



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

20th
1999-2019

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638



年報 2018

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「集團」)創立於一九九九年，是一家大型綜合房地產發展商。本公司股份於二零零九年十二月九日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣。作為粵港澳大灣區的先行者，佳兆業集團以前瞻性的視野，緊隨國家戰略方向，布局包括綜合開發、城市更新、商業營運、酒店管理及物業管理服務等地產業務，產品覆蓋住宅、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。

佳兆業建基於深圳，多年來以深耕粵港澳大灣區為戰略核心，策略布局深圳、廣州、惠州、珠海、佛山、東莞、中山等大灣區城市，並將發展伸延至長江三角洲、華西、華中以及環渤海等經濟繁華的城市及地區。截至二零一八年十二月三十一日，集團位於粵港澳大灣區的土地儲備近1,310萬平方米，佔整體土地儲備約54.3%。憑藉集團在城市更新方面的豐富經驗，集團目前於深圳、廣州及中山等大灣區市場內，坐擁大量優質舊改項目資源，為未來集團實現跨越式發展奠定堅實的基礎。

佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國廣泛參與城市項目發展。近年來，集團亦把握國策發展導向，選擇性擴展業務至包括文體、大健康、科技產業等領域，以搶佔協同發展帶來的機遇。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業並提供滿意服務的承諾，我們的發展將會為中國城市化建設注入更多的創造力。



目錄

公司資料	2
歷程	4
獎項	8
主席報告書	12
管理層討論及分析	18
項目組合－概要	26
董事及高級管理人員簡介	42
環境、社會與管治報告	48
企業管治報告	65
董事會報告	78
獨立核數師報告	87
綜合損益及其他全面收益表	93
綜合財務狀況表	95
綜合權益變動表	97
綜合現金流量表	98
綜合財務報表附註	100
財務概要	254



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
鄭毅先生
麥帆先生
翁昊先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室



公司資料

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

03 三月

- 佳兆業集團獲納入恒生綜合大中型股指數成份股。



05 五月

- 佳兆業集團獲納入恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股。
- 佳兆業集團獲中誠信證券評估有限公司「AA+」主體信用評級，評級展望為「穩定」。



歷程

06 六月

- 西安市政府與佳兆業集團簽署閻良佳兆業文旅城、西安臨潼國際旅遊度假區浪漫足球小鎮、碑林八仙宮片區綜合改造三大項目合作協議，共同打造「絲路經濟帶」上的標杆作品。



- 2018年廣東扶貧濟困日暨鄉村振興「萬企幫萬村」活動在廣州舉行，佳兆業集團在2017年捐款1億元人民幣的基礎上，再認捐1.2億元人民幣，用於支持省內貧困人口脫貧奔康。



08 八月

- 佳兆業集團聯手法國職業足球聯盟主辦2018法國超級杯，賽事首次在深圳大運中心拉開戰幕。作為獨家運營方，佳兆業集團首次將此次賽事引入深圳，對未來承辦高端賽事IP具有里程碑意義。
- 佳兆業集團舉行三盤禮獻中山新聞發佈會，見證佳兆業·大都匯、佳兆業·香山御府、佳兆業·上品雅園三大項目的發佈。



歷程

09 九月

- 佳兆業集團投資的首部電視劇《遠方的家》於中央電視台綜合頻道播出。《遠方的家》由中央電視台、佳兆業文體集團旗下佳兆業影視有限公司、河北水木川文化傳媒有限公司出品，中共深圳市委宣傳部作為聯合攝製單位。
- 2018佳兆業集團深圳五盤聯動產品發佈會在深圳佳兆業萬豪酒店隆重舉行。發佈會上，佳兆業城市廣場六期、佳兆業·未來城、佳兆業·鹽田城市廣場、平湖佳兆業廣場、佳兆業·E立方亮相。



10 十月

- 位於湖北孝感臨空經濟區的佳兆業·空港鳳凰科技城舉行開工奠基儀式。項目佔地面積6平方公里，將打造成匯集產業創新中心、電子信息園、生命科學園等為一體的高科技產業新城。



歷程

11 十一月

- 於2018賽季中甲聯賽第三十輪比賽中，佳兆業深足主場大勝，成功實現沖超目標，歷史性重返中超賽場。
- 佳兆業集團與農業銀行廣東省廣州分行在深圳簽署了銀企戰略合作協議。
- 遼陽佳兆業鉅域酒店正式開業，這標誌著佳兆業集團正式進入高端溫泉度假市場。
- 佳兆業集團完成深圳福田口岸航運樓拆除，宣告歷時10年之久的福田口岸東廣場拆遷難題得以和諧解決，此舉為落實福田口岸配套建設工程、加快口岸東廣場改造升級、邁出了關鍵性一步。



12 十二月

- 佳兆業物業集團有限公司(股份代號：2168)於香港交易所主板掛牌上市，標誌著佳兆業物業正式邁入國際資本市場。
- 佳兆業集團成功競得廣州市首個完成實施方案批覆後公開選擇合作企業的舊村改造項目—白雲區小坪村更新改造項目。
- 中國民生銀行與佳兆業集團戰略合作簽約儀式在北京舉行。雙方將在資本市場業務、境內外共同投資等眾多領域加大合作，綜合金融服務預計總規模達200億元人民幣。



獎項



國務院發展研究中心企業研究所、
清華大學房地產研究所和
中國指數研究院

2018年3月

2018 中國房地產百強企業 30 強



中國房地產業協會、上海易居
房地產研究院中國房地產
測評中心

2018年5月

**2018 中國房地產上市公司
綜合實力 100 強第 32 名**



國務院發展研究中心企業研究所、
清華大學房地產研究所和
中國指數研究院

2018年5月

**2018 中國大陸在港房地產公司
投資價值 TOP10 第 4 名**



國務院發展研究中心企業研究所、
清華大學房地產研究所和
中國指數研究院

2018年5月

**2018 中國大陸在港房地產公司
財富創造能力 TOP10 第 6 名**



國務院發展研究中心企業研究所、
清華大學房地產研究所和
中國指數研究院

2018年5月

**2018 中國房地產上市公司治理
TOP10 第 8 名**



優質中國房地產企業大獎籌委會

2018年6月

優質中國房地產企業大獎 2018



《經濟觀察報》

2018年6月

中國藍籌地產企業



香港股票分析師協會

2018年7月

上市公司年度大獎 2018



《21世紀經濟報道》

2018年7月

**中國地產金磚獎 – 2018 年度
最具影響力地產企業**

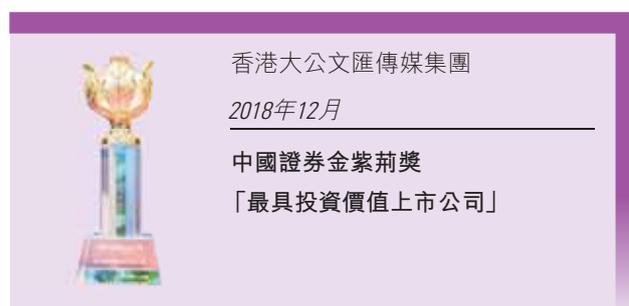


《財富》、中金公司

2018年7月

**《財富》中國500強企業排行榜
第229名**

獎項



優質生活

品質是企業的生命綫
憑藉不朽毅力創造無限可能





主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣38,705.0百萬元及人民幣11,128.8百萬元，較二零一七年分別增長約18.1%及24.6%。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利分別達約人民幣2,750.2百萬元及人民幣45.3分，較二零一七年分別減少約16.3%及24.8%。二零一八年核心淨溢利(不包括回購優先票據收益淨額、按公平值經損益入賬之金融資產之公平值虧損淨額、匯兌虧損／收益淨額、投資物業及金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)約為人民幣4,729.0百萬元，較二零一七年約人民幣1,170.9百萬元增加303.8%。

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股9.0港仙(二零一七年：每股11.8港仙)。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

業務回顧

政策及市場

二零一八年，中國國民經濟在穩中求進的工作總基調指導下，堅持新發展理念，推動高質量發展，推進供給側結構性改革，最終實現了國民經濟總體平穩、穩中有進的發展。二零一八年，中國國內生產總值首次超過人民幣90萬億元，較二零一七年增長6.6%，實現了預期發展目標。

房地產市場整體延續了二零一七年從嚴調控的基調，在「房住不炒」的核心思想下，全國各地出台房地產調控政策與細則多達400餘次，力求保障居民自住購房需求，抑制投資、投機性購房需求。市場的波動令消費者對後市的預期以及對房產的購買意願，於二零一八年下半年出現明顯冷卻。

根據國家統計局數據顯示，二零一八年全國商品房銷售面積1,716.54百萬平方米，較二零一七年增長1.3%，增速較二零一七年回落6.4個百分點。全國商品房銷售額14.9973萬億元，較二零一七年增長12.2%，增速較二零一七年回落1.5個百分點。

合約銷售

面對分化的市場環境，本集團一方面通過推行施工流程及產品設計標準化，確保各項目如期推盤；另一方面，針對包括首次置業及改善性置業的剛性需求，本集團結合項目區域位置、產品定位及客群喜好，通過推出深受客戶青睞的產品及提供優質完善的服務，助推本集團銷售獲得快速增長。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售權益金額達約人民幣70,059百萬元，同比攀升56.7%，在順利實現年度銷售目標的同時，亦創造了本集團合約銷售的歷史新高。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零一八年中國房企銷售排行榜TOP200」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第三十七位。

主席報告書

受益於粵港澳大灣區（「大灣區」）經濟的蓬勃發展，以及本集團多年來深耕該區域市場獲得的品牌影響力，佳兆業於大灣區的合約銷售佔本集團整體合約銷售近60%，而華中及長三角地區分別貢獻整體合約銷售的12%及11%。

本年度，本集團重點布局的一線及重點二線城市，這些城市在經濟、產業結構及人口流動等方面對房地產行業發展繼續帶來有力支撐。其中，一線城市貢獻了本集團合約銷售的48%，包括深圳佳兆業未來城，深圳平湖佳兆業廣場及深圳佳兆業城市廣場等舊改項目，本年度亦多次問鼎區域及全市銷售桂冠。而重點二線及周邊城市貢獻了本集團合約銷售的49%，包括南京佳兆業城市廣場、長沙雲頂梅溪湖、成都佳兆業8號、惠州東江新城及武漢佳兆業廣場在內的項目均取得了理想的銷售成績。

土地儲備

本年度，本集團以權益代價人民幣約15,778百萬元，合共收購30幅地塊，應估計容建築面積約為3.32百萬平方米，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣4,750元。以收購權益代價計，大灣區新增土地儲備佔整體新增土地儲備的56%。此外，在現有珠三角、長三角、華中、華西及環渤海五大城市發展群布局的基礎上，佳兆業本年度首次進入海南三亞，以把握該區域市場發展帶來的機遇。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於全國45個城市合共擁有152個房地產項目，土地儲備達約24.0百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.1百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的54.3%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備建築面積佔比達大灣區市場的38%。

在參與招拍掛及收併購獲取土地之餘，佳兆業的城市更新業務繼續為本集團提供優質的項目資源。本年度，本集團成功競得廣州市白雲區小坪村更新改造項目。該項目位於廣州市主城區白雲新城，地理位置優越，生活配套成熟。該項目是本集團落地廣州的首個舊村改造類更新項目，項目的改造對盤活一線城市核心土地資源，提升土地價值，改善原居民居住環境，起到積極推動作用。同時，該項目也進一步鞏固了佳兆業在廣州舊改市場的影響力，並為本集團後續其他更新項目的推進奠定了基礎。此外，本年度集團位於深圳羅湖區的東門道項目及珠海香州區的佳兆業水岸華都花園項目（新一期）亦成功為本集團貢獻建設開發用地，充分體現了佳兆業城市更新品牌於大灣區舊改市場的影響力及認受度。

致力資金與資本市場管理

面對當前緊縮的融資環境，本集團於本年度致力加快銷售回款，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並積極嘗試通過境內、境外多渠道融資方式來優化債務結構，致力降低融資成本。

境內融資方面，本集團一方面繼續深化與現有金融機構的全方位合作，另一方面積極尋求以資產證券化等方式擴拓融資渠道。本年度，國內權威評級機構中誠信證券評估有限公司評定佳兆業集團主體信用等級為「AA+」，評級展望為「穩定」，這為本集團未來信用債的發行奠定了基礎。

截至目前，本集團已獲深交所批准四項資產支持專項計劃額度，分別為人民幣50億元供應鏈金融資產支持專項計劃、人民幣30億元長租公寓資產支持專項計劃、人民幣6.85億元購房尾款資產支持專項計劃及人民幣4.75億元海上航運客票收入資產支持專項計劃。

主席報告書

境外融資方面，本集團於二零一八年十二月發行100百萬美元10.5%二零二一年到期可換股債券。於二零一八年五月及六月於公開市場合共回購本金代價為108.0百萬美元之二零二二年到期8.5%優先票據，以及本金代價為67.5百萬美元之二零二四年到期9.375%優先票據，以積極的態度進行債務管理。

二零一九年二月，本集團於公開市場發行400百萬美元11.75%二零二一年到期優先票據。該次發行獲得逾百家國際及境內機構的熱烈追捧，市場反應熱烈，顯示國際資本市場對本集團大灣區佈局、業務表現及未來發展的信心。

本年度，本集團成功分拆旗下物業管理業務—佳兆業物業集團有限公司（「佳兆業物業」，股份代號：2168），於香港交易所主板掛牌上市。登陸國際資本市場，有助於佳兆業物業獲取更加廣闊的發展空間。此外，本集團於二零一八年三月及五月分別獲納入恒生綜合大中型股指數成份股及恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股，反映公司價值備受市場肯定及投資者認同。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款（包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金）達人民幣22,924.1百萬元。本集團的速動比率由二零一七年底的1倍提升至二零一八年底的1.3倍，反映流動性獲改善。

企業社會責任

本集團於二零一六年二月收購的深圳足球俱樂部，於本年度成功獲得二零一九賽季的中超參賽資格。作為唯一代表深圳征戰全國頂級職業聯賽的球隊，其本次晉級，弘揚了深圳城市文化精神，亦反映佳兆業在引入國際知名教練與球員、建設科學現代足球管理體系等方面做出的努力，以及持續近三年耕耘中國足球產業的成果。

扶貧方面，憑藉本集團於廣東省惠州市推行的獨特電商扶貧創新模式及精準扶貧的傑出表現，佳兆業榮膺由中國互聯網新聞中心主辦，人民日報《中國城市報》頒發的中國「首批精準扶貧最具影響力企業」獎，案例「佳兆業集團兩年捐款人民幣2.2億元無助力廣東精準扶貧全面落地」入編「脫貧攻堅成果報告2018」，成為中國房地產行業唯一獲此殊榮的公司。

主席報告書

前景

二零一九年二月十八日，中共中央、國務院印發的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式出台，該綱要明確了大灣區當前及今後一個時期的合作發展綱領。大灣區內各城市經濟的發展，交通網絡的進一步連通，無疑將為大灣區地產市場注入新的活力，這為深耕大灣區多年的佳兆業帶來無限機遇。

為此，本集團將積極把握大灣區發展帶來的紅利，持續深化佳兆業於大灣區市場的布局，密切關注深圳、廣州及其周邊市場，尋求新項目擴充土地儲備。同時，本集團亦會關注上海及北京地區周邊市場，繼續於全國一線城市、重點二線城市及其周邊地區物色發展機遇。在土地資源的獲取方面，本集團將充分發揮自身在文旅、科技及健康產業方面的優勢，通過招拍掛、收併購、城市更新及產業地產等方式，確保本集團短期及長期的土地供應。

銷售方面，預計房地產市場「因城施策」、「一城一策」的政策主基調將在二零一九年繼續。一線城市房價仍將高位維持且漲跌波幅維持在穩定水平，二線城市政策鬆綁預期較為強烈，而三四線城市房價上漲動力略有不足，結構性分化會更為顯著。為此，本集團將繼續以「現金為王」的指導思想，本著理性增長的原則，密切留意市場的變化，靈活調整銷售策略及推盤節奏，加快項目去化及現金回籠。

財務管控方面，本集團把降負債作為首要任務，並將繼續尋求低成本融資渠道，致力做好債務管理。同時，本集團將繼續加強銷售回款，並通過盤活資產，增強資金管理。

致謝

本集團於本年度的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一九年三月二十六日



精緻生活

以客戶價值為導向
憑藉不朽毅力創造無限可能



管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣38,705.0百萬元，較二零一七年約人民幣32,779.3百萬元增加18.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣2,750.2百萬元，較二零一七年減少16.3%。核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨收益、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、匯兌虧損／收益淨額、投資物業及金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)，達約人民幣4,729.0百萬元(二零一七年：約人民幣1,170.9百萬元)。每股基本盈利為人民幣45.3分(二零一七年：人民幣60.2分)。

董事會建議派付末期股息每股9.0港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准(二零一七年：11.8港仙)。



管理層討論及分析

二零一八年合約銷售

二零一八年，本集團的合約銷售約為人民幣70,059百萬元，較二零一七年增長56.7%。本年度已售總建築面積為3,836,621平方米，較二零一七年增長37.7%。二零一八年合約銷售平均售價較二零一七年每平方米人民幣16,048元增長13.8%，達每平方米人民幣18,261元。下表顯示本集團二零一八年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	1,616,221	41,767
長三角	394,101	7,553
中部	518,570	8,454
西部	640,090	5,651
環渤海	667,639	6,634
總計	3,836,621	70,059

物業發展

二零一八年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為2.01百萬平方米。

開發中項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團發展中項目共有56個，建築面積合共約為10.7百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約26.8百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一八年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近38個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有22個投資物業項目，總建築面積為1,506,254平方米，其中有總建築面積607,815平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團結合各區域土地供應及自身庫存情況，審慎安排土地儲備的補充。本集團通過合作開發、收並購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源，本年度本集團在原有佈局基礎上，進入位於江蘇、浙江、河北、廣東、四川、湖南及海南等省份的10個新城市。

二零一八年，本集團透過招拍掛、合作開發、收購方式及城市更新購入共30幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣15,778百萬元，應佔每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣4,750元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為3,321,475平方米。

管理層討論及分析

於二零一八年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為24.0百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約54.3%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應佔計容 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	土地性質
二零一八年五月	江蘇徐州	50%	132,397	86,058	867.0	住宅
二零一八年五月	廣東深圳	100%	34,129	160,970	2,068.0	商住
二零一八年五月	浙江紹興	36%	61,234	16,658	112.1	住宅
二零一八年五月	河北霸州	51%	36,576	27,981	133.8	住宅
二零一八年五月	河北固安	49%	32,484	23,876	87.7	住宅
二零一八年六月	浙江寧波	30%	15,086	11,621	82.4	商住
二零一八年六月	四川彭州	100%	104,964	278,191	267.7	住宅
二零一八年六月	江蘇蘇州	100%	31,666	37,999	213.6	住宅
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,063	60,553	168.7	住宅
二零一八年六月	上海	75%	44,590	60,196	398.1	保障房
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,389	98,472	251.7	住宅
二零一八年六月	湖南衡陽	51%	50,054	81,944	225.4	住宅
二零一八年六月	遼寧大連	100%	41,150	105,914	232.3	住宅
二零一八年六月	廣東深圳	72%	5,992	36,400	316.0	商住
二零一八年七月	四川成都	100%	3,286	26,290	183.2	商住
二零一八年七月	湖南長沙	100%	14,324	221,603	1,000.0	商業
二零一八年七月	湖北鄂州	35%	103,176	98,584	308.9	住宅
二零一八年八月	四川成都	51%	34,088	34,769	442.6	住宅
二零一八年八月	廣東珠海	100%	21,969	73,816	686.5	住宅
二零一八年八月	廣東佛山	35%	13,828	19,360	66.5	商業
二零一八年八月	河南新鄉	100%	23,165	81,077	221.0	住宅
二零一八年八月	廣東中山	100%	25,848	64,619	382.7	住宅
二零一八年八月	廣東中山	100%	25,492	63,728	370.4	住宅
二零一八年八月	廣東惠州	100%	22,201	71,043	230.0	住宅
二零一八年九月	遼寧綏中	100%	307,293	733,463	530.3	住宅
二零一八年九月	重慶	100%	77,522	226,927	330.0	住宅
二零一八年十月	海南三亞	60%	42,585	25,551	271.1	商服
二零一八年十二月	海南三亞	100%	36,943	44,332	500.0	住宅
二零一八年十二月	湖南長沙	60%	50,161	170,273	595.7	商業
二零一八年十二月	廣東廣州	55%	179,000	279,208	4,235.0	住宅
			1,649,655	3,321,475	15,778	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。收益由二零一七年約人民幣32,779.3百萬元增加至二零一八年約人民幣38,705.0百萬元，增幅為18.1%。本集團93.2%的收益乃來自物業銷售(二零一七年：95.2%)，而6.8%來自其他分部(二零一七年：4.8%)。

管理層討論及分析



銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一七年的約人民幣31,206.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣36,080.6百萬元，增幅約為人民幣4,874.5百萬元或15.6%。此增幅乃主要由於每平方米平均售價由二零一七年的約人民幣13,923元增加至二零一八年的約人民幣17,209元所致，部份被交付總建築面積自二零一七年約2,241,286平方米減少至二零一八年約2,096,568平方米所抵銷。

租金收入

租金收入由二零一七年的約人民幣249.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣278.6百萬元，增幅約為人民幣29.0百萬元或11.6%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一七年的約人民幣315.9百萬元增加至二零一八年的約人民幣516.2百萬元，增幅約為人民幣200.4百萬元或63.4%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一七年的約人民幣162.6百萬元上升至二零一八年的約人民幣249.9百萬元，升幅約為人民幣87.3百萬元或53.7%。此增幅主要乃由於二零一七年年底開始經營新酒店所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一七年的約人民幣235.6百萬元增加約人民幣255.6百萬元或108.6%至二零一八年的約人民幣491.1百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一七年的約人民幣536.5百萬元增加約人民幣274.1百萬元或51.1%至二零一八年的約人民幣810.6百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

管理層討論及分析

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一七年的約人民幣8,934.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣11,128.8百萬元，增幅約為人民幣2,194.5百萬元或24.6%。本集團的毛利率由二零一七年的27.3%增加至二零一八年的28.8%。毛利率增加主要歸因於年內已落成及交付予買方的物業普遍售價較高。

其他虧損－淨額

本集團於二零一八年的其他虧損淨額約為人民幣638.7百萬元，二零一七年則為其他虧損淨額約為人民幣123.5百萬元。本集團於二零一八年的其他虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣529.3百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣271.3百萬元、於聯營公司之權益減值虧損約人民幣658.7百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣220.2百萬元，由政府補貼收入約人民幣438.6百萬元、其他應付款項豁免約人民幣406.3百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣142.7百萬元所抵銷。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零一八年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣2,912.6百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一七年的約人民幣896.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣1,262.5百萬元，增幅約為人民幣366.5百萬元或40.9%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的增幅與本集團合約銷售的增幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一七年的約人民幣2,501.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣2,601.1百萬元，增幅約為人民幣99.8百萬元或4.0%。

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益於二零一八年約人民幣212.4百萬元及於二零一七年約人民幣2,088.8百萬元。於二零一七年，較多物業已轉撥為投資物業，導致公平值大幅增加，而於二零一八年較少物業轉撥為投資物業，導致本集團的投資物業公平值收益減少。

金融衍生工具公平值虧損

本集團於二零一七年錄得金融衍生工具公平值變動所導致虧損分別約人民幣969.2百萬元。金融衍生工具於二零一七年因可換股債券轉換而終止確認。

分階段收購一家附屬公司虧損

本集團的分階段收購一家附屬公司虧損主要指透過完成佳兆業健康集團控股有限公司供股而收購佳兆業健康集團控股有限公司的額外權益，而導致截至二零一七年十二月三十一日止年度原持有佳兆業健康集團控股有限公司控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約人民幣146.3百萬元。於成為本集團附屬公司之前，佳兆業健康集團控股有限公司為本集團的聯營公司。

融資(成本)／收入－淨額

本集團於二零一八年錄得融資成本淨額約人民幣2,170.8百萬元，二零一七年則為融資收入淨額約人民幣247.8百萬元。有關變動乃主要由於匯兌虧損淨額約人民幣1,524.3百萬元，而去年則錄得匯兌收益淨額約人民幣1,300.3百萬元。匯兌虧損／收益淨額主要由於人民幣兌美元貶值／升值，以美元計值的境外融資所產生。

管理層討論及分析

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一七年的約人民幣3,622.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣4,477.6百萬元，增幅約為人民幣855.0百萬元或約23.6%。此增幅乃主要由於二零一八年經營溢利增加所致。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣3,294.3百萬元及約人民幣3,300.9百萬元(二零一七年：年度溢利及年度全面收益總額分別約人民幣3,043.8百萬元及人民幣3,037.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣22,924.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣21,170.2百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加8.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零一八年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,792.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣7,939.6百萬元)。

優先票據

於年內，本集團於二零一八年五月、十一月及十二月已發行本金額330.0百萬美元之額外二零二零年票據、本金額250.0百萬美元之額外二零二一年票據及本金額300.0百萬美元之二零一九年票據。於二零一八年五月及六月，本集團於市場購回本金額108.0百萬美元之二零二二年票據及本金額67.5百萬美元之二零二四年票據。購回票據因而註銷。於二零一八年十二月，本集團已贖回1,163.0百萬港元之二零一九年票據。於二零一八年十二月三十一日，優先票據包括：

	二零一九年票據 千港元	二零一九年票據 千美元	二零二零年票據 千美元	二零二一年票據 千美元	二零二二年票據 千美元	二零二四年票據 千美元
於二零一八年一月一日	2,325,000	-	460,000	325,000	1,255,000	3,119,000
新發行	-	300,000	330,000	250,000	-	-
贖回	(1,163,000)	-	-	-	-	-
註銷	-	-	-	-	(108,000)	(67,500)
於二零一八年十二月三十一日	1,162,000	300,000	790,000	575,000	1,147,000	3,051,500

可換股債券

於二零一八年十二月二十八日，本集團已訂立配售代理及認購協議，據此本集團已就配售本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「可換股債券」)，委聘配售代理人。

可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於初步換股價每股股份5.00港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為156,600,000股新股份，佔：(i)於二零一八年十二月二十八日本公司現有已發行普通股本約2.58%；及(ii)本公司經配發及發行換股股份擴大之普通股本約2.51%。

管理層討論及分析

借款及抵押本集團資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣108,766.0百萬元，其中約人民幣16,965.7百萬元須於一年內償還、約人民幣34,502.6百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣33,019.1百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣24,278.6百萬元須於五年以後償還。

於二零一八年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為37.5%(二零一七年十二月三十一日：42.2%)。本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元減少4.6%至二零一八年十二月三十一日的約人民幣66,703.1百萬元，速動比率由二零一七年十二月三十一日的1.0倍增加至二零一八年十二月三十一日的1.3倍，而流動比率則由二零一七年十二月三十一日的1.8倍降低至二零一八年十二月三十一日的1.7倍。

借款成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團借款成本(包括匯兌收益／虧損淨額)總額約為人民幣10,541.7百萬元，較二零一七年同期增加約人民幣3,865.4百萬元或57.9%。增加乃主要由於利息開支總額增加及年內錄得的匯兌虧損淨額所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元計值的現金及銀行結餘約人民幣262.6百萬元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣250.4百萬元、未償還結餘總額分別為約人民幣38,708.9百萬元及約人民幣1,017.9百萬元並以美元及港元結算的優先票據，以及以美元計值的境外銀行及其他信貸約人民幣1,953.1百萬元。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣30,587.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣30,094.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用約14,200名僱員(二零一七年十二月三十一日：約12,810名僱員)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣1,841.2百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於年報內。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

法律風險

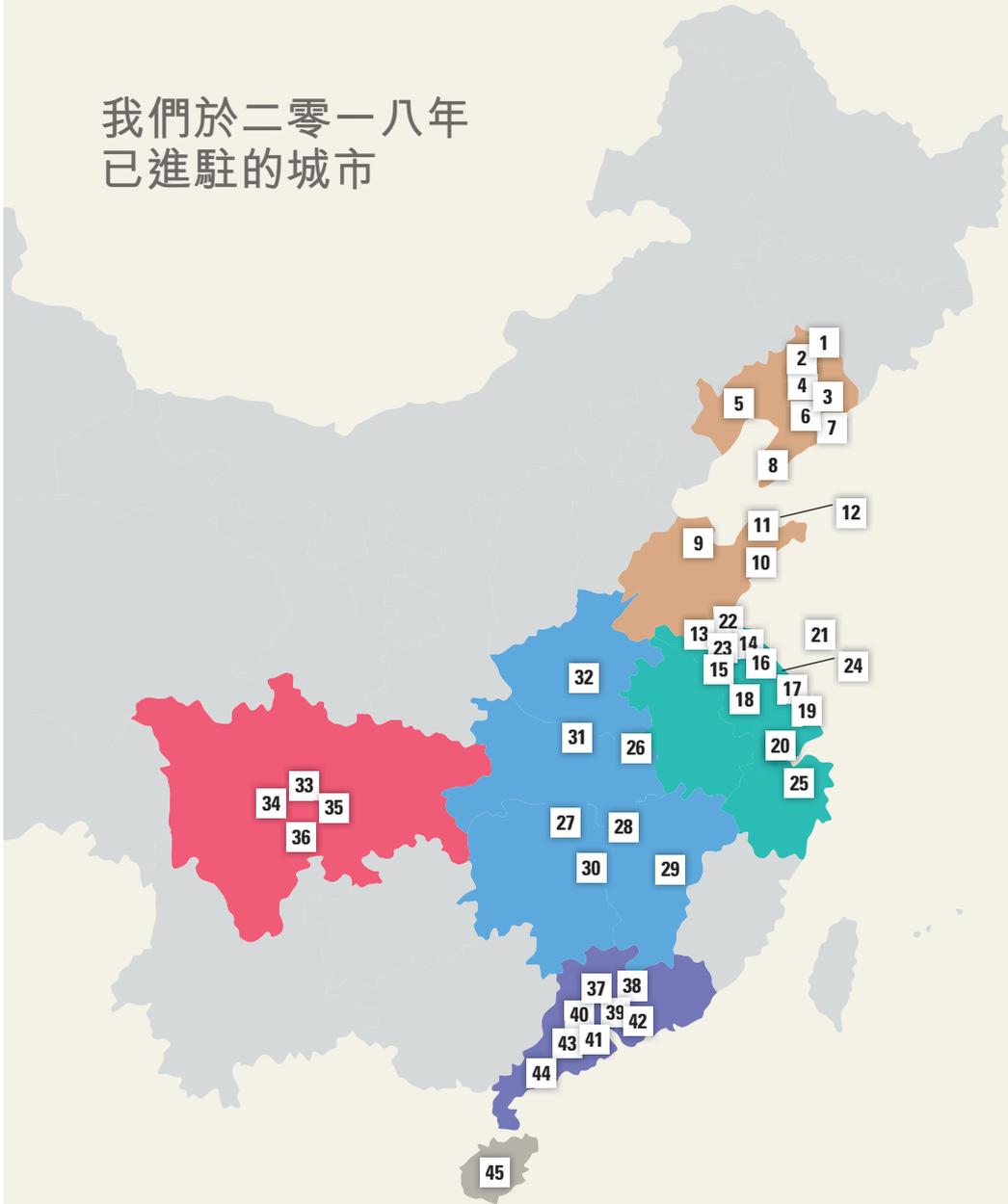
本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則(「上市規則」)，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註4內。

項目組合一概要

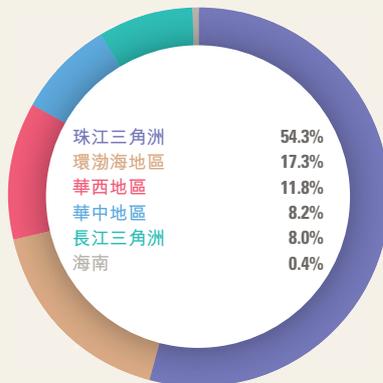
我們於二零一八年
已進駐的城市



- 1 瀋陽
- 2 鞍山
- 3 本溪
- 4 遼陽
- 5 葫蘆島
- 6 營口
- 7 丹東
- 8 大連
- 9 濰坊
- 10 青島
- 11 固安
- 12 霸州
- 13 泰州
- 14 江陰
- 15 常州
- 16 太倉
- 17 蘇州
- 18 南京
- 19 上海
- 20 杭州
- 21 張家港
- 22 嘉興
- 23 紹興
- 24 徐州
- 25 寧波
- 26 武漢
- 27 長沙
- 28 鄂州
- 29 衡陽
- 30 株洲
- 31 新鄭
- 32 新鄉
- 33 南充
- 34 成都
- 35 重慶
- 36 彭州
- 37 廣州
- 38 惠州
- 39 東莞
- 40 佛山
- 41 珠海
- 42 深圳
- 43 中山
- 44 陽江
- 45 三亞

總建築面積約

24 百萬
平方米



項目組合－概要

我們積累了開發總共**152**個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一八年十二月三十一日的地域版圖。

環渤海地區－瀋陽、營口、鞍山、本溪、葫蘆島、濰坊、青島、遼陽、丹東、大連、霸州、固安

瀋陽佳兆業中心、沈陽佳兆業悅峰、營口龍灣、營口君匯上品、鞍山君匯上品、鞍山佳兆業廣場、本溪水岸新都、葫蘆島綏中佳兆業東戴河、濰坊佳兆業金域天下、青島佳兆業水岸新都、遼陽佳兆業湯泉驛、丹東佳兆業壹號、大連佳兆業中心、大連佳兆業廣場、大連佳兆業壹號、霸州佳兆業孔雀城悅峰、固安佳兆業逢源天賜

長江三角洲－江陰、常州、泰州、上海、太倉、杭州、蘇州、寧波、南京、紹興、徐州、嘉興、張家港

江陰水岸新都、江陰顧山可園、江陰佳兆業廣場、江陰周莊金域天下花園、江陰長涇水岸華府、江陰通惠花苑、江陰浮橋家苑、常州鳳凰湖壹號、泰州佳兆業壹號公館、上海珊瑚灣雅園、上海尚品雅苑、上海佳兆業8號、上海佳兆業城市廣場、上海佳兆業大廈、上海佳兆業君匯上品、上海佳兆業城市嘉苑、上海尚品佳苑、太倉水岸華府、杭州玖龍雅苑、杭州佳兆業君匯上品、杭州璞玉雅園、杭州富陽銀湖項目、蘇州佳兆業廣場、蘇州佳兆業君匯上品、蘇州佳兆業御峰、寧波佳兆業東宸壹品、南京佳兆業城市廣場、南京佳兆業天御、紹興佳兆業君匯上品、紹興佳兆業國越府、徐州富春山居、嘉興新城佳兆業璽樾西塘、張家港佳兆業鳳鳴水岸

