



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號: 1207)



年報 2018



目錄

	頁碼
公司資料	2
集團簡介	4
財務摘要	5
董事會主席報告書	18
管理層討論與分析	25
環境、社會及管治報告	30
董事及高級管理層	50
董事會報告	54
企業管治報告	66
獨立核數師報告	79
合併財務報表	
• 合併損益及其他綜合收益表	88
• 合併財務狀況表	90
• 合併股東權益變動表	92
• 合併現金流量表	94
• 合併財務報表附註	96

董事會

彭心曠 (主席)
劉峰 (行政總裁)
陳東輝
陳超
朱強
秦文英
蔣琦
卓福民*
陳尚偉*
馬立山*
韓根生*

* 獨立非執行董事

法定代表

彭心曠
劉峰

公司秘書

彭家輝

法律顧問

諾頓羅氏富佈萊特香港

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

香港： 中國農業銀行
 中信銀行(國際)有限公司

中國： 中國工商銀行
 中國農業銀行
 中國建設銀行
 上海浦東發展銀行
 廈門國際銀行
 中國民生銀行
 招商銀行

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
金鐘道 88 號
太古廣場一座
10 樓 1001 室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

股票代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)為一間綜合房地產開發商，專注於中國一二線城市房地產投資開發業務，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團致力於走「地產+產業+金融」融合發展的道路，堅持地產開發及地產投資雙輪驅動的策略，地產開發深耕已進駐區域，以中高端產品為主，確保品質為先，同時加快週轉。本集團亦將拓展投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重並行資產模式運營。本集團同時重點關注「一帶一路」高成長區域投資機會。

本公司之股份於1999年12月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

財務摘要

業績總結

	截至12月31日止年度				
	2018 百萬人民幣	2017 百萬人民幣	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣
收入	1,551	1,620	3,403	1,419	1,141
毛利／(負毛利)	474	384	612	(1,093)	243
除所得稅前溢利／(虧損)	207	878	684	(2,168)	450
所得稅(開支)／抵免	(108)	(158)	(341)	185	(336)
年度溢利／(虧損)	99	720	343	(1,983)	114
非控股股東權益	15	(30)	(111)	83	(198)
本公司股東應佔溢利／(虧損)	114	691	232	(1,900)	(84)
擬派發股息	—	—	—	—	—
每股盈利／(虧損)					
— 基本(人民幣元)	0.01	0.03	0.01	(0.28)	(0.01)
— 攤薄(人民幣元)	0.01	0.03	0.01	(0.28)	(0.01)

	於12月31日				
	2018 百萬人民幣	2017 百萬人民幣	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣
資產總值	20,890	22,385	22,711	29,155	29,447
負債總額	13,072	14,571	15,659	22,420	21,871
資產淨值	7,818	7,814	7,052	6,735	7,576
現金及銀行結餘(包括限制性存款)	701	1,453	1,513	2,555	1,664
股東資金	7,445	7,380	6,674	6,403	7,129

	截至12月31日止年度				
	2018	2017	2016	2015	2014
股東資金回報率(%)	2%	9%	3%	(31%)	(1%)
流動比率(倍)	0.96x	1.28x	1.17x	1.24x	2.10x
總負債與資產淨值比率(倍)	1.67x	1.86x	2.22x	3.33x	2.89x
淨負債與股東資金比率(倍)*	1.66x	1.78x	2.12x	3.10x	2.83x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行餘額) / 股東資金

附註：以上列示的2014年至2016年的數據乃摘自本集團有關年度的經審計合併財務報表但經追溯調整於2016年將呈報貨幣從港幣改為人民幣所產生的影響，而2016年的數據亦經調整當年已終止經營業務之損益的表達方式，從單一行項披露改為逐個行項披露。對已終止經營業務的調整並不是根據香港財務報告準則的標準披露方式。



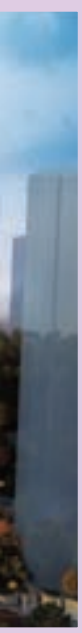
上海 項目





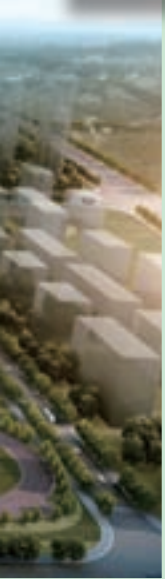
成都 項目





沈陽 項目





長沙 項目





嘉興 項目





海外 項目



董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事會向諸位
提呈上置集團有限公司
截至2018年12月31日止之年報。



業務回顧

二零一八年房地產調控常態化，地方房地產政策調控強化與擴圍並存，國內結構化去槓桿穩步推進，樓市資金偏緊，渠道收窄，融資成本顯著提高。二零一八年行業商品房銷售與去年相比增速有所回落，銷售面積及金額較去年小幅增長，房企回款普遍面臨較大壓力。面對外部環境的壓力，本集團保持戰略定力，堅持地產開發和地產投資雙輪驅動的特色模式，銷售上抓住市場有利時機，加大推盤力度；運營上加強成本管控、流程優化，確保工程進度的同時，追求利潤、現金流的穩健；投資上多看少動，非戰略性項目適時退出。二零一八年本集團落地了柬埔寨住宅項目，同時抓住市場時機，將部分資產收益提前兌現，高位售出，北上深資產包中上海項目高溢價轉讓、長沙項目溢價增資、曹路債權溢價退出、英國項目部分退出等，成功實踐了「地產+金融」模式。

本集團二零一八年在售物業主要有上海香樟花園、上海綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、上海黃浦華庭、成都綠洲雅賓利花園、瀋陽雅賓利花園和倫敦雅德里爾等項目。二零一八年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣32.66億元，合同銷售樓面面積約8.72萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
上海香樟花園	1,809,000	37,061
上海綠洲雅賓利花園	760,090	9,398
嘉興湘府	258,937	25,243
上海黃浦華庭	129,947	1,270
成都綠洲雅賓利花園	128,958	6,036
瀋陽雅賓利花園	113,943	7,318
其他項目	64,891	913
合計	3,265,766	87,239

本集團二零一八年度錄得之營業額淨額約為人民幣15.51億元(二零一七年: 人民幣16.20億元)。二零一八年度之毛利, 約為人民幣4.74億元(二零一七年: 人民幣3.84億元)。

收入	2018 (千人民幣)	2017 (千人民幣)
物業銷售收入	1,280,765	1,394,541
物業出租收入	161,785	153,370
物業管理收入	18,311	14,888
建造智能化網絡設施收入	4,985	8,890
其他收入	99,611	62,949
減: 税金及附加費用	(14,148)	(14,165)
總收入	1,551,309	1,620,473

房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海華府一號、瀋陽雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、長沙福地雅賓利、嘉興湘府、大連綠洲城市花園和倫敦雅德里爾等項目。

動遷工作

上海華府一號(琴海苑)

截止二零一八年底, 居民(含個體戶)累計已簽約911證, 簽約率90%; 居民(含個體戶)累計已搬遷757證, 搬遷率75%; 居民(含個體戶)累計已翻簽702證, 翻簽率70%。單位累計已搬遷並結算19證, 佔總數39證的49%。項目提前四個月出具第一批徵補決定書, 截至本年底已累計出具168證居民徵收補償決定書, 有效推動了徵收工作。

瀋陽雅賓利花園

二零一八年簽約及拆遷居民38戶, 居民簽約率約99%, 企業和學校簽約率96%。

長沙福地雅賓利

截止二零一八年底, 已完成項目定位及規劃方案, 目前正在辦理審批; 項目地塊內共99戶房屋, 全年實現100%簽約, 房屋100%倒地, 遷墳工作完成72.5%。

董事會主席報告書

大連綠洲城市花園

該項目位於瓦房店市，共分為9幅地塊。截止二零一八年底，鋼材廣場及汽車廣場已完成拆遷，移動基站完成簽約，流轉地已簽署補償協議，拆遷工作已完成，拆遷成本控制較好。

張家口棚改項目

張家口棚戶區舊改項目位於河北省張家口市橋西區，佔地面積215畝，涉及930戶居民。截止二零一八年底，累計完成簽約60.3%，完成拆遷60.1%。

工程建設

成都綠洲雅賓利花園

二零一八年，成都綠洲雅賓利花園二期3#、4#、5#、6#樓工程提前竣工，其中5#、6#順利交房，3#、4#開始精裝修工作。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期B 8#樓於二零一八年一月份取得竣工備案證明，並交付業主。三期A於二零一八年六月取得竣工備案證明。三期B正在辦理規劃方案審批，計容面積約21.6萬平方米，其中住宅面積約20.6萬平方米，商業面積約1萬平方米。

嘉興湘府

嘉興湘府項目瀾灣二期可售面積5.3萬平方米，其中住宅建築面積約4.3萬平方米。項目於2018年取得施工許可證，目前正在進行地下室工程。

美國75 Howard 項目

美國75 Howard 項目位於舊金山東北角CBD範圍內，緊鄰港灣大橋，項目總可售面積約2萬平方米，規劃為120套高級公寓。二零一八年項目順利舉行開工儀式，獲得福佈斯等主流媒體關注報道，目前正在進行樁基工程。

英國雅德里爾項目

英國雅德里爾項目位於倫敦肯辛頓區，規劃43個可售單元，可售面積3,259平方米。二零一八年項目已完成地下室工程，預計二零一九年順利交付。

土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團於上海、瀋陽、成都、長沙、嘉興、大連、倫敦、三藩市等地，擁有總建築面積約211萬平方米的土地儲備。本公司把握行業發展脈絡，深挖自身資源稟賦，致力發掘價值低估或有提升潛力的資產。

商業物業運營

二零一八年，本集團擴大營銷及招商渠道，加大知名品牌的引入力度，同時控制無效成本支出，持續提升經營收益。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心以5A甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。二零一八年，綠洲中環中心出租率完成100%，實現營業收入人民幣4,238萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。項目持續加大招商力度，二零一八年累計租賃面積達7.7萬平方米，實現營業收入人民幣3,935萬元。

英國41 Tower Hill項目

項目位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米；建築面積21,189平方米。寫字樓有約3年租約，租戶為法興銀行，租約至二零二零年三月。目前已確定改造方向，計劃對項目進行小幅改造裝修。

英國12 Moorgate項目

項目位於倫敦金融城核心區域，是全球金融保險中心。永久產權，建成於一九九八年，樓高六層，地下一層，可租面積為3,151平方米，用途為辦公。目前已與新租方達成租賃意向。

投資項目拓展

柬埔寨住宅項目

該項目位於柬埔寨首都金邊西部森速區，緊鄰唯一一條貫穿東西、連接機場與市區的主幹道俄羅斯大道，距離金邊機場及總理府約4.5公里。總佔地面積16,327平方米，可售面積約9萬平方米，其中住宅約8萬平方米，配套商業約1萬平方米。該項目於二零一八年年初簽約，實現當年拿地當年開盤高周轉。

投資業務獲利退出

北上深資產包上海項目

該項目為北上深資產包中位於上海的商辦項目，於二零一六年獲取，位於靜安區南京西路恒隆廣場頂級商圈。該項目於二零一八年二月完成競價，較掛牌價溢價約3億元。截止二零一八年底，已回收全部款項，並完成過戶。

董事會主席報告書

曹路項目

二零一六年七月以人民幣2.05億元收購曹路抵押貸款資產包債權，收購後持續與實際控制人洽談合作及接洽債權意向買家。二零一八年底以約3.08億元價格溢價轉讓，成功實踐了「地產+金融」模式。

英國項目

英國項目於二零一六年收購取得。二零一八年經與合作方的多輪談判，順利實現溢價部分退出。

重大交易

1. 2018年4月19日(交易時段結束後)，上置嘉業房地產發展(上海)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與上海戴永實業有限公司訂立了《債權轉讓合同》，據此，上置嘉業房地產發展(上海)有限公司已同意出售、而上海戴永實業有限公司亦已同意購買債權，代價為人民幣330,000,000元，該代價應由上海戴永實業有限公司分期以現金支付。進一步詳情載於本公司日期為2018年4月19日的公告。
2. 2018年5月3日，華通投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)、榮和國際集團有限公司(獨立第三方)及潤斯投資有限公司(於2018年5月3日為本公司的間接全資附屬公司)訂立了該協議，據此，華通投資有限公司已同意出售、而榮和國際集團有限公司亦已同意購買待售股份及待售貸款，總對價約29,475,967.30英鎊。進一步詳情載於本公司日期為2018年5月3日的公告。
3. 2018年5月15日(交易時段後)，上置資產管理(上海)有限公司(本公司在附屬公司層面的關連人)、上海意動投資管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、本公司、上海美蘭湖醫院投資有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)訂立了《增資協議》，據此，上置資產管理(上海)有限公司已同意向上海美蘭湖醫院投資有限公司註冊資本增資人民幣1.50億元。進一步詳情載於本公司日期為2018年5月15日及2018年6月4日的公告。
4. 2018年6月28日(交易時段後)，上海金心置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)與上海湘府房地產開發有限公司(本公司的關連人士)以及其他方訂立兩協議，據此(其中包括)上海湘府房地產開發有限公司已同意出售、而上海金心置業有限公司亦已同意購買33套位於上海市閔行區萬源路2289號的動遷安置房，總樓面面積為2,547.04平方米，購買價為人民幣127,554,308.37元。進行物業收購交易之目的是為了動遷安置受上海金心置業有限公司開發大興項目所影響的原居民。進一步詳情載於本公司日期為2018年6月28日的公告。
5. 2018年12月5日(交易時段結束後)，上海綠洲花園置業有限公司(本公司的附屬公司)、中航信託股份有限公司及合夥企業訂立《轉讓合同》，據此，上海綠洲花園置業有限公司同意出售、而中航信託股份有限公司同意購買標的份額，對價為人民幣5億元。進一步詳情載於本公司日期為2018年12月5日的公告。

本集團榮譽

1. 上海綠洲中環中心項目3號樓和10號樓榮獲「2018年度普陀區稅收億元樓」稱號。
2. 上海金午置業有限公司榮獲上海市普陀區2018年度區域發展貢獻一等獎。
3. 嘉興湘府項目榮獲2018年度嘉興地產年度盛典「嘉興湖居雅宅琥珀棠」稱號。
4. 上海美蘭湖婦產科醫院榮獲第一屆進博會「文明窗口五十佳」稱號。
5. 上海美蘭湖婦產科醫院被評為魔都母嬰聯盟「優秀服務獎」。
6. 上海美蘭湖婦產科醫院被評為2018中國·上海第二屆國際婚禮時尚周「金玫瑰婚禮行業創新獎」。

業務展望

展望樓市未來走向，「房住不炒」已成市場共識，預計市場調控政策不會放鬆，因城施策的精細化調整仍將持續，房價漲幅逐漸趨穩。同時，隨著年初降准，預計二零一九年的金融環境會有所放鬆，但預估更多資金將流向非房地產領域，房地產融資仍然會較難，融資成本仍然會較高。一、二線的市場調整將逐漸蔓延至三四線，特別是部分城市受貨幣化安置補償逐步退出影響較大，但市場總體有望在調整中趨穩。總體而言，二零一九年對房企仍然是較為困難的一年，但困難中也孕育著機會。二零一九年本集團將進一步堅持地產開發及地產投資雙輪驅動，一方面開發項目要提高開發及經營效率，另一方面地產投資要加強「融投管退」各環節能力建設和落地執行。

致謝

我想藉此機會感謝董事會同仁及公司管理團隊，並向奮鬥在一線的所有員工表示敬意。在踏入新的一年之際，我們依然會面對來自方方面面的挑戰。但我們堅信，在既定戰略的引領下，在全體員工的不懈努力下，上置集團一定會迎來更為燦爛美好的明天。

彭心曠

董事會主席

2019年3月28日

管理層討論與分析

財務評論

收入及股東應佔利潤

本集團二零一八年之收入淨額約為人民幣15.51億元(二零一七年：人民幣16.20億元)，比二零一七年下降約4%。二零一八年本公司股東應佔利潤約為人民幣1.14億元，而二零一七年本公司股東應佔利潤約為人民幣6.91億元。該下降主要是由於本年本集團從退出投資所獲取的收益因受中國國內宏觀經濟調控以及房地產行業政策調控的影響而有所減少。儘管淨利潤及本公司股東應佔利潤有所下降，由於本年本集團加強成本管控，故相比去年同期，本集團本年錄得之房地產開發產生的毛利有所增加且管理費用有所減少。

股息

董事會已決議不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

財務資源及流動現金

於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制存款)約為人民幣7.01億元(二零一七年：人民幣14.53億元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣-3.45億元(二零一七年：人民幣19.76億元)，比去年下降117%。流動比率約為0.96倍(二零一七年：1.28倍)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率下降至1.67倍(二零一七年：1.86倍)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率約為47%(二零一七年：48%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約人民幣7.01億元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國之總僱員人數為482人(2017年：517人)。本集團於二零一八年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣0.82億元(二零一七年：人民幣2.11億元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行借款中約人民幣 35.04 億元(二零一七年：人民幣 37.40 億元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以若干附屬公司之股權或銀行存款作質押。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣 3.75 億元，該等合同至二零一八年十二月三十一日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的 70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

於二零一八年十二月三十一日，本集團為若干合營企業提供擔保。本集團簽訂了貸款額度共計約為人民幣 32.59 億元(二零一七年：約人民幣 28.26 億元)的擔保合同。

業務審視資料

本集團致力支持環境可持續性。作為一家綜合房地產開發商，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切及關顧之關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市和平區 和平南大街	三期B/C住宅	206,851	2021	0%	97.5%
		三期B/C商業	9,458	2022	0%	97.5%
		三期B/C配套	5,100	2022	0%	97.5%
		三期B/C地下	62,010	2021	0%	97.5%
成都綠洲雅賓利花園	中國四川省 成都市郫縣 紅光鎮港華路555號	二期二標段住宅	74,945	2019	99%	100%
嘉興湘府	中國浙江省 嘉興市南湖區 靈湖路1號	二期住宅	42,662	2020	5%	100%
		二期商業	10,556	2020	5%	100%
		二期配套	2,115	2020	5%	100%
		二期地下	20,029	2020	80%	100%
上海華府一號	中國上海市 黃浦區大興街	住宅	72,660	2023	0%	51%
		商業	9,244	2023	0%	51%
		辦公樓	48,600	2023	0%	51%
		地下	44,000	2023	0%	51%
長沙福地雅賓利	中國湖南省 長沙市開福區 撈刀河街道彭家巷	一期住宅	126,287	2021	0%	49.5%
		一期商業	3,418	2021	0%	49.5%
		一期配套	2,217	2021	0%	49.5%
		一期地下	34,988	2021	0%	49.5%
		二期住宅	194,867	2022	0%	49.5%
		二期商業	5,851	2022	0%	49.5%
		二期配套	6,580	2022	0%	49.5%
		二期地下	50,219	2022	0%	49.5%

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
大連綠城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	84,748	2022	0%	51%
		一期商業	20,234	2022	0%	51%
		一期地下	50,985	2022	0%	51%
		二期住宅	100,500	2023	0%	51%
		二期配套	3,600	2023	0%	51%
		二期地下	42,260	2023	0%	51%
		三期住宅	43,050	2025	0%	51%
		三期商業	50,723	2025	0%	51%
		三期地下	47,040	2025	0%	51%
		四期住宅	129,500	2026	0%	51%
		四期地下	46,820	2026	0%	51%
		五期住宅	70,219	2029	0%	51%
		五期商業	32,750	2029	0%	51%
		五期地下	46,504	2029	0%	51%
		上海綠洲雅賓利花園	中國上海市 靜安區中興路699號	四期住宅	40,000	2025
四期商業	40,000			2025	0%	40%
四期辦公樓	100,500			2025	0%	40%
配套	24,292			2025	0%	40%
上海美蘭天地	中國上海市 寶山區 美蘭湖路8號	二期商業	62,890	2021	0%	72.63%
		二期配套	736	2021	0%	72.63%
		二期地下	29,257	2021	0%	72.63%
上海盛南國際花園	中國上海市 浦東新區永發路	住宅	58,178	未決定	0%	100%
雅德裏爾	英國倫敦市 45-43 Sinclair Road	住宅	6,397	2019	70%	92.91%
75 Howard	美國三藩市 75 Howard Street	住宅	27,236	2021	15%	70%
		商業	456	2021	15%	70%
		地下	3,452	2021	15%	70%
Napa	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	27,247	未決定	0%	78.53%
金邊印象	柬埔寨金邊市 森速區 得他拉分區 Bourei Muoy Roy Khnanng村	住宅	82,360	2022	0%	100%
		商業	5,061	2022	0%	100%
		配套	3,267	2022	0%	100%
		地下	26,284	2022	0%	100%

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路 118 號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路 1628 弄	零售	32,143	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路 1678 號	零售	6,499	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路 1628 弄	停車場	57,045	97%
上海環球大廈 2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 及 28(3A) 單元	中國上海靜安區 愚園路 172 號	辦公樓	732	100%
美蘭湖交通樞紐中	中國上海寶山區羅芬路 1088 號	商業	29,389	72.63%
美蘭湖北歐風情街	中國上海寶山區 羅芬路 989 弄及 羅芬路 555 弄	商業	72,943	72.63%
41 Tower Hill	41 Tower Hill, London, EC3N 4SG	辦公樓／停車場	21,189	51.1%
12 Moorgate	12 Moorgate London EC2R 6DA	辦公樓	3,151	51.1%

環境、社會及管治報告

一、關於本報告

上置集團有限公司(簡稱「本公司」)特此發佈本公司及其附屬公司(簡稱「本集團」或「我們」)的環境、社會及管治報告(「ESG報告」),從環境和社會兩大範疇,向利益相關方介紹本集團的可持續發展和社會責任理念和實踐。

本集團已經採納政策及程序來評估和改善風險管理和內部監控的職能,董事會對本集團的風險管理和內部監製系統的設計、實施及監察進行審議。有關詳情,請參閱企業管治報告。

1.1. 報告範圍

本報告時間範圍為2018年1月1日至2018年12月31日,涵蓋本集團主營業務房地產開發與物業租賃,以及經營性商業物業。本報告期內披露的環境範疇關鍵績效指標包括本集團經營性商業物業上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司(簡稱「高爾夫球場」)和上海美蘭湖婦產科醫院(簡稱「婦產科醫院」),以及瀋陽華府天地購物中心(簡稱「瀋陽華府天地」)。

與整合在《上置集團有限公司2017年報》內發佈的《環境、社會及管治報告》相比,2018年,本集團經營性商業物業上海美蘭湖皇冠假日酒店轉為物業租賃,本集團不再負責該物業的運營管理,故該物業不再納入本集團本報告期ESG報告環境範疇關鍵績效指標的披露範圍。此外,本集團從環境影響、關鍵績效指標收集系統的成熟度等方面進行綜合分析,將本集團商業物業運營項目瀋陽華府天地納入到2018年ESG報告環境範疇關鍵績效指標的披露範圍¹。

1.2. 報告準則和原則

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》要求,本集團編製了2018年ESG報告。本報告完全符合「不遵守就解釋」的披露要求,並對不適用的披露規則進行瞭解釋。

- 「重要性」原則:本集團通過利益相關方參與及重要性評估,確定重要ESG議題;
- 「量化」原則:本報告定量彙報了本集團環境範疇的重要關鍵績效指標;
- 「平衡」原則:本報告不偏不倚的呈報了本集團環境和社會方面的表現;
- 「一致性」原則:本報告環境範疇關鍵績效指標的披露統計方法與前一年保持一致,披露範圍有所調整。

1、瀋陽華府天地與上海美蘭湖皇冠假日酒店的經營特性不同,導致2018年的環境範疇關鍵績效指標與2017年的環境範疇關鍵績效指標不具有可比性,故本報告僅披露2018年相關數據。

1.3. ESG 管治

本集團建立了完善的ESG管理體系。董事會支持本集團對履行企業社會責任所做的承諾，並對我們的環境、社會及管治策略及彙報承擔全部責任。董事會定期審閱本集團的ESG表現並審批本集團的年度ESG報告。

高級管理層負責評估及釐定本集團的ESG風險，確保本集團設立合適及有效的ESG風險管理及內部控制系統，向董事會彙報ESG相關的風險與機遇，並提供有關ESG系統是否有效的確認。

為了全面開展ESG的管理工作，本集團成立了由資產經營部、品質管理部、綜合行政部、成本合約部和財務部等部門組成的ESG工作小組，負責執行董事會的ESG策略與政策，開展ESG管理和報告工作，並向高級管理層彙報ESG管理和報告的工作進展。

1.4. 利益相關方溝通

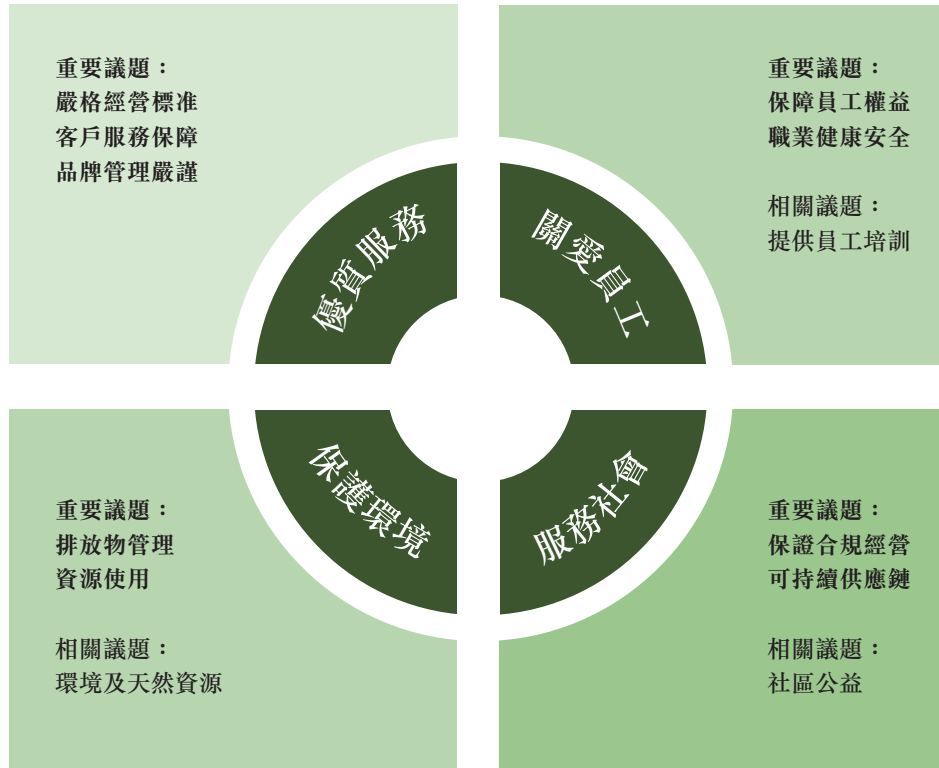
我們始終堅信，利益相關方的有效參與及持續支持對於本集團長遠的成功有著舉足輕重的作用。我們積極建立利益相關方溝通機制，使各利益相關方可以表達其對於我們可持續績效與未來發展策略的意見及建議。

本集團利益相關方來自不同領域，包括消費者、員工、股東、供應商、政府監管機構、非政府組織及當地社區等，利益相關方的意見及建議亦成為本報告的著眼點之一。

- 我們嚴格遵守監管機構及政府機關要求，合規運營；
- 我們規範企業管治，維護企業聲譽，通過股東大會及定期財務報告與股東及投資者溝通；
- 我們通過滿意度調查、客戶服務、組織客戶活動等形式搭建交流溝通平台，瞭解客戶需求、提升服務品質；
- 我們通過現場溝通和日常會議等方式與供應商交流，營造誠信共贏的合作氛圍；
- 我們為員工提供良好的工作場所，通過員工滿意度調查等方式傾聽員工的心聲；
- 我們採取綠色辦公措施，提升資源使用效率，保護環境；
- 我們積極參與社區活動，促進社區發展，投身公益事業。

1.5. 實質性評估

經過與管理層的討論，結合利益相關方溝通結果及實際運營情況，我們確認以下對本集團具有實質性影響的 ESG 重要議題及相關議題：



二、優質服務

優質的產品與服務是企業長期穩定發展的基礎，我們始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足市場和客戶的需求，為客戶提供專業化和個性化的服務。

2.1. 嚴格的經營標準

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》、《建設工程質量管理條例》、《建築施工安全檢查標準》和《建設工程施工現場消防安全技術規範》等國家和行業的相關法律法規。為提高工程項目的質量管理要求，統一質量標準，本集團制定了以下制度規範用以規範項目施工管理：

- I. 《工程質量關鍵節點檢查作業指引》
- II. 《建設工程質量控制要點》
- III. 《項目工程管理工作考核辦法》
- IV. 《工程施工檔案管理辦法》
- V. 《項目工程計劃管理條例》
- VI. 《現場簽證管理作業指引》
- VII. 《項目竣工及交房管理辦法》
- VIII. 《安全文明施工檢查作業指引》

我們持續完善安全管理體系，提升安全管理績效，要求每個施工現場制定安全管理目標，建立安全生產責任制，制定安全技術規程，配置符合要求的專職安全員，並將安全措施考慮到施工組織設計中；對施工現場員工進行三級安全教育，對管理人員進行年度安全培訓，進行班前安全交底記錄，定期檢查特種作業上崗證和建立工傷事故管理檔案。

