



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2768

2018
年報



目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	26
董事會報告	33
企業管治報告	45
環境、社會及管治報告	56
獨立核數師報告	76
綜合損益表	83
綜合損益及其他全面收益表	84
綜合財務狀況表	85
綜合權益變動表	87
綜合現金流量表	88
綜合財務報表附註	90
財務摘要	208



公司資料

董事

非執行董事

沈天晴(主席)

沈曉東(於2019年2月17日獲委任)

執行董事

張翼(副主席兼總裁)(於2019年2月17日獲委任)

黃福清(副主席)

卓曉楠

王建鋒

獨立非執行董事

戴國良

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

審核委員會

戴國良(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)

戴國良

卓曉楠

提名委員會

沈天晴(主席)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

聯席公司秘書

卓曉楠

黃德儀(FCS, FCIS)

授權代表

卓曉楠

黃德儀

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律：

孖士打律師行

中國法律：

競天公誠律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

永隆銀行有限公司

南洋商業銀行

創興銀行有限公司

上海浦東發展銀行

中國工商銀行股份有限公司

大豐銀行

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

總辦事處

香港

皇后大道中9號1403室

中國主要營業地點

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

公司概況

有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)開發大型住宅綜合體及商業綜合體。於2016年3月8日(「上市日期」)，本公司完成首次公開發售，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市(「上市」)。

集團憑藉超過二十年物業開發經驗，透過優質的規劃，完善的品質監控，成熟的營運系統及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，成功鞏固「佳源」品牌。

截至2018年12月31日，集團在中國擁有的物業組合共45個，開發區域涵蓋了南京、揚州、常州、南通、泰州、鎮江、宿遷及蘇州等城市。集團自2016年率先進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個優質項目；及於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場；並向集團主席沈天晴先生(「沈先生」)購入上海優質資產，進一步鞏固集團在長三角區域的領先地位。此外，集團成功拓展至貴陽及烏魯木齊等重點省會城市。本集團亦進軍「一帶一路」沿線國家及區域，例如收購柬埔寨的優質地塊，此外，本集團亦部署收購沈先生私人持有位於安徽省重點城市的多個項目，標誌著集團在國際化發展的道路上邁向新的里程。

本集團的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區中心，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 商業價值：集團在旗下住宅物業附近開發零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要。

因此，本集團認為，集團旗下的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

主席報告書

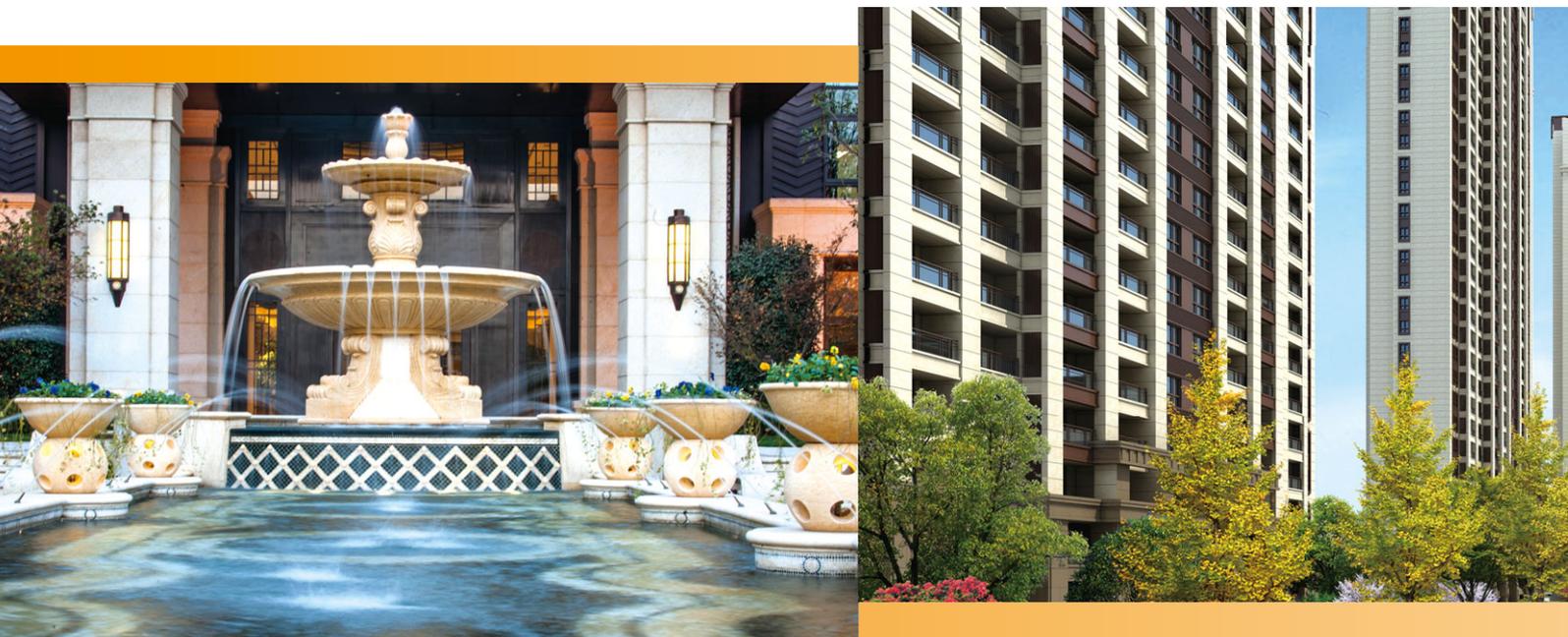


各位**股東**：

二零一八年，在中央「房住不炒」的調控主基調下，全國房地產市場總體保持平穩運行態勢，市場預期逐漸趨於理性，商品房銷售面積和銷售金額增速有所回落，但絕對值仍創歷史新高。

面對瞬息萬變的市場環境，本集團未雨綢繆、主動應對。在因城施策的調控政策下，憑藉對所在區域市場需求的精準研判、調整適銷對路的產品結構、堅持「品質是硬道理」的核心價值觀及多年深耕所在城市帶來的口碑溢價，最終

實現了合約銷售量價齊升的優異成績：全年合約銷售金額和銷售單價分別達到人民幣201.8億元和人民幣11,292元/平方米，同比分別大幅增長94.6%和28.1%；此外，年內本集團繼續堅持積極外拓與審慎投資並舉的策略，以一二線城市為依託，重點佈局長三角經濟區、粵港澳大灣區等都市圈內市場潛力大、投資回報豐厚的城市，通過招拍掛、收併購及合作開發等靈活多樣的方式獲取13個優質項目，新增總建築面積約3.9百萬平方米，新進入區域包括香港、上海、廣東、貴州、新疆與柬埔寨，為未來業績增長提供動力。



今年二月十八日，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式公佈，對粵港澳大灣區的戰略定位、空間佈局、發展目標等方面做了全面的規劃，一個國際級一流灣區已蓄勢待發。本集團於2016年始已策略性佈局粵港澳大灣區，現時擁有土地儲備約1.4百萬平方米，未來將積極配合國家發展戰略，主動投身到粵港澳大灣區建設中，緊緊把握時代賦予我們的機遇和使命。

放眼二零一九年，房地產行業調控的長效機制、複雜的金融市場環境及不斷加劇的行業競選仍將是我們面臨的常態問題。本集團將審時度勢，在「做大做強」戰略目標的牽引下，把控風險，順勢而為，積極把握項目並購機遇，多元化增加優質土儲，全面提升房地產價值鏈中各環節的核心競爭力，持續貫徹「品質是硬道理」的核心價值觀，為股東創造價值。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

管理層討論 及分析





管理層討論及分析



業務回顧

一、市場回顧

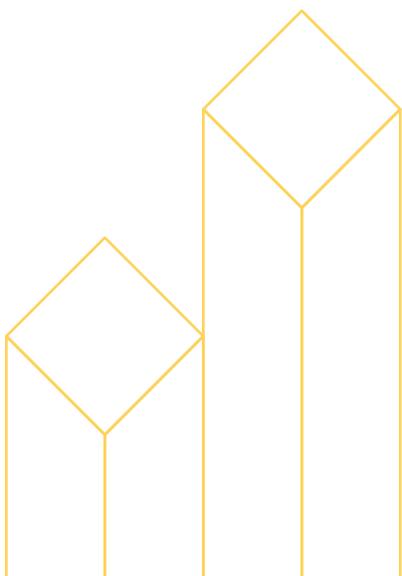
2018年，中國有效應對外部環境變化，在深入推進供給側結構性改革與加大改革開放力度的背景下，逐步解決中美經貿摩擦，並保持了良好的增長勢頭。而中國房地產市場在中央「房住不炒」定位和因城施策、分類調控精神指導下，各地政策持續加碼，全國樓市經歷了從局部過熱到整體降溫的過程。目前，市場預期已出現積極變化，政策調控也取得階段性的成果。

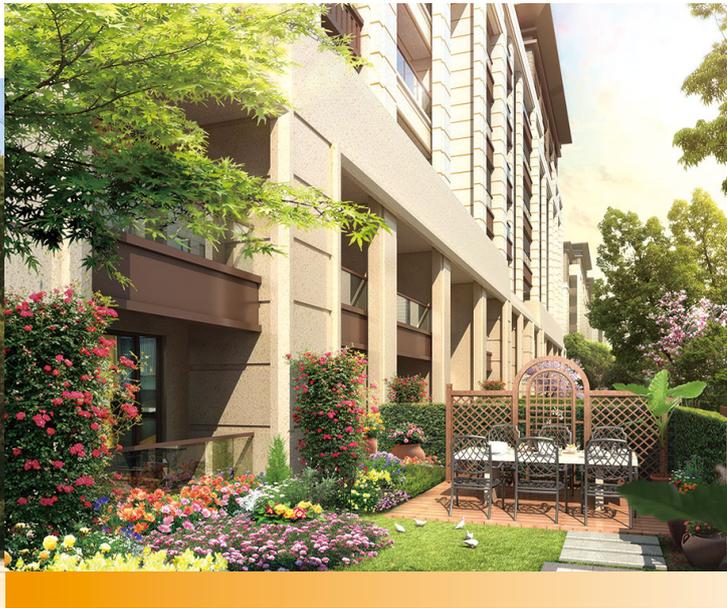
回顧2018年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，2018年1-12月份全國房地產開發投資約120,264億元，同比增長約9.5%；商品房銷售面積約1,716.5百萬平方米，增長約1.3%；全國商品房銷售額約149,973億元，增長約12.2%。

二、業務回顧

合約銷售再創新高

縱觀2018年全年，本集團在嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且精準把握中國經濟持續增長的發展機遇，落實「地產為主、多元並行」的發展模式，銷售





額取得大幅增長。截至2018年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣201.8億元，較去年大增約94.6%；合約銷售面積約為179萬平方米，同比上升約51.8%；合約銷售均價為每平方米人民幣約11,292元，同比上升約28.1%。

全國佈局，戰略價值突顯

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以發展的重要基石。2018年，本集團透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發等多種模式，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低溢價於香港、上海、泰州、常州、江門、貴陽、烏魯木齊及柬埔寨等8個地區取得13個優質項目，新增總建築面積達3.9百萬平方米。此外，本集團將繼續緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上以粵港澳大灣區、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為三大深耕區域，開發大型住宅與商業綜合體項目，同時拓展多元化業務，進一步提升土地價值。

粵港澳大灣區佈局初顯

政府已出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》強調要把大灣區打造成國際科技創新中心，作為中國綜合實力最強、開放程度最高、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，常住人口超7,000萬，具備極其宏偉的發展藍圖。本集團於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，並在香港、澳門、深圳和廣東省其他城市儲備優質土地，以迎接大灣區經濟騰飛的大時代。隨著高端人才持續流入以及基礎設施和生活配套的逐步完善，本集團預計，粵港澳大灣區屆時將形成1小時優質生活圈，區域內的資產也將迎來巨大的升值潛力。

開展物業管理業務，發揮協同效應

2018年本集團擬注入物業管理集團資產以增強盈利能力，預期未來將為集團的物業銷售提供有力的支撐。浙江佳源物業管理集團管理的物業主要位於浙江、江蘇及安徽等省市，現時在管物業項目達121個，涵蓋住宅、商業辦公室及城市綜合項目，包括104個住宅社區、14個商業物業及3個其他物業，管理總合約建築面積超過30,000,000平方米。其中多個項目獲評為

物業管理「省優」、「市優」示範住宅(大樓)項目，更獲中國金鑰匙聯盟頒發「金鑰匙6S管理創新獎」。本集團相信旗下各項業務在充分發揮協同效應的基礎上，將繼續為未來的長遠發展提供增長動力。

廣泛融資渠道，強化財務實力

本集團深信穩健的財政實力是推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠、加強資金管理能力，並通過不同的融資渠道發行優先票據以優化債務結構，其中包括公開發行於2019年到期的3.5億美元優先票據及於2020年到期的4億美元優先票據，進一步加強集團的財務實力。與此同時，本集團於2018年9月獲納入恒生綜合大中型股指數成份股及滬港通證券交易名單，已充分印證資本市場對本集團的認可。

良好投資者關係，提升公司透明度

2018年，本集團持續參與各大機構舉辦的交流會與投資者路演，如由全景網舉辦的「2018港股上市公司投資峰會暨投資者集體接待日」、格隆匯舉辦的「2018格隆匯高屋建瓴房地產高峰論壇」與「2018決戰港股·海外投資系列峰會」等，與境內外的投資銀行、評級機構、投資者及分析師分享集團過去一年裡取得的表現與發展，成功建立了良好的雙向溝通渠道。

綜合表現深獲市場認可

本集團於2018年取得的亮麗業績獲得各界的高度認可，包括榮獲《新浪財經》頒發2018年港股上市公司金獅獎「最具品牌價值上市公司」、《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎2018—主板(大市值)」及連續三年獲得《經濟一周》頒發「香港傑出企業」等殊榮。此外，本集團旗下多個樓盤同樣獲得多家媒體與機構的嘉許，包括揚州佳源桂府獲新浪樂居頒發「2018年度揚州房地產品質樓盤」、鎮江佳源巴黎都市獲房天下頒發「2018年鎮江市年度投資價值樓盤」、廣東恩平帝都溫泉度假酒店獲廣東溫泉協會頒發「最佳康養溫泉」以及泰州佳源威尼斯城獲泰興市房地產協會頒發「泰興市最受老百姓歡迎樓盤」和「泰興市品質物業樓盤」大獎等，已充分說明「佳源」品牌在中國房地產市場的影響力。

履行企業社會責任，推動可持續發展

本集團用心經營每個社區，並且履行企業社會責任以推動社區的可持續發展。2018年，本集團一方面朝著穩健發展的方向前行，另一方面積極履行企業的社會責任，定期參與各慈善機構舉行的公益活動，如組織公司義工隊參加循道衛理觀塘社會服務處舉辦的社區探訪活動，親身慰問區內的青少年及長者，在傳遞正能量的同時鼓勵他們以積極正面的態度面對人生。與此同時，本集團也積極推廣社區內的環保意識，鼓勵員工實踐低碳生活，還全力支持及參與體育、文化相關的慈善活動。

三、土地儲備持續增加

本集團植根長三角區域多年，於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，透過項目併購與合營開發模式獲得多個位於粵港澳大灣區核心城市的物業項目，同時佈局具備良好基本面的重點省會城市，以及開拓「一帶一路」沿線地區的優質項目，土地儲備十分充足。截至2018年12月31日，集團合共擁有45個項目，分佈在16個境內外城市，土地儲備總建築面積達9.2百萬平方米，其中長三角區域佔比65%、粵港澳大灣區佔比15%、其他重點省會城市及一帶一路沿線地區分別佔比13%及7%，已足夠未來三到五年的發展需求。由此可見充裕的土地儲備將為本集團未來業績的持續增長提供強而有力的保障。

四、未來展望

2019年，本集團預計國家將繼續實行差別化調控政策，加快建立長效機制以促進房地產市場平穩健康發展；然而，由於城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續。在面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將繼續嚴格執行穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和勞工安全，強化合同銷售和回款，嚴控各項成本和費用支出，以保障現金流和投資回報率的良好表現。

此外，本集團將繼續以務實的拿地策略補充優質土地儲備，持續優化各主要區域的戰略佈局，並且因應中國城鎮化的不同階段開發具有競爭力的優質物業，務求滿足各地市場的購房喜好需求。展望未來，本集團將在穩健發展的基礎上，根據市場情況靈活調適，持續實現高質量的協同發展以提升整體盈利能力，為我們的股東創造最大價值。

物業項目

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2018年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為0.6百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將透過第三方物業管理公司保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50.0%商用物業，並保留50.0%商用物業的擁有權作投資物業。

本集團按主要項目劃分的合約銷售明細詳情如下：

項目	2018年全年			2017年全年		
	合同 銷售額 人民幣 (百萬元)	簽約面積 (平方米)	平均售價	合同 銷售額 人民幣 (百萬元)	簽約面積 (平方米)	平均售價
1. 南京紫金華府	351.8	8,967	39,230	1,544.0	46,696	33,065
2. 泰州威尼斯城	2,308.6	262,673	8,789	1,268.2	150,871	8,406
3. 宿遷羅馬都市	93.2	19,922	4,678	446.4	96,019	4,649
4. 泰州佳源中心廣場	33.0	4,295	7,680	346.9	62,654	5,537
5. 泰州新天地	111.5	4,875	22,882	237.8	20,738	11,465
6. 南通佳源都市	1,110.0	142,115	7,811	822.8	106,132	7,752
7. 揚州佳源世紀天城	1,053.1	118,723	8,870	2,222.8	232,091	9,577
8. 鎮江佳源巴黎都市	765.5	89,117	8,590	390.9	50,512	7,739
9. 宿遷巴黎都市	183.0	26,334	6,949	375.8	98,310	3,822
10. 蘇州佳源都市(海藝豪庭)	1,730.2	95,331	18,149	449.9	31,327	14,363
11. 揚州世紀天城榮御府	3,055.5	301,319	10,140	680.0	70,852	9,597
12. 揚州佳源雨潤桂府	3,141.0	217,441	14,445	360.6	37,873	9,521
13. 揚州佳源雨潤華府	1,319.4	109,244	12,078	291.1	28,705	10,141
14. 宿遷外灘壹號	567.7	75,729	7,497	420.2	56,266	7,469
15. 揚州西峰玖墅	2,470.8	167,286	14,770	–	–	–
16. 香港項目(附註1)	294.9	3,619	81,470	–	–	–
17. 上海項目(附註2)	1,106.5	60,601	18,258	1,746.5	89,425	19,530
其他項目	484.7	79,618	6,088	512.8	87,605	5,854
合計	20,180.4	1,787,209	11,292	12,116.7	1,266,076	9,570

附註1

* 香港項目包括匯賢一號(新合里)和菁雋

附註2

* 上海項目包括上海●滙景華庭、上海●奉成名都和佳源夢想廣場

投資物業

下表載列本集團於2018年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至12月31日止年度	
			2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.1
2. 世紀花園	8,653	8,653	0.9	0.6
3. 佳源世紀景園	915	—	—	—
4. 世紀天城榮御府(附註)	4,537	—	—	—
5. 佳源世紀天城(附註)	127,002	—	—	—
6. 佳源雨潤桂府(附註)	1,588	—	—	—
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	47,567	1.8	0.9
8. 威尼斯城(附註)	101,883	—	—	—
9. 新天地	25,191	25,191	3.4	1.7
10. 羌溪花苑	2,772	2,772	0.5	0.3
11. 佳源名府	14,275	14,275	2.4	—
12. 東方不夜城	34,419	34,419	5.8	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,028	3.0	1.2
14. 古溪佳源中心廣場(附註)	39,228	—	—	—
宿遷				
15. 羅馬都市	43,886	37,534	3.2	1.6
常州				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	2.2	—
南京				
17. 紫金華府	55,289	—	—	—
上海				
18. 夢想廣場(附註)	13,787	13,787	36.8	36.8
19. 奉城名都	13,621	13,621	10.7	10.7
20. 匯景華庭	7,844	7,844	2.7	2.7
總計	603,383	266,189	73.7	59.5

附註：部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2018年12月31日按項目劃分的土地儲備概要：

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
揚州							
1. 佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第二季	混合	214,260	475,604	100%
2. 世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第四季	混合	167,826	496,147	100%
3. 佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2020年第二季	住宅	143,822	193,575	70%
4. 佳源世紀豪園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5. 佳源世紀花園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	234,671	8,653	100%
6. 公園一號	江蘇省揚州市廣陵區	竣工	-	住宅	75,591	721	100%
7. 佳源世紀景園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	60,972	915	100%
8. 佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020年第三季	住宅	119,973	223,623	100%
9. 佳源雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020年第四季	住宅	91,722	202,509	100%
南京							
10. 紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2019年第四季	住宅	339,008	96,101	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
泰州							
11. 優優華府	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第四季	住宅	56,910	141,645	100%
12. 威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第三季	住宅	660,576	707,182	100%
13. 泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	竣工	-	混合	81,887	7,181	100%
14. 佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2019年第四季	混合	42,054	13,483	100%
15. 新天地	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	混合	190,802	93,469	100%
16. 羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
17. 古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	竣工	-	混合	83,048	148,347	100%
18. 東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
19. 東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2019年第四季	住宅	231,702	69,515	100%
20. 鵲仙島一號	江蘇省泰州市薑堰溱湖 風景區	竣工	-	住宅	68,330	10,028	100%
21. 佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019年第四季	混合	15,702	15,702	100%
蘇州							
22. 佳源都市(海藝豪庭)	江蘇省蘇州市太倉	在建	2020年第四季	住宅	52,988	168,118	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
宿遷							
23. 名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
24. 公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	33,206	90%
25. 巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2023年第四季	住宅	220,520	538,373	90%
26. 羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020年第四季	住宅	302,505	713,336	100%
27. 外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2021年第二季	住宅	83,991	218,245	100%
常州							
28. 佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	50,508	100%
29. 君宸府	江蘇省常州市天甯區	擬建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	50.5%
30. 悦府	江蘇省常州市新北區	在建	2020年第二季	住宅	17,996	47,692	100.0%
南通							
31. 佳源都市	江蘇省南通市通州區	在建	2021年第二季	住宅	198,434	449,288	100%
鎮江							
32. 佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2020年第三季	住宅	119,607	203,919	100%
深圳							
33. 深圳鼎曦(附註1)	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2022年第二季	混合	4,940	40,790	100%
34. 深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2020年第二季	混合	4,281	38,100	100%

附註1 尚未取得土地使用權證。項目公司尚未成為本集團之附屬公司，此乃由於收購仍在進行中。

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
澳門							
35. 悅峯	澳門氹仔區	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
江門							
36. 佳源帝都溫泉山莊	廣東省江門省恩平市	擬建	2022年第四季	住宅	593,637	1,180,000	90%
柬埔寨							
37. 柬埔寨金邊(附註1)	柬埔寨金邊市水淨華區	不適用	不適用	住宅	608,140	608,140	100%
烏魯木齊							
38. 佳源都市	新疆省烏魯木齊市 經濟技術開發區	在建	2021年第四季	住宅	74,000	344,120	90%
貴陽							
39. 恒豐佳源(附註2)	貴州省貴陽市南明區	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	61%
香港							
40. 匯賢一號(新合里)	屯門新合里1號及3號	在建	2019年 第三季	混合	1,793	29,925	70.1%
41. 成功中心	葵涌打磚坪街26-38號	在建	2020年 第二季	混合	1,394	22,205	70.1%
42. 菁雋	屯門青棉徑2號	在建	2019年 第三季	住宅	2,202	21,147	70.1%
上海							
43. 佳源奉城名都	上海市奉賢區	竣工	-	混合	8,442	68,892	90.0%
44. 匯景華庭	上海市奉賢區	竣工	-	混合	5,162	90,723	90.0%
45. 上海夢想廣場	上海市奉賢區	在建	2022年第四季	混合	31,528	433,654	90.0%
項目合計					6,139,130	9,241,657	

附註1

柬埔寨的土地乃持作賺取租金及資本升值。

附註2

目標土地仍屬框架協議項下，且尚未取得土地使用權證。

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。截至2018年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣10,458.8百萬元，與2017年約人民幣7,606.5百萬元比較增加約37.5%。於2018年，本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約為人民幣1,794.4百萬元，較2017年約人民幣1,332.5百萬元增加約34.7%。

物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於符合履約責任時確認收益，即當已竣工物業轉移至客戶之時。物業開發收益由2017年約人民幣7,529.3百萬元增加約37.9%至2018年約人民幣10,381.9百萬元。增加的主要原因是由於2018年度交付已竣工的揚州佳源世紀天城和上海夢想廣場的預售物業所致。

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。2018年的物業投資所得收益約為人民幣77.0百萬元，而2017年約人民幣77.2百萬元，減少約0.3%。2018年及2017年間並無重大變動。

毛利及毛利率

毛利由2017年約人民幣2,574.8百萬元增加約28.4%至2018年約人民幣3,306.3百萬元，本集團的毛利率由2017年的33.8%下降至2018年的31.6%。毛利率下降是由於2018年產生的建築成本較高。

其他收入、收益及虧損

本集團於2018年錄得其他收入約人民幣336.4百萬元及其他虧損約人民幣257.4百萬元，共計淨收益約人民幣79.0百萬元。本集團於2017年錄得其他收入約人民幣58.6百萬元及其他收益約人民幣79.0百萬元，共計收益約人民幣137.6百萬元。其他收入、收益及虧損大幅變動，主要原因為截至2018年錄得外匯虧損約人民幣167.0百萬元，2017年則有外匯收益約人民幣78.4百萬元，此乃主要由於人民幣兌美元貶值，導致本集團以美元計值的優先票據升值。