華西地區－成都、南充、重慶、彭州

成都佳兆業君匯上品、成都麗晶港、成都現代城、成都佳兆業8號、成都佳兆業城市廣場、成都佳兆業麗晶公館、成都佳兆業悅府、成都佳兆業瓏璽、成都佳兆業天悅大廈、南充佳兆業廣場、南充君匯上品、重慶佳兆業廣場、重慶佳兆業濱江新城、重慶沙壩井口項目、重慶佳兆業篆山熙園、彭州佳兆業金域都督

華中地區－長沙、株洲、武漢、衡陽、鄂州、新鄉、新鄭

長沙水岸新都、長沙佳兆業時代廣場、長沙佳兆業雲頂梅溪湖、長沙佳兆業廣場、長沙佳兆業高鐵路新城項目、株洲金域天下、衡陽佳兆業悅峰、武漢金域天下、武漢佳兆業壹號花園、武漢佳兆業廣場、武漢佳兆業悅府、鄂州佳兆業中糧壹號院、新鄉佳兆業悅峰、新鄭佳兆業悅峰

珠江三角洲－深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、珠海、中山、陽江

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳佳兆業金融中心、深圳大都匯大廈、深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業新都匯家園、深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、深圳鹽田城市廣場、深圳佳兆業金沙灣國際樂園、深圳佳兆業萬豪酒店、深圳佳兆業前海廣場、深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城、深圳南澳項目、深圳東門道項目、深圳佳兆業E立方、深圳雲創城、深圳雲創谷、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園、廣州佳兆業壹號、廣州佳兆業天墅、廣州佳兆業天御、廣州佳兆業城市廣場、廣州佳兆業未來城、廣州南天項目、廣州佳兆業天耀、廣州佳兆業天越、廣州小坪村項目、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、佛山順德佳兆業金域天下、佛山佳兆業大都匯、佛山佳兆業E立方、佛山里水項目、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門、東莞帝景灣、東莞沙田碧海雲天花園、東莞城市綠洲花園、東莞御龍山花園、東莞石龍項目、東莞水岸林語、東莞水岸峰景、惠州佳兆業壹號、惠州佳兆業中心、惠州圓洲項目、惠州東江新城、惠州佳兆業山海灣、惠州佳兆業時代可園、惠州佳兆業東江熙園、惠州龍門縣龍泉大境、惠州君匯上品、珠海水岸華都花園、珠海御金山花園、珠海佳兆業君匯上品、珠海佳兆業悅峰、中山佳兆業香山御府、中山佳兆業上品雅園、中山佳兆業大都匯、中山佳兆業香山熙園、陽江佳兆業濱江壹號

海南－三亞

三亞南田項目、三亞海棠灣項目

項目組合－概要

項目組合－於二零一八年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業金融中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙金沙大道8號	深圳	商業
18	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
19	深圳平湖佳兆業廣場 ⁽²⁾	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	深圳東門道項目 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
23	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路	深圳	商住
24	深圳雲創穀	光明新區光明高科技園西片區	深圳	工業
25	深圳雲創城	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
26	廣州佳兆業廣場 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
27	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
28	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
29	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
30	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
31	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
32	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
33	廣州南天項目	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
34	廣州佳兆業天耀	海珠區小港路151號	廣州	住宅
35	廣州佳兆業天越	越秀區北站路71號	廣州	住宅
36	廣州小坪村項目 ⁽⁴⁾	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
37	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
38	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
39	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
40	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
41	佛山佳兆業E立方	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
42	佛山裏水項目 ⁽²⁾	南海區裏水鎮裏廣路與佛山一環交匯處	佛山	商業
43	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
44	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
45	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
46	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
47	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
48	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
49	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
50	東莞石龍項目 ⁽²⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
51	東莞水岸林語 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
52	東莞水岸峰景 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
53	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
54	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
55	惠州園洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
56	惠州東江新城	博羅縣陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
57	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
58	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
59	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣陽鎮江南新城	惠州	住宅
60	惠州龍門縣龍泉大境 ⁽²⁾	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
61	惠州君匯上品 ⁽²⁾	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
62	珠海水岸華都花園 ⁽²⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
63	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
64	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
65	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1	14,411	142,000	–	142,000	–	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	170,311	694,042	100,211	225,635	368,196	100%
1-4	869,838	516,400	–	333,910	182,490	51%
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,749	295,749	–	–	51%
1-2	168,430	475,000	–	333,500	141,500	100%
1-2	48,773	279,003	–	192,437	86,566	80%
1	25,966	51,930	–	–	51,930	100%
1	5,992	50,556	–	–	50,556	72%
1	34,129	160,970	–	160,970	–	100%
1	103,739	269,159	–	269,159	–	24%
2	44,731	268,380	–	–	268,380	24%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	100%
1	15,178	86,138	–	86,138	–	49%
1-2	65,627	230,577	–	230,577	–	49%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	49%
1-4	190,742	776,318	333,178	443,140	–	49%
1-3	321,261	547,995	370,358	–	177,637	49%
1-3	78,644	315,343	–	–	315,343	70%
1	3,038	16,182	–	–	16,182	100%
1	7,759	29,383	–	–	29,383	100%
3	179,000	507,650	–	–	507,650	55%
1-5	71,200	234,422	234,422	–	–	100%
1-4	32,819	98,021	98,021	–	–	100%
1-9	197,584	645,921	643,202	–	2,719	49%
–	14,406	101,398	–	–	101,398	49%
–	15,271	61,082	–	–	61,082	100%
–	13,828	55,313	–	–	55,313	35%
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	717,084	360,281	356,803	–	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	–	–	100%
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	62,802	155,693	–	–	155,693	85%
–	64,743	202,294	–	–	202,294	90%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	100%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	100%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-13	1,663,969	4,326,239	1,078,406	915,654	2,332,179	100%
1-3	169,331	361,653	–	120,147	241,506	100%
1-5	289,186	641,781	–	195,313	446,468	51%
1-4	176,724	441,810	–	–	441,810	100%
1-4	387,335	630,000	–	–	630,000	70%
–	22,201	71,043	–	–	71,043	100%
1-4	164,354	550,431	207,488	157,929	185,014	100%
1-4	192,710	316,037	166,728	149,309	–	100%
–	16,088	28,958	–	28,958	–	100%
1	21,970	73,816	–	73,816	–	100%

項目組合 – 概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
66	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
67	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
68	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
69	中山佳兆業香山熙園 ⁽²⁾	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
70	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區陽東區龍塘路旁	陽江	住宅
華西				
71	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
72	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
73	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
74	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
75	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
76	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
77	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
78	成都佳兆業瓏璽	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
79	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
80	彭州佳兆業金城都督	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
81	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
82	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
83	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
84	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
85	重慶沙壩井口項目	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
86	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
環渤海				
87	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
88	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
89	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
90	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
91	鞍山君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
92	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
93	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
94	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽²⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
95	濰坊佳兆業金城天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
96	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
97	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
98	遼陽佳兆業湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
99	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
100	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
101	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
102	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
103	固安佳兆業達源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
華中				
104	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
105	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
106	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
107	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
108	長沙高鐵新城項目	雨花區高鐵新城花侯路與香樟路交界	長沙	商業
109	株洲金城天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
110	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
111	武漢金城天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
112	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
113	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
114	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹線以東	武漢	住宅
115	鄂州中糧佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
116	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
117	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	21,061	69,794	–	69,794	–	100%
1	22,307	82,397	–	82,397	–	80%
1-2	61,873	211,608	–	211,608	–	80%
1-2	51,340	128,347	–	–	128,347	100%
1-2	78,452	159,025	–	–	159,025	100%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	610,744	342,647	268,097	–	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	–	–	100%
1-2	57,528	342,533	342,533	–	–	100%
1-2	113,411	447,537	–	447,537	–	100%
1	34,088	68,175	–	68,175	–	51%
1	3,286	26,290	–	26,290	–	100%
1-4	104,964	278,191	–	128,977	149,214	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	481,362	339,836	141,526	–	100%
1-10	324,327	989,399	413,768	248,072	327,559	100%
–	56,778	141,945	–	–	141,945	100%
1-3	77,543	225,097	–	–	225,097	100%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1-2	12,947	38,844	–	38,844	–	100%
1-2	220,669	593,302	347,000	137,056	109,246	100%
1-2	71,922	233,745	233,745	–	–	100%
1-4	129,242	240,688	61,994	–	178,694	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	100%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	100%
1-8	1,647,042	2,976,942	566,091	1,055,388	1,355,463	100%
1-2	128,018	131,112	–	131,112	–	100%
1-3	229,865	381,418	258,314	123,104	–	100%
1-4	133,340	331,542	214,261	117,281	–	100%
1-10	372,427	259,713	–	108,570	151,143	100%
1-2	26,610	156,239	78,619	77,620	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	100%
1	41,150	104,392	–	104,392	–	100%
1	36,576	54,860	–	–	54,860	51%
1	32,484	48,726	–	–	48,726	49%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	100%
1	14,324	221,603	–	221,603	–	100%
1-6	253,693	892,604	672,151	220,453	–	100%
1-2	50,161	283,789	–	–	283,789	60%
1-3	222,182	597,728	597,728	–	–	100%
1	50,054	160,648	–	–	160,648	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	100%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	100%
1	26,861	142,355	–	142,355	–	100%
1-2	128,539	352,480	–	352,480	–	100%
1	103,176	281,669	–	281,669	–	35%
1	69,499	156,619	–	91,102	65,517	100%
1	23,165	81,077	–	–	81,077	100%

項目組合 – 概要

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
長三角				
118	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
119	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
120	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
121	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
122	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
123	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
124	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
125	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
126	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
127	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
128	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
129	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
130	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
131	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
132	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉點	上海	住宅
133	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇、南至樹屏東路、北至新建一路	上海	住宅
134	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界、南至梗浦涇、北至新建一路	上海	住宅
135	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
136	杭州玖耀雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
137	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
138	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
139	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
140	紹興佳兆業國越府	紹興柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
141	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
142	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
143	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
144	蘇州佳兆業御峰	吳江區(同裏鎮)湖心西路、龐山路交叉西南側	蘇州	住宅
145	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
146	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
147	南京佳兆業城市廣場	建邺河西西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
148	南京佳兆業天御	栖霞區和燕路560號D地塊	南京	住宅
149	嘉興新城佳兆業靈樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
150	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
海南				
151	三亞南田項目	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
152	三亞海棠灣項目 ⁽²⁾	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
總計				

附註：

- 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 本集團於二零一八年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書。其中包括：
 - 深圳平湖佳兆業地盤面積46,355平方米的部分土地；
 - 佛山裏水項目；
 - 東莞石龍項目；
 - 東莞水岸林語；

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	100%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	–	–	100%
1-2	103,589	182,656	112,889	–	69,767	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-2	101,819	253,356	253,356	–	–	100%
1-5	192,505	322,836	75,193	64,892	182,751	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	–	–	100%
–	23,307	84,448	84,448	–	–	100%
1-2	143,053	240,499	105,047	135,452	–	100%
1-3	117,256	331,724	331,724	–	–	100%
1	11,088	77,811	–	77,811	–	100%
1-2	90,642	212,240	–	212,240	–	100%
1	23,638	55,429	–	55,429	–	75%
1	44,590	80,262	–	–	80,262	75%
1-3	87,741	201,346	201,346	–	–	100%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	26,000	23,326	–	–	23,326	100%
1	61,233	46,660	–	–	46,660	36%
1	19,852	72,448	–	72,448	–	70%
1-2	33,234	123,216	123,216	–	–	100%
1-2	59,629	197,069	197,069	–	–	100%
1	29,911	81,945	–	81,945	–	100%
1	31,666	37,865	–	37,865	–	100%
1	15,086	39,224	–	39,224	–	30%
1-3	109,832	411,636	224,106	187,530	–	100%
1	27,376	89,476	–	89,476	–	100%
1	38,881	64,857	–	64,857	–	51%
1	132,397	172,115	–	–	172,115	50%
1	42,585	42,585	–	–	42,585	60%
1	36,943	44,332	–	–	44,332	100%
	17,624,066	47,027,610	24,862,150	10,689,649	11,475,811	

- (v) 東莞水岸峰景；
- (vi) 惠州龍門縣龍泉大境地盤面積273,997平方米的部分土地；
- (vii) 惠州君匯上品
- (viii) 珠海水岸華都花園地盤面積85,520平方米的部分土地；
- (ix) 中山佳兆業香山熙園地盤面積25,492平方米的部分土地；
- (x) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積348,137平方米的部分土地；
- (xi) 三亞海棠灣項目

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 截至二零一八年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,861,128平方米。

項目組合－概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一八年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積 或估計總建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業金融中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	259,583	154,573
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2	225,635	71,344
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	333,910	59,010
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	333,500	149,930
深圳佳兆業未來城	深圳	1	192,437	31,720
深圳佳兆業E立方	深圳	1	160,970	146,713
深圳雲創穀	深圳	1	269,159	269,159
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業天墅	廣州	1-2	230,577	68,357
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1-3	443,140	302,387
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	356,803	280,077
惠州東江新城	惠州	5-10	915,654	869,530
惠州佳兆業山海灣	惠州	1	120,147	68,414
惠州佳兆業時代可園	惠州	1-2	195,313	192,834
珠海水岸華都花園	珠海	2	157,929	36,971
珠海御金山花園	珠海	3-4	149,309	76,503
珠海佳兆業君匯上品	珠海	1	28,958	24,627
珠海佳兆業悅峰	珠海	1	73,816	73,079
中山佳兆業香山御府	中山	1	69,794	47,928
中山佳兆業上品雅園	中山	1	82,397	63,168
中山佳兆業大都匯	中山	1-2	211,608	173,894
成都佳兆業8號	成都	4	268,097	183,135
成都佳兆業悅府	成都	1	447,537	425,191
成都佳兆業瓏璽	成都	1	68,175	68,173
成都佳兆業天悅大廈	成都	1	26,290	18,704
彭州佳兆業金域都督	彭州	1-2	128,977	128,977
重慶佳兆業廣場	重慶	3	141,526	112,327
重慶佳兆業濱江新城	重慶	5、6、9	248,072	216,495
瀋陽佳兆業悅峰	瀋陽	1	38,844	31,075
營口龍灣	營口	1	137,056	95,939
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3、4、6、8、9	1,055,388	941,292
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	131,112	84,244
青島佳兆業水岸新都	青島	3	123,104	100,161
丹東佳兆業壹號	丹東	3	117,281	95,952
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	1	108,570	38,611
大連佳兆業中心	大連	2	77,620	75,295
大連佳兆業壹號	大連	1	104,392	84,558
長沙佳兆業廣場	長沙	6	221,603	169,780
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	6	220,453	178,032
武漢佳兆業廣場	武漢	1	142,355	104,928
武漢佳兆業悅府	武漢	1	352,480	251,495
鄂州中糧佳兆業壹號院	鄂州	1	281,669	275,757
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	1	91,102	89,772
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2	64,892	63,700
上海佳兆業8號	上海	2	135,452	78,496
上海佳兆業大廈	上海	1	77,811	49,896
上海君匯上品	上海	1	212,240	145,819
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	42,590
紹興佳兆業君匯上品	紹興	1	72,448	47,503
蘇州佳兆業御峰	蘇州	1	81,945	59,237
張家港佳兆業鳳鳴水岸	張家港	1	37,865	36,862
寧波佳兆業東宸壹品	寧波	1	39,224	38,389
南京佳兆業城市廣場	南京	3	187,530	5,346
南京佳兆業天御	南京	1	89,476	51,182
嘉興新城佳兆業蠶繭西塘	嘉興	1	64,857	46,657
總計			10,689,649	7,796,611

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2018年4月	否	2020年第四季	100%
2017年3月	否	2021年第三季	100%
2017年4月	否	2020年第三季	100%
2018年1月	否	2020年第二季	51%
2017年12月	否	2020年第二季	100%
2017年11月	否	2020年第二季	80%
2018年12月	否	2020年第一季	100%
2018年6月	否	2020年第四季	24%
2015年1月	是	2019年第三季	49%
2016年12月	是	2018年第四季	49%
2015年11月	否	2020年第三季	49%
2016年8月	是	2018年第三季	100%
2016年12月	是	2020年第一季	100%
2018年8月	否	2020年第三季	100%
2017年11月	否	2019年第二季	51%
2018年1月	否	2019年第四季	100%
2012年12月	是	2019年第四季	100%
2018年1月	否	2019年第三季	100%
2018年11月	否	2020年第三季	100%
2018年9月	否	2019年第四季	100%
2018年5月	否	2019年第三季	80%
2018年5月	否	2019年第四季	80%
2017年11月	是	2020年第一季	100%
2018年2月	否	2020年第二季	100%
2018年10月	否	2021年第三季	51%
2018年6月	否	2020年第二季	100%
2018年5月	是	2021年第三季	100%
2017年10月	是	2019年第三季	100%
2017年6月	是	2018年第四季	100%
2017年10月	是	2019年第四季	100%
2018年4月	否	2021年第一季	100%
2014年9月	是	2022年第二季	100%
2012年11月	否	2019年第四季	100%
2014年5月	是	2019年第三季	100%
2017年12月	是	2019年第四季	100%
2017年1月	是	2019年第四季	100%
2014年1月	否	2019年第四季	100%
2018年6月	否	2020年第三季	100%
2017年6月	是	2020年第三季	100%
2017年11月	是	2019年第四季	100%
2017年9月	是	2019年第三季	100%
2018年9月	否	2020年第四季	100%
2018年10月	是	2020年第二季	35%
2018年5月	否	2019年第四季	100%
2018年9月	是	2020年第一季	51%
2016年6月	否	2019年第二季	100%
2016年3月	否	2019年第二季	100%
2016年5月	是	2019年第二季	100%
2018年6月	否	2019年第四季	75%
2017年7月	否	2019年第二季	70%
2018年1月	否	2019年第三季	100%
2018年11月	否	2019年第四季	100%
2018年10月	否	2020年第三季	30%
2016年4月	是	2020年第一季	100%
2018年2月	否	2019年第四季	100%
2018年3月	是	2020年第二季	51%

項目組合 – 概要

未來發展物業

下表載列我們於二零一八年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳鹽田佳兆業城市廣場
深圳佳兆業金沙灣國際樂園
深圳平湖佳兆業廣場
深圳佳兆業未來城
深圳南澳項目
深圳東門道項目
深圳雲創城
廣州佳兆業未來城
廣州南天項目
廣州佳兆業天耀
廣州佳兆業天越
廣州小坪村項目
佛山順德佳兆業金域天下
佛山佳兆業大都匯
佛山佳兆業E立方
佛山裏水項目
東莞石龍項目
東莞水岸林語
東莞水岸峰景
惠州圓洲項目
惠州東江新城
惠州佳兆業山海灣
惠州佳兆業時代可園
惠州佳兆業東江熙園
惠州龍門縣龍泉大境
惠州君匯上品
珠海水岸華都花園
中山佳兆業香山熙園
陽江佳兆業濱江壹號
彭州佳兆業金域都督
重慶佳兆業濱江新城
重慶沙壩井口項目
重慶佳兆業篆山熙園
營口龍灣
鞍山君匯上品
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
遼陽佳兆業湯泉驛
霸州佳兆業孔雀城悅峰
固安佳兆業逢源天賜
長沙高鐵新城項目
衡陽佳兆業悅峰
新鄭佳兆業悅峰
新鄉佳兆業悅峰
江陰周莊金域天下花園
泰州佳兆業壹號公館
上海尚品佳苑
杭州富陽銀湖項目
紹興佳兆業國越府
徐州富春山居
三亞南田項目
三亞海棠灣項目
總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合－概要

位置	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間
深圳	1-3	368,196	2020年
深圳	1-4	182,490	2020年
深圳	1-2	141,500	2020年
深圳	1-2	86,566	2020年
深圳	1	51,930	2021年
深圳	1	50,556	2022年
深圳	2	268,380	2022年
廣州	3	177,637	2020年
廣州	1-3	315,343	2021年
廣州	1	16,182	2021年
廣州	1	29,383	2021年
廣州	1-3	507,650	2022年
佛山	9	2,719	2019年
佛山	—	101,398	2020年
佛山	—	61,082	2020年
佛山	—	55,313	2021年
東莞	—	10,131	2021年
東莞	—	155,693	2021年
東莞	—	202,294	2021年
惠州	—	61,200	2021年
惠州	1-13	2,332,179	2021年
惠州	1-3	241,506	2019年
惠州	1-5	446,468	2021年
惠州	1-4	441,810	2020年
惠州	1-4	630,000	2020年
惠州	—	71,043	2020年
珠海	3-4	185,014	2019年
中山	1-2	128,347	2020年
陽江	1-2	159,025	2020年
彭州	3-4	149,214	2022年
重慶	1-10	327,559	2019年
重慶	—	141,945	2020年
重慶	1-2	225,097	2022年
營口	1-2	109,246	2021年
鞍山	1-4	178,694	2021年
葫蘆島	1-8	1,355,463	2020年
遼陽	3-10	151,143	2020年
霸州	1	54,860	2020年
固安	1	48,726	2020年
長沙	1-2	283,789	2020年
衡陽	1	160,648	2020年
新鄉	1	65,517	2020年
新鄉	1	81,077	2021年
江陰	2	69,767	2020年
泰州	5	182,751	2021年
上海	1	80,262	2021年
杭州	1	23,326	2020年
紹興	1	46,660	2019年
徐州	1	172,115	2020年
三亞	1	42,585	2020年
三亞	1	44,332	2020年

11,475,811

項目組合－概要

深圳

深圳鹽田佳兆業城市廣場

深圳鹽田佳兆業城市廣場是一個城市更新項目，其位於深圳市鹽田區鹽田港後方腹地。該項目的地盤面積約17萬平方米，總建築面積達107萬平方米，其中配套有13萬平方米的商業。項目規劃為涵蓋住宅、商業、公寓及辦公於一體的區域內最大城市綜合體，共分為3期開發。



深圳佳兆業E立方

深圳佳兆業E立方是佳兆業集團進駐深圳市龍華區的首個項目，佔據深圳黃金中軸區西側，臨近地鐵4號綫延長綫的首發站牛湖站，坐擁觀瀾湖國際社區的政策利好。該項目旨在打造集居住、購物、娛樂、休閒運動及教育為一體的都市自由空間。



項目組合－概要

深圳佳兆業金融中心

深圳佳兆業金融中心位於深圳市福田區主幹道深南大道沿綫，與羅湖CBD、華強北商圈和福田CBD連成一綫；與運營中的地鐵1號綫及在建的地鐵6號綫的科學館站無縫接駁，距離皇崗和羅湖口岸僅10分鐘車程。該項目定位為打造地標級的深圳主軸商務辦公平台，規劃業態包含建築高度約258米的超甲級寫字樓及大型商業購物中心。項目盡享無可比擬的區位優勢，總建築面積約14萬平方米。



深圳東門道項目

深圳東門道項目位於深圳市羅湖區東門中路與興湖路交匯處，地處羅湖區東門核心商業位置，緊鄰地鐵3號綫曬布站。該項目的總建築面積約5萬平方米，規劃為商住用途。



項目組合－概要

成都

成都佳兆業悅府

成都佳兆業悅府位於成都北自貿區青白江區核心地段。該項目的地盤面積約11萬平方米，總建築面積約45萬平方米，預計分為兩期開發，主要為高層及洋房住宅產品，並配套以部分商業。



徐州

徐州富春山居

徐州富春山居是佳兆業集團落子徐州的首個項目，位於徐州焦點板塊－雲龍區三環東路與徐海路交匯處，靠近東三環快速路及地鐵一號綫。該項目的地盤面積約13萬平方米，總建築面積約17萬平方米，為區域內高端低密度住宅，產品規劃包含高層、洋房及聯排別墅。



項目組合－概要

蘇州

蘇州佳兆業御峰

蘇州佳兆業御峰位於蘇州市吳江區湖心西路與龐山路交匯處，是緊鄰吳江經濟開發區政府的核心位置。該項目地盤面積約3萬平方米，總建築面積約8萬平方米，定位為區域內精品改善型住宅，規劃為高層及洋房產品。



南京

南京佳兆業天御

南京佳兆業天御位於南京市栖霞區燕子磯東燕園路附近，臨近規劃中的南京地鐵1號線的北沿綫笆斗站，距燕子磯公園和幕燕濱江風光帶僅數百米。該項目預計將落成7棟16-18層的高層住宅。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由九名董事（「董事」）組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	54	主席及執行董事
孫越南	55	副主席及執行董事
鄭毅	38	執行董事
麥帆	40	執行董事及行政總裁
翁昊	38	執行董事
陳少環	53	非執行董事
張儀昭	48	獨立非執行董事
饒永	60	獨立非執行董事
劉雪生	55	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，54歲，為本公司主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

孫越南，55歲，為執行董事、副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業集團(深圳)」)首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

鄭毅，38歲，為本公司的執行董事。鄭先生目前為集團總裁，全面負責佳兆業控股集團、城市更新集團、投融資集團管理工作。鄭先生於二零零七年七月加入本集團，先後擔任投資副經理、董事長秘書、置業集團總裁等多個職務。加入本集團前，鄭先生在深圳市土地房產交易中心等單位工作。鄭先生於二零零三年七月獲中國中南財經政法大學頒授法律學士學位。

麥帆，40歲，為執行董事、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

翁昊，38歲，為本公司的執行董事。翁先生亦為科創集團(本公司的全資附屬公司)主席，負責管理工作。翁先生於二零零三年六月加入本集團，先後擔任集團工程管理部部門總經理助理、地產集團南京公司總經理、地產集團常務副總裁、總裁，地產上海區域主席、總裁，集團控股執行副總裁等職務。翁先生於二零零三年畢業於東南大學，取得工學學士學位。

非執行董事

陳少環，53歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月起加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，現任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

張儀昭，48歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年於Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，60歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

劉雪生，55歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為劉富強、李海鳴、萬兵、張潤深、翟曉平、趙毅、宋偉、詹仁超、揭平勝、王愛華、孫曉、吳建新、劉濤及楊明。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
劉富強	39	首席財務官
李海鳴	44	執行總裁
萬兵	54	執行副總裁
張潤深	62	高級副總裁
翟曉平	39	高級副總裁
趙毅	43	高級副總裁
宋偉	34	副總裁
詹仁超	56	副總裁
揭平勝	56	副總裁
王愛華	42	副總裁
孫曉	56	副總裁
吳建新	40	副總裁
劉濤	36	總裁助理
楊明	35	總裁助理

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

劉富強，39歲，於二零一八年六月獲委任為本集團的首席財務官。彼主要負責本集團的企業融資、投資及融資策略、投資者關係及資本管理。劉先生於各類金融產品(包括上市及私人股權以及債務資本市場、貸款及結構性融資)的投資銀行、諮詢及會計方面擁有逾15年經驗。劉先生自美國密歇根大學羅斯商學院取得工商管理學士學位(優異成績)，主修金融，以及會計碩士學位(優異成績)。劉先生持有美國德拉瓦州執業會計師證書。於二零一八年六月加入本集團前，彼於環球信貸交易部的貸款和結構性融資團隊擔任董事。在此之前，彼為巴克萊資本大中華區股票資本市場部主管以及德意志銀行股票資本市場部的副總裁。劉先生的職業生涯始於羅兵咸永道會計師事務所及安永會計師事務所，彼分別於該等公司擔任高級顧問及核數師。

李海鳴，44歲，獲委任為本集團執行總裁，同時任地產集團深圳區域總裁，先後擔任長沙地產公司董事長、深圳地產公司董事長、金沙灣國際樂園公司總經理、地產集團深圳區域副總裁等多個職務。加入本集團前，李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校企業管理專業，並先後在深圳市建築設計研究院、清華苑建築設計有限公司從事設計工作。

董事及高級管理人員簡介

萬兵，54歲，獲委任為本集團執行副總裁，同時任佳兆業財富管理集團執行副總裁，主要負責管理工作。萬先生於二零零九年四月加入本集團，先後擔任遼寧區域公司董事長，集團副總裁及集團執行副總裁。在加入本集團前，萬先生於招商銀行、人民銀行及平安銀行從事綜合管理。萬先生於一九八七年七月畢業於深圳大學，取得經濟學學士學位。

張潤深，62歲，於二零一七年八月獲委任為本集團高級副總裁，同時任深圳佳兆業金融集團主席、股權基金公司總經理。張先生於二零一七年三月加入佳兆業，先後擔任深圳佳兆業金融集團副主席、主席等職務。加入佳兆業前，張先生先後在中國人民銀行深圳分行、深圳發展銀行、華夏銀行深圳分行從事綜合管理工作。張先生於一九八二年畢業於暨南大學，取得文學學士學位。

翟曉平，39歲，於二零一七年九月獲委任為本集團高級副總裁，同時任集團投資部部門總裁，主要負責集團投資工作。翟女士於二零零七年七月加入佳兆業，先後擔任集團投融資管理部門總監、投融資集團副總裁、深圳佳兆業金融集團副總裁等職務。翟女士於二零零七年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

趙毅，43歲，於二零一八年五月獲委任為本集團高級副總裁，同時任佳兆業金融集團總裁，主要負責管理工作。趙先生於二零一零年十二月加入本集團，先後擔任大連公司總經理助理、集團資金管理部部門總經理、金融集團副總裁等職務。加入本集團前，趙先生先後在大連中盛集團公司、大連億達集團、香港瑞安集團從事財務、資金、稅務工作。趙先生於二零一二年畢業於東北財經大學，取得工商管理碩士學位，擁有中國註冊會計師資格。

宋偉，34歲，為本集團副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

詹仁超，56歲，於二零一七年七月獲委任為本集團副總裁，同時任地產集團北京區域主席、總裁。詹先生於二零零五年五月加入本集團，先後擔任珠海地產公司總經理、江蘇地產公司總經理、遼寧區域公司董事長、地產集團副總裁等多個職務。加入本集團前，詹先生先後在東莞匯景房地產開發有限公司、深圳宏威地產發展公司、深圳藝豐(集團)股份公司從事房地產開發相關工作。

揭平勝，56歲，於二零一六年十一月獲委任為本集團副總裁，同時任廣州城市更新集團主席、總裁，負責管理工作。揭先生於二零零八年二月加入本集團，先後擔任佳兆業地產珠海公司董事長兼總經理、廣州置業公司董事長、總裁、置業集團董事長、城市更新集團主席等職務。加入本集團前，揭先生在深圳名居房地產有限公司擔任副總經理、信和集團有限公司擔任副總裁及深圳安能房地產公司擔任副總經理。揭先生於一九八七年畢業於深圳大學。

董事及高級管理人員簡介

王愛華，42歲，於二零一七年五月獲委任為本集團副總裁，同時任創新研究院董事長，主要負責管理工作。王女士於二零零八年三月加入本集團，先後擔任集團設計管理部部門副總經理、地產集團佳兆業研究院總監、戰略研究院副院長等職務。加入本集團前，王女士先後在大連東北民族學院設計院、深圳華新建築設計有限公司、深圳同濟人建築設計有限公司從事建築、設計工作。王女士於二零零零年畢業於黑龍江科技學院，取得工學學士學位。

孫曉，56歲，於二零一八年十一月獲委任為本集團副總裁，同時任北京財富管理集團主席，負責管理工作。加入佳兆業前，孫先生先後在山東淄博化工醫藥局／醫藥局、國家化工部／輕工業局、紅塔創投從事技術、運營、管理等工作。孫先生於一九八三年畢業於山東工學院，取得工學學士學位，二零零一年研究生畢業於首都經貿大學工商管理專業。

吳建新，40歲，於二零一八年十二月獲委任為本集團副總裁，主要負責財務、稅務、資金管理工作。吳先生於二零一五年八月加入我司，先後擔任資金管理部部門總經理、財務管理部部門總經理、集團總裁助理職務。加入我司前，吳先生先後在深圳中電投資股份有限公司、華為技術有限公司、碧桂園控股(集團)有限公司從事資金管理工作。吳先生於二零零一年畢業於中南財經政法大學，取得經濟學學士學位。

劉濤，36歲，為本集團總裁助理，主要負責信息化、傳媒及投資者關係管理工作。劉先生於二零零九年十月加入本集團，先後擔任信息化管理部部門經理、部門總經理助理、部門副總經理等職務。加入本集團前，劉先生先後在深圳罡正數碼、深圳明源軟體股份有限公司從事IT項目管理工作。劉先生於二零零五年畢業於山東科技大學，取得工學學士學位。

楊明，35歲，於二零一八年六月獲委任為本集團總裁助理，主要負責法務及風險管理工作。楊女士於二零一六年四月加入我司，先後擔任地產集團法律合規部部門副總經理、集團法律合規部部門總經理職務。加入我司前，楊女士先後在中集集團、恒盛地產控股有限公司、深業置地有限公司從事法務及風險管理工作。楊女士於二零零四年七月畢業於武漢大學，取得法學學士學位。

環境、社會與管治報告

環境、社會與管治報告編寫指引

以下章節僅為 貴集團的環境、社會及管治報告提供高階的方向性指引供 貴集團管理層參考：

報告目的及標準

本環境、社會與管治報告闡述佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「集團」或「我們」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治方面的表現。

本報告根據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》所編製，目的旨在識別及披露集團有關環境、社會及管治方面的重大事宜以及關鍵職效指標，並提倡集團全面實踐可持續發展理念及社會責任。

報告範圍及期間

本報告披露了佳兆業在二零一八年一月一日至十二月三十一日期間(「本報告期」)位於深圳之總部辦公室，以及從集團核心業務中揀選以下地區1)珠江三角洲區、2)長江三角洲區、3)華中地區與4)環渤海區中物業發展業務的核心項目所涵蓋環境管理、社會責任及管治方面的重大事宜和關鍵績效指標。

集團將會持續完善有關環境管理、社會責任及管治表現的數據收集及彙報系統，逐步擴大披露範圍，長遠提升報告的素質及全面性。

數據收集方法

本報告所使用的數據來自佳兆業位於深圳之總部辦公室與位於珠江三角洲區、長江三角洲區、華中地區及環渤海區相關物業發展的職能部門。本報告所涉及所有相關信息的準確性、完整性、披露和陳述均由佳兆業負責監管。