我們要求項目公司每月至少進行一次由工程分管負責人牽頭組織，總包和監理單位的現場負責人參加的現場安全文明施工檢查。檢查項目覆蓋到施工現場的各個角落，包括文明施工、施工電梯、塔吊、腳手架、基坑支護、水電安裝、消防安全以及其他78項危險源。我們將檢查項目列示為清單，將檢查結果以評分形式體現，監理單位對評分不理想的現場發出停工通知，直至施工單位整改完成通過檢查後方可復工。

施工過程中，我們積極開展施工項目巡檢，要求各項目公司上報工程月報及施工半年報，嚴格把控項目進程，明確各項指引及管理辦法的落實情況，保證各建設工程的施工質量。

項目竣工時，各項目公司自檢後報政府管理部門進行竣工驗收，並由設計單位、施工總承包單位、各施工分包單位及監理單位派員組成的「竣工驗收小組」督促監理單位組織工程預驗收。我們制定了嚴格的竣工驗收標準，在驗房指引表中對公共空間、入戶空間、裝飾部件、門窗、廚房空間、起居空間部品、保潔和讀表等共計43項99子項的標準進行規範，保障房屋的質量。同時，由物業公司、營銷部門和工程部組成的「交房驗收小組」依據項目所在地的管理規定和與物業公司的約定協商核查項目交房前的各種基本條件。各項目均參照當地政府建設部門的竣工驗收規定執行。

2.2. 貼心的客戶保障

我們積極保護客戶的合法權益，並將相關要求寫入《客戶信息管理制度》。我們要求各個經營單位辦公室就各業務單元上報的客戶信息制定密級界定，經營單位間互相調閱客戶信息時需根據密級界定及客戶信息權責，並通過相關的審批才能進行。此外，我們要求各個經營單位不得保留任何形式的紙質客戶信息，特殊情況需經經營單位負責人批示後方可打印。我們對客戶的電子信息設置相應的權限，若發現他人泄露或有可能泄露客戶信息的行為，員工有義務阻止，管理人員有義務立即採取補救措施，避免或減輕損失。

高爾夫球場憑藉優異的草坪質量與養護技術，以及貼心的人性化服務，連續多年榮獲中國高爾夫球協會「十佳高爾夫球會」、「十佳草坪高爾夫球會」等稱號。

我們按年度投放客戶滿意度調查問卷，以更好的服務客戶。

報告期內，高爾夫球場將滿意度調查細化到服務流程中每一個環節，收集顧客對於更衣室、出發站、練習場、桿娣服務和球場草皮等各服務環節的評價及意見，並在分類匯總後提交各對接部門進行整改提升。美蘭湖婦產科醫院設置了客戶滿意度調查體系，並設立專人崗位，使得客戶投訴當場可以得到解決，後續指派專員跟進並深層次追查責任人，大幅增進反饋機制的效率並減少投訴量。婦產科醫院通過《客戶滿意度管理制度》明確客戶服務的重要性，通過開展母嬰知識宣傳教育、提供產前教育課程等，盡其所能為客戶創造良好的就醫及休養環境。

案例：高爾夫球場親子高爾夫訓練營



2018年4月，為豐富顧客的業餘生活，提升服務體驗，我們舉辦了親子高爾夫親子訓練營活動，邀請客戶與孩子們共同參與的活動，使父母與孩子們共同成長，體驗美妙的親子生活。

案例：婦產科醫院母嬰知識宣傳



為幫助「準媽媽」們更好的完成生產過程，婦產科醫院定期為客人開展母嬰知識培訓，課程包括孕期體重管理、產後康復、新生兒撫觸等內容，為客人創造舒適、溫馨、賓至如歸的就醫體驗。

2.3. 嚴謹的品牌管理

我們採取嚴謹的品牌管理及宣傳策略，嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規。我們建立新聞報送制度，規範各經營單位對外宣傳文稿及物料內容，並統一宣傳口徑，各類宣傳材料均需要通過內部審核和批准後方能對外發佈，我們將此流程在《關於加強品牌管理相關工作的通知》進行規範。

為加強本集團商業秘密保護工作，增加員工的保密意識，保護公司利益和保守商業秘密，我們根據《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規制定了《上置集團有限公司保密管理辦法》，員工在與公司簽訂勞動合同時，同時簽訂保密協議，明確保密內容、權利與義務、協議期限及違約責任等。

三、關愛員工

我們立足紮實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同的發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光和向上的工作氛圍，通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境和持續豐富員工活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。

3.1. 僱傭

依據《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規的要求，我們制定了以下制度規範：

- I. 《上置集團有限公司招聘管理辦法》
- II. 《上置集團員工離職流程》
- III. 《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》
- IV. 《上置集團員工績效考核管理辦法》
- V. 《上置集團職位職級管理辦法》
- VI. 《上置集團薪酬管理制度》

以規範員工僱用管理，保障員工權益。我們注重與員工的溝通與交流，鼓勵員工暢所欲言。

➤ 招聘、晉升及解僱

我們的招聘工作公開、公平、公正，不因任何原因對面試人員存有歧視或偏見。我們依據「規劃先行、廣獵嚴入、人崗匹配、公正透明」的原則，貫徹以人力資源為指導的招聘流程，通過廣泛的招聘渠道吸引人才，公正統一，唯才適用。我們設置「伯樂獎」，鼓勵員工積極推薦業界同行或有合作經驗的第三方人選。我們還建立了人才庫，將錄用材料按年度、專業和部門等索引分類並歸檔管理，未錄用應聘簡歷納入人才庫備用。

根據經營管理的現狀和戰略發展的重點需要，我們將職位序列設定為管理和專業技術序列，將員工由單一管理通道向具有管理和專業技術人員的雙軌道職業發展路徑轉換。

我們通過規範的離職程序，保障員工權益和公司權益均不受侵犯。

環境、社會及管治報告

➤ 薪酬管理

我們建立了規範的薪酬體系，由總現金薪酬和中長期激勵兩部分組成。薪酬發放依照「兩個公平」和「三項匹配」的原則，「兩個公平」即內部公平與外部公平；「三項匹配」即個人薪酬與崗位相對價值相匹配、個人薪酬與能力、績效和潛力相匹配以及薪酬總額與集團效益相匹配。

➤ 績效管理

我們在績效評估中堅持公平公開，遵循「公平公開、客觀公正、開放溝通、強制分佈」的原則，依據既定規則，公平考核員工的決策能力、領導力、責任意識和學習創新意識等指標，積極促進組織和個人績效改善提升，推動集團實現戰略目標。

2018年，我們加大成本條線、人力資源條線集團職能考核權重，並調整了績效等級的強制分佈比例及績效係數，使績效管理體系進一步為企業運營服務。

➤ 工作時數及假期

我們實行標準工時制。因工作需要進行的加班，員工向部門負責人申請，填寫《員工加班審批單》並經部門負責人簽字審批後生效。本集團員工依法享有國家規定的假期，具體實行規定根據國家或公司所在地相關法律政策調整，包括：法定假日、婚假、產假、哺乳假、病假、醫療假、喪假、工傷假及年休假等。

➤ 多元化

我們堅持平等用工，所有部門、組織和個人，均嚴格遵守國家及所在地方政府各項法律法規，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體素質和原有國籍等個人特徵而歧視任何一位員工，在招聘、勞動、薪資、培訓、晉升和補償等各階段做到公平、公正和公開。

➤ 其他待遇及福利

我們除法定節假日、年休假等其他社會保險和住房公積金外，還為員工提供年度體檢、防暑降溫費、餐补、交通補貼、通訊補貼和生日福利等員工福利。我們積極組織員工開展各項有益於身心的運動比賽，鼓勵員工積極參與體育健身活動。

案例：員工趣味高爾夫球賽



2018年8月，高爾夫球場員工趣味球賽在名人賽球場如火如荼的進行。員工及管理層進行了為期兩天的趣味比賽，並評選出全能冠軍、最遠距離獎、最近洞獎等獎項。

3.2. 健康與安全

我們為員工提供安全、健康和環保的工作環境，並給員工提供相關的教育和培訓，培育員工健康、安全和環保意識。

我們嚴格遵守《中華人民共和國職業病防護法》等有關健康安全的法律法規，在《員工手冊》中要求員工工作期間認真執行有關安全生產方面的規章制度，切實履行安全職責，服從管理，配合做好安全檢查，並有義務制止他人的任何不安全行為和報告隱患，有權拒絕違反安全生產規定的違章指揮。

我們對辦公環境下可能存在的員工健康安全風險加以識別，如火災、意外傷害和電梯故障等，採取有針對性的應對措施，對員工加強培訓和教育，並定期組織員工體檢。我們制定了人身事故的急救處理程序和《火災應急救援預案》，採取科學的傷員急救措施，保護員工的身體健康。為檢驗預案的可行性，我們對各救援組開展訓練，使其在緊急情況下能夠及時到位，並在救援過程中確保人員和重要物資的安全。

高爾夫球場為避免雷電事故對顧客造成傷害，將「安全大於一切」的原則落到實處，要求公司所有員工清楚雷電預警具體操作流程。球場的兩套雷電預警設備對雷電預測分三個等級並伴有警鈴，並在南北球場添加多個避雷針。球場針對每個級別的預警制定了操作流程。

婦產科醫院亦針對其運營中各個風險點建立應急處置預案，並定期對員工進行安全培訓教育，包括自我清潔、應急處置預案教育、消防知識教育等。

案例：高爾夫球場防暑降溫培訓



暑期來臨前，由於高爾夫球場運營特性，為保障我們員工的工作健康，也為防止意外發生，我們安排所有部門主管及戶外員工防暑降溫培訓及心肺復甦等急救培訓，戶外所有部門人員全員參與。

3.3. 發展與培訓

我們為員工締造公平公正的工作環境，在人才培養及選用方面，通過持續的員工培訓，激發員工潛能，不斷提升隊伍的整體素質。我們不斷完善人才梯隊建設，保持人工效能和人力資源綜合效益的行業領先優勢，全面保障和推動公司戰略目標的實現。

為促使新員工明確崗位工作流程，協助其快速進入工作角色，承擔工作任務，我們通過《新員工培訓管理辦法》規範新員工培訓工作，向新員工通報各類相關的政策，展示企業文化和長遠的規劃，給予員工工作信心。我們通過提供優秀的培訓項目幫助員工明確發展路徑，樹立職業發展目標。同本集團注重員工的全面發展，積極組織員工素質拓展培訓。

案例：「十九大後房地產行業新邏輯」內部培訓



2018年1月，上置集團「置享薈」第七期（2018年第一期）「十九大後房地產行業新邏輯」正式開講，來自上置集團本部、經營單位以及兄弟單位中民外灘共計20名同事參加了此次內部分享培訓。

我們為員工提供各類職業技能的內部和外部培訓，我們根據側重點不同，形成了「置享薈」，「企業文化培訓」，「置匯計劃」等不同的內部培訓系列：

- 置享薈：結合行業趨勢分享房地產行業前沿動態，提升員工行業敏銳度；
- 企業文化培訓：加強情感紐帶，優化工作氛圍，通過企業文化建設加強員工的粘性與歸屬感；
- 置匯計劃：通過職場禮儀、時間管理等通用類培訓全面提升職場能力素質。

本集團各條線亦自行組織特色培訓及內部分享活動，幫助員工提升職業化素質，強化專業能力。結合集團業務，我們也多次組織員工及領導層參加外部培訓，提升管理能力，是員工接觸行業最新動態。此外，我們積極組織員工拓展，增強企業凝聚力。

案例：徽杭古道全員拓展



面臨2018年業務上的機遇與挑戰，我們開展了「超越自我奮戰2018」的全員素質拓展，進一步激發員工工作激情、增強信念、凝聚人心，加強企業文化及團隊建設。

案例：婦產科醫院業務培訓



婦產科醫院各診室定期開展業務培訓，並通過開展《服務理念》、《醫療行為規範》等院級通識類課程全面提升醫護人員的業務能力。此外，婦產科醫院定期開展模擬病種急診演練以加強醫護人員的應急處理能力，提升服務水平。

3.4. 勞工準則

本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》及《國務院關於職工工作時間的規定》等相關法律法規，堅決杜絕使用童工和強制勞工。為進一步加強相關工作，本集團聘用第三方公司對每位員工進行僱員背景調查並形成報告存檔，用以避免員工學歷和年齡造假，進一步杜絕聘用童工。

我們確定了標準工時制，規定了加班申請制度，避免違反勞工準則，並在《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》中進一步規範，切實維護員工權益。

四、服務社會

我們牢記作為上市企業肩負的社會責任，要求全體員工踐行對客戶的承諾，將公司資本積聚與社會價值積澱、公司興盛與國家強盛緊密聯接在一起，注重自身在社會整體中價值的提升，通過積極參與公益事業回饋社會，為國家進步和社會和諧貢獻積極力量。

4.1. 合規經營

我們遵守《中華人民共和國集團法》、《中華人民共和國招標投標法》、《工程建設施工招標投標管理辦法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》和《中華人民共和國反洗錢法》等法律法規，積極倡導並要求各級公司領導及員工自覺保持守法、廉潔、誠實、自律和敬業的個人操守，從思想教育、制度防範和行為約束三個方面構建起完善的防腐機制。

為維護正常生產經營秩序，有序推進各項工作，健全公司監察舉報工作，我們制定了《上置集團監察舉報管理制度》、《關於加強公司廉潔管理工作的通知》，明確了所有員工以及業務往來單位人員可通過監察舉報專用郵箱反映各類影響本集團正常經營的問題。我們監督集團及下屬控股、參股公司內所有違反國家法律法規和公司相關管理制度的行為以及危害公司正常利益的行為，尤其關注招投標、物資採購、財務資金管理、重大投資管理、選人用人、工程簽證管理、商業運營管理、拆遷管理和營銷管理等關鍵環節損害公司利益的行為。

我們要求員工簽署《廉潔協議》，提高員工職業素質和職業道德水準，防範經營道德風險。同時，為貫徹實施反商業賄賂的相關法律法規，維護公平競爭和當事人的合法權益，防止不正當行為的發生，本集團在供應商招投標文件中加入《履約保函》和《廉潔協議》，要求甲乙雙方共同遵守廉潔承諾。

2018年，本集團發佈了《上置集團有限公司員工廉潔行為準則》，對員工的對外交流、日常工作及道德操守提出了相關要求，加強集團員工廉潔教育，形成了忠於職守、務實、廉潔和高效的工作作風。

4.2. 合作夥伴

我們持續為市場提供高性價比高品質的產品與服務，一貫秉持可持續發展的產品責任理念，與供應商通力合作，通過對整個房地產開發全價值鏈精細管控，從設計、建造、推售以至全過程的客戶服務，為客戶創造價值。

我們通過以下制度文件規範招標採購流程：

- I. 《上置集團邀請招標操作細則》
- II. 《上置集團招標採購管理辦法》
- III. 《上置集團簡易招標操作細則》
- IV. 《美蘭湖資產包採購管理及監管制度》
- V. 《上置集團供方管理指引及其附件》
- VI. 《上置集團成本管理辦法》

我們規範招標流程，明確邀請招標權責劃分，編製了一系列模板規範招標過程，並根據施工類、供貨及安裝類、設備供應類、監理類、設計類等設計了不同的供應商資格評審通用表單和評標標準。我們積極管控供應鏈，在招標文件中納入安全責任協議書、履約保函和廉潔協議，對施工分包商提出環境、健康和 safety (EHS) 方面的要求，將安全和環保的可持續發展理念深入、內化到各業務環節。

為了規範美蘭湖資產包採購組織機構及其職責，使採購人員職責明確，我們對固定資產新增改造項目、低值易耗品類、物品用料類及原材料類等進行集中管理，並計劃建立自有供應商庫，進一步加強對供應商的環境及社會風險的管理和約束。

我們與供應商保持良好溝通，聽取供應商的聲音，形成和諧、良好的合作關係。我們設立專供供應商溝通交流、舉報投訴的專線郵箱，有專人定期查看及跟蹤回復。

2018年，我們對供應商從入庫、名冊管理、履約評估等全生命周期供方管理做了規範，並加強對成本管理和採購合約崗位的權責管理。

4.3. 社區投資

我們制定了《上置集團慈善與公益活動管理辦法》，以規範慈善與公益活動。我們定期評估業務活動和社區利益之間的關係，結合本集團的業務特點，以多種形式向社會提供具有品牌特色的各項公益活動，從多方面促進社會發展與進步，盡到企業公民應盡的社會責任。

案例：瀋陽華府天地「酷暑英雄補給站」



瀋陽華府天地致力於投放內置消暑飲品的愛心冰箱，交警、環衛工人、快遞員、送餐員等各類市政工作者等可隨取隨拿，為堅守崗位的工作者送去一份清涼，向為城市積極做貢獻的他們送一份關懷、道一聲辛苦。

案例：婦產科醫院中醫名家義診



為了更好的履行企業社會責任，婦產科醫院定期舉辦「中醫名家義診」活動，為周邊社區居民免費義診，並開展專題講座，普及健康知識。

五、保護環境

我們高度關注企業運營對環境的影響，認真落實環保管理制度與措施，致力提升資源與能源使用效率，切實履行企業公民的環境責任。我們始終秉承對自然環境負責、因地制宜和精心設計的原則，並將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等與項目定位相融合，降低經營活動對環境的影響。

我們在經營過程中嚴格遵守以下法律法規，將對環境負責的態度貫徹到日常運營的每一個細節當中：

- I. 《中華人民共和國環境保護法》
- II. 《中華人民共和國節約能源法》
- III. 《中華人民共和國大氣污染防治》
- IV. 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
- V. 《中華人民共和國水污染防治法》
- VI. 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》

5.1. 排放物

➤ 廢氣、廢水及噪聲

我們在《工程管理考核辦法》中對施工總包方提出排放物方面的要求，從源頭杜絕環境污染。我們在《安全文明施工檢查作業指引》中納入了現場控制揚塵、噪音和水污染等方面的要求。

我們的廢氣排放主要來源於建築施工和物業運營過程中的燃料燃燒造成的廢氣排放、施工過程的粉塵排放以及廚房油煙排放等。本集團對產生的廢氣污染採取各種管控措施，如高爾夫球場安裝與經營規模相匹配的油煙淨化設備，油煙經專用煙道高空排放。

我們的廢水排放主要來源於物業運營過程中的生產廢水和生活廢水，本集團嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》，對產生的廢水採取對應的管治措施。高爾夫球場採用雨污分流系統，廚房產生的含油廢水須經隔油池或油水分離器處理達《污水排入城鎮下水道水質標準》後排放。婦產科醫院對醫療廢水排放的各類指標進行專項監測並出具月度監測報告，防止廢水排放超標。

報告期內，本集團廢水排放情況詳見下表。

指標	排放量	單位
廢水量	157,165.40	噸
COD ¹	12.07	噸
N-NH ₃ ¹	0.99	噸
餘氯 ¹	0.06	噸

註：

- 1、瀋陽華府天地運營產生的生活廢水，均排入市政管網，我們對無法監測其COD、N-NH₃與餘氯的排放量。為保證數據的準確性，COD、N-NH₃及餘氯三項指標僅覆蓋高爾夫球場及婦產科醫院。

➤ 溫室氣體

我們的主要溫室氣體排放是施工和運營過程中化石燃料消耗造成的直接溫室氣體排放以及電力消耗造成的能源間接溫室氣體排放。我們採取各項積極措施，推進綠色生產，加強節能減排，以減少本集團的溫室氣體排放水平。

報告期內，本集團溫室氣體直接排放情況詳見下表。

指標 ¹	排放量	單位
範疇1： 直接溫室氣體排放	793.55	tCO ₂ e
範疇2： 能源間接溫室氣體排放	19,149.97	tCO ₂ e
溫室氣體排放總量	19,943.52	tCO ₂ e
溫室氣體排放密度	112.52	tCO ₂ e/百萬元人民幣收入

註：

- 1、溫室氣體核算以二氧化碳當量呈列，並依據國家發展和改革委員會發佈的《中國化工生產企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》進行核算。

➤ 廢棄物

我們的固體廢棄物排放包括建築過程的土方和建築垃圾、物業運營過程中產生的生活垃圾、餐廚垃圾等無害廢棄物，以及高爾夫球場和婦產科醫院產生的部分危險廢棄物。針對施工過程造成的廢棄物，我們要求總包方嚴格依據國家及行業的法律法規要求進行合規處置，並將垃圾清理作為安全文明施工管理的考核項納入《工程管理考核辦法》，要求施工單位及時清理和清運建築垃圾。我們將垃圾分類收集，並委託市容環衛指定的有相關資質的單位進行處理。

高爾夫球場及婦產科醫院均已建立危險廢棄物管理流程。高爾夫球場依照《危險廢棄物名錄》對產生的廢棄物進行識別，將廢舊農藥瓶等危險廢棄物委託給有資質的單位進行回收處置。婦產科醫院針對醫療廢棄物制定了嚴密處理制度，制定了一系列《醫療廢棄物管理制度》，從專冊登記、收集、交接、轉運和貯存到交由有資質的第三方進行處理，對流程中的每個環節都進行了嚴格的要求，並制定了《醫療廢棄物部門負責人崗位職責》、《醫院醫療廢棄物管理獎懲規定》及《醫院發生醫療廢物流失預案》，形成了完整了醫療廢棄物管理體系。

報告期內，本集團排放的有害廢棄物和無害廢棄物詳見下表。

指標	排放量	單位
醫療廢棄物	6.99	噸
廢舊農藥瓶	0.30	噸
有害廢棄物總計	7.29	噸
有害廢棄物排放密度	0.04	噸/百萬元人民幣收入
生活垃圾	2,526.60	噸
廚餘油脂	0.60	噸
廚餘垃圾	21.60	噸
無害廢棄物總計	2,548.80	噸
無害廢棄物排放密度	14.38	噸/百萬元人民幣收入

5.2. 資源使用

我們嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，切實增強員工節約意識，普及綠色運營意識，並要求全體人員積極參與到節水、節電和節能工作中，做到節約人人有責、人人有為。

我們的主要能源消耗為施工和運營過程的電力消耗，水的消耗主要是施工和運營過程的生活用水。除了高爾夫球場部分使用地表水以外，我們的用水均來自於市政供水，不存在求取水源方面的問題。為了切實貫徹落實科學發展觀，切實加強節能管理，推動建設綠色產業鏈，我們積極督促總包方以及項目公司在施工過程中節約能源和水，並將其納入《工程考核管理辦法》。

高爾夫球場和婦產科醫院亦加強對自身運營過程中能源消耗的監控。

- 高爾夫球場通過《能源管理制度》對綠化用水的使用進行規範，推廣噴灌、微灌、滴灌等節水灌溉方式，並對用水量進行定期觀測分析；
- 婦產科醫院制定了《醫院節約用水管理制度》、《醫院節約用電安全管理制度》及《醫院環境衛生管理制度》，提倡各科室節約用水、用電，合理使用資源。

此外，我們積極打造綠色辦公場所，採取綠色辦公措施，包括：

- 節約辦公設備用電，不使用時設置節電模式，新購買的用電設備必須達到規定的能效標識，非工作時間，要及時關閉用電設備；
- 注重洗手間用水節約：加強用水設備的日常維護管理，避免出現「長流水」現象；
- 鼓勵員工進行電子辦公，選擇電話及電郵等通訊方式，鼓勵員工使用視頻會議系統開會，減少非必要出差，減少交通工具廢氣排放；
- 規範辦公用品採購、審批及發放程序，控制辦公用品發放數量，鼓勵重複利用，建立辦公廢紙的回收制度。

2018年，我們依照《上置集團有限公司職場管理辦法》、《關於進一步做好增收節支工作的通知》等文件的要求進行公務車改革，使用限額補貼的方式鼓勵員工使用公共交通工具，處置拍賣一部分高排量老舊公務車合理安排工作，儘量減少使用機動車，減少溫室氣體排放。

報告期內，本集團資源使用情況詳見下表。

能源 ¹	指標	消耗量	單位
直接能源	汽油	367.57	MWh
	柴油	186.23	MWh
	天然氣	3,276.10	MWh
直接能耗總計		3,829.89	MWh
間接能源	電	9,951.31	MWh
	熱力	29,815.18	MWh
間接能耗總計		39,766.49	MWh
能耗總計		43,596.38	MWh
能耗密度		245.97	MWh/百萬元人民幣收入
用水量		562,038.00	噸
用水密度		3,171.04	噸/百萬元人民幣收入

註：

- 1、 能源消耗總量根據外購電量、天然氣用量、柴油用量、汽油用量及國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》附表1化石燃料相關參數缺省值計算及附表2燃油密度缺省值。
- 2、 關鍵績效指標A2.5製成品所用包裝材料消耗量及每生產單位估量不適用於本集團，故報告中不披露。

5.3. 環境及天然資源



高爾夫球場在日常經營中使用農藥與肥料，為保護球場附近生物多樣性、避免對環境及天然資源造成影響，高爾夫球場制定了《生態環境保護管理制度》，具體要求包括：

- 採用環境友好型農藥產品；
- 嚴格控制農藥和肥料的發放與回收；
- 對廢農藥空瓶和肥料袋等分類存放，並交由專業機構進行處理；
- 定期定點的對球場內的水質和土質進行採樣，送到專業的檢測部門檢測，發現問題及時處理，並作為來年合理施肥的科學參考；
- 加強環保宣傳和培訓，增加員工環境保護意識。

董事

執行董事

彭心曠先生，43歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事及本集團行政總裁。彼亦為本公司之投資委員會成員。彭先生於2017年10月24日獲調任為本公司董事會主席及投資委員會主席以及獲委任為本公司提名委員會主席，彭先生不再兼任本集團行政總裁。彭先生現任中民嘉業投資有限公司董事長職務。彭先生於房地產開發領域，包括土地一級開發、片區綜合開發、新型城鎮化建設等方面具有豐富經驗。彭先生已取得中南大學高級工商管理碩士學位，正在攻讀上海交通大學高級金融學院金融工商管理博士學位。彭先生於過往擔任過多個職務，包括梅溪湖投資(長沙)有限公司董事長、長沙梅溪湖實業有限公司執行董事兼總經理、長沙先導公共設施公司董事長等職務。同時，彭先生還具有政府規劃建設部門負責人任職經歷。彼亦為本集團其他成員公司的董事或總經理。

劉峰先生，50歲，於2017年10月24日獲委任為執行董事兼本集團行政總裁及本公司之投資委員會成員。劉先生於1992年取得復旦大學法學學士學位，1997年取得復旦大學法學碩士學位，2003年取得美國康乃狄克大學法學碩士學位(LLM)。劉先生在房地產投資及開發方面擁有豐富的經驗，曾參與三亞亞龍灣希爾頓酒店和麗思卡爾頓酒店項目、崖州灣項目、雲南麗江項目、上海北外灘項目等的開發管理工作。劉先生2000年7月加入中國金茂(集團)有限公司(現為金茂(中國)酒店投資管理有限公司(聯交所上市公司，股份代號：06139))，歷任總裁辦公室秘書、投資管理部副總經理、運營管理部總經理、運營總監、副總裁，期間還兼任金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店、金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店、金茂深圳JW萬豪酒店、金茂北京威斯汀大飯店業主代表等職務；2012年5月起兼任中國金茂控股集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：0817)三亞崖州灣經濟發展有限公司總經理，2013年8月起先後出任中國金茂控股集團有限公司黨委委員兼副總裁、高級副總裁職務。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

陳東輝先生，45歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。陳先生為中國人民大學會計系博士，現任中民嘉業投資有限公司總裁。陳先生先後擔任中國人民保險公司研究發展中心戰略研究室副主任、主任，中國人民財產保險股份有限公司財會部副總經理、總經理，中國人民財產保險股份有限公司江蘇省分公司副總經理，中國出口信用保險公司計劃財務部總經理，中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。於2015年9月至2016年5月期間，陳先生擔任中民築友科技集團有限公司(現為中民築友智造科技集團有限公司)(一家於聯交所上市的公司(股份代號：726))首席財務官及於2016年6月28日至2018年5月8日，陳先生獲委任為中民築友科技集團有限公司的非執行董事。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的執行董事。

陳超先生，39歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。陳先生現任中民嘉業投資有限公司的首席投資官。陳先生於2002年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中華人民共和國註冊會計師資格。於加入中民嘉業投資有限公司前，陳先生曾從事審計及財務諮詢工作且曾擔任多個職務，包括安永(中國)財務諮詢部聯席總監及畢馬威(中國)的審計經理。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的非執行董事。

董事及高級管理層

朱強先生，39歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。彼亦為本公司之投資委員會成員。朱先生現任中民嘉業投資有限公司的副總裁。朱先生於2002年取得同濟大學管理工程學士學位及於2005年取得技術經濟及管理的碩士學位。朱先生於房地產投資及開發方面擁有逾十年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙梅溪湖金悅置業有限公司總經理、方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)投資發展部高級投資經理、中國金茂集團投資管理部投資主管及雲峰集團總經辦產業分析師。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

秦文英女士，55歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。秦女士於1986年7月取得復旦大學哲學學士學位及於2004年4月取得復旦大學高級工商管理碩士學位，持有國家人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理師資質，國資委頒發的高級政工師資質。秦女士在房地產的開發及酒店管理、物業管理方面擁有逾二十年的人力資源和企業文化建設及運營管理、監督管理的經驗，且曾擔任多個職務，1998年加入中化集團，1998年至2010年間任中國金茂(集團)股份有限公司(現為金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股份代號：6139))總裁辦公室副主任、人力資源部總經理、工會副主席、監事，2010年5月任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(股份代號：817)工會主席、黨群工作部主任、紀檢監察室主任，2014年8月任中國金茂上海區域公司副總經理，2015年8月任中化國際(控股)股份有限公司(於上海交易所上市(股份代號：600500))紀委書記。