投資物業公允價值變動

本集團的投資物業公允價值變動由2017年約人民幣215.4百萬元增加至2018年約人民幣875.9百萬元，增幅約306.6%，主要原因為2018年加入新的在建投資物業所致，例如泰州威尼斯城及古溪佳源中心廣場。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2017年約人民幣166.5百萬元增加至截至2018年約人民幣297.6百萬元，增幅約78.7%，主要是由於銷售佣金增加，從而提高銷售。

行政開支

本集團的行政開支由2017年約人民幣215.3百萬元，增加約44.1%至2018年約人民幣310.3百萬元，主要由於擴充本集團營運規模導致員工薪金及津貼增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由2017年約人民幣177.3百萬元增至2018年約人民幣208.2百萬元，增幅約為17.4%。融資成本增加乃由於2018年增加已發行優先票據。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2017年約人民幣1,022.3百萬元增至2018年約人民幣1,594.1百萬元。本集團所得稅開支包括期內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。增幅約55.9%乃由於集團於2018年自物業開發分部所得溢利增加所致，其影響部分被截至2018年12月31日止年度的遞延稅項開支增加所抵銷。

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由2017年約人民幣1,334百萬元增加約34.2%至2018年約人民幣1,791百萬元，這與本集團於2018年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源**現金狀況**

於2018年12月31日，本集團的已質押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金總額約為人民幣5,333.6百萬元(於2017年12月31日：約人民幣6,805.4百萬元)，較2017年12月31日減少約21.6%。於2018年12月31日，銀行存款約人民幣1,292百萬元(於2017年12月31日：約人民幣837百萬元)已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2018年12月31日的受限制銀行存款約為人民幣70百萬元(於2017年12月31日：約人民幣139百萬元)，有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

借款及本集團的資產抵押

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,575.1百萬元(於2017年12月31日：約人民幣11,729.9百萬元)。在該等借款中，約人民幣4,801.3百萬元(於2017年12月31日：約人民幣3,372.6百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣7,773.8百萬元(於2017年12月31日：約人民幣8,357.3百萬元)將須於一年後償還。

於2018年12月31日，銀行及其他借款約人民幣12,575.1百萬元(於2017年12月31日：約人民幣11,729.9百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2018年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣14,917百萬元(於2017年12月31日：約人民幣16,832百萬元)。

優先票據

於2017年4月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年4月優先票據」)。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年4月到期。

於2017年5月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年5月優先票據」)。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年5月到期。

於2017年10月，本公司發行於2018年到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年10月優先票據」)。2018年10月優先票據以固定年利率8.0%計息，每半年到期時支付一次，已於2018年10月到期，並已於截至2018年12月31日止年度償還。

於2017年11月，本公司發行於2018年到期本金額為300,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年11月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5016)。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，已於2018年11月到期，並已於截至2018年12月31日止年度償還。

於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據I」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據I以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2018年4月，本公司發行於2019年1月到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(與2018年1月發行的250,000,000美元8.125%2019年1月優先票據I合併成為單一系列)(「2019年1月優先票據II」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據II以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2018年10月，本公司發行於2019年10月到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年10月優先票據」)(以交換2018年到期的2018年10月優先票據)，其於法蘭克福證券交易所上市。2019年10月優先票據以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年10月到期。

於2018年10月22日，本公司發行於2020年10月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據I」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據I以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月22日到期。

於2018年11月9日，本公司發行於2020年10月到期本金額為70,000,000美元(與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據I合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據II」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據II以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月22日到期。

於2018年12月6日，本公司發行於2020年10月到期本金額為80,000,000美元(與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據I及於2018年10月發行70,000,000美元12%的2020年10月優先票據II合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據III」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據III以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月22日到期。

於2018年12月20日，本公司發行於2020年10月到期本金額為25,000,000美元(與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據I、於2018年11月發行70,000,000美元12%的2020年10月優先票據II及於2018年12月6日發行80,000,000美元12%的2020年10月優先票據III合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據IV」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據IV以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月22日到期。

淨資本負債比率

本集團之淨資本負債比率由2017年12月31日的125.6%增加至161.6%，主要由於本集團的土地儲備持續擴充，以滿足日後發展需要。淨資本負債比率的計算方法為淨負債（扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款及上述的優先票據）除以總權益。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、人壽保險的已付按金、借款及優先票據外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。截至2018年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元貶值，惟董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團認為暫不需要作外匯對沖安排。

承擔

於2018年12月31日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣6,126.6百萬元（於2017年12月31日：約人民幣3,700.3百萬元）。

或然負債

於2018年12月31日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣6,358.6百萬元（於2017年12月31日：約人民幣4,816.7百萬元）的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定

業權。擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。董事認為，截至2018年12月31日止年度的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

重大收購及處置

於2018年3月8日，本集團與貴州恒豐訂立合作協議，據此，各方同意(a)按61:39基準成立一間合資公司，以投資位於中國貴州省貴陽市南明區一幅土地上的棚戶區改造項目；及(b)規範各自於貴陽合資企業的權利和責任。本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資金出資總額為人民幣3,739,300,000元。貴陽合資企業現已成立，由本集團及貴州恒豐各自擁有61%及39%股權，並作為本公司的非全資附屬公司入賬。貴陽合資企業的主要業務為就貴陽項目進行目標土地收購、項目融資、投資、開發及銷售。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年3月8日的公告。

於2018年5月24日，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購一間佳源陞域全部已發行股本的70.1%，而該目標公司間接持有(a)位於香港新界屯門新合里1號及3號的物業；(b)位於香港新界葵涌打磚坪街26-38號的物業；及(c)位於香港新界屯門青棉徑2號的物業，代價為2,620,256,684港元（代價可予調整）。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年5月24日的公告。

於2018年6月5日，本公司與沈先生訂立買賣協議（「上海買賣協議」），據此本公司有條件同意收購及沈先生有條件同意出售滬源控股有限公司的全部已發行股本，間接持有位於上海的若干物業的90%股權，代價為693,628,828港元，買賣已透過(i)貴公司按發行價以每股代價股份14.18港元配發及發行19,566,400股代價股份（「代價股份」）予沈先生或其代名人以277,451,552港元結付；及(ii)以416,177,276港元現金作結付。於配發及發行代價股份當日，代價股份在各方面將與現時已發行股份享有同等地位。代價股份的總面值約為195,664港元，每股面值為0.01港元。發行價為每股代價股份14.18港元，較聯交所所報股份於2018年6月5日（即上海買賣協議日期）之收市價每股股份14.70港元折讓約3.54%。上海買賣協議及其項下擬進行交易須待獨立股東批准，方可作實。上海買賣協議及其項下擬進行交易已於2018年8月10日舉行的本公司股東特別大會上獲准。

於2018年3月6日，本集團收購了恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司（「恩平帝都」）的90%股權，代價為人民幣495,000,000元。恩平帝都從物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於2018年4月9日，本集團收購了新疆佳源創建房地產開發有限公司（「新疆佳源」）（前身為「烏魯木齊市創達商貿有限公司」）的90%股權，代價為人民幣1,240,200,000元。新疆佳源從物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

除上文所披露者外，本集團於截至2018年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

報告期後事項

於2018年9月19日，本公司與沈先生訂立買賣協議（「物業管理買賣協議」），據此，本公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售創源控股有限公司的全部已發行股本，間接持有進行物業管理業務的中國運營公司的全部股權，代價為688,974,000港元，全數由本公司按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以支付。於配發及發行代價股份當日，所有代價股份在各方面將與現時已發行股份享有同等地位。代價股份的總面值約為501,801.89港元，每股面值為0.01港元。發行價為每股代價股份13.73港元，較聯交所所報股份於2018年9月19日（即物業管理買賣協議日期）之收市價每股股份14.50港元折讓約5.31%。物業管理買賣協議及其項下擬進行交易須待獨立股東批准，方可作實。物業管理買賣協議及其項下擬進行交易已於2019年1月15日舉行的本公司股東特別大會上獲准。

於2019年3月19日，本公司與沈先生訂立無法律約束力的諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據諒解備忘錄，本公司擬購入而沈先生擬出售一家將於英屬處女群島註冊成立的公司（「目標公司」，連同其附屬公司稱為「目標集團」）的全部已發行股本，而其將於進行一項企業重組後，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有由沈先生及／或其控制的公司所擁有的位於中華人民共和國（「中國」）安徽省的所有物業開發項目公司的股權。詳情請參閱本公司日期為於2019年3月19日之公告。

未來的重大投資計劃

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2018年12月31日，本集團已聘用約670名僱員（於2017年12月31日：441名僱員）。截至2018年12月31日止年度，本集團已招致僱員成本人民幣98.7百萬元（於2017年12月31日：人民幣71.2百萬元）。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規，本集團參與各種僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本集團於2016年2月12日採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵。

所得款項用途

下表載列本集團於2017年6月6日公佈的首次配售及認購（「首次配售及認購」）及於2017年12月18日公佈的第二次配售及認購（「第二次配售及認購」）所得款項淨額截至2018年12月31日的動用情況及實際用途明細：

公告日期	集資活動	完成日期	所得款項淨額	公告披露的所得款項淨額擬定用途	於2018年12月31日（即2018年年報日期）的所得款項淨額實際用途	於2018年12月31日的實際動用情況
2017年6月6日	首次配售及認購	2017年6月9日及 2017年6月19日	約1,166.5百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	約1,166.5百萬港元已用於收購土地儲備，即本公司日期為2017年9月6日的公告內披露的澳門土地。	所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。
2017年12月18日	第二次配售及認購	2017年12月27日及 2017年12月28日	約1,399.8百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	約111.1百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。 約67.8百萬港元已用於支付本集團的銀行借款及債務證券利息。	未動用部分為數約1,216.3百萬港元已於2018年3月27日後按下列方式動用： 約601.2百萬港元已用作收購本公司日期為2018年5月24日的公告內披露的香港土地儲備。

公告日期	集資活動	完成日期	所得 款項淨額	公告披露的 所得款項淨額 擬定用途	於2018年12月31日 (即2018年年報日期)的 所得款項淨額實際用途	於2018年12月31日的 實際動用情況
					約4.6百萬港元已用作本集團的一般營運資金。	約279.3百萬港元已用作收購土地儲備，即本公司日期為2018年5月10日的公告內披露位於柬埔寨的土地。
				約1,216.3百萬港元仍未動用(「未動用部分」)，存放於香港持牌銀行。	約122.7百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。	
						約156.0百萬港元已用作支付本集團的銀行借款及債務證券利息。
						約57.1百萬港元已用作對本集團中國公司的出資，以作投資或進一步投資用途。
						所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。

董事及高級管理層

主席及非執行董事

沈天晴先生，60歲，為本公司董事會（「董事會」）主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。自2015年10月至2018年6月，彼曾任澳洲上市公司博源控股有限公司（股份代號：BHL）的執行董事。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。於1995年，彼在中國浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司（「明源投資」）的唯一董事。沈先生為王新妹女士的配偶及本公司非執行董事沈曉東先生的父親。

執行董事

張翼先生，47歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司副主席兼總裁、執行董事，其主要負責本集團營運及整體管理。張先生於上市公司的企業管理、產業投資、併購、業務整合及資本營運方面擁有豐富經驗。

加入本集團前，張先生自2016年8月至2019年1月在廣田控股集團有限公司任職，擔任執行董事兼行政總裁，同時兼任旗下廣田投資有限公司的董事長，深圳萬鼎富通股權投資管理有限公司的董事長。

自1995年7月至2016年8月，張先生在中國海航集團有限公司任職，先後擔任過旗下海南航空計劃財務部項目經理、經理及總經理助理；海口美蘭國際機場有限公司的財務總監兼總經理；於上海證券交易所上市的海南航空控股股份有限公司（前稱海南航空股份有限公司）（股份代碼：600221）的財務總監兼計劃財務部總經理；海航旅遊控股（集團）有限公司的副總裁兼財務總監；海航酒店控股（集團）有限公司董事長兼首席執行官；海航置業控股（集團）有限公司的董事長兼總裁；海航商業控股（集團）有限公司的主席兼首席執行官；海航實業控股（集團）有限公司的多個職位，包括董事長、執行董事長、首席執行官及總裁職務。

張先生於1995年6月取得武漢大學經濟學學士學位，於2006年12月取得長江商學院工商管理碩士學位，正在攻讀清華大學五道口金融學院工商管理碩士學位。彼於2005年7月取得高級會計師職稱。

黃福清先生，57歲，為董事會副主席及本公司執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於中國江蘇省的房地產開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。黃先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)總經理(中國區)，自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源集團」)，直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該項目已於2018年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司(「常州天宇」)總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

卓曉楠女士，44歲，為本公司執行董事兼聯席公司秘書及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的整體行政及人力資源。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。卓女士於管理方面擁有逾15年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理及於2015年7月2019年2月期間擔任本公司行政總裁。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

王建鋒先生，51歲，為本公司執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。王先生於房地產開發行業擁有逾25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

非執行董事

沈曉東先生，35歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司非執行董事。沈先生為本公司主席、非執行董事及控股股東沈天晴先生的兒子。

沈先生於房地產行業擁有超過10年經驗。彼自2015年10月至2019年2月擔任本集團副總裁，負責企業戰略事宜。沈先生自2007年12月至2015年5月擔任上海定源房地產有限公司總經理，該公司自2018年11月起成為本集團的附屬公司。

沈先生於2006年取得浙江大學城市學院土木工程學士學位，並於2007年取得泰恩河畔紐卡素大學人文與社會科學碩士學位。

獨立非執行董事

戴國良先生，61歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

戴先生自2017年8月起為鼎珮證券有限公司合夥人，該公司為可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

戴先生為信越控股有限公司(股份代號：6038)獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會的成員；安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)的獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席以及審核委員會成員；六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員；亞美能源控股有限公司(股份代號：2686)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及發展策略委員會成員；盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066)的獨立非執行董事、審核委員會主席及關聯交易控制委員會成員，該等公司均於聯交所主板上市。戴先生於2010年9月至2013年4月為聯交所創業板(「創業板」)第一信用金融集團有限公司(股份代號：8215)的非執行董事，並於2008年1月至2014年3月擔任聯交所主板上市公司宏華集團有限公司(股份代號：196)的獨立非執行董事。戴先生於2007年8月至2017年7月亦曾為天達融資亞洲有限公司董事。戴先生為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

張惠彬博士，太平紳士，82歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自的成員。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。

張博士為怡康國際有限公司的主席。彼曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的董事及審核委員會的監事並分別於2007年11月至2014年2月及於2005年4月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)、現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)及福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，股份代號：627)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席，其後擔任董事會聯席主席。彼於2017年6月至2017年12月亦為羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席。該等公司均於聯交所創業板上市。自2001年3月至2018年9月及自2017年4月至2018年7月，彼分別曾擔任聯交所主板上市公司中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)及中國泰豐床品控股(股份代號：873)獨立非執行董事。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

顧雲昌先生(又名顧勇闖)，75歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

顧先生於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員，及於2012年4月至2018年6月擔任於深圳證券交易所上市的中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)獨立非執行董事。現為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)及陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事。顧先生亦為深圳證券交易所上市公司浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)。

除上文所披露者外，於本年報日期，上述各名董事：

- (a) 概無於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；
- (b) 於過去三年概無於任何其他上市公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係；及
- (d) 概非某家公司之董事或僱員，而該公司擁有本公司股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

高級管理層

袁兆林先生，48歲，自2016年6月起為恒力房地產南通有限公司的總經理，且為揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)總經理，彼自2009年4月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於中國江蘇省揚州的房地產開發項目的日常營運。

袁先生於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼於2009年4月至2011年8月及2011年8月至2013年1月期間先後擔任揚州明源助理總經理及副總經理。袁先生其後於2013年1月升任揚州明源總經理，自此一直為揚州明源總經理。袁先生亦參與下列揚州及南通物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀花園；(ii)世紀豪園；及(iii)南通佳源都市。於2003年1月至2009年4月期間，袁先生曾在中國一間物業開發商揚州常信房地產開發有限公司擔任副總經理，其後升任總經理一職。彼曾於2001年擔任江都市經濟適用房發展中心職員。袁先生於1995年6月畢業於揚州大學，並取得房屋建築及工程文憑。彼於2002年11月獲揚州市建設工程中級專業技術資格評委員認可為工程師。

高豔女士，44歲，自2016年6月起為揚州香江新城市中心置業有限公司的總經理，且為泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)總經理，彼自2003年7月起參與本集團業務。高女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦分別擔任揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)及泰興廣源的董事。

高女士於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼自2014年2月至2015年8月擔任泰興廣源總經理，並曾於2013年8月至2014年2月擔任泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)總經理。高女士亦參與下列物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)揚州世紀景園；及(ii)揚州佳源世紀天城。高女士曾於2007年7月至2012年8月擔任揚州恒源財務經理及總經理，並於2003年7月至2007年6月擔任揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部確認為中級會計師。

邱祥明女士，42歲，為本集團總裁助理及運營管理中心總經理。彼於2014年2月至2018年3月擔任常州金源總經理，且自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月晉升至總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

張純楷先生，47歲，自2014年8月起為泰興恒源總經理，且為泰興市明源房地產開發有限公司(「泰興明源」)總經理，彼自2013年9月起參與本集團業務。張先生參與下列泰興黃橋項目的房地產開發項目的日常營運及日常管理：(1)泰州泰興佳源中心廣場，(2)泰州佳源名府，(3)泰州古溪佳源中心廣場。

在加入本集團前，張先生曾服務於安徽省利辛縣建設委員會並出任該委員會主任，張先生取得研究生學歷，工業與民用建築專業。

杭學軍先生，54歲，自2017年3月起為揚州市嘉聯房地產開發有限公司(「揚州嘉聯」)總經理，彼自2013年起參與本集團的業務。杭先生主要負責管理及監督本集團位於中國江蘇省泰州市的房地產開發項目的日常運營。彼於房地產開發行業擁有約6年的經驗。杭先生亦參與下列泰州物業開發的籌劃工作及負責日常管理：(1)東方不夜城，(2)東方巴黎及(3)鵲仙島一號。在加入本集團前，杭先生曾於江都縣水利部門服務多年，並於2000年4月至2007年2月期間任中國江都市水利局局長、黨組書記及2007年3月至2013年1月期間出任揚州市水利局副局長。杭先生畢業於華東水利學院流體力學師資班，具有高級工程師職稱。

除於上文披露者外，於本年報日期，上述各名高級管理層概無(a)於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；及(b)與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2018年中期報告日期後的董事資料變更載列如下：

張惠彬博士，太平紳士，於2018年9月24日中國金融國際投資有限公司(股份代號：721，於聯交所主板上市)獨立非執行董事。

除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2018年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載列於本年報第83頁和84頁的綜合損益及其他全面收益表。

股息

本公司已採納一項股息政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分發其純利予股東作為股息時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部份後，董事會建議向於2019年6月21日名列本公司股東名冊之股東派付每股11港仙(2017年：每股19港仙)的末期股息。連同中期股息每股10港仙(2017年中期：零)，截至2018年12月31日止財政年度的股息總額為每股21港仙(2017年：每股19港仙)。

董事會建議以發行代息股份方式全數支付末期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份(「代息股份計劃」)的方式收取末期股息。代息股份計劃受限於：(1)建議末期股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)聯交所就據此發行的新股份授出的上市及交易批准。載有以股代息安排詳情連同選擇以股代息的表格之通函預期將於2019年6月28日或前後寄發予股東。預期末期股息認股權證及以股代息股票將於2019年7月30日或前後寄發予股東。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何本公司股東放棄或同意放棄任何股息安排。

業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年報第6至25頁的「管理層討論及分析」一節。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年報第208頁。

物業及設備

有關本集團截至2018年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註16。

投資物業

有關本集團截至2018年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註15。

銀行及其他借款

有關本集團截至2018年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

股本

有關本公司截至2018年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註29。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2018年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣3,331.9百萬元減累計虧損人民幣399.7百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2018年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於截至2018年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

非執行董事：

沈天晴先生(主席)

沈曉東先生(於2019年2月17日獲委任)

執行董事：

張翼先生(副主席兼總裁)(於2019年2月17日獲委任)

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(聯席公司秘書)

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

根據本公司組織章程細則第84條，王建鋒先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生應於將於2019年6月13日舉行的本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。獲董事會委任的張翼先生及沈曉東先生將根據本公司章程細則第83(3)條留任至股東週年大會。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第26至32頁「董事及高級管理層」一節。

董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2018年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2018年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

董事的服務合約

各執行董事（張翼先生除外）已與本公司訂立服務合約，由2019年3月8日起計為期三年。張翼先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年。該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事（沈曉東先生除外）已根據各自之委任書獲委任加入董事會，其年期由2019年3月8日起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。沈曉東先生已與本公司訂立服務合約，由2019年2月17日起計為期三年，而該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務合約收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書或服務合約收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

董事薪酬

有關截至2018年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註12。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自上市日期起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事於重大交易、安排及合約中權益

除「重大收購及處置」及「報告期後事項」各節所披露者外，概無其他董事於本公司、其任何控股股東或其任何附屬公司或聯屬附屬公司於年內任何時間或年末存續的對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2018年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約7.3%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計10年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過10年後概不可行使。

管理合約

截至2018年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2018年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁶⁾
沈天晴先生	受控制法團權益	1,377,724,660股股份 ^{(2)(L)}	54.87%
	實益擁有人	69,746,589股股份 ^{(3)(L)}	2.78%
	受控制法團權益	628,032,000股股份 ^{(4)、(5)(S)}	25.01%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源投資所持權益1,377,924,660股股份，而明源集團投資有限公司(明源投資)由沈天晴先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (3) 所披露權益為(a)根據於2018年9月19日本公司與沈天晴先生訂立的買賣協議，由本公司配發及發行予沈天晴先生或其代名人的50,180,189股股份；及(b)由沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有的19,566,400股股份權益。
- (4) 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份以建銀國際海外有限公司為受益人抵押予彼，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司就發行有抵押票據而予建銀國際海外有限公司的抵押品之一。
- (5) 於2018年6月23日，明源投資與中國國際金融香港證券有限公司(「中金公司」)訂立股份抵押契據，據此，明源投資同意為中金公司的利益，質押其持有1,350,000,000股股份中的28,032,000股股份，作為支付及履行沈天晴先生的抵押責任的抵押品。
- (6) 於2018年12月31日，本公司的已發行股份總數為2,510,971,802股股份。

(b) 於明源投資的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	持股 百分比
沈天晴先生	實益擁有人	150,000股股份(L)	100%

附註：

- (1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

就董事所知，於2018年12月31日，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本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁹⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,447,471,249股股份(L)	57.65%
	配偶權益	628,032,000股股份 ⁽⁴⁾ 、 ⁽⁵⁾ (S)	25.01%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	1,377,724,660股股份(L)	54.87%
	實益擁有人	628,032,000股股份 ⁽⁴⁾ 、 ⁽⁵⁾ (S)	25.01%
建銀國際海外有限公司 ⁽⁶⁾ 、 ⁽⁸⁾	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ⁽⁵⁾ (L)	23.90%
Design Time Limited ⁽⁷⁾	實益擁有人	19,200,000股股份(L)	0.76%
建銀國際投資有限公司 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%
建銀國際(控股)有限公司 ⁽⁶⁾ 、 ⁽⁷⁾ 、 ⁽⁸⁾	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ⁽⁵⁾ (L)	23.90%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%
建行金融控股有限公司 ⁽⁶⁾ 、 ⁽⁷⁾ 、 ⁽⁸⁾	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	23.90%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%
建行國際集團控股有限公司 ⁽⁶⁾ 、 ⁽⁷⁾ 、 ⁽⁸⁾	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	23.90%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%
中國建設銀行股份有限公司 ⁽⁶⁾ 、 ⁽⁷⁾ 、 ⁽⁸⁾	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	23.90%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁹⁾
中央匯金投資有限責任公司 ^{(6)、(7)、(8)}	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 ^{(4)(L)}	23.90%
	受控制法團權益	19,200,000股股份(L)	0.76%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份以建銀國際海外有限公司為受益人抵押予彼，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司就發行有抵押票據而予建銀國際海外有限公司的抵押品之一。
- (5) 於2018年6月23日，明源投資與中金公司訂立股份抵押契據，據此，明源投資同意為中金公司的利益，質押其持有1,350,000,000股股份中的28,032,000股股份，作為支付及履行沈天晴先生的抵押責任的抵押品。
- (6) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (8) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (9) 於2018年12月31日，本公司的已發行股份總數為2,510,971,802股股份。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，董事並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

關連交易

截至2018年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註39。其並不構成上市規則項下須予公佈關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易並將於上市日期後持續的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2018年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2018年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>獲豁免的持續關連交易</i>		
1. 錦江投資管理有限公司 ⁽¹⁾	給予本公司商標許可	—
2. 浙江佳源房地產集團有限公司 ⁽²⁾	給予本公司商標許可	—
3. 江蘇五星電器有限公司 ⁽³⁾	採購電器產品	1,879
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
4. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) ⁽⁴⁾	採購智慧系統設備	9,240
5. 嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」) ⁽⁴⁾	採購智慧系統設備	2,399
6. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) ⁽⁵⁾	提供建築設計服務	19,039
7. 浙江佳源物業管理有限公司 (「佳源物業」) ⁽⁶⁾	提供物業管理服務	22,845
8. 佳源創盛控股集團有限公司 (「佳源創盛」) ⁽⁷⁾	物業管理服務	—

附註：

- (1) 錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，由本公司控股股東沈天晴先生直接擁有100%。
- (2) 浙江佳源房地產集團有限公司，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，由本公司控股股東沈天晴先生最終擁有100%。
- (3) 江蘇五星電器有限公司，於1998年12月17日根據中國法律成立的有限責任公司，由沈天晴先生間接擁有。
- (4) 浙江西谷為沈天晴先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

於2015年，本集團訂立智慧系統設備採購協議並購買部分本集團物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統。

於2018年12月31日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團為其物業開發項目採購智慧系統設備而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2018年12月31日止年度的年度上限為人民幣13.3百萬元。截至2019年，2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣60.0百萬元、人民幣75.0百萬元及人民幣90.0百萬元。

