檢討，調整下半年的培訓工作計劃。所有培訓計劃目標在於緊貼員工的工作環境的轉變，加快員工的工作效率。

我們定期為在職管理人員安排內部制度流程、專業技能提升的培訓學習；同時以不定期安排在職管理人員參加外部培訓機構組織的專業培訓課程。另外，每半年組織一次全員制度考核，考核內容包括制度考試成績及制度培訓考勤，考核成績納入員工年度綜合評估。

此外，為規範內部培訓師選拔、考核、培養與激勵，建立和培養推動本公司業務發展和文化建設的內部培訓師隊伍，我們制訂了《內部培訓師管理辦法》。在上述管理辦法中詳細列出內部培訓師及內訓師考核小組的職責、選拔程序、考核管理、培養激勵等詳程。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B3. 發展及培訓(續)

培訓課程

本集團的培訓類別分為新員工入職培訓、管培生培訓、員工制度培訓、專業技能培訓、梯隊人才培訓、管理人員培訓以及其他專項培訓。培訓方案內容會包含但不限於課程內容、培訓目的、培訓講師、參訓人員、培訓方式、培訓時間安排、培訓考核評估、培訓費用預算等項目。我們會定時對新員工進行入職培訓，介紹集團發展歷史、企業文化、組織架構、公司規章制度、辦公室作業平台及工作流程和公司項目，以幫助員工儘快適應工作環境、更好履行職責和提升其工作效率。對於管培生的培養工作每年持續開展，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓。

我們設有《梯隊人才學習報告》，會按季度、半年度、年度讓員工自行評估管理或專業技能提升、個人綜合素質提升、組織管理和業務改善建議等方面，評估範圍包括但不限於管理規劃、計劃管控、人才培養及供給、團隊領導、溝通協調、執行力、自我改善等。另外，人才導師和人力中心亦會填寫人才評價和人力中心建議及意見的部分。

於報告期間，本集團共舉行709場員工培訓，共有3,965名員工人次出席，內部和外部培訓分別為3,502小時及138小時，總培訓開支約人民幣276,910元。

本集團亦極為重視安全生產培訓以保障員工個人安全，相關政策在B2部分「職業安全與健康」一節詳細描述。

B4. 勞工準則

一般披露

防止童工或強制勞工

本集團已遵守有關僱用勞工《廢止強迫勞動公約》、《僱傭條例》、有關僱用16歲以下青少年及其法律權益的《中華人民共和國勞動法》，現已執行的《禁止使用童工規定》。於本報告期間，本集團並未發現任何違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的重大事宜。

本集團嚴格禁止其中國大陸業務僱用任何童工及強制勞工，會不時檢討我們的僱用實務，及巡查承建商的勞工聘用狀況以防止潛在違規事宜。另外，招聘簡章上明確規定只招收16歲以上的員工，並要求員工入職時必須如實填寫入職報到表，個人資料(包括個人簡歷、學歷相關證書、職業背景調查檔等)。人力資源部和項目辦公室會在錄用前進行覆核，務求整個招聘合法。本集團已建立需檢查候選人背景的完善招聘流程及處理任何例外情況的正式報告程序，另外亦定期進行審查及檢查，以防止經營中存在的任何童工或強制勞動。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B4. 勞工準則(續)

一般披露(續)

防止童工或強制勞工(續)

此外，本集團的員工加班遵循自願原則，員工加班須事先申請，經所屬單位或部門負責人批准後，報送人事專管員登記歸檔，以相應假期給予補休或加班補貼。本集團任何部門人員不得以理由扣押工身份證、押金或工資。

與此同時，本集團亦不會委聘該等已知悉在其經營中僱用童工或強制勞動的賣方和承包商提供行政用品及服務。

B5. 供應鏈管理

一般披露

本集團大部份項目工程及專業技術提供大多以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供應商及技術提供者方面非常嚴謹。由於本集團高度重視供應鏈中潛在環境和社會風險的管理，我們建立了嚴格而規範的招標體系及供應商甄選流程，並對供應商提出了環境及社會風險控制方面的要求。

供應鏈環境及社會風險管理

為與供應商維持長久而穩固的合作關係，本集團於篩選供應商時分外嚴謹並設有管理完善的採購體系及嚴格的供應商甄選流程。我們制定《供應商管理程序》以規範供應商選用和合作管理，提高本集團外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和本公司戰略的實現。

本集團支持本地採購，大部份建築物料都是在項目發展當地採購。這樣不但能減少供應商未能應付本集團的需求的供應鏈風險，亦能支持環保，減低運輸建築物料的碳排放。

我們有制定《供應商資源庫管理作業指引》、《供應商認證作業指引》、《供應商評估作業指引》構建供應商的信息管理平台，經過資格或現場評審後，將供應商分類分級入庫。通過供應商庫的建立和維護，系統地收集和處理供應商的資源信息，確保本集團能有效率地尋找到最切合需求的供應商。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B5. 供應鏈管理(續)

一般披露(續)

供應鏈環境及社會風險管理(續)

為規範本集團戰略採購管理(工程類)及提高採購效率及透明度,本集團成立了戰略採購供稱商出入庫審查小組,負責對戰略採購供貨商出入庫的審批。我們設有《供方考察報告》紀錄供應商基本概況及考察小組意見。報告主要考察供貨商公司規模實力、管理規範化、人員流動性、承包資金分配模式、施工現場管理等方面,並說明考察所得結論。

每年年底,合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供貨商進行評估及篩選,以減低供貨商不達目標表現帶給本集團在經營上的環境及社會風險,如施工地盤的環保污染或聘用非法勞工而令我們的聲譽受損等風險。經本集團領導審批評審報告後,根據評審結果更新合作供貨商庫中供貨商等級,剔除不合格供貨商,以確保保留下來在名冊上的合資格的供貨商能提供質量保證。

除了環境風險以外,我們亦會採取措施以考察其主要供貨商和承辦商是否有在健康、安全、強迫勞工及童工方面符合相關法律法規以及其他所須達到的標準,以及考察供應商在上述各方面的意識。

公平及公開採購

本集團高度重視採購等環節中的反腐工作。我們制訂了《廉潔協議書》,為了防治工程建設領域商業賄賂行為,明確承發包雙方的責任和義務,防止發生各種謀取不正當利益的違法違紀行為。本集團採購過程嚴格參照《中華人民共和國招標投標法》等相關規定,在公開、公平、公正的條件下進行,不會對任何供應商有歧視性待遇,與相關供應商有利益關係的員工及其他個人不會被允許參與相關採購活動。本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。我們只會挑選過去營商紀錄良好,沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供貨商及合作夥伴。我們對賄賂及貪污零容忍,嚴禁供貨商及合作夥伴以透過任何形式的利益輸送而取得採購合約或合作關係。

商業道德

本集團亦關注供貨商及合作夥伴的誠信。我們只會挑選過去營商紀錄良好,沒有任何嚴重違規或違反商業道德行為的供貨商及合作夥伴。本集團對貪污賄賂採取零容忍的策略,嚴禁供貨商及合作夥伴以透過任何形式的利益輸送而取得採購合約或合作關係。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任

一般披露

本集團十分重視產品質素及企業信譽，我們積極透過內部監控確保產品及服務質素，積極開發優質地產項目。我們亦一直保持與顧客的溝通，確保理解和滿足顧客的需求和期望，並希望瞭解客戶的滿意情況，以對本公司地產項目和服務不斷作出改進。

於報告期間，本集團並沒有發現任何就有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜之重大違規事件，嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於香港《商品說明條例》、《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》及《中華人民共和國商標法》等。

本集團皆順應城市和客戶的發展需求，從質量到規模，均贏得業界和社會的稱譽。我們貫徹以誠信為本，服務至上作為本公司的管理方針，以市場及信譽為本，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。本集團於二零一八年憑著卓越的表現屢獲榮譽，獎項數目超越五十多個，其中包括但不限於：

重大獎項及成就名稱	頒發機構
天譽置業在《2018中國房地產開發企業500強》榜單中位列第176位	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
天譽置業榮獲《優質中國房地產企業大獎2018》	優質中國房地產企業大獎籌委會
天譽置業榮獲《2018中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10-城市青年創新運營服務》	中國房地產TOP10研究組
天譽置業榮獲《2018年度中國房地產行業優秀企業》	中國房地產行業管理協會

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

一般披露(續)

重大獎項及成就名稱	頒發機構
天譽置業榮獲《2018年度徐州最具影響力品牌房企》	徐州報業傳媒集團
廣州天譽半島榮獲《幸福家金獎之最具城市影響力獎》	廣東廣播電視台新聞頻道、廣東廣播電視台房產頻道、廣東省社會科學院環境經濟與政策研究中心
廣州天譽半島榮獲《2018年度中國地產冠軍榜—極致城央標杆豪宅》	網易新聞房產、廣東省地產商會、中國地產冠軍榜評委會
南寧天譽城榮獲《2018廣西房地產行業盛典—廣西商品房單盤銷售金額冠軍》	廣西房地產業協會、易居企業集團·克而瑞、星播傳媒集團·完美地產、廣西廣播電視台新聞頻道
南寧天譽城(包括南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城)榮獲《2018廣西房地產行業盛典—南寧辦公銷售金額前3強》	廣西房地產業協會、易居企業集團·克而瑞、星播傳媒集團·完美地產、廣西廣播電視台新聞頻道
南寧天譽城榮獲《2018南寧最具投資價值地產項目》	廣西廣播電視台教育廣播、樂達傳媒、艾瑞諮詢
南寧魚窩企業孵化器有限公司被委任為「第一屆理事會之理事單位」	南寧市科技服務行業協會
南寧天譽巨榮置業有限公司(「天譽巨榮」)榮獲《2018廣西地產社會貢獻企業大獎》	廣西日報傳媒集團、南國早報、居周刊

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

一般披露(續)

重大獎項及成就名稱	頒發機構
天譽置業南寧城市項目包括南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城，榮獲《2018廣西房地產行業盛典—廣西房企銷售金額前20強》	廣西房地產協會、易居企業集團·克而瑞、星播傳媒集團完美地產、廣西廣播電視台新聞頻道
徐州天譽時代城—魚先生的社區榮獲《2018年度十佳樓盤》	騰訊徐州站
重慶天譽·智慧城榮獲《首屆智博會重慶智能房企成果展示—十佳智能社區》	重慶日報
重慶天譽智慧城榮獲《重慶市在建工地品質城市先進項目》	重慶市南岸區城鄉建設委員會
重慶天譽智慧城榮獲《2018中國房產風雲榜—年度榜樣樓盤》	安居客
廣州市天譽物業管理有限公司被委任為「第六屆理事會之理事單位」	廣州市物業管理行業協會

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

一般披露(續)

質量控制

本集團十分重視產質量素及企業信譽，透徹理解質量監控在生產當中的重要性。為確保本公司商品房符合國家有關標準，我們制定了《工程質量控制作業指引》以督促項目的工程符合國家有關規範、技術標準，並達到工程和服務合同要求。項目公司審核承包商提交的施工方案、質量控制保證措施及分包商和供貨商的企業資質，對現場施工質量進行巡檢和抽查。本集團項目管理中心對項目公司提供技術支持及對質量保證措施進行審核。

另外，本集團亦制定《室內環境污染控制作業指引》以確保用於工程的建築材料符合國家規範及環境指針，並確保在工程建設的重要目標階段對室內環境污染的指標進行有效控制，杜絕不符合規範要求的產品交付顧客。招標採購責任部門在簽署採購及承包合同過程中，按照本集團相關指引，對滿足國家有關規範提出要求。項目公司負責監督建築場地土壤氫濃度檢測及材料進場時對材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成污染的裝修材料進行使用前的污染物含量或釋放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。

項目公司工程部根據本集團相關制度或監督承辦商制定《建築成品保護規定》，督促總承辦單位成立項目建築成品保護小組，負責協調各獨立分包工程按合同所訂執行成品的規定要求，落實各方責任及執行處罰。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

不合格品處理

本集團制定了《不合格控制程序文件》，對工作及服務過程中產生的不合格進行識別及控制，使其滿足規定要求並防止非預期的使用或交付。文件中列明不合格的定義根據其影響程度及性質分為一般不合格和嚴重不合格。項目公司按規定的要求進行各項檢查及設備材料、施工驗收，對發現的任何不符合規定要求的事項可立即糾正和進行不合格的識別並記錄，直接或要求監理公司發出《整改通知單》，並要求供方提交質量報告。對於不及格品我們會有下列的處理：

- 一般不合格由責任部門領導負責識別、評審、審批、糾正跟蹤、驗證；
- 嚴重不合格由責任部門制定糾正措施，計劃運營部評審，管理者代表及公司領導審批。計劃運營部組織嚴重不合格的糾正跟蹤、驗證、記錄；
- 對於服務不合格，可採取資源調配、培訓、處罰和賠償、其他處理措施；
- 對於過程與產品不合格，按供設備材料不合格；施工過程中出現的不合格品、不合格工序的控制；出現質量事故；竣工驗收中出現的不合格四個情況分別作出處理、調整和保存相關驗證記錄；
- 所有嚴重不合格應採取糾正預防措施並按照《糾正和預防措施控制程序》處理；及
- 所有不合格的處理均會得到驗證並保留完整的記錄，相關記錄亦會保存在相關部門。各部門和項目公司設立不合格及糾正措施跟蹤台賬並每月上報計劃運營部。計劃運營部對每月對不合格及糾正情況進行統計和對於不合格信息及數據分析。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

不合格品處理(續)

此外，我們制定《糾正與預防措施控制程序》，對潛在或已出現的不合格情況採取糾正與防治措施，消除潛在不合格或不合格的原因，防止不合格的發生或再發生。在程序中，我們會列出發現不合格或潛在不合格情況的途徑、預防措施的立項、潛在不合格原因分析、預防方案的制定和審批、預防措施的實施、預防措施結果的評審、預防措施實施結果分析與備案等相應的處理程序。

客戶服務及私隱

本集團深信客戶對公司的滿意度是生產及業務可持續發展的關鍵因素之一。因此，我們制訂了《顧客滿意度測量監控程序》，成立程序調查和瞭解顧客對房地產開發、銷售及售後服務過程中本集團相關單位工作質量、工程實體質量以及服務的滿意度。我們會根據測量結果提出糾正與預防措施並持續改進，以保持或提高顧客滿意度。我們的營銷管理中心和城市公司營銷管理部在部門年度工作計劃中制定顧客滿意度年度調查計劃。每個樓盤顧客滿意度調查啟動時間為入夥後每年至少一次，入夥三年後轉由物業公司實施，會以電話訪談、上門拜訪、網上調查、發放調查問卷等方式進行調查，調查內容包括但不限於規劃設計、工程質量、物業管理、銷售管理、客戶服務等。本集團營銷管理中心和城市公司營銷管理部組織有關部門和公司領導進行顧客滿意、顧客意見和建議的評審，提出建議並確定需要進行糾正和預防處理的項目；並由營銷管理中心和城市公司營銷管理部針對顧客不滿意的項目向責任部門發出《糾正和預防措施報告》，要求其做出改善或改進。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

不合格品處理(續)

客戶服務及隱私(續)

另外，為提高企業產品、服務和管理水平，加強產品質量和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進本公司的產品和服務的目的，我們於各項目客戶服務部應設立客戶服務專線電話，安排專人接聽監管。本集團亦訂立了《顧客投訴處理程序》，規範與統一客戶投訴處理程序，使投訴得到及時有效的處理。處理投訴時，我們著重三個「角色」(營銷是客戶服務的第一觸點；營銷是客戶問題的解決專家；營銷是客戶從一而終的顧問)、兩個緯度(客戶緯度：客戶的需求和投訴都是正當的(換位思考)；客服緯度：客戶的一切需求和投訴都是我們改進的方向)及兩個工具(首問責任制；最高工作級別)。仔細的投訴定義、投訴分類、投訴分級、處理程序，如銷售信息的取證與收集、投訴的受理、投訴的處理、一般投訴處理時限、投訴的回復、投訴的關閉、投訴升級預警、投訴的統計反饋等都清楚列明於文檔內。

此外，本集團對客戶檔案進行嚴密謹慎的管理，避免客戶隱私的泄露。客戶信息、客戶數據作為本集團資源的一部分，任何人不得以任何目的出售、共享、透露，每個員工都必須依照公司規定保護客戶信息及數據，以避免客戶資料泄露。

知識產權

為有效管理本集團的知識產權，我們設有相關管理程序，當我們發現有他人對本集團知識產權侵權行為時會諮詢相關律師及專家顧問，在其指導下對本公司的知識產權實施保護。對侵犯知識產權者，我們會根據《中華人民共和國刑法》第二百一十三條到法院提起訴訟，以維護本集團所持有的知識產權合法權益。此外，我們亦避免侵犯他人知識產權，使用與註冊商標近似或相同的文字、圖形或其組合時，我們會進行專利查新，以規避知識產權侵犯。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B6. 產品責任(續)

不合格品處理(續)

廣告及標籤

本集團設有《銷售手冊編寫作業指引》，列明《銷售手冊》的流程，規範銷售手法，包括但不限於廣告及標籤事宜。編寫流程如下：

1. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部列提綱，徵詢相關專業部門意見。相關部門意見經負責人簽字確認後回復。
2. 營銷管理中心和城市公司營銷管理部編寫銷售手冊，對於直管項目，由營銷管理中心負責人批准。對於城市公司項目，報設計開發總經理、營銷總經理審核，城市公司董事長批准。
3. 審批後營銷管理中心和城市公司營銷管理部對現場銷售人員進行培訓並使用。
4. 銷售手冊內容如有變更或補充，由營銷管理中心和城市公司營銷管理部組織更新，按步驟2審核批准後更新使用。

B7. 反貪污

一般披露

反貪污

本集團相信廉潔的企業文化是我們持續成功的關鍵，因此本集團極為重視反腐倡廉的工作、政策及制度，致力維護在經營環境中從事之一切業務均不會受到任何不正當行為之影響。此外，我們視誠實、誠信及公平為其核心價值，而本集團員工均必須共同捍衛此核心價值。為了確立有關宗旨，《員工手冊》已列載員工若觸犯廉潔規範的處理辦法，以任何形式收受或提供業務關連單位商業賄賂或利益報酬，如傭金、手續費、回扣、禮金、紅包、購物券、禮品等，均被視為嚴重違反集團規章制度，本公司將與其解除勞動合同，甚或追究違反者相關經濟及法律責任。此外，我們亦制訂合同管理程序，嚴禁業務單位及其工作人員在履行合同通過賄賂、回扣等不正當手段向合約方謀取直接或間接的經濟利益。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B7. 反貪污(續)

一般披露(續)

反貪污(續)

於報告期間，本集團嚴格遵守防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規，包括但不限於《防止賄賂條例》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等，我們並沒有發現任何重大違規事件。

本集團高度關注採購流程中潛在的賄賂貪污可能性，因此我們制定了相關規章制度對此進行管理，該規章制度已在層面B5「供應鏈管理」一節描述。

舉報制度

本集團設立了明確的舉報制度以建立及維持我們的廉潔和透明文化。若發現員工觸犯廉潔規範，顧客或業務單位透過客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com、tydc110@163.com)、電話((86-20) 2208 2803、2208 2827)或登陸本公司之網站(www.tianyudc.com)等渠道進行舉報。

B8. 社區投資

一般披露

企業社會責任

本集團相信，企業的成功不但在於業務發展，同時也肩負回報社會的責任。故此，我們在致力推動業務發展及為股東爭取更佳回報的同時，亦透過持續為社會作出貢獻履行我們的企業社會責任。

本集團希望培養員工的社會責任感，因此一直鼓勵員工於工作期間及私人時間參與社會公益活動，為社會作更大貢獻。我們認為透過鼓勵員工參與社會慈善及籌款活動來表達對社會的關懷，不僅提高了員工的思想質量，還給需要幫助的人們帶來了一份關愛。我們相信，借著親身參與回饋社會的活動，可以令員工的公民意識得以提升，樹立正確的價值觀。

環境、社會及管治報告

香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》內容索引表

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	章節／聲明
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放、廢物管理
關鍵績效指標A1.1 (「不遵守就解釋」)	排放物種類及相關排放數據。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放、廢物管理
關鍵績效指標A1.2 (「不遵守就解釋」)	溫室氣體總排放量(以噸計算)及密度。	排放物-溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3 (「不遵守就解釋」)	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	排放物-廢物處理(不適用-已解釋)
關鍵績效指標A1.4 (「不遵守就解釋」)	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	排放物-廢物處理
關鍵績效指標A1.5 (「不遵守就解釋」)	描述減低排放量的措施及所得成果。	排放物-廢氣排放、溫室氣體排放、污水排放
關鍵績效指標A1.6 (「不遵守就解釋」)	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	排放物-廢物處理

環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	章節／聲明
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源使用－能源消耗、用水管理
關鍵績效指標A2.1 〔不遵守就解釋〕	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	資源使用－能源消耗
關鍵績效指標A2.2 〔不遵守就解釋〕	總耗水量及密度。	資源使用－用水管理
關鍵績效指標A2.3 〔不遵守就解釋〕	描述能源使用效益計劃及所得成果。	資源使用－能源消耗
關鍵績效指標A2.4 〔不遵守就解釋〕	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	資源使用－用水管理
關鍵績效指標A2.5 〔不遵守就解釋〕	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及每生產單位占量。	資源使用－包裝材料使用(不適用－已解釋)
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1 〔不遵守就解釋〕	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及天然資源－噪聲管理、室內環境污染控制、綠色施工
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭

環境、社會及管治報告

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	章節／聲明
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展與培訓
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區投資

企業管治報告書

企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會(「**董事會**」)及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一八年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)《證券上市規則》(「**上市規則**」)附錄14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

董事會

於二零一八年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

王成華先生(於二零一八年十月二十二日獲委任)

非執行董事

黃樂先生(於二零一九年一月一日由執行董事調任非執行董事)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之公司細則(「**公司細則**」)內的退任規定。

企業管治報告書

董事會(續)