蔣琦先生，36歲，於2018年7月13日獲委任為執行董事。蔣先生於2007年本科畢業於美國加州州立理工大學(POMONA分校)工商管理專業。蔣先生在行政人事管理，工程現場管理，市場策劃營銷方面有多年工作經驗。蔣先生於2007年加入上置投資控股有限公司，於2007年7月至2009年4月歷任上置投資控股有限公司下屬瀋陽李相新城置業有限公司總經理助理、副總經理職務。2009年5月至2012年8月擔任上海碩誠置業有限公司副總經理；2012年8月至2013年6月擔任海口威斯汀酒店籌備工作組負責人。2013年9月至2017年12月擔任上置投資控股有限公司旗下國開川沙(上海)城鎮投資發展有限公司副總經理。

獨立非執行董事

卓福民先生，67歲，於2010年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於1983年畢業於上海交通大學機電分校，並於1997年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於2002年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，2008年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300238)的董事、分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，前股份代號：FMCN，現已私有化)的獨立董事及中銀萬國(香港)有限公司(現為申萬宏源(香港)有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公

司，股份代號：DQ)的獨立董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦出任中華企業股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600675)的獨立董事。卓先生於2015年9月起獲委任為華東建築集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600629)的獨立董事，於2016年1月起獲委任為分眾傳媒信息技術股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：2027)的獨立董事及於2016年3月起獲委任為國藥控股股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1099)的獨立非執行董事。卓先生於2016年9月起獲委任為上海暢聯國際物流股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：603648)的獨立董事。

陳尚偉先生，65歲，於2012年7月10日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於1977年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。彼為加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。彼於1977年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於1988年成為合夥人。其後，彼於1994年加入安達信會計師事務所中國/香港辦公室任職合夥人。在2002年7月至2012年6月期間，陳先生擔任普華永道會計師事務所中國/香港辦公室合夥人。陳先生曾於1998年至2001年間擔任聯交所上市發行委員會委員，亦曾於1998年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於1996年至1999年，陳先生成為香港會計師協會(「協會」)之理事，亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。陳先生現為北京暢游時代數碼技術有限公司(納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU)的獨立非執行董事。自2016年5月9日起，陳先生正式出任為中信證券股份有限公司(一家於聯交所(股份代號：6030)及上海證券交易所(股份代號：600030)上市的公司)的獨立非執行董事。於2016年4月29日，陳先生辭任SPI Energy Co., Ltd.(一家於納斯達克上市的公司(股份代號：SPI))的獨立非執行董事。陳先生於2018年8月22日獲委任為貓眼娛樂(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1896)的獨立非執行董事，自2019年2月4日起生效。

馬立山先生，67歲，於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生於1975年畢業於中華人民共和國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品(集團)有限公司旗下的若干大型糧油、食品合資加工企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事及總經理等高級管理層職位。自1996年1月，馬先生出任中國食品有限公司(聯交所上市公司，股份代號：506)的執行董事。自1997年5月至2003年6月，馬先生為中國食品有限公司執行董事及董事總經理。於2000年，馬先生出任中國糧油食品集團有限公司副總裁。自2008年6月至2009年1月，馬先生為神州資源集團有限公司(現為易生活控股有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：223)的執行董事。自2008年3月至今，彼為銀基集團控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：886)的獨立非執行董事。自2009年8月至今，彼為融創中國控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1918)的獨立非執行董事。自2010年9月至2012年8月，彼亦為昊天能源集團有限公司(現為昊天發展集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：474)的執行董事、行政總裁兼主席。自2012年8月至2016年8月，彼為昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生自2016年6月28日起獲委任為中民築友科技集團有限公司(現為中民築友智造科技集團有限公司)(聯交所上市的公司(股份代號：726))的獨立非執行董事及自2016年8月19日起獲委任為華融國際金融控股有限公司(聯交所上市的公司(股份代號：993))的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

韓根生先生，64歲，於2016年10月12日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。彼在企業管理方面擁有豐富的經驗。韓先生於1978年畢業於上海海事大學遠洋運輸業務學士學位。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括出任中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中國化工進出口總公司石油二部總經理、中國中化集團公司副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中國中化股份有限公司總經理及中化歐洲集團公司總經理。韓先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司（一家於聯交所上市的公司（股份代號：3639））的獨立非執行董事。

高級管理層

呂贊先生，43歲，於2016年加入本集團任副總裁。呂先生於2000年取得同濟大學工商管理的學士學位及於2012年取得上海財經大學金融學的碩士學位。呂先生於房地產投資及開發方面擁有逾12年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任中國金茂控股集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號：817）長沙公司副總經理、金茂投資（長沙）有限公司營銷策劃部總經理。彼亦曾在復地集團營銷策劃、戴德梁行、誠品房地產等公司任職。

彭家輝先生，49歲，於2016年6月14日獲委任為本公司之公司秘書。彼擁有27年財務管理、企業融資及公司秘書專業的工作經驗。彭先生持有香港理工大學公司管治碩士學位、工商管理（會計學）學士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員及Chartered Governance Professional。彭先生亦為香港獨立非執行董事協會之法規委員會委員。

宗式華先生，37歲，碩士研究生學歷，高級會計師，審計師，現任本集團首席財務官。宗先生於2003年取得南通大學經濟學學士學位，2013年取得上海交通大學大學會計碩士學位，並於2014年取得復旦大學工商管理碩士學位。彼於2003年在江蘇皋審會計師事務所從事審計工作，於2004年至2007年擔任上海中融國際商城有限公司、上海中融物業管理有限公司財務經理，於2007年擔任中融控股集團財務副總監（主持工作）、稅務總監一職。彼於2015年加入中國民生投資股份有限公司擔任中民外灘房地產開發有限公司財務總經理職務。彼於2015年12月加入本集團任財務資金部總經理，並於2016年5月1日獲委任為首席財務官。宗先生在房地產開發與投資、物業租賃和發展的會計實務方面擁有逾15年從業經驗。

本公司董事（「董事」）欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度之年報及經審核之合併財務報表。

主要業務

本集團主要於中國內地已發展市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。其主要子公司、合營企業及聯營企業的主要業務分別載於合併財務報表附註46、22及21。

分部資料

截至2018年12月31日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之收入及利潤或虧損之詳情載於合併財務報表附註4。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度的業績詳情載於合併損益及其他綜合收益表。本公司董事會（「董事會」）並無宣派中期股息。董事會並不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息（2017年：無）。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於合併財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及合併財務報表附註47。

可供分派儲備

根據百慕達1981年公司法計算，於2018年12月31日，本公司並無留存溢利可供分派予股東（2017年：無）。當達成若干條件時，股份溢價賬的結餘約為人民幣50.46億元（2017年：人民幣50.46億元）可予分派。

股本

年內股本並無變動。本公司的股本詳情載於合併財務報表附註30。

財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第5頁。

業務審視

本集團截至2018年12月31日止年度的業務審視資料載於本年報「董事會主席報告書」及「管理層討論與分析」。

優先購買權

根據本公司細則或百慕達法律，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2018年12月31日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情分別載於合併財務報表附註17及18。

關連方交易

本集團截至2018年12月31日止年度的關連方交易(亦包括關連交易)的詳情載於合併財務報表附註42。除下文所述的關連交易外，合併財務報表附註42載列的關連方交易不符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

關連交易

2018年5月15日，上置資產管理(上海)有限公司(「投資方」，本公司在子公司層面的關連人士)、上海意動投資管理有限公司(「上海意動」，本公司的間接全資子公司)、本公司、上海美蘭湖醫院投資有限公司(「目標公司」，本公司的間接非全資子公司)訂立了《增資協議》(附註1)，據此，投資方已同意向目標公司註冊資本增資人民幣1.50億元。

於2018年5月15日，目標公司由上海意動持有約57.14%，投資方持有約42.86%。是次增資(附註2)完成時，上海意動所持的目標公司股權將由約57.14%攤薄至40%。因此，根據《上市規則》第14.29條，依據《增資協議》擬進行的是次增資構成本集團出售其所持目標公司股權的一宗視作出售交易。目標公司仍是本公司的非全資子公司，其財務業績會繼續合併入本集團的財務報表內。

根據《上市規則》第14.04(1)(b)條和第14.73條，授出購買權(附註3)和出售權(附註4)分別被視為本公司的一宗交易。由於投資方行使購買權和出售權都非上海意動或本公司酌情決定的，因此，根據《上市規則》第14.74條，在授予購買權和出售權(視情況而定)時，有關交易將被分類，如同該購買權和出售權已被行使一樣。投資方於2019年2月15日，向上海意動發出行使出售權通知函，要求上海意動於2019年3月26日前回購投資方持有目標公司60%股權，總對價為人民幣324百萬元。目前上海意動已完成回購款項支付，正在辦理股權過戶手續。

投資方是目標公司(本公司間接非全資子公司)的主要股東，因此，投資方是本公司在子公司層面的關連人士。根據《上市規則》第十四A章，是次增資、授出購買權和授出出售權均分別構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第14.22條和第14A.81條，鑒於是次增資、第一次增資(附註5)和授出購買權三者全於12個月內完成，是次增資須與第一次增資和授出購買權合併計算。由於視作出售交易(附註6)(即是次增資)與第一次增資和授出購買權(附註3)(參照購買權所涉股權上限)合併計算時，適用百分比率有一項或多項超過5%，但低於25%，因此，根據《上市規則》第十四章，視作出售交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

由於(i)投資方是本公司在子公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准《增資協議》和據此進行的交易；及(iii)獨立非執行董事已確認，(即使是次增資並非在本集團的日常業務中進行)《增資協議》的條款是公平合理的，根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益，因此，根據《上市規則》第14A.101條，是次增資(與第一次增資和授出購買權合併計算)和授出出售權各只須遵守申報及公告的規定，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。有關視作出售交易的進一步詳情，披露於本公司日期為2018年5月15日及2018年6月4日的公告。

2018年6月28日，上海金心置業有限公司(「買方」，本公司的非全資子公司)與(其中包括)上海湘府房地產開發有限公司(「賣方」，本公司的關連人士)以及其他方訂立兩協議(附註7)，據此(其中包括)賣方已同意出售、而買方亦已同意購買目標物業(附註8)，購買價為人民幣127,554,308.37元。進行物業收購交易(附註9)之目的是為了動遷安置受買方開發大興項目所影響的原居民。

於2018年6月28日，賣方是中崇集團有限公司的聯繫人，而中崇集團有限公司同時是買方的間接主要股東，故此，賣方是本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四A章，物業收購交易因而構成本公司的關連交易。

由於物業收購交易適用的百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)全部超過0.1%但低於5%，因此物業收購交易須遵守《上市規則》第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關物業收購交易的進一步詳情，披露於本公司日期為2018年6月28日的公告。

附註：

		釋義
(1)	「增資協議」	指 投資方、上海意動、本公司與目標公司於2018年5月15日訂立有關是次增資的《增資協議》
(2)	「是次增資」	指 投資方按《增資協議》所擬定的，向目標公司註冊資本增資人民幣1.50億元(以人民幣1元兌1.24港元匯率計算，約等於186,000,000港元，但僅供說明之用)
(3)	「購買權」	指 上海意動向投資方保證並擔保，目標公司(i)截至2018年12月31日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣600萬元；及(ii)截至2019年12月31日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣800萬元；以及(iii)截至2020年12月31日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣1,000萬元(「保證利潤」)

釋義

根據《增資協議》，如目標公司於相關財政年度的經審計經營淨利潤少於相關年度保證利潤的90%，投資方可全權決定是否行使以下權利：

(i) 要求上海意動按目標公司經營利潤差額比例，向投資方轉讓（「購買權」）一定百分比的目標公司股權作為賠償，轉讓對價是人民幣1元的象徵式價格，但轉讓比例最多不超過目標公司股權的4%（「購買權所涉股權上限」）；或

(ii) 出售其在目標公司的股權。

(4) 「出售權」 指 根據《增資協議》，儘管有購買權的規定，但發生若干特定情況時，投資方有權決定行使權利（「出售權」），要求上海意動必須在投資方要求的期限內，按投資方和上海意動協定的代價（「出售權行使價」）（不得低於投資方對目標公司註冊資本的實際出資額，但最高上限為人民幣3.8億元（「出售權行使價上限」），收購投資方持有的目標公司全部股權。有關情況包括：

(i) 目標公司新增虧損超出指定水平；

(ii) 目標公司在相關財政年度任何一年的實際淨利潤少於該相關財政年度的保證利潤的70%；(iii) 未經投資方同意，目標公司的管理層或主要業務發生重大變化；或

(iv) 投資方因上海意動、本公司或目標公司違反在《增資協議》內義務，而根據《增資協議》的條款提前終止《增資協議》（「投資方提前終止協議」）。

(5) 「第一次增資」 指 2018年3月，投資方（上置資產管理（上海）有限公司，於相關時間為本公司和其關連人士的獨立第三方）已向目標公司（上海美蘭湖醫院投資有限公司）註冊資本認繳人民幣1.5億元

(6) 「視作出售交易」 指 因是次增資的緣故，導致視上海意動向投資方出售目標公司約17.14%股權

(7) 「兩協議」 指 《買賣協議》和《買賣協議補充協議》

(8) 「目標物業」 指 套位於上海市閔行區萬源路2289號的動遷安置房，總樓面面積為2547.04平方米

(9) 「物業收購交易」 指 買方根據兩協議向賣方收購目標物業的交易

董事

於本年度內及於年報公佈之日，董事為：

執行董事

彭心曠先生

劉峰先生

陳東輝先生

陳超先生

朱強先生

秦文英女士

蔣琦先生 (於2018年7月13日獲委任)

施冰先生 (於2018年7月13日辭任)

獨立非執行董事

卓福民先生

陳尚偉先生

馬立山先生

韓根生先生

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事獨立。

根據本公司細則第86(2)、87(1)及87(2)條，彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生、秦文英女士及蔣琦先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格並願意膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第50至53頁。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於2018年中期報告作出披露以來及直至本公司本年報日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
陳尚偉先生	於2018年8月22日獲委任為貓眼娛樂(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1896)的獨立非執行董事，自2019年2月4日起生效。

董事酬金

執行董事之固定年度薪酬由本公司薪酬委員會釐定。每位執行董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關年度之經審核合併財務報表所示本公司除稅後及非控股股東權益後純利之10%。

董事會報告

董事的酬金詳情載於合併財務報表附註11。

董事的服務合約

擬於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於交易、安排或合約的權益

本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司在財政年結時或截至2018年12月31日止年度內任何時間，並無訂立本公司董事或與董事有關連之實體於當中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券的權利

除本報告「股份期權計劃」一節披露外，在本年度任何時間內，本公司或其任何子公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於2018年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(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登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之概約百分比
彭心曠	112,000,000 (附註1)	—	—	112,000,000	0.54%
朱強	84,000,000 (附註1)	—	—	84,000,000	0.41%
秦文英	84,000,000 (附註1)	—	—	84,000,000	0.41%
陳東輝	56,000,000 (附註1)	—	—	56,000,000	0.27%
陳超	56,000,000 (附註1)	—	—	56,000,000	0.27%
卓福民	—	160,000 (附註2)	—	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 指獲授股份期權所涵蓋的相關股份，該等股份期權為非上市實物交收股本衍生工具。
- (2) 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人概無在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須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益

於2018年12月31日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行 普通股權益數目	佔股權之 概約百分比
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	15,435,567,128 (附註1、3及4)	75.06%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	15,435,567,128 (附註1、3及4)	75.06%
嘉忻投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	15,435,567,128 (附註1、3及4)	75.06%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	15,389,659,128 (附註1、3及4)	74.84%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人及於受控制法團的權益	15,389,659,128 (附註1、3及4)	74.84%
施建	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,902,666,119 (附註2、3及4)	14.11%
司曉東	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,889,661,452 (附註2、3及4)	14.05%
上置投資控股有限公司	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註2、3及4)	14.05%
Regal Glory Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
孫魯冬	另一人的代名人(被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
鮑城焜	另一人的代名人(被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%

董事會報告

股東名稱	身份	持有已發行 普通股權益數目	佔股權之 概約百分比
嘉鉞投資有限公司	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jia Yun Investment Limited	於受控制法團的權益及於股份中擁有 抵押權益的人士	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	2,022,761,390 (附註4)	9.84%

附註：

- 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的67.40%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉斫投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉斫投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資子公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉斫投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited(其中中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉斫投資(上海)有限公司、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司及嘉鉞投資有限公司被視為於當中擁有權益)，上置投資控股有限公司保留股份投票權。
- 根據(其中包括)上置投資控股有限公司與Zhi Tong Investment Limited Partnership於2017年12月28日訂立之一項買賣協議，上置投資控股有限公司同意向Zhi Tong Investment Limited Partnership出售2,022,761,390股股份。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的一般合夥人，並由Jia Yun Investment Limited及星耀國際有限公司分別持有60%及40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限責任合夥人。Jia Yun Investment Limited由嘉鉞投資有限公司全資擁有，後者由夏曙先生全資擁有。另一方面，星耀國際有限公司由鮑城焜先生(為及代表Regal Glory Limited的代名人)全資擁有；及Regal Glory Limited又由孫魯冬先生(為及代表上置投資控股有限公司的代名人)全資擁有。於2018年6月26日，夏曙先生於嘉鉞投資有限公司持有的所有股份被轉讓予嘉順(控股)投資有限公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉斫投資(上海)有限公司、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司、嘉鉞投資有限公司、Jia Yun Investment Limited、施建先生、司曉東女士、上置投資控股有限公司、孫魯冬先生、Regal Glory Limited、鮑城焜先生、星耀國際有限公司及Jiazhi Investment Limited均被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的2,022,761,390股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

股份期權計劃

於2016年6月3日，董事會建議採納新股份期權計劃（「計劃」），該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日（「授出日期」），合計1,073,717,976股新股之股份期權（「股份期權」）提呈予本集團之若干董事及僱員（「承授人」）。每位承授人所得之股份期權有效期為由授出日期起計五年，而且根據以下的歸屬日期歸為三批：(i) 授予每位承授人之股份期權的40%可被歸屬，並可由2016年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；(ii) 額外30%（即最多總共70%）可由2017年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使；以及(iii) 餘下的30%（即最多總共100%）可由2018年8月30日至2021年7月13日期間被歸屬及行使。

每股份期權的行使價格為0.2132港元，即代表以下之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列每股0.212港元之股份收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列每股0.2132港元之股份平均收市價；及(iii) 股份面值，即0.10港元。

股份期權授予以下之董事：

執行董事	所授出股份期權數目
賀斌吾 (於2017年10月24日辭任)	160,000,000
彭心曠	160,000,000
朱強	120,000,000
秦文英	120,000,000
陳東輝	80,000,000
陳超	80,000,000
施冰 (於2018年7月13日辭任)	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條，向以上各名董事授出股份期權已獲獨立非執行董事批准。除上文所披露者外，概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人。

於期內授出之股份期權於期權授出日期使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。二項式估值模式只是估計期權之公允價值常用之模式之一。期權之價值會因若干主觀假設之數據出現變動而有異。期權之公允價值估算或會因所採納之數據出現任何變動而受到重大影響。

概無股份期權於2018年獲授出、行使或註銷。160,000,000份股份期權於2017年失效。309,115,393份股份期權於2018年失效。於2018年1月1日及2018年12月31日未行使的股份期權分別為913,717,976份及604,602,583份。

董事會報告

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

該計劃旨在獎勵為本集團作出貢獻的本集團之任何董事或僱員（「合資格僱員」），鼓勵合資格僱員繼續努力，為本公司及其全體股東的利益，提升本公司及股份的價值。

2. 計劃的參與人：

董事會可酌情向合資格僱員授出股份期權。

3. 根據計劃授出期權

授出期權之要約將以董事會不時釐訂之方式以函件形式向合資格僱員作出，要求合資格僱員承諾按授出期權的條款持有期權，並受計劃之條文所規限。要約須於授出日期起計14日內以供接納。除要約函件之條款另有規限外，概無歸屬或行使期權的最低持有期間。

當本公司於要約函件所載之最後接納日期或之前，收取經承授人正式簽署接納之期權要約函件副本，連同以本公司為受益人之1.00港元匯款作為獲授期權之代價後，該項期權將被視為已獲接納，並已生效。在任何情況下，有關匯款不設退還。期權一經接納，將視為於授出日期授出。

4. 於2018年12月31日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於2018年12月31日，在計劃下可發行的股份總數不得超過2,056,471,372股，即本公司已發行股本的約10%。

5. 各參與人根據計劃應得之最高配額：

除非獲本公司股東按上市規則規定之方式於股東大會上批准，倘接受該等股份期權會引致在任何12個月期間承授人在行使股份期權（包括已行使及未行使的股份期權）時授予之已發行及將發行之股份總數超過總股份的1%，則董事會不得授予任何承授人股份期權。

6. 在計劃下股份期權必須行使之期間：

根據計劃的條款，股份期權可行使的期間（「期權期間」）應為董事會通知每位承授人的一段時期（董事會可酌情決定該時期），惟該時期不得超過授出日期起計10年。

7. 決定行使價格的基準：

行使股份期權的每股認購價將由董事會決定，惟無論如何應至少為下列之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列股份的收市價；(ii) 緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及(iii) 於授出日期的股份面值。

8. 計劃之餘下年期：

計劃於其視為根據其條款生效日期後10年內有效及具作用，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。在該期間後並無股份期權將獲授予，惟計劃的條文在其他範疇上繼續具十足效力及作用。尤其是根據計劃的條款，所有在該時期完結已被授予之股份期權需在該時期完結後繼續生效並且可行使。

競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分佈廣泛。於截至2018年及2017年12月31日止年度，並無單獨客戶或在同一控制下的一組客戶帶來的收入佔本集團持續經營業務合計收入10%或以上。2018年，本集團從五大客戶獲取的收入少於本集團之合計收入的30%。

2018年，本集團購自5大供應商之購貨額少於本集團之合計購貨額的30%。

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所獲得之公開資料顯示及董事所知悉，本公司一直遵守上市規則之公眾持股量要求。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2018年12月31日止年度經審核全年合併財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於合併財務報表附註15之僱員福利內。

核數師

截至2018年12月31日止年度之合併財務報表經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。在即將舉行之本公司股東週年大會上，將提呈一項決議案，續聘其為本公司來年之核數師。

在2016年5月25日，本公司原核數師，安永會計師事務所之任期已到期，而羅兵咸永道會計師事務所於同日獲委任為本公司之核數師。

除上述披露外，本公司於過往3年並無更換核數師。

獲准許彌償條文

根據本公司細則，董事將獲以本公司資產及利潤作為彌償保證及擔保，使彼等不會因彼等之職位或假定職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訟費、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等本身之欺詐及不誠實而招致或蒙受者則作別論。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2019年5月29日(星期三)至2019年6月3日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定本公司股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，所有已填妥之過戶文件連同有關股票須於2019年5月28日(星期二)下午4時30分前送達香港皇后大道東183號合和中心22樓，本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

代表董事會
彭心曠
主席

香港，2019年3月28日

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的企業管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2018年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文第A.2.7條

守則條文第A.2.7條要求董事會主席至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行無執行董事出席的會議。由於董事會主席亦為執行董事，故本公司已技術上偏離此守則條文。

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2018年度股東週年大會。

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標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2018年12月31日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

截至2018年12月31日止年度全年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程序。

董事會組成

於2018年12月31日，董事會成員共有11名，包括7名執行董事，分別為彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、陳超先生、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生，及4名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

除前述「董事及高級管理層」一節所披露外，董事之間並無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

企業管治報告

董事會的作用

董事會須就本公司的長遠表現向股東負責，負責制訂本公司的策略目標，並監察業務的管理工作。董事並負責促進本公司的業務成績，及作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會制訂、批准及監察本集團整體的策略與政策、評估本公司表現以及監督本公司管理層的工作。在本集團行政總裁帶領下，本公司管理層負責本集團的日常營運。

主席兼行政總裁

本公司主席負責制定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及負責所有董事會事宜。本集團之行政總裁負責執行本集團的業務策略及計劃。本公司主席及本集團行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

獨立非執行董事

於2018年12月31日，董事會擁有11名成員，其中4名為獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)條至少3名獨立非執行董事及第3.10A條獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及理據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於2018年內就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資、營運報告、本公司審核委員會及提名委員會之職權範圍及董事會成員多元化政策修改、採納股息政策及董事提名政策及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了六次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於截至2018年12月31日止財政年度出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會出席紀錄如下：

出席次數／會議數目（於董事任期內）

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會	股東週年大會
執行董事						
彭心曠	6/6		3/3		1/1	1/1
劉峰	6/6				1/1	1/1
陳東輝	6/6					0/1
陳超	4/6					0/1
朱強	6/6				1/1	1/1
秦文英	6/6					1/1
蔣琦	(附註1) 3/3					0/0
施冰	(附註2) 3/3					1/1
獨立非執行董事						
卓福民	5/6	2/3	2/3	2/2		1/1
陳尚偉	6/6	3/3		2/2		1/1
馬立山	6/6		3/3	2/2	1/1	1/1
韓根生	6/6	3/3				0/1

附註：

1. 蔣琦先生於2018年7月13日獲委任為執行董事。
2. 施冰先生於2018年7月13日辭任執行董事。

董事會的會議文件須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對企業管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在適當情況下徵求獨立專業人員意見的程序。

董事會委員會

董事會設立了4個委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。彼等各自之職權範圍已載於本公司網站及聯交所網站。本公司已向董事會委員會提供充足資源以履行彼等職責。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會。截至2018年12月31日止財政年度，本公司審核委員會由3名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席

卓福民先生－成員

韓根生先生－成員

本公司審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進方面的任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度財務報表及中期報告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、風險管理和內部監控，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的風險管理及內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對風險管理及內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在本集團會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足，以及重大風險的性質及嚴重程度的轉變；
- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本集團立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；

- 審閱外聘核數師的管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本集團的財務及會計政策和常規。

本公司審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。

本公司審核委員會於2018年召開了3次會議，以審閱(其中包括)本集團中期及年度業績、本公司審核委員會之職權範圍修改並審閱其他重大事宜。本公司審核委員會與本公司管理層及外聘核數師檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。本公司審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、財務申報、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

本公司審核委員會已與外聘核數師於截至2018年12月31日止財政年度會面3次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與本公司審核委員會之間並無分歧。本公司審核委員會信納外聘核數師能夠履行本公司的審核責任。

本公司外聘核數師獲邀出席會議，與本公司審核委員會商討由審計和財務報告事項衍生的事宜，該會議並無管理層在場。

提名委員會

本公司已設立本公司提名委員會。截至2018年12月31日止財政年度，本公司提名委員會由3名成員組成如下：

執行董事

彭心曠先生－主席

獨立非執行董事

卓福民先生－成員

馬立山先生－成員

本公司提名委員會的主要職責包括：

- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 制定及在適當情況下檢討董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標程度；

企業管治報告

- 制定及在適當情況下檢討有關提名董事之政策。列明董事候選人提名過程、篩選準則以及推薦的程序；
- 參照上市規則的要求，評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議。

本公司提名委員會於2018年召開了3次會議。本公司提名委員會已審閱董事會之架構、規模、組成及多元化，本公司提名委員會之職權範圍及董事會成員多元化政策修改以及採納董事提名政策。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

本公司亦已按照上市規則第3.13條評估所有獨立非執行董事之獨立性，及經考慮彼等(i)根據上市規則要求遞交的獨立性的年度確認書，(ii)並無參與本公司日常管理，及(iii)無任何關係或情況影響而對其行使獨立判斷構成干預，認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會成員多元化政策

董事會已於2013年8月29日採納及2018年12月19日修改董事會成員多元化政策，當中載述實現董事會成員多元化的方法。於評估董事會的組成時，本公司提名委員會將考慮政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、技能、知識、行業與地區經驗以及董事會可能不時認為相關且適用之任何其他因素。在物色及挑選合適董事人選時，本公司提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並實現董事會成員多元化（倘適用）。目前董事會認為其成員配搭平均，而多元化組合亦適合本集團業務發展。候選人選舉將以本公司董事提名政策為基礎並亦將考慮董事會成員多元化政策。本公司提名委員會將探討並協定達成董事會成員多元化之可計量目標（如必要）並向董事會作出推薦以供採納。本公司提名委員會亦將透過定期檢討之方式（倘適用）監督董事會成員多元化政策的實施，並向董事會作出建議修訂（如有）以供考慮及批准。

董事的提名程序可於本公司網站瀏覽。

董事提名政策

本集團於2018年12月19日採納董事提名政策（「董事提名政策」）。該政策的概要載於下文。

1. 引言

- 1.1 本公司已根據上市規則製備董事會成員多元化政策。董事提名政策（「程序」）旨在應用董事會成員多元化政策的原則及上市規則的其他條文，以提高本公司提名委員會推薦候選人為本公司董事時在選擇過程及標準方面的透明度。
- 1.2 本程序應由本公司提名委員會至少每年審核一次，以確保完全符合上市規則、本公司細則（「細則」）和百慕達適用法律。

2. 適用細則

- 2.1 根據細則第86.(2)條的規定，董事不時及隨時有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現屆董事會新增成員。
- 2.2 在批准任何董事委任時，董事會應適當考慮本公司提名委員會的建議，採用以下程序。