- (5) 嘉興博源為本公司控股股東沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事項目設計及裝潢。

於2015年，本集團委聘嘉興博源為本集團的部分物業開發項目提供建築設計服務，包括：(i)制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii)監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況。

於2018年12月31日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務而重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年。

截至2018年12月31日止年度的年度上限為人民幣31.4百萬元。截至2019年，2020年及2021年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣40.0百萬元、人民幣65.0百萬元及人民幣90.0百萬元。

- (6) 於成為本公司間接全資擁有附屬公司前，佳源物業為本公司控股股東沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事物業管理。

於2015年，本集團委聘佳源物業在本集團所開發的相關樓宇的業主委員會成立前，為本集團的所有物業管理項目提供交付前物業管理服務，包括物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務。

於2016年2月12日，本公司與佳源物業訂立物業管理服務框架協議，藉以規管佳源物業自上市日期起至2018年12月31日為本集團的物業開發項目向本集團提供物業管理服務。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

(7) 佳源創盛為本公司控股股東沈天晴先生間接全資實益擁有的公司，主要從物業開發、股權投資、企業投資及企業管理諮詢服務。

於2018年9月19日，佳源創盛控股集團有限公司、浙江佳源物業管理有限公司與本公司訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，各方同意並確認，本集團向佳源創盛及其附屬公司提供物業管理服務（包括但不限於(i)向佳源創盛及其附屬公司的物業銷售中心提供交付前階段的現場保安、清潔、綠化及園藝以及客戶服務；及(ii)就佳源創盛及其附屬公司開發或擁有的若干物業，為物業單位的未售部分，提供物業管理服務），已經並將繼續按協議所載條款，於物業管理服務框架協議之先決條件獲達成之日（即2019年1月21日）至2020年12月31日（包括首尾兩天）止期間內進行，惟須遵守年度上限所限。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度，根據物業管理服務框架協議的年度上限分別為人民幣52,000,000元（相當於約59,217,600港元）、人民幣66,000,000元（相當於約75,160,800港元）及人民幣91,000,000元（相當於約103,630,800港元）。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，於招股章程內披露的上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) （倘交易涉及由本公司提供貨品或服務）未按照本公司訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

截至2018年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2018年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款約為人民幣626,000元。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第45至55頁「企業管治報告」一節。

證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則（「行為守則」），該守則的條款不低於標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認其於截至2018年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

核數師

截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由將於股東週年大會退任的德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。於過往三年，本公司的核數師概無變動。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2019年3月26日

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納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所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司於截至2018年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，該守則的條款不低於根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所訂標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2018年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2018年12月31日止年度，本公司概不知悉有關僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

本集團表現

本集團業務的公平檢閱以及本集團年內表現的討論與分析、其財務表現及財務狀況相關的重大因素已載列於本年報第6至25頁「管理層討論及分析」一節。

董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

副主席及執行董事：

張翼先生(總裁)(於2019年2月17日獲委任)

黃福清先生

執行董事：

卓曉楠女士(聯席公司秘書及薪酬委員會成員)

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(審核委員會及提名委員會成員)

非執行董事：

沈曉東先生(於2019年2月17日獲委任)

董事的履歷資料載於本年報第26至32「董事及高級管理層」一節。

本公司非執行董事沈曉東先生為本公司主席及非執行董事沈天晴先生的兒子。除披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

主席及總裁／行政總裁

沈天晴先生擔任主席。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。

張翼先生獲委任為本公司總裁及卓曉楠女士不再擔任本公司行政總裁，且於2019年2月17日生效。總裁／行政總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般營運。

獨立非執行董事

董事會於截至2018年12月31日止年度內一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

委任及重選董事

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

本公司的組織章程細則規定所有獲董事會委任以填補臨時空缺之董事只應任職至彼獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上參與重選。任何獲董事會委任作為現有董事會之新增成員之董事只應任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格參與重選。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及透過其委員會間接帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

於截至2018年12月31日止年度，本公司為所有董事舉行了兩次培訓。該等培訓涉及一系列有關董事職責及責任的主題。

董事於截至2018年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事	培訓類別 ^{附註}
非執行董事	
沈天晴先生	A
執行董事	
黃福清先生	A
卓曉楠女士	A
王建鋒先生	A
獨立非執行董事	
戴國良先生	A
張惠彬博士，太平紳士	A,B
顧雲昌先生	A,B

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會／研討會／會議／工作坊

B： 閱讀有關的新聞、報章、月刊、雜誌及相關出版物

董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

董事會會議及董事出席記錄

一般董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於截至2018年12月31日止年度，董事會主席亦在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

各董事出席董事會及董事委員會的會議記錄如下，而於截至2018年12月31日止年度舉行的本公司股東大會亦載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
沈天晴 ^(附註1)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1	0/1
黃福清	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
卓曉楠	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
王建鋒	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
戴國良 ^(附註2)	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1	1/1
張惠彬，太平紳士 ^(附註3)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
顧雲昌	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1	0/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席
2. 審核委員會主席
3. 薪酬委員會主席

概無上述會議由任何替任董事出席。

於截至2018年12月31日止年度，除於2018年6月13日舉行的股東週年大會外，亦於2018年8月10日舉行股東特別大會。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條所載的職能。

審核委員會舉行兩次會議，以審閱有關截至2018年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即卓曉楠女士、戴國良先生及張惠彬博士，太平紳士。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士，太平紳士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條規定，截至2018年12月31日止年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
0 – 1,400,000	2
1,400,001 – 1,800,000	2

提名委員會

提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。彼等大部分為獨立非執行董事。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及董事提名政策所載其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策，當中載有實現董事會多元化的方法。本公司明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及構成，並在適當情況下向董事會推薦作出變更，以完善本公司的公司策略，並確保董事會平衡、多元。就檢討及評估董事會構成而言，提名委員會致力於全方位多元並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能及知識以及區域行業經驗。

本公司力求將與本公司業務增長有關的多元化切入點維持適當平衡，亦致力於確保妥善構建所有層面(自董事會向下)的招聘及遴選慣例，以將多元化候選人納入考慮範圍。

董事會將考慮設定可衡量目標，以實施董事會多元化政策及不時檢討該等目標，確保其適當性及掌握為達致該等目標而作出之進展。

目前，提名委員會認為董事會已充分體現多元性，因此董事會並未設立任何可計量目標。

提名委員會將定期檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會履行其有關董事遴選及委任之職責及權限。

本公司已採納董事提名政策，當中載有有關本公司董事提名及委任之遴選標準及程序以及董事會繼任計劃之考慮因素，旨在確保董事會擁有適合本公司的平衡技能、經驗及多元視角，以及確保董事會可持續運作且董事會具備適當的領導力。

董事提名政策載有評估建議候選人的適合性及可能對董事會帶來貢獻之考慮因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及信譽；
- 資質，包括專業資格、技能、知識及經驗及與本公司業務及公司策略相關的按董事會多元政策的多元層面的資質；
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；
- 獨立非執行董事對董事會的要求以及建議獨立非執行董事根據上市規則確定的獨立性；及
- 就有足夠時間及相關興趣履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責作出的承諾。

董事提名政策亦載有於股東大會上選舉及委任新董事及重選董事的程序。於截至2018年12月31日止年度，董事會之組成概無任何變動。

提名委員會將檢討董事提名政策，以確保其有效性。

風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序及指引，並透過主要業務程序及辦公職能實施，包括規範管理工作指引、戰略投資工作指引、運營管理工作指引、營銷管理工作指引、商業管理工作指引、財務資金工作指引、人事行政工作指引及審核監察工作指引。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就截至2018年12月31日止年度的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，對風險管理及內部控制制度(包括本公司於截至2018年12月31日止年度之財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序經已實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2018年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第76至82頁的獨立核數師報告內。

核數師薪酬

本公司就截至2018年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付或應付的薪酬分別為人民幣2.9百萬元及人民幣5.2百萬元。

本公司就截至2018年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的薪酬分析如下：

服務類別	已付／應付費用 (人民幣千元)
審核服務	2,530
非審核服務	
— 中期審核費用	380
— 重大收購	3,226
— 發行優先票據相關費用	1,558
總計	7,694

聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司之黃德儀女士及本公司執行董事卓曉楠女士，其亦為本公司主要聯絡人。

卓曉楠女士獲委任為本公司聯席公司秘書，且於2019年3月11日生效。

本公司認為，此項聯席公司秘書安排(一名具備必要資格的外部人士以及一名具備公司內部知識的人士)適合且有助本公司管理公司秘書及企業管治事宜，尤其於遵守適用於本公司的上市規則及其他相關法例及規例或守則方面。

所有董事都可獲聯席公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。

於截至2018年12月31日止年度，黃德儀女士已根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室
(收件人為董事會)
傳真： (852) 3951 8899
電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股息派付採納一項股息政策。本公司並無任何預設股息派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務指標以及股息政策內載列的條件及因素建議及／或宣派股息，而就任何財政年度宣派的任何末期股息均須取於得股東批准後方可作實。

組織章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2018年12月31日止年度概無變動。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為佳源國際控股有限公司(「本公司」)的第三份環境、社會及管治報告(「報告」)。報告透過匯報本公司及其附屬公司(統稱為「佳源國際」或「本集團」)在環境、社會及管治方面的政策、措施和績效，讓各持份者更了解集團於可持續發展議題的進程和發展方向。

報告覆蓋範圍

本報告集中匯報佳源國際的物業開發業務分部於2018年1月1日至12月31日之財政年度內(「本年度」)之營運。有關業務分部佔集團總收入22.4%。

為更全面地展示本集團作為物業開發企業的責任，報告內容不僅涵蓋集團的管治工作和成效，更致力匯報其在建項目的環境和社會表現。與上年度環境、社會及管治報告一致，本報告之匯報範圍覆蓋以下兩個在建項目(合稱「營運點」)¹。

項目	地區	總建築面積 ² (平方米)	擁有權益 (%)
揚州佳源世紀天城 ³	揚州	717,691	100
南京紫金華府 ⁴	南京	502,068	100

本報告目前尚未覆蓋本集團所有物業開發項目，以及其他業務分部之營運(包括物業投資和開發服務業務分部)，然而本集團計劃於未來逐步擴大報告範圍。

報告標準

本報告按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「《指引》」)編寫，並以四項匯報原則—重要性、量化、平衡及一致性，作為編寫報告的基礎。為了讓持份者全面了解集團的環境、社會及管治績效，本報告不僅按「不遵守就解釋」的規定披露環境關鍵績效指標，亦匯報部份《指引》中「建議披露」的社會關鍵績效指標。

數據預備

本集團已成立內部監控及正式審查程序，竭力確保本報告所有呈現的資料均準確可靠。本報告已獲董事會審閱及批准。

意見反饋

持份者的意見和提議，有助本集團未來建立更仔細和健全的可持續發展策略。如閣下對本集團在環境、社會及管治方面的工作或本報告內容有任何疑問或建議，歡迎透過info@hkjiayuan.com.hk與可持續發展工作小組聯絡。

¹ 本報告匯報的環境績效覆蓋營運點的營銷中心，以及其他由本集團負責直接營運的項目部分的績效表現。

² 本集團於2018年12月31日擁有的物業項目共45個，總建築面積達920萬平方米。

³ 揚州佳源世紀天城由揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)負責相關營運。

⁴ 南京紫金華府由南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)負責相關營運。

綠色建築是未來趨勢

國際社會日益關注環境生態問題和社會責任。不論企業所屬的行業或地域，可持續的發展模式是大勢所趨。同時，隨著中國綠色建築政策的陸續推行，綠色建築是中國房地產業未來發展的必然方向。為回應社會期望，本集團將著力研究與開發綠色節能房地產發展，始終秉承「締造品質生活」的開發理念，為大眾打造舒適宜居的生活環境。

回應氣候變化的風險

氣候變化所帶來的極端天氣直接或間接地影響房地產行業，更對本集團的業務營運構成各種風險。近年，投資者和股東亦由聚焦企業在緩解氣候變化方面的措施和成效，擴展至他們應對氣候變化衝擊的能力。我們期望在2030年前實現碳排放評估範圍與財政報告同步，為持份者提供全面且準確的資訊。為加強本集團應對氣候變化的能力，我們正計劃為物業開發項目進行氣候風險變遷評估，以辨別當中的物理風險與轉型風險，並按營運脆弱度和風險影響性等因素制訂應對策略。

加強可持續發展管治

為更有效管理可持續發展的工作和績效，本集團將會成立可持續發展小組，主要成員包括相關部門的行政人員和主管，負責確立集團的可持續發展策略方向，檢視和制定可持續發展政策、行動計劃和目標。小組向行政總裁直接匯報，並須每年向董事局提交報告，確保監督效能。本集團亦計劃成立企業風險管理工作小組，以便更全面地審檢企業面對的策略性風險及前線營運風險。

關心社區需要

為回應社區的各種需要，本集團年內特意列明社區投資為關注焦點，以確保房地產項目中考慮當地教育、休閒及社會經濟價值，為居民打造舒適宜居的生活環境。

展望未來，本集團將更用心聆聽持份者的意見，回應訴求。我們視本報告為定期收集和回應持份者意見的平台，鼓勵他們積極提出意見和批評，以引領本集團在可持續發展的道路上繼續前行。

佳源國際控股有限公司

主席

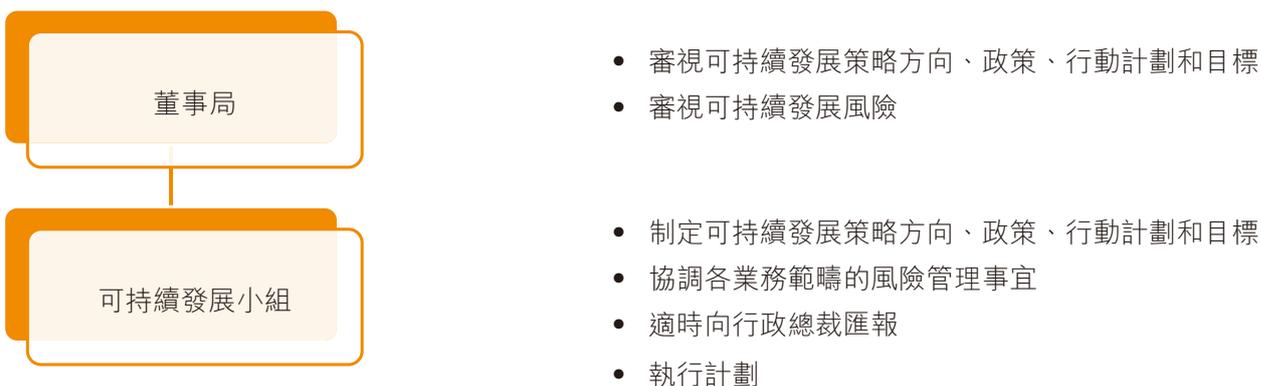
沈天晴

可持續發展管治

本公司董事會致力秉持高水平的企業管治，並相信良好的企業管治常規能有效領導佳源國際建立和實現長遠策略和目標。董事會目前由七名董事組成，肩負本集團的企業社會責任，當中包括帶領企業把握和應對可持續發展帶來的機遇和風險。

環境和社會議題涵蓋集團營運的各個範疇。為了有效在業務中融入可持續發展理念，董事會計劃於未來成立可持續發展架構以建議涵蓋策略部署、審視風險和執行三大層面的可持續發展管理體系。當中的可持續發展工作小組由各部門的相關人員組成，負責制定本集團的可持續發展策略方向，以及檢視和確立可持續發展政策、措施和目標。

本集團亦已訂立可持續發展工作小組的職權範圍，確定其權限、工作範圍和資源，以便未來建立長遠策略和目標。工作小組將向行政總裁匯報，並須每年最少一次向董事局匯報，確保董事局能有效監督該管理體系。



風險管理

風險管理是日常管理過程及良好企業管治的重要一環。本集團已建立風險管理及內部控制系統，由內部審核部門確保風險管理及內部監控有效運作，並向本公司董事會報告有關審核及審閱的結果。本集團將為物業開發項目進行氣候風險變遷評估，並按營運脆弱度和風險影響性等因素制訂應對策略，積極面對氣候為營運帶來的危機。

本集團注意到現行的風險管理及內部監控系統並未全面涵蓋可持續發展議題。展望未來，集團將成立企業風險管理工作小組，負責識別潛在環境及社會議題，以便納入企業的風險管理系統。工作小組成員將包括相關部門的主管，協調各業務範疇的風險管理事宜。

持份者溝通

作為社區的建造者，佳源國際重視持份者參與，並積極透過不同溝通渠道，與持份建立互信關係。

本集團的持份者包括對其業務有重大影響，或會受業務影響的群體和個人，包括員工、股東、供應商、客戶、監管機構和社區團體。持份者透過下列不同的溝通方式，可以了解本集團在環境保護和社會關懷的工作和表現，同時反映意見。他們的意見有助本集團審視其在可持續發展方面的潛在風險與機遇，並識別不同議題的優先順序，制訂相應的政策和措施。

員工	供應商	監管機構
通過績效考評、企業通訊、培訓、研討會和員工舉報機制等平台，員工可表達工作上的困難，或對本集團的意見。	進行供應商考察，確保供應商符合本集團規定。	向香港聯交所及時披露公司營運數據、重大交易及內幕消息等事宜，確保信息透明度。
股東	客戶	社區
鼓勵股東參與股東週年大會，收集並回應股東意見。	舉辦客戶答謝會和定期進行客戶拜訪。受訓人員按營銷管理流程和指引向客戶提供銷售服務，確保客戶滿意服務和產品。	透過開展志願活動及組織捐款，服務社區及回饋社會。

實質性環境和社會議題

為訂立本集團的可持續發展策略和方向，以及識別對本集團和持份者至關重要的環境和社會議題，本集團委託專業顧問進行管理層商談。結合商談所得及顧問的意見，本集團從《指引》的十一個環境及社會範疇中選出三項，作為是次匯報重點探討的議題。

僱傭

發展與培訓

健康與安全

為員工創造價值

僱傭管理制度

本集團的《員工手冊》及《人事行政工作指引》明列有關招聘、晉升、離職、工作時數、薪酬、假期及福利的安排，以便員工明瞭他們的權益。本集團的員工享有各項福利，包括醫療福利計劃、節日津貼、通訊費補貼和午餐補貼等，本集團亦建立員工績效評估制度，客觀評估每位員工的工作表現，並按照考核結果發放獎金。

本集團積極提倡工作間多元化。本集團的《僱傭及勞工常規政策聲明》已明文列載其承諾，致力為所有員工提供沒有任何歧視和騷擾，以及多元化的工作環境，令他們均得以發揮所長及發展潛能。本集團絕不因性別、年齡、國籍、種族、膚色、宗教、體型、疾病、心智或身體殘障、家庭崗位、家庭組成、性取向、政治信念或社會地位而差別對待員工。

本集團同時重視與員工的雙向溝通，人事行政中心定期安排員工滿意度調查，並持續完善員工溝通制度和拓展溝通渠道。員工離職前，本集團會安排離職面談，聽取員工意見。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國婦女權益保護法》及《中華人民共和國社會保險法》等。本集團有關營運點於本年度並無發生與僱傭相關的違法違規個案。

發展與培訓

本集團人事行政中心負責制定及監督集團年度培訓計劃的執行，針對不同部門員工的需要，定期組織活動。為鼓勵員工持續進修，員工享有全薪或無薪進修假，並在休假期間繼續享有附加的福利待遇。

96%員工
接受培訓

根據年度培訓計劃，本集團的財務資金中心連同佳源學院對財務人員每年進行兩次培訓。營銷策劃部亦負責對客戶經理、案場客戶經理進行培訓和考評等工作，以提升員工的營銷策劃技能。新員工入職後將獲安排於佳源學院接受培訓，學習公司文化和集團的管理制度與作業標準。

9.8小時
員工平均培訓時數

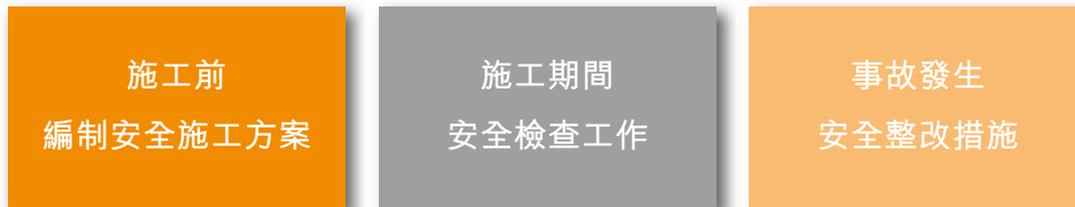
專題培訓－房地產基礎知識和開發流程

2018年11月，南京新浩寧為全體員工安排專題培訓，內容涵蓋項目開發過程的基礎知識，包括土地性質區分、樓面價和溢價率的計算方法，五證獲取方式等房地產開發的知識和技能。結合本公司過去項目開發的經驗分享，員工加深對項目由土地獲取至交付中各個階段的認識。

健康與安全

本集團致力為員工提供安全的工作環境。本集團的《僱傭及勞工常規政策聲明》清楚載列其保障員工健康與安全的責任，包括制訂職業健康與安全的預防措施，減低員工在工作場所受傷、染病或受到職業性危害的風險。南京新浩寧每年定期為員工提供身體檢查，以及開辦消防和健康講座，提升員工的安全意識。

作為物業開發商，本集團清楚明白其責任不限於其自身營運，施工安全同樣重要。本集團的項目施工工作由承包商負責，所有施工單位(包括承包商及其分包商)均必須依據《安全文明施工管理工作指引》，進行施工安全管理。



編製安全施工方案

施工單位須按法規和合同要求，編製項目安全文明施工方案，並列明因應工程項目特點的技術措施方案。所有方案均須獲外部監理單位和本集團的設計工程部審閱和批核，方可進行施工。

實施安全文明施工方案

外部監理單位負責落實安全施工管理細則，並檢查施工單位執行安全文明施工方案的情況。日常檢查的主要內容包括現場巡視和安全資料檢查。此外，外部監理單位亦負責監督施工單位的安全施工管理、監督施工規劃和管理，以及監督現場及生活區的衛生、消防、保衛等工作。

為更有效地評估各項目的施工安全表現，本集團的設計工程部每月連同監理單位、施工單位負責人、安全員對工地進行安全檢查，並根據工地的安全表現向施工單位進行評分。如發現不符合安全標準的施工行為，監理單位將通知施工單位在限期內進行整改。施工單位必須在指定時間內完成安全整改；本集團亦會並安排專人調查，確保安全措施得以落實。

制訂安全事故處理辦法

當施工現場發生安全事故時，本集團將立即採取處理措施，協助施工單位處理事故。施工單位在完成事故處理後須向監理單位和本集團的工程設計部提供安全事故報告。

本集團遵守相關法律及規例，如《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》及《中華人民共和國消防法》等法律法規。本集團有關營運點於本年度並無發生與健康及安全相關的違法違規個案。

勞工準則

本集團明白童工和強制勞工違反基本人權及國際勞工公約，並對社會發展構成威脅。按照《人事管理工作指引》，人事部負責審查入職者的實際年齡，包括檢查身份證明文件及作出詳細紀錄，以確保獲聘者符合當地法定工作年齡，防止誤聘童工。

本集團同時禁止任何形式的強制性勞工，確保自願僱傭關係。為確保員工工作時間及加班時間符合法律標準及法規，本集團制定程序調整加班時間，為假日加班之員工提供補假，確保他們獲合理的休息時間。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國未成年人保護法》等。本集團有關營運點於本年度並無發生任何有關童工或強制勞工的違法違規個案。

誠信經營

在當今競爭激烈的市場環境下，客戶對產品和服務的要求不斷提高，社會亦日益重視企業誠信。我們深知，唯有為客戶創造最大價值，推動誠信經營，方能得到社會的信賴與支持。

項目品質管理

為大眾提供優質安全的建築，本集團已制定《項目運營工作指引》，透過內部團隊和獨立監察公司進行定期監控，確保項目的每一個階段均符合相關規例和本集團內部標準。向買家交付物業前，本集團會連同監理單位及施工單位向物業在質量和觀感等方面作最後檢查，以確保物業質量達到指定標準。

本集團的房地產開發工作由承包商負責，故維持良好的供應鏈管理，分外重要。本集團與供應鏈緊密合作，協助供應商及承建商提升其環境、社會和管治表現。本集團制定《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》，承諾嚴格選擇供應商和對其表現進行檢視，以便識別當中的環境和社會風險，並為供應商及時提供支援。

採購及招標 本集團支持公平競爭，透過公開公平地選擇供應商及承建商，營造開放的環境，提高市場效率。本集團建立監察系統，以偵察及防止供應商及承建商於採購及招標過程中出現貪污、詐騙或其他疏忽職守的行為。

項目施工 所有施工單位(包括承包商及其分包商)均必須依據《安全文明施工管理工作指引》，進行施工安全管理。供應商亦須遵守《供貨商行為準則》對環境及社會(包括勞工權利、產品安全和反貪污)的要求。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國產品質量法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》等。本年度，本集團有關營運點並無發生與產品責任相關的違法違規個案。

企業誠信

本集團的《規範管理工作指引》規範了員工的職業道德行為。員工在從事會構成利益衝突的活動前，須先以書面形式向本集團申報。員工亦不可向對外業務夥伴索取任何形式的利益或饋贈，如員工所收取的饋贈價值過高，必須申報詳情，並由上司批核。本集團在僱員手冊、僱傭合同和招標文件中加入反貪污相關條款，確保員工清楚集團在商業道德方面的方針及慣例。

本集團不容忍不當行為。本集團建立舉報機制，鼓勵員工舉報有關的受賄及貪污行為等不法行為，並確保對所有資料保密處理。本集團承諾全面徹查舉報，並按調查結果採取適當的紀律處分，以及制訂防範措施。