於二零一八年之董事及委員會成員之出席記錄如下：

	於二零一八年之董事及委員會成員之出席記錄					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	股東大會
於二零一八年內舉行之會議次數	7	3	1	2	1	2
執行董事						
余斌先生(主席及行政總裁)	7/7		1/1	2/2		1/2
文小兵先生(行政副總裁)	7/7				1/1	1/2
王成華先生(於二零一八年十月二十二日獲委任)	2/2					
非執行董事						
黃樂先生(於二零一九年一月一日調任)	7/7					0/2
李偉景先生(於二零一八年十月二十二日辭任)	3/5					0/2
劉娟女士(於二零一八年十月二十二日獲委任及於二零一九年二月十八日辭任)	1/2					
獨立非執行董事						
蔡澍鈞先生	7/7	3/3	1/1	2/2	1/1	0/2
鄭永強先生	5/7	3/3	1/1	2/2	1/1	1/2
鍾麗芳女士	6/7	2/3	1/1	2/2	1/1	2/2
平均出席率	88.24%	88.89%	100%	100%	100%	35.71%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

企業管治報告書

董事會(續)

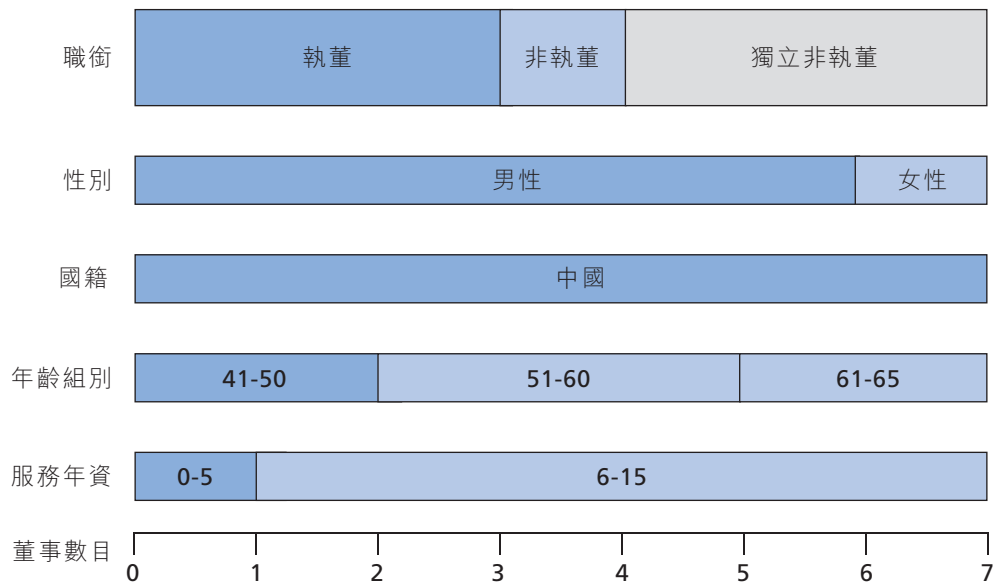
除文小兵先生為(i)廣州天譽控股集團有限公司(前稱廣州市天譽房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司)之執行董事及法人代表；及(ii)綠景控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之中國公司)之董事長及法人代表(本公司主席余斌先生為上述兩間公司之控股股東)外，據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：



執董：執行董事

非執董：非執行董事

獨立非執董：獨立非執行董事

企業管治報告書

董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新 及企業管治事宜 之閱讀材料	出席有關本公司業務 及符合上市規則及 董事職責之研討會/ 內部工作坊
執行董事		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	-
文小兵先生(行政副總裁)	✓	✓
王成華先生(於二零一八年十月二十二日獲委任)	✓	-
非執行董事		
黃樂先生(於二零一九年一月一日由執行董事調任非執行董事)	-	-
李偉景先生(於二零一八年十月二十二日辭任)	-	-
劉娟女士(於二零一八年十月二十二日獲委任及 於二零一九年二月十八日辭任)	-	-
獨立非執行董事		
蔡樹鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

企業管治報告書

管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到更妥善區分。

企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

企業管治報告書

薪酬委員會

於二零一八年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會之角色及職能為(其中包括)就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

薪酬委員會於二零一八年三月及六月舉行了兩次會議，全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)採納股份獎勵計劃；(ii)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；及(iii)檢討二零一八年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

各董事之薪酬詳情載於綜合財務報表第148至149頁。

提名委員會

於二零一八年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會之角色及職能為(其中包括)就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見；至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)；及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

提名委員會於二零一八年三月舉行了一次會議，全體成員均有出席。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)推舉退任董事於二零一八年股東週年大會重選。於二零一八年十月，提名委員會已通過書面決議案，向董事會推薦委任一名新執行董事。

企業管治報告書

審核委員會

於二零一八年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會之角色及職能(其中包括)如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

審核委員會於二零一八年三月、八月及十二月舉行了三次會議，除一名成員於二零一八年八月舉行之會議缺席外，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：**(i)**於提交予董事會批准前，檢閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務報表；**(ii)**對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；**(iii)**檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；**(iv)**審閱及討論內部審核部門之二零一九年工作計劃；及**(v)**審閱風險管理委員會有關其二零一八年工作之狀況報告。外聘核數師之代表出席了於二零一八年十二月十四日及二零一八年三月二十六日舉行之會議，並與委員會成員討論(議程其中包括)截至二零一八年十二月三十一日止年度之審核範圍，以及向委員會成員提交有關審核截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。

企業管治報告書

核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲股東續聘為本公司於二零一八年度內核數師。其就二零一八年度審核之委聘已由審核委員會於二零一八年十二月十四日舉行之會議上審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣)
核數服務	
— 本年度	2,173,000
非核數服務(附註)	
— 會計報告	1,189,000
— 代墊付費用	33,000
總計	3,395,000

附註：所提供服務為(i)有關本公司主要交易之會計師報告及(ii)發行本公司債券。

與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司預定於二零一九年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一九年股東週年大會。

企業管治報告書

股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：

召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據公司細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

企業管治報告書

股東權利(續)

公司聯絡詳情

一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(85 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至本集團上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站(www.tianyudc.com)發送。本公司已經特設電郵信箱(tousu@tianyudc.com)及電話熱線(86(20) 2208 2803及2208 2827)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

內部監控及風險管理

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部監控系統是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

風險管理委員會

董事會已經於二零一四年十二月成立風險管理委員會。風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生，以及三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

企業管治報告書

內部監控及風險管理(續)

風險管理委員會(續)

風險管理委員會於二零一八年十二月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、監管、營運、財務及流動資金層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與內部審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零一八年十二月三十一日止年度內之成效。內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼於二零一八年底制訂之二零一九年工作計劃載列將進行審核工作之目標及範圍，並已獲得審核委員會批准。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零一八年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及內部監控部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零一八年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以控制本公司經營及保障本公司資產，並可防止不當行為及在重大方面保障其股東之利益。

董事會報告書

本公司董事謹此提呈其截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的青創社區項目提供商業服務。

業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；及本集團的環境政策及表現，分別載於本年報第9頁至第25頁之「管理層討論與分析」以及第29頁至第65頁之「環境、社會及管治報告」。

在截至二零一八年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客(該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響)之間關係的詳情，載於環境、社會及管治報告內「社會」一節中「B1. 僱傭」一段、「B5. 供應鏈管理」及「B6. 產品責任／客戶服務及私隱」。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第92頁綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.023港元。擬派末期股息須待應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實；如獲批准，則會以港元派付。

股息

公司董事會在審核半年及全年業績的會議上，均會決定是否向股東派發股息及派發幅度。分紅上限為期內集團的綜合稅後利潤的百分之二十(20%)。然而，此分派比率會因應董事考慮其他因素(包括：子公司賬上是期可分派利潤及帳目結算日的未分派儲備、集團的現金流預計情況、外匯管理的限制及債權人對借貸方的限制)而有所調節。然而，倘在特殊情況利潤高於一般水平，董事會可因應需要，作特別決議，以較高比率分派特別股息予股東。

董事會不時因應業務環境變化、資金流的展望及融資計劃的考慮而調整上述股息的派送。

董事會報告書

主要物業

有關本集團主要持作發展物業、持作出售物業及投資物業之詳情分別載於財務報表附註22、23及17。

本年度之已發行股份

本公司將每一(1)股面值0.01港元之本公司已發行及未發行股份拆細為三(3)股每股面值三分之一港仙之拆細股份(「股份拆細」)於二零一八年十月二十二日生效後，本公司之法定股本成為300,000,000港元，分為90,000,000,000股每股面值三分之一港仙之股份，其中7,911,401,955股每股面值三分之一港仙之拆細股份為以已繳足股款方式發行，並與於股份拆細前已發行股份彼此間在所有方面享有同等權益。

於二零一八年內，合共40,296,400股股份(已就股份拆細作出調整)及28,087,006股股份(已就股份拆細作出調整)因若干僱員及一名董事分別按每股股份0.3607港元及0.2238港元之經調整行使價行使根據二零一五年購股權計劃及二零零五年購股權計劃獲授之購股權而配發及發行。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註36。

可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《一九八一年公司法》可供分派予股東。於二零一八年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為人民幣1,443,600,000元，包括本公司之股份溢價賬，金額約為人民幣1,691,700,000元，其可根據百慕達《一九八一年公司法》第40條以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。因此，董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度以現金形式派發末期股息每股0.023港元。

股票掛鉤協議

除本公司所授出之購股權(見下文披露)外，本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鉤協議。

購股權

於二零零五年所採納之舊計劃(「二零零五年計劃」)屆滿後，本公司於二零一五年六月九日採納另一項購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以向合資格參與者提供獎勵及回報，包括本公司董事及本集團僱員。

年內，並無根據二零一五年計劃向合資格參與者授出購股權於二零一八年一月一日至二零一八年十月二十一日期間，根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授出之6,060,810份購股權及12,976,000份購股權已分別按行使價每股股份0.6714港元及1.082港元獲得行使以認購6,060,810及12,976,000股股份。於股份拆細生效後及於二零一八年十月二十二日至二零一八年十二月三十一日期間，根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授出之9,904,576份購股權及1,368,400份購股權已分別按經調整行使價每股股份0.2238港元及0.3607港元獲得行使以認購9,904,576及1,368,400股股份。於二零一八年十二月三十一日，合共177,804,967份購股權根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授出而尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

董事會報告書

股份獎勵

於二零一八年七月三日，本公司已採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，該計劃的目的為肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及吸引合適人員以進一步發展本集團。除根據股份獎勵計劃之條款提前予以終止外，股份獎勵計劃將自其採納日期起計的十(10)年期間生效及有效。根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時之已發行股份的**5%**。每名入選僱員根據該股份獎勵計劃可獲授的獎勵股份總數，最多不得超過本公司不時的已發行股本的**1%**。

有關股份獎勵計劃之詳情載於財務報表附註**39**。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註**37**。

主要客戶及供應商

概無本集團之客戶佔本集團本年度收益超過**10%**。

本集團最大供應商(為項目之一間總承建商)及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約**22.4%**及**71.4%**。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告書

董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)
文小兵先生(行政副總裁)
王成華先生(於二零一八年十月二十二日獲委任)

非執行董事

黃樂先生(於二零一九年一月一日由執行董事調任非執行董事)
李偉景先生(於二零一八年十月二十二日辭任)
劉娟女士(於二零一八年十月二十二日獲委任及於二零一九年二月十八日辭任)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

根據本公司之經修訂及重列之公司細則(「公司細則」)第83(2)條，王成華先生將於即將舉行之股東週年大會退任，彼符合資格，且願膺選連任。

根據公司細則第84(1)條，黃樂先生及蔡澍鈞先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

控股股東的特定履約責任

根據本公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議的條款，倘若余斌先生及其聯繫人(定義見上市規則)不再(i)直接或透過全資附屬公司間接合共為本公司已發行股本最少30%或50%(視何者適用而定)權益的實益擁有人；或(ii)為本公司的最大股東，則發生控制權變更事項(「控制權變更事項」)。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他款項即時到期及應付。

董事會報告書

董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係(續)

控股股東將股份押記

作為本公司於多份財務文件之責任的保證，(i)於二零一七年七月二十七日，余斌先生及其間接持有之公司宏宇控股有限公司(宏宇)各自與中國華融國際控股有限公司(「華融」)訂立分開的抵押品協議，據此，余先生及宏宇各自分別將260,580,000股及705,000,000股股份(已就股份拆細作出調整)存放於華融國際證券有限公司之證券賬戶以及將其押記予華融。有關押記其後於二零一九年二月在本公司全數清償借貸而獲解除；(ii)於二零一七年十二月十四日，宏宇以海通國際金融服務有限公司(「海通國際金融服務」)的利益訂立抵押契據，將3,000,000,000股股份(已就股份拆細作出調整)存放於海通證券股份有限公司之證券賬戶以及將其押記予海通國際金融服務(作為抵押受託人)；及(iii)於二零一八年四月十七日，宏宇以西嶺投資有限公司的利益訂立股份押記，並將144,000,000股股份(已就股份拆細作出調整)存入海通證券有限公司之證券賬戶及將有關股份以西嶺的利益押記，其中26,160,000股股份(已就股份拆細作出調整)已於西嶺在二零一八年九月行使交換權利時獲解除，導致已押記股份數目減少至117,840,000股股份(已就股份拆細作出調整)。

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於第26頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	股份或相關 股份數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之權益 及／或實益擁有人	5,700,925,221 (好倉) 26,173,332 (淡倉)	71.96% 0.33%

附註：

- 該等股份包括(i)由余斌先生直接持有之685,092,000股現有股份；及(ii)由宏宇直接持有之5,015,833,221股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司(「樹輝」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。於該5,700,925,221股股份中，(i)705,000,000股及260,580,000股股份分別由宏宇及余斌先生根據兩份日期為二零一七年七月二十七日有關向本公司授出一項500,000,000港元之貸款融資之抵押品協議而押記予中國華融國際控股有限公司，而有關押記其後已於二零一九年二月償還上述貸款後獲解除；及(ii)3,000,000,000股股份由宏宇根據一份日期為二零一七年十二月十四日有關由海通國際金融服務向宏宇授出一項有期貨款融資之抵押契據而押記予海通國際金融服務(作為抵押受託人)；及(iii)117,840,000股股份已根據日期為二零一八年四月十七日之股份押記而由宏宇以西嶺的利益訂立而押記，涉及由宏宇向西嶺發行本金額78,500,000港元的可贖回可轉換債券，其中39,240,000港元已於二零一八年九月在行使轉換權時轉換為26,160,000股股份(已就股份拆細作出調整)。貸款結餘39,260,000港元可在行使轉換權時按經調整轉換價每股股份1.5港元轉換為26,173,332股股份。另根據日期為二零一九年一月三十一日之第二份補充可轉換債券文據，轉換價格修訂為每股股份1.2港元，於行使轉換權時將導致貸款結餘39,260,000港元可轉換為32,716,666股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一八年十二月三十一日之7,922,674,931股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃及二零一五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元)	行使期	相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	0.2238	二零一五年八月十一日至 二零二一年八月十日	9,529,291	0.12%
	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	24,000,000	0.30%
蔡澍鈞先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鄭永強先生	0.3607	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1)	3,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	0.3607	二零一七年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日(附註1(ii)至 (vii))	2,142,000	0.03%

附註：

- 第一批(所授予購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第二批(所授予購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第三批(所授予購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第四批(所授予購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第五批(所授予購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第六批(所授予購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
 - 第七批(所授予購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一八年十二月三十一日之7,922,674,931股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益(而須根據上市規則第8.10條予以披露)。

主要股東

於二零一八年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	5,015,833,221(好倉) 26,173,332(淡倉) (附註1)	63.31% 0.33%
宏宇	實益擁有人	5,015,833,221(好倉) 26,173,332(淡倉) (附註1)	63.31% 0.33%
中國華融國際控股有限公司	持有股份的保證權益的人	965,580,000(好倉)	12.19%
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	965,580,000(好倉)	12.19%
中華人民共和國財政部	受控制法團之權益	965,580,000(好倉)	12.19%
海通國際金融服務有限公司	持有股份的保證權益的人	3,000,000,000(好倉)	37.87%
海通國際控股有限公司	受控制法團之權益	3,144,013,332(好倉)	39.68%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團之權益	3,144,013,332(好倉)	39.68%
海通證券股份有限公司	受控制法團之權益	3,144,013,332(好倉)	39.68%

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

1. 宏宇直接持有該**5,015,833,221**股現有股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。於該**5,015,833,221**股股份中，(i)分別**705,000,000**股及**260,580,000**股股份已被宏宇及余斌先生根據日期為二零一七年七月二十七日有關兩份向本公司授出一項**500,000,000**港元之貸款融資之抵押品協議而押記予中國華融國際控股有限公司，而有關押記已於其後在二零一九年二月在本公司全數償還貸款後獲解除；及(ii)**3,000,000,000**股股份已根據一份日期為二零一七年十二月十四日有關由海通國際金融服務向宏宇授出一項有期貨款融資之抵押契據而押記予海通國際金融服務(作為抵押受託人)；及(iii)**117,840,000**股股份已根據日期為二零一八年四月十七日之股份押記而由宏宇以西嶺的利益訂立而押記，涉及由宏宇向西嶺發行本金額**78,500,000**港元的可贖回可轉換債券，其中**39,240,000**港元已於二零一八年九月在行使轉換權時轉換為**26,160,000**股股份(股份拆細作出調整)，而貸款結餘**39,260,000**港元可在行使轉換權時按經調整轉換價每股股份**1.5**港元轉換為**26,173,332**股股份。另根據日期為二零一九年一月三十一日之第二份補充可轉換債券文據，轉換價格修訂為每股股份**1.2**港元，於行使轉換權時將導致貸款結餘**39,260,000**港元可轉換為**32,716,666**股股份。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一八年十二月三十一日之**7,922,674,931**股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易

除綜合財務報表附註46內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一八年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註41。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於218頁。

董事會報告書

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一九年三月二十二日

獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第92至217頁的天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

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

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告書

發展中物業及持作出售物業的賬面值

貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內持有若干物業項目及訂立了多項安排，為發展物業收購相關資產。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團發展中物業及持作出售物業的賬面值分別為人民幣**75.54**億元及人民幣**41.44**億元。

就發展中物業而言，管理層採用貼現現金流量預測釐定物業的可變現淨值，當中涉及估計和假設的運用，包括售價、建築成本及貼現率等。

就持作出售物業而言，管理層採用直接比較法釐定物業的可變現淨值，當中涉及對估計和假設的運用，包括近期類似物業的售價並就物業的性質、地區及狀況的任何差異作出調整。

為支持管理層作出的估計，已取得獨立外部估值。估值乃取決於若干主要假設，而該等假設需要管理層作出重大判斷，包括完工成本及類似性質的公平市場價格。此等物業的估值亦取決於估計完工成本及預計發展商的利潤率。

我們將發展中物業及持作出售物業的賬面值識別為關鍵審計事項，原因是其對綜合財務報表具有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註**22**及**23**。

我們的審計如何處理關鍵審計事項：

我們就管理層對此等物業所作估值進行的程序包括：

- 閱讀已簽訂買賣協議，以識別貴集團及賣方的權利與義務；
- 與管理層進行討論，以及了解物業發展項目的詳情；
- 取得及查看持有物業發展項目的公司轉讓股份的法定紀錄；
- 檢查付款通知單及核實已付金額；
- 評核管理層就評估發展中物業及持作出售物業的可變現淨值所採用的方法是否適當；
- 評價獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；

獨立核數師報告書

- 依據我們在地產行業的知識評核估值師採用的方法及主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查所用輸入數的準確性及相關性。

投資物業估值

管理層估計 貴集團投資物業於二零一八年十二月三十一日的公平價值為人民幣**29.07**億元，並於綜合損益表內記錄截至二零一八年十二月三十一日止年度的重估收益人民幣**6,600**萬元及物業估值收益人民幣**2.03**億元。為支持管理層作出的估計，已就投資物業取得獨立的外部估值。估值乃取決於若干主要假設，而該等假設需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及公平市場水平。

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因是其對綜合財務報表具有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註17。

我們的審計如何處理關鍵審計事項：

我們就管理層對此等物業所作估值進行的程序包括：

- 評價獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 依據我們在地產行業的知識評核估值師採用的方法及主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查所用輸入數的準確性及相關性。

年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一八年年報所載的資料，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，如果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。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行其在此方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。

我們按照《一九八一年百慕達法案》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險；設計及執行審計程序以應對這些風險；以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告書

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一九年三月二十二日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	7	6,191,763	4,080,514
銷售及服務成本		(4,305,878)	(3,197,387)
毛利		1,885,885	883,127
其他收入及收益，淨額		7,662	34,100
銷售及市場推廣開支		(156,851)	(152,913)
行政及其他開支		(305,691)	(219,828)
未變現匯兌(虧損)/收益		(74,171)	111,909
貿易及其他應收款項之減值虧損		(5,721)	-
向附屬公司非控制性股東之貸款減值虧損		(524)	-
投資物業之公平價值變動	17	66,405	35,701
物業估值收益	17	203,297	353,351
商譽之減值虧損	18	(13,554)	-
議價購買之收益	40(c)	81,214	-
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(8,101)	-
衍生金融資產/負債之公平價值變動		(1,476)	13,080
提早償還無抵押債券產生之收益		1,979	-
提早償還有期貸款產生之虧損		-	(23,418)
財務費用	8	(53,920)	(33,088)
財務收入	8	17,669	36,483
除所得稅前溢利	9	1,644,102	1,038,504
所得稅開支	13	(823,346)	(491,232)
本年度溢利		820,756	547,272
其他全面收益，其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務產生之匯兌差額		(4,043)	2,827
本年度全面收益總額		816,713	550,099
應佔本年度溢利：			
— 本公司擁有人	14	751,315	550,460
— 非控制性權益		69,441	(3,188)
		820,756	547,272
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		747,272	553,287
— 非控制性權益		69,441	(3,188)
		816,713	550,099
			(經重列)
每股盈利	14		
— 基本		人民幣0.095元	人民幣0.070元
— 攤薄		人民幣0.092元	人民幣0.069元