3. 提名董事的程序

任何董事可在董事會或首次獲得以下資料時在股東大會上提名委任，選任或重選為董事：

- (a) 候選人(「候選人」)作為董事獲委任，選任或重選(視屬何情況而定)須作出的書面同意，表示其同意擔任董事及提供披露其根據上市規則及其他適用的法律法規的規定的資料；
- (b) 就上市規則第3.09、3.10及3.12條而言，候選人的性格特質，資歷，背景，經驗及其他商業利益的詳情，連同可證明相同的證明文件(如適用)；
- (c) (對於可能被提名為非執行董事或獨立非執行董事的候選人)詳細評估候選人根據守則條文A.3.3(建議最佳常規)及企業管治守則條文A.4.3及上市規則第3.13條的獨立性，連同可證明相同的證明文件(如適用)；
- (d) 根據上市規則第13.51(2)條須予披露的候選人資料的詳情，連同可證明相同(如適用)的證明文件；
- (e) (對於可能在股東大會上被提名為獨立非執行董事的候選人)由候選人解釋，以獲取企業管治守則的守則條文第A5.5條所規定的資料；
- (f) (對於可能被提名為本公司審核委員會成員的候選人)根據企業管治守則的守則條文C.3.2評估候選人的獨立性的詳情，以及連同可證明相同的證明文件；及
- (g) 候選人的最新聯繫方式。

4. 提名董事的標準

- 4.1 在取得上文第3段所載列資料後，本公司提名委員會須檢討候選人是否有資格根據有關上市規則及企業管治守則條文獲委任，選任或重選入董事會。

4.2 在滿足第4.1段規定的條件後，本公司提名委員會通過以下幾點應進一步審查候選人的勝任能力：

- (a) 品德及名聲；
- (b) 在地產開發行業中的成就及經驗；
- (c) 投入程度，鑒於有限的可用時間及利益；
- (d) 候選人是否(及如何)可以向董事會提供他/她的觀點，技能和經驗；
- (e) 本公司提名委員會為達致董事會多元化而採納的董事會成員多元化政策及任何可計量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限；及
- (f) 適合本公司業務發展的其他觀點。

以上條件為參考因素，並非必須全部達到的。本公司提名委員會認為合適的情況下有權提名任何人。

4.3 若候選人符合上述準則，本公司提名委員會須召開會議，討論及考慮候選人獲委任為董事的建議給董事會。

委任、重選及罷免董事

按照委任書，所有獨立非執行董事任期均為兩年，並須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由本公司提名委員會作出建議並由董事會考慮委任。獲董事會委任的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止。本公司細則規定，三分之一當時在任董事(或倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會上輪值退任。若必須退任且當時希望退任而不考慮重選的董事少於三分之一，則由自上一次重選或委任後任期最長的董事填補。各董事須最少每3年退任一次。退任董事有資格於本公司股東週年大會上由股東重選。

彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生及秦文英女士須根據本公司細則第87條於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，而蔣琦先生將根據本公司細則第86(2)條於本公司應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

薪酬委員會

本公司已成立本公司薪酬委員會。截至2018年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會由3名成員組成如下：

獨立非執行董事
馬立山先生－主席
陳尚偉先生－成員
卓福民先生－成員

本公司薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司對董事及本公司高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會的公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 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的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自身的薪酬。

本公司薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或本集團行政總裁。如有需要薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。

本公司薪酬委員會於2018年舉行2次會議。本公司薪酬委員會已審閱本公司薪酬政策及董事的薪酬待遇，審閱及建議董事的薪酬，並審閱其他重大事宜。董事不應參與決定其自身薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

董事及高級管理層的薪酬詳情載於合併財務報表附註11及42(b)(viii)。此外，根據企業管治守則之守則條文B.1.5條，截至2018年12月31日止年度高級管理層的其他成員（董事除外）按組別的年度薪酬如下：

僱員人數

人民幣0元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣3,000,000元	3

企業管治報告

投資委員會

本公司已設立本公司投資委員會。截至2018年12月31日止財政年度，本公司投資委員會由4名成員組成如下：

獨立非執行董事
馬立山先生－成員

執行董事
彭心曠先生－主席
劉峰先生－成員
朱強先生－成員

本公司投資委員會的主要職責包括：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政策及指導對組合的投資；
- 審閱管理層建議組合的財務目標及需要，包括資產配置、風險承擔、投資年期及資本充足性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達致投資目標的進度；及
- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

本公司投資委員會於2018年舉行了1次會議。本公司投資委員會審閱了本公司的投資項目。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第68頁「會議」一節。

董事培訓及承擔

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的最新资讯。彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則守則條文A.6.5條。於截至2018年12月31日止財政年度，董事已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事姓名	題目		
	法律、規管及企業管治	本集團業務及行業最新動態	董事的角色、職能及職責
執行董事			
彭心曠	✓	✓	✓
劉峰	✓	✓	✓
陳東輝	✓	✓	✓
陳超	✓	✓	✓
朱強	✓	✓	✓
秦文英	✓	✓	✓
蔣琦 (於2018年7月13日獲委任)	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
卓福民	✓	✓	✓
陳尚偉	✓	✓	✓
馬立山	✓	✓	✓
韓根生	✓	✓	✓

本公司已接獲董事對本集團事務提供足夠時間與關注的確認函。此外，董事須及時向本公司披露其於其他公眾公司與機構擔任董事及其他職務的利益，並須於其後有變更時通知本公司。

董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。截至2018年12月31日止財政年度，概無就為本公司履行的職責對任何董事及高級職員作出法律行動。

公司秘書

本公司的公司秘書為本公司的僱員，負責董事會程序的進行及建議董事會有關企業管治事項。於回顧年度內，本公司的公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事對財務報表的責任

董事的責任為編製財務報表，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團合併財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」一節。董事會須確保其負責編製財務報表須真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事會已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報表。此外，董事亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格人士協助有關編製財務報表。

風險管理和內部監控

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

截至2018年12月31日止年度，董事會透過本公司的審核委員會每年審查本集團之風險管理及內部監控制度的效率，其中包括財務監控、營運與合規監控以及風險管理功能，並認為風險管理和內部監控制度為有效及充足，而本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部監控之守則。

核數師酬金

年內，本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)收取人民幣490萬元的年度審計服務費及並無提供任何非審計服務。

投資者關係

本公司通過各種正規的溝通渠道向其股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期報告和年報；(ii) 本公司股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與董事會交流的平台；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為本公司和股東及投資者提供交流平台；及(v) 本公司在香港的股份過戶登記處為本公司股東提供一切與所有股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過及時向本公司股東公佈中期報告及年報和／或寄發通函、通知、公告及其他企業通訊，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

投資者如有任何疑問，請致函至本公司主要營業地點或發送郵件至 general@sregroup.com.hk 諮詢。

截至2018年12月31日止年度內，本公司組織章程文件並無變動。本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查閱。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

根據本公司細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的本公司股東於任何時候有權透過本年報公司資料所載的主要營業地點地址向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開本公司股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按相同方式自行召開會議。

股息政策

董事會已於二零一八年十二月十九日批准及採納股息政策（「股息政策」）。

董事會釐訂股息政策的目的是讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以供本集團日後發展之用。

董事會在考慮任何派發股息前，須考慮下列因素：

- 本公司的實際和預期財務業績；
- 本公司及本集團各子公司的留存收益和可分配儲備金；
- 本集團預期營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本公司業務、財務業績和定位可能有影響的內在或外在因素；及
- 董事會認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦須遵守適用的法例及規例，包括百慕達法例及本公司細則。董事會將不時檢討此股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

獨立核數師報告



致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

上置集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(「貴集團」)列載於第88頁至第216頁的合併財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」章節中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及對其出具意見的過程中需要應對的，但我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項概要：

- 投資物業的公允價值
- 應收賬款的可回收性
- 年內於股權變更時分類為一間子公司及合營企業
- 持續經營假設

PricewaterhouseCoopers, 22/F Prince's Building, Central, Hong Kong
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888, www.pwchk.com



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項一

投資物業的公允價值

請參閱合併財務報表附註3(重大會計判斷及估計)及附註18(投資物業)。

於2018年12月31日,貴集團的投資物業按公允價值計算,賬面值約為人民幣54.08億元(其於截至該日止年度產生公允價值收益淨額約人民幣4,600萬元)。投資物業的公允價值由貴集團根據貴集團聘用的獨立專業估值師(「估值師」)的估值而釐定。

我們關注此事項乃由於投資物業的估值結果對合併財務報表而言重要,以及投資物業的估值高度依賴一系列之假設,如未來租金、復歸率、預計空缺率、收益率及翻修率。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們考慮估值師的專業資格、相關經驗及與貴集團的關係,以評估其職能、能力及客觀性。

我們取得並閱讀估值師就各投資物業刊發的估值報告,並評估估值師採用的估值方式是否合適。

對於所有估值報告,我們以貴集團持有的相關物業記錄配對估值報告的數據包括租金收入、可租用面積及租賃條款。我們檢查在估值中使用的數據與租賃台賬及相關租賃合約載列的租用費率是否相符(倘合適),以及檢查房產証核對該等物業的位置、面積及樓齡。

我們到各投資物業實地視察並觀察物業的實際狀況。我們亦與管理層討論以了解彼等在物業估值時根據物業的實際狀況採用的考慮的基礎。

我們收集並分析市場上可比物業的數據及貴集團物業的特徵,以佐證所有投資物業估值中使用的主要假設,包括未來租金、復歸率、預計空缺率、收益率及翻修率。

我們讓我們的內部估值專家參與其中,協助我們評估估值師使用的方法及以抽樣方式對投資物業的估值與我們獨立形成的市場預期互相比較。

我們亦重新計算估值價值以測試所有投資物業估值的計算準確性。

根據上述執行的程序,我們發現管理層的估值評估中使用的數據及採用的主要假設受到我們收集的證據支持。



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項二

應收款項的可回收性

請參閱合併財務報表附註3(重大會計判斷及估計)、附註25(其他應收款)及附註26(應收賬款)。

於2018年12月31日，貴集團擁有約人民幣26.24億元(於撥備前)之其他應收款結餘及約人民幣4,500萬元之應收賬款結餘(撥備前)，分別提取了約人民幣2.59億萬元及約人民幣2,800萬元的減值撥備。為該等應收款項提供減值撥備乃由於高可收回性風險，其源於債務人的財政困難、拖欠款項、相關之法律爭議及其他估算未來現金流量下降的跡象。

貴集團於年末根據可獲得的信息，包括債務人的財政狀況、訴訟進展、抵押資產的價值及對手方的信貸風險，估計減值虧損。

我們關注此事項乃由於減值的金額對於合併財務報表重大，以及由於評估應收款項的可收回性涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們評估並測試對減值評估的主要管理內控的設計及運作成效。

對於有重大結餘其他應收款，我們取得並閱讀相關之協議及附加協議(如適用)。

對於有爭議的應收款項，我們檢查訴訟進展、最近法庭裁決，以及法律顧問的意見(如需)。

我們亦檢查應收款項的結算歷史，以及抽查年結日後的後續結算。

為了進一步評核管理層對存在重大結餘的應收賬款作出的減值撥備的評估，我們：

- 與貴集團的風險管理部門(負責收回具爭議應收款項或監察應收款項的狀態)進行面談並取得佐證以協助評估會計估計的理由；
- 當有可供資料時，評估債務人的財務狀況；及
- 評估其他可用的替代結算方式，包括抵押資產的價值或擔保人的財政狀況。

根據我們執行的審計程序，我們發現管理層對應收款項減值撥備的評估受到獲取的證據所支持。



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項三

年內於股權變更時分類為一間子公司或合營企業

請參閱合併財務報表附註3(重大會計判斷及估計)、附註22(於合營企業的投資)、附註40(處置子公司)及附註41(具有重大非控股權益的子公司及與非控股權益之交易)。

於年內，貴集團之一間子公司透過部份出售股權導致失去對該子公司之控制權而成為一間合營企業。因此，貴集團所持餘下股權按公允價值計量並錄得收益。於2018年12月31日貴集團於該合營企業之投資之賬面值約為人民幣1.96億元。貴集團亦部分處置了一間全資子公司之若干股權，因未失去控制而形成與非控股權益之交易。

我們關注該方面乃因合作安排、以及管理層對有關該等子公司及合營企業的適當分類的判斷及會計處理方法的複雜性。對收購及／或出售的不恰當分類可對合併財務報表產生重大影響。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

截至2018年12月31日止年度，我們於評估管理層對子公司是否因部分處置股權失去控制時，採取的審計程序如下：

- 我們檢查與該等處置有關的法律文件及向管理層查詢，以了解主要條款，包括投資者權利、爭議解決條款、終止條款、管治架構、利潤分配安排，然後根據吾等於相似情形下的專業知識及經驗對彼等是否合乎會計準則作出評定；
- 我們透過尋求對手方的確認，確認與該等處置有關的合約及協議以及任何後續補充或修訂的完整性；
- 我們就因處置產生之新合營企業賬面值和分類考慮貴集團披露的充足性。

根據我們執行的審計程序，我們認為年內於股權變更時分類為一間子公司或合營企業受到已獲取證據的支持。



關鍵審計事項(續)

羅兵咸永道

關鍵審計事項四

持續經營假設

請參閱合併財務報表附註2.1(編製基準—持續經營基準)。

於2018年12月31日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣3.451億元。於同日，貴集團流動負債包括的流動借款人民幣49.059億元中人民幣33.661億元為即償還款項。此外，貴集團現金及現金等價物由2017年12月31日的人民幣12.071億元減少至2018年12月31日的人民幣6.986億元。截至該日止年度，貴集團若干關連方的財務狀況變動觸發了貴集團貸款協議中的若干特定條款，導致貴集團於2018年12月31日的借款合計人民幣7.14億元成為立即償還款項，故原定於2019年12月31日後到期的款項人民幣6.14億元重新分類為流動借款。

貴公司董事已根據貴集團可獲得的財務資源對貴集團持續經營的能力進行評估，貴集團為緩減流動資金壓力採取的措施包括成功續期或延長來自母公司及貴集團一間同系附屬公司的貸款(統稱「股東貸款」)的還款期限至2019年12月31日後；預期續新現有銀行貸款、授予新銀行貸款及按合理成本獲取其他融資以取代當前現有其他貸款；貴集團就其金融資產撤資、貴集團於若干物業資產之投資及其於若干合營企業及聯營企業之持股撤資之目前進展；及貴集團於2018年起計至少12個月期間的現金流預測(包括貴集團經營所產生之預計現金流量及上述融資及合併交易之現金所得款項)。董事認為，貴集團將擁有足夠資金為其營運撥資及於其財務負債於2018年12月31日起計未來12個月期間到期時履行其償債義務，故此，財務報表乃按持續經營基準編製。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

於評估管理層於編製合併財務報表時所用之持續經營基準之合適性時，我們已執行以下審計程序：

- 我們已取得及覆核貸款合同中的主要條款，核實結算歷史及管理層的貸款契約計算，以評估貴集團流動與非流動借款以及可能即時按要求償還的借款分類之合適性；
- 我們已取得貴集團涵蓋自2018年12月31日起至少十二個月期間之現金流量預測；
- 我們已取得及覆核貴集團與其關聯方為續期及/或延期償還股東貸款合計人民幣26.521億元的期限至2019年12月31日後之日期而簽訂的書面協議；
- 我們已透過以下方式評估貴集團續期現有貸款及取得新貸款的能力：
 - (1) 檢查其若干房地產開發項目及現有已完成租賃及用於該等貸款的經營物業之抵押是否足夠，
 - (2) 檢查貴集團之結算歷史及於截至2018年12月31日是否遵守貸款契約，
 - (3) 透過與銀行人員會面或取得意向函檢查若干銀行之意向；
- 就貴集團對金融資產投資、若干物業資產及持股之撤資的現金流量預測而言，我們：
 - (1) 已取得該等撤資及相關資料的詳細清單，
 - (2) 諮詢管理層有關該等撤資之進展及現金收回的估計時間，



關鍵審計事項四

羅兵咸永道

持續經營假設 (續)

我們關注此評估乃由於其涉及對未來事件及應用重大判斷及估計的考慮，因此，此範圍是我們的審計重點。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

- (3) 已取得及覆核2018年12月31日後之相關協議、
框架協議或會議記錄以及相關現金收據，以評估
管理層對該等撤資及收回相關款項之估計時間之
判斷；
- 就貴集團對經營活動所得現金流之預測而言，我們已
取得各實體的每月現金流量預測，並已挑選主要營運
實體以評估以下各項所用主要假設之合適性：
 - (1) 比較收入預測與房地產開發項目之預售計劃及歷
史銷售模式、租賃、酒店及其他經營之歷史銷售
業績，
 - (2) 比較相關建築預算與估計開發成本，
 - (3) 比較其他開支及稅項與歷史業績之估計；
- 我們已對現金流量預測所含之不確定性假設進行敏感
度分析，以確定變動範圍以使貴集團有能力償還其到
期持續債務；
- 我們考慮管理層所披露有關合併財務報表所載持續經
營基準是否屬合適。

根據我們執行的審計程序，我們發現管理層就持續經營評估於編製現金流量預測時所作判斷及估計受到獲取的證據所支持。



羅兵咸永道

貴公司董事須對貴公司2018年年度報告內的其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日前取得的董事會主席報告書及管理層討論與分析(但不包括合併財務報表及我們的核數師報告),以及預期會在本核數師報告日後取得的公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計,我們的責任為閱讀上述的其他資料並於此過程中,考慮其他資料是否與合併財務報表或我們於審計過程中所得知的情況有重大抵觸,或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作,如果我們認為此等其他信息存在重大錯誤陳述,我們需要報告該事實。除了若干不一致情況(其後已更正),我們沒有任何需要報告的事項。

當我們閱讀公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告後,如果我們認為其中存在重大錯誤陳述,我們需要將有關事項與審核委員會溝通,並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的合併財務報表,並對其認為為使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製合併財務報表時,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,以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項,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。

審核委員會負責監督貴集團的財務匯報過程。



核數師就審計合併財務報表承擔的責任

羅兵咸永道

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達1981年公司法第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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



羅兵咸永道

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了所設想的審計範圍、時間安排以及重大審計發現，包括我們在審計中識別出的內部控制重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月28日

合併損益及其他綜合收益表

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2018	2017
收入	5	1,551,309	1,620,473
銷售成本	7	(1,077,340)	(1,236,234)
毛利		473,969	384,239
處置子公司及合營企業權益產生之溢利－淨額	22、40	242,900	1,585,922
金融資產之減值虧損淨額	7	(11,476)	–
其他溢利－淨額	6	176,113	26,743
銷售及分銷成本	7	(45,085)	(54,811)
管理費用	7	(241,587)	(679,489)
營運利潤		594,834	1,262,604
財務收入	9	70,350	57,153
財務成本	10	(547,406)	(504,051)
財務成本－淨額		(477,056)	(446,898)
應佔聯營企業之損益		72,033	74,332
應佔合營企業之損益		17,672	(12,049)
稅前利潤		207,483	877,989
所得稅開支	12	(108,637)	(157,685)
年度利潤		98,846	720,304
其他綜合(虧損)/收益，扣除稅金			
<i>於以後期間可能重新分類至損益的項目：</i>			
可供出售投資之公允價值變動		–	1,523
貨幣換算差額		(4,248)	352
<i>轉撥至損益的項目：</i>			
於出售後轉撥至損益及計入其他收益且於以往反映在其他綜合收益中的「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產」的公允價值收益	12	(1,523)	–
年度綜合收益總額		93,075	722,179

合併損益及其他綜合收益表

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2018	2017
利潤/(虧損)歸屬於:			
本公司股東		113,530	690,543
非控股股東權益		(14,684)	29,761
		98,846	720,304
綜合收益/(虧損)總額歸屬於:			
本公司股東		107,759	692,418
非控股股東權益		(14,684)	29,761
		93,075	722,179
歸屬於本公司股東之每股盈利	14		
—基本		人民幣0.01元	人民幣0.03元
—攤薄		人民幣0.01元	人民幣0.03元

上述合併損益及其他綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務狀況表

於2018年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日	
		2018	2017
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	706,767	737,265
投資物業	18	5,408,444	5,375,199
預付土地租賃款	19	197,500	204,403
商譽	20	16,271	16,271
於聯營企業之投資	21	1,105,416	1,043,140
於合營企業之投資	22	3,825,696	4,018,705
遞延所得稅資產	33	242,837	242,837
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產	16	150,657	–
可供出售投資	16	–	407,790
按攤餘成本列賬之其他金融資產	28	574,426	–
貸款及應收款項	28	–	579,994
其他非流動資產	29	171,474	810,800
		12,399,488	13,436,404
流動資產			
預付土地租賃款	19	1,808,404	1,905,849
以供出售之持有或開發中物業	23	1,542,450	2,257,686
存貨		848	849
應收賬款	26	16,984	24,438
其他應收款	25	2,365,212	1,716,383
預付款項及其他流動資產	24	341,216	322,365
預付所得稅	12	103,400	96,419
按攤餘成本列賬之其他金融資產	28	1,611,011	–
貸款及應收款項	28	–	1,172,011
現金及現金等價物	27	698,610	1,207,119
受限制存款	27	2,623	245,796
		8,490,758	8,948,915
資產總計		20,890,246	22,385,319

合併財務狀況表

於2018年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日 2018	2017
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	30	6,747,788	6,747,788
其他儲備	31	235,929	240,440
留存溢利		461,772	391,979
歸屬於本公司股東權益		7,445,489	7,380,207
非控股股東權益		372,762	433,761
權益總計		7,818,251	7,813,968
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	32	2,737,118	6,151,564
遞延所得稅負債	33	1,498,997	1,447,258
		4,236,115	7,598,822
流動負債			
計息銀行及其他借款	32	4,905,884	2,447,238
預售開發中物業之預收賬款	34	–	1,015,262
合同負債	34	420,959	–
應付賬款	35	609,853	703,382
其他應付款項及應計項目	36	2,041,820	1,893,378
當期所得稅負債		857,364	913,269
		8,835,880	6,972,529
負債總計		13,071,995	14,571,351
權益及負債總計		20,890,246	22,385,319

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

載於第88頁至216頁的合併財務報表已於2019年3月28日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

彭心曠
主席

劉峰
行政總裁

合併股東權益變動表

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	歸屬於本公司股東權益合計					
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	留存溢利/ (累計虧損)	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2018年1月1日	6,747,788	240,440	391,979	7,380,207	433,761	7,813,968
會計政策變動	-	-	(33,964)	(33,964)	-	(33,964)
於2018年1月1日的經重列權益總計	6,747,788	240,440	358,015	7,346,243	433,761	7,780,004
綜合收益						
年度利潤	-	-	113,530	113,530	(14,684)	98,846
其他綜合虧損	-	(5,771)	-	(5,771)	2,153	(3,618)
年度綜合收益總額	-	(5,771)	113,530	107,759	(12,531)	95,228
與股東交易						
留存溢利轉盈餘儲備	-	9,773	(9,773)	-	-	-
處置子公司(附註40)	-	-	-	-	6,495	6,495
股份支付開支(附註15)	-	(18,019)	-	(18,019)	-	(18,019)
無控股權變動之子公司所有權權益變動	-	9,506	-	9,506	(54,963)	(45,457)
與股東交易總額	-	1,260	(9,773)	(8,513)	(48,468)	(56,981)
於2018年12月31日	6,747,788	235,929	461,772	7,445,489	372,762	7,818,251

合併股東權益變動表

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	歸屬於本公司股東權益合計					非控股 股東權益	權益合計
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	累計虧損	合計			
於2017年1月1日	6,747,788	212,830	(286,239)	6,674,379	377,682	7,052,061	
綜合收益							
年度利潤	-	-	690,543	690,543	29,761	720,304	
其他綜合虧損	-	1,875	-	1,875	-	1,875	
年度綜合收益總額	-	1,875	690,543	692,418	29,761	722,179	
與股東交易							
留存溢利轉盈餘儲備	-	12,325	(12,325)	-	-	-	
處置子公司(附註40)	-	-	-	-	5,586	5,586	
非控股股東出資	-	-	-	-	20,700	20,700	
股份支付開支(附註15)	-	13,442	-	13,442	-	13,442	
無控股權變動之子公司所有權權益變動	-	(32)	-	(32)	32	-	
與股東交易總額	-	25,735	(12,325)	13,410	26,318	39,728	
於2017年12月31日	6,747,788	240,440	391,979	7,380,207	433,761	7,813,968	

上述合併股東權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2018	2017
經營活動之現金流量			
來源於／(用於)經營活動的現金	37	41,512	(1,411,256)
已付利息		(692,987)	(232,758)
已付所得稅		(119,276)	(176,934)
經營活動之現金淨流出		(770,751)	(1,820,948)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(2,506)	(2,973)
處置物業、機器及設備所得款項		157	508
處置子公司及一間合營企業，扣除處置之現金所得款項		(64,095)	119,185
支付直接收購投資物業之成本		(185)	(899)
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或損益之金融資產／可供出售投資所得款項		288,155	497,200
增加以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產／可供出售投資		–	(261,999)
投資合營企業		(200,162)	(783,194)
減少合資企業及聯營企業之資本		488,118	20,000
預付一間合營企業之款項		(199,588)	(654,507)
退回預付一間合營企業及一間聯營企業之預付款		23,135	480,000
收取子公司與處置該等子公司相關之到期款項		–	410,917
償付有關收購康明投資有限公司之應收款項		–	66,106
收回發放予一名第三方之貸款		–	165,000
已收取一間合營企業及一間聯營企業之股利		69,030	847
已收取以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產／可供出售投資之利息		–	2,064
來自其他投資活動之所得款項		–	81,782
一間合營企業貸款之擔保按金		(171,684)	–
退回其他投資活動之款項		458,584	–
支付其他投資活動之款項		–	(660,800)
投資活動之現金淨流入／(流出)		688,959	(520,763)

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2018	2017
融資活動之現金流量			
受限制現金減少／(增加)		216,004	(216,022)
支付貸款之擔保按金		(12,290)	–
取得短期借款		791,580	2,968,000
歸還短期借款		(918,000)	(5,107,209)
取得長期借款		1,187,144	6,384,979
歸還長期借款		(2,107,000)	(1,905,499)
已付子公司非控股股東權益股息		(6,581)	–
預付子公司非控股股東權益款項		–	(90,000)
來自非控股股東權益之注資		–	20,700
收到非控股股東權益款項		428,322	–
融資活動之現金淨(流出)／流入		(420,821)	2,054,949
現金及現金等價物之淨減少			
現金及現金等價物，年初餘額		1,207,119	1,519,810
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(5,896)	(25,929)
現金及現金等價物，年末餘額		698,610	1,207,119

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 公司及集團資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的集團重組(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。本公司重組的具體細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日開始在聯交所上市。本公司在香港的主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)現時主要於中國內地已發展及正在發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。

於2018年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為61.01%(2017年：60.80%)。

除非另外說明，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，所有金額均以人民幣千元為單位表示。

2. 編製基準及會計政策

編製此等合併財務報表所用主要會計政策載於下文。除另有指明外，在所呈列的所有年度均貫徹使用有關政策。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及可供出售投資採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。

持續經營基準

於2018年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產人民幣3.451億元。於同日，本集團流動負債包括的流動借款人民幣49.059億元中人民幣33.661億元即可到期或按貸款人要求償還。此外，本集團現金及現金等價物由2017年12月31日的人民幣12.071億元減少至2018年12月31日的人民幣6.986億元。截至該日止年度，本集團若干關連方的財務狀況變動觸發了本集團貸款協議中的若干特定條款，導致本集團於2018年12月31日的借款合計人民幣7.14億元成為立即償還款項，故原定於2019年12月31日後到期的款項人民幣6.14億元重新分類為流動借款。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於該情況，董事已周詳考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用財務資源，以確定本集團將是否有足夠資金履行其償債義務並按持續經營基準經營。本集團已採取以下措施減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

- 1) 流動借款共計人民幣26.521億元包括來自本集團母公司及同系子公司之貸款(統稱「股東貸款」)，原定於2018年12月31日到期償還或按要求償還。於2018年12月31日後，本集團與相關關連方達成以下書面協議：
 - 股東貸款1.5億美元(相當於約人民幣10.157億元)已續期，及償還日期已延長至2020年6月30日，年利率由4%增至6%；
 - 償還於一年內到期償還或按貸款人要求償還的餘下股東貸款合計為人民幣16.364億元，已無條件延長至自2018年12月31日起計至少15個月後。
- 2) 本集團不斷與若干銀行磋商延長其於2019年到期償還的現有銀行貸款。該等現有銀行貸款擁有足夠的若干物業開發項目及現有已完成租賃及經營物業作抵押。本集團擬持續抵押該等資產以續期至少約人民幣6億元的貸款。本集團亦正積極與若干銀行磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。若干銀行已表示其有意續期或授出新貸款。鑒於本集團提供足夠物業及其他資產抵押的能力以及本集團的良好信貸歷史，董事認為，本集團將能夠續期現有貸款，並按合理成本獲得新銀行貸款。
- 3) 此外，本集團正與若干金融機構合作獲取其他融資，以取代當前現有其他貸款約人民幣4億元。經考慮本集團的良好信貸歷史，董事有信心，本集團將能夠按合理成本獲得該其他融資。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

4) 本集團於其若干策略變動後，亦正加速其金融資產投資、若干物業資產投資及於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資，於2018年12月31日後，本集團就此取得若干進展：

- 通過協議及框架協議獲得若干金融資產及物業投資撤資交易總代價人民幣6億元，按於本財務報表批准報出日期已收現金人民幣2億元，且本集團預期根據預定結算日期於未來數月收回餘下款項。
- 就若干物業項目及若干金融資產按總代價人民幣11億元達成意向協議或與特定交易對手協商順利。本集團預期就該等交易於未來數月達成最終協議及於2019年底前回收大部分現金代價。