持份者參與及溝通

佳兆業積極通過不同的溝通渠道，如報告、活動研討會、意見調查或其他平台與主要持份者(包括客戶、員工、投資者、政府、供應商及社區等)交流，瞭解他們所關注之事項，以實現共同進步和發展，滿足持份者的期望和要求，為社區貢獻最大的價值。與持份者交流的過程為定量重要性評估提供了依據，讓集團識別、排列及確定重要議題。

持份者	溝通目標	溝通方式／渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> • 滿足監管機構的合規要求 • 依法繳納稅款 • 與當地政府保持良好關係 • 促進就業 • 按時足額納稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 公眾諮詢 • 研討會 • 報告 • 網上意見調查 • 訪問
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質量及安全 • 居住體驗及客戶服務 • 隱私保密 • 售後服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 售後意見收集 • 聆聽客戶意見及處理詢問或投訴 • 溝通回訪 • 客戶滿意度調查 • 客戶溝通會議

環境、社會與管治報告

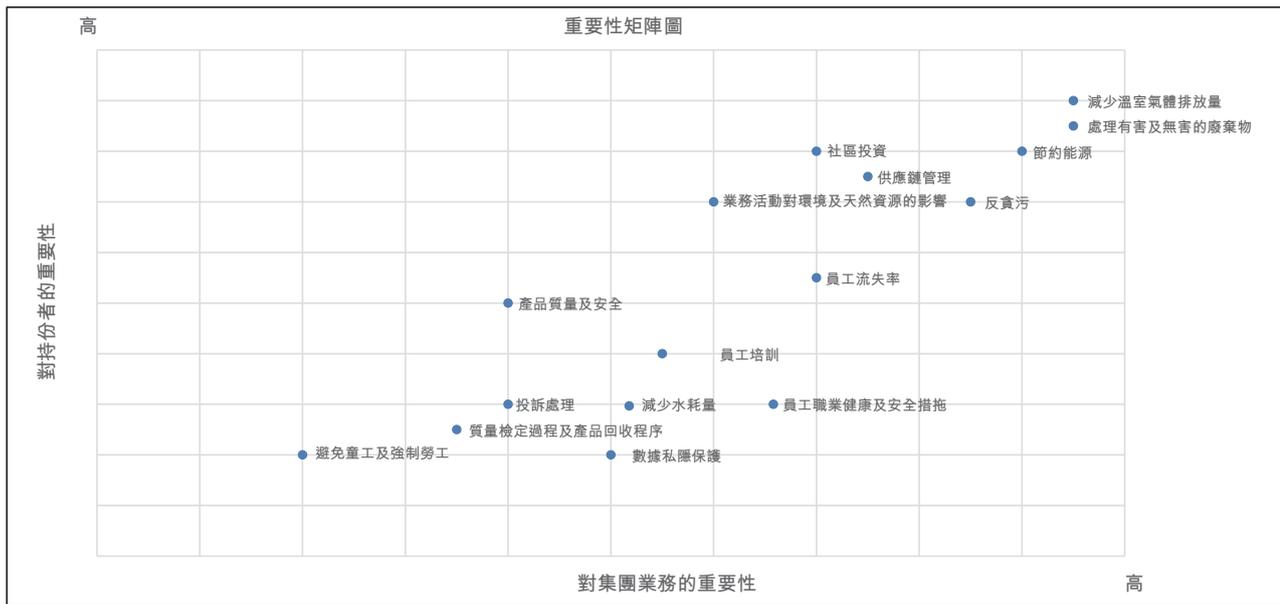
持份者	溝通目標	溝通方式／渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 公司信息透明度 • 權益保障 • 提升公司價值 • 實現信息透明與高效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 年報及中期報告 • 分析員會議 • 電郵 • 與投資者面談及進行電話會議
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 健康及安全 • 職業發展 • 培訓機會 • 薪酬福利 • 企業文化 	<ul style="list-style-type: none"> • 員工活動及信箱 • 公司內部聯絡網 • 網上意見調查 • 持續完善培訓發展體系 • 營造具競爭力的工作氛圍 • 完善績效考核與薪酬福利體系 • 心理諮詢渠道
供應商與合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> • 採購流程透明度 • 發展機會 • 誠信經營 • 履行合同 	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商表現審核和評價 • 增加信息共享 • 網上意見調查
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 環保節能 • 公益事業 • 社區文化及服務 • 物業安全管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 舉辦社會公益活動 • 實踐企業社會責任 • 積極和當地政府機構進行交流 • 在設計過程中融入綠色環保理念和元素

環境、社會與管治報告

重要性評估

集團根據業務與日常運作編製可持續發展相關的議題清單，且通過重要性評估分析按優先次序進行排列，把所得的結果編製重要性矩陣。矩陣有助識別本報告內容涵蓋的重要事項，以此作為集團管理環境、社會及管治事務及披露依據。

重要性評估的結果以下列重要性矩陣呈示。於右上角的議題對持份者而言屬高度重要性，並有助加強集團業務的可持續發展。



於本報告期內，集團共識別了16項可持續發展的議題，並根據上述重要性評估結果顯示減少溫室氣體排放量、處理有害及無害的廢棄物、節約能源及社區投資的重要性較高。在2019年，我們會重點加強相關議題的探討，充分考慮所有持份者的意見、與他們持續溝通，認真切實地完善我們的長遠發展策略，以有效回應持份者關注的事宜。

以下章節將說明這些重要議題的應對方法。

可持續發展相關事項分類	編號	議題清單
環境	1	減少水耗量
	2	處理有害及無害的廢棄物
	3	節約能源
	4	減少溫室氣體排放量
	5	業務活動對環境及天然資源的影響
社會－僱傭及勞工常規	6	員工培訓
	7	員工流失率
	8	員工職業健康及安全措拖
	9	避免童工及強制勞工

環境、社會與管治報告

可持續發展相關事項分類	編號	議題清單
社會－營運慣例	10	反貪污
	11	數據私隱保護
	12	投訴處理
	13	供應鏈管理
	14	產品質量及安全
	15	質量檢定過程及產品回收程序
社會－社區投資	16	社區投資

環境、社會和管治關鍵事項及主營業務關鍵績效指標披露

關於環境

佳兆業一直奉行可持續發展的理念，致力在辦公室及物業發展項目中推動各式各樣的環保政策，並持續辨識及減少經營活動對環境所造成的影響。集團從規劃、設計、施工至實際營運都努力實施不同的環保措施，例如使用建築節能材料、雨水收集系統和高效率照明系統等，務求在每一個營運細節中都能實現減排和善用能源的原則。集團亦致力向各階層員工灌輸環保意識，鼓勵他們在工作中養成節能的環保習慣，達致員工上下同心、攜手協力、共同促進集團可持續發展的經營理念。

A1. 排放物

溫室氣體及其他空氣污染物

為減少企業發展對生態環境所造成影響，佳兆業採用各種有效節能及減排的管理政策以減少溫室氣體及其他空氣污染物的排放。為進一步提升能源效益，並在滿足正常照明的情況下，集團在地下室和樓梯間安裝以聲控感應的LED燈，務求減少辦公室的碳排放量；集團在部分辦公室鼓勵員工不使用空調，以減輕空調的能源消耗和對環境造成的負荷。此外，集團大力推動廢物利用、循環再用和物盡其用的環保原則，鼓勵員工減少使用一次性塑料用品，以減低塑膠廢料處理時對環境造成的空氣污染。

於本報告期內，集團的溫室氣體及其他空氣污染物排放數據如下：

溫室氣體	單位	排放量
範圍1－直接排放(溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	4,657,487
密度	千克／每名員工	325.47
範圍2－間接排放(能源間接溫室氣體排放)		
二氧化碳排放	千克	24,197,436
密度	千克／每名員工	1,690.95
範圍3－其他間接溫室氣體排放		
二氧化碳排放	千克	405,551
密度	千克／每名員工	28.34

環境、社會與管治報告

其他空氣污染物	來源	單位	排放量(按地區劃分)				合計
			珠江三角洲區	長江三角洲區	華中地區	環渤海區	
二氧化硫	氣體燃料	千克	111,514	2,339	—	—	113,853
	柴油	克	4,878	—	1	—	4,879
	汽油	克	21,029	72	3	148	21,252
氮氧化物	氣體燃料	千克	22,414,234	489,347	—	—	22,903,581
	汽車	克	434,929	64,235	592	35,714	535,470
顆粒物	汽車	克	34,532	6,090	53	3,422	44,097

廢棄物

集團持續積極與承判商及建築工地工人緊密合作，於建築過程中執行各項有利於減低廢物棄置量的措施，包括進行廢棄物(例如施工現場的紙殼、鋼筋、玻璃等)分類回收，以及反復利用臨時欄杆、窗等，有效減低廢物棄置量。集團在部分辦公室更進一步實行減低廢物棄置量的計劃，包括：利用蒸壓加氣混凝土砌塊作建築砌體，減少使用燒土磚；集中加工處理建築材料，提高利用率；使用可周轉的鋁合金模板代替木模板，從而減少樹木砍伐；要求施工單位按當地相關法規集中堆放並定期清理固體廢物。於本報告期內，集團廢棄物產生的數據如下：

廢棄物產生	總量(噸)	密度
有害廢棄物	沒有	沒有
無害廢棄物	446,136	31.17

A2. 資源使用

能源消耗

佳兆業一直支持和執行善用資源的管理策略。在物業發展業務上，集團對於建築的設計及施工方面推行了多方面的環保措施，包括採用自然通風和自然采光的建築設計等以減少能源消耗。在日常營運方面，集團在辦公室大樓內安裝了高效率照明系統、在地下室及樓梯間使用安裝聲控感應的LED燈等，達致減低用電量和能源消耗的目標。

集團在本報告期內所消耗的柴油及汽油分別約為303,080公升及1,445,689公升。電力消耗則約為21,599,913千瓦時。

能源	消耗量	密度
直接能源		
燃料消耗—柴油(公升)	303,080	21.18
燃料消耗—汽油(公升)	1,445,689	101.03
間接能源消耗		
電總耗量(千瓦時)	21,599,913	1,509.43

環境、社會與管治報告

水資源處理

集團除了利用雨水收集系統外，同時運用了廢水二次利用的方法，把處理後的廢水重新使用。使用再造水不但能減少自來水的使用量，更能減少污水對環境造成的污染。在本報告期內，集團的總耗水量約為8,015,066噸。

水資源	消耗量	密度
總耗水量(噸)	8,015,066	560.10

A3. 環境與天然資源

對物業發展企業而言，要持續減少天然資源消耗甚具挑戰。集團除了嚴格遵守對集團業務相關的環境法律法規外，同時在不同的工作地點(包括：辦公場所及施工場地等)推行可持續發展的環保政策，務求每一位員工都能共同實踐綠色環保的概念，為保護環境出一分力。

綠色辦公

- 推行無紙化辦公的理念，充分利用網上辦公系統；
- 採用雙面及縮小字體印刷，減低紙張及碳粉的使用；
- 提倡不使用空調，充分利用天然光，減少開燈；
- 鼓勵員工使用樓梯，減少使用升降機的次數；以及
- 採用LED節能聲控燈，減少電力消耗。

綠色施工

- 大力推廣精裝修交付模式，減少二次裝修對環境造成污染；
- 在施工場地採取露土覆蓋及灑水降塵措施，以減少揚塵污染；
- 安排於非交通高峰期進行材料運輸，以減少大型車輛對城市交通的影響；
- 使用節能及可反復周轉利用的建築材料，以減少廢棄物產生；
- 委託專業單位制定水土保持方案及監測過程；
- 通過科學管理及技術進步，尋求最能達到節約資源的方案；
- 通過全區日照規劃、全區通風規劃、降音降噪設計，盡力減低能源消耗；以及
- 搭設減噪棚，以減少施工帶來的噪音對周圍小區的影響。

環境、社會與管治報告

本環境、社會與管治(「環境、社會與管治」)報告提供本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之可持續性表現的最新資料。

本報告旨在呈示本集團及其核心業務，即物業發展、物業投資及物業管理、酒店及餐飲業務，電影院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務，在環境、社會與管治方面的主要事項及措施，本報告乃根據上市規則附錄二十七所編製。

本公司相信，本報告讓本公司能以具透明度及可問責之方式傳遞本集團可持續發展相關事項的訊息。本集團致力繼續為中國的可持續發展作出貢獻，並在不影響環境及社會需要的情況下達致其業務目的。

我們根據各環境、社會與管治範疇對本集團業務及持份者的重要性載列以下的報告範圍：

作為企業公民，本集團始終將企業社會責任視為自己的天然職責，並積極在綠色低碳建築、產品與服務、公益慈善、文化體育、員工關懷等方面，持續以實際行動承擔起企業應盡的責任。

關於僱員

B1. 人才管理

佳兆業以人為本、尊重人才，並始終視富有創造力、自律並敬業的員工為公司的最大財富。集團十分重視人才的招募、儲備、培育及發展，並通過各類活動增強與員工的溝通，以達至企業員工發展雙贏的局面。

員工概況

截至2018年12月31日，集團在中國及香港地區僱傭14,310名員工。在2016年至2018年間，集團連續3年榮獲由北京大學社會調查研究中心與智聯招聘聯合評出「中國年度最佳僱主」。

按性別、地區、僱傭類型和年齡劃分的員工概況

地區／ 組別分類	性別		年齡				僱傭類型 全職
	男性	女性	30歲或以下	31-40歲	41-50歲	51歲或以上	
香港地區	27	18	21	19	4	1	45
中國內地	9,524	4,741	7,043	5,387	1,457	378	14,265
集團總部	205	100	119	150	20	16	305
地產集團	1,893	829	1,172	1,416	116	18	2,722
物業集團	5,309	2,545	3,848	2,627	1,087	292	7,854
其他附屬公司	2,117	1,267	1,904	1,194	234	52	3,384
分類匯總	9,551	4,759	7,064	5,406	1,461	379	14,310
比例	66.74%	33.26%	49.36%	37.78%	10.21%	2.65%	100.00%

¹ 員工流失率=(員工流失數)÷(員工總數)

環境、社會與管治報告

按僱傭類型、性別、地區和年齡劃分的員工流失概況

地區／ 組別分類	性別		年齡				僱傭類型 全職
	男性	女性	30歲或以下	31-40歲	41-50歲	51歲或以上	
香港地區	6	3	2	3	2	2	9
中國內地	1,893	1,186	1,762	1,186	108	23	3,079
分類匯總	1,899	1,189	1,764	1,189	110	25	3,088

在本報告期內，集團共流失員工3,088人，年內員工流失率¹為21.58%。

員工溝通

集團倡導「簡單，高效，謙遜，拼搏」的企業文化，內部溝通避免繁文縟節，精簡會議活動。各層級員工均可通過以下渠道，平等表達其對工作的意見及建議。這些渠道包括：

1. 公司首頁提供匿名郵箱、電話及實時通訊等；
2. 定期舉辦「高管面對面」會議；
3. 每季度進行員工考核，並進行相應績效面談，提供溝通途徑；
4. 部門聚會、文體及社交活動等非正式渠道溝通。

員工招聘、薪酬、福利待遇

在招聘方面，集團秉持公開、公正、公平的原則，錄用標準、甄選流程等一視同仁，反對性別歧視，促進兩性平等。公開選聘應不分資歷、來源和背景，所有應聘人員都必須按照集團招聘原則，通過規定的各個環節的考察，合格後方能錄用。集團會以符合公司的文化及價值觀為招聘的基本標準，以適崗能力考察為主，兼顧未來發展潛質。集團亦致力維持具有市場競爭力的薪酬水平，並根據年度員工評估去調整薪酬及獎賞；提供舒適安全的工作環境、各類員工福利保障等。

環境、社會與管治報告

B2. 健康與安全

佳兆業致力為員工提供良好的職業安全環境。本報告期內，全集團涉及因工死亡事故的員工數目為零。

就從事項目施工而言，集團不僅在施工中嚴格遵守國家、地方政府關於安全施工的相關法律法規，亦從制度管理及實際運作層面，採取了多項措施防範風險、保證施工現場人員的安全。這些措施包括：

- 1、編製更新《佳兆業地產集團安全管理辦法》、《佳兆業地產集團安全文明施工指引》等文件，規範施工項目安全文明建設，明確安全管理方面的相關責權；
- 2、逢重大節日、惡劣天氣、突發情況時，制定專項的項目工作方案及安排專項檢查整改；
- 3、加強集團一線項目人員安全教育，通過培訓的形式增強安全意識；
- 4、組織交叉學習，學習優秀安全管理案例，反思及改進不足；
- 5、通過每月工程巡檢檢測在建項目安全隱患，並督促整改；
- 6、通過安全月報表等信息報送形式，實時跟進項目安全管理現狀；
- 7、跟踪項目安全事故處理情況，及時彙報；

佳兆業制定了完善的制度保障工傷員工的利益，在「五險一金」基礎上，集團還為員工購買商業意外保險及提供定期體檢。倘若遇到集團員工因公受傷，集團將安排受傷的員工第一時間送診治療，跟進慰問受傷員工，並及時準備相關材料和報告，對員工的受傷情況進行工傷備案；同時根據國家法律法規及公司福利政策，為工傷員工申請慰問金福利。

為鼓勵員工健康工作及生活，集團號召全體員工進行體育鍛煉，並成立包括健身協會、足球協會、羽毛球協會、籃球協會等多個協會，員工可根據興趣參加。

B3. 發展與培訓

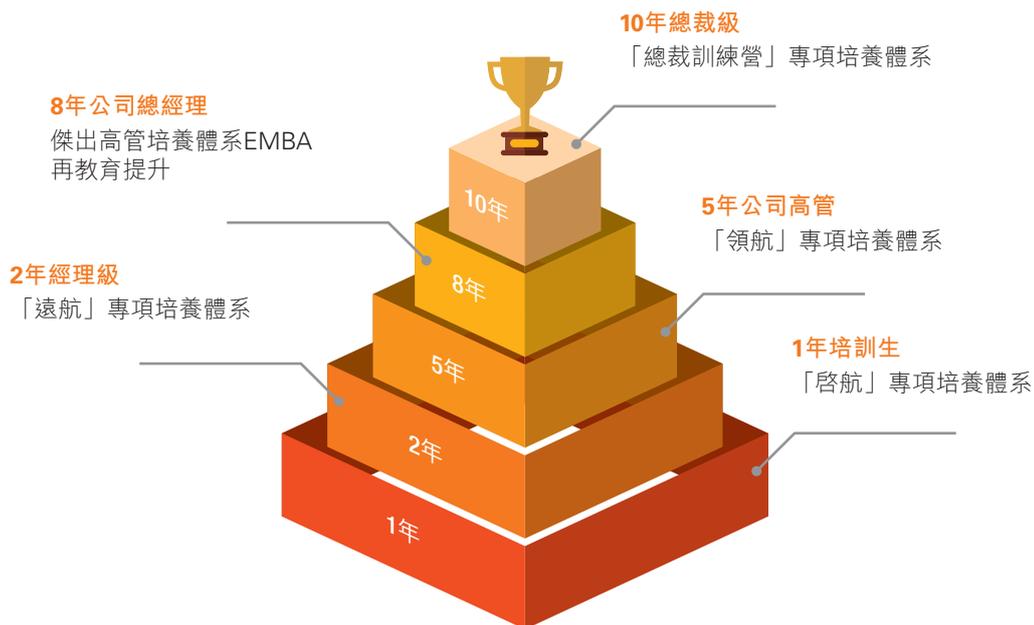
佳兆業一直將人才視為集團發展的第一資源。佳兆業廣泛吸收擁有各種知識和才能的專業人才，為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作和環境、貫穿整個職業發展過程的培訓和學習機會、具有行業競爭力的薪資福利、豐富多彩的業餘生活空間。

員工培訓方面，集團針對員工在不同時期的職業發展的需求，制定了多樣豐富的培訓內容，並通過在綫學習、體驗式學習及輪崗學習等渠道，鞏固其專業技能。本報告期內，集團共舉辦658個培訓項目，提供約2,798小時課時學習，參訓共33,455人次。

環境、社會與管治報告

佳兆業視人才為集團發展的基石，在社會招聘的同時，集團亦積極通過培養應屆畢業生，發展壯大自身的運營團隊。自2003年創立「新佳族」校園招聘品牌以來，該項目至今已運作16年，形成了完善的「新佳族」培養晉升體系。於本報告期內，集團於包括清華大學、北京大學、武漢大學、復旦大學、浙江大學、同濟大學、香港大學、香港科技大學、美國哥倫比亞大學、美國賓夕法尼亞大學、美國康奈爾大學、英國帝國理工學院、英國倫敦政治經濟學院、英國愛丁堡大學等在內的國內外一流高校進行招聘，為集團發展提供包括金融學、會計學、法律、人力資源、市場營銷、土木工程等專業的新佳族成員170名。眾多新佳族的成員在經歷了一系列在職培訓和歷練後，均成長為推動集團經營發展的主力軍。

新佳族成員成長路徑



案例－佳兆業人才管理

佳兆業十分重視員工培訓，期望通過培訓滿足集團當前和未來發展需要，同時沉澱傳播現有經驗與技能，讓員工能從培訓中受益。為此，集團於2009年成立佳兆業學院，專項統籌並實施集團人才培養，建設人才培養基地，提升員工素質能力，實現員工與公司的共同發展。

就職業發展而言，本集團為員工設立了兩條平行的發展通道，即管理職務和技術職務，兩條發展路線享有平等的發展機會和薪酬待遇。員工可根據自身特點、個人的職業發展規劃、結合崗位要求，自主選擇發展方向，同時集團允許員工在兩條通道之間互相轉換，根據自身意願修正發展路線。員工通過績效考核來爭取晉升。

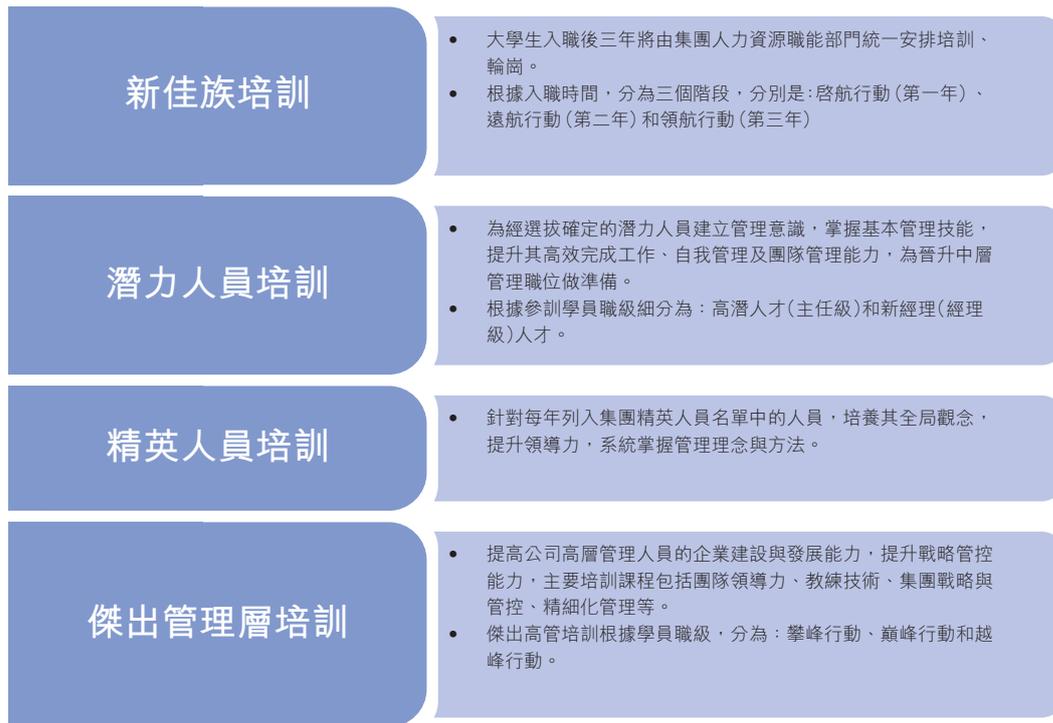
環境、社會與管治報告

新佳族晉升雙通道



此外，佳兆業還建立了四級人才培養體系，有系統性地對新佳族、潛力人員、精英人員和杰出管理層進行培訓。

四級人才培養體系



B4. 勞工準則

防止聘用童工及強制勞工措施

在防止童工或強制勞工方面，集團保障應聘人員的自願面試及求職權利，同時內部設立嚴格的用工錄用審批流程，員工錄用前，各類證件及資料信息均應嚴格完備且經過審查，通過各層級幹部審批後方可用工，以有效避免童工等不規範用工發生。集團亦遵循平等自願的用工意願原則，與員工簽訂用工合同或協議時，充分準確傳達法定必要的用工地點、時間、勞動報酬等信息，且雙方本著自願原則簽署勞動合同或用工協議，避免強制勞工。

環境、社會與管治報告

企業社會的職責

B5. 供應鏈管理

集團通過與供貨商及承建商緊密合作，竭誠為客戶提供高效優質的產品及服務，並在供應鏈管理、產品質量保證和反貪污方面建立了嚴格制度及標準化的流程，要求員工時刻遵守集團反貪污及賄賂的政策，避免違規行為。

集團要求任何採購事項均應在職權範圍內公開透明，杜絕黑箱作業。所有參與採購工作的人員須嚴格遵守制度、廉潔奉公，不得利用職務以權謀私。與投標人有利害關係的，須主動回避相關採購工作，並報備相關採購職能部門。任何人不得干預或影響採購工作的客觀和公正。

投標文件、投標人信息、非公開性質的標底或測算價、評定標、中標價、相關招標會議或決議等均屬絕密信息，無論是否已定標，均不得泄露。定標審批完成前，任何人不得透露、暗示或承諾定標意向。

B6. 產品責任

品質管理

「質量是企業的生命線」，「以客戶價值為導向」，佳兆業質量和服務始終以行業最高標準為質量目標，這是集團各大產業領域的基本原則，也是集團事業的基礎。集團通過精益求精的細節要求、標準化的保障機制，嚴格的控制手段實現優質產品服務。對質量和服務無止境的高標準追求，為集團在行業內贏得大量忠實客戶和廣泛聲譽。

以下是集團於本報告期內進行有關產品和服務的活動：

第三方評估：集團引入第三方評估單位對在建、在管項目進行工程季度巡查。主要包括：品質飛檢、安全飛檢、入夥前的交付評估及入夥半年評估。同時，集團採購及品質管理部開展了多項品質、安全專項檢查，與第三方工程季度巡查進行有效互補，杜絕系統性風險的出現。通過實施第三方工程季度巡查、集團內部多部門聯合飛檢、品質及安全專項檢查，有效降低影響客戶滿意度的質量風險，提升了交付產品的品質和客戶美譽度，2018年在建項目的綜合評估得分達到行業優秀水平。

信息化建設：持續優化升級信息化系統並實現各業務系統基礎數據平台統一，提高數據準確性與分析便捷性。本報告期內佳兆業物業集團完成「品質巡查系統」、「工單派單系統」等業務系統全項目上線並升級為Ksaas系統，在此基礎上打通K服務、K生活等其他集團業務系統接口，實現客戶服務、內部管理同平台交互。搭建大數據信息化監控中心，整合各業務系統核心數據，實時監控，實現六大系統數據集成，三級業務數據管控，分級授權管理。

環境、社會與管治報告

實施三級管控：佳兆業物業集團業務管控為集團、分公司、項目三級管控，本報告期內物業集團由業務管控逐步向戰略計劃管控轉型，以應對進入資本市場後，更快發展速度、更大規模擴張的需要，明確分公司業務管控及發展職能，優化集團、分公司、項目三級管控權責體系，實現集團規劃、統籌、考核，分公司策劃、組織、發展，項目執行、創新、反饋為核心的業務運維模式。

監控現場服務：升級關鍵區域、服務崗位「鷹眼系統」，覆蓋區域增加後樓道、垃圾房等隱蔽區域及所有對客關鍵崗位，確保現場服務品質能實時監控、識別、提升。佳兆業物業集團在2018年「品質提升年」主題下開展全國項目「亮化行動」、「廁所革命」、「美化佳園」、「三聽三視」等專項行動，從客戶需求出發，全面提升主流綫、隱蔽區域、對客服務等硬件及軟性服務品質。

差異化管理：在持續做好項目按星級差異管理基礎上，本報告期內物業集團對全部對客崗位制定崗位操作手冊，「一崗一冊」以圖文並茂的形式，將管理體系和作業標準化中的關鍵點，進行了梳理、歸納和整合，實現軟性服務的統一。全年開展「標杆創建」品質行動，在各分公司各業態項目中創建8個標杆項目並因地制宜推廣優秀做法，以點帶面，推動品質整體提升。

提升制度水平：佳兆業物業集團修訂基層崗位《崗位服務手冊》、項目經理及職能負責人《崗位工作清單》、《佳兆業業務風險管理辦法》、《文體場館類體系文件》4項標準指引文件，從基礎崗位技能、關鍵崗位權責、風控、業態擴展方面完善集團體系文件。組織各層級培訓，全年開展「品質領航員訓練營」、「項目經理訓練營」等專項訓練營6次，開展基層員工「技能大比武」1次，通過培訓、技能競賽等形式實現管理制度落地。

客戶私隱保障

佳兆業致力實施嚴格保障措施，確保客戶數據隱私得到維護。集團規定所有因履行崗位職責而接觸客戶數據的人員，只能將客戶數據用於辦理業務、客戶服務等方面，未經其主管領導的批准，不得將客戶數據轉交集團內其他單位使用、提供給第三方、帶離公司或上傳網絡等；所有記載客戶私隱數據均要由相關人員及時銷毀，防止客戶信息流失或泄露，信息保密工作需嚴格做好。

B7. 反貪污

集團審計監察部通過對組織架構及職能進行優化調整，加強審計技術力量，持續保持內控監督力度，確保公司運營行為的規範、有效及廉潔。

制度建設方面，對審計監察制度體系進行了修訂完善，增加考核獎懲及內部工作紀律制度，進一步規範審計監察工作及流程；以制度的形式對舉報行為予以獎勵，並建立對舉報人保護的要求，以保證舉報渠道的暢通和高效；同時，本集團結合日常審計監察中發現的問題，剖析原因，提出整改及制度建設建議，推動各業務單位完善制度，通過制度完善杜絕嚴重腐敗事件發生。

環境、社會與管治報告

廉潔教育方面，集團拓展微信公眾號宣傳及舉報平台，豐富廉政宣講教育方式，提高員工的廉潔意識及防腐拒變能力；並指導員工如何正確處理合作單位或利益關聯方贈送的禮品和饋贈。在對待違反廉潔事件的處理上，集團一貫保持零容忍的態度，一旦發現貪污受賄的行為，將嚴肅查處，移送司法機關追究其法律責任。

截至2018年12月31日止年度，集團並無發現任何與反貪污有關且對集團有重大影響的違法及違規行為。

B8. 社區參與

佳兆業自成立以來，一直秉持強烈的社會責任感，積極參與支持並捐助教育、醫療、環保、體育、文化等各類社會公益事業，身體力行其企業社會的職責。

佳兆業時刻不忘作為企業公民的責任，並已經構建起完善的公益平台。集團於2011年5月成立了佳兆業公益基金會，並設立了「佳兆業白衣天使關愛基金」、「佳兆業玉樹助學基金」、「佳兆業環衛工關愛基金」，搭建起公益平台，通過常態化、制度化、標準化的運作機制，利用佳兆業本身的品牌影響力，不斷推動著公益事業的發展。

截至2018年12月31日，集團已經贊助超過80個慈善公益項目。自2010年起，佳兆業連續9年參與廣東省「扶貧濟困日活動」，幫扶過河源、江門、茂名、湛江、潮州、揭陽等地區40多個貧困村。在2018年廣東扶貧濟困日暨鄉村振興「萬企幫萬村」活動上，佳兆業認捐人民幣1.2億元，支持廣東省內貧困人口脫貧奔康。這是佳兆業繼2017年捐贈人民幣1億元後，再次為脫貧攻堅戰貢獻力量。此次認捐金額在集團有史以來為單筆金額最大的公益捐贈。

佳兆業在公益慈善方面的行動，得到了社會各界的肯定，集團於期內先後獲得「2017-2018中國房地產年度扶貧標杆企業」、「2018中國房地產開發企業責任地產10強」、深圳「十大關愛事件」、「2018年度公益項目獎」、「首批精準扶貧最具影響力企業」等多項榮譽。



環境、社會與管治報告

案例：打贏脫貧攻堅戰，貢獻佳兆業力量

在廣東省扶貧辦、惠州市扶貧辦的倡議和支持下，2017年11月起，佳兆業集團在惠州市龍門縣定向幫扶6個貧困村，採用自捐自建的EPC扶貧模式，全程參與項目規劃、設計、招標、施工、移交全環節。該模式充分發揮企業的靈活性和優越性，運用現代企業管理模式、整合企業各方面資源，快速、高效、高品質地推進美麗鄉村建設。



自捐自建模式，六村80個項目全鋪開

在扶貧模式上，佳兆業集團採取「自捐自建」的扶貧模式，即公司受業主委託，按照合同約定對工程建設項目的設計、採購、施工、試運行等實行全過程參與。一方面借助佳兆業近20年現代企業管理經驗，更能讓扶貧資金落到實處，另一方面也是企業身體力行地參與脫貧攻堅戰，更好地履行社會責任。

根據規劃方案，佳兆業集團目前正在實施的基礎設施和公共服務共80個，重點惠民工程包括：新建及改建鄉村道路共15條總長約43公里；貧困村民住房改造65戶；養老院1個；鄉村衛生站4個，污水處理設施12個；自來水改造工程3個；新建公共廁所6個；橋梁4座，幼兒園、小學基礎設施改造2所。

環境、社會與管治報告

造血式扶貧，貧困村首度實現利潤分紅

產業扶貧是打贏脫貧攻堅戰的關鍵抓手。結合龍門縣產業定位、貧困村現狀及幫扶企業自身優勢，佳兆業集團以「扶貧公司+專業種植企業+農民合作社+佳兆業銷售」的閉環模式，拓寬農村農業增值增效空間。佳兆業發展有機水稻、觀光果園等精品農業，通過集約化流轉土地，組成合作社，讓農戶實現土地租金、勞動報酬和收益分紅三份收入。提高土地的生產價值。