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	693,859	239,497
投資物業	17	2,907,157	1,094,400
商譽	18	–	13,554
於合營企業之權益	20	15,899	–
按公平價值計入損益之金融資產	19	10,000	–
可供出售投資	19	–	10,000
附屬公司非控制性股東貸款	25	–	52,900
衍生金融資產	33	60,388	46,144
遞延稅項資產	35	25,649	18,142
		3,712,952	1,474,637
流動資產			
持作發展物業	22	–	488,072
發展中物業	22	7,554,327	3,552,378
持作出售物業	23	4,144,040	3,754,243
向附屬公司非控制性股東貸款	25	51,847	–
貿易及其他應收款項	26	1,611,504	1,200,792
擬待售項目之預付款項／訂金	27	994,928	1,385,269
合同成本	2	80,698	–
短期投資	28	–	100,000
受限制及已抵押存款	29	676,630	1,313,264
現金及現金等值項目	30	2,410,063	2,983,799
		17,524,037	14,777,817
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	2,058,288	1,374,346
合同負債	2	8,559,878	–
物業預售訂金	2	–	7,821,274
銀行及其他借貸—流動部份	33	2,817,188	1,171,198
衍生金融負債—流動部份	33	2,138	–
應付合營企業款項	34	55,817	–
應付代價	40(c)	50,000	–
應付所得稅		251,998	137,192
		13,795,307	10,504,010
流動資產淨值		3,728,730	4,273,807
總資產減流動負債		7,441,682	5,748,444

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份	33	3,534,510	3,104,096
衍生金融負債—非流動部份	33	8,757	12,333
遞延稅項負債	35	594,856	253,388
		<u>4,138,123</u>	<u>3,369,817</u>
資產淨值			
		<u>3,303,559</u>	<u>2,378,627</u>
資本及儲備			
股本	36	24,659	24,469
儲備	37	2,888,766	2,301,560
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		<u>2,913,425</u>	<u>2,326,029</u>
		<u>390,134</u>	<u>52,598</u>
權益總額			
		<u>3,303,559</u>	<u>2,378,627</u>

董事
余斌文

董事
王成華

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														
附註	股本	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金儲備	就股份獎勵計劃儲備	持有之股份	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/		小計	非控制性權益	總計
										資本儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	24,456	1,662,587	16,116	19,178	-	(293,095)	6,471	(1,441)	743	330,094	1,765,109	34,859	1,799,968	
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550,460	550,460	(3,188)	547,272	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,827	-	-	2,827	-	2,827	
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	2,827	-	550,460	553,287	(3,188)	550,099	
發行股份：行使購股權	38	13	2,162	-	(727)	-	-	-	-	-	1,448	-	1,448	
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,529	25,529	
確認權益結算以股份為														
基礎之酬金開支	38	-	-	-	6,185	-	-	-	-	-	6,185	-	6,185	
支付予非控制性股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,602)	(4,602)	
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	24,469	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	880,554	2,326,029	52,598	2,378,627	
採納香港財務報告準則														
第9號的影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)	-	(3,645)	
採納香港財務報告準則														
第15號的影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	21,222	21,222	-	21,222	
於二零一八年一月一日 (經重列)	24,469	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	898,131	2,343,606	52,598	2,396,204	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751,315	751,315	69,441	820,756	
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(4,043)	-	-	(4,043)	-	(4,043)	
本年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(4,043)	-	751,315	747,272	69,441	816,713	
發行股份：行使購股權	38	190	26,924	-	(9,498)	-	-	-	-	-	17,616	-	17,616	
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	
因收購附屬公司產生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268,084	268,084	
確認權益結算以股份為														
基礎之酬金開支	38	-	-	-	5,709	-	-	-	-	-	5,709	-	5,709	
就股份獎勵計劃購入股份	39	-	-	-	-	(114,691)	-	-	-	-	(114,691)	-	(114,691)	
股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,087)	(86,087)	-	(86,087)	
於二零一八年十二月三十一日	24,659	1,691,673	16,116	20,847	(114,691)	(293,095)	6,471	(2,657)	743	1,563,359	2,913,425	390,134	3,303,559	

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營業務產生現金淨額	40(a)	2,402,802	972,514
投資活動			
已收取利息		17,669	42,543
收購附屬公司，扣除收購現金的淨額	40(c)	(481,369)	-
購入物業、廠房及設備		(18,505)	(9,273)
收購資產		(193,973)	-
於合營公司之投資		(24,000)	-
合營公司之墊款		55,817	-
收購短期投資		-	(951,000)
短期投資所得款項		100,000	851,000
受限制及已抵押存款減少／(增加)		636,634	(325,974)
投資活動產生／(所用)現金淨額		92,273	(392,704)
融資活動			
根據股份獎勵計劃購入普通股	39	(114,691)	-
根據購股權計劃發行普通股所得款項	38	17,616	1,448
銀行及其他借貸所得款項		4,797,745	5,158,509
償還銀行及其他借貸		(6,797,103)	(2,587,677)
已付其他借貸成本		(76,296)	(106,819)
已付利息		(796,598)	(1,879,589)
支付予本公司擁有人之股息		(86,087)	-
支付予非控制性股東之股息		-	(4,602)
附屬公司非控制性股東之注資		2,712	25,529
融資活動(所用)／產生現金淨額		(3,052,702)	606,799
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(557,627)	1,186,609
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		(16,109)	2,750
年初之現金及現金等值項目		2,983,799	1,794,440
年末之現金及現金等值項目	30	2,410,063	2,983,799

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

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司之母公司為宏宇控股有限公司*(「宏宇」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為樹輝國際有限公司*(「樹輝」)。宏宇及樹輝均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則年度改善項目 (二零一四年至二零一六年循環)	香港會計準則第28號 「於聯營企業及合營企業之投資」(修訂)
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之酬金交易的分類和計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入
香港財務報告準則第15號(修訂)	與客戶之間的合約產生的收入 (對香港財務報告準則第15號的澄清)
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預收／付代價

香港財務報告準則年度改善項目(二零一四年至二零一六年循環)–香港會計準則第28號「於聯營企業及合營企業之投資」(修訂)

根據年度改善過程頒佈的修訂對準則中現時尚未明確之處作出細微且非緊急更改，其中包括香港會計準則第28號「於聯營企業及合營企業之投資」之修訂，澄清風險資本機構為按公平價值計量聯營企業或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營企業或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第2號(修訂)–以股份為基礎之酬金交易的分類和計量

修訂訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之酬金交易的計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之酬金交易；以及將交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎之酬金交易之條款及條件之修訂之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎之酬金之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎之酬金交易，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第9號–金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認和計量，將金融工具會計處理的所有三個方面結合：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表所確認的金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於在二零一八年一月一日之保留溢利期初結餘之影響(扣除稅項)如下：

人民幣千元

保留溢利

於二零一八年一月一日之保留溢利

(應用香港財務報告準則第9號前但於應用

香港財務報告準則第15號後)

901,776

貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)增加

(下文附註2(a)(ii)(I))

(90)

附屬公司非控制性股東之借款之預期信貸虧損增加

(下文附註2(a)(ii)(II))

(529)

其他應收款項之預期信貸虧損增加(下文附註2(a)(ii)(III))

(3,026)

於二零一八年一月一日之經重列保留溢利

898,131

過渡至香港財務報告準則第9號對於在二零一八年一月一日之非控制性權益之期初結餘並無重大影響。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。然而，其取消過往香港會計準則第39號有關持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的分類。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號不包括重大融資部分的貿易應收款項)外，實體於首次確認時須按其公平價值加上(倘為非以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)以攤銷成本計量的金融資產；(ii)以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產；或(iii)以公平價值計量且其變動計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號金融資產的分類一般基於兩項標準：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流特徵(「僅為本金及利息付款」標準，亦稱為「SPPI標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再需要與主體金融資產分拆。相反，混合式金融工具按分類進行整體評估。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無被指定為以公平價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 於目的為持有金融資產以收取合約現金流的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合SPPI標準的現金流。

倘債務投資同時符合以下條件，且並無被指定為以公平價值計量且其變動計入損益，則該債務投資以公平價值計量且其變動計入其他全面收益：

- 於同時透過收取合約現金流及出售金融資產達成目的之業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合SPPI標準的現金流。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

首次確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收益呈列投資公平價值的其後變動。此選擇乃按個別投資基準作出。並非如上文所述分類為以攤銷成本計量或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的所有其他金融資產分類為以公平價值計量且其變動計入損益。此包括所有衍生金融資產。首次確認時，本集團能不可撤回地指定符合以攤銷成本計量或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的規定的金融資產以公平價值計量且其變動計入損益，前提是這樣可消除或大幅減少原應出現的會計錯配。

以下會計政策將適用於本集團下列金融資產：

以公平價值計量且其變動計入損益	以公平價值計量且其變動計入損益其後按公平價值計量。公平價值變動、股息及利息收入於損益確認。
以攤銷成本計量	以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認時的任何收益於損益確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

下表概述本集團於二零一八年一月一日的各類金融資產於香港會計準則第39號下的原計量類別及於香港財務報告準則第9號下的新計量類別：

金融資產	香港會計準則 第39號的原本分類	香港財務報告 準則第9號的 新分類	根據香港會計 準則第39號於 二零一八年 一月一日 的賬面值	根據香港財務 報告準則第9號於 二零一八年 一月一日 的賬面值
			人民幣千元	人民幣千元
其他投資	可供出售 (以公平價值計量)	以公平價值計量且其變 動計入損益	10,000	10,000
其他貸款及 應收款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(II))	以攤銷成本計量	52,900	52,371
貿易應收款項及 其他應收款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(I)及(III))	以攤銷成本計量	1,200,792	1,199,338
就擬發展項目及 所持土地支付的 可退回訂金	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(IV))	以攤銷成本計量	771,060	771,060
受限制現金及 已抵押存款	貸款及應收款項	以攤銷成本計量	1,313,264	1,313,264
現金及現金等值 項目	貸款及應收款項	以攤銷成本計量	2,983,799	2,983,799

附註：

其他投資指由一個基金所發行具有現金流量特性並不符合SPPI測試的單位。本集團先前指定其為根據香港會計準則第39號的可供出售。於初次應用香港財務報告準則第9號的日期，本集團已選擇將其重新分類為以公平價值計量且其變動計入損益。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號改變了本集團的減值模型，將香港會計準則第39號的「已產生虧損模型」替換為「預期信貸虧損模型」。香港財務報告準則第9號要求本集團早於香港會計準則第39號就貿易應收款項及其他應收款項及以攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損。受限制及已抵押存款及現金及現金等值項目須採用預期信貸虧損模型，惟減值於本期間並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：**(1)**12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及**(2)**全期預期信貸虧損：此乃於金融工具的預計年期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃按根據合約應付的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額計量。差額然後按與資產原實際利率相若之數值貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備，並基於全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件所導致的部分。然而，當信貸風險自發生後顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自首次確認後顯著增加，及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可證明的資料。這包括基於本集團的過往經驗及知情信貸評估得出的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設逾期超過30天的金融資產的信貸風險會顯著增加。

本集團認為當出現下列情況時金融資產即屬違約：**(1)**在本集團並無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下，借款人不大大可能向本集團悉數支付其信貸債務；或**(2)**金融資產逾期超過30天。

當估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模型的影響

(i) 貿易應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。

於二零一八年一月一日的貿易應收款項虧損撥備釐定如下：

二零一八年 一月一日	即期	逾期			總計
		1至3個月	3個月 至1年	逾期 超過1年	
預期信貸虧損率(%)	0.1%	2%	5%	10%	
賬面總值(人民幣)	1,370,000	380,000	542,000	539,000	2,831,000
虧損撥備(人民幣)	(1,370)	(7,600)	(27,100)	(53,900)	(89,970)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後貿易應收款項的虧損撥備增加約人民幣90,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣4,824,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的呈列(續)

(II) 債務投資的減值

本集團所有其他以攤銷成本計量的債務投資、附屬公司非控制性股東之借款被視為擁有低信貸風險，因此年內確認的虧損撥備限制在12個月預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日就向附屬公司的非控制性股東提供貸款的虧損撥備釐定如下：

二零一八年一月一日

預期信貸虧損率(%)	1%
賬面總值(人民幣)	52,900,000
虧損撥備(人民幣)	(529,000)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後債務投資的虧損撥備增加約人民幣529,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣524,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

(III) 其他應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就所有其他應收款項確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，其他應收款項根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。

於二零一八年一月一日的其他應收款項虧損撥備釐定如下：

二零一八年 一月一日	即期	逾期 1至3 個月	逾期 3至6 個月	逾期 6個月 至1年	逾期 超過1年	總計
---------------	----	-----------------	-----------------	------------------	------------	----

預期信貸

虧損率(%)	0.1%	1%	3%	5%	20%	
賬面總值(人民幣)	75,016,936	10,234,323	4,661,814	864,816	13,327,267	104,105,156
虧損撥備(人民幣)	(75,017)	(102,343)	(139,855)	(43,241)	(2,665,453)	(3,025,909)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後其他應收款項的虧損撥備增加約人民幣3,026,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣897,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的呈列(續)

(IV) 擬發展項目及所持土地的可退回訂金的減值

本集團的其他金融資產包括以攤銷成本計量的擬發展項目及所持土地的可退回訂金被視為擁有低信貸風險，因此期內確認的虧損撥備限制在12個月預期信貸虧損。董事認為本集團的擬發展項目及所持土地的訂金的虧損撥備並不重大，故並無作出撥備。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號下的對沖會計處理對本集團並無影響，因為本集團並無在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號獲全面採納而無須重列可比較資料。因此，新預期信貸虧損規則所造成的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。這意味採納香港財務報告準則第9號所導致的金融資產與金融負債賬面值差額於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的要求，惟反映香港會計準則第39號的要求。

以下評估乃根據於香港財務報告準則第9號首次應用日期存在的事實及情況作出：

- 釐定持有金融資產的業務模式；及
- 指定及撤銷先前指定以公平價值計量且其變動計入損益的若干金融資產及金融負債。

倘債務投資中的一項投資於首次應用日期擁有低信貸風險，則本集團會假設資產的信貸風險自其首次確認以來並無顯著增加。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步模型，以計算與客戶之間的合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入確認的金額反映實體預期換取向客戶轉移貨品或服務所獲得的代價。

在並無務實的權宜之計的情況下，本集團已使用累計影響法採納香港財務報告準則第15號。本集團已將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於首次應用日期(即二零一八年一月一日)對保留盈利的期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料並無重列。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈利的期初結餘的影響(扣除稅項)(增加／(減少))：

	香港會計準則 第18號的 賬面值 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號的 賬面值 二零一八年 一月一日 人民幣千元
合約成本(附註1)	-	21,222	21,222
合約負債(附註2)	-	7,821,274	7,821,274
物業預售訂金(附註2)	7,821,274	(7,821,274)	-
保留盈利	876,909	21,222	898,131

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及其截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響。對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表並無重大影響：

對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響

	於二零一八年十二月三十一日		呈報金額 人民幣千元
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	

綜合財務狀況表(節錄)

合約成本(附註1)	–	80,698	80,698
合約負債(附註2)	–	8,559,878	8,559,878
物業預售訂金(附註2)	8,559,878	(8,559,878)	–
保留盈利	1,483,980	79,379	1,563,359
非控制性權益	388,815	1,319	390,134

附註1：採納香港財務報告準則第15號前，本集團向物業買家取得買賣協議產生的相關銷售佣金作為開支計入損益。

採納香港財務報告準則第15號後，管理層預期取得物業銷售合約所直接產生的增加成本(主要為銷售佣金)(如可收回)會被資本化為資產並計入合約成本。資本化的銷售佣金於確認有關物業銷售收入時計入損益，並列為當時的銷售及市場推廣開支。於二零一八年一月一日，先前於損益確認的預付銷售佣金人民幣21,222,000元已調整至保留盈利。

附註2：本集團亦改變了以下金額於財務狀況表的呈列以反映香港財務報告準則第15號的用辭：

– 先前計入物業預售訂金的有關物業銷售合約的合約負債人民幣7,821,274,000元。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響(增加/(減少)):

	於二零一八年十二月三十一日		呈報金額 人民幣千元
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號的假設金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	
綜合損益及其他全面收益表(節錄)			
銷售及市場推廣開支	216,327	(59,476)	156,851
本年度溢利	757,237	59,476	816,713
以下人士應佔:			
本公司擁有人	689,115	58,157	747,272
非控制性權益	68,122	1,319	69,441

綜合損益及其他全面收益表(節錄)

銷售及市場推廣開支	216,327	(59,476)	156,851
本年度溢利	757,237	59,476	816,713
以下人士應佔:			
本公司擁有人	689,115	58,157	747,272
非控制性權益	68,122	1,319	69,441

有關本集團物業發展及管理分類的新重大會計政策及先前會計政策變動的性質詳情載列如下:

產品/服務	貨品或服務性質、履行履約責任及支付條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
物業發展	當客戶取得實際管有權或物業的合法所有權移交客戶並當有可能收取代價時,客戶即獲得物業單位的控制權。因此,收入於客戶接納所移交的物業單位時確認。此外,本集團的慣例是向客戶提供標準裝修以保持物業質素,因此裝修撥備實際上亦被視為履約責任。	採納香港財務報告準則第15號後,本集團須將就銷售物業收取的訂金重新分類至合約負債,及就取得合約所直接產生的銷售佣金確認保留盈利增加人民幣21,222,000元,並記錄在合約成本中。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

產品／服務	貨品或服務性質、履行履約責任及支付條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
	<p>融資成分</p> <p>倘合約包含重大融資成分，則交易價格應反映金錢的時間價值。</p> <p>倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為務實的權宜之計，本集團無須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資成分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。</p> <p>對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價格應根據融資成分的影響進行調整(如重大)。本集團已評估得出融資成分的影響並不重大。</p>	本集團認為無須提供融資成分。
	<p>退回權利</p> <p>於本集團與客戶訂立的合約中並無發現退回權利。</p>	

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)(續)

產品/服務	貨品或服務性質、履行履約責任及支付條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
物業管理	<p>就物業管理服務合約而言，當發票金額直接對應本集團至今已履約部分對客戶的價值時，本集團按月確認與收取發票金額權利相等的收入。本集團已選擇採取務實的權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。</p> <p>融資成分 倘合約包含重大融資成分，則交易價格應反映金錢的時間價值。</p> <p>倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為務實的權宜之計，本集團無須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資成分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。</p> <p>對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價格應根據融資成分的影響進行調整(如重大)。本集團已評估得出融資成分的影響並不重大。</p> <p>退回權利 於本集團與客戶訂立的合約中並無發現退回權利。</p>	<p>本集團已評估收益確認乃於相關服務已提供及客戶同時收到及耗用由本集團履責所提供利益時進行。本集團就所提供服務每月發單收取一個固定金額，並以本集團有權發出發票的金額確認為收益及直接對應所完成履責的價值。因此，本集團的結論是，採納香港財務報告準則第15號對收入的確認時間並無影響。</p> <p>本集團認為無須提供融資成分。</p>

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號(修訂)－與客戶之間的合約產生的收入(對香港財務報告準則第15號的澄清)

香港財務報告準則第15號(修訂)包括澄清對履約責任的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求。

採納該等修訂對財務報表並無影響，因為本集團先前並無於首年採納香港財務報告準則第15號及應用此方面的澄清。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號－外幣交易及預收／付代價

該詮釋就釐定交易日期提供指引，以釐定涉及以外幣預先支付或收取代價的交易所使用的匯率，並就確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，於首次確認相關資產、開支或收入(或其部分)時，為釐定所使用匯率的交易日期乃實體首次確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。

採納該等修訂對財務報表並無影響，因為本集團並無以外幣預先支付或收取代價。

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。本集團目前之計劃為於此等變動生效當日予以應用。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第23號	所得稅處理方法之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提前還款特點 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營企業及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港財務報告準則第3號(修訂)，業務合併 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港財務報告準則第11號(修訂)，聯合安排 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港會計準則第12號(修訂)，所得稅 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港會計準則第23號(修訂)，借貸成本 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大的定義 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或投入 ⁴

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 該等修訂原計劃於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已被延遲／剔除，但仍可以提早採納該等修訂。

香港財務報告準則第16號 – 「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式並要求承租人就所有為期超過12個月之租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或行使選擇權中止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。就根據前身準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃而言，此會計處理方法與承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計法要求。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同核算。

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號 – 所得稅處理方法之不確定性

該詮釋透過對如何反映所得稅會計處理不確定性影響提供指引，支持香港會計準則第12號「所得稅」之要求。根據該詮釋，實體須基於更能預測不確定性解決方案之方法來釐定應分開或集體考慮各項不確定稅務處理。實體亦須假設稅務機關將審查其有權審查之款項，並在作出該等審查時完全知識所有相關資料。倘實體釐定稅務機關將有可能接受不確定之稅務處理，則實體應按照其稅務申報計量即期及遞延稅項。倘實體釐定為不可能，則釐定稅項之不確定性採用「最可能金額」或「預期價值」方法(以更能預測不確定性解決方案者為準)來反映。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號(修訂)– 具有負補償之提前還款特點

該等修訂澄清在符合指定條件下，具有負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益，而非以公平價值計量且其變動計入損益。

香港會計準則第19號(修訂)– 計劃修訂、削減或結算

當計劃修訂、削減或結算於報告期間內出現，香港會計準則第19號(修訂)涉及界定福利計劃的會計處理，該等修訂具體說明當計劃修訂、削減或結算於年度報告期間出現，實體需要(i)釐定於計劃修訂、削減或結算後剩餘期間內的即期服務成本，其採用精算假設以重新計量界定福利負債或資產淨值及變更後的計劃資產，及(ii)釐定於計劃修訂、削減或結算後剩餘期間內的淨利息，採用界定福利負債或資產淨值，反映計劃所提供的福利及變更後的計劃資產及用於重新計量界定福利負債或資產淨值的貼現率。

該等修訂亦澄清了實體首先釐定過往任何服務成本或結算收益或虧損，而不考慮資產上限的影響。該款項於損益確認。其後實體於計劃修訂、削減或結算後釐定資產上限的影響。倘該影響出現任何變動(不計淨利息內的款項)，於其他全面收入中確認。本集團預期對於在二零一九年一月一日或之後發生的計劃修訂、削減或結算採納該等修訂。該準則預期不會對本集團有任何影響。

香港會計準則第28號(修訂)