考慮到本集團的金融資產投資大部分有物業項目作為相應資產抵押，且我們自身的物業項目大部分位於黃金地段，董事認為，本集團將能夠成功完成上述撤資及於2019年獲得更多交易，並為本集團及時產生現金流入。

管理層已編製本集團自2018年12月31日起至少12個月期間的現金流預測。現金流量預測已計及來源於本集團經營活動的預計現金流量、已完成目前處於不同階段的撤資交易、成功續期或延長現有借款及獲得新借款及按時收回交易和融資所得款項。該等有關未來事件及狀況之假設視乎內部估計及不確定因素而定。董事經作出妥善查詢及考慮上述管理層預測基準後，認為於計及上述行動及計劃措施以及其進展後，本集團將擁有足夠資金為其營運撥資及於其財務負債於2018年12月31日起計未來12個月期間到期時履行其償債義務。因此，董事信納，綜合財務報表按持續經營基準編製乃屬合適。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干關鍵之會計估算，管理層在運用本集團的會計政策過程中亦須行使其判斷。在合併財務報表中涉及高度判斷或複雜程度之範圍，或有重要假設及估計之範圍在附註3中披露。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

合併基礎

子公司指本公司直接或間接控制的公司(包括結構實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(即本集團享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則本集團具有控制權。

當本公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司的多數表決權或類似權利，在評估是否擁有對被投資公司的控制權時，本集團考慮所有相關事實和情況：

- (a) 與被投資公司其他有表決權股東的合同安排；
- (b) 從其他合同安排中產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

各子公司的財務報表與本公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的業績自本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

利潤或虧損以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於本公司股東以及非控股股東權益，即使導致非控股股東權益出現負值。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的累計折算差異；並在損益中確認(i)收取對價的公允價值，(ii)留存投資的公允價值和(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產或負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常多於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售、消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在報告期結束後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業、以供出售物業發展之預付土地租賃款及預繳稅款)。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化

2.2.1 本集團於2018年採納的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋

本集團已於2018年1月1日開始的財政年度首次採納以下新訂準則、修訂及詮釋，並與本集團之運作相關：

香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號金融工具(單一模式的確認及計量，其最初僅有兩項分類類別：攤餘成本和公允價值)的多樣分類及計量模式。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」取代涉及貨物及服務合同的香港會計準則第18號以及涉及建築施工合同的香港會計準則第11號。新準則的原則為貨物或服務的控制權轉移至客戶時收入得到確認—即控制權的概念代替了風險及回報的概念。

香港財務報告準則第2號的修訂「以股份為基準之付款交易之分類及計量」澄清現金結算的股份為基礎之付款計量基礎及由現金結算修改至權益結算獎勵的會計處理。

香港會計準則第28號的修訂「於聯營企業及合營企業之投資」澄清創新資本企業、互惠基金、單位信託基金和類似的主體以公允價值計量且其變動計入損益計量其於聯營企業或合營企業之投資之選擇應於初步確認時對聯營企業或合營企業分別確定。

香港會計準則第40號的修訂「轉讓投資物業」澄清了投資物業僅可於有證據證明使用用途改變時予以轉讓。

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」澄清了如何釐定用於相關資產初始確認的匯率、實體就外幣計值的合約預付或預收代價產生的開支或收入的交易日。

採用上述現有香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋對本集團財務狀況及表現並無重要影響，惟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號與客戶之間的合同產生的收入在下方詳述。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化(續)

2.2.2 對財務資料的影響

下表列示就各單獨項目確認的調整。並無載入不受變動影響的項目。因此，所披露之分計及總計無法由所提供的數據重新計算。有關調整按下文準則更詳細闡述。

合併財務狀況表(摘錄)	於2017年 12月31日	香港財務 報告準則 第9號	香港財務 報告準則 第15號	於2018年 1月1日
經重列				
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 的金融資產	–	382,836	–	382,836
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	–	24,954	–	24,954
可供出售投資	407,790	(407,790)	–	–
按攤餘成本列賬之其他金融資產	–	574,426	–	574,426
貸款及應收款項	579,994	(579,994)	–	–
其他非流動資產	810,800	(2,614)	–	808,186
流動資產				
應收賬款	24,438	–	–	24,438
其他應收款	1,716,383	(14,531)	–	1,701,852
按攤餘成本列賬之其他金融資產	–	1,160,760	–	1,160,760
貸款及應收款項	1,172,011	(1,172,011)	–	–
現金及現金等價物	1,207,119	–	–	1,207,119
受限制存款	245,796	–	–	245,796
資產總計	22,385,319	(33,964)	–	22,351,355
流動負債				
預售開發中物業之預收賬款	1,015,262	–	(1,015,262)	–
合同負債	–	–	1,015,262	1,015,262
負債總計	14,571,351	–	–	14,571,351
其他儲備	240,440	–	–	240,440
留存溢利	391,979	(33,964)	–	358,015
權益總計	7,813,968	(33,964)	–	7,780,004

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化(續)

2.2.3採納的影響－香港財務報告準則第9號

自2018年1月1日起採用香港財務報告準則第9號金融工具，導致會計政策之變動及財務報表中金額計量之調整。為與香港財務報告準則第9號過渡性條文維持一致，未重列比較數字。因此，新減值規則產生的重新分類及調整並無於2017年12月31日財務狀況表中反映，惟於2018年1月1日期初財務狀況表中確認。

由於金融工具的分類及計量，對於2018年1月1日本集團之留存溢利的影響如下：

於2017年12月31日的期末留存溢利－香港會計準則第39號	391,979
按攤餘成本列賬的其他金融資產撥備增加	(16,819)
其他非流動資產撥備增加	(2,614)
其他應收款撥備增加	(14,531)
	<hr/>
於2018年1月1日的期初留存溢利－香港財務報告準則第9號	358,015
	<hr/>

分類及計量

於2018年1月1日(首次應用香港財務報告準則第9號之日期)，本集團的管理層已評估應就本集團持有之金融資產採用何種業務模式，並將其金融工具分類為香港財務報告準則第9號適用類別。該重新分類所致的主要影響如下：

- (a) 由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

與向一間非上市公司提供可變回報的貸款有關的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(於2018年1月1日人民幣2,500萬元)。該等投資並未符合香港財務報告準則第9號有關按攤餘成本分類的標準，原因為其現金流量並非僅指本金及利息付款。

- (b) 分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之可供出售投資

於抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產，乃由於本集團的業務模式由收取合同現金流量及銷售該等資產達至。該等投資之合同現金流量僅為本金及利息。因此，於2018年1月1日公允價值約為人民幣3.83億元的抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產，且相應公允價值收益約人民幣200萬元由可供出售投資儲備重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備之金融資產。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化(續)

2.2.3採納的影響－香港財務報告準則第9號(續)

金融資產減值

本集團有以下幾類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用虧損的金融資產：

- 現金及現金等價物
- 受限制存款
- 應收賬款
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產
- 其他應收款
- 按攤餘成本列賬的其他金融資產
- 其他非流動資產

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對本集團留存溢利的影響於上表披露。

儘管現金及現金等價物、受限制存款、應收賬款及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別的減值虧損甚微。

本集團為其他應收款、按攤餘成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之預期信用虧損採用一般方法，並考慮於資產初步確認時違約的可能性及評估於整個報告期間信用風險是否持續顯著增加。

於2018年1月1日，採用預期信用虧損模式導致確認虧損撥備人民幣33,964,000元，而於截至2018年12月31日止年度，其他應收款、按攤餘成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之虧損撥備進一步增加人民幣5,237,000元。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變化(續)

2.2.4採納的影響－香港財務報告準則第15號

根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團於採納時採用修改追溯法，且並未重列比較期間的數字。

與客戶之間的合同有關的資產及負債之呈列

本集團已於財務狀況表內變更以下餘額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號的專門術語：

- 與物業銷售合同有關的於2017年12月31日收到之款項人民幣1,015,262,000元過往計入預售開發中物業之預收賬款，現於2018年1月1日重新分類為合同負債。

收入確認時間

於截至2018年12月31日止年度，本集團已評估對迄今已完成履約的客戶的付款概無可強制執行的權利。因此，本集團已得出結論，表示採納香港財務報告準則第15號對收益確認的時間並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

香港財務報告準則的若干新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但於2018年1月1日開始的年度期間尚未生效。以下為與本集團營運有關的準則：

香港財務報告準則第16號	租賃(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第9號的修訂	具有反向補償的償還特性(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第28號的修訂	於聯營企業及合營企業的長期權益(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
2015至2017年週期的年度改進	該修訂包括對2015至2017年週期影響4項準則的年度改進項目的修改： 香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第23號「借款成本」。(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資(年度生效期間稍後公佈)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

截至2018年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的香港財務報告準則任何現有準則的新訂會計及財務報告準則、修訂或詮釋。

有關本集團預期適用之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第16號「租賃」。該準則將主要影響對本集團經營租賃的會計。香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。取而代之，所有非即期租賃必須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款責任而言）形式予以確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的合併資產負債表內。租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致於合併資產負債表內使用權資產增加及金融負債增加。因此，於合併收益表內，在相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及費用化利息將增加。於2018年12月31日，本集團並無任何重大不可撤銷經營租賃承擔，採納香港財務報告準則第16號的影響被認為不重大。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號澄清倘所得稅處理存在不確定性時，應如何應用香港會計準則第12號所得稅的確認及計量要求。不確定的稅項處理指在不確定稅務機關是否將接受有關處理方法時，實體所應用的任何稅項處理。倘一項項目（包括應課稅溢利或虧損、資產及負債的稅基、稅項虧損及信貸及稅率）存在不確定性時，香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號適用於所得稅會計處理的所有範疇。

香港財務報告準則第9號的修訂為於2017年12月對香港財務報告準則金融工具作出的小範圍修改，以便實體按攤餘成本計量若干具有反向補償的償還特性的金融資產。該等包括若干貸款及債務證券的資產則以公允價值計量且其變動計入損益計量。反向賠償必須是「對提前終止合約的合理賠償」，資產的業務模式必須為「持有以收取」，才符合以攤餘成本計量的條件。

香港會計準則第28號的修訂為香港財務報告準則2014年至2016年周期年度改進計劃的一部分。香港會計準則第28號容許創新資本企業、互惠基金、單位信託基金和類似的主體，可選擇按以公允價值計量且其變動計入當期損益的方式，計量主體在聯營企業或合營企業的投資。此項選擇須在初始確認時，對每個聯營企業或合營企業分別確定。

香港會計準則第19號的修訂澄清界定福利計劃修訂、縮減及結算的會計處理。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂處理香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號兩者有關投資者與其聯營企業或合營企業的資產出售或注資的不一致性。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。當交易涉及並不構成業務的資產，則即使有關資產歸子公司所有，亦確認部分收益或虧損。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要

企業合併

企業合併採用收購法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日本集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，本集團選擇按照公允價值被收購方現時擁有權益的非控股股東權益計量以在清算時持有人可分佔按比例淨資產或所佔被收購方可辨認淨資產的比例。非控股股東權益的所有其他構成部分在彼等之收購日以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次收購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並適當分類及確認。

如果企業合併是分階段進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。如果分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

聯營企業和合營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般20%至50%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制被投資者。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在合併財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。本集團應佔聯營企業及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益及其他綜合收益表內。此外，當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併股東權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營企業或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產的減值。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據香港財務報告準則第5號—持有待售非流動資產和終止經營進行核算。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

獨立財務報表

於子公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值包括投資之直接應佔成本。子公司之業績在本公司賬目內按已收股息及應收款項入賬。

倘自子公司收取之股息超出宣派股息期間該子公司之綜合收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等子公司之投資進行減值測試。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 層級1 – 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)
- 層級2 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 層級3 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、非流動資產/持有待售資產組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期損益及其他綜合收益表中與減值資產功能一致的支出類別。

於各報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益及其他綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關聯：

- (a) 人士或該人士之近親屬與本集團有關聯，若該人士
 - (i) 對本集團控制或共同控制；
 - (ii) 對本集團具有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯人士(續)

或

- (b) 對方為符合以下任何情況之實體：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為另一實體(或該實體之母公司、子公司或同系子公司)之聯營企業或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為該第三方之聯營企業；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員；及
 - (viii) 為本集團或者本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或成員。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為持有待售資產組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理，如「非流動資產和持有待售資產組」的會計政策所解釋。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機器和設備及其折舊(續)

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年期如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其他建築物	20年
租賃改良	剩餘租賃期間或該資產的可使用年期，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一財政年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益及其他綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入及／或作資本增值的土地和建築物權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)，而非用作生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務中作銷售用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日結束時之市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據香港會計準則第16號下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項目少於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益，並計入損益及其他綜合收益表作為折價買入收益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

非流動資產和持有待售資產組

非流動資產和持有待售資產組之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持有待售。為符合此分類，出售資產組必須在現況下僅於出售該資產或資產組的一般和慣常條款下出售並極大可能售出。被處置子公司的所有的資產和負債被再分類為持有至待售，無論集團在出售該子公司後是否保留對其非控股股東權益。

非流動資產和持有待售資產組(除投資性物業和金融資產)按賬面價值與公允價值減去出售成本兩者之較低者列賬。持有待售之物業、機器、設備和無形資產不計提攤銷或折舊。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入損益及其他綜合收益表。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃(續)

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

當租賃款無法準確地分配予土地和建築物，租賃款將作為物業、機器和設備的融資租賃記錄在土地和建築物的成本中。

投資及其他金融資產

(a) 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合同條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。並非持作買賣的權益工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本投資列賬。

當且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。

(b) 確認及終止確認

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。倘收取金融資產現金流量的權利屆滿或轉移且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合同現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：倘為收取合同現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量。賬面值變動乃透過其他綜合收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間的其他收益／(虧損)以淨值列示。

權益工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

(d) 減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤餘成本及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具相關的預期信用虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

(e) 截至2017年12月31日應用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依舊按照與本集團以往相一致的會計政策入賬。

直至2017年12月31日，本集團將其金融資產劃分為以下類別：

- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，
- 貸款及應收款項，
- 持有至到期投資，及
- 可供出售金融資產

分類取決於收購金融資產的目的。管理層於初始確認時釐定其投資的分類，於分類為持有至到期情況下，於各報告期末重估該指定投資。

(i) 重新分類

如果金融資產不再以近期出售為目的而持有，本集團可以選擇將其從持有待售的金融資產中重新分類為非衍生交易性金融資產。只有在基於近期特殊的，極小可能重複出現的偶然事件發生的情境下，除貸款及應收款項外的金融資產可以從持有待售金融資產中重新分類。此外，如果本集團有意圖及能力將此金融資產持有至可預見的未來或在重分類日持有至到期，本集團可以選擇將符合貸款及應收款項定義的金融資產從持有待售或可供出售的類別中重新分類。

重新分類的金融資產以重分類日當日的公允價值計量。如適用，公允價值作為新的成本價或攤餘成本價，且重分類日之前計入的公允價值變動損益在以後期間不可予以回撥。重分類為借貸款及應收款項及持有至到期的金融資產的實際利率在重分類日決定。未來預計現金流量的增加適時調整實際利率。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

(e) 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

(ii) 後續計量

初步確認的計量並不會因採納香港財務報告準則第9號而改變，見上文描述。

經初步確認，貸款及應收款項及持有至到期投資採用實際利率法以攤餘成本計量。

可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產後續以公允價值計量。公允價值變動之損益確認如下：

- 就「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」而言－計入損益中的其他收益／(虧損)
- 對於分類為可供出售金融資產的以外幣計量的貨幣性證券，其攤餘成本變動引起的外幣折算差額計入損益，其他變動計入其他綜合收益。
- 對於分類為可供出售的其他貨幣性及非貨幣性證券，計入其他綜合收益。

當分類為可供出售證券的予以出售時，於其他綜合收益確認的累計公允價值調整重新分類至損益中的投資證券之收益及其他虧損。

(iii) 減值

本集團於每個報告期內評估是否存在客觀證據表明某項金融資產或金融資產組存在減值。只有當客觀證據表明一個或多個事件(「虧損事件」)及虧損事件在資產的初始確認之後發生，並且對該金融資產或金融資產組的預計未來現金流量的影響可以可靠估計之時，該金融資產或金融資產組才會發生減值虧損。倘股權投資分類為可供出售金融資產，當證券公允價值顯著或長期跌價至低於成本價時，表明資產出現減值跡象。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

(e) 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

(iii) 減值(續)

- 以攤餘成本計量的資產

對於貸款及應收款項，虧損金額根據資產賬面值與按金融資產原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)現值兩者的差額計量。資產賬面值調低，而虧損金額則在損益確認。如貸款或持有至到期投資按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在其後期間，減值虧損的數額減少，且此減少客觀地與減值確認後發生的事件(如債務人的信貸評級有所改善)有關，則於損益確認撥回之前已確認的減值虧損。

- 分類為可供出售資產

倘有客觀跡象表明可供出售金融資產已產生減值，購置成本與當前公允價值之間的差異計為累計虧損，減去該金融資產之前於損益表內確認的減值虧損，從權益中剔除並於損益表中確認。

於損益表內確認的股權投資的減值虧損，以後期間不得於損益表內確認回撥。

以後期間，倘若分類為可供出售的債務工具的公允價值上升，且上升的原因客觀上與於損益表內減值虧損確認所發生的事件相關聯，則減值虧損透過損益撥回。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為貸款和借款，則減去直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付賬款，其他應付款項，計息銀行貸款及其他借款。金融負債分類為流動負債，惟本集團有權無條件將清償負債期限延長至報告期末後最少12個月者則作別論。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括本集團訂立的不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失計入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

以攤餘成本計量的其他金融負債－貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失計入當期損益及其他綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的折價或溢價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的財務費用科目列示。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在損益及其他綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務狀況表中。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倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

凡是符合香港會計準則第39號衍生品定義的商品買賣合同，其公允價值應該在損益及其他綜合收益表中確認為銷售成本。商品買賣合同符合本集團購買、銷售和使用要求的且持有目的為收到或交付非金融項目的，均按成本計量。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動計入其他綜合收益，並於其後當套期項目影響損益時重新分類至損益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期損益及其他綜合收益表。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具(續)

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團意圖在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

以供出售之持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及現金等價物，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

發行新股份或認股權直接有關的成本於扣除稅項後於權益中作為發行所得的減項列示。

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他綜合收益表中的財務費用。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒佈或實質已經頒佈的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產或負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認是以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以複核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

收入確認

收入按以下基礎確認：

發展物業銷售收入

於2017年12月31日前，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

發展物業銷售收入(續)

自2018年1月1日起，收入乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 創建並提升客戶所控制之資產；或
- 沒有創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任之進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

在相關物業控制權移至客戶前，預售開發中物業之預收帳款將被確認為公司負債。

重大融資成份

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。本集團已評估融資成份的影響並不重大。

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

建造智能化網絡基礎設施

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合同收入及合約成本至施工期間分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」(產出法)確定在某段期間內應列賬的收入及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務之會計期間內確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法累計確認。

股利收入

股利收入在股東收取款項的權利確定時確認。

僱員福利

僱員養老金計劃

本集團為其於中國大陸運營的企業的僱員參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。該等企業須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2017年：14%-22%)。所作供款根據中央養老金計劃的規則應支付時自損益及其他綜合收益表中扣除。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的供款義務。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付

本集團設有以股權結算、以股份為基礎的補償計劃，據此，實體收取來自僱員之服務作為本集團股本工具(股份期權)之代價。就僱員提供服務而授出股份期權之公允價值確認為開支。將支銷之總額乃參考所授股份期權之公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件之影響；及
- 包括任何非歸屬條件之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬之股份期權數目所作估計，並在損益表確認修訂原來估計產生之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，在某些情況下，僱員可能在授出日期之前提供服務，因此於授出日期的公允價值會予以估計，以確認服務開始期與授出日期期間內的開支。

於股份期權獲行使時，本公司會發行新股。扣除任何直接應佔交易成本後，所收取的所得款項計入股本。

公司以其股份為基礎向子公司員工發行的股份期權確認為其向子公司的資本注資。獲取的員工服務的公允價值，以股份期權授予日的公允價值為計量基礎，並在整個行權保護期間內分期確認為其對子公司投資額的增加，母公司的資本相應增加。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

當一般借入款項及用於獲取符合條件資產，就個別資產按加權平均資本化率計算借款費用。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間系統化地計入損益，作為補償有關費用的收入。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在損益及其他綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且間接在附屬公共設施建設服務之收入中以增加利潤率的方式確認。

股利

末期股利被股東於股東大會上批准並宣告發放後，確認為負債。

對於股東非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產由本集團以其賬面成本作為負債計量。

分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部表現，本公司已認定本公司之董事會為首席經營決策者。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的主要功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。自截至2016年12月31日止年度起，本集團之列報貨幣由港幣轉為人民幣，用以編製其財務報表。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

(b) 交易及結餘

本集團下屬實體的外幣交易初步採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入損益。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入損益，其匯兌損益則相應計入損益)。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算為列報貨幣)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為其他綜合收益和匯兌波動儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反覆出現的現金流交易則按照全年加權平均匯率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，於當期損益確認。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 編製基準及會計政策(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益、或涉及失去對包含海外業務的一間子公司控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間共同控制實體共同控制權的出售、或涉及失去對包含海外業務的一間聯營企業重大影響力的出售)時，就本公司股東應佔該業務於權益內累計的所有匯兌差額會重新分類至損益。

倘部分出售並未導致本集團失去對包含海外業務子公司的控制權，則按比例分佔的累計貨幣換算差額會重新歸屬為非控股權益，而不在損益確認。對於所有其他部分出售(即於聯營企業或合營企業的本集團擁有權權益減少並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務狀況表中不予確認。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額及其附帶披露，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷(涉及估計者除外)：

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

子公司、合營企業及聯營企業的分類

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否本集團子公司、合營企業或聯營企業需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.4披露子公司、合營企業及聯營企業的定義而作出判斷。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一財政年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下。

投資物業公允價值的估計

投資物業在截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度內的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設主要基於每個財務報告日的市場情況。

2018年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感度分析詳見附註18。

可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值估計

並沒有在活躍市場買賣的可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值採用估值技術或資產淨值釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據各報告期末當時之市況作出假設。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值撥備／減值撥備轉回。

商譽的減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的預期未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。於2018年12月31日，商譽的賬面價值約為人民幣1,600萬元(2017年：約人民幣1,600萬元)。商譽詳見附註20。

非金融資產(不包含商譽)減值

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象表明非金融資產減值。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值未必可收回時進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款作出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用(續)

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。遞延所得稅資產、負債及所得稅詳見附註33及附註12。

4. 經營分部報告

主要營運決策人確定為董事會。董事會獨立監察本集團經營分部的業績，以就分配資源及評估表現作出決策。董事會根據本集團產品和服務決定經營分部。各分部的業績以除稅前營運利潤或虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。然而，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給經營分部。

分部間的銷售及轉移經參考向第三方作出銷售的售價以當時的市價進行交易。

報告經營分部如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；

其他業務主要為不獲分配至特定分部的企業活動及非重大業務，包括提供物業管理等服務。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：

	2018			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	1,269,753	160,171	121,385	1,551,309
分部間銷售	–	–	49,972	49,972
	1,269,753	160,171	171,357	1,601,281
調整：				
分部間銷售抵銷				(49,972)
收入				1,551,309
分部利潤	366,603	143,154	85,077	594,834
財務收入	–	–	–	70,350
財務成本	–	–	–	(547,406)
財務成本－淨額	–	–	–	(477,056)
應佔聯營企業之業績	–	–	–	72,033
應佔合營企業之業績	–	–	–	17,672
所得稅前利潤	–	–	–	207,483
分部資產及負債				
分部資產	5,361,440	4,856,819	5,740,875	15,959,134
於聯營企業之投資	–	–	–	1,105,416
於合營企業之投資	–	–	–	3,825,696
資產總額	–	–	–	20,890,246
分部負債	5,199,620	2,149,162	5,723,213	13,071,995
負債總額	5,199,620	2,149,162	5,723,213	13,071,995

4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

	2018			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
其他分部信息：				
折舊及攤銷	1,316	305	28,893	30,514
資本性支出*	827	214	1,649	2,690
投資物業公允價值收益淨額	-	(45,956)	-	(45,956)
轉回以供出售之持有或開發中物業減值撥備	(69,813)	-	-	(69,813)
轉回預付土地租賃款減值撥備	(158,748)	-	-	(158,748)
應收賬款減值撥備	172	-	-	172
按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備	-	-	4,365	4,365
其他應收款減值撥備	-	-	6,729	6,729
其他非流動資產減值撥備	-	-	210	210

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣2,505千元)及投資物業的成本增加(人民幣185千元)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

	2017			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	1,382,707	151,644	86,122	1,620,473
分部間銷售	–	–	31,780	31,780
	1,382,707	151,644	117,902	1,652,253
調整：				
分部間銷售抵銷				(31,780)
收入				1,620,473
分部利潤	188,911	169,424	904,269	1,262,604
財務收入				57,153
財務成本				(504,051)
財務成本－淨額				(446,898)
應佔聯營企業之業績				74,332
應佔合營企業之業績				(12,049)
所得稅前利潤				877,989
分部資產及負債				
分部資產	6,902,527	5,007,228	5,413,719	17,323,474
於聯營企業之投資				1,043,140
於合營企業之投資				4,018,705
資產總額				22,385,319
分部負債	6,315,608	2,281,759	5,973,984	14,571,351
負債總額	6,315,608	2,281,759	5,973,984	14,571,351

4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

	2017			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
其他分部信息：				
折舊及攤銷	1,689	70	29,851	31,610
資本性支出*	132	987	2,753	3,872
投資物業公允價值收益淨額	—	(55,165)	—	(55,165)
於一間合營企業之投資減值	—	—	27,882	27,882
撇減以供出售之持有或開發中物業	1,663	—	—	1,663
轉回預付土地租賃款減值撥備	(156,850)	—	—	(156,850)
應收賬款減值撥備	1,038	—	359	1,397
貸款及應收款項減值撥備	120,006	—	—	120,006
其他應收款減值撥備	175,912	—	—	175,912

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣2,973千元)及投資物業的成本增加(人民幣899千元)。

地區信息

- (a) 截至2018年12月31日止年度，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入95.7%(2017年：96.0%)來自於中國大陸。
- (b) 非流動資產

於2018年12月31日，本集團83%以上(2017年：92%以上)之非流動資產(按資產所在地，不包括金融工具及遞延所得稅資產)位於中國大陸。

主要客戶信息

本集團業務的客戶分佈廣泛。於截至2018年及2017年12月31日止年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶帶來的收入佔本集團收入10%或以上。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

5. 收入

收入分析如下：

	2018	2017
物業銷售收入	1,280,765	1,394,541
物業出租收入(附註18)	161,785	153,370
物業管理收入	18,311	14,888
建造智能化網絡基礎設施收入	4,985	8,890
其他收入	99,611	62,949
	1,565,457	1,634,638
減：税金及附加費(a)	(14,148)	(14,165)
總收入	1,551,309	1,620,473

(a) 税金及附加費

2016年5月1日前，營業稅根據銷售物業、物業管理服務及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入淨額的3%確認。

自2016年5月1日起，本集團收入須繳納增值稅(「增值稅」)，其直接於所得款項中扣除。本集團收入適用之增值稅稅率如下：

- 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)，出售、租賃物業及建造智能化網絡基礎設施所產生收入之適用稅率自2018年5月1日起為10%，在此之前為11%。符合資格之舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡化增值稅辦法，按5%的稅率計算，而不扣除進項增值稅。物業管理服務收入須繳納6%的增值稅。

政府附加費，包括城市維護建設稅、教育附加費、河道管理費等，根據增值稅的一定比例計算。

6. 其他收益－淨額

其他收益－淨額分析如下：

	2018	2017
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產處置收益(附註16)	94,385	—
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產處置收益(附註16)	8,228	—
投資物業公允價值收益淨額(附註18)	45,956	55,165
物業、機器及設備處置收益／(虧損)淨額	61	(332)
於一間合營企業之投資減值(附註22)	—	(27,882)
沒收預付款	60,000	—
閒置土地罰款	(47,000)	—
其他	14,483	(208)
	176,113	26,743

7. 按性質分類的費用

按性質分類的費用分析如下：

	2018	2017
已售存貨成本(不含折舊，(減值撥備轉回)/撇減以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款)	1,263,259	1,351,410
物業、機器及設備項目折舊(附註17)	26,097	27,254
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬，不包含該等於開發中物業資本化之開支)		
– 工資及薪酬	103,438	193,485
– 其他社會福利費	20,035	19,084
– 股份支付(附註15)	(18,019)	13,442
	105,454	226,011
(轉回減值撥備)/撇減以供出售之持有或開發中物業(附註23)	(69,813)	1,663
轉回預付土地租賃款減值撥備(附註19)	(158,748)	(156,850)
專業服務費	67,035	80,852
支付予中介及銷售的物業銷售佣金	27,800	29,262
物業經營租賃費用	15,500	7,228
核數師酬金(*)		
– 年度核數服務	4,900	4,900
– 非核數服務	–	250
廣告成本	5,540	7,889
各項稅金	20,196	28,163
差旅費	9,538	11,475
辦公費	8,223	10,819
水電費	6,668	5,115
其他應收款減值撥備(附註25)	6,729	175,912
應收賬款減值撥備(附註26)	172	1,397
其他非流動資產減值撥備(附註29)	210	–
按攤餘成本列賬的其他金融資產/貸款及應收款項減值撥備(附註28)	4,365	120,006
其他	32,363	37,778
	1,375,488	1,970,534