個案分享 – 法律風險防範專題培訓

為培養員工的法律風險防範意識，南京新浩寧於2018年9月舉辦專題培訓。本次培訓邀請了北京市京師(南京)律師事務所主講，為員工剖析解讀現實中的法律訴訟案例，並針對商品房認購協議和商品房銷售合同，提出完善法律風險防範及措施的具體建議。

本集團遵守相關法律及規例，包括《中華人民共和國刑法》和《中華人民共和國反不正當競爭法》。本年度，本集團有關營運點並無有關貪污及不正當競爭的舉報個案、訴訟案件及違法違規個案。

本集團尊重客戶私隱，遵守資料保密原則。員工須妥善保護客戶和供應商的資料，不得未經同意對外洩露資訊。本集團按照資料的保密程度分級和設定保密期限。本集團亦為電子涉密文件加設密碼；並及時向作廢文件進行碎紙處理。

本集團的宣傳工作根據法例要求，絕不傳遞誤導公眾的資訊。本集團制定宣傳工作管理標準，要求宣傳內容必須真實、準確和客觀，並避免含有主觀判斷和評價。

與客戶定期溝通，對於保持高水平的客戶滿意度至關重要。本集團由營銷管理中心制定《營銷管理工作指引》，釐定營銷策劃工作的管理流程和指引，並向銷售人員提供培訓，以確保客戶滿意服務和產品。

本集團重視知識版權，員工必須遵守《版權條例》，不可在設備中使用任何未經授權的軟件和電子內容。

本集團有關營業點的廣告營銷宣傳活動均嚴格遵守相關法律及規例，包括《中華人民共和國廣告法》，並且本年度概無發生與廣告相關的違法或違規個案。

構建綠色環境

本集團關注自身業務活動(包括建築設計、採購以至施工措施)產生的排放物、資源使用及對環境的影響和管理責任。《環境保護政策聲明》概括本集團對排放物管理、資源使用，乃至保護環境及天然資源的要求，確保業務營運實踐環境保護措施，實現本集團對推動環境可持續發展的承諾。

排放物

本集團承諾減少業務營運中產生的空氣污染物和溫室氣體，並妥善管理、預防和減少業務營運中產生的有害及無害廢棄物。

本集團於本年度繼續委託專業顧問公司參考《中國石油天然氣生產企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》進行碳評估，計算營運產生的溫室氣體排放。評估結果有助本集團檢討措施成效，以便進一步制訂改善方案。

範圍	溫室氣體		
	總排放量(噸二氧化碳當量)		
	南京紫金華府	揚州佳源 世紀天城	總排放量
範圍一：直接溫室氣體排放 ⁵	20.0	23.6	43.6
範圍二：能源間接溫室氣體排放 ⁶	31.5	274.4	305.9
溫室氣體排放總量	51.5	298.0	349.5

類別	空氣污染物		
	排放量(千克)		
	南京紫金華府	揚州佳源 世紀天城	總排放量
硫氧化物	2.55	5.05	7.60
氮氧化物	0.66	1.08	1.74
可吸入懸浮粒子	0.24	0.41	0.65

為減少溫室氣體排放，營運點採取一系列措施，例如劃分照明區域，靈活控制個別照明系統。針對其他間接溫室氣體的排放，營運點簡化工作流程，減少因出差公幹產生的排放物。

⁵ 範圍一來自液化石油氣煮食爐(只適用於世紀天城)及汽車耗用汽油

⁶ 範圍二來自外購電力

除溫室氣體排放外，汽油使用亦會產生廢氣，造成路邊和城市空氣污染。針對公司車輛，營運點採取多項排放控制措施，包括選購符合廢氣排放標準的車輛，並定期檢查及保養，確保空氣處理儀器運作正常。

廢棄物管理方面，本集團鼓勵員工源頭減廢，避免使用即棄產品。營運點均設置回收箱，推行廢物分類處理。

規範建築廢棄物處理

作為物業開發企業，本集團重視建築廢棄物處理，並透過制定建築廢棄物處理管理流程，規範建築承辦商按照當地政府的要求將廢棄物運送至指定堆放場所，或送至垃圾處理廠作進一步分類處理。

本年度，營運點產生共17.7噸無害廢棄物。當中南京紫金華府已接近竣工階段，並無產生大量建築廢棄物，故無害廢棄物總量較上年度大幅減少。所有廢棄物交由總承辦商按照本集團既定流程，統一處理。

資源使用

本集團明白其辦公室營運、項目設計和施工以至銷售活動，均耗用能源、水資料及其他原材料。本集團承諾採納減少使用、重複使用及循環再造的原則，提供業務營運中的資源使用效益。

項目生命周期的環境管理

規劃與設計

項目設計

- 收集及淨化雨水和生活污水，循環用水
- 優化能源系統，提高系統能量轉換效率
- 合理設計項目的窗牆面積比例，盡可能利用窗戶採集自然光和確保自然通風，減少照明和空調用電
- 利用太陽能和地源熱泵技術供暖

產品採購

- 選購節水用具
- 選購可循環或有循環材料成分的產品
- 選購高耐久性材料和產品
- 選購本地材料

施工管理

按《項目運營工作指引》規定

- 對公共區域照明進行遠端監控和分區域控制，節約能源消耗
- 各在建景觀項目的標段接駁口須設置水電錶，以便計算各項目的用水和用電量

銷售及其他辦公活動

- 採用電子通訊及電子存檔，減少用紙
- 使用電子方式招標，推行無紙化系統

能源使用		資源使用		
		南京紫金華府	揚州佳源 世紀天城	總耗量
耗能量	液化石油氣(兆瓦時等值)	0	16	16
	汽油(兆瓦時等值)	82	82	164
	電力(兆瓦時等值)	45	390	435
	能源總耗量(兆瓦時等值)	126	488	614
水資源使用				
	總耗水量(立方米)	3,486	1,825	5,311

由於南京紫金華府已接近竣工階段，當中的景觀水池已於上年度完成注水工作，同時揚州佳源世紀天城已於本年度九月完成交付工作，故有關項目本年度的總耗水量較上年度大幅減少。

環境及天然資源

除有效管理排放物和資源使用外，本集團對營運過程引致的環境及天然資源影響同樣重視。項目綠化的好處不只限於提供優美景觀，更可緩減熱島效應。在設計和規劃階段，揚州世紀天城增加綠化面積，並採用綠化屋頂，減少對環境的影響。

氣候變化為全球經濟發展帶來了前所未見的挑戰。氣候變化所帶來的極端天氣直接或間接地影響著不同機構在獲取資源和維持營運的能力。本集團計劃在未來進行全面的氣候風險評估，協助判斷氣候風險發生的機率和影響，從而制訂可行的適應措施。

本集團遵守相關法律及規例，如《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》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等。本報告期內，本集團有關營運點並無發現與排放物、資源使用或環境及天然資源相關的違規個案。

社區營造

社區投資

房地產業務與社區建設息息相關，本集團一直致力了解營運所在社區的需要。本集團制定《社區投資政策聲明》，把社會責任工作納入日常管理工作規劃。目前，本集團確定的三個專注範疇為：



本集團舉辦多項社區探訪及捐獻活動，致力為營運所在地區作出貢獻。本年度的活動重點包括：

活動	受惠對象
參與第35屆公益金百萬行	慈善機構
探訪老人中心	長者
探訪青少年社區中心	青少年
探訪殘疾人康復中心	殘疾人士

楊州香江和南京新浩寧與當地的社區團體建立恒常溝通機制，定期參加社區工作會議，以進行住戶和社區意見調查的方式了解社區需要，確保社區工作能夠有效開展，惠及當區人士。

環境、社會及管治績效一覽

環境績效⁷

類別		2018年排放量
廢氣	硫氧化物(千克)	1.74
	氮氧化物(千克)	7.60
	可吸入懸浮粒子(千克)	0.65

範圍		2018年排放量
溫室氣體	範圍一：	43.6
	直接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	
	範圍二：	305.9
	能源間接溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	
	溫室氣體總排放量(噸二氧化碳當量)	349.5

類別		2018年產生量
廢棄物	無害廢棄物(噸)	17.7
	有害廢棄物(噸)	0

類別		2018年能源耗量
能源使用	液化石油氣(兆瓦時等值)	16
	汽油(兆瓦時等值)	164
	電力(兆瓦時等值)	435
	能源總耗量(兆瓦時等值)	614

類別		2018年耗水量
水資源使用	總耗水量(立方米)	5,311

⁷ 環境績效數據尚未計算環境績效密度，本集團將完善數據收集系統，以便為日後報告提供比較數據

社會績效：僱傭及勞工常規

員工人數(按地區、性別及年齡劃分)

營運地點	性別	年齡組別				員工總數	男女員工 人數比例
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源世紀天城	男性	10	7	7	0	43	1.4 : 1
	女性	3	15	1	0		
南京紫金華府	男性	8	5	2	0	24	
	女性	4	5	0	0		

員工人數(按地區、性別及職級劃分)

營運地點	性別	職級組別				員工總數
		C級高管	高級管理人員	中級管理人員	一般員工	
揚州佳源世紀天城	男性	0	1	5	18	43
	女性	0	1	2	16	
南京紫金華府	男性	0	1	3	11	24
	女性	0	1	3	5	

新進員工

營運地點	性別	年齡組別				新進員工 總數	新進員工 比率
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源世紀天城	男性	6	2	2	0	17	36%
	女性	3	4	0	0		
南京紫金華府	男性	6	0	0	0	7	
	女性	0	1	0	0		

流失員工

營運地點	性別	年齡組別				流失員工 總數	流失員工 比率
		30歲以下	31-40歲	41-50歲	50歲以上		
揚州佳源	男性	3	3	1	0	8	12%
世紀天城	女性	0	2	0	0		
南京紫金華府	男性	0	0	0	0	0	
	女性	0	0	0	0		

因工死亡及／或受傷人數

性別	總數
男	0
女	

培訓	性別	職級組別				總數	受訓員工 百分比
		C級高管	高級管理 人員	中級管理 人員	一般員工		
受訓員工人數	男性	0	2	7	31	64	96%
	女性	0	2	5	17		
總培訓時數	男性	0	76	91	196	654	
	女性	0	76	91	124		
每名員工平均 培訓時數	男性	0	38	11	7	9.8	
	女性	0	38	18	6		

《環境、社會及管治報告指引》報告內容索引

主要範疇	內容	頁碼索引
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。	65
A1.1	排放物種類及相關排放數據	70
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	70
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)	70
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)	70
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	65
A1.6	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	66
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。	67
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)	70
A2.2	總耗水量	70
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	67
A2.4	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 ⁸	
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量 ⁹	
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	68
A3.1	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	68

⁸ 食水由市政機構供應，營運點求取水源上沒有問題。

⁹ 營運點沒有使用包裝材料。

主要範疇	內容	頁碼索引
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。	60
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	71
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	71
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。	61
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	72
B2.2	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	61
B3 發展及培訓		
一般披露	有關描述培訓活動及提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。	60
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	72
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	72
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。	62
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	62

主要範疇	內容	頁碼索引
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	63
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	63-64
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B6.1	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	64
B6.2	描述質量檢定過程	63
B6.3	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	64
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	64
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	64
B7.1	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區的需要和確保自身業務會考慮社區利益的政策。	69

獨立核數師報告

Deloitte.

致佳源國際控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

德勤

意見

本行已審核載列於第83至207頁佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

本行認為，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」)真實而公平地反映 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本行在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。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」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審核憑證能充足及適當地為本行的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本行的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於本行審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本行不會對該等事項提供獨立的意見。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

開發中物業及持作出售物業的庫存之估值

本行認為 貴集團開發中物業（「開發中物業」）及持作出售物業（「持作出售物業」）（統稱為「物業」）的庫存之估值為關鍵審核事項，原因為其於釐定該等物業的可變現淨值（「可變現淨值」）及估計物業的未來落成成本時涉及管理層判斷。

貴集團的開發中物業人民幣21,451百萬元及持作出售物業人民幣4,668百萬元指於2018年12月31日，主要位於中華人民共和國（「中國」）的商業及住宅物業。

誠如綜合財務報表附註4所載列，貴公司董事參考物業的預計市場價格釐定該等物業的可變現淨值，其已考慮到多種因素，包括相同項目類似物業種類或類似物業的近期價格，以及中國房地產市場現行市況。貴公司董事參考 貴集團其他類似已落成項目的實際發展成本估計開發中物業的未來落成成本，並按若干現時的市場數據作調整。

誠如綜合財務報表附註4所載列，根據管理層就物業可變現淨值的估計，並無必要作出減值。

本行有關物業估值的程序包括：

- 透過將落成物業的預期未來成本及物業銷售成本與 貴集團類似落成物業的實際發展成本作比較，並比較管理層就現時的市場數據作出的調整，抽樣評估物業的估計未來落成成本及銷售成本的合理性；
- 根據本行對 貴集團業務及房地產行業的認識，抽樣評估由管理層將物業的估計售價與相同項目或可比物業的市價作比較而估計得出的可變現淨值的合適性；及
- 透過比較過往估計與實際金額，評估計算物業的可變現淨值的市價、未來落成成本及銷售成本的估計準確性。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

本行認為投資物業估值為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合財務報表的整體而言屬重大，加上釐定公允價值時涉及固有的重大判斷。

貴集團的投資物業指位於中國的商業物業。誠如綜合財務報表附註15所披露，於2018年12月31日，已竣工投資物業及在建投資物業的賬面值分別為人民幣4,663百萬元及人民幣1,336百萬元。由物業庫存轉撥至投資物業的公允價值變動人民幣521百萬元以及投資物業公允價值變動人民幣355百萬元已於截至該日止年度的綜合損益表中確認。

貴集團投資物業均按獨立合資格專業估值師（「估值師」）作出之估值得出之公允價值列值，除了若干在建投資物業的公允價值無法可靠釐定，則該等在建投資物業將按成本計量。估值方法及主要輸入數據的詳情已於綜合財務報表附註15披露。估值依賴涉及管理層判斷的若干主要輸入數據，包括已竣工投資物業的每月租金、復歸租金、年期回報率及復歸回報率；在建投資物業的市場單位售價、總發展價值及發展商利潤及貼現率。重大無法觀察輸入數據與公允價值的關係列表亦已於該附註呈列。

本行有關評估投資物業賬面值是否適當的程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性，並了解估值師的工作範疇以及其委聘條款；
- 評價值師的估值方法的合適性，以評估其是否符合香港財務報告準則的規定及行業慣例；
- 取得估值師的詳細工作規劃，尤其對已完成投資物業估值之主要輸入數據（包括但不限於物業的可比市場價格、租金收入之定期收益數據及復歸收益，以及空置率），以及對在建投資物業估值之主要輸入數據（包括但不限於總開發價值總值、發展商利潤、市場推廣費用及竣工建築費用）；
- 評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，以及根據現有市場數據及本行對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性；及
- 取得在建投資物業的建築最新預算及其他成本，並檢查估值師為進行估值所取得的資料。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

土地增值稅的撥備

本行認為中國土地增值稅(「土地增值稅」)的撥備為關鍵審核事項，原因為估計 貴集團就各物業開發項目應付土地增值稅金額時須作出重大判斷。

當物業交付予買家且確認收益時產生中國土地增值稅。誠如綜合財務報表附註10所披露，為數人民幣648百萬元之土地增值稅已於截至2018年12月31日止年度的綜合損益表中確認。

誠如綜合財務報表附註4所披露，土地增值稅的計算與所使用根據土地增值金額釐定的比率的適當性高度相關。土地增值金額由物業的估計銷售收益減去可扣除金額(包括土地成本、借款成本及相關物業開發開支)釐定。

本行有關土地增值稅的撥備的程序包括：

- 評估土地增值稅計算所使用的估計銷售收益及相關可扣減金額的合理性，此乃參考類似物業的市場價格及發展成本；
- 委任本行內部的稅務專家對各物業開發項目評估土地增值金額計算的準確性，並與中國國家稅務總局所公佈土地增值稅率進行比較，以評估各物業開發項目所使用土地增值稅率的合適性；及
- 透過比較管理層於過往年度所作出的判斷與實際結果及本年度的估計，評估彼等於估計土地增值金額及土地增值稅率時所採用的判斷。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

就物業銷售確認的收益

本行認為就物業銷售確認的收益為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合損益表而言屬重大，加上決定何時為確認物業銷售的收益的合適時間點涉及管理層判斷。

物業銷售收益於綜合財務報表附註3「與客戶簽訂合同的收益」所披露在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關物業之控制權轉移至客戶時。誠如綜合財務報表附註5所披露，貴集團於截至2018年12月31日止年度自物業銷售確認的收益為人民幣10,382百萬元。

本行有關物業銷售確認的收益的程序包括：

- 瞭解及測試 貴集團就確認物業銷售的收益所進行的內部監控；
- 評估確認物業銷售的收益之时的管理程序及控制；及
- 評估買賣協議所載條款，以及取得證明，包括竣工證明及交付通知，以評估是否符合履約責任，即當特定履約責任之相關物業之「控制權」轉移至客戶時。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及本行就其的核數師報告。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就本行對綜合財務報表的審核，本行的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或本行在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本行已執行的工作，倘本行認為其他資料存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。本行就此並無任何事項須報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會出具的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製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。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標乃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，並出具包括本行意見的核數師報告，並按照協定的委聘條款僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯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。

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，本行在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。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出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)事項以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 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核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審核的方向、監督及執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本行亦向治理層提交聲明，表明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本行獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，本行確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為李民基。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月26日

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	10,458,841	7,606,548
銷售成本		(7,152,499)	(5,031,761)
毛利		3,306,342	2,574,787
其他收入	7	336,393	58,569
其他收益及虧損	8	(257,398)	79,016
投資物業公允價值變動		354,996	143,737
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		520,917	71,631
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益		12,930	–
分銷及銷售開支		(297,569)	(166,548)
行政開支		(310,252)	(215,334)
其他開支		(2,266)	(2,778)
融資成本	9	(208,208)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績		1,093	598
除稅前溢利		3,456,978	2,366,386
所得稅開支	10	(1,594,092)	(1,022,270)
年內溢利	11	1,862,886	1,344,116
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,794,430	1,332,501
非控股權益		68,456	11,615
		1,862,886	1,344,116
每股盈利			
基本(人民幣分)	14	72.21	64.10

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	1,862,886	1,344,116
其他全面(開支)收入		
其後可被重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(6,087)	—
可供出售投資公允價值收益	—	1,656
年內全面收入總額	1,856,799	1,345,772
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	1,790,795	1,334,157
非控股權益	66,004	11,615
	1,856,799	1,345,772

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	15	5,998,818	3,906,142	2,766,868
物業及設備	16	113,539	87,012	85,759
聯營公司權益	17	31,691	15,598	–
可供出售投資	18	–	59,678	53,820
按公允價值計入損益的金融資產	19	80,871	–	–
人壽保險的預付款項及已付按金		–	9,444	9,513
用作收購附屬公司的按金	20	1,935,423	1,524,053	1,400,000
遞延稅項資產	21	446,337	360,729	228,378
		8,606,679	5,962,656	4,544,338
流動資產				
庫存物業	22	26,119,077	19,736,566	11,868,933
應收客戶合約工程款項		–	–	110,580
持作到期投資		–	–	129,796
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	23	5,602,933	2,305,397	1,407,361
應收非控股權益款項	39	–	1,337,612	842,336
應收關聯方款項	39	1,878	1,350	5,788
按公允價值計入損益的金融資產	19	707,499	–	–
預付所得稅		375,722	271,485	76,376
受限制／已質押銀行存款	24	1,427,072	1,003,094	480,847
銀行結餘及現金	24	3,906,504	5,802,281	1,073,110
		38,140,685	30,457,785	15,995,127
流動負債				
貿易及其他應付款項及應計開支	25	2,871,353	2,099,914	1,743,907
已收預售按金	26	10,153,352	7,979,129	5,771,515
應付非控股權益款項	39	799,388	182,565	54,282
應付關聯方款項	39	381,756	411,875	390,980
應付稅項		2,507,291	1,569,742	745,012
銀行及其他借款	27	4,801,296	3,372,604	4,557,016
優先票據	28	4,477,446	3,681,736	–
		25,991,882	19,297,565	13,262,712
流動資產淨值		12,148,803	11,160,220	2,732,415
總資產減流動負債		20,755,482	17,122,876	7,276,753

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備				
股本	29	21,083	20,564	15,558
儲備		7,658,157	6,927,992	3,316,306
本公司擁有人應佔權益		7,679,240	6,948,556	3,331,864
非控股權益		1,263,799	44,127	121,781
總權益		8,943,039	6,992,683	3,453,645
非流動負債				
銀行及其他借款	27	7,773,825	8,357,305	2,314,420
遞延收入	25	647,722	693,230	436,341
遞延稅項負債	21	655,833	430,442	376,697
優先票據	28	2,735,063	649,216	695,650
		11,812,443	10,130,193	3,823,108
		20,755,482	17,122,876	7,276,753

第83至207頁的綜合財務報表已於2019年3月26日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

卓曉楠
董事

王建鋒
董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註c)	其他儲備 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定盈餘公積 人民幣千元 (附註a)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2017年1月1日(先前列出)	15,558	1,020,394	-	196,843	-	-	48,690	1,925,825	3,207,310	107,942	3,315,252
合併會計重列(附註1)	-	-	22,500	-	-	-	5,661	96,393	124,554	13,839	138,393
於2017年1月1日(經重列)	15,558	1,020,394	22,500	196,843	-	-	54,351	2,022,218	3,331,864	121,781	3,453,645
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,332,501	1,332,501	11,615	1,344,116
可供出售投資公允價值收益	-	-	-	-	1,656	-	-	-	1,656	-	1,656
年內全面收入總額	-	-	-	-	1,656	-	-	1,332,501	1,334,157	11,615	1,345,772
配售及認購股份	5,006	2,195,708	-	-	-	-	-	-	2,200,714	-	2,200,714
自非控股股東收購於附屬公司的額外權益 (附註b)	-	-	-	81,821	-	-	-	-	81,821	(89,269)	(7,448)
轉撥至儲備	-	-	-	1	-	-	165,354	(165,355)	-	-	-
於2017年12月31日(經重列)	20,564	3,216,102	22,500	278,665	1,656	-	219,705	3,189,364	6,948,556	44,127	6,992,683
調整(附註2)	-	-	-	-	(1,656)	-	-	1,656	-	-	-
於2018年1月1日(經重列)	20,564	3,216,102	22,500	278,665	-	-	219,705	3,191,020	6,948,556	44,127	6,992,683
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,794,430	1,794,430	68,456	1,862,886
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,635)	-	-	(3,635)	(2,452)	(6,087)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(3,635)	-	1,794,430	1,790,795	66,004	1,856,799
確認為分派股息(附註13)	-	(625,286)	-	-	-	-	-	-	(625,286)	-	(625,286)
因以股代息計劃而發行之股份	345	495,310	-	-	-	-	-	-	495,655	-	495,655
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113,545	113,545
收購共同控制實體前向最終股東及 一名非控股股東作出分派	-	-	-	-	-	-	-	(560,624)	(560,624)	(62,292)	(622,916)
收購共同控制實體(附註1)	174	245,760	(615,790)	-	-	-	-	-	(369,856)	-	(369,856)
收購附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,102,415	1,102,415
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	160,363	(160,363)	-	-	-
於2018年12月31日	21,083	3,331,886	(593,290)	278,665	-	(3,635)	380,068	4,264,463	7,679,240	1,263,799	8,943,039

附註：

- 根據所有於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。
- 於2017年5月2日，本公司的全資附屬公司南京佳源投資諮詢有限公司(前身為「南京港源投資諮詢有限公司」)收購由非控股權益持有的江蘇德潤鴻翔置業有限公司(「江蘇德潤」)20%的額外權益，現金代價為人民幣7,448,000元。已付代價及對附屬公司非控股權益的調整差額人民幣81,822,000元入賬為其他儲備。
- 特別儲備指本集團用以收購共同控制實體的代價與該等收購實體的資本及儲備總額的差異。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
經營活動		
除稅前溢利	3,456,978	2,366,386
經調整：		
銀行存款利息收入	(60,904)	(5,840)
應收貸款利息收入	(190,491)	(29,375)
可供出售投資利息收入	–	(6,065)
持至到期投資利息收入	–	(13,367)
按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	(63,791)	–
融資成本	208,208	177,292
減值撥備	90,497	–
分佔一間聯營公司的業績	(1,093)	(598)
物業及設備折舊	9,546	6,169
外幣匯兌虧損(收益)·淨值	167,016	(98,914)
出售物業及設備收益	(115)	(607)
投資物業公允價值變動	(354,996)	(143,737)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	(520,917)	(71,631)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	(12,930)	–
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	2,727,008	2,179,713
庫存物業減少(增加)	620,039	(2,554,039)
應收客戶合約工程款項減少	–	110,580
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(1,716,035)	246,393
應收關聯方款項減少	633	4,438
按公允價值計入損益的金融資產增加	(274,752)	–
貿易及其他應付款項及應計開支增加	41,869	143,932
已收預售按金增加	2,184,550	1,725,801
應付關聯方款項增加	4,712	7,048
經營業務所得現金	3,588,024	1,863,866
已付所得稅	(620,997)	(471,255)
經營活動所得現金淨額	2,967,027	1,392,611