修訂澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營企業或合營企業之投資淨額一部分的於聯營企業或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環)– 香港財務報告準則第3號(修訂)，業務合併

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號(修訂)，其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已分階段實現，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平價值。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港財務報告準則第11號(修訂)，聯合安排

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號(修訂)，其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平價值。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港會計準則第12號(修訂)，所得稅

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號(修訂)，其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港會計準則第23號(修訂)，借貸成本

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號(修訂)，其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大制定了新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。該等修訂澄清重大與否將視乎資料的性質或幅度。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。本集團預期自二零二零年一月一日起以前瞻方式採納修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)–「投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入」

修訂澄清，實體向其聯營企業或合營企業出售或投入資產時應確認損益的程度。當交易涉及一項業務時，應全額確認損益。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以非關聯投資者在合營企業或聯營企業中的權益為限確認損益。

本集團尚未能表示這些新宣告是否會導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露事項。

(b) 計量基準

除投資物業、其他投資及金融衍生資產／負債按其公平價值列賬(見附註4所載之會計政策解釋)外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計於附註5披露。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其為本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

(a) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供憑證表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合損益及其他全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

購買附屬公司或業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公平價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行股本工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的新信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(二零零八年)的日期)前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分予以確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧損結餘。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：有權控制被投資方，對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用其權力以影響該等浮動回報。倘有事實及情況顯示任何有關以上控制條件改變，則重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

(c) 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

本集團根據合約所賦予的權利及義務，透過確認其分佔資產、負債、收入及支出就其共同經營權益入賬。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 商譽

如果在重新評估後，可辨認資產和負債的公平價值超過了所支付的代價之公平價值、在被購買方的任何非控制性權益金額以及購買方先前在被購買方持有的權益在購買日的公平價值的總額，超出的差額於購買日在損益中確認。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平價值，則差額於重新評估後於損益確認為議價購買收益。

商譽是以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位是指可以認定的最小資產組合，其產生的現金流入應當基本上獨立於其他資產或資產組產生的現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值(其賬面金額與其可收回金額比較)，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配以抵減分攤至該單位中任何商譽的賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，虧損分攤至各資產後，抵減後的各資產的賬面價值不得低於以下各項之中最高者：該資產的公平價值減去處置費用後的淨額(如可計量的)或該資產的使用價值(如可確定的)。任何商譽減值虧損會於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本才可包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

租賃土地	12至38年
樓宇	12至30年
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	4至10年

在建工程按成本扣除減值虧損列賬。成本包括建築的直接成本以及於建築及安裝期間內資本化的借貸成本。當為準備資產作其擬定用途的絕大部分必要活動完成時，該等成本不再資本化及在建工程轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。不會就在建工程作出折舊撥備，直至其完成及可供其擬定用途為止。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

因棄用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於棄用或出售年度的損益表確認。

就從庫存至投資物業的轉撥而言，於該日期的物業公平價值與與其先前賬面值之間的任何差額乃於損益表確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 發展中物業

發展中物業初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括已資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在日常業務過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

發展中物業乃於相關物業開始興建時分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期的完成時間預期超過正常經營周期。

(h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指發展中物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之估計成本。

持作出售物業乃分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期的完成時間預期超過正常經營周期。

(i) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間內於損益中確認。

(j) 合約成本

本集團在該等成本符合下列所有條件時，方從履行合約所產生的成本中確認一項資產：

- (a) 成本直接與合約或實體可以明確識別的預期合約有關；
- (b) 成本產生或增加將用於滿足(或繼續履行)未來履約義務的實體資源；及
- (c) 預計成本將會收回。

已確認資產其後應按與成本有關轉移至客戶的貨品或服務一致的系統基準攤銷至損益。該資產須接受減值評估。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)A 金融工具(自二零一八年一月一日應用之會計政策)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號引入有關以下各項的新規定：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(包括合約成本及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計。

本集團已根據香港財務報告準則第9號載列的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於在二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，以及對於在二零一八年一月一日已取消確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額乃於二零一八年一月一日的期初保留溢利確認，而並無重列比較資料。

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部份的貿易應收款項除外)初步按公平價值加上(就並非按公平價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部份的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有以正常途徑買賣的金融資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。正常買賣指一般由市場的規規或慣例所設定要求於指定期間內交付資產的金融資產買賣。

當確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮該等金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特點。本集團僅有以下債務工具類別：

攤銷成本：資產乃持作收合同約現金流量以及有關現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產後續按實際利率法計量。利息收入、匯兌收益以及虧損及減值於損益內確認。取消確認之收益於損益內確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)A 金融工具(自二零一八年一月一日應用之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

股本工具

於初始確認並非持作買賣的股本工具時，本集團可以不可撤回地選擇將後續變動呈列於其他全面收益內的投資公平價值。此項選擇乃按個別投資基準作出。按公平價值計入其他全面收益的股本投資乃按公平價值計量。股息收入乃於損益內確認，除非股息收入明確代表收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額乃於其他全面收益內確認及不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公平價值計入損益，而公平價值變動、股息及利息收入乃於損益內確認。

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就貿易應收款項、合約成本、按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損乃按以下其中一項基準計量：(1) 12個月的預期信貸虧損：即於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2) 全期預期信貸虧損：即於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。不足數額其後按資產的原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量貿易應收款項及合約成本的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損而定。然而，倘信貸風險自出現以來大幅上升，則撥備將基於全期預期信貸虧損而定。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到無須付出過多成本或努力後即可獲得相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗及知情信貸評估以及包括前瞻性資料，從而得出定量和定性資料以及分析。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)A 金融工具(自二零一八年一月一日應用之會計政策)(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產將於下列情況下發生信貸減值(1)借款人不太可能在本集團無作出如變現抵押品(如持有)的追索權行動下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2)金融資產逾期超過30日。

出現信貸減值的金融資產之利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。就非信貸減值的金融資產而言，利息收入按賬面總值計算。

(iii) 金融負債

本集團根據負債產生目的對金融負債進行分類。按公平價值計入損益的金融負債按公平價值初始計量，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平價值扣除直接應佔成本後初始計量。

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債(包括貿易及其他應付款項、借貸、若干優先股份及本集團所發行可換股貸款票據的債務元素)隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益內確認。

收益或虧損於取消確認負債時透過攤銷過程於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款或付款貼現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時扣除直接發行成本之淨額後入賬。

香港《公司條例》(第622章)於二零一四年三月三日實施。根據該條例，本公司的股份並無面值。於二零一四年三月三日或之後發行股份已收或應收之代價計入股本中。根據該條例第148及149條，佣金及開支可自股本中扣除。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)A 金融工具(自二零一八年一月一日應用之會計政策)(續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而產生虧損時向持有人作出具體償還之合約。本集團發出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本集團按下列較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備之金額，即根據附註4(j)所載會計政策之原則計量預期信貸虧損撥備；及(ii)初次確認之金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號之原則確認之累計攤銷。

(vii) 取消確認

當金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或當金融資產已轉讓及有關轉讓符合根據香港財務報告準則第9號之取消確認準則時，本集團即取消確認金融資產。

當有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則取消確認金融負債。倘由於重新磋商負債之條款，本集團向債權人發行其自身股本工具以清償全部或部分之金融負債，則已發行之股本工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分之日期按彼等之公平價值初始確認及計量。倘已發行股本工具之公平價值無法可靠計量，則股本工具乃予以計量以反映所抵銷金融負債之公平價值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於年內損益中確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)B 金融工具(直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)

(i) 金融資產

視乎收購金融資產的目的，本集團在初始確認時將其金融資產分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產在初始時按公平價值計量，所有其他金融資產亦在初始時按公平價值加上直接歸屬於收購金融資產的交易費用計量。所有常規購買和出售金融資產以交易日的基礎確認和終止確認。常規購買或出售是指一項金融資產的購買或出售是根據合同條款的要求在一般由法規或市場慣例確定的期間框架內移交資產。

貸款及應收款項

該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初始確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定之減值虧損入賬。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或並非分類為以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

於報告期末，並無活躍市場報價且公平價值不能可靠地計量之可供出售股權投資按成本減任何已確定之減值虧損計量。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何客觀憑證證明某一金融資產出現減值。當存在客觀憑證證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產將會被確認出現減值。減值的憑證可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)B 金融工具(直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

貸款及應收款項

當有客觀憑證顯示資產減值，即於損益內確認減值虧損，並按資產賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。金融資產賬面值透過使用撥備賬扣減。倘金融資產的任何部分被釐定為無法收回，則與相關金融資產的撥備賬撇銷。

可供出售投資

就可供出售投資股本投資而言，該投資出現顯著或持久下跌至低於其成本，被視為減值之客觀憑證。

(iii) 金融負債

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債在初始按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，包括為交易而持有的金融負債和初始確認時指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的損益將在損益內確認。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

只有滿足以下標準，金融負債才可在初始計量時指定為以公平價值計量且其變動計入損益：
(i) 這項指定消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量負債或確認其產生的損益時將出現不一致的會計處理情況；(ii) 該等負債是根據成文的風險管理策略以公平價值為基礎進行管理及表現評估的一組金融負債的一部分；或(iii) 金融負債中包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，而公平價值變動在發生之期間於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)B 金融工具(直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(iii) 金融負債(續)

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、借貸、若干優先股及本集團發行的可轉換貸款票據的債務部分，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額準備貼現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時作記錄，扣除直接發行成本之淨額。

香港《公司條例》(第622章)於二零一四年三月三日實施。根據該條例，本公司的股份並無面值。於二零一四年三月三日或之後已收或應收發行股份之代價計入股本中。根據該條例第148及149條，佣金及開支容許自股本中扣除。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k)B 金融工具(直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時將取消確認。

(l) 持作出售非流動資產及出售集團

於以下情況，非流動資產及出售集團分類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行計劃出售；
- 計劃作出重大變動或撤回計劃之可能性不大；
- 已展開計劃積極物色買家；
- 資產或出售集團以對其公平價值而言屬合理之價格進行推銷；及
- 預期於分類日期起計12個月內完成出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售集團以下列較低者計量：

- 其於緊接根據本集團之會計政策分類為持作出售前之賬面值；及
- 公平價值減出售成本。

於分類為持作出售後，非流動資產(包括於出售組別者)不予折舊。

年內出售之業務之業績列入損益表並計至出售日期為止。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m)A 收益確認(自二零一八年一月一日應用之會計政策)

收益乃按自出售貨品或提供服務之已收或應收代價之公平價值計量，並扣除折扣及銷售相關稅項。本集團確認收益的情況為：當收益金額能夠可靠計量；當有可能出現未來經濟利益將流向實體；及當就本集團各項業務而言已符合特定準則，詳述如下：

(i) 出售物業

當資產控制權轉移至客戶時，即確認收益。視乎合約條款及適用於該合約之法律，資產的控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。倘本集團履行以下各項，則資產的控制權隨時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 隨著本集團履約而創建並提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權隨時間轉移，收益乃參考已完成履約責任之進度而在合約期間內確認。否則，收益於客戶獲得資產之控制權之時間點確認。

就物業發展及銷售合約而言，其中物業之控制權於某一時間點轉移，且並無可強制執行權利自客戶收回迄今已完成履約部分之款項，收益乃於客戶取得已竣工物業之實際管有權或法定所有權時確認，而本集團擁有收回款項之現有權利，而收回代價為有可能發生。

於釐定交易價格時，倘融資部分有重要影響，則本集團調整代價之承諾金額。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m)A 收益確認(自二零一八年一月一日應用之會計政策)(續)

(ii) 物業投資

經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

(iii) 物業管理

根據香港財務報告準則第15號，源自提供物業管理服務之物業管理服務收入於實體經營業務時提供相關服務及客戶同時收到及耗用實體履約所提供利益時確認。本集團於提供服務之每月發出固定金額的賬單，並確認於本集團有權發出發票及直接對應已完成履約價值的金額為收益。

(iv) 商業營運

於同時服務購房者住房需要之本集團青創社區發展項目，本集團參與之商業營運涵蓋目前的共享工作空間及於興建中醫院之醫療護理，並將擴展至娛樂及教育。就所出租工作空間而來自此等營運之收益，以及承包商向共享工作空間之工人提供服務賺取之收入，乃於相關租賃期內以直線法入賬，乃當提供相關服務及客戶同時收到及耗用於隨著實體履責由實體履責所提供利益時進行。

(v) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準作累計。

(m)B 收益確認(直至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值(扣除折扣及銷售相關稅項)計算如下：

(i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之訂金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。

(ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

(iii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。

(iv) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準作累計。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(n) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式以適用之稅率計量。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率來計量。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率作記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額於當期計入損益，惟有關收益及虧損於其他全面收入確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即人民幣)，惟匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之一部份。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之商譽及可辨認資產公平價值調整被視為該海外業務之資產及負債，於報告期末按當期匯率換算。由就產生之匯兌差額於外匯儲備中確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休金計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付終止福利時(以較早者為準)確認。

(q) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及緊隨其後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益確認。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(r) 就股份獎勵計劃持有的股份

倘根據股份獎勵計劃收購本公司股份，則所支付代價(包括任何直接應佔遞增成本)呈列為「就股份獎勵計劃持有之股份」，並從權益總額中扣除。

當獎勵股份於歸屬時轉移至獲獎勵人時，有關已歸屬獎勵股份之加權平均成本乃計入「就股份獎勵計劃持有之股份」，而已歸屬獎勵股份之有關僱傭成本乃自以股份為基礎為本之僱員補償儲備扣除。有關加權平均成本及獎勵股份之有關僱傭成本之差額則轉撥至保留溢利。

倘就股份獎勵計劃持有之股份遭撤銷，則已撤銷股份將出售，而有關收益或虧損乃轉撥至保留溢利，且於綜合損益及其他全面收益表不會確認收益或虧損。

倘就股份獎勵計劃而持有之股份宣派現金或非現金股息分派，則現金或非現金股息之公平價值則轉撥至保留溢利，且於綜合損益及其他全面收益表不會確認收益或虧損。

(s) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對以下資產之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少：

- 在成本模型下之物業、廠房及設備／投資物業；
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業(分類為持作出售(或納入分類為持作出售集團)者除外)

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(t) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘經濟利益不大可能需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(u) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

(v) 關聯方

(a) 一名人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該人士：

- (i) 對本集團有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(v) 關聯方(續)

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受如(a)項所述人士的控制或共同控制。
- (vii) 如(a)(i)項所述的人士對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 向本集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務之實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

某人關係密切的家庭成員，是指在該人士處理與實體的交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士的子女和配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士、該人士的配偶或家庭伴侶的受助人

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(w) 政府補貼

政府補貼只會在可合理保證本集團將符合所附帶之條件及將收取補貼後才予以確認。

政府補貼於本集團確認補貼擬作抵銷相關成本之期間內有系統地在損益中確認為開支。具體而言，首要條件為本集團應購買、建設或以其他方式獲取非流動資產之政府補貼，乃於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內有系統地及理性地轉撥至損益。

政府補貼如為抵銷已產生開支或損失之應收款項，或其用途是向本集團提供即時的財務支援，且並無未來相關成本，則於成為應收款項之期間內在損益中確認。

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

(a) 除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出現有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不準確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(b) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

(c) 土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支))以累進稅率30%至60%徵收。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(d) 發展中物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響完工成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。其可能因市況或本集團的內部因素改變而出現變動。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

(e) 擬發展待售項目之預付款項／訂金

本集團之管理層根據擬發展項目之可變現能力按其可收回金額來評估此等物業發展項目之預付款項／訂金之賬面值，當中因應當期市場狀況考慮估計銷售淨值。倘發生事件或情況變化顯示賬面值不一定變現，則計提撥備。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(f) 商譽減值

決定商譽有否減值需要估計商譽所分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值需要董事估計預期現金產生單位產生的未來現金流量以及計算現值的適當貼現率。

(g) 按攤銷成本計量的金融資產減值

管理層基於各金融資產的信貸風險估計按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備。虧損撥備乃計量為資產賬面值與估計未來現金流量之間的差額，經考慮各有關金融資產的預期未來信貸虧損。評估各有關金融資產的信貸風險涉及高度估計及不確定性。當實際未來現金流量與有別於預期時，則可能相應產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

(h) 投資物業之遞延稅項

就使用公平價值模式計量投資物業以計量所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團之投資物業組合並推論本集團於香港及中國持有之投資物業並非以隨時間耗用投資物業所包含絕大部分經濟利益(而非出售)為目標之業務模式而持有。因此，於釐定本集團之投資物業遞延稅項時，管理層已確定此等以公平價值模式計量之投資物業賬面值乃完全透過銷售收回之推斷不被推翻。因此，本集團已並無確認本集團於香港持有之投資物業之公平價值變動之任何遞延稅項，乃由於該等香港投資物業毋須就投資物業之公平價值變動繳納任何所得稅。然而，就於中國持有之投資物業而言，就投資物業之公平價值變動之遞延稅項乃予以確認，以計入於出售該等中國投資物業時須繳付土地增值稅及企業所得稅。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(h) 投資物業之遞延稅項(續)

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

(a) 項目收購

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團收購了數個項目。管理層根據香港財務報告準則第10號判斷本集團是否控制被投資方及權利是否重大。倘存在控制權，本集團於綜合財務報表中將被投資方綜合入賬。倘本集團並無取得控制權，則本集團將已付款項分類為訂金。

(b) 透過合約安排之控制權

儘管並無對雲南安化房地產開發有限責任公司(「雲南安化」)之股本擁有權，但根據於二零一八年內與項目之合作夥伴(一名獨立第三方)訂立之合作協議，本集團能夠控制、確認及收取雲南安化業務之經濟利益，理據為本集團(1)應就其全權決定及就其本身利益，憑藉授權書而對雲南安化具備所有必要權力及不受限制權利(作為主事人)以控制及管理所有事宜；(2)應有權分佔雲南安化之溢利；及(3)應有責任向項目公司作出財政支持。鑒於上述理由，本集團已決定其有實際能力以單方面指示雲南安化之相關活動，以及收取經調整服務費之重大利益及佔源自雲南安化之可分派溢利最多50%之所分派剩餘溢利，因此已將雲南安化綜合入賬為全資附屬公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向雲南安化出資人民幣150,000,000元作為首次出資，並已向雲南安化之股東提供人民幣180,000,000元之溢利保證。董事認為本集團於提供雲南安化之溢利保證之可能責任較低。因此，於二零一八年十二月三十一日並無確認金融負債。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現經營四個主要營運部門，即物業發展、物業投資、物業管理服務及青創社區項目的商業營運。由於本集團管理層認為幾乎所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國（「中國」）市場，而綜合非流動資產／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	- 物業發展及物業銷售
物業投資	- 物業租賃
物業管理	- 提供物業管理服務
商業營運	- 提供青創社區發展項目之營運

稱為「商業營運」之提供青創社區發展項目之服務並不符合香港財務報告準則第8號之任何定量限額，乃視作個別報告分類及單獨披露，因首席營運決策者認為青創社區發展項目之性質有別與其他報告分類，因此分類資料對財務表現使用者有實用價值。

首席營運決策者監察歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、持作發展及發展中物業增加及資本支出的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入短期投資、現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

分類間交易乃參考就類似訂單向外界人士收取的價格後定價。由於主要營運決策者評估分類表現所用的分類溢利計量不包括中央收益及開支，因此該等收益及開支不會分配至經營分類。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下:

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 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					
分類收益					
呈報分類收益	6,122,384	27,965	61,180	8,385	6,219,914
對銷分類間收益	-	(8,375)	(19,776)	-	(28,151)
外來客戶的綜合收益	6,122,384	19,590	41,404	8,385	6,191,763
收益確認的時間					
於某時點	6,122,384	-	-	-	6,122,384
隨時間轉移	-	-	41,404	-	41,404
來自其他來源的收益	-	19,590	-	8,385	27,975
總計	6,122,384	19,590	41,404	8,385	6,191,763
分類業績	1,461,332	7,479	(19,528)	(2,791)	1,446,492
對賬:					
未分配公司淨費用					(89,658)
					1,356,834
投資物業公平價值變動	-	66,405	-	-	66,405
物業估值收益	-	203,297	-	-	203,297
貿易及其他應收款項之減值虧損					(5,721)
附屬公司非控制性 股東之貸款的減值虧損					(524)
商譽之減值虧損	(13,554)	-	-	-	(13,554)
議價購買之收益					81,214
應佔合營企業之虧損					(8,101)
衍生金融資產/負債之公平價值變動					(1,476)
提早償還無抵押債券產生之收益					1,979
財務費用					(53,920)
財務收入					17,669
除所得稅前綜合溢利					1,644,102

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：					
折舊及攤銷	(2,103)	(481)	(1,836)	(952)	(5,372)
發展中物業的增加	2,510,449	-	-	-	2,510,449
資本開支	1,337	-	561	15,391	17,289
於二零一八年十二月三十一日					
資產及負債					
資產					
呈報分類資產	14,030,468	3,784,592	47,941	425,585	18,288,586
對賬：					
於一間合營企業之權益					15,899
衍生金融資產					60,388
按公平價值計入損益之金融資產					10,000
遞延稅項資產					25,649
現金及現金等值項目					2,410,063
未分配受限制及已抵押存款					45,410
未分配企業資產					
- 租賃土地及樓宇					221,398
- 其他企業資產					159,596
綜合資產總額					21,236,989
負債					
呈報分類負債	11,544,400	59,487	26,786	90,494	11,721,167
對賬：					
應付代價					50,000
應付所得稅					251,998
應付一間合營企業款項					55,817
遞延稅項負債					594,856
衍生金融負債					10,895
未分配銀行及其他借貸					5,237,847
未分配企業負債					10,850
綜合負債總額					17,933,430

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日				
止年度				
分類收益				
呈報分類收益	4,042,763	25,504	42,146	4,110,413
對銷分類間收益	-	(7,895)	(22,004)	(29,899)
外來客戶的綜合收益	4,042,763	17,609	20,142	4,080,514
分類業績	655,580	6,767	(23,332)	639,015
對賬：				
未分配公司淨費用				17,380
				656,395
投資物業公平價值變動	-	35,701	-	35,701
物業估值收益	-	353,351	-	353,351
提早償還有期貸款產生之虧損				(23,418)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				13,080
財務費用				(33,088)
財務收入				36,483
除所得稅前綜合溢利				1,038,504
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(1,786)	(768)	(1,777)	(4,331)
持作發展／發展中物業的增加	2,505,692	-	-	2,505,692
資本開支	3,476	-	340	3,816