* 2017年核數師酬金包含2017年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣250千元。於2018年概無產生非核數服務。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

8. 僱員福利開支

	2018	2017
工資及薪酬	103,438	193,485
股份支付(附註15)	(18,019)	13,442
退休金成本－界定供款計劃	20,035	19,084
僱員福利開支總額	105,454	226,011

(a) 退休金－界定供款計劃

本集團所有中國籍僱員均參與由政府機構設立及管理之定額供款僱員社會保險計劃，包括退休金、醫療、住房及其他福利。本集團並無對僱員作出其他實際承諾。

(b) 五位最高薪僱員

本集團年內5位最高薪僱員包括3位董事(2017年：2位董事)，彼等酬金之詳情載列於附註11。本公司年內剩餘2位(2017年：3位)非董事或行政總裁的最高薪僱員之酬金詳情如下：

	2018	2017
薪酬、住房津貼、股份期權計劃、其他津貼及實物福利	1,865	8,712
失去職位的補償	1,108	–
	2,973	8,712

於截至2018年及2017年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金或退休計劃的僱主供款支付予任何上述2位(2017年：3位)非董事或行政總裁的最高薪僱員。

酬金介乎下列區間的非董事最高薪僱員之人數如下：

	2018	2017
人民幣3,000,001元－人民幣5,000,000元	–	1
人民幣2,000,001元－人民幣3,000,000元	–	1
人民幣1,000,001元－人民幣2,000,000元	2	1
	2	3

9. 財務收入

財務收入分析如下：

	2018	2017
持作用於現金管理用途的金融資產之利息	70,350	57,153

10. 財務成本

財務成本分析如下：

	2018	2017
銀行借款及其他借款利息	565,855	553,757
減：資本化利息	(49,021)	(41,153)
利息開支	516,834	512,604
匯兌收益／(虧損)淨額	30,572	(8,553)
財務成本	547,406	504,051

於截至2018年12月31日止年度內，加權平均年利息資本化率為7.15%(2017年：4.12%)。

11. 董事之福利及權益

(a) 董事及行政總裁的酬金

各董事及行政總裁之薪酬載列如下：

	2018	2017
袍金	1,236	1,244
其他酬金：		
薪金	8,259	10,505
股份支付	-	13,386
	9,495	25,135

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

11. 董事之福利及權益 (續)

執行董事、非執行董事和獨立非執行董事：

董事和行政總裁姓名	薪金	2018 袍金	股份期權計劃	合計
主席				
– 彭心曠先生 (於2017年獲委任)	2,397	–	–	2,397
執行董事				
– 施冰先生 (於2018年辭任)*	799	–	–	799
– 陳超先生	51	–	–	51
– 朱強先生	1,178	–	–	1,178
– 陳東輝先生	51	–	–	51
– 秦文英女士	1,249	–	–	1,249
– 蔣琦先生 (於2018年獲委任)	240	–	–	240
獨立非執行董事				
– 陳尚偉先生	–	308	–	308
– 卓福民先生	–	308	–	308
– 馬立山先生	–	308	–	308
– 韓根生先生	–	312	–	312
行政總裁				
– 劉峰先生 (於2017年獲委任)	2,294	–	–	2,294
合計	8,259	1,236	–	9,495

11. 董事之福利及權益 (續)

董事和行政總裁姓名	薪金	2017 袍金	股份期權計劃	合計
主席				
– 彭心曠先生 (於2017年獲委任)*	3,359	–	3,511	6,870
– 賀斌吾先生 (於2017年辭任)*	1,298	–	–	1,298
執行董事				
– 施冰先生	1,384	–	1,097	2,481
– 陳超先生	52	–	1,756	1,808
– 朱強先生	980	–	2,633	3,613
– 陳東輝先生 (於2016年獲委任)	52	–	1,756	1,808
– 秦文英女士 (於2016年獲委任)	1,951	–	2,633	4,584
獨立非執行董事				
– 陳尚偉先生	–	311	–	311
– 卓福民先生	–	311	–	311
– 馬立山先生 (於2016年獲委任)	–	311	–	311
– 韓根生先生 (於2016年獲委任)	–	311	–	311
行政總裁				
– 劉峰先生 (於2017年獲委任)	1,429	–	–	1,429
合計	10,505	1,244	13,386	25,135

* 於2017年10月，本集團行政總裁彭心曠先生獲調任為董事會主席。

* 於2017年10月，賀斌吾先生辭任且其根據股份期權計劃獲授的1.60億股股份失效。費用轉回淨額約為人民幣650萬元。

* 於2018年7月，施冰先生辭任且其根據股份期權計劃獲授的5,000萬股股份失效。費用轉回淨額約為人民幣240萬元。

於截至2018年及2017年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於截至2018年及2017年12月31日止年度內，無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於本年終結時或本年內任何時間，本公司概無就本集團業務訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2018	2017
當期稅項		
– 中國大陸企業所得稅 (a)	28,045	48,981
– 中國大陸土地增值稅 (c)	28,345	(77,135)
	56,390	(28,154)
遞延稅項		
– 中國大陸企業所得稅	45,977	184,708
– 中國大陸土地增值稅	3,233	(2,306)
– 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	3,037	3,437
	52,247	185,839
本年稅項開支總額	108,637	157,685

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2018年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣5,700萬元(2017年：約人民幣5,000萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨收入確認而結轉損益表。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2035年為止。如果應納稅利潤發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無應納稅利潤，因此未預提香港利得稅(2017年：無)。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、稅金及物業開發支出)，按累進稅率30%至60%徵收。

12. 所得稅開支／(抵免)(續)

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)(續)

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款之2%-5%(2017年：2%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2018年12月31日，預付土地增值稅約人民幣4,600萬元(2017年：約人民幣4,600萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨收入確認而結轉損益表。2017年於損益及其他綜合收益表中的稅項轉回乃部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利及向非居民企業出售股權之得益需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒佈的財稅[2008]1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

按照適用於本集團所得稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2018	2017
所得稅前利潤	207,483	877,989
按適用稅率25%計算之稅項金額	51,871	219,497
不同稅率之影響	-	(2,096)
歸屬於應估聯營企業及合營企業損益之所得稅影響	(5,441)	(15,571)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(7,895)	19,860
無須納稅之收入	(1,572)	(25,396)
動用先前未確認的稅務虧損	(39,032)	(193,764)
未確認的稅務虧損	58,290	116,485
未確認遞延所得稅資產之不可抵扣的暫時性差異	17,038	113,815
不可抵扣的費用	763	859
本集團中國大陸子公司預期按可分配留存利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	3,037	3,437
中國大陸企業所得稅	77,059	237,126
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	31,578	(79,441)
按本集團實際稅率的本年稅項開支	108,637	157,685

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

12. 所得稅開支／(抵免)(續)

本集團應佔聯營企業之稅項約為人民幣2,800萬元(2017年：約人民幣4,100萬元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」及「應佔合營企業之損益」。

13. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

14. 歸屬於本公司股東的每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2018	2017
本公司股東應佔利潤	113,530	690,543
已發行普通股加權平均數(千股)	20,564,713	20,564,713

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換。於2016年發行之股份期權構成攤薄股份。就本公司之股份期權而言，本公司已根據未行使股份期權附帶之認購權之貨幣價值，計算能夠按公允價值(釐定為本公司股份之平均年度股份市價)收購的股份數目。上述計算所得之股份數目與假設股份期權獲行使的情況下，已發行的股份數目比較。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行使價格，包括根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值，故此行使股份期權對每股盈利之影響屬反攤薄性質。

15. 股份支付

於2016年6月3日，董事會擬採納新股份期權計劃(「該計劃」)，以獎勵該計劃項下為本集團作出貢獻的合資格僱員(「合資格僱員」)，該計劃於2016年7月6日獲本公司股東批准及採納。

於2016年7月14日，認購合共1,073,717,976股新股之股份期權已授予合資格僱員。股份期權的行使價相等於緊接授出日期(即2016年7月14日)前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所報平均每股收市價。股份期權將按如下歸屬日期及條件分三批歸屬：(i) 40%之股份期權歸屬日為2016年8月30日，且須於2016年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為本集團截至2016年6月30日止6個月達至轉虧為盈的目標；(ii) 額外30%歸屬日為2017年8月30日，且須於2017年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為本集團截至2017年6月30日止6個月達至不少於人民幣3.50億元的淨盈利；以及(iii) 餘下的30%歸屬日為2018年8月30日，且須於2018年8月30日至2021年7月13日期間行使，條件為比較截至2018年6月30日止6個月及截至2017年6月30日止6個月本集團盈利達至不少於50%之增長率。本集團並無以現金回購或結算股份期權之法律或推定義務。

截至2018年12月31日止年度，本集團就授予董事及僱員的已失效股份期權撥回開支約人民幣1,801.9萬元(2017年：確認開支約人民幣1,344.2萬元)(附註7)。

尚未行使之股份期權數目變動及其有關加權平均行使價如下：

	2018		2017	
	每份股份期權 平均行使價 (港元)	股份期權 數目 (千份)	每份股份期權 平均行使價 (港元)	股份期權 數目 (千份)
於1月1日	–	913,718	–	1,073,718
已授出	–	–	–	–
已失效(a)	–	(309,115)	–	(160,000)
於12月31日	–	604,603	–	913,718

(a) 於2018年，259,115千份購股權因未能滿足歸屬條件及行使第(iii)項購股權已失效，且50,000千份購股權(2017年：160,000千份)因僱員辭職已失效(附註11)。

於2018年12月31日，604,603千份(2017年：913,718千份)未行使之股份期權中，604,603千份(2017年：639,603千份)股份期權可予以行使。

於年終，尚未行使股份期權之到期日及行使價如下：

到期日—7月13日	每份股份 期權行使價 (港元)	股份期權 數目 (千份) 2018	股份期權 數目 (千份) 2017
2021	0.2132	604,603	913,718

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 股份支付(續)

於期內授出之股份期權使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於2016年8月30日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於2017年8月30日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於2018年8月30日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為5年、4年及3年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。請參閱附註7損益及其他綜合收益表中確認的授予董事及僱員股份期權的總支出。

16. 可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產／以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	2018			2017
	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產	以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	可供出售投資
於1月1日	407,790	-	-	642,806
會計政策變動	(407,790)	382,836	24,954	-
於1月1日經重列	-	382,836	24,954	642,806
添置	-	-	-	261,999
年內公允價值之轉變	-	-	-	2,030
處置	-	(232,179)	(24,954)	(497,200)
貨幣換算差額	-	-	-	(1,845)
於12月31日	-	150,657	-	407,790

於2018年12月31日以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產之分項：

	股份百分比 (%)	於2018年 12月31日 之成本	於2018年 12月31日 之公允價值	於2018年 12月31日 佔總資產%
投資				
來自中國工商銀行的抵押貸款組合(a)	不適用	150,657	150,657	0.7%

16. 可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產／以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 (續)

於2017年12月31日可供出售投資之分項：

	股份百分比 (%)	於2017年 12月31日 之成本	於2017年 12月31日 之公允價值	於2017年 12月31日 佔總資產%
投資				
來自中國工商銀行的抵押貸款組合(a)	不適用	175,806	175,806	0.8%
來自中國民生銀行的抵押貸款組合(a)	不適用	205,000	207,030	0.9%
於 South Gordon 之投資(b)	不適用	24,954	24,954	0.1%
總計		405,760	407,790	1.8%

- (a) 於2018年12月31日，本集團持有源自中國工商銀行及中國民生銀行的抵押貸款組合，公允價值分別為約人民幣1.51億元(2017年：約人民幣1.76億元)及人民幣零元(2017年：約人民幣2.07億元)。抵押貸款組合的公允價值基於估值技術。公允價值屬公允價值層級第3層內。重大不可觀察輸入數據乃為可比較物業的經調整單位市值。由於本集團認為抵押該等應收款項的物業足以填補未償還貸款之結餘，因此本集團並無就該結餘作任何撥備。

於2018年，本集團處置部分源自中國工商銀行的抵押貸款組合及全部源自中國民生銀行的抵押貸款組合，錄得以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產處置收益約人民幣9,400萬元。

- (b) 於2017年12月，該結餘與向澳洲一間非上市公司提供可變回報的貸款有關，期限為一年半。根據有關條款，該等投資產品並無退還本金或投資回本之保證。

於2018年，本集團處置投資及錄得以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產處置收益約人民幣800萬元。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

16. 可供出售投資／以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產／以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 (續)

於損益及其他綜合收益確認的金額：

年內，以下收益於損益及其他綜合收益確認。

	2018	2017
於其他綜合收益確認的可供出售投資之公允價值收益	-	2,030
於其他收益確認的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產處置收益(附註6)	94,385	-
於其他收益確認的以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產處置收益(附註6)	8,228	-
於財務收入確認的可供出售投資之處置收益	-	2,064
	95,213	4,094

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益及以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產於截至2018年12月31日止年度之變動：

	來自中國 工商銀行的 抵押貸款組合 (以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益)	來自中國 民生銀行的 抵押貸款組合 (以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益)	於 South Gordon 的投資 (以公允價值 計量且其變動 計入損益)	合計
年初結餘	175,806	207,030	24,954	407,790
處置	(25,149)	(207,030)	(24,954)	(257,133)
年末結餘	150,657	-	-	150,657
已收股利	-	-	-	-

可供出售投資於截至2017年12月31日止年度之變動：

	來自中國 工商銀行的 抵押貸款組合	來自中國 民生銀行的 抵押貸款組合	結構性 銀行存款	於 South Gordon 的投資	合計
年初結餘	175,806	205,000	262,000	-	642,806
本年度增加	-	-	235,200	26,799	261,999
年內公允價值之轉變	-	2,030	-	-	2,030
貨幣換算差額	-	-	-	(1,845)	(1,845)
處置	-	-	(497,200)	-	(497,200)
年末結餘	175,806	207,030	-	24,954	407,790
已收股利	-	-	-	-	-

17. 物業、機器及設備

	房屋及建築物	租賃改良	2018 家具及 辦公設備	汽車	合計
成本					
年初餘額	659,496	2,767	105,458	24,185	791,906
添置	34	-	1,887	584	2,505
處置子公司(附註40)	-	-	(66)	-	(66)
處置	(9,995)	-	(261)	(1,324)	(11,580)
年末餘額	649,535	2,767	107,018	23,445	782,765
累計折舊及減值					
年初餘額	23,499	2,767	7,497	20,878	54,641
計提(附註7)	17,165	-	8,002	930	26,097
處置子公司(附註40)	-	-	(14)	-	(14)
處置	(3,237)	-	(248)	(1,241)	(4,726)
年末餘額	37,427	2,767	15,237	20,567	75,998
賬面淨值					
年末餘額	612,108	-	91,781	2,878	706,767
年初餘額	635,997	-	97,961	3,307	737,265

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

	房屋及建築物	租賃改良	2017 家具及 辦公設備	汽車	合計
成本					
年初餘額	658,526	2,767	109,410	28,767	799,470
添置	970	–	2,003	–	2,973
處置子公司(附註40)	–	–	(428)	–	(428)
處置	–	–	(5,527)	(4,582)	(10,109)
年末餘額	659,496	2,767	105,458	24,185	791,906
累計折舊及減值					
年初餘額	5,831	1,914	5,271	23,854	36,870
計提(附註7)	17,668	853	7,671	1,062	27,254
處置子公司(附註40)	–	–	(390)	–	(390)
處置	–	–	(5,055)	(4,038)	(9,093)
年末餘額	23,499	2,767	7,497	20,878	54,641
賬面淨值					
年末餘額	635,997	–	97,961	3,307	737,265
年初餘額	652,695	853	104,139	4,913	762,600

折舊費用約人民幣6,795千元(2017年:約人民幣6,880千元)計入銷售成本,約人民幣15千元(2017年:約人民幣21千元)計入銷售及分銷成本,約人民幣19,287千元(2017年:約人民幣20,353千元)計入管理費用。

於2018年12月31日,賬面淨值為人民幣123,396千元(2017年:人民幣133,493千元)的物業、機器及設備被質押為本集團銀行及其他借款之抵押物(附註32)。

18. 投資物業

已完工投資物業

	2018	2017
年初餘額	5,375,199	5,270,895
公允價值收益淨額(附註6)	45,956	55,165
成本增加	185	899
貨幣換算差額	(12,896)	48,240
年末餘額	5,408,444	5,375,199

於2018年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 上海綠洲中環中心—位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值合計約為人民幣10.64億元(2017年：人民幣10.41億元)，其經營租賃期限為1至11年；及
- 瀋陽華府天地購物中心—位於瀋陽市瀋河區之7層商鋪，其公允價值合計約為人民幣24.33億元(2017年：人民幣24.36億元)，其經營租賃期限為1至8年；及
- 上海美蘭湖交通樞紐—位於上海寶山區的一座5層購物中心，其公允價值合計約為人民幣2.46億元(2017年：人民幣2.37億元)，其經營租賃期限為1年至12年；及
- 上海美蘭湖商業街—位於上海寶山區的一條商業街，公允價值合計約為人民幣5.59億元(2017年：人民幣5.40億元)，其經營租賃簽訂期限為1年至4年；及
- 41 Tower Hill—位於英國倫敦塔丘41號的一座10層辦公大樓，公允價值合計約為9,000萬英鎊(「英鎊」)(相等於約人民幣7.83億元)(2017年：9,000萬英鎊；相等於人民幣7.92億元)，其經營租賃簽訂期限為1年至3年；及
- 12 Moorgate—位於英國倫敦沼澤門12號的一座8層辦公大樓，公允價值合計約為3,500萬英鎊(相等於約人民幣3.01億元)(2017年：3,500萬英鎊；相等於人民幣3.07億元)，其原有整體租賃合約尚有5年剩餘期限。因承租人行使租約選擇權並隨後於2018年末終止租賃。

於2018年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2017年：無)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2018年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍 市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
經常性公允價值計量：				
商用物業	—	—	5,196,444	5,196,444
停車場	—	—	212,000	212,000
	—	—	5,408,444	5,408,444

	2017年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍 市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
經常性公允價值計量：				
商用物業	—	—	5,168,199	5,168,199
停車場	—	—	207,000	207,000
	—	—	5,375,199	5,375,199

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三個等級之轉入及轉出。

年內，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商用物業	停車場	合計
於2017年1月1日之賬面值	5,040,702	230,193	5,270,895
公允價值收益／(虧損)淨額(附註6)	78,358	(23,193)	55,165
成本增加	899	—	899
貨幣換算差額	48,240	—	48,240
於2017年12月31日和2018年1月1日之賬面值	5,168,199	207,000	5,375,199
公允價值收益淨額(附註6)	40,956	5,000	45,956
成本增加	185	—	185
貨幣換算差額	(12,896)	—	(12,896)
於2018年12月31日之賬面值	5,196,444	212,000	5,408,444

於2018年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行估值。本集團之財務團隊將審閱獨立估值師進行的估值包括：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

評估師根據收入法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。收入法已使用的重大不可觀察到的參數如下：

定期收益，復歸收益	2018	2017
上海綠洲中環中心	6%, 6.5%	6%, 6.5%
瀋陽華府天地商鋪	4.5%, 6%	4.5%, 6%
上海美蘭湖交通樞紐	3.5%, 5%	3.5%, 5%
上海美蘭湖商業街	4.5%, 5%	4.5%, 5%
倫敦 41 Tower Hill	5.5%, 6%	5.5%, 6%
倫敦 12 Moorgate	4.25%, 4.75%	4%, 4.5%

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

有關使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(層級3)

描述	於2018年 12月31日的 公允價值	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀測輸入值的範圍	不可觀察輸入值 與公允價值的關係
商用物業－中國大陸 (2017年：4,276,043)	4,324,787	收入法	定期收益	3.5%-6%之定期收益(2017年： 3.5%-6.5%)，計及可供比較物 業產生之收益及為反映確切已 取得定期收益越高，公允價值 越低及即將收取之定期收入而 作出之調整	定期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	4%-6.5%之復歸收益(2017年： 4%-6.5%)，計及可供比較物 業之年度單位市場收入及單位 市值	復歸收益越高，公允價值越低
			個別單位之市場單 位租金	每月每平方米人民幣46元－人 民幣285元(2017年：人民幣46 元－人民幣285元)	市場單位越高，公允價值越高
商用物業－英國	1,083,657 (2017年：1,099,156)	收入法	定期收益	4.3%-5.5%之定期收益(2017 年：4%-5.5%)，計及可供比較 物業產生之收益及為反映確切 已取得定期收益越高，公允價 值越低及即將收取之定期收入 而作出之調整	定期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	4.8%-6%之復歸收益(2017年： 4.5%-6%)，計及可供比較物 業之年度單位市場收入及單位 市值	復歸收益越高，公允價值越低
			個別單位之市場單 位租金	每月每平方米人民幣415元－ 人民幣537元(2017年：人民幣 421元－人民幣527元)	市場單位越高，公允價值越高

18. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

租金收益法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究作出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加／(減少)將引起投資物業公允價值的重大減少／(增加)。

倘假設將產生的租金單價及收益率較管理層的預測數據增加或減少10%，於2018年和2017年12月31日之投資物業賬面值的變動如下：

	2018	2017
投資物業增加／(減少)		
– 租金單價增加10%	468,971	524,922
– 租金單價減少10%	(444,262)	(526,244)
投資物業增加／(減少)		
– 所用收益率增加10%	(356,956)	(418,369)
– 所用收益率減少10%	442,180	480,507

於2018年12月31日，已用於銀行及其他借款抵押之投資物業約為人民幣29.53億元(2017年：約為人民幣51.16億元)(附註32)。

本集團在合併損益及其他綜合收益表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2018	2017
物業出租收入(附註5)	161,785	153,370
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(40,769)	(28,120)
公允價值上升產生之收益(附註6)	45,956	55,165

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

19. 預付土地租賃款

本集團之租賃土地為預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2018	2017
年初餘額	2,110,252	2,840,907
添置	157,267	113,458
處置已完工之物業	(101,680)	(334,098)
處置子公司(附註40)	(289,659)	(559,375)
攤銷至以供出售之開發中物業	(35,368)	(103,134)
物業、機器及設備之攤銷	(4,417)	(4,356)
減值撥備撥回預付土地租賃款(附註7)	158,748	156,850
貨幣換算差額	10,761	-
年末餘額	2,005,904	2,110,252

	2018	2017
分析如下：		
非流動部分：關於分類至物業、機器及設備之物業	197,500	204,403
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	1,808,404	1,905,849
	2,005,904	2,110,252

撥回預付土地租賃款之減值變動分析如下：

	2018	2017
1月1日	326,024	535,180
已確認之減值撥備撥回預付土地租賃款	(158,748)	(156,850)
處置子公司(附註40)	-	(52,306)
12月31日	167,276	326,024

於2018年12月31日，本集團總價值約人民幣58,572千元(2017年：約人民幣117,667千元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行及其他借款擔保物抵押予銀行(附註32)。

20. 商譽

	2018	2017
成本		
年初及年末餘額	491,006	491,006
累計減值		
年初及年末餘額	474,735	474,735
賬面淨值		
年初及年末餘額	16,271	16,271

商譽減值測試

於2018年12月31日，企業合併形成的商譽的賬面值主要按以下現金產出單元進行減值測試：

- 上海海波房地產綜合開發有限公司(「海波」)
- 上海夏波實業有限公司(「夏波」)

於2018年及2017年12月31日，該等現金產生單位為上海市相關地塊。

於2018年12月31日，海波及夏波項目現金產生單位的可收回金額乃按剩餘法的公允價值計算而釐定。本集團委聘專業評估師仲量聯行協助本集團釐定估計公允價值。海波及夏波應用於剩餘法的可收回金額分別約為人民幣2.16億元(2017年：人民幣2.14億元)及人民幣1.11億元(2017年：人民幣1.11億元)。海波及夏波的賬面金額分別約為人民幣1.75億元(2017年：人民幣1.75億元)及人民幣0.78億元(2017年：人民幣0.78億元)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

20. 商譽(續)

商譽賬面淨值之變動如下所示：

	期初	減值	期末
瀋陽綠洲雅賓利花園(a)	—	—	—
上海黃埔華庭(「華庭」)(b)	—	—	—
海波	12,297	—	12,297
夏波	1,847	—	1,847
其他	2,127	—	2,127
	16,271	—	16,271

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2018	2017
瀋陽綠洲雅賓利花園	316,653	316,653
華庭	144,354	144,354
海波	12,297	12,297
夏波	1,847	1,847
其他	15,855	15,855
	491,006	491,006

為進行減值測試，在仲量聯行的協助下，管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格—附近同類物業的市場售價
- 建造成本—包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率—使用能反映現金流出單元特定風險的所得稅前折現率

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

- (a) 在以前年度，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)時產生的商譽其賬面價值高於可收回金額。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和由遼寧高校開發的瀋陽雅賓利花園(二期和三期)的實際銷售價格，本集團預計未來銷售產生的現金流量(雅賓利二期與在建的三期項目)將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團於以前年度的合併財務報表中共計提了約人民幣3.17億元的減值撥備。除了商譽減值以外，對遼寧高校的持有和開發中物業及預付土地租賃款按可變現價值計提額外的減值撥備。

20. 商譽(續)

- (b) 收購上海百潤房地產有限公司(「百潤」)產生的商譽來自於以前年度的開發中物業。在該等物業銷售後，商譽被全額計提減值撥備。

21. 於聯營企業之投資

	2018	2017
應佔淨資產份額	1,105,416	1,043,140
減：減值撥備	—	—
	1,105,416	1,043,140

於2018年12月31日，本公司間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國／中國大陸 1997年5月6日	—	26%	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國／中國大陸 2000年10月24日	—	20%	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	網絡的開發銷售及寬頻 工程的建設
美盛資源有限公司(「美盛」)	英屬維京群島 2003年1月29日	—	40%	8港元	8港元	物業銷售
上海奧達光電子有限公司 (「奧達」)	中國／中國大陸 2000年3月20日	—	24%	人民幣 11,000,000元	人民幣 11,000,000元	光電子產品研發
上海上信華府投資管理有限公司 (「華府」)	中國／中國大陸 2011年7月14日	—	25%	人民幣 9,100,000元	人民幣 9,100,000元	投資管理
上置資產管理(上海)有限公司 (「上置資產」)(a)	中國／中國大陸 2016年3月25日	—	20%	人民幣 35,000,000元	人民幣 100,000,000元	投資管理
寧波梅山保稅區嘉森投資有限公司 (「寧波嘉森」)(b)	中國／中國大陸 2018年3月14日		33.34%	人民幣 4,000,000元	人民幣 4,000,000元	投資管理

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資(續)

- (a) 於2017年8月，本集團處置其70%股權中的50%，並失去對原非全資子公司(於交易後成為本集團聯營企業)的控制權(附註40(f))。
- (b) 於2018年3月，本集團訂立協議成立寧波嘉森，代價為約人民幣130萬元，持有寧波嘉森33.34%股權。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資乃通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

有關本集團於聯營企業之權益的承擔載列於附註39(a)。有關本集團於聯營企業之權益並無或然負債。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2018	2017
流動資產	113,474	173,586
非流動資產	43,618	47,221
流動負債	(37,769)	(65,388)
資產淨額	119,323	155,419
收入	141,697	135,990
除稅後利潤	19,359	14,338
年度綜合收益總額	19,359	14,338
已收股利	1,090	847

21. 於聯營企業之投資(續)

主要聯營企業財務信息概述(續)

(2) 美盛

	2018	2017
流動資產	3,903,979	4,709,029
非流動資產	289,387	298,081
流動負債	(1,523,814)	(2,501,153)
非流動負債	(30,789)	(40,922)
資產淨額	2,638,763	2,465,035
收入	469,657	1,210,703
除稅後利潤	173,728	181,310
年度綜合收益總額	173,728	181,310
已收股利	-	-

(3) 上置資產

	2018	2017
流動資產	7,425	430,508
非流動資產	21,452	35
流動負債	(1,580)	(403,361)
資產淨額	27,297	27,182
收入	11,394	1,676
除稅後利潤/(虧損)	115	(4,628)
年度綜合收益/(虧損)總額	115	(4,628)
已收股利	-	-

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 於聯營企業之投資(續)

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營企業之權益之賬面值之對賬。

	寬頻		美盛		上置資產		其他		總計	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
期初資產淨額	155,419	145,318	2,465,035	2,283,725	27,182	4,810	66,868	67,400	2,714,504	2,501,253
年內利潤/(虧損)	19,359	14,338	173,728	181,310	115	(4,628)	(4,076)	(532)	189,126	190,488
(減資)/注資	(50,000)	-	-	-	-	27,000	4,000	-	(46,000)	27,000
分派股利	(5,455)	(4,237)	-	-	-	-	-	-	(5,455)	(4,237)
期末資產淨額	119,323	155,419	2,638,763	2,465,035	27,297	27,182	66,792	66,868	2,852,175	2,714,504
於聯營企業的權益	20%	20%	40%	40%	20%	20%				
商譽及調整	(298)	(298)	-	-	638	638	2,931	3,271		
賬面值	23,567	30,786	1,055,507	986,015	6,097	6,074	20,245	20,265	1,105,416	1,043,140

22. 於合營企業之投資

	2018	2017
應佔淨資產份額	3,853,578	4,046,587
減：減值撥備	(27,882)	(27,882)
	3,825,696	4,018,705