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
投資活動			
已付信託融資安排按金		(273,424)	(59,125)
信託融資安排的已付按金退款		28,361	-
添置物業及設備		(10,376)	(6,069)
出售物業及設備所得款項		219	745
添置投資物業		(485,690)	(286,647)
自非控股權益所得還款		1,851,132	-
給予非控股權益的墊款		(1,136,436)	(495,276)
給予關聯公司的墊款		(1,161)	-
已收利息		72,471	19,633
用作收購附屬公司支付的按金		(522,674)	(874,053)
收購附屬公司	32	(3,992,059)	(3,494,576)
向一間聯營公司出資		(15,000)	(15,000)
存放受限制／已質押銀行存款		(1,856,083)	(1,432,094)
提取受限制／已質押銀行存款		1,432,105	909,847
給予獨立第三方貸款		-	(733,721)
購入按公允價值計入損益的金融資產		(369,911)	-
出售持至到期投資的所得款項		-	125,889
投資活動所用現金淨額		(5,278,526)	(6,340,447)
融資活動			
借款所得款項		6,708,218	9,501,864
償還借款		(7,520,176)	(4,637,174)
償還其他無抵押免息墊款		-	(86,470)
已付利息		(1,097,503)	(1,121,356)
配售及認購股份所得款項		-	2,200,714
發行優先票據所得款項		6,136,221	3,684,747
償還優先票據		(3,918,140)	-
自非控股股東收購一間附屬公司的額外權益		-	(7,448)
自非控股權益所得墊款		523,252	128,283
付予非控股權益還款		(182,565)	-
自關聯方所得墊款		-	13,847
償還關聯方款項		(404,687)	-
分派股息		(129,631)	-
自附屬公司非控股股東所得的注資		113,545	-
融資活動所得現金淨額		228,534	9,677,007
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(2,082,965)	4,729,171
匯率變動所產生之影響		187,188	-
年初的現金及現金等價物		5,802,281	1,073,110
年末的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		3,906,504	5,802,281

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準

佳源國際控股有限公司(「本公司」)於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料一節披露。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

本公司為一家投資控股公司。

其附屬公司的主要業務載於附註40。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2018年11月17日，本公司向最終股東收購滬源控股有限公司(「滬源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「收購事項」)，代價為693,629,000港元(相當於約人民幣615,790,000元)，透過(i)按每股股份14.18港元配發及發行19,566,400股本公司普通股予最終股東結付277,452,000港元(相當於約人民幣245,934,000元)；及(ii)現金結付416,177,000港元(相當於約人民幣369,856,000元)。滬源及其收購附屬公司(「滬源集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)上海開發及投資物業。

根據附註3載列的本集團會計政策，本公司董事根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)將合併會計法應用於收購滬源集團(即涉及共同控制實體的企業合併)。本集團及滬源集團已被視為持續經營的實體。

根據合併會計法及會計指引第5號所載的指引，綜合財務報表包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務從合併實體或業務首次受控制方控制的日期起已合併入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併的時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。已於綜合權益變動表的特別儲備就合併實體或業務的股份／註冊資本與相關投資成本的抵銷作出調整。

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

過往年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表經重列計入滬源集團的經營業績，猶如該收購自各業務開始受本公司共同控制之日已完成。於2017年1月1日及2017年12月31日的綜合財務狀況表已經重列，以調整滬源集團於2017年1月1日及2017年12月31日存續的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自首次受本公司共同控制當日起合併(財務影響如下)。

上述重列對截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表按項目列示的影響如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收益	6,948,775	657,773	7,606,548
銷售成本	(4,550,110)	(481,651)	(5,031,761)
毛利	2,398,665	176,122	2,574,787
其他收入	58,569	–	58,569
其他收益及虧損	79,016	–	79,016
投資物業公允價值變動	137,237	6,500	143,737
自物業庫存轉撥至投資物業的公允價值變動	71,631	–	71,631
分銷及銷售開支	(155,366)	(11,182)	(166,548)
行政開支	(178,308)	(37,026)	(215,334)
其他開支	(2,778)	–	(2,778)
融資成本	(150,756)	(26,536)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績	598	–	598
除稅前溢利	2,258,508	107,878	2,366,386
所得稅開支	(968,196)	(54,074)	(1,022,270)
年內溢利	1,290,312	53,804	1,344,116
應佔年內溢利：			
本公司擁有人	1,284,077	48,424	1,332,501
非控股權益	6,235	5,380	11,615
年內溢利	1,290,312	53,804	1,344,116

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	1,290,312	53,804	1,344,116
其他全面收入			
可能於其後重新分類至損益的項目：			
可供出售投資公允價值收益	1,656	—	1,656
年內溢利	1,291,968	53,804	1,345,772
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人	1,285,733	48,424	1,334,157
非控股權益	6,235	5,380	11,615
	1,291,968	53,804	1,345,772

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年1月1日的綜合財務狀況表的影響如下：

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	2,173,368	593,500	2,766,868
物業及設備	85,507	252	85,759
可供出售投資	53,820	–	53,820
人壽保險的預付款項及已付按金	9,513	–	9,513
用作收購附屬公司的按金	1,400,000	–	1,400,000
遞延稅項資產	216,673	11,705	228,378
	3,938,881	605,457	4,544,338
流動資產			
庫存物業	10,566,652	1,302,281	11,868,933
應收客戶合約工程款項	110,580	–	110,580
持至到期投資	129,796	–	129,796
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	1,168,969	238,392	1,407,361
應收非控股權益款項	–	842,336	842,336
應收關聯方款項	3,934	1,854	5,788
預付所得稅	66,400	9,976	76,376
受限制／已質押銀行存款	438,795	42,052	480,847
銀行結餘及現金	977,653	95,457	1,073,110
	13,462,779	2,532,348	15,995,127

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年1月1日的綜合財務狀況表的影響如下：(續)

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	1,052,061	691,846	1,743,907
已收預售按金	5,167,027	604,488	5,771,515
應付非控股權益款項	—	54,282	54,282
應付關聯方款項	140	390,840	390,980
應付稅項	700,563	44,449	745,012
銀行及其他借款	3,385,640	1,171,376	4,557,016
	10,305,431	2,957,281	13,262,712
流動資產淨值(負債)	3,157,348	(424,933)	2,732,415
總資產減流動負債	7,096,229	180,524	7,276,753
資本及儲備			
股本	15,558	—	15,558
儲備	3,191,752	124,554	3,316,306
本公司擁有人應佔權益	3,207,310	124,554	3,331,864
非控股權益	107,942	13,839	121,781
總權益	3,315,252	138,393	3,453,645
非流動負債			
銀行及其他借款	2,314,420	—	2,314,420
遞延收入	436,341	—	436,341
遞延稅項負債	334,566	42,131	376,697
優先票據	695,650	—	695,650
	3,780,977	42,131	3,823,108
	7,096,229	180,524	7,276,753

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
股本	15,558	–	15,558
股份溢價	1,020,394	–	1,020,394
特別儲備	–	22,500	22,500
其他儲備	196,843	–	196,843
法定盈餘公積	48,690	5,661	54,351
保留盈利	1,925,825	96,393	2,022,218
總計	3,207,310	124,554	3,331,864
非控股權益	107,942	13,839	121,781
總權益	3,315,252	138,393	3,453,645

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年12月31日的綜合財務狀況表的影響如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	3,306,142	600,000	3,906,142
物業及設備	85,268	1,744	87,012
聯營公司權益	15,598	–	15,598
可供出售投資	59,678	–	59,678
人壽保險的預付款項及已付按金	9,444	–	9,444
用作收購附屬公司的按金	1,524,053	–	1,524,053
遞延稅項資產	359,992	737	360,729
	5,360,175	602,481	5,962,656
流動資產			
庫存物業	18,364,374	1,372,192	19,736,566
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,117,135	188,262	2,305,397
應收非控股權益款項	–	1,337,612	1,337,612
應收關聯方款項	–	1,350	1,350
預付所得稅	237,146	34,339	271,485
受限制／已質押銀行存款	1,001,427	1,667	1,003,094
銀行結餘及現金	5,715,274	87,007	5,802,281
	27,435,356	3,022,429	30,457,785

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年12月31日的綜合財務狀況表的影響如下：(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	1,735,640	364,274	2,099,914
已收預售按金	6,358,397	1,620,732	7,979,129
應付非控股權益款項	–	182,565	182,565
應付關聯方款項	6,576	405,299	411,875
應付稅項	1,559,516	10,226	1,569,742
銀行及其他借款	3,233,346	139,258	3,372,604
優先票據	3,681,736	–	3,681,736
	16,575,211	2,722,354	19,297,565
流動資產淨值	10,860,145	300,075	11,160,220
總資產減流動負債	16,220,320	902,556	17,122,876
資本及儲備			
股本	20,564	–	20,564
儲備	6,755,015	172,977	6,927,992
本公司擁有人應佔權益	6,775,579	172,977	6,948,556
非控股權益	24,907	19,220	44,127
總權益	6,800,486	192,197	6,992,683
非流動負債			
銀行及其他借款	7,690,605	666,700	8,357,305
遞延收入	693,230	–	693,230
遞延稅項負債	386,783	43,659	430,442
優先票據	649,216	–	649,216
	9,419,834	710,359	10,130,193
	16,220,320	902,556	17,122,876

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準(續)

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

該等重列對於2017年12月31日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同控制 實體的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
股本	20,564	–	20,564
股份溢價	3,216,102	–	3,216,102
特別儲備	–	22,500	22,500
其他儲備	278,665	–	278,665
投資重估儲備	1,656	–	1,656
法定盈餘公積	212,955	6,750	219,705
保留盈利	3,045,637	143,727	3,189,364
總計	6,775,579	172,977	6,948,556
非控股權益	24,907	19,220	44,127
總權益	6,800,486	192,197	6,992,683

該等重列對本集團截至2017年12月31日止年度的每股基本盈利的影響如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣分
經審核及原先呈列	62.35
涉及共同控制的業務合併產生的調整	1.75
經重列	64.10

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部份

於編製本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團已提前應用香港會計準則第40號(修訂本)轉讓投資物業，首次應用日期為2017年1月1日，且對於2017年1月1日的期初保留溢利並無影響。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

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

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則的累計影響已於初次應用日期(2018年1月1日)確認。於初次應用日期的任何差額會在期初保留盈利中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅向於2018年1月1日未完成的合約追溯應用此準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋編製。

本集團確認的收益來自以下主要來源：

- 物業開發以供銷售
- 物業投資(非香港財務報告準則第15號範圍內)

投資物業租賃收益將繼續根據香港會計準則第17號租賃入賬，其他來源的收益將根據香港財務報告準則第15號入賬。

本集團的合約負債於綜合財務狀況表中列為預售按金。

有關因應用香港財務報告準則第15號對本集團的履約責任及會計政策的資料分別披露於附註5及3。

經考慮因首次應用香港財務報告準則第15號而產生的會計政策變動後，本公司董事認為，首次應用香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務資料並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及隨之產生對其他香港財務報告準則作出的相應修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)金融資產及金融負債的分類和計量；2)金融資產及財務擔保合約的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(初次應用日期)未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下的減值)，且並無對於2018年1月1日已取消確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值兩者之間的差額乃於期初保留盈利及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

因香港財務報告準則第9號而應用的會計政策披露於附註3。

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述金融資產及金融負債以及根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號受制於預期信貸虧損之其他項目於初次應用日期(2018年1月1日)之分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售 投資 人民幣千元	人壽保險的 已付按金 人民幣千元	按公允價值 計入損益 (「按公允價 值計入損益」) 的金融資產 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於2017年12月31日的期末結餘						
— 香港會計準則第39號	(a),(b)	59,678	9,444	—	1,656	3,189,364
初次應用香港財務報告準則第9號 產生的影響：						
重新分類						
由可供出售投資	(a)	(59,678)	—	59,678	(1,656)	1,656
由貸款及應收款項	(b)	—	(9,444)	9,444	—	—
於2018年1月1日的期初結餘						
		—	—	69,122	—	3,191,020

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(a) 可供出售(「可供出售」)投資

由可供出售投資至按公允價值計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團公允價值為人民幣59,678,000元的債務工具投資已由可供出售投資重新分類至按公允價值計入損益的金融資產，原因是儘管本集團的業務模式是持有金融資產以收集合約現金流量，但該等投資的現金流量並不符合香港財務報告準則第9號純為支付本金及未償還本金所生利息的準則。於2018年1月1日，先前按公允價值列值的該債務工具公允價值收益人民幣1,656,000元已由投資重估儲備轉撥至保留盈利。

(b) 貸款及應收款項

由攤銷成本至按公允價值計入損益

應用香港財務報告準則第9號後，先前分類為貸款及應收款項的人壽保險的已付按金人民幣9,444,000元已重新分類至按公允價值計入損益，原因是其現金流量並非純為支付本金及未償還本金所生利息。

(c) 預期信貸虧損模式下減值

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，對所有應收租金採用使用期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收租金已按共同信貸風險特點分組。

按攤銷成本計算之其他金融資產的虧損撥備主要包括其他按金、其他應收款項、受限制／已質押銀行存款、銀行結餘、應收貸款及金融擔保，乃按12個月預期信貸虧損基準計量，其信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。

應用香港財務報告準則第9號並無對本年度的金融資產減值撥備及於2018年1月1日的保留盈利產生任何重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 適用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

⁵ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理而言經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由一種承租人須確認所有租賃使用權資產及相應負債的模式取代。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。對於現金流量分類，本集團目前將有關分類為投資物業的首付預付租賃付款呈列作為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列作經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為本集團融資現金流量)。前期預付租賃款項將繼續按照性質(如適用)呈列為投資或經營現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就若干租賃土地(本集團為承租人)確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類出現潛在變動，視乎本集團是否分開呈列使用權資產或按呈列相應相關資產(倘擁有)的相同項目內呈列。

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

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於2018年12月31日，誠如附註36所披露，本集團有人民幣1,432,000元的不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示此等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將確認所有此等租賃的使用權資產和相應負債，惟屬於低價值或短期租賃除外。

應用新規定可能導致上述計量、呈列及披露出現變動。

本集團已按照應用香港會計準則第17號先前獲識別為租賃的合約，選擇可行的權宜之計應用香港財務報告準則第16號，而並無對按照應用香港會計準則第17號先前並無獲識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無對合約於首次應用日期前是否為或包括租賃作出重新評估。此外，本集團就應用香港財務報告準則第16號(並作為承租人)已選擇使用修訂追溯法，並將於期初累積虧損確認首次應用的累計影響，而並無重列比較資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大的定義

該等修訂透過載入作出重要性判斷時的額外指引及解釋提供重要性的定義的修訂。該等修訂亦符合所有香港財務報告準則的定義並將於本集團於2020年1月1日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表的呈列及披露。

香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該等修訂闡明業務的定義，目的是協助各實體確定交易是應作為企業合併還是作為資產購置入帳。此外，引入一個可選的集中性測試，允許簡化評估一系列必須的活動和資產是否為業務。該等修訂將會就於2020年1月1日或之後完成的收購交易，於本集團按未來適用法強制生效。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量之投資物業、可供出售投資及按公允價值計的金融資產入損益則除外(於下文所載之會計政策闡釋)。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價的公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在綜合財務報表中用作計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值(「可變現淨值」)或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者通過使用資產在其最高和最佳狀態或通過售予另一個將使用資產在其最高和最佳狀態的市場參與者產生經濟利益的能力。

按公允價值交易之投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法，估值方法應予校正，以使估值方法之結果相等於交易價格。

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

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

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化，本公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在本集團失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或處置附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權當日起計入損益，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益於其財務報表中與本集團的權益分開呈列，本集團的權益指現時賦予股東於相關附屬公司清盤後可按比例分佔資產淨值的擁有權。

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為權益交易入賬。本集團權益的相關部分及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的相對權益變動，包括按照本集團及非控股權益的相應權益於本集團與非控股權益之間再分配相關儲備。

非控股權益數額的調整與已付或已收代價公允價值之間存在的任何差額，直接於權益確認，歸本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)將取消確認，而收益或虧損會於損益確認並按(i)所收代價之公允價值及任何保留權益的公允價值與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及本公司擁有人應佔負債兩者之間的差額計算。於其他全面收入就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資的公允價值將根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號於其後入賬時被列作首次確認的公允價值，或(如適用)於首次確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

除受共同控制業務合併外，收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售的非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

涉及受共同控制業務合併的合併會計法

綜合財務資料包括共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合損益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)的業績。

於綜合財務報表呈列比較金額，猶如業務已於上一個報告期初或其首次受共同控制時(以較短時間為準)合併。

收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

聯營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本綜合財務報表。作會計權益法用途的聯營公司的財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項的統一會計政策編製。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。於該聯營公司的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動概不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。倘本集團應佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，本集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司投資(續)

聯營公司投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購聯營公司投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據表示聯營公司權益可能出現減值。倘有任何客觀證據，則根據香港會計準則第36號將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響，會入賬為處置被投資方的全部權益，其收益或虧損將會於損益確認。本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資分類為持作出售時終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍內的金融資產，本集團會按該日的公允價值計量保留權益，而該公允價值則視為初步確認時的公允價值。聯營公司的賬面值與處置聯營公司相關權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定處置聯營公司的收益或虧損時包括在內。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額，按猶如該聯營公司已直接處置相關資產或負債所需的基準入賬。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損會於處置相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會在出售／部分出售相關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團的聯營公司進行交易，與有關聯營公司進行交易產生的溢利及虧損會在綜合財務報表確認，惟僅以與本集團並無關連的聯營公司權益為限。

來自客戶合約的收益(根據附註2過渡應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益(根據附註2過渡應用香港財務報告準則第15號後)(續)

控制權隨時間轉移，倘滿足以下其中一項標準，收益則參照完全履行相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建及強化一項資產，而客戶可隨著本集團履約而控制該資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行之權利。

否則，收益會在客戶取得明確貨品或服務的控制權的時點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或可自客戶收取代價)，而須轉讓貨品或服務予客戶的責任。合約負債於綜合財務狀況表內列為已收預售按金。

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定的付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值的影響調整已承諾的代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定的付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年的合約而言，本集團採用可行的權宜之計，不就任何重大融資部分對交易價格作出調整。

取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(銷售佣金)確認為資產。如此確認的資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關的貨品或服務一致。

倘該等成本會在一年內全數攤銷至損益，本集團則採用可行的權宜之計，將取得合約的所有遞增成本支銷。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(於2018年1月1日前)

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除銷售相關稅項。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入本集團，而符合以下本集團每項業務的具體條件時，本集團便會確認收益。

日常業務過程中銷售物業的收益在交付物業予買家(即達成以下全部條件)時予以確認：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

金融資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

3. 主要會計政策(續)

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括作該等用途的在建物業)。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業以公允價值計量。所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益均分類及入賬為投資物業，並使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為在建投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止(以較早者為準)，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

當有意將開發中物業及持作出售物業轉為賺取租金或／及實現資本增值而非於日常業務過程中出售時(由向另一方訂立經營租賃作證明)，該物業則轉撥至投資物業。轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

投資物業於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目取消確認之期間計入損益。

3. 主要會計政策(續)

租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予租戶，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值。除使用公允價值模式計量的投資物業外，該等成本於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團日常業務過程中產生之租金收入呈列為收益。

本集團作為承租人

經營租賃付款(以經營租賃持有土地的收購成本)按租賃期以直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠則確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支沖減。

租賃土地及樓宇

當本集團就物業權益(包括租賃土地及樓宇部份)作出付款時，本集團會評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉嫁予本集團，作為獨立評估其分類屬於融資租賃或經營租賃的依據，但當兩部分均明顯為經營租賃，則整個物業入賬為經營租賃。具體而言，全數代價(包括任何一次性預付款)會按首次確認時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公允價值比例，在土地與樓宇部分之間分配。

倘相關付款能可靠分配，按經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並以直線法於租賃期內攤銷，惟於公允價值模式下分類及入賬為投資物業者除外。當付款不能在租賃土地與樓宇兩部分之間可靠分配，則整個物業一般歸類為猶如融資租賃項下的租賃土地。

開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

可變現淨值指物業銷售之估計出售價減去所有估計完工成本及達成銷售所需之成本。

開發中物業待售於竣工時轉撥至持作銷售完工物業。

3. 主要會計政策(續)

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值代表物業估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團會審閱其具有有限使用年期的有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。有形資產的可收回金額乃單獨估計的，當未能估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可按合理及一致之分配基準確認之最小現金產生單位組別。

可收回金額是指公允價值減去出售成本後的餘額及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益中確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於綜合財務狀況表內確認。所有以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中的規則或慣例約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟因客戶合約產生的貿易應收款項楚娃，其自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第15號初步計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益的金融資產或負債除外)會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。直接自收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債產生之交易成本即時於損益中確認。

實際利息法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為透過金融資產或金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

金融資產

分類及其後計量金融資產(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期現金流量僅為支付本金額及未償還本金利息。

滿足以下條件的金融資產其後按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)：

- 金融資產在以收取合約現金流量及銷售金融資產為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期現金流量僅為支付本金額及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益，惟於首次應用／初步確認金融資產當日，倘該股權投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列該股權投資的其後公允價值變動。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及其後計量金融資產(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

倘滿足以下條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 收購金融資產的主要目的為於不久將來作出售用途；或
- 金融資產於初步確認時構成本集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可不可撤回地將按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入計量的金融資產指定為須按公允價值計入損益計量，倘此舉能消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入採用實際利息法確認。就金融資產的賬面總值，使用實際利率計算利息收入，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入將實際利率以於自下個報告期起計的金融資產的攤銷成本確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險有所減少，則該金融資產則不再為信貸減值，於釐定該資產不再出現信貸減值後開始的報告期起就該金融資產的賬面總值採用實際利率確認。

(ii) 按公允價值計入損益的金融資產

並不符合標準按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入計量或指定為按公允價值計入其他全面收入的金融資產按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易及其他應收款項以及其他按金、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)的金融資產、應收租金及財務擔保合約的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具的使用期內所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就應收款項的特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及未來狀況預測評估作出調整。

本集團必定會確認貿易應收款項及應收租金的使用期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會使用撥備矩陣並按逾期狀況進行分組，一併進行評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生的違約可能性或風險是否顯著增加而定。

(i) 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初步確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實的資料提出相反證明。

就財務擔保合約而言，為對金融工具作出減值評估，本集團成為不可撤回承擔一方的日期乃視為初步確認日期。在評估信貸風險自初步確認財務擔保合約以來有否顯著增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合約的風險的變化。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否出現大幅增加的標準有效性，並於適當時候作出修改，以確保該等標準能夠於金額出現逾期前識別信貸風險的大幅增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

無論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日，則發生違約事件，除非本集團有合理可作為依據的資料說明更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難，且並無合理預期收回時(例如對手方處於清盤或進入破產程序)，則本集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可能需要根據本集團的收回程序進行法律行動，惟需於適當時候聽取法律意見。撇銷構成取消確認事件。任何隨後收回於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估是依據經前瞻性資料調整的歷史數據而作出。預期信貸虧損的估計反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的現金流量，按初步確認時釐定的實際利率貼現的差額。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期虧損乃補償持有人就所產生信貸虧損的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將應用貼現率反映當前市場對貨幣的時間價值的評估及現金流量的特有風險，但僅限於通過調整貼現率而非調整經貼現的現金短缺來考慮風險。

倘按合併基準計量預期信貸虧損，或處理個別工具層面的證據尚未可得的情況，財務工具按逾期狀況分組。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續具有類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟在金融資產出現信貸減值的情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備或初步確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項(以較高者為準)確認。

本集團於損益中調整所有金融工具的賬面值以確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項的相應調整透過虧損撥備賬確認則除外。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

本集團的金融資產分類為可供出售金融資產、貸款及應收款項以及持至到期投資。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日期基準確認及取消確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。

於各報告期末，本集團所持有分類為可供出售金融資產的債務投資乃按公允價值計量。以實際利率法計算利息收入有關之可供出售債務投資賬面值變動於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，則之前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項以及按金、應收關聯方款項、應收非控股權益款項、受限制/已質押銀行存款、銀行結餘及現金)為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

利息收入乃按實際利率確認，惟影響不大之短期應收款項利息確認則除外。

持至到期投資

持至到期投資乃指於活躍市場有報價且附帶固定或可釐定付款，有固定到期日且本集團有明確意向及能力持有至到期日之非衍生金融資產。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。應收款項組合出現減值的客觀證據可能包括本集團過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加、與應收款項逾期償還有關的國家或地區經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項的賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回的過往撇銷款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

倘可供出售金融資產將減值，先前於其他全面收入確認之累計損益將於本期間重新分類至損益。

就可供出售債務投資而言，倘該投資之公允價值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

取消確認金融資產

本集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。倘本集團並無轉移或保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產的保留權益，並就可能須支付金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押品借貸。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價及應收款項總額的差額於損益中確認。

於取消確認可供出售金融資產時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

債務及權益工具乃按合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量或按公允價值計入損益計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

按攤銷成本計算之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、應付非控股權益款項、銀行及其他借款以及優先票據)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。財務擔保合約初步按公允價值計量，其後以下列各項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)/香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減於合約期間確認的累計攤銷(如適當)。

優先票據

於初步確認時，本公司發行具負債及提前贖回購股權的優先票據單獨分類至相關項目。於發行日期，負債及提前贖回購股權按公允價值確認。

於其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列值。提前贖回購股權按公允價值計量，其公允價值變動於損益中確認。

有關發行優先票據的交易成本按其各自公允價值分配至負債及提前贖回購股權部分。有關提前贖回購股權的交易成本即時於損益扣除。有關負債部分的交易成本計入負債部分的賬面值，並於優先票據期間使用實際利率法攤銷。

取消確認的金融負債

本集團當及僅當本集團的責任已解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時確認為開支。向強制性公積金計劃及國家管理的退休福利計劃支付的款項乃作為界定供款計劃付款處理，而本集團在該等計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關遞延稅項資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項會根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即按照預期收回物業的方式)。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關徵收的所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易，乃按交易日期的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣項目，會按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體的資產及負債，按個報告期末的匯率換算為本集團的呈報貨幣(即人民幣)，而收支則按有關年度的平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他綜合收益中確認，並於匯兌儲備(於適當情況下由非控股權益應佔)項下的權益中。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須對未能從其他來源顯然易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策的過程中所作出對綜合財務報表內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者外)。

投資物業公允價值的遞延稅項

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，本集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於本集團須繳付企業所得稅(「企業所得稅」)。於2018年12月31日，投資物業遞延稅項的賬面值為人民幣613,462,000元(2017年12月31日：人民幣394,484,000元及2017年1月1日：人民幣340,642,000元)。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及報告期末的估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源會造成須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