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	10,427,908	1,850,264	40,556	12,318,728
<i>對賬：</i>				
衍生金融資產				46,144
可供出售投資				10,000
短期投資				100,000
遞延稅項資產				18,142
現金及現金等值項目				2,983,799
未分配受限制及已抵押存款				456,511
未分配企業資產				
- 租賃土地及樓宇				190,409
- 其他企業資產				128,721
綜合資產總額				16,252,454
負債				
呈報分類負債	10,913,563	64,145	19,434	10,997,142
<i>對賬：</i>				
應付所得稅				137,192
遞延稅項負債				253,388
衍生金融負債				12,333
未分配銀行及其他借貸				2,463,795
未分配企業負債				9,977
綜合負債總額				13,873,827

主要客戶資料

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 收益

收益指銷售物業、經營租賃投資物業之租金收入、提供管理服務產生之金額，以及自青創社區項目之商業營運收取之收入。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	6,122,384	4,042,763
租金收入	19,590	17,609
物業管理服務	41,404	20,142
商業營運	8,385	—
	6,191,763	4,080,514

8. 財務費用及收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息	543,841	314,888
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(498,415)	(281,822)
	45,426	33,066
其他借貸成本		
其他借貸成本	15,214	17,725
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(6,720)	(17,703)
	8,494	22
於損益扣除之財務費用	53,920	33,088
財務收入：		
銀行利息收入	11,230	24,953
短期投資的利息收入	3,873	8,884
提供予附屬公司非控制性股東貸款的利息收入	2,566	2,646
計入損益的財務收入	17,669	36,483

於本年度內資本化的借貸成本乃應用9.1% (二零一七年：8.4%) 的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 除所得稅前溢利

本年度之除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本		4,283,215	3,054,029
撇減在建中物業／持作出售物業		-	131,299
在損益中確認的存貨成本		4,283,215	3,185,328
員工成本(包括董事酬金)包括：	10	203,200	132,701
核數師酬金			
— 本年度		2,131	1,206
— 非核數服務		1,178	-
物業、廠房及設備之折舊	16	18,949	13,460
減：已資本化為在建中發展物業之金額	22	(78)	(127)
於損益扣除之折舊		18,871	13,333
租賃土地攤銷	16	3,407	3,407
於損益扣除之折舊及攤銷		22,278	16,740
經營租賃的最低租賃付款：			
— 其他租賃處所		2,038	1,136
未變現匯兌虧損／(收益)		74,171	(111,909)
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		4,036	2,630
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		235	48

10. 員工成本

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金及其他福利		159,640	105,444
花紅		66,200	62,281
權益結算以股份為基礎之酬金開支		5,709	6,185
界定供款退休金計劃供款		8,552	6,165
		240,101	180,075
減：已資本化為發展中物業之金額		(36,901)	(47,374)
於損益扣除之員工成本		203,200	132,701

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據香港法例第622章《公司條例》(「該條例」)第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》(「該規例」)披露之董事酬金總額如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算		總計 人民幣千元
				以股份為基礎 之酬金開支 人民幣千元 (附註(c))	界定供款 退休金計劃供款 人民幣千元	
二零一八年						
執行董事						
余斌	-	2,138	2,552	-	15	4,705
文小兵	101	1,936	2,502	561	85	5,185
黃樂	-	223	-	-	11	234
王成華(於二零一八年十月二十二日獲委任)	-	1,563	-	-	12	1,575
非執行董事						
劉娟(於二零一八年十月二十二日獲委任)	-	-	-	-	-	-
李偉景(於二零一八年十月二十二日辭任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	202	-	-	63	-	265
鄭永強	202	-	-	63	-	265
鍾麗芳	202	-	-	63	-	265
	707	5,860	5,054	750	123	12,494
二零一七年						
執行董事						
余斌	-	2,228	691	-	16	2,935
文小兵	104	1,747	913	809	73	3,646
黃樂	-	231	-	-	11	242
蔣靖(已於二零一七年四月二十五日辭任)	35	238	-	-	23	296
非執行董事						
李偉景(已於二零一七年八月七日獲委任)	-	-	-	-	-	-
鍾國興(已於二零一七年七月二十日辭任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	209	-	-	52	-	261
鄭永強	209	-	-	52	-	261
鍾麗芳	209	-	-	52	-	261
	766	4,444	1,604	965	123	7,902

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

比較資料乃根據該條例及該規例而編製。由於該條例及該規例之規定與香港《公司條例》(第32章)的不同，故已重列若干資料。

附註：

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 本集團須估計於購股權計劃之歸屬期結束時將留任本集團之預期承授人百分比(「預期留任率」)，從而釐定於損益扣除之以股份為基礎之酬金開支之金額。於二零一八年十二月三十一日，預期留任率經評估為**100%**(二零一七年：**100%**)。
- (d) 文小兵先生曾擔任廣州辦事處之行政總裁，於年內之酬金並無載於下文附註12。
- (e) 權益結算以股份為基礎之酬金指根據本公司之購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。此等購股權之價值乃根據財務報表附註38所載有關以股份為基礎之酬金之會計政策作出估計。已授出購股權之進一步詳情載於附註38。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

12. 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零一七年：一名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘三名人士(二零一七年：四名)之酬金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	5,320	6,306
花紅	6,502	9,610
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,347	2,137
界定供款退休金計劃供款	165	233
	13,334	18,286

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 薪酬最高之五名人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
人民幣3,067,001元至人民幣3,505,000元 (相等於3,500,001港元至4,000,000港元)	1	1
人民幣3,943,001元至人民幣4,381,000元 (相等於4,500,001港元至5,000,000港元)	1	-
人民幣4,381,001元至人民幣4,819,000元 (相等於5,000,001港元至5,500,000港元)	-	1
人民幣5,257,001元至人民幣5,695,000元 (相等於6,000,001港元至6,500,000港元)	-	2
人民幣5,695,001元至人民幣6,133,000元 (相等於6,500,001港元至7,000,000港元)	1	-

支付或應付予高級管理層成員(不包括董事,見附註11內所披露)的薪酬介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	二零一八年	二零一七年
人民幣零元至人民幣438,000元 (相等於零港元至500,000港元)	1	-
人民幣438,001元至人民幣876,000元 (相等於500,001港元至1,000,000港元)	1	-
人民幣1,314,001元至人民幣1,752,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	-	2
人民幣3,067,001元至人民幣3,505,000元 (相等於3,500,001港元至4,000,000港元)	3	2
人民幣3,943,001元至人民幣4,381,000元 (相等於4,500,001港元至5,000,000港元)	1	-
人民幣4,381,001元至人民幣4,819,000元 (相等於5,000,001港元至5,500,000港元)	-	1
人民幣5,695,001元至人民幣6,133,000元 (相等於6,500,001港元至HK\$7,000,000港元)	1	1

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
— 本年度	453,862	198,341
中國土地增值稅		
— 本年度	373,129	170,814
	826,991	369,155
遞延稅項		
— 本年度	(3,645)	122,077
遞延稅項	823,346	491,232

由於本集團於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無對香港利得稅作出撥備(二零一七年：無)。年內，香港利得稅按適用之稅率**16.5%**(二零一七年：**16.5%**)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按**25%**(二零一七年：**25%**)之估計應課稅溢利及一間中國附屬公司所宣派股息之預扣稅計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅率**30%至60%**作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支可與綜合損益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,644,102	1,038,504
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一七年：25%)	411,026	259,626
於其他司法權區經營之實體的不同稅率之影響	(29,197)	10,309
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	134,803	107,536
毋須課稅收入之稅務影響	(113,337)	(10,214)
未確認稅務虧損之稅務影響	14,598	(41,857)
土地增值稅之稅務影響	372,773	104,233
中國附屬公司未分配溢利產生之預扣稅之稅務影響	16,475	39,975
以前年度少計提撥	(1,515)	3,650
未確認之其他暫時差異之稅務影響	17,720	18,455
其他	-	(481)
所得稅開支	823,346	491,232

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年末後建議派發之末期股息每股普通股 0.023 港元 (約人民幣 0.020 元)(二零一七年： 0.013 港元 (約人民幣 0.010 元))	160,000	78,543

於二零一九年三月二十二日舉行之會議上，董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股本公司普通股**0.023**港元(約人民幣**0.020**元)(二零一七年：**0.013**港元(約人民幣**0.010**元))。此項擬派末期股息(須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實)並未於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映應付股息，但將反映為截至二零一九年十二月三十一日止年度之一項分派。

就比較而言，二零一七年之每股股息乃根據當時之現有已發行股份數目計算，乃假設於建議派發二零一七年股息當日已進行股份拆細。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值					
於二零一七年一月一日	279,082	13,315	9,582	-	301,979
添置	-	6,759	2,514	-	9,273
撤銷/出售	-	(33)	-	-	(33)
匯兌差額	(5,504)	(292)	(251)	-	(6,047)
於二零一七年十二月三十一日 及於二零一八年一月一日	273,578	19,749	11,845	-	305,172
添置(附註)	-	2,023	1,199	15,283	18,505
透過收購附屬公司收購(附註)	11,755	2,458	1,362	397,244	412,819
自投資物業轉撥(附註17)	42,409	-	-	-	42,409
撤銷/出售	-	(21)	(604)	-	(625)
匯兌差額	5,830	224	185	-	6,239
於二零一八年十二月三十一日	333,572	24,433	13,987	412,527	784,519
累計折舊					
於二零一七年一月一日	36,088	8,205	6,296	-	50,589
年內折舊	9,458	2,476	1,526	-	13,460
年內攤銷	3,407	-	-	-	3,407
撤銷/出售	-	(33)	-	-	(33)
匯兌差額	(1,403)	(197)	(148)	-	(1,748)
於二零一七年十二月三十一日及 於二零一八年一月一日	47,550	10,451	7,674	-	65,675
透過收購附屬公司收購(附註)	86	954	410	-	1,450
年內折舊	13,910	3,461	1,578	-	18,949
年內攤銷	3,407	-	-	-	3,407
撤銷/出售	-	(21)	(604)	-	(625)
匯兌差額	1,526	186	92	-	1,804
於二零一八年十二月三十一日	66,479	15,031	9,150	-	90,660
賬面淨值					
於二零一八年十二月三十一日	267,093	9,402	4,837	412,527	693,859
於二零一七年十二月三十一日	226,028	9,298	4,171	-	239,497

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

本集團於二零一八年八月三十一日收購一間項目公司之70%股權，該公司於收購日期擁有土地及在建工程。項目公司於收購日期之淨資產為人民幣284,614,000元，主要包括人民幣397,244,000元之在建工程及人民幣110,467,000元之應付建築貸款。代價人民幣199,230,000元乃按項目公司淨資產之70%釐定。項目公司持有一間位於南寧之醫院之發展權，該醫院將向於該地區居住之普羅大眾提供整合西醫服務，而該醫院之建設工程已於二零一七年十一月展開。自收購日期起已產生建築成本人民幣15,283,000元。賣方為綠景控股股份有限公司之附屬公司，而綠景控股股份有限公司為深圳證券交易所上市公司，其22.65%股權由本公司之控股股東余斌實益擁有之公司持有。

於二零一八年三月三十一日，透過收購一間附屬公司而分別收購額外人民幣11,755,000元、人民幣1,430,000元及人民幣1,362,000元之租賃土地及樓宇、傢俬、裝置及設備以及汽車。詳情載於附註40(c)。

17. 投資物業

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初		1,094,400	588,370
添置	(a)	51,690	-
通過收購一家附屬公司收購(附註40(c))	(b)	1,163,000	-
轉撥至物業、廠房及設備	(c)	(42,409)	-
轉撥自發展中物業(附註22)	(d)	365,211	-
轉撥自持作出售物業(附註23)	(e)	-	125,649
估值收益		203,297	353,351
公平價值變動		66,405	35,701
匯兌差額		5,563	(8,671)
年終		2,907,157	1,094,400

有關公平價值評估之詳情載於附註24。

附註

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團從一名獨立第三方收購於廣州之八個商業辦公室單位，公平價值為人民幣51,690,000元，以賺取租金收入。
- (b) 該等投資物業包括位於中國之土地及在建中物業。根據就發展土地使用權的第二期之土地轉讓合約之其中一項規定，項目公司須保留已發展商業物業之70%總建築面積，相等於合計總建築面積248,800平方米。本公司董事認為，根據上述土地轉讓合約，物業將發展為服務式公寓，並將持作長期投資用途。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

附註(續)

- (c) 於轉讓日期(二零一八年一月一日)，公平價值為人民幣**42,409,000**元之香港辦公室大樓先前持作賺取租金收入，惟已由本集團佔用作辦事處，並因此已由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。本公司董事認為該辦公室大樓之公平價值與其於二零一八年一月一日之賬面值相若。
- (d) 於二零一八年六月，洲頭咀項目包括總建築面積**10,500**平方米之一幢大樓已建成並與一個知名酒店營運商簽約，作為根據一項租賃協議以服務式公寓營運，為期**20**年，自二零一九年三月三十日開始，或自竣工驗收當日開始(以較後者為準)，首個租賃期**25**個月之每月固定租金為人民幣**1,840,000**元，之後將增加至最後租期之人民幣**2,719,000**元。本公司董事認為，與酒店營運商訂立之租賃協議乃分類為經營租賃。於二零一八年十二月三十一日，施工已完成，待政府部門進行最後檢查。於轉讓日期(二零一八年六月三十日)，大樓之賬面值人民幣**316,703,000**元已由戴德梁行重估為人民幣**520,000,000**元。因此，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度在損益確認公平價值收益人民幣**203,297,000**元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，在建中投資物業產生額外發展成本人民幣**48,508,000**元。

- (e) 於二零一七年十二月，洲頭咀項目之**800**個停車位已建成及與一間管理服務供應商簽約，根據租賃協議用作經營停車場，由二零一七年十二月一日起計為期**5**年，收取固定每月租金。於轉讓日期(二零一七年十二月三十一日)，停車場之賬面值人民幣**125,649,000**元已由戴德梁行重估為人民幣**479,000,000**元。因此，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度在損益確認公平價值收益人民幣**353,351,000**元。

18. 商譽

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
成本		
年初	68,664	68,664
年終	68,664	68,664
累計減值虧損		
年初	55,110	55,110
年內確認之減值虧損	13,554	-
年終	68,664	55,110
賬面淨值		
年終	-	13,554

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 商譽(續)

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一八年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	-	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目。本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益並於二零零七年通過進一步收購增持全部股權。有關洲頭咀項目在建物業之物業發展成本之賬面值已包括在持作出售物業內(見附註23披露)。

商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准，涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

洲頭咀項目之公寓之未售餘下總建築面積約17,000平方米。鑒於項目之目前階段，董事認為未來數年自項目產生之現金流量將不如先前數目顯著。董事對商譽進行減值及推論與洲頭咀項目有關之物業發展之現金產生單位顯示現金流量不足以證實商譽之賬面值。因此，管理層認為於截至二零一八年十二月三十一日止年度作出商譽減值虧損撥備人民幣13,554,000元(二零一七年：零)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 按公平價值計入損益之金融資產／可供出售投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按公平價值計入損益之非上市債務投資	<u>10,000</u>	-
可供出售投資	-	<u>10,000</u>

此項投資為於深圳前海易通基金管理有限公司(「前海易通」)所管理於中國註冊成立之基金，而前海易通由本公司控股股東余斌先生全資擁有。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，投資成本為人民幣10,000,000元，而本集團基於前海易通所提供報告釐定投資之公平價值。前海易通執行統一營運及投資管理，而本集團按其出資分擔投資風險及分享潛在收入。本公司董事認為債務投資於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平價值與其賬面值相若。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 於合營公司之權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應佔淨資產	15,899	-

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團擁有一間重大合營公司廣西眾擎易舉投資有限公司(「廣西眾擎」)之40%(二零一七年：零)權益，該公司於中國新近成立。合營公司之主要業務為物業發展，與本集團擴於南寧市地區業務之策略一致。

合約安排為本集團提供只參與共同安排淨資產之權利，而有關共同安排之資產權利及負債責任歸屬予廣西眾擎。根據香港財務報告準則第11號，此項共同安排乃分類為合營公司及已採用權益法計入綜合財務報表。

合營公司的概要財務資料(就會計政策之任何差額作出調整)呈列如下：

於二零一八年十二月三十一日	人民幣千元
流動資產	2,423,260
非流動資產	153
流動負債	1,203,638
非流動負債	1,180,028
淨資產	39,747
以上金額包括：	
現金及現金等值項目	110,074
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	36,916
非流動金融負債(不包括其他應付款項及撥備)	1,180,028
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣千元
收益	-
溢利/(虧損)	(20,253)
全面收益總額	(20,253)
以上金額包括：	
折舊及攤銷	14
利息收入	414
利息開支	-
所得稅開支/(收入)	-

於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔廣西眾擎有關物業建及發展成本之資本承擔為人民幣24,936,000元。於二零一八年十二月三十一日，廣西眾擎並無或然負債。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 共同安排

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間由廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」, 為本公司之間接全資附屬公司)在中國成立之中外合作有限公司, 自二零零六年於本集團之財務報表內入賬列為共同經營。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下:

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	本公司間接持有 之應佔股權		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
中國, 二零零三年 三月三十一日	100,000,000美元	100,000,000美元 (約人民幣 656,641,000元)	100%	100%	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款, (i)廣州洲頭咀須負責向廣州譽城作出**100%**資本投資及提供財務支援; 及(ii)另一方廣州港集團有限公司(「港務局」)(以土地方式出資作物業發展, 可發展總建築面積約**320,000**平方米)於發展項目完成後有權分成該項目的**28%**總建築面積(協定為**A4**幢全座及根據合約條款指定的**A5**幢若干住宅單位), 此後, 港務局將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益; 及(iii)廣州洲頭咀於建議發展完成後有權享有該項目的餘下**72%**總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排, 廣州洲頭咀亦有權享有將分配予港務局的**28%**物業以外的所有資產, 以及須承擔廣州譽城的所有負債。

於二零一七年十二月, 港務局確認轉讓此等**A4**幢物業單位之使用權, 目前正在進行商討以指派廣州譽城出售**A5**幢之住宅單位。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 持作發展／發展中物業

於中國之持作發展／發展中物業如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
土地使用權(附註)	3,869,075	1,734,123
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	281,893	170,403
建造成本	2,019,421	1,770,152
其他	1,383,938	392,923
	7,554,327	4,067,601
減：累計價值撇減	-	(27,151)
	7,554,327	4,040,450
代表：		
持作發展物業	-	488,072
發展中物業	7,554,327	3,552,378
	7,554,327	4,040,450

附註：

土地使用權包括收購作物業發展之中國土地使用權之成本。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 持作發展／發展中物業(續)

下表為持作發展／發展中物業賬面值於年內變動之對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	4,040,450	8,132,187
增加		
—物業、廠房及設備折舊資本化	78	127
—財務費用資本化	505,135	295,539
—土地及其他發展成本	2,852,410	2,500,590
—收購一家附屬公司	2,624,800	—
	5,982,423	2,796,256
已落成物業轉撥至持作出售物業	(2,103,335)	(6,860,842)
已落成物業轉撥至投資物業	(316,703)	—
發展中物業轉撥至投資物業	(48,508)	—
撤減發展中物業	—	(27,151)
年終	7,554,327	4,040,450

23. 持作出售物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	4,144,040	3,984,040
減：轉撥至投資物業	—	(125,649)
減：持作出售物業之撤減(附註)	—	(104,148)
	4,144,040	3,754,243

於二零一八年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

附註：

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就南寧天譽花園項目之持作出售物業撤減賬面值人民幣104,148,000元至地方政府就政府為安置項目地盤原居民及該地區附近棚戶居民所購買物業而訂約之預先協定價格。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析

(a) 持作出售物業、租賃土地及自用樓宇賬面淨值及投資物業公平價值之分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國及香港租賃土地		
— 投資物業	2,907,157	1,094,400
— 租賃土地及樓宇	267,093	226,028
— 持作出售物業	4,144,040	3,754,243
	7,318,290	5,074,671

(b) 本集團之投資物業已於轉讓日期(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)獲重估。估值乃由獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司廣州分公司就中國物業及世邦魏理仕有限公司就香港物業(二零一七年：永利行評估顧問有限公司)作出；該等估值師擁有獲認可的專業資格並就進行估值的物業之地點及類別擁有相關經驗。本集團管理層於每個報告日期進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。

(c) 於報告期末，本集團具有附註45所披露按公平價值之投資物業以及按賬面值之租賃土地及樓宇、持作出售物業及發展中物業已予抵押，以獲取本集團之銀行借貸(見附註33(a)披露)。

(d) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業之租金收入為人民幣27,975,000元(二零一七年：人民幣17,609,000元)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值

下表提供有關如何釐定投資物業之公平價值(特別是所使用之估值方法及輸入資料),以及根據公平價值計量所用輸入資料之可觀察程度以決定公平價值計量所劃分之公平價值層級(第一至第三級別)之資料。

性質	位置	於十二月三十一日之		估值技巧及主要輸入資料	重大非觀察輸入資料	非觀察輸入資料與公平價值之關係
		公平價值 人民幣元	公平價值 架構			
二零一八年 香港投資物業	i) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓02室	46,593	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用
	ii) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓03室	49,681				
	iii) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓04室	35,193				
中國投資物業	i) 位於中國廣東省廣州市天河區林和中路136號天譽花園二期商業平台2樓及5樓之零售單位及4樓403室	469,000	第三級	收入資本化法 主要輸入資料: (1)資本化比率; (2)單位日租	(a)經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b)基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣427元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。
	ii) 位於中國廣東省廣州市海珠區馬涌以北、洪德路以西、珠江東南面天譽半島之800個停車位	520,000			(a)經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為1.50%。 (b)基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每月每地段人民幣1,800元。	