通過整合自身優勢資源，目前，佳兆業集團著力在貧困村打造兩個產業示範基地。其中，在西埔村打造「有機水稻種植示範基地」，通過有機種植和鴨稻同作的方式，水稻畝產產值由人民幣2,000元/年提升至人民幣12,240元/年，目前已投產，貧困村已獲得首筆分紅。

針對拋荒地較多的上東村，佳兆業整合65畝荒地，捐建30畝高標大棚，發展觀光果園種植產業，該項目每年可給村集體帶來豐厚利潤分紅，同時每年可帶來超10,000人次的游客來到上東村觀光消費。目前項目已基本建成並開始籌備生產，預計明年可給貧困村分紅。

未來，佳兆業扶貧工作重點是致力於推動脫貧攻堅與鄉村振興的有機銜接，擬為貧困地區打造以現代農業產業園為核心的國家級田園綜合體。

案例：教育投入

作為一家以履行社會責任為己任，並以實際行動持續踐行社會公益的企業，佳兆業在教育領域的公益實踐從未停止。2018年3月，佳兆業集團向上海同濟大學教育發展基金會捐贈2000萬元人民幣，以支持學校科研和教育工作，加強與港澳臺交流互訪及創新創業。

2018年5月，佳兆業商業集團與心居地書店聯合舉辦的「放飛愛心·書送心意」活動，將捐贈的近600冊圖書及相關物資親自運送到陽江市雲簾小學現場。陽江市雲簾小學地處偏僻山區，文化產品較為匱乏。本次活動，旨在通過公益扶貧之舉，為山區孩子提供更好的學習條件。

環境、社會與管治報告

文化體育

作為一直為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力的城市運營商，在公益行動中，佳兆業一直在大膽探索，開拓創新，倡導綠色、環保、健康理念的公益活動等，以實際行動不斷推動著公益事業的發展。



大鵬國際戶外嘉年華是深圳首個以戶外運動為載體的旅遊文化品牌活動，2018第七屆深圳大鵬國際戶外嘉年華由佳兆業集團控股有限公司主辦，佳兆業文體集團、佳兆業金沙灣國際樂園承辦。本屆嘉年華以「向海而樂·鵬翔未來」為主題，從9月23日至12月1日，在大鵬新區金沙灣、較場尾、大鵬所城、七星灣、歡樂海灣等地上演11場不同主題的精彩活動，為廣大市民奉上了深圳東部精彩的體育、文化、音樂和創意公益盛會。



作為中國大型的民營文體場館綜合運營商，佳兆業文體集團已成功運營深圳大運中心、深圳南山文體中心、深圳觀瀾體育公園、深圳鹽田區游泳館、佛山高明體育中心、惠州仲愷體育館、廣西貴港市體育中心、江蘇南通海安體育中心、浙江湖州織裏文體中心、武漢五環體育中心等7城11大標誌性文體場館。

佳兆業積極承擔社會責任，旗下場館常年開放，提供足球、羽毛球、乒乓球、籃球、游泳、排球、網球等全民健身服務，至今免費接待市民超160萬人次，保障執行了近200場大型城市公益活動。佳兆業文體集團將企業的精神追求融入到慈善公益活動的價值鏈中，實現企業的健康可持續性發展。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文第A6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年六月十一日舉行之股東週年大會。

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年十一月二十一日舉行之股東特別大會。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

鄭毅先生

麥帆先生

翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)

張建軍先生(於二零一八年三月二十日獲委任及於二零一九年一月四日辭任)

喻建清先生(於二零一八年一月十六日辭任)

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

於回顧財政年度結束後，董事會的組成有下列變動：

日期	概況
二零一九年一月四日	張建軍先生辭任執行董事
二零一九年一月四日	翁昊先生獲委任為執行董事

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書余國良先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零一八年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、孫越南先生、鄭毅先生、麥帆先生(行政總裁)及翁昊先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

企業管治報告

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零一八年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零一八年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，期間的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零一八年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，指定任期為三年，並於本公司日後股東週年大會（「股東週年大會」）告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一（若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一）之董事須輪席告退，惟各董事（包括以指定任期委任之董事）須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。按照章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、陳少環女士及饒永先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條細則，翁昊先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

企業管治報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
鄭毅先生	B
麥帆先生	B
翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)	B
張建軍先生(於二零一八年三月二十日獲委任及於二零一九年一月四日辭任)	B
喻建清先生(於二零一八年一月十六日辭任)	B
非執行董事	
陳少環女士	B
獨立非執行董事	
張儀昭先生	A,B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

企業管治報告

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

郭英成先生，執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性；
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標；
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引；
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責；
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

企業管治報告

成員：

郭英成先生，執行董事
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註14。截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零一八年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,000,001至2,000,000	2
2,000,001至3,000,000	2
3,000,001至4,000,000	—
4,000,001至5,000,000	2
5,000,001至6,000,000	1
6,000,001至7,000,000	—
7,000,001至8,000,000	2
8,000,001至9,000,000	3
9,000,001至10,000,000	1
10,000,001至11,000,000	—
11,000,001至12,000,000	1

企業管治報告

出席會議次數

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
郭英成先生	4/4	2/2		1/1	1/2
孫越南先生	4/4				0/2
鄭毅先生	3/4				0/2
麥帆先生	4/4				2/2
翁昊先生 ^(附註1)	0/0				0/0
張建軍先生	4/4				0/2
非執行董事					
陳少環女士	0/4		0/2		0/2
獨立非執行董事					
張儀昭先生	4/4	2/2	2/2	1/1	1/2
饒永先生	4/4	2/2	2/2	1/1	0/2
劉雪生先生	4/4				0/2

附註：

- 翁昊先生於二零一九年一月四日獲委任為執行董事。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第87至第92頁內。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣6.0百萬元及人民幣2.5百萬元。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

企業管治報告

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

企業管治報告

(D) 股息政策

目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註46。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第93至第94頁之綜合損益及全面收益表。

股息

董事會建議二零一八年派發末期股息每股9.0港仙(二零一七年：每股11.8港仙)。連同中期股息每股3.0港仙(二零一七年：無)，二零一八年全年股息為每股12.0港仙(二零一七年：11.8港仙)。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零一八年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註35。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註31。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣81.3百萬元(二零一七年：人民幣136.6百萬元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事會報告

董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生

孫越南先生

鄭毅先生

麥帆先生

翁昊先生(於二零一九年一月四日獲委任)

張建軍先生(於二零一八年三月二十日獲委任及於二零一九年一月四日辭任)

喻建清先生(於二零一八年一月十六日辭任)

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

按照章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、陳少環女士及饒永先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條細則，翁昊先生將任職至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第42頁至第47頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市／委任(視情況而定)日期起為期一年，並將會持續，惟須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。以下概要列出購股權計劃的主要條款：

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一八年十二月三十一日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為516,756,000股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本約8.51%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，合共63,000,000份購股權已根據購股權計劃授出。截至二零一八年十二月三十一日止年度，合共5,284,000份購股權已獲行使，概無購股權註銷，合共11,474,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予各購股權計劃參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

董事會報告

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份正式收市價；(ii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後或不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一八年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於	截至	截至	截至	於
	二零一八年 一月一日 的結餘 (附註1)	二零一八年 十二月三十一日 止年度內授出	二零一八年 十二月三十一日 止年度內行使	二零一八年 十二月三十一日 止年度內註銷/ 沒收/失效	二零一八年 十二月三十一日 的結餘
董事					
孫越南	50,020,000	-	-	-	50,020,000
鄭毅	48,588,000	-	-	-	48,588,000
張建軍	-	20,000,000	-	-	20,000,000
麥帆	10,000,000	-	-	-	10,000,000
饒永	2,400,000	-	-	-	2,400,000
張儀昭	1,400,000	-	-	-	1,400,000
劉雪生	1,200,000	-	-	-	1,200,000
其他員工					
合共	356,906,000	43,000,000	(5,284,000)	(11,474,000)	383,148,000
合計	470,514,000	63,000,000	(5,284,000)	(11,474,000)	516,756,000

附註：

(1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一八年一月一日的行使期及行使價，請參閱綜合財務報表附註41。

於二零一八年十二月三十一日，總共178,156,000份購股權可予行使。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目					總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	-	1,551,098,756	-	1,551,098,756	25.55%	
	麥帆	238,000	905,000	-	-	1,143,000	0.02%	
	張儀昭	100,000	-	-	-	100,000	0.00%	
佳兆業物業集團有限公司	郭英成	-	-	1,141,750	-	1,141,750	0.82%	
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	-	308,000,000	-	308,000,000	6.11%	

百分比乃根據相關實體於二零一八年十二月三十一日已發行股份數目計算。

董事會報告

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本	
			概約股權百分比 (附註)	%
孫越南	實益擁有人	50,020,000		0.82%
鄭毅	實益擁有人	48,588,000		0.80%
張建軍	實益擁有人	20,000,000		0.33%
麥帆	實益擁有人	10,000,000		0.16%
饒永	實益擁有人	2,400,000		0.04%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000		0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000		0.02%

附註：

百分比乃根據於二零一八年十二月三十一日已發行股份數目6,070,193,697股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註41的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註43披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

董事會報告

關連人士交易

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註43。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註14，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註41。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	708,033,378 (L) (附註2)	11.66%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	843,065,378 (L) 240,500,000 (S) (附註2)	13.89% 3.96%
大正投資有限公司(「大正」)	實益擁有人	843,065,377 (L) (附註2)	13.89%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註3)	25.33%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.63%

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大豐及大昌由郭英成先生全資擁有。大正由郭英智先生全資擁有。
- 於二零一八年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
- 根據於二零一八年十二月三十一日已發行之6,070,193,697股股份計算之百分比。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零一八年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

董事會報告

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

報告期後事項

有關報告期後發生的重大事項的詳情載於綜合財務報表附註44。

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零一九年三月二十六日

獨立核數師報告



Grant Thornton
致同

致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第93至253頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，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 貴集團於二零一八年十二月三十一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

我們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。我們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須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項

我們的審核如何處理主要審計事項

發展中物業及持作銷售的已落成物業估值

請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註23發展中物業及附註24持作銷售的已落成物業。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業(「此等物業」)分別約人民幣64,764,338,000元及人民幣13,130,534,000元，合共佔貴集團資產總值約34.0%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計，此等物業的減值評估被視為主要審計事項。

此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。

根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣220,178,000元已從截至二零一八年十二月三十一日止年度損益扣除。

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註2.8投資物業之會計政策及附註16投資物業。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團有投資物業人民幣35,930,000,000元，合共佔貴集團資產總值約15.7%。

管理層估計 貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值，貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。

我們已了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。

我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括：

- (i) 測試由管理層進行的減值評估的計算；
- (ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本；
- (iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及
- (iv) 抽樣測試管理層對售價(按當前市況估計)的主要估計。我們參考 貴集團同一項目預售單位的售價或類似類別、大小及地點的可資比較物業的當前市價，對估計售價與近來市場交易進行比較。

我們已評估由 貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。

我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。

此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>於聯營公司及合營企業之權益估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註18(a)於聯營公司之投資及附註18(b)於合營企業之投資。</p> <p>我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣7,072,822,000元及人民幣8,677,152,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註2.3及2.4所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。誠如綜合財務報表附註18(a)及18(b)所披露，於二零一八年十二月三十一日已就於聯營公司及合營企業之權益計提減值人民幣658,685,000元。</p>	<p>我們就於聯營公司及合營企業之投資的估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層就於聯營公司和合營企業之投資的評估是否適當； • 了解管理層識別出現聯營公司和合營企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性； • 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及 • 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和貼現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一八年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

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

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們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。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定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監控負責。

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。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們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，並出具包括我們意見的核數師報告，並向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們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該等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。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，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。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 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。
- 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。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們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。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們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我們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。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們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，合理預期倘於我們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，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一九年三月二十六日

林敬義

執業證書號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	6	38,704,967	32,779,347
銷售成本	7	(27,576,209)	(23,845,129)
毛利		11,128,758	8,934,218
其他收益及(虧損)淨額	8	(638,696)	(123,454)
視作出售附屬公司的收益淨額	40	2,912,593	–
銷售及市場推廣成本	7	(1,262,466)	(896,012)
行政開支	7	(2,601,078)	(2,501,232)
投資物業公平值收益	16	212,374	2,088,849
金融衍生工具公平值虧損		–	(969,204)
分階段收購一間附屬公司虧損	39(b)	–	(146,258)
經營溢利		9,751,485	6,386,907
應佔聯營公司業績		239,913	31,685
應佔合營企業業績	18(b)	(48,726)	37
融資收入	9	402,511	1,486,084
融資成本	9	(2,573,298)	(1,238,286)
融資(成本)/收入—淨額	9	(2,170,787)	247,798
除所得稅前溢利		7,771,885	6,666,427
所得稅開支	10	(4,477,629)	(3,622,579)
年度溢利		3,294,256	3,043,848
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		2,750,206	3,284,889
非控股權益		544,050	(241,041)
		3,294,256	3,043,848
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本	12	0.453	0.602
— 攤薄	12	0.450	0.593

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利		3,294,256	3,043,848
其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌差額		6,641	(6,387)
年度其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整		6,641	(6,387)
年度全面收益總額		3,300,897	3,037,461
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		2,734,394	3,283,297
非控股權益		566,503	(245,836)
		3,300,897	3,037,461

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第100至第253頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,055,880	2,551,580
投資物業	16	35,930,000	32,025,830
土地使用權	17	669,078	395,815
於聯營公司之投資	18(a)	7,072,822	5,284,835
於合營企業之投資	18(b)	8,677,152	6,818,118
可供出售金融資產	19	—	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產	20	6,567,622	—
應收賬款、按金及其他應收款項	25	1,652,852	823,860
商譽及無形資產	21	1,105,288	1,206,237
長期銀行存款	29	400,000	—
可換股債券應收款項	22	—	41,328
遞延稅項資產	33	784,310	9,699
		65,915,004	53,558,098
流動資產			
發展中物業	23	64,764,338	68,066,413
持作銷售的已落成物業	24	13,130,534	18,170,966
存貨		105,305	2,714
收購土地按金	26	19,445,196	21,422,522
擬發展項目預付款項	27	19,080,815	15,925,608
應收賬款、按金及其他應收款項	25	22,600,171	14,124,677
預繳稅項		1,134,324	850,499
受限制現金	28	6,792,292	7,939,574
按公平值經損益入賬的金融資產	20	328,204	96,467
短期銀行存款	29	252,718	1,232,206
現金及銀行結餘	29	15,479,139	11,998,423
		163,113,036	159,830,069
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金	30	—	29,564,933
合同負債	30	39,154,089	—
應計建築成本		12,599,547	15,170,791
應付所得稅		7,773,315	5,649,679
借款	31	16,965,694	22,173,037
其他應付款項	32	19,917,262	17,315,611
		96,409,907	89,874,051
流動資產淨值		66,703,129	69,956,018
資產總值減流動負債		132,618,133	123,514,116

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
借款	31	91,800,258	89,000,150
其他應付款項	32	—	104,171
遞延稅項負債	33	4,478,563	4,411,645
		96,278,821	93,515,966
資產淨值		36,339,312	29,998,150
權益			
股本	34	533,389	532,865
股份溢價	34	6,168,607	6,913,069
儲備	35	14,938,114	11,641,988
本公司擁有人應佔權益		21,640,110	19,087,922
非控股權益		14,699,202	10,910,228
權益總值		36,339,312	29,998,150

已由董事於二零一九年三月二十六日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第100至第253頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	儲備 人民幣千元 (附註35)	小計 人民幣千元		
於二零一七年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	8,241,973	12,946,127	10,100,272	23,046,399
年度溢利/(虧損)	—	—	3,284,889	3,284,889	(241,041)	3,043,848
年度其他全面虧損	—	—	(1,592)	(1,592)	(4,795)	(6,387)
年度全面收益/(虧損)總額	—	—	3,283,297	3,283,297	(245,836)	3,037,461
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	—	1,047,823	1,047,823
非控股權益注資	—	—	—	—	7,969	7,969
行使購股權時發行股份	3,923	66,732	(25,552)	45,103	—	45,103
兌換可換股債券時發行股份	78,492	2,592,633	—	2,671,125	—	2,671,125
以股份為基礎的付款	—	—	141,281	141,281	—	141,281
其他	—	—	989	989	—	989
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日的結餘	532,865	6,913,069	11,641,988	19,087,922	10,910,228	29,998,150
採納香港財務報告準則第9號的調整， 扣除稅項(附註3.1)	—	—	299,998	299,998	(7,224)	292,774
於二零一八年一月一日的經重列結餘	532,865	6,913,069	11,941,986	19,387,920	10,903,004	30,290,924
年度溢利	—	—	2,750,206	2,750,206	544,050	3,294,256
年度其他全面(虧損)/收益	—	—	(15,812)	(15,812)	22,453	6,641
年度全面收益總額	—	—	2,734,394	2,734,394	566,503	3,300,897
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	—	172,719	172,719
非控股權益注資	—	—	—	—	3,166,914	3,166,914
收購非控股權益	—	—	3,849	3,849	(18,384)	(14,535)
視作出售附屬公司(附註40)	—	—	—	—	(91,554)	(91,554)
行使購股權時發行股份	424	8,989	(2,727)	6,686	—	6,686
已付股息(附註11)	—	(757,259)	—	(757,259)	—	(757,259)
發行股份作為以股代息	100	3,808	—	3,908	—	3,908
以股份為基礎的付款	—	—	260,612	260,612	—	260,612
於二零一八年十二月三十一日的結餘	533,389	6,168,607	14,938,114	21,640,110	14,699,202	36,339,312

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第100至第253頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	36(a)	24,650,873	6,666,191
已付所得稅		(3,190,093)	(1,971,434)
已付利息		(10,861,607)	(8,125,983)
經營活動所得／(所用)現金淨額		10,599,173	(3,431,226)
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	15	(308,254)	(1,251,264)
添置投資物業	16	(3,526,339)	(3,169,299)
添置土地使用權	17	—	(238,301)
添置無形資產	21	(85,033)	(310,299)
收購聯營公司		(2,224,868)	(4,045,229)
收購合營企業	18(b)	(339,100)	(1,410,775)
收購可供出售金融資產		—	(2,222,323)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		(2,020,211)	—
收購附屬公司，扣除已取得現金		(971,100)	(4,303,121)
應收聯營公司款項(增加)／減少		(4,024,692)	379,502
應收合營公司款項增加		(12,402)	(279,820)
其他應收款項增加		(3,147,678)	(1,206,239)
應收附屬公司非控股權益款項增加		(994,600)	—
短期銀行存款減少／(增加)		979,488	(1,175,289)
長期銀行存款增加		(400,000)	—
視作出售附屬公司現金流出	40	(2,572,441)	—
來自按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售金融資產股息收入	8	20,945	22,269
已收利息		200,793	185,818
就收購聯營公司及合營公司的應付代價增加		78,500	—
有關收購附屬公司的應付代價還款		(1,559,222)	(497,788)
有關購入可供出售金融資產的應付代價付款		(570,163)	—
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價付款		(757,937)	—
出售按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售金融資產所得款項		32,596	1,104
出售合營企業所得款項		—	9,370
出售物業、廠房及設備所得款項	36(a)	16,068	13,298
出售投資物業所得款項		11,108	—
投資活動所用現金淨額		(22,174,542)	(19,498,386)

綜合現金流量表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		(14,535)	–
非控股權益注資		3,166,914	7,969
其他應付款項增加		1,373,817	2,824,985
與非金融機構借款有關的受限制按金增加	25(b)(iii)	–	(1,960,203)
應付聯營公司款項增加		92,279	1,564
應付合營企業款項增加		2,246,498	–
與借款有關的受限制現金減少／(增加)		1,220,611	(2,280,663)
應付附屬公司非控股權益款項增加／(減少)		1,234	(571,040)
銀行及其他借款所得款項		30,785,043	32,383,752
來自聯營公司貸款所得款項		2,034,350	1,227,200
發行優先票據所得款項淨額	31(a)	5,637,588	18,174,280
行使購股權所得款項		6,686	45,103
償還銀行及其他借款		(28,035,327)	(21,706,492)
償還一間關聯公司貸款		–	(2,768,219)
償還聯營公司貸款		(1,021,000)	–
償還優先票據		(2,015,121)	(1,340,423)
已付股息		(753,351)	–
融資活動所得現金淨額		14,725,686	24,037,813
現金及現金等值項目增加淨額			
年初的現金及現金等值項目		11,998,423	10,819,117
匯兌調整		330,399	71,105
年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘		15,479,139	11,998,423

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

第100至第253頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一九年三月二十六日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

此等年度綜合財務報表已按照香港會計師公司(「香港會計師公司」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產及金融負債(包括衍生工具)及按公平值列賬之投資物業除外。

務請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註5披露。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為本集團擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權當日起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

編製綜合財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現盈虧乃予撇銷。當出售集團內公司間資產的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指非由本公司(無論是直接或透過附屬公司間接)擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而本集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益列示，但與本公司擁有人應佔權益分開。在本集團業績內的非控股權益佔年度溢利或虧損總額及全面收益總額在綜合損益及其他全面收益表賬面以分配為非控股權益及本公司擁有人應佔形式呈報。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬(續)

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團按個別收購基準，按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例，確認在被購買方的任何非控股權益。

屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬(續)

(ii) 於附屬公司之擁有權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

在本公司財務狀況表內(綜合財務報表附註45)，附屬公司以成本扣除減值虧損列賬，除非附屬公司乃持作出售或納入出售組別則另作別論。成本包括直接應佔之投資成本。

附屬公司業績由本公司按報告日期所收及應收股息基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益及其他全面收益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「應佔聯營公司業績」內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.4 合營安排

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，其視乎每位投資者的合同權益及義務。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及變動。本集團於合營企業之投資包括購買時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等或超過其於該等合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

2.5 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資(成本)/收入—淨額」。所有其他匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)—淨額」。

按公平值入賬以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算(即僅使用交易日的匯率換算)。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權持有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入股益的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

用於生產、提供貨物或行政用途的在建物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化的借款成本。有關物業完工後並達到可使用狀態時被劃分為適當類別物業、廠房及設備。當這些資產達到可用狀態時，按與其他物業資產一樣的基準開始折舊。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期撇銷其成本減餘值按下述計算：

酒店物業	20-25年
樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢俬、固定裝置及設備	3-8年
船舶	10年

資產餘值及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.11)。

出售盈虧乃比較所得款項與出售日期的賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇的投資物業，乃為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有的物業，及並非由本集團佔用。有關權益按個別物業分類及入賬為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及(如適用)借款成本。自行建造投資物業成本包括原材料成本及直接勞工成本，令投資物業達至其擬定用途之運作狀態之任何其他直接應佔成本及已資本化之借款成本。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。如在建築投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

當後續支出可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於報告日期確認之賬面值反映於報告日期之當時市況。

投資物業公平值變動於損益確認。

投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類物業、廠房及設備及土地使用權或發展中物業，而就會計而言，其於使用權變動日期的公平值成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

2.9 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之前期款項入賬列為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 無形資產及商譽

(i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損入賬。攤銷按介乎一至四年以直線法計算。

(ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

(iii) 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出額立即作為議價購買收益於損益中確認。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註2.11)。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 非金融資產(合同資產除外)的減值

以下資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 土地使用權；
- 投資物業；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益

具有無限使用年期的或尚不可使用的商譽及其他無形資產每年均至少進行一次減值測試，而無論其是否有任何減值的跡象。所有其他資產均於該等資產賬面值出現可能無法收回的跡象時進行減值測試。

減值虧損於就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場狀況減出售成本)與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及該資產之特定風險之評估。

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。具體而言，商譽分配至該等預期受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團為內部管理監控商譽之最小單位，且不會大於營運分部。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽賬面值。任何餘下減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不可撥回。若用以釐定資產可收回金額的估計已出現有利變動，就其他資產而言，減值虧損會予以撥回，惟撥回只限於資產的賬面值不超過在並無確認減值虧損情況下而原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具

(i) 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

自二零一八年一月一日起適用的政策

金融資產

(iii) 金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值初步計量；如屬並非按公平值經損益入賬的金融資產的情況，則另加收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值經損益入賬；
- 按公平值經其他全面收益入賬。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於「融資(成本)/收入淨額」或「其他收益及(虧損)淨額」內呈列。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融資產(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

(iii) 金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本列賬的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

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

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。該等金融資產的利息收入計入損益的融資收入。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬分類及計量。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入「融資收入」。

股本投資

股本工具投資分類為按公平值經損益入賬，除非其並非持作買賣，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經其他全面收益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益及(成本)淨額」。

於二零一八年一月一日前適用的政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但已選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較資料繼續按照本集團過往會計政策入賬，詳情如下。

(i) 金融資產的分類

本集團將其金融資產分類為：按公平值經損益入賬的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎購入該等金融資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其金融資產的分類。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融資產(續)

於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

(i) 金融資產的分類(續)

按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具亦被劃分為持作買賣用途，除非已被指定為對沖工具。倘此類別的資產預期於12個月內結算，會被劃分為流動資產，否則將劃分為非流動資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目已計入在流動資產內，於報告日期後超過12個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於綜合財務狀況表獲分類為「應收賬款、按金及其他應收款項」、「受限制現金」、「短期銀行存款」、「長期銀行存款」及「現金及銀行結餘」。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告日期起計12個月內出售該項資產，否則此等資產列在非流動資產內。

可換股債券應收款項

可換股債券應收款項初步按交易價計量，交易價亦為按公平市場交易基準達成之公平值。初步確認時，全部混合式工具乃視為持作買賣之金融工具，因為兌換權之公平值將以無報價工具結付，故無法可靠計量。可換股債券應收款項其後按成本(應計利息扣除減值)計量，因為混合式工具之兌換權充分地足以令不能就整份工具取得可靠估算。

(ii) 後續計量

初步確認後，貸款及應收款項其後已按攤銷成本使用實際利息法列賬。

可供出售金融資產及按公平值經損益入賬的金融資產其後按公平值列賬。其中一個例外情況為，在相同工具之活躍市場並無報價且公平值不能可靠計量的股本證券投資在綜合財務狀況表按成本扣除減值虧損確認(見附註2.13)。貸款及應收款項其後按攤銷成本使用實際利息法列賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動均於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，已於權益確認的累計公平值調整計入損益。

可供出售股本工具的股息於本集團收取付款的權利獲確立時在損益確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債

(i) 金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括借款、應計建築成本及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項、已收按金及金融衍生工具)。

金融負債按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量,除非本集團指定金融負債按公平值經損益入賬則除外。

隨後,金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量,惟指定為按公平值經損益入賬的衍生工具除外,其乃按公平值列賬,收益或虧損於損益確認。

所有於損益內呈報之利息相關費用(及(倘適用)工具的公平值變動)均於融資成本內入賬。

借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬,所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取,則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時,借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

借款分類為流動負債,除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月,則屬例外。

可換股債券

當可轉換債券的持有人可以選擇將該債券轉換成權益性股本,而轉換的股票數量和轉換對價隨後不會變動,則可轉換債券按照包含負債部分和權益部分的混合金融工具進行會計處理。

本集團所發行包含金融負債及股權部分之可換股債券,於初步確認時乃分別列入負債及股權部分。於初步確認時,負債部分之公平值按類似之非可換股負債之現行市場利率釐定。發行可換股債券所得款項與分配為負債部分(包括可換股債券及衍生金融工具)公平值之差額為將債券轉換為權益之認購期權,乃於權益列為可換股債券儲備。

負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股權部分將一直列於權益內,直至轉換或贖回債券為止。

當轉換債券時,於轉換之時可換股債券之股權部份及負債部分之賬面值撥入股本,作為已發行股份之代價。倘債券被贖回,可換股債券權益儲備直接撥回至保留盈利。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債(續)

(i) 金融負債之分類及計量(續)

金融衍生工具

金融衍生工具初步於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後於報告日期按公平值重新計量。

金融衍生工具乃按公平值經損益入賬處理。該等衍生工具的公平值變動會即時在損益中確認。

應計建築成及其他應付款項

應計建築成及其他應付款項初步按公平值列賬，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

(ii) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產及合同資產減值

自二零一八年一月一日起適用的政策

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)–「預期信貸虧損模式」。屬此新規定範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務種類金融資產以及應收賬款及根據香港財務報告準則第15號計量的合同資產。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻性方法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」包括於報告日出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「存續期預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期之信貸虧損釐定。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產及合同資產減值(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤佔信用風險特點及逾期日數分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

存續期預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產及合同資產減值(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

(i) 計量預期信貸虧損(續)

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從相關資產的賬面總額中扣除。

(ii) 撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產及合同資產減值(續)

於二零一八年一月一日前適用的政策

於各報告日期，並非按公平值經損益入賬的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；
- 出現財務困難導致金融資產失去活躍市場；及
- 股本工具投資公平值重大或長期下跌至低於其成本。

倘任何有關證據存在，減值虧損計量及確認為：

(i) 按攤銷成本列賬的金融資產

減值虧損數額按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額於減值出現期間的損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟減值撥回當日的金融資產賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產及合同資產減值(續)

於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

(i) 按攤銷成本列賬的金融資產(續)

分類為可供出售及按公平值列賬之權益工具投資的撥回並不會於損益確認。公平價值的後續增加在其他全面收益中確認。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認後發生之事項有關，則債務證券之減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損之撥回於損益賬確認。

(ii) 按成本列賬的金融資產

按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃資產賬面值與估計未來現金流折現計算的現值兩者之間的差額，而折現率為同類金融資產之現時市場回報率。減值虧損金額於減值發生期間於損益中確認，並將不會於其後期間撥回。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

2.15 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

2.16 持作銷售的已落成物業

於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

2.18 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合同負債(見附註2.24)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2.12)。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合同資產淨額或合同負債淨額。就多重合同而言，不會按淨額基準列報不相關合同的合同資產及合同負債。

2.19 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.20 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產)的一般及特定借款成本加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或出售為止。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期內確認為開支。

借款成本包括利息開支及外幣借款所產生的匯兌差額，惟以視作利息成本調整的匯兌差額為限。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計。當構建合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃於各年度期間釐定及限於功能貨幣借款的假定利息與外幣借款所產生的實際利息的差額。過往年度並不符合資本化標準的匯兌差額於其後期間不予資本化。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的商譽或資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制且暫時性差異可能不會於可見將來撥回遞延稅項負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，訂有協議賦予本集團權利控制暫時性差異的撥回時則除外。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，實體收取僱員服務作為本集團股權工具(「購股權」)的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

2.23 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認

自二零一八年一月一日起適用的政策

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

本集團分五個步驟釐定是否確認收入：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表地三方收取的金額。

當(或隨著)本集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收入以某一時點確認或某一時段確認。

(i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶並獲客戶接收時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

於二零一八年一月一日前適用的政策

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值，並扣除折扣、退貨及增值稅列賬。收益於對銷與集團實體的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 物業銷售

(1) 持作銷售的已落成物業

銷售持作銷售的已落成物業的收益於物業的風險和回報轉移予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家以及可合理確保能收取有關應收款項時。

(2) 擬發展項目

擬發展項目的收益於項目的風險和回報轉移予買家時確認，即有關項目已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。

於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款計入綜合財務狀況表，列為流動負債項下的自顧客收取的墊款及已收按金。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 收益確認(續)

自二零一八年一月一日前適用的政策(續)

(iv) 酒店業務收入

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收益於交付貨品或提供服務時確認。

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達食物和飲料或提供服務時及可合理確保能收取有關應收款項時確認。

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在損益內列賬。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權按成本列賬，其後於經營租賃期間按直線法在綜合損益及其他全面收益表攤銷，減累計減值撥備。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出的資產計入綜合財務狀況表的投資物業內。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本，加入至租賃資產之賬面值，並按租期以與租金收入相同的基準確認為開支。

2.26 股息分派

分派予本公司擁有人之股息於本公司股東或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

2.27 財務擔保負債

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於「其他應付款項」確認為遞延收入。財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時的即時開支會於損益確認為。

隨後，財務擔保以按照附註2.13所載香港財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起適用)／香港會計準則第37號(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號之前適用)項下的預期信貸虧損釐定的金額與初步確認的金額(如適當，扣除擔保期內已確認的收入金額)兩者之間的較高者計量。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與收入有關的政府補助金合計列示於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)－淨額」。

2.29 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

下列為本集團已於二零一八年一月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的新訂及經修訂準則。

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本
香港財務報告準則第1號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
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

除香港會計準則第40號(修訂本)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號、香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)外，應用上述於二零一八年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則並無對本集團本期間及過往期間的造成重大財務影響。

香港會計準則第40號(修訂本)「轉撥投資物業」

該等修訂釐清投資物業的轉撥至或轉撥必然會涉及用途變動。為確定物業的用途是否發生變動，需要評估其是否符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅憑意向產生變動不足以證明發生轉撥。倘毋須採納事後確認，方可採納追溯調整法。該等修訂於二零一八年一月一日開始生效，該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號澄清，在確定用於非貨幣性資產或負債終止確認時產生的相關資產、開支或收入(或其中一部分)的初始確認時，關於預付或預收代價之即期匯率，交易日期為實體初步確認由預付或預收代價產生的非貨幣性資產或負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則實體須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。該詮釋並無對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本

(i) 對綜合財務報表的影響

誠如下文所說明，本集團按追溯基準全面採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。由於本集團的會計政策有變動，故此經重列的二零一八年一月一日綜合財務狀況表並無反映若干重新分類及調整項目。

下表列示各個別項目確認的調整，並無列出不受變動影響的項目。

綜合財務狀況表(摘錄)	於二零一七年 十二月 三十一日 (按原先 所呈列) 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第9號 的影響 人民幣千元	對於首次 應用香港 財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	於 二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售金融資產(附註19)	4,400,796	(4,400,796)	—	—
按公平值經損益入賬的金融資產	—	5,086,320	—	5,086,320
可換股債券應收款項(附註22)	41,328	(41,328)	—	—
遞延稅項資產	9,699	63,459	—	73,158
流動資產				
應收賬款、按金及其他應收款項	14,124,677	(253,832)	—	13,870,845
流動負債				
自顧客收取的墊款及已收按金	29,564,933	—	(29,564,933)	—
流動負債	—	—	29,564,933	29,564,933
非流動負債				
遞延稅項負債	4,411,645	161,049	—	4,572,694
權益				
保留盈利	10,973,620	299,998	—	11,273,618
非控股權益	10,910,228	(7,224)	—	10,903,004

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本(續)

(i) 對綜合財務報表的影響(續)