估計建造成本作收益確認

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各階段的建造成本及可分攤至各階段的共同成本)乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各階段的費用所作最佳估計而計算。

庫存物業估值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷估計竣工市價及未來成本，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

根據本集團管理層的經驗及目標物業的性質，本集團管理層根據庫存物業的預期日後完成成本、銷售成本及市場價格釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業種類或類似物業的最近價格，以及現行的房地產市場的市場狀況。本公司董事根據本集團其他類似已落成項目的實際開發成本及銷售開支估計完成庫存物業的未來成本及銷售成本，並因應若干現行市場數據作出調整。

倘竣工成本增加或預期市場價格減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須本集團管理層作出判斷及估計。於2018年12月31日，庫存物業的賬面值為人民幣26,119,077,000元(2017年12月31日：人民幣19,736,566,000元及2017年1月1日：人民幣11,868,933,000元)。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2018年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣5,998,818,000元(2017年12月31日：人民幣3,906,142,000元及2017年1月1日：人民幣2,766,868,000元)。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，地價增值額即物業銷售所得款項減去土地成本、借款成本及相關物業開發開支等可扣減支出。

本集團須支付中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與若干中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法，因此須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。截至2018年12月31日止年度確認的中國土地增值稅金額為人民幣648,368,000元(2017年：人民幣498,815,000元)。

5. 收益

收益指於年內來自物業銷售的收入及賺取的物業租金收入(扣除銷售相關稅項)，其分析如下：

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售	10,381,864	7,529,336
物業租金	76,977	77,212
總計	10,458,841	7,606,548

5. 收益(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
產品種類	
住宅單位	8,602,106
零售商舖	1,779,758
	10,381,864
地區市場	
泰興	1,495,694
泰州	80,081
上海	1,771,470
宿遷	965,555
揚州	3,922,650
南京	526,379
南通	914,731
鎮江	549,560
常州	155,744
	10,381,864
總計	10,381,864
確認收益時間	
於某時點	10,381,864

客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，本集團認為，在向客戶轉讓相關物業前，本集團並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

本集團於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行的條件時即向本集團支付。有關預先付款計劃導致於物業建築整個期間按合約價值確認的合約負債由客戶支付。

5. 收益(續)

分配至餘下與客戶合約之履約責任的交易價格

於2018年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預期確認物業銷售收益的時間如下：

	人民幣千元
一年內	4,354,220
一年以上但不超過兩年	5,431,110
兩年以上	1,266,906
	11,052,236

6. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定，識別經營分部時，須按照本公司執行董事(為主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告為基準。達致本集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

- (i) 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
- (ii) 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場
- (iii) 開發服務—開發安置房及其他公共設施

概無就提供開發服務呈列任何分部收益及業績，此乃由於截至2018年及2017年12月31日止年度，此分部並無產生任何收益或招致任何開支。本集團於日後將繼續從事提供開發服務。

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

	分部收益		分部溢利	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業開發	10,381,864	7,529,336	2,580,197	2,191,791
物業投資	76,977	77,212	76,977	77,212
總計	10,458,841	7,606,548	2,657,174	2,269,003
其他收益及虧損			(166,901)	79,016
利息收入			315,186	54,647
中央行政成本			(30,209)	(74,954)
投資物業公允價值變動			354,996	143,737
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動			520,917	71,631
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值收益			12,930	–
融資成本			(208,208)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績			1,093	598
除稅前溢利			3,456,978	2,366,386

分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、投資物業公允價值變動、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動、融資成本及分佔一間聯營公司的業績。此為就資源分配及業績評估向主要經營決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。於呈報年度概無分部間銷售。

6. 分部資料(續)

其他分部資料

	物業開發	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
計入分部損益計量的款項：		
物業及設備折舊	9,546	6,169
出售物業及設備之收益	(115)	(607)

地理資料

下表載列根據出售物業、投資物業及提供服務所在地，按中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

	來自外部客戶收益	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
泰州	1,595,412	2,383,832
上海	1,821,363	657,773
宿遷	970,866	848,526
揚州	3,922,447	3,166
南京	526,379	3,527,979
南通	914,731	—
鎮江	549,560	—
常州	158,083	185,272
	10,458,841	7,606,548

6. 分部資料(續)

地理資料(續)

	非流動資產	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
常州	337,790	324,074
香港	598,131	91,490
南京	841,123	673,012
泰州	2,890,782	1,302,090
宿遷	232,245	227,443
揚州	1,096,139	786,500
南通	114	138
鎮江	368	543
澳門	1,304	1,073
上海	651,518	601,744
深圳	1,182,019	1,524,559
太倉	428	139
柬埔寨	246,935	—
珠海	500	—
越南	75	—
	8,079,471	5,532,805

附註：非流動資產不包括可供出售投資、按公允價值計入損益的金融資產、人壽保險的預付款項及已付按金以及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於呈報年度，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

7. 其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款利息收入	60,904	5,840
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	63,791	–
應收貸款利息收入	190,491	29,375
可供出售投資利息收入	–	6,065
持至到期投資利息收入	–	13,367
其他	21,207	3,922
	336,393	58,569

8. 其他收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售物業及設備收益	115	607
減值撥備：		
金融資產的預期信貸虧損	(75,746)	–
其他	(14,751)	–
外匯(虧損)收益淨額	(167,016)	78,409
	(257,398)	79,016

9. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款的利息	739,330	1,012,129
優先票據的利息(附註28)	777,336	158,249
	1,516,666	1,170,378
減：在建投資物業／開發中物業資本化	(1,308,458)	(993,086)
	208,208	177,292

截至2018年12月31日止年度，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按每年6.19%(2017年：5.83%)的平均比率資本化。

10. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	805,941	602,061
土地增值稅	648,368	498,815
	1,454,309	1,100,876
遞延稅項(附註21)	139,783	(78,606)
	1,594,092	1,022,270

由於兩個年度於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於本集團應課稅溢利既非源自亦非得自香港及澳門，於兩個年度，本集團概無於綜合財務報表中就香港利得稅及澳門所得補充稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於2013年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和若干費用，或舊有建築物和構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

10. 所得稅開支(續)

年內稅項開支的除稅前溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	3,456,978	2,366,386
按25%計算的中國企業所得稅	864,244	591,597
不可扣稅支出的稅務影響	304,982	62,405
毋須課稅收入的稅務影響	(43,951)	(47,265)
未確認稅項虧損的稅務影響	15,411	47,339
動用以往並未確認之稅項虧損	(32,870)	(5,917)
土地增值稅	648,368	498,815
土地增值稅的稅務影響	(162,092)	(124,704)
年內稅項開支	1,594,092	1,022,270

11. 年內溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	7,152,499	5,031,761
物業及設備折舊	9,554	6,253
減：開發中物業資本化	(8)	(84)
	9,546	6,169
核數師酬金	2,530	2,186
捐款(計入其他開支)	626	2,437
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	4,941	1,893
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	(76,977)	(77,212)
董事酬金(附註11)	5,474	6,908
其他員工成本		
薪金及其他津貼	85,824	59,275
退休福利成本	7,382	5,034
總員工成本	98,680	71,217
減：開發中物業資本化	(10,935)	(13,309)
	87,745	57,908

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金

於相關年度，已付／應付本公司董事及主要行政人員酬金的詳情如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
董事袍金	600	600
其他酬金		
— 薪金及其他津貼	2,730	3,409
— 按表現發放的花紅(附註)	2,070	2,814
— 退休福利計劃供款	74	85
	5,474	6,908

董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士(附註i)	—	200	—	—	200
黃福清先生(附註i)	—	844	1,392	42	2,278
王建鋒先生(附註i)	—	843	678	16	1,537
非執行董事					
沈天晴先生(附註ii)	—	843	—	16	859
獨立非執行董事					
戴國良先生(附註iii)	200	—	—	—	200
張惠彬博士，太平紳士(附註iii)	200	—	—	—	200
顧雲昌先生(附註iii)	200	—	—	—	200
	600	2,730	2,070	74	5,474

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

	袍金	薪金及 其他津貼	按表現 發放的花紅	退休福利 計劃供款	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
(附註)					
截至2017年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士(附註i)	-	1,003	918	15	1,936
黃福清先生(附註i)	-	802	1,326	40	2,168
王建鋒先生(附註i)	-	802	570	15	1,387
非執行董事					
沈天晴先生(附註ii)	-	802	-	15	817
獨立非執行董事					
戴國良先生(附註iii)	200	-	-	-	200
張惠彬博士，太平紳士(附註iii)	200	-	-	-	200
顧雲昌先生(附註iii)	200	-	-	-	200
	600	3,409	2,814	85	6,908

附註：

- (i) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為本公司執行董事。張翼先生於2019年2月17日獲委任為本公司的執行董事及總裁。卓曉楠女士於2019年2月17日不再為本公司行政總裁，上述所披露的她的薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務。上述執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務有關的服務。
- (ii) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為本公司非執行董事。上述的非執行董事酬金乃就本公司董事服務。
- (iii) 戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事。上述的獨立非執行董事酬金乃就本公司董事服務。

12. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

截至2018年12月31日止年度，五名最高薪人士包括兩名董事(2017年：三名董事)。年內，其餘三名最高薪人士(2017年：兩名)的酬金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他津貼	2,683	1,081
—按表現發放的花紅(附註)	1,895	1,425
—退休福利計劃供款	171	93
	4,749	2,599

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2018年	2017年
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—

本集團於兩個年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於兩年內放棄任何酬金。

附註：按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

13. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內確認為分派股息：		
截至2017年12月31日止年度宣派末期股息		
—每股19港仙(2017年：零)	405,036	—
截至2018年12月31日止年度宣派中期股息		
—每股10港仙(2017年：零)	220,250	—
	625,286	—
年內建議派付之股息：		
建議末期股息—每股普通股11港仙(2017年：19港仙)	247,441	372,943

13. 股息(續)

於報告期末後，董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股普通股11港仙(2017年：19港仙)，計及於報告日期已發行的2,561,151,991股(2017年：2,452,000,000股)普通股後，總金額為281,727,000港元，相當於約人民幣247,441,000元(2017年：465,880,000港元，相當於約人民幣372,943,000元)，須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。報告期後的建議末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。擬派付的末期股息並未於該等綜合財務報表內確認為負債。

截至2018年12月31日止年度，就2017年末期股息及2018年中期股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2018年	
	千港元	相當於 人民幣千元
股息		
現金	147,901	129,631
以股代息選擇(附註29)	565,813	495,655
	713,714	625,286

14. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
每股基本盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	1,794,430	1,332,501
	千股	千股 (經重列)
股份數目		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	2,484,971	2,078,897

截至2018年及2017年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃由於在該等年度並無已發行潛在攤薄普通股。

15. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於2017年1月1日(經重列)	1,849,968	916,900	2,766,868
添置	41,900	284,636	326,536
轉撥自庫存物業	–	597,370	597,370
轉撥	648,702	(648,702)	–
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	–	71,631	71,631
於損益確認的公允價值變動淨額	(14,428)	158,165	143,737
於2017年12月31日(經重列)	2,526,142	1,380,000	3,906,142
添置	13,085	511,412	524,497
匯兌調整	–	17,183	17,183
轉撥自庫存物業	675,083	–	675,083
轉撥	838,000	(838,000)	–
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	520,917	–	520,917
於損益確認的公允價值變動淨額	89,606	265,390	354,996
於2018年12月31日	4,662,833	1,335,985	5,998,818

已竣工投資物業及在建投資物業分別根據中期租賃及長期租賃位於中國及柬埔寨(2017年：均位於中國)。已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2018年及2017年12月31日的投資物業公允價值，乃基於與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於該等日期(於柬埔寨在建投資物業(「柬埔寨投資物業」)除外，為於截至2018年12月31日止年度新收購的物業)進行的估值而得出。其擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。於2018年12月31日，柬埔寨投資物業按成本人民幣244,721,000元(計入總投資物業人民幣5,998,818,000元)計量，猶如其公允價值無法可靠計量。董事認為，柬埔寨投資物業的賬面值與其公允價值相若。

已竣工投資物業(「已竣工投資物業」)估值乃採用收入資本化法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。

15. 投資物業(續)

在建投資物業(「在建投資物業」)的估值乃採用餘值法達致。當在建投資物業接近完成，則採用餘值法，其乃根據市場已落成物業中可觀察交易，且其將根據最新發展計劃發展及落成，並考慮到完成開發預計將產生的建築成本，以反映已落成物業的質量及發展商利潤。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團為賺取租金或達致資本增值在中國根據經營租賃持有的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為物業投資，並按此入賬。

於2018年及2017年12月31日，本集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業(除柬埔寨的投資物業外)的詳情載列如下：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	於2018年 12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	337,450	—	337,450
於揚州的物業	90,788	1,003,564	1,094,352
於上海的物業	649,800	—	649,800
於泰興的物業	2,056,000	87,700	2,143,700
於泰州的物業	457,904	—	457,904
於宿遷的物業	231,891	—	231,891
於南京的物業	839,000	—	839,000
	4,662,833	1,091,264	5,754,097

	已竣工 投資物業 人民幣千元 (經重列)	在建 投資物業 人民幣千元 (經重列)	於2017年 12月31日的 總公允價值 人民幣千元 (經重列)
於常州的物業	324,000	—	324,000
於揚州的物業	73,652	711,000	784,652
於上海的物業	600,000	—	600,000
於泰興的物業	864,900	—	864,900
於泰州的物業	436,590	—	436,590
於宿遷的物業	227,000	—	227,000
於南京的物業	—	669,000	669,000
	2,526,142	1,380,000	3,906,142

於所呈報年度並無轉入或轉出第三級。下表提供有關如何釐定投資物業(除柬埔寨的投資物業外)的公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
於常州的物業 — 已竣工投資物業	第三級	收入資本化法	年期收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租金 產生的收益率及空置率調整以 反映年期價值的市場風險後為 3.5%(2017年：3.5%)。	年期收益率愈高，公允價值 愈低。
		主要輸入數據為：		
		(1) 年期收益率		
		(2) 復歸收益率		
		(3) 每月租金		
		(4) 復歸租金	復歸收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租 金產生的收益率及空置率調 整以反映物業的狀況後為4% (2017年：4%)。	復歸收益率愈高，公允價值 愈低。
			每個單位的每月租金來自現有 租賃協議所列的租金，平均 每平方米每月人民幣8.64元至 每平方米每月人民幣20.16元 (2017年：每平方米每月人民 幣8.64元至每平方米每月人民 幣59.43元)。	每月租金愈高，公允價值 愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場 租金或新租賃協議所列的租 金，平均每平方米每月人民幣 42.9元(2017年：每平方米 每月人民幣42元)。	復歸租金愈高，公允價值 愈高。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
於揚州的物業 — 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	餘值法(在建投資物業) 主要輸入數據為： (1) 總發展價值 (2) 開發商利潤 (3) 進一步完成的成本	以已竣工為基準的總發展價值，經考慮可比物業及物業的位置和個別因素，如面向和大小，於2018年12月31日為每平方米人民幣8,054元(2017年：人民幣8,237元)。 開發商利潤，經考慮可比土地交易及物業進度分別為20%及3%(2017年：20%)。 於2018年12月31日的進一步完成成本估計為90.8百萬港元(2017年：224.5百萬港元)	總發展價值愈高，公允價值愈高。 開發商利潤愈高，公允價值愈低。 進一步完成的成本愈高，公允價值愈低。
	第三級	收入資本化法 (已竣工投資物業) 主要輸入數據為： (1) 年期收益率 (2) 復歸收益率 (3) 每月租金 (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映年期價值的市場風險後為3%(2017年：3%)。	年期收益率愈高，公允價值愈低。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			<p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至6%(2017年：3.5%)。</p>	<p>復歸收益率愈高，公允價值愈低。</p>
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣11.90元至每平方米每月人民幣36.12元(2017年：每平方米每月人民幣15.85元至每平方米每月人民幣33.75元)。</p>	<p>每月租金愈高，公允價值愈高。</p>
			<p>復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣31.5元至每平方米每月人民幣46.2元(2017年：每平方米每月人民幣43.5元至每平方米每月人民幣44.4元)。</p>	<p>復歸租金愈高，公允價值愈高。</p>
於上海的物業 — 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映年期值的市場風險後為4%至6%(2017年：4%至6%)。</p>	<p>年期收益率愈高，公允價值愈低。</p>

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映物業的狀況後介乎4.5%至6.5%(2017年：4.5%至6.5%)。	復歸收益率愈高，公允價值愈低。
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣30.81元至每平方米每月人民幣148.72元(2017年：每平方米每月人民幣92.17元至每平方米每月人民幣94.88元)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣54.9元至每平方米每月人民幣201元(2017年：每平方米每月人民幣53.1元至每平方米每月人民幣195.3元)。	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於泰興的物業 — 已竣工及在建 投資物業	第三級	餘值法 (於2018年12月31日 在建投資物業) 主要輸入數據為： (1) 總發展價值 (2) 開發商利潤 (3) 進一步完成成本	以已竣工為基準的總發展價值，經考慮可比物業及物業的位置和個別因素，如面向和大小，於2018年12月31日為每平方米人民幣4,432元。 開發商利潤，經考慮可比土地交易及物業進度，於2018年12月31日為8%。	總發展價值愈高，公允價值愈高。 開發商利潤愈高，公允價值愈低。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			於2018年12月31日的進一步 完成成本估計約為84百萬港 元。	進一步完成成本愈高，公允 價值愈低。
	第三級	收入資本化法 主要輸入數據為： (1) 年期收益率 (2) 復歸收益率 (3) 每月租金 (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租金 產生的收益率及空置率調整以 反映年期價值的市場風險後介 乎3%至5%(2017年：3%至 3.5%)。	年期收益率愈高，公允價值 愈低。
			復歸收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租 金產生的收益率及空置率調 整以反映物業的狀況後介乎 3.5%至4%(2017年：3.5%至 3.75%)。	復歸收益率愈高，公允價值 愈低。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣6.26元至每平方米每月人民幣104.62元(2017年：每平方米每月人民幣5.84元至每平方米每月人民幣52.24元)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣43.2元至每平方米每月人民幣159.6元(2017年：每平方米每月人民幣41.7元至每平方米每月人民幣147.0元)。	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於泰州的物業 — 已竣工投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入數據為： (1) 年期收益率 (2) 復歸收益率 (3) 每月租金 (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映年期價值的市場風險後介乎3%至3.5%(2017年：3%至3.5%)。	年期收益率愈高，公允價值愈低。
			復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至4%(2017年：3.5%至4%)。	復歸收益率愈高，公允價值愈低。

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣12.85元至每平方米每月人民幣22.18元(2017年：每平方米每月人民幣11.92元至每平方米每月人民幣22.07元)。</p>	<p>每月租金愈高，公允價值愈高。</p>
			<p>復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣50.4元至每平方米每月人民幣105元(2017年：每平方米每月人民幣48.6元至每平方米每月人民幣102元)。</p>	<p>復歸租金愈高，公允價值愈高。</p>
於宿遷的物業 — 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映年期價值的市場風險後為3.5%(2017年：3.5%)。</p>	<p>年期收益率愈高，公允價值愈低。</p>
			<p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率及空置率調整以反映物業的狀況後為4%(2017年：4%)。</p>	<p>復歸收益率愈高，公允價值愈低。</p>

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎平均每平方米每月人民幣8元至每平方米每月人民幣18元(2017年：每平方米每月人民幣8元至每平方米每月人民幣18元)。</p>	<p>每月租金愈高，公允價值愈高。</p>
			<p>復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金為平均每平方米每月人民幣48.3元(2017年：每平方米每月人民幣47.4元)。</p>	<p>復歸租金愈高，公允價值愈高。</p>
於南京的物業 — 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	<p>餘值法 (於2017年12月31日 的在建投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 總發展價值</p> <p>(2) 開發商利潤</p> <p>(3) 進一步完成的成本</p>	<p>以已竣工為基準的總發展價值，經考慮可比物業及物業的位置和個別因素，如面向和大小，於2017年12月31日為每平方米人民幣20,034元。</p> <p>開發商利潤，經考慮可比土地交易及物業進度，於2017年12月31日為10%。</p> <p>於2017年12月31日的進一步完成成本估計約為人民幣120,163,000元。</p>	<p>總發展價值愈高，公允價值愈高。</p> <p>開發商利潤愈高，公允價值愈低。</p>

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允 價值層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法 觀察輸入數據	敏感度
	第三級	收入資本化法 (於2018年12月31日的 已竣工投資物業) 主要輸入數據為：	年期收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租金 產生的收益率及空置率調整以 反映年期價值的市場風險後為 5.5%。	年期收益率愈高，公允價值 愈低。
		(1) 年期收益率		
		(2) 復歸收益率		
		(3) 每月租金		
		(4) 復歸租金	復歸收益率，經考慮市場平均 售價及可比物業市場平均租金 產生的收益率及空置率調整以 反映物業的狀況後為6%。	復歸收益率愈高，公允價值 愈低。
			每個單位的每月租金來自現有 租賃協議所列的租金，介乎平 均每平方米每月人民幣14.16 元。	每月租金愈高，公允價值 愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場 租金或新租賃協議所列的租 金，介乎平均每平方米每月人 民幣297元。	復歸租金愈高，公允價值 愈高。

本集團已質押人民幣1,048,391,000元(2017年：人民幣998,000,000元)的已竣工投資物業，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註35)。

16. 物業及設備

	租賃	租賃	傢俬、			汽車	總計
	土地及樓宇	物業裝修	辦公室設備	裝修及設備	電腦設備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2017年1月1日(經重列)	81,708	839	1,852	785	4,129	18,171	107,484
添置	–	702	11	716	876	3,764	6,069
收購附屬公司	–	–	133	705	316	421	1,575
處置	–	–	(6)	(67)	(365)	(1,646)	(2,084)
於2017年12月31日(經重列)	81,708	1,541	1,990	2,139	4,956	20,710	113,044
添置	–	406	186	507	1,433	7,844	10,376
收購附屬公司	22,455	1,406	646	129	210	963	25,809
處置	–	(190)	(936)	–	(15)	(1,027)	(2,168)
於2018年12月31日	104,163	3,163	1,886	2,775	6,584	28,490	147,061
累計折舊							
於2017年1月1日(經重列)	(4,493)	(461)	(1,418)	(447)	(3,481)	(11,425)	(21,725)
年內支出	(1,634)	(238)	(261)	(711)	(656)	(2,753)	(6,253)
處置時對銷	–	–	4	64	323	1,555	1,946
於2017年12月31日(經重列)	(6,127)	(699)	(1,675)	(1,094)	(3,814)	(12,623)	(26,032)
年內支出	(2,989)	(526)	(220)	(485)	(663)	(4,671)	(9,554)
處置時對銷	–	181	891	–	15	977	2,064
於2018年12月31日	(9,116)	(1,044)	(1,004)	(1,579)	(4,462)	(16,317)	(33,522)
賬面值							
於2018年12月31日	95,047	2,119	882	1,196	2,122	12,173	113,539
於2017年12月31日(經重列)	75,581	842	315	1,045	1,142	8,087	87,012
於2017年1月1日(經重列)	77,215	378	434	338	648	6,746	85,759

16. 物業及設備(續)

上述物業及設備項目於扣除其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%
汽車	25%

租賃土地及樓宇位於香港及中國。

倘土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地區分，該租賃則當作物業及設備。

本集團的已質押賬面值為人民幣73,946,000元(2017年：人民幣75,581,000元)的租賃土地及樓宇，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註35)。

17. 聯營公司權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非上市投資的成本	30,000	15,000
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收取的股息	1,691	598
	31,691	15,598

本集團於2018年及2017年12月31日的聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊地點	本集團 持有的權益比例	本集團 持有的投票權	主要業務
深圳市盛元智本商業保理有限公司(「盛元智本」)	中國	30%	20%	保理

17. 聯營公司權益(續)

盛元智本的財務資料概要載列如下。下列財務資料指於根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表中呈列的金額。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	128,807	55,734
流動負債	(23,170)	(3,740)
	105,637	51,994
收益	6,505	3,001
其他收入	33	7
開支	(2,896)	(1,014)
年內溢利及全面收入總額	3,642	1,994

上述財務資料概要與綜合財務報表內所確認於聯營公司的權益賬面值對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	105,637	51,994
本集團於聯營公司的擁有權權益比例	30%	30%
本集團分佔的資產淨值及本集團於聯營公司的權益賬面值	31,691	15,598

18. 可供出售投資

	2017年 人民幣千元
中國債務工具，按公允價值	59,678

上述債務工具指投資於在中國註冊成立的私人實體發行的非上市基金。

19. 按公允價值計入損益的金融資產

	2018年 人民幣千元
中國債務工具，按公允價值	65,913
海外債務工具，按公允價值	419,887
人壽保險的已付按金，按公允價值	14,958
香港上市股權投資，按公允價值(附註)	287,612
	788,370
減：按公允價值計入損益的金融資產分類為流動資產	(707,499)
非流動部分	80,871

附註： 該款項指持作買賣用途的金融資產。

20. 用作收購附屬公司的按金

本集團就收購若干實體控股權益(其主要於中國及塞班(2017年：中國)從事物業發展)與獨立第三方訂立了框架協議(「框架協議」)。於2018年12月31日，本集團就此等收購作出的按金為人民幣1,935,423,000元(2017年：人民幣1,524,053,000元)。根據框架協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。按金為免息(一筆金額人民幣400,000,000元按年利率8.5%計息除外)。

21. 遞延稅項

以下為於年內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地	投資物業	開發中 ／持作出售	遞延收入	稅項虧損	總計
	增值稅	公允價值	物業重估			
	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2017年1月1日(經重列)	96,023	(340,642)	(42,371)	110,249	28,422	(148,319)
計入(扣自)損益	74,279	(53,842)	-	65,633	(7,464)	78,606
於2017年12月31日(經重列)	170,302	(394,484)	(42,371)	175,882	20,958	(69,713)
計入(扣自)損益	73,201	(218,978)	-	2,564	3,430	(139,783)
於2018年12月31日	243,503	(613,462)	(42,371)	178,446	24,388	(209,496)