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

性質	位置	於十二月三十一日之			重大非觀察輸入資料	非觀察輸入資料與公平價值之關係
		公平價值 人民幣元	公平價值 架構	估值技巧及 主要輸入資料		
	iii) 位於中國廣東省廣州市海珠區馬冲以北、洪德路以西及珠江以南及以東之天譽半島A棟	520,000			(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.50%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每月每平方米人民幣193元。	
	iv) 位於中國重慶市南岸區彈子石組團D分區D3-2/03	1,215,000			(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.00%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每月每平方米人民幣57元。	
	v) 位於中國廣東省廣州市天河區天河北路寰城海航廣場10樓單位1至5	31,895			(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%。	
	vi) 位於中國廣東省廣州市天河區天河北路寰城海航廣場14樓單位1至3	19,795			(b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每月每平方米人民幣183元。	

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

性質	位置	於十二月三十一日之		估值技巧及主要輸入資料	重大非觀察輸入資料	非觀察輸入資料與公平價值之關係
		公平價值 人民幣元	公平價值 架構			
二零一七年 香港投資物業						
	i) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓02室	36,855	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量，並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用
	ii) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓03室	39,298				
	iii) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓04室	27,838				
	iv) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓05室	42,409				
中國投資物業						
	i) 位於中國廣東省廣州市天河區林和中路136號天譽花園二期商業平台2樓及5樓之零售單位及4樓403室	469,000	第三級	收入資本化法 主要輸入資料： (1)資本化比率； (2)單位日租	(a)經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.75%。 (b)基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣417元。	資本化比率越高，公平價值越低。 單位日租越高，公平價值越高。
	ii) 位於中國廣東省廣州市海珠區馬涌以北、洪德路以西、珠江東南面天譽半島之800個停車位	479,000				

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

中國投資物業於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之公平價值乃透過涉及重大非觀察輸入資料之估值方法計量得出，故被劃分為公平價值層級第三級。

公平價值計量及估值程序

估計本集團投資物業之公平價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定及釐定第三級公平價值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則本集團會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則本集團會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平價值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。

年內第三級公平價值計量結餘變動的資料如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期初結餘(第三級經常性公平價值)	948,000	456,000
增加	51,690	-
透過業務合併收購(附註40(c))	1,163,000	-
轉撥自發展中物業	365,211	-
轉撥自持作出售物業	-	125,649
收益：包括於其他收益	247,789	366,351
期末結餘(第三級經常性公平價值)	2,775,690	948,000

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 向附屬公司非控制性股東貸款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向附屬公司非控制性股東貸款	51,847	52,900

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，有關結餘為無抵押、參照中國人民銀行所報的1年借貸利率的**110%**的浮動利率計算利息，須分別於二零一九年一月、六月、七月、九月及十一月償還。本公司董事認為，已就有關結餘之預期信貸虧損計提撥備。

向本集團附屬公司非控制性股東貸款之減值虧損變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	-	-
初始應用香港財務報告準則第9號之影響(附註2(a)(ii)(II))	529	-
年內減值虧損撥備	524	-
	1,053	-

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期或少於一個月		803	1,370
一至三個月		171,788	380
三個月以上但少於十二個月		21,248	542
一年以上		2,601	539
應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值	(a, b)	196,440	2,831
就項目內之回建房應收區域政府之款項	(c)	52,272	52,272
由政府機構監管銷售所得款項	(d)	391,453	195,910
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	(e)	24,900	38,689
可退回建造成本		2,278	60,697
發展項目的投標保證金	(f)	40,800	20,800
預付建造成本		187,975	204,571
預付財務費用		1,494	7,638
預付營業稅及附加費		443,641	315,918
代物業擁有人支付的維修基金	(g)	55,459	46,616
其他訂金、預付款項及其他應收款項	(h)	214,792	254,850
		1,611,504	1,200,792

附註：

- (a) 物業銷售的貿易應收款項為於交付物業日期到期應付，但透過協議分期支付或指定時間收取款項的方式結算。應收管理費不設信貸期。就應收租金之租戶而言，本集團設有政策，容許8至30日之信貸期。本集團有正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進行動以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對獲提供信貸之所有客戶進行評估。本集團及本公司根據附註4(k)A(ii) (二零一七年：附註4(k)B(ii)) 所載會計政策確認減值虧損。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (i) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
逾期一至三個月	171,788	380
逾期超過三個月但少於十二個月	21,248	542
逾期超過一年	2,601	539
	195,637	1,461

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項主要包括當物業移交客戶時確認為銷售之物業銷售，而不論相應銷售所得款項是否已全數收回。

本集團已逾期但無減值的貿易應收款項乃有關主要為於銀行按揭審批過程中之銷售所得款項、分期結算及應收少數租戶的租金。管理層認為並無任何重大債務金額承受違約風險。

(ii) 貿易應收款項(扣除減值)之概要如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售	185,838	-
租金收入	2,234	1,146
物業管理服務	8,368	1,685
	196,440	2,831

(c) 有關結餘為無抵押，涉及與南寧之區域政府已簽約之未支付物業銷售結餘，乃供南寧天譽花園項目自二零一六年發展以來安置在該地段之原居民。該等安置住房已建成，以待於二零一九年內移交政府機關，屆時未償還債務將結算。管理層預期並無信貸虧損。

(d) 有關結餘代表由徐州政府機關持有之徐州天譽時代城之預售所得款項。此政府機關負責監察資金用途，而有關款項已於本集團與客戶訂立買賣協議及已收到銷售所得款項後存入以有關政府機關名義開立之受規管銀行賬戶。本集團有權動用於銀行賬戶內保管之預售所得款項以支付有關發展項目之建築成本，而預售所得款項將於相關項目完成後由本集團自由運用。管理層預期此項其他應收款項並無重大預期信貸虧損。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項(續)

附註:(續)

- (e) 未繳股款股本乃徐州天譽雅園之少數權益股東將出資之金額，而有關股東有權分享項目所分派22%溢利。管理層預期未繳股款金額將以向股東分派之溢利撥付及因此視為並無信貸虧損。
- (f) 訂金乃分別就南寧之舊城改造計劃及徵地之兩個項目呈交予政府。管理層預期，倘徵地無法成事，則訂金可用作部分土地成本或退款。因此，預計訂金並無信貸虧損。
- (g) 維修基金乃就發展中物業維修而支付，將於移交物業時由物業買方退回。預期有關基金並無信貸虧損。
- (h) 人民幣92,424,000元之其他雜項訂金及應收款項均屬貿易性質。預期並無重大金額之信貸虧損。

本集團之貿易及其他應收款項之減值虧損變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	1,570	1,570
初始應用香港財務報告準則第9號之影響(附註2(a)(ii)(I))	90	-
初始應用香港財務報告準則第9號之影響(附註2(a)(ii)(III))	3,026	-
年內貿易應收款項減值撥備	4,824	-
年內其他應收款項減值撥備	897	-
	10,407	1,570

於附註之(b)及(h)類別項下披露之貿易及其他應收款項之結餘既無逾期亦無減值。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險極低，但就上述各項提撥減值虧損一般撥備。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 擬出售項目之預付款項／訂金

本集團已訂立多項與重建若干舊區及其他發展項目之合約安排。該等結餘為收購項目所支付之進度款項、收購項目時支付的可退回誠意金或款項。此等預付款項／訂金將會於合約完成後轉入發展中物業。

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
擬發展項目之預付款項	(a)	191,020	614,209
就持作發展土地支付之按金	(b)	112,663	106,193
就建議發展項目支付之按金	(c)	691,245	664,867
		994,928	1,385,269

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，已就廣州一個舊區改造項目之啟動成本產生預付費用。管理層現正進行於典型舊區改造項目之初期階段慣常須進行之工程。自項目啟動以來，鑒於進度穩定，管理層預計項目公司將於短期內訂立拆卸合約，而區域政府將完全以項目公司之利益為依歸之先決條件提出將土地拍賣。
- (b) 就土地使用權作發展工業物業之廣州項目已支付訂金。管理層與區域政府正在磋商改劃土地使用權為商業物業發展。磋商正在進行，而管理層並不認為已付投資成本出現信貸虧損。
- (c) 就於深圳、廣州、徐州及桂林之多項建議發展項目已支付訂金。於二零一八年十二月三十一日，尚未獲授出土地使用或再發展權利。然而，鑒於工程進度及與訂約方之磋商，管理層並不認為已付訂金出現信貸虧損。

28. 短期投資

本集團投資於一間中國內地持牌保險公司所發出之一份保單，投資額為人民幣100,000,000元，由二零一七年九月六日至二零一八年四月二十六日期間之利率介乎2.6%至3.6%，乃用作抵押以取得中國當地銀行向其海外分行發出背對背信用證。本公司於截至二零一八年十二月三十一日並無作出有關投資。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就短期投資所產生利息收入人民幣3,873,000元已於損益確認（二零一七年：人民幣8,884,000元）

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	45,410	456,511
— 支付發展項目的建造成本	(b)	630,987	856,520
— 其他		233	233
		676,630	1,313,264

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，為擔保一間附屬公司償還一間商業銀行之貨幣市場貸款50,000,000港元(約人民幣43,810,000元)(二零一七年：500,000,000港元(約人民幣418,049,000元))，人民幣45,410,000元(二零一七年：人民幣456,511,000元)之銀行存款已經存入該中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅限於用以支付發展項目之建造成本，並將於有關項目完成後可供項目公司自由使用。

30. 現金及現金等值項目

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期銀行存款	45,410	569,111
銀行存款及現金	3,041,283	3,727,952
	3,086,693	4,297,063
減：受限制及已抵押存款(附註29)	(676,630)	(1,313,264)
	2,410,063	2,983,799

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期或少於一個月	-	-
一至三個月	2,242	628
三個月以上但少於十二個月	3,146	736
十二個月以上	4	4
貿易應付款項合計	5,392	1,368
應付建築成本	1,708,808	1,081,148
來自供應商之投標款項	61,533	36,387
來自住戶及租戶之預付款、租金及其他訂金	15,601	27,140
應計營業稅及附加費	77,572	47,696
其他應計費用及其他應付款項	189,382	180,607
	2,058,288	1,374,346

32. 財務擔保合約

- (a) 於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸達人民幣**32,270,000**元之擔保。董事認為，擔保風險敞口不大，因此，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約相關的負債。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數約人民幣**7,617,557,000**元(二零一七年：人民幣**4,888,199,000**元)的擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭貸款還款，本集團須負責償還尚未支付按揭貸款本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權就有關損失向欠繳買方採取法律行動以及從欠繳買方接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止，一般為交付物業後兩年以上。管理層根據其對目前市場及前景的評估，認為物業買方欠繳按揭貸款的可能性不大，而在欠繳的情況下，對本集團造成的債務負擔亦將會極微，原因為出售所收回物業的所得款項將足以減少有關損失。因此，在賬目內並無就財務擔保計提準備。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借貸			
有抵押銀行借貸：			
(i) 有期貸款、循環貸款及建築貸款	(a)	1,583,778	1,710,526
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	43,810	506,842
其他有抵押借貸：			
(i) 信託貸款	(c)(i)(ii)(iii)	242,316	616,008
(ii) 有抵押貸款	(d)(i)(ii)	2,799,778	423,164
無抵押借貸：			
(i) 無抵押債券	(e)(i)(ii)(iii)	1,646,900	1,018,754
(ii) 其他借貸	(f)	35,116	—
		6,351,698	4,275,294
年終，銀行及其他借貸的到期狀況如下：			
按要求或一年內		2,817,188	1,171,198
超過一年但不超過兩年		1,793,166	1,686,658
超過兩年但不超過五年		405,819	408,057
五年後		1,335,525	1,009,381
		6,351,698	4,275,294
包括於流動負債中一年內到期償還款項		(2,817,188)	(1,171,198)
一年後到期償還款項		3,534,510	3,104,096
衍生金融資產			
—無抵押債券之本公司回購權	(e)(i)(ii)	(60,388)	(46,144)
衍生金融負債			
—無抵押債券之持有人回購權	(e)(i)(ii)	10,895	12,333
包括於流動負債中一年內到期償還款項		(2,138)	—
一年後到期償還款項		8,757	12,333

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，所有銀行借貸均以總賬面值約為人民幣**3,894,749,000元**(二零一七年：人民幣**3,387,207,000元**)之持作自用物業、發展中物業及投資物業之擁有權業權的按揭作為抵押。於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸按浮動市場利率介乎每年**2.50%至8.0%**(二零一七年：每年**2.50%至8.50%**)計息。除按揭外，本公司亦提供公司擔保，作為償還賬面值合共約人民幣**157,173,000元**(二零一七年：人民幣**153,018,000元**)的有期貨款及循環貸款之抵押，以及賬面值約人民幣**1,426,605,000元**(二零一七年：人民幣**1,278,808,000元**)的建築貸款以本公司控股股東余斌先生及／或其配偶所提供的個人擔保作為抵押。

除約人民幣**407,245,000元**(二零一七年：人民幣**61,180,000元**)之有期貨款須按每月分期償還至二零三三年，其他銀行借貸合共約人民幣**1,176,533,000元**(二零一七年：人民幣**1,649,347,000元**)須於二零一九年、二零二零年及二零二一年之間償還。

於二零一八年十二月三十一日，上述銀行借貸的賬面值為人民幣**1,583,778,000元**(二零一七年：人民幣**1,710,526,000元**)。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，由一間在岸銀行所提供約人民幣**43,810,000元**(二零一七年：人民幣**506,842,000元**)的貨幣市場貸款按年利率**3.30%**(二零一七年：固定年利率**1.95%至2.33%**)計息，乃以人民幣**45,410,000元**的銀行存款作為抵押。有關貨幣市場貸款的到期日為二零一九年四月二十四日。
- (c) (i) 於二零一八年十二月，一間信託公司(即四川信託有限公司)向徐州建譽置業有限公司(「徐州建譽」)(其業務為發展徐州天譽雅園項目)提供本金人民幣**241,400,000元**之信託貸款(「信託貸款A」)，其以徐州建譽之土地使用權及股本權益作抵押。信託貸款A按年利率**12.5%**計息及為期兩年，可延長一年。
- (ii) 四川信託有限公司向本公司附屬公司徐州譽城置業有限公司(「徐州譽城」)(其業務為發展徐州時代城項目)提供本金人民幣**114,000,000元**之信託貸款(「信託貸款B」)，其以徐州譽城之股本權益及南寧天譽花園項目若干已發展住宅單位作抵押。信託貸款B按年利率**11.0%**計息。信託貸款已於二零一八年六月全數償還。
- (iii) 洲頭咀項目若干已發展住宅單位已按揭予一間信託公司(華信信託有限公司)，作為向廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)之附屬公司提供人民幣**500,000,000元**貸款(「信託貸款C」)之抵押。信託貸款C按固定年利率**7%**計息，並已於二零一八年十一月全數償還。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

- (d) (i) 中國華融國際控股有限公司所提供本金額**500,000,000**港元(人民幣**438,100,000**元)的有抵押貸款(「有抵押貸款A」)已於二零一七年七月二十五日支取。有抵押貸款A的合約年利率為**10%**，並按實際利率每年**11.39%**攤銷。有抵押貸款A為期兩年。有抵押貸款A已於二零一九年二月十八日提早償還。

有抵押貸款A以廣州洲頭咀(廣州洲頭咀項目之項目公司)之全部股本權益設立的法定押記、余斌先生實益持有之**965,580,000**股本公司股份(已就股份拆細作出調整)及由余斌先生及其配偶向貸款人開立的個人擔保，所有抵押品已於貸款悉數償還後解除。

- (ii) 根據日期為二零一八年七月十六日的貸款轉讓協議，中國信達資產管理股份有限公司重慶市分公司(「中國信達」)承接原先由重慶核盛房地產開發有限公司(「重慶核盛」)(重慶項目的項目公司)結欠中核房地產開發有限公司(「中核」)(本集團於收購重慶核盛的股本權益前重慶核盛的控股公司)本金額為人民幣**23**億元的債項(「有抵押貸款B」)。有抵押貸款B的年期為期**24**個月，按年利率**12%**計算利息，並須分五期支付，第一期於二零一九年七月到期。廣州創富置業有限公司(「廣州創富」)(重慶核盛的控股公司)亦擔任有抵押貸款B的共同借款人。

有關債項以重慶核盛所持有土地及土地上在建工程所作按揭以及以重慶核盛及廣州創富的股份所作股份押記作抵押。

- (e) (i) 於二零一八年十二月三十一日，本公司已向若干專業投資者分別發行本金額合共為**290,000,000**港元(人民幣**254,098,000**元)於二零二四年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二四年債券」)、**80,000,000**港元(人民幣**70,096,000**元)於二零二五年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二五年債券」)、**100,000,000**港元(人民幣**87,620,000**元)於二零二六年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二六年債券」)、**10,000,000**港元(人民幣**8,762,000**元)於二零二七年五月十五日到期的無抵押債券(「二零二七年債券」)、**570,000,000**港元(人民幣**499,434,000**元)於二零三一年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三一年債券」)、**960,000,000**港元(人民幣**841,152,000**元)於二零三二年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三二年債券」)、**1,300,000,000**港元(人民幣**1,139,060,000**元)於二零三三年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三三年債券」)及**1,880,000,000**港元(人民幣**1,647,256,000**元)於二零三四年六月十六日到期的無抵押債券(「二零三四年債券」)。二零二四年債券、二零二五年債券、二零二六年債券及二零二七年債券的票面年息率為**7.5%**，而二零三一年債券、二零三二年債券、二零三三年債券及二零三四年債券的票面年息率為**8.0%**。利息須於發行債券時預先支付。此外，債券須每年於十月十四日(就二零二四年債券、二零二五年債券及二零二六年債券而言)、六月十六日(就二零二七年債券及二零三四年債券而言)、十一月十四日(就二零三一年債券、二零三二年債券及二零三三年債券而言)按**0.1%**的年利率支付年度利息，直至到期為止。債券以實際年利率介乎**10.92%**至**13.14%**攤銷。

視乎有關債券而定，所有債券持有人均有權要求本公司於債券發行起第**8**個週年日後或於一個月內協定通知期的任何時間贖回債券。本公司有權於特定日期或期限內贖回二零三一年債券、二零三二年債券、二零三三年債券及二零三四年債券。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

債券的變動如下：

	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年	總計
	債券	債券	債券	債券	債券	債券	債券	債券	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
面值	290,000	80,000	100,000	10,000	570,000	960,000	1,300,000	1,880,000	5,190,000
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值	254,098	70,096	87,620	8,762	499,434	841,152	1,139,060	1,647,256	4,547,878
賬面金額的負債部分									
於二零一六年十二月三十一日及									
二零一七年一月一日									
發行債券，扣除交易成本	103,551	26,186	8,656	-	94,745	140,732	32,329	-	406,199
折讓及已付利息	-	-	59,423	8,718	-	-	981,602	1,190,198	2,239,941
應計利息開支	(246)	(68)	(38,568)	(5,823)	(485)	(817)	(825,851)	(1,005,560)	(1,877,418)
匯兌差額	12,819	3,141	2,656	86	11,206	16,780	15,040	3,136	64,864
	(7,200)	(1,818)	(1,827)	(109)	(6,566)	(9,757)	(11,414)	(4,774)	(43,465)
於二零一七年十二月三十一日及									
二零一八年一月一日									
發行債券，扣除交易成本	108,924	27,441	30,340	2,872	98,900	146,938	191,706	183,000	790,121
折讓及已付利息	-	-	-	-	-	-	-	596,185	596,185
應計利息開支	(255)	(70)	(88)	-	(506)	(852)	(1,154)	(494,876)	(497,801)
匯兌差額	14,155	3,456	3,851	356	12,277	18,391	22,909	28,797	104,192
	5,728	1,439	1,593	151	5,188	7,715	10,029	16,985	48,828
於二零一八年十二月三十一日									
	128,552	32,266	35,696	3,379	115,859	172,192	223,490	330,091	1,041,525

- (ii) 於二零一六年，本公司向獨立第三方發行本金總額為100,000,000港元(約人民幣87,620,000元)於二零一九年七月四日到期的無抵押債券(「二零一九年債券」)。二零一九年債券按票息率10%計息，須每季支付，並於二零一九年到期，但須視乎授予債券持有人的提早贖回權利而定。二零一九年債券以實際年利率11.46%攤銷。於二零一八年十二月三十一日，債券的未償還金額為97,500,000港元(約人民幣85,430,000元)。年內，債券持有人已提早贖回本金額2,500,000港元(約人民幣2,217,000元)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註:(續)

(e) (續)

(ii) (續)

於二零一七年，本公司向獨立第三方發行本金總額為200,000,000港元(約人民幣175,240,000元)的無抵押債券(「二零一九年/二零二零年債券」)。二零一九年/二零二零年債券按票息率5%計息，須每季支付，並於二零一九年及二零二零年到期，但須視乎授予債券持有人的提早贖回權利而定。二零一九年/二零二零年債券以實際年利率介乎13.69至14.07%攤銷。於二零一八年十二月三十一日，債券的未償還金額為156,600,000港元(約人民幣137,213,000元)。年內，債券持有人已提早贖回本金額43,400,000港元(約人民幣38,152,000元)。

年內，本公司已發行本金總額為249,000,000港元(約人民幣218,174,000元)的無抵押債券(「二零二一年債券」)。二零二一年債券按實際年票息6%計息，須每季支付，並將於二零二一年到期。債券以實際年利率11.58%攤銷。於二零一八年十二月三十一日，債券的未償還金額為249,000,000港元(約人民幣218,174,000元)。

債券的變動如下：

	二零一九年 債券 千港元	二零一九年/ 二零二零年 債券 千港元	二零二一年 債券 千港元	總計 千港元
面值	97,500	156,600	249,000	503,100
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值	85,430	137,213	218,174	440,817
賬面金額的負債部分				
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日				
重新分類	83,540	35,121	-	118,661
發行債券，扣除交易成本	6,970	3,399	-	10,369
折讓及已付利息	-	106,144	-	106,144
應計利息開支	(8,749)	(2,361)	-	(11,110)
匯兌差額	8,458	8,311	-	16,769
	(5,815)	(6,385)	-	(12,200)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日				
發行債券，扣除交易成本	84,404	144,229	-	228,633
還款	-	-	178,237	178,237
折讓及已付利息	(2,217)	(38,152)	-	(40,369)
應計利息開支	(8,448)	(8,482)	(5,319)	(22,249)
應計利息開支	9,188	16,958	11,899	38,045
匯兌差額	4,061	7,337	9,494	20,892
於二零一八年十二月三十一日	86,988	121,890	194,311	403,189