綜合損益及其他全面收益表(摘錄)	截至	對於首次 應用香港 財務報告 準則第9號 的影響	對於首次 應用香港 財務報告 準則第15號 的影響	經重列
	二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (按原先 所呈列)			
其他收益及(虧損)淨額	(123,454)	644,196	—	520,742
所得稅開支	(3,622,579)	(97,590)	—	(3,720,169)
減值撥備	—	(253,832)	—	(253,832)

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。其對金融資產分類及計量的過往指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」模型。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團已根據過渡性規定對該等於二零一八年一月一日已存在的項目追溯應用該標準，並已採用過渡性條文不對過往期間予以重列。採納香港財務報告準則第9號導致的與分類、計量及減值的差額於保留盈利確認。

金融工具的分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號日期)，本集團管理層已評估那些業務模式適用於本集團持有的金融資產，並已將其金融工具分類為適當的香港財務報告準則的計量類別，包括該等隨後按公平值經損益入賬計量以及按攤銷成本計量的金融工具。

本集團的金融資產包括按公平值經損益入賬的金融資產、可供出售金融資產、可換股債券應收款項、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、短期銀行存款、長期銀行存款、受限制現金及現金及銀行結餘。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本(續)

(iii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

可供出售金融資產重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團按成本持有非上市公司股權人民幣4,400,796,000元及可換股債券應收款項人民幣41,328,000元，而該等投資根據先前香港會計準則第39號的標準分類為按成本扣除減值虧損列賬的可供出售金融資產。在採納香港財務報告準則第9號下，該等投資不符合香港財務報告準則第9號就按攤銷成本分類的條件，乃由於其現金流不僅代表支付本金及利息。於二零一八年一月一日，本集團將其非上市股本投資及可換股債券應收款項分類為按公平值經損益入賬的金融資產。

由於採納香港財務報告準則第9號，於二零一八年一月一日，經參考由獨立外部估值師進行的估值及董事的最佳估計後，股本投資及可換股債券應收款項已按公平值計量。於二零一八年一月一日，非上市公司股本投資的賬面值由人民幣4,400,796,000元重列為其公平值人民幣5,044,992,000元。而於保留盈利中已確認公平值變動及按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動產生的遞延稅項開支分別人民幣644,196,000元及人民幣161,049,000元。於二零一八年一月一日，可換股債券應收款項的賬面值與其公平值相若，因此對綜合財務報表的業績並無重大財務影響。

下表概述於初始應用日期(二零一八年一月一日)的綜合財務狀況表所確認的結餘作出重新分類及重新計量：

	計量類別		二零一七年 十二月 三十一日 (香港會計 準則第39號)	採納香港財務報告準則第9號 重新分類 重新計量		二零一八年 一月一日 (香港財務報告 準則第9號)
	原香港 會計準則 第39號類別	新香港 財務報告準則 第9號類別	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動金融資產						
非上市公司股本投資	可供出售	按公平值經 損益入賬	4,400,796	-	644,196	5,044,992
應收賬款、按金及其他應收款項	按攤銷成本	按攤銷成本	823,860	-	-	823,860
可換股債券應收款項	可供出售	按公平值 經損益入賬	41,328	-	-	41,328
			5,265,984	-	644,196	5,910,180
流動金融資產						
應收賬款、按金及其他應收款項 (不包括預付款項及其他預繳稅項)	按攤銷成本	按攤銷成本	10,299,105	-	-	10,299,105
上市股本投資	按公平值 經損益入賬	按公平值 經損益入賬	96,467	-	-	96,467
受限制現金	按攤銷成本	按攤銷成本	7,939,574	-	-	7,939,574
短期銀行存款	按攤銷成本	按攤銷成本	1,232,206	-	-	1,232,206
現金及銀行結餘	按攤銷成本	按攤銷成本	11,998,423	-	-	11,998,423
			31,565,775	-	-	31,565,775
金融資產結餘總額			36,831,759	-	644,196	37,475,955

在應用香港財務報告準則第9號後，金融負債的分類或計量並無變動。

新訂重大會計政策的詳情載於附註2.12。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本(續)

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

按攤銷成本列值的金融資產減值

對於按攤銷成本計量的資產，本集團就其預期信貸虧損作前瞻性評估。減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

本集團對此等類別資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。

(a) 應收貿易賬款

本集團採用簡化方法對應收賬款進行會計處理，並將虧損撥備計作整個存續期的預期信貸虧損。考慮到金融工具存續期內任何時間點均可能出現違約事件，其為預期合約現金流量的不足。於計算時，本集團採用其過往經驗、外部指標及使用撥備矩陣計算預期信貸虧損的前瞻性資料。對於尚未逾期及未減值之金額、逾期超過180日之金額及逾期1年以上之金額，本集團分別計提0.1%、1.1%及10%撥備。

(b) 來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項(不包括預付款項)

按金及其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按十二個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量。倘應收款項之信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。本集團對來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項計提2%至30%撥備。

於二零一八年一月一日對本集團保留盈利(扣除稅項)及非控股權益的影響總額下：

	保留盈利 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	10,973,620	10,910,228
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項) 的信貸減值虧損撥備	(244,197)	(9,635)
信貸減值虧損撥備的遞延稅項資產(附註33)	61,048	2,411
按公平值經損益入賬的金融資產公平值增加	644,196	—
按公平值經損益入賬的金融資產公平值增加的遞延稅項負債(附註33)	(161,049)	—
於二零一八年一月一日(經重列)	11,273,618	10,903,004

新訂重大會計政策的詳情載於附註2.13。

下表載列根據香港會計準則第39號釐定於二零一七年十二月三十一日的減值撥備與根據香港財務報告準則第9號釐定於二零一八年一月一日的年初預期信貸虧損的對賬。

	人民幣千元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日的減值撥備	—
於二零一八年一月一日確認的額外預期信貸虧損：	
— 應收貿易賬款(附註4.1(ii))	27,915
— 按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(附註4.1(ii))	225,917
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的預期信貸虧損	253,832

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本(續)

(iii) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港財務報告準則第15號處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於實體之客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力直接指引貨品或服務之用途並由此獲取利益，則確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已選擇使用累計影響過渡法，首次應用的累計影響確認為對於二零一八年一月一日保留盈利的期初結餘調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第18號呈報。

經考慮來自初步應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策變動後，除確認合同負債外，本公司董事認為初步應用香港財務報告準則第15號不會對各報告期內確認中國物業開發合約收益的時間和金額產生重大影響。

- (a) 本年度應用香港財務報告準則第15號對各項財務報表項目影響之金額與採納香港財務報告準則第15號前以往生效之香港會計準則第18號之比較如下：

綜合損益及其他全面收益表(節錄)	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	未採納 香港財務報告 準則第15號之 金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號之 影響 人民幣千元	所報告之 金額 人民幣千元
收益	33,211,347	5,493,620	38,704,967
銷售成本	(32,384,152)	(4,807,943)	(27,576,209)
所得稅開支	(4,306,210)	(171,419)	(4,477,629)
本公司擁有人應佔年度溢利	2,235,948	514,258	2,750,206
每股盈利			
基本人民幣元	0.410	0.08	0.453
攤薄人民幣元	0.366	0.08	0.450

- (b) 本年度應用採納香港財務報告準則第15號前以往生效之香港會計準則第18號，對各項財務報表項目之金額如下：

綜合財務狀況表(節錄)	於二零一八年十二月三十一日		
	未採納 香港財務報告 準則第15號之 金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號之 影響 人民幣千元	所報告之 金額 人民幣千元
自顧客收取的墊款及已收按金	39,154,089	(39,154,089)	—
合同負債	—	39,154,089	39,154,089
應付所得稅	7,601,896	171,419	7,773,315
保留盈利	13,511,923	514,258	14,026,181

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零一八年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及相關修訂本(續)

(iii) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

(b) (續)

綜合現金流量表(節錄)	截至二零一八年十二月三十一日止年度		所報告之金額 人民幣千元
	未採納 香港財務報告 準則第15號之 金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號之 影響 人民幣千元	
稅前溢利	7,086,208	685,677	7,771,885

在以往報告期間，當擁有權的重大風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續進行確認。根據香港財務報告準則第15號，基於合同理由本集團並無替代用途及當本集團對客戶就至今已履約工程付款具有可執行權利，本集團根據計量進度的投入方法在一段時間內的履約責任獲滿足時確認收益。

在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團會確認合同負債。重新分類已於二零一八年一月一日作出，以與香港財務報告準則第15號所用術語一致。與物業開發活動有關的合同負債在以往年度呈列為自顧客收取的墊款。於二零一八年一月一日的流動負債為人民幣29,564,933,000元。

於該等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新準則、修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或 以後開始之會計 期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之還款特點	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年一月一日
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資產出售或注資	二零一九年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	附註
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期投資	待釐定

附註： 就收購日期為二零二零年一月一日當日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購事項生效。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋

誠如附註2.25所披露，本集團現時將租賃分類為經營租賃，並視乎租賃的分類將其入賬為租賃安排。本集團以出租人身份訂立若干租約，並以承租人身份訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認租賃負債及相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人現時分類為經營租賃的土地及物業以及其他資產之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表確認開支之時間。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。如香港財務報告準則第16號所允許，本集團計劃運用可行權宜方法豁免過往的現有租賃協議或包含租賃條款的安排的評估。本集團會因而將香港財務報告準則第16號中的新租賃定義，僅用於在首次應用日期或之後訂立的合約。

本集團計劃於二零一九年一月一日選擇使用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累計影響作為二零一九年一月一日權益期初餘額的調整。比較資料將不予重列。此外，本集團計劃選擇不採納新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的可行權宜方法，並不會對現有租賃進行全面檢討，且僅將香港財務報告準則第16號應用於新合約。此外，本集團計劃使用可行權宜方法以列賬租賃期限自首次應用日期起12個月內作終止的租賃為短期租賃。誠如附註38所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額約為人民幣451,105,000元，其中大部分應於報告日期後五年內或五年後支付。

經考慮貼現的影響，於首次應用香港財務報告準則第16號後，本集團計劃以相等於租賃負債(可作出若干調整)的金額計量使用權資產。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，首次採納香港財務報告準則第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自二零一九年起的財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、受限制現金、可換股債券應收款項、應計建築成本、其他應付款項、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

4.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟以其他貨幣計值的借款除外。主要非人民幣資產及負債為以美元(「美元」)、港元(「港元」)及歐元(「歐元」)計值的按公平值經損益入賬的金融資產、可換股債券應收款項、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制現金、現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及借款。

本公司及其若干附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的按公平值經損益入賬的金融資產、可換股債券應收款項、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制現金、現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款以及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 外匯風險(續)

於各綜合財務狀況表日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產		
美元	2,889,638	4,885,285
港元	247,782	1,716,425
歐元	54,370	45,277
	3,191,790	6,646,987
負債		
美元	39,978,614	32,808,173
港元	1,701,382	2,780,660
	41,679,996	35,588,833

下表列示倘本集團實體之功能貨幣兌美元、港元及歐元升值，本集團年度溢利及權益之敏感度。該等敏感度比率於向主要管理層人員內部報告外匯風險時供內部使用，為管理層對外匯匯率之可能變動之最佳評估。以下外幣匯率之整體波動不會對合併權益之其他部分造成影響。

	二零一八年		二零一七年	
	敏感度比率	增加／(減少) 人民幣千元	敏感度比率	增加／(減少) 人民幣千元
美元	5%	1,767,122	5%	1,330,124
港元	5%	69,685	5%	71,003
歐元	5%	(2,589)	5%	(2,156)

年內之外匯風險取決於海外交易量。然而，上述分析乃主要因換算以美元及港元計值之長期及短期銀行存款、應收賬款、按金及其他應收款項以及借款所產生之淨外匯收益／虧損。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、可換股債券應收款項、銀行及其他借款及優先票據。按浮動利率計息的受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘以及銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、銀行及其他借款及可換股債券應收款項則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升/下跌100(二零一七年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別減少/增加人民幣139,300,000元(二零一七年：減少/增加人民幣82,531,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

(3) 價格風險

本集團就本集團若干分類為按公平值經損益入賬的金融資產(二零一七年：按公平值經損益入賬的金融資產)的上市股本證券面臨股本證券價格風險。本集團密切監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

倘上市股本證券的價格上升/下降5%(二零一七年：5%)，截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣9,730,000元(二零一七年：人民幣3,618,000元)。

(ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。本集團所面對的信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出及來自其投資活動的信貸。

本集團的信貸風險主要由可換股債券應收款項、應收貿易賬款、按金及其他應收款項、受限制現金、短期及長期銀行存款、現金及銀行結餘以及就按揭融資提供的擔保產生(附註37)。

自二零一八年一月一日起生效

受限制現金、短期及長期銀行存款以及現金和銀行結餘的信貸風險被視為不重大，因為交易對手獲國際信用評級機構指定為信用評級較高的銀行/金融機構。

應收賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收賬款的預期信貸虧損，應收賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

自二零一八年一月一日起生效(續)

應收賬款(續)

於二零一八年十二月三十一日的虧損撥備釐定如下，下述預期信貸虧損撥備亦包含前瞻性資料。

應收賬款	現時	逾期超過180日	逾期超過1年	總計
預期虧損比率	0.1%	1.0%	10.0%	
賬面總值(人民幣千元)	755,009	56,217	221,527	1,032,753
虧損撥備(人民幣千元)	755	562	22,153	23,470

於二零一八年一月一日的虧損撥備釐定如下，下述預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

應收賬款	現時	逾期超過180日	逾期超過1年	總計
預期虧損比率	0.1%	1.1%	10.0%	
賬面總值(人民幣千元)	251,313	1,613,134	99,943	1,964,390
虧損撥備(人民幣千元)	251	17,670	9,994	27,915

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

自二零一八年一月一日起生效(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

本集團預期信貸虧損模式的相關假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	客戶違約風險很低且有能力履約	未來十二個月的預期虧損。對於預期存續期為少於十二個月的資產，預期虧損基於整個存續期計量。
關注	應收款項的信貸風險顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過90天，則假設信貸風險顯著增加	整個存續期預期虧損
不良	本金和／或利息還款逾期超過365天	整個存續期預期虧損
撤銷	本金和／或利息還款逾期超過3年且合理預計不能收回	撤銷資產

本集團通過及時的提供預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信貸虧損時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

自二零一八年一月一日起生效(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團的應收賬款、其他應收款項、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提虧損減值如下：

本公司內部信貸評估	預期信貸 虧損比率	確認預期信貸款 撥備的基礎	違約時的 估計賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
正常	1-10%	12個月預期虧損	17,503,492	548,215	16,955,277
關注	20%	存續期預期虧損	33,310	6,662	26,648
不良	30%-50%	存續期預期虧損	409,634	204,817	204,817
總計			17,946,436	759,694	17,186,742

於二零一八年一月一日，本集團的應收賬款、其他應收款項、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提虧損減值如下：

本公司內部信貸評估	預期信貸 虧損比率	確認預期信貸款 撥備的基礎	違約時的 估計賬面總值 人民幣千元	減值 虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
正常	1-10%	12個月預期虧損	9,158,575	225,917	8,932,658

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

自二零一八年一月一日起生效(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)(續)

於二零一八年十二月三十一日就應收賬款及其他應收款項計提的虧損撥備率與年初撥備率的對賬如下：

	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年末虧損撥備 (按香港會計準則第39號計算)	-	-	-	-
採納香港財務報告準則第9號後 透過年初保留盈利重列的金額	225,917	-	-	225,917
於二零一八年一月一日的年初虧損撥備 (按香港財務報告準則第9號計算)	225,917	-	-	225,917
轉撥至關注及不良的個別金融資產 額外虧損撥備	(44,294)	3,331	40,963	-
	366,592	3,331	163,854	533,777
於二零一八年十二月三十一日的年末虧損撥備 (按香港財務報告準則第9號計算)	548,215	6,662	204,817	759,694

應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損撥備賬與該撥備的年初虧損撥備的對賬如下：

	應收貿易賬款 人民幣千元	按金及 其他應收款項 (不包括預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年末虧損撥備 (按香港會計準則第39號計算)	-	-	-
採納香港財務報告準則第9號後 透過年初保留盈利重列的金額	27,915	225,917	253,832
於二零一八年一月一日的年初虧損撥備 (按香港財務報告準則第9號計算)	27,915	225,917	253,832
(撥回)/年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	(4,445)	533,777	529,332
於二零一八年十二月三十一日的年末虧損撥備 (按香港財務報告準則第9號計算)	23,470	759,694	783,164

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日起生效(續)

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值為人民幣18,979,189,000元，因此面臨的最高虧損風險為人民幣18,979,189,000元。本集團於年內並無撇銷應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)。

於二零一八年一月一日前生效

本集團就流動資金面臨信貸風險集中，該等流動資金乃存於數家銀行，主要為中國信貸評級較高的國有銀行。

本集團可換股債券應收款項的信貸風險由對手方違約風險產生，最高風險相等於財務工具的賬面值。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。倘買家於擔保期間未能支付按揭，本集團可保留來自買家的物業銷售所得款項，並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。

管理層認為因向物業買家提供財務擔保而面臨的信貸風險有限，此乃由於該等融資由物業作擔保，而該等物業的市價高於被擔保金額。就此而言董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團就應收聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益款項而面臨信貸風險集中，本集團透過考慮聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益的財務狀況及信貸記錄評估彼等的信貸質素。管理層亦定期檢討預付款項的可收回性。聯營公司、合營企業及附屬公司非控制權益違約的風險甚微。

於二零一七年十二月三十一日，應收貿易賬款總額中的81.3%乃由本集團最大客戶結欠。本集團並不知悉有關應收貿易賬款信貸質量的任何重大變化，而該金額乃被視為可收回。

(iii) 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團透過維持充足的現金及銀行結餘以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

為配合本集團業務迅速擴展，本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度籌集巨額借款。於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款總額維持在人民幣108,765,962,000元(二零一七年：人民幣111,173,187,000元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，為妥為管理本集團的流動資金風險及資本結構，本集團已發行數批優先票據，本金總額為人民幣38,771,662,000元(二零一七年：人民幣41,577,820,000元)。

除上述近期發展外，本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括土地儲備投資控制權、調整項目發展時間表以應對地方房地產市場環境變動、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估尋求該等選擇。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

除上述活動及計劃外，本公司董事認為本集團的流動資金風險在控制範圍內。本公司董事已審閱本集團自二零一八年十二月三十一日起計十二個月的營運資金預測，並認為本集團將有充足營運資金以在報告日期起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。

下表分析本集團金融負債按相關到期組別根據於報告日期至合約到期日之餘下期間進行之分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求				總計 人民幣千元
	或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一八年十二月三十一日					
應計建築成本	12,599,547	—	—	—	12,599,547
借款	22,263,143	38,412,265	35,208,849	26,693,797	122,578,054
其他應付款項	19,039,975	—	—	—	19,039,975
	53,902,665	38,412,265	35,208,849	26,693,797	154,217,576
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註37)	30,587,387	—	—	—	30,587,387

	按要求				總計 人民幣千元
	或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日					
應計建築成本	15,170,791	—	—	—	15,170,791
借款	27,625,826	19,923,358	53,932,771	23,785,230	125,267,185
其他應付款項	16,417,715	104,171	—	—	16,521,886
	59,214,332	20,027,529	53,932,771	23,785,230	156,959,862
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註37)	30,094,885	—	—	—	30,094,885

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本集團之資本結構包括債務，其包括借款(附註31)減現金及銀行結餘、短期銀行存款、長期銀行存款(附註29)及受限制現金(附註28)及本公司擁有人應佔權益(包括股本和儲備)。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
借款總額(附註31)	108,765,952	111,173,187
減：現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款(附註29)及受限制現金(附註28)	(22,924,149)	(21,170,203)
債務淨額	85,841,803	90,002,984
權益總值	36,339,312	29,998,150
資產負債比率	236.22%	300.03%

由於年內借款減少，令二零一八年的資產負債比率低於二零一七年。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	259,477	—	6,636,349	6,895,826
於二零一七年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	—	—	96,467

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，第3層內為數人民幣199,131,000元的按公平值經損益入賬的金融資產(與投資於汽車業務的股權基金投資相關)已轉入第1層(二零一七年：年內，第1、第2及第3層之間概無轉移。)

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

(i) 第1層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(ii) 第3層金融工具

有關第3層金融工具公平值計量的資料

本集團屬第3層公平值層級的金融工具賬面值對賬如下：

	按公平值 經損益入賬 的金融資產 二零一八年 人民幣千元	金融衍生工具 二零一七年 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日(按香港會計準則第39號計算) 非交易性非上市股本證券由可供出售金融資產及可換股債券 應收款項重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產 公平值變動(附註3.1(ii))	— 4,442,124 644,196	不適用 不適用 不適用
於一月一日	5,086,320	263,822
添置	2,016,911	—
終止確認	(32,565)	(1,129,652)
於損益確認的(虧損)/收益	(235,186)	969,204
金融工具重新分類至第1層	(199,131)	—
轉撥至其他應付款項	—	(104,171)
匯兌差額	—	797
於十二月三十一日	6,636,349	—

截至二零一八年十二月三十一日止年度的增加主要為中國物業發展及其他業務的投資基金單位。

對於按公平值經損益入賬的金融資產，已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益的「其他收益及(虧損)淨額」項內計入公平值變動人民幣235,186,000元(二零一七年：無)。就金融衍生工具而言，公平值變動為人民幣969,204,000元，已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益「金融衍生工具公平值變動」。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(ii) 第3層金融工具(續)

金融工具的公平值乃使用市場法模式釐定。按公平值經損益入賬的金融資產的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
市場法	市盈率	8.26至31.22	市盈率上升(下跌)導致公平值上升(下跌)
	基於缺乏市銷性的折讓	20%	折讓上升(下跌)導致公平值上升(下跌)

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

由於一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，該等工具的公平值計量分類至第3層。有關本集團投資物業的公平值計量詳情已於綜合財務報表附註16披露。

本集團金融工具的賬面值按成本或攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零一八年及二零一七年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零一八年		二零一七年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註31(a))	39,726,866	30,883,782	34,752,933	34,795,711

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(a) 不確定性的主要估計

(i) 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公平值的主要假設於綜合財務報表附註16載列。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值總值人民幣35,930,000,000元(二零一七年：人民幣32,025,830,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

(ii) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一八年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣1,505,566,000元(二零一七年：人民幣1,733,708,000元)。

(iii) 擬發展項目預付款項及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回金額評估其賬面值，而可收回金額乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一八年十二月三十一日，擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值分別為人民幣19,080,815,000元(二零一七年：人民幣15,925,608,000元)及人民幣19,445,196,000元(二零一七年：人民幣21,422,522,000元)。

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於二零一八年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業、廠房及設備以及土地使用權及於聯營公司之投資分別作出撥備人民幣149,316,000元(二零一七年：人民幣149,316,000元)、人民幣12,249,000元(二零一七年：人民幣12,249,000元)及人民幣658,685,000元(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

(a) 不確定性的主要估計(續)

(v) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延稅項負債將以相同金額約人民幣769,786,000元(二零一七年：人民幣971,605,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

(vi) 無形資產—與多名運動員之合約

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併過程中收購之無形資產的成本為於收購當日的公平值。

根據各有關運動員之合約，無形資產之經濟年期介乎一至四年。此等資料乃按個別運動員基準每年檢討，以釐定是否有減值跡象。於報告日期釐定無形資產應否減值時，將考慮運動員會否為球隊之活躍隊員等因素，以及球會將參與之聯賽評估而定。

於二零一八年十二月三十一日，無形資產的賬面值為人民幣234,870,000元(二零一七年：人民幣276,823,000元)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

(a) 不確定性的主要估計(續)

(vii) 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

自首次採納香港財務報告準則第9號以來，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收貿易款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。誠如附註2.12所述，於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。於二零一八年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值分別為人民幣1,032,753,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣23,470,000元)及人民幣17,186,742,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣759,694,000元)。

在應用香港財務報告準則第9號前，本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)已出現減值。於釐定是否存在減值的客觀證據時，本集團會參考債務人的背景及還款歷史及發生的任何拖欠或爭議，考慮賬齡情況及收回賬款的可能性。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間會基於債務人承諾的還款計劃及其後回收情況。未來現金流量的現值低於其賬面值的應收賬款會作出減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值分別為人民幣1,964,390,000元及人民幣9,158,575,000元。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於應用香港財務報告準則第9號後屬預期信貸虧損範疇之貿易應收賬款及其他項目的賬面值／於應用香港財務報告準則第9號前之其他金融工具及估計發生變動期間之信貸虧損。

(viii) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用假設。減值評估及主要假設的詳情於附註21(a)披露。

(b) 重大會計判斷

(i) 物業銷售的收益確認

當本集團的履約並無產生對本集團具有替代用途的資產且本集團就迄今已完成的履約擁有可執行的支付權利時，則確認銷售物業的收益；否則，收益在買家取得已落成物業的控制權之時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否擁有可執行的支付權利，取決於銷售合約的條款和適用於該合約的適用法例詮釋。有關決定須作出重大判斷。關於銷售合約的合格收款權，本集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為擁有可執行的支付權利(迄今已履約部分)及沒有可執行的支付權利。

本集團在報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收益。此步驟乃根據截至報告日期的合約成本佔合約內各項物業的總估計成本計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。本集團根據物業類別、總建築面積及可銷售面積計量所分配的成本。就釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任進度的準確性而言，須進行重大會計判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於達成時間表時的成本。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及(如適用)測量師的工作。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度隨時間確認的物業銷售為人民幣5,493,620,000元(附註6)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

(b) 重大會計判斷(續)

- (ii) 業務合併及對佳兆業健康集團控股有限公司(前稱「美加醫學科技有限公司」)(「佳兆業健康集團」)的控制權
誠如附註39(b)所披露，本集團於二零一八年十一月起對佳兆業健康集團有實際控制權，自該時起，本集團於佳兆業健康集團供股發行完成當日的佳兆業健康集團42.89%權益(二零一七年：41.24%)入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。本公司股權由二零一七年十二月三十一日的41.24%增加至二零一八年十二月三十一日的42.89%，此乃由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度以代價約人民幣14,795,000元收購63,600,000股股份。本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：本集團持有可在佳兆業健康集團的股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；其他非控股權益的持股量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

可識別資產及負債淨額公平值的計量乃參考由獨立專業估值師按估值技巧進行的估值而作出。估值包括若干主要假設，而其涉及重大的管理層判斷及估計。

本集團已確認(其中包括)無形資產人民幣589,140,000元、其他淨資產(不包括無形資產)人民幣493,357,000元及商譽人民幣203,931,000元，詳情載於附註39(b)。

(iii) 按公平值經損益入賬的金融資產的分類(二零一八年一月一日前：可供出售金融資產)

誠如附註20所述，儘管本公司於該被投資方擁有21.98%實際股權，於非上市實體的投資被列為按公平值經損益入賬的金融資產(二零一八年一月一日前：可供出售金融資產)。本集團有權委任被投資方董事會七名董事其中一名董事。在作出判斷時，本公司董事認為被投資方的多數擁有權集中於一名主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下經營被投資方並指揮投資方日常投資活動的所有相關融資及營運決定，因而得出其不足以對該被投資方的相關活動行使重大影響力或參與其營運。因此，被投資方分類為按公平值經損益入賬的金融資產(二零一八年一月一日前：可供出售金融資產)。

(iv) 將合營安排分類為合營企業

本集團評估現有業務結構及合營安排協議的合約安排條款，並認為於截至二零一七年十二月三十一日止年度內轉移至各項合營安排的開發項目為合營企業。因此，與合營業務有關資產權利及負債責任轉移至合營企業。該等公司涉及的各方按彼等根據合營安排協議的合約條款於合營企業之相對權益釐定權益持股量。主要合營企業詳情載於綜合財務報表附註18(b)。

綜合財務報表附註

6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值虧損、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、購回優先票據收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。繼二零一七年分階段收購佳兆業健康集團後，本集團在其他經營分部下開始經營健康業務，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零一八年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	29,766,932	29,126,460
— 發展中物業／擬發展項目	6,313,620	2,079,641
	36,080,552	31,206,101
租金收入(附註16)	278,592	249,569
物業管理服務	516,221	315,862
酒店及餐飲業務	249,932	162,617
戲院、百貨店及文化中心業務	491,099	235,463
水路客貨運業務	810,634	536,491
其他	277,937	73,244
	38,704,967	32,779,347

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路 客貨運業務	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他資料：

折舊(附註7及15)	42,305	10,134	1,108	5,938	7,772	36,161	1,478	4,228	109,124
無形資產攤銷(附註7及21)	-	-	-	-	119,027	-	-	-	119,027
土地使用權攤銷(附註7及17)	3,695	-	-	1,521	2,144	-	-	-	7,360
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註8)	262,332	-	-	-	-	-	-	-	262,332
撇銷應收貿易賬款及其他應收 款項(附註8)	51,321	-	89,189	-	-	-	-	-	140,510
撇銷無形資產(附註8)	-	-	-	-	10,468	-	-	-	10,468
撥回土地使用權減值虧損(附註8及17)	(2,887)	-	-	-	-	-	-	-	(2,887)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路 客貨運業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

分部資產 未分配	329,842,097	37,616,411	1,553,818	2,964,885	2,484,709	27,386,862	4,032,470	(197,850,546)	208,030,706 5,357,461
-------------	-------------	------------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	---------------	--------------------------

資產總值									213,388,167
------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

分部負債 未分配	252,222,094	5,361,023	1,210,529	2,384,989	1,641,563	16,257,045	3,508,674	(173,424,949)	109,160,968 74,229,049
-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	---------------	---------------------------

負債總值									183,390,017
------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

其他資料：

資本開支(附註15、16、17及21)	494,857	3,196,565	2,722	803,666	354,788	107,041	9,524	-	4,969,163
於聯營公司之投資	1,211,110	-	-	-	300	-	3,120,537	-	4,331,947
於合營企業之投資(附註18(b))	1,405,500	-	-	-	-	-	5,275	-	1,410,775

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

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

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

於二零一八年十二月三十一日，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣3,944,592,000元及人民幣3,128,230,000元(二零一七年：人民幣2,051,200,000元及人民幣3,233,635,000元)。另外，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣8,670,538,000元及人民幣6,614,000元(二零一七年：人民幣6,812,423,000元及人民幣5,695,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、可換股債券應收款項、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及公司借款。

綜合財務報表附註

7. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,000	5,500
— 非審計服務	2,500	1,900
廣告及其他宣傳成本	504,726	453,372
代理費	310,920	253,538
土地使用權攤銷(附註17)	25,788	7,360
無形資產攤銷(附註21)	178,328	119,027
銀行費用	64,161	45,791
營業稅及其他徵費	298,867	680,981
已售物業成本	25,309,550	21,775,815
折舊(附註15)	199,670	109,124
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	42,594	23,582
— 物業管理服務	297,161	220,069
— 酒店及餐飲業務	73,514	51,286
— 戲院、百貨店及文化中心業務	264,301	182,414
— 水路客貨運業務	565,156	335,413
捐款(附註)	81,252	136,589
酬酢	101,893	57,467
法律及專業費用	257,874	339,985
辦公室開支	165,255	119,852
經營租賃租金	57,171	37,630
其他	744,994	624,000
員工成本—包括董事酬金(附註13)	1,841,222	1,627,862
差旅	46,856	33,816
	31,439,753	27,242,373

附註：

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團作出捐款人民幣81,252,000元(二零一七年：人民幣136,589,000元)。

綜合財務報表附註

8. 其他收益及(虧損)－淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收回其他應收款項壞賬	—	450,000
來自下列項目的股息收入		
— 上市按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售金融資產	87	55
— 非上市按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售金融資產	20,858	22,214
預期信貸虧損撥備(附註4.1(ii))	(529,332)	—
沒收客戶按金	5,505	16,300
政府補貼收入(附註)	438,645	89,620
視作出售一家聯營公司收益(附註39(b))	—	429
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益(附註36(a))	(1,463)	3,427
撥回土地使用權減值虧損(附註17)	—	2,887
違約賠償	—	(254,048)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額	(271,276)	(24,786)
於聯營公司之權益減值虧損(附註18(a))	(658,685)	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(220,178)	(262,332)
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項	—	(140,510)
撇銷無形資產	(7,654)	(10,468)
豁免其他應付款項	406,326	—
購回優先票據淨收益(附註31(a))	142,745	—
出售投資物業虧損	(7,102)	—
其他	42,828	(16,242)
	(638,696)	(123,454)

附註：

金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

9. 融資(成本)／收入－淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	208,600	131,708
來自聯營公司利息收入	3,535	32,067
來自給予第三方貸款利息收入	190,376	22,043
匯兌收益淨額	—	1,300,266
	402,511	1,486,084
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	3,755,861	3,725,923
— 優先票據(附註31(a))	3,007,885	2,481,915
— 可交換債券(附註31(b))	—	99,888
— 其他借款	2,253,666	1,668,835
總利息開支	9,017,412	7,976,561
減：資本化利息(附註)	(7,968,385)	(6,738,275)
	1,049,027	1,238,286
匯兌虧損淨額	1,524,271	—
	2,573,298	1,238,286
融資(成本)／收入－淨額	(2,170,787)	247,798

附註：年內借款資本化率為13.62%(二零一七年：13.32%)。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,687,318	1,919,823
— 中國土地增值稅	2,505,458	1,611,358
遞延所得稅	(715,147)	91,398
	4,477,629	3,622,579

本集團除稅前溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,771,885	6,666,427
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	(191,187)	(31,722)
本公司及附屬公司應佔溢利	7,580,698	6,634,705
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零一七年：25%)	1,895,175	1,658,676
附屬公司不同所得稅稅率之影響	238,241	(16,850)
毋須課稅收入	(969,320)	(564,729)
不可扣稅開支	307,767	203,919
未確認稅項虧損	1,151,023	713,361
動用過往未動用稅項虧損	(650,715)	16,844
中國企業所得稅	1,972,171	2,011,221
中國土地增值稅	2,505,458	1,611,358
所得稅開支	4,477,629	3,622,579

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支(續)

香港利得稅

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一七年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

11. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一八年中中期股息每股3.0港仙(二零一七年：無)	153,530	—
建議二零一八年末期股息每股9.0港仙(二零一七年：11.8港仙)	478,683	603,729

股東週年大會上已就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派中期股息每股3.0港仙(相當於約人民幣2.53分)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為182,102,000港元(相當於約人民幣153,530,000元)(二零一七年：無)。

董事會建議派付二零一八年末期股息每股9.0港仙(相當於約人民幣7.89分)，合共546,317,000港元(相當於人民幣478,683,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。該等綜合財務報表並不反映此應付股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股11.8港仙(二零一七年：無)	603,729	—