於2018年12月31日，本公司於以下合營企業擁有間接權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)	中國／中國大陸 2010年5月20日	-	12%*	人民幣 53,000,000元	人民幣 53,000,000元	感應器研發
雲南銘真醫院管理有限公司(「銘真」)(a)	中國／中國大陸 2014年10月22日	-	-	人民幣 150,000,000元	人民幣 150,000,000元	醫院管理
SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」)(b)	英國／倫敦 2016年9月30日	-	92.91%*	13,400,000英鎊	14,400,000英鎊	物業發展
寧波梅山保稅港區置森投資中心 有限合夥(「寧波置森」)(c)	中國／中國大陸 2016年12月29日	-	12.75%*	人民幣 3,897,000,002元	人民幣 3,897,000,002元	股權投資
金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)	中國／中國大陸 2016年12月31日	-	72.63%*	人民幣 200,000,000元	人民幣 200,000,000元	物業發展
75 Howard Owner LP(「75 Howard」)(d)	美國／達拉瓦 2017年3月27日	-	70%*	173,967,740美元	173,967,740美元	物業發展
上海金心置業有限公司(「金心置業」)(e)	中國／中國大陸 2002年10月28日	-	51%*	人民幣 2,660,000,000元	人民幣 2,660,000,000元	物業發展
Napa Lifestyle Holdings, LLC (「NAPA」)(f)	美國／達拉瓦州 2015年2月1日	-	78.53%*	19,260,310美元	19,260,310美元	物業發展
上海高歆企業管理有限公司(「高歆」)(g)	中國／中國大陸 2017年7月17日	-	50%	人民幣 8,000,000元	人民幣 8,000,000元	管理徵詢
長沙鴻榮源房地產開發有限公司 (「長沙鴻榮源」)(h)	中國／中國大陸 2017年9月25日	-	49.5%*	人民幣 100,000,00元	人民幣 100,000,000元	物業開發及銷售

* 本集團將其於該等公司的投資列賬為於合營企業之投資，儘管本集團持有多於或少於50%股權。根據投資協議及組織章程大綱，本集團及其他投資者將共同控制該等公司的主要相關業務。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

- (a) 於2017年7月，本集團按代價約人民幣6,200萬元出售銘真的所有股權，獲得約人民幣1,700萬元的收益。
- (b) 於2016年9月，本集團訂立協議，以代價約1,300萬英鎊(約人民幣1.14億元)成立Sinclair，其中約180萬英鎊(約人民幣1,500萬元)已於2016年12月31日完成注資，餘下承擔於附註39披露。於2017年1月，本集團支付了Sinclair剩餘代價約1,150萬英鎊(相等於約人民幣1億元)。
- (c) 於2016年12月，本集團以總共約人民幣51.16億元之資本承擔訂立一項有關成立寧波置森之合營企業的合作協議，其中合共約人民幣9.97億元(即總資本承擔的約19%)由本集團注資。於2017年5月，本集團按代價約人民幣2,000萬元減少於寧波置森的投资。因此於2017年12月31日本集團於寧波置森的股權由19.49%減少至19.10%。於2018年12月，寧波置森股東減少投資合計約人民幣12.19億元，其中本集團減少合共約人民幣4.8億元。因此於2018年12月31日本集團於寧波置森的股權由19.10%減少至12.75%。
- (d) 於2017年2月，本集團與RDF 75 Howard LP訂立協議收購75 Howard，代價為約9,200萬美元(相等於約人民幣6.31億元)收購75 Howard的80%股權。於2018年3月，本集團按代價約1,200萬美元(相等於約人民幣8,000萬元)處置於75 Howard的10%股權，處置收益約50萬美元(相等於約人民幣330萬元)。因此於2018年12月31日本集團於75 Howard的股權由80%減少至70%。
- (e) 於2017年4月，本集團處置其於原全資子公司金心置業的49%股權並失去控制權。因此，金心置業於交易後成為本集團合營企業(附註40(d))。
- (f) 於2017年5月，本集團訂立協議，按代價約1,500萬美元(相等於人民幣1.04億元)收購NAPA的78.53%股權。
- (g) 於2017年7月，本集團訂立協議成立高歆，投資款項為約人民幣400萬元，擁有其50%股權。
- (h) 於2018年4月，一名第三方向本集團子公司長沙鴻榮源注資，由此本集團於長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%。於攤薄股權、修改投資協議及公司章程後，本集團失去控制權且長沙鴻榮源成為本集團的合營企業(附註40(a))。

上述合營企業之財政年度年結日與本集團一致。

本集團於合營企業的股權均包括透過本公司全資子公司及非全資子公司持有的權益股。上述所有合營企業均在綜合財務報表中使用權益法。

任何涉及本集團於合營企業所持股權之或有負債參見附註39。

22. 於合營企業之投資(續)

主要合營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要合營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寧波置森

	2018	2017
流動資產		
現金及現金等價物	216,210	2,050
其他流動資產	776,843	387,153
流動資產總額	993,053	389,203
非流動資產	3,021,986	4,856,000
流動負債	(131,215)	(131,205)
資產淨額	3,883,824	5,113,998
收入	-	-
除稅後利潤／(虧損)	344,530	(2,002)
年度綜合收益／(虧損)總額	344,530	(2,002)
已收股利	67,940	-

(2) 金羅店之相關業務

	2018	2017
流動資產		
現金及現金等價物	18,207	17,741
其他流動資產	1,117,478	1,207,811
流動資產總額	1,135,685	1,225,552
非流動資產	915,660	963,566
流動負債	(1,242,609)	(1,884,251)
非流動負債	(649,432)	(119,088)
資產淨額	159,304	185,779
收入	192,110	84,627
除稅後虧損	(26,475)	(93,162)
年度綜合虧損總額	(26,475)	(93,162)
已抵銷利息成本	100,958	60,195
已收股利	-	-

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

主要合營企業財務信息概述(續)

(3) 75 Howard

	2018	2017
流動資產		
現金及現金等價物	4,712	9,048
其他流動資產	28,346	109
流動資產總額	33,058	9,157
非流動資產	1,217,571	750,216
流動負債	(47,473)	(4,743)
資產淨額	1,203,156	754,630
收入	2,723	15,143
除稅後(虧損)/利潤	(199)	5,958
年度綜合(虧損)/利潤總額	(199)	5,958
已收股利	-	-

(4) 金心置業

	2018	2017
流動資產		
現金及現金等價物	128,266	8,518
其他流動資產	7,450,152	6,903,239
流動資產總額	7,578,418	6,911,757
非流動資產	1,029	445
流動負債	(186,016)	(30,155)
非流動負債	(3,257,963)	(2,743,549)
資產淨額	4,135,468	4,138,498
收入	-	-
除稅後虧損	(3,030)	(2,502)
年內綜合虧損總額	(3,030)	(2,502)
已抵銷利息成本	14,332	12,670
已收股利	-	-

22. 於合營企業之投資(續)

主要合營企業財務信息概述(續)

(5) NAPA

	2018	2017
流動資產		
現金及現金等價物	534	9
其他流動資產	135,062	130,446
流動資產總額	135,596	130,455
非流動資產	-	-
流動負債	(12,752)	(4,605)
非流動負債	(8,747)	-
資產淨額	114,097	125,850
收入	-	-
所得稅後虧損	(14,623)	-
年度綜合虧損總額	(14,623)	-
已抵銷利息成本	202	-
已收股息	-	-

(6) 長沙鴻榮源

	2018
流動資產	
現金及現金等價物	48,576
其他流動資產	1,077,650
流動資產總額	1,126,226
非流動資產	82
流動負債	(579,286)
非流動負債	(119,880)
資產淨額	427,142
收入	-
所得稅後虧損	(30,330)
年度綜合虧損總額	(30,330)
已抵銷利息成本	14,958
已收股息	-

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

22. 於合營企業之投資(續)

財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業之權益之賬面值之對賬。

	寧波置森	金羅店之 相關業務	75 Howard	金心置業	NAPA	長沙鴻榮源	其他	總計
2018年1月1日淨資產	5,113,998	185,779	754,630	4,138,498	125,850	-	184,047	10,502,802
年內/期內收購後								
利潤/(虧損)	344,530	(26,475)	(199)	(3,030)	(14,623)	(30,330)	(4,042)	265,831
其他綜合(損失)/收益	-	-	(47)	-	(3,467)	-	53	(3,461)
資本(減少)/投入	(1,219,000)	-	392,927	-	-	-	-	(826,073)
處置一間子公司之部分權益 並喪失控制權使之成為 一間合營企業	-	-	-	-	-	457,472	-	457,472
股利分配	(355,704)	-	-	-	-	-	-	(355,704)
貨幣換算差額	-	-	55,845	-	6,337	-	-	62,182
期末淨資產	3,883,824	159,304	1,203,156	4,135,468	114,097	427,142	180,058	10,103,049
於合營企業的權益	12.75%	72.63%	70.00%	51.00%	78.53%	49.50%		
於合營企業的減值	-	-	-	-	(27,882)	-	-	(27,882)
商譽及調整	1,925	(100,958)	-	(27,002)	(202)	(14,958)		
2018年12月31日賬面值	497,113	14,744	842,209	2,082,086	61,511	196,478	131,555	3,825,696

22. 於合營企業之投資(續)

財務資料概要對賬(續)

	寧波置森	金羅店之 相關業務	75 Howard	金心置業	NAPA	其他	總計
2017年1月1日淨資產	5,116,000	278,941	–	4,141,000	82,084	194,961	9,812,986
年內/期內收購後(虧損)/利潤	(2,002)	(93,162)	5,958	(2,502)	–	(19,948)	(111,656)
其他綜合虧損	–	–	(161)	–	–	–	(161)
資本投入	–	–	748,833	–	43,766	9,034	801,633
期末淨資產	5,113,998	185,779	754,630	4,138,498	125,850	184,047	10,502,802
於合營企業的權益	19.10%	72.63%	80%	51%	78.53%		
於合營企業的減值	–	–	–	–	(27,882)	–	(27,882)
商譽及調整	19	–	–	(12,670)	–		
2017年12月31日賬面值	976,618	134,932	603,704	2,097,964	70,943	134,544	4,018,705

23. 以供出售之持有或開發中物業

	2018	2017
按成本	1,657,721	2,442,770
減：減值虧損撥備	(115,271)	(185,084)
	1,542,450	2,257,686
– 在中國上海	405,617	449,387
– 在中國瀋陽	450,021	865,771
– 在中國成都	256,693	342,001
– 在中國嘉興	217,499	325,898
– 在中國大連	197,920	143,333
– 在柬埔寨金邊市	14,700	–
– 在中國長沙	–	131,296
	1,542,450	2,257,686

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

23. 以供出售之持有或開發中物業(續)

	2018	2017
持有或開發中物業預計完工日期(按可變現淨值)		
– 1年之內	1,147,338	1,278,558
– 1年之後	395,112	979,128
	1,542,450	2,257,686

以供出售之持有或開發中物業(減值撥備撥回)/撇減的變動如下：

	2018	2017
於1月1日	185,084	533,530
以供出售之持有或開發中物業(減值撥備撥回)/撇減(附註7)	(69,813)	1,663
處置子公司(附註40)	–	(350,109)
於12月31日	115,271	185,084

於2018年及2017年12月31日，本集團約人民幣1.6億元(2017年：約人民幣3.39億元)以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行及其他借款的擔保物抵押至銀行(附註32)。

24. 預付款項及其他流動資產

	2018	2017
非流動		
預付款項(a)	5,000	5,000
減：減值撥備(a)	(5,000)	(5,000)
	—	—
流動		
預付營業稅	25,325	34,768
預付增值稅	24,375	29,874
預付款項(b)	257,174	254,930
其他	50,342	15,543
	357,216	335,115
減：減值撥備	(16,000)	(12,750)
	341,216	322,365

- (a) 2013年12月12日，本公司和第三方(「賣方」)就收購一間上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，按總代價人民幣8億元收購。本集團就此項交易向賣方支付了誠意金人民幣500萬元。由於項目終止及收回上述預付款項之可能性較小，本集團於2018年及2017年12月31日對其全額計提了減值撥備。
- (b) 於2018年12月31日，上述預付款項主要包括預付以供開發中物業之建築成本約人民幣900萬元(2017年：約人民幣700萬元)、預付在中國之土地租賃款約人民幣2.48億元(2017年：約人民幣2.48億元)。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

25. 其他應收款

	2018	2017
來自以前年度已處置子公司之應收賬款	343,224	339,224
來自關連方之應收款項(附註42)	1,294,347	1,026,996
為一間子公司一名非控股股東墊款	190,000	294,330
處置一間子公司交易代價之應收賬款(a)	12,862	12,862
應收關連方利息(附註42)	291,582	82,879
預付土地開發項目款項	205,884	—
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之 應收款項	128,436	—
其他	157,505	191,598
	2,623,840	1,947,889
減：減值撥備(附註7)	(258,628)	(231,506)
其他應收款淨額	2,365,212	1,716,383

(a) 於2018年及2017年12月31日，有一筆處置子公司斯格威的剩餘代價仍未收取。

所有其他應收款均不計息並一般於一年內清付。

26. 應收賬款

	2018	2017
應收賬款	44,999	52,281
減：減值撥備(附註7)	(28,015)	(27,843)
	16,984	24,438

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2018	2017
6個月以內	6,666	18,056
6個月到1年	5,504	6,382
1年至2年	5,610	—
2年以上	27,219	27,843
	44,999	52,281

本集團的物業出售通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用除銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為不付息應收賬款。

26. 應收賬款(續)

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2018	2017
既未逾期也未減值	11,451	17,809
已到期未減值		
30天以內	-	247
31天到60天	-	-
61天到90天	-	-
91天到120天	-	-
120天以上	5,533	6,382
	5,533	6,629
	16,984	24,438

已到期未減值的應收賬款來自若干與本集團有良好記錄之獨立客戶。本集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值撥備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，本集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值撥備的變動如下：

	2018	2017
年初餘額	27,843	26,805
增加(a)(附註7)	414	1,397
撥回(附註7)	(242)	-
處置子公司(附註40)	-	(359)
年末餘額	28,015	27,843

(a) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2018年12月作出撥備。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

27. 現金及銀行存款

	2018	2017
現金	605	472
活期存款	698,005	1,140,431
原期限小於3個月的定期存款	–	66,216
現金及現金等價物	698,610	1,207,119
已抵押之存款 (a)	–	214,000
與銀行借款有關的限制性銀行存款 (b)	2,623	4,626
與法律訴訟有關的限制性銀行存款	–	27,170
受限制存款	2,623	245,796
現金及銀行存款	701,233	1,452,915

(a) 於2017年12月31日，約人民幣2.14億元銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註32)。於2018年，借款已償還。

(b) 約人民幣300萬元金額(2017年：約人民幣500萬元)為與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2018	2017
港元	4,322	86,012
美元	44,392	261,137
新加坡元	1	1
澳元	32,126	90,068
英鎊	52,392	154,903
人民幣	568,000	860,794
	701,233	1,452,915

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。質押之現金及現金等價物及受限制存款的賬面價值與其公允價值相若。

28. 按攤餘成本列賬之其他金融資產／貸款及應收款項

按攤餘成本列賬之其他金融資產包括以下債務投資：

	2018			2017		
	流動	非流動	總計	流動	非流動	總計
向關聯方提供貸款 (a)	1,626,627	–	1,626,627	1,172,011	–	1,192,011
向一間已處置子公司提供貸款 (a)	–	700,000	700,000	–	700,000	700,000
其他應收款項 (a)	20,000	–	20,000	20,000	–	20,000
	1,646,627	700,000	2,346,627	1,192,011	700,000	1,892,011
減：按攤餘成本列賬的債務投資 之虧損撥備 (b)	(35,616)	(125,574)	(161,190)	(20,000)	(120,006)	(140,006)
	1,611,011	574,426	2,185,437	1,172,011	579,994	1,752,005

(a) 於2018年12月31日，該結餘主要為借予多名關連方約人民幣16.27億元(2017年：借予一名關連方約人民幣11.72億元)與撥備約人民幣1,600萬元(2017年：無)(附註42(c))；借予一間已處置子公司約人民幣7億元(2017年：約人民幣7億元)與撥備約人民幣1.26億元(2017年：約人民幣1.20億元)(附註40(h))，及若干第三方的計息借款。

(b) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2018及2017年12月31日作出撥備。

29. 其他非流動資產

	2018	2017
一間合營企業貸款之擔保按金 (a)	171,684	–
收購若干房地產資產之預付款項 (b)	–	660,800
土地開發之應收款項 (c)	–	150,000
其他應收款 (d)	–	4,000
其他 (d)	–	3,250
	171,684	818,050
減：減值撥備 (d)	(210)	(7,250)
	171,474	810,800

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

29. 其他非流動資產(續)

- (a) 於2018年12月31日，該結餘指合營企業長期貸款的擔保。
- (b) 於2017年12月31日，結餘指收購若干房地產資產的預付款項約人民幣6.61億元。於2018年，該交易由於若干原因已終止，而預付款項已予退還。於2018年12月31日，收回約人民幣4.59億元，餘下款項約人民幣2.02億元重新分類至應收關聯方其他應收款(附註42)。
- (c) 於2017年12月31日，結餘指於中國土地再開發的付款約人民幣1.5億元。於2018年12月31日，總結餘增至人民幣2.06億元，並被重新分類至其他應收款，鑒於該餘額被認為可於2019年到期收回(附註25)。
- (d) 於2017年12月31日，該等結餘包括於2014年處置一間前子公司的現金對價約人民幣400萬元及非現金對價約人民幣325萬元。於2018年及2017年12月31日對該結餘全數計提撥備。於2018年12月31日，根據原付款計劃，結餘將於一年內結清。因此，其他應收款的結餘約人民幣400萬元，其全部撥備及其他餘額約人民幣325萬元及其全部撥備分別重新分類至其他應收款(附註25)及預付款項及其他流動資產(附註24)。

30. 已發行股本及股本溢價

股本

	2018	2017
已發行且已全額繳足：		
20,564,713千股(2017年：20,564,713千股)普通股	6,747,788	6,747,788

本公司股本變動匯總如下：

	股份數目 (千股)	金額		
		已發行股本	股本溢價	合計
於2017年1月1日、2017年12月31日 及2018年12月31日	20,564,713	1,701,661	5,046,127	6,747,788

31. 其他儲備

	盈餘儲備	匯兌波動 儲備	可供出售 投資	以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益	其他	合計
於2018年1月1日	377,780	3,731	1,523	-	(142,594)	240,440
會計政策變動	-	-	(1,523)	1,523	-	-
於2018年1月1日經重列	377,780	3,731	-	1,523	(142,594)	240,440
其他綜合虧損，扣除稅金						
貨幣換算差額	-	(4,248)	-	-	-	(4,248)
重新換算－總額	-	-	-	(2,031)	-	(2,031)
重新換算－稅項	-	-	-	508	-	508
	-	(4,248)	-	(1,523)	-	(5,771)
與股東交易						
留存溢利撥款	9,773	-	-	-	-	9,773
未變動一間子公司控制權 之所有權益變動	-	-	-	-	9,506	9,506
股份支付(附註15)	-	-	-	-	(18,019)	(18,019)
	9,773	-	-	-	(8,513)	1,260
於2018年12月31日	387,553	(517)	-	-	(151,107)	235,929

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

31. 其他儲備(續)

	盈餘儲備	匯兌波動儲備	可供出售投資	其他	合計
於2017年1月1日	365,455	3,379	–	(156,004)	212,830
其他綜合虧損，扣除税金					
貨幣換算差額	–	352	–	–	352
重新換算－總額	–	–	2,030	–	2,030
重新換算－稅項	–	–	(507)	–	(507)
	–	352	1,523	–	1,875
與股東交易					
留存溢利撥款	12,325	–	–	–	12,325
未變動一間子公司控制權之所有權益變動	–	–	–	(32)	(32)
股份支付(附註15)	–	–	–	13,442	13,442
	12,325	–	–	13,410	25,735
於2017年12月31日	377,780	3,731	1,523	(142,594)	240,440

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於合併股東權益變動表。

根據中外合資企業有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的儲備基金，以作限定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在本年度進行稅後利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金擴充基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在本年度進行稅後利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。以稅後利潤繳入法定盈餘儲備後，公司還可以根據董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

32. 計息銀行及其他借款

	2018	2017
其他短期借款		
– 無抵押借款，來自同一公司最終控制的公司 (d)	–	600,000
– 無抵押借款，來自一間聯營企業 (d)	300,000	138,000
– 無抵押借款，其他	491,580	180,000
	791,580	918,000
長期銀行借款流動部份		
– 抵押借款 (a)	955,367	621,173
其他長期借款流動部份		
– 抵押借款，來自母公司 (e)	560,000	–
– 抵押借款，其他 (c)	473,506	18,000
– 無抵押借款，來自母公司 (e)	2,092,113	490,065
– 無抵押借款，來自同一公司最終控制的公司 (f)	–	400,000
– 無抵押借款，其他	33,318	–
	3,158,937	908,065
借款，流動部份	4,905,884	2,447,238
長期銀行借款，非流動部份		
– 抵押借款 (a)	1,515,301	2,391,830
– 無抵押借款 (b)	330,120	330,120
	1,845,421	2,721,950
其他長期借款，非流動部份		
– 抵押借款，來自母公司 (e)	–	560,000
– 抵押借款，其他 (c)	–	148,638
– 無抵押借款，來自母公司 (e)	661,300	2,518,095
– 無抵押借款，其他	230,397	202,881
	891,697	3,429,614
借款，非流動部份	2,737,118	6,151,564

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款(續)

	2018	2017
長期借款到期情況如下：		
– 1年內到期	4,114,304	1,529,238
– 1至2年內到期	1,223,595	2,984,770
– 2至3年內到期	487,118	987,819
– 3至5年內到期	460,436	1,537,005
– 5年後到期	565,969	641,970
	6,851,422	7,680,802
減：長期借款，流動部份	(4,114,304)	(1,529,238)
長期借款，非流動部份	2,737,118	6,151,564

(a) 長期銀行借款－抵押借款

於2018年12月31日，長期銀行借款中包括人民幣24.71億元(2017年：約人民幣30.13億元)系以本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及子公司股權進行抵押或質押。

(b) 長期銀行借款－無抵押借款

於2018年12月31日，該餘額為第三方提供之信託貸款人民幣3.30億元(2017年：人民幣3.3億元)。人民幣1.3億元之貸款之借款期為60個月，該貸款第一年之年利率為8%，第二年至第五年之年利率為6%。貸款人民幣2億元之期限為52個月，年利率為6%。

(c) 其他長期借款－抵押借款，其他

於2018年12月31日，其他長期借款中約人民幣4.74億元(2017年：約人民幣1.67億元)系以本集團持有之租賃土地、物業、機器及設備、以供出售之持有或開發中物業及投資物業進行抵押或質押。

(d) 其他短期借款－無抵押借款

於2018年12月31日，人民幣3億元(2017年：人民幣1.38億元)之餘額為來自關連方的貸款。該貸款由本集團一間聯營公司上置資產提供，按年利率9%(2017年：8.5%)計息，該貸款之款期為12月。於2017年12月31日，人民幣6億元之貸款由同一公司最終控制的公司於2017年提供，按年利率介乎6%至7.75%計息。該貸款之款期為12個月並已於2018年償還。

32. 計息銀行及其他借款(續)

(e) 其他借款，來自母公司

於2018年12月31日，借自母公司之其他借款合計為人民幣33.13億元(2017年：人民幣35.68億元)，其中，截至2018年7月13日，人民幣5.6億元(2017年：人民幣5.6億元)由施冰先生擔保。該等貸款年利率介乎7%至8%。於該等貸款中，為數人民幣26.521億元之金額於2018年12月31日為到期償還或按要求支付。於2018年12月31日後，本集團與母公司達成書面協議，將現有撥至一間同系子公司的貸款1.5億美元(相等於約人民幣10.16億元)展期至2020年6月30日並將其他餘下貸款無條件延期至自2018年12月31日起計15個月後之日期。

(f) 其他長期借款—無抵押借款，來自同一公司最終控制的公司

於2017年12月31日，貸款人民幣4.00億元系於2017年以年利率7.75%借入。該貸款之款期均十五個月並已於2018年償還。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2018年及2017年12月31日，作為本集團借款及銀行融資抵押品的已抵押資產如下：

	2018	2017
租賃土地(附註19)	58,572	117,667
投資物業(附註18)	2,953,034	5,116,056
以供出售之持有或開發中物業(附註23)	160,484	339,111
物業、機器及設備(附註17)	123,396	133,493
銀行存款(附註27)	2,623	214,000
在若干子公司之股權	187,807	208,436
由關連方提供之抵押資產(附註42(c))	2,569,852	2,525,307

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

32. 計息銀行及其他借款(續)

於報告期末上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2018				2017			
	港元	美元	英鎊	人民幣	港元	美元	英鎊	人民幣
短期銀行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他短期借款	-	-	-	7.82%	-	-	-	7.64%
長期銀行借款	-	-	3.53%	5.62%	-	-	2.80%	5.16%
其他長期借款	7.85%	4.25%	-	7.9%	7.85%	4.00%	-	7.64%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2018	2017
港元	229,398	202,881
美元	1,050,070	980,130
英鎊	558,880	796,884
人民幣	5,804,654	6,618,907
	7,643,002	8,598,802

33. 遞延所得稅

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。截至2018年及2017年12月31日，主要遞延所得稅資產及負債於多於12個月後收回。

遞延所得稅的變動如下：

	2018	2017
年初餘額	1,204,421	1,018,042
處置子公司	-	33
於損益中確認(附註12)	52,247	185,839
於其他全面損益中確認(附註31)	-	507
年末餘額	1,256,668	1,204,421

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	股權轉讓 計稅基礎與 賬面價值差異
於2017年1月1日，2017年12月31日及2018年12月31日	242,837

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

33. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	公允價值 溢利	業務合併 之子公司 公允價值 對賬面值 之溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2017年1月1日	569,662	344,461	260,566	86,190	1,260,879
於損益中確認	15,340	155,263	3,437	11,799	185,839
於其他綜合收益中確認	507	—	—	—	507
處置子公司	—	—	33	—	33
於2017年12月31日	585,509	499,724	264,036	97,989	1,447,258
於損益中確認	11,748	22,981	3,037	14,481	52,247
於其他全面損益中確認	—	—	—	(508)	(508)
於2018年12月31日	597,257	522,705	267,073	111,962	1,498,997

於2018年12月31日，概無源自未使用稅務虧損之遞延所得稅資產(2017年：無)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，並參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將沒有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2018	2017
稅務虧損	1,515,544	1,563,189

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的子公司持續虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異之應稅利潤的可能性很小。

33. 遞延所得稅(續)

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額為約人民幣7.59億元(2017年：約人民幣7.38億元)。

不存在向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

34. 合同負債／預售開發中物業之預收賬款

	2018	2017
合同負債	420,959	-
預售開發中物業之預收賬款	-	1,015,262
	420,959	1,015,262

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同預收款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。

35. 應付賬款

於報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2018	2017
1年以內	343,385	467,638
1年至2年	102,312	48,693
2年以上	164,156	187,051
	609,853	703,382

應付賬款主要是物業建築及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

36. 其他應付款項及應計項目

	2018	2017
收取客戶及建築商押金及應付款項	–	8,720
應付稅款及附加稅	23,391	23,906
應付子公司非控股權益之股利	25,700	32,281
拆遷補償費	203,456	226,317
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	40,580	26,017
應付工資及福利費	50,976	90,546
應計利息費用	235,285	429,896
應付收購非控股權益對價之款項	17,000	17,000
應付已處置子公司之前非控股權益股權轉讓款	20,000	20,000
應付關連方費用(附註42)	836,610	836,560
應付非控股權益之款項(a)	323,992	–
閒置土地罰款之應計款項(附註6)	47,000	–
其他	217,830	182,135
	2,041,820	1,893,378

其他應付賬款不付息，通常將在一年內償付。

- (a) 於2018年12月31日，結餘約3,700萬英鎊(約人民幣3.24億元)指應付非控股權益之款項。本集團就該應付款項將於一間子公司之1.1%股權及於另一間子公司之50%股權作為抵押。

37. 經營業務之現金

(a) 來自／(用於)經營活動的現金

除所得稅前利潤與來自／(用於)經營活動的現金對賬如下：

	2018	2017
除所得稅前利潤	207,484	877,989
調整：	-	
物業、機器及設備折舊	26,097	27,254
物業、機器及設備處置(溢利)／虧損淨額	(61)	332
應佔聯營企業之損益	(72,033)	(74,332)
應佔合營企業之損益	(17,672)	12,049
股份支付	(18,019)	13,442
投資物業公允價值收益淨額	(45,956)	(55,165)
(減值撥備撥回)／撇減以供出售之持有或開發中物業	(69,813)	1,663
減值撥備撥回預付土地租賃款	(158,748)	(156,850)
貸款及應收賬款項減值撥備	4,365	120,006
其他應收款減值撥備	6,729	175,912
應收賬款減值撥備	172	1,397
其他非流動資產撥備	210	-
於一間合營企業之投資減值	-	27,882
沒收預付款	(60,000)	-
處置子公司及一間合營企業權益之溢利淨額	(242,900)	(1,585,922)
以公允價值計量日其變動計入其他綜合收益的金融資產之處置收益	(94,385)	-
以公允價值計量日其變動計入損益的金融資產之處置收益	(8,228)	-
財務收入	(55,386)	(35,010)
財務成本	572,470	503,294
	(25,674)	(146,059)
限制性銀行存款減少／(增加)	27,170	(26,841)
預付土地租賃款(增加)／減少	(26,594)	328,130
以供出售之持有或開發中物業減少	633,640	349,358
存貨減少／(增加)	1	(909)
預付款項及其他流動資產增加	(35,869)	(1,037,867)
其他應收款減少／(增加)	156,512	(1,205,782)
非流動資產增加	(50,527)	-
貸款及應收款項增加	(4,364)	-
應收賬款減少	7,282	140
非流動資產增加	-	(150,000)
應付賬款減少	(93,344)	(80,288)
其他應付款項及應計項目(減少)／增加	(594,302)	547,289
預售開發中物業之預收款項增加	47,581	11,573
來自／(用於)經營活動的現金	41,512	(1,411,256)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