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

- (iii) 於二零一八年八月，本公司向兩間金融機構發行有抵押債券本金總額**30,000,000**美元(約人民幣**205,896,000**元)(「**363**日債券」)。**363**日債券按年息率**10%**計息及將於二零一九年八月二十八日到期。**363**日債券的利息須於二零一九年二月二十八日及二零一九年八月二十八日當日結束時支付。於二零一九年二月十三日，**12,800,000**美元的債券已根據磋商而提早贖回。

債券的變動如下：

	人民幣千元
發行債券，扣除交易成本	187,569
應計利息開支	12,169
匯兌差額	2,448
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	202,186

- (f) 於二零一八年八月，一名個人投資者提供無抵押貸款**40,000,000**港元(人民幣**35,048,000**元)。貸款按固定年息率**10%**計息。貸款將於二零二一年八月到期應付。

34. 應付合營公司款項

應付合營公司款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項資產／負債

遞延稅項資產／負債之變動如下：

	重估物業							總計 人民幣千元
	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	租賃土地	投資物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	持作	
				及樓宇 人民幣千元			出售物業 人民幣千元	
於二零一七年一月一日	(20,727)	(36,626)	-	6,037	87,877	76,608	-	113,169
(計入)／扣自損益	2,585	36,626	39,975	(259)	91,588	(48,438)	-	122,077
於二零一七年十二月三十一日及於二零一八年一月一日	(18,142)	-	39,975	5,778	179,465	28,170	-	235,246
收購附屬公司	(2,247)	-	-	9,917	55,399	70,933	203,604	337,606
(計入)／扣自損益	(5,260)	-	(16,475)	(260)	60,366	(18,747)	(23,269)	(3,645)
於二零一八年十二月三十一日	(25,649)	-	23,500	15,435	295,230	80,356	180,335	569,207

於二零一八年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣121,871,000元（二零一七年：人民幣122,577,000元），可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括人民幣57,815,000元（二零一七年：人民幣77,048,000元）的結餘，其可無限期結轉，而餘額人民幣64,057,000元（二零一七年：人民幣45,529,000元）將於五年內屆滿。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務局批准享有自本集團中國附屬公司所收取股息可按預扣所得稅率5%的稅務條約優惠。因此，預扣所得稅已按於截至二零一八年十二月三十一日止年度的本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備（二零一七年：10%）。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 股本

(a) 法定及已發行股本

	附註	股份數目	面值	普通股股本
		普通股股本 千股	普通股股本 千港元	面值等額 人民幣千元
法定：				
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		30,000,000	300,000	311,316
股份拆細之影響	(i)	60,000,000	-	-
於二零一八年十二月三十一日		90,000,000	300,000	311,316
已發行及繳足：				
於二零一七年一月一日		2,616,531	26,165	24,456
根據購股權計劃發行股份	(ii)	1,566	16	13
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		2,618,097	26,181	24,469
根據購股權計劃發行股份	(iii)	30,310	303	190
股份拆細之影響	(i)	5,274,268	-	-
於二零一八年十二月三十一日		7,922,675	26,484	24,659

附註：

- (i) 根據於二零一八年十月十九日舉行的本公司股東特別大會上由本公司股東通過的普通決議案，本公司股本中每股面值0.01港元的每一股已發行及未發行現有普通股已拆細為每股面值三分之一港仙的三股拆細股份（「股份拆細」）。股份拆細已於二零一八年十月二十二日完成。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，於二零零五年計劃項下6,060,810份購股權及9,904,576份購股權已按行使價分別為0.6714港元及0.2238港元（於股份拆細完成時之經調整行使價）獲行使（二零一七年：無），以及於二零一五年計劃項下12,976,000份購股權及1,368,400份購股權已按行使價分別為1.082港元及0.3607港元（於股份拆細完成時之經調整行使價）獲行使（二零一七年：1,556,000份購股權之行使價為1.082港元），以認購總數30,309,786股（二零一七年：1,556,000股）之本公司普通股，代價為20,819,486港元（相等於約人民幣17,616,000元）（二零一七年：約人民幣1,448,000元），其中人民幣190,000元（二零一七年：人民幣13,000元）計入股本，餘額人民幣17,426,000元（二零一七年：人民幣1,435,000元）計入股份溢價。人民幣9,498,000元（二零一七年：人民幣727,000元）根據附註4(q)所載之政策從以股份為基礎之酬金儲備轉撥至股份溢價賬。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

(b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本集團透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本集團使用債務比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸及衍生金融負債，減受限制現金及已抵押存款、現金及現金等值項目以及用作借貸抵押品之短期投資。資金指本集團擁有人應佔權益。

於報告期末之債務比率及債務淨額對權益根據以下各項計算：

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
債務總額		6,362,593	4,287,627
減：受限制現金及已抵押存款		(676,630)	(1,313,264)
減：現金及現金等值項目		(2,410,063)	(2,983,799)
減：短期投資		-	(100,000)
債務淨額	(A)	3,275,900	(109,436)
應佔擁有人之權益	(C)	2,913,425	2,326,029
資本加債務淨額	(B)	6,189,325	2,216,593
債務比率	(A/B)	52.9%	-4.9%
債務淨額對權益	(A/C)	112.4%	-4.7%

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 儲備

	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金儲備	就股份獎勵計劃持有之股份儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/資本儲備	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年一月一日	1,662,587	16,116	19,178	-	(293,095)	6,471	(1,441)	743	330,094	1,740,653
發行股份：行使購股權	2,162	-	(727)	-	-	-	-	-	-	1,435
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	6,185	-	-	-	-	-	-	6,185
折算海外經營業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,827	-	-	2,827
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	550,460	550,460
於二零一七年十二月三十一日及 於二零一八年一月一日	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	880,554	2,301,560
採納香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)
採納香港財務報告準則第15號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	21,222	21,222
於二零一八年一月一日(經重列)	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	898,131	2,319,137
發行股份：行使購股權	26,924	-	(9,498)	-	-	-	-	-	-	17,426
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	5,709	-	-	-	-	-	-	5,709
折算海外經營業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(4,043)	-	-	(4,043)
就股份獎勵計劃購買股份	-	-	-	(114,691)	-	-	-	-	-	(114,691)
股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,087)	(86,087)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	751,315	751,315
於二零一八年十二月三十一日	1,691,673	16,116	20,847	(114,691)	(293,095)	6,471	(2,657)	743	1,563,359	2,888,766

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之 酬金儲備	該儲備包括根據附註4(q)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
就股份獎勵計劃持有 之股份儲備	根據附註4(r)所載會計政策，就股份獎勵計劃持有之股份已付之代價(包括根據股份獎勵計劃購買股份之任何直接遞增成本)。
物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股本權益時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之收益／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購朗匯貿易有限公司100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損後以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(o)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

(a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零零五年計劃」)。

本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、顧問或客戶而符合資格參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數的**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人必須於會上放棄投票。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(a) 二零零五年計劃(續)

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

(b) 二零一五年計劃

二零零五年計劃已於二零一五年八月三日屆滿。因此，本公司已經於二零一五年六月九日採納新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向對本集團及／或本集團持有任何股本權益之任何實體(「被投資實體」)作出或可能作出貢獻之合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授予購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括本集團任何成員公司或任何被投資實體之(i)任何僱員或擬任僱員(不論全職或兼職)，包括執行董事；及(ii)任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由一名或多名屬於以上任何一類之參與者全資擁有之公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。

因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零一五年計劃日期本公司已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零一五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(b) 二零一五年計劃(續)

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目，合計不得超過不時已發行股份總數的30%。

根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃因行使於任何12個月期間向各參與者授予及將授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於授予日期已發行股份總數1%。任何再授出而超過上述上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其緊密聯繫人必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)本公司股份於授予日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(b) 二零一五年計劃(續)

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	股份拆細 完成前 每股行使價	於股份拆細 完成後 每股經調整 行使價	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度		截至二零一八年十二月三十一日止年度				
				於二零一七年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	行使的購股權	於二零一七年 十二月三十一日 及二零一八年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	行使的購股權	調整的購股權	行使的購股權	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,929	-	5,942,929	(3,219,826)	5,446,206	(4,103,094)	4,066,215
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,930	-	5,942,930	(2,840,984)	6,203,892	(923,432)	8,382,406
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	0.2238港元	5,942,932	-	5,942,932	-	11,885,864	(4,878,050)	12,950,746
				17,828,791	-	17,828,791	(6,060,810)	23,535,962	(9,904,576)	25,399,367
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	(786,500)	8,622,900	(4,884,300)	7,477,200	-	11,215,800
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	(779,500)	8,629,900	(4,137,700)	8,984,400	(1,003,000)	12,473,600
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	9,409,400	(3,954,000)	10,910,800	(365,400)	16,000,800
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200
二零一五年六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,409,400	-	9,409,400	-	18,818,800	-	28,228,200
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	0.3607港元	9,343,600	-	9,343,600	-	18,687,200	-	28,030,800
				65,800,000	(1,566,000)	64,234,000	(12,976,000)	102,516,000	(1,368,400)	152,405,600
				83,628,791	(1,566,000)	82,062,791	(19,036,810)	126,051,962	(11,272,976)	177,804,967
加權平均行使價		0.9945港元	1.0820港元	0.9928港元	0.9513港元	0.3351港元	0.2404港元	0.3411港元		
類別分析：										
董事				16,213,097	-	16,213,097	(656,000)	31,114,194	(5,000,000)	41,671,291
其他僱員				67,415,694	(1,566,000)	65,849,694	(18,380,810)	94,937,768	(6,272,976)	136,133,676
				83,628,791	(1,566,000)	82,062,791	(19,036,810)	126,051,962	(11,272,976)	177,804,967

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日授予的購股權的每股估計公平價值分別為0.42港元及0.58港元。釐定於本年度內根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授予購股權的公平價值有關的資料如下：

二零零五年計劃

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一一年八月十一日
授予日股份收市價	0.67港元
每股行使價(首次)	0.70港元
每股行使價(就股份拆細作出調整)	0.2238港元
無風險年利率	1.84%
預期波動率	74%
購股權期限	10年
預期股息率	無

二零一五年計劃

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一五年六月二十六日
授予日股份收市價	1.02港元
每股行使價(首次)	1.082港元
每股行使價(就股份拆細作出調整)	0.3607港元
無風險年利率	1.81%
預期波動率	56%
購股權期限	10年
預期股息率	無

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日授予的購股權受以下歸屬時間表所規限，歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零零五年計劃 可行使購股權數目
由二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
由二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	33%
由二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日	34%
	100%
購股權行使期	二零一五年計劃 可行使購股權數目
由二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.30%
由二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日	14.20%
	100.00%

所授予購股權的公平價值確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣5,709,000元(二零一七年：人民幣6,185,000元)(於附註10披露)。

於年度結束日尚未行使的購股權的行使價0.2238港元至0.3607港元(兩者均就股份拆細之影響作出調整)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，30,310,000份(二零一七年：1,566,000份)購股權獲行使，於購股權行使日期的加權平均股份價格為0.363港元(二零一七年：1.082港元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內授予的購股權的每股加權平均公平價值為0.53港元(二零一七年：0.53港元)。

於二零一八年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為69,089,567份(經股份拆細完成後調整)(二零一七年：29,138,659份)(於二零一一年及二零一五年授予)。於二零一八年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為7.1年(二零一七年：5.96年)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 本公司的股份獎勵計劃

於二零一八年七月三日(「採納日期」)，董事會採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，向本集團僱員提供持有本公司專屬權益的機會，並同時(i)肯定若干僱員所作出的貢獻及給予彼等激勵，以鼓勵彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員以進一步發展本集團。

董事會可不時全權酌情決定挑選任何僱員作為入選僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，惟倘挑選董事作為入選僱員，則給予該董事之獎勵之條款及條件以及據此授出之獎勵股份數目，須於薪酬委員會推薦後由董事會批准。

倘向身為關連人士(具有上市規則之涵義及不包括其服務合約包括股份獎勵計劃項下股份獎勵為其薪酬待遇一部分之董事)的入選僱員授出任何獎勵股份，則該獎勵必須得到所有獨立非執行董事(不包括身為相關入選僱員之獨立非執行董事)批准。

於採納日期，本公司委任一名獨立第三方Core Pacific – Yamaichi International (H.K.) Nominees Limited為受託人(「受託人」)，管理股份獎勵計劃。根據購股權計劃之條款，董事會可不時全權酌情促使自本公司資產向受託人支付金錢款項以購買股份。受託人將以信託形式持有該等股份，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬予受益人為止。

股份獎勵計劃將於採納日期生效，並將於以下較早出現日期終止：(i)10週年當日；及(ii)本公司董事決定提早終止之有關日期。

截至二零一八年十二月三十一日年度，董事會批准及轉撥約150,000,000港元予受託人。於二零一八年十二月三十一日，已購買125,540,000股股份，總現金代價約為129,426,000港元(相等於約人民幣114,691,000元)及由受託人持有，佔本公司已發行股本約1.58%。

受託人就計劃持有之所有股份詳列如下：

	股份數目
於二零一八年十二月三十一日	125,540,000
佔已發行股本百分比	1.58%

自計劃生效以來，概無向入選僱員授出獎勵股份。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利		1,644,102	1,038,504
經調整以下各項：			
財務成本	8	53,920	33,088
財務收入	8	(17,669)	(36,483)
權益結算以股份為基礎之酬金開支		5,709	6,185
物業、廠房及設備之折舊	9	18,871	13,333
租賃土地攤銷	16	3,407	3,407
匯兌虧損，淨額		56,996	(130,873)
金融衍生資產／負債之公平價值變動		1,476	(13,080)
提早償還定期貸款產生之虧損		-	23,418
提早償還無抵押債券之收益		(1,979)	-
應佔合營公司虧損，扣除稅項		8,101	-
貿易及其他應收款項之減值虧損	26	5,721	-
向一間附屬公司之非控股股東貸款之減值虧損		524	-
議價購買之收益	40(c)	(81,214)	-
投資物業之公平價值變動	17	(66,405)	(35,701)
物業估值收益	17	(203,297)	(353,351)
撇減發展中物業／持作出售物業		-	131,299
商譽之減值虧損	18	13,554	-
營運資金變動前之經營溢利		1,441,817	679,746
發展中物業(增加)／減少		(28,252)	4,619,167
持作出售物業減少／(增加)		2,124,064	(3,806,812)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		3,779	(1,116,372)
貿易及其他應付款項減少		(488,070)	(73,099)
合約成本增加		(80,698)	-
合約負債／物業預售按金增加		128,756	531,079
出售天河項目及永州項目的已收代價		-	277,401
經營業務產生現金		3,101,396	1,111,110
已付所得稅		(698,594)	(138,596)
經營業務所得現金淨額		2,402,802	972,514

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生負債之對賬

下表詳載本集團融資活動產生負債之變動。融資活動產生負債為過去的現金流或將來的現金流於本集團綜合現金流量表中從融資活動分類之負債。

	銀行貸款及 其他借貸 (附註33) 人民幣千元	衍生金融負債 (附註33) 人民幣千元
於二零一七年一月一日	3,456,063	13,359
現金流變動：		
新增	5,400,050	30,306
償還／結算	(2,587,677)	(16,197)
已付利息	(1,935,918)	—
已付其他借貸成本	(101,558)	—
融資現金流變動總計：	774,897	14,109
匯兌調整：	(146,075)	(816)
公平價值變動：	—	(14,319)
其他變動：		
利息開支	166,991	—
發行有抵押／無抵押債券	23,418	—
其他變動總計	190,409	—
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	4,275,294	12,333
現金流變動：		
新增	4,872,821	—
償還／結算	(6,797,103)	(1,978)
已付利息	(515,752)	—
已付其他借貸成本	(64,623)	—
融資現金流變動總計：	(2,504,657)	(1,978)
匯兌調整：	70,342	616
公平價值變動：	—	(76)
其他變動：		
利息開支	203,705	—
收購一間附屬公司	4,307,014	—
其他變動總計	4,510,719	—
於二零一八年十二月三十一日	6,351,698	10,895

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 業務合併

於二零一八年三月三十一日，本集團向獨立第三方收購一間於中國從事物業發展之公司之100%權益。收購之經議定總代價為人民幣4,907,014,000元。此交易已採用收購法於綜合財務報表入賬。

所收購可識別資產淨額之公平價值及由此產生之議價購買收益如下：

	於收購日期 確認之總金額 人民幣千元
所收購附屬公司可識別資產淨額之公平價值：	
物業、廠房及設備	14,547
投資物業	1,163,000
遞延稅項資產	2,246
發展中物業	2,624,800
持作出售物業	2,513,861
貿易及其他應收款項	7,144
現金及現金等值項目	68,631
貿易及其他應付款項	(467,370)
應付一名股東款項	(4,307,014)
合約負債	(609,848)
遞延稅項負債	(328,783)
	<u>681,214</u>
所收購資產淨額	<u>681,214</u>
總代價按以下方式支付：	
現金	550,000
應付代價	4,357,014
結算股東貸款	(4,307,014)
議價購買收益	81,214
	<u>681,214</u>
收購附屬公司之現金流出淨額：	
現金	(550,000)
已收購現金及現金等值項目	68,631
	<u>(481,369)</u>
經營業務所用現金淨額	<u>(481,369)</u>

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 業務合併(續)

議價購買收益是由於賣方有計劃解散及退出物業發展業務。

自各自收購日期至二零一八年十二月三十一日止期間，所收購業務為本集團貢獻總收益人民幣**941,282,000**元及淨虧損人民幣**103,610,000**元。倘該等公司於二零一八年一月一日起綜合入賬，則綜合損益及其他全面收益表將顯示備考收益人民幣**6,404,104,000**元及年內溢利人民幣**527,457,000**元。

於二零一八年十二月三十一日，代價餘額人民幣**50,000,000**元須根據買賣協議於二零一九年第一季支付或按彼此協定之較後日期支付。

41. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之**5%**向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限為**30,000**港元(約人民幣**25,000**元)。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	826	2,062

出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	21,199	12,806
一年以上但不多於五年	49,128	28,409
五年以上	-	-
	70,327	41,215

43. 承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	2,313,928	2,318,950

44. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 抵押資產

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值計入綜合財務狀況表以下類別之資產已予抵押，以取得附註33所披露本集團獲授之信貸融資：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租賃土地及樓宇	221,398	190,409
投資物業	1,867,157	615,400
發展中物業	6,370,886	2,847,096
持作出售物業	-	567,658
短期投資	-	100,000
已抵押存款	45,410	456,511
	8,504,851	4,777,074

此外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之若干貸款融資已以下列方式擔保：

- 本公司若干附屬公司之股份；
- 本公司所提供公司擔保；及
- 余斌先生所提供個人擔保及對余斌先生實益擁有之股份所設立之法定押記，見附註33(a)至33(d)披露。

46. 關連人士交易

除於該等財務報表內其他章節所披露的交易及結餘外，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類型	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
由余斌先生及其配偶實益 擁有之公司	(i) 向一間關聯公司收取租賃 辦公室租金收入	111	111
	(ii) 支付予一間關聯公司 之管理費	(200)	(200)
	(iii) 向一間關聯公司收購 一間附屬公司已付 之代價(附註16)	(45,126)	-
	(iv) 向一間關聯公司出售 永州項目收取之代價	-	137,401

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易(續)

(b) 主席提供的個人擔保

於二零一八年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向貸款人提供個人擔保及公司擔保，見附註33(a)至33(d)(i)披露。

(c) 主要管理人員補償

年內，高級管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期福利	30,400	28,735
其他長期福利	462	566
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,802	3,355
	33,664	32,656

高級管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

47. 金融工具－風險管理

本集團之金融資產主要包括可供出售投資、現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款、貿易及其他應收款項、衍生金融資產、短期投資及向一間附屬公司的一名非控制性股東提供借款。本集團之金融負債包括銀行及其他借貸、衍生金融負債及貿易及其他應付款項。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要金融風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險

本集團及本公司有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於報告期末，本集團以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產／(負債)之賬面值如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
衍生金融資產		
－港元	60,388	46,144
現金及現金等值項目		
－美元	3,731	69,072
－港元	68,165	136,069
銀行及其他借貸		
－美元	(202,186)	–
－港元	(2,157,092)	(2,102,053)
衍生金融負債		
－港元	(10,895)	(12,333)

下表列示本集團除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一八年		二零一七年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損 增加(減少) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損 增加(減少) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	7,938	4%	(2,763)
倘美元兌人民幣轉強	4%	(7,938)	4%	2,763
倘港元兌人民幣轉弱	4%	81,577	4%	77,287
倘港元兌人民幣轉強	4%	(81,577)	4%	(77,287)

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

	二零一八年		二零一七年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
本集團				
金融資產				
固定利率應收款項				
－可供出售投資	-	-	8.00%	10,000
－以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產	8.00%	10,000	-	-
－短期投資	-	-	3.30%	100,000
－受限制及已抵押存款	1.60%至1.82%	45,410	1.95%至2.33%	456,511
浮動利率應收款項				
－向一間附屬公司非控制性股東貸款	4.79%	51,847	4.79%	52,900
－受限制及已抵押存款	0.35%	631,220	0.35%	856,753
－其他銀行現金	0.01%至0.35%	2,410,063	0.01%至0.35%	2,983,799
金融負債				
固定利率借貸				
－其他借貸	7.50%至14.07%	4,724,110	7.00%至11.00%	2,057,926
浮動利率借貸				
－其他借貸	3.00%至8.50%	1,627,588	2.10%至8.50%	2,217,368

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之浮息受限制及已抵押存款、向附屬公司非控制性股東提供之借款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流量利率風險。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

下表列示本集團除所得稅後虧損對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一八年		二零一七年	
	基本點子 增加/(減少)	除所得稅後 虧損 (減少)/增加 人民幣千元	基本點子 增加/(減少)	除所得稅後 虧損 (減少)/增加 人民幣千元
浮息金融資產				
浮動利率上升	100	30,942	100	38,814
浮動利率下降	(100)	(30,942)	(100)	(38,814)
浮息金融負債				
浮動利率上升	500	(81,379)	500	(110,868)
浮動利率下降	(500)	81,379	(500)	110,868