二零一八年六月十一日股東週年大會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股11.8港仙(相當於約人民幣9.95分)並附以股代息選項。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為716,082,000港元(相當於約人民幣603,729,000元)。

綜合財務報表附註

12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,750,206	3,284,889
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	5,459,531,620
每股基本盈利(人民幣元)	0.453	0.602

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣2,750,206,000元(二零一七年：人民幣3,284,889,000元)及加權平均數6,067,118,267股(二零一七年：5,459,531,620股)普通股計算(經就截至二零一八年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,750,206	3,284,889
年內已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	5,459,531,620
根據購股權計劃調整發行股份的影響	45,258,367	80,310,257
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	6,112,376,634	5,539,841,877
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.450	0.593

截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平價值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。

綜合財務報表附註

13. 員工成本—包括董事酬金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工資及薪金	1,300,232	923,999
酌情性花紅	42,815	274,747
退休金計劃供款	61,343	48,643
醫療福利	27,221	19,815
以股份為基礎的付款(附註41)	260,612	141,281
其他津貼及福利	148,999	219,377
	1,841,222	1,627,862

退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金(「強積金」)計劃的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。

綜合財務報表附註

14. 董事及行政總裁之酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

董事姓名	截至二零一八年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元 (附註iv)	其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元 (附註iii)	
主席						
郭英成先生(主席)	—	3,556	2,588	15	—	6,159
執行董事						
孫越南先生(副主席)	—	11,671	50	40	17,302	29,063
喻建清先生(附註i)	—	401	4	3	11,718	12,126
鄭毅先生*	—	6,864	50	40	47,480	54,434
麥帆先生*	—	7,558	50	40	5,767	13,415
張建軍先生(附註ii)	—	2,977	2	40	10,966	13,985
非執行董事						
陳少環女士	—	255	—	—	—	255
獨立非執行董事						
饒永先生	255	—	—	—	807	1,062
張儀昭先生	255	—	—	—	807	1,062
劉雪生先生	255	—	—	—	692	947
總計	765	33,282	2,744	178	95,539	132,508

綜合財務報表附註

14. 董事及行政總裁之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

董事姓名	截至二零一七年十二月三十一日止年度					
	袍金	薪金	其他福利	退休金	以股份為	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註iv)	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	基礎的付款 人民幣千元 (附註iii)	
主席						
郭英成先生(主席)	—	3,598	1,437	15	—	5,050
執行董事						
孫越南先生(副主席)	—	11,403	60	36	9,205	20,704
喻建清先生(附註i)	—	8,465	46	36	6,468	15,015
鄭毅先生*	—	6,645	46	36	9,697	16,424
麥帆先生*	—	5,066	45	36	3,036	8,183
非執行董事						
陳少環女士	—	258	—	—	—	258
獨立非執行董事						
饒永先生	258	—	—	—	429	687
張儀昭先生	258	—	—	—	430	688
劉雪生先生	215	—	—	—	364	579
總計	731	35,435	1,634	159	29,629	67,588

* 於二零一七年九月十九日，鄭毅先生辭任本公司行政總裁一職，麥帆先生已獲委任為本公司行政總裁。

附註：

- (i) 於二零一八年一月十六日辭任。
- (ii) 於二零一八年三月二十日獲委任及於二零一九年一月四日辭任。
- (iii) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (iv) 向董事支付的薪金一般為就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而已付或應付的酬金。

綜合財務報表附註

14. 董事及行政總裁之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦概無任何安排可使董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括五名董事(二零一七年：四名)，其酬金反映在上文附註(a)。於截至二零一七年十二月三十一日止年度餘下一名人士的酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元
薪酬及其他福利	3,971
退休金計劃供款	15
以股份為基礎的付款	2,429
	6,415

於截至二零一七年十二月三十一日止年度餘下一名人士的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零一七年
7,000,001港元至7,500,000港元	1

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日								
成本	434,973	412,270	–	73,374	430,558	265,881	56,694	1,673,750
累計折舊及減值	(86,239)	(136,680)	–	(48,595)	(315,172)	–	–	(586,686)
賬面淨值	348,734	275,590	–	24,779	115,386	265,881	56,694	1,087,064
截至二零一七年十二月三十一日								
止年度								
年初賬面淨值	348,734	275,590	–	24,779	115,386	265,881	56,694	1,087,064
添置	560,123	6,232	2,335	12,260	513,067	40,814	116,433	1,251,264
收購附屬公司(附註39)	–	301,737	10,215	2,109	24,680	–	–	338,741
轉撥	–	–	–	–	–	56,694	(56,694)	–
轉撥至合營企業	–	–	–	–	(448)	–	–	(448)
出售	(6,784)	(683)	–	(935)	(1,404)	(65)	–	(9,871)
折舊(附註6及7)	(20,175)	(15,264)	(513)	(3,301)	(30,409)	(39,462)	–	(109,124)
匯兌調整	–	95	–	(889)	(234)	(5,018)	–	(6,046)
年終賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
於二零一七年十二月三十一日								
成本	986,520	731,689	12,550	85,680	954,726	363,324	116,433	3,250,922
累計折舊及減值	(104,622)	(163,982)	(513)	(51,657)	(334,088)	(44,480)	–	(699,342)
賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
截至二零一八年十二月三十一日								
止年度								
年初賬面淨值	881,898	567,707	12,037	34,023	620,638	318,844	116,433	2,551,580
添置	–	26,360	14,338	17,087	137,433	65,125	47,911	308,254
收購附屬公司(附註39)	–	10,789	–	29	679	–	–	11,497
轉撥	–	–	–	–	–	58,146	(58,146)	–
轉撥自發展中物業(附註23)	263,565	129,189	–	–	–	–	–	392,754
出售	–	–	(4,131)	(651)	(1,370)	(10,990)	(389)	(17,531)
視作出售附屬公司(附註40)	–	–	–	(254)	(853)	–	–	(1,107)
折舊(附註6及7)	(52,647)	(32,326)	(4,531)	(8,294)	(63,736)	(38,136)	–	(199,670)
匯兌調整	–	–	3,963	460	764	4,916	–	10,103
年末賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	397,905	105,809	3,055,880
於二零一八年十二月三十一日								
成本	1,250,085	898,027	26,720	84,353	1,083,752	480,521	105,809	3,929,267
累計折舊及減值	(157,269)	(196,308)	(5,044)	(41,953)	(390,197)	(82,616)	–	(873,387)
賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	397,905	105,809	3,055,880

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣830,432,000元(二零一七年：人民幣590,673,000元)的酒店物業及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零一八年十二月三十一日，計入酒店物業及樓宇中賬面淨值約為人民幣288,570,000元(二零一七年：人民幣288,570,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期租賃，而酒店物業及樓宇餘額中約人民幣1,505,965,000元(二零一七年：人民幣1,161,035,000元)乃位於中國及根據中期及長期租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售成本	95,314	60,150
行政開支	104,356	48,974
	199,670	109,124

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無計提減值虧損。

綜合財務報表附註

16. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	21,974,500	8,716,180	30,690,680
添置	3,169,299	–	3,169,299
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註24)	–	932,202	932,202
公平值增加(附註6)	1,625,401	463,448	2,088,849
轉撥至合營企業	(4,855,200)	–	(4,855,200)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	21,914,000	10,111,830	32,025,830
添置	3,184,620	341,719	3,526,339
出售	–	(18,210)	(18,210)
轉撥自持作銷售的已落成物業(附註24)	–	183,667	183,667
公平值增加(附註6)	144,380	67,994	212,374
於二零一八年十二月三十一日	25,243,000	10,687,000	35,930,000

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租金收入(附註6)	278,592	249,569
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	42,594	23,582

本集團的估值程序

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

於各半年度末，管理層：

- 核實獨立估值報告內的主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

估值技術

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一八年		二零一七年	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.5%	6.5%	3.0%-6.0%	4.5%
預期空置率	0%-5%	不適用	0.0%-10.0%	不適用
	每平方米	每個	每平方米	每個
每月租金	人民幣26-590元	人民幣2,500元	人民幣56-574元	人民幣2,400元

資本化率及貼現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的地塊可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一八年	二零一七年
定期收益及復歸收益	4.35%-4.75%	4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣)	197-6,152	2,500-9,500
預計發展商利潤率	5%-20%	10.0%-20.0%

定期收益及復歸收益愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本愈高，公平值愈低。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
介乎10至50年的租賃	33,817,000	29,576,620
超過50年的租賃	2,113,000	2,449,210
	35,930,000	32,025,830

於二零一八年十二月三十一日，人民幣19,365,268,000元(二零一七年：人民幣15,410,689,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

17. 土地使用權

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	395,815	163,178
添置	–	238,301
轉撥自開發中物業(附註23)	299,051	–
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	(25,788)	(7,360)
撥回減值虧損(附註8)	–	2,887
轉撥	–	(1,191)
於十二月三十一日	669,078	395,815
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	22,306	22,802
介乎10至50年的租賃	646,772	373,013
於十二月三十一日	669,078	395,815

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣268,675,000元(二零一七年：人民幣287,829,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣12,249,000元(二零一七年：人民幣12,249,000元)的土地使用權已減值。

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	2,020,256	2,677,741
— 非上市	4,843,875	2,620,207
應佔收購後溢利／(虧損)及其他全面溢利／(虧損)，扣除已收股息	208,691	(13,113)
	7,072,822	5,284,835
上市投資公平值	1,134,144	1,871,289

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議以收購四家非重大聯營公司，總金額為人民幣325,238,000元，且本集團向若干聯營公司注入額外資本，金額為人民幣331,630,000元。此外，本集團與其他投資者訂立合作協議，以設立一間公司取得重建發展項目。本集團與該名投資者同意分別向該間公司(即福州鑫地源房地產開發有限公司(「鑫地源」))，注資人民幣1,568,000,000元及人民幣1,632,000,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於聯營公司Nam Tai Property Inc.(「Nam Tai」)及廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(「佳雲科技」，前稱廣東明家聯合移動科技股份有限公司(「明家聯合」))(分別於紐約證券交易所及深圳證券交易所上市)的權益公平值分別為人民幣547,535,000元及人民幣586,609,000元(二零一七年：人民幣753,705,000元及人民幣1,117,584,000元)(根據各證券交易所各自的市價)，就香港財務報告準則第13號—公平值計量而言屬第一級輸入數據。

管理層已審閱深圳證券交易所上市的聯營公司佳雲科技的賬面值與佳雲科技於報告期末市值的不足額。管理層認為基於佳雲科技貼現未來現金流量的使用價值低於佳雲科技的賬面值及市值，因此已於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認於聯營公司之權益的減值虧損人民幣658,685,000元(二零一七年：無)。

下列為董事認為於二零一八年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點／註冊 成立國家	已發行及 已繳足 資本詳情	本集團 持有的已發行 股本／權益佔比	主營業務
福州鑫地源房地產開發有限公司(「鑫地源」)	中國	人民幣 50,000,000元	49.0% (二零一七年：不 適用)	物業開發
Nam Tai(附註i及ii)	英屬處女群島	257,507美元 (二零一七年： 250,232美元)	24.07% (二零一七年： 24.5%)	物業開發及管理
佳雲科技(附註ii及iii)	中國	634,555,224 (二零一七年： 636,332,984) 股股份	21.31% (二零一七年： 21.25%)	互聯網營銷

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

附註：

- i. 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團完成收購Nam Tai及佳雲科技分別24.5%及21.25%的股權，總代價分別為人民幣919,705,000元及人民幣1,758,036,000元。Nam Tai及佳雲科技分別於紐約證券交易所及圳證券交易所上市。
- ii. 截至二零一八年十二月三十一日止年度已行使636,000份Nam Tai的購股權。Nam Tai的股份數目由約37,551,000股股份增至38,187,000股股份。因此，本集團於Nam Tai的股權由二零一七年十二月三十一日的24.50%減至二零一八年十二月三十一日的24.07%。
- iii. 截至二零一八年十二月三十一日止年度，佳雲科技舉行董事及股東會議以回購註銷激勵對象限制性股票1,777,760股股份。佳雲科技的已發行股份數目由636,332,984股減至634,555,224股。因此，本集團於佳雲科技的股權由二零一七年十二月三十一日的21.25%增至二零一八年十二月三十一日的21.31%。

下表說明佳兆業健康集團於截至二零一七年十一月十三日(即完成分階段收購佳兆業健康集團之時)止期間的財務資料概要，並已作出調整以反映佳兆業健康集團可識別資產及負債於本集團過往年度完成收購的日期的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

佳兆業健康集團	
二零一七年	
人民幣千元	
流動資產	—
非流動資產	—
流動負債	—
非流動負債	—
<hr/>	
資產淨值	—
<hr/>	
與本集團於聯營公司之權益的對賬：	
本集團擁有權比例	不適用
投資賬面值	—
商譽	—
<hr/>	
本集團投資賬面值	—
<hr/>	
收益	179,915
自收購起計來自持續經營業務的期間溢利	8,604
來自持續經營業務的期間虧損	(2,446)
自收購起計期間溢利	6,158
自收購起計期間其他全面收入	6,621
自收購起計期間全面收入總額	12,779

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下表說明鑫地源、Nam Tai及佳雲科技自收購起計期間／年度的財務資料概要，並已作出調整以反映於往年本集團完成收購日期Nam Tai及佳雲科技可識別資產及負債的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	鑫地源 二零一八年 人民幣千元	Nam Tai 二零一八年 人民幣千元	佳雲科技 二零一八年 人民幣千元
流動資產	3,200,008	4,065,321	1,729,583
非流動資產	–	902,520	736,248
流動負債	(13)	(619,109)	(1,118,105)
非流動負債	–	(696,096)	(94,372)
資產淨值	3,199,995	3,652,636	1,253,354
與本集團於聯營公司之權益的對賬：			
本集團擁有權比例	49.0%	24.07%	21.31%
投資賬面值	1,567,998	879,189	267,090
商譽，扣除累計減值	–	–	819,085
本集團投資賬面值	1,567,998	879,189	1,086,175
自注資起計期間／年度的收益	–	3,384	5,610,196
自注資起計期間／年度的開支總額	(5)	(173,625)	(5,673,417)
自注資起計期間／年度的所得稅開支	–	–	(2,567)
自注資起計期間／年度的虧損	(5)	10,994	(61,231)
自注資起計期間／年度的其他全面虧損	–	(71,631)	(4,316)
自注資起計期間／年度的全面虧損總額	(5)	(82,625)	(65,547)

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

	Nam Tai 二零一七年 人民幣千元	佳雲科技 二零一七年 人民幣千元
流動資產	4,289,073	1,103,611
非流動資產	253,796	763,877
流動負債	(121,620)	(449,832)
非流動負債	(685,988)	(98,755)
資產淨值	3,735,261	1,318,901
與本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權比例	24.50%	21.25%
投資賬面值	915,139	280,266
商譽	-	1,477,770
本集團投資賬面值	915,139	1,758,036
收益	1,272	-
自收購起計期間的虧損	(16,844)	-
自收購起計期間的其他全面收益	15,361	-
自收購起計期間的全面虧損總額	(1,483)	-
來自聯營公司的股息	4,203	-

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度／自收購／注資起計期間應佔聯營公司溢利	255,661	30,271
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	3,539,460	2,611,660

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	6,818,118	931,751
添置(附註i)	339,100	1,410,775
轉撥自附屬公司(附註40)	1,568,660	—
重新分類(附註ii)	—	4,484,925
出售	—	(9,370)
應佔合營企業業績	(48,726)	37
於十二月三十一日	8,677,152	6,818,118

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議，以收購三家非重大合營企業，總金額為人民幣339,100,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議，以收購四家非重大合營企業，總金額為人民幣10,775,000元，及並無重大合營企業(二零一七年：一家重大合營企業，即廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)，總金額為人民幣1,400,000,000元)。南天從事物業租賃及開發。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已評估與收購及開發一幅位於深圳大鵬下沙的土地有關合營安排的現有業務結構，而本集團與合營安排夥伴同意成立三家實體，即深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司及深圳市兆富德旅遊開發有限公司。該等公司具類似風險特徵，因此統稱為「大鵬下沙合營發展項目」。根據合營安排，有關該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意。在初步開發階段，相關土地由本集團及合營安排夥伴各自擁有，因此管理層將其入賬為此合營安排下的合營業務。

本集團及合營安排夥伴轉讓其土地予該三家實體，本集團有權根據合營協議所載擁有權分佔該三家實體的資產淨值。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理層決定重新分類前合營業務的資產及負債至於合營企業之權益。

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零一八年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點／註冊 成立國家	本集團	
		持有的已發行 股本／權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司(「愷樂居」)	中國	51%(二零一七年：51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)	中國	50%(二零一七年：50%)	物業租賃及開發
大鵬下沙合營發展項目	中國	51%(二零一七年：51%)	物業開發

本集團與其他股東分佔上述實體控制權，因此上述實體分類為本集團合營企業。本集團持有權益的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

本集團並無就於合營企業之投資的其他承擔招致任何或然負債(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下表說明大鵬下沙合營發展項目、南天及愷樂居年內的財務資料概要，並已作出調整以反映南天及愷樂居於往年本集團完成收購日期的可識別資產及負債的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	大鵬下沙合營 發展項目 二零一八年 人民幣千元	南天 二零一八年 人民幣千元	愷樂居 二零一八年 人民幣千元
流動資產	3,328,308	3,449,257	3,963,689
非流動資產	11,858,451	79,020	546
流動負債	(1,130,901)	(477,149)	(731,910)
非流動負債	(5,340,150)	(241,729)	(1,449,920)
資產淨值	8,715,708	2,809,399	1,782,405
上述資產及負債金額包括以下項目：			
現金及現金等值項目	465,362	479	267,014
非流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(5,340,150)	(241,612)	(1,449,920)
流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	—	(4,443)	(476,604)
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	51%	50%	51%
本集團投資賬面值	4,445,011	1,404,700	909,027
收益	1,746	36,440	—
期間/年度溢利/(虧損)及期間 /年度全面收益/(虧損)總額	(78,262)	2,811	(19,964)
上述年度溢利/(虧損)包括以下項目：			
利息開支	3,408	15,216	434
折舊	412	—	—
所得稅開支	—	323	—

綜合財務報表附註

18. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

	大鵬下沙合營 發展項目 二零一七年 人民幣千元	南天 二零一七年 人民幣千元	愷樂居 二零一七年 人民幣千元
流動資產	989,029	3,182,375	2,783,507
非流動資產	12,238,863	52,748	652
流動負債	(3,219,623)	(104,889)	(981,790)
非流動負債	(1,214,299)	(323,646)	—
資產淨值	8,793,970	2,806,588	1,802,369
上述資產及負債金額包括以下項目：			
現金及現金等值項目	367	6,745	57,301
流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	—	—	(47,937)
非流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(1,214,299)	(323,554)	—
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	51%	50%	51%
本集團投資賬面值	4,484,925	1,403,294	919,208
收益	—	71,652	—
期間/年度溢利/(虧損)及 期間/年度全面收益/(虧損) 總額	—	6,588	(6,224)
上述期間/年度溢利/(虧損) 包括以下項目：			
所得稅開支	—	2,298	—

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團應佔年度/期間溢利/(虧損)	(36)	(83)
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	1,918,414	10,691

綜合財務報表附註

19. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	—	167,642
添置(附註ii及iii)	—	4,234,258
出售	—	(1,104)
於十二月三十一日(附註i)	—	4,400,796
減：非流動部分	—	(4,400,796)
流動部分	—	—

可供出售金融資產包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本列值	—	4,400,796

附註：

- (i) 可供出售金融資產於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產(附註20)，詳情見附註3。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於從事金融服務業務的非上市實體之投資合共為人民幣3,976,000,000元。於收購日期，本集團取得該實體21.98%的股權。誠如綜合財務報表附註5(b)(iii)所述，本公司董事認為本集團對該實體並無足夠的重大影響力，並分類為可供出售金融資產。
- (iii) 本集團投資於從事汽車業務投資的私募股權基金的非上市投資為人民幣199,131,000元，以及其他非上市投資分別人民幣35,100,000元及人民幣24,027,000元主要為本集團非上市股本基金及私人企業的投資成本。該等私人企業從事持有及包租船舶以及投資控股業務等。

於二零一七年十二月三十一日，賬面總值人民幣4,400,796,000元的非上市股本投資已按成本減累計減值列賬，此乃由於合理公平值估計範圍屬重大，董事認為未能可靠計量公平值。本集團不擬於不久將來出售該等投資。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損。

於二零一七年十二月三十一日，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

20. 按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括下列：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
上市證券：		
股本證券－香港境外(附註i)	259,477	96,467
非上市證券：		
股本證券－香港境外(附註ii)	6,568,919	—
債務證券－香港境外(附註iii)	67,430	—
於十二月三十一日	6,895,826	96,467
減：非即期部分	(6,567,622)	—
即期部分	328,204	96,467

本集團於上市及非上市證券的投資的公平值按附註4.3計量。

附註：

- 該等投資的公平值計量分類為第一級公平值計量，其乃基於活躍市場報價。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資於汽車業務的股權基金投資人民幣199,131,000元(二零一七年：可供出售金融資產人民幣199,131,000元)已上市。因此，第3層公平值計量已轉入第1層公平值計量。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認公平值變動的公平值虧損人民幣36,090,000元(二零一七年：人民幣24,786,000元)。
- 非上市股本證券指本集團於(i)從事金融服務的非上市股權的投資人民幣4,385,010,000元(二零一七年：可供出售投資人民幣3,976,000,000元)；(ii)投資於A類參與股份、健康業務等的非上市股本基金人民幣1,949,784,000元(二零一七年：可供出售金融資產人民幣35,100,000元)；及(iii)於私人企業的其他非上市投資人民幣234,125,000元(二零一七年：可供出售金融資產人民幣24,070,000元)。見附註19(ii)及19(iii)。本集團已就公平值變動於損益確認公平值虧損人民幣237,557,000元(二零一七年：無)。
- 其指佳兆業健康集團認購的可換股債券應收款項。可換股債券應收款項(附註22)已於二零一八年一月一日初步應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產。本集團已就公平值變動於損益確認公平值收益人民幣2,371,000元。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	
成本								
於二零一七年一月一日	121,779	181,815	-	-	-	-	-	303,594
收購附屬公司(附註39)	210,600	-	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	807,635
添置	-	310,299	-	-	-	-	-	310,299
撤銷	-	(18,856)	-	-	-	-	-	(18,856)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	332,379	473,258	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,402,672
添置	-	85,024	9	-	-	-	-	85,033
撤銷	-	(28,943)	-	-	-	-	-	(28,943)
於二零一八年十二月三十一日	332,379	529,339	23,609	59,700	8,440	497,400	7,895	1,458,762
累計攤銷								
於二零一七年一月一日	-	85,796	-	-	-	-	-	85,796
攤銷-於行政開支中支銷(附註7)	-	119,027	-	-	-	-	-	119,027
撤銷	-	(8,388)	-	-	-	-	-	(8,388)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	196,435	-	-	-	-	-	196,435
攤銷-於行政開支中支銷(附註7)	-	119,323	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	178,328
撤銷	-	(21,289)	-	-	-	-	-	(21,289)
於二零一八年十二月三十一日	-	294,469	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	353,474
賬面淨值								
於二零一八年十二月三十一日	332,379	234,870	21,483	51,292	6,096	452,589	6,579	1,105,288
於二零一七年十二月三十一日	332,379	276,823	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,206,237

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所產生之商譽與收購：(i)佳兆業健康集團；(ii)福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)；(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)；(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司(統稱上海毅濤集團)；及(v)深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳足球俱樂部」)。

就減值測試而言，商譽獲分配至計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的體育營運、計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的娛樂營運、計入其他分部的健康業務、計入其他分部的金融服務業務及計入物業管理分部的物業管理業務的五個現金產生單位(「現金產生單位」)，分別為人民幣121,493,000元(二零一七年：人民幣121,493,000元)、人民幣286,000元(二零一七年：人民幣286,000元)、人民幣203,931,000元(二零一七年：人民幣203,931,000元)、人民幣2,462,000元(二零一七年：人民幣2,462,000元)及人民幣4,207,000元(二零一七年：人民幣4,207,000元)。

本公司董事釐定的現金產生單位可收回金額乃基於使用價值計算。計算體育營運現金產生單位的現金流量預測乃以管理層批准的涵蓋五年(二零一七年：九年)期間財務預算為基準，並假設增長率及通脹率分別為每年22.9%(二零一七年：8%)及每年3%(二零一七年：3%)。現金流量使用12%(二零一七年：12%)的稅前貼現率貼現，並反映與相關分部有關特定的風險。財務預算乃按五年(二零一七年：九年)業務計劃編製，而其乃經考慮根據過往財務業績所推算的業務增長的可持續性及實現業務目標後為適宜。有關市場發展及貼現率的主要假設的價值與外界資料來源一致。於二零一八年十二月三十一日，本公司董事已進行商譽審閱，概無就商譽確認減值虧損(二零一七年：無)。

就健康業務而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值而釐定。該等計算乃根據經管理層批准截至二零一九年十二月三十一日止年度(二零一七年：二零一八年)及其後四年以每年35.5%(二零一七年：38.1%)的平均增長率為基準的財務預算，以現金流量預計作出。五年期以外的現金流量乃按3%(二零一七年：3%)的增長率推斷。該現金產生單位使用19.0%(二零一七年：19.5%)的貼現率，並以無風險利率、市場回報率及現金產生單位特定因素而產生。主要假設為根據過往慣例及預期未來市場變動估計的年度增長率、估計未來售價及直接成本。董事相信該等假設的任何合理變動將不會使現金產生單位的賬面總值超過現金產生單位的可收回總金額。

- (b) 該金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至四年(二零一七年：一至四年)。
- (c) 商標及專利、客戶關係、技術及分銷網絡按收購日期(即二零一七年十一月)的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師D&P China (HK) Limited進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年(二零一七年：五至十一年)。

綜合財務報表附註

22. 可換股債券應收款項

佳兆業健康集團於二零一六年認購本金總額為5,000,000歐元的可換股債券，債券按年利率5%計息，並於發行日期第三週年日支付利息及以歐元計值。於二零一七年十二月三十一日，本集團可贖回債券或行使權利以向發行人認購股本證券。

可換股債券初步以交易價格計量，其亦為經公平市場交易後達致的公平值，而隨後則按成本(應計利息扣除減值)計量，因為混合式工具之兌換權充分地足以令本集團不能就整份工具取得可靠估算。

變動詳情載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的結餘	—	—
收購附屬公司(附註39(b))	—	39,794
匯兌調整	—	146
利息收入	—	1,388
於十二月三十一日的結餘	—	41,328

附註：可換股債券應收款項於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產(附註20)，詳情見附註3。

23. 發展中物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	11,767,912	16,984,725
資本化利息	11,843,586	12,409,299
土地使用權	41,520,753	39,152,558
減：就發展中物業計提撥備	65,132,251 (367,913)	68,546,582 (480,169)
	64,764,338	68,066,413

發展中物業位於中國並按成本列賬。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團賬面總值分別為約人民幣392,754,000元(二零一七年：無)(附註15)及人民幣299,051,000元(二零一七年：無)(附註17)的發展中物業若干項目已分別轉撥為物業、廠房及設備以及土地使用權。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，合共人民幣36,425,000元(二零一七年：人民幣63,853,000元)之發展中物業撥備已轉撥至持作銷售的已落成物業撥備(附註24)。

於二零一八年十二月三十一日，總淨額約人民幣43,079,449,000元(二零一七年：人民幣35,769,533,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

24. 持作銷售的已落成物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	14,268,187	19,424,505
減：就持作銷售的已落成物業計提撥備	(1,137,653)	(1,253,539)
於十二月三十一日的結餘	13,130,534	18,170,966

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，賬面值總額約人民幣183,667,000元(二零一七年：人民幣932,202,000元)之本集團持作銷售的已落成物業的若干項目(附註16)已轉移至投資物業。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，人民幣296,009,000元(二零一七年：人民幣346,129,000元)之持作銷售的已落成物業已計提減值，以反映位於中國若干地區的若干已落成物業可變現淨值的減少。此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，合共人民幣36,425,000元(二零一七年：人民幣63,853,000元)之持作銷售的已落成物業撥備轉撥自發展中物業撥備(附註23)。

於二零一八年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣7,267,213,000元(二零一七年：人民幣12,786,413,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易賬款淨額(附註a)	1,009,283	1,964,390
其他應收款項(附註b)	7,021,735	2,268,769
其他按金(附註b)	2,973,288	3,979,177
預付款項(附註d)	3,542,639	2,531,677
其他預繳稅項	2,514,359	1,293,895
非金融機構借款之受限制存款(附註b)	1,969,293	1,960,203
應收聯營公司款項(附註b)	4,045,190	20,498
應收合營企業款項(附註b)	891,612	879,210
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	1,045,318	50,718
	24,003,434	12,984,146
減：減值撥備(附註c)	(759,694)	—
	23,243,740	12,984,146
按金、預付款項及其他應收款項－淨額	23,243,740	12,984,146
應收賬款、按金及其他應收款項總額－淨額	24,253,023	14,948,537
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b)	(744,046)	(584,880)
其他按金(附註b)	(908,806)	(238,980)
非流動部分	(1,652,852)	(823,860)
流動部分	22,600,171	14,124,677

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
逾期少於90日	730,411	240,801
逾期90至180日	24,598	10,512
逾期181至270日	50,376	1,612,128
逾期271至365日	5,841	1,006
逾期超過365日	221,527	99,943
	1,032,753	1,964,390
減：減值撥備(附註c)	(23,470)	—
	1,009,283	1,964,390

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣23,470,000元(二零一七年：人民幣27,915,000元(附註4.1(ii)))的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。於二零一八年十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。本集團就來自銷售擬發展項目的應收一名位於中國內地客戶的應收貿易賬款存在重大風險集中情況，該名客戶佔二零一七年十二月三十一日應收賬款總額的81.3%。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的應收貿易賬款中分別為人民幣408,243,000元及人民幣40,831,000元並未逾期。該等結餘主要指銷售商業及住宅物業及開發中物業(二零一七年：商業及住宅物業及擬發展項目)的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後六個月至九個月(二零一七年：一年)內償還，預期於下一年清償。

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘(當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期)，以及銷售擬發展項目有關。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

綜合財務報表附註

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他應收款項(附註i)	7,021,735	2,268,769
其他按金(附註ii)	2,973,288	3,979,177
非金融機構借款之受限制按金(附註iii)	1,969,293	1,960,203
應收聯營公司款項(附註iv)	4,045,190	20,498
應收合營企業款項(附註iv)	891,612	879,210
應收附屬公司非控股權益款項(附註iv)	1,045,318	50,718
	17,946,436	9,158,575
減：減值撥備(附註c)	(759,694)	—
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	17,186,742	9,158,575

(i) 該等應收款項主要包括應收票據、應收利息及政府將就中國土地收購退還的款項。

於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣1,370,176,000元(二零一七年：人民幣895,256,000元)為無抵押、按年利率3.8%至12%(二零一七年：3.8%至12%)計息及須於二零一九年(二零一七年：二零一八年)償還。

計入其他應收款項內須於一年後償還的人民幣744,046,000元(二零一七年：人民幣584,880,000元)分類為非流動資產。

(ii) 其他按金主要指收購附屬公司的按金人民幣279,040,000元(二零一七年：人民幣144,402,000元)、收購聯營公司的按金人民幣629,766,000元(二零一七年：人民幣238,980,000元)、向項目重建項目夥伴的可退回按金人民幣1,007,361,000元(二零一七年：人民幣2,940,376,000元)及其他按金人民幣1,057,121,000元(二零一七年：人民幣655,419,000元)。

(iii) 該款項為非金融機構借款之不計息受限制按金。

(iv) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於報告日期起計12個月內收回並因此分類為流動資產。

(v) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

綜合財務報表附註

25. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (c) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值撥備變動於附註4.1(ii)披露：
- (d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (e) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。

26. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

27. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

綜合財務報表附註

28. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零一八年十二月三十一日，該等保證金達人民幣3,707,171,000元(二零一七年：人民幣3,598,458,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣160,656,000元(二零一七年：人民幣193,632,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註37)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣2,916,332,000元(二零一七年：人民幣4,136,943,000元)，以作為借款(附註31)而存入銀行的保證金。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金人民幣8,133,000元(二零一七年：人民幣10,541,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金及結付稅項。

29. 長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
長期銀行存款	400,000	—
受限制現金(附註28)	6,792,292	7,939,574
短期銀行存款	252,718	1,232,206
現金及銀行結餘	15,479,139	11,998,423
	22,924,149	21,170,203

附註：

於二零一八年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年1.95%至3.85%(二零一七年：2.00%至3.75%)及3至36個月(二零一七年：6至12個月)。

於二零一八年十二月三十一日，短期銀行存款人民幣200,000,000元(二零一七年：人民幣1,021,949,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

29. 長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘(續)

長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以人民幣計值	22,399,434	17,499,846
以港元計值	250,387	1,716,425
以美元計值	262,589	1,951,373
以歐元計值	11,739	2,559
	22,924,149	21,170,203
減：受限制現金(附註28)	(6,792,292)	(7,939,574)
減：短期銀行存款	(252,718)	(1,232,206)
減：長期銀行存款	(400,000)	—
現金及銀行結餘	15,479,139	11,998,423

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

30. 合同負債／自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣39,154,089,000元(二零一七年：人民幣29,564,933,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

本集團已初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，使用累計影響過渡法及調整二零一八年一月一日的年初結餘。

採納香港財務報告準則第15號後，過往計入「自顧客收取的墊款及已收按金」的金額已重新分類至合同負債。

綜合財務報表附註

31. 借款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
優先票據	(a)	2,963,540	—
銀行借款—有抵押	(c)	2,893,985	6,824,887
銀行借款—無抵押	(c)	1,629,373	1,606,325
其他借款—有抵押	(c)	4,490,557	6,255,979
其他借款—無抵押	(c)	3,638,908	6,273,065
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	(e)	1,240,550	1,104,000
		16,965,694	22,173,037
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	36,763,326	34,752,933
銀行借款—有抵押	(c)	34,902,751	36,469,412
銀行借款—無抵押	(c)	6,510,020	2,442,000
其他借款—有抵押	(c)	12,407,961	14,905,519
其他借款—無抵押	(c)	1,216,200	307,086
來自聯營公司的貸款	(e)	—	123,200
		91,800,258	89,000,150
借款總額		108,765,952	111,173,187