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
就報告目的分析為：			
遞延稅項資產	446,337	360,729	228,378
遞延稅項負債	(655,833)	(430,442)	(376,697)
	(209,496)	(69,713)	(148,319)

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。由於本集團可控制撥回暫時性差異之時間，而有關暫時性差異於可預見之將來不會撥回，故此並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時性差異人民幣5,491,768,000元(2017年12月31日：人民幣1,682,183,000元及2017年1月1日：人民幣914,590,000元)有關之遞延稅項作出撥備。

21. 遞延稅項(續)

於2018年12月31日，本集團有未動用稅項虧損為人民幣279,554,000元(2017年12月31日：人民幣338,850,000元及2017年1月1日：人民幣222,285,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣97,552,000元(2017年12月31日：人民幣83,832,000元及2017年1月1日：人民幣113,689,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
2017年	–	–	19,268
2018年	–	3,178	12,336
2019年	27,069	29,502	29,663
2020年	11,461	19,911	19,911
2021年	5,306	13,070	27,418
2022年	76,522	189,357	–
2023年	61,644	–	–
	182,002	255,018	108,596

22. 庫存物業

本集團的庫存物業位於中國及香港(2017年：中國)。所有庫存物業按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。於2018年12月31日，人民幣11,704,356,000元(2017年12月31日：人民幣11,537,331,000元及2017年1月1日：人民幣5,715,960,000元)的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月後變現。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
持作出售物業	4,667,635	1,918,606	1,389,731
開發中物業	21,451,442	17,817,960	10,479,202
	26,119,077	19,736,566	11,868,933

本集團已分別質押人民幣237,105,000元及人民幣12,973,917,000元的持作出售物業及開發中物業(2017年：人民幣214,935,000元及人民幣14,669,409,000元)，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註35)。

23. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應收租金(附註i)	52,268	39,903	38,212
預付建築成本	802,333	508,519	670,630
預付營業稅及其他稅項	404,550	216,816	234,447
付予潛在投資者收購土地使用權墊款(附註ii)	1,344,973	–	–
因可能購買土地使用權而支付的按金	456,199	26,040	1,466
項目相關按金(附註iii)	790,169	289,944	99,156
信託融資安排的按金(附註iv)	308,988	63,925	4,800
其他按金(附註v)	273,647	257,369	20,402
員工墊款	49,146	5,428	23,139
應收貸款(附註vi)	662,607	733,721	–
應收利息	153,969	29,375	–
其他應收款項	304,084	134,357	315,109
	5,602,933	2,305,397	1,407,361

附註：

- (i) 該款項指就租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場的應收租金。
- (ii) 當本集團可能向若干實體投資時，才會向彼等(潛在投資者)支付該筆款項。該等付款為該等潛在投資者用作物業發展項目的預付款。
- (iii) 該款項主要指地方當局要求交付之按金，該按金將於項目竣工時退還予本集團。
- (iv) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於就信託貸款作出最後一期還款或按要求償還後，按金將退回予本集團。
- (v) 於報告日期的其他按金主要指就潛在物業開發項目而向地方政府支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項將於支付建築成本後償還。
- (vi) 應收貸款指給予獨立第三方的無抵押、按年利率介乎12%至23%(2017年：年利率介乎12%至23%)計息、並須於一年內償還的貸款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至年末出現的任何變動。

截至2018年12月31日止年度的貿易及其他應收款項的減值評估的詳情載於附註31。於2018年12月31日，確認的貿易及其他應收款項的信貸虧損／呆賬計提撥備為人民幣79,193,000元(2017年：零)。

24. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值並包括：(i)於2018年12月31日質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保人民幣65,071,000元(2017年12月31日：人民幣27,407,000元及2017年1月1日：人民幣25,805,000元)，將於買家取得房屋所有權證後解除；及(ii)於2018年12月31日質押予銀行的存款以抵押本集團新增銀行借款人民幣1,292,108,000元(2017年12月31日：人民幣837,178,000元及2017年1月1日：人民幣149,692,000元)。於2018年12月31日，存款的固定年利率介乎1.35%至3.10%(2017年12月31日：介乎每年1.35%至2.20%及2017年1月1日：介乎每年0.36%至1.95%)。

根據2018年12月31日，受限制銀行存款指根據適用的政府法規存於受限制銀行賬戶內存款，其為人民幣69,893,000元(2017年12月31日：人民幣138,509,000元及2017年1月1日：人民幣305,350,000元)。該等銀行結餘僅可用於指定物業開發項目。於2018年12月31日，該等銀行結餘按現行年利率0.38%計息(2017年：年利率0.38%)。

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2018年12月31日，銀行結餘按現行市場利率介乎每年0.01%至2.20%(2017年：介乎每年0.01%至2.20%及2017年1月1日：介乎每年0.01%至2.30%)計息。

截至2018年12月31日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，並認為對手方銀行違約的可能性並不重大，因此，概無就信貸虧損計提撥備。

截至2018年12月31日止年度的受限制／已質押銀行存款的減值評估詳情載於附註31。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金按貨幣分析如下：			
—以人民幣計值	3,176,434	3,956,078	1,354,383
—以港元(「港元」)計值	458,622	1,439,009	156,750
—以美元(「美元」)計值	1,698,520	1,410,264	42,824
—以加拿大元計值	—	10	—
—以澳元(「澳元」)計值	—	14	—
	5,333,576	6,805,375	1,553,957

25. 貿易及其他應付款項及應計開支／遞延收入

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	1,493,663	706,200	510,469
應付營業稅及其他稅項	428,751	330,748	30,455
應計費用(附註i)	233,981	177,558	123,947
遞延收入(附註ii)	713,783	703,456	442,629
收購土地應付款項	–	–	39,143
有關物業銷售的按金	181,466	122,636	434,460
收購附屬公司的應付代價(附註32)	95,000	322,700	98,052
按金及其他應付款項(附註iii)	372,431	429,846	414,623
其他無抵押免息墊款	–	–	86,470
	3,519,075	2,793,144	2,180,248
減：遞延收入的非流動部分	(647,722)	(693,230)	(436,341)
流動部分	2,871,353	2,099,914	1,743,907

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入指轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。

貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	633,384	354,747	227,997
31至90日	276,271	106,395	61,062
91至180日	219,011	42,333	27,313
181至360日	85,467	44,085	44,549
超過360日	279,530	158,640	149,548
	1,493,663	706,200	510,469

26. 已收預售按金

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
物業銷售	10,153,352	7,979,129	5,771,515

下表載列於本年度確認的收益金額，其與結轉合約負債相關。

	物業銷售 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	7,979,129

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整個期間確認合約負債，直至客戶取得已竣工物業的控制權為止。本年度的合約負債增長顯著，此乃主要由於已收位於揚州物業銷售的預售按金。

於2018年12月31日，已收預售按金人民幣9,974,554,000元(2017年12月31日：人民幣6,857,093,000元及2017年1月1日：人民幣5,513,821,000元)預期將於十二個月內於損益中實現。

27. 銀行及其他借款

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
有抵押銀行貸款	6,646,875	4,618,426	2,647,690
有抵押信託貸款(附註(d))	3,700,400	4,944,920	1,737,900
其他有抵押貸款(附註(e))	2,227,846	2,027,305	2,400,000
其他無抵押貸款	—	139,258	85,846
	12,575,121	11,729,909	6,871,436

於2018年12月31日，銀行及其他借款人民幣12,575,121,000元(2017年12月31日：人民幣11,590,651,000元及2017年1月1日：人民幣6,785,590,000元)乃以附註35所載資產質押作抵押，其中人民幣118,347,000元(2017年12月31日：人民幣788,019,000元及2017年1月1日：人民幣654,271,000元)亦按附註39(d)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

27. 銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 借款須按以下償還：

	2018年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年1月1日 人民幣千元 (經重列)
一年內或按要求	4,801,296	3,372,604	4,557,016
一年以上但不超過兩年	4,776,535	4,550,920	2,314,420
兩年以上但不超過五年	2,997,290	3,806,385	—
	12,575,121	11,729,909	6,871,436
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(4,801,296)	(3,372,604)	(4,557,016)
列為非流動負債之款項	7,773,825	8,357,305	2,314,420

於2018年12月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣2,779,560,000元(2017年：人民幣1,619,947,000元)。

除於2018年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣3,951,582,000元(2017年12月31日：人民幣2,261,099,000元及2017年1月1日：人民幣74,270,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

(b) 於2018年12月31日，定息借款人民幣10,907,120,000元按1.90%至15.00%的年利率計息(2017年12月31日：人民幣11,641,890,000元按1.35%至13.50%的年利率計息及2017年1月1日：人民幣5,830,166,000元按1.72%至20%的利率計息)，令本集團面對公允價值利率風險。餘下借款人民幣1,668,001,000元(2017年12月31日：人民幣88,019,000元及2017年1月1日：人民幣1,041,270,000元)按浮動利率安排，於2018年12月31日，實際年利率介乎2.3%至5%(2017年12月31日：介乎每年1.77%至4.14%及2017年1月1日：介乎1.72%至6.12%)，令本集團面對現金流量利率風險。

(c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	2018年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年1月1日 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款	1.9%至10.5%	1.35%至9%	1.72%至15.96%
信託貸款	9%至15%	8.5%至13.5%	9.8%至14.5%
其他貸款	9%至13.5%	9%至9.5%	9.5%至20%

27. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為本集團與信託融資公司訂立的貸款協議。

信託貸款為人民幣3,154,800,000元(2017年12月31日：人民幣1,905,420,000元及2017年1月1日：人民幣579,900,000元)須於一年內償還。人民幣545,600,000元(2017年12月31日：人民幣2,753,500,000元及2017年1月1日：人民幣1,158,000,000元)須於一年以上但兩年以內償還。於2017年12月31日，餘下信託貸款人民幣286,000,000元須於2020年償還。

(e) 其他貸款主要指來自資產管理公司的有抵押貸款。其他貸款人民幣518,046,000元(2017年12月31日：零及2017年1月1日：人民幣2,400,000元)須於一年內償還。餘下其他貸款人民幣1,347,305,000元及人民幣362,495,000元分別須於2020年及2021年償還(2017年12月31日：人民幣680,000,000元及人民幣1,347,305,000元須分別於2019年及2020年償還及2017年1月1日：零)。

28. 優先票據

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於2018年9月到期的2016年優先票據(附註a)	—	665,387
於2018年10月到期的2017年優先票據(附註b)	—	1,036,291
於2018年11月到期的2017年優先票據(附註c)	—	1,980,058
於2019年4月到期的2017年優先票據(附註d)	343,473	326,201
於2019年5月到期的2017年優先票據(附註e)	340,117	323,015
於2019年1月到期的2018年優先票據(附註f)	1,897,271	—
於2019年1月到期的2018年優先票據(附註g)	760,433	—
於2019年10月到期的2018年優先票據(附註h)	1,136,152	—
於2020年10月到期的2018年優先票據(附註i)	1,525,186	—
於2020年10月到期的2018年優先票據(附註j)	486,906	—
於2020年10月到期的2018年優先票據(附註k)	551,388	—
於2020年10月到期的2018年優先票據(附註l)	171,583	—
	7,212,509	4,330,952
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(4,477,446)	(3,681,736)
於一年後到期之款項	2,735,063	649,216

28. 優先票據(續)

年內的優先票據變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於年初	4,330,952	695,650
發行優先票據所得款項	6,136,221	3,684,747
贖回	(3,918,140)	-
匯兌虧損(收益)	244,313	(98,467)
利息開支(附註9)	777,336	158,249
年內已付利息	(358,173)	(109,227)
於年末	7,212,509	4,330,952

附註：

- (a) 於2016年9月，本公司發行於2018年9月到期本金額為100,000,000美元(相當於人民幣667,760,000元)的優先有抵押票據(「2018年9月優先票據」)，並於聯交所上市。2018年9月優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並已於2018年9月到期，且已於截至2018年12月31日止年度償還。
- (b) 於2017年10月，本公司發行於2018年10月到期本金額為160,000,000美元(相當於約人民幣1,017,900,000元)的優先有抵押票據(「2018年10月優先票據」)。2018年10月優先票據以固定年利率8%計息，每半年到期時支付一次，並已於2018年10月到期，且已於截至2018年12月31日止年度償還。
- (c) 於2017年11月，本公司發行於2018年11月到期本金額為300,000,000美元(相當於約人民幣2,008,664,000元)的優先有抵押票據(「2018年11月優先票據」)，並於聯交所上市。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，並已於2018年11月到期，並已於截至2018年12月31日止年度償還。
- (d) 於2017年4月，本公司發行於2019年4月到期本金額為50,000,000美元(相當於約人民幣330,899,000元)的優先有抵押票據(「2019年4月優先票據」)。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年4月到期。

於2018年4月7日當日或之後，本公司可按其決定贖回(全數或部分)2019年4月優先票據，贖回價相當於2019年4月優先票據本金額的105%，連同截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

- (e) 於2017年5月，本公司發行於2019年5月到期本金總額為50,000,000美元(相當於約人民幣327,284,000元)的優先有抵押票據(「2019年5月優先票據」)。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年5月到期。

於2018年5月19日當日或之後，本公司可按其決定贖回(全數或部分)2019年5月優先票據，贖回價相當於2019年5月優先票據本金額的105%，連同截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

28. 優先票據(續)

附註：(續)

- (f) 於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元(相當於人民幣1,584,100,000元)的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據I」)，並於聯交所上市。2019年1月優先票據I以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2019年1月優先票據I，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

- (g) 於2018年4月，本公司發行於2019年1月到期(將與2018年1月發行的250,000,000美元8.125厘1月優先票據I合併並形成單一系列)本金額為100,000,000美元(相當於人民幣631,870,000元)的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據II」)，其於聯交所上市。2019年1月優先票據II以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2019年1月優先票據II，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

- (h) 於2018年10月，本公司發行於2019年10月到期本金額為160,000,000美元(相當於人民幣1,115,536,000元)的優先有抵押票據(「2019年10月優先票據J」)(以取代2018年到期的2018年10月優先票據)，其於法蘭克福證券交易所上市。2019年10月優先票據J以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年10月到期。

- (i) 於2018年10月22日，本公司發行於2020年10月到期本金額為225,000,000美元(相當於人民幣1,568,722,000元)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據L」)，於聯交所上市。2020年10月優先票據L以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2020年10月優先票據L，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

2020年10月優先票據L持有人有權選擇要求本公司於2019年10月22日購回全部或部份2020年10月優先票據L，購買價相當於其本金額的102.125%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

28. 優先票據(續)

附註：(續)

- (j) 於2018年11月9日，本公司發行於2020年10月到期本金額為70,000,000美元(相當於人民幣485,366,000元)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據II」)(將與2018年10月發行的225,000,000美元12厘2020年10月優先票據I合併並形成單一系列)，於聯交所上市。2020年10月優先票據II以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2020年10月優先票據II，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

2020年10月優先票據II持有人有權選擇要求本公司於2019年10月22日購回全部或部份2020年10月優先票據II，購買價相當於其本金額的102.125%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

- (k) 於2018年12月6日，本公司發行於2020年10月到期(將與2018年10月發行的225,000,000美元12厘2020年10月優先票據I及2018年11月發行的70,000,000美元12厘2020年10月優先票據II合併並形成單一系列)本金額為80,000,000美元(相當於人民幣550,304,000元)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據III」)，於聯交所上市。2020年10月優先票據III以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2020年10月優先票據III，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

2020年10月優先票據III持有人有權選擇要求本公司於2019年10月22日購回全部或部份2020年10月優先票據III，購買價相當於其本金額的102.125%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

- (l) 於2018年12月20日，本公司發行於2020年10月到期(將與2018年10月發行的225,000,000美元12厘2020年10月優先票據I、2018年11月發行的70,000,000美元12厘2020年10月優先票據II及2018年12月6日發行的80,000,000美元12厘2020年10月優先票據III合併並形成單一系列)本金額為25,000,000美元(相當於人民幣171,970,000元)的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據IV」)，於聯交所上市。2020年10月優先票據IV以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

倘發生發售通函所界定的變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回所有已發行的2020年10月優先票據IV，購回價相當於其本金額的101%，連同截至購回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回期權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

2020年10月優先票據IV持有人有權選擇要求本公司於2019年10月22日購回全部或部份2020年10月優先票據IV，購買價相當於其本金額的102.125%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

29. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定股本		
於2017年1月1日及2017年12月31日及2018年12月31日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本		
於2017年1月1日	1,867,500,000	18,675
於2017年6月配售及認購股份(附註a)	352,500,000	3,525
於2017年12月配售及認購股份(附註b)	232,000,000	2,320
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,452,000,000	24,520
於2018年7月根據代息股份計劃發行股份(附註c)	26,340,542	263
於2018年10月根據代息股份計劃發行股份(附註d)	13,064,860	131
收購共同控制實體而發行股份(附註e)	19,566,400	196
於2018年12月31日	2,510,971,802	25,110

於綜合財務報表所示：

	人民幣千元
於2018年12月31日	21,083
於2017年12月31日	20,564

附註：

- (a) 於2017年6月19日，本公司以配售及認購方式向獨立第三方發行352,500,000股每股0.01港元股份，總額為3,525,000港元(相等於人民幣3,067,000元)，代價為每股3.35港元(相等於人民幣2.88元)。已發行及已繳足股份由18,675,000港元增加至22,200,000港元。
- (b) 於2017年12月28日，本公司以配售及認購方式向獨立第三方發行232,000,000股每股0.01港元股份達2,320,000港元(相等於人民幣1,939,000元)，代價為每股6.11港元(相等於人民幣5.09元)。已發行及已繳足股份由22,200,000港元增加至24,520,000港元。

29. 股本(續)

附註：(續)

- (c) 於2018年3月27日，董事會建議代息股份計劃，其令本公司股東可選擇收取全部股息或透過發行新股份代替現金收取部分股息。該建議於本公司在2018年6月13日舉行的股東週年大會上獲批准。於2018年7月30日，每股面值0.01港元的26,340,542股股份已按每股14.13港元獲配發及發行予就2017年末期股息根據代息股份計劃選擇收取新股份以代替現金股息的股東。股份為372,192,000港元(相等於人民幣323,584,000元)。
- (d) 於2018年8月27日，董事會宣佈代息股份計劃，其令本公司股東可選擇收取全部股息或以發行新股份代替現金收取部分股息。於2018年10月31日，每股面值0.01港元的13,064,860股股份已按每股14.82港元獲配發及發行予就2018年中期股息根據代息股份計劃選擇收取新股份以代替現金股息的股東。股份為193,621,000港元(相等於人民幣172,071,000元)。
- (e) 根據本公司與沈天晴先生訂立日期為2018年6月5日的買賣協議，本集團按協定代價693,629,000港元(相當於人民幣615,790,000元)收購滙源90%股權。有關代價乃透過按每股14.18港元配發及發行19,566,400股每股面值0.01港元的本公司股份，金額為277,452,000港元(相等於人民幣245,934,000元)及現金416,177,000港元(相等於人民幣369,856,000元)償付。有關股份於2018年11月22日獲發行，且根據於該日股份的所報價格，已發行股份的公允價值合共為277,452,000港元(相等於人民幣245,934,000元)。

30. 資本風險管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。與先前年度相比，本集團整體策略並無變動。

本集團的資本架構包括債務淨額，當中包括應付關聯方款項、銀行及其他借款以及優先票據(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司董事每半年檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據本公司董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

31. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
金融資產			
持至到期投資	—	—	129,796
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	—	9,707,803	2,675,786
按公允價值計入損益的金融資產	788,370	—	—
可供出售投資	—	59,678	53,820
以攤銷成本列值之金融資產	9,275,305	—	—
金融負債			
攤銷成本	22,929,868	18,114,047	9,143,881

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、按公允價值計入損益的金融資產、人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、銀行及其他借款以及優先票據。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

本集團就定息已質押銀行存款、可供出售投資、按公允價值計入損益的金融資產、應收貸款、銀行及其他借款以及優先票據面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制銀行存款、銀行結餘、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於因本集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於各報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點(2017年：100基點)為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升/下跌100基點(2017年：100基點)，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業/在建投資物業的若干利息開支資本化後，本集團截至2018年12月31日止年度的年內溢利將分別減少/增加約人民幣12,510,000元(2017年：人民幣660,000元)。

概無就本集團銀行結餘及存款所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

外幣風險

本集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2018年及2017年12月31日，本集團擁有以外幣計值的可供出售投資、按公允價值計入損益的金融資產、人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、銀行及其他借款以及優先票據(分別載於附註18、19、23、24、27及28)使本集團承受外幣風險，主要集中於澳元、美元及港元的風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債如下：

	資產		負債	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元	1,784,945	1,392,518	7,212,509	4,330,952
港元	795,539	1,498,701	2,401,927	2,261,099
澳元	957,349	483,735	—	—

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險(續)

敏感度分析

於2017年12月31日，概無就本集團以外幣計值的人壽保險已付按金所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%(2017年：5%)之敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%(2017年：5%)為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以外幣計值的按公允價值計入損益的金融資產、可供出售投資、人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、受限制／已質押銀行存款、銀行結餘及現金、銀行及其他借款以及優先票據。以下正／負數表示人民幣兌有關外幣升值5%(2017年：5%)的溢利增／減幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%(2017年：5%)，將會對年內溢利產生等額的相反影響。

	美元的影響		港元的影響		澳元的影響	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利增加(減少)	271,378	146,922	80,319	38,120	(47,867)	(24,187)

(ii) 信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，本集團因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及附註38所披露的或然負債金額。

貿易應收款項

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(2017年：產生虧損模式)對按攤銷成本計量的金融資產集體進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已得到有效管理。

其他應收款項、銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。於作出墊款前，對各對手方的信貸質量進行調查。本集團亦積極監控各筆應收款項欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回金額。

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值評估(續)

其他應收款項、銀行結餘及受限制/已抵押銀行存款(續)

由於對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行/金融機構，故銀行結餘及受限制/已抵押銀行存款的信貸風險有限。

本集團貿易及其他應收款項總額(指於獨立第三方的項目相關按金)的信貸風險集中度為14%(2017年：32%指應收獨立第三方貸款)。於所呈報年度末，其他對手方的信貸風險集中度均不超過貨幣資產總額的5%。

財務擔保合約

就本集團向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，本集團於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後，根據財務擔保合約計量虧損撥備。本公司董事認為，於2018年1月1日及2018年12月31日的財務擔保合約的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已售出但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求本集團償還未償還貸款及任何應計利息。於該情況下，本集團能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回本集團已向銀行支付的金額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

按攤銷成本計算之其他金融資產

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項	其他項目
低風險	該對手方的違約風險低，且並無任何逾期金額	使用期預期信貸虧損 — 尚未信貸減值	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人經常於到期後償還應收款項， 但經常全數結付	使用期預期信貸虧損 — 尚未信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部或外部資源得出資料，自初始確認依賴 信貸風險出現大幅增加	使用期預期信貸虧損 — 尚未信貸減值	使用期預期信貸虧損 — 尚未信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	使用期預期信貸虧損 — 信貸減值	使用期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	有證據顯示該債務人出現重大財務困難， 且本集團並無可行前景收回該款項	撇銷款項	撇銷款項

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值評估(續)

按攤銷成本計算之其他金融資產(續)

下表詳述本集團金融資產面臨的信貸風險，其須進行預期信貸虧損評估：

2018年		內部 信貸評級	12個月或使用期 預期信貸虧損	總賬面值 人民幣千元
	附註			
按攤銷成本計量的金融資產				
受限制／已抵押銀行存款	24	附註A	12個月預期信貸虧損	1,427,072
銀行結餘	24	附註A	12個月預期信貸虧損	3,906,504
應收租金	23	附註B	使用期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	52,320
其他應收款項	23	附註C	12個月預期信貸虧損 使用期預期信貸虧損	3,659,934 303,342
財務擔保合約	38	附註D	12個月預期信貸虧損	6,358,573

附註：

- 就受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘而言，本集團透過參考相關銀行的外部信貸評級以釐定預期信貸虧損。
- 就應收租金而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化法按使用期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團使用撥備矩陣並按逾期狀況進行分組釐定該等項目的預期信貸虧損。
- 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險是否自初始確認以來出現大幅增加。其他應收款項並未逾期(除應收貸款人民幣250,000,000元及相應應收利息人民幣53,342,000元外，並已作出撥備合共人民幣24,267,000元)。
- 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團就相關合約作出擔保的最高金額。

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值評估(續)

按攤銷成本計算之其他金融資產(續)

下表顯示已確認為應收租金、其他應收款項及收購附屬公司已付按金的虧損撥備對賬。

	其他應收款項			總計 人民幣千元
	應收租金 使用期預期 信貸虧損 人民幣千元	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	使用期 預期信貸 (無信用受損) 人民幣千元	
於2018年1月1日	-	-	-	-
於1月1日確認的金融工具的變動：				
— 轉入使用期預期信貸虧損	-	(960)	960	-
— 確認減值虧損	46	2,638	19,476	22,160
— 撥回減值虧損	-	(252)	-	(252)
源生或購入之新增金融資產	6	50,001	3,831	53,838
於2018年12月31日	52	51,427	24,267	75,746

於各報告期末，概無就受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及財務擔保合約計提減值虧損，原因為本公司董事認為影響微乎其微。

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

本公司董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，本公司董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。