(c) 信貸風險

本集團須承受貿易及其他應收款項、合約成本、建議發展項目之可退回訂金及持作發展土地以及向一間附屬公司之非控制性股東貸款所產生之信貸風險。管理層已經對欠負本集團債務之對手方的財務背景及信用質量進行深入盡職審查。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款)乃因對手方可能違約所產生之信貸風險低。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有獲提供信貸而要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中情況。

本集團按相等於全期預期信貸虧損計量貿易及其他應收款項的虧損撥備，乃使用撥備矩陣估計。由於本集團過往的信貸虧損經驗並未就不同客戶群顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態的虧損撥備不會進一步於本集團不同客戶基礎之間區分。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日面對之信貸風險以及有關面對風險之貿易及其他應收款項之預期信貸虧損之資料：

貿易應收款項	預期虧損率 %	賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(非逾期)	0.1%	804	(1)
逾期1至3個月	2%	175,294	(3,506)
逾期3個月以上至1年	5%	22,366	(1,118)
逾期1年以上	10%	2,890	(289)
		201,354	(4,914)
其他應收款項	預期虧損率 %	賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(非逾期)	0.1%	63,413	(63)
逾期1至3個月	1%	36,770	(368)
逾期3個月以上至6個月	3%	7,599	(228)
逾期6個月以上至1年	5%	2,918	(146)
逾期1年以上	20%	15,591	(3,118)
		126,291	(3,923)

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日前，減值虧損僅在有客觀減值證據時確認(見附註4(k)B(ii))。於二零一七年十二月三十一日，概無貿易應收款項出現減值。視為未出現減值的貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
即期(非逾期)	1,370
逾期1至3個月	380
逾期3個月以上至1年	542
逾期1年以上	539
	2,831

並無逾期亦無減值的應收款項與大量不同類型並無近期拖欠紀錄的客戶有關。

已逾期但並無減值的應收款項與多名於本集團擁有良好往績紀錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍視為可全數收回，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。

於兩年內就貿易及其他應收款項的虧損撥備賬的變動如下：

	人民幣千元	人民幣千元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日的結餘		1,570
初始應用香港財務報告準則第9號的影響(附註2(a)(ii))	3,116	3,116
於二零一八年一月一日的經調整結餘		4,686
年內撇銷的金額	-	-
年內確認的減值虧損	5,721	5,721
於二零一八年十二月三十一日的結餘		10,407

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，於資金存續性與靈活性之間取得平衡。

於報告期末，根據已訂約非貼現付款，本集團金融負債之到期組合如下：

	非貼現現金流量總額							賬面值 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於		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	總計 人民幣千元	
		三個月 人民幣千元	十二個月 人民幣千元					
二零一八年								
貿易及其他應付款項	27,165	222,439	1,808,684	-	-	-	2,058,288	2,058,288
銀行及其他借貸	156,690	69,788	1,815,900	2,541,059	540,683	4,913,773	10,037,893	6,351,698
應付一間合營公司款項	55,817	-	-	-	-	-	55,817	55,817
物業按揭擔保	7,617,557	-	-	-	-	-	7,617,557	-
	7,857,229	292,227	3,624,584	2,541,059	540,683	4,913,773	19,769,555	8,465,803
二零一七年								
貿易及其他應付款項	9,105	139,123	1,226,118	-	-	-	1,374,346	1,374,346
銀行及其他借貸	153,018	161,719	1,086,993	1,911,904	524,237	3,940,451	7,778,322	4,275,294
物業按揭擔保	4,888,199	-	-	-	-	-	4,888,199	-
	5,050,322	300,842	2,313,111	1,911,904	524,237	3,940,451	14,040,867	5,649,640

附註：

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約人民幣43,810,000元(二零一七年：人民幣506,842,000元)以銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團將於該銀行借貸同時到期之銀行存款人民幣45,410,000元(二零一七年：銀行存款人民幣456,511,000元及短期投資人民幣100,000,000元)作抵押。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融工具—賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之賬面值及公平價值：

	二零一八年		二零一七年	
	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
— 貿易及其他應收款項	1,611,504	(附註)	1,200,792	(附註)
— 就建議發展項目及持作發展土地之 可退回按金	803,908	(附註)	771,060	(附註)
— 合約成本	80,698	(附註)	—	(附註)
— 短期投資	—	(附註)	100,000	(附註)
— 向一間附屬公司非控制性股東貸款	51,847	(附註)	52,900	(附註)
— 受限制及已抵押存款	676,630	(附註)	1,313,264	(附註)
— 現金及現金等值項目	2,410,063	(附註)	2,983,799	(附註)
以公平價值計量且其變動計入其他全面收益				
— 可供出售投資	—	—	10,000	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
— 以公平價值計量且其變動計入損益	10,000	(附註)	—	—
— 無抵押債券內嵌之衍生工具	60,388	60,388	46,144	46,144
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債				
— 貿易及其他應付款項	2,058,288	(附註)	1,374,346	(附註)
— 銀行及其他借貸：				
有抵押貸款	2,799,778	(附註)	423,164	(附註)
有抵押債券	—	—	—	—
無抵押債券	1,646,900	1,375,225	1,018,754	914,527
銀行及其他借貸	1,905,020	(附註)	2,833,376	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
— 無抵押債券內嵌之衍生工具	10,895	10,895	12,333	12,333

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

附註：

並非以公平價值計量之金融工具

並非以公平價值計量之金融工具包括貿易及其他應收款項、建議發展項目及持作發展土地之可退回訂金、合約成本、可供出售投資、短期投資、向附屬公司非控制性股東提供之借款、受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借貸。

董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近貼現率。

就披露目的而計量銀行及其他借貸的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照貼現現金流量分析而確定。

以公平價值計量之金融工具

衍生工具的公平價值是以用於期權衍生工具的期權定價模型計算。

用以釐定第2層及第3層金融工具之公平價值計量之估值方法及重大不可觀察輸入數據，以及主要可觀察輸入數據與公平價值之關係載列於下文。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層： 活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；

第2層： 除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層： 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	二零一八年 第3層 人民幣千元	二零一七年 第3層 人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
—無抵押債券內嵌之衍生工具(附註33)	60,388	46,144
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
—無抵押債券內嵌之衍生工具(附註33)	10,895	12,333

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

以重大不可觀察的輸入數據為基礎並以公平價值計量的金融工具(第3層)之對賬如下：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 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
於一月一日	(46,144)	12,333	(33,811)	4,337
發行有抵押／無抵押債券	(12,301)	-	(12,301)	(27,180)
提早償還無抵押債券	-	(1,979)	(1,979)	-
收益或虧損總額：				
－於年內損益中確認之公平價值變動	1,552	(76)	1,476	(13,080)
－匯兌差額	(3,495)	617	(2,878)	2,112
於十二月三十一日	(60,388)	10,895	(49,493)	(33,811)

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，第1層與第2層之間並無工具轉撥，或轉入至或轉出自第3層。本集團之政策為於轉撥發生的報告期間期末確認公平價值層次之間的轉撥。

披露公平價值之負債

	估值方法	主要輸入數據	二零一八年 第3層 人民幣千元	二零一七年 第3層 人民幣千元
銀行及其他借貸				
－無抵押債券	赫爾懷特三項式模型	貼現率及短期波動參數	1,375,225	914,527

附註：已就贖回特點計入無抵押債券的公平價值。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

金融資產／負債	公平價值	公平價值 層次	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據(附註)	不可觀察輸入數據 與公平價值之關係
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債	衍生金融負債－持有人 贖回權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率	貼現率愈高，持有人回購 權價值愈高
				短期波動參數	短期波動參數愈高，持有 人回購權價值愈高
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產	衍生金融資產－公司贖 回權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率	貼現率越高，公司回購權 價值愈低
				短期波動參數	短期波動參數愈高，公司 回購權價值愈高

附註：

倘貼現率上升／下降5%，而所有其他變數保持不變，則衍生金融負債／資產(持有人贖回權及本公司贖回權)於二零一八年十二月三十一日之賬面值將分別減少／增加約人民幣32,513,000元及人民幣34,040,000元(二零一七年：人民幣28,631,000元及人民幣29,998,000元)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

49. 本公司的財務狀況表 於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		3,500,078	2,962,429
衍生金融資產		60,388	46,144
		<u>3,560,466</u>	<u>3,008,573</u>
流動資產			
應收附屬公司款項		18,282	24,513
預付及其他應收款項		28,961	21,492
現金及現金等值項目		47,676	149,350
		<u>94,919</u>	<u>195,355</u>
流動負債			
應計及其他應付款項		6,295	2,287
銀行及其他借貸－流動部份		782,997	506,842
衍生金融負債－流動部份		2,138	-
應付所得稅		55,830	55,830
		<u>847,260</u>	<u>564,959</u>
流動負債淨額		<u>(752,341)</u>	<u>(369,604)</u>
總資產減流動負債		<u>2,808,125</u>	<u>2,638,969</u>
非流動負債			
其他借貸－非流動部份		1,419,108	1,441,918
衍生金融負債－非流動部份		8,757	12,333
		<u>1,427,865</u>	<u>1,454,251</u>
資產淨值		<u>1,380,260</u>	<u>1,184,718</u>
資本及儲備			
股本		24,659	24,469
儲備	50	<u>1,355,601</u>	<u>1,160,249</u>
權益總額		<u>1,380,260</u>	<u>1,184,718</u>

代表董事會

董事
余斌

董事
王成華

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

50. 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	實繳 盈餘儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有之 股份儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,662,587	16,116	19,178	-	(392,114)	1,305,767
發行股份：行使購股權	2,162	-	(727)	-	-	1,435
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	6,185	-	-	6,185
本年度虧損	-	-	-	-	(153,138)	(153,138)
於二零一七年十二月三十一日及 於二零一八年一月一日	1,664,749	16,116	24,636	-	(545,252)	1,160,249
採納香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-	-	(10,618)	(10,618)
於二零一八年一月一日(經重列)	1,664,749	16,116	24,636	-	(555,870)	1,149,631
發行股份：行使購股權	26,924	-	(9,498)	-	-	17,426
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	5,709	-	-	5,709
就股份獎勵計劃購買股份	-	-	-	(114,691)	-	(114,691)
股息及分派	-	-	-	-	(86,087)	(86,087)
本年度溢利	-	-	-	-	383,613	383,613
於二零一八年十二月三十一日	1,691,673	16,116	20,847	(114,691)	(258,344)	1,355,601

51. 主要附屬公司

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於附屬公司之權益－非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a), (c)	3,500,078	2,962,429
應收附屬公司款項－流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	46,886	42,499
減：初始應用香港財務報告準則第9號之影響		(10,618)	-
減：減值虧損撥備		(17,986)	(17,986)
		18,282	24,513
		3,518,360	2,986,942
應付附屬公司款項	(b)	-	-

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情		本公司所持權益百分比			主要業務	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年 直接	二零一八年 間接	二零一七年 直接		二零一七年 間接
重慶核盛房地產開發有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	-	100%	-	-	中國物業發展
廣州市創豪醫投資管理諮詢有限公司 (前稱廣州市創譽房地產有限公司) (「創豪醫」)	中國	6,000,000美元 (「美元」)	6,000,000美元 (「美元」)	-	100%	-	100%	投資控股及物業租賃
廣州市豪浚置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	-	100%	-	100%	投資控股
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	70%	-	70%	提供創新技術操作服務
廣州譽浚諮詢服務有限公司 (「廣州譽浚」)	中國	8,000,000港元	5,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股及在中國提供物業發展項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	100港元	-	100%	-	100%	投資控股
南寧市明安醫院管理有限公司 (「南寧明安」)	中國	人民幣210,000,000元	-	-	70%	-	-	中國醫院營運
南寧天譽巨成置業有限公司 (「南寧巨成」)	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	80%	-	80%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	中國物業發展
南寧天譽譽浚投資有限公司	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(a) (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/繳足資本詳情			本公司所持權益百分比			主要業務
		二零一八年	二零一七年	二零一八年 直接	二零一八年 間接	二零一七年 直接	二零一七年 間接	
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	1港元	100%	-	100%	-	向集團實體提供管理服務
創家集團有限公司	香港	10,000港元	10,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
偉鴻投資有限公司	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	物業投資
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100美元	100%	-	100%	-	投資控股
徐州譽城置業有限公司(「徐州譽城」)	中國	人民幣55,000,000元	人民幣138,000,000元	-	70%	-	70%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司(「徐州建譽」)	中國	人民幣113,500,000元	人民幣311,500,000元	-	78%	-	78%	中國物業發展
中山市天譽萬利房地產開發有限公司(「中山天譽」)	中國	人民幣1,000,000元	-	-	51%	-	-	中國物業發展

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創豪譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

徐州譽城為於中國成立之中外合資經營公司。

(b) 應收/(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要

對本集團屬重大的非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

現金流量表概要

	南寧巨成		南寧明安		徐州譽城		徐州建譽		中山天譽	
	截至十二月三十一日 止年度		截至十二月三十一日 止年度		截至十二月三十一日 止年度		截至十二月三十一日 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	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	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
經營活動的現金流量										
經營業務(所用)/產生現金	182,703	(593,212)	(40,416)	-	738,509	69,688	104,181	(631,395)	(199,534)	(304,072)
已付所得稅	(27,474)	(4,929)	-	-	(50,519)	(10,907)	-	-	(1,427)	-
已付其他借貸成本	-	-	-	-	(6,720)	-	(6,720)	-	-	-
已付利息	-	-	-	-	3,430	(3,986)	(19,211)	-	-	-
經營活動產生/(所用)現金淨額	155,229	(598,141)	(40,416)	-	684,700	54,795	78,250	(631,395)	(200,961)	(304,072)
投資活動的現金流量										
已收取利息	3,055	3,134	20	-	693	270	60	4	53	7
購入物業、廠房及設備	-	-	(15,282)	-	(169)	(528)	-	-	(44)	(82)
受限制及已抵押存款增加	(57,612)	46,902	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動產生/(所用)現金淨額	(54,557)	50,036	(15,262)	-	524	(258)	60	4	9	(75)
融資活動的現金流量										
新增銀行及其他借貸	-	-	-	-	-	114,000	241,400	-	182,154	-
償還銀行及其他借貸	-	-	-	-	(114,000)	-	-	-	-	-
中間/直接控股公司或同系附屬 公司提供墊款/(獲償還貸款)	(63,292)	592,770	55,000	-	(534,132)	80,083	(374,838)	698,258	97,970	304,884
股東注資	-	-	-	-	-	-	(11)	-	-	1,000
融資活動產生/(所用)現金淨額	(63,292)	592,770	55,000	-	(648,132)	194,083	(133,449)	698,258	280,124	305,884
現金及現金等值項目										
增加/(減少)淨額	37,380	44,665	(678)	-	37,092	248,620	(55,139)	66,867	79,172	1,737
年初之現金及現金等值項目	114,400	69,735	5,255	-	248,920	300	66,867	-	1,737	-
期/年末之現金及現金等值項目	151,780	114,400	4,577	-	286,012	248,920	11,728	66,867	80,909	1,737

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

52. 結算日後事項

於報告期後概無可報告事項。

53. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一九年三月二十二日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	6,191,763	4,080,514	1,507,971	306,321	157,870
除所得稅前溢利／(虧損)	1,644,102	1,038,504	95,757	(208,483)	(168,326)
所得稅(開支)／抵免	(823,346)	(491,232)	(9,518)	(23,781)	8,346
除所得稅後溢利／(虧損)	820,756	547,272	86,239	(232,264)	(159,980)
應佔					
— 本公司擁有人	751,315	550,460	92,918	(211,769)	(141,252)
— 非控制性權益	69,441	(3,188)	(6,679)	(20,495)	(18,728)
	820,756	547,272	86,239	(232,264)	(159,980)
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	21,236,989	16,252,454	13,920,633	10,357,027	6,924,966
負債總額	(17,933,430)	(13,873,827)	(12,120,665)	(8,848,022)	(5,189,352)
資產淨值	3,303,559	2,378,627	1,799,968	1,509,005	1,735,614
非控制性權益	(390,134)	(52,598)	(34,859)	(5,065)	(25,560)
本公司擁有人應佔權益	2,913,425	2,326,029	1,765,109	1,503,940	1,710,054

物業組合詳情

地點	租賃期間	估計項目		項目類別	持有 實際股權 %	預期 竣工年度	狀況	於2018年 12月31日		本集團 應佔市值	賬面值	本集團 應佔賬面值
		地盤面積 (平方米)	總面積 (總面積) (平方米)					估計未交付 總可售面積 (平方米)	現況市值 人民幣千元			
(A) 本集團於二零一八年十二月三十一日之發展中物業/持作出售物業詳情如下:												
1. 廣州天譽半島: 中國廣東省 廣州市海珠區 天譽半島	2009年至2049年 /2059年/2079	43,609	319,090	住宅/ 商業	100%	2017年	已竣工	28,000	2,060,000 (附註1)	2,060,000 (附註2)	600,899	600,899
2. 中山天譽虹悅: 中國廣東省 中山市西區彩虹規劃區	2003年至2073年	35,389	105,077	住宅/ 配套商業	51%	2020年	在建中	88,000	886,000 (附註1)	451,900	811,544	413,887
3. 南寧天譽花園: 中國廣西壯族自治區 南寧市五象新區良興路	2014至2054年 /2084年	231,563	1,212,296	住宅/ 配套商業	80%	2016年至 2018年	已竣工	475,000	3,079,000 (附註1)	2,463,200	2,023,381	1,618,705
4. 南寧天譽東盟创客城項目: 中國廣西壯族自治區 南寧市五象新區 五象大道北側	2015年至2055年 /2065年/2085 年	194,221	1,319,137	綜合項目	100%	2018年至 2024年	已竣工/ 在建中	910,000	5,412,000 (附註1)	5,412,000	2,227,274	2,227,274
5. 徐州天譽時代城: 中國江蘇省 徐州市泉山區	2016至2056年 /2086年	172,764	468,298	住宅/ 配套商業	70%	2019年至 2020年	已竣工/ 在建中	386,000	1,343,000 (附註1)	940,100	858,494	600,946
6. 徐州天譽雅園: 中國江蘇省 徐州市泉山區	2017至2057年 /2087年	73,823	204,568	住宅/ 配套商業	78%	2021年至 2022年	在建中	164,000	560,000 (附註1)	436,800	562,458	438,717
7. 重慶項目: 中國重慶市 南岸區彈子石騰龍大道與 朝天門長江大橋相交路口	2014至2054年 /2064年	219,336	一期: 312,542 二期: 866,202	綜合項目	100%	2017年至 2023年	已竣工/ 在建中	一期: 87,000 二期: 680,000	4,302,000 (附註1)	4,302,000	4,271,747	4,271,747
8. 昆明安寧林溪谷: 中國雲南省昆明市 安寧太平新城區安化部分 一期林溪谷	2015年至2054/55 年和2084/ 2085年	190,836	296,162	別墅/ 住宅/ 配套商業	40%	2020年至 2021年	在建中	253,000	352,000 (附註1)	140,800	342,570	137,028
		<u>1,161,541</u>	<u>5,103,372</u>					<u>3,071,000</u>	<u>17,994,000</u>	<u>16,206,800</u>	<u>11,698,367</u>	<u>10,309,203</u>

物業組合詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	總面積 (總面積) (平方米)	用途	持有 實際股權 %	預期 竣工年度	狀況	現況市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元
(B) 本集團於二零一八年十二月三十一日之投資物業詳情如下：									
1. 中國重慶市南岸區彈子石的 重慶天譽智慧城二期的公寓	2014年至 2054年		248,800	商業/ 服務式公寓	100%	2023年	在建中	1,215,000 (附註1)	1,215,000
2. 中國廣東省廣州市海珠區天譽半島A1棟	2009年至 2049年		9,475	酒店/ 服務式公寓	100%	2019年	最後竣工 驗收階段	520,000 (附註1)	520,000
3. 中國廣東省廣州市海珠區天譽半島地下一層至 地下三層的800個停車位	2009年至 2049年		9,600	停車位	100%			520,000 (附註1)	520,000
4. 中國廣東省廣州市天河區林和中路136號 天譽花園二期2樓、4樓及5樓之零售單位	2000年至 2040年		17,343	辦公室/ 零售	100%			469,000 (附註1)	469,000
5. 中國廣東省廣州市天河區天河北路365號 寰城海航廣場9樓、10樓及11樓之辦公室單位	2005年至 2055年		1,498	辦公室	100%			51,700 (附註1)	51,700
6. 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓02至04室	1928年至 2027年		577	辦公室	100%			131,467 (附註3)	131,467
			287,293					2,907,167	2,907,167
(C) 本集團於二零一八年十二月三十一日之租賃土地及樓宇詳情如下：									
1. 南寧市明安醫院： 中國廣西壯族自治區南寧市 良慶區新良路15號	2015年至 2065年	80,002	107,802	醫院	70%	2020年	在建中	407,000 (附註1)	284,900
2. 中國廣東省廣州市天河區 林和中路8號海航大廈32樓和33樓的辦公室單位	2001年至 2051年		4,126	辦公室	100%			161,000 (附註1)	161,000
3. 中國廣東省廣州市天河區 林和中路138至146號天譽花園二期6樓的零售單位	2000年至 2040年		2,448	辦公室/ 零售	100%			46,000 (附註1)	46,000
4. 中國重慶市南岸區彈子石的 重慶天譽智慧城一期1棟15樓	2014年至 2054年		933	辦公室	100%			12,000 (附註1)	12,000
5. 香港灣仔告士打道151號資本中心 14樓01室和05室以及2個停車位(第307及308號)	1928年至 2027年		770	辦公室/ 停車場	100%			180,460 (附註3)	180,460
			116,079					806,460	684,360
								21,707,627	19,798,327

附註：

- 該等發展中物業/持作出售物業及已竣工物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零一八年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁苛條件或延誤。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的已竣工物業中享有28%權益。
- 該等物業由獨立專業估值師行世邦魏理仕有限公司(特許測量師)於二零一八年十二月三十一日按公開市值基準重估。