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	於二零一七年 十二月三十一日 及二零一八年 一月一日				於 二零一八年 十二月三十一日	
	交換要約	發行新票據	新發行	新發行	購回	
面值						
二零一九年票據(千美元)	-	-	-	300,000	-	300,000
二零二零年票據(千美元)	228,130	231,870	-	460,000	330,000	790,000
二零二一年票據(千美元)	215,385	109,615	-	325,000	250,000	575,000
二零二二年票據(千美元)	796,919	458,081	-	1,255,000	(108,000)	1,147,000
二零二四年票據(千美元)	1,417,503	1,701,497	-	3,119,000	(67,500)	3,051,500
總計(千美元)	2,657,937	2,501,063	-	5,159,000	880,000	5,863,500
攤銷成本(千美元)				5,020,993		5,640,069
面值						
二零一九年私募票據(千港元)	-	-	2,325,000	2,325,000	(1,163,000)	1,162,000
攤銷成本(千港元)				2,326,546		1,161,773
總攤銷成本(人民幣千元)				34,752,933		39,726,866

於二零一六年七月二十一日，債務重組(定義見本公司日期為二零一六年七月二十二日之公告(「該公告」))經已生效，據此，本集團的境外債務，包括各類優先票據、可換股債券、銀行及其他借款(統稱及個別稱為「原境外債務」)已交換為新票據，即該公告所述的A至E系列優先票據及強制性可交換票據(統稱及個別稱為「新境外債務」)。就與原條款有重大不同的交換而言，原境外債務已於生效日期終止確認，而新境外債務已於該日按公平值確認。收益即已終止確認的有關原境外債務的賬面值與已確認的有關新境外債務的公平值之間的差額，扣除已付的相關費用及交易成本總額。就餘下交換而言，同意費已就有關原境外債務的賬面值作出調整，並於有關新境外債務餘下年期攤銷。

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約(「交換要約」)，據此，A至E系列優先票據已交換為二零二零年到期7.25%優先票據(「二零二零年票據」)、二零二一年到期7.875%優先票據(「二零二一年票據」)、二零二二年到期8.50%優先票據(「二零二二年票據」)及二零二四年到期9.375%優先票據(「二零二四年票據」)(連同二零二零年票據、二零二一年票據及二零二二年票據統稱「優先票據」)。2,657,937,000美元的A至E系列優先票據(佔未償還A至E系列優先票據本金總額約93.08%)已根據交換要約獲有效提交以供交換及接納。截至二零一七年十二月三十一日，本公司發行額外優先票據，其與交換要約中發行的相應優先票據構成單一序列(「發行新票據」)。

根據現有票據交換要約的購買協議，未償還A至E系列優先票據本金額每1,000美元可交換為優先票據。

二零二零年票據、二零二一年票據、二零二二年票據及二零二四年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

交換要約並無構成重大修改，支付予A至E系列優先票據持有人的同意費及交換要約應佔的交換部分的交易成本合共為人民幣179,304,000元，已調整相關優先票據的賬面值，並於餘下期間攤銷相關優先票據的成本。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本金總額197,570,000美元(相等於人民幣1,338,416,000元)的A至E系列優先票據的若干持有人已根據交換要約悉數贖回，結付已於二零一七年八月三日完成。

該等優先票據的公平值已予以確認，並扣除交易成本人民幣31,087,252,000元，已按合約釐定之未來現金流量來源之現值按最接近初步確認日期之日子、於該日及到期前之剩餘時間的市場借貸利率貼現。

本公司於二零一七年十二月二十二日按面值100%發行本金總額為2,325,000,000港元(相等於約人民幣1,943,000,000元)二零一九年到期6.1厘優先票據(「二零一九年私募票據」)。經對交易成本作出人民幣1,646,000元的調整後，二零一九年私募票據的實際年利率為6.05%。

本公司於二零一八年五月四日發行二零二零年到期7.25%優先票據，本金總額為330,000,000美元(相當於約人民幣2,198,386,000元)(「額外二零二零年票據」)，於二零一八年十一月發行二零二一年到期7.875%優先票據，本金總額為250,000,000美元(相當於約人民幣1,665,444,000元)(「額外二零二一年票據」)，並於二零一八年十二月發行二零一九年到期12.0%優先票據，本金總額為300,000,000美元(相當於約人民幣1,998,532,000元)(「二零一九年票據」)。經就交易成本人民幣78,046,000元、人民幣18,689,000元及人民幣128,039,000元作出調整後，額外二零二零年票據、額外二零二一年票據及二零一九年票據的實際年利率為10.99%、9.09%及20.38%。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司購回108,000,000美元(相當於約人民幣719,472,000元)的二零二二年票據及67,500,000美元(相當於約人民幣449,670,000元)的二零二四年票據，導致購回優先票據收益約人民幣142,745,000元(附註8)。此外，本公司已於二零一八年十二月贖回1,163,000,000港元(相當於約人民幣988,724,000元)的二零一九年私募票據。

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時按本公司選擇贖回及購回優先票據。由於提早贖回權的估計公平值在初始確認時並不重大，故嵌入式衍生工具並無單獨入賬。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據的變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	34,752,933	18,799,783
應計利息(附註9)	3,007,885	2,481,915
已付利息	(3,353,695)	(2,102,894)
贖回優先票據/終止確認若干現有優先票據及其他融資	(2,157,866)	(1,340,423)
已確認優先票據	5,862,362	18,353,584
交易成本	(224,774)	(179,304)
匯兌差額	1,840,021	(1,259,728)
於十二月三十一日的賬面值	39,726,866	34,752,933

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(b) 強制性可交換債券／可換股債券

於二零一七年六月三十日，所有強制性交換條件已根據可換股債券的條款獲達成，本公司發行可交換可換股債券，以交換本金額為265,898,440美元於二零一九年十二月三十一日(「到期日」)到期的強制性可交換債券。本公司可選擇將到期日延展一年至二零二零年十二月三十一日(「經延展到期日」)。交換強制性可交換債券並無對可換股債券構成重大修改。

根據可換股債券的條款，兌換可換股債券時將予發行的股份數目將按可換股債券本金額(按7.80港元兌1.00美元的固定匯率換算)除以每股2.34港元(當時生效的初步「兌換價」，可予調整)計算。兌換價可因應若干事件作出調整。

可換股債券持有人可按其選擇於經延展到期日；或在發生除牌、停牌及控制權變動時要求本公司贖回可換股債券。

倘(i)本公司已或將因若干法例或法規的修訂而須支付額外稅額；或(ii)本公司股份於刊發贖回通知當日前三十個連續交易日中二十日的收市價為當時生效的兌換價的最少130%；或(iii)原已發行可換股債券的最少90%已獲兌換、贖回或購回及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

由於經延展到期日的購股權估計公平值在初始確認時並不重大，故嵌入式衍生工具並無單獨入賬。

上述兌換權及贖回權被視為可換股債券的嵌入式衍生工具部分，並於各報告日期重新估值。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干可換股債券已由債券持有人交換為884,126,419股每股2.34港元的新普通股。於該年內，行使可換股債券日期的加權平均股價為4.03港元。因此，於截至二零一七年十二月三十一日止年度已終止確認可換股債券。

可換股債券及強制性可交換債券乃由於本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

衍生工具部分由董事根據獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之評估按公平值計量。衍生工具部分的公平值以自整體可換股債券公平值中扣除負債部分公平值的方法計量，並採用二項式期權定價模式計量。於各兌換日期，換股權及贖回權的公平值總額人民幣1,129,652,000元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益中扣除。

於兌換日期用於該等模式主要輸入數據如下：

	兌換日期
股價	3.00港元至6.66港元
行使價	2.34港元
到期日	2.2至2.5年
無風險利率	0.71%至1.06%
波幅	35.97%至43.19%

該等模式中主要輸入數據的任何變動均可能導致衍生工具部分公平值變動。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(b) 強制性可交換債券／可換股債券(續)

於綜合財務狀況表確認的強制性可交換債券／可換股債券的計算如下：

	主負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,453,020	248,487	1,701,507
應計利息(附註9)	99,888	—	99,888
交換要約時終止確認金融衍生工具負債	—	(248,487)	(248,487)
已確認金融衍生工具的初步公平值	—	482,264	482,264
已付利息	(41,945)	—	(41,945)
年內公平值變動	—	646,591	646,591
匯兌差額	30,510	797	31,307
終止確認可換股債券	(1,541,473)	(1,129,652)	(2,671,125)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	—	—	—

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣54,695,254,000元(二零一七年：人民幣64,455,797,000元)已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、受限制現金及短期銀行存款(附註15、16、17、23、24、28及29)及本集團若干附屬公司、聯營公司及合營企業的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	830,432	590,673
投資物業(附註16)	19,365,268	15,410,689
土地使用權(附註17)	268,675	287,829
發展中物業(附註23)	43,079,449	35,769,533
持作銷售的已落成物業(附註24)	7,267,213	12,786,413
短期銀行存款(附註29)	200,000	1,021,949
受限制現金(附註28)	2,916,332	4,136,943
受限制按金(附註25)	—	1,960,203
	73,927,369	71,964,232

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款(續)

本集團的銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	50,973,305	56,584,662
— 由本公司作擔保	10,192,532	6,110,830
	61,165,837	62,695,492

(d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押及以12.0%(二零一七年：12.0%)的利率計息。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自聯營公司的貸款

人民幣1,240,550,000元(二零一七年：人民幣1,104,000,000元)的來自聯營公司的貸款為無抵押、以4.35%至14.0%(二零一七年：4.35%至12.5%)的年利率計息，並須於一年內償還。餘額為零(二零一七年：人民幣123,200,000元)為無抵押、按年利率10.0%計息及須於二零一九年償還，因此，分類為非流動負債。

(f) 於各報告日期的加權平均實際利率如下：

	二零一八年	二零一七年
銀行借款(列作非流動負債)	7.3%	6.9%
銀行借款(列作流動負債)	7.2%	6.4%
其他借款(列作非流動負債)	11.1%	9.9%
其他借款(列作流動負債)	10.5%	11.4%
來自聯營公司的貸款(列作非流動負債)	—	10.0%
來自聯營公司的貸款(列作流動負債)	10.9%	9.4%
來自一間關連公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	12.0%
優先票據	10.1%	10.0%

(g) 除分別以美元及港元計值的優先票據、強制性可交換債券以及若干銀行及其他借款合共人民幣39,978,614,000元及人民幣1,701,382,000元(二零一七年：人民幣32,808,173,000元及人民幣2,643,489,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

32. 其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註i)	8,731,821	6,248,743
應計利息	966,236	1,605,623
應計員工成本	299,257	258,782
應付票據	795,197	213,030
應付賠償	—	154,048
有關收購附屬公司的應付代價	1,749,902	2,731,979
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	1,178,500	1,857,937
有關按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售金融資產的應付代價	1,441,772	2,011,935
契稅及其他應付稅項	877,287	897,896
已收按金	295,861	198,391
應付聯營公司款項(附註ii)	1,018,000	925,721
應付合營企業款項(附註ii)	2,246,498	—
應付附屬公司非控股權益款項(附註ii)	316,931	315,697
	19,917,262	17,419,782
減：非流動部分		
其他應付款項及應計款項	—	(104,171)
流動部分	19,917,262	17,315,611

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項及就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還。

計入其他應付款項及應計款項為須於二零一九年五月二十四日償還的應付款項人民幣1,200,000,000元，由不計息存款289,355,000美元(相當於約人民幣1,969,293,000元)(附註25)擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

綜合財務報表附註

33. 遞延所得稅

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產	784,310	9,699
遞延稅項負債	(4,478,563)	(4,411,645)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(4,401,946)	(4,176,890)
收購附屬公司(附註39(b))	—	(133,658)
視作出售附屬公司(附註40)	(7,454)	—
於損益中確認(附註10)	715,147	(91,398)
年終	(3,694,253)	(4,401,946)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

自下列項目產生的遞延稅項資產：

	應收賬款、 按金及其他 應收款項的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	113,139	113,139
於損益中扣除	—	(16,844)	(16,844)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 採納香港財務報告準則第9號的調整(附註3.1)	63,459	96,295	96,295
於二零一八年一月一日的經重列結餘	63,459	96,295	159,754
視作出售附屬公司(附註40)	—	(7,454)	(7,454)
計入損益中	70,135	650,715	720,850
於二零一八年十二月三十一日	133,594	739,556	873,150

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣13,867,582,000元(二零一七年：人民幣15,018,605,000元)。除約人民幣525,608,000元(二零一七年：人民幣648,689,000元)將於二零一九年至二零二三年(二零一七年：二零一八年至二零二二年)屆滿外，該等稅項虧損並無屆滿日期。

綜合財務報表附註

33. 遞延所得稅(續)

自下列項目產生的遞延稅項負債：

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的 無形資產 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	按公平值 經損益入賬 的金融資產 的公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	–	–	4,228,592	–	4,228,592
收購附屬公司(附註39(b))	34,389	99,269	–	–	133,658
於損益中扣除	–	–	522,212	–	522,212
終止確認 — 從合營業務轉撥至合營企業	–	–	(447,658)	–	(447,658)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	34,389	99,269	4,303,146	–	4,436,804
採納香港財務報告準則第9號的調整(附註3.1)	–	–	–	161,049	161,049
於二零一八年一月一日的經重列結餘	34,389	99,269	4,303,146	161,049	4,597,853
於損益中扣除/(計入損益中)	–	–	53,094	(58,797)	(5,703)
於二零一八年十二月三十一日	34,389	99,269	4,356,240	102,252	4,592,150

於二零一八年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣769,786,000元(二零一七年：人民幣971,605,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一八年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣15,395,720,000元(二零一七年：人民幣19,432,100,000元)。

綜合財務報表附註

34. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：					
每股面值0.10港元之普通股					
於二零一七年一月一日、					
二零一七年十二月三十一日、					
二零一八年一月一日及					
二零一八年十二月三十一日	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	–	4,405,545
已發行及繳足：					
於二零一七年一月一日	5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154
行使購股權時發行股份(附註(a)及41)	44,176,000	4,418	3,923	66,732	70,655
轉換可換股債券時發行股份(附註(b))	884,126,419	88,412	78,492	2,592,633	2,671,125
於二零一七年十二月三十一日及					
二零一八年一月一日	6,063,730,329	606,373	532,865	6,913,069	7,445,934
行使購股權時發行股份(附註(a)及41)	5,284,000	528	424	8,989	9,413
已付股息	–	–	–	(757,259)	(757,259)
因以股代息而發行股份(附註c)	1,179,368	118	100	3,808	3,908
於二零一八年十二月三十一日	6,070,193,697	607,019	533,389	6,168,607	6,701,996

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，5,284,000(二零一七年：44,176,000)股股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為9,459,000港元(相等於約人民幣9,413,000元)(二零一七年：78,320,000港元(相等於約人民幣70,655,000元))。行使時的加權平均股價為每股1.576港元(於二零一七年十二月三十一日：1.773港元)。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。
- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，可換股債券已按兌換價獲悉數兌換為本公司884,126,419股普通股。可換股債券中之主負債部分及衍生工具部分的賬面值(扣除股份面值)人民幣2,592,633,000元已轉撥至股份溢價。
- (c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司按每股3.16港仙(二零一七年：零)發行1,179,368股(二零一七年：零股)新股份，以結付二零一七年末期以股代息的股息。

綜合財務報表附註

35. 本集團的儲備

	合併儲備		法定儲備	購股權		其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元		儲備	資本儲備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘	382	24,835	913,598	54,369	(487,047)	3,292	7,732,544	8,241,973
年內溢利	-	-	-	-	-	-	3,284,889	3,284,889
年內其他全面虧損	-	(1,592)	-	-	-	-	-	(1,592)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(1,592)	-	-	-	-	3,284,889	3,283,297
行使購股權時發行股份	-	-	-	(25,552)	-	-	-	(25,552)
以股份為基礎的付款(附註41)	-	-	-	141,281	-	-	-	141,281
購股權失效	-	-	-	(2,126)	-	-	2,126	-
轉入法定儲備	-	-	45,939	-	-	-	(45,939)	-
其他	-	-	-	-	4,281	(3,292)	-	989
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日的結餘	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	10,973,620	11,641,988
採納香港財務報告準則第9號的 調整，扣除稅項(附註3.1)	-	-	-	-	-	-	299,998	299,998
於二零一八年一月一日 的經重列結餘	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	11,273,618	11,941,986
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,750,206	2,750,206
年內其他全面虧損	-	(15,812)	-	-	-	-	-	(15,812)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(15,812)	-	-	-	-	2,750,206	2,734,394
收購非控股權益	-	-	-	-	3,849	-	-	3,849
行使購股權時發行股份	-	-	-	(2,727)	-	-	-	(2,727)
以股份為基礎的付款(附註41)	-	-	-	260,612	-	-	-	260,612
購股權失效	-	-	-	(8,366)	-	-	8,366	-
轉入法定儲備	-	-	6,009	-	-	-	(6,009)	-
於二零一八年十二月三十一日的結餘	382	7,431	965,546	417,491	(478,917)	-	14,026,181	14,938,114

綜合財務報表附註

35. 本集團的儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣6,009,000元(二零一七年：人民幣45,939,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註41)授出之購股權之僱員服務價值。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。

綜合財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	3,294,256	3,043,848
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註10)	4,477,629	3,622,579
折舊(附註7及15)	199,670	109,124
土地使用權攤銷(附註7及17)	25,788	7,360
無形資產攤銷(附註7及21)	178,328	119,027
收回其他應收款項壞賬(附註8)	—	(450,000)
來自按公平值經損益入賬的金融資產／可供出售 金融資產股息收入(附註8)	(20,945)	(22,269)
預期信貸虧損撥備(附註4.1(ii)及8)	529,332	—
視作出售一間聯營公司收益(附註8及39(b))	—	(429)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)(附註)	1,463	(3,427)
撥回土地使用權減值虧損(附註8及17)	—	(2,887)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額(附註8)	271,276	24,786
於聯營公司之權益減值虧損(附註8及18(a))	658,685	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註8)	220,178	262,332
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項(附註8)	—	140,510
撇銷無形資產(附註8)	7,654	10,468
豁免其他應付款項(附註8)	(406,326)	—
購回優先票據收益(附註8及31(a))	(142,745)	—
出售投資物業虧損(附註8)	7,102	—
視作出售聯營公司淨收益(附註40)	(2,912,593)	—
投資物業公平值收益(附註16)	(212,374)	(2,088,849)
金融衍生工具公平值虧損	—	969,204
分階段收購一間附屬公司虧損(附註39)	—	146,258
應佔聯營公司業績	(239,913)	(31,685)
應佔合營企業業績(附註18(b))	48,726	(37)
利息收入(附註9)	(402,511)	(185,818)
利息開支(附註9)	1,049,027	1,238,286
匯兌虧損／(收益)淨額(附註9)	1,524,271	(1,300,266)
以股份為基礎的付款(附註13)	260,612	141,281
營運資金變動：		
存貨	(101,876)	222
發展中物業及持作銷售的已落成物業	665,885	4,045,108
應收賬款、按金及其他應收款項	(3,371,556)	(3,620,629)
收購土地按金	1,977,494	(2,033,401)
可換股債券已收利息收入	—	(146)
擬發展項目的預付款項	(1,981,370)	336,294
按公平值經損益入賬的金融資產	—	(121,253)
受限制現金	(73,329)	37,686
合同負債／自顧客收取的墊款及已收按金	15,511,643	1,534,391
應計建築成本	411,398	4,753,355
其他應付款項	3,195,994	(4,014,832)
經營所得現金	24,650,873	6,666,191

附註：於二零一八年一月一日，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡辦法，比較資料不予重列。見附註3.1。

綜合財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註15)	17,531	9,871
已收所得款項	(16,068)	(13,298)
出售虧損／(收益)(附註8)	1,463	(3,427)

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	二零一八年	
	借款 人民幣千元 (附註31)	其他應付款項 人民幣千元 (附註32)
於二零一八年一月一日	111,173,187	17,419,782
融資現金流量變動：		
其他應付款項增加	—	1,373,817
應付聯營公司款項增加	—	92,279
應付合營企業款項增加	—	2,246,498
應付附屬公司非控股權益款項增加	—	1,234
銀行及其他借款所得款項	30,785,043	—
來自聯營公司貸款所得款項	2,034,350	—
償還聯營公司貸款	(1,021,000)	—
發行優先票據所得款項(附註31(a))	5,637,588	—
償還銀行及其他借款	(28,035,327)	—
償還優先票據	(2,015,121)	—
融資現金流量變動總額	7,385,533	3,713,828
非現金變動		
— 匯兌差額	1,840,021	—
— 已確認金融開支(附註9)	9,017,412	—
其他變動(附註)	(11,564,964)	541,459
收購附屬公司(附註39)	546,900	2,845,294
就收購附屬公司的應付代價增加	—	577,145
視作出售附屬公司(附註40)	(9,632,137)	(5,180,246)
於二零一八年十二月三十一日	108,765,952	19,917,262

綜合財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 自融資活動產生的負債對賬(續)

	二零一七年		
	借款 人民幣千元 (附註31)	金融 衍生工具 人民幣千元	其他應付 款項 人民幣千元 (附註32)
於二零一七年一月一日	87,536,816	263,822	7,652,852
融資現金流量變動：			
其他應付款項增加	—	—	2,824,985
應付聯營公司款項增加	—	—	1,564
應付附屬公司非控股權益款項減少	—	—	(571,040)
銀行及其他借款所得款項	32,383,752	—	—
來自聯營公司貸款所得款項	1,227,200	—	—
發行優先票據所得款項(附註31(a))	18,174,280	—	—
償還銀行及其他借款	(21,706,492)	—	—
償還一間關連公司貸款	(2,768,219)	—	—
償還優先票據	(1,340,423)	—	—
融資現金流量變動總額	25,970,098	—	2,255,509
非現金變動			
— 匯兌差額	(1,229,218)	—	—
— 已確認金融開支	7,976,561	—	—
— 終止確認可換股債券(附註31(b))	(1,541,473)	—	—
— 終止確認金融衍生工具(附註31(b))	—	(1,129,652)	—
— 金融衍生工具公平值變動	—	969,204	—
— 轉撥至合營企業	(765,000)	—	(94,583)
其他變動(附註)	(8,125,983)	(103,374)	(2,345,796)
收購附屬公司(附註39)	1,351,386	—	7,417,138
就收購附屬公司的應付代價增加	—	—	2,534,662
於二零一七年十二月三十一日	111,173,187	—	17,419,782

附註：

其他變動主要指利息資本化、計入經營活動的其他應付款項減少及計入投資活動的收購附屬公司、聯營公司及合營企業應付代價的還款。

綜合財務報表附註

37. 財務擔保合同

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	30,587,387	30,094,885

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

38. 承擔

(a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司及聯營公司之承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購/建設物業、廠房及設備	100,178	150,574
—收購土地使用權及物業發展活動	35,376,964	31,849,843
—收購附屬公司	1,423,328	858,598
—收購聯營公司	1,318,239	1,708,641
	38,218,709	34,567,656

綜合財務報表附註

38. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	84,348	46,920
超過一年但不超過五年	223,963	91,077
超過五年	142,794	70,055
	451,105	208,052

本集團以經營租賃形式租入多項物業。租賃年期初定一年至19年(二零一七年：一年至19年)，可於屆滿日或本集團與有關業主／出租人相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。所有租約並不包括或然租金。

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	174,899	209,090
超過一年但不超過五年	532,408	569,683
超過五年	227,787	193,586
	935,094	972,359

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，初步年期為一年至48年(二零一七年：一年至48年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司

(a) 收購資產

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以總代價約人民幣1,571,903,000元收購了若干個別非重大附屬公司的控股權益。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有發展中物業及擬發展項目預付款項。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業及擬發展項目預付款項的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	11,107
發展中物業	3,295,976
擬發展項目預付款項	1,270,974
應收賬款、按金及其他應收款項	441,746
預繳稅項	1,947
現金及銀行結餘	46,385
應計建築成本	(32,302)
借款	(540,000)
其他應付款項	(2,752,411)
資產淨值	1,743,422
減：非控股權益	(171,519)
所購入資產淨值	1,571,903
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	999,558
— 應付款項	572,345
	1,571,903
以現金結算之購買代價	999,558
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(46,385)
收購附屬公司之現金流出	953,173

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以總代價約人民幣6,318,309,000元收購了若干個別非重大附屬公司的控股權益。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有物業、廠房及設備、於聯營公司之投資、發展中物業、擬發展項目預付款項及收購土地按金。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為物業、廠房及設備、於聯營公司之投資、發展中物業、擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	326,056
於聯營公司之投資	291,406
發展中物業	4,763,197
收購土地按金	2,024,550
擬發展項目預付款項	2,641,487
應收賬款、按金及其他應收款項	1,760,315
預繳稅項	529
現金及銀行結餘	330,963
應計建築成本	(7,274)
借款	(549,836)
其他應付款項	(4,950,952)
資產淨值	6,630,441
減：非控股權益	(312,132)
所購入資產淨值	6,318,309
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	3,785,647
— 應付款項	2,532,662
	6,318,309
以現金結算之購買代價	3,785,647
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(330,963)
收購附屬公司之現金流出	3,454,684

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

收購廣州國際玩具中心有限公司(「廣州玩具」)

於二零一七年三月三十日，本集團以現金代價人民幣885,146,000元收購廣州玩具90%股權。於被本集團收購前，廣州玩具主要擁有發展中物業及持作銷售的已落成物業，並經營物業開發業務。收購的目的主要為收購該土地作日後發展，而有關物業發展對本集團而言並不重大。因此，本公司董事認為該項收購實際上應被視作收購發展中物業。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

廣州玩具的可識別資產及負債於收購日期的公平值總額詳情載列如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	422
發展中物業	3,054,585
應收賬款、按金及其他應收款項	142,527
現金及銀行結餘	177
應計建築成本	(2,588)
其他應付款項	(2,211,627)
資產淨值	983,496
減：非控股權益	(98,350)
所購入資產淨值	885,146
以現金結算之購買代價	885,146
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(177)
收購附屬公司之現金流出	884,969

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

收購興海茶業有限責任公司(「興海茶業」)

於二零一八年一月二十七日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣4,800,000元向第三方收購了興海茶業的80%權益。興海茶業主要從事茶葉買賣。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

興海茶業於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
存貨	655
應收賬款、按金及其他應收款項	8,301
現金及銀行結餘	128
借款	(2,900)
其他應付款項	(184)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	6,000
減：非控股權益	(1,200)
所購入可識別資產淨值	4,800
總購買代價：	
— 應付款項	4,800
以現金結算之購買代價	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(128)
收購附屬公司之現金流入	(128)

興海茶業於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣21,526,000元及虧損淨額約人民幣1,950,000元。倘興海茶業自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣1,720,000元及備考年度虧損增加約人民幣156,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購北京海力保險經紀有限公司(「北京海力」)

於二零一八年一月四日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣19,500,000元收購了北京海力的100%權益。北京海力主要從事保險業務。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

北京海力於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	19,568
現金及銀行結餘	1,097
其他應付款項	(1,165)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	19,500
所購入資產淨值	19,500
以現金結算之購買代價	19,500
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(1,097)
收購附屬公司之現金流出	18,403

北京海力於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣17,570,000元及虧損淨額約人民幣1,097,000元。倘北京海力自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣195,000元及備考年度虧損增加約人民幣12,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購廣州摩思文化發展有限公司(「廣州摩思」)

於二零一八年一月十一日，為使其業務多元化，本集團以總現金代價人民幣1元收購了廣州摩思的80%權益。廣州摩思主要從事經營咖啡店。因此，本公司董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

廣州摩思於收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	346
存貨	60
應收賬款、按金及其他應收款項	545
現金及銀行結餘	4
其他應付款項	(955)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	—
減：非控制權益	—
所購入可識別資產淨值	—
以現金結算之購買代價	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(4)
收購附屬公司之現金流入	(4)

廣州摩思於收購日期起至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻總收益約人民幣1,517,000元及虧損淨額約人民幣4,293,000元。倘廣州摩思自二零一八年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣47,000元及備考年度虧損增加約人民幣133,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購佳兆業健康集團

於二零一七年十一月十三日，佳兆業健康集團完成供股，使本集團取得佳兆業健康集團的實際控制權，並成為本集團的附屬公司。本集團認為分階段收購為本集團提供分散業務風險的良機。佳兆業健康集團的業績自收購日期(即二零一七年十一月十三日)起合併計入本集團的財務報表。

本集團於完成日期相應重新計量其於佳兆業健康集團的原有權益公平值，並就本集團於佳兆業健康集團的原有權益之公平值重新計量至收購日期公平值確認而引致的虧損人民幣146,258,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

本集團於收購日期於佳兆業健康集團的原有權益之賬面值及公平值詳情概述如下：

	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	381,376
減：原有權益之公平值	(235,118)
<hr/>	
分階段收購一間附屬公司虧損	146,258

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購佳兆業健康集團(續)

佳兆業健康集團於收購日期於的可識別資產及負債公平值總額的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	11,943
無形資產(附註21)	589,140
可換股債券應收款項(附註22)	39,794
存貨	2,936
應收賬款、按金及其他應收款項	113,529
現金及銀行結餘	460,066
其他應付款項	(35,642)
遞延稅項負債(附註33)	(99,269)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	1,082,497
減：非控股權益	(636,075)
	446,422
商譽(附註21)	203,931
	650,353
由下列結付：	
— 現金	415,235
— 原有權益之公平值	235,118
	650,353
以現金結算之購買代價	415,235
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(460,066)
收購一家附屬公司之現金流入	(44,831)

由於分階段收購佳兆業健康集團完成，佳兆業健康集團貢獻總收益人民幣15,123,000元及淨虧損人民幣3,831,000元，已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表。倘分階段收購佳兆業健康集團自二零一七年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益及年度溢利分別增加人民幣195,038,000元及人民幣2,327,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)

於二零一七年九月二十九日，本集團以現金代價人民幣8,400,000元收購福建建科的84%股權，以使其業務多元化。福建建科主要從事保險業務。因此，本公司董事認為該項收購構成業務收購。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

自收購產生的可識別資產及負債如下：

	二零一七年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	1,323
預繳稅項	61
現金及銀行結餘	5,685
<hr/>	
按公平值計算之可識別資產淨值總額	7,069
減：非控股權益	(1,131)
<hr/>	
所購入資產淨值	5,938
商譽(附註21)	2,462
<hr/>	
總購買代價	8,400
<hr/>	
總購買代價：	
— 於年內以現金結付	6,400
— 應付款項	2,000
<hr/>	
	8,400
<hr/>	
以現金結算之購買代價	6,400
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(5,685)
<hr/>	
收購一家附屬公司之現金流出	715

福建建科於收購日期起至二零一七年十二月三十一日為本集團貢獻總收益人民幣152,000元及淨虧損人民幣54,000元。倘福建建科自二零一七年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加人民幣598,000元及備考年度溢利減少人民幣211,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)

於二零一七年十二月三十一日，本集團以代價人民幣5,382,000元收購齊家的額外股權。齊家過往為本集團的聯營公司。於額外收購後，本集團持有齊家92.26%的實際股權。

本集團於完成日期相應重新計量其於齊家的原有權益公平值，並確認就將本集團於齊家的原有權益重新計量至收購日期公平值而引致的收益人民幣429,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

本集團於收購日期於齊家的原有權益之賬面值及公平值詳情概述如下：

	二零一七年 人民幣千元
分佔資產淨值	7
減：原有權益之公平值	(436)
<hr/>	
視作出售一家聯營公司的收益(附註8)	(429)
<hr/>	

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)(續)

齊家於收購日期的可識別資產及負債公平值總額的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	197
無形資產—其他(附註21)	7,895
應收賬款、按金及其他應收款項	571
現金及銀行結餘	122
自顧客收取的墊款及已收按金	(810)
應計建築成本	(54)
其他應付款項	(6,175)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	1,746
減：非控股權益	(135)
	1,611
商譽(附註21)	4,207
	5,818
由下列結付：	
現金	5,382
原有權益之公平值	436
	5,818
以現金結算之購買代價	5,382
所購入一家附屬公司之現金及銀行結餘	(122)
收購一家附屬公司之現金流出	5,260

齊家於收購日期起至二零一七年十二月三十一日止期間為本集團貢獻總收益零及淨虧損零。倘齊家自二零一七年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加人民幣1,344,000元及備考年度溢利減少人民幣7,795,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購湖南鼎誠達房地產開發有限公司(「鼎誠達」)

於二零一七年十二月二十二日，本集團以現金代價人民幣235,047,000元收購鼎誠達的100%股權。鼎誠達主要從事物業發展。因此，董事認為該項收購構成業務收購。

鼎誠達的可識別資產及負債於收購日期的公平值總額詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	123
發展中物業	878,683
持作銷售的已落成物業	208,957
應收賬款、按金及其他應收款項	74,408
預繳稅項	25,499
現金及銀行結餘	232,723
自顧客收取的墊款及已收按金	(56,337)
應計建築成本	(80,328)
借款	(801,550)
其他應付款項	(212,742)
遞延稅項負債(附註33)	(34,389)
所購入資產淨值	235,047
以現金結算之購買代價	235,047
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(232,723)
收購附屬公司之現金流出	2,324

鼎誠達於收購日期起至二零一七年十二月三十一日止期間為本集團貢獻淨溢利人民幣4,289,000元。倘鼎誠達自二零一七年一月一日起已綜合入賬，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益及年度溢利分別增加人民幣121,490,000元及人民幣29,601,000元。

綜合財務報表附註

39. 收購附屬公司(續)

(c) 注資收購

向衡陽恒基置業有限公司及(「衡陽恒基」)及成都華冠可恒科技有限公司(「成都華冠」)注資

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與其他投資者訂立合作協議，分別向衡陽恒基及成都華冠(其於本集團注資前由獨立第三方控制)注入人民幣41,600,000元及人民幣20,816,000元，以取得該等公司分別51%及51%權益。

根據衡陽恒基與成都華冠的合作協議，在衡陽恒基合共五名董事會成員中，本集團有權委任四名董事，而在成都華冠合共三名董事會成員中，本集團有權委任兩名董事。本集團認為，本集團能經營被投資方並透過簡單多數票指導被投資方所有與日常投資活動相關的財務及經營決定。因此，被投資方分類為本集團附屬公司。

衡陽恒基及成都華冠分別擁有發展中物業及收購土地按金，因此本集團認為其實質上為資產收購。

衡陽恒基及成都華冠於透過注資收購日期的可識別資產及負債公平值總額詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	44
發展中物業	12,658
收購土地按金	168
應收賬款、按金及其他應收款項	81,365
現金及銀行結餘	344
借款	(4,000)
其他應付款項	(90,579)
<hr/>	
透過注資所購入資產淨值	-
<hr/>	
透過注資收購附屬公司之現金流入	(344)

綜合財務報表附註

40. 視作出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與數名投資者簽立若干合作協議，而該等投資者將向若干於廣州地區經營之附屬公司注資。

該等投資者注資後，本集團於該等附屬公司的實際股權已由100%攤薄至49%。該等附屬公司從事投資控股、物業發展、持有位於廣州的物業項目。視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司之投資的初始確認成本。

下表概述於年內出售附屬公司的負債淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一八年 人民幣千元
出售資產／(負債)淨值：	
物業、廠房及設備(附註15)	1,039
按公平值經損益入賬的金融資產	3,300
遞延稅項資產(附註33)	7,454
發展中物業	14,235,229
持作銷售的已落成物業	3,620,253
擬發展項目預付款項	68,286
應收賬款、按金及其他應收款項	2,028,459
現金及銀行結餘	2,452,320
合同負債(附註30)	(5,922,487)
應計建築成本	(3,014,944)
應付所得稅	(258,515)
借款	(9,632,137)
其他應付款項	(4,839,264)
	(1,251,007)
非控股權益	(91,554)
所出售負債淨額	(1,342,561)
視作出售附屬公司的收益淨額	1,342,561
	—
由下列結付：	
於聯營公司49%股權之公平值	—
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(2,452,320)

附註： 公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

40. 視作出售附屬公司(續)

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與數名投資者簽立若干注資協議，而該等投資者將向若干附屬公司注資。

投資者注資後，本集團於附屬公司的股權已由100%攤薄至45%或由100%攤薄至50%。該等附屬公司從事位於深圳的物業發展項目，並擁有擬發展項目預付款項。視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本年度出售附屬公司的負債淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一八年 人民幣千元
出售資產／(負債)淨值：	
物業、廠房及設備(附註15)	68
擬發展項目預付款項	31,360
應收賬款、按金及其他應收款項	188,061
現金及銀行結餘	120,121
其他應付款項	(340,982)
所出售負債淨額	(1,372)
視作出售附屬公司的收益淨額	1,570,032
	1,568,660
由下列結付：	
於合營企業公司股權之公平值(附註18(b))	1,568,660
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(120,121)

附註： 公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

41. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零一八年		二零一七年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	3.339	470,514,000	1.908	162,498,000
年內授出	4.354	63,000,000	3.785	362,300,000
年內行使(附註34)	1.576	(5,284,000)	1.773	(44,176,000)
年內失效	3.465	(11,474,000)	3.183	(10,108,000)
於十二月三十一日	3.478	516,756,000	3.339	470,514,000

於二零一八年十二月三十一日，178,156,000份(二零一七年：114,114,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

綜合財務報表附註

41. 購股權(續)

購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股行使價 港元	購股權數目	
			二零一八年	二零一七年
二零一零年六月十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一零年六月九日	3.105	5,350,000	5,350,000
二零一一年三月三十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一一年三月二十九日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一二年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一一年七月二十三日至二零一一年七月二十二日	2.000	3,360,000	3,520,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一二年七月二十三日至二零一二年七月二十二日	2.000	3,360,000	3,520,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一三年七月二十三日至二零一三年七月二十二日	2.000	3,560,000	3,720,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一四年七月二十三日至二零一四年七月二十二日	2.000	4,160,000	4,320,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一五年七月二十三日至二零一五年七月二十二日	2.000	8,977,000	9,137,000
二零一三年六月六日至二零二二年六月五日	二零一三年六月六日至二零一四年六月五日	1.500	4,168,000	4,324,000
二零一四年六月六日至二零二二年六月五日	二零一四年六月六日至二零一五年六月五日	1.500	5,370,000	5,468,000
二零一五年六月六日至二零二二年六月五日	二零一五年六月六日至二零一六年六月五日	1.500	15,923,000	17,847,000
二零一六年六月六日至二零二二年六月五日	二零一六年六月六日至二零一七年六月五日	1.500	16,816,000	18,258,000
二零一七年六月六日至二零二二年六月五日	二零一七年六月六日至二零一八年六月五日	1.500	16,962,000	18,300,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一五年二月二十一日至二零一六年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一六年二月二十一日至二零一七年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一七年二月二十一日至二零一八年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一八年二月二十一日至二零一九年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	二零一九年二月二十一日至二零二零年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一八年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一八年七月十九日至二零一九年七月十八日	3.550	59,000,000	61,200,000
二零一九年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一九年七月十九日至二零二零年七月十八日	3.550	59,000,000	61,200,000
二零二零年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零二零年七月十九日至二零二一年七月十八日	3.550	59,000,000	61,200,000
二零二一年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零二一年七月十九日至二零二二年七月十八日	3.550	118,000,000	122,400,000
二零一八年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一八年九月二十二日至二零一九年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零一九年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一九年九月二十二日至二零二零年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零二零年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零二零年九月二十二日至二零二一年九月二十一日	6.660	4,000,000	4,000,000
二零二一年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零二一年九月二十二日至二零二二年九月二十一日	6.660	8,000,000	8,000,000
二零一八年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一八年十一月二十九日至二零一九年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零一九年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一九年十一月二十九日至二零二零年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零二零年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零二零年十一月二十九日至二零二一年十一月二十八日	4.370	5,600,000	5,600,000
二零二一年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零二一年十一月二十九日至二零二二年十一月二十八日	4.370	11,200,000	11,200,000
二零一九年四月三日至二零二八年四月二日	二零一九年四月三日至二零二零年四月二日	4.320	4,000,000	-
二零二零年四月三日至二零二八年四月二日	二零二零年四月三日至二零二一年四月二日	4.320	4,000,000	-
二零二一年四月三日至二零二八年四月二日	二零二一年四月三日至二零二二年四月二日	4.320	4,000,000	-
二零二二年四月三日至二零二八年四月二日	二零二二年四月三日至二零二三年四月二日	4.320	8,000,000	-
二零一九年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零一九年六月十二日至二零二零年六月十一日	4.370	8,600,000	-
二零二零年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二零年六月十二日至二零二一年六月十一日	4.370	8,600,000	-
二零二一年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二一年六月十二日至二零二二年六月十一日	4.370	8,600,000	-
二零二二年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二二年六月十二日至二零二三年六月十一日	4.370	17,200,000	-
			516,756,000	470,514,000

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

綜合財務報表附註

41. 購股權(續)

購股權計劃(續)

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出(「二零一七年九月授出」)20,000,000份及(「二零一七年十一月授出」)28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一八年四月三日，本公司向本公司一名董事授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司若干僱員授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 三月 授出	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出
二項式期權定價模式下 的公平值(千港元)	22,355	142,362	198,688	8,514	2,592	543,168	68,887	61,987	37,218	77,023
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元	3.55港元	6.66港元	4.26港元	4.31港元	4.35港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元	3.55港元	6.66港元	4.37港元	4.32港元	4.37港元
年度無風險利率	1.82%-2.33%	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.94%
預期波幅	40%	40%	44%	45%	43%	42%	43%	44%	44%	44%
預期購股權期限	5-7年	10年	10年	10年						
預期股息回報	無	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無	2.5%	2.5%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣260,612,000元(二零一七年：人民幣141,281,000元)。

綜合財務報表附註

42. 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表內的資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)	18,196,025	—
長期銀行存款(附註29)	400,000	—
受限制現金(附註28)	6,792,292	—
短期銀行存款(附註29)	252,718	—
現金及銀行結餘(附註29)	15,479,139	—
貸款及應收款項		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)	—	11,122,965
受限制現金(附註28)	—	7,939,574
短期銀行存款(附註29)	—	1,232,206
現金及銀行結餘(附註29)	—	11,998,423
	41,120,174	32,293,168
可供出售金融資產(附註19)	—	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產(附註20)	6,895,826	96,467

綜合財務狀況表內的負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按攤銷成本列值的金融負債		
應計建築成本	12,599,547	15,170,791
借款(附註31)	108,765,952	111,173,187
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)	19,039,975	16,521,886
	140,405,474	142,865,864

43. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名／名稱及關係

控股股東
郭英成先生

關連公司，由本公司主要股東控制的公司
深圳市富德資源投資有限公司

綜合財務報表附註

43. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士姓名／名稱及關係(續)

聯營公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(前稱「廣東明家聯合移動科技股份有限公司」)
 固安孔雀亭房地產開發有限公司
 佳兆業聯合金控(北京)有限公司
 深圳前海金土財富管理有限公司
 廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司
 深圳市龍城廣場房地產開發有限公司
 深圳深信產業控股有限公司，前稱深圳深信金融控股有限公司
 深圳深信金融服務有限公司
 深圳市深信資本管理有限公司
 深圳市天佳實業發展有限公司
 鄂州梁泰地產有限公司
 武漢城市圈海吉星農產品物流有限公司
 樂捷電子產品(深圳)有限公司

合營企業

廣州南天商業大廣場建設發展有限公司
 浩霖管理顧問有限公司
 惠州市愷樂居置業有限公司
 深圳市佳賢置業發展有限公司
 深圳力高宏業地產開發有限公司
 深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、深圳市兆富德旅遊開發有限公司，統稱大鵬下沙合營發展項目
 深圳市天地同昌投資發展有限公司
 深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司
 深圳市公明佳兆業置業發展有限公司
 深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司
 深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司
 深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司
 廣東佳盛房地產開發有限公司

(b) 主要管理層酬金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	129,800	174,864
酌情花紅	3,259	—
退休金計劃供款	700	453
以股份為基礎的付款	151,773	48,293
	285,532	223,610

綜合財務報表附註

43. 關連人士交易 (續)

(c) 交易

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自一間聯營公司的廣告收入		9,434	9,434
來自一間聯營公司的物業管理費		9,170	—
來自一間合營企業的諮詢收入		—	15,727
向一間聯營公司支付的財務諮詢費用		74,551	8,411
來自聯營公司的利息收入	i	3,535	32,067
向一間關連公司支付的利息開支	ii	29,852	439,252
向一間聯營公司支付的利息開支	iii	54,273	21,858
向控股股東支付的租金開支	iv	1,140	1,071

附註：

- (i) 應付聯營公司款項以12.0%(二零一七年：12.0%)的年利率計算利息收入。
- (ii) 來自一間關連公司的貸款以12.0%(二零一七年：12.0%)的年利率計算利息開支。
- (iii) 來自聯營公司的貸款以4.35%至14.0%(二零一七年：4.35%至12.5%)的年利率計算利息開支。
- (iv) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連人士的結餘

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註31(e))	(1,240,550)	(1,227,200)
來自一間關連公司的貸款(附註31(d))	(108,781)	(108,781)
來自一間聯營公司的廣告收入	—	9,000
來自一間合營企業的諮詢收入	—	13,337
預付一間聯營公司的財務顧問費用—計入預付款項	153,253	—
應收聯營公司款項(附註25)	4,045,190	20,498
應收合營企業款項(附註25)	891,612	879,210
應付聯營公司款項(附註32)	(1,018,000)	(925,721)
應付合營企業款項(附註32)	(2,246,498)	—
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	(205,683)

44. 報告期後事項

- 於二零一八年十二月二十八日，本公司訂立配售代理及認購協議，據此本集團已委聘配售代理，以配售二零二一年到期本金總額為100,000,000美元(相當於約人民幣686,320,000元)可換股債券的代理。可換股債券已於二零一九年一月十四日發行。
- 於二零一九年二月十九日，本公司發行本金總額為400,000,000美元(約人民幣2,745,280,000元)的二零二一年到期優先票據。優先票據按11.75%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二一年二月二十六日。

綜合財務報表附註

45. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	43,543,979	38,897,195
按公平值經損益入賬的金融資產	1,008,181	—
可供出售金融資產	—	218,067
	44,552,160	39,115,262
流動資產		
按公平值經損益入賬的金融資產	6,637	—
按金及其他應收款項	2,075,346	2,005,175
現金及銀行結餘	179,307	1,244,328
	2,261,290	3,249,503
流動負債		
借款	3,409,648	835,900
其他應付款項	197,948	44,905
	3,607,596	880,805
流動(負債)/資產淨額	(1,346,306)	2,368,698
總資產減流動負債	43,205,854	41,483,960
非流動負債		
借款	38,270,346	34,752,933
資產淨值	4,933,508	6,731,027
權益		
股本(附註34)	533,389	532,865
股份溢價(附註34)	6,168,607	6,913,069
儲備(附註(a))	(1,766,488)	(714,907)
權益總額	4,933,508	6,731,027

已由董事會於二零一九年三月二十六日批准及授權刊發。

郭英成
董事麥帆
董事

綜合財務報表附註

45. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註(a)本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元 (附註35(c))	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘	54,369	202,711	257,080
年度虧損及全面虧損總額	—	(1,087,716)	(1,087,716)
行使購股權時發行股份	(25,552)	—	(25,552)
以股份為基礎的付款	141,281	—	141,281
購股權失效	(2,126)	2,126	—
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的結餘	167,972	(882,879)	(714,907)
採納香港財務報告準則第9號的調整，扣除稅項	—	(40,104)	(40,104)
於二零一八年一月一日的經重列結餘	167,972	(922,983)	(755,011)
年度虧損及全面虧損總額	—	(1,257,647)	(1,257,647)
行使購股權時發行股份	(2,727)	—	(2,727)
以股份為基礎的付款	257,263	—	257,263
購股權失效	(8,366)	—	(8,366)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	414,142	(2,180,630)	(1,766,488)

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零零一年七月二十七日	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國 二零零四年三月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年六月三日	人民幣 2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年二月十五日	人民幣 640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	人民幣 35,926,506元	100%	100%	物業開發
桂芳園地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	人民幣 495,750,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	人民幣 372,570,000元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年十二月二十日	人民幣 144,653,000元	100%	100%	酒店管理
株洲佳兆業置業有限公司	中國 二零一一年一月十三日	600,000,000港元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	人民幣 850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年三月七日	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一一年六月九日	人民幣 518,000,000元	100%	100%	物業開發
八凱房地產開發(濰坊) 有限公司	中國 二零一一年六月二十二日	50,000,000美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	中國 二零一一年七月一日	人民幣 547,528,247元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年七月十五日	93,600,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國 二零一一年七月十五日	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼陽)有限公司	中國 二零一一年八月二十四日	31,000,000美元	100%	100%	物業開發
鞍山佳兆業商業管理有限公司	中國 二零一一年九月二十六日	26,582,581美元	100%	100%	商業管理
佳兆業新都置業(青島) 有限公司	中國 二零一三年二月十八日	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發 有限公司	中國 一九九二年四月十一日	人民幣 98,040,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零七年一月二十九日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司	中國 一九九九年十月二十日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	物業管理

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年三月二十一日	人民幣 12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年十月二十七日	人民幣 202,500,000元	100%	100%	物業開發
東莞市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零四年九月六日	人民幣 38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發 有限公司	中國 二零零六年三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發 有限公司	中國 二零零七年九月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發 有限公司	中國 二零零八年七月四日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發 有限公司	中國 二零零七年一月四日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰市泰昌房地產開發 有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	人民幣 155,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年十二月十日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
兆瑞景地產(營口)有限公司	中國 二零一零年十二月十四日	21,056,200美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(鞍山)有限公司 (「佳兆業鞍山」)	中國 二零一零年十二月十六日	67,000,000美元	不適用 (附註iii)	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢 有限公司	中國 二零一一年六月三日	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發 有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	24,210,830美元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年六月二十八日	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產 開發有限公司	中國 二零一一年十月二十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月三日	人民幣 25,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年八月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發 有限公司	中國 二零一三年四月九日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
佳兆業電子商務(深圳) 有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡 有限公司	中國 二零一四年十二月九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股
博羅縣桂芳園房地產開發 有限公司	中國 二零一七年十一月十七日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零零二年 十一月二十二日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
上海裕灣兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一六年十一月十日	人民幣 30,000,000元	75%	75%	物業開發
重慶市新事通房地產開發 有限公司	中國 二零一六年十二月 二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳圳華港灣企業有限公司	中國 一九八四年五月三日	人民幣 21,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市南澳大酒店有限公司	中國 二零零零年九月四日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳三聯肯渡製藥股份 有限公司	中國 一九九五年九月二十五日	人民幣 100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣 30,000,000元	70%	70%	物業開發
佛山市京粵投資有限公司	中國 一九九零年七月十五日	人民幣 1,500,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國 二零零三年十月三十一日	人民幣 370,000,000元	不適用 (附註 i)	90%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一六年五月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南湘永房地產開發有限公司	中國 二零零九年十月十二日	人民幣 408,160,000元	100%	100%	物業開發
南京佳兆業佳御房地產開發 有限公司	中國 二零一六年七月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一七年七月十四日	人民幣 400,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市同佳房地產開發 有限公司	中國 二零一六年七月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年三月十七日	人民幣 10,000,000元	80%	80%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一六年九月十八日	人民幣 4,093,000元	100%	100%	物業開發
杭州萬冊置業有限公司	中國 二零一六年八月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南鼎誠達房地產開發 有限公司	中國 二零一二年九月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年三月十六日	人民幣 150,600,000元	80%	80%	物業開發
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年十月十三日	人民幣 8,000,000元	51%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年十月十三日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	中國 一九九三年三月二十六日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零六年十一月十四日	人民幣 204,680,000元	100%	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發 有限公司	中國 二零零四年十一月五日	人民幣 420,000,000元	100%	100%	物業開發
廣東佳兆業房地產開發 有限公司(「廣東佳兆業」)	中國 二零零七年七月十二日	人民幣 10,000,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零七年八月二十一日	人民幣 220,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零零零年十一月十七日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年六月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年七月十九日	人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發 有限公司	中國 一九九九年一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年一月十七日	人民幣 35,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市華盛投資有限公司	中國 二零零七年八月二十九日	人民幣 60,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年六月十七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	人民幣 150,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	中國 二零零二年九月四日	人民幣 46,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年五月十八日	人民幣 15,000,000元	100%	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年 十二月二十八日	人民幣 877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年十二月十日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年一月七日	人民幣 260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年二月二十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司	中國 二零一零年十月九日	人民幣 775,510,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	中國 二零一一年三月十八日	人民幣 120,000,000元	100%	100%	商業管理

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年四月十九日	人民幣 800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國 二零一一年七月六日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南明泰置業發展有限公司	中國 二零零零年十月十二日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年四月二十五日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	中國 二零一二年五月七日	人民幣 918,370,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國 二零一一年十二月三十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(上海)有限公司	中國 二零一二年七月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年七月十三日	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一二年八月二日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年九月十四日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年十二月九日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年十二月 二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
佳兆業文化體育(深圳) 有限公司	中國 二零一三年一月二十五日	人民幣 72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年三月六日	人民幣 40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國 二零一三年四月十九日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發 有限公司	中國 二零一零年二月五日	人民幣 50,000,000元	70%	70%	物業開發
廣州市佳宇房地產開發 有限公司	中國 二零一三年五月二十一日	人民幣 50,000,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
廣州市佳瑞房地產開發 有限公司	中國 二零一三年六月五日	人民幣 200,000,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
武漢市君匯房地產開發 有限公司	中國 二零一三年五月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海贏灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年六月二十日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一三年十月十七日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中) 有限公司	中國 二零一三年十月十五日	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州) 有限公司	中國 二零一三年六月二十六日	人民幣 98,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年八月二日	人民幣 58,820,000元	100%	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	中國 二零一三年八月九日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十三日	人民幣 946,675,000元	100%	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	中國 二零一三年六月二十一日	人民幣 30,000,000元	不適用 (附註 i)	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年九月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	中國 一九九三年十月二十九日	人民幣 168,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年一月十四日	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年三月二十四日	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	中國 二零零九年十月十五日	人民幣 450,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年一月二十八日	人民幣 1,086,670,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司(「佳兆業盤錦」)	中國 二零一一年三月十六日	61,660,000美元	不適用 (附註iii)	100%	物業開發
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國 二零零七年六月十三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	中國 二零零一年十月二十六日	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年七月十六日	10,000港元	100%	100%	物業開發
北京金貿財迅信息有限公司	中國 二零零五年十二月五日	人民幣 24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十五日	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年七月二十三日	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國 二零零八年二月二日	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	10,000港元	100%	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年三月二日	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零一零年三月二日	1港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
深圳市佳兆業酒店管理 有限公司	中國 二零一零年九月十五日	人民幣 110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零一零年 十一月二十四日	1,000美元	100%	100%	投資控股
常州佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一零年十二月八日	人民幣 506,958,095元	100%	100%	物業開發
熙華投資有限公司	香港 二零一一年九月二十一日	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年十一月十七日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年十一月八日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年五月二日	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發 有限公司	中國 二零一二年七月六日	人民幣 10,000,000元	100%	80%	物業開發
佳兆業左博置業(深圳) 有限公司	中國 二零一二年八月二十一日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中) 有限公司	中國 二零一二年八月一日	244,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年十月三十日	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市西鄉佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一三年五月二十七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
燁楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年五月二十一日	10,000美元	100%	100%	投資控股
惠東縣佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月十三日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月二十日	人民幣 196,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳兆業上品房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月二十一日	人民幣 98,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年二月二十四日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一三年十一月十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發 有限公司	中國 二零一四年八月二十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發 有限公司	中國 二零一二年十一月七日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市創展酒店發展有限公司	中國 二零一二年六月十二日	人民幣 10,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年六月五日	人民幣 100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市杰領信息諮詢有限公司	中國 二零一四年十一月三日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商業管理
佳兆業健康集團控股有限公司 (前稱美加醫學科技 有限公司)	百慕達 一九九七年一月二十三日	6,377,000港元	42.99% (附註 ii)	41.24%	投資控股
佳兆業物業集團有限公司	開曼群島 二零一七年十月十三日	人民幣 1,232,000元	75%	不適用	投資控股
中山市潤邦房地產開發 有限公司	中國 二零一二年五月二十四日	人民幣 1,000,000元	100.00% (附註 iv)	不適用	物業開發

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及已繳足 股本/實繳資本 的面值	應佔股權 百分比		主要業務
			二零一八年	二零一七年	
成都盛世鳳巢置業有限公司	中國 二零一四年一月七日	人民幣 30,000,000元	100.00% (附註iv)	不適用	物業開發
重慶鼎鑄實業發展有限公司	中國 二零一八年六月二十八日	人民幣 18,000,000元	100.00% (附註iv)	不適用	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國 二零一五年五月二十八日	人民幣 10,000,000元	100.00% (附註iv)	不適用	商業管理
重慶渝盛業實業有限公司	中國 二零一八年八月二十八日	人民幣 2,000元	100.00%	不適用	商業管理
新鄉市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十三日	人民幣 10,000元	100.00%	不適用	物業開發
綏中佳霖房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十一日	人民幣 5,000元	100.00% (附註iv)	不適用	物業開發
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國 二零一八年八月二十一日	人民幣 5,000元	100.00%	不適用	物業開發
陽江市佳盈發展有限公司	中國 二零一八年六月二十九日	人民幣 1,000元	100.00%	不適用	物業開發
陽江市兆翔發展有限公司	中國 二零一八年六月二十九日	人民幣 1,000元	100.00%	不適用	物業開發
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國 二零一八年七月二日	人民幣 5,000元	100.00%	不適用	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國 二零一八年六月二十七日	人民幣 17,500,000元	80.00%	不適用	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國 二零一八年五月十日	人民幣 2,000元	100.00%	不適用	物業開發

附註：

- (i) 本集團就注資於廣東地區經營的若干附屬公司與數名投資者簽立若干協議。注資後，本集團於該等附屬公司的股權已由100%攤薄至49%。該等附屬公司不再為本集團附屬公司，並以權益法入賬為本集團聯營公司。見附註40。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團進一步收購佳兆業健康的63,000,000股股份，代價約為人民幣14,795,000元，本集團於佳兆業健康的股權由二零一七年十二月三十一日的41.24%增至二零一八年十二月三十一日的42.99%。
- (iii) 本集團透過出售佳兆業鞍山及佳兆業盤錦向一名獨立第三方出售其持作銷售的已落成物業以及該等公司的發展中物業。總代價約人民幣820,000,000元於截至二零一八年十二月三十一日止年度以收益列賬。
- (iv) 本集團透過收購附屬公司收購資產。見附註39(a)。

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

持有重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

下表載列持有重大非控股權益的本公司非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的 擁有權權益及投票權比例		分配至非控股權益的 全面收益/(虧損)總額		累計非控股權益	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
深圳航運及其附屬公司 (「深圳航運集團」)(附註i)	中國	30%	30%	60,344	39,326	10,298,042	10,237,698
佳兆業健康集團(附註ii)	百慕達	57.01%	58.76%	(23,578)	(7,029)	605,468	629,046
深圳市佳兆業健康養老服務有限公司 (「深圳佳兆業健康」)(附註iii)	中國	49%	不適用	—	不適用	1,568,000	—

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有深圳航運70%股權(二零一七年：70%)，其間接持有深圳圳華港灣企業有限公司51%股權(二零一七年：51%)。
- 佳兆業健康集團已於聯交所上市。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團進一步收購63,600,000股股份，代價約為人民幣14,795,000元，本集團於佳兆業健康的股權由二零一七年十二月三十一日的41.24%增至二零一八年十二月三十一日的42.99%。儘管本集團有得佳兆業健康集團42.99%(二零一七年：41.24%)擁有權，由於本集團擁有絕對比例的持股規模以及其他股東擁有相對分散之股權，董事認為本集團擁有充分之主導投票權權益以指示相關活動。餘下57.01%(二零一七年：58.76%)擁有權由數千名與本集團無關的股東持有，概無任何個別人士擁有10%以上。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立合作協議，本集團及投資者同意分別出資人民幣1,632,000,000元及人民幣1,568,000,000元以取得未來發展的土地。注資後，本集團及該投資者擁有深圳佳兆業健康51%及49%的股權。

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	二零一八年			二零一七年	
	深圳 佳兆業健康	佳兆業 健康集團	深圳 航運集團	佳兆業 健康集團	深圳 航運集團
	人民幣千元			人民幣千元	
流動資產	3,200,000	500,447	16,957,815	569,541	16,343,660
非流動資產	—	688,714	771,977	647,603	563,193
流動負債	—	(54,633)	(2,693,926)	(47,455)	(625,621)
非流動負債	—	(105,350)	(27,695)	(99,154)	(187,948)
權益	3,200,000	1,029,178	15,008,171	1,070,535	16,093,284
本公司擁有人應佔權益	1,632,000	423,710	4,710,129	441,489	5,855,586
非控股權益應佔權益	1,568,000	605,468	10,298,042	629,046	10,237,698

綜合財務報表附註

46. 主要附屬公司詳情(續)

	深圳佳兆業健康 自注資起截至 二零一八年十二月 三十一日止 人民幣千元	佳兆業健康集團 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	深圳航運集團 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	佳兆業健康集團 自收購起 至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	深圳航運集團 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	–	205,704	826,598	15,123	553,056
年度/期內(虧損)/溢利	–	(75,617)	187,923	(3,831)	140,637
年度/期內其他全面收益/(虧損)	–	34,260	13,227	(8,131)	(15,983)
本公司擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	–	(17,779)	140,806	(4,933)	85,328
非控股權益應佔全面(虧損)/收益總額	–	(23,578)	60,344	(7,029)	39,326
年度/期內全面(虧損)/收益總額	–	(41,357)	201,150	(11,962)	124,654
經營活動所得現金淨額	–	6,022	632,826	5,958	157,045
投資活動所用現金淨額	–	(298,572)	(664,883)	(13,523)	(335,695)
融資活動(所用)/所得現金淨額	–	(15,031)	57,076	508,611	46,299
現金(流出)/流入淨額	–	(307,581)	25,019	501,046	(132,351)

財務概要

綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,055,880	2,551,580	1,087,064	760,171	848,179
投資物業	35,930,000	32,025,830	30,690,680	20,738,703	16,256,160
土地使用權	669,078	395,815	163,178	162,942	169,228
於聯營公司之投資	7,072,822	5,284,835	1,331,121	783,175	778,461
於合營企業之投資	8,677,152	6,818,118	931,751	—	—
可供出售金融資產	—	4,400,796	154,538	—	—
按公平值經損益入賬的金融資產	6,567,622	—	—	—	—
應收賬款、按金及其他應收款項	1,652,852	823,860	—	—	—
商譽及無形資產	1,105,288	1,206,237	217,798	—	—
長期銀行存款	400,000	—	—	1,479	64,695
可換股債券應收款項	—	41,328	—	—	—
遞延稅項資產	784,310	9,699	26,543	32,207	58,824
	65,915,004	53,558,098	34,602,673	22,478,677	18,175,547
流動資產					
發展中物業	64,764,338	68,066,413	60,559,839	63,861,735	69,335,835
持作銷售的已落成物業	13,130,534	18,170,966	16,246,233	17,663,012	11,320,631
存貨	105,305	2,714	—	—	—
可供出售金融資產	—	—	13,104	10,000	56,823
收購土地按金	19,445,196	21,422,522	17,693,750	4,002,386	3,776,684
擬發展項目預付款項	19,080,815	15,925,608	13,620,415	10,566,950	9,617,786
應收賬款、按金及其他應收款項	22,600,171	14,124,677	5,786,042	5,357,835	3,697,214
預繳稅項	1,134,324	850,499	727,280	298,157	262,507
金融衍生工具	—	—	—	—	627
受限制現金	6,792,292	7,939,574	5,696,597	969,403	1,078,291
按公平值經損益入賬的金融資產	328,204	96,467	—	—	—
短期銀行存款	252,718	1,232,206	56,917	13,974	189,860
現金及銀行結餘	15,479,139	11,998,423	10,819,117	2,324,546	3,131,154
	163,113,036	159,830,069	131,219,294	105,067,998	102,467,412

財務概要

綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	–	29,564,933	27,973,395	14,524,168	15,771,087
合同負債	39,154,089	–	–	–	–
應計建築成本	12,599,547	15,170,791	10,704,790	14,591,720	14,118,865
應付所得稅	7,773,315	5,649,679	4,440,460	3,989,909	3,879,450
借款	16,965,694	22,173,037	7,762,301	33,713,019	61,256,102
金融衍生工具	–	–	263,822	–	34,735
其他應付款項	19,917,262	17,315,611	7,652,852	5,959,975	4,459,886
	96,409,907	89,874,051	58,797,620	72,778,791	99,520,125
流動資產淨值	66,703,129	69,956,018	72,421,674	32,289,207	2,947,287
資產總值減流動負債	132,618,133	123,514,116	107,024,347	54,767,884	21,122,834
非流動負債					
借款	91,800,258	89,000,150	79,774,515	38,405,150	4,466,896
其他應付款項	–	104,171	–	–	–
遞延稅項負債	4,478,563	4,411,645	4,203,433	3,163,089	2,206,959
	96,278,821	93,515,966	83,977,948	41,568,239	6,673,855
資產淨值	36,339,312	29,998,150	23,046,399	13,199,645	14,448,979
權益					
股本	533,389	532,865	450,450	450,450	450,450
股份溢價	6,168,607	6,913,069	4,253,704	4,253,704	4,253,704
儲備	14,938,114	11,641,988	8,241,973	8,845,390	9,958,817
本公司權益擁有人應佔權益	21,640,110	19,087,922	12,946,127	13,549,544	14,662,971
非控股權益	14,699,202	10,910,228	10,100,272	(349,899)	(213,992)
權益總值	36,339,312	29,998,150	23,046,399	13,199,645	14,448,979

財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	38,704,967	32,779,347	17,771,517	10,926,535	19,600,176
銷售成本	(27,576,209)	(23,845,129)	(15,459,546)	(10,583,158)	(16,729,262)
毛利	11,128,758	8,934,218	2,311,971	343,377	2,870,914
其他收益及(虧損)淨額	(638,696)	(123,454)	(560,512)	(216,339)	(1,742,408)
視作出售附屬公司收益淨額	2,912,593	—	—	—	—
銷售及市場推廣成本	(1,262,466)	(896,012)	(842,695)	(559,419)	(798,518)
行政開支	(2,601,078)	(2,501,232)	(1,745,262)	(1,066,169)	(1,170,986)
投資物業公平值收益	212,374	2,088,849	4,161,371	3,824,520	3,626,772
金融衍生工具公平值虧損	—	(969,204)	(21,500)	(42,219)	(85,772)
由事故產生的虧損	—	—	—	—	(482,736)
分階段收購一間附屬公司虧損	—	(146,258)	—	—	—
經營溢利	9,751,485	6,386,907	3,303,373	2,283,751	2,217,266
應佔聯營公司業績	239,913	31,685	(40,578)	(3,586)	(634)
應佔合營企業業績	(48,726)	37	8,223	—	—
融資收入	402,511	1,486,084	39,236	10,717	25,039
融資成本	(2,573,298)	(1,238,286)	(2,159,602)	(2,117,161)	(775,804)
融資(成本)／收入淨額	(2,170,787)	247,798	(2,120,366)	(2,106,444)	(750,765)
消除金融負債收益	—	—	716,143	—	—
除所得稅前溢利	7,771,885	6,666,427	1,866,795	173,721	1,465,867
所得稅開支	(4,477,629)	(3,622,579)	(2,214,306)	(1,428,205)	(2,765,935)
年內溢利／(虧損)	3,294,256	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)	(1,300,068)
<i>其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整其後可能 分類至損益的項目：</i>					
可供出售金融資產之公平值虧損， 扣除稅項	—	—	(210)	—	—
換算境外業務的匯兌差額	6,641	(6,387)	—	—	—
年度其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整	6,641	(6,387)	(210)	—	—
年度全面收益／(虧損)總額	3,300,897	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)	(1,300,068)
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	2,750,206	3,284,889	(612,380)	(1,121,577)	(1,287,484)
非控股權益	544,050	(241,041)	264,869	(132,907)	(12,584)
	3,294,256	3,043,848	(347,511)	(1,254,484)	(1,300,068)
以下人士應佔年度全面收益／ (虧損)總額：					
本公司擁有人	2,734,394	3,283,297	(612,590)	(1,121,577)	(1,287,484)
非控股權益	566,503	(245,836)	264,869	(132,907)	(12,584)
	3,300,897	3,037,461	(347,721)	(1,254,484)	(1,300,068)

佳兆業集團控股有限公司
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 20 樓 2001 室

電話：(852) 8202 6888

www.kaisagroup.com