	按要求			未折現		
	利率 %	或1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
2018年12月31日						
貿易及其他應付款項	-	1,961,094	-	-	1,961,094	1,961,094
銀行及其他借款						
— 定息	7.91	4,697,265	4,284,834	2,787,782	11,769,881	10,907,120
— 浮息	3.67	1,729,137	-	-	1,729,137	1,668,001
優先票據	9.94	4,922,459	3,006,899	-	7,929,358	7,212,509
應付非控股權益	-	799,388	-	-	799,388	799,388
應付關聯方款項	-	381,756	-	-	381,756	381,756
		14,491,099	7,291,733	2,787,782	24,570,614	22,929,868
財務擔保						
— 按揭擔保	-	6,358,573	-	-	6,358,573	-
		20,849,672	7,291,733	2,787,782	30,929,187	22,929,868

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	利率 %	按要求			未折現	
		或1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
2017年12月31日(經重列)						
貿易及其他應付款項	-	1,458,746	-	-	1,458,746	1,458,746
銀行及其他借款						
— 定息	7.48	3,913,111	5,233,524	4,105,317	13,251,952	11,641,890
— 浮息	2.56	88,019	-	-	88,019	88,019
優先票據	8.46	3,999,265	671,216	-	4,670,481	4,330,952
應付非控股權益款項		182,565	-	-	182,565	182,565
應付關聯方款項	-	411,875	-	-	411,875	411,875
		10,053,581	5,904,740	4,105,317	20,063,638	18,114,047
財務擔保						
— 按揭擔保	-	4,816,693	-	-	4,816,693	-
		14,870,274	5,904,740	4,105,317	24,880,331	18,114,047

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

31. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允價值計量

本集團的部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關釐定該等金融資產及金融負債的方法(尤其是使用估值及輸入數據)以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值層級(第一層級至第三層級)。

金融資產	於12月31日的公允價值		公允價值層級	估值方法及主要輸入數據
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元		
中國債務工具	65,913	59,678	第三層級	市場法計及近期就類似資產支付的價格，並對市場價格作出調整以可反映評估資產相對市場比較對象的狀況及使用情况。
海外債務工具	419,887	-	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。
人壽保險的預付款項	14,958	不適用	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。
香港上市股權投資	287,612	-	第一層級	活躍市場的報價。

本年度及過往年度並無在第一層、第二層及第三層之間發生轉移。

31. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允價值計量(續)

(i) 金融資產第三層公平值計量對賬

	人民幣千元
於2017年12月31日根據香港會計準則第39號的結餘	59,678
應用香港財務報告準則第9號後的調整	9,444
於2018年1月1日的結餘*	69,122
採購	370,206
於損益中確認的公允價值變動	70
利息收入	63,791
保險開支	(295)
匯兌虧損	(2,136)
於2018年12月31日的結餘	500,758

* 本集團於2018年1月1日初始應用香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。

除附註18所披露的可供出售金融資產及附註19所披露的按公允價值計入損益的金融資產外，本集團管理層認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

金融資產及金融負債(本集團按公允價值計入損益的金融資產則除外)的公允價值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於2018年收購的附屬公司

- (a) 於2018年3月6日，本集團收購了恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司(「恩平帝都」)的90%股權，代價為人民幣495,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。恩平帝都從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	25,760
流動資產	
庫存物業	614,625
其他應收款項	111
銀行結餘及現金	1,984
流動負債	
其他應付款項	(92,480)
資產淨值	550,000
減：非控股權益(10%)	(55,000)
	495,000

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	300,000
於過往年度已支付按金	100,000
應付代價	95,000
總現金代價	495,000

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2018年收購的附屬公司(續)

(a) (續)

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	300,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(1,984)
	298,016

(b) 於2018年4月9日，本集團收購了新疆佳源創建房地產開發有限公司(「新疆佳源」)(前稱烏魯木齊市創達商貿有限公司)的90%股權，代價為人民幣1,240,200,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。新疆佳源從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	49
流動資產	
物業庫存	1,379,065
其他應收款項及預付款項	1,507
銀行結餘及現金	1,086
流動負債	
其他應付款項	(3,707)
資產淨值	1,378,000
減：非控股權益(10%)	(137,800)
	1,240,200

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2018年收購的附屬公司(續)

(b) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	1,240,200

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	1,240,200
減：已收購的銀行結餘及現金	(1,086)
	1,239,114

- (c) 於2018年9月26日，本集團收購了國海集團有限公司(「國海」)的70.1%股權，代價為657,538,000港元(相等於約人民幣579,159,000元)。此收購已入賬為資產及負債收購。國海從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
物業庫存	2,192,705
其他應收款項及預付款項	8
銀行結餘及現金	46
流動負債	
其他應付款項	(805,248)
應付非控股權益款項	(276,136)
銀行借款	(285,185)
資產淨值	826,190
減：非控股權益(29.9%)	(247,031)
	579,159

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2018年收購的附屬公司(續)

(c) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	579,159

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	579,159
減：已收購的銀行結餘及現金	(46)
	579,113

(d) 於2018年11月15日，本集團收購了Top Galaxy Limited(「Top Galaxy」)的70.1%股權，代價為1,752,500,000港元(相當於約人民幣1,553,416,000元)。此收購已入賬為資產及負債收購。Top Galaxy從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
物業庫存	2,221,579
其他應收款項及預付款項	1,235,081
銀行結餘及現金	300
流動負債	
銀行借款	(1,240,960)
資產淨值	2,216,000
減：非控股權益(29.9%)	(662,584)
	1,553,416

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2018年收購的附屬公司(續)

(d) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	1,553,416

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	1,553,416
減：已收購的銀行結餘及現金	(300)
	1,553,116

於2017年收購的附屬公司

- (a) 於2017年5月25日，本集團收購海藝國際置地(太倉)有限公司(「海藝太倉」)100%股權，代價為人民幣230,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。海藝太倉從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	174
流動資產	
庫存物業	237,089
其他應收款項	75,654
銀行結餘及現金	259
流動負債	
貿易應付款項及其他應付款項	(83,176)
資產淨值	230,000

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司(續)

(a) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	187,300
應付代價(已於2018年全數結付)	42,700
總代價	<u>230,000</u>

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	187,300
減：已收購的銀行結餘及現金	(259)
	<u>187,041</u>

- (b) 於2017年6月30日，一間我們佔有70%股權的附屬公司收購揚州嘉聯置業發展有限公司(「揚州嘉聯」)的100%股權，代價為人民幣890,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州嘉聯從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
庫存物業	890,378
流動負債	
其他應付款項	(378)
資產淨值	<u>890,000</u>

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司(續)

(b) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	750,000
於過往年度已支付按金	140,000
總代價	<u>890,000</u>

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	<u>750,000</u>

- (c) 於2017年11月16日，本集團收購揚州雨潤房地產開發有限公司(「揚州雨潤」)的100%股權，代價為人民幣2,450,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州雨潤從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	1,010
流動資產	
庫存物業	3,043,343
其他應收款項及預付款項	104,768
銀行結餘及現金	29,687
流動負債	
貿易應付款項及其他應付款項	(246,995)
已收預售按金	<u>(481,813)</u>
資產淨值	<u>2,450,000</u>

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司(續)

(c) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	2,390,000
應付代價(已於2018年全數結付)	60,000
總代價	<u>2,450,000</u>

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	2,390,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(29,687)
	<u>2,360,313</u>

(d) 於2017年12月29日，本集團收購深圳市松齡實業有限公司(「深圳松齡」)的100%股權，代價為人民幣930,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。深圳松齡從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	391
流動資產	
物業庫存	786,873
其他應收款項及預付款項	142,113
銀行結餘及現金	851
流動負債	
貿易應付款項及其他應付款項	(228)
資產淨值	<u>930,000</u>

32. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於2017年收購的附屬公司(續)

(d) (續)

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	100,000
於過往年度已支付按金	610,000
應付代價(已於2018年全數結付)	220,000
總現金代價	930,000

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	100,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(851)
	99,149

- (e) 於2017年9月18日，本集團收購澳門佳源置業有限公司(「澳門佳源置業」)的100%股權，代價為澳門幣25,000元(相等於人民幣約21,000元)。此收購已入賬為資產及負債收購。澳門佳源置業從事物業發展營運，且從關聯方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	21

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	21

33. 融資活動產生的負債對賬

下表顯示本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。因融資活動產生的負債的現金流量或未來現金流量價格於本集團的綜合現金流量表中自融資活動分類。

	銀行及		優先票據 人民幣千元 (附註28)	應付	應付	其他無抵押	總計 人民幣千元
	應付股息 人民幣千元	其他借款 人民幣千元 (附註27)		非控股 權益款項 人民幣千元 (附註39)	關聯方 款項 人民幣千元 (附註39)	及免息 預付款項 人民幣千元 (附註25)	
於2017年1月1日(經重列)	-	6,871,436	695,650	54,282	390,840	86,470	8,098,678
融資現金流量	-	3,852,561	3,575,520	128,283	13,847	(86,470)	7,483,741
外匯換算	-	(6,217)	(98,467)	-	-	-	(104,684)
利息開支	-	1,012,129	158,249	-	-	-	1,170,378
於2017年12月31日(經重列)	-	11,729,909	4,330,952	182,565	404,687	-	16,648,113
融資現金流量	(129,631)	(1,551,288)	1,859,908	340,687	(404,687)	-	114,989
收購附屬公司(附註32)	-	1,526,145	-	276,136	-	-	1,802,281
收購共同控制實體的應付代價	-	-	-	-	369,856	-	369,856
外匯換算	-	131,025	244,313	-	-	-	375,338
利息開支	-	739,330	777,336	-	-	-	1,516,666
以股代息	(495,655)	-	-	-	-	-	(495,655)
宣派股息	625,286	-	-	-	-	-	625,286
於2018年12月31日	-	12,575,121	7,212,509	799,388	369,856	-	20,956,874

34. 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

本集團亦為全體合資格香港僱員營辦強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團其他資產分開處理，由受託人控制的基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納等額供款。

損益中確認的總開支人民幣7,456,000元(2017年：人民幣5,119,000元)為本集團應向該等計劃支付的款項，按計劃規則所訂明的比率計算。

35. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
已質押銀行存款	1,357,179	864,585
按公允價值計入損益的金融資產	14,958	–
人壽保險的預付款項及已付按金	–	9,444
物業及設備	73,946	75,581
投資物業	1,048,391	998,000
開發中物業	12,973,917	14,669,409
持作出售物業	237,105	214,935
	15,705,496	16,831,954

36. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔到期如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	1,430	1,233
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2	843
	1,432	2,076

經營租賃付款指本集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成1年(2017年：1至2年不等)之租期，且租金固定。

36. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
一年內	33,491	55,712
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	119,757	94,996
五年後	124,226	101,694
	277,474	252,402

租賃經協商達成3至15年(2017年：1至15年)不等之租期，且租金固定。

37. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未於綜合財務報表撥備：		
— 分類為待售開發中物業及在建投資物業的項目開支	6,126,635	3,700,347

38. 或然負債

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
按揭擔保	6,358,573	4,816,693	4,397,090

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

38. 或然負債(續)

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時及於相關報告日期並不重大，因此，本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2018年12月31日、2017年12月31日及2017年1月1日概無確認價值。

39. 關聯方交易及結餘

本集團於年內與其關聯方訂立以下重大交易：

(a) 採購智慧系統設備

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
浙江西谷數字技術股份有限公司(「浙江西谷」)	9,372	12,782
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	2,267	1,871

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的緊密家族成員控制。

(b) 建築設計費用

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)	19,039	18,929

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

(c) 物業管理費

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
浙江佳源物業服務集團有限公司(前稱為浙江佳源物業管理有限公司) (「佳源物業」)	22,845	13,938

佳源物業為由最終股東控制的實體。

39. 關聯方交易及結餘(續)

- (d) 本公司一名董事、身為本公司董事配偶的一名關聯方及受最終股東共同控制的一間關聯公司就本集團銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
由本公司一名董事及關聯方擔保的銀行及其他借款	118,347	788,019

(e) 關聯方結餘

各年末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應收關聯方款項			
貿易性質			
嘉興博源	—	—	3,578
浙江西谷	342	50	51
嘉興德宇	89	—	356
佳源物業	286	1,300	1,663
天津佳源投資管理有限公司(「天津佳源」)	—	—	140
非貿易性質			
南京恒至元商業管理有限公司(「南京恒至」)	1,161	—	—
	1,878	1,350	5,788

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應收非控股權益款項			
浙江佳源申城房地產集團有限公司 (「佳源申城」)(附註)	—	1,337,612	842,336

附註：於截至2018年12月31日止年度收購共同控制實體前，原股東佳源申城獲分派股息人民幣622,916,000元。截至2018年12月31日止年度，該股息用作抵銷應收佳源申城款項，而餘下結餘則以現金流入淨額人民幣714,696,000元全數償還。

39. 關聯方交易及結餘(續)

(e) 關聯方結餘(續)

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應付關聯方款項			
貿易性質			
嘉興博源	–	504	–
浙江西谷	6,164	5,877	140
嘉興德宇	3,737	768	–
江蘇五星電器有限公司(「江蘇五星」)	–	39	–
佳源物業	1,999	–	–
非貿易性質			
佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」)	–	404,687	390,840
最終股東	369,856	–	–
	381,756	411,875	390,980

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應付非控股權益款項			
佳源申城	–	182,565	54,282
鄧成波	710,125	–	–
浙江昕隆企業管理有限公司	89,100	–	–
珠海日榮房地產開發有限公司	163	–	–
	799,388	182,565	54,282

天津佳源、佳源創盛及江蘇五星由最終股東的緊密家庭成員所控制。

南京恒至由最終股東所控制。

上述與關聯方之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

39. 關聯方交易及結餘(續)

(f) 主要管理人員的薪酬

於年內董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期福利	11,884	12,090
退休後福利	275	222
	12,159	12,312

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

40. 主要附屬公司之詳情

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		註冊資本	經營地點	主要業務		
		2018年	2017年	2018年	2017年					
香港佳源商業地產有限公司	香港	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股		
香港佳源集團有限公司	香港	-	-	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股		
國祥房地產有限公司	香港	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股		
香港優優兒童娛樂有限公司	香港	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股		
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島	100%	100%	-	-	1美元	香港	投資控股		

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
佳源商業地產有限公司	英屬處女群島	100%	100%	-	-	1美元	香港	投資控股	
南京佳源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國，中外合資企業	-	-	100%	100%	99,000,000 美元	中國	物業開發	
南通力順置業有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資	
宿遷市佳源房地產開發有限公司 (「宿遷佳源」)	中國，境內企業	-	-	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發	
泗陽豐源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及投資	
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及投資	
泰興市恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及投資	
泰興市明源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發	
泰興市恒源商業管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
泰興市佳源商業管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
泰州明源商業管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
泰州市佳源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及投資	
泰州市明源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及投資	
揚州廣源房地產開發有限公司	中國，中外合資企業	-	-	100%	100%	22,560,000美元	中國	物業開發及投資	
揚州香江新城市中心置業有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 400,000,000元	中國	物業開發及投資	
揚州恒源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及投資	
揚州明源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資	
揚州佳源商業管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
揚州嘉聯置業發展有限公司	中國，境內企業	-	-	70%	70%	人民幣 75,087,960元	中國	物業開發	
揚州港源置業管理有限公司 (「揚州港源」)	中國，境內企業	-	-	70%	70%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發	
揚州金源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	3,000,000美元	中國	物業開發及投資	
恒力房地產南通有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 607,750,000元	中國	物業開發及投資	
佳源(深圳)投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
深圳港源投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	-	人民幣 100,000元	中國	投資控股	
揚州博源商務管理有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	-	人民幣 725,500,000元	中國	投資控股	
海藝國際置地(太倉)有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 150,000,000元	中國	物業開發	
揚州國源房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	-	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發	

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
常州崇源商業管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
常州金源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發	
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資	
南京嘉豐投資管理有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股	
寧港佳源投資諮詢集團有限公司 (前身為南京港源投資諮詢有限公司)	中國，外商獨資企業	-	-	100%	100%	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股	
揚州雨潤房地產開發有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發	
深圳市松齡實業有限公司	中國，境內企業	-	-	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發	
常州德信佳源置業有限公司 (「常州德信」)	中國，境內企業	-	-	50.5%	-	人民幣 220,000,000元	中國	物業開發	

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
祥源地產開發有限公司	澳門	-	-	100% (附註iv)	-	澳門幣 25,000元	澳門	物業開發及投資	
佳源(澳門)控股有限公司(前身為 Advance Success Holdings Limited)	英屬處女群島	-	-	100% (附註iv)	-	1美元	香港	投資控股	
佳源(澳門)投資有限公司 (前身為Evermore Victory Limited)	英屬處女群島	-	-	100% (附註iv)	-	1美元	香港	投資控股	
澳門佳源置業有限公司	澳門	-	-	100%	100% (附註ii)	澳門幣 25,000元	澳門	物業開發及投資	
滙源控股有限公司(「滙源」)	英屬處女群島	-	-	100% (附註vi)	-	50,000美元	香港	投資控股	
上海定源房地產有限公司 (「上海定源」)	中國	-	-	90% (附註vi)	90%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資	
上海東源房地產開發有限公司 (「上海東源」)	中國	-	-	90% (附註vi)	90%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資	
上海祥源房地產有限公司 (「上海祥源」)	中國	-	-	90% (附註vi)	90%	人民幣 5,000,000元	中國	物業開發及投資	

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) 於2018年及2017年12月31日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2018年	2017年		
		2018年	2017年	2018年	2017年				
上海業源企業諮詢有限公司(「業源」)	中國	-	-	90% (附註vi)	90%	人民幣 35,000,000元	中國	投資控股	
貴州恒豐佳源房地產開發有限公司	中國	-	-	69% (附註iv)	-	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資	
新疆佳源創建房地產開發有限公司	中國	-	-	90% (附註v)	-	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
Chu Yuan Li (Cambodia) Development Co., Ltd	柬埔寨	-	-	100% (附註iv)	-	1,000美元	柬埔寨	物業開發及投資	
恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司 (「恩平帝都」)	中國	-	-	90% (附註v)	-	人民幣 133,000,000元	中國	物業開發	
國海集團有限公司(「國海」)	香港	-	-	70.1% (附註v)	-	1港元	香港	投資控股	
Top Galaxy Limited(「Top Galaxy」)	英屬處女群島	-	-	70.1% (附註v)	-	7.8港元	香港	投資控股	

附註：

- i. 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- ii. 該等附屬公司於2017年收購。
- iii. 該等附屬公司於2017年成立。
- iv. 該等附屬公司於2018年成立。
- v. 該等附屬公司於2018年收購。
- vi. 該等附屬公司於2018年根據共同控制收購。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及 主要營業地點	非控股權益持有的 擁有權益及投票權比例			分配予非控股權益的 溢利(虧損)		累計非控股權益		
		2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年	2017年	2018年	2017年	2017年
		%	%	%	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
宿遷佳源	中國	10	10	10	1,153	4,692	23,978	22,824	18,131
江蘇德潤	中國	-	-	20	-	(540)	-	-	89,810
常州德信(附註)	中國	49.5	不適用	不適用	(4,542)	不適用	104,358	不適用	不適用
貴州恒豐(附註)	中國	39	不適用	不適用	(1,143)	不適用	2,757	不適用	不適用
恩平帝都(附註)	中國	10	不適用	不適用	(292)	不適用	54,708	不適用	不適用
新疆佳源(附註)	中國	10	不適用	不適用	(679)	不適用	137,121	不適用	不適用
上海祥源	中國	10	10	10	52,002	2,340	(2,035)	4,130	1,790
上海定源	中國	10	10	10	1,402	1,717	14,416	16,637	14,920
上海東源	中國	10	10	10	577	1,324	(1,471)	(1,546)	(2,870)
揚州港源	中國	30	30	-	25,915	2,082	27,997	2,082	-
國海(附註)	香港	29.9	不適用	不適用	(3,004)	不適用	244,027	不適用	不適用
Top Galaxy(附註)	香港	29.9	不適用	不適用	(1,389)	不適用	661,141	不適用	不適用
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司					(1,544)	-	(3,198)	-	-
總計					68,456	11,615	1,263,799	44,127	121,781

附註：該等附屬公司於2018年收購或成立。

40. 主要附屬公司之詳情(續)

- (b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)
常州德信

	2018年 人民幣千元
流動資產	840,805
非流動資產	287
流動負債	(230,288)
非流動負債	(399,980)
總權益	210,824
本公司擁有人應佔權益	106,466
非控股權益	104,358
	2018年 12月31日 人民幣千元
收益	-
其他收入	34
開支	(9,210)
期內虧損及全面開支總額	(9,176)
本公司擁有人應佔虧損	(4,634)
非控股權益應佔虧損	(4,542)
經營活動現金流出淨額	(609,214)
投資活動現金流出淨額	(321)
融資活動現金流入淨額	799,980
現金流入淨額	190,445

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

新疆佳源

	2018年 人民幣千元
流動資產	2,538,886
非流動資產	958
流動負債	(1,168,633)
總權益	1,371,211
本公司擁有人應佔權益	1,234,090
非控股權益	137,121
	2018年 12月31日 人民幣千元
收益	-
其他收入	13
開支	(6,802)
期內虧損及全面開支總額	(6,789)
本公司擁有人應佔虧損	(6,110)
非控股權益應佔虧損	(679)
經營活動現金流出淨額	(700,455)
投資活動現金流出淨額	(1,078)
融資活動現金流入淨額	740,222
現金流入淨額	38,689

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

國海

	2018年 人民幣千元
流動資產	2,562,513
流動負債	(1,746,369)
總權益	816,144
本公司擁有人應佔權益	572,117
非控股權益	244,027
	2018年9月26日 至2018年 12月31日 人民幣千元
收益	-
開支	(10,046)
期內虧損及全面開支總額	(10,046)
本公司擁有人應佔虧損	(7,042)
非控股權益應佔虧損	(3,004)
經營活動現金流出淨額	(656,390)
融資活動現金流入淨額	672,050
現金流入淨額	15,660

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

Top Galaxy

	2018年 人民幣千元
流動資產	3,990,199
流動負債	(1,779,025)
總權益	2,211,174
本公司擁有人應佔權益	1,550,033
非控股權益	661,141
	2018年11月15日 至2018年 12月31日 人民幣千元
收益	-
開支	(4,645)
期內虧損及全面開支總額	(4,645)
本公司擁有人應佔虧損	(3,256)
非控股權益應佔虧損	(1,389)
經營活動現金流入淨額	609,612
融資活動現金流出淨額	(601,356)
現金流入淨額	8,256

41. 報告期後事項

於2019年1月15日，涉及自最終股東收購創源控股有限公司及其附屬公司(統稱「創源集團」)全數股權的關連交易，已於股東特別大會中獲股東批准。創源集團從事中國物業管理業務，且該交易已於2019年1月21日完成。交易詳情載列於由本公司刊發日期為2018年12月24日之通函。

42. 公司財務狀況表的資料

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	818,931	382,539
應收附屬公司款項	3,118,745	5,248,124
	3,937,676	5,630,663
流動資產		
其他應收款項及預付款項	824,435	790,032
應收一間附屬公司款項	5,369,483	—
按公允價值計入損益的金融資產	57,218	—
銀行結餘及現金	439,339	1,785,530
	6,690,475	2,575,562
流動負債		
其他應付款項及應計開支	79,055	58,421
應付附屬公司款項	1,282	261
銀行及其他借款	382,061	363,556
優先票據	4,477,446	3,681,736
	4,939,844	4,103,974
流動資產(負債)淨值	1,750,631	(1,528,412)
總資產減流動負債	5,688,307	4,102,251
資本及儲備		
股本	21,083	20,564
儲備	2,932,161	3,432,471
總權益	2,953,244	3,453,035
非流動負債		
優先票據	2,735,063	649,216
	5,688,307	4,102,251

42. 公司財務狀況表的資料(續)

本公司儲備變動：

	(累計虧損)		總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2017年1月1日	1,020,394	(53,503)	966,891
配售及認購股份	2,195,708	–	2,195,708
年內溢利及全面收入總額	–	269,872	269,872
於2017年12月31日	3,216,102	216,369	3,432,471
就以股代息發行股份	495,310	–	495,310
發行股份以收購共同控制實體	245,760	–	245,760
確認為分派的股息	(625,286)	–	(625,286)
年內虧損及全面開支總額	–	(616,094)	(616,094)
於2018年12月31日	3,331,886	(399,725)	2,932,161

財務摘要

業績

	截至12月31日止年度				2018年 人民幣千元
	2014年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元 (經重列)	2016年 人民幣千元 (經重列)	2017年 人民幣千元 (經重列)	
收益	2,318,266	2,162,557	4,265,909	7,606,548	10,458,841
除稅前溢利	533,688	546,519	1,479,564	2,366,386	3,456,978
所得稅開支	(215,842)	(198,744)	(699,226)	(1,022,270)	(1,594,092)
年內溢利	317,846	347,775	780,338	1,344,116	1,862,886
下列人士應佔：					
本公司擁有人	305,099	331,451	785,174	1,332,501	1,794,430
非控股權益	12,747	16,324	(4,836)	11,615	68,456
	317,846	347,775	780,338	1,344,116	1,862,886

資產及負債

	於12月31日				2018年 人民幣千元
	2014年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元 (經重列)	2016年 人民幣千元 (經重列)	2017年 人民幣千元 (經重列)	
總資產	14,972,121	16,286,911	20,539,464	36,420,441	46,747,364
總負債	(13,030,664)	(14,712,924)	(17,085,819)	(29,427,758)	(37,804,325)
資產淨值	1,941,457	1,573,987	3,453,645	6,992,683	8,943,039
本公司擁有人應佔權益	1,713,704	1,534,719	3,331,864	6,948,557	7,679,240
非控股權益	227,753	39,268	121,781	44,126	1,263,799
	1,941,457	1,573,987	3,453,645	6,992,683	8,943,039

附註：截至2016年12月31日止三個年度各年的業績及於2014年及2015年12月31日的資產及負債乃按合併基準編製，以展示本集團之業績以及資產及負債（猶如綜合財務報表包含有共同控制合併事項發生的滬源集團的財務報表項目，猶如本集團及滬源集團的合併已自最終股東開始控制滬源集團當日起發生）。