37. 經營業務之現金(續)

(b) 淨負債對賬

淨負債及其變動之分析如下：

淨負債

	2018	2017
現金及銀行存款	701,233	1,452,915
借款—一年內到期	(4,905,884)	(2,447,238)
借款—一年後到期	(2,737,118)	(6,151,564)
淨負債	(6,941,769)	(7,145,887)
現金及流動投資	701,233	1,452,915
總負債—固定利率	(5,138,017)	(5,763,332)
總負債—浮動利率	(2,504,985)	(2,835,470)
淨負債	(6,941,769)	(7,145,887)

	現金及 銀行存款	融資活動產生之負債		合計
		一年內到期 之借款	一年後到期 之借款	
於2017年12月31日之淨負債	1,452,915	(2,447,238)	(6,151,564)	(7,145,887)
現金流量淨額	(745,786)	1,141,440	(95,164)	300,490
外匯調整	(5,896)	(24,774)	(35,821)	(66,501)
貼現或溢價之攤銷	—	—	(29,871)	(29,871)
流動/非流動負債重新分類	—	(3,575,312)	3,575,312	—
於2018年12月31日之淨負債	701,233	(4,905,884)	(2,737,118)	(6,941,769)

38. 經營租賃安排

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，剩餘租賃期主要為1年至12年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2018年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2018	2017
1年內	123,025	142,900
第2年至第5年(包括首尾兩年)	190,684	349,281
5年以上	78,351	94,520
	392,060	586,701

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等。

於2018年12月31日，本集團根據所簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

	2018	2017
1年內	13,883	12,491
第2年至第5年(包括首尾兩年)	14,101	25,620
	27,984	38,111

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

39. 承諾及或有事項

- (a) 於報告期末，本集團作出以下資本性承諾及有關待售物業開發的承諾：

	2018	2017
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	11,074	58,501
於土地開發之承諾投資	64,116	120,000
於聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	90,830	194,141

- (b) 本集團若干銀行授予本集團物業承購人之按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人拖欠支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該物業承購人尚未償還抵押貸款連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民幣3.75億元(2017年：約人民幣8.44億元)，該合同至2018年12月31日仍然有效。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並未在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

- (c) 本集團亦為若干合營企業提供擔保。於2018年12月31日，本集團提供共計約為人民幣32.59億元(2017年：約人民幣28.26億元)的擔保。

40. 處置子公司

- (a) 於2018年4月，一名第三方向本集團子公司長沙鴻榮源注資，由此本集團於長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%。因此，本集團失去控制權，且於該交易後，長沙鴻榮源成為本集團的聯營企業。於出售日期，長沙鴻榮源歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣-1,300萬元。於攤薄長沙鴻榮源17%股權後，本集團持有的49.5%餘下權益於喪失控制權日期按其公允價值約2.26億元重新計量，且與其當時賬面值的差額約為人民幣2.39億元。因此，本集團錄得出售收益約人民幣2.39億元。

40. 處置子公司(續)

(a) (續)

	2018
被處置資產淨額：	
物業、機器和設備	52
預付土地租賃款－流動部分	289,659
以供出售之持有或開發中物業	138,050
預付款及其他流動資產	47,100
其他應收款	140
現金及銀行存款	64,472
其他應付款及應計項目	(558,861)
非控股股東權益	6,495
100% 被處置資產淨額的賬面值	(12,893)
以一間聯營企業入賬的已保留權益49.5%的公允價值	(226,369)
處置子公司之收益	239,262
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2018
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(64,472)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(64,472)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40. 處置子公司(續)

- (b) 於2018年6月，本集團處置其於SRE Capital Limited(「SRE Capital」)的100%股權，對價約為人民幣57萬元。於處置日，本集團應佔SRE Capital的資產淨值約為人民幣21萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣36萬元。

	2018
被處置資產淨額：	
其他應收款	246
現金及銀行存款	193
其他應付款及應計項目	(225)
	214
處置子公司之收益	356
以現金支付	570

處置子公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2018
已收現金對價	570
被處置的現金及銀行存款	(193)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	377

- (c) 於2018年7月，本集團處置其於上海迅博建築工程有限公司(「迅博建築」)的全部股權，對價約為人民幣75萬元。於處置日期，本集團應佔迅博建築的資產淨值約為人民幣75萬元。本集團錄得處置虧損約為人民幣277元。

	2018
被處置資產淨額：	
現金及銀行存款	750
處置子公司之虧損	-
以現金支付	750

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2018
已收現金對價	750
被處置的現金及銀行存款	(750)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	-

40. 處置子公司(續)

- (d) 於2017年4月，本集團向上海中崇濱江實業發展有限公司(「上海中崇濱江」)處置其於金心置業的49%股權並失去對原全資子公司金心置業的控制權。因此金心置業於交易後成為本集團合營企業。

於處置日期，金心置業的資產淨值約人民幣30.82億元，金心置業51%股權之公允價值乃根據金心置業之資產淨值之公允價值釐定，約為人民幣21.12億元。於處置金心置業49%之股權後，本集團放棄對其的控制權，由本集團持有的剩餘51%權益於失去控制當日按其約人民幣21.12億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣5.4億元確認為處置收益的一部份。有關金心置業49%股權的對價約為人民幣21.12億元，因此，本集團錄得處置收益約人民幣11.42億元。

	2017
被處置資產淨額：	
物業、機器和設備	240
商譽	75,866
預付土地租賃款－流動部分	936,207
以供出售之持有或開發中物業	1,019,421
預付款及其他流動資產	2,610,000
其他應收款	1,101
現金及銀行存款	1,237
遞延稅項負債	(41,284)
計息銀行及其他借款	(1,080,000)
其他應付款及應計項目	(439,335)
當期所得稅負債	(1,577)
100%被處置資產淨額的賬面值	3,081,876
以一間聯營公司入賬的已保留權益51%的公允價值	(2,111,910)
處置子公司之收益	1,141,944
以現金支付	2,111,910

處置子公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	2,111,910
被處置的現金及銀行存款	(1,237)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	2,110,673

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40. 處置子公司(續)

- (e) 於2017年7月，本集團處置無錫仲慶房地產開發有限公司(「無錫仲慶」)於無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)中持有的100%股權，對價約為人民幣6,700萬元。於處置日，本集團應佔無錫永慶的資產淨值約為人民幣1,700萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣5,000萬元。

	2017
被處置資產淨額：	
預付土地租賃款	368,621
以供出售之持有或開發中物業	48,696
其他應收款	698
現金及銀行存款	1,146
其他應付款及應計項目	(402,585)
非控股股東權益	349
	16,925
處置子公司之收益	50,397
以現金支付	67,322

處置子公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	67,322
被處置的現金及銀行存款	(1,146)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	66,176

40. 處置子公司(續)

- (f) 於2017年8月，本集團處置其於上置資產70%股權中的50%，對價約為人民幣零元。於交易後，上置資產成為本集團聯營企業。於處置日期，本集團應佔上置資產的資產淨值約為人民幣500萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣200萬元。

	2017
被處置資產淨額：	
物業、機器和設備	33
預付款項及其他流動資產	148
其他應收款	1,366
應收賬款	288
現金及銀行存款	3,222
其他應付款及應計項目	(177)
當期所得稅負債	(8)
非控股股東權益	(62)
100%被處置資產淨額的賬面值	4,810
以一間聯營公司入賬的已保留權益20%的公允價值	(7,000)
處置子公司之收益	2,190
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(3,222)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(3,222)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

40. 處置子公司(續)

- (g) 於2017年9月，本集團處置上海永高建設有限公司於上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)的100%股權，對價約為人民幣580萬元。於處置日，本集團應佔上輝建築的資產淨額約為人民幣-7,300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣7,900萬元。

	2017
被處置淨負債：	
存貨	679
其他應收款	3,000
應收賬款	2
現金及銀行存款	6,071
預付款項及其他流動資產	(1,393)
其他應付款及應計項目	(69,200)
當期所得稅負債	(11,691)
非控股股東權益	(292)
	(72,824)
處置子公司之收益	78,624
以現金支付	5,800

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	5,800
被處置的現金及銀行存款	(6,071)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(271)

40. 處置子公司(續)

- (h) 於2017年12月，本集團處置由上海綠洲花園置業有限公司及力康投資有限公司於瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)持有的全部股權，對價約為人民幣2元。

於處置日期，本集團應佔瀋陽綠康的資產淨值約為人民幣-2.96億元。本集團錄得處置收益約人民幣2.96億元。於2017年12月31日，本集團未從瀋陽綠康收回約人民幣7億元的貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款。考慮到瀋陽綠康持有的資產，本集團預計可收回貸款約人民幣5.80億元。由於約人民幣1.20億元的部分貸款及約人民幣1.76億元的其他應收款的可收回性不確定，因此已確認虧損約人民幣2.96億元。

	2017
被處置淨負債：	
物業、機器和設備	19
預付土地租賃款	190,754
以供出售之持有或開發中物業	500,180
預付款項及其他流動資產	13,845
其他應收款	396,458
應收賬款	10
現金及銀行存款	1,183
計息銀行及其他借款	(700,000)
預售開發中物業之預收賬款	(137,397)
應付賬款	(8,631)
其他應付款項及應計項目	(557,776)
當期所得稅負債	(154)
非控股股東權益	5,591
	(295,918)
處置子公司之收益	295,918
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(1,183)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(1,183)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

41. 具有重大非控股權益的子公司及與非控股權益之交易

(a) 具有重大非控股股東權益的集團子公司詳情列示如下:

	百潤	
	2018	2017
非控股股東持有股權比例	49.00%	49.64%
歸屬於非控股股東權益的利潤	14,953	6,944
與非控股股東權益之交易 (b)	(1,256)	–
於報告日非控股股東權益的累計餘額	131,825	118,128

百潤的匯總財務信息如下。

	百潤	
	2018	2017
收入	134,786	255,861
費用總額	81,867	238,976
其他虧損	–	(10,633)
年度利潤	30,319	13,990
年度綜合收益總額	30,319	13,990
流動資產	773,449	792,828
非流動資產	88	141
流動負債	(501,907)	(551,490)
非流動負債	(3,320)	(3,499)
經營活動之現金淨流出	(117,301)	(167,179)
投資活動之現金淨流入	–	261,204
融資活動之現金淨流入/(流出)	104,330	(90,000)
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(12,971)	4,025

41. 具有重大非控股權益的子公司及與非控股權益之交易(續)

- (b) 於2018年7月，本集團以總代價人民幣4,500萬元向上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)收購若干部分擁有子公司的餘下股權。於交易後該等子公司由本集團全資擁有。於收購日期於該等部分擁有子公司的非控股權益的賬面值合計為人民幣9,100萬元。

該等部分擁有子公司的股權變動對年內歸屬於本公司股東的權益的影響概述如下：

	2018 人民幣百萬元
已收購非控股權益賬面值	91
已付非控股權益代價	(45)
於權益內所確認已付代價之節省差額	46

- (c) 於2018年6月，本集團減少遼寧高校的資本人民幣7億元，導致本集團於遼寧高校的股權由98.71%減少至97.5%。視作出售的遼寧高校1.21%股權之賬面值為人民幣1,200萬元。

於2018年5月，本集團向榮和國際集團有限公司處置其全資子公司潤斯投資有限公司48.9%的股權，對價為489港元。已收對價公允價值與潤斯投資有限公司已處置股權之賬面值之間的差額人民幣2,400萬元，已計入其他儲備。

上述出售子公司股權對年內歸屬於本公司股東的股權的影響概述如下：

	2018 人民幣百萬元
轉撥至非控股權益之資產淨值之賬面值	(36)
已收非控股權益對價	-
於權益內所確認處置股權之虧損	(36)

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 關連方交易

除於該等合併財務報表其他地方披露的關連方交易及結餘外, 本集團與關連方有以下主要交易及結餘。

(a) 名稱及與關連方關係

名稱	關係
寬頻	本集團之聯營企業
住宅新技術	本集團之聯營企業
大潤	本集團之合營企業
金羅店之相關業務	本集團之合營企業
美盛	本集團之聯營企業
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)	本集團一間聯營企業之子公司
黑鷹(上海)投資管理有限公司(「黑鷹」)	本集團一名少數股東的子公司
金心置業	本集團之合營企業
上置資產	本集團之聯營企業
高歆	本集團之合營企業
中民投韻宏投資管理(上海)有限公司(「中民韻宏」)	同一公司最終控制之公司
長沙鴻榮源	本集團之合營企業
NAPA	本集團之合營企業
寧波嘉森	本集團之聯營企業
中民華南(廣州)置業有限公司(「中民華南」)	本集團之聯營企業
75 Howard	本集團之合營企業

(b) 與關連方之交易

(i) 向關連方購入

	2018	2017
大潤	-	1,500

42. 關連方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(ii) 預付關連方款項

	2018	2017
金心置業	40,890	147,166
長沙鴻榮源	25,000	-
金羅店之相關業務	13,540	654,507
NAPA	11,098	-
寧波嘉森	4,900	-
中民華南	4,476	-
高歆	-	42,000
寬頻	-	89
	99,904	843,762

(iii) 關連方還款

	2018	2017
碩誠	458,584	-
金羅店之相關業務	23,135	-
長沙鴻榮源	25,000	-
寬頻	45	-
	506,764	-

(iv) 應付關連方其他應付款

	2018	2017
寬頻	50	-
碩誠	-	480,000
	50	480,000

(v) 應付關連方提供資金之款項

	2018	2017
黑鷹	-	270,124

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 關連方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(vi) 來自關連方的利息收入

	2018	2017
金羅店之相關業務	139,003	82,879
長沙鴻榮源	15,260	–
NAPA	258	–
	154,521	82,879

(vii) 關連方收取的利息開支

	2018	2017
母公司收取的利息開支	269,840	292,447
同一公司最終控制的公司收取的利息開支	21,753	97,047
本集團一間聯營企業收取的利息	16,939	1,571
	308,532	391,065

(viii) 支付本集團主要管理人員薪金

	2018	2017
薪金及其他短期僱員福利	16,667	36,636

(ix) 佔用關連方擁有物業

於2018年3月前，本集團部分子公司佔用總樓面面積約為1,150平方米之若干物業。該等物業由本公司之母公司租用作營運用途，並為免費。自2018年3月起，該等子公司搬至其他樓層，並根據與第三方簽訂的租賃合約自行承擔租賃成本。

42. 關連方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(x) 向關連方提供的擔保

被擔保方	2018	2017
金心置業 (a)	3,259,450	2,826,400
75 Howard (b)	-	-
	<u>3,259,000</u>	<u>2,826,400</u>

(a) 截至2018年12月31日止年度，本集團就該擔保向金心置業收取費用人民幣5,300萬元(於合併抵銷前)之收益。

(b) 截至2018年12月31日止年度，除上述擔保外，本集團亦就75 Howard之貸款提供按金人民幣1.72億元作為擔保人的信用狀。於2018年12月31日，75 Howard並未提取相關貸款。

(c) 關連方結餘

(i) 應收關連方賬款

	2018	2017
寬頻	<u>247</u>	<u>247</u>

(ii) 應付關連方賬款

	2018	2017
住宅新技術	<u>109</u>	<u>109</u>

(iii) 應收關連方其他應收款

	2018	2017
金心置業	466,995	397,899
金羅店之相關業務	410,541	433,676
碩誠	202,216	-
美盛	160,406	153,376
高歆	42,000	42,000
寧波嘉森	4,900	-
中中華南	4,476	-
NAPA	2,813	-
寬頻	-	45
	<u>1,294,347</u>	<u>1,026,996</u>

應收關連方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘(續)

(iv) 應付關連方其他應付款

	2018	2017
碩誠	836,560	836,560
寬頻	50	
	836,610	836,560

應付關連方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

(v) 應收關連方預付款項

	2018	2017
大潤	1,500	1,500

(vi) 應收關連方非流動資產(首付款)

	2018	2017
碩誠	–	660,800

(vii) 應收關連方應收貸款

	2018	2017
金羅店之相關業務(a)	1,185,551	1,172,011
長沙鴻榮(b)*	432,791	–
NAPA(c)	8,285	–
	1,626,627	1,721,011

* 該結餘包括於2017年12月31日合併時為一項公司間完全抵銷之應收款, 但在長沙鴻榮源被處置成為本集團合營企業時變成應收貸款。

42. 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘(續)

(vii) 應收關連方應收貸款(續)

- (a) 應收金羅店之相關業務之貸款約為人民幣11.86億元(2017年：約人民幣11.72億元)，按年利率8%計息。
- (b) 應收長沙鴻榮源之貸款約為人民幣4.33億元(2017年：無)，按年利率10%計息。
- (c) 應收NAPA之貸款約為人民幣800萬元(2017年：無)，按年利率10%計息。

就上述該等貸款應收關連方的利息概述如下：

	2018	2017
金羅店之相關業務	221,882	82,879
長沙鴻榮源	69,448	-
NAPA	251	-
	291,581	82,879

(viii) 向關連方借款

	2018	2017
向母公司借款(a)	3,313,413	3,568,160
- 流動	2,652,113	490,065
- 非流動	661,300	3,078,095
向由同一公司最終控制之公司借款		
- 流動(b)	-	1,000,000
向本集團一間聯營企業借款		
- 流動(c)	300,000	138,000
	3,613,413	4,706,160

就上述該等貸款應付關連方的利息概述如下：

	2018	2017
應付母公司利息	166,868	337,759
應付同一公司最終控制的公司利息	22,592	78,779
應付本集團一間聯營企業利息	16,939	1,571
	206,399	418,109

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

42. 關連方交易(續)

(c) 關連方結餘(續)

(viii) 向關連方借款(續)

- (a) 約人民幣33.13億元貸款(2017年12月31日：約人民幣35.68億元)於2017年及2018年由母公司中民嘉業提供。有關詳情請參見附註32(e)。
- (b) 於2017年12月31日，金額為人民幣10億元之貸款由同一公司最終控制的公司提供，且該貸款已於2018年償還。
- (c) 金額為人民幣3億元(2017年：人民幣1.38億元)由一名關連方上置資產提供之貸款期限為12個月。該貸款的年利率為9%(2017年：8.5%)。

(ix) 一名關連方提供的已抵押資產

	2018	2017
金羅店之相關業務	2,569,852	2,525,307

43. 按類別劃分金融工具

於報告期末金融工具各類別之賬面價值如下：

	2018	2017
金融資產		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	150,657	-
可供出售投資	-	407,790
以攤餘成本計量的其他金融資產	2,185,437	-
貸款及應收款項		
— 貸款及應收款項	-	1,752,005
— 其他應收款	2,365,212	1,716,383
— 應收賬款	16,984	24,438
— 現金及銀行存款	701,233	1,452,915
— 其他非流動資產	171,474	810,800
	5,590,997	6,164,331
金融負債		
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行及其他借款	7,643,002	8,598,802
— 應付賬款	609,853	703,382
— 其他	1,732,168	1,349,030
	9,985,023	10,651,214

44. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產和以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借款和應付款項。

本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而作出的。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

44. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

金融資產和金融負債之公允價值(續)

以公允價值計量的資產和負債：

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及可供出售金融資產均按公允價值計量。

下表顯示本集團金融資產按2018年12月31日的公允價值計量。此外，按公允價值計量的投資物業的披露載於附註18。

	第1層	第2層	第3層	總計
公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	–	–	150,657	150,657
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	–	–	–	–

本年度內，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2之間相互轉換。

下表顯示截至2018年12月31日止年度本集團第3層級工具之變化情況。

年初餘額				407,790
處置				(257,133)
年末餘額				150,657

45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借款、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或進行以交易為目的的衍生工具交易。本集團有關衍生工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

利率風險

本集團面臨的利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款披露於附註32。

45. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示了於報告期末，當所有其他變量保持不變時，本集團所得稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對本集團借款計值的主要貨幣合理可能發生的利率變動的敏感度分析。除了由所得稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

	2018 對所得稅前 利潤之影響	2017 對所得稅前 利潤之影響
人民幣利率的變動		
+ 50 基點	(8,849)	(10,061)
- 50 基點	8,849	10,061
英鎊利率的變動		
+ 50 基點	(2,751)	(3,052)
- 50 基點	2,751	3,052

外幣風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港元、英鎊及澳元計價的銀行存款及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒佈的外匯管理規則及規例的約束。

下表列示了於報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對合理可能的美元、港元、英鎊及澳元匯率變動的敏感度分析。除了如下披露的由所得稅前利潤對留存溢利(本集團權益的一部分)變動的的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	2018 對所得稅前 利潤之影響	2017 對所得稅前 利潤之影響
美元兌人民幣匯率變動		
+ 5%	(4,901)	(2,197)
-5%	4,901	2,197
港元兌人民幣匯率變動		
+ 5%	(3,238)	(5,844)
-5%	3,238	5,844
英鎊兌人民幣匯率變動		
+ 5%	(9,326)	781
-5%	9,326	(781)
澳元兌人民幣匯率變動		
+ 5%	-	5,751
-5%	-	(5,751)

信用風險

信用風險主要來自於銀行存款、應收賬款及其他應收款。附註39中披露的承諾事項也導致本集團的信用風險。對於用於零售的已開發物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。本公司持續監控應收賬款結餘，除在附註25中提到的重大應收款外。於2018年12月31日，由於本集團應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此除應收關連方款項外，本集團不存在其他重大的集中信用風險。本集團董事考慮了與該等餘額相關的餘額，認為應收關連方款項現有賬面金額相關的信用風險較低。

45. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險(續)

下表列示了報告期末相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮持有任何抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	2018	2017
金融資產		
可供出售之投資	-	407,790
- 貸款及應收款項	-	1,752,005
- 其他應收款	2,365,212	1,716,383
- 應收賬款	16,984	24,438
- 銀行存款	701,233	1,452,915
- 其他非流動資產	171,474	810,800
	3,254,903	6,164,331

流動性風險

	2018					合計
	已到期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行及其他借款(含利息支付)	53,365	373,069	4,853,026	2,589,870	742,606	8,611,936
應付賬款	93,878	73,105	102,313	340,557	-	609,853
其他	989,315	1,528	741,325	-	-	1,732,168
	1,136,558	447,702	5,696,664	2,930,427	742,606	10,953,957
	2017					合計
	已到期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行及其他借款(含利息支付)	490,065	602,742	1,558,013	6,223,355	927,873	9,802,048
應付賬款	95,015	80,626	142,506	385,235	-	703,382
其他	981,167	2,874	364,989	-	-	1,349,030
	1,566,247	686,242	2,065,508	6,608,590	927,873	11,854,460

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

管理層認為，由於應付賬款及其他均為短期內到期之債務，該等工具之公允價值接近賬面價值。

關於持續經營編製基準的分析請參見附註2.1。

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並作出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發，故需要大量資金。本集團使用為資本管理目的而經管理層定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，並扣減現金及銀行存款，並未將分類為持有待售資產及與分類為持有待售資產直接相關的負債納入。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。負債率計算如下：

	2018	2017
計息銀行及其他借款(附註32)	7,643,002	8,598,802
減：現金及銀行存款(附註27)	(701,233)	(1,452,915)
淨負債	6,941,769	7,145,887
歸屬於本公司股東的權益	7,445,489	7,380,207
非控股股東權益	372,762	433,761
資本	7,818,251	7,813,968
資本和淨負債	14,760,020	14,959,855
負債率	47%	48%

46. 子公司信息

於2018年12月31日，本公司直接或間接持有以下主要子公司權益：

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國/中國大陸 1993年5月28日	-	100%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及 房地產中介服務
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)	中國/中國大陸 1998年9月29日	-	100%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國/中國大陸 1999年8月4日	-	100%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司(「住富」)	中國/中國大陸 2000年8月11日	-	51%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國/中國大陸 2002年4月16日	-	52.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國/中國大陸 2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產發展有限公司	中國/中國大陸 2007年10月18日	-	99%	人民幣 370,000,000元	人民幣 370,000,000元	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國/中國大陸 2002年8月12日	-	97%	人民幣 442,235,160元	人民幣 442,235,160元	房地產開發及 物業租賃
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)	中國/中國大陸 2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海上置房地產發展有限公司	中國/中國大陸 2008年10月16日	-	100%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司 (「遼寧高校」)	中國/中國大陸 2000年12月4日	-	97.5%	人民幣 750,000,000元	人民幣 750,000,000元	房地產開發

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

46. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海香島花園置業有限公司(「香島」)	中國/中國大陸 2009年7月21日	-	100%	人民幣 330,000,000元	人民幣 330,000,000元	房地產開發
上海夏波實業有限公司(「夏波」)	中國/中國大陸 1995年9月14日	-	100%	人民幣 3,000,000元	人民幣 3,000,000元	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司 (「海波」)	中國/中國大陸 1996年12月27日	-	100%	人民幣 15,000,000元	人民幣 15,000,000元	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國/中國大陸 2002年5月16日	-	51%	人民幣 605,500,000元	人民幣 605,500,000元	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「無錫仲慶」)	中國/中國大陸 2008年7月11日	-	100%	人民幣 85,000,000元	人民幣 85,000,000元	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興湖畔」)	中國/中國大陸 2007年9月26日	-	100%	335,114,300美元	335,114,300美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國/中國大陸 2011年3月14日	-	100%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國/中國大陸 2013年7月19日	-	51%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	房地產開發
上海置頤投資有限公司	中國/中國大陸 2014年1月21日	-	100%	人民幣 140,000,000元	人民幣 790,000,000元	投資
成都上置置業有限公司	中國/中國大陸 2010年12月20日	-	100%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
上海美蘭婦產科醫院有限公司	中國/中國大陸 2013年10月17日	-	100%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	醫院
上海美蘭湖企業發展有限公司	中國/中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖商業管理有限公司	中國/中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發

46. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
江蘇嘉業上置商業保理有限公司	中國/中國大陸 2017年2月10日	-	80%	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	保理
青島中通環境基金中心(有限合夥)	中國/中國大陸 2017年10月16日	-	100%	人民幣 90,000,000元	人民幣 90,000,000元	投資
中通萬方建設開發(張家口)有限公司	中國/中國大陸 2017年11月21日	-	90%	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	建設
CMSREUK Tower Hill Propco Limited	英國/澤西 2016年8月25日	-	51.10%	15,000,000英鎊	15,000,000英鎊	房地產租賃
CMSREUK Moorgate Propco Limited	英國/澤西 2016年9月14日	-	51.1%	5,700,000英鎊	5,700,000英鎊	房地產租賃
Gullveig Investment Co., Ltd.*	柬埔寨 2018年1月30日	-	100%	250,000美元	250,000美元	投資
Valkyrie Investment Co., Ltd.*	Cambodia 2018年1月30日	-	100%	260,000美元	260,000美元	投資
Romduol Overseas Co., Ltd.	Cambodia 2018年1月30日	-	100%	4,000,000,000瑞爾	4,000,000,000瑞爾	物業開發

* 儘管本集團合法持有該等柬埔寨公司不少於50%的權益，但其他股東並無相關權利及該等權益義務，因此，本集團實質上擁有該等柬埔寨公司全部權益。

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島、香港、英國、澳洲及美利堅合眾國的數家投資控股子公司名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

47. 本公司財務狀況表

截至報告期末，本公司財務狀況表信息如下：

	2018	2017
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	19	18
於子公司之投資	2,376,034	2,391,954
預付子公司款項	2,260,056	1,965,695
	4,636,109	4,357,667
流動資產		
應收子公司之股利	1,951,622	1,951,622
預付款項及其他流動資產	42,395	42,373
現金及銀行存款	59,250	529,108
	2,053,267	2,523,103
資產總計	6,689,376	6,880,770
權益和負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
儲備	(1,411,456)	(1,303,091)
權益總計	5,336,332	5,444,697
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	196,081	889,600
流動負債		
計息銀行及其他借款	1,049,071	490,065
其他應付款及應計項目	107,892	56,408
	1,156,963	546,473
負債總計	1,353,044	1,436,073
權益及負債總計	6,689,376	6,880,770

本公司財務狀況表已於2019年3月28日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

彭心曠
主席

劉峰
行政總裁

47. 本公司財務狀況表(續)

本公司儲備匯總如下：

	累計虧損	其他	合計
於2018年1月1日結餘	(1,645,333)	342,242	(1,303,091)
年度綜合虧損總額	(92,751)	–	(92,751)
與股東之交易：			
股份支付	–	(15,614)	(15,614)
於2018年12月31日結餘	(1,738,084)	326,628	(1,411,456)
	累計虧損	其他	合計
於2017年1月1日結餘	(1,524,709)	318,921	(1,205,788)
年度綜合虧損總額	(120,624)	–	(120,624)
與股東之交易：			
股份支付	–	23,321	23,321
於2017年12月31日結餘	(1,645,333)	342,242	(1,303,091)

48. 合併財務報表的批准

該等合併財務報表於2019年3月28日獲本公司董事會批准並授權發